

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、入札が無効となる場合があります。

○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 7 年 4 月 23 日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

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 7 年 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 22 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 7 年 6 月 5 日 午後 1 時 00 分 京都地方裁判所第 5 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 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 7 年 4 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,710,000 6,168,000	一括	1,542,000	79,617	0
1	510,000				
2	7,200,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 相楽郡南山城村大字北大河原小字釜ノ子 |
| | 地 番 | 29番330 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.76平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|--------------------|-------|
| 2 | 所 在 | 相楽郡南山城村大字北大河原小字釜ノ子 | 29番地3 |
| | | 30 | |
| | 家屋 番号 | 29番330 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 121.31平方メートル | |
| | | 2階 6.62平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月13日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

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 | 相楽郡南山城村大字北大河原小字釜ノ子 |
| | 地 番 | 29 番 330 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.76 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 相楽郡南山城村大字北大河原小字釜ノ子 29 番地 330 |
| | 家屋 番号 | 29 番 330 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 121.31 平方メートル
2 階 6.62 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 178 号
(物件 1、2)
令和 6 年 12 月 13 日 受理
令和 7 年 2 月 12 日 提出

現 況 調 査 報 告 書

京都地方裁判所

執行官 吉 岡 正 則

(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 | 相楽郡南山城村大字北大河原小字釜ノ子 |
| | 地 番 | 29番330 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相楽郡南山城村大字北大河原小字釜ノ子 29番地330 |
| | 家屋 番号 | 29番330 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 121.31平方メートル
2階 6.62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(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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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

■ 目的土地の状況

- 1 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。
- 2 現地を概測すると、目的土地の形状等はほぼ公図のとおりであり、地積は登記面積と概ね一致した。
- 3 目的土地は、北東側で南山城村道に接面する。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物の道路側に所有者の姓の表札がある。
- 2 目的建物を概測したところ、形状等はほぼ建物図面（各階平面図）のとおりであり、床面積は登記面積と概ね一致した。
- 3 玄関とLDKの仕切りとなっているドアが破損している。
- 4 目的建物の躯体に影響を及ぼすような損傷等は現認されなかった。
- 5 目的建物はオール電化住宅である。

執 行 官 の 意 見

- 1 所有者あて照会文書を送付し、立入調査後も目的建物内に照会文書を差し置いたが、回答書の提出がない。
- 2 立入調査の結果、目的物件は所有者が居宅として使用して占有し、他の第三者による占有は認められなかった。
- 3 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の結果は、「■」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
6年12月28日 10:00-10:15	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
7年 1月10日 : - :	当庁	所有者あて照会文書送付
7年 1月11日 10:30-10:35	物件所在地	占有者あて照会文書を玄関ドアに差し込む 写真撮影
7年 1月23日 15:35-16:00	物件所在地	立入調査 写真撮影 照会文書差置き
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 7年 1月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

これは図面に記録
令和6年10月25日

京都地方法務局木津出張所

愛國

地圖整理番号:M06552

A4判に縮小

写真摄影位置方向

面
图
物
建

29番330

相泉郡南山城村大字北大河原小字釜ノ子29番地330

圖面各階

階



來積數

6.370	×	7.280	16,303,600
4.550	×	4.095	18,622,250
9.100	×	1.820	16,562,000
0.920	×	3.640	39,748,800
計			127,316,650

計

床面積

12.31 m

第 2 階

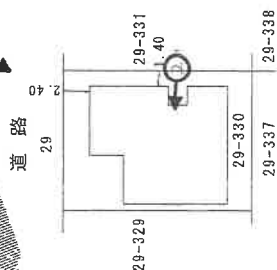


求積表

$$1.820 \times 3.640 = 6.62480$$

床面鋪

6.62



· 作成者

150

例 4

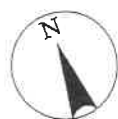
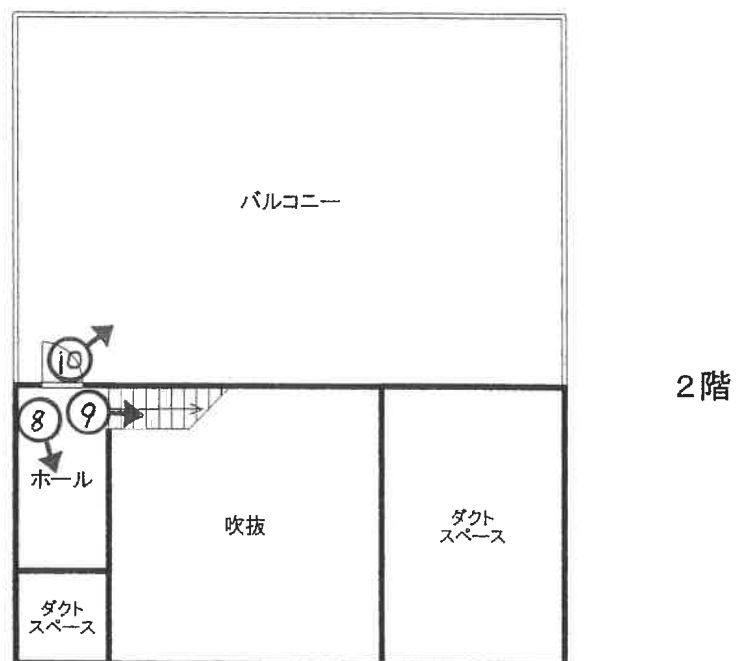
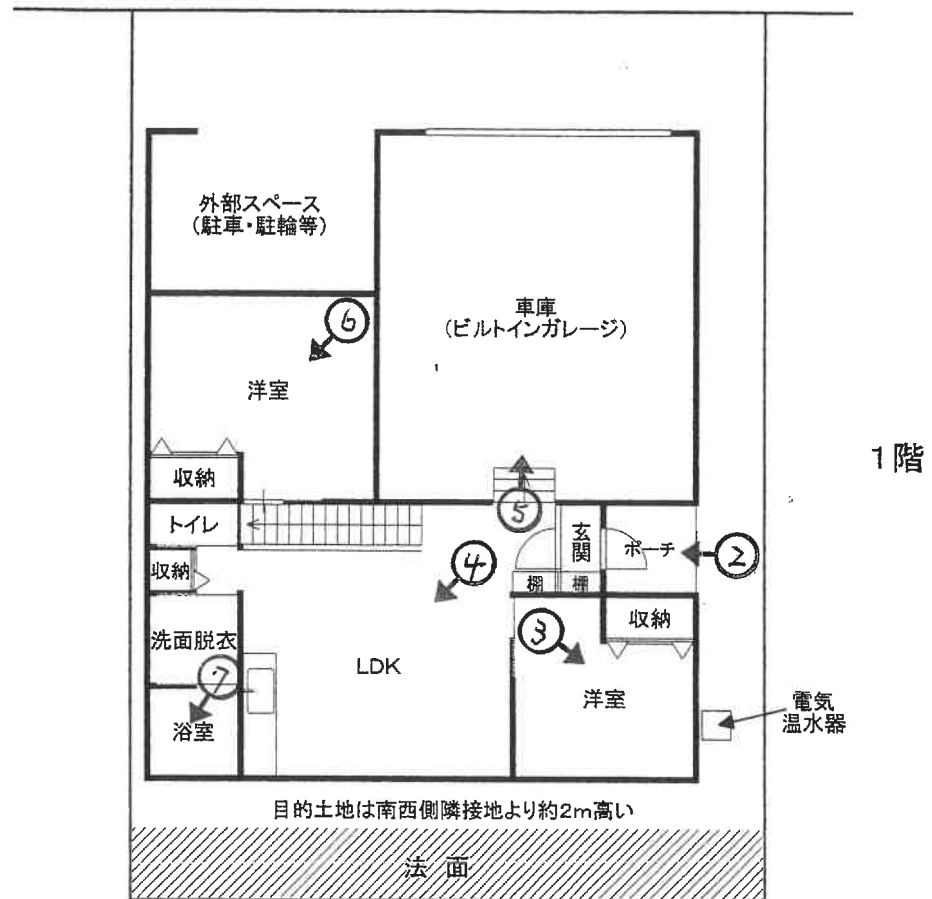
氏

0.500

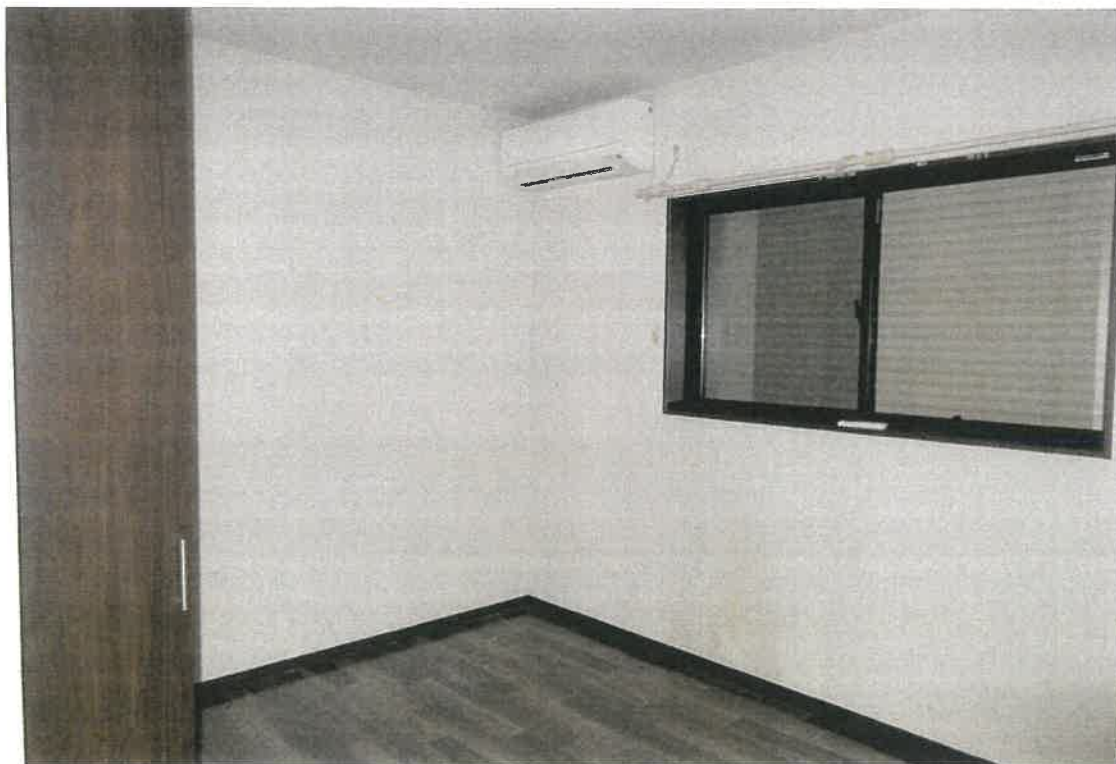
土地建物位置関係図・見取図

↑ 写真撮影位置方向

村道







3



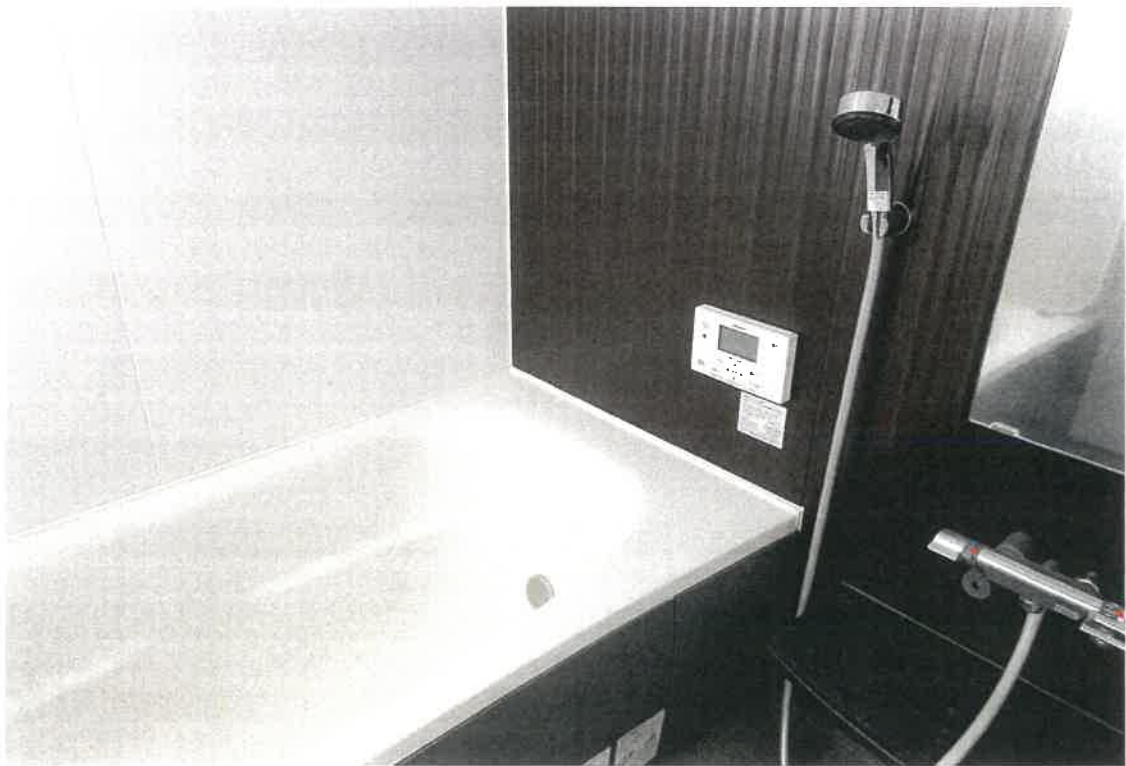
4



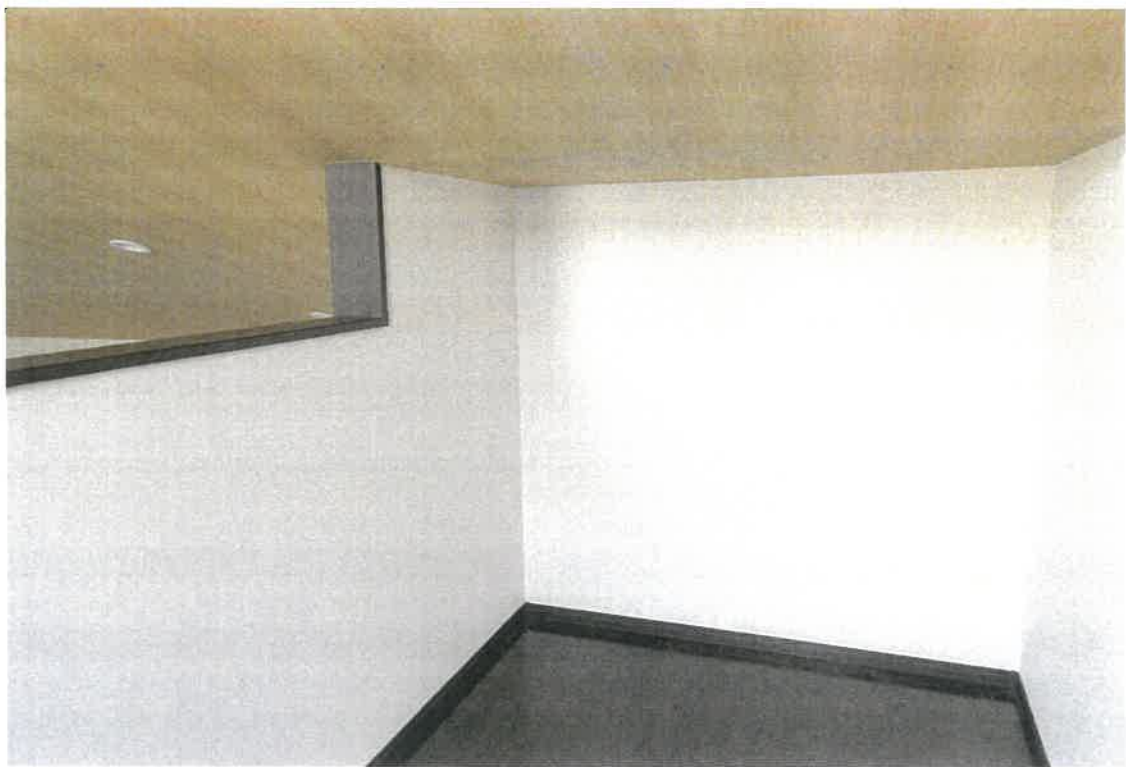
5



6



7



8



9



10

令和 6 年 (ケ) 第 178 号
令和 7 年 1 月 23 日 現地調査
令和 7 年 1 月 27 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 7,710,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金 510,000 円	
物件2（建物）	金 7,200,000 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き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 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関西本線「月ヶ瀬口」駅の北西方・道路距離約 950 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の区画整然とした住宅団地 (月ヶ瀬ニュータウン)	
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	都市計画区域外 用途指定なし - % - % 防火地域の指定なし 特になし
画 地 条 件	間口 約13 m、奥行約 17.6 mの 長方形地 第 5 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員約 6 mの 村道 に 等高～約0.7m高く 接する。 (幅員は側溝を除く現況幅員であり、道路台帳記載幅員も同じく6.0m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 (集中プロパンガス、ただしオール電化のため引込無し) 下水道: あり (集中浄化槽方式) (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	・目的土地は南西側隣接地より約2m地盤面が高く、南西端が法面となっているがコンクリート等による法面保護や土留は設置されていない。 ・月ヶ瀬ニュータウン地区の下水は集中合併浄化槽により処理されている。管理会社はHESTAオークラハウジング。 ・ガスは都市ガスではなく集中プロパンガスである。管理会社は大阪マルイガス。	

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31年3月28日 新築 経 過 年 数 ： 約 6 年 経済的残存耐用年数： 約 24 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 陸屋根・合金メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディングボード等 内 壁 ： ビニールクロス、板等 天 井 ： ビニールクロス、板等 床 ： フローリング、モルタル等 設 備 ： 電気(オール電化)、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「土地建物位置関係図」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	・本件建物は都市計画区域外にあり、構造、階層、床面積が基準に満たないため建築確認申請が不要な建物である。 ・玄関とLDKの仕切りとなっているドアが破損している。

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	8,360	0.96	227.76	0.95	1,740,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 南山城 (府) -3

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/㎡)
 $8,700 \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{100} = 8,360$

◇ 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
 $\frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = \frac{100}{100}$

イ 個別格差： 法面を含む、方位等(0.96)

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	127.93	0.65	16,630,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法及び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)
 = 0.65

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	1,740,000	30%	法定地上権	520,000

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30%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	1,740,000	-520,000		60%	70%	510,000
2	16,630,000	+520,000	100%	60%	70%	7,200,000
一 括 価 格 (合計)						7,710,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 都市計画区域外で需要が少ない地域であること等を考慮した。

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 地価調査基準地 (南山城(府)-3)
所 在 : 相楽郡南山城村大字北大河原小字釜ノ子29番199
価 格 : 8,700 円/㎡
位 置 : JR関西線「月ヶ瀬口」駅の 北西 方、道路距離約 1.1 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 227 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガスあり (下水は目的土地と同じく集中浄化槽方式)
接 面 街 路 : 南東方 6.5 m 村道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外 (建蔽率 - %、容積率 - %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

- 物件1(土地): 1,418,944 円
物件2(建物): 5,421,703 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

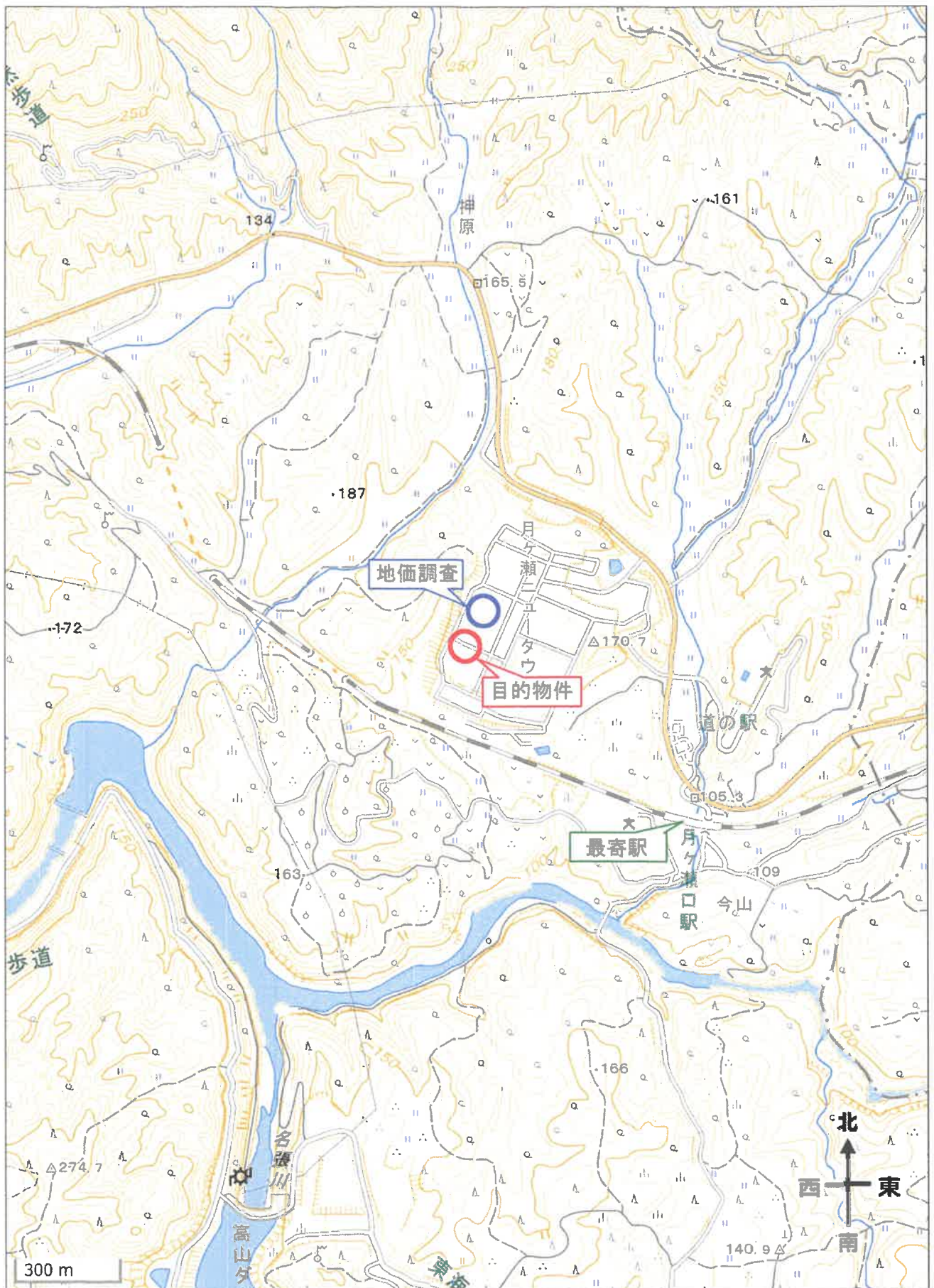
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 相楽郡南山城村大字北大河原小字釜ノ子 |
| | 地 番 | 29 番 330 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.76 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相楽郡南山城村大字北大河原小字釜ノ子 29 番地 330 |
| | 家屋 番号 | 29 番 330 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 121.31 平方メートル
2 階 6.62 平方メートル |



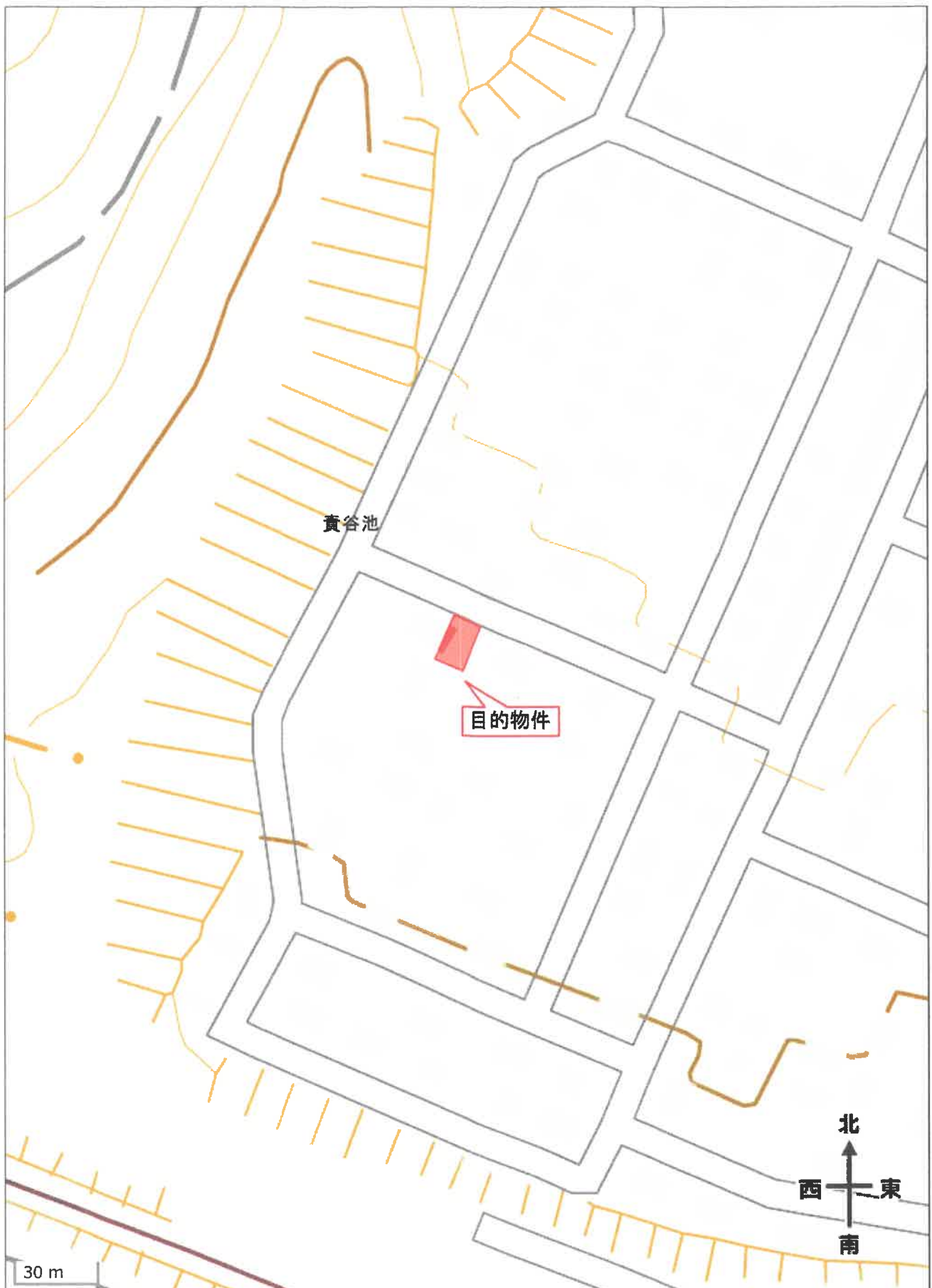
第 1 図 目的物件の位置図

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

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