

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 4月22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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 4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 4月22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 宇治市広野町尖山
地 番 4番1191
地 目 宅地
地 積 131.33平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 宇治市広野町尖山
地 番 4番1189
地 目 宅地
地 積 34.60平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 3 所 在 宇治市広野町尖山 4番地1191
家屋 番号 4番1191
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 50.10平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



物件明細書

令和 8年 2月24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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 宇治市広野町尖山
地 番 4番1191
地 目 宅地
地 積 131.33平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 宇治市広野町尖山
地 番 4番1189
地 目 宅地
地 積 34.60平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 3 所 在 宇治市広野町尖山 4番地1191
家屋 番号 4番1191
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 50.10平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



令和7年(ケ)第175号
(物件1～3)
令和7年11月26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 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 宇治市広野町尖山
地 番 4番1191
地 目 宅地
地 積 131.33平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 宇治市広野町尖山
地 番 4番1189
地 目 宅地
地 積 34.60平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 3 所 在 宇治市広野町尖山 4番地1191
家屋 番号 4番1191
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 50.10平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



そ の 他 の 事 項

- 1 本書に添付する「建物図面 各階平面図〔登記年月日：平成22年5月20日〕」は「地積測量図」である。
- 2 本件土地
 - (1) 物件1土地と物件2土地（以下「本件土地」という。）は、本件建物の敷地として一体で利用されている。
本件土地はいわゆる旗竿地であり、路地状敷地をガレージとして、有効宅地部分を本件建物の敷地としてそれぞれ利用されている。
 - (2) 南東側及び南西側で建築基準法上の道路（私道）に接面している。
 - (3) 物件1土地の南西側付近にエコキュートが設置されている。
 - (4) 物件2土地の北西側付近に複数の廃タイヤなどが残置されている。
- 3 本件建物
 - (1) 建物内の壁のクロスが剥がれや陥没箇所が複数存在した。
 - (2) 北西角付近に外物入れが存在する。

(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
■共有者B	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は、私と家族が住んでいます。 2 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。 共有者Aに対して賃料を支払ったことはありません。 3 本件土地から公道（地番4番838外）に出るまでの私道（地番4番1184外）の所有者に対して通行利用権を支払ったことはありません。 4 本件建物はオール電化住宅でエコキュートを使用しています。 太陽光発電や床暖房はありません。 5 本件建物は雨漏り等の不具合はありません。

(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、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B名義であった。
- 3 共有者Aに対し照会文書を送付したが、回答はなかった。
- 4 本件建物は、建物内に共有者ら以外の第三者の占有を示す物がなく、共有者Bが居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 5 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

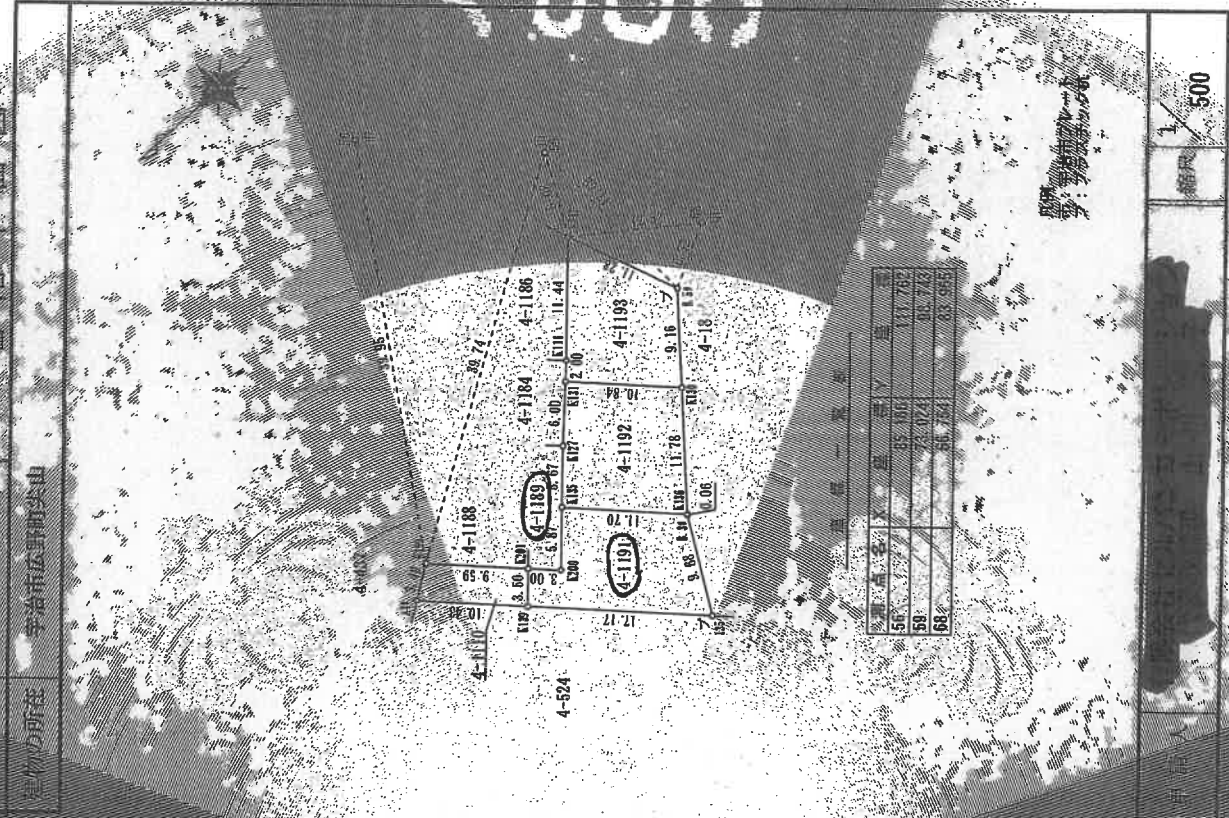
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月27日	当庁	ライフライン調査
7年11月27日 17:00 - 17:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Bの家族に照会書交付
7年11月28日 : - :	当庁	Aに照会書を送付
7年12月4日 9:50 - 10:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bと面談、評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月4日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 を立ち会わせ、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

建物図面図
各階平面図

家屋番号 4-1110
4-1191~4-1193
平治市広野町栄由

建物の所在



地番	地積	延床積	容積率	用途
4-1110	71.546	306.11416	428.10	住居
K201	73.400	757.57200	1032.10	住居
K414	46.536	328.03396	703.00	住居
K139	69.973	566.09379	809.00	住居
延床積		1257.81391		
容積率		1741.14000		
延床積		34.61		
容積率		47.46		

地番	地積	延床積	容積率	用途
4-1191	73.639	893.50050	1213.30	住居
K200	69.400	427.76100	616.30	住居
K201	71.546	323.62558	452.30	住居
K139	99.073	654.75278	917.00	住居
K135	90.964	941.71218	1311.00	住居
K131	66.254	309.10399	421.00	住居
K136	65.760	523.36120	735.00	住居
延床積		262.67433		
容積率		337.0655		
延床積		131.33		
容積率		177.22		

地番	地積	延床積	容積率	用途
4-1192	74.100	10.56300	14.26	住居
K130	81.909	967.07654	1317.00	住居
K127	77.715	638.19580	846.00	住居
K135	73.630	304.40180	414.00	住居
K136	65.760	105.27440	145.00	住居
延床積		264.48764		
容積率		324.83320		
延床積		132.24		
容積率		170.00		

地番	地積	延床積	容積率	用途
4-1193	81.056	148.61980	183.30	住居
K132	76.716	1103.42912	1463.00	住居
K131	83.311	279.62439	370.00	住居
K131	83.909	428.25390	571.00	住居
K130	74.100	909.23070	1228.00	住居
延床積		206.25764		
容積率		276.0745		
延床積		118.17		
容積率		157.56		
延床積		34.61		
容積率		47.46		

作成者

計 416.94216

平治市広野町栄由

登記年月日 令和7年10月14日

これは図面に記載された

(京都市) 京都市役所 建築部

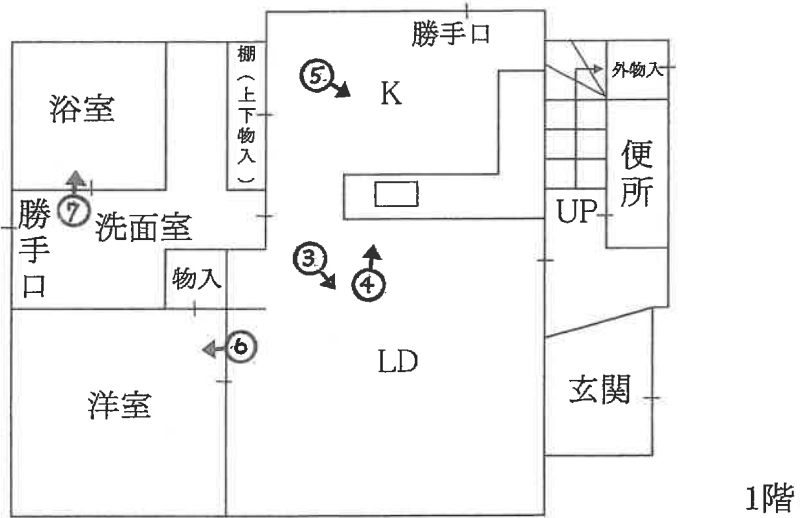
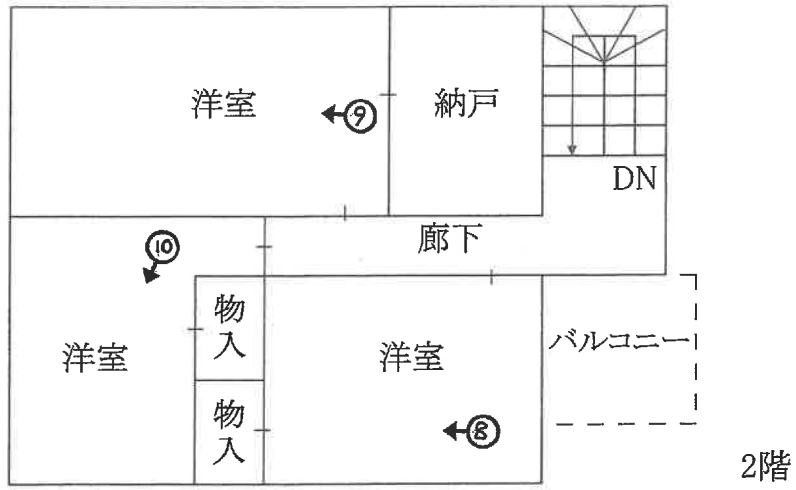
令和7年10月14日

福岡法務局

第6図 建物見取図



(写真撮影位置方向♂)





1



2



3



4



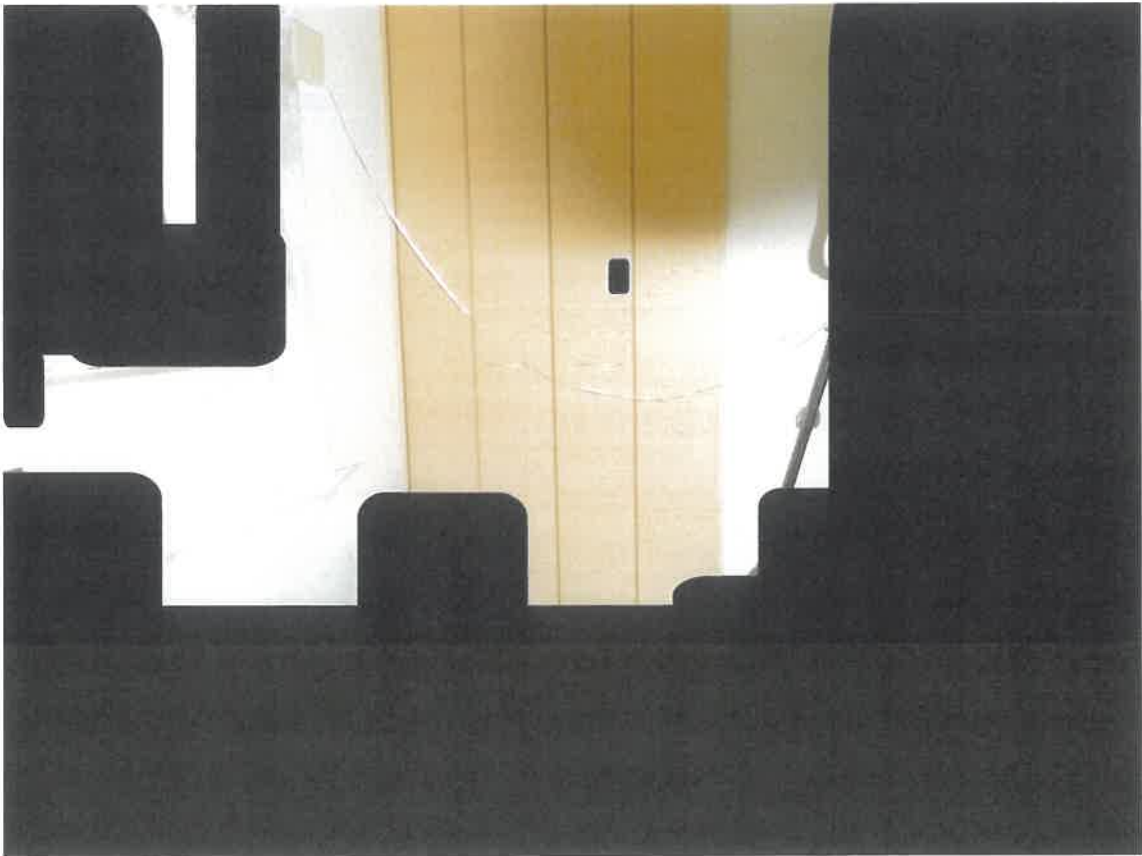
5



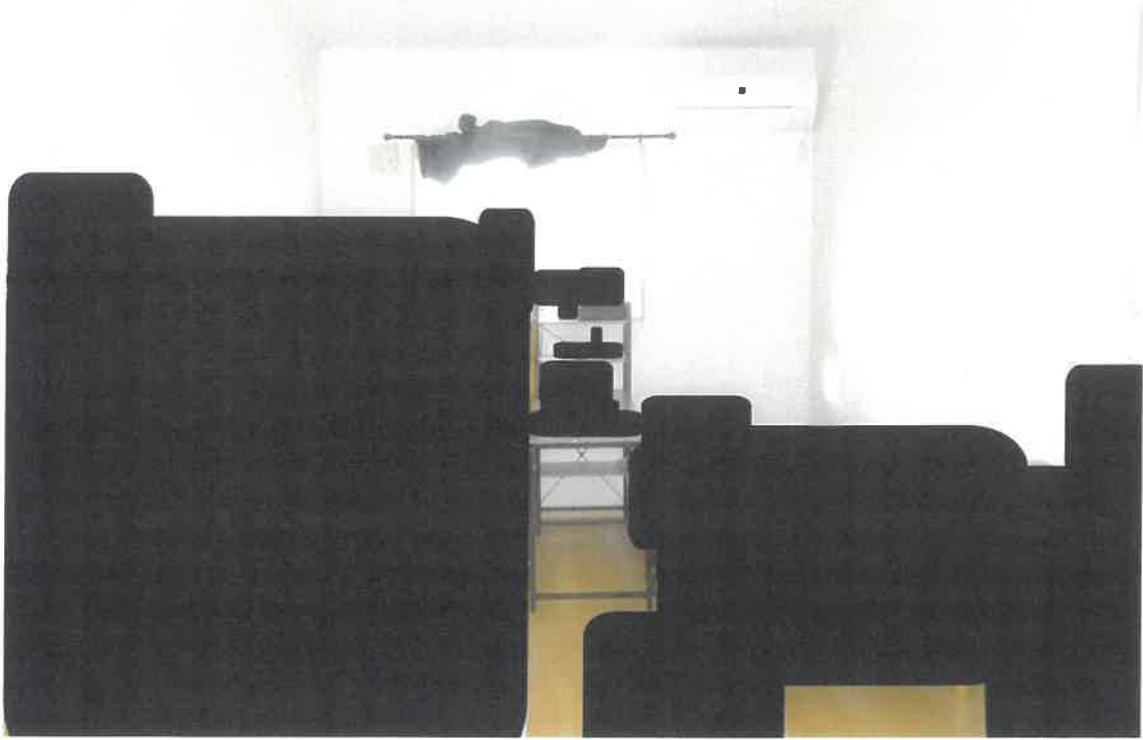
6



7



8



令和 7 年 (ケ) 第 175 号
令和 7 年 12 月 4 日 現地 調査
令和 7 年 12 月 18 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	13,370,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,630,000	円
物件2 (土地)	金	690,000	円
物件3 (建物)	金	10,050,000	円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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及び物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
3	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、2)

位置・交通	JR奈良線「新田」駅の南東方・道路距離約 1.5 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い住宅地域	
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 % --- 第1種高度地区(高さ制限10m) 景観計画区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	南東間口 約3 m、奥行約 15 mの旗竿地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員約 8 mの私道に等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路)	
	南西側幅員約 3.3 mの私道に約1.3m高く接する。 (建築基準法第 42条 1項 3号道路) ・南東側で接面する私道(行止り路)の道路幅員は約6mであるが、目的土地の接面部分は転回路となっているため、当該部分の幅員は約8mである。 ・南西側で接面する私道の道路幅員は4m未満であるが、目的建物に係る建築計画概要書をみるに、目的土地側はセットバック不要と思われる。	
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	・物件1土地及び物件2土地は、物件3建物の敷地として一体で利用されている。 ・目的土地の南東方50m付近の上空には、高压線が存する。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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23年7月18日 新築 経過年数 : 約 14 年 経済的残存耐用年数 : 約 16 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : スレートぶき 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
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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認及び完了検査あり ・壁のクロスに汚れや剥がれが見られたほか、壁、建具に陥没箇所も散見された。 ・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、2）

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	94,600	0.84	131.33	0.95	9,910,000
2	94,600	0.84	34.60	0.95	2,610,000
計			165.93		12,520,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -33
 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/㎡)
 $106,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/111 = 94,600$
 ◇ 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 (1.03)
 ◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/100 \times 100/99 \times 100/110 \times 100/102 = 100/111$
 イ 個別格差 : 形状等 (0.84)
 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3）

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
3	220,000	104.75	0.33	7,600,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30年、経過年数 14年、経済的残存耐用年数 16年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法(前記保守管理の状態等を考慮)を併用し、現価率を査定した。
 $現価率 = \{ 残価率 0.05 + (1 - 0.05) \times 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 \} \times (1 - 観察減価 0.40)$
 $= 0.33$

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	9,910,000	60%	法定地上権	5,950,000
2	2,610,000	60%	法定地上権	1,570,000
計				7,520,000

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	9,910,000	-5,950,000	/	95%	70%	2,630,000
2	2,610,000	-1,570,000	/	95%	70%	690,000
3	7,600,000	+7,520,000	100%	95%	70%	10,050,000
一 括 価 格 (合計)						13,370,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 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 地価公示標準地 (宇治-33)
所 在 : 京都府宇治市広野町尖山2番199
価 格 : 106,000 円/m²
位 置 : JR奈良線「新田」駅の 東 方、道路距離約 1.8 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 166 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 6 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 %)
地 域 の 概 要 : 中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): 6,751,281 円
物件2(土地): 1,778,682 円
物件3(建物): 5,554,429 円

第7 付属資料の表示

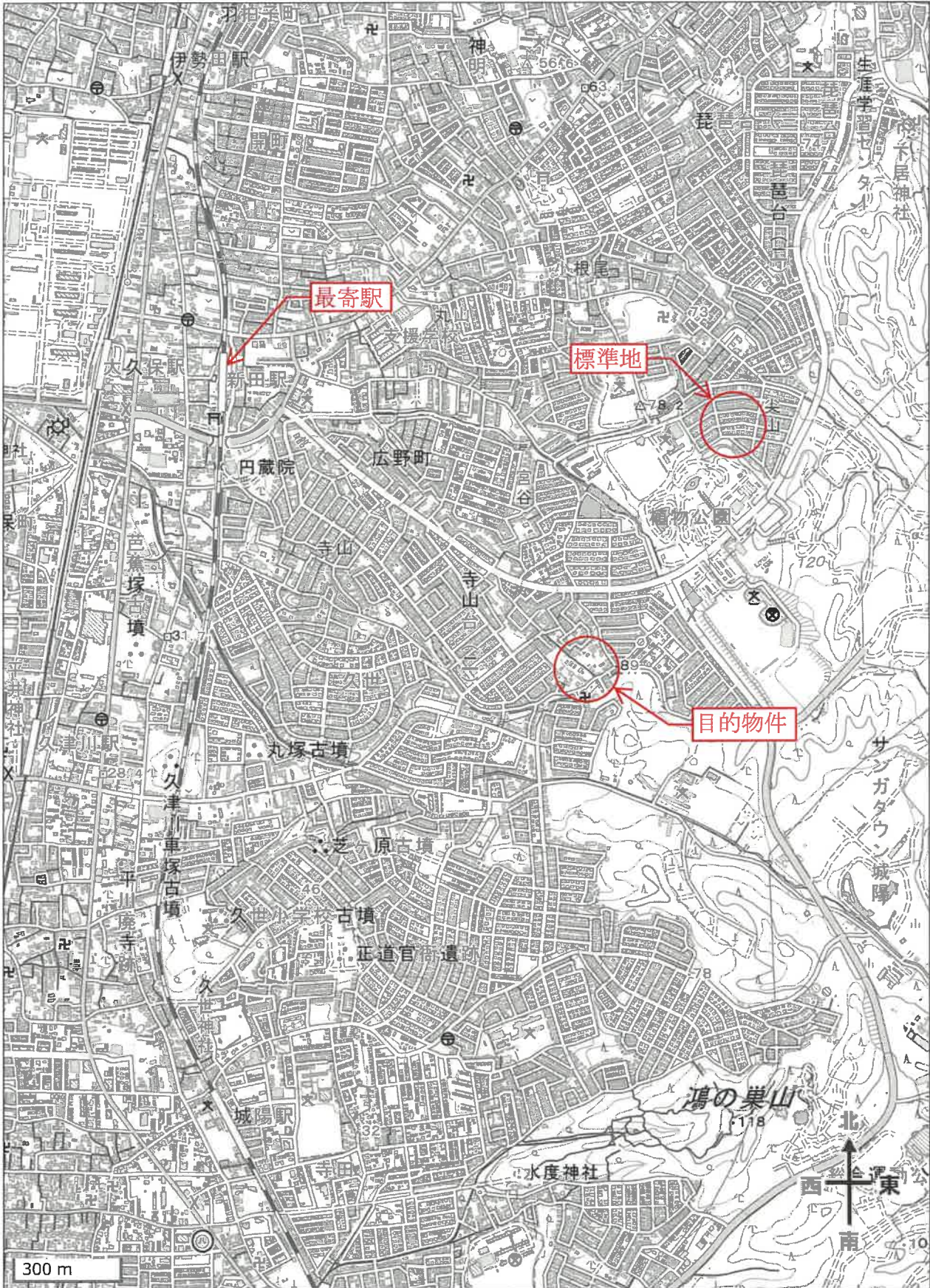
- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 宇治市広野町尖山
地 番 4番1191
地 目 宅地
地 積 131.33平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 宇治市広野町尖山
地 番 4番1189
地 目 宅地
地 積 34.60平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 3 所 在 宇治市広野町尖山 4番地1191
家屋 番号 4番1191
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 50.10平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9





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