

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、入札が無効となる場合があります。

○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 8 月 19 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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 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 8 月 19 日から当庁 2 階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	20, 270, 000 16, 216, 000	一括	4, 054, 000	124, 538	30, 023
1	3, 150, 000				
2	17, 120, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区久我西出町 |
| | 地 番 | 13 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.83 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区久我西出町 13 番地 17 |
| | 家屋 番号 | 13 番 17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.02 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月28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

なし

《 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。



11

- 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 | 京都市伏見区久我西出町 | | |
| | 地 番 | 13 番 17 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 96.83 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区久我西出町 13 番地 17 | | |
| | 家屋 番号 | 13 番 17 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 48.02 平方メートル | |
| | | 2 階 | 44.71 平方メートル | |



令和 8 年 (ケ) 第 3 0 号

(物件 1、2)

令和 8 年 3 月 1 0 日受理

令和 8 年 5 月 2 1 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹 田 洋 太 郎

(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 | 京都市伏見区久我西出町 | | |
| | 地 番 | 13 番 17 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 96.83 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区久我西出町 13 番地 17 | | |
| | 家屋 番号 | 13 番 17 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 48.02 平方メートル | |
| | | 2 階 | 44.71 平方メートル | |



2 ページ

その他の事項

- 1 玄関扉付近に所有者の姓の表札が存在した。
- 2 本件土地
 - (1) 西側で建築基準法上の道路（市道）に等高に接している。
 - (2) 北側は公園に、東側は水路に接している。
 - (3) 西側は駐車スペースとして利用されており、上部にカーポートが設置されている。
- 3 本件建物
 - (1) 2階南西側洋室の天井を開口部とする天井裏収納が存在する。天井裏収納へは開閉可能な天井収納はしごにより侵入することができる。
 - (2) 太陽光発電パネルが設置されている。所有者については確認できなかった。

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 初回臨場時に居住者宛の照会書を郵便ポストに投函したが、回答はなかった。
- 3 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名義であり、使用中であった。
- 4 建物内に所有者宛の郵便物が多数存在した。
- 5 本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、建物所有者が住居として使用し占有していることが認められる。
- 6 上記立入調査の結果等から、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13日	当庁	ライフライン調査
8年3月13日 11:20 - 11:35	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4月1日 13:00 - 13:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行

(特記事項)

☐ 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。

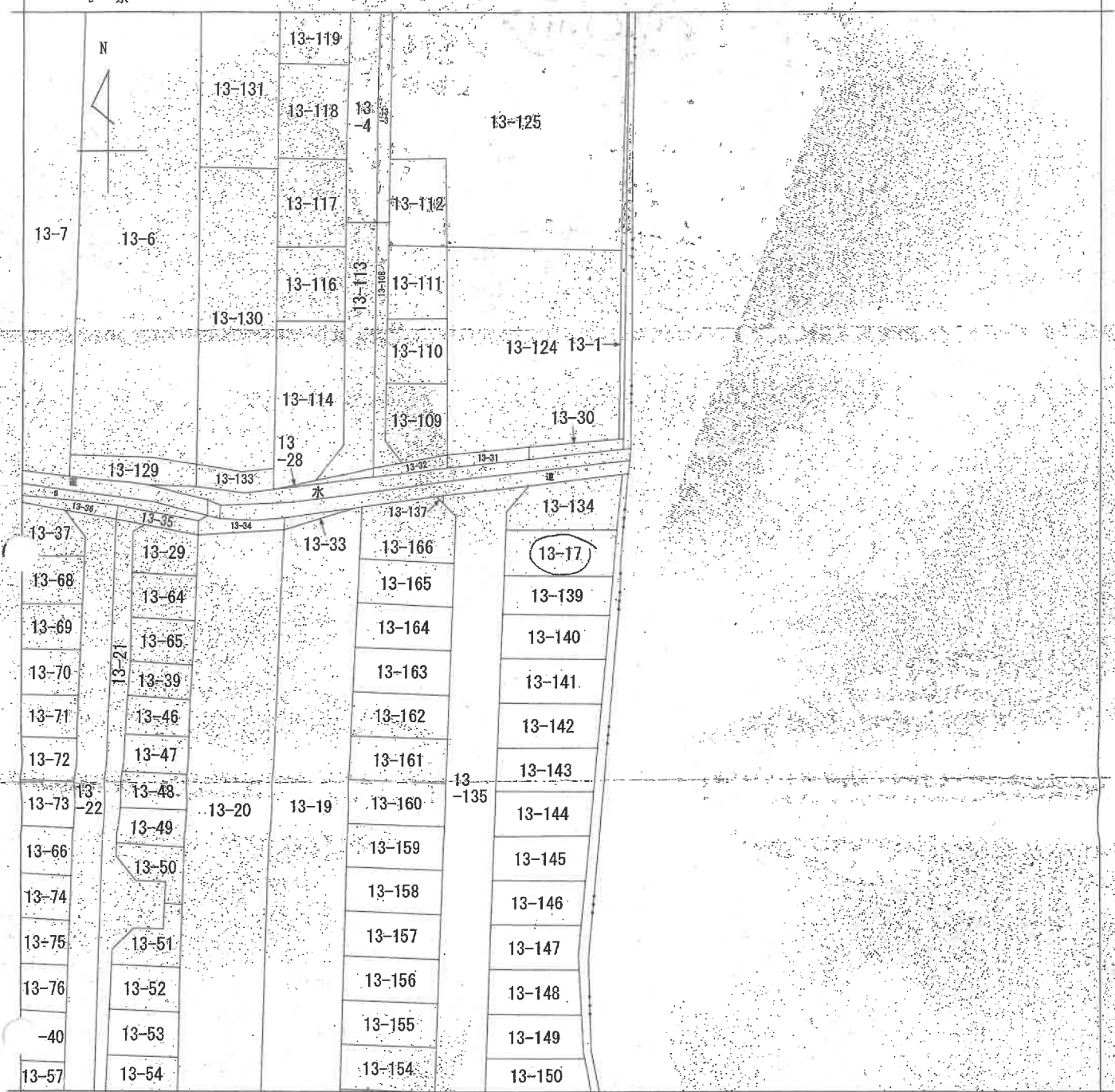
☒ 令和8年4月1日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 13-153
ロ 水



(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、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
久我西出町

請求部	所在	京都市伏見区久我西出町			地番	13番17		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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)			補記事項	

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。

令和8年1月20日
京都地方法務局伏見出張所
登記官

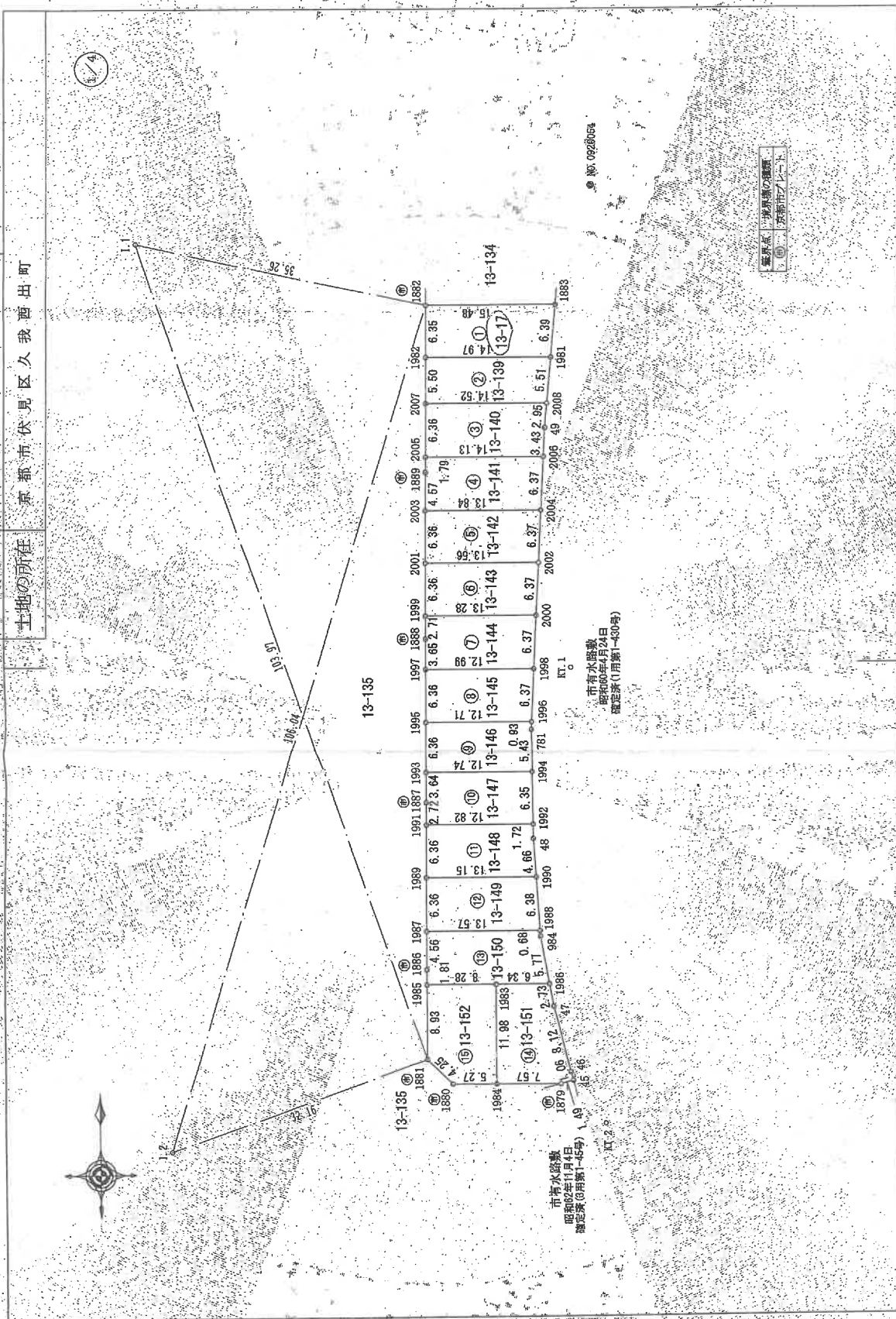
登記年月日：令和3年6月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月20日 京都府地方裁量官出雲泰所

登記官

土地積算図

地番	13-17、13-139~13-152
土地の所在	京都市伏見区久我西出町



作成者	申請人	縮尺	500
-----	-----	----	-----

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月20日 京都地方法務局伏見出張所

登記官

土地積測量図

地番 13-17 13-139~13-152

土地の所在 京都市伏見区久我西田町

求積表

地番	④ 13-17			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
1583	1583	-137817.593	-25091.782	-14.950
1584	1584	-137817.593	-25092.271	-18.500
1585	1585	-137823.924	-25107.237	-14.950
1586	1586	-137823.924	-25107.221	-18.500
1587	1587	-137817.578	-25107.221	-18.500
合計				96.83

地番	② 13-139			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
1582	1582	-117823.924	-25107.237	-14.979
1583	1583	-117823.924	-25092.271	-14.979
1584	1584	-117823.924	-25092.271	-14.979
1585	1585	-117823.924	-25092.271	-14.979
合計				81.03

地番	③ 13-140			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
2007	2007	-117823.421	-25107.250	-14.935
2008	2008	-117823.421	-25092.731	-14.973
2009	2009	-117823.421	-25092.731	-14.973
2010	2010	-117823.421	-25092.731	-14.973
合計				81.03

地番	⑤ 13-141			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
2003	2003	-117823.421	-25107.281	-14.933
2004	2004	-117823.421	-25107.270	-14.933
2005	2005	-117823.421	-25107.270	-14.933
合計				81.03

(2/4)

地番	⑥ 13-142			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
2001	2001	-117823.421	-25107.287	-14.934
2002	2002	-117823.421	-25107.281	-14.934
2003	2003	-117823.421	-25107.281	-14.934
合計				81.03

地番	⑦ 13-143			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
1999	1999	-117823.421	-25107.312	-14.934
2000	2000	-117823.421	-25107.312	-14.934
2001	2001	-117823.421	-25107.312	-14.934
合計				81.03

地番	⑧ 13-144			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
1888	1888	-117823.421	-25107.319	-14.934
1999	1999	-117823.421	-25107.312	-14.934
2000	2000	-117823.421	-25107.312	-14.934
合計				81.03

地番	⑨ 13-145			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
1888	1888	-117823.421	-25107.319	-14.934
1999	1999	-117823.421	-25107.312	-14.934
2000	2000	-117823.421	-25107.312	-14.934
合計				81.03

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：令和3年6月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和3年1月20日 京都地方法務局伏見出張所

登記官

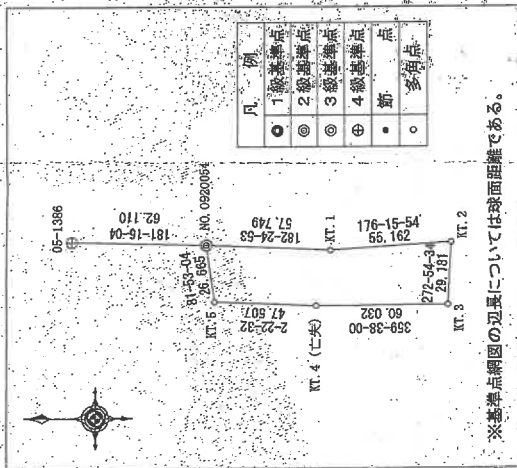
土地積算図

地番 13-17、13-139～13-152

土地の所在 京都市伏見区久我西出町

4/4

基準点網図 S=1:2500



※基準点網図の辺長については球面距離である。

世界測地系 第V版

点名	X座標	Y座標	通称
NO. 0920054	-117803.890	-25087.526	京都市2区伏見区
05-1386	-117841.301	-25085.152	京都市4区西出町
KT. 1	-117951.082	-25089.959	多摩川
KT. 2	-118016.122	-25096.386	多摩川
KT. 3	-118014.847	-25095.897	多摩川
KT. 4	-117854.619	-25095.897	多摩川
KT. 5	-117907.184	-25113.622	多摩川

平均海水面 (0.999000)
測量年月日：令和3年4月28日

点名	X座標	Y座標	通称
1. 1	-117810.104	-25141.091	金庫
1. 2	-118016.136	-25137.725	京都市プラント

作成者

(令和3年6月4日作成)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：令和3年12月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月20日 京都地方支務局伏見出張所

登記官

A4判に縮小

建物図面図
各階平面図

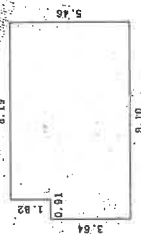
家屋番号 13番17

建物の所在 京都市伏見区久我西出町13番地17

求積表

0.91 x 3.64 = 3.3124
8.19 x 5.46 = 44.7174
計 48.0298
床面積 48.02㎡

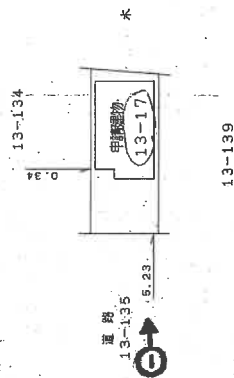
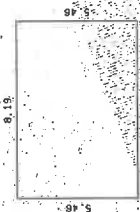
1階



求積表

8.19 x 5.46 = 44.7174
床面積 44.71㎡

2階



(写真撮影位置方向)

作成者

申請人

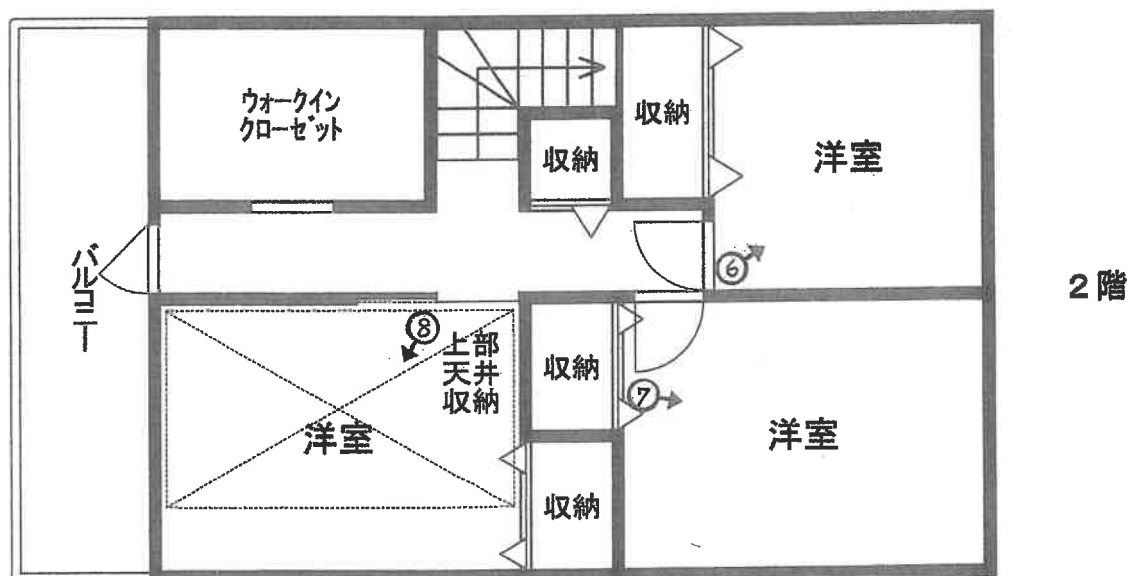
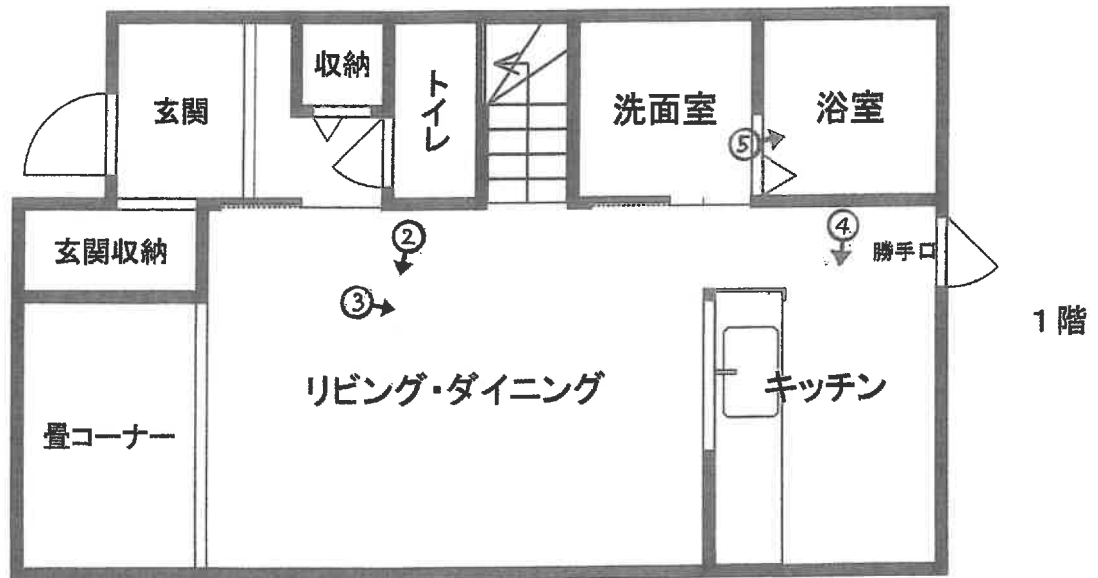
縮尺 1/250

(令和3年12月2日作成)

縮尺 1/500

建物見取図

(写真撮影位置方向 ↑)



本件建物



1



2

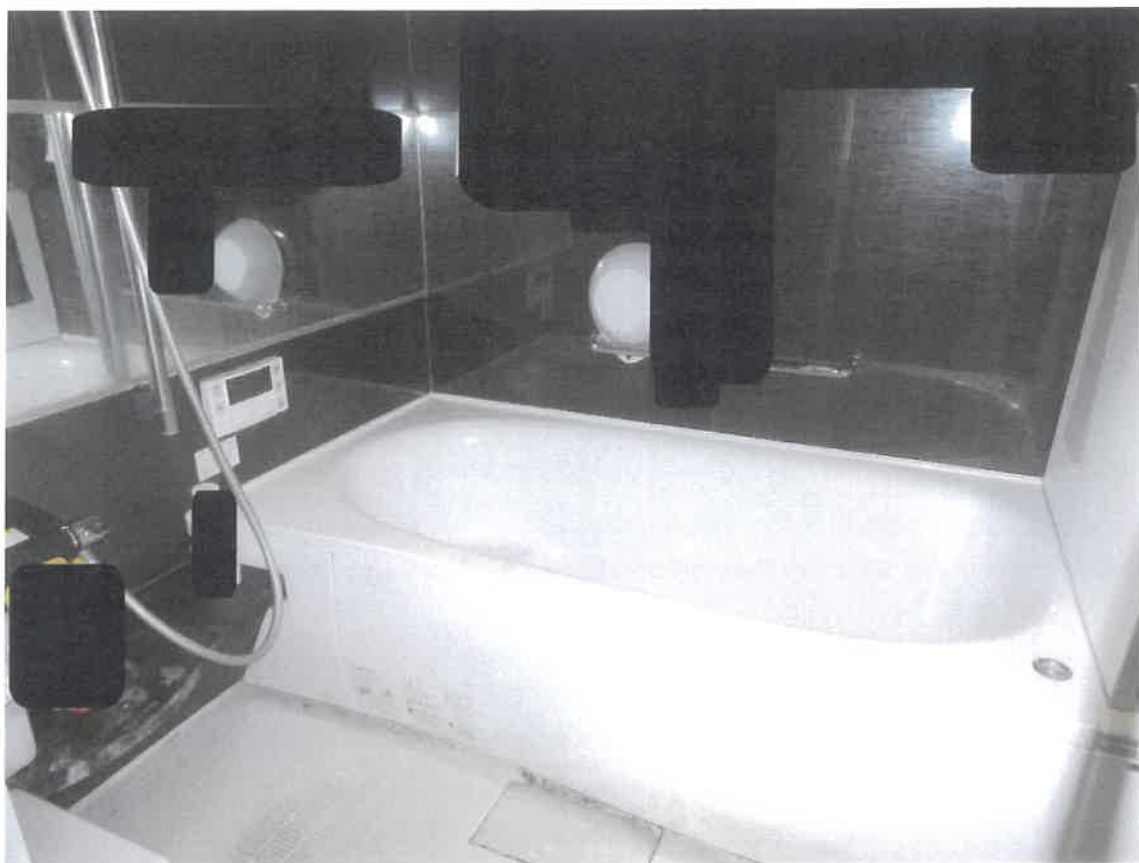




3



4



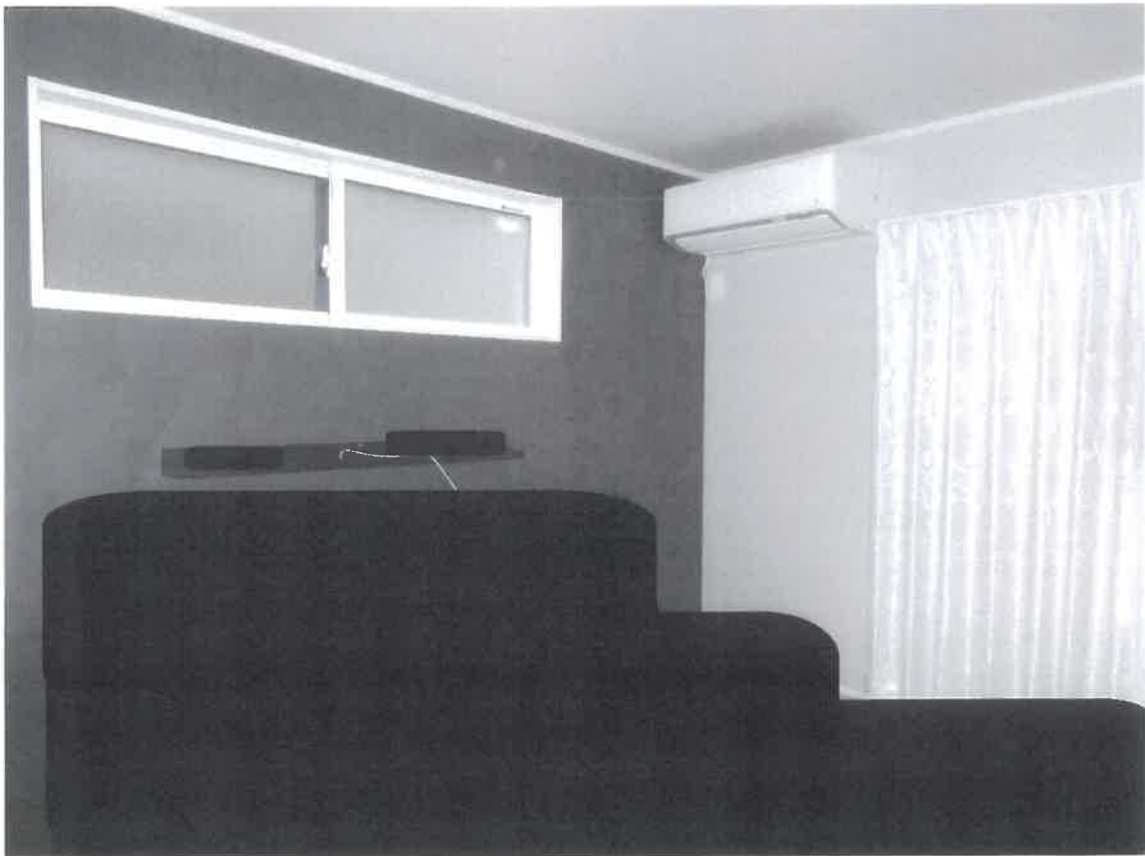
5



6



7



8

令和 8 年 (ケ) 第 30 号
令和 8 年 4 月 1 日 現地調査
令和 8 年 4 月 13 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

一 括 価 格			
金		20,270,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	3,150,000	円
物件2（建物）	金	17,120,000	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 目 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 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	阪急京都本線「西向日」駅の 東 方 ・ 道路距離約 2.4 km 京阪本線「中書島」駅の 北西 方 ・ 道路距離約 4.2 km 最寄バス停「久我の杜」の 北西 方 ・ 約 450m (徒歩 約 6分) (付 属 資 料 「 目 的 物 件 の 位 置 図 」 参 照)	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅が建ち並ぶ開発分譲された住宅地域	
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 準工業地域 60 % 200 % 防火地域の指定なし 20m第3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 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約6.3 m、奥行約 15 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西 側 幅 員 約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 (建 築 基 準 法 第 42 条 1 項 2 号 道 路) 接面道路は開発許可を得て築造された開発道路であり、現在は市道認定を受けている。	
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: 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	・本件土地の西側駐車スペース部分全体を覆うカーポートが設置されている。 ・本件土地は北側で公園に接面し、東側で水路に接面している。 ・京都府マルチハザード情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域等)において浸水想定区域の記載がある。浸水深は5.0m以上とされており、水害リスクが認められる。	

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）： 令和3年11月30日 新築 経 過 年 数 ： 約 4 年 経済的残存耐用年数： 約 26 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディングパネル貼り等 内 壁 ： ビニールクロス等 天 井 ： ビニールクロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 太陽光発電
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 建築確認及び完了検査あり。 ・ 本件建物の2階南西側洋室の上部小屋裏に天井収納あり。

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	115,000	1.01	96.83	1.00	11,250,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都伏見 -11

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/㎡)
 $113,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/101 = 115,000$

◇ 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： なし (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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 = 100/101$

イ 個別格差： 方位等(1.01)

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	230,000	92.73	0.83	17,700,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 26 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 0.05)
 = 0.83

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、本件目的物件周辺では自用目的で戸建住宅を取得することが一般的であり、戸建住宅の収益性は低く、収益価格の有する規範性が低いため、収益還元法は適用しなかった。

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	11,250,000	60%	法定地上権	6,750,000

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	11,250,000	－6,750,000		100%	70%	3,150,000
2	17,700,000	＋6,750,000	100%	100%	70%	17,120,000
一 括 価 格 (合計)						20,270,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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 (京都伏見-11)
所 在 : 京都市伏見区久我森ノ宮町14番73
価 格 : 113,000 円/m²
位 置 : 京阪本線「中書島」駅の 北西 方、道路距離約 4.2 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北西方 6.2 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1(土地): 6,673,300 円
物件2(建物): 7,783,400 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 | 京都市伏見区久我西出町 | | |
| | 地 番 | 13番17 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 96.83平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区久我西出町 13番地17 | | |
| | 家屋 番号 | 13番17 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.02平方メートル | |
| | | 2階 | 44.71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

地理院地図
GSI Maps

