

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 8年 9月 16日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 町 田 喜 美

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10月 8日から 令和 8年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月22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11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 9月16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	10,000,000 8,000,000		2,000,000	9,911,102	2,123,807



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市中京区堀川通二条下る土橋町
地 番 10番
地 目 宅地
地 積 3073.29平方メートル
共有者 A 持分100分の8



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 町 田 喜 美

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】

地上権

原 因 平成25年11月21日設定

目 的 鉄筋コンクリート造建物所有

地上権者 二条城前ホテル合同会社

存続期間 50年

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

二条城前ホテル合同会社が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号280番）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) A持分処分禁止の仮処分の登記がある。

(2) A持分全部移転請求権の仮登記がある。

(3) 本件土地は共有持分についての売却である。

(4) 第3項記載の地上権につき、地代は設定されておらず、地上権設定契約書に記載された地上権設定の対価は既に支払われている。



《 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 京都市中京区堀川通二条下る土橋町
地 番 10番
地 目 宅地
地 積 3073.29平方メートル
共有者 A 持分100分の8



令和 7 年 (又) 第 139 号
(物件 1)
令和 8 年 4 月 21 日受理
令和 8 年 6 月 18 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 京都市中京区堀川通二条下る土橋町

地 番 10番

地 目 宅地

地 積 3073.29平方メートル

共有者 A 持分100分の8



2 ページ

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 ■二条城前ホテル合同会社	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■占有者の代理人弁護士) の陳述 (照会回答要旨) / ■提示文書 (地上権設定契約書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■地上権	
占有開始時期	令和 7 年 1 月 1 7 日	
最初の契約日	平成 2 5 年 1 1 月 2 1 日	
契約等期間	平成 2 5 年 1 1 月 2 1 日から ■令和 4 5 年 1 1 月 2 0 日まで 5 0 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	
現在の契約等期間	平成 2 5 年 1 1 月 2 1 日から ■令和 4 5 年 1 1 月 2 0 日まで 5 0 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☐ 所有者 ■その他の者 (E、裕進観光株式会社)	
当事者借主	☐ 占有者 ■その他の者 (阪神観光株式会社)	
賃料・支払時期等	阪神観光株式会社は、E に対し、地上権設定の対価として、 1, 2 3 0, 0 4 9, 0 0 0 円を支払う。	
敷金・保証金	地上権設定契約書に記載はない。	
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	京都市中京区油小路通二条下る二条油小路町２８０番地 京都市中京区堀川通二条下る土橋町１０番地
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ２８０番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ ホテル
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付８階建
床 面 積（概略）	１階 ３０５５．１１㎡ ２階 ４５５０．６５㎡ ３階 ２３７３．００㎡ ４階 １９５７．７０㎡ ５階 １９５７．７０㎡ ６階 １９５７．７０㎡ ７階 １９５７．７０㎡ ８階 １９５７．７０㎡ 地下１階 ４８８４．２７㎡ 地下２階 ５３９３．６１㎡
所 有 者	☒ 土地共有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和６１年 ３月３１日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（裕進観光株式会社） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	１ 目的外建物の現所有者は二条城前ホテル合同会社である。 ２ 目的外建物はホテルとして利用されている。

(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
■ C (共有者) 照会回答 要旨	1 本件土地を誰かに貸しているかは知りません。 2 本件土地の共有者間に、本件土地についての債権債務があるか、本件土地の使用法について取り決めがあるか、本件土地の分割方法の取り決めがあるかはいずれも知りません。
■ D (共有者) 照会回答 要旨	1 本件土地を誰にも貸していません。 2 本件土地についての本件土地の共有者間の債権債務につき、詳細は不詳ですが、他の相続人による相続税滞納により、私の財産が差押えられたことがあります。 3 本件土地の共有者間に、本件土地の使用法についての取り決めはありませんし、分割方法についての取り決めもありません。
■ 二条城前ホテル合同会社 の代理人弁護士照会 回答要旨	1 本件土地を誰にも貸していません。二条城前ホテル合同会社は、本件土地上の全部に対して地上権を有し、また、本件土地上に目的外建物を所有し、目的外建物を第三者に賃貸しています。目的外建物の占有者は二条城前ホテル合同会社ではありません。 2 本件土地の地上権設定者はA、B、C、D及び二条城前ホテル合同会社です。 地上権設定の対価は既に支払われており、地代の設定もないので、地代は支払われていません。 3 本件土地の共有者間に、本件土地についての債権債務はありません。 4 本件土地の共有者間に、本件土地の使用法についての取り決めはありませんし、分割方法についての取り決めもありません。

(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 本件土地の状況は公図、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 Bに照会書を送付したが、期限までに回答又は連絡は無かった。
- 3 本件土地について、平成25年11月21日、阪神観光株式会社を地上権者とし、当時の共有者であるE及び裕進観光株式会社を地上権設定者として、同日設定を原因とする地上権設定登記がされ、令和7年1月17日、二条城前ホテル合同会社を地上権者として、同日売買を原因する当該地上権の移転登記がされている。
- 4 二条城前ホテル合同会社が本件土地上に目的外建物を所有し、本件土地を占有していることが認められる。
- 5 二条城前ホテル合同会社の本件土地の占有開始時期を二条城前ホテル合同会社が目的外建物の所有権を取得した日と認定した。
- 6 二条城前ホテル合同会社の本件土地の占有権原を地上権と認定した。また、二条城前ホテル合同会社は本件土地の共有者であることから、共有持分権に基づく占有権原も認められる。
- 7 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。

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30日 15:00-15:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
8年 4月30日 15:35-15:40	京都地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請
8年 5月 1日 : - :	当庁	B、C、D及び二条城前ホテル合同会社宛照会書送付
8年 5月20日 15:00-15:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
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



1

道

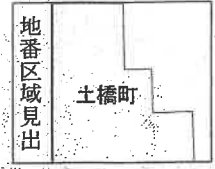
10 (1/2)

14
-2

14-1

15
-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。



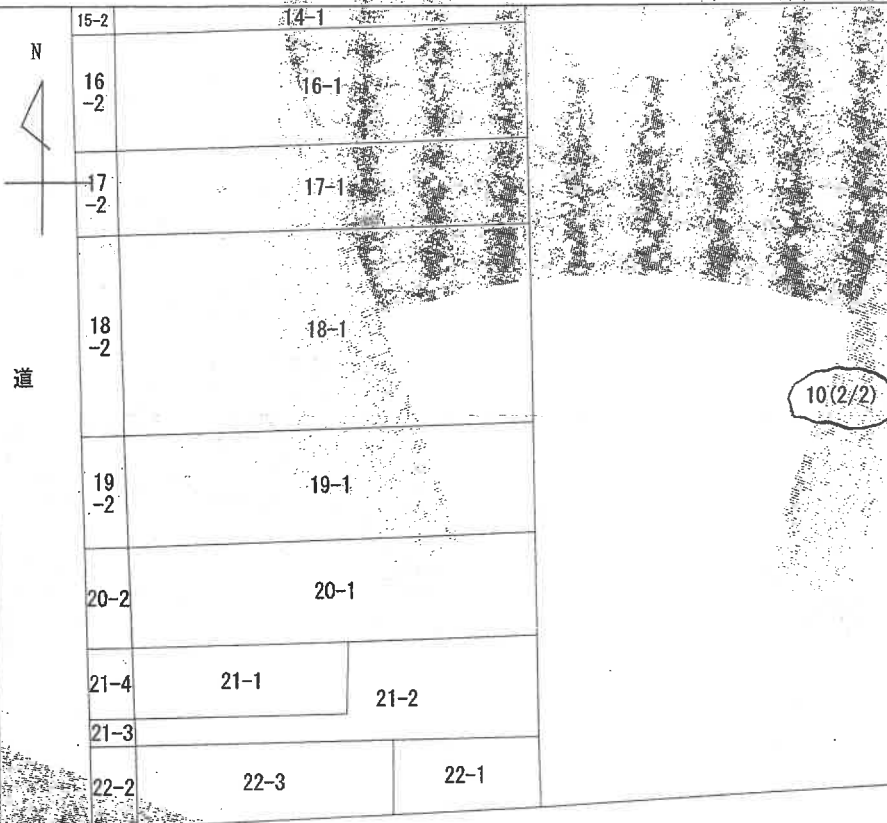
請求部	所在	京都市中京区堀川通二条下る土橋町				地番	10番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

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。

(京都地方法務局管轄)
令和7年12月19日
大阪法務局

請求番号：18-1
(1/2)

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	土橋町
--------	-----

請求部	所在	京都市中京区堀川通二条下る土橋町				地番	10番			
出力縮尺	縮尺不明	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	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。

(京都地方法務局管轄)

令和7年12月19日
大阪法務局

請求番号：18-1
(2/2)

登記官

登記年月日：昭和61年5月14日

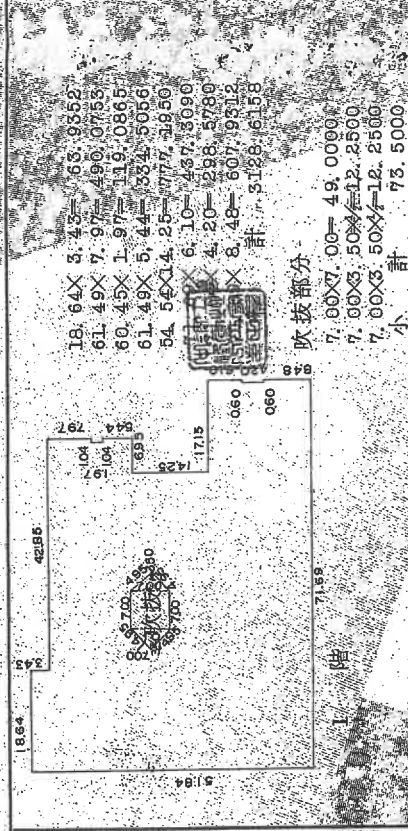
555342

各階平面図

280

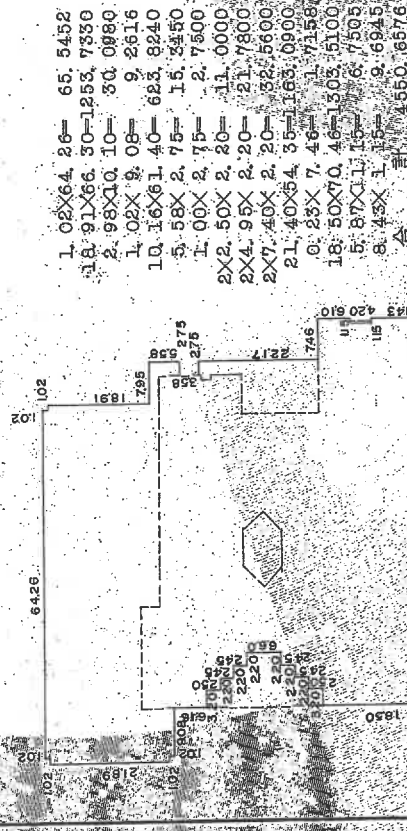
建物図面

中京区油小路町280番地・中京区
堀川通二条下る土橋町10番地



2階平面図

3055.11 m²



申請人

縮尺 1/1000

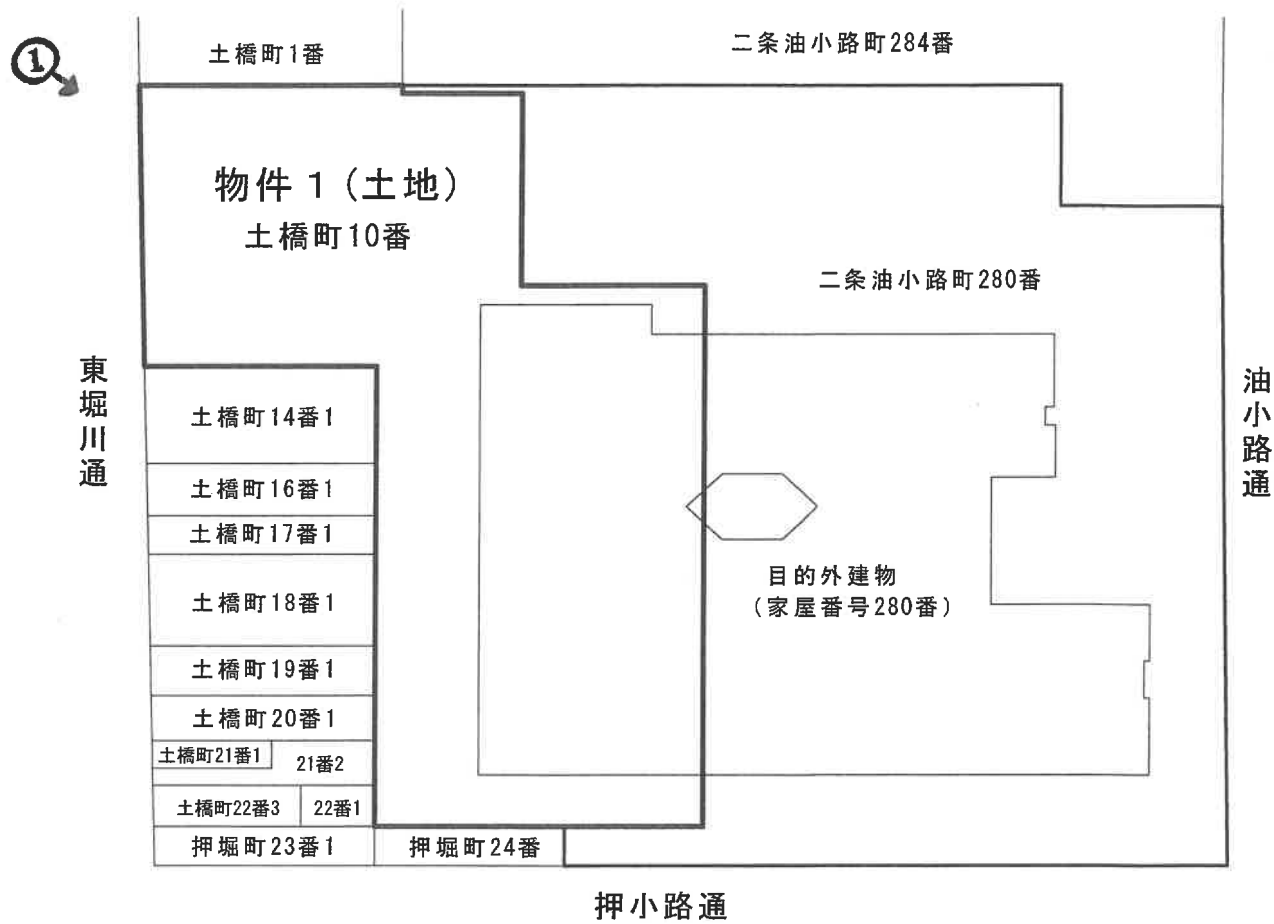
昭和61年5月12日作成

作成者

土地建物位置関係図



(↑ 写真撮影位置方向)



※本図は法務局備付け公図及び目的外建物の建物図面を参考に作成した概略図である。



令和 7 年 (又) 第 139 号

令和 8 年 5 月 20 日 現地調査

令和 8 年 6 月 19 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

津 田 浩 伸

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金10,000,000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	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特記事項		
	・本件は物件1土地の共有持分100分の8が売却対象である。 ・物件1土地には地上権が平成25年11月21日に設定されている。 ・物件1土地には、次の目的外建物が存在する。 目的外建物の表示(登記事項より) 主である建物 所在:京都市中京区油小路通二条下る二条油小路町280番地 京都市中京区堀川通二条下る土橋町10番地 家屋番:280番 種類:ホテル 構造:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 床面積:1階3,055.11㎡、2階4,550.65㎡、3階2,373.00㎡、4階1,957.70㎡、 5階1,957.70㎡、6階1,957.70㎡、7階1,957.70㎡、8階1,957.70㎡、 地下1階4,884.27㎡、地下2階5,393.61㎡ 昭和61年3月31新築		

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	京都市営地下鉄東西線「二条城前」駅の北東方 ・ 道路距離 約 200 m (付属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	大小のホテルに店舗併用住宅等もみられる二条城前の商業地域		
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	市街化区域	
	用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	西側市道より30m迄 商業地域 80 % 600 % (※)防火地域 15m第4種高度地区 歴史遺産型美観地区(一般地区) 近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地	西側市道より30m超 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 15m第3種高度地区
画 地 条 件	間口 約 30 m、 奥行 約40～約58m の 不整形地 第 3 図のとおり		
接面道路の状況	西 側幅員 約 8.9 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第1号道路) 上記幅員は接面する市道 東堀川通(南向き一方通行)のもの。目的外建物の建築計画概要書によると、建築確認における前面道路幅員は河川(堀川)及び堀川通を含み47.5mとなっている。		
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、通常の費用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土地は、目的外土地(二条油小路町280番)と一体で、2頁特記事項記載の目的外建物の敷地となっている。 ・ 土地登記の権利部(「乙区」)によると、物件1には地上権が設定されている。上記目的外土地にも同様の地上権が設定されている。これらの地上権者は、令和8年4月22日時点の登記事項によると目的外建物の所有者である。本件地上権の内容は現況調査報告書参照。 ・ 参考に添付した法務局備付け建物図面では目的土地が南側市道と接しているように描かれているが、実際は二条油小路町280番が「コ」の字型になっており、その西側には押堀町24番があつて、南側市道には接道していない。(第5図土地建物位置関係図参照) ・ 防火規制について、防火地域は西側道路より11mまで、その背後は準防火地域。		

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	持分割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,120,000	0.91	3,073.29	0.95	8/100	238,050,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 上京 (府) 5-3

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/㎡)
 $865,000 \times 110/100 \times 100/100 \times 100/85 = 1,120,000$

◇ 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
 $100/102 \times 100/95 \times 100/80 \times 100/110 \div 100/85$

イ 個別格差 : 形状、一部近商等の公法規制等 (0.91)

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 持 分 割 合 : 共有持分による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格について、土地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	238,050,000	70%	地上権	166,640,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を地上権と判定し、その割合を70%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	238,050,000	-166,640,000		20%	70%	10,000,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 目的物件は地上権が設定された土地の所有権(いわゆる底地)であるが、当該地上権の設定の対価は既に支払われており、地代の設定もないとのことである。このような本件の地上権設定契約にかかる個別性、売却対象が共有持分であること及び当該持分の割合を考慮した。

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 地価調査基準地 (上京(府)5-3)
所 在 : 京都市上京区堀川通丸太町上る上堀川町134番ほか2筆
価 格 : 865,000円/㎡
位 置 : 京都市営地下鉄烏丸線「丸太町」駅の西方、道路距離 約 750 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 273 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 東方 28 m 府道
用途指定等 : 商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 600 %)
防火地域 、 高度地区(20m第4種)
地 域 の 概 要 : 中小規模の店舗、事務所、共同住宅が建ち並ぶ商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1(土地): 1,341,371,200 円 (×持分割合 8/100)

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 京都市中京区堀川通二条下る土橋町

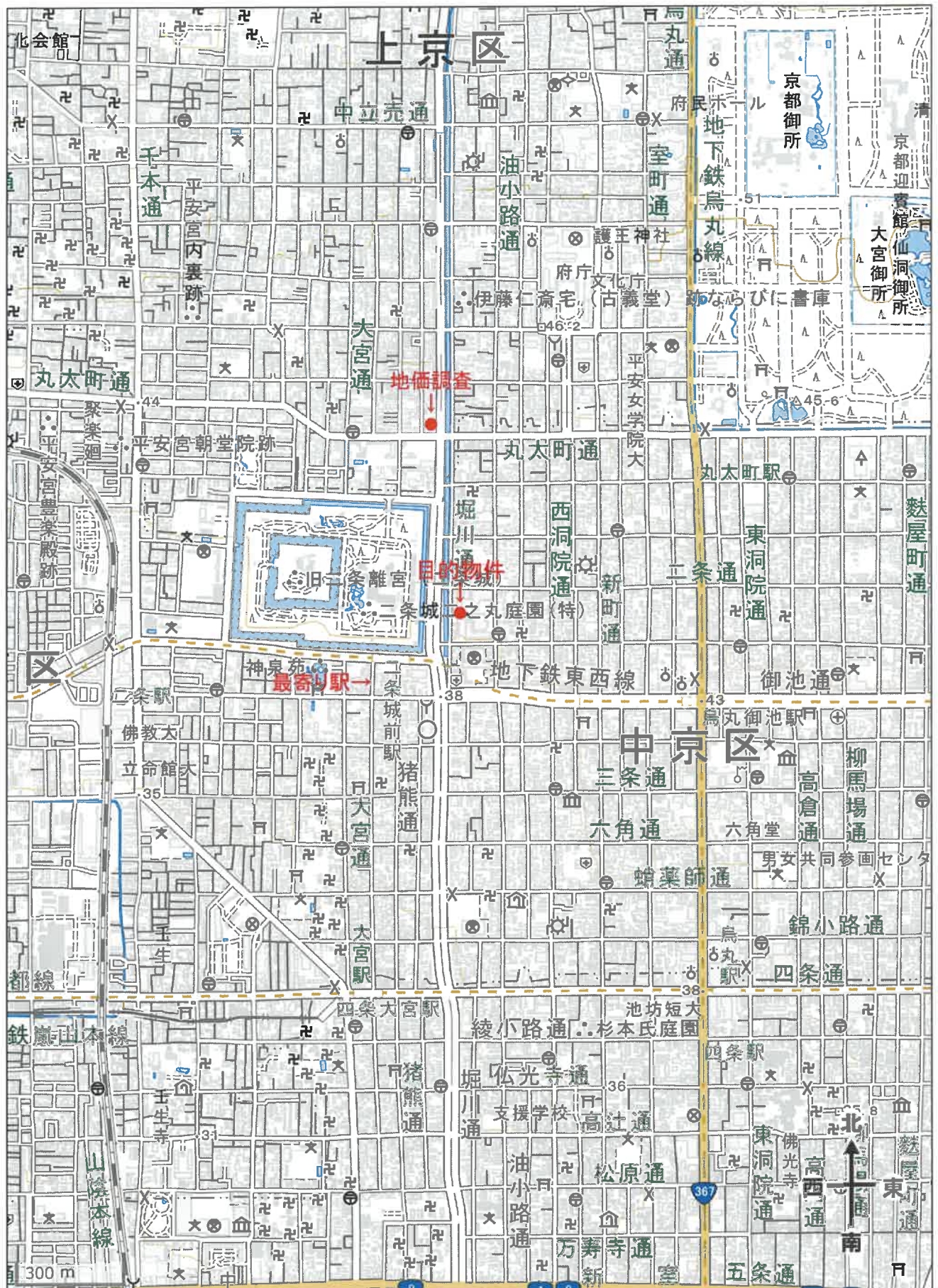
地 番 10番

地 目 宅地

地 積 3073.29平方メートル

共有者 A 持分100分の8





地理院地図
GSI Maps

