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。

令和　８年（ヌ）第　　２５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　８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１１月１８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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 860, 000 3, 088, 000	一括	772, 000	46, 782	10, 024
1	30, 000				
2	3, 830, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市東山区本町十六丁目

　　地　　番　　３１０番３９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７．０７平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

２　所　　在　　京都市東山区本町十六丁目

　　地　　番　　３１０番４４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７４．１８平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地・一部公衆用道路

令和　8年（ヌ）第　　25号

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　鶴　谷　博　也

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、2】
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

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。

令和　8年（ヌ）第　　25号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市東山区本町十六丁目

　　地　　番　３１０番３９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７．０７平方メートル

　（現況）

　　地　　目　公衆用道路

2　所　　在　京都市東山区本町十六丁目

　　地　　番　３１０番４４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７４．１８平方メートル

　（現況）

　　地　　目　宅地・一部公衆用道路

令和　８年(ヌ)第　　２５号
（物件１　　）
令和　８年　４月２３日受理
令和　８年　６月３０日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官　小　坂　由　人

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ヌ）第　　２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市東山区本町十六丁目

　　地　　番　　３１０番３９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７．０７平方メートル

２　所　　在　　京都市東山区本町十六丁目

　　地　　番　　３１０番４４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７４．１８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２　）　■公衆用道路（物件１、２）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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、 下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が物件２土地を更地の状態で占有している ■物件１土地は公衆用道路として使用されている ■物件２土地の南側の一部は公衆用道路として使用されている □「占有者及び占有権原」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
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）
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　物件１土地及び物件２土地には地積測量図は存在せず、境界は判然としない。

2　物件１土地は物件２土地へ至る幅員約２．４ｍの一般公衆の通行の用に供された道路（建築基準法上の私道）の一部を構成しており、現地において登記上の地積の確認は出来ない。

3　物件１土地が構成する上記道路は北側に向けてやや上がり傾斜となっているが、その外表には亀裂や剥がれが見られる。

4　物件２土地は上記道路に連続した幅員約１．５ｍから約１．７ｍの一般公衆の通行の用に供された道路（建築基準法上の私道）沿いに存する土地であり、南側で未舗装の当該道路に接する。公図と照らし合わせて、物件２土地の南側の一部が接面道路に持ち出しされているものと判定した。

5　物件２土地の間口付近にはバリケードが設置されている。

6　現況物件２土地の間口部分の西側隣接地は空地であり、画する境界標や工作物等を確認できない。また、東側には建物があるが、下記７の経緯があり、東側隣接土地との境界の位置を確認できない。このため間口の把握が困難である。加えて、物件２土地の間口から北方へ約１１ｍまでは概ね平坦であるが、それを超える範囲は土がむきだしの法地になっており、奥行の概測も困難である。

したがって、正確な境界や地積の把握には、各隣接地所有者立ち会いのもと、専門家による測量を要する。

7　物件２土地は、過去において連棟建物の敷地となっていたが、空家対策事業の一環として、京都市において、物件２土地上にあった連棟建物の一戸を代執行により、東側の建物から切り離し、除去した経緯がある。連棟建物の切り離しによる残存建物の外壁に養生については、構造上の理由から、境界をまたいで施工されるのが一般的と思われる。現況においても、東側の建物の西側の養生（トタン板）の線形が公図と異なる部分があることから、東側の建物が物件２土地上に越境している可能性がある。

そのほか、除去された建物の基礎が外表に露出していることから、物件２土地の地中には基礎のほか、管路等が残置されているものと考えられる。また、物件２土地上に立木や切り株が存在し、西側隣接地から樹木の枝の越境が見られた。

8　評価人の京都市建築指導部建築審査課での調査において、物件２土地上に新たな建物を建てるに際し、上記法地の高低差には京都市建築基準条例第７条（崖の付近の建築制限）の適用がある旨を聴取した。

9　上記除去された建物の汚水については、前面道路ではなく、北側の隣接地（国有旧水路）に埋設された本管に放流されていたものと思われるが、現在も使用可能か、排水管等の再敷設が通常の費用の範囲内か等、詳細は不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
■西側隣家居住者	1　物件２土地と西側隣接地との間に縁石が並べられていますが、これは京都市が並べたもので、境界を明示したものではありません。 　物件２土地と西側隣接地の境界の位置は明確には分かりません。
■京都市資産管理課職員	1　物件２土地の南側間口付近には、不法投棄を防止するため、京都市がバリケードを設置しています。 2　物件２土地が売却されれば、バリケードは撤去することになります。

（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及び添付した写真のとおりである。
2　関係人の陳述等及び立入調査の結果から、２ページのとおり認定した。

（調査経過用）

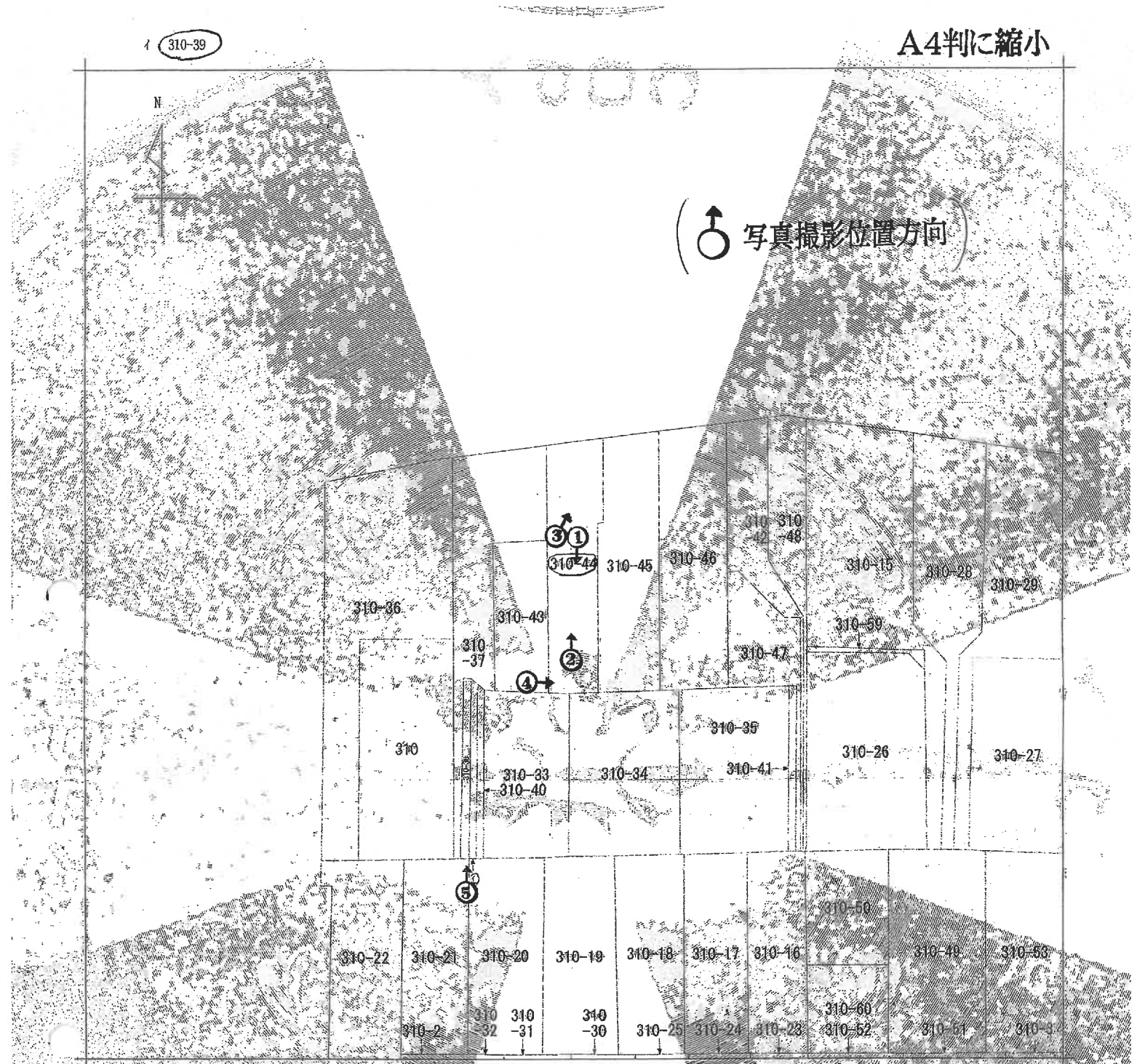
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 5月 7日 13：10－13：15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
8年 6月 3日 15：00－15：30	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣調査
8年 6月23日 14：00－14： 5	当庁	京都市資産管理課職員から電話聴取
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。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4判に縮小



（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録した図面です。

地番区域名出	本町16丁目								
請求部分	所在	京都市東山区本町十六丁目				地番	310番44		
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。

令和8年4月24日
京都地方法務局

請求番号：23-1　　登記官

(1/1)



1



2

3



4





5

令和 8 年 （ヌ）第 25 号
令 和 8 年 6 月 3 日 現地調査
令 和 8 年 6 月 18 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 木田 洋二 印

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　　3,860,000　　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　　30,000　　円
物件２（土地）	金　　3,830,000　　円

１　一括価格は、物件１及び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。

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出来ないこと、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　本件評価は、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」	公衆用道路 下記特記事項参照
2	所在 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	一部公衆用道路 次頁特記事項参照
番号	特　記　事　項		
	■物件1は物件2へ至る、幅員が約2.4mの一般公衆の通行の用に供された道路の一部を構成しており、現況において登記上の地積の確認は出来ない。物件2は上記道路に連続した幅員約1.5～1.7mの一般公衆の通行の用に供された道路沿いに存する土地であり、公図と照らし合わせて南側の一部が当該道路に持ち出しされているものと判定した。尚、物件1が構成する上記道路は北側へ向けてやや上り傾斜となっているが、その外表は亀裂や剥がれが生ずるなどしており補修が必要な状態であると外観した。		

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	京阪本線・JR奈良線　「 東福寺 」駅の　南東 方 ・　道路距離約　330　m （付属資料第1図対象不動産の位置図参照）	
付近の状況	横溢な街路に小規模一般住宅が密集する既成住宅地域	
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1種中高層住居専用地域 60 %　※風致地区による制限40% 200 % 準防火地域 15m第1種高度地区 風致地区第5種地域・東福寺周辺特別修景地区 近景デザイン保全区域・事前協議区域 屋外広告物第2種地域（条例第11条1項6号の区域） 歴史的風土保存区域 周知の埋蔵文化財包蔵地（法性寺跡） 京都市建築基準条例第7条（崖の付近の建築制限） 洪水浸水想定区域（浸水深想定なし）
画地条件	下記特記事項欄記載のとおり。	
接面道路の状況	南　側　が幅員 約1.5m　の　未舗装私道　　に　等高に接する。 （建築基準法第　42条 2項　　道路　　） ※接面道路は幅員が4m未満であるため、再建築の際には道路後退を要する。	
土地の利用状況等	前記及び下記特記事項欄記載のとおり。	
供給処理施設	上水道:　あり ガス配管:　あり 下水道:　不明（以下特記事項参照） （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、通常の費用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2には地積測量図がなく現地において概測を試みた。現況本件土地の間口部分の西側隣接地は空地であり、画する境界標や工作物等を確認できない。また、東側には建物があるが下記経緯があり、境界の位置を確認できない。このため間口の把握が困難である。加えて、本件土地の間口から北方へ約11mまでは概ね平たんであるが、それを超える範囲は土がむき出しの法地となっており、奥行の概測も困難である。したがって、正確な境界や地積の把握には、各隣接地所有者立ち会いのもと、専門家による測量を要する。 ■物件2は、過去において連棟建物の敷地となっていたが、空家対策事業の一貫として、京都市において本件土地上にあった連棟建物の一戸を代執行により除却した経緯がある。連棟建物の切り離しによる残存建物の外壁の養生については、構造上の理由から境界をまたいで施工されるのが一般的と思われる。現況においても、隣家の養生（トタン板）の線形が公図と異なる部分があることから本件土地上に越境している可能性が高い。そのほか、除却建物の基礎が外表に露出していることから、地中に基礎のほか管路等が残置されているものと思料する。また、本件土地上に立木や切り株の存在及び西側隣接地から樹木の枝の越境を確認した。 ■物件2上に新たな建物を建てる際には、上記法地の高低差には京都市建築基準条例第7条（崖の付近の建築制限）の適用がある旨、京都市建築指導部建築審査課において聴聞した。 ■上記除却建物の汚水については、前面道路ではなく、北側の隣接地（国有旧水路）に埋設された本管に放流されていたものと思われるが、現在も使用可能か、排水管等の再付設が通常の費用の範囲内か等、詳細は不明である。	

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	更地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	166,000	0.05	7.07	60,000
2	166,000	0.74	74.18	9,110,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　京都東山　-5

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/㎡)
215,000	×	102/100	×	100/103	×	100/128	＝	166,000

◇ 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
100/107	×	100/100	×	100/120	×	100/100	≒	100/128

イ個 別 格 差 ：物件1 公衆用道路の敷地　(0.05)
物件2 方位、道路負担及び道路後退、法地の存在 等 (0.74)
ウ 地　積　：登記数量による。

2　評価額の判定

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

番号	更地価格(円) ア(1エ)	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＝オ
1	60,000	100%	60%	70%	30,000
2	9,110,000	100%	60%	70%	3,830,000
合　計　（　一　括　価　格　）					3,860,000

イ 占有減価修正：　修正の必要がない。

ウ 市場性修正：　特記事項欄記載のそれぞれ事情及び風致地区をはじめ法的制限の多い地域内に存する狭小土地である市場性の減退等を考慮して査定した。

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 地価公示標準地 （ 京都東山-5 ）

所　　在： 京都市東山区本町16丁目310番27

価　　格： 215,000 円/㎡

位　　置： 京阪本線「東福寺」駅 南東方 道路距離 350m

価格時点： 令和 8年 1月 1日

地　　積： 113 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接面街路： 南 4 m 私道

用途指定等： 第1種中高層住居専用地域（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建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 8 年度)

物件1(土地)： 課税台帳に登録がない。

物件2(土地)： 5,569,300 円

第7 付属資料の表示

1 対象不動産の位置図

2 付近地図

以上

令和　8年（ヌ）第　　25号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市東山区本町十六丁目

　　地　　番　３１０番３９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７．０７平方メートル

2　所　　在　京都市東山区本町十六丁目

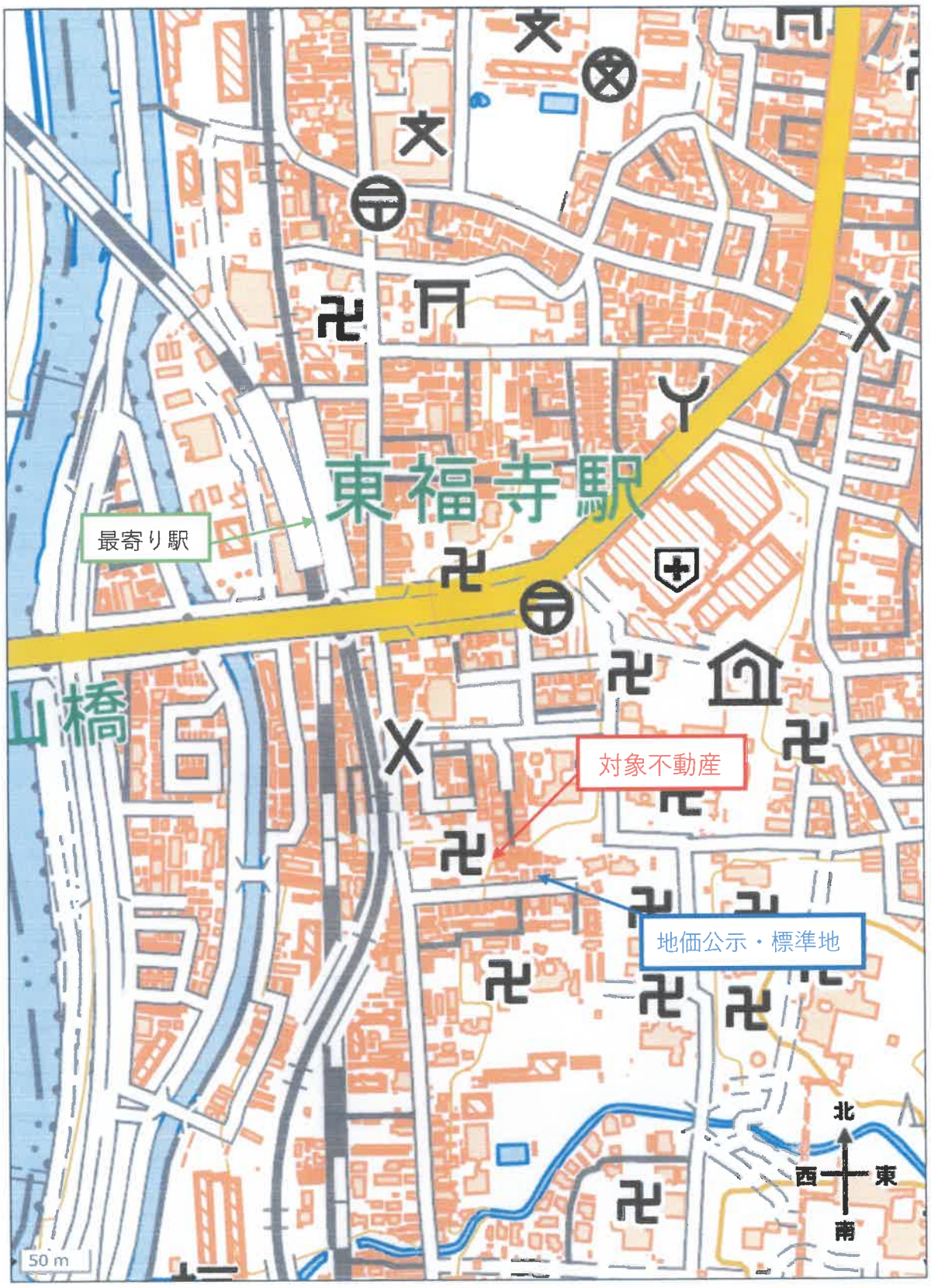
　　地　　番　３１０番４４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７４．１８平方メートル

第１図　対象不動産の位置図

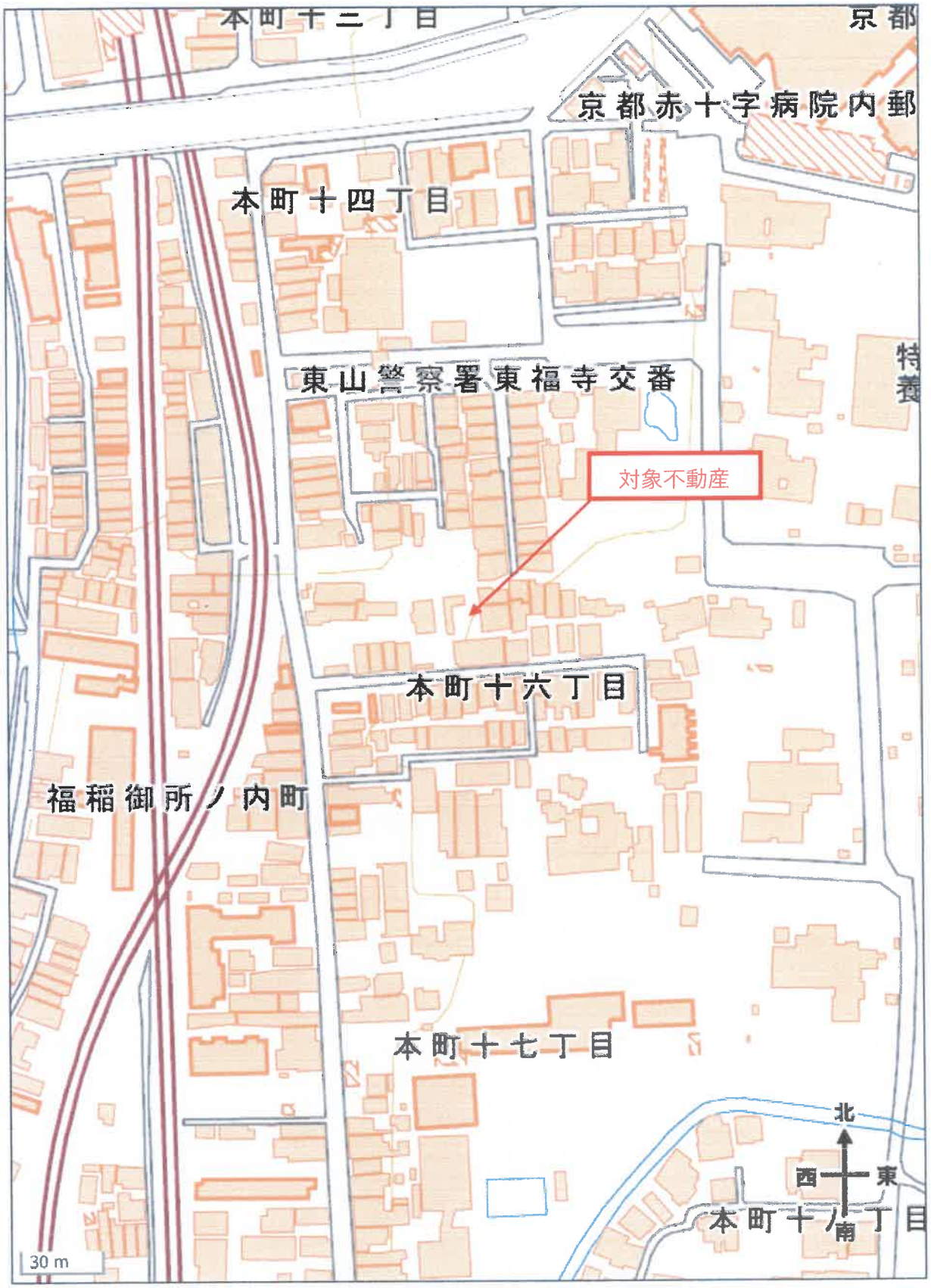
地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

第２図　付近地図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用