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（ケ）第　　１２３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　雨　森　慎　一

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	8, 650, 000 6, 920, 000	一括	1, 730, 000	85, 000	18, 213
1	2, 490, 000				
2	6, 160, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区太秦桂木町

　　地　　番　　５番４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．１６平方メートル

２　所　　在　　京都市右京区太秦桂木町　５番地４６

　　家屋　番号　　５番４６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィング・瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４６．１７平方メートル
　　２階　　４３．０９平方メートル

（現況）

　　種　　類　　作業所・居宅

令和　8年（ケ）第　　123号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　2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。

令和　８年（ケ）第　　１２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区太秦桂木町

　　地　　番　　５番４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．１６平方メートル

２　所　　在　　京都市右京区太秦桂木町　５番地４６

　　家屋　番号　　５番４６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィング・瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４６．１７平方メートル
　　２階　　４３．０９平方メートル

（現況）

　　種　　類　　作業所・居宅

令和８年（ケ）第１２３号
（物件１、２）
令和８年７月２４日受理
令和８年８月２４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

令和　8年（ケ）第　　１２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区太秦桂木町

　　地　　番　　５番４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．１６平方メートル

２　所　　在　　京都市右京区太秦桂木町　５番地４６

　　家屋　番号　　５番４６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィング・瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４６．１７平方メートル
　　２階　　４３．０９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（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（■主である建物　□附属建物） ■種　類：作業所・居宅 □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　作業所（空家）（１階部分）・事務所（空家）（２階部分）　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、南側で建築基準法上の市道（建築基準法４２条１項１号）と等高で接している。
2　物件２建物の１階南側は、攪拌機、ステンレス製流し台及び金属製ラックなどがある。また、金属製ラックには、和菓子を入れる箱や紙袋などの資材が多数残置されている。
3　物件２建物の１階北側の倉庫には、大型冷蔵庫２台と、小豆などの原料が若干量残置されている。
4　物件２建物の２階の浴室には、多数の動産が入れられており、浴室として使用できるかは不明である。
5　物件２建物の２階には、段ボール箱や食品用プラスチックコンテナなどの資材が多数残置されている。
6　物件２建物の２階南側和室８畳の天井には、水の滲み跡があり、天井材が浮いている箇所がある。

（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
所有者照会回答要旨	1　物件２建物は、空家です。 2　物件２建物を誰にも貸していません。

（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、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　物件２建物の１階部分は作業所であり、２階部分には台所用システムキッチン、脱衣所、浴室及び居室があるため、建物の種類は作業所・居宅とした。
3　物件２建物の１階の占有状況は、和菓子を作る作業所（空家）として使用されており、２階の占有状況は、事務所（空家）として使用されている。
4　ライフライン調査の結果、物件２建物の水道は令和７年９月１日に閉栓されている。
5　関係人の陳述等、ライフライン調査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7月29日 16：00－16：10	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7月31日	当庁	ライフライン調査、所有者宛照会書送付
8年8月18日 10：20－11：15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
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。

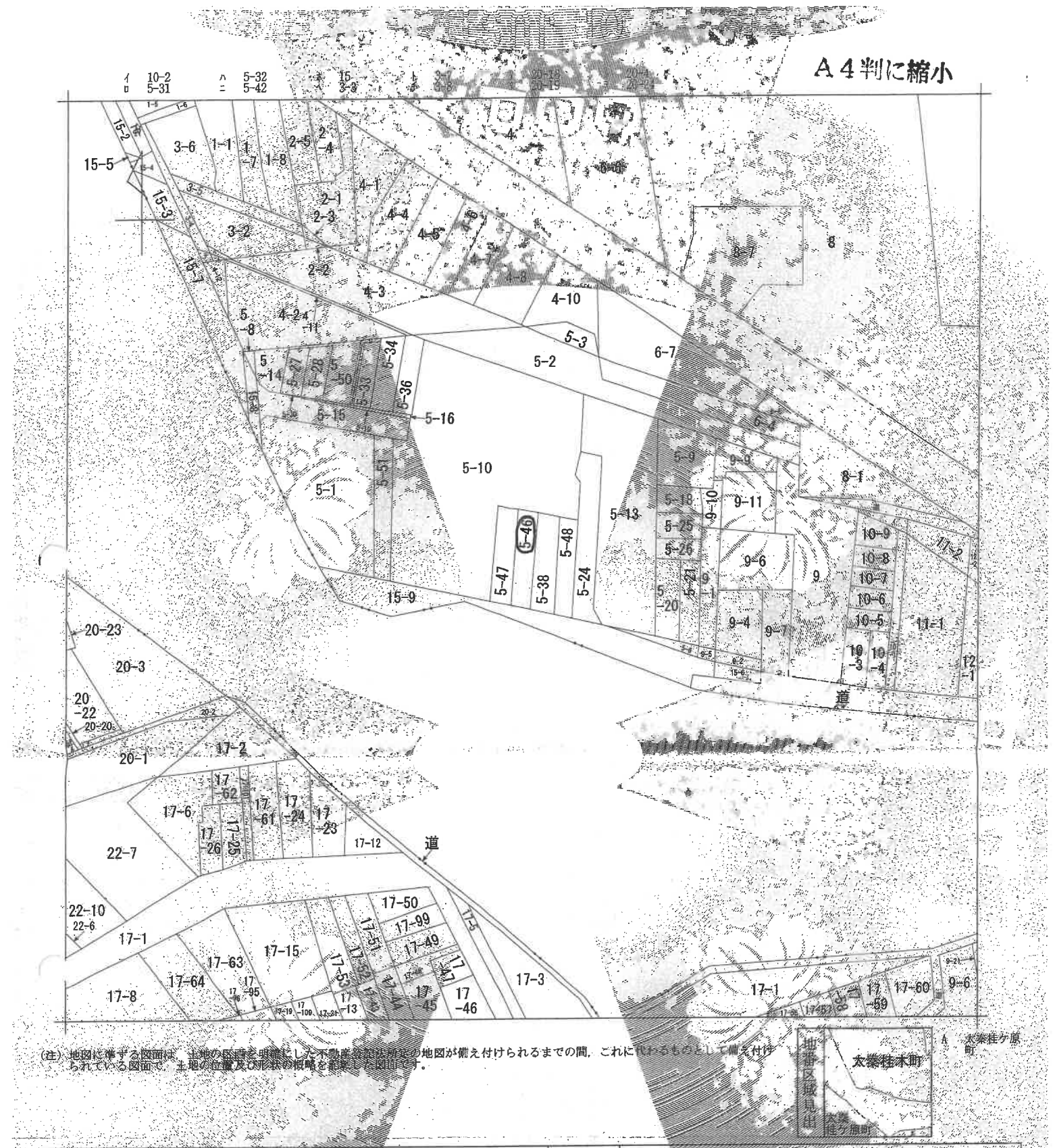
■　令和８年８月１８日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

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第14条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。

請求部分	所在	京都市右京区太秦桂木町				地番	5番46		
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41年10月			備考				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。

（京都地方法務局嵯峨出張所管轄）

令和8年6月29日

京都地方法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M64256

(1/1)

登記年月日：昭和56年8月1日

1010141

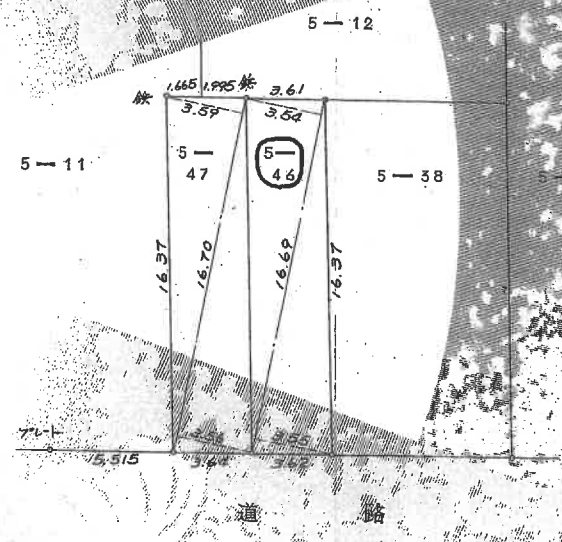
地積測量図

地番	5－46・5－47,5－38
土地の所在	京都市右京区太秦桂木町

5－46　16.69 × (3.54 + 3.55)½ = 59.16605 ㎡

5－47　16.70 × (3.59 + 3.56)½ = 59.7025 ㎡

5－38　253.06 − 118.86855 = 134.19145 ㎡



昭和55年12月16日
(5501012)測量

作製者

申請人

縮尺 1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

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。
（京都地方法務局嵯峨出張所管轄）
令和8年6月29日　京都地方法務局
登記官

6ページ

A4判に縮小（日加納）

地図整理番号：M64258

登記年月日：昭和58年6月9日

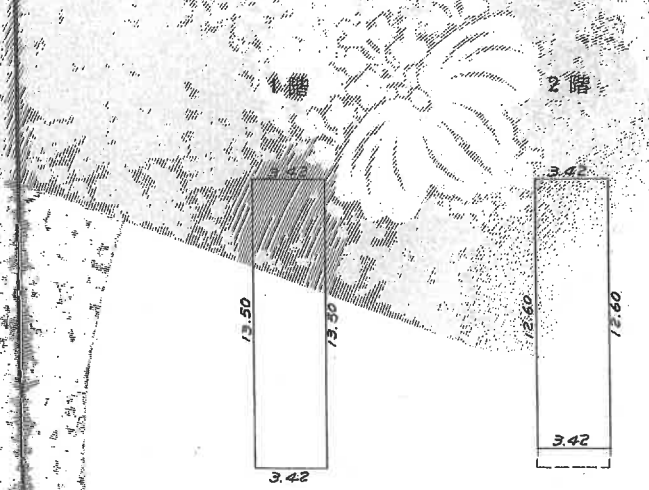
これは図面に記録されている内容の証明書である。
（京都地方法務局嵯峨出張所管轄）
令和8年6月29日　京都地方法務局

登記官

15223　各階平面図

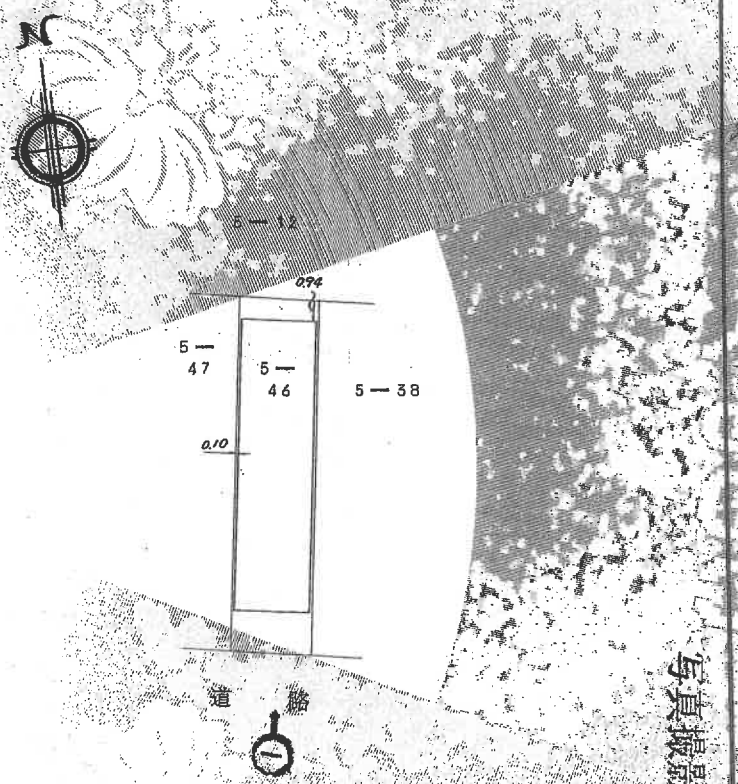
建物図面
各階平面図

家屋番号	5－46
建物の所在	京都市右京区太秦桂木町5－46



1階　13.50 × 3.42 ＝ 46.17 ㎡

2階　12.60 × 3.42 ＝ 43.092 ㎡



A4判に縮小

（日調連12）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連）

地図整理番号：M64257

写真撮影位置方向

建物見取図

物件 2



1 階

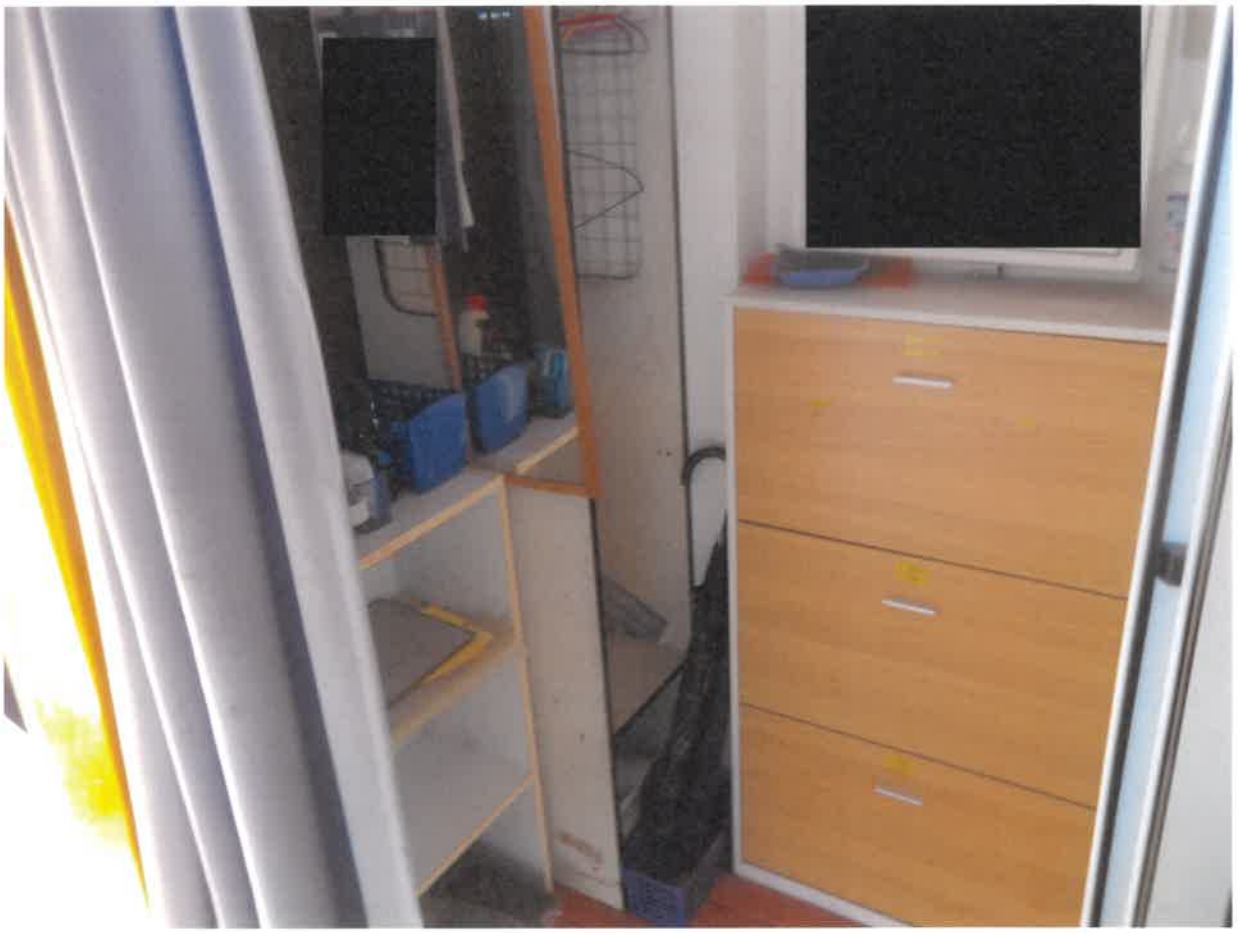


2 階

本件建物 ①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



令和　8　年　（ケ）第　　123　　号

令　和　8　年　8　月　18　日　現地調査
令　和　8　年　8　月　19　日　評　　価

京都地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評　価　人　　不動産鑑定士

藤　原　　陽

第１　評価額

一　　括　　価　　格		
金　　8,650,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件１（土地）	金　　2,490,000　　円	
物件２（建物）	金　　6,160,000　　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　番 地　目 地　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」 居宅	「同　左」 作業所・居宅
番号	特　記　事　項		
	・現地調査の結果、物件2の種類を上記のとおり判断した。		

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　)

位置・交通	京福嵐山本線「太秦広隆寺」駅の　西方・　道路距離約　230　m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	店舗兼住宅、低層店舗等がみられる近隣商業地域	
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 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 15　m　第3種高度地区 山並み背景型　建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 埋蔵文化財包蔵地の指定　あり
画地条件	間口　約3.6　m、奥行約　16.3　mの　長方形地 地積測量図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約　6.7 mの　市道　に　等高　に接する。 (建築基準法第　42条 1項　1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、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	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58年3月30日　新築 経　過　年　数　:　　約 43 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2階建 屋　根　:ルーフィング葺 外　壁　:吹付等 内　壁　:クロス、板等 天　井　:ボード等 床　:板、畳等 設　備　:電気、ガス、給排水設備 そ の 他　:特にない
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:　作業所・居宅 間 取 り:　(付属資料「建物見取図」参照)
品　　等	やや劣る
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	建築確認及び完了検査あり ・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。 ・1階に大型冷蔵庫2台、攪拌機1台存在する。 ・2階は作業所・事務室として利用されている。 ・空家であり、浴室の設備等が利用可能か否か不明。 ・2階南側和室に雨漏り跡が認められるが、雨漏りの有無は不明。

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	211,000	1.00	59.16	0.95	11,860,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　京都右京　5-1

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/㎡)
288,000 ×	102/100 ×	100/100 ×	100/139 =	211,000

◇ 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 : なし (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
100/105 ×	100/102 ×	100/130 ×	100/100 =	100/139

イ個 別 格 差 : なし (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	185,000	89.26	0.03	500,000

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　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	11,860,000	70%	法定地上権	8,300,000

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70%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	11,860,000	-8,300,000		100%	70%	2,490,000
2	500,000	+8,300,000	100%	100%	70%	6,160,000
一括価格(合計)						8,650,000

ウ　占有減価修正:　修正の必要がない。
エ　市場性修正:　修正の必要がない。
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　（ 京都右京5-1 ）

所　　在：　京都市右京区太秦帷子ケ辻町11番48

価　　格：　288,000　円/㎡

位　　置：　京福嵐山本線「帷子ノ辻」駅の　南西　方、道路距離約　90ｍ

価格時点：　令和8年1月1日

地　　積：　53　㎡

供給処理施設：　水道、ガス、下水あり

接面街路：　南方　9　m 府道

用途指定等：　近隣商業地域　（建蔽率　80 %、容積率 200 %）

準防火地域

地域の概要：　店舗のほか金融機関も見られる駅に近い商業地域

2 固定資産税評価額　（令和　8 年度）

物件1（土地）：　7,670,300　円

物件2（建物）：　1,373,900　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

令和　8年（ケ）第　　１２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区太秦桂木町

　　地　　番　　５番４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．１６平方メートル

２　所　　在　　京都市右京区太秦桂木町　５番地４６

　　家屋　番号　　５番４６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィング・瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４６．１７平方メートル
　　２階　　４３．０９平方メートル

地理院地図
GSI Maps

第1図　目的物件の位置図



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

第2図　付近地図



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用