

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、入札が無効となる場合があります。

○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 1-3)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月19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 9月 3日から 令和 8年 9月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月17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10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 8月19日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



516

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)
1～3	14,750,000 11,800,000	一括	2,950,000	93,520	29,815
1	2,540,000				
2	3,290,000				
3	8,920,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 宇治市木幡北山畑

地 番 19番39

地 目 山林

地 積 165平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

2 所 在 宇治市木幡北山畑

地 番 19番40

地 目 山林

地 積 213平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

3 所 在 宇治市木幡北山畑 19番地40

家屋 番号 19番40

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	67.50平方メートル
	2階	47.25平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約94.50平方メートル
	2階	約78.25平方メートル

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分3分の1
共有者	D	持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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3】

本件所有者らが占有している。

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 宇治市木幡北山畑

地 番 19 番 39

地 目 山林

地 積 165 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

共有者 D 持分 3 分の 1

2 所 在 宇治市木幡北山畑

地 番 19 番 40

地 目 山林

地 積 213 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

共有者 D 持分 3 分の 1

3 所 在 宇治市木幡北山畑 19 番地 40

家屋 番号 19 番 40

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	67.50平方メートル
	2階	47.25平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約94.50平方メートル
	2階	約78.25平方メートル

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分3分の1
共有者	D	持分3分の1



令和8年(ケ)第37号
(物件1～3)
令和8年3月18日受理
令和8年4月30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 宇治市木幡北山畑

地 番 19番39

地 目 山林

地 積 165平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

2 所 在 宇治市木幡北山畑

地 番 19番40

地 目 山林

地 積 213平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

3 所 在 宇治市木幡北山畑 19番地40

家屋 番号 19番40

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 67.50平方メートル

2階 47.25平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1



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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路() ☐ ()			
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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3			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:1階 約94.50㎡ 2階 約78.25㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 令和 年 月 日 保管開始日 令和 年 月 日			
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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1および物件2の土地は、一体化しており、物件3の建物の敷地となっているが、いわゆる旗竿地であり、物件2の土地の竿の北東側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件2の土地の竿の部分にナンバープレートのない普通自動車と軽自動車がある。
- 3 物件3の建物には、1階約27㎡、2階約31㎡の未登記増築部分がある。
- 4 物件3の建物は、1階・2階とも天井に雨漏りの跡があり、天井が崩れている部分もある。また、床がたわんでいる箇所が各所でみられる。
- 5 物件3の建物内外に多数の動産が残地されている。

(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
C	本件建物は空き家です。誰にも貸していません。
D	本件建物は空き家とは言えず、私が管理を任されています。 2022年12月頃、本件建物内で弟が孤独死しているのが発見されました。亡くなった後、1日か2日で、おそらく訪問看護師が本件建物の1階で発見したと思います。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件3の建物は、共有者らが居宅とし占有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19日 14:05-14:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年3月19日 : - :	執行官室	B、C、D宛照会書送付
8年4月15日 16:00-17:30	物件所在地	Cと面談、立入調査、写真撮影
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・解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年4月15日
Cが玄関の鍵を持参しなかったため、開錠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



地番	所在	宇治市本郷北詰西		地番	19番39
面積 1,000	用途 区分	用途系 番号文 字記号	分類	地区位置等説明	種類 明土地台帳附屬地図
作成 年月日	備 考		特 注		

京都地方法務局

(1/1)

החברה

花の所産

人 的 心

登記年月日 昭和58年9月22日

これは図面に記録されたもの（京都市令）を証明するもの（京都市令）
（京都市令）を証明するもの（京都市令）
令和8年1月28日 京都市令

0807981

区域测量

金瓶梅本

A4判に縮小

(安んずる)

050

球 檜 表		
3.30	1.30	5.94
3.30	1.50	5.94
	1.88	1.88
	%	5.94
		594 m ²

19-23

請求番号: 18-3

A4判に縮小

0307960

登記年月日: 昭和34年11月

地籍
本地の町名: 京都市中京区

これは図面に記載された
(京都地方法務局宇治支庁管理課)
令和8年1月28日 京都地方法務局

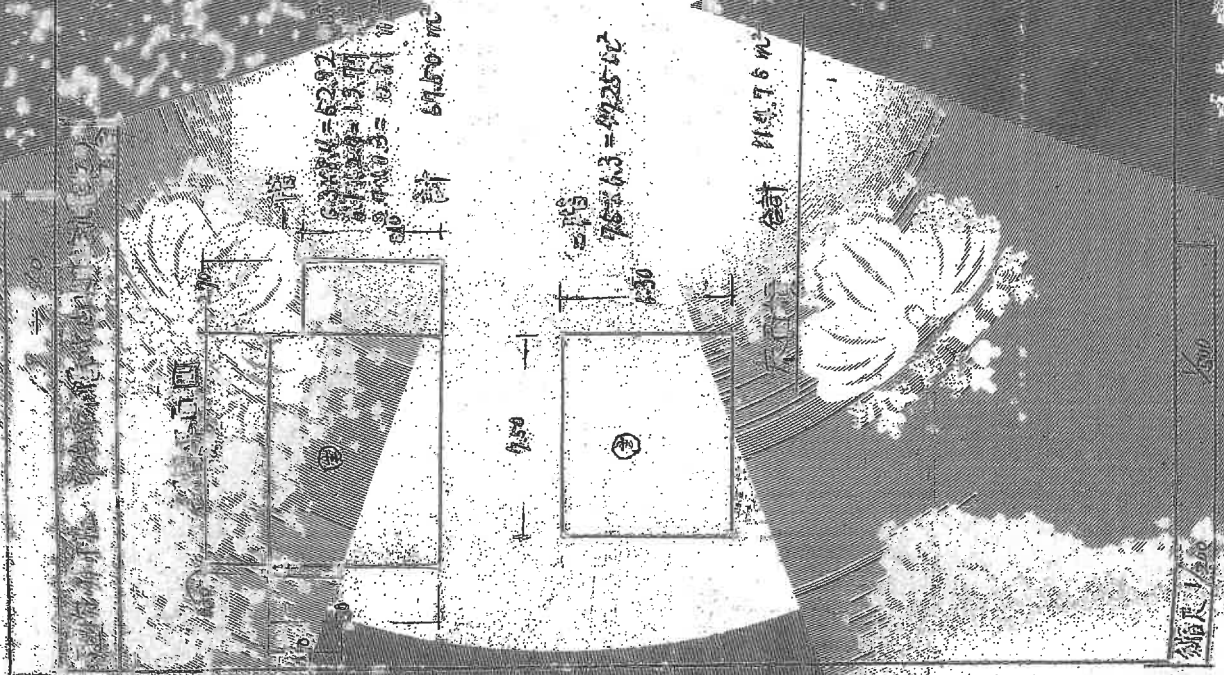
請求番号: 18-2

COPY

建築年月日	建築主氏名	申請人

検丸

写真撮影位置方向



0012150

登記年月日 昭和48年12月22日

これは図面に記載された内容と一致する旨を証明する書類です。

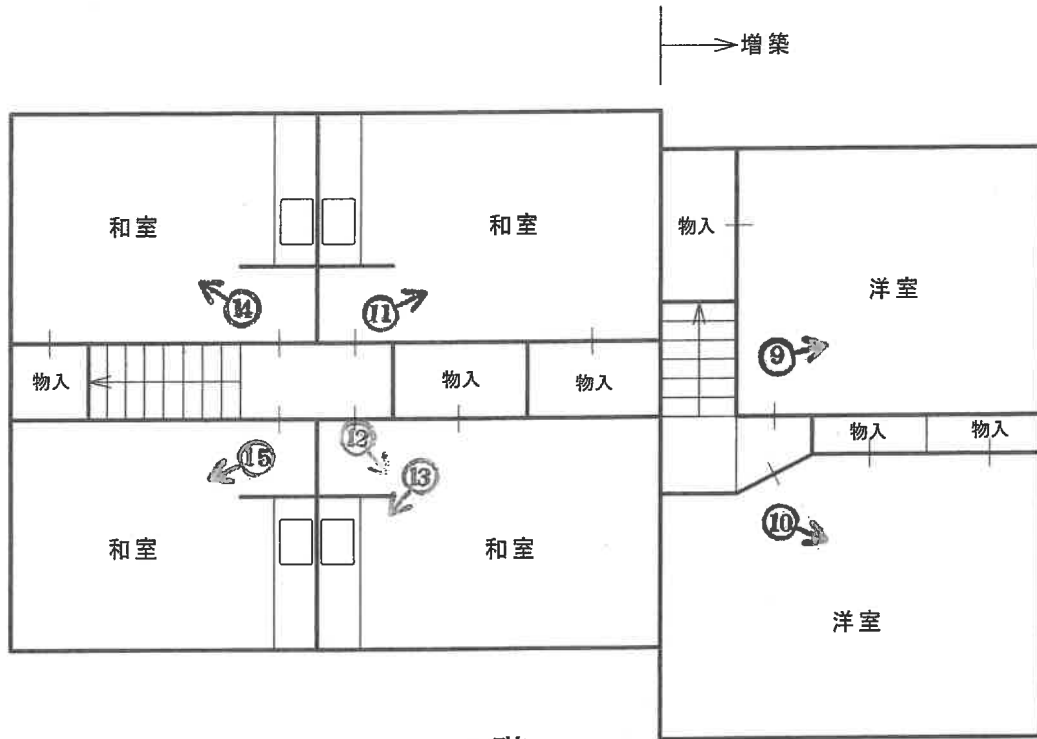
(京都地方按察局登録)

令和8年1月28日

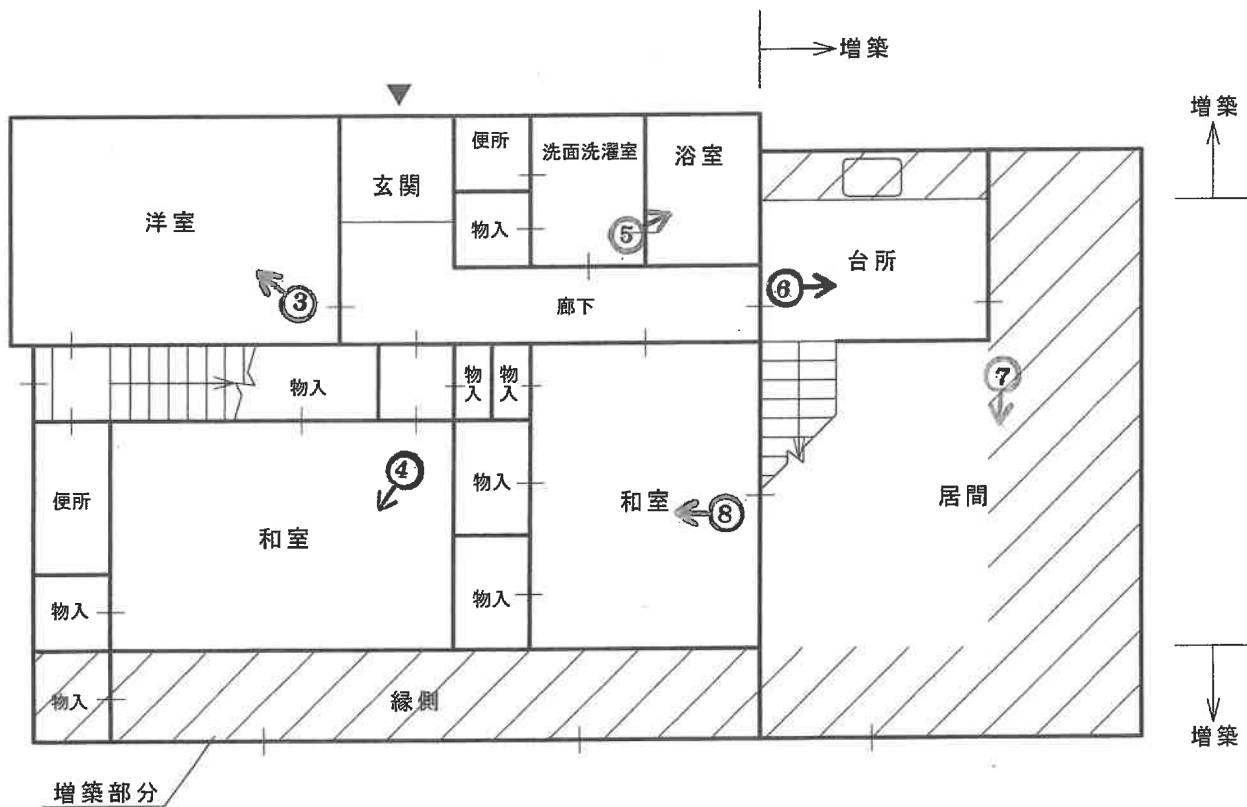
京都地方按察局

COPY

COPY



2 階



1 階

※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。

物件3



1

物件3



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



令和 8 年 （ ケ ） 第 37 号
物件1～3

令 和 8 年 4 月 15 日 現 地 調 査
令 和 8 年 4 月 24 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

津 田 浩 伸

第1 評価額

一括価格	
金14,750,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,540,000円
物件2（土地）	金3,290,000円
物件3（建物）	金8,920,000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、2の内訳価格は物件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」	「下記以外は同左」 宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 宅地
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 (増築あり 1階約27㎡、2階約31㎡) 1階 約 94.50 ㎡ 2階 約 78.25 ㎡ 延床面積 約 172.75 ㎡
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・2)

位 置 ・ 交 通	JR奈良線「木幡」駅の東方 ・ 道路距離 約 300 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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区 景観計画区域(市街地地区)
画 地 条 件	間口 約3 m、 奥行 約38 mの 旗竿状地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北東 側幅員 約 4 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第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 (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	・ 登記地目は山林となっているが、現況は目的土地2筆で一画地を形成して建築物の敷地となっており、この一画地を敷地として建築確認を受けていること及び固定資産税の課税地目が宅地であることから、2筆とも現況地目を宅地と判定した。但し、物件1(19番39)土地は建物が存する物件2(19番40)に比して造成の程度が劣ることを考慮する。 ・ 物件2(19番40)の路地状部分にナンバープレートの無い2台の車両(普通乗用車と軽自動車)が置かれている。敷地内には自転車等の動産が残置してある。	

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43年7月20日 新築 経 過 年 数 ： 約 58 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 ： 亜鉛メッキ鋼板葺等 外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： 塗り壁、クロス、板等 天 井 ： 板、ボード、クロス等 床 ： フローリング、畳、カーペット等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備
床面積(現況)	第3项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	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	・ 昭和50年12月に増築の建築確認を得ていた。この完了検査の履歴はない。 ・ 2頁記載のとおり、現況は未登記の増築部分がある。 ・ 1階、2階とも天井に雨漏り跡があり、天井が崩れている部分もある。また、床がたわんでいる箇所が各所でみられた。全体に建物の劣化が進んでいる。 ・ 2階は学生等に間貸しをする仕様となっている。 ・ 1階西側外部に臭突がみられ、便槽が存在する可能性がある。 ・ 屋内に大量の動産が残置されている。 ・ 2022年(令和4年)12月頃に共有者の親族が屋内で孤独死していた、死亡から1日か2日ほどで訪問看護師に発見された、その際は警察が来ていたとのこと。場所は不明であるが、おそらく1階であろうとのこと。現地調査では孤独死をうかがわせる状況は特に見当たらなかった。 ・ 非飛散性アスベスト含有建材等使用の可能性もあるが不詳であり、厳密に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・2）

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	111,000	0.58	165	0.90	9,560,000
2	111,000	0.58	213	0.90	12,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -8

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/㎡)
 $105,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/95 = 111,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/98 \times 100/97 \times 100/100 \div 100/95$

イ 個別格差 : 方位、形状、規模、一部造成の程度等 (0.58)

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
3	160,000	172.75	0.01	280,000

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	9,560,000	60%	法定地上権	5,740,000
2	12,340,000	60%	法定地上権	7,400,000

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	9,560,000	-5,740,000		95%	70%	2,540,000
2	12,340,000	-7,400,000		95%	70%	3,290,000
3	280,000	+13,140,000	100%	95%	70%	8,920,000
一 括 価 格 (合計)						14,750,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 屋内で孤独死があったこと、当時の状況及び建物の状態を考慮した。

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 (宇治-8)
所 在 : 宇治市木幡南山1番22
価 格 : 105,000円/㎡
位 置 : JR奈良線「木幡」駅の南東方、道路距離 約 550 m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 117 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 西方 4 m 市道
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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1(土地): 9,341,475 円
物件2(土地): 12,058,995 円
物件3(建物): 1,433,898 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 宇治市木幡北山畑

地 番 19番39

地 目 山林

地 積 165平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

2 所 在 宇治市木幡北山畑

地 番 19番40

地 目 山林

地 積 213平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

3 所 在 宇治市木幡北山畑 19番地40

家屋 番号 19番40

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 67.50平方メートル
2階 47.25平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1



