

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 8年 3月18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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月16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 5月 8日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
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 3月18日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 京田辺市東西神屋
地 番 133番26
地 目 宅地
地 積 80.06平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3
- 2 所 在 京田辺市東西神屋 133番地26
家屋 番号 133番26
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 47.54平方メートル
2階 36.85平方メートル
所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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, 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 京田辺市東西神屋
地 番 133番26
地 目 宅地
地 積 80.06平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3
- 2 所 在 京田辺市東西神屋 133番地26
家屋 番号 133番26
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 47.54平方メートル
2階 36.85平方メートル
所有者 B



令和7年(ケ)第159号
(物件1、2)
令和7年10月20日受理
令和7年11月19日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋 太 郎

(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 京田辺市東西神屋
地 番 133番26
地 目 宅地
地 積 80.06平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3
- 2 所 在 京田辺市東西神屋 133番地26
家屋 番号 133番26
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 47.54平方メートル
2階 36.85平方メートル
- 所有者 B



その他の事項

1 本件土地

- (1) 本件土地は共有者A（持分4分の1）及び同B（持分4分の3）の共有である。
- (2) 東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (3) 東側に駐車スペースがある。
- (4) 北東角付近及び南東角付近にコンクリート製杭が存在する。
- (5) 西側に水路が存在する。

2 本件建物

- (1) 本件建物内は経年劣化による汚れや損傷が見られるほか、各部屋には大量の衣類等が山積みで置かれていた。そのほか、箆筒等の家具類、1階にアップライトピアノ1台が存在した。
- (2) 門柱付近の外壁の塗装の一部が剥がれていた。
- (3) 西側の水路に本件建物の雨樋が越境している可能性がある。

(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
■ A (Bの元妻)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は別の場所に住んでおり、本件建物には住んでいません。本件建物を誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。本件土地につき、Bから賃料を受け取ったことはありません。 2 本件建物等に不具合はありません。 3 リース物件はありませんが、私の実家からピアノを借りています。
■ B	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は、私と家族が住んでいます。本件建物を誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。本件土地につき、Aに賃料を支払ったことはありません。 2 本件建物内で過去に小型犬を飼っていました。 3 本件建物は中古で購入し、入居前に大工に入ってもらい修繕等をしています。本件建物等は、現在、不具合はありません。 4 1階のピアノはAの実家から借りている物です。近々返そうと思っています。

(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 門柱にBの姓の表示が存在し、郵便ポストにはBの郵便物が多数存在した。
- 3 ライフライン調査の結果、契約者はB名義となっていた。
- 4 共有者Bが本件土地を使用することについて、同土地共有者Aの合意の有無については不明であるが、共有者Aは共有者Bの元妻であり、使用についての特段の合意はなかったものと思われる。よって、共有者Bの本件土地の占有権原は共有持分権であると認定した。
- 5 本件建物は、建物内にB以外の第三者の占有を示す物がなく、Bが居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 6 よって、上記関係人の陳述及び本件物件の立入調査時の状況等から、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21日 ： - ：	当庁	ライフライン調査、A宛照会書送付
7年10月21日 17：20 - 17：35	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29日 11：35 - 11：45	当庁	Aから電話聴取
7年11月6日 10：45 - 11：45	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bと面談、評価人同行
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月6日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入ったところ、Bが帰宅した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4判に縮小

イ 143-3
ロ 113-9

ハ 142-1

(座標値種別：図上測定)

-20071.566



20196.566 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し
東西神屋

請求部	所在	京田辺市東西神屋			地番	133番26			
出縮力尺	1/500	精度区分	乙	座標系番号又は記号	MI	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項	

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9月10日
京都地方法務局宇治支局
登記官

地図整理番号：M17095
(1/1)

7ページ

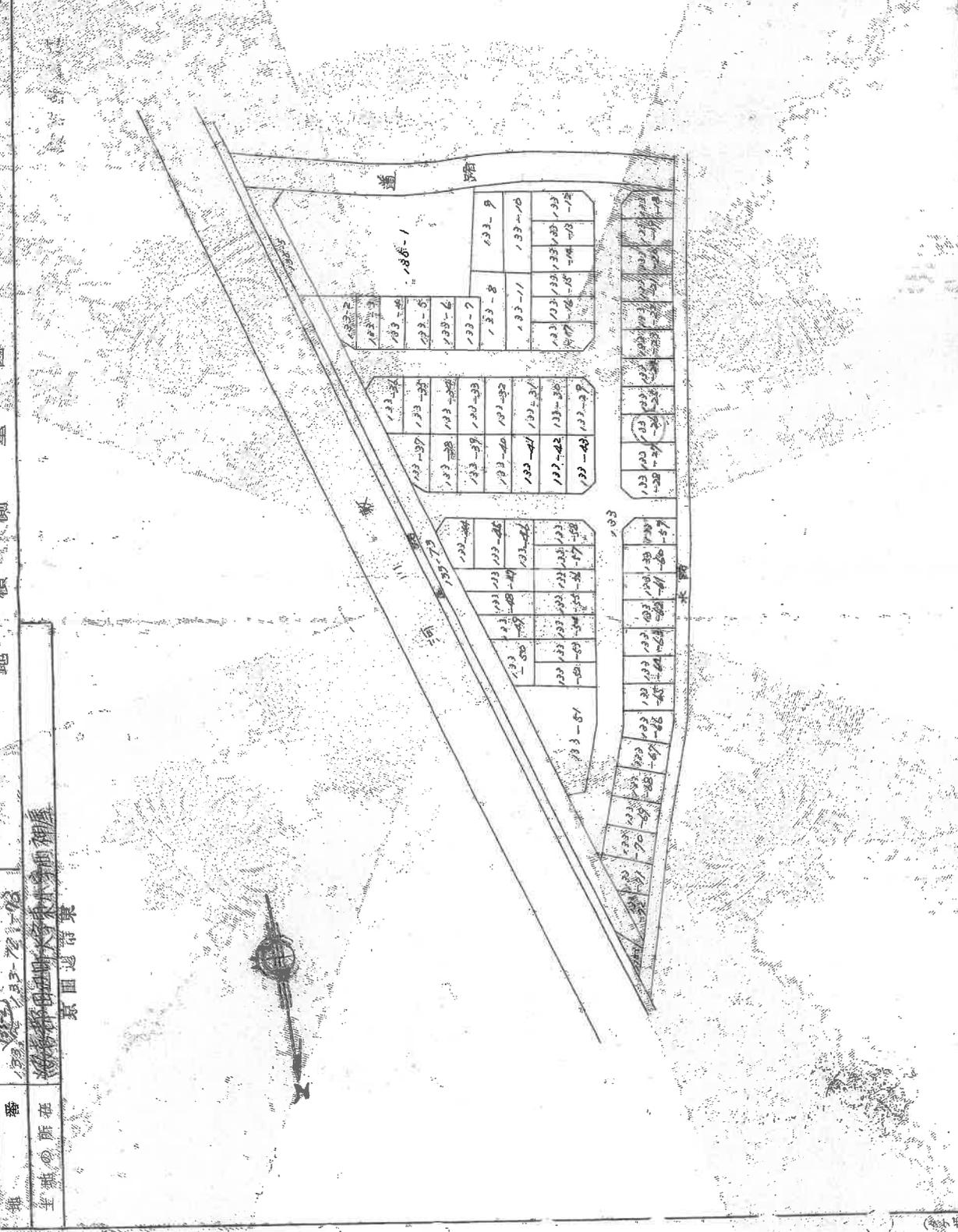
登記年月日：昭和49年12月3日

73-80-57
 番 159-72-72-1-73
 生 城 の 所 在 東京都目黒区大塚小幡西御屋
 京田邊町東

0250486

地積測量図

作 業 年 月 日
 昭和四十九年九月九日
 作 製 者
 申請人



縮尺 1/1000

A4判に縮小

国土調査実施前提出

これは図面に記載されている内容を説明する書面である。
 令和7年9月10日 京都市左区若菜町宇治登高

登記簿

登記年月日：昭和49年12月3日

133-133-2-133-49

133-133-2-133-49

京田辺市東

地番	算式	面積
133-2	11.33 x 11.33 x 1/2	64.20435
133-3	12.15 x 12.15 x 1/2	73.70250
133-4	13.00 x 13.00 x 1/2	84.50000
133-5	13.85 x 13.85 x 1/2	96.20825
133-6	14.70 x 14.70 x 1/2	108.81000
133-7	15.55 x 15.55 x 1/2	122.30625
133-8	16.40 x 16.40 x 1/2	136.70250
133-9	17.25 x 17.25 x 1/2	152.00875
133-10	18.10 x 18.10 x 1/2	168.21500
133-11	18.95 x 18.95 x 1/2	185.32125
133-12	19.80 x 19.80 x 1/2	203.32750
133-13	20.65 x 20.65 x 1/2	222.23375
133-14	21.50 x 21.50 x 1/2	242.04000
133-15	22.35 x 22.35 x 1/2	262.74625
133-16	23.20 x 23.20 x 1/2	284.35250
133-17	24.05 x 24.05 x 1/2	306.85875
133-18	24.90 x 24.90 x 1/2	330.26500
133-19	25.75 x 25.75 x 1/2	354.57125
133-20	26.60 x 26.60 x 1/2	379.77750
合計		311.00

地積測量図

0250494

測量士

昭和四十九年九月十日

測量士

申請人

地番	算式	面積
133-21	27.45 x 27.45 x 1/2	375.00000
133-22	28.30 x 28.30 x 1/2	400.00000
133-23	29.15 x 29.15 x 1/2	425.00000
133-24	30.00 x 30.00 x 1/2	450.00000
133-25	30.85 x 30.85 x 1/2	475.00000
133-26	31.70 x 31.70 x 1/2	500.00000
133-27	32.55 x 32.55 x 1/2	525.00000
133-28	33.40 x 33.40 x 1/2	550.00000
133-29	34.25 x 34.25 x 1/2	575.00000
133-30	35.10 x 35.10 x 1/2	600.00000
133-31	35.95 x 35.95 x 1/2	625.00000
133-32	36.80 x 36.80 x 1/2	650.00000
133-33	37.65 x 37.65 x 1/2	675.00000
133-34	38.50 x 38.50 x 1/2	700.00000
133-35	39.35 x 39.35 x 1/2	725.00000
133-36	40.20 x 40.20 x 1/2	750.00000
133-37	41.05 x 41.05 x 1/2	775.00000
133-38	41.90 x 41.90 x 1/2	800.00000
133-39	42.75 x 42.75 x 1/2	825.00000
133-40	43.60 x 43.60 x 1/2	850.00000
合計		850.00000

これは図面に記録されている内容と証明する書類がある。
令和7年9月10日 京都市方技務官事務所

登記書

10ページ

A4判に縮小

国土調査実施前提出

縮尺 1/

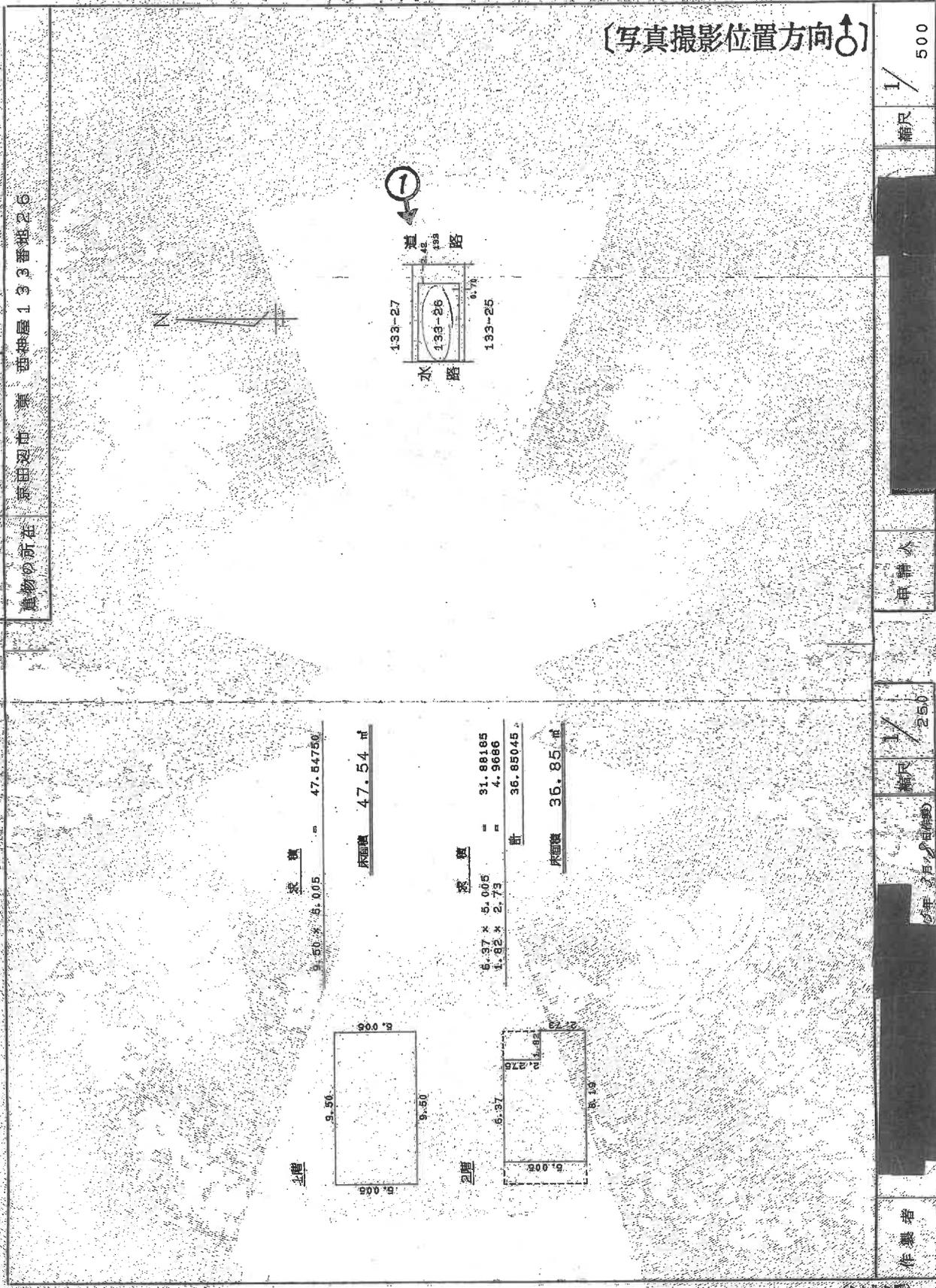
地図整理番号：M17096

0251334 各階平面図

家屋番号 133番26

建物の所在 京田辺市 瀬 西神屋133番地26

建物図面



〔写真撮影位置方向↑〕

A4判に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

2007年9月19日

申請人

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9月10日 京都府建築審査会

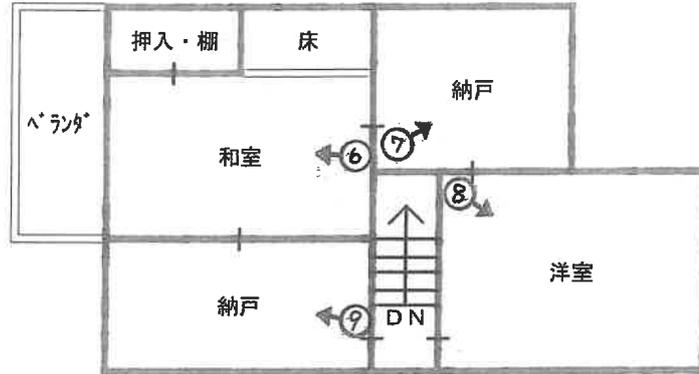
登記官

建物見取図

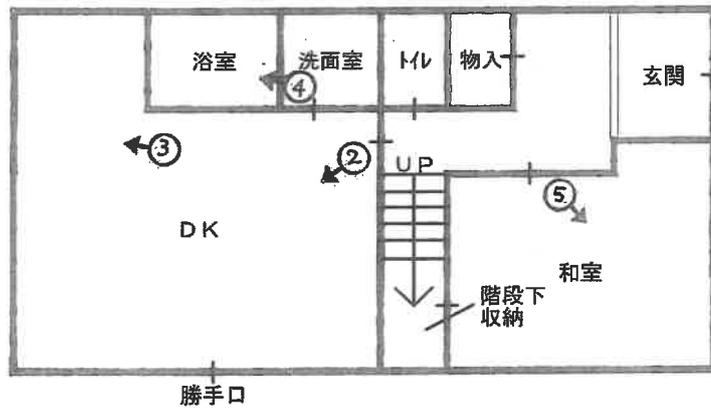
令和7年(ケ)第159号

(写真撮影位置方向 )

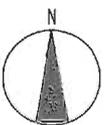
2階



1階



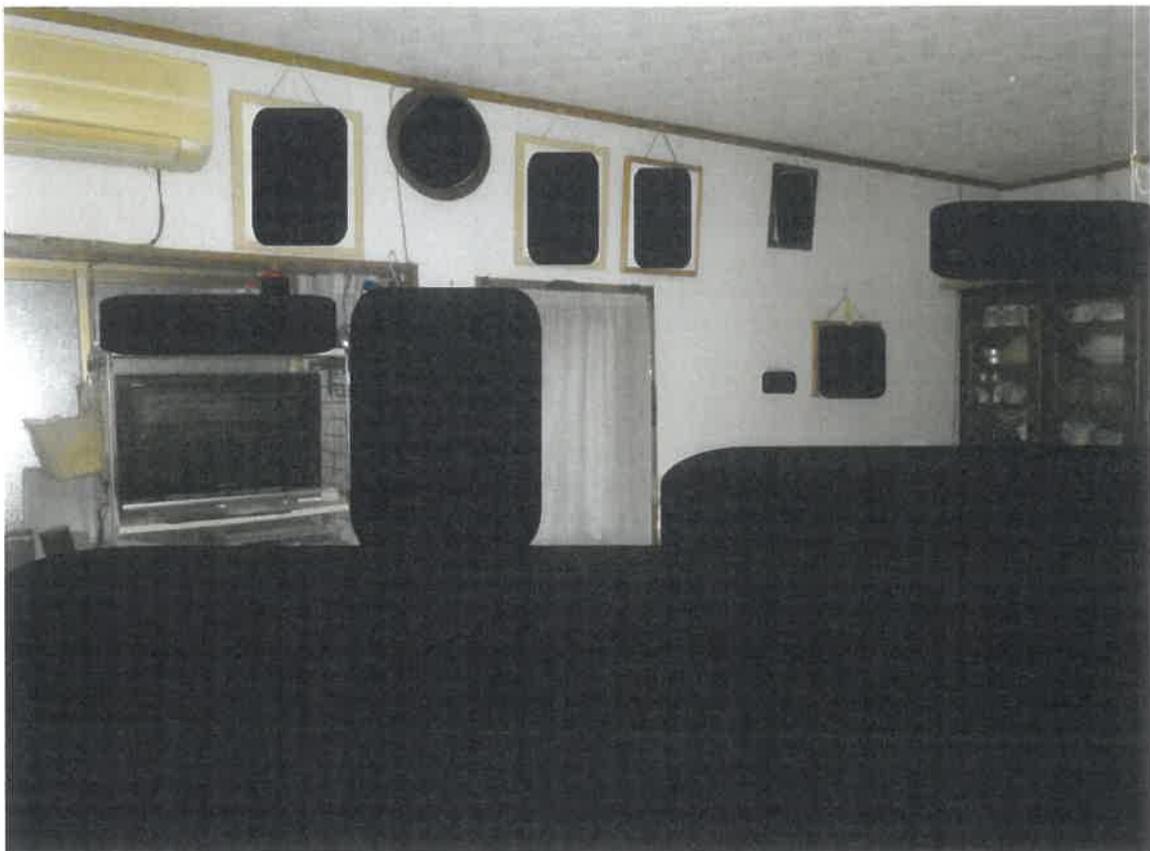
建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



目的物件



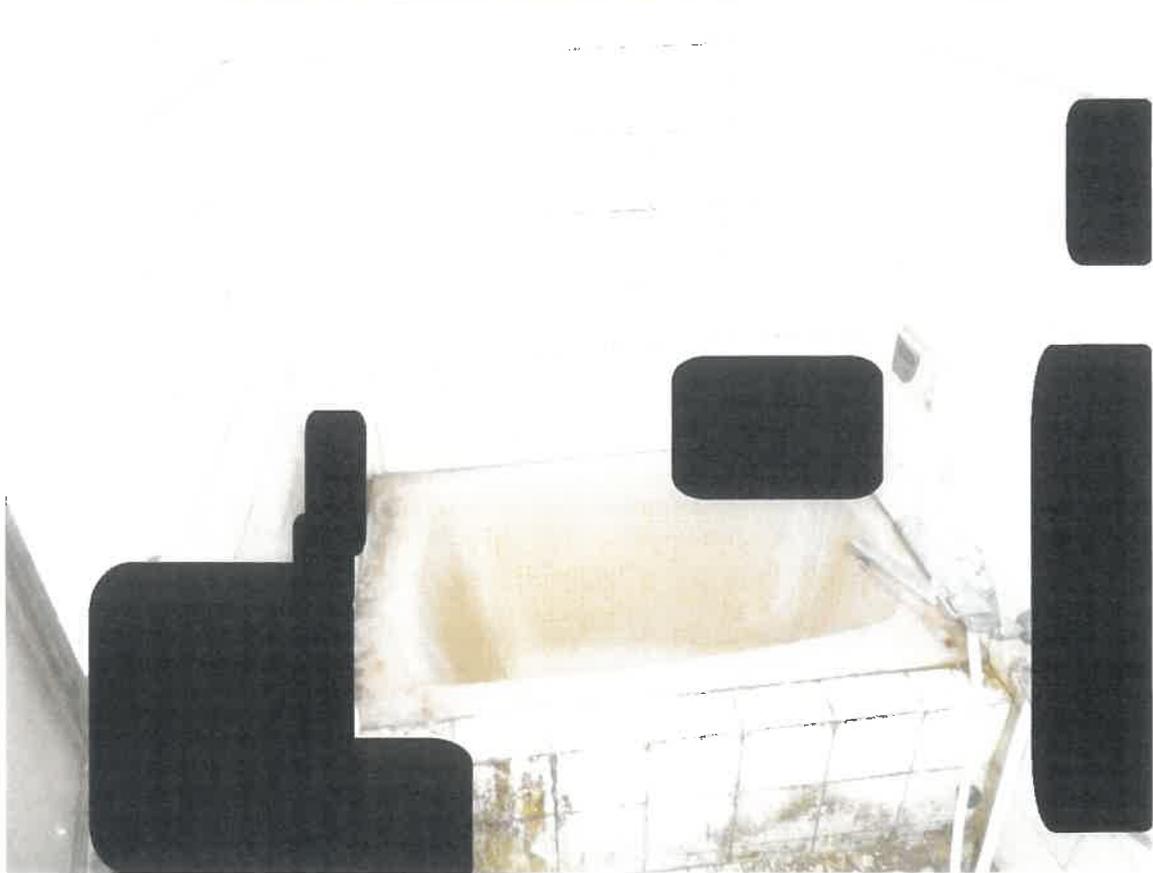
1



2



3



4



5



6



7



8



令和 7 年 (ケ) 第 159 号
令和 7 年 11 月 6 日 現地調査
令和 7 年 11 月 19 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉岡和潔

第1 評価額

一 括 価 格	
金	6,160,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,280,000 円
物件2 (建物)	金 880,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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 地目 地積	「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		
	・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「新田辺」駅の北東方・道路距離約 950 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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 第1種低層住居専用地域 60 % 100 % なし 第1種高度地区 居住誘導区域
画地条件	間口 約6.6 m、奥行約 12.1 m の 概長方形地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約 6.5 m の 市道 に ほぼ等高 に接する。 (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: 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	・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(洪水浸水想定区域等)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
	建築年月日（登記記載）： 昭和51年4月22日 新築 経過年数： 約 50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 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、板、ボード等 床：フローリング、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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認は受けているものの、完了検査はない。 ・ 物件2(建物)はクロスや襖において汚れや剥がれが一部で見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・ 物件2(建物)の外壁にクラックが見られる。 ・ 物件2(建物)の雨樋が西側水路に越境している可能性がある。 ・ 物件2(建物)内で過去に小型犬が飼育されていたと思われるものの、特に異臭は感じなかった。 ・ 物件2(建物)内は衣類等を含む動産類が多数残置されている。 ・ 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。

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	120,000	1.02	80.06	0.95	9,310,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 京田辺 (府) -3

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $126,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/105 = 120,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/101 \times 100/105 \times 100/100 = 100/105$

イ 個別格差 : 方位 (1.02)

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	84.39	0.03	460,000

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。また、保守管理の状態がやや劣る。

よって、現価率を 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	9,310,000	10%	敷地占有利益	930,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,310,000	-930,000	/	90%	70%	5,280,000
2	460,000	+930,000	100%	90%	70%	880,000
			/			
一括価格(合計)						6,160,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 動産類が多数残置されていること及び非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性があること等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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 地価調査基準地 (京田辺(府)-3)
所 在 : 京都府京田辺市東西神屋44番6
価 格 : 126,000 円/m²
位 置 : 近鉄京都線「新田辺」駅の 東 方、道路距離約 800 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 127 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水 有
接 面 街 路 : 西方 5.3 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 %)
高度地区
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地) : 6,142,763 円
物件2(建物) : 967,132 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 京田辺市東西神屋
地 番 133番26
地 目 宅地
地 積 80.06平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3
- 2 所 在 京田辺市東西神屋 133番地26
家屋 番号 133番26
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 47.54平方メートル
2階 36.85平方メートル
所有者 B





