

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 京都市左京区田中関田町
地 番 30番4
地 目 宅地
地 積 8.19平方メートル
- 2 所 在 京都市左京区田中関田町
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 116.42平方メートル
(現況)
地 目 宅地・道路
- 3 所 在 京都市左京区田中関田町 32番地2
家屋 番号 53番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 56.85平方メートル
2階 50.24平方メートル
(現況)
構 造 木造鋼板葺2階建



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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2】

1 売却対象外の土地(地番31番2)の一部を通行のため利用している。

2 本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番32番1)への通行のため利用されている。

【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 京都市左京区田中関田町
地 番 30番4
地 目 宅地
地 積 8.19平方メートル
- 2 所 在 京都市左京区田中関田町
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 116.42平方メートル
(現況)
地 目 宅地・道路
- 3 所 在 京都市左京区田中関田町 32番地2
家屋 番号 53番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 56.85平方メートル
2階 50.24平方メートル
(現況)
構 造 木造鋼板葺2階建



令和7年(又)第138号
(物件1～3)
令和8年2月6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 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 | 京都市左京区田中関田町 |
| | 地 番 | 30番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市左京区田中関田町 |
| | 地 番 | 32番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市左京区田中関田町 32番地2 |
| | 家屋 番号 | 53番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.85平方メートル
2階 50.24平方メートル |



(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、一体化しており、物件3の建物の敷地となっているが、南側で建築基準法上の非道路（私道）に接面している。この私道は、物件2の土地の一部である。
- 2 物件2の土地の前庭の西側に物置（動産）が設置されている（写真1参照）。
- 3 物件1の土地の西側にも物置（動産）が設置されている（写真10参照）。

(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
債務者清算人	本件建物は空き家です。ほかの誰にも貸していません。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件3の建物は、債務者が居宅（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。

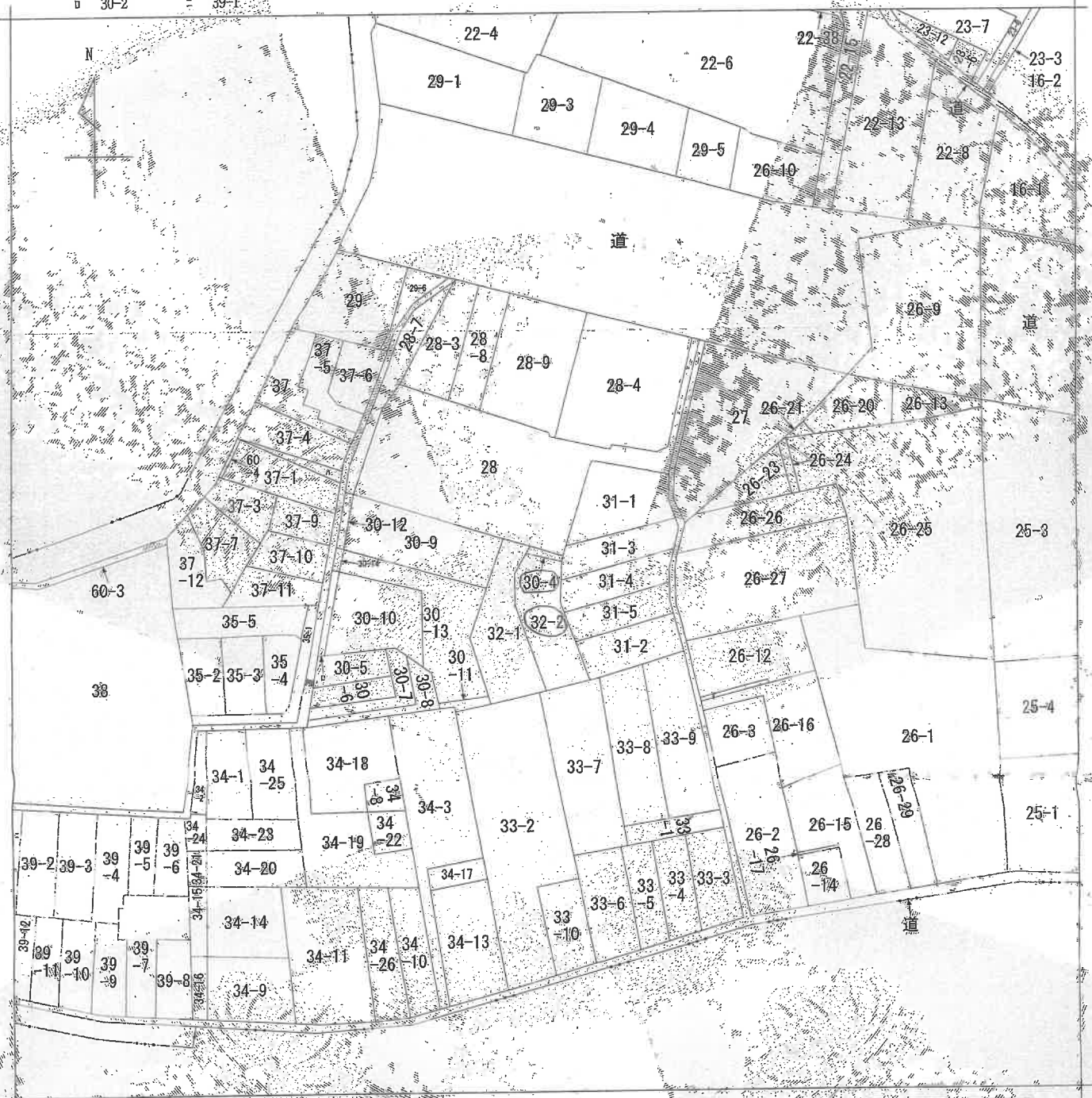
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月9日 16:00-16:05	物件所在地	外部調査、写真撮影
8年2月10日 : - :	執行官室	債務者清算人宛照会書送付
8年3月4日 10:30-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、立入調査のお知らせ差置き
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4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

A4判に縮小

1 26-22 ^ 37-2
 2 30-2 = 39-1



(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は、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
 田中関田町

請求部	所在地 京都市左京区田中関田町		地番	30番4	
縮尺	縮尺不明	精度	標準系 座標系 は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				補記事項	同上地台帳附属地図

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。
 (京都地方法務局管轄)

令和7年12月18日

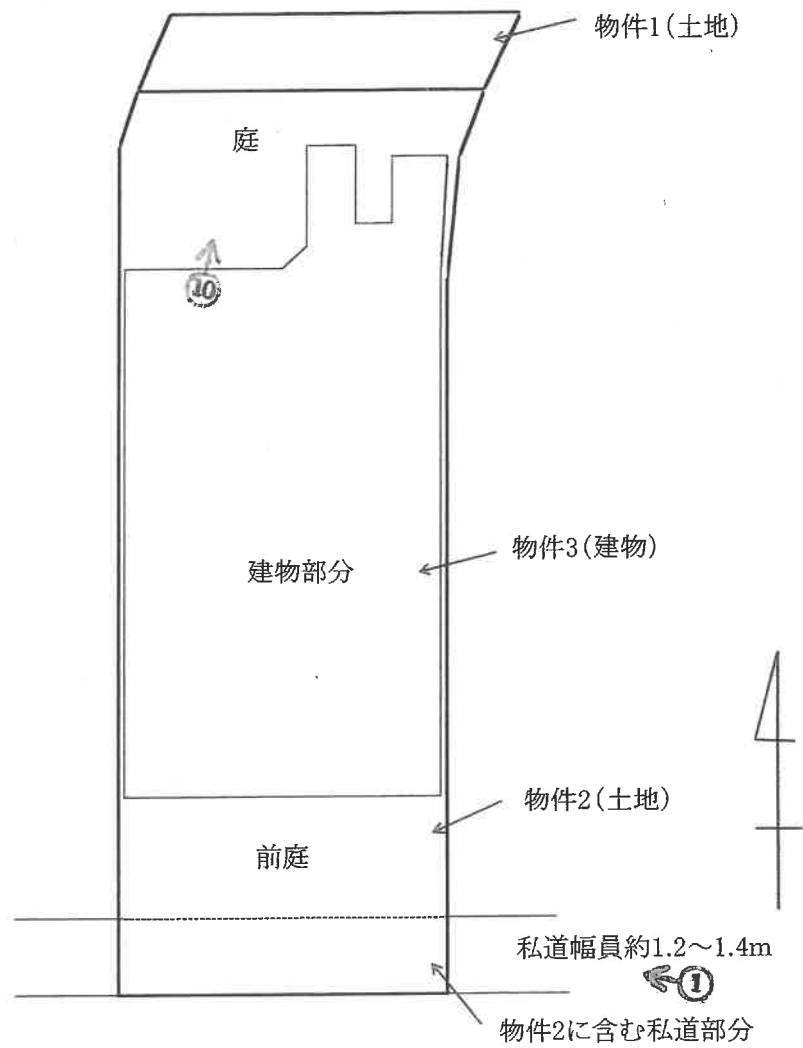
東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：27-1

(1/1)

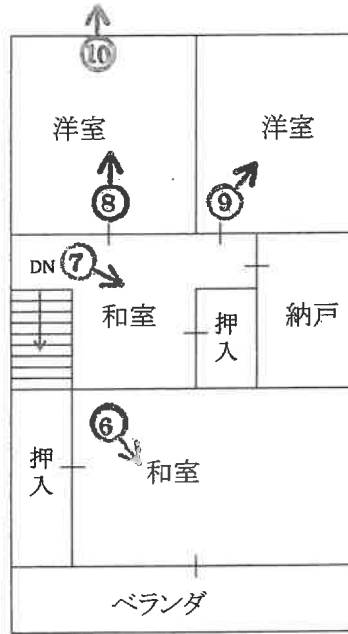
土地建物位置関係図



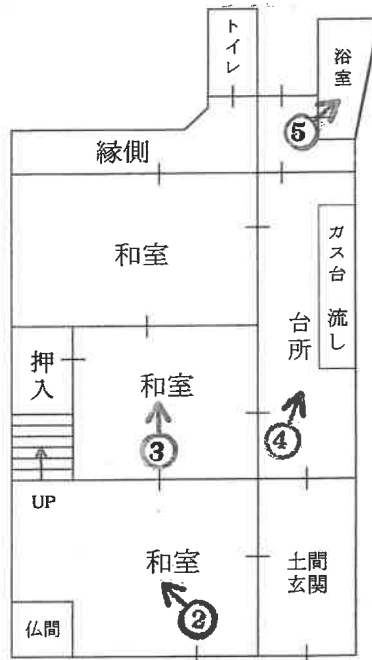
令和7年(又)第138号 物件1、2、3

写真撮影位置方向 

建物見取図



2階



1階



令和7年(ヌ)第138号 物件3



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (又) 第 138 号

令和 8 年 3 月 4 日 現地調査
令和 8 年 3 月 17 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

西井雅志

第1 評価額

一 括 価 格	
金	4,240,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 120,000 円
物件2 (土地)	金 1,480,000 円
物件3 (建物)	金 2,640,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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」	宅地・道路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	木造鋼板葺2階建
番号	特記事項		
2	物件2土地は私道部分(約7.42㎡)と建物敷地部分(約109㎡)からなる。		
3	物件3建物は鋼板葺になっている。		

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	京阪本線「出町柳」駅の南東方・道路距離約 280 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が密集する住宅地域	
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 美観地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	物件2は私道部分を含み、物件1、2の建物敷地部分は 間口約5.7m、奥行約18.8mのやや不整形地 公図写、土地建物位置関係図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 1.2~1.4mの 私道(物件2に含まれる)に等高 に接する。 (建築基準法上 非道路) 物件2に接面する私道部分は、物件2に含まれる。	
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、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	物件2に含まれる私道部分の範囲については隣接する土地31番2の測量図および周辺の状況より判定した。 物件2の建物敷地部分が接面する私道は、建築基準法上は非道路であり、幅員は1.8m未満のため、建築基準法第43条但し書の要件を満たさず、再建築不可と市役所担当窓口で聴取した。 物件2私道の東側約15mにある公道:市道田中経38号線(幅員約2.6m、建築基準法第42条2項道路)から物件2に至るには他者所有の私道(31番2に含まれる)を通る必要があり、また、物件2の私道は西側の他者所有の宅地(32番1の道路部分)に至る道路にも利用されている。 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。	

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29年3月以前の建築を閉鎖登記簿より判定した 経 過 年 数 ： 約72年以上 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 屋 根 ： 鋼板ぶき 外 壁 ： 吹き付け等 内 壁 ： 板等 天 井 ： 板等 床 ： 板張り、畳等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ：
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	相当に劣る
保守管理の状態	相当に劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 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。

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	200,000	0.49	8.19	0.90	720,000
2	200,000	0.42	116.42	0.90	8,800,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都左京 -15

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/㎡)
 $306,000 \times 105/100 \times 100/103 \times 100/156 = 200,000$

◇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
 $100/105 \times 100/99 \times 100/150 \times 100/100 = 100/156$

イ 個別格差： 物件1: 方位、前面非道路、境界不明瞭等 (0.49)

物件2: 方位、前面非道路、境界不明瞭、私道を含む等 (0.42)

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	107.09	0.03	580,000
計				580,000

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 0.03 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) 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)
1	720,000	60%	法定地上権	430,000
2	8,800,000	60%	法定地上権	5,280,000

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) 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	720,000	-430,000		60%	70%	120,000
2	8,800,000	-5,280,000		60%	70%	1,480,000
3	580,000	+5,710,000	100%	60%	70%	2,640,000
一 括 価 格 (合計)						4,240,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 建築基準法上の非道路及び公道に至る隣接私道の通行の権利関係、建物について非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等の市場性を考慮した。

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 (京都左京-15)
所 在 : 京都市左京区吉田泉殿町61番1
価 格 : 306,000 円/m²
位 置 : 京阪本線「出町柳」駅の南東方、道路距離約 460 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 152 m²
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 4.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅、共同住宅の混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 483,500 円
物件2(土地): 6,873,400 円
物件3(建物): 218,000 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 | 京都市左京区田中関田町 |
| | 地 番 | 30番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市左京区田中関田町 |
| | 地 番 | 32番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市左京区田中関田町 32番地2 |
| | 家屋 番号 | 53番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.85平方メートル
2階 50.24平方メートル |





