

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 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 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 宇治市小倉町堀池
地 番 23番20
地 目 宅地
地 積 89.62平方メートル
- 2 所 在 宇治市小倉町堀池 23番地20
家屋 番号 23番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.83平方メートル
2階 28.98平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約50.03平方メートル
2階 約50.98平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1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 宇治市小倉町堀池
地 番 23番20
地 目 宅地
地 積 89.62平方メートル
- 2 所 在 宇治市小倉町堀池 23番地20
家屋 番号 23番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.83平方メートル
2階 28.98平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約50.03平方メートル
2階 約50.98平方メートル



令和 7年(ケ)第 157号
(物件1、2)
令和 7年11月19日受理
令和 8年 1月 8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 | 宇治市小倉町堀池 |
| | 地 番 | 23番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市小倉町堀池 23番地20 |
| | 家屋 番号 | 23番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.83平方メートル
2階 28.98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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約50.03㎡ 2階 約50.98㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

- 1 本件各物件の所有者は亡A相続財産である。
- 2 本件土地（物件1）
 - (1) 北東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (2) 南西側に水路が存在する。
- 3 本件建物（物件2）
 - (1) 1階に約14㎡の増築部分と約0.8㎡の減築部分が存在し、2階に約22㎡の増築部分が存在する。
 - (2) 玄関の庇と北東側壁面に残置された看板のフレームが北東側市道に越境している可能性がある。
 - (3) 固定資産課税証明書では、現況延べ床面積107.54㎡で課税されている。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■亡A相続財産清算人	<ol style="list-style-type: none"> 1 亡Aの妻Cと亡Aの二男Dが本件建物に住んでいます。 亡Aの家族なので、家賃等の支払いはなく、無償で本件建物を使用させています。
■B（亡Aの長男）	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地南東側のコンクリートブロック塀は本件土地上に存在し、本件土地北西側のコンクリートブロック塀は北西側隣地（23番21）上に存在するという話でしたが、今は各ブロック塀の中心が各隣地との境界ということで、話はまとまっています。 2 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。 3 本件建物には経年相応の劣化があり、南東側の庭のウッドデッキは先の方を踏むと割れてしまう恐れがあります。
■D（亡Aの二男）	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には私と母（C）が住んでいます。 2 私と母も賃料等は支払っていません。 3 私と母は亡Aと同居していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 C及びDは亡Aの同居人であり、占有補助者と考えられることから、本件建物の独立の占有権原は認められないと考える。
- 3 亡A相続財産が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 4 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。

調査の経過

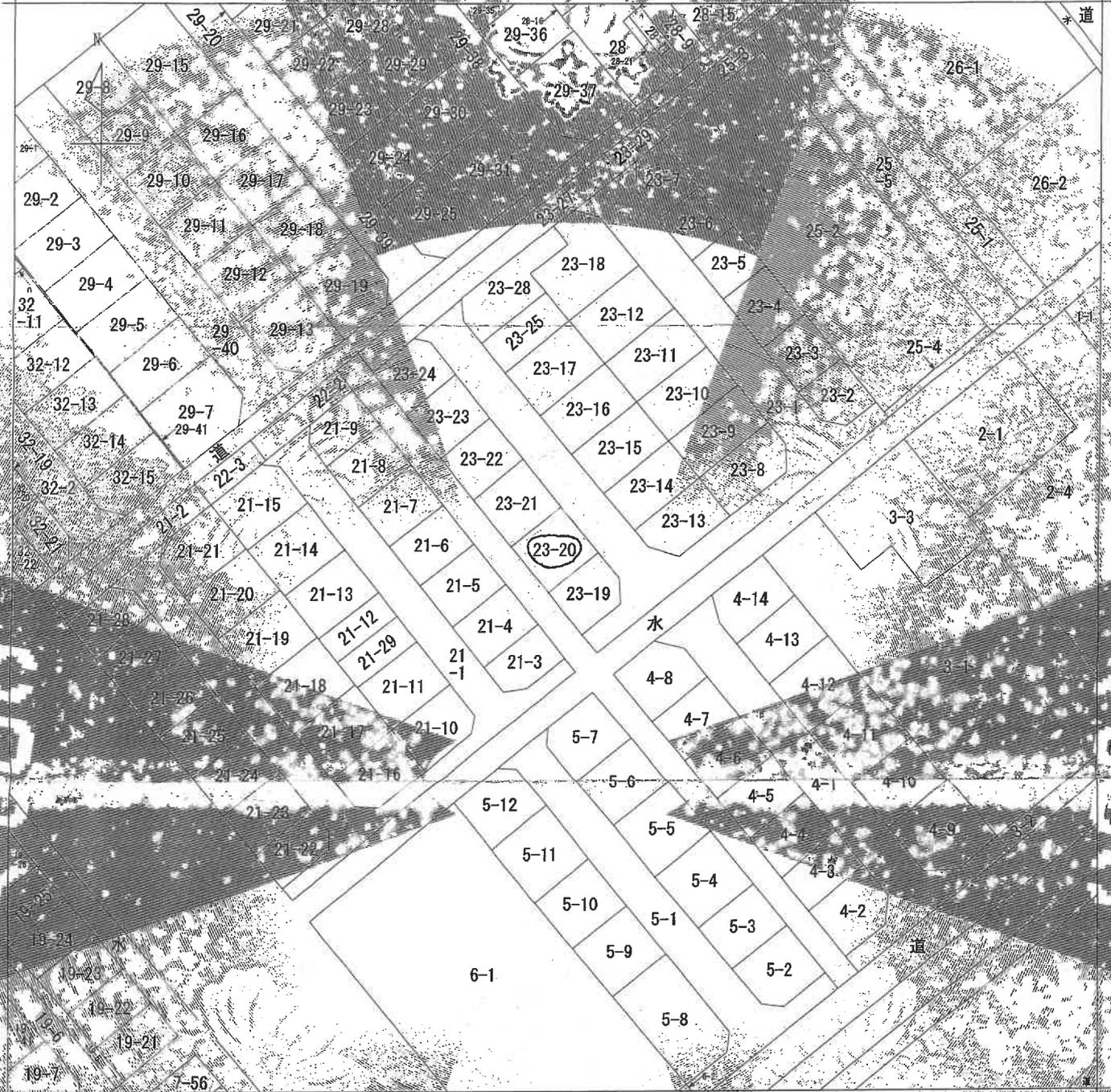
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月26日 11:10-11:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年11月27日 : - :	相続財産清算人事務所	相続財産清算人宛照会書交付
7年12月17日 13:00-13:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会 相続財産清算人、B及びDと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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 を立ち合わせ、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

1 28-10 29-27 2 32-10 7-57



(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

小倉町堀池

A 小倉町堀池
B 小倉町堀池

請求部	所在	宇治市小倉町堀池		地番	23番20	
出縮力尺	1/600	精度区分		種類	地図に準ずる区画	
作成年月日		原簿番号		種類	旧土地台帳附属地図	
		備付年月		補記事項		

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。

(京都地方法務局宇治支局印)

令和7年9月5日

京都地方法務局

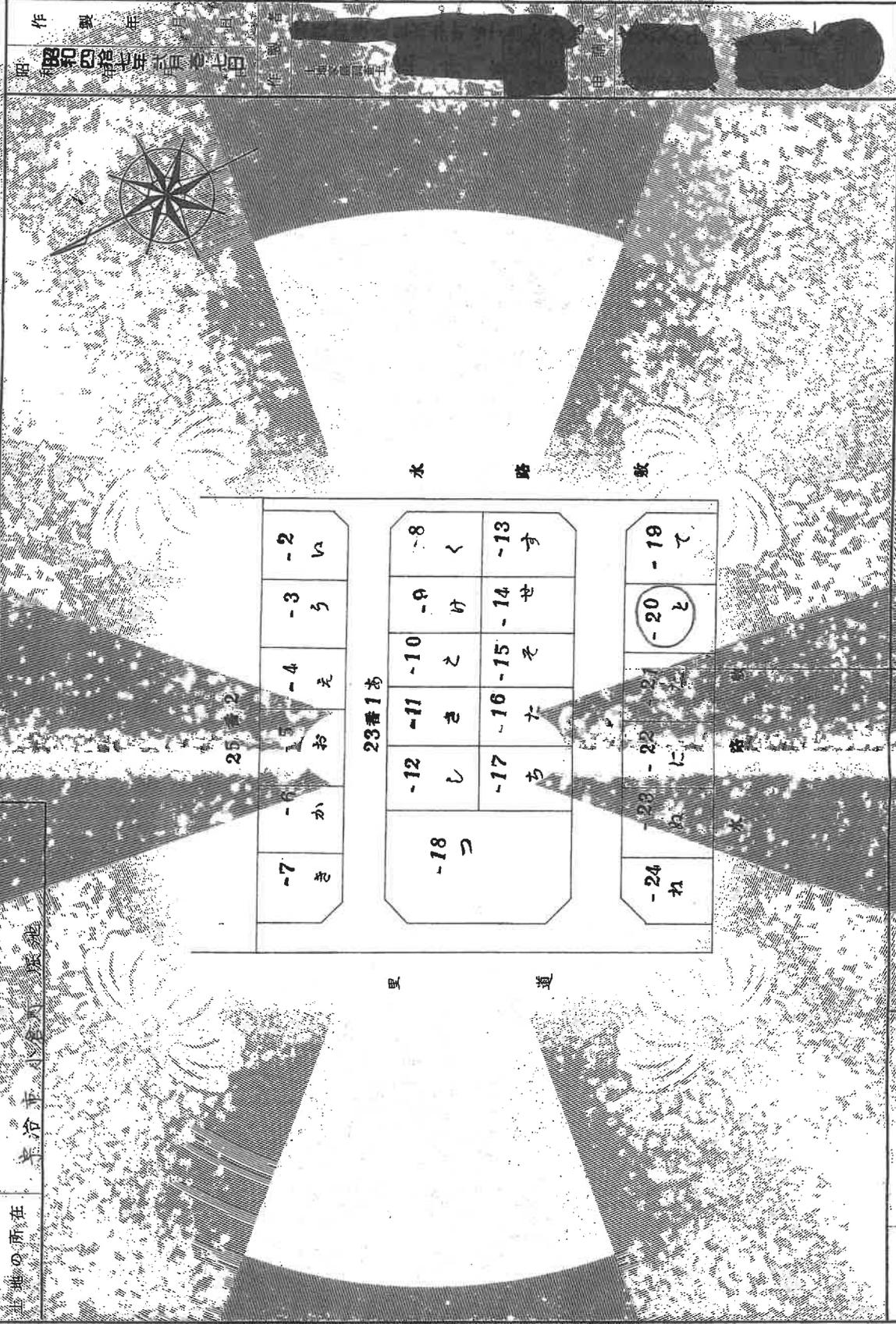
地図整理番号：M61248

登記年月日：昭和47年2月18日

第13

地番	23-1-23-24-2番
土地の所在	東京都中央区千代田区

0556197



水路敷

里道

縮尺 1/500M

これは図面に記録された内容と一致する旨を証明する図面である。
 (京都地方方法務局宇治支局管轄)
 令和7年9月5日 京都地方方法務局

登記

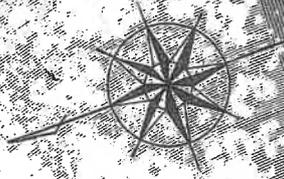
547-18

登記年月日：昭和47年2月18日

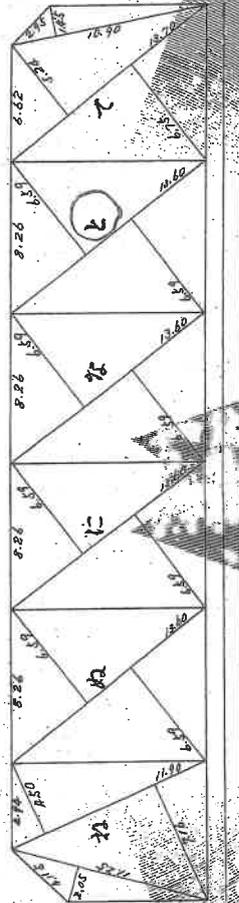
地番	23-1-23-2 ~ 23-2 (計)
土地の所在	京都市小倉町原池

地籍調査図

0174768



昭和四十七年正月七日
 京都市小倉町原池
 登記官



縮尺 1/300M

これは図面に記録された土地の位置を示すもので、登記官の署名と印がある。
 (京都市方法務局宇治支庁管理)
 令和7年9月5日 京都市方法務局 登記官

4/4

0174771

地積測量図

登記年月日：昭和47年2月18日

これは図面に記録された図面を証明する図面である。
(京都地方法務局字造字局管理)
令和7年9月5日 京都地方法務局

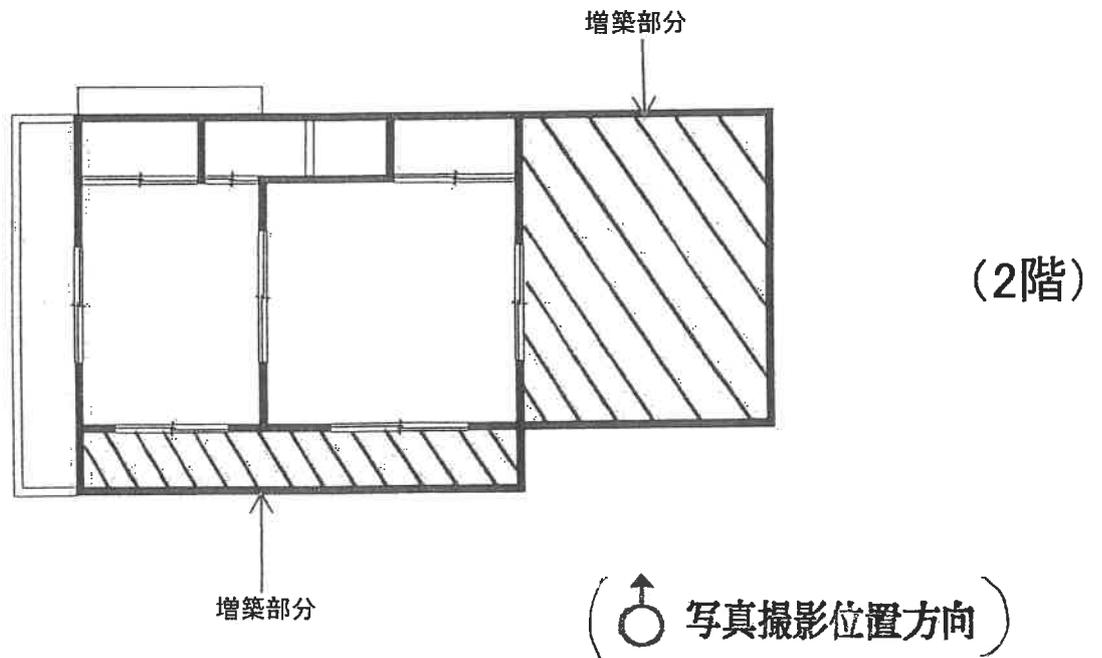
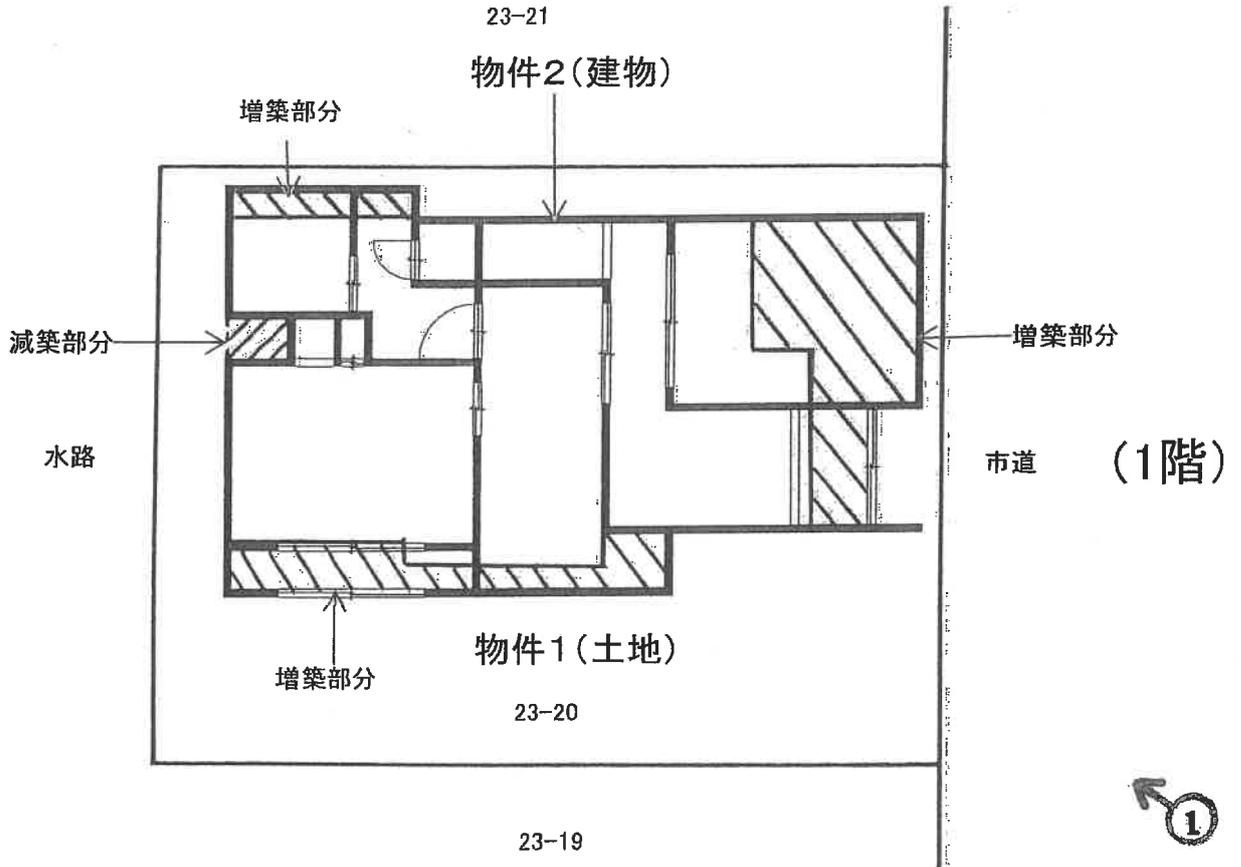
地番 23番
土地の所在 宇治市 外合町 長堤

記号地番	底辺	高さ	倍面積	土地面積
23番19	1.0.90	1.45	14.55	14.55
	1.3.70	5.24	6.81	6.81
	1.3.70	6.75	8.78	8.78
23番20	1.3.60	6.59	8.57	8.57
	1.3.60	6.59	8.57	8.57
23番21	1.3.60	6.59	8.57	8.57
	1.3.60	6.59	8.57	8.57
23番22	1.3.60	6.59	8.57	8.57
	1.3.60	6.59	8.57	8.57
23番23	1.3.60	6.59	8.57	8.57
	1.3.60	6.59	8.57	8.57
23番24	1.3.60	6.59	8.57	8.57
	1.3.60	6.59	8.57	8.57

23番1 2898.00 (㎡) 40825.4

縮尺 1/

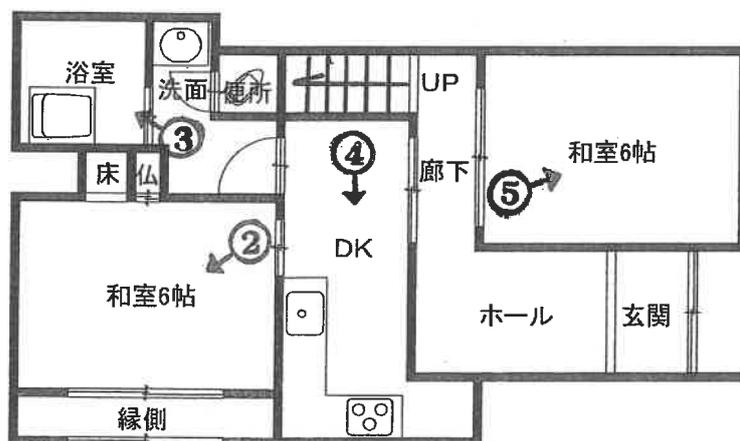
土地建物位置関係図



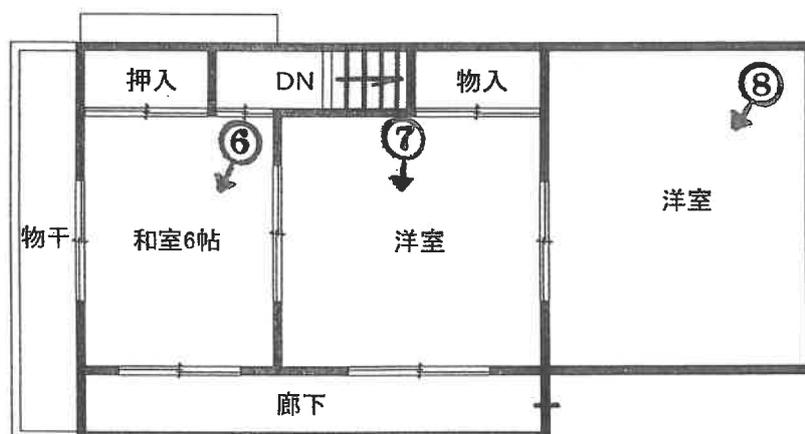


建物見取図

(♂ 写真撮影位置方向)



(1階)



(2階)

本件建物(物件2)



1



2



3



4



5



6



7



8

令和 7 年（ケ）第 157 号
物件1・2

令和 7 年 12 月 17 日 現地調査
令和 8 年 1 月 10 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻倉伸介

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	8,200,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	3,120,000	円
物件2 (建物)	金	5,080,000	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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	(1階増築約14㎡及び減築約0.8㎡あり、2階増築約22㎡あり) 1階 約 50.03 ㎡ 2階 約 50.98 ㎡ 延床面積 約 101.01 ㎡
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「小倉」駅の北西方・道路距離約 650 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 第2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8.3 m、奥行約 10.8 mの 長方形地 第 5 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5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	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地は南西側で水路に接している。 ・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)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において洪水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47年2月15日 新築 経過年数 : 約 54 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス等 天 井 : 板・クロス等 床 : 畳・カーペット・フローリング等 設 備 : 電気・ガス・給排水設備
床面積 (現況)	第3 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: 5DK
品 等	やや劣る
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が、完了検査は受けていない。 ・建物全体に経年相応の劣化が認められる。 ・玄関の庇及び外壁に残置された看板のフレームが北東側市道に若干越境している可能性がある。

第5 評価額算出の過程

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	137,000	1.01	89.62	0.90	11,160,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治-16

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/㎡)
 $130,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 137,000$

◇ 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： なし (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
 $100/96 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/99$

イ 個別格差： 方位 (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	180,000	101.01	0.03	550,000

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) 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	11,160,000	60%	法定地上権	6,700,000

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	11,160,000	-6,700,000	/	100%	70%	3,120,000
2	550,000	+6,700,000	100%	100%	70%	5,080,000
一 括 価 格 (合 計)						8,200,000

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 地価公示標準地 (宇治-16)
所 在 : 宇治市小倉町南堀池73番15
価 格 : 130,000 円/m²
位 置 : 近鉄京都線「小倉」駅の西方、道路距離約 400 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 92 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 北西方 4 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 : 小規模一般住宅が密集する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物件1(土地): 7,241,385 円
物件2(建物): 1,307,620 円

第7 付属資料の表示

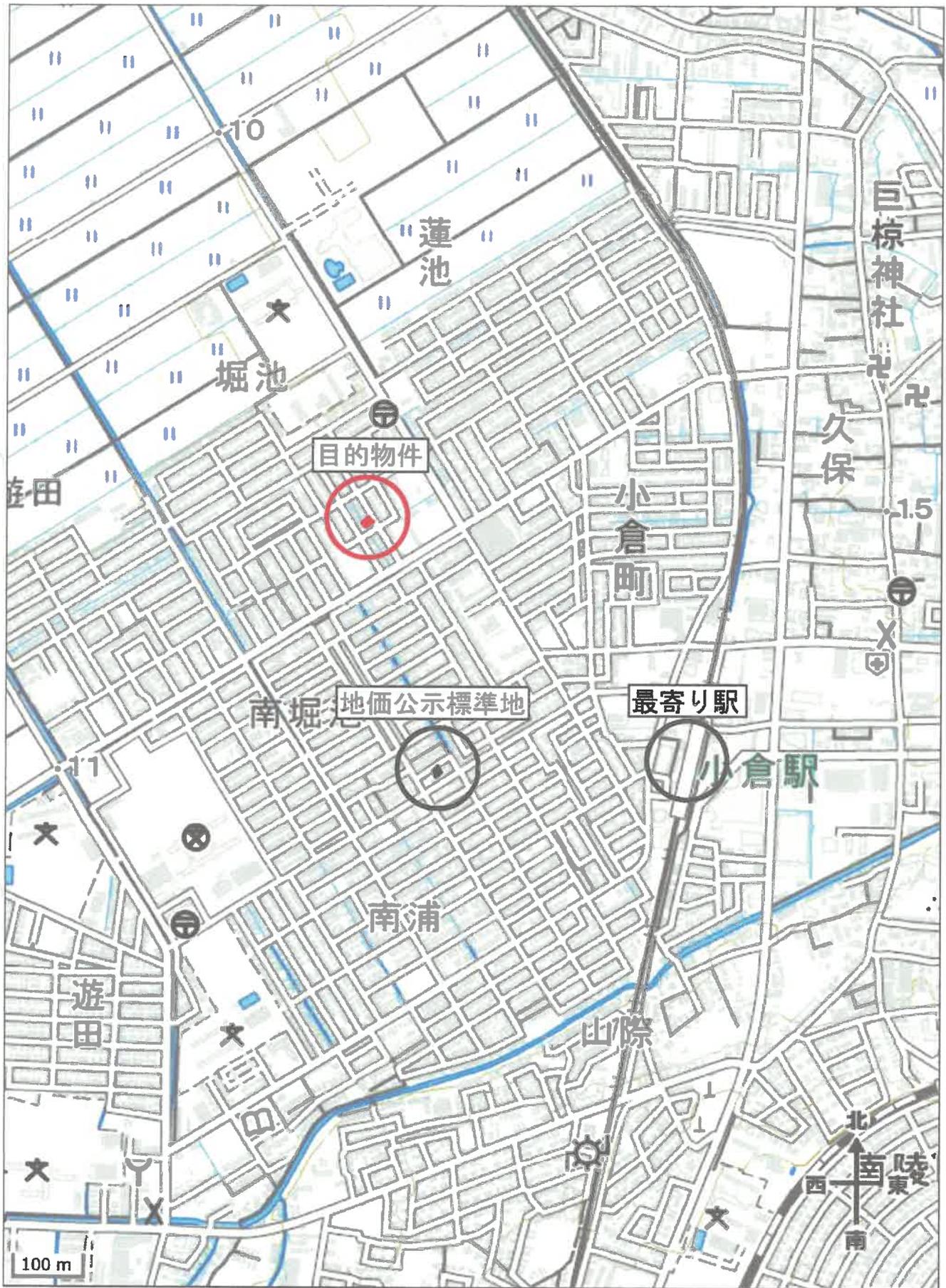
- 1 目的物件の位置図
- 2 付近地図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇治市小倉町堀池 |
| | 地 番 | 23番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市小倉町堀池 23番地20 |
| | 家屋 番号 | 23番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.83平方メートル
2階 28.98平方メートル |





出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用