

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。

令和8年（ケ）第3号

注 意

現況調査報告書及び評価書は、物件番号1～3についてのものですが、今回の売却対象は物件番号1、2のみです。物件番号3は取消しにより終了しておりますので、注意してください。

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 鶴 谷 博 也

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	6, 630, 000 5, 304, 000	一括	1, 326, 000	59, 691	12, 791
1	6, 570, 000				
2	60, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市右京区花園内畑町
地 番 3 番 1 4
地 目 宅地
地 積 8 2 . 5 5 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 京都市右京区花園内畑町
地 番 3 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書 (変 更)

令和 8年 6月12日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件共有持分権者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号3番14)の登記が存在する。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市右京区花園内畑町
地 番 3 番 1 4
地 目 宅地
地 積 8 2 . 5 5 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 京都市右京区花園内畑町
地 番 3 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



令和8年(ケ)第3号

(物件1～3)

令和8年2月 2日受理

令和8年2月16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 京都市右京区花園内畑町
地 番 3 番 1 4
地 目 宅地
地 積 8 2 . 5 5 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 京都市右京区花園内畑町
地 番 3 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

- 3 所 在 京都市右京区花園内畑町 3 番地 1 4
家屋 番号 3 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 2 3 平方メートル
2 階 4 0 . 2 3 平方メートル

所有者 A



2 ページ

執行官の意見

- 1 物件1の土地は、所有者が更地として占有していることが認められる。
- 2 物件2の土地は、共有者らが公衆用道路（私道）として利用していることが認められる。
- 3 所有者宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 4 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおりに認定した。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月4日 11:45-11:50	物件所在地	外部調査、写真撮影
8年2月4日 : - :	執行官室	所有者宛に照会書送付
8年3月2日 14:50-15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
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、立会人及び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、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に



A. 花園壽野町

(1/2)

登記年月日：平成22年4月12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。

(京都地方法務局 帳簿出張所 帳簿)

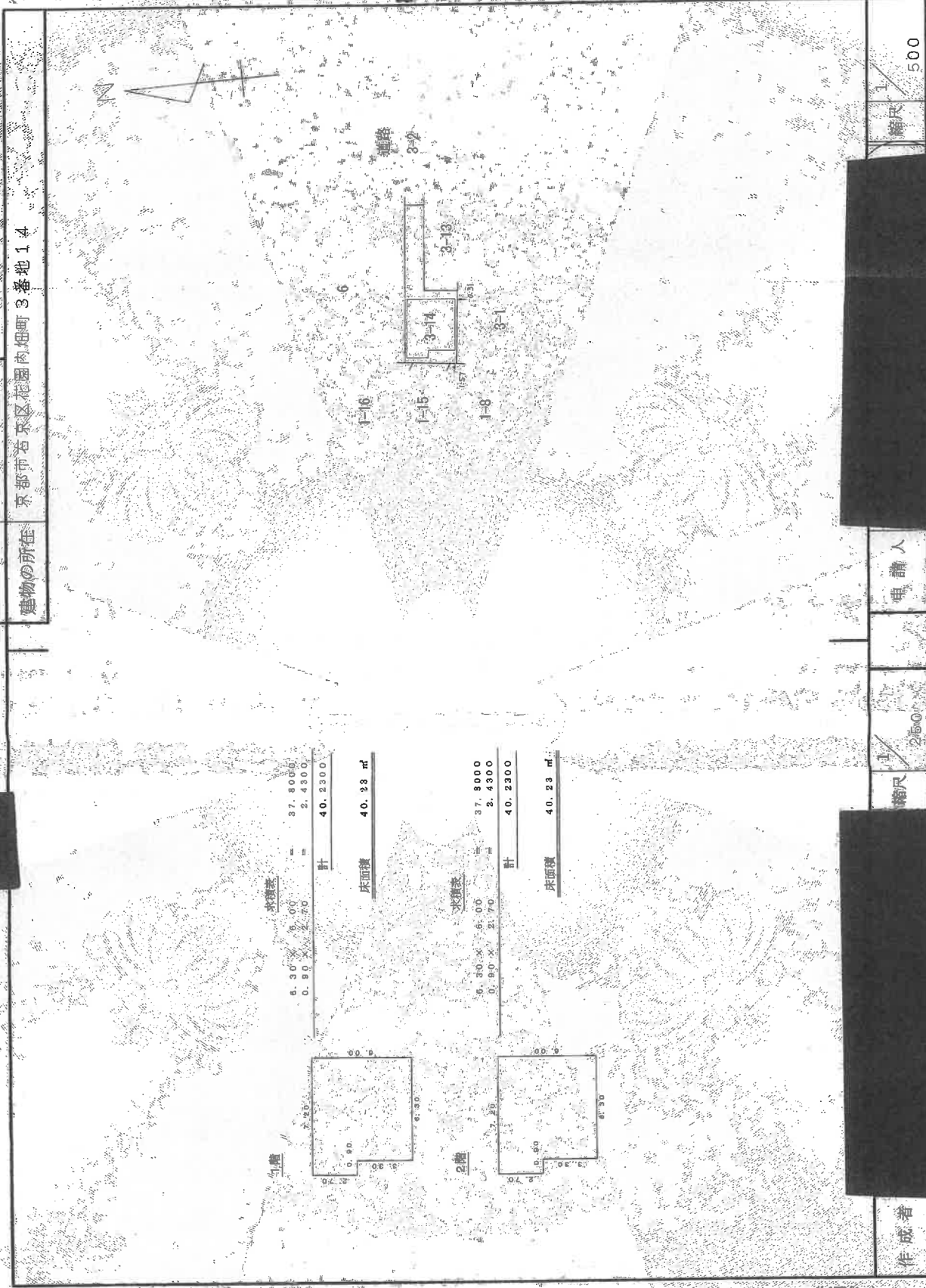
令和8年1月6日

大阪法務局 北出張所

登記簿

建物図面
建備階平面図

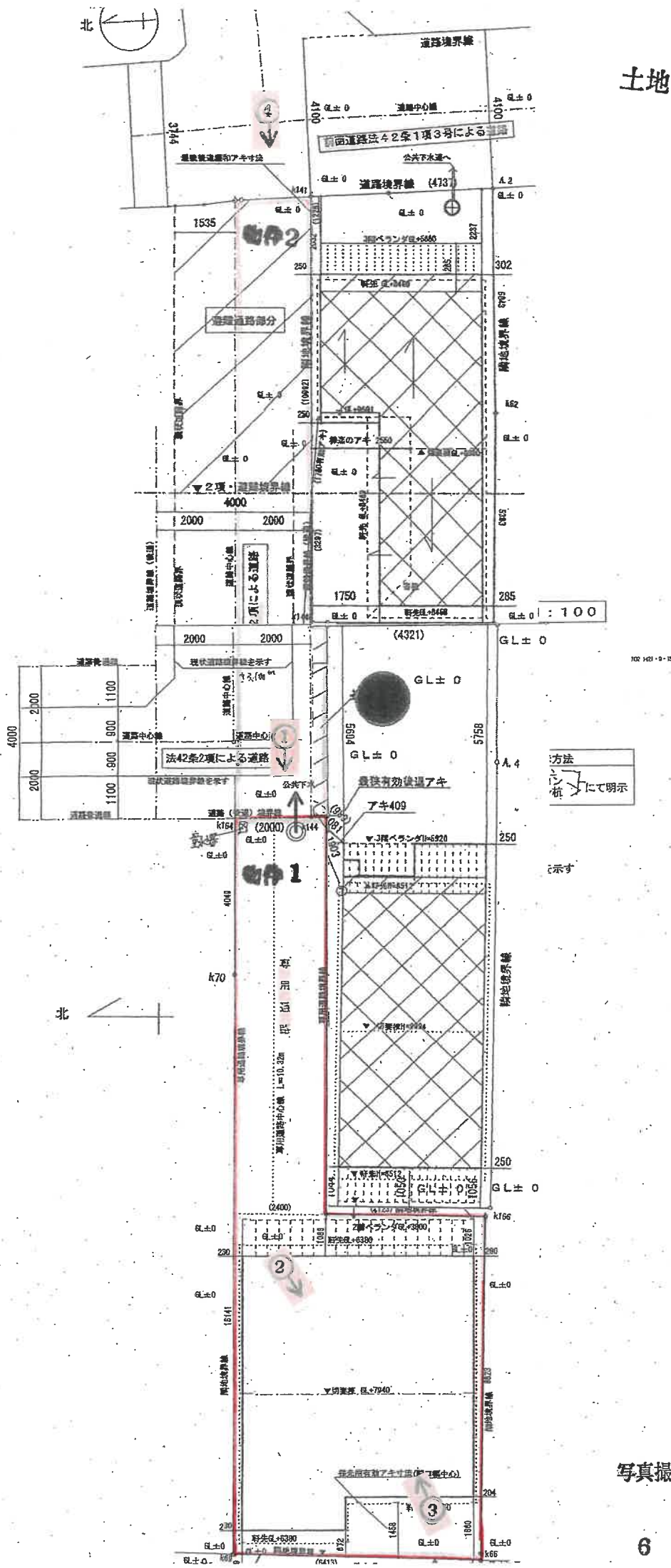
家屋番号	3-14
建物の所在	京都市右京区花園内畑町3番地14



(図面等)

(京都市地家屋調査士会 用紙)

土地見取図



写真撮影位置方向



1



2



3



4

令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 3 月 2 日 現地調査
令和 8 年 3 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
栗田口定大

第1 評価額

一括価格	
金 6,630,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,570,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
物件3 (建物)	現況不存在

- 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2の内訳価格は、公衆用道路敷としての持分価格である。

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 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「不存在」
番号	特 記 事 項		
3	債権者によると、物件3建物は火災により取壊し済で現況不存在である(滅失登記未済)。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「 花園 」駅の 南西 方 ・ 道路距離約 300 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2種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 15 m 第2種高度地区 山並み背景型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域
画 地 条 件	(物件1) 間口約2.4m、延長約10mの路地状部分を介した、東西約8.8m、南北約6.5mの不整形地 (物件2) 幅員約3.5m～約3.9mの私道敷を構成する東西約15.8m、南北約2m～約2.4mの带状地であり、西端で物件1土地に隣接している。 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	物件1土地は、東側で幅員約3.5m～約3.9mの私道(物件2土地を含む)に等高に接する。 当該私道は、建築基準法第42条第2項の道路であるが、東側一部は同法非道路(避難通路)になっているものとみられる。また、当該私道は東端で幅員約4mの市道に接続している。	
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	・物件1土地上に存した物件3建物について、建築確認、完了検査が取得されていた。当該確認申請時の土地条件(間口等)と同条件を前提に、物件1土地について建物等の建築は可能と史料する。 ・物件1土地の西側は、2m程度高く擁壁が存するため、京都市建築基準条例第7条(崖の付近の建築制限)の適用を受ける可能性がある。 ・目的土地の北方40m付近には、JR山陰本線の高架鉄道敷が存する。 ・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(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。	

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

物件1・2（土地）

目的土地の更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	持分 エ	更地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	158,000	0.80	82.55	1/1	10,430,000
2	158,000	0.05	33.00	1/3	90,000
計					10,520,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 右京 (府) -2

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/㎡)
 $197,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/126 = 158,000$

◇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 (1.01)

◇地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/105 \times 100/98 \times 100/120 \times 100/102 = 100/126$

イ個別格差: 物件1 形状等 (0.80)
 物件2 公衆用道路 (0.05)

ウ地積: 登記数量による。

エ持分: 登記記載による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

番号	更地価格(円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	10,430,000	100%	90%	70%	6,570,000
2	90,000	100%	90%	70%	60,000
一 括 価 格 (合 計)					6,630,000

イ 占有減価修正: 修正の必要がない。

ウ 市場性修正: 物件3建物が滅失した事情に係る市場性減退の程度等を考慮した。

エ 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 (右京(府)-2)
所 在 : 京都府京都市右京区太秦安井北御所町2番28ほか2筆
価 格 : 197,000 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「花園」駅の 南東 方、道路距離約 550 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 119 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 西方 5 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
高度地区、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 6,586,600 円
物件2(土地): 公衆用道路

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 京都市右京区花園内畑町
地 番 3 番 1 4
地 目 宅地
地 積 8 2 . 5 5 平方メートル

所有者 A

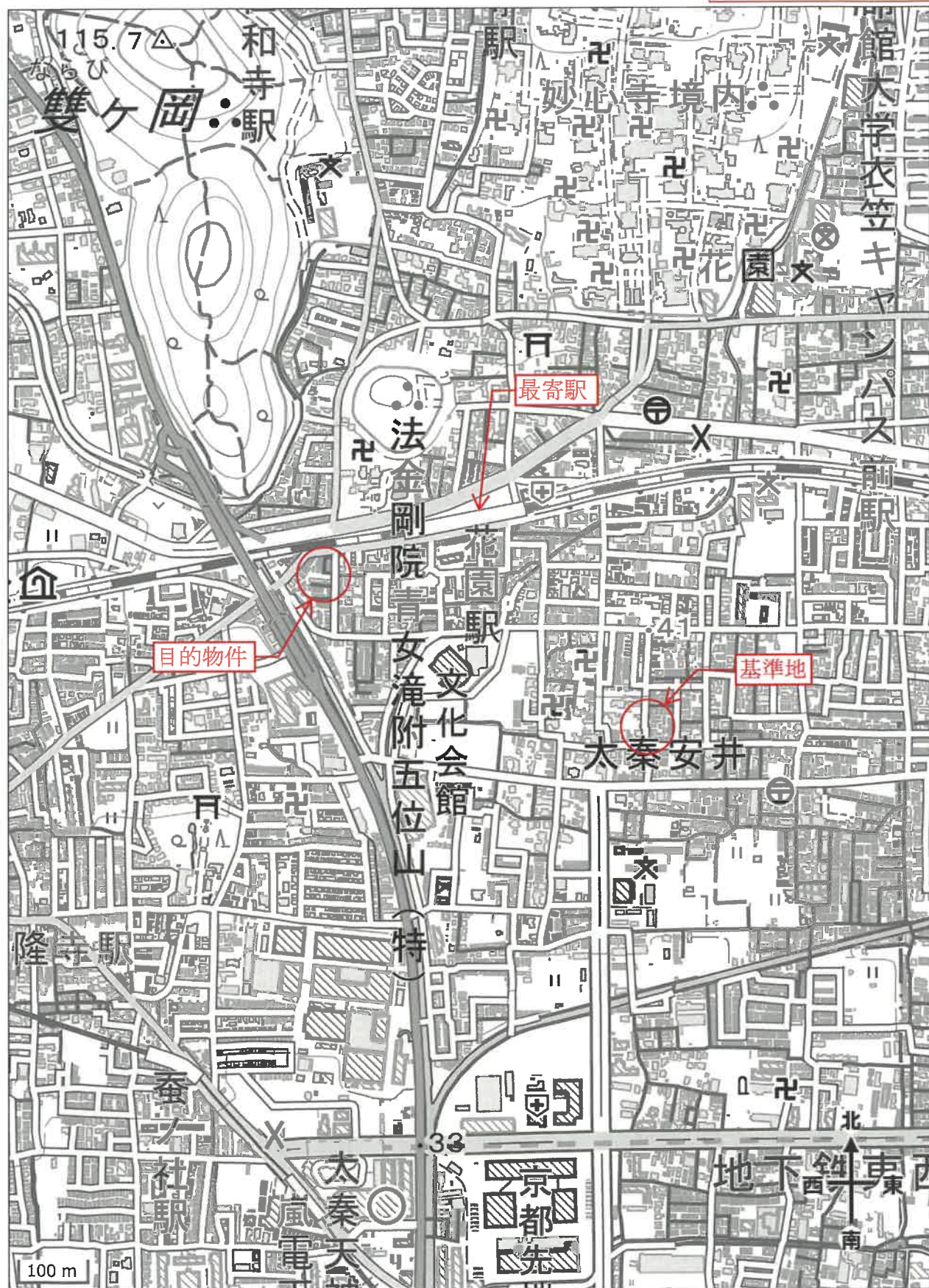
- 2 所 在 京都市右京区花園内畑町
地 番 3 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 3 3 平方メートル

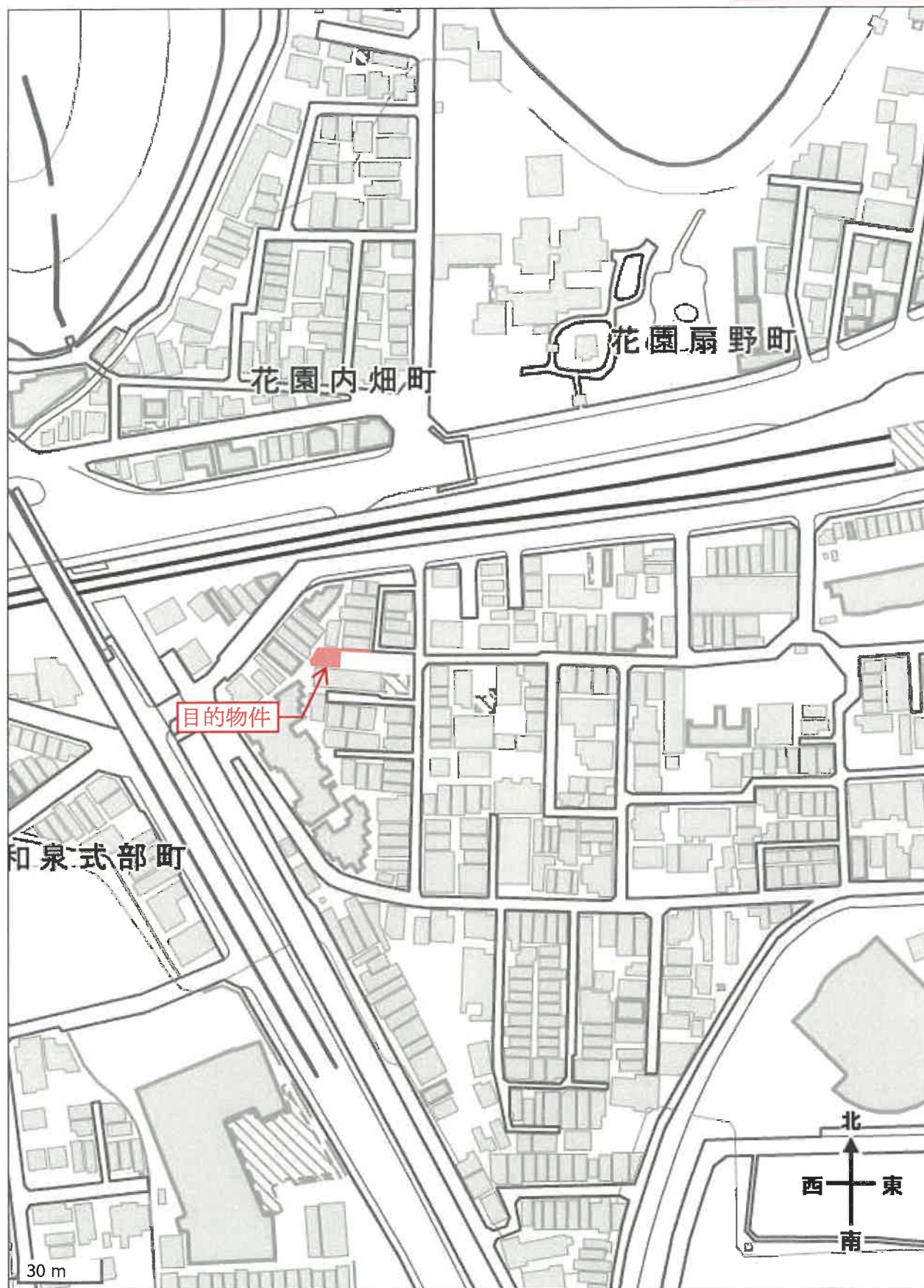
共有者 A 持分 3 分の 1

- 3 所 在 京都市右京区花園内畑町 3 番地 1 4
家屋 番号 3 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 2 3 平方メートル
2 階 4 0 . 2 3 平方メートル

所有者 A







出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用