

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 目 録

1 所 在 京都市南区吉祥院前田町
 地 番 3番7
 地 目 宅地
 地 積 304.47平方メートル

2 所 在 京都市南区吉祥院前田町 3番地2
 家屋 番号 3番2
 種 類 居宅・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 223.92平方メートル
 2階 223.92平方メートル

(現況)

所 在 京都市南区吉祥院前田町 3番地7
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 約260.92平方メートル
 2階 約260.92平方メートル
 3階 約80平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 3.12平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 6年 2月27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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- (1) 本件建物の2階東側居宅部分につき、本件所有者会社の代表者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (2) 本件建物のその余の部分につき、本件所有者会社が占有している。
- (3) 合同会社大輝ランスの占有は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番3番6)との境界が不明確である。

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市南区吉祥院前田町
 地 番 3番7
 地 目 宅地
 地 積 304.47平方メートル
- 2 所 在 京都市南区吉祥院前田町 3番地2
 家屋 番号 3番2
 種 類 居宅・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 223.92平方メートル
 2階 223.92平方メートル
- (現況)
- 所 在 京都市南区吉祥院前田町 3番地7
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 約260.92平方メートル
 2階 約260.92平方メートル
 3階 約80平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 3.12平方メートル
- (現況)
- 不存在



令和5年（ヌ）第74号
令和5年9月26日受理
令和6年2月13日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(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 京都市南区吉祥院前田町
地 番 3番7
地 目 宅地
地 積 304.47平方メートル
- 2 所 在 京都市南区吉祥院前田町 3番地2
家屋 番号 3番2
種 類 居宅・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 223.92平方メートル
2階 223.92平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 便所
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 3.12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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>														
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2														
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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造陸屋根3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 現況約260.92㎡ 2階 現況約260.92㎡ 3階 現況約80㎡														
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 checked="" 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居宅・事務所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>平成</td><td>年()第</td><td>号</td></tr> <tr><td></td><td>保管開始日</td><td>平成</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" 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														

(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2関係)		
占有範囲	■2階玄関、北東側洋室2室、北東側廊下部分、LDK、和室、南東側洋室、洗面・浴室、南側便所部分 (以下「2階東側居宅部分」という。)	■本件建物のうち、左記部分を除いた全部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■A(債務者会社代表者兼占有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	■陳述(■A(債務者会社代表者兼占有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■所有権
占有開始時期	不明	年 月 日
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	不明	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 <input type="checkbox"/> 相殺	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 <input type="checkbox"/> 相殺
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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 本件土地の状況
 - (1) 北側で建築基準法上の道路（市道）と接している。
 - (2) 東側隣地（3番1の土地）上の建物の西側の軒等が本件土地にはみ出している可能性があるが、目視困難だった。
 - (3) 西側隣地（3番6の土地）との境界は判然としない。西側隣地の北側の石垣が本件土地へはみ出している。
 - (4) 西側隣地は、本件債務者会社及び会社代表者の所有であり、本件土地と敷地内で往来が可能となっている。
 - (5) 現地概測の結果、本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。
- 3 本件建物の状況
 - (1) 北側に債務者会社名の看板が設置されている。
 - (2) 附属建物符号1の建物は現況では存在しない。
 - (3) 1階物置の内壁にクラックが認められる。
 - (4) 1階倉庫の天井部分にカビのようなものが認められる。
 - (5) LDKの一部にクロスが浮き及び剥がれている箇所があり、その周辺に湿気が原因と思われる汚れが認められる。
 - (6) 本件建物の樋等が西側隣地へはみ出している可能性があるが不詳である。
 - (7) 本件建物を概測した結果、1階から3階に増築部分（1階増築部分現況約37㎡、2階増築部分現況約37㎡、3階増築部分現況約80㎡）があり、形状は建物見取図のとおりである。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A（債務者会社代表者兼占有者）</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 2階東側は居宅部分になっており、債務者会社から借りて私の家族が住んでいます。 2 私と債務者会社との間で契約書は作成しておらず、賃料等の支払いもありません。 3 2階の事務室の一部を合同会社大輝ランスに月3万円で貸しています。5、6年前くらいから貸しており、事務所の事務机の一つを使用しています。また、荷物も置いています。契約書は作成していません。 4 1階倉庫の東側内壁に雨漏りによるカビが繁殖している箇所があります。 5 2階キッチンの東側に雨漏りがあります。

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 2 合同会社大輝ランス宛照会文書を送付したが、回答及び連絡はなく、連絡が取れなかった。
- 3 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、2-1、2-2ページのとおり認定した。なお、本件建物2階東側居宅部分のAの占有権原については、使用借と考える。
- 4 合同会社大輝ランスについては、関係の陳述のとおり本件建物2階の事務所スペースを使用している可能性はあるが、占有を示すものは認められず、使用スペースが区切られていないこと、また、契約書はなく、契約を証する書面の提出もないことから、合同会社大輝ランスの本件建物2階事務所のスペースの独立した占有は認められないと考える。

(調査経過用)

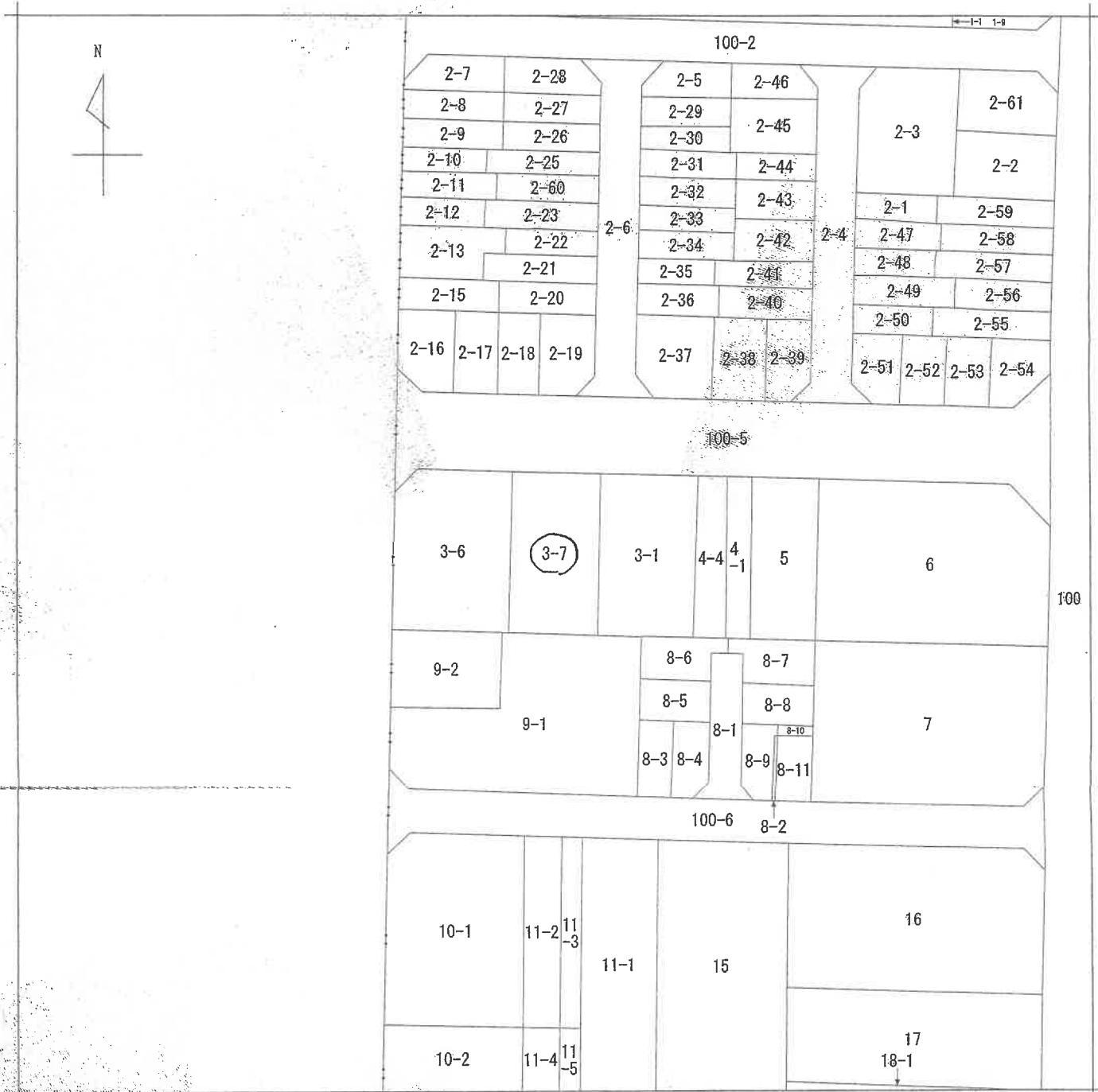
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月5日 12:10-12:20	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
5年10月12日	当庁	債務者宛照会文書送付
5年11月7日 13:00-13:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 A (債務者会社代表者兼占有者) と面談
5年11月9日 14:20-14:30	京都地方法務局	会社謄本取得
5年11月14日	当庁	合同会社大輝ランス宛照会文書送付

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



(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。

地番区域見出し
吉祥院前母町

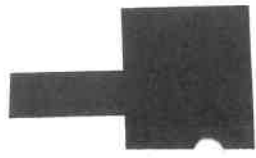
請求部	所在	京都市南区吉祥院前母町		地番	3番7	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 記号 は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		
				種類	土地区画整理所在図	

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
京都地方法務局伏見出張所

地図整理番号：M14521

登記官



登記年月日：平成27年10月22日

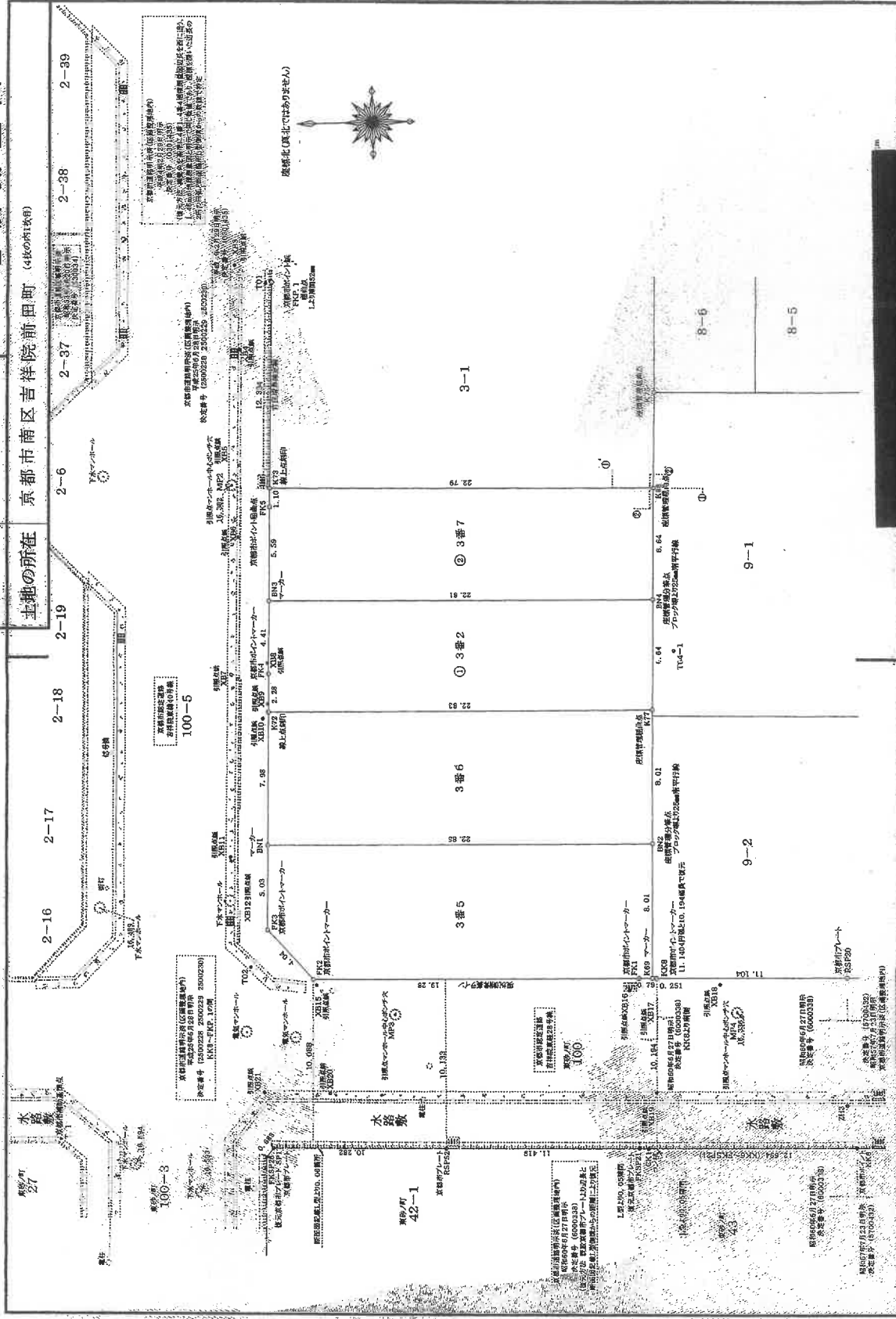
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年7月31日 京都地方法務局伏見出張所 登記官

6 ページ

土地所在図 土地積測量

地番 3番2、3番7

土地の所在 京都市南区吉祥院前田町 (4枚のうち1枚目)



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

7年9月4日作成

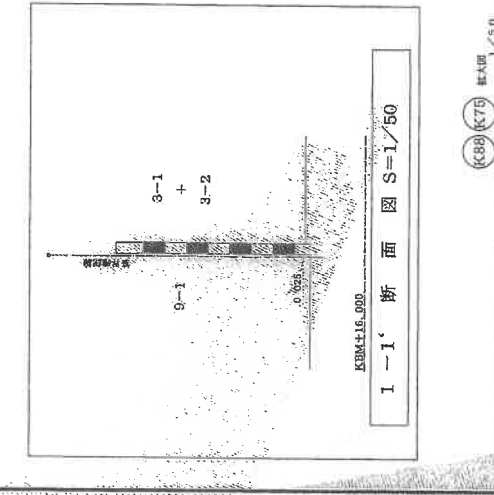
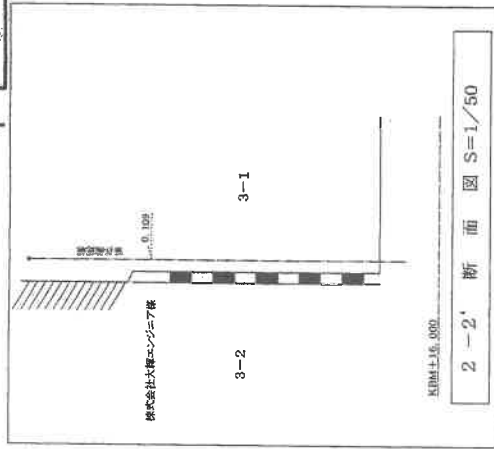
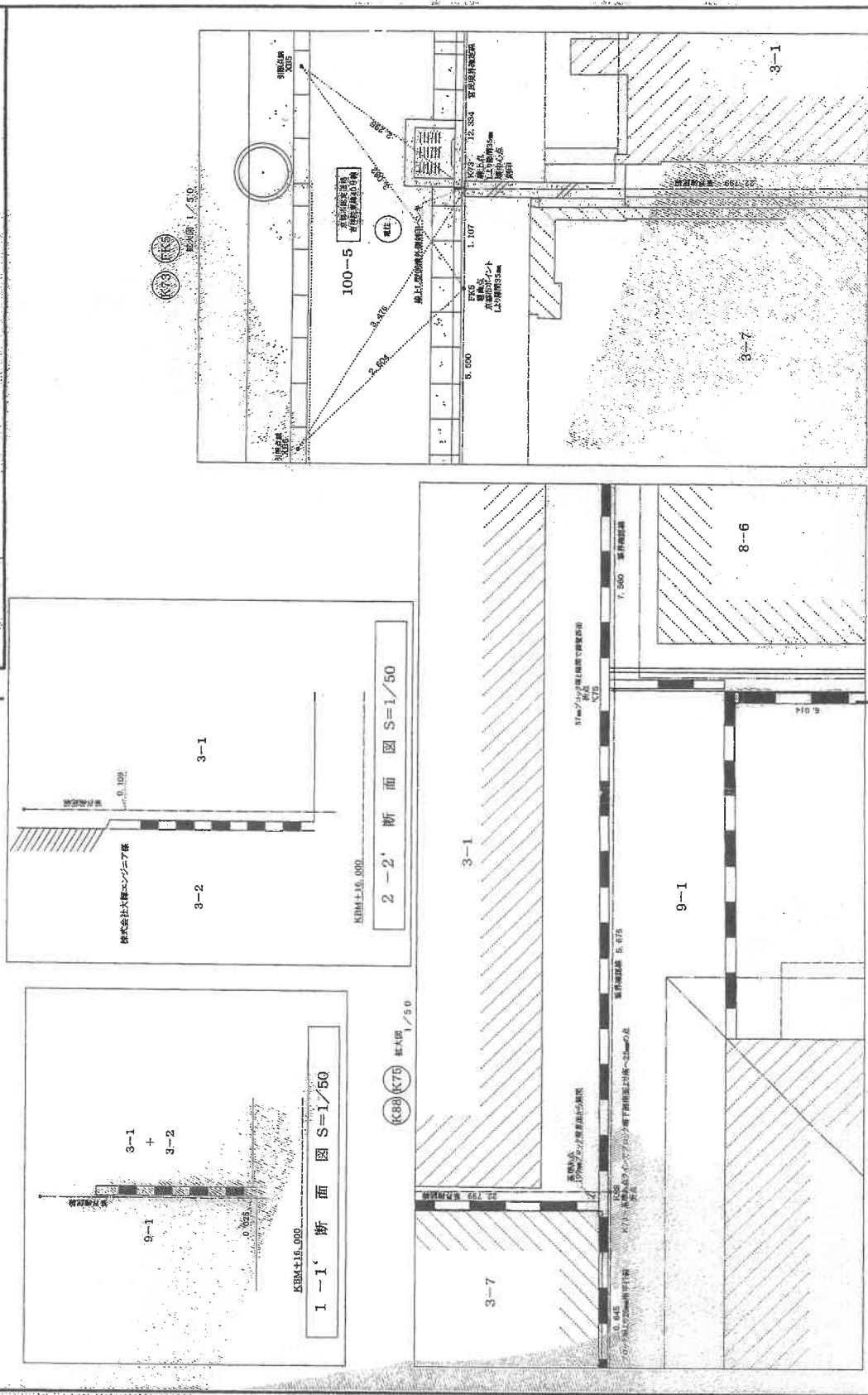
士(含用紙)

作成者

土地積測量図

地番 3番2、3番7

土地の所在 京都市南区吉祥院前田町 (4枚の内2枚目)



縮尺 1/50

申請人

縮尺 1/50

7年 9月 2日作成
(株式会社用紙)

作成者

(実測寸)

登記年月日：平成27年10月22日

これら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 京都地方方法務局伏見出張所 登記官

土地積測量図

地番 3番2、3番7

土地の所在 京都市南区吉祥院前田町 (4枚の内3枚目)

参照点座標一覧

Table with columns: 点名, X座標, Y座標, Z座標 (備註), 備考. Lists various points like XB3, XB4, XB5, etc., with their coordinates and notes.

求積表

Table for area calculation (求積表) for parcel 3番2. Columns: 測点, X, Y. Includes area and perimeter calculations.

Table for area calculation (求積表) for parcel 3番7. Columns: 測点, X, Y. Includes area and perimeter calculations.

総合計面積 304.476615 m²

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

平成27年9月4日作成

測量士会(用紙)

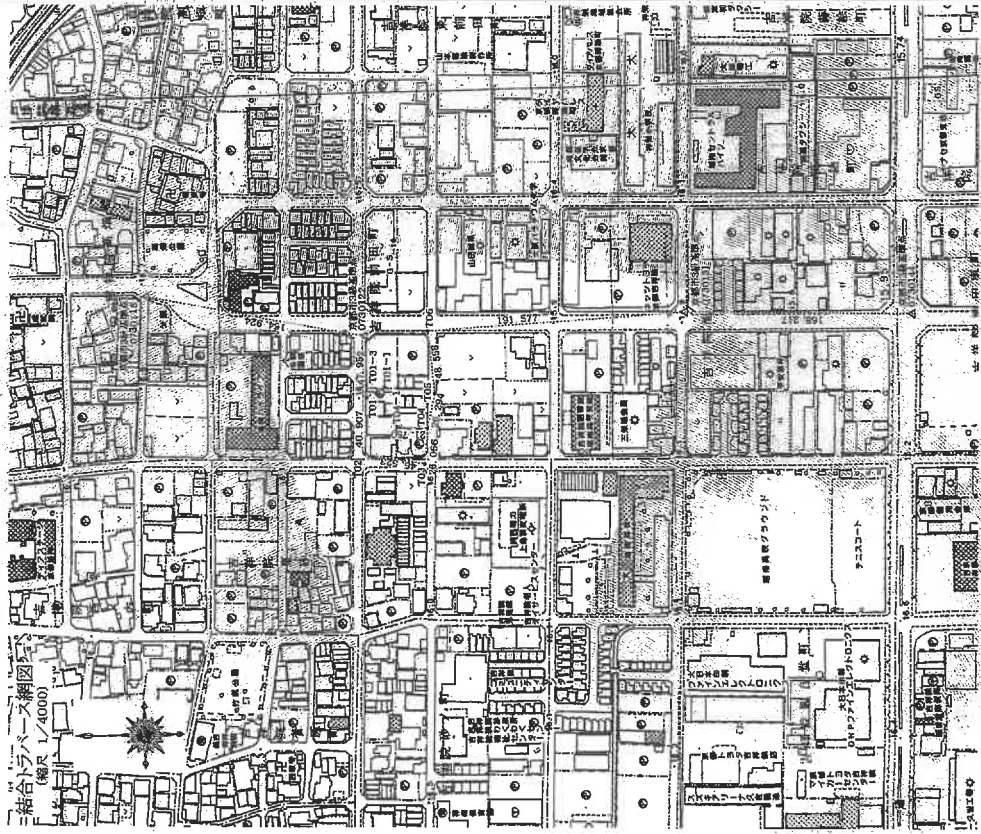
(京測会1)

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 京都地方事務局伏見出張所 登記官

図 土地積測量所在図

地番 3番2、3番7

土地の所在 京都市南区吉祥院前田町 (地積の4枚目)



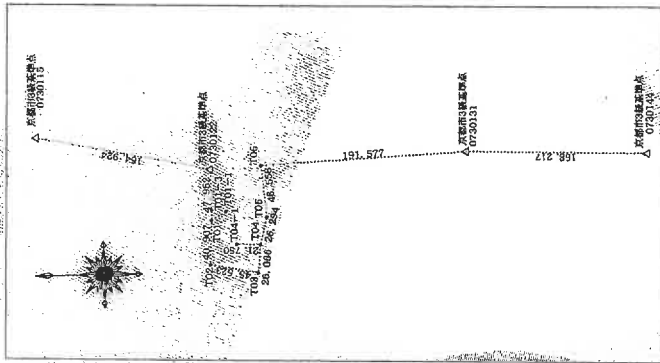
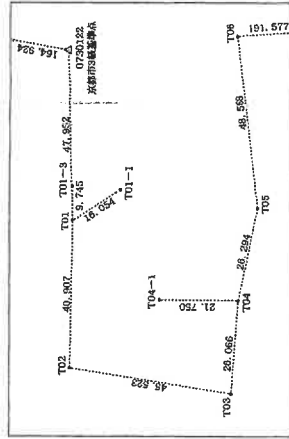
縮尺 1/4000

申請人

縮尺 1/5000

作成者 27年 9月 (自作)

作成者



結合トラス網図

図号	2階積 (部数)	延 床	備 考
T01	16,625	8,414.8	京都市建築中点
T02	15,989	8,418.0	京都市建築中点
T03	15,589	4,169.3	京都市建築中点
T04	15,827	2,417.4	京都市建築中点
T05	15,435	4,228.4	京都市建築中点
T06	16,767	2,222.0	京都市建築中点
T07	16,448	2,421.7	京都市建築中点
T08	16,403	4,217.7	京都市建築中点
T09	16,311	4,223.1	京都市建築中点
T10	16,254	2,222.0	京都市建築中点
T11	16,198	2,222.0	京都市建築中点
T12	16,142	2,222.0	京都市建築中点
T13	16,086	2,222.0	京都市建築中点
T14	16,030	2,222.0	京都市建築中点
T15	15,974	2,222.0	京都市建築中点
T16	15,918	2,222.0	京都市建築中点
T17	15,862	2,222.0	京都市建築中点
T18	15,806	2,222.0	京都市建築中点
T19	15,750	2,222.0	京都市建築中点
T20	15,694	2,222.0	京都市建築中点
T21	15,638	2,222.0	京都市建築中点
T22	15,582	2,222.0	京都市建築中点
T23	15,526	2,222.0	京都市建築中点
T24	15,470	2,222.0	京都市建築中点
T25	15,414	2,222.0	京都市建築中点
T26	15,358	2,222.0	京都市建築中点
T27	15,302	2,222.0	京都市建築中点
T28	15,246	2,222.0	京都市建築中点
T29	15,190	2,222.0	京都市建築中点
T30	15,134	2,222.0	京都市建築中点
T31	15,078	2,222.0	京都市建築中点
T32	15,022	2,222.0	京都市建築中点
T33	14,966	2,222.0	京都市建築中点
T34	14,910	2,222.0	京都市建築中点
T35	14,854	2,222.0	京都市建築中点
T36	14,798	2,222.0	京都市建築中点
T37	14,742	2,222.0	京都市建築中点
T38	14,686	2,222.0	京都市建築中点
T39	14,630	2,222.0	京都市建築中点
T40	14,574	2,222.0	京都市建築中点
T41	14,518	2,222.0	京都市建築中点
T42	14,462	2,222.0	京都市建築中点
T43	14,406	2,222.0	京都市建築中点
T44	14,350	2,222.0	京都市建築中点
T45	14,294	2,222.0	京都市建築中点
T46	14,238	2,222.0	京都市建築中点
T47	14,182	2,222.0	京都市建築中点
T48	14,126	2,222.0	京都市建築中点
T49	14,070	2,222.0	京都市建築中点
T50	14,014	2,222.0	京都市建築中点
T51	13,958	2,222.0	京都市建築中点
T52	13,902	2,222.0	京都市建築中点
T53	13,846	2,222.0	京都市建築中点
T54	13,790	2,222.0	京都市建築中点
T55	13,734	2,222.0	京都市建築中点
T56	13,678	2,222.0	京都市建築中点
T57	13,622	2,222.0	京都市建築中点
T58	13,566	2,222.0	京都市建築中点
T59	13,510	2,222.0	京都市建築中点
T60	13,454	2,222.0	京都市建築中点
T61	13,398	2,222.0	京都市建築中点
T62	13,342	2,222.0	京都市建築中点
T63	13,286	2,222.0	京都市建築中点
T64	13,230	2,222.0	京都市建築中点
T65	13,174	2,222.0	京都市建築中点
T66	13,118	2,222.0	京都市建築中点
T67	13,062	2,222.0	京都市建築中点
T68	13,006	2,222.0	京都市建築中点
T69	12,950	2,222.0	京都市建築中点
T70	12,894	2,222.0	京都市建築中点
T71	12,838	2,222.0	京都市建築中点
T72	12,782	2,222.0	京都市建築中点
T73	12,726	2,222.0	京都市建築中点
T74	12,670	2,222.0	京都市建築中点
T75	12,614	2,222.0	京都市建築中点
T76	12,558	2,222.0	京都市建築中点
T77	12,502	2,222.0	京都市建築中点
T78	12,446	2,222.0	京都市建築中点
T79	12,390	2,222.0	京都市建築中点
T80	12,334	2,222.0	京都市建築中点
T81	12,278	2,222.0	京都市建築中点
T82	12,222	2,222.0	京都市建築中点
T83	12,166	2,222.0	京都市建築中点
T84	12,110	2,222.0	京都市建築中点
T85	12,054	2,222.0	京都市建築中点
T86	11,998	2,222.0	京都市建築中点
T87	11,942	2,222.0	京都市建築中点
T88	11,886	2,222.0	京都市建築中点
T89	11,830	2,222.0	京都市建築中点
T90	11,774	2,222.0	京都市建築中点
T91	11,718	2,222.0	京都市建築中点
T92	11,662	2,222.0	京都市建築中点
T93	11,606	2,222.0	京都市建築中点
T94	11,550	2,222.0	京都市建築中点
T95	11,494	2,222.0	京都市建築中点
T96	11,438	2,222.0	京都市建築中点
T97	11,382	2,222.0	京都市建築中点
T98	11,326	2,222.0	京都市建築中点
T99	11,270	2,222.0	京都市建築中点
T100	11,214	2,222.0	京都市建築中点

(5) (4)

登記年月日：平成27年10月22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。
 令和5年7月31日 京都市地方技術局伏見出張所 登記官

9 2025

登記年月日：昭和45年11月24日

2405589

建各

物平

図面

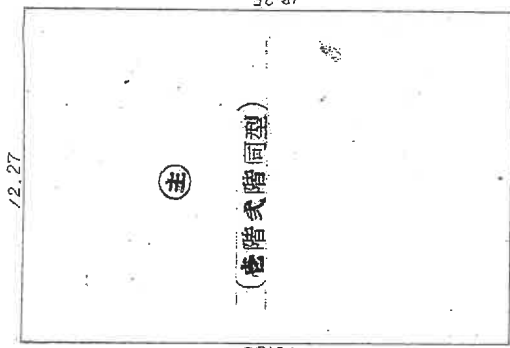
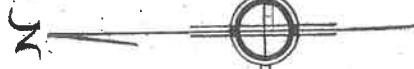
図面

3-2

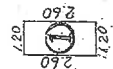
京都市南区吉祥院前田町3-2

家屋番号

建物の所在



各階式階同型
12.27 x 18.25 223.9275 m²



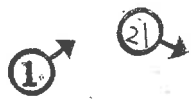
① 1.20 x 2.60 3.1200 m²

3-1

主

3-3

道 路



縮 尺 1/200

(タテマシ)

(京都、大阪、地方庁、京部、滋賀県土地家屋調査士会館定用紙)

A4判に縮小
写真撮影位置方向



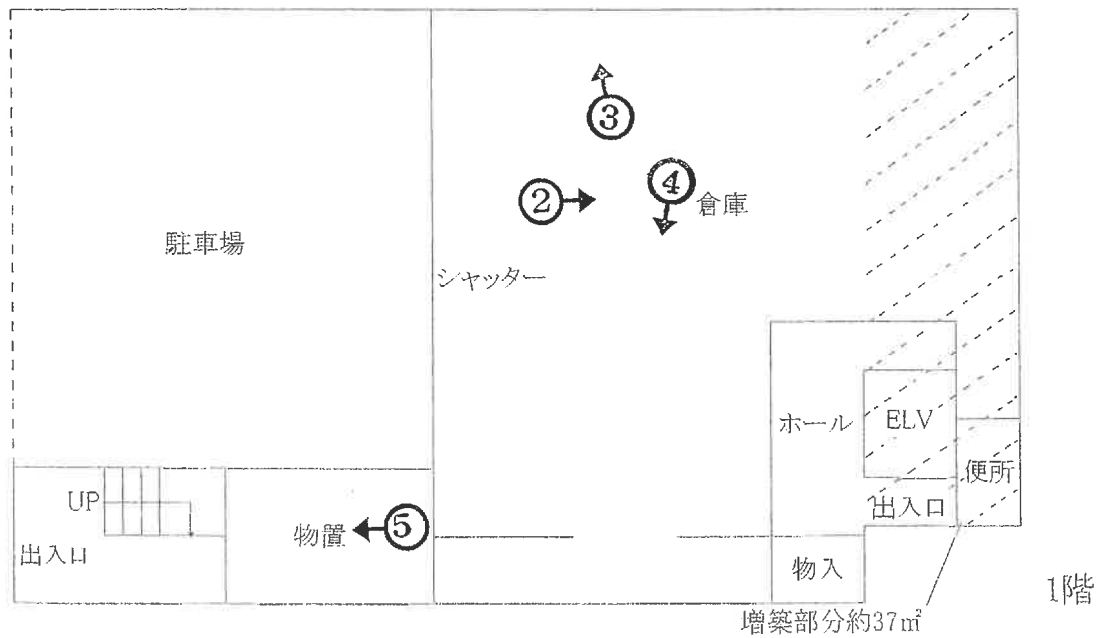
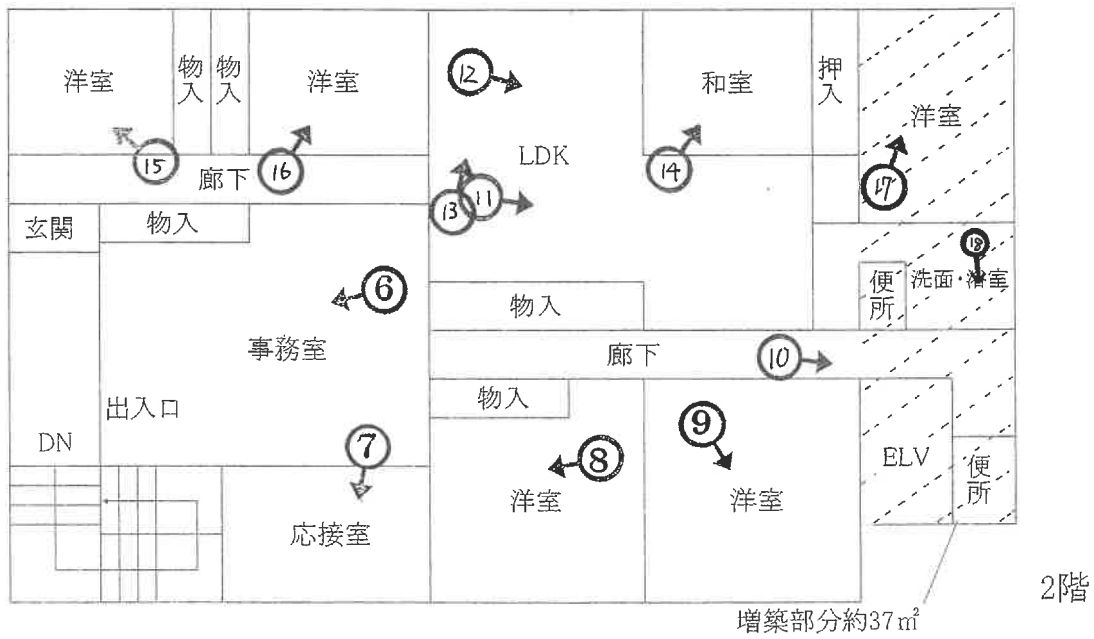
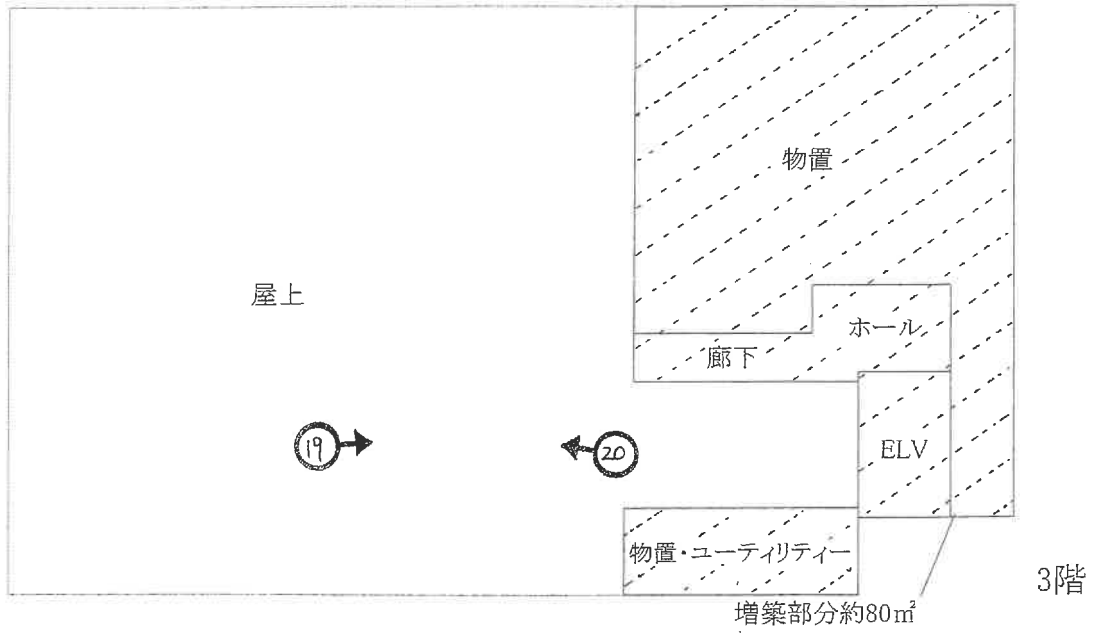
昭和四五年繪圖

作製年月日
昭和四五年繪圖 貳拾日

作製者

申請人

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 京都市地方事務局長 伏見出雲所 登記官





1



2



3



4



5



6



7



8



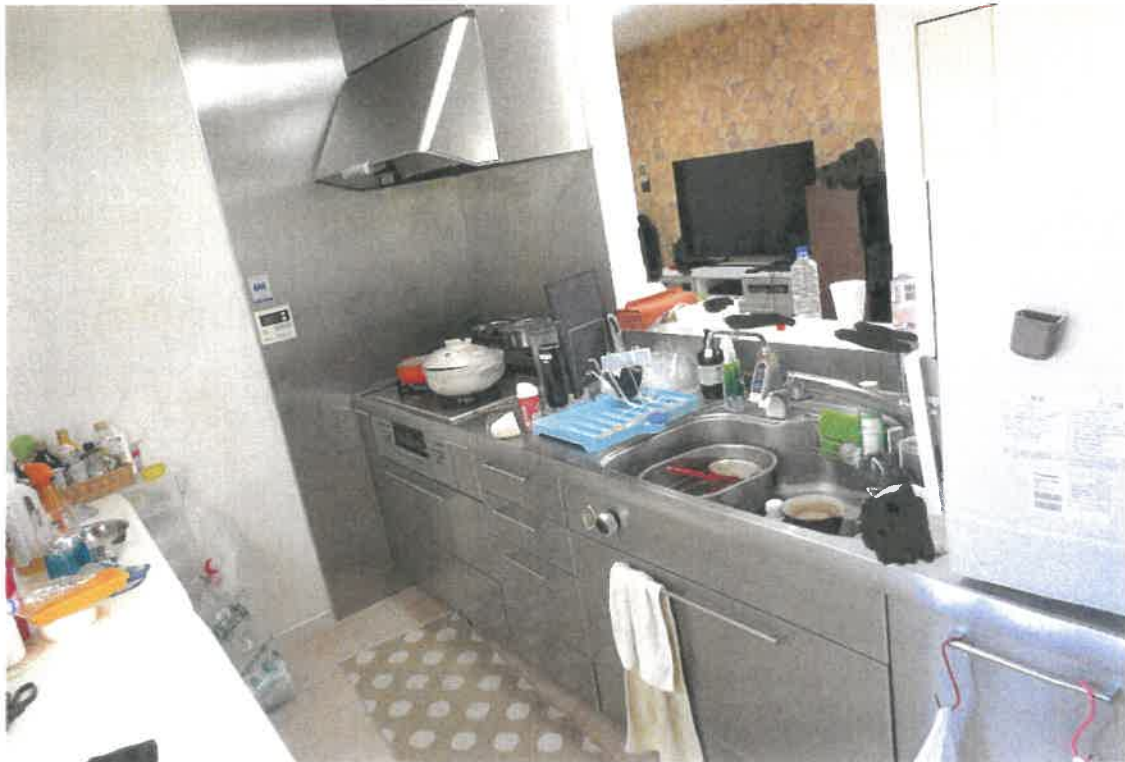
9



10



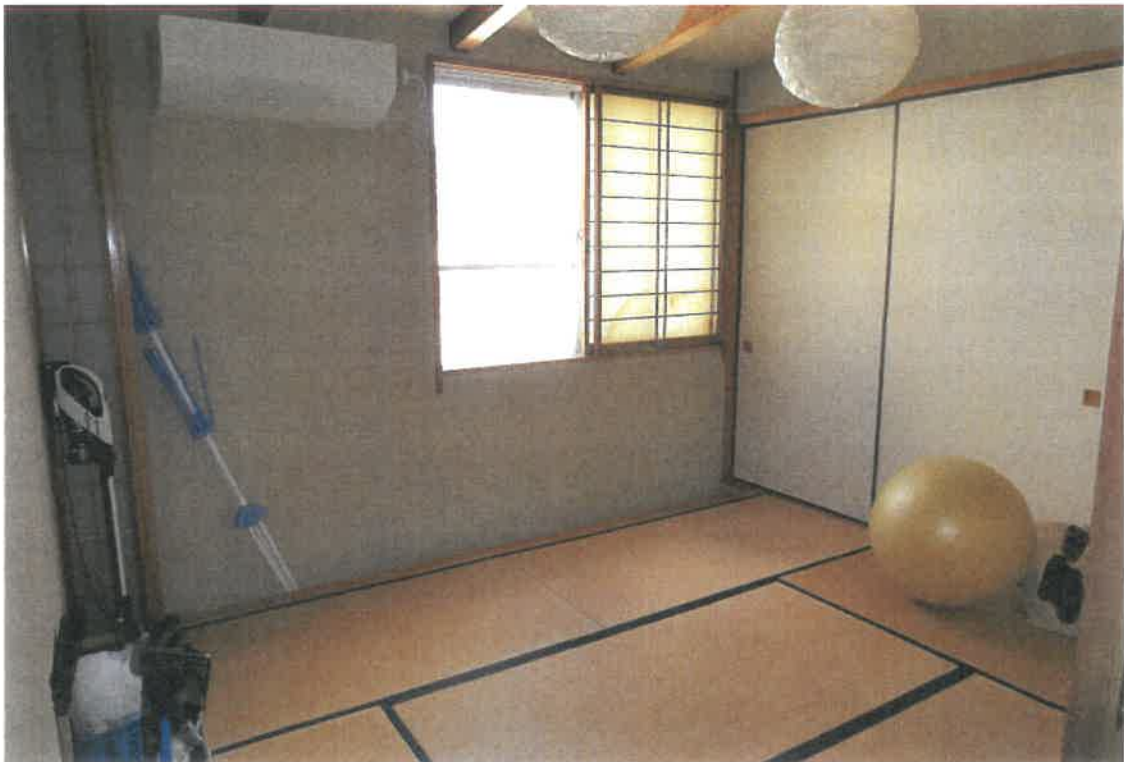
11



12



13



14



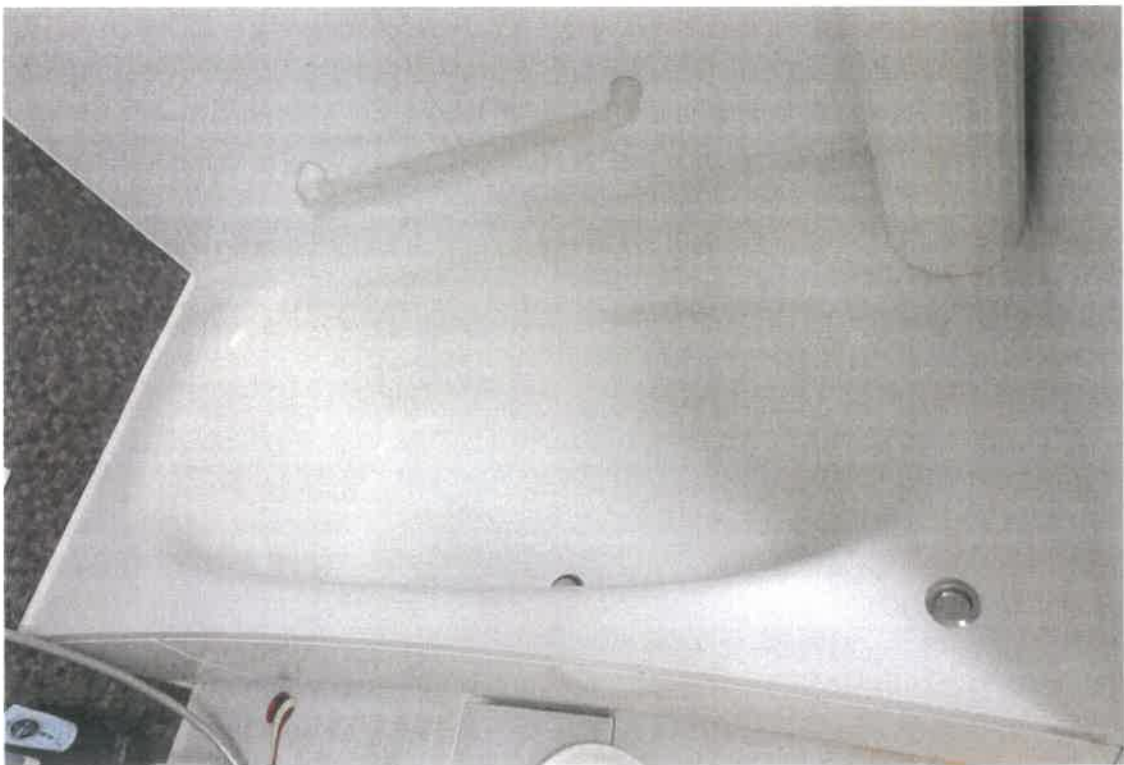
15



16



17



18



19



20



21

令和 5 年 (又) 第 74 号
令和 5 年 11 月 7 日 現地調査
令和 6 年 2 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

栗田口定大

第1 評価額

一 括 価 格	
金	28,270,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,000,000 円
物件2 (建物)	金 19,270,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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き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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「以下を除き同左」 京都市南区吉祥院前田町3番地7 鉄骨造陸屋根3階建 (増築面積は特記事項参照) 1階 約 260.92 m ² 2階 約 260.92 m ² 3階 約 80 m ² 延床面積 約 601.84 m ² 現況滅失
番号	特記事項		
2	主である建物:1階増築部分約37m ² 、2階増築部分約37m ² 、3階増築部分約80m ²		

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東海道本線「西大路」駅の南方・道路距離約 1.5 km (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、作業所等が混在する住工の混在地域	
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 % 準防火地域 20 m 第2種高度地区 町並み型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 屋外広告物第5種地域
画地条件	間口 約13.3 m、奥行約 22.8 mの 長方形地 第 4 図のとおり。	
接面道路の状況	北側幅員 約 11 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、通常のコスト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	<ul style="list-style-type: none"> ・西側隣地(3番6)との境界は、現況に於いて判然としていない。西側隣地の北側の石垣が、目的土地へはみ出している。 ・西側隣地は、本件債務者会社及び会社代表者の所有であり、目的土地と敷地内で往来が可能となっている。 ・東側隣地(3番1)上の建物の西側の軒等が目的土地へはみ出している可能性があるが目視困難であった。 ・後述の如く目的建物の新築時における登記上の種類は工場となっていたが、土壌汚染の有無は不詳であり、厳密には専門家の調査を要する。 ・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。 	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 (登記記載): 昭和45年9月30日 新築 経 過 年 数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は概ね満了している。</p> <p>※登記上、工場として新築された後、平成18年2月に居宅・事務所へ種類変更されている。</p>
仕 様	<p>構 造 : 鉄骨造3階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル、吹付等 内 壁 : クロス、板等 天 井 : クロス、ボード、板等 床 : フローリング、カーペット、畳、土間コンクリート等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : エレベーター</p>
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	<p>現況用途: 居宅・事務所 間 取 り: (付属資料「建物見取図」参照)</p>
品 等	概ね普通
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	<ul style="list-style-type: none"> ・目的建物は、登記上、3番地2の所在となっているが、3番2土地は3番7土地(目的土地)に合筆されており、現況は目的土地上に所在する。 ・目的建物について建築確認の有無を調査したが、建築時期が古く、目的建物を特定し得るものが見当たらなかった。なお、目的土地を申請敷地として平成17年に建築確認の許可(工事種別は新築)が取得されているが、建替えは行われていない。 ・目的建物には未登記の増築部分が存し、現地概測量によりその面積を査定したが、増築時期は不詳である。 ・目的建物の西側は、軒等が西側隣地(3番6)へはみ出している可能性がある。 ・1階物置の内壁にクラックが認められた。 ・1階倉庫の天井部分にカビのようなものが認められる。 ・2階LDKの一部にクロスの浮き及び剥がれている箇所があり、その周辺に湿気が原因と思われる汚れが認められる。 ・債務者会社代表者陳述によると、1階倉庫の東側内壁、2階キッチンの東側に雨漏りが存するとの由。 ・目的建物は建蔽率を超過している。 ・目的建物について、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。 ・登記上の附属建物符号1は現況において滅失している。

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）

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	138,000	1.00	304.47	0.90	37,820,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都南 -6

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/㎡)
 $135,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/97 = 138,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/97 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/97$

イ 個別格差： なし (1.00)

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2）

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
2	230,000	601.84	0.07	9,690,000

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目的建物の現価率を査定するものであるが、目的建物は経済的耐用年数を概ね満了している。

よって、現況の状態、増築部分の影響等を考慮し、現価率を 0.07 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、本件は建物の経済的耐用年数等から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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	37,820,000	60%	法定地上権	22,690,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	37,820,000	-22,690,000	/	85%	70%	9,000,000
2	9,690,000	+22,690,000	100%	85%	70%	19,270,000
一 括 価 格 (合計)						28,270,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 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、西側隣地と往来が可能な状況等を考慮して、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 地価公示標準地 (京都南-6)
所 在 : 京都府京都市南区上鳥羽南中ノ坪町3番
価 格 : 135,000 円/m²
位 置 : JR東海道本線「西大路」駅の 南東 方、道路距離約 1.8 km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 293 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
物件1(土地): 27,016,500 円
物件2(建物): 4,355,600 円

第7 付属資料の表示

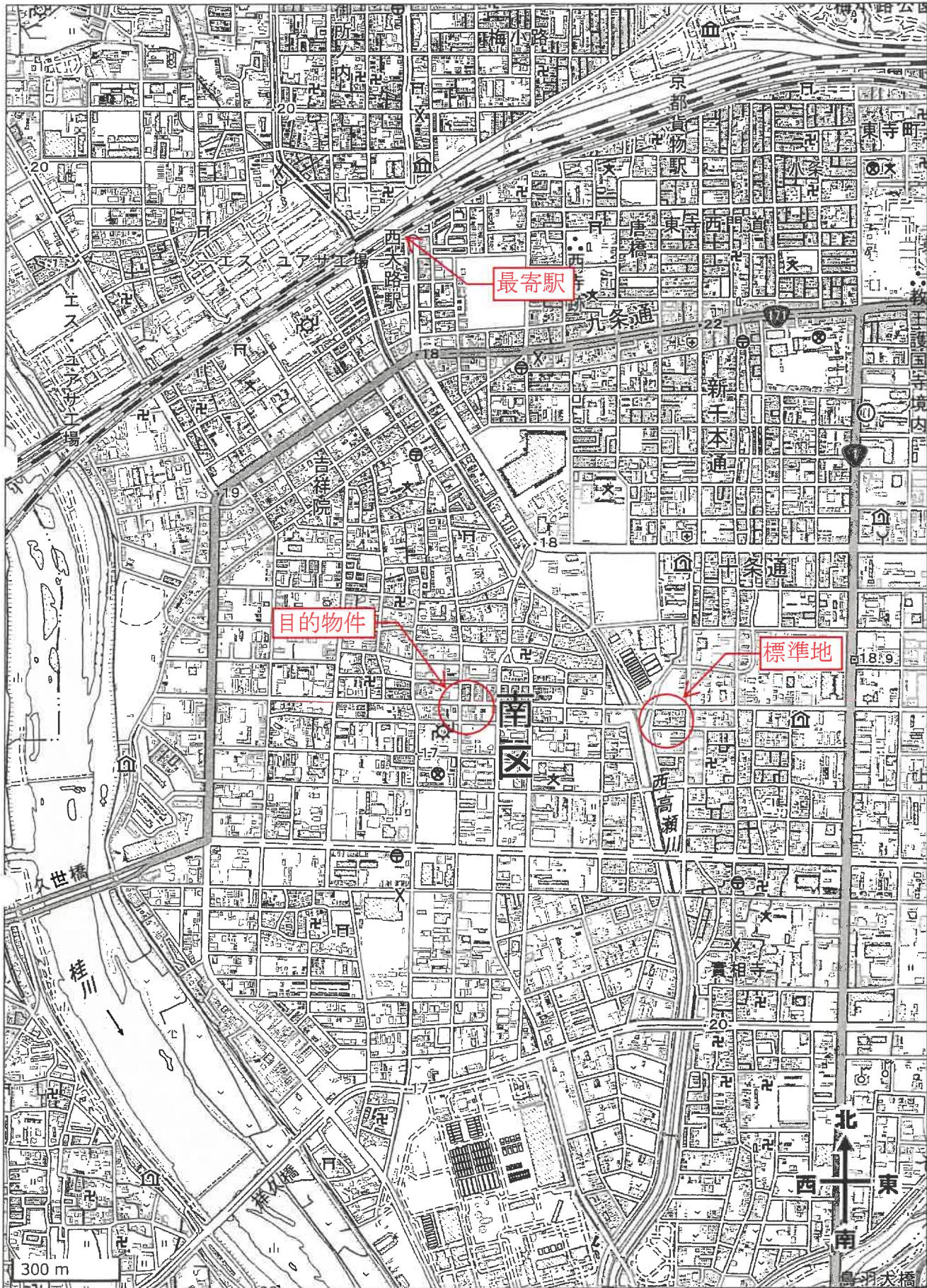
- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市南区吉祥院前田町
地 番 3番7
地 目 宅地
地 積 304.47平方メートル
- 2 所 在 京都市南区吉祥院前田町 3番地2
家屋 番号 3番2
種 類 居宅・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 223.92平方メートル
2階 223.92平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 便所
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 3.12平方メートル







出展: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用