

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 阿 南 愛 香

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 京都市南区上鳥羽八王神町

地 番 322番

地 目 宅地

地 積 52.99平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 京都市南区上鳥羽八王神町 322番地

家屋 番号 322番

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 32.67平方メートル

2階 31.44平方メートル

3階 29.78平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1階 約37.57平方メートル

2階 31.44平方メートル

3階 29.78平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



- 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 京都市南区上鳥羽八王神町

地 番 322番

地 目 宅地

地 積 52.99平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 京都市南区上鳥羽八王神町 322番地

家屋 番号 322番

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 32.67平方メートル

2階 31.44平方メートル

3階 29.78平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1階 約37.57平方メートル

2階 31.44平方メートル

3階 29.78平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



令和8年(ケ)第26号
(物件1、2)
令和8年3月10日受理
令和8年4月22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 京都市南区上鳥羽八王神町
地 番 322番
地 目 宅地
地 積 52.99平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 京都市南区上鳥羽八王神町 322番地
家屋 番号 322番
種 類 居宅・車庫
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 32.67平方メートル
2階 31.44平方メートル
3階 29.78平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は、南側で建築基準法上の道路（私道）に接面しているが、319番の部分のみであり、316番・318番・320番の部分は建築基準法上の道路ではない。なお、物件1の土地の北側にも私道があるが、物件1の土地と北側私道の間には0.1mの未利用地が介在しており、物件1の土地は北側私道に接面していない。
- 2 物件1の土地に接面している南側私道に埋設されている下水道管は京都市が管理するものではなく、私設管である。よって、私設管の修繕、更新等にかかる費用について、将来において共用する隣家との間で費用負担等の問題生じる可能性がある。
- 3 物件2の建物の1階南西部分に未登記増築部分約4.9㎡がある。この増築部分と新築時車庫であった部分を居室に転用している。
- 4 物件2の建物の1階・2階には全体的にカビ臭が感じられ、1階は、天井を中心にカビが発生している（写真5参照）。
- 5 物件2の建物の1階南西側洋室の天井の一部が剥がれ落ちている（写真3参照）。
- 6 物件2の建物の2階廊下脇の壁や3階和室の壁に凹み疵がある（写真7参照）。
- 7 物件2の建物の2階DKの流し台の排水が適正に施工されていないようで、周囲にカビの発生など水漏れが原因とみられる状況にある（写真8参照）。
- 8 物件2の建物の2階DK西側の建具の建付けが悪く外したとのことで、A・Bらによると、床にも影響があるとのことである。
- 9 物件2の建物は、新築当初から2階ベランダ付近から雨漏りがしたようであるが、原因となる箇所は特定できていないようである。
- 10 物件2の建物の3階和室の天井を出入口とする小屋裏収納がある（写真13参照）。

(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
共有者ら破産管財人	本件建物は破産者（共有者）らが居住しています。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2の建物は、所有者（破産管財人）が、破産者（共有者）らの居宅として使用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3月19日 13:15-13:25	物件所在地	外部調査、写真撮影、Aと面談、照会書交付
8年3月19日 : - :	執行官室	破産管財人宛照会書送付
8年4月14日 9:20-9:45	物件所在地	A・Bらと面談、立入調査、写真撮影
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・解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、開錠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 248
ロ 413

ハ 441
ニ 398

(座標値種別：測量成果)

-23498.044



-23623.044

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
上鳥羽八王神町
上鳥羽岩ノ本町

A 上鳥羽南岩ノ本町

請求部	所在	京都市南区上鳥羽八王神町		地番	322番	
出方尺縮	1/500	精度区分	甲	分類	地図(法第1.4条第1項)	
作成年月日	令和4年8月4日		測量年月日(原簿)	令和4年8月22日		補遺事項
種類		土地区画整理所在図				

これは地図に記録された内容を証明した書面である。

(京都地方法務局伏見出張所首籍)

令和8年1月14日

京都地方法務局

請求番号：15-1

(1/1)

登記年月日：平成27年10月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

2102563

建物図面

各階平面図

家屋番号 6番1の2

建物の所在地 京都市南区上鳥羽八王崎町6番地1、16番地、17番地合地

(仮称地区番号 第67プロック 八王-49-2)

1階
 床面積 32.67㎡
 床面積
 $5.91 \times 4.55 = 26.8905$
 $3.18 \times 1.82 = 5.7876$
 計 32.6781

2階
 床面積 31.44㎡
 床面積
 $5.91 \times 4.55 = 26.8905$
 $1.82 \times 0.81 = 1.4742$
 計 31.4405

3階
 床面積 28.78㎡
 床面積
 $5.91 \times 4.55 = 26.8905$
 $3.18 \times 0.81 = 2.5838$
 計 29.7843

八王 6-1 }
 16 }
 17 }
 八王 49.1
 八王 49.2
 八王 49.3
 道路 八王 49.4
 八王 49.5



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載された内容の縮小図面です。
 (京都地方務局体具出雲所直轄)

令和8年1月14日

京都地方務局

登録番号

A4判に縮小

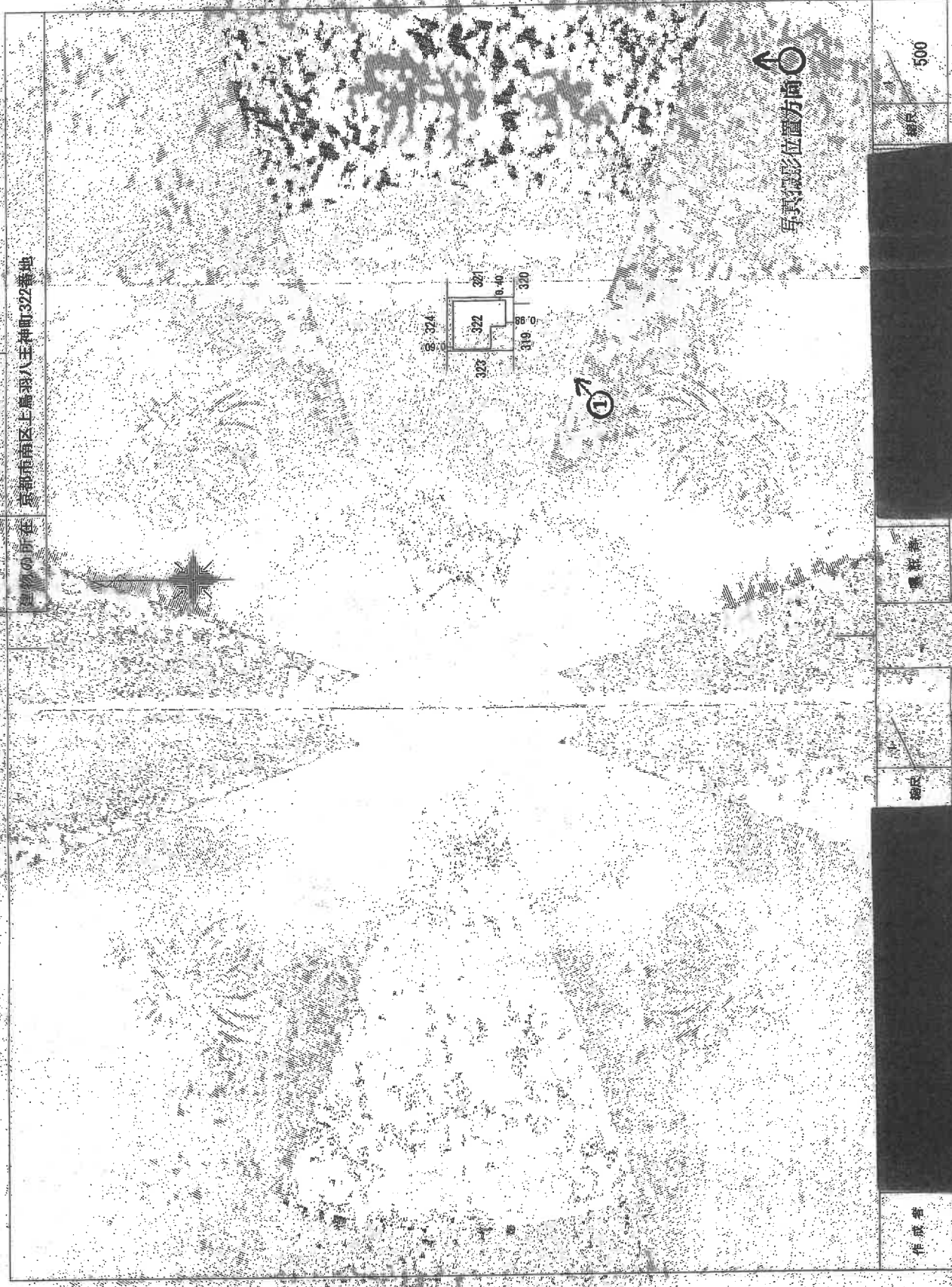
(1) 令和4年8月22日
所在地 京都市南区上鳥羽八王町3-2-2番地
家屋番号 3-2-2番 に設置

A4判に縮小

登記年月日：令和4年8月22日

各階平面図 建物図面

家庫番号 322番
建物00所在 京都市南区上烏羽八王神町322番地



A4判に縮小

500

写真撮影位置方向

500

500

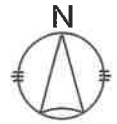
500

作成者

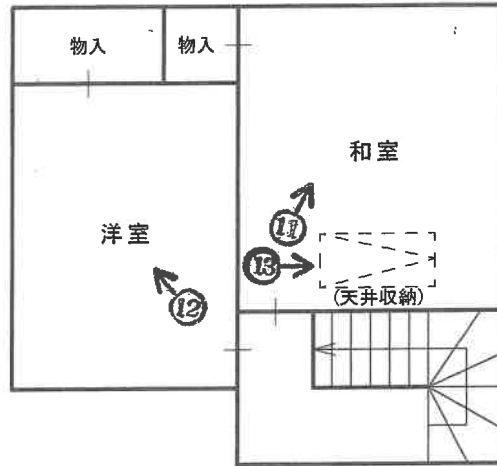
これは図面に記載された建築物の平面図である。
(京都地方裁判所 伏見出張所 審判部)
令和4年1月14日 京都地方裁判所 審判部

登記簿

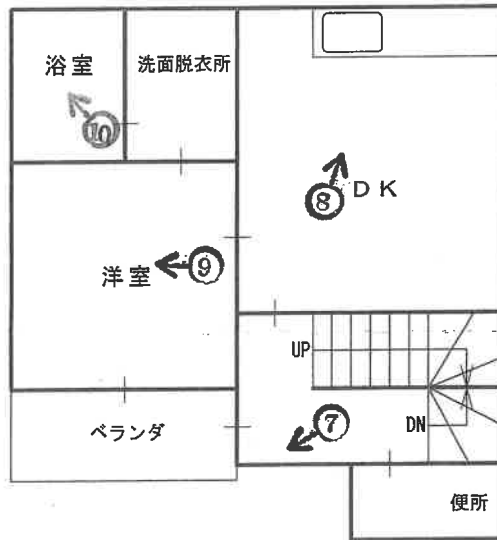
建物見取図



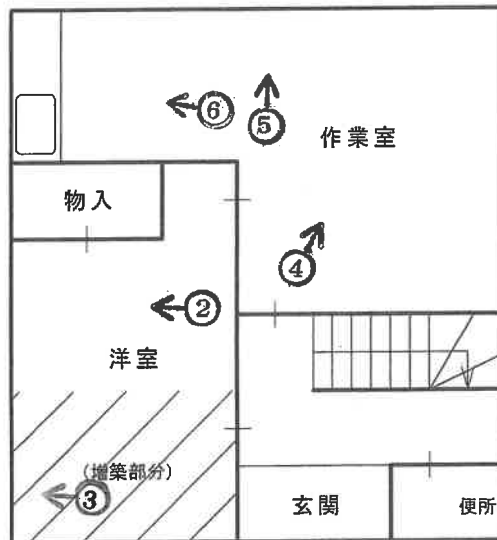
3階



2階



1階



増築

増築

※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。

物件2

1



2





3



4

5



6





7



8



9



10



11



12



令和 8 年 (ケ) 第 26 号

令和 8 年 4 月 15 日 現地調査
令和 8 年 4 月 20 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

津 田 浩 伸

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,860,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,500,000円
物件2 (建物)	金2,360,000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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
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」 (1階増築約4.9㎡あり) 1階 約 37.57 ㎡ 2階 31.44 ㎡ 3階 29.78 ㎡ 延床面積 約 98.79 ㎡
番号	特記事項		
	特になし		

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	近鉄京都線「上鳥羽口」駅の南西方・道路距離 約 1.6 km (付属資料「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	市街化区域 第2種住居地域 60 % 200 % なし 20m第2種高度地区 町並み型建造物修景地区 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5.7 m、奥行 約8 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 6 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第2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 (下記特記事項参照) (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"> 南側私道は319番土地部分のみが建築基準法第42条第1項第2号道路である。その東側の316番、318番、320番の土地部分は建築基準法上の道路ではない。上記画地条件の間口は建築基準法上の道路に接する長さとして記載している。 北側に存する私道との間には0.1mの未利用地が介在しており、目的土地は北側私道に接道していない。(道路位置指定申請図面より) 南側私道に埋設されている下水道管は京都市が管理するものではなく、私設管である。京都市は当該私設管の図面を保有しておらず、管理者も把握していない(京都市上下水道局にて調査)。当該私設管は西方の市道に埋設されている公共下水道管からの公共柵(最終柵)に接続しているとみられる。所有者(共有者)によると、前面道路の下水道管が私設管であることを購入時に説明されていないとのこと。私設管の修繕、更新等にかかる費用について、将来において共用する隣家との間で費用負担等の問題が生じる可能性がある。 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において洪水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 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）： 平成7年10月10日 新築 経 過 年 数 ： 約 31 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 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： ボード、吹付等 内 壁 ： クロス、板等 天 井 ： クロス、板等 床 ： フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備
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	劣る
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"> ・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。建築確認の主要用途は作業室付専用住宅とある。自動車車庫等の部分に面積の記載があるが、現況は車庫部分が存在しない。 ・ 1階に未登記の増築部分があり、約4.9㎡と計測される。この増築部分と新築時において車庫であった部分を居室(洋室)に転用している。 ・ 目的建物は建蔽率の制限を超過しているとみられる。 ・ 1階南西の洋室の天井の一部がはがれ落ちている。1階は天井を中心に内装にカビが発生している。2階DKの流し台の排水が適正に施工されていないようで、周囲にカビの発生など水漏れとみられる状況が見られた。2階DK西側の建具の建付が悪く外したとのことである。床にも影響があるとのこと。新築当初から雨天時に2階ベランダ付近から雨漏りがしたとのこと。雨漏りについては原因となる箇所が特定出来ていないこと。総じて新築時の施工品質に問題があったとみられ、増築時の雨仕舞いも十分なものではなかった可能性がある。 ・ 3階和室天井に小屋裏を利用した収納がある。 ・ 2階廊下、DK、3階和室の壁に生活利用による穴が空いている箇所がある。 ・ 非飛散性アスベスト含有建材等使用の可能性もあるが不詳であり、厳密に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）

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	136,000	1.03	52.99	0.85	6,310,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都南 -7

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/㎡)
 $141,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/105 = 136,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 = 100/105$

イ 個別格差： 方位等 (1.03)

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	180,000	98.79	0.01	180,000

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 0.01 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	6,310,000	60%	法定地上権	3,790,000

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	6,310,000	-3,790,000	/	85%	70%	1,500,000
2	180,000	+3,790,000	100%	85%	70%	2,360,000
一 括 価 格 (合計)						3,860,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 前面道路埋設の下水道管が私設管であり、修繕や更新などの際に費用負担等で問題が生じる可能性があるため、市場性修正の必要性を認めた。

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 (京都南-7)
所 在 : 京都市南区上鳥羽八王神町364番
価 格 : 141,000円/㎡
位 置 : 近鉄京都線「上鳥羽口」駅の南西方、道路距離 約 1.6 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 263 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
用途指定等 : 第2種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に農地等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1(土地) : 3,990,800 円
物件2(建物) : 2,015,000 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 京都市南区上鳥羽八王神町
地 番 3 2 2 番
地 目 宅地
地 積 5 2 . 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 2 所 在 京都市南区上鳥羽八王神町 3 2 2 番地
家屋 番号 3 2 2 番
種 類 居宅・車庫
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 3 2 . 6 7 平方メートル
2階 3 1 . 4 4 平方メートル
3階 2 9 . 7 8 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1



