

## 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。陳述書下部の「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。

## 期間入札の公告

令和 6年 4月 24日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉山明寿

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月 16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 23日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月 31日 午前10時00分から 令和 6年 5月 31日 午前11時00分まで
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 6年 4月 24日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

4 所 在 京都市左京区北白川地蔵谷町  
地 番 1番82  
地 目 山林  
地 積 4343平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 1月30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4】

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4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号4】

各隣地との境界が不明確である。

### 《 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

4 所 在 京都市左京区北白川地藏谷町  
地 番 1番82  
地 目 山林  
地 積 4343平方メートル



令和5年(ヌ)第91号  
(物件4)

令和5年12月13日受理

令和6年 1月23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



物 件 目 録

4 所 在 京都市左京区北白川地蔵谷町  
地 番 1番82  
地 目 山林  
地 積 4343平方メートル





(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
南側隣地(1番83)所有者代表者	物件4の土地は、当社所有の建物敷地の北側に接面している山林です。

(執行官の意見用)

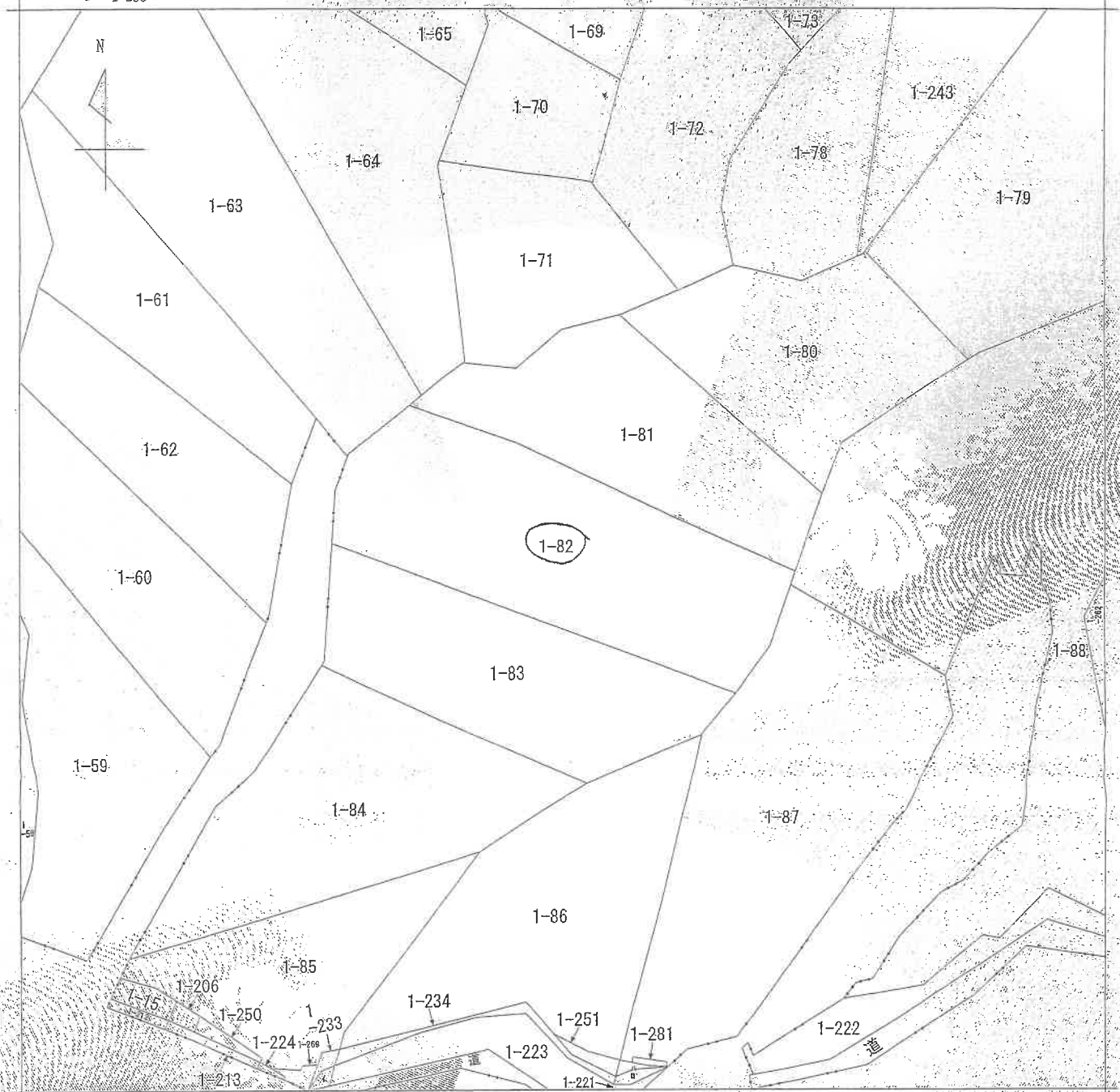
執行官の意見
1 物件4の土地は、所有者が山林として占有していることが認められる。 2 所有者に照会書を送付したが、あて所に尋ねあたらなかった。 3 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(調査経過用)

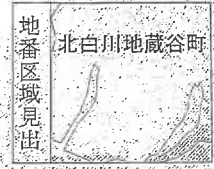
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月14日 11:05-11:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、南側隣地所有者代表者から聴取
5年12月14日 : - :	執行官室	所有者宛照会書送付
6年1月15日 10:50-10:55	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

イ 1-225  
ロ 1-235      ハ 1-252



(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	所在	京都市左京区北白川地藏谷町			地番	1番82		
出方	縮尺	不明	精度	座標系	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			補記	
				年月日			事項	
				(原図)				

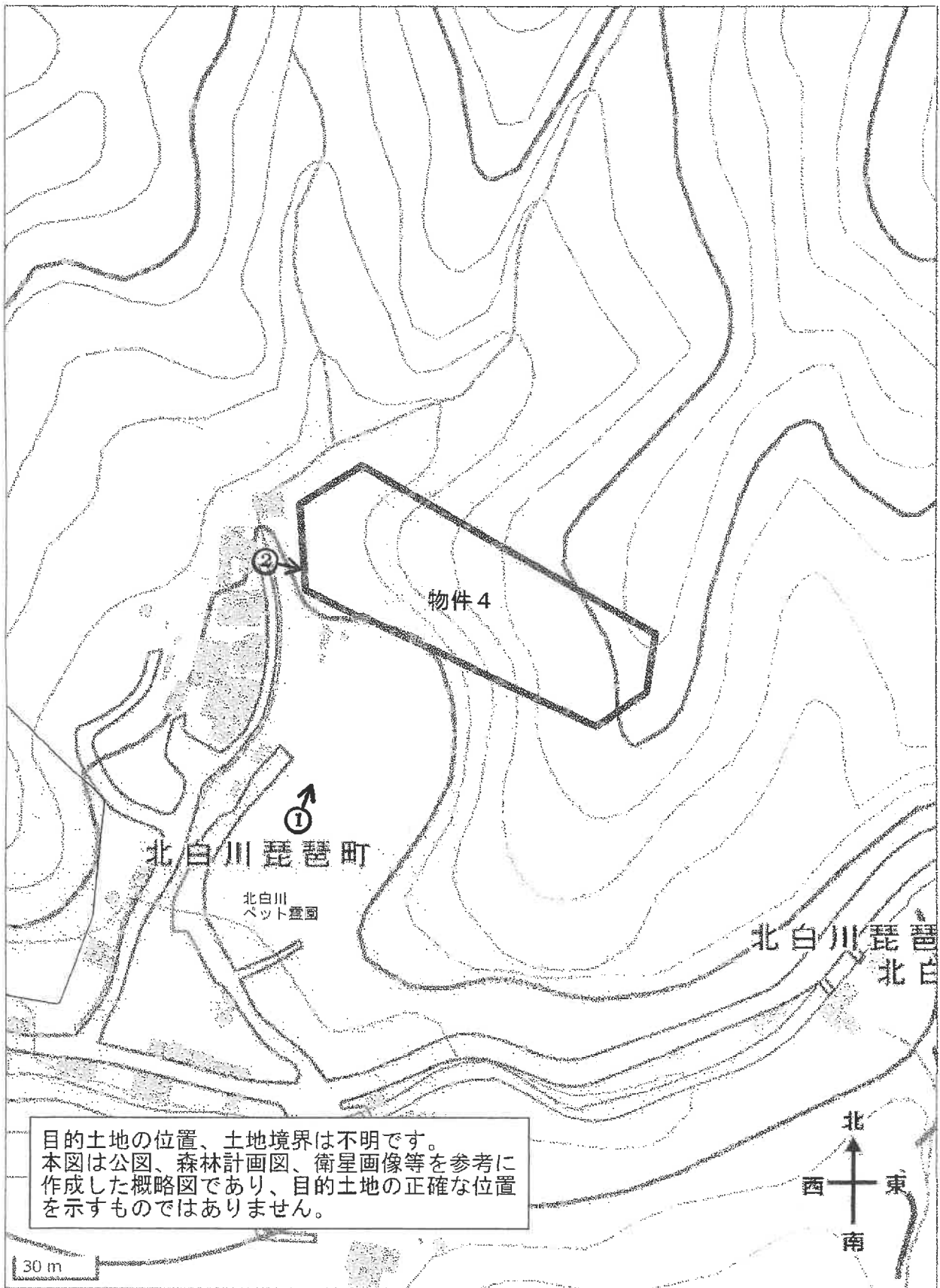
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年10月10日  
京都地方法務局


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



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

写真撮影位置方向 





1



2

令和 5 年 ( 又 ) 第 91 号  
物件4

令和 6 年 1 月 15 日 現地調査  
令和 6 年 1 月 24 日 評価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将



## 第1 評価額

評 価 額	
物件4 (土地)	金 2,280,000 円

## 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
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	登記地積と異なる可能性がある
番号	特 記 事 項		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地は地積測量図がなく、位置や土地境界は不明確である。</li> <li>・目的土地には立木が存するが、法務局に立木の登記はない。</li> </ul>		

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 4)

位置・交通	叡山電鉄本線「元田中」駅の東方・道路距離約 2.6 km 最寄バス停「北白川琵琶町」の北方・約 250m (徒歩約 4分) (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	京都市左京区市街地に近い府道下鴨大津線背後に位置する雑木林であり、周辺には一般住宅、マンション、作業所、土砂採取場、ペット霊園等が見られる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	市街化調整区域 用途指定なし 60% (風致地区により20%) 100% なし 第1種自然風景保全地区、風致地区第1種地域 遠景デザイン保全区域 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域 地域森林計画対象民有林(森林法) 京都府豊かな緑を守る条例による協議等
画地条件	本件土地について法務局備付けの地積測量図はなく位置や土地境界は不明確である。公図、森林計画図等によると、概ね東西約130m、南北約50mの不整形地と推測され(第2図に概略を記載)、西向き～南西向きの下り急傾斜を有している。国土地理院の地図による机上概測では標高は約150m～約210m程度。	
接面道路の状況	公図によると接面道路は見あたらない。現況は里道または林道等と接面している可能性もあるが詳細は不明である。	
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: なし ガス配管: なし 下水道: なし	(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地内に立ち入ることが困難であり、周辺からの目視による現況確認しか行うことができず、本件土地全体の現況確認はできなかつた。</li> <li>・本件土地の実際の地積は不明であり、登記地積と異なる可能性がある。</li> <li>・本件土地は市街化調整区域に位置する急傾斜の山林であり、平坦部分があつたとしても原則として建物の建築はできない。</li> <li>・本件土地は地域森林計画対象民有林であり、森林法により一定面積以上の土石の採掘や土地の形質変更行為にあつては原則として知事の開発許可が必要である。森林法の定める面積以下の開発行為についても京都府豊かな緑を守る条例による協議義務がある。また、買受人は京都市へ所有者届出を行う必要がある。</li> <li>・本件土地の大部分が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の指定を受けるものと推測され、本件土地が土砂災害の原因箇所となつて周辺家屋に危険を及ぼす可能性がある。本件土地は災害リスクの大きい土地であり、本件土地の買受人には本件土地を適切に管理する義務が生じる。</li> <li>・京都府京都林務事務所に備付けの森林資源情報(昭和40年代の調査結果)によると、本件土地は無立木地とされている。現地調査では本件土地と推測される場所に雑木が確認されたが、正確な位置を把握することができないため立木の状況は不明である。</li> </ul>
---------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 積算価格の試算

物件4（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	更地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
4	1,190	0.90	4,343	4,650,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 京都 (林) -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/㎡)  
 $1,020 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/86 = 1,190$

◇ 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  
 $100/100 \times 100/95 \times 100/90 \times 100/100 = 100/86$

イ 個別格差: 土砂災害特別警戒区域等 (0.90)

ウ 地積: 登記数量による。

### 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
4	4,650,000	100%	70%	70%	2,280,000

イ 占有減価修正: 修正の必要がない。

ウ 市場性修正: 本件土地の位置、土地境界、実際の面積等が不明であること等を考慮した。

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 ( 京都(林)-2 )
  - 所 在 : 京都市左京区岩倉村松町267番
  - 価 格 : 1,020 円/m<sup>2</sup>
  - 位 置 : 叡山電鉄鞍馬線「岩倉」駅の 北 方、道路距離約 3.5 km
  - 価 格 時 点 : 令和5年7月1日
  - 地 積 : 17,226 m<sup>2</sup>
  - 用途指定等 : 市街化調整区域  
地域森林計画対象民有林、砂防指定地、風致地区
  - 地域の概要 : 標高180m、約15度の西又は南向き傾斜で杉、赤松等の天然林地  
域(都市近郊林地)
  
- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
  - 物件4(土地) : 166,700 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

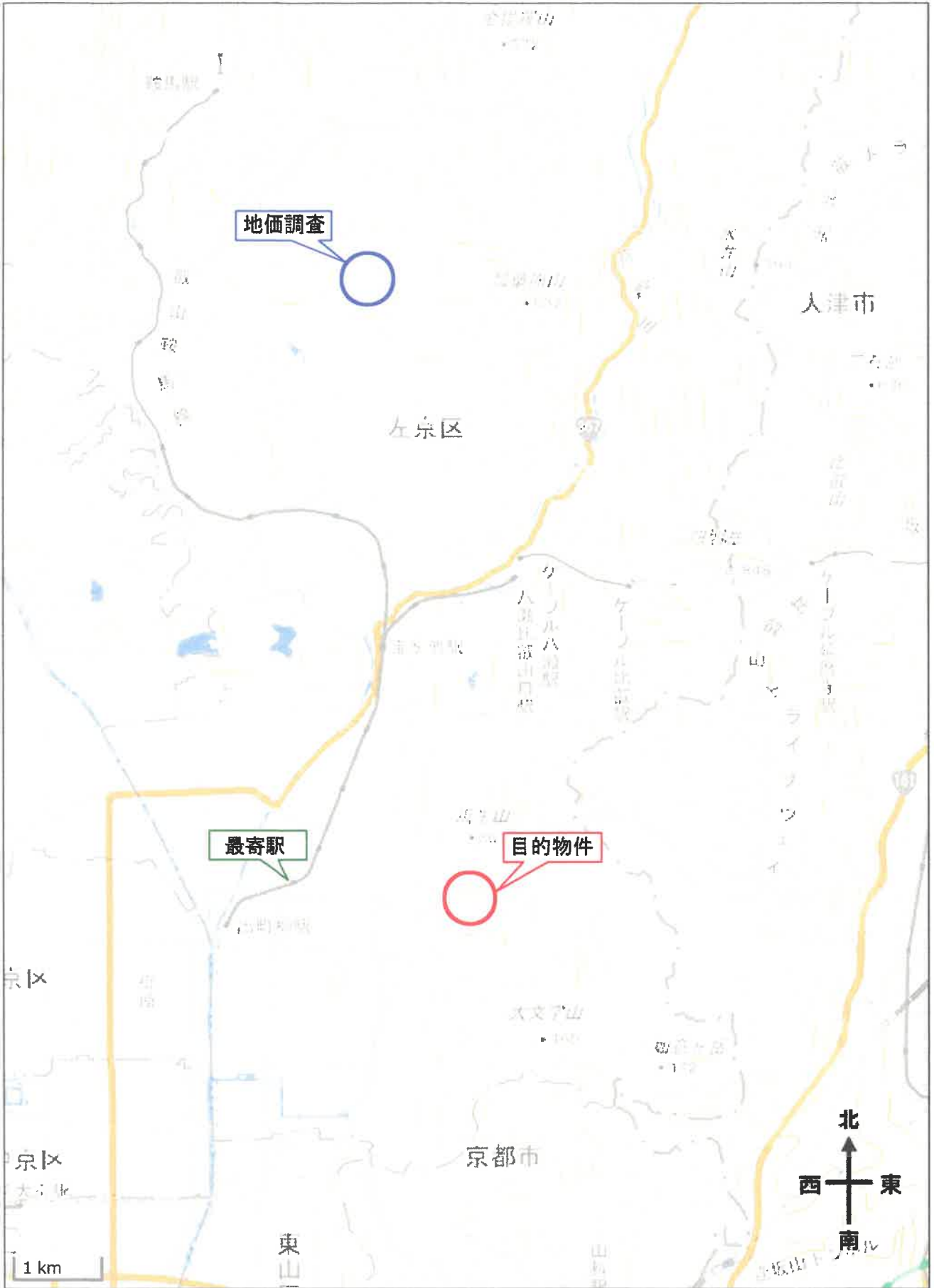
物 件 目 録

4 所 在 京都市左京区北白川地藏谷町  
地 番 1番82  
地 目 山林  
地 積 4343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



