

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「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	日 時 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	日 時 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年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,260,000 12,208,000	一括	3,052,000	79,462	20,066
1	2,420,000				
2	10,250,000				
3	2,590,000				
			</		



令和 7 年 (又) 第 7 6 号
令和 7 年 (又) 第 7 7 号

物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 7 2 番地 2、7
2 番地 5

家屋 番号 7 2 番 2 の 2

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 7 . 6 6 平方メートル
2 階 3 9 . 1 6 平方メートル

所有者 有限会社一休

2 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町

地 番 7 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 6 . 8 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町

地 番 7 2 番 5

地 目 宅地

地 積 2 9 . 5 7 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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1～3】

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1～3】

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

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。



令和 7年(又)第 76号
令和 7年(又)第 77号

物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 72番地2、7
2番地5

家屋 番号 72番2の2

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.66平方メートル
2階 39.16平方メートル

所有者 有限会社一休

2 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町

地 番 72番2

地 目 宅地

地 積 116.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町

地 番 72番5

地 目 宅地

地 積 29.57平方メートル

所有者 A



令和7年(又)第76号, 同第113
(物件1～3)
令和7年8月 4日受理
令和7年9月16日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

令和 7年(又)第 76号
令和 7年(又)第 77号

物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 72番地2、7
2番地5

家屋 番号 72番2の2

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.66平方メートル
2階 39.16平方メートル

所有者 有限会社一休

2 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町

地 番 72番2

地 目 宅地

地 積 116.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町

地 番 72番5

地 目 宅地

地 積 29.57平方メートル

所有者 A



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2、3		
現況地目	☒ 宅地(物件2、3) ☐ 公衆用道路() ☐ ()		
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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件1		
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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 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店舗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	「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]		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (有限会社一休) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人 (☐ (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和42年4月1日	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	昭和42年4月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
土地所有者は、占有者有限会社一休の唯一の取締役であり、会計上の取り扱いはともかくとして、実質的に土地使用料のやり取りはないものと思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件2の土地は、東側で建築基準法上の道路(府道)に接面している。
- 2 物件1の建物の2階へは、いったん1階倉庫北側にある勝手口を出て、改めて西側にある扉から建物内に入り、廊下と階段を経て至るという構造になっている。当該廊下の北側には浴室・洗面・WCがある、
- 3 物件1の建物の南側の樋が、南側隣地(72番1)にやや越境している可能性がある。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1の建物は、建物内に第三者の占有を示す物がなく、所有者が、店舗(休業中)として使用していることが認められる。
- 2 物件2および物件3の土地所有者宛に照会書を送付し、立入調査時に物件1の建物内に照会書を差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月7日 9:55-10:00	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書厨房入口扉下に差置き
7年8月8日 : - :	執行官室	土地所有者宛照会書送付
7年9月3日 11:00-11:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

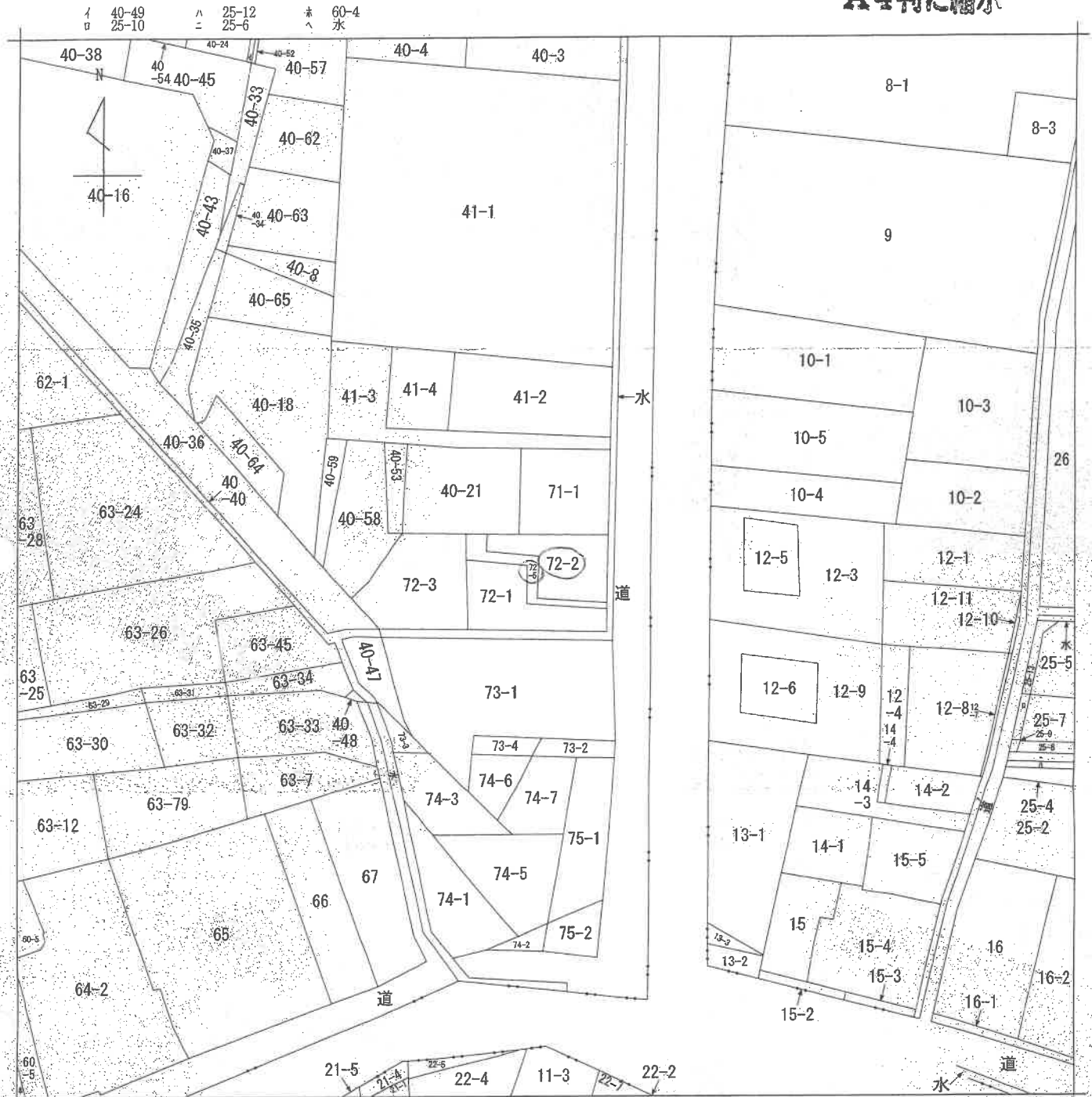
■ 令和7年9月3日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年9月3日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

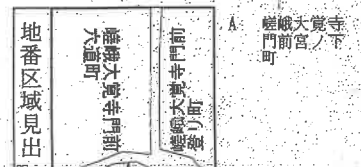
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



請求部	所在	京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町				地番	72番2			
出力縮尺	1/600	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					備付年月日(原図)			補事項		

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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和7年6月18日

京都地方法務局

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成12年11月8日

108541 各階平面図

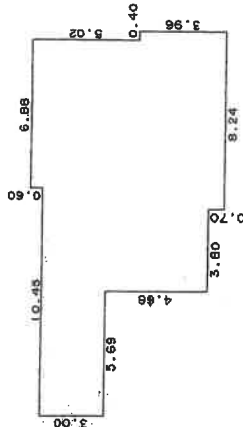
建物図面

家屋番号 72-202

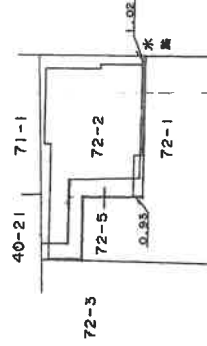
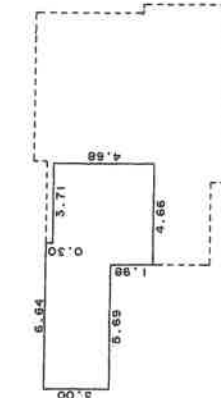
建物の所在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前大通町72番地2, 72番地5

平成 拾 貳 年 黄 八 日 A4並に縮小

1階



2階



写真撮影位置方向

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250
日作製

作製者

(ふふふふ)

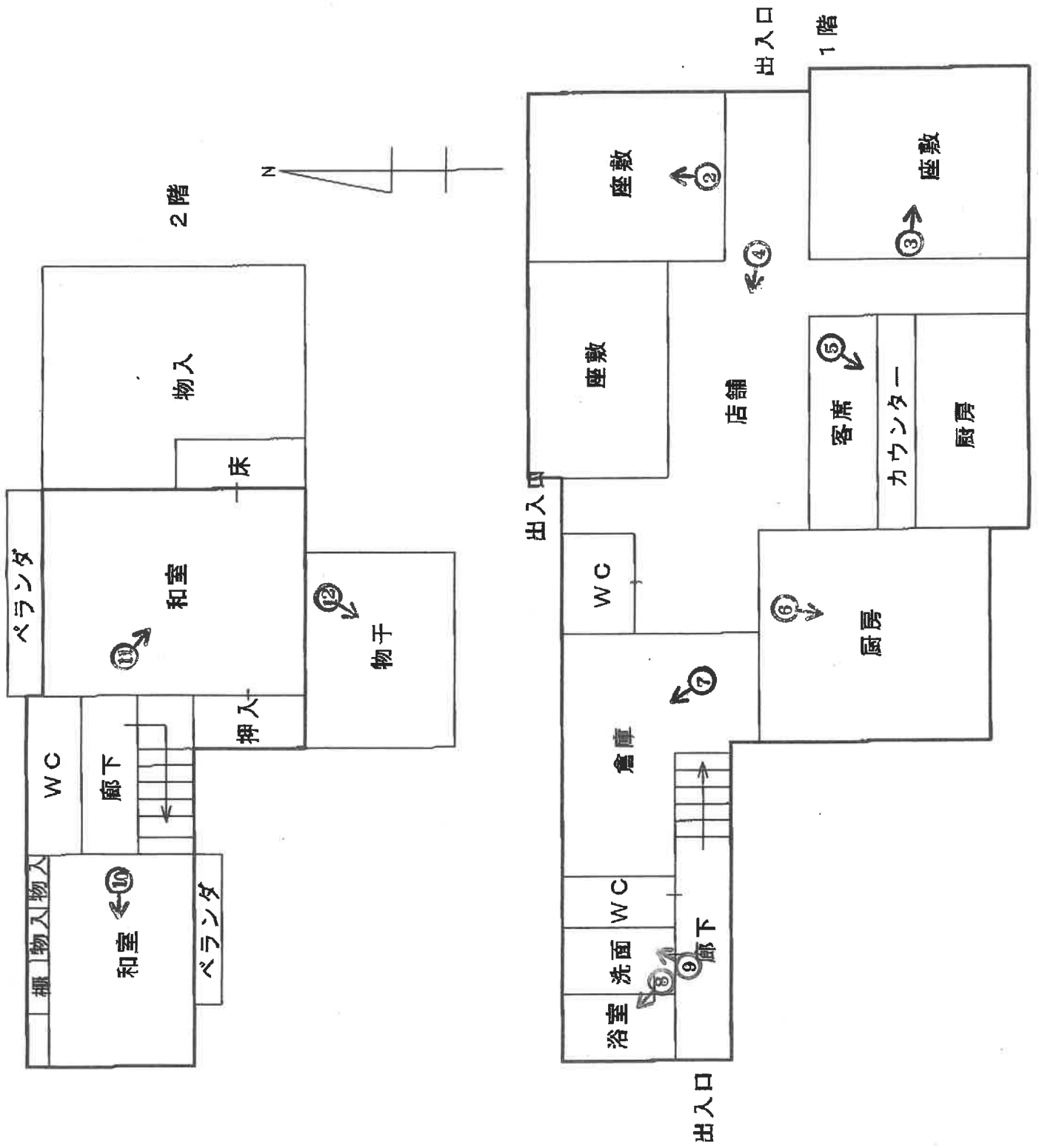
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都市地方事務局長 嵯峨出張所 署長)

令和 7 年 6 月 18 日 京都市地方事務局長

登記官

請求番号: 7-2

建物見取図



物件 1



1



2



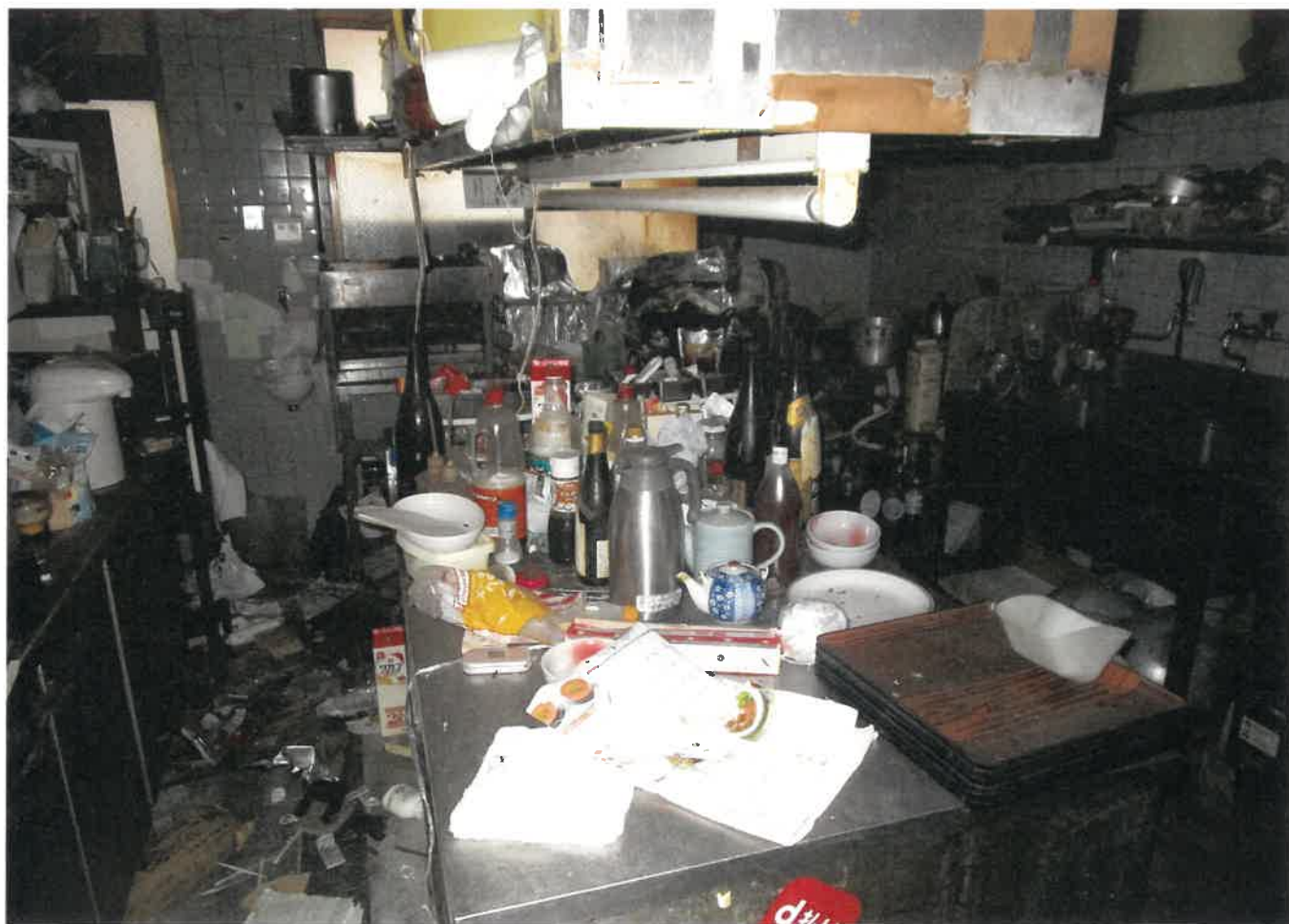
3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和7年(ヌ)第76号,同第77号
(物件1～3)
令和7年 8月 4日受理
令和7年10月21日提出

現況調査報告書（追加）

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

（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
債権者代理人	本件建物（お食事処一休）の水道は、隣接する建物（民宿一休）と共用しており、一本しかありません。

(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31日 9:05-9:10	執行官室	債権者代理人から電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 7 年 (又) 第 76 号
77 号
令和 7 年 9 月 3 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

森 田 信 彦

第1 評価額

一括価格			
金		15,260,000	円
内訳価格			
物件2（土地）	金	10,250,000	円
物件3（土地）	金	2,590,000	円
物件1（建物）	金	2,420,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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2、3の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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き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
2	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
1	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		
	評価対象物件について、土地→建物の順に並べたもので、物件番号順ではない。		

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 2・3)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本 線「嵯峨嵐山」駅の 北西 方・道路距離約 800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、店舗や寺院も見られる地域。	
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種低層住居専用地域 30 % 50 % なし 10m高度地区、風致地区第2種地域 大覚寺参道特別修景地域、歴史的風土保存区域 敷地面積の最低限度100㎡
画 地 条 件	間口 約10.0 m、奥行約 19 mの 不整形地 公図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 6.2 mの 府道 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 ※下記特記事項参照 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	・南側府道より25m以内の区域については、建ぺい率40%(但し、風致地区の指定を受けることにより30%となる)、容積率60%の指定を受ける。 ※本件物件の上水道については、従前は同一所有者であった隣接地と共用している。このため、買受人は新たに上水道を引き込む必要が生じる可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 1)

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）： 昭和42年4月1日 新築 経 過 年 数 ： 約 58 年 経済的残存耐用年数 ： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： クロス、合板等 天 井 ： クロス、合板等 床 ： 合板、畳等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： -
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途： 店舗 間 取 り： （付属資料建物見取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・登記簿上、平成1年12月17日に増築されているが、増築部分の特定は出来なかった。 ・物件1の建築確認を調査したが、台帳から特定することは出来なかった。したがって、詳細は不明である。 ・物件1は、建ぺい率、容積率ともに基準を超過している。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

[1] 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件2、3)

目的土地の建付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	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
2	179,000	0.96	116.89	0.90	18,080,000
3	179,000	0.96	29.57	0.90	4,570,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都右京 -22

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/㎡)
 $174,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/98 = 179,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/98$

イ 個別格差： 方位、形状 (0.96)

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1)

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。

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
1	200,000	156.82	0.05	1,570,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。

よって、現価率 0.05 と査定する。

Ⅱ 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) ア×イ (万円未満四捨五入)
2	18,080,000	10%	敷地占有利益	1,810,000
3	4,570,000	10%	敷地占有利益	460,000

イ 土地利用権等の割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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) 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
2	18,080,000	－1,810,000		90%	70%	10,250,000
3	4,570,000	－460,000		90%	70%	2,590,000
1	1,570,000	＋2,270,000	100%	90%	70%	2,420,000
一 括 価 格 (合計)						15,260,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない

エ 市場性修正： 建蔽率、容積率を超過していること及び上水道を引込む必要が生じる可能性があることを考慮した。

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 地価公示標準地 (京都右京-22)
- 所 在 : 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町28番39
- 価 格 : 174,000 円/㎡
- 位 置 : JR山陰本 線「嵯峨嵐山」駅の 北西 方、道路距離約 1 km
- 価 格 時 点 : 令和 7 地 年 1 月 1 日
- 地 積 : 341 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
- 接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 30 %、容積率 50 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
- 物件2(土地): 7,826,600 円
- 物件3(土地): 1,979,900 円
- 物件1(建物): 2,067,200 円

第7 付属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 付 近 地 図

以上

令和 7年(又)第 76号
令和 7年(又)第 77号

物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 72番地2、7
2番地5

家屋 番号 72番2の2

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.66平方メートル
2階 39.16平方メートル

所有者 有限会社一休

2 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町

地 番 72番2

地 目 宅地

地 積 116.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町

地 番 72番5

地 目 宅地

地 積 29.57平方メートル

所有者 A





出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用