

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 3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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 8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 3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 目 録

- 1 所 在 京都市右京区梅津東構口町
地 番 81番
地 目 宅地
地 積 88.42平方メートル
(現況)
地 目 宅地・公衆用道路
- 2 所 在 京都市右京区梅津東構口町 81番地
家屋 番号 81番の1
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル
3階 44.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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, 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 京都市右京区梅津東構口町
地 番 81番
地 目 宅地
地 積 88.42平方メートル
(現況)
地 目 宅地・公衆用道路
- 2 所 在 京都市右京区梅津東構口町 81番地
家屋 番号 81番の1
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル
3階 44.71平方メートル



令和 7年(ケ)第 171号
(物件1、2)
令和 7年11月 5日受理
令和 7年12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 | 京都市右京区梅津東構口町 |
| | 地 番 | 81番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区梅津東構口町 81番地 |
| | 家屋 番号 | 81番の1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル
3階 44.71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1) □ (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	「その他の事項」のとおり
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 □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 事務所・居宅(空き家) 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

その他の事項

- 1 本件各物件の所有者である有限会社三洋写真製版所については、破産手続が開始されているが、本件各物件は破産財団から放棄されている。
- 2 本件土地
 - (1) 本件土地は東側で建築基準法上の道路（府道）に接しているが、接道部分にはコンクリートブロック塀が設置されている。
 - (2) 本件土地は北側で建築基準法上の道路（私道）に接している。
 - (3) 本件土地北側には私道負担部分があり、本件土地北側約18㎡（図上概測）が上記私道の一部になっている。
 - (4) 本件土地有効宅地部分の北西角付近に金属プレートが設置されている。
- 3 本件建物
 - (1) 建物内の状況等から、本件建物は相当期間空き家のようにあり、設備等が通常どおり使用できるか不明である。
 - (2) 本件建物2階台所の天井が破損している。
 - (3) 本件建物3階南西側に屋上に上がる外階段が設置されている。
当該外階段は錆びついており、老朽化している可能性がある。
 - (4) 本件建物1階洗面の窓ガラスにひび割れが見られる。
 - (5) 本件建物には階段の傾き、壁や床の汚損、建具の汚損等、経年相応の劣化が見られる。
 - (6) 本件建物内には所有者宛の郵便物及び所有者の元代表者（破産手続開始前の代表者）A宛の郵便物が存在した。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の元代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物に私と私の夫が居住していましたが、現在は空き家です。 2 私の夫は所有者の代表者でしたが、夫が亡くなってから、私が所有者の代表者になりました。 3 本件土地東側及び西側に設置されているコンクリートブロック塀並びに南側のコンクリートブロックはこちらの所有です。 4 強い雨が降ると、本件建物3階と2階台所で雨漏りがしました。 2階台所の天井の破損は雨漏りが原因です。 5 1、2年前まで、本件建物内で小型犬を1匹飼育していました。 6 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。

(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 本件各物件の状況は公図、建物図面、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はAの亡夫であるが、ライフライン契約は令和7年6月頃に終了している。
- 3 AとAの亡夫が本件建物に居住していたが、両名は所有者の代表者であったことから、占有補助者と認定した。
- 4 所有者が本件建物を事務所・居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。
- 5 ライフライン調査の結果、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11月 7日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年11月10日 15:40-15:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年11月26日 13:00-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年12月 4日 15:05-15:10	当庁	Aから電話聴取
年 月 日 : - :		

(特記事項)

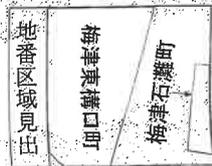
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 7年11月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、所有者から貸与された鍵で解錠し、建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 48
85-8



(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。



請求分	所在	京都市右京区梅津東構口町			地番	81番		
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和44年12月20日			備付年月日(原図)			補記事項	

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9月25日

京都地方法務局

請求番号：19-1

登記官

登記年月日：昭和50年12月15日

165133
165139

家屋番号 8/南一

建物の所在 石京区梅津東橋口町81

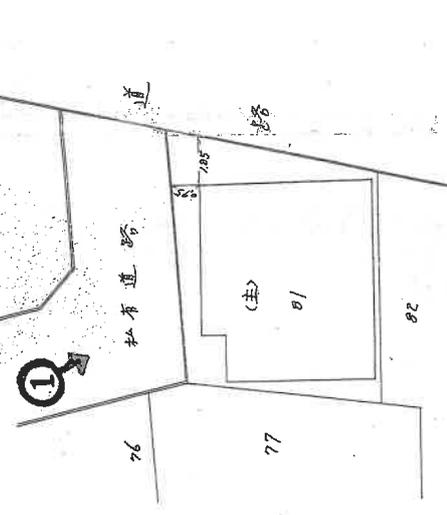
各階平面図

各階平面図



床	面	積
1階~3階	0.81	5.46
同型	5.46	7.20
		37.7488
		44.7174

建物図面



(♂ 写真撮影位置方向)

縮尺 1/200

681301

作製年月日 昭和50年12月10日

作製者 家士 園地 調査士

申請人

8 50 12 15

A4判に縮小

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。
(京都地方公務員試験出題所専用)

令和7年9月25日 京都地方公務員

登記書

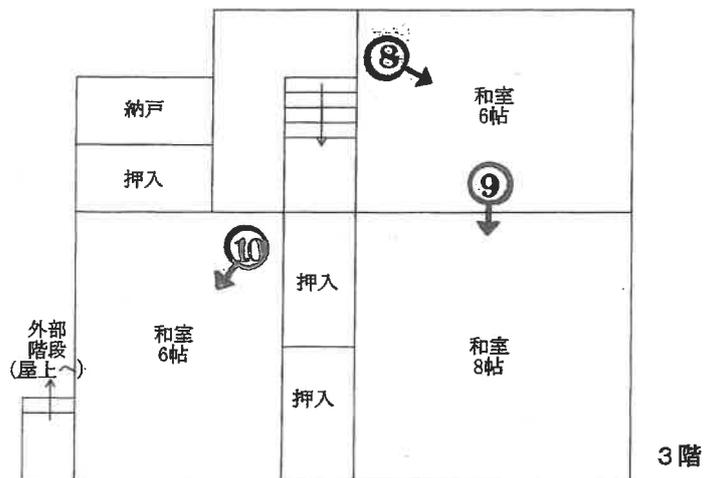
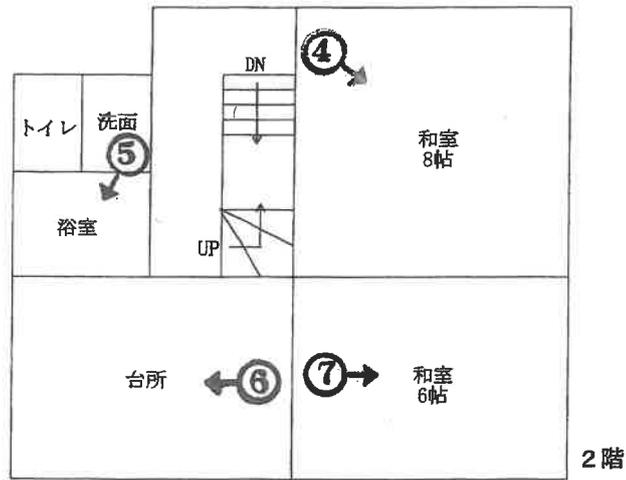
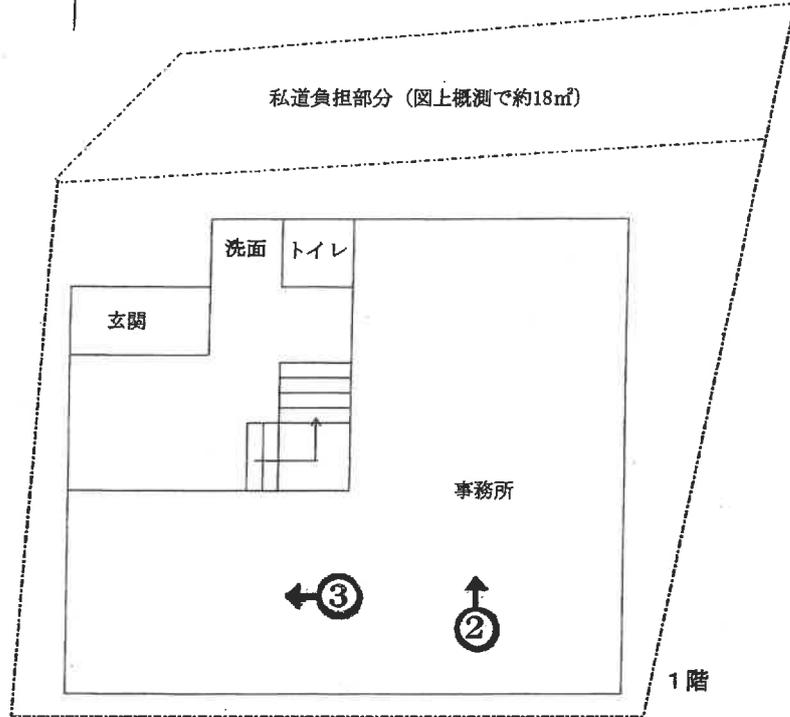
土地建物位置関係図

(建物見取図)

(写真撮影位置方向)



私道負担部分 (図上概測で約18㎡)



本件建物



1



2



3



4



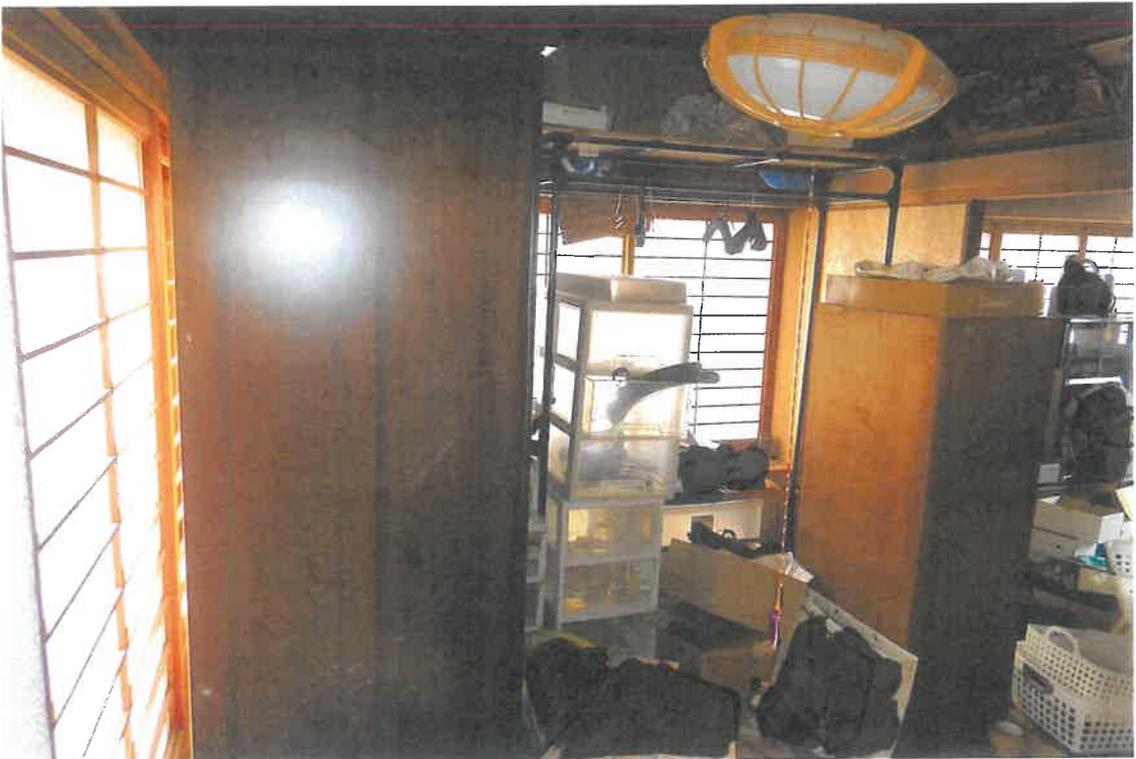
5



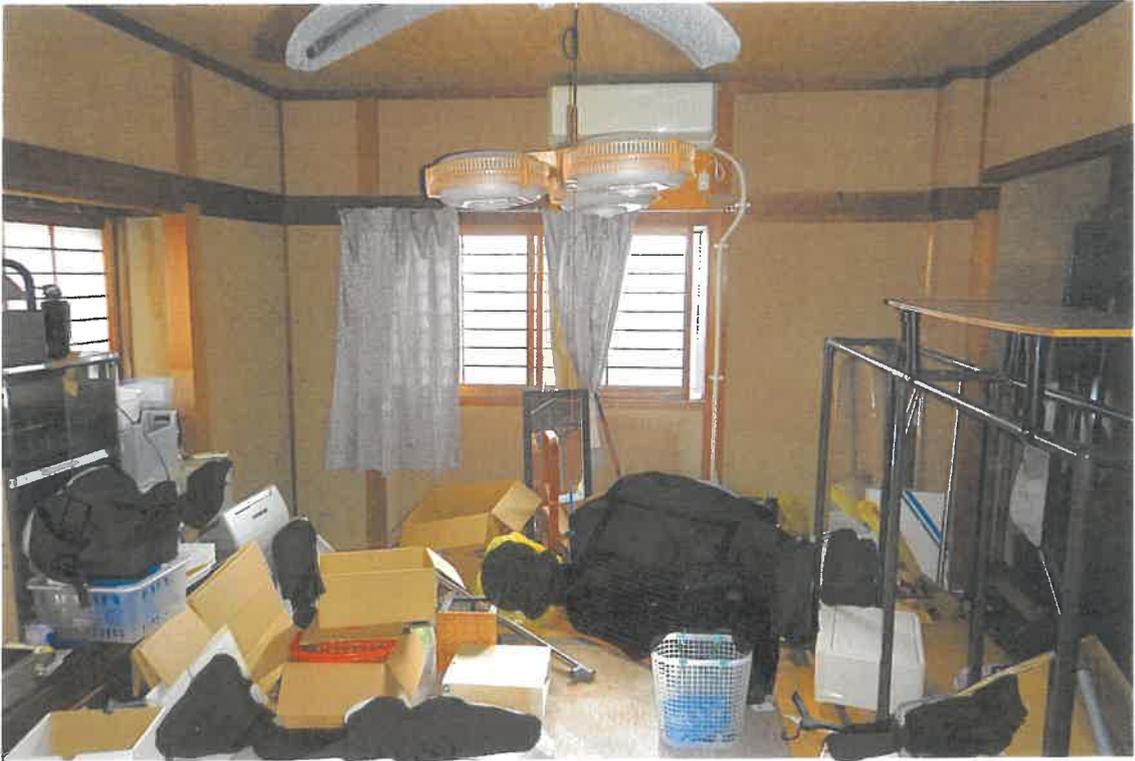
6



7



8



9



10



11
屋上の状況

令和 7 年 (ケ) 第 171 号
令和 7 年 11 月 26 日 現地調査
令和 7 年 12 月 3 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

水野 正也

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	8,520,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	3,070,000	円
物件2 (建物)	金	5,450,000	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」	一部公衆用道路
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	京福嵐山本線「太秦広隆寺」駅の南方・道路距離約 1.5 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所等が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 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 岸辺型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域
画地条件	間口 約9 m、奥行約 11 mの 略台形地 (北側)	
接面道路の状況	北側幅員 約 4 mの 私有道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路) 東側幅員 約 16 mの 府道 に 低位 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、目的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、通常のコスト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、目的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東側の府道の車道と歩道には高低差があり、ガードレールが施されていることから、当該車道から物件1へ直接進入することはできない(物件2建物の出入口は北側私有道に面している)。 桂川氾濫時の浸水想定区域に指定されている。	

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）： 昭和50年12月5日 新築 経過年数： 約 50 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：鉄骨造3階建 屋根：陸屋根 外壁：モルタル、小口タイル等 内壁：クロス等 天井：クロス、化粧板等 床：フローリング、畳、カーペット等 設備：電気、ガス、給排水設備
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： 事務所・居宅 間取り：（付属資料「建物見取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（2階台所の天井の一部が損傷している）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築確認は受けているが、完了検査はない。

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。

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
1	168,000	0.82	88.42	0.90	10,960,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 右京 (府) -6

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/㎡)
 $190,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/114 = 168,000$

◇ 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： なし (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
 $100/104 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 = 100/114$

イ 個別格差： 角地 私道負担等 (0.82)

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	180,000	134.13	0.05	1,210,000
計				1,210,000

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。

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

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	10,960,000	60%	法定地上権	6,580,000

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

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,960,000	-6,580,000	/	100%	70%	3,070,000
2	1,210,000	+6,580,000	100%	100%	70%	5,450,000
一括価格(合計)						8,520,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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)-6)
所 在 : 京都市右京区梅津東構口町7番
価 格 : 190,000 円/m²
位 置 : 阪急京都線「西京極」駅の北西方、道路距離約 2.1 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 95 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北方 7 m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
高度地区
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか店舗等も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地) : 12,635,500 円
物件2(建物) : 2,180,600 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 | 京都市右京区梅津東構口町 |
| | 地 番 | 81番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区梅津東構口町 81番地 |
| | 家屋 番号 | 81番の1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル
3階 44.71平方メートル |



第1図 目的物件の位置図

方位：↑北

目的物件

地価調査右京(府)-6



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用