

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 4月22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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 4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 4月22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 京都市左京区下鴨芝本町
地 番 35番13
地 目 宅地
地 積 127.70平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 京都市左京区下鴨芝本町
地 番 35番3
地 目 宅地
地 積 7.76平方メートル

(現況)

地 積 約35平方メートル

共有者 A 持分10分の1



物件明細書

令和 8年 2月12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1, 2】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は、売却対象外の土地(地番35番10)への通行のため利用されている。

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番35番10)を通行のため利用している。

本件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



物 件 目 録

1 所 在 京都市左京区下鴨芝本町
地 番 35番13
地 目 宅地
地 積 127.70平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 京都市左京区下鴨芝本町
地 番 35番3
地 目 宅地
地 積 7.76平方メートル

(現況)

地 積 約35平方メートル

共有者 A 持分10分の1



令和7年(ヌ)第110号
(物件1、2)
令和7年11月20日受理
令和7年12月26日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋太郎

(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 京都市左京区下鴨芝本町
地 番 35番13
地 目 宅地
地 積 127.70平方メートル
共有者 A 持分5分の1

2 所 在 京都市左京区下鴨芝本町
地 番 35番3
地 目 宅地
地 積 7.76平方メートル
共有者 A 持分10分の1



その他の事項

- 1 別添写真のとおり
- 2 本件の売却対象は、物件1土地のA（債務者）の共有持分5分の1及び物件2土地のA（債務者）の共有持分10分の1である。
- 3 物件1土地は、アスファルト舗装がされている。
- 4 物件1土地は、物件2土地及び35番10目的外土地（未舗装）を介して市道に通じている。
- 5 物件2土地は、建築基準法上の非道路であり、通路（未舗装）として使用されている。
- 6 物件2土地の登記地積は、分筆時の残置計算によるため、実際よりも小さいと認識される（概則地積約35㎡）
- 7 物件2土地の北西端付近にNTTの電柱が設置されている。

(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
■35番地1目的外建物 居住者（男性）	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2土地の利用権なんて知りません。 2 物件2土地のことでは迷惑している。話したくないので帰ってください。
■株式会社土家（物件1 土地及び物件2土地共有 者）	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地の全部又は一部を、誰にも貸していません。
■B（35番地12目的 外建物居住者）	<p>物件2土地（以下「土地」という。）について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 土地には側溝を含むかどうかは不明です。 2 当家及び北隣の居住者の方々に、土地の清掃・草取りなどを行っています。 3 共有者間で土地の使用方法についての取り決めはなく、金銭等の授受もありません。 4 共有者間で土地についての債権債務はありません。
■C（物件2土地共有者 兼35番12目的外土地 及び同番12目的外建物 所有者）	<p>物件2土地（以下「土地」という。）について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 土地には側溝を含むと思われます。 2 土地の側溝の清掃等、維持管理を誰が行っているかは、不詳です。 3 共有者間で土地の使用方法についての取り決めはなく、金銭等の授受もありません。 4 共有者間で土地についての債権債務はありません。
■D（35番9及び同番 10目的外土地共有者）	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2土地の使用方法についての取り決めはありません。 2 私たちが所有する35番10目的外土地の通行に関して、物件1土地所有者及び35番12目的外土地所有者との間に契約はなく、通行料もいただいております。

(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 本件各土地の状況は、公図、地積測量図、土地略図及び添付した写真のとおりである。
- 2 A宛に照会文書を送付したが、「あて所に尋ねあたりません」で返送され、Aとは連絡がとれなかった。
- 3 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21日	当庁	A宛及び共有者株式会社土家宛照会文書送付
7年11月21日 14:40 - 15:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、35番地1目的外建物居住者面談
7年12月9日 13:50 - 14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行
7年12月10日	当庁	B、C、35番9及び同番10目的外土地共有者(Dを含む)宛照会文書送付
7年12月25日 18:20 - 18:25	当庁	Dから電話聴取
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 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> <p><input type="checkbox"/></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

イ 37-22 ハ 55-24 ニ 55-35 ホ 55-36 ト 57-13 ヲ 71 ッ 77
 ロ 55-23 ヒ 55-35 ヘ 55-39 テ 28-12 ト 68-2 ッ 77



(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。

地番区域見出
 下鴨芝本町
 A 下鴨芝本町

請求部	所在	京都市左京区下鴨芝本町		地番	35番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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11月5日
 京都地方法務局

整理番号：H65843-1
 (1/2)

登記官

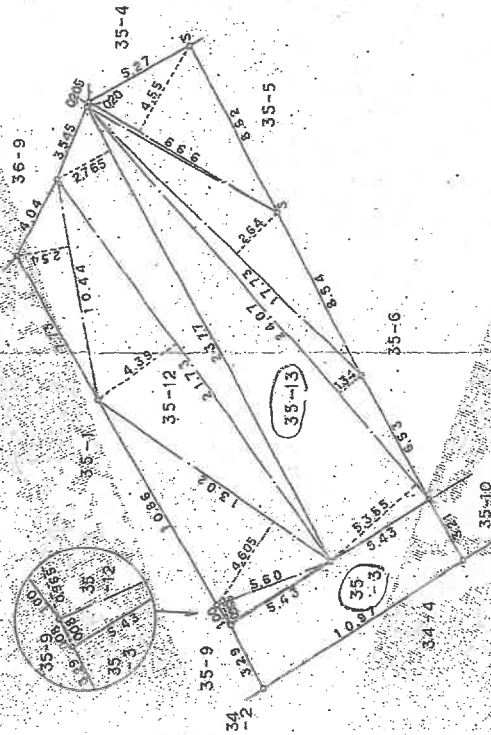
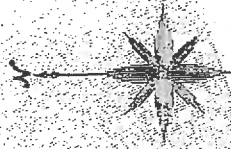
6ページ

登記年月日：平成4年11月30日

181729

地積測量図

地番 35番12.35番13.35番3
土地の所在 京都市左京区下柳芝本町



積算表

地番	大斜	小斜	相乗積
35-12	5.43	0.08	0.4344
	5.60	0.965	5.4040
	13.02	4.605	59.9571
	21.73	4.39	95.3947
35-13	10.44	2.54	26.5176
	23.77	2.765	65.7240
計			253.4318
35-5	24.07	5.355	126.7159
	17.73	1.34	23.7582
	9.99	2.64	26.3736
35-3	9.99	0.20	1.9980
	4.55	4.55	20.7025
計			254.4200
小計			127.7041
大計			77.6776

A4判に縮小 (百縮)

1/250

申請人

申請人

申請人

作製者

(日本土地改良調査士会連合会所属)

整理番号：HC5844-1

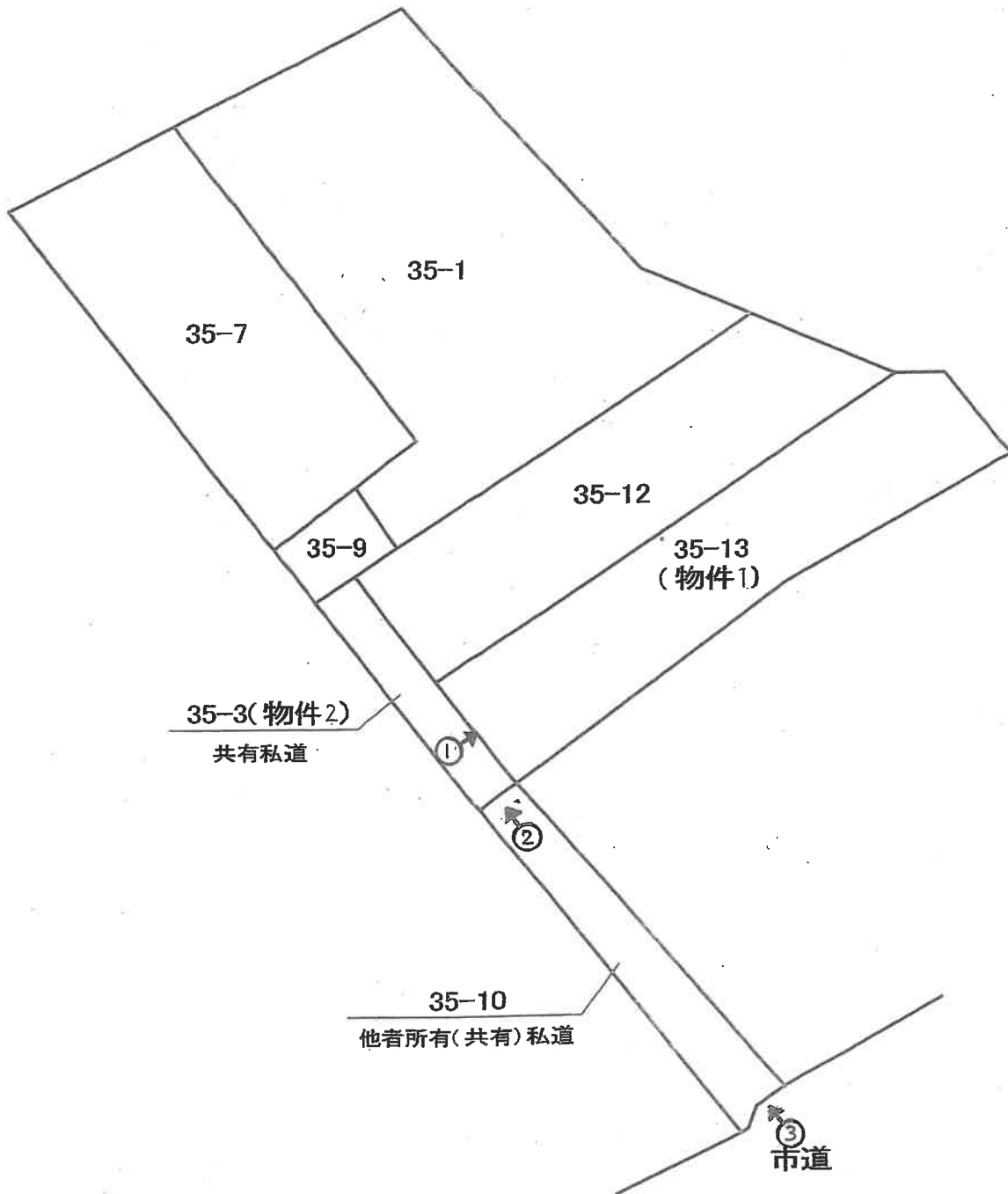
これは図面に記録されている測量を証明する書面である。
令和7年11月5日 京都市地方事務所

登記官

土地略図



(写真撮影位置方向[↑]○)



※本図は公図を基に作成した状況説明用の略図である。



1



2



3

令和 7 年 (又) 第 110 号

令和 7 年 12 月 9 日 現地調査
令和 8 年 1 月 6 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

西井雅志

第1 評価額

一 括 価 格	
金	2,010,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,000,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 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。

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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	約35㎡
番号	特記事項		
2	<p>物件2土地の北西端付近にNTTの電柱が設置されている。</p> <p>物件2(35番3)の登記地積は7.76㎡であるが、地積測量図の形状、寸法および現地において、登記より面積は大きく約35㎡と把握した。</p> <p>物件2は建築基準法上は非道路の指定、さらに固定資産税が非課税扱いとされており、物件1(35番13)の北側隣接地(35番12)は物件2を道路として建築確認を受けている。</p> <p>これらの点から評価上は道路敷地として扱うことが妥当であるが、通り抜けていない私道であって、通行者が限られていることから、地目に関して公衆用道路とは言い難いものと判断した。</p>		

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	京都市営地下鉄 烏丸線「北大路」駅の南東方・道路距離約 1.1 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	小中規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域	
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 建蔽率 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 60 % 100 % 準防火地域 10 m 高度地区 山並み背景型 美観地区 近景デザイン保全区域
画地条件	物件1: 間口約5.4m、奥行約23.7mのほぼ長方形地 物件2: 幅約3.2m、延長約11mの道路敷地で、未舗装。 南側は他者所有の私道(35番10)に接続し、北側の他者所有の宅地に至る道路になっている。 第3～5図(公図写、地積測量図、土地略図)参照	
接面道路の状況	物件1は、南西方で物件2である未舗装私道に等高に接面。 物件2は、南側で接面する私道35番10を含めて建築基準法上非道路。	
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(物件2に配管あり) ガス配管: あり(物件2に配管あり) 下水道: あり(物件2に配管あり) (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2私道の南側にある公道:市道下鴨緯29号線(幅員約3.2m、建築基準法第42条2項道路)から物件1、2に至るには他者所有の私道(35番10)を通る必要があり、また、物件2は北側の他者所有の宅地(35番1、35番7、35番9)に至る道路にも利用されている。 物件1隣接の35番12には、建築確認申請の後に居宅が建っているが、評価時点において、物件2は建築基準法上非道路のため、物件1土地に建物が建築可能か否かは不明である。 京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。	

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

物件1・2（土地）

目的土地の更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	持分割合 エ	更地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	313,000	0.51	127.70	1/5	4,080,000
2	313,000	0.01	35	1/10	10,000
計			162.70		4,090,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都左京 -28

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/㎡)
 $366,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/117 = 313,000$

◇ 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
 $100/104 \times 100/98 \times 100/115 \times 100/100 = 100/117$

イ 個別格差 物件1: 方位、前面非道路等 (0.51)

物件2: 私道敷地 (0.01)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 持 分 割 合： 共有持分による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

番号	更地価格(円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	4,080,000	100%	70%	70%	2,000,000
2	10,000	100%	70%	70%	10,000
一 括 価 格 (合 計)					2,010,000

イ 占有減価修正： 修正の必要がない。

ウ 市場性修正： 公道に至る隣接私道の通行の権利関係、売却対象が共有持分であることの市場性を考慮した。

エ 競売市場修正： 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

オ 評価額： 物件2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 (京都左京-28)
所 在 : 京都市左京区下鴨下川原町46番17
価 格 : 366,000 円/m²
位 置 : 京都市営地下鉄
烏丸線「鞍馬口」駅の 北東 方、道路距離約 900 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 347 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 4.9 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 : 中規模一般住宅に共同住宅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): 14,775,700 円 (×持分割合 1/5)
物件2(土地): 非課税

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 京都市左京区下鴨芝本町
地 番 35番13
地 目 宅地
地 積 127.70平方メートル
共有者 A 持分5分の1

2 所 在 京都市左京区下鴨芝本町
地 番 35番3
地 目 宅地
地 積 7.76平方メートル
共有者 A 持分10分の1



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

第2図 付近地図

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