

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 8 月 20 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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 3 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 9 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 26 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
8 月 20 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	10,870,000 8,696,000	一括	2,174,000	78,102	17,873
1	2,930,000				
2	7,940,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 京田辺市興戸南鉾立 |
| | 地 番 | 38番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京田辺市興戸南鉾立 38番地8 |
| | 家屋 番号 | 38番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 45.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 京田辺市興戸南鉾立 |
| | 地 番 | 38番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京田辺市興戸南鉾立 38番地8 |
| | 家屋 番号 | 38番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 45.54平方メートル |



令和 7 年 (又) 第 13 号
(物件 1、2)
令和 7 年 3 月 6 日受理
令和 7 年 4 月 14 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 | 京田辺市興戸南鉾立 |
| | 地 番 | 38番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京田辺市興戸南鉾立 38番地8 |
| | 家屋 番号 | 38番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 45.54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 { 種類: ☐ ある { 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 [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

(その他の事項用)

その他の事項

1 本件土地

- (1) 北東側及び南東側で建築基準法上の道路(市道)に接している。
- (2) 南角付近に金属プレートが設置されている。
- (3) 北角付近のコンクリート塀の壁面に金属プレートが設置されている。
- (4) 東側隅切りの北側角付近に金属プレートが設置されている。
- (5) 北東側にエコウィルの設備が存在する。

2 本件建物

- (1) 1階LDKには大量のゴミが置かれており、詳細に状況を確認することはできなかった。
- (2) 2階廊下の天井を開口部とする屋根裏収納庫が存在する。
- (3) 1階廊下の天井、2階階段部分の天井、2階各洋室の天井などのクロスにひび割れが見られる。
- (4) 建物内に債務者宛の郵便物などが多数存在した。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面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債務者であったが、令和5年4月頃に閉栓されている。
- 3 債務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 ライフライン調査の結果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)

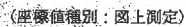
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 3月10日 11:40-11:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 3月11日 : - :	当庁	債務者宛照会書送付 ライフライン調査
7年 3月31日 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影

(特記事項)

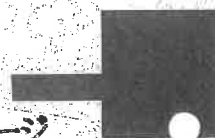
■ 令和 7年 3月31日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



興南 戶錫立

4ページ

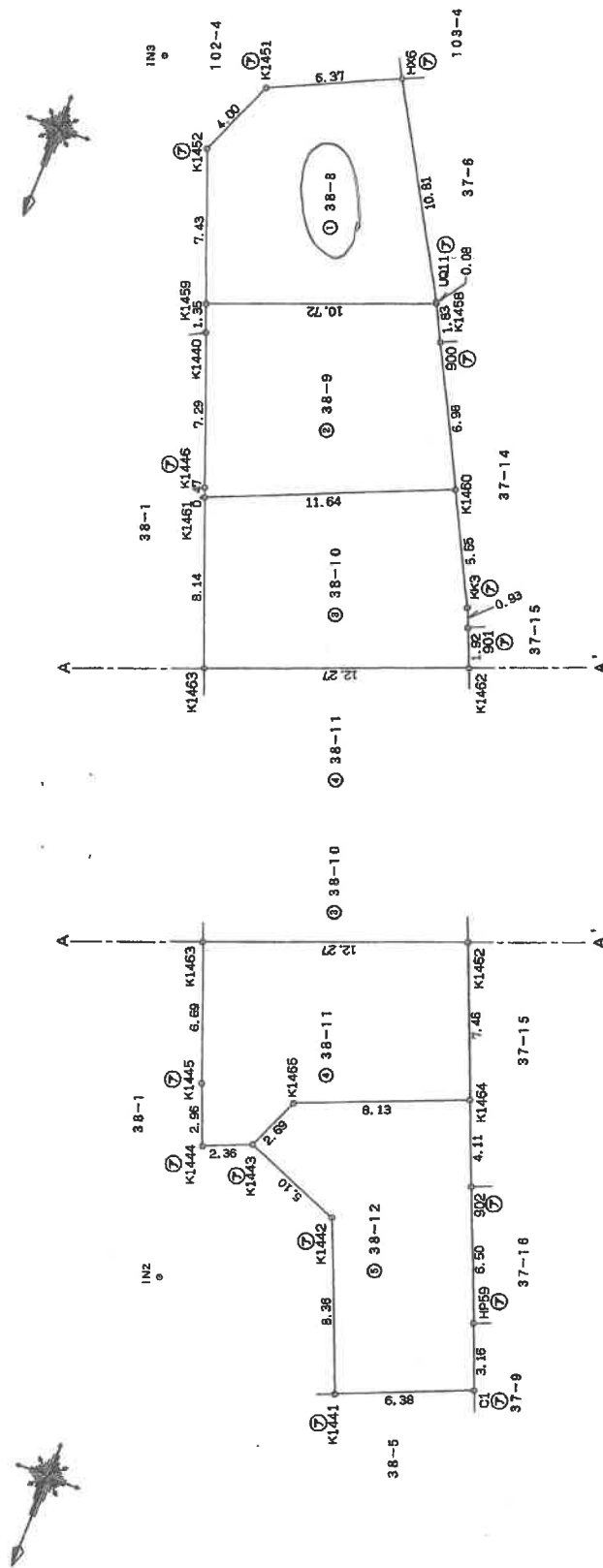


土地積測量図

地番 38-8~38-12

土地の所在 京田辺市興戸南幹立

(2~1)



境界点	境界線の種類
①	京田辺市プレート
②	アルミプレート
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	金 属 杭
⑥	み

図解一覽表

引 取 点	名 称	X	Y	座 標
IN2	マンホール	483.102	521.902	
IN3	マンホール	441.091	538.124	

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(平成20年10月7日作成)

土地家屋調査士

作成者

(京調会1)

A4判に縮小

図
土地積測量図
所在地

地番 38-8-38-12

土地の所在 京田辺市興戸南鉾立

(2-2)

求積表

地番	① 38-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
K1459		451.484	531.978	-12.678	-5722.659700
K1458		447.650	521.962	-9.979	-4497.099350
UQ11		447.577	522.000	5.364	4400.803028
HX6		438.170	527.328	11.115	4870.259550
K1451		440.838	533.115	7.311	3222.965618
K1452		444.543	534.837	-1.136	-505.000848
合計					-200.630702
合計面積					100.3153510 m ²

地番	② 38-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
K1440		452.753	531.493	-3.094	-1400.817752
K1448		458.568	528.885	-2.777	-1276.220336
K1461		460.008	528.718	-10.911	-5018.147288
K1460		455.512	517.974	-7.582	-3453.691984
900		449.283	521.134	3.988	1791.740604
K1458		447.650	521.962	10.845	4864.764250
K1459		451.484	531.978	9.531	4303.094004
合計					-200.278532
合計面積					100.1392550 m ²

地番	③ 38-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
K1463		457.808	525.798	-14.379	-6723.735432
K1462		463.209	514.337	-10.734	-4972.085406
901		461.423	515.064	1.082	499.269688
KK3		460.553	515.419	2.910	1340.208230
K1460		455.512	517.974	13.297	6056.943084
K1461		460.008	528.718	7.824	3598.102592
合計					-200.306266
合計面積					100.1531330 m ²

地番	④ 38-11	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
K1445		473.858	523.400	-3.522	-1668.927876
K1444		476.606	522.276	-3.300	-1572.799800
K1443		475.982	520.100	-3.215	-1529.317630
K1465		473.181	519.061	-8.577	-4058.559207
K1464		470.125	511.523	-4.724	-2220.870500
K1462		463.209	514.337	14.276	6612.308475
K1463		467.808	525.798	9.083	4237.931304
合計					-200.235234
合計面積					100.1176170 m ²

総合計面積 500.8290675 m²

地番	面積
① 38-8	100.3153510 m ²
② 38-9	100.1392550 m ²
③ 38-10	100.1531330 m ²
④ 38-11	100.1176170 m ²
⑤ 38-12	100.1037005 m ²

引張線表

引張点	測野点	距離
IN2	K1458	35.45
IN2	K1459	33.18
IN2	K1460	27.86
IN2	K1461	24.07
IN2	K1462	21.28
IN2	K1463	15.97
IN2	K1464	18.61
IN2	K1465	10.31
IN3	K1458	17.44
IN3	K1459	12.07
IN3	K1460	24.77
IN3	K1461	21.12
IN3	K1462	32.48
IN3	K1463	29.24
IN3	K1464	39.37
IN3	K1465	37.83

作成者 土地家屋調査士

(平成20年10月7日作成)

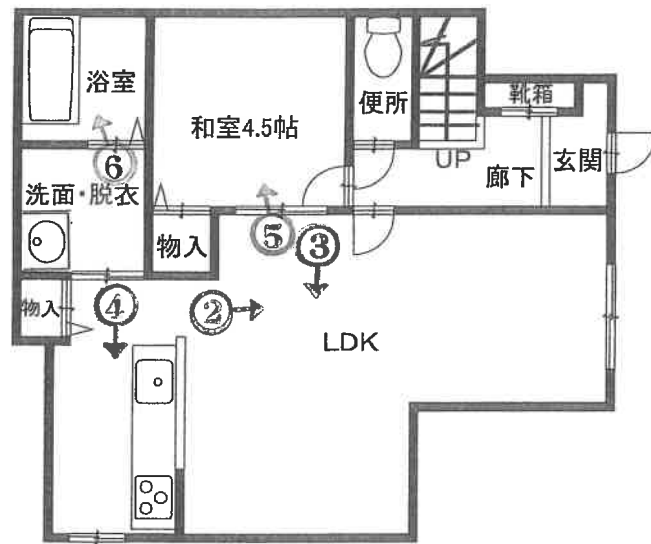
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

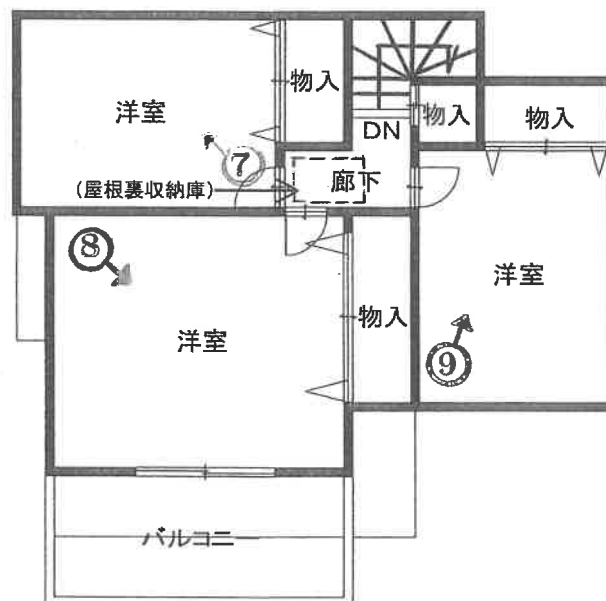
(京調令1)

建物見取図



(1階)

(↑ 写真撮影位置方向)



(2階)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

屋根裏収納庫

令和 7 年（又）第 13 号
令和 7 年 3 月 31 日 現地調査
令和 7 年 4 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

辻 倉 伸 介

第1 評価額

一 括 価 格			
金		10,870,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,930,000	円
物件2（建物）	金	7,940,000	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 地目積	「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片町線「同志社前」駅の西方・道路距離約 450 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅の多い住宅地域	
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 % なし 第3種高度地区 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	間口(北東側)約10m、奥行約10mの概正方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員約 6 mの市道に等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
	南東側幅員約 6 mの市道に等高に接する。 (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、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、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	特になし	

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21年9月22日 新築 経 過 年 数 ： 約 16 年 経済的残存耐用年数： 約 14 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス・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 ： 屋根裏収納庫
床面積（現況）	第3 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： 4LDK
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	・建築確認及び完了検査あり。 ・1階部分には、空のペットボトルや古新聞等が散乱している。

第5 評価額算出の過程

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	80,300	1.06	100.31	0.98	8,370,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京田辺-11

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/㎡)
 $99,300 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/120 \div 80,300$

◇ 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 (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
 $100/100 \times 100/96 \times 100/125 \times 100/100 = 100/120$

イ 個別格差： 角地・方位 (1.06)

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	210,000	97.29	0.35	7,150,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 14 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 0.30)
 $\div 0.35$

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	8,370,000	50%	法定地上権	4,190,000

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	8,370,000	-4,190,000		100%	70%	2,930,000
2	7,150,000	+4,190,000	100%	100%	70%	7,940,000
一 括 価 格 (合計)						10,870,000

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 (京田辺-11)
所 在 : 京田辺市興戸御垣内8番25
価 格 : 99,300 円/㎡
位 置 : 近鉄京都線「興戸」駅の西 方、道路距離約 900 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 175 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、学生アパート等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 6 年度)
物件1(土地): 4,829,625 円
物件2(建物): 4,773,792 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 | 京田辺市興戸南鉾立 |
| | 地 番 | 38番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京田辺市興戸南鉾立 38番地8 |
| | 家屋 番号 | 38番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 45.54平方メートル |







出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用