

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 7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 8月 7日から 令和 7年 8月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月21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 9月 4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 8月29日 午前10時00分から 令和 7年 8月29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 7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	17, 220, 000 13, 776, 000	一括	3, 444, 000	49, 546	18, 933
1	6, 610, 000				
2	10, 610, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市山科区御陵山ノ谷 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区御陵山ノ谷 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.70平方メートル
2階 23.17平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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 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 | 京都市山科区御陵山ノ谷 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区御陵山ノ谷 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.70平方メートル
2階 23.17平方メートル |



令和7年(又)第8号
令和7年2月20日受理
令和7年5月7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 | 京都市山科区御陵山ノ谷 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区御陵山ノ谷 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.70平方メートル
2階 23.17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 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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input 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 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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 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) 南側で建築基準法上の道路（私道）と接している。なお、現地概測では道路の一部幅員4m未満の部分が存したが、正式な測量を経たものではないため幅員を確定することはできない。
 - (2) 現地概測の結果、本件土地の形状等は公図と概ね符合した。なお、地積測量図が存在せず、隣地との境界や実測面積は不明である。専門家による測量を行った場合には、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。
 - (3) 西側隣地との境界については、令和5年6月10日付の土地境界合意書が存する。これによれば、隣地境界は、西側隣地の石垣から約30cm～1mの位置とされている。土地の売却時には土地家屋調査士に依頼して境界を確定することや、目的物件のガス管が西側隣地に越境しており、目的物件の売却時に移設すること等が定められている。
- 3 本件建物の状況
 - (1) 郵便受けに債務者の姓の表示がある。
 - (2) 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。

(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
■債務者	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は本件建物に住んでいます。 2 本件建物は誰にも貸していません。 3 本件土地の隣地所有者とは、立会のもとそれぞれ当事者間で土地境界合意書を作成しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、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 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、債務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。

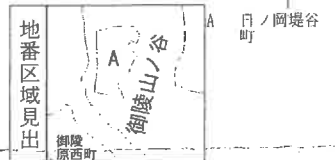
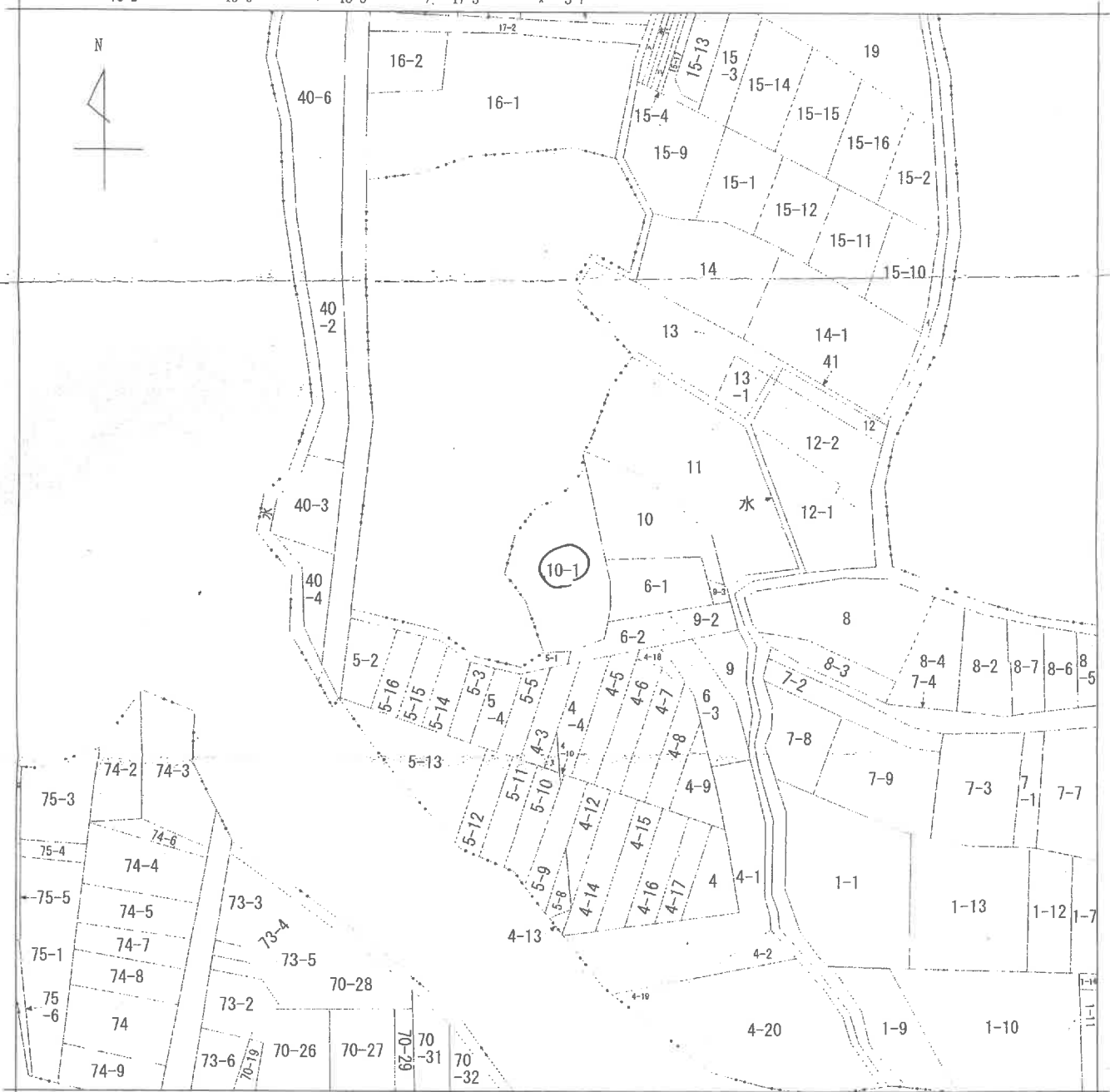
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月21日 8:20-8:30	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年3月11日	当庁	債務者宛照会文書送付
7年3月26日 9:50-10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 債務者と面談
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月26日 目的物件は不在であると予想されたので、立会人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

表示年月日：2024/12/18

イ 水 15-5 15-7 17-1 21
 □ 75-2 15-6 15-8 17-3 5-7



請求部分	所在	京都市山科区御陵山ノ谷			地番	10番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	



写真撮影位置方向

平成拾年 貳月拾八日

(日加納)

建物図面図
各階平面図

家屋番号 10-1

建物の所在 京都市山科区御陵山ノ谷10番地1

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

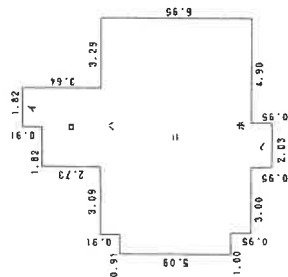
10年1月26日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

935862各階平面図

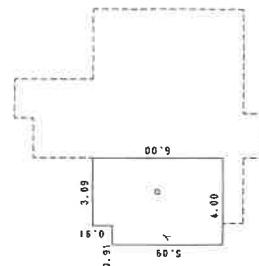
1 階



求積表

イ	0.91	X	1.82	=	1.6562
ロ	2.73	X	3.64	=	9.9372
ハ	0.91	X	10.02	=	9.1182
ニ	5.09	X	10.93	=	55.6337
ホ	0.95	X	9.93	=	9.4335
ヘ	0.95	X	2.03	=	1.9285
合計					87.7073
床面積					87.70 ㎡

2 階

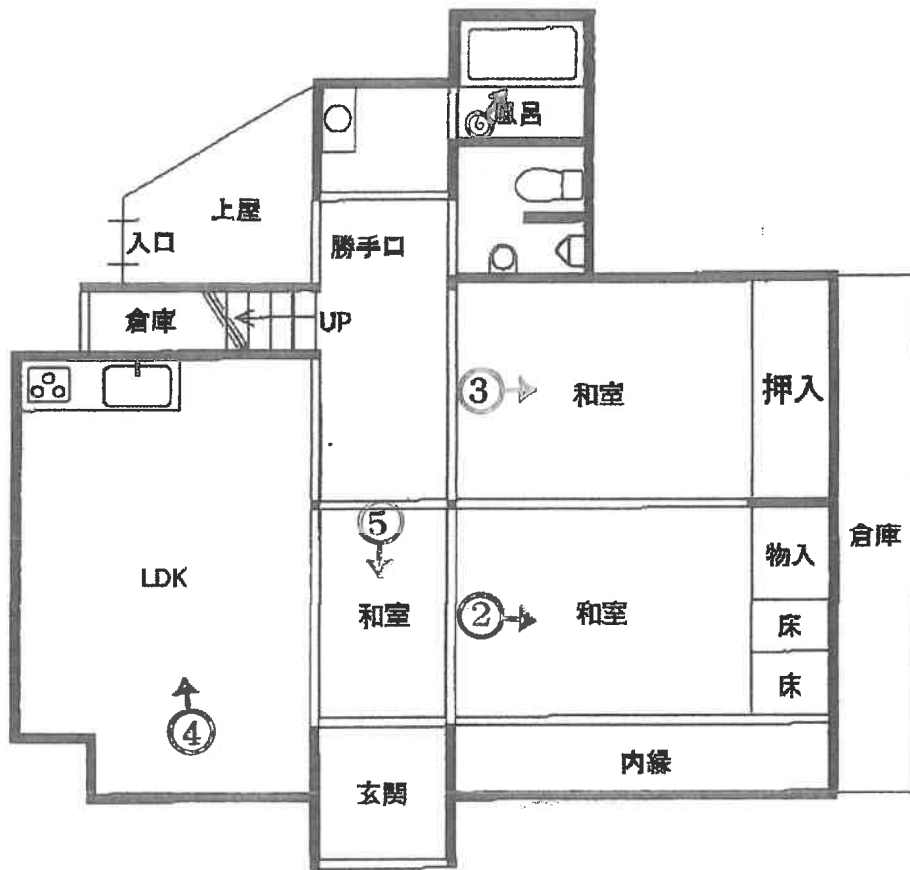


求積表

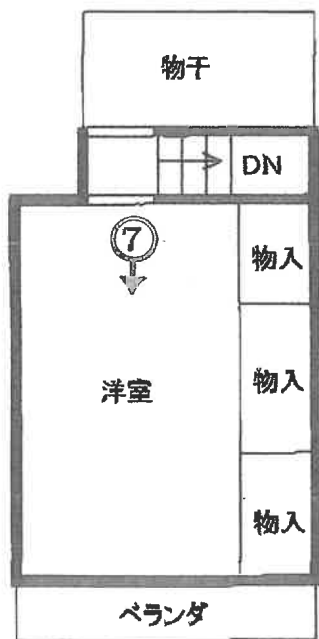
イ	5.09	X	0.91	=	4.6319
ロ	6.00	X	3.09	=	18.5400
合計					23.1719
床面積					23.17 ㎡

(日調製)

建物見取図



1階



↑
○ 写真撮影位置方向

2階





1



2



3



4



5



6



7

令和 7 年 (又) 第 8 号

令和 7 年 3 月 26 日 現地調査
令和 7 年 3 月 28 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻本 尚子

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	17,220,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	6,610,000 円	
物件2 (建物)	金	10,610,000 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	地下鉄東西線「御陵」駅の北東方・道路距離約 350 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 10 m 高度地区 風致地区 第3種地域 (建蔽率40%) 宅地造成等工事規制区域 敷地面積の最低限度100㎡
画地条件	間口 約9.2 m、奥行約 15~22 mの 不整形地 ほぼ第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 4 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 3号道路) 当職の現地での概測によると、一部に幅員4m未満の部分が存したが、正式な測量を経たものではないため幅員を確定することはできない。幅員4m未満の部分は42条2項道路となる。	
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	<ul style="list-style-type: none"> 目的物件1(土地)は、法務局に地積測量図の備付けが無く、隣地との境界や実測面積が不明である。専門家による測量を行った場合には、実測面積が登記面積と異なる可能性もある 西側隣地との境界について、令和5年6月10日付の土地境界合意書が存する。これによれば、隣地境界は、西側隣地の石垣から約1m~30cmの位置とされている。土地の売却時には土地家屋調査士に依頼して境界を確定することや、目的物件のガス管が西側隣地に越境しており目的物件の売却時に移設すること等が定められている。 目的物件の存する地域は北高南低の緩やかな傾斜地にあり、目的物件1(土地)は、北側隣地と約0.5m低く、東側隣地と約1.0m高く接している。 京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。 	

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): 昭和34年7月日不詳 新築 平成9年10月29日 変更、増築 経 過 年 数 : 約 66 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、一部スレート葺 外 壁 : 吹付、しっくい等 内 壁 : クロス、じゅらく等 天 井 : クロス、板等 床 : 畳、板等 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「建物見取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 物件2(建物)は建蔽率を超過している。

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	128,000	0.98	198.00	0.95	23,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 山科 (府) -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/㎡)
 $134,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/103 = 128,000$

◇ 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
 $100/103 \times 100/98 \times 100/102 \times 100/100 = 100/103$

イ 個別格差 : 方位・形状等 (0.98)

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	180,000	110.87	0.05	1,000,000
計				1,000,000

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 0.05 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	23,600,000	60%	法定地上権	14,160,000

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	23,600,000	-14,160,000	/	100%	70%	6,610,000
2	1,000,000	+14,160,000	100%	100%	70%	10,610,000
一 括 価 格 (合計)						17,220,000

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 (山科(府)-2)
所 在 : 京都市山科区御陵封ジ山町2番65
価 格 : 134,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線「御陵」駅の 北 方、道路距離約 500 m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 215 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 7 m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が多い区画整然とした閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地): 16,632,000 円
物件2(建物): 767,000 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 | 京都市山科区御陵山ノ谷 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区御陵山ノ谷 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.70平方メートル
2階 23.17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（白黒地図）を加工して利用

