

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 8 年 8 月 19 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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 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 8 月 19 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	14,260,000 11,408,000	一括	2,852,000	262,582	28,131
1	4,190,000				
2	2,020,000				
3	220,000				
4	210,000				
5	400,000				
6	7,220,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 3. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5. 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8. 0 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7. 3 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2. 9 4 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 木津川市加茂町大野北出畑 53 番地 1、54 番地 3、
54 番地 5

家屋 番号 53 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 502.13 平方メートル
2 階 502.13 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4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1～6】

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6】

有限会社LAME TEX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1～5】

隣地との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番53番3)を通行のため利用している。

《 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 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 3. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5. 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8. 0 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7. 3 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2. 9 4 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 木津川市加茂町大野北出畑 53番地1、54番地3、
54番地5

家屋 番号 53番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 502.13平方メートル
2階 502.13平方メートル



令和 8 年 (ケ) 第 17 号
(物件 1 から 6)
令和 8 年 3 月 4 日受理
令和 8 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 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 番 | 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 3. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 番 | 5 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 番 | 5 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8. 0 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 番 | 5 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7. 3 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 番 | 5 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2. 9 4 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 木津川市加茂町大野北出畑 53 番地 1、54 番地 3、
54 番地 5

家屋 番号 53 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 502.13 平方メートル
2 階 502.13 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、3、4、5		
現況地目	☒ 宅地(物件1から5) ☐ 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(破産管財人) ☐ 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6		
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(破産管財人) 上記の者が本建物を 工場 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

占有者及び占有権原 (物件6関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (破産管財人) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■破産者有限会社 L A M E T E X の破産管財人 (占有者) ■A) の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年 2月 3日	
最初の	契約日	平成18年 2月 3日頃	
契約等	期間	年 月 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	年 月 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
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		占有開始当初の使用権原は賃借権であった可能性がある。	
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

- 1 本件各物件の所有者はAであるが、Aに破産手続が開始されたことから、本件各物件の管理処分権は破産者Aの破産管財人が有している。また、Aは有限会社L A M E T E Xの代表者であるが、有限会社L A M E T E Xに破産手続が開始されたことから、Aは有限会社L A M E T E Xの代表権を失い、破産管財人が選任されている。
- 2 本件土地
 - (1) 物件1から物件5の各土地（以下「本件土地」という。）は一体として物件6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) 本件土地は北側で建築基準法上の道路（府道）にほぼ等高に接している。
 - (3) 本件土地の北側に設置されたコンクリートブロックは、一部東側隣地（53番3）へはみ出している。
 - (4) 本件土地の西側及び南側にはコンクリートブロックが設置されているが、明確な境界指標は見当たらない。また、物件1土地の東側は境界が判然としない。
 - (5) 物件1土地の地積測量図は残地求積であり、現地概測によると縄伸びが存する可能性が認められた。ただし、厳密な数量は境界を確認の上、専門家による測量を要する。
 - (6) 本件土地の北側にはコンクリートブロックが設置されていることなどから、北側府道から本件土地に出入りするに当たっては、現況において東側隣地（53番3）を経由する必要がある。
 - (7) 物件2土地にはプレハブ事務所（未登記、概測約20㎡）及び据置型簡易トイレが存するが、いずれも土地への定着性が認められず、動産であると認定した。
 - (8) 物件2土地にはカーポート及びキュービクルが存するが、いずれも土地に定着した工作物であると認定した。なお、キュービクルは相当年数前に製造されたものと見られる。
 - (9) 上水道について、東側土地（53番2）に存する建物（以下「件外建物」という。）と配管が共有されている。また、物件1土地には、西側隣地（38番）に存する建物の配管が残置されている可能性があるも、詳細は不明である。
 - (10) 公共下水道について、上記件外建物と配管が共有されている。
 - (11) 本件土地について、土壌汚染、地下埋設物が存する可能性を否定できないが、厳密には専門家による調査を要するため、詳細は不明である。
 - (12) 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、雨水出水（内水氾濫）浸水実績区域）において浸水想定区域の記載がある。
 - (13) 東側土地（53番2）の北側に設置されたコンクリートブロックには有限会社L A M E T E Xと表示された看板が設置されている。
- 3 本件建物
 - (1) 本件土地の登記地積を基にすると、本件建物は建蔽率を超過している可能性がある。
 - (2) 本件建物には東側及び南側に出入口が設置されているが、建物用途に基づく利用に当たっては、現況において東側隣地（53番3）を経由する必要がある。
 - (3) 本件建物は糸加工等の工場として使用されていた模様で、建物内には機械類が多数存在し、材料等が大量に残置されている。
 - (4) 2階天井や内壁に雨漏りによるしみ跡や仕上材の剥離が見られた。また、天井の仕上材が欠損している箇所も見られた。
 - (5) 本件建物について、非飛散性アスベスト含有建材（成形板）、P C B含有機器等が使用されている可能性を否定できないが、厳密には専門家による調査を要するため、その存否は不詳である。
 - (6) 本件建物南側のプレハブ事務所には大量の動産類が放置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■破産者有限会社L A M E T E X及び破産者Aの破産管財人 ■A照会回答要旨 ■A	1 本件各物件を管財業務の一環として、管理占有しています。 1 本件建物は空き家です。本件建物を誰にも貸していません。 1 本件建物は有限会社L A M E T E Xの工場として使用していました。 2 本件土地の西側及び南側のコンクリートブロックは西側隣地及び南側隣地上に設置されています。 3 本件建物南側のプレハブは事務所として使用していました。プレハブとキュービクルは本件各物件を購入したときからありました。 4 本件建物南側のカーポートは平成18年頃に私が設置しました。 5 東側隣地(53番3)は私の所有する土地なので、本件土地や本件建物へ出入のため、東側隣地を通行するのに、通行権等は設定していません。 6 件外建物は私の所有する建物です。本件建物の電気はキュービクルから供給していましたが、本件建物の外壁のライトやプレハブ事務所の電気は件外建物から配線して供給していました。 7 件外建物から本件建物にインターネットの配線がされています。 8 本件建物に下水は無く、側溝に流れていますが、本件建物2階炊事場の水とプレハブ事務所の下水は件外建物に配管されています。 9 東側土地(53番2)の南西角に設置されたポンプで地下水を汲み上げて、同土地からプレハブ事務所と工場にまで配管して、上水を供給してました。 10 本件建物の1階にはカバーリングマシンが10台、ホビーワインダーが3台(いずれも伸びる糸を作る機械。)、HFW2台(糸を巻きなおす機械。)が存在します。2階にはプレス機1台、カセー1台(糸を巻く機械。)が存在します。HFW1台以外は故障していますが、それ以外の機械は使用できます。 カセーは無償で借りており、返還は不要だと言われています。それ以外の機械はすべて有限会社L A M E T E Xが所有する機械です。 11 本件建物内に残置されている材料等はすべて産業廃棄物になります。 12 本件建物には漏電センサーがついてますが、故障しており、スイッチを入れると警報が鳴るので、現在は使用していません。 13 本件建物では化学薬品は使用していません。 14 有限会社L A M E T E Xが設立された平成18年頃は、本件建物の賃料をもらっていましたが、平成28年頃からは、有限会社L A M E T E Xに無償で本件建物を貸しています。 15 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。
■木津川市役所総務部税務課担当者	1 本件土地上に本件建物以外、課税されている建物はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

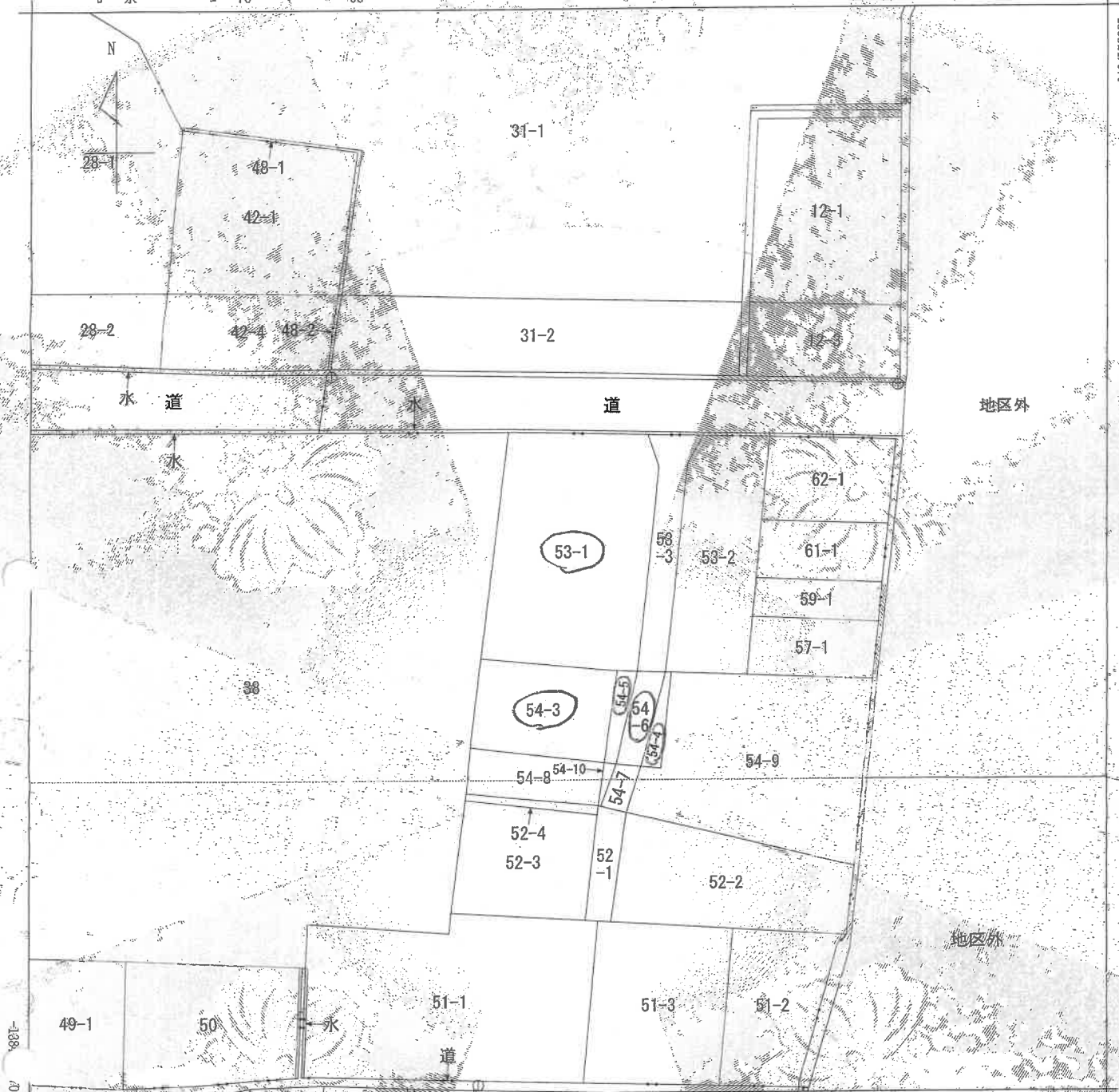
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、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。
- 2 本件土地及び本件建物への出入りのために、東側隣地（５３番３）を通行できるかどうかは不明である。
- 3 破産者Aの破産管財人が本件土地を占有していることが認められる。
- 4 破産者有限会社L A M E T E Xの破産管財人が本件建物を工場として使用し、占有していることが認められる。
- 5 有限会社L A M E T E Xの本件建物の占有権原につき、Aは本件建物が無償で有限会社L A M E T E Xに貸していた旨を陳述すること、Aは有限会社L A M E T E Xの代表者であったことなどから、使用貸借と認定した。
- 6 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、３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
8年 3月11日 13:20-13:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者（使用者）宛照会書投函
8年 3月12日 : - :	当庁	A宛照会書送付
8年 3月24日 16:50-16:55	当庁	破産者有限会社L A M E T E X及び破産者Aの破産管財人から電話聴取
8年 4月 6日 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談
8年 4月 6日 11:30-11:35	木津川市役所 総務部税務課	税務調査
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-12614.143 (座標値種別：図上測定)

(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	本津州市加茂町大野北出畑				地 番	53番1		
出 縮	方尺 1/500	精 度 ±	地 番 番 号 記 号	Ⅵ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 認 項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局本津出張所管轄)

令和8年1月21日

大津地方法務局

地図整理番号：M32870

登記官

登記年月日：昭和49年10月18日

1210274

49.0.17

地積測量図

地番 53-1 53-2 53-3 53-4

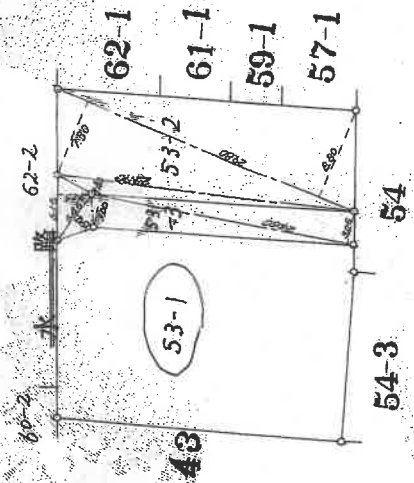
土地の所在 相模原市緑区大野 中野北出畑

京都市大津市

昭和四十九年九月一日
作成者 土地家屋調査士

申請人

申請人



地積表

53-2	20.80 x 8.80 = 262.2400
53-3	20.80 x 7.30 = 217.5400
53-4	22.20 x 1.40 = 30.2800
合計	518.5800
1/2	= 259.2800
54-1	2.15 x 3.15 = 19.3725
54-2	5.45 x 1.90 = 10.3550
54-3	24.60 x 3.00 = 73.8000
54-4	24.60 x 3.05 = 75.0300
合計	178.5575
1/2	= 89.27875

A4判に縮小

縮尺 1/500

(その他、大津地方事務所、京都市、土地家屋調査士会館に提出)

地図整理番号：M32871

これは図面に記載されている内容と一致した書面である。
(京都市地方事務所 大津出張所 作成)
令和8年1月21日 大津地方事務所

平成拾七年七月貳五日登記

登記年月日：平成17年7月25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。
(京都地方法務局木津出張所管理)

令和8年1月21日 大津地方法務局

令和8年1月21日

大津地方法務局

登記證

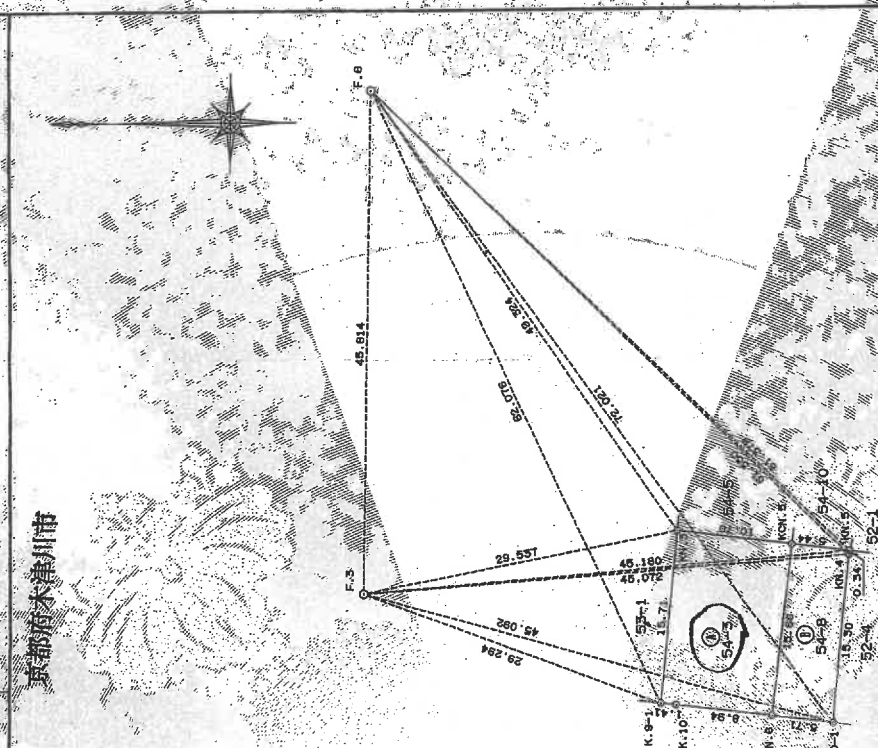
10人

地積測量圖 1210277 127,2

地 址 54-3, 54-8 番

土地の所在

京都府木津川市



A	地番	54-3	区	標	點	Y
	K.9-1				-138735.303	-12297.755
	K.10			エダリト杭	-138736.705	-12297.921
	KON.6			エダリト杭	-138745.592	-12298.981
	KON.5			鉄	-138747.433	-12283.428
	KN.3.				-138736.807	-12282.111
俗稱	330.	502487				
面積	165.	2512435				
	165.	25	m ²			

日	地點	54-8	類別	點	樓	X	Y
			KCN.5	第	1347.4	133	-12293.426
			KCN.6	1358.45	892		-12298.981
			K.10-1		1357.5	968	-12299.658
			K.41		1357.52	754	-12294.429
			KCN.5		1357.62	857	-12294.054
	柏萊	73.92629B					
	而樓	86.9531470					

[illegible]

索引點鐘一覽表

著作

人中

縮尺 1/500

編成 17 年 7 月 20 日(作製)

日本十地南國圖書十卷(全)合金用紙

地圖整理番号:M32874

地積測量圖 197.25 1210278

1210278

54-4, 54-8

番地

夏期休業中、休校中、電話二回線

京都府本津川市

A	地番	54-4	期	点	程	量	次	Y
	KN.1						-138737.072	-12276.866
	KCN.3			新			-138747.893	-12279.626
	KCN.2			新			-138748.172	-12277.183
	KCN.1			へん々			-138737.111	-12275.874
	岩境							
	面積							
	36.078076							
	18.0790380							
	袖壁							

期	点	停	總	※	Y
K.5-1	金隆			-138760.209	-12254.267
K.6	新			-138738.260	-12282.312
K.7	金隆			-138737.542	-12267.026
KON.1	金隆			-138737.111	-12275.874
KON.2	新			-138748.172	-12277.183
KON.3	新			-138747.883	-12279.626
KON.7				-138753.957	-12281.119
泊積	974.462983				
泊積	974.034016				

() 輕 便 包 ()

期	点	登録の機関	X	Y
F3		フボ-カ中心	-138707.798	-71228.672
F4		フボ-北中心	-138708.108	-71241.850

限有公

申請人

500

(平成17年7月20日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1210279

地積測量図 12.25

地番 54-5, 54-10

土地の所在 相模原市緑区大野小字北出柳

京都府木津川市

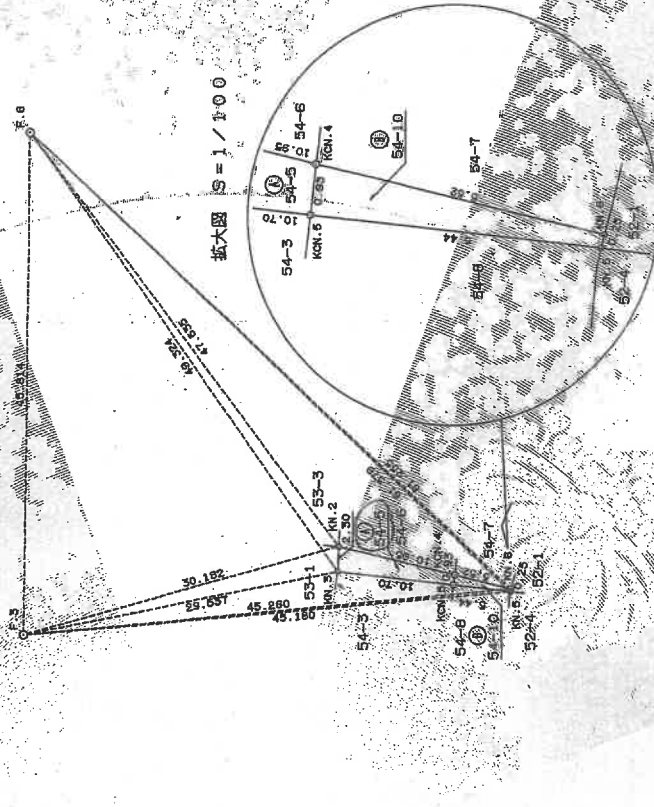
平成 拾 七 年 七 月 貳 五 日 登 記

A4判に縮小

A 地番 54-5			
別点	座標	X	Y
KN.2	新	-138736.919	-12279.813
KN.3	新	-138736.807	-12282.111
KN.5	新	-138747.433	-12283.426
KN.4	新	-138747.543	-12282.497
倍積	34.730764		
面積	17.3653820	地積	17.36 m ²

B 地番 54-10			
別点	座標	X	Y
KN.4	新	-138747.543	-12282.497
KN.5	新	-138747.433	-12283.426
KN.5	新	-138752.837	-12284.094
KN.5	新	-138752.837	-12283.850
倍積	5.491352		
面積	5.2406730	地積	5.24 m ²

(任意座標)



写 真 点 座 標 一 覧 表

別点	座標の種類	X	Y
F.5	写真点-北中心	-138707.798	-12283.672
F.6	写真点-南中心	-138708.298	-12283.860

作製者

平成 17 年 7 月 28 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容の正確性を保証する書面である。
(京都地方法務局 木津出張所 事務課)
令和 8 年 1 月 21 日 大津地方法務局

登記番号

13ノ2

1210276

地積測量図 19.7.25

地番 54-6-54-7

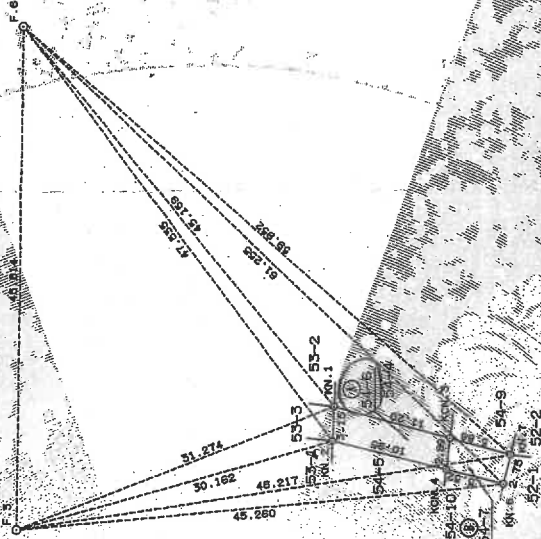
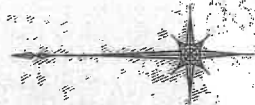
土地の所在 中津郡和茂町 大津大野小字北出畑

京都府大津市

A 地番 54-6				
別点	標高	X	Y	
KN.1		-138737.072	-12276.666	
KN.2		-138736.919	-12279.813	
KN.4	旗	-138747.543	-12282.497	
KN.3	旗	-138747.883	-12279.626	
地積	65.889161			
面積	32.9445805			地積 32.94 m ²

B 地番 54-7				
別点	標高	X	Y	
KN.3		-138747.883	-12279.626	
KN.4	旗	-138747.543	-12282.497	
KN.6		-138752.897	-12283.850	
KN.7		-138753.567	-12281.179	
地積	32.011588			
面積	16.0057940			地積 16.00 m ²

(任意座標)



点	標高の補正	点	標高の補正
KN.1	38.701.798	KN.8	12257.572
KN.2	38.701.798	KN.9	12241.860
KN.3	38.701.798		
KN.4	38.701.798		
KN.5	38.701.798		
KN.6	38.701.798		
KN.7	38.701.798		
KN.8	38.701.798		
KN.9	38.701.798		

作製者

土地家屋調査士

(平成17年7月20日作成)

申請人

縮尺

500

登記年月日：平成17年9月29日

これは図面に記載された内容の縮小した図面である。
(京都地方方法務局木津出張所蔵)
令和8年1月21日 大津地方方法務局

登録官

14 ページ

各階平面図

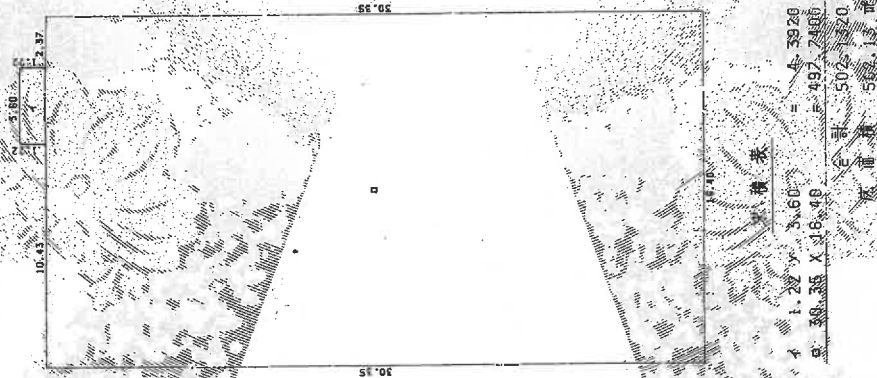
建物図面

2210180

家屋番号 53-1

建物の所在 相模郡加茂町大字大野木字北出畑53番地1、54番地3、54番地5
京都府木津川市

1階・2階
(各階同型)



計測者

作製者 土地家産測量士

縮尺 1/250

作成日 令和7年7月20日(作製)

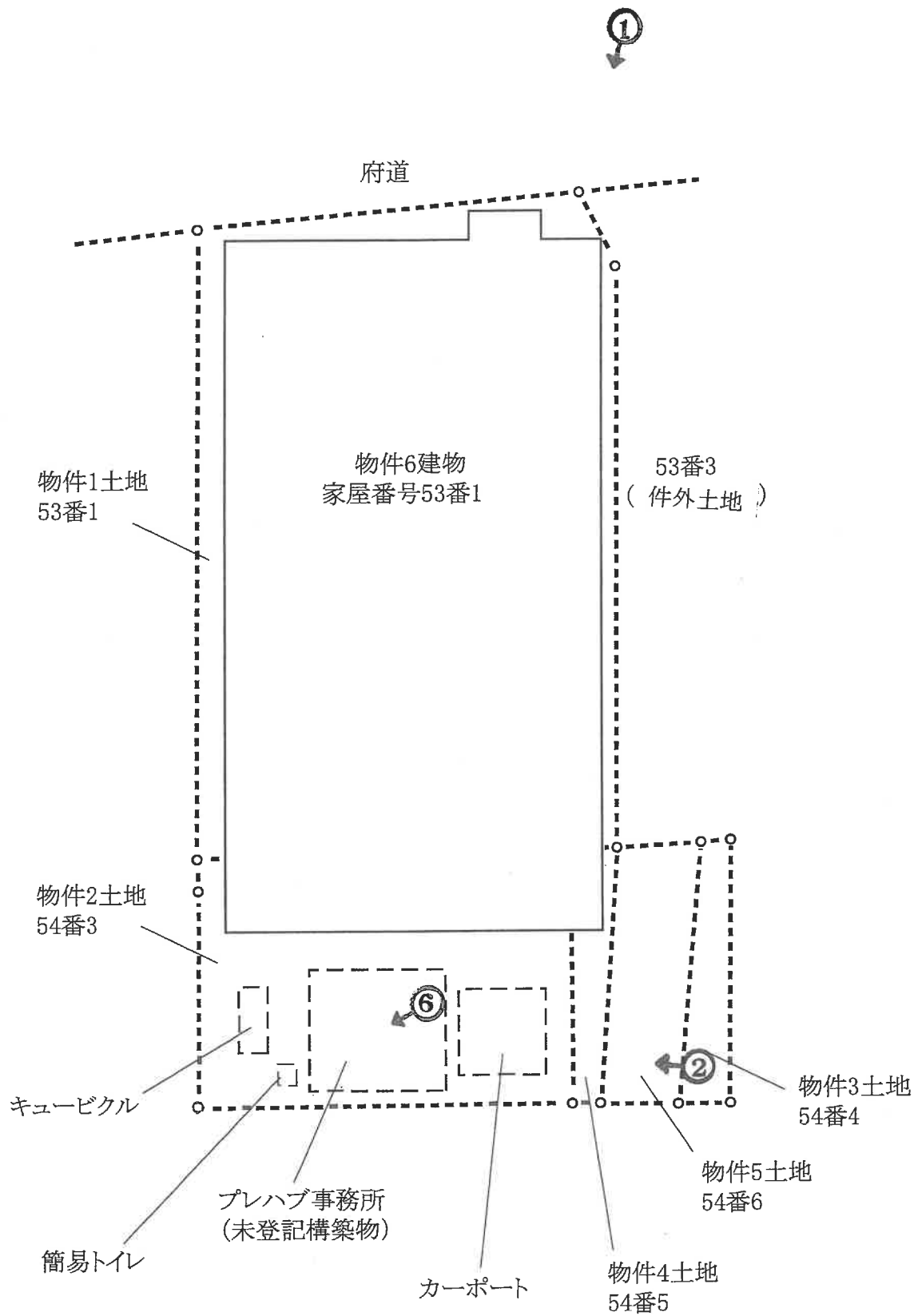
申請人

縮尺 1/500

作成 京井 0角29日

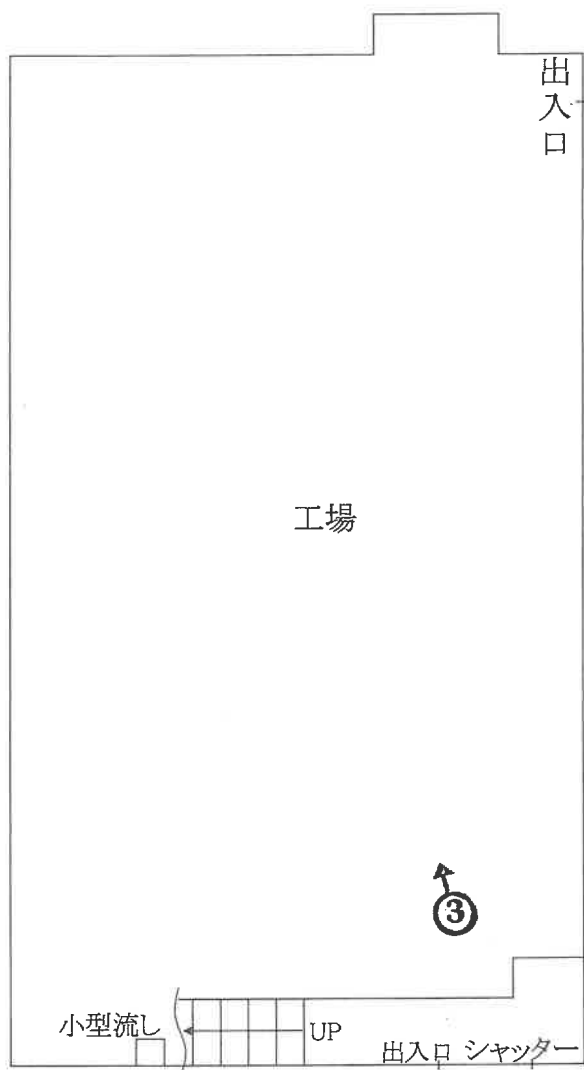
A4判に縮小

土地建物位置関係図

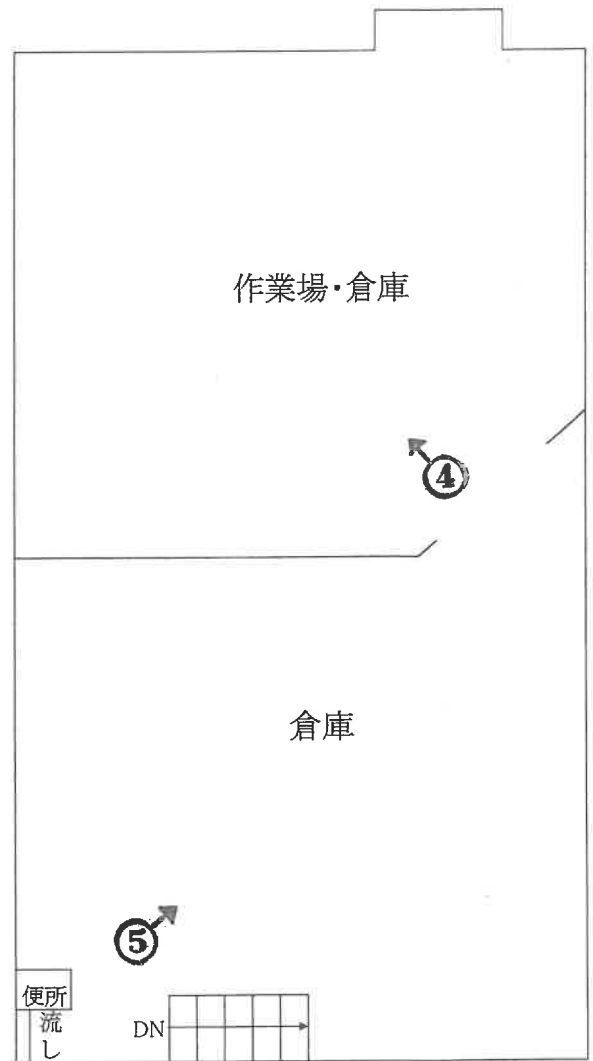


(♂ 写真撮影位置方向)

建物見取図



1階



2階

(♂ 写真撮影位置方向)





3



4



5



6

令和 8 年 (ケ) 第 17 号
令和 8 年 4 月 6 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 30 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

栗田口定大

第1 評価額

一 括 価 格			
金		14,260,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,190,000	円
物件2（土地）	金	2,020,000	円
物件3（土地）	金	220,000	円
物件4（土地）	金	210,000	円
物件5（土地）	金	400,000	円
物件6（建物）	金	7,220,000	円

- 1 一括価格は、物件1乃至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1乃至5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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き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 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
5	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
6	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乃至5)

位 置 ・ 交 通	JR関西本線「加茂」駅の西方・道路距離約 600 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	事業所、店舗、一般住宅、共同住宅等が混在する地域	
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 準工業地域 60 % 200 % --- 第4種高度地区(高さ制限15m) 特別用途地区(特定大規模小売店舗制限地区) 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約16.5 m、奥行約 36 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 15 mの 府道 に ほぼ等高 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 (特記事項参照) ガス配管: なし 下水道: あり (特記事項参照) (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	・物件1乃至5土地は、一体として物件6建物の敷地として利用されている。 ・目的土地の北側に設置されたコンクリートブロックは、一部東側隣地(53番3)へはみ出している。 ・目的土地の西側及び南側にはコンクリートブロックが設置されているが、明確な境界指標は見当たらない。また、物件1土地の東側は境界が判然としていない。 ・物件1土地に係る地積測量図は残地となっており、現地概測によると縄伸びが存する可能性が認められた。但し、厳密な数量は境界確定の上、専門家による測量を要する。 ・目的土地の北側にはコンクリートブロックが設置されているため、北側府道から目的土地へ出入りするに当たっては、現況において東側隣地(53番3)を経由する必要がある。なお、関係人陳述によると、調査日現在において当該地に係る通行権等の設定はない。 ・物件2土地には、プレハブ事務所(未登記、概測約20㎡)及び据置型簡易トイレが存するが、土地への定着状況等を考慮し、動産であると認定した。このほか、カーポート、キュービクルが存するが、いずれも土地に定着する工作物と認定した。 ・上水道について、東側土地(53番2)に存する目的外建物と配管が共有されている。また、物件1土地には、西側隣地(38番)に存する建物の配管が残置されている可能性があるも詳細は不明。 ・公共下水道について、上記東側の目的外建物と配管が共有されている。 ・目的土地について土壌汚染、地下埋設物が存する可能性を否定できないが、厳密には専門家による調査を要するため詳細は不明。 ・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、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域)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 6)

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1年2月28日 新築 経 過 年 数 ： 約 37 年 経済的残存耐用年数 ： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 鉄骨造2階建 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： ボード等 天 井 ： ボード等 床 ： コンクリート、ビニールシート等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： 特記すべきものはない
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： 工場 間 取 り： (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・建築確認はあるが完了検査は未済。なお、建築確認申請時の敷地は、その後の分筆等により現況と異なっている。 ・付属資料「建物図面写」記載の建物配置図は、分筆前の土地形状等が記載されているが、現況は「土地建物位置関係図」のとおりとなっている。 ・登記地積を基にすると、目的建物は建蔽率を超過している可能性がある。 ・目的建物には東側及び南側に出入口が設置されているが、建物用途に基づく利用に当たっては、現況において東側隣地(53番3)を経由する必要がある。 ・目的建物は糸加工等の工場として使用されていた模様で、建物内には機械類が多数存在し、材料等が大量に残置されている。 ・2階天井や内壁に雨漏りによるしみ跡や仕上材の剥離が見られた。また、天井の仕上材が欠損している箇所も見られた。 ・目的建物について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)、PCB含有機器等が使用されている可能性を否定できないが、厳密には専門家による調査を要するため、その存否は不詳である。

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乃至5）

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	45,400	1.00	343.13	0.80	12,460,000
2	45,400	1.00	165.25	0.80	6,000,000
3	45,400	1.00	18.03	0.80	650,000
4	45,400	1.00	17.36	0.80	630,000
5	45,400	1.00	32.94	0.80	1,200,000
計			576.71		20,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 木津川 -19

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/㎡)
 $36,600 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/79 = 45,400$

◇ 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 行政的条件 格差率
 $100/92 \times 100/102 \times 100/85 \times 100/99 = 100/79$

イ 個別格差： なし (1.00)

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6）

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
6	150,000	1,004.26	0.03	4,520,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して目的建物の現価率を査定するものであるが、目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。よって、保守管理の状態、雨漏れの存在等を考慮し、現価率を0.03と査定する。

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	12,460,000	40%	法定地上権	4,980,000
2	6,000,000	40%	法定地上権	2,400,000
3	650,000	40%	法定地上権	260,000
4	630,000	40%	法定地上権	250,000
5	1,200,000	40%	法定地上権	480,000
計	20,940,000			8,370,000

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40%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	12,460,000	-4,980,000		80%	70%	4,190,000
2	6,000,000	-2,400,000		80%	70%	2,020,000
3	650,000	-260,000		80%	70%	220,000
4	630,000	-250,000		80%	70%	210,000
5	1,200,000	-480,000		80%	70%	400,000
6	4,520,000	+8,370,000	100%	80%	70%	7,220,000
一 括 価 格 (合計)						14,260,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 未登記のプレハブ事務所、キュービクル等が存すること、既述供給処理施設の利用状況等を考慮した。

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 (木津川-19)
- 所 在 : 京都府木津川市加茂町里東上田16番5外
- 価 格 : 36,600 円/㎡
- 位 置 : JR関西本線「加茂」駅の 南西 方、道路距離約 400 m
- 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
- 地 積 : 365 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 東方 4.5 m 府道
- 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 : 中規模一般住宅が多い府道沿いの既存の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

物件1(土地):	8,606,386 円
物件2(土地):	4,144,800 円
物件3(土地):	452,228 円
物件4(土地):	435,423 円
物件5(土地):	826,201 円
物件6(建物):	8,559,104 円

第7 付属資料の表示

- 1 目 的 物 件 の 位 置 図
- 2 付 近 地 図
- 仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 3. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5. 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8. 0 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7. 3 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 木津川市加茂町大野北出畑 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2. 9 4 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 木津川市加茂町大野北出畑 53 番地 1、54 番地 3、
54 番地 5

家屋 番号 53 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 502.13 平方メートル
2 階 502.13 平方メートル



