

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11月19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12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18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 1月 8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12月26日 午前10時00分から 令和 7年12月26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 11月19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	1,910,000 1,528,000	一括	382,000	44,112	9,711
1	770,000				
2	1,140,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 綴喜郡井手町大字多賀小字西北河原
 地 番 11 番 1
 地 目 宅地
 地 積 214.87 平方メートル

- 2 所 在 綴喜郡井手町大字多賀小字西北河原 11 番地 1
 家屋 番号 11 番 1
 種 類 居宅・作業場
 構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 163.80 平方メートル
 2 階 98.68 平方メートル
 3 階 98.68 平方メートル



物件明細書

令和 7年 9月19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 綴喜郡井手町大字多賀小字西北河原
 地 番 11番1
 地 目 宅地
 地 積 214.87平方メートル

- 2 所 在 綴喜郡井手町大字多賀小字西北河原 11番地1
 家屋 番号 11番1
 種 類 居宅・作業場
 構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 163.80平方メートル
 2階 98.68平方メートル
 3階 98.68平方メートル



令和7年(ケ)第35号
令和7年4月 3日受理
令和7年8月22日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(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 | 綴喜郡井手町大字多賀小字西北河原 | | |
| | 地 番 | 1 1 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 1 4 . 8 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 綴喜郡井手町大字多賀小字西北河原 1 1 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅・作業場 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 6 3 . 8 0 | 平方メートル |
| | | 2 階 | 9 8 . 6 8 | 平方メートル |
| | | 3 階 | 9 8 . 6 8 | 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) ☐ (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、本土地上下に下記建物を所有し、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	☒ 「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・作業場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	☒ 「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 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

(その他の事項用)

その他の事項

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 本件土地の状況

(1) 北東側で建築基準法上の道路(町道)と接している。

(2) 下水道については、東側隣接地(他人所有)を経由して接続していると思われる。

(3) 現地概測の結果、本件土地の形状等は公図と概ね符合した。

3 本件建物の状況

(1) 玄関に所有者の姓の表札が設置されている。

(2) 前面道路とは2階部分で接している。

(3) 建築確認の有無については、調査したが見当たらず、本件建物は現行の建ぺい率を超過している。

(4) 1階作業場には多数の動産が存在する。

(5) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面(各階平面図)に符合した。

(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	1 私は本件建物に住んでいます。本件建物は誰にも貸していません。 2 一度建物の3階南東側洋室が雨漏りしたので、屋上(屋根)を補修しました。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面(各階平面図)、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 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、所有者が本件建物を居宅・作業場として使用していることが認められ、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4月24日 15:00-15:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認 所有者宛照会文書投函
7年5月7日 11:00-11:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

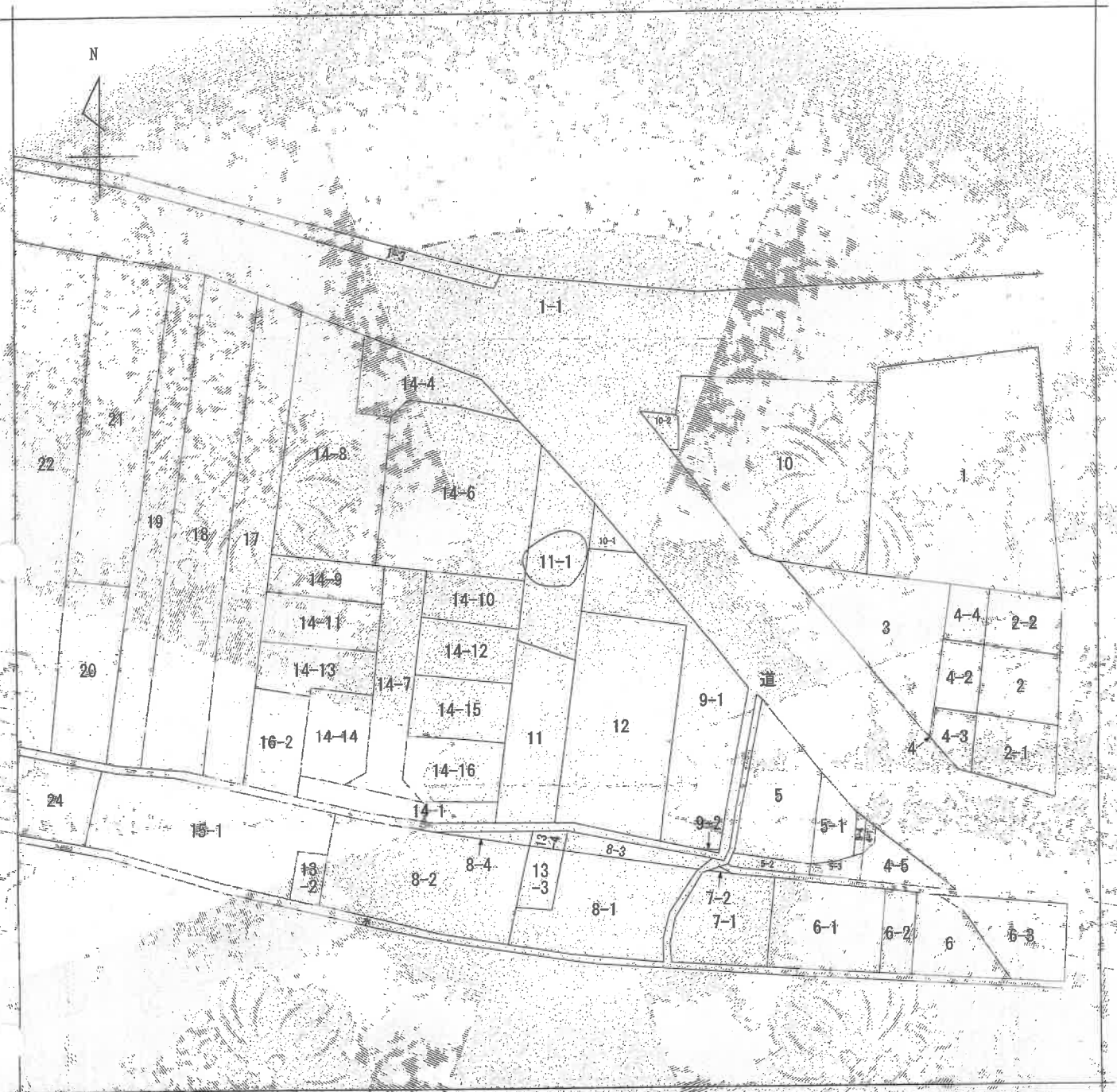
(特記事項)

☐ 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、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図略を記載した図面です。



請求 部	前 巻	綾宮郡井手町大字多賀小字西北河原				地 番	11番1			
縮 小 力 尺	縮尺不明	精 度 分		登録系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面			
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 類	旧土地台帳附属地図			

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局宇治支局管轄)

令和6年12月20日

福岡法務局

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

宣統三年九月 謹啟

登記年月日 昭和63年9月22日

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。
(京都地方法務局宇治支局管轄)
令和6年12月20日 福岡法務局

令和6年12月20日 福岡法務局

令和6年12月20日

福岡法務局

夏商周

6 ページ

面圖
區圖
物
建
各

0497927
各階平屋區

鳴
番
屋
家

五

鹽田郡 手町大字 多賀小等西北河原 111-1

隨

1 階求積

$$1820 \times 900 = 1638000$$

16380

2階

2. 階求積

$$13.65 \times 7.23 = 98.6895$$

98.68 Ⅲ

隨

3階求積

$$1365 \times 723 = 986895$$

張

縮尺 1/250

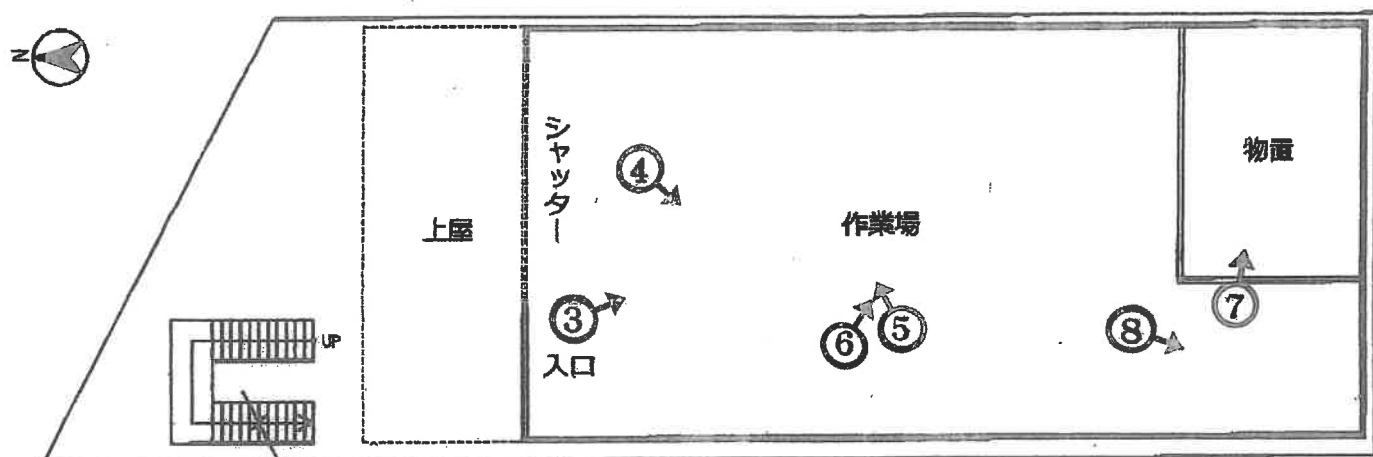
再請入

尺蠖

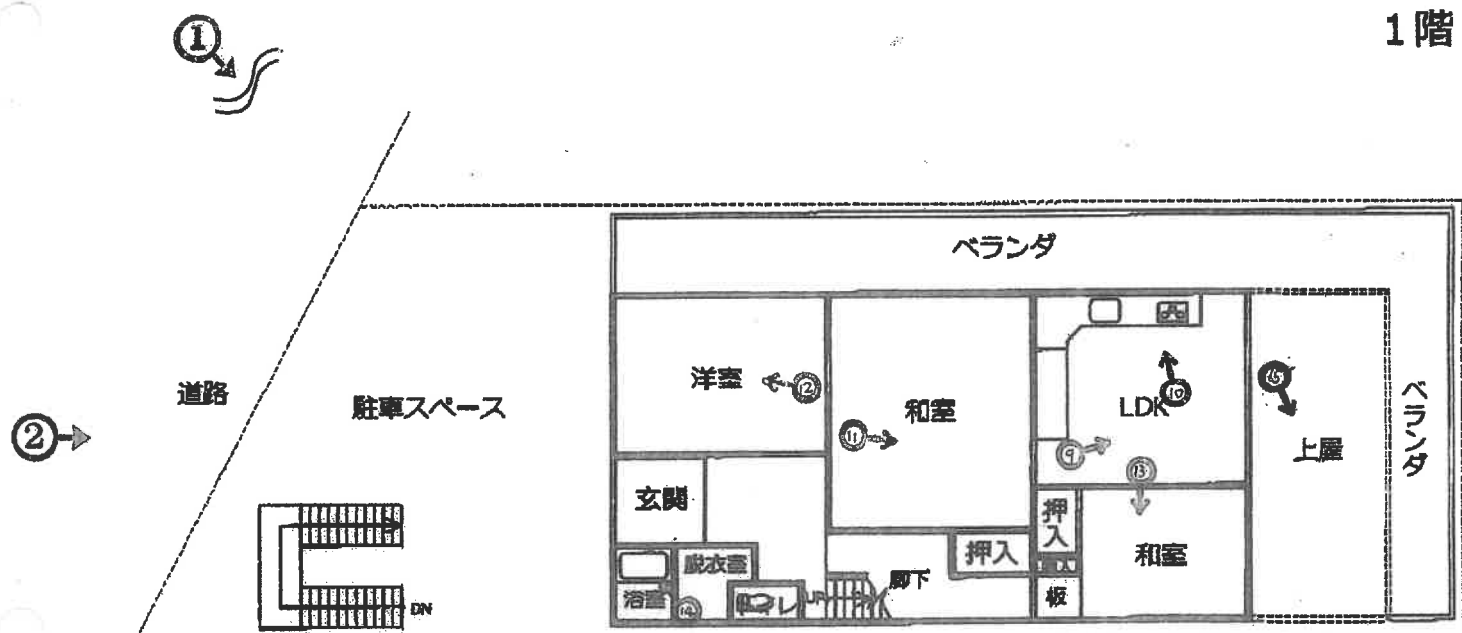
~~500~~

請求番号: 15-2

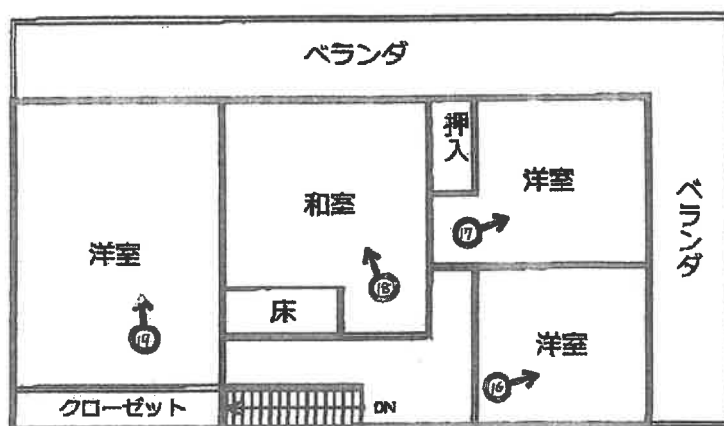
土地建物位置関係図・建物見取図



1階



2階



3階

写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19

令和 7 年 （ ケ ） 第 35 号

令和 7 年 5 月 7 日 現地調査
令和 7 年 5 月 14 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻本 尚子

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1,910,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 770,000 円	
物件2（建物）	金 1,140,000 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 番目積	「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		
	目的物件2(建物)は、登記上の2階で道路と接している。		

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)

位 置 ・ 交 通	JR奈良線「山城多賀」駅の北西方・道路距離約 950 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	工場や作業所に、寺院や住宅等も見られる工住混在地域	
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 準工業地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約11 m、奥行約 25～30 mの 台形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約 10 mの 町道 に 約5m低く 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 前面道路とは、建物の2階部分で接している。	
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: なし (プロパンガス使用) 下 水 道: あり (他人地を介して接続している) (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	・下水道について 井手町上下水道課での聴取によると、町の下水道管は前面道路の南東方、地番5付近までしか来ておらず、目的物件の前面には埋設管がないとのことであった。 しかしながら現況は、下水道使用料を支払っており、東側隣接地(他人地)を経由して接続していると思われる。下水道管の埋設について隣接地所有者への土地使用料等の支払いはなく、またどの部分に埋設されているかも判然としない。 ・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、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)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
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和49年8月31日 新築 経 過 年 数 ： 約 51 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3階建 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： 塗り壁(居宅)、ボード(作業所)等 天 井 ： クロス、ボード等 床 ： 板、畳、土間(作業所)等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： 1階作業所、2・3階居宅である。
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・作業場 間 取 り： (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	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	・ 建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・ 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。 ・ 物件2(建物)は、現行の建蔽率を超過している。 ・ 建物の固定資産税は、鉄筋コンクリート部分と鉄骨部分に分けて課税されているが、所有者の談では構造の区分は判然としないとのことであった。

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	20,300	0.70	214.87	0.90	2,750,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 井手 -2

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/㎡)
 $23,700 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/117 = 20,300$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/93 \times 100/105 \times 100/120 \times 100/100 = 100/117$

イ 個別格差： 高低差等 (0.70)

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	180,000	361.16	0.01	650,000
計				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 0.01 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	2,750,000	50%	法定地上権	1,380,000

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50%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	2,750,000	-1,380,000		80%	70%	770,000
2	650,000	+1,380,000	100%	80%	70%	1,140,000
一 括 価 格 (合計)						1,910,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 市場が未熟な地域であること等を考量した。

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 (井手-2)
所 在 : 綴喜郡井手町大字多賀小字茶臼塚4番外
価 格 : 23,700 円/㎡
位 置 : JR奈良線「山城多賀」駅の 東 方、道路距離約 400 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 709 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 2.8 m 町道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 4,169,337 円
物件2(建物): 1,451,824 円 (居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建)
965,260 円 (居宅 鉄骨造陸屋根3階建)

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

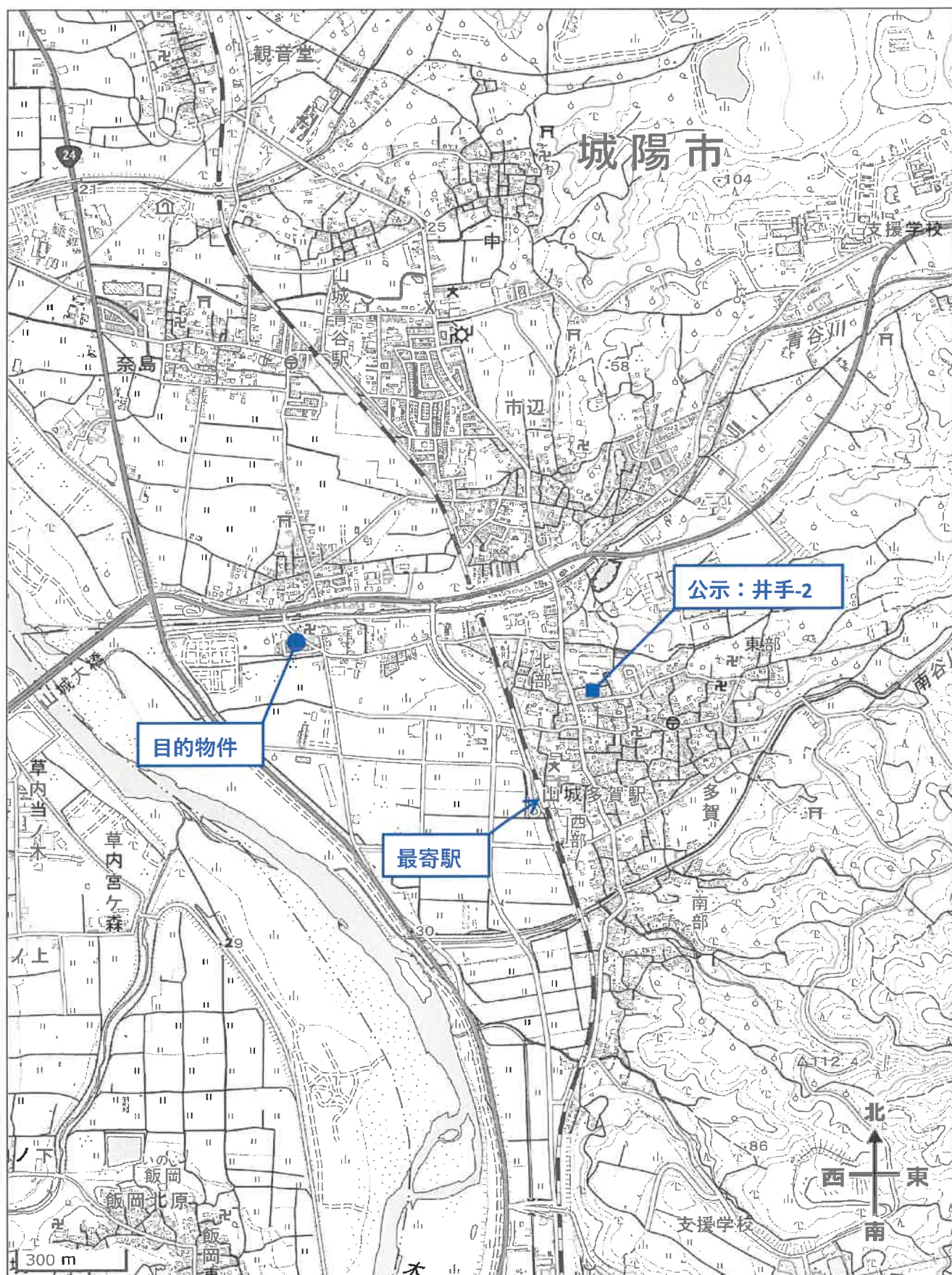
物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------|-------------|--------|
| 1 | 所 在 | 綴喜郡井手町大字多賀小字西北河原 | | |
| | 地 番 | 1 1 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 1 4 . 8 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 綴喜郡井手町大字多賀小字西北河原 1 1 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅・作業場 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 6 3 . 8 0 | 平方メートル |
| | | 2階 | 9 8 . 6 8 | 平方メートル |
| | | 3階 | 9 8 . 6 8 | 平方メートル |



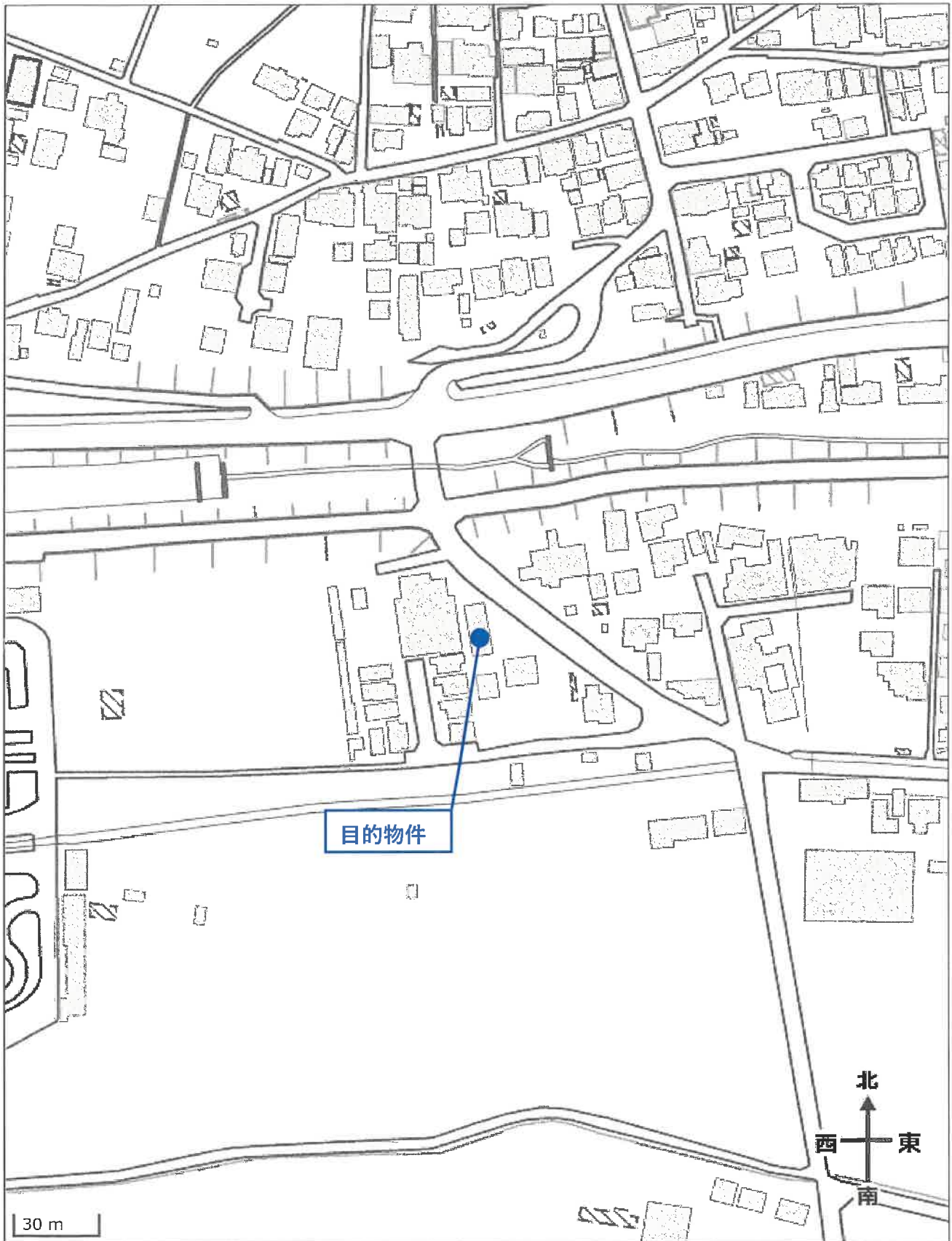
第1図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（白黒地図）を加工して利用

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（白黒地図）を加工して利用