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　　４８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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 920, 000 6, 336, 000	一括	1, 584, 000	45, 382	12, 950
1	2, 410, 000				
2	5, 510, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市山科区小野荘司町

　　地　　番　　１３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８．０８平方メートル

２　所　　在　　京都市山科区小野荘司町　１３番地１８

　　家屋　番号　　１３番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４６．１７平方メートル
　　２階　　４１．３１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月17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　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市山科区小野荘司町

　　地　　番　１３番１８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７８．０８平方メートル

2　所　　在　京都市山科区小野荘司町　１３番地１８

　　家屋　番号　１３番１８

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　１階　　４６．１７平方メートル
　　２階　　４１．３１平方メートル

令和８年(ケ)第４８号
（物件１、２）
令和８年４月　８日受理
令和８年５月２０日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官　小　寺　雅　之

（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　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市山科区小野荘司町

　　地　　番　１３番１８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７８．０８平方メートル

2　所　　在　京都市山科区小野荘司町　１３番地１８

　　家屋　番号　１３番１８

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　１階　　４６．１７平方メートル
　　２階　　４１．３１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（　　）　□　　（　　）
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 □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　物件１の土地は、南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
2　物件１の土地の南西側にカーポートが設置されている。
3　物件２の建物内は、２階の和室を除いて、ゴミが散乱している。

（執行官の意見用）

執行官の意見

1　物件２の建物は、建物内に第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅として使用していることが認められる。
2　初回臨場時に照会書を郵便受けに投函し、立入調査時に照会書を玄関に差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
3　よって、本件物件の立入調査時の状況等から、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4月9日 12：35－12：45	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年5月13日 13：50－14：15	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		
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・解錠技術者を同行して臨場した。

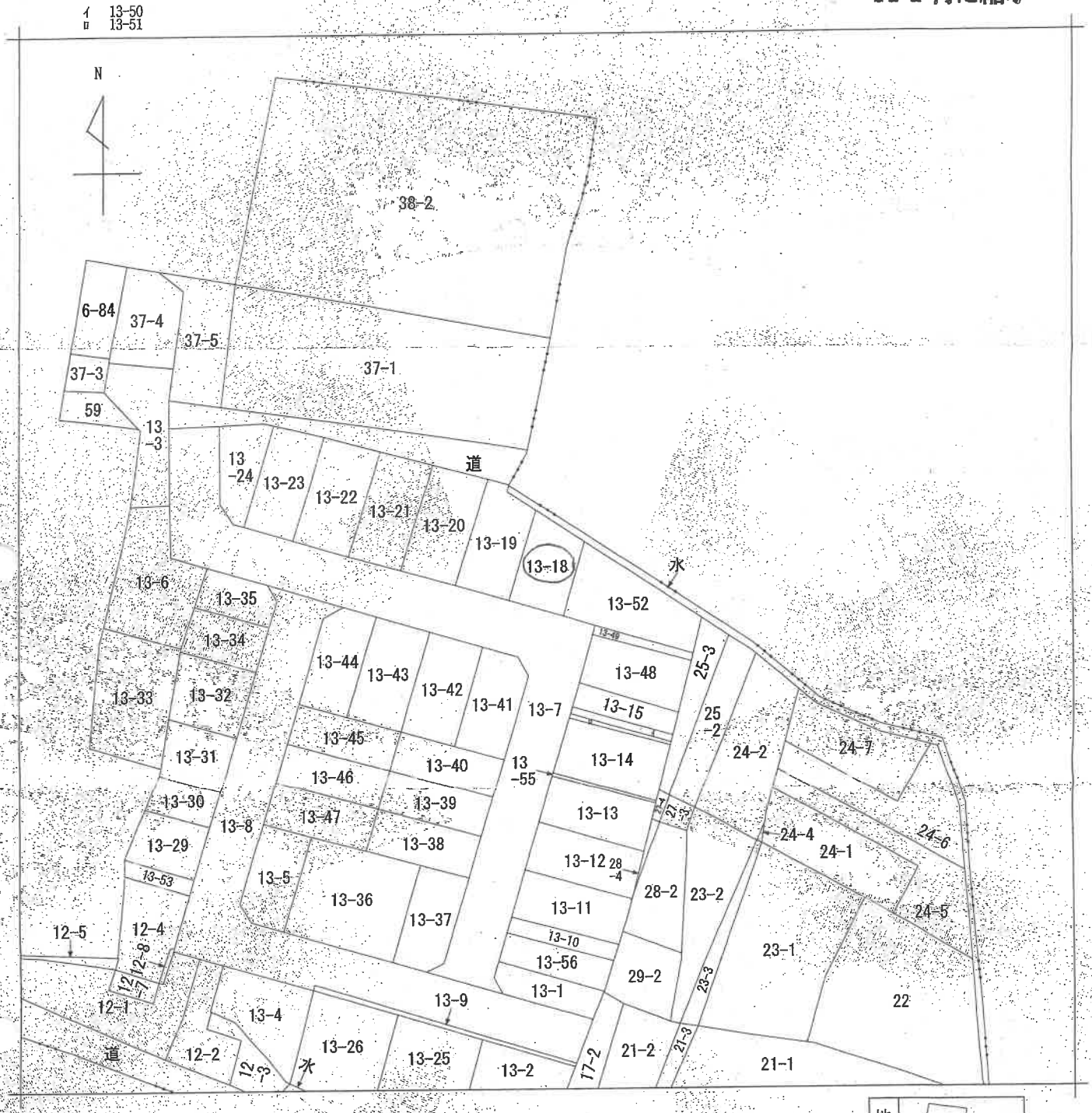
■　令和８年５月１３日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、開錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

□　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。



請求部分	所在	京都市山科区小野荘司町				地番	13番18		
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。

（京都地方法務局管轄）

令和8年2月12日

京都地方法務局伏見出張所

登記官 [redacted]

請求番号：47-1

(1/1)

登記年月日：平成8年9月24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。
（京都地方法務局管轄）
令和8年2月12日
京都地方法務局伏見出張所
登記官

地積測量図

318660

地番	13－14－19
土地の所在	京都市山科区小野荘司町

13－14三斜求積表

番号	大斜	小斜	面積
①	16.36	2.13	34.9107
②	16.59	5.40	89.5860
③	16.59	3.11	51.5949
④	16.17	2.16	34.9272
⑤	16.21	1.87	31.8549
合面積			242.8737
二除			121.435
面積			121.43

座標リスト

番号	X	Y
K-115	556.835	520.345
P-144	559.902	521.231
P-380	545.102	505.057
C-504	559.875	504.336
C-505	568.998	506.580
C-509	561.998	521.830
C-510	554.701	519.741

13－15三斜求積表

番号	大斜	小斜	面積
①	16.05	0.83	13.1610
②	16.20	5.95	48.0555
③	16.29	5.72	93.2788
④	15.98	2.94	46.9812
⑤	15.89	0.69	10.9651
⑥	11.69	1.78	10.4176
合面積			237.8204
二除			118.8702
面積			118.81

座標リスト

番号	X	Y
K-111	568.585	523.576
K-113	562.786	522.046
P-142	565.888	522.820
P-379	572.586	508.410
C-505	568.998	506.580
C-506	574.122	508.913
C-508	569.251	523.744
C-509	561.998	521.830

13－16三斜求積表

番号	大斜	小斜	面積
①	15.64	2.31	86.1284
②	16.13	2.91	46.9363
③	16.13	7.08	114.2004
④	15.39	2.17	33.3963
合面積			230.6634
二除			115.3317
面積			116.33

座標リスト

番号	X	Y
K-109	574.412	525.037
P-140	571.493	524.327
P-378	581.345	511.253
C-506	574.122	508.913
C-507	576.579	525.536
C-508	569.251	523.744

13－17三斜求積表

番号	大斜	小斜	面積
①	9.87	2.67	26.3529
②	9.87	4.51	44.5137
③	8.98	3.75	33.6750
④	9.97	1.97	19.6409
⑤	15.03	8.72	131.0016
⑥	10.18	0.54	5.4972
⑦	9.64	2.17	20.9188
⑧	7.87	1.98	8.499
合面積			260.0997
二除			130.0498
面積			130.04

座標リスト

番号	X	Y
K-107	580.264	526.369
P-136	581.449	526.631
P-138	577.331	525.722
C-227	585.331	520.343
C-228	586.634	518.435
C-229	589.091	515.458
P-379	581.246	511.253
C-507	576.579	525.536
C-520	582.194	508.400
P-528	591.401	511.458

13－18三斜求積表

番号	大斜	小斜	面積
①	11.55	1.3	15.0390
②	11.55	3.77	43.5435
③	11.14	5.86	63.0524
④	11.14	1.02	36.0423
合面積			156.1777
二除			78.0888
面積			78.08

座標リスト

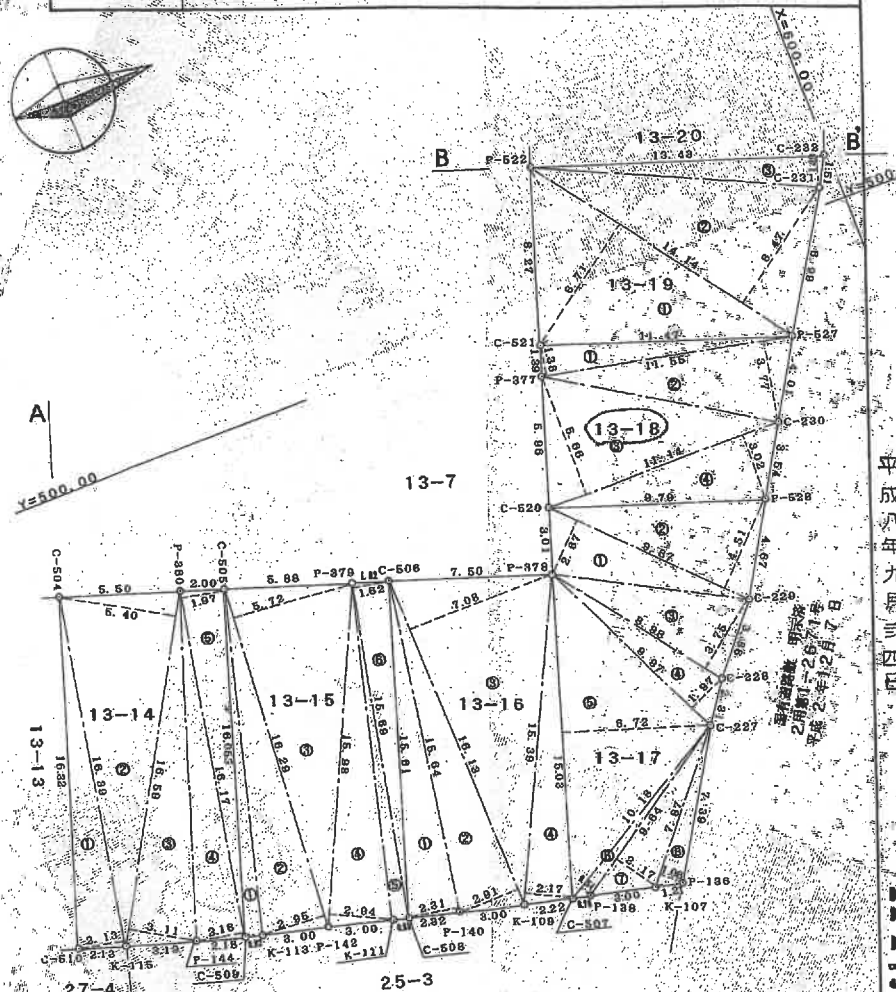
番号	X	Y
C-230	593.332	508.440
P-377	584.053	502.741
C-520	582.194	508.400
C-521	584.489	501.423
P-527	595.384	505.001
P-528	591.401	511.458

13－19三斜求積表

番号	大斜	小斜	面積
①	14.14	6.71	94.8794
②	14.14	6.47	91.4852
③	13.43	1.49	20.0107
合面積			206.3753
二除			103.1877
面積			103.18

座標リスト

番号	X	Y
C-231	592.077	489.071
C-232	599.832	487.763
C-521	584.489	501.423
P-522	587.070	483.664
P-527	595.384	505.001



作製者 [redacted] 8年9月20日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

請求番号：47-2 (2/3)

登記年月日：平成8年12月11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。
（京都地方法務局管轄）
令和8年2月12日
京都地方法務局伏見出張所
登記官

7 ページ

900886

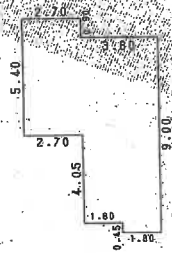
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	13-18
建物の所在	京都市山科区小野荘司町13-18

N

1階

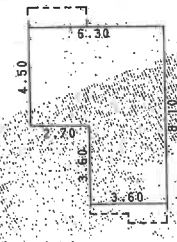


求積表

2.70 × 5.40 =	14.5800	
1.80 × 8.55 =	15.3900	
1.80 × 9.00 =	16.2000	
計	46.1700	

床面積 46.17 ㎡

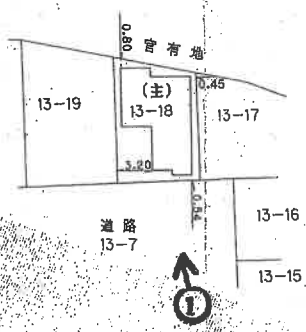
2階



求積表

2.70 × 4.50 =	12.1500	
3.60 × 8.10 =	29.1600	
計	41.3100	

床面積 41.31 ㎡



写真撮影位置方向

作製者 [redacted]

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

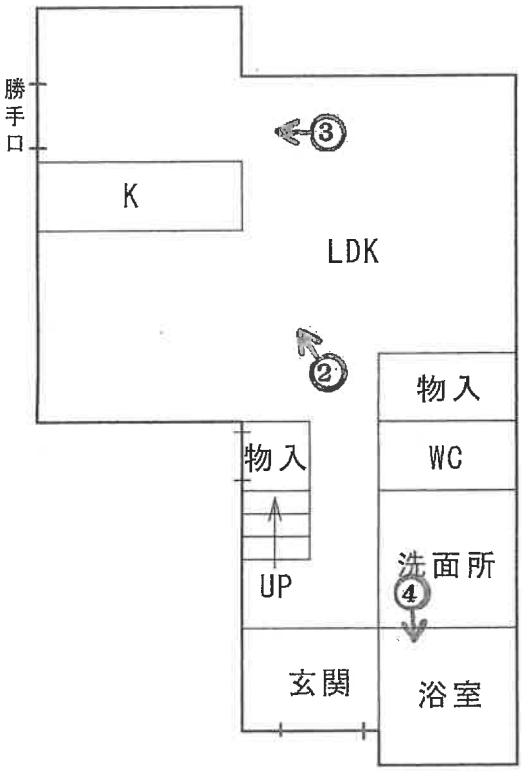
平成八年登記

A4判に縮小

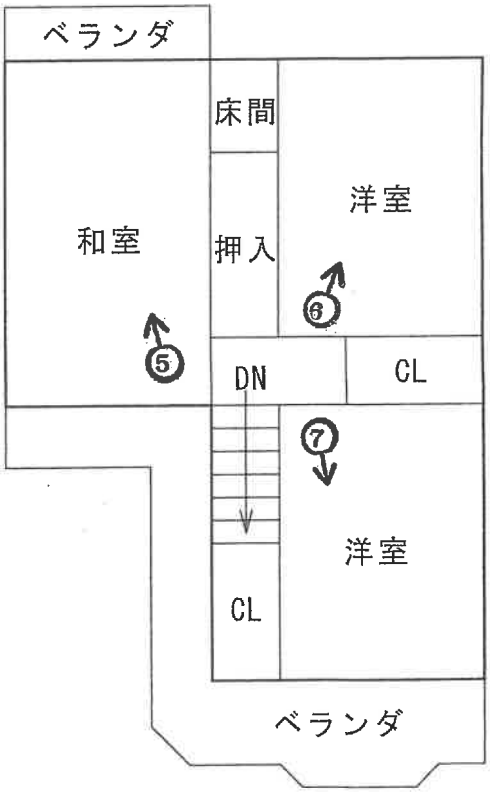
請求番号：47-3

建物見取図

物件2



1階



2階

物件2



1

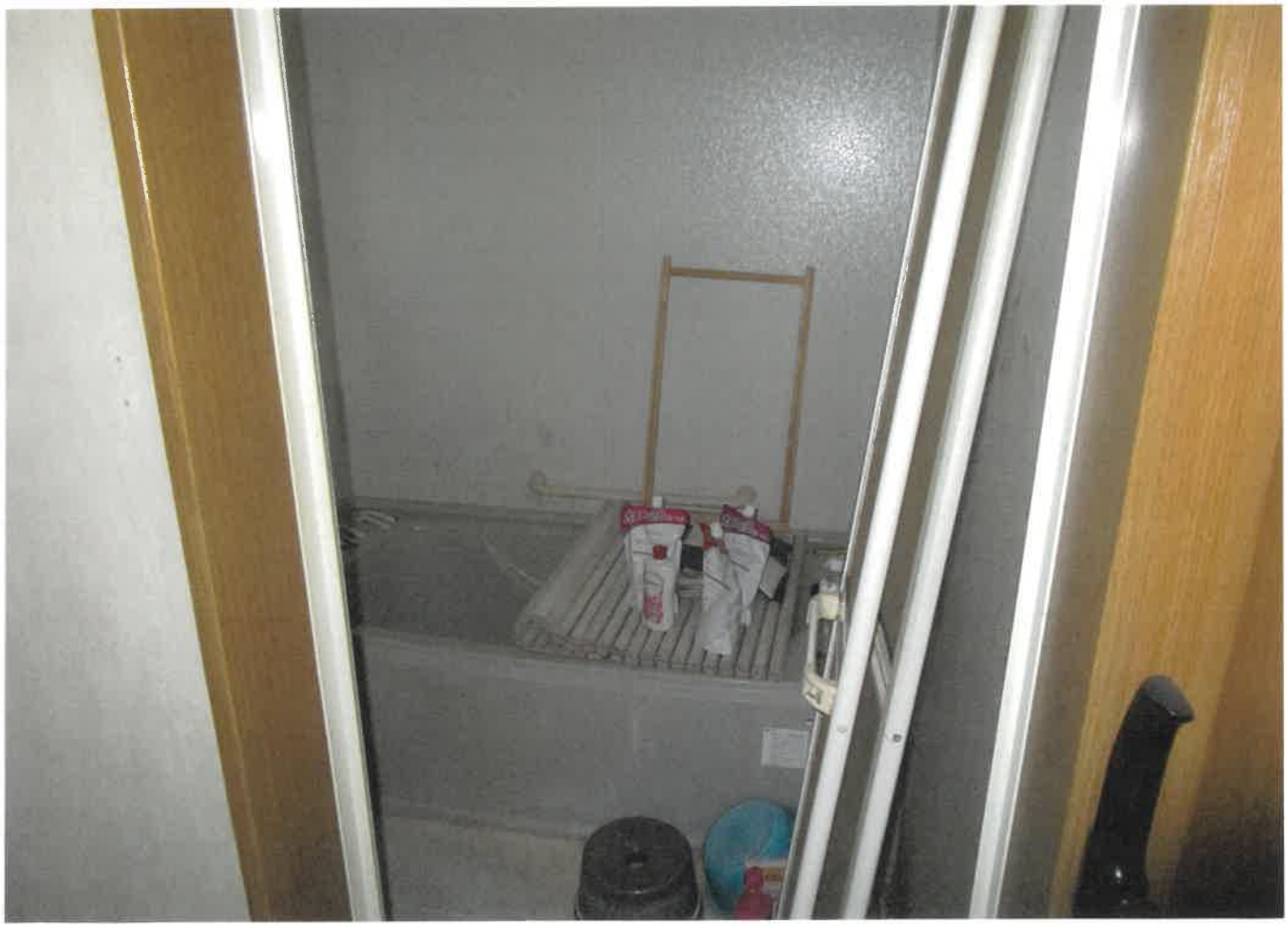


2

3



4



5



6



7



令和 8 年 （ケ）第　　48　号
物件1･2
令 和 8 年 5 月 13 日 現地調査
令 和 8 年 5 月 21 日 評　　価

京都地方裁判所　　御中

評　　価　　書

＜土地・建物用＞

評 価 人　　不動産鑑定士

新見憲一郎

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金7,920,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金2,410,000円
物件２（建物）	金5,510,000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」	「同　左」
番号	特　記　事　項		
	特に無し		

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	地下鉄東西線　「小野」駅の　東　方・道路距離約　850　m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。 駅徒歩圏内にあって、概ね生活利便性の良好な地域である。	
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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 10m高度地区 敷地面積の最低限度100㎡ 山ろく型建造物修景地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口　約7.3　m、奥行　約11　mの　ほぼ整形地 第　4　図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約　6.0 mの　市道　に　等高　に接する。 （建築基準法　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、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	・本件土地を含む周辺一帯は、開発許可（H7.12.22、第2355号）及び完了検査を得て開発された住宅地域である。 ・本件土地は、現法令における敷地面積の最低限度未満の小規模画地であるが、完了検査を得た開発地であることから、既存不適格な画地と認識される。 ・本件土地は、駐車場部分が道路と等高であるが、建物敷部分は約1m高位に造成されている。	

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）:　平成8年12月10日　新築 経　過　年　数　:　約 29 年 経済的残存耐用年数　:　約 6 年
仕　　様	構　造　:木造 屋　根　:スレート葺 外　壁　: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，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	やや劣る　（建物内にゴミが散乱している。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・本件建物は、建築確認（H8.9.24、第H08認建京市005232号）を得ているが、完了検査は得ていない。 同建築確認は、建築面積33.21㎡、延べ面積62.37㎡で申請されているが、現況建物はそれより大きい。 本件建物は、建蔽率・容積率オーバーの違法建築物である。

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1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	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=オ
1	132,000	1.03	78.08	0.90	9,550,000

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　-13

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/㎡)

135,000 × 101/100 × 100/102 × 100/101 = 132,000

◇ 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　(1.02)

◇ 地 域 格 差：　街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率

100/100 × 100/101 × 100/100 × 100/100 ≒ 100/101

イ個 別 格 差 ：方位　(1.03)

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格（円） (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	230,000	87.48	0.15	3,020,000

ウ　現価率

経済的全耐用年数　35　年、経過年数　29　年、経済的残存耐用年数　6 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)　≒　0.15

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

物件番号	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） （万円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	9,550,000	60%	法定地上権	5,730,000

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

物件番号	基礎となる価格（円） (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） (2①ウ) 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＝カ
1	9,550,000	−5,730,000		90%	70%	2,410,000
2	3,020,000	＋5,730,000	100%	90%	70%	5,510,000
一括価格（合計）						7,920,000

ウ 占有減価修正：　必要なし。
エ 市場性修正：　建蔽率・容積率オーバーの違法建築物件であることを考慮した。
オ 競売市場修正：　第2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-13　）

所　　在：京都市山科区小野御所ノ内町1番93外

価　　格：135,000円／㎡

位　　置：地下鉄東西線　「小野」駅の　東　方，道路距離約　700 m

価格時点：令和8年1月1日

地　　積：130㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接面街路：東　6.0　m 市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域　（建ぺい率50%，容積率80%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2　固定資産税評価額(令和　8 年度)

物　件　1：　6,452,800 円

物　件　2：　2,166,200 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　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市山科区小野荘司町

　　地　　番　　１３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８．０８平方メートル

２　所　　在　　京都市山科区小野荘司町　１３番地１８

　　家屋　番号　　１３番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４６．１７平方メートル
　　２階　　４１．３１平方メートル

第 1 図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



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

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用