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　　６８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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	25,090,000 20,072,000	一括	5,018,000	191,927	47,449
1	11,140,000				
2	6,860,000				
3	310,000				
4	6,510,000				
5	270,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　６８号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市北区紫野下柏野町　１６番地３２、１６番地３０

家屋　番号　　１６番３２の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき３階建

床　面　積　　１階　　５１．７０平方メートル
２階　　５４．２７平方メートル
３階　　３６．０４平方メートル

所有者　A

２　所　　在　　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　　１６番３０

地　　目　　宅地

地　　積　　６６．９１平方メートル

所有者　B

３　所　　在　　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　　１６番３１

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　８．４５平方メートル

所有者　B

４　所　　在　　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　　１６番３２

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　63．46平方メートル

所有者　C

5　所　　在　　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　　16番33

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　7．44平方メートル

所有者　C

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月16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1～5】
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1～5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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　　68号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市北区紫野下柏野町　16番地32、16番地30

家屋　番号　16番32の2

種　　類　居宅

構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床　面　積　1階　　51．70平方メートル
2階　　54．27平方メートル
3階　　36．04平方メートル

所有者　A

2　所　　在　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　16番30

地　　目　宅地

地　　積　66．91平方メートル

所有者　B

3　所　　在　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　16番31

地　　目　公衆用道路

地　　積　8．45平方メートル

所有者　B

4　所　　在．京都市北区紫野下柏野町

地　　番　16番32

令和　８年（ケ）第　　６８号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　６３．４６平方メートル

所有者　Ｃ

５　所　　在　　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　　１６番３３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　７．４４平方メートル

所有者　Ｃ

令和　８年(ケ)第　　６８号
（物件１、２、３、４、５）
令和　８年　５月２９日受理
令和　８年　７月１０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　　68号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市北区紫野下柏野町　16番地32、16番地30

家屋　番号　16番32の2

種　　類　居宅

構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床　面　積　1階　51．70平方メートル
2階　54．27平方メートル
3階　36．04平方メートル

所有者　A

2　所　　在　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　16番30

地　　目　宅地

地　　積　66．91平方メートル

所有者　B

3　所　　在　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　16番31

地　　目　公衆用道路

地　　積　8．45平方メートル

所有者　B

4　所　　在　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　16番32

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　６３．４６平方メートル

所有者　C

5　所　　在　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　１６番３３

地　　目　公衆用道路

地　　積　７．４４平方メートル

所有者　C

（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２、３、４、５
現況地目	■宅地（物件２、４）　■公衆用道路（物件３、５）　□　　（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 上記の者が物件２及び４の土地上に下記建物を所有し、占有している 物件３及び５の土地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
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１
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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■A
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（占有者） ■B（物件２土地所有者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		令和 元年 ８月１１日頃
最初の契約等	契約日	令和 元年 ８月１１日頃
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（　　）
	借主	■占有者 □その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■A
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（占有者） ■C（物件４土地所有者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		令和 元年 ８月１１日頃
最初の契約等	契約日	令和 元年 ８月１１日頃
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（　　）
	借主	■占有者 □その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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２土地及び物件４土地は一体として物件１建物の敷地として使用されている。
2　物件２土地及び物件４土地は東側で建築基準法上の道路（私道）に接している。
3　物件３土地及び物件５土地は上記私道の一部になっている。
4　物件２土地及び物件４土地は約０．３５m幅でセットバックを要し、セットバック面積は約３．３㎡である。
5　物件２土地南東側に電柱が１本設置されている。
6　物件２土地南東角付近及び物件４土地北東角付近に「２項道路」と表示された金属プレートが設置されている。
7　物件２土地南側に存在するコンクリートブロックの北面に地籍調査の金属標と金属プレートが設置されている。
8　物件２土地南西角付近（南側隣地（６番）の北東角付近）の物件１建物の基礎の南面に金属プレートが設置されている。
9　物件１建物で室内犬が２匹飼育されていたとのことであり、３階でやや臭気を感じた。

（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（物件１建物所有者）	1　物件１建物に住んでいます。 物件１建物を誰にも貸していません。 2　ＢとＣは私の両親で、物件１建物で同居しています。 3　物件２土地及び物件４土地について、ＢとＣに地代等、金銭は支払っていません。
■B（物件２土地及び物件３土地所有者）	1　物件１建物に住んでいます。 2　物件２土地について、Ａから地代等、金銭はもらっていません。
■C（物件４土地及び物件５土地所有者）	1　物件１建物に住んでいます。 2　物件４土地について、Ａから地代等、金銭はもらっていません。 3　物件２土地南東側の電柱はこちらの所有です。 4　物件２土地及び物件４土地西側のトタン塀の所有者は分かりません。
■A及びC	1　物件１建物の１階ＤＫと２階ＬＤに床暖房があります。また、１階浴室にミスト付浴室暖房乾燥機があります。 2　物件１建物の３階で小型犬を２匹飼育していました。 3　物件１建物に特に不具合はありません。 4　本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。

（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　ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はＢであった。
3　Ａが物件２土地及び物件４土地の上に物件１建物を所有し、物件２土地及び物件４土地を占有していることが認められる。
4　Ａの物件２土地及び物件４土地の占有権原は使用借権であることが認められ、ＡとＢ、Ｃは親子であることから、契約期間等、詳細な内容は定められていないと思われる。
5　Ａの物件２土地及び物件４土地の占有開始時期を公簿上の物件１建物の新築年月日頃と認定した。
6　Ａが物件１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。
7　ＡとＢ、Ｃは親子であり、Ｂ及びＣを物件１建物の占有補助者と認定した。
8　関係人の陳述等及び立入調査の結果から、３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 5日 16：45－16：50	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 6月 5日 ：　－　：	当庁	ライフライン調査
8年 6月26日 13：00－13：45	物件所在地	立入調査、写真撮影、Ａ、Ｂ及びＣと面談
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

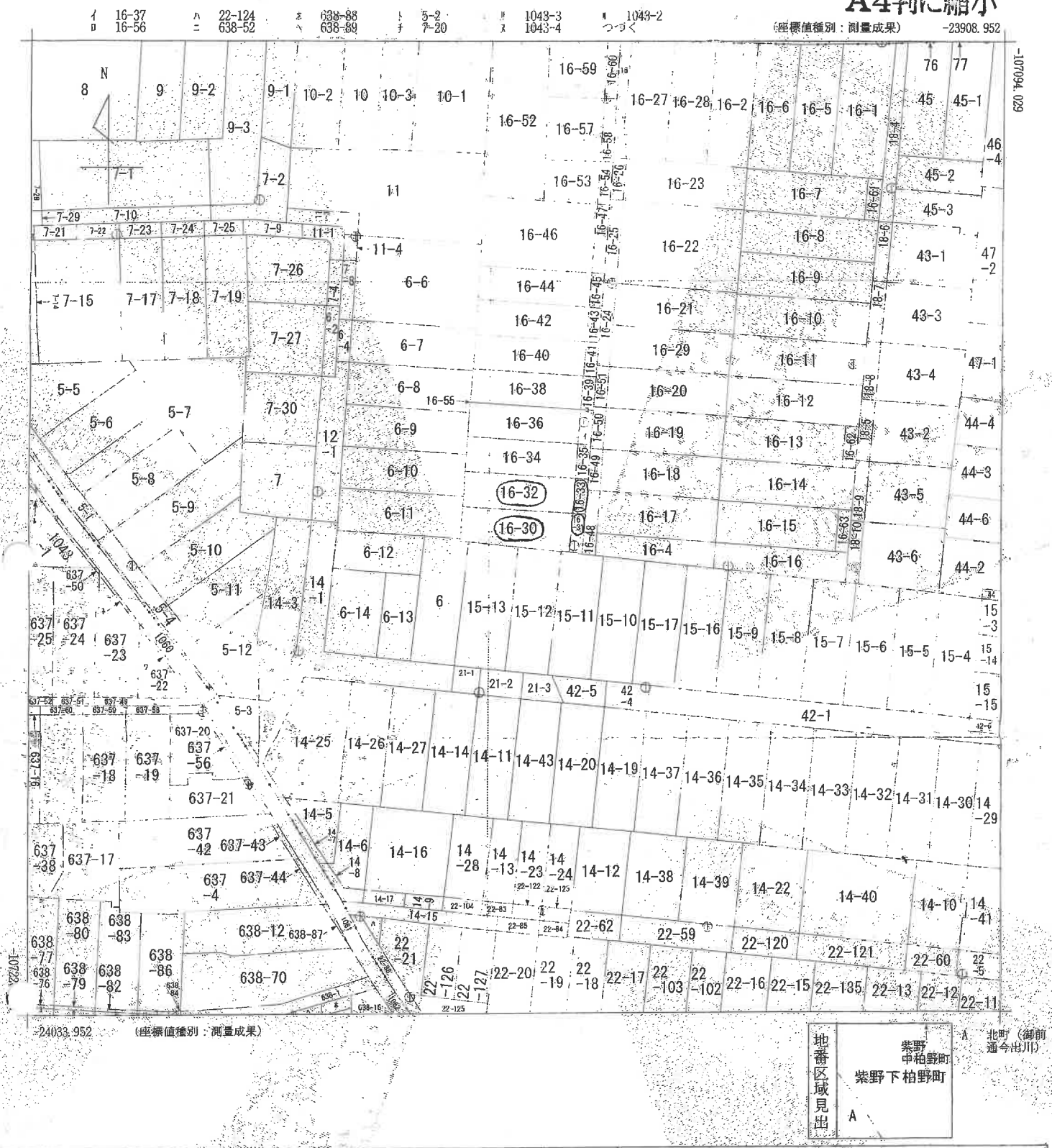
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　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、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



請求部分	所在	京都市北区紫野下柏野町				地番	16番30		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成28年2月			備付年月日(原図)	平成28年3月2日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月26日
京都地方法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M63304
(1/2)

登記年月日：平成28年3月2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3月26日　京都地方法務局　登記官

地積測量図

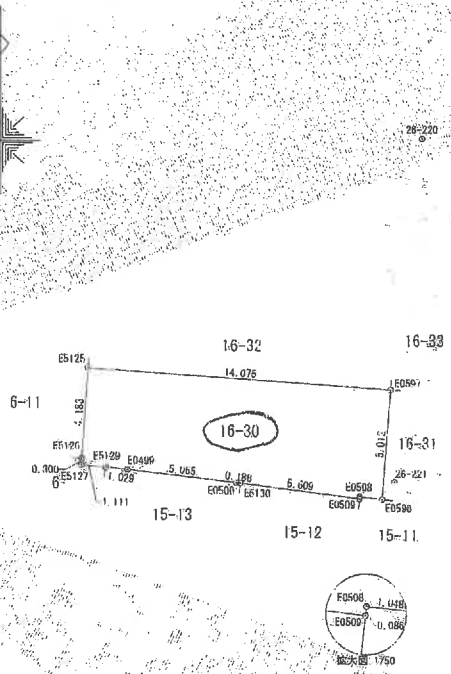
地番	16-30
土地の所在	京都市北区紫野下柏野町

地番	16-30				
境界点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界標種別	座標値種別
E5125	-107154.061	-23978.314			計算
			14.075		
E0597	-107155.001	-23964.270		ペンキ	実測値
			5.012		
E0598	-107159.998	-23964.661		ペンキ	実測値
			1.048		
E0508	-107159.885	-23965.703		金属標	実測値
			0.086		
E0509	-107159.971	-23965.712		金属標	実測値
			5.609		
E5130	-107159.310	-23971.282			計算
			0.188		
E0500	-107159.288	-23971.469		金属標	実測値
			5.065		
E0499	-107158.734	-23976.504		金属標	実測値
			1.029		
E5129	-107158.621	-23977.527			計算
			1.111		
E5127	-107158.532	-23978.634			計算
			0.300		
E5126	-107158.233	-23978.613			計算
			4.183		
E5125	-107154.061	-23978.314			計算
計算方法	2F=Σ{Yn(Xn+1 - Xn-1)}				
倍面積	-133.823002				
面積(㎡)	66.9115010				
地積	66.91 ㎡				

地番	面積
16-30	66.9115010 ㎡
総合計面積	66.9115010 ㎡

測量の基準			既知点の名称及び座標値			
測地系	点種別	座標変換	点名	X座標	Y座標	摘要
世界	3級基準点	無	NO.0130208	-107090.378	-24003.787	金属標
世界	3級基準点	無	NO.0130209	-107095.997	-23837.387	金属標
世界	3級基準点	無	NO.0230079	-107293.817	-23833.000	金属標
世界	4級基準点	無	26-221	-107159.203	-23964.086	金属標
世界	4級基準点	無	26-220	-107143.318	-23962.867	金属標
世界	4級基準点	無	26-222	-107161.903	-23944.013	金属標
世界	4級基準点	無	26-223	-107162.117	-23927.685	金属標
世界	4級基準点	無	26-224	-107135.877	-23928.139	金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	VI系
縮尺係数	0.999907
測量年月日	平成28年1月20日



作成者	[redacted] (平成 28 年 1 月 29 日作成)	計画機関	京都地方法務局	縮尺	1/250

A4判に縮小

地図整理番号：M63305

登記年月日：平成28年3月2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3月26日　京都地方法務局　登記官

9ページ

地番	16-31
土地の所在	京都市北区紫野下柏野町

地積測量図

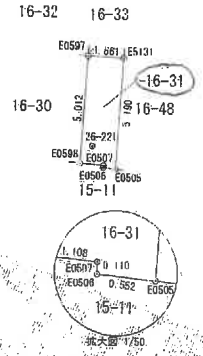
地番	16-31				
境界点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界標種別	座標値種別
E0597	-107155.001	-23964.270	1.661	ベンキ	実測値
E5131	-107155.112	-23962.613	5.190		計算
E0505	-107160.287	-23963.012	0.552	金属標	実測値
E0506	-107160.227	-23963.561	0.110	金属標	実測値
E0507	-107160.117	-23963.559	1.108	金属標	実測値
E0598	-107159.998	-23964.661	5.012	ベンキ	実測値
E0597	-107155.001	-23964.270		ベンキ	実測値
計算方法					$2F=\Sigma\ Yn(Xn+1 - Xn-1)$
倍面積					-16.910579
面積(㎡)					8.4552895
地積					8.45 ㎡

地番	面積
16-31	8.4552895 ㎡
総合計面積	8.4552895 ㎡

測量の基準			既知点の名称及び座標値			
測地系	点種別	座標変換	点名	X座標	Y座標	標識
世界	3級基準点	無	NO.0130208	-107090.378	-24003.787	金属標
世界	3級基準点	無	NO.0130209	-107095.997	-23837.387	金属標
世界	3級基準点	無	NO.0230079	-107293.817	-23833.000	金属標
世界	4級基準点	無	26-221	-107159.203	-23964.086	金属標
世界	4級基準点	無	26-220	-107143.318	-23962.867	金属標
世界	4級基準点	無	26-222	-107161.903	-23944.013	金属標
世界	4級基準点	無	26-223	-107162.117	-23927.685	金属標
世界	4級基準点	無	26-224	-107135.877	-23928.139	金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	VI系
縮尺係数	0.999907
測量年月日	平成28年1月20日





作成者	[redacted] (平成 28 年 1 月 29 日作成)	計画機関	京都地方法務局	縮尺	1/250

A4判に縮小

地図整理番号：M63307

登記年月日：平成28年3月2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3月26日　京都地方法務局　登記官

10ページ

地積測量図

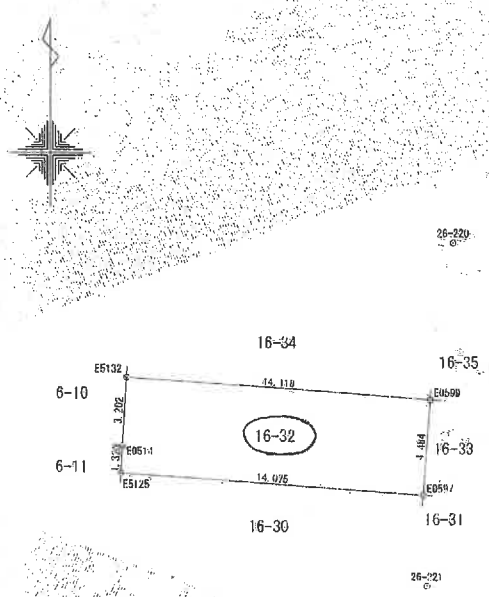
地番	16-32
土地の所在	京都市北区紫野下柏野町

地番	16-32				
境界点	X座標(X n)	Y座標(Y n)	点間距離	境界標種別	座標値種別
E5132	-107149.548	-23978.020			計算
			14.118		
E0599	-107150.529	-23963.936		ペンキ	実測値
			4.484		
E0597	-107155.001	-23964.270		ペンキ	実測値
			14.075		
E5125	-107154.061	-23978.314			計算
			1.320		
E0514	-107152.744	-23978.219		ペンキ	実測値
			3.202		
E5132	-107149.548	-23978.020			計算
計算方法				$2F=\Sigma\{Yn(Xn+1-Xn-1)\}$	
倍面積				-126.926697	
面積(㎡)				63.4633485	
地積				63.46 ㎡	

地番	面積
16-32	63.4633485 ㎡
総合計面積	63.4633485 ㎡

測量の基準			既知点の名称及び座標値			
測地系	点種別	座標変換	点名	X座標	Y座標	標識
世界	3級基準点	無	NO.0130208	-107090.378	-24003.787	金属標
世界	3級基準点	無	NO.0130209	-107095.997	-23837.387	金属標
世界	3級基準点	無	NO.0230079	-107293.817	-23833.000	金属標
世界	4級基準点	無	26-221	-107159.203	-23964.086	金属標
世界	4級基準点	無	26-220	-107143.318	-23962.867	金属標
世界	4級基準点	無	26-222	-107161.903	-23944.013	金属標
世界	4級基準点	無	26-223	-107162.117	-23927.685	金属標
世界	4級基準点	無	26-224	-107135.877	-23928.139	金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	VI系
縮尺係数	0.999907
測量年月日	平成28年1月20日



作成者 [redacted]
（平成28年1月29日作成）

計画機関 京都地方法務局

縮尺 1/250

A4判に縮小

地図整理番号：M63308

登記年月日：平成28年3月2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3月26日　京都地方法務局　登記官

11ページ

地番	16-33
土地の所在	京都市北区紫野下柏野町

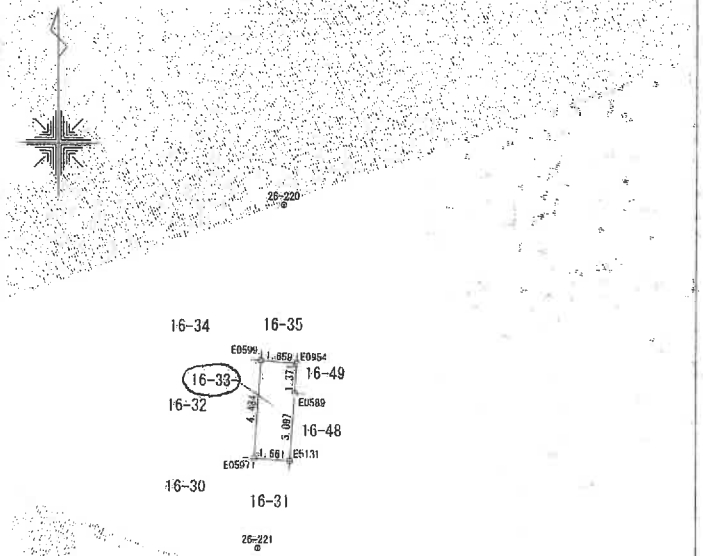
地積測量図

地番	16-33				
境界点	X座標(X n)	Y座標(Y n)	点間距離	境界標種別	座標値種別
E0599	-107150.529	-23963.936			
			1.659	ペンキ	実測値
E0954	-107150.656	-23962.282			
			1.371	ペンキ	実測値
E0589	-107152.024	-23962.375			
			3.097		計算
E5131	-107155.112	-23962.613			
			1.661	ペンキ	実測値
E0597	-107155.001	-23964.270			
			4.494	ペンキ	実測値
E0599	-107150.529	-23963.936			
計算方法					2F=Σ Yi(Xn+1 − Xn-1)
倍面長					-14.897839
面積(㎡)					7.4489195
地積					7.44 ㎡

地番	面積
16-33	7.4489195 ㎡
総合計面積	7.4489195 ㎡

測量の基準			既知点の名称及び座標値			
測地系	点種別	座標変換	点名	X座標	Y座標	標識
世界	3級基準点	無	NO.0130208	-107090.378	-24003.787	金属標
世界	3級基準点	無	NO.0130209	-107095.997	-23837.387	金属標
世界	3級基準点	無	NO.0230079	-107293.817	-23833.000	金属標
世界	4級基準点	無	26-221	-107159.203	-23964.086	金属標
世界	4級基準点	無	26-220	-107143.318	-23962.867	金属標
世界	4級基準点	無	26-222	-107161.903	-23944.013	金属標
世界	4級基準点	無	26-223	-107162.117	-23927.685	金属標
世界	4級基準点	無	26-224	-107135.877	-23928.139	金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	VI系
縮尺係数	0.999907
測量年月日	平成28年1月20日



作成者	[redacted] (平成 28 年 1 月 29 日作成)

計画機関	京都地方法務局	縮尺	1/250

A4判に縮小

地図整理番号：M63309

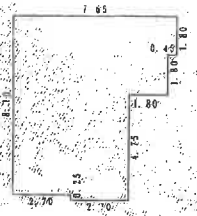
登記年月日：令和1年8月16日

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3月26日
京都地方法務局
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	16番32の2
建物の所在	京都市北区紫野下柏野町16番地32、16番地30

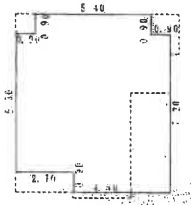
1階



求積表

7.65	× 1.80	=	13.7700
7.20	× 1.80	=	12.9600
5.40	× 4.50	=	24.3000
2.70	× 0.25	=	0.6750
	合計		51.7050
	床面積		51.70㎡

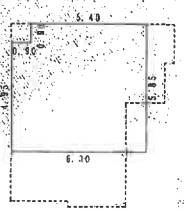
2階



求積表

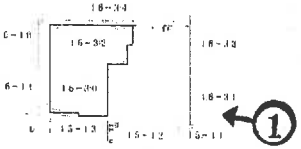
5.40	× 0.90	=	4.8600
7.20	× 6.30	=	45.3600
4.50	× 0.90	=	4.0500
	合計		54.2700
	床面積		54.27㎡

3階



求積表

5.40	× 0.90	=	4.8600
6.30	× 4.95	=	31.1850
	合計		36.0450
	床面積		36.04㎡



（写真撮影位置方向）

作成者	土地家屋調査士 [redacted]（令和元年8月5日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（京都土地家屋調査士会用紙）

（京調会2）

[redacted]

12ページ

A4判に縮小

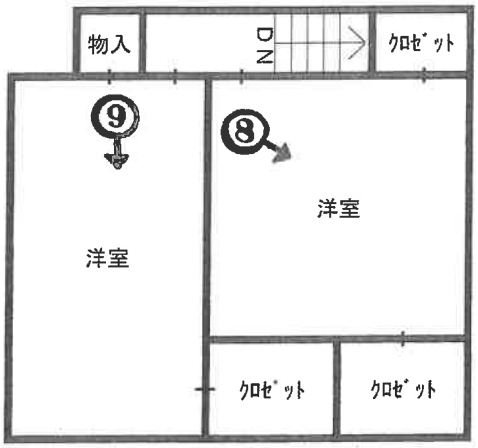
地図整理番号：M63303

建物見取図

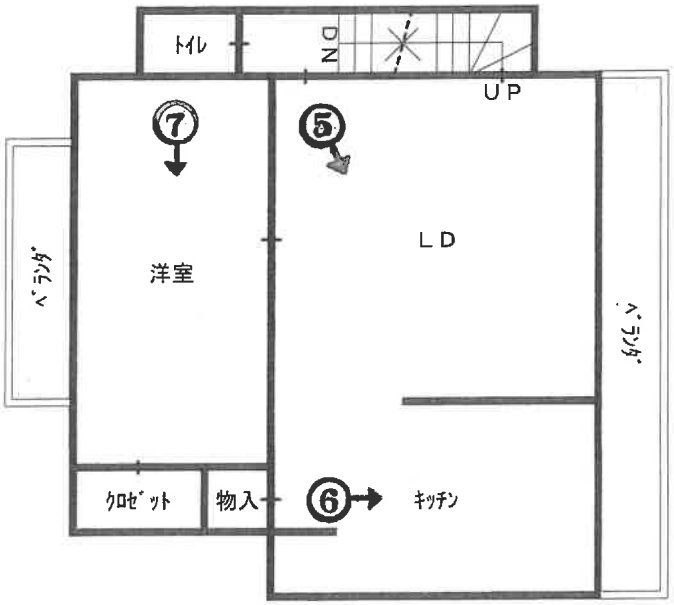
令和8年(ケ)第68号

写真撮影位置方向

3階



2階



1階





建物見取図は略図につき、
実際とは異なる場合があります。

物件１建物



1



2



3



4



5



6



7



8

9



令和 8 年 （ケ）第　　68　号
令 和 8 年 6 月 26 日　現地調査
令 和 8 年 7 月 15 日　評　　価

京都地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評 価 人　　不動産鑑定士

吉岡和潔

第１　評価額

一　　括　　価　　格		
金　　25,090,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件１（建物）	金　　11,140,000　　円	
物件２（土地）	金　　6,860,000　　円	
物件３（土地）	金　　310,000　　円	
物件４（土地）	金　　6,510,000　　円	
物件５（土地）	金　　270,000　　円	

１　一括価格は、物件１～５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２及び４の内訳価格は物件１のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件１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 家屋番号 種　類 構　造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
2	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
3	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
4	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
5	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
番号	特　記　事　項		
	・物件2及び4(土地)は、一体として物件1(建物)の敷地として利用されている。		

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　2～5 ）

位置・交通	JR山陰本線「　円町　」駅の　北方・　道路距離約　2.5　km 最寄バス停「　乾隆校前　」の　西　方・約 450m（徒歩 約 6分 ） （付属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い狭隘な道路が周囲に見られる住宅地域	
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	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 15m第3種高度地区 旧市街地型美観地区 近景デザイン保全区域 遠景デザイン保全区域 西陣特別工業地区(第一種地区) 居住誘導区域 京町家条例に基づく指定地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件 （物件2及び4）	間口　約9.4　m、奥行 約　14.0　m の　概長方形地 第　3、4　図のとおり	
接面道路の状況 （物件2及び4）	東 側幅員 約 3.3 m の　私道　に　概等高 に 接する。 （建築基準法第　42条 2項　道路　） 接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック（敷地後退）を要する。	
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、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及び4(土地)は、物件3及び5(土地)を含む私道に東側で接道する。 ・物件3及び5(土地)は上記私道の一部を構成し、その画地条件は、東西約1.6m、南北約9.4mである。 ・物件2及び4(土地)は、約0.35m幅でセットバックを要し、セットバック面積は約3.3㎡である。 ・物件2(土地)南東部分の敷地内に電柱が1本設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況　　（物件　1　）

区　　分	主である建物
	建築年月日（登記記載）:　令和1年8月11日　新築 経　過　年　数　:　約　7　年 経済的残存耐用年数　:　約　23　年
仕　　様	構　造　:木造 屋　根　:合金メッキ鋼板ぶき 外　壁　:ボード 等 内　壁　:クロス 等 天　井　:クロス 等 床　:フローリング 等 設　備　:電気、ガス、給排水設備 そ の 他　:床暖房(1階DK、2階LD)、ミスト付浴室暖房乾燥機
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」のとおり)
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
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。 ・所有者に確認したところ、過去に室内犬を2匹飼育していたとのことであり、3階部分でやや異臭を感じる。 ・床暖房及びミスト付浴室暖房乾燥機は、動作確認までしていないため使用できるかどうかは不明である。

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2～5)

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
2	173,000	0.99	66.91	0.95	10,890,000
3	173,000	0.30	8.45	1.00	440,000
4	173,000	0.99	63.46	0.95	10,330,000
5	173,000	0.30	7.44	1.00	390,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査　　京都北　(府) -8

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/㎡)
232,000	×	102/100	×	100/103	×	100/133	=	173,000

◇ 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 (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	×	100/100	×	100/130	×	100/100	=	100/133

イ 個別格差：(物件2及び4) 方位、要セットバック 等　(0.99)

(物件3及び5) 道路敷地 等　(0.30)

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1)

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
1	180,000	142.01	0.54	13,800,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数　30 年、経過年数　7 年、経済的残存耐用年数　23 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)

＝ 0.54

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)
2	10,890,000	10%	敷地占有利益	1,090,000
4	10,330,000	10%	敷地占有利益	1,030,000

イ　土地利用権等割合:　土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	13,800,000	+2,120,000	100%	100%	70%	11,140,000
2	10,890,000	-1,090,000		100%	70%	6,860,000
3	440,000	0		100%	70%	310,000
4	10,330,000	-1,030,000		100%	70%	6,510,000
5	390,000	0		100%	70%	270,000
一括価格(合計)						25,090,000

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　（ 京都北(府)-8 ）

所　　在：京都市北区紫野南花ノ坊町34番

価　　格：232,000　円/㎡

位　　置：京都市営地下鉄烏丸線「北大路」駅の　南西　方、道路距離約　2.2 km

価格時点：令和7年7月1日

地　　積：176　㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水 有

接面街路：南方　5.7　m 市道

用途指定等：第1種住居地域　（建蔽率　60 %、容積率 200 %）

高度地区

準防火地域

地域の概要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額　（令和　7 年度）

物件1(建物)：11,601,500　円

物件2(土地)：6,490,200　円

物件3(土地)：非課税

物件4(土地)：6,155,600　円

物件5(土地)：非課税

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　　68号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市北区紫野下柏野町　16番地32、16番地30

家屋　番号　16番32の2

種　　類　居宅

構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床　面　積　1階　　51．70平方メートル
2階　　54．27平方メートル
3階　　36．04平方メートル

所有者　A

2　所　　在　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　16番30

地　　目　宅地

地　　積　66．91平方メートル

所有者　B

3　所　　在　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　16番31

地　　目　公衆用道路

地　　積　8．45平方メートル

所有者　B

4　所　　在　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　16番32

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　６３．４６平方メートル

所有者　C

5　所　　在　　京都市北区紫野下柏野町

地　　番　　１６番３３

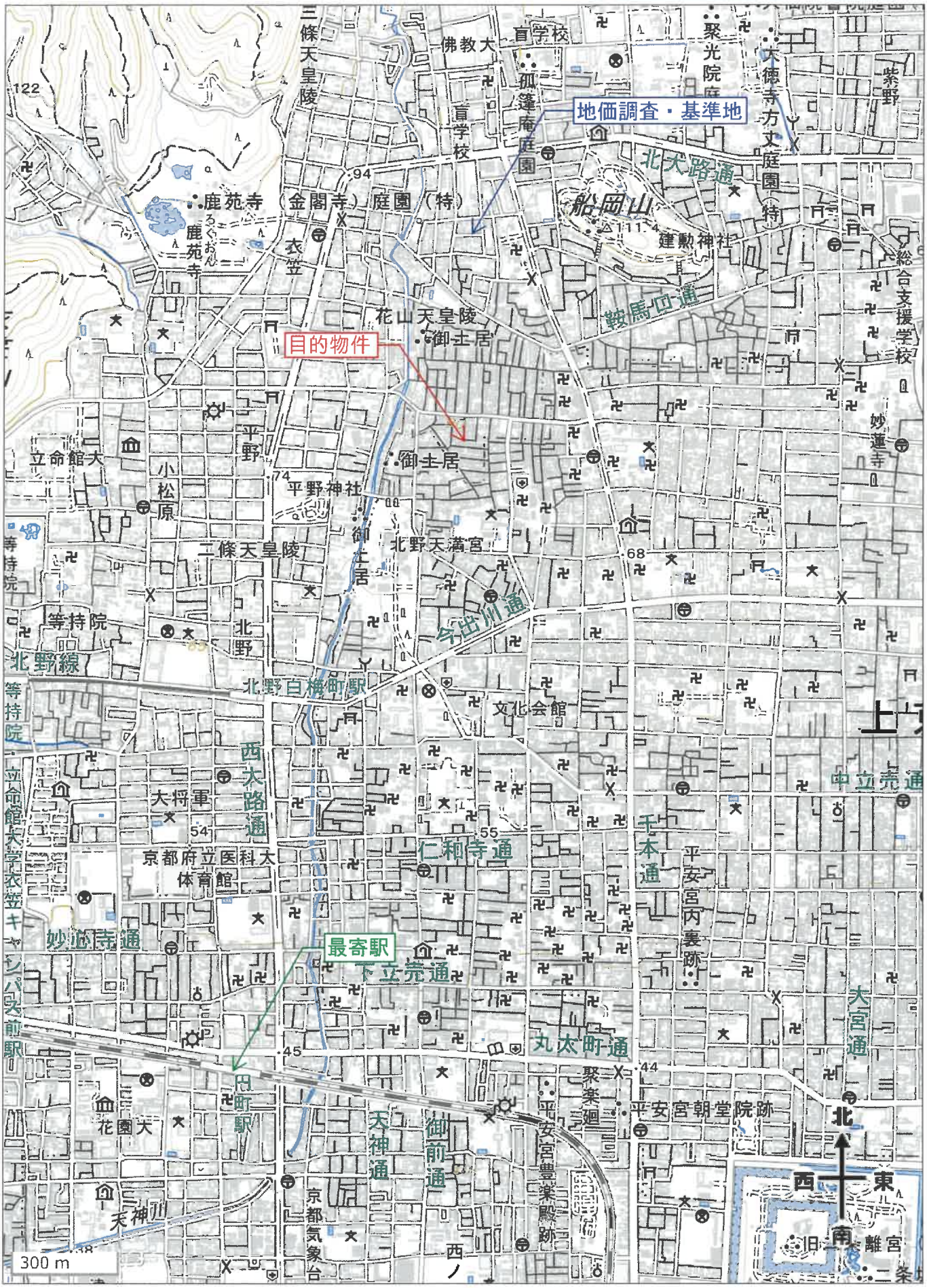
地　　目　　公衆用道路

地　　積　　７．４４平方メートル

所有者　C

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