

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 5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

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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 2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 5月20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 | 京都市山科区北花山中道町 |
| | 地 番 | 114番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区北花山中道町 |
| | 地 番 | 114番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市山科区北花山中道町 114番地6 |
| | 家屋 番号 | 114番6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.32平方メートル |
| | | 2階 34.32平方メートル |
| | | 3階 34.32平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月16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 | 京都市山科区北花山中道町 |
| | 地 番 | 1 1 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区北花山中道町 |
| | 地 番 | 1 1 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2. 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市山科区北花山中道町 1 1 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1. 1 4 番 6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 4. 3 2 平方メートル |
| | | 2階 3 4. 3 2 平方メートル |
| | | 3階 3 4. 3 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第194号
(物件1～3)
令和8年 1月29日受理
令和8年 3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 | 京都市山科区北花山中道町 |
| | 地 番 | 114番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区北花山中道町 |
| | 地 番 | 114番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市山科区北花山中道町 114番地6 |
| | 家屋 番号 | 114番6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.32平方メートル |
| | | 2階 34.32平方メートル |
| | | 3階 34.32平方メートル |



その他の事項

1 物件1土地及び物件2土地

- (1) 物件1土地及び物件2土地（以下「本件土地」という。）は一体として、物件3建物（以下「本件建物」という。）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）に接している。
- (3) 西側はガレージとして利用することができる。

2 本件建物

- (1) 空家状態であり、衣類などの動産類が多数残置されている。
- (2) 建物全体に経年劣化による汚れ等が見られる。
- (3) 天井や壁に雨漏りの跡や雨漏りによるクロスの剥がれなどが見られた。
- (4) 畳やフローリングが壊れているところが見られた。
- (5) 風呂、トイレ及びキッチン等の設備は、通常どおり使用できるかは不明である。

(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
■所有者代表者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、空家でほとんど使用していません。私が本件建物の玄関扉の鍵を持っています。2 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。3 本件建物は、平成30年頃に競売で取得して以降そのままの状態です。雨漏り等不具合はありますが、特に修繕はしていません。4 建物内に残置されている動産類はほとんど前所有者の物で、私の物ではありません。5 キッチン、風呂及びトイレなどの設備は、通常どおり使用できるかわかりません。

(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、平成30年12月12日、閉栓されていた。
- 3 本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、所有者が店舗・居宅（空家）として使用し、占有していることが認められる。
- 4 よって、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
8年1月31日	当庁	ライフライン調査
8年2月3日 11:35 - 11:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、使用者宛照会書投函
8年2月3日	当庁	所有者宛照会書送付
8年2月19日 12:15 - 12:45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月19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ところ、所有者が帰宅した。</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

12-2 103-2 103-4 103-59 90-2 5-15
 103-18 103-22 103-55 9-16 5-14



(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。

地番区域見出し

北花山中道町

A 北花山市田町
 B 北花山市田町

請求部	所在	京都市山科区北花山中道町			地番	114番6		
出方縮	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和42年12月		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。

(京都地方務局管轄)
 令和7年12月9日
 大阪法務局東大阪支局
 登記簿

5ページ

7
ワ
カ
コ
ク
①
ソ
ウ
ネ
ナ
ラ
ム

54-4
103-64
103-65
111-25
111-28
114-5
114-9
114-10
114-8
52-11
54-6
54-7

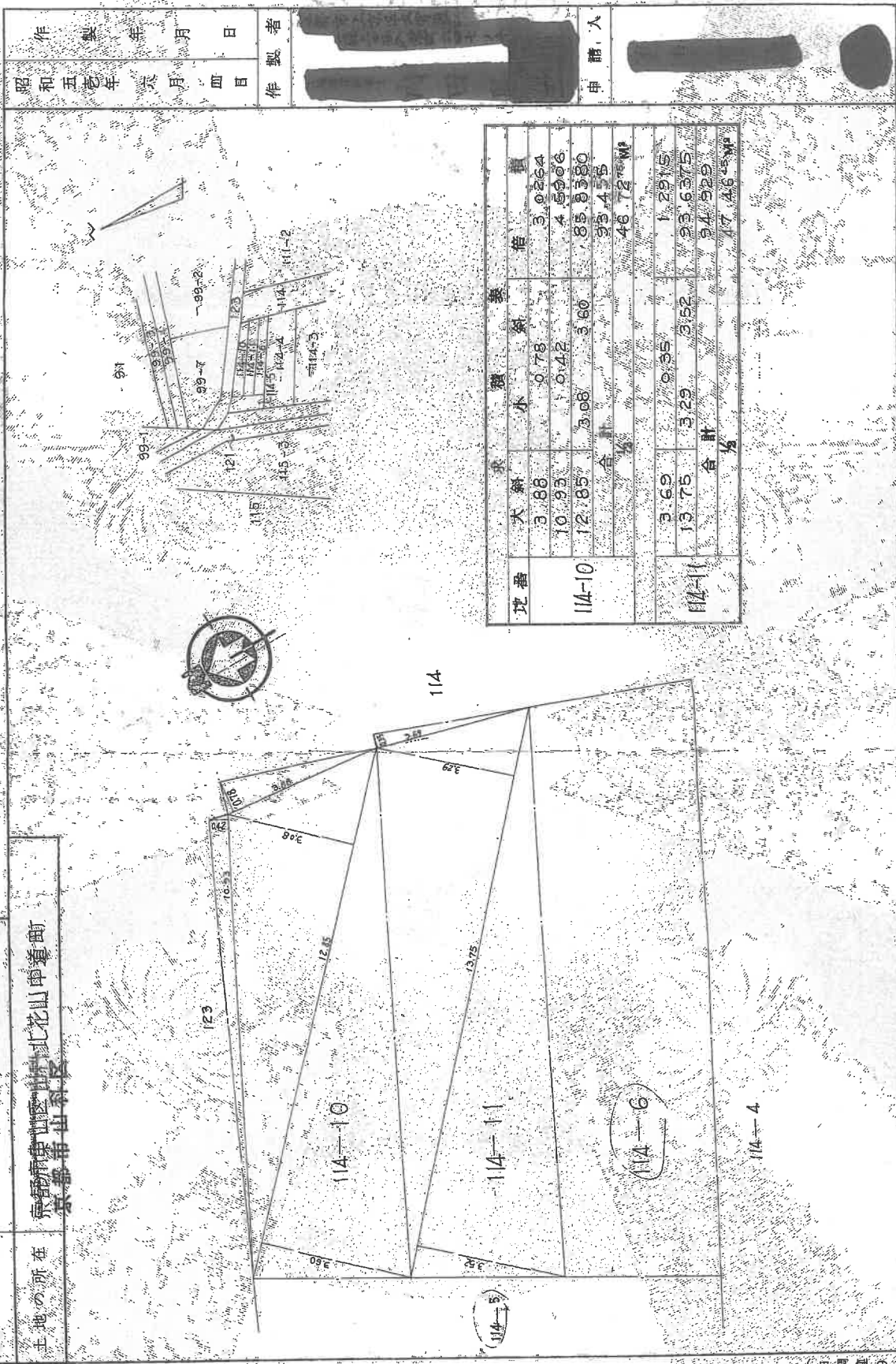
登記年月日 昭和51年6月5日

324617

114-6

地番	114-6, 114-10, 114-11
土地の所在	京都府京都市北区北花山町章町 京都市山科区

地積測量図



第五種地積測量図

地番	面積		積算
	大斜	小斜	
114-10	3.88	0.78	3.0264
	10.93	0.42	4.5306
	12.85	3.68	33.9380
	合計		37.4550
114-11	3.69	0.35	1.2915
	13.75	3.29	23.6375
	合計		24.9290
	合計		62.3840

作製年 月 日
昭和五十年 月 日

作製者
申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100M

令和7年12月9日 大阪府国土交通局長 大坂府国土交通局長 大坂府国土交通局長

登記年月日 昭和56年6月5日

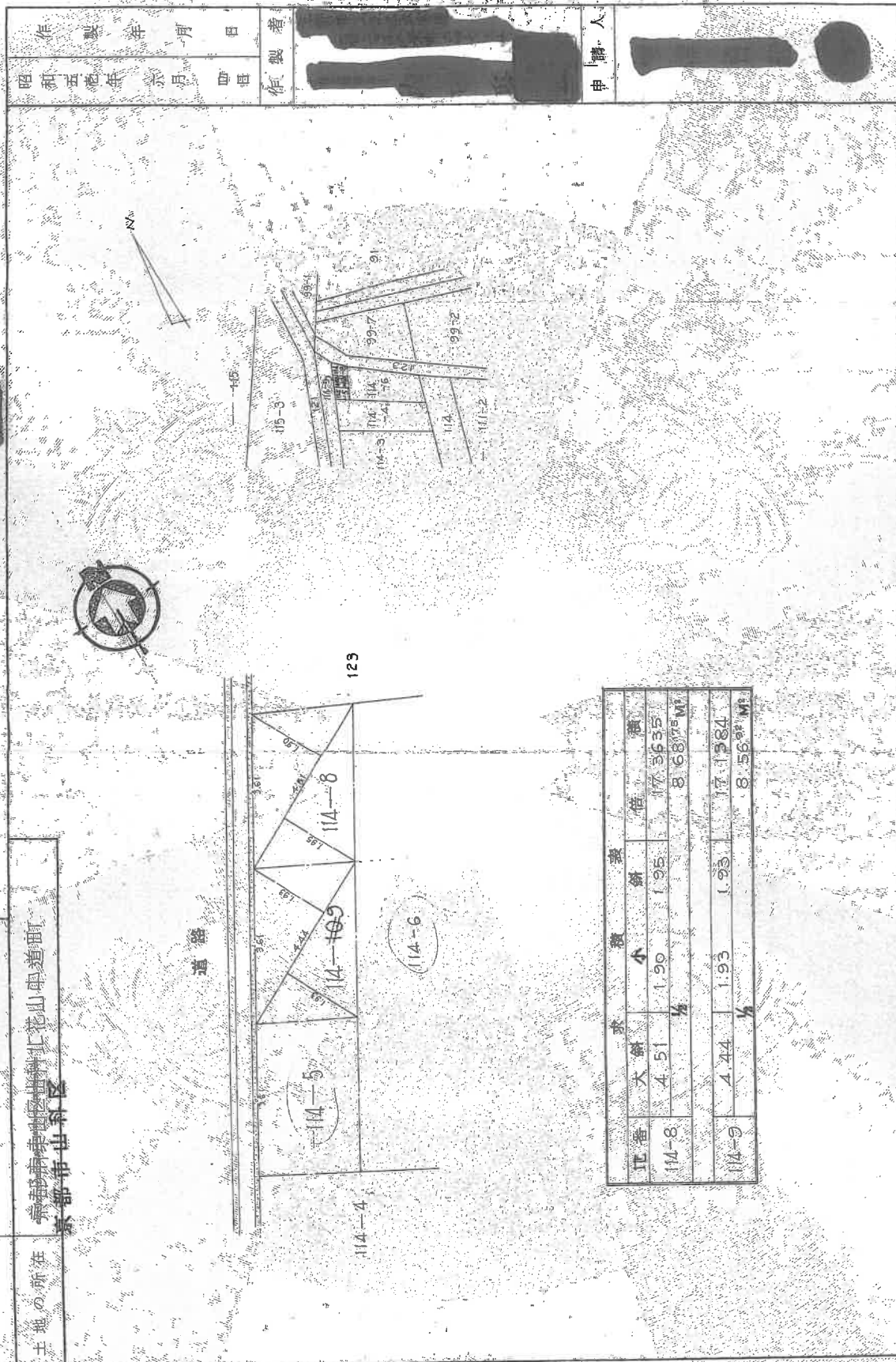
324616

前 114-5

114-5 114-8 114-9

土地の所在
京都府京都市山科区
山科区山科町花山町

地積測量図



区画	大斜	小斜	積算	積
114-8	4.51	1.90	1.95	17.3635
		1/4		8.6875 M ²
114-9	4.44	1.93	1.93	17.1384
		1/4		8.5625 M ²

縮尺 1/100 M

(旧) 土地家屋調査士会連合会 (用紙)

昭和五十六年六月五日

製作年月日

製作者

申請人

A4判に縮小

昭和五十六年六月五日

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。
(京都府地方務局管轄)
令和7年12月9日 大阪府務局 大阪支局

登記

請求番号: 11-2

(日原製)

写真撮影位置方向 

建築物各階平面図

114番 6

東京都山形区北花田中道町114番地6

114-9
114-11
114-8
114-5
114-4

各階平面図

908456

1・2・3階 各階同型



求積表

1・2・3階 各階同型

3.30 x 10.40 = 34.3200

床面積 34.32m²
(10.38T)

申請人

縮尺 1/250

1月26日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

登記年月日：昭和63年1月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

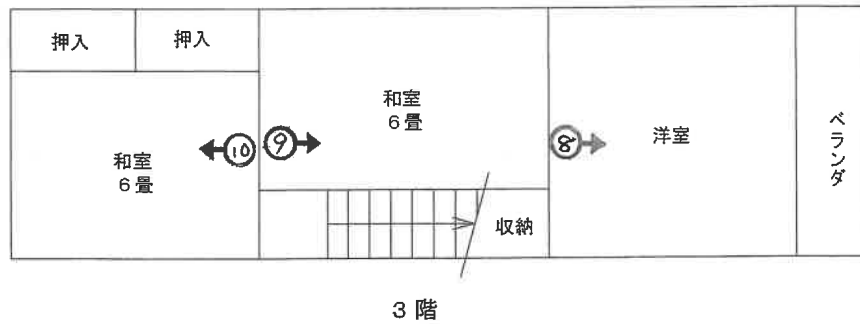
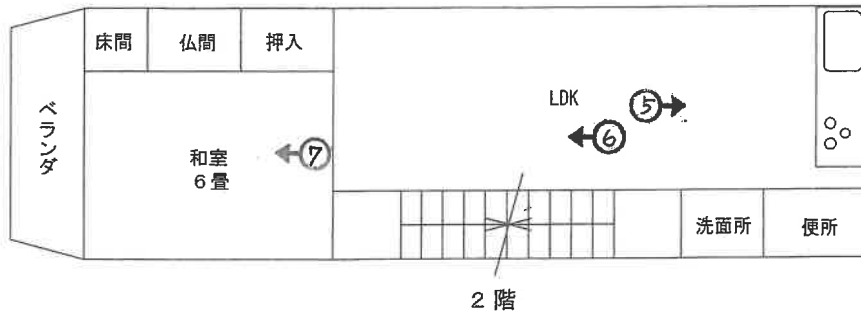
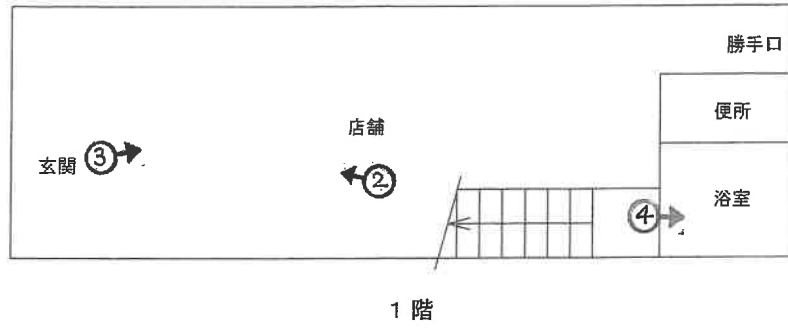
(京都市方法務局管轄)

令和7年12月9日

大阪法務局長 大坂 隆高

登録官

建物見取図



(写真撮影位置方向♂)

目的物件



1



2



3

4



5





6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 194 号

令和 8 年 2 月 19 日 現地調査

令和 8 年 2 月 20 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	5,770,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	380,000	円
物件2 (土地)	金	1,640,000	円
物件3 (建物)	金	3,750,000	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」	「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」
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	京都市営地下鉄東西線「御陵」駅の南方・道路距離約 1.5 km (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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 15 m 第1種高度地区 山ろく型 建造物修景地区 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域
画地条件	間口 約3.6 m、奥行約 16 mの 長方形地 地積測量図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員約 7 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 3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: なし (プロパンガス使用) 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63年1月24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 ： 鉄骨造3階建 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： 吹付ボード等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： 畳、板等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 特にない
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： 店舗・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	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。 ・物件3(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。本件においては市場性修正で考慮する。 ・3階天井等で雨漏り跡が認められる。 ・設備等は通常利用出来るか否か不明。

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	138,000	0.99	12.45	0.9	1,530,000
2	138,000	0.99	52.90	0.9	6,500,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都山科 -6

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/㎡)
 $144,000 \times 104/100 \times 100/103 \times 100/105 = 138,000$

◇ 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
 $100/94 \times 100/102 \times 100/110 \times 100/100 = 100/105$

イ 個別格差： 方位、不整形等 (0.99)

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	220,000	102.96	0.05	1,130,000

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	1,530,000	60%	法定地上権	920,000
2	6,500,000	60%	法定地上権	3,900,000

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	1,530,000	-920,000		90%	70%	380,000
2	6,500,000	-3,900,000		90%	70%	1,640,000
3	1,130,000	+4,820,000	100%	90%	70%	3,750,000
一 括 価 格 (合計)						5,770,000

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)等が使用されている可能性を否定できないことによる需要の減退を考慮した。

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 (京都山科-6)
所 在 : 京都市山科区北花山中道町35番49
価 格 : 144,000 円/m²
位 置 : 京都市営地下鉄東西線「御陵」駅の 南 方、道路距離約 1.2 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 107 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 4 m 私道
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 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模建売住宅が多い分譲住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地) : 1,016,400 円
物件2(土地) : 4,318,900 円
物件3(建物) : 2,975,600 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 | 京都市山科区北花山中道町 |
| | 地 番 | 114番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区北花山中道町 |
| | 地 番 | 114番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市山科区北花山中道町 114番地6 |
| | 家屋 番号 | 114番6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.32平方メートル |
| | | 2階 34.32平方メートル |
| | | 3階 34.32平方メートル |







出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用