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　　１１２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　町　田　喜　美

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	6, 570, 000 5, 256, 000	一括	1, 314, 000	24, 309	7, 938
1	2, 240, 000				
2	4, 330, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区太秦多藪町

　　地　　番　　１４番１４２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４．３４平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地・公衆用道路

２　所　　在　　京都市右京区太秦多藪町　１４番地１４２

　　家屋　番号　　１４番１４２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２９．５２平方メートル
　　２階　　２５．２９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　112号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月31日
京都地方裁判所第5民事部
裁判所書記官　町　田　喜　美

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　　１１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区太秦多藪町

　　地　　番　　１４番１４２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４．３４平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地・公衆用道路

２　所　　在　　京都市右京区太秦多藪町　１４番地１４２

　　家屋　番号　　１４番１４２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２９．５２平方メートル
　　２階　　２５．２９平方メートル

令和　８年(ケ)第　１１２号
（物件１、２　　）
令和　８年　６月２２日受理
令和　８年　８月１９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（ケ）第　　１１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区太秦多藪町

　　地　　番　　１４番１４２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４．３４平方メートル

２　所　　在　　京都市右京区太秦多藪町　１４番地１４２

　　家屋　番号　　１４番１４２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２９．５２平方メートル
　　２階　　２５．２９平方メートル

（土地・建物用）

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　　■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： □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　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　本件土地
⑴　南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
⑵　東側で京都市所有道路（建築基準法上の道路）に接している。
⑶　南東側すみきり部分（約１．６㎡）は現況道路であるが、課税の評価地積には含まれている。
京都市建設局土木管理部道路明示課及び京都市都市計画局建築指導部建築審査課における評価人の調査によると、当該すみきり部分は道路明示が行われていないため、道路区域に含まれるかは不明であるが、道路区域に含まれている場合は敷地面積には算入できないとのことであった。
⑷　北側隣接地（１４番８２）の基礎が本件土地の北東角付近に越境している可能性がある。
2　本件建物
⑴　雨樋が西側隣接地（１４番１４１）に越境している可能性がある。
⑵　２階ベランダの屋根及び排気口が北側隣接地に越境している可能性がある。

（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	1　本件建物に住んでいます。本件建物を誰にも貸していません。 2　平成２２年ころに本件建物のリフォームをしました。 3　本件土地西側のコンクリート塀は私の所有です。 4　本件土地北側のコンクリートブロック塀は北側隣接地所有者の所有だと思います。 5　本件土地北東角付近の北側隣接地の基礎のことは良く分かりません。

（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　所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
3　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。

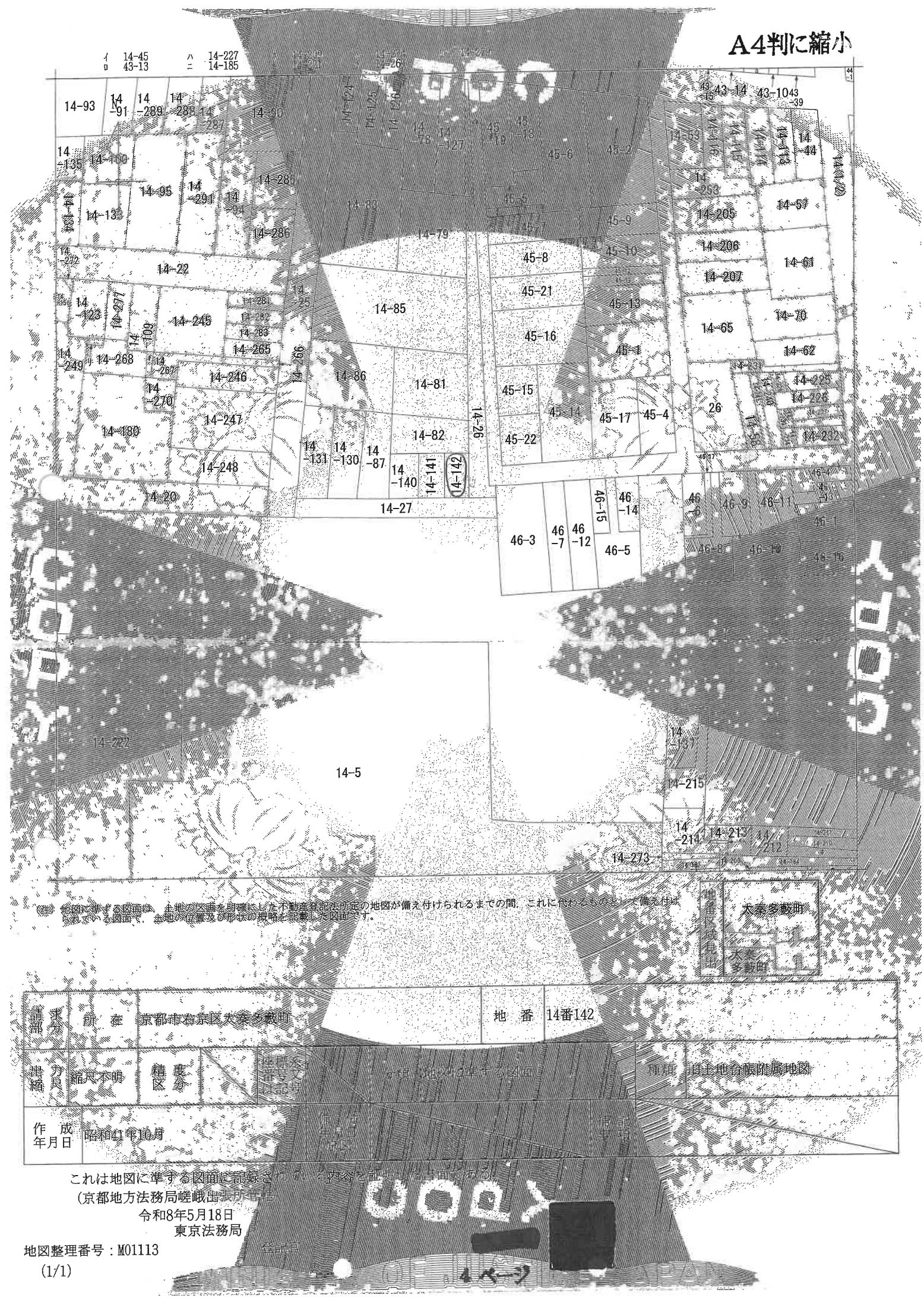
（調査経過用）

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 6月26日 10：20－10：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者と面談 居住者宛照会書交付
8年 7月16日 13：25－13：45	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の父が立会

（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条第1項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	京都市右京区大秦多數町		地番	14番142
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	一筆地の位置を参考として表示した図面
作成年月日	昭和41年10月				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明する書面である。

（京都地方法務局嵯峨出張所管轄）

令和8年5月18日

東京法務局

地図整理番号：M01113

(1/1)

4ページ

A4判に縮小

地積測量図

地番	14-140 ～ 14-142、14-82
土地の所在	東京都江東区大森 5丁目

1011633

登記年月日：昭和60年3月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。

令和8年5月18日

東京法務局（京都地方法務局）登記官

縮尺 1/200

地図整理番号：M01114

登記年月日　平成22年11月15日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	１４番１４２
建物の所在	京都市右京区太秦多藪町１４番地１４２

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
（京都地方法務局嵯峨出張所管轄）
令和８年５月18日　東京法務局

１　階



求　積　表	
1.350 × 2.600 =	3.510000
5.350 × 4.400 =	23.540000
0.950 × 2.600 =	2.470000
合　計	29.520000
床面積	29.52 ㎡

２　階



求　積　表	
4.950 × 4.400 =	21.780000
1.350 × 2.600 =	3.510000
合　計	25.290000
床面積	25.29 ㎡



（写真撮影位置方向）

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

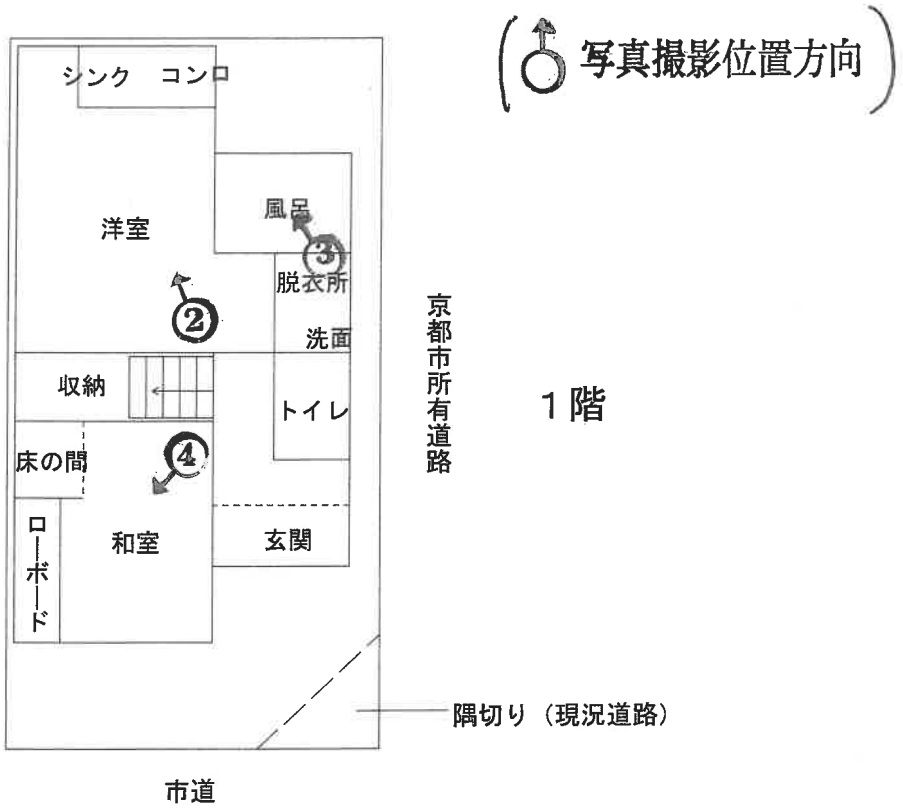
（平成 22 年 11 月 7 日作成）

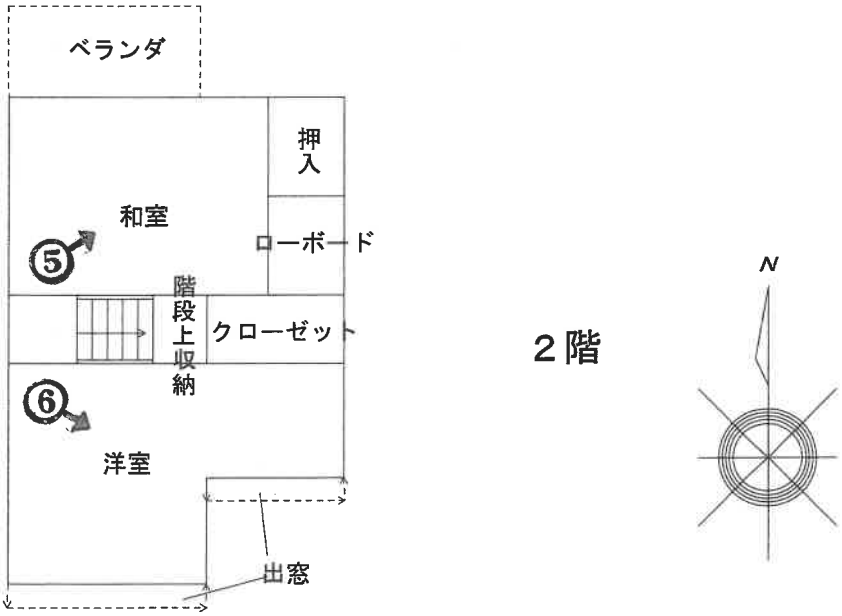
（大阪土地家屋調査士会）

A4判に縮小

地図整理番号：M01115

土地建物位置関係図
/建物見取図





本件建物



1



2



3



4

5



6



令和 8 年 （ケ）第 112 号

令 和 8 年 7 月 16 日 現地調査
令 和 8 年 7 月 21 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

綿 越 浩

第１　評価額

一　　括　　価　　格		
金　　6,570,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件１（土地）	金　　2,240,000　　円	
物件２（建物）	金　　4,330,000　　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」	地目以外は、「同　左」 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」	「同　左」
番号	特　記　事　項		
	特になし		

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「　帷子ノ辻　」駅の　南東方　・　道路距離約　430　m （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	小規模一般住宅の中に分譲マンションも見られる住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 15　m　第2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4.8　m、奥行約　9.2　mの　長方形地 第　4　図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約　4.2 mの　市道　に　等高　に接する。 （建築基準法第　42条 1項　3号道路　） 東側は、幅員約4.1mの京都市所有道路（建築基準法上の道路）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:　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	・物件1の南東側すみきり部分（縦・横は約1.6m）は、現況道路である。 ・京都市建設局土木管理部道路明示課で確認したところ、すみきり部分は道路明示が行われていないため、当該部分が道路区域に含まれるか否かは不明である。 ・京都市都市計画局建築指導部建築審査課で確認したところ、当該すみきり部分が道路区域に含まれている場合は敷地面積には算入できないとのこと。 ・当該すみきり部分は課税面積には含まれている。	

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50年7月21日　新築 経　過　年　数　:　約 51 年 経済的残存耐用年数　:　増改築を考慮して10年と判定した。
仕　　様	構　造　：木造2階建 屋　根　：瓦葺 外　壁　：吹付等 内　壁　：クロス等 天　井　：クロス、板等 床　：フローリング、畳等 設　備　：電気、ガス、給排水設備 そ の 他　：特になし
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	普通
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	建築確認及び完了検査あり。但し、増改築の建築確認は見当たらなかった。 室内はリフォーム済みだが、登記記録では平成22年に増改築が実施されている。 物件2の雨どいが西側隣接地に越境している可能性がある。 物件2の2階ベランダの屋根及び排気口が北側隣接地に越境している可能性がある。 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	188,000	1.01	44.34	0.95	8,000,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査　　右京　　(府) -3

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/㎡)
197,000	×	101/100	×	100/103	×	100/103	=	188,000

◇ 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
100/102	×	100/101	×	100/100	×	100/100	=	100/103

イ個 別 格 差 : 方位 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	54.81	0.14	1,380,000

ウ　現価率

経済的全耐用年数　　61　年、経過年数　　51　年、経済的残存耐用年数　10 年、残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率　0.05　＋(1- 0.05)×経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数}×(1-観察減価　0.30)

＝　　0.14

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	8,000,000	60%	法定地上権	4,800,000

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	8,000,000	-4,800,000		100%	70%	2,240,000
2	1,380,000	+4,800,000	100%	100%	70%	4,330,000
一括価格(合計)						6,570,000

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　地価調査基準地　（　右京(府)-3　）

所　　在：　京都市右京区太秦組石町1番40

価　　格：　197,000　円/㎡

位　　置：　京福嵐山本線「太秦広隆寺」駅の　南　方、道路距離約　300 m

価格時点：　令和7年7月1日

地　　積：　99　㎡

供給処理施設：　水道、ガス、下水あり

接面街路：　南方　6　m 市道

用途指定等：　第1種住居地域　（建蔽率　60 %、容積率 200 %）

準防火地域

地域の概要：　小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額　（令和　8 年度）

物件1(土地)：　5,460,700　円

物件2(建物)：　826,300　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　　１１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区太秦多藪町

　　地　　番　　１４番１４２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４．３４平方メートル

２　所　　在　　京都市右京区太秦多藪町　１４番地１４２

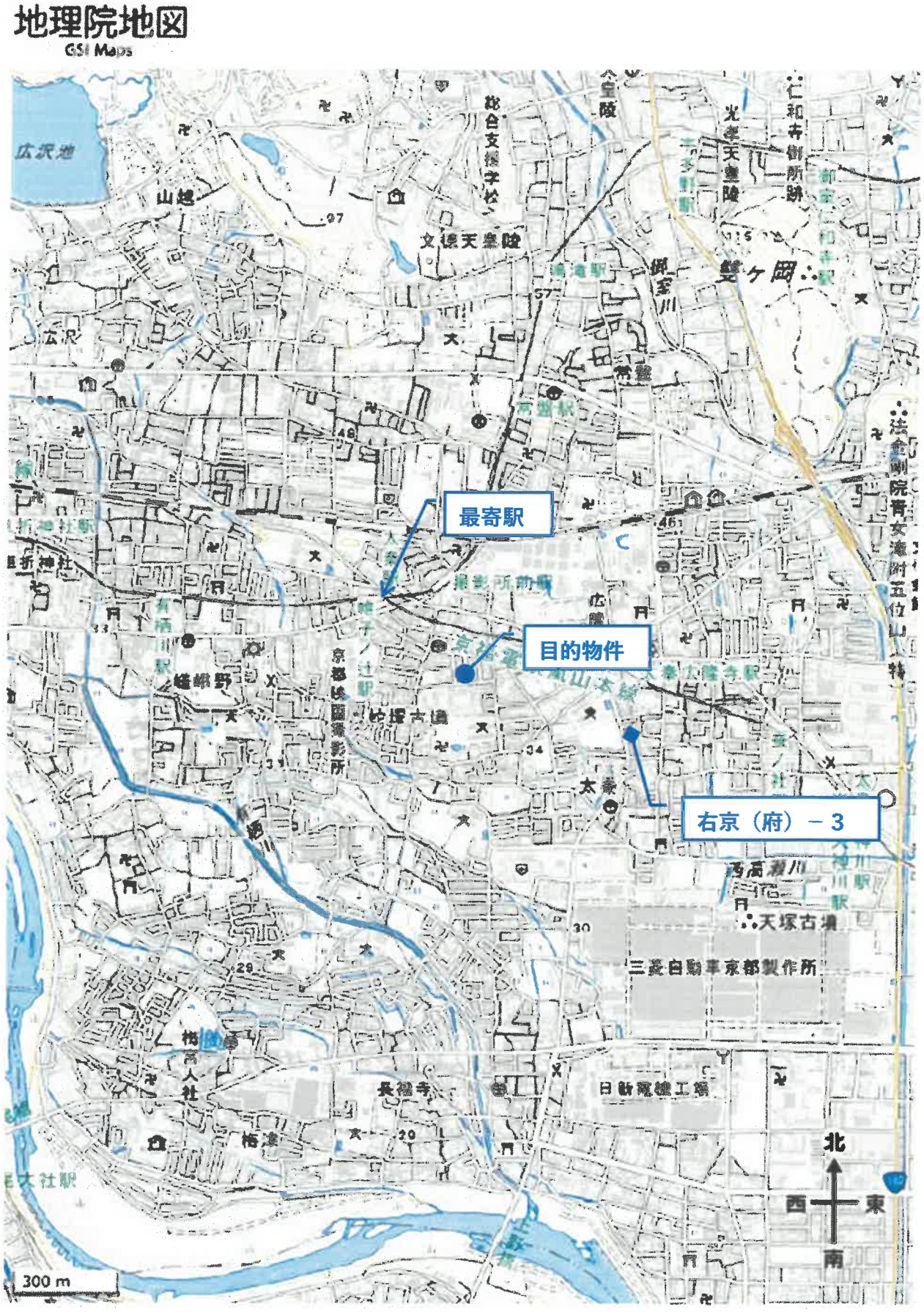
　　家屋　番号　　１４番１４２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２９．５２平方メートル
　　２階　　２５．２９平方メートル

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

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