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　８年（ケ）第　　９０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８日
京都地方裁判所第５民事部
裁判所書記官　雨　森　慎　一

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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　８日　午後　１時００分 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１１月１８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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	21,150,000 16,920,000	一括	4,230,000	115,662	24,598
1	4,000,000				
2	10,000				
3	17,140,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　９０号

物　件　目　録

１　所　　在　　向日市上植野町南淀井

　　地　　番　　１番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５．５０平方メートル

２　所　　在　　向日市上植野町南淀井

　　地　　番　　１番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．４９平方メートル

３　所　　在　　向日市上植野町南淀井　１番地１４

　　家屋　番号　　１番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４７．８２平方メートル
　　２階　　４５．５４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　90号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　3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１～３】

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】

地役権（原因：昭和６０年１１月１１日設定、目的：１電線路の設置及びその保守運営のための土地立入等の認容、２電線路の最下垂時における電線の高さから３・７５ｍを控除した高さを超える建造物等の築造並に立竹木の育成禁止、３爆発性可燃性を有する危険物の製造取扱い及び貯蔵の禁止、範囲：送電線路線下両保安線間の土地７４・６８平方メートル、地役権図面第１８号、要役地：大阪府交野市東倉治三丁目２０２７番）

【物件番号２】

地役権（原因：昭和６０年１１月１１日設定、目的：１電線路の設置及びその保守運営のための土地立入等の認容、２電線路の最下垂時における電線の高さから３・７５ｍを控除した高さを超える建造物等の築造並に立竹木の育成禁止、３爆発性可燃性を有する危険物の製造取扱い及び貯蔵の禁止、範囲：全部、要役地：大阪府交野市東倉治三丁目２０２７番）

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号３】

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】

京都府向日市上植野町南淀井１番９、同１番８及び同１番１１を各承役地とするそれら各土地の全部の通行を目的とする各地役権設定登記がある。

【物件番号２】

京都府向日市上植野町南淀井１番１０、同１番７及び同１番１２を各要役地とするそれら各土地の全部の通行を目的とする各地役権設定登記がある。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　９０号

物　件　目　録

１　所　　在　　向日市上植野町南淀井

　　地　　番　　１番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５．５０平方メートル

２　所　　在　　向日市上植野町南淀井

　　地　　番　　１番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．４９平方メートル

３　所　　在　　向日市上植野町南淀井　１番地１４

　　家屋　番号　　１番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４７．８２平方メートル
　　２階　　４５．５４平方メートル

令和　８年(ケ)第９０号
（物件１～３）
令和　８年　６月　１日受理
令和　８年　７月16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

令和　8年（ケ）第　　90号

物　件　目　録

1　所　　在　　向日市上植野町南淀井

　　地　　番　　1番14

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　85．50平方メートル

2　所　　在　　向日市上植野町南淀井

　　地　　番　　1番13

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　0．49平方メートル

3　所　　在　　向日市上植野町南淀井　1番地14

　　家屋　番号　　1番14

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　　47．82平方メートル
　　2階　　45．54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
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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　　□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３
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
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 □ある　┌　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 　　└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

その他の事項

1　本件建物の玄関付近に所有者の姓の表札が存在する。

2　物件１土地

⑴　物件３建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されている。

⑵　南側で建築基準法上の道路（市道）に等高に接している。

⑶　南側は、原動機付き自転車２台分及び軽自動車１台分の駐車スペースとして利用されていた。

⑷　本土地には関西電力株式会社を地役権者とする次の地役権設定登記がなされており、本土地の上空を高圧送電線が縦断している。

受付年月日　昭和６０年１１月２６日
原　　因　昭和６０年１１月１１日設定
目　　的　１　電線路の設置及びその保守運営のための土地立入等の認容
２　電線路の最下垂時における電線の高さから３・７５ｍを控除した高さを超える建造物等の築造並に立竹木の育成禁止
３　爆発性可燃性を有する危険物の製造取扱い及び貯蔵の禁止
範　　囲　送電線路線下両保安線間の土地７４・６８平方メートル
地役権図面第１８号（本書１２ページ参照）
要　役　地　大阪府交野市東倉治三丁目２０２７番

⑸　物件２土地の西側隣接土地（地番１番８、１番９、１番１１）について、後記３⑵と同様の通行地役権が設定され、本土地はその要役地となっており、周辺宅地が互いに通路状の土地及び隅切り部分を通行できるようにされている。

3　物件２土地

⑴　本土地には関西電力株式会社を地役権者とする次の地役権設定登記がなされており、本土地の上空を高圧送電線が縦断している。

登記事項は上記２⑷に同じ。

⑵　本土地には次の地役権設定登記がなされており、物件１土地及び周辺宅地からの通路の一部として利用されている。

受付年月日　①平成３１年２月２８日、②同年４月１５日、③令和１年７月１８日
原　　因　①平成３１年２月２８日、②同年４月１５日、③令和１年７月１８日
目　　的　通行
要　役　地　①京都府向日市上植野町南淀井１番１０、②同１番７、③同１番１２

4　本件建物

⑴　室内で小型犬一匹が飼育されている。

⑵　２階北西側の洋室を開口部とする天井裏収納が存在する。天井裏収納へは開閉可能なはしごにより進入することができる。

⑶　太陽光発電パネルが設置されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者	1　本件建物は、私と家族が住んでいます。 　本件建物は、誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 2　物件２土地の通行地役権について、使用料はなく、使用についての取決めもありません。 3　太陽光発電と蓄電池を設置しています。いずれもリースだったと思います。 4　２階に天井裏収納があります。

（執行官の意見用）

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、地役権図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
2　ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は所有者で、現在も契約中であった。
3　本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
4　よって、ライフラインの調査の結果、関係人の陳述等及び本件物件の立入調査時の状況等から、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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 2日 17：10 － 17：20	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 6月 3日	当庁	ライフライン調査
8年 6月17日 13：30 － 14：10	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、所有者と面談 評価人同行

（特記事項）

■ 令和 8年 6月１７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。

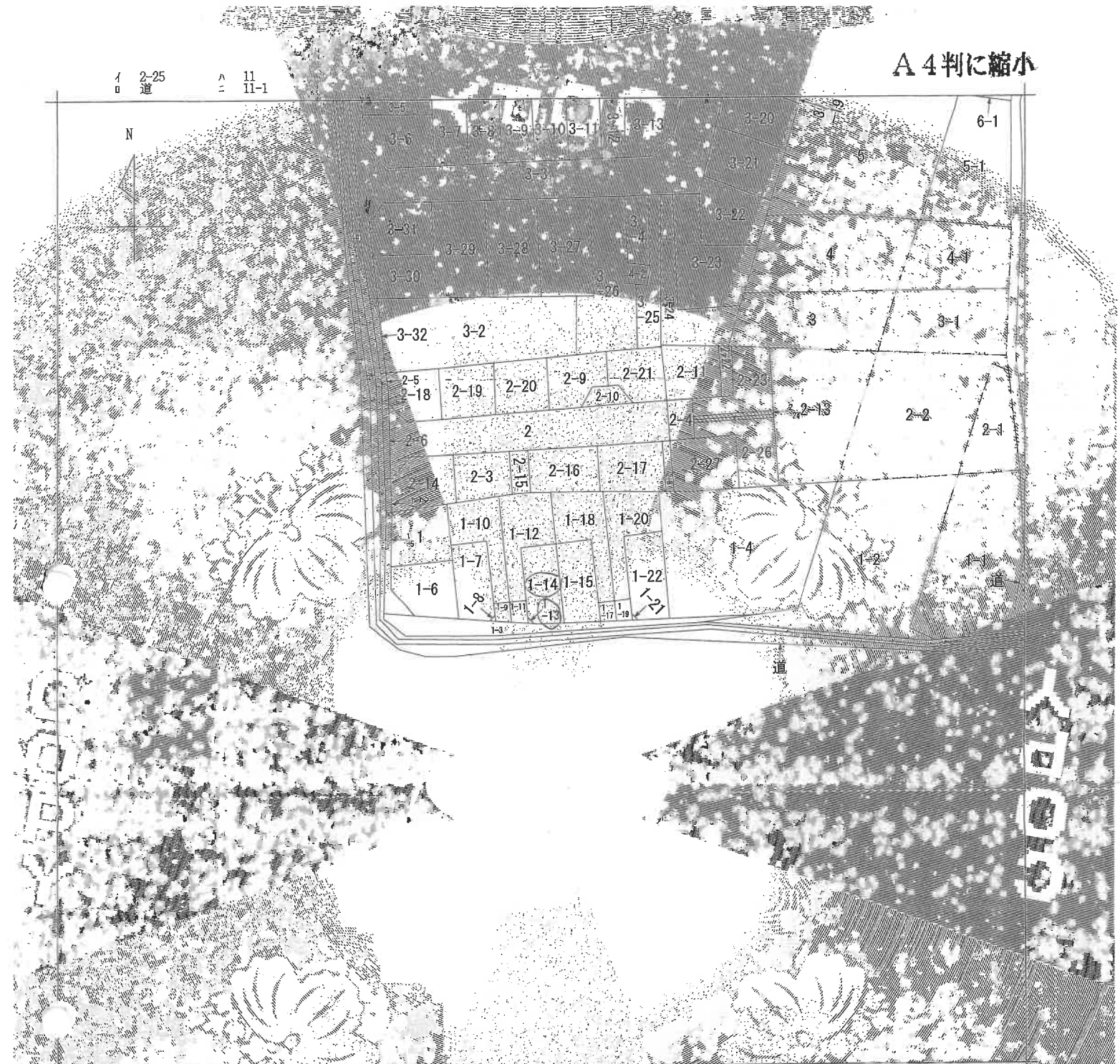
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

A４判に縮小



（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第14条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るもので、土地の一筆及び形状の概略を記載した図面です。

地図番号 | 上植野町南定井

請求部分	所在	京都市上植野町南定井		地番	1番14	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系出力又は記号	分類	地図に準ずる図面	申請
作成年月日			備考 年月日 原因	特記事項		

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8年4月9日

東京法務局

地図整理番号：M99921

(1/1)

登記官

登記年月日：平成30年11月29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8年4月9日 東京法務局
登記官 [redacted]

地積測量図

(1/4

地番	1、1-6～1-22
土地の所在	向日市上植野町南淀井

座標系：VI 平成30年10月2、13日測量

求積表

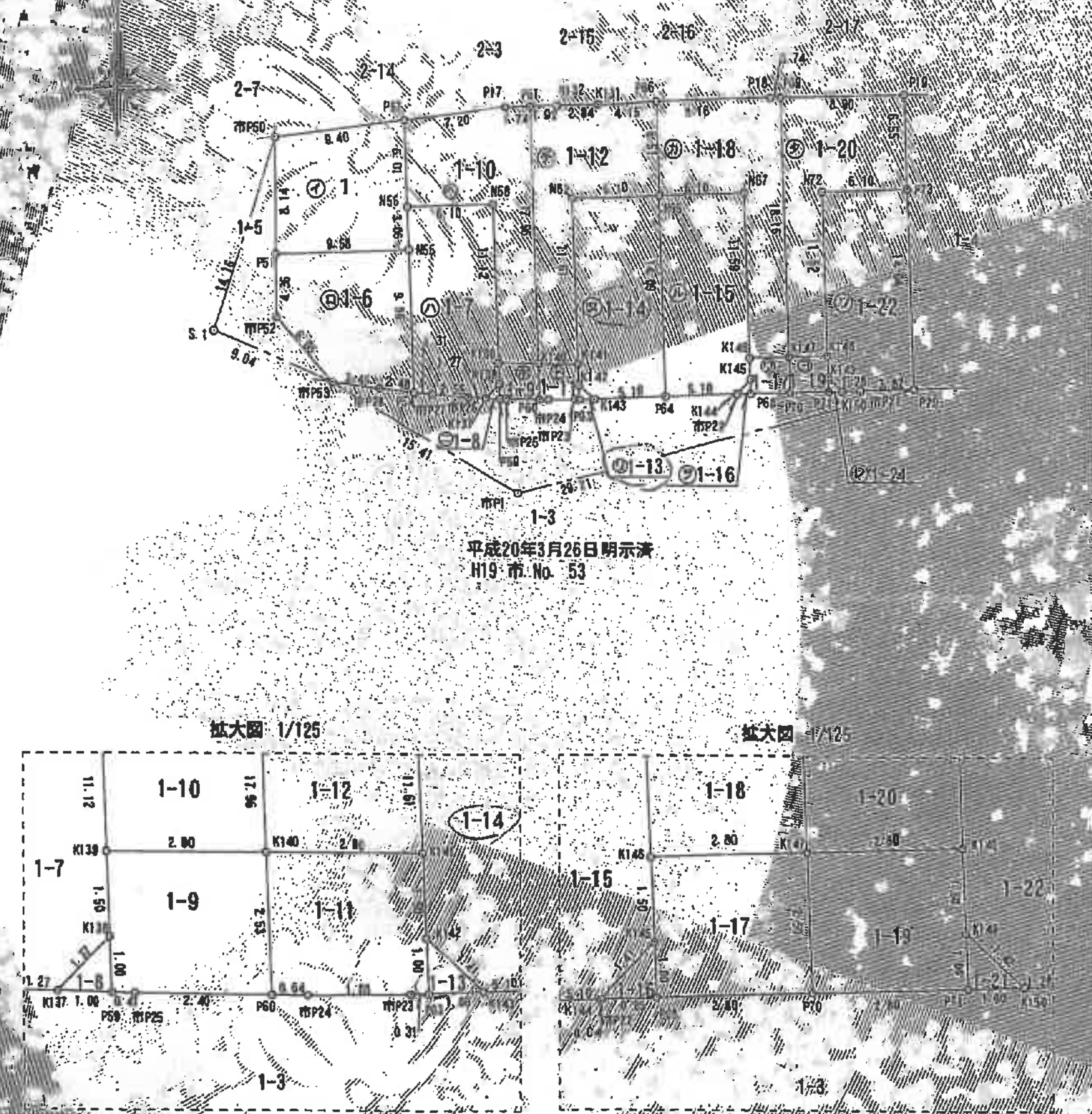
(世界測地系)

地番	㋑ 1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
市P50	-118643.917	-26306.950	9.233	-1095439.285661
P57	-118642.643	-26297.638	9.534	-1131138.958362
N56	-118648.644	-26297.416	0.336	-39865.944384
N55	-118651.700	-26297.302	-9.455	1121851.823500
P51	-118652.058	-26306.871	-9.648	1144755.036288
			合計	162.671381
			合計面積	81.335690
			地積	81.33 ㎡

地番	㋺ 1-6			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P51	-118652.056	-26306.871	9.528	-1130516.789568
N55	-118651.700	-26297.302	9.938	-1179160.594600
P54	-118661.652	-26296.933	-2.101	249308.130852
市P28	-118661.400	-26299.403	-5.903	700458.244200
市P53	-118660.964	-26302.836	-7.427	881294.979628
市P52	-118656.417	-26306.830	-4.035	478778.642595
			合計	162.613107
			合計面積	81.306553
			地積	81.30 ㎡

地番	㋩ 1-7			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P54	-118661.652	-26296.933	-1.669	198046.297188
N55	-118651.700	-26297.302	-0.483	57308.771100
N56	-118648.644	-26297.416	5.982	-709756.188408
N58	-118648.418	-26291.320	6.509	-772282.552762
K139	-118659.532	-26290.907	0.469	-55651.320508
K138	-118661.032	-26290.851	-0.907	107625.556024
K137	-118662.004	-26291.814	-2.236	265328.240944
市P26	-118661.969	-26293.087	-3.819	453170.059611
市P27	-118661.785	-26295.633	-3.846	456373.225110
			合計	162.088299
			合計面積	81.044149
			地積	81.04 ㎡

地番	㊁ 1-8			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K138	-118661.032	-26290.851	1.000	-118661.032000
P59	-118662.031	-26290.814	-0.963	114271.635853
K137	-118662.004	-26291.814	-0.037	4390.494148
			合計	0.998000
			合計面積	0.499000
			地積	0.49 ㎡



凡	例
市P	向日市プレート
P	金属プレート
N	金属鋲
K	境界測量点
S	人孔蓋中心

(単位はメートル)

作成者	[redacted] (平成30年 月7日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
（京都地方法務局嵯峨出張所管轄）
令和8年4月9日　東京法務局
登記官

登記年月日：平成30年1月29日

地積測量図

地番	1-1-6～1-22
土地の所在	向日市上植野町南淀井

地番	㋑1-9			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K140	-118659.534	-26288.105	2.896	-343638.010464
P60	-118662.065	-26288.011	2.303	-273278.735695
市P25	-118662.642	-26290.408	2.603	-308503.703726
P59	-118662.031	-26290.814	-0.443	52567.279733
K138	-118661.032	-26290.851	-0.093	11035.475920
K139	-118659.532	-26290.907	2.746	-325838.074872
			合計	14.109794
			合計面積	7.054897
			地積	7.05 ㎡

地番	㋺1-14			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P64	-118661.800	-26279.115	-4.573	542640.411400
K143	-118662.000	-26284.211	6.132	-727635.384000
K142	-118661.040	-26285.247	-1.092	129577.855680
K141	-118659.540	-26285.303	-0.467	57787.195980
N62	-118647.943	-26281.734	5.665	-672140.597095
N65	-118647.717	-26279.638	6.619	-785329.238823
			合計	171.011142
			合計面積	85.505571
			地積	85.50 ㎡

地番	㋩1-10			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K139	-118659.532	-26290.907	-3.215	381490.395380
N58	-118648.418	-26291.324	6.509	-772282.552762
N56	-118648.644	-26287.418	-6.318	749622.132792
P57	-118642.643	-26287.538	6.909	-819702.020487
P17	-118641.668	-26290.507	8.667	-1051995.670156
P61	-118641.593	-26288.771	2.402	-284977.106386
K140	-118659.534	-26288.105	-2.136	253456.764424
			合計	177.048529
			合計面積	88.524264
			地積	88.52 ㎡

地番	㋥1-15			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K146	-118659.069	-26273.112	0.491	-58261.602879
K145	-118660.568	-26273.051	-0.906	107506.474608
K144	-118661.600	-26274.018	-6.064	719563.942400
P64	-118661.800	-26279.115	-5.620	666879.316000
N65	-118647.717	-26279.638	5.573	-661223.726841
N67	-118647.490	-26273.542	6.526	-774293.519740
			合計	170.883548
			合計面積	85.441774
			地積	85.44 ㎡

地番	㋒1-11			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K141	-118659.540	-26285.303	2.858	-339128.965320
K142	-118661.040	-26285.247	0.093	-11035.476720
P63	-118662.039	-26285.210	-0.272	32276.074608
市P23	-118662.051	-26285.519	-2.164	256784.678564
市P24	-118662.071	-26287.374	-2.492	295705.680932
P60	-118662.065	-26288.011	-0.731	86741.969515
K140	-118659.534	-26288.105	2.708	-321330.018072
			合計	14.143307
			合計面積	7.071653
			地積	7.07 ㎡

地番	㋮1-16			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K145	-118660.568	-26273.051	0.999	-118541.907432
P63	-118661.567	-26273.018	-0.929	110236.595743
市P22	-118661.599	-26273.980	-0.999	118542.936024
K144	-118661.600	-26274.018	0.929	-110236.626400
			合計	0.998334
			合計面積	0.499167
			地積	0.49 ㎡

地番	㋯1-12			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K141	-118659.540	-26285.303	2.311	-274341.769140
K140	-118659.534	-26288.105	3.486	-413511.253912
P61	-118641.593	-26288.771	1.248	-148054.708064
K132	-118641.510	-26286.857	4.748	-563309.089480
K131	-118641.387	-26284.023	6.978	-827879.598486
P66	-118641.207	-26279.473	4.545	-539241.602695
N65	-118647.717	-26279.638	-5.665	672140.597095
N62	-118647.943	-26285.734	5.665	-672140.597095
			合計	180.124657
			合計面積	90.062328
			地積	90.06 ㎡

作成者	[redacted] （平成30年1月7日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明したものである
（京都地方法務局嵯峨出張所管轄）
令和8年4月9日　東京法務局

登記年月日　平成30年11月21日

地番	1-6～1-22	地積測量図	13/4
土地の所在	向日市上植野町南淀井		

地番	㋑1-21			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K150	-118661.359	-26266.423	0.037	-4390.703283
市P1	-118661.190	-26267.422	-1.036	122933.200040
K149	-118660.391	-26267.459	0.993	-118541.730609
			合計	0.999748
			合計面積	0.499874
			地積	0.49 ㎡

地番	㋒1-22			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K149	-118660.391	-26267.459	-1.092	129577.146972
K148	-118658.892	-26267.515	-0.463	57312.244836
N72	-118647.375	-26267.942	5.668	-672493.321500
P73	-118647.149	-26261.847	6.616	-784969.537784
P20	-118647.150	-26261.126	-3.297	391225.897272
市P21	-118661.316	-26265.144	-5.097	604816.737846
K150	-118661.359	-26266.423	-2.315	274701.046085
			合計	170.213727
			合計面積	85.106863
			地積	85.10 ㎡

総合計面積	890.118418 ㎡

地番	面積	
㋐1	81.335690	㎡
㋑1-6	81.306553	㎡
㋒1-7	81.044149	㎡
㋓1-8	0.499000	㎡
㋔1-9	7.054897	㎡
㋕1-10	88.524264	㎡
㋖1-11	7.071653	㎡
㋗1-12	90.062328	㎡
㋘1-13	0.499722	㎡
㋙1-14	85.505671	㎡
㋚1-15	85.441774	㎡
㋛1-16	0.499156	㎡
㋜1-17	6.992548	㎡
㋝1-18	90.674966	㎡
㋞1-19	7.001772	㎡
㋟1-20	90.997938	㎡
㋠1-21	0.499574	㎡
㋡1-22	85.106863	㎡

地番	㋑1-17			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K146	-118659.069	-26273.142	3.737	-324769.471853
K147	-118658.980	-26270.314	2.861	343143.111180
P70	-118661.479	-26270.221	2.705	320979.100695
P68	-118661.567	-26267.515	-2.480	336412.234610
K145	-118660.568	-26273.051	-0.093	1103.432824
			合計	13.985096
			合計面積	6.992548
			地積	6.99 ㎡

地番	㋒1-18			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K146	-118659.069	-26273.142	3.229	-383031.474732
N67	-118647.490	-26273.542	-6.526	674293.519740
N65	-118647.717	-26279.638	-6.337	751870.582629
P66	-118661.207	-26279.879	7.908	-938214.664956
P18	-118640.854	-26271.730	8.892	-1054954.473768
P69	-118640.834	-26270.987	1.416	-167995.420944
K147	-118658.980	-26270.314	-2.125	252150.332500
			合計	181.349933
			合計面積	90.674966
			地積	90.67 ㎡

地番	㋓1-19			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K147	-118658.980	-26270.314	2.706	-321091.799880
K148	-118658.892	-26267.515	2.855	-338777.136660
K149	-118660.391	-26267.459	0.093	-11035.416363
P71	-118661.390	-26267.422	-2.762	327842.759180
P70	-118661.479	-26270.221	-2.892	343168.097268
			合計	14.001545
			合計面積	7.001772
			地積	7.00 ㎡

地番	㋔1-20			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K147	-118658.980	-26270.314	3.462	-410983.178560
P69	-118640.834	-26270.987	8.224	-975702.288816
P19	-118640.601	-26262.090	8.440	-1001475.093440
P72	-118647.149	-26261.847	5.852	-694323.115948
N72	-118647.375	-26267.942	5.668	-672493.321500
K148	-118658.892	-26267.515	2.372	-281456.691528
			合計	181.195376
			合計面積	90.997938
			地積	90.99 ㎡

作成者	[redacted]	（平成30年11月7日作成）	申請人	[redacted]	縮尺 1/

COPY
A4判に縮小

地図整理番号：M99920　13/4

登記年月日：平成30年11月20日

これは図面に記録されている内容と相違ない旨を証明する。
（京都地方法務局嵯峨出張所管轄）
令和8年4月9日　東京法務局

登記官

地　番　1、1-6~1-22

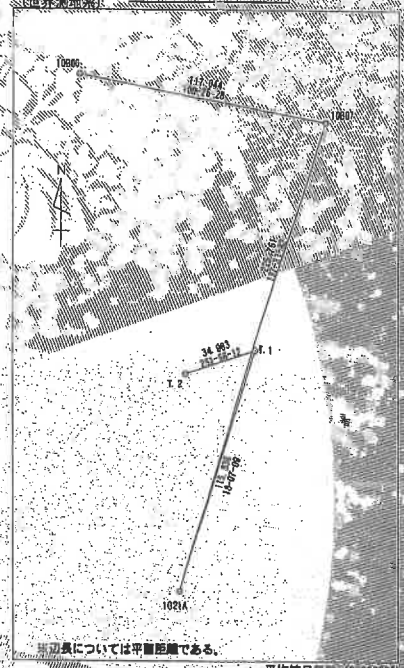
地積測量図

4/4

土地の所在　向日市上植野町南淀井

基準点網図　S=1:2500

（世界測地系）



辺長については平面距離である。

（世界測地系）

基準点成果

点名	X座標	Y座標	備考
0806	-118530.883	-26318.476	街区多角点
1807	-118552.092	-26201.051	街区多角点
1021A	-118767.350	-26274.069	街区三角点
T-1	-118657.268	-26235.048	多角点
T-2	-118668.106	-26268.285	多角点

（世界測地系）

引照点成果

名称	X座標	Y座標	備考
TP1	-118668.745	-26269.936	向日市プレート
S1	-118657.435	-26311.357	人孔蓋中心

作成者　[redacted]　（平成30年11月7日作成）

申請人　株式会社エルハウス　[redacted]

縮尺　1/

A4判に縮小

地図整理番号：M99920　(4/4)

登記年月日　令和1年9月18日

各階平面図

建物図面

家屋番号	1番14
建物の所在	向日市上植野町南流井1番地14



（写真撮影位置方向）

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

令和1年9月18日作成

これは図面に記録されている情報の一部（建物の位置）を明らかにしたものである。
（京都地方法務局嵯峨出張所管轄）
令和8年4月9日　東京法務局

A4判に縮小

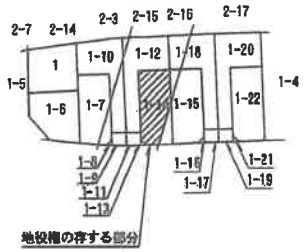
地図整理番号：M99918

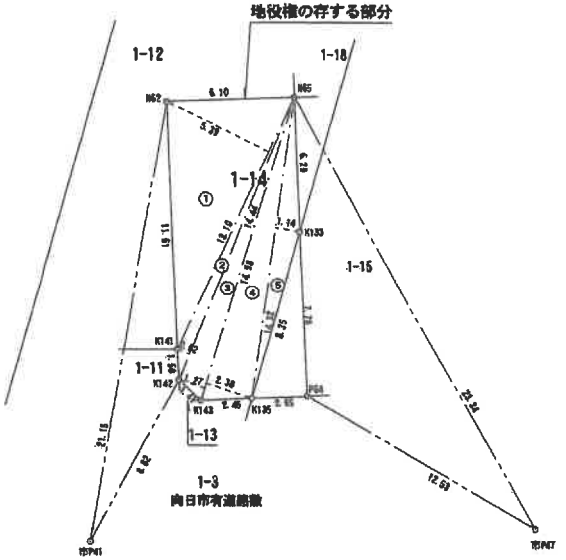
地役権図面

承役地の地番	1番14
承役地の所在	向日市上植野町南淀井

土地所在図

S=1:1000





求積表

地番	1番14　地役権の存する範囲		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	13.10	5.39	70.609900
②	14.44	0.62	8.952800
③	14.98	1.27	19.024600
④	14.98	2.30	34.454000
⑤	14.32	1.14	16.324800
		合計	149.365200
		倍面積	74.682600
		地積	74.68 ㎡

凡例	
市P	向日市プレート
P	金属プレート
N	金属鋲
K	境界測量点

（単位はメートル）

申請人	[redacted]	地役権者	[redacted]	平成30年11月7日作成	縮尺	1/250

（2ページ）

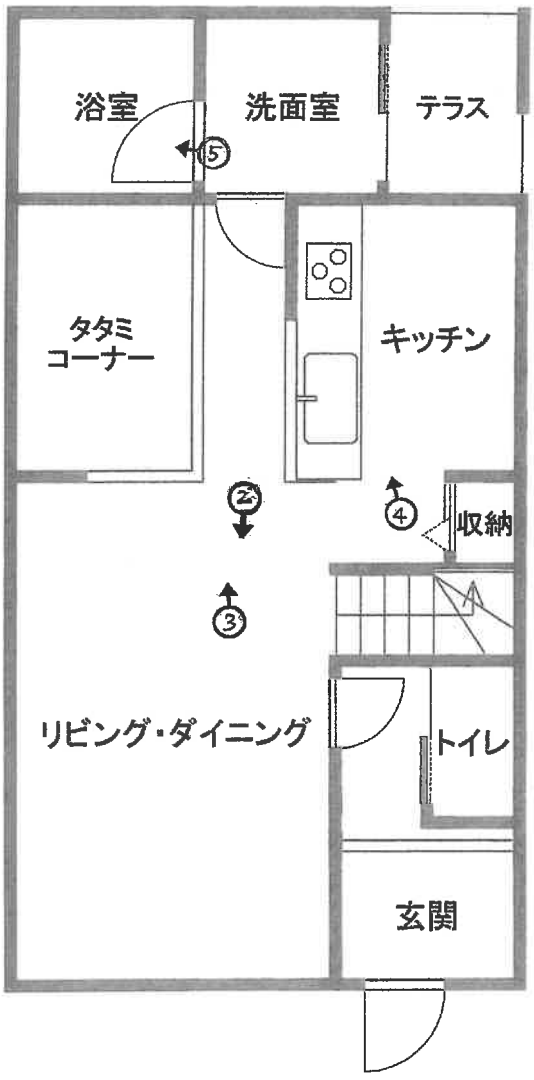
（タテサワ調）

平成参年 第 参壱九弐 号 受付第 31507 号　地役権図面第 18 号

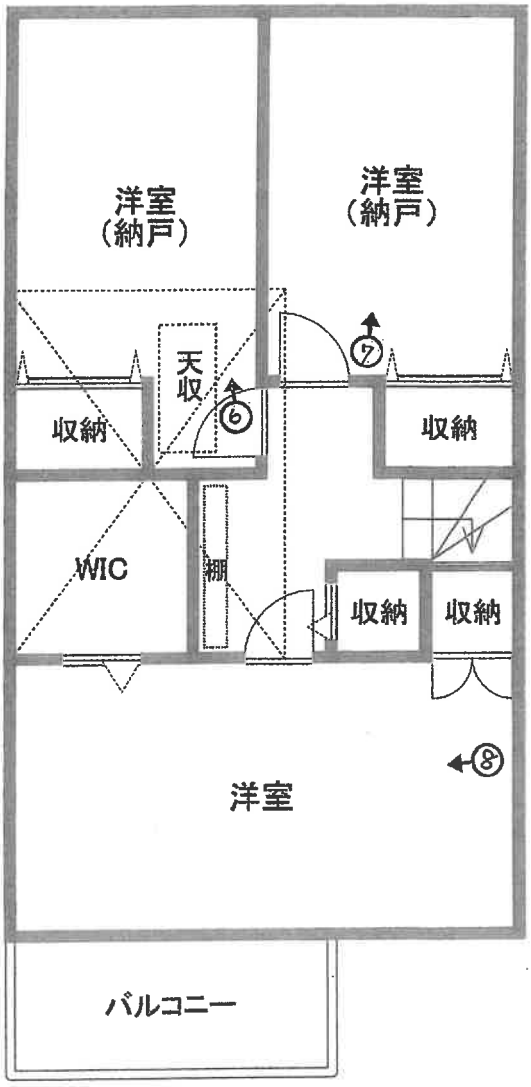
表示年月日：2026/06/11

（写真撮影位置方向）

1階



2階





本件建物



1



2

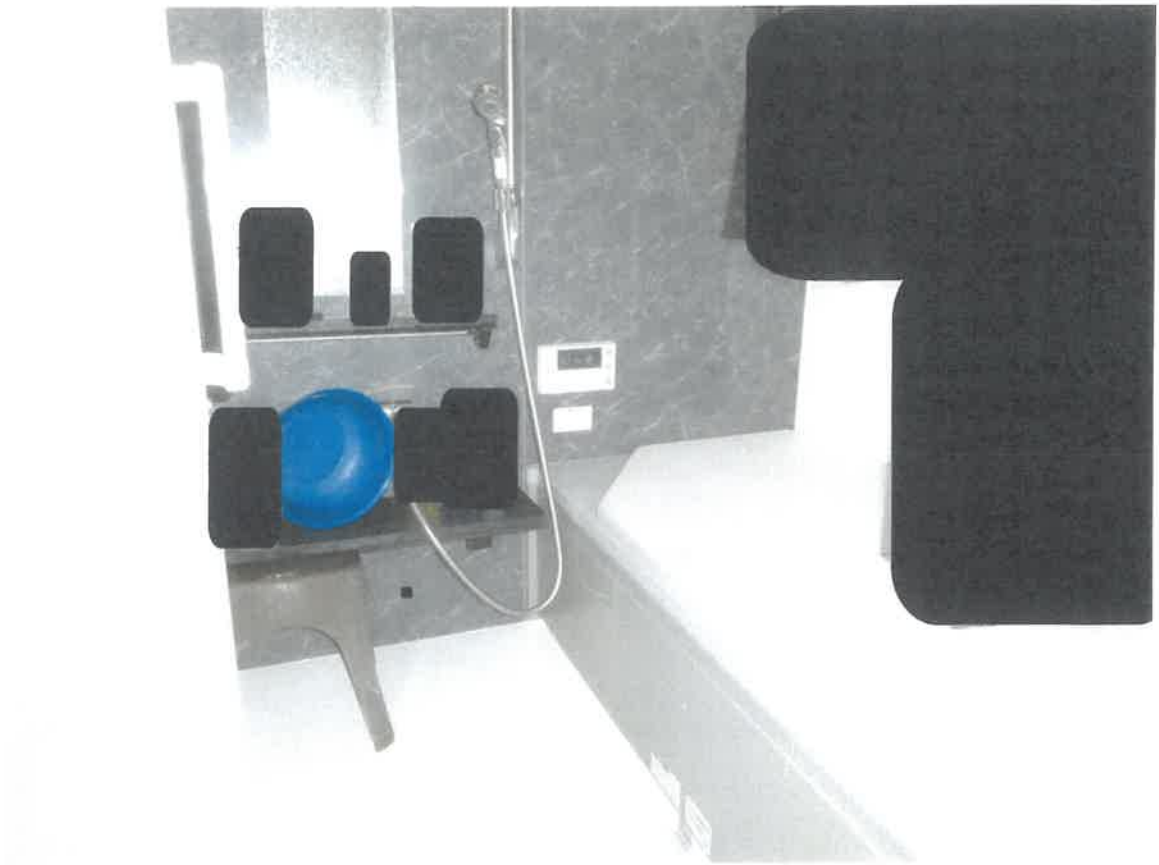
3



4



5



6



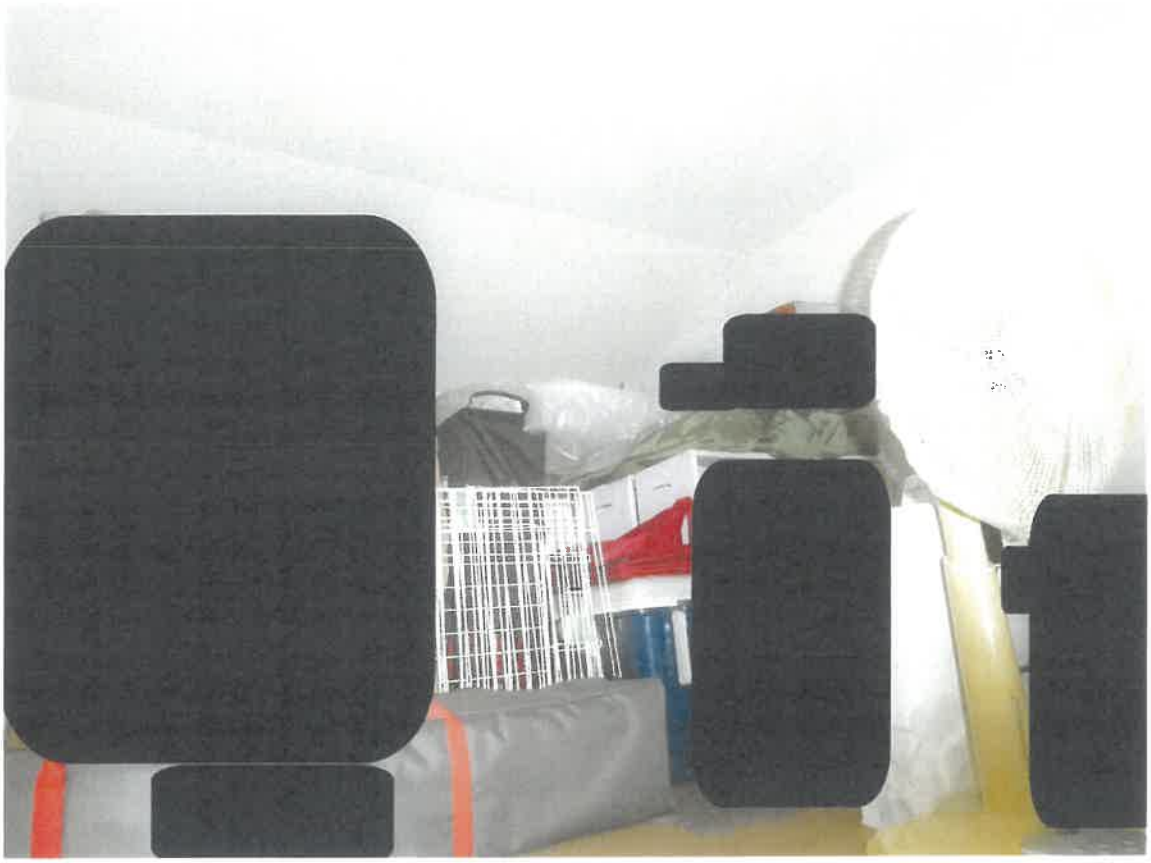
7



8



9 天井裏収納内部



令和 8 年 （ケ）第 90 号
令 和 8 年 6 月 17 日 現地調査
令 和 8 年 6 月 18 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　　21,150,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件１（土地）	金　　4,000,000　　円	
物件２（土地）	金　　10,000　　円	
物件３（建物）	金　　17,140,000　　円	

１　一括価格は、物件１、２、３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の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
3	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		
	・物件1土地には、高圧送電線敷設のための地役権が設定されている。 ・物件2土地には、高圧送電線敷設及び通行のための地役権が設定されている。		

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・2　）

位置・交通	JR東海道本線「長岡京」駅の　北東方・道路距離約　1.7　km 阪急京都本線「西向日」駅の　南東方・道路距離約　1.8　km （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	中小規模戸建住宅のほかに共同住宅等も見られる国道171号背後の住宅地域	
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％ 防火地域の指定なし 第2種高度地区 埋蔵文化財包蔵地の指定　あり 最低敷地面積80㎡（向日市まちづくり条例に該当する場合）
画地条件	間口　約6.1　m、奥行約　14.1　mの　長方形地 第　4　図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約　6.7 mの　市道　に　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 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土地は物件３建物が建築されている有効宅地部分であり、上空を高圧送電線が縦断している。 ・物件１土地には、高圧送電線敷設のため、以下の地役権が設定されている。 原因　昭和60年11月11日設定 目的　１　電線路の設置及びその保守運営のための土地立入等の認容 ２　電線路の最下垂時における電線の高さから3.75mを控除した高さを超える建造物等の築造並びに立竹木の育成禁止 ３　爆発性可燃性を有する危険物の製造取り扱い及び貯蔵の禁止 範囲　送電線路線下両保安線間の土地74.68平方メートル 要役地　大阪府交野市東倉治三丁目２０２７番	

	・物件２土地は、目的物件（土地）の南西端隅切り部分に該当する土地で、物件１及び周辺宅地からの通路として利用されており、上空を高圧送電線が縦断している。 ・物件２土地には、高圧送電線敷設のため、以下の地役権が設定されている。 （原因、目的、要役地は物件１土地の地役権と同じ） 範囲　全部 ・物件２土地には、通行のため、近隣土地３筆に対して以下の地役権が設定されている。 原因　平成31年2月28日ほか設定 目的　通行 範囲　全部 要役地　同町南淀井1番10、1番7、1番12 なお、第三者が所有する物件２の西側隣接土地（地番1番8、1番9、1番11）についても、同様の通行地役権が設定され、物件１土地はその要役地となっており、周辺宅地がお互いに通路状の土地及び隅切り部分を通行できるように地役権設定されている。 ・京都府マルチハザード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　3　）

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）:　令和1年5月22日　新築 経　過　年　数　:　約 7 年 経済的残存耐用年数　:　約 23 年
仕　　様	構　造　：木造2階建 屋　根　：スレート葺 外　壁　：サイディングパネル貼り等 内　壁　：ビニールクロス等 天　井　：ビニールクロス等 床　：フローリング、畳等 設　備　：電気、ガス、給排水設備 そ の 他　：太陽光発電システム（オール電化ではない）
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:　居宅 間 取 り:　付属資料「建物見取図」参照
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	・本件建物は、建築確認及び完了検査を受けている。 ・室内で小型犬１匹が飼育されている。

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・2)

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	180,000	0.93	85.50	1.00	14,310,000
2	180,000	0.20	0.49	1.00	20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　　向日　　-1

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/㎡)
196,000	×	101/100	×	100/102	×	100/108	=	180,000

◇ 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　(1.02)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 100/98 × 接近条件 100/110 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/108

イ個 別 格 差 : 物件1　高圧線下地、方位 等(0.93)

物件2　高圧線下地、通行地役権の付着 等(0.20)

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3)

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
3	230,000	93.36	0.74	15,890,000

ウ　現価率

経済的全耐用年数　30　年、経過年数　7　年、経済的残存耐用年数　23 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 0.05)

= 0.74

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、本件目的物件周辺では自用目的で戸建住宅を取得することが一般的であり、戸建住宅の収益性は低く、収益価格の有する規範性が低いため、収益還元法は適用しなかった。

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	14,310,000	60%	法定地上権	8,590,000

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　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	14,310,000	−8,590,000		100%	70%	4,000,000
2	20,000	0		100%	70%	10,000
3	15,890,000	+8,590,000	100%	100%	70%	17,140,000
一括価格(合計)						21,150,000

ウ　占有減価修正:　修正の必要はない。

エ　市場性修正:　修正の必要はない。

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　（　向日-1　）

所　在：　向日市上植野町地後10番5

価　格：　196,000　円/㎡

位　置：　阪急京都本線「西向日」駅の　南　方、道路距離約　850 m

価格時点：　令和8年1月1日

地　積：　137　㎡

供給処理施設：　水道、ガス、下水あり

接面街路：　東方　5.3　m　私道

用途指定等：　第1種住居地域　（建ぺい率　60 %、容積率 200 %）

地域の概要：　中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額　（令和　8 年度）

物件1(土地)：　9,416,175　円

物件2(土地)：　53,964　円

物件3(建物)：　6,683,313　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

令和　８年（ケ）第　　９０号

物　件　目　録

１　所　　在　　向日市上植野町南淀井

　　地　　番　　１番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５．５０平方メートル

２　所　　在　　向日市上植野町南淀井

　　地　　番　　１番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．４９平方メートル

３　所　　在　　向日市上植野町南淀井　１番地１４

　　家屋　番号　　１番１４

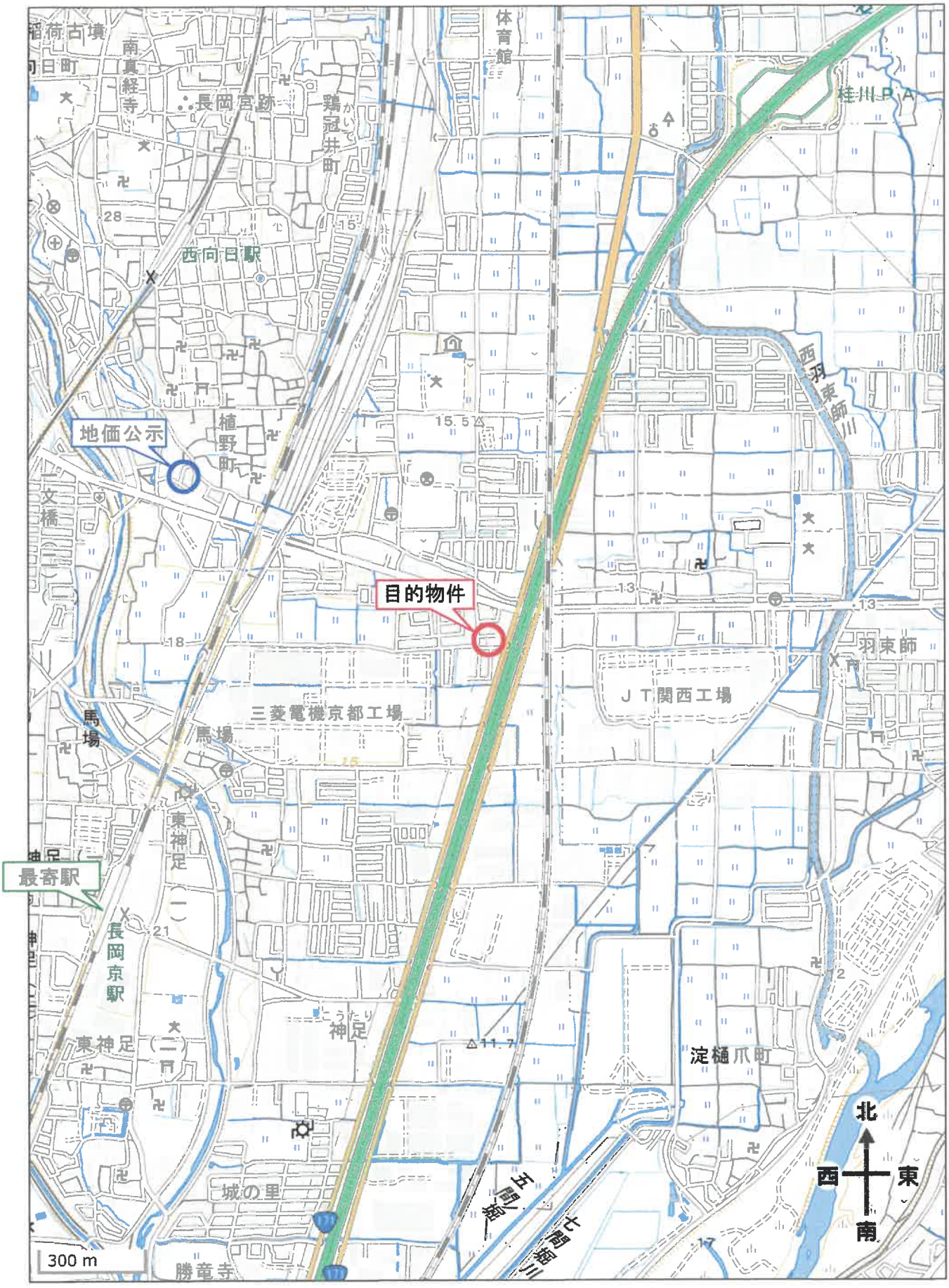
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４７．８２平方メートル
　　２階　　４５．５４平方メートル

第 1 図　目的物件の位置図

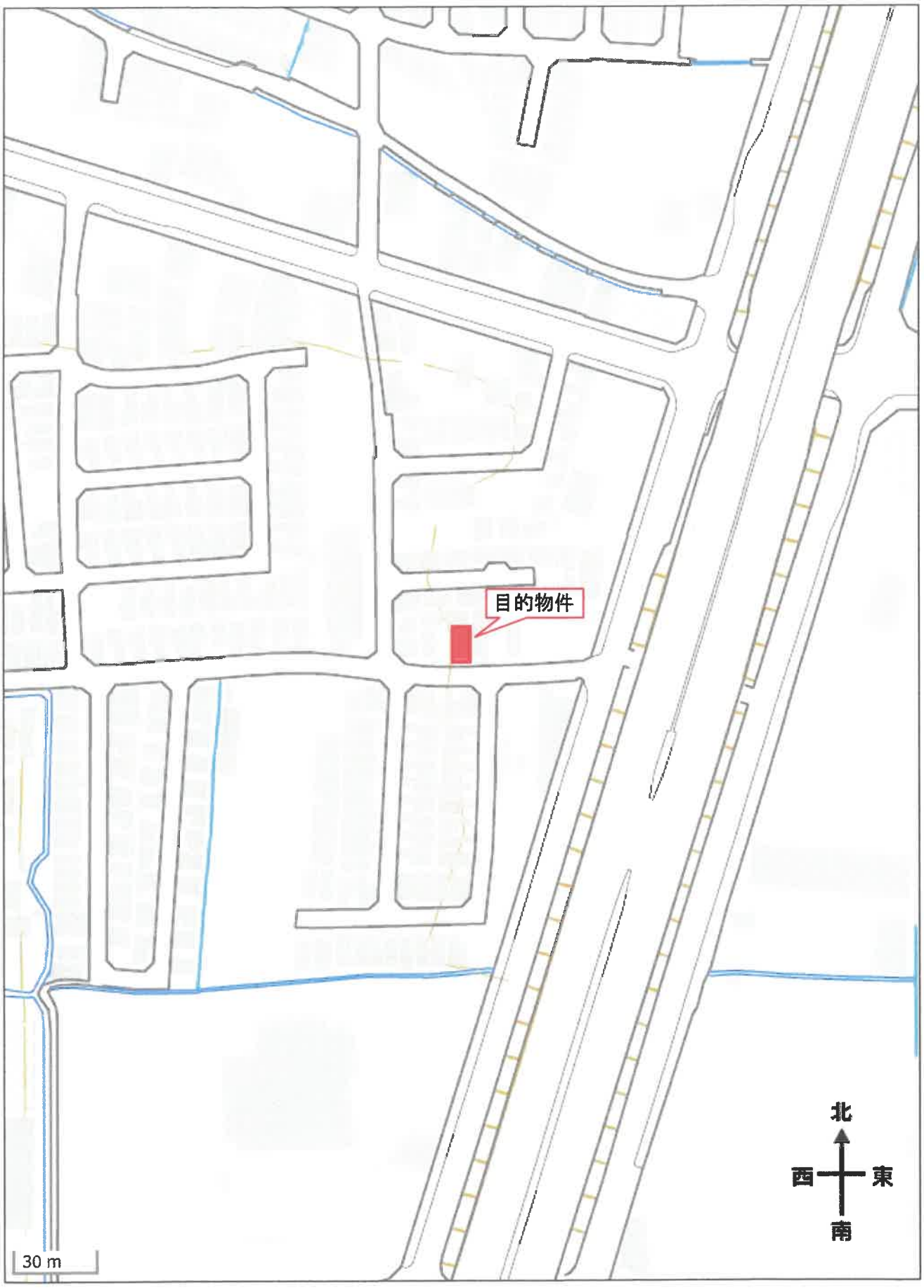
地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

第２図　付　近　地　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