

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 10 月 21 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 東 知子

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 11 月、5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 19 日 午前 9 時 30 分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 4 日 午後 1 時 00 分 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 10 月 21 日から当庁 2 階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 京都市西京区大原野南春日町
地 番 1115番
地 目 宅地
地 積 485.00平方メートル

2 所 在 京都市西京区大原野南春日町 1115番地
家屋 番号 1115番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 136.83平方メートル
2階 20.43平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
構 造 木造平家建
床 面 積 約17平方メートル



物 件 明 細 書

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

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。



11

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-----|--------------------|--|--|
| 1 | 所 在 | 京都市西京区大原野南春日町 | | |
| | 地 番 | 1 1 1 5 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 8 5 . 0 0 平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|---|-------|--------------------------|--------------------|--|
| 2 | 所 在 | 京都市西京区大原野南春日町 1 1 1 5 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 5 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 3 6 . 8 3 平方メートル | |
| | | 2階 | 2 0 . 4 3 平方メートル | |
- (未登記附属建物)
- | | | | | |
|--|-------|-----------|--|--|
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造平家建 | | |
| | 床 面 積 | 約17平方メートル | | |



令和8年(ケ)第105号
(物件1、2)
令和8年6月12日受理
令和8年7月24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 | 京都市西京区大原野南春日町 | | |
| | 地 番 | 1 1 1 5 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 8 5 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市西京区大原野南春日町 1 1 1 5 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 - 1 5 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 3 6 . 8 3 平方メートル | |
| | | 2階 | 2 0 . 4 3 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() ☐ ()		
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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 居宅 構造: 木造平家建 床面積: 約17㎡		
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の土地は、東側で建築基準法上の非道路（市道）に接面している。また、物件1の土地は、北側と南側で里道に接面している。
- 2 物件2の建物の玄関の下に地下1階の物置が存在する（写真5参照）。
- 3 物件2の建物は、老朽化が進んでおり、至る所で床が抜け落ち、天井が垂れ下がるなどしており、現況での利用は困難である。
- 4 物件2の建物内は動産が散乱している。
- 5 物件2の建物には未登記附属建物が存在する。

(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
所有者	私は、本件建物に居住していませんが、時々使用しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件2の建物は、所有者が居宅として使用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6月15日 12:30-12:35	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年6月15日 : - :	執行官室	所有者住所宛照会書送付
8年7月7日 14:45-15:25	物件所在地	所有者と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和8年7月7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 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、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

1152-3

1116

N

1118

1119

1151

1110

16-11B

1111

1115

1114

1113

1112

1152-4

1152-5

1152-6

1152-7

1152-7

(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。

地番区域見出し

大原野
南春日町

請求部	所在	京都市西京区大原野南春日町				地番	1115番	
出力部	縮尺不明	精度区	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
作年月日			作成 年月日			調査 年月日		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和8年5月21日

京都地方法務局

地図整理番号：M63829

(1/1)

登記年月日 昭和50年4月28日

これは図面に記載されている内容を証明したものである
(京都地方公共団体登記出典書)
令和8年5月21日 京都地方公共団体

家屋番号 1115

建物の所在 京都市右京区大宮野南

西京区

280398

建物面図

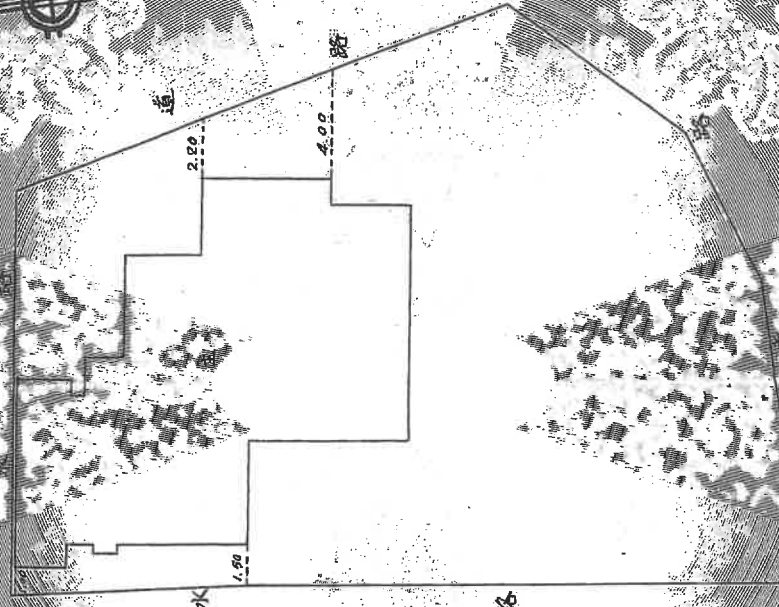
280398

(1/2)

昭和五〇年四月二十五日
作成 監理

電話

A4判に縮小



縮尺 1/200

地図整理番号: M63830

登記年月 昭和50年3月28日

家屋番号 1115

建物の所在

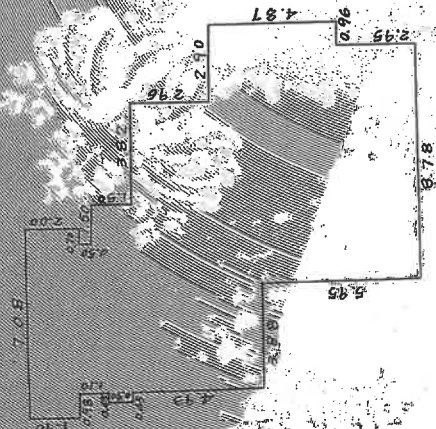
京都市右京区大原野南条町15

西京区

280399

建物図面

図面



1階平面図

1 階床面積求積表	
0.98 × 11.90 =	11.8620
0.45 × 0.90 =	0.4050
6.10 × 2.00 =	12.2000
5.40 × 0.50 =	2.7000
6.90 × 1.50 =	10.3500
10.72 × 4.83 =	51.7776
2.90 × 4.87 =	14.1230
5.84 × 3.00 =	17.5200
0.78 × 2.95 =	2.3010
	136.8386

2 階床面積求積表	
7.43 × 2.75 =	20.4325
	20.4325

2階平面図

縮尺 1/200

これは図面に記載されている内容の縮小図であり、実際の建物とは異なります。

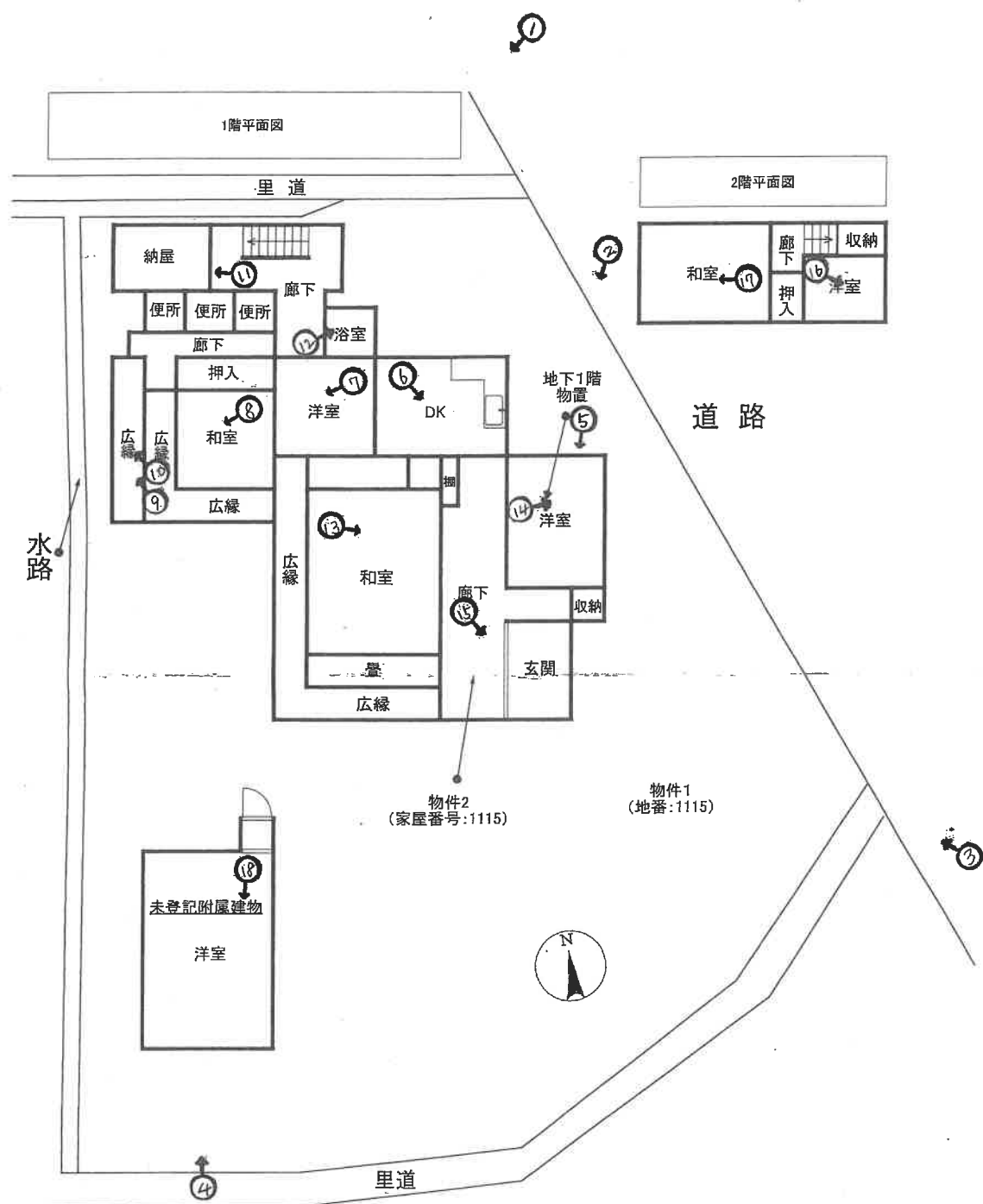
(京都市地方事務局長印)

令和8年5月21日

京都市地方事務局長

登記番号

建物見取図 土地建物位置関係図



写真撮影位置方向

物件2



1



2



3



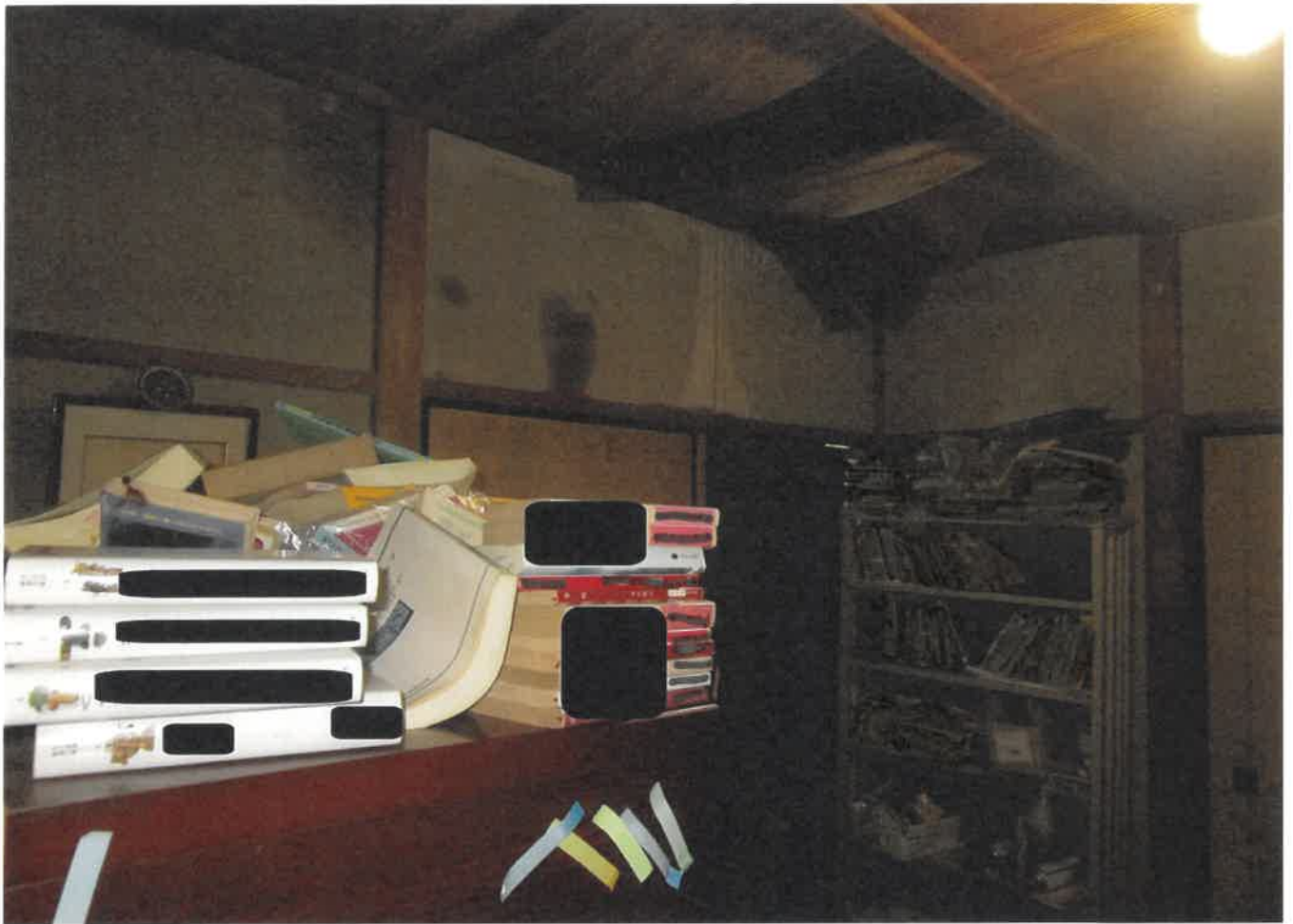
4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和 8 年 （ ケ ） 第 105 号

令和 8 年 7 月 7 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 8 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

第1 評価額

一括価格			
金		14,160,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	6,820,000	円
物件2（建物）	金	7,340,000	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
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」
番号	特 記 事 項		
	・未登記附属建物が存在する。 種類:居宅、構造:木造平家建、床面積:約17㎡、築年不詳		

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	阪急京都 線「 洛西口 」駅の 西 方 ・ 道路距離約 5 km 最寄バス停「 柳川 」の 西 方・約 500m (徒歩 約 7分) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地が多い中、農家住宅、一般住宅等が見られる住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 用途指定なし 60 % 200 % なし 近郊緑地保全区域 土砂災害警戒区域(土石流)
画 地 条 件	間口 約20.0 m, 奥行約 20 mの 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 3.8 mの 市道 に 概ね等高に 接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) その他、北側は里道及び水路、南側は里道、西側は水路に接する。	
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: なし 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	・特になし	

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）： 昭和47年8月15日 新築 経 過 年 数 ： 約 54 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：吹付け 等 内 壁：吹付け・クロス 等 天 井：ボード・板貼り・クロス 等 床：板貼り・畳 等 設 備：電気, 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「建物配置図・見取図」のとおり）
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	・建物は老朽化が進んでおり、至る所で床が抜け落ちする状況にある。また雨漏りも認められ、現状での利用は困難である。 ・室内は家財が散乱している。

区 分	附属建物 (未登記)
構 造 ・ 用 途 等	木造平家建・居宅 約17㎡
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり

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	52,300	1.01	485.00	0.95	24,340,000 (万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西京 (府) -11

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/㎡)
 $77,100 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/143 = 52,300$

◇ 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
 $100/105 \times 100/101 \times 100/135 \times 100/100 = 100/143$

イ 個別格差 : 方位・セットバック等 (1.01)

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	180,000	157.26	0.03	850,000
附属	170,000	17.00	0.03	90,000
計				940,000

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、対象建物の用途・築年等よりその経済的残存価値は、低位に留まると判断した。

よって、現価率 0.03 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	24,340,000	50%	法定地上権	12,170,000

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	24,340,000	-12,170,000		80%	70%	6,820,000
2	940,000	+12,170,000	100%	80%	70%	7,340,000
一 括 価 格 (合計)						14,160,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 市街化区域でなく需要が低い点、建物の老朽化が著しい点等を考量した

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 地価調査基準地 (西京(府)-11)
所 在 : 京都市西京区大原野北春日町603番1
価 格 : 77,100 円/m²
位 置 : 阪急京都線「洛西口」駅の西方, 道路距離約 4 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 508 m²
供給処理施設 : 水道, 下水有
接 面 街 路 : 南方 4.5 m 府道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 60 %, 容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 中規模農家住宅を主として一般住宅も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1(土地): 16,833,900 円
物件2(建物): 4,301,700 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 | 京都市西京区大原野南春日町 |
| | 地 番 | 1 1 1 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市西京区大原野南春日町 1 1 1 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 6 . 8 3 平方メートル
2階 2 0 . 4 3 平方メートル |



