

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 阿 南 愛 香

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 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 4 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 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	5, 240, 000 4, 192, 000	一括	1, 048, 000	21, 696	7, 740
1	1, 920, 000				
2	3, 320, 000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区北花山中道町

地 番 61番30

地 目 宅地

地 積 69.45平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 京都市山科区北花山中道町 61番地30

家屋 番号 61番30

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.96平方メートル
2階 19.87平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約39.16平方メートル
2階 約29.57平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



物件明細書

令和 8年 8月25日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 阿南 愛 香

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】

本件所有者らが占有している。

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 京都市山科区北花山中道町

地 番 61番30

地 目 宅地

地 積 69.45平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 京都市山科区北花山中道町 61番地30

家屋 番号 61番30

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.96平方メートル

2階 19.87平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約39.16平方メートル

2階 約29.57平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



令和8年(ケ)第55号
(物件1、2)

令和8年 4月28日受理

令和8年 7月 1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 京都市山科区北花山中道町

地 番 61番30

地 目 宅地

地 積 69.45平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 京都市山科区北花山中道町 61番地30

家屋 番号 61番30

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.96平方メートル
2階 19.87平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



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（物件 1） ☐ （物件 ）					
形 状		☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☒ 本土地の南側約 1 3 . 4 m ² は公衆用道路の一部として使用されている。 ☐ 「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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1 階 約 3 9 . 1 6 m ² 2 階 約 2 9 . 5 7 m ²					
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

- 1 本件建物の門柱付近に共有者Aの姓（共有者Bの旧姓）の表札が存在する。
- 2 本件土地
 - (1) 南側で建築基準法上の道路（私道）に等高に接している。
 - (2) 南側には私道負担部分約13.4㎡があり、上記(1)の私道の一部となっている。
 - (3) 土地公課証明書によれば、土地全体の評価地目を宅地として課税されている。
- 3 本件建物
 - (1) 1階約10.2㎡、2階約9.7㎡増築されていた（建物見取図参照）。
 - (2) 経年劣化による汚れ等が見られる。
 - (3) 2階北側の和室には、北側の天井付近に雨漏りの跡が見られ、その下の畳の一部が腐っていた。
 - (4) 1階のキッチンの天井付近に雨漏りの跡が見られ、天井の一部がカビで黒ずんでいた。
 - (5) 畳や床の一部に壊れているところが見られた。
 - (6) 本件建物内に、残置された動産類は存在しなかった。
 - (7) 本件建物は、相当長期間空き家状態であると思われ、風呂等の設備が使用可能かどうかは不明である。
 - (8) 本件建物の外壁（1階北東角付近及び1階南東側付近）にクラックが見られた。

(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
■ A（建物共有者） [回答書]	1 本件建物は空き家です。 2 本件建物を、他の誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 3 本件土地建物（以下「共有物」という。）に関し、共有者間で、共有物についての債権債務はありません。 4 共有物について、共有者間で取り決めた使用方法、使用についての金銭等の授受はありません。 5 共有物の分割方法について、共有者間での取り決めはありません。 6 権利書・鍵は持っていません。 7 私の両親の都合で所有者になりました。
■ B（建物共有者） [回答書]	1 本件建物は空き家です。 2 本件建物を、他の誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 3 共有物に関し、共有者間で、共有物についての債権債務はありません。 4 共有物について、共有者間で取り決めた使用方法、使用についての金銭等の授受はありません。 5 共有物の分割方法について、共有者間での取り決めはありません。 6 権利書・鍵は持っていません。 7 Aの両親の都合で所有者になりました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

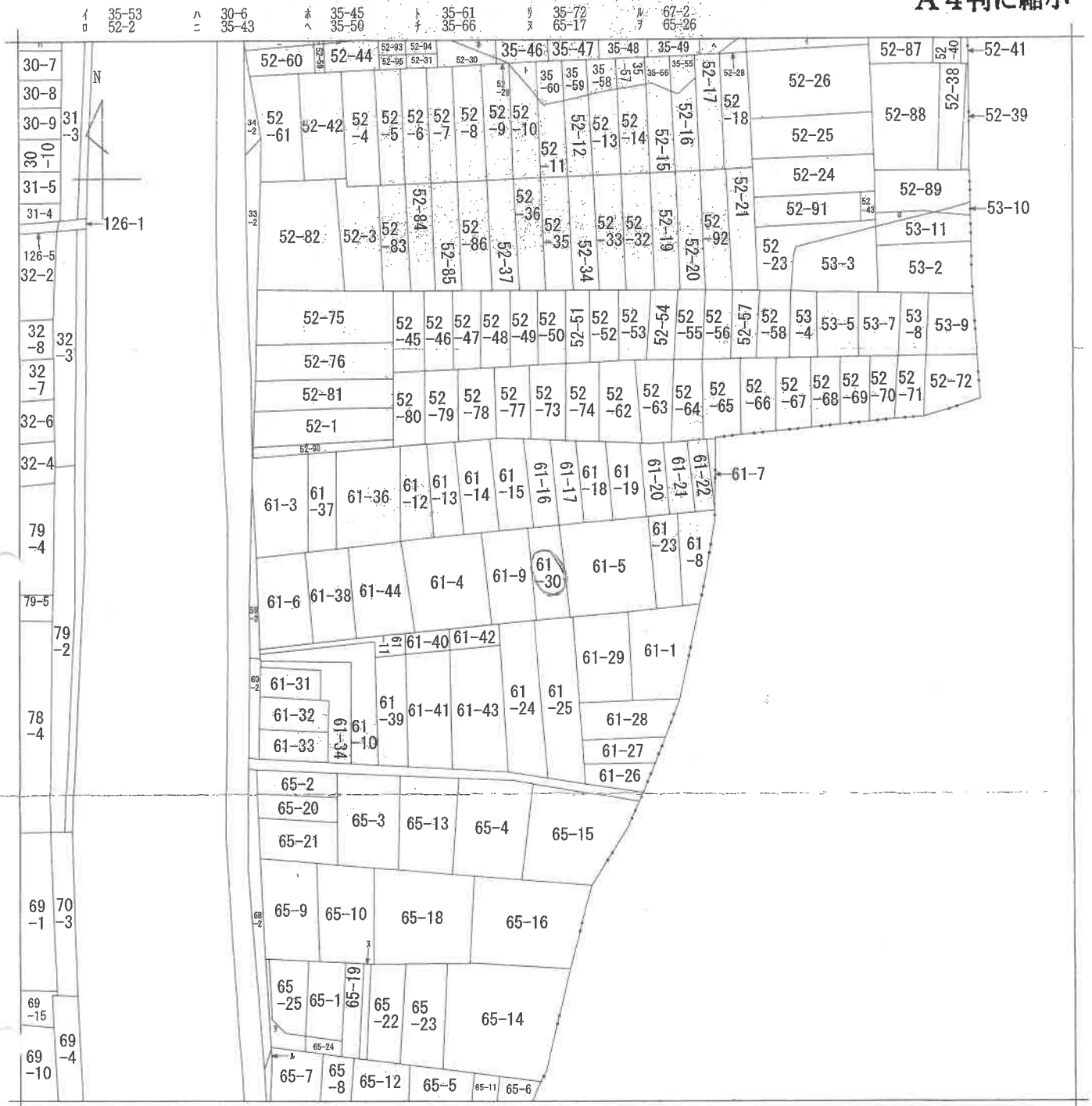
- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の門柱付近に共有者Aの姓（共有者Bの旧姓）の表札が存在した。
- 3 ライフライン調査の結果、契約はない旨回答があった。
- 4 A及びBが本件建物を使用することについて、A及びBの合意の有無については不明であるが、建物共有者であるA及びBは親族であり、本件建物の使用についての特段の合意はないものと思われる。
- 5 本件建物は、建物内に建物共有者以外の第三者の占有を示す物がなく、建物共有者が共有持分権に基づき、居宅（空家）として、共同して使用し、占有していることが認められる。
- 6 よって、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。

(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30日	当庁	ライフライン調査、A及びB宛照会書送付
8年4月30日 17:45 - 18:00	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19日 13:35 - 14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、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19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

A 4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載した図面です。



A 北花山中道町

請 求 部	所 在	京都市山科区北花山中道町				地 番	61番30			
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	昭和42年12月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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2月25日
京都地方法務局

地図整理番号：M62923

登記官

(1/1)

6 マージ

登記年月日：昭和41年12月26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。
令和8年2月25日 京都地方法務局

登記簿

昭和四年四月六日

A4判に縮小

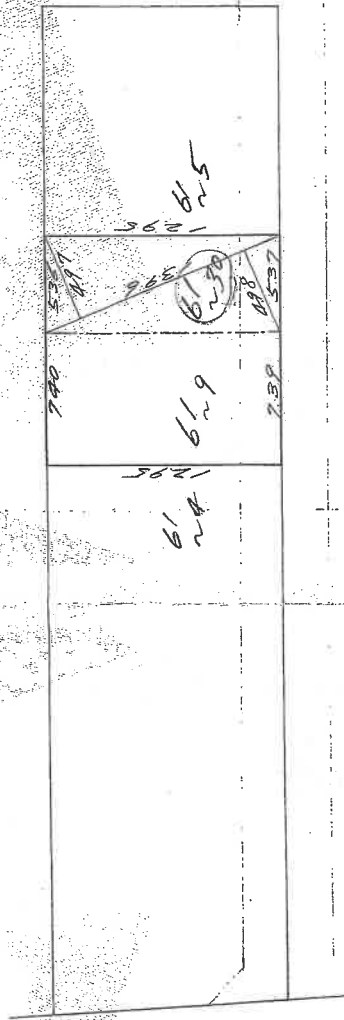
324435

地積測量図

地番 61-30

土地の所在 京都市山科区 山科北花山中台町

作製年月日 昭和41年12月26日
作製者



61-30
13.86 x 4.97 = 69.381
13.86 x 4.98 = 69.520
計 138.901
1/2 69.451 m²

縮尺 1/500 単位 m

登記年月日：昭和42年6月12日

908230

建物図面
各階平面図

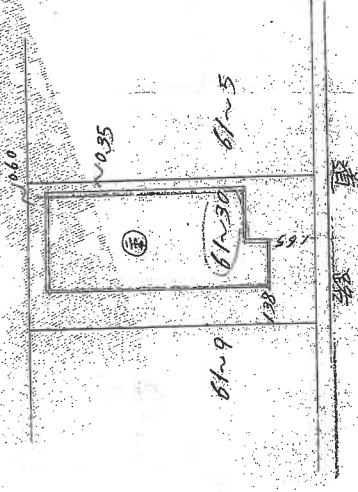
家屋番号 61~30

建物の所在 京都市 東山区 山科北花山中道町61~30

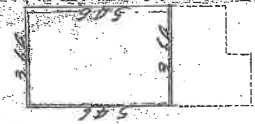
作製年月日
昭和42年 6 月 12 日

作製者

申請人



2階
 $3.60 \times 5.46 = 19.67 \text{ M}^2$



1階
 $3.60 \times 5.46 = 19.67 \text{ M}^2$

縮尺 1/1000 単位 M

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。

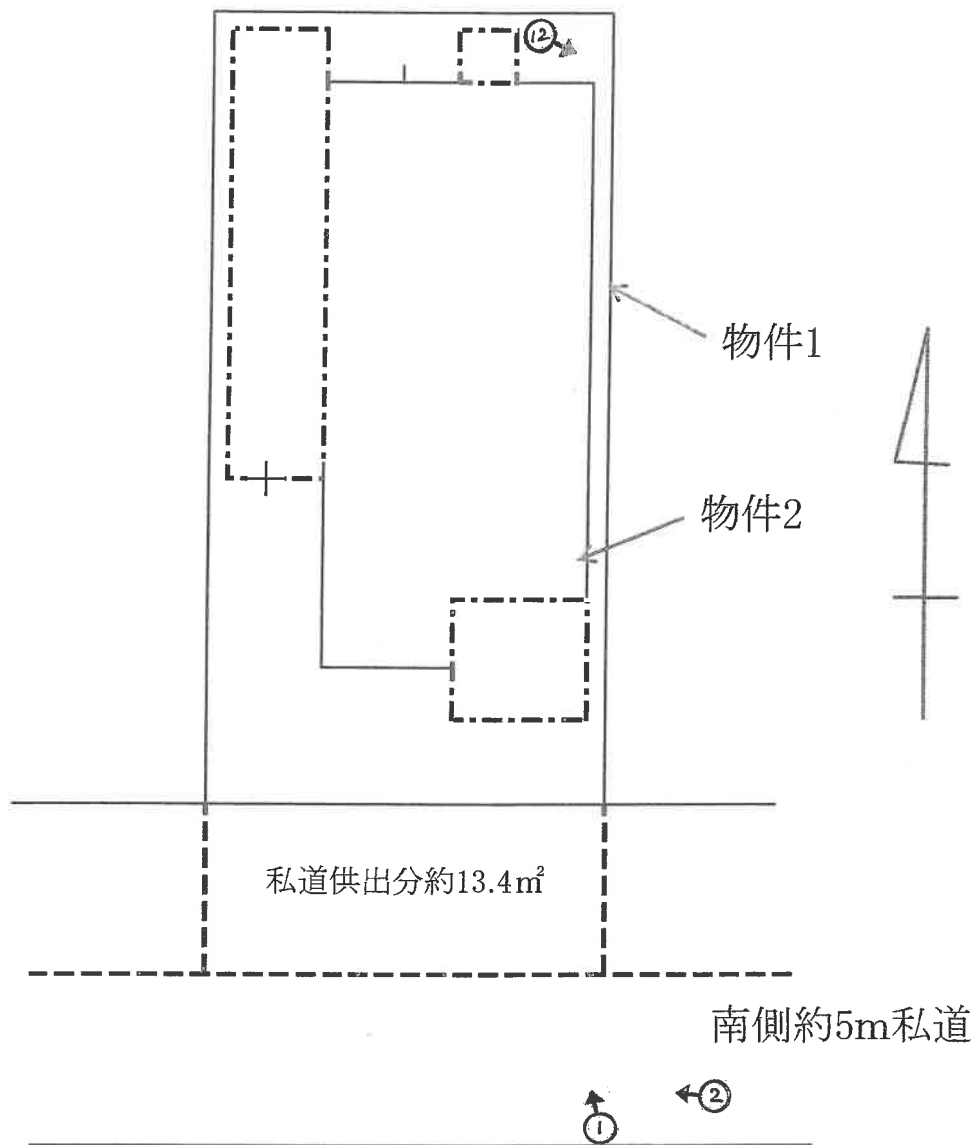
令和8年2月25日

京都地方事務所

登記官

土地建物位置関係図

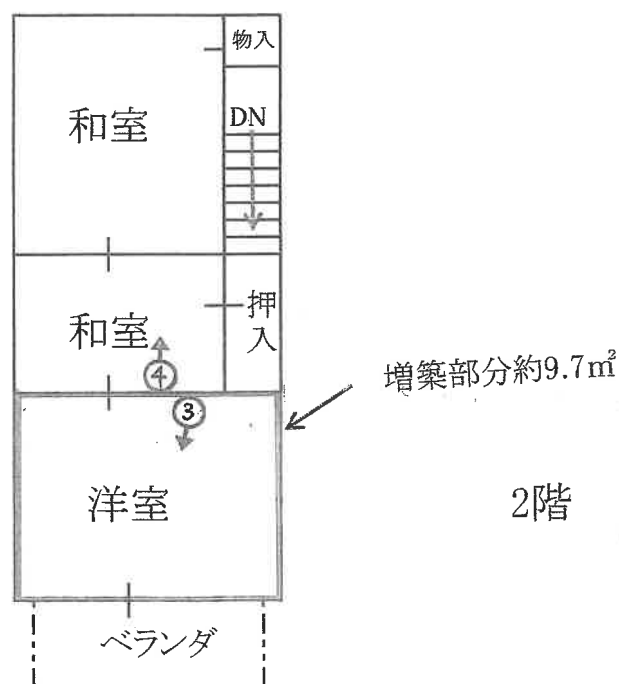
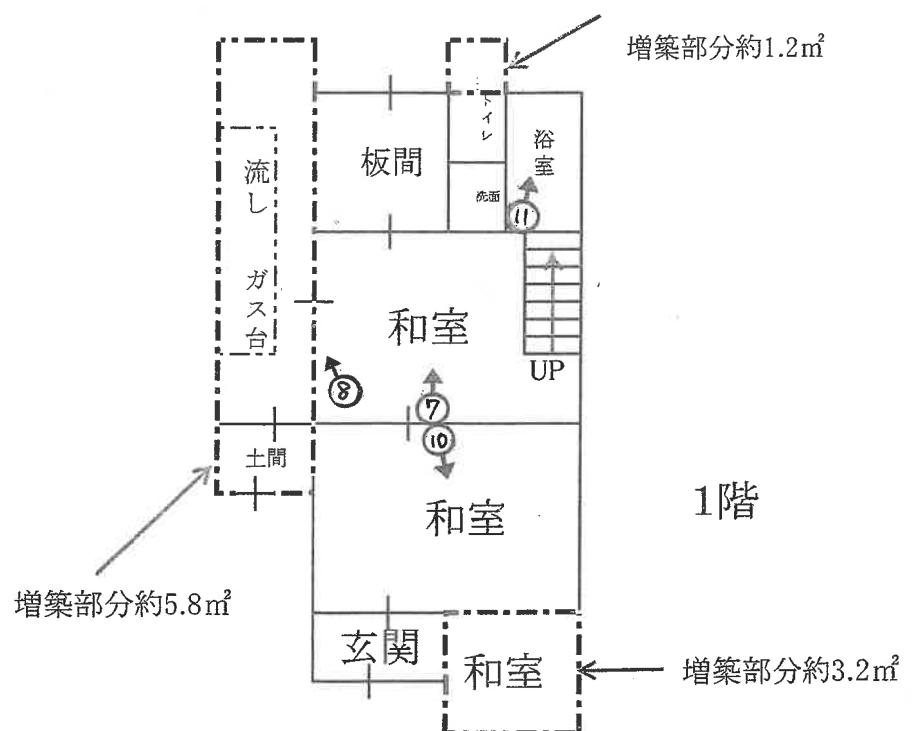
(写真撮影位置方向↑)



令和8年(ケ)第55号 物件1,2

建物見取図

(写真撮影位置方向↑)



令和8年(ケ)第55号 物件2

1



2





3



4



5 2階北側和室の北側の天井



6 2階北側和室の北側の畳



7



8



9
1階流しの上部



10



11



12

13

物件2建物の東側外壁



令和 8 年 （ ケ ） 第 55 号

令和 8 年 5 月 19 日 現地調査
令和 8 年 6 月 4 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西井雅志

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,240,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,920,000	円
物件2（建物）	金	3,320,000	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」	宅地・公衆用道路
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	1階 約 39.16 m² 2階 約 29.57 m² 延 約 68.73 m²
番号	特記事項		
1	物件1は公衆用道路として約13.4m ² を供出している。		
2	物件2建物は1階、2階ともに増築がなされており、現地において概測を行った。		

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)

位 置 ・ 交 通	京都市営地下鉄 東西線「御陵」駅の南方・道路距離約 1.3 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模建売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1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 15 m 第1種高度地区 山ろく型 建造物修景地区
画 地 条 件	敷地部分は南方間口約5.35m、奥行約10.5mの長方形地 公図写のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 5 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路) 接面私道の中心まで、公衆用道路として約13.4㎡を供出している。	
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	上記の通り、物件1土地は私道部分を含んでいる。	

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42年6月3日 新築（時期未定の増築有） 経 過 年 数 ： 約 59 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 ： 吹き付け掻き落とし等 内 壁 ： クロス、ボード板等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ：
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「建物見取図」参照）
品 等	劣る
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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・物件2(建物)について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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	147,000	0.83	69.45	0.90	7,630,000

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 -6

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/㎡)
 $147,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/98 = 147,000$

◇ 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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/98$

イ 個別格差： 方位、道路供出 (0.83)

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	200,000	68.73	0.05	690,000
計				690,000

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

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	7,630,000	60%	法定地上権	4,580,000

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

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	7,630,000	-4,580,000		90%	70%	1,920,000
2	690,000	+4,580,000	100%	90%	70%	3,320,000
一 括 価 格 (合計)						5,240,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 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を考慮した。

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 地価公示標準地 (京都山科-6)
所 在 : 京都市山科区北花山中道町35番49
価 格 : 147,000 円/㎡
位 置 : 京都市営地下鉄
東西線「御陵」駅の 南 方、道路距離約 1 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 107 ㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 4 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 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模建売住宅が多い分譲住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 6,182,300 円
物件2(建物): 519,400 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 京都市山科区北花山中道町

地 番 61番30

地 目 宅地

地 積 69.45平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 京都市山科区北花山中道町 61番地30

家屋 番号 61番30

種 類 居宅

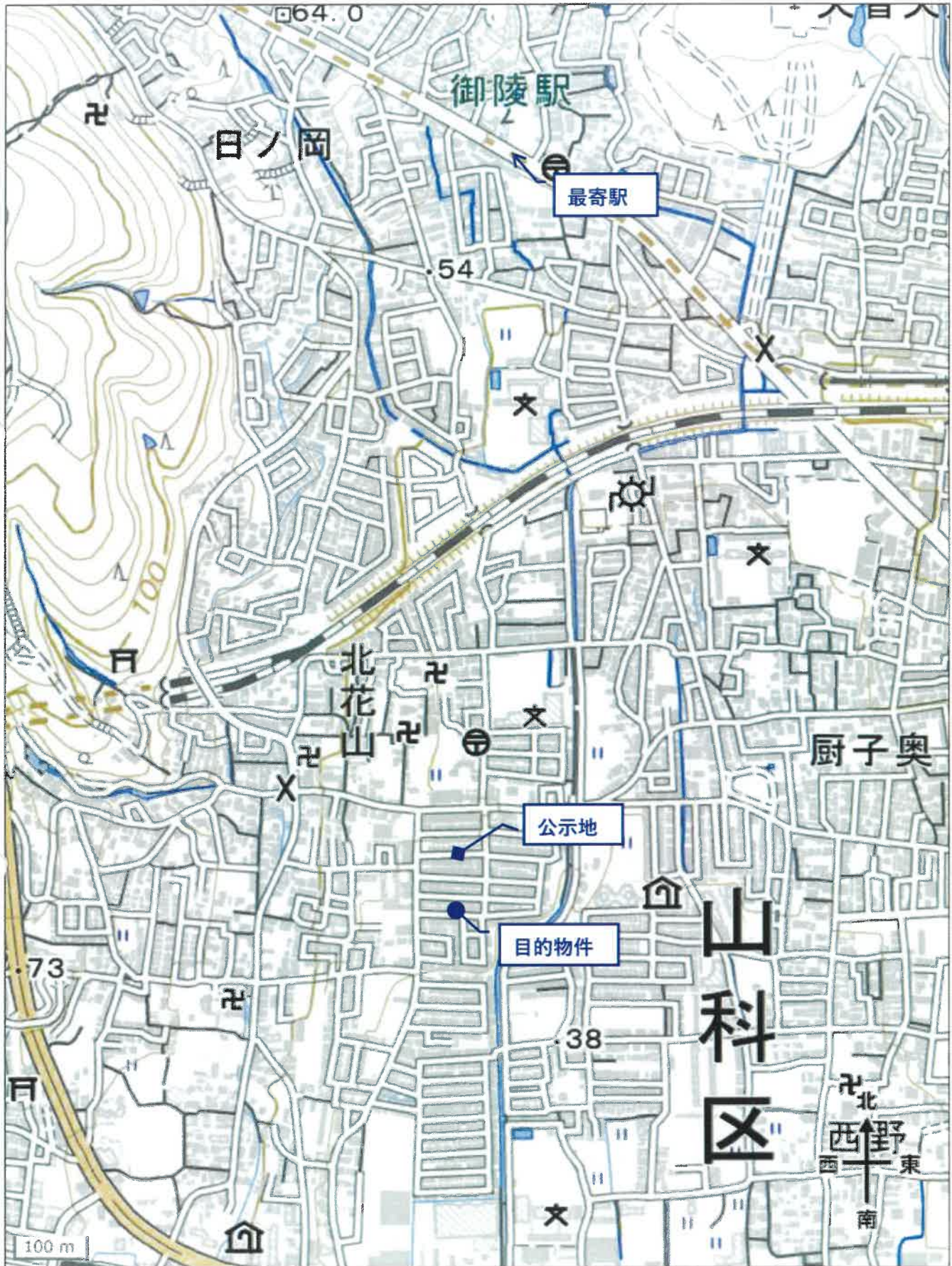
構 造 木造瓦葺2階建

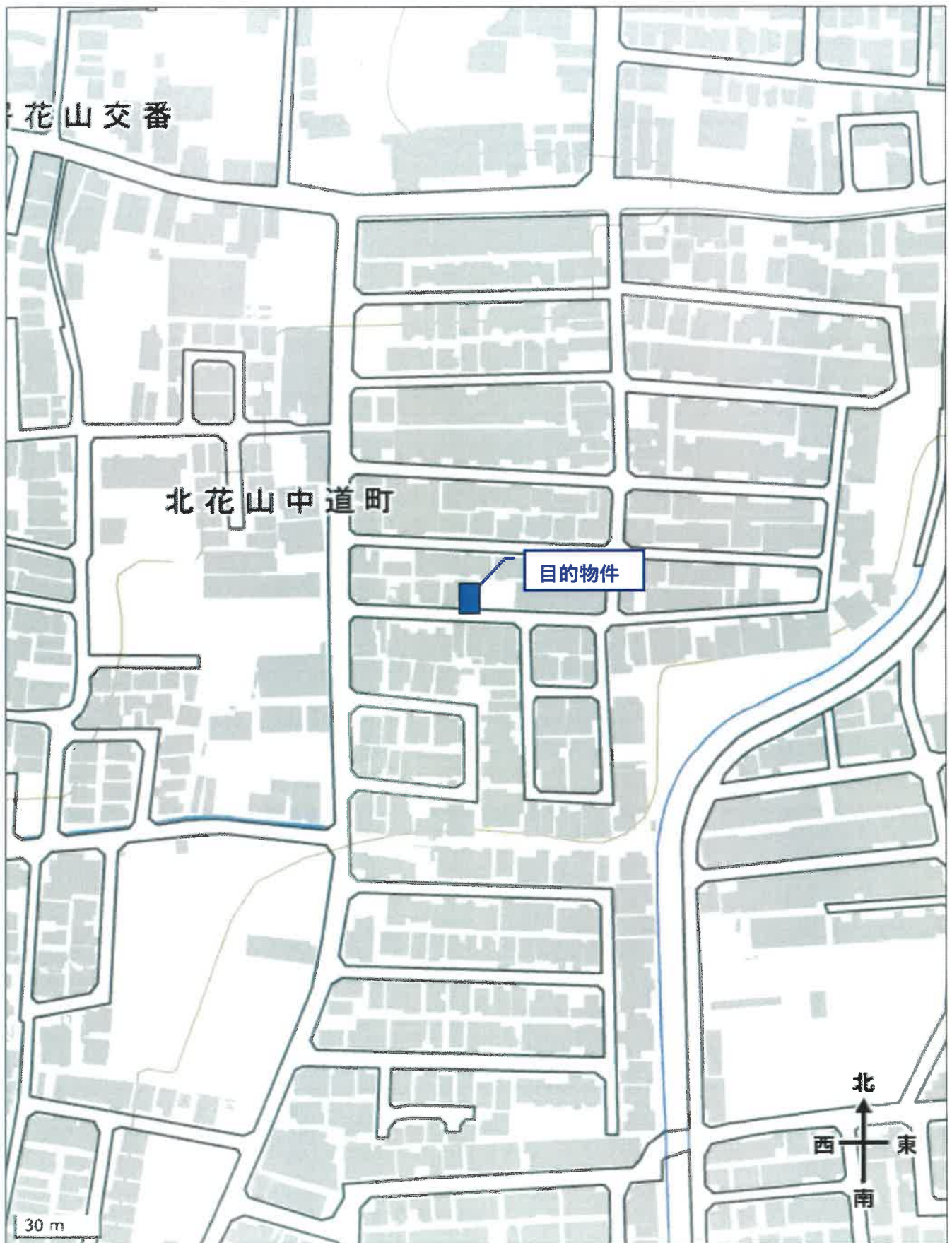
床 面 積 1階 28.96平方メートル
2階 19.87平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1







出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用