

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。

○入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部の「注意」をよく読んでください。

（例）・陳述書の「☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は（略）暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合は、チェックしないでください。

・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

○宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業者免許証（有効期限内のもの）の写しを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月18日
京都地方裁判所第5民事部
裁判所書記官 藤 本 昌 宏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 3月 5日から 令和 8年 3月12日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月19日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 4月 3日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に買受申出保証額を振り込んだ旨の 金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付 した買受適格証明書を有する者又は買受けについて農地法上の許 可若しくは届出を必要としない者に限り、買受申出をすることが できます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月18日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,810,000 2,248,000		562,000	90,457	19,383



物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区太秦辻ケ本町

地 番 32番17

地 目 宅地

地 積 367.30平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 28 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地との境界が不明確である。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 46 番）の登記が存在する。

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

売却対象外の土地を通行のため利用している。

本件土地の一部は、売却対象外の土地への通行のため利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断



がなされる可能性もあります)。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区太秦辻ケ本町

地 番 32番17

地 目 宅地

地 積 367.30平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分2分の1



令和 7 年 (又) 第 6 2 号
(物件 1)
令和 7 年 6 月 2 3 日受理
令和 7 年 8 月 4 日提出

現 況 調 査 報 告 書

京都地方裁判所

執行官 小 坂 由 人

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市右京区太秦辻ケ本町
地 番 3.2番17
地 目 宅地
地 積 367.30平方メートル
共有者 A 持分2分の1



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件1) □農地(物件) □雑種地(物件) □山林(物件) □ □
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり ■土地位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が北側有効宅地部分を更地の状態で占有している。 ■南側路地状敷地部分については、公衆用道路として使用されている □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 本件土地は債務者（Ａ）と債権者の共有であるが、本件の売却対象は債務者の共有持分２分の１である。
- 2 本件土地は旗竿地であり、北側が有効宅地部分、南側が路地状敷地（道路）部分である。
- 3 本件土地には地積測量図が存在せず、境界は不明である。
- 4 土地公課証明書によると、本件土地の評価地積は256.46㎡である。
- 5 評価人の調査によると、本件土地には平成24年4月20日付けで確認済証が交付されており（完了検査は無し。）、概要書の敷地面積（有効宅地面積）は244.70㎡である。
なお、評価人は京都市担当課において、路地状敷地等の状況が平成24年の建築確認当時とよほどの変化がない限り、再度、建築基準法第43条第1項ただし書の許可を受けられる可能性が高い旨、聴取している。
- 6 評価人の調査によると、路地状敷地を利用して、隣地31番1が平成17年3月9日付けで建築基準法第43条第1項ただし書及び都市計画法第53条1項の許可を取得している。
- 7 路地状敷地について、周辺の地積測量図、建物図面及びゼンリン住宅地図における評価人の机上概測等に基づき現地を概測した結果、本件土地の公簿面積から上記概要書の敷地面積（有効宅地面積）を控除した約120㎡を確保できず、路地状敷地の一部が隣地に取り込まれている可能性があることから、本件土地は境界不分明で境界紛争の可能性が残る土地であると考えられる。
- 8 本件土地を所在地とする家屋番号46番の建物全部事項証明書が取得できたものの、現地調査において、当該建物と思われる建物は確認できなかった。
- 9 路地状敷地は南側で建築基準法上の道路（私道）に接する。
- 10 路地状敷地は上記私道に対して道路負担の可能性が残るものの詳細は不明である。
ただし、隣地32番35の建物図面及び隣地31番7の現況建物から判断すると、持ち出しの可能性は低いと考えられる。
- 11 路地状敷地上の樹木が隣地に越境している可能性がある。
- 12 上記樹木の根本付近には小さなお社が置かれている。
- 13 路地状敷地付近に電柱が1本存在するが、本件土地上にあるのか隣地上にあるのか詳細は不明である。
- 14 評価人の京都市及び大阪ガスネットワーク株式会社の各担当課における調査によると、路地状敷地には給水管、排水管及びガス管が敷設されており、路地状敷地に隣接する各土地に引き込みされている旨、確認できた。
- 15 有効宅地は南側の一部を除き、コンクリートブロック塀などで囲まれており、南側の一部については入口扉付きのメッシュフェンスが設置されている。当該入口扉は施錠されており、債権者が管理している旨の看板が設置されている。
- 16 上記メッシュフェンスの東側及び西側に金属プレートが設置されているが、設置の経緯や設置者は不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 本件土地を誰にも貸していません。 2 路地状敷地は、昔から隣接地の人が通行していますが、通行料等はありません。 3 自分が負担すべき本件土地の固定資産税は支払っています。債権者から連絡が無いので、共有間での本件土地の使用方法や分割方法の取り決めはありません。 有効宅地南側のフェンスや扉は債権者が無断で設置しました。 4 有効宅地の周辺に設置されているコンクリートブロック塀等の所有者は分かりません。 5 本件土地に金属プレートなどは設置していません。
■債権者担当者	1 本件土地を誰にも貸していません。 2 共有者間に、本件土地についての債権債務はありませんし、本件土地の使用方法や分割方法の取り決めもありません。 3 ゴミなどが投棄されることを防止するために、有効宅地の南側にフェンスを設置しました。 4 有効宅地の周辺に設置されているコンクリートブロック塀等の所有者は分かりません。 5 路地状敷地は昔から隣接地の人が道路として使用しているようですが、事情は分かりません。 路地状敷地に通行権等を設定していませんし、通行料等ももらっていません。
■関西電力送配電株式会社 照会解答要旨	1 路地状敷地付近に設置されている電柱は関西電力送配電株式会社が所有する電柱です。 2 当該電柱は本件土地上に設置されていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は公図、土地位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 近隣調査の結果、近隣者（2名）から、本件土地の所有者は不明であること、路地状敷地の通行料等は支払っていないし、支払っているという話も聞いていないこと、隣地に越境している可能性がある樹木は路地状敷地上にあることを聴取した。
- 3 路地上敷地部分は道路として使用され、給排水管等も敷設されているが、路地状敷地の通行権、使用权等の権原は不明である。
- 4 有効宅地部分を債権者が更地の状態で占有していることが認められる。
- 5 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月 4日 10:30-10:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
7年 7月 4日 : - :	当庁	債務者宛照会書送付
7年 7月23日 : - :	当庁	債務者から電話聴取
7年 7月24日 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣調査
7年 7月25日 : - :	当庁	債権者担当者と面談
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

N

道 水



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

太秦辻ケ本町

A 太秦森ケ西町

請 求 部 分	所 在 京都市右京区太秦辻ケ本町				地 番 32番17	
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類 地図に準ずる図面	種 類 旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日	昭和41年10月			備 付 年 月 日 (原図)	補 事 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月26日

京都地方方法務局嵯峨出張所

登記官

請求番号：6-1

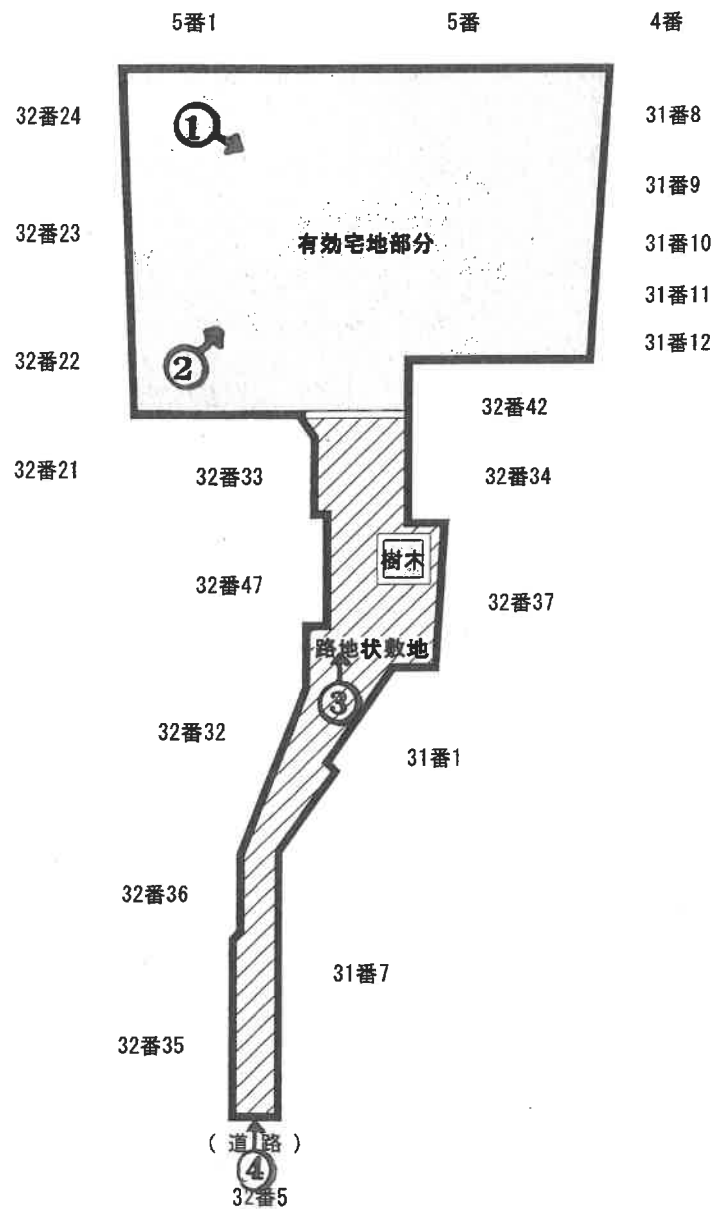
(1/2)

6 ページ

土地位置関係図

令和7年(又)第62号

(↑ 写真撮影位置方向)



(路地状敷地の形状は側溝を含んで表現しています)

土地位置関係図は略図につき、実際とは異なる場合があります。





1



2



3



4

求 意 見 書

吉 岡 和 潔 殿

令和 7年12月 1日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年12月 5 日

評価人

吉岡和潔

(別紙)

[illegible]

(備考)

前回の売却基準価格 $\times (1 - 0.3) =$ 今回の売却基準価格 (千円の位を四捨五入)



物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区太秦辻ケ本町

地 番 32番17

地 目 宅地

地 積 367.30平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分2分の1



令和 7 年 (ヌ) 第 62 号
令和 7 年 7 月 24 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 12 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉 岡 和 洋

第1 評価額

評 価 額		
金	4,010,000	円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番地目積	「物件目録記載のとおり」	「同左」 宅地、公衆用道路
番号	特記事項		
	【有効宅地部分について】 ・物件1(土地)は平成24年4月20付けで確認済証が交付されており、主な内容は下記の通りである(完了検査は無し)。なお、京都市担当課で聴取したところ、路地状敷地等の状況が平成24年の建築確認当時とよほどの変化がない限り、再度、建築基準法第43条第1項ただし書の許可を受けられる可能性が高い旨、聴取している。 敷地面積: 244.70㎡ 許可・認定等: 京都市 建築基準法第43条第1項ただし書の許可 (平成24年2月10日付け許可番号第0045号) 京都市 同上ただし書の許可の一部変更 (平成24年4月10日付け許可番号都建指第5号) 京都市 都市計画法第53条第1項の許可 (平成24年4付き12日付け許可番号都企計第1013号) ・物件1(土地)路地状敷地を利用して隣地31番1が平成17年3月9日付けで建築基準法第43条第1項ただし書及び都市計画法第53条第1項の許可を取得している。 【路地状敷地部分について】 ・物件1(土地)の路地状敷地について、周辺の地積測量図、建物図面及びゼンリン住宅地図における机上概測等に基づき現地を概測した結果、物件1(土地)の公簿面積から上記概要書の敷地面積を控除した約120㎡を確保できず、路地状敷地の一部が隣地に取り込まれている可能性があることから、境界不明で境界紛争の可能性が残る土地と認められる。 ・法務局調査をしたところ、物件1(土地)を所在地とする下記建物の全部事項証明書が取得できたものの、現地調査をしたところ当該建物と思われる建物を確認することができなかった。 【主である建物】 所在: 京都市右京区太秦辻ケ本町32番地17 家屋番号: 46番 種類: 居宅 構造: 木造瓦葺2階建 床面積: 1階:52.89、2階46.61㎡ 【附属建物符号1】 種類: 物置 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 8.26㎡		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1)

位 置 ・ 交 通	京福電鉄嵐山線「太秦広隆寺」駅の 東方 ・ 道路距離約 310 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 15m第2種高度地区 山並み背景型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約2 m、奥行 約 46 m の 旗竿地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 2.4 m の 私道 に 等高 に 接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり ガス配管: あり 下 水 道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・物件1(土地)北側の有効宅地部分は東西約19m南北(最長)約14m、南側の路地状敷地は幅約2～3m、長さ約32mである。 ・物件1(土地)が南側で接道する私道に対して道路負担の可能性が残るものの詳細は不明である。但し、隣地32番35の建物図面及び31番7の現況建物から判断すると持ち出しの可能性は低いものと思われる。 ・物件1(土地)の路地状敷地上の樹木が隣地に越境している可能性がある。また、当該樹木の根本付近に小さなお社が置かれている。 ・物件1(土地)路地状敷地付近に電柱が1本存するものの、目的物件上なのか隣地上なのか詳細は不明である。 ・京都市及び大阪ガスネットワーク(株)担当課で調査したところ、物件1(土地)の路地状敷地に給水管、排水管及びガス管が付設されており、物件1(土地)路地状敷地に隣接する各土地に引き込みされている旨、確認した。	

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

[1] 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	153,000	0.51	367.30	—	1/2	14,330,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 右京 (府) -3

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $195,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/126 = 153,000$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位等 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 = 100/126$

イ 個別格差 : 形状、道路負担、建築許認可の可能性等 (0.51)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし。

オ 持分割合 : 共有持分による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	14,330,000	0		40%	70%	4,010,000
一 括 価 格 (合計)						4,010,000

ウ 占有減価修正: 修正の必要がない。

エ 市場性修正: 目的物件は共有持分のみであること、境界不分明で境界紛争の可能性が残る土地であること、隣地への給水管または排水管が敷設されている土地であること及び樹木が越境している可能性があること等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

オ 競売市場修正: 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 (右京(府)-3)
所 在 : 京都市右京区太秦組石町1番40
価 格 : 195,000 円/㎡
位 置 : 京福電鉄嵐山 線「太秦広隆寺」駅 の 南 方、道路距離約 300 m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 99 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水 有
接 面 街 路 : 南方 13 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
高度地区
準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 10,437,900 円 (×持分割合1/2)

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市右京区太秦辻ケ本町
地 番 32番17
地 目 宅地
地 積 367.30平方メートル
共有者 A 持分2分の1





