

## 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 澤村勝也

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, 2	22,700,000 18,160,000	一括	4,540,000	309,167	78,962
1	6,130,000				
2	16,570,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 京都市山科区大宅沢町  |
|   | 地 番   | 102番  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 259.84平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 京都市山科区大宅沢町 102番地                                      |
|   | 家屋 番号 | 102番  |
|   | 種 類   | 共同住宅  |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 129.60平方メートル<br>2階 129.60平方メートル<br>3階 129.60平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 澤 村 勝 也

---

---

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

本件建物については、その1棟全部についてアルビオン都市開発株式会社が令和5年7月1日付けで所有者から月額20万円で賃借しており、同社からの賃貸等についての各号室の占有関係は別紙賃借権等目録記載のとおりである。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

(1) 本件建物については、その1棟全部についてアルビオン都市開発株式会社が令和5年7月1日付けで所有者から月額20万円で賃借しており、同社からの賃貸等についての各号室の占有関係は別紙賃借権等目録記載のとおりである。

(2) アルビオン都市開発株式会社が賃借している1階の101号室、103号室、107号室、110号室、2階の203号室、206号室、207号室、210号室及び3階の305号室、307号室、308号室及び310号室については、同社の賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、いずれの賃借権も代金納付の日から6か月間明渡しを猶予される。

---

---

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市山科区大宅沢町  
地 番 102番  
地 目 宅地  
地 積 259.84平方メートル
- 2 所 在 京都市山科区大宅沢町 102番地  
家屋 番号 102番  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建  
床 面 積 1階 129.60平方メートル  
2階 129.60平方メートル  
3階 129.60平方メートル



## 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
物件2 地階101号 室	アルピオン都市 開発株式会社					空室
物件2 地階102号 室	A	令和6年10月9日	28,000円		共益費月額3,000円, 水道料月額2,200円	最先
物件2 1階103号 室	アルピオン都市 開発株式会社					空室
物件2 1階105号 室	B	令和6年1月31日	24,000円		共益費月額3,000円, 水道料月額2,200円	明渡猶予
物件2 1階106号 室	C	令和6年2月19日	22,000円		共益費月額3,000円, 水道料月額2,200円	明渡猶予
物件2 1階107号 室	アルピオン都市 開発株式会社					空室
物件2 1階108号 室	D	令和7年7月4日	28,000円		共益費月額3,000円, 水道料月額2,200円	最先
物件2 1階110号 室	アルピオン都市 開発株式会社					空室
物件2 2階201号 室	E	令和7年4月3日	26000円		共益費月額3,000円, 水道料月額2,200円	明渡猶予
物件2 2階202号 室	F	令和7年3月4日	30000円		共益費月額3,000円, 水道料月額2,200円	最先
物件2 2階203号 室	アルピオン都市 開発株式会社					空室
物件2 2階205号 室	G	令和7年1月20日	32,000円		共益費月額3,500円	最先
物件2 2階206号 室	アルピオン都市 開発株式会社					空室
物件2 2階207号 室	アルピオン都市 開発株式会社					空室
物件2 2階208号 室	H	令和6年3月20日	25,000円		共益費月額3,000円, 水道料月額2,200円	最先
物件2 2階210号 室	アルピオン都市 開発株式会社					空室
物件2 3階301号 室	I	令和6年3月30日	30,000円	38,500円	共益費月額3,000円, 水道料月額2,200円	明渡猶予
物件2 3階302号 室	J	令和7年1月31日	28,000円		共益費月額3,000円, 水道料月額2,200円	明渡猶予
物件2 3階303号 室	K	令和6年2月29日	24,000円		共益費月額3,000円, 水道料月額2,200円	明渡猶予
物件2 3階305号 室	アルピオン都市 開発株式会社					空室
物件2 3階306号 室	L	令和6年1月14日	25,000円		共益費月額3,000円, 水道料月額2,200円	最先



## 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
物件2 3階307号 室	アルビオン都市 開発株式会社					空室
物件2 3階308号 室	アルビオン都市 開発株式会社					空室
物件2 3階310号 室	アルビオン都市 開発株式会社					空室
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か月間明渡しを猶予される。」						
「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」＝「転借人〇〇が占有している。」						
「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5年(ケ)第70号  
(物件1、2)  
令和5年8月14日受理  
令和5年11月9日提出

## 現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 京都市山科区大宅沢町  
地 番 102番  
地 目 宅地  
地 積 259.84平方メートル
- 2 所 在 京都市山科区大宅沢町 102番地  
家屋 番号 102番  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建  
床 面 積 1階 129.60平方メートル  
2階 129.60平方メートル  
3階 129.60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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>														
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														
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)														
その他の事項	「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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</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共同住宅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)														
その他の事項	「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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">[</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 checked="" 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

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 執行官の意見
2	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> アルピオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・7・1 自R5・7・1 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 20万円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	当月分を当月末までに 支払
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 アルピオン都市開発株 式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2010・10・10 自2022・10・10 至2024・10・9	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 28000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3000円 水道代2200円 当月27日に翌月分支払 (以下、G以外の転借 人に同じ。)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 アルピオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2018・2・1 自2022・2・1 至2024・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 24000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2022・2・20 自2022・2・20 至2024・2・19	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 22000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ 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 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107号室 アルピオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 108号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2015・7・6 自2023・7・5 至2025・7・4	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 28000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 110号室 アルピオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2023・4・4 自2023・4・4 至2025・4・3	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 26000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2015・3・5 自2023・3・5 至2025・3・4	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 アルピオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室

※ 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 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2005・1・21 ----- 自2023・1・21 至2025・1・20	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費3500円 当月27日に翌月分支払
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室 ----- アルピオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207号室 ----- アルピオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 208号室 ----- H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2014・2・7 ----- 自2022・3・21 至2024・3・20	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 25000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 210号室 ----- アルピオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 ----- I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2022・3・31 ----- 自2022・3・31 至2024・3・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ 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 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 ----- J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2021・2・1 ----- 自2023・2・1 至2025・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 28000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 ----- K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2018・3・1 ----- 自2022・3・1 至2024・2・29	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 24000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 ----- アルピオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306号室 ----- L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2012・1・15 ----- 自2020・1・15 至2024・1・14	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 25000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 307号室 ----- アルピオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 308号室 ----- アルピオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室

※ 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 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 310号室 ----- アルビオン都市開発株 式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ 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

(その他の事項用)

### その他の事項

- 1 物件1の土地は、東側で京都市所有の水路に架橋して建築基準法上の道路(市道)に接面している。京都市道路河川管理課によると、占用許可を受けており、令和5年の占用料4680円(年額)は納付済、滞納はなし、権利の譲渡に当たっては手続きを要するとのことである。また、物件1の土地は、西側の一部で建築基準法上の道路(私道)に接面しているが、現況はコンクリートブロックとガードレールが設置されて出入りできない状態となっている。

(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
賃借人兼転貸人アルビオン土地開発(株)担当者	本件物件の屋根の防水が切れています。また、板金工事が必要です。これには300万円~400万円かかります。さらに外壁塗装も必要で、700万円~800万円かかります。屋根の張替も必要だと思いますが、見積もりは取っていません。 1階のポンプに異音が出ます(写真13参照)。また、配管が劣化しています(写真14参照)。 今年の2~3月頃、103号室で孤独死がありました。

(執行官の意見用)

### 執行官の意見

- 1 物件2の建物は、全部を賃借人が所有者から賃借して、空室を除く部分を各転借人に転貸していることが認められる。
- 2 所有者に照会書を送付し、102号室および306号室の転借人宛に照会書を差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から2ページないし7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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年8月16日 13:10-13:15	物件所在地	外部調査、写真撮影
5年8月18日 : - :	執行官室	所有者および賃借人兼転貸人宛照会書送付
5年8月23日 : - :	執行官室	京都市上下水道局宛ライフライン照会書送付
5年8月24日 12:00-12:05	物件所在地	転借人宛照会書投函
5年9月13日 10:30-11:20	物件所在地	空室および102号室、106号室、303号室、306号室以外の各室転借人および賃借人兼転貸人担当者と面談、立入調査、写真撮影
5年9月20日 10:55-11:15	物件所在地	106号室および303号室転借人と面談、立入調査、写真撮影。102号室および306号室立入調査、写真撮影、照会書差置き
5年10月17日 : - :	執行官室	関西電力(株)宛ライフライン照会書送付
5年11月6日 14:50-14:50	京都方法務局	法人登記現在事項全部証明書交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年9月13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20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。</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

登記年月日：平成4年11月6日

894742

各階平面図

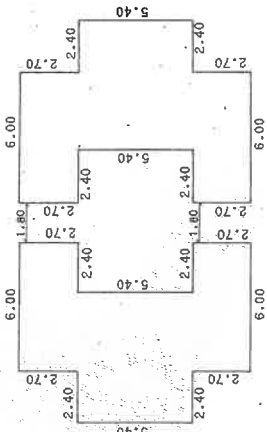
家屋番号  
4番102

建物の所在  
京都市山科区大宅沢4番地1  
(仮換地街区番号 第14号ロケット4-1)

建物平面図

京都市山科区大宅沢町102番地  
町各地域調査番号変更  
平成6年8月29日

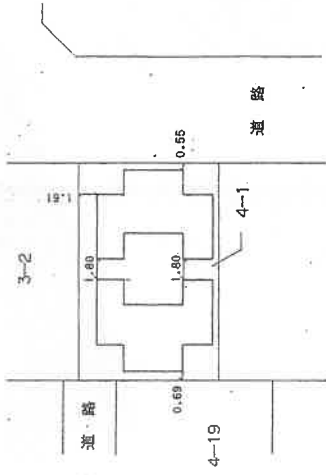
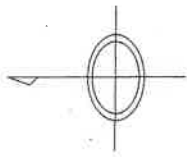
1~3階 (各階同型)



求積

$$\begin{aligned}
 2.70 \times 6.00 \times 2 &= 32.4000 \\
 5.40 \times 6.00 \times 2 &= 64.8000 \\
 2.70 \times 6.00 \times 2 &= 32.4000 \\
 &= 129.6000
 \end{aligned}$$

1階 床面積 129.60㎡  
 2階 床面積 129.60㎡  
 3階 床面積 129.60㎡



A4判に縮小

(日加案)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成4年10月29日作製)

作製者

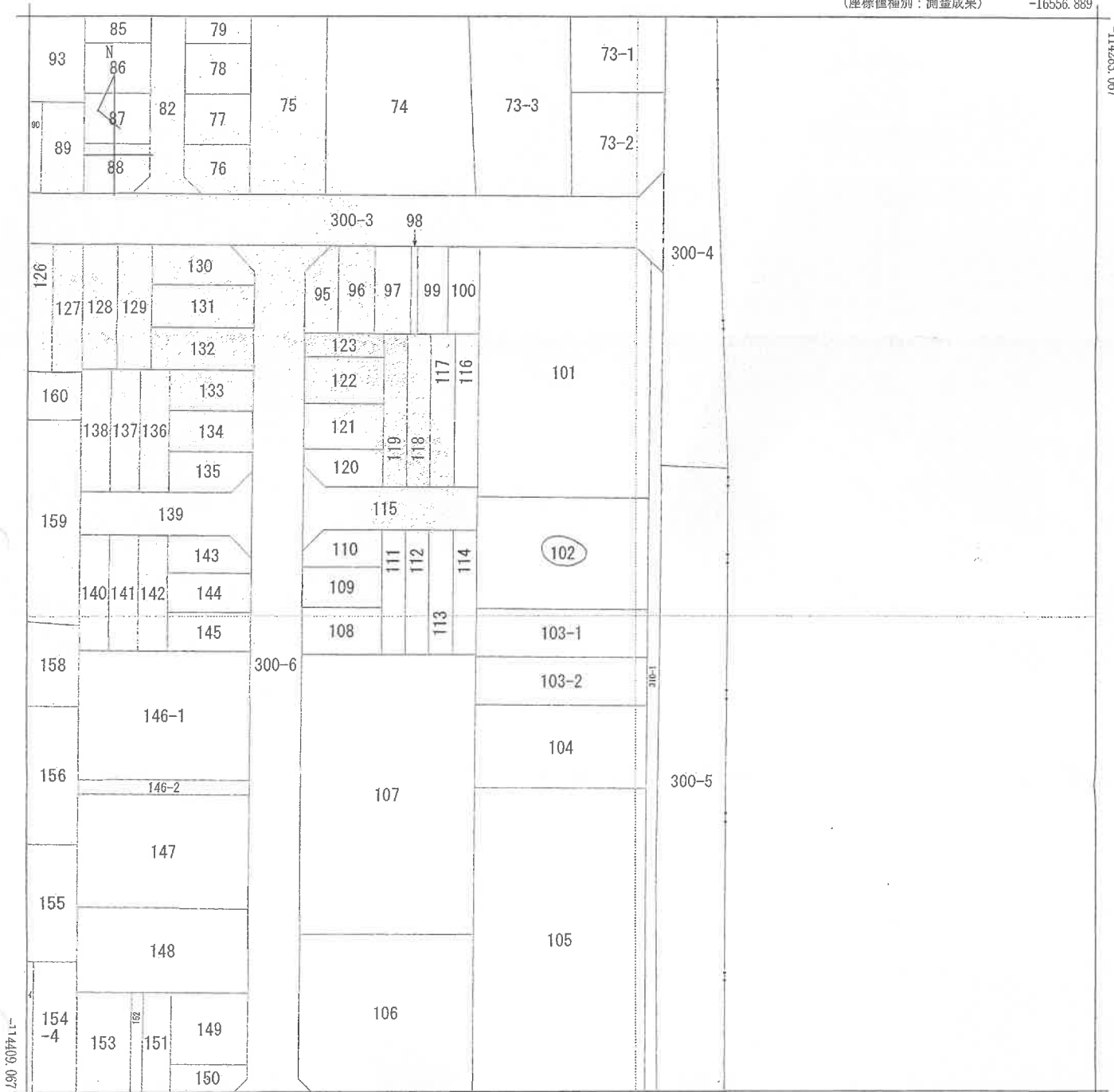
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調書記)

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。  
(京都地方事務所管轄)

令和5年7月5日 東京法務局

登記官



-16681.889

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	大宅沢町
--------	------

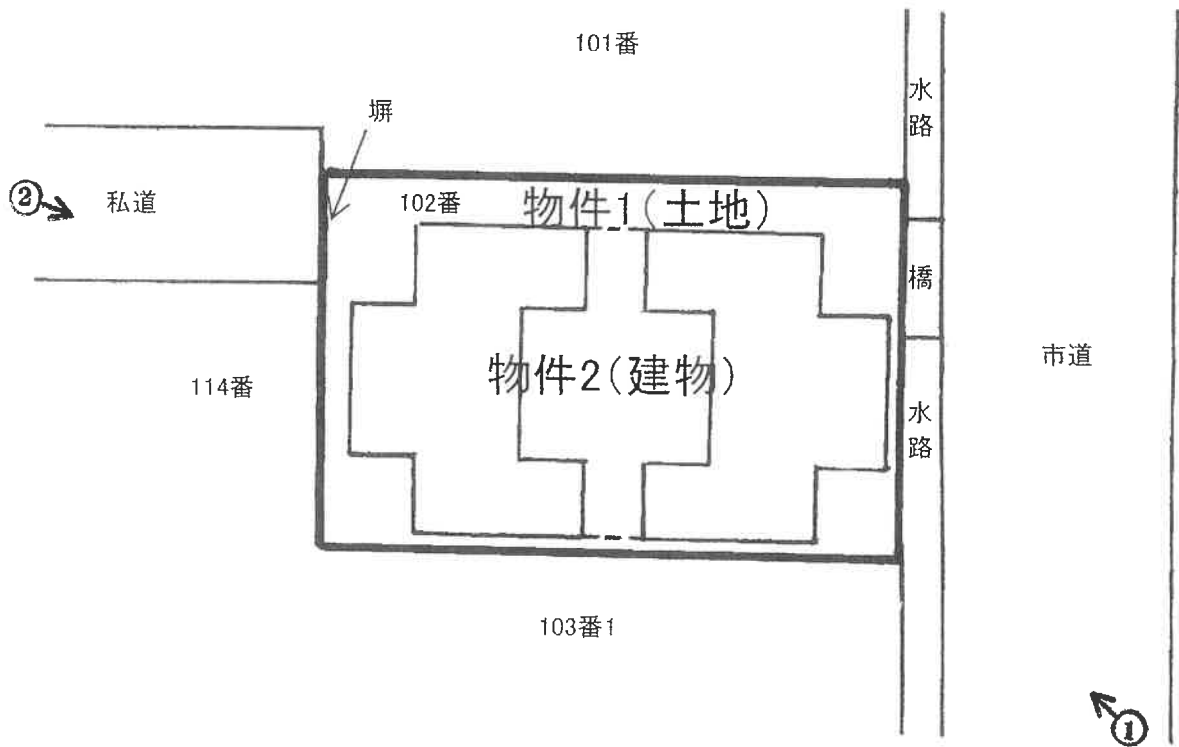
請求部分	所在	京都市山科区大宅沢町	地番	102番					
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成6年8月17日	備付年月日(原図)	平成6年8月29日	補記事項					

これは地図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5年7月5日  
東京法務局



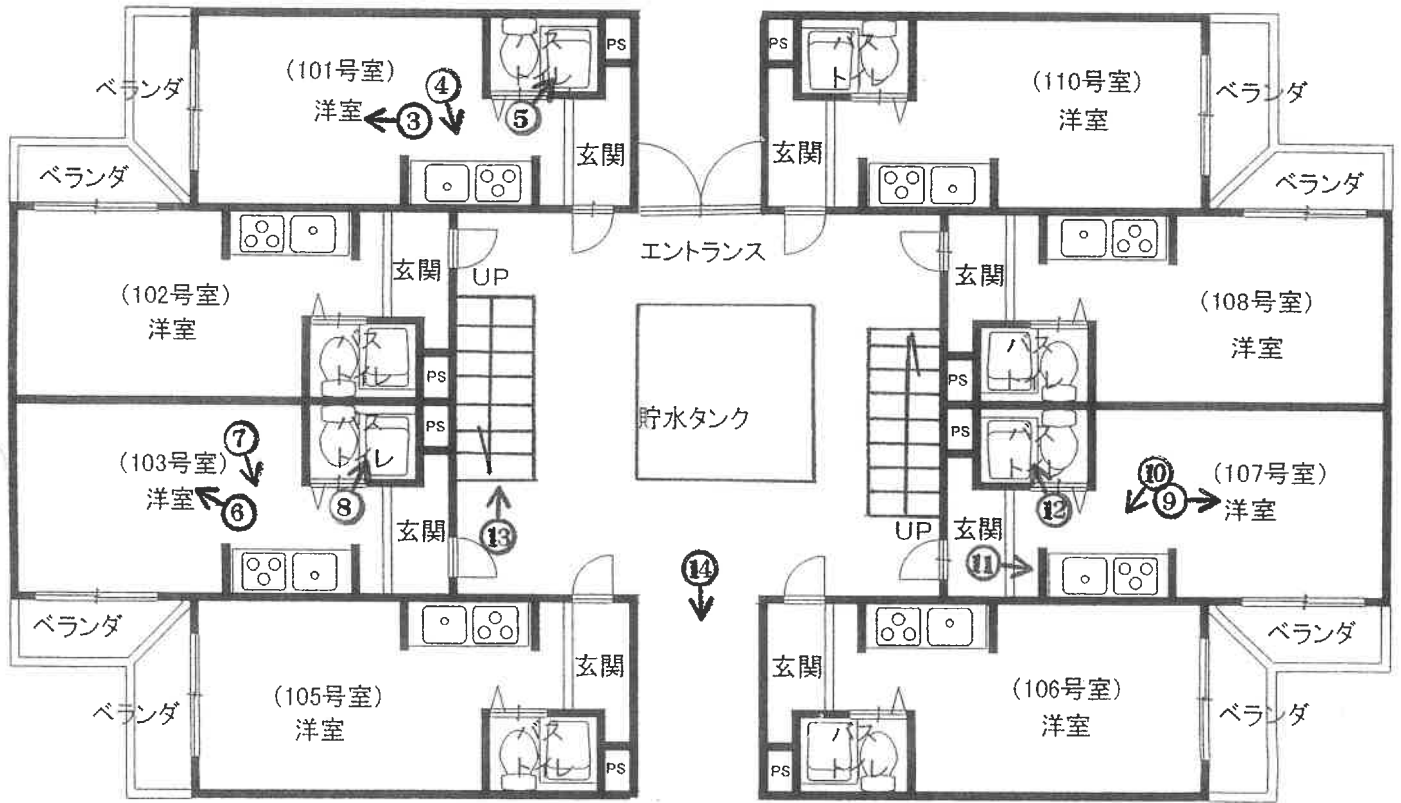
# 土地建物位置関係図



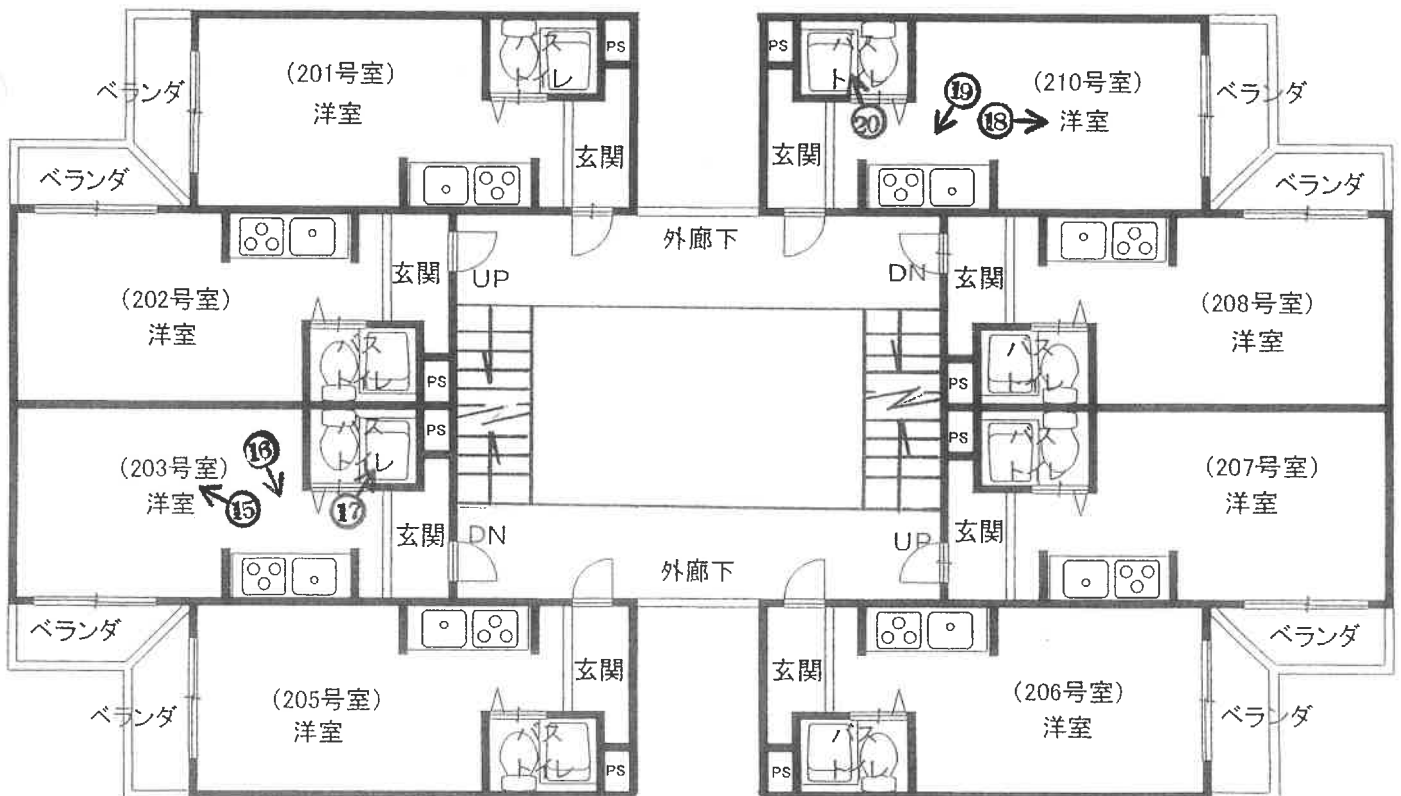
# 建物見取図



## (1階)

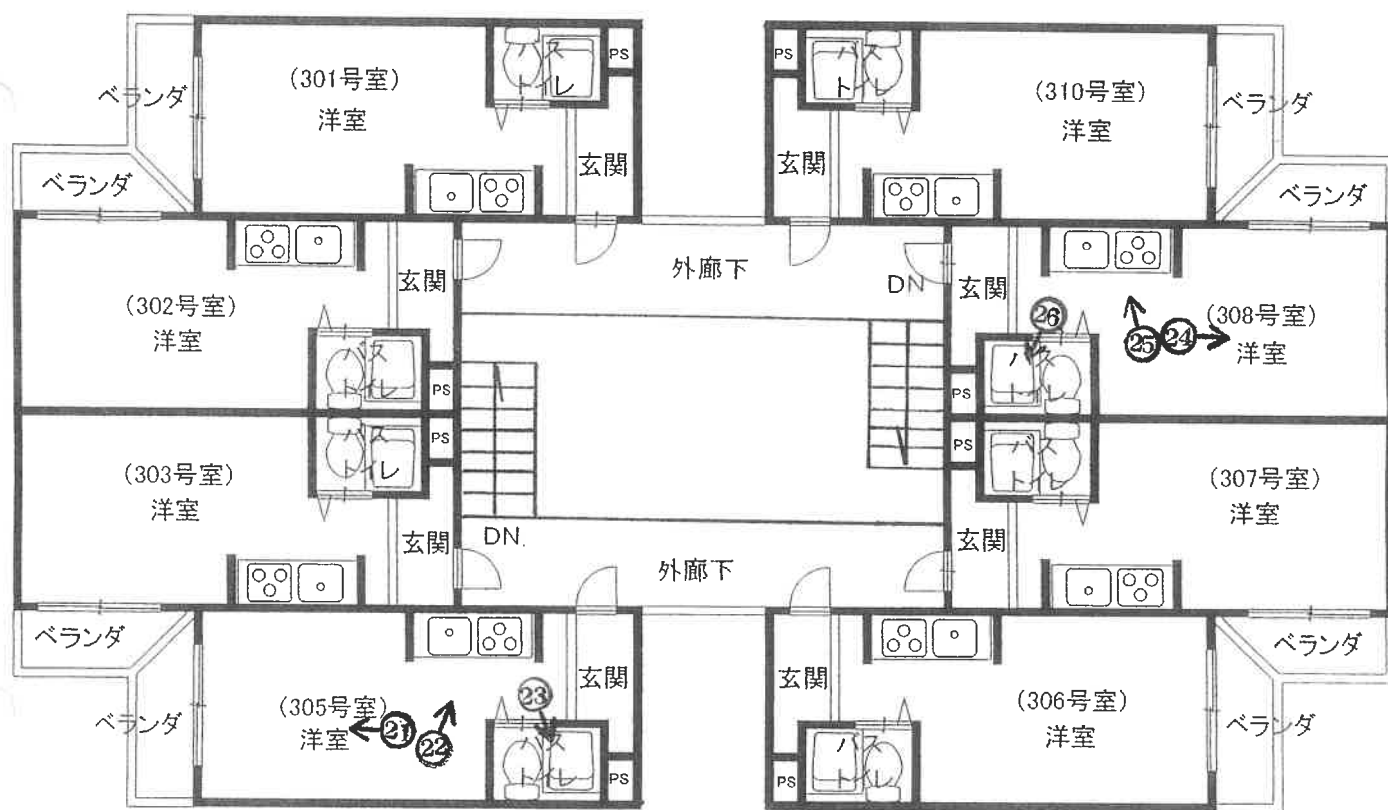


## (2階)





(3階)





物件2



1



2



3

101



4



5



6

103





7



8



9  
107



10



11



12



13



14





15  
203



16





17



18

210



19



20



21  
305



22



23



24

308





25



26

令和 5 年 (ケ) 第 70 号  
令和 5 年 9 月 13 日 現地調査  
令和 5 年 11 月 12 日 評 価

京都地方裁判所 御中

## 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻倉伸介

## 第1 評価額

一 括 価 格			
		金	22,700,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	6,130,000 円	
物件2 (建物)	金	16,570,000 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 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		
	特になし		



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1 )

位置・交通	京都市営地下鉄東西線「柳辻」駅の南東方・道路距離約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等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 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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 20m第1種高度地区 町並み型建造物修景地区
画地条件	間口 約4 m、奥行約 20 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約8mの市道に水路を介して等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 2号道路 ) ※ 詳細は下記特記事項のとおり	
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	第5図のとおり、目的土地と東側の市道との間には京都市所有の水路(310番1)が介在しているため、目的土地の北東側に設置された東西約1.4m・南北約4mのコンクリートの橋を利用して出入りが行われている。京都市道路河川管理課で聴取したところ、「水路の占用許可を受けている。令和5年の占用料4,680円(年額)は納付済であり、滞納はない。権利の譲渡に当たっては手続きを要する」とのことである。 また、第5図のとおり、西側の一部でも幅員約5mの私道(建築基準法第42条1項5号道路)にほぼ等高に接しているが、現況はコンクリートブロックとガードレールが設置されて出入りできない状態となっている。	

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	建築年月日 (登記記載): 平成4年9月30日 新築 経過年数 : 約 31 年 経済的残存耐用年数 : 約 19 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気・ガス・給排水設備
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: 共同住宅 間 取 り: ワンルーム 24戸 (付属資料建物間取図のとおり)
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"> <li>・建築確認は受けているが、完了検査は受けていない。</li> <li>・目視できない部分で、石綿含有吹付け材等が存する可能性が推認される。</li> <li>・賃借人兼転貸人によると、①屋根、外壁等に修繕が必要である(詳細は現況調査報告書記載のとおり)、②1階のポンプに異音がする、③配管が劣化しているとのことである。</li> <li>・賃借人兼転貸人によると、今年の2～3月頃、103号室で孤独死があったとのことである。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### I 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	165,000	1.00	259.84	0.90	38,590,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都山科-12

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/㎡)  
 $162,000 \times 102/100 \times 100/102 \times 100/98 \doteq 165,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/98$

イ 個別格差： 方位・接道状況 (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	220,000	388.80	0.21	17,960,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 19 年、残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法(本件では保守管理の状態がやや劣ることを考慮して観察減価率を-50%と査定)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 0.50)  
 $\doteq 0.21$

## 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)	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
	ア	イ		
1	38,590,000	60%	法定地上権	23,150,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積 算 価 格 (円)	占有減価 修正	占有減価後の 積算価格(円)	構成比
	ア	イ	ウ	エ	ウ×エ	
1	38,590,000	-23,150,000	15,440,000		15,440,000	27%
2	17,960,000	+23,150,000	41,110,000	100%	41,110,000	73%
積 算 価 格(合計)			56,550,000	---	56,550,000	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。

## II 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。ただし競売による売却後は、占有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

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
2,400,000	1.00	10%	0.75	18,000,000

ア 年額支払賃料は現況調査報告書による

イ 必要なし (1.00)

ウ 還元利回り 10% と判断した

エ 保守管理の状態がやや劣ることを考慮 (0.75)

### Ⅲ 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収益価格を重視し、積算価格を斟酌の上、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)	56,550,000
収益価格(円)	18,000,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	33,420,000

#### 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施し、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	33,420,000	27%	97%	70%		6,130,000
2		73%	97%	70%	100%	16,570,000
一括価格(合計)						22,700,000

ウ 市場性修正： 目視できない部分で石綿含有吹付け材等が存する可能性を考慮した。

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： 修正の必要がない。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 ( 京都山科-12 )  
所 在 : 京都市山科区大宅沢町172番  
価 格 : 162,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 京都市営地下鉄東西線「柳辻」駅の南東方、道路距離約590m  
価 格 時 点 : 令和 5 年 1 月 1 日  
地 積 : 202 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有  
接 面 街 路 : 東方 6 m 市道  
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に事業所、空地も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 5 年度)  
物件1(土地): 25,425,300 円  
物件2(建物): 17,845,900 円

## 第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付近地図

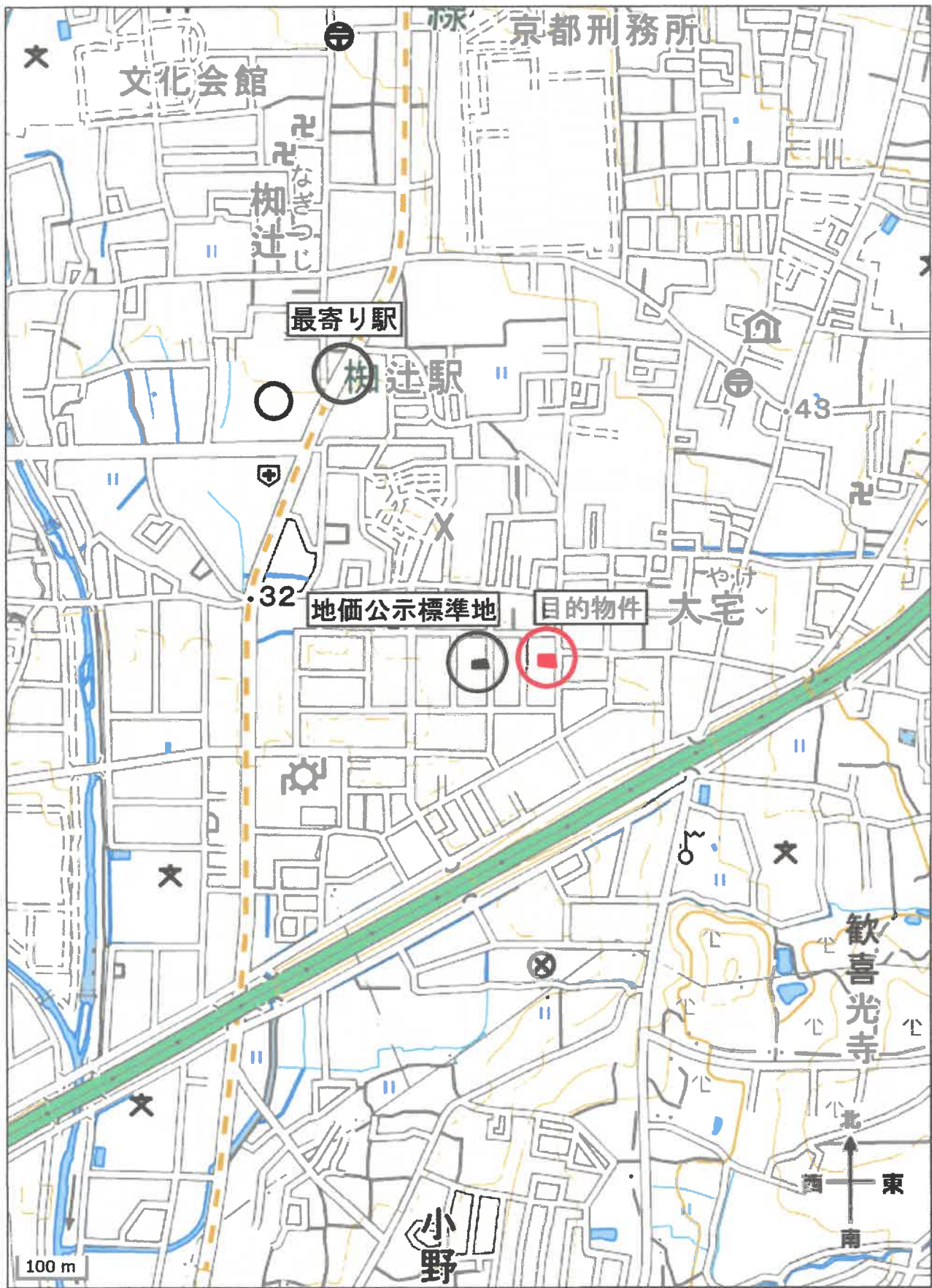
以上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 京都市山科区大宅沢町  
地 番 102番  
地 目 宅地  
地 積 259.84平方メートル
- 2 所 在 京都市山科区大宅沢町 102番地  
家屋 番号 102番  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 129.60平方メートル  
2階 129.60平方メートル  
3階 129.60平方メートル







出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典:地理院タイル(淡色地図)を加工して利用