

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。陳述書下部の「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 6年 4月24日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月31日 午前10時00分から 令和 6年 5月31日 午前11時00分まで
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 6年 4月24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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,990,000 2,392,000	一括	598,000	21,943	6,124
1	1,090,000				
2	1,900,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八幡市橋本栗ヶ谷 |
| | 地 番 | 54番107 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八幡市橋本栗ヶ谷 54番地107 |
| | 家屋 番号 | 54番107 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 29.81平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月27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 | 八幡市橋本栗ヶ谷 |
| | 地 番 | 54番107 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八幡市橋本栗ヶ谷 54番地107 |
| | 家屋 番号 | 54番107 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 29.81平方メートル |



令和5年（ケ）第112号
令和5年12月14日受理
令和6年 2月26日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(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 八幡市橋本栗ヶ谷
地 番 54番107
地 目 宅地
地 積 101.91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 所 在 八幡市橋本栗ヶ谷 54番地107
家屋 番号 54番107
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 43.88平方メートル
2階 29.81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

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類 <input type="checkbox"/> 構造 <input type="checkbox"/> 床面積														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 本件土地の状況
 - (1) 西側で建築基準法上の道路（市道）と接している。なお、本件土地西側には僅かに道路負担が存する可能性があるが、市道の道路境界明示が未済のため不詳。
 - (2) 南側隣地は約2.5m高く、東側隣地は約2.2m低く存する。
 - (3) 現地概測の結果、形状等は地積測量図と概ね符合した。
- 3 本件建物の状況
 - (1) 玄関に設置された表札が覆われている。
 - (2) 1階キッチン東側の内壁等には、雨漏りによるものと思われるカビの繁殖が見られ、内装が剥がれている。
 - (3) 1階東側の基礎にクラックがある。
 - (4) 建物内はゴミ等が散乱し、床や壁の状態について目視不能の部分が存した。
 - (5) 窓ガラスが割れている箇所がある。
 - (6) 建物内には被相続人宛の郵便物が存在したが、他の第三者の占有を示す物は見当たらなかった。
 - (7) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(執行官の意見用)

執行官の意見

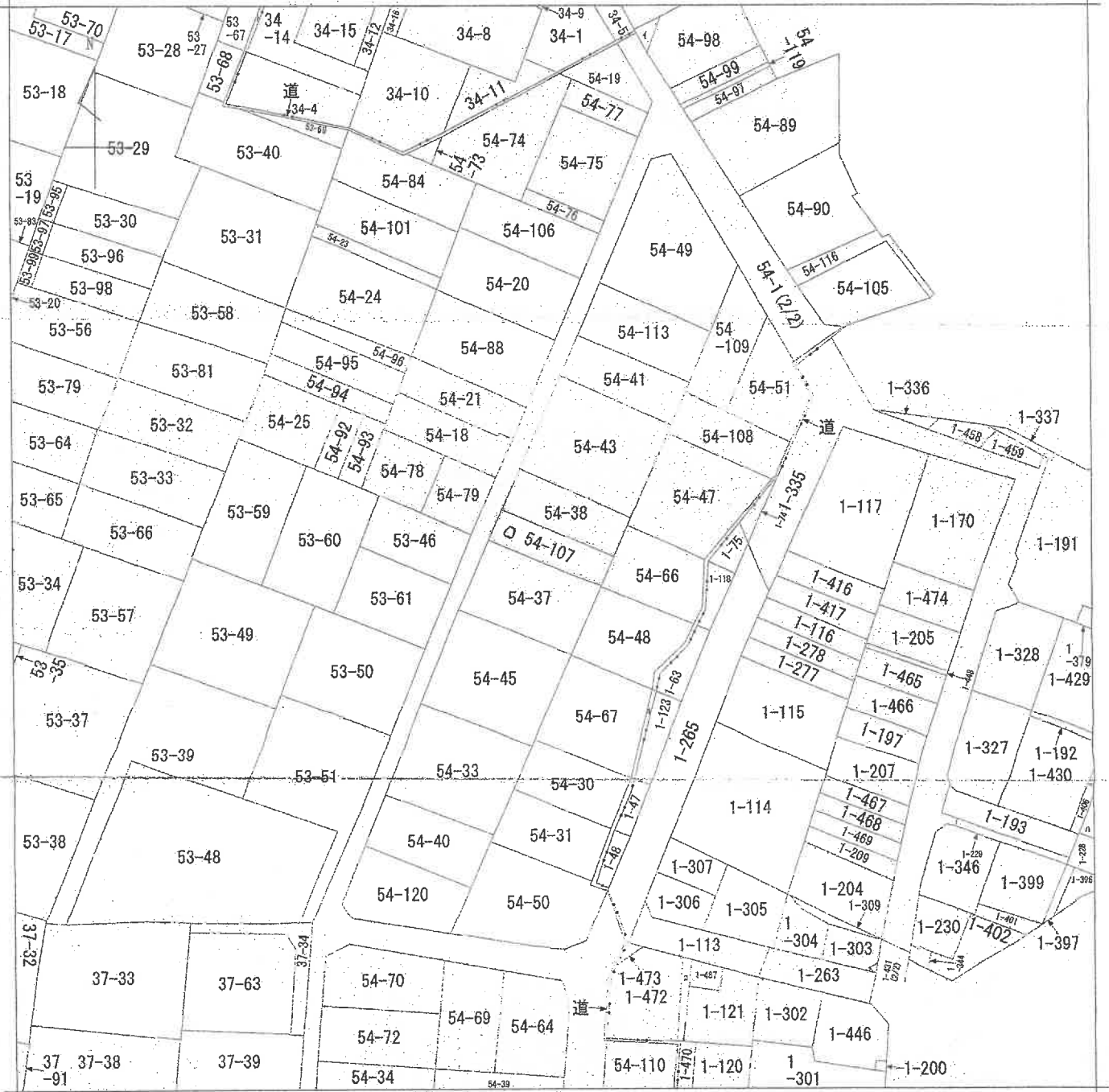
- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 共有者A、B宛に照会文書を送付したが、A宛の文書はあて所尋ねあたらずで返送され、Bからは回答がなく、いずれも連絡がとれなかった。
- 3 立入調査の結果及び関係人の陳述等から2ページのとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

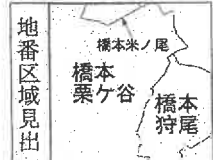
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月3日	当庁	共有者 A、B宛照会文書送付
6年1月4日 10:45-10:55	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
6年1月16日 10:00-10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年1月16日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和6年1月16日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 54-118 ハ 1-394 ホ 54-121 ト 88
 □ 1-486 ニ 1-192 ヘ 1-308



(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。



請求部	所在	八幡市橋本栗ヶ谷		地番	54番107	
出力縮尺	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
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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5年10月23日
 京都地方法務局宇治支局

地図整理番号：M14451

登記官

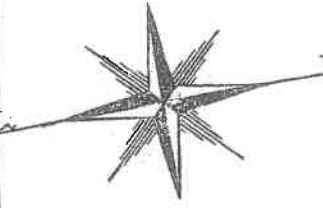
(多分サロ製)

S
54
10
31

0401357

地積測量図

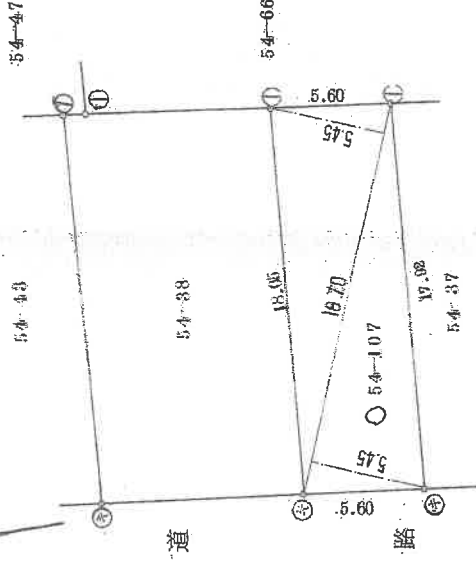
地番 54-107, 54-38
土地の所在 八幡市橋本栗ヶ谷



面積計算

○ 54-107
 $18.70 \times (5.45 + 5.45) \times \frac{1}{2} = 101.915 \text{ m}^2$

54-38
 $270.44 - 101.915 = 168.525 \text{ m}^2$



凡例
①...刻
②...金
③...属
④...杭

縮尺 1/250

申請人

昭和54年10月26日作製

作製者

登記年月日：昭和54年10月31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。
令和5年10月23日 京郷地方務局宇治支局 登記官

登記年月日：昭和56年2月9日

0404962

各階平面図

54-107

家屋番号

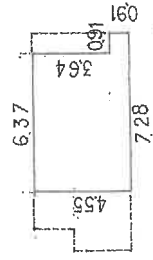
京都府八幡市橋本第54番地107

建物の所在

553.2.9

建物図面

各階平面図

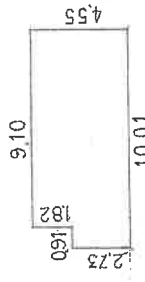


2階 求積

$4.55 \times 6.37 = 28.9835$

$0.91 \times 0.91 = 0.8281$

計 29.8116 m^2

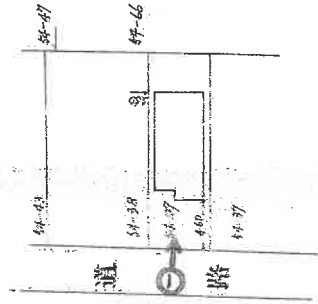
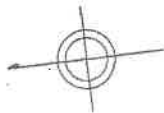


1階 求積

$1.82 \times 9.10 = 16.5620$

$2.73 \times 10.01 = 27.3273$

計 43.8893 m^2



♂ A4判に縮小
写真撮影位置方向

(北より北)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

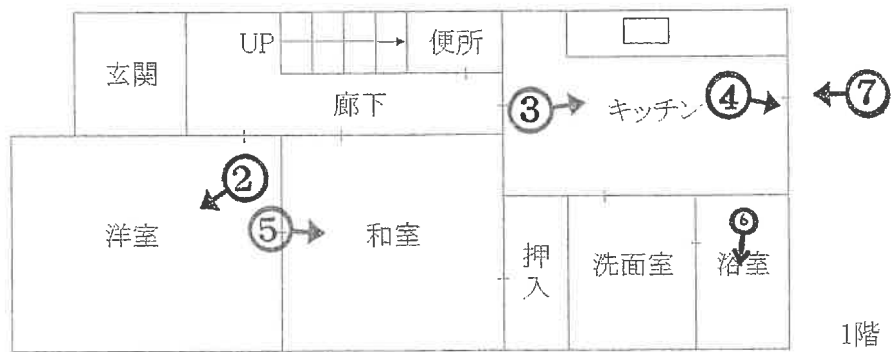
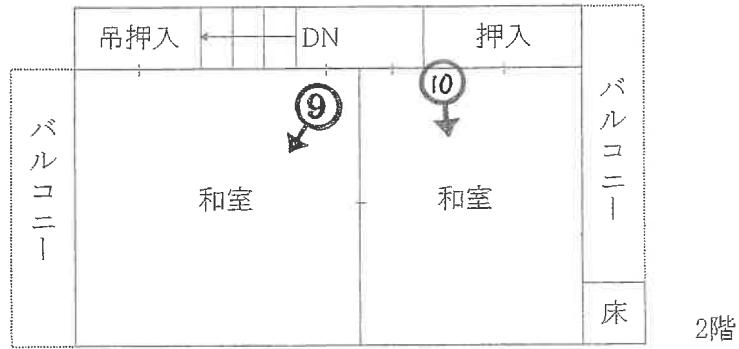
2月7日(作製)

製作者

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。
令和5年10月23日 京都地方支務局 登記官



↑
○ 写真撮影位置方向





1



2



3



4



5



6



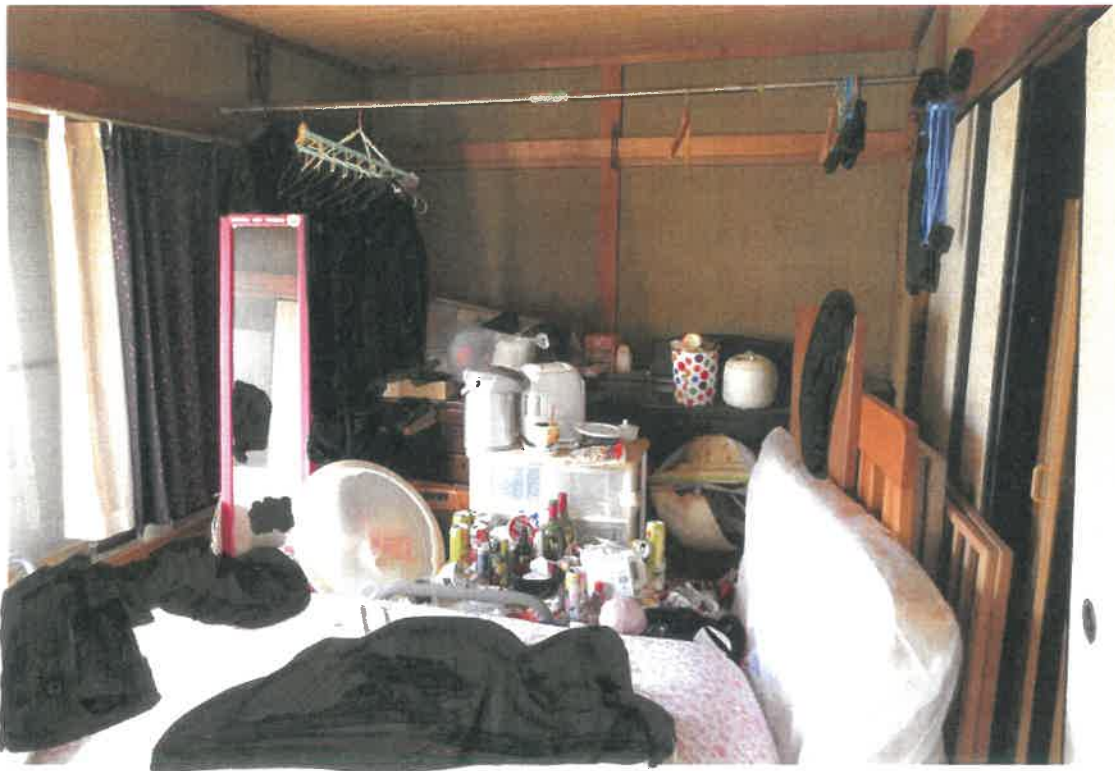
7



8
ガラスの割れた
掃き出し窓



9



10

令和 5 年 (ケ) 第 112 号
令和 6 年 1 月 16 日 現地調査
令和 6 年 2 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

栗田口定大

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	2,990,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,090,000 円	
物件2 (建物)	金	1,900,000 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」	「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	京阪本線「橋本」駅の東方・道路距離約 450 m (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傾斜地に存する住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 60 % 100 % --- 第1種高度地区(高さ制限10m)
画地条件	間口 約5.6 m、奥行約 18 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 4.2 mの 市道 にはほぼ等高乃至約0.8m高く接する。 (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	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の西側は僅かに道路負担が存する可能性があるが、接面市道の道路境界明示が未済のため不詳。当該市道は北下りの傾斜を有し、その登記上の所有者は個人である。 ・南側隣地は約2.5m高く、東側隣地は約2.2m低く存する。なお、目的土地について京都府建築基準法施行条例第6条(崖に近接する建築物)の適用を受けるか否かは不詳である。 	

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55年10月6日 新築 経 過 年 数 : 約 43 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2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス、塗壁等 天 井 : クロス、ボード、板等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特記すべきものはない
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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・ 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。 ・ 1階東側の基礎にクラックが見られた。 ・ 建物内はゴミ等が散乱し、床や壁の状態について目視不能の部分も存した。 ・ 1階キッチンの東側の内壁等には、雨漏れによるものと思われるカビの繁殖が見られ、内装が剥がれている箇所が存した。

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	44,100	1.01	101.91	0.90	4,090,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 八幡 -3

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/㎡)
 $46,300 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/103 = 44,100$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/102 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 = 100/103$

イ 個別格差： 方位等 (1.01)

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	180,000	73.69	0.03	400,000

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目的建物の現価率を査定するものであるが、目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。

よって、保守管理の状態を勘案し、現価率を 0.03 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	4,090,000	60%	法定地上権	2,450,000

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	4,090,000	-2,450,000		95%	70%	1,090,000
2	400,000	+2,450,000	100%	95%	70%	1,900,000
一 括 価 格 (合計)						2,990,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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 (八幡-3)
所 在 : 京都府八幡市橋本栗ヶ谷44番8
価 格 : 46,300 円/m²
位 置 : 京阪本線「橋本」駅の 北東 方、道路距離約 350 m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 322 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 100 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い傾斜地に存する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
物件1(土地) : 2,846,957 円
物件2(建物) : 1,092,939 円

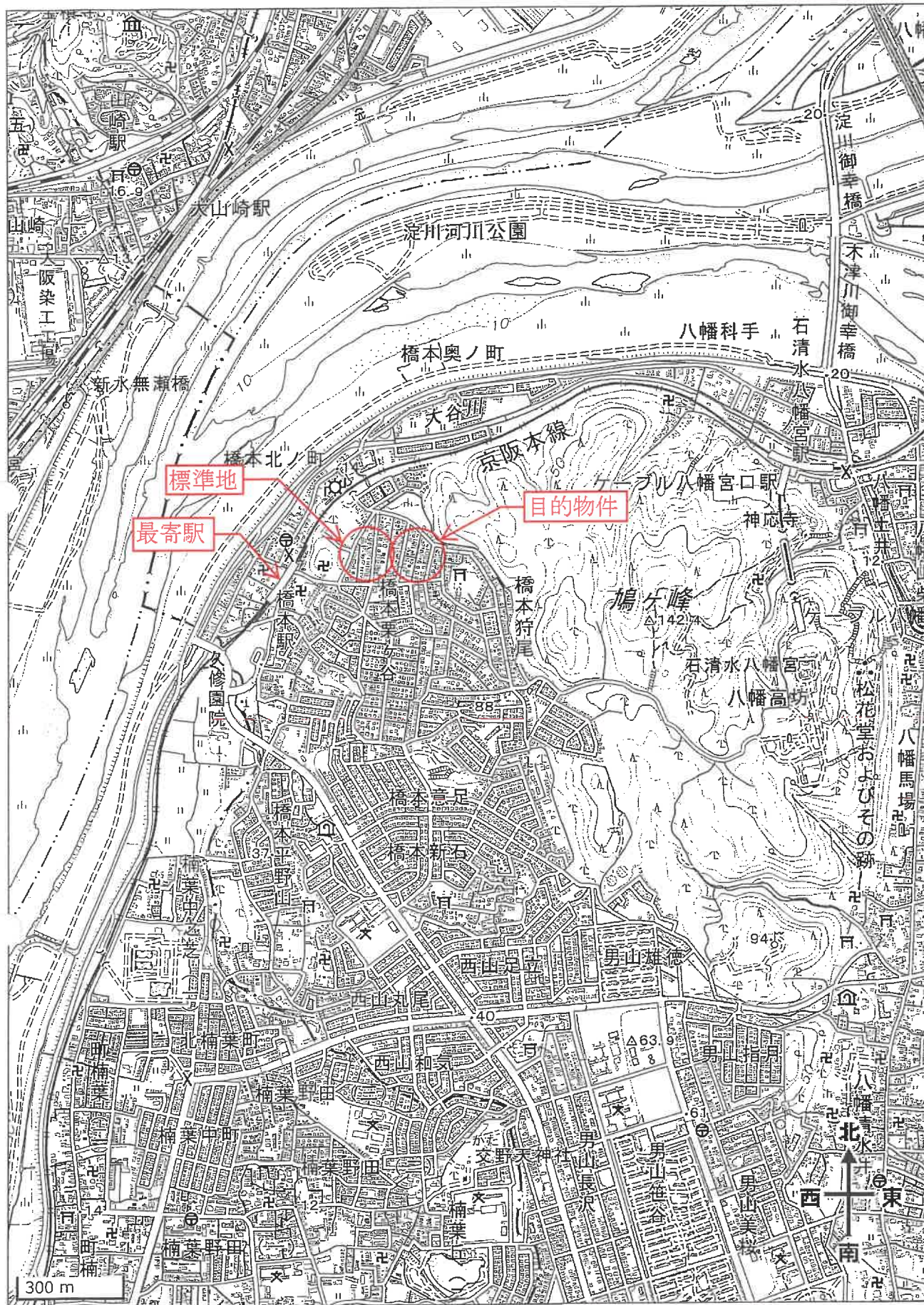
第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 八幡市橋本栗ヶ谷
地 番 54番107
地 目 宅地
地 積 101.91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 所 在 八幡市橋本栗ヶ谷 54番地107
家屋 番号 54番107
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 43.88平方メートル
2階 29.81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



出展: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出展: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用