

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、 場 所	令和 8年 2月19日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 3月 6日 午後 1時00分 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）
1～3	16,220,000 12,976,000	一括	3,244,000	62,213	21,151
1	13,750,000				
2	10,000				
3	2,460,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市北区紫野南舟岡町
地 番 60番11
地 目 宅地
地 積 162.24平方メートル

所有者 坪井織物株式会社

2 所 在 京都市北区紫野南舟岡町
地 番 60番15
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 坪井織物株式会社

3 所 在 京都市北区紫野南舟岡町 60番地11

家屋 番号 60番11

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 66.08平方メートル
2階 61.02平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件建物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 京都市北区紫野南舟岡町
地 番 60番11
地 目 宅地
地 積 162.24平方メートル

所有者 坪井織物株式会社

2 所 在 京都市北区紫野南舟岡町
地 番 60番15
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 坪井織物株式会社

3 所 在 京都市北区紫野南舟岡町 60番地11
家屋 番号 60番11
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.08平方メートル
2階 61.02平方メートル

所有者 A



令和 7 年 (ケ) 第 138 号
(物件 1、2、3)
令和 7 年 9 月 30 日受理
令和 7 年 10 月 28 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 京都市北区紫野南舟岡町
地 番 60番11
地 目 宅地
地 積 162.24平方メートル

所有者 坪井織物株式会社

2 所 在 京都市北区紫野南舟岡町
地 番 60番15
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル

所有者 坪井織物株式会社

3 所 在 京都市北区紫野南舟岡町 60番地11
家屋 番号 60番11
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.08平方メートル
2階 61.02平方メートル

所有者 A

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、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ (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 上記の者が物件 1 土地上に下記物件 3 建物を所有し、占有している 物件 2 の土地については、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 3		
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 (空き家) 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 [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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (物件1土地占有者及び件1土地所有者坪井織物株式会社の代表者)) の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和58年 5月20日頃	
最初の	契約日	年 月 日	
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・転賃を認める ☐	
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 物件3建物（以下「本件建物」という。）の所有者Aは物件1及び物件2土地（以下「本件土地」という。）の所有者坪井織物株式会社の代表者である。
- 2 本件土地
 - (1) 本件土地には地積測量図が存在せず、隣接土地との境界について判然としないため、形状等については公図及び建物図面記載の敷地形状などを参考に把握した。
 - (2) 物件1土地は北側で建築基準法上の道路（私道）に接している。
 - (3) 上記接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック（敷地後退）を要する。
 - (4) 物件2土地は上記接面道路の一部になっており、私道負担部分である。
 - (5) 物件1土地北東部にカーポートが設置されている。
 - (6) 物件1土地の東側、西側及び南側にはコンクリートブロック塀が設置されているが、所有関係等の詳細は不明である。
- 3 本件建物
 - (1) 建物内には家財道具等が存在せず、空家の状態であり、設備等が通常どおりに使用できるかは不明である。
 - (2) 玄関にAの名前を表示した表札が存在する。
 - (3) 2階廊下天井を開口部とする天井収納庫が存在する。
 - (4) クロス汚れ、壁の汚損、床の汚れ等、経年相応の劣化が見られる。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A照会回答要旨	1 坪井織物株式会社は物件1土地を誰にも貸していません。 2 私は物件1土地を借りていません。 3 私は本件建物を誰にも貸していません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は公図、建物図面、土地建物位置関係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Aであったが、令和6年9月にライフライン契約は終了している。
- 3 Aが物件1土地上に本件建物を所有し、物件1土地を占有していることが認められる。
- 4 Aの物件1土地の占有権原につき、Aが物件1土地の貸し借りはしていないと陳述していること、Aは物件1土地の所有者である坪井織物株式会社の代表者であることなどから、使用借権であると認定した。
- 5 Aの物件1土地の占有開始時期を本件建物の公簿上の新築の日と認定した。
- 6 Aが本件建物を居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。
- 7 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。

(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10月 2日 10:45-10:50	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10月 2日 : - :	当庁	坪井織物株式会社宛照会書送付 A宛照会書送付
7年10月17日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年10月22日 13:00-13:25	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

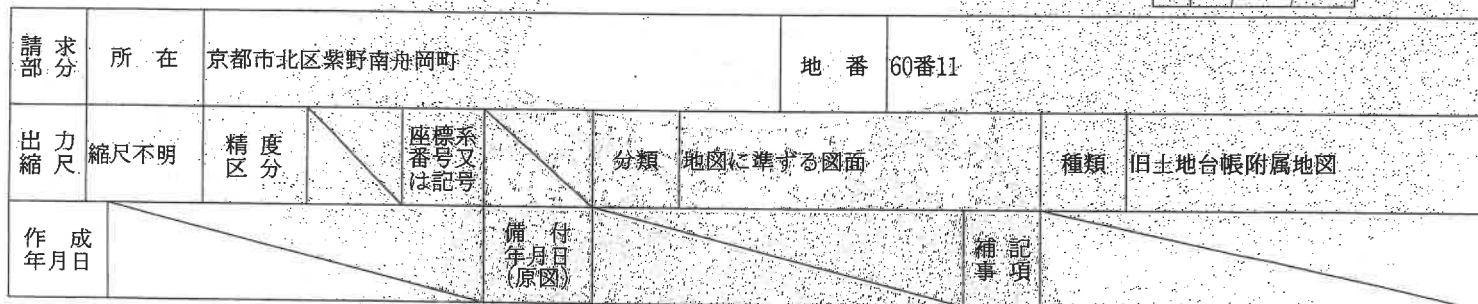
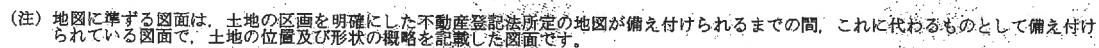
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年10月22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



令和7年8月5日
京都地方法務局

登記官

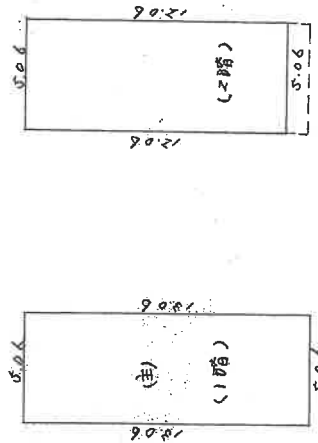
417570

各階平面図

家屋番号 60番11

建物図面

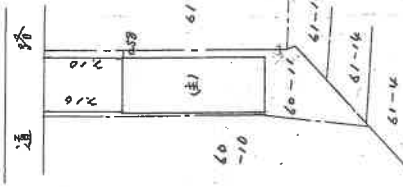
建物の所在 北日紫野南舟成町 60-11



水種表

1階 $5.06 \times 12.06 = 61.0236 = 66.08 m^2$

2階 $5.06 \times 12.06 = 61.0236 = 61.02 m^2$



作製者

土橋 誠士

(昭和58年 5月 20日 作成)

縮尺

1/250

申請人

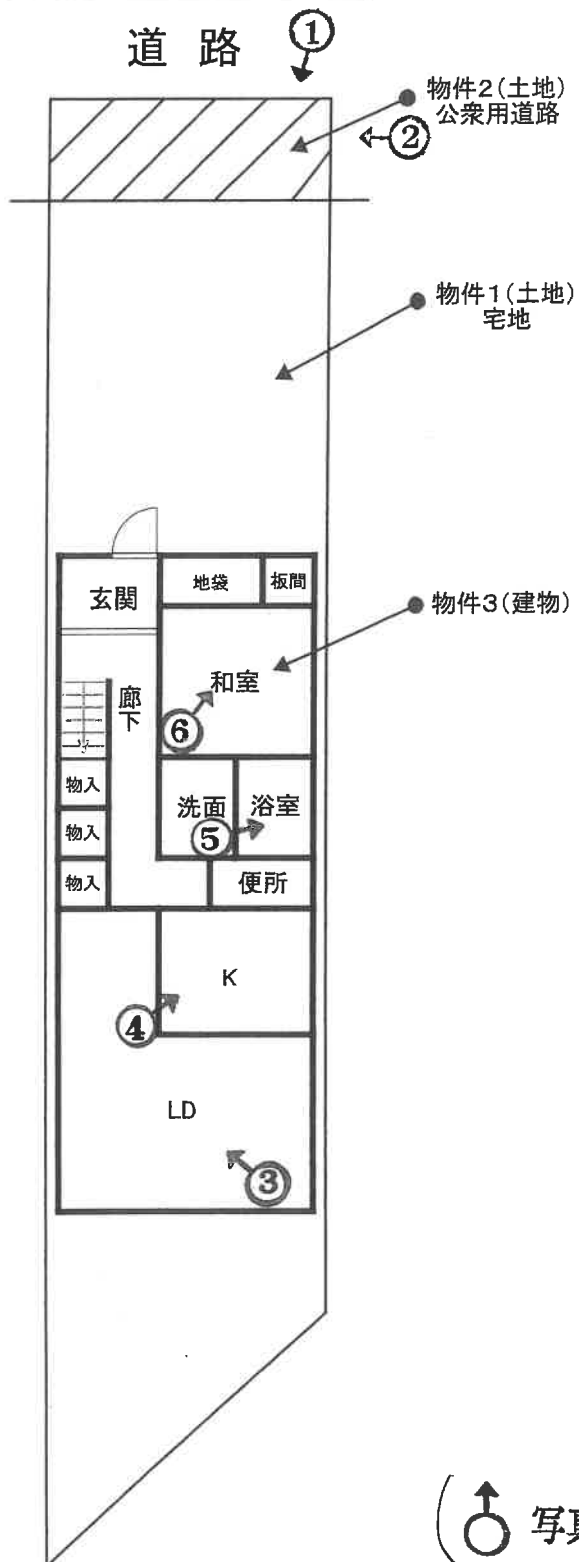
堀 義一

縮尺

1/500

(建物見取図)

1階平面図



2階平面図



本件建物



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

天井収納庫

令和 7 年 （ ㄥ ） 第 138 号

令和 7 年 10 月 22 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 23 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

第1 評価額

一括価格			
金		16,220,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	13,750,000	円
物件2（土地）	金	10,000	円
物件3（建物）	金	2,460,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 在番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在地 在番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 公衆用道路
3	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, 2)

位 置 ・ 交 通	京都市営地下鉄烏丸線「鞍馬口」駅の南西方・道路距離約 1.5 km (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が密集する住宅地域	
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 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 15m第3種高度地区 旧市街地型美観地区
画 地 条 件	間口 約6.0 m, 奥行約 27 mの 概整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員約 4 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 接面道路は幅員4m未満であるため,再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。	
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	・物件2は北側接面道路の私道負担部分である。 ・物件1北東部にカーポートが設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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58年5月20日 経 過 年 数 ： 約 42 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：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付 等 内 壁：クロス 等 天 井：ボード・クロス 等 床：板貼り・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	・2階上部に天井収納庫が設置されている。

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、2）

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	持分 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	159,000	0.94	162.24	0.90	1	21,820,000
2	159,000	0.01	13.22	1.00	1	20,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都北 -15
 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/㎡)
 $263,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/165 = 159,000$
 ◇ 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
 $100/110 \times 100/100 \times 100/150 \times 100/100 = 100/165$
 イ 個別格差 : 物件1 方位・形状・セットバック等 (0.94)
 物件2 公衆用道路 (0.01)
 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。なお、物件2については私道敷であるため、考慮しない。

(2) 建物価格（物件3）

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
3	210,000	127.10	0.05	1,330,000
計				1,330,000

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	21,820,000	10%	使用借権	2,180,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	21,820,000	-2,180,000		100%	70%	13,750,000
2	20,000	0		100%	70%	10,000
3	1,330,000	+2,180,000	100%	100%	70%	2,460,000
一 括 価 格 (合計)						16,220,000

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 地価公示標準地 (京都北-15)
所 在 : 京都市北区紫野東舟岡町50番
価 格 : 263,000 円/㎡
位 置 : 京都市営地下鉄烏丸線「北大路」駅の 南西 方, 道路距離約 1.4 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 77 ㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水有
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
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 : 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): 15,640,500 円
物件3(建物): 1,837,100 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 京都市北区紫野南舟岡町
地 番 60番11
地 目 宅地
地 積 162.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市北区紫野南舟岡町
地 番 60番15
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市北区紫野南舟岡町 60番地11
家屋 番号 60番11
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.08平方メートル
2階 61.02平方メートル

所有者 B



