

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 6年 4月24日
 京都地方裁判所第5民事部
 裁判所書記官 三 河 浩 二

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月31日 午前10時00分から 令和 6年 5月31日 午前11時00分まで
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 6年 4月24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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~6	33,890,000 27,112,000	一括	6,778,000	282,177	67,330
1	10,990,000				
2	770,000				
3	3,810,000				
4	7,000,000				
5	9,830,000				
6	1,490,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 72番3
地 目 宅地
地 積 181.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 40番59
地 目 宅地
地 積 25.57平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 40番58
地 目 宅地
地 積 125.63平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 41番3
地 目 宅地
地 積 165.59平方メートル

所有者 有限会社一休



物 件 目 録

5 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 40番地58、
40番地59、72番地3

家屋 番号 40番58

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 100.84平方メートル
2階 91.99平方メートル
地下1階 56.70平方メートル

(現況)

種 類 旅館

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付3階建

床 面 積 1階 約109.84平方メートル
2階 約 99.99平方メートル
3階 約 46平方メートル
地下1階 56.70平方メートル

所有者 A

6 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 72番地3

家屋 番号 72番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.41平方メートル
2階 21.52平方メートル

(現況)

種 類 旅館



11

物 件 目 録

床 面 積 1階 69.41平方メートル
 2階 約24.52平方メートル

所有者 有限会社一休



物 件 明 細 書

令和 6年 2月16日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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

【物件番号4】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（未登記、種類 倉庫、構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 約7平方メートル、所有者 不明）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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5】

本件債務者が占有している。

【物件番号6】

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

なし

《 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。



※11※

物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 72番3
地 目 宅地
地 積 181.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 40番59
地 目 宅地
地 積 25.57平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 40番58
地 目 宅地
地 積 125.63平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 41番3
地 目 宅地
地 積 165.59平方メートル

所有者 有限会社一休



物 件 目 録

5 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 40番地58、
40番地59、72番地3

家屋 番号 40番58

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 100.84平方メートル
 2階 91.99平方メートル
 地下1階 56.70平方メートル

(現況)

種 類 旅館

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付3階建

床 面 積 1階 約109.84平方メートル
 2階 約 99.99平方メートル
 3階 約 46平方メートル
 地下1階 56.70平方メートル

所有者 A

6 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 72番地3

家屋 番号 72番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.41平方メートル
 2階 21.52平方メートル

(現況)

種 類 旅館

物 件 目 録

床面積	1階	69.41平方メートル
	2階	約24.52平方メートル

所有者 有限会社一休

令和5年(ケ)第 82号
令和5年8月 24日受理
令和5年11月30日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官 川 村 裕

(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 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 72番3
地 目 宅地
地 積 181.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 40番59
地 目 宅地
地 積 25.57平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 40番58
地 目 宅地
地 積 125.63平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 41番3
地 目 宅地
地 積 165.59平方メートル

所有者 有限会社一休



物件目録

5 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 40番地58、
40番地59、72番地3

家屋 番号 40番58

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 100.84平方メートル
 2階 91.99平方メートル
 地下1階 56.70平方メートル

所有者 A

6 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 72番地3

家屋 番号 72番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.41平方メートル
 2階 21.52平方メートル

所有者 有限会社一休



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1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(物件1～3) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
そ の 他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
建 物	物件5														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：旅館 <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約109.84㎡ 2階 約 99.99㎡ 3階 約 46 ㎡ 地下1階 約 56.70㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種 類：		構 造：		床面積：						
{	種 類：														
	構 造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を旅館として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
そ の 他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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	■「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が異なる ■種 類：旅館 □構 造： ■床面積：1階 69.41㎡ 2階 約 24.52㎡
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旅館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	■「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

目的外建物の概況 (物件4関係)	
所 在	京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約7㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側物件6建物敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社一休
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	不明 執行官の意見参照
占有開始時期	平成 9年 6月30日 執行官の意見参照
最初の契約日	不明
契約等期間	不明
更新の種類別	不明
現在の契約等期間	不明
契約等貸主	不明
当事者借主	不明
賃料・支払時期等	不明
敷金・保証金	不明
特約等	不明
その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西側未登記目的外建物敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	不明 執行官の意見参照
占有開始時期	不明
最初の契約日	不明
契約等期間	不明
更新の種類別	不明
現在の契約等期間	不明
契約等貸主	不明
当事者借主	不明
賃料・支払時期等	不明
敷金・保証金	不明
特約等	不明
その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件5関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社一休	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 旅館	
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨		
占有権原	不明 執行官の意見参照	
占有開始時期	不明	
最初の契約日	不明	
契約等期間	不明	
更新の種別	不明	
現在の契約等期間	不明	
契約等貸主	不明	
当事者借主	不明	
賃料・支払時期等	不明	
敷金・保証金	不明	
特約等	不明	
その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 物件1～4土地の状況

(1) 形状・面積

物件1～3土地は、3筆合わせてL字型の土地である。

物件4土地は、旗状地である。

現地概測の結果、公図、地積測量図の形状、登記上の面積と概ね一致した。

(2) 利用状況

物件1土地は、物件5、6建物の敷地として利用されている。物件2、3土地は、物件5建物の敷地として利用されている。物件1～3土地の上に、物件5、6建物以外の建物は存在しない。

物件4土地の一部は、未登記目的外建物の敷地として利用されている。物件4土地の上に、未登記目的外建物以外の建物は存在しない。

(3) 占有の徴憑

「民宿一休」、「京料理一休」という看板がある。

(4) 道路接面状況

物件1～3土地は、南西側で京都市道嵯峨緯6号線（建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面する。

物件4土地は、東側で京都府道大覚寺平岡線（建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面する。

3 物件5、6建物の状況

(1) 形状・面積

物件5建物と物件6建物は、1階も2階も中でつながっており、互いに外に出ないで行き来可能である。

現地概測の結果、物件5建物は登記と種類、構造、床面積が異なり、登記にはない3階が存在した。

物件6建物は種類、床面積が異なった。

(2) 占有の徴憑

「民宿一休」のパンフレット、有限会社一休に対するガス料金請求書が建物内にある。

「民宿 嵯峨一休」の避難経路図がある。

(3) 使用状況

建物の種類は旅館だが、営業している形跡はない。誰もいない。旅館が営業していた時の動産が残置されている。

(4) 漏水

物件5建物の地下1階の床が水浸しになっている。どこからか水が漏れている可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

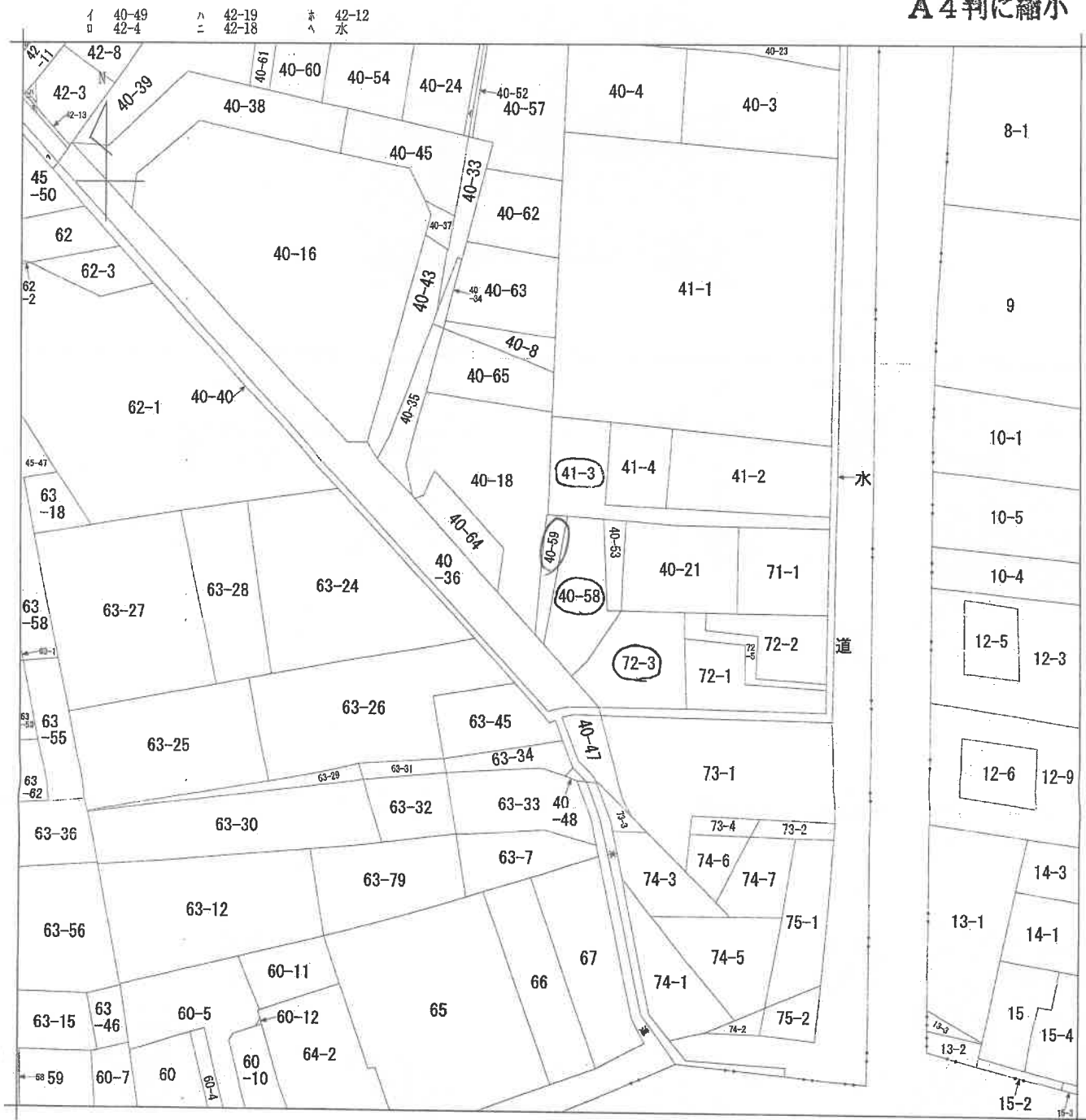
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
京都市税事務所 固定資産税第3担当職員	1 物件4土地上に、固定資産税が課税されている建物はありません。

執行官の意見
<p>1 物件所在地は、債務者兼物件4土地、物件6建物所有者である有限会社一休の本店所在地だが、営業している形跡も、人がいる形跡もない。</p> <p>2 物件所在地宛、所有者A自宅宛に照会書を発送したが、期限までに回答がなかった。</p> <p>3 所有者兼所有者会社代表者A住所を訪問した。家の中に人はいたが、呼鈴を押しても声をかけても人は出てこなかった。</p> <p>4 所有者会社代表者A所有の物件1～3土地上に、所有者会社代表者A所有の物件5建物（旅館）所有者会社所有の物件6建物（旅館）とが存在する。内部の残置動産が旅館のものだけであることから、建物2棟の占有者は所有者会社と認定した。所有者会社と所有者会社代表者A間の土地、建物の利用権原は、使用貸借契約もしくは賃貸借契約に基づく権利だと思われるが、所有者A及び所有者会社と全く連絡が取れないため、確認ができない。</p> <p>5 しかし、仮に所有者会社の利用権原が、最先の賃借権であったとしても、債務者である以上、買受人には対抗できないので、これ以上の調査を断念した。</p> <p>6 物件4土地上の未登記目的外建物は固定資産税が課されておらず、物件4土地所有者である所有者会社とも連絡が取れないので、所有者が誰かは不明である。</p> <p>7 しかし、未登記建物である以上、借地借家法10条1項の対抗要件を満たさないので、賃貸借契約に基づく借地権があったとしても、買受人には対抗できない。</p> <p>8 しかしながら、未登記建物の所有者が、所有者会社であった場合は、物件4土地の所有者が所有者会社であるので、担保権の実行としての本件競売事件で民法388条により未登記建物の敷地部分に法定地上権が成立することになる。法定地上権は物権であり、もともと誰にでも対抗できるもので、借地借家法10条1項があるから第三取得者に対抗できるわけではないので、買受人に対抗することができる。</p> <p>9 立入調査の結果、関係人の陳述から、3～9ページ記載のとおり認定した。所有者兼所有者会社代表者A住所を訪問しても出てこない。所有者兼所有者会社代表者A宅に解錠立ち入りする権限はないため、これ以上の調査を断念した。</p>

(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
5年8月29日 12:10-12:25	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者兼所有者会社代表者A宛照会書投函
5年9月5日 14:30-15:35	物件所在地	立入調査、写真撮影
5年10月10日 : - :	執行官室	所有者兼所有者会社代表者A宛照会書発送
5年10月27日 12:50-12:55	所有者兼所有者会社代表者A住所	所有者兼所有者会社代表者A訪問
5年11月10日 11:30-11:50	京都市税事務所	京都市税事務所固定資産税第3担当職員に聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 9月 5日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

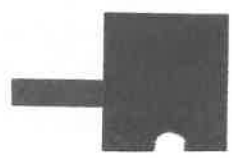
地番区域見出
嵯峨大覚寺門前
六道町
嵯峨大覚寺門前並リ町

請求部	所在	京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町		地番	40番59			
出力縮尺	1/600	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。

令和5年7月31日
京都地方法務局嵯峨出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)



登記年月日：昭和51年8月9日

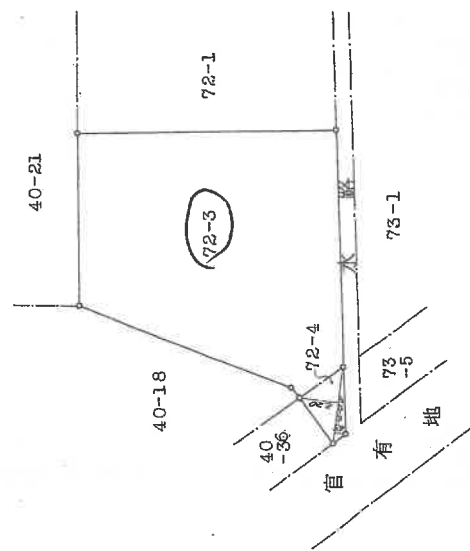
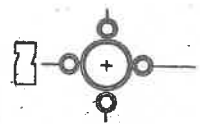
1022258. 7 都 40-40.

地番	72-4	72-3
土地の所在	京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町	

積測量図

作製年月日	昭和五十年七月七日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

S 50. 5. 500



$$4.40 \times (0.65 + 2.20) \div 2 = 6.2700 \text{ m}^2$$

縮尺 1/300M

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年7月31日 京都地方法務局嵯峨出張所 登記官

4523

登記年月日：昭和39年10月14日

1022257

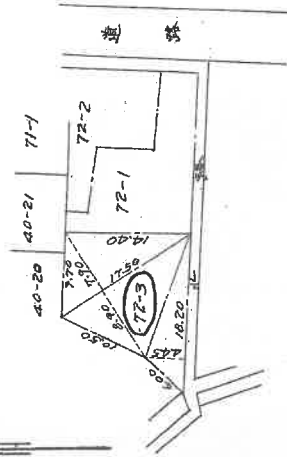
地番	72-3, 72-1
土地の所在	京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町

積測量図

S39.10.14

製作年月日	昭和卅九年拾月拾參日
製作者	

申請人



77.50x(18.70+17.90)÷2=874.000	
18.20x	4.45 = 80.990
計	574.990
1/2	187.495
187.495x0.9025 = 56.71 [※]	

縮尺	1/600 (縮)
----	-----------

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年7月31日

京都地方法務局 機軸出張所

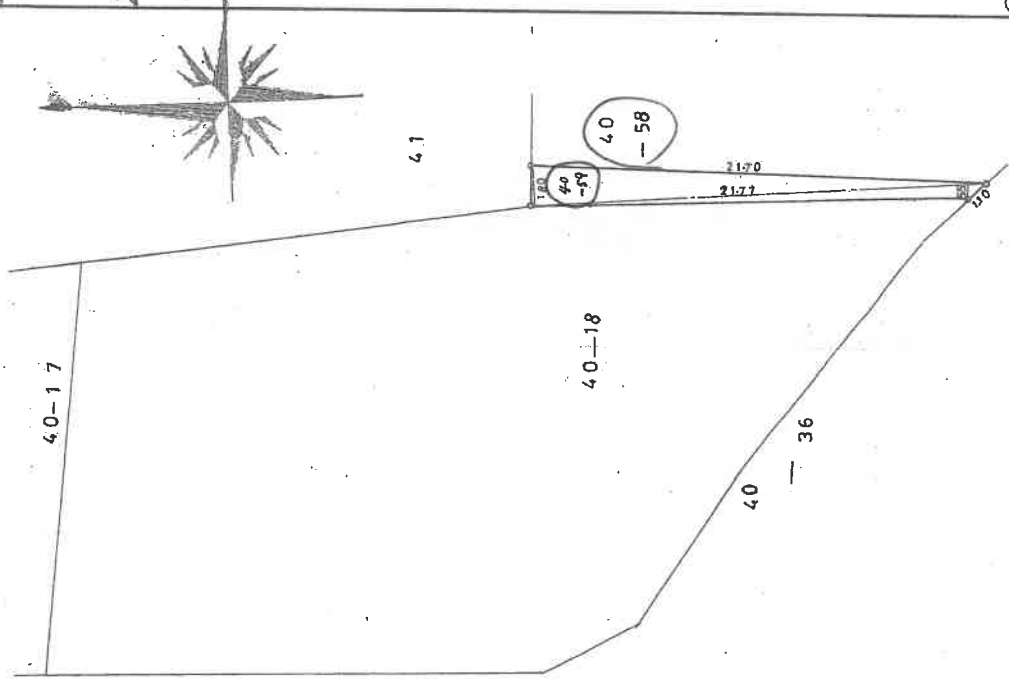
登記官

(35号D8)

1022158

地番 40-59 40-18 地積測量図

土地の所在 京都市 石京区 嵯峨 大愛寺門前六道町



面積計算表

$$\frac{21.77 \times (1.80 + 0.55)}{1/2} = 51.1595$$

$$\underline{\underline{25.5798 \text{ m}^2}}$$

40-18

$$\underline{\underline{627.5381 - 25.5798 = 601.9583 \text{ m}^2}}$$

作製者

申請人

縮尺 1/250 M

59年5月25日作製

登記年月日：昭和59年5月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年7月31日 京都市地方法務局 簿出課 出課所 登記官

登記年月日：昭和58年9月21日

1022157

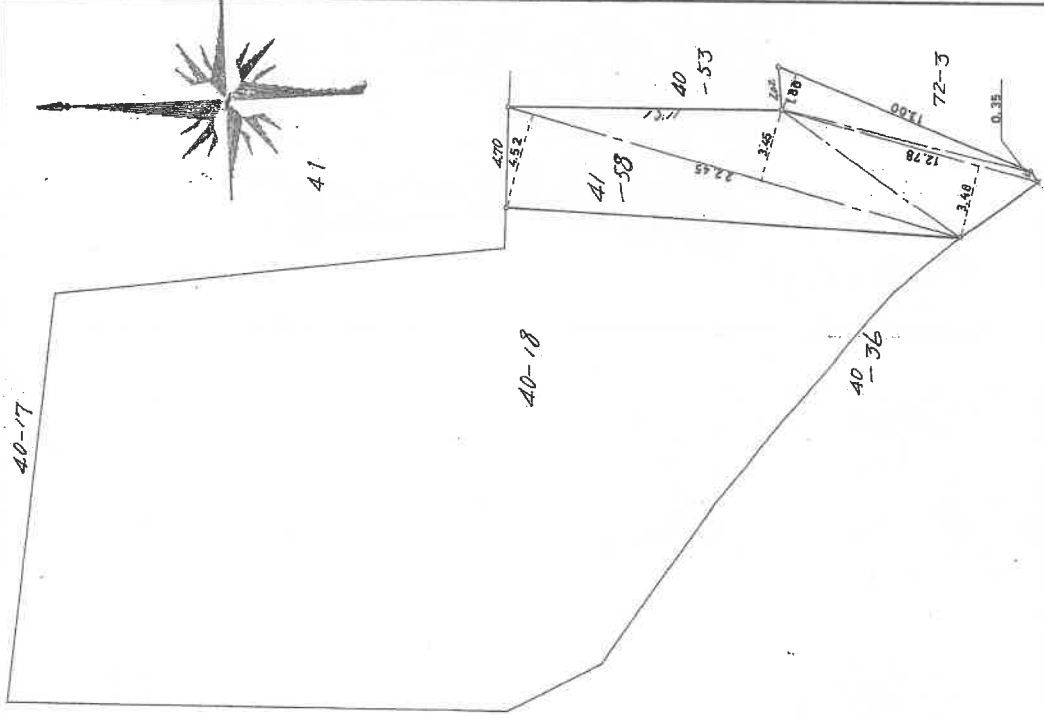
40-58 地積測量図

地番 (40-58)

土地の所在 京都市石山区嵯峨大覚寺門前六通町

A4判に縮小

(2センチ縮)



面積計算表

13.00	x	1.60	=	21.4000	
12.78	x	(0.35 + 3.40)	=	48.9474	
22.45	x	(0.65 + 4.52)	=	178.9265	
				=	251.2739
				=	125.6369㎡

$$40-18 \quad 153.1750 - 125.6369 = 627.5381 \text{ m}^2$$

製作者

申請人

縮尺 1/250

(58年9月21日付)

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5年7月31日 京都地方法務局繕出課

登記官

ワイス

請求番号：23-4

登記年月日：平成15年2月6日

1022164

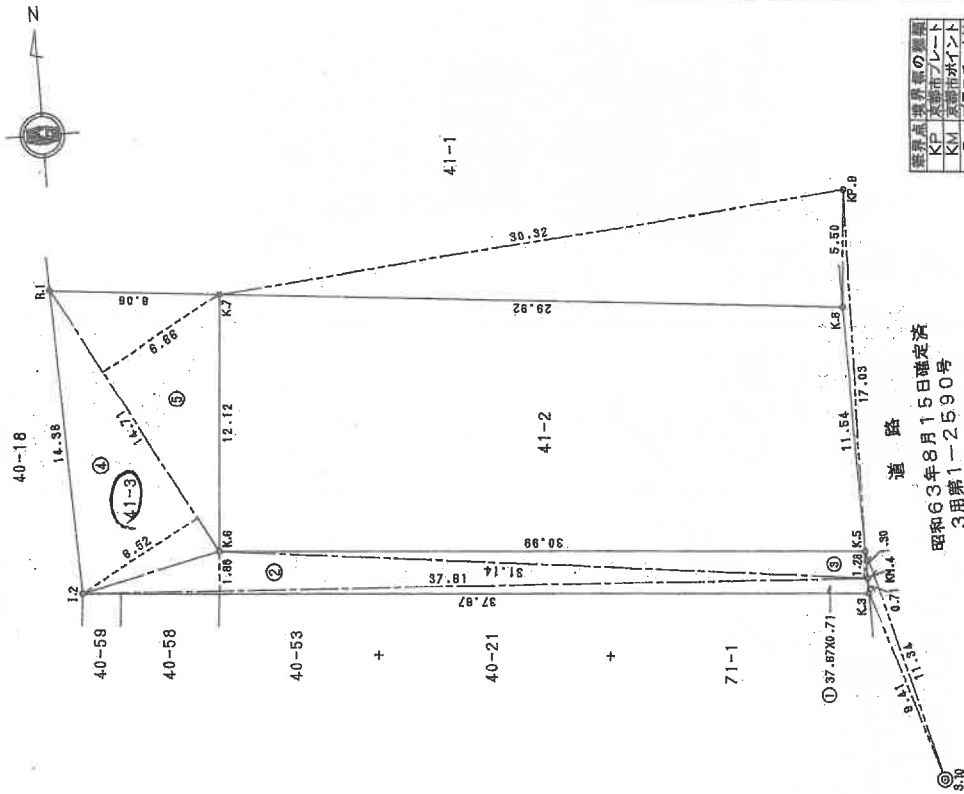
地積測量図

41-2, 41-3

地番

土地の所在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町

平成拾五年貳月六日



境界点境界線の種類
KP 京都市フレート
KM 京都市ポイント
R フラスチック板
I 石
K ポイント
S マンホール中心

昭和63年8月15日確定済
3用第1-2590号

求積表

地番 符号	面積 (41-3)	倍面積
1	37.87	0.71
2	37.81	1.88
3	31.14	1.28
4	14.71	6.52
5	14.71	6.56
合計		331.1895
合計面積		165.59475
合計地積		165.59

地番	41-2	41-3
公積		
合計面積	358.415325	359.41
地積		

座標リスト

点番	X座標	Y座標
R.1	219.244	161.252
I.2	204.871	181.688
K.3	201.845	198.233
KM.4	202.556	195.228
K.5	203.853	199.212
K.6	206.343	168.321
K.7	218.426	199.292
K.8	215.396	198.059
KP.9	220.877	199.512
S.10	192.811	202.200

申請人

縮尺 1/250

15年1月30日(作製)

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年7月31日

京都地方事務局機軸出張所

登記官

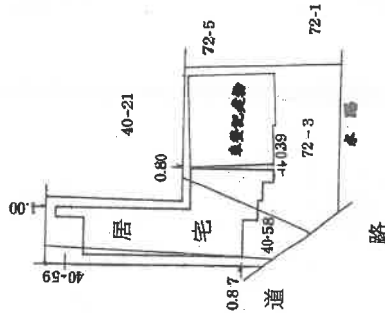
登記年月日：昭和61年9月4日

108444 各階平面図

建築物図面 (1/2)

家屋番号 40番58

建築物の所在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町40番地8
40番地59, 72番地8



昭和六十一年九月四日

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(昭和61年9月3日作製)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年7月31日 京都地方建設局機軸出張所 登記官

19ページ

請求番号：23-7 (1/2)

昭和六十一年九月四日

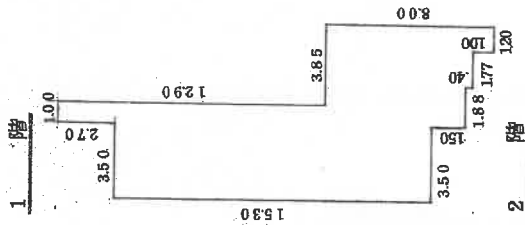
登記年月日：昭和61年9月4日

108445 各階平面図

建築物各階平面図 (2/2)

家屋番号 40番58

建築物の所在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町40番地58, 40番地59, 72番地8



求積

- 1.00 × 2.70 = 2.7000
- 4.50 × 1.020 = 4.59000
- 8.35 × 5.10 = 42.5850
- 1.88 × 1.50 = 2.8200
- 1.77 × 1.90 = 3.3630
- 1.20 × 2.90 = 3.4800

床面積 100.84㎡

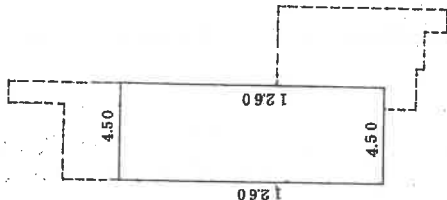
2階

求積

- 1.30 × 2.70 = 3.5100
- 4.50 × 1.020 = 4.59000
- 8.35 × 5.10 = 42.5850

床面積 91.99㎡

地下1階



求積

1260 × 4.50 = 5670.00

床面積 56.70㎡



作製者

申請人

縮 1/250
尺 (昭和61年7月3日作製)

縮 1/250
尺

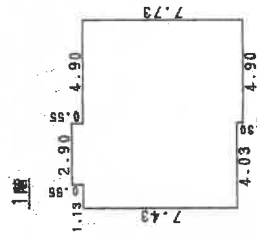
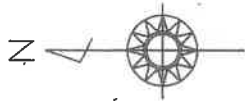
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年7月31日 京新地方事務局嵯峨出張所 登記官

平成 九年五月 武七 日

建物図面
各階平面図

家屋番号	72番8
建物の所在	京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町72番地8

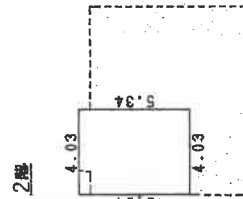
10854各階平面図



求積表

$4.03 \times 7.43 = 29.9429$
 $2.90 \times 0.55 = 1.5950$
 $4.90 \times 7.73 = 37.8770$
 計 69.4149

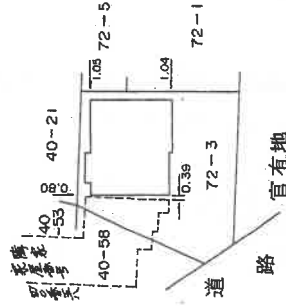
床面積 69.41 m²



求積表

$4.03 \times 5.34 = 21.5202$

床面積 21.52 m²



作製者

5月20日(作製)

縮尺 1/250

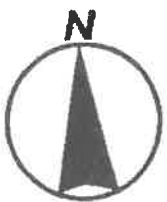
申請人

縮尺 1/500

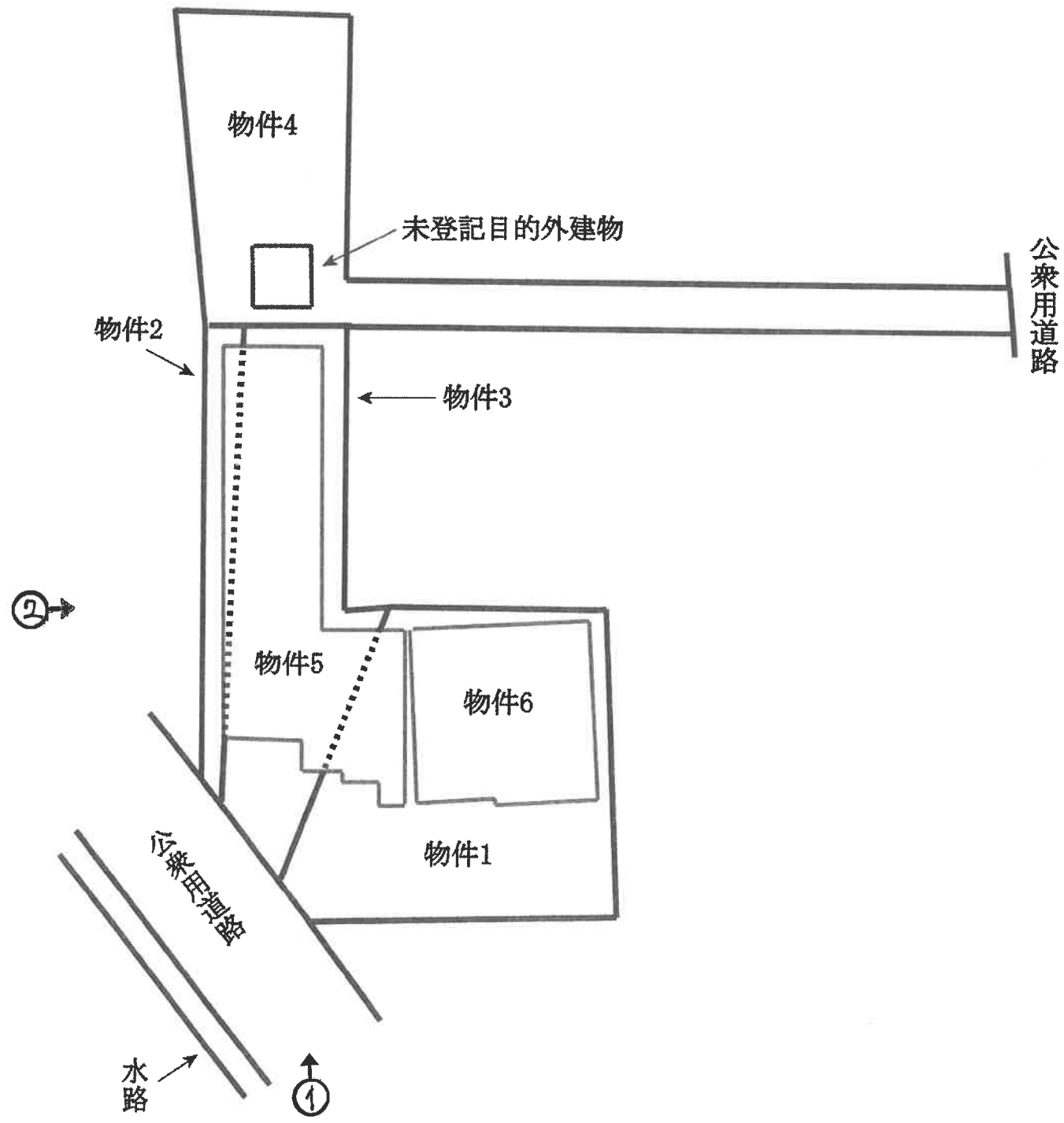
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年7月31日 京都地方建設局 建築出願所

登記官

土地建物位置関係図



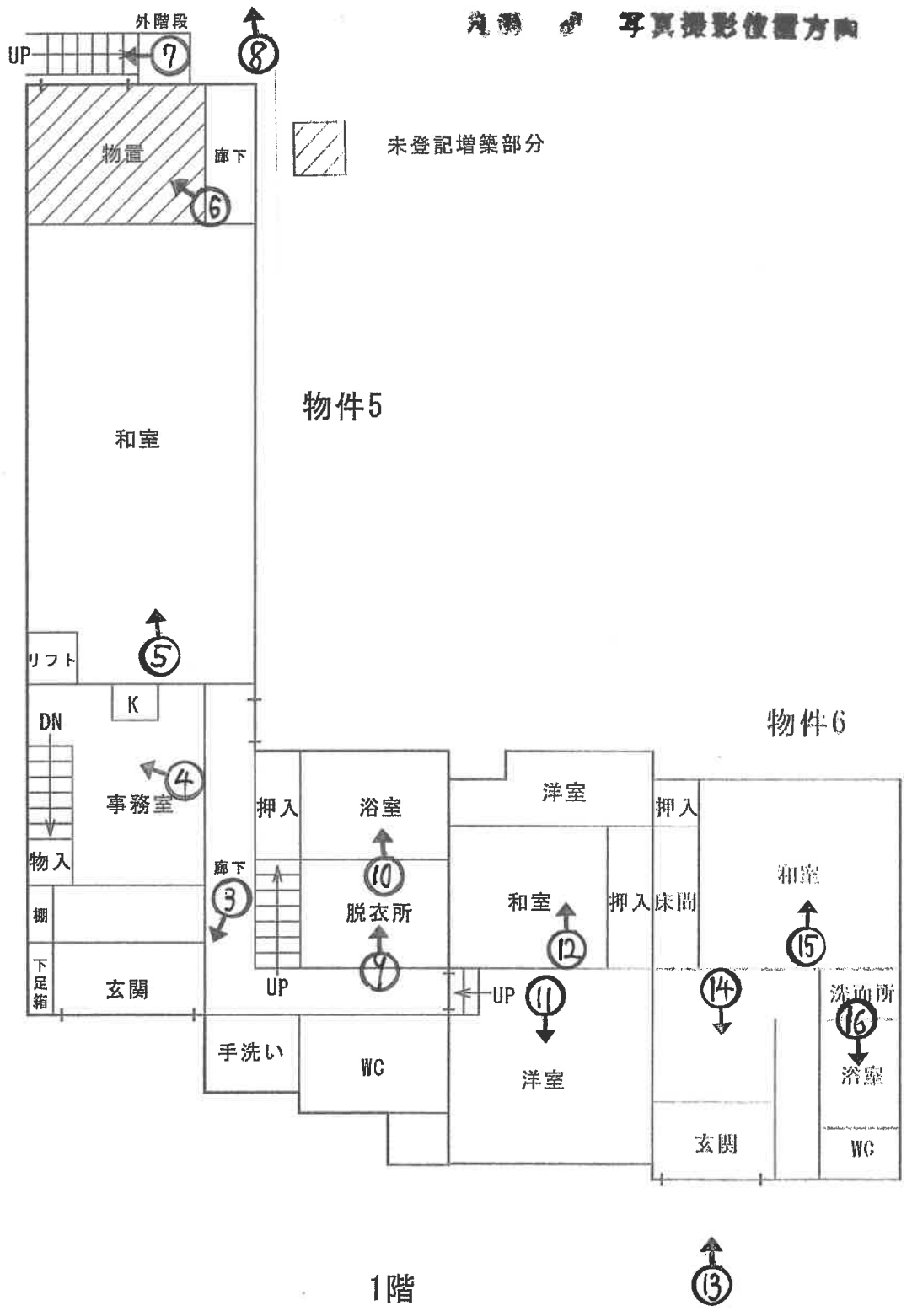
凡例 写真撮影位置方向



未登記目的外建物



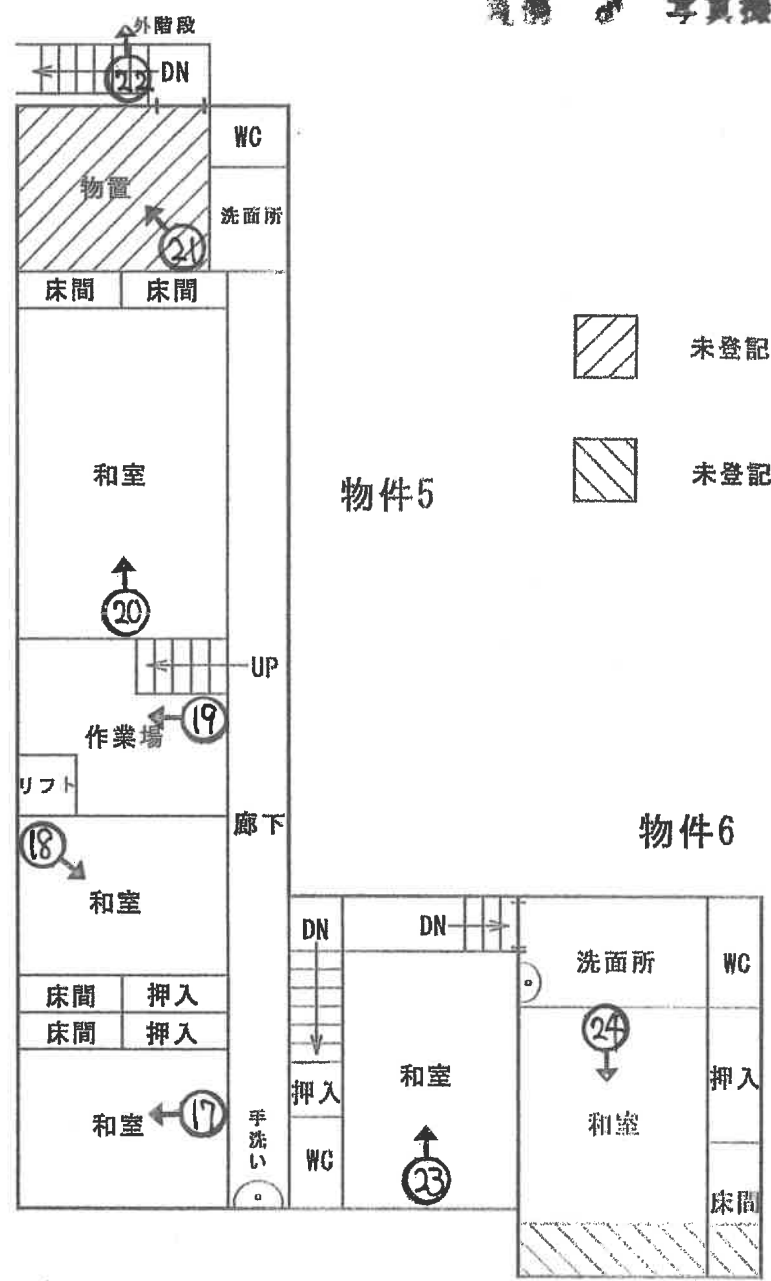
写真撮影位置方向



1階



写真撮影位置方向





2階



凡例 写真撮影位置方向

物件5



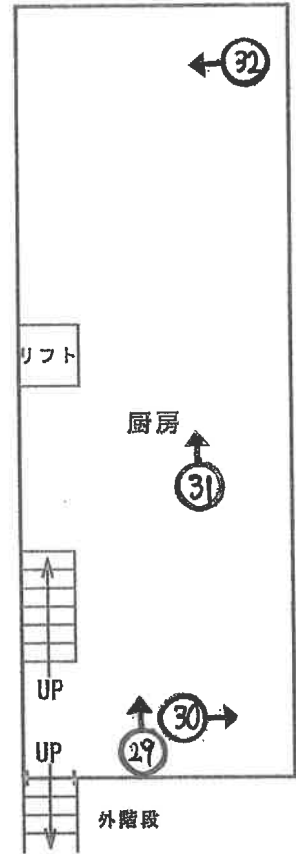
-  未登記増築部分
-  未登記部分

3階



写真撮影位置方向

物件5



地下1階



1



2



3



4



5



6



7



8

9



10





11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32

令和 5 年 (ケ) 第 82 号
物件1~6
令和 5 年 9 月 5 日 現地調査
令和 5 年 12 月 6 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金33,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金10,990,000円
物件2 (土地)	金770,000円
物件3 (土地)	金3,810,000円
物件4 (土地)	金7,000,000円
物件5 (建物)	金9,830,000円
物件6 (建物)	金1,490,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～4の内訳価格は物件5,6及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5,6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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」

5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「空欄は同左」 旅館 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 地下1階付3階建 (1,2階に増築、3階に未登記あり) 1階 約109.84㎡ 2階 約99.99㎡ 3階 約46㎡ 地下1階 延床面積 約312.53㎡
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「空欄は同左」 旅館 (2階に未登記あり) 1階 2階 約24.52㎡ 延床面積 約93.93㎡
番号	特 記 事 項		
<p>・物件5(建物)については、1階北側に約9㎡の未登記増築部分、2階北側に約8㎡の未登記増築部分があり、3階の約46㎡は全て未登記である。</p> <p>・物件6(建物)については、2階南側に約3㎡の未登記増築部分がある。</p> <p>・物件4(土地)上には、以下の未登記目的外建物が存する。</p> <p>【目的外建物】 種 類:倉庫 構 造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約7㎡ 所有者:不明</p>			

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 1～4)

位置・交通	JR山陰本線 「嵯峨嵐山」駅の 北西 方・道路距離約 800 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に店舗や寺院も見られる住宅地域。 町名のとおり大覚寺の門前にあって、嵯峨の良好な景観を有する地域である。	
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 30% (風致地区の制限による。) 60% (南側府道から25m外は50%) なし 10m高度地区 敷地の最低限度100㎡ 風致地区第2種地域 大覚寺参道特別修景地域 (南側府道から25m外は北嵯峨・嵯峨野特別修景地域) 歴史的風土保存区域 遠景デザイン保全区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「嵯峨遺跡」(本件南端の一部)
画地条件	物件1～3… 南西側間口約10m, 南北奥行約25m、東西奥行約17mの不整形地 物件4 … 東側間口約2.0m, 奥行約37mの旗竿地 第 3,4,6 図のとおり	
接面道路の状況	南西側幅員約 6.0 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) 東側幅員約 6.2 mの 府道 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、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	<ul style="list-style-type: none"> 物件4の東側は、幅2mの通路であり、現況は雑草が繁って通行の実態は無いと見られるが、その地下には上水道の引込管があって、隣家へも給水されている。 物件1～3の概ね南側半域は容積率60%であり、物件1～3の概ね北側半域及び物件4は容積率50%である。 その他、3頁「特記事項」のとおり。 	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

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61年9月2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 : 木・鉄筋コンクリート造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 塗り壁等 天 井 : 天板等 床 : フローリング, 畳等 設 備 : 電気, ガス, 給排水設備 地下1階から2階までの食品運搬用リフトがある。 そ の 他 : 登記上の種類は「居宅」であるが、現況は「旅館」であり、現況に至った経緯は不明である。
床面積 (現況)	第3目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途: 旅館(但し、営業している形跡はない。) 間 取 り: 付属資料「建物見取図」とおり。 なお、「建物見取図」に示した1～2階の和室は広間や客間仕様であり、3階の和室は物置程度の状況である。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、建築確認(S61.4.10・86右0027号)を得ているが、完了検査は得ていない。 なお、当該建築確認は、物件1～3と西側隣地(40番18)の一部を含む451.006㎡を敷地として申請されており、風致地区等により建築制限の厳しい本件土地のみでは、物件5の建築が厳しかったと思料されるとともに、完了検査を得られない事情があったものとも思われる。 ・以上の建築経緯により、本件建物の敷地権は物件4(土地)には及ばないものと判断した。 ・本件建物と物件6(建物)は、1階及び2階で繋がっており、相互に行き来できる状況にある。 ・その他、3頁「特記事項」とおり。

(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）： 昭和42年6月10日 新築 経過年数： 約 56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：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル等 内 壁：塗り壁等 天 井：天板等 床：畳等 設 備：電気、ガス、給排水設備 そ の 他：登記上の種類は「居宅」であるが、現況は「旅館」であり、現況に至った経緯は不明である。
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：旅館（但し、営業している形跡はない。） 間取り：付属資料「建物見取図」のとおり。 なお、「建物見取図」に示した和室・洋室は客間仕様である。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、築年が古く建築確認等の経緯は確認できない。 ・本件建物は、登記上で昭和55年に増築され、物件5（建物）が新築された昭和61年以降において、物件5（建物）と1階及び2階で行き来出来るようになったと思料される。 そのような経緯により、本件建物は現状で、内部階段・キッチン等を有しない建物となっており、物件5（建物）と一体でなければ機能できないものとなっている。 ・本件建物は、昭和42年の新築時において物件1（土地）のみを敷地としていたと見られる。物件2,3の土地は、その後に追加取得されて現状の一団地になったものと見られる。よって、本件建物の敷地権は物件1のみに及ぶものと考えられる。 ・その他、3頁「特記事項」のとおり。

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1～4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	179,000	0.84	181.22	0.80	21,800,000
2	179,000	0.84	25.57	0.80	3,080,000
3	179,000	0.84	125.63	0.80	15,110,000
4	179,000	0.49	165.59	0.90	13,070,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都右京 -22

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/㎡)
 $170,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 = 179,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/98 \times 100/97 \times 100/100 \div 100/95$

イ 個別格差：物件1～3… 不整形、容積率 (0.84)
 物件4… 旗竿地、容積率 (0.49)

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、物件1～3については地下があるため
 0.80、物件4については0.90とした。

(2) 建物価格（物件5,6）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
5	220,000	312.53	0.03	2,060,000
6	220,000	93.93	0.03	620,000

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対象建物の現価率を査定するものであるが、対象
 建物いずれもは既に経済的耐用年数を経過している汎用性に乏しい物件である。

よって、現価率 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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	占有割合		土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
		イ	ウ			
1	21,800,000	20%	60%	法定地上権	2,620,000	
		80%	10%	敷地占有利益	1,740,000	
2	3,080,000	100%	60%	法定地上権	1,850,000	
		0%	0%	必要なし	0	
3	15,110,000	100%	60%	法定地上権	9,070,000	
		0%	0%	必要なし	0	
4	13,070,000	25%	60%	法定地上権	1,960,000	
		75%	0%	必要なし	0	

イ 占有割合 : 物件1について、物件5(上段)と物件6(下段)の占有割合を、概ね20%:80%と判定した。

物件2,3について、物件5(上段)の占有割合を100%と判定した。

物件4について、目的外建物(上段)の占有割合を概ね25%と判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 物件5の土地利用権を法定地上権(60%)、物件6の土地利用権を敷地占有利益(10%)、目的外建物の土地利用権を法定地上権(60%)と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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=カ
1	21,800,000	-4,360,000	/	90%	70%	10,990,000
2	3,080,000	-1,850,000		90%	70%	770,000
3	15,110,000	-9,070,000		90%	70%	3,810,000
4	13,070,000	-1,960,000		90%	70%	7,000,000
5	2,060,000	+13,540,000	100%	90%	70%	9,830,000
6	620,000	+1,740,000	100%	90%	70%	1,490,000
一 括 価 格 (合計)						33,890,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 建築経緯に不明な点があり、また即時的に再稼働困難な旅館物件と見られる事に付き市場性減価を考慮した。

オ 競売市場修正 : 第2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 (京都右京-22)
所 在 : 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町28番39
価 格 : 170,000円/㎡
位 置 : JR山陰本線 「嵯峨嵐山」駅の北西方, 道路距離約 1.0 km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 341㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北 6.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率30%, 容積率50%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 5 年度)

物 件 1 :	12,073,200 円
物 件 2 :	1,703,500 円
物 件 3 :	8,369,700 円
物 件 4 :	7,575,900 円
物 件 5 :	5,586,800 円
物 件 6 :	1,086,400 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 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 72番3
地 目 宅地
地 積 181.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 40番59
地 目 宅地
地 積 25.57平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 40番58
地 目 宅地
地 積 125.63平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町
地 番 41番3
地 目 宅地
地 積 165.59平方メートル

所有者 有限会社一休



物 件 目 録

5 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 40番地58、
40番地59、72番地3

家屋 番号 40番58

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 100.84平方メートル
 2階 91.99平方メートル
 地下1階 56.70平方メートル

所有者 A

6 所 在 京都市右京区嵯峨大覚寺門前六道町 72番地3

家屋 番号 72番3

種 類 居宅

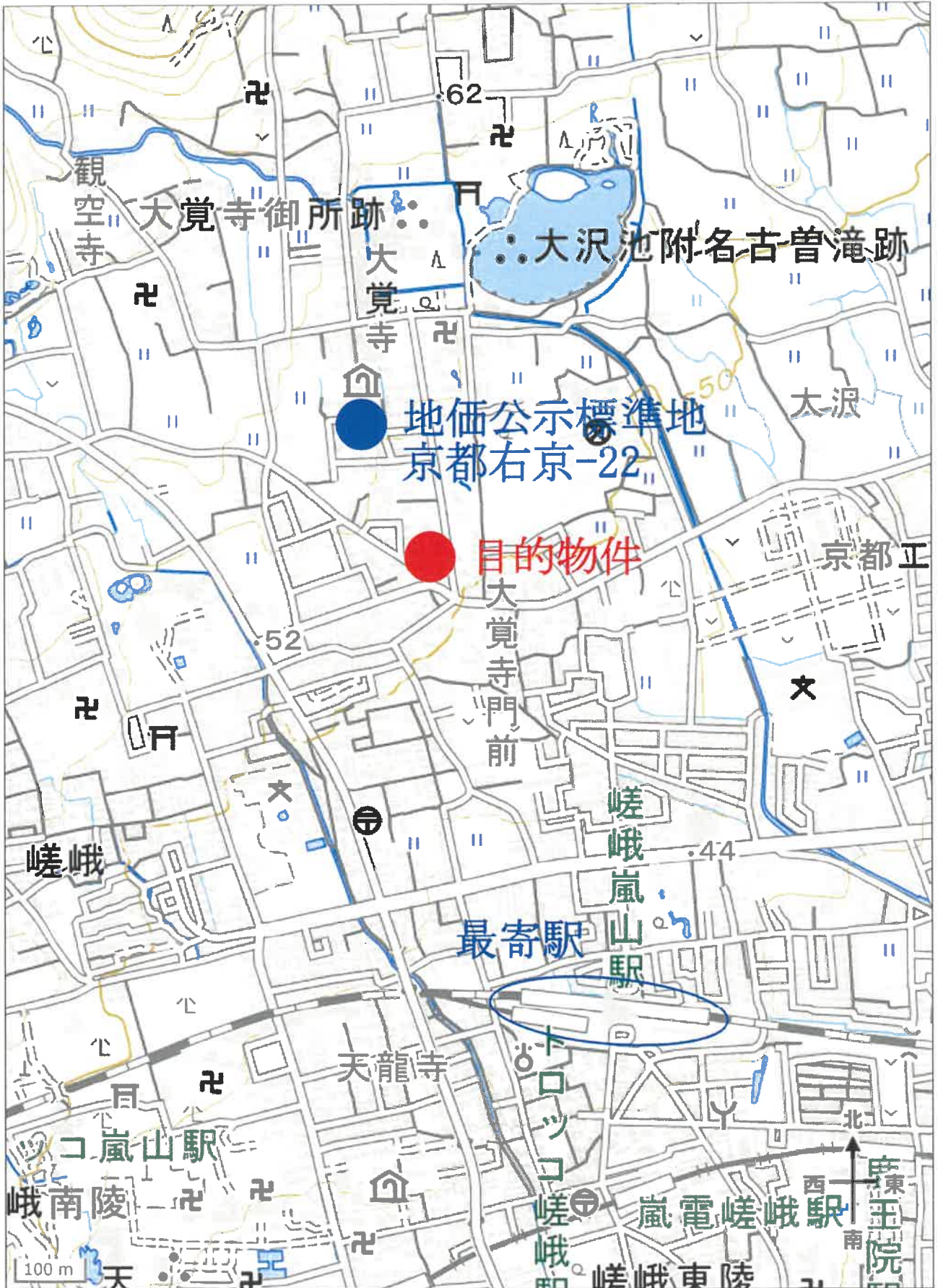
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.41平方メートル
 2階 21.52平方メートル

所有者 有限会社一休



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

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