

## 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 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番58  
地 目 宅地  
地 積 17.46平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 2 所 在 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番60  
地 目 宅地  
地 積 96.42平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 3 所 在 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番68  
地 目 宅地  
地 積 37.41平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 4 所 在 宇治市五ヶ庄福角 45番地60、45番地58、45番地68  
家屋 番号 45番60の2  
種 類 居宅



## 物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル  
2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14



## 物件明細書

令和 8年 2月26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1～4】  
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1～4】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
本件所有者らが占有している。

---

  - 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 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番58  
地 目 宅地  
地 積 17.46平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 2 所 在 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番60  
地 目 宅地  
地 積 96.42平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 3 所 在 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番68  
地 目 宅地  
地 積 37.41平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 4 所 在 宇治市五ヶ庄福角 45番地60、45番地58、45番地68  
家屋 番号 45番60の2  
種 類 居宅



## 物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル  
2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分44分の30

共有者 B 持分44分の14



令和7年(ケ)第181号

(物件1～4)

令和7年12月24日受理

令和8年 2月18日提出

# 現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番58  
地 目 宅地  
地 積 17.46平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 2 所 在 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番60  
地 目 宅地  
地 積 96.42平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 3 所 在 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番68  
地 目 宅地  
地 積 37.41平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 4 所 在 宇治市五ヶ庄福角 45番地60、45番地58、45番地68  
家屋 番号 45番60の2  
種 類 居宅



## 物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル  
2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分44分の30

共有者 B 持分44分の14





(その他の事項用)

### その他の事項

- 1 物件1ないし物件3の土地は、西側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件4の建物の南側にテラス（構築物）があるが、屋根が外れている。

(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	本件建物には、私たちが居住しています。 本件建物に雨漏り等の不具合箇所はありません。

(執行官の意見用)

### 執行官の意見

- 1 物件4の建物は、共有者らが居宅として使用していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、3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

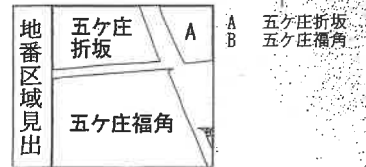
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月25日 14:45-14:50	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年1月29日 14:45-15:00	物件所在地	共有者Bと面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月29日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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

イ 15-7 21-96    ハ 21-18 25-18    ホ 21-68 45-23    ト 45-8 51-19    ニ 51-4 61-2    ホ 85-1 つづく



(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。



請求部	所在	宇治市五ヶ庄福角		地番	45番58				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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				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5年11月9日  
京都地方法務局宇治支局  
登記官

請求番号：12-1  
(1/2)

A4判に縮小

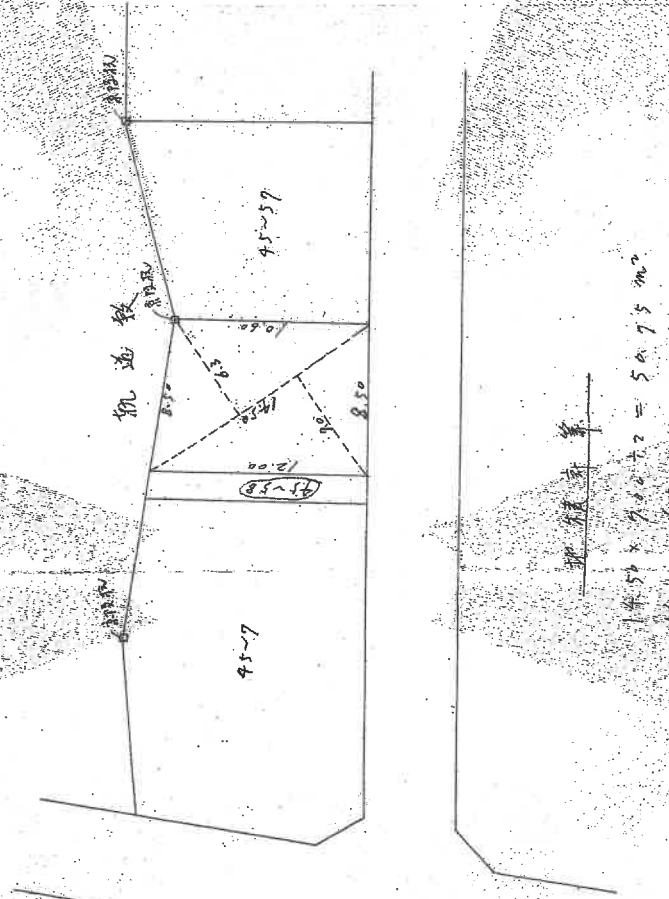
54.7.9

0015907

地積測量図

作製年月日	
作製者	株式会社 〇〇〇
作製番号	

地番 45-60-45-58  
坐地場所 東京都中央区本町4-5-58



地積計算

$$14.54 \times 3.60 \div 2 = 26.37 \text{ m}^2$$

$$14.54 \times 6.30 \div 2 = 45.67 \text{ m}^2$$

$$\text{計 } 72.04 \text{ m}^2$$

(京都、大阪、名古屋、福岡、札幌、仙台、東京、神戸、広島、岡山、香取、茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、富山、石川、福井、山梨、長野、岐阜、愛知、三重、滋賀、京都、大阪、奈良、和歌山、徳島、香川、愛媛、高松、岡山、広島、福岡、佐賀、長門、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄)

縮尺 1/300

登記年月日 昭和40年7月9日

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5年11月9日 京都地方支庁登記局

登記簿

請求番号: 12-2

7 12

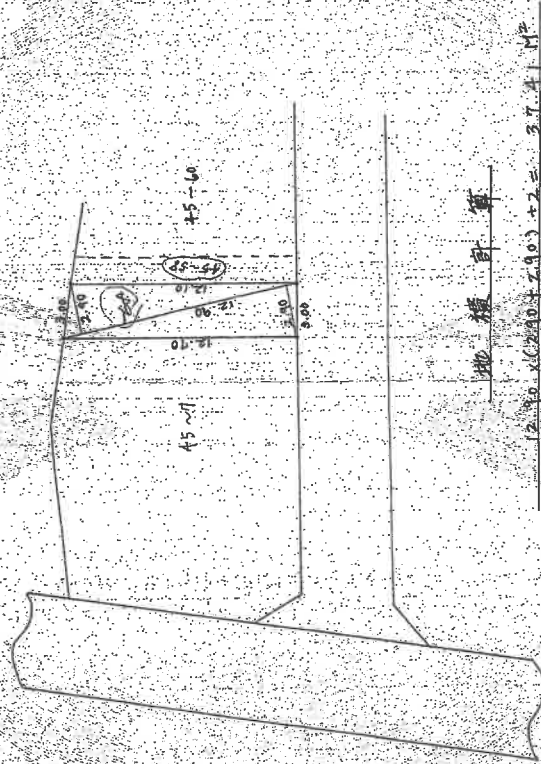
登記年月日：昭和29年6月31日

0015913

地積測量図

地番	45-60 45-7
土地の所在	甲 箱根五ヶ所 幅角 45-7

作製年月日	昭和29年5月31日
作製者	五ヶ所 箱根



縮尺	1/300
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会採用紙)

これは図面に記載されている内容に基き作成した書面である。  
 昭和5年11月9日 京都地方法務局登記部

登記簿

請求番号：12-3

A4判に縮小

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5年11月9日 京都地方裁判所宇治支庁 登記官

A4判に縮小

建物図面  
各階平面図

家屋番号 45-60-2

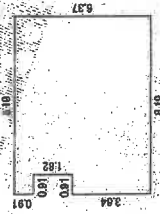
建物の所在 宇治市五ヶ庄福角45番地30、45番地58、45番地68



1階

求積表		
0.91 x 3.64	=	3.3124
0.91 x 0.91	=	0.8281
7.28 x 6.37	=	46.3756
計		50.5161

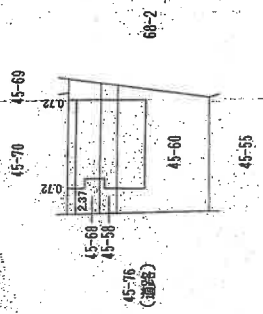
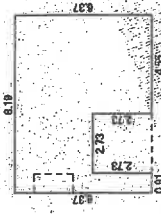
床面積 50.51 ㎡



2階

求積表		
8.19 x 3.64	=	29.8116
0.91 x 2.73	=	2.4843
4.55 x 2.73	=	12.4215
計		44.7174

床面積 44.71 ㎡



作成者

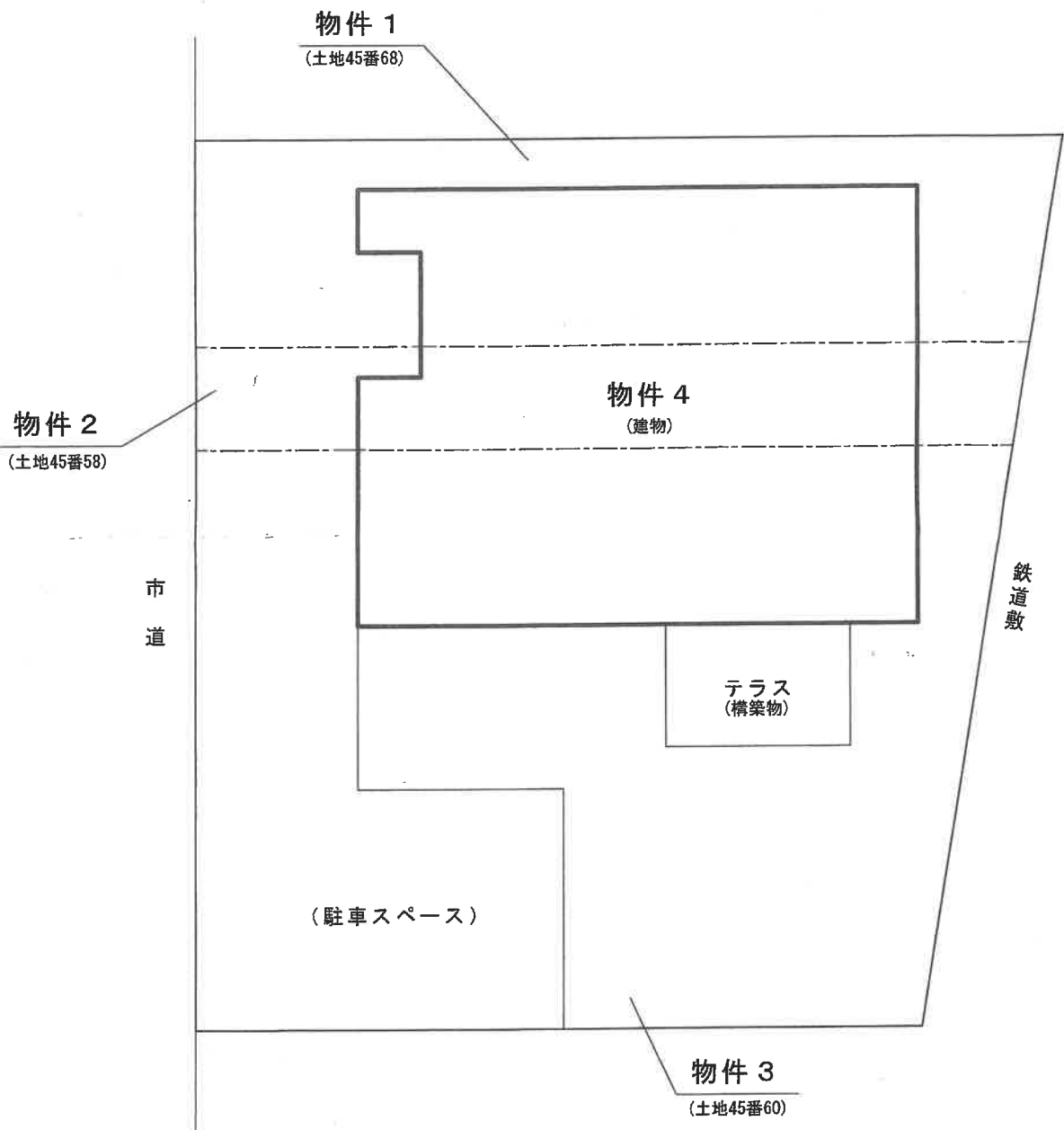
縮尺 1/25

申請人

縮尺 1/500

(京都土地家屋調査士会所属)

# 土地建物位置関係図



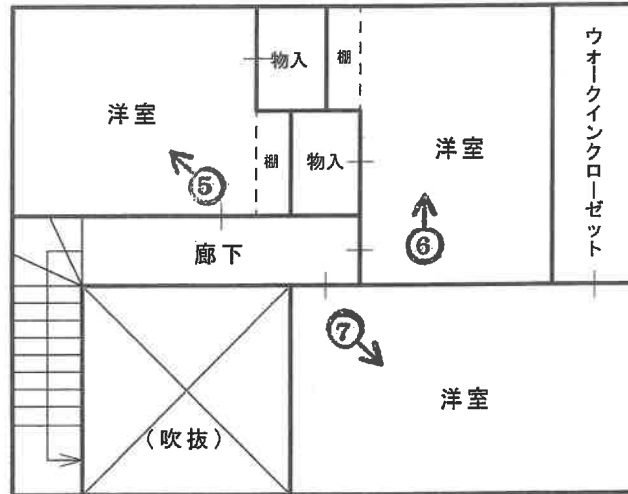
写真撮影位置方向

※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。

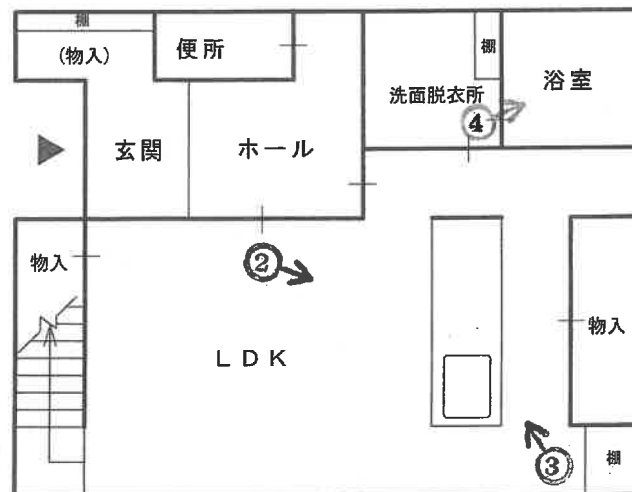
# 建物見取図



2階



1階



※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。

物件 4



1



2



3



4



5



6



令和 7 年 (ケ) 第 181 号

令和 8 年 1 月 29 日 現地調査

令和 8 年 1 月 30 日 評価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

津 田 浩 伸

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金20,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金570,000円
物件2 (土地)	金3,160,000円
物件3 (土地)	金1,230,000円
物件4 (建物)	金15,440,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
4	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 1～3 )

位置・交通	JR奈良線「黄檗」駅の南方・道路距離 約 750 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中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 景観計画区域(市街地地区)
画地条件	間口 約13 m、奥行 約12 mの台形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 5 mの市道に等高に接する。 (建築基準法第42条第1項第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、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的物件の南側隣接地に開発事業予定の看板(共同住宅8戸)が掲示されていた。東側は鉄道敷で、調査時において室内でも鉄道の通過する音が聞こえた。</li> <li>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洪水浸水想定区域の記載がある。また、雨水出水(内水氾濫)浸水実績ありの記載がある。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況

(物件 4 )

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28年2月12日 新築 経 過 年 数 : 約 10 年 経済的残存耐用年数 : 約 20 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、タイル等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 :
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	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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築確認及び完了検査あり。</li><li>・ 物件4建物の南側にテラス(構築物)があるが、現況は屋根が外れており、無い状態である。</li></ul>

## 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1～3）

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	122,000	1.01	17.46	0.95	2,040,000
2	122,000	1.01	96.42	0.95	11,290,000
3	122,000	1.01	37.41	0.95	4,380,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -7

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/㎡)  
 $124,000 \times 103/100 \times 100/101 \times 100/104 = 122,000$

◇ 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  
 $100/100 \times 100/99 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/104$

イ 個別格差 : 方位等 (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4）

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
4	250,000	95.22	0.48	11,430,000

#### ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 20 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)  
 $\div 0.48$

## 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	2,040,000	60%	法定地上権	1,220,000
2	11,290,000	60%	法定地上権	6,770,000
3	4,380,000	60%	法定地上権	2,630,000

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	2,040,000	-1,220,000	/	100%	70%	570,000
2	11,290,000	-6,770,000	/	100%	70%	3,160,000
3	4,380,000	-2,630,000	/	100%	70%	1,230,000
4	11,430,000	+10,620,000	100%	100%	70%	15,440,000
一 括 価 格 (合計)						20,400,000

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-7 )  
所 在 : 宇治市五ヶ庄福角35番56  
価 格 : 124,000円/㎡  
位 置 : 京阪宇治線「三室戸」駅の北方、道路距離 約 880 m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 146 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道  
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 %)  
準防火地域  
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): 1,275,976 円  
物件2(土地): 7,046,373 円  
物件3(土地): 2,733,922 円  
物件4(建物): 6,480,308 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 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番58  
地 目 宅地  
地 積 17.46平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 2 所 在 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番60  
地 目 宅地  
地 積 96.42平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 3 所 在 宇治市五ヶ庄福角  
地 番 45番68  
地 目 宅地  
地 積 37.41平方メートル  
共有者 A 持分44分の30  
共有者 B 持分44分の14
- 4 所 在 宇治市五ヶ庄福角 45番地60、45番地58、45番地68  
家屋 番号 45番60の2  
種 類 居宅



## 物 件 目 録

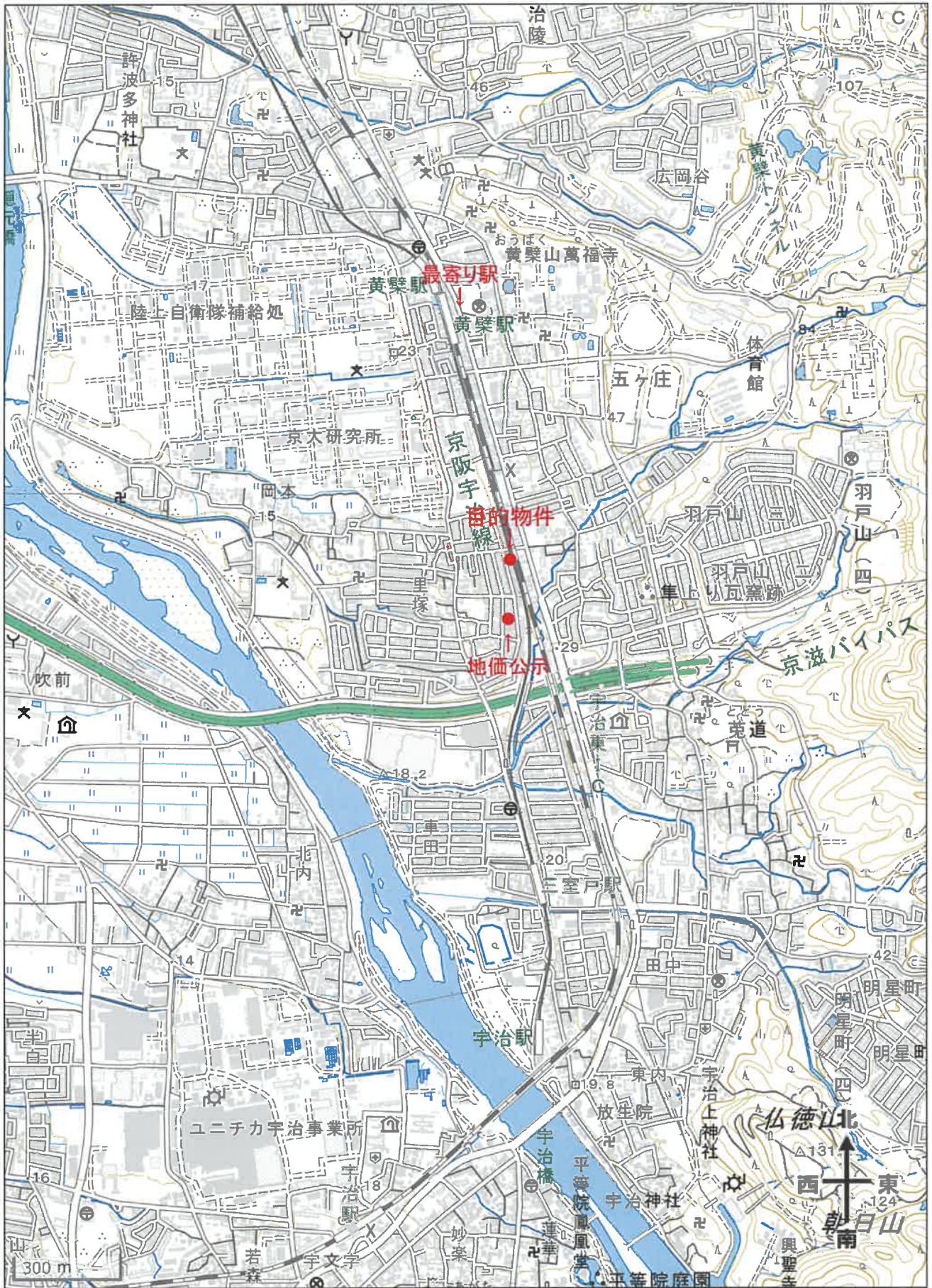
構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル  
2階 44.71平方メートル

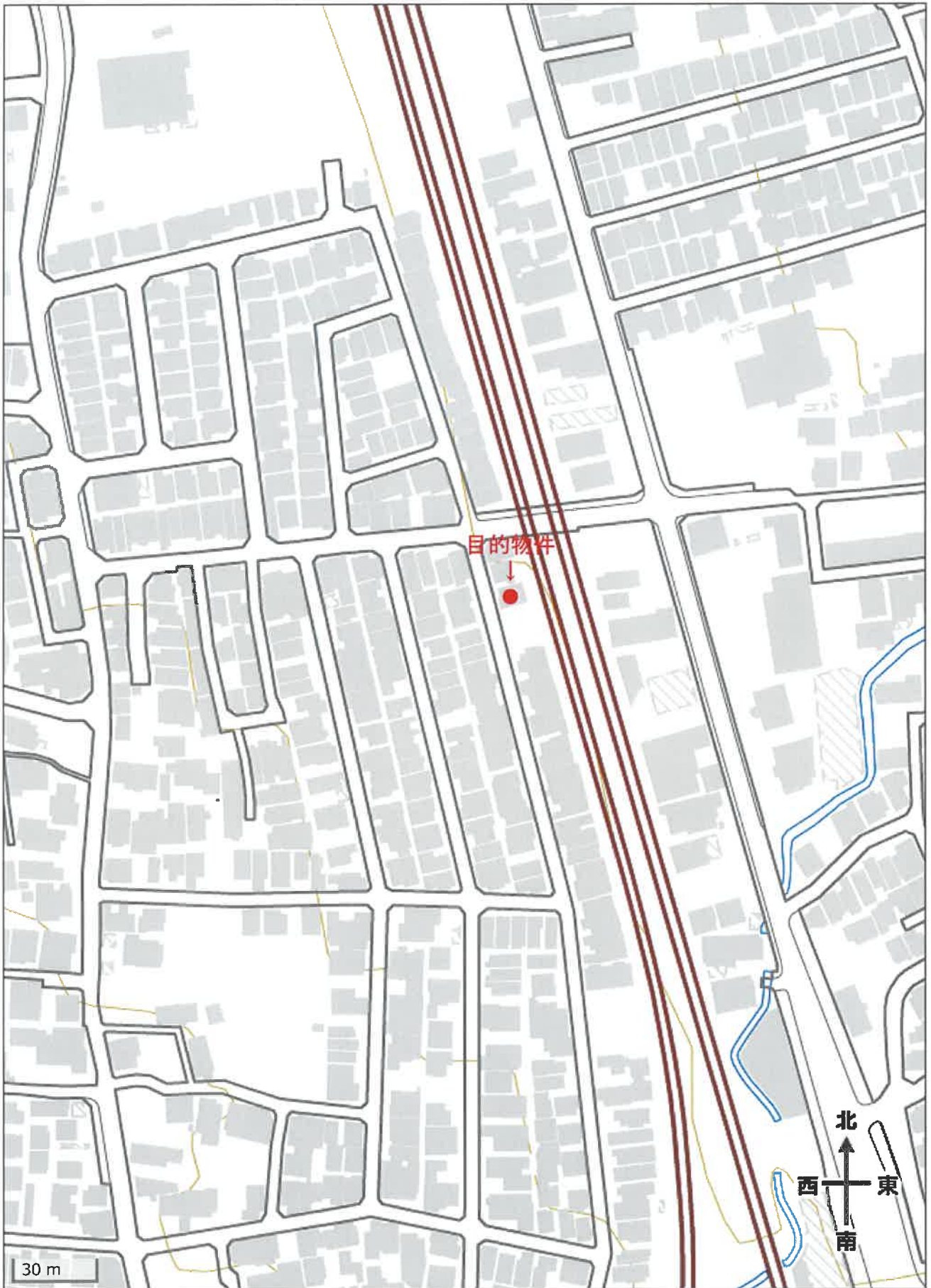
共有者 A 持分44分の30

共有者 B 持分44分の14





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