

## 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 7月23日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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 8月 7日から<br>令和 7年 8月14日 午後 5時00分まで                                                                                  |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 7年 8月21日 午前 9時30分<br>京都地方裁判所売却場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 7年 9月 4日 午後 1時00分<br>京都地方裁判所第5民事部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7年 8月29日 午前10時00分から<br>令和 7年 8月29日 午前11時00分まで                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、<br>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<br>制限（民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>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<br>7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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 2,900,000<br>2,320,000 | 一括       | 580,000    | 21,629   | 6,088    |
| 1    | 230,000                |          |            |          |          |
| 2    | 790,000                |          |            |          |          |
| 3    | 1,880,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 八幡市八幡三反長  
 地 番 27 番 10  
 地 目 宅地  
 地 積 16.74 平方メートル
  
- 2 所 在 八幡市八幡三反長  
 地 番 27 番 26  
 地 目 宅地  
 地 積 57.38 平方メートル
  
- 3 所 在 八幡市八幡三反長 27 番地 26、27 番地 10  
 家屋 番号 27 番 26  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 38.94 平方メートル  
           2 階 32.40 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

---

### 1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

地役権

範 囲 全部

要役地 八幡市八幡吉原43番2

設定日 昭和42年3月27日

目 的 電線の支持物を除く電線路の所有及びその保守運営のための土地立入り若しくは通行の認容並びに電線路の最下垂時における電線の高さから3.75mを控除した高さを超える建造物等の築造若しくは立竹木の植栽禁止

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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 八幡市八幡三反長  
 地 番 27番10  
 地 目 宅地  
 地 積 16.74平方メートル
- 2 所 在 八幡市八幡三反長  
 地 番 27番26  
 地 目 宅地  
 地 積 57.38平方メートル
- 3 所 在 八幡市八幡三反長 27番地26、27番地10  
 家屋 番号 27番26  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 38.94平方メートル  
           2階 32.40平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 19 号  
(物件 1、2、3 )  
令和 7 年 3 月 17 日受理  
令和 7 年 4 月 30 日提出

## 現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 坂 由 人

(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   | 八幡市八幡三反長                         |
|   | 地 番   | 27番10                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 16.74平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 八幡市八幡三反長                         |
|   | 地 番   | 27番26                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 57.38平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 八幡市八幡三反長 27番地26、27番地10           |
|   | 家屋 番号 | 27番26                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 38.94平方メートル<br>2階 32.40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、2                                                                                     |  |  |  |  |
| 現 況 地 目                        | ■宅地 (物件 1、2)    □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<br>□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<br>□                         |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | ■土地所有者    □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり                          |  |  |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | ■ない<br>□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 3                                                                                       |  |  |  |  |
| 種 類、構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略     | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点異なる (□主である建物    □附属建物)<br>□種 類 :<br>□構 造 :<br>□床面積 :         |  |  |  |  |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物       | ■ない    { 種 類 :<br>□ある    { 構 造 :<br>床面積 :                                                  |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | ■建物所有者    □その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 (空き家)    として使用している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり                    |  |  |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>( 目 的 外 土 地 ) | ■ない<br>□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<br>仮 処 分           | ■ない    [    地方裁判所    支部    令和    年 (    ) 第    号<br>□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

- 1 本件各物件の所有者は亡A相続財産である。
- 2 本件土地
- (1) 物件1及び物件2の各土地（以下「本件土地」という。）が一体となって、物件3の建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されている。
  - (2) 現地において、物件1土地と物件2土地の境界は判然としない。
  - (3) 物件2土地は南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
  - (4) 東側隣地（27番27）の路地状敷地の南東角付近にコンクリート杭が設置されており、当該コンクリート杭を基準に本件土地の間口等を概測したところ、概ね地積測量図のとおりであった。
  - (5) 本件土地東側に電気温水器のユニットが設置されている。
  - (6) 本件土地東側の木造の柵が本件土地に倒れかかっている。当該木造の柵の所有関係は不明であるが、東側隣地上に設置されていると思われる。
  - (7) 本件土地南側の木造の柵が倒れており、門柱の門扉やアコーディオン式の柵も破損している。
  - (8) 本件土地北側には近接して倉庫が建っており、彩光、眺望等が劣る。
  - (9) 本件土地には送電線が架設されており、物件1土地には次のとおり、地役権設定登記がなされている。
- 受付年月日 昭和42年4月19日 受付番号14930号
- 原因 昭和42年3月27日設定
- 目的 電線の支持物を除く電線路の所有及びその保守運営のための土地立入り若しくは通行の認容並びに電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mを控除した高さを超える建造物等の築造若しくは立竹木の植栽禁止
- 範囲 全部
- 要役地 八幡市八幡吉原43番2
- (10) 上記地役権の使用料等の有無は不明である。
- 3 本件建物
- (1) 本件建物の屋根の太陽光パネル、1階玄関ホールのパワーコンディショナ、1階リビングダイニングのIH調理器、電気温水器ユニットなどから、太陽光発電システムが設置されたオール電化住宅と外観されるが、稼働状況は不明である。
  - (2) 太陽光発電システムの所有関係は不明である。
  - (3) 窓ガラスが割れている居室がある。
  - (4) 本件建物にはクロスの剥がれ、床のたわみなど、経年相応の劣化が見られる。
  - (5) 本件建物の門柱の表札には亡Aの苗字が表示されている。
  - (6) 本件建物内には亡A宛の郵便物やライフラインの請求書が存在した。

## 関係人の陳述等

| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| ■亡A相続財産清算人照会回答要旨  | 1 本件建物は空き家です。<br>本件建物を誰にも貸していません。                                           |
| ■亡A相続財産清算人の事務員    | 1 亡Aが取引していた金融機関に口座を確認していただいたところ、リース物件の支払いと思われる出金や地役権の使用料と思われる入金は見当たりませんでした。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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者は亡Aであり、令和4年1月頃、ライフラインの契約は終了している。
- 3 所有者が本件建物を居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。
- 4 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

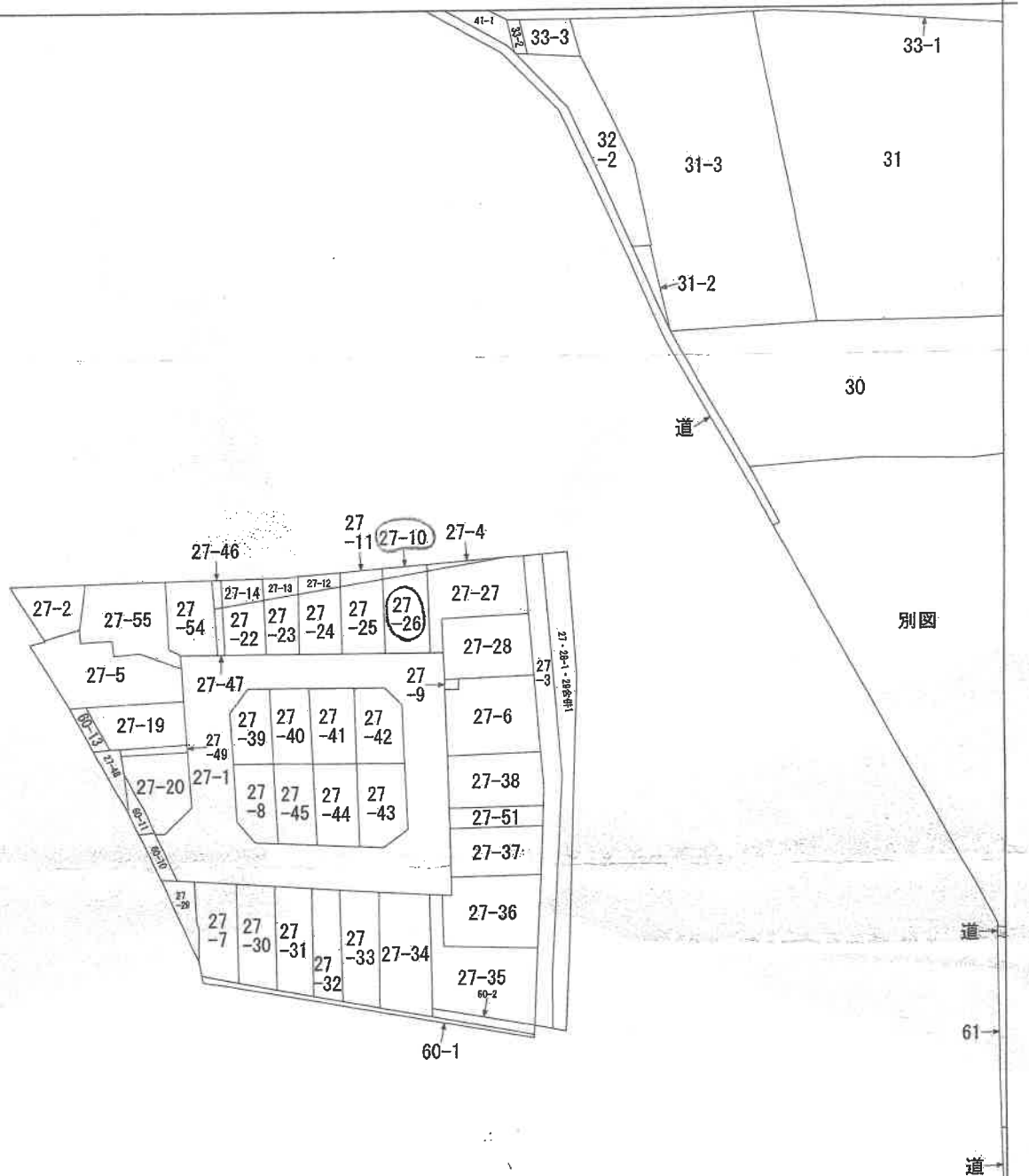
## 調査の経過

| 調査の日時                   | 調査の場所等 | 調査の方法等                      |
|-------------------------|--------|-----------------------------|
| 7年 3月21日<br>： ー ：       | 当庁     | ライフライン調査                    |
| 7年 3月25日<br>14：15－14：20 | 物件所在地  | 物件確認、占有調査、写真撮影<br>居住者宛照会書投函 |
| 7年 3月26日<br>： ー ：       | 当庁     | 亡A相続財産清算人宛照会書送付             |
| 7年 4月11日<br>10：00－10：40 | 物件所在地  | 立入調査、写真撮影、近隣調査              |
| 7年 4月24日<br>11：00－11：5  | 当庁     | 亡A相続財産清算人の事務員から電話聴取         |
| 7年 4月24日<br>： ー ：       | 当庁     | 神戸地方法務局宛照会書送付               |

## (特記事項)

- 令和 7年 4月11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。
- 令和 7年 4月11日  
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、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

[illegible]

|           |      |          |  |               |                |     |          |         |     |           |
|-----------|------|----------|--|---------------|----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在  | 八幡市八幡三反長 |  |               |                |     | 地 番      | 27番26   |     |           |
| 出 力 縮     | 縮尺不明 | 精 度 区    |  | 座 標 系 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 付 年 月 日 (原図) |     |          | 補 記 事 項 |     |           |

令和7年3月21日  
京都地方法務局宇治支局  
登記官

5

100

(京都地方法務局宇治支局管轄)

令和7年1月10日

福岡法務局

0414316

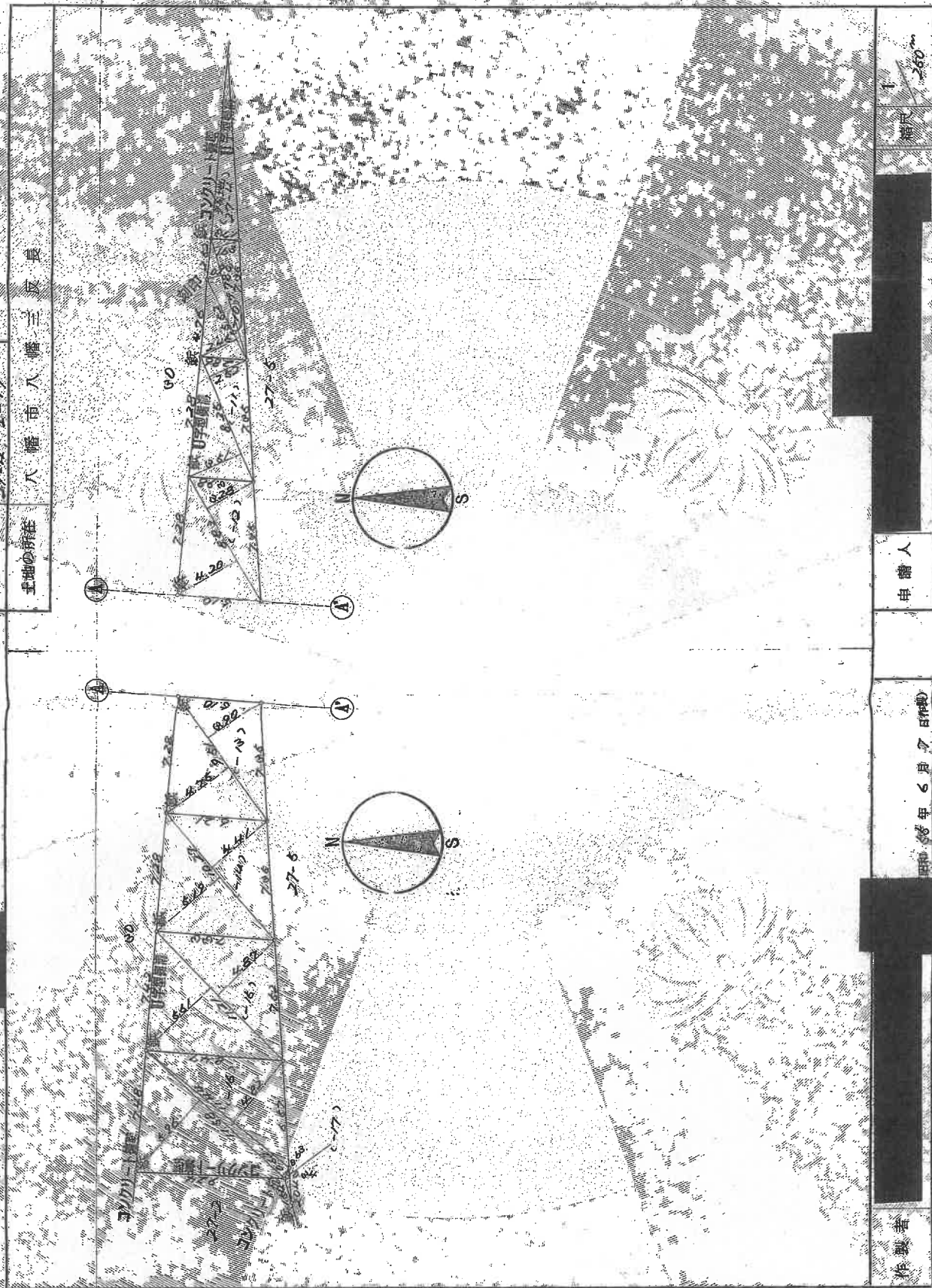
7-5, 27-54, 27-55A, 27-56-

區區積地

01-10

審  
判

八幡市入幡区最良



作製音

人  
體  
自

西曆一九六六年六月一日

氏

0.90m

## A4判に縮小

請求番号: 12-4 (1/2)

登記年月日：昭和55年10月14日

これは図面に記載されている内容と異なる。  
(京都地方公務局宇治支局保管)  
令和7年1月10日 福岡支務局

0414317

地積測量図 2/2

A4判に縮小

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 27-4     |
| 土地の所在 | 八幡市八幡三反長 |

| 土地の所在 | 地番 | 面積    | 地積   | 地積率     | 地積率     |
|-------|----|-------|------|---------|---------|
| 27-10 | 1  | 5.52  | 2.46 | 13.5792 | 13.5792 |
|       | 2  | 7.78  | 0.93 | 12.6814 | 12.6814 |
|       | 3  | 7.78  | 0.93 | 12.6814 | 12.6814 |
| 27-11 | 1  | 8.25  | 3.54 | 28.9575 | 28.9575 |
|       | 2  | 8.25  | 3.54 | 28.9575 | 28.9575 |
| 27-12 | 1  | 8.83  | 4.20 | 37.0860 | 37.0860 |
|       | 2  | 8.83  | 4.20 | 37.0860 | 37.0860 |
| 27-13 | 1  | 9.51  | 4.75 | 45.1725 | 45.1725 |
|       | 2  | 9.51  | 4.75 | 45.1725 | 45.1725 |
| 27-14 | 1  | 10.27 | 5.19 | 53.3013 | 53.3013 |
|       | 2  | 10.27 | 5.19 | 53.3013 | 53.3013 |
| 27-15 | 1  | 11.21 | 5.61 | 62.8881 | 62.8881 |
|       | 2  | 11.21 | 5.61 | 62.8881 | 62.8881 |
| 27-16 | 1  | 11.58 | 5.96 | 69.0168 | 69.0168 |
|       | 2  | 11.58 | 5.96 | 69.0168 | 69.0168 |
| 27-17 | 1  | 2.04  | 0.34 | 0.6936  | 0.6936  |
|       | 2  | 2.04  | 0.34 | 0.6936  | 0.6936  |
| 27-18 | 1  | 2.04  | 0.34 | 0.6936  | 0.6936  |
|       | 2  | 2.04  | 0.34 | 0.6936  | 0.6936  |

作成者

申請人

昭和55年10月14日

(2/2)

請求番号：12-4



登記年月日：昭和55年10月17日

これは図面に記載された内容の正確性を証明する書面である。  
(京都地方公務員会連合会)

令和7年1月10日

福岡法務局

0414319

地積測量図 2/2

土地の所在 八幡市八幡三反長

\*\*\* 測量データ \*\*\*

| 点番号 | NO | 方位    | 距離   | 面積       | 計量    |
|-----|----|-------|------|----------|-------|
| 27  | 1  | 9.87  | 3.03 | 29.9061  | 78.27 |
| 27  | 2  | 11.11 | 1.52 | 16.3872  |       |
| 27  | 3  | 14.31 | 3.46 | 49.2695  |       |
| 27  | 4  | 14.31 | 4.22 | 60.3882  |       |
| 27  | 1  | 15.52 | 1.10 | 15.5210  |       |
| 27  | 2  | 16.09 | 6.73 | 78.2755  | 78.27 |
| 27  | 3  | 16.09 | 4.93 | 94.8257  |       |
| 27  | 4  | 16.09 | 1.65 | 69.4637  |       |
| 27  | 5  | 16.09 | 1.65 | 164.2894 |       |
| 27  | 1  | 11.94 | 5.97 | 82.1447  | 82.14 |
| 27  | 2  | 11.94 | 0.05 | 71.2818  |       |
| 27  | 3  | 12.35 | 0.72 | 0.5970   |       |
| 27  | 4  | 12.82 | 3.88 | 8.8920   |       |
| 27  | 5  | 12.82 | 1.65 | 49.7416  |       |
| 27  | 1  | 15.52 | 1.10 | 21.1530  |       |
| 27  | 2  | 15.52 | 1.10 | 151.6654 |       |
| 27  | 3  | 15.52 | 1.10 | 75.8327  | 75.83 |
| 27  | 4  | 15.52 | 0.16 | 1.2064   |       |
| 27  | 5  | 15.52 | 2.30 | 17.3220  |       |
| 27  | 1  | 15.52 | 2.78 | 17.5974  |       |
| 27  | 2  | 15.52 | 5.11 | 36.4458  |       |
| 27  | 3  | 15.52 | 1.10 | 18.0339  | 18.07 |
| 27  | 4  | 15.52 | 2.78 | 23.4354  |       |
| 27  | 5  | 15.52 | 3.68 | 31.0224  |       |
| 27  | 1  | 15.52 | 5.11 | 54.4578  |       |
| 27  | 2  | 15.52 | 1.10 | 27.2289  | 27.22 |

\*\*\* 測量データ \*\*\*

| 点番号 | NO | 方位    | 距離   | 面積       | 計量    |
|-----|----|-------|------|----------|-------|
| 27  | 1  | 9.00  | 3.46 | 30.9600  | 78.27 |
| 27  | 2  | 9.00  | 4.22 | 38.6100  |       |
| 27  | 3  | 9.00  | 5.11 | 69.5700  |       |
| 27  | 4  | 9.00  | 1.12 | 34.7850  |       |
| 27  | 1  | 9.87  | 3.03 | 38.4636  |       |
| 27  | 2  | 9.87  | 4.79 | 46.1756  |       |
| 27  | 3  | 9.87  | 5.11 | 84.6392  |       |
| 27  | 4  | 9.87  | 1.12 | 42.3196  |       |
| 27  | 1  | 10.35 | 4.45 | 46.0575  |       |
| 27  | 2  | 10.35 | 5.18 | 53.6130  |       |
| 27  | 3  | 10.35 | 5.11 | 99.6705  |       |
| 27  | 4  | 10.35 | 1.12 | 49.8352  |       |
| 27  | 1  | 11.11 | 4.82 | 53.5502  |       |
| 27  | 2  | 11.11 | 5.51 | 61.2161  |       |
| 27  | 3  | 11.11 | 5.11 | 114.7663 |       |
| 27  | 4  | 11.11 | 1.12 | 57.3831  | 57.38 |
| 27  | 1  | 8.63  | 1.94 | 16.7422  |       |
| 27  | 2  | 8.63  | 0.89 | 7.6807   |       |
| 27  | 3  | 8.63  | 3.60 | 48.6000  |       |
| 27  | 4  | 8.63  | 5.97 | 80.1900  |       |
| 27  | 5  | 8.63  | 0.22 | 2.8270   |       |
| 27  | 1  | 15.52 | 1.10 | 15.5210  |       |
| 27  | 2  | 15.52 | 1.10 | 78.0199  | 78.01 |
| 27  | 3  | 15.52 | 8.04 | 77.9180  |       |
| 27  | 4  | 15.52 | 6.06 | 78.1740  |       |
| 27  | 5  | 15.52 | 5.11 | 156.0900 |       |
| 27  | 1  | 15.52 | 1.10 | 78.0450  | 78.04 |
| 27  | 2  | 15.52 | 3.03 | 63.6391  |       |
| 27  | 3  | 15.52 | 3.46 | 62.9423  |       |
| 27  | 4  | 15.52 | 3.46 | 14.4494  | 14.44 |

作成者

昭和55年10月17日

申請人

(2/2)

請求番号：12-2

A4判に縮小

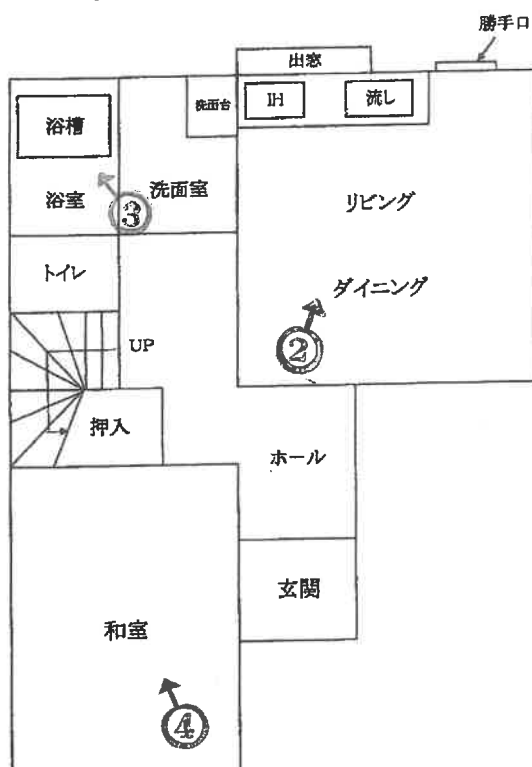


# 建物見取図

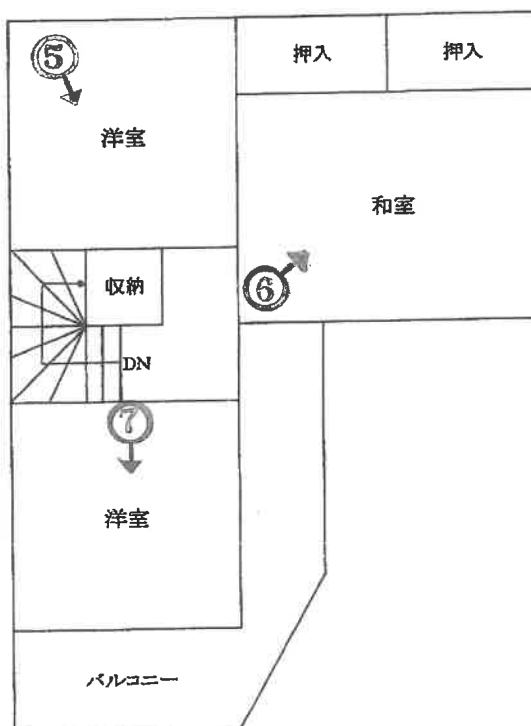
(↑ 写真撮影位置方向)



(1階)



(2階)





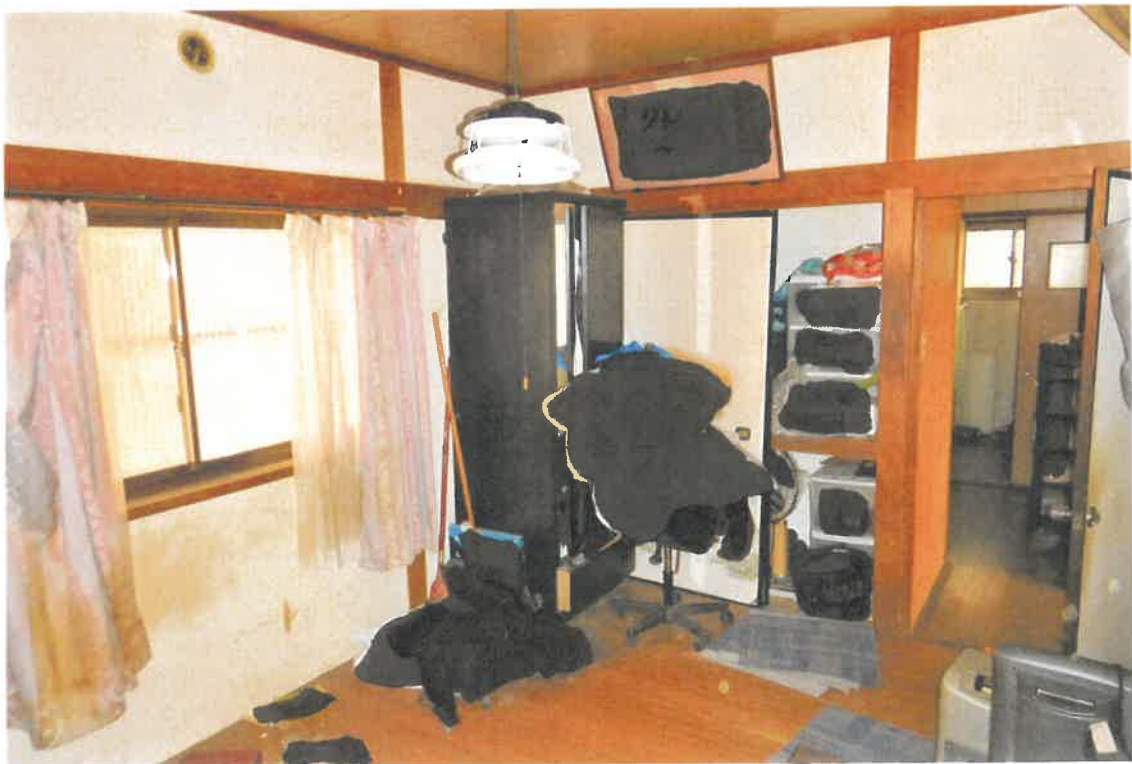
1



2



3



4



5



6



7

令和 7 年 (ケ) 第 19 号  
令和 7 年 4 月 11 日 現地調査  
令和 7 年 4 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 木田 洋二



## 第1 評価額

| 一 括 価 格 |   |           |   |
|---------|---|-----------|---|
| 金       |   | 2,900,000 | 円 |
| 内 訳 価 格 |   |           |   |
| 物件1（土地） | 金 | 230,000   | 円 |
| 物件2（土地） | 金 | 790,000   | 円 |
| 物件3（建物） | 金 | 1,880,000 | 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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出来ないこと、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 本件評価は、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<br>地積                     | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」 |
| 2      | 所在地<br>地積                     | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」 |
| 3      | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」 |
| 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、2 )

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 京阪本線 「石清水八幡宮」 駅の 南 方・道路距離約 2.8 km<br>京阪バス「広門」停留所の 南東 方・約 280m (徒歩約4分)<br>(付属資料第1図位置図参照)                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | 小規模の建売住宅が建ち並ぶ住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>高 度 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                       | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>指定なし。<br>15m第3種高度地区<br>洪水浸水想定区域(京都府ハザードマップ:浸水深5m以上)<br>高圧線下地(下記特記事項参照) |
| 画地条件                                                            | 南側間口約7.3m、奥行約10mの長方形地(付属資料第4図地積測量図のとおり)で、地勢は平坦である。                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                             |
| 前面道路の状況                                                         | 南側が幅員約6mの市道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接する。                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                             |
| 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<br>ガス配管:    なし (オール電化住宅と外観した)<br>下 水 道:      あり<br><br>(注)供給処理施設における「あり」とは、対象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、対象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                                                         | ■高圧線が本件土地を架空し、物件1について、登記簿によれば、その全部について地役権の設定がある。尚、その目的は次のとおり。電線の支持物を除く電線路の所有及びその保守運営のための土地立入り若しくは通行の認容並びに電線路の最下垂時における電線の高さから3.75mを控除した高さを超える建造物等の築造若しくは立竹木の植栽禁止。                                                                                                                                      |                                                                                                             |

## 2.建物の概況及び利用状況（物件 3）

| 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56年11月15日 新築<br>経 過 年 数 ： 約 43 年<br>経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を経過している。                                                 |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：瓦葺<br>外 壁：外壁パネル等<br>内 壁：クロス、板張り等<br>天 井：クロス、合板等<br>床：フローリング、畳等<br>設備その他：太陽光パネル、IH調理器等                           |
| 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<br>間 取 り：（付属資料第6図建物見取図のとおり。）                                                                                         |
| 品 等             | 普通                                                                                                                            |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                                                                          |
| 建物の利用状況         | 「保守管理の状態」とともに現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                   |
| 特 記 事 項         | ■上記のと通りの古家であり、建築資材に有害物質（石綿等）が含有されている可能性がある。また北側隣地には近接して倉庫が建っており、採光・眺望等が劣る。<br>■本件建物には建築確認申請（56田第0652号、S56.9.17）があり、完了検査も経ている。 |

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 56,100               | 1.03          | 16.74          | 0.95      | 920,000                             |
| 2        | 56,100               | 1.03          | 57.38          | 0.95      | 3,150,000                           |

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 八幡 -10

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/㎡)  
 $62,900 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/110 = 56,100$

◇ 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 行政条件 格差率  
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/110$

イ 個別格差： 方位等 (1.03)

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 物件3（建物）

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、建物の価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|------------------------------------|
| 3        | 150,000             | 71.34              | 0.05     | 540,000                            |
|          |                     |                    |          |                                    |

#### 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、現価率を 0.05 と査定した。

## Ⅱ 評価額の判定

前記で求めた価格に、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、本物件は戸建住宅であり収益性が乏しいため、収益還元法は適用しない。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 各建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ<br>(万円未満四捨五入) |
|----------|----------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 920,000        | 60%           | 法定地上権 | 550,000                            |
| 2        | 3,150,000      | 60%           | 法定地上権 | 1,890,000                          |

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

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(Ⅰ①オ、②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(Ⅱ①ウ) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ=カ |
|----------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1        | 920,000                         | -550,000                              |                 | 90%             | 70%             | 230,000                                  |
| 2        | 3,150,000                       | -1,890,000                            |                 | 90%             | 70%             | 790,000                                  |
| 3        | 540,000                         | +2,440,000                            | 100%            | 90%             | 70%             | 1,880,000                                |
| 一括価格(合計) |                                 |                                       |                 |                 |                 | 2,900,000                                |

ウ 占有減価修正： 必要がない。

エ 市場性修正： 土地・建物各特記事項欄記載の事情等を勘案して査定した。

オ 競売市場修正： 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

## 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-10 )  
所 在 : 八幡市八幡小松6番12外  
価 格 : 62,900 円/㎡  
位 置 : 京阪本 線「<sup>石清水</sup>八幡宮」駅の 南 方、道路距離約 2.6 km  
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日  
地 積 : 60 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 東 6 m 市道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)  
地 域 の 概 要 : 小規模の建売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): 550,779 円  
物件2(土地): 2,359,924 円  
物件3(建物): 1,059,905 円

## 第7 付属資料の表示

- 1 対 象 不 動 産 の 位 置 図
- 2 付 近 地 図

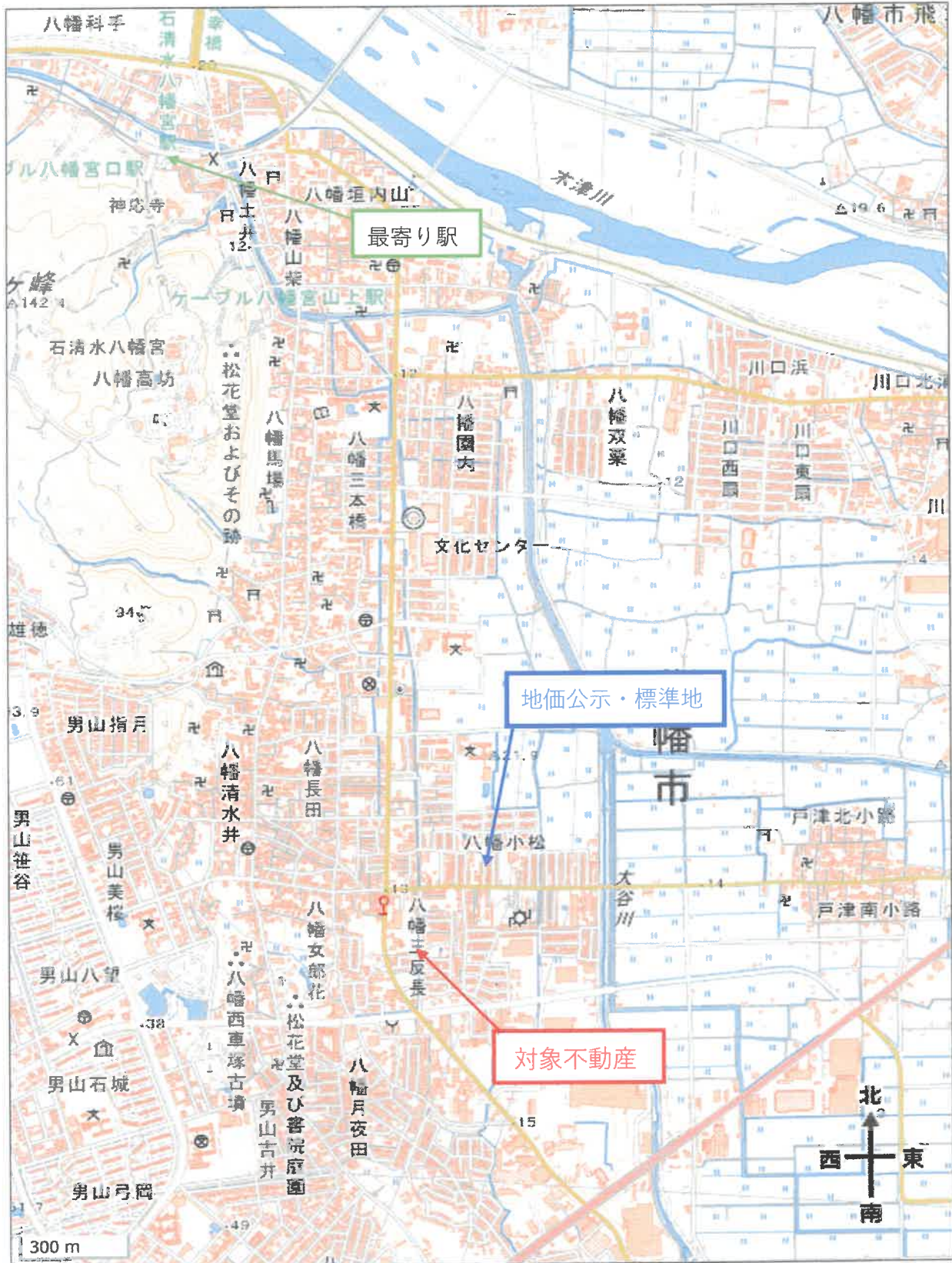
以上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 八幡市八幡三反長  
 地 番 27番10  
 地 目 宅地  
 地 積 16.74平方メートル
  
- 2 所 在 八幡市八幡三反長  
 地 番 27番26  
 地 目 宅地  
 地 積 57.38平方メートル
  
- 3 所 在 八幡市八幡三反長 27番地26、27番地10  
 家屋 番号 27番26  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 38.94平方メートル  
           2階 32.40平方メートル

## 第1図 対象不動産の位置図

地理院地図  
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

