

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、入札が無効となる場合があります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部「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 三 河 浩 二

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	日 時 令和 8年 3月19日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月 3日 午後 1時00分 場 所 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 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 190, 000 9, 752, 000	一括	2, 438, 000	97, 056	23, 991
1	2, 560, 000				
2	9, 630, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 |
| | 地 番 | 610番152 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.72平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 610番地152 |
| | 家屋 番号 | 610番152 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.24平方メートル
2階 37.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

なし

《 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 | 京都市伏見区羽束師菱川町 |
| | 地 番 | 610番152 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 610番地152 |
| | 家屋 番号 | 610番152 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.24平方メートル
2階 37.09平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 152 号
(物件 1、2)
令和 7 年 10 月 8 日受理
令和 7 年 11 月 12 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 | 京都市伏見区羽束師菱川町 |
| | 地 番 | 610番152 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 610番地152 |
| | 家屋 番号 | 610番152 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.24平方メートル
2階 37.09平方メートル |



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) ☐ (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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	1 北側で建築基準法上の道路(市道)に接している。 2 北東角付近及び北西角付近の地面に切り込みが存在する。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	1 2階南東側洋室にロフトが存在する。 2 建物の北東側にエコウィルが設置されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者照会回答要旨	1 本件建物を誰にも貸していません。
■所有者の妻	1 本件建物には所有者とその家族が住んでいます。 2 本件土地北東角付近及び北西角付近の地面の切り込みが境界を表示していると思います。 3 本件土地南側の境界については分かりません。 4 本件建物1階で小型犬4匹と猫5匹飼育しています。 5 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。 6 本件建物のエコウィルは故障しており、発電しないため、お湯が使用できず、浴室の換気扇も使用できません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。 2 所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。 3 関係人の陳述等及び立入調査の結果結果から、2ページのとおり認定した。

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月14日 16:15-16:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 所有者の同居人に居住者宛照会書交付
7年10月24日 : - :	当庁	所有者宛照会書郵送
7年11月6日 15:25-15:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の妻と面談
(特記事項) ■ 令和 7年11月 6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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



羽束師菱川町

●

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を確認した書面である。

京都地方法務局伏見出張所

富記發

(1/1)

令和7年8月13日

京都府法務局

登記簿

5ページ

これは図面に記載されている内容を証明するものです。

土地積測量図

地番 610-152, 610-200

土地の所在 京都市伏見区羽東師菱町

(2-1)

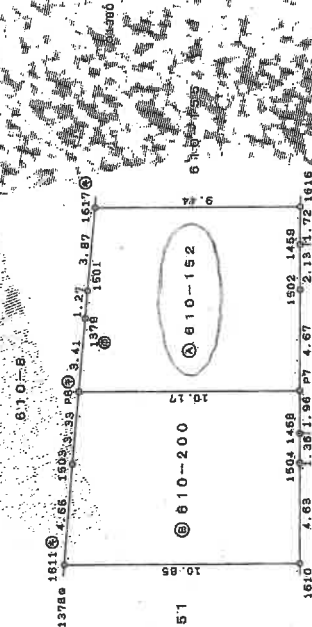
求積表

地番	⑥ 610-152	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n
P7		-118254.428	-25204.590	4.080	-182478.969240		
1502		-118254.597	-25199.926	4.666	-303658.826512		
1503		-118254.819	-25197.794	2.828	-406227.094702		
1504		-118254.818	-25196.968	2.268	-268202.194024		
P8		-118254.458	-25195.526	-3.297	-389955.379336		
1501		-118244.439	-25199.965	-5.104	603522.168556		
1500		-118244.758	-25200.630	-4.641	548773.921878		
P9		-118244.272	-25204.008	-3.960	468247.317120		
合計					-167.454188		
合計面積					83.725940		

地番	⑥ 610-200	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n
1611		-118243.136	-25211.918	-5.229	618293.358144		
1610		-118253.971	-25212.541	4.005	-473607.153955		
1604		-118254.338	-25207.913	5.988	-708106.377144		
1498		-118254.316	-25206.593	3.323	-892958.092068		
P7		-118254.428	-25204.590	2.547	-801194.028116		
P8		-118244.272	-25204.008	-2.722	321890.908384		
1503		-118243.798	-25207.312	-7.912	935544.828776		
合計					-167.454579		
合計面積					83.7274395		

合計面積 167.453335 m

地番	⑥ 610-152	面積
⑥ 610-152		83.72 m
⑥ 610-200		83.72 m



地番	⑥ 610-152	面積
⑥ 610-152		83.72 m
⑥ 610-200		83.72 m

地番	⑥ 610-152	面積
⑥ 610-152		83.72 m
⑥ 610-200		83.72 m

地番	⑥ 610-152	面積
⑥ 610-152		83.72 m
⑥ 610-200		83.72 m

地番	⑥ 610-152	面積
⑥ 610-152		83.72 m
⑥ 610-200		83.72 m

作成者

平成27年3月2日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成27年3月2日

これは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8月13日

京都地方延務局測量課

登記簿

612

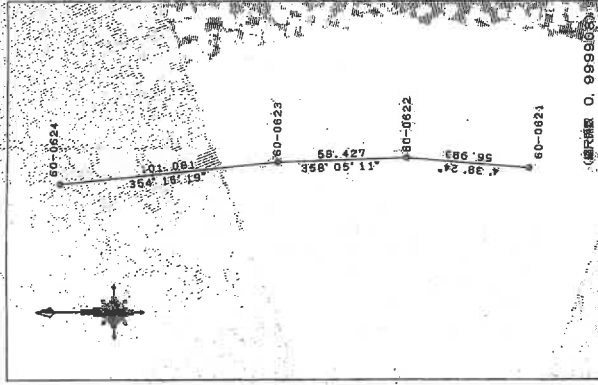
土地所在図
地積測量図

地番
610-152,
610-200

土地の所在
京都市伏見区羽東師菱川町

(2-2)

基準点網図 S=1:2500



基準点網図一覽表

点名	X座標	Y座標
60-0621	-118450.913	-25268.259
60-0622	-118394.176	-25253.841
60-0623	-118336.784	-25235.892
60-0624	-118235.211	-25265.710

作成者

申請人

縮尺 1/

縮尺 1/

令和7年8月13日

京都地方法務局伏見出張所

类单品位

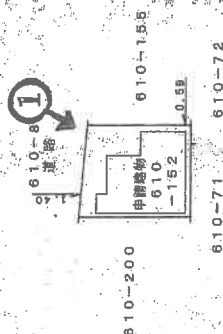
7ページ

京都市伏見区羽束師菱川町610番地152



0.90	=	1 9200
7.20	=	38 8800
4.05	=	8 7480
計		49 2480

十

床面積 49.24 m²

附

求積表	6.30	=	1.3400
	6.30	=	6.5050
	5.40	=	12.1500
	2.70	=	3.6450
	1.80	=	1.4550
計			37.0980

計

床面積 37.09 ㎡

♂ 写真撮影位置方向

者
成
作

平成27年9月4日作成

人
請
再

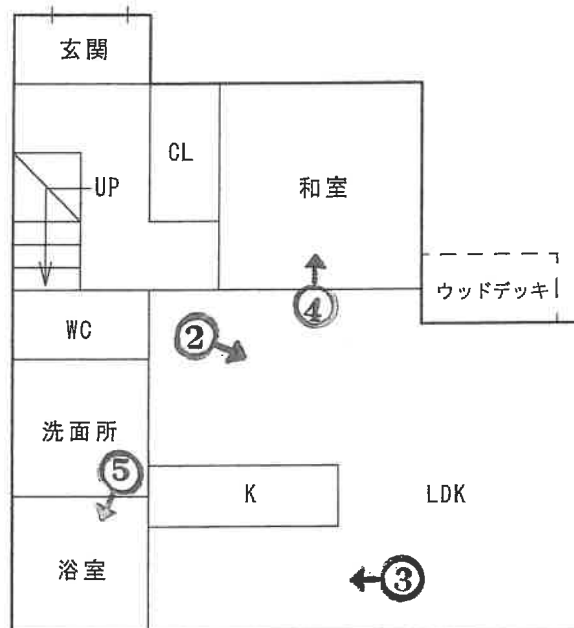
正裝

005

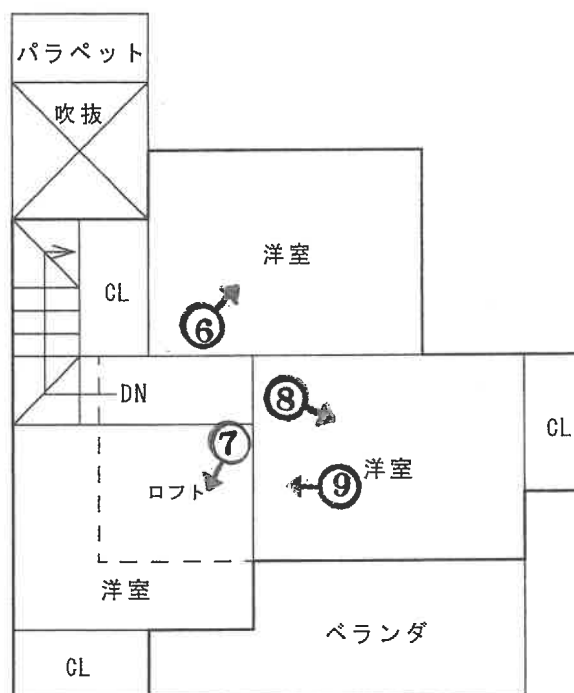
物件2

(↑ 写真撮影位置方向)

1階



2階



本件建物



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 7 年 （ ケ ） 第 152 号
物件1・2

令 和 7 年 11 月 6 日 現 地 調 査
令 和 7 年 11 月 14 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一括価格	
金12,190,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,560,000円
物件2（建物）	金9,630,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

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	JR東海道本線 「長岡京」駅の 北東 方・道路距離約 3.0 km 最寄バス停「 菱川 」の 北東 方・約 300m (徒歩 約 4分) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。 駅へは遠いものの、周辺に店舗等は多く、幅員6mの新興住宅地域として住環境も良好である。	
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 準工業地域 60 % 200 % なし 20m第3種高度地区 町並み型建造物修景地区 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「長岡京跡」
画 地 条 件	間口 約8.5 m, 奥行 約10 mの ほぼ整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 6.0 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
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	・本件土地は、開発許可(H19.5.1、第3531号、16,283.60㎡、131戸)を得て開発された分譲住宅地内の一画地である。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成27年8月30日 新築 経 過 年 数 ： 約 10 年 経済的残存耐用年数 ： 約 20 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： 外壁ボード等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： 天板等 床 ： フローリング, 畳等 設 備 ： 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 ： 特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途： 居宅 間 取 り： （付属資料建物見取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	やや劣る （給湯器が故障しており、風呂・台所ともにお湯が使えない。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・本件建物は、建築確認（H26.12.4・第H26認S京145号）及び完了検査（H27.8.31・第H27済S京084号）を得ている。 ・本件建物は、階段上が吹き抜けとなっており、2階にはロフトスペース付きの部屋もある。 ・本件建物内では、小型の犬と猫が多数匹、ゲージの中で飼われていたが、特に臭気や損傷は伺えなかった。 ・本件建物横にはサイクルポートが設置されている。 一見すると軽自動車2台駐車可能に見え、近隣ではそのような利用も見られるが、車両の一部が路上に出ている状況が多い。

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) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	121,000	1.00	83.72	0.90	9,120,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都伏見 -11

公示価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $113,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/95 = 121,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \div 100/95$

イ 個 別 格 差 : 方位 (1.00)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 （物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	86.33	0.48	8,290,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 20 年、
 残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.48$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

なお、本件は賃貸を想定することが困難な物件であるので、収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	9,120,000	60%	法定地上権	5,470,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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=カ
1	9,120,000	-5,470,000		100%	70%	2,560,000
2	8,290,000	+5,470,000	100%	100%	70%	9,630,000
一 括 価 格 (合計)						12,190,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

オ 競売市場修正： 第2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 地価公示標準地 (京都伏見-11)
所 在 : 京都市伏見区久我森ノ宮町14番73
価 格 : 113,000円/㎡
位 置 : 京阪本線 「中書島」駅の 北西 方, 道路距離約 4.2 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西 6.2 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中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 : 6,387,800 円
物 件 2 : 5,868,000 円

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

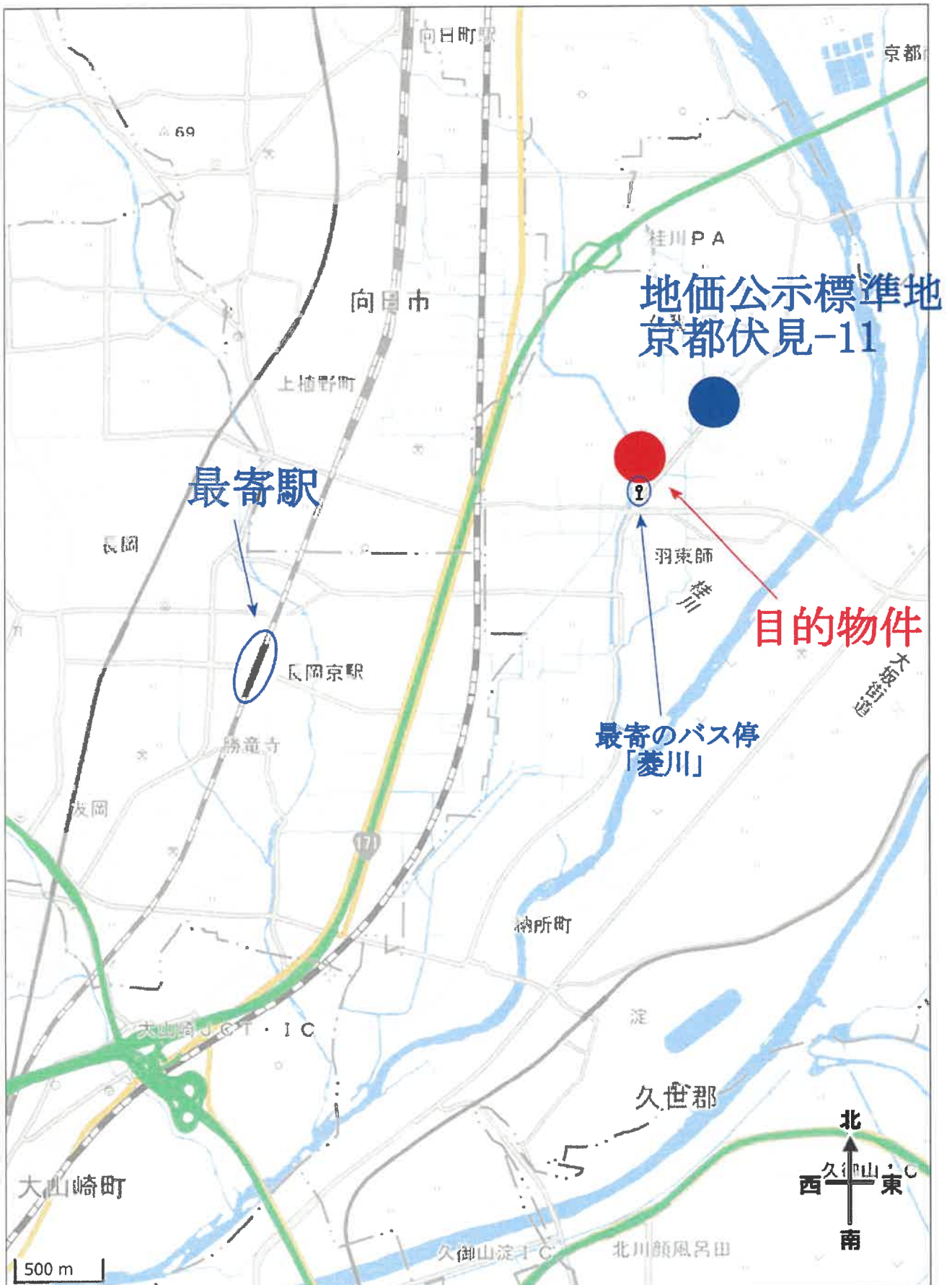
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 |
| | 地 番 | 610番152 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 610番地152 |
| | 家屋 番号 | 610番152 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.24平方メートル
2階 37.09平方メートル |



第 1 図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用