

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3.3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 京都市南区東九条柳下町

地 番 14番29

地 目 宅地

地 積 45.66平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

2 所 在 京都市南区東九条柳下町 14番地29

家屋 番号 14番29

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 36.45平方メートル

2階 32.80平方メートル

3階 29.16平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

床 面 積 約22.40平方メートル

32.80平方メートル

29.16平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7



物件明細書

令和 8年 2月25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, 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 京都市南区東九条柳下町

地 番 14番29

地 目 宅地

地 積 45.66平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

2 所 在 京都市南区東九条柳下町 14番地29

家屋 番号 14番29

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 36.45平方メートル

2階 32.80平方メートル

3階 29.16平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

床 面 積 約22.40平方メートル

32.80平方メートル

29.16平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7



令和7年(ケ)第188号
(物件1、2)
令和8年 1月 6日受理
令和8年 2月 10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 京都市南区東九条柳下町
地 番 14番29
地 目 宅地
地 積 45.66平方メートル

共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7

2 所 在 京都市南区東九条柳下町 14番地29

家屋 番号 14番29

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 36.45平方メートル
2階 32.80平方メートル
3階 29.16平方メートル

共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7



その他の事項

- 1 玄関前の門柱にBの氏名の表札が存在した。
- 2 本件土地
 - (1) 東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (2) 本件建物の敷地として利用されている。
 なお、上記接面道路の現況幅員が4メートル未満であるため、再築の際はセットバックを要する可能性がある。
 - (3) 現況で地積測量図の境界杭が確認できず、本件土地と上記接面道路との境界が判然としない。
 - (4) 本件土地は公簿面積より少ない可能性がある。
- 3 本件建物
 - (1) 建物全体に経年相応の劣化が見られた。
 - (2) 現況では1階の東側に車庫が存在するため、1階の現況床面積は公簿床面積より少ない。
 - (3) 家屋公課証明書によれば、評価床面積と公簿床面積が同じであり、同評価床面積で課税されている。

(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
■ Aの姉（Bの娘）	<ol style="list-style-type: none"> 1 Aは仕事で不在です。 Bは体調が悪く、2階の和室に寝たきりで対応することができません。 2 本件建物は、A、B及びBの妻の3人が使用しています。 私は本件建物には住んでいません。 本件建物を他の誰にも貸していませんし、誰からも借りていないと聞いています。 3 本件建物に関し、共有者であるAとBの間で貸借契約はなく、互いに賃料を支払ったことはないと思います。 4 本件建物には時々来ていますが、特に不具合はないと思います。 5 10年以上前ですが建物内で小型犬が飼われていたことがあります。

(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、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 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はBであった。
- 3 玄関前の門柱にBの氏名の表札が存在した。
- 4 本件建物について、建物共有者であるA及びBは親子であり、本件建物の使用についての特段の合意はなく、A及びBは共有持分権に基づき共同して使用し占有していることが認められる。
- 5 本件建物は、建物内に共有者ら以外の第三者の占有を示す物がなく、共有者らが居宅・車庫として使用し占有していることが認められる。
- 6 よって、上記関係人の陳述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

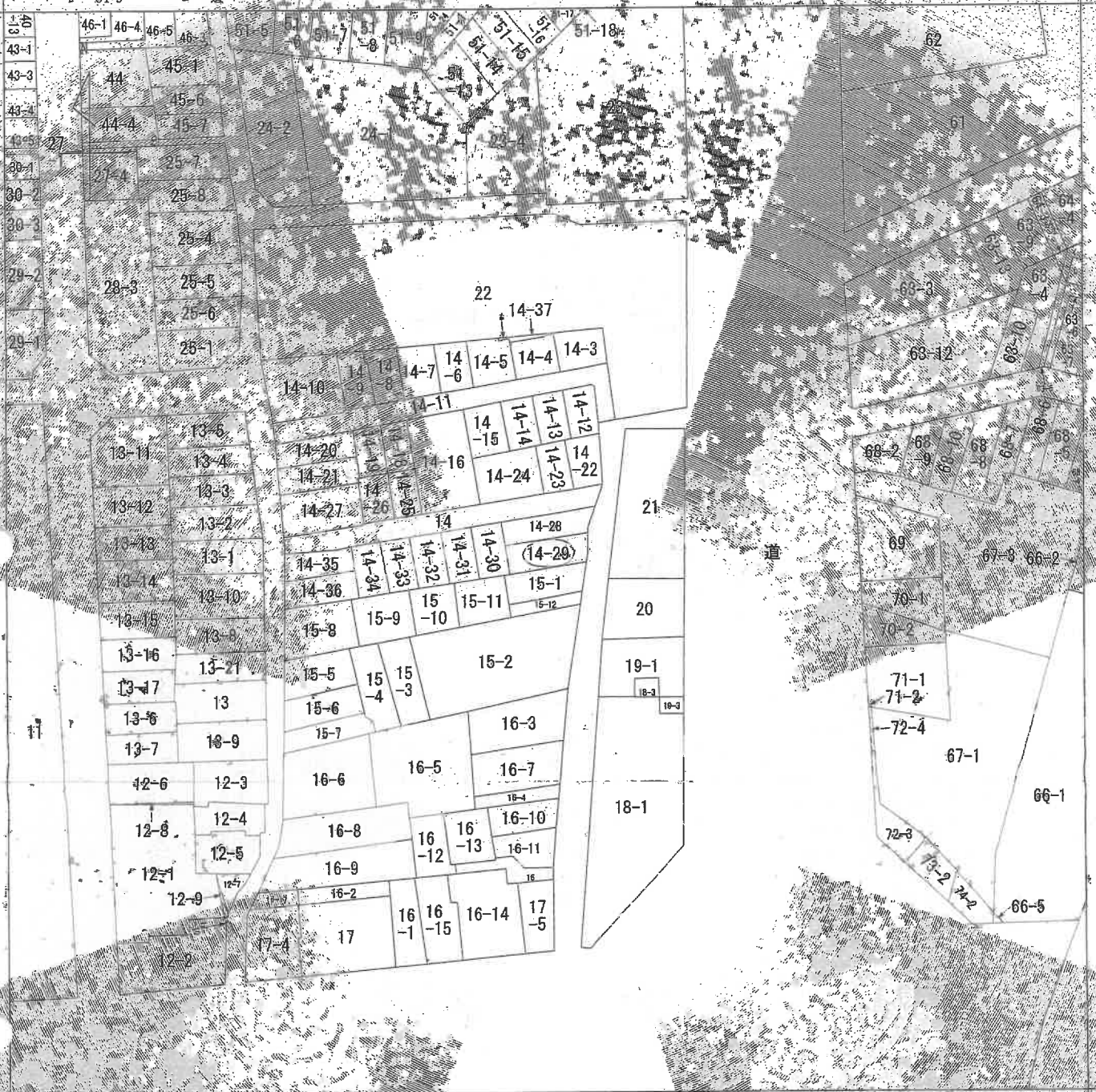
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月6日	当庁	ライフライン調査
8年1月7日 15:15 - 15:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、照会書投函
8年1月8日	当庁	共有者らに照会書送付
8年1月22日 15:55 - 16:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、Aの姉（Bの娘）と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月22日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて、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

1 64-8
D 64-9

A 51-25
二 道

4-38



(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第17条第1項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る図面は、土地の位置及び形状の測図を記載した図面である。

地番及取得地
東九条柳下町

請求 部分	所在	京都市南区東九条柳下町		地番	14番29	
縮尺	1/600	積換 区分	地番 表示 番号 は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日		備 付 年 月 日 (原簿)	備 付 年 月 日 (原簿)	備 付 年 月 日 (原簿)	備 付 年 月 日 (原簿)	
					備 付 年 月 日 (原簿)	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月1日
京都地方法務局伏見出張所

地図整理番号：M17588

A4判に縮小

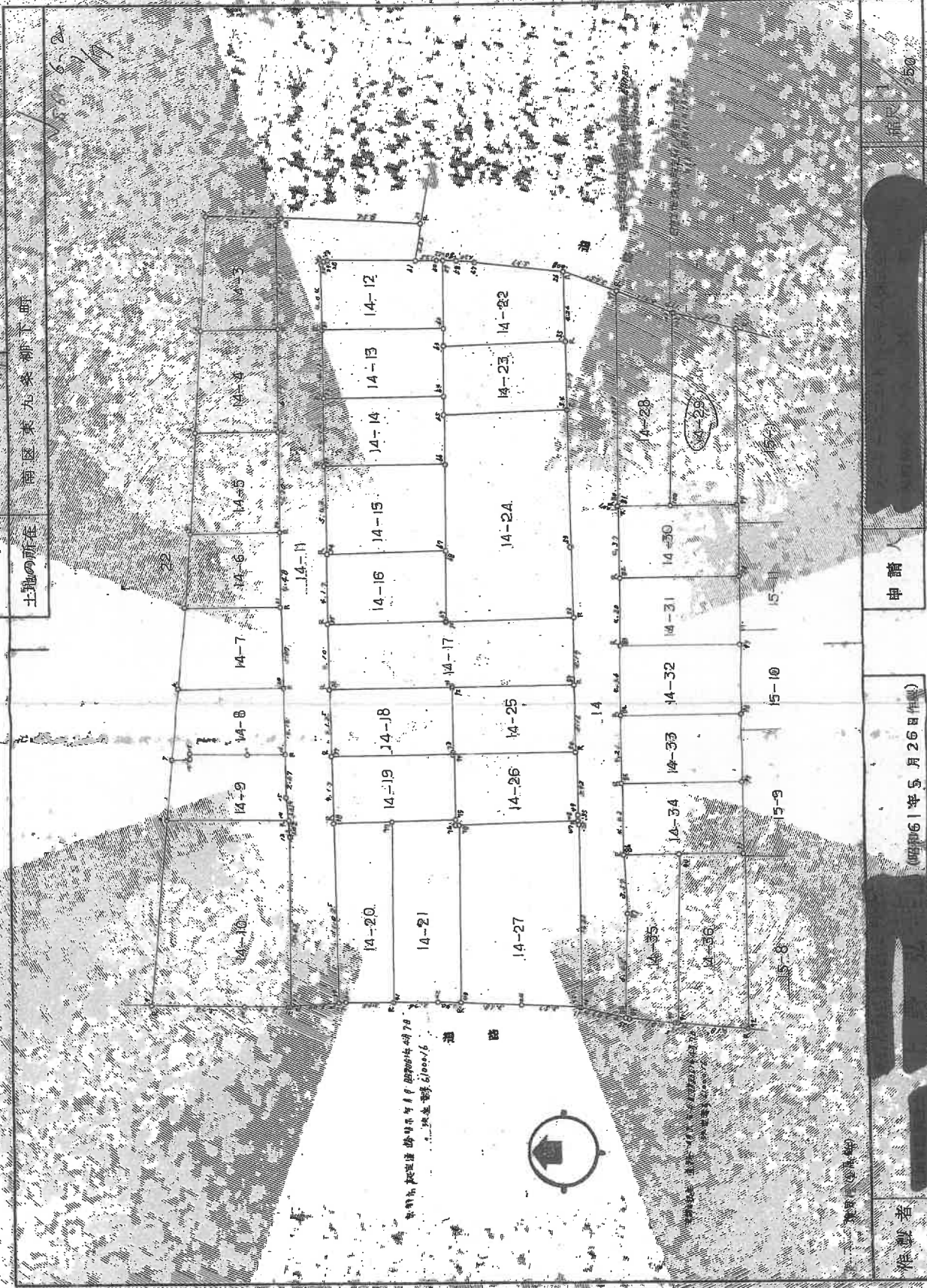
(目加納)

地積測量図

5801811

地番 14-36

土地の所在 南区東九条柳下町



作成者

(昭和61年5月26日作成)

申請人

面積 150

(55555)

登記年月日 昭和61年5月26日

これは図面に記載された内容を示すもので、登記簿記載の内容と異なる場合は、登記簿記載の内容を優先するものとします。

登記簿

登記年月日：昭和61年6月2日

これは図面に記載された
令和7年12月1日

所在地：東京都東九条柳下町
地積測量図

登記番号

(日野郷)

5801816

地積測量図

土地の所在：東京都東九条柳下町

地番	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})Y _n
73	63.63	-16.700	1.10800
74	13.249	9.335	103.66700
75	27.552	0.358	103.85504
76	2.351	-13.060	4.80650
77	22.184	-16.626	3.19219
78	22.592	215.745	187.51050
79	33.387	-16.738	192.00193
併面積			164.81082
地積			82.405310
地積			82.40 m ²

地番	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})Y _n
79	-46.160	-19.206	-225.76650
80	-39.038	-19.203	-251.81880
81	-33.050	-19.275	0.288125
100	-33.053	-22.493	264.135299
103	-41.793	-22.708	297.607542
併面積			84.448556
地積			42.2242780
地積			42.22 m ²

地番	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})Y _n
103	-44.793	-22.706	-266.454910
100	-33.053	-22.493	-263.955355
98	-33.053	-26.703	287.591310
101	-41.823	-26.604	312.064920
102	-44.793	-22.775	22.091750
併面積			91.337715
地積			45.6688575
地積			45.66 m ²

地番	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})Y _n
81	-33.050	-19.275	84.212475
82	23.689	10.412	84.065436
98	-33.697	-26.743	116.238159
99	33.053	26.703	116.238159
併面積			311.300715
地積			155.6503575
地積			155.65 m ²

地番	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})Y _n
82	23.689	19.312	81.529444
83	24.435	-19.925	81.034700
97	24.498	-26.732	112.305784
98	-23.697	-26.743	112.213628
併面積			311.247640
地積			155.623820
地積			155.62 m ²

地番	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})Y _n
83	-24.485	-19.325	84.226675
84	-20.134	-19.302	83.835588
96	-20.142	-26.322	113.919198
97	-24.493	-26.762	113.542286
併面積			311.569697
地積			155.7848485
地積			155.78 m ²

地番	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})Y _n
84	-20.137	19.302	81.352930
85	-15.937	19.303	81.326232
95	215.2335	-26.367	118.213119
96	-20.142	-26.322	112.325578
併面積			311.160551
地積			155.5802755
地積			155.58 m ²

作製者

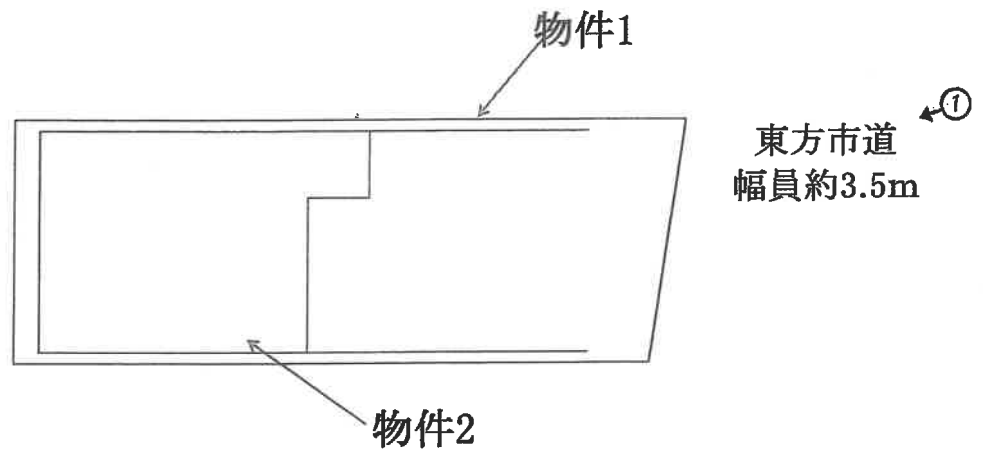
申請人

(昭和61年6月2日)

(日本土地改良院測量士協会)

土地建物位置関係図

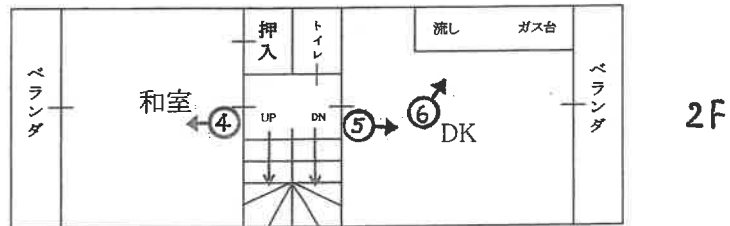
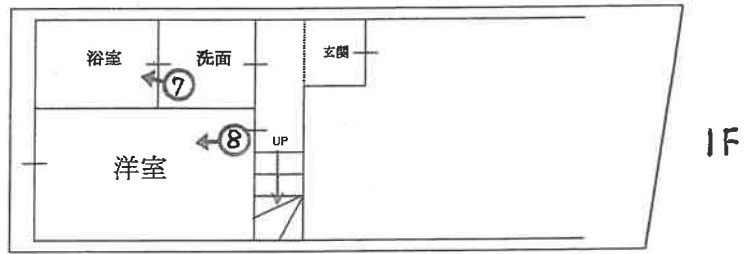
(写真撮影位置方向↑)



令和7年(ケ)第188号 物件1、2

建物見取図

(写真撮影位置方向♂)



令和7年(ケ)第188号 物件2

目的物件



7



2



3



4



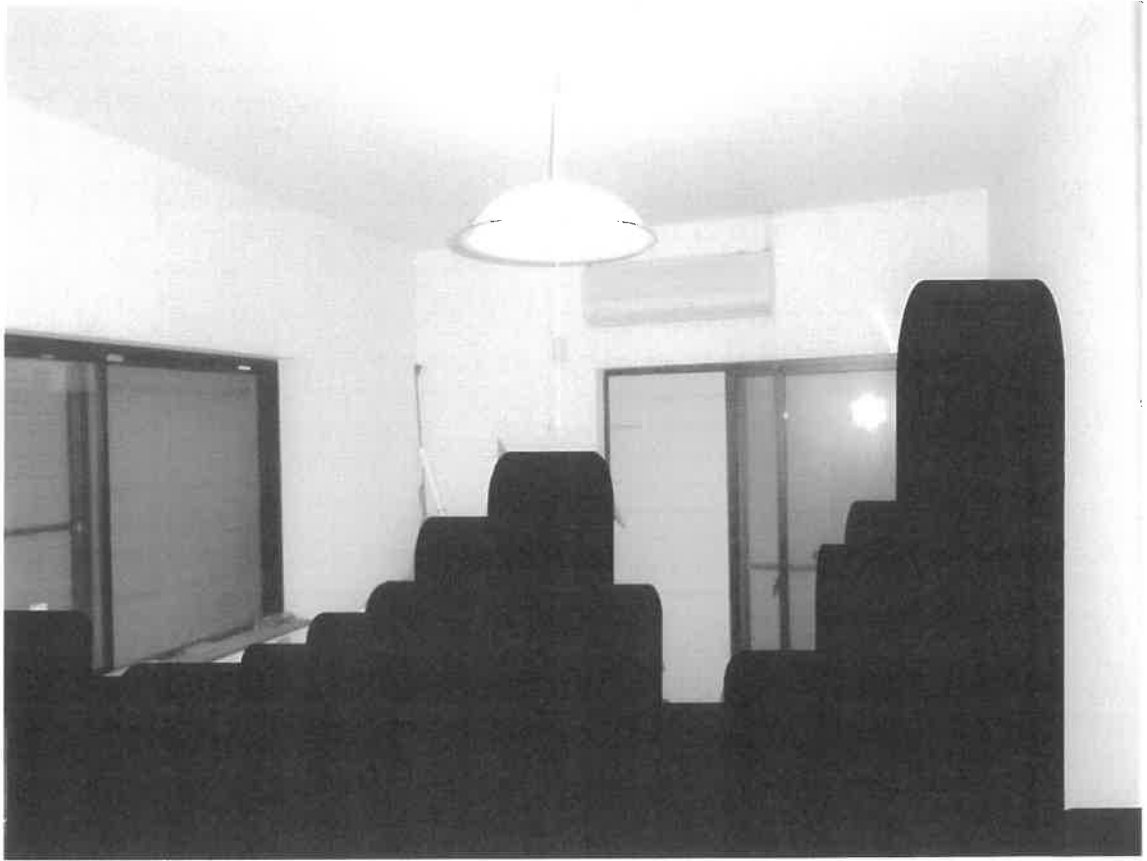
5



6



7



令和 7 年 (ケ) 第 188 号

令和 8 年 1 月 22 日 現地調査
令和 8 年 2 月 16 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	3,900,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,220,000	円
物件2 (建物)	金	2,680,000	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 地目積	「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」	<p>居宅・車庫</p> <p>1階 約 22.40 m²</p> <p>2階 32.80 m²</p> <p>3階 29.16 m²</p> <p>延床面積 約 84.36 m²</p>
番号	特記事項		
2	物件2の1階登記床面積は36.45m ² と記載されているが、壁のない車庫部分のため、現況1階床面積は22.40m ² と判断した。		

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「 十条 」駅の 北東方 ・ 道路距離約 450 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が密集する住宅地域	
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 商業地域 80 % 600 % 準防火地域 31 m 第5種高度地区 町並み型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域
画地条件	間口約4.2m、奥行約11mの長方形地 公図写のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約 3.5 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 建築確認申請書の図面によれば、接面の道路幅員は4.2mの記載があるが、接面道路と敷地の境界が判然としない。現況幅員は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する可能性がある。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・地積測量図において、境界杭の確認ができなかった。 ・建物図面、建築概要書において敷地と建物の記載が違っている。 ・地積測量図と京都市道路図面の道路接面境界が異なっている。 ・以上より、前面道路の接面境界線は判然とせず、物件1は道路に供出している可能性があり、さらに物件1の面積は公簿面積より少ない可能性がある。 	

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）： 平成11年2月4日 新築 経 過 年 数 ： 約 27 年 経済的残存耐用年数： 約 3 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： クロス、板等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ：
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、車庫 間 取 り： (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	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、完了検査はなく、建築確認の敷地面積は公簿数量と異なっている。 ・物件2(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。 ・10年以上前に小型犬を飼っていた。 ・タバコ臭がしている。

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	144,000	0.92	45.66	0.90	5,440,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都南 -5

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/㎡)
 $184,000 \times 109/100 \times 100/102 \times 100/137 = 144,000$

◇ 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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/100 = 100/137$

イ 個別格差: 方位、セットバック、地積過少の可能性 (0.92)

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	200,000	84.36	0.09	1,520,000
計				1,520,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 3 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 0.40)
 = 0.09

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		$ア \times イ$ (万円未満四捨五入)
1	5,440,000	60%	法定地上権	3,260,000

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	$(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	5,440,000	-3,260,000	/	80%	70%	1,220,000
2	1,520,000	+3,260,000	100%	80%	70%	2,680,000
一 括 価 格 (合計)						3,900,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性及び地積過少の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 地価公示標準地 (京都南-5)
所 在 : 京都市南区東九条柳下町40番12
価 格 : 184,000 円/m²
位 置 : 京都市営地下鉄
烏丸線「十条」駅の 北東 方、道路距離約 450 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 48 m²
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅等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): 3,306,300 円
物件2(建物): 2,225,700 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 京都市南区東九条柳下町

地 番 14番29

地 目 宅地

地 積 45.66平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

2 所 在 京都市南区東九条柳下町 14番地29

家屋 番号 14番29

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 36.45平方メートル

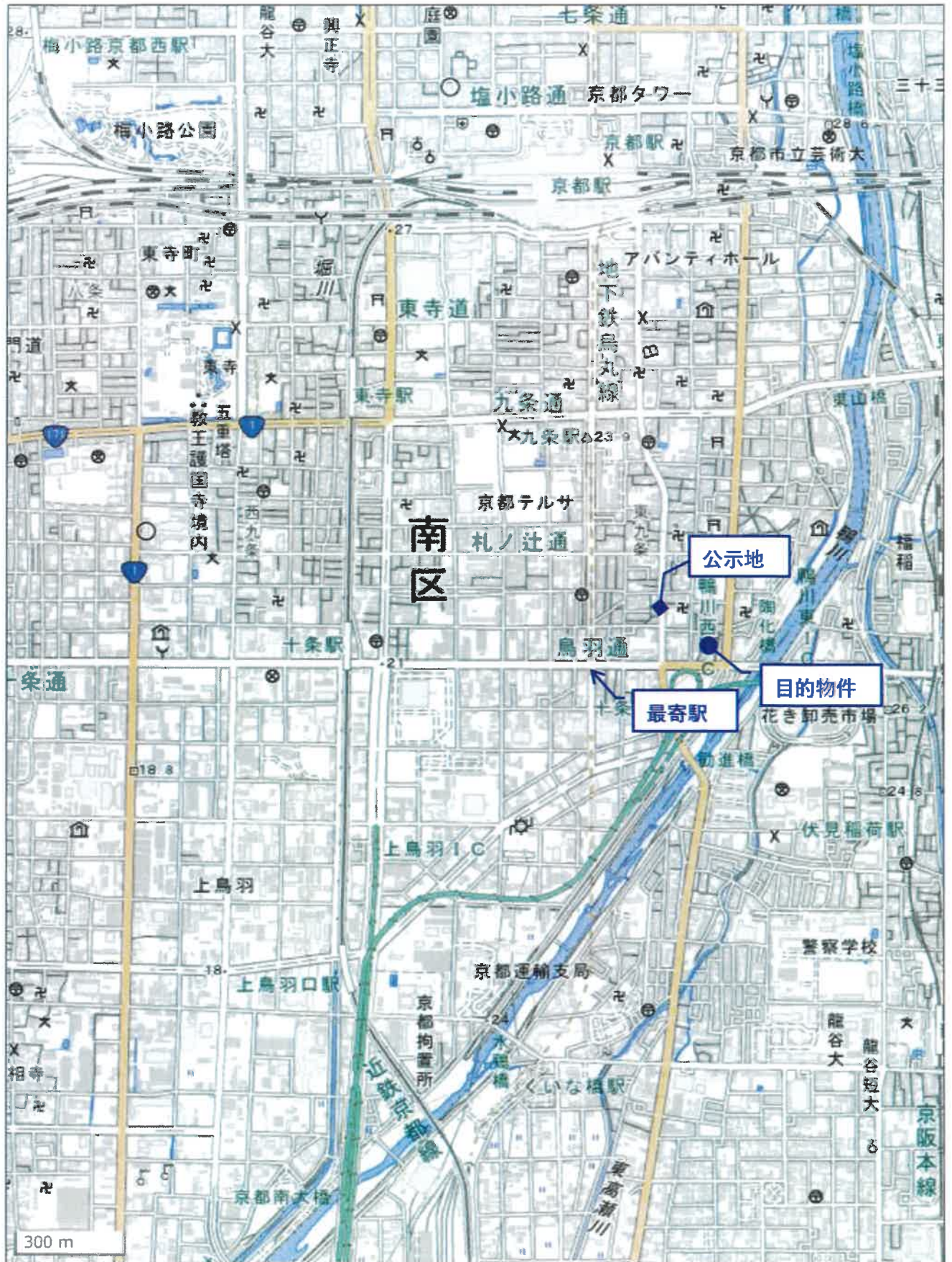
2階 32.80平方メートル

3階 29.16平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7





出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

