

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 京都市伏見区久我本町
地 番 7番97
地 目 宅地
地 積 0.09平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 京都市伏見区久我本町
地 番 7番105
地 目 宅地
地 積 55.12平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 京都市伏見区久我本町 7番地105
家屋 番号 7番105
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 34.02平方メートル
2階 25.92平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 34.02平方メートル
2階 約34.22平方メートル
共有者 A 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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3】

本件建物共有持分権者A及びB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1～3】

本件建物及び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。

《 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 京都市伏見区久我本町
地 番 7番97
地 目 宅地
地 積 0.09平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 京都市伏見区久我本町
地 番 7番105
地 目 宅地
地 積 55.12平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 京都市伏見区久我本町 7番地105
家屋 番号 7番105
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 34.02平方メートル
2階 25.92平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 34.02平方メートル
2階 約34.22平方メートル
共有者 A 持分4分の1



令和7年(又)第111号
令和7年12月5日受理
令和8年1月5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 京都市伏見区久我本町
地 番 7番97
地 目 宅地
地 積 0.09平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 京都市伏見区久我本町
地 番 7番105
地 目 宅地
地 積 55.12平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 京都市伏見区久我本町 7番地105
家屋 番号 7番105
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 34.02平方メートル
2階 25.92平方メートル
共有者 A 持分4分の1



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・建物はA、B、Cの共有であり、それぞれ共有持分を持分4分の1、2分の1、4分の1ずつ有しているが、本件の売却対象は本件土地・建物の共有者A持分4分の1である。
- 3 本件土地の状況
 - (1) 物件2の土地は北東側で建築基準法上の道路（私道）と接している。
 - (2) 物件1、2の土地は、一体として本件建物の敷地として利用されている。
 - (3) 本件敷地の南西側は水路と接している。
 - (4) 現地概測の結果、本件各土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。
- 4 本件建物の状況
 - (1) 郵便受けに共有者らの姓の表示がある。
 - (2) 2階北東側洋室の壁はカビによると思われる汚れがある。
 - (3) 本件建物を概測した結果、2階北東側に増築部分（約8.3㎡）があり、形状は土地建物位置関係図・建物見取図のとおりである。

(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
■共有者B	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は共有者兼債務者Aと一緒に本件建物に住んでいます。 2 私は本件土地・建物の前共有者で被相続人の姉です。A及びCは被相続人の子です。 3 本件土地・建物について他の共有者との契約はありません。また、他の共有者に使用料等の支払いはありません。 4 私は昨年と今年の固定資産税を支払っています。 5 共有者Cは本件建物には住んでいません。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図・建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 共有者兼債務者A宛に照会文書を送付したが、Aから回答及び連絡はなかった。
- 3 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、共有者A及びBが本件建物を居宅として使用していることが認められ、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12月9日 13:30-13:40	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年12月12日	当庁	共有者兼債務者A宛照会文書送付
7年12月26日 10:00-10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 共有者Bと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて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

登記年月日：昭和60年10月12日

4402255

地籍簿 伏見区久我本町

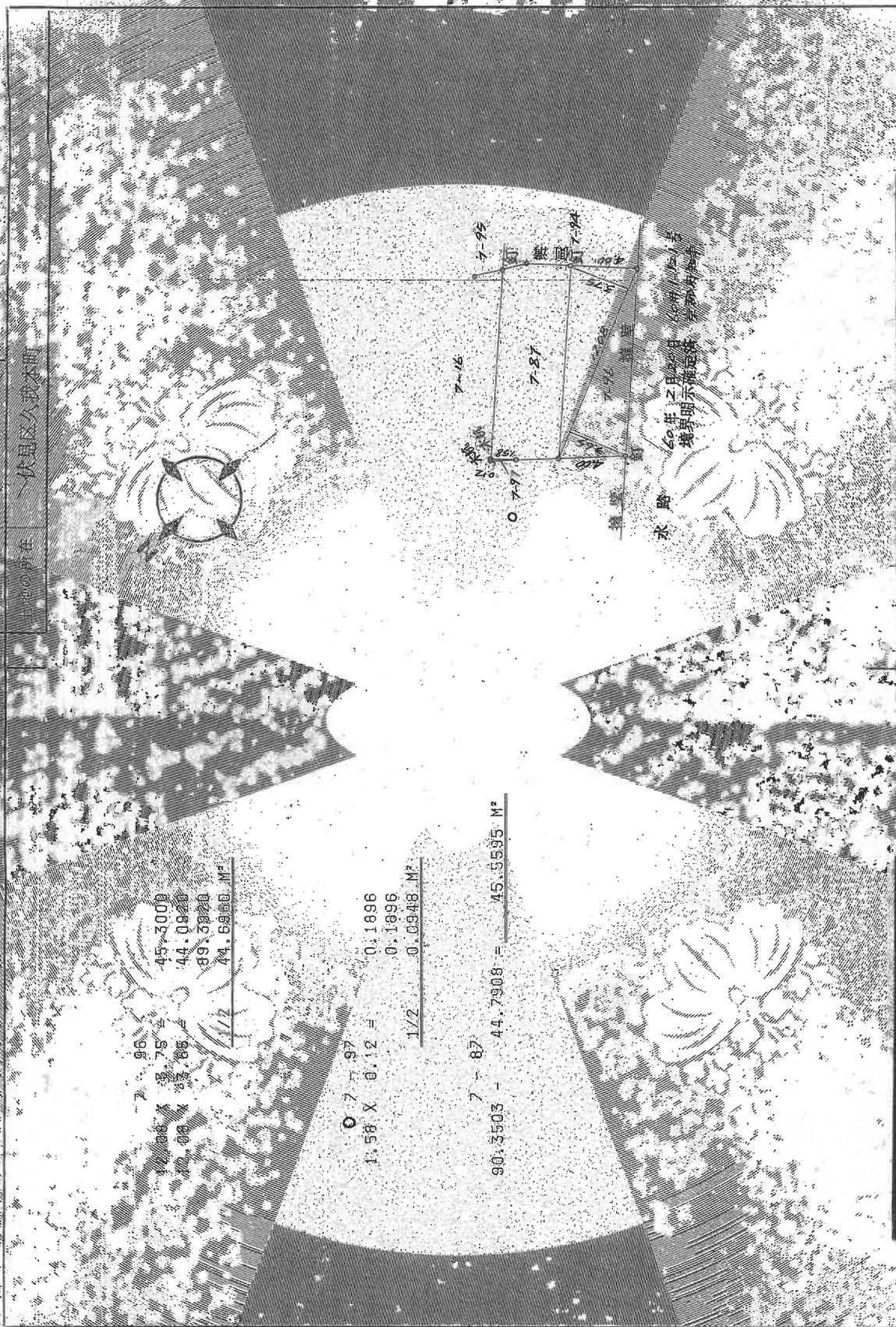
地籍測量図

伏見区久我本町

7-95	45.3009
7-75	44.0920
7-85	44.5920
7-77	44.5950 M ²

0.7-97 0.1896
 1.58 X 0.12 = 0.1896
 1/2 . . . 0.0948 M²

7-87 44.7908 = 45.5595 M²
 90.3503 - 44.7908 = 45.5595 M²



製作者	
縮尺	1/250

これは図面に記載された内容に基き、(京都市) 伏見区
 (京都市) 伏見区 伏見区役所 地籍課
 令和7年11月7日 伏見区役所 地籍課

請求番号：15-2

登記年月日 昭和6年12月6日

4402258

地積 7705.5m² 1/250

地積測量図



地積

縮尺 1/250

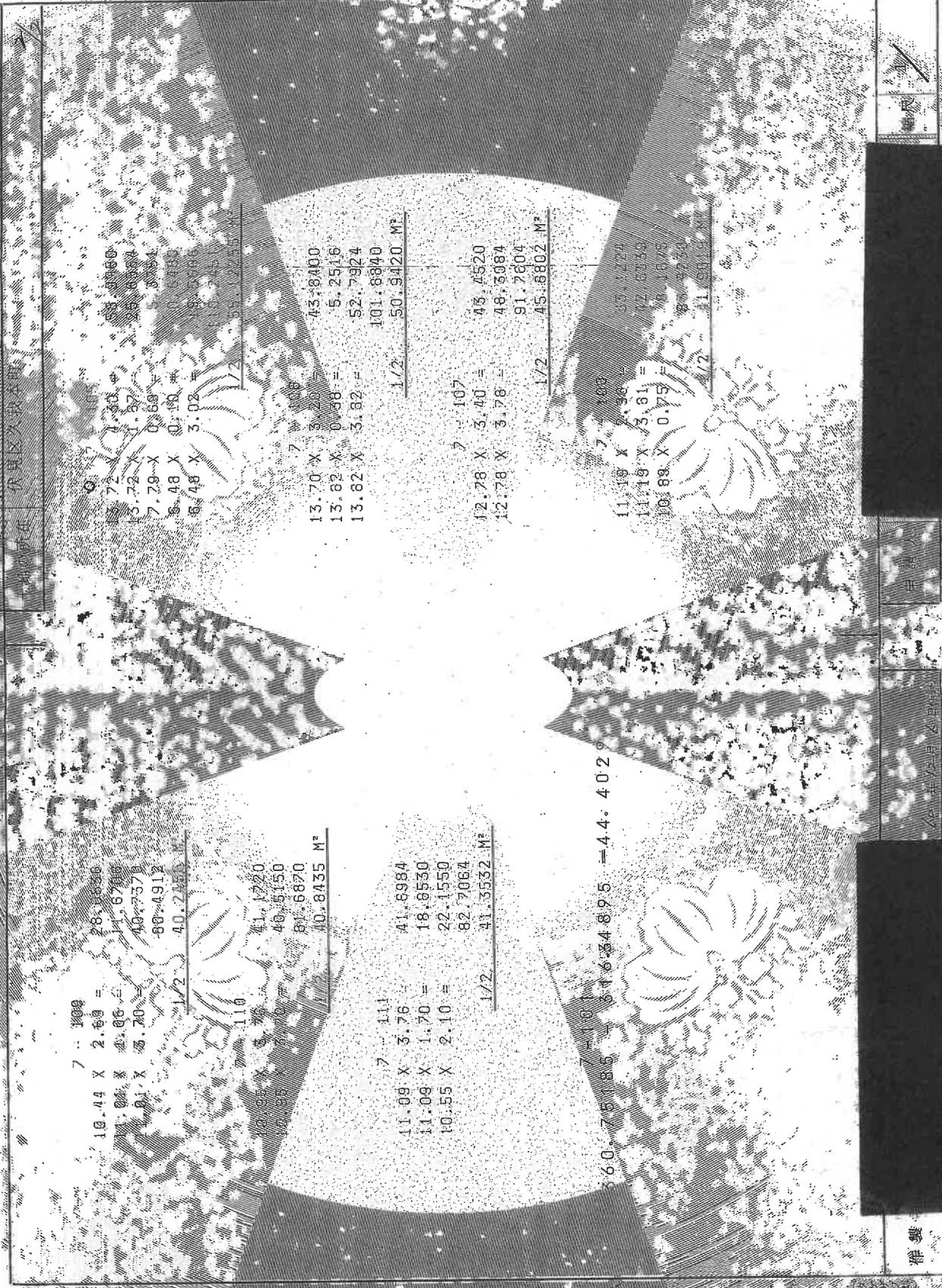
これは図面に記載された敷地の位置関係を示すものであり、
 (京都市地方支務局伏見出張所管理)
 令和7年11月7日 福岡支務局

登記年月日 昭和7年11月7日

4402260

7-104
7-105
7-106
7-107
7-108
7-109
7-110
7-111
7-112
7-113
7-114
7-115
7-116
7-117
7-118
7-119
7-120
7-121
7-122
7-123
7-124
7-125
7-126
7-127
7-128
7-129
7-130
7-131
7-132
7-133
7-134
7-135
7-136
7-137
7-138
7-139
7-140
7-141
7-142
7-143
7-144
7-145
7-146
7-147
7-148
7-149
7-150
7-151
7-152
7-153
7-154
7-155
7-156
7-157
7-158
7-159
7-160
7-161
7-162
7-163
7-164
7-165
7-166
7-167
7-168
7-169
7-170
7-171
7-172
7-173
7-174
7-175
7-176
7-177
7-178
7-179
7-180
7-181
7-182
7-183
7-184
7-185
7-186
7-187
7-188
7-189
7-190
7-191
7-192
7-193
7-194
7-195
7-196
7-197
7-198
7-199
7-200

測量図



7 1000
10.44 X 2.58 = 26.8356
11.04 X 4.06 = 44.8224
10.70 X 3.70 = 39.6090
88.4912
40.2455 M²
1/2
110
11.1220
40.5150
87.6870
40.8435 M²

7 111
11.09 X 3.76 = 41.6984
11.09 X 1.70 = 18.8530
10.55 X 2.10 = 22.1550
82.7064
41.3532 M²
1/2

7 100
13.70 X 3.20 = 43.8400
13.82 X 0.98 = 13.5436
13.82 X 3.82 = 52.7924
101.8840
50.9420 M²
1/2

7 107
12.78 X 3.40 = 43.4520
12.78 X 3.78 = 48.3084
91.7604
45.8802 M²
1/2

360.75 X 8.5 = 3066.375 = 4.4.4029

7 103
11.19 X 3.36 = 37.4064
11.19 X 3.81 = 42.6339
101.89 X 0.75 = 76.4175
88.3374
41.8014 M²
1/2

棟数

これは図面に記載されている内容と合致する旨を証明する旨の書類を提出し、
（京都市地方事務局長官出張所管理）
令和7年11月7日 福岡法務局

登記年月日

昭和60年10月1日

令和7年11月7日 徳岡法務局

これは図面に記載された内容の登記簿記載事項を示すものである。
(京都地方事務局長官出稼所事務)

各階平面図

管理番号 7-105

建物区画

建物所在 伏見区久我本町4-105

2階



7.20 =

25.9200

25.9200 M²

計

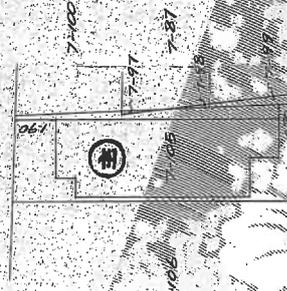
1階



1.35 X
8.10 =
3.60 X
2.70 =
0.90 =

計

道路 2.70



水溝

管理番号

7-105

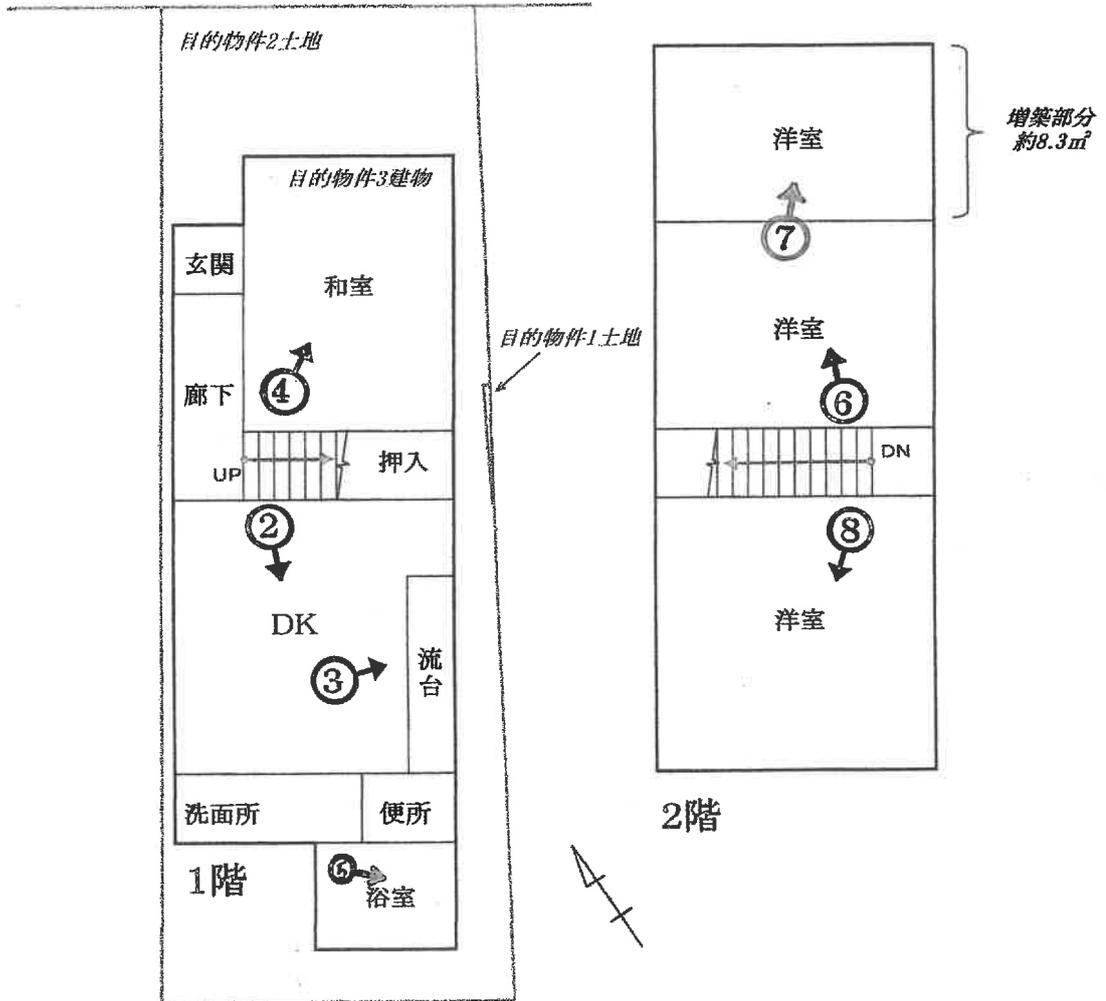
建物区画

面積 250

土地建物位置関係図・建物見取図



私道
(位置指定道路)



写真撮影位置方向





2



3



4



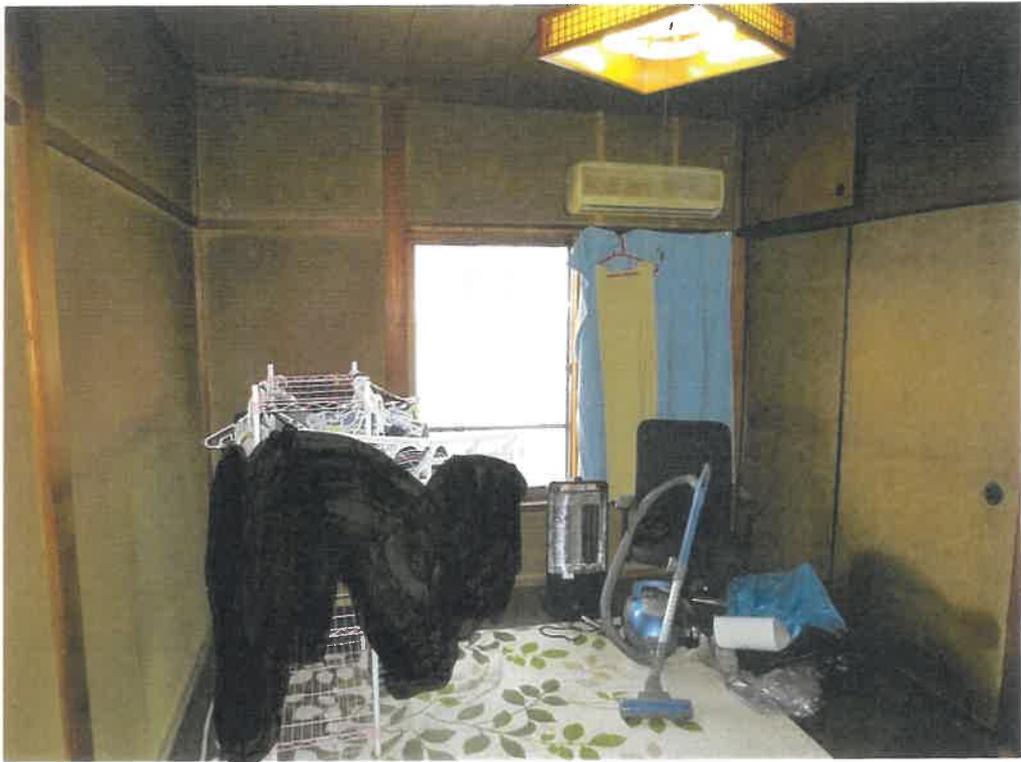
5



6



7



令和 7 年 (又) 第 111 号

令和 7 年 12 月 26 日 現地調査

令和 7 年 12 月 26 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

他田祥司

第1 評価額

一 括 価 格	
金	780,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,000 円
物件2 (土地)	金 620,000 円
物件3 (建物)	金 150,000 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1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 在番 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在地 在番 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
3	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」 1階 34.02 m ² 2階 約 34.22 m ² 延床面積 約 68.24 m ² (2階増築約8.3 m ² あり)
番号	特記事項		
1～3	共有持分の一部である。		

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・2)

位置・交通	京阪本線「中書島」駅の北西方・道路距離約 4.8 km 最寄バス停「久我本町」の西方・約 400m(徒歩 約 5分) (付属資料「目的物件の位置図」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 % なし 20m第1種高度地区 町並み型建造物修景地区 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地「久我殿遺跡」
画地条件	間口 約4.0 m、奥行 約 13.2 mの概長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約 6 mの私道に等高で接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路) 位置指定道路 指定番号:第3695号	
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 3)

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60年12月14日 新築 経 過 年 数 : 約 40 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2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス、聚楽塗等 天 井 : クロス、板等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、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: 居宅 間 取 り: (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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。 2階の北東側が約8.3㎡増築されている。 建ぺい率超過のおそれがある。

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・2）

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	持分 ウ'	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×ウ'×エ
1	107,000	1.01	0.09	1/4	0.95	0
2	107,000	1.01	55.12	1/4	0.95	1,410,000
計						1,410,000

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/㎡)
 $113,000 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/111 = 107,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/100 = 100/111$

イ 個別格差 : 方位等 (1.01)

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3）

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	持分 ウ'	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×ウ'
3	200,000	68.24	0.05	1/4	170,000

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	0	10%	敷地占有利益	0
2	1,410,000	10%	敷地占有利益	140,000

イ 土地利用権等割合： 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

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	カ=(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	0	0	/	70%	70%	10,000
2	1,410,000	-140,000	/	70%	70%	620,000
3	170,000	+140,000	100%	70%	70%	150,000
一括価格(合計)						780,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 共有持分の一部であり市場流通性が低いこと及び建蔽率超過のおそれがあること等を考量した

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。

カ 評価額： 物件1は10,000円未満と計算されるが、最低評価額を10,000円とした。

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
価 格 : 113,000 円/m²
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 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北西方 6.2 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 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(土地): 5,200 円 (持分1/4)
物件2(土地): 3,224,200 円 (持分1/4)
物件3(建物): 1,004,400 円 (持分1/4)

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 京都市伏見区久我本町
地 番 7番97
地 目 宅地
地 積 0.09平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 京都市伏見区久我本町
地 番 7番105
地 目 宅地
地 積 55.12平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 京都市伏見区久我本町 7番地105
家屋 番号 7番105
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 34.02平方メートル
2階 25.92平方メートル
共有者 A 持分4分の1



