

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、入札が無効となる場合があります。

○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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 24 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 5 日 午後 1 時 00 分 京都地方裁判所第 5 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 30 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 7 年 12 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	86,660,000 69,328,000	一括	17,332,000	397,474	140,817
1	28,480,000				
2	6,520,000				
3	4,470,000				
4	11,780,000				
5	35,410,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師古川町 |
| | 地 番 | 173 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 974.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師古川町 |
| | 地 番 | 173 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師古川町 |
| | 地 番 | 174 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.00 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師古川町 173 番地 |
| | 家屋 番号 | 173 番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 21.30 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・作業所 |
| | 床 面 積 | 約 86.30 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 京都市伏見区羽束師古川町 173番地

家屋 番号 173番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 186.82平方メートル
2階 60.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約192.82平方メートル
2階 60.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月28日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

南側約600㎡につき医療法人啓信会が駐車場として使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

本件債務者株式会社エムエスシーが占有している。

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

隣地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 京都市伏見区羽束師古川町
 地 番 173 番
 地 目 宅地
 地 積 974.14 平方メートル
- 2 所 在 京都市伏見区羽束師古川町
 地 番 173 番 1
 地 目 宅地
 地 積 99.00 平方メートル
- 3 所 在 京都市伏見区羽束師古川町
 地 番 174 番 1
 地 目 宅地
 地 積 68.00 平方メートル
- 4 所 在 京都市伏見区羽束師古川町 173 番地
 家屋 番号 173 番
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 21.30 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・作業所
 床 面 積 約 86.30 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 京都市伏見区羽束師古川町 173番地

家屋 番号 173番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 186.82平方メートル
2階 60.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約192.82平方メートル
2階 60.00平方メートル



令和 6 年(ケ)第 194 号
(物件 1、2、3、4、5)
令和 7 年 3 月 11 日受理
令和 7 年 5 月 22 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

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市伏見区羽束師古川町
地 番 173番
地 目 宅地
地 積 974.14平方メートル
- 2 所 在 京都市伏見区羽束師古川町
地 番 173番1
地 目 宅地
地 積 99.00平方メートル
- 3 所 在 京都市伏見区羽束師古川町
地 番 174番1
地 目 宅地
地 積 68.00平方メートル
- 4 所 在 京都市伏見区羽束師古川町 173番地
家屋 番号 173番
種 類 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 21.30平方メートル
- 5 所 在 京都市伏見区羽束師古川町 173番地
家屋 番号 173番の2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	186.82平方メートル
	2階	60.00平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
土 地	物件 1、2、3		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1、2、3) ☐ 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 土地所有者が本土地上に下記物件 4 建物及び物件 5 建物を所有し、占有している その他の者が物件 1 土地南側を駐車場として使用し、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 4		
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：事務所・作業場 ☐ 構 造： ☒ 床面積：約 86.3㎡		
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 事務所・作業場 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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			
建物	物件5		
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異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約192.82㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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		☐ 全部 ☒ 南側約600㎡	
占有者		☐ 債務者 ☒ 医療法人啓信会 (以下「啓信会」という。)	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■占有者の職員) の照会回答要旨 / ■提示文書 (自動車駐車場賃貸借契約書2通) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年 3月 1日	
最初の	契約日	平成22年 2月22日	
契約等	期間	平成22年 3月 1日から ☒ 平成23年 2月 末日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 7年 1月 1日から ☒ 令和 7年12月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (債務者株式会社エムエスシー)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金12万円 (消費税込) (毎月末日限り、翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金8万円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☒ 駐車料金、車庫証明発行手数料及び諸経費等に係る法定消費税は占有者の負担とする。	
その他		駐車台数は15台。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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		■全部 □	
占有者		■債務者株式会社エムエスシー □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■作業場	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成20年 3月 6日頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		契約内容等は不明	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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

- 1 本件各物件の所有者は亡A相続財産（本件債務者兼所有者）である。
- 2 亡Aは債務者株式会社エムエスシーの代表取締役であった。
- 3 物件1土地、物件2土地及び物件3土地
 - (1) 物件1土地、物件2土地及び物件3土地（以下「本件土地」という。）は一体として物件4建物及び物件5建物の敷地として使用されている。
 - (2) 物件1土地南側は駐車場として使用されている。
 - (3) 本件土地は北側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (4) 本件土地は南側で非道路である通路に接している。
 本件土地南側の駐車場部分に自動車で出入りするには、当該通路を通る必要がある。
 当該通路は本件土地南側の173番5の土地、173番7の土地、174番6の土地などから構成されており、173番5の土地は亡Aと近隣者1名の共有名義であり、173番7の土地は社団法人京都府指定自動車教習所協会（以下「教習所協会」という。）の所有名義であり、174番6の土地は亡A、近隣者2名及び教習所協会の共有名義であるが、173番5の土地及び174番6の土地の亡Aの共有持分権は本件の売却対象外である。
 - (5) 本件土地北東側にカーポートが設置されている。
 - (6) 本件土地北西側に京都第一交通株式会社（以下「京都第一交通」という。）の乗務員募集の看板が設置されている。
 - (7) 物件4建物の西側付近に第三者である株式会社名が記載されたバツカンが置かれており、当該バツカンには大量の廃材が入っている。
 - (8) 本件土地南側駐車場部分の西側に電柱が2本とメータボックスの付いた電線の引き込み柱1本が設置されている。
- 4 物件4建物
 - (1) 物件4建物の南側に約65㎡の未登記増築部分が存在する。
 - (2) 物件4建物には経年相応の劣化が見られる。
 - (3) 物件4建物内には債務者株式会社エムエスシー宛の郵便物、債務者株式会社エムエスシーの建設業の許可票などが存在した。
- 5 物件5建物
 - (1) 物件5建物の1階南東側に約6㎡の未登記増築部分が存在する。
 - (2) 物件5建物には経年相応の劣化が見られる。
 - (3) 物件5建物の2階北側中央付近の物入れは床面積に算入されていない。
 - (4) 物件5建物内には亡A宛の郵便物などが数多く存在した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■啓信会照会回答要旨	1 本件土地南側を、5 ページのとおり、駐車場として賃借しています。
■関西電力送配電株式会社照会回答要旨	1 本件土地南側駐車場部分の西側に設置されている2本の電柱の所有者は関西電力送配電株式会社です。 2 上記2本の電柱は物件1土地上に存在します。 3 電柱の土地使用料として、電柱1本につき、年額3000円をAに支払っています。
■京都第一交通照会回答要旨	1 本件土地北西側の看板については、Aと取引関係にあったことから、Aのご厚意により、平成17年7月21日から、無償で設置させていただいています。契約書等はありません。
■亡Aの親族	1 本件土地南側の通路を通行するのに、共有者間で金銭のやり取りはありませんでした。
■教習所協会事務員	1 本件土地南側の通路を通行するのに、金銭を支払ったり受領したりしていません。

執行官の意見
1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、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 本件土地南側の通路につき、亡Aは173番5の土地及び174番6の土地については共有持分権に基づき、173番7の土地については使用借権に基づき通行していたと考えられるが、173番5の土地及び174番6の土地の亡Aの共有持分権は本件の売却対象外であるため、本件土地の買受人が当該通路を通行できるかは不明である。 3 債務者株式会社エムエスシーが物件4建物を事務所・作業場として使用し、占有していることが認められる。 債務者株式会社エムエスシーの物件4建物の占有権原は不明である。 債務者株式会社エムエスシーの物件4建物の占有開始時期を債務者株式会社エムエスシーの公簿上の会社成立年月日と認定した。 4 債務者兼所有者亡A相続財産が物件5建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。 5 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月13日 13:30-13:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 3月18日 : - :	当庁	啓信会宛照会書送付 関西電力送配電株式会社宛照会書送付
7年 4月 5日 9:00-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、亡Aの親族と面談 近隣調査
7年 4月25日 16:35-16:40	当庁	教習所協会事務員から電話聴取
7年 4月28日 : - :	当庁	京都第一交通宛照会書送付
7年 4月28日 : - :	京都地方法務局	履歴事項全部証明書(法人)交付請求
年 月 日 : - :		

(特記事項)

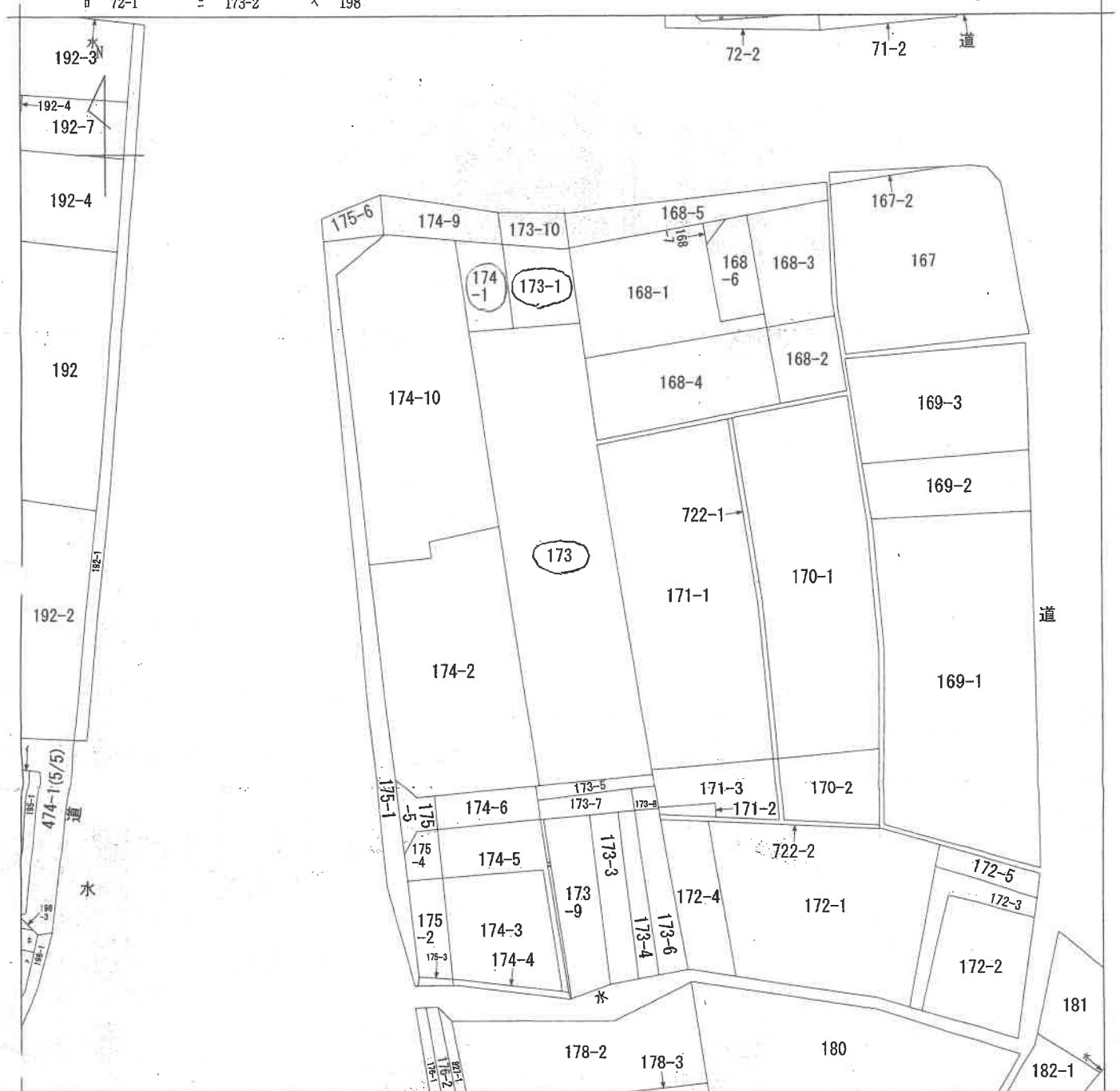
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 4月 5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

イ 195
ロ 72-1
ハ 72-3
ニ 173-2
ホ 198-5
ヘ 198

(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。



A 羽東師古川町
B 羽東師古川町

請求部	所在	京都市伏見区羽東師古川町				地番	173番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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6年11月13日
京都地方法務局伏見出張所
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

登記年月日：昭和55年9月25日

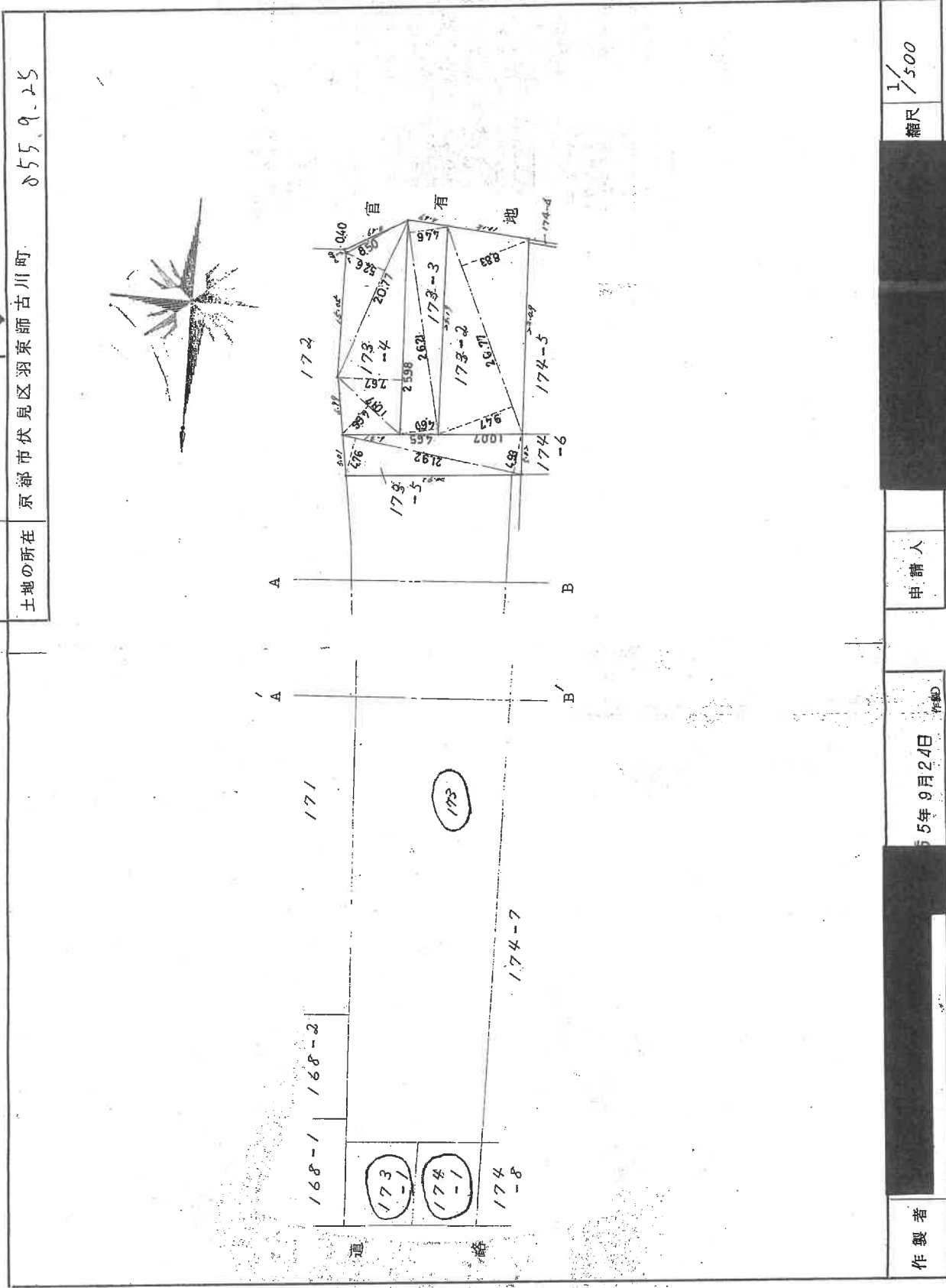
4302887

地積測量図

番 173-2・3・4・5

土地の所在 京都市伏見区羽東師古川町

055.9.25



作製者

昭和55年9月24日

申請人

縮尺 1/500

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6年11月14日 京都地方法務局伏見出張所

登記官

11ページ

令和6年11月14日 京都地方支務局伏見出張所

12ページ

登記官

4302888

求 表 2/2
地積測量図

地 番 173-2030405

土地の所在 京都市伏見区羽東師古川町

S 55.9.25

173-2 2677 X 947 = 2535119
2677 X 883 = 2363791
計 1/2 = 4898910
1/2 = 2449455
地 積 = 244 m

173-3 2621 X 460 = 1205660
2621 X 446 = 1168966
計 1/2 = 2374626
1/2 = 1187313
地 積 = 118 m

173-4 1017 X 466 = 473922
2598 X 767 = 1992666
2077 X 526 = 1092302
850 X 040 = 34000
計 1/2 = 3593090
1/2 = 1796545
地 積 = 179 m

173-5 2192 X 476 = 1043392
2192 X 493 = 1080656
計 1/2 = 2124048
1/2 = 1062024
地 積 = 106 m

173 16236790 - (2449455 + 1187313 +
1796545 + 1062024)
= 9741453m

作製者

申請人

5年9月24日 作製

縮尺 1/

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月13日 京都地方方法務局伏見出張所

登記官

4302897

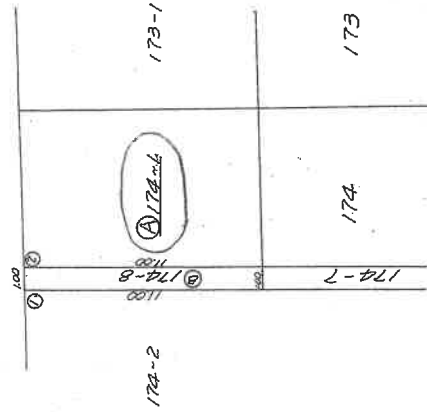
地番
174-1、174-2、174-7、174-8

地積測量図

京都市伏見区羽東師古川町

355.5.14

道路



B 174番
11.00 X 1.00 = 11.0000

地積 11㎡

建地 A 174番
79 - 11.0000 = 68.0000

地積 68㎡

境界標の種類
① 路肩キザ
② 路肩キザ

作製者

昭和55年5月8日作成

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都地方方法務局伏見出張所管轄)
令和6年11月14日 京都地方方法務局

建物図面
各階平面図

各階平面図 1304331

家屋番号 173の2

建物の所在 京都市伏見区羽東師古川町173

求積表

4.00 × 1.00 =	4.0000
11.00 × 5.00 =	55.0000
1.00 × 8.00 =	8.0000
11.60 × 7.00 =	81.2000
2.00 × 2.90 =	5.8000
6.60 × 4.80 =	31.6800
0.60 × 1.90 =	1.1400
計	186.8200

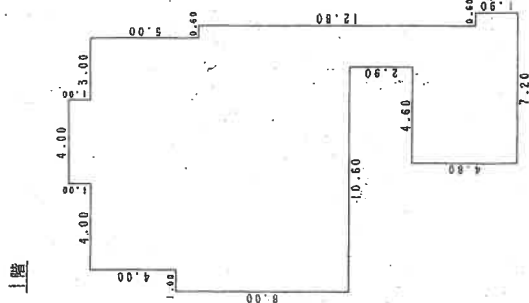
床面積 186.82㎡

求積表

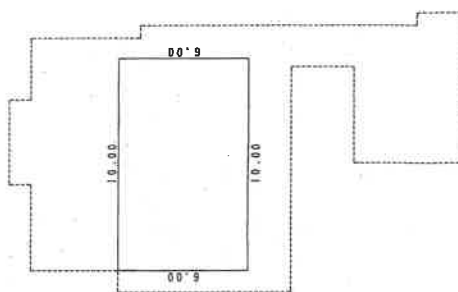
10.00 × 6.00 = 60.0000

床面積 60.00㎡

1階

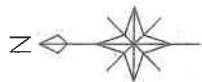


2階



(日調連12)

道 174-9 173-10 168-5



168-1

168-4

宮前池

173

174-7

171-1

171-3

173-5

174-6

作製者

0月9日(作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和60年5月8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6年11月13日 京都地方支務局伏見出張所

1515

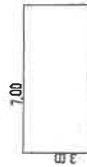
登記官

建築物図面
各階平面図

家屋番号 173

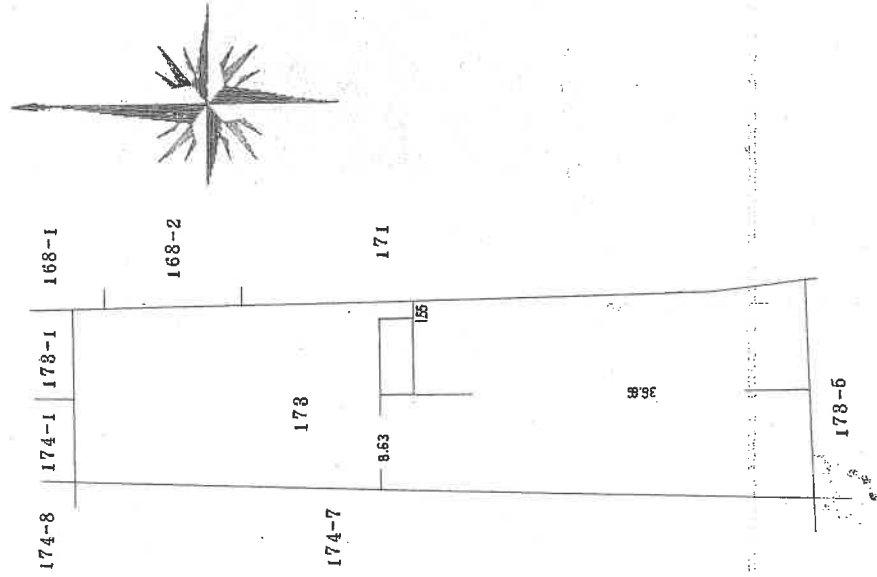
建物の所在 京都市伏見区羽東師古川町173

各階平面図 1304330



$$7.10 \times 3.00 = 21.3000$$

$$\text{床面積} = 21.30 \text{ m}^2$$



作製者

昭和60年4月

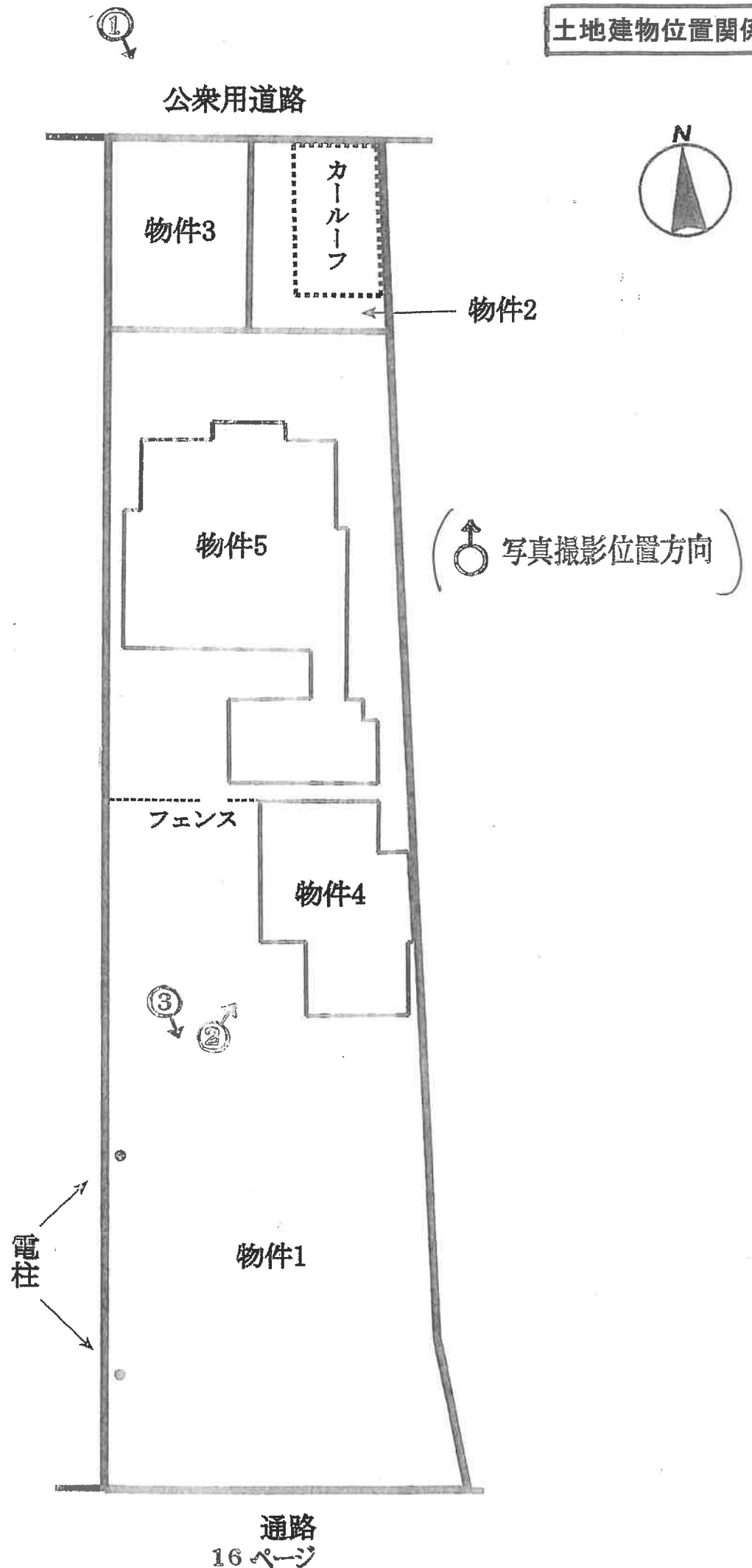
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

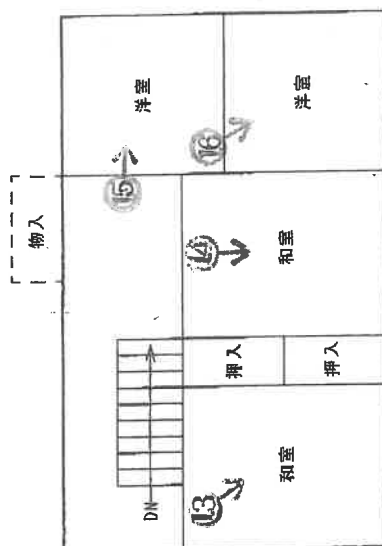
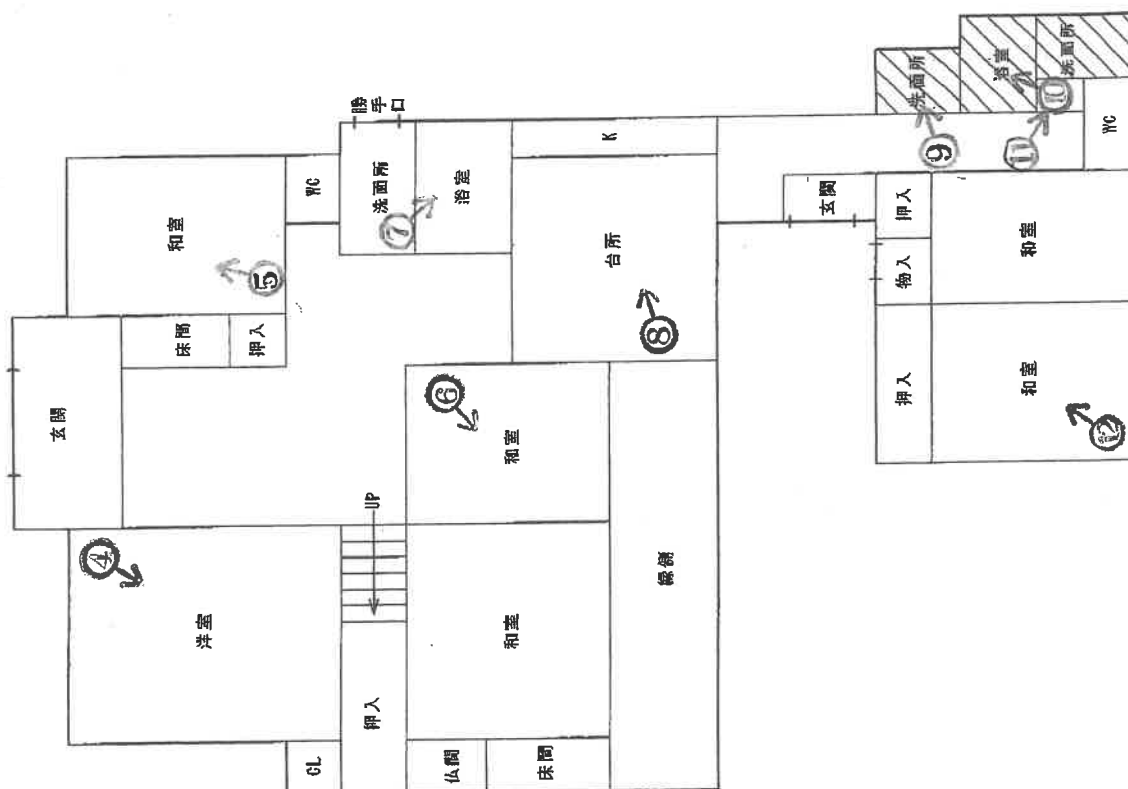
A4半縮小

五月八日



隨

2階



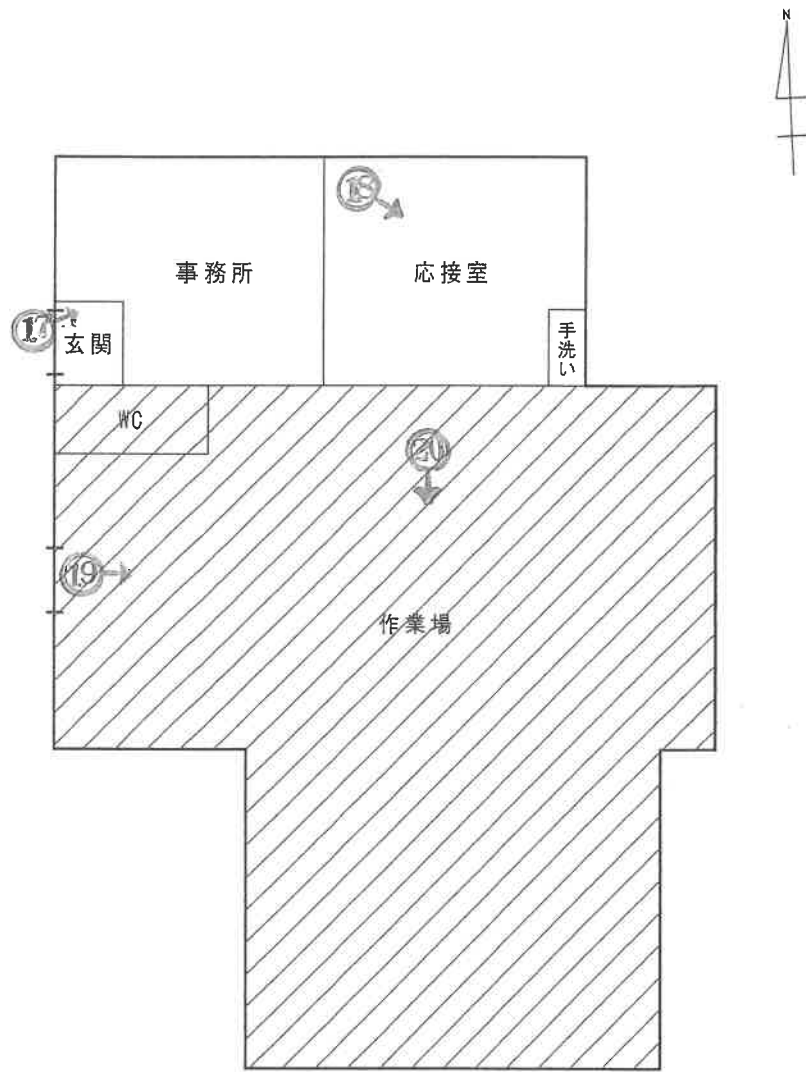
写真撮影位置方向



未登記增設部分

(写真撮影位置方向)

1階



未登記増築部分



1



2



3



4



5



6



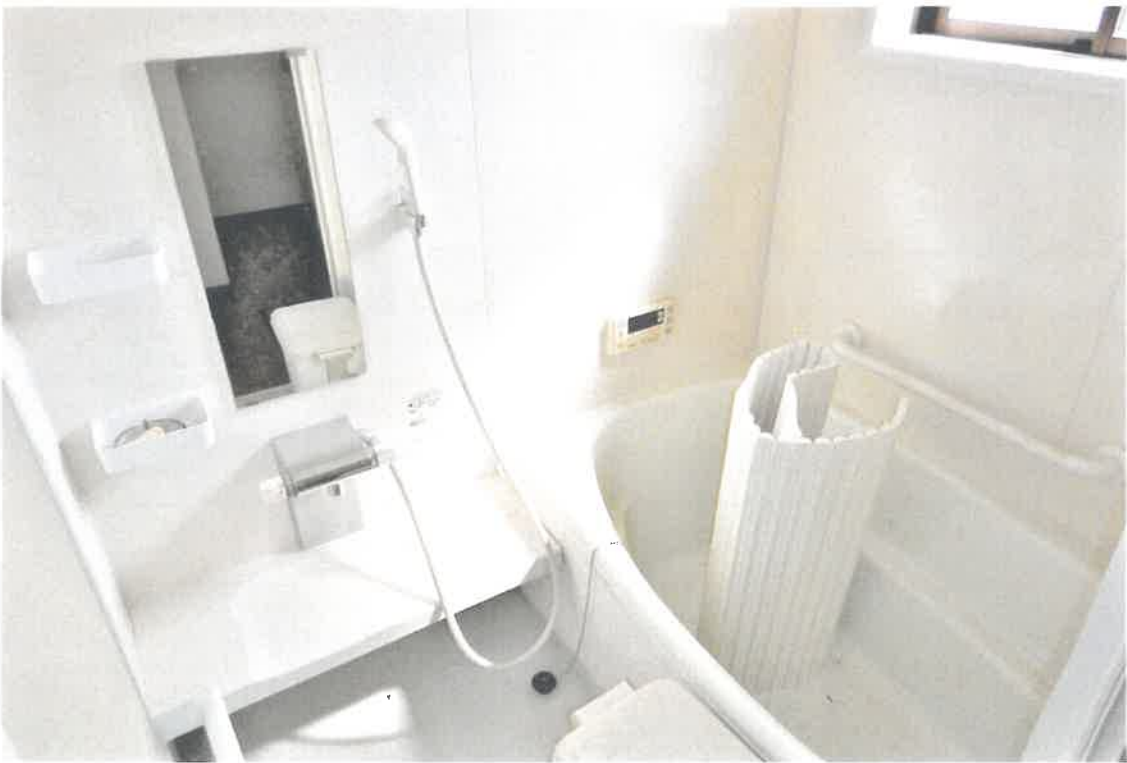
7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20

令和 6 年 (ケ) 第 194 号
物件1～5

令 和 7 年 4 月 5 日 現 地 調 査
令 和 7 年 5 月 21 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86,660,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金28,480,000円
物件2（土地）	金6,520,000円
物件3（土地）	金4,470,000円
物件4（建物）	金11,780,000円
物件5（建物）	金35,410,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件4,5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4,5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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	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」 事務所・作業場 (増築約65㎡あり) 約86.30㎡
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」 (1階増築約6㎡あり) 1階 約192.82㎡ 2階 60.00㎡ 延床面積 約252.82㎡
番号	特記事項		
	・本件土地は、物件1,3について残地表示の地積測量図があるのみで、土地の境界が不明確であるため、改めて境界確定及び実測等を実施することが望ましい。 なお、本件土地の現況は、物件1～3の登記地積の合計値より若干広いと伺われる状況で、登記地積を採用して評価することに難は無い程度と思料した。		

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 1～3)

位 置 ・ 交 通	JR東海道線 「長岡京」駅の 北東 方・道路距離約 2.3 km 最寄バス停「 樋爪口 」の 東 方・約 100m (徒歩 約 2分) (附属資料「位置図」「付近地図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や事業所等が混在してる地域。 京都府自動車運転免許試験場の周辺として認識される地域であって、住環境等は低位であって、工業色がやや強い地域である。	
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2種住居地域 60 % 200 % なし 20m第二種高度地区 町並み型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「長岡京跡」 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	北側間口 約16 m, 奥行 約67 mの やや不整な四角形地 第 3～6 図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 9.7 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 南 側幅員 約 5 mの 通路 に 等高 に接する。 (建築基準法 上の非道路・判定済み)	
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 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	・南側通路は、複数筆の民地により構成される未舗装路であるが、これが出来た経緯や、利用上の取り決め等は不明である。 なお、本件南側の駐車場利用については、同通路を通行する必要がある。 ・物件1地上には、物件4,5(建物)が存するほか、南側約600㎡は駐車場として貸されており、電柱等が見られる。 また、物件2,3地上には、カーポートや塀等が存する。 ・その他、2頁「特記事項」のとおり。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

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54年11月20日 新築 経 過 年 数 ： 約 46 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 ： 鉄骨造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： 外壁ボード等 内 壁 ： クロス等、増築部分内は内壁材無し。 天 井 ： 天板等、増築部分内は天井材無し。 床 ： 板敷、コンクリート土間等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： 特になし
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： 事務所、作業場 間 取 り： （付属資料建物見取図のとおり）
品 等	やや劣る
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	・本件建物は、建築確認(S52.7.19・7伏0811)を受けているが、完了検査等は得ていない。 ・本件建物については、2頁の現況において約65㎡の増築があると示した。 なお、その約65㎡のうち北側部分は、建築確認において申請された建物の一部と見られ、新築当初から存在し、登記床対象外とされた可能性がある。 但し、物件4の登記部分とその約65㎡とは外観も異なっていることから、本件においては増築と示した限りである。 ・建築計画概要書によれば、本件建物は、西方府道に対して進入路を確保した敷地形態（隣地部分を含む645.11㎡）で建築確認が得られているが、現状にて当該通路は見当たらず、建築当時から現在までの間に土地利用形態が変化した可能性がある。

(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55年12月15日 新築 経 過 年 数 ： 約 44 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 ： タイル・モルタル・焼板等 内 壁 ： 塗壁等 天 井 ： 天板等 床 ： 畳、フローリング等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 特になし
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： 居宅 間 取 り： （付属資料建物見取図のとおり）
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	・本件建物は、建築確認（S55.5.29・80伏0465）を受けているが、完了検査等は得ていない。 ・本件建物については、2頁に示した現況のとおり、1階に約6㎡の増築がある。 ・建築計画概要書によれば、本件建物は、北側市道に対する旗竿地の敷地形態（現況カーポート部分等を除く、物件4の敷地部分を除く、415.10㎡。）で建築確認が得られているが、現状にて当該通路は見当たらず、建築当時から現在までの間に土地利用形態が変化した可能性がある。 ・以上のとおり、物件4,5ともに、建築確認上の敷地は本件土地（物件1～3）と一致しないが、本件土地（物件1～3）については昭和61年に、そのものを敷地とし、物件4,5を既存物件としている建築確認（S61.2.10・85伏1253）があると確認された。但し、同建築確認により申請された建物は現状にて不存在である。 総じて、本件に関しては、建築基準法上、物件1～3地上に物件4,5が存していると理解して良いものと思料され、本件においては、物件4,5の敷地利用権は本件土地（物件1～3）に及ぶものとして評価を行う。

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1～3）

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	116,000	1.00	974.14	0.90	101,700,000
2	116,000	1.00	99.00	0.90	10,340,000
3	116,000	1.00	68.00	0.90	7,100,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 伏見 (府) 9-1

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $105,000 \times 109/100 \times 100/100 \times 100/99 = 116,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/90 \times 100/100 \times 100/110 \div 100/99$

イ 個別格差：なし (1.00)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。
 本件は、敷地に対し建物が小さく、かつ建物配置が悪いため、南側通路を利用しなければならない状況が生じている。

(2) 建物価格（物件4, 5）

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
4	200,000	86.30	0.05	860,000
5	300,000	252.82	0.05	3,790,000

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 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	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=ウ
1	101,700,000	60%	法定地上権	61,020,000
2	10,340,000	10%	敷地占有利益	1,030,000
3	7,100,000	10%	敷地占有利益	710,000

イ 土地利用権等割合： 物件1については、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。

物件2,3については、土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

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) (2㉑ウ) 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	101,700,000	-61,020,000		100%	70%	28,480,000
2	10,340,000	-1,030,000		100%	70%	6,520,000
3	7,100,000	-710,000		100%	70%	4,470,000
4	860,000	+15,970,000	100%	100%	70%	11,780,000
5	3,790,000	+46,790,000	100%	100%	70%	35,410,000
一 括 価 格 (合計)						86,660,000

イ 土地利用権等価格： 物件1～3の土地利用権等価格を物件4,5に対し、床面積比(86.30㎡：252.82㎡)で配分した。

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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 地価調査基準地 (伏見(府)9-1)
所 在 : 京都市伏見区久我西出町4番15ほか1筆
価 格 : 105,000円/㎡
位 置 : 阪急京都線 「西向日」駅の 東 方, 道路距離約 2.3 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 826㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 南 8.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 工業専用地域 (建ぺい率60%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中規模工場、作業場のほかに農地が混在する工業地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物 件 1 : 56,392,900 円
物 件 2 : 5,731,100 円
物 件 3 : 3,936,500 円
物 件 4 : 245,500 円
物 件 5 : 6,364,900 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 | 京都市伏見区羽束師古川町 |
| | 地 番 | 173 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 974.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師古川町 |
| | 地 番 | 173 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師古川町 |
| | 地 番 | 174 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.00 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師古川町 173 番地 |
| | 家屋 番号 | 173 番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 21.30 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師古川町 173 番地 |
| | 家屋 番号 | 173 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

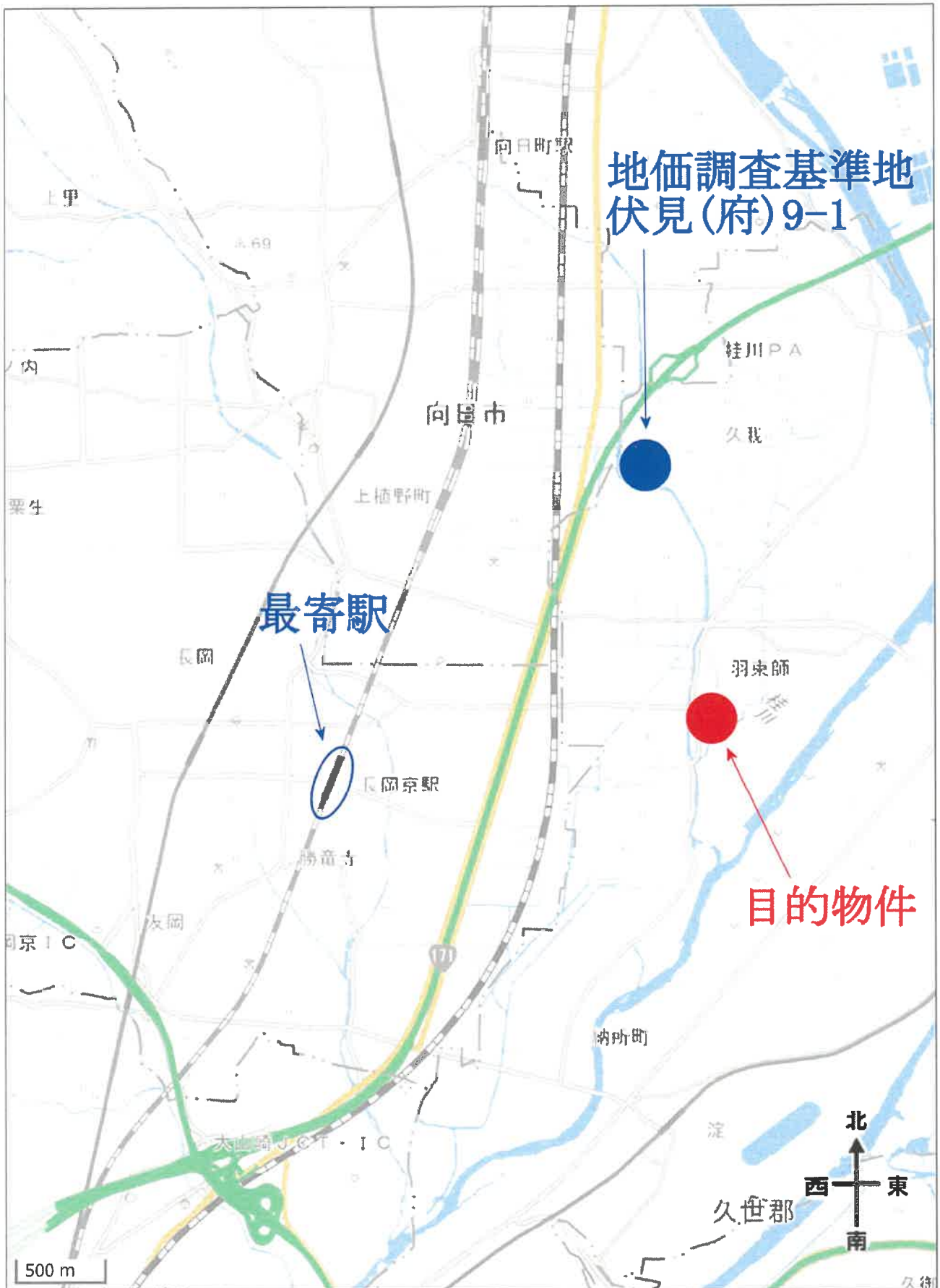
床 面 積 1階 186.82平方メートル
2階 60.00平方メートル



※22キ

第 1 図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

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