

## 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 5月20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 6月 4日から 令和 8年 6月 11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 18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 7月 2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 5月20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   | 宇治市伊勢田町浮面                        |
|   | 地 番   | 27番36                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 110.17平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇治市伊勢田町浮面 27番地36                 |
|   | 家屋 番号 | 27番36                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 44.55平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月 6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   | 宇治市伊勢田町浮面                        |
|   | 地 番   | 27番36                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 110.17平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇治市伊勢田町浮面 27番地36                 |
|   | 家屋 番号 | 27番36                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 44.55平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |



令和7年(ケ)第193号  
(物件1、2)  
令和8年1月20日受理  
令和8年3月 3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   | 宇治市伊勢田町浮面                        |
|   | 地 番   | 27番36                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 110.17平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇治市伊勢田町浮面 27番地36                 |
|   | 家屋 番号 | 27番36                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 44.55平方メートル<br>2階 40.50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)		
<b>土 地</b>	物件1		
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路( ) □ ( )		
形 状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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)	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる □種類: □構造: □床面積:		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □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 □「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)	■ない □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	■ない □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	■建物図面(各階平面図)のとおり □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 物件1の土地は、南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件2の建物の2階中央の洋室の天井を開口部とする天井収納が存在する（写真6、7参照）。
- 3 物件2の建物の1階玄関脇の壁に凹み疵がある。

(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
所有者の母	本件建物には、私と所有者の子が居住しています（初回臨場時）。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件2の建物は、所有者が居宅として使用していることが認められる。  
なお、初回臨場時には、所有者の母と子が居住している様子が見られたが、立入調査時には無人であり、引っ越し作業がほぼ終わりかけている状態であった。
- 2 初回臨場時に所有者の母に交付し、所有者住所宛に照会書を送付し、立入調査時に照会書を物件2の建物の玄関に差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 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、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
8年1月21日 11:00-11:10	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者の母と面談、照会書交付
8年1月21日 : - :	執行官室	所有者住所宛照会書送付
8年2月18日 11:00-11:15	物件所在地	、立入調査、写真撮影、照会書に差置き
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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月18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

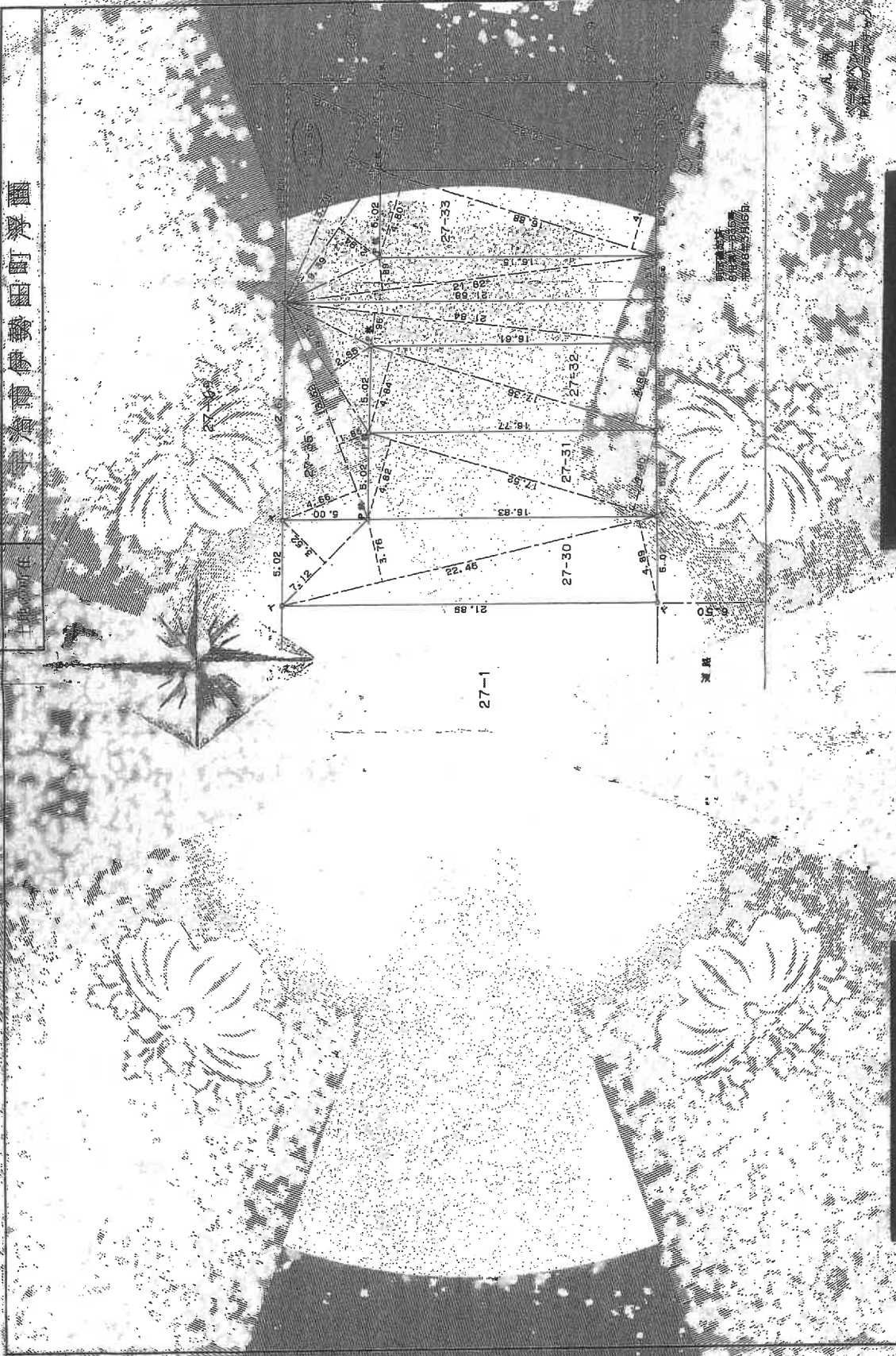


A4判に縮小

0453370

1/2

地積測量図  
伊勢田町浮面



250

申請人

平成 8 年 12 月 4 日付

作成者

登記年月日 平成 8 年 12 月 4 日

これは図面に記載された測量結果を示すものである。  
(京都地方支務局字治支局事務所)  
令和 7 年 12 月 2 日 東京支務局

地図整理番号: M94730

登記年月日 平成30年12月14日

04-02371

地積測量図

伊勢町伊勢市

A4判に縮小

地番	辺長	高さ	積算面積
NO. 1	15.89	4.89	84.4454
NO. 2	12.52	5.52	84.0960
NO. 3	11.45	3.76	168.5424
積算面積			84.27120
積算地積			109.62 m <sup>2</sup>

地番	辺長	高さ	積算面積
NO. 1	17.52	4.80	84.0224
NO. 2	17.36	4.80	83.3280
積算面積			167.3504
積算地積			83.67520

地番	辺長	高さ	積算面積
NO. 1	13.88	4.80	81.0240
NO. 2	14.88	4.78	80.6656
積算面積			161.6896
積算地積			80.84480

地番	辺長	高さ	積算面積
NO. 1	13.52	4.66	84.0032
NO. 2	13.52	1.85	25.0000
NO. 3	9.05	2.85	25.7850
NO. 4	21.84	1.95	43.5840
NO. 5	21.84	2.51	55.6104
積算面積			215.9826
積算地積			105.49130

地番	辺長	高さ	積算面積
NO. 1	13.52	4.66	84.0032
NO. 2	13.52	1.85	25.0000
NO. 3	9.05	2.85	25.7850
NO. 4	21.84	1.95	43.5840
NO. 5	21.84	2.51	55.6104
積算面積			215.9826
積算地積			105.49130

申請人

令和8年12月14日(制作日)

これは図面に記載された土地の面積を算出したもので、登記簿記載の面積とは異なる場合があります。  
（京都地方方法務局宇治支局管理）  
令和7年12月2日 東京法務局

登記年月日：平成29年09月20日

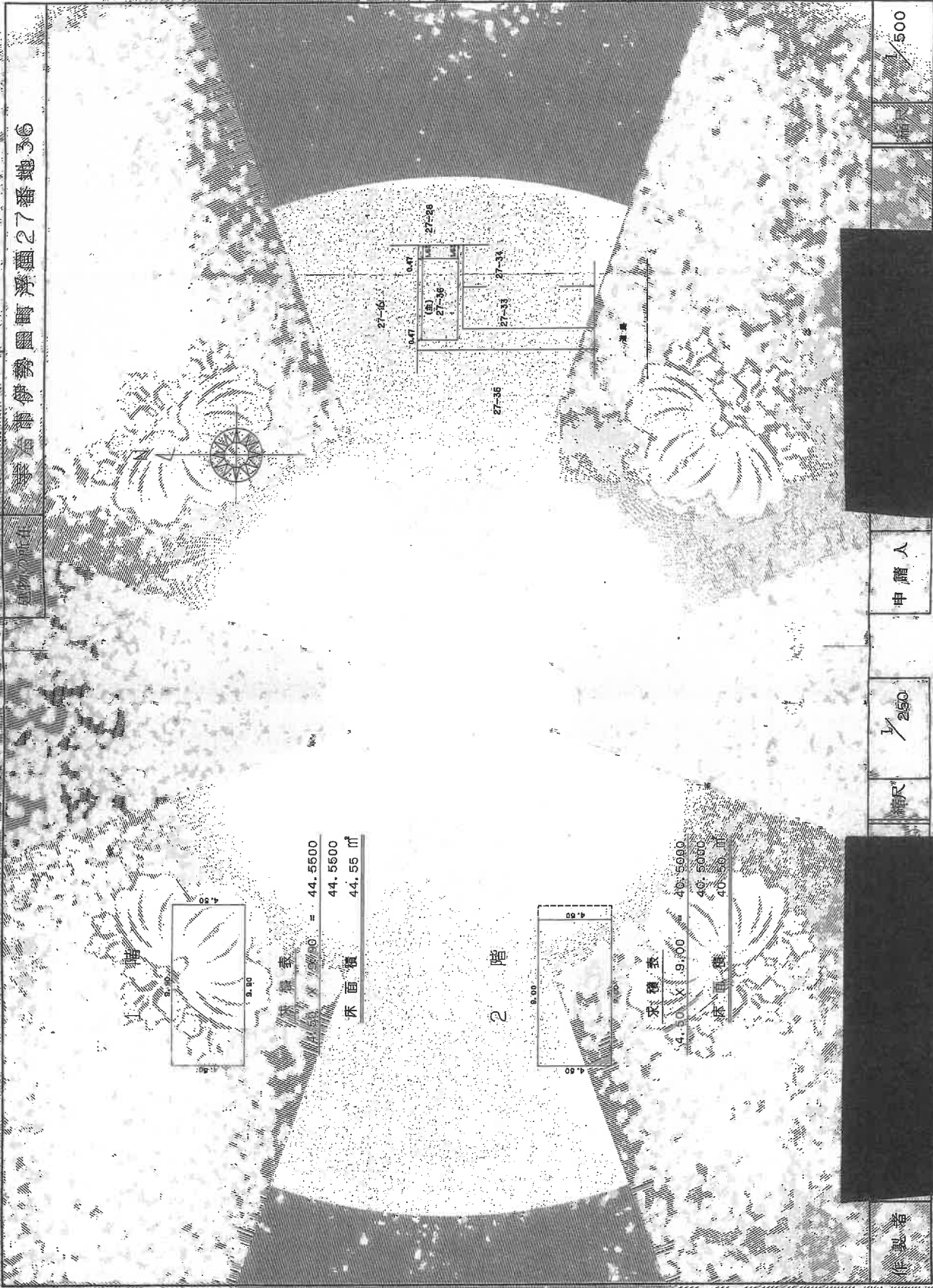
1階平面図

0433617

伊勢田町浮蓮27番地36

建物図面

27-36

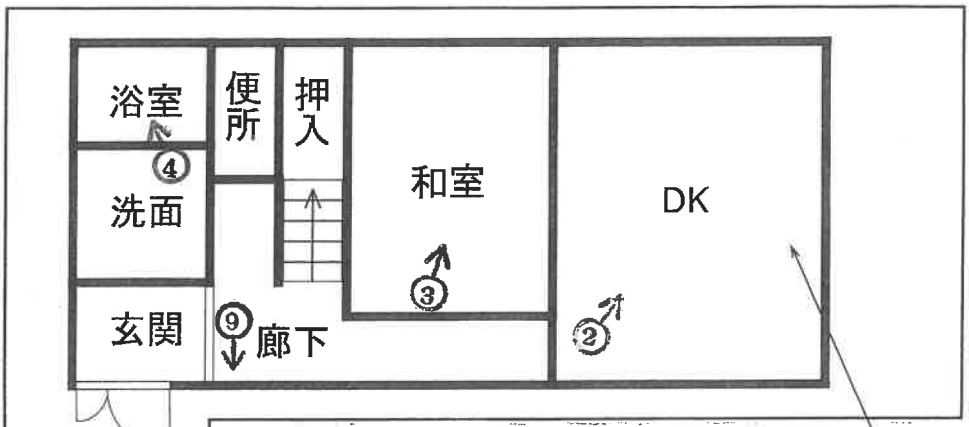
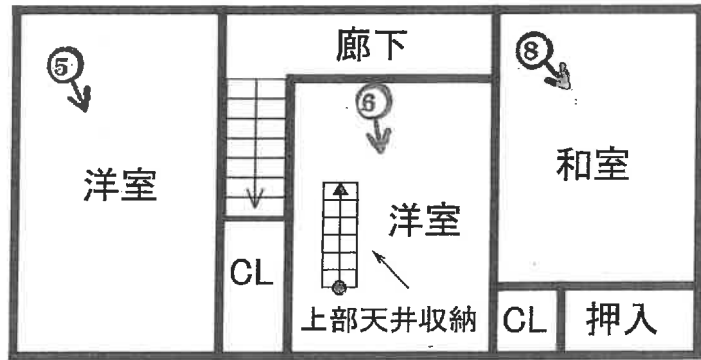


A4判に縮小

これは図面に記載された内容であり、必ずしも実際の状況と一致するものではありません。  
 (京都市地方建設局宇治支庁管理課)  
 令和7年12月2日 東京建設局

建物見取図  
土地建物位置関係図

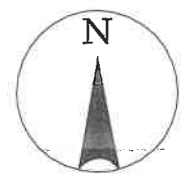
2階平面図



1階平面図

物件2(建物) ← (arrow pointing to the building footprint)

物件1(土地) ← (arrow pointing to the land boundary)



道路

写真撮影位置方向 ↑ (arrow pointing up)

物件2



1



2



3



4



5



6



7 天井収納内部



8



令和 7 年 (ケ) 第 193 号

令和 8 年 2 月 18 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 19 日 評価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	8,220,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,890,000 円
物件2 (建物)	金 5,330,000 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 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 )

位置・交通	近鉄京都線「伊勢田」駅の北西方・道路距離約 1.4 km (付属資料「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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 4種高度(20m)
画地条件	間口 約2.5 m, 奥行約 21.7 mの旗竿地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 6.3 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 )	
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	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): 平成9年9月17日 新築 経過年数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付け 等 内 壁 : クロス 等 天 井 : ボード、クロス 等 床 : 板貼り・畳 等 設 備 : 電気, ガス, 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「建物配置図・見取図」のとおり)
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	・2階中央洋室の上部に天井収納庫が設置されている。

## 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	137,000	0.72	110.17	0.95	10,320,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -20

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/㎡)  
 $136,000 \times 106/100 \times 100/100 \times 100/105 = 137,000$

◇ 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  
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/95 = 100/105$

イ 個別格差： 方位・形状等 (0.72)

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	210,000	85.05	0.08	1,430,000
				0
計				1,430,000

#### ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年, 経過年数 28 年, 経済的残存耐用年数 2 年, 残価率 0.05  
 の耐用年数に基づく方法と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)  
 = 0.08

## 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	10,320,000	60%	法定地上権	6,190,000

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)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
1	10,320,000	-6,190,000	/	100%	70%	2,890,000
2	1,430,000	+6,190,000	100%	100%	70%	5,330,000
一括価格(合計)						8,220,000

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-20 )  
所 在 : 宇治市伊勢田町名木2丁目1番93  
価 格 : 136,000 円/㎡  
位 置 : 近鉄京都線「伊勢田」駅の西方, 道路距離約 1.4 km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 148 ㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水有  
接 面 街 路 : 北方 6.0 m 市道  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 ( 建ぺい率 50 %, 容積率 80 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)  
物件1(土地) : 6,118,070 円  
物件2(建物) : 1,751,194 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   | 宇治市伊勢田町浮面                        |
|   | 地 番   | 27番36                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 110.17平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇治市伊勢田町浮面 27番地36                 |
|   | 家屋 番号 | 27番36                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 44.55平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |



