

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 場 所 令和 8 年 1 月 22 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 2 月 5 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 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, 010, 000 2, 408, 000	一括	602, 000	24, 923	0
1	620, 000				
2	2, 390, 000				



物 件 目 録

1 所 在 木津川市加茂町北小谷

地 番 23 番

地 目 山林

地 積 181 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 木津川市加茂町北小谷

地 番 23 番・24 番・25 番合併

地 目 宅地

地 積 694.21 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 30 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

【物件番号 1, 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 164 番）のために法定地上権が成立する。

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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

隣地との境界が不明確である。

本件土地上に特定及び存否の不明な建物の登記が存在する。

《 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 木津川市加茂町北小谷

地 番 23 番

地 目 山林

地 積 181 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 木津川市加茂町北小谷

地 番 23 番・24 番・25 番合併

地 目 宅地

地 積 694.21 平方メートル



令和7年(ヌ)第69号

(物件1、2)

令和7年6月27日受理

令和7年8月 8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 | 木津川市加茂町北小谷 |
| | 地 | 番 | 23番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 181平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 木津川市加茂町北小谷 |
| | 地 | 番 | 23番・24番・25番合併 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 694.21平方メートル |



2 ページ

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1、2関係）

所在地	木津川市加茂町北小谷 2 3 番地・2 5 番地合併
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ 1 6 4 番
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 附属建物土蔵（農家用）
構造	主である建物居宅：木造瓦葺平家建 附属建物土蔵：土蔵造平家建
床面積（概略）	主である建物 9 4. 2 1 m ² 附属建物 9. 9 2 m ²
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1および物件2の土地は、所有者が目的外建物の敷地やソーラーパネル設置場所として使用していることが認められる。なお、ソーラーパネルの所有者は明確ではない。
- 2 所有者宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 3 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおりに認定した。

(調査経過用)

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1日 12:45-13:00	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年7月2日 : - :	執行官室	所有者宛に照会書送付
7年7月23日 10:40-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣から聴取
7年7月23日 11:25-11:40	木津川市役所税務課	地番図・評価証明書交付申請

(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に

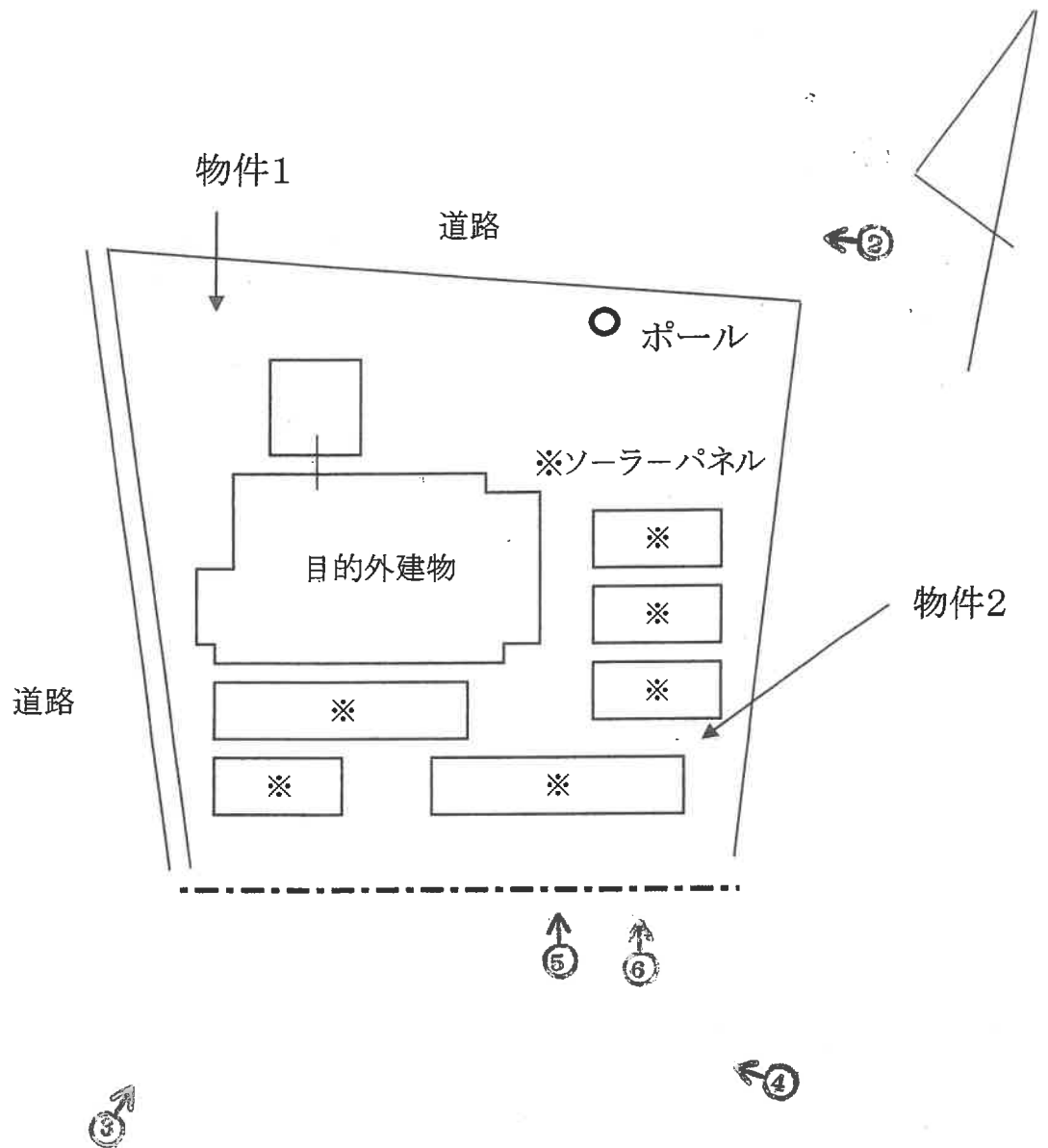


A 加茂町北広

請求部	所在	本津州市加茂町北小谷			地番	23番・24番・25番合併			
出納	為尺	編入不明	積込区分	原簿番号 添付文書 添付記号	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					備考 年月日 (原図)			補記事項	

(1/1)

土地見取図



写真撮影位置方向↑





3



4



5



6

令和 7 年 (ヌ) 第 69 号
令和 7 年 7 月 23 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 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 木田 洋二 

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,010,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 620,000 円	
物件2（土地）	金 2,390,000 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、2の内訳価格は、後記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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出来ないこと、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 本件評価は、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」	宅地
2	所在地番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
特記事項			
■物件1、2上に以下の目的外建物及びソーラーパネル等が存する。 (目的外建物) 主である建物の表示:家屋番号164番、居宅、木造瓦葺平家建、床面積94.21㎡ 附属建物の表示: 符号1 倉庫、土蔵造瓦葺平家建、床面積9.91㎡ 符号2 倉庫、土蔵造瓦葺平家建、床面積9.91㎡ 符号3 物置、木造瓦葺平家建、床面積23.14㎡ 符号4 物置、木造瓦葺平家建、床面積23.14㎡ 符号5 居宅、木造瓦葺平家建、床面積19.83㎡ 符号6 居宅、木造瓦葺平家建、床面積9.91㎡ 以上所有者名:井上幸治 上記目的外建物の表記は、登記簿上の表示であり、現況とは異なる(主である建物は現況2階建てとなっている)ほか、附属建物については現存の有無の判定及び符号の特定は出来なかった。ほかに家屋番号164番の2、164番の3の表題部のみの建物登記があるが、現存の有無の判定等は上記附属建物と同じである。 (ソーラーパネル) 上記の主である建物の南及び東側を取り巻くように6基存する。尚、所有者及びその用益権は不明である。 ※各配置については第4図土地建物位置関係図を参照			

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	JR関西本 線「加茂」駅の 北東 方・道路距離約 1.8 km 最寄りバス停 「 小谷下 」の 東 方・約 20 m (徒歩約1分) (付属資料第1図及び第2図参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅、寺院、駐車場等が見られる既存の住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 指定なし。 60 % 200 % 指定なし。 下記特記事項参照 洪水浸水想定区域(最大5.0m以上)
画 地 条 件	北側間口が約37mの概台形地である(奥行は下記特記事項参照)。下記前面道路とは最大で5m程度の高低差が有り(本件土地が高い)、当該高低差には石積擁壁が築造されている部分もあるが、法地のまま放置されている部分も見られる。	
前面道路の状況	北側が幅員約4～6.5mの市道に、西側が幅員約7mの市道に水路を介して接する。 (何れも建築基準法 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 なし 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	■本件土地には何れも地積測量図が無いため、正確な境界や地積の把握には、隣接地所有者立ち会いのもと、専門家による測量を要する。南側の各隣接地とは一体的な利用がなされており、境界が特に不分明である(本件土地の南東部に慰霊碑や石碑が存するが、必ずしも隣接地と画するものとは思われない)。本件土地上の目的外建物等へは、西側道路から、水路を跨ぐ通路にてアプローチするが、本件土地と南側隣接地26番1の所有者は同一であり、本件土地内に当該通路が収まっているかは不明である。尚、本件土地の南東方の隣接地辺りには簡易な焼却炉が設置されており、土中にダイオキシンなどのもらい汚染の懸念がある。 ■本件土地は、上記のとおり市街化調整区域内に存しており、建物の新築・改築等につき厳しい制限が課されている。既存の建物と同一用途であれば現行の公法上の規制の中で建て替えが可能となる場合もあるが、具体の建て替えについては管轄の土木事務所の担当課と十分な事前協議を要する。加えて、上記のとおり本件土地の北側及び西側には2mを超える法地が見られることから、京都府建築基準法施行条例第6条(崖に近接する建築物)が適用される。 ■前記目的外建物には増築に係る建築確認申請は存するが(申請番号:54木第207号、昭和54年7月3日)、完了検査は経ていない。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	15,500	0.72	181	0.90	1,820,000
2	15,500	0.72	694.21	0.90	6,970,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 木津川 -11

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/㎡)
 $16,600 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/107 = 15,500$

◇ 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
 $100/98 \times 100/99 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/107$

イ 個 別 格 差 : 方位、形状、角地、法地を含む等 (0.72)

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。

Ⅱ 評価額の判定

本物件については、前記により求めた価格に、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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、本物件上には目的外建物等が存するため収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

物件 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=ウ (万円未満四捨五入)
1	1,820,000	30%	法定地上権	550,000
2	6,970,000	30%	法定地上権	2,090,000

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30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (Ⅰ①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (Ⅱ①ウ) 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=カ
1	1,820,000	-550,000		70%	70%	620,000
2	6,970,000	-2,090,000		70%	70%	2,390,000

ウ 占有減価修正： 下記市場性修正にて考慮済み。

エ 市場性修正： 目的外建物及びソーラーパネルの存在のほか、本件土地の特記事項欄記載の事情等を考慮して査定した。

オ 競売市場修正： 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 地価公示標準地 (木津川-11)

所 在 : 木津川市加茂町例幣正等庵7番

価 格 : 16,600 円/㎡

位 置 : JR関西本 線「 加茂 」駅の 北西 方、道路距離約 2.4 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 685 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南 4.6 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、作業所等が見られる既存の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物件1(土地): 4,163 円

物件2(土地): 6,224,981 円

第7 付属資料の表示

1 対 象 不 動 産 の 位 置 図

2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 木津川市加茂町北小谷 |
| | 地 | 番 | 23番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 181平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 木津川市加茂町北小谷 |
| | 地 | 番 | 23番・24番・25番合併 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 694.21平方メートル |

第1図 対象不動産の位置図

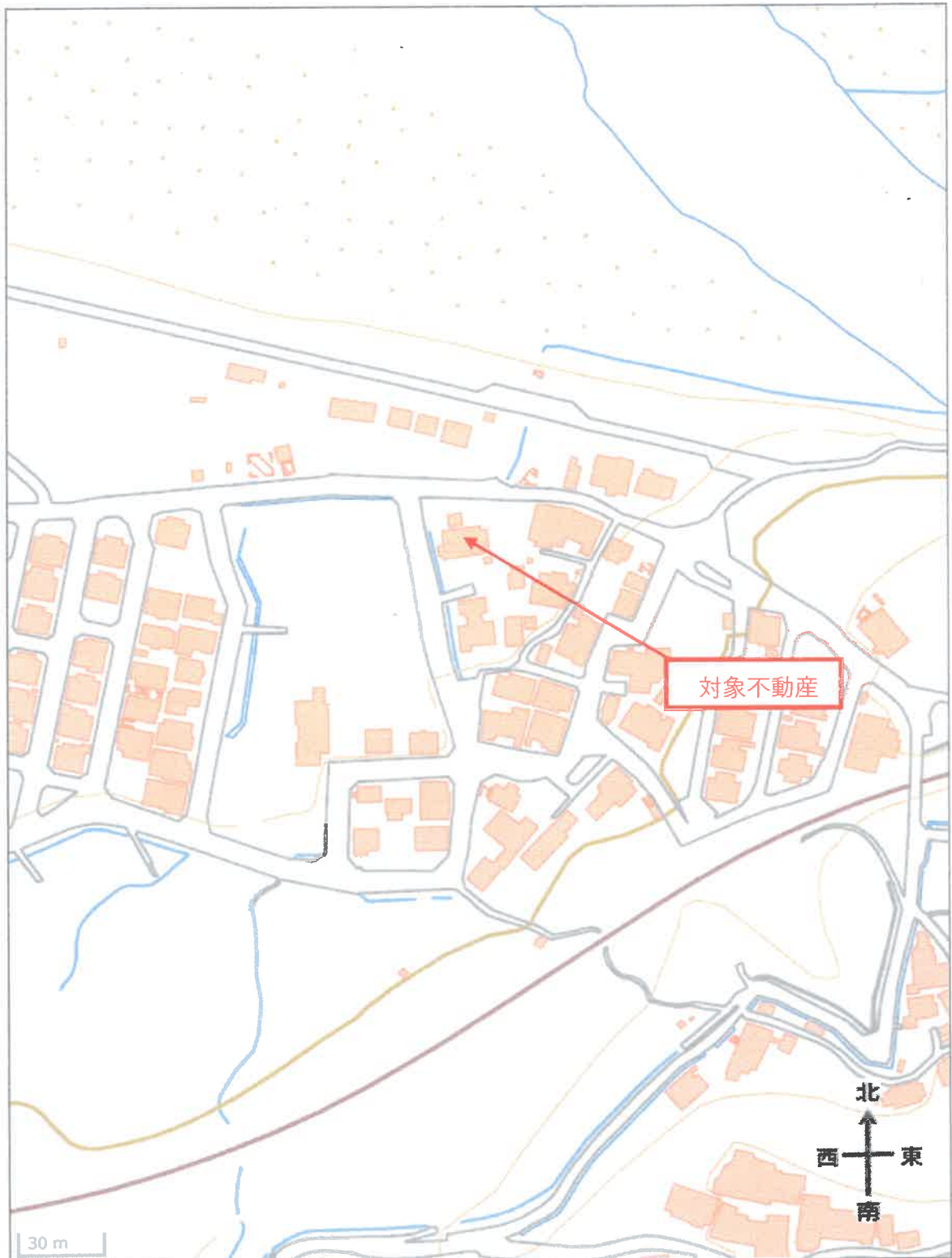
地理院地図
GS Maps



出展：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



出展：地理院タイル(淡色地図) を加工して利用