

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、入札が無効となる場合があります。

○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 藤 本 昌 宏

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。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 長岡京市下海印寺伊賀寺
 地 番 26番14
 地 目 宅地
 地 積 62.04平方メートル

- 2 所 在 長岡京市下海印寺伊賀寺 26番地14
 家屋 番号 26番14の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺3階建
 床 面 積

1階	42.57平方メートル
2階	42.57平方メートル
3階	38.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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1, 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 | 長岡京市下海印寺伊賀寺 |
| | 地 番 | 26番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡京市下海印寺伊賀寺 26番地14 |
| | 家屋 番号 | 26番14の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.57平方メートル
2階 42.57平方メートル
3階 38.70平方メートル |



令和 7 年 (又) 第 19 号
(物件 1、2)
令和 7 年 3 月 17 日受理
令和 7 年 4 月 30 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小坂 由人

(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 | 長岡京市下海印寺伊賀寺 |
| | 地 番 | 26 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.04 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡京市下海印寺伊賀寺 26 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 26 番 14 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 42.57 平方メートル
2 階 42.57 平方メートル
3 階 38.70 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	☒ 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)		
その他の事項	「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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 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 { 種類: ☐ ある { 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)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

1 本件土地

- (1) 北側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (2) 北東角付近にコンクリート杭が設置されている。

2 本件建物

- (1) 1階正面にはシャッター等が無く、車両が屋下と野外に及ぶ駐車スペースがあり、その屋下約6㎡は登記床面積に含まれている。
- (2) 本件建物1階の現況床面積は登記床面積のとおり42.57㎡であることから、本件建物は建ぺい率に違反していると思われる。
- (3) 3階北側洋室天井を開口部とする天井収納が存する。
 なお、天井収納は約4.3m×約3.5mの広さであり、床はフローリング、壁及び天井はクロス張りであって、コンセント、照明等が備えられているが、高さ約1.1mから1.9mの天井裏であって、封鎖可能な折り畳み式階段で行き来するスペースであることから、床面積には算入しないこととした。
- (4) 1階洋室のクローゼットの扉が破損している。
- (5) 大量の動産やゴミが放置されている居室などがあり、そのような居室等の状況を詳細に確認することが出来なかった。
- (6) 本件建物の郵便ポストには債務者の苗字が表示されている。
- (7) 本件建物内には債務者宛の郵便物やライフラインの請求書が存在した。

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	1 本件建物に住んでいます。 本件建物を誰にも貸していません。 2 本件土地東側及び西側のコンクリート塀並びに南側のメッシュフェンスの所有関係は分かりません。 3 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。 4 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は債務者であった。
- 3 債務者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 4 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2 ページのとおり認定した。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 3月24日 11:00-11:5	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 4月 1日 : - :	当庁	債務者宛照会書送付 ライフライン調査
7年 4月17日 14:30-15:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☒ 令和 7年 4月17日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。
- ☒ 令和 7年 4月17日
目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入ったところ、債務者が帰宅した。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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
下海印寺伊賀寺

請求部	所在	長岡京市下海印寺伊賀寺			地番	26番14		
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。

令和7年1月28日
京都地方務局嵯峨出張所

地図整理番号：M20284

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和47年7月14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。
令和7年1月28日 京都府地方裁量局 提出場所

登記官

6ページ

地図整理番号：M20285

5016671

地 26-2番 26-3 ~ 26-14

土地の所在 京都府京都市下京区伊賀寺

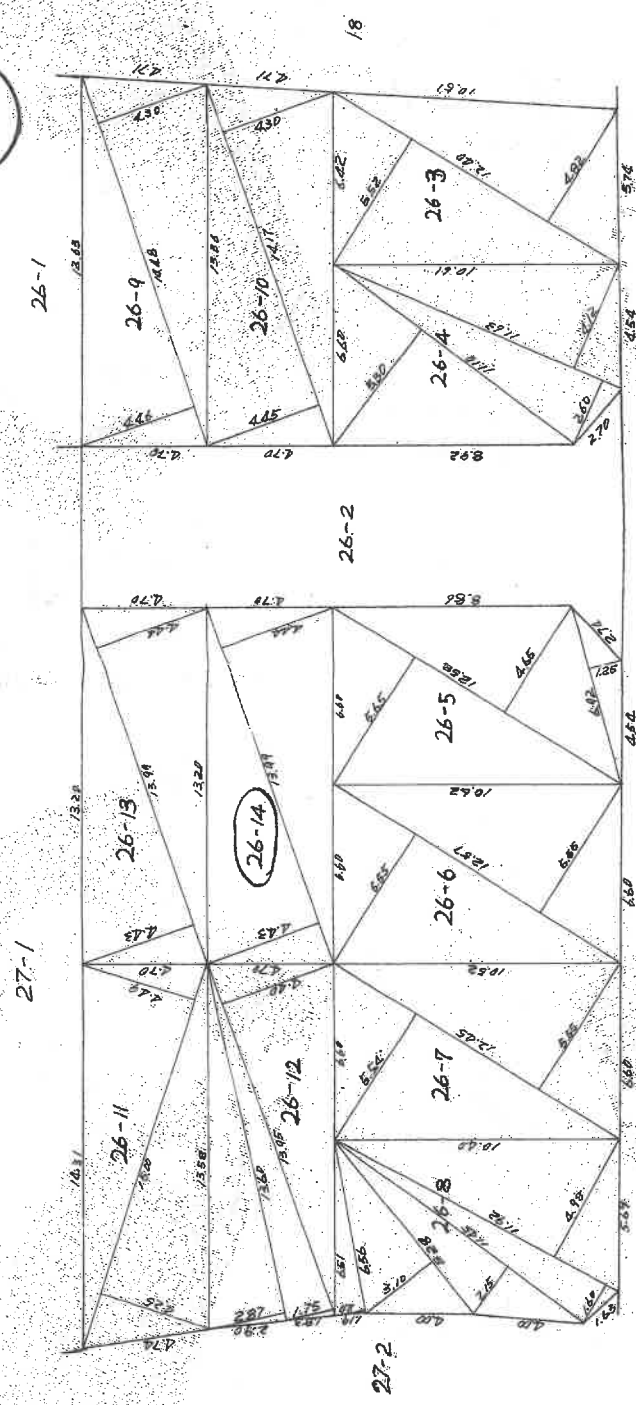
地 積 測 量 図

47.7.14

作 製 年 月 日
昭和四十七年六月廿四日

作 製 者

申 請 人



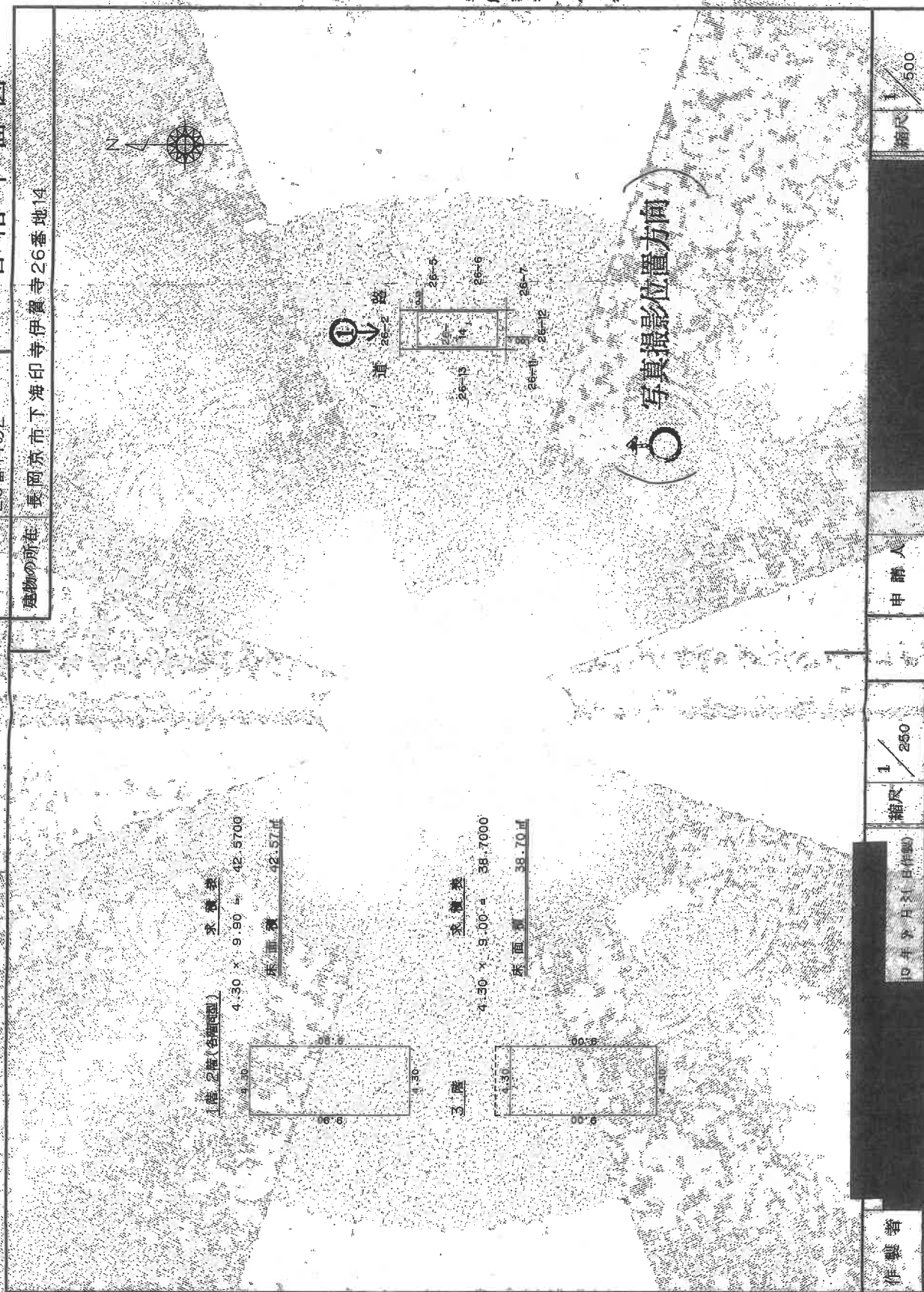
26-3 $1240 \times (552 + 482) \div 2 = 641050$ 26-5 $1258 \times (548 + 465) = 1295740$ 26-6 $692 \times 125 = 86500$ 26-7 $1153 \times (418 + 260) = 781536$ 26-8 $1118 \times 530 = 592590$ 26-9 $136.9856 \times 68.4418 = 9364.18$ 26-10 $1417 \times (445 + 430) \div 2 = 619837$ 26-11 $1500 \times (425 + 449) \div 2 = 655500$ 26-12 $1560 \times 287 = 390820$ 26-13 $1399 \times (443 + 444) \div 2 = 620458$ 26-14 $1399 \times (443 + 444) \div 2 = 620458$ 27-1 $1448 \times (530 + 446) \div 2 = 634225$

(京都、大津地方裁量局・京都、滋賀県土地家屋調査士会館宛)

縮 尺 1/200

建 物 圖 面 附
各 階 平 面 圖

岡京市下海印寺伊賀寺26番地14



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。
令和7年1月28日 京都府方法務局登録出稼所

京都地方裁判所

藥研品檢部

7ページ

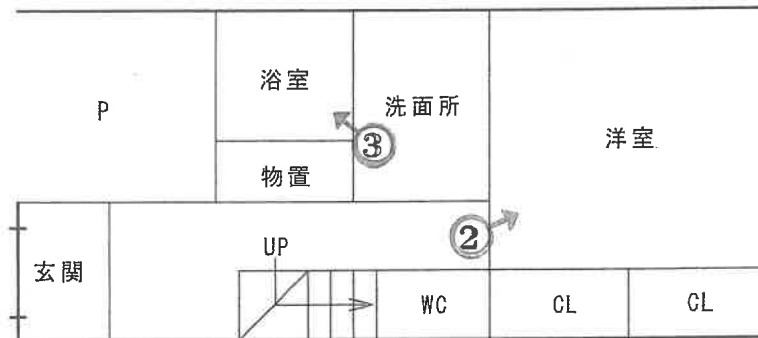
地圖整理番号: Y20286

物件2

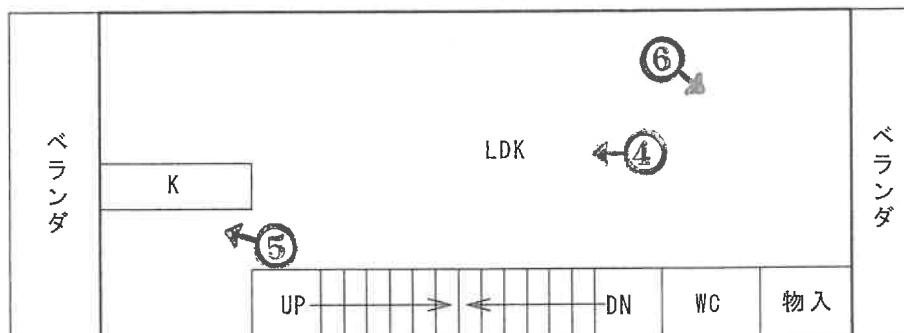
(↑ 写真撮影位置方向)



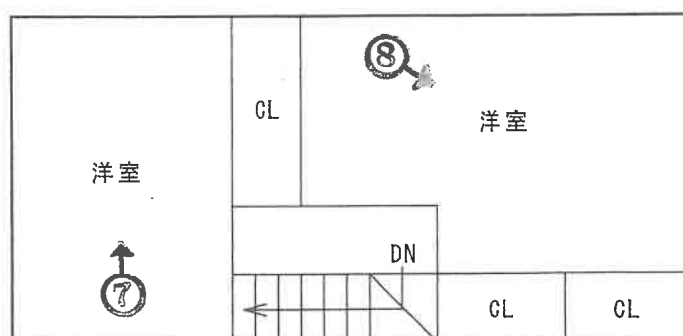
1階



2階



3階



本件建物

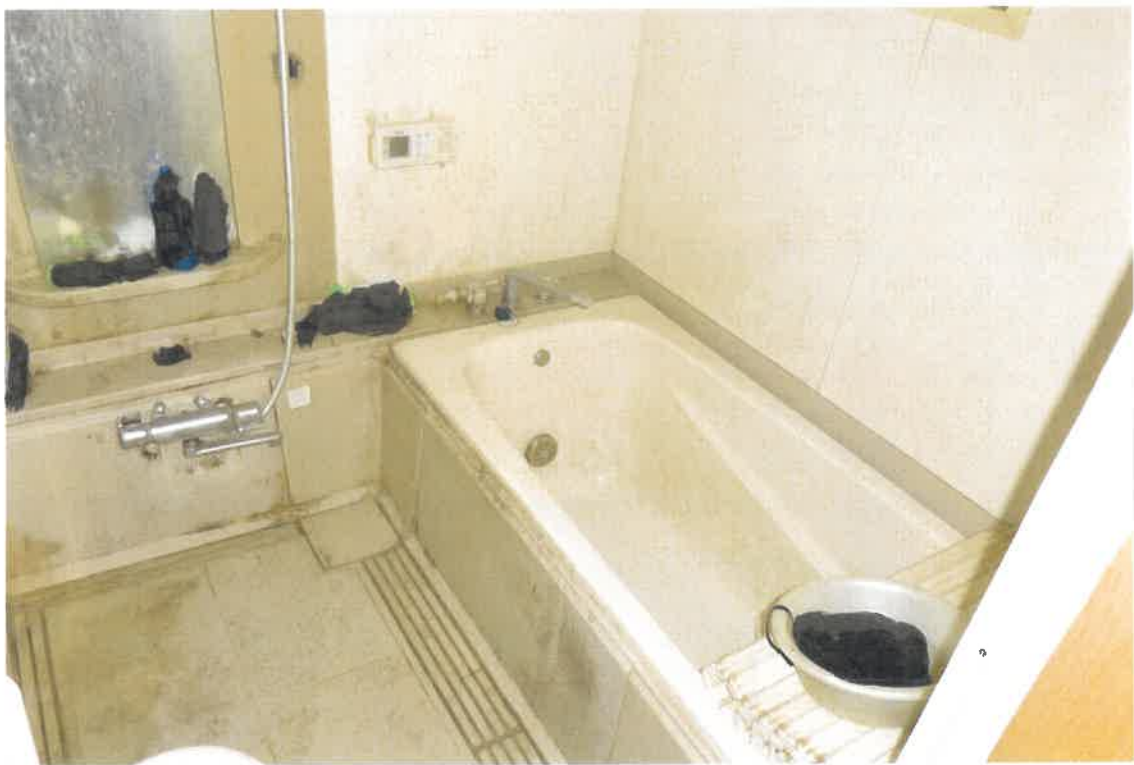


1





2



3



4



5



6



7



8



9

天井収納

令和 7 年 (又) 第 19 号
物件1・2

令 和 7 年 4 月 17 日 現 地 調 査
令 和 7 年 4 月 21 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一括価格	
金8,670,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,360,000円
物件2（建物）	金5,310,000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 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	阪急京都線 「西山天王山」駅の 北西 方・道路距離約 600 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域。 昭和年代にミニ開発された地域であるが、平成25年に開業した西山天王山駅の徒歩圏内にあって、各住宅は既に建替えられたものが多い。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 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 % 準防火地域 第一種高度地区 誘導敷地面積75m ² 景観計画区域(西山・山麓景観区域) 周知の埋蔵文化財包蔵地「長岡京跡」「伊賀寺遺跡」「友岡遺跡」
画 地 条 件	間口 約4.7 m, 奥行 13 mの 整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 6.0 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 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	・本件間口に面する道路は、建築基準法第42条1項5号の位置指定道路(昭和47年7月25日指定・第1600号)であるとともに、昭和60年3月15日より市道「2048号線」の認定も受けており、建築基準法第42条1項1号の道路でもある。 但し、その西方部分については、建築基準法第42条1項5号の位置指定道路(平成7年12月5日指定・乙第283号)となっている。 以上、総じて前面街路は短区間の行き止まり道となっている。	

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10年8月29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 ： 外壁ボード等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： 天板等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 ： 特になし
床面積（現況）	第3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
保守管理の状況	やや劣る （クローゼットの扉が破損しているなど、管理状況が低位である。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・本件1階正面には、シャッター等が無く、車両が屋下と野外に及ぶ駐車スペースがあり、その屋下約6㎡は登記床面積に含まれている。 ・本件建物は、建築確認（H10.5.7・第123号）を得ているが、完了検査を得ていない。 なお、同建築確認は、建築面積36.90㎡として申請されているが、現況は登記床面積のとおり42.57㎡（使用建蔽率69%）であり、違法建築物と見られる。 ・本件3階北側洋室には天井収納が存する。 なお、当該スペースは、約4.3m×約3.5mの広さがあって、床はフローリング、壁及び天井はクロス張りであって、コンセント・照明等が備えられているが、高さ約1.1～1.9mの天井裏であって、封鎖可能な折り畳み式階段で行き来するスペースであるため、違法建築物であることをも念頭に、床面積に参入するまでもないと判断した。

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。

物件 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=オ
1	191,000	1.00	62.04	0.90	10,660,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長岡京 -12

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/㎡)
 $183,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/96 = 191,000$

◇ 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 (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
 $100/101 \times 100/95 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/96$

イ 個 別 格 差 : 方位 (1.00)

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。

物件 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=エ
2	250,000	123.84	0.10	3,100,000

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。
 $\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \}$
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.10$

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	10,660,000	50%	法定地上権	5,330,000

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50%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) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ=カ
1	10,660,000	-5,330,000		90%	70%	3,360,000
2	3,100,000	+5,330,000	100%	90%	70%	5,310,000
一 括 価 格 (合計)						8,670,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 違法建築物であることに付き市場性減価を考慮した。

オ 競売市場修正： 第2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 (長岡京-12)
所 在 : 長岡京市奥海印寺岡本5番8
価 格 : 183,000円/㎡
位 置 : 阪急京都線 長岡天神 J 駅の 南西 方, 道路距離約 1.5 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 82㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南 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%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い分譲住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物 件 1 : 7,178,152 円
物 件 2 : 1,869,599 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

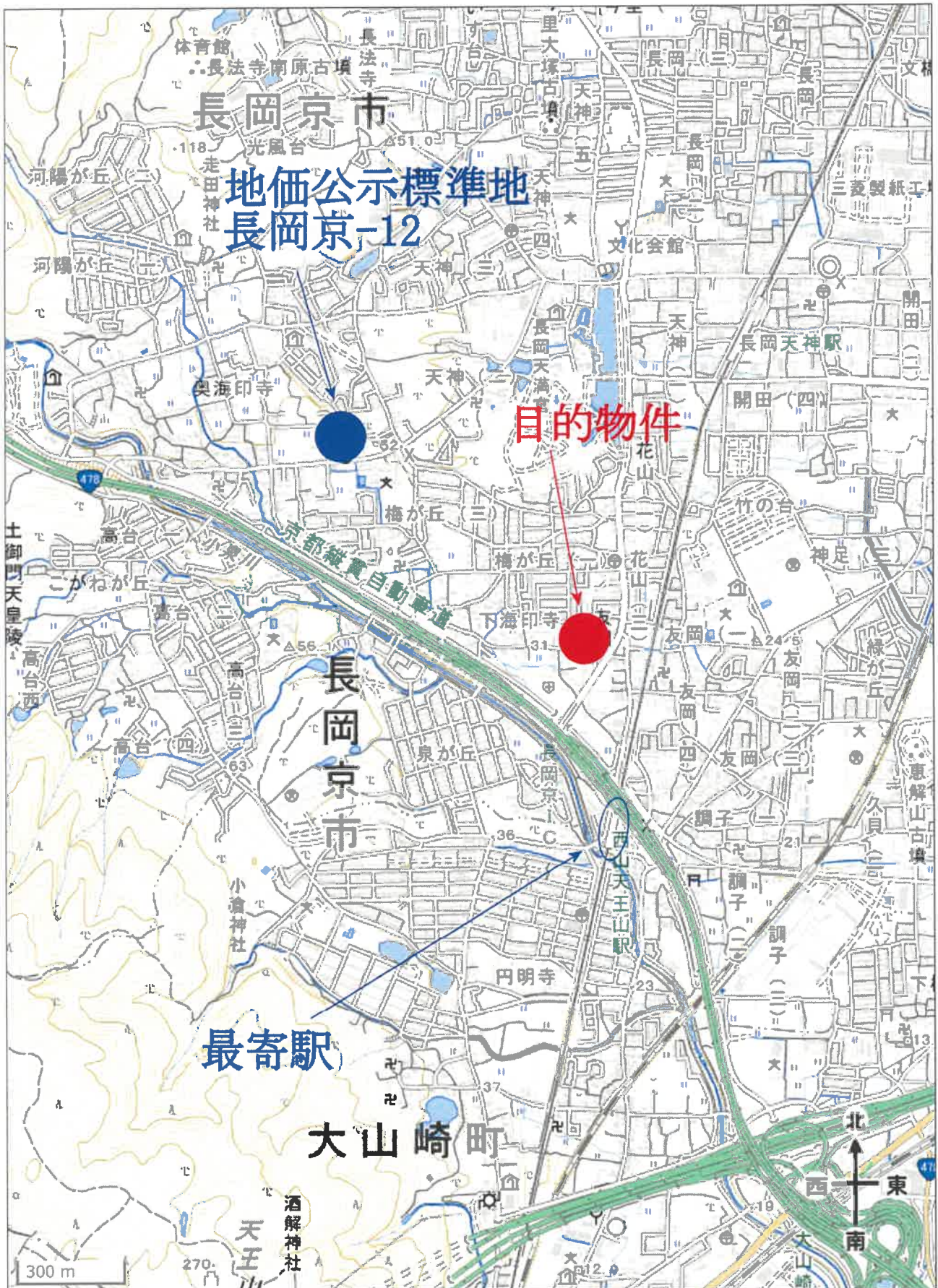
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長岡京市下海印寺伊賀寺 |
| | 地 番 | 26 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.04 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡京市下海印寺伊賀寺 26 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 26 番 14 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 42.57 平方メートル
2 階 42.57 平方メートル
3 階 38.70 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(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