

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 8 年 1 月 21 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 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 3 月 6 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 2 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 27 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 8 年 1 月 21 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	14, 300, 000 11, 440, 000	一括	2, 860, 000	82, 548	22, 821
1	4, 500, 000				
2	9, 800, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市下京区梅小路石橋町 |
| | 地 番 | 8番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市下京区梅小路石橋町 8番地31 |
| | 家屋 番号 | 8番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.96平方メートル
2階 35.64平方メートル
3階 35.64平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月12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 1, 2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 京都市下京区梅小路石橋町 |
| | 地 番 | 8 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市下京区梅小路石橋町 8 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 0 . 9 6 平方メートル
2 階 3 5 . 6 4 平方メートル
3 階 3 5 . 6 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第121号

(物件1、2)

令和7年 8月25日受理

令和7年10月 6日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 | 京都市下京区梅小路石橋町 |
| | 地 番 | 8番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市下京区梅小路石橋町 8番地31 |
| | 家屋 番号 | 8番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.96平方メートル
2階 35.64平方メートル
3階 35.64平方メートル |



2 ページ

(占有関係用〈単独〉)

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 ■所有者の元配偶者A	
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) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1の土地は、北側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件2の建物の1階トイレの扉が欠損しているほか、クロスの汚れや剥れがみられる等経年相応の劣化が見られる。
- 3 物件2の建物の内部で小型犬1匹を飼育している。

(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	本件建物には、私が居住しています。 所有者は、突然居なくなっていました。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件2の建物は、所有者の元配偶者Aが、家族と共に居宅として使用していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページおよび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8月26日 10:10-10:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年9月24日 10:50-11:10	物件所在地	占有者Aと面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年9月24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。

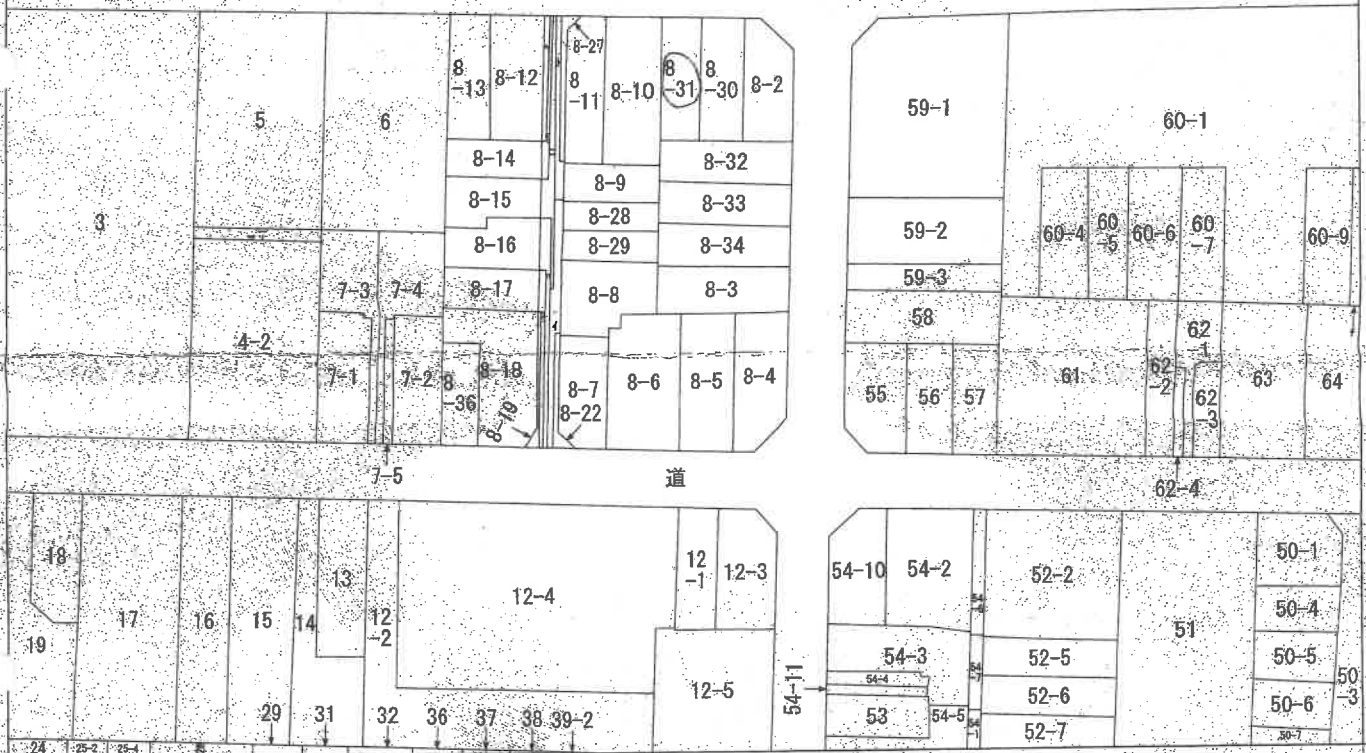
☐ 令和 年 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

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。

地番区域見出し
梅小路石橋町

請 求 部 分	所 在 京都市下京区梅小路石橋町				地 番	8番31				
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 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7月3日

大阪法務局北出張所

登記官

地図整理番号：M08433

(1/1)

登記年月日：平成9年4月30日

140620

地積測量図

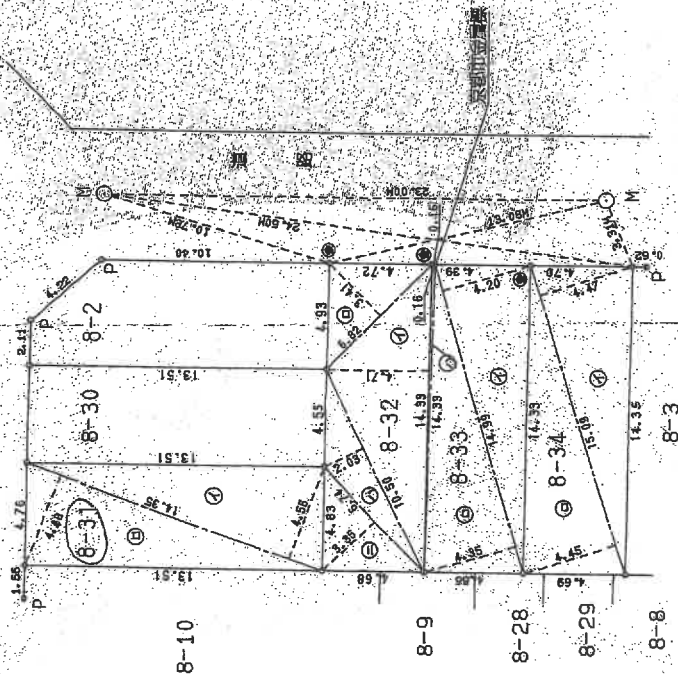
1/2

土地の所在 京都市下京区梅小路右橋町

地番 8-31-8-34



京都市建設局測量課
平成 4 年 5 月 8 日 測
決定番号 0400342



● = 測量ポイント
P = 京都市ポイント
M = マンホール中心

作製者

土地測量士
事務所

平成 9 年 4 月 19 日作成

申請人

縮尺 1/250

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。
(京都市地方自治局管理)

令和 7 年 7 月 3 日

大阪法務局北河内支所

登録官

登記年月日：平成9年4月30日

140621

地積測量図

8-31~8-34

土地の所在 京都市下京区梅小路石橋町

2/2

三斜求積表

地番	8-31	高さ	積
記号	イ	14.35	65.292500
イ	ロ	14.35	64.288000
ロ	ハ	14.35	63.580500
ハ	ニ	14.35	64.790250
ニ	ホ	14.35	64.79 m ²

地番	8-32	高さ	積
記号	イ	14.33	67.494300
イ	ロ	14.33	22.256200
ロ	ハ	10.50	21.315000
ハ	ニ	6.74	22.579000
ニ	ホ	14.33	134.644500
ホ	ヘ	14.33	67.322250
ヘ	ト	14.33	67.32 m ²

地番	8-33	高さ	積
記号	イ	14.99	62.958000
イ	ロ	14.99	65.206500
ロ	ハ	14.99	2.232800
ハ	ニ	14.99	130.457300
ニ	ホ	14.99	65.228650
ホ	ヘ	14.99	65.22 m ²

地番	8-34	高さ	積
記号	イ	15.09	67.452300
イ	ロ	15.09	67.150500
ロ	ハ	15.09	134.602800
ハ	ニ	15.09	67.391400
ニ	ホ	15.09	67.30 m ²

地番	8-2	公積	合積
記号	イ	330.4579	264.6425500
イ	ロ	65.815350	35.91 m ²

A4判に縮小

作製者

土地測量士

平成9年4月19日作製

申請人

縮尺

1/

(2/2)

地図整理番号：M08434

登記官

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。

(京都地方法律局管轄)

令和7年7月3日

大阪法律局北田署

登記年月日：平成19年5月7日

642309

平成19年5月7日登記

建物図面
平面図

8-31

8-31

京都市下京区梅小路石橋町8番地31

建物の所在

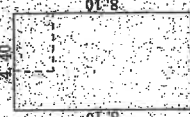
1階

求積表	
① 4.40×8.10	$= 35.6400$
② 1.80×1.80	$= 3.2400$
合計	38.8800
床面積	38.88 m ²



2階

求積表	
4.40×8.10	$= 35.6400$
合計	35.6400
床面積	35.64 m ²



3階

求積表	
4.40×8.10	$= 35.6400$
合計	35.6400
床面積	35.64 m ²



(添紙第2)

道路

8-10

8-31

8-32

写真撮影位置方向

作成者

1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容と一致しないことを証明する書類である。
(京都市地方技術局管理)
令和7年7月3日 大阪法務局北河原所

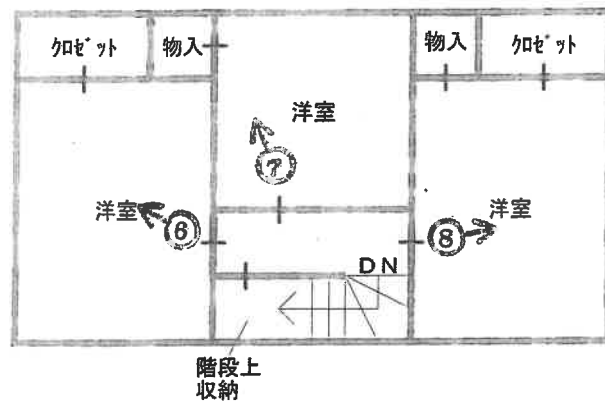
地図整理番号：M08435

A4判に縮小

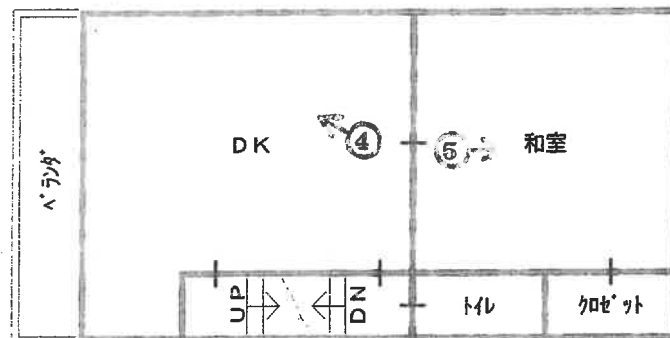
建物見取図

令和7年(ケ)第121号

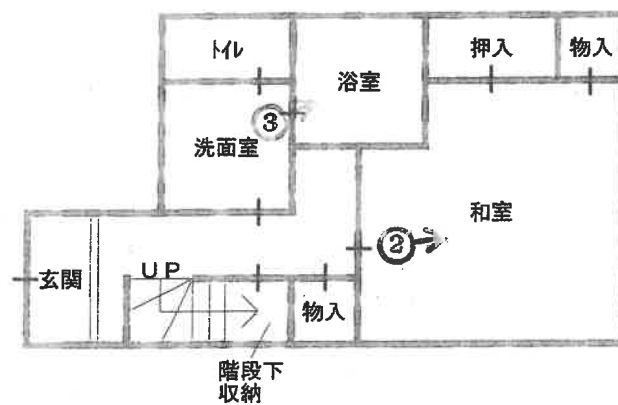
3階



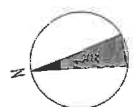
2階



1階



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



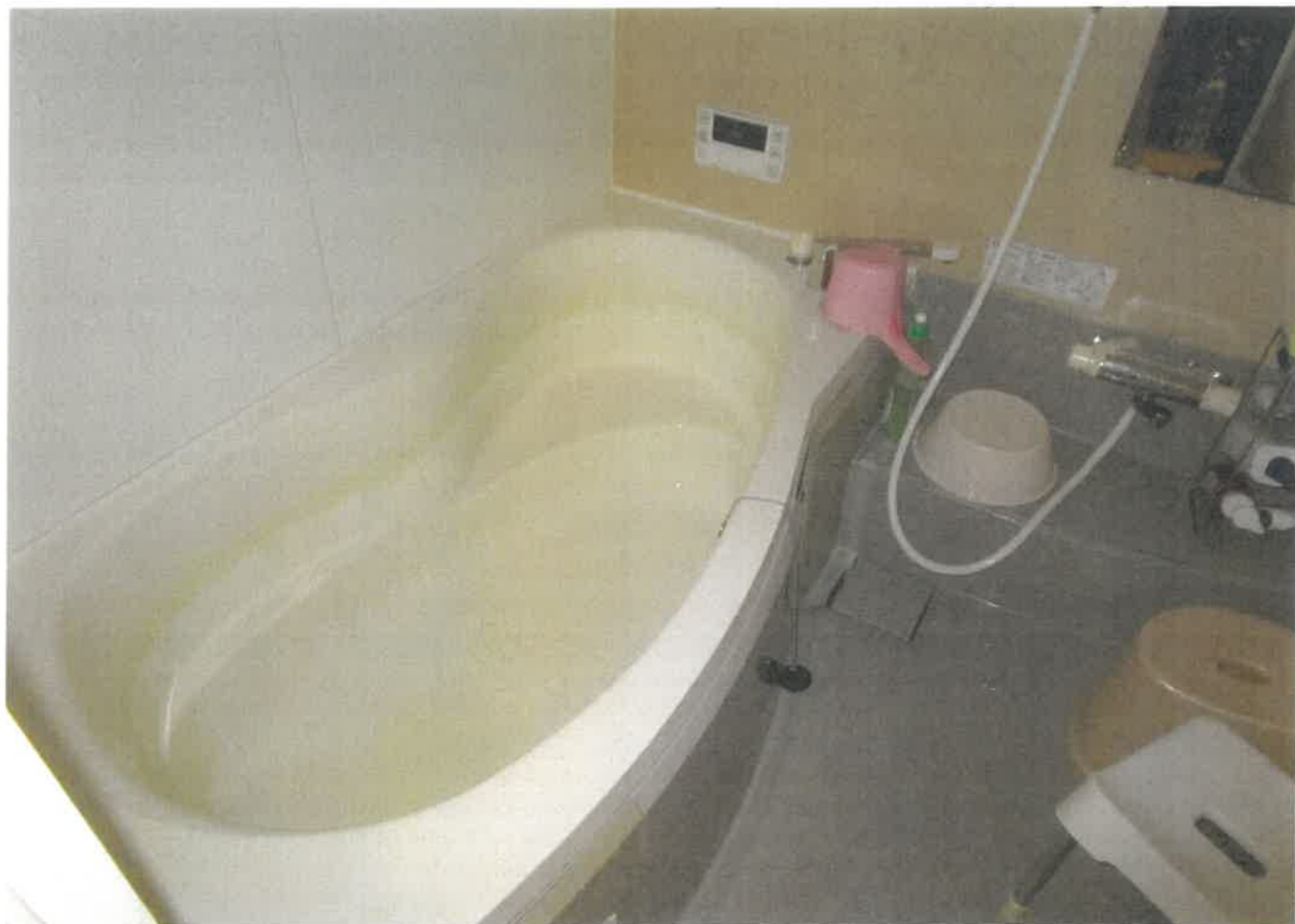
物件 2



1



2



3



4



5



6



7



8

令和 7 年 (ケ) 第 121 号
令和 7 年 9 月 24 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 1 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉 岡 和 保

第1 評価額

一 括 価 格			
金		14,300,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,500,000	円
物件2（建物）	金	9,800,000	円

- 1 一括価格は、物件1・2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	JR東海道本線「西大路」駅の北東方・道路距離約 700 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	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 市街地型美観形成地区 遠景デザイン保全区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 有
画 地 条 件	間口 約4.7 m、奥行 約 13.5 m の 概長方形地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 5.9 m の 市道 に ほぼ等高 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	・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(洪水浸水想定区域等)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
	建築年月日（登記記載）： 平成19年1月13日 新築 経 過 年 数 ： 約 19 年 経済的残存耐用年数： 約 11 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 合金メッキ鋼板ぶき 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、畳 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」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	・ 建築確認及び完了検査あり。 ・ 物件2(建物)はクロスの汚れや剥れが一部で見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・ 物件2(建物)の1階トイレの扉に欠損(孔)が見られる。 ・ 物件2(建物)内で小型犬が一匹飼育されているものの、特に異臭は感じなかった。 ・ 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	275,000	1.00	64.79	0.95	16,930,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 下京 (府) -2

基準価格(円/㎡) 302,000 × 時点修正 102/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/110 = 標準画地価格(円/㎡) 275,000

◇ 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 100/100 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/110 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/110

イ 個別格差 : 方位 等 (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。

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	160,000	102.24	0.28	4,580,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 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} × (1 - 観察減価 0.30)
= 0.28

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	16,930,000	60%	法定地上権	10,160,000

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) 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	16,930,000	-10,160,000		95%	70%	4,500,000
2	4,580,000	+10,160,000	100%	95%	70%	9,800,000
一 括 価 格 (合計)						14,300,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性があること等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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 (下京(府)-2)
所 在 : 京都市下京区梅小路石橋町48番4
価 格 : 302,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「西大路」駅の北東方、道路距離約 640 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 60 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水 有
接 面 街 路 : 東方 5.9 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
高度地区
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(土地): 10,265,700 円
物件2(建物): 4,185,400 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 | 京都市下京区梅小路石橋町 |
| | 地 番 | 8 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市下京区梅小路石橋町 8 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 0 . 9 6 平方メートル
2 階 3 5 . 6 4 平方メートル
3 階 3 5 . 6 4 平方メートル |





