

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 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 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	9, 130, 000 7, 304, 000	一括	1, 826, 000	18, 239	7, 417
1	3, 430, 000				
2	5, 700, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市下京区梅小路東町
地 番 56 番
地 目 宅地
地 積 53.28 平方メートル
- 2 所 在 京都市下京区梅小路東町 56 番地
家屋 番号 56 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 34.71 平方メートル
2 階 28.09 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 42 平方メートル
2 階 約 40 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 阿 南 愛 香

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



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。

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 京都市下京区梅小路東町

地 番 56 番

地 目 宅地

地 積 53.28 平方メートル

2 所 在 京都市下京区梅小路東町 56 番地

家屋 番号 56 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 34.71 平方メートル
2 階 28.09 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 42 平方メートル
2 階 約 40 平方メートル



令和8年(ケ)第33号

(物件1、2)

令和8年 3月10日受理

令和8年 5月21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 | 京都市下京区梅小路東町 |
| | 地 番 | 56番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市下京区梅小路東町 56番地 |
| | 家屋 番号 | 56番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.71平方メートル
2階 28.09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(物件) ☐ (物件)		
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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約42㎡ 2階 約40㎡		
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(空家) 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

1 本件土地

- (1) 現地概測の結果、概測地積は約 5 1 m²であるため、登記地積と概ね一致するが、本件土地には地積測量図が存在せず、本件土地の境界は判然としないので、専門家の調査による確認が必要である。
- (2) 東側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- (3) 上記道路の幅員は、京都市役所道路明示課によると 4. 0 m前後とされているが、現況調査では道路境界標が見当たらず道路幅員は不詳であるが、現地概測の結果、現況は約 3. 9 mであるため、道路幅員が 4 m未満の場合、再建築の際はセットバックが必要となる。
- (4) 南東角付近に本件土地と南側隣地（地番 5 5 番）との境界標と思われる金属プレートが設置されている。
- (5) 上記金属プレートの設置位置から判断すると、本件建物の南側の外壁が南側隣地に越境している可能性がある。

2 本件建物

- (1) 1 階、2 階ともに増築されている。
ただし、建物図面が存在しないため、増築箇所等の詳細は不明である。
- (2) 2 階の洋室と和室の天井に雨漏りの跡が見られた。
- (3) 建物全体に経年相応の劣化が見られた。
- (4) 建物内でペットが飼育されていた形跡が見られた。
- (5) 家具類や衣類等の動産類が多数存在するが、人が住んでいる様子はなかった。
- (6) 風呂等の設備は、通常どおり使用できるかは不明である。
- (7) 建物内に所有者及び所有者の家族と思われる者宛の郵便物が多数存在した。
- (8) 1 階の北東側の建物内に軽自動車（車検切れ）が 1 台駐車されていた。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、公図、土地建物位置関係図・建物見取図及び添付した写真のとおりである。
なお、本件土地の地積測量図、本件建物の建物図面は存在しない。
- 2 本件建物内に所有者及び所有者の家族と思われる者宛の郵便物が多数存在した。
- 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るが、令和 7 年 4 月 3 日閉栓となっていた。
- 4 本件建物内には家具類や衣類等の動産類が多数存在するが、人が住んでいる様子はなかった。
- 5 初回臨場時に本件建物の郵便受けに照会書を投函し、所有者宛に照会書を送付したが、いずれも回答はなかった。
- 6 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、所有者が居宅（空家）として使用し、占有していることが認められる。
- 7 よって、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13日	当庁	所有者宛照会書送付、ライフライン調査
8年3月13日 11:55 - 12:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、照会書投函
8年4月2日 9:30 - 10:05	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2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

1 61-6
□ 104-2

(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。



A 梅小路日影町
B 梅小路本町
C 梅小路東中町

請求部	所在	京都市下京区梅小路東町				地番	56番			
出力縮尺	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			
作成年月日						備考	補記事項			
							備考			

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29日
京都地方法務局

請求番号：36-1

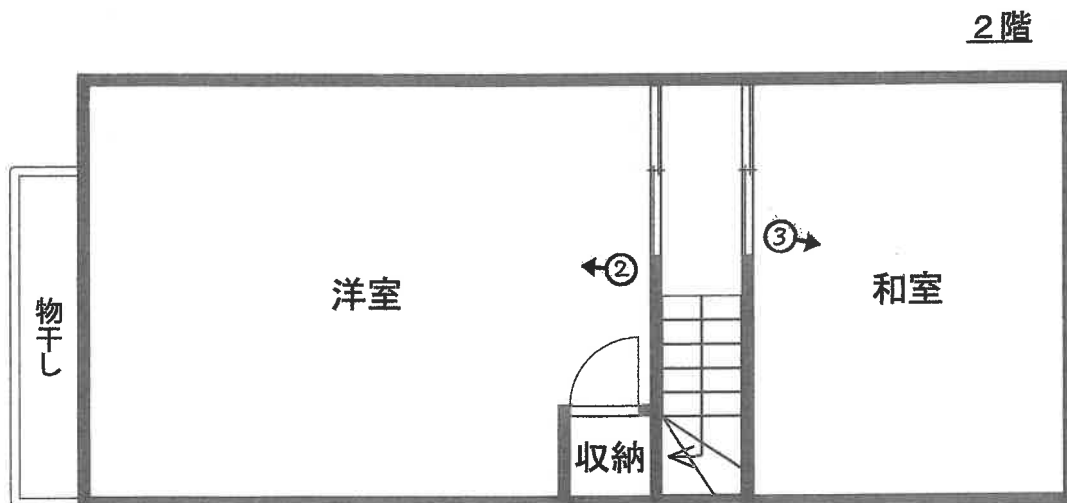
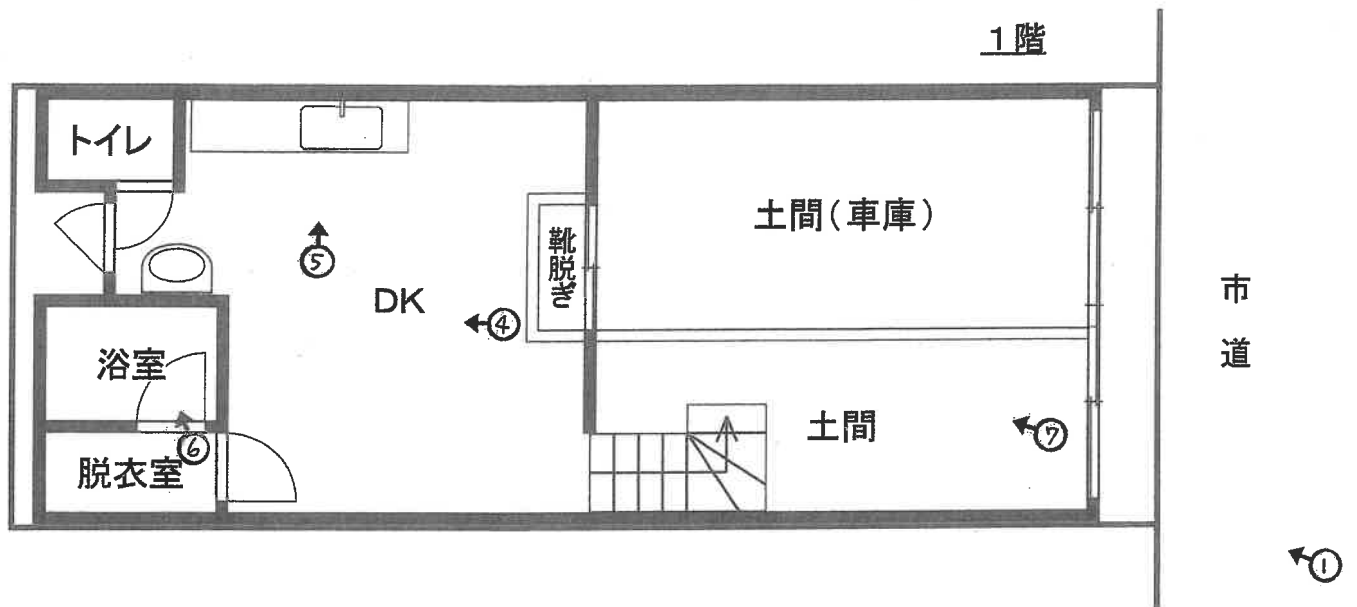
(1/1)

登記官

5 ページ

建物見取図

(写真撮影位置方向♂)







2



3



4

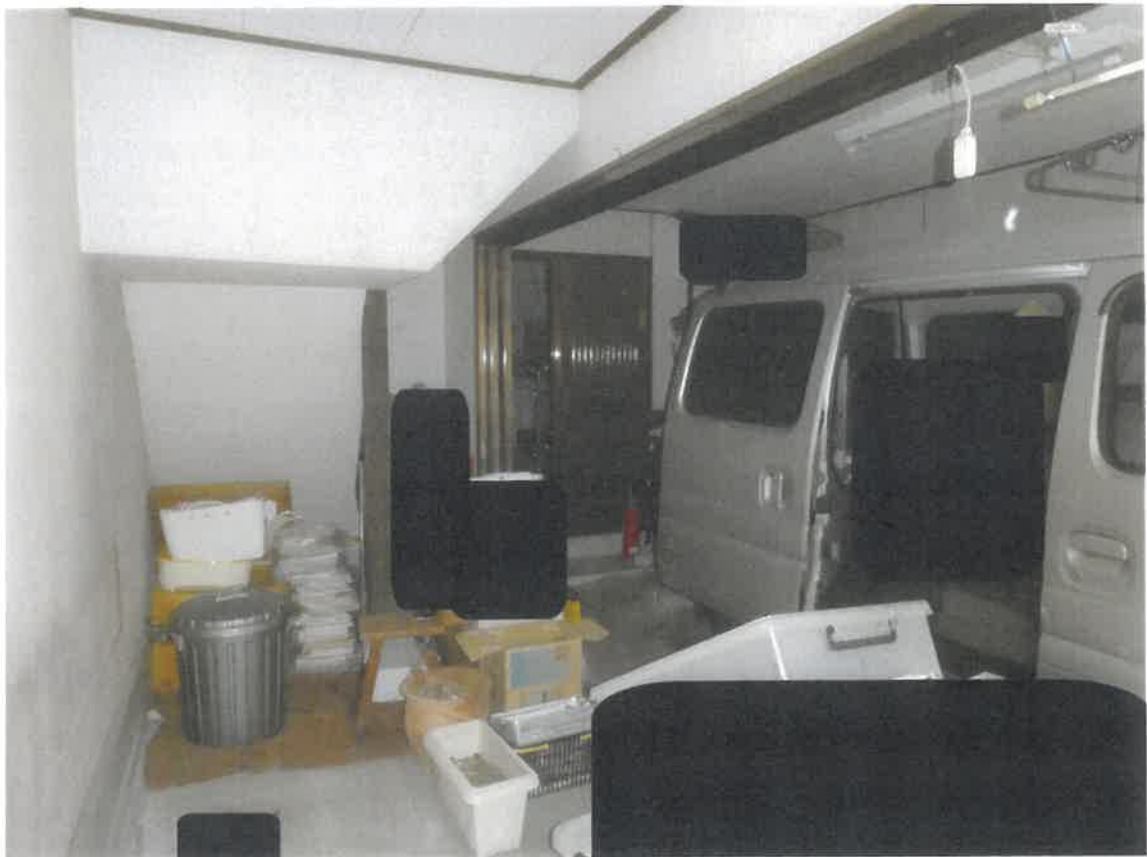


5

6



7



令和 8 年 (ケ) 第 33 号
令和 8 年 4 月 2 日 現地調査
令和 8 年 4 月 9 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		9,130,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	3,430,000	円
物件2（建物）	金	5,700,000	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	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	1階 約 42 m² 2階 約 40 m² 延床面積 約 82 m²
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	JR東海道本線「西大路」駅の 北東 方 ・ 道路距離約 750 m JR山陰本線「梅小路京都西」駅の 南西 方 ・ 道路距離約 800 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅等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 20m第2種高度地区 市街地型美観形成地区 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4.5 m、奥行約 11.3 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約3.9m～約4.0mの市道 に ほぼ等高に 接する。 (建築基準法第42条2項道路または42条1項3号道路) 接面道路の現況幅員は約3.9mである。京都市役所道路明示課での調査によると 周辺幅員は4.0m前後とされている。現地調査では道路との境界標が見当たらな かったため道路幅員は不明確であるが、幅員が4m未満である場合は二項道路と なり、建築の際にはセットバックが必要となる。	
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	・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。	

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）： 築年不詳 経 過 年 数 ： 不明 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2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： タイル貼り、モルタル吹付、メッキ鋼板等 内 壁 ： ビニールクロス、じゅらく等 天 井 ： ビニールクロス、板、石膏ボード等 床 ： フローリング、畳、土間コンクリート等 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「土地建物位置関係図」参照
品 等	やや劣る
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	・ 建築計画概要書の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・ 本件建物は1階、2階ともに増築されている。 ・ 本件建物の2階和室の天井に雨漏りの形跡が見られる。現在も雨漏りがあるかは不明である。 ・ 本件建物は、本件土地の面積に対して建蔽率を超過している。 ・ 本件建物は従前、南北隣接建物と接していたところ、南北両隣の建物が建て替えられた際に本件建物の外壁が養生されたものと推測される。現地調査によると本件建物南側外壁は本件敷地と南側敷地の境界標と思われるプレートの南側に越境しており、北側も同様と推測される。したがって、本件建物南側及び北側の外壁及び養生面は、隣接土地上に越境しているものと判断される。 ・ 本件建物について、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）

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	264,000	1.02	53.28	0.90	12,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都下京 -3

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/㎡)
 $304,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/114 = 264,000$

◇ 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
 $100/104 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 = 100/114$

イ 個別格差： 方位等(1.02)

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	200,000	82.00	0.05	820,000

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 0.05 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	12,910,000	60%	法定地上権	7,750,000

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	12,910,000	-7,750,000		95%	70%	3,430,000
2	820,000	+7,750,000	100%	95%	70%	5,700,000
一 括 価 格 (合計)						9,130,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 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 (京都下京-3)

所 在 : 京都市下京区西七条西久保町13番3

価 格 : 304,000 円/㎡

位 置 : JR山陰本線「梅小路京都西」駅の 南西 方、道路距離約 800 m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 75 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり

接 面 街 路 : 南方 6 m 市道

用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

物件1(土地): 7,018,600 円

物件2(建物): 133,100 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

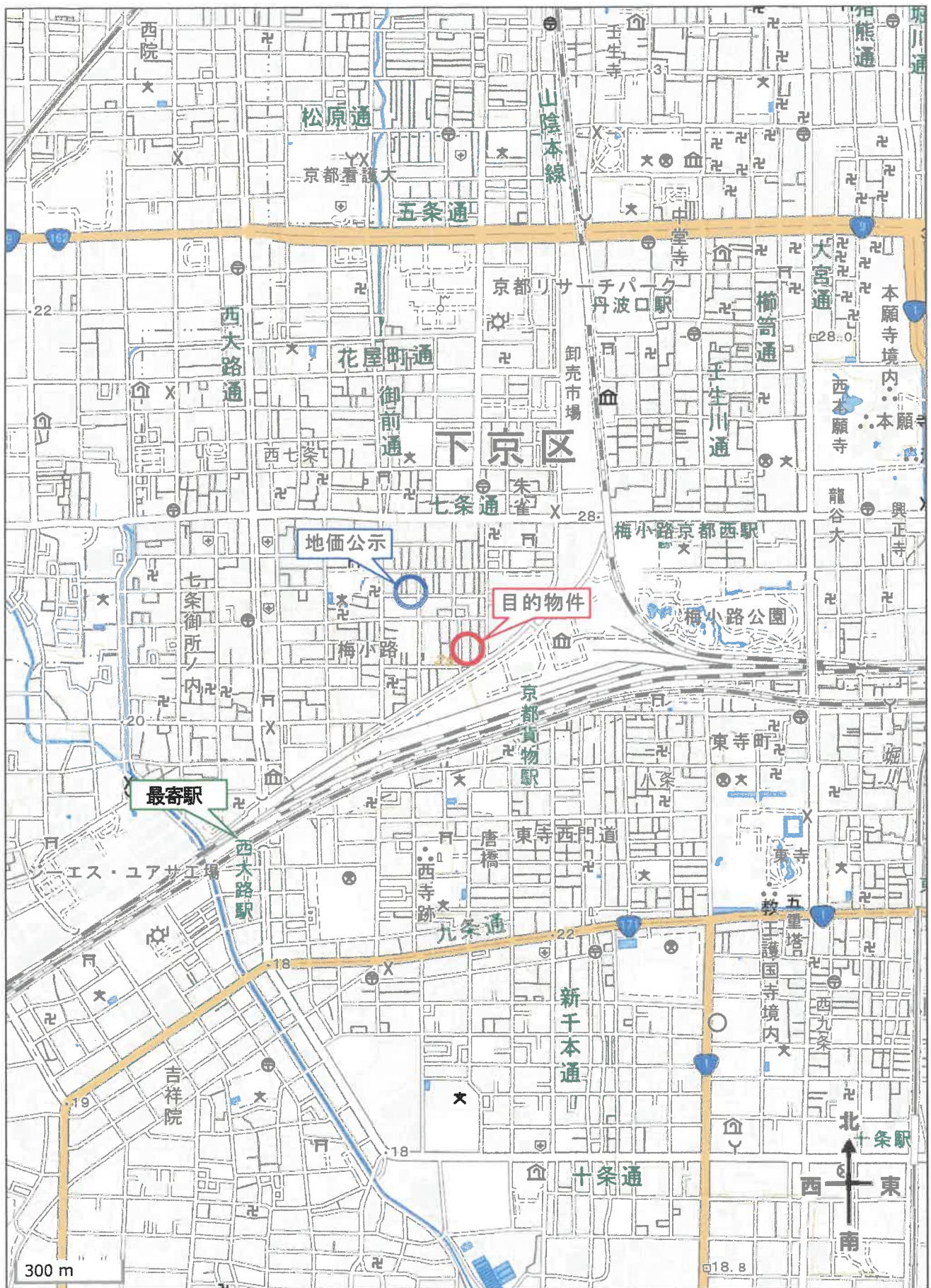
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市下京区梅小路東町 |
| | 地 番 | 56番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市下京区梅小路東町 56番地 |
| | 家屋 番号 | 56番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.71平方メートル |
| | | 2階 28.09平方メートル |



第 1 図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



地理院地図
GSI Maps

