

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 宇治市小倉町南浦
地 番 81番7
地 目 宅地
地 積 85.15平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 27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】

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

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有持分権者A及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号81番7）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

本件土地と売却対象外土地（地番132番4）が一体となって売却対象外建物の敷地として利用されている。

《 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、関係者の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 宇治市小倉町南浦
地 番 81番7
地 目 宅地
地 積 85.15平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和8年(又)第5号
(物件1)
令和8年2月10日受理
令和8年3月24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 宇治市小倉町南浦
地 番 81番7
地 目 宅地
地 積 85.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1



目的外土地の概況 (物件1関係)	
所 在	宇治市小倉町南浦
地 番	132番4
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	17.07平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	
□関係人(□ (建物所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和61年 3月10日
最初の契約等	契約日 年 月 日
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
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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

(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
A (共有者)	本件土地は誰にも貸していません。目的外建物はBとその子らが使用しています。常時住んでいないので、通常は不在です。
B (共有者)	本件土地は誰にも貸していません。 Aの土地共有持ち分2分の1について、債権を有していません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 物件1の土地は、共有者らが目的外建物の敷地として使用していることが認められる。 2 所有者宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。 3 よって、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。

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月12日 12:40-12:45	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年2月13日 : - :	執行官室	共有者ら宛に照会書送付
8年3月4日 14:30-14:35	物件所在地	立入調査、写真撮影
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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日 令和8年1月6日

0182219

宗屋番号	0107
建物の所在	京都府小倉町南浦 0107



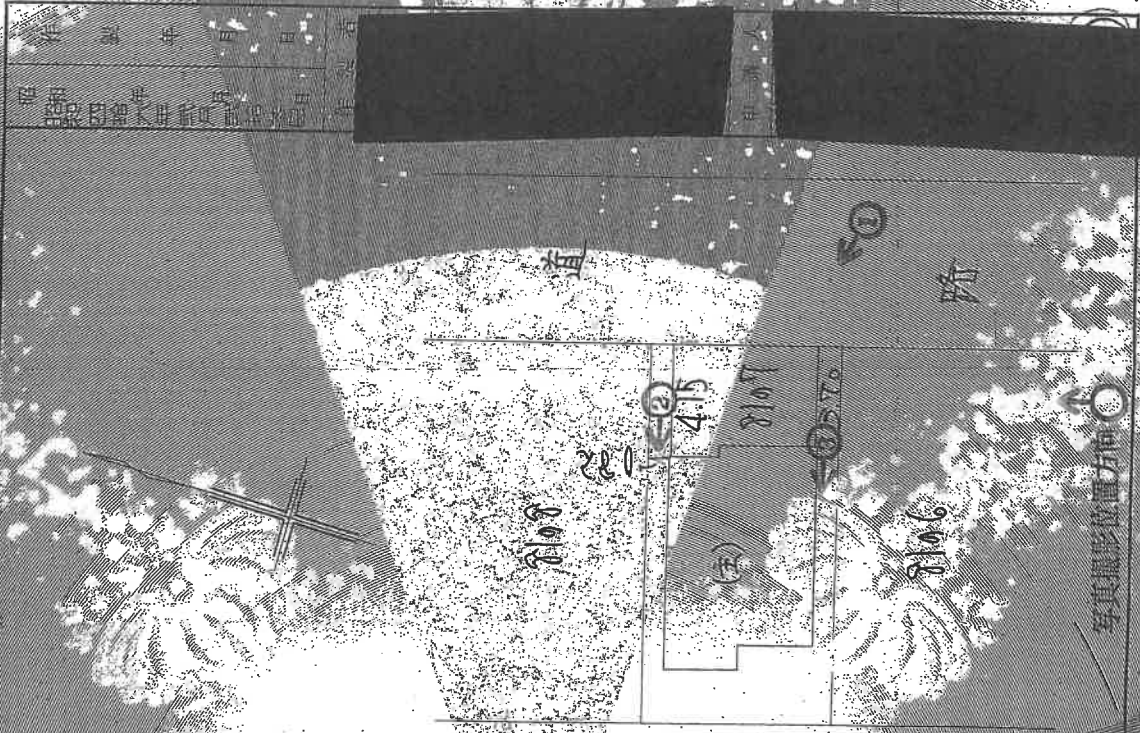
求積表

$$\begin{aligned} \text{西側1階} &= 6.83 \times 7.45 = 12.430 \\ &7.28 \times 3.64 = 26.499 \\ &0.91 \times 2.75 = 2.484 \\ &44.413 = 41.4 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2階} &= 7.45 \times 2.75 = 4.960 \\ &4.55 \times 3.64 = 16.562 \\ &21.530 = 21.5 \end{aligned}$$

冊	1/600	1/600
---	-------	-------

写真撮影位置(方向)



写真撮影位置(方向)

A4判に縮小

制作年月日
 昭和四十八年四月
 昭和四十八年四月

1



物件1

2





3

令和 8 年 (又) 第 5 号

令和 8 年 3 月 4 日 現地調査
令和 8 年 3 月 6 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

池田祥司

第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金 2,470,000 円

物件1の評価額は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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」
番号	特 記 事 項		
1	目的外建物の敷地となっている土地の共有持分の一部である。		

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「小倉」駅の南西方・道路距離約 600 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 第2種高度地区 居住誘導区域 都市機能誘導区域 景観計画区域(市街地地区)
画地条件	間口 約7.4 m、奥行 約 11.5 mの 概長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約 6 mの 市道 に 等高で 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、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	南西側隣接地(地番132番4、所有者は同じ)と一体で建物敷地として利用されている模様である。	

2 建物の概況及び利用状況 (目的外建物)

区 分	主である建物(家屋番号81番7)
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45年12月1日 新築 経過年数: 約55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2階建 屋 根: 瓦葺 外 壁: モルタル等
床面積(登記)	1階41.41㎡、2階21.53㎡、延べ62.94㎡
現況用途等	現況用途: 居宅
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	特になし

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	持分 ウ'	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×ウ'×エ
1	137,000	1.01	85.15	1/2	0.95	5,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -16

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/㎡)
 $130,000 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/100 = 137,000$

◇ 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： 方位等 (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
 $100/98 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、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	5,600,000	10%	敷地占有利益	560,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ=(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,600,000	-560,000	/	70%	70%	2,470,000
			/			

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 目的外建物の敷地であること及び共有持分の一部であり市場流通性が低いこと等を考量した。

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 (宇治-16)
所 在 : 宇治市小倉町南堀池73番15
価 格 : 130,000 円/m²
位 置 : 近鉄京都線「小倉」駅の 西 方、道路距離約 400 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 92 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北西方 4 m 私道
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 : 小規模一般住宅が密集する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 6,822,388 円 (持分1/2)

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

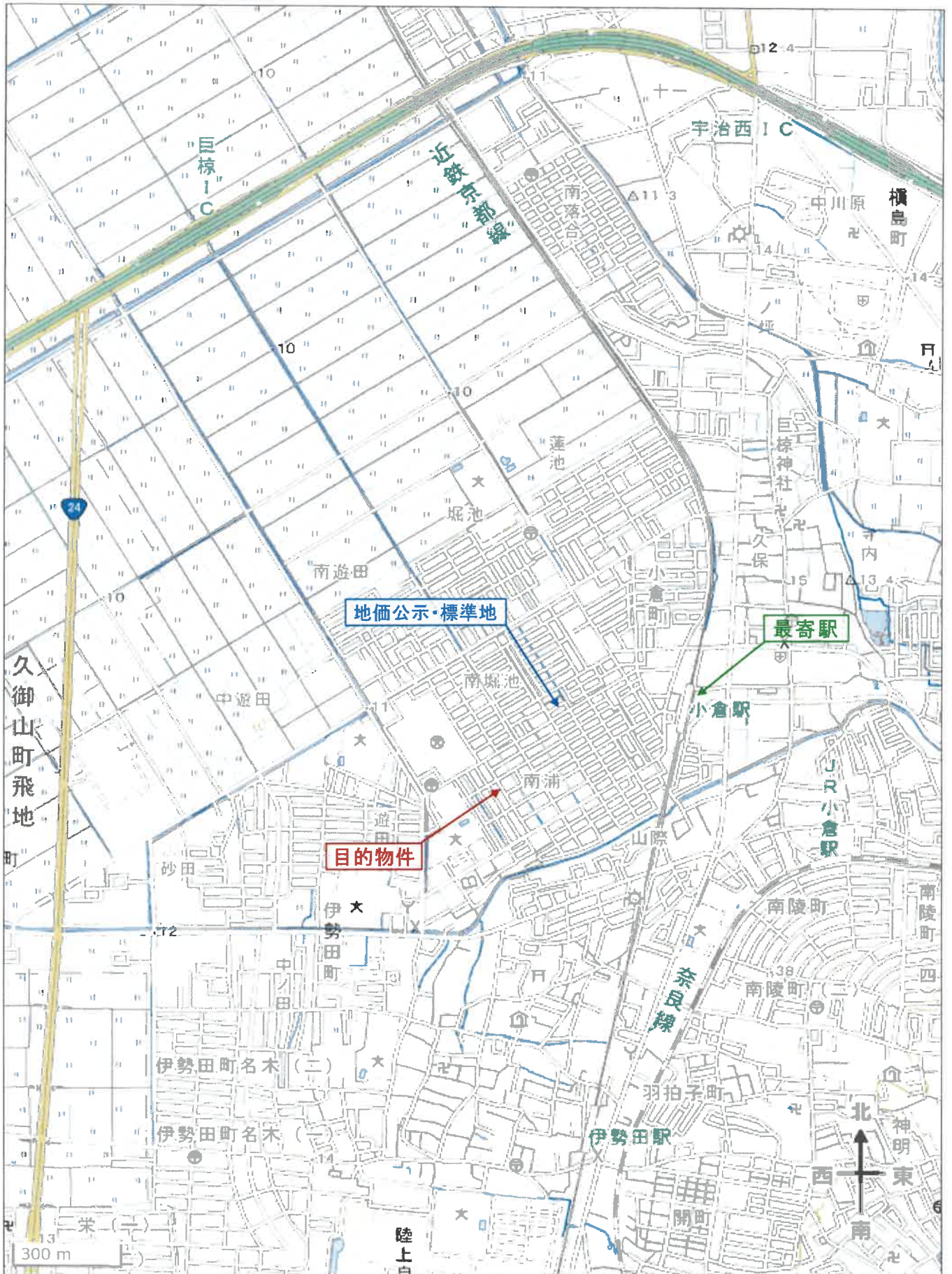
物 件 目 録

- 1 所 在 宇治市小倉町南浦
地 番 81番7
地 目 宅地
地 積 85.15平方メートル
共有者 A 持分2分の1



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

