

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 1 月 2 4 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 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 9 時 3 0 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 2 月 5 日 午後 1 時 0 0 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 1 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 3 0 日 午前 1 1 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 4 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	10,130,000 8,104,000	一括	2,026,000	98,666	18,911
1	1,060,000				
2	9,070,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇治市槇島町千足 |
| | 地 番 | 26番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市槇島町千足 26番地13 |
| | 家屋 番号 | 26番13の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.19平方メートル
2階 35.19平方メートル |



物件明細書

令和 7 年 10 月 20 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 | 宇治市槇島町千足 |
| | 地 番 | 26番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市槇島町千足 26番地13 |
| | 家屋 番号 | 26番13の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.19平方メートル
2階 35.19平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 103 号
(物件 1、2)
令和 7 年 8 月 6 日受理
令和 7 年 9 月 16 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 | 宇治市槇島町千足 |
| | 地 番 | 26番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市槇島町千足 26番地13 |
| | 家屋 番号 | 26番13の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.19平方メートル
2階 35.19平方メートル |



2 ページ

そ の 他 の 事 項

- 1 本件各物件の所有者はAであったが、Aに破産手続が開始されたことから、破産者A破産管財人が本件各物件の管理処分権を有している。
- 2 本件土地
 - (1) 南側前面道路は建築基準法上の非道路であることから、建物等の再建築は原則として不可となるが、評価人の調査によると、本件建物は建築基準法第43条第2項第2号の規定により建築確認を受けていることから、一定の要件の下、本件土地について建替えができる可能性が認められる。
 - (2) 東側部分にエコキュート設備が設置されている。
 - (3) 周辺には中小の工場、事業所等が見られるが、本件土地にかかる土壌汚染の存否は不詳であり、厳密には専門家による調査を要する。
 - (4) 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）浸水実績区域等）において、浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域の記載がある。
 - (5) 西側隣地との間に仕切り塀等はなく、西側隣地との境界付近に動産類が置かれている。
- 3 本件建物
 - (1) 建物内に家財等はほとんど存在せず、空き家の状態である。
 - (2) 建物内にA宛の郵便物等が存在する。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■破産管財人	1 本件建物は空き家です。 2 本件建物の鍵は破産管財人が管理しています。
■A	1 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。 2 本件建物に破損箇所や不具合はありません。 3 本件建物はオール電化住宅です。 4 本件土地東側のコンクリートブロック塀は東側隣地所有者との共有で、当該ブロック塀の中心が本件土地と東側隣地との境界だと聞いています。 5 本件土地北側のコンクリートブロック塀については、所有関係や境界のことは聞いていません。

(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 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取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7年5月に契約は終了している。
- 3 破産管財人が管財業務の一環として、本件建物を管理して占有していることが認められる。
- 4 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。

(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 8月14日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年 8月21日 16:25-16:30	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 8月21日 : - :	当庁	A宛照会書送付
7年 9月 8日 9:35-9:45	破産管財人事務所	破産管財人と面談
7年 9月10日 13:20-13:40	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年 9月10日 18:20-18:25	当庁	Aから電話聴取

(特記事項)

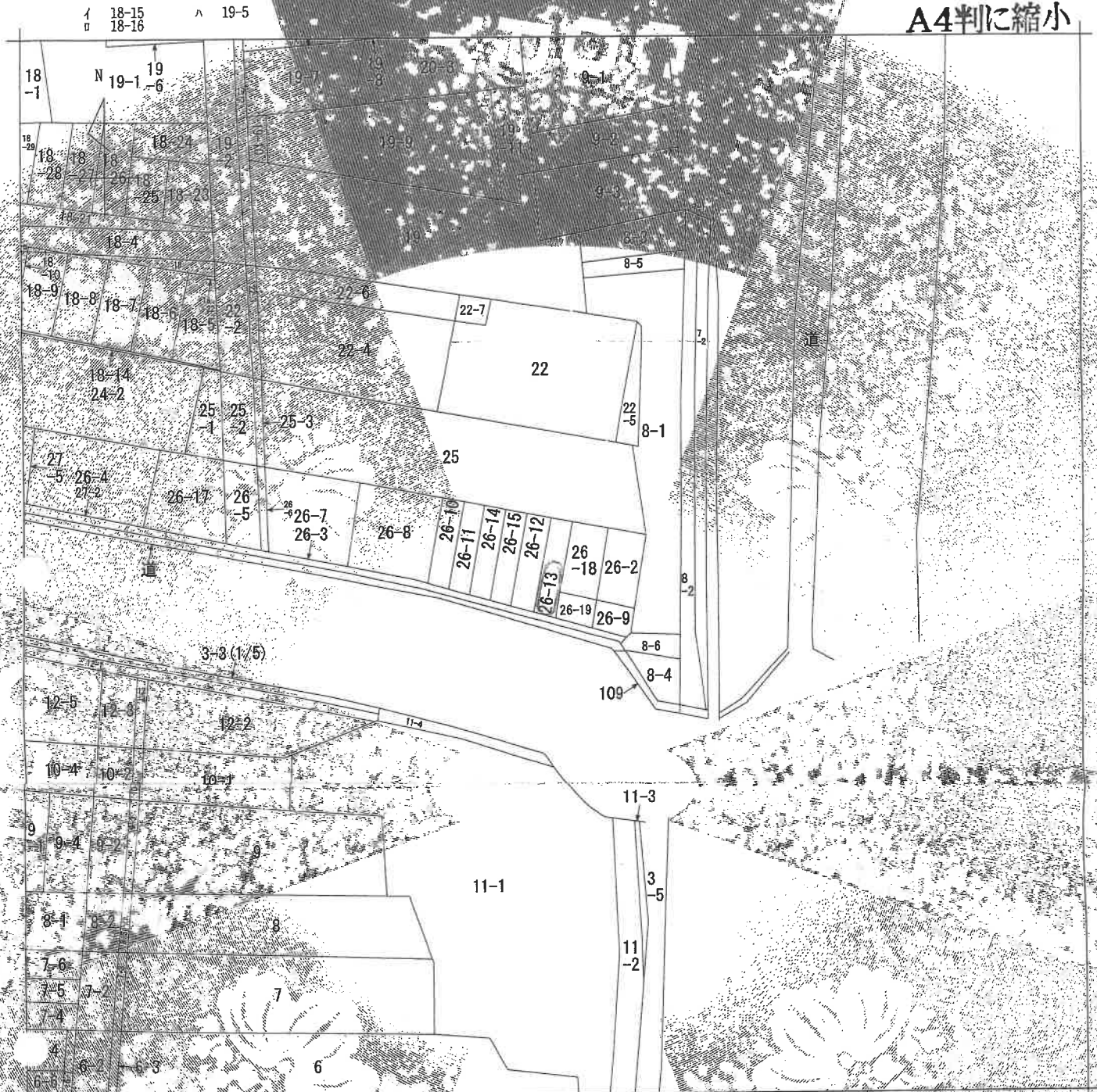
☐ 令和 年 月 日

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 9月10日

目的物件は不在で施錠されていたので、破産管財人から提供を受けた鍵で解錠し、建物内に立ち入った。

(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概略を記載した図面です。



請求 部	所在 地	宇治市横島町千足			地番	26番13
用尺 縮	縮尺不明	精度 区分	地番 番号又は 記号	種類 地区に属する区分	種類	市土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和45年3月	備考 年月日 又は 備考	備考 年月日 又は 備考	備考 年月日 又は 備考	備考 年月日 又は 備考	備考 年月日 又は 備考

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7年6月6日
東京法務局立川出張所
登記官

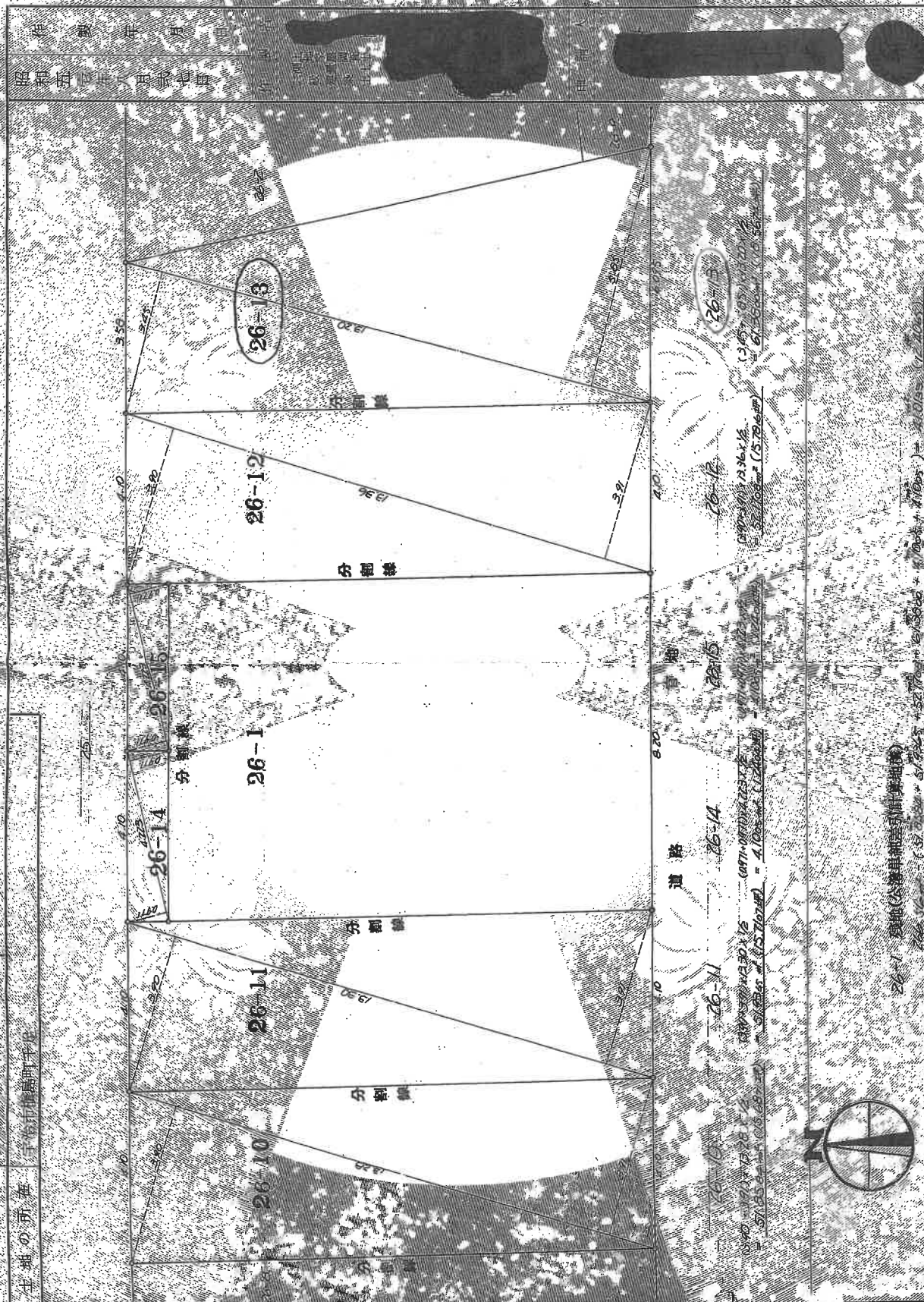
地図整理番号：M58320

登記年月日：昭和57年9月2日

0163883

地 積 測 量 図

地 番	26-10-10-26-13
土地の所在	東京都葛飾区



杉井綜合事務所用紙
原紙の541-0344(4)

縮 尺 1/100

地図管理番号：M58321

これは図面に記載された測量結果を証明するものである。
(東京都地方事務局支庁支局管轄)
令和7年6月6日 東京法務局立川支局

登記年月日：令和3年10月15日

これは図面に記載されている外観を証明する書面である。
(京都府地方広務局宇治支局管理)

令和7年6月6日

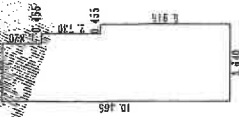
東京法務局立川出張所

建物図面図

家屋番号 26番13の2

建物の所在 京都府宇治市横盛町千足26番地13

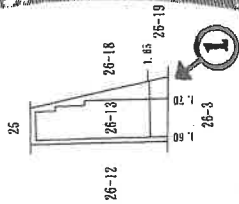
1階、2階
(各階同形)



求積表

$0.455 \times 5.915 = 2.691325$
 $0.455 \times 8.645 = 3.933475$
 $2.691325 + 3.933475 = 6.6248$
 $6.6248 \times 10.455 = 69.2745$

延床面積 35.194250
床面積 35.19 m²



写真撮影位置方向

作成者

宇治市役所

宇治市役所

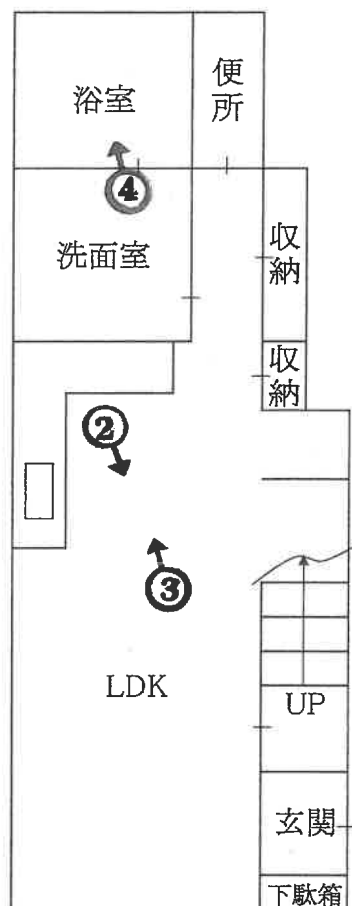
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



(♂ 写真撮影位置方向)



1階



2階

本件建物

1





2



3



4



5



6

令和 7 年（ケ）第 103 号
令和 7 年 9 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 16 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士
栗田口定大

第1 評価額

一 括 価 格			
金		10,130,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,060,000	円
物件2（建物）	金	9,070,000	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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 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	近鉄京都線「向島」駅の東方・道路距離約 2.1 km 最寄バス停「目川」の北東方・約 650m(徒歩 約 9分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	宇治川西岸に近く、小規模住宅のほか周辺には工場等が見られる住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区(高さ制限20m) 景観計画区域(市街地地区)
画 地 条 件	間口 約6 m、奥行約 12.7 mの 概台形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 3.5 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法 非道路) 接面道路は幅員4m未満であるため、建替えが可となる場合にはセットバック(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: なし 下 水 道: あり (特記事項参照) (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	・前面道路は建築基準法上の非道路につき、物件1土地に係る建物等の再建築は原則として不可となる。なお、物件1土地上の物件2建物は、建築基準法第43条第2項第2号の規定により建築確認を受けていることから、一定要件の下、物件1土地について建替えが可となる可能性が認められる。 ・前面道路に公共下水道の埋設管が存するも、物件1土地は個別浄化槽が設置されているものと思料される。 ・物件1土地の東側部分には、エコキュート設備が設置されている。 ・物件1土地の周辺には中小の工場、事業所等が見られるが、物件1土地に係る土壤汚染の存否は不詳であり、厳密には専門家による調査を要する。 ・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)浸水実績区域等)において浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫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）： 令和3年10月8日 新築 経 過 年 数 ： 約 4 年 経済的残存耐用年数 ： 約 26 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、ボード等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： オール電化仕様と思料される。
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 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	建築確認及び完了検査あり

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	80,800	1.01	61.38	0.95	4,760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -18
 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/㎡)
 $84,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 = 80,800$
 ◇ 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: なし (1.00)
 ◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/103 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 = 100/105$
 イ 個別格差: 方位、形状等 (1.01)
 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。

(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	240,000	70.38	0.79	13,340,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 26 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10)$$

$$= 0.79$$

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	4,760,000	60%	法定地上権	2,860,000

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	4,760,000	-2,860,000	/	80%	70%	1,060,000
2	13,340,000	+2,860,000		80%	70%	9,070,000
一 括 価 格 (合計)						10,130,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。
エ 市場性修正： 再建築の難易が市場性に与える影響等を考慮した。
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 (宇治-18)

所 在 : 宇治市槇島町千足18番9外

価 格 : 84,800 円/㎡

位 置 : 近鉄京都線「向島」駅の東方、道路距離約 2.1 km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 72 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水あり

接 面 街 路 : 北方 6 m 私道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 小規模住宅に工場等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): 3,102,636 円

物件2(建物): 6,530,542 円

第7 付属資料の表示

1 目的物件の位置図

2 付 近 地 図

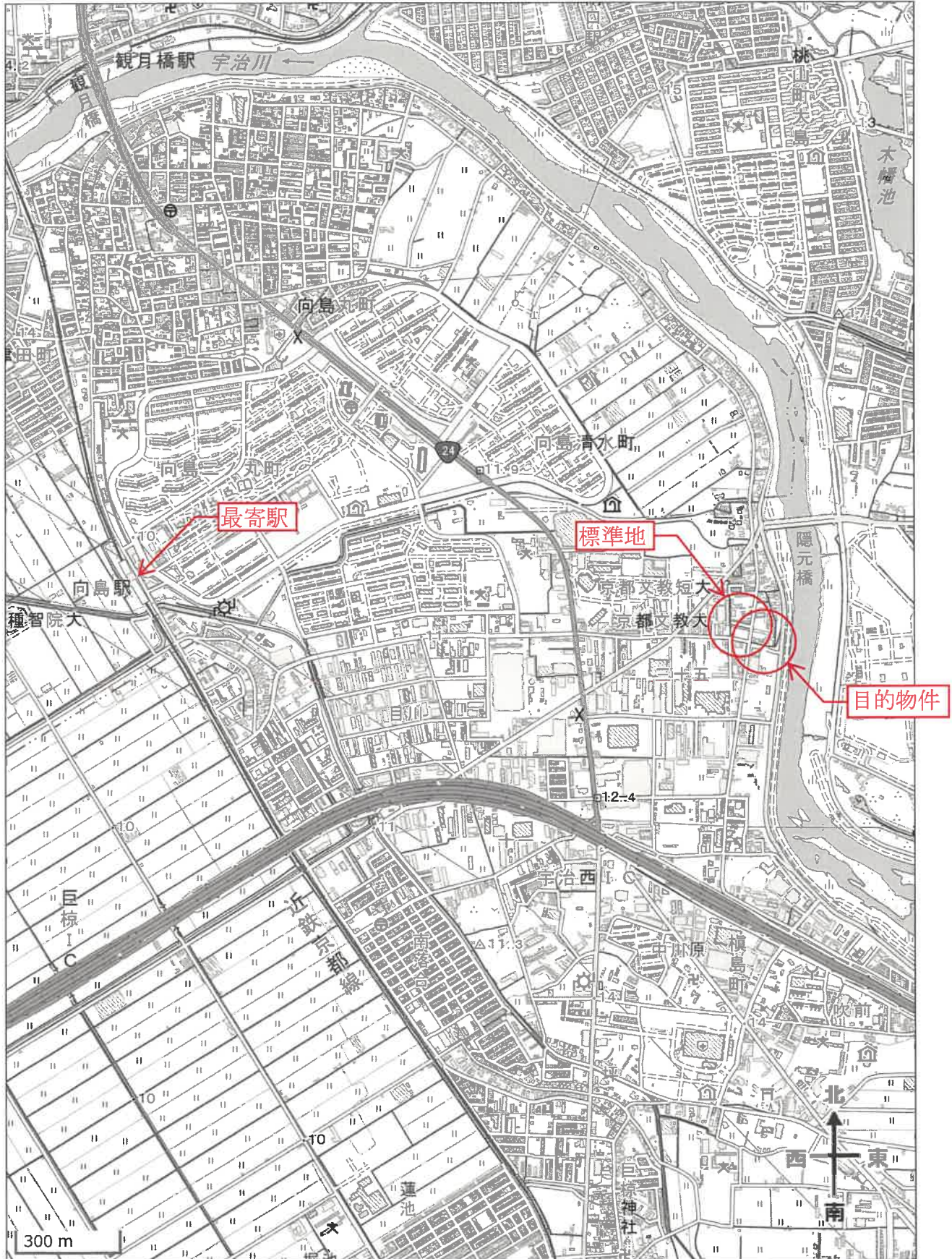
仮 名 一 覧 表

以上

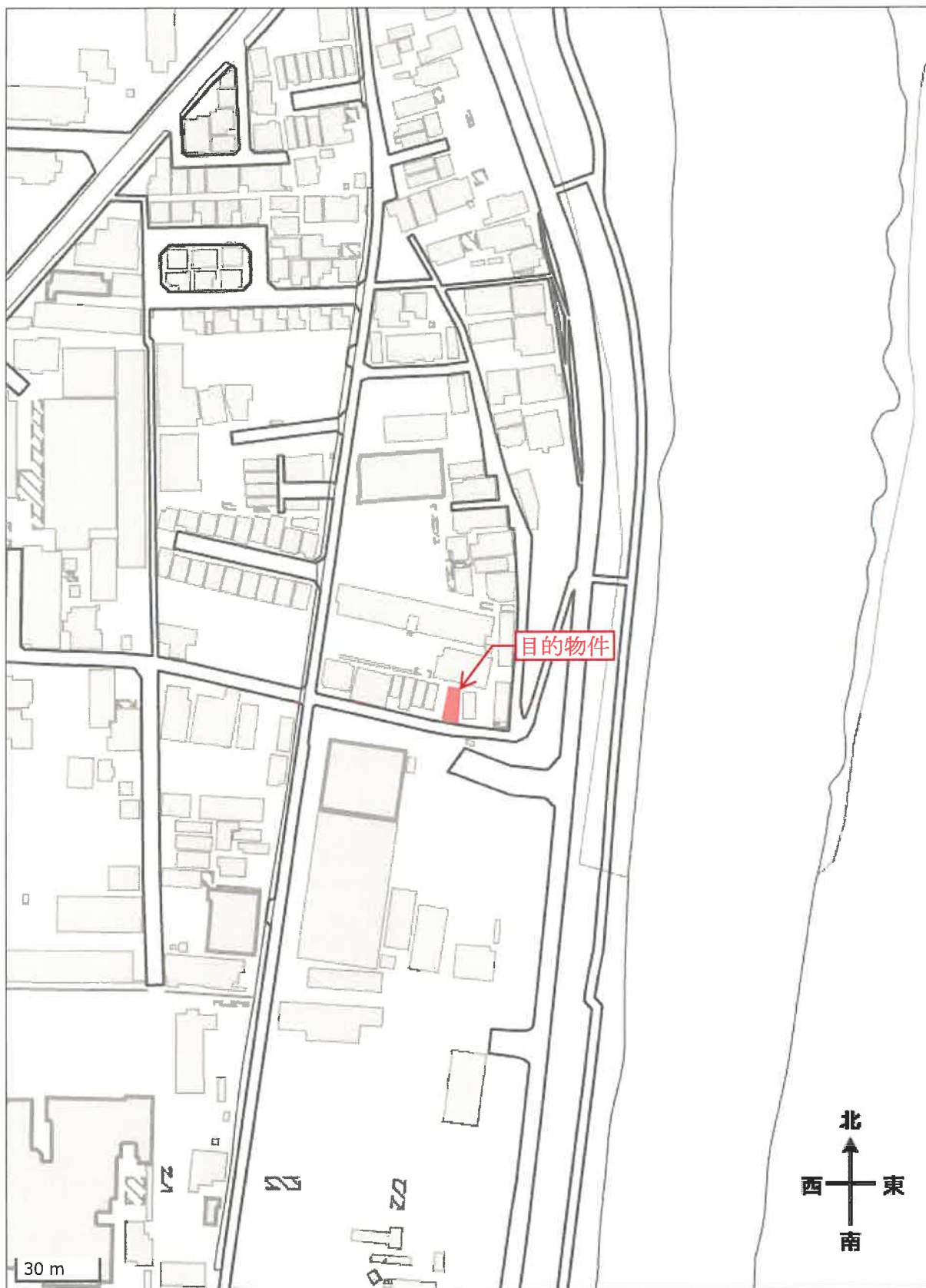
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇治市槇島町千足 |
| | 地 番 | 26番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市槇島町千足 26番地13 |
| | 家屋 番号 | 26番13の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.19平方メートル
2階 35.19平方メートル |





出展: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出展: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用