

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 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	2, 150, 000 1, 720, 000	一括	430, 000	45, 466	0
1	1, 300, 000				
2	850, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 南丹市日吉町上胡麻寺ノ下
地 番 11番1
地 目 宅地
地 積 547.00平方メートル
- 2 所 在 南丹市日吉町上胡麻寺ノ下 11番地1
家屋 番号 11番1
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 128.98平方メートル
2階 38.77平方メートル
(現況)
種 類 居宅



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1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

【物件番号1】

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 南丹市日吉町上胡麻寺ノ下
 地 番 1 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 4 7. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 南丹市日吉町上胡麻寺ノ下 1 1 番地 1
 家屋 番号 1 1 番 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 8. 9 8 平方メートル
 2 階 3 8. 7 7 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅



令和8年(ケ)第19号
(物件1、2)
令和8年3月25日受理
令和8年5月14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 | 南丹市日吉町上胡麻寺ノ下 | |
| | 地 番 | 1 1 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 4 7. 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 南丹市日吉町上胡麻寺ノ下 1 1 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅・物置 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 2 8. 9 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 8. 7 7 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ （ ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
建 物	物件 2		
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる ☒ 種 類：居宅 ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積： }		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1の土地は、南西側で市道に接面している。また、物件1の土地は、北西側で道路に接面している。
- 2 物件1の土地の現況地積は、公簿上の地積より相当程度小さいが、正確な地積測量図等が存在しないため、各境界は不明確であり、角切り部分の道路負担の有無等、正確な境界や地積の把握には、隣接地の所有者立会いの下、専門家による測量が必要である。
- 3 物件2の建物の種類は、公簿上住宅・物置であるが、物置らしき箇所が存在しないため、現況は住宅である。
- 4 物件2の建物は、旧耐震基準で設計された可能性があり、石綿含有建材が使用されている可能性がある。
- 5 物件2の建物の2階天井に雨漏り跡がみられ（写真13、14参照）、1階ホールそのほか各所の床に沈みを感じられたほか、外壁にクラックが散見された。
- 6 物件2の建物の西側に下屋が設けられている。

(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
所有者	本件建物には、私が居住しています。 本件建物の裏の壁と階段下や台所にシロアリの被害があります。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件2の建物は、所有者が住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28日 14:40-15:05	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者と面談、照会書交付
8年4月22日 14:50-15:20	物件所在地	所有者と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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・解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、開錠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

N

くまの

28

29-丙

10-丙

10-乙

10-丁

10-1

10-2

11-1

11-4

11-2

11-5

11-3

12-1

12-3

12-2

13-2

13-1

17

14

16-1

16-2

18

人

(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を明瞭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。

地番区域見通



目黒区

部	分	別	種	南丹市目黒区上朝麻生ノ下		地番	11番1		
縮	力	縮	不明	種	度	分類	地図に準ずる図面	種類	目黒区目黒区
作	成	年月日		備	付	年月日	備考		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である

(京都地方法務局国部支局管轄)

令和8年1月9日

京都地方法務局

地図整理番号：M62432

登記官

登記年月日 昭和48年2月19日

これは図面に記載されている測量成果に基づく測量図である。
(京都府地方支務局国部支局管理)
令和8年1月9日 京都府地方支務局

測 地 積 測

図 量

0303693

地 番	1/2441-1
所在地の所在	京都府京都市南区上京区

南丹南園宮上郡

作 業 年 度	口
測量年度	口

$5.9 \times 2.6 = 16.38$
 $8.3 \times 3.4 = 28.22$
 $11.5 \times 4.0 = 46.00$
 $10.0 \times 1.5 = 15.00$
 $10.3 \times 2.0 = 20.60$
 $126.20 \times \frac{1}{2} = 63.10$

A4判に縮小

地図整理番号: M62433

登記年月日 昭和56年1月20日

これは図面に記載された内容に基づき作成した図面である。
(京都地方方法務局図部支局管理)
令和8年1月9日 京都地方方法務局

各階平面図

建物図面
各階平面図

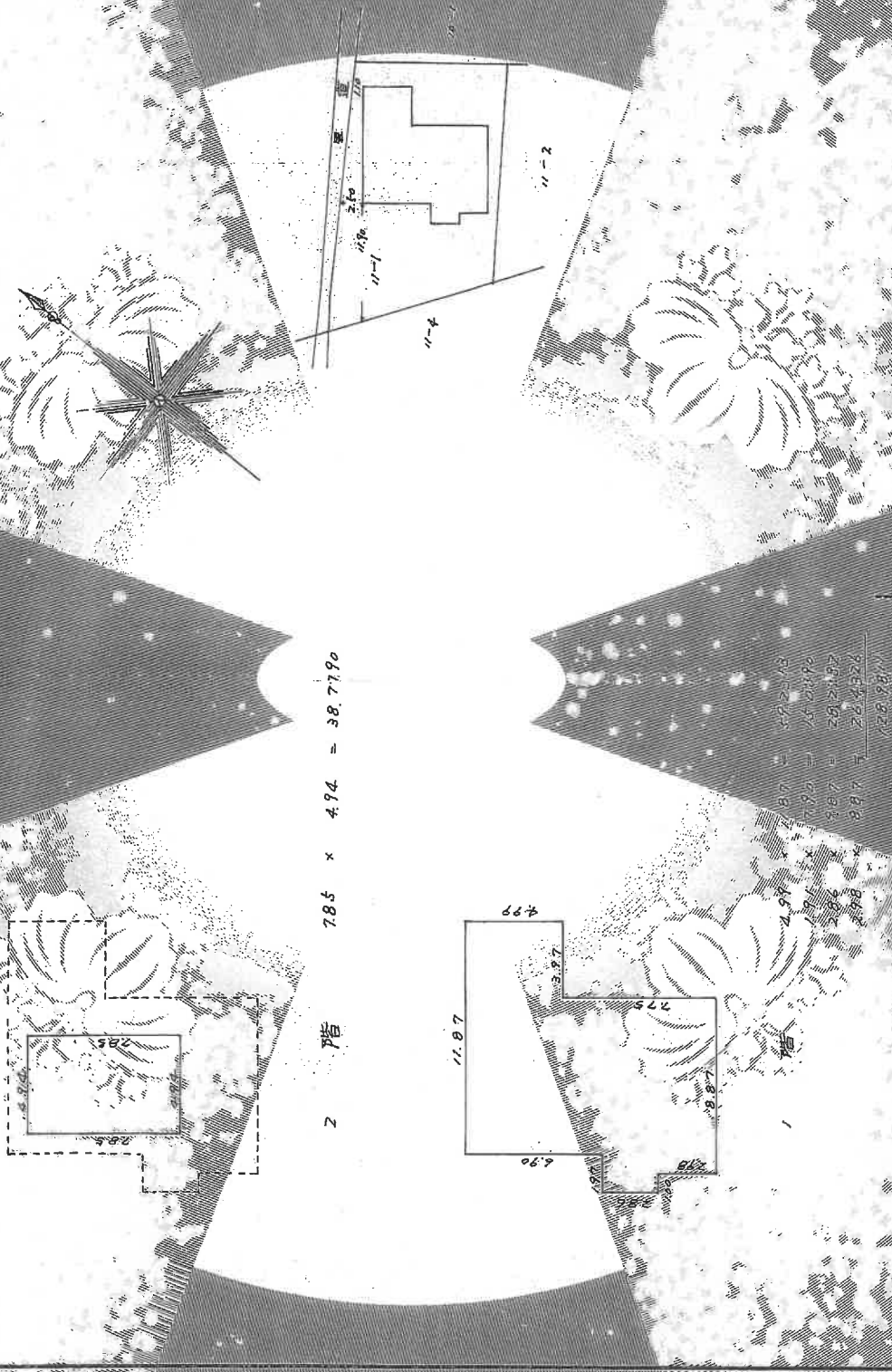
昭和56年1月20日

家屋番号 71

建物名称 新築住宅(2階建て) 1号 1号 1号

所在地 南丹市吉野町上胡麻

0350145



作製者

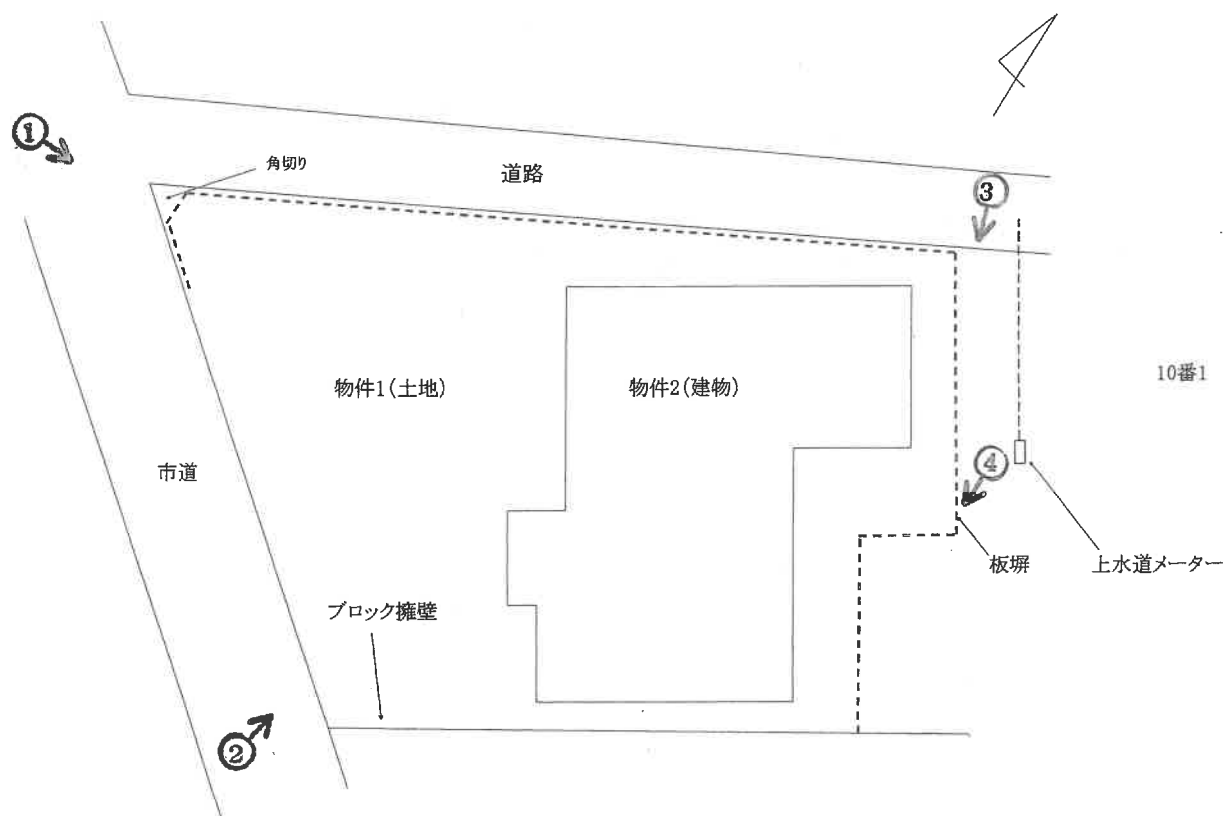
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

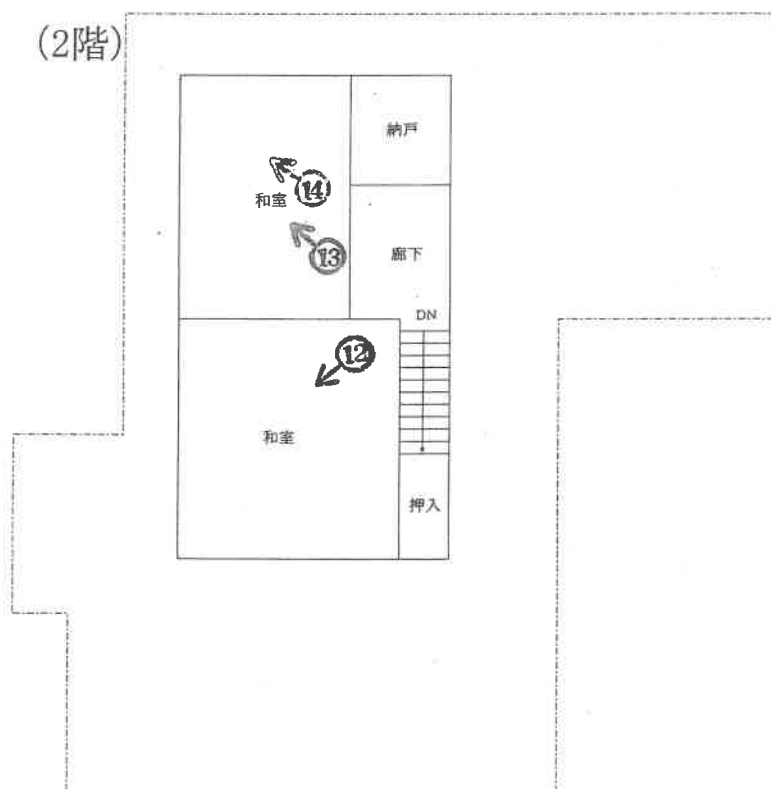
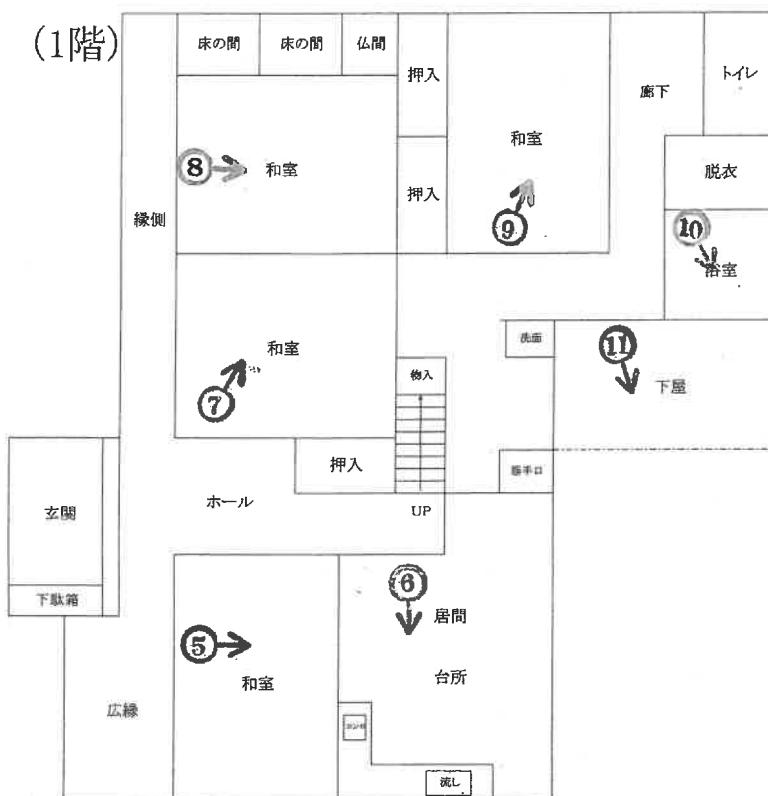
A4判に縮小(日加納)

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向 ↑

建物見取図



物件2

1



2





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

令和 8 年 (ケ) 第 19 号
令和 8 年 4 月 22 日 現地調査
令和 8 年 4 月 30 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 木田 洋二 (印)

第1 評価額

一括価格			
金		2,150,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,300,000	円
物件2（建物）	金	850,000	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出来ないこと、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 本件評価は、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 地積	「物件目録記載のとおり」	下記特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	居宅
番号	特記事項		
	■境界とおぼしき板塀、ブロック擁壁などを概測(概測した区画は付属資料第5図建物図面上の土地の区画に概ね一致)した結果は、登記簿地積より相当程度小さくなったが、詳細は不明である。		

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)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本 線「胡麻」駅の 南東 方・道路距離約 900 m (付属資料第1図位置図参照)	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅が散見される既存集落地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 - - - - 宅地造成等工事規制区域 京都府建築基準法施行条例第6条(がけ地条例) 洪水浸水想定区域(浸水想定なし)
画 地 条 件	南西側間口約18m、北西側辺長約27mの概台形地であって(付属資料第5図建物図面及び下記特記事項参照)、地勢はやや起伏がある。	
前面道路の状況	南西 側幅員 約 4.4 mの 市道 に等高～約0.5m低く 接する。 北西 側幅員 約 2.9 mの 道路 に約0.2～0.7m高く 接する。	
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 (下記特記事項参照) ガス配管 なし (プロパンガス使用) 下 水 道: 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	■本件土地の地積測量図(付属資料第4図)は残地数量であり、また形状が現況とは異なる。加えて、下記のとおり、北東側隣接地(10番1)との境界には不分明な箇所がある。更に、南側前面道路先11番5(公衆用道路)との位置関係からすれば、道路負担も考え得るが、境界査定が未了であり不詳である。但し、少なくとも角切り部分には道路負担があるものと外観した。加えて、前記のとおり、公簿地積と現況の概測数量には相当程度の乖離が生じた。以上から、正確な境界や地積の把握には、隣接地の所有者立ち会いの下、専門家による測量を要する。 ■北東側に存する建物の敷地との間には板塀が存するが、当該建物は親族が所有し、過去においては一族の拠点であった旨の陳述が目的物件の所有者からあった。また、当該板塀の一部は、各図面の形状とは異なる施工となっている(第7図土地建物位置関係図参照)。したがって、当該板塀が、北東側隣接地との境界を示すものかどうかとも判然としない。仮に、当該板塀が北東側隣接地との境界とすれば、上水道は、メーター位置などから、北西側道路下に埋設された本管から、北東側隣接地を介して引き込まれているものと外観した。	

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56年1月10日 経 過 年 数 ： 約45年 経済的残存耐用年数： 経済的残存耐用年数を満了している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：板張り、塗り壁等 内 壁：塗り壁、クロス、板張り等 天 井：板張り、クロス、ボード等 床：畳、フローリング等 設備その他：特別なものはない。
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：（付属資料第6図建物見取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「保守管理の状態」とともに現況調査報告書参照
特 記 事 項	■本件建物の上記築年からすれば、本件建物は旧耐震基準で設計された可能性及び石綿含有建材が使用されている懸念がある。 ■2階の北側居室の天井に雨漏り跡を確認した。1階のホールそのほか各所のフローリングに沈みが感取された。所有者から、フローリングの沈みはシロアリが原因との説明を受けた。加えて、雨漏り修理や防蟻処理などは資金的に困難である旨の陳述があった。そのほか外壁にクラックが散見された。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	7,630	1.03	547.00	0.90	3,870,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 南丹 (府) -10

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/㎡)
 $15,800 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/205 = 7,630$

◇ 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
 $100/103 \times 100/105 \times 100/190 \times 100/100 \div 100/205$

イ 個別格差 : 角地 (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 物件2（建物）

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	167.75	0.05	1,260,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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、現価率を 0.05 と査定する。

Ⅱ 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、本物件は既存集落地域内の住宅であり、賃貸想定が困難なため、収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

物件 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=ウ (万円未満四捨五入)
1	3,870,000	20%	法定地上権	770,000

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20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (Ⅰ1①オ、Ⅰ1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (Ⅱ①ウ) 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=カ
1	3,870,000	-770,000		60%	70%	1,300,000
2	1,260,000	+770,000	100%	60%	70%	850,000
一 括 価 格 (合計)						2,150,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 各特記事項欄記載の事情等を考慮して査定した。

オ 競売市場修正： 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

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)-10)
所 在 : 南丹市日吉町胡麻中野辺谷1番9
価 格 : 15,800 円/㎡
位 置 : JR山陰本 線「 胡麻 」駅の北西 方、道路距離約 450 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 216 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西 5 m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 8 年度)
物件1(土地): 2,886,900 円
物件2(建物): 2,232,950 円

第7 付属資料の表示

- 1 対象不動産の位置図
- 2 付 近 地 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写 (参考図: 残地数量)
- 5 建 物 図 面 写
- 6 建 物 見 取 図
- 7 土地建物位置関係図
対象不動産の状況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 南丹市日吉町上胡麻寺ノ下
 地 番 11番1
 地 目 宅地
 地 積 547.00平方メートル

- 2 所 在 南丹市日吉町上胡麻寺ノ下 11番地1
 家屋 番号 11番1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 128.98平方メートル
 2階 38.77平方メートル

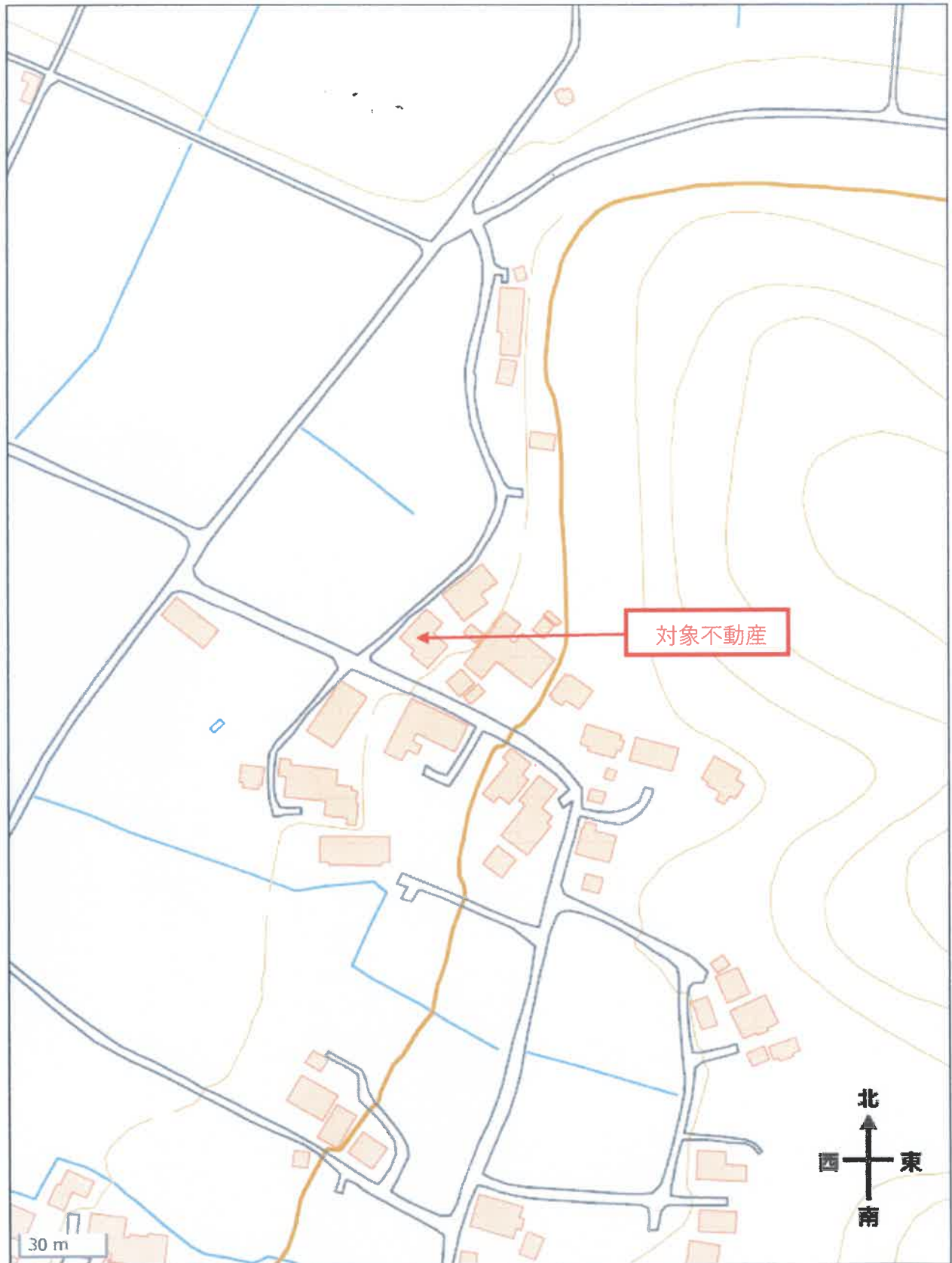
第1図 対象不動産の位置図

地理院地図
GS Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用