

## 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 8年 1月21日

京都地方裁判所第5民事部

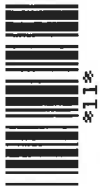
裁判所書記官 三 河 浩 二

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 8年 2月 5日から<br>令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで                                                                                  |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 8年 2月19日 午前 9時30分<br>京都地方裁判所売却場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 8年 3月 6日 午後 1時00分<br>京都地方裁判所第5民事部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8年 2月27日 午前10時00分から<br>令和 8年 2月27日 午前11時00分まで                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、<br>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<br>制限（民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>できます。                 |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年<br>1月21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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和7年度    |          |
|------|------------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                              |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 22, 120, 000<br>17, 696, 000 | 一括       | 4, 424, 000 | 127, 312 | 27, 280  |
| 1    | 5, 660, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 16, 460, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在   | 京都市南区上鳥羽清井町       |
|   | 地 番   | 220番              |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 142.32平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 京都市南区上鳥羽清井町 220番地 |
|   | 家屋 番号 | 220番              |
|   | 種 類   | 事務所               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき高床式平家建    |
|   | 床 面 積 | 65.40平方メートル       |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月25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1】

北西部分約2.25平方メートルを楽天モバイル株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号2】

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   | 京都市南区上鳥羽清井町       |
|   | 地 番   | 220番              |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 142.32平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 京都市南区上鳥羽清井町 220番地 |
|   | 家屋 番号 | 220番              |
|   | 種 類   | 事務所               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき高床式平家建    |
|   | 床 面 積 | 65.40平方メートル       |



令和 7 年(ケ)第 95 号  
令和7年 7月10日受理  
令和7年11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   | 京都市南区上鳥羽清井町       |
|   | 地 番   | 220番              |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 142.32平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 京都市南区上鳥羽清井町 220番地 |
|   | 家屋 番号 | 220番              |
|   | 種 類   | 事務所               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき高床式平家建    |
|   | 床 面 積 | 65.40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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                             |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が、本土地上に携帯基地局を設置して占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>（ 目 的 外 建 物 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br>床 面 積 の 概 略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類<br><input type="checkbox"/> 構 造<br><input type="checkbox"/> 床面積             |  |  |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物       | <input checked="" type="checkbox"/> ない      { 種 類 :<br><input type="checkbox"/> ある      { 構 造 :<br>床面積 :                                                                                                                                                                 |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を事務所として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                            |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>（ 目 的 外 土 地 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br>仮 処 分           | <input checked="" type="checkbox"/> ない      [      地方裁判所      支部    平成    年 ( ) 第      号<br><input type="checkbox"/> ある      [      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1関係) |     |                                                       |                                          |
|-------------------|-----|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 占有範囲              |     | ■北西部分 (約2.25㎡) □                                      | ■左記部分を除いた全部                              |
| 占有者               |     | ■楽天モバイル株式会社 (以下「北西部分占有者会社」という。)                       | ■所有者                                     |
| 占有状況              |     | ■携帯基地局敷地 □駐車場 □<br>□居宅 □事務所 □店舗 □作業場                  | ■敷地 □駐車場 □<br>□居宅 □事務所 □店舗 □倉庫           |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨   |     | ■陳述 (■北西部分占有者会社)<br>■文書 (■設置許諾契約書)                    | □陳述 (□)<br>□文書 (□)                       |
| 占有権原              |     | ■賃借 □使用借 □転借 □所有                                      | □賃借 □使用借 □転借 ■所有                         |
| 占有開始時期            |     | 令和2年7月28日                                             | 年 月 日                                    |
| 最初の契約等            | 契約日 | 令和3年4月5日                                              | 年 月 日                                    |
|                   | 期間  | 令和2年7月28日から<br>■令和7年5月31日まで 4.8年間<br>□期間の定めなし         | 年 月 日から<br>□ 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし      |
| 更新の種別             |     | □合意更新 ■自動更新 □法定更新                                     | □合意更新 □自動更新 □法定更新                        |
| 現在の契約等            | 期間  | 令和7年6月1日から<br>■令和12年5月31日まで5年間<br>□期間の定めなし            | 年 月 日から<br>□ 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし      |
| 当事者               | 借主  | ■占有者 □その他 ( )                                         | □所有者 □その他 ( )                            |
| 賃料・支払時期           |     | 毎年 金96,000円<br>(毎年5月末限り 翌年分一括払)<br>□前払 ( )<br>□相殺 ( ) | 毎 金 円<br>(毎 限り 分払)<br>□前払 ( )<br>□相殺 ( ) |
| 敷金・保証金            |     | ■ない □敷金 □保証金<br>□ある [ 金 円                             | □ない [ □敷金 □保証金<br>□ある [ 金 円              |
| 特約等               |     | □譲渡転貸可 □                                              | □譲渡転貸可 □                                 |
| その他               |     | ■「その他の事項」のとおり                                         | □「その他の事項」のとおり                            |
| 執行官の意見            |     | ■上記のとおり □下記のとおり<br>■「執行官の意見」のとおり                      | ■上記のとおり □下記のとおり<br>■「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) 東側及び南側で建築基準法上の道路（市道）と接している。
  - (2) 北西部分（約2.25㎡）は金属フェンスで囲まれており、フェンスの内側には携帯基地局の設備等が設置されている。
  - (3) 南西部分にカーポートが設置されている。
  - (4) 現地概測の結果、形状等は公図と概ね符合した。
- 3 本件建物の状況
  - (1) 建物の東側及び西側の外壁に所有者の会社名の表示がある。
  - (2) 本件建物は高床式構造であり、登記上1階とされている部分は、実際には地上2階相当の高さに位置している。このため、建物内への出入りは南側に設けられた階段を利用する構造になっている。
  - (3) 1階下部は駐車スペースまたは物置スペースとして利用されている。
  - (4) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(関係人の陳述等用)

## 関 係 人 の 陳 述 等

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■北西部分占有者会社<br>担当者   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 当社は本件土地の北西部分（約2.25㎡）を所有者から借りて携帯基地局の設備等を設置して使用しています。</li> <li>2 当社と所有者との契約の内容は設置許諾契約書のとおりです。</li> <li>3 本件土地の北西部分に設置されている物は電気メーター以外は金属フェンスを含め当社の物です。</li> </ol> |

(執行官の意見用)

## 執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者宛照会文書を送付したが、所有者からの回答及び連絡はなかった。
- 3 本件建物内には、所有者宛の郵便物が多数存在したが、他の第三者の占有を示すものは認められなかった。
- 4 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、2、3ページのとおり認定した。
- 5 本件土地の北西部分（約2.25㎡）については、立入調査及び関係人の陳述等から北西部分占有者会社が携帯基地局敷地として使用して占有していることが認められる。なお、その占有権原は賃借権と考える。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                       | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等       |
| 7年7月23日<br>9:10-9:20                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 所在調査, 写真撮影, 占有確認  |
| 7年7月30日                                                                                                                                                                                                                                                                         | 当庁          | 所有者宛照会文書送付        |
| 7年8月19日<br>10:00-10:30                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 立入調査, 写真撮影        |
| 7年9月3日                                                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁          | 北西部分占有者会社宛照会文書送付  |
| 7年10月30日<br>9:00-9:10                                                                                                                                                                                                                                                           | 京都地方法務局     | 履歴事項全部証明書取得       |
| 7年11月5日<br>9:05-9:15                                                                                                                                                                                                                                                            | 当庁          | 北西部分占有者会社担当者に電話聴取 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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7年8月19日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(座標値種別：測量成果)

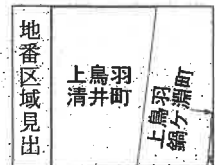
-23644.107

-115197.222



-23769.107

(座標値種別：測量成果)



A 上鳥羽八王神町

|       |          |             |    |           |           |    |              |      |    |           |
|-------|----------|-------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在       | 京都市南区上鳥羽清井町 |    |           |           | 地番 | 220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 | 令和4年8月4日 |             |    | 備付年月日(原図) | 令和4年8月22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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年5月16日

京都地方法務局

地図整理番号：M59908

登記官

(1/1)



(1) 令和4年8月22日  
所在 京都市南区上鳥羽清井町220番地  
家屋番号 220番に変更

A 4判に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

請求番号：21-1



登記年月日：令和4年8月22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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年5月16日

京都地方法務局

登記簿

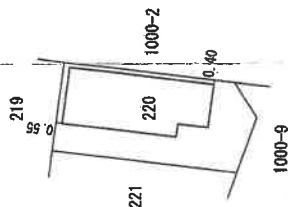
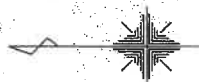
9ページ

A4判に縮小

建物図面

家屋番号 220番

建物の所在 京都市南区上鳥羽清井町220番地



縮尺 1/500

嘱託者

縮尺 1/500

作成者 (令和4年8月19日作成)

作成者

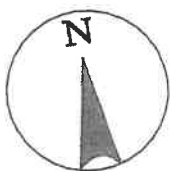
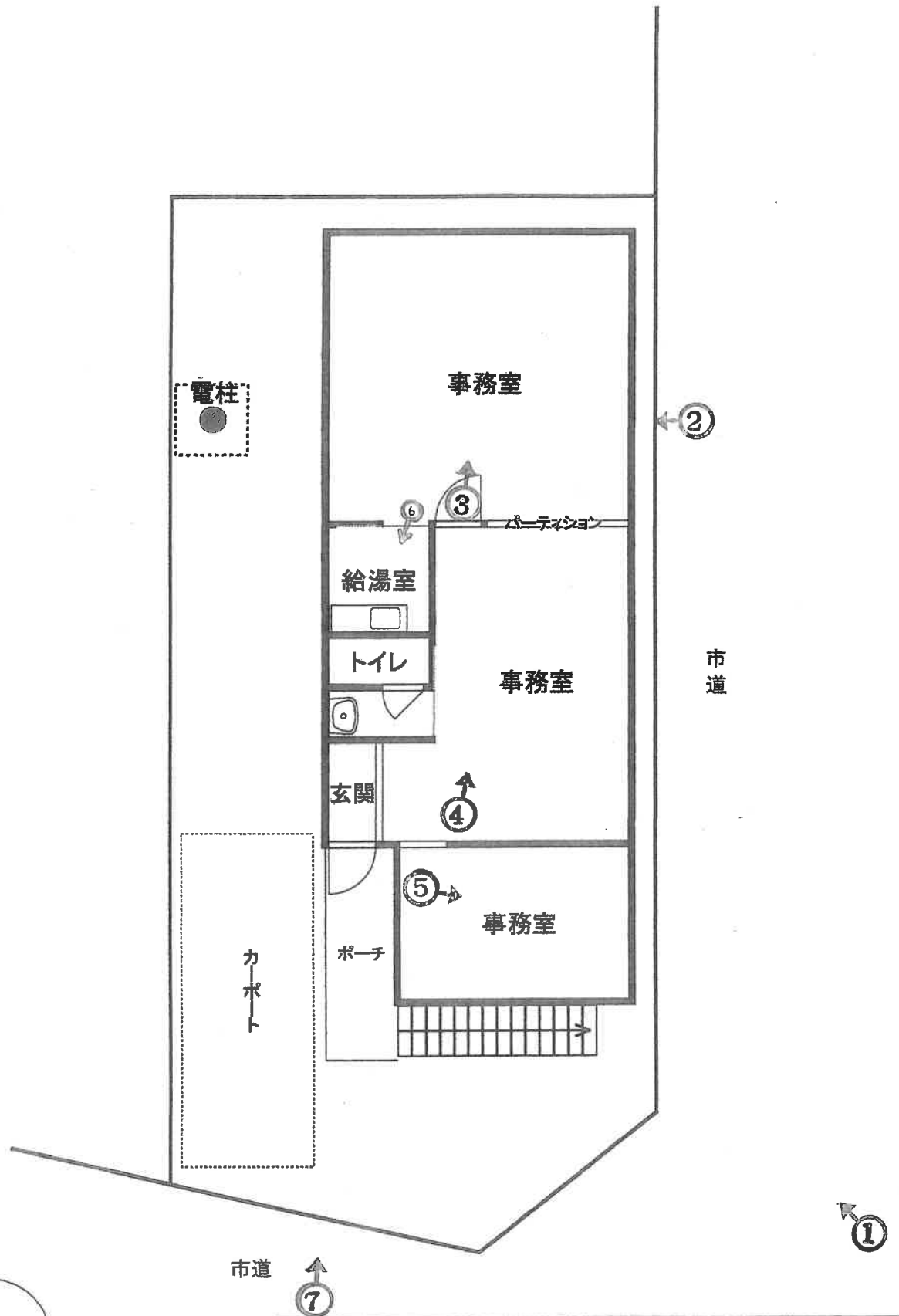
# 画地確定図 S=1/250



座 標 求 積 表

| 地 番   | 上鳥羽清井町220   |            |                 |       |
|-------|-------------|------------|-----------------|-------|
| 測 点   | Xn          | Yn         | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距 離   |
| 28C95 | -115250.946 | -23709.632 | 373497.832896   | 16.90 |
| 28P47 | -115267.720 | -23711.759 | 439900.552968   | 5.43  |
| 28D11 | -115269.498 | -23706.626 | -5737.003492    | 3.80  |
| 28D12 | -115267.478 | -23703.399 | -415544.287869  | 15.63 |
| 28P48 | -115251.967 | -23701.455 | -391832.454060  | 8.24  |
| 倍 面 積 |             |            | 284.640443      |       |
| 面 積   |             |            | 142.3202215     |       |
| 地 積   |             |            | 142.32 m²       |       |

写真撮影位置方向



本件建物は高床式構造であり、建物内への出入りは南側に設けられた階段を利用する構造となっている。

1



2





3



4



5



6



令和 7 年 (ケ) 第 95 号  
令和 7 年 8 月 19 日 現地調査  
令和 7 年 8 月 22 日 評 価

京都地方裁判所 御中

## 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将



## 第1 評価額

| 一括価格    |   |            |   |
|---------|---|------------|---|
| 金       |   | 22,120,000 | 円 |
| 内訳価格    |   |            |   |
| 物件1（土地） | 金 | 5,660,000  | 円 |
| 物件2（建物） | 金 | 16,460,000 | 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<br>地目積                                                   | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」 |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                      |              |       |
|    | <p>・本件建物は高床式構造であり、登記上「1階」とされている部分は、実際には地上2階相当の高さに位置している。</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 )

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 近鉄京都線「上鳥羽口」駅の 南西 方 ・ 道路距離約 1.7 km<br>(付属資料「目的物件の位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 土地区画整理事業により整備された、中小規模の事業所、工場のほかに農地も見られる工業地域。                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                           | 市街化区域<br>第2種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>防火地域の指定なし<br>20m第2種高度地区<br>町並み型建造物修景地区<br>遠景デザイン保全区域<br>宅地造成等工事規制区域 |  |
| 画 地 条 件                                                         | 東側間口 約15.6 m、奥行約 8.2 mの 概長方形地<br>第 3 図のとおり                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                          |  |
| 接面道路の状況                                                         | 東 側 幅 員 約 6.7 mの 市道 に 等高 に接する。<br>(建築基準法第 42条 1項 1号道路 )<br>南 側 幅 員 約 6 mの 市道 に 等高 に接する。<br>(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<br>ガ ス 配 管: あり<br>下 水 道: あり<br><br>(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                                                         | ・本件土地上の建物西側部分には、携帯電話基地局用と推測される電柱が設置されており、金属フェンスで囲われている。当該電柱の所有者、利用者、ならびに土地使用料の授受の有無については不明である。<br><br>・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(洪水浸水想定区域等)において浸水想定区域(浸水深5.0m以上)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 | 建築年月日（登記記載）： 令和3年9月22日 新築<br>経 過 年 数 ： 約4年<br>経済的残存耐用年数 ： 約26年                                                                                                                                                                                                                                                |
| 仕 様             | 構 造 ： 木造高床式平家建<br>屋 根 ： スレート葺<br>外 壁 ： サイディングパネル等<br>内 壁 ： ビニールクロス等<br>天 井 ： ビニールクロス等<br>床 ： フローリング等<br>設 備 ： 電気、ガス、給排水設備                                                                                                                                                                                     |
| 床面積(現況)         | 第3項目的物件欄記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途： 事務所<br>間 取 り： （付属資料「土地建物位置関係図」参照）                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 品 等             | 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"> <li>・建築確認及び完了検査あり。</li> <li>・本件建物は高床式構造であり、登記上「1階」とされている部分は、実際には地上2階相当の高さに位置している。このため、建物内への出入りは南側に設けられた階段を利用する構造となっている。なお、高床の床下部分は壁がなく、吹き放しの駐車スペースまたは物置スペースとして利用されている。</li> <li>・上部建物構造は木造であるが、地上1階に相当する部分の支柱等は鉄骨で組まれている。</li> <li>・本件建物内には、デスク等の事務用家具が残置されている。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------------------------|
| 1  | 138,000              | 1.03          | 142.32         | 1.00      | 20,230,000                        |
|    |                      |               |                |           |                                   |
|    |                      |               |                |           |                                   |
|    |                      |               |                |           |                                   |

##### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都南 -7

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

◇ 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： 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  
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差： 角地等(1.03)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|--------------------------------|
| 2  | 220,000             | 65.40              | 0.79     | 11,370,000                     |
|    |                     |                    |          |                                |

##### ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 26 年、残価率 0.05  
 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、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 0.10)  
 = 0.79

## 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、本件目的物件周辺では一棟貸し事務所の賃貸需要は少なく、収益価格の規範性は低いため、収益還元法は適用しなかった。

### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ<br>(万円未満四捨五入) |
|----|---------------|---------------|-------|----------------------------------|
| 1  | 20,230,000    | 60%           | 法定地上権 | 12,140,000                       |
|    |               |               |       |                                  |
|    |               |               |       |                                  |
|    |               |               |       |                                  |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|--------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------|
| 1            | 20,230,000          | －12,140,000                     |                 | 100%            | 70%             | 5,660,000                              |
| 2            | 11,370,000          | ＋12,140,000                     | 100%            | 100%            | 70%             | 16,460,000                             |
|              |                     |                                 |                 |                 |                 |                                        |
|              |                     |                                 |                 |                 |                 |                                        |
| 一 括 価 格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                 | 22,120,000                             |

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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-7 )  
所 在 : 京都市南区上鳥羽八王神町364番  
価 格 : 135,000 円/㎡  
位 置 : 近鉄京都線「上鳥羽口」駅の 南西 方、道路距離約 1.6 km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 263 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり  
接 面 街 路 : 北方 6 m 市道  
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に農地等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)  
物件1(土地): 9,027,700 円  
物件2(建物): 3,677,200 円

## 第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

## 物 件 目 録

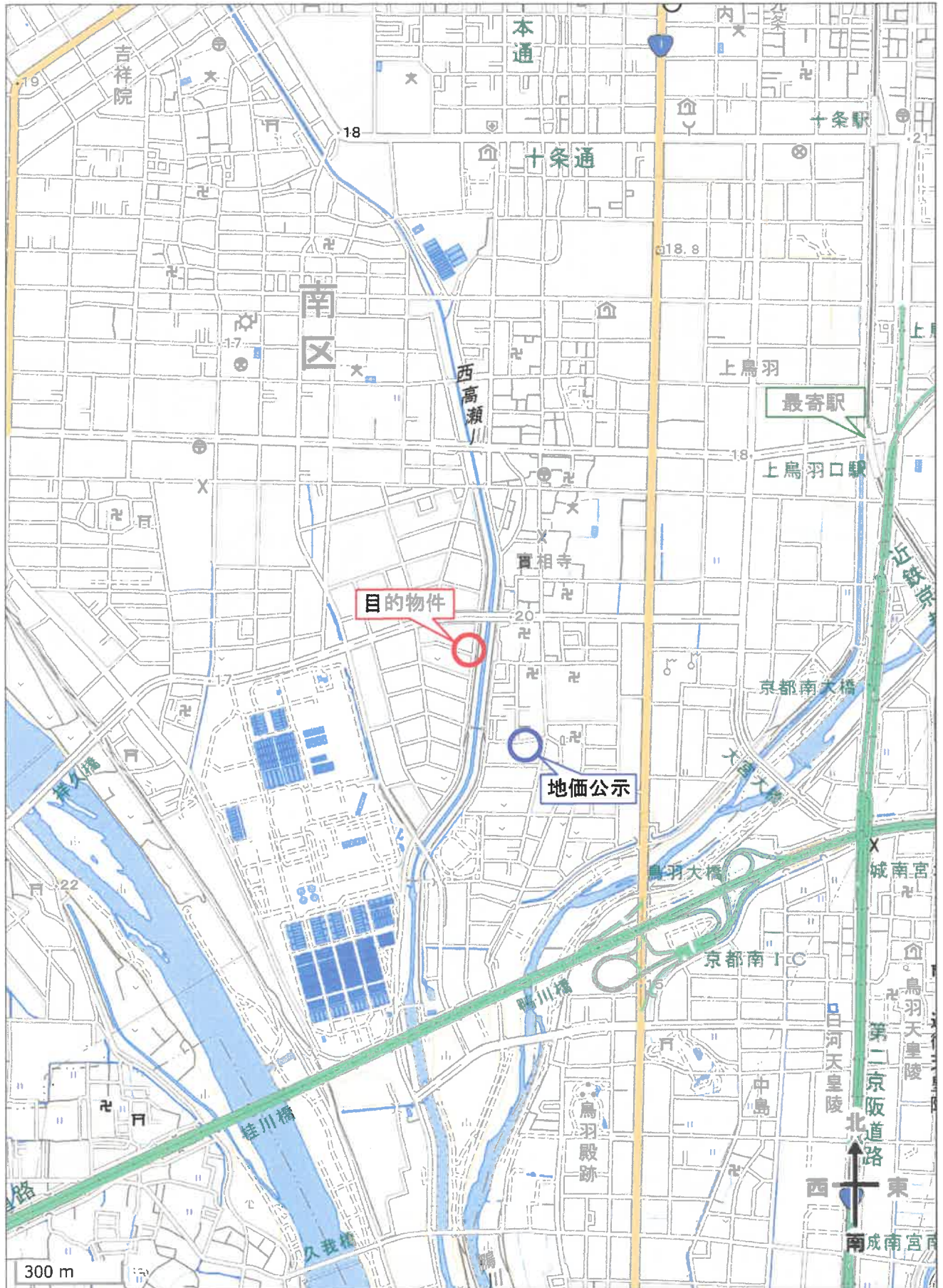
- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 京都市南区上鳥羽清井町        |
|   | 地 番   | 220 番              |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 142.32 平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 京都市南区上鳥羽清井町 220 番地 |
|   | 家屋 番号 | 220 番              |
|   | 種 類   | 事務所                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき高床式平家建     |
|   | 床 面 積 | 65.40 平方メートル       |





# 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

