

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 | 宇治市大久保町大竹 |
| | 地 番 | 9番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 74.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市大久保町大竹 9番地11 |
| | 家屋 番号 | 9番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.38平方メートル
2階 34.02平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月 7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, 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 | 宇治市大久保町大竹 |
| | 地 番 | 9番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 74.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市大久保町大竹 9番地11 |
| | 家屋 番号 | 9番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.38平方メートル
2階 34.02平方メートル |



令和 8年(ケ)第 21号
(物件1、2)
令和 8年 3月 2日受理
令和 8年 4月23日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小坂由人

(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 | 宇治市大久保町大竹 |
| | 地 番 | 9番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 74.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市大久保町大竹 9番地11 |
| | 家屋 番号 | 9番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.38平方メートル
2階 34.02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)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 本件土地
 - (1) 西側で建築基準法上の道路(市道)に接している。
 - (2) 南側隣地(9番10)の間には境界を明示する仕切り塀等は存在しない。
 - (3) 北西角付近に電柱が存在する。
- 2 本件建物
 - (1) 1階の居室、キッチン等には大量のゴミが放置されており、詳細な状況を確認することはできなかった。また、水回りの汚れがひどいため、設備等が通常どおり使用できるか不明である。
 - (2) 建物内には所有者宛の郵便物、ライフラインの請求書等が多数存在した。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■関西電力送配電株式会社照会回答要旨	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地北西角付近の電柱は関西電力送配電株式会社が所有しており、当該電柱は本件土地上に存在します。2 当該電柱の本件土地使用料として、年額1500円を本件土地所有者に支払っています。

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 所有者宛に照会書を郵送し、本件建物の郵便受けにも照会文書を投函したが、回答又は連絡は無かった。
- 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 立入調査の結果から、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 3月 9日 16:25-16:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
8年 3月10日 : - :	当庁	関西電力送配電株式会社宛照会書送付
8年 3月18日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付
8年 3月27日 13:00-13:15	物件所在地	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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月27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



(注) 地図と併する図面は、当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す。当地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

大久保町
大竹
大久保町
大竹
大久保町
大竹

請求 区分	所在 宇治市大久保町大竹		地番 9番11	
縮 小 率	1/600	精度 区分	図面 番号 記号	種類 地区に準ずる図面
作 成 年 月 日	昭和44年1月		編 行 年 月 日 (原図)	補 記 事項
種類 旧土地台帳附属地図				

これは地図と併す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8年1月29日

京都地方法務局宇治支局

地図整理番号：M17686

登記官

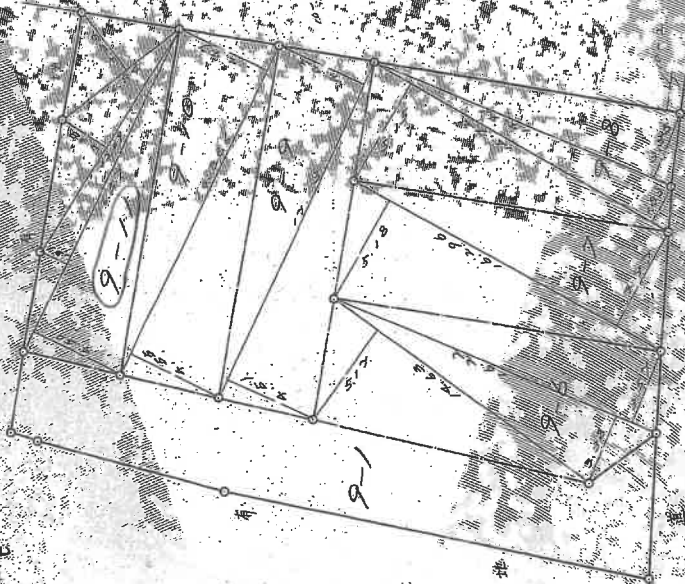
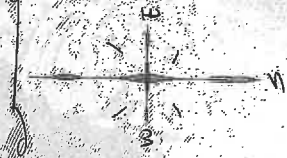
0008872

地積測量図

地番 9-6-2-9-1

土地の所在 宇治市大又井町大

15
9
20



地番	大	小	積	斜	地	積
9-6	18.63	5.17	75.6371			
	16.22	3.38	112.2290			
9-7		1/2	188.3661			
	16.286	5.18	97.1830			
9-8	15.77	5.15	28.829			
	14.91		82.2022			
9-9			25.01			
			109.2256			
9-10			49.2485			
			159.4771			
9-11			29.8370			
			28.25			
9-12			26.5711			
			23.15			
9-13			36.0636			
			20.00			
9-14			28.1872			
			28.2717			
9-15			28.451			
			27.0225			
9-16			28.72			
			28.72			

昭和53年9月10日

申請人

250

登記年月日：昭和53年9月10日

これは国土庁の委託を受けた測量士が測量したものである。測量士は測量結果の正確性を保証する。測量士は測量結果の正確性を保証する。測量士は測量結果の正確性を保証する。

測量士

登記年月日 平成19年07月28日

0010955 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 9番11

建物の所在 宇治市犬久保町六丁目9番地1

平成拾参年五月拾参日

1階

3.60	X	12.20	=	43.9920
1.80	X	0.28	=	0.4848
合 計				44.3840
床面積				44.38 ㎡

2階

8.60	X	9.00	=	32.4000
1.80	X	0.90	=	1.6200
合 計				34.0200
床面積				34.02 ㎡

2 茗有地



写真撮影位置方向

製 者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

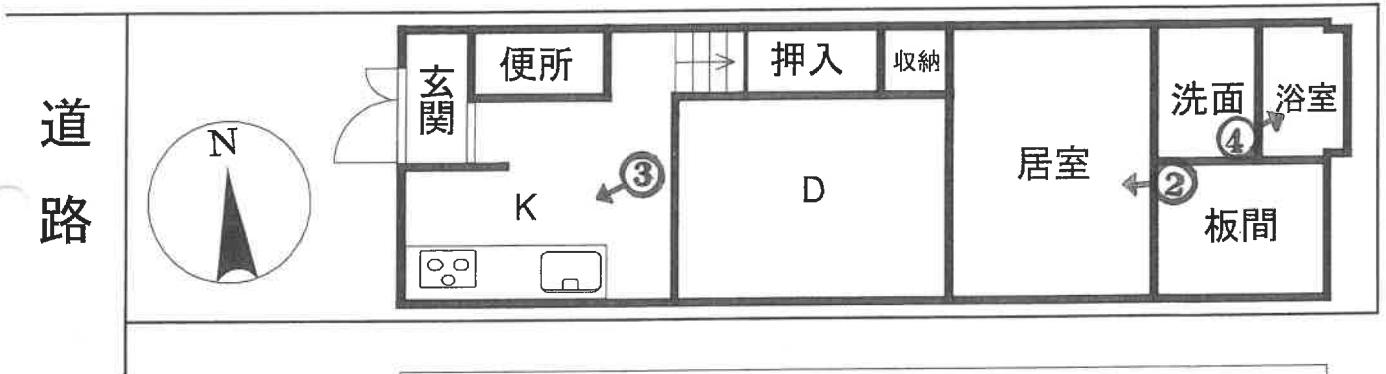
申請人

これは図面登記番号 0010955 の住所 宇治市犬久保町六丁目9番地1 の登記簿記載の図面です。

登記簿

建物見取図

(♂ 写真撮影位置方向)



1階平面図



2階平面図



1



2



3



4



5



6

令和 8 年 (ケ) 第 21 号

令和 8 年 3 月 27 日 現地調査
令和 8 年 3 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

岩 崎 陽

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	5,840,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,150,000	円
物件2 (建物)	金	3,690,000	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「大久保」駅の南西方・道路距離約 900 m (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種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度(20m)
画地条件	間口 約4.5 m, 奥行約 16.5 mの 概長方形地 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 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、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	・物件1(土地)北西角の敷地内に電柱が存在する。 ・物件1(土地)北側に官有地が存在する。	

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54年2月1日 新築 経過年数 : 約 47 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 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	劣る
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(建物)内部に空き缶等の残置物が散乱している。

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	120,000	1.01	74.08	0.95	8,530,000

(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 -17

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/㎡)
 $155,000 \times 106/100 \times 100/101 \times 100/136 = 120,000$

◇ 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
 $100/108 \times 100/105 \times 100/120 \times 100/100 = 100/136$

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	185,000	78.40	0.05	730,000
				0
計				730,000

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、対象建物の用途・築年等よりその経済的残存価値は、低位に留まると判断した。

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)	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	8,530,000	60%	法定地上権	5,120,000

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) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,530,000	-5,120,000	/	90%	70%	2,150,000
2	730,000	+5,120,000	100%	90%	70%	3,690,000
一括価格(合計)						5,840,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 物件2(建物)内部に残置物が散乱している点等を考量した。

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-17)
所 在 : 宇治市大久保町上ノ山47番3外
価 格 : 155,000 円/㎡
位 置 : 近鉄京都線「大久保」駅の南 方, 道路距離約 360 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 164 ㎡
供給処理施設 : 水道, 下水有
接 面 街 路 : 西方 6.0 m 私道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%, 容積率 200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 5,047,144 円
物件2(建物): 1,091,827 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 | 宇治市大久保町大竹 |
| | 地 番 | 9番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 74.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市大久保町大竹 9番地11 |
| | 家屋 番号 | 9番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.38平方メートル
2階 34.02平方メートル |



