

## 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。

令和7年(又)第103号

注 意

本件については、差押債権者の買受申出額(6136万円)に達しない額での買受申出はできません。

以上

## 期間入札の公告

令和 8年 6月24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 8年 7月 9日から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 6日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
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 8年 6月24日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 京都市中京区壬生土居ノ内町   |
|   | 地 番   | 42番3  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 252.07平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 京都市中京区壬生土居ノ内町 42番地3                                   |
|   | 家屋 番号 | 42番3  |
|   | 種 類   | 共同住宅  |
|   | 構 造   | 鉄骨造かわらぶき・陸屋根3階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 128.21平方メートル<br>2階 131.21平方メートル<br>3階 131.21平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月27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, 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】

積水ハウスシャームゾンPM関西株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

101号室につき転借人Aが占有している。

102号室につき転借人Bが占有している。

201号室につき転借人Cが占有している。

202号室につき転借人Dが占有している。

301号室につき転借人Eが占有している。

302号室につき転借人F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】

隣地との境界が不明確である。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関



係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 京都市中京区壬生土居ノ内町   |
|   | 地 番   | 42番3  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 252.07平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 京都市中京区壬生土居ノ内町 42番地3                                   |
|   | 家屋 番号 | 42番3  |
|   | 種 類   | 共同住宅  |
|   | 構 造   | 鉄骨造かわらぶき・陸屋根3階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 128.21平方メートル<br>2階 131.21平方メートル<br>3階 131.21平方メートル |



令和7年(又)第103号  
令和7年10月29日受理  
令和8年2月18日提出

# 現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市中京区壬生土居ノ内町  
地 番 42番3  
地 目 宅地  
地 積 252.07平方メートル
- 2 所 在 京都市中京区壬生土居ノ内町 42番地3  
家屋 番号 42番3  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造かわらぶき・陸屋根3階建  
床 面 積 1階 128.21平方メートル  
2階 131.21平方メートル  
3階 131.21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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を共同住宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
2	■全部 ----- 積水ハウスシャームゾ ンPM関西株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・10・11 ----- 自 R6・10・12 至R36・10・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 768,600円 ----- □敷 □保	「執行官の意見のとお り」
2	■101号室 ----- A	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・6・14 ----- 自 R7・6・14 至 R9・6・30	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 153,000円 ----- ■敷 □保 30,000円	共益費月10,000円 クリーニング特約料 55,000円 (税込)
2	■102号室 ----- B	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・10・12 ----- 自 R6・10・12 至 R8・10・31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 105,000円 ----- ■敷 □保 50,000円	共益費月9,000円 クリーニング特約料 44,000円 (税込)
2	■201号室 ----- C	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・10・12 ----- 自 R6・10・12 至 R8・10・31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 156,000円 ----- ■敷 □保 70,000円	共益費月9,000円 クリーニング特約料 55,000円 (税込)
2	■202号室 ----- D	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・10・12 ----- 自 R6・10・12 至 R8・10・31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 115,000円 ----- ■敷 □保 50,000円	共益費月9,000円 クリーニング特約料 44,000円 (税込)
2	■301号室 ----- E	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・10・13 ----- 自 R6・10・13 至 R8・10・31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 158,000円 ----- ■敷 □保 70,000円	共益費月9,000円 クリーニング特約料 55,000円 (税込)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■302号室 ----- F	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・10・12 ----- 自 R6・10・12 至 R8・10・31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 117,000円 ----- ■敷 □保 50,000円	共益費月9,000円 クリーニング特約料 44,000円(税込)
	□ -----	□居 □事 □店 □倉 □他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□ -----	□居 □事 □店 □倉 □他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□ -----	□居 □事 □店 □倉 □他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□ -----	□居 □事 □店 □倉 □他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□ -----	□居 □事 □店 □倉 □他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 本件土地の状況

- (1) 東側で建築基準法の道路（市道）と接している。また、西側で建築基準法の道路（私道）と接している。
- (2) 西側には道路負担部分（約15.8㎡）がある。なお、道路負担部分の面積は、法務局資料及び現地調査から得られた結果であるが、各筆の筆界が不分明であることから、最終的には土地家屋調査士等の専門家の調査を要すると思われる。
- (3) 本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

## 3 本件建物の状況

- (1) 不動産一括賃貸借契約書及び各貸室賃貸借契約書の記載から、ペットの飼育は可である。（飼育可能なペットは、室内小型犬と猫の計2匹のみ）
- (2) 101号室には犬1匹、102号室には猫1匹、201号室には猫2匹が飼育されている。
- (3) 301号室及び302号室の貸室賃貸借契約書では、太陽光発電設備により電気代の収入の低減及び売電収入がある物件であることが記載されている。
- (4) 301号室及び302号室には太陽光発電用の電力モニターが設置されている。ただし、屋根上の太陽光発電パネル等は確認できなかった。
- (5) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(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
■積水ハウスシャーマゾンPM関西株式会社 (以下「転貸会社」という。) 担当者	1 当社は本件建物を所有者から借りて、各部屋の占有者に転貸しています。 2 当社と所有者との間の契約内容は不動産一括賃貸借契約書のとおりです。 なお、当初の本契約は所有者の銀行のローンの審査に時間を要したため、 契約期間等が変更されています。 3 本契約の賃料は2年毎に改定されます。 4 本契約の契約期間は令和36年10月31日までです。 5 令和16年10月1日以降、転借人の退去の都度、当社は所有者に対して 当該住戸にかかる賃料の1ヶ月分の支払いが免除されます。 6 当社と本件建物の各部屋の占有者とは転貸借契約を締結しており、契約 内容は各貸室賃貸借契約書のとおりです。 7 本件建物の住戸は6室で満室の状態です。なお、当社は所有者から別途 本件建物の管理も委託されています。 8 今回、当社は、本契約の解除事由に該当するために契約解除通知書を所 有者宛に内容証明郵便及び書留郵便で送付しました。所有者が書類を受け 取らなかったため、当社ではこの状況では所有者との契約が解除されてい ないと考え、今までどおり、転貸人として各部屋の占有者から毎月賃料を 受け取り、所有者には毎月賃料を支払っています。 9 なお、今後の状況によっては、当社と所有者との契約は解除される可能 性があります。その場合は、それ以降、契約書のとおり所有者は当社の転 貸人としての地位を承継することになると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 101号室占有者A	1 私は転貸会社からこの部屋を借りて住んでいます。 2 契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 3 敷金は30,000円支払いました。
■ 102号室占有者B	1 私は転貸会社からこの部屋を借りて住んでいます。 2 契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 3 敷金は50,000円支払いました。
■ 201号室占有者C	1 私は転貸会社からこの部屋を借りて住んでいます。 2 契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 3 敷金は70,000円支払いました。
■ 202号室占有者D	1 私は転貸会社からこの部屋を借りて住んでいます。 2 契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 3 敷金は50,000円支払いました。
■ 301号室占有者E	1 私は転貸会社からこの部屋を借りて住んでいます。 2 契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 3 敷金は70,000円支払いました。
■ 302号室占有者F	1 私は転貸会社からこの部屋を借りて住んでいます。 2 契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 3 敷金は50,000円支払いました。

(執行官の意見用)

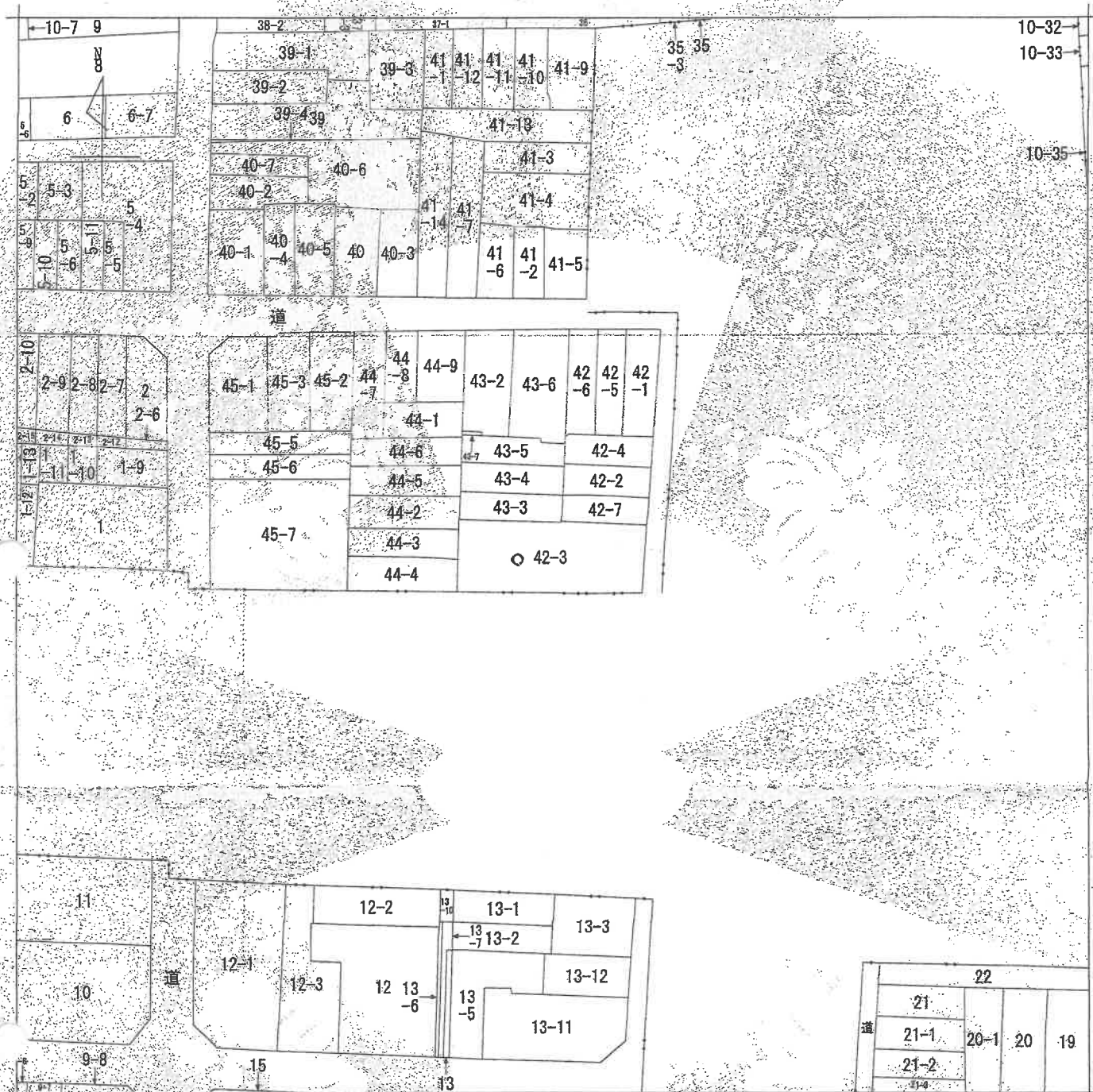
執行官の意見
<p>1 目的物件の状況は地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。</p> <p>2 立入調査の結果、契約書の記載及び関係人の陳述等から、2乃至4ページのとおり認定した。</p> <p>3 提出された契約書及び関係人の陳述等から、転貸会社の占有権原は賃借権、各部屋の占有者の占有権原は転借権と考える。なお、転貸会社から所有者宛の契約解除通知書が提出されたが、関係人の陳述等から所有者がその通知書を受け取っていないため、契約は解除されず、所有者と転貸会社の間で契約は継続していると考え。そのため、所有者、転貸会社、各部屋の占有者の権利関係に変更はなく、転貸会社の占有権原は賃借権、各部屋の占有者の占有権原は転借権のままである。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

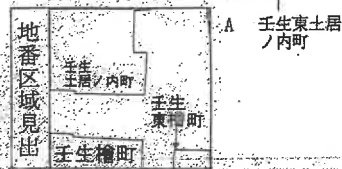
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月30日 11:40-11:50	物件所在地	外部調査、写真撮影、占有確認
7年11月5日	当庁	ライフライン調査
7年11月12日 9:20-9:30	物件所在地	各居住者宛照会文書投函
7年11月19日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年11月27日	当庁	転貸会社宛照会文書送付
7年12月2日 16:00-16:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、302号室占有者と面談
7年12月8日 9:45-11:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、101、102、201、202、301号室占有者と面談
8年2月16日 16:30-16:50	当庁	転貸会社担当者に電話聴取
7年2月17日 8:30-8:40	京都地方法務局	履歴事項全部証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月8日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1-6



(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	京都市中京区壬生土居ノ内町		地番	42番3	
出方	縮尺不明	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月16日  
京都地方法務局

地図整理番号：M61332  
(1/1)

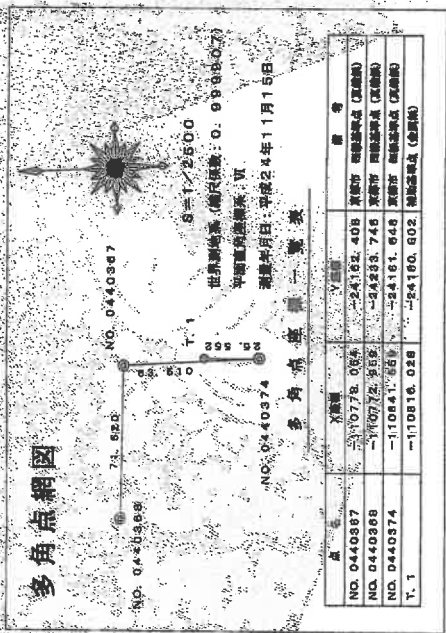
登記官

8 1-3

図 土地積量所在図

地番 42-3 42-7

土地の所在 京都市中京区五生土居ノ内町



点	X座標	Y座標	備考
NO. 0440367	-110772.028	-24182.408	基測所 地籍測量点 (座標)
NO. 0440368	-110772.952	-24233.748	京都市 地籍測量点 (座標)
NO. 0440374	-110841.557	-24181.848	京都市 地籍測量点 (座標)
T. 1	-110816.028	-24180.802	地籍測量点 (座標)

求積表

地番	X n	Y n	Y nH - Y n-1	X nH - Y n-1	X n · (Y nH - Y n-1)
K1	-110805.868	-24182.478	15.234	-1688016.593112	
K4	-110805.189	-24177.464	15.017	-1663978.690383	
K12	-110805.056	-24177.481	13.059	-1443592.233914	
K11	-110805.548	-24164.435	12.889	-1424881.362168	
P. 3	-110810.518	-24164.802	-0.366	39780.976982	
P. 2	-110815.125	-24164.754	-0.217	24046.882125	
K7	-110815.528	-24164.519	-0.784	1084219.125632	
K8	-110815.140	-24174.516	-16.112	1785463.538806	
K9	-110815.183	-24180.953	-18.120	2007870.693200	
K10	-110814.814	-24182.058	-11.547	1279579.811368	
合計				804151313	
合計面積				252.0766665	
				252.07 ㎡	

地番	X n	Y n	Y nH - Y n-1	X nH - Y n-1	X n · (Y nH - Y n-1)
K12	-110801.846	-24177.481	-12.950	-1451554.372720	
K3	-110801.710	-24177.955	13.089	-1451266.817840	
K5	-110802.324	-24164.257	12.814	-1430401.841274	
K11	-110808.548	-24164.435	-13.204	1463086.620589	
合計面積				56.0184020	
				56.01 ㎡	

(注: 単位は㎡)

引張点座標一覧表

点番	X座標	Y座標	備考
K1	-11082.754	-24159.584	地籍測量点
K2	-110818.02	-24161.932	地籍測量点
K3	-110807.486	-24184.100	地籍測量点
K4	-110818.036	-24194.559	地籍測量点

地籍簿の種別	種別	面積
①	石積簿	252.0766665
②	全簿	27.583
③	コンクリート積簿	18.760
④	プラスチック積簿	22.819
⑤	他積簿	3.101
⑥	他積簿	19.394
⑦	他積簿	19.760

引張点	種別	面積
K1	石積簿	252.0766665
K2	全簿	27.583
K3	コンクリート積簿	18.760
K4	プラスチック積簿	22.819
K5	他積簿	3.101
K6	他積簿	19.394
K7	他積簿	19.760

作成者

申請人

縮尺 1/250

測量年月日: 平成24年11月15日

京都市土地積量所在土地用紙

登記年月日: 平成24年11月15日

これは図面に記載された内容が証明した裏面である。令和7年9月16日 京都地方裁判所

登記簿

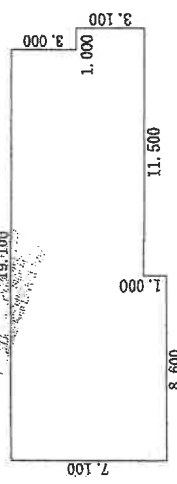
建築物図面

4-2-1

東京都中央区1丁目ノ内町4番地3

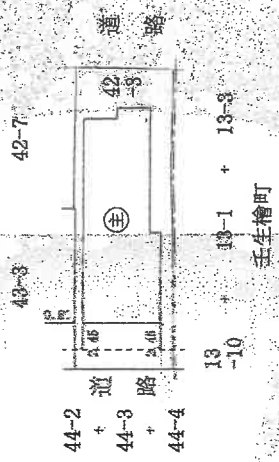
1/2

各階平面図



求積表

1.000 × 3.100	=	3.100000
10.500 × 6.100	=	64.050000
8.600 × 7.100	=	61.060000
<b>合計</b>		<b>128.210000</b>
床面積		128.21 m <sup>2</sup>



作製者

(令和6年9月25日作製)

250

申請人

500

登記年月日：令和6年9月26日

これは図面に記憶されている内容を縮小した書面である。  
令和7年9月16日 京都市建設局 登記官

登記年月日：令和6年9月26日

これは図面に記録された内容を正確に示した書面である。  
令和7年9月16日 京都地方建設局

登記官

各階平面図

各階平面図

4階

京都府京都市中京区小石川ノ内町4番地3

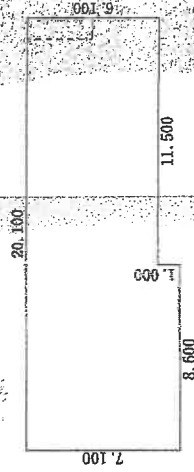
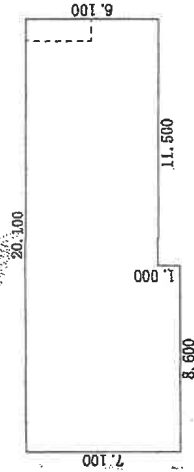
2/2

家屋番号

建物の所在

3階

2階



求積表

11.500 × 6.100	=	70.150000
8.600 × 7.100	=	61.060000
合計		131.210000
床面積		131.21 ㎡

求積表

11.500 × 6.100	=	70.150000
8.600 × 7.100	=	61.060000
合計		131.210000
床面積		131.21 ㎡

作製者

(令和6年9月25日作成)

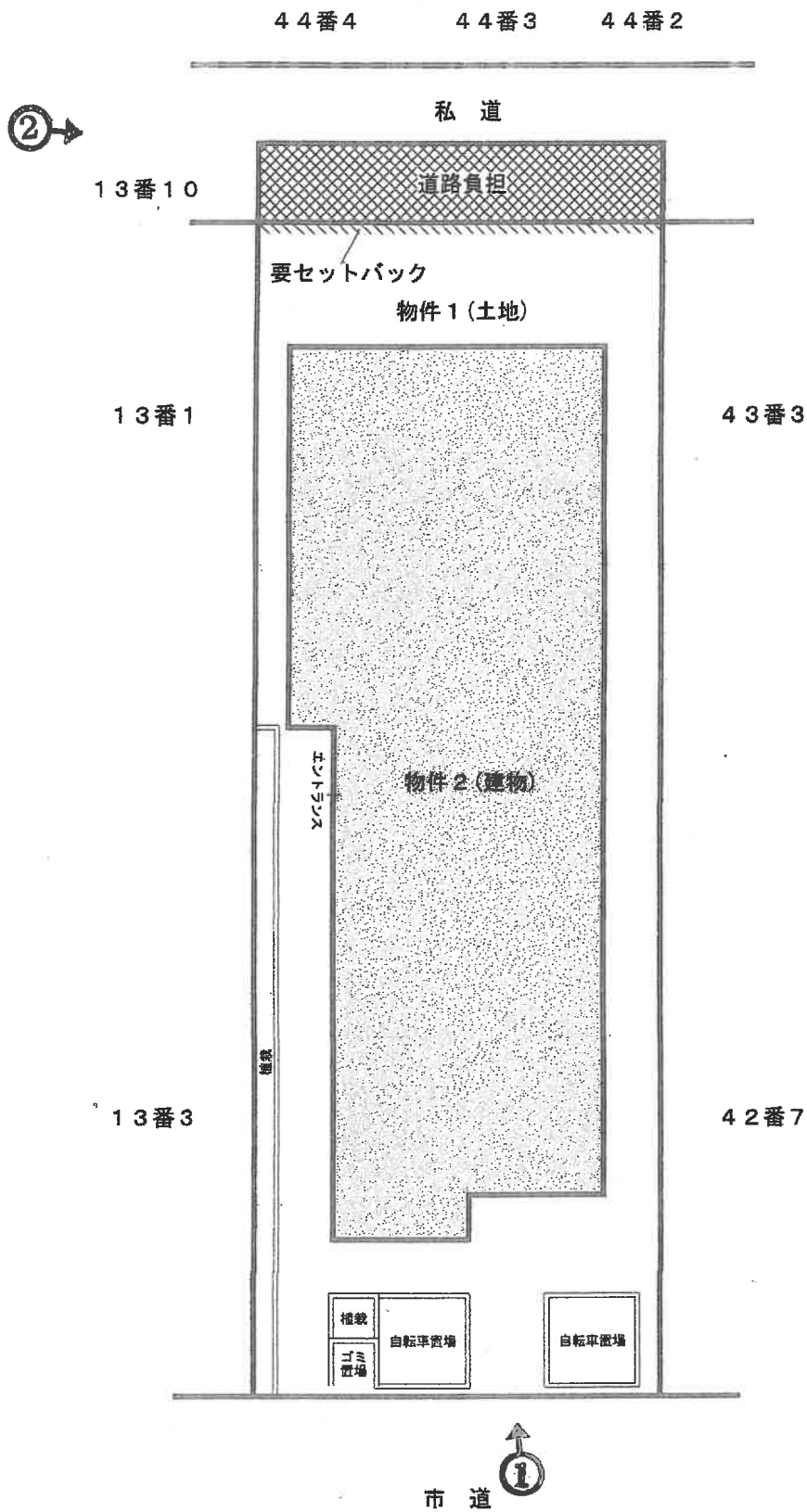
縮尺 250

申請人

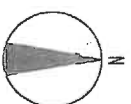
縮尺 250

# 土地建物位置関係図

令和7年(又)第103号



土地建物位置関係図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



↑  
○ 写真撮影位置方向

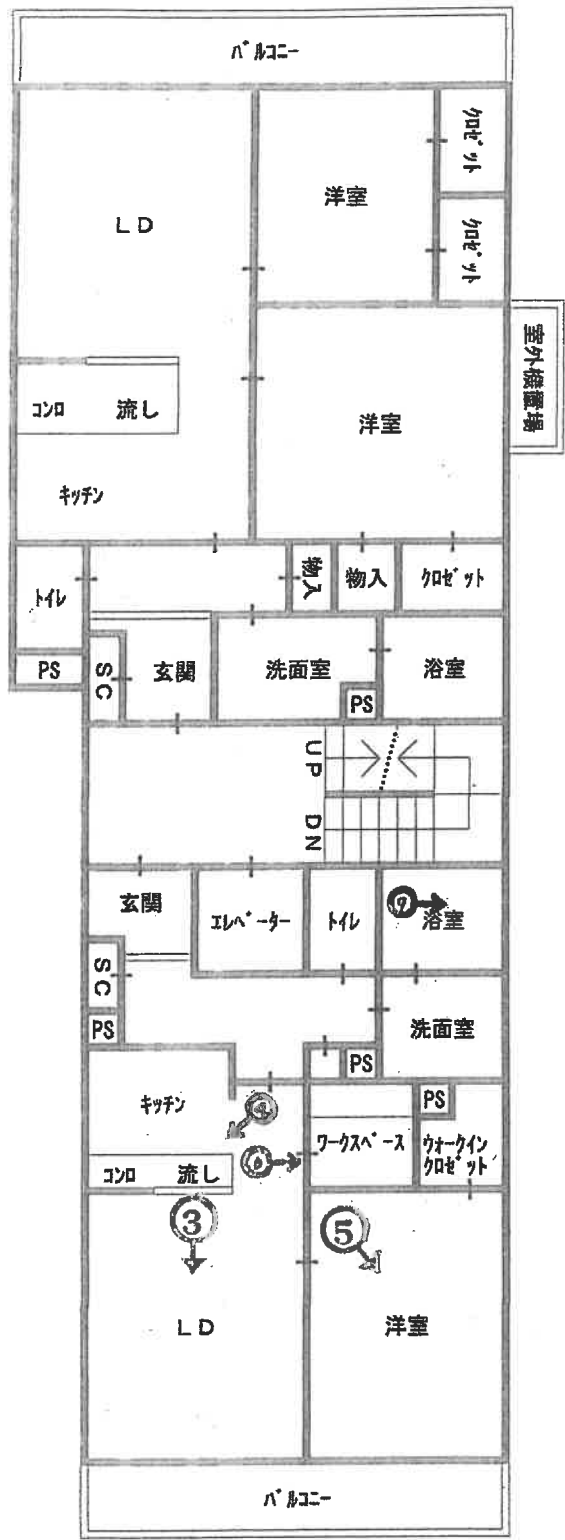


# 建物見取図

令和7年(又)第103号

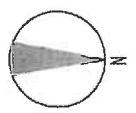
201号室

202号室



2階

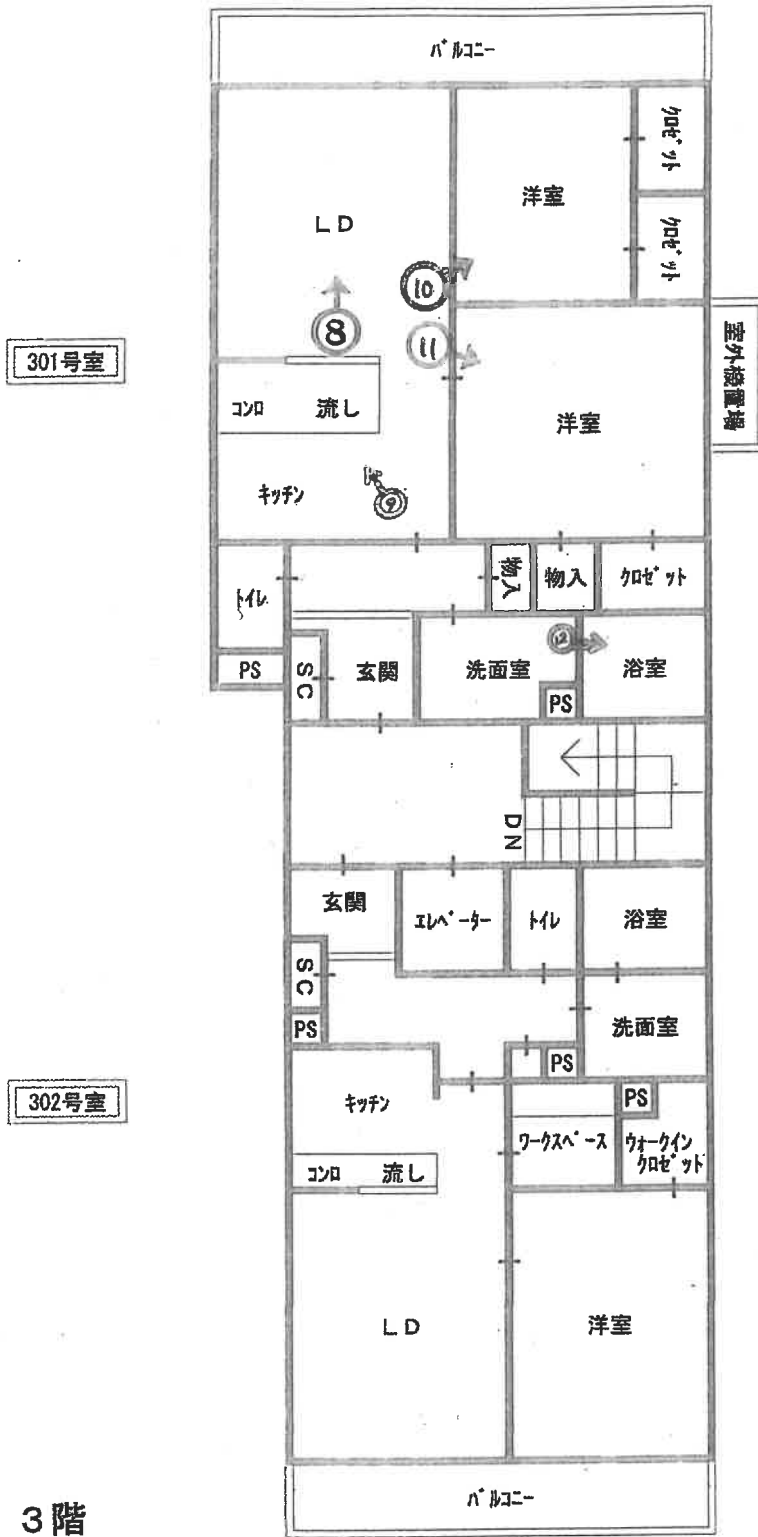
建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



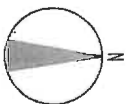
写真撮影位置方向

# 建物見取図

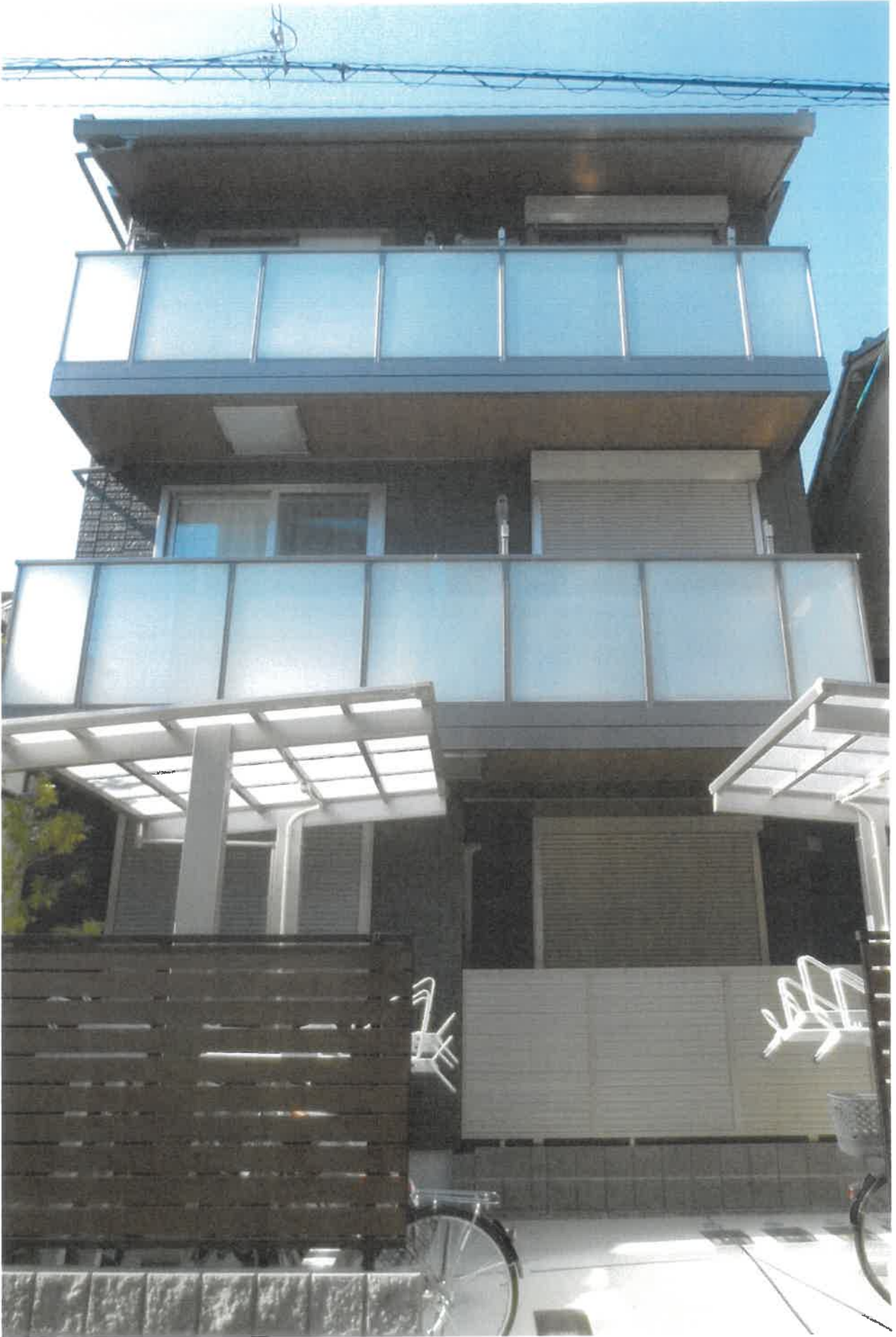
令和7年(又)第103号



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



写真撮影位置方向





2



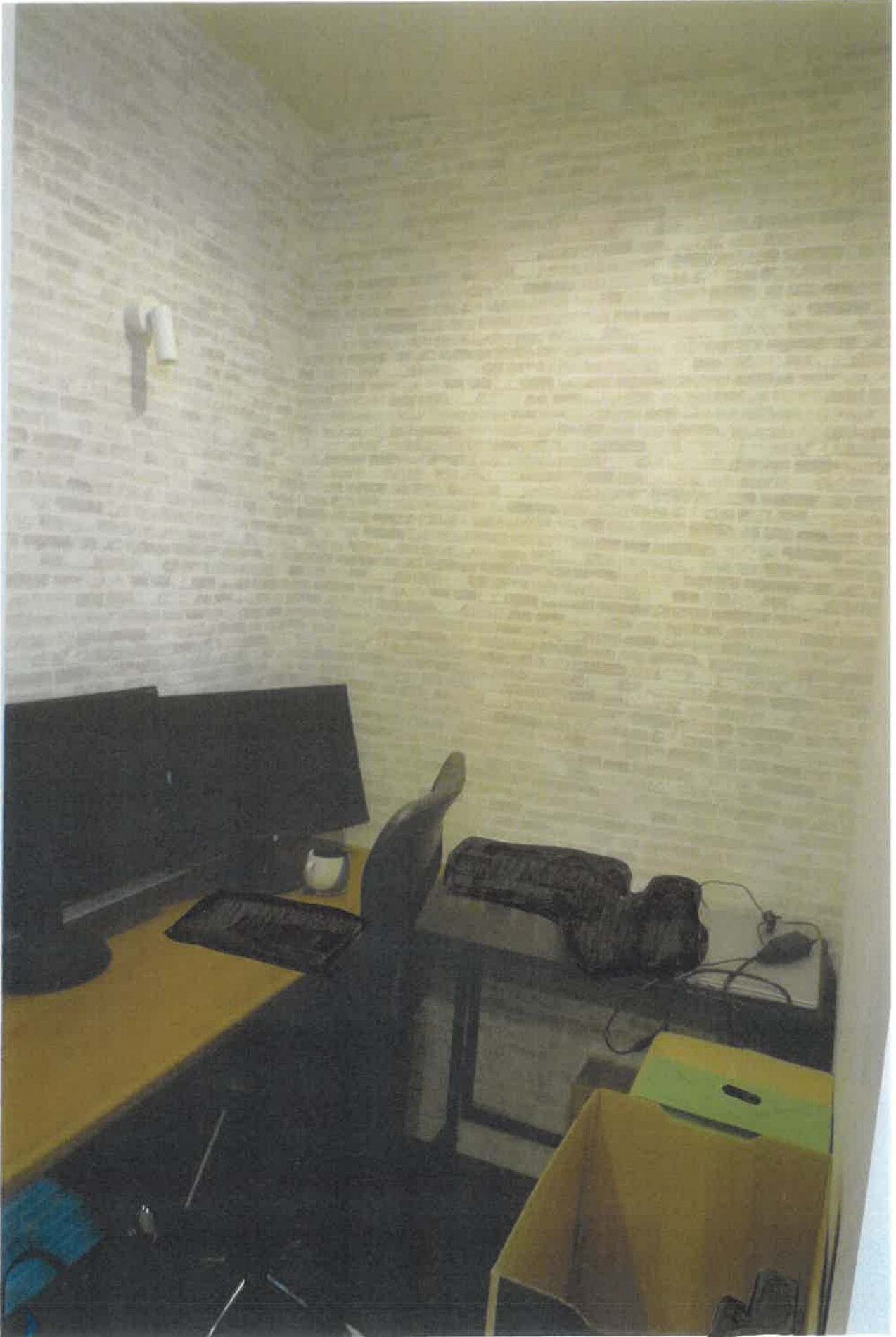
3



4



5





7



8



9



10



11



12



13  
太陽光発電  
用の電力計=9-

令和 7 年 ( 又 ) 第 103 号  
令和 7 年 12 月 8 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 25 日 評 価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉岡和潔

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	72,810,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 16,020,000 円
物件2 (建物)	金 56,790,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	<p>・物件1(土地)について地積測量図に基づき現地を概測した結果、西側道路の幅員約3.5mの半分にあたる約1.75m幅について道路負担しているものと判断し、道路負担部分の面積を机上概測及び現地概測の結果、約15.8㎡と把握した。なお、道路負担面積は法務局資料及び現地調査で得られた結果ではあるものの、隣地所有者の承諾はなく各筆の境界が不分明であることから、最終的には土地家屋調査士等の専門家による調査を要するものと思われる。</p>		

#### 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	阪急京都線「西院」駅の南東方・道路距離約 550 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅、共同住宅及び事業所等が混在する住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第3種高度地区 市街地型美観形成地区 遠景デザイン保全区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 有
画地条件	東側間口 約8.9 m、奥行約 27.8 m の 概長方形地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約 4.5 m の 市道 に ほぼ等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路 )  西側幅員約 3.5 m の 私道 に ほぼ等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路 ) 接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。	
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 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、通常のコスト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	・京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域等)において、浸水想定区域の記載がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2 )

区 分	主である建物
	建築年月日 (登記記載): 令和6年9月18日 新築 経 過 年 数 : 約 1 年 経済的残存耐用年数 : 約 39 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : かわらぶき・陸屋根 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 その他 : 全室:浴室乾燥暖房機 301・302号室のみ:住宅用太陽光発電システム「SUNVISTA」
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: 共同住宅 間 取 り: (付属資料「建物見取図」のとおり)
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認及び完了検査あり。</li> <li>・ 101号室内で小型犬が一匹飼育されているものの、特に異臭は感じなかった。</li> <li>・ 102号室内で猫が一匹飼育されているものの、特に異臭は感じなかった。</li> <li>・ 201号室内で猫が二匹飼育されているものの、特に異臭は感じなかった。</li> <li>・ 太陽光発電施設については、301号室及び302号室の電力モニターによってその存在は確認できたものの、屋根の上に設置されている太陽電池モジュール(パネル)等までは確認できなかった。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 積算価格の試算

#### [1] 基礎となる価格

##### (1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	365,000	0.97	252.07	0.95	84,780,000

##### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 中京 (府) -3

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)  
 $408,000 \times 104/100 \times 100/103 \times 100/113 = 365,000$

◇ 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  
 $100/100 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/100 = 100/113$

イ 個別格差 : 方位、二方路地、道路負担、要セットバック等 (0.97)

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	250,000	390.63	0.68	66,410,000

##### ウ 現価率

経済的全耐用年数 40 年、経過年数 1 年、経済的残存耐用年数 39 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)  
 = 0.68

[2] 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ
1	84,780,000	60%	法定地上権	50,870,000

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 積算価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積算価格 (円)	占有減価 修正	占有減価後の 積算価格(円)	構成比
	ア	イ	ウ	エ	ウ×エ オ	
1	84,780,000	-50,870,000	33,910,000		33,910,000	22%
2	66,410,000	+50,870,000	117,280,000	100%	117,280,000	78%
積算価格(合計)			151,190,000	---	151,190,000	100%

エ 占有減価修正： 収益物件であるため修正の必要はないと判断した。

## 2 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

但し、競売による売却後は、占有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

### [1] 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 (円) ア	家賃等補正 イ	還元利回り (%) ウ	その他補正 エ	収益価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ
9,223,200	1.00	10%	1.00	92,230,000

ア 年額支払賃料は現況調査報告書による。

イ 必要なし (1.00)

ウ 還元利回り 10% と判断した。

エ 必要なし (1.00)

### 3 評価額の判定

#### [1] 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と収益価格を調整する。

本件においては、実際に賃貸の用に供されている事より収益価格を重視し、積算価格を斟酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格の調整
積算価格(円)	151,190,000
収益価格(円)	92,230,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	104,020,000

#### [2] 評価額の判定

前記で求めた価格から、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を乗じ、その他の控除減価を施して、次のとおり評価額を判定した。

番号	調整後の 合計価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 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	104,020,000	22%	100%	70%		16,020,000
2		78%	100%	70%	100%	56,790,000
一括価格(合計)						72,810,000

ウ 市場性修正: 修正の必要がない。

エ 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。

オ その他の控除減価 修正の必要がない。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 ( 中京(府)-3 )  
所 在 : 京都市中京区壬生土居ノ内町28番1  
価 格 : 408,000 円/㎡  
位 置 : 阪急京都線「西院」駅の南東方、道路距離約 220 m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 57 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水 有  
接 面 街 路 : 南方 4.5 m 市道  
用途指定等 : 準工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)  
高度地区  
準防火地域  
地域の概要 : 小規模一般住宅、店舗、作業場等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)  
物件1(土地) : 54,221,200 円  
物件2(建物) : 44,413,000 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   | 京都市中京区壬生土居ノ内町   |
|   | 地 番   | 42番3  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 252.07平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 京都市中京区壬生土居ノ内町 42番地3                                   |
|   | 家屋 番号 | 42番3  |
|   | 種 類   | 共同住宅  |
|   | 構 造   | 鉄骨造かわらぶき・陸屋根3階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 128.21平方メートル<br>2階 131.21平方メートル<br>3階 131.21平方メートル |



