

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 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 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 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	日 時 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）
1～6	23,440,000 18,752,000	一括	4,688,000	123,082	45,106
1	720,000				
2	1,490,000				
3	5,550,000				
4	440,000				
5	11,110,000				
6	4,130,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市北区大宮薬師山東町

地 番 1 5 番 4

地 目 畑

地 積 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 京都市北区大宮薬師山東町

地 番 1 5 番 6

地 目 宅地

地 積 1 6 . 2 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市北区大宮薬師山東町

地 番 1 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 8 . 6 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市北区大宮薬師山東町

地 番 1 6 番 2 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 13.44 平方メートル

所有者 A

5 所 在 京都市北区大宮薬師山東町 16 番地 3

家屋 番号 16 番 3

種 類 車庫及居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 67.50 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル
地下 1 階 15.00 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

床 面 積 1 階 約 101.50 平方メートル
2 階 約 40.18 平方メートル
地下 1 階 15.00 平方メートル

所 在 京都市北区大宮薬師山東町 16 番地 3、15 番地 4、16 番地 22

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・居宅・車庫

構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造瓦葺鉛メッキ鋼板葺地下
1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 25.04 平方メートル
2 階 25.71 平方メートル
地下 1 階 34.00 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 事務所・倉庫

床 面 積 1階 25.04平方メートル
2階 25.71平方メートル
地下1階 31.00平方メートル

所有者 A

6 所 在 京都市北区大宮薬師山東町

地 番 15番8

地 目 畑

地 積 50平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5（主たる建物）】

本件所有者が占有している。

【物件番号5（附属建物）】

債務者が占有している。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

【物件番号1、3、6】

隣地（地番16番17）との境界が不明確である。

【物件番号1、6】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 1 5 番 4
地 目 畑
地 積 2 2 平方メートル
(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 1 5 番 6
地 目 宅地
地 積 1 6 . 2 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 8 . 6 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 1 6 番 2 2
地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 13.44 平方メートル

所有者 A

5 所 在 京都市北区大宮薬師山東町 16 番地 3

家屋 番号 16 番 3

種 類 車庫及居宅

構 造 木造瓦亜鉛メッキ鋼板交葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 67.50 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル
地下 1 階 15.00 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

床 面 積 1 階 約 101.50 平方メートル
2 階 約 40.18 平方メートル
地下 1 階 15.00 平方メートル

所 在 京都市北区大宮薬師山東町 16 番地 3、15 番地 4、16 番地 22

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・居宅・車庫

構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下
1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 25.04 平方メートル
2 階 25.71 平方メートル
地下 1 階 34.00 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 事務所・倉庫

床 面 積 1階 25.04平方メートル
2階 25.71平方メートル
地下1階 31.00平方メートル

所有者 A

6 所 在 京都市北区大宮薬師山東町

地 番 15番8

地 目 畑

地 積 50平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 B



令和7年(ケ)第88号

(物件1～6)

令和7年7月 7日受理

令和7年8月18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 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 15番4
地 目 畑
地 積 22平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 15番6
地 目 宅地
地 積 16.25平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 16番3
地 目 宅地
地 積 168.62平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 16番22
地 目 宅地
地 積 13.44平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 京都市北区大宮薬師山東町 16 番地 3

家屋 番号 16 番 3

種 類 車庫及居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 67.50 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル
地下 1 階 15.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・居宅・車庫

構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造瓦葺鉛メッキ鋼板葺地下
1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 25.04 平方メートル
2 階 25.71 平方メートル
地下 1 階 34.00 平方メートル

所有者 A

6 所 在 京都市北区大宮薬師山東町

地 番 15 番 8

地 目 畑

地 積 50 平方メートル

所有者 B



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1～4、6		
現 況 地 目	■宅地(物件1、2、3、4) □公衆用道路() ■雑種地(物件6)		
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1、2、3、4上に下記建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が本土地6を雑種地(家庭菜園)として所有し、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5		
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 ■種 類：居宅・倉庫 ☐ 構 造： ■床面積(主である建物)：1階 約101.50㎡ 2階 約40.18㎡ ■床面積(附属建物)：地下1階 約31.00㎡		
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 上記の者が本主である建物を居宅・倉庫として使用している 上記のその他の者が本附属建物を事務所・倉庫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 支部 令和 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5 附属建物関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■債務者	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■所有者 ☐ ())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		昭和41年 6月 7日	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	昭和41年 6月 7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の一部、物件3および物件4の土地は、一体化しており、附属建物を含む物件5の建物の敷地となっている。
- 2 物件1および物件4の土地は、北東側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 3 物件1の一部、物件2および物件6の土地は、家庭菜園として使用されている。
- 4 物件5の主である建物には、1階約34㎡、2階約17㎡の増築部分がある。
- 5 物件5の附属建物には、地下1階約3㎡の減築部分がある。
- 6 物件5の建物（主である建物・附属建物）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。

(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
所有者	本件建物は、主である建物には私と物件6の土地の所有者である家族が居住し、附属建物は、私が経営する会社（債務者）が使用しています。賃料のやり取りはありません。
京都市農業委員会事務局	物件1および物件6の土地は、農地法上の農地ではありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件5の主である建物は、所有者が、居宅・倉庫として占有していることが認められる。
- 2 物件5の附属建物は、所有者が経営する会社（債務者）が事務所・倉庫として占有していることが認められる。
- 3 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、3ページおよび4ページのとおりに認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

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8日 13:00-13:40	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者らと面談、照会書交付
7年7月30日 10:45-11:20	物件所在地	所有者らと面談、立入調査、写真撮影
7年7月30日 : - :	執行官室	京都市農業委員会宛照会書送付
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。

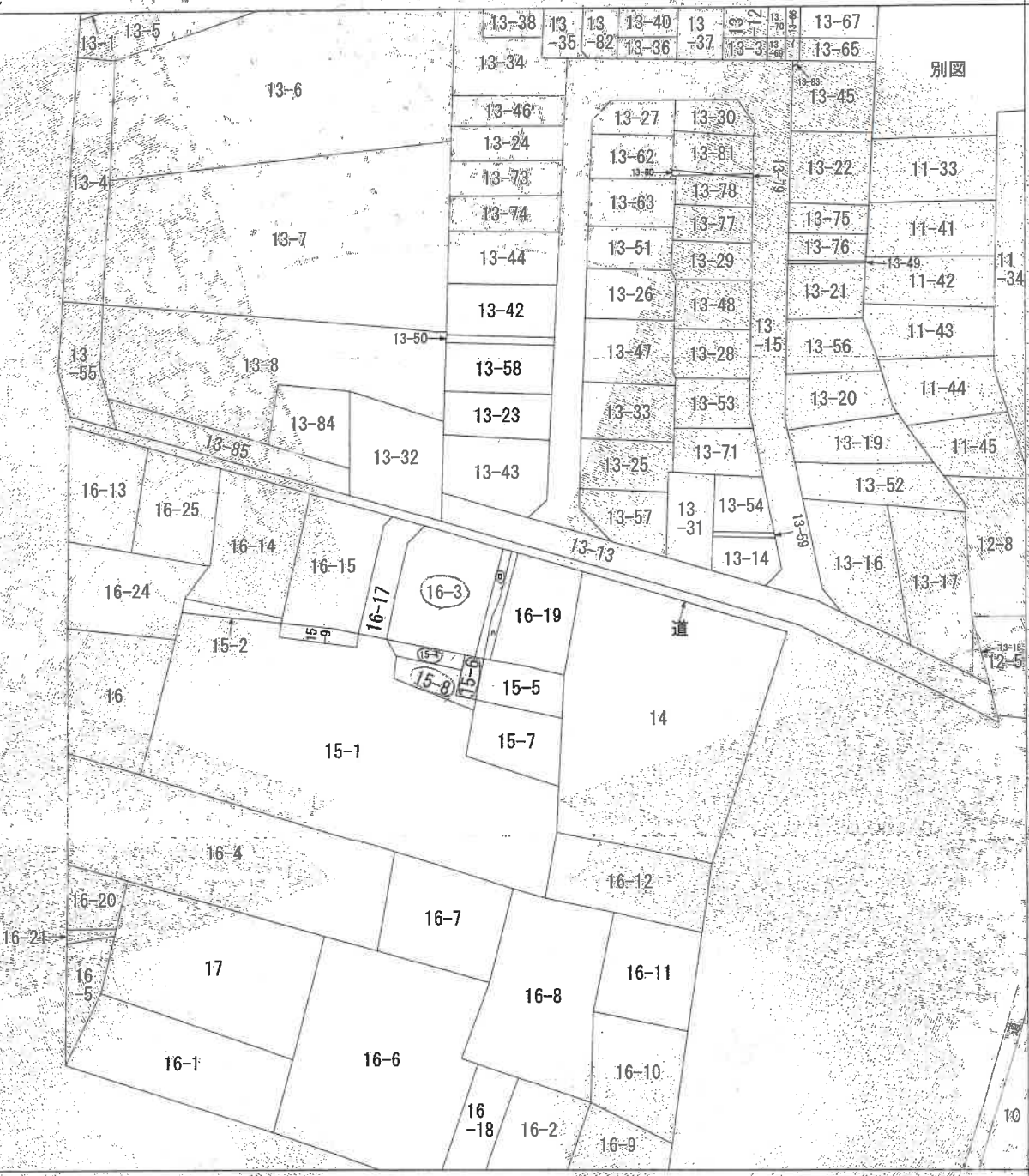
☐ 令和 年 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

13-64
16-22
16-23



(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。



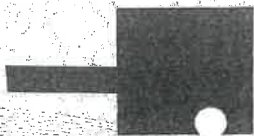
請求 部 分	所 在 京都市北区大宮薬師山東町				地 番 16番3			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座標系 番号 又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

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5月29日
京都地方法務局

地図整理番号：M60078
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和51年9月6日

004781
034780

地 番

土地の所在

京都市北区大宮学師山車所

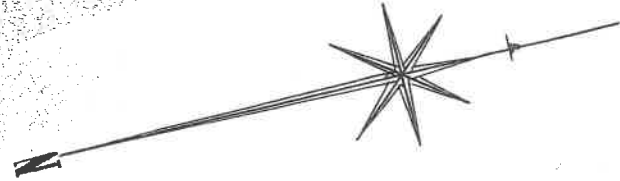
地積測量図

51.9.6

作製年月日
昭和51年8月24日

作製者

申請人



A4判に縮小

(旧京市地家屋調査士会連合会角紙)

縮尺 1/600

(日 測 量 9)

(百 部 分)

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5月29日 京都地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和51年9月6日

034781 004782

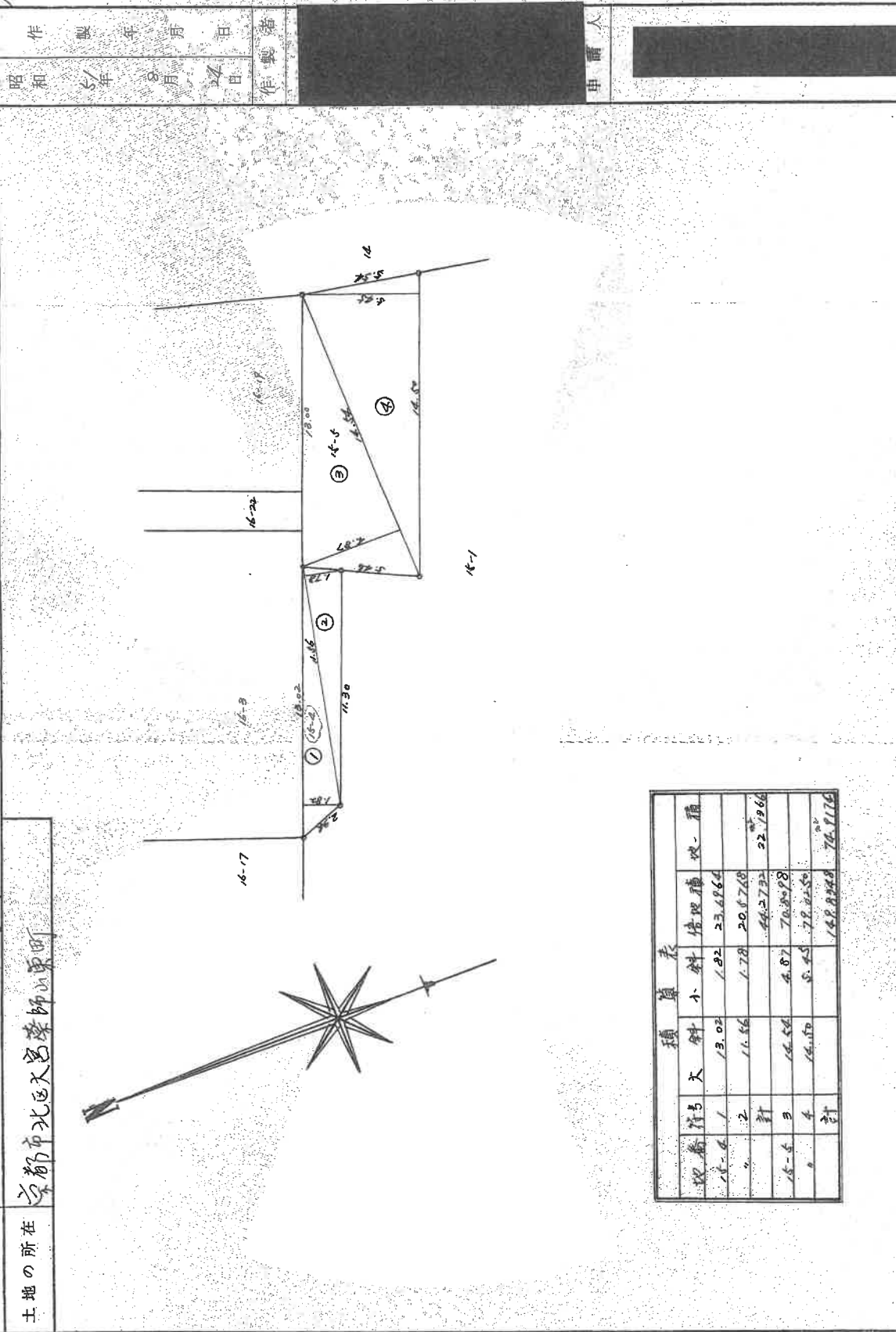
074666

地番

15-4 15-5

所在地 京都市北区大宮薬師山町

地積測量図



積算表			
地番	大	小	倍地積
15-4	1	13.02	23.4964
"	2	11.56	1.78
計			20.6768
15-5	3	14.56	4.87
"	4	14.50	8.45
計			70.8018
			22.7966
			148.8848
			74.1176

(日測連9)

(日測連9)

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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5月29日 京都府地方裁局

登記書

登記年月日：昭和61年7月4日

034783

004783

034783

地積測量図

地番	15~6
土地の所在	京都市北区大宮薬師山東町

P 銀杭



求積表

$$\frac{15-6}{6.25 \times (290 + 230) \times \frac{1}{2} = 16.25 \times 260 = 4225 \text{ m}^2}$$

$$\frac{15-5}{74.9174 - 16.2500 = 58.6674 = 58.66 \text{ m}^2}$$

(日調表 9)

(日調表)

A4判に縮小

昭和61年七月四日

縮尺 1/100

申請人

和61年7月29日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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5月29日 京都地方法務局

登記官

登記年月日：昭和45年10月2日

004790

03450

地積測量區

45102

作 製 年 月 日

昭和 45 年 9 月 29 日

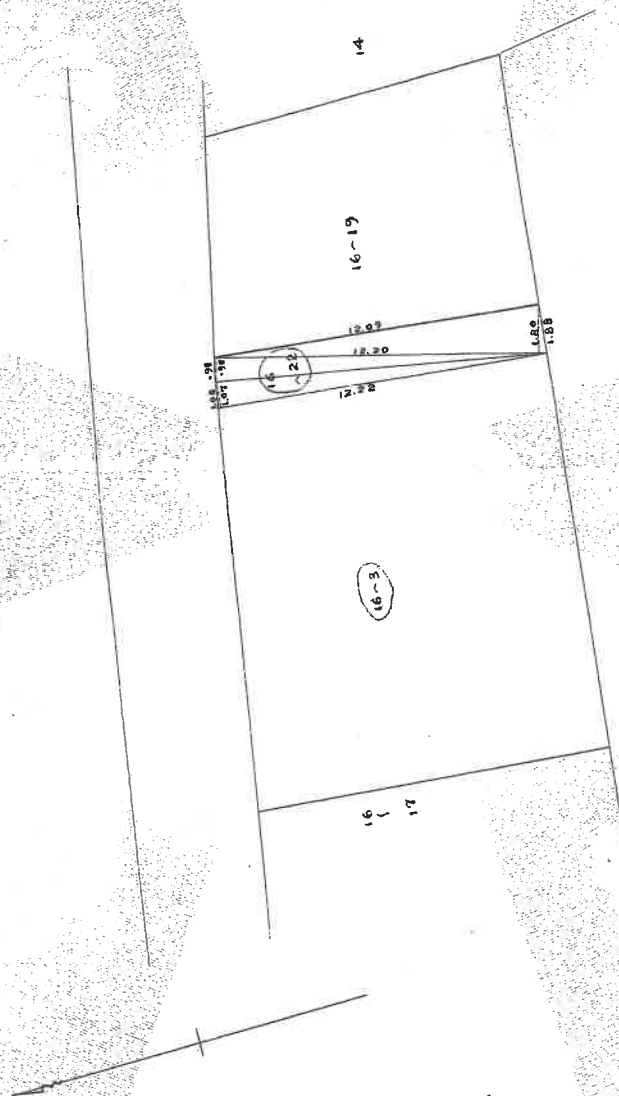
16722

京都市 北区 大宮、築師山、束町

25

在
所
○
上
物

10



$$\begin{array}{r} 16.22 \quad 12.20 \times (0.90 + 1.80) \div 2 = 16.470 \\ \quad \quad 12.22 \times 1.07 \quad \quad \quad + 2 = 6.537 \\ \hline \text{at } 23.007 \end{array}$$

單位別

1/100

第 1 章

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5月29日

京都地方法務局

類品加

岡田篤義

登記年月日：昭和61年7月4日

034796
004791

地積測量図

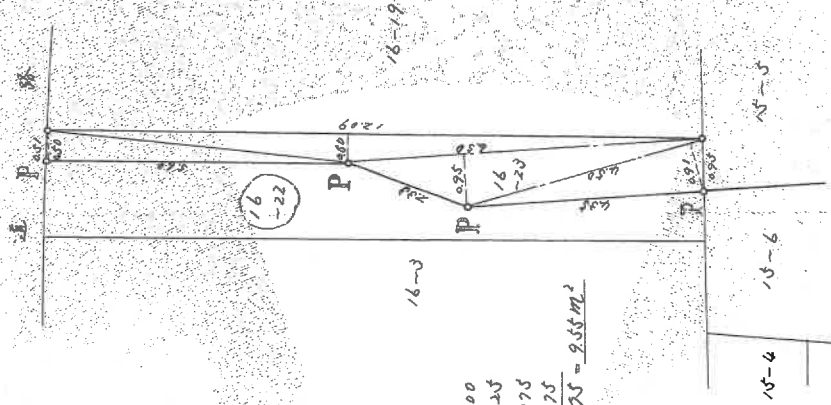
地番	16-22
土地の所在	京都市北区大宮薬師山東町



P 候杭

求積表

16-22	
5.60 x 0.50 x 1/2	= 1.4000
12.09 x 0.50 x 1/2	= 3.0225
6.60 x 0.95 x 1/2	= 3.0875
4.50 x 0.91 x 1/2	= 2.0275
	<u>9.5375 = 9.54 m²</u>



残地

$$16-22 \quad 230070 - 95875 = 134195 = 13.42 m^2$$

(田圃増8)

A4判に縮小

(日加線)

縮尺 1/100

申請人

昭和61年7月2日(作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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5月29日 京都府方法務局

登記官

034783 004784
UJ4686

地積測量図

地番 15-1, 16-7
16-8, 16-9
土地の所在 京都市北区大宮薬師山東町

H18.4.20

測点	(a) 16-7	X	Y	X-X	Y-Y	面積
K-10		310.860	311.800	-4.038	100.000	金庫
K-8		310.137	310.884	-6.903	21.545	コンクリート
K-3		309.066	307.108	-13.884	-24.180	コンクリート
K-4		301.003	315.976	-4.980	10.176	コンクリート
K-17		304.078	317.636	8.448	20.881	コンクリート
K-18		310.049	320.676	11.893	30.115	コンクリート
				倍面積	208.410	コンクリート
				面積	101.708	金庫
				地積	101.708	

測点	(a) 16-8	X	Y	X-X	Y-Y	面積
K-1		318.137	310.684	-8.098	-24.956	コンクリート
K-19		311.689	311.689	0.000	100.000	金庫
K-20		318.836	308.910	-4.870	14.485	コンクリート
K-21		321.244	311.285	0.376	26.185	コンクリート
K-22		322.915	308.101	3.367	10.144	コンクリート
K-10		324.605	306.457	11.778	-33.936	コンクリート
				倍面積	101.708	コンクリート
				面積	50.854	金庫
				地積	50.854	

測点	(a) 16-9	X	Y	X-X	Y-Y	面積
K-6		327.001	327.441	-6.159	-29.461	コンクリート
K-7		330.664	327.769	-4.435	-13.200	コンクリート
K-25		332.686	326.707	6.160	24.400	コンクリート
K-26		336.933	326.495	4.435	12.790	コンクリート
				倍面積	50.854	コンクリート
				面積	25.427	金庫
				地積	25.427	

測点	(a) 16-1	X	Y	X-X	Y-Y	面積
K-14		327.490	307.370	-1.408	-43.804	コンクリート
K-15		329.739	310.860	10.731	33.586	コンクリート
K-16		328.221	314.271	8.984	27.655	コンクリート
K-4		301.003	315.976	11.449	36.159	コンクリート
K-3		300.066	307.108	15.884	41.880	コンクリート
K-2		318.137	310.884	14.930	44.100	コンクリート
K-10		324.605	306.457	15.778	38.573	コンクリート
K-23		327.001	308.101	9.446	17.655	コンクリート
K-24		330.664	307.769	4.981	14.044	コンクリート
K-25		332.686	326.707	0.415	12.809	コンクリート
K-26		336.933	326.495	8.169	23.410	コンクリート
K-18		322.915	308.101	8.169	23.410	コンクリート
K-17		324.078	317.636	8.013	25.104	コンクリート
K-19		311.689	311.689	-13.286	-34.900	コンクリート
K-20		318.836	308.910	-48.288	-11.980	コンクリート
K-21		321.244	311.285	-31.439	-9.135	コンクリート
K-22		322.915	308.101	-14.386	-26.700	コンクリート
K-10		324.605	306.457	-18.386	-28.700	コンクリート
				倍面積	1886.945	コンクリート
				面積	1886.945	コンクリート
				地積	1886.945	コンクリート

(a) 16-1	101.708	金庫
(a) 16-2	50.854	コンクリート
(a) 16-3	25.427	コンクリート
(a) 16-4	12.809	コンクリート
(a) 16-5	14.044	コンクリート
(a) 16-6	12.809	コンクリート
(a) 16-7	101.708	金庫
(a) 16-8	50.854	コンクリート
(a) 16-9	25.427	コンクリート
(a) 16-10	12.809	コンクリート
(a) 16-11	14.044	コンクリート
(a) 16-12	12.809	コンクリート
(a) 16-13	101.708	金庫
(a) 16-14	50.854	コンクリート
(a) 16-15	25.427	コンクリート
(a) 16-16	12.809	コンクリート
(a) 16-17	14.044	コンクリート
(a) 16-18	12.809	コンクリート
(a) 16-19	101.708	金庫
(a) 16-20	50.854	コンクリート
(a) 16-21	25.427	コンクリート
(a) 16-22	12.809	コンクリート
(a) 16-23	14.044	コンクリート
(a) 16-24	12.809	コンクリート
(a) 16-25	101.708	金庫
(a) 16-26	50.854	コンクリート
(a) 16-27	25.427	コンクリート
(a) 16-28	12.809	コンクリート
(a) 16-29	14.044	コンクリート
(a) 16-30	12.809	コンクリート
(a) 16-31	101.708	金庫
(a) 16-32	50.854	コンクリート
(a) 16-33	25.427	コンクリート
(a) 16-34	12.809	コンクリート
(a) 16-35	14.044	コンクリート
(a) 16-36	12.809	コンクリート
(a) 16-37	101.708	金庫
(a) 16-38	50.854	コンクリート
(a) 16-39	25.427	コンクリート
(a) 16-40	12.809	コンクリート
(a) 16-41	14.044	コンクリート
(a) 16-42	12.809	コンクリート
(a) 16-43	101.708	金庫
(a) 16-44	50.854	コンクリート
(a) 16-45	25.427	コンクリート
(a) 16-46	12.809	コンクリート
(a) 16-47	14.044	コンクリート
(a) 16-48	12.809	コンクリート
(a) 16-49	101.708	金庫
(a) 16-50	50.854	コンクリート
(a) 16-51	25.427	コンクリート
(a) 16-52	12.809	コンクリート
(a) 16-53	14.044	コンクリート
(a) 16-54	12.809	コンクリート
(a) 16-55	101.708	金庫
(a) 16-56	50.854	コンクリート
(a) 16-57	25.427	コンクリート
(a) 16-58	12.809	コンクリート
(a) 16-59	14.044	コンクリート
(a) 16-60	12.809	コンクリート
(a) 16-61	101.708	金庫
(a) 16-62	50.854	コンクリート
(a) 16-63	25.427	コンクリート
(a) 16-64	12.809	コンクリート
(a) 16-65	14.044	コンクリート
(a) 16-66	12.809	コンクリート
(a) 16-67	101.708	金庫
(a) 16-68	50.854	コンクリート
(a) 16-69	25.427	コンクリート
(a) 16-70	12.809	コンクリート
(a) 16-71	14.044	コンクリート
(a) 16-72	12.809	コンクリート
(a) 16-73	101.708	金庫
(a) 16-74	50.854	コンクリート
(a) 16-75	25.427	コンクリート
(a) 16-76	12.809	コンクリート
(a) 16-77	14.044	コンクリート
(a) 16-78	12.809	コンクリート
(a) 16-79	101.708	金庫
(a) 16-80	50.854	コンクリート
(a) 16-81	25.427	コンクリート
(a) 16-82	12.809	コンクリート
(a) 16-83	14.044	コンクリート
(a) 16-84	12.809	コンクリート
(a) 16-85	101.708	金庫
(a) 16-86	50.854	コンクリート
(a) 16-87	25.427	コンクリート
(a) 16-88	12.809	コンクリート
(a) 16-89	14.044	コンクリート
(a) 16-90	12.809	コンクリート
(a) 16-91	101.708	金庫
(a) 16-92	50.854	コンクリート
(a) 16-93	25.427	コンクリート
(a) 16-94	12.809	コンクリート
(a) 16-95	14.044	コンクリート
(a) 16-96	12.809	コンクリート
(a) 16-97	101.708	金庫
(a) 16-98	50.854	コンクリート
(a) 16-99	25.427	コンクリート
(a) 16-100	12.809	コンクリート

基準点座標リスト(引照点)

測点	X	Y	種類
H-1	322.126	282.091	金庫
H-2	319.980	276.881	コンクリート
H-3	300.000	300.000	コンクリート
H-4	328.773	300.000	コンクリート
H-5	348.664	307.267	金庫

作製者

2018年 3月 7日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地測量士会)

No. 1

841年5月17日

面 面 物 平 建 各

386231

161-3

建築物の所在
京都市北区太皇親御山町16-13

昭和51年8月28日

地下

附

工階

階

工 距	0.32	2.10	3	2.060
	4.70	4.90		23.0300
				25.046 m

22

$$\begin{array}{r} 0.32 \times 2.10 = 4 \quad 2.6880 \\ \hline 4.10 \quad 4.90 = 23.0300 \\ \hline \text{計} \quad 25.718 \text{ ml} \end{array}$$

下

2.00	x	2.00	4.0000
6.00	=	5.00	30.0000
		計	34.0000

緒

200 500 M

200 500 M

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5月29日 京都地方法務局

令和7年5月29日

京都地方法務局

ଉତ୍ତର ଗୁପ୍ତାବଳୀ

14 八二五

地区整理番号: M60079

(1/2)

386232

各建

陽平面図

図面

昭和41年5月17日 6361

家屋番号	16-3
建物の所在	京都市北区大宮薬師江東町16-3

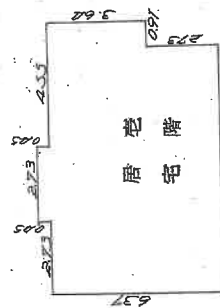
求積表

$3.00 \times 5.00 = 15.000$
計 15.00 m^2



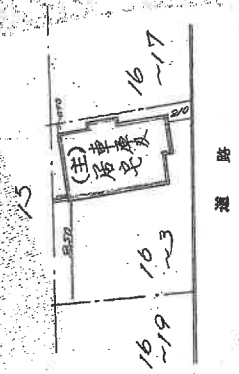
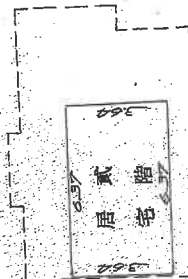
求積表

$0.85 \times 2.73 = 2.328$
$3.64 \times 0.91 = 3.312$
$6.37 \times 8.10 = 51.967$
計 67.50 m^2



求積表

$3.64 \times 6.37 = 23.186$
計 23.18 m^2



昭和41年5月17日	作製年
昭和41年5月17日	作製月
昭和41年5月17日	作製日

申請人

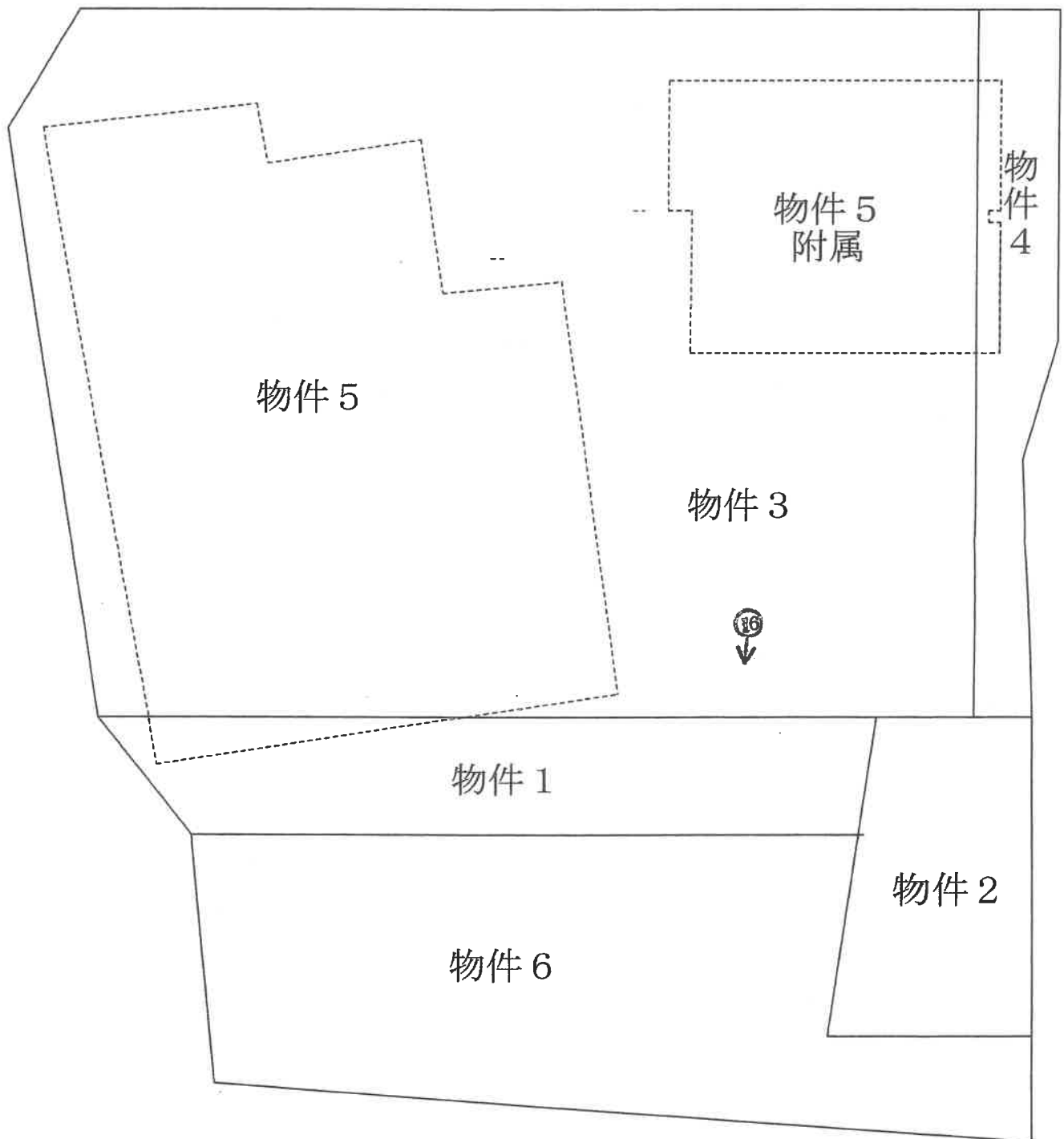
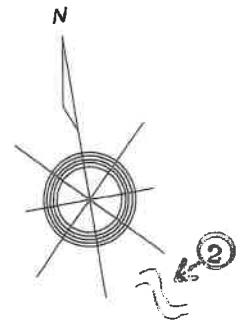
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月29日 京都地方方法務局

登記官

土地建物位置関係図

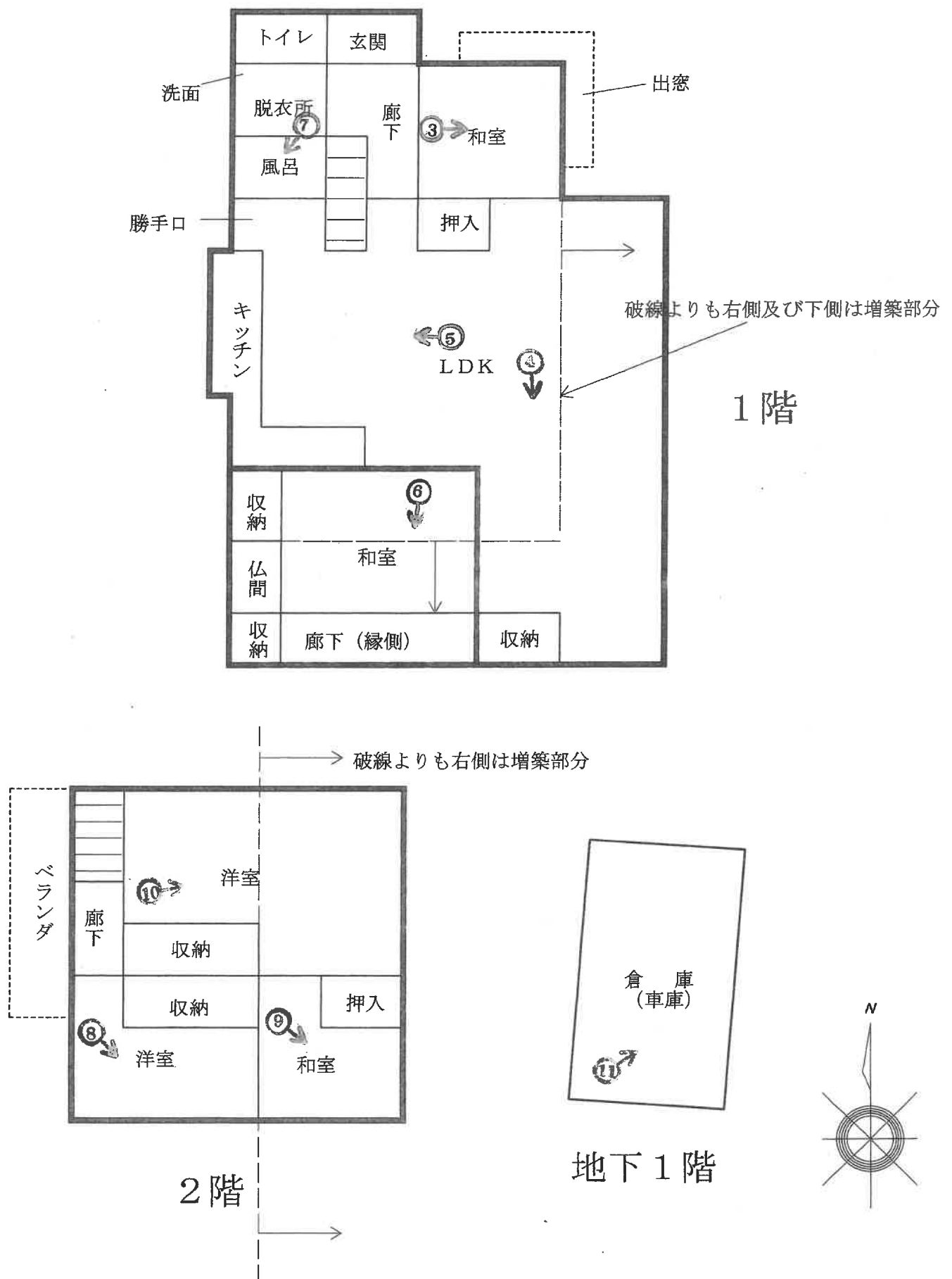


市道

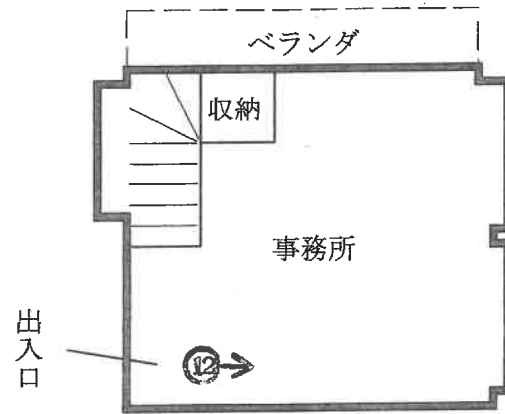


写真撮影位置方向 

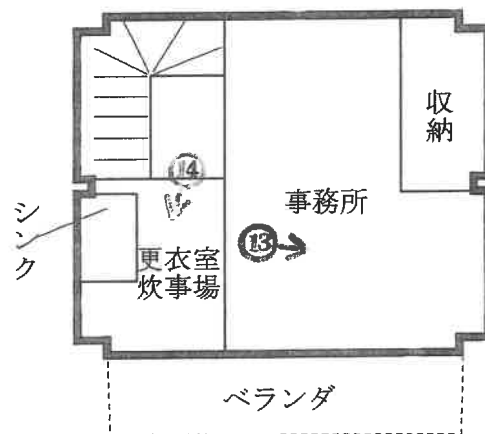
建物見取図（家屋番号16番3）



建物見取図（附属建物）



1 階

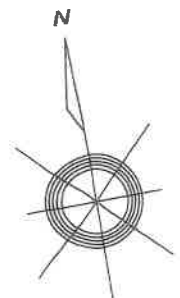


2 階



地下1階

点線は登記図面の範囲



物件5

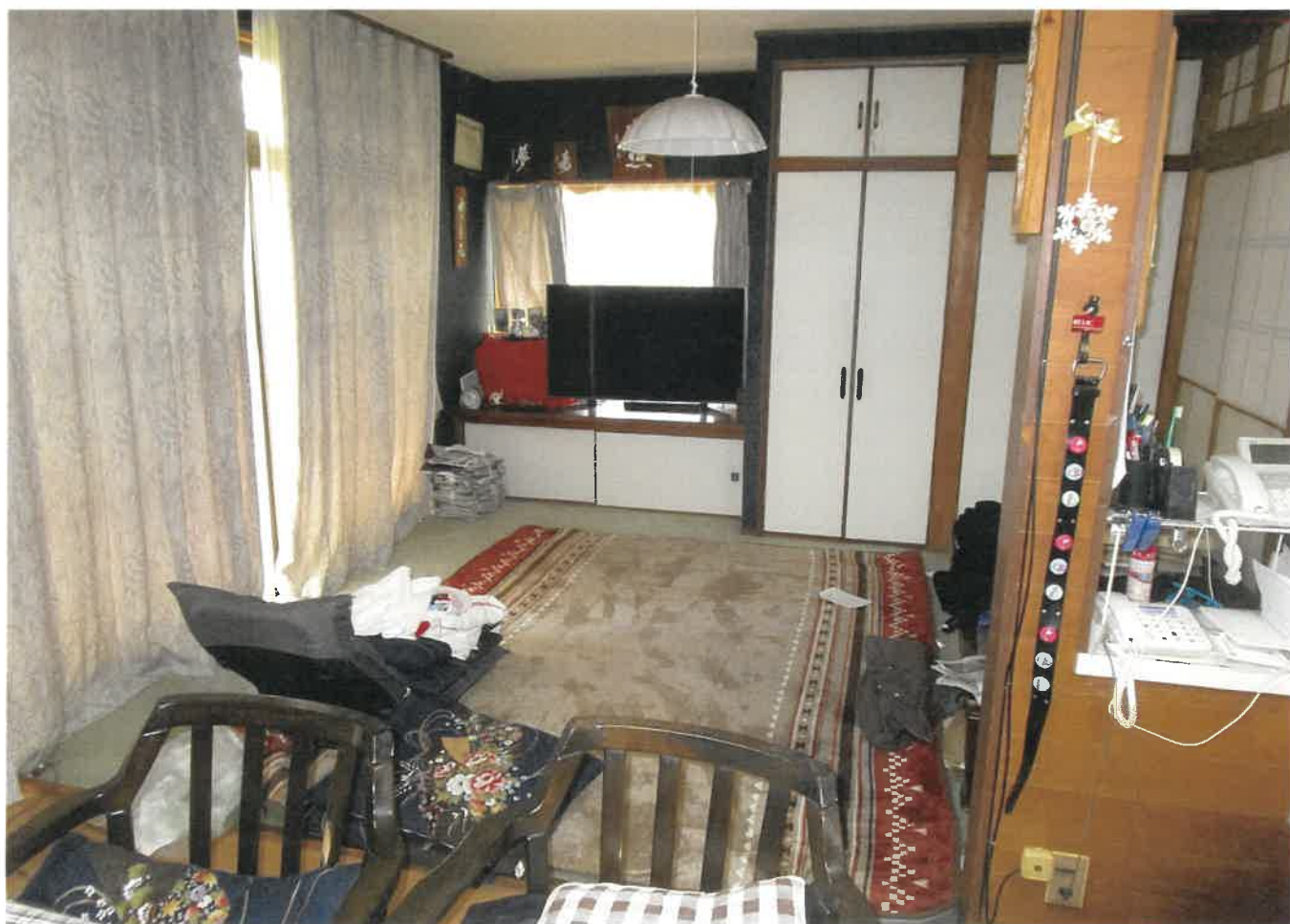


物件5 後庭





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

令和 7 年（ケ）第 88 号

令和 7 年 7 月 30 日 現地調査

令和 7 年 8 月 7 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 23,440,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 720,000 円	
物件2（土地）	金 1,490,000 円	
物件3（土地）	金 5,550,000 円	
物件4（土地）	金 440,000 円	
物件5（建物）	金 11,110,000 円	
物件6（土地）	金 4,130,000 円	

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6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、3、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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き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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	地目以外は、「同 左」 宅 地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」

第3 目的物件

5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	所在、種類、床面積以外は、「同 左」 京都市北区大宮薬師山東町 16番地3、15番地4、16番地22 居宅・倉庫 (増築面積は特記事項参照) 1階 約 101.50 m ² 2階 約 40.18 m ² 地下1階 15.00 m ² 延床面積 約 156.68 m ²
附属 建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	種類・床面積以外は、「同 左」 事務所・倉庫 (減築面積は地下1階約3m ²) 1階 25.04 m ² 2階 25.71 m ² 地下1階 約 31.00 m ² 延床面積 約 81.75 m ²
6	所 在 地 地 地 目 積	「物件目録記載のとおり」	地目以外は、「同 左」 雑種地
番号	特 記 事 項		
	物件5家屋番号16番3は、物件1及び物件3の地上に存する。 物件5附属建物は、物件3及び物件4の地上に存する。 物件5の増築面積は、1階約34m²、2階約17m²、合計約51m²である。		

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、3、4、6)

位 置 ・ 交 通	地下鉄烏丸線「北大路」駅の北西方・道路距離約 3.1 km 最寄バス停「山ノ前町」の北西方・約 280m (徒歩 約 4分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地等も見られる山裾の住宅地域	
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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 10 m 高度地区 山ろく型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域
画 地 条 件	間口 約17 m、奥行約 19 mの 不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約 6 mの 市道 に 概ね等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 3号道路) 接面道路は西向き登り傾斜で、目的土地とは若干の段差が生じている箇所が認められる。	
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	西側隣接地(16番17)との境界はやや不明瞭である。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

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41年4月20日 新築 経 過 年 数 ： 約 59 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 ： 木造地下1階付2階建 屋 根 ： 瓦葺鉛メッキ鋼板交葺 外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： 塗り壁等 天 井 ： 板等 床 ： 畳、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項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅・車庫 間 取 り： (付属資料「建物見取図」参照)
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	閉鎖謄本を確認したところ、新築年月日は上記のとおりであった。 建築確認及び完了検査あり(新築、増築のいずれも該当) 増築時の建築計画概要書によれば、完了検査日は昭和56年3月5日である。 接面道路と概ね等高なのは登記上の地下1階で、1階は南側隣接地と概ね等高である。 物件5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。

2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

区 分	附属建物 符号1
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51年7月5日 新築 経 過 年 数 : 約 49 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・鉄筋コンクリート造地下1階付2階建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス、板等 床 : カーペット等 設 備 : 電気、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: 事務所・倉庫 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	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	閉鎖謄本を確認したところ、新築年月日は上記のとおりであった。 建築確認は受けているが、完了検査は確認できなかった。 接面道路と概ね等高なのは登記上の地下1階で、1階は南側隣接地と概ね等高である。 1階の出入り口は建物の南西側に存する。トイレは設置されていない。 物件5(附属建物)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、2、3、4、6）

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	156,000	0.93	22	0.9	2,870,000
2	156,000	0.93	16.25	1.0	2,360,000
3	156,000	0.93	168.62	0.9	22,020,000
4	156,000	0.93	13.44	0.9	1,750,000
6	156,000	0.84	50	1.0	6,550,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都北 -20

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/㎡)
 $192,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/122 = 156,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/102 = 100/122$

イ 個別格差 : 方位等 (0.93) (物件1、物件2、物件3、物件4)
 方位等 (0.84) (物件6)

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、物件6は建物の敷地には含まれないため、建付減価は不要と判定した。

(2) 建物価格（物件5）

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
5	240,000	156.68	0.03	1,130,000
附属	210,000	81.75	0.03	520,000
計				1,650,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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 0.03 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	2,870,000	60%	法定地上権	1,720,000
3	22,020,000	60%	法定地上権	13,210,000
4	1,750,000	60%	法定地上権	1,050,000

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。なお、物件2、物件6は建物の敷地ではないため、控除すべき土地利用権等価格はない。

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	2,870,000	-1,720,000		90%	70%	720,000
2	2,360,000	0		90%	70%	1,490,000
3	22,020,000	-13,210,000		90%	70%	5,550,000
4	1,750,000	-1,050,000		90%	70%	440,000
5	1,650,000	+15,980,000	100%	90%	70%	11,110,000
6	6,550,000	0		90%	70%	4,130,000
一 括 価 格 (合計)						23,440,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 1低専の住宅地域に存する築古の事務所併設住宅及びその敷地等であり、周辺環境とやや適合していないことから需要者が限定されることを考量した。

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 地価公示標準地 (京都北-20)
所 在 : 京都市北区大宮玄塚北東町3番54
価 格 : 192,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄烏丸線「北大路」駅の 北西 方、道路距離約 3.1 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 101 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 100 %)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- | | |
|----------|--------------|
| 物件1(土地): | 2,420,000 円 |
| 物件2(土地): | 1,787,500 円 |
| 物件3(土地): | 18,548,200 円 |
| 物件4(土地): | 1,478,400 円 |
| 物件5(建物): | 2,547,100 円 |
| 物件6(土地): | 5,500,000 円 |

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
2 付 近 地 図
仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 15番4
地 目 畑
地 積 22平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 15番6
地 目 宅地
地 積 16.25平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 16番3
地 目 宅地
地 積 168.62平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市北区大宮薬師山東町
地 番 16番22
地 目 宅地
地 積 13.44平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 京都市北区大宮薬師山東町 16 番地 3

家屋 番号 16 番 3

種 類 車庫及居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 67.50 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル
地下 1 階 15.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・居宅・車庫

構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造瓦葺鉛メッキ鋼板葺地下
1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 25.04 平方メートル
2 階 25.71 平方メートル
地下 1 階 34.00 平方メートル

所有者 A

6 所 在 京都市北区大宮薬師山東町

地 番 15 番 8

地 目 畑

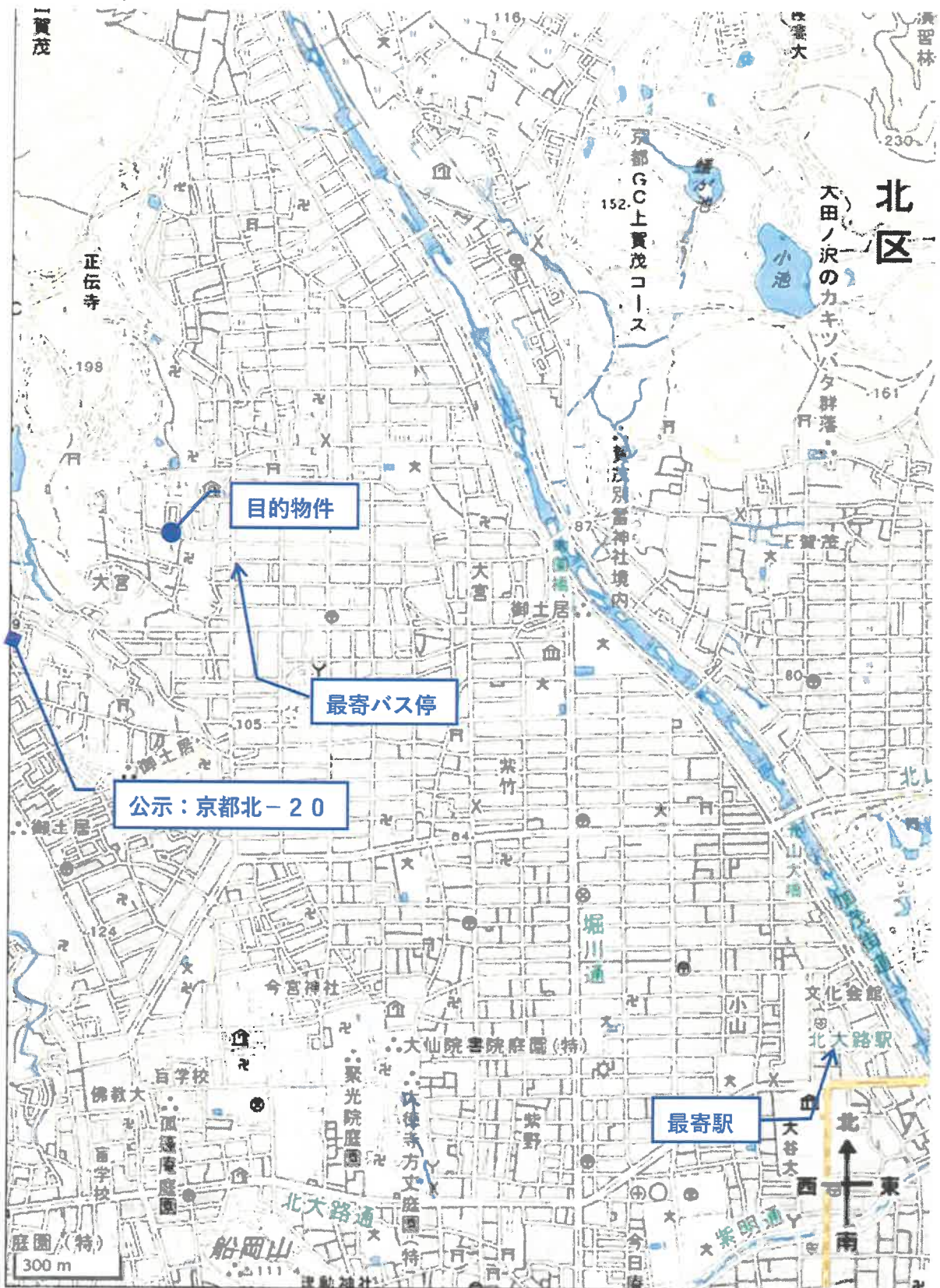
地 積 50 平方メートル

所有者 B



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

第2図 付近地図

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