

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 7年 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	19,400,000 15,520,000	一括	3,880,000	90,305	35,969
1	7,660,000				
2	11,740,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区大塚南溝町
地 番 10番17
地 目 宅地
地 積 285.48平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の2
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1

2 所 在 京都市山科区大塚南溝町 10番地17

家屋 番号 40番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 61.55平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約111.00平方メートル
2階 約39.00平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の2
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 7日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

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】

本件所有者らが占有している。

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 京都市山科区大塚南溝町
地 番 10番17
地 目 宅地
地 積 285.48平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の2
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1

2 所 在 京都市山科区大塚南溝町 10番地17

家屋 番号 40番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 61.55平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約111.00平方メートル
2階 約39.00平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の2
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1



令和 6 年(ケ)第 84 号
(物件 1、2)
令和 6 年 11 月 20 日 受理
令和 7 年 1 月 6 日 提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官 吉岡正則

(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 京都市山科区大塚南溝町
地 番 10番17
地 目 宅地
地 積 285.48平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の2
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1

2 所 在 京都市山科区大塚南溝町 10番地17
家屋 番号 40番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 61.55平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の2
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)								
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)								
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり								
建物	物件 2								
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：現況 1階 約111m ² 2階 約39m ²								
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">種類：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">構造：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">床面積：</td> <td></td> </tr> </table>			種類：		構造：		床面積：	
種類：									
構造：									
床面積：									
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を「居宅」として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)								
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり								
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年()第 号</td> </tr> </table>			保管開始日	令和 年 月 日	地方裁判所 支部 令和 年()第 号			
保管開始日	令和 年 月 日	地方裁判所 支部 令和 年()第 号							
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図・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

その他の事項

■ 目的土地の状況

- 1 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。
- 2 目的土地は、東側で京都市道に接面する。
- 3 現地を概測すると、目的土地の形状等は南西角の曲折部分を含めてほぼ公図のとおりであり、地積は登記面積と概ね一致した。
- 4 東側から南側部分にかけて庭として利用されており、大きな庭石、灯籠、植栽が多数配置されている。

■ 目的建物の状況

- 1 目的物件は複数回の相続により現共有者らに所有権移転しており、目的建物の玄関に被相続人らの姓の表札がある。
- 2 目的建物を概測したところ、目的建物は2階建であり、現況床面積は1階約11m²、2階約39m²であるが、長期間に渡る増改築の経緯は不明である。
- 3 1階北西側和室の天井に雨漏り跡がある(写真⑩参照)。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A、B、C、D	目的物件は空き家であり、誰にも貸していません。
■ A	目的建物は被相続人らが使用していたままの状態、動産類は残置せざるを得ないと考えています。

執行官の意見

- 1 立入調査の結果、目的物件は共有者らが空き家の状態で占有していることが認められる。
- 2 関係人の陳述、回答書及び立入調査の結果から2ページのとおり認定した。

(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」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
6年11月22日 9:30- 9:45	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
6年11月29日 12:15-	当庁	共有者Aの代理人と電話応答
6年12月 4日 9:50-10:30	物件所在地	立入調査 写真撮影 Aと面接
6年12月 6日 : - :	当庁	共有者A、B、C、Dあて照会文書送付
年 月 日 : - :		
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。		
<input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出し
大塚南溝町

請求部	所在	京都市山科区大塚南溝町	地番	10番17			
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。

(京都地方務局管轄)

令和6年4月11日

大阪法務局北出張所

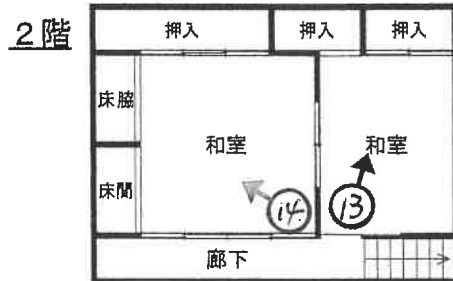
登記官

請求番号：43-1

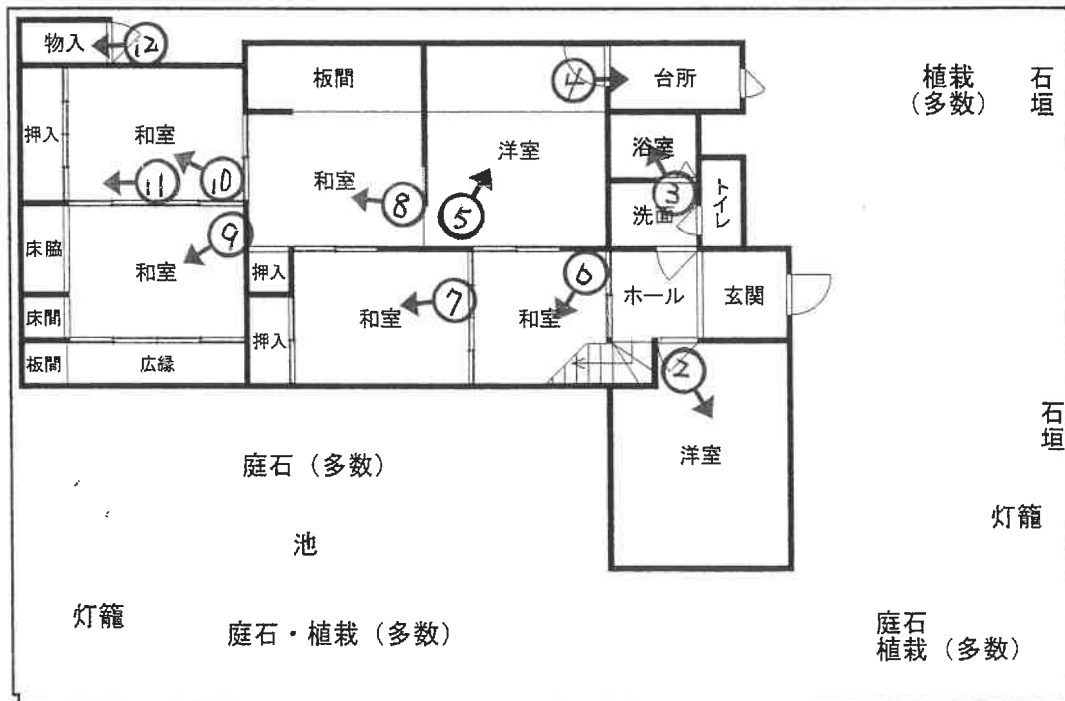
(1/2)

土地建物位置関係図・見取図

写真撮影位置方向



1階
配置図

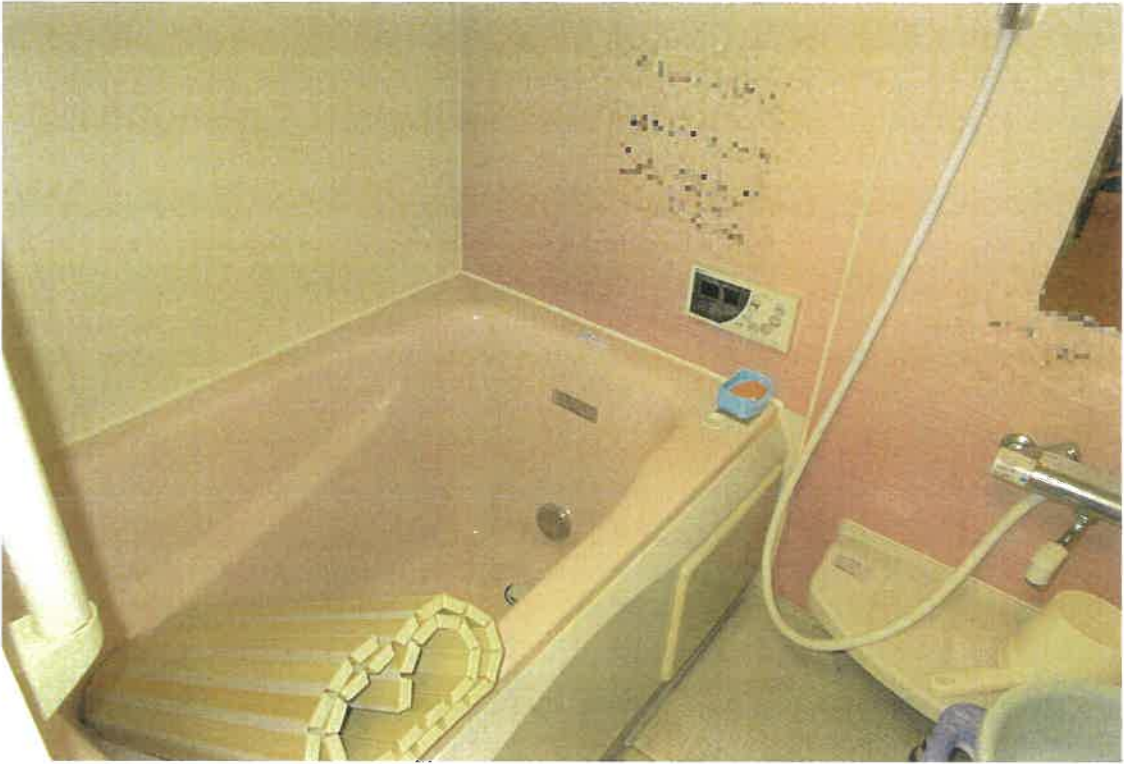




1



2



3



4



5



6



7



8



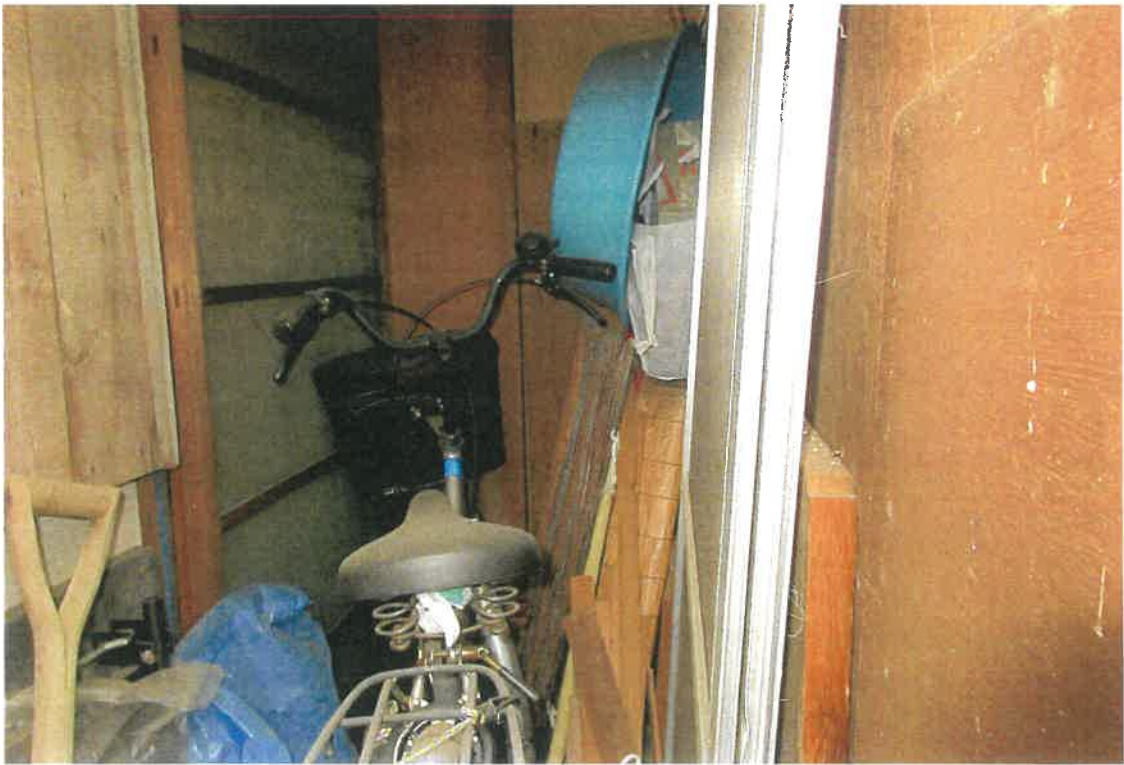
9



10



11



12



13



14

令和 6 年（ケ）第 84 号
令和 6 年 12 月 4 日 現地調査
令和 6 年 12 月 12 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

一 括 価 格	
金	19,400,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,660,000 円
物件2 (建物)	金 11,740,000 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」 木造瓦葺2階建 1階 約 111 m ² 2階 約 39 m ² 延床面積 約 150 m ²
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	地下鉄東西線「東野」駅の東方・道路距離約 1.1 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中小規模戸建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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火地域の指定なし 15m第1種高度地区 山ろく型建造物修景地区(伏見・山科地区) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口 約13.7 m、奥行約 21 mの 略長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約 4 mの 市道 に ほぼ等高～約0.5m高く接面する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) (接面市道は位置指定道路として築造され、その後市道認定を受けたものである。)	
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: 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	・本件土地の東側から南側部分にかけては庭として利用されおり、大きな庭石、灯籠、植栽が多数配置されている。本件土地を更地化する場合は、これらの撤去費用が必要となる。	

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): 昭和34年8月10日 (但し、所有権保存登記日) 経過年数 : 約 65 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造 : 木造2階建 屋根 : 瓦葺 外壁 : モルタル吹付等 内壁 : じゅらく、板等 天井 : 板貼り等 床 : 畳、板、フローリング等 設備 : 電気、ガス、給排水設備
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「土地建物位置関係図」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"> ・建築計画概要書の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・本件建物は小規模な平家として登記されているが、増改築を繰り返して現状の2階建となっている。増改築の経緯は不明。 ・本件建物1階北西端和室の天井に雨漏り跡がある。 ・本件建物について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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。

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	129,000	0.92	285.48	0.85	28,800,000

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 -24

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/㎡)
 $137,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/105 = 129,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 = 100/105$

イ 個別格差： 方位、地積過大等(0.92)

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 更地化に要する建物の解体及び庭石等の撤去費用等を考慮した。

(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	250,000	150.00	0.01	380,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。

よって、現価率 0.01 と査定する。

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、本件目的物件周辺では自用目的で戸建住宅を取得することが一般的であり、戸建住宅の収益性は低く、収益価格の有する規範性が低いため、収益還元法は適用しなかった。

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	28,800,000	60%	法定地上権	17,280,000

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)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
1	28,800,000	-17,280,000	/	95%	70%	7,660,000
2	380,000	+17,280,000	100%	95%	70%	11,740,000
一括価格(合計)						19,400,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性等を考慮した。

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 (京都山科-24)
所 在 : 京都市山科区大塚元屋敷町11番21
価 格 : 137,000 円/m²
位 置 : 地下鉄東西線「東野」駅の 南東 方、道路距離約 1.2 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 82 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 6 m 市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地): 25,579,000 円
物件2(建物): 910,900 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区大塚南溝町
地 番 10番17
地 目 宅地
地 積 285.48平方メートル
共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の2
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1

2 所 在 京都市山科区大塚南溝町 10番地17
家屋 番号 40番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 61.55平方メートル
共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の2
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1



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

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