

## 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   | 宇治市木幡平尾                          |
|   | 地 番   | 49番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 324.96平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇治市木幡平尾 49番地2                    |
|   | 家屋 番号 | 49番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建                       |
|   | 床 面 積 | 36.00平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 宇治市木幡平尾 49番地2                    |
|   | 家屋 番号 | 49番2の1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 76.59平方メートル<br>2階 52.27平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月16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1～3】

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2、3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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。





令和7年(ケ)第192号

(物件1～3)

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   | 宇治市木幡平尾                          |
|   | 地 番   | 49番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 324.96平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇治市木幡平尾 49番地2                    |
|   | 家屋 番号 | 49番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建                       |
|   | 床 面 積 | 36.00平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 宇治市木幡平尾 49番地2                    |
|   | 家屋 番号 | 49番2の1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 76.59平方メートル<br>2階 52.27平方メートル |







占有者及び占有権原 (物件2、3関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B (所有者の父)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和63年6月頃	
最初の契約日	不明	
契約等期間	平成28年10月21日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 物件1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2および物件3の建物は、階段を介して、内部で行き来できるように改築されている。

(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
所有者A	本件建物には、私の父と母が居住しています。
所有者Aの配偶者	本件建物の使用について、賃料等のやり取りはありません。
占有者B	本件建物には、私と家族が居住しています。

(執行官の意見用)

### 執行官の意見

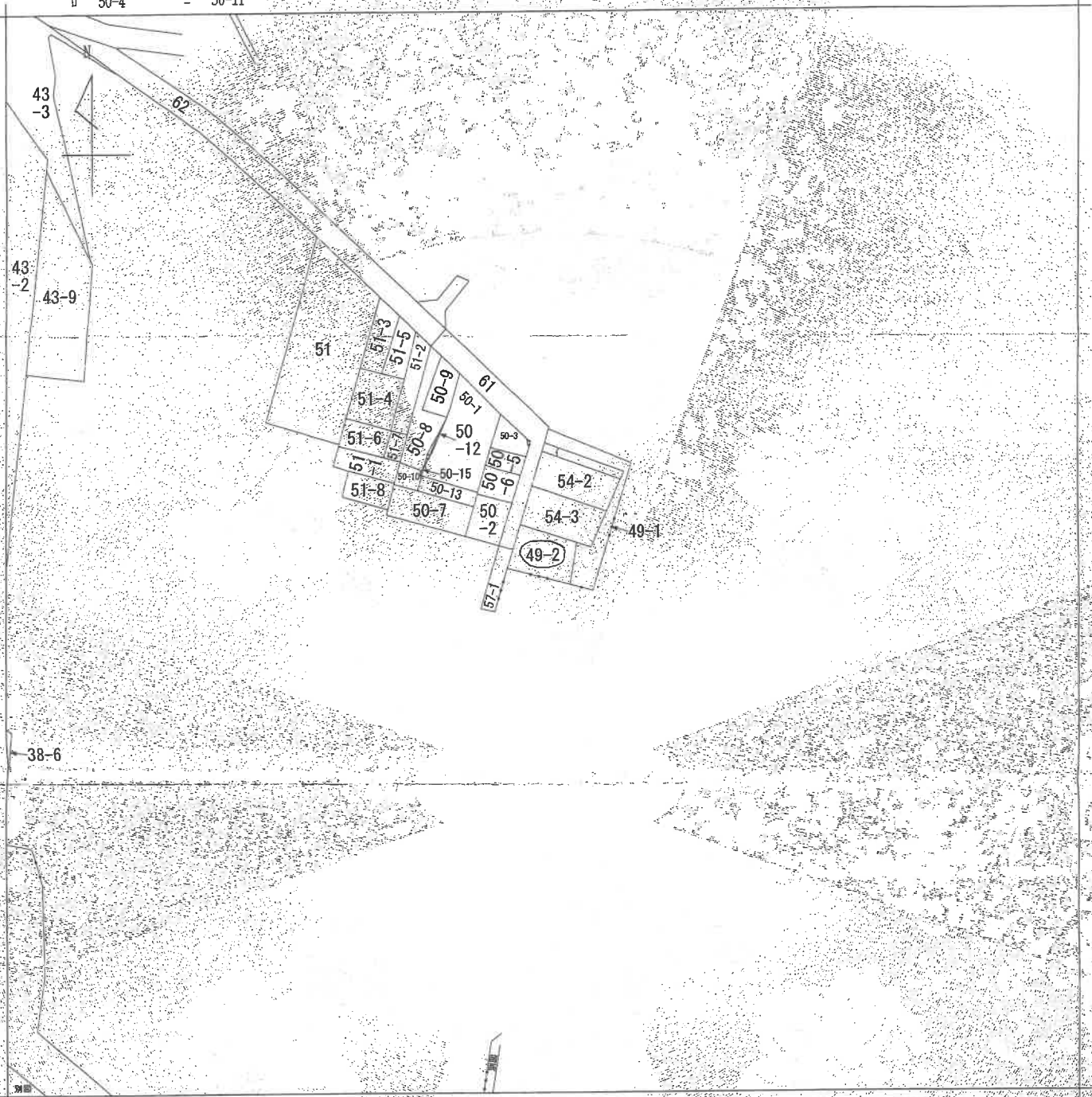
- 1 物件2および物件3の建物は、所有者の父母が居宅として使用していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページおよび3ページのとおり認定した。

(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
8年1月21日 11:35-11:40	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 : - :	物件所在地	所有者宛照会書送付
8年2月18日 14:50-15:10	物件所在地	所有者の配偶者・父母と面談、立入調査、写真撮影
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 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 54-1    ハ 50-16    ホ 50-14  
 □ 50-4    ニ 50-11



(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。



A 木幡平尾  
 B 木幡平尾

請求部	所在	宇治市木幡平尾		地番	49番2	
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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。

(京都地方法務局宇治支局管轄)

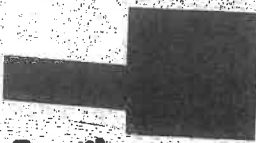
令和7年11月12日

京都地方法務局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)



登記年月日：昭和42年6月5日

① 49

地番 49-1-49-2

土地の所在 京都市木幡字尾

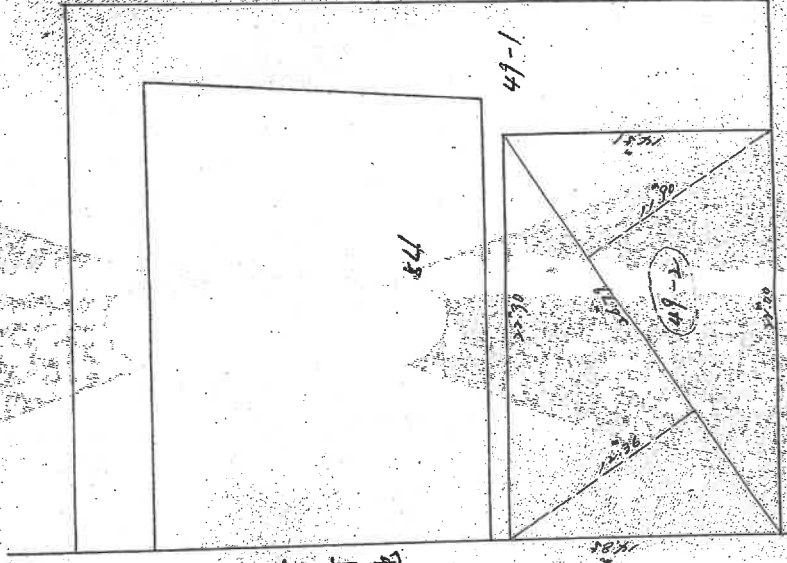
地積測量図

0304292

製作年月日  
昭和42年6月5日

作製者  
市地

申請人



49-2  
26.79 x 11.90 = 318.801  
26.79 x 12.76 = 341.7204  
計 = 660.5204  
1/2 = 330.2602

官有地

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/100

これは図面に記録されている図を証明した書面である。  
(京都府地方務局宇治支庁管轄)

令和7年11月12日 京都府地方務局

登記官

請求番号：8-2

A4判に縮小

登記年月日：昭和58年10月26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。

(京都府地方務務局宇治支局管轄)

令和7年11月12日

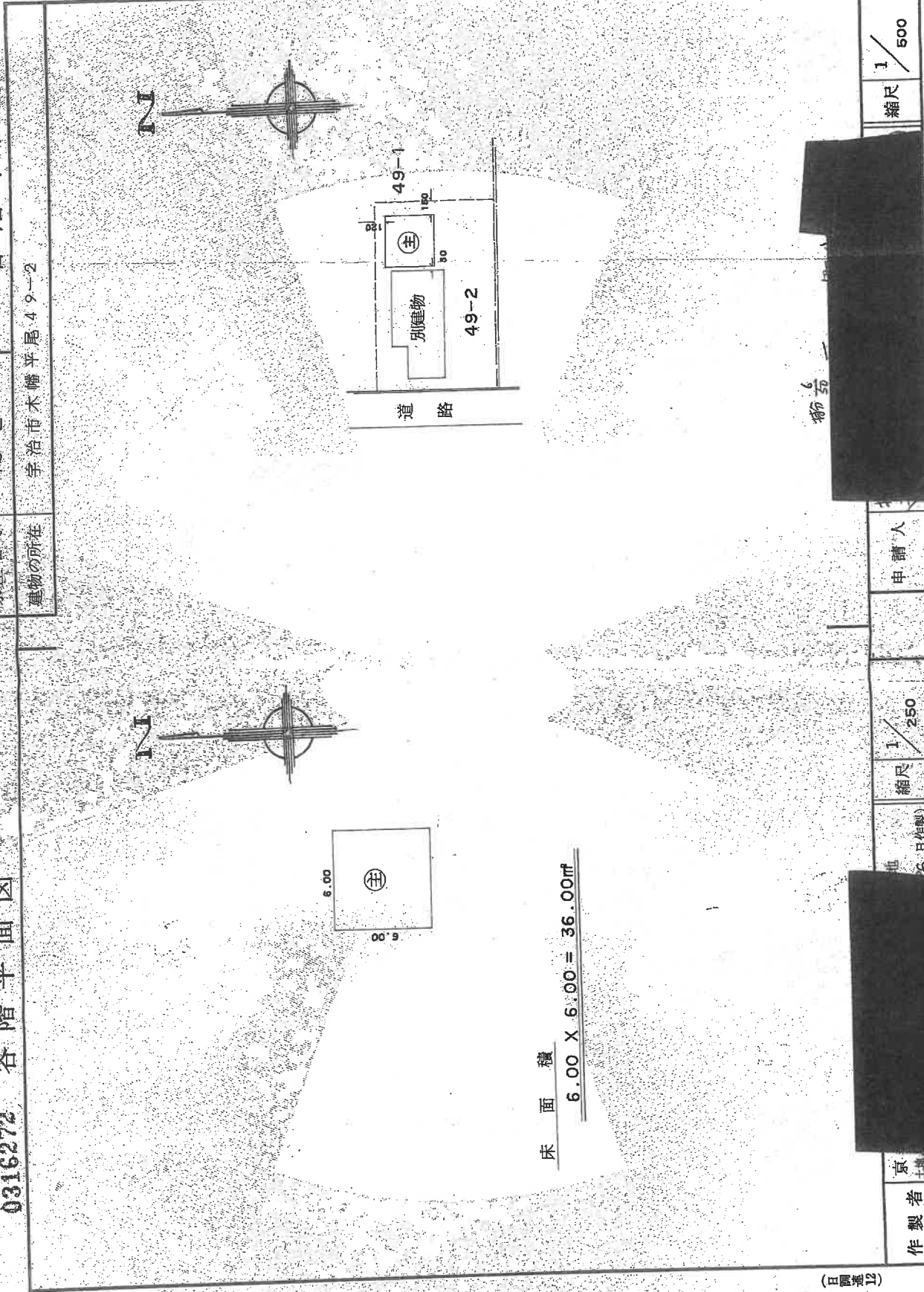
京都府地方務務局

登記官

0316272 各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号	49-2
建物の所在	宇治市木幡平尾49-2



床面積

$6.00 \times 6.00 = 36.00\text{m}^2$

(自署発行)

京  
土  
地  
家  
屋  
作製者

地  
区  
26  
日作製

申請人

縮尺 1/500

A4判用紙

主  
石  
紙

昭和五十八年拾月廿六日

登記年月日：昭和58年10月29日

# 0316273 各階平面図

# 建物図面各階平面図

家屋番号	49-2の1
建物の所在	宇治市木幡乗尾添9-2



式障床面積

$$9.10 \times 5.46 = 49.686$$

$$2.73 \times 0.95 = 2.5935$$


---


$$52.2795$$



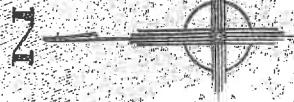
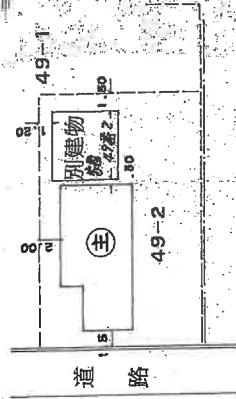
者障床面積

$$9.10 \times 6.37 = 57.967$$

$$4.55 \times 4.085 = 18.63225$$


---


$$76.59925$$



(百縮率)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和三十八年拾月貳九日

(日加納)

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。

(京都府地方務局宇治支局管轄)

令和7年11月12日

京都府地方務局

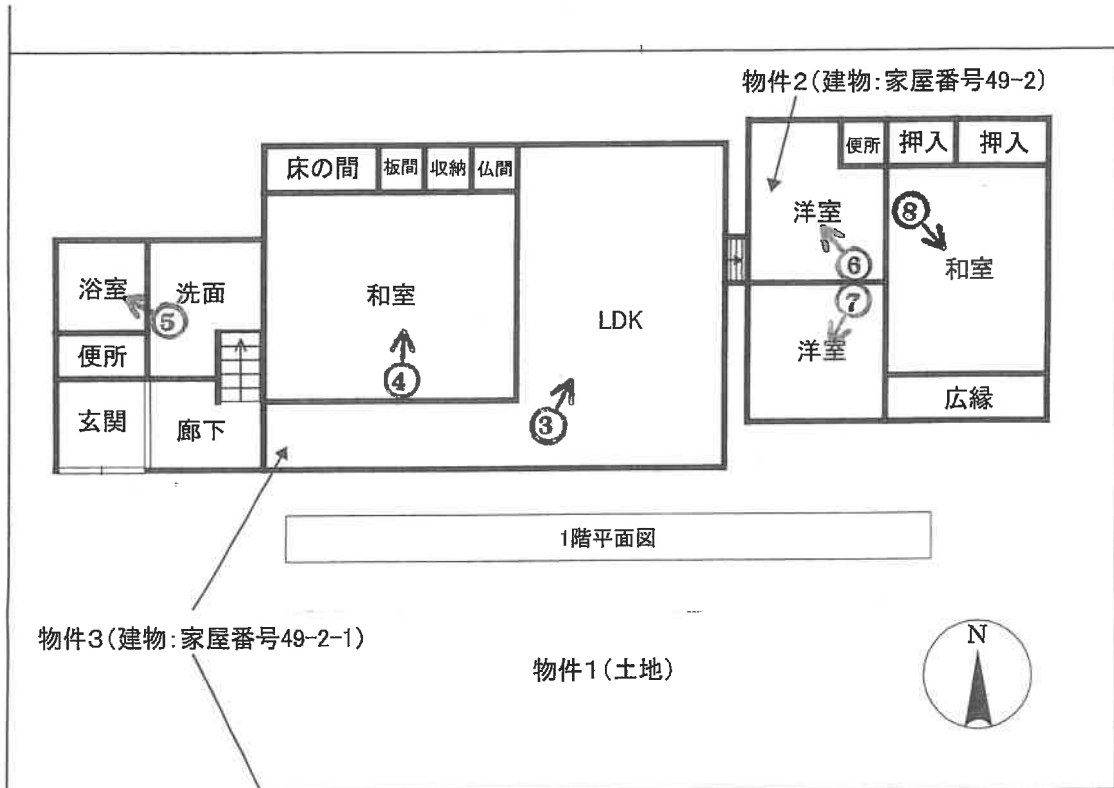
登記簿

# 建物見取図

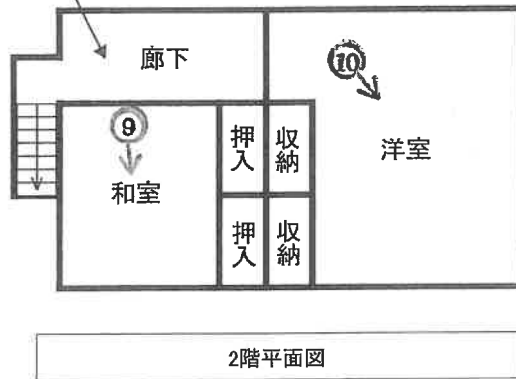
## 土地建物位置関係図

② ↘

道路



① ↗



写真撮影位置方向 ↗

物件3

1



2





3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 192 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	17,180,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	6,370,000	円
物件2 (建物)	金	2,340,000	円
物件3 (建物)	金	8,470,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2、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2、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 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」
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 )

位置・交通	JR奈良線「木幡」駅の東方・道路距離約 1.7 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 建ぺい率 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 % なし 第1種高度地区(最高:10m)
画地条件	間口 約14.8 m, 奥行約 22.3 mの 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員約 4.3 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: なし (プロパンガス使用) 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): 築年不詳 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付け 等 内 壁 : クロス・板貼り 等 天 井 : クロス・ボード 等 床 : 板貼り、畳 等 設 備 : 電気, 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	・物件2と物件3の建物は階段部分を通じて合体している。

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): 昭和58年10月26日 新築 経過年数 : 約 42 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付け 等 内 壁 : クロス・板貼り 等 天 井 : ボード、クロス 等 床 : 板貼り、畳 等 設 備 : 電気, 給排水設備 そ の 他 : 電気温水器
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	・1階LDK部分に床下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	85,500	0.91	324.96	0.90	22,760,000

(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 -28

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/㎡)  
 $100,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/117 = 85,500$

◇ 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  
 $100/102 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 = 100/117$

イ 個別格差 : 方位・規模等 (0.91)

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、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
2	185,000	36.00	0.05	330,000
3	225,000	128.86	0.05	1,450,000
計				1,780,000

##### ウ 現価率(物件2・3)

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 0.05 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	22,760,000	60%	法定地上権	13,660,000

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	22,760,000	-13,660,000	/	100%	70%	6,370,000
2	330,000	+3,010,000	100%	100%	70%	2,340,000
3	1,450,000	+10,650,000	100%	100%	70%	8,470,000
一 括 価 格 (合計)						17,180,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算： 土地利用権等価格の加算にあたっては、物件2及び物件3の延べ床面積割合に基づき行った。(物件2:約22%、物件3:約78%)

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-28 )  
所 在 : 宇治市平尾台1丁目19番3  
価 格 : 100,000 円/㎡  
位 置 : JR奈良線「木幡」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 : 191 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有  
接 面 街 路 : 西方 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): 19,107,648 円  
物件2(建物): 555,773 円  
物件3(建物): 2,105,286 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   | 宇治市木幡平尾                          |
|   | 地 番   | 49番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 324.96平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇治市木幡平尾 49番地2                    |
|   | 家屋 番号 | 49番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建                       |
|   | 床 面 積 | 36.00平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 宇治市木幡平尾 49番地2                    |
|   | 家屋 番号 | 49番2の1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 76.59平方メートル<br>2階 52.27平方メートル |





