

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 9 月 16 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 10 月 8 日から 令和 8 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 11 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 9 月 16 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	19, 540, 000 15, 632, 000	一括	3, 908, 000	137, 925	29, 125
1	4, 620, 000				
2	14, 920, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇治市木幡御蔵山 |
| | 地 番 | 39番599 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市木幡御蔵山 39番地599 |
| | 家屋 番号 | 39番599の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.23平方メートル
2階 45.62平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

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

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 | 宇治市木幡御蔵山 |
| | 地 番 | 3 9 番 5 9 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市木幡御蔵山 3 9 番地 5 9 9 |
| | 家屋 番号 | 3 9 番 5 9 9 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 2 3 平方メートル
2 階 4 5 . 6 2 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 5 2 号

(物件 1、2)

令和 8 年 4 月 2 日受理

令和 8 年 6 月 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 | 宇治市木幡御蔵山 | | |
| | 地 番 | 39番599 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 140.68平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 宇治市木幡御蔵山 39番地599 | | |
| | 家屋 番号 | 39番599の2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 64.23平方メートル | |
| | | 2階 | 45.62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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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 2		
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が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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 { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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

- 1 本件建物の門柱付近に所有者の姓の表札及び所有者の義父の姓の表札が存在する。
- 2 本件土地
 - (1) 南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
 - (2) 南側に約3台分の駐車スペースが存在する。
- 3 本件建物
 - (1) 1階LDの上部は2階までの吹き抜け天井になっている。
 - (2) 2階廊下の上がロフトになっており、2階の各洋室及びオープンクロゼットからそれぞれのロフトに梯子で侵入する必要がある。
 - (3) 北西側にテラス（下屋）が設置されている。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者の義父	1 所有者は私の娘婿です。 2 本件建物で所有者と同居していますが、所有者は今是不在です。
■所有者の妻	1 本件建物は、所有者と所有者の家族、私の父が住んでいます。本件建物は、誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 2 本件建物に不具合はありません。 3 隣地所有者と境界で問題になったことはありません。 4 4、5年程前まで、1階の土間で柴犬を一匹飼っていました。 5 LD、土間及び洗面室に床暖があります。床暖はガスです。
■所有者（回答書）	1 本件建物は、誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。

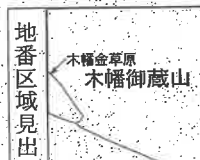
執 行 官 の 意 見

- 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者は所有者であった。
- 3 本件建物の門柱付近に所有者の表札とは別に所有者の義父の表札が存在するが、義父は所有者の家族として本件建物を居宅として使用しており、独立排他的な占有は認められないので、所有者の占有補助者と認めた。
- 4 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。
- 5 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
8年4月6日	当庁	ライフライン調査
8年4月6日 17:30 - 17:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者の義父と面談 居住者宛照会書交付
8年4月20日 16:00 - 16:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、所有者の妻と面談 評価人同行
(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



請 求 部	所 在	宇治市木幡御蔵山				地 番	39番599	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図(法第14条第1項)	
種 類	法務局作成地図		備 付 年 月 日 (原 図)		平成30年2月22日		補 記 項	

(1/1)

登記年月日：平成30年2月22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。
(京都地方法務局宇治支局管轄)
令和 8 年 2 月 16 日 京都地方法務局伏見出張所

登記官

6 ページ

地 積 測 量 図

39-599

地 番

宇治市木幡御蔵山

土地の所在



地 番	39-599	点 名	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別	面積種別
境界点							
HA-0094			-118977.534	-17662.486	9.30	コンクリート杭	計算
HA-0912			-118977.515	-17653.194	17.82	金属杭	計算
HA-0911			-118995.037	-17653.260	1.04	鉄 杭	計算
HA-0127			-118994.616	-17654.219	1.99	ペンキ	計算
HA-0126			-118993.772	-17656.027	1.99	ペンキ	計算
HA-0125			-118992.902	-17657.821	1.99	ペンキ	計算
HA0002			-118991.993	-17659.596	1.99		計算
HA0001			-118991.058	-17661.354	1.09		計算
HA-0083			-118990.577	-17662.308	12.99	鉄 杭	計算
HA-0094			-118977.534	-17662.486		コンクリート杭	計算
計算方法						$2F = \sum Yn(Xn+1 - Xn-1)$	
借 面 積						-281.382007	
地 積						140.6810085	
						140.68	m ²

測量の基準	既知点の名称及び座標値
測地系	点 名
世界測地系(測地成果2011)	10A18
世界測地系	10A20
世界測地系	10A35
世界測地系	28-751
世界測地系	28-752
世界測地系	28-753

測 地 系	世界測地系(測地成果2011)
座 標 系	WGS
縮 尺 係 数	0.999904
測 量 年 月 日	平成30年1月20日

作成者

計画機関

縮尺

1/250

登記年月日：平成30年1月23日

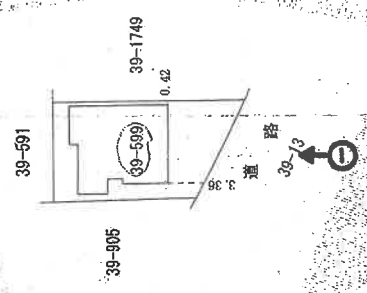
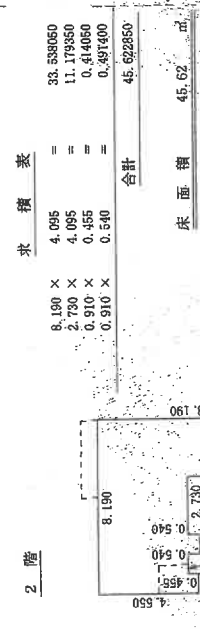
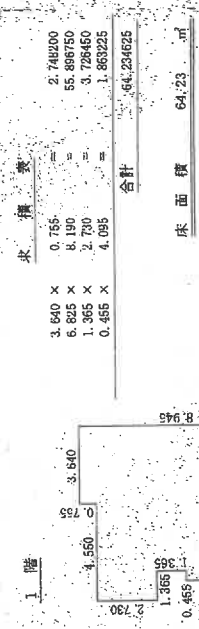
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都地方方法務局宇治支庁管轄)
令和 8 年 2 月 16 日 京都地方方法務局 伏見出張所

登記官

請求番号：20-3

建物図面
各階平面図

家屋番号	39番599の2
建物の所在	宇治市木幡御蔵山39番地599



(写真撮影位置方向)

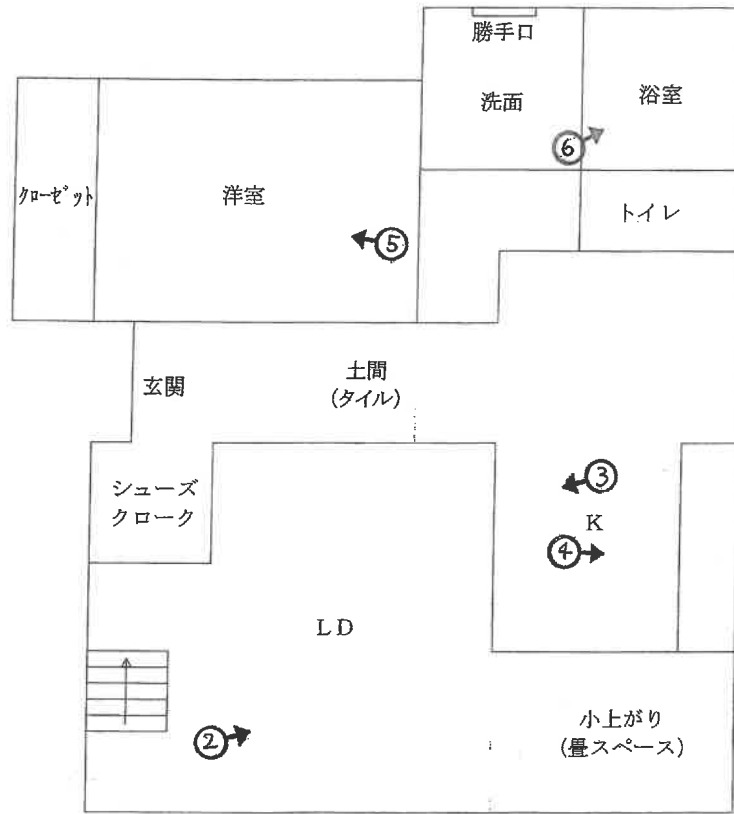
作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

(紙面全長)

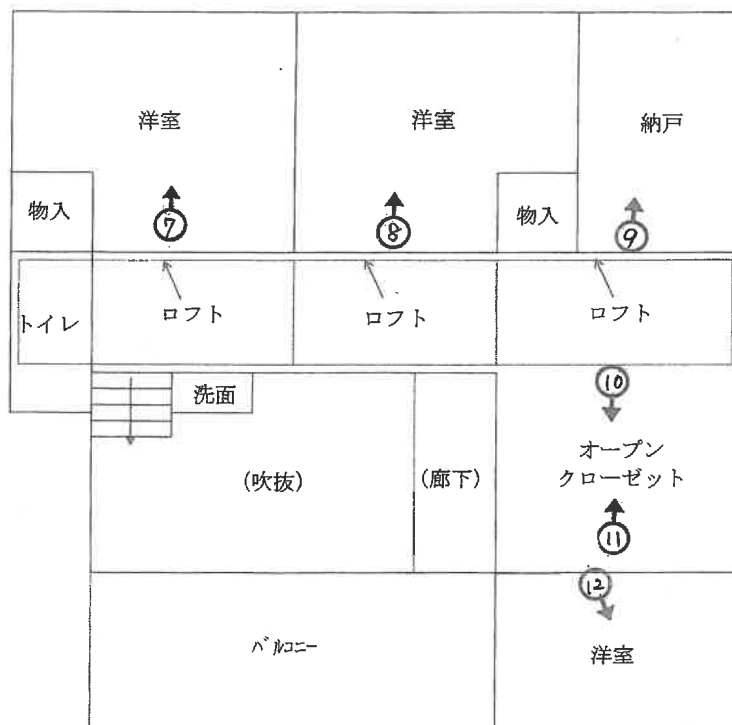
(京都土地家賃調査士会印)

建物見取図

(写真撮影位置方向♂)



1階



2階



1



2



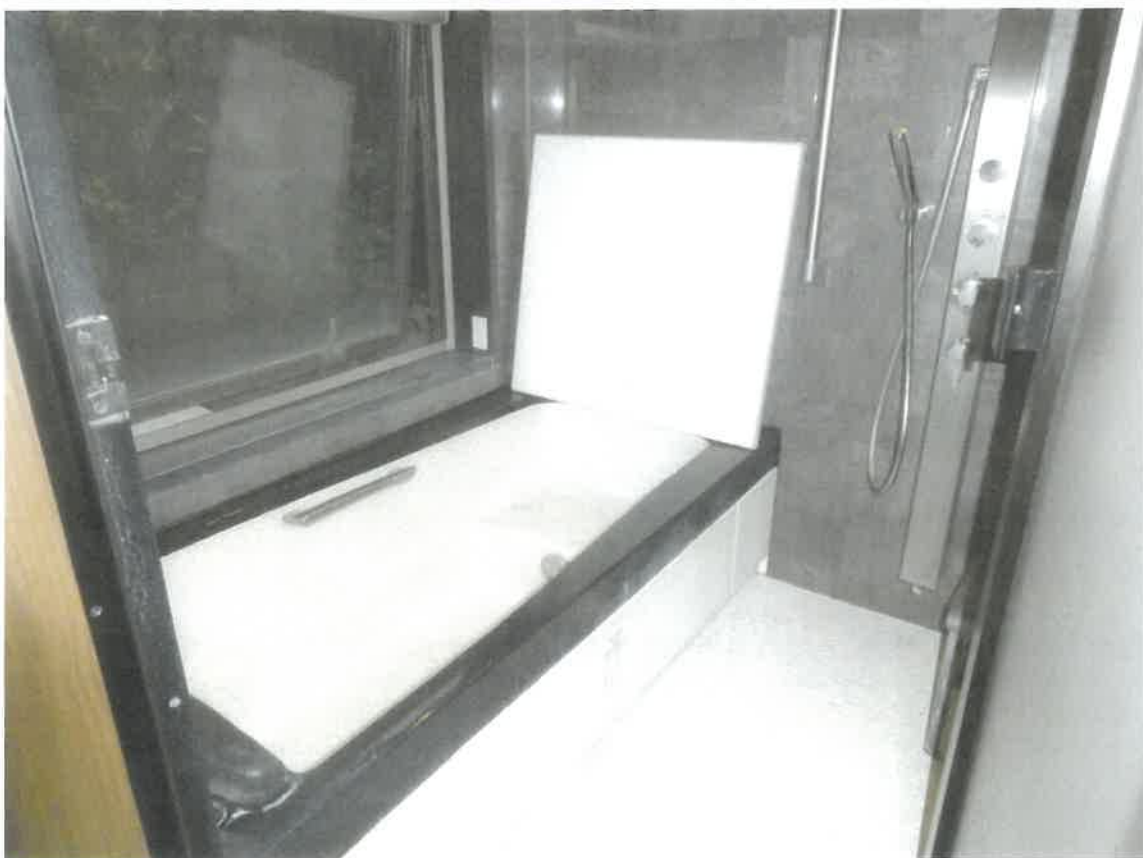
3



4



5



6



7



8

9



10





11



12

令和 8 年 (ケ) 第 52 号
令和 8 年 4 月 20 日 現地調査
令和 8 年 5 月 1 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

水野 正也

第1 評価額

一括価格			
金		19,540,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	4,620,000	円
物件2（建物）	金	14,920,000	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 地目積	「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	JR奈良線「 木幡 」駅の 北 東 方 ・ 道路距離約 1.2 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域	
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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 10m 第1種高度地区 南御蔵山地区まちづくり計画
画 地 条 件	間口 約10.1 m、奥行約 17.5 mの 略台形地	
接面道路の状況	南 側幅員 約 7 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、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	特になし	

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）： 平成30年1月22日 新築 経 過 年 数 ： 約 8 年 経済的残存耐用年数： 約 22 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 合金メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング、タイル等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： ロフト
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	建築確認及び完了検査あり ロフトあり(梯子で昇降) 固定資産税評価上の現況床面積は、登記簿床面積より2.07㎡大きくなっている。

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	121,000	1.02	140.68	0.95	16,490,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -1

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/㎡)
 $122,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/99 = 121,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/99$

イ 個別格差： 方位形状等 (1.02)

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	200,000	109.85	0.52	11,420,000
計				11,420,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 22 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 } × (1 - 観察減価 0.30)
 = 0.52

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	16,490,000	60%	法定地上権	9,890,000

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	16,490,000	-9,890,000		100%	70%	4,620,000
2	11,420,000	+9,890,000	100%	100%	70%	14,920,000
一 括 価 格 (合計)						19,540,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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-1)
所 在 : 宇治市木幡御蔵山39番286
価 格 : 122,000 円/㎡
位 置 : JR奈良線「六地蔵」駅の南東方、道路距離約 1.3 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 236 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1(土地): 10,790,718 円
物件2(建物): 8,053,386 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 | 宇治市木幡御蔵山 |
| | 地 番 | 3 9 番 5 9 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市木幡御蔵山 3 9 番地 5 9 9 |
| | 家屋 番号 | 3 9 番 5 9 9 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 2 3 平方メートル
2 階 4 5 . 6 2 平方メートル |

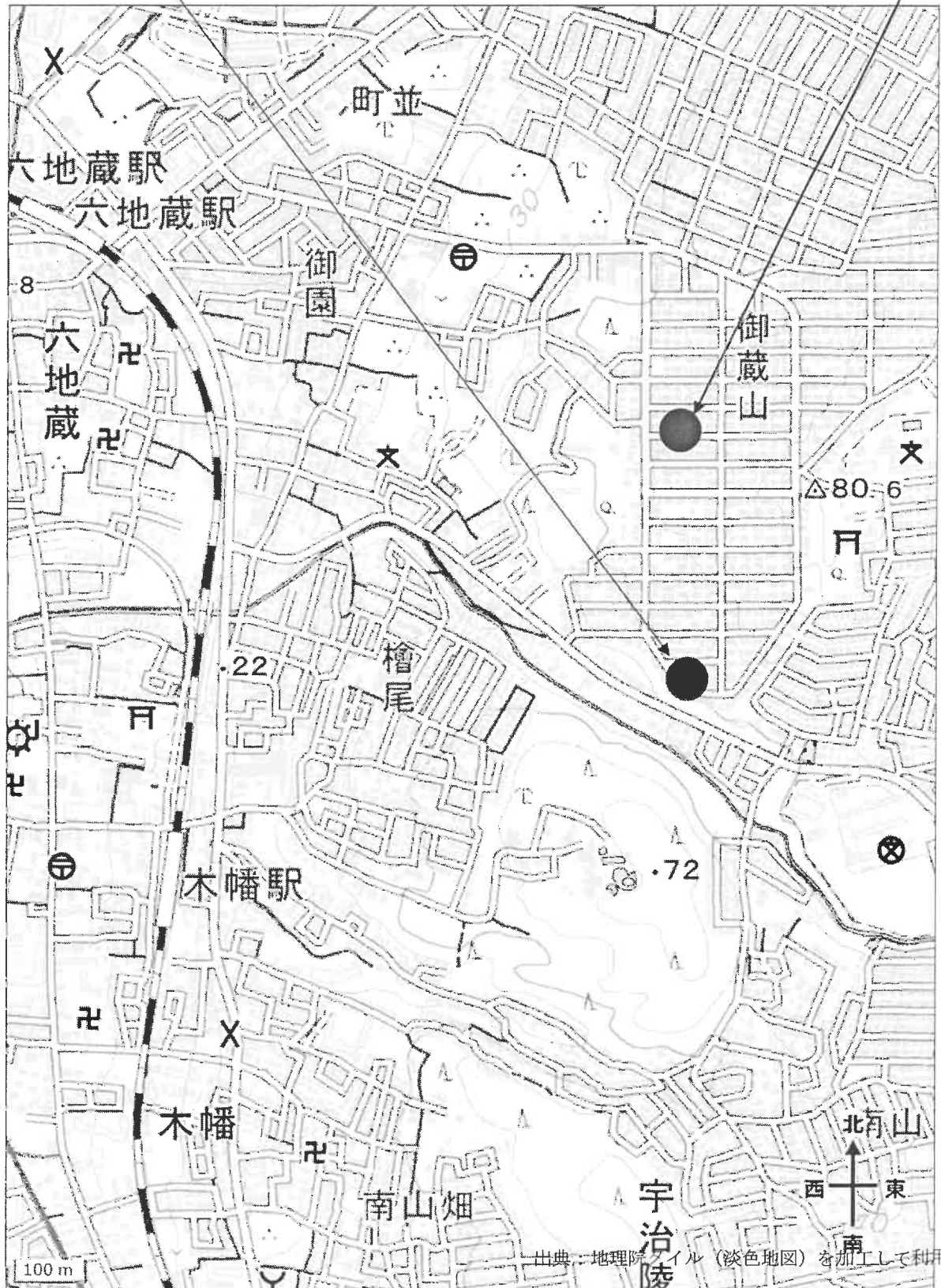


第1図 目的物件の位置図

方位：↑北

目的物件

地価公示宇治-1



第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用