

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 7年 4月23日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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 令和 7年 5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 7年 6月 5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 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 目 録

- 1 所 在 宇治市小倉町堀池
地 番 32番13
地 目 宅地
地 積 71.70平方メートル
- 2 所 在 宇治市小倉町堀池 32番地13
家屋 番号 32番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 52.65平方メートル
2階 49.41平方メートル
3階 28.53平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 52.65平方メートル
2階 49.41平方メートル
3階 約17.19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月17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

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 宇治市小倉町堀池
地 番 32番13
地 目 宅地
地 積 71.70平方メートル
- 2 所 在 宇治市小倉町堀池 32番地13
家屋 番号 32番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
- 床 面 積 1階 52.65平方メートル
2階 49.41平方メートル
3階 28.53平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 52.65平方メートル
2階 49.41平方メートル
3階 約17.19平方メートル



令和6年（ケ）第188号
令和6年11月27日受理
令和7年 2月13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 宇治市小倉町堀池
地 番 32番13
地 目 宅地
地 積 71.70平方メートル
- 2 所 在 宇治市小倉町堀池 32番地13
家屋 番号 32番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 52.65平方メートル
2階 49.41平方メートル
3階 28.53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	■「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 3階 現況約17.19㎡
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	■「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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	
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) 南西側で建築基準法上の道路(私道)と接している。	
(2) 現地概測の結果、本件土地の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) 玄関に所有者の姓の表札が設置されている。	
(2) 3階部分はロフト形式である。	
(3) 1階及び2階の扉及び内壁に損傷が数箇所認められる。	
(4) 現況建物は、建築確認と異なっている。	
(5) 本件建物を概測した結果、3階部分は登記床面積より11.34㎡少なく、建物見取図のとおりである。なお、現況床面積と登記地積との関係から、本件建物は建ぺい率を超過している。	

(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	1 私は、本件建物に住んでいます。 2 2階和室の天井から雨漏りがありましたが、修繕しました。

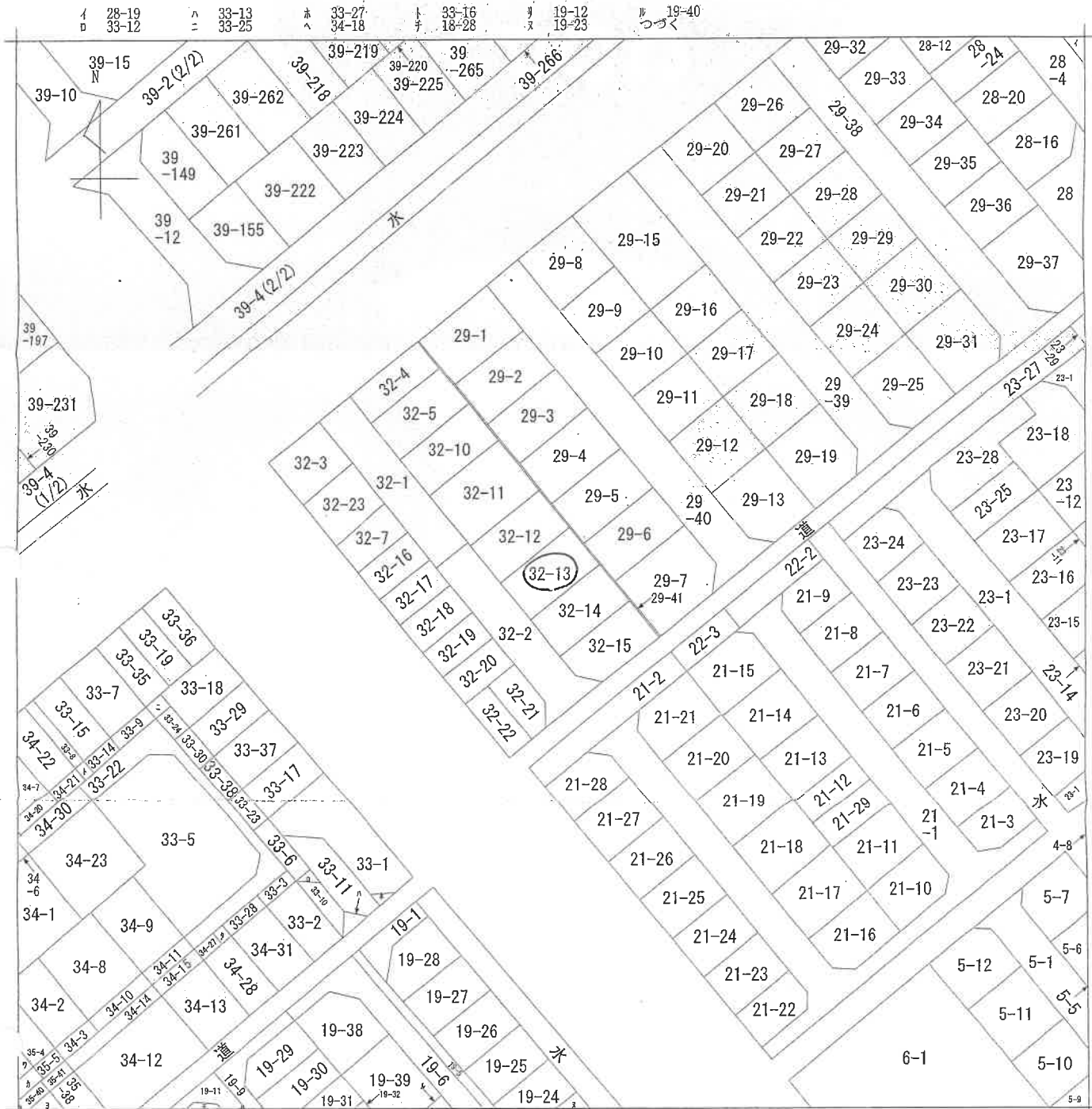
(執行官の意見用)

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 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、所有者が本件建物を居宅として使用していることが認められ、2ページのとおり認定した。	

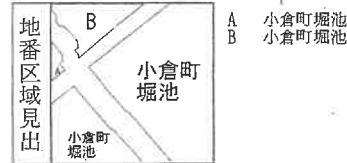
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月29日 9:00-9:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
6年11月29日	当庁	所有者宛照会文書送付
6年12月16日 11:30-12:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 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



(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	宇治市小倉町堀池		地番	32番13	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号	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	

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6年10月15日
京都地方法務局宇治支局
登記官

0174815

地積測量図

地番 32-5
32-10~32-15

土地の所在 宇治市小倉町堀池

三斜求積表

地番 ③32-11

符号	底辺	高さ	倍面積
1	13.32	6.39	85.1148
2	13.32	6.45	85.9140
合計			171.0288
合計面積			85.51440
地積坪数			85.51 ²
坪数			25.86

地番 ④32-12

符号	底辺	高さ	倍面積
1	12.52	5.67	70.9884
2	12.52	5.71	71.4892
合計			142.4776
合計面積			71.23880
地積坪数			71.23
坪数			21.54

地番 ⑤32-13

符号	底辺	高さ	倍面積
1	12.58	5.68	71.4544
2	12.58	5.72	71.9576
合計			143.4120
合計面積			71.70600
地積坪数			71.70
坪数			21.89

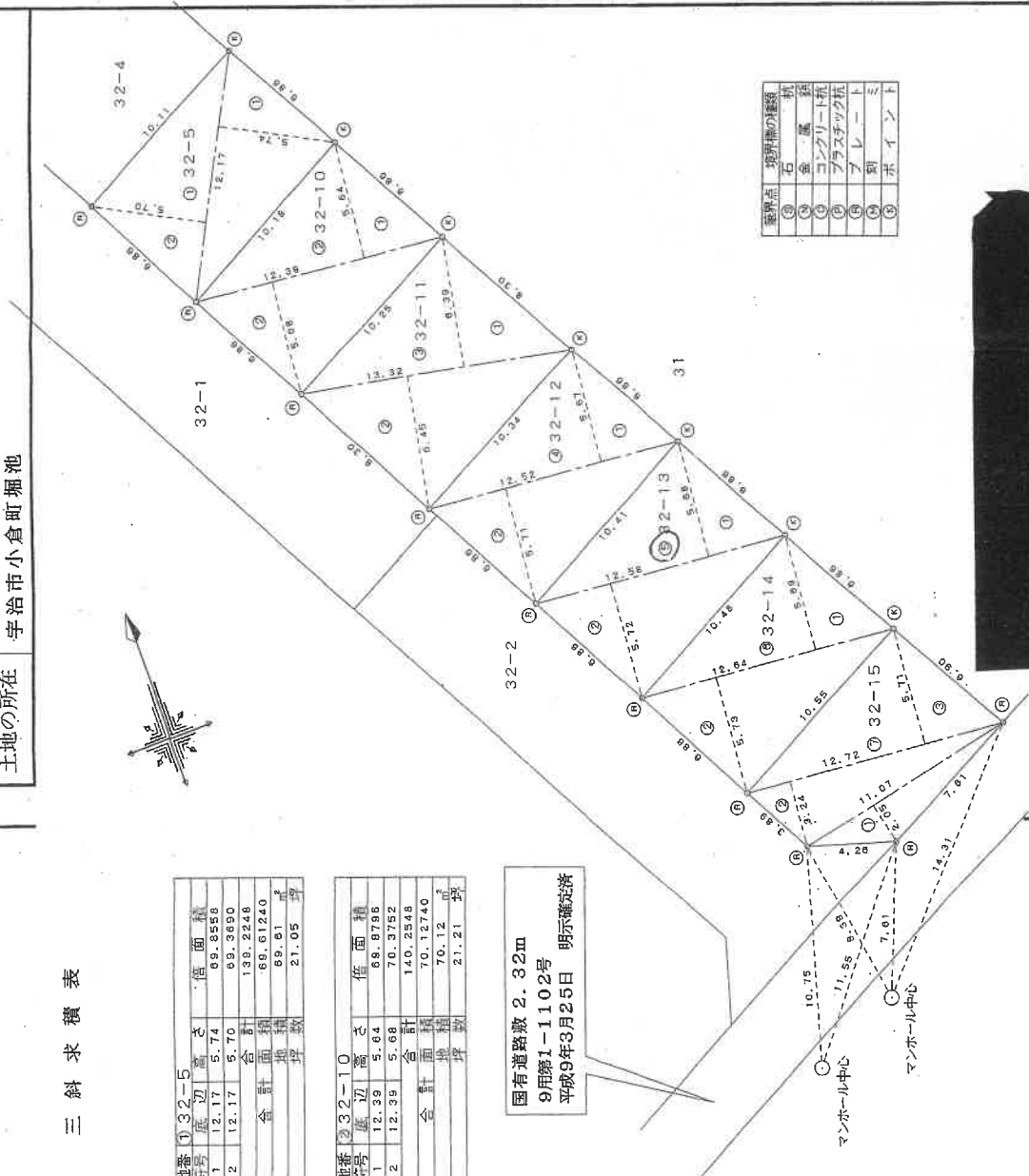
地番 ⑥32-14

符号	底辺	高さ	倍面積
1	12.64	5.89	71.9216
2	12.64	5.73	72.4272
合計			144.3488
合計面積			72.17440
地積坪数			72.17
坪数			21.83

地番 ⑦32-15

符号	底辺	高さ	倍面積
1	11.07	2.06	22.8935
2	12.72	3.24	41.2128
3	12.72	5.71	72.6312
合計			136.7375
合計面積			68.26875
地積坪数			68.26
坪数			20.85

地番	面積
①32-5	89.61240 m ²
②32-10	70.12740 m ²
③32-11	85.51440 m ²
④32-12	71.23880 m ²
⑤32-13	71.70600 m ²
⑥32-14	72.17440 m ²
⑦32-15	68.26875 m ²



境界点 境界線の種類

①	石
②	瓦
③	漆
④	コンクリート
⑤	アスファルト
⑥	フェーン
⑦	ポイント

国有道路敷 2.32m
9用第1-1102号
平成9年9月25日 明示確立済

(日調製)

作製者

平成9年9月6日(作製)

申請人

縮尺 1/250^m

平成九年九月拾日

(日加納)

A4判に縮小

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6年10月15日

京都地方方法務局宇治支局

登記官

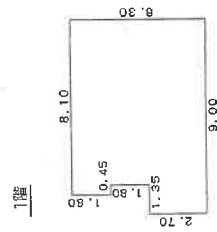
登記年月日：平成10年5月15日

0180797 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 32番13

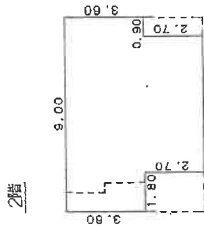
建物の所在 宇治市小倉町堀池32番地13



求積表

1.35 x 2.70 =	3.6450
0.45 x 1.80 =	0.8100
7.65 x 6.30 =	48.1950
計	52.6500

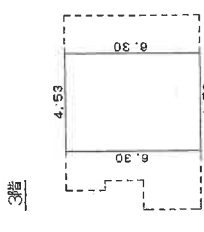
床面積 52.65㎡



求積表

9.00 x 3.60 =	32.4000
6.30 x 2.70 =	17.0100
計	49.4100

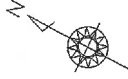
床面積 49.41㎡



求積表

4.53 x 6.30 =	28.5390
---------------	---------

床面積 28.53㎡



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6年10月15日 京都地方建設局宇治支局

登記官

7 20

(日調連比)

作製者

平成10年5月11日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

平成拾年 五月 五日

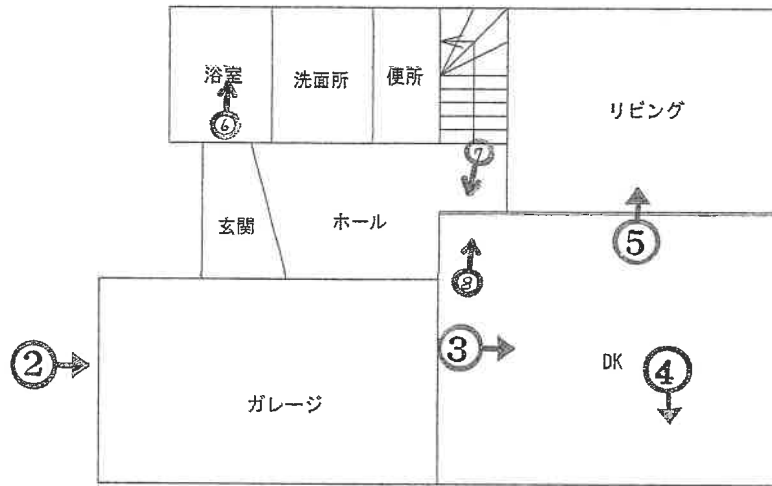
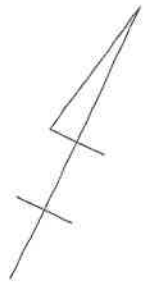


写真撮影位置方向

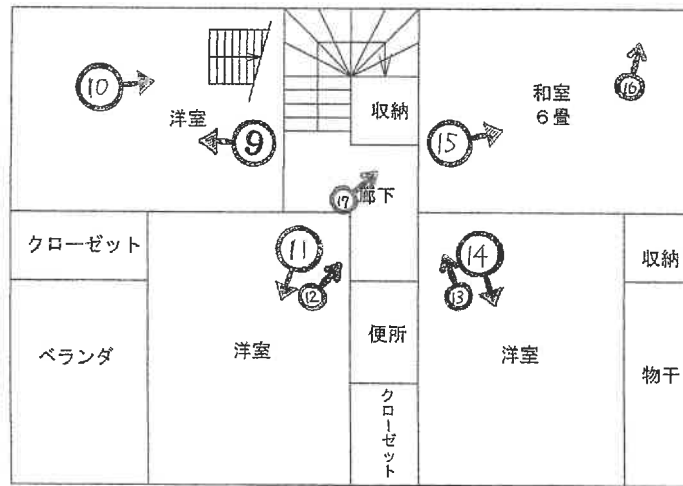
A4判に縮小

請求番号：23-3

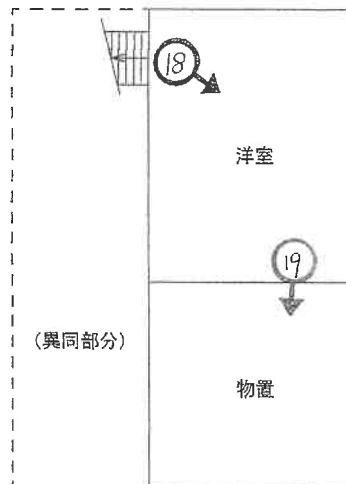
建物見取図



1 階



2 階



3 階



1



2



3



4



5



6



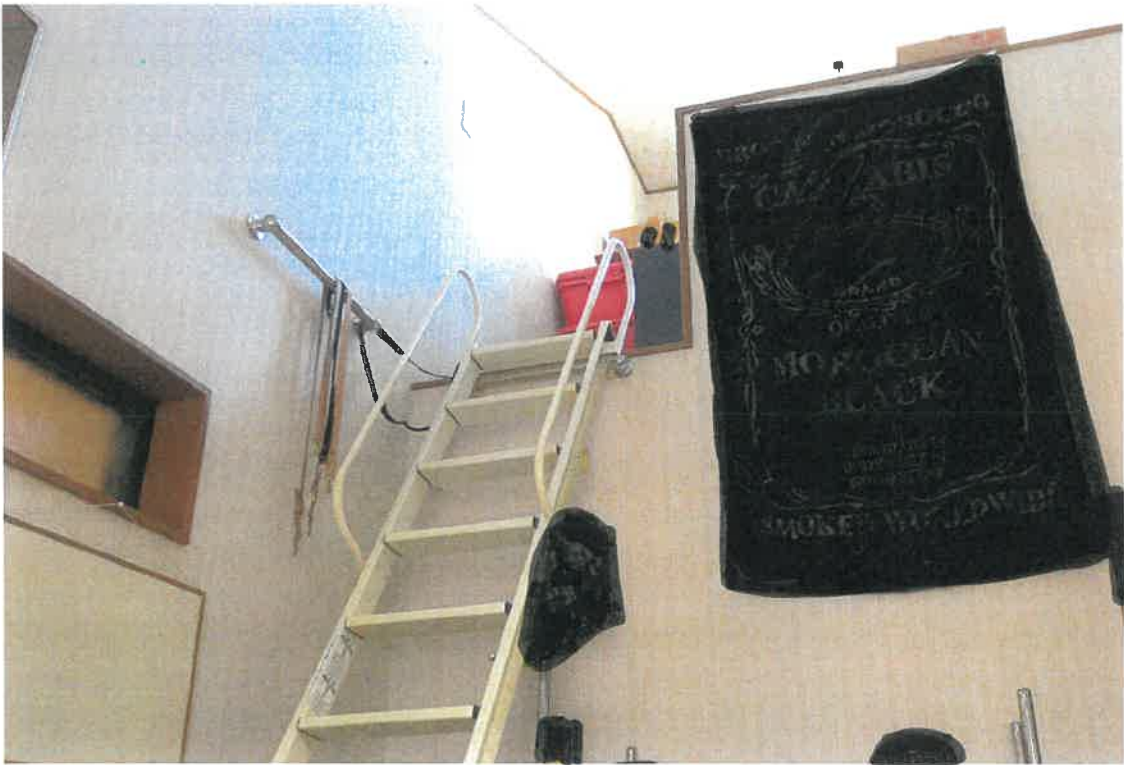
7



8



9



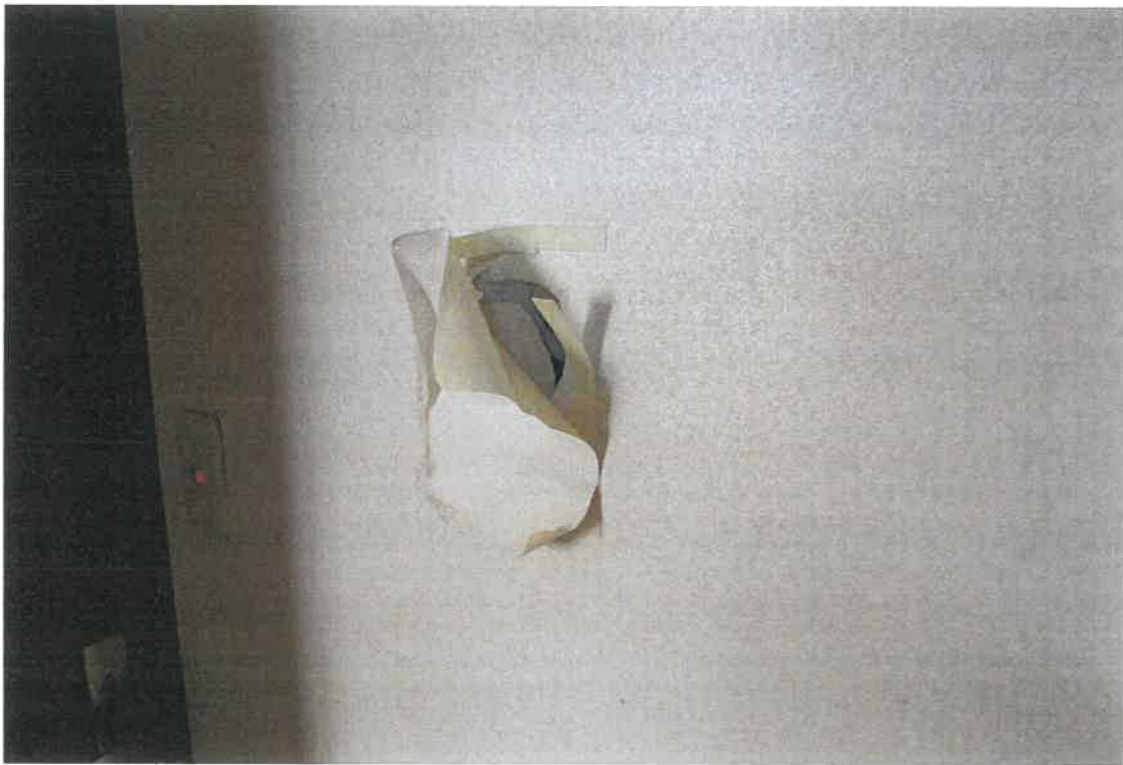
10



11



12



13



14



15



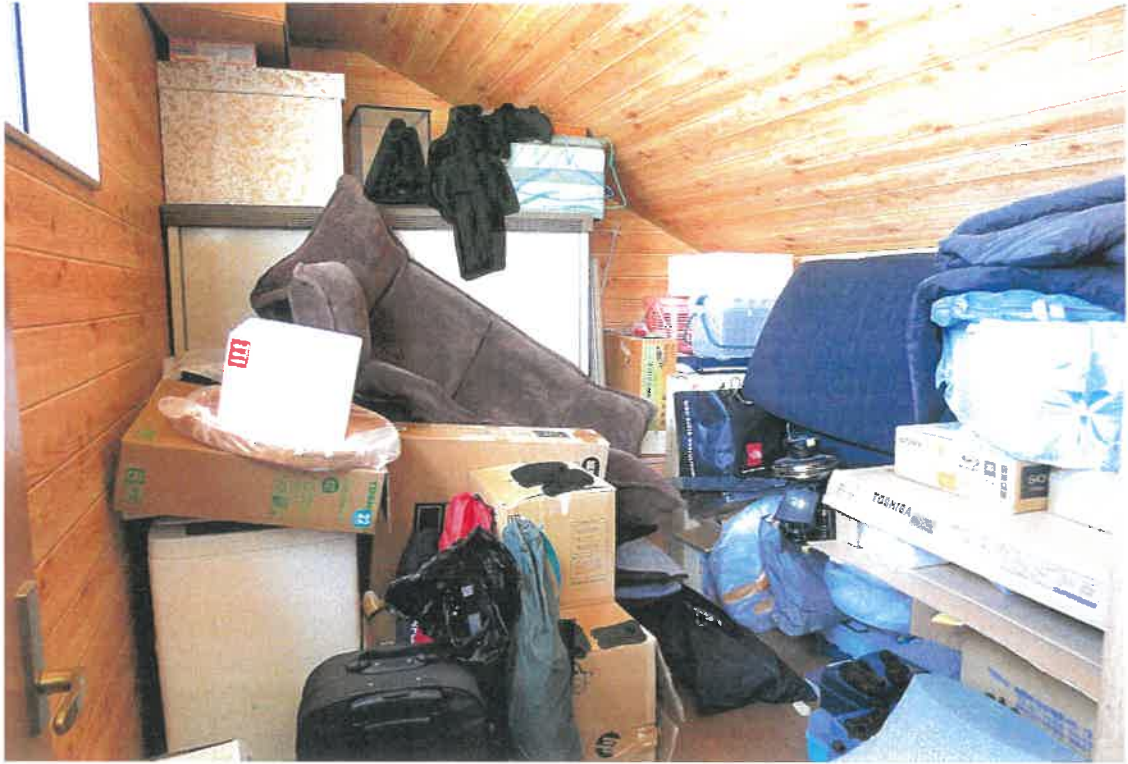
16



17



18



令和 6 年（ケ）第 188 号

令和 6 年 12 月 16 日 現地調査
令和 6 年 12 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

藤 原 陽

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	7,720,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,550,000	円
物件2 (建物)	金	5,170,000	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」 (3階 約11.34㎡少ない) 1階 52.65 ㎡ 2階 49.41 ㎡ 3階 約 17.19 ㎡ 延床面積 約 119.25 ㎡
番号	特 記 事 項		
	・3階部分の床面積は登記床面積より11.34㎡少ない。		

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「小倉」駅の北西方・道路距離約 750 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 第2種高度地区(最高20m)
画地条件	間口 約6.8 m、奥行約 10.4 mの 長方形地 地積測量図のとおり	
接面道路の状況	南西側幅員約 6 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5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	京都府マルチハザードマップ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、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)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): 平成10年5月9日 新築 経 過 年 数 : 約 27 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 木造3階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フラーリング、畳等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特にない
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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	現況建物は、建築確認と異なっている。 ・物件2(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。 ・現況床面積と登記地積との関係からは建蔽率を超過している。 ・1階及び2階の扉及び内壁に損傷が数カ所認められる。 ・2階和室天井で雨漏り跡が認められるが雨漏りは修繕済みとのことである。 ・3階部分はロフト形式である。

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	131,000	1.02	71.70	0.95	9,100,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -16
 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/㎡)
 $125,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/97 = 131,000$
 ◇ 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 (1.00)
 ◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/96 \times 100/103 \times 100/98 \times 100/100 = 100/97$
 イ 個別格差 : 方位等 (1.02)
 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	119.25	0.09	1,930,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30年、経過年数 27年、経済的残存耐用年数 3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。
 $現価率 = \{ 残価率 0.05 + (1 - 0.05) \times 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 \} \times (1 - 観察減価 0.35)$
 $= 0.09$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	9,100,000	60%	法定地上権	5,460,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,100,000	-5,460,000	/	100%	70%	2,550,000
2	1,930,000	+5,460,000	100%	100%	70%	5,170,000
一括価格(合計)						7,720,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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-16)
所 在 : 宇治市小倉町南堀池73番15
価 格 : 125,000 円/m²
位 置 : 近鉄京都線「小倉」駅の 西 方、道路距離約 400 m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 92 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北西方 4 m 市道
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 : 小規模一般住宅が密集する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地) : 5,501,325 円
物件2(建物) : 1,676,757 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 | 宇治市小倉町堀池 |
| | 地 番 | 32番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市小倉町堀池 32番地13 |
| | 家屋 番号 | 32番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル |
| | | 2階 49.41平方メートル |
| | | 3階 28.53平方メートル |



