

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。	



物件明細書

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 三河 浩二

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 京都市右京区嵯峨野開町
地 番 8番113
地 目 宅地
地 積 37.15平方メートル
- 2 所 在 京都市右京区嵯峨野開町
地 番 8番16
地 目 宅地
地 積 24.16平方メートル
- 3 所 在 京都市右京区嵯峨野開町 8番地113、8番地16
家屋 番号 8番113
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 35.43平方メートル
2階 45.63平方メートル
3階 31.05平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 35.43平方メートル
2階 45.63平方メートル
3階 約27平方メートル



令和7年(ケ)第178号
(物件1~3)
令和7年12月17日受理
令和8年 2月 9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 | 京都市右京区嵯峨野開町 |
| | 地 番 | 8番113 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区嵯峨野開町 |
| | 地 番 | 8番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 24.16平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市右京区嵯峨野開町 8番地113、8番地16 |
| | 家屋 番号 | 8番113 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.43平方メートル |
| | | 2階 45.63平方メートル |
| | | 3階 31.05平方メートル |



(その他の事項用)

その他の事項

1 本件土地

- (1) 本件物件1土地及び物件2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。
- (2) 西側で建築基準法上の道路(市道)に接面している。
- (3) 南西側に車庫が存在する。車庫入口付近の土間コンクリートが割れていた。

2 本件建物

- (1) 本件建物は、2階に中2階、3階に中3階が存在し、各階内に数段の階段が存在する。
- (2) 建物全体に経年劣化による汚れ等が見られるほか、1階はタバコによる汚れも見られた。
1階のリビング・ダイニングの床と洗面所の床の一部にたわみが生じている。

(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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は私、姉と姉の息子の三人で住んでいます。 本件建物を誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。2 本件建物の玄関付近で雨漏りがありましたが、修繕したため、今はありません。3 1階のリビングの畳コーナーに掘りごたつがありますが、今は使用していません。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、建物見取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書は所有者であった。
- 3 所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 4 よって、ライフラインの調査の結果、関係人の陳述等及び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

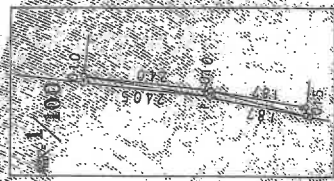
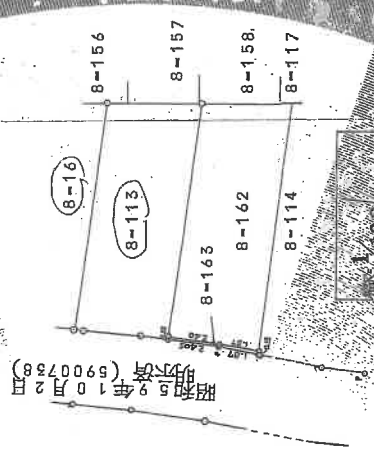
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月19日	当庁	ライフライン調査
7年12月22日 16:30 - 16:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者の姉と面談及び照会書交付
8年1月20日 9:00 - 9:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、所有者と面談 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解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、立会人を立ち会わせ、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

地積測量図

地積測量図
1013048

土地の所在地 京都府京都市右京区嵯峨野開町



8-163	×	0.10	=	0.2405
2.405	×	0.10	=	0.2400
2.40	×	0.10	=	0.1870
1.87	×	0.15	=	0.2805
1.87	×	0.15	=	0.2805
合計				0.9480
8-113				0.4740㎡
8-113				37.6300 - 0.4740 = 37.1560㎡

縮尺 1/250

申請人

作成者 昭和59年10月2日作成

作製者

(日本土地測量士協会会誌)

登記年月日 昭和60年1月10日

1013048

これは図面に記録されている図数を証明した書面である。
(京都府地方務局嵯峨出張所管轄)

令和7年11月10日 京都府地方務局

登記年月日：昭和56年12月6日

1043045

登記 12-6
地積測量図

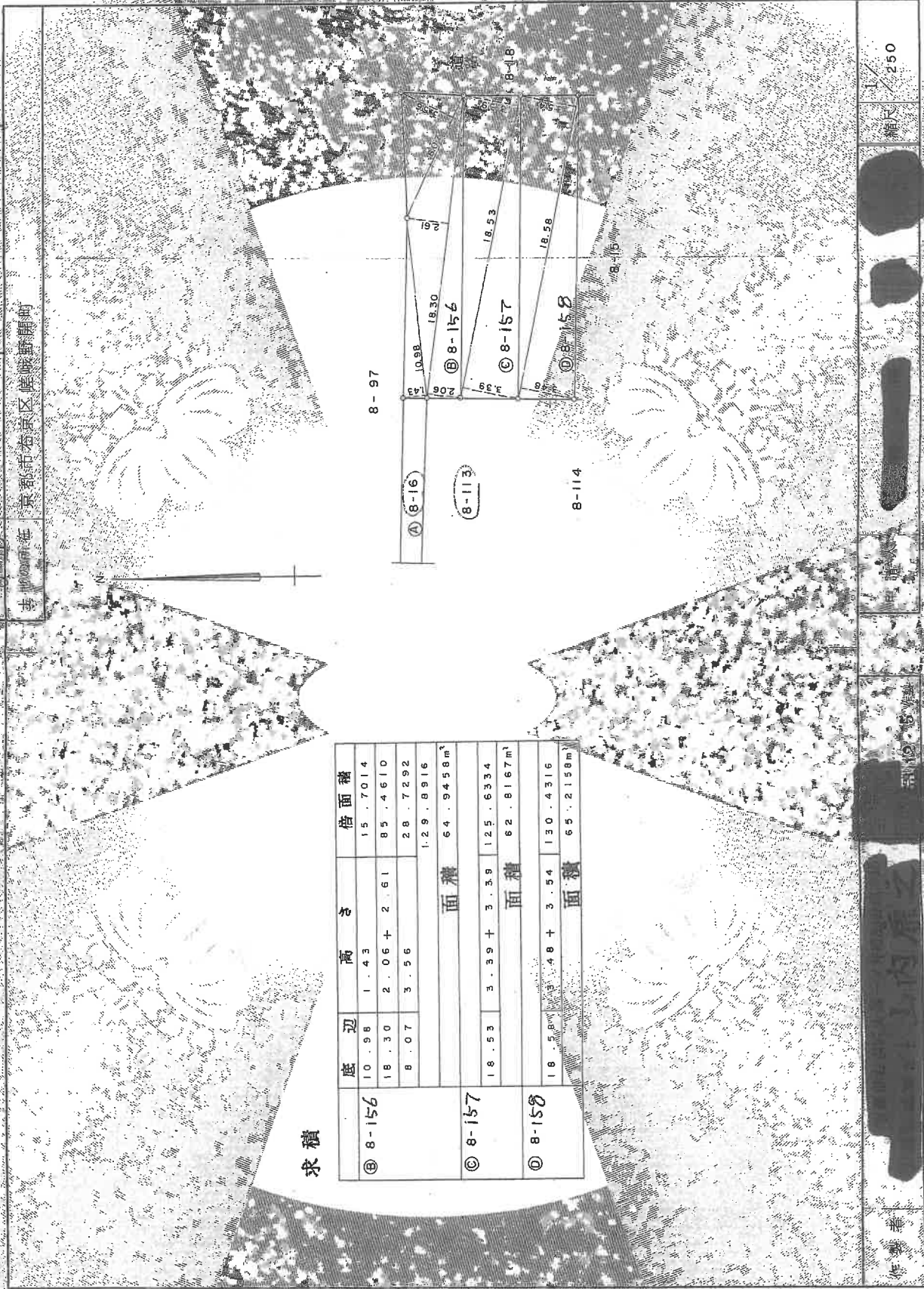
地 8-156 ~ 8-158

所在地 京都市右京区嵯峨野關向

A4判に縮小

求積

底辺	高さ	倍面積
10.98	1.43	15.7014
18.30	2.06 + 2.61	85.4610
8.07	3.56	28.7292
面積		129.8916
面積		64.9458 m ²
18.53	3.39 + 3.39	125.6334
面積		62.8167 m ²
18.58	3.48 + 3.54	130.4316
面積		65.2158 m ²



縮尺 1/250

作成者

これは図面に記録されている内容を証明する図面
(京都市地方務局嵯峨出張所管轄)
令和7年10月28日 京都市地方務局

登記年月日：昭和68年3月1日

建物図面 各階平面図

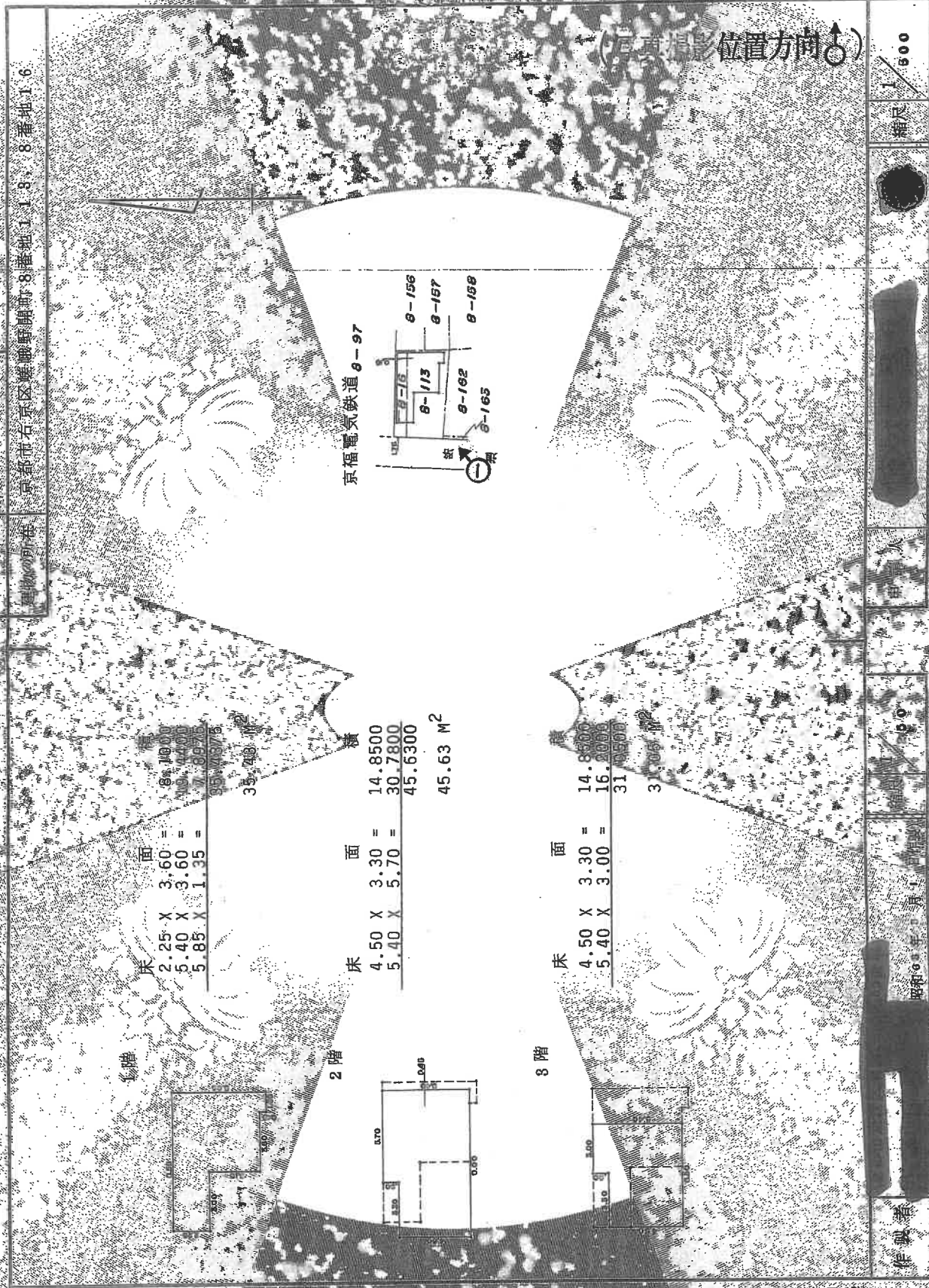
系番号 6-113

図面の所在地 京都市右京区嵯峨野町8番地1-13、8番地1-6

A4判に縮小
(写真実)

(写真撮影位置方向)

63061 各階平面図



2階

床	2.25 X 3.60 =	8.1000
	5.40 X 3.60 =	19.4400
	5.85 X 1.35 =	7.8975
		35.4375

2階

床	4.50 X 3.30 =	14.8500
	5.40 X 5.70 =	30.7800
		45.6300

8階

床	4.50 X 3.30 =	14.8500
	5.40 X 3.00 =	16.2000
		31.0500

縮尺 1/600

昭和68年 京土工産研

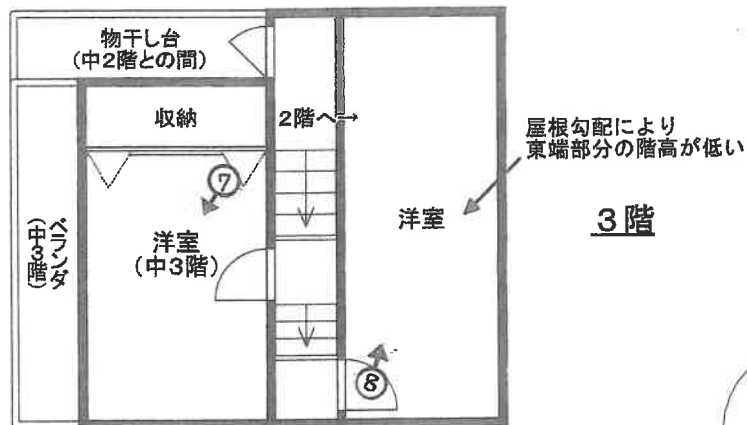
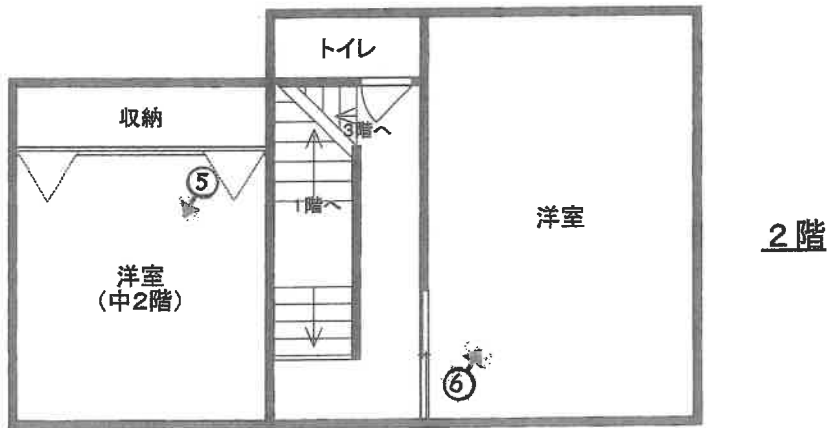
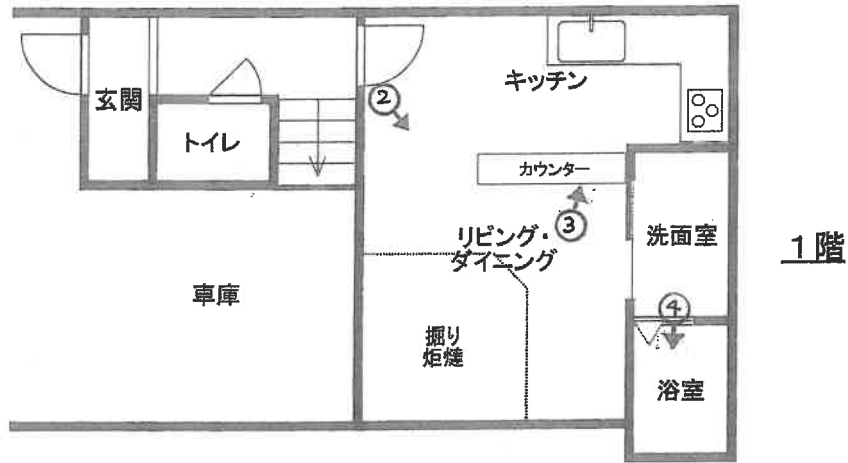
作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

これは図面に記録されている内容を証明する
(京都地方方法務局機械出張所管理)
令和7年10月28日 京都地方方法務局

建物見取図

(写真撮影位置方向 ↑)

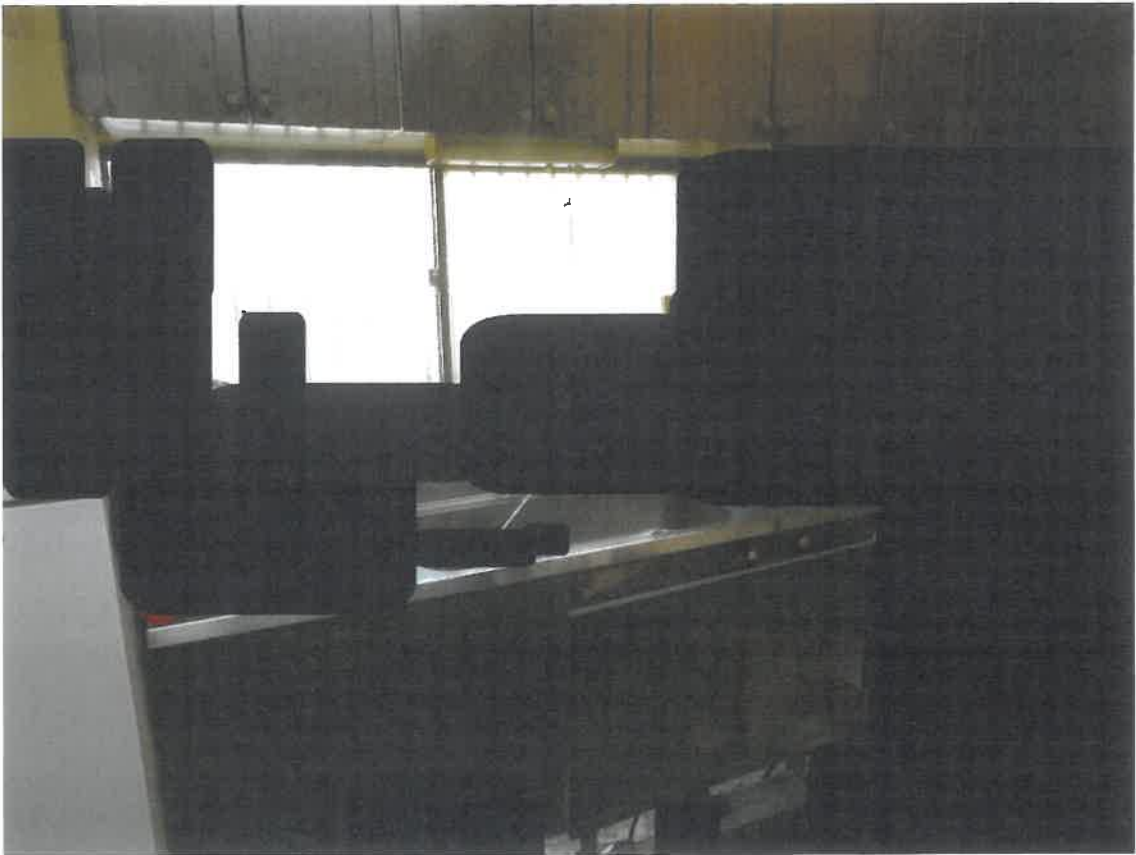




1



2



3



4



5



6



7



令和 7 年 (ケ) 第 178 号
令和 8 年 1 月 20 日 現地調査
令和 8 年 1 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

宇 野 行 将

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	5,630,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,200,000 円	
物件2 (土地)	金	780,000 円	
物件3 (建物)	金	3,650,000 円	

- 1 一括価格は、物件1、2、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及び物件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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在地 在番 地目 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」	1階 35.43 m ² 2階 45.63 m ² 3階 約 27 m ² 延床面積 約 108.06 m ²
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・2)

位置・交通	京福電鉄嵐山本線「帷子ノ辻」駅の 西方 ・ 道路距離約 210 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	京福電鉄の線路に近接する小規模一般住宅等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 15m第1種高度地区 山並み背景型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域
画地条件	間口 約5.6 m、奥行約 10.5 mの 概長方形地 第4・第5 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員約 3.3 mの 市道 に ほぼ等高に 接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) ・接面道路は幅員4m未満で二項道路の指定を受けているため、建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。 ・京都市役所道路明示課での調査によると、西側市道の道路区域明示図記載の幅員は約3.46mである。	
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	・京福電鉄の線路及び踏切に隣接しており、警報音や電車走行に伴う騒音及び振動等が認められる。 ・前面市道は踏切を経て線路北側に通じ、蜂ヶ丘中学校への通学路となっており、時間帯により通行人が多い。 ・京都府マルチハザード情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域等)において浸水想定区域の記載がある。	

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63年1月8日 新築 経 過 年 数 : 約 38 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3階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付タイル等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 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: 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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認は受けているが完了検査はない。また、建築確認のとおりに建築されていない違反建築物である。 ・本件建物3階西側部分が登記よりも約4㎡少ない可能性がある。 ・本件建物の玄関付近に過去に雨漏りがあったが修繕済みである。 ・本件建物の1階リビング・ダイニングの床複数個所にたわみが生じている。 ・本件建物の階段の壁が破損して小さい穴が開いている。 ・本件建物の2階及び3階は、西側部分が東側部分よりも低く、中2階、中3階のようになっている。3階東側部分は小屋裏に相当するため、屋根勾配により天井が傾いており、東端部分の階高が低い。 ・建物外部の車庫部分の土間コンクリートが割れている。 ・本件建物について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	162,000	0.88	37.15	0.90	4,770,000
2	162,000	0.88	24.16	0.90	3,100,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 右京 (府) -12

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/㎡)

192,000 × 101/100 × 100/102 × 100/117 = 162,000

◇ 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 (1.02)

◇ 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 × 100/94 × 100/120 × 100/100 = 100/117

イ 個別格差： 線路及び踏切に隣接、セットバック、方位等(0.88)

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	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	200,000	108.06	0.05	1,080,000

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、本件目的物件周辺では自用目的で戸建住宅を取得することが一般的であり、戸建住宅の収益性は低く、収益価格の有する規範性が低いため、収益還元法は適用しなかった。

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	4,770,000	60%	法定地上権	2,860,000
2	3,100,000	60%	法定地上権	1,860,000

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	4,770,000	-2,860,000	/	90%	70%	1,200,000
2	3,100,000	-1,860,000	/	90%	70%	780,000
3	1,080,000	+4,720,000	100%	90%	70%	3,650,000
一括価格(合計)						5,630,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 違反建築物であること、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性等を考慮した。

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 地価調査基準地 (右京(府)-12)
所 在 : 京都市右京区嵯峨明星町1番14
価 格 : 192,000 円/㎡
位 置 : 京福嵐山本線「有栖川」駅の 南西 方、道路距離約 450 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 74 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 5 m 私道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い中に事業所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): 2,293,100 円
物件2(土地): 3,526,000 円
物件3(建物): 1,879,500 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

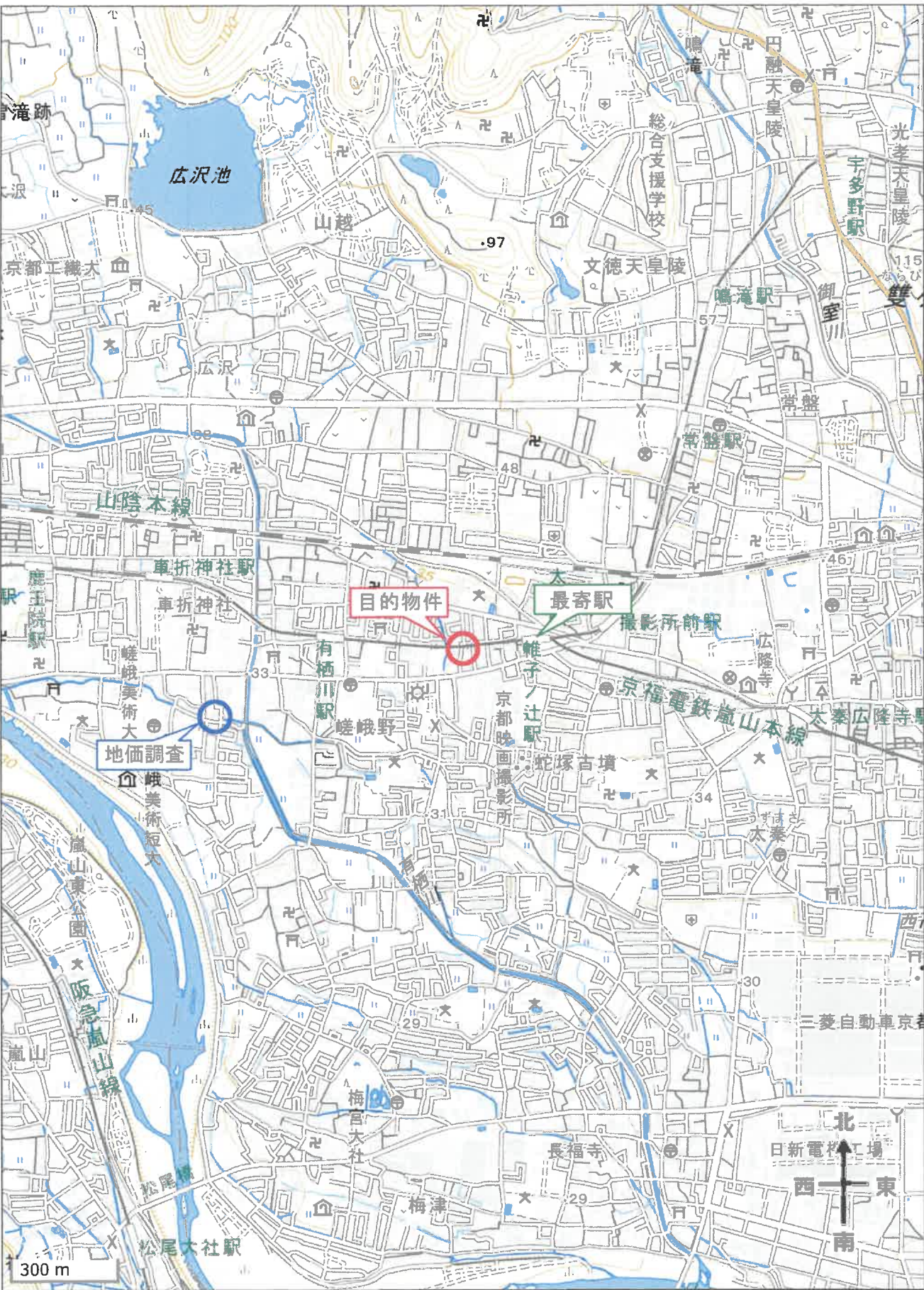
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市右京区嵯峨野開町 |
| | 地 番 | 8番113 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区嵯峨野開町 |
| | 地 番 | 8番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 24.16平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市右京区嵯峨野開町 8番地113、8番地16 |
| | 家屋 番号 | 8番113 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.43平方メートル
2階 45.63平方メートル
3階 31.05平方メートル |



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