

## 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 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 目 録

- 1 所 在 京都市伏見区納所薬師堂  
地 番 27番104  
地 目 宅地  
地 積 41.83平方メートル
- 2 所 在 京都市伏見区納所薬師堂 27番地104  
家屋 番号 27番104の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 17.41平方メートル  
2階 32.40平方メートル  
3階 32.40平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月20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。



## 物 件 目 録

- |   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在   | 京都市伏見区納所薬師堂         |
|   | 地 番   | 27番104              |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 41.83平方メートル         |
| 2 | 所 在   | 京都市伏見区納所薬師堂 27番地104 |
|   | 家屋 番号 | 27番104の2            |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建          |
|   | 床 面 積 | 1階 17.41平方メートル      |
|   |       | 2階 32.40平方メートル      |
|   |       | 3階 32.40平方メートル      |



令和6年(ケ)第148号  
令和6年10月23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 東 畑 哲

(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   | 京都市伏見区納所薬師堂  |
|   | 地 番   | 27番104   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 41.83平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 京都市伏見区納所薬師堂 27番地104                                |
|   | 家屋 番号 | 27番104の2   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 17.41平方メートル<br>2階 32.40平方メートル<br>3階 32.40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)
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (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 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	■「その他の事項」のとおり
<b>建物</b>	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異なる(□主である建物 □附属建物) □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	■「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 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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

### 目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 本件土地の状況
  - (1) 南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
  - (2) 本件土地と西側隣地（27番105の土地）との境界部分の道路側に刻み及びナンバープレート、東側隣地（27番103の土地）との境界部分の道路側に金属鋸及びナンバープレートが設置されている。
  - (3) 現地概測の結果、本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。
- 3 本件建物の状況
  - (1) 玄関に所有者のローマ字表記による姓の表札が設置されている。
  - (2) 建物内に所有者宛の郵便物が存在した。
  - (3) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(執行官の意見用)

## 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者宛照会文書を送付したが、所有者からの回答及び連絡はなかった。
- 3 立入調査の結果から、所有者が本件建物を居宅として使用していることが認められ、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
6年10月25日 9:10-9:20	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
6年10月30日	当庁	所有者宛照会文書送付
6年11月13日 11:30-12:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年11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>		

(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 27-264    ハ 586-110    ホ 586-40    ト 27-159    リ 27-208    N 27-213  
 ロ 586-146    ニ 586-109    ヘ 167-7    チ 27-178    ヌ 27-211    つづく

(座標値種別：測量成果)

-25142.917

-120880.192



(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在 京都市伏見区納所薬師堂			地番	27番104				
出力縮尺	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成26年1月31日			備付年月日(原図)	平成26年1月31日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和6年8月23日  
 東京法務局

請求番号：6-1

登記官

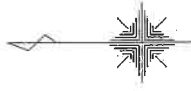
(1/2)

地積測量図

地番 27-104  
 土地の所在 京都市伏見区納所業師堂

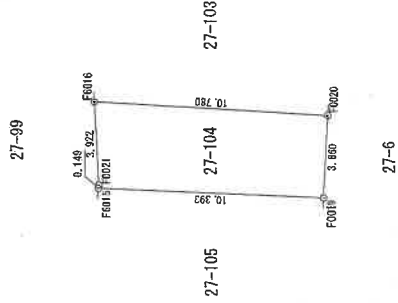
登記年月日：平成26年2月17日

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。  
 (京都市伏見区納所業師堂)  
 令和6年8月23日 東京法務局



境界点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界標種別	標高値種別	備考
F0021	-120937.993	-25207.056	3.922	金属プレート標	実測値	
F0016	-120937.814	-25203.138	10.780	金属鉄	計算	
F0020	-120948.571	-25203.842	3.860	刻印標	実測値	
F0019	-120948.361	-25207.697	10.393	金属プレート標	実測値	
F0015	-120937.979	-25207.205	0.149	金属プレート標	実測値	
F0021	-120937.993	-25207.056				
計算方法	$2F = \sum (Y_n \{X_{n+1} - X_{n-1}\})$					-83.676966
地面積						41.8384830
面積 (㎡)						41.83
地積						41.83 ㎡

地番	面積	積
(A) 27-104	41.8384830 ㎡	41.8384830 ㎡
総合計面積		41.83 ㎡



測定の基準	点種別	座標変換	点名	X座標	Y座標	標高	標
世界1	2級基準点	無	NO.0920101	-120905.260	-25546.695	22.148	金属標
世界2	2級基準点	無	伏区NO.10	-120792.661	-25405.955	11.421	金属標
世界3	3級基準点	無	NO.0930471	-120810.411	-25145.118	10.949	金属標
世界4	3級基準点	無	NO.0930472	-120922.745	-24819.329	11.185	金属標
世界5	3級基準点	無	NO.0930473	-120966.974	-25085.144	11.406	金属標
世界6	3級基準点	無	NO.0930474	-121043.363	-25294.082	11.867	金属標
世界7	3級基準点	無	NO.0930475	-121132.259	-25474.686	11.702	金属標
世界8	3級基準点	無	NO.0930476	-120991.844	-25563.490	11.817	金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	VI系
縮尺係数	0.999908
測量年月日	平成26年1月19日

作成者

(平成 26 年 1 月 31 日作成)

申請人

縮尺

250

平成拾年七月参拾日

(日加納)

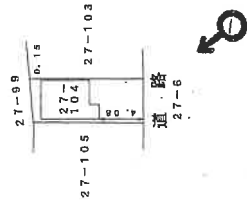
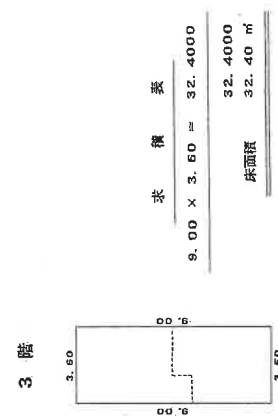
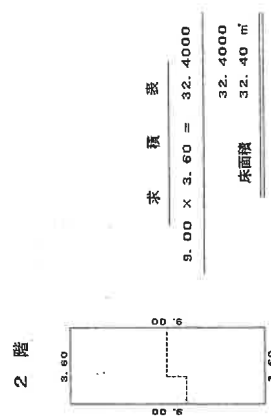
建築物各階平面図

27番104の2

京都市伏見区納所薬師堂27番地104

家屋番号  
建築物の所在

1802253 各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成 7.30 年 月 日 (自作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加納12)

登記年月日：平成10年7月31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。

(京都市伏見区納所薬師堂27番地104)  
令和6年8月23日 東京法務局

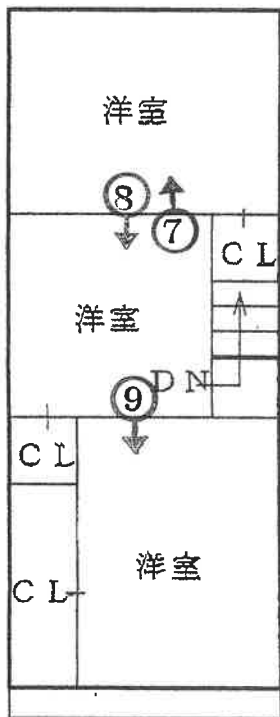
登記官

請求番号：6-3

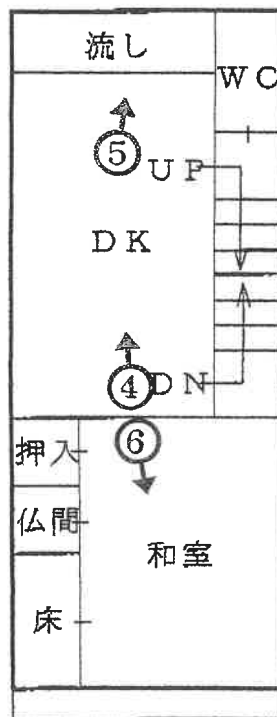
7 スーツ

# 建物見取図

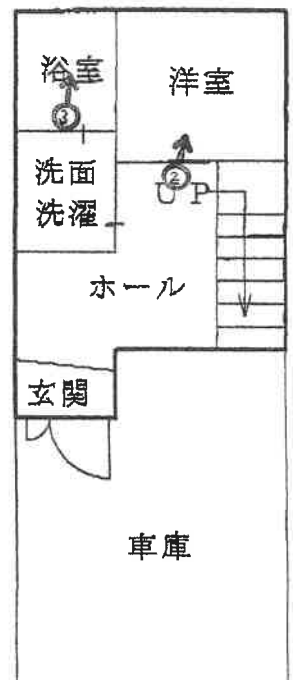
↑  
○ 写真撮影位置方向



3階



2階



1階







2



3





4



5



6



7





8



9

令和 6 年（ケ）第 148 号  
令和 6 年 11 月 13 日 現地調査  
令和 6 年 12 月 13 日 評 価

京都地方裁判所 御中

## 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

森 田 信 彦

## 第1 評価額

一 括 価 格			
		金	4,890,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,120,000 円	
物件2 (建物)	金	3,770,000 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		
	特にない。		



#### 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	京阪本線「淀」駅の北東方・道路距離約 600 m (別添「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種住居地域 60 % 200 % なし 20m第2種高度地区、町並み型建造物修景地区
画地条件	間口 約3.9 m、奥行約 10.8 mの 長方形地 公図、地積測量図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 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	・特にない。	

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10年7月3日 新築 経 過 年 数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : 約 9 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 化粧タイル貼、板貼等 内 壁 : ビニールクロス・合板等 天 井 : ビニールクロス・合板等 床 : 合板、畳等 設 備 : 電気、給排水設備 そ の 他 : -
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のとおり)
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>・物件2の建築確認を確認した(平成10年1月30日、第H09認建京市007830号)。なお、完了検査はなかった。</li> <li>・物件2は、建ぺい率をややオーバーしている。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### I 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	103,000	1.03	41.83	0.90	3,990,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都伏見 -3  
 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/㎡)  
 $117,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/113 = 103,000$   
 ◇ 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 (1.03)  
 ◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/103 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/113$   
 イ 個別格差： 方位、形状 (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	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	180,000	82.21	0.21	3,110,000

#### ウ 現価率

経済的全耐用年数 35 年、経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 9 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。  
 $現価率 = \{ 残価率 0.05 + (1 - 0.05) \times 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 \} \times (1 - 観察減価 0.30)$   
 $\div 0.21$

## II 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)	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	3,990,000	60%	法定地上権	2,390,000

イ 土地利用権等の割合：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)	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	3,990,000	-2,390,000	/	100%	70%	1,120,000
2	3,110,000	+2,390,000	100%	98%	70%	3,770,000
一 括 価 格 (合計)						4,890,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない

エ 市場性修正： 物件2について、建ぺい率をややオーバーしていることを考慮した。

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 ( 京都伏見-3 )  
所 在 : 京都市伏見区納所町586番10外  
価 格 : 117,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 京阪本 線「 淀 」駅の 北東 方、道路距離約 700 m  
価 格 時 点 : 令和 6地年 1月 1日  
地 積 : 67 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有  
接 面 街 路 : 南東方 7.5 m 府道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)  
防火地域の指定無  
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 6年度)  
物件1(土地): 2,774,400 円  
物件2(建物): 1,919,700 円

## 第7 付属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

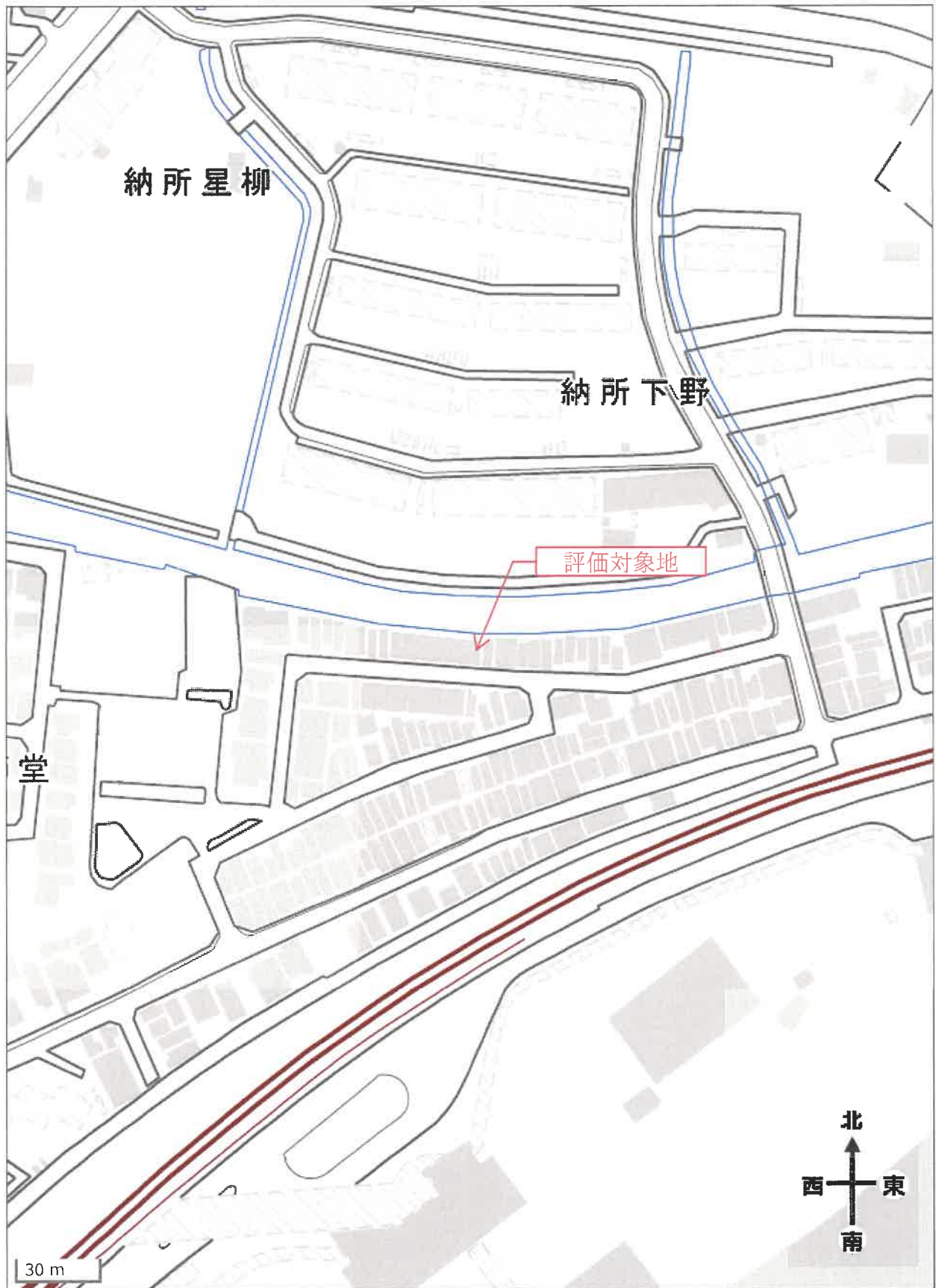
- 1 所 在 京都市伏見区納所薬師堂  
地 番 27番104  
地 目 宅地  
地 積 41.83平方メートル
- 2 所 在 京都市伏見区納所薬師堂 27番地104  
家屋 番号 27番104の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 17.41平方メートル  
2階 32.40平方メートル  
3階 32.40平方メートル





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