

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 4月23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 7年 5月 8日から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月22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 6月 5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 5月30日 午前10時00分から 令和 7年 5月30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 4月23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	7,570,000 6,056,000	一括	1,514,000	54,468	14,126
1	2,080,000				
2	5,490,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市伏見区醍醐御霊ケ下町
地 番 22番12
地 目 宅地
地 積 46.36平方メートル
- 2 所 在 京都市伏見区醍醐御霊ケ下町 22番地12
家屋 番号 22番12の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 31.59平方メートル
2階 31.59平方メートル
3階 26.19平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・車庫



物 件 明 細 書

令和 7年 2月13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 京都市伏見区醍醐御霊ケ下町
地 番 22番12
地 目 宅地
地 積 46.36平方メートル
- 2 所 在 京都市伏見区醍醐御霊ケ下町 22番地12
家屋 番号 22番12の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 31.59平方メートル
2階 31.59平方メートル
3階 26.19平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・車庫



令和6年(ケ)第162号
令和6年12月4日受理
令和7年1月23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 | 京都市伏見区醍醐御霊ケ下町 |
| | 地 番 | 22番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 46.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐御霊ケ下町 22番地12 |
| | 家屋 番号 | 22番12の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.59平方メートル
2階 31.59平方メートル
3階 26.19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)	
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	

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	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」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 checked="" type="checkbox"/> 種類 居宅・車庫 <input type="checkbox"/> 構造 <input type="checkbox"/> 床面積	

物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	

(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) 南側及び西側で建築基準法上の道路（市道）と接している。
 - (2) 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) 登記簿上の種類は居宅であるが、1階北側が車庫となっており、現況は居宅・車庫である。
 - (2) 小動物（猫と推定される）によると思われるクロスの引っ掻き傷が各所で見られた。また、クロスの黄ばみも見られる。
 - (3) 雨漏りによるものか、結露によるものかは不明であるが、水滴によるクロスの傷みが数箇所見られた。
 - (4) 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 所有者宛に照会文書を送付したが、所有者から回答及び連絡はなかった。
- 3 建物内に第三者の占有を示すものは見当たらなかった。
- 4 立入調査の結果から、所有者が本件建物を居宅（空き家）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12月13日 9:00-9:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
6年12月17日	当庁	所有者宛照会文書送付
6年12月25日	当庁	ライフライン調査
7年1月10日 11:20-12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
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7年1月10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 27-33
ロ 71-17

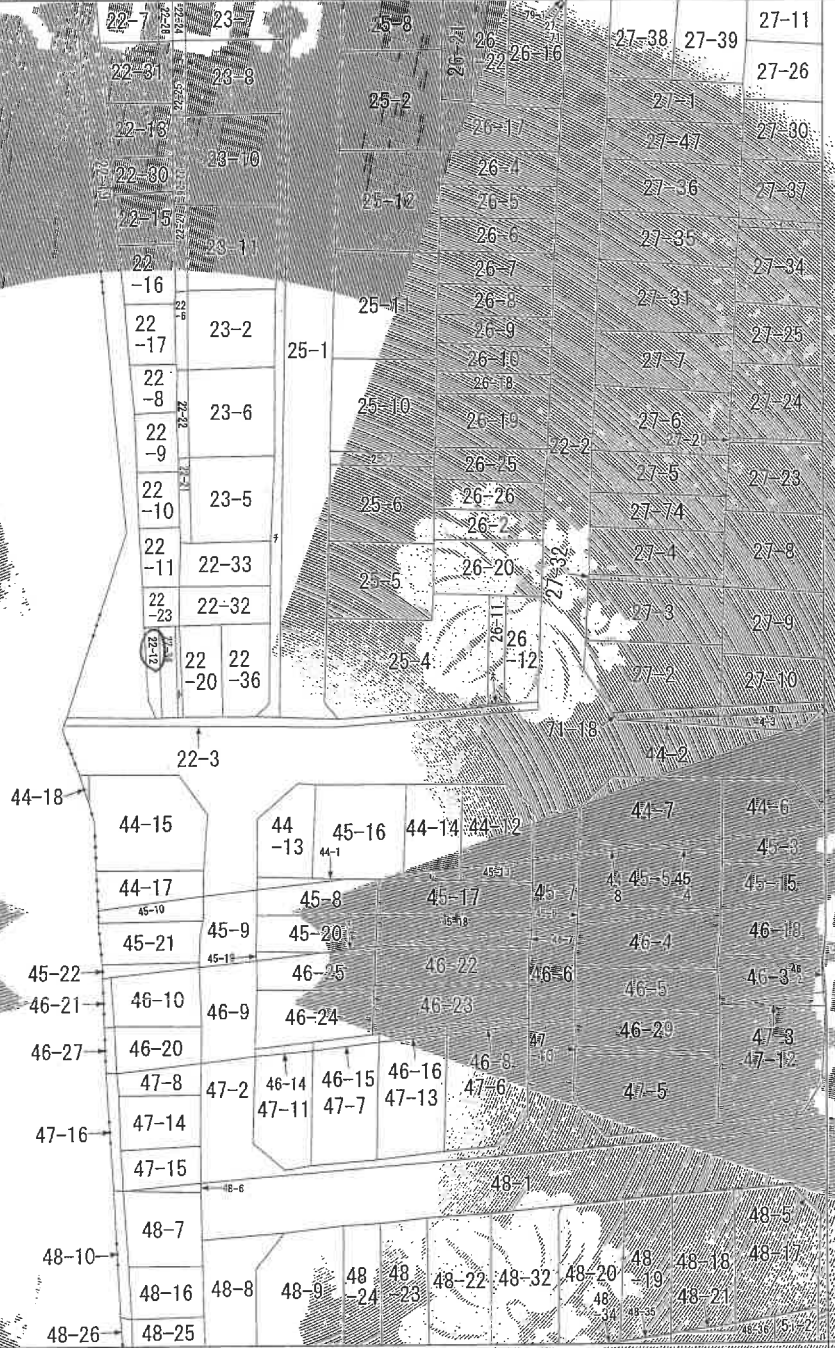
ハ 75-3
ニ 48-42

ヘ 26-29
ニ 26-28

ホ 23-4
ニ 23-1

ヘ 25-1
ニ 26-26

N



(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
区画
目録

請求 部分	所在	京都市伏見区醍醐御霊ノ上町		地番	22番12		
出尺 縮尺	1/600	精度 区分	図標 番号 及び 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附帯地区
作成 年月日		備付 年月日 (原図)		補正 箇所			

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。

(京都地方務局伏見出張所管轄)

令和6年10月9日

大阪法務局北出張所

登記係

請求番号：12-1

(1/1)

登記年月日：平成14年11月27日

4502614

地積測量図

H14-11-27

地番 22-34-22-35

土地の所在 京都市伏見区醍醐御堂ヶ下町

求積表

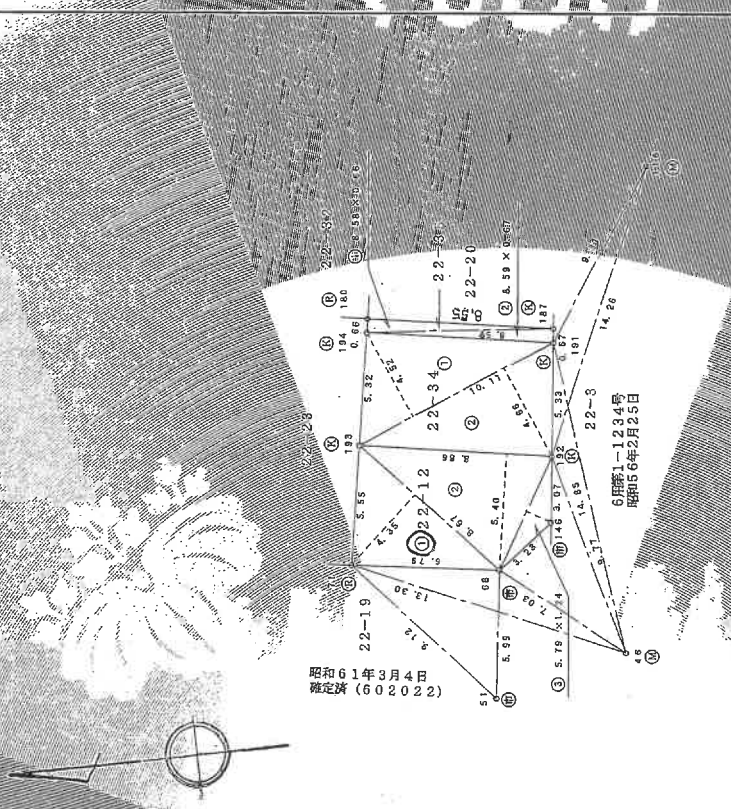
地番	① 22-12	② 22-34	③ 22-35	高さ	積面積
①	8.67	4.35			37.71450
②	8.45	5.45			47.84400
③	8.75	11.24			7.17960
合計					92.73810
合計				地積	46.36905 ㎡

地番	④ 22-34	⑤ 22-34	高さ	積面積	
④	10.66	4.52		45.69720	
⑤	10.11	4.66		47.01200	
合計				92.70920	
合計				地積	46.70400 ㎡

地番	⑥ 22-35	高さ	積面積	
⑥	8.58	0.66	5.66250	
⑦	8.59	0.67	5.75580	
合計			11.41830	
合計			地積	5.70905 ㎡

座標一覧表

点番	X座標	Y座標	方位角
1	330.289	90.084	
2	334.367	89.437	
3	341.342	84.201	
4	332.330	78.750	
5	335.622	77.681	
6	333.013	76.594	
7	332.623	82.639	
8	331.944	87.922	
9	331.859	88.567	
10	335.454	87.761	
11	330.249	73.165	
12	336.592	95.611	



昭和61年3月4日
確定済 (602022)

6段第1-1234号
昭和66年2月25日

- 境界点 境界線の取扱い
- ① 石
 - ② 瓦
 - ③ 塀
 - ④ 塀
 - ⑤ 塀
 - ⑥ 塀
 - ⑦ 塀
 - ⑧ 塀
 - ⑨ 塀
 - ⑩ 塀
 - ⑪ 塀
 - ⑫ 塀

製作者

平成14年11月18日(作製)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明する旨のものである
(京都地方方法務局体目出表所管轄)
令和6年10月9日 大阪法務局北出事務所

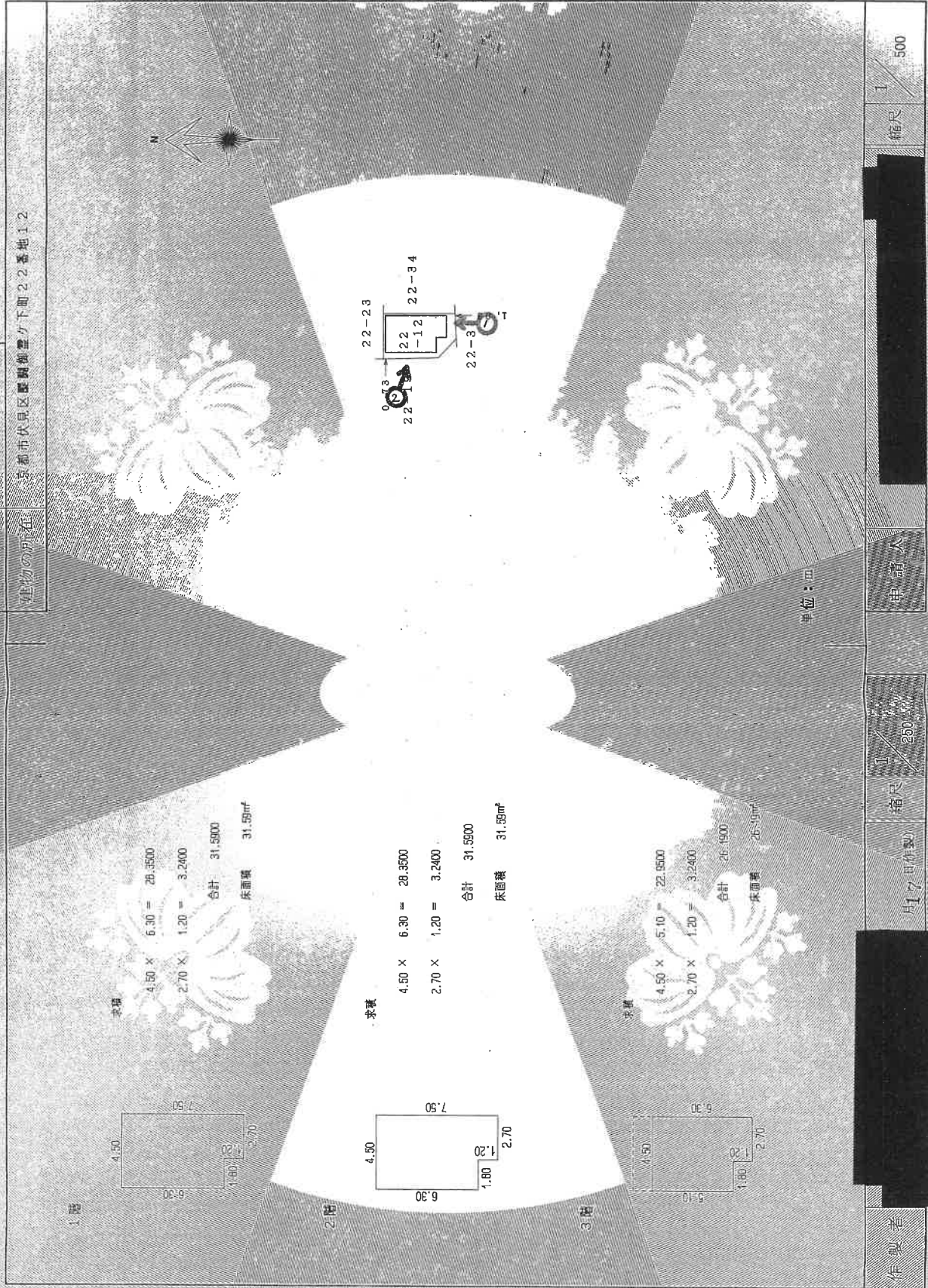
登記年月日：平成16年1月21日

150387J 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 2-2番1-2の2

建物の所在 京都市伏見区豊岡御霊ケ下町2-2番地1-2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小
写真撮影位置方向

これは図面に記録されている内容と照合した平面図である。
(京都府地方支務局伏見出張所管轄)

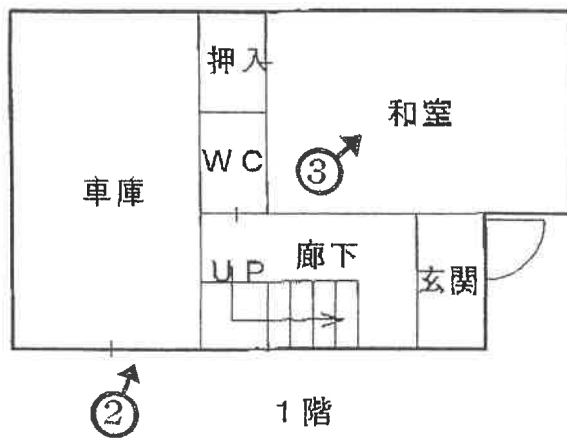
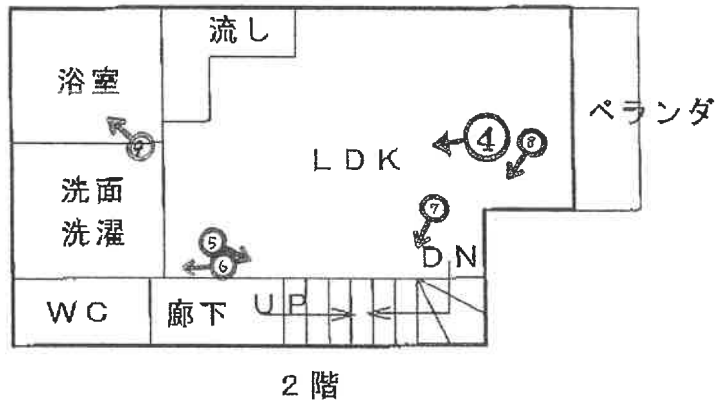
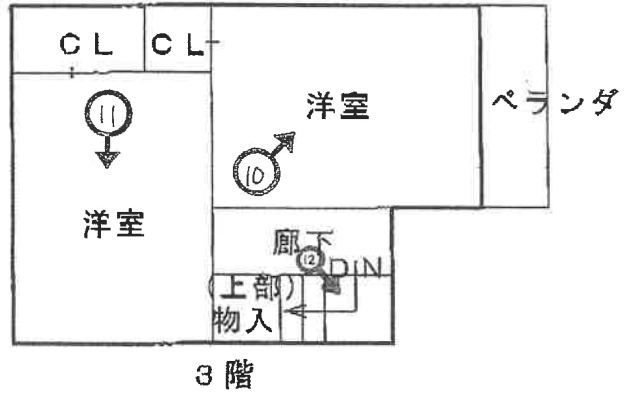
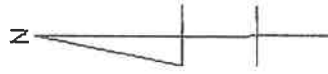
令和6年10月9日 大阪支務局北出事務所

月17日作製
(日本五地家屋調査士会連合会印紙)

請求番号：12-3

建物見取図

↑
○ 写真撮影位置方向









3



4



5



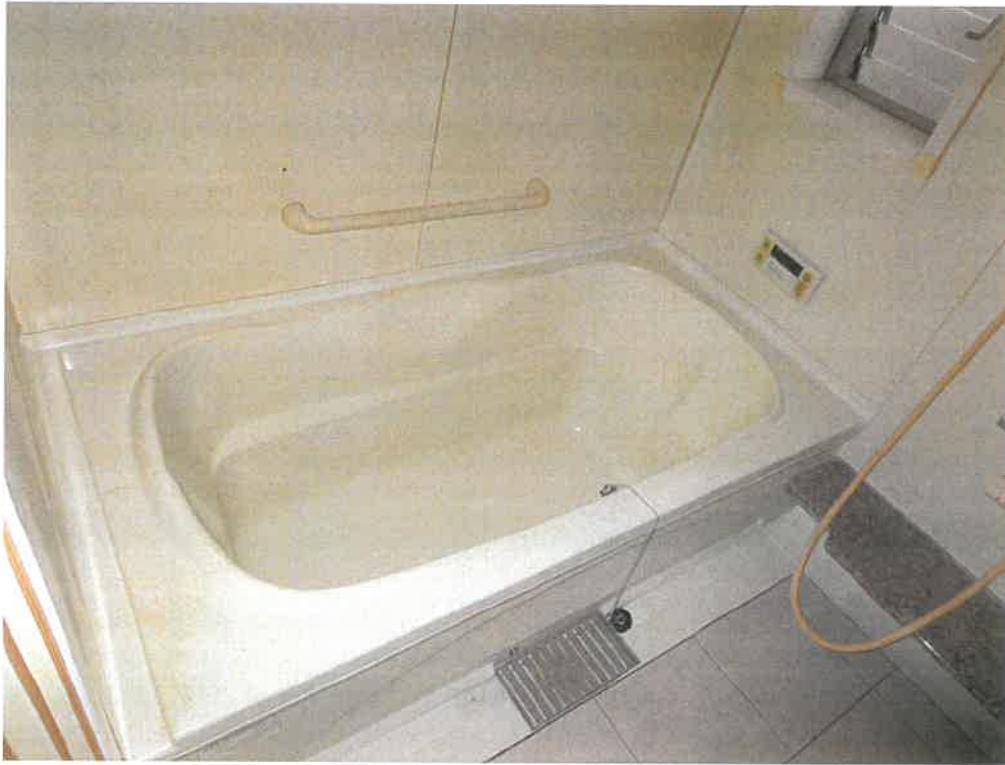
6



7



8



9



10



11



12

令和 6 年（ケ）第 162 号
令和 7 年 1 月 10 日 現地調査
令和 7 年 1 月 14 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	7,570,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,080,000	円
物件2 (建物)	金	5,490,000	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」 居宅・車庫
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	地下鉄東西線「醍醐」駅の南方・道路距離約 350 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅を主とし、共同住宅等も見られる地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 15m第1種高度地区、山ろく型建造物修景地区
画地条件	間口 約5.6 m、奥行約 8.9 mの 概長方形地 公図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 6.8 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) 西側幅員約 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	・南側市道と物件1との間に暗渠された水路が介在するが、占用許可済である。 ・京都府のハザードマップに浸水深0.5m～1.0m未満、12時間未満の記載がある。	

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15年3月20日 新築 経 過 年 数 : 約 22 年 経済的残存耐用年数 : 約 8 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 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・車庫 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"> ・物件2の建築確認は平成14年11月27日、第H14確認建築京機構市06241号、中間検査は平成15年1月24日、第H14中間建築京機構市06241号、完了検査は平成15年3月19日、第H14完了建築京機構市06241号である。 ・物件2の登記簿上の種類は居宅であるが、1階北側が車庫となっており、現況は居宅・車庫である。 ・小動物(猫と推定される)によると思われるクロスの引っ掻き傷が各所で見られた。また、クロスの黄ばみも見られる。 ・雨漏りによるものか結露によるものかは不明であるが、水滴によるクロスの傷みが数カ所見られた。

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	168,000	1.06	46.36	0.90	7,430,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 伏見 (府) -11

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/㎡)
 $165,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/98 = 168,000$

◇ 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 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/98$

イ 個別格差 : 方位、形状 (1.06)

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	89.37	0.21	3,380,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 8 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法と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 0.30)
 $\div 0.21$

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	7,430,000	60%	法定地上権	4,460,000

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	7,430,000	-4,460,000	/	100%	70%	2,080,000
2	3,380,000	+4,460,000	100%	100%	70%	5,490,000
一 括 価 格 (合計)						7,570,000

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 地価調査基準地 (伏見(府)-11)
所 在 : 京都市伏見区醍醐御霊ヶ下町25番6ほか1筆
価 格 : 165,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄東西 線「 醍醐 」駅の 南 方、道路距離約 370 m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 116 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 西 方 6 m 市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
防火地域の指定無
地域の概要 : 中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): 4,910,100 円
物件2(建物): 3,072,300 円

第7 付属資料の表示

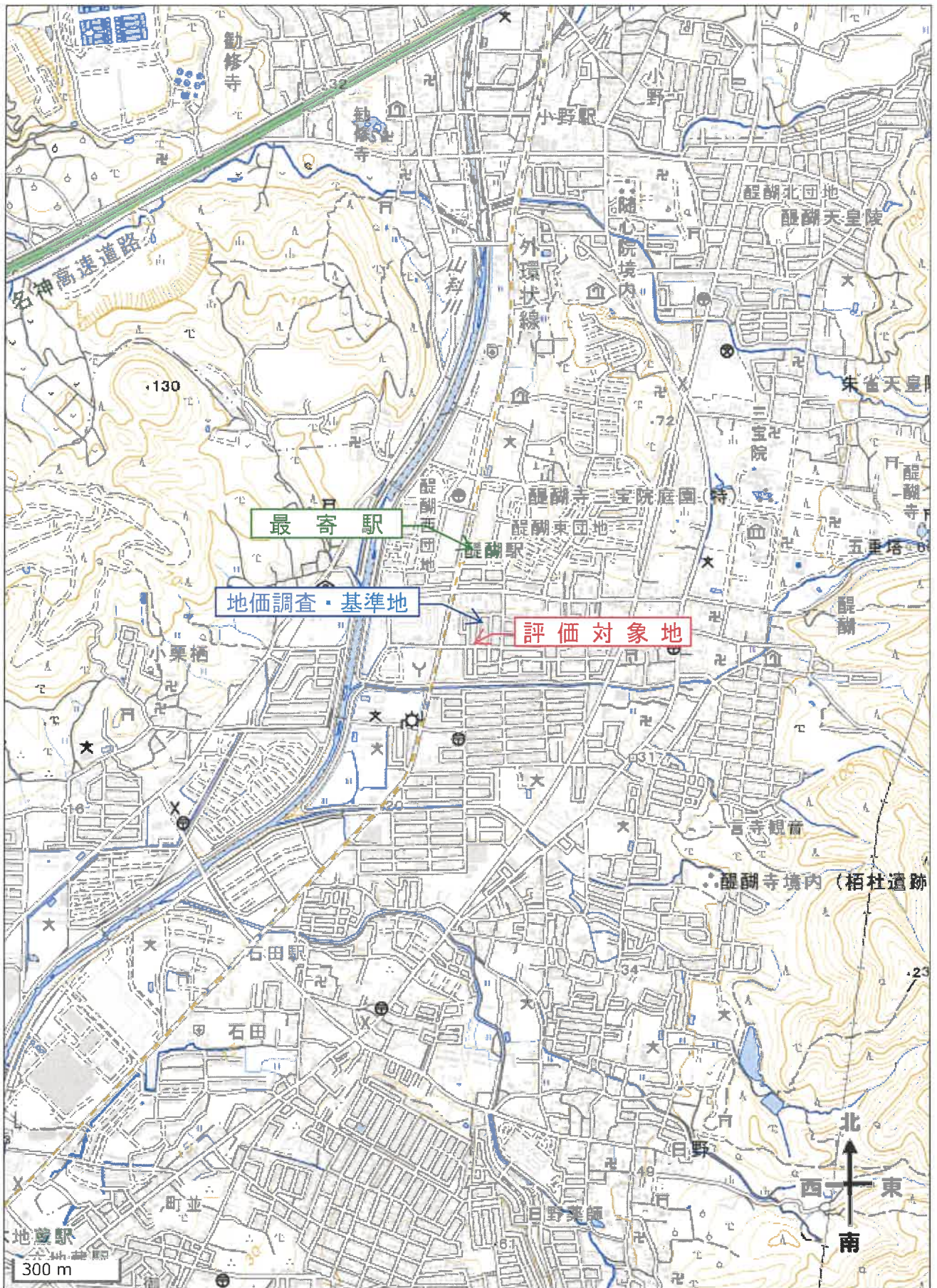
- 1 位 置 図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐御霊ケ下町 |
| | 地 番 | 22番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 46.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐御霊ケ下町 22番地12 |
| | 家屋 番号 | 22番12の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.59平方メートル
2階 31.59平方メートル
3階 26.19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