

## 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 三 河 浩 二

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

- 1 所 在 京都市左京区静市市原町  
地 番 61番22  
地 目 宅地  
地 積 106.48平方メートル
- 2 所 在 京都市左京区静市市原町 61番地22  
家屋 番号 61番22  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 39.74平方メートル  
2階 34.78平方メートル  
3階 19.87平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月26日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

---

---

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 京都市左京区静海市市原町  
地 番 61番22  
地 目 宅地  
地 積 106.48平方メートル
- 2 所 在 京都市左京区静海市市原町 61番地22  
家屋 番号 61番22  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 39.74平方メートル  
2階 34.78平方メートル  
3階 19.87平方メートル



令和5年(ケ)第118号  
(物件1、2)  
令和5年12月13日受理  
令和6年1月24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

- 1 所 在 京都市左京区静市市原町  
地 番 61番22  
地 目 宅地  
地 積 106.48平方メートル
- 2 所 在 京都市左京区静市市原町 61番地22  
家屋 番号 61番22  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 39.74平方メートル  
2階 34.78平方メートル  
3階 19.87平方メートル





(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（府道）に接面している。
- 2 物件1の土地の南側にカーポートが設置されているが、屋根の亚克力板が半分なくなっている（写真1、2参照）。
- 3 物件1の土地の北側に下屋が設けられ、物件1の土地の北東側に物置（動産）が設置されている（写真3参照）。
- 4 物件2の建物は、ガス管の引込みはあるが、オール電化住宅である。
- 5 物件2の建物内で、以前ペットを飼育していたとのことで、1階LDK南側の床が変色したため、シートを張って変色部分をおおっている。

(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
破産者	本件建物には、私が居住しています。 本件建物に雨漏り等の不具合箇所はありません。 本件建物の設備であるヒートポンプ給湯器等は、本件建物を購入した時には既に存在していましたものですが、リース物件ではありません。 私は破産しており、破産管財人が選任されています。

(執行官の意見用)

### 執行官の意見

- 1 物件2の建物は、所有者（破産管財人）が、破産者を居住させて使用していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および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 12:15-12:20	物件所在地	外部調査、写真撮影、破産者と面談、照会書交付
6年1月11日 10:45-11:00	物件所在地	破産者と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



平成八年九月九日

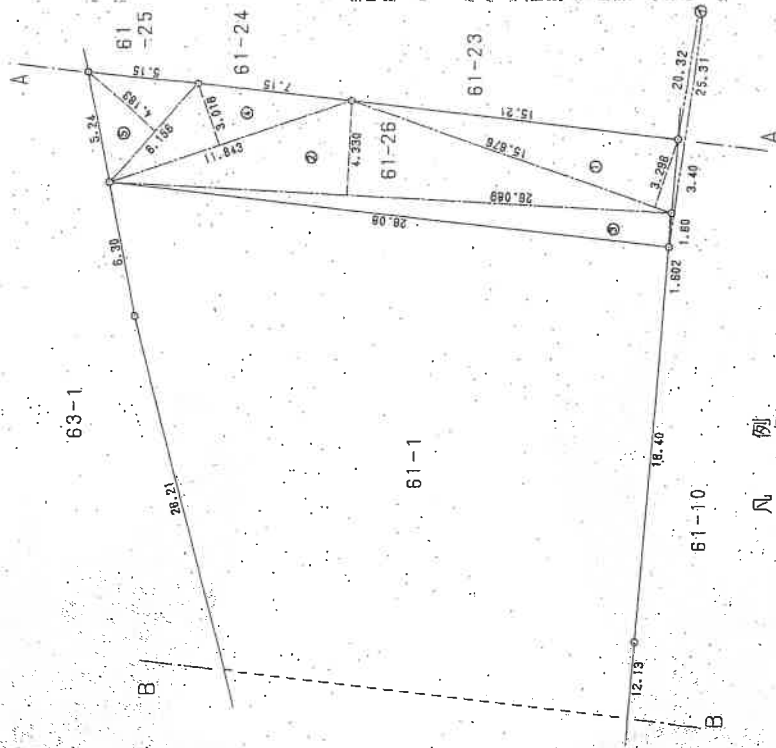
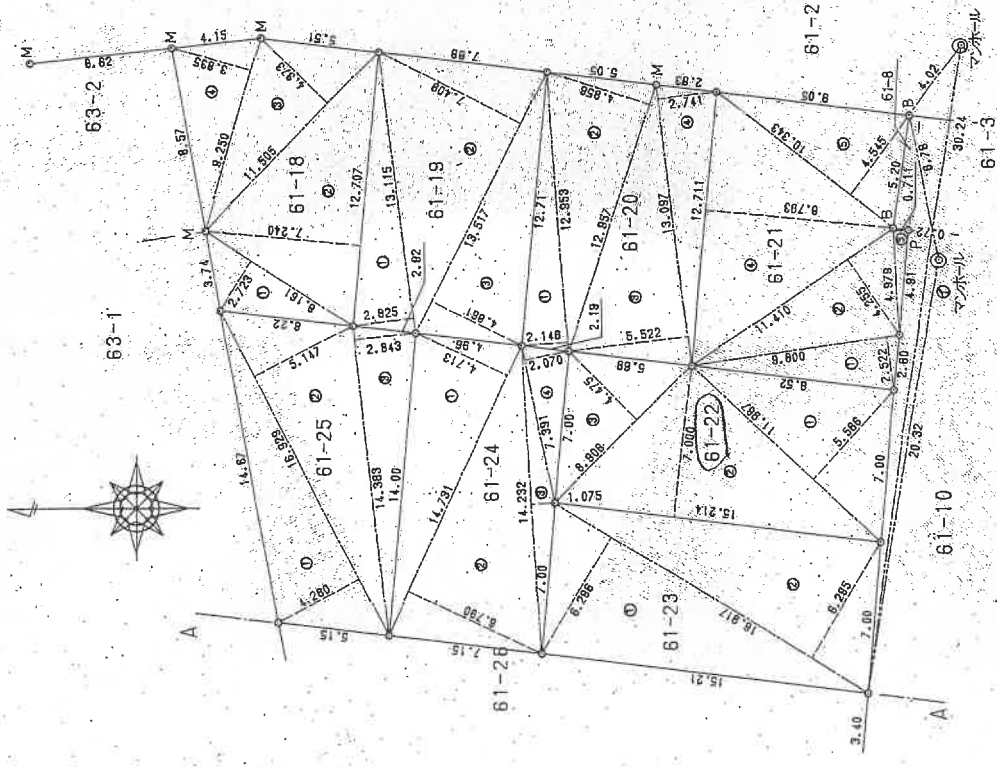
(日加納)

1/3

地積測量図

番 61-1・61-18~61-27

土地の所在 京都市左京区静中市原町



- 例
- 凡：道路示プレート
  - M：道沿示プレート
  - P：金属プレート
  - K：コンクリート杭
  - B：金属釘

縮尺 1/250

申請人

平成八年九月六日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/3)

登記年月日：平成8年9月9日

177708

これは図面に記録されている内参を証明した書面である。

(京都地方方法務局管轄)

令和5年10月19日

京都地方方法務局貸出機所

登記官

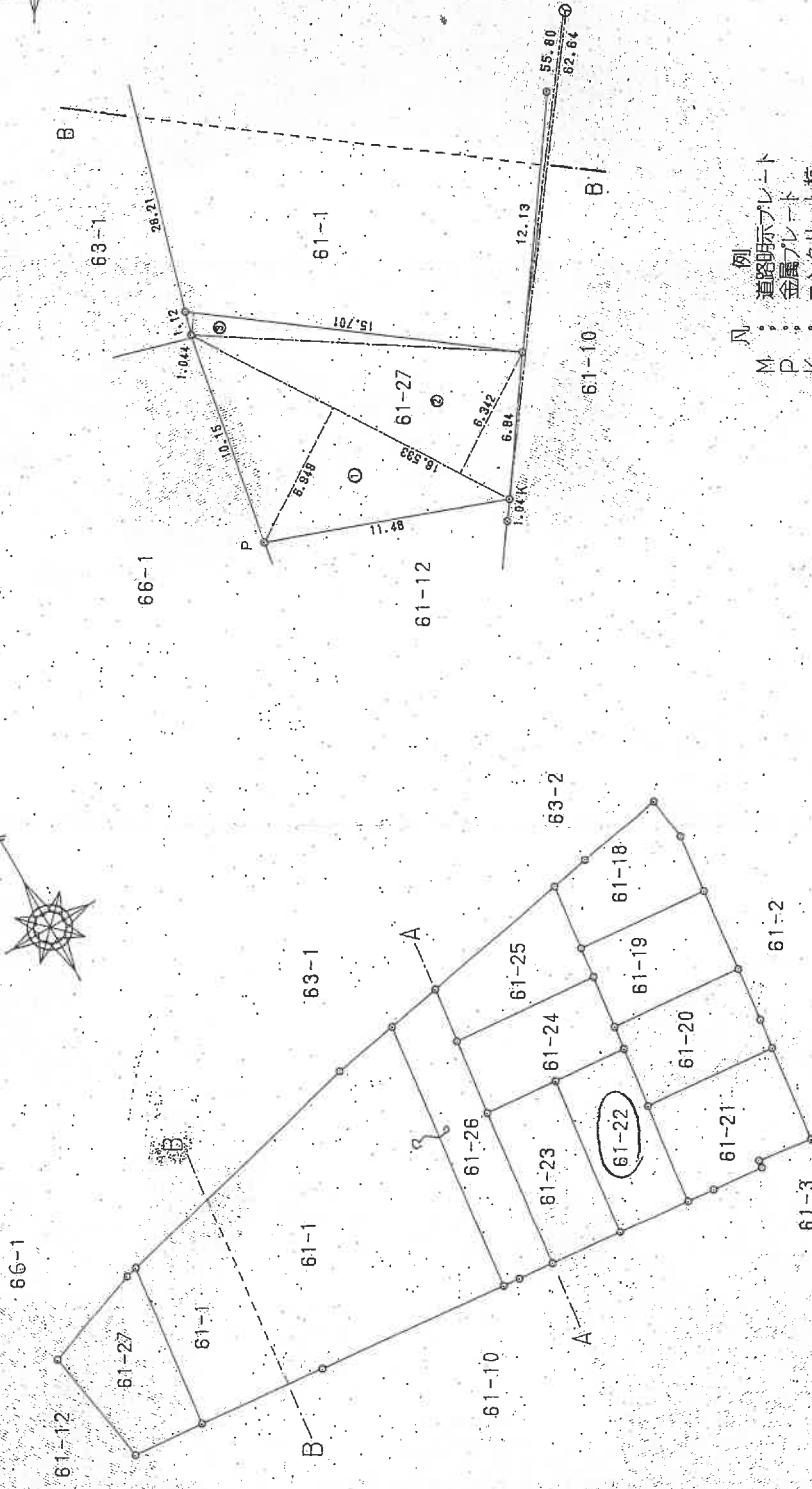
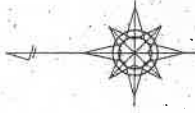
平成八年九月九日

(日測号)

地積測量図 2/3

地番	61-1・61-18-61-27
土地の所在	京都市左京区静海市原町

全体図 縮尺=1:500



- 例
- N: 道路示アプレート
  - M: 金属プレート
  - P: 金属プレート
  - K: コンクリート杭
  - B: 金属釘

250

縮尺 1

申請人

平成8年9月6日(作製)

作製者

(日測号)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日: 平成8年9月9日

177709

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。

(京都市地方事務局管轄)

令和5年10月19日

京都市地方事務局長 伏見 出雲所

登記官

7 イツ

平成八年九月九日

(日加納)

3/3

地積測量図

61-1

61-1-61-18-61-27  
61-19-61-20-61-21-61-22-61-23-61-24-61-25-61-26-61-27

京都市左京区勝山市原町

前 61-1

地番

土地の所在

三 斜 求 積 表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	6.161	2.723	22.222403
2	12.707	7.240	91.986880
3	11.505	4.373	50.311385
4	9.250	3.895	35.473750
	合計		200.006198
	面積		100.003099
	地積		100.00㎡
	坪		30.25

地番 符号	底辺	高さ	積
1	13.115	2.825	37.048875
2	13.517	7.409	100.147453
3	13.517	4.861	63.002737
	合計		200.200065
	面積		100.1000325
	地積		100.10㎡
	坪		30.28

地番 符号	底辺	高さ	積
1	12.953	2.146	27.787138
2	12.957	4.956	64.214892
3	13.097	5.522	72.321634
4	13.097	2.741	35.898877
	合計		200.232541
	面積		100.1162705
	地積		100.11㎡
	坪		30.28

地番 符号	底辺	高さ	積
1	9.800	2.522	24.715600
2	11.410	4.255	48.549550
3	4.979	0.711	3.540068
4	12.711	8.783	111.767823
5	10.343	4.545	47.008935
	合計		235.581877
	面積		117.7909885
	地積		117.79㎡
	坪		35.63

地番 符号	底辺	高さ	積
1	11.967	5.568	66.808322
2	15.214	7.000	106.498000
3	8.906	4.475	39.854350
	合計		212.860672
	面積		106.480338
	地積		106.48㎡
	坪		32.21

地番 符号	底辺	高さ	積
1	16.917	8.286	106.309432
2	16.917	6.285	106.492515
	合計		212.801947
	面積		106.5009735
	地積		106.50㎡
	坪		32.21

地番 符号	底辺	高さ	積
1	14.731	4.713	68.827203
2	14.731	6.790	100.023490
3	14.232	1.075	15.298400
4	7.391	2.070	15.298970
	合計		200.049463
	面積		100.0247315
	地積		100.02㎡
	坪		30.25

地番 符号	底辺	高さ	積
1	16.929	4.280	72.0717540
2	16.928	5.147	87.133563
3	14.583	2.843	40.850869
	合計		200.141972
	面積		100.070988
	地積		100.07㎡
	坪		30.27

地番 符号	底辺	高さ	積
1	15.676	3.296	51.668096
2	26.089	4.330	112.965970
3	26.089	1.602	41.794578
4	11.843	3.016	35.718488
5	6.156	4.183	25.750548
	合計		267.897080
	面積		133.948540
	地積		133.94㎡
	坪		40.51

地番 符号	底辺	高さ	積
1	16.533	6.949	114.887817
2	16.533	6.342	104.852268
3	15.701	1.044	16.381844
	合計		236.131947
	面積		118.0659795
	地積		118.06㎡
	坪		35.71

合計面積 1083.101931  
合計坪 327.63

地番	公積	合計	面積	地積	坪
61-1		1674.1346485	1083.101931	591.0327175	178.78
				591.03㎡	
				178.78	

縮尺 1/

申請人

平成8年9月6日(作製)

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(3/3)

請求番号: 16-2

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。  
(京都市方法務局管轄)  
令和5年10月19日 京都市方法務局伏見出張所 登記官

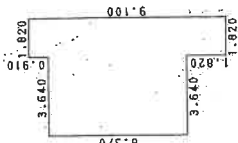


建物図面各階平面図

家屋番号 61番22  
 建物の所在 京都市左京区豊中市原町6-1番地2-2

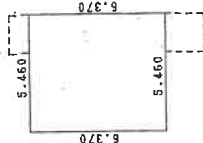
732810 各階平面図

1階



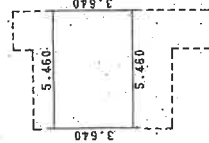
求積率  
 $1.820 \times 0.910 = 1.656200$   
 $5.460 \times 6.370 = 34.780200$   
 $1.820 \times 1.820 = 3.312400$   
 計 39.748800  
 床面積 39.74 m<sup>2</sup>

2階

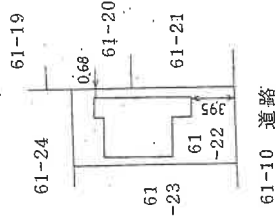


求積率  
 $5.460 \times 6.370 = 34.780200$   
 床面積 34.78 m<sup>2</sup>

3階



求積率  
 $5.460 \times 3.640 = 19.874400$   
 床面積 19.87 m<sup>2</sup>



(単位: m)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

8年11月30日作製

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会併紙)

登記年月日: 平成28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。

(京都府地方務局管轄)

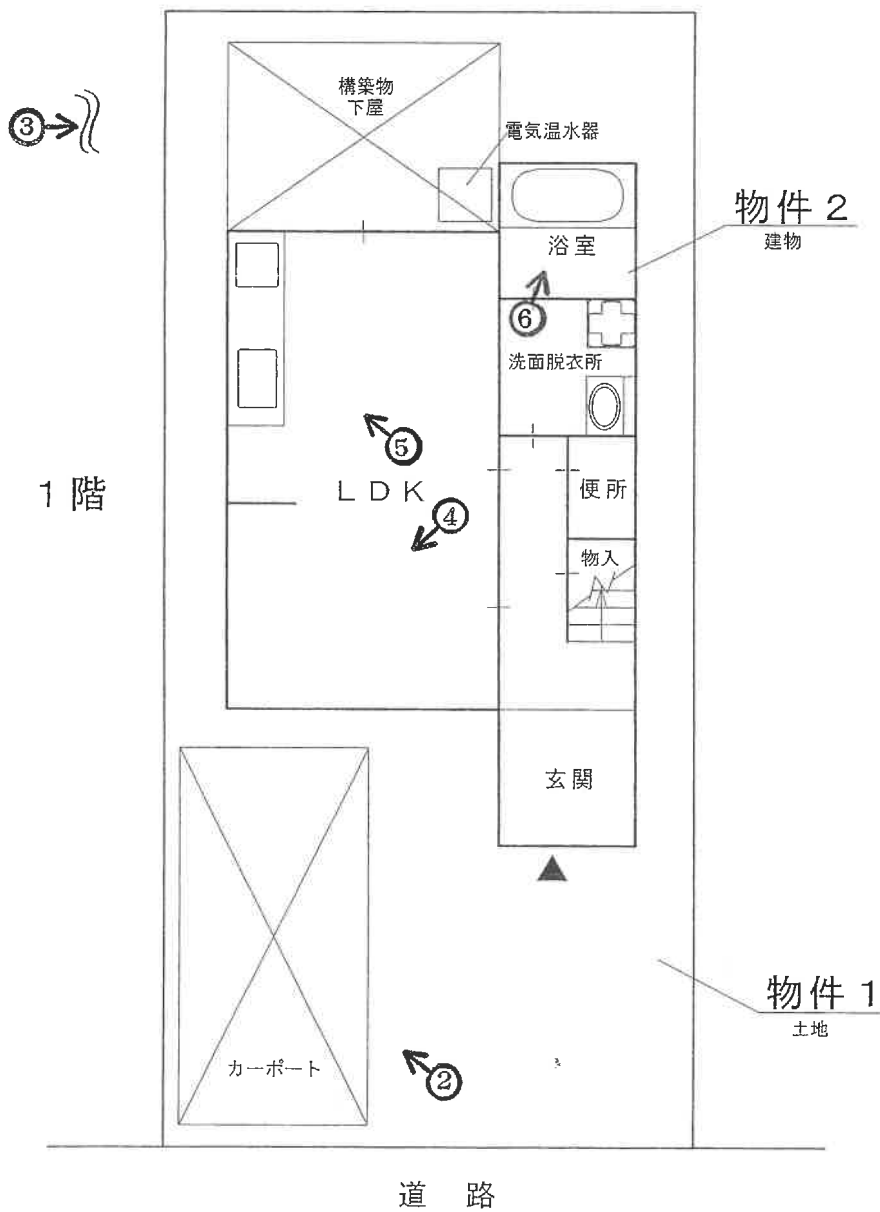
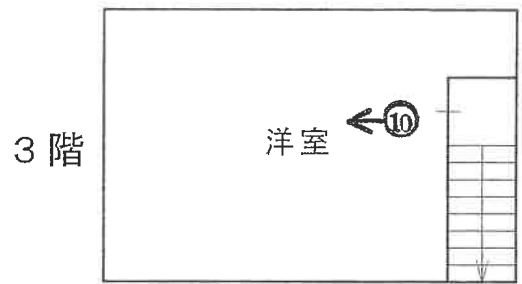
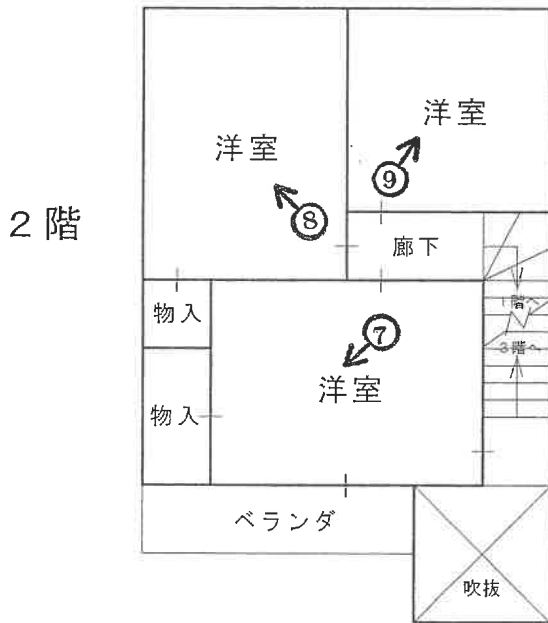
令和5年10月19日

京都府地方務局体員出張所

登記官



土地建物位置関係図  
建物見取図



写真撮影位置方向

※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。





1



2



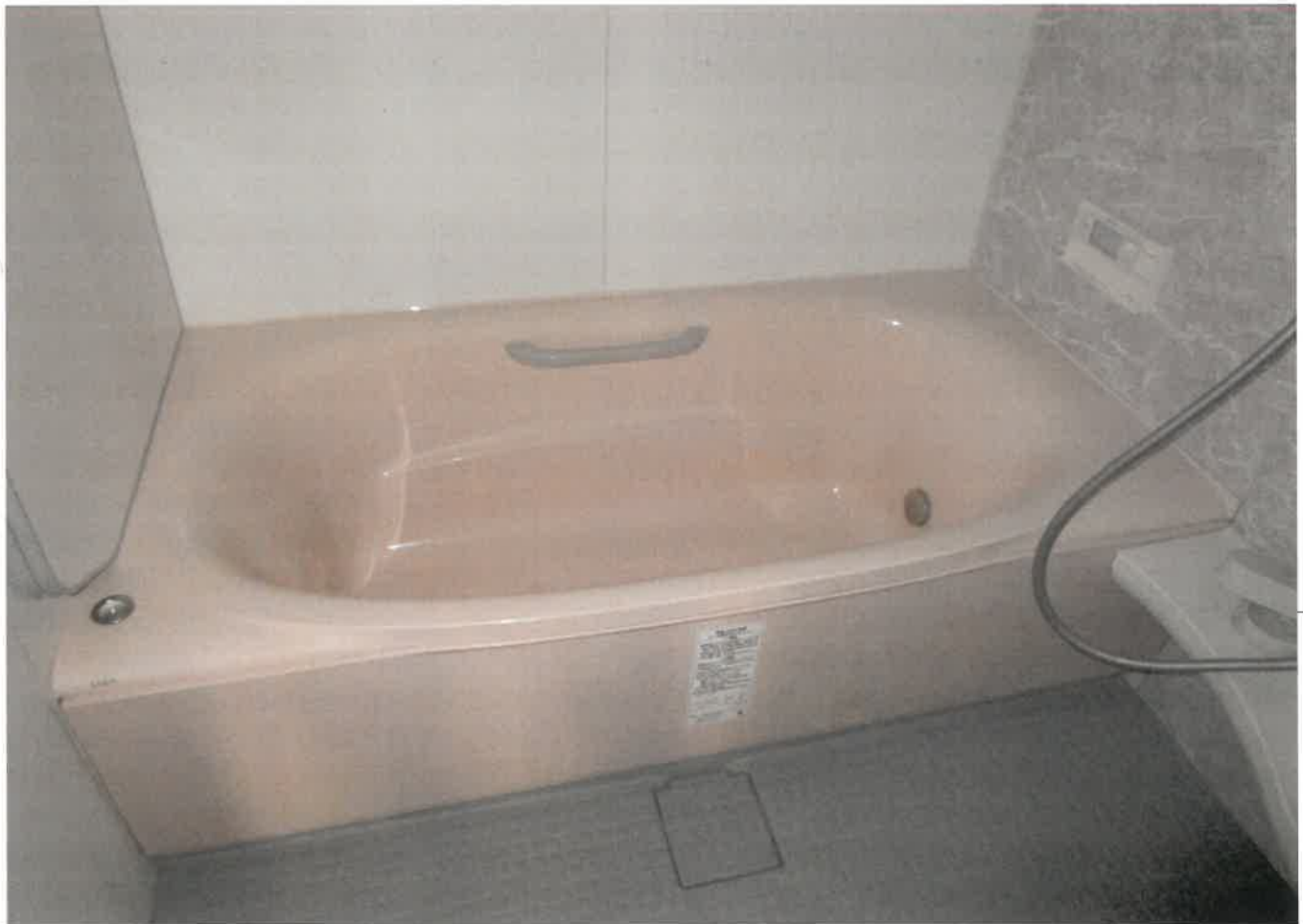
3



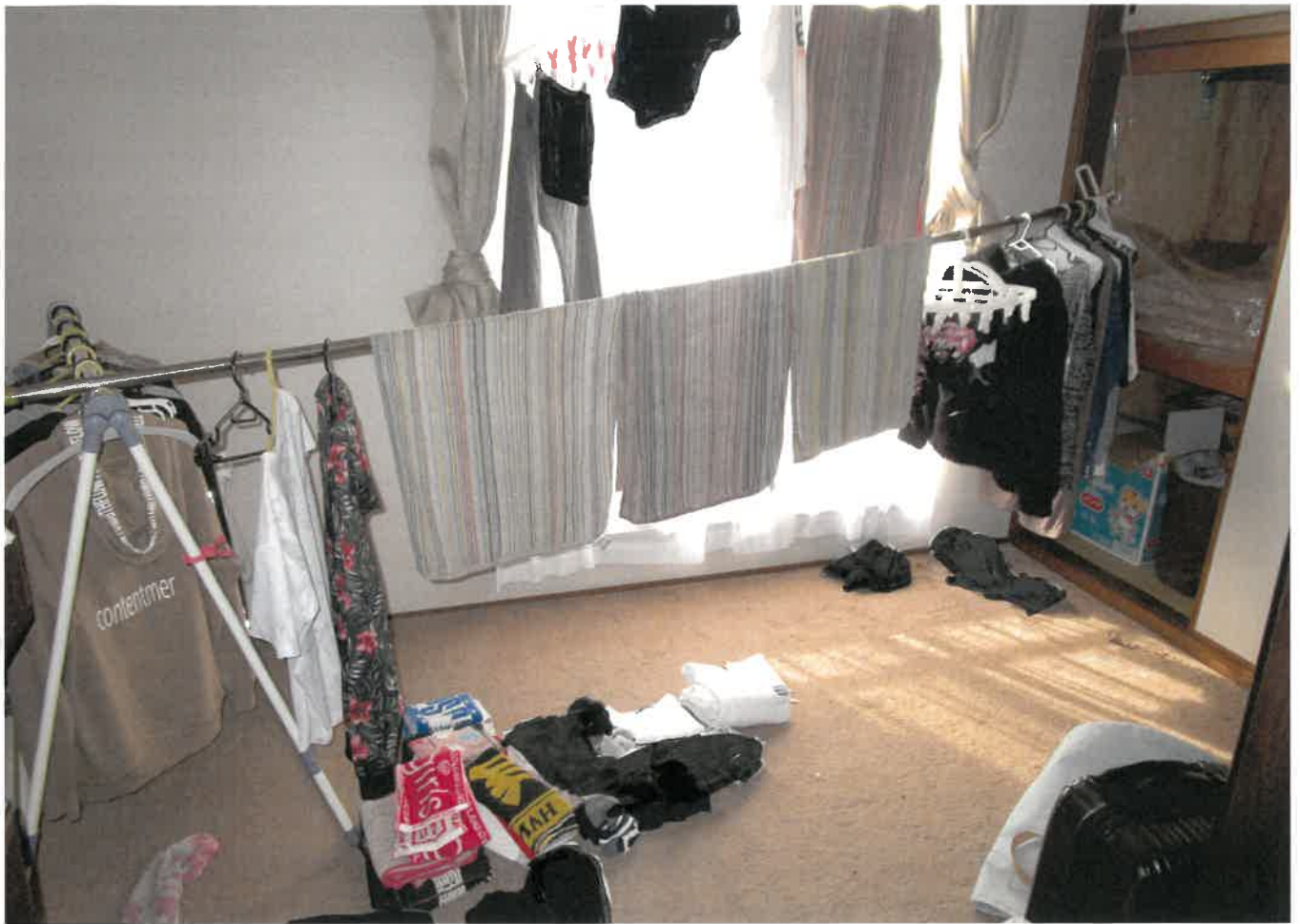
4



5



6



7



8



9



10

令和 5 年（ケ）第 118 号

令和 6 年 1 月 11 日 現地調査  
令和 6 年 1 月 17 日 評価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

津田浩伸



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金8,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,580,000円
物件2 (建物)	金5,730,000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	叡山電鉄鞍馬線「市原」駅の北西方 ・ 道路距離約400m (付属資料「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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 12m第2種高度地区 風致地区第5種地域 (建蔽率40%) 遠景デザイン保全区域
画地条件	間口 約7m、奥行 約15.2m の 長方形地 第4 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 13 m の 府道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第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 (ただし現況はメーターが外されている) 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	元はガスの引込があったようであるが、メーターが外されている。 建物の南側に設置されているカーポートの屋根の約半分が失われている。	

## 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6日 新築 経過年数 : 約 27 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 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、給排水設備 そ の 他 : 現況は電気温水器による給湯、台所は電磁調理器 (IHコンロ)
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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。建築確認は2階建であるが、新築登記から3階建であり、遵法性に疑義がある。</li> <li>・ 3階部分は居室となっており、天井高(内法)は約0.95m～約2mである。</li> <li>・ 所有者によると、水回り(キッチン流し・コンロ、洗面化粧台、浴室ユニットバス)は目的物件を購入後にリフォームしたとのこと。また、便所の便座等は自ら資材を調達して交換したとのことで、一部壁紙も自ら貼り替えたとのこと。</li> <li>・ 過去に室内でペットを飼っていたとのことで、1階LDK袖壁の南側辺りの床が水をこぼして変色したため、シートを張っている。</li> <li>・ 飛散性アスベスト含有建材等使用の可能性もあるが不詳であり、厳密には専門調査機関による分析調査を要する。</li> </ul>

## 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	88,400	1.03	106.48	0.95	9,210,000

(万円未満四捨五入)

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都左京 -22

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/㎡)  
 $76,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/86 = 88,400$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/97 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/88 \div 100/86$

イ 個別格差： 方位等 (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。

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	235,000	94.39	0.12	2,660,000

#### ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 3 年、残価率 0.05  
 の耐用年数に基づく方法及び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 0.20)  
 $\div 0.12$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	9,210,000	60%	法定地上権	5,530,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,210,000	-5,530,000	/	100%	70%	2,580,000
2	2,660,000	+5,530,000	100%	100%	70%	5,730,000
一 括 価 格 (合計)						8,310,000

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 地価公示標準地 ( 京都左京-22 )  
所 在 : 京都市左京区静海市原町144番20  
価 格 : 76,000円/㎡  
位 置 : 叡山電鉄鞍馬線「市原」駅の北西方、道路距離約 140 m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 150 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有  
接 面 街 路 : 北方 6 m 私道  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40 %、容積率 60 %)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)  
物件1(土地): 6,241,200 円  
物件2(建物): 1,825,500 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

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 京都市左京区静市市原町  |
|   | 地 番   | 61番22  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 106.48平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 京都市左京区静市市原町 61番地22                                 |
|   | 家屋 番号 | 61番22  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル<br>2階 34.78平方メートル<br>3階 19.87平方メートル |







