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（ヌ）第　　88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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 350, 000 3, 480, 000	一括	870, 000	29, 465	7, 148
1	2, 080, 000				
2	2, 270, 000				
備考					

令和　７年（ヌ）第　　８８号

物　件　目　録

１　所　　在　　久世郡久御山町田井荒見

　　地　　番　　６６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８８．７６平方メートル

２　所　　在　　久世郡久御山町田井荒見　６６番地１

　　家屋　番号　　６６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　８３．００平方メートル
　　２階　　４６．５７平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　88号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月　6日
京都地方裁判所第５民事部
裁判所書記官　三　河　浩　二

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
【物件番号１】
隣地との境界が不明確である。

《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。

令和　7年（ヌ）第　　88号

物　件　目　録

1　所　　在　　久世郡久御山町田井荒見

　　地　　番　　６６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８８．７６平方メートル

2　所　　在　　久世郡久御山町田井荒見　６６番地１

　　家屋　番号　　６６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　８３．００平方メートル
　　２階　　４６．５７平方メートル

令和７年(ヌ)第８８号
（物件１、２）
令和７年１１月　４日受理
令和７年１２月12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（ヌ）第　　88号

物　件　目　録

1　所　　在　　久世郡久御山町田井荒見

　　地　　番　　66番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　188．76平方メートル

2　所　　在　　久世郡久御山町田井荒見　66番地1

　　家屋　番号　　66番1

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

　　床　面　積　　1階　　83．00平方メートル
　　2階　　46．57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 □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　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　　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　本件建物の門柱付近及び玄関扉付近に債務者の氏名又は姓の表札が存在する。
2　本件土地
(1)　西側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
なお、南側で接面する道路は建築基準法上は非道路である。
(2)　南西側にカーポートが存在し、入口にアコーディオン門扉が設置されていた。
また、カーポートの後方にスチール製物置１個が置かれていた。
3　本件建物
(1)　本件建物は北側１階玄関付近及び南側１階洋室内の２箇所に２階へ上がる階段が存在する。
２階は北側に２部屋、南側に２部屋存在するが、２階から北側と南側の部屋の間を行き来することはできない。
(2)　経年劣化による汚れ等が見られた。
(3)　建物内で小型犬１匹が飼育されていた。
(4)　１階の玄関横及び２階のベランダに下屋が存在する。

（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（債務者）	1　本件建物は私と妻と息子の三人で住んでいます。 本件建物を誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 2　本件建物は約３０年以上前に南側を増築しています。 3　本件建物に不具合等はありません。

（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、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書は所有者であった。
3　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。
4　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
7年11月6日	当庁	ライフライン調査
7年11月6日 13:25 - 13:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者と面談及び照会書交付
7年12月5日 9:50 - 10:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、所有者と面談 評価人同行
年 月 日 : ー :		
年 月 日 : ー :		
年 月 日 : ー :		
年 月 日 : ー :		

（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。

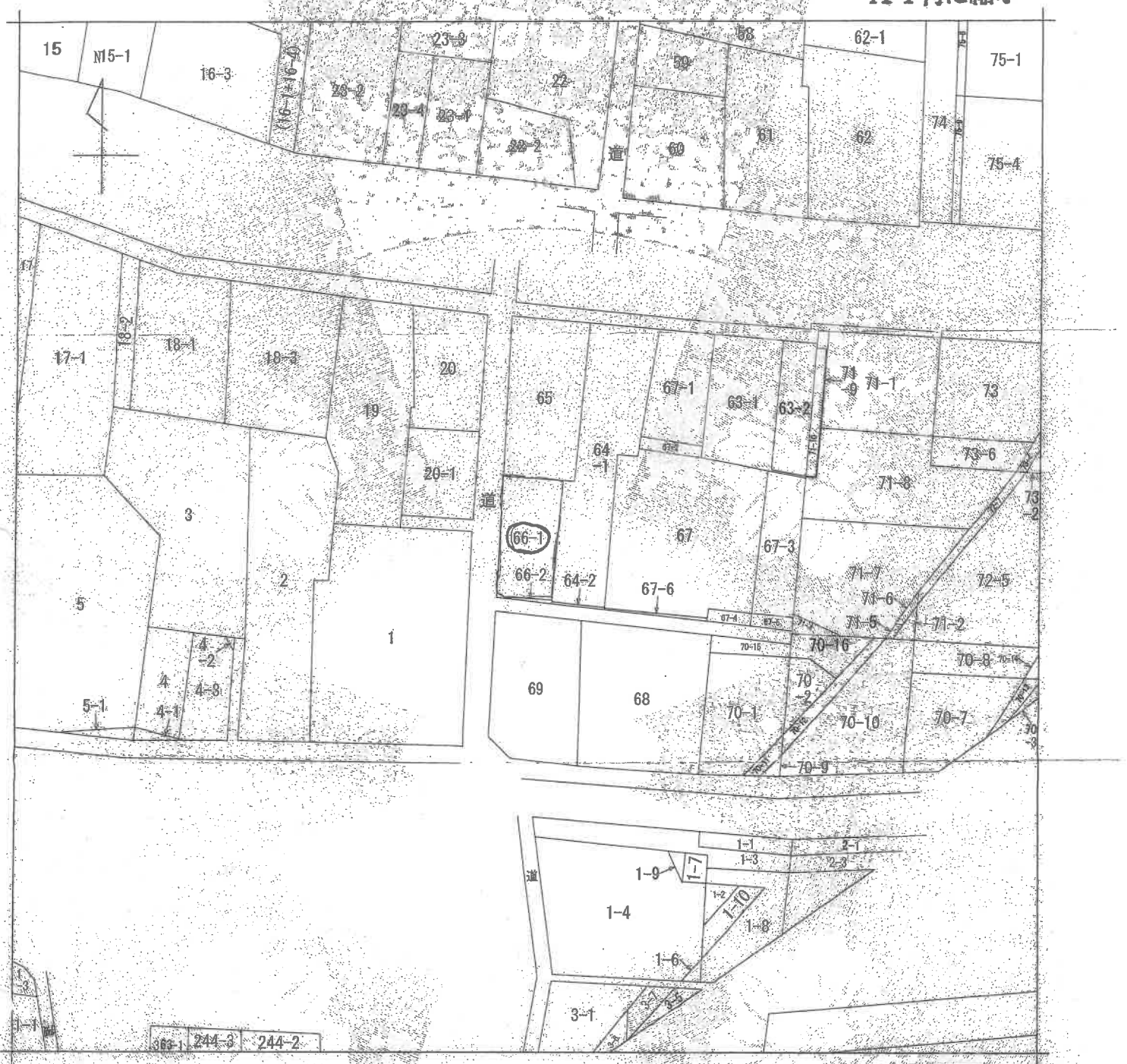
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

A４判に縮小



(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第14条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	久世郡久御山町田井荒見				地番	66番1		
出力尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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						備考			

これは地図に準ずる図面に記録されている事項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4月24日

和歌山地方法務局

[redacted]

請求番号：19-1

(1/1)

これは図面に記録されている内容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7年7月22日　和歌山地方法務局

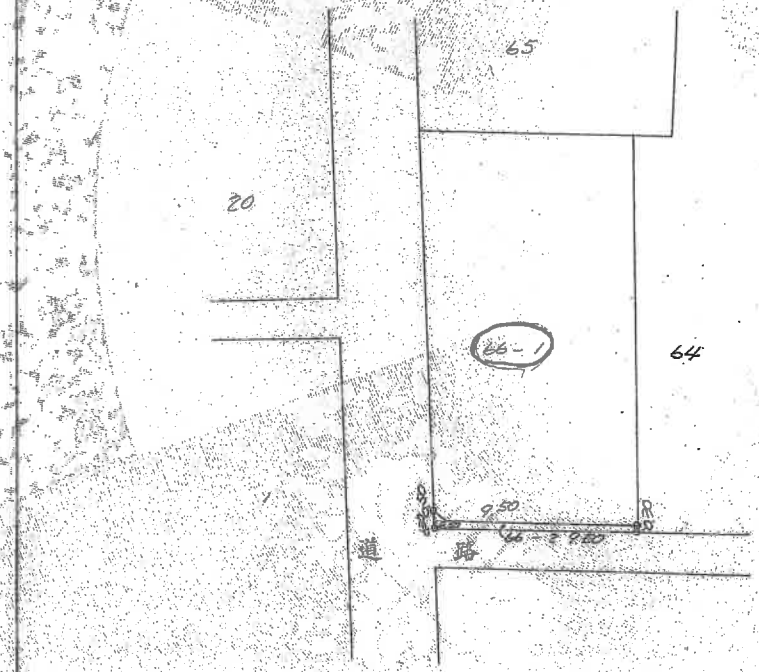
登記年月日：昭和53年11月7日

削66

0480208

地積測量図

地番	66－2 66－1
土地の所在	京都府久世郡久御山町大字田井小字荒見



地積計算

66－2　0.50×0.50－0.25
0.50×0.50×½＝0.125
計　0.375㎡

66－1　191.7955－0.375＝191.7605㎡

昭和五参年調査指

作製者	[redacted] 印（昭和53年 5月 日作製）	申請人	[redacted]
		縮尺	1/250

（一般社団法人京都府土地家屋調査士会）

A4判に縮小

登記日

6ページ

[redacted]

請求番号：14-1

登記年月日：令和7年2月18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7年7月22日　和歌山地方法務局

登記官

7ページ

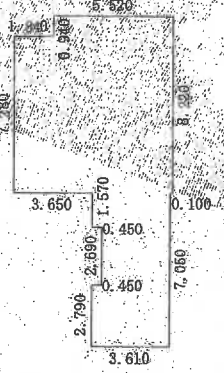
請求番号：14-2

建物図面
各階平面図

家屋番号	66番1
建物の所在	久世郡久御山町田井荒見66番地1

各階平面図

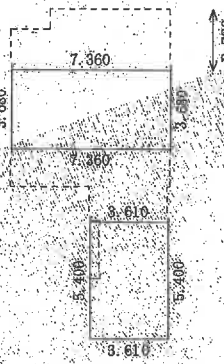
1階



求積表

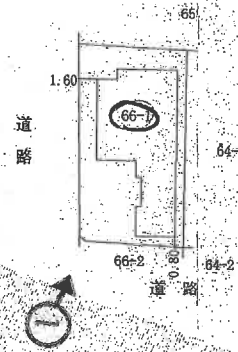
3.610 ×	2.790	＝	10.071900
3.160 ×	2.690	＝	8.500400
3.610 ×	1.570	＝	5.667700
7.360 ×	7.280	＝	53.580800
5.520 ×	0.940	＝	5.188800
合計			83.009600
床面積			83.00 ㎡

2階



求積表

3.610 ×	5.400	＝	19.494000
7.360 ×	3.680	＝	27.084800
合計			46.578800
床面積			46.57 ㎡



（写真撮影位置方向）

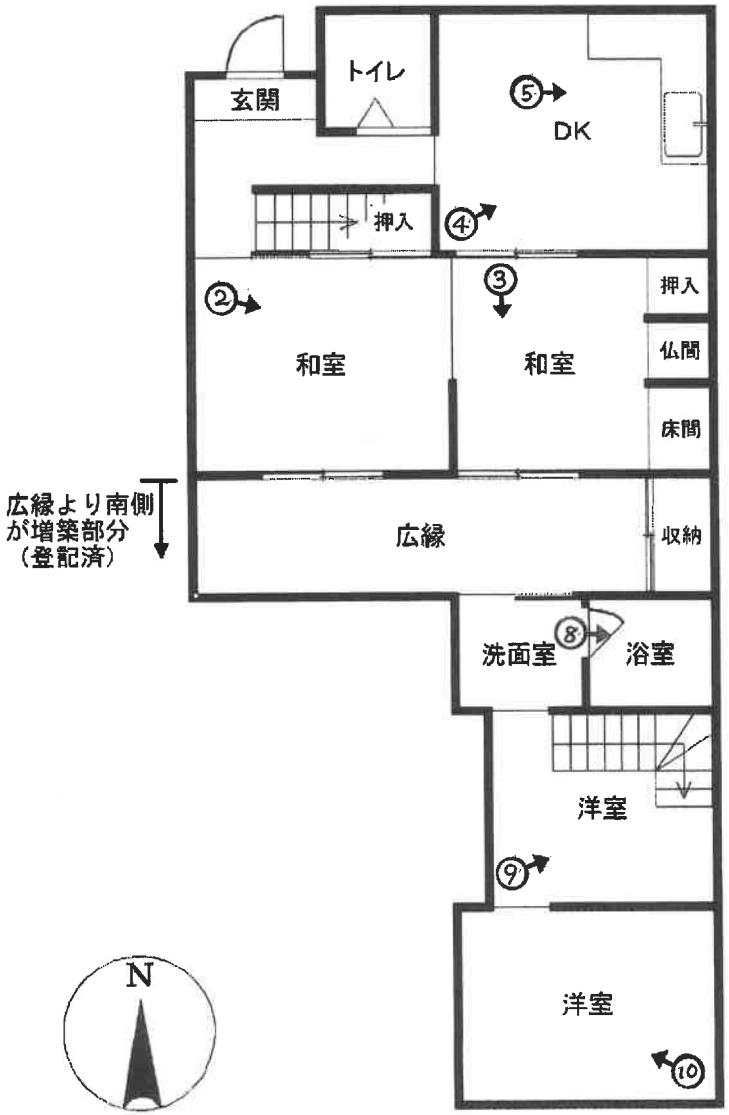
作成者	[redacted]	縮尺	1/250
	（令和7年2月18日作成）		
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（大阪土地家屋調査士会）

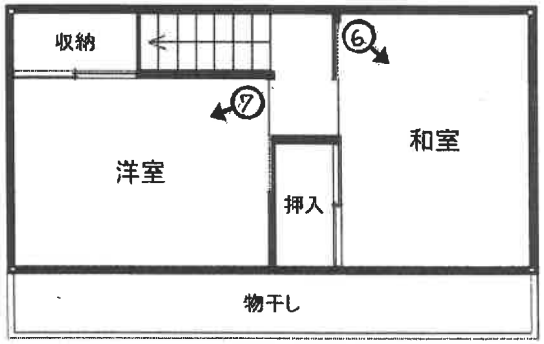
A4判に縮小

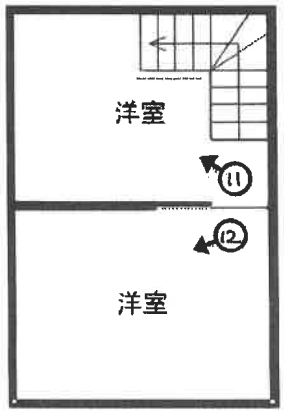
下屋

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 7 年 （ヌ）第 88 号
令 和 7 年 12 月 5 日 現地調査
令 和 7 年 12 月 15 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　　4,350,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件１（土地）	金　　2,080,000　　円	
物件２（建物）	金　　2,270,000　　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」	実際の地積は登記地積を下回る可能性がある。
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　西方・道路距離約　4.1　km 最寄バス停「　田井　」の　北西　方・約 300m（徒歩 約 4分） （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	目的物件は国道1号の北西側背後に位置しており、周辺は古くからの集落地的な特徴を有する住宅地域である。	
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（最高20m）
画地条件	西側間口　約17.4　m、奥行約　9.5　mの　長方形地 第　4　図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 3.2 mの　町道　に　等高　に接する。 （建築基準法第 42条 2項 道路 ） 南 側幅員 約2.2m～約2.4mの 町道　に　等高　に接する。 （建築基準法上 の道路に該当しない非道路） 西側接面道路は幅員4m未満で2項道路の指定を受けるため、再建築の際にはセットバック（敷地後退）を要する。南側町道は非道路扱いであるため、セットバックの必要はない。	
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　（ﾌﾟﾛﾊﾟﾝｶﾞｽ使用） 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	・本件土地は隣接地との境界が判然としないため確定的ではないものの、現況から判断すれば、実際の地積は登記地積を下回る可能性がある。 ・本件土地の南側町道は、本件土地の東方で国道1号の下をくぐるアンダーパスとなっているが、当該部分は車両通行禁止（小特・自転車を除く）となっている。 ・京都府マルチハザード情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域等)において浸水想定区域の記載がある。	

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）:　昭和49年12月16日　新築 経　過　年　数　:　約 51 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　:軽量鉄骨・木造2階建 屋　根　:亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　:サイディングパネル、モルタル吹付等 内　壁　:ビニールクロス、板張り等 天　井　:ビニールクロス、板張り、石膏ボード等 床　:フローリング、畳等 設　備　:電気、ガス、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:　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	・本件建物は、北側建物の広縁より南側が増築部分であり、登記によると増築時期は昭和とされているが正確な時期は不明である。 ・昭和49年の建築確認はあるが、完了検査はない。増築については建築確認が見当たらなかった。 ・増築部分に係る固定資産税については、令和７年度は未課税となっている。なお、久御山町税務課によれば、登記により増築の事実が確認されたため、令和８年度より課税対象となるとのことである。 ・建物１階で小型犬１匹が飼育されている。 ・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	58,100	0.97	188.76	0.70	7,450,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　久御山　-2

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/㎡)
80,200 ×	101/100 ×	100/101 ×	100/138 =	58,100

◇ 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
100/106 ×	100/100 ×	100/130 ×	100/100 =	100/138

イ 個別格差：セットバック、角地 等(0.97)

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	129.57	0.01	320,000
計				320,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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、戸建住宅の収益性は低く、収益価格の有する規範性が低いため、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	7,450,000	50%	法定地上権	3,730,000

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50%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	7,450,000	−3,730,000		80%	70%	2,080,000
2	320,000	+3,730,000	100%	80%	70%	2,270,000
一括価格(合計)						4,350,000

ウ　占有減価修正:　修正の必要はない。

エ　市場性修正:　実際の地積が登記地積を下回る可能性があること、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　（　久御山-2　）

所　　在：　京都府久世郡久御山町島田堤外31番40

価　　格：　80,200　円/㎡

位　　置：　近鉄京都線「大久保」駅の　西　方、道路距離約　4.5 km

価格時点：　令和7年1月1日

地　　積：　100　㎡

供給処理施設：　水道、ガス、下水あり

接面街路：　北東　6　m 道路

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　7 年度）

物件1(土地)：　6,869,920　円

物件2(建物)：　959,761　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（ヌ）第　　88号

物　件　目　録

1　所　　在　　久世郡久御山町田井荒見

　　地　　番　　66番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　188．76平方メートル

2　所　　在　　久世郡久御山町田井荒見　66番地1

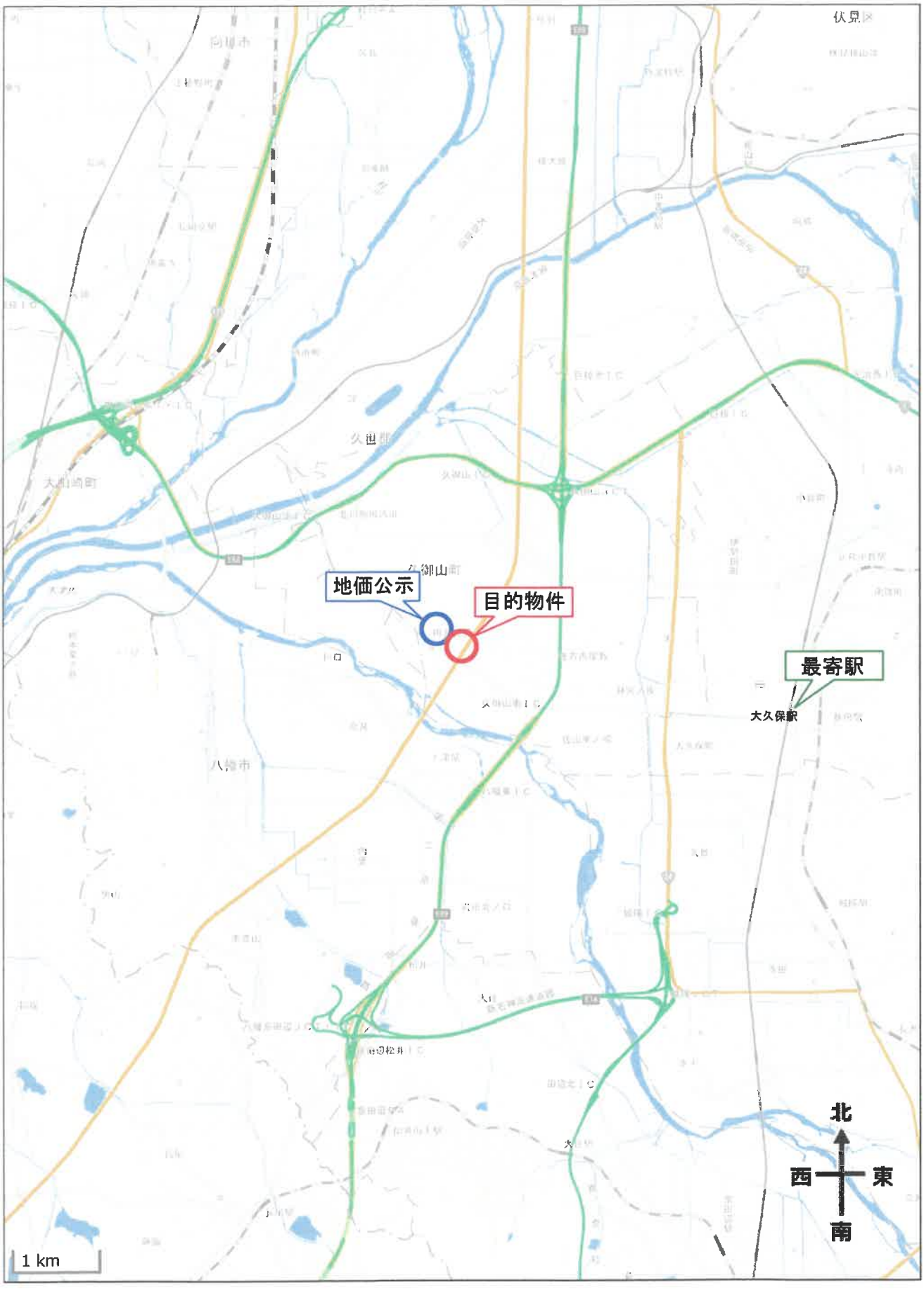
　　家屋　番号　　66番1

　　種　　類　　居宅

　　構・　　造　　軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

　　床　面　積　　1階　　83．00平方メートル
　　2階　　46．57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