

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 京都市西京区松尾井戸町
地 番 16番
地 目 宅地
地 積 21.04平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 京都市西京区松尾井戸町
地 番 16番2
地 目 宅地
地 積 173.07平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 京都市西京区松尾井戸町 16番地2
家屋 番号 16番2
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.38平方メートル
2階 89.71平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約73.38平方メートル
2階 89.71平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 3月11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

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 京都市西京区松尾井戸町
地 番 16番
地 目 宅地
地 積 21.04平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 京都市西京区松尾井戸町
地 番 16番2
地 目 宅地
地 積 173.07平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 京都市西京区松尾井戸町 1.6番地2
家屋 番号 16番2
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.38平方メートル
2階 89.71平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約73.38平方メートル
2階 89.71平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(又)第130号
(物件1～3)
令和8年1月 5日受理
令和8年2月16日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 京都市西京区松尾井戸町
地 番 16番
地 目 宅地
地 積 21.04平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 京都市西京区松尾井戸町
地 番 16番2
地 目 宅地
地 積 173.07平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 京都市西京区松尾井戸町 16番地2
家屋 番号 16番2
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.38平方メートル
2階 89.71平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1および物件2の土地は、北側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件1の土地は、南側で水路に接面している。
- 3 物件3の建物は、1階に増築部分約26㎡がある。
- 4 物件3の建物には、広さ約30㎡の天井収納が存在する。
- 5 物件3の建物の2階居宅部分には、外階段を使用する。

(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 |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| 共有者ら | 本件建物は空き家です。 本件建物の2階南側和室入口付近の廊下で母が病気で亡くなっているのが、2日後くらいに発見されました。 |

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件3の建物は、共有者らが事務所・居宅（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述およ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 14:55-15:05 | 物件所在地 | 外部調査、写真撮影、照会書投函 |
| 8年1月7日 : - : | 執行官室 | 共有者ら宛照会書送付 |
| 8年1月28日 10:50-11:05 | 物件所在地 | 立入調査、写真撮影、共有者Aと面談 |
| 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1月28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、共有者Aが訪れた。</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

9-12
9-9



Ⓢ 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記を定めた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す。土地の区画が形状の異動を認めた図面です。

地番区域見直し
松尾井戸町

| | | | | | |
|-------|------|---------------|---------------|----|-----------|
| 請求分 | 所在 | 京都府西京区松尾井戸町 | | 地番 | 16番 |
| 縮尺 | 縮尺不明 | 積換区分 | 座標系又は 座標記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | | 備付年月日 (原図) | | 補記 | |
| | | | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |

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

(京都府地方自治局帳簿出張所管轄)

令和7年12月2日

京都府地方自治局

地図整理番号：M62073

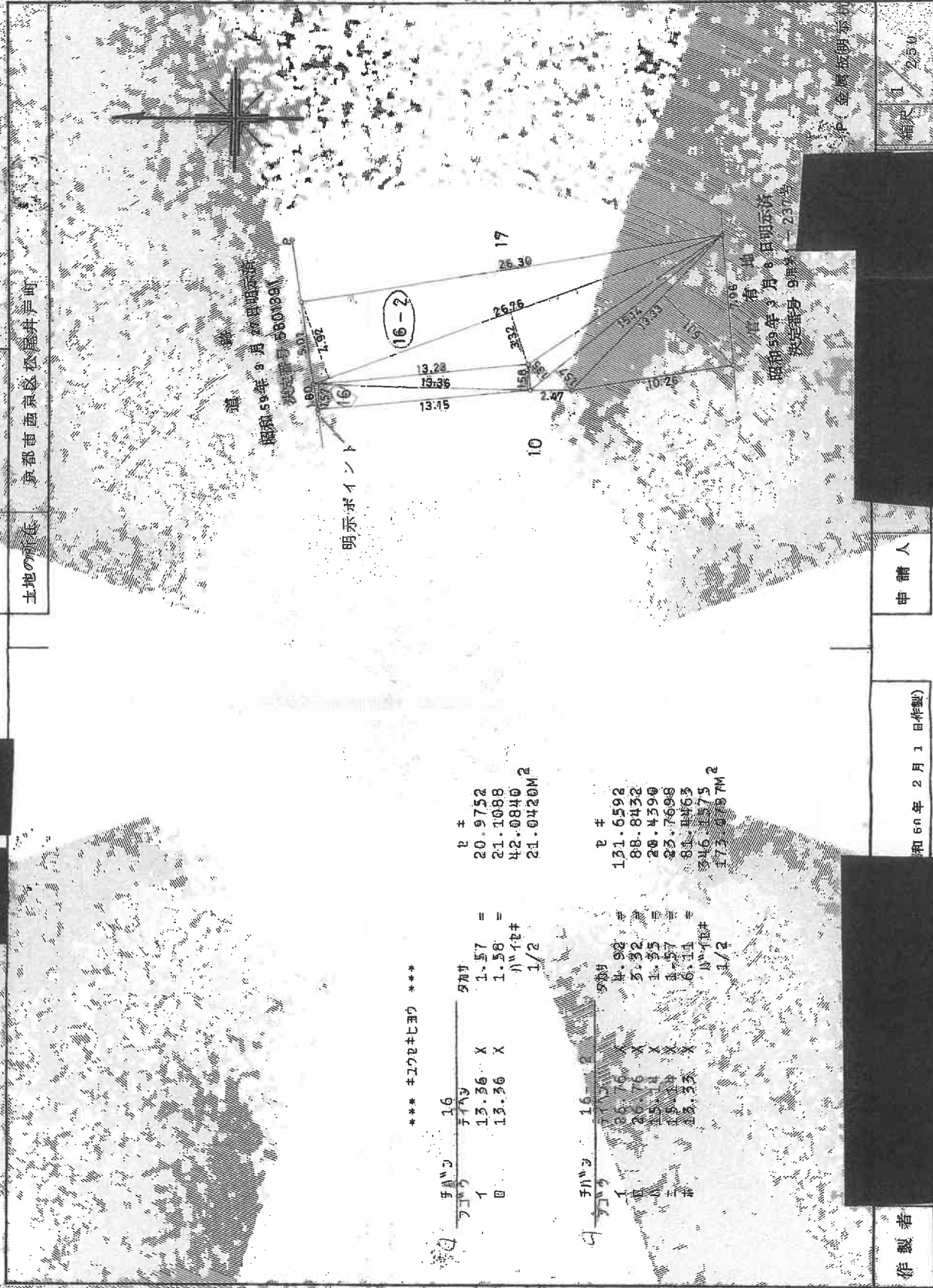
登記年月日 昭和60年2月18日

2007504

地積測量図

地番 16, 16-2

土地の所在 京都市西京区伏見井戸町



*** 面積表 ***

| 区分 | 面積 | 用途 |
|------|-------|------|
| 16 | 13.36 | 1.57 |
| 16-2 | 13.36 | 1.58 |
| 計 | 26.72 | 3.15 |

| 区分 | 面積 | 用途 |
|------|-------|------|
| 16 | 13.36 | 1.57 |
| 16-2 | 13.36 | 1.58 |
| 計 | 26.72 | 3.15 |

これは図面地積測量図
 (京都市方法務局 登記部 測量課 作成)
 令和7年12月2日
 京都市方法務局

A4判に縮小
 (百加部)

登記年月日 昭和六年四月二十八日

206464
各階平面図

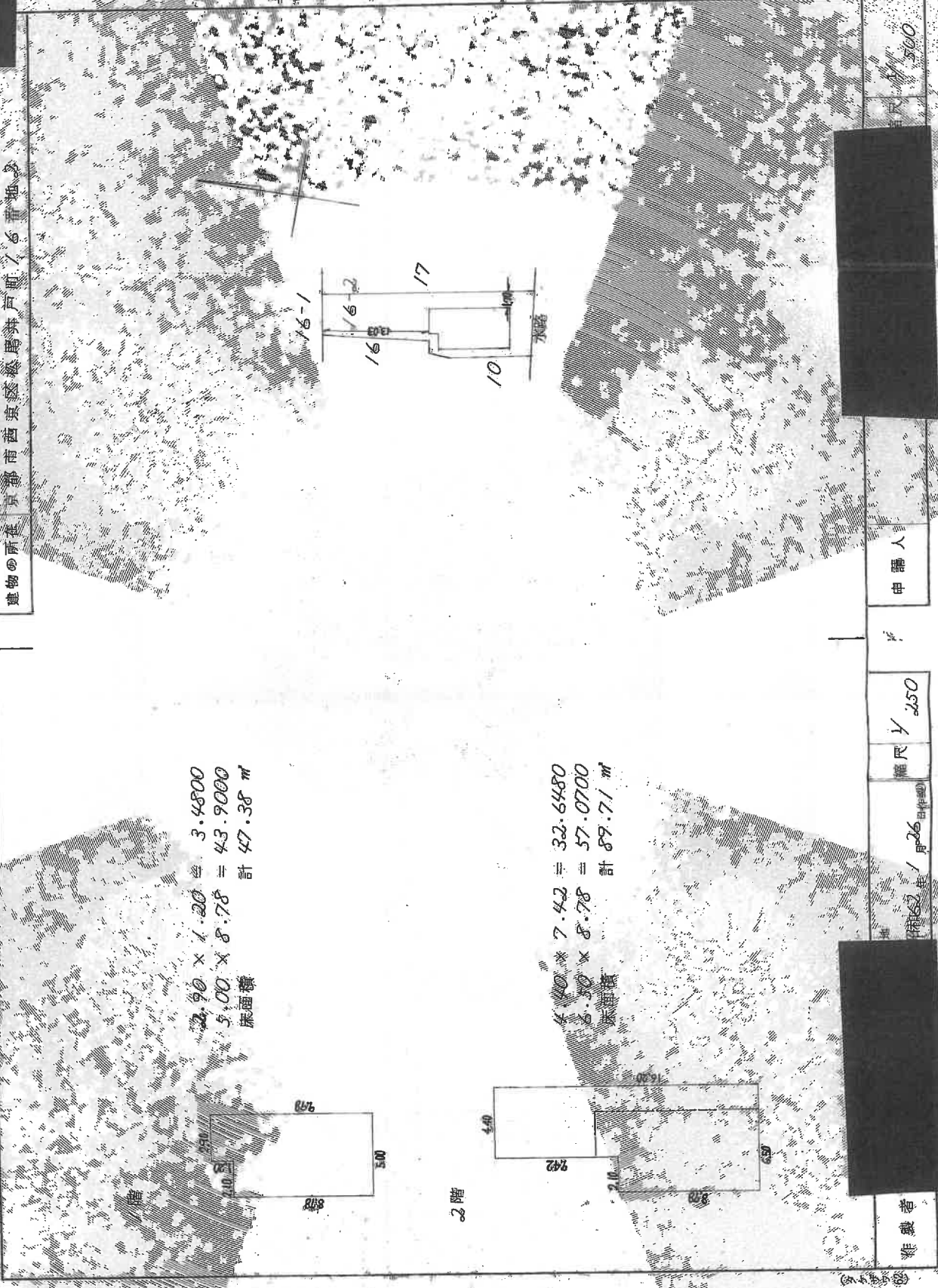
建物図面

家屋番号 7-6-2

建物の所在地 京都市西京区経路神戸町ノ6番地

2,90 × 1,20 = 3,4800
5,00 × 8,78 = 43,9000
床面積 計 47,38 m²

4,40 × 7,42 = 32,6480
5,50 × 8,78 = 57,0700
床面積 計 89,71 m²



面積 500

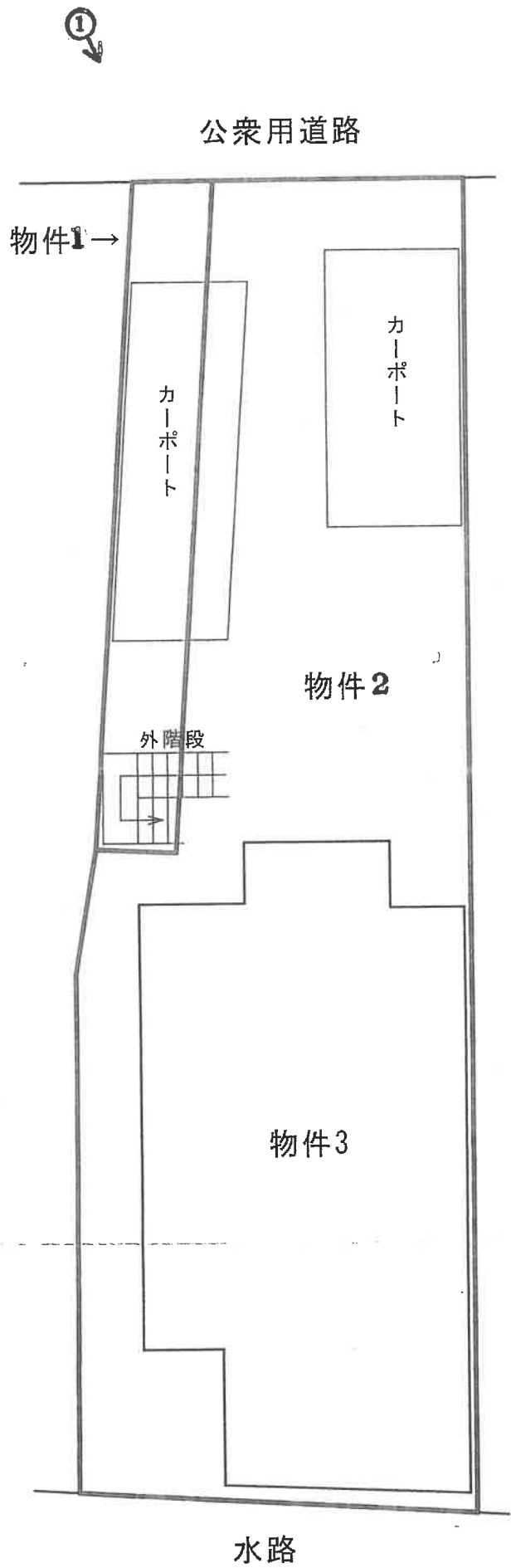
申請人

幅尺 250

1階 26 (1階)

床面積

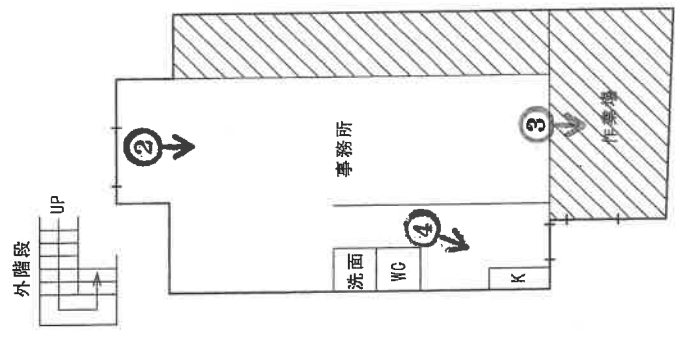
これは図面に記載された内容の登記申請書に添付されたものである。
京都市地方支務局 建築出図部 発行
昭和七年四月二日 京都市地方支務局 登記部



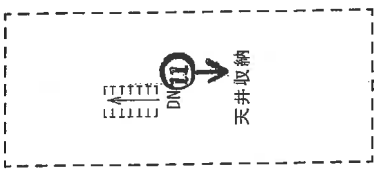
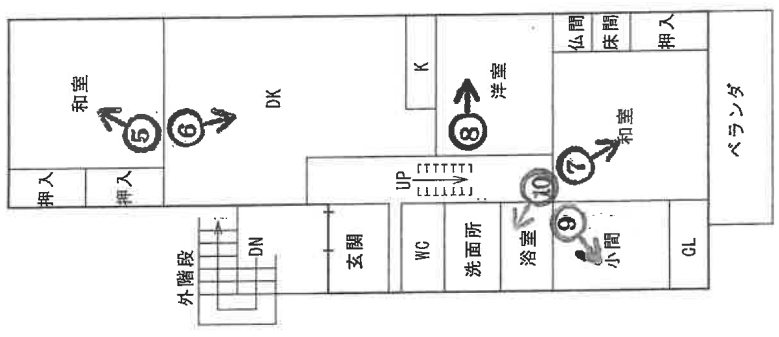
写真撮影位置方向 ↑

4+

1階



2階



未登記増築部分



物件3

1



2





3



4



5



6



7



8



9



10



令和 7 年 (又) 第 130 号
物件1~3

令和 8 年 1 月 28 日 現地調査
令和 8 年 2 月 2 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|--------------|--------------|
| 金25,520,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金1,040,000円 |
| 物件2 (土地) | 金8,600,000円 |
| 物件3 (建物) | 金15,880,000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 地番 地目 地積 | 「物件目録記載のとおり」 | 「同左」 |
| 2 | 所在地 地番 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」 | 「空欄は同左」 (1階増築約26㎡あり) 1階 約73.38㎡ 2階 89.71㎡ 延床面積 約163.09㎡ |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | <p>・物件3(建物)には、上記のとおり未登記増築部分が存するが、当該増築部分はやや簡易な構造品等となっている。</p> <p>・物件3(建物)には、広さ約30㎡の天井収納が存する。 同収納は、山型の屋根裏スペースであり、一般的な天井収納より広いが、2階廊下の天井蓋を開け、折りたたみ式階段を利用するタイプであり、本件評価において床面積に算入すべきものではないと判断した。 但し、本件建物は建築時に完了検査を得ておらず、同部分について建築上の違法性があるかどうかは判然としない。</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 | 阪急嵐山線 「上桂」駅の 北西方・道路距離約 950 m (附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 新旧の住宅が混在する住宅地域。 鈴虫寺へと通じるバス通りであり、古くからの佇まいを残しつつ、今般の分譲住宅や事業利用も見られる。 | |
| 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 建ぺい率 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 50 % 80 % なし 10m高度地区 敷地面積の最低限度100㎡ 山ろく型建造物修景地区(西部地区) 近景デザイン保全区域, 遠景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 間口 約6.6 m, 奥行 約26 mの ほぼ整形地 第 4 図のとおり | |
| 接面道路の状況 | 北側幅員約 6.6 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1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: あり 下水道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象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、対象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 | ・本件土地の南側には、水路が隣接している。 | |

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61年10月1日 新築 経 過 年 数 : 約 39 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 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 外壁ボード等 内 壁 : クロス、砂壁等 天 井 : クロス、天板等 床 : カーペット、畳等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特になし |
| 床面積 (現況) | 第3目的物件欄記載のとおり。 |
| 現況用途等 | 現況用途: 事務所、居宅 間 取 り: (付属資料建物見取図のとおり) |
| 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"> ・2階居宅部分へは、外階段を使用する。 ・本件建物は、建築確認 (S61.6.17・第86西0214号) を得ているが、完了検査は得ていない。 なお、本件建物は、未登記増築により、現状で容積率オーバーの違反建築物となっている。 ・その他、2頁「特記事項」のとおり。 ・本件建物は、以上の状況を踏まえ、概ね経済的残存耐用年数を満了していると判断される。 |

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。

| 物件 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=オ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1 | 197,000 | 1.00 | 21.04 | 0.90 | 3,730,000 |
| 2 | 197,000 | 1.00 | 173.07 | 0.90 | 30,690,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西京 (府) -2

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/㎡)

$$195,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/100 = 197,000$$

◇ 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 (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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差：方位 (1.00)

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。

| 物件 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 3 | 250,000 | 163.09 | 0.05 | 2,040,000 |

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

| 物件 番号 | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|----------|-------|------------------------------------|
| | | イ | | |
| 1 | 3,730,000 | 60% | 法定地上権 | 2,240,000 |
| 2 | 30,690,000 | 60% | 法定地上権 | 18,410,000 |

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

| 物件 番号 | 基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ | 占有減 価修正 ウ | 市場性 修正 エ | 競売市 場修正 オ | 評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) |
|--------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| | | | | | | (ア+イ)×ウ×エ×オ=カ |
| 1 | 3,730,000 | -2,240,000 | / | 100% | 70% | 1,040,000 |
| 2 | 30,690,000 | -18,410,000 | | 100% | 70% | 8,600,000 |
| 3 | 2,040,000 | +20,650,000 | 100% | 100% | 70% | 15,880,000 |
| 一 括 価 格 (合計) | | | | | | 25,520,000 |

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

オ 競売市場修正： 第2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 (西京(府)-2)
所 在 : 京都市西京区松尾井戸町9番3
価 格 : 195,000円/m²
位 置 : 阪急嵐山線 「上桂」駅の北西方, 道路距離約 1.0 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 147m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北 6.3 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率80%)
高度地区
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物 件 1 : 2,474,900 円
物 件 2 : 20,358,300 円
物 件 3 : 3,269,000 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 京都市西京区松尾井戸町
地 番 16番
地 目 宅地
地 積 21.04平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 京都市西京区松尾井戸町
地 番 16番2
地 目 宅地
地 積 173.07平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 京都市西京区松尾井戸町 16番地2
家屋 番号 16番2
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.38平方メートル
2階 89.71平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2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

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