

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	日 時 令和 8年 4月16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 5月 8日 午後 1時00分 場 所 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 | 宇治市折居台一丁目 |
| | 地 番 | 4番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市折居台一丁目 4番地47 |
| | 家屋 番号 | 4番47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.52平方メートル
2階 63.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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】

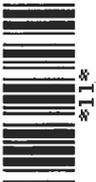
本件所有者が占有している。

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 | 宇治市折居台一丁目 |
| | 地 番 | 4番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市折居台一丁目 4番地47 |
| | 家屋 番号 | 4番47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.52平方メートル
2階 63.96平方メートル |



令和7年(ケ)第167号
(物件1、2)
令和7年11月7日受理
令和7年12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 | 宇治市折居台一丁目 |
| | 地 番 | 4番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市折居台一丁目 4番地47 |
| | 家屋 番号 | 4番47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.52平方メートル
2階 63.96平方メートル |



(その他の事項用)

その他の事項

- 1 門柱に「駒井税務会計事務所」の表札が存在した。
現在破産手続中である。
- 2 本件土地
 - (1) 北側及び西側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
 - (2) 北側にカーポートが設置されている。
 - (3) 南東角付近にスチール製物置1台が設置されている。
- 3 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。
 - (2) 2階和室の東側の天井に雨漏りの跡が見られ、その床付近の壁紙の一部が剥がれていた。

(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
■破産者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は私が住んでいます。 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。2 本件建物に雨漏りはありません。不具合もありません。
■破産管財人	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は当職が管理しています。 財団放棄はしていません。2 破産管財人が破産者を居住させています。 破産管財人と破産者との間で賃貸借契約は存在しません。3 本件建物を他の誰にも貸していません。

(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、土地所在図、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 本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、破産管財人が管財業務の一環として破産者を居住させて管理して占有していることが認められる。
- 3 上記関係人の陳述等及び立入調査の結果から、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11月10日	当庁	ライフライン調査 所有者（破産管財人）宛照会書送付
7年11月11日 11:20 - 11:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、破産者と面談及び照会書交付
7年12月3日 11:15 - 11:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、破産者と面談、評価人同行
7年12月15日 16:55 - 17:00	当庁	所有者（破産管財人）から電話聴取
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 type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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



(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
折居台1丁目

請求部	所在	宇治市折居台一丁目			地番	4番47			
出方尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和60年1月23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18日
京都地方法務局宇治支局

地図整理番号：M17123

登記官

登記年月日：昭和57年8月6日

これは図面に記載された土地の位置、面積、用途等を
令和7年8月6日 京都府土地管理庁 登記簿

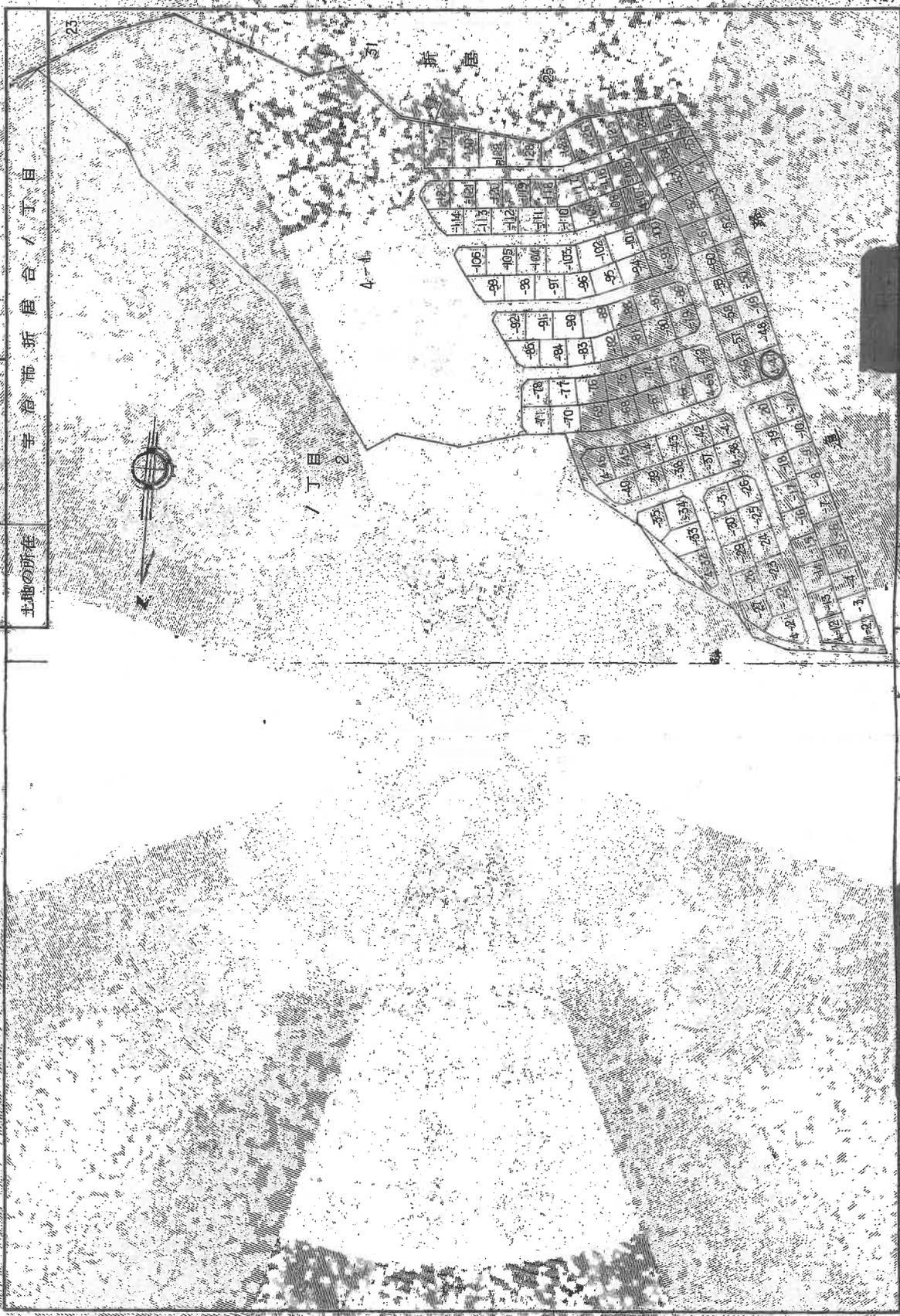
登記簿

おまじ

土地新在図
地積測量図

0557899

地番 4-2-4-131
土地の所在 寺倉浦新唐合1丁目



縮尺 1/2000
申請

作成者
昭和57年8月2日(作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/35)

地図整理番号：M16953

57.3.4

A4判に縮小

(口尺)

(口尺)

57.3.4

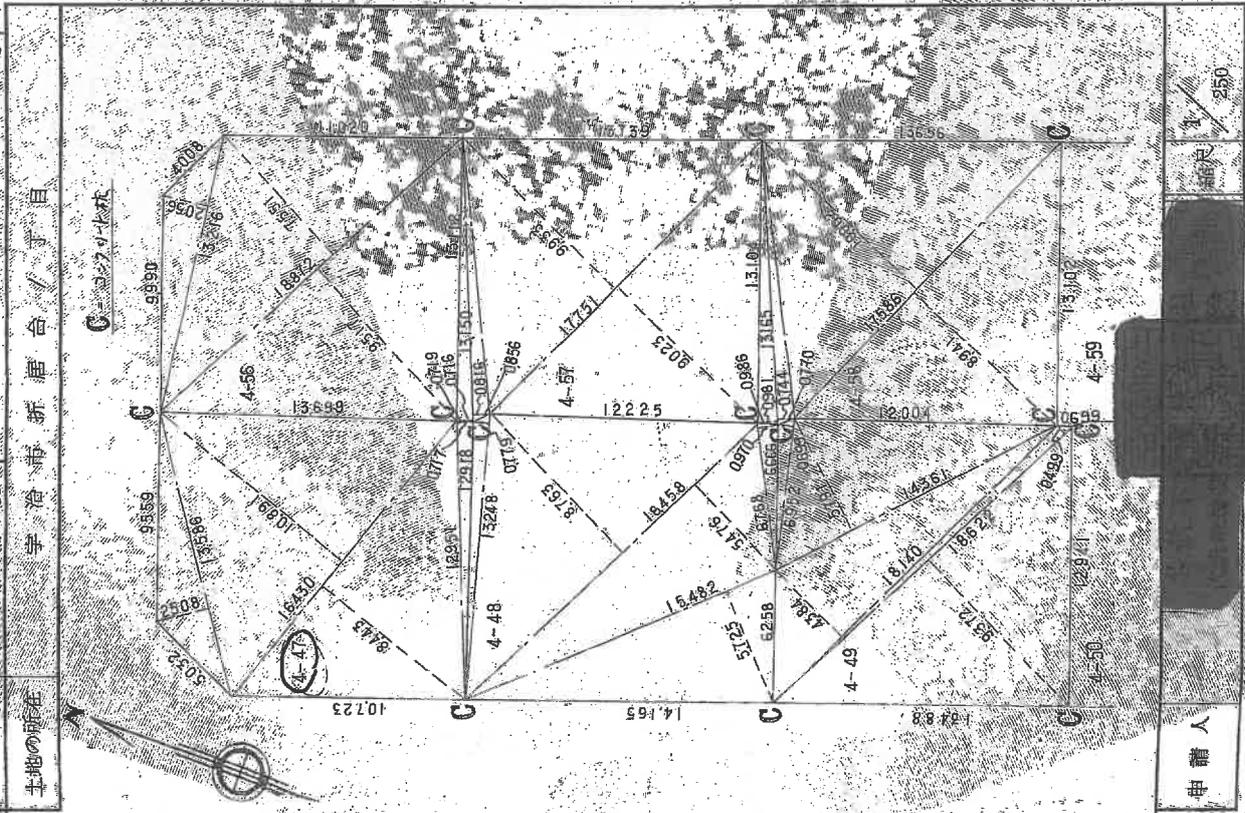
(百円)

0465044

地積測量図

宇治市新橋台

土地の所在



250

申請人

昭和57年8月28日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

42/35

地図整理番号: M16953

登記年月日: 昭和57年8月4日

これは図面に記録されて、公の場を証明する書類である。
令和7年8月6日 京都府地務局宇治支局 登記官

登記官

(百円)

160.50 m²

184.17 m²

175.68 m²

174.63 m²

178.31 m²

177.99 m²

13.5867 X 2.508 = 34.076668
 16.430 X 10.891 = 178.939130
 16.430 X 8.443 = 138.718400
 12.951 X 0.717 = 9.285867
 361.017175
 1/2 130.508587 160.50 m²

13.248 X 0.779 = 10.320192
 18.458 X 8.763 = 161.747454
 18.458 X 5.476 = 101.076008
 6.768 X 0.970 = 6.564960
 5.182 X 5.725 = 29.671550
 88.634450
 368.343064
 1/2 184.171532 184.17 m²

6.952 X 0.699 = 4.859448
 14.361 X 5.791 = 83.164551
 18.140 X 4.384 = 79.525760
 18.622 X 0.499 = 9.292378
 18.622 X 9.372 = 174.525384
 351.367521
 1/2 175.683760 175.68 m²

13.216 X 2.056 = 27.172096
 18.872 X 7.551 = 142.502472
 18.872 X 9.517 = 179.604824
 349.279392
 1/2 174.639696 174.63 m²

13.150 X 0.706 = 9.415400
 13.150 X 0.816 = 10.730400
 17.751 X 9.988 = 176.320883
 17.751 X 9.023 = 160.167273
 356.638756
 1/2 178.319378 178.31 m²

13.165 X 0.981 = 12.914865
 13.165 X 0.744 = 9.794660
 17.586 X 10.002 = 175.895172
 17.586 X 8.941 = 157.036426
 385.641223
 1/2 177.920611 177.99 m²

登記年月日：昭和58年4月16日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年9月18日 京都府方法務局宇治支庁登記部 登記官

0466650

各階平面図

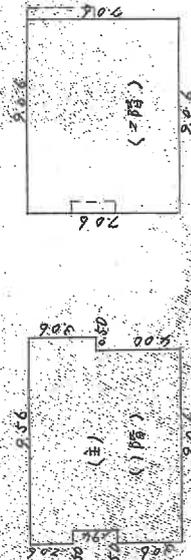
建物図

家屋番号

4森47

建物の所在

宇治市折原台1丁目4-47



求積表

1階 $2.06 \times 0.50 = 1.0300$
 $8.56 \times 0.50 = 4.2800$
 $8.56 \times 7.06 = 60.4336$
 $2.06 \times 0.50 = 1.0300$
 $84.5236 = 64.52 \text{ ㎡}$

2階 $7.06 \times 9.06 = 63.9636 = 63.96 \text{ ㎡}$

(写真撮影位置方向)



作製者	縮尺	縮尺
	1/500	1/500

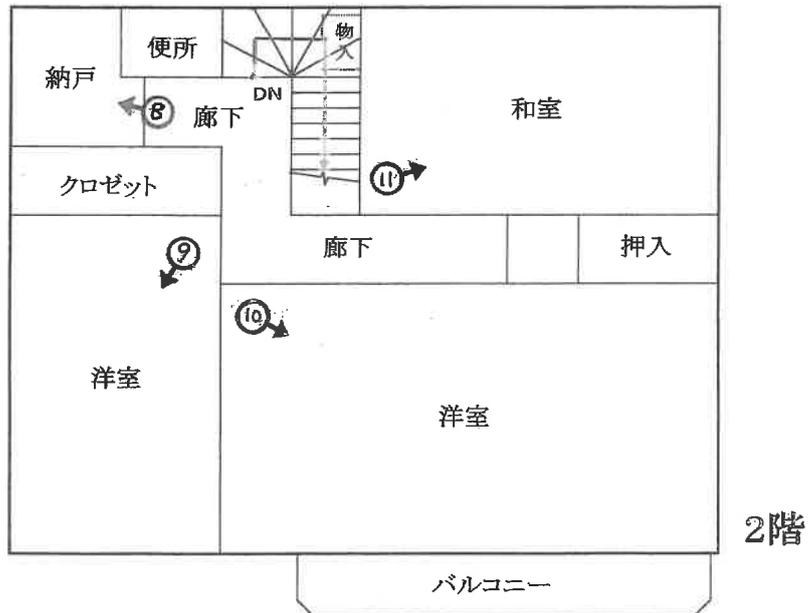
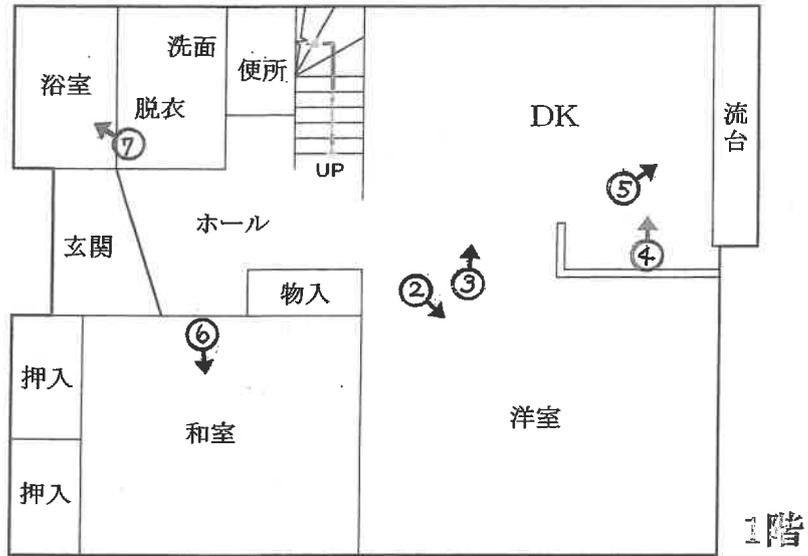
昭和58年4月15日作成
 (大津地方法務局近畿東部土地家屋調査士会指定用紙)

A4判に縮小

昭和58年4月16日

建物見取図

(写真撮影位置方向 )





1



2



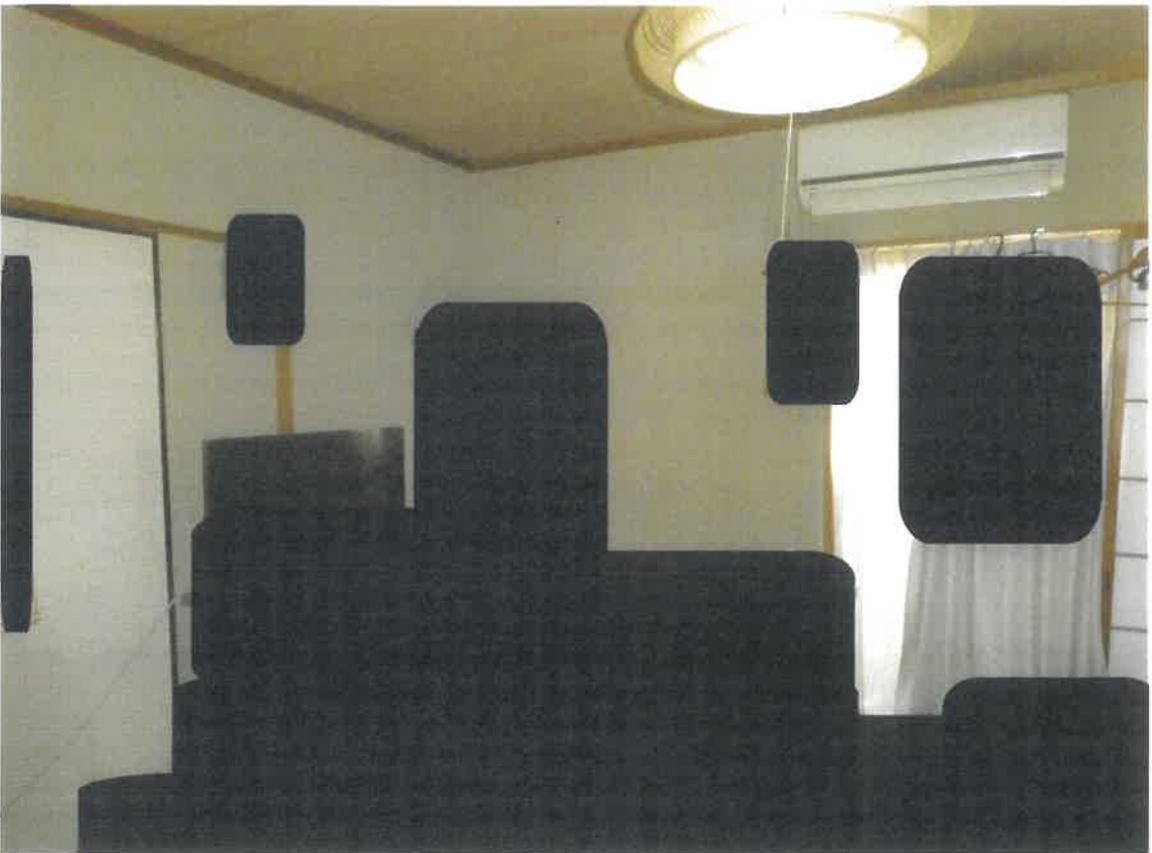
3



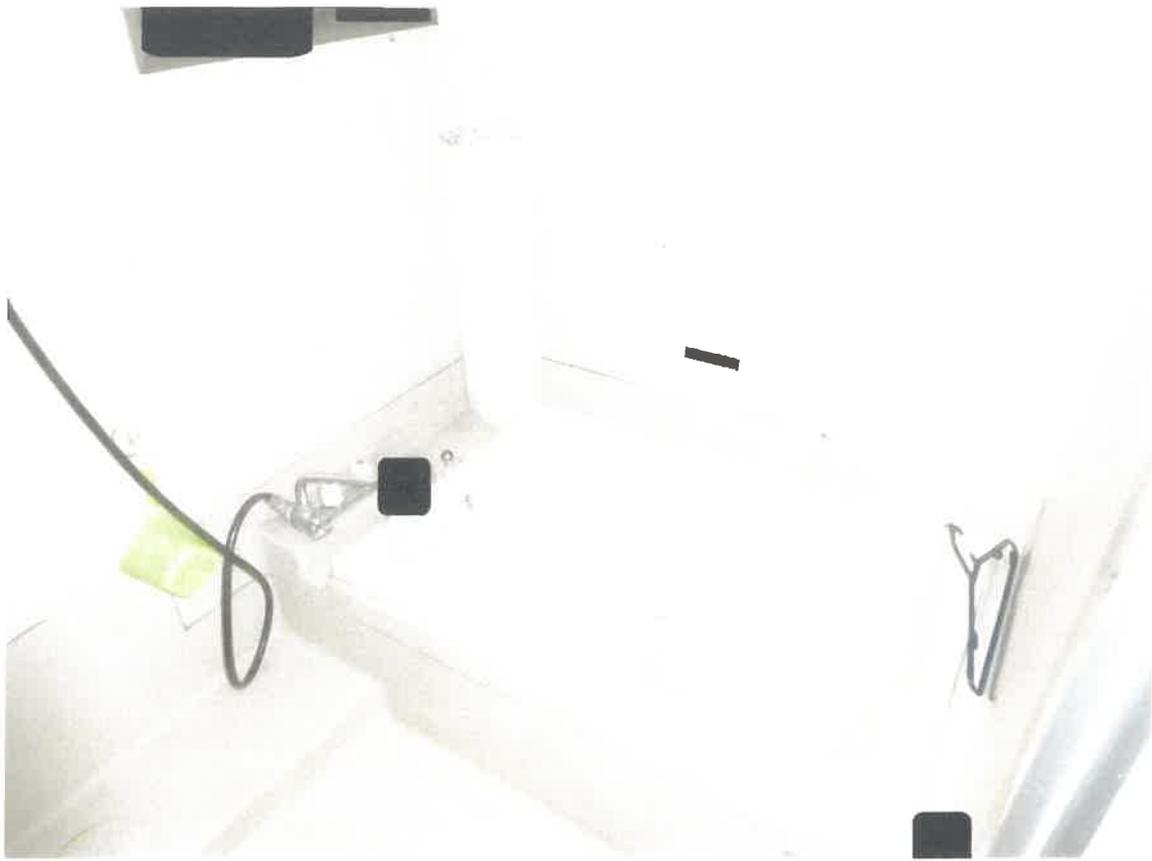
4



5



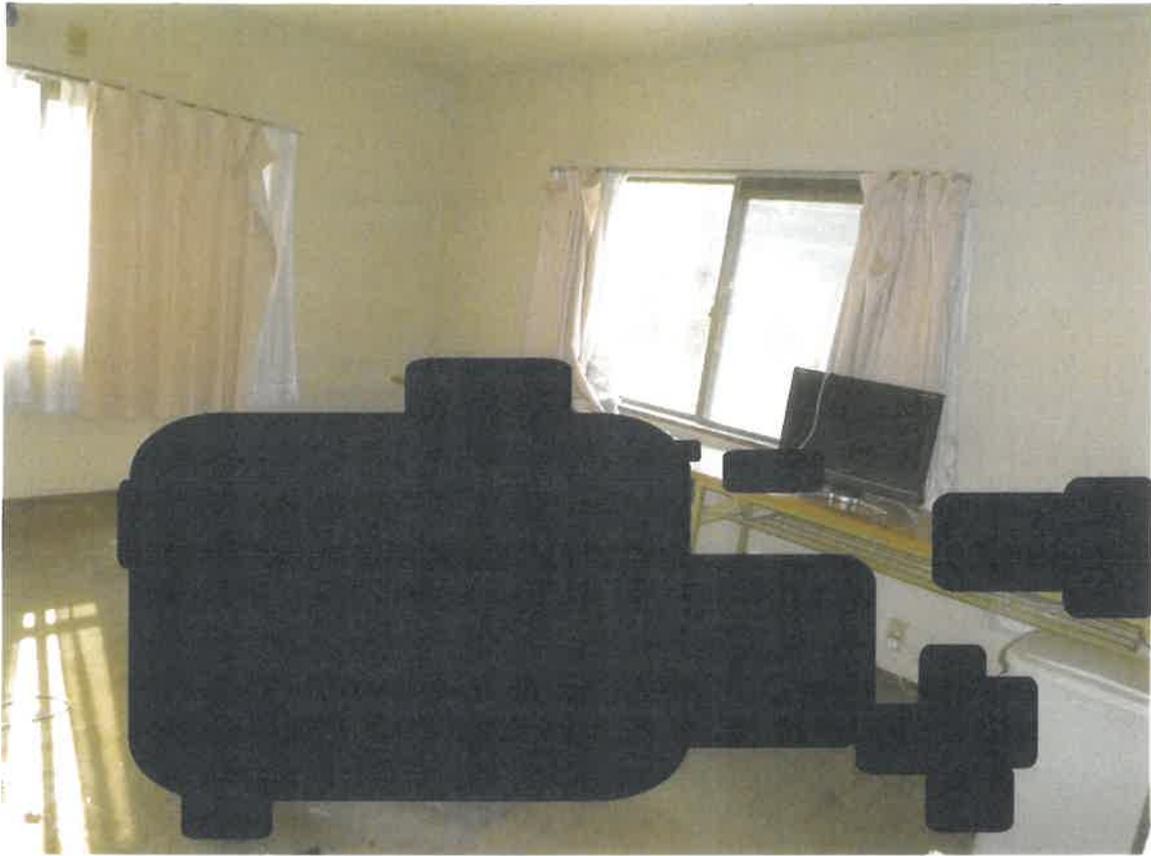
6



7



8



9



10



11

令和 7 年 (ケ) 第 167 号

令和 7 年 12 月 3 日 現地調査

令和 7 年 12 月 8 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

池田祥司

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	14,850,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	5,490,000 円	
物件2 (建物)	金	9,360,000 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 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	「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	JR奈良線「宇治」駅の南方・道路距離約 1.6 km 最寄バス停「宇治文化センター」の南方・約 150m(徒歩約 2分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 第1種高度地区 居住誘導区域
画地条件	間口 約10.7 m、奥行 約 13 mの概長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 16.0 mの市道に 約0~0.5m高く 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
	北側幅員 約 9.0 mの市道に 等高に 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 等高接面部分は駐車スペースで、建物敷地部分は道路面より約0.5m高い	
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、通常のコスト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	特になし	

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57年8月7日 新築 経 過 年 数 : 約 43 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 : 軽量鉄骨造2階建 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : 吹付モルタル等 内 壁 : クロス、聚楽塗等 天 井 : クロス、板等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、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」参照)
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	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	111,000	1.03	180.50	0.95	19,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 宇治 (府) -12

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/㎡)
 $112,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/102 = 111,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 = 100/102$

イ 個別格差 : 方位、角地、地勢等 (1.03)

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	250,000	128.48	0.05	1,610,000

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。

よって、現価率 0.05 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	19,600,000	60%	法定地上権	11,760,000

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)	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	19,600,000	-11,760,000	/	100%	70%	5,490,000
2	1,610,000	+11,760,000	100%	100%	70%	9,360,000
一 括 価 格 (合計)						14,850,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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 (宇治(府)-12)
所 在 : 宇治市折居台1丁目4番111
価 格 : 112,000 円/m²
位 置 : JR宇治線「宇治」駅の 南方、道路距離約 1.8 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 172 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 15,039,260 円
物件2(建物): 1,680,134 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図
- 5 建 物 図 面
- 6 建 物 見 取 図
目的物件の状況写真

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇治市折居台一丁目 |
| | 地 番 | 4番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市折居台一丁目 4番地47 |
| | 家屋 番号 | 4番47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.52平方メートル
2階 63.96平方メートル |



