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　８年（ケ）第　　１０２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８日
京都地方裁判所第５民事部
裁判所書記官　町　田　喜　美

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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前　９時３０分 京都地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午後　１時００分 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１１月１８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	7, 550, 000 6, 040, 000	一括	1, 510, 000	84, 407	15, 072
1	1, 820, 000				
2	5, 730, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇治市大久保町上ノ山

　　地　　番　　１８番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．８４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地・公衆用道路

２　所　　在　　宇治市大久保町上ノ山　１８番地９

　　家屋　番号　　１８番９

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　３４．１３平方メートル
　　２階　　２８．２６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　102号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月31日
京都地方裁判所第5民事部
裁判所書記官　町　田　喜　美

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。

令和　8年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇治市大久保町上ノ山

　　地　　番　　１８番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．８４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地・公衆用道路

２　所　　在　　宇治市大久保町上ノ山　１８番地９

　　家屋　番号　　１８番９

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　３４．１３平方メートル
　　２階　　２８．２６平方メートル

令和８年（ケ）第１０２号
（物件１、２）
令和８年６月２５日受理
令和８年７月31日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官　遠　藤　雄　三

（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　8年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇治市大久保町上ノ山

　　地　　番　　１８番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．８４平方メートル

２　所　　在　　宇治市大久保町上ノ山　１８番地９

　　家屋　番号　　１８番９

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　３４．１３平方メートル
　　２階　　２８．２６平方メートル

（土地・建物用）

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１
現況地目	■宅地一部公衆用道路（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 □ある　┌種　類： 　　├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　事務所（空家）　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　　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	■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土地は、東側で建築基準法上の私道（建築基準法４２条１項５号）と等高で接している。
2　上記私道西側半分について、物件１土地東側約１１㎡が私道敷として提供されている。
3　物件１土地の南側には、第三者（民間法人）が所有する土地（地番：宇治市大久保町上ノ山１８番１、地目：宅地）がある。宇治市道路台帳によると、その第三者が所有する土地を含めて市道認定がされている。そのため物件１土地は、南側で建築基準法上の市道（建築基準法４２条１項１号）と接しているが、物件１土地の方が道路面より１m程高くなっている。
4　物件２建物２階事務所には、天井収納がある。
5　物件２建物２階事務所のミニキッチンの下部収納に電気温水器が設置されており、オール電化住宅であると思われる。
6　物件２建物には経年相応の劣化が見られる。
7　物件２建物内には、介護用ベッドや事務机４台などが残置されている。

（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
所有者特別代理人照会回答要旨	物件１土地及び物件２建物の状況は、分かりません。

（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、建物図面、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
2　物件２建物には、所有者の法人名が表示された看板が掛かっている。
3　ライフライン調査の結果、物件２建物の水道は令和８年４月３０日に閉栓されている。
4　関係人の陳述等、ライフライン調査及び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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調　査　の　日　時	調　査　の　場　所　等	調　査　の　方　法　等
8年6月30日 11：15－11：25	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7月1日	当庁	ライフライン調査、所有者宛照会書送付
8年7月22日 13：50－14：15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
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。

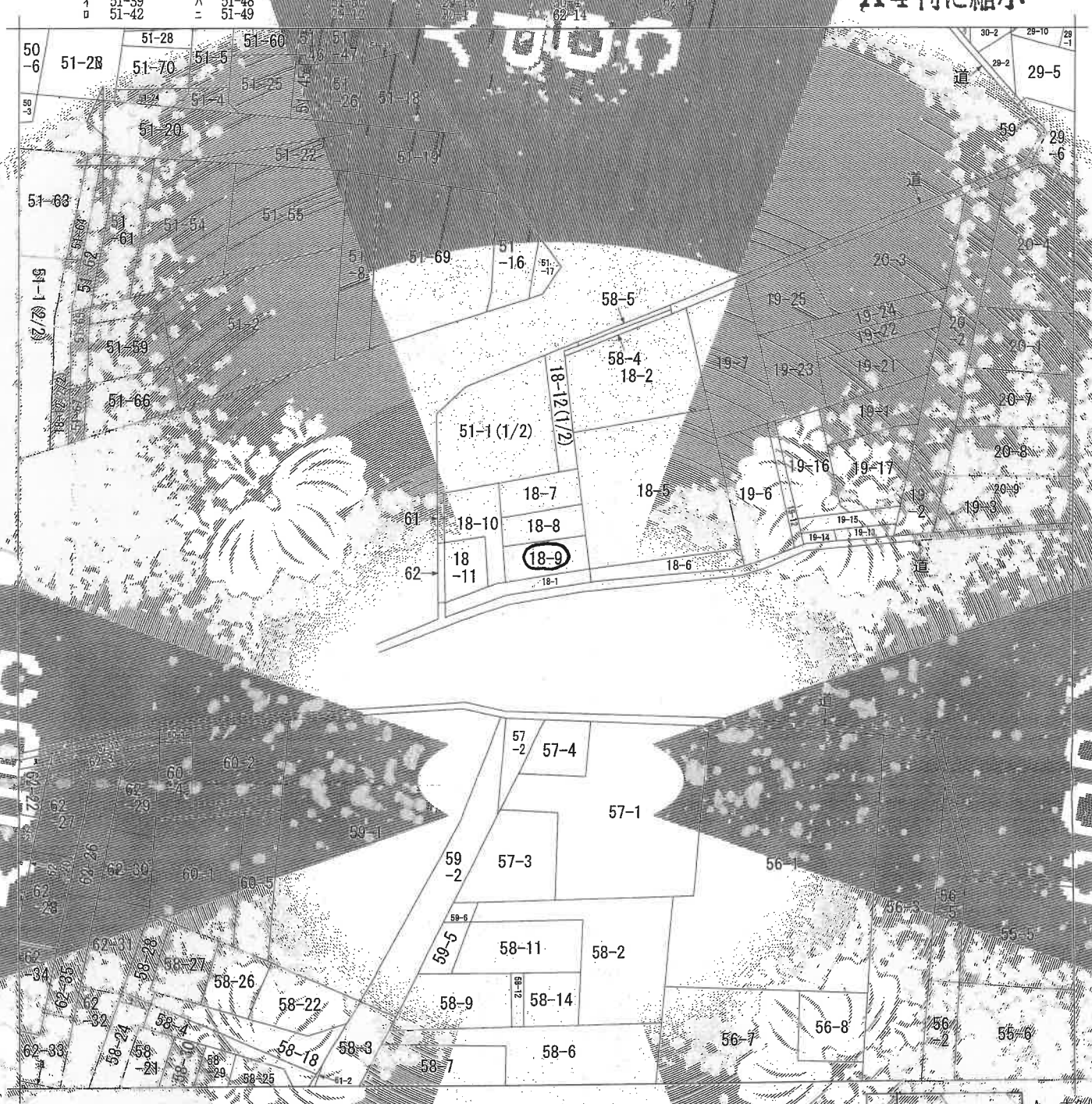
■　令和８年７月２２日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

A４判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面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。

請求部分	所在	宇治市大久保町上ノ山			地番	18番9	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	余白	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和41年10月		備付年月日 京2		登記事項		

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等）
令和8年5月12日
京都地方法務局
登記官

請求番号：9-1
(1/2)

A４判に縮小

COPY

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5月12日
京都地方法務局
登記官

登記年月日：昭和47年8月2日

地積測量図

0008611

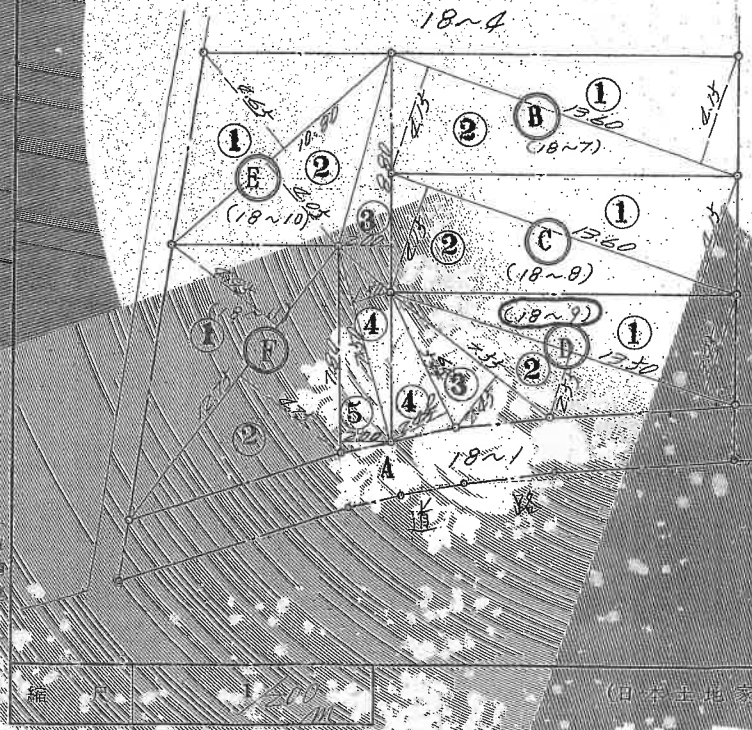
地番	[redacted]番
土地の所在	宇治市[redacted]町上川

作製 昭和47年8月2日

申請人 [redacted]

47.8.2

昭和四七年八月二日



求積表

符号	No.	大	小	計算	積
B	1	13.60	4.0		54.4000
	2	13.60	4.0		54.4000
				計	108.8000
				½	54.4400㎡
C	1	13.60	4.0		54.4000
	2	13.60	4.0		54.4000
				計	112.8800
				½	56.4400㎡
D	1	13.30	3.9		53.3270
	2	13.30	2.3		30.5900
	3	7.8	2.4		18.7200
	4	5.6	2.4		13.4400
				計	119.6870
				½	59.8435㎡
E	1	10.0	4.6		46.0000
	2	10.0	4.4		44.0000
	3	8.0	2.0		16.0000
	4	7.4	1.4		10.3600
	5	7.8	2.0		15.6000
				計	132.0600
				½	66.0300㎡
F	1	12.7	6.9		87.6300
	2	12.7	4.7		59.6900
				計	147.3200
				½	73.6600㎡

縮尺 1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A4判に縮小

CODY

請求番号：9-2

A４判に縮小

建物図面

平成18年2月23日 登記

家屋番号　1８番９

建物の所在　宇治市木幡御蔵山１８番地９

縮尺　1／500

申請人

作成者

1階平面図

求積表

2.950	× 4.500	= 13.2750
5.150	× 4.050	= 20.8575
合計		34.1325
床面積		34.13㎡

2階平面図

求積表

5.100	× 3.600	= 18.3600
1.000	× 1.800	= 1.8000
2.000	× 1.000	= 2.0000
合計		22.16㎡
床面積		22.16㎡

図

縮尺　1／250

登記年月日：平成18年2月23日

00111275 各階平面

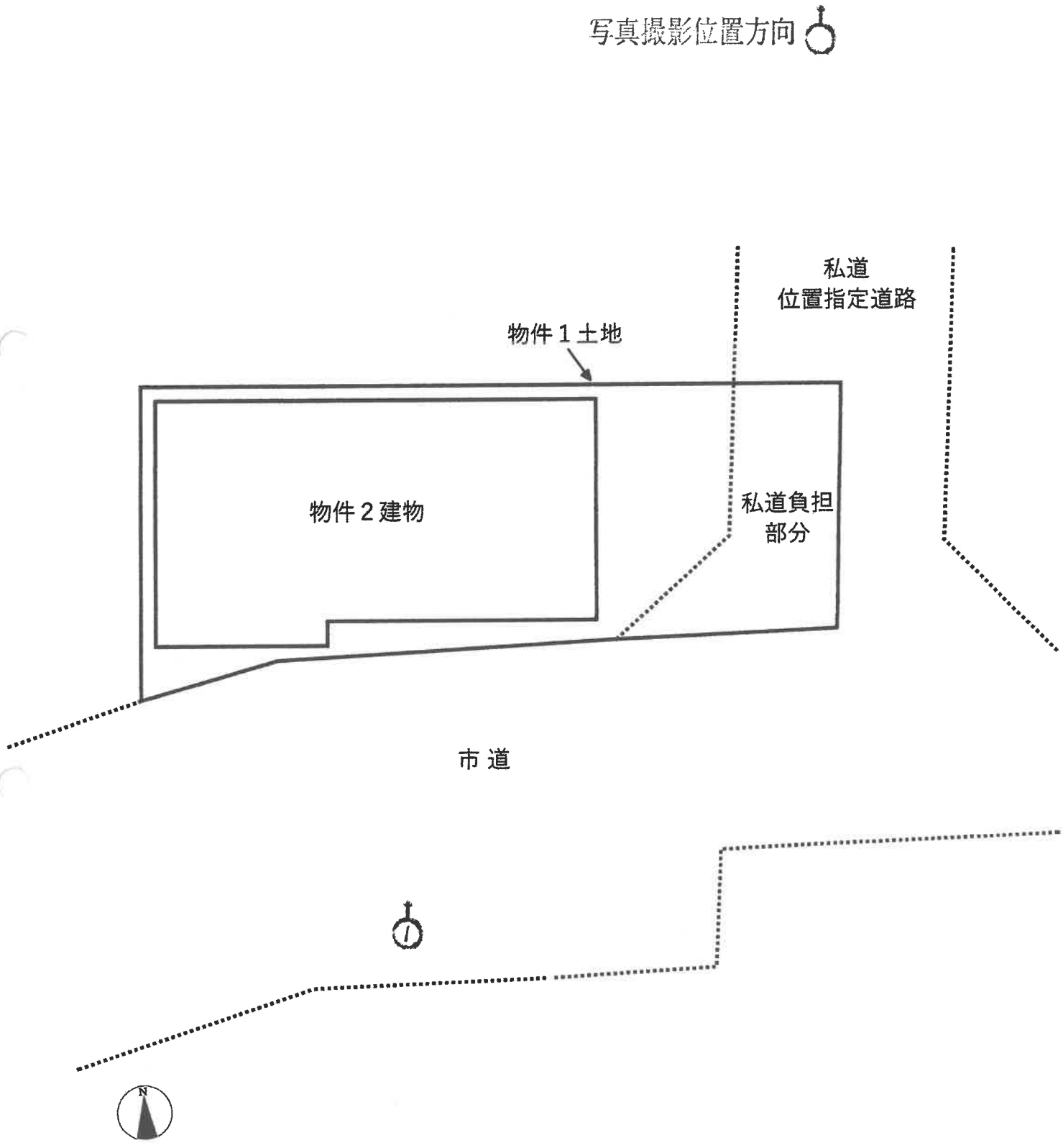
これは図面に記録されている情報の全部を証明したものである。

（京都地方法務局宇治支局管轄）

令和8年5月12日

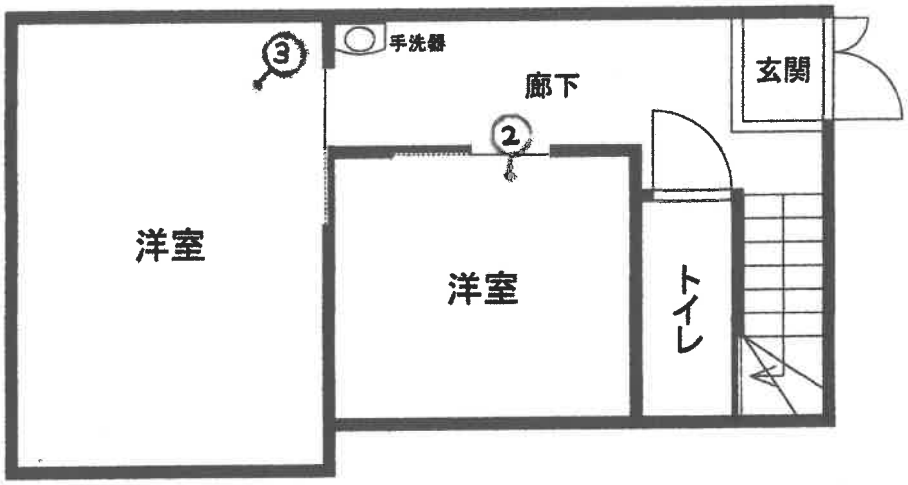
京都地方法務局

請求番号：9-3

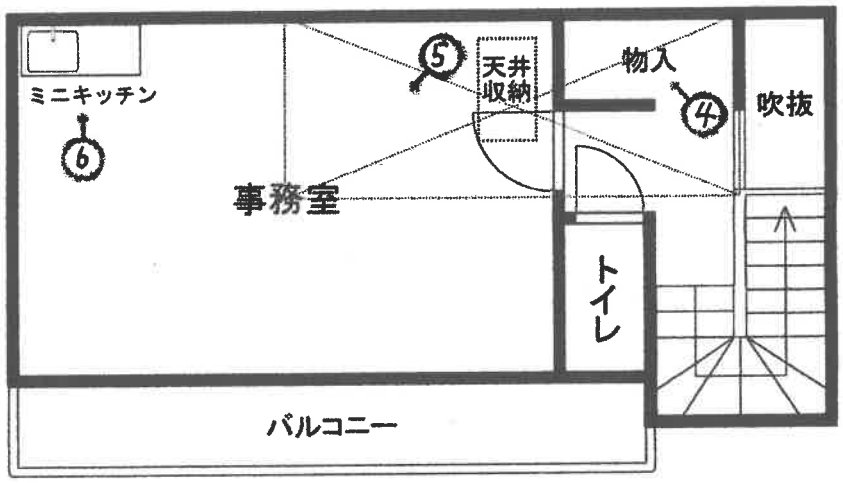

写真撮影位置方向
私道
位置指定道路
物件１土地
物件２建物
私道負担
部分
市 道
N

物件２　**建物見取図**

写真撮影位置方向



１階



２階



①



②



③



④



⑤



⑥



令和 8 年 （ケ）第 102 号
令 和 8 年 7 月 22 日 現地調査
令 和 8 年 7 月 23 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士
宇 野 行 将

第１　評価額

一　　括　　価　　格		
金　　7,550,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件１（土地）	金　　1,820,000　　円	
物件２（建物）	金　　5,730,000　　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」	宅地・公衆用道路
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　南方・道路距離約　560　m JR奈良線「新田」駅の　南西方・道路距離約　800　m （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事務所等が混在する住宅地域	
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％　（角地による10％の緩和あり） 200％ 準防火地域 第3種高度地区 景観計画区域（一般区域）
画地条件	間口　約4.5　m、有効宅地部分の奥行約10.8mの概長方形地 第　4・6　図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約4m～約6mの　市道　に　約0.8m～約1.0m高く　接する。 （建築基準法第　42条　1項　1号道路　） 東側幅員 約　4mの　私道　に　ほぼ等高～約0.8m高く　接する。 （建築基準法第　42条 1項　5号道路　） ・東側は私道（位置指定道路・指定番号第1427号、指定年月日・昭和46年4月12日）で、当該私道の西側半分は、本件土地の私道負担部分である。	
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（物件1土地への引込はない） 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、通常の費用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	・本件土地の東側私道負担部分の概測面積は約11㎡である。 ・本件土地に駐車スペースはない。 ・本件土地南側市道のうち本件土地が接面する部分は、第三者（民間法人）が所有している。	

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）:　平成18年2月17日　新築 経　過　年　数　:　約 20 年 経済的残存耐用年数　:　約 10 年
仕　　様	構　造　:木造2階建 屋　根　:スレート葺 外　壁　:サイディングパネル貼り等 内　壁　:ビニールクロス等 天　井　:ビニールクロス等 床　:フローリング等 設　備　:電気、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:　事務所 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	・本件建物は建築確認及び完了検査が行われている。 ・本件建物に浴室、洗面室は無く、１階廊下に手洗器があり、２階事務室に電気温水器を使用するミニキッチンがある。 ・本件建物の2階事務室の上部あたりに天井収納が設けられている。 ・本件建物について、非飛散性アスベスト含有建材（成形板）等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細について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)

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	146,000	0.87	59.84	0.90	6,840,000

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/㎡)
163,000 ×	103/100 ×	100/101 ×	100/114 =	146,000

◇ 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 ×	100/104 ×	100/110 ×	100/100 =	100/114

イ 個 別 格 差 : 私道負担、角地、方位 等(0.87)

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	250,000	62.39	0.29	4,520,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数　30 年、経過年数　20 年、経済的残存耐用年数　10 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 0.20)

= 0.29

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、本件目的物件周辺では自用目的で戸建住宅を取得することが一般的であり、事務所一棟貸しの需要は少ないため、収益還元法は適用しなかった。

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	6,840,000	60%	法定地上権	4,100,000

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	6,840,000	−4,100,000		95%	70%	1,820,000
2	4,520,000	＋4,100,000	100%	95%	70%	5,730,000
一括価格(合計)						7,550,000

ウ　占有減価修正:　修正の必要はない。

エ　市場性修正:　非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性等を考慮した。

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-17　）

所在：	宇治市大久保町上ノ山47番3外
価格：	163,000　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8年1月1日
地積：	164　㎡
供給処理施設：	水道、下水あり
接面街路：	西方　6　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　8 年度）

物件1（土地）：	5,032,903　円
物件2（建物）：	2,886,244　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　8年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇治市大久保町上ノ山

　　地　　番　　１８番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．８４平方メートル

２　所　　在　　宇治市大久保町上ノ山　１８番地９

　　家屋　番号　　１８番９

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　３４．１３平方メートル
　　２階　　２８．２６平方メートル

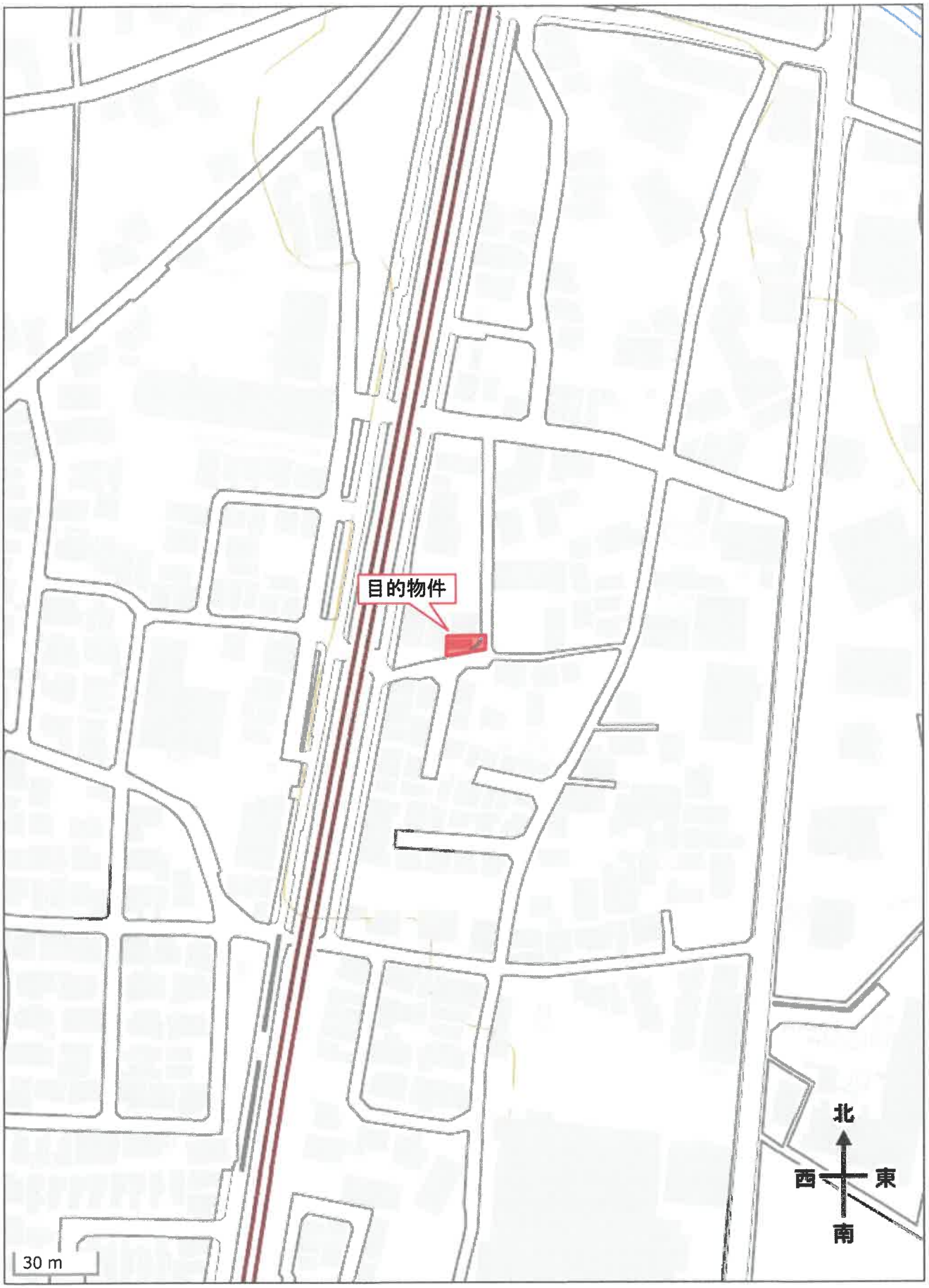
第 1 図　目的物件の位置図



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