

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。

(物件 4~6)

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）
4～6	39,310,000 31,448,000	一括	7,862,000	109,426	42,844
4	8,130,000				
5	7,510,000				
6	23,670,000				



物 件 目 録

4 所 在 京都市左京区下鴨西高木町

地 番 32番

地 目 宅地

地 積 83.99平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

5 所 在 京都市左京区下鴨西高木町

地 番 32番12

地 目 宅地

地 積 77.65平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

6 所 在 京都市左京区下鴨西高木町 32番地、32番地12

家屋 番号 32番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 85.59平方メートル

2階 74.25平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1



(物件 4~6)

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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 4~6】

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 4~6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4、5】

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

4 所 在 京都市左京区下鴨西高木町

地 番 32番

地 目 宅地

地 積 83.99平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

5 所 在 京都市左京区下鴨西高木町

地 番 32番12

地 目 宅地

地 積 77.65平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

6 所 在 京都市左京区下鴨西高木町 32番地、32番地12

家屋 番号 32番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 85.59平方メートル

2階 74.25平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1



令和8年(ケ)第37号
(物件4～6)
令和8年3月18日受理
令和8年4月30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

4 所 在 京都市左京区下鴨西高木町

地 番 32番

地 目 宅地

地 積 83.99平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

5 所 在 京都市左京区下鴨西高木町

地 番 32番12

地 目 宅地

地 積 77.65平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

6 所 在 京都市左京区下鴨西高木町 32番地、32番地12

家屋 番号 32番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 85.59平方メートル

2階 74.25平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

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4、5			
現況地目	☒ 宅地（物件4、5） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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6			
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： ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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4および物件5の土地は、南側で建築基準法上の道路(市道)に接面している。
- 2 公図には物件4の土地の北側境界に屈曲している部分があるが、現況、ブロック塀が直線状に設置されており、公図の状態はみられない。物件4および物件5の土地には、正確な地積測量図等が存在しないため、各境界は明らかではなく、正確には専門家を交えた確定を要する。
- 3 物件6の建物は、屋根瓦の上からカラー波鉄板で覆っている。
- 4 物件6の建物の1階・2階とも天井に雨漏りがみられ、天井が崩れている部分もある。
- 5 物件6の建物南側和室は、雨漏りの影響が大きく、壁、建具、床にカビが発生している。
- 6 物件6の建物の2階は学生に間貸ししていたとのことで、西側の入口からしか出入りできない。
- 7 物件6の建物内部には、多数の動産が残地されている。

(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
C	本件建物は空き家です。誰にも貸していません。
D	本件建物は空き家とは言えず、私が管理を任されています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件6の建物は、共有者らが居宅とし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3月19日 12:10-12:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年3月19日 : - :	執行官室	B、C、D宛照会書送付
8年4月15日 13:05-14:50	物件所在地	Cと面談、立入調査、写真撮影
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8年4月15日
Cが2階への入口の鍵を持参しなかったため、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



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。

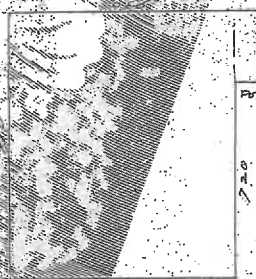
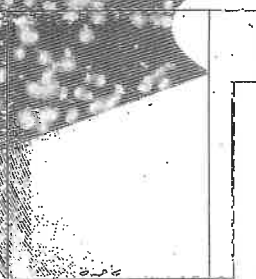
請求番号：16-1
(1/1)

A4判に縮小

作 業 年 月 日
昭和 年 月 日

845年8月7日

写真撮影位置方向



118 820 x 240 = 22,160
990 x 220 = 2,178
計 24,338

118 820 x 240 = 22,160
990 x 220 = 2,178
計 24,338

縮 尺 1/500 単位

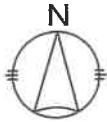
登記年月日: 昭和 年 月 日

これは図面に記載する
令和8年1月28日

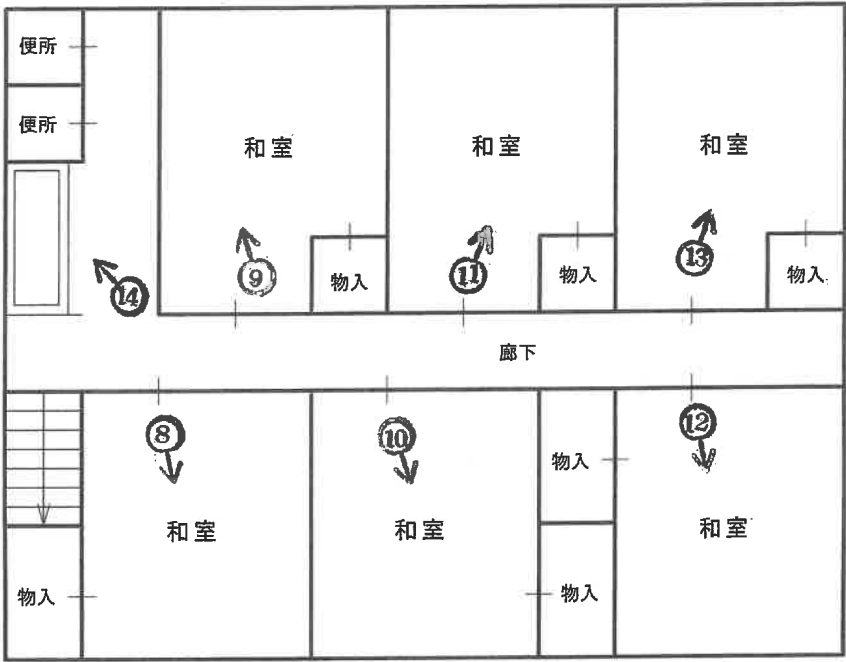
東京都 文京区

請求番号: 16-2

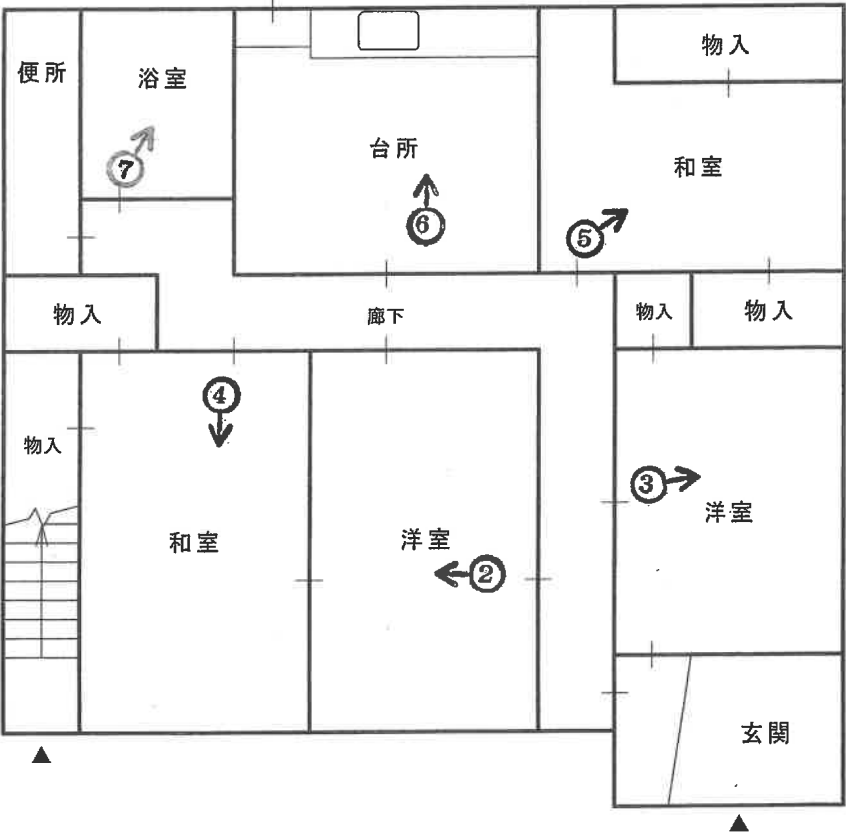
建物見取図



2 階



1 階



※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。

物件 6

1



2





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

令和 8 年 （ ケ ） 第 37 号
物件4～6

令 和 8 年 4 月 15 日 現 地 調 査
令 和 8 年 4 月 24 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39,310,000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金8,130,000円
物件5（土地）	金7,510,000円
物件6（建物）	金23,670,000円

- 1 一括価格は、物件4～6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4、5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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き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
4	所在地 番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
5	所在地 番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
6	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」
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 4・5)

位 置 ・ 交 通	京都市営地下鉄烏丸線「松ヶ崎」駅の南方 ・ 道路距離 約 1.1 km (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅に共同住宅等も見られる住宅地域	
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種低層住居専用地域 60 % 100 % 準防火地域 10m高度地区 山並み背景型美観地区 近景デザイン保全区域、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10.9 m、 奥行 約15 mの 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 5.9 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第1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 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	・ 法務局備付け公図では、物件4(32番)土地の北側境界に屈曲した部分があるが、現地はブロック塀が直線状に設置されており、公図のような状況にはなかった。物件4・5土地には地積測量図がなく、正確な境界及び地積を求めるには、専門家による調査測量を要する。 ・ 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 6)

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）： 不詳（京都市が事務を引き継いだ昭和39年には課税台帳に記載されていたが、当初台帳登録時期は不明。（京都市市税事務所にて聴取）） 経 過 年 数 ： 62 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 ： 瓦葺等 外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： 塗り壁、クロス、合板等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： 畳、カーペット、板等 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	普通
保守管理の状態	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。 ・ 屋根は瓦葺きの上からカラー波鉄板(トタン板)で覆っている。 ・ 1階、2階とも天井に雨漏りが見られ、一部の天井は板材がはがれ落ちている。1階南側和室は雨漏りの影響が大きく、壁、建具、床にカビが発生している。建物全体に老朽化が進んでいる。 ・ 2階は学生等に間貸しをする仕様となっている。2階には西側の入口からのみ上がれる。 ・ 屋内に多くの動産が残置されている。 ・ 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4・5）

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
4	372,000	1.03	83.99	0.95	30,570,000
5	372,000	1.03	77.65	0.95	28,260,000

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 -37

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/㎡)
 $405,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/110 = 372,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/110$

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6）

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
6	180,000	159.84	0.01	290,000

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) 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)
4	30,570,000	60%	法定地上権	18,340,000
5	28,260,000	60%	法定地上権	16,960,000

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
4	30,570,000	-18,340,000		95%	70%	8,130,000
5	28,260,000	-16,960,000		95%	70%	7,510,000
6	290,000	+35,300,000	100%	95%	70%	23,670,000
一 括 価 格 (合計)						39,310,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 境界に不明瞭な部分があること等を考慮した。

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 (京都左京-37)
所 在 : 京都市左京区下鴨東本町33番2
価 格 : 405,000円/㎡
位 置 : 京都市営地下鉄烏丸線「松ヶ崎」駅の南方、道路距離 約 1.1 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 199 ㎡
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1種低層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 100 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件4(土地) : 20,157,600 円
物件5(土地) : 18,636,000 円
物件6(建物) : 1,350,600 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

4 所 在 京都市左京区下鴨西高木町

地 番 32番

地 目 宅地

地 積 83.99平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

5 所 在 京都市左京区下鴨西高木町

地 番 32番12

地 目 宅地

地 積 77.65平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

6 所 在 京都市左京区下鴨西高木町 32番地、32番地12

家屋 番号 32番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 85.59平方メートル

2階 74.25平方メートル



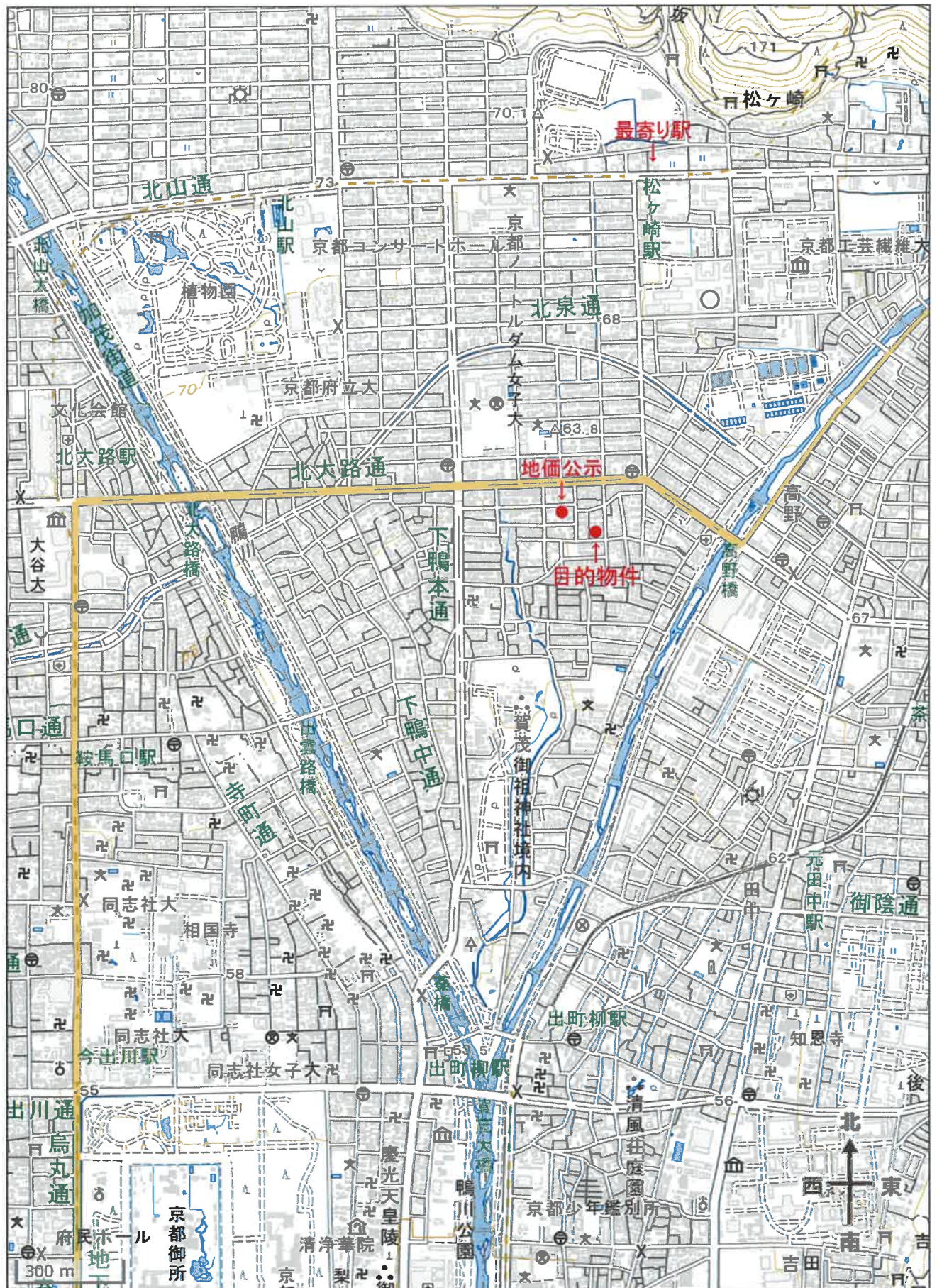
物 件 目 録

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分3分の1
共有者	D	持分3分の1



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

