

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 6月24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 7月 9日から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23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 8月 6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 6月24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 | 久世郡久御山町田井荒見 |
| | 地 番 | 66番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久世郡久御山町田井荒見 66番地1 |
| | 家屋 番号 | 66番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.00平方メートル
2階 46.57平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1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
【物件番号1】
隣地との境界が不明確である。

《 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 | 久世郡久御山町田井荒見 |
| | 地 番 | 66番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久世郡久御山町田井荒見 66番地1 |
| | 家屋 番号 | 66番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.00平方メートル
2階 46.57平方メートル |



令和7年(又)第88号
(物件1、2)
令和7年11月4日受理
令和7年12月12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 久世郡久御山町田井荒見
地 番 66番1
地 目 宅地
地 積 188.76平方メートル

2. 所 在 久世郡久御山町田井荒見 66番地1
家屋 番号 66番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 83.00平方メートル
2階 46.57平方メートル



そ の 他 の 事 項

- 1 本件建物の門柱付近及び玄関扉付近に債務者の氏名又は姓の表札が存在する。
- 2 本件土地
 - (1) 西側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
なお、南側で接面する道路は建築基準法上は非道路である。
 - (2) 南西側にカーポートが存在し、入口にアコーディオン門扉が設置されていた。
また、カーポートの後方にスチール製物置1個が置かれていた。
- 3 本件建物
 - (1) 本件建物は北側1階玄関付近及び南側1階洋室内の2箇所に2階へ上がる階段が存在する。
2階は北側に2部屋、南側に2部屋存在するが、2階から北側と南側の部屋の間を行き来することはできない。
 - (2) 経年劣化による汚れ等が見られた。
 - (3) 建物内で小型犬1匹が飼育されていた。
 - (4) 1階の玄関横及び2階のベランダに下屋が存在する。

(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
■所有者（債務者）	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は私と妻と息子の三人で住んでいます。 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。 2 本件建物は約30年以上前に南側を増築しています。 3 本件建物に不具合等はありません。

(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書は所有者であった。
- 3 所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 4 よって、ライフラインの調査の結果、関係人の陳述等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6日	当庁	ライフライン調査
7年11月6日 13:25 - 13:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者と面談及び照会書交付
7年12月5日 9:50 - 10:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、所有者と面談 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

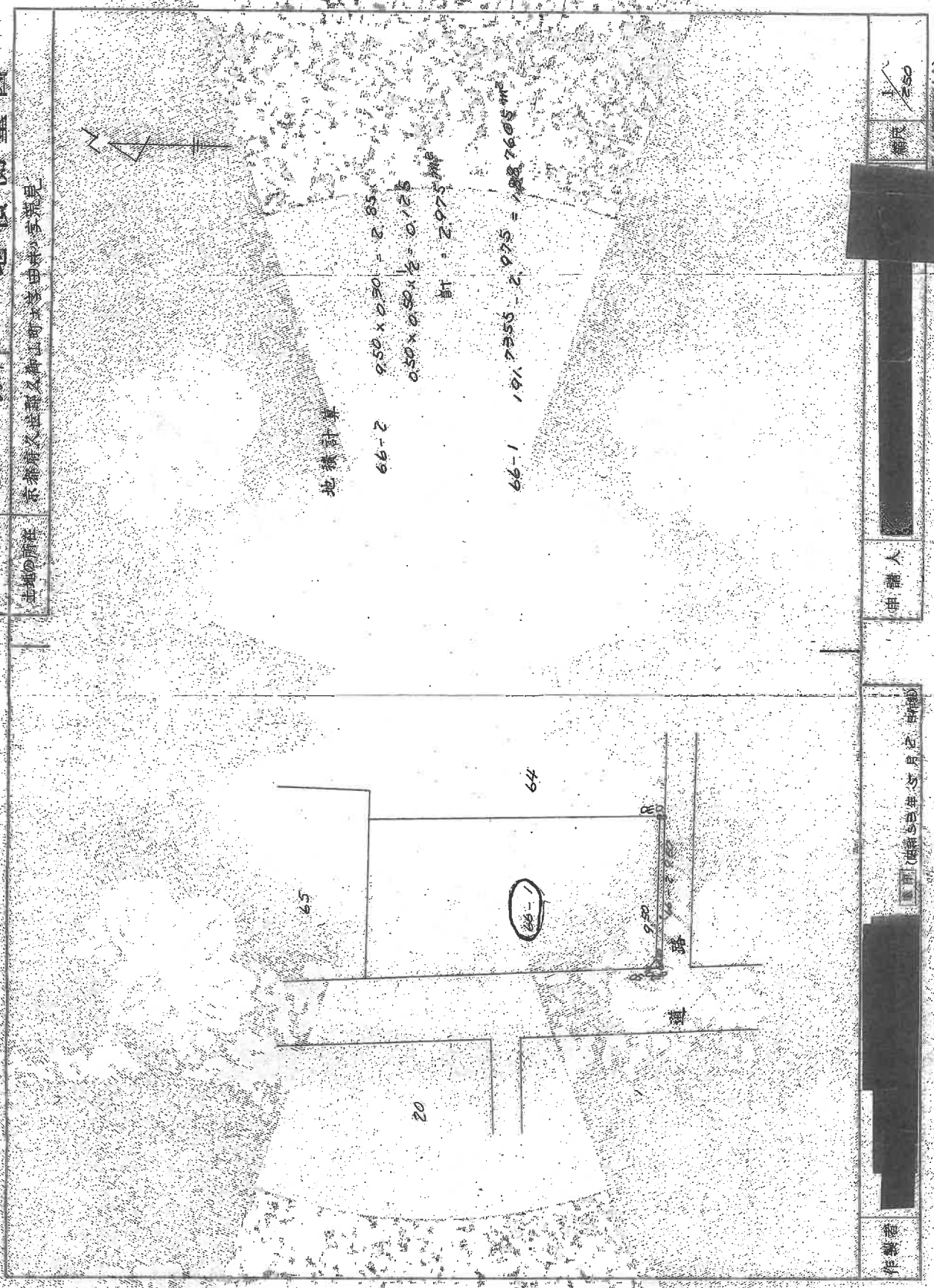
昭和三十八年七月

0480208

地積測量図

66-2-66-1

土地の所在 京都府久世郡久御山町大字荒見



登記年月日：昭和38年10月4日

これは図面に記載されたもの及び証書に準じて測量されたものである
(京都地方裁判所宇治支庁管轄)
令和7年7月22日 和歌山地方裁判所

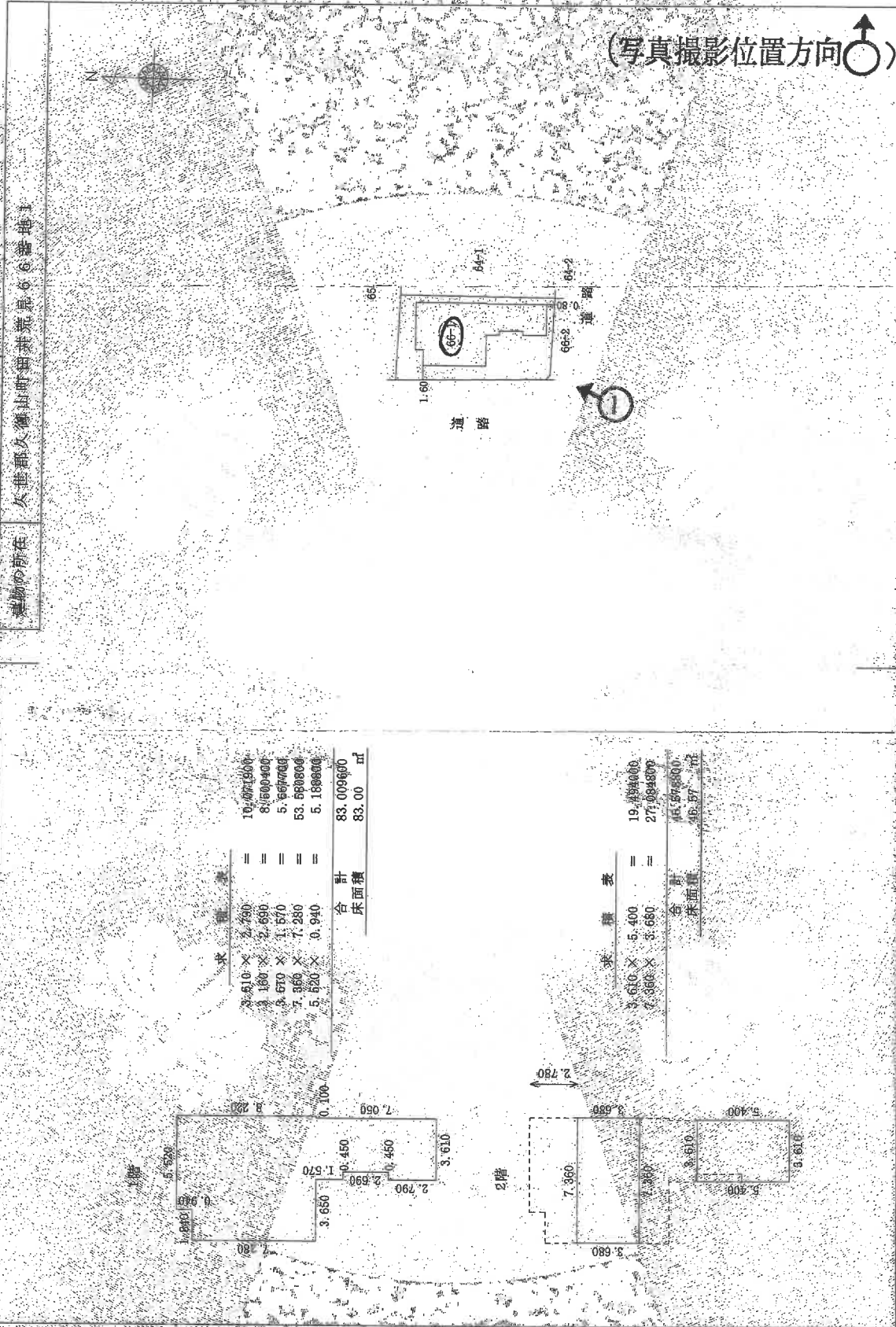
作成者	申請人	縮小	1/50
-----	-----	----	------

登記年月日：令和7年2月18日

これは図面に記録されている内容と異なる場合があります。
 (京都府地方方法務局宇治支庁事務所)
 令和7年7月22日 和歌山地方方法務局 登録官

建物図面
倉庫平面図

家賃番号	66番1
建物の所在	久世郡久瀬止村田井荒草66番地1



求積表

3.610 × 2.780	=	10,027.800
3.160 × 2.680	=	8,468.800
3.670 × 1.570	=	5,761.900
7.860 × 7.280	=	57,124.800
5.620 × 0.940	=	5,282.800
合計		83,009.600
床面積		83.00 ㎡

求積表

3.610 × 5.400	=	19,494.000
7.360 × 3.680	=	27,180.800
合計		46,674.800
床面積		46.67 ㎡

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

登録官

和歌山地方方法務局

宇治支庁事務所

久世郡久瀬止村田井荒草66番地1

66番1

倉庫

1階

2階

道路

道路

66-1

66-2

66-3

66-4

66-5

66-6

66-7

66-8

66-9

66-10

66-11

66-12

66-13

66-14

66-15

66-16

66-17

66-18

66-19

66-20

66-21

66-22

66-23

66-24

66-25

66-26

66-27

66-28

66-29

66-30

66-31

66-32

66-33

66-34

66-35

66-36

66-37

66-38

66-39

66-40

66-41

66-42

66-43

66-44

66-45

66-46

66-47

66-48

66-49

66-50

66-51

66-52

66-53

66-54

66-55

66-56

66-57

66-58

66-59

66-60

66-61

66-62

66-63

66-64

66-65

66-66

66-67

66-68

66-69

66-70

66-71

66-72

66-73

66-74

66-75

66-76

66-77

66-78

66-79

66-80

66-81

66-82

66-83

66-84

66-85

66-86

66-87

66-88

66-89

66-90

66-91

66-92

66-93

66-94

66-95

66-96

66-97

66-98

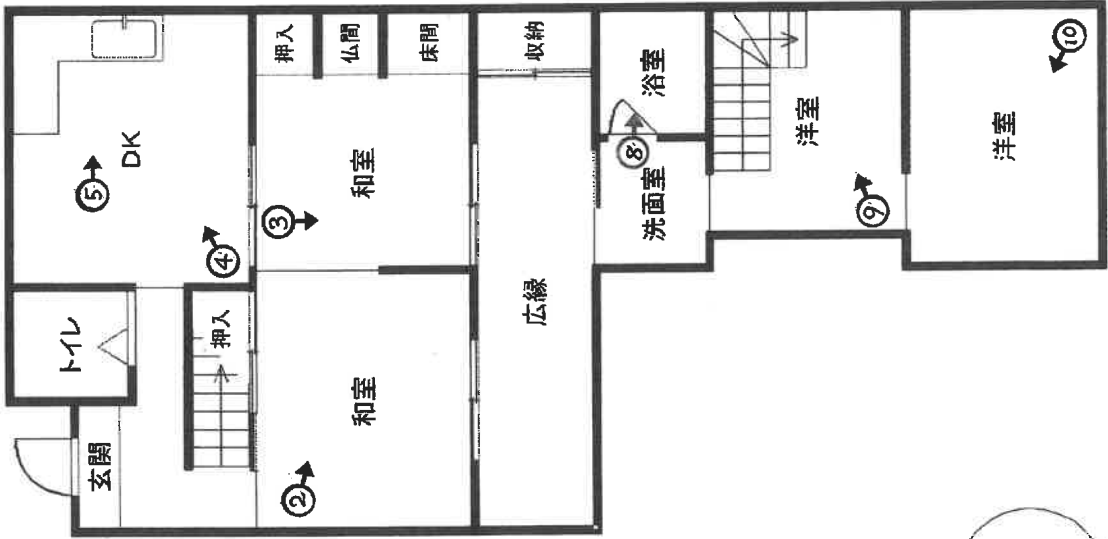
66-99

66-100

(大塚士地家屋調査士会)

建物見取図 (写真撮影位置方向)

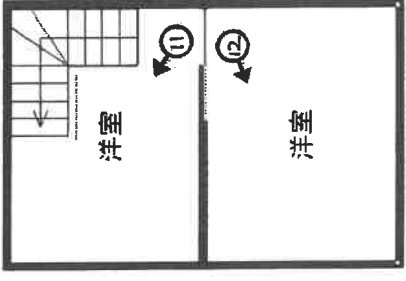
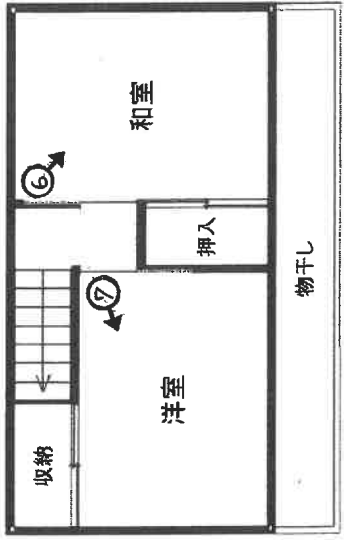
下屋



広縁より南側
が増築部分
(登記済)



1階



2階



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和 7 年 (又) 第 88 号
令和 7 年 12 月 5 日 現地調査
令和 7 年 12 月 15 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	4,350,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,080,000 円	
物件2 (建物)	金	2,270,000 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」	実際の地積は登記地積を下回る可能性がある。
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「大久保」駅の西方・道路距離約 4.1 km 最寄バス停「田井」の北西方・約 300m (徒歩 約 4分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は国道1号の北西側背後に位置しており、周辺は古くからの集落的な特徴を有する住宅地域である。	
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(最高20m)
画地条件	西側間口 約17.4 m、奥行約 9.5 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 3.2 mの 町道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 南側幅員 約2.2m～約2.4mの 町道 に 等高 に接する。 (建築基準法上の道路に該当しない非道路) 西側接面道路は幅員4m未満で2項道路の指定を受けるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。南側町道は非道路扱いであるため、セットバックの必要はない。	
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、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"> ・本件土地は隣接地との境界が判然としないため確定的ではないものの、現況から判断すれば、実際の地積は登記地積を下回る可能性がある。 ・本件土地の南側町道は、本件土地の東方で国道1号の下をくぐるアンダーパスとなっているが、当該部分は車両通行禁止(小特・自転車を除く)となっている。 ・京都府マルチハザード情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域等)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): 昭和49年12月16日 新築 経 過 年 数 : 約 51 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 : 軽量鉄骨・木造2階建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディングパネル、モルタル吹付等 内 壁 : ビニールクロス、板張り等 天 井 : ビニールクロス、板張り、石膏ボード等 床 : フローリング、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"> ・本件建物は、北側建物の広縁より南側が増築部分であり、登記によると増築時期は昭和とされているが正確な時期は不明である。 ・昭和49年の建築確認はあるが、完了検査はない。増築については建築確認が見当たらなかった。 ・増築部分に係る固定資産税については、令和7年度は未課税となっている。なお、久御山町税務課によれば、登記により増築の事実が確認されたため、令和8年度より課税対象となるとのことである。 ・建物1階で小型犬1匹が飼育されている。 ・本件建物について、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	58,100	0.97	188.76	0.70	7,450,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 久御山 -2

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/㎡)
 $80,200 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/138 = 58,100$

◇ 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
 $100/106 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/100 = 100/138$

イ 個別格差： セットバック、角地等(0.97)

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	250,000	129.57	0.01	320,000
計				320,000

ウ 現価率

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 0.01 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、本件目的物件周辺では自用目的で戸建住宅を取得することが一般的であり、戸建住宅の収益性は低く、収益価格の有する規範性が低いため、収益還元法は適用しなかった。

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	7,450,000	50%	法定地上権	3,730,000

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50%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	7,450,000	-3,730,000		80%	70%	2,080,000
2	320,000	+3,730,000	100%	80%	70%	2,270,000
一括価格(合計)						4,350,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 実際の地積が登記地積を下回る可能性があること、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等を考慮した。

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 (久御山-2)
所 在 : 京都府久世郡久御山町島田堤外31番40
価 格 : 80,200 円/㎡
位 置 : 近鉄京都線「大久保」駅の 西 方、道路距離約 4.5 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北東 6 m 道路
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 : 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) : 6,869,920 円
物件2(建物) : 959,761 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

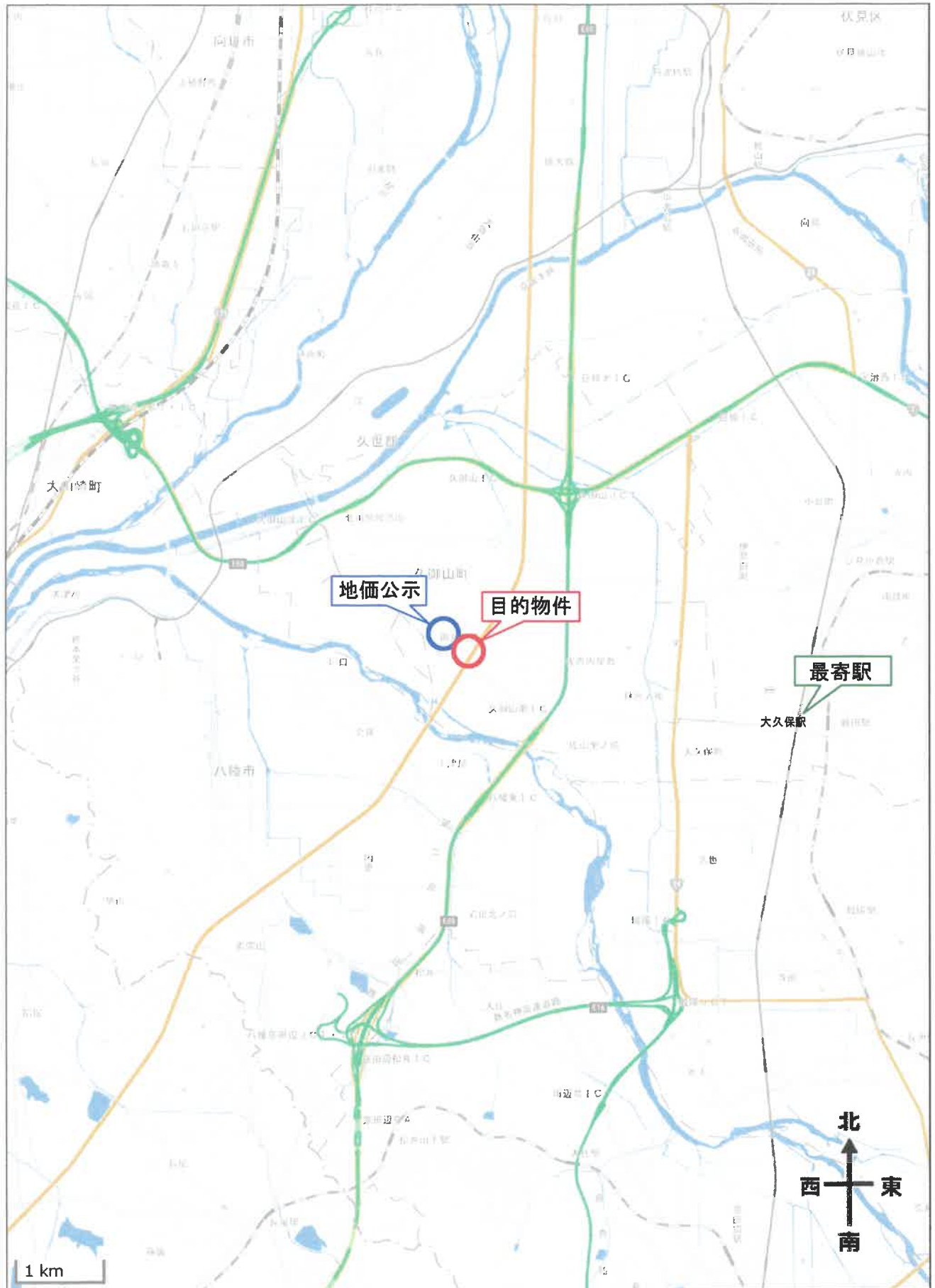
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 久世郡久御山町田井荒見 |
| | 地 番 | 66番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久世郡久御山町田井荒見 66番地1 |
| | 家屋 番号 | 66番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.00平方メートル
2階 46.57平方メートル |



第 1 図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

地理院地図
GSI Maps

