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　　３６号

（物件 1, 3 ）

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　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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 3	26, 340, 000 21, 072, 000	一括	5, 268, 000	111, 488	41, 389
1	10, 200, 000				
3	16, 140, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３６号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町

　　地　　番　　２３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８７．６６平方メートル

３　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町　２３番地３

　　家屋　番号　　２３番３

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１６１．９２平方メートル
　　２階　　１６１．９２平方メートル

（現況）

　　構　　造　　軽量鉄骨造鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　約１６６．８２平方メートル
　　２階　　１６１．９２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　36号
（物件1，3）

物　件　明　細　書

令和　8年　9月25日
京都地方裁判所第5民事部
裁判所書記官　阿　南　愛　香

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】
なし
【物件番号3】
別紙賃借権等目録記載のとおり

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
別紙賃借権等目録記載のとおり

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
隣地（地番25番2）との境界が不明確である。
本件土地の一部は通路として利用されている。
【物件番号3】
占有者F、G、Hが修繕費を支出した旨主張している。

《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。

令和　8年（ケ）第　　36号

物　件　目　録

1　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町

　　地　　番　　23番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　287．66平方メートル

3　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町　23番地3

　　家屋　番号　　23番3

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺2階建

　　床　面　積　　1階　　161．92平方メートル
　　2階　　161．92平方メートル

（現況）

　　構　　造　　軽量鉄骨造鋼板葺2階建

　　床　面　積　　1階　約166．82平方メートル
　　2階　161．92平方メートル

（別紙）

賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(月額)	敷金(保証金)	特約等	備考
101号室、106号室、202号室、203号室、204号室、206号室	A					使用貸借
102号室	E	令和8年10月31日	43,000円	120,000円	更新料は家賃1か月分、共益費なし	賃貸人A、最先、対抗可
103号室	F	令和9年2月15日	43,000円	不明	更新料は家賃1か月分及び事務手数料1万円、共益費なし	賃貸人A、最先、対抗可
104号室	G	令和8年7月31日	46,000円	150,000円	更新料は家賃2か月分、共益費なし	賃貸人A、最先、対抗可
105号室	H	令和8年5月31日	43,000円	150,000円	更新料は家賃2か月分及び事務手数料1万円、共益費なし	賃貸人A、最先、対抗可
201号室	I	令和8年11月30日	43,000円	不明	更新料は家賃1か月分、共益費なし	賃貸人A、最先、対抗可
205号室	J	令和8年7月22日	43,000円	120,000円	更新料は家賃1か月分及び事務手数料1万円、共益費なし	賃貸人A、最先、対抗可

上記「備考」欄の記載の内容は次のとおりである。

「3　買受人が負担することとなる他人の権利」

「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

「不明引受」＝「左記の賃借権の存否は不明であるが，これを引き受けるものとして売却基準価額が定められている。」

「4　物件の占有状況等に関する特記事項」

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「占有権原不存在」＝「同人の占有権原の存在は認められない。」

「差押後占有」＝「同人の占有は差押えに後れる。」

「差押後賃借権」＝「同人の賃借権は差押えに後れる。」

「仮差後賃借権」＝「同人の賃借権は仮差押えに後れる。」

「滞差後賃借権」＝「同人の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」

「明渡猶予」＝「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か月間明渡しが猶予される。」

「差押後期限経過」＝「同人の賃借権は，（期限欄に年月日の記載があるものは同日の経過により）差押え後に期限が経過している。」

「仮差後期限経過」＝「同人の賃借権は，仮差押え後に期限が経過している。」

「滞差後期限経過」＝「同人の賃借権は，滞納処分による差押え後に期限が経過している。」

「使用借権」＝「同人の占有権原は使用借権と認められる。」

「非正常」＝「同人の賃借権は，正常なものとは認められない。」

「転借人」＝「転借人○○が占有している。」

「改装費主張」＝「同人が改装費を支出した旨主張している。」

令和　８年(ケ)第　　３６号
（物件１、３　　）
令和　８年　３月１９日受理
令和　８年　５月２７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

令和　８年（ケ）第　　３６号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町

　　地　　番　　２３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８７．６６平方メートル

３　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町　２３番地３

　　家屋　番号　　２３番３

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１６１．９２平方メートル
　　２階　　１６１．９２平方メートル

（土地・建物用）

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	■宅地（物件１　）　□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 □種　類： ■構　造：軽量鉄骨造鋼板葺２階建 ■床面積：１階　約１６６．８２㎡　２階　１６１．９２㎡
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　共同住宅　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

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　等 執行官の意見
3	□全部 ■１０２号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H24・1・15 自R 7・10・31 至R 8・10・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 43,000円 ■敷 □保 120,000円	更新料は家賃１カ月分 共益費なし 「関係人の陳述等」及び「執行官意見」のとおり
3	□全部 ■１０３号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	S57・6・2 自R 8・2・15 至R 9・2・15	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 43,000円 ■敷 □保 （不明）	更新料は家賃１カ月分及び事務手数料１万円 共益費なし 「関係人の陳述等」及び「執行官意見」のとおり
3	□全部 ■１０４号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	H10・12・11 自R 6・7・31 至R 8・7・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 46,000円 ■敷 □保 150,000円	更新料は家賃２カ月分 共益費なし 「関係人の陳述等」及び「執行官意見」のとおり
3	□全部 ■１０５号室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	S63・7・12 自R 6・5・31 至R 8・5・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 43,000円 ■敷 □保 150,000円	更新料は家賃２カ月分及び事務手数料１万円 共益費なし 「関係人の陳述等」及び「執行官意見」のとおり
3	□全部 ■２０１号室 I	■居 □事 □店 □倉 □他	R 5・9・30 自R 7・11・30 至R 8・11・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 43,000円 ■敷 □保 （不明）	更新料は家賃１カ月分 共益費なし 「関係人の陳述等」及び「執行官意見」のとおり

※　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

（占有関係用〈多占〉）

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　等 執行官の意見
3	□全部 ■２０５号室 J	■居 □事 □店 □倉 □他	H18・7・23 自R 7・7・23 至R 8・7・22	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 43,000円 ■敷 □保 120,000円	更新料は家賃１カ月分及び事務手数料１万円 共益費なし 「関係人の陳述等」及び「執行官意見」のとおり
3	■101号室、106号室、202号室、203号室、204号室、206号室 A（空き室）	■居 □事 □店 □他	R 6・12・20 期間定めなし	□所 □賃 ■使 □他	■所 □務 □借	□合 □自 □法	□月 □年 （なし） （なし）	「関係人の陳述等」及び「執行官意見」のとおり

※　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

1　本件各物件の所有者はＣであったが、ＣからＤが相続し、ＤからＡ及びＢが相続し（持分２分の１ずつ。）、Ａ及びＢから本件債務者兼所有者（以下「債務者」という。）に令和６年１２月２０日売却されている。

また、本件土地の南側隣接地（２５番２）と南側隣接地上の建物（以下「南側建物」という。）もＡ及びＢの共有であったが（持分２分の１ずつ。）、令和６年１２月２０日に債務者に売却されている。

2　本件土地

⑴　東側で幅員約１．８ｍの市道・４２条２項道路に接している。

⑵　東側に幅約１．１ｍのセットバックがあり、東端の面積約１０．７㎡が上記市道と一体となって、道路として使用されている。

⑶　本件土地には地積測量図が存在せず、南側隣接地（２５番２）との境界が判然としないが（南側隣接土地にも地積測量図は存在しない。）、南側建物の空調設備が本件土地に越境している可能性があり、本件建物の南側外階段が南側隣接地に越境している可能性がある。

⑷　南側隣接地（２５番２）北側のコンクリートブロック塀には扉が設置されており、南側隣接地から本件土地に出入りできると思われる。

⑸　本件土地北側のコンクリートブロック塀の控え壁は本件土地側に設置されている。

3　本件建物

⑴　１階北西部（１０６号室の北側）には約４．９㎡の増築部分が存在する。

⑵　１０１号室から１０５号室及び２０１号室から２０５号室には浴室が存在しない。

⑶　１０３号室の北側和室の天井に水染み跡が見られる。

⑷　１０６号室のＤＫの床に黒染み等の汚れが見られる。

⑸　１０１号室、１０６号室、２０２号室、２０３号室、２０４号室及び２０６号室は家財道具等が存在せず、空き家の状態であり、設備等が通常通り使用できるか不明である。

（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
■E	1　平成２４年１月１５日に１０２号室をＣから借りました。 2　現在はＡに毎月家賃を支払っており、更新契約書の貸主はＡになっています。 3　家賃の外にＪＣＯＭの費用として、月額７５０円を支払っています。 4　１０２号室の補修や修繕はしていません。
■F	1　昭和５７年６月２日頃に１０３号室をＣから借りました。 2　現在の貸主はＡであり、Ａに毎月家賃を支払っています。 3　敷金は支払いましたが、金額は覚えていません。 4　賃貸借契約書等は紛失しました。更新契約書はＡから貰っていません。 5　１０３号室に入居したときに、水道の配管が壊れて、修理に５万円程出しました。それ以外に１０３号室の補修や修繕はしていません。 6　１０３号室の北側和室の天井の水染み跡のことは良くわかりません。現在、雨漏りはしていません。
■G	1　平成１０年頃に１０４号室をＣから借りました。 2　賃貸借契約書は見当たりません。手元にある一番古い更新契約書は平成２６年６月１２日付け更新契約書であり、貸主はＤになっています。 3　現在はＡに毎月家賃を支払っており、最新の更新契約書の貸主はＡになっています。 4　前居住者が出たときのままの状態で１０４号室に入居しました。トイレのカーペットを新しくしたり、壁紙を貼り換えたり、汚れている箇所を自分で修繕し、２、３万円は出しました。 5　敷金は１５万円支払ったと思います。１０４号室を出るときに、現状のまま明け渡す代わりに、敷金で１０４号室を補修する約束です。
■H	1　昭和６３年７月５日頃、Ｄから１０５号室を借りました。 2　現在はＡに毎月家賃を支払っており、更新契約書の貸主はＡになっています。 3　家賃の外にＪＣＯＭの費用として、月額７５０円を支払っています。 4　数年前のトイレの水が流れっぱなしになり、大家に言っても修繕してくれないので、数万円を出してタンクを修理しました。
■I	1　平成２６年頃から私が２０２号室を借りており、私の兄が２０１号室を借りていましたが、令和５年頃に兄が２０１号室を退去したので、私が２０２号室から２０１号室に移りました。賃貸借契約書はありません。 2　更新契約書の貸主はＡです。家賃は毎月Ａに支払っています。家賃は月額４万３０００円ですが、毎月４万４０００円を支払っています。家賃の外にＪＣＯＭの費用として、月額７５０円支払いがありますが、その他の金額は何が含まれているのか分かりません。 3　更新契約書には更新料は家賃の１カ月分と記載されていますが、月額４万４０００円の２カ月分の８万８０００円の更新料を支払っています。 4　２０１号室の補修や修繕はしていません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■J	1　平成１８年７月２３日に２０５号室をCから借りました。 2　現在の貸主はAで、毎月Aに家賃を支払っています。 3　家賃は月額４万３０００円ですが、４万３９５０円を支払っています。何が含まれているのかは分かりません。 4　２０５号室の補修や修繕はしていません。
■A	1　本件建物の家主は私です。家賃も私が受け取っています。 2　本件建物の現在の賃借人は私の母の頃からの賃借人であり、賃貸借契約書もあると思いますが、古い契約書なので、どこにあるか分かりません。 3　１０６号室と２０６号室は空き室ですが、家賃は両方とも６万円です。 4　令和６年１２月２０日に本件各物件は債務者に売却しましたが、そのまま無償で本件建物を使用させてもらっています。 5　南側建物に家族と一緒に住んでいます。 南側建物を債務者に売却した令和６年１２月２０日から、月額家賃３１万１０００円で債務者から南側建物を賃借しました。南側建物の家賃額は本件建物の家賃収入に連動することになっており、令和７年１０月に本件建物の賃借人が減ったので、令和７年１０月から南側建物の家賃は２５万６０００円に減っています（Aは令和７年９月以前は毎月３日に３１万１０００円の振込履歴が、令和７年１０月３日に２５万６０００円の振込履歴が記載されている通帳を提示した。）。 6　南側建物の賃貸借契約書はあります（Aは南側建物の居住用建物賃貸借契約書を提示したが、契約書には賃料は月額１５万円と記載されており、また、賃貸人及び賃借人の署名押印等は無かった。）。 賃料が月額１５万円になっているのは今まで気づきませんでした。 南側建物の家賃が月額１５万円で、債務者に毎月支払っている２５万６０００円から１５万円を控除した分は本件建物の賃料になります。 7　令和６年１２月２０日以降、本件建物の補修や修繕はしていません。
■債務者照会回答要旨	1　本件建物の各居室が空き家かどうかは不明です。
■K（債務者代表者）	1　本件建物の各居室を貸しているかどうか分かりません。 2　本件建物をAに無償で使用させています。 3　南側建物をAに賃貸しており、本件建物の賃料を原資として、南側建物の家賃を払うことになっていました。当初、家賃として月額３１万１０００円が支払われていましたが、本件建物の賃借人が減ったという理由で、こちらは了解していないのですが、月額２５万６０００円に南側建物の家賃が減額されました。 4　南側建物について、月額１５万円の家賃での賃貸借契約は締結していません。

（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、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　ライフライン調査の結果、１０２号室のライフラインの契約者はＥであり、開栓年月日（水道）は平成２４年１月１３日であり、１０３号室のライフラインの契約者はＦであり、開栓年月日（水道）は昭和５７年６月２日であり、１０４号室のライフラインの契約者はＧであり、開栓年月日（水道）は平成１０年１２月１１日であり、１０５号室のライフラインの契約者はＨであり、開栓年月日（水道）は昭和６３年７月１２日であり、２０１号室のライフラインの契約者はＩであり、開栓年月日（水道）は令和５年１０月１２日、契約年月日（電気）は令和５年９月３０日であり、２０５号室のライフラインの契約者はＪであり、開栓年月日（水道）、契約年月日（電気）ともに平成１８年７月２３日である。その余の居室については、ライフライン契約は終了しているか、契約が無かった。

3　本件建物の各居室の貸主につき、賃借人の所持する各居室の更新契約書の貸主はＡとなっており、Ａ及びＢから債務者に本件建物の所有権が移転すれば、通常、賃貸人の地位は債務者に移転すると考えられるが、債務者は本件建物の全居室について賃貸しているかどうか不明であると回答していること、Ａは本件建物の貸主は自分であり、家賃も自分が受け取っていると陳述すること、各賃借人も貸主はＡであり、Ａに家賃を支払っていると認識していること、Ａが本件建物の空き室の鍵を管理していることなどから、本件建物の１０２号室、１０３号室、１０４号室、１０５号室、２０１号室及び２０５号室の賃貸人はＡであると認定した。

4　Ａの本件建物の占有権原（１０２号室、１０３号室、１０４号室、１０５号室、２０１号室及び２０５号室を賃貸する権原を含む。）につき、Ａは南側建物の居住用建物賃貸借契約書に賃料が月額１５万円と記載されていることに気づいてから、本件建物の賃料を支払っている旨の陳述をするが、それ以前は本件建物を無償で使用していると陳述しており、債務者代表者Ｋも本件建物をＡに無償で貸していると陳述すること、Ａは南側建物の賃料が月額１５万円であることを認識しておらず、Ｋも月額１５万円の家賃で南側建物の賃貸借契約を締結していないと陳述すること、居住用建物賃貸借契約書に債務者の署名押印等が存在しないことなどから、Ａが債務者に毎月支払っている２５万６０００円から南側建物の賃料１５万円を控除した額が本件建物の賃料になるというＡの陳述は採用できず、Ａは本件建物を無償で使用しており、Ａの本件建物の占有権原は使用借権であると認定した。

5　Ａの本件建物の占有権原が共有持分権から使用借権に改定された時期（使用借権に基づく本件建物の占有開始時期）につき、Ａ及びＢから債務者に本件建物が売却された令和６年１２月２０日であると認定した。

6　Ｅから提示された建物賃貸借契約証書及び更新契約書、Ｇから提示された更新契約書、Ｈから提示された重要事項説明書、更新契約書、更新料の領収証及び家賃の領収書、Ｉから提示された更新契約書及び家賃の領収書、Ｊから提示された建物賃貸借契約証書、家賃の領収証及び更新料の領収証、ライフライン調査の結果、関係人の陳述等並びに立入調査の結果から、「占有者及び占有権原」（３ページ及び４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 3月25日 12：10－12：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
8年 3月25日 ：　－　：	当庁	ライフライン調査（水道）
8年 4月 1日 ：　－　：	当庁	債務者宛照会書送付
8年 4月 1日 17：25－18：00	物件所在地	占有調査、居住者宛照会書投函 F、H及びIと面談、居住者宛照会書交付
8年 4月 7日 ：　－　：	当庁	ライフライン調査（電気）
8年 4月13日 ：　－　：	当庁	A宛照会書送付
8年 4月21日 14：40－14：45	当庁	Aから電話聴取
8年 4月24日 9：55－11：30 12：50－13：40	物件所在地	立入調査、写真撮影 E、F、H、I及びJと面談
8年 5月10日 10：00－10：20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Gと面談
8年 5月14日 15：40－15：45	Aの自宅（南側建物）	Aと面談
8年 5月19日 (16：30－16：35)	当庁	債務者代表者Kから電話聴取

（特記事項）

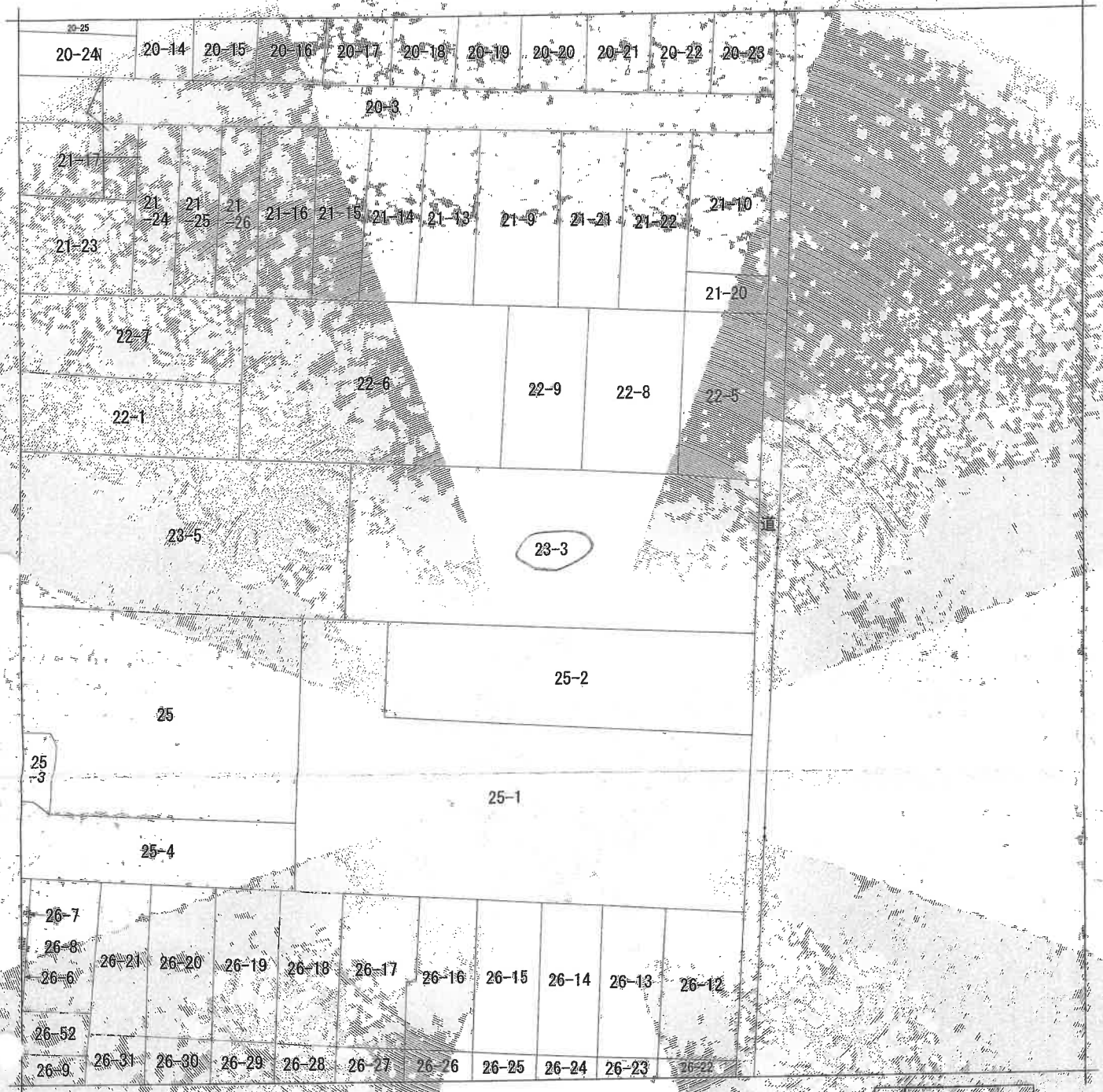
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　８年　４月２４日
　１０１号室、１０６号室、２０２号室、２０３号室、２０４号室及び２０６号室は不在で施錠されていたので、Aから貸与された鍵で解錠し、建物内に立ち入った。

■　令和　８年　５月１０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	壬生下溝町

請求部分	所在	京都市中京区壬生下溝町				地番	23番3		
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8年2月4日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号：34-1

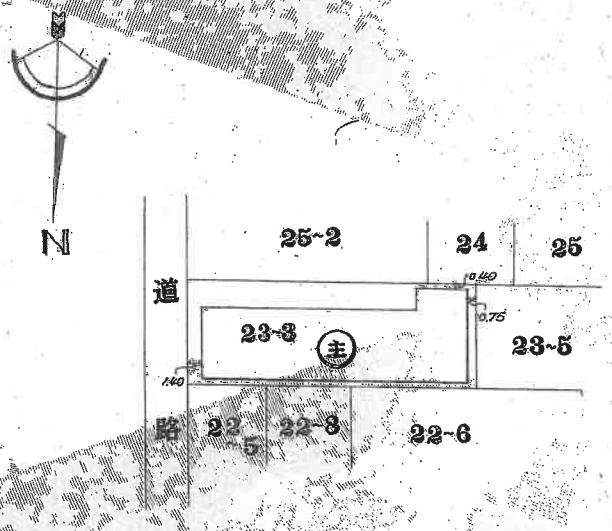
(1/1)

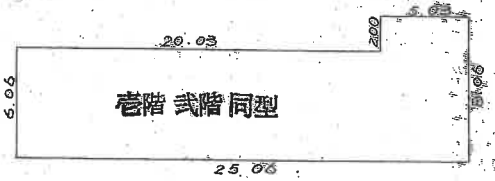
登記年月日：昭和47年7月21日

6
553217

建物図面
各階平面図

家屋番号	23-3
建物の所在	京都市中京区壬生下溝町23-3





壱階 弐階同型

2.00	5.03	=	10.060
6.06	25.06	=	151.863
		計	161.923 ㎡

作製年月日
昭和四七年七月二日作製

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500, 1/300

(日調連15)

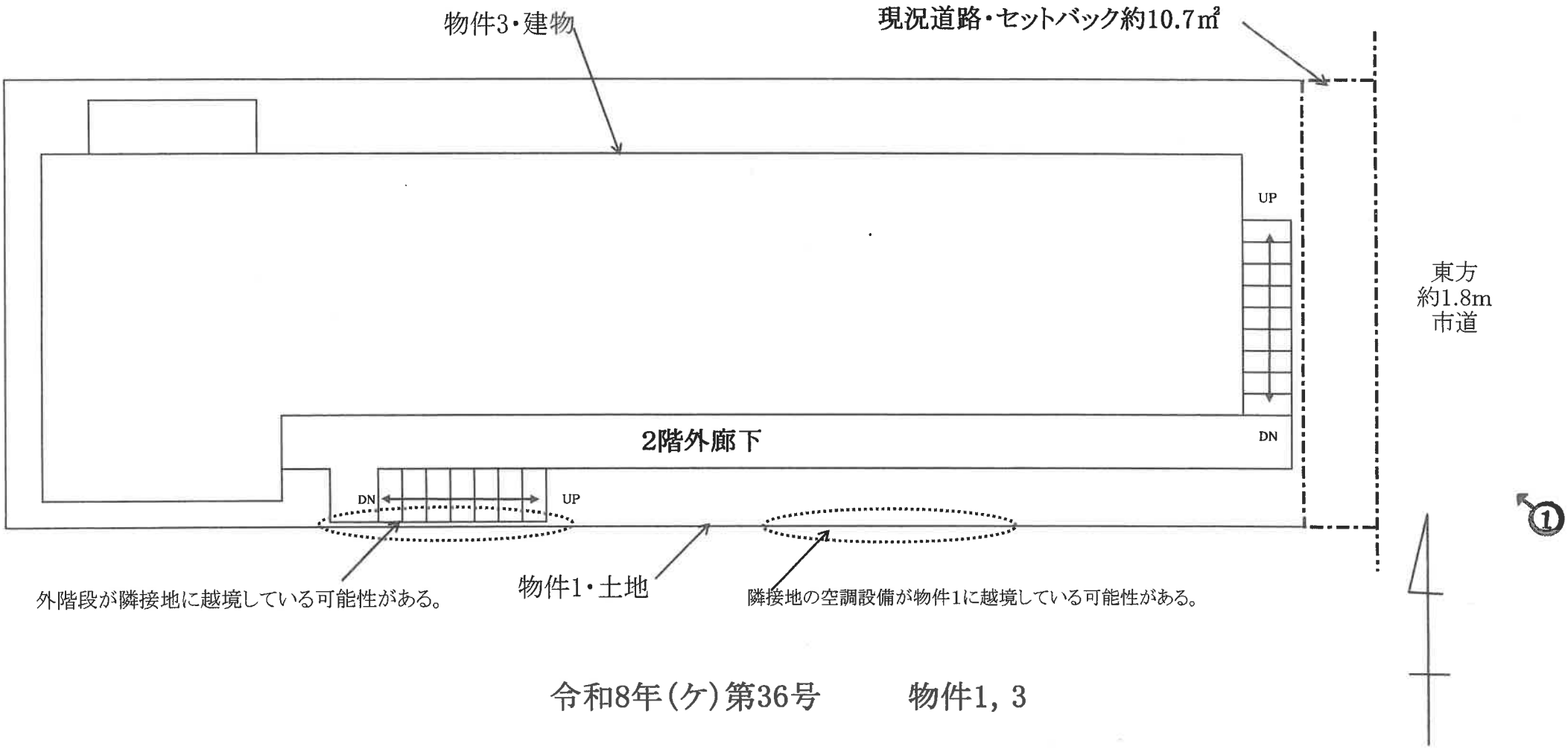
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月4日
(京都地方法務局管轄)
大阪法務局天王出張所
登記官

11ページ

A4判に縮小

請求番号：34-2

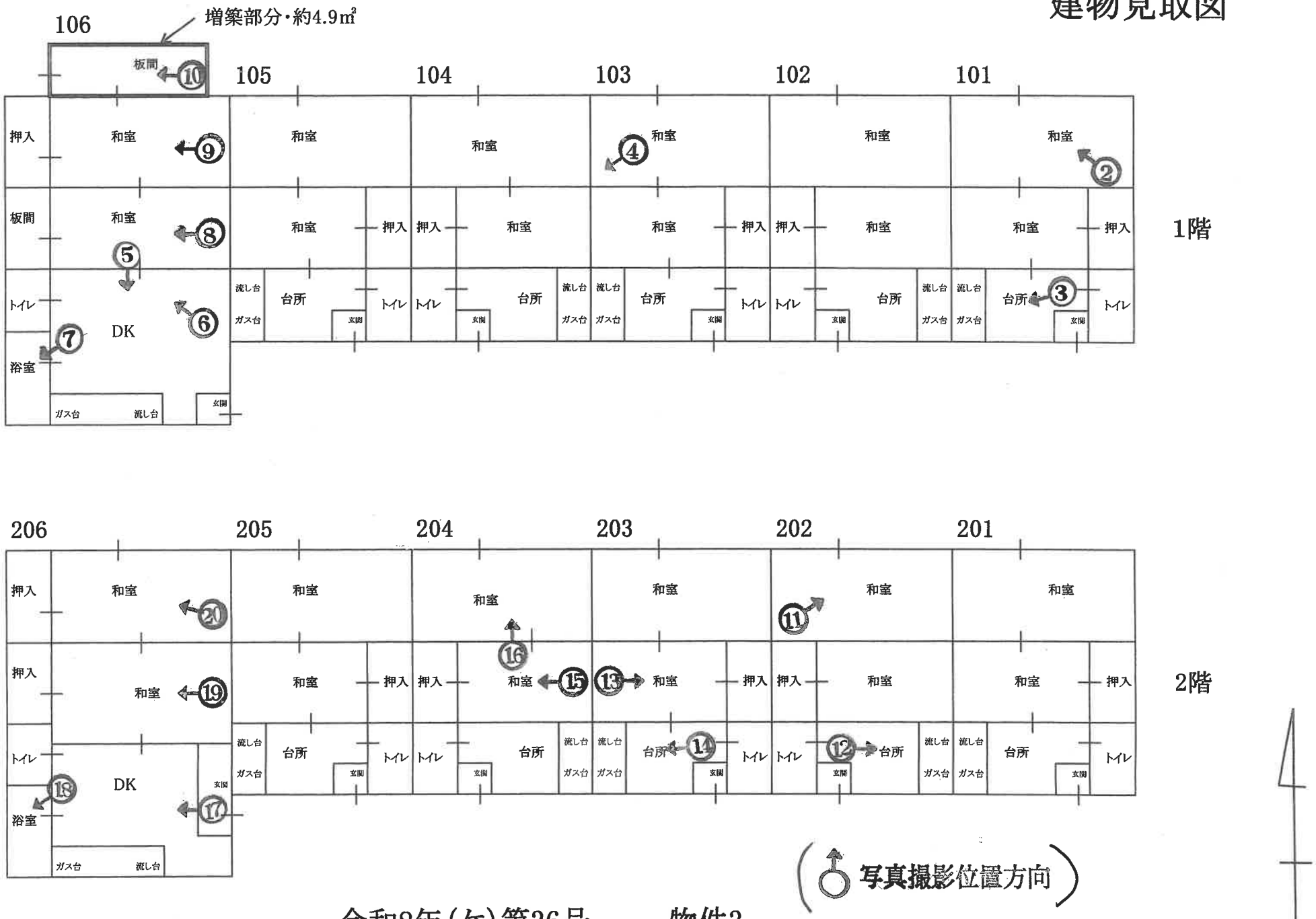
土地建物位置関係図



令和8年(ケ)第36号　　物件1, 3

(写真撮影位置方向)

建物見取図



13ページ

令和8年(ケ)第36号　　物件3

本件建物

↓



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

15



16





17



18

19



20



令和 8 年 （ケ）第 36 号
物件1、3
令 和 8 年 4 月 24 日 現地調査
令 和 8 年 6 月 4 日評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

西井雅志

第１　評価額

一　　括　　価　　格		
金　　26,340,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件1（土地）	金　　10,200,000　　円	
物件３（建物）	金　　16,140,000　　円	

１　一括価格は、物件１、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」
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	軽量鉄骨造鋼板葺2階建 1階 約 166.82㎡ 2階　　161.92 ㎡ 延 約 328.74 ㎡
番号	特　記　事　項		
3	1階北西部において約4.9㎡の増築を認めた。		

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	JR山陰本線「　　丹波口　　」駅の　北西方　・　道路距離約　700　m （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60 %
	容積率	200 %
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	20　m　第3種高度地区 市街地型 美観形成地区 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり 遠景デザイン保全区域
画地条件	東方間口約9.7m、奥行約29mの長方形地 公図写のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約　1.8 mの　　市道　　に　　等高　　に接する。 （建築基準法第　42条　2項　道路　　） 接面する市道の幅員は1.8mであり、セットバックは幅1.1mが必要である。	
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のセットバックは幅1.1mであり、面積は約10.7㎡である。 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）浸水実績区域及び高潮浸水実績区域）において浸水想定区域の記載がある。 物件3建物の外階段が南側隣接の25番2土地にはみ出している可能性がある。 南側隣接の25番2地上の建物の空調機が物件1土地にはみ出している可能性がある。	

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）：　昭和47年1月25日　新築（時期未定の増築有） 経　過　年　数　：　約 54 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　：軽量鉄骨造 屋　根　：鋼板葺 外　壁　：ボード等 内　壁　：クロス、ボード、板等 天　井　：クロス、ボード、板等 床　：フローリング、畳等 設　備　：電気、給排水設備 そ の 他　：2K住戸には浴室がない。
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：　共同住宅（2K・10戸、2DK ・2戸） 間 取 り：　（付属資料「建物見取図」参照）
品　　等	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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・物件3（建物）について、非飛散性アスベスト含有建材（成形板）等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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)

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	226,000	0.98	287.66	0.90	57,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　京都中京　-5

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/㎡)
353,000 ×	102/100 ×	100/101 ×	100/158 =	226,000

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差：

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率
100/103 ×	100/102 ×	100/150 ×	100/100 =	100/158

イ個別格差：方位、セットバック等 (0.98)

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	200,000	328.74	0.05	3,290,000
計				3,290,000

ウ　現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。

よって、現価率　0.05 と査定する。

[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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	57,340,000	60%	法定地上権	34,400,000

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) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	積算価格(円) ウ	占有減価修正 エ	占有減価後の積算価格(円) ウ×エ オ	構成比
1	57,340,000	-34,400,000	22,940,000		22,940,000	38%
3	3,290,000	+34,400,000	37,690,000	100%	37,690,000	62%
積算価格(合計)			60,630,000	---	60,630,000	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るが、その賃貸状況が本来の収益力から乖離しており、標準的水準へ補正すべきと認められるので、一部補正を行って収益還元法を適用する。 ただし競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも補正した賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

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
5,280,000	1.00	15%	1.00	35,200,000

ア 年額支払賃料は周辺の賃料相場からの想定による

イ 必要なし　（1.00）

ウ 還元利回り　15%　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積算価格と収益価格を同程度に重視し、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)	60,630,000
収益価格(円)	35,200,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	47,920,000

[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	47,920,000	38%	80%	70%		10,200,000
2		62%	80%	70%	97%	16,140,000
一括価格(合計)						26,340,000

ウ　市場性修正:　非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性及び各室の賃貸状況が不安定なことを考慮した。

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　買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等　地価公示標準地　（　京都中京-5　）

所　　在：　京都市中京区壬生松原町33番13

価　　格：　353,000　円/㎡

位　　置：　JR山陰本線「　丹波口」駅の　北西　方、道路距離約　520ｍ

価格時点：　令和8年1月1日

地　　積：　71　㎡

供給処理施設：　水道、都市ガス、下水あり

接面街路：　西方　4.9　m　市道

用途指定等：　準工業地域　（建蔽率　60％、容積率 200％）

準防火地域

地域の概要：　中小規模一般住宅、事務所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)：　35,090,700　円

物件3(建物)：　2,130,200　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　　36号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市中京区壬生下溝町

　　地　　番　２３番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２８７．６６平方メートル

3　所　　在　京都市中京区壬生下溝町　２３番地３

　　家屋　番号　２３番３

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　１階　１６１．９２平方メートル
　　２階　１６１．９２平方メートル

地理院地図
GSI Maps

第１図　目的物件の位置図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

地理院地図
GSI Maps

第２図　付 近 地 図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用