

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「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12月24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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8年 2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 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1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 12月24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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 340, 000 2, 672, 000	一括	668, 000	25, 032	7, 450
1	1, 180, 000				
2	2, 160, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市山科区大塚中溝 |
| | 地 番 | 49番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.83平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地・公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大塚中溝 49番地7 |
| | 家屋 番号 | 49番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 17.23平方メートル
2階 25.62平方メートル
3階 21.87平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10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

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 | 京都市山科区大塚中溝 |
| | 地 番 | 49番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.83平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地・公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大塚中溝 49番地7 |
| | 家屋 番号 | 49番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 17.23平方メートル
2階 25.62平方メートル
3階 21.87平方メートル |



令和7年(ケ)第104号
(物件1、2)
令和7年 8月20日受理
令和7年 10月 1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 | 京都市山科区大塚中溝 |
| | 地 番 | 49番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大塚中溝 49番地7 |
| | 家屋 番号 | 49番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 17.23平方メートル
2階 25.62平方メートル
3階 21.87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1） ☐ （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。 ☒ 本土地の一部は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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 ☐ 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（空家） 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 ☐ ある [地方裁判所 令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日 第 号 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) 本件土地には残地求積の地積測量図しか存在せず、実測面積と登記面積とが異なる可能性がある。
- (2) 西側で建築基準法上の道路（私道）に接している。
西側の一部は上記私道の一部として使用されている。
- (3) 南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
本件土地と上記市道の間には水路が介在するが、当該水路は上記市道に含まれる。
- (4) 西側はガレージとして利用することができる。
- (5) 北東端付近にエコキュートが設置されている。

2 本件建物

- (1) エアコン2台以外残置された動産類はなく、空家状態である。
- (2) 建物全体に経年劣化による汚れ等が見られる。
- (3) 1階脱衣所の床がたわんでいる。
- (4) 2階和室の襖及び障子が破れており、北側天井部分に雨漏りの跡が見られる。
- (5) 3階西側洋室の壁の一部に穴が開いている。
- (6) キッチンには電気コンロが設置されていた。
- (7) 風呂、トイレ及びキッチンは、通常どおり使用できるかは不明である。

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、土地建物位置関係図／建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅（空家）として使用し、占有していることが認められる。
- 3 初回臨場時に本件建物の郵便受けに照会書を投函し、所有者住所宛に照会書を送付したが、いずれも回答がなかった。
- 4 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、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8月21日	当庁	所有者宛照会書送付、ライフライン調査
7年8月26日 10:20 - 10:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、使用者宛照会書投函
7年9月10日 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、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。

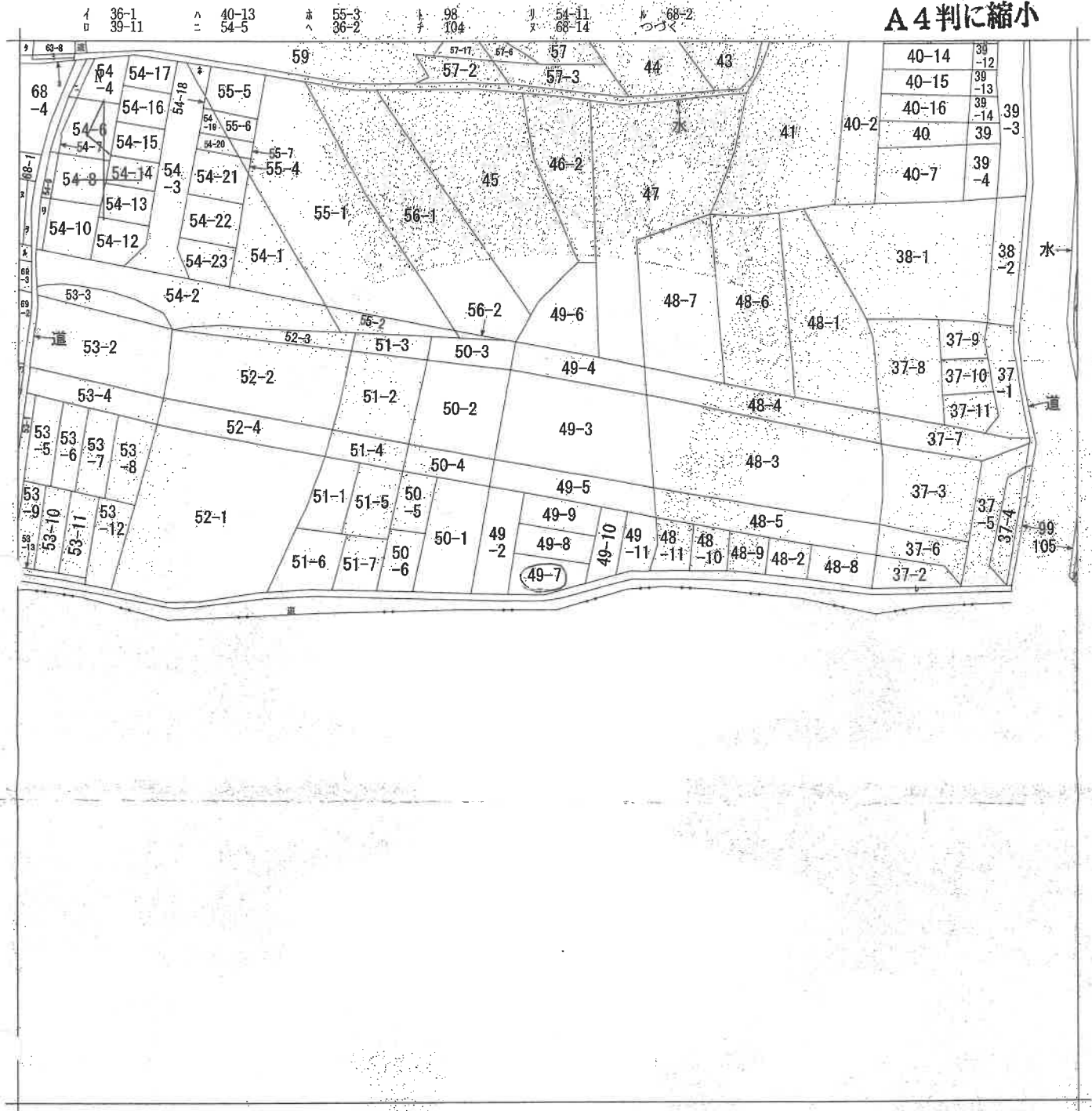
☒ 令和7年9月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

A 4 判に縮小



(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	A	大塚中溝
	B	大塚中溝

請 求 部	所 在	京都市山科区大塚中溝				地 番	49番7	
出 力 縮	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 事 記 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。

(京都地方法務局管轄)

令和7年6月10日

大阪法務局北出張所

地図整理番号: M08014

登記官

(1/2)

343092

地番 49-7, 49-8, 49-9, 49-10, 49-11

土地の所在

地積測量區

藥

$$\underline{49-8} \quad 12.20 \times (3.30 + 3.30) = 80.52$$
$$^{1/2} = 40.26 m^2$$

$$\frac{49-9}{2} \times (4.60+3.40) = 97.60$$

$$\frac{49 - 10}{2} = 19.5$$

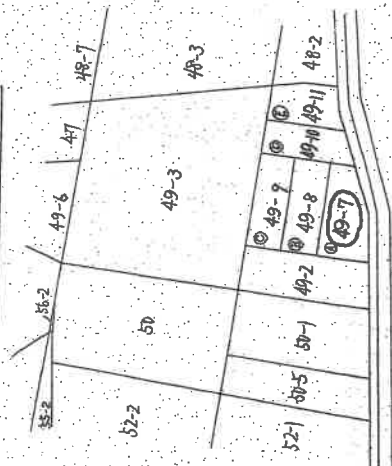
$$\frac{49 - 11}{7.20 \times 3.10} = \frac{38}{22.32} = \frac{14}{80.52} = \frac{1}{2} = 40.26 \text{ m}^2$$

$$222.48 - (40.26 + 48.80 + 40.33 + 40.26) = 52.83 \text{ m}^2$$

土地所在圖

此

500



(日)本土地家屋調査士会連合会(議)

縮 尺 $\frac{1}{200}$

(附錄四)

昭和四十七年壹月貳貳日

作者製者

人
道
中

[illegible]

登記年月日：平成1年11月22日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(京都地方建設局管理)
令和7年6月10日 大阪建設局北山事務所

登記官

平成 元年 第 号 第 号

A4判に縮小

(写真撮影位置方向)



縮尺 1/500

建築物図面

家屋番号 4-9番7

建築物の所在 京都市山科区大塚中溝町4-9番地7

892427

各階平面図

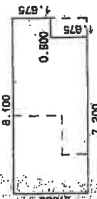
1階平面図

求積表		
4.50 X	2.15 =	9.6750
6.30 X	1.20 =	7.5600
合計		17.2350
床面積		17.23



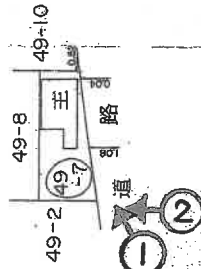
2階平面図

求積表		
8.100 X	1.675 =	13.567500
7.200 X	1.675 =	12.060000
合計		25.627500
床面積		25.62



3階平面図

求積表		
8.10 X	2.50 =	20.2500
3.60 X	0.65 =	2.3400
合計		22.5900
床面積		22.59



申請人

縮尺 1/250

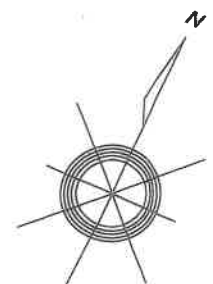
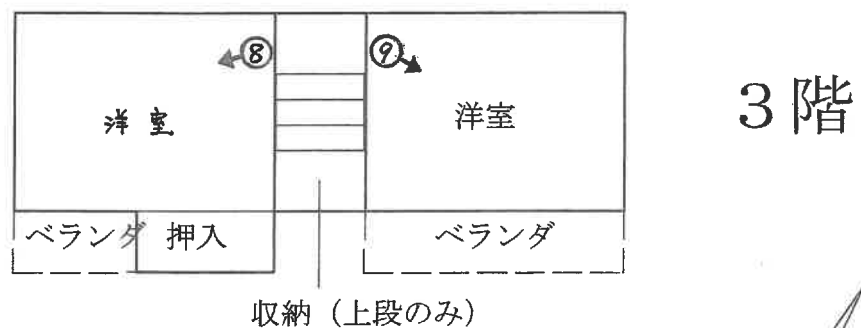
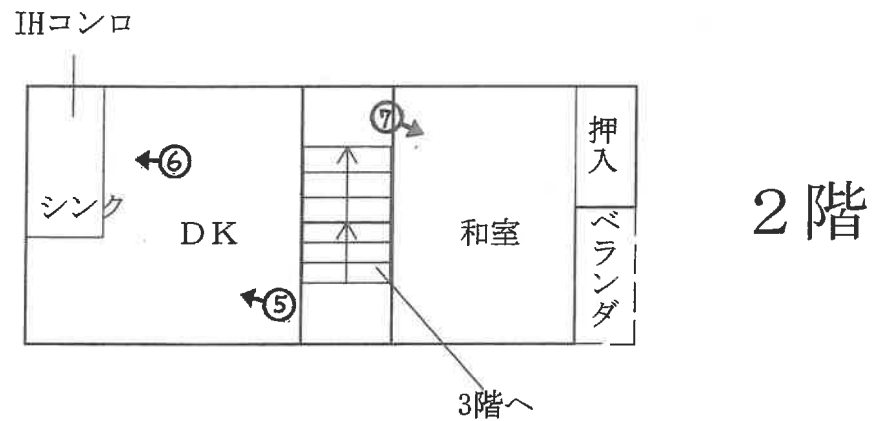
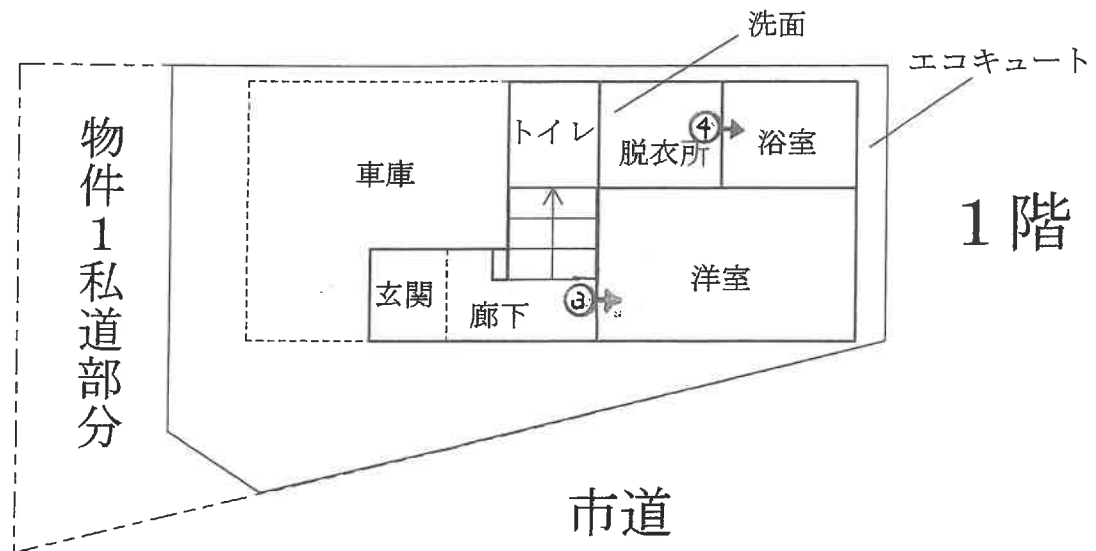
作成者 元 年 月 日 (印)

作製者

(タテマシ)

地図整理番号：M08015

土地建物位置関係図 /建物見取図



目的物件



1



2



3



4



5



6



7



8



令和 7 年 （ ケ ） 第 104 号

令和 7 年 9 月 10 日 現 地 調 査

令和 7 年 9 月 11 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

綿 越 浩

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,340,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,180,000	円
物件2（建物）	金	2,160,000	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 地目積	「物件目録記載のとおり」	地目以外は、「同 左」 公衆用道路、宅地
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		
	物件1の西側の一部は建築基準法上の道路に含まれているため、当該部分の地目は公衆用道路と判定した。		

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	京都市営地下鉄東西線「東野」駅の南東方・道路距離約 900 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅に小工場等も混在する住宅地域	
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 蔽 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 15 m 第1種高度地区 山ろく型 建造物修景地区
画 地 条 件 (宅地部分は右記のとおり) (全体は右記のとおり)	間口 約4.8 m、奥行約 9.5 mの 不整形地 第 6 図のとおり 南北 約5.4 m、東西約 12 mの 台形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 5 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) 物件1の一部は、上記私道に含まれる。 南側幅員 約 4.7 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) 接面道路との間には水路が介在するが、当該水路は上記市道区域に含まれている。	
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、通常の費用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	・物件1は測量がなされておらず、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。 ・物件1の西側約15.9㎡(登記地積一建築計画概要書記載の敷地面積で推定)は、公衆用道路(42条1項5号道路)である。 ・物件1の敷地内北東端付近にエコキュートが設置されている。	

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1年11月12日 新築 経 過 年 数 ： 約 36 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3階建 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付、モルタル等 内 壁：クロス、塗り壁等 天 井：クロス、板等 床：フローリング、畳等 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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築確認は受けているが、完了検査はない。 1階脱衣所の床がやや沈んでいる。 2階和室の北側に雨漏跡が認められる。 クロスの剥がれ、破れ等が認められる。 物件2(建物)について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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宅地	128,000	1.04	36.93	0.85	4,180,000
1道路	128,000	0.01	15.9	1.00	20,000

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 -24

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/㎡)
 $140,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/108 = 128,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/97 \times 100/110 \times 100/100 = 100/108$

イ 個別格差 : 方位等 (1.04) (物件1宅地)
 公衆用道路 (0.01) (物件1道路)

ウ 地 積 : 全体数量は登記数量、宅地の数量は建築計画概要書記載数量、道路の数量は登記数量－宅地数量による。

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	64.72	0.05	580,000

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
1宅地	4,180,000	60%	法定地上権	2,510,000
1道路	20,000			0

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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
1宅地	4,180,000	-2,510,000		100%	70%	1,170,000
1道路	20,000	0		100%	70%	10,000
2	580,000	+2,510,000	100%	100%	70%	2,160,000
一 括 価 格 (合計)						3,340,000

物件1の評価額は、宅地＋道路の合計で、1,180,000円である。

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 地価公示標準地 (京都山科-24)

所 在 : 京都市伏見区久我森ノ宮町14番73

価 格 : 140,000 円/㎡

位 置 : 京阪本線「中書島」駅の北西方、道路距離約 4.2 km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 100 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり

接 面 街 路 : 北西方 6.2 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

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 7 年度)

物件1(土地): 5,328,500 円

物件2(建物): 3,759,200 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 | 京都市山科区大塚中溝 |
| | 地 番 | 49番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大塚中溝 49番地7 |
| | 家屋 番号 | 49番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 17.23平方メートル
2階 25.62平方メートル
3階 21.87平方メートル |



第1図 目的物件の位置図

地理院地図



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

