

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。

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, 2	4, 110, 000 3, 288, 000	一括	822, 000	39, 763	10, 369
1	1, 560, 000				
2	2, 550, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区四ノ宮小金塚

地 番 8番228

地 目 宅地

地 積 103.06平方メートル

2 所 在 京都市山科区四ノ宮小金塚 8番地228

家屋 番号 8番228の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺3階建

床 面 積 1階 47.79平方メートル

2階 47.79平方メートル

3階 47.79平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業所・車庫



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30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

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 京都市山科区四ノ宮小金塚
地 番 8番228
地 目 宅地
地 積 103.06平方メートル
- 2 所 在 京都市山科区四ノ宮小金塚 8番地228
家屋 番号 8番228の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺3階建
床 面 積 1階 47.79平方メートル
2階 47.79平方メートル
3階 47.79平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・作業所・車庫



令和8年(ケ)第44号
(物件1、2)

令和8年 4月13日受理

令和8年 6月15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 | 京都市山科区四ノ宮小金塚 | | |
| | 地 番 | 8番228 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 103.06平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区四ノ宮小金塚 8番地228 | | |
| | 家屋 番号 | 8番228の2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 47.79平方メートル | |
| | | 2階 | 47.79平方メートル | |
| | | 3階 | 47.79平方メートル | |



2 ページ

その他の事項

1 本件土地

- (1) 北側で建築基準法上の道路（私道）に概ね等高から約0.7m高く接している。
- (2) 本件土地は、西側隣地より約0.7m高く、南側隣地より約1.5m高い。
- (3) 北西角付近に境界を示す金属プレートが設置されている。
- (4) 西側及び東側に工事用の資材や脚立などが置かれている。

2 本件建物

- (1) 郵便ポストに所有者宛の郵便物が存在した。
- (2) クロスの汚れや剥がれが多数存在し、建物全体に経年相応の劣化が見られた。
- (3) 3階和室の天井に水染みの跡が見られた。
- (4) 1階の作業場の天井の点検口の蓋が外されたままになっていた。
1階玄関の天井の一部に穴が開けられていた。
- (5) 1階には工事用の資材や道具類などの動産類が多数存在する。
2階には家具や寝具などの動産類が数点存在する。
3階には照明以外の動産類は存在しなかった。
- (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) 水道は開栓中であるが、電気は無計量であり、人が使用している様子はなかった。
- (8) 車庫は駐車スペース及び資材置場として利用されており、駐車スペースには所有者代表者個人名義の自動車検査証のある軽自動車1台が駐車されていた。

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、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 郵便ポストに所有者の郵便物が存在した。
- 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った。
- 4 目的物件内に所有者代表者個人名義の自動車検査証のある軽自動車1台が駐車されていた。
- 5 本件建物内には、1階に工事用の資材や道具などの動産類が多数存在し、2階に家具類や衣類等の動産類が数点存在し、水道は開栓中であるものの、電気は無計量であり、人が使用している様子はなかった。
- 6 初回臨場時に本件建物の郵便受けに照会書を投函したが、回答はなかった。
- 7 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・作業場・車庫（空家）として使用し、占有していることが認められる。
- 8 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4月15日	当庁	ライフライン調査
8年4月16日 15:00 - 15:15	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18日 10:30 - 11:05	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。

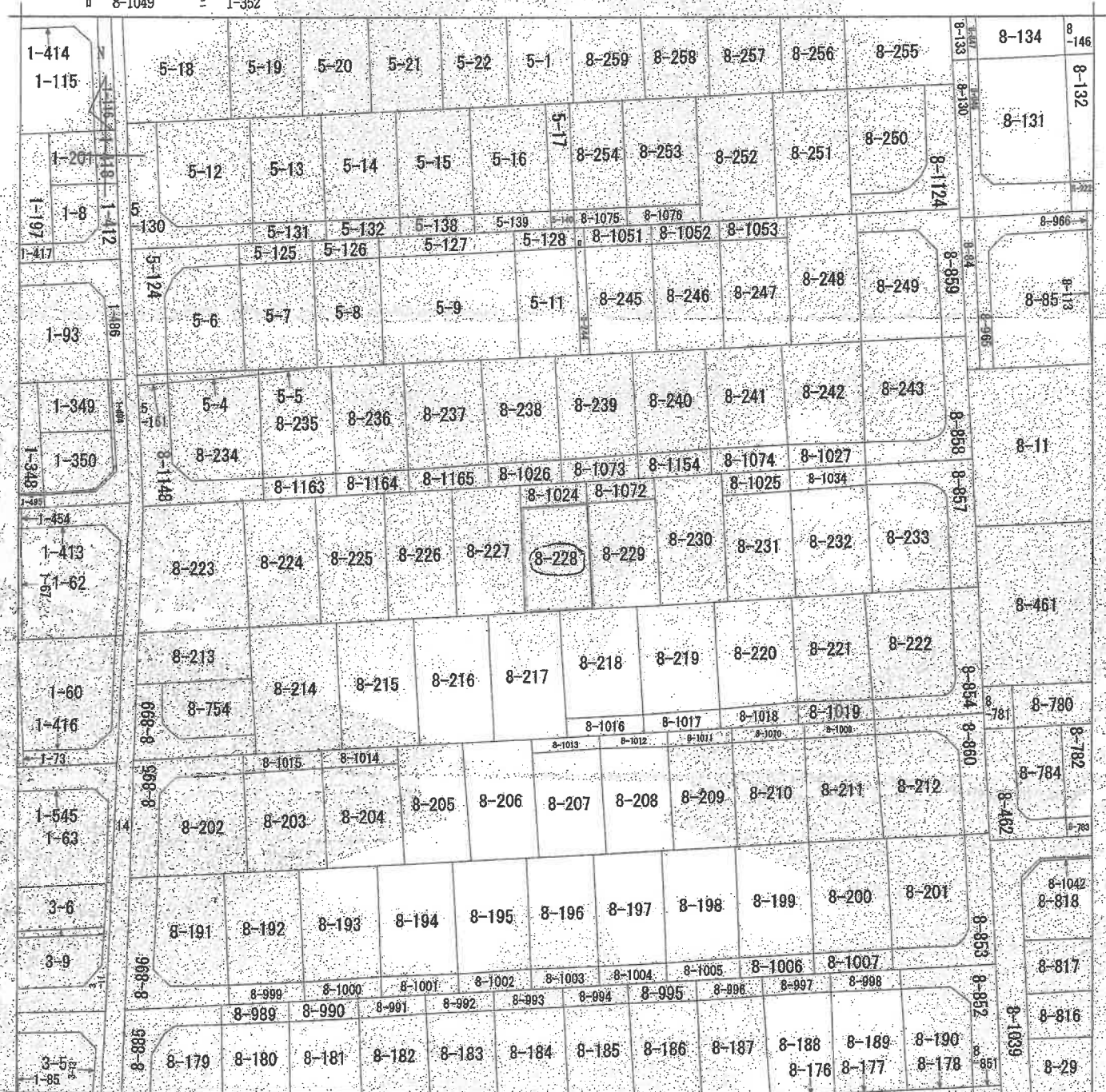
☒ 令和 8年 5月18日
全戸不在と認め、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 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

3-12 1-92
8-1049 1-352



(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

四ノ宮小金塚

請求部分	所在地	京都市山科区四ノ宮小金塚				地番	8番228		
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			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

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。

(京都地方法務局管轄)

令和8年2月20日

大津地方法務局

請求番号：35-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成24年3月16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。

(京都地方方法務局官署)

令和8年2月20日

大津地方方法務局

登記官

6ページ

地積測量図

地番 番 8-228・8-1024

土地の所在 京都市山科区四ノ宮小金泉

求積表

地番	NO.	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均} ・Y _{平均}
8-228	24-143	-110814.391	-15108.270	-110814.391	-15108.270	1668138.888
	24-127	-110828.982	-15111.070	-110828.982	-15111.070	1668138.888
	24-128	-110827.771	-15111.070	-110827.771	-15111.070	1668138.888
	24-144	-110815.065	-15107.035	-110815.065	-15107.035	1668138.888
		合計		-445518.203	-60437.445	5800555.552
		合計面積		208.1577㎡		
		面積		103.0890㎡		

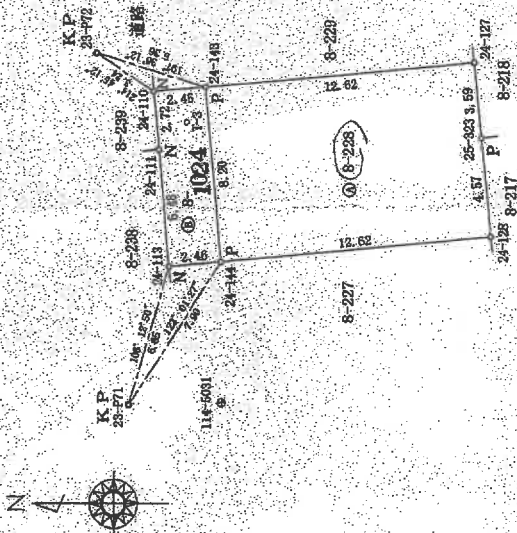
地番	NO.	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均} ・Y _{平均}
8-1024	24-143	-110814.391	-15108.270	-110814.391	-15108.270	1668138.888
	24-144	-110815.065	-15107.035	-110815.065	-15107.035	1668138.888
	24-111	-110812.247	-15117.055	-110812.247	-15117.055	1668138.888
	24-112	-110812.247	-15117.055	-110812.247	-15117.055	1668138.888
		合計		-445518.203	-60437.445	5800555.552
		合計面積		208.1577㎡		
		面積		103.0890㎡		

座標一覧表

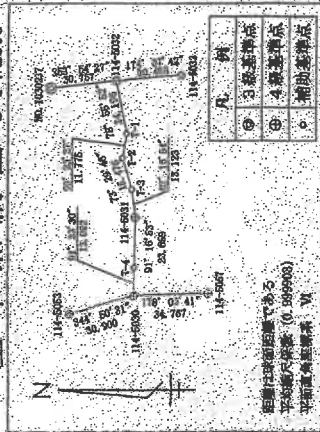
点名	X座標	Y座標	備考
NO.1039237	-110775.639	-15063.982	3級基準点(地下埋設)
114-5030	-110814.391	-15108.270	4級基準点(埋設)
114-5031	-110815.274	-15123.943	4級基準点(埋設)
114-5032	-110806.219	-15060.723	4級基準点(埋設)
114-5033	-110836.550	-15057.571	4級基準点(埋設)
114-5034	-110794.557	-15183.705	4級基準点(埋設)
114-5057	-110949.133	-15159.510	4級基準点(埋設)
T-1	-110810.864	-15084.467	補助基準点(埋)
T-2	-110809.112	-15085.110	補助基準点(埋)
T-3	-110813.505	-15110.947	補助基準点(埋)
T-4	-110814.745	-15147.800	補助基準点(埋)
23-P71	-110810.590	-15124.051	京都市プレート
23-P72	-110809.282	-15107.645	京都市プレート

引照点距離表

照点	照点	距離	方位角
23-P72	23-P71	0.00'00"	264°24'03"
24-143	24-144	233.12'08"	197°38'12"
24-110	24-111	310.21'09"	214°45'12"
24-144	24-143	384.26'22"	238°50'25"
23-P71	23-P72	0.00'00"	84°24'03"
24-143	24-144	384.27'24"	183°01'27"
23-112	23-111	21.48'47"	199°12'50"
24-110	24-111	0.43'13"	04°09'18"



基準点網図 S=1:2500



凡例
N: 金属板
K.P.: 京都市プレート
P: プレート
C: コンクリート板

測量年月日 平成23年11月22日

作成者

嘱托者

縮尺

1/250

登記年月日：昭和53年6月28日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(京都府地方税務局管轄)

令和8年2月20日

大津地方税務局

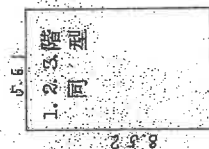
登記官

712

建物各階平面図

家庭番号	8番22802
建物の所在	京都市山科区四ノ宮小金塚町8番地228

912273 各階平面図

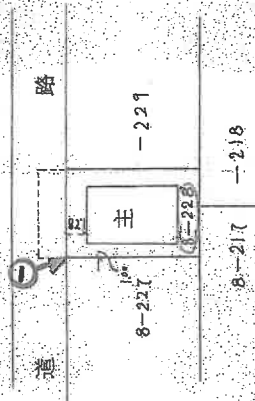


求積表

1.2.3階共通

8.52 X 5.61 = 47.7972

47.79㎡



(写真撮影位置方向♂)

製作者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

(昭和53年6月)

N

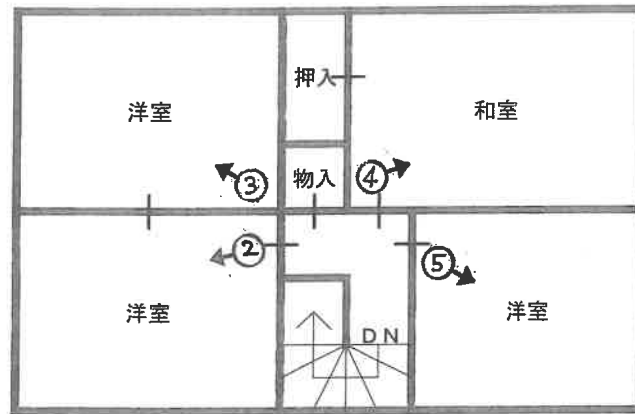
A4判に縮小

建物見取図

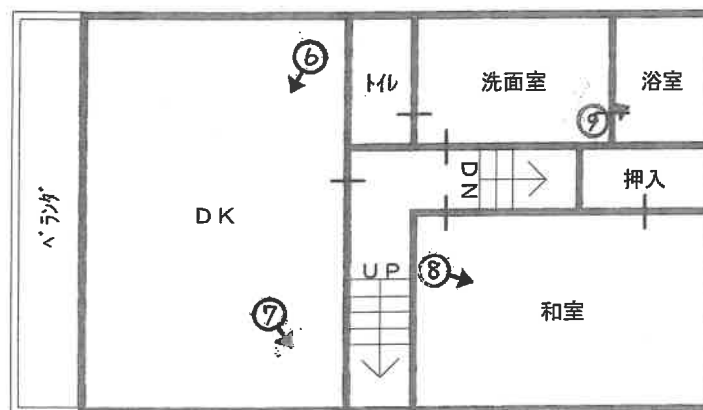
令和8年(ケ)第44号

(写真撮影位置方向♂)

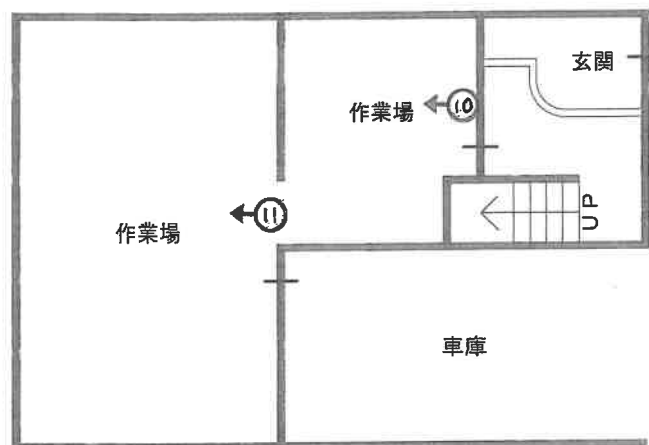
3階



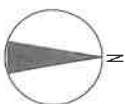
2階



1階



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。





1



2



3



4



5



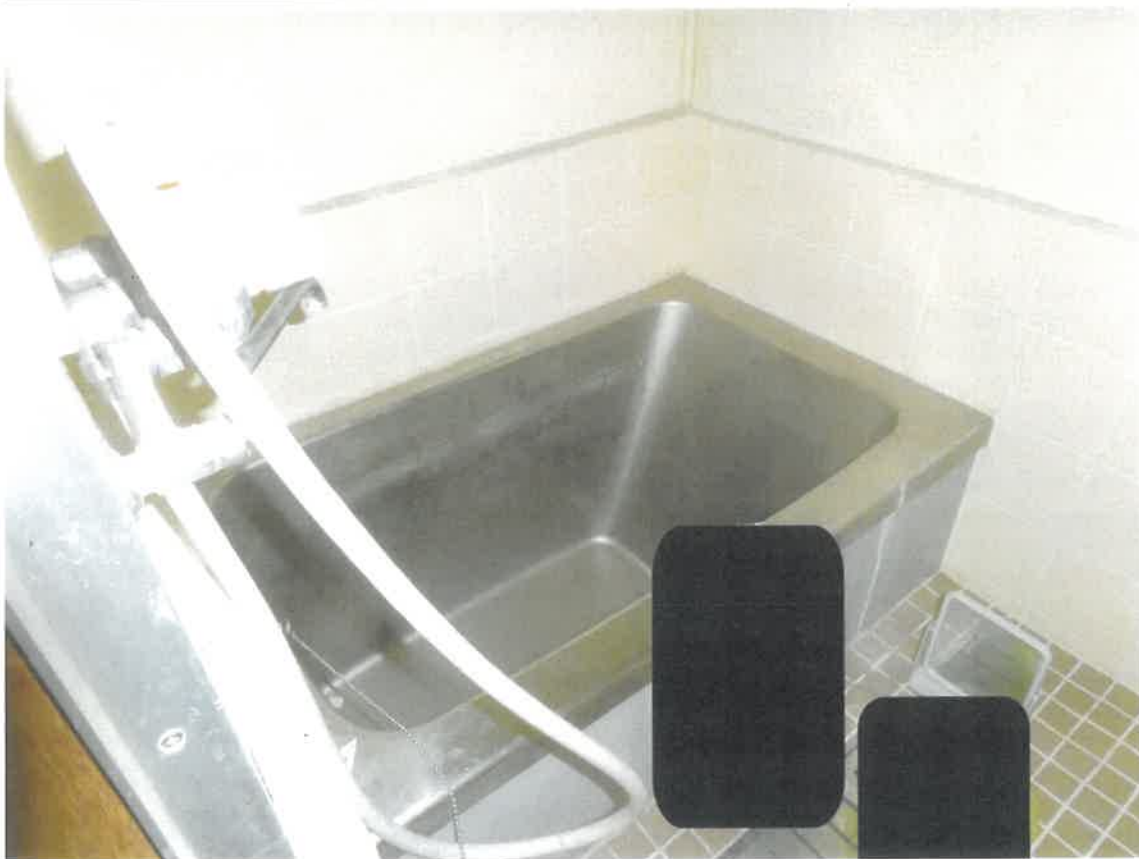
6



7



8



9



10



11

令和 8 年 (ケ) 第 44 号
令和 8 年 5 月 18 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 27 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉岡和保

第1 評価額

一 括 価 格			
金		4,110,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,560,000	円
物件2（建物）	金	2,550,000	円

- 1 一括価格は、物件1・2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 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 居宅、作業場、車庫
番号	特記事項		
	・物件2(建物)の車庫に軽自動車が一台駐車されている。 ・物件2(建物)の西側及び東側並びに車庫に、工事用の資材及び脚立等が残置されている。 ・物件2(建物)1階には、工事用の資材や道具類などの動産類が多数残置されている。		

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	京阪京津線「四宮」駅の北東方・道路距離約 1.6 km (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ傾斜を有する住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 15m第1種高度地区 山ろく型建造物修景地区(伏見・山科地区) 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約8.2 m、奥行 約 12.6 m の 概長方形地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 4.9 m の 私道 に 概等高 ～ 約0.7m 高く接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路) (位置指定番号:昭和41年5月21日付第1662号)	
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: なし (但し、LP集中ガス) 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	・物件1(土地)は、西側隣地より約0.7m高く、南側隣地より約1.5m高い。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物
	建築年月日（登記記載）： 昭和53年6月24日 新築 経 過 年 数 ： 約 48 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 ： 軽量鉄骨造 屋 根 ： セメント瓦葺 外 壁 ： 吹付 等 内 壁 ： クロス、板、タイル 等 天 井 ： クロス、ボード 等 床 ： 板、畳、絨毯 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、作業場、車庫 間 取 り： (付属資料「建物見取図」のとおり)
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	・ 建築確認は受けているものの、完了検査はない。 ・ 物件2(建物)は、クロスの汚れや剥がれが見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・ 物件2(建物)における畳の一部にたわみを感じられる。 ・ 物件2(建物)1階作業場の天井の一部に欠損(孔)が見られ、点検口の蓋がはずされている。 ・ 物件2(建物)3階和室の天井に水染み跡が、1階作業場の内壁に浮き見られる。

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	50,500	1.00	103.06	0.95	4,940,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都山科 -11

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/㎡)
 $52,500 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/101 = 50,500$

◇ 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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 = 100/101$

イ 個別格差 : 方位等 (1.00)

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	220,000	143.37	0.05	1,580,000

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。

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)
1	4,940,000	50%	法定地上権	2,470,000

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50%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	4,940,000	-2,470,000		90%	70%	1,560,000
2	1,580,000	+2,470,000	100%	90%	70%	2,550,000
一 括 価 格 (合計)						4,110,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 市場が限定的と判断されること、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性があること等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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 (京都山科-11)

所 在 : 京都市山科区四ノ宮小金塚8番403

価 格 : 52,500 円/㎡

位 置 : 京阪京津線「四宮」駅の北東方、道路距離約 1.3 km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 112 ㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水 有

接 面 街 路 : 南方 5 m 私道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1(土地): 3,699,900 円

物件2(建物): 2,223,600 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

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市山科区四ノ宮小金塚 |
| | 地 番 | 8 番 2 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区四ノ宮小金塚 8 番地 2 2 8 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 2 8 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 7 9 平方メートル |
| | | 2 階 4 7 . 7 9 平方メートル |
| | | 3 階 4 7 . 7 9 平方メートル |





出典:地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

