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３号

注　　意

現況調査報告書及び評価書は、物件番号１～３についてのものですが、今回の売却対象は物件番号１、２のみです。物件番号３は取消しにより終了しておりますので，注意してください。

令和　８年（ケ）第　　３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　鶴　谷　博　也

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	4, 640, 000 3, 712, 000	一括	928, 000	59, 691	12, 791
1	4, 600, 000				
2	40, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区花園内畑町

　　地　　番　　３番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８２．５５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市右京区花園内畑町

　　地　　番　　３番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

令和　8年（ケ）第　　3号

物　件　明　細　書　（　変　更　）

令和　8年　6月12日
京都地方裁判所第5民事部
裁判所書記官　杉　山　明　寿

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1】
本件所有者が占有している。
【物件番号2】
本件共有持分権者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号3番14）の登記が存在する。

《　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　　京都市右京区花園内畑町

　　地　　番　　3番14

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　82．55平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　京都市右京区花園内畑町

　　地　　番　　3番2

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　33平方メートル

　　共有者　A　持分3分の1

令和８年(ケ)第３号
（物件１～３）
令和８年２月　２日受理
令和８年２月１６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　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区花園内畑町

　　地　　番　　３番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８２．５５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市右京区花園内畑町

　　地　　番　　３番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

３　所　　在　　京都市右京区花園内畑町　３番地１４

　　家屋　番号　　３番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４０．２３平方メートル
　　２階　　４０．２３平方メートル

　　所有者　Ａ

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、２
現況地目	■宅地　（物件１）　■公衆用道路（物件２）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　）　□山林　　（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（土地共有者ら） □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の土地所有者が物件１の土地を更地の状態で占有している。 ■上記の土地共有者らが物件２の土地を公衆用道路（私道）として利用している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	１　物件１の土地は、東側で建築基準法上の道路（物件２の土地を含む私道）に接面している。 ２　上記私道は、建築基準法上の道路であるが、東側の一部は非道路（避難通路）になっているものとみられる。 ３　物件３の建物は、債権者によると、火災により取り壊し済で、滅失登記が未了の状態にあるとのことであり、現況、存在しない。
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
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）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地見取図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　物件１の土地は、所有者が更地として占有していることが認められる。
2　物件２の土地は、共有者らが公衆用道路（私道）として利用していることが認められる。
3　所有者宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
4　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。

（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2月4日 11：45－11：50	物件所在地	外部調査、写真撮影
8年2月4日 ：　－　：	執行官室	所有者宛に照会書送付
8年3月2日 14：50－15：00	物件所在地	立入調査、写真撮影
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。

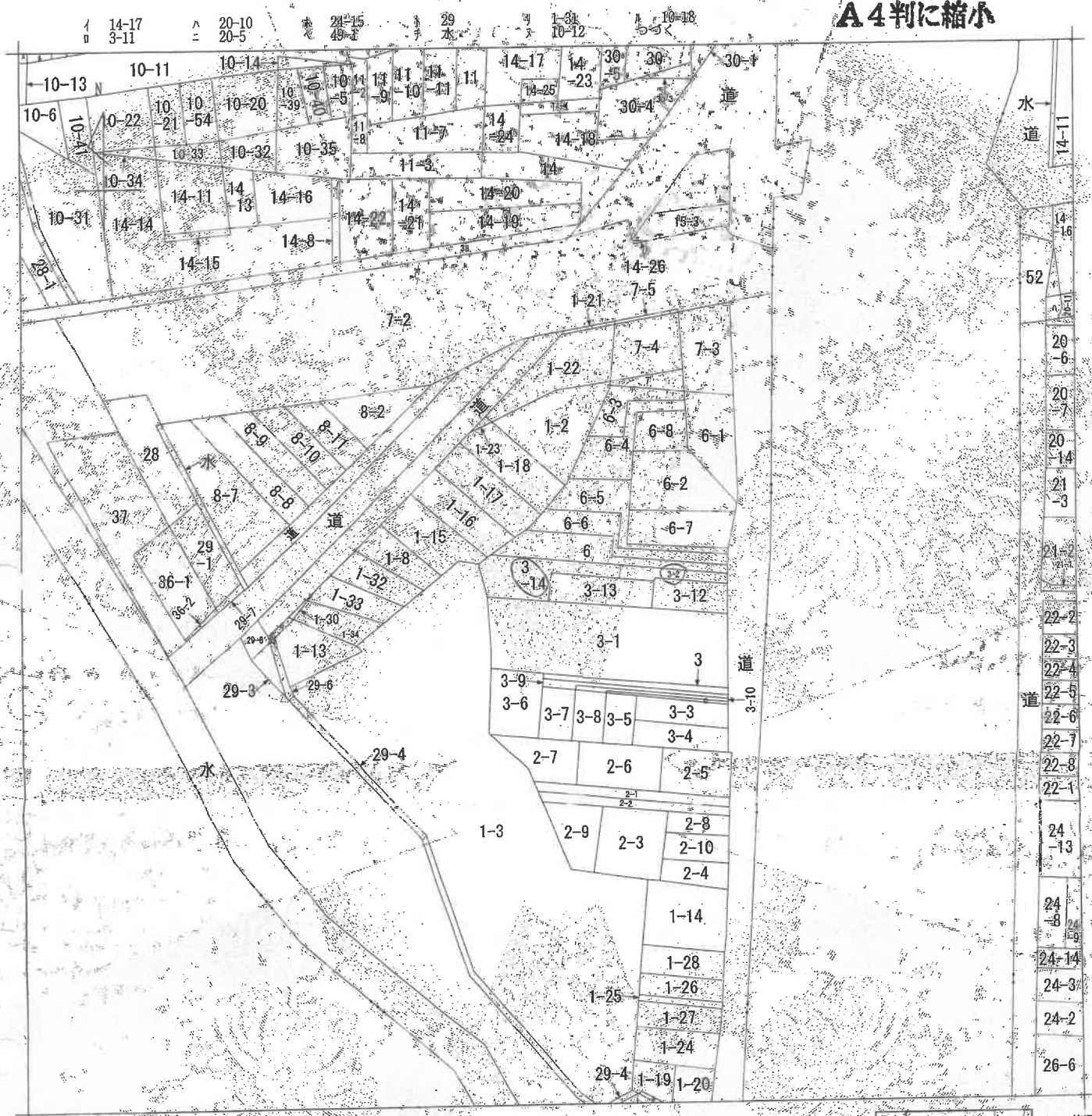
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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



（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	京都市右京区花園内畑町			地番	3番14	
出力縮尺	1/600	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。

（京都地方法務局嵯峨出張所管轄）

令和8年1月6日

大阪法務局北出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M12330

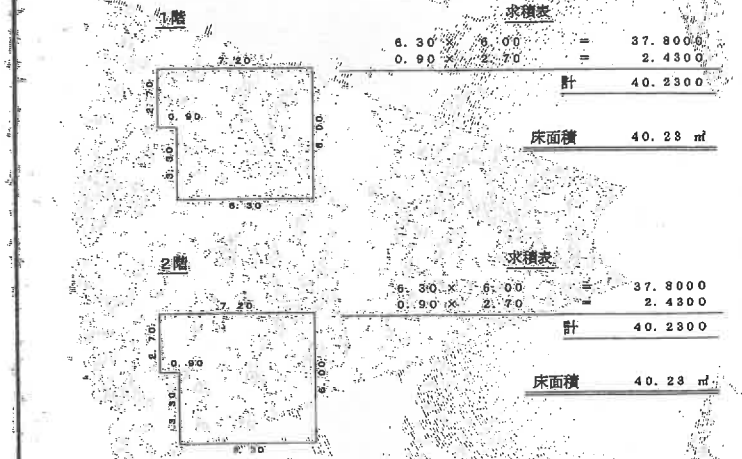
(1/2)

登記年月日：平成22年4月12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。
（京都地方法務局嵯峨出張所管轄）
令和８年１月６日　大阪法務局北出張所
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	3－14
建物の所在	京都市右京区花園内畑町３番地１４





作成者 [redacted]　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）

地図整理番号：M12332

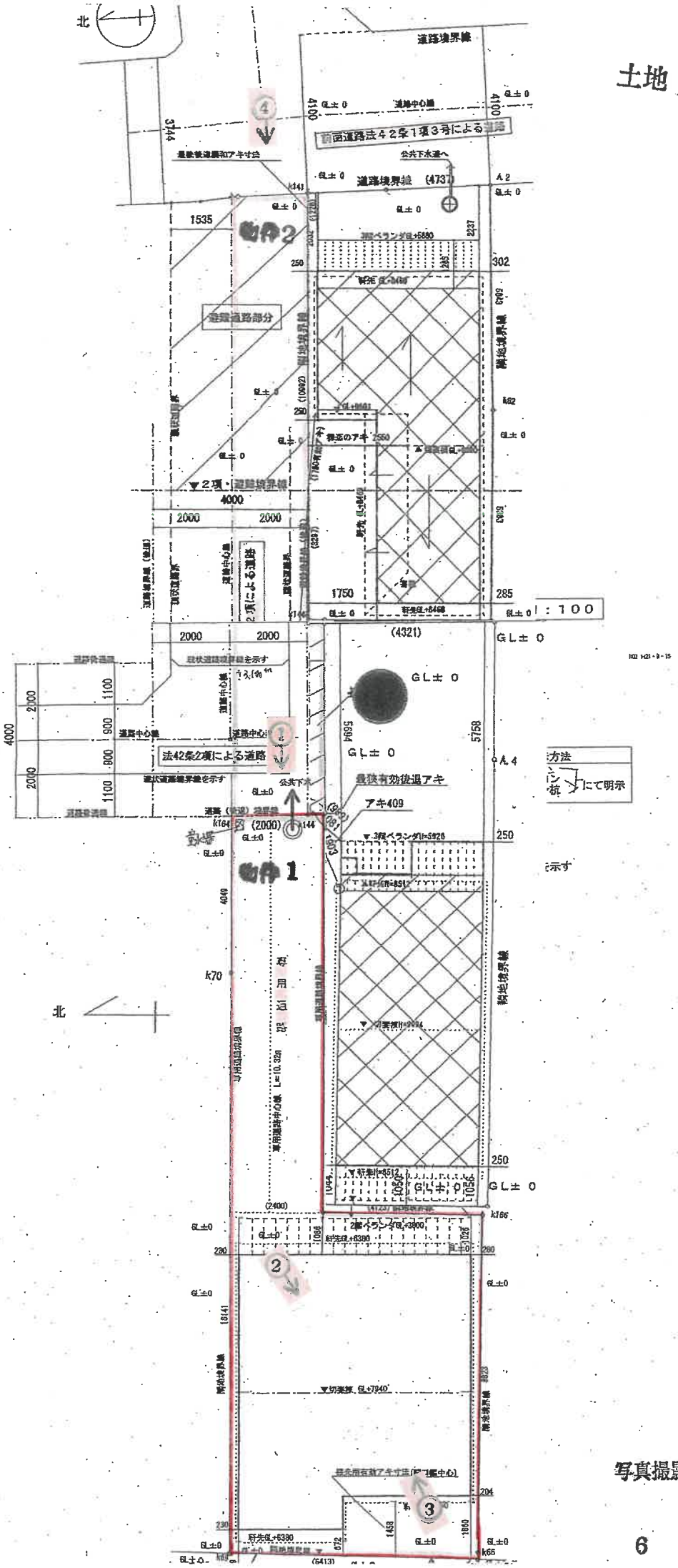
平成22年4月12日　一部　[redacted]

A４判に縮小

[redacted]

5ページ

土地 見取図


北
道路境界線
前面道路法42条1項3号による道路
公共下水道へ
道路境界線 (473)
建物2
登録道路部分
2項による道路
法42条2項による道路
建物1
敷地境界線
道路中心線
GL±0
1:100
写真撮影位置方向

1



2



3



4



令和　8年（ケ）第　　3号

求　意　見　書

粟田口　定　大　殿

令和　8年　9月24日
京都地方裁判所第5民事部
裁判所書記官　鶴　谷　博　也

別紙物件目録記載の不動産につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 9 月 28 日
評価人　粟田口定大

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区花園内畑町

　　地　　番　　３番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８２．５５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市右京区花園内畑町

　　地　　番　　３番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	6,570,000	4,600,000	0
2	60,000	40,000	0
1, 2	6,630,000	4,640,000	一括

（備　　考）

前回の売却基準価額×（1−0.3）＝今回の売却基準価額（千円の位を四捨五入）

令和 8 年 （ケ）第 3 号
令 和 8 年 3 月 2 日 現地調査
令 和 8 年 3 月 9 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

粟田口定大

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　　6,630,000　　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　　6,570,000　　円
物件２（土地）	金　　60,000　　円
物件３（建物）	現況不存在

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２の内訳価格は、公衆用道路敷としての持分価格である。

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 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「不存在」

番号	特　記　事　項
3	債権者によると、物件3建物は火災により取壊し済で現況不存在である（滅失登記未済）。

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・2 ）

位置・交通	JR山陰本線「　　花園　　」駅の　南西方　・　道路距離約　300　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2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
画地条件	（物件1） 間口約2.4m、延長約10mの路地状部分を介した、東西約8.8m、南北約6.5mの不整形地 （物件2） 幅員約3.5m～約3.9mの私道敷を構成する東西約15.8m、南北約2m～約2.4mの帯状地であり、西端で物件1土地に隣接している。 第　4　図のとおり	
接面道路の状況	物件1土地は、東側で幅員約3.5m～約3.9mの私道（物件2土地を含む）に等高に接する。 当該私道は、建築基準法第42条第2項の道路であるが、東側一部は同法非道路（避難通路）になっているものとみられる。また、当該私道は東端で幅員約4mの市道に接続している。	
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土地上に存した物件3建物について、建築確認、完了検査が取得されていた。当該確認申請時の土地条件（間口等）と同条件を前提に、物件1土地について建物等の建築は可能と思料する。 ・物件1土地の西側は、2m程度高く擁壁が存するため、京都市建築基準条例第7条（崖の付近の建築制限）の適用を受ける可能性がある。 ・目的土地の北方40m付近には、JR山陰本線の高架鉄道敷が存する。 ・京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ（洪水浸水想定区域、雨水出水（内水氾濫）浸水実績区域）において浸水想定区域の記載がある。	

第5　評価額算出の過程

1　積算価格の試算

物件1・2（土地）

目的土地の更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	持分 エ	更地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	158,000	0.80	82.55	1／1	10,430,000
2	158,000	0.05	33.00	1／3	90,000
計					10,520,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査　　右京　　(府) -2

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	×	102/100	×	100/101	×	100/126	=	158,000

◇ 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 (1.01)

◇ 地 域 格 差：

街路条件		接近条件		環境条件		行政的条件		格差率
100/105	×	100/98	×	100/120	×	100/102	=	100/126

イ個 別 格 差：物件1 形状等 (0.80)

物件2 公衆用道路 (0.05)

ウ 地　　積　：登記数量による。

エ 持　　分　：登記記載による。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

番号	更地価格(円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	10,430,000	100%	90%	70%	6,570,000
2	90,000	100%	90%	70%	60,000
一括価格（合計）					6,630,000

イ 占有減価修正：　修正の必要がない。

ウ 市場性修正：　物件3建物が滅失した事情に係る市場性減退の程度等を考慮した。

エ 競売市場修正：　第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

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)-2　）

所　　在：　京都府京都市右京区太秦安井北御所町2番28ほか2筆
価　　格：　197,000　円/㎡
位　　置：　JR山陰本線「花園」駅の　南東　方、道路距離約　550ｍ
価格時点：　令和7年7月1日
地　　積：　119　㎡
供給処理施設：　水道、ガス、下水あり
接面街路：　西方　5　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(土地)：　6,586,600　円
物件2(土地)：　公衆用道路

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　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区花園内畑町

　　地　　番　　３番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８２．５５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市右京区花園内畑町

　　地　　番　　３番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

３　所　　在　　京都市右京区花園内畑町　３番地１４

　　家屋　番号　　３番１４

　　種　　類　　居宅

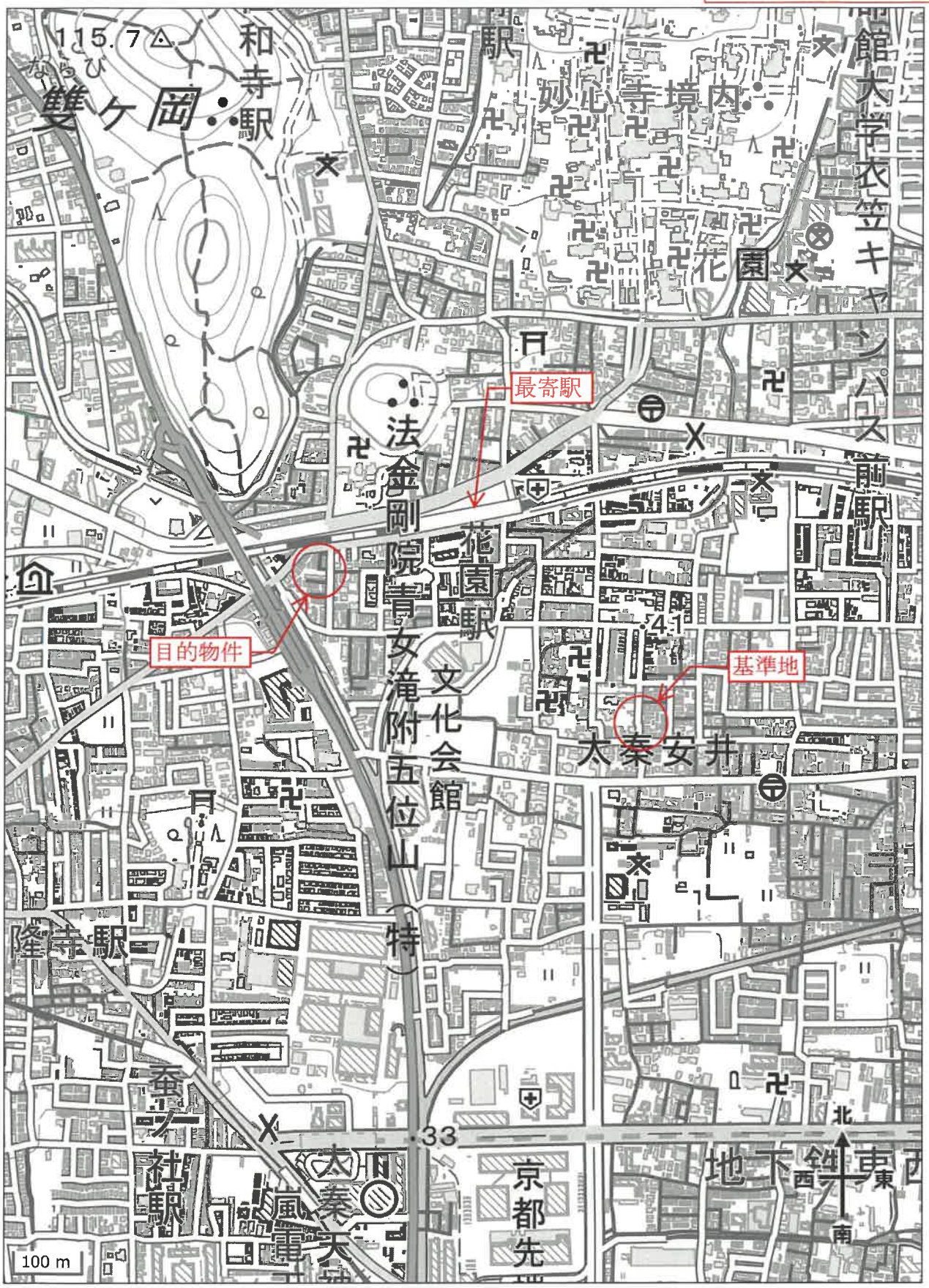
　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４０．２３平方メートル
　　２階　　４０．２３平方メートル

　　所有者　Ａ

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