

## 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 京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町  
地 番 294番41  
地 目 宅地  
地 積 40.62平方メートル
- 2 所 在 京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町 294番  
地  
家屋 番号 13番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 26.64平方メートル  
2階 20.29平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約36平方メートル  
2階 約26平方メートル  
所 在 京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町 294番  
地41



## 物件明細書

令和 8年 3月19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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

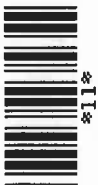
### 《 注 意 書 》

- 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 京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町  
地 番 294番41  
地 目 宅地  
地 積 40.62平方メートル
- 2 所 在 京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町 294番地  
家屋 番号 13番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 26.64平方メートル  
2階 20.29平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約36平方メートル  
2階 約26平方メートル  
所 在 京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町 294番地41



令和 7年(又)第 123号  
(物件1、2 )  
令和 8年 1月28日受理  
令和 8年 3月16日提出

## 現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小坂 由人

(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   | 京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町              |
|   | 地 番   | 294番41                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 40.62平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町 294番地        |
|   | 家屋 番号 | 13番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 26.64平方メートル<br>2階 20.29平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
<b>土 地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
<b>建 物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約36㎡ 2階 約26㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### 1 本件土地

- (1) 本件土地は北側で建築基準法上の道路（私道）に接している。
- (2) 本件土地には地積測量図が存在せず、また、東側、西側及び南側は隣家が密着していることなどから、本件土地と隣接土地との境界について判然としない。

### 2 本件建物

- (1) 本件建物は東側隣家及び西側隣家と密着しており、本件建物、東側隣家及び西側隣家の屋根が一体のように外観される。
- (2) 本件建物は1階が約9.36㎡増築されており、2階が約5.71㎡増築されているが、本件建物には課税参考図面等も存在せず、増築部分等の詳細は不明である。
- (3) 本件建物は老朽化しており、1階便所の入口の床が割れて、凹んでおり、その外にも1階各所の床にたわみやへこみがある。
- (4) 1階台所の天井などに、水染み跡が見られる。
- (5) 2階南側和室の天井を開口部とする屋根裏収納があるが、大量の家財が開口部の下に置かれていたため、屋根裏収納内部を確認することはできなかった。
- (6) 本件建物の各所に大量の動産が放置されている。

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物に住んでいます。 2階には娘家族が住んでいます。娘家族から家賃等はありません。</li> <li>2 本件建物は8軒程の長屋の一つでした。現在も8軒程の建物の梁はつながっていると思います。</li> <li>3 東側隣家が改築したときに、本件建物と東側隣家の壁は別々にしましたが、西側隣家と本件建物の壁は1枚になっています。</li> <li>4 本件建物には雨漏りがありましたが、5、6年程前に、本件建物と東側隣家と西側隣家の屋根を一緒に修理しました。それ以来、雨漏りはありません。</li> <li>5 本件建物1階玄関の廊下に着物用のアイロンの機械が置いてあり、1階北側和室にアイロン台が置いてあります。</li> <li>6 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。</li> </ol>
■債務者の娘	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私と私の家族とで債務者と同居しています。</li> <li>2 債務者に家賃等は支払っていません。</li> </ol>

(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 本件各物件の状況は公図、土地建物位置関係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債務者であった。
- 3 債務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 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

## 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30日 15:00-15:5	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
8年 1月30日 16:10-16:20	京都市固定資産税担当	課税調査
8年 2月 2日 : - :	当庁	ライフライン調査
8年 2月20日 : - :	当庁	債務者宛照会書送付
8年 2月27日 12:55-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者及び債務者の娘と面談
年 月 日 : - :		

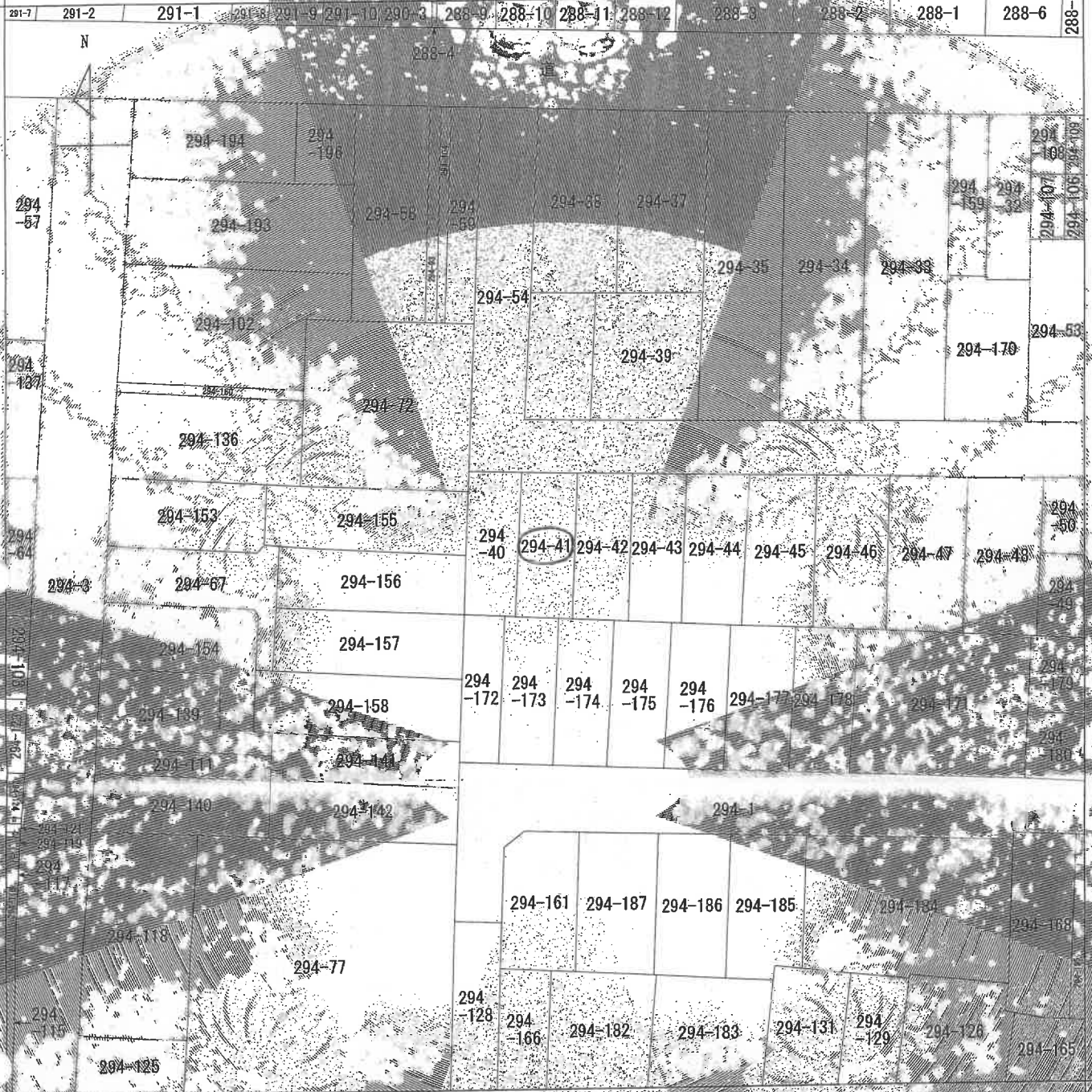
## (特記事項)

- 令和 8年 2月27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。
- 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。

(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 294-120  
ロ 294-122

ハ 294-55



この地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記簿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。この図面は、土地の位置を明確にした図面である。

地番区役見出し  
利生町

筆番	筆番	京都府上京区下長者町通六軒町西入利生町		地番	294番41
縮小	縮小	縮小	縮小	種類	国土庁管轄の図面
作成年月日		作成年月日		備考	

これは地図に準ずる図面に記載された内容を証明する書面である。

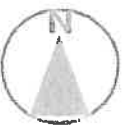
令和7年11月12日  
京都地方法務局

地図整理番号：M61883  
(1/1)

58-2

# 土地建物位置関係図

(建物見取図)



294-54

私道

(♂ 写真撮影位置方向)

物件1土地 (294-41)

294-40

物件2建物

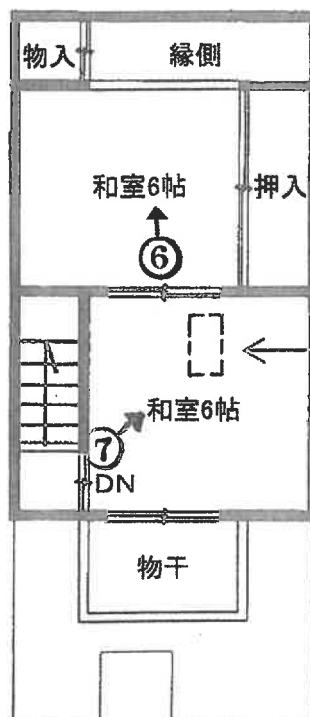


294-42

(1階)

294-173

294-174



(2階)

屋根裏収納庫



本件建物



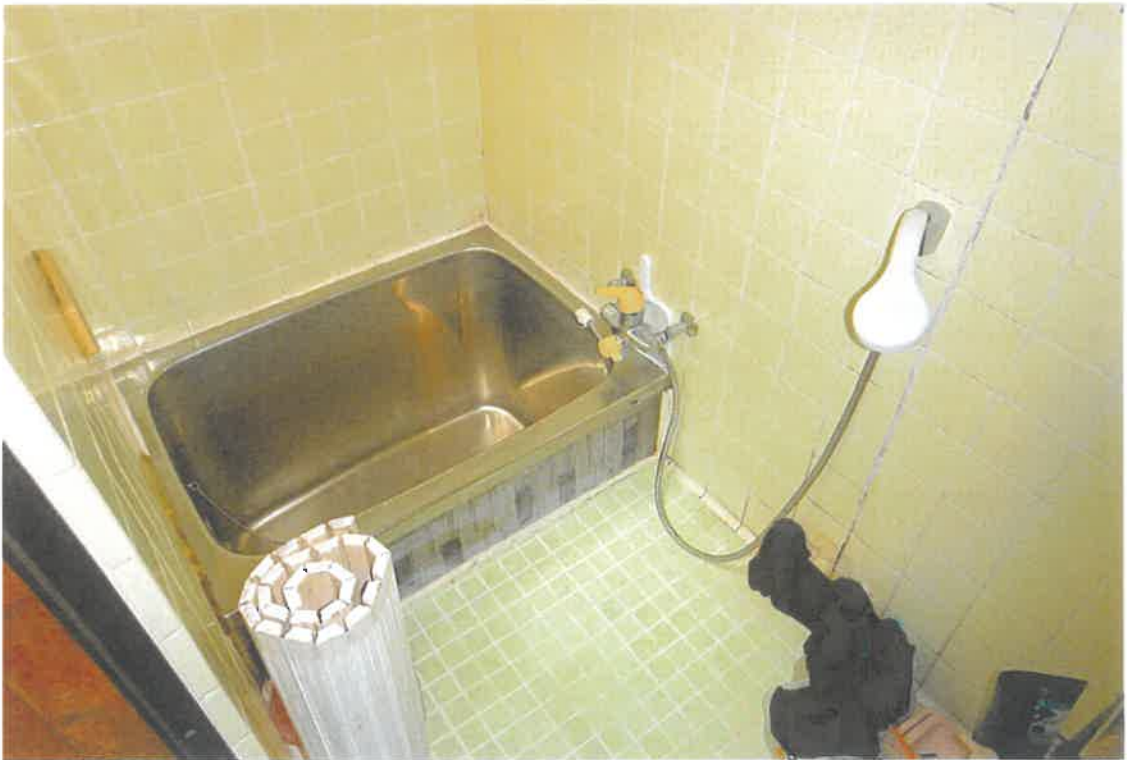
2



3



4



5



6



7

令和 7 年 ( 又 ) 第 123 号  
令和 8 年 2 月 27 日 現地調査  
令和 8 年 3 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

辻倉伸介

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	4,360,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,710,000 円
物件2 (建物)	金 2,650,000 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

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」	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	(1階増築約9.36㎡あり、 2階増築約5.71㎡あり) 1階 約 36 ㎡ 2階 約 26 ㎡ 延床面積 約 62 ㎡
番号	特記事項		
1	測量が行われていないため、目的土地の正確な地積は不明である。		
2	目的建物の登記上の所在が「京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町294番地」となっているが、現況の所在は「京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町294番地41」である。		

#### 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	京都市営地下鉄東西線「二条」駅の北方・道路距離約1.4km (別添「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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 15m第3種高度地区 旧市街地型美観地区 遠景デザイン保全区域 特別用途地区(西陣特別工業地区・第1種地区) 宅地造成工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	間口 約4 m、奥行約 10 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員約 3.5 mの 私道 に 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。	
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	目的土地の地積測量図は存在せず、また、隣家が密着していることから、目的土地と隣接土地との境界が判然としない。	

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): 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : タイル等 内 壁 : 塗壁等 天 井 : 板・ビニールシート等 床 : 畳等 設 備 : 電気・ガス・給排水設備 そ の 他 : 屋根裏収納庫
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: 居宅 間 取 り: 付属資料建物間取図のとおり
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"> <li>・建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。</li> <li>・目的建物は現行の建蔽率を超過している。</li> <li>・目的建物は、東側と西側で隣家に密着しており、目的建物の屋根とこれら隣家の屋根が一体となっている。</li> <li>・目的建物には前記のとおり増築部分が存在するが、目的建物の建物図面、各階平面図が存在しないため、増築部分の位置等は不明である。</li> <li>・建築後相当の年数が経過したものと推定され、損傷の程度が大きく、老朽化が進行している。1階便所の入口の床が割れて、へこんでおり、その外にも1階各所の床にたわみやへこみがある。また、1階台所の天井などに水染み跡が見られる。</li> <li>・目的建物の各所に大量の動産が放置されている。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 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	188,000	1.00	40.62	0.80	6,110,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都上京-12

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/㎡)  
 $252,000 \times 104/100 \times 100/103 \times 100/135 \approx 188,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/108 \times 100/100 \times 100/125 \times 100/100 = 100/135$

イ 個別格差： なし (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、建物解体の難易の程度等を考慮した。

#### 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	180,000	62	0.01	110,000

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、現価率を 0.01 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	6,110,000	60%	法定地上権	3,670,000

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	6,110,000	-3,670,000	/	100%	70%	1,710,000
2	110,000	+3,670,000	100%	100%	70%	2,650,000
一括価格(合計)						4,360,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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 ( 京都上京-12 )  
所 在 : 京都市上京区下長者町通七本松西入鳳瑞町233番10  
価 格 : 252,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陰本線「円町」駅の 北東 方、道路距離約 1.2 km  
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日  
地 積 : 115 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有  
接 面 街 路 : 南方 5.2 m 市道  
用途指定等 : 準工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)  
準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅に店舗等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)  
物件1(土地): 4,537,000 円  
物件2(建物): 107,300 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

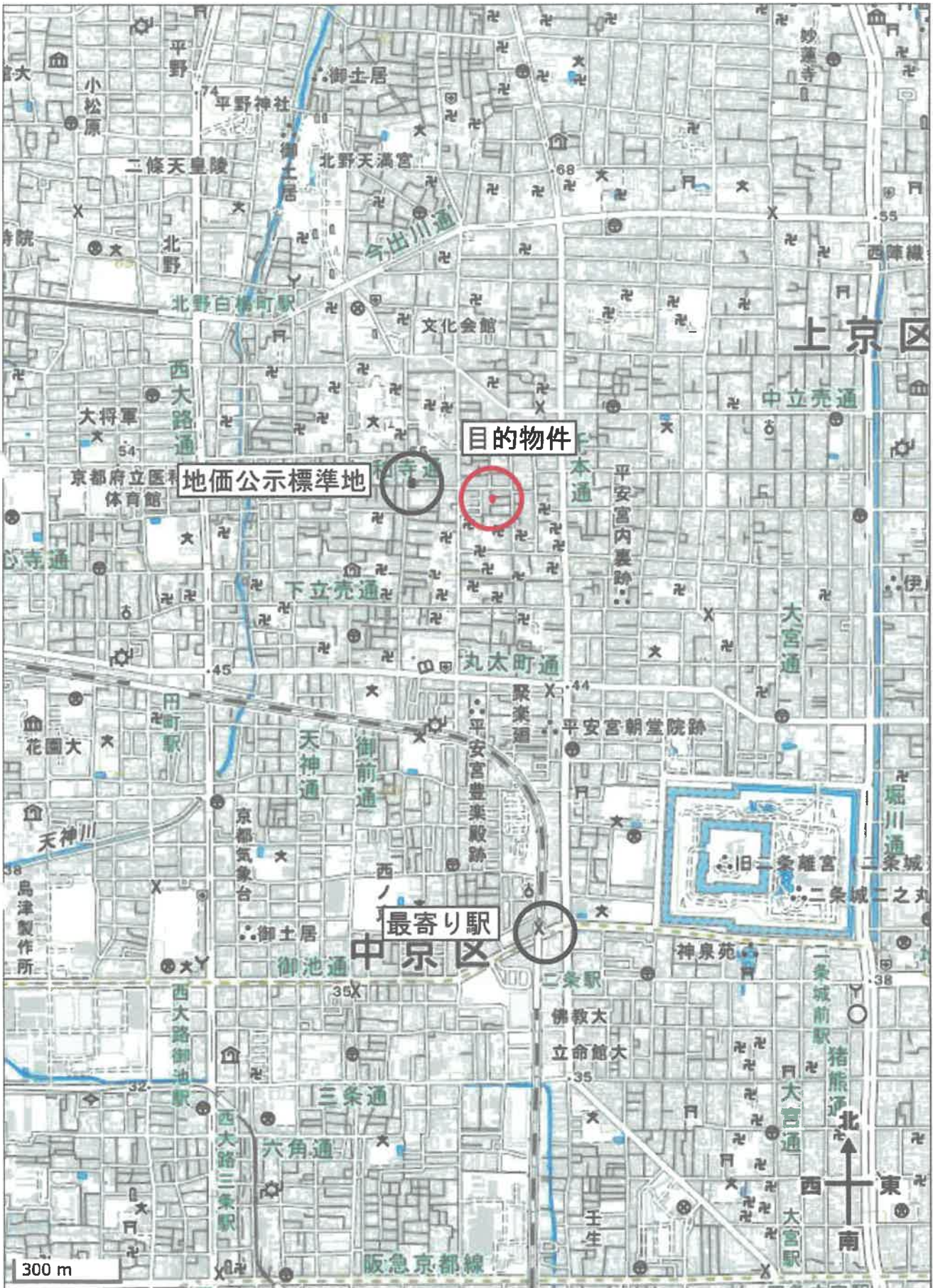
物 件 目 録

- 1 所 在 京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町  
地 番 294番41  
地 目 宅地  
地 積 40.62平方メートル
- 2 所 在 京都市上京区下長者町通六軒町西入利生町 294番  
地  
家屋 番号 13番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 26.64平方メートル  
2階 20.29平方メートル

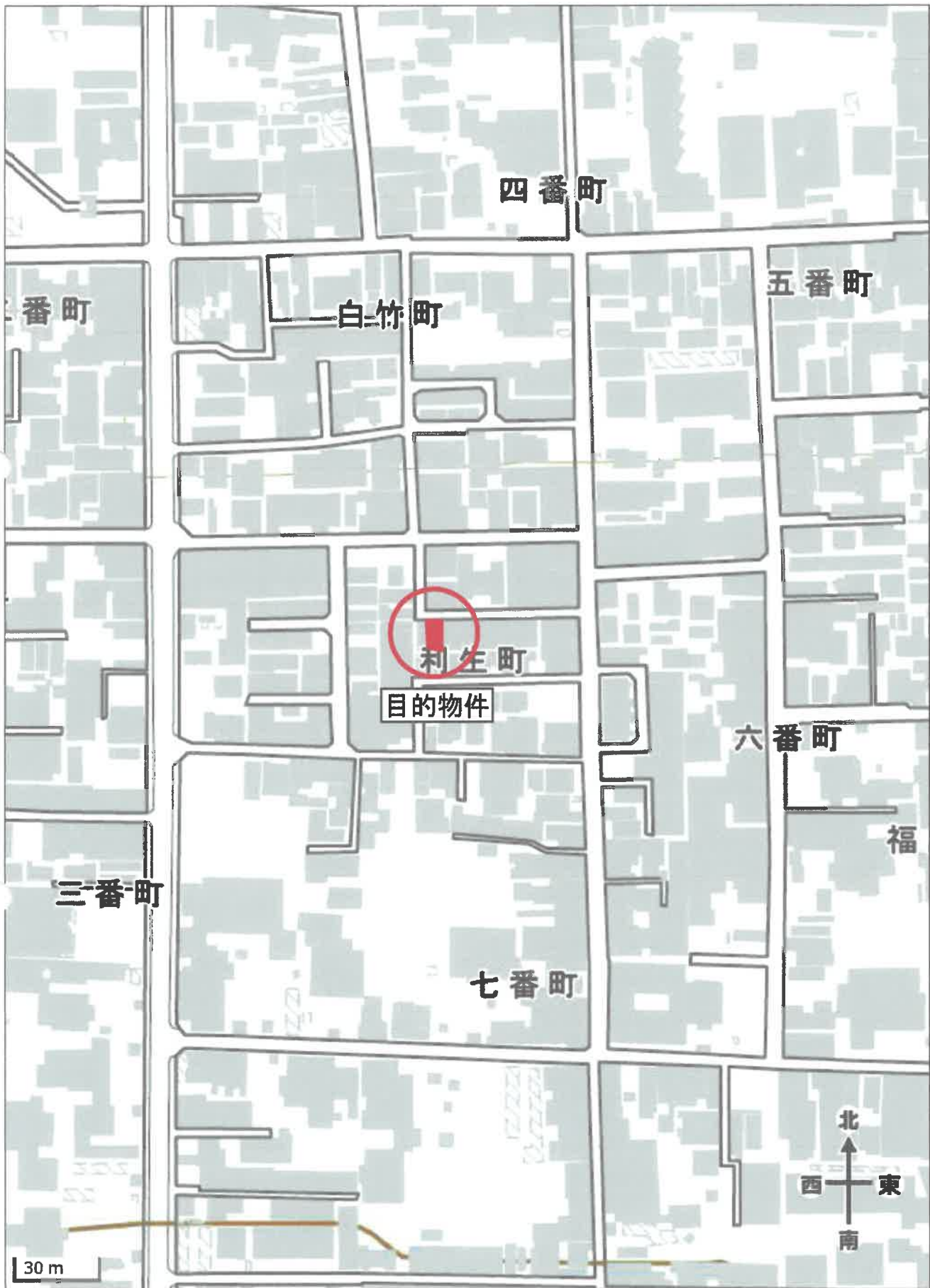


第1図 目的物件の位置図

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



出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用