

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 9 月 16 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 10 月 8 日から 令和 8 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 11 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
9 月 16 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）
1～3	7,690,000 6,152,000	一括	1,538,000	32,213	10,311
1	490,000				
2	2,390,000				
3	4,810,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市西京区下津林南中島町
 地 番 139番
 地 目 宅地
 地 積 9.65平方メートル
- 2 所 在 京都市西京区下津林南中島町
 地 番 140番
 地 目 宅地
 地 積 47.06平方メートル
- 3 所 在 京都市西京区下津林南中島町 140番地
 家屋 番号 140番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 42.05平方メートル
 2階 33.93平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月10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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。



- 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 | 京都市西京区下津林南中島町 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9. 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市西京区下津林南中島町 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7. 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市西京区下津林南中島町 1 4 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2. 0 5 平方メートル
2 階 3 3. 9 3 平方メートル |



令和8年（ケ）第63号
（物件1～3）
令和8年5月25日受理
令和8年6月25日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 遠藤 雄三

（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 | 京都市西京区下津林南中島町 | |
| | 地 番 | 139番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9.65平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 京都市西京区下津林南中島町 | |
| | 地 番 | 140番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 47.06平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 京都市西京区下津林南中島町 140番地 | |
| | 家屋 番号 | 140番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 42.05平方メートル |
| | | 2階 | 33.93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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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 3		
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：		
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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1土地は、北側で建築基準法上の私道（開発道路、建築基準法42条1項2号）と等高で接しているが、東側土地との境界付近まで物件3建物が建築されているため、出入りはできない。
- 2 物件2土地は、北側及び西側で建築基準法上の私道（開発道路、建築基準法42条1項2号）と等高で接しており、西側境界付近にある門扉から道路へ出入りができる。
- 3 物件1土地の北東角付近には、金属プレートが設置してある。
- 4 物件2土地の南西角付近にブロック塀があるが、誰が設置したのかは不明である。
- 5 物件3建物内には、相当数の被相続人の家具等の動産が残置してあるが、被相続人の親族が退去時に一定整理整頓を行った形跡が見られる。
- 6 物件3建物内1階の玄関横通路、台所及び台所横の和室3カ所で、床の上を歩くと沈む箇所がある。
- 7 物件3建物には、経年相応の劣化が見られる。

(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
相続財産特別代理人	物件1から3についての状況は、分かりません。
被相続人の親族からの照会回答要旨及び電話聴取	1 被相続人の親族は、物件3建物から既に退去しており、空家になっています。 2 被相続人の家具等の動産は、相続放棄しているため物件3建物内に残置しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、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 関係人の陳述等、ライフライン調査、被相続人の配偶者の住民票写し及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。
- 3 相続財産が、居宅（空家）として使用し、占有している。

(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5月28日 9:30-9:35	当庁	相続財産特別代理人から電話聴取
8年5月28日 12:30-12:40	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5月28日	当庁	ライフライン調査
8年5月28日	京都市西京区役所	被相続人の配偶者の住民票写し取得
8年6月17日 11:30-12:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
8年6月18日 12:00-12:10	当庁	被相続人の親族から電話聴取
年 月 日 : - :		

(特記事項)

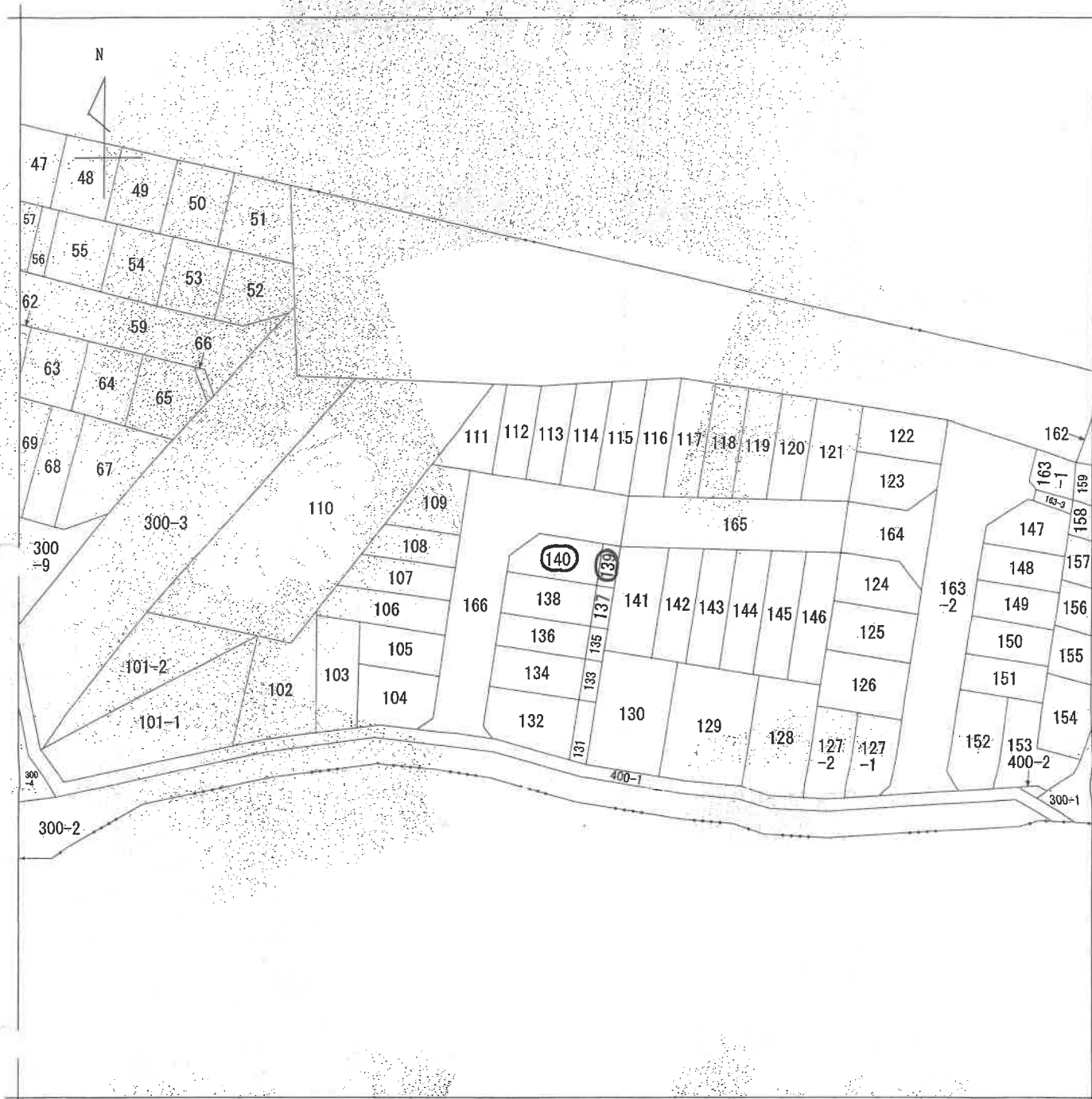
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年6月17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



(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

請 求 部 分	所 在	京都市西京区下津林南中島町				地 番	140番			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成3年8月16日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 事		

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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和8年2月3日

京都地方法務局

地图整理番号：M62693

登記官

(1/1)

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。
(京都地方方法務局鑑印事務管轄)
令和8年2月3日 京都地方方法務局

登記官

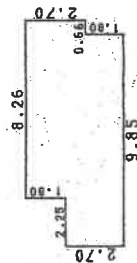
615

243811 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	140番
建物の所在	京都市西京区下津林南中島町140番地、139番地

1階

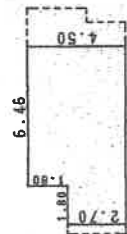


求積表

$8.26 \times 1.80 =$	14.8680
$10.51 \times 0.90 =$	9.4590
$9.85 \times 1.80 =$	17.7300
合計	42.0570

床面積 42.05m²

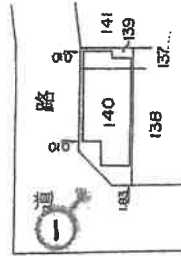
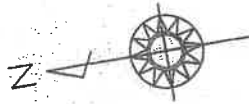
2階



求積表

$6.46 \times 1.80 =$	11.6280
$8.26 \times 2.70 =$	22.3020
合計	33.9300

床面積 33.93m²



(写真撮影位置方向)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

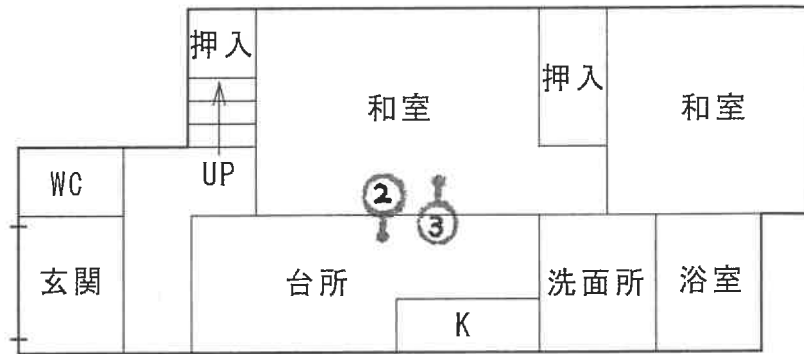
平成5年4月7日

物件3

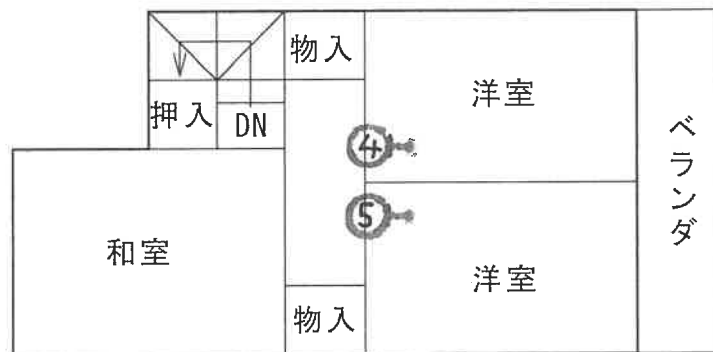
(写真撮影位置方向 )



1階



2階



本件建物

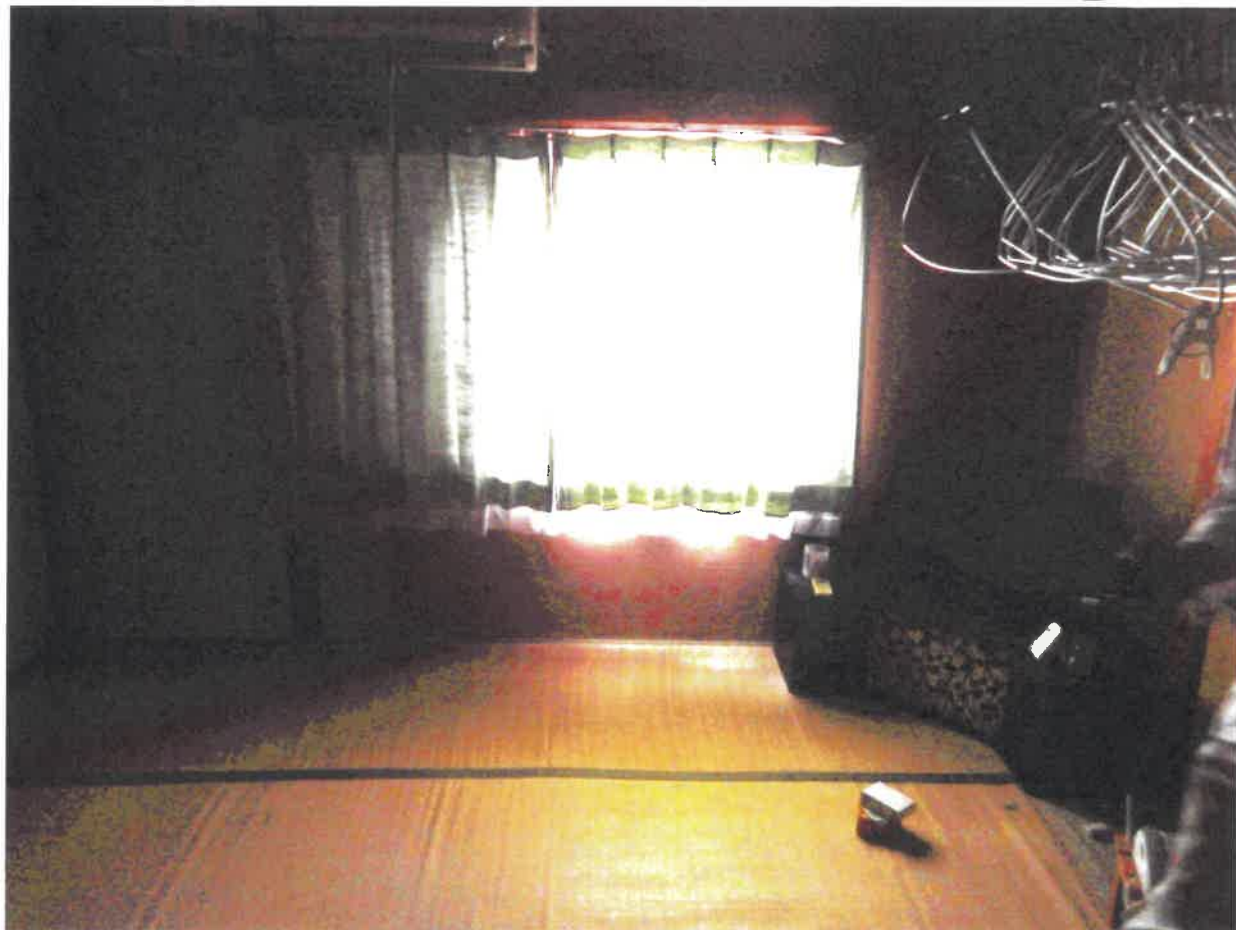
①



②



3



4



5



令和 8 年 （ ケ ） 第 63 号
物件1～3

令 和 8 年 6 月 17 日 現 地 調 査
令 和 8 年 7 月 2 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一括価格	
金7,690,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金490,000円
物件2（土地）	金2,390,000円
物件3（建物）	金4,810,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 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」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	特に無し		

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 1,2)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線 「桂川」駅の 北東 方・道路距離約 850 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。 昭和55年頃に開発分譲された住宅地域であって、当時の住宅と既に建替え済みの住宅が混在している。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 20m第2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 宅地造成等工事規制区域 洛西第一地区土地区画整理事業(完了)
画 地 条 件	西側間口 約5 m、北側間口 約12.5 mの ほぼ整形地(角切有り) 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西 側幅員 約 6.0 mの 私道 に 概ね等高 に接する。 (建築基準法 42条 1項 2号道路) 北 側幅員 約 6.0 mの 私道 に 概ね等高 に接する。 (建築基準法 42条 1項 2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、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、通常のコスト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	・本件土地及びその周辺域は、開発許可(S55.4.11、第1449号、16戸)及び完了検査(S55.6.23)を得て開発分譲された住宅地域である。 なお、その後土地区画整理事業が行われ、平成3年に換地処分を完了しており、地積測量図は無いが、公図及び登記地積には信頼性が認められる。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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55年11月30日 新築 経 過 年 数 ： 約 46 年 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 外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： 塗り壁等 天 井 ： 板張り等 床 ： フローリング、板間、畳等 設 備 ： 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 ： 敷地内に駐車場スペースは無い。
床面積（現況）	第3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のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	やや劣る （床の各所に劣化が生じている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・本件建物は、建築確認（S55.8.25、第80西0640号）を得ているが、完了検査は得ていない。 なお、本件土地が平成3年に土地区画整理事業の換地処分により、登記地積が現在の計56.71㎡となった後、本件建物は平成5年に増築されているが、当該増築時に建築確認は得られていない。 総じて、本件建物は、現状にて建蔽率オーバーの違反建築物となっている。

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1,2）

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	216,000	1.04	9.65	0.90	1,950,000
2	216,000	1.04	47.06	0.90	9,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 京都西京 -17

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/㎡)
 $218,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/104 = 216,000$

◇ 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 (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
 $100/100 \times 100/99 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/104$

イ 個 別 格 差：方位、角地 (1.04)

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3）

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。

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
3	200,000	75.98	0.05	760,000

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 0.05 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

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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	1,950,000	60%	法定地上権	1,170,000
2	9,510,000	60%	法定地上権	5,710,000

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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	1,950,000	-1,170,000		90%	70%	490,000
2	9,510,000	-5,710,000		90%	70%	2,390,000
3	760,000	+6,880,000	100%	90%	70%	4,810,000
一 括 価 格 (合計)						7,690,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 建蔽率オーバーの違法建築物であることを考慮した。

オ 競売市場修正： 第2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 (京都西京-17)
所 在 : 京都市西京区下津林中島町1番253
価 格 : 218,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線 「桂川」駅の北東方, 道路距離約 970 m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 64㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北西 6.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 8 年度)
物 件 1 : 1,160,500 円
物 件 2 : 5,659,800 円
物 件 3 : 1,164,300 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 京都市西京区下津林南中島町
 地 番 139 番
 地 目 宅地
 地 積 9.65 平方メートル
- 2 所 在 京都市西京区下津林南中島町
 地 番 140 番
 地 目 宅地
 地 積 47.06 平方メートル
- 3 所 在 京都市西京区下津林南中島町 140 番地
 家屋 番号 140 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 42.05 平方メートル
 2 階 33.93 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



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用