

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「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12月24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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月22日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月 5日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1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12月24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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	10,000 8,000	一括	2,000	34,750	6,969
1	2,900				
2	5,600				
3	300				
4	300				
5	200				
6	700				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下 10 番地 1、10 番地 4

建物の名称 ジョイ長岡京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹ノ下 10 番 1 の 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 41.05 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10 番 1

地 目 宅地

地 積 461.71 平方メートル

共有者 A 持分 163344 分の 8210

3 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10 番 4

地 目 宅地

地 積 18.28 平方メートル

共有者 A 持分 163344 分の 8210

4 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下



物 件 目 録

地 番 11番1

地 目 宅地

地 積 28.32平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

5 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番33

地 目 宅地

地 積 1.69平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

6 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番34

地 目 宅地

地 積 59.36平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210



物件明細書

令和 6 年 5 月 1 5 日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 宮 下 宜 久

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が占有している。

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 長岡京市奥海印寺竹ノ下 10 番地 1、10 番地 4

建物の名称 ジョイ長岡京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹ノ下 10 番 1 の 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 41.05 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10 番 1

地 目 宅地

地 積 461.71 平方メートル

共有者 A 持分 163344 分の 8210

3 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10 番 4

地 目 宅地

地 積 18.28 平方メートル

共有者 A 持分 163344 分の 8210

4 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下



物 件 目 録

地 番 11番1

地 目 宅地

地 積 28.32平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

5 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番33

地 目 宅地

地 積 1.69平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

6 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番34

地 目 宅地

地 積 59.36平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210



令和5年（ヌ）第99号
令和6年1月10日受理
令和6年3月26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 長岡京市奥海印寺竹ノ下 10 番地 1、10 番地 4

建物の名称 ジョイ長岡京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹ノ下 10 番 1 の 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 41.05 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10 番 1

地 目 宅地

地 積 461.71 平方メートル

共有者 A 持分 163344 分の 8210

3 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10 番 4

地 目 宅地

地 積 18.28 平方メートル

共有者 A 持分 163344 分の 8210

4 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

物 件 目 録

地 番 11番1

地 目 宅地

地 積 28.32平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

5 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番33

地 目 宅地

地 積 1.69平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

6 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番34

地 目 宅地

地 積 59.36平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

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が異なる (☐ 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 ☐ 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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管 理 費 6, 5 0 0 円 修繕積立金 1 0, 0 0 0 円 水道料 実費請求 火災保険料 3 5 0 円 遅延損害金 年利 1 4 % 違約金としての弁護士費用等 令和 6 年 1 月 6 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成 3 0 年 1 月分～令和 6 年 1 月分 計 2, 2 2 7, 5 4 8 円		
管理費等照会先	ジョイ長岡京管理組合代理人弁護士事務所		
そ の 他	☒ 「その他の事項」のとおり		
土 地	物件 2、3、4、5、6		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 2、3、4、5、6) ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 2 乃至 6 の土地に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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」のおり		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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 添付した写真のとおり	
2 本件土地の状況	
(1) 物件2乃至6の土地は一体として本件建物が所在する一棟のマンション（ジョイ長岡京）の敷地として利用されている。	
(2) 物件2乃至6の土地は南東側で建築基準法上の道路（私道）に接している。	
(3) 物件2乃至6の土地は西側で河川に面している。また、北東側に未舗装の里道がある。	
(4) 現地概測の結果、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) 1階エントランスに設置されている集合ポストに債務者の姓の表示がある。	
(2) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）と符合した。	

(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
■管理組合代理人弁護士	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 大規模修繕は令和6年6月頃に予定しています。 4 水道料は使用料に応じて実費を2ヶ月毎に請求しています。 5 管理規約に基づき遅延損害金（年利14%）も請求いたします。
■債務者	1 私は本件建物に住んでいます。 2 本件建物は誰にも貸していません。 3 電気のブレーカーが一部故障しているため、トイレのコンセントは電気がつながりません。 4 ユニットバスの洗面台がぐらつくので、自分で補修しました。

(執行官の意見用)

執行官の意見	
1 目的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3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

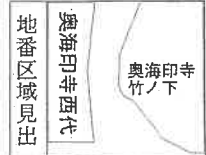
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年1月11日 16:10-16:20	物件所在地	外部調査, 写真撮影, 占有確認
6年1月12日	当庁	管理会社宛照会書送付
6年1月30日	当庁	債務者宛照会文書送付
6年2月7日 11:20-11:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 債務者と面談
6年3月22日 10:15-10:25	当庁	管理組合代理人弁護士に電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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。 ☐ 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

イ 25-6 25-8 ハ 3-10 12-3 あ 14-5 2-9 ト 11-15 11-20 リ 11-23 11-24 ル 11-25 つづく



(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	長岡京市奥海印寺竹ノ下				地番	10番1			
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系番号又は記号	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		

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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和5年10月25日

千葉地方法務局成田出張所

地図整理番号：M13525

登記官

(1/2)

ヲ 11-26
ワ 11-27
カ 11-28
コ 11-29
タ 11-30
レ 11-32
⑦ 11-33
ノ 12-17
ネ 6-4
ナ 7-13
ラ 7-14
ム 7-15

龍和六拾年 四月四日

[illegible]

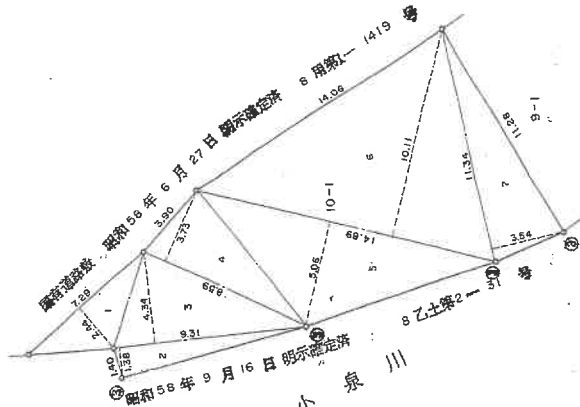
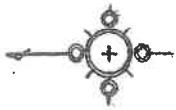
5008485

地積測量圖

番

Q1

長岡京市奥海印寺ノ下



*** キユウセキヨウ ***

チハツ	10-	1	タカ	ヒキ
フコウ	1	7.29	X	17.7876
	2	9.31	X	12.8478
	3	9.31	X	40.4054
	4	8.59	X	32.0407
	5	14.89	X	75.3434
	6	14.89	X	150.5379
	7	11.34	X	40.1436
			ハバヒキ	369.1064
			1/2	184.5532M ²

①	石	枕	境界標の種類
②	コンクリート	枕	
③	金	属	
④			

縮尺 $\frac{1}{250}$

由請人

(S. 60 年 8 月 25 日作廢)

作者

(タムギの魂)

登記年月日：昭和60年4月4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。
(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)
令和5年10月25日 千葉地方法務局成田出張所

附件 4

地图整理番号: M13526

昭和61年2月27日

地積測量図

地番 10-4

土地の所在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

5008487

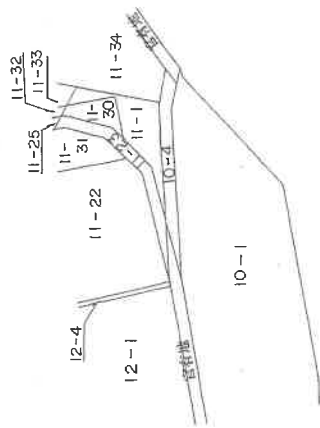
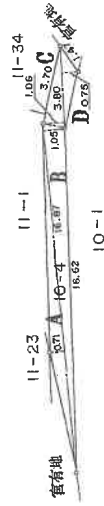
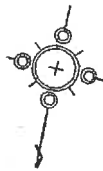
土地所在図

登記年月日：昭和61年2月28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。
 (京都地方方法務局嵯峨出張所管轄)
 令和5年10月25日 千葉地方方法務局成田出張所

登記官

9ページ



求積表

地番	符号	大斜	小斜	倍	面積
10-4	A	16.87	0.71	11.9777	
	B	16.87	1.05	17.7135	
	C	3.80	1.06	4.0280	
	D	3.80	0.75	2.8500	
計					36.5692
面積					18.2846 M ²

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

(S.61年2月27日作製)

作製者

(タテマ)

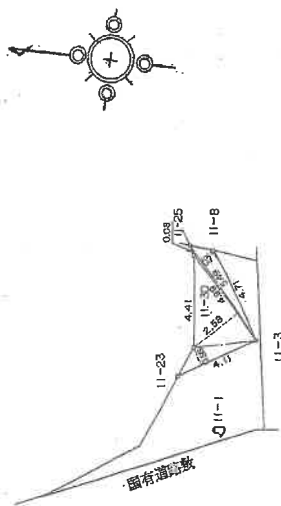
登記年月日：昭和61年2月19日

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。
 令和5年11月21日 京都地方方法務局嵯峨出張所

登記官

地積測量図

地積 11-30
 土地の所在 長岡京市奥海印寺竹ノ下



*** キロメートル ***

面積	11-30	面積	11-30
1	4.11 X	0.93	0.93
2	4.99 X	2.58	2.58
3	5.49 X	0.08	0.08
4	5.49 X	0.77	0.77
		ハイツ	1/2
		コホ	39.008100
		ソウガイ	10.681500
		メノキ	28.326600M ²

面積 11-1

(ふりかき)

作製者

申請人

(S.61年2月5日作成)

縮尺 1/250

昭和61年2月19日

登記年月日：昭和61年2月19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。
令和5年11月21日 京都地方方法務局嵯峨出張所

登記官

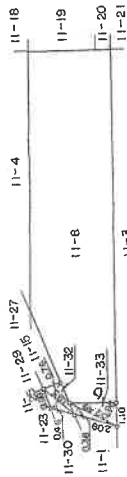
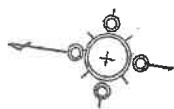
11 ページ

5002510

地積測量図

地積番 11-32, 11-33

土地の所在 長岡京市奥海印寺竹ノ下



*** キワセ地帯 ***

チハツ	11-32	チハツ	11-33
ワゴウ	1	チハツ	チハツ
	2	1.93	0.46
		1.93	0.76
			ハツ
			1/2
			0.8878
			1.4668
			2.3546
			1.1773M ²

チハツ	11-33	チハツ	11-33
ワゴウ	3	チハツ	チハツ
	4	2.49	0.98
		2.49	0.98
			ハツ
			1/2
			0.9462
			2.4402
			3.3864
			1.6932M ²

チハツ	11-8	チハツ	11-8
ワゴウ	3	チハツ	チハツ
	4	2.49	0.98
		2.49	0.98
			ハツ
			1/2
			0.9462
			2.4402
			3.3864
			1.6932M ²

コウホ
ソウタイ
メツ

(タテマ)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(S.61年2月5日作製)

登記年月日：昭和61年2月28日

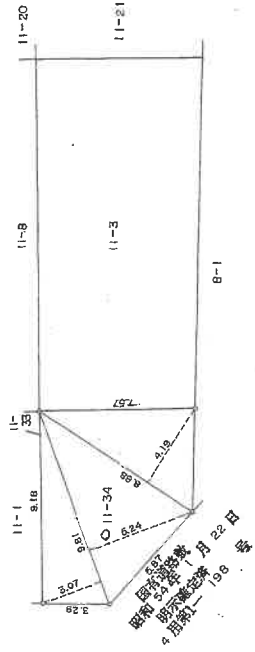
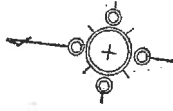
5008511

地積測量圖

11-34

番地 113

土地の所在



*** 7272737 ***

チハツ	○	11-	34
ウ	チハツ	9.81	X
2	1	9.81	X
1	2	9.81	X
3	3	8.88	

チハツ	11-	3
ウ	チハツ	9.81
2	1	9.81
1	2	9.81
3	3	8.88

チハ"ン 11- 3

コウホ
ソウガイ
メンモキ

11-2. 11-25-11-16-11-11

人請申

縮尺 1/250

(S.61年2月5日作製)

著作

(タケザノ殿)

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5年11月21日 京都地方方法務局嵯峨出張所

京都地方法務局嵯峨出張所

陈鹤琴

昭和61年 8月 17日

68A133

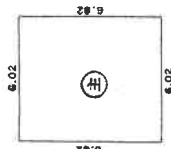
321494

各階平面図

建物図面

家屋番号 竹ノ下10-1-302

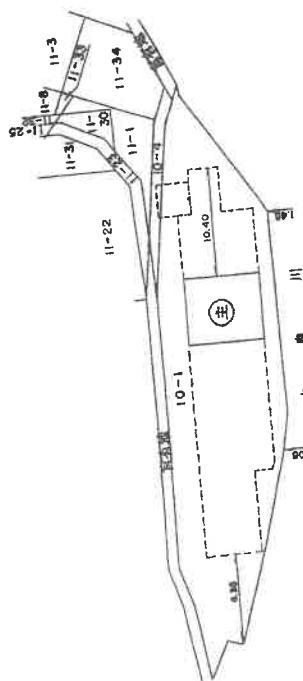
建物の所在 長岡京市奥海印寺竹ノ下1.0番地1.10番地4



求 積

$$6.02 \times 6.82 = 41.0564$$

床面積 41.05 M²



建物の存する部分3階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

昭和61年 8月 8日作成

作製者

登記年月日：昭和61年3月17日

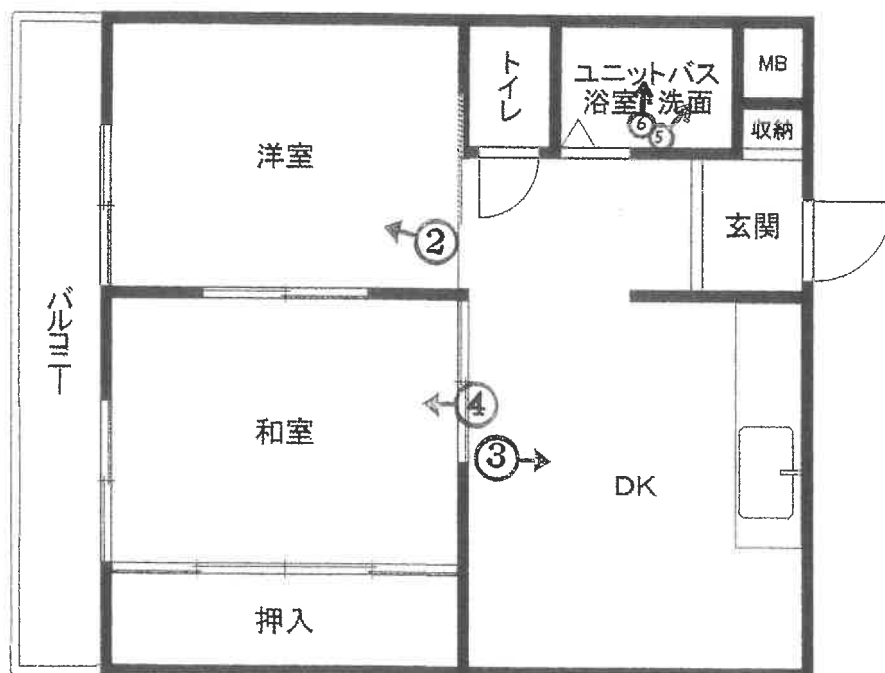
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都地方法務局 建物出賃所管課)

令和5年10月25日

千葉地方法務局 成田出張所

登記官

写真撮影位置方向





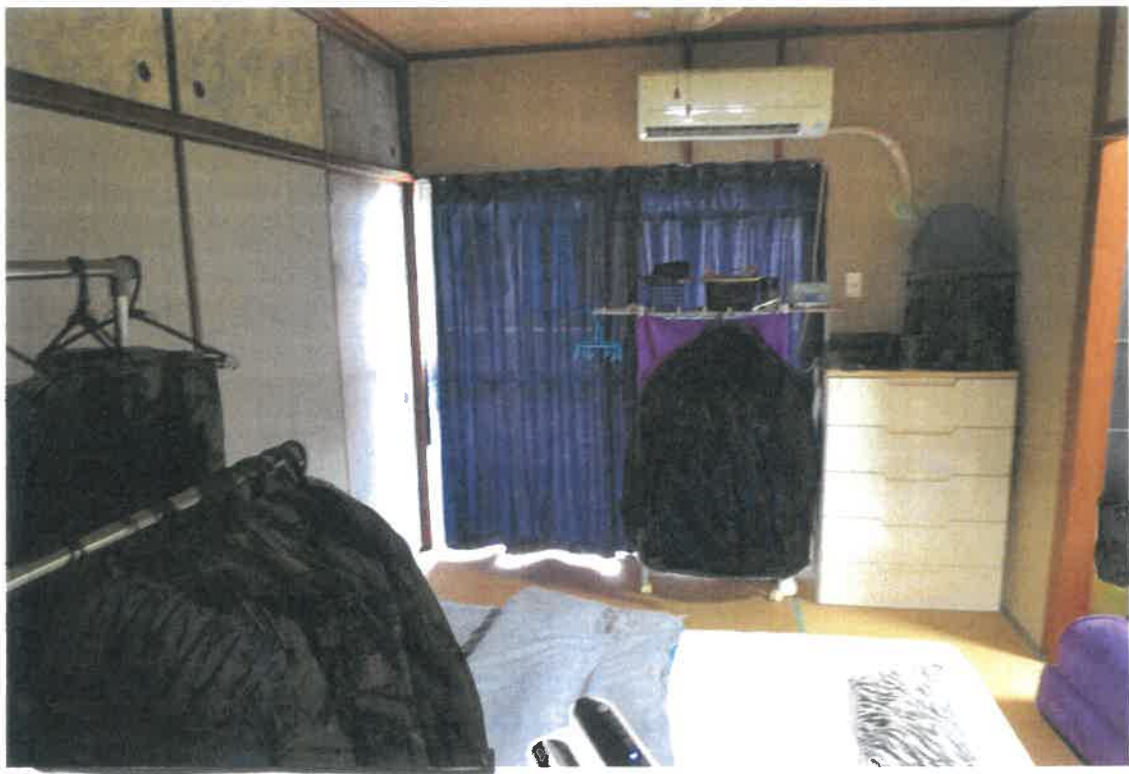
1



2



3



4



5



6

求 意 見 書

宇 野 行 将 殿

令和 7年 9月 9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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月 11日
評価人

宇野 行将



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下 10番地1、10番地4

建物の名称 ジョイ長岡京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹ノ下 10番1の302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 41.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10番1

地 目 宅地

地 積 461.71平方メートル

共有者 坂口嘉幸 持分163344分の8210

3 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10番4

地 目 宅地

地 積 18.28平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

4 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下



物 件 目 録

地 番 11番1

地 目 宅地

地 積 28.32平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

5 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番33

地 目 宅地

地 積 1.69平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

6 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番34

地 目 宅地

地 積 59.36平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	170,000	2,900	0
2	330,000	5,600	0
3	20,000	300	0
4	20,000	300	0
5	10,000	200	0
6	40,000	700	0
1～6	590,000	10,000	一括
(備 考)			
令和7年6月30日付け求意見に対する申立債権者提出の回答書記載の管理費等 滞納額305万円を考慮した金額			



求 意 見 書

宇 野 行 将 殿

令和 7年 2月 3日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 2月 5日

評価人

宇野 行将

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下 10 番地 1、10 番地 4

建物の名称 ジョイ長岡京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹ノ下 10 番 1 の 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 41.05 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10 番 1

地 目 宅地

地 積 461.71 平方メートル

共有者 A 持分 163344 分の 8210

3 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10 番 4

地 目 宅地

地 積 18.28 平方メートル

共有者 A 持分 163344 分の 8210

4 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下



物 件 目 録

地 番 11番1

地 目 宅地

地 積 28.32平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

5 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番33

地 目 宅地

地 積 1.69平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

6 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番34

地 目 宅地

地 積 59.36平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

宇 野 行 将 殿

令和 6年 8月30日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 官 下 宜 久

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年 9月 5日

評価人

宇野 行将

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下 10番地1、10番地4

建物の名称 ジョイ長岡京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹ノ下 10番1の302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 41.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10番1

地 目 宅地

地 積 461.71平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

3 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10番4

地 目 宅地

地 積 18.28平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

4 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下



物 件 目 録

地 番 11番1

地 目 宅地

地 積 28.32平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

5 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番33

地 目 宅地

地 積 1.69平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

6 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番34

地 目 宅地

地 積 59.36平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210



(別紙)

[illegible]

令和 5 年 (又) 第 99 号
令和 6 年 2 月 7 日 現地調査
令和 6 年 2 月 8 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

一括価格			
金		1,380,000	円
内訳価格			
物件1（建物）	金	410,000	円
物件2（土地）	金	780,000	円
物件3（土地）	金	40,000	円
物件4（土地）	金	40,000	円
物件5（土地）	金	10,000	円
物件6（土地）	金	100,000	円

- 1 一括価格は、物件1から6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2から6の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷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	(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	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
5	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
6	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	「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 2～6)

位 置 ・ 交 通	阪急京都本線「長岡天神」駅の西方・道路距離約 2.2 km 最寄バス停「上ノ町」の南西方・約 360m(徒歩 約 5分) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件土地は長岡京市の郊外寄りに位置し、周辺は小規模開発された戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 % 準防火地域 第1種高度地区(最高15m) 景観計画区域(西山・山麓景観区域) 誘導敷地面積75㎡、宅地造成工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり(南東端が該当)
画 地 条 件	間口 約6 m、奥行約 60 mの 不整形地 第 5図(建物図面写)のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員 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	・本件土地の北東側に未舗装の里道がある。 ・本件土地は西側で一級河川小泉川に面している。 ・京都府マルチハザードマップ情報提供システムによると、本件土地の南東端部分が家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれる。 ・建築計画概要書によると本件土地は以前缶詰工場の敷地として利用されていた。	

2 建物の概況 (物件 1)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ジョイ長岡京 (登記上「ジョイ長岡京」)
建物の用途	共同住宅 (総戸数 20 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61年3月1日 新築 経過年数: 約 38 年 経済的残存耐用年数: 約 12 年
構造	鉄筋コンクリート 造 4 階建
仕様	屋根: 陸屋根 等 外壁: 吹付タイル、タイル貼り 等 その他: 特になし
設備等	駐車場4台、駐輪場等
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: ジョイ長岡京 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 グローバルコミュニティ株式会社 管理形態 管理人なし
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和6年1月 6 日現在 14,443,800 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 有(令和6年6月頃) 駐車場の空き状況: 空きなし 規約で特に留意すべき事項: ペット飼育不可、民泊禁止の規定あり その他: ・本件マンションは建築確認、工事完了検査ともに行われている。 ・本件マンションにエレベーターは設置されていない。また、集会所、管理人室、来客用駐車場、オートロック、宅配ボックスはない。 ・本件マンションに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。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	3 階 (302 号室) 主要開口部の方位: 南西 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 41.05 m ² (登記面積)
間 取 り	2DK (建物見取図参照)
仕 様	天 井 : ビニールクロス、木製天井板等 床 : フローリング、畳、CFシート等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 6,500 円 (月額) 修繕積立金: 10,000 円 (月額) 滞納額: 有り 2,227,548 円 (令和6年1月6日 現在) その他: 滞納額には、火災保険料、水道使用料、違約金としての弁護士費用、遅延損害金等を含む。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	・本件建物の電気ブレーカーが一部故障しており、トイレのコンセントに不具合がある。 ・本件建物のユニットバス洗面台にぐらつきがあるため、所有者がテープで補修している。 ・所有者は平成19年頃の入居時に壁紙を貼り替えている。所有者が行った設備の修繕は流し台の水栓交換程度で、大幅なリフォームは行われていない。入居以前のリフォームの有無については不詳である。

第5 評価額算出過程

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2～6）

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	共有持分 オ	土地の 権利の 種 類 カ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	128,000	0.68	461.71	1.00	8210/ 163344	1.00	2,020,000
3	128,000	0.68	18.28	1.00	8210/ 163344	1.00	80,000
4	128,000	0.68	28.32	1.00	8210/ 163344	1.00	120,000
5	128,000	0.68	1.69	1.00	8210/ 163344	1.00	10,000
6	128,000	0.68	59.36	1.00	8210/ 163344	1.00	260,000

ア 標準画地価格

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 長岡京 -12

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/㎡)

175,000 × 102/100 × 100/103 × 100/135 = 128,000

◇ 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 (1.03)

◇ 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 × 100/104 × 100/130 × 100/100 = 100/135

イ 個 別 格 差 : 不整形、間口狭小、行き止まり道路等 (0.68)

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。

オ 共有持分割合 : 登記上の割合による。

カ 土地の権利の種類 : 所有権

② 建物価格（物件1）

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。

番号	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
1	280,000	41.05	0.28	3,220,000

イ 専有面積 : 登記数量による。

ウ 現価率

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 38 年、経済的残存耐用年数 12 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 0.10)
= 0.28

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
2	2,020,000	40%	敷地占有利益	810,000
3	80,000	40%	敷地占有利益	30,000
4	120,000	40%	敷地占有利益	50,000
5	10,000	40%	敷地占有利益	0
6	260,000	40%	敷地占有利益	100,000

イ 土地利用権等割合： 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 イ (円)	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ エ	価格 割合
1	3,220,000	+990,000	0.90	3,790,000	73.7%
2	2,020,000	−810,000		1,090,000	21.2%
3	80,000	−30,000		50,000	1.0%
4	120,000	−50,000		60,000	1.2%
5	10,000	0		10,000	0.2%
6	260,000	−100,000		140,000	2.7%
合 計				5,140,000	100.0%

ウ 個別格差率： 階層、方位、リフォームの必要性等

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	長岡京市馬場一丁目:地番略	長岡京市奥海印寺竹ノ下:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	3 階 / 5 階	1 階 / 4 階
面積	約 57 ㎡ (内法)	約 40 ㎡ (内法)
建築時期	昭和50年11月	昭和61年3月
取引時点	令和2年4月	-
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	181,000 円/㎡	137,000 円/㎡

(比準表)

比準表)								
番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 点 修 正	標 準 化 補 正	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	181,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{110}$		137,000
B	137,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		143,000
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)
								140,000

(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
140,000	0.90	41.05	5,170,000

イ 個別格差：階層、方位、リフォームの必要性等

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。

(1) 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	$ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
600,000	1.00	12%	1.00	5,000,000

- 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 12% 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
積算価格	5,140,000	100%	5,140,000
比準価格	5,170,000	100%	5,170,000
収益価格	-----		5,000,000
調整後の価格 (万円未満四捨五入)	5,140,000		

イ 占有減価修正：修正の必要はない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	5,140,000	73.7%	3,790,000
2		21.2%	1,090,000
3		1.0%	50,000
4		1.2%	60,000
5		0.2%	10,000
6		2.7%	140,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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。

番号	案分後の価格 (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
1	3,790,000	90%	80%	15%	100%	410,000
2	1,090,000	90%	80%			780,000
3	50,000	90%	80%			40,000
4	60,000	90%	80%			40,000
5	10,000	90%	80%			10,000
6	140,000	90%	80%			100,000
一括価格 (合計)						1,380,000

イ 市場性修正： 建物の状況、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮した。

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。

オ その他控除減価： 減価の必要はない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 地価公示標準地 (長岡京-12)

所 在 : 長岡京市奥海印寺岡本5番8
価 格 : 175,000 円/㎡
位 置 : 阪急京都本線「長岡天神」駅の 南西 方、道路距離約 1.5 km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 82 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件1: 建 物	2,176,234	円		
物件2: 土 地	29,634,394	円	(× 持分割合 4105 /	81672)
物件3: 土 地	1,173,283	円	(× 持分割合 4105 /	81672)
物件4: 土 地	1,817,690	円	(× 持分割合 4105 /	81672)
物件5: 土 地	108,470	円	(× 持分割合 4105 /	81672)
物件6: 土 地	3,809,962	円	(× 持分割合 4105 /	81672)

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 長岡京市奥海印寺竹ノ下 10 番地 1、10 番地 4

建物の名称 ジョイ長岡京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹ノ下 10 番 1 の 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 41.05 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10 番 1

地 目 宅地

地 積 461.71 平方メートル

共有者 A 持分 163344 分の 8210

3 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 10 番 4

地 目 宅地

地 積 18.28 平方メートル

共有者 A 持分 163344 分の 8210

4 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

物 件 目 録

地 番 11番1

地 目 宅地

地 積 28.32平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

5 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番33

地 目 宅地

地 積 1.69平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

6 所 在 長岡京市奥海印寺竹ノ下

地 番 11番34

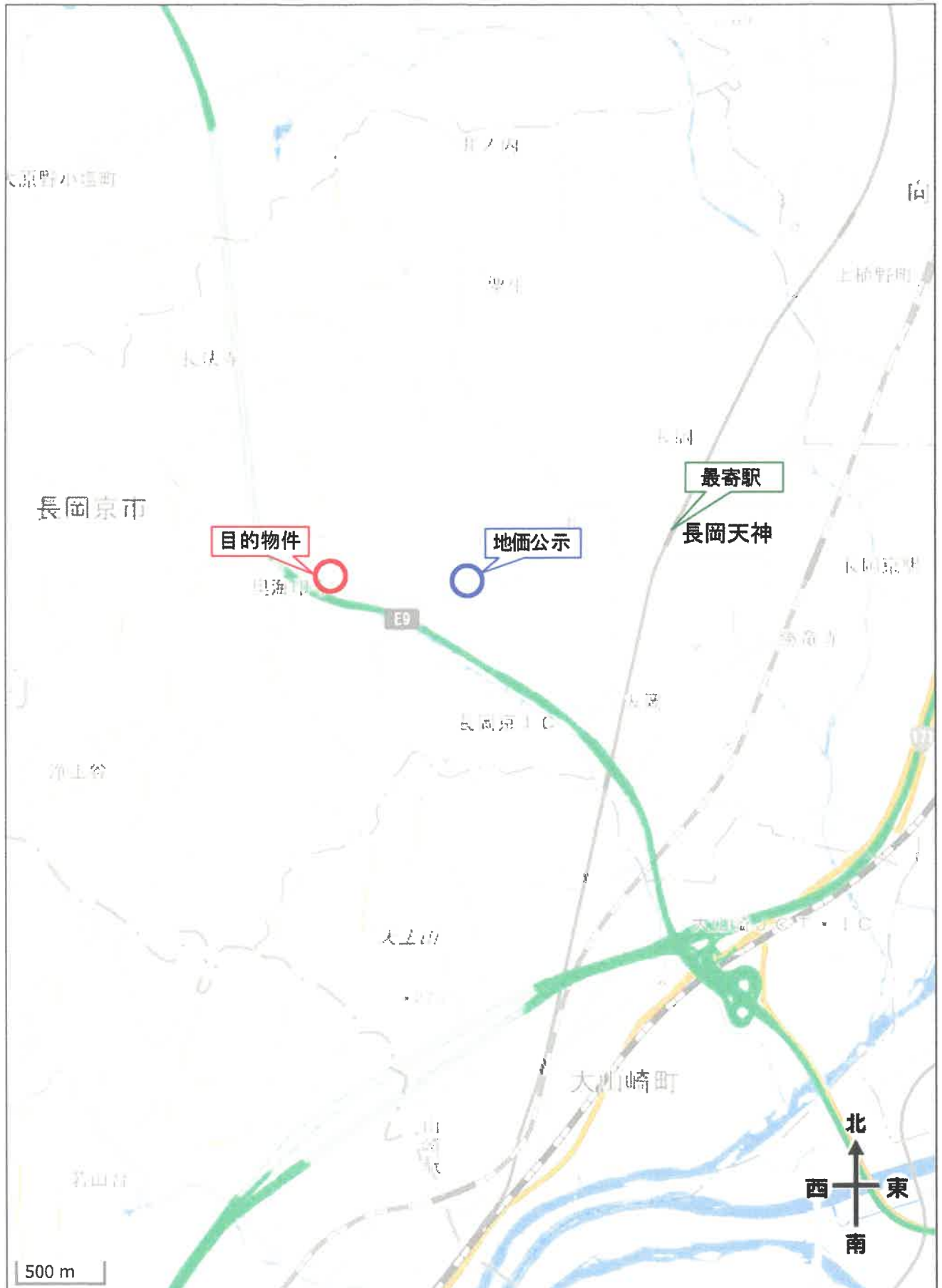
地 目 宅地

地 積 59.36平方メートル

共有者 A 持分163344分の8210

第 1 図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用