

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。

○入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部の「注意」をよく読んでください。

（例）・陳述書の「☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は（略）暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合は、チェックしないでください。

・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

○宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業者免許証（有効期限内のもの）の写しを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月19日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 阿 南 愛 香

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	3,750,000 3,000,000		750,000	32,142	5,739
備考					



物 件 目 録

1 所 在 相楽郡精華町光台五丁目 24番地4

家屋 番号 24番4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積	1階	74.62平方メートル
	2階	58.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月26日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) 本件建物のために、その敷地(地番24番4, 地積221.26平方メートル, 所有者パナソニックホームズ株式会社)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

(2) 地代代払いの許可あり。

《 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 所 在 相楽郡精華町光台五丁目 24番地4

家屋 番号 24番4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積	1階	74.62平方メートル
	2階	58.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第198号
(物件1)

令和8年 3月27日受理

令和8年 6月10日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋 太 郎

(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 相楽郡精華町光台五丁目 24番地4

家屋 番号 24番4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.62平方メートル
2階 58.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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 ☐ 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
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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	☒ 「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

(目的外土地用〈单独〉)

[illegible]

(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 共有者A及びBは、亡Cの相続人である。
門柱付近にのCの姓の表札が存在する。
- 2 目的外土地の状況
 - (1) 東側で建築基準法上の道路(町道)に接している。
西側で建築基準法上の道路(町道)に接している。
なお、西側から目的外土地に進入することはできない。
 - (2) 北東側に約2台分の駐車スペースがあり、カーポートが設置されている。
上記駐車スペースに車検切れの普通乗用自動車1台が駐車されていた。
 - (3) 北西付近に家庭用ヒートポンプ給湯機が設置されている。
- 3 本件建物
 - (1) 経年劣化による汚れ等が見られた。
 - (2) 1階の和室の畳やLDKのフローリングが土などで汚れている。
 - (3) 浴室の窓に穴が開いていた。
 - (4) 1階のLDに床暖房が設置されている。
 - (5) 通電しているが水道は給水停止中であり、本件建物を常時使用している様子は見られないが、衣類などの動産類が多数存在する。
 - (6) 浴室などの設備は、通常どおり使用できるかは不明である。
 - (7) 玄関扉は上下2つの鍵が存在し、下の鍵は内側から取り外しができるタイプの鍵であるが、下の鍵は取り外されていた。
- 4 定期借地権譲渡契約時の目的外土地の土地所有者(借地権設定者・賃貸人)は独立行政法人都市再生機構であったが、パナソニックホームズ株式会社に譲渡され、パナソニックホームズ株式会社が賃貸人の地位を受け継いだ。
- 5 目的外土地の定期借地権について
定期借地権契約の内容については、別紙「定期借地権譲渡契約書」のとおり
なお、契約時の詳細については目的外土地所有者(賃貸人)に確認を要する。

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
■パナソニックホームズ株式会社の担当者	1 定期賃貸借契約の条項に従い、現在の月額地代は2万8849円に改定しました。 2 毎月の地代の支払時期は、毎月27日限りに変更しました。 3 地代の支払は、現在、4月分まで未払いはございません。 4 2025年2月分～2026年12月分まで住宅金融支援機構より、2026年1月分～同年4月分までリサRT債権回収株式会社（住宅金融支援機構の委託会社）より、それぞれ地代の代払いをいただいております。

執行官の意見
1 本件各物件の状況は、公図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。 2 共有者A及びBは、亡Cの相続人である。 3 本件建物の門柱付近にCの姓の表札が存在し、郵便ポスト及び建物内にCの郵便物が多数存在した。 4 ライフライン調査の結果、契約者名はCのままであり、現在も契約中であった。 5 電気メーターは動作中であった。 6 本件建物の利用関係等について、A及びB宛に照会書を送付したが、回答、連絡はなかった。 7 A及びBが本件建物を使用することについて、A及びBの合意の有無については不明であるが、建物共有者であるA及びBはCの相続人であり、本件建物の使用についての特段の合意はないものと思われる。 8 本件建物は、建物内にA、B及びC以外の第三者の占有を示す物がなく、建物共有者が共有持分権に基づき、居宅として、共同して使用し、占有していることが認められる。 9 よって、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2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
8年4月2日	当庁	ライフライン調査、A及びB宛照会書送付 目的外土地所有者宛照会書送付
8年4月2日 16:50 - 17:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
8年4月21日 9:40 - 10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行
(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 8年 4月21日 目的物件は不在と認め、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 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

〔民間住宅事業者向用地〕
定期借地権譲渡契約書

1 土地の表示

所在地	京都府相楽郡精華町光台五丁目24番4		
地積	221.26平方メートル	地目	宅地
摘要			

2 定期借地権の存続期間

平成16年(西暦2004年)3月29日から
平成68年(西暦2056年)3月28日まで(52年間)

3 定期借地権の譲渡日

平成16年(西暦2004年)11月15日

4 保証金の額

金2,000,000円

土地所有者(借地権設定者・賃貸人) ^{独立行政法人}都市再生機構西日本支社(以下「甲」という。)、
借地権者(賃借人)  (以下「乙」という。)及び
借地権譲受人(新賃借人)  (以下「丙」という。)とは、
頭書1に表示する甲所有の土地(以下「本件土地」という。)に甲が乙を借地権者として設定した
定期借地権について、甲乙丙間に次のとおり当該定期借地権の譲渡に関する契約を締結する。

この契約締結の証として本書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自1通を保有する。

平成16年11月15日

土地所有者(賃貸人) 甲

住所 大阪市城東区森之宮一丁目6番85
独立行政法人都市再生機構西日本支社
氏名 

借地権者(賃借人) 乙

住所 
氏名 

借地権譲受人(新賃借人) 丙

住所 
氏名 

(乙から丙に対する借地権の譲渡)

第1条 乙は、本件土地について甲乙間に平成16年3月29日付で締結した定期借地権設定契約(以下「借地権設定契約」という。)に基づく定期借地権(以下「本件借地権」という。)をこの契約に定める条件で丙に譲渡するものとし、甲は、本件借地権の設定者たる本件土地の所有者として、乙及び丙に対し、この契約に定めるところにより本件借地権が乙から丙に譲渡されることを承認するものとする。

(本件借地権の内容)

第2条 甲及び丙は、本件借地権の目的である本件土地が、乙丙間に平成16年10月5日付で締結された住宅譲渡契約等に基づく丙所有の住宅の敷地であることを確認するとともに、本件借地権が、借地権設定契約に基づく次の内容の土地賃借権であることを確認する。

- 一 本件借地権は、借地借家法(平成3年法律第90号。以下「法」という。)第22条に規定する定期借地権であり、頭書2に表示する存続期間の満了により消滅するものであること。
- 二 本件借地権については、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、丙は、建物の買取りを請求できないものであること。
- 三 本件借地権については、法第4条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法(明治29年法律第89号)第619条の適用はないものであること。

(用途等)

第3条 丙は、本件土地を自己の居住の用に供する前条に規定する住宅(以下「住宅」という。)の敷地として使用するものとする。

(賃貸借期間等)

第4条 甲丙間における本件土地の賃貸借の期間(以下「賃貸借期間」という。)は、頭書3に表示する本件借地権の譲渡日(以下「譲渡日」という。)から頭書2に表示する本件借地権の存続期間の満了の日までとし、乙は、譲渡日に本件土地を丙に引き渡すものとする。

- 2 前項に規定する賃貸借期間の満了前に住宅が滅失した場合は、丙は甲に対し、この契約の解除を書面により申し出ることができる。
- 3 前項の規定による丙の申出があった場合において、甲がこれをやむを得ないものと認めた場合には、第1項の規定にかかわらず、当該申出のあった日の翌日に、本件土地の賃貸借は終了するものとする。

(居住義務等)

第5条 丙は、譲渡日から1か月以内に住宅に入居し、かつ、継続して自ら住宅に居住するものとする。

- 2 丙は、本件土地に住宅以外の建物を建設してはならないものとする。
- 3 丙は、本件土地を分割してはならないものとする。
- 4 丙は、建築基準法(昭和25年法律第201号)その他の法令に準拠して住宅を建設しなければならない。

(賃料)

第6条 本件土地の賃料(ただし、譲渡日が、次条の規定に基づく賃料の改定年度に属する場合で、かつ、当該年度の4月1日から甲が同条第5項の通知をした日までの間の日であるときは、同条の規定により当該改定年度の4月1日に改定されることとなる従前の賃料とする。以下「賃料」という。)は、1か月26,000円とし、丙は、賃料を、譲渡日の属する月の翌月から支払うものとする。

- 2 丙は、前項の賃料を毎月25日(ただし、当日が金融機関の休日に当たるときは、その翌営業日とする。)までに、甲の定める方法により甲に支払うものとする。

- 3 賃貸借終了日(賃貸借期間が満了した場合、第15条の規定によりこの契約が解除された場合、その他この契約に定めるところにより本件土地の賃貸借が終了した場合(以下「本件賃貸借が終了した場合」という。))における当該終了日をいう。以下同じ。)の属する月の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とし、当該額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。
- 4 本件賃貸借が終了した場合(賃貸借期間が満了した場合を除く。)において、丙が、第2項の規定に基づき賃貸借終了日の翌日以降の賃料を既に甲に支払っているときは、甲は、既に受領した賃料のうち、賃貸借終了日の翌日以降の賃料を丙に返還しなければならない。この場合において、返還する賃料には利息を付さないものとする。

(賃料の改定)

第7条 賃料は、固定資産税の基準年度(地方税法(昭和25年法律第226号。以下同じ。))第341条第6号に規定する基準年度をいう。以下「基準年度」という。)ごとに、基準年度の4月1日に次に掲げる式により改定する。ただし、初回の賃料改定(借地権設定契約に基づく初回の賃料改定をいう。以下「初回の改定」という。)は、平成18年4月1日に行うものとし、かつ、初回の改定に限り、従前の賃料(月額)に下記の総務省統計局の消費者物価指数の変動率を乗じた額を当該従前の賃料に加算又は減算した額を改定後の賃料(月額)とする。

$$\text{改定後の賃料(月額)} = (A - B) \times (1 + P) + B'$$

A ; 従前の賃料(月額)

B ; 従前の賃料決定時の公租公課の額(固定資産税、都市計画税その他の土地に係る総ての公租公課の額の月割額。以下同じ。)

B' ; 改定時の公租公課の額

P ; 総務省統計局の消費者物価指数(全国平均・総合指数)の変動率(改定前年の年平均指数と従前の賃料決定前年の同指数との増減率。ただし、初回の改定においては、平成15年の年平均指数と平成17年の同指数との増減率とする。)

- 2 前項の場合において、公租公課の額の月割額又は改定後の賃料月額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。
- 3 第1項に規定する従前の賃料決定時の公租公課の額又は改定時の公租公課の額が、住宅用地に対する課税標準の特例(固定資産税については地方税法第349条の3の2、都市計画税については同法第702条の3)の規定の適用を受けないものであるときは、これらの規定の適用があつたものとして甲が定める算定方法により甲が算定した額を当該公租公課の額とみなし、前2項の規定を適用する。
- 4 第1項の規定にかかわらず、前3項の規定により算定した賃料月額の改定差額が100円に満たない場合には、当該基準年度における賃料の改定は行わないものとする。この場合における次回の賃料改定に係る改定差額の算定については、当該賃料改定を行わなかった基準年度の公租公課の額を第1項に規定する従前の賃料決定時の公租公課の額として、前3項の規定を適用する。
- 5 賃料が改定された場合には、甲は、改定後の賃料の額を、改定日以降(甲への課税通知等に基づき甲が行う賃料改定事務の完了後)、速やかに、甲の定める方法により丙に通知するものとする。
- 6 前項に規定する甲の通知は、当該改定年度(以下「改定年度」という。)の6月以降に行うものとする。この場合における改定年度の4月から甲が定める月までの賃料(ただし、譲渡日が改定年度に属する

場合で、かつ、当該年度の4月1日から甲が前項の通知をした日までの間の日であるときは、これを譲渡日の属する月の翌月から甲が定める月までの賃料とする。)については、丙は、甲の定めるところにより、従前の賃料の額を支払うものとし、改定後の賃料と従前の賃料との差額については、これを一括して、甲の定めるところにより甲に支払い、又は甲から返還を受けるものとする。

7 前項の規定により丙が甲に支払い、又は甲から返還を受ける当該差額には、利息を付さないものとする。

(保証金相当額の支払等)

第8条 丙は、賃料の支払い、住宅の収去、損害の賠償、違約金その他この契約から生ずる甲に対する丙の一切の債務を担保するため保証金相当額として、頭書4に表示する額をこの契約の締結までに乙に支払うものとする。

2 乙は、丙から前項の保証金相当額を受領し、この契約と同時に、乙の甲に対する保証金返還請求権(以下「保証金返還請求権」という。)を丙に譲渡するとともに、借地権設定契約に基づき甲から交付を受けた保証金の受領を証する書面(以下「保証金証書」という。)を丙に引き渡すものとする。

3 甲は、本件賃貸借が終了した場合には、丙が第18条に規定する本件土地の返還等、この契約に係る債務を完全に履行した後、速やかに、保証金のうち丙の債務弁済に当てた残額を丙に返還するものとする。

4 甲が丙に返還する保証金には、利息を付さないものとする。

5 丙は、第11条の規定に基づく甲の承諾を得て本件借地権を譲渡する場合を除き、この契約に基づく保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならない。

(賃貸借終了の場合における公庫等債務の支払方法)

第9条 甲は、第8条第3項の規定により丙に返還することとなる保証金(以下この条において「返還金」という。)があり、かつ、丙(甲が丙からの申請に基づき住宅の共有に伴う本件土地の使用収益権設定を承諾した場合にあっては、当該使用収益権者を含む。以下この条において同じ。)が公庫(公庫に委託して資金の貸付けを行う場合における年金資金運用基金を含む。以下「公庫等」という。)と金銭消費貸借抵当権設定契約を締結し、公庫等に対して債務(以下「公庫等債務」という。)を負っている場合にあっては、公庫等債務の額が返還金の額以上であるときは返還金の額を、公庫等債務の額が返還金の額未満であるときは公庫等債務に相当する額を、丙の公庫等債務の弁済に充てるため、甲が丙に代わって公庫に支払うものとする。

(借地権の質入れの禁止)

第10条 丙は、本件借地権を質入れしてはならない。ただし、次の各号に掲げる場合で、甲が定めるところに従い甲の承諾を得たときは、この限りでない。

一 公庫融資(住宅金融公庫の証券化支援事業による買取型を含む。以下この条において同じ。)を受けるため公庫を権利者とする質権を設定しようとするとき。

二 丙が、公庫融資を受けようとし不在の場合において、保証金について又はこの契約に基づく住宅の購入資金として公庫等以外の者から資金の貸付けを受けるため、当該公庫等以外の者を権利者とする質権を設定しようとするとき。

(甲の承諾を要する事項)

第11条 丙(第1号に該当するときは、その相手方を含む。)は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。

一 本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸しようとするとき。

二 第5条第1項に規定する期間内に住宅に入居しないとき、又は入居後、継続して自ら居住しないとき。

三 住宅の全部又は一部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。

四 住宅を再築し、又は増改築しようとするとき。

五 住宅を再築し、又は増改築するため通常必要とされる程度を超えて本件土地の原状を変更しようとするとき。

六 保証金返還請求権を質入れしようとするとき。

2 前項の規定による甲の承諾に係る承諾料は、無償とする。

(甲に対する通知義務)

第12条 丙(相続人、法定代理人等を含む。)は、次の各号の一に掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を甲に通知しなければならない。

一 死亡し、又は後見、保佐、補助若しくは任意後見が開始されたとき若しくはこれらが取り消され、終了したとき。

二 氏名又は住所を変更したとき。

三 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき。

四 破産の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。

五 相続その他の一般承継により、本件借地権又は住宅の所有権が移転したとき。

六 住宅又は本件土地が法令の規定により収用され、又は使用されたとき。

七 住宅又は本件土地が著しい損傷を受けたとき。

(住宅の賃貸借に関する義務)

第13条 丙は、第11条に規定する甲の承諾を得て住宅を第三者に賃貸する場合には、当該第三者(以下「住宅賃借人」という。)と締結する賃貸借契約において、本件土地に住宅の所有を目的とする法第22条の規定による定期借地権が設定されており、頭書2に表示する定期借地権の存続期間の満了(以下この条において「期間満了」という。)により本件借地権が消滅し、住宅が収去される旨を明示するとともに、法第39条の規定に基づき、期間満了により住宅を取り壊すこととなるときに住宅の賃貸借が終了する旨を定めるものとする。この場合における住宅の賃貸借契約は、書面によってしなければならない。

2 前項の場合において、丙が、住宅賃借人が住宅を転賃することを承諾する場合には、丙は、次の各号に掲げる事項を承諾の条件としなければならない。

一 期間満了により住宅を取り壊すこととなるときに住宅の賃貸借が終了する旨を転借人との賃貸借契約に定めること。

二 前号の転借人との賃貸借契約は書面によってすること。

3 丙は、丙が前2項の規定に違反したため甲に損害が生じた場合には、甲に対してその損害を賠償しなければならない。

(借地権の譲渡に伴う措置)

第14条 丙は、第11条に規定する甲の承諾を得て本件借地権を第三者に譲渡する場合には、保証金返還請求権を本件借地権とともに当該第三者に譲渡するものとする。

2 丙は、丙が前項の規定に違反したため甲に損害が生じた場合には、甲に対してその損害を賠償しな

なければならない。

(甲の契約解除権)

第15条 甲は、丙が次の各号の一に該当すると甲が認めるときは、催告によらないでこの契約を解除することができる。

- 一 本件借地権の譲受けに際して、その申込書に虚偽の記載をする等の不正な行為により本件借地権を譲り受けたとき。
- 二 第5条第1項に規定する期間内に住宅に入居しないとき。
- 三 第5条第3項の規定に違反して本件土地を分割したとき。
- 四 賃料の支払を3か月以上遅延したとき。
- 五 本件土地を住宅の敷地以外の目的に使用し、又は、住宅を居住以外の目的に使用したとき。
- 六 第11条の規定による甲の承諾を得ないで同条各号に掲げる行為をしたとき。
- 七 第12条各号に掲げる事由が生じた場合において、特に必要があるとき。
- 八 その他この契約に違反し、又はこの契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

(違約金の支払)

第16条 丙は、前条の規定により甲がこの契約を解除したときは、賃貸借終了日の属する月の月当たりの賃料を基準として、その12か月分に相当する金額を違約金として、甲の定めるところにより甲に支払うものとする。

(土地の修繕義務)

第17条 本件土地の修繕は、丙が自らの負担で行うものとする。ただし、天災その他丙の責めに帰すべき以外の事由に起因して必要となる大規模な修繕で、甲が甲の負担により行うことが必要と認めたものについては、この限りでない。

(住宅等の収去義務等)

第18条 この契約に定めるところにより本件土地の賃貸借が終了する場合には、丙は、賃貸借終了日までに、本件土地に存する住宅その他の工作物(これらの基礎部分のほか、外構、植栽、埋設配管類等を含む。以下「建物等」という。)を収去し、本件土地を、甲の定めるところに従い、甲に更地で返還しなければならない。

- 2 前項の場合において、丙が甲の定める期日までに建物等を収去しないときは、丙は、建物等の所有権を放棄したものとし、甲は、丙の承諾を得ないで、自ら建物等を収去することができるものとする。この場合においては、甲が建物等の収去を完了した日をもって、丙から甲に対する本件土地の返還があったものとみなす。
- 3 前2項の規定による建物等の収去に要する費用は、丙の負担とする。
- 4 本件借地権が賃貸借期間の満了により消滅する場合において、丙は甲に対し、期間満了1年前までに建物等の収去及び住宅賃借人の明渡しの時期等本件土地の明渡しに必要な事項を書面により報告しなければならない。

(立退料)

第19条 丙は、本件賃貸借が終了した場合における本件土地の明渡しに際し、甲に対して、名目の如何を問わず、立退料等の金銭の支払いを請求することができない。

(有益費償還請求権の放棄)

第20条 丙は、本件土地について有益費を支出した場合においても、甲に対してその償還を請求することができない。

(明渡し遅延損害金)

第21条 本件賃貸借が終了した場合において、本件土地が甲の定める期日までに甲に更地で返還されなかったときは、丙は、賃貸借終了日の翌日から起算して本件土地を建物等の収去を完了して甲に返還した日までの期間につき、賃貸借終了日の属する月の月当たりの賃料を基準として、その2倍に相当する金額を甲に支払うものとする。この場合において、当該額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(遅延利息)

第22条 丙は、この契約に基づく甲に対する金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、遅延した期間の日数に応じ、年(365日当たり)14.56パーセントの割合により算定した額を遅延利息として甲に支払うものとする。この場合において、当該額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(債務不履行に対する措置)

第23条 丙は、この契約から生じる丙の金銭債務を履行しないときは、直ちに甲による強制執行を受けようも異議がないものとする。

(契約履行の調査等)

第24条 丙は、甲が本件土地の使用に関して調査をし、又は報告を求めたときは、これに協力するものとする。

(土地の譲り受け)

第25条 丙は、甲に対し、賃貸借期間の中途又は賃貸借期間の満了時において本件土地を甲から譲り受ける旨の申出をすることができる。ただし、賃貸借開始日から3年間は、当該申出をすることができない。

- 2 前項の申出があった場合において、丙が、甲が定める本件土地の譲受人としての資格を有するものと甲が認めるときは、甲は、丙に対し本件土地を譲渡するものとする。
- 3 前項の規定により甲が本件土地を丙に譲渡する場合の譲渡価額、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件については、甲の定めるところによるものとする。
- 4 前3項の規定により甲が本件土地を丙に譲渡する場合には、甲及び丙は、甲丙間に甲が定める土地譲渡契約を締結するものとする。

(公正証書による契約の締結)

第26条 甲、乙及び丙は、公正証書により、この契約に定める内容による本件借地権の譲渡契約を締結する。

- 2 前項に規定する公正証書による契約締結の手続は、甲の定める方法によるものとし、乙及び丙は、当該手続について甲に協力するものとする。
- 3 第1項の公正証書作成に要する費用は、甲、乙及び丙が均等に負担するものとする。

(登記)

第27条 甲、乙及び丙は、この契約の締結後、速やかに本件土地について、この契約に定めるところにより、丙を権利者とする本件借地権の設定又は移転の登記を行うものとする。

- 2 前項の登記手続は、甲の定める方法によるものとし、乙及び丙は、当該手続について甲に協力するものとする。
- 3 甲及び丙は、第1項の登記手続のため、「定期借地権に関する確認合意書」を取り交わすものとする。
- 4 第1項に規定する登記に要する費用は、丙が負担するものとする。

(返還金の受領場所)

第28条 丙は、この契約に基づき甲が丙に対して返還すべき金銭債務があるときは、甲の指定場所においてこれを受領するものとする。

(管轄裁判所の合意等)

第29条 この契約に関して疑義を生じたときは、当事者が協議するものとし、当事者間に権利義務の争いがあるときは、大阪地方裁判所又は大阪簡易裁判所を合意の管轄裁判所とするものとする。

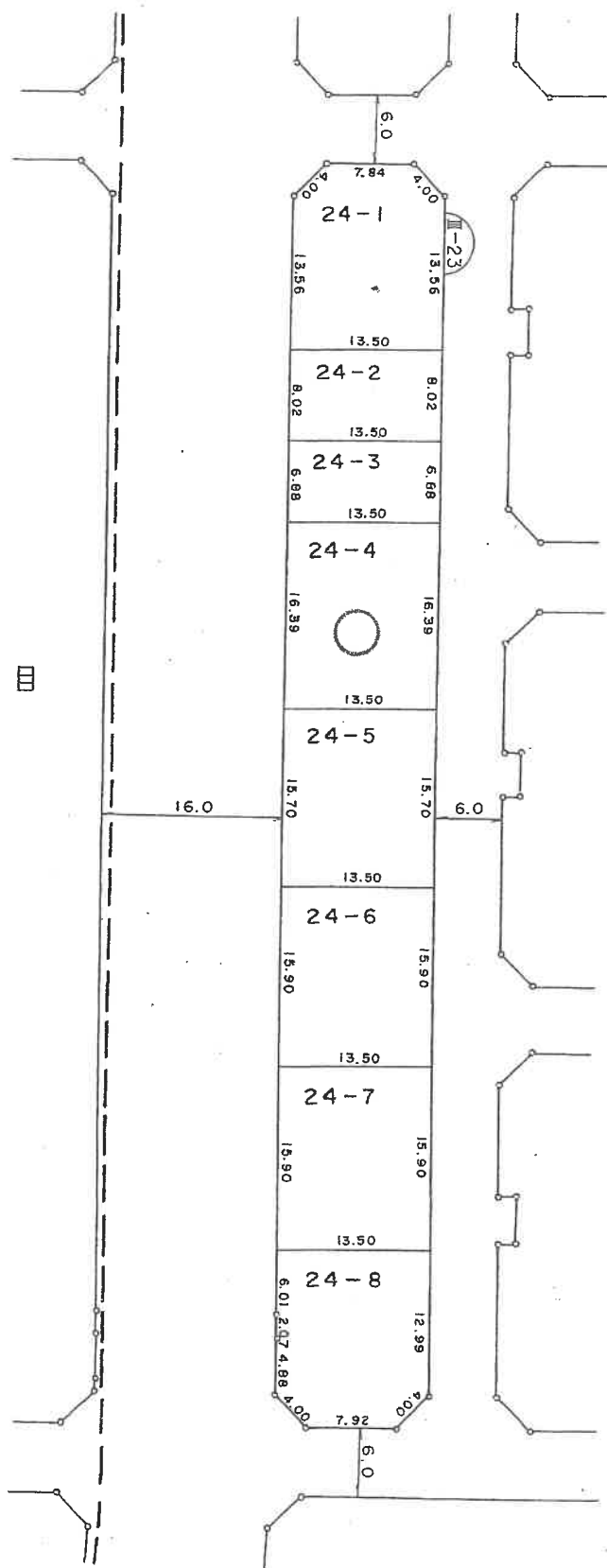
(以下余白)

換地図

光台五丁目

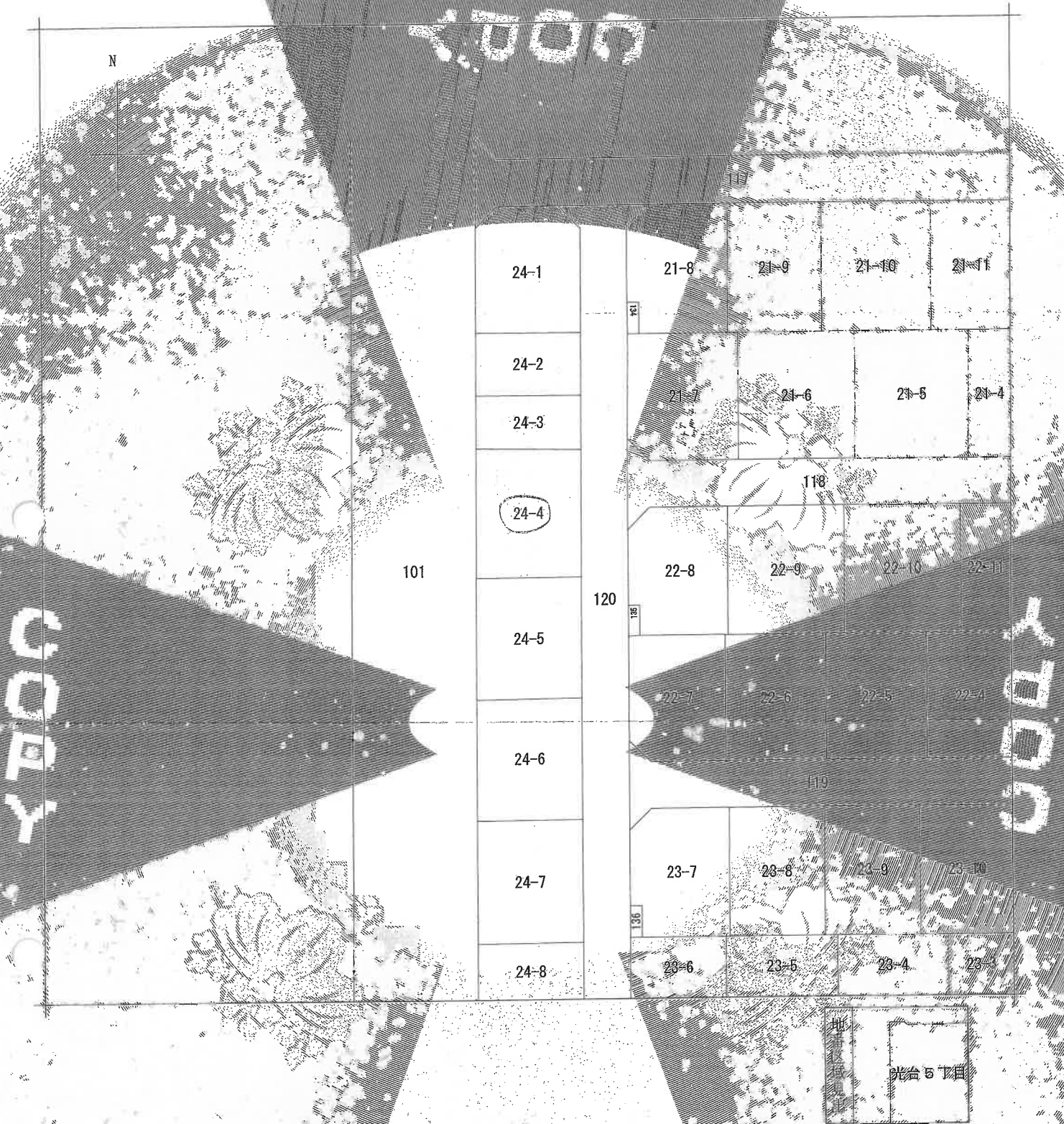


光台六丁目



凡 例	
	施行地区界
	府 県 界
	町 名 界
	丁 目 界
	街区番号
	換地・地番
	道路幅員
辺長単位	m

縮尺 1 : 500



請求部	所在地	相模郡精華町光台五丁目		地番	24番4
縮尺	1/500	精度	甲	分類	地目(第1,4条第1項)国正地 9.5倍地
作成年月日	平成12年3月24日				

これは地図に記録されている内へを証明した書面がある

(京都地方法務局木津出張所管轄)

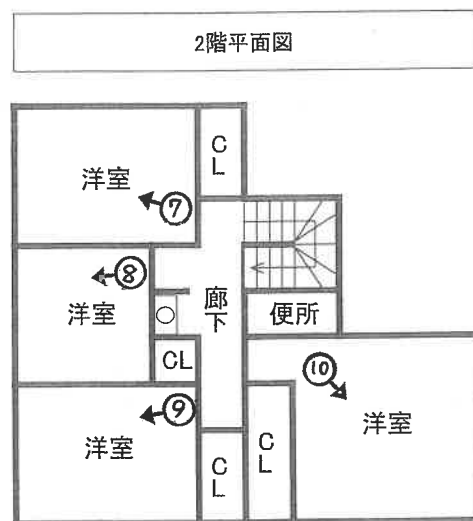
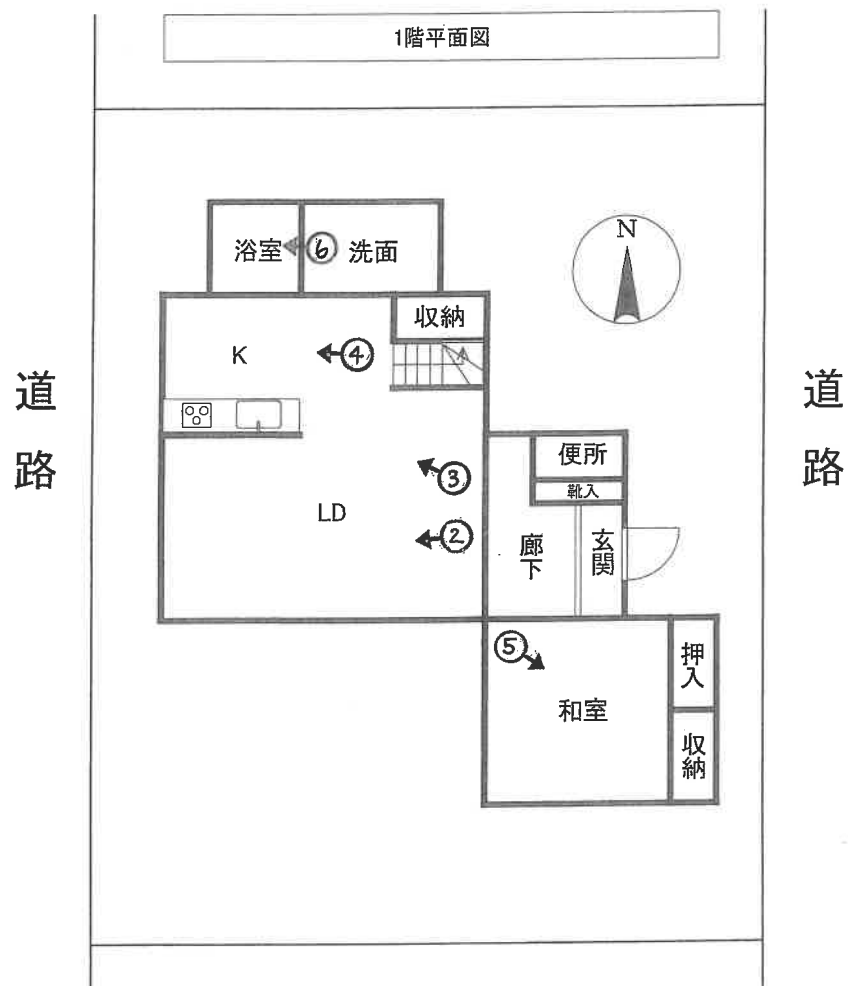
令和7年12月15日

福岡法務局

地圖整理番号：M80315

建物見取図

(写真撮影位置方向↑)



本件建物

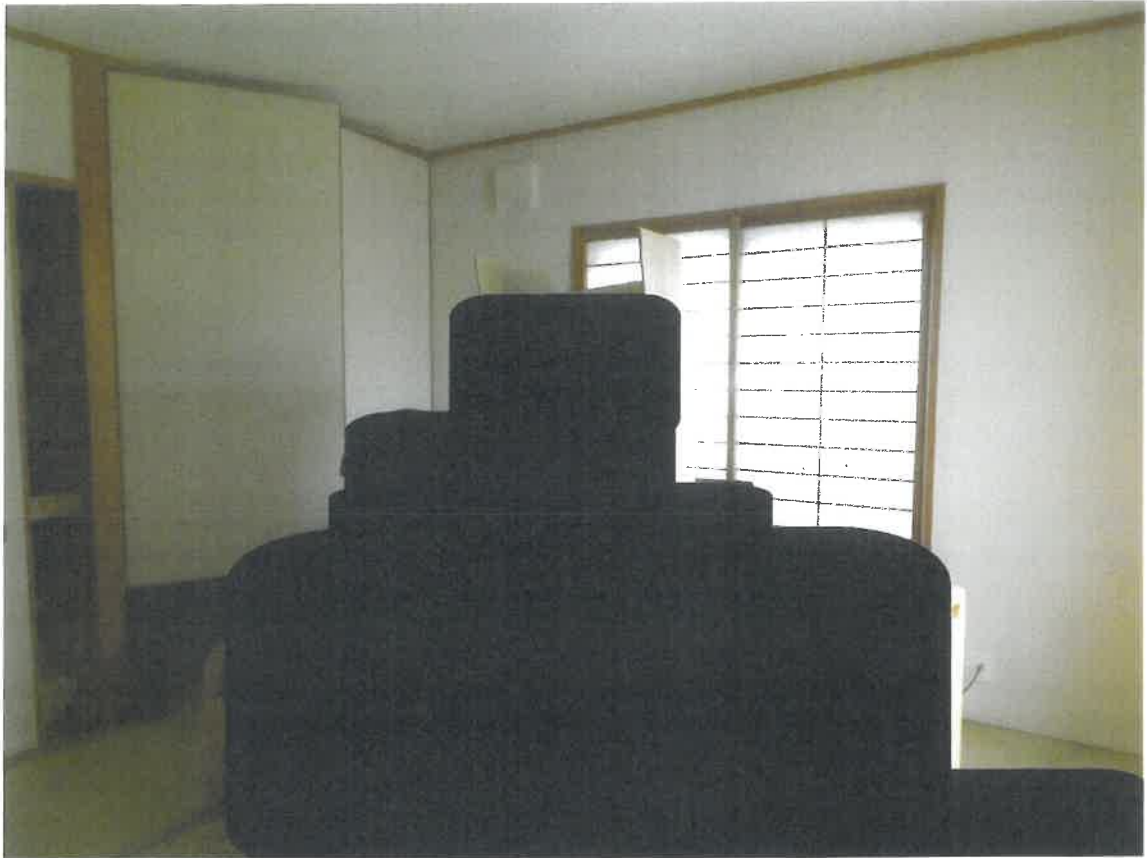




3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 （ ケ ） 第 198 号

令和 8 年 4 月 21 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 23 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

第1 評価額

評 価 額		
物件 1	金	3,750,000 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	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 が所在する土地)

位 置 ・ 交 通	学研奈良 近鉄けいはんな線「登美ヶ丘」駅の北東方・道路距離約 1.7 km (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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 第1種低層住居専用地域 40 % 60 % なし 第1種高度地区(10m) 光台地区地区計画
画 地 条 件	間口 約16.5 m, 奥行約 13.5 mの 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 6 mの 町道 に 約0.0～1.0m高く 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) その他、西側町道(幅員:約15.6m、建築基準法第42条1項1号道路)に約1.0～2.0m高 く接するが、出入はできない。	
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	・物件1(建物)が所在する上記土地の利用権原は定期借地権(存続期間:2004.3.29～ 2056.3.28の52年間)である。 ・定期借地権設定にあたり、2,000,000円の保証金が預託されている。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 1)

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16年9月22日 新築 経 過 年 数 ： 約 22 年 経済的残存耐用年数： 約 8 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： セメント瓦葺 外 壁 ： 吹付け 等 内 壁 ： クロス 等 天 井 ： ボード、クロス 等 床 ： 板貼り、畳 等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備
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： 居宅 間 取 り： （付属資料「建物配置図・見取図」のとおり）
品 等	普通
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	・1階LD部分に床暖房が設置されている。 ・1階浴室部分の窓が破損している。 ・室内は残置物が散乱しており、動物の糞と思われる物体が見られる。

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が所在する土地）

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
-	81,000	1.03	221.26	0.95	17,540,000 (万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 精華 (府) -4

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/㎡)
 $87,400 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/109 = 81,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/95 \times 100/115 \times 100/100 = 100/109$

イ 個 別 格 差 : 方位・二方路等 (1.03)

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
1	180,000	132.68	0.21	5,020,000
				0
計				5,020,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年, 経過年数 22 年, 経済的残存耐用年数 8 年, 残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法と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)
 = 0.21

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)
-	17,540,000	15%	定期借地権	2,630,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を定期借地権と判定し、その割合を15%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	5,020,000	+2,630,000	100%	70%	70%	3,750,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： ①定期借地権付き住宅であり市場性がやや劣る点、②室内の保守管理の状態が劣る点、等より市場性修正の必要性を認めた。

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 地価調査基準地 (精華(府)-4)
- 所 在 : 相楽郡精華町光台7丁目26番16
- 価 格 : 87,400 円/㎡
- 位 置 : 近鉄けいはんな線「学研奈良登美ヶ丘」駅の北方, 道路距離約 2.8 km
- 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
- 地 積 : 239 ㎡
- 供給処理施設 : 水道, ガス, 下水有
- 接 面 街 路 : 北方 6.0 m 町道
- 用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40 %, 容積率 60 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅に空地が介在する区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1: 2,295,887 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 相楽郡精華町光台五丁目 24番地4

家屋 番号 24番4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.62平方メートル
2階 58.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



