

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。

令和 7年(ケ)第 81号
令和 7年(ヌ)第 94号
(物件 4)

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4	830,000 664,000		166,000	8,505	1,518



令和 7年(ケ)第 81号
令和 7年(ヌ)第 94号

物 件 目 録

4 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田
地 番 9番1
地 目 宅地
地 積 69.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



(物件 4)

物 件 明 細 書

令和 8年 7月14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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Cが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。同人所有の売却対象外建物（家屋番号9番1）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

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

- 4 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田
地 番 9番1
地 目 宅地
地 積 69.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第81号
令和7年(ヌ)第94号
(物件4)

令和8年 1月15日受理
令和8年 2月26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

令和 7年(ケ)第

81号

令和 7年(ヌ)第

94号

物 件 目 録

4 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田

地 番 9番1

地 目 宅地

地 積 69.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 ページ

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件４関係）	
所 在	京都府綴喜郡井手町大字井手小字下赤田 ９番地１（登記事項）
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ９番１（登記事項）
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗等（詳細は不明） ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺き２階建（登記事項）
床面積（概略）	（登記事項） 1階 40.49㎡ 2階 33.89㎡ （現況） 1階 約50.00㎡ 2階 約50.00㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（Ｃ・登記事項） ☐
建 築 時 期	☒ 昭和54年7月1日以前（登記事項） ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	1 現況建物は、本土地を所在地とする登記事項の建物（家屋番号９番１）とは異なり、増改築されている可能性がある。 2 東側の土地（地番１０番）に越境して建築されている可能性がある。 3 外観から、長期間使用されておらず朽廃の程度は大きいこと、１階には動産類が大量に残置されていることを確認することができた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗等 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
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	
更新の種類別		☐ 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 本土地は、目的外建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、北側で建築基準法上の道路（町道）に等高に接している。

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 本土地は、目的外建物の敷地として利用されている。
- 3 本土地は、北側で建築基準法上の道路（町道）に等高に接している。
- 4 目的外建物の現況は建物図面と大きく異なっており、また、井手町は目的外建物の所有者は不明として本件土地の元所有名義で課税している。目的外建物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Cの所有名義であり、それを覆す事実関係も把握できないことから、Cが本件土地上に目的外建物を所有し、本件土地を占有していると認定した。
- 5 A及びB宛に照会文書を送付したが回答はなく、C宛に照会文書を送付したが「あて名不完全で配達できません」で返送され、A、B及びCとは連絡を取ることができず、現況建物の所有者及び本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1月20日	当庁	A及びB宛照会文書送付
8年1月21日 13:00 - 13:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、目的外建物に照会文書差置
8年1月21日	当庁	C宛照会文書送付
8年2月4日 10:35 - 11:00	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 : - :		
(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



(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。

地番区域員出
大字井手
小学下赤田

請求部	所在	綾高郡井手町大字井手小学下赤田				地番	11番2	
出力縮	縮尺不明	精度	図面番号又は記号	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	備付年月日(原図)			備付場所				

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

令和7年6月18日
京都府地方移住局子給支局
左記官

0491488

地積測量図

地番 第919-7

土地の所在 京都府京都市中京区下京田

平成 29年 9月 19日

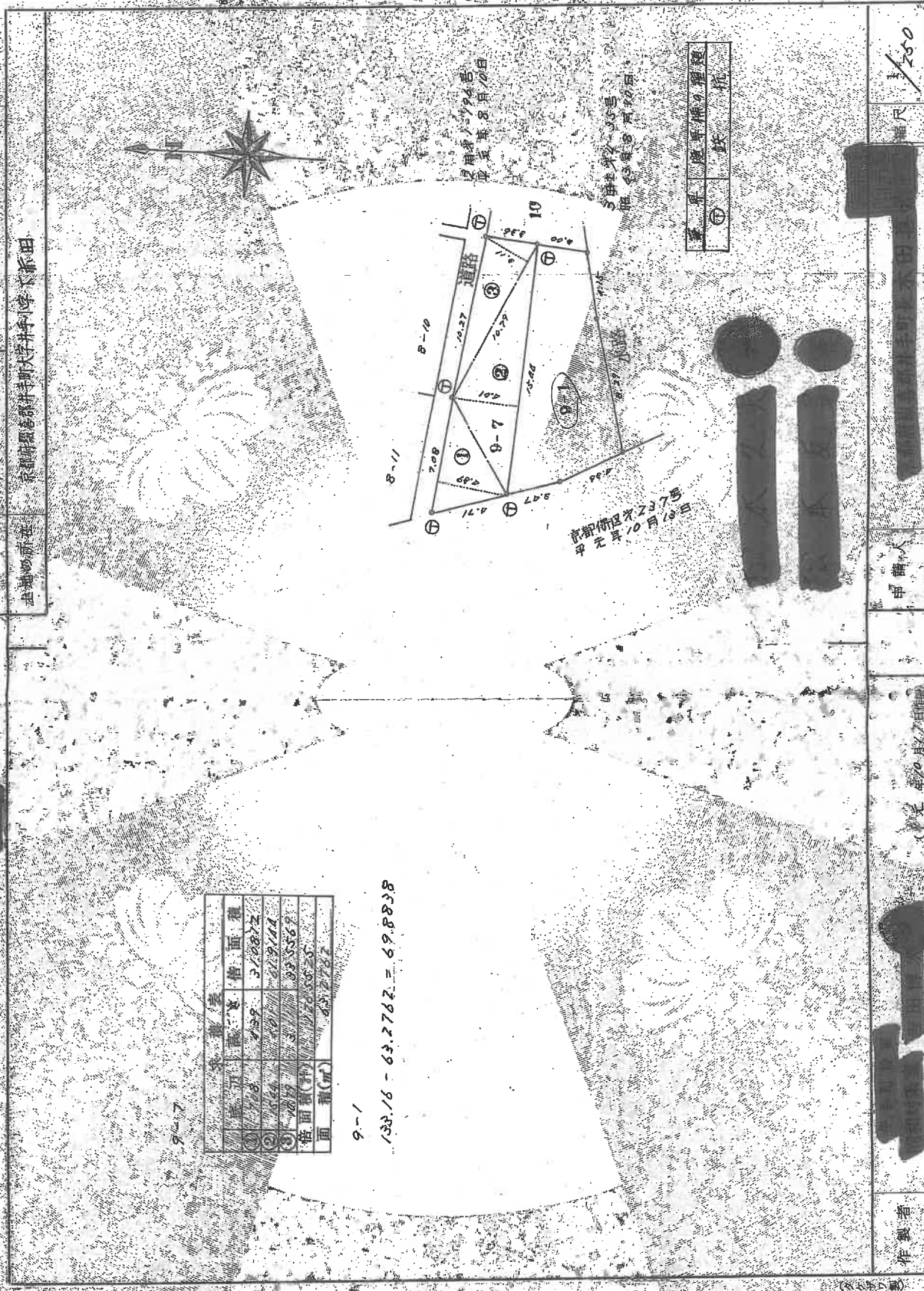
A4判に縮小

9-7

区分	面積(㎡)	積算	面積(㎡)
①	4.59	3.28872	
②	1.14	0.81111	
③	0.89	0.63556	
④	0.89	0.63556	
⑤	0.89	0.63556	
⑥	0.89	0.63556	
⑦	0.89	0.63556	
⑧	0.89	0.63556	
⑨	0.89	0.63556	
⑩	0.89	0.63556	
⑪	0.89	0.63556	
⑫	0.89	0.63556	
⑬	0.89	0.63556	
⑭	0.89	0.63556	
⑮	0.89	0.63556	
⑯	0.89	0.63556	
⑰	0.89	0.63556	
⑱	0.89	0.63556	
⑲	0.89	0.63556	
⑳	0.89	0.63556	
㉑	0.89	0.63556	
㉒	0.89	0.63556	
㉓	0.89	0.63556	
㉔	0.89	0.63556	
㉕	0.89	0.63556	
㉖	0.89	0.63556	
㉗	0.89	0.63556	
㉘	0.89	0.63556	
㉙	0.89	0.63556	
㉚	0.89	0.63556	
㉛	0.89	0.63556	
㉜	0.89	0.63556	
㉝	0.89	0.63556	
㉞	0.89	0.63556	
㉟	0.89	0.63556	
㊱	0.89	0.63556	
㊲	0.89	0.63556	
㊳	0.89	0.63556	
㊴	0.89	0.63556	
㊵	0.89	0.63556	
㊶	0.89	0.63556	
㊷	0.89	0.63556	
㊸	0.89	0.63556	
㊹	0.89	0.63556	
㊺	0.89	0.63556	
㊻	0.89	0.63556	
㊼	0.89	0.63556	
㊽	0.89	0.63556	
㊾	0.89	0.63556	
㊿	0.89	0.63556	
合計	133.16	63.2762	69.8838

9-1

133.16 - 63.2762 = 69.8838



①	地	積
②	地	積
③	地	積
④	地	積
⑤	地	積
⑥	地	積
⑦	地	積
⑧	地	積
⑨	地	積
⑩	地	積

作製者

1/250 取付図

申請

縮尺

1/250

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和7年4月24日 京都府地方建設局 建設部

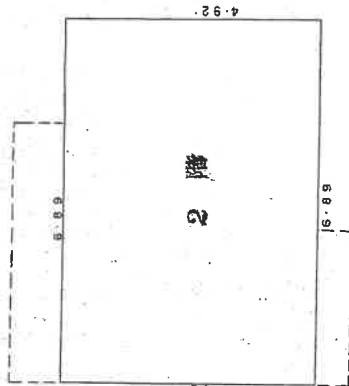
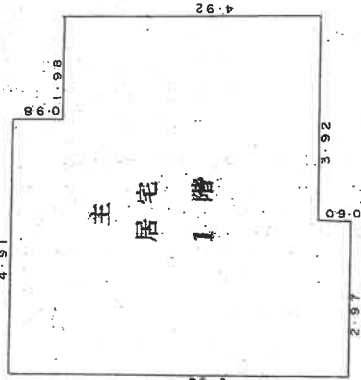
登記官

登記年月日：昭和50年12月11日

0494715

建物階平面図

家屋番号	9-1
建物の所在	京都府綴善郡中出町大字井出小字下条田8-1



1 階

4.91	×	0.98	=	4.8118
4.92	×	6.89	=	33.8988
2.97	×	0.60	=	1.7820
				40.4926M ²

2 階

4.92	×	6.89	=	33.8988M ²
------	---	------	---	-----------------------



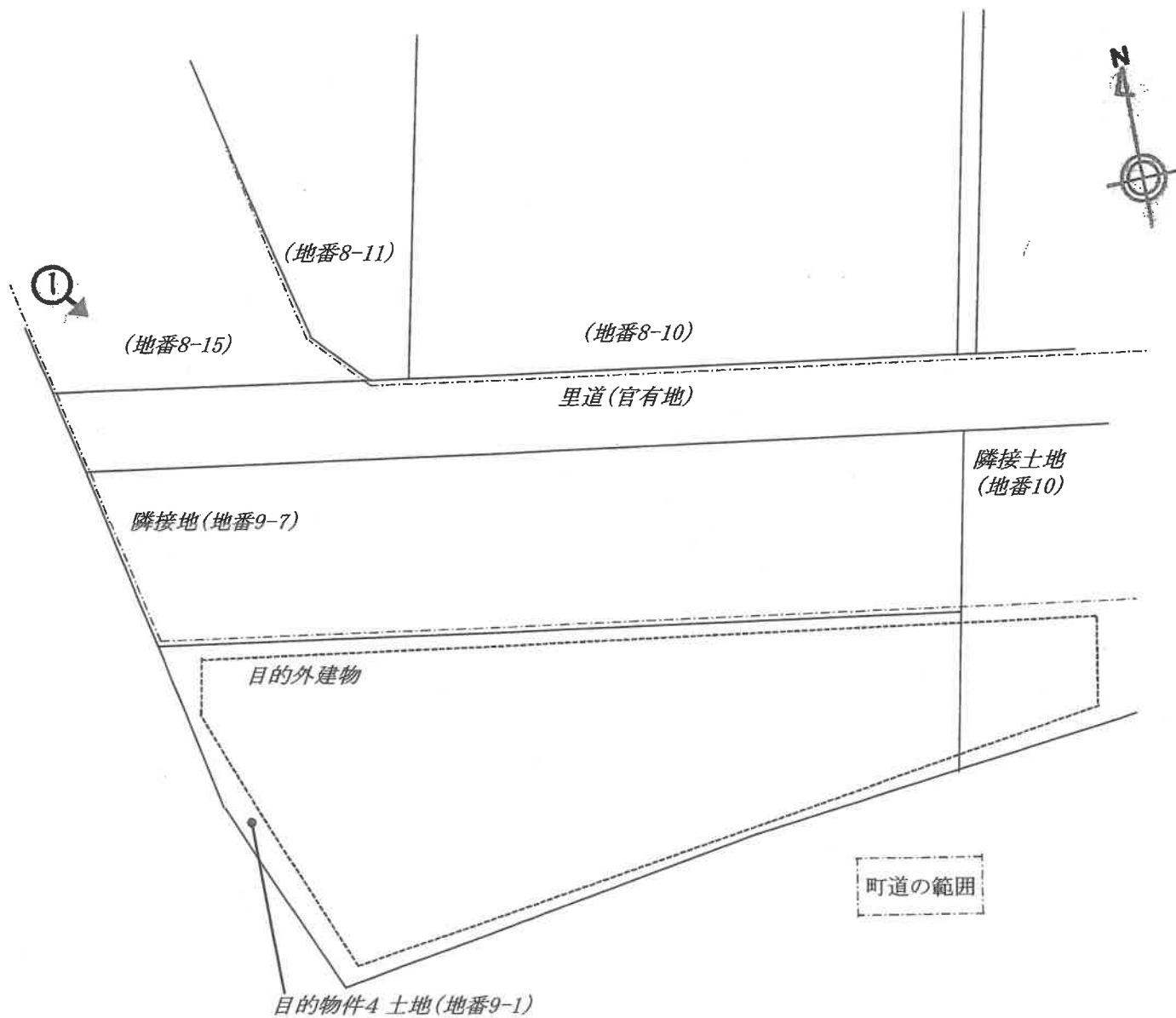
A4判に縮小

(日調連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/100
----	-------	-------

(写真撮影位置方向↑)



目的外建物



1



2
(目的土地の東側より撮影)

令和 7 年 (ケ) 第 81 号
令和 7 年 (ヌ) 第 94 号
物件4

令和 8 年 2 月 4 日 現地調査
令和 8 年 2 月 10 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4（土地）	金	830,000	円

物件4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
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
4	目的外建物の敷地となっている。		

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 4)

位 置 ・ 交 通	JR奈良線「玉水」駅の南東方・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 % なし 第1種高度地区
画 地 条 件	間口 約15.44 m、奥行 約 7 mの 概台形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 4.5 mの 町道 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: 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	特になし	

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9番1)
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年以前(登記事項の売買日以前) 経 過 年 数 : 相当年数(46年以上経過) 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 (登記事項) 屋 根 : 瓦葺 (登記事項) 外 壁 : パネル等
床面積(現況)	増改築されている模様である。 概測による面積は1階約50㎡、2階約50㎡、延べ約100㎡。
現 況 用 途 等	現況用途: 店舗等(詳細は不明) 間 取 り: (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	劣る
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	長期間放置されており、朽廃の程度が大きい。 東方の隣接地(地番10)に越境して建築(増築)されている可能性がある。

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4）

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
4	26,200	0.95	69.88	0.95	1,650,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 井手 (府) -2

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/㎡)
 $28,600 \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{108} = 26,200$

◇ 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
 $\frac{100}{98} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{100} = \frac{100}{108}$

イ 個別格差 : 方位、形状等 (0.95)

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)
4	1,650,000	10%	敷地占有利益	170,000
				0

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) 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
4	1,650,000	-170,000		80%	70%	830,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 目的外物件の敷地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 地価調査基準地 (井手(府)-2)
- 所 在 : 京都府綴喜郡井手町大字井手小字宮ノ本66番4
- 価 格 : 28,600 円/㎡
- 位 置 : JR奈良線「玉水」駅の 南東 方、道路距離約 650 m
- 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
- 地 積 : 204 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水あり
- 接 面 街 路 : 北方 3 m 町道
- 用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
第1種高度地区
- 地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する古くからの住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件4(土地) : 867,909 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

令和 7年(ケ)第 81号
令和 7年(ヌ)第 94号

物 件 目 録

4 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田

地 番 9番1

地 目 宅地

地 積 69.88平方メートル

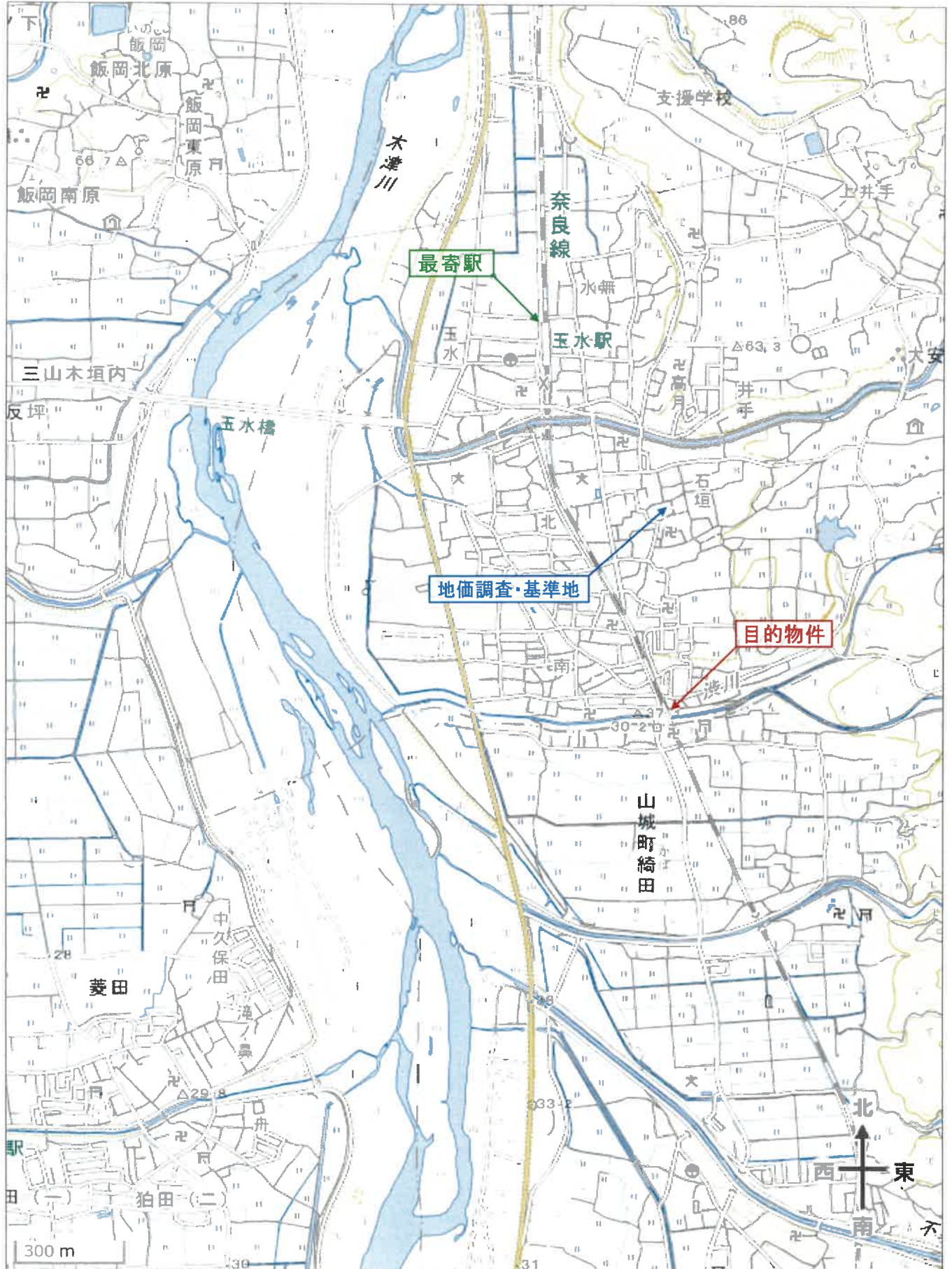
共有者 A 持分2分の1

共有者 B 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

