

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 6月24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 7月 9日から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23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 8月 6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 6月24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 京都市右京区太秦安井柳通町

地 番 1番47

地 目 宅地

地 積 53.55平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 京都市右京区太秦安井柳通町 1番地47

家屋 番号 1番47

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 36.22平方メートル

2階 34.77平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 4月21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, 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】

本件建物共有持分権者A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, 2】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、関係者の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。



令和8年(ヌ)第11号
(物件1、2)
令和8年2月20日受理
令和8年4月 3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 京都市右京区太秦安井柳通町
地 番 1番47
地 目 宅地
地 積 53.55平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 京都市右京区太秦安井柳通町 1番地47
家屋 番号 1番47
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.22平方メートル
2階 34.77平方メートル

共有者 A 持分2分の1



23

その他の事項

- 1 物件1の土地は、東側で建築基準法上の道路(私道)に接面している。当該私道の幅員のほぼ半分まで約5.04㎡は、物件1の土地の道路負担部分である。
- 2 物件2の建物の1階階段の前の床板の根太が弱っているようであり、踏むとやや沈む。
- 3 物件2の建物の西側浴室前に下屋が設けられている。

執行官の意見

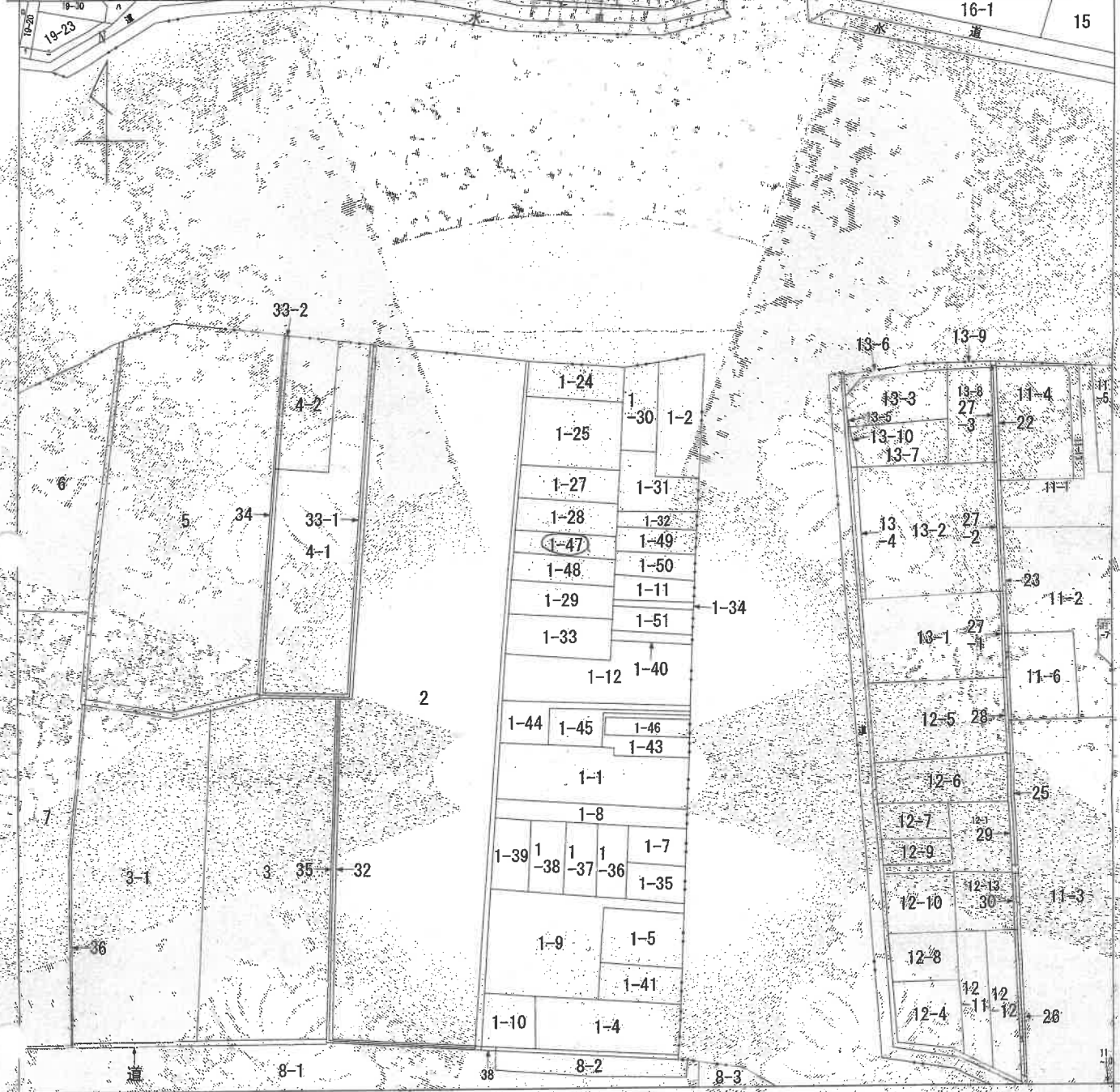
- 1 物件2の建物は、建物内に第三者の占有を示す物がなく、共有者Aが居宅として占有していることが認められる。
- 2 初回臨場時に本件物件の郵便受けに照会書を投函し、立入調査時に玄関に照会書を差し置いたがいずれも期限内に回答がなかった。また、他の共有者宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 3 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(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2月25日 15:05-15:10	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年2月26日 : - :	執行官室	他の共有者宛照会書送付
8年3月18日 14:00-14:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き
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3月18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。</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

イ 19-1 ハ 19-33 ホ 6-8 ト 6-8
 ロ 19-14 ニ 19-24 ヘ 6-16 チ 6-16 ツ 27-4



(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あり、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

太秦安井馬塚町 A 太秦安井柳通町

京都府京都市右京区

請求部分	所在	京都市右京区太秦安井柳通町	地番	1番47			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号(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		備付年月日(原図)		補事項			

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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)
 令和8年2月3日
 東京法務局

登記官

登記年月日：昭和54年4月7日

3082

各階平面図

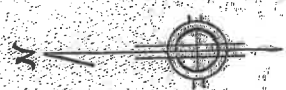
建築物各階平面図

1/47

承取番号

建築物の所在 京都市白京区大桑安井柳通町ノ27

2
34
4
7



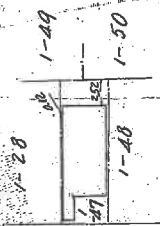
1階床面積

$10.6 \times 8.42 = 89.252$
 $10.37 \times 8.2 = 85.034$
 $89.252 + 85.034 = 174.286$
 $174.286 \times 0.9676 = 166.600$
36.2244 m²



2階床面積

$4.02 \times 8.15 = 32.7730$
32.7730 m²



2

(縮小率)

A4判に縮小

縮尺 1/500 M

縮尺 1/250 M

作製者

これは図面に記載されている図案を証明した書面である。
 (京都市地方建設局建築出賃所管理)

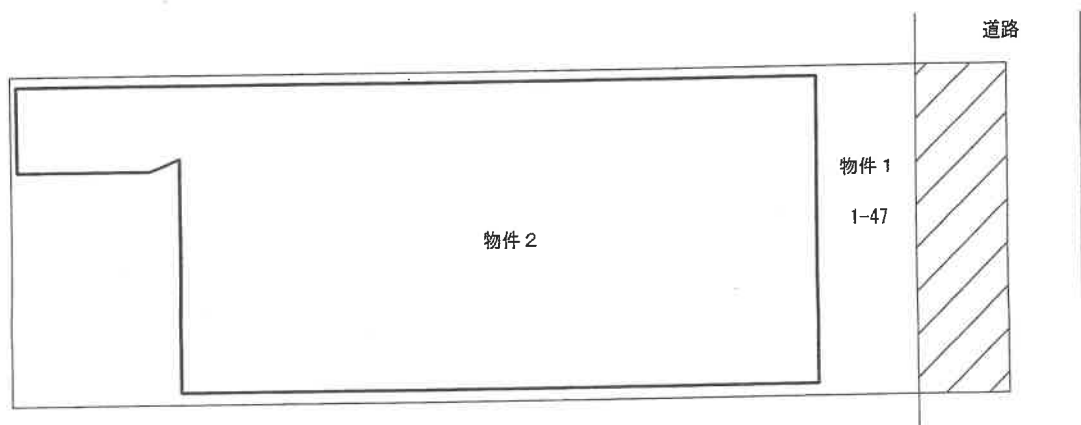
令和8年2月3日 東京法務局

登記官

6 ページ

請求番号：4-2

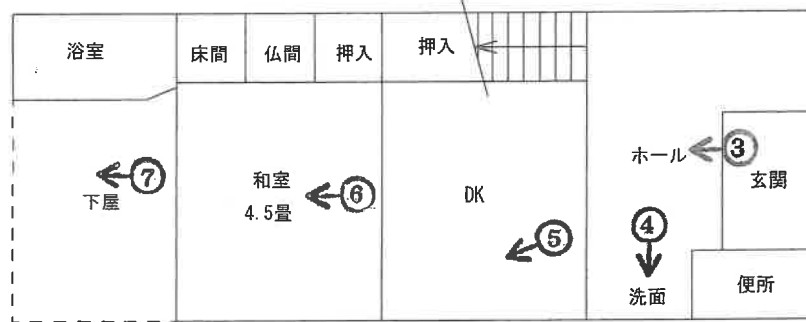
土地建物位置関係図



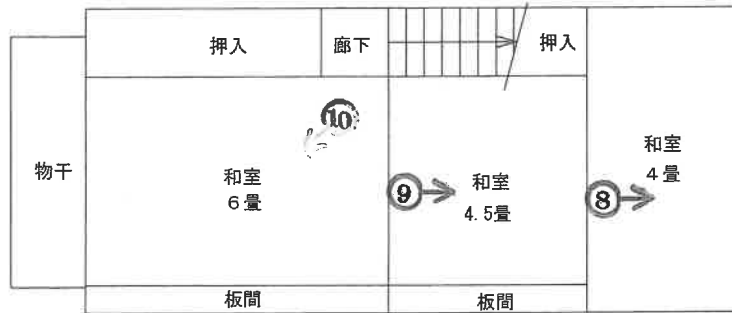
注) 斜線部分は道路負担部分を示す。

写真撮影位置方向

建物見取図



1 階



2 階

物件2



1

物件2



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 8 年 (又) 第 11 号

令和 8 年 3 月 18 日 現地調査
令和 8 年 3 月 19 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	1,760,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,460,000 円	
物件2 (建物)	金	300,000 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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」 宅地	「同 左」 宅地・公衆用道路
2	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		
	特にない。		

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	JR山陰本線「 花園 」駅の 南東方 ・ 道路距離約 900 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 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 15 m 第2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 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画地条件	間口 約4.2 m、奥行約 12.7 mの 長方形地 建物図面のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約 2.4 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、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	<ul style="list-style-type: none"> ・京都府マルチハザードマップ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、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。 ・道路負担 約5.04㎡がある。 ・建築計画概要書によると、敷地面積44.635㎡で、登記地積53.55㎡と比較すると8.915㎡少ない。この8.915㎡の差は道路負担部分及びセットバック部分の合計であると思われるが、現地調査ではセットバック部分は明確に確認出来なかった。 	

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): 昭和54年4月5日 新築 経 過 年 数 : 約 47 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2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 塗等 天 井 : 板等 床 : 板、畳等 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: 居宅 間 取 り: (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	やや劣る
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	建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・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。 ・1階玄関ホール等で床の腐食による沈み込みが認められる。 ・1階西側に下屋が存在する。 ・空家であり、設備等が使用可能か否かは不明。

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）

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	134,000	0.85	53.55	0.95	5,790,000

物件 番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の建付地価格 (万円未満四捨五入) オ×カ=キ
1	5,790,000	1 / 2	2,900,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 右京 (府) -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/㎡)
 $197,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/149 = 134,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/108 \times 100/102 \times 100/135 \times 100/100 = 100/149$

イ 個別格差 : 方位、道路負担、セットバック等 (0.85)

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	165,000	70.99	0.04	470,000

物件 番号	建物価格(円) エ	持分割合 オ	共有持分の建物価格 (万円未満四捨五入) エ×オ=カ
2	470,000	1 / 2	240,000

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 0.04 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	2,900,000	10%	敷地占有利益	290,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
1	2,900,000	-290,000		80%	70%	1,460,000
2	240,000	+290,000	100%	80%	70%	300,000
一括価格(合計)						1,760,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 評価対象が持分権のみである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 地価調査基準地 (右京(府)-2)
所 在 : 京都市右京区太秦安井北御所町2番28ほか2筆
価 格 : 197,000 円/m²
位 置 : JR山陰本線「花園」駅の 南東 方、道路距離約 550 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 119 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 西方 5 m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
高度地区、準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地) : 5,031,600 円
物件2(建物) : 1,079,300 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 京都市右京区太秦安井柳通町

地 番 1番47

地 目 宅地

地 積 53.55平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 京都市右京区太秦安井柳通町 1番地47

家屋 番号 1番47

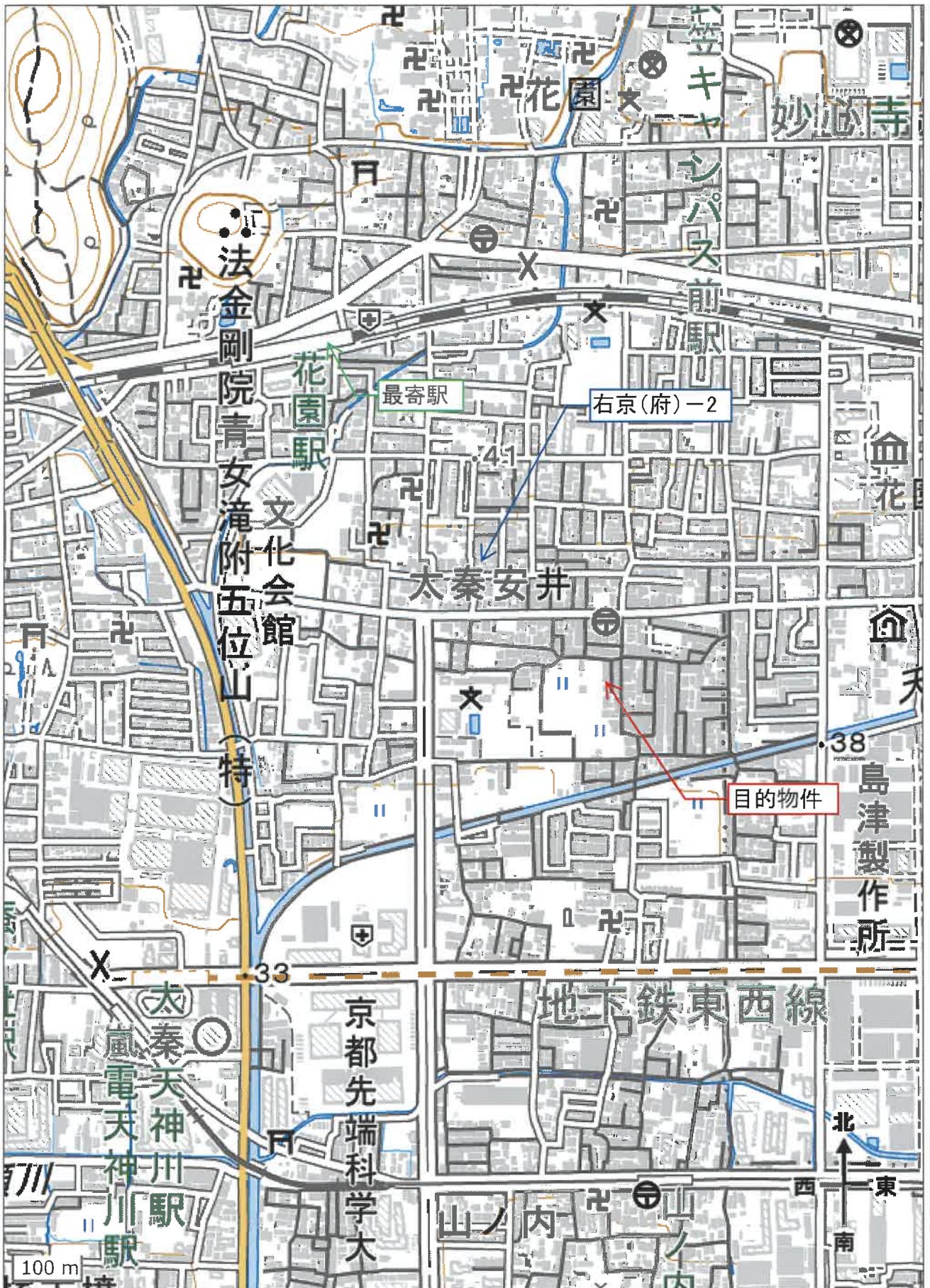
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

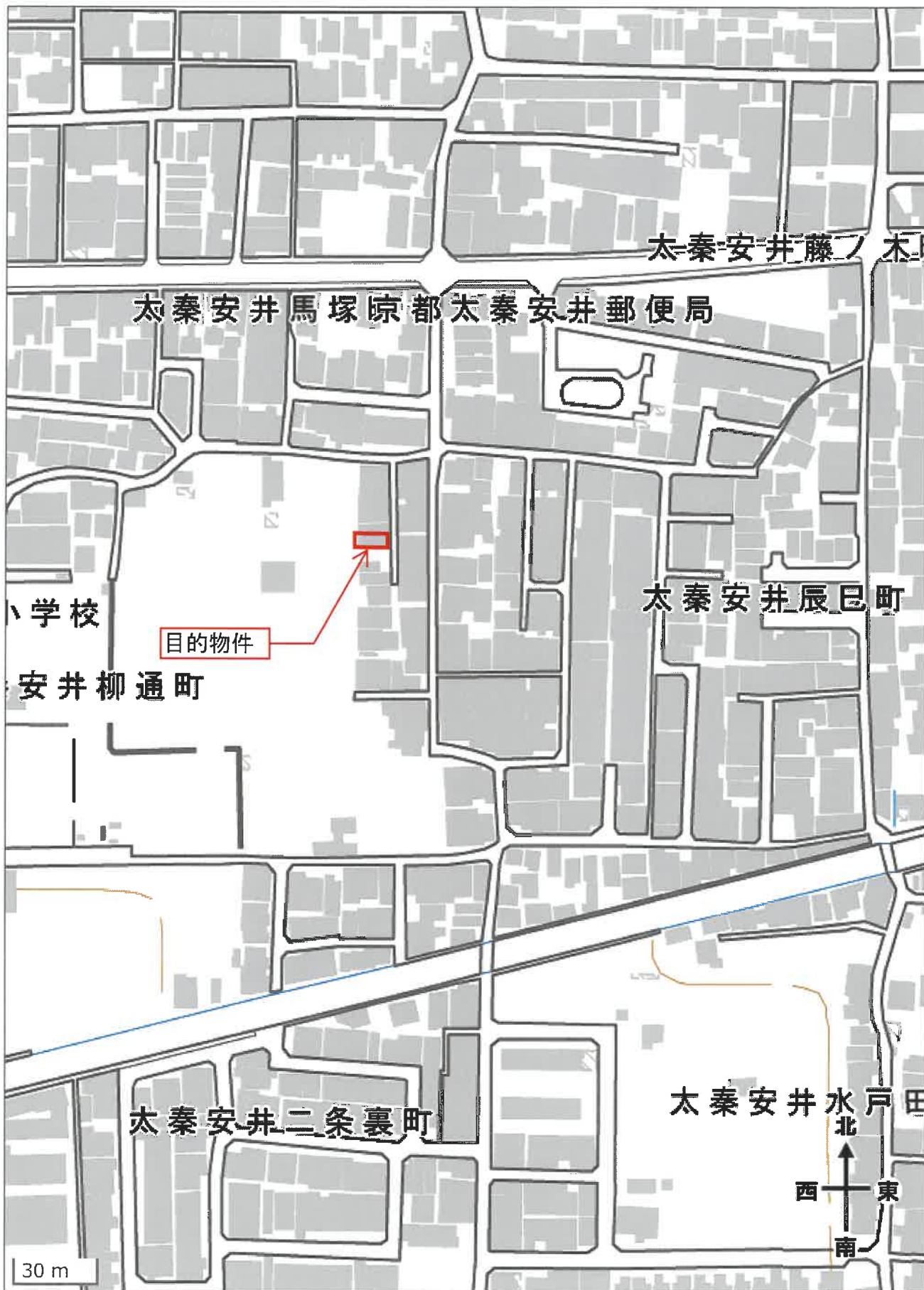
床 面 積 1階 36.22平方メートル
2階 34.77平方メートル

共有者 A 持分2分の1





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