

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。

(物件 3.4)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月22日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 鶴 谷 博 也

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 8月 6日から 令和 8年 8月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月20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 9月 3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 7月22日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4	1, 710, 000 1, 368, 000	一括	342, 000	29, 031	0
3	760, 000				
4	950, 000				



物 件 目 録

3 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 30番3
地 目 宅地
地 積 63.37平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 31番1
地 目 宅地
地 積 79.33平方メートル

共有者 A 持分3分の1



(物件 3、4)

物 件 明 細 書

令和 8年 5月12日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 鶴 谷 博 也

1 不動産の表示

【物件番号 3、4】

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 3、4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3、4】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。B所有の売却対象外建物（家屋番号30番3）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 3、4】

- 1 隣地との境界が不明確である。
- 2 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。
- 3 本件土地上に現存しない建物（家屋番号30番3の2）の登記が存在する。

《 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

3 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 30番3
地 目 宅地
地 積 63.37平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 31番1
地 目 宅地
地 積 79.33平方メートル

共有者 A 持分3分の1



令和7年(ヌ)第133号
(物件3、4)

令和8年 2月 2日受理

令和8年 3月 17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

3 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 30番3
地 目 宅地
地 積 63.37平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 31番1
地 目 宅地
地 積 79.33平方メートル

共有者 A 持分3分の1

(土地用)

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3、4			
現況地目	☒ 宅地（物件3、4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日 第 号			
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）			
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件３、４関係）	
所 在	宇治市宇治塔川３０番地３、３１番地１
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ３０番３
種 類	☒ 居宅・車庫 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺地下１階付き２階建
床面積（概略）	１階　９６．１１㎡ ２階　５７．９６㎡ 地下１階　３１．６５㎡
所 有 者	☒ 土地共有者 ☐ ☐
建 築 時 期	☒ 昭和４６年１２月２６日新築 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	１　北側の車庫（公簿上地下１階）が府道に等高に接している。 ２　府道から北側玄関（公簿上１階）までは約３ｍの高さがあり、府道から北側玄関まで石段が設置されている。 ３　外観から、空家状態で長期間使用されておらず朽廃の程度は大きいものと思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3、4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■土地共有者	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅・車庫 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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

- 1 物件3土地及び物件4土地（以下「本件土地」という。）は一体として、目的外建物の敷地として利用されている。本件各土地の境界は不明である。
- 2 本件土地は、北側で建築基準法上の道路（府道）に等高に接している。
- 3 本件土地は北側から南側にかけて登り傾斜地となっている。
- 4 物件3土地は残地求積の地積測量図しか存在せず、また、物件4土地は地積測量図が存在しないため、実測面積と登記面積とが異なる可能性がある。
- 5 本件土地と隣地との境界は、北側を除き、明瞭ではない。
- 6 目的外建物（家屋番号30番3の2）は、本件土地上には見当たらなかった。

(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
■B（土地共有者）	1 本件土地は、誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 2 本件土地につき、共有者間で、共有物についての債権債務はありません。

(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、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は一体として、目的外建物（家屋番号30番3）の敷地として利用されている。
なお、物件3土地を所在とする目的外建物（家屋番号30番3の2）は見当たらなかった。
- 3 本件土地は、北側で建築基準法上の道路（府道）に等高に接している。
- 4 目的外建物（家屋番号30番3）が公簿上の建物と一致するかは不明であるが、目的外建物は公簿上土地共有者名義であり、それを覆す事実関係も把握できないことから、土地共有者が本件土地上に目的外建物（家屋番号30番3）を所有し、本件土地を占有していると認定した。
- 5 A宛に照会文書を送付したが「あて所に尋ねあたりません」で返送され、目的外建物及び本件土地の使用関係及び占有権原を確認することはできなかった。
- 6 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。

(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2月6日	当庁	A及びB宛照会書送付
8年2月9日 10:15 - 10:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、目的外建物（家屋番号30番）の郵便ポストに照会書投函
8年3月6日 11:30 - 12:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 -		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

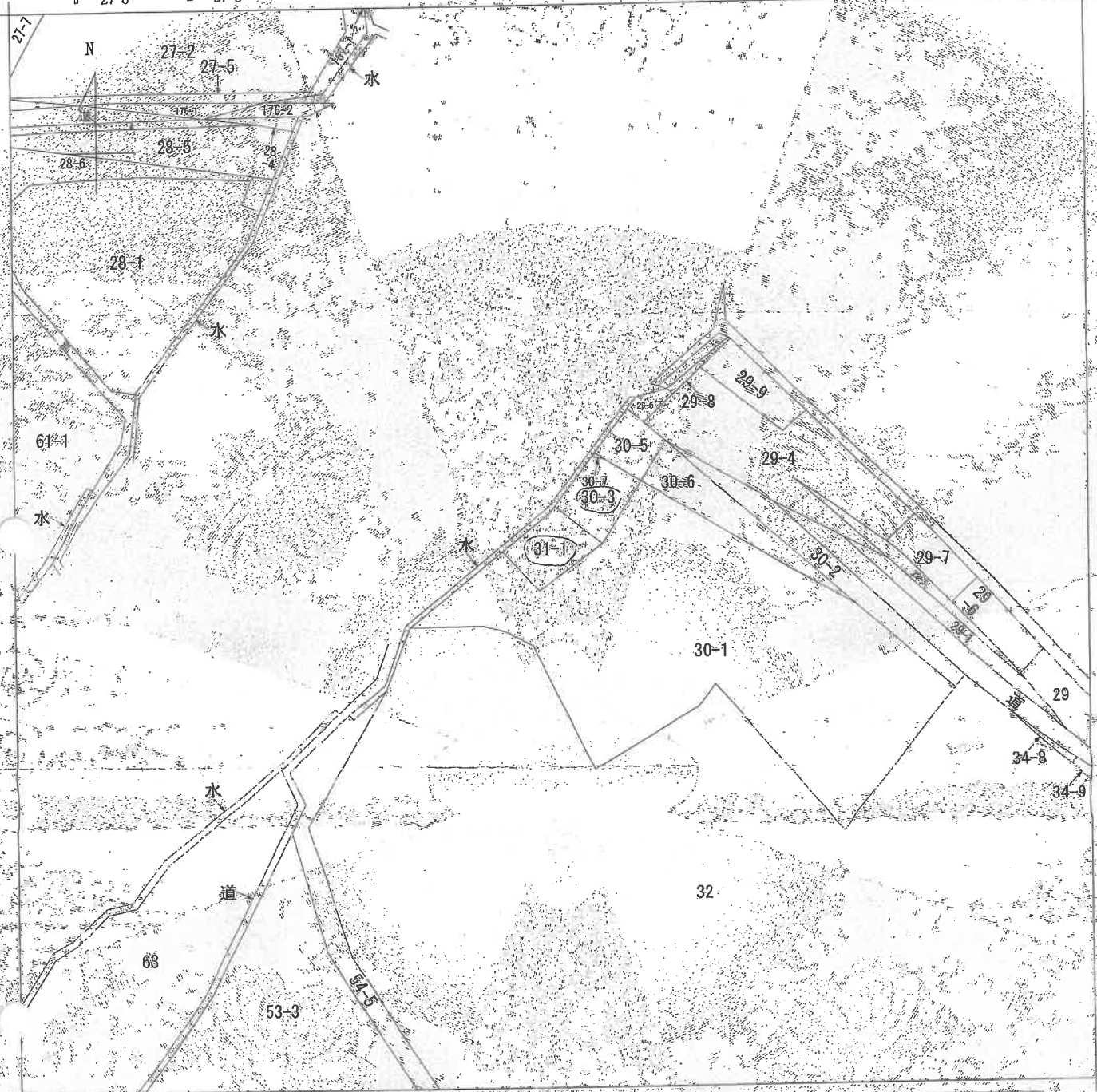
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 167-3
27-8

ハ 167-2
27-3

ホ 28-2



(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。



請求部	所 在	宇治市宇治塔田			地 番	31番1		
出力縮	縮尺不明	精 度 分	座標系 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	備 村 年 月 日 (原図)					補 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12月11日

大阪法務局北出張所

地図整理番号: M11895

登記官

登記年月日：平成4年3月23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。
(京都地方公務局宇治支局筆跡)
令和7年12月11日 大阪法務局北出事務所

登記官

03209556

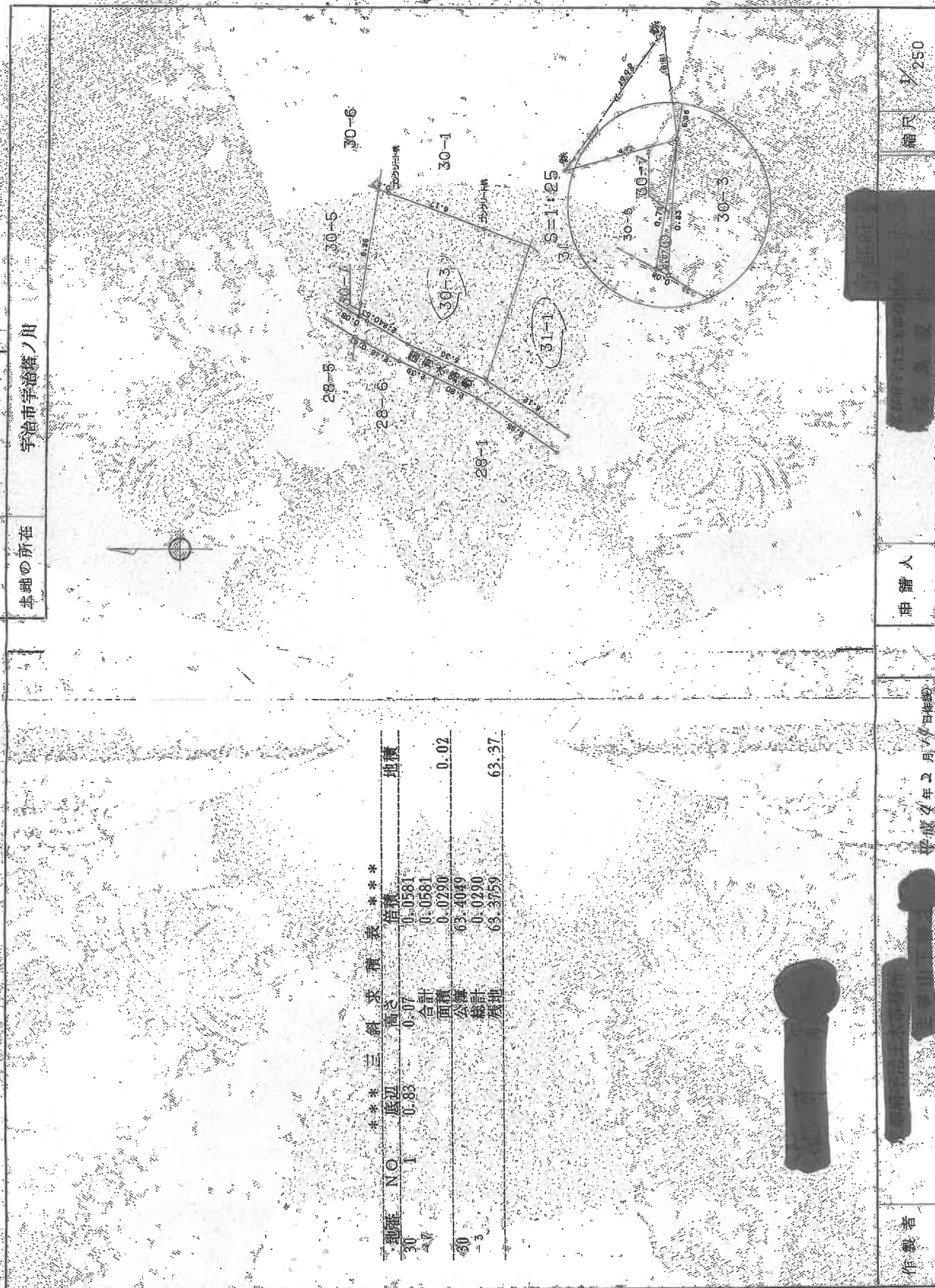
地積測量図

地積 30-3 30-7

土地の所在 宇治市宇治橋ノ角

平成 四年 三月 二十三日

A4判に縮小



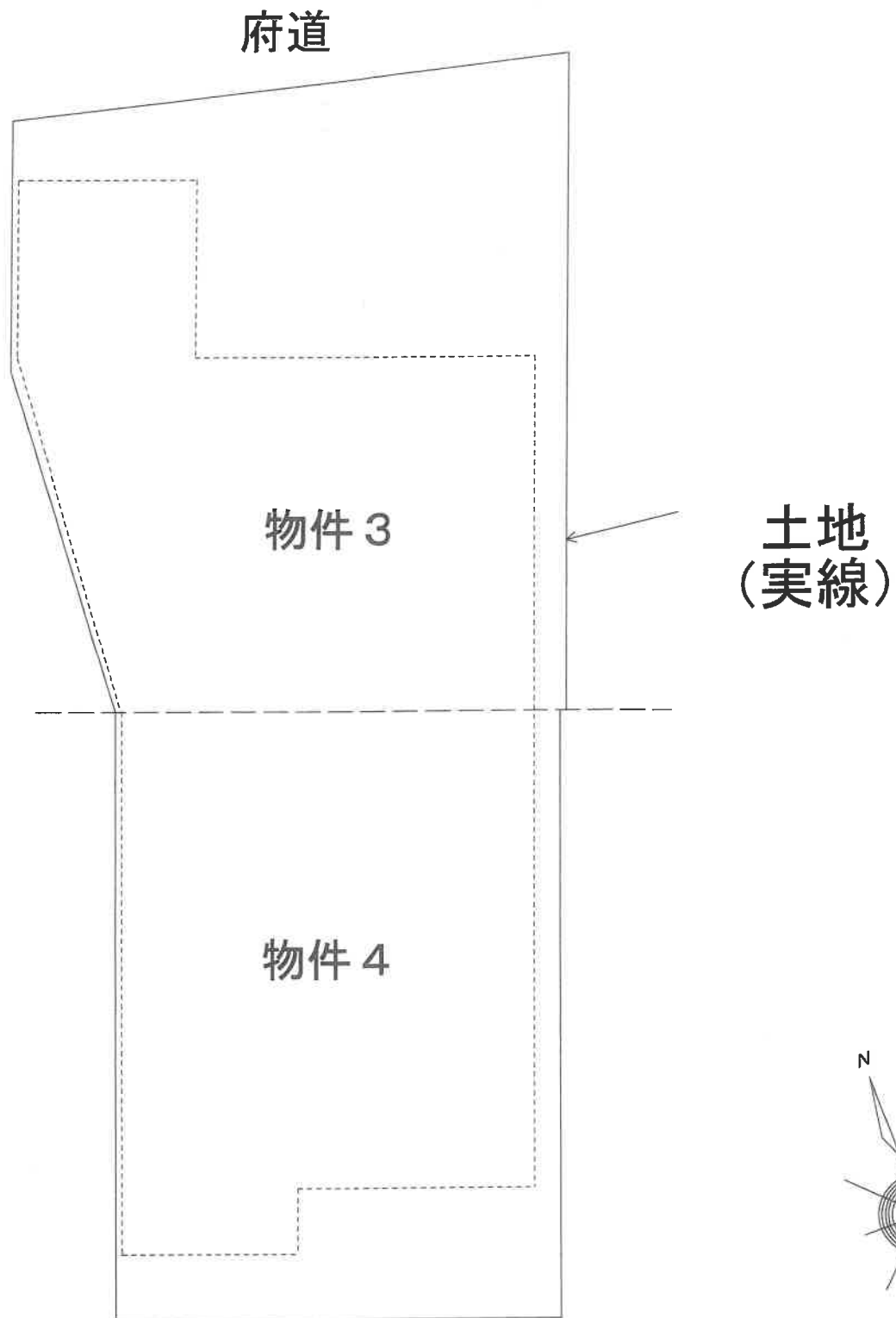
*** 三 斜 求 算 表 ***			
地積 NO	底辺	高さ	面積
30-1	0.83	0.07	0.0581
合計			0.0581
面積			0.0290
公積			63.4049
総計			0.0290
残地			63.3759

平成 4 年 2 月 19 日 検印

縮尺 1/250

地図整理番号：M11894

①
土地建物位置関係図



写真撮影位置方向



1



2

令和 7 年 (又) 第 133 号
物件3・4

令和 8 年 3 月 6 日 現地調査
令和 8 年 3 月 9 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

綿 越 浩

第1 評価額

一 括 価 格			
金		1,710,000	円
内 訳 価 格			
物件3（土地）	金	760,000	円
物件4（土地）	金	950,000	円

- 1 一括価格は、物件3、4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。

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
3	所在地 番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所在地 番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特記事項		
	物件3、物件4の地上には以下の件外登記建物が存する。 家屋番号:30番3 種類:居宅・車庫 構造:木造瓦葺地下1階付2階建 床面積:1階96.11㎡、2階57.96㎡、地下1階31.65㎡ 新築年月日:昭和46年12月26日 (以上、登記内容を転記)		

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 3・4)

位 置 ・ 交 通	京阪宇治線「宇治」駅の南方・道路距離約 1.1 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗・旅館・神社などが散見される地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 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	市街化調整区域 60 % 200 % なし 宇治特別風致地区(建蔽率30%、高さ10mなど) 琵琶湖国定公園第3種特別地域 土砂災害計画区域(土石流)
画 地 条 件	間口 約7.8 m、奥行約 20 mの 不整形地 第 4、5、6 図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 11 mの 府道 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 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	地積測量図がない(物件3は残地地積)ため、実測した場合の地積が登記地積と異なる可能性がある。 物件3、4と隣接地との境界(府道を除く)は、一部を除き明瞭ではない。 西側隣接地(宇治市所有の水路)との境界確定図は、宇治市が保有していることを確認した。 物件3、4は南向登り傾斜地で、件外建物(家屋番号30番3)の地下1階が府道と概ね等高に接面し、件外建物の1階の地盤面は府道よりも約3m高い。また、物件4の南側はその隣接地と比較すると約50センチ高い。 登記建物(家屋番号30番3の2)は、物件3、4の地上には見当たらなかった。 京都府マルチハザードマップ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、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。	

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

物件3・4（土地）

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=オ
3	97,300	0.93	63.37	0.9	5,160,000
4	97,300	0.93	79.33	0.9	6,460,000
計					11,620,000 (万円未満四捨五入)

目的土地の共有持分の価格を次のとおり求めた。

番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 オ×カ=キ
3	5,160,000	1 / 3	1,720,000
4	6,460,000	1 / 3	2,150,000
計			3,870,000 (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)

地価調査 宇治 (府) 5-1

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $205,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/217 = 97,300$

◇ 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
 $100/103 \times 100/108 \times 100/130 \times 100/150 = 100/217$

イ 個別格差 : 形状等 (0.93)

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。

① 土地利用権等価格

番号	共有持分の価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ (万円未満四捨五入)
3	1,720,000	10%	使用貸借	170,000
4	2,150,000	10%	使用貸借	220,000
計				390,000

イ 土地利用権等 土地利用権等を使用貸借と判定し、その割合を10%と査定した。
割合:

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 (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
3	1,720,000	170,000	100%	70%	70%	760,000
4	2,150,000	220,000	100%	70%	70%	950,000
一 括 価 格 (合 計)						1,710,000

ウ 占有減価修正: 修正の必要がない。

エ 市場性修正: 市街化調整区域であること、土地の共有持分のみの売却であること等から市場性修正の必要性を認めた。

オ 競売市場修正: 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 地価調査基準地 (宇治(府)5-1)

所 在 : 宇治市ト道荒槇25番6ほか4筆
価 格 : 205,000 円/㎡
位 置 : 京阪宇治線「宇治」駅の北東方、道路距離約 330 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 334 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 25 m 府道
用 途 指 定 等 : 準住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、営業所等が見られる府道沿いの路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件3(土地): 5,525,230 円 (×持分割合 1/3)
物件4(土地): 6,916,782 円 (×持分割合 1/3)

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

3 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 30番3
地 目 宅地
地 積 63.37平方メートル
共有者 A 持分3分の1

4 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 31番1
地 目 宅地
地 積 79.33平方メートル
共有者 A 持分3分の1



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

第2図 付近地図

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