

## 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 宇治市大久保町旦棕  
地 番 8番5  
地 目 宅地  
地 積 150.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇治市大久保町旦棕 8番地5

家屋 番号 8番5

種 類 居宅・店舗

構 造 軽量鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 88.76平方メートル  
2階 87.72平方メートル  
3階 51.04平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 88.76平方メートル  
2階 87.72平方メートル  
3階 約54.04平方メートル

共有者 A 持分100分の79

共有者 B 持分100分の21



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月26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 宇治市大久保町旦棕  
地 番 8番5  
地 目 宅地  
地 積 150.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇治市大久保町旦棕 8番地5  
家屋 番号 8番5  
種 類 居宅・店舗  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 88.76平方メートル  
2階 87.72平方メートル  
3階 51.04平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 88.76平方メートル  
2階 87.72平方メートル  
3階 約54.04平方メートル

共有者 A 持分100分の79  
共有者 B 持分100分の21



令和 7年(ケ)第 176号  
(物件1、2 )  
令和 7年12月 9日受理  
令和 8年 1月22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 宇治市大久保町旦棕  
地 番 8番5  
地 目 宅地  
地 積 150.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇治市大久保町旦棕 8番地5  
家屋 番号 8番5  
種 類 居宅・店舗  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 88.76平方メートル  
2階 87.72平方メートル  
3階 51.04平方メートル

共有者 A 持分100分の79

共有者 B 持分100分の21



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)														
<b>土 地</b>	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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" 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 checked="" 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														
<b>建 物</b>	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異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 88.76㎡ 2階 87.72㎡ 3階 約54.04㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	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・店舗 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者A <input type="checkbox"/>	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	□陳述( <input type="checkbox"/> ( ) ) □文書( <input type="checkbox"/> )	
占有権原	□賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> ■所有権	
占有開始時期	平成 5年10月 1日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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

(その他の事項用)

### その他の事項

- 1 本件土地はAの所有であり、本件建物はA及びBの共有である。
- 2 本件土地
  - (1) 東側で建築基準法上の道路（市道）に等高に接している。
  - (2) 南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
  - (3) 南西角側に電線の引込柱が存在する。
- 3 本件建物
  - (1) 1階は店舗（生花店）であり、フラワーコーンキーパーが存在する。
  - (2) 3階の現況床面積については、南側洋室の勾配屋根であるため、登記床面積に含まれていない部分（約6㎡）を床面積に算入し、北側洋室の登記床面積に含まれるが、ベランダの一部を構成する部分（約3㎡）を床面積から控除して認定した。
  - (3) 経年相応の劣化が見られる。

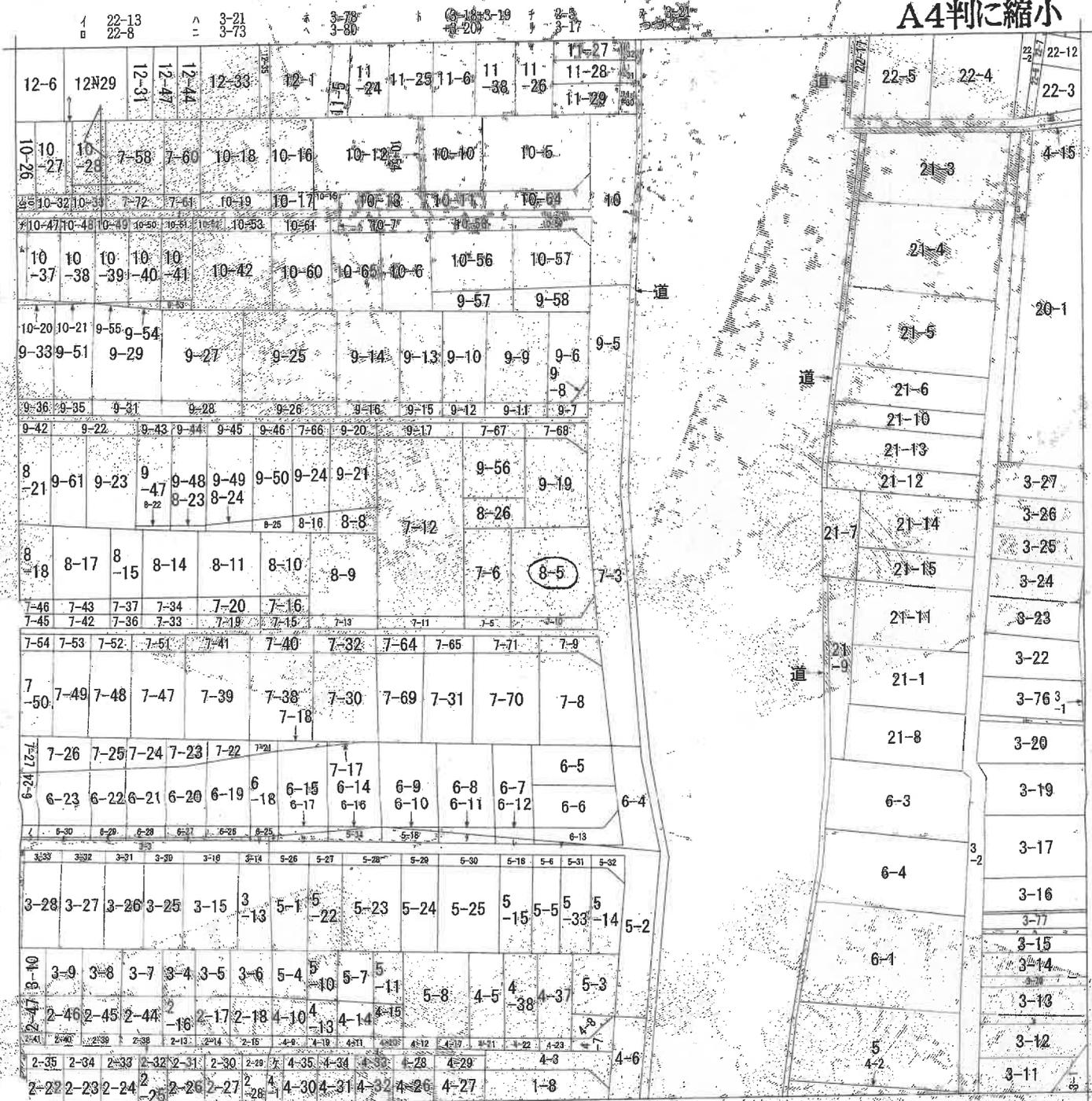
(関係人の陳述等用)

### 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物にはAとBが住んでいます。 本件建物を誰にも貸してません。</li><li>2 Bから本件土地の地代等は受け取っていません。</li><li>3 本件土地北側及び西側のコンクリートブロックは本件土地上に存在しており、私の所有です。</li><li>4 本件土地南西側の電線の引込柱は私が設置しました。</li><li>5 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。</li></ol>

(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規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  
大久保町  
且株  
大久保町  
大久保町

請求部	所在	宇治市大久保町且株		地番	8番5	
出力尺	1/600	精度区分		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		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。

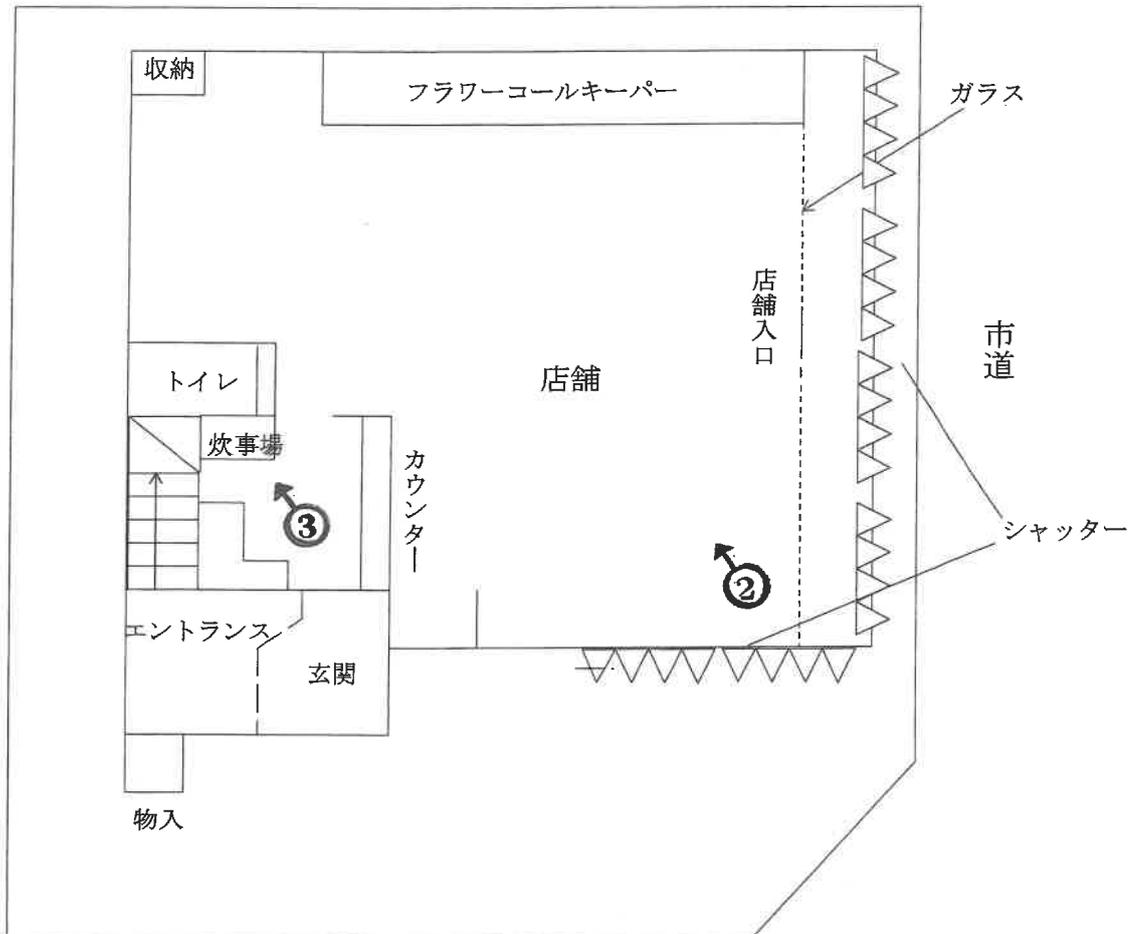
(京都地方司法務局宇治支局管轄)  
令和7年10月14日  
東京法務局中野出張所  
登記官

請求番号：21-1  
(1/2)



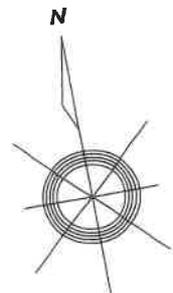
# 土地建物位置関係図 ／建物見取図

( 写真撮影位置方向 )



市道

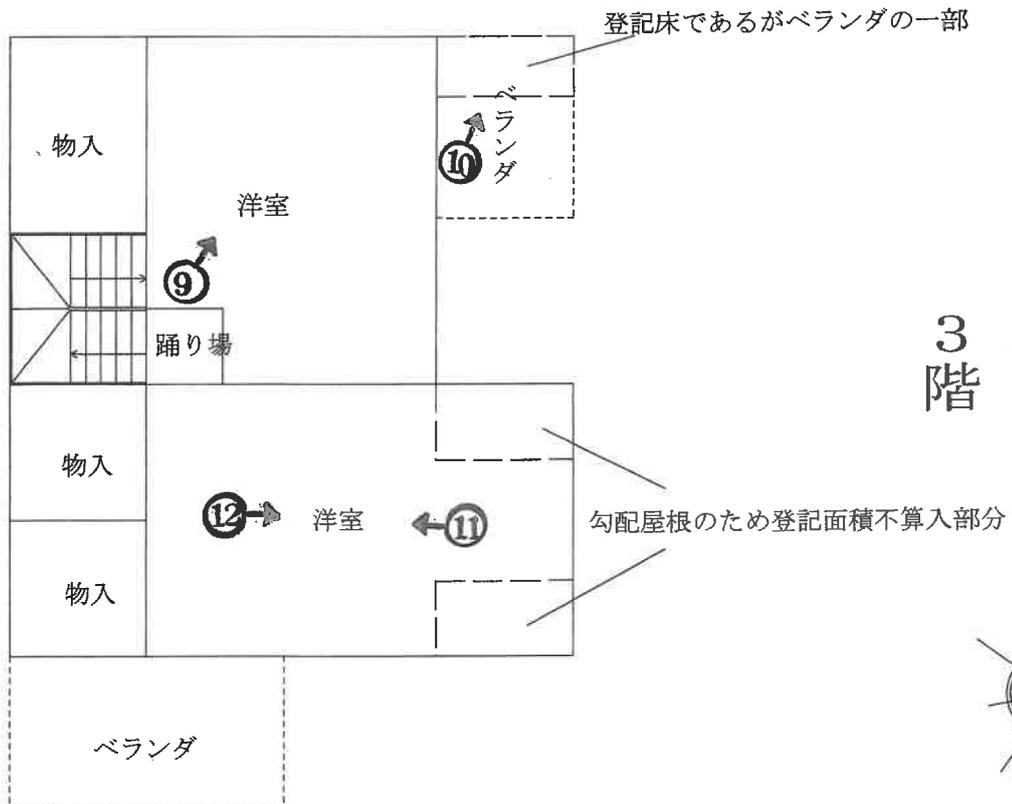
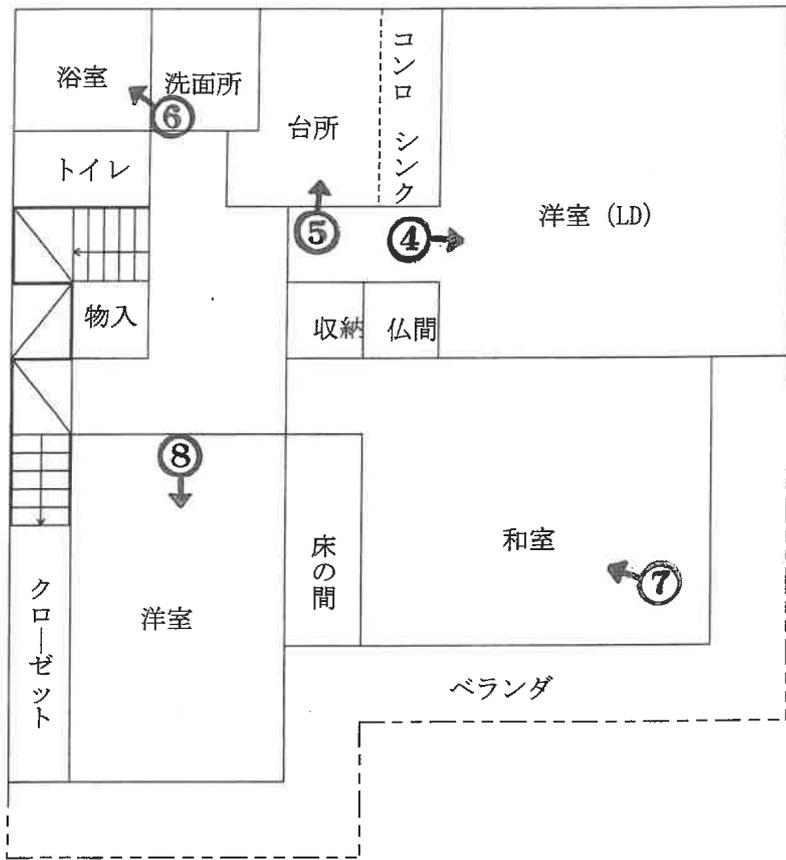
①



1階

# 建物見取図

(↑ 写真撮影位置方向)



本件建物



1



2



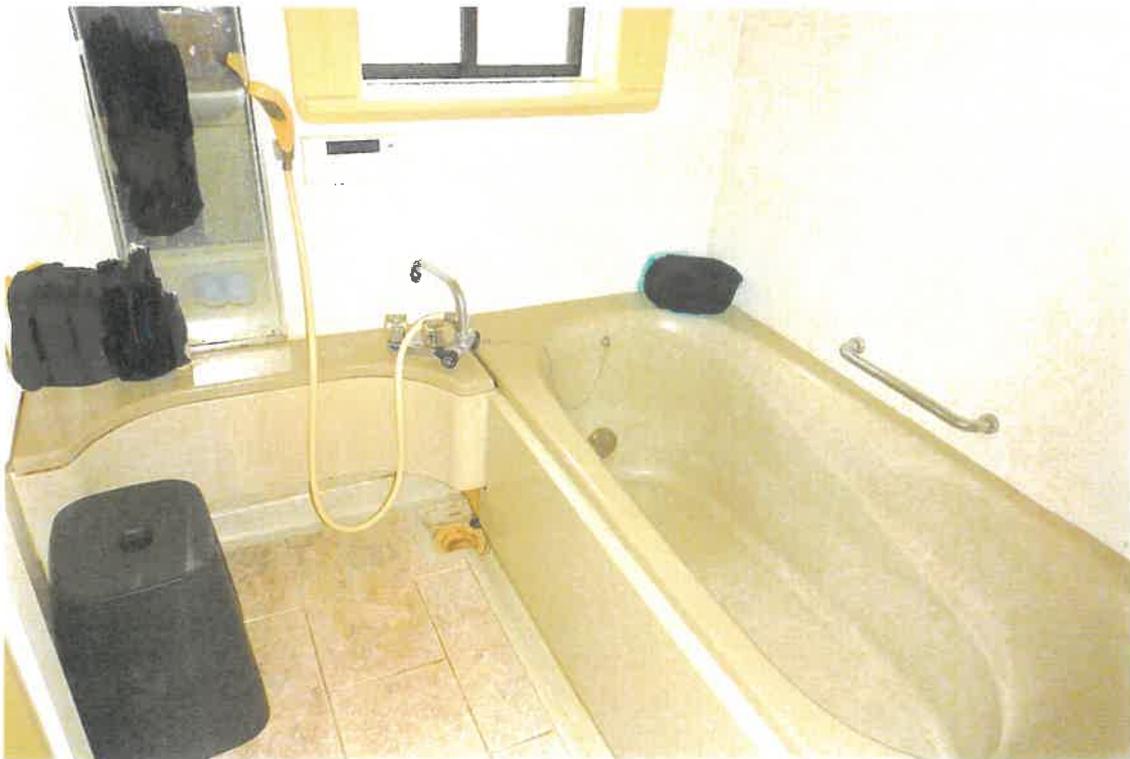
3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和 7 年 (ケ) 第 176 号

令和 8 年 1 月 14 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 20 日 評価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

綿 越 浩

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	19,090,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,910,000 円
物件2 (建物)	金 13,180,000 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 地目積	「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」	「床面積以外は、同左」  (3階登記から約3㎡加算) 1階 88.76 ㎡ 2階 87.72 ㎡ 3階 約 54.04 ㎡ 延床面積 約 230.52 ㎡
番号	特記事項		
2	3階の一部は勾配屋根で登記床に含まれていない箇所が存する(約6㎡)が、当該部分は評価上の床面積に含んで評価したため、3階床面積に加算した。また、登記床には含まれているが、ベランダの一部を構成している部分(約3㎡)については、評価上の床面積には含まず評価したため、3階床面積から控除した。		

#### 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「大久保」駅の南西方・道路距離約 1.1 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	店舗、店舗併用住宅、一般住宅が建ち並ぶ地域	
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種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区、居住誘導区域
画地条件	間口 約10.5 m、奥行約 12.4 mの不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約 5.8 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 ) 南側幅員約4.8mの市道(42条1項1号道路)に接する。	
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: 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	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
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載): 平成5年10月1日 新築 経過年数 : 約 32 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造3階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス、砂壁等 天 井 : クロス、板等 床 : フローリング、クッションフロア、畳等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : フラワーコールキーパー
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: 店舗(1階)、居宅(2階、3階) 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	建築確認は受けているが、完了検査はない。 3階は勾配屋根になっている箇所が複数箇所ある。 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	147,000	1.06	150.47	1.0	23,450,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -6  
 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/㎡)  
 $137,000 \times 104/100 \times 100/101 \times 100/96 = 147,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/99 \times 100/100 \times 100/97 \times 100/100 = 100/96$

イ 個別格差： 方位等 (1.06)

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	330,000	230.52	0.09	6,850,000

#### ウ 現価率

経済的全耐用年数 35 年、経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 3 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。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)  
 = 0.09

## 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	23,450,000	60%	法定地上権	14,070,000

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	23,450,000	-14,070,000		90%	70%	5,910,000
2	6,850,000	+14,070,000	100%	90%	70%	13,180,000
一 括 価 格 (合計)						19,090,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 店舗併用住宅のため市場がやや限定されるため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 地価公示標準地 ( 宇治-6 )
- 所 在 : 京都府宇治市大久保町南ノ口61番11
- 価 格 : 137,000 円/㎡
- 位 置 : 近鉄京都線「大久保」駅の南西方、道路距離約 1.1 km
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 69 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり。
- 接 面 街 路 : 西方 5 m 市道
- 用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1(土地): 14,539,765 円
- 物件2(建物): 3,252,934 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 宇治市大久保町旦椋  
地 番 8番5  
地 目 宅地  
地 積 150.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇治市大久保町旦椋 8番地5  
家屋 番号 8番5  
種 類 居宅・店舗  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 88.76平方メートル  
2階 87.72平方メートル  
3階 51.04平方メートル

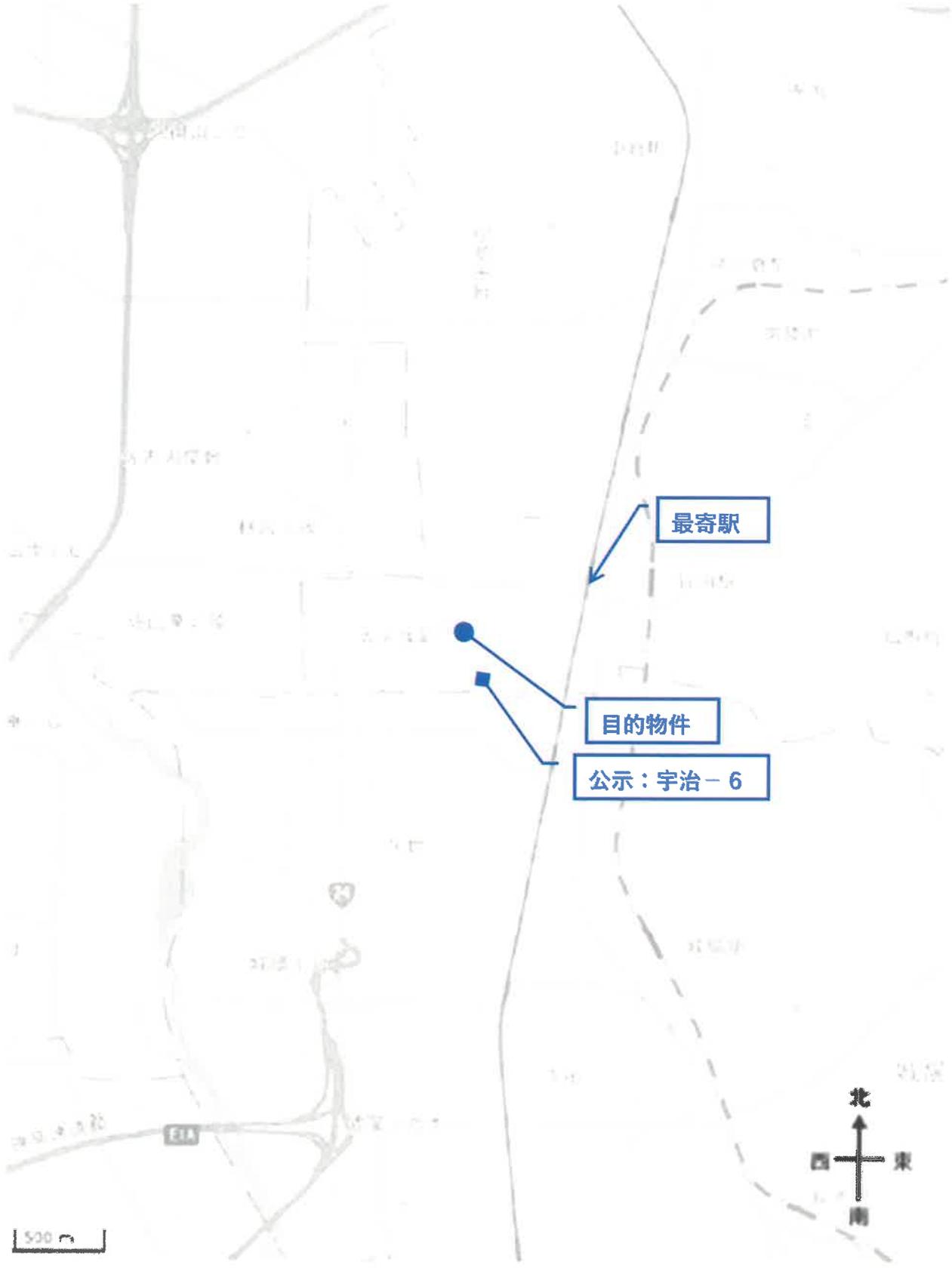
共有者 A 持分100分の79

共有者 B 持分100分の21



第1図 目的物件の位置図

地理院地図  
Gei Map



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

地理院地図  
GIS Map

