

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 | 京都市北区大宮西脇台町 |
| | 地 番 | 5番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市北区大宮西脇台町 5番地3 |
| | 家屋 番号 | 5番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.03平方メートル
2階 57.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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

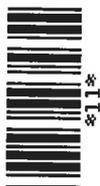
なし

《 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 | 京都市北区大宮西脇台町 |
| | 地 番 | 5番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市北区大宮西脇台町 5番地3 |
| | 家屋 番号 | 5番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.03平方メートル
2階 57.51平方メートル |



令和7年(ケ)第173号
令和7年11月21日受理
令和8年1月6日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(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 | 京都市北区大宮西脇台町 |
| | 地 番 | 5番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市北区大宮西脇台町 5番地3 |
| | 家屋 番号 | 5番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.03平方メートル
2階 57.51平方メートル |



(その他の事項用)

その他の事項

目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 本件土地の状況
 - (1) 南側で建築基準法上の道路（市道）と接している。
 - (2) 南西部分及び南東部分に駐車スペースがある。
 - (3) 現地概測の結果、本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。
- 3 本件建物の状況
 - (1) 1階リビングから上がるロフトがある。なお、このロフト部分は登記簿上2階の床面積に含まれている。
 - (2) 台所のシンクの角が破損している。
 - (3) 台所の壁にガス床暖房のコントローラーが設置されている。なお、床暖房は正常に作動するかどうかは不明である。
 - (4) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(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
■破産管財人	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は空き家です。2 本件建物は誰にも貸していません。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、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11月28日 9:10-9:20	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年12月17日 16:40-16:50	当庁	破産管財人に電話聴取
7年12月26日 14:20-14:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、破産管財人から預かった鍵で解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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	京都市北区大宮西脇台町		地番	5番3	
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	
作成年月日			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。

令和7年9月16日
京都地方法務局

整理番号：H65779-1

登記官

登記年月日：昭和47年10月5日

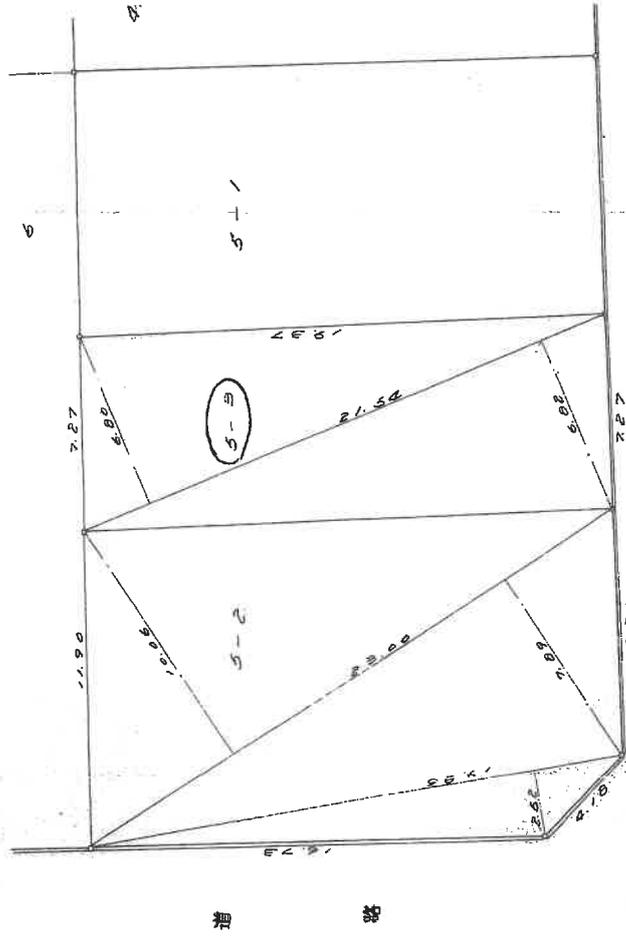
004159

地番 5-3-2-5-3

土地の所在 宇都宮市工区西脇台町

地積測量図

製作年月日 昭和四十七年拾月四日



求積表

5-2
$19.05 \times 2.52 = 50.0220$
$23.00 \times (10.06 + 7.09) = 412.0500$
合計: 462.0720
$1/2 \times 231.4360$

5-3
$20.74 \times (5.00 + 6.02) = 101.2394$

縮尺 1/200m

(京都土地家屋調査士会所属)

47.4.1.000

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9月16日

京都地方事務所

登記簿

登記年月日：令和3年2月19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9月16日 京都地方法務局

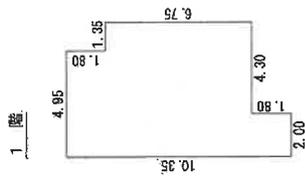
登記官

建物各階平面図

家屋番号 5番3の2

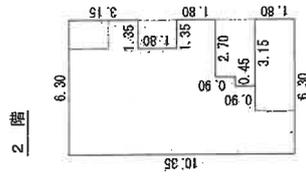
建物の所在 京都市北区大宮西膳台町5番地3

各階平面図



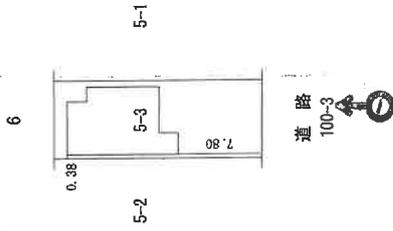
求積表

4.95 x 1.80 =	8.9100
6.30 x 6.75 =	42.5250
2.00 x 1.80 =	3.6000
合計	55.0350
床面積	55.03㎡



求積表

3.15 x 10.35 =	32.6025
3.15 x 3.15 =	9.9225
1.80 x 1.80 =	3.2400
3.15 x 1.80 =	5.6700
0.45 x 0.90 =	0.4050
3.15 x 1.80 =	5.6700
合計	67.5100
床面積	67.51㎡



A4判に縮小
写真撮影位置方向

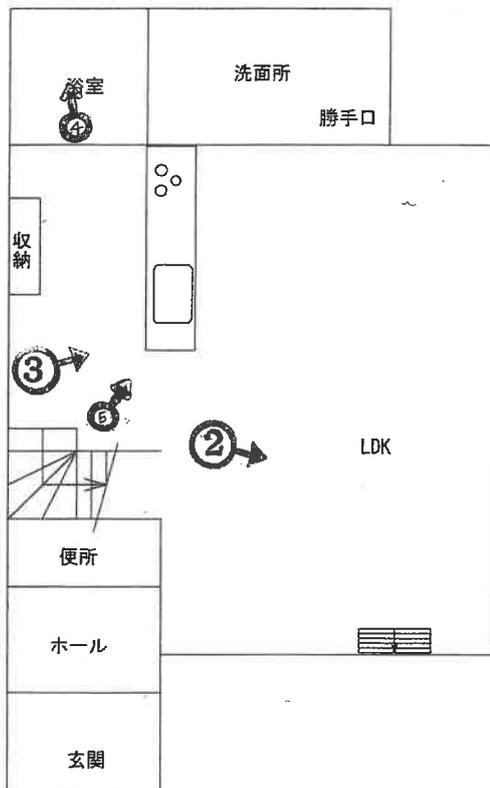
作成者

縮尺 1/250

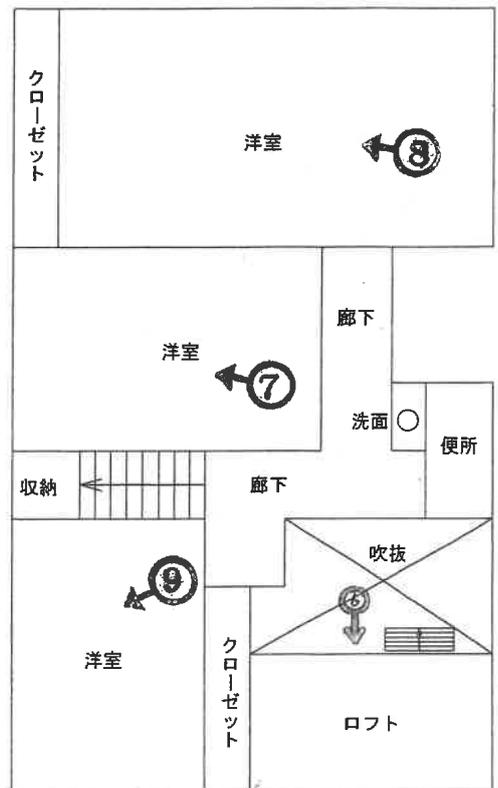
申請人

縮尺 1/500

建物見取図



1 階



2 階

 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 7 年 (ケ) 第 173 号

令和 7 年 12 月 26 日 現地調査
令和 7 年 12 月 27 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

藤 原 陽

第1 評価額

一 括 価 格	
金	28,530,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,440,000 円
物件2 (建物)	金 20,090,000 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	京都市営地下鉄烏丸線「北大路」駅の北西方・道路距離約 2.5 km 最寄バス停「大宮交通公園前」の北西方・約 350m(徒歩約 5分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中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の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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 12 m 第1種高度地区 山ろく型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 宅地造成工事規制区域
画地条件	間口 約7.2 m、奥行約 19.3 mの 長方形地 地積測量図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 6 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、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	特になし	

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): 令和3年2月19日 新築 経過年数 : 約 5 年 経済的残存耐用年数 : 約 25 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 床暖房
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: 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	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	建築確認及び完了検査あり ・空家であり、設備が利用可能か確認出来なかった。 ・床暖房が設置されている。 ・ロフトが存在する。 ・1階 台所のシンクの角の一部が破損している。

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	218,000	1.03	141.23	0.95	30,130,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都北 -24

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/㎡)
 $227,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/103 = 218,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/98 = 100/103$

イ 個別格差 : 方位等 (1.03)

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	160,000	112.54	0.59	10,620,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 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} × (1 - 観察減価 0.30)
 = 0.59

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) 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)
1	30,130,000	60%	法定地上権	18,080,000

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) 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	30,130,000	-18,080,000	/	100%	70%	8,440,000
2	10,620,000	+18,080,000	100%	100%	70%	20,090,000
一 括 価 格 (合計)						28,530,000

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 地価公示標準地 (京都北-24)
所 在 : 京都市北区大宮南箱ノ井町4番18
価 格 : 227,000 円/m²
位 置 : 京都市市営地下鉄烏丸線「北大路」駅の北西方、道路距離約 2.5 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 81 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 100 %)
準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅に畑等の混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地) : 21,346,200 円
物件2(建物) : 9,495,800 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 | 京都市北区大宮西脇台町 |
| | 地 番 | 5番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市北区大宮西脇台町 5番地3 |
| | 家屋 番号 | 5番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.03平方メートル
2階 57.51平方メートル |



