

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「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10月22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11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12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11月28日 午前10時00分から 令和 7年11月28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 10月22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 | 京都市山科区柳辻西潰 |
| | 地 番 | 13 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.25 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区柳辻西潰 13 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 13 番 13 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 22.68 平方メートル
2 階 25.51 平方メートル
3 階 25.51 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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】

A及び有限会社山創が占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 京都市山科区柳辻西漬 |
| | 地 番 | 13番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区柳辻西漬 13番地13 |
| | 家屋 番号 | 13番13の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 22.68平方メートル
2階 25.51平方メートル
3階 25.51平方メートル |



令和7年(ケ)第41号
(物件1、2)
令和7年7月4日受理
令和7年8月15日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋太郎

(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 | 京都市山科区栂辻西漬 | | |
| | 地 番 | 13番13 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 53.25平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区栂辻西漬 13番地13 | | |
| | 家屋 番号 | 13番13の2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 22.68平方メートル | |
| | | 2階 | 25.51平方メートル | |
| | | 3階 | 25.51平方メートル | |



2 ページ

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A及び有限会社山創	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者)兼有限会社山創(占有者)代表者)の陳述／■提示文書(A回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年8月1日	
最初の	契約日	平成22年7月頃	
契約等	期間	平成22年8月1日から ☐ 年 月 日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者A又は有限会社山創 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金84,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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 郵便ポスト付近にAの氏名の表示があり、玄関付近の壁及び南西側の塀に有限会社山創の看板が存在する。
- 2 本件土地
 - (1) 南東側で建築基準法上の道路（私道）に接している。
 - (2) 南東側には私道負担部分約8.06㎡があり、上記(1)の道路の一部となっている。
 - (3) 南東角に境界プレートが存在する。北側隣地との境界は不明である。
 - (4) 南東側に駐車スペースがある。
- 3 本件建物
 - (1) 本件建物内は経年劣化による汚れなどが見られた。
 - (2) 1階の洋室にはコピー機等の事務備品が存在する。
 - (3) 本件建物内には家具や衣服などの動産類が存在するほか、仏壇、位牌及び遺影が存在する。

(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
■ A（占有者） 兼有限会社山創（占有者）代表者	1 本件建物は私と妻の二人で住んでいます。 2 本件建物の1階部分を有限会社山創の事務所として使用しています。 3 本件建物は、他の誰にも貸していません。 4 本件建物は、平成22年7月頃に所有者から月額賃料84,000円、敷金等なし、2年更新で賃貸借契約を締結し、同年8月1日から使用しています。契約書面も交わしました。 契約は全て仲介業者を通じて行っており、所有者とは会ったことがありません。 5 本件建物の賃借人がAか有限会社山創かについては、覚えていません。 賃貸借契約書は仲介業者が持って行ってしまい手元にありません。仲介業者が持って行った理由はわかりませんが、賃料を渡そうとしたところ受け取ることとはできないと言われたので、所有者に何かあったのかなと思っていました。 6 賃料は、令和5年11月まで私の預金口座から引き落とされていたのですが、翌月から引き落とされなくなったので、令和6年8月3日まで振り込んでいました。 しかし、賃料の支払いについて所有者及び仲介業者から何の連絡もなかったため、上記の日以降は賃料の振り込みをしなくなりました。 賃料の供託はしていません。

(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 本件建物の玄関付近のA及び有限会社山創の表示、Aの陳述内容及び本件土地並びに建物の状況から、本件建物をA及び有限会社山創が居宅・事務所として共同して使用し占有していることが認められる。
- 3 本件建物のA及び有限会社山創の占有権原につき、A又は有限会社山創の賃借権であると認められるが、どちらが賃借人であるかは不明である。
- 4 上記関係人の陳述及び本件物件の立入調査時の状況等から、2ページ及び3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7月7日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年7月8日 9:10 - 9:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Aと面談 Aに照会書交付
7年8月5日 9:45 - 10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談、評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

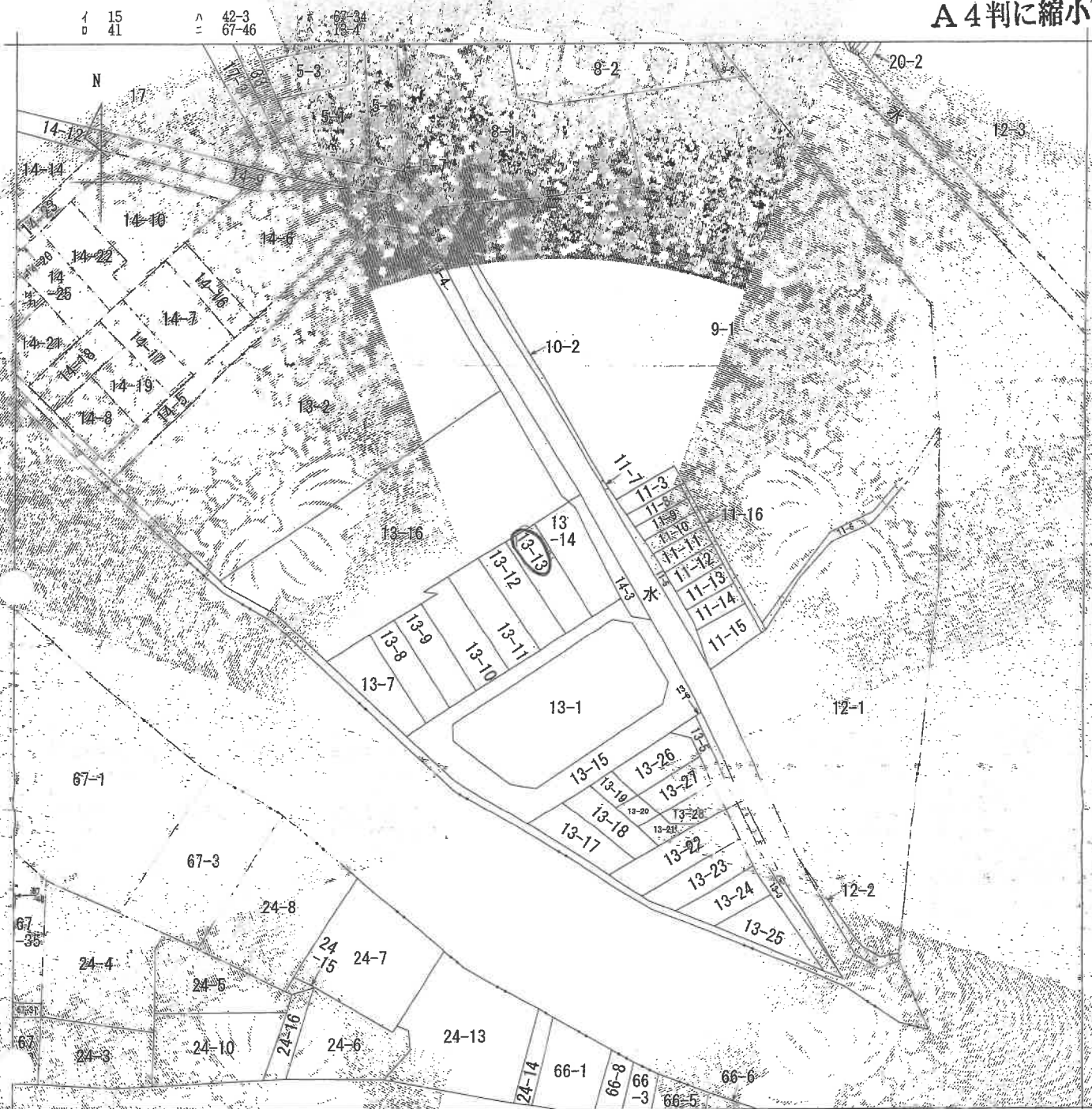
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。



御達平田町
御達東濱

請求 部分	所 在 地	京都市山科区御達西濱				地 番	13番13		
縮小 力尺	縮小本明	精 度 区 分	縮小 率	縮小 率	分類	地図に準ずる図面		種類	昭土地台帳附属地図
作 成 年月日	備 付 日 (原図)				備 付 日 (原図)		備 付 日 (原図)		

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2月14日
京都地方法務局

請求番号：21-2

(1/1)

331091

地籍簿 13-1 13-11 13-12 13-13 13-14

土地の所在 愛知県山科郡北山町

地積測量図

昭和18年12月7日



A4判に縮小

これは図面に記録され、内容が証明される図面である。
令和7年2月14日 京都府方法務局

登記簿

登記年月日：平成21年11月10日

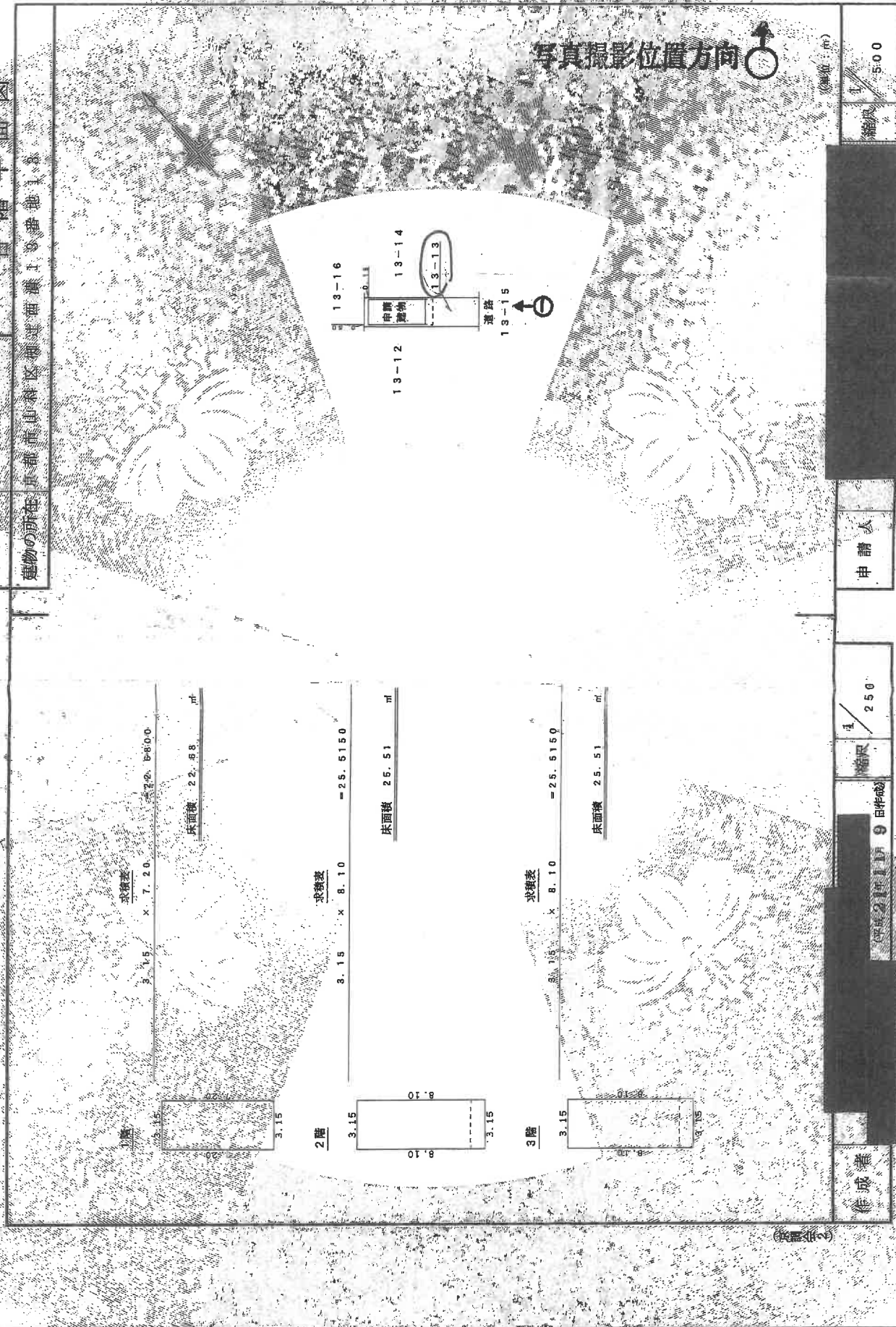
令和7年2月14日
京都市方法務局
登記部

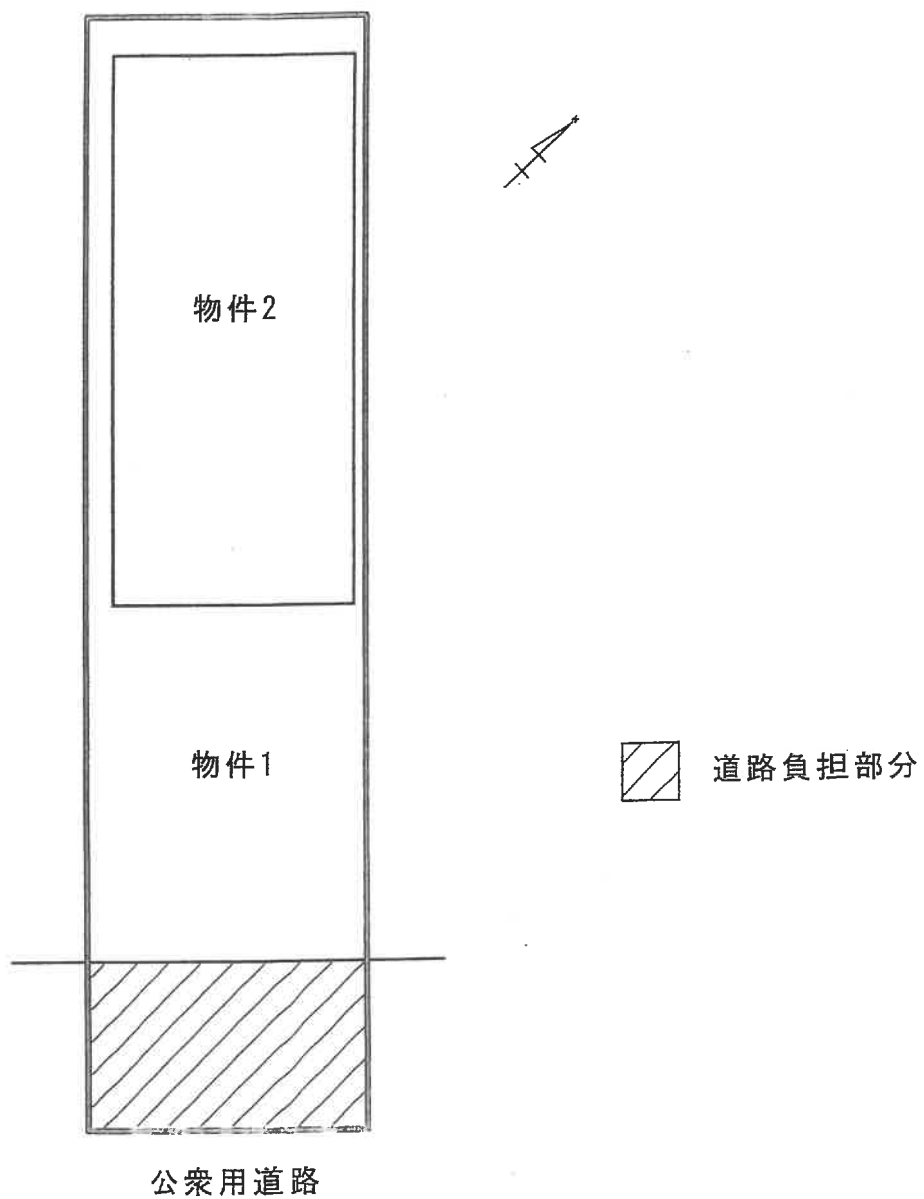
A4判に縮小

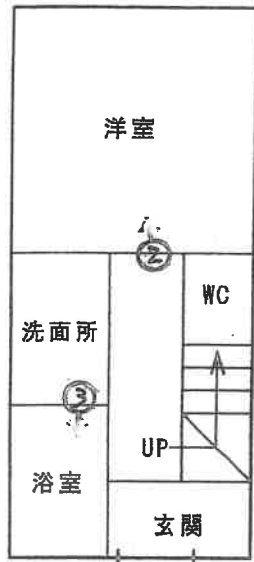
建物図面

家屋番号 18番1-3の2

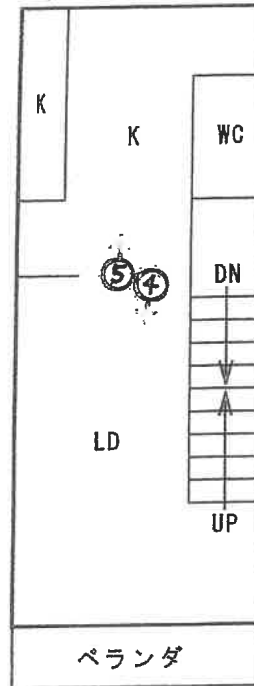
建物の所在 京都市山科区柳井通1-1-3



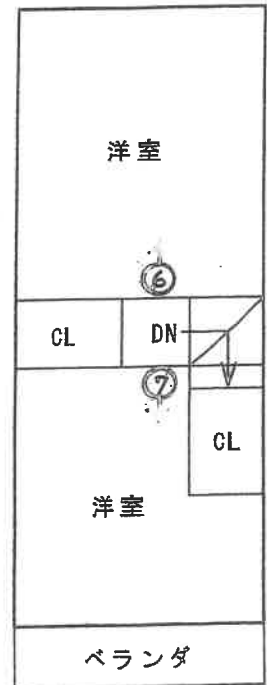




1階



2階



3階

本件物件



1



2



3



4



5



6



7

令和 7 年 （ ケ ） 第 41 号
物件1・2
令 和 7 年 8 月 5 日 現 地 調 査
令 和 7 年 8 月 22 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8,180,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,950,000円
物件2（建物）	金6,230,000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」	「空欄は同左」 宅地、公衆用道路
2	所在地 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		
	・前面私道は、位置指定道路(S38.11.9指定、1139号)であり、その図面を見るに、物件1は道路幅4.0mの約半分(約2.00m)について道路負担があると見られるが、南西側隣地(13番15)の地積測量図によれば、同隣地は幅1.95m程度と見られ、物件1は約2.05mの道路負担があると見られる。 また、物件1は、固定資産評価上では46.09㎡(道路負担約1.96m相当)で評価されており、物件2の建築確認概要書では敷地面積45.19㎡(道路負担約2.21m相当)とされている。 以上に関し、いずれが正しいかは判然としないが、本件においては建築確認上の扱いを重視するものとし、登記地積53.25㎡について、有効宅地45.19㎡、道路負担8.06㎡(道路負担約2.21m)として評価を行う。		

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 「柳辻」駅の 南西 方・道路距離約 400 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ミニ開発された住宅地域。 駅徒歩圏内にあって、生活利便性は良好であるが、周辺には事業所等があって騒音等もある地域である。	
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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第3種高度地区 町並み型建造物修景地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	有効宅地… 間口約3.6m、奥行約12.4m の ほぼ整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員 約 4.0 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路) 幅員約4.0mのうち、約2.21m相当は本件土地からの道路負担部分である。	
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、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	・2頁「特記事項」のとおり。	

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20年10月25日 新築 経 過 年 数 ： 約 17 年 経済的残存耐用年数 ： 約 13 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 ： クロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 ： キッチンにはIH調理器、風呂はガス使用となっている。
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	・本件建物は、建築確認（H20.4.8・第H20確認建築IPEC00042号）及び完了検査（H20.7.15・第H20確済建築IPEC00564号）を得ている。

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。

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	167,000	0.87	53.25	0.90	6,960,000

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 -14

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/㎡)
 $175,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/104 = 167,000$

◇ 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
 $100/102 \times 100/97 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/104$

イ 個 別 格 差 : 方位、道路負担 (0.87)

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	200,000	73.70	0.32	4,720,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 13 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) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.32$

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、本件は賃貸借されていると認められる状況にあるが、賃料支払いの状況は正常ではなく、また改めて賃貸想定すべき物件でもない判断されるため、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	6,960,000	60%	法定地上権	4,180,000

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

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	6,960,000	-4,180,000		100%	70%	1,950,000
2	4,720,000	+4,180,000	100%	100%	70%	6,230,000
一 括 価 格 (合計)						8,180,000

ウ 占有減価修正： 対抗力が無い賃貸借と認められるため、減価不要とした。

エ 市場性修正： 必要なし。

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 (京都山科-14)

所 在 : 京都市山科区東野八反畑町58番82

価 格 : 175,000円/㎡

位 置 : 地下鉄東西線 「柳辻」駅の北西方, 道路距離約 650 m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 72㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 : 南 5.0 m 私道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物 件 1 : 3,898,500 円

物 件 2 : 3,713,500 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

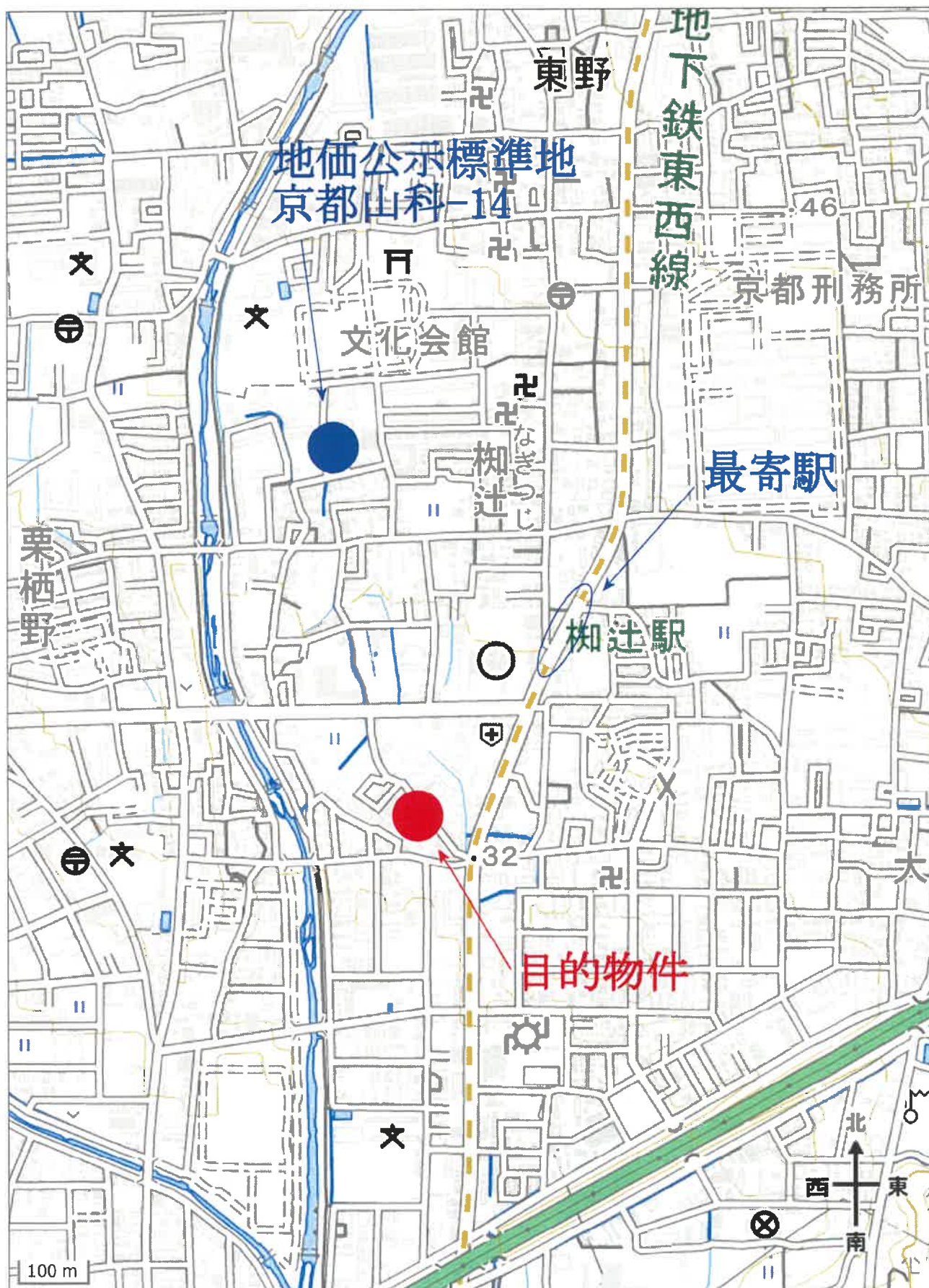
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市山科区柳辻西漬 |
| | 地 番 | 13番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区柳辻西漬 13番地13 |
| | 家屋 番号 | 13番13の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 22.68平方メートル
2階 25.51平方メートル
3階 25.51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