

## 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 鶴 谷 博 也

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 京都市右京区京北浅江町縄手  
地 番 29番  
地 目 雑種地  
地 積 436平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 2 所 在 京都市右京区京北浅江町縄手  
地 番 30番  
地 目 宅地  
地 積 994.31平方メートル
- 3 所 在 京都市右京区京北浅江町縄手 30番地  
家屋 番号 30番  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 37.26平方メートル  
2階 37.26平方メートル



## 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 鶴谷博也

- 
- 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  
【物件番号1、2】  
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。



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 京都市右京区京北浅江町縄手                    |
|   | 地 番   | 29番                              |
|   | 地 目   | 雑種地                              |
|   | 地 積   | 436平方メートル                        |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 宅地                               |
| 2 | 所 在   | 京都市右京区京北浅江町縄手                    |
|   | 地 番   | 30番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 994.31平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 京都市右京区京北浅江町縄手 30番地               |
|   | 家屋 番号 | 30番                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル<br>2階 37.26平方メートル |



令和 7年(ケ)第 197号  
(物件1、2、3 )  
令和 8年 1月27日受理  
令和 8年 3月23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   | 京都市右京区京北浅江町縄手                    |
|   | 地 番   | 29番                              |
|   | 地 目   | 雑種地                              |
|   | 地 積   | 436平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 京都市右京区京北浅江町縄手                    |
|   | 地 番   | 30番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 994.31平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 京都市右京区京北浅江町縄手 30番地               |
|   | 家屋 番号 | 30番                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル<br>2階 37.26平方メートル |





## その他の事項

### 1 本件土地

- (1) 物件1土地、物件2土地及び接面道路の位置関係、物件3建物（以下「本件建物」という。）の建築計画概要書などから、物件1土地及び物件2土地（以下「本件土地」という。）が一体として本件建物の敷地となっていると認定した。
- (2) 公図を図上概測すると概ね本件土地の登記面積に一致することから、本件土地の現況形状は公図のとおりと推定されるが、本件土地には地積測量図が存在せず、境界が判然としないことから、正確な形状等は不明である。
- (3) 評価人の京都市道路明示課での聴取によると、本件土地の接道部分は道路境界確定が行われており、土地建物位置関係図のとおり、本件土地は京都市道に接面しているとのことで、現況の道路のアスファルト部分の幅員は約5mであるが、そこから約5m後退した未舗装部分（以下「未舗装部分」という。）まで市道の区域に含まれるとのことであり、本件土地の接道付近の幅員は約10mとなる。

また、本件建物の建築計画概要書の配置図においても、現況の道路のアスファルト部分より、約5m後退した範囲までを道路敷地部分としている。

そのため、未舗装部分に置かれている郵便受けや未舗装部分に設置されている電柱も市道の区域に存在することになる。

### 2 本件建物

- (1) 相当期間、本件建物に人が居住していないようであり、設備等が使用できるかは不明である。
- (2) 本件建物内にペット用のゲージが存在し、階段のクロスに大きな引っ掻き傷が見られることから、建物内で動物が飼育されていたと思われる。
- (3) 公簿上、本件建物の1階と2階の床面積は同じであるが、2階は南東側と北西側への下がり天井となっており、端の方に行くほど天井は低くなっている。
- (4) 玄関扉の横に所有者の姓を表示した表札が存在する。
- (5) 本件建物内及び屋外の郵便ポストに所有者宛の郵便物が多数存在した。

## 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、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所有者であり、令和7年3月頃、ライフラインは閉栓されていた。
- 3 未舗装部分に存在する電柱を所有する会社の照会回答によると、当該電柱が設置されているのは本件土地上ではないという認識であるとの回答であった。
- 4 所有者宛に照会書を郵送したが、回答や連絡は無かった。
- 5 所有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。
- 6 ライフライン調査の結果、立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

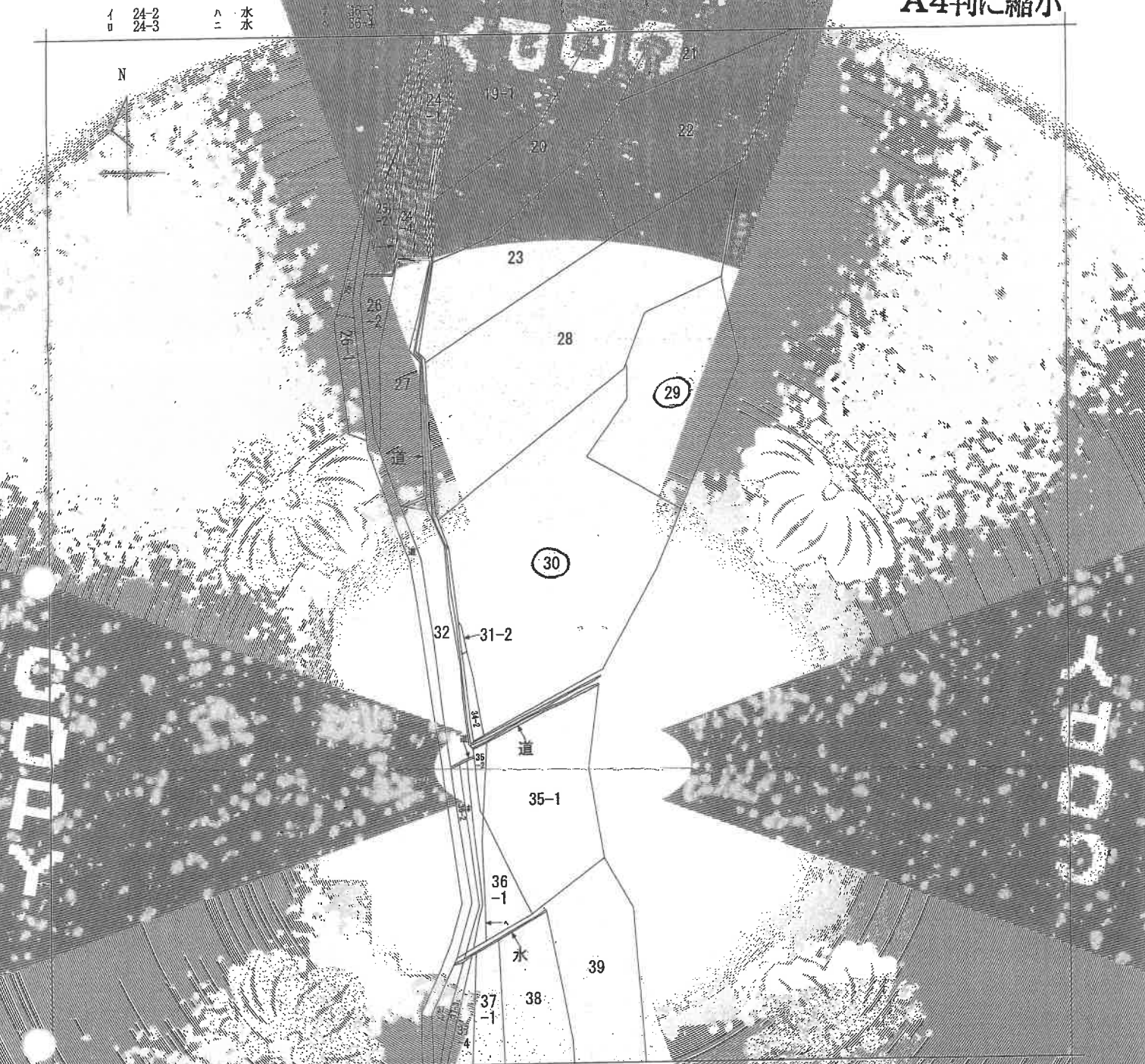
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3日 10:20-10:30	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 2月 3日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付 ライフライン調査
8年 2月 27日 15:20-16:10	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年 3月 2日 : - :	当庁	関西電力送配電株式会社京都本部宛照会書送付
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 27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 24-2    ハ 水  
ロ 24-3    ニ 水

N



注：地区に準ずる図面様式、土地の区画を明確にした不動産登記法改正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た図面である。各筆の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地区別図面  
地区別図面

調査 年月	所在 京都市右京区京北浅江町御手	地番 30番				
縮尺 1/600	精度 図面	原簿 筆番号	分類 地区に準ずる図面	種類 旧土地台帳附属地図		
作成 年月日	備付 年月日 (原簿)	備考 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。

(京都地方務局嵯峨北支所首轄)

令和7年12月10日

福岡法務局

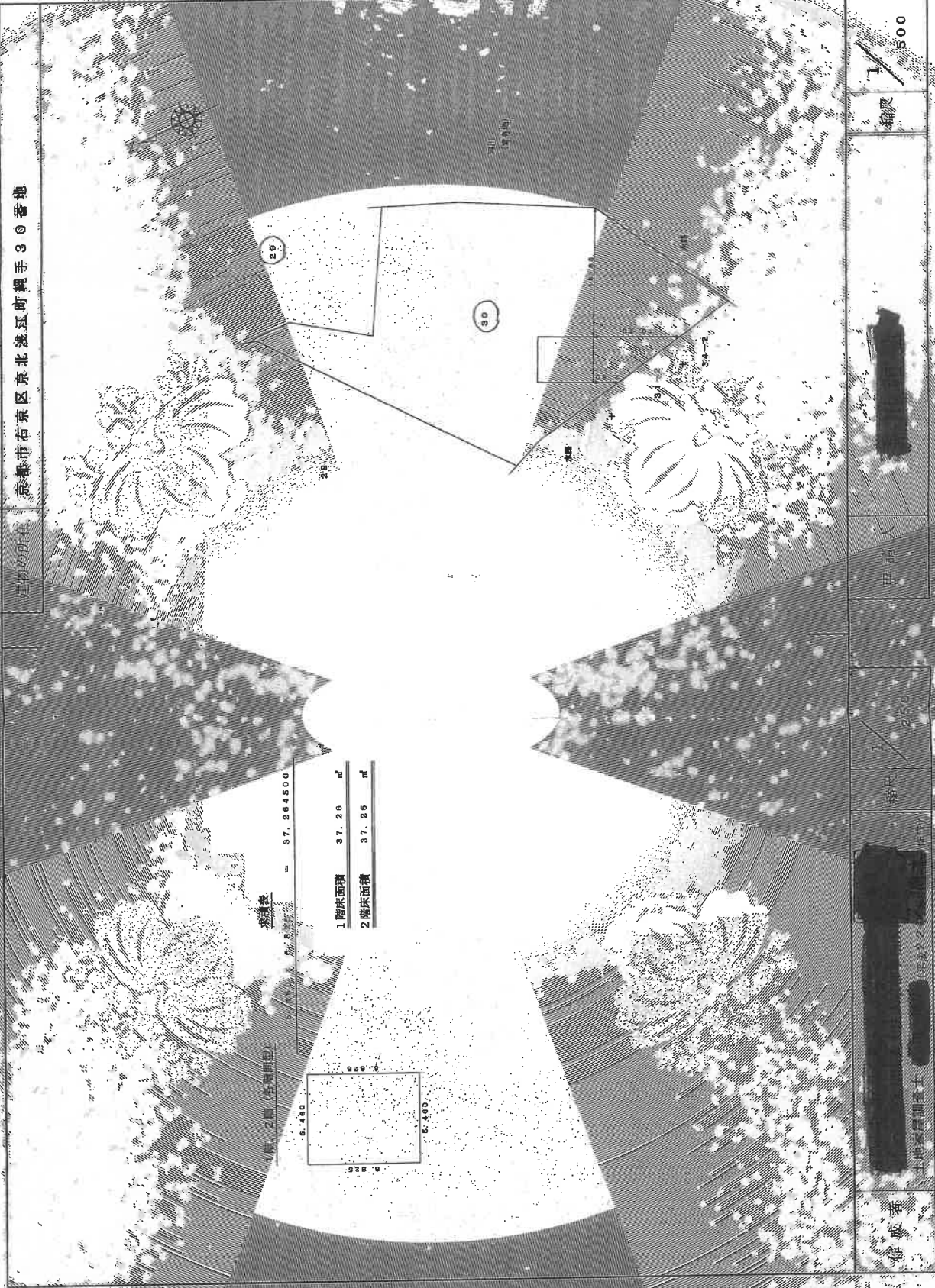
地図整理番号：M80183

(1/1)

建物図面

多摩市 30番

建物の所在地 京都市北区北浅江町親手30番地



床面積

1階床面積 37.26 m<sup>2</sup>

2階床面積 37.26 m<sup>2</sup>

延床面積 = 37.264500

巻附平面図

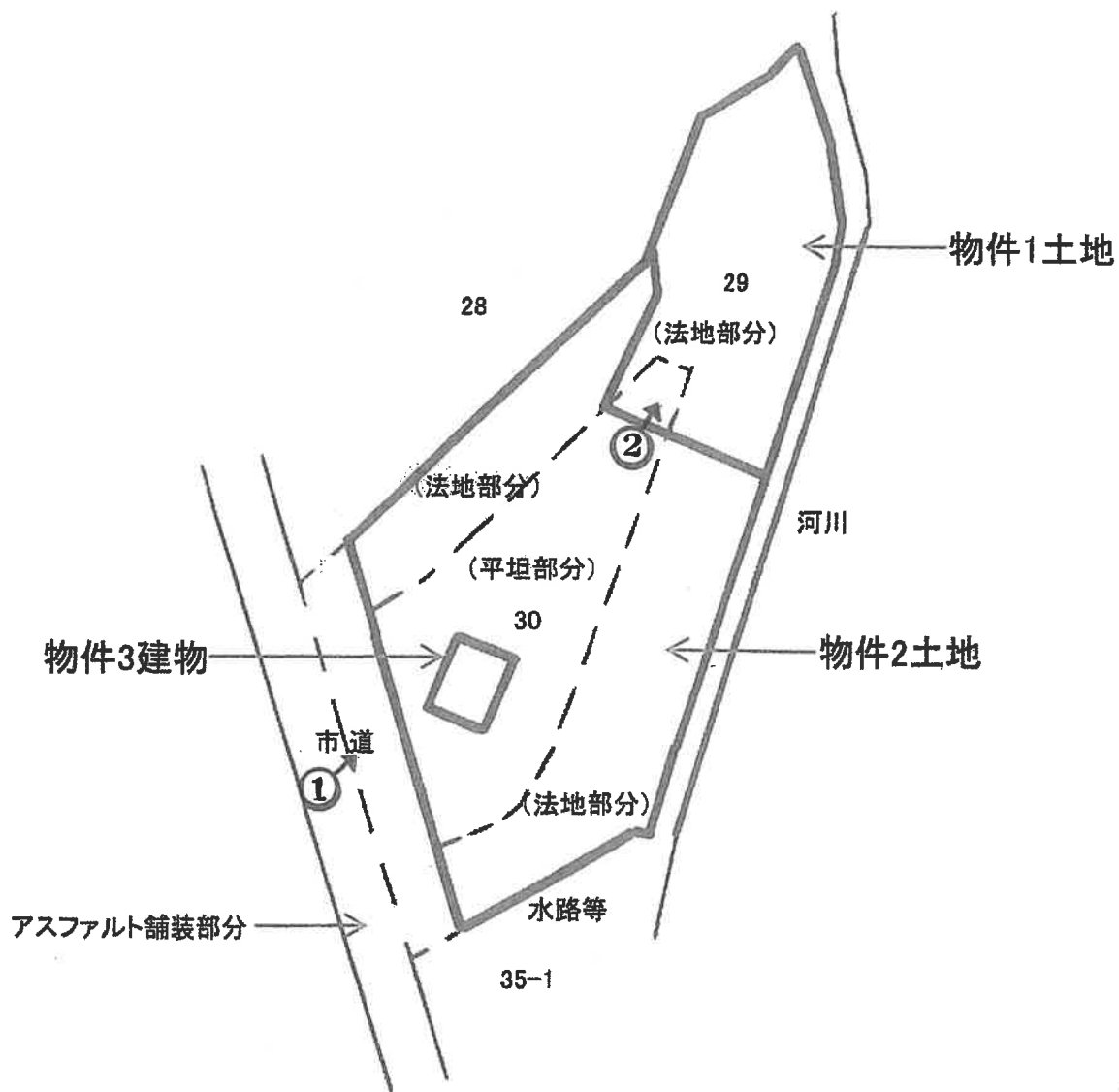
登記年月日 平成27年6月4日

これは図面に記載された建物の平面図であり、  
 (京都市) 京都市北区北浅江町親手30番地  
 令和7年12月10日 福岡法務局



# 土地建物位置関係図

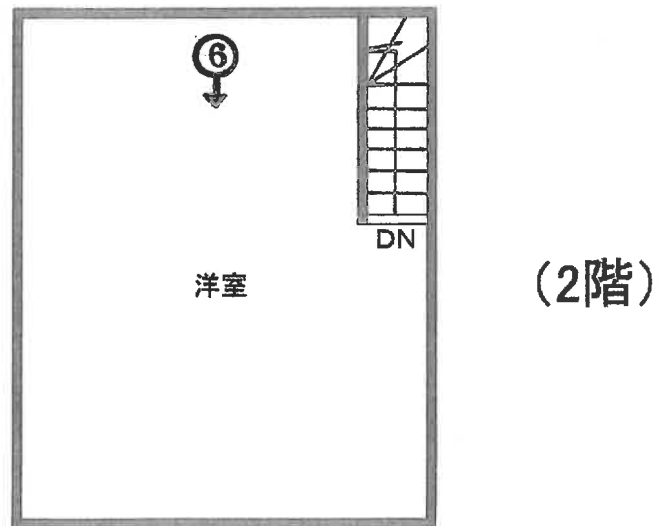
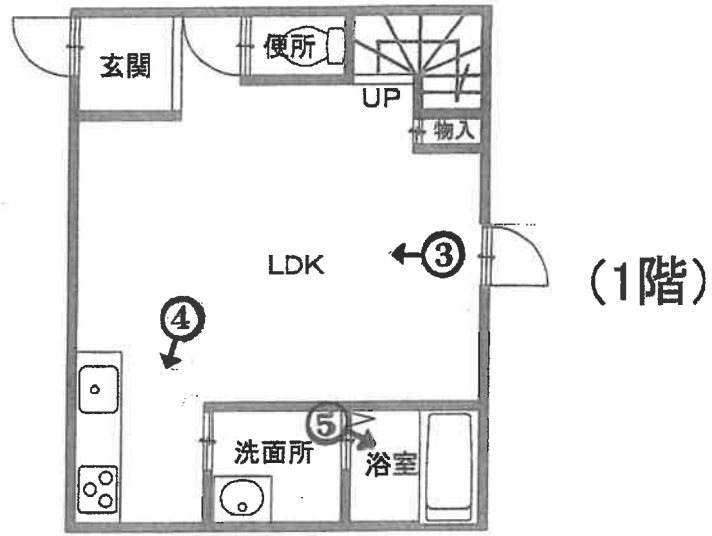
( ↑ 写真撮影位置方向 )



建物見取図



(♂ 写真撮影位置方向)





1



2



3



4



5



6

令和 7 年 (ケ) 第 197 号  
令和 8 年 2 月 27 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 23 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	3,920,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 570,000 円
物件2 (土地)	金 870,000 円
物件3 (建物)	金 2,480,000 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

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 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特記事項		
1・2	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。		

#### 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	JR山陰本線「日吉」駅の東方・道路距離約 12 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「浅江」の北方・道路距離約250m (徒歩約3分)	
付近の状況	農家住宅、雑種地等の見られる住宅地域	
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	都市計画区域外 用途指定なし 60 % 200 % なし 宅地造成工事規制区域 京北条例区域 土砂災害警戒区域(目的土地の北側の一部)
画地条件	地積 1,430.31㎡ 間口 約32 m、奥行約 40 mの不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員約 5 mの市道に 等高～約5m低く接する。  京都市道路明示課で聴取したところ、目的土地の接道部分は道路境界確定が行われており、第5図のとおり目的土地は京都市道に接面しているとのことである。現況の道路のアスファルト部分は幅員約5mであるが、そこから東方へ約5m後退した未舗装部分も市道の区域に含まれるとのことであり、目的土地付近は幅員約10mとなっている。	
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: なし (オール電化利用) 下水道: なし (敷地内に個別浄化槽と思われるマンホールあり)  (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地内には高低差が存する。第5図のとおり平坦部分は一部であり、法地部分が多い。</li> <li>・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)において洪水浸水想定区域の記載がある。目的土地は東側で河川に接しており、水害の危険性が比較的高いものと推定される。</li> </ul>	

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): 平成22年6月3日 新築 経過年数 : 約 16 年 経済的残存耐用年数 : 約 14 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイングぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ボード・塗壁等 天 井 : ボード等 床 : フローリング等 設 備 : 電気・給水設備 そ の 他 : オール電化
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	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"> <li>・建築確認及び完了検査あり。</li> <li>・建物全体に経年相応の劣化が認められる。</li> <li>・長期間空き家であるものと推定され、設備等が使用できるかは不明である。</li> <li>・2階は下がり天井となっており、端の方に行くほど天井が低くなっている。</li> <li>・建物内にペット用のゲージがあり、階段のクロスに大きな引っ掻き傷が見られることから、建物内でペットが飼育されていたものと推定される。</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・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	4,390	0.57	436		1,090,000
2	4,390	0.57	994.31	0.95	2,360,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 南丹(府)-5

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/㎡)  
 $6,420 \times 98/100 \times 100/103 \times 100/139 \div 4,390$

◇ 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  
 $100/106 \times 100/101 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/139$

イ 個別格差： 地勢・形状・規模 (0.57)

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	180,000	74.52	0.30	4,020,000

#### ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 14 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)  
 $\div 0.30$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
2	2,360,000	30%	法定地上権	710,000

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30%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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
1	1,090,000			75%	70%	570,000
2	2,360,000	-710,000		75%	70%	870,000
3	4,020,000	+710,000	100%	75%	70%	2,480,000
一 括 価 格 (合計)						3,920,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 都市計画区域外であり需要が低いこと、市場が未熟な地域であること、土砂災害及び水害発生のリスクがあること等を考量した。

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 ( 南丹(府)-5 )  
所 在 : 南丹市日吉町四ツ谷五反田34番ほか1筆  
価 格 : 6,420 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陰本線「日吉」駅の北東方、道路距離約 7.3 km  
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日  
地 積 : 379 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水有  
接 面 街 路 : 南東方 12 m 府道  
都市計画区分 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 府道沿いに農家住宅等が散在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)  
物件1(土地): 26,200 円  
物件2(土地): 3,065,500 円  
物件3(建物): 2,643,300 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   | 京都市右京区京北浅江町縄手                    |
|   | 地 番   | 29番                              |
|   | 地 目   | 雑種地                              |
|   | 地 積   | 436平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 京都市右京区京北浅江町縄手                    |
|   | 地 番   | 30番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 994.31平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 京都市右京区京北浅江町縄手 30番地               |
|   | 家屋 番号 | 30番                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル<br>2階 37.26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



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用