

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「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 5 月 21 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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 19 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 7 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 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 21 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	4,110,000 3,288,000		822,000	36,739	8,830
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番地 1

建物の名称 桂川ハイツ 1 号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石原長田町 1 番 1 の 1 の 709

建物の名称 1 号館 709 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 55.89 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 6029.43 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 7

地 目 宅地

地 積 8495.10 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 8

地 目 宅地

地 積 3258.50 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 9

地 目 宅地

地 積 6 6 5 5 . 9 5 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 4 7 . 1 8 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 1 4

地 目 宅地

地 積 7 . 9 4 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原上川原町 5 3 番

地 目 宅地

地 積 3 9 7 . 1 9 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原上川原町 7 0 番 2

地 目 宅地

地 積 4 . 6 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4816705分の6050

土地の符号 2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4816705分の6050



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番地 1

建物の名称 桂川ハイツ 1 号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石原長田町 1 番 1 の 1 の 7 0 9

建物の名称 1 号館 7 0 9 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 55.89 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 6029.43 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 7

地 目 宅地

地 積 8495.10 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 8

地 目 宅地

地 積 3258.50 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町1番9

地 目 宅地

地 積 6655.95平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町1番10

地 目 宅地

地 積 247.18平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町1番14

地 目 宅地

地 積 7.94平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原上川原町53番

地 目 宅地

地 積 397.19平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原上川原町70番2

地 目 宅地

地 積 4.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4816705分の6050

土地の符号 2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4816705分の6050



令和 6 年 (ヌ) 第 7 7 号
令和 6 年 1 2 月 1 7 日受理
令和 7 年 2 月 2 8 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 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番地 1

建物の名称 桂川ハイツ 1 号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石原長田町 1 番 1 の 1 の 7 0 9

建物の名称 1 号館 7 0 9 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 55.89 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 6029.43 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 7

地 目 宅地

地 積 8495.10 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 8

地 目 宅地

地 積 3258.50 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 9

地 目 宅地

地 積 6655.95 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 10

地 目 宅地

地 積 247.18 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 14

地 目 宅地

地 積 7.94 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原上川原町 53 番

地 目 宅地

地 積 397.19 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原上川原町 70 番 2

地 目 宅地

地 積 4.62 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4816705分の6050

土地の符号 2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4816705分の6050



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)	
建物	物件 1	
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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 ☒ 「占有者及び占有権限」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 8,690円 修繕積立金 4,840円 水道代 実費 遅延損害金 違約金	令和6年12月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成30年7月分～令和6年6月分 計2,916,237円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社カシワバラ・デイズ	
その他	☒ 「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、2、3、4、5、6、7、8	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり (符号6, 7) ☒ 地積測量図のとおり (符号1, 2, 3, 4, 5, 8) ☐ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者) ■債務者成年後見人)の陳述／■提示文書(平成18年7月7日付公正証書)			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年7月7日	
最初の	契約日	平成18年7月7日	
契約等	期間	平成18年7月7日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成18年7月7日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円(毎月 日限り 月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 添付した写真のとおり
- 2 目的物件の公簿上の床面積は55.89㎡であるが、家屋公課証明書の評価床面積は、共用部分の按分面積も含めて70.22㎡であり、当該評価床面積について固定資産税等の課税がなされている。
- 3 玄関ドア、玄関周辺の内壁及び天井にカビと思われる汚れが認められる。
- 4 目的物件を概測すると、形状等は建物図面（各階平面図）と概ね符合した。
- 5 目的物件が所在するマンション（桂川ハイツ1号館）のエントランスに設置された集合ポストにAの姓の表示がある。
- 6 敷地権の目的たる土地の状況
 - (1) 物件1、2、3、4、5、6、7、8の土地は、目的物件が所在するマンション（桂川ハイツ1号館）及び桂川ハイツ2乃至5号館の敷地として使用されている。
 - (2) 物件1の土地は東側、北側、南東側、南西側でそれぞれ建築基準法上の道路に接している。
 - (3) 物件1、2、3、4、5、8の土地の形状等は地積測量図、物件6、7の土地の形状等は公図に概ね符合した。

(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
■管理会社 担当者 (回答書)	1 ペットの飼育は不可です。 2 管理規約に民泊禁止の規定があります。 3 令和8年3月頃にマンションの大規模修繕を予定しています。
■A	1 私は目的物件を所有者から無償で借りて住んでいます。 2 目的物件に関する所有者との間の契約は公正証書で作成しています。 3 上記所有者との契約の中では、私が居住している間は目的物件を売却しないことになっています。
■債務者法定代理人後見人	1 目的物件には所有者の息子の元配偶者であるAが住んでいます。 2 所有者はAに目的物件を無償で貸すことについて公正証書で契約しています。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は公図、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、Aが目的物件を居宅として使用していることが認められ、4、5ページのとおりに認定した。なお、Aの占有権原は、関係人の陳述等から使用借権と考える。

(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12月24日 9:00-9:10	物件所在地	外部調査, 写真撮影, 占有確認
6年12月25日	当庁	管理会社宛照会文書送付 ライフライン調査
7年1月10日	当庁	A宛照会文書送付
7年1月20日 11:40-12:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
7年1月21日 18:40-18:50	当庁	Aに電話聴取
7年2月25日 18:30-18:40	当庁	債務者法定代理人後見人に電話聴取
年 月 日 : - :		

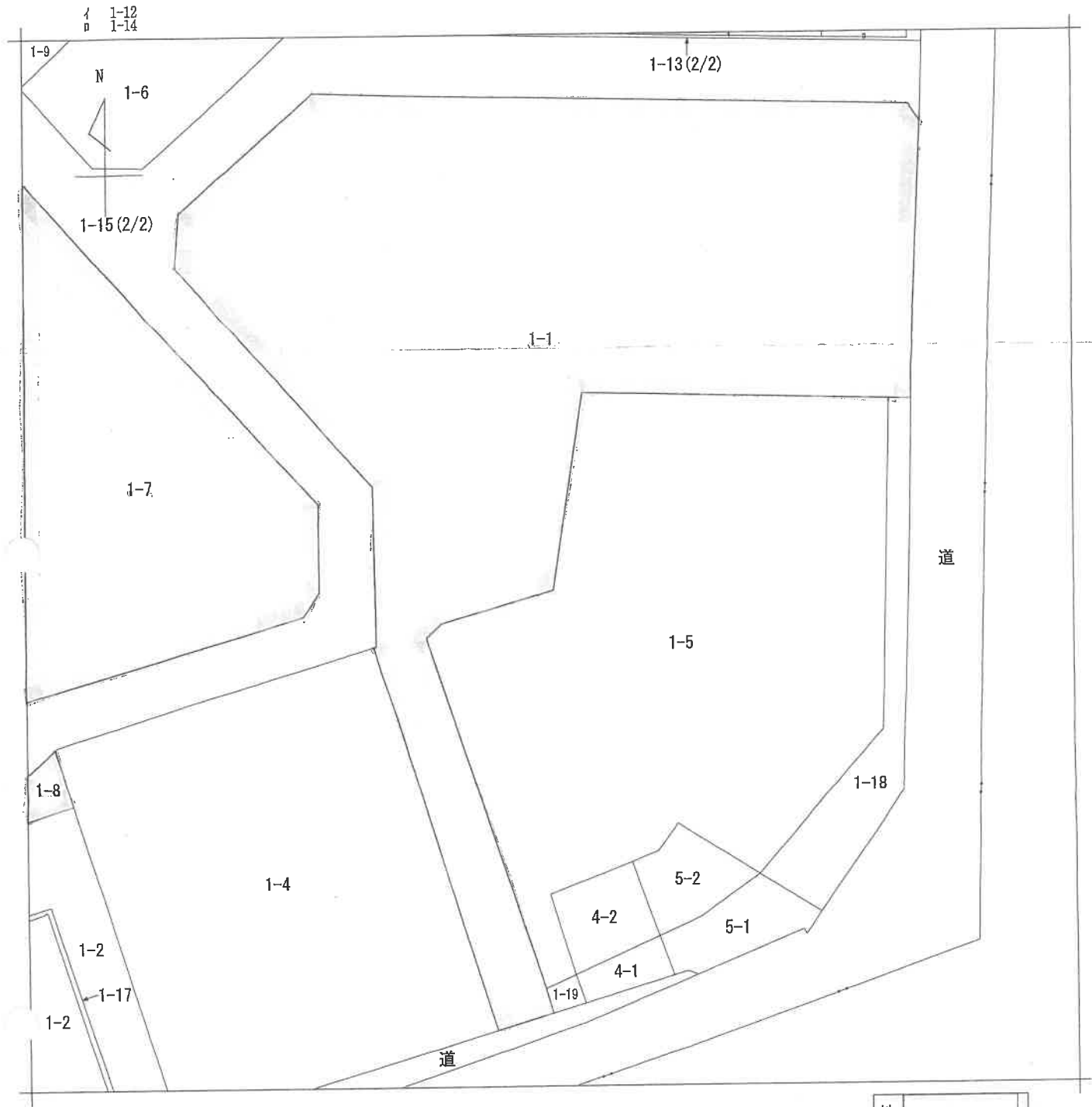
(特記事項)

☐ 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20日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 平成 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



(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。

地番区域見出
吉祥院石原
長田町

請 求 部 分	所 在	京都市南区吉祥院石原長田町				地 番	1番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

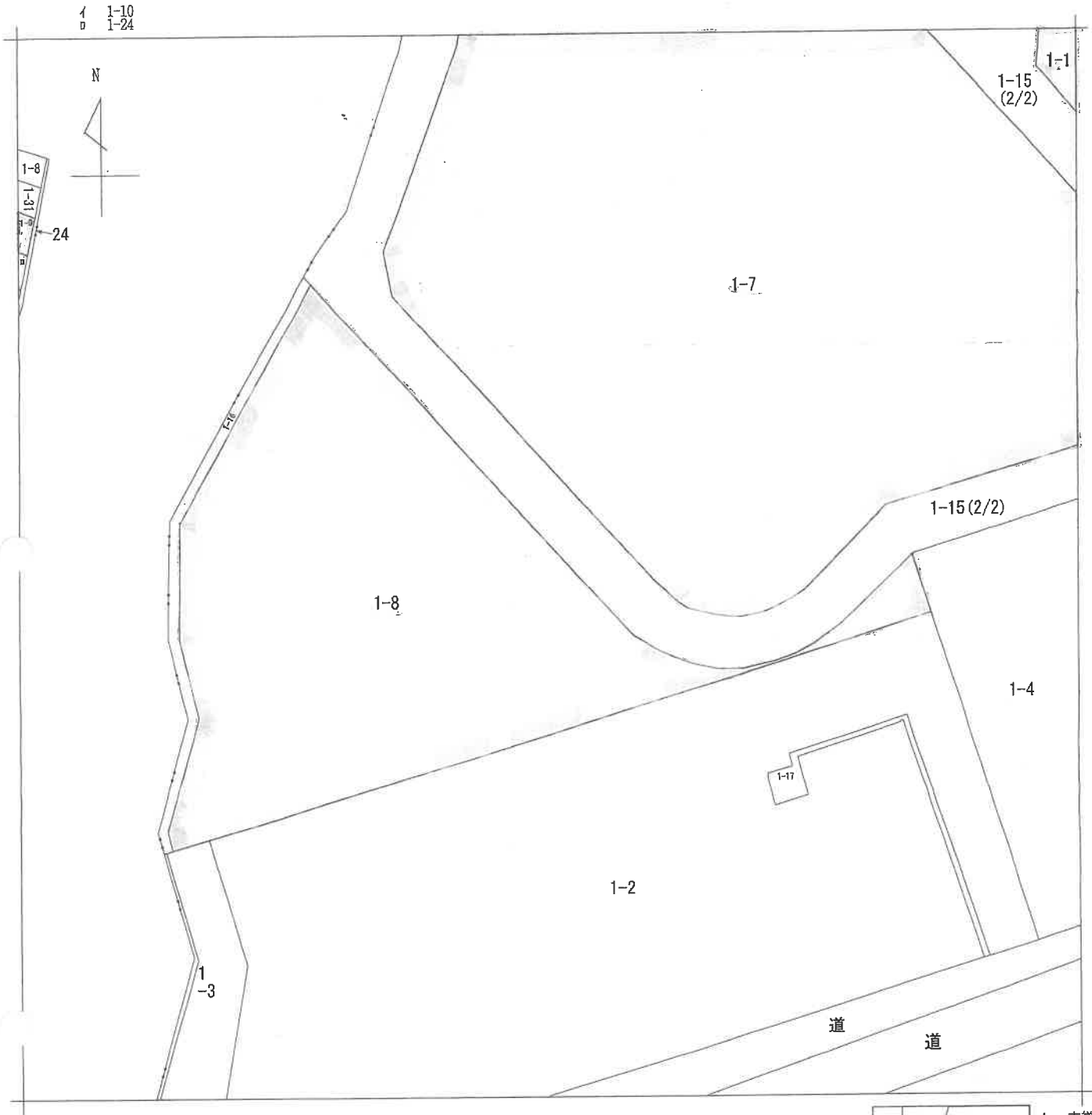
令和6年10月25日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M03376

登記官





(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。

地番区域見出

吉祥院石原長田町

A 吉祥院石原西ノ開町

請 求 部 分	所 在	京都市南区吉祥院石原長田町				地 番	1番8			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 項 事	

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。

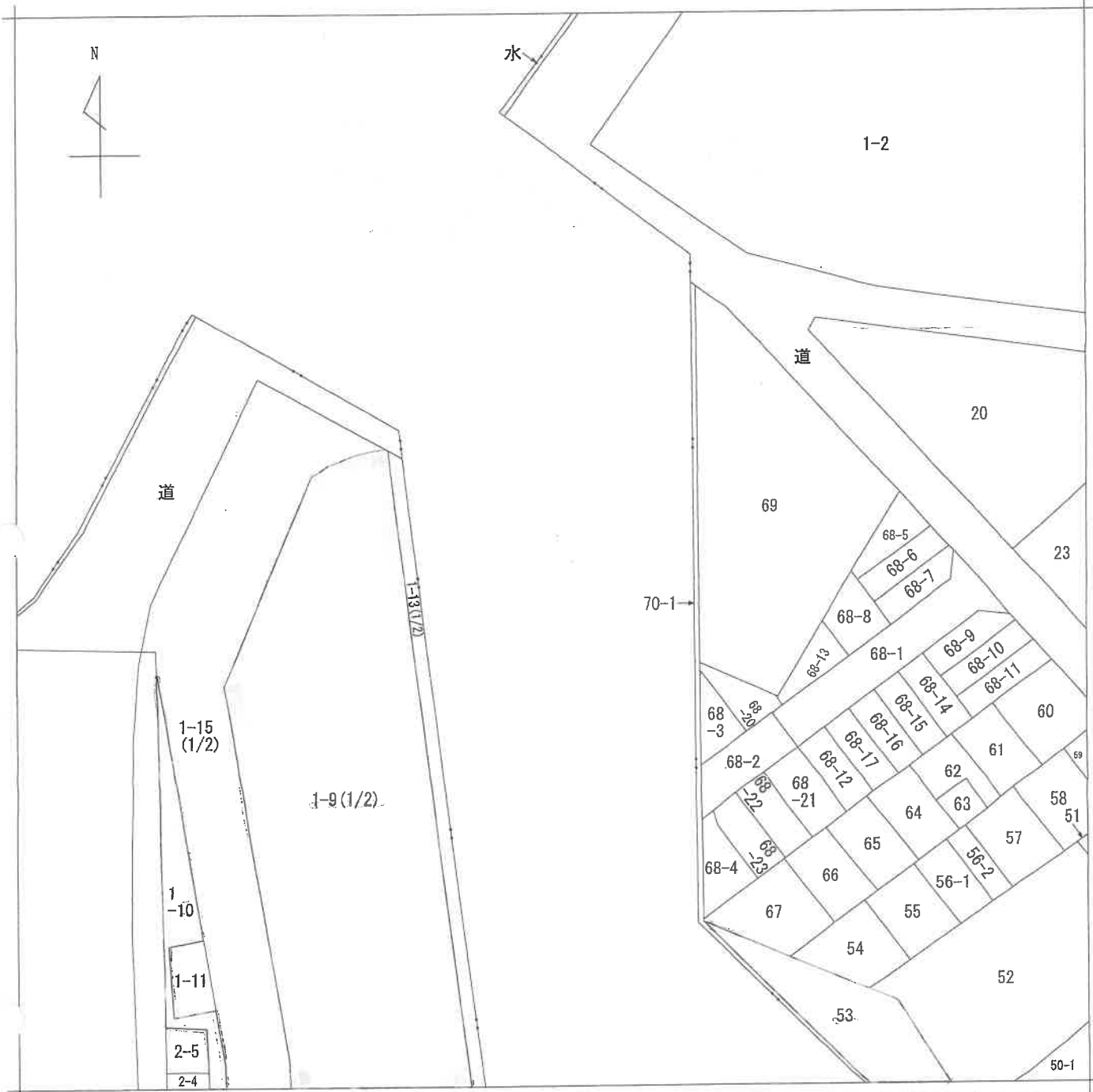
(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和6年10月25日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M03377

登記官



(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	京都市南区吉祥院石原長田町				地番	1番9			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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。

(京都地方務局伏見出張所管轄)

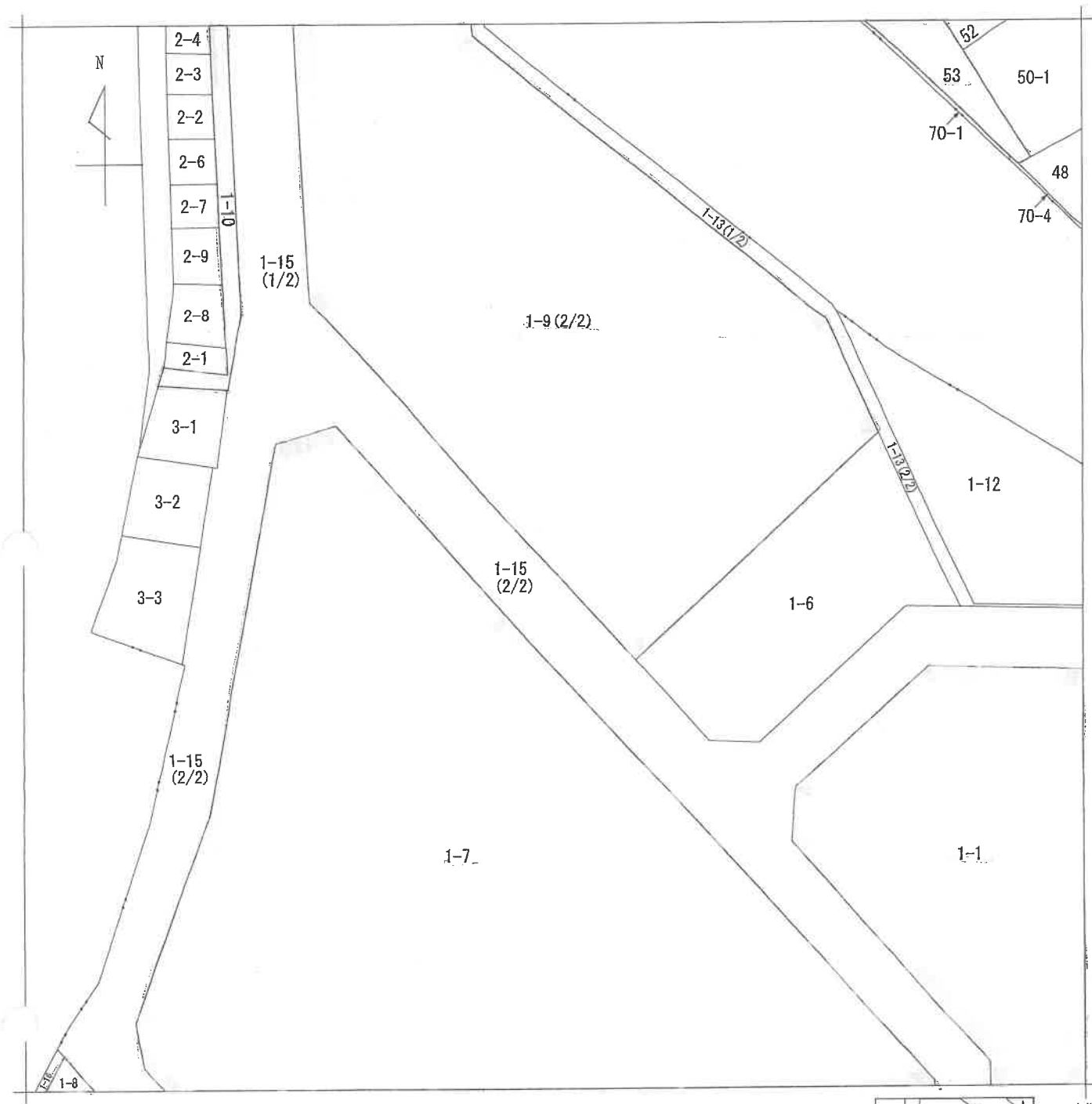
令和6年10月25日

大阪法務局北出張所

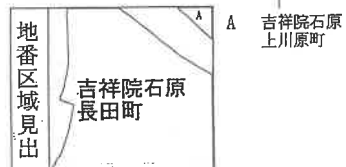
地図整理番号：M03378

登記官

(1/2)



(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 部 分	所 在	京都市南区吉祥院石原長田町				地 番	1番9	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号又 は記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

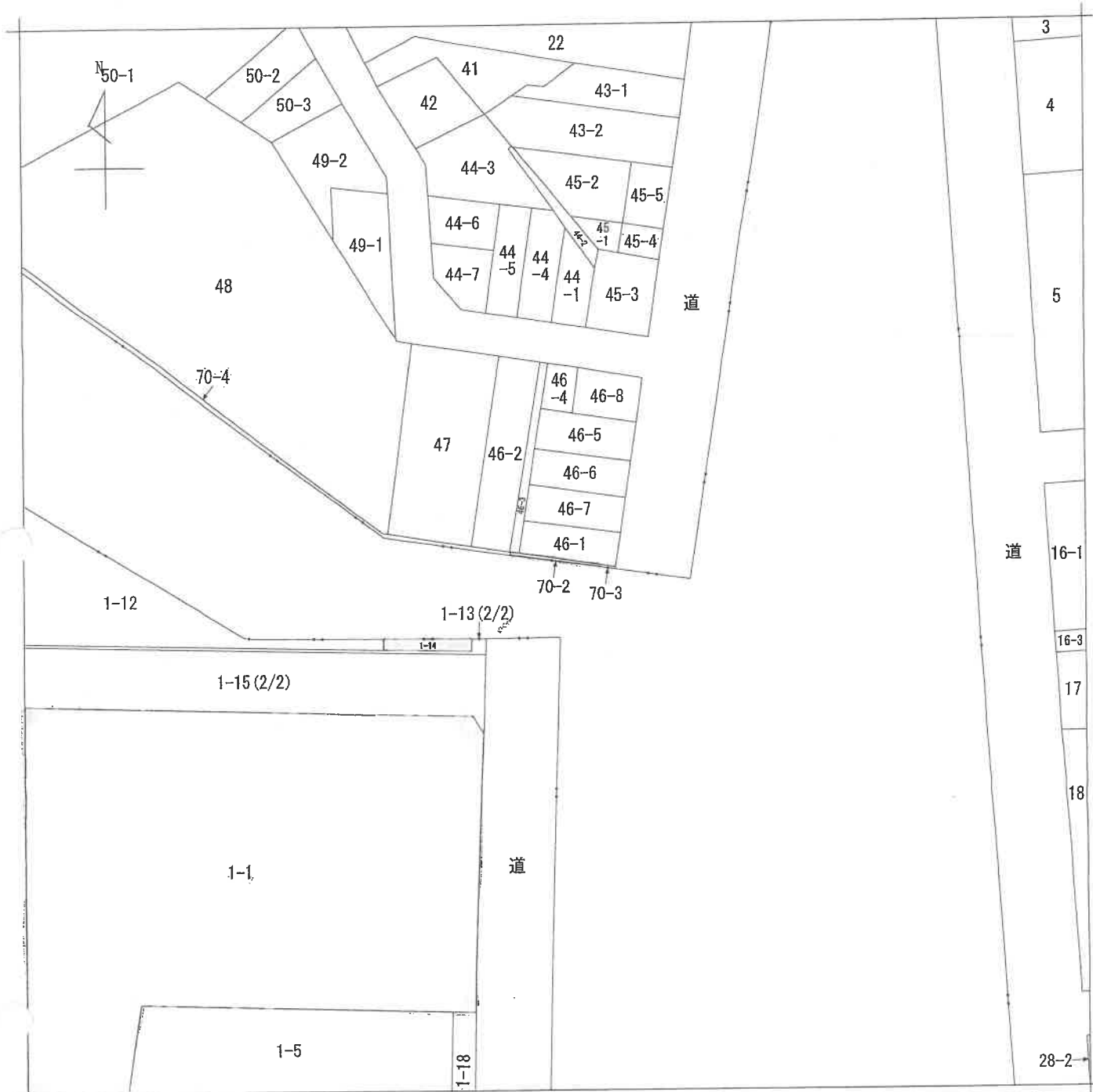
令和6年10月25日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M03378

登記官

(2/2)



(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。



A 吉祥院石原堂ノ後西町

請 求 部 分	所 在 京都市南区吉祥院石原上川原町					地 番	70番2				
出 力 縮 小	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図
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。

(京都地方方法務局伏見出張所管轄)

令和6年10月25日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M03379

登記官

昭和五〇年参月参参七

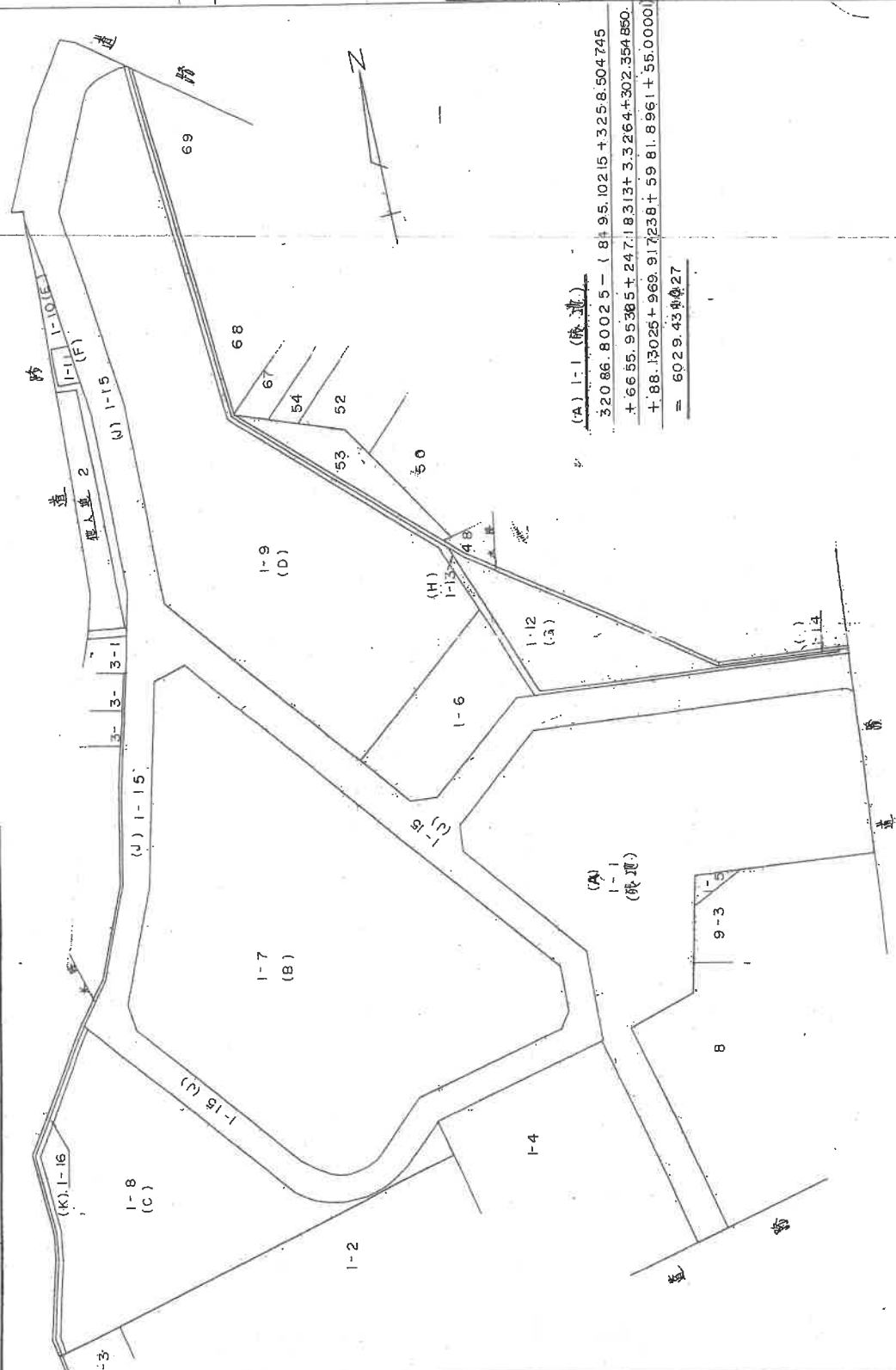
作製年月日
昭和50年3月27日

作製者

申請人

地積測量図

5500162

地番
1-1, 1-7, 1-8, 1-9, 1-10, 1-11, 1-12, 1-13,
1-14, 1-15, 1-16,土地の所在
京都市南区吉祥院石原長田町

(A) 1-1 (仮道)

320.86.80025 - (8) 95.10215 + 325.8.504745
 + 66.55.95365 + 247.18313 + 3.3264 + 302.354850.
 + 88.13025 + 969.917238 + 59.81.8961 + 55.00001
 = 6029.434427

(A) 1-1 (仮道)

縮尺 1/1200 (M)

登記年月日：昭和50年3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。

(京都府地方事務局伏見出張所管轄)

令和6年10月25日

大阪法務局北出張所

登記官

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。
(京都地方事務局伏見出張所管轄)
令和6年10月25日 大阪法務局北出張所 登記官

5500163

地積測量図

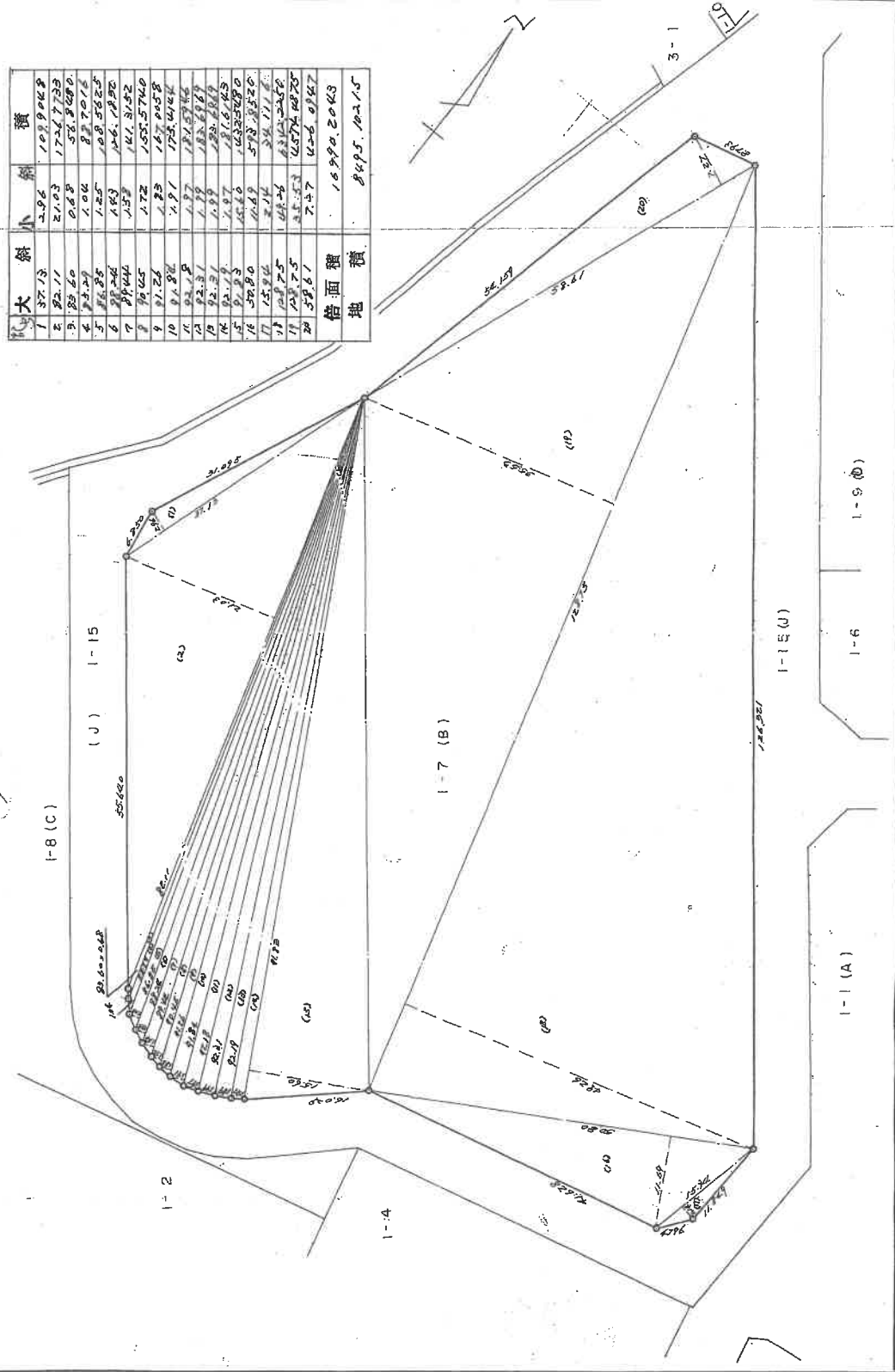
地番

土地の所在

京都市南区吉祥院福原長田町

1-1, 1-7,

1-7未精



縮尺 1/600

大	小	積
1	32.13	100.9048
2	82.11	172.7723
3	83.20	28.8000
4	83.20	8.7011
5	83.20	1.04
6	83.20	1.04
7	83.20	1.04
8	83.20	1.04
9	83.20	1.04
10	83.20	1.04
11	83.20	1.04
12	83.20	1.04
13	83.20	1.04
14	83.20	1.04
15	83.20	1.04
16	83.20	1.04
17	83.20	1.04
18	83.20	1.04
19	83.20	1.04
20	83.20	1.04
21	83.20	1.04
22	83.20	1.04
23	83.20	1.04
24	83.20	1.04
25	83.20	1.04
26	83.20	1.04
27	83.20	1.04
28	83.20	1.04
29	83.20	1.04
30	83.20	1.04
31	83.20	1.04
32	83.20	1.04
33	83.20	1.04
34	83.20	1.04
35	83.20	1.04
36	83.20	1.04
37	83.20	1.04
38	83.20	1.04
39	83.20	1.04
40	83.20	1.04
41	83.20	1.04
42	83.20	1.04
43	83.20	1.04
44	83.20	1.04
45	83.20	1.04
46	83.20	1.04
47	83.20	1.04
48	83.20	1.04
49	83.20	1.04
50	83.20	1.04
51	83.20	1.04
52	83.20	1.04
53	83.20	1.04
54	83.20	1.04
55	83.20	1.04
56	83.20	1.04
57	83.20	1.04
58	83.20	1.04
59	83.20	1.04
60	83.20	1.04
61	83.20	1.04
62	83.20	1.04
63	83.20	1.04
64	83.20	1.04
65	83.20	1.04
66	83.20	1.04
67	83.20	1.04
68	83.20	1.04
69	83.20	1.04
70	83.20	1.04
71	83.20	1.04
72	83.20	1.04
73	83.20	1.04
74	83.20	1.04
75	83.20	1.04
76	83.20	1.04
77	83.20	1.04
78	83.20	1.04
79	83.20	1.04
80	83.20	1.04
81	83.20	1.04
82	83.20	1.04
83	83.20	1.04
84	83.20	1.04
85	83.20	1.04
86	83.20	1.04
87	83.20	1.04
88	83.20	1.04
89	83.20	1.04
90	83.20	1.04
91	83.20	1.04
92	83.20	1.04
93	83.20	1.04
94	83.20	1.04
95	83.20	1.04
96	83.20	1.04
97	83.20	1.04
98	83.20	1.04
99	83.20	1.04
100	83.20	1.04

地積面積

10390.2043

8495.10215

昭和50年3月27日

作製者

作製年月日

申請人

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。
(京都地方法律局伏見出張所管轄)
令和6年10月25日 大阪法律局北出張所

登記官

14 2/10

1枚目2月1日

5500164

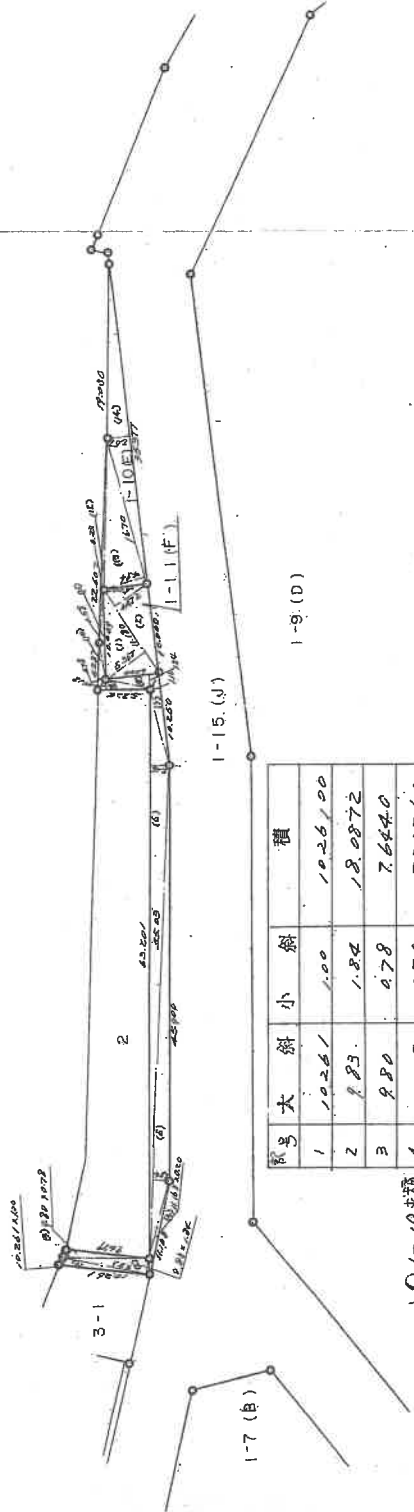
地積測量図

560.8.31

1-10
1-11

地番	1, 1-10, 1-11
土地の所在	京都市南区吉祥院石原長田町

製作年月日	昭和50年3月27日
製作者	
申請人	



大	小	積
1	10261	10261.00
2	883	18.0872
3	880	7.6640
4	1168	223360
5	5503	101.2552
6	63201	136.51416
7	10250	11.89000
8	6000	11.04000
9	5824	6.87252
10	5287	4.12386
11	1044	5.82842
12	22607	5.19961
13	1670	82.4980
14	35377	90.91889
地積		484.36626
倍面積		247.18313

10.1-10.1

1-11 求積

大	小	積
1	11180	5347
2	11180	4472
地積		10.00000
倍面積		55.000010

縮尺 1/500

五〇年元月一日

登記年月日：昭和50年3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。
(京都地方法務局伏見出張所管轄)
令和6年10月25日 大阪法務局北出張所

令和6年10月25日

大阪法務局北出張所

獎品：四

15 ページ

5500165

教員と同じ

地積測量圖

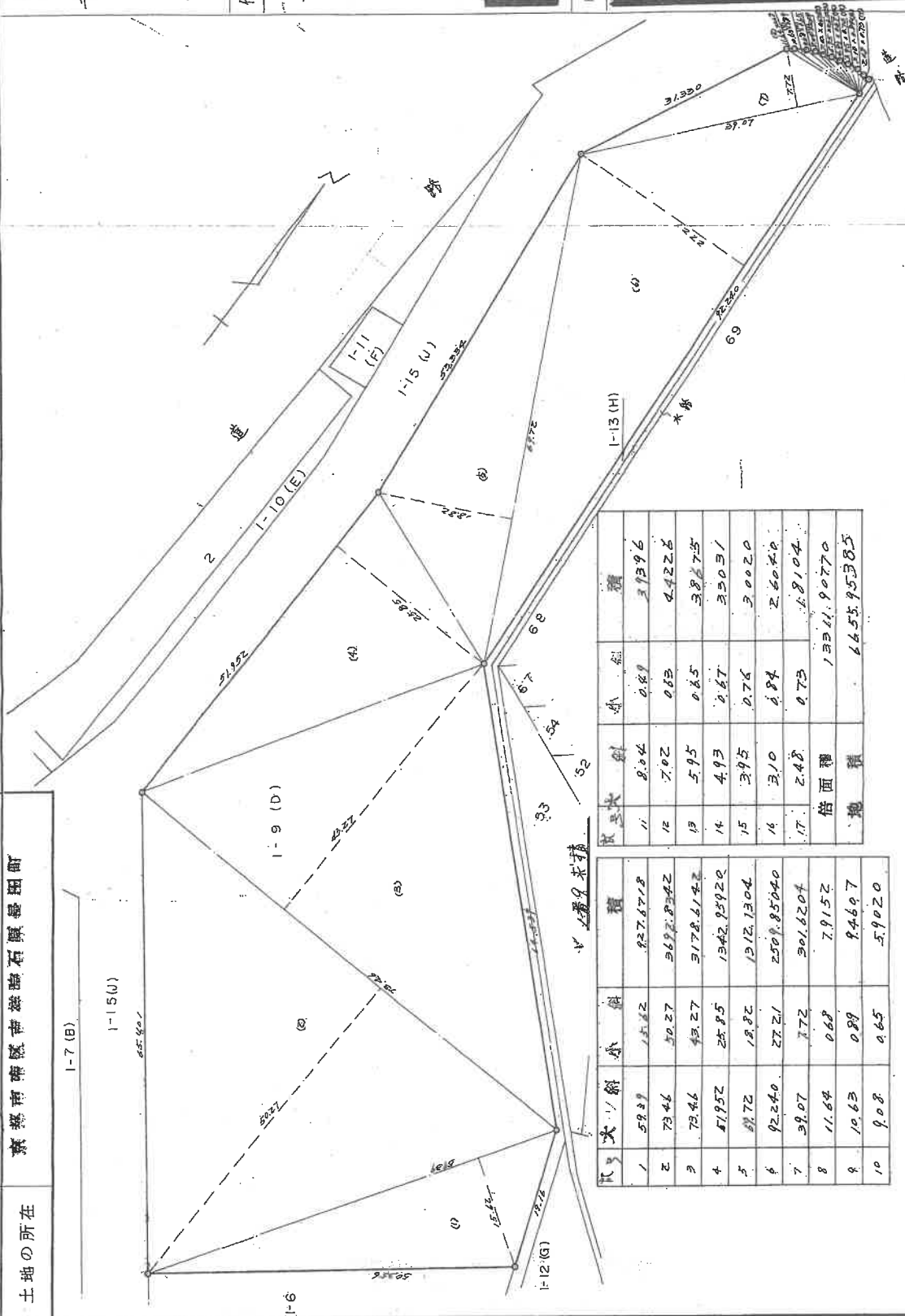
1815, 3.31

4/11/19

昭和50年3月27日

作者

讀 人



縮 尺 $\frac{1}{600}$

图例号: M03380

(4/11)

5500166

枚目と同じ

1-1, 1-8, 1-16,

京都府南区南禅寺町最良田町

地番

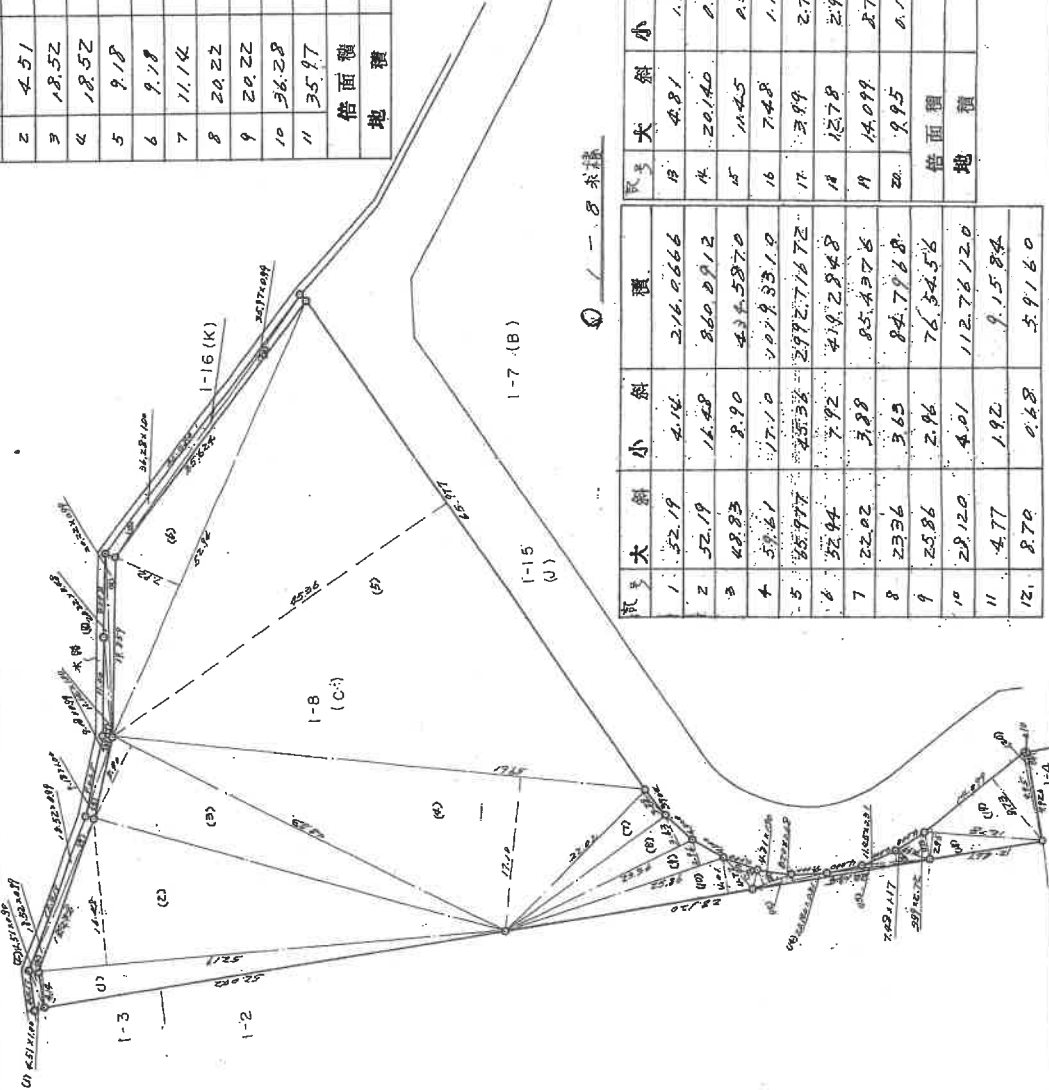
土地の所在

地積測量図 14巻全巻

560.3.31.
1-8

大	小	斜	積
1	4.51	1.00	4.5100
2	4.51	1.90	4.0590
3	18.52	0.99	18.3348
4	18.52	0.99	18.3348
5	9.18	1.00	9.1800
6	9.18	0.99	9.0882
7	11.14	1.00	11.1400
8	20.22	0.99	20.0178
9	20.22	0.99	20.0178
10	36.28	1.00	36.2800
11	35.97	0.99	35.6103
倍面積			176.2605
地積			88.13025

1-16



1-8

大	小	斜	積
1	52.19	4.14	216.6666
2	52.19	16.48	860.8912
3	48.83	8.90	434.5870
4	58.61	17.10	1002.8310
5	85.977	25.33	2178.71672
6	52.94	7.92	419.2848
7	22.02	3.88	85.4376
8	23.36	3.65	85.2768
9	25.86	2.96	76.5456
10	28.120	4.01	112.76120
11	4.77	1.92	9.1584
12	8.70	0.48	4.1760
倍面積			1517.0049
地積			3258.50

大	小	斜	積
13	4.81	1.90	9.1390
14	20.140	0.31	6.24340
15	11.45	0.31	3.5495
16	7.48	1.17	8.7516
17	3.89	2.72	10.5528
18	12.78	2.95	37.7010
19	14.099	2.75	38.77225
20	9.95	0.10	0.9950
倍面積			1517.0049
地積			3258.50

縮尺 1/600

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。

(京都府地方税務局伏見出張所管轄)

令和6年10月25日

大阪法務局北出張所

登記官

登記年月日：昭和50年4月10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。
 (京都府地方事務局伏見出張所管轄)
 令和6年10月25日 大阪支務局北出張所

登記官

17 ページ

地図整理番号：W03381

前70

5500034

70番1.70番2.70番3

京都市南区吉祥院石原上田原町

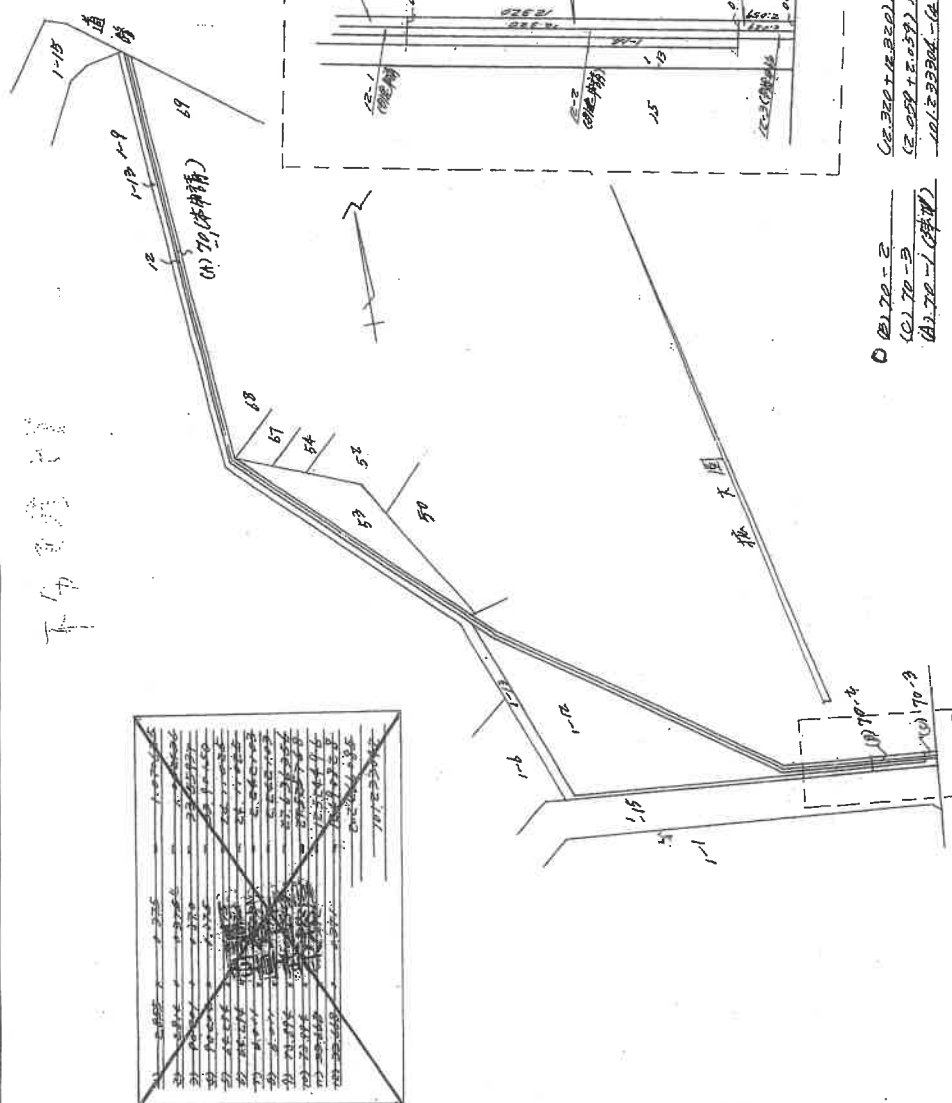
積測量図

昭和50年4月10日
 製作年月日

製作者

申請人

50.4.10



0 10-10-2
 (1) 10-2
 (2) 10-3
 (3) 10-4 (等分)
 $(2.320 + 12.320) \times 0.375 = 4.620$
 $(2.320 + 5.059) \times 0.375 = 2.72125$
 $10.1233304 - (4.620 + 2.72125) = 2.7820879$

1/200

縮尺

登記年月日：昭和50年12月17日

（京都地方法律局伏見出張所管轄）
令和6年10月25日 大阪法律局北出張所

登記官

18 ページ

2500394

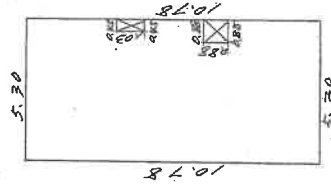
建物階平面図

家屋番号	戸原長田町番1-709	建物番号	709号
------	-------------	------	------

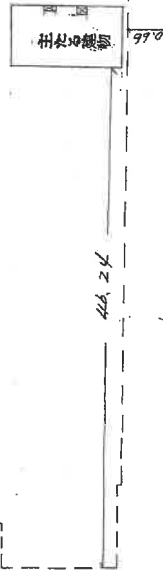
建物の所在
京都市南区七軒屋戸原長田町番1

専有部分の建物

建物の存する部分の階部分



$$\begin{aligned} & 4) 10.78 \times 5.30 = 57.1340 \\ & 1) 0.45 \times 1.03 = 0.4635 \\ & 1) 0.88 \times 0.88 = 0.7744 \\ & 10 - (0.4635 + 0.7744) = 55.8961 \end{aligned}$$



縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(英文添付)
15銭 709

A4判に縮小

地図整理番号：M03382

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。

(京都地方司法務局伏見出張所管轄)

令和6年10月25日

大阪法務局北出張所

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号

京保長田町1番101-707

建物の所在

京都市南区下鴨長田町番地1

550.4.4

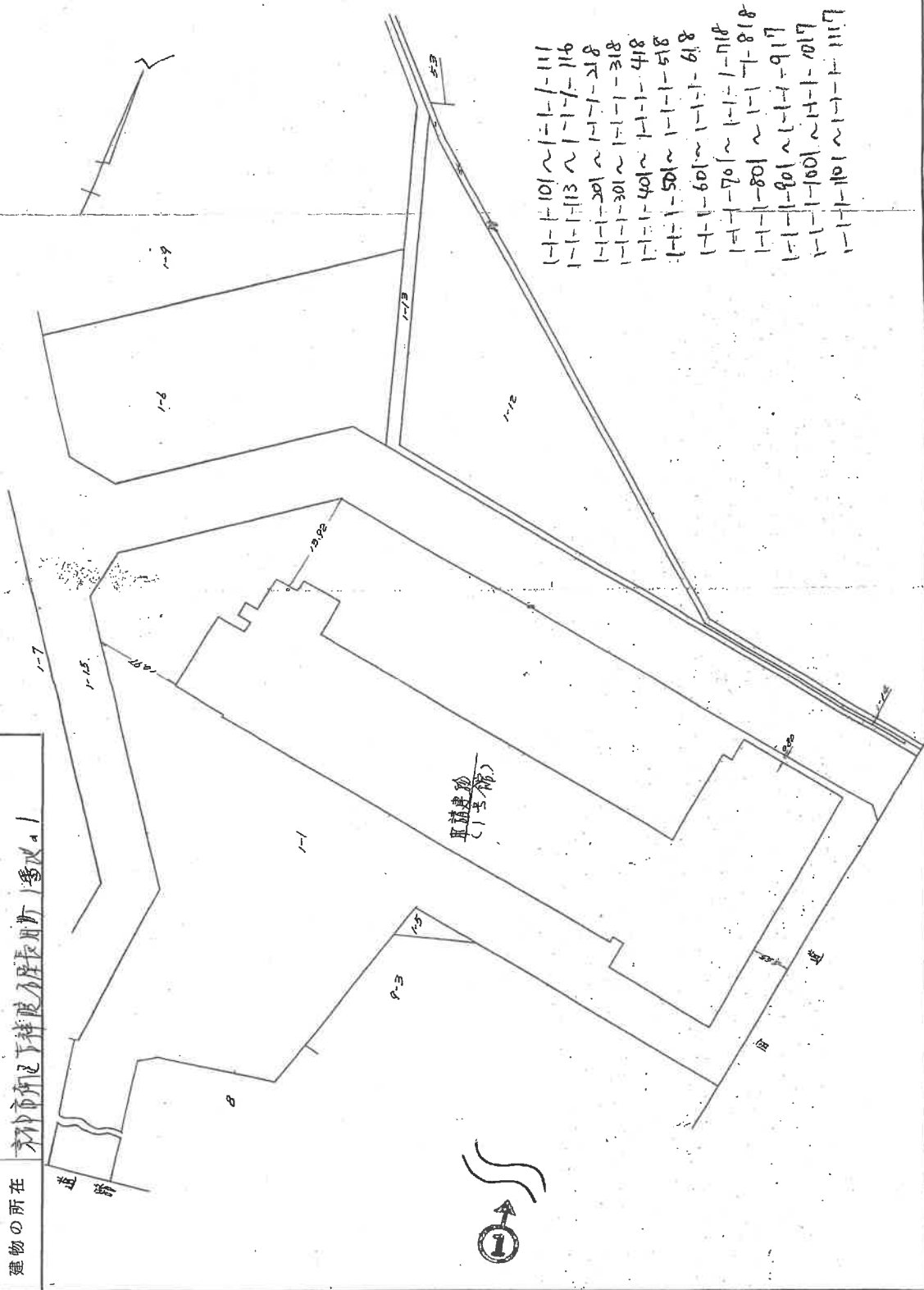
作製年月日
昭和50年4月1日

作製者

申請人

申請人

(本文裏用)



縮尺 1/600

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。
(京都地方法務局伏見出張所管轄)
令和6年10月25日 大阪法務局北出張所

令和6年10月25日

大阪法務局北出張所

炎時品也

20 ページ

地圖整理番号: M03383

(2/2)

面圖

叩 鞠 踟 家

石原長田附一審判官

建築物の所在

550.4.4

2F 1-1-201 1-1-1-218
3F 1-1-301 1-1-1-318
4F 1-1-401 1-1-1-418
5F 1-1-501 1-1-1-518
6F 1-1-601 1-1-1-618
7F 1-1-701 1-1-1-718
8F 1-1-801 1-1-1-818
9F 1-1-901 1-1-1-918

棟の建陶

$$\begin{aligned} (1) \quad 5.77 \times 8.33 &= 48.081 \\ (2) \quad 44.00 \times 1.40 &= 61.600 \\ (3) \quad 58.00 \times 1.00 &= 58.000 \\ (4) \quad 4.45 \times 4.637 &= 20.635 \\ (5) \quad 11.00 \times 11.87 &= 130.570 \\ (6) \quad 11.00 \times 36.00 &= 396.000 \\ (7) \quad 11.00 \times 180.00 &= 1980.00 \\ (8) \quad 11.00 + 180.00 &= 191.00 \\ (9) \quad 11.00 + 180.00 &= 191.00 \end{aligned}$$

昭和50年4月1日 製作年月日

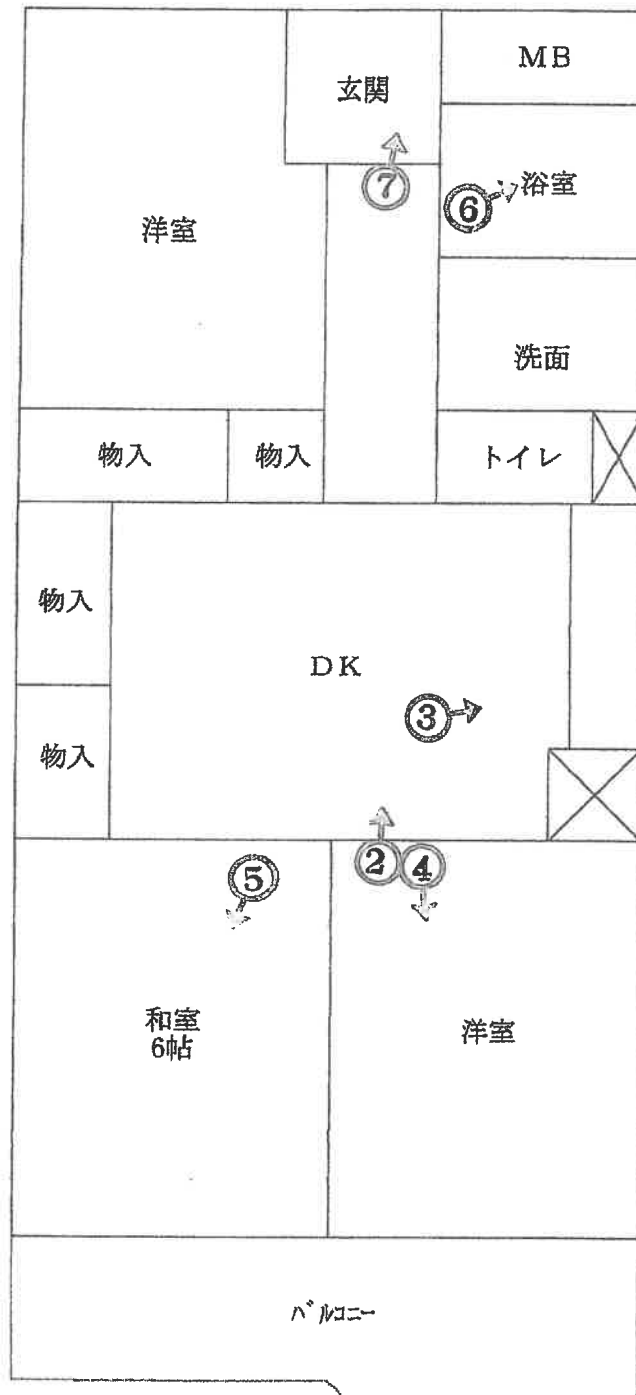
作者

人 羅 母

尺 1/400

(共文堂印)

建物見取図



写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



令和 6 年 (又) 第 77 号
令和 7 年 1 月 20 日 現地調査
令和 7 年 1 月 31 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

水 野 正 也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 4,110,000 円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「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東海道本線「桂川」駅の東方・道路距離約 1.7 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大規模開発された一団地のマンション	
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	市街化区域 工業地域 60 % 200 % (国道171号から25m以内:300%) 準防火地域 31 m 第4種高度地区 町並み型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域
画 地 条 件	間口 約44 m、奥行約 108 mの 不整形地 (1号館が存する1番1土地) 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 23 mの 国道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 北側幅員 約 9 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 2号道路) (1号館が存する1番1土地) 対象専有部分を含む1号館が存する画地のほか、2・3号館、4号館、5号館が各々存する4画地及び周辺の端画地等4画地の計8画地で構成され、幅員7.5m及び9mの市道で区画されている。	
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 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	繊維関連の工場跡において、1～5号館が一団地として開発(建築基準法第86条)されたものであり、現況の敷地は開発区域内に敷設された市道により分割されているが、増築、建替等に際しても、一団地としての計画による許認可を要する。 京都市水害ハザードマップにおいて浸水想定区域の記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	桂川ハイツ1号館
建物の用途	共同住宅 1～5号館計総戸数 688 戸（内店舗16戸） （内 1号館 193戸）
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50年2月28日 新築 経過年数： 約 50 年 経済的残存耐用年数： 約 10 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 11 階建
仕様	屋根： 陸屋根 外壁： モルタル 等 その他： 特になし
設備等	駐車場…348台（全館計）（内空き4台）、来客用駐車場、集会所、駐輪場、エレベーター…10基
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 あり 名称：桂川ハイツ団地管理組合法人 管理方式 委託管理 管理会社 (株)カンワバラ・デイズ 管理形態 管理人日勤（月～金及び第1週を除く土9:00～17:00）
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額： 令和7年1月 16 日現在 1,094,223,563 円 近い将来の大規模修繕計画の有無： あり（令和8年3月頃） 規約で特に留意すべき事項：ペット不可 その他： ・民泊禁止規定あり 対象建物は、旧耐震基準に基づいて建築されたマンションである。管理会社への聴取によると、平成29年3月に耐震診断を受けており、一部耐震指標を下回る箇所があるが、直ちに耐震補強工事が必要とまでの数値ではなく、以降も耐震補強工事は行われていないとの由。 対象建物は、建築時期からみてアスベスト建材が使用されている可能性があるが、管理会社への聴取によると、アスベスト調査は行われていないとの由。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	7 階 (709 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 55.89 m ² (登記面積)
間 取 り	3DK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備
保守管理の状態	やや劣る (玄関廻りにカビの付着が顕著である)
管 理 費 等	管理費: 8,690 円 (月額) 修繕積立金: 4,840 円 (月額) 水道料(実費): 遅延損害金: 年18.25% 滞納額: あり 2,916,237 円 (令和6年6月30日 現在) その他: 滞納額には、・水道料金・遅延損害金・違約金を含む。管理規約に、管理組合はこれらの滞納額を包括承継人及び特定承継人に請求できる旨の規定がある。 詳細は、現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	管理会社への聴取によると、令和6年7月以降の管理費・修繕費等については、所有者の成年後見人から支払われており、上記金額からの増加はないとの由。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
350,000	55.89	0.20	3,910,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 60 年、経過年数 50 年、経済的残存耐用年数 10 年、残価率 0.10

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 0.10 ＋(1－ 0.10)×経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数}×(1－観察減価 0.20)
＝ 0.20

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積計 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
172,000	0.90	25,095.91	1.00	6050/ 4816705	4,880,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都南 9-2

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
138,000 × 107/100 × 100/100 × 100/86 = 172,000

◇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： なし (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
100/95 × 100/100 × 100/90 × 100/100 = 100/86

イ 個別 格 差： 規模等 (0.90)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
3,910,000	4,880,000	1.00	8,790,000

ウ 個別格差： 階層、方位等

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	京都市南区吉祥院石原長田町:地番略	京都市南区吉祥院石原長田町:地番略
構造	SRC 造	SRC 造
階	5 階 / 11 階	9 階 / 11 階
面積	約 64 ㎡ (内法)	約 60 ㎡ (壁芯)
建築時期	昭和50年7月	昭和50年2月
取引時点	令和5年5月	令和6年12月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	138,000 円/㎡	231,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 点 修 正	標 準 化 地 域 品 等 比 較	建 物 品 等 比 較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	138,000	$\frac{100}{80}$	$\frac{107}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{90}{100}$	166,000
B	231,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{90}{100}$	214,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。							基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入)
							190,000

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
190,000	1.00	55.89	10,620,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層、方位等

3 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \div ウ \times エ$
840,000	1.00	10%	1.00	8,400,000

ア 総 収 益 : 周辺の賃料相場からの想定による。
 イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし (1.00)
 ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 10% と判断した。
 エ そ の 他 補 正 : 必要なし (1.00)

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	8,790,000	100%	8,790,000
② 比準価格	10,620,000	100%	10,620,000
③ 収益価格	---		8,400,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	9,850,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後 の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
9,850,000	90%	80%	58%	100%	4,110,000

イ 市場性修正： 工場跡地に5棟が一団地認定で開発されたマンションであり、通常の1敷地1棟のマンションに比して建替あるいは増改築に困難を伴うことを考慮した。

ウ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都南9-2)
所 在 : 京都市南区吉祥院這登中町51番
価 格 : 138,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「西大路」駅の 南 方、道路距離約 1.6 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 1418 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 南方 11 m 市道
用 途 指 定 等 : 工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模の事業所、倉庫等の建ち並ぶ工業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1: 敷地総額 1,531,692,000 円 (× 持分割合 6050 / 4816705)
建 物 2,303,900 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（一棟の建物の表示）

所 在 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番地 1

建物の名称 桂川ハイツ 1 号館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 石原長田町 1 番 1 の 1 の 7 0 9

建物の名称 1 号館 7 0 9 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 55.89 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 6029.43 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 7

地 目 宅地

地 積 8495.10 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 8

地 目 宅地

地 積 3258.50 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 9

地 目 宅地

地 積 6 6 5 5. 9 5 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 4 7. 1 8 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原長田町 1 番 1 4

地 目 宅地

地 積 7. 9 4 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原上川原町 5 3 番

地 目 宅地

地 積 3 9 7. 1 9 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 京都市南区吉祥院石原上川原町 7 0 番 2

地 目 宅地

地 積 4. 6 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4816705分の6050

土地の符号 2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4816705分の6050

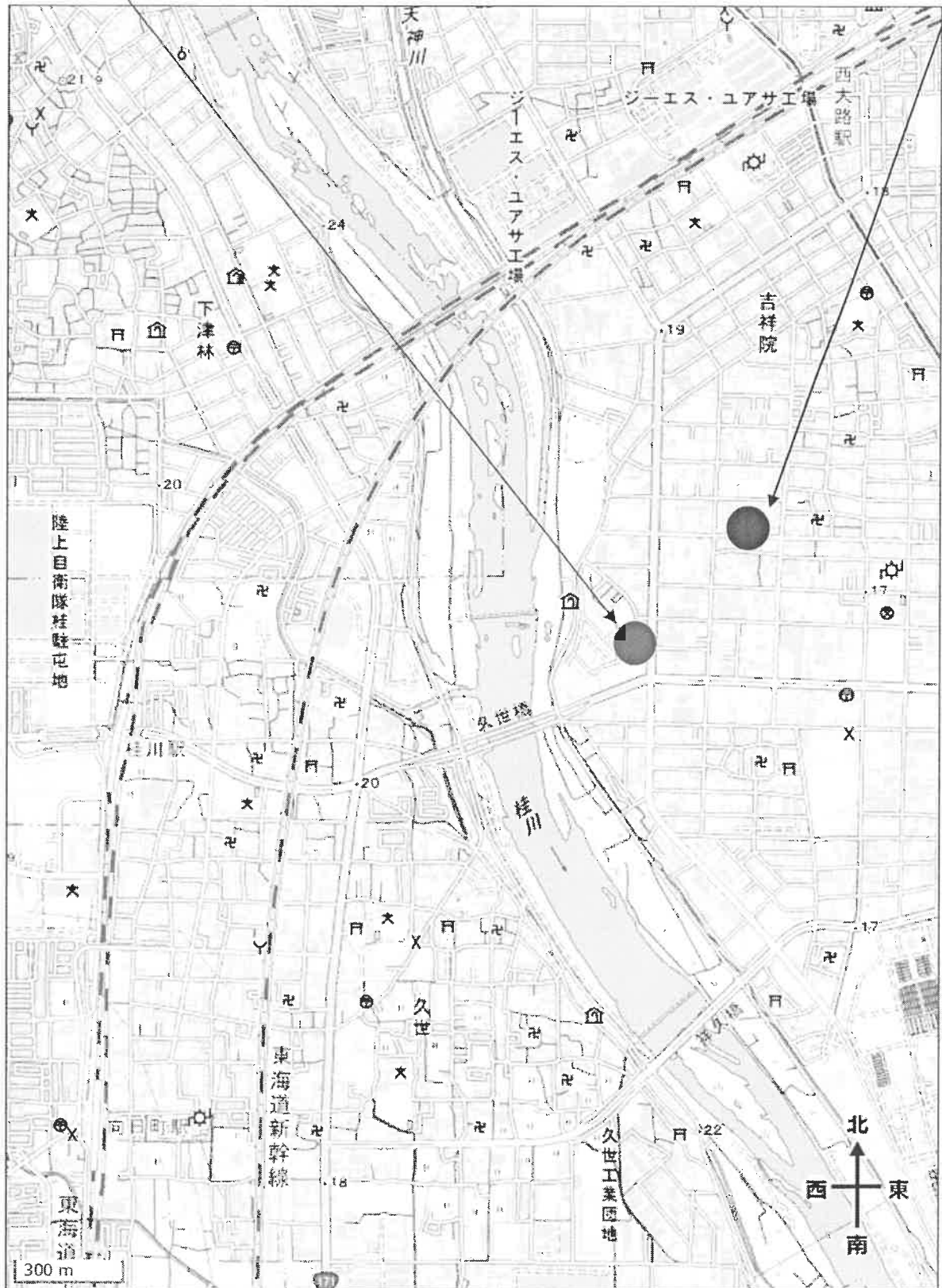


第1図 目的物件の位置図

方位：↑北

目的物件

地価公示京都南9-2



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用