

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 7 年 10 月 22 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 7 年 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 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 7 年 12 月 5 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 7 年 11 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 28 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 10 月 22 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	4,020,000 3,216,000	一括	804,000	35,986	9,405
1	2,340,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	30,000				
5	1,630,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 長岡京市一里塚
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 9083.80平方メートル

共有者 A 持分155分の1

2 所 在 長岡京市一里塚
地 番 9番3
地 目 宅地
地 積 7.16平方メートル

共有者 A 持分155分の1

3 所 在 長岡京市一里塚
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 34.71平方メートル

共有者 A 持分155分の1

4 所 在 長岡京市一里塚
地 番 29番2
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル

共有者 A 持分155分の1



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在	長岡京市一里塚 2 番地
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積	1 階 431.58 平方メートル
	2 階 431.58 平方メートル
	3 階 431.58 平方メートル
	4 階 431.58 平方メートル
	5 階 431.58 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	一里塚 2 番 155
建物の名称	7-106
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	1 階部分 64.37 平方メートル
所有者	A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月10日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

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1～5】

管理費等の滞納あり。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 長岡京市一里塚
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 9083.80平方メートル
共有者 A 持分155分の1

2 所 在 長岡京市一里塚
地 番 9番3
地 目 宅地
地 積 7.16平方メートル
共有者 A 持分155分の1

3 所 在 長岡京市一里塚
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 34.71平方メートル
共有者 A 持分155分の1

4 所 在 長岡京市一里塚
地 番 29番2
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル
共有者 A 持分155分の1



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在	長岡京市一里塚 2 番地
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積	1 階 431.58 平方メートル
	2 階 431.58 平方メートル
	3 階 431.58 平方メートル
	4 階 431.58 平方メートル
	5 階 431.58 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	一里塚 2 番 155
建物の名称	7-106
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	1 階部分 64.37 平方メートル
所有者	A



令和6年（ヌ）第 71 号
令和6年12月20日受理
令和7年 2月25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 長岡京市一里塚
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 9083.80平方メートル
共有者 A 持分155分の1

2 所 在 長岡京市一里塚
地 番 9番3
地 目 宅地
地 積 7.16平方メートル
共有者 A 持分155分の1

3 所 在 長岡京市一里塚
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 34.71平方メートル
共有者 A 持分155分の1

4 所 在 長岡京市一里塚
地 番 29番2
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル
共有者 A 持分155分の1



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市一里塚 2 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 4 3 1 . 5 8 平方メートル
 2 階 4 3 1 . 5 8 平方メートル
 3 階 4 3 1 . 5 8 平方メートル
 4 階 4 3 1 . 5 8 平方メートル
 5 階 4 3 1 . 5 8 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一里塚 2 番 1 5 5

建物の名称 7 - 1 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 4 . 3 7 平方メートル

所有者 A



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)		
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 (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 7,000円 修繕積立金 11,000円	令和7年1月末現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年8月分～令和6年11月分 計936,000円 ☐ 不明	
管理費等照会先	住商建物株式会社		
その他	☒ 「その他の事項」のとおり		
土地	物件1, 2, 3, 4		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 3, 4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(物件3, 4) ☐ 地積測量図のとおり(物件1, 2) ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物(メゾン神足7号棟)及び目的外区分建物(メゾン神足1乃至6号棟)を所有し、計7棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他	☒ 「その他の事項」のおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

(その他の事項用)

その他の事項

目的物件の状況

1 添付した写真のとおり

2 本件土地の状況

(1) 物件1、2、3、4の土地は、本件建物が所在するマンション（メゾン神足7号棟）及びメゾン神足1乃至6号棟の敷地として使用されている。

(2) マンションの敷地は西側で建築基準法上の道路（市道）に接している。

(3) 物件1、2の土地の形状等は地積測量図、物件3、4の土地は公図と概ね符合した。

3 本件建物の状況

(1) 本件建物の公簿上の床面積は64.37㎡であるが、公租公課証明書の評価床面積は、共用部分の按分面積も含めて71.93㎡であり、当該評価床面積について固定資産税等の課税がなされている。

(2) 本件建物を概測すると、形状等は建物図面（各階平面図）と概ね符合した。

(3) 本件建物内は、ゴミ及び動産類が大量に存在し、散乱している部屋が複数ある。

(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
■管理会社 担当者	1 ペットの飼育は犬2匹まで可です。 2 管理規約に民泊禁止の規定があります。 3 規約共用部分には集会所、駐輪場があります。 4 管理費等以外に徴収している費用は、水道料2ヶ月毎実費とバイク置場使用料月額300円です。それぞれの滞納額は水道料が98,887円、バイク置場使用料が15,900円です。管理規約には管理組合が使用料や水道料金の立替金に関して有する債権を区分所有者の特定承継人に請求できる旨の規定があります。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者宛に照会文書を送付したが、所有者から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存在した。
- 4 ライフライン調査によると電気契約の名義は所有者であった。
- 5 立入調査の結果及びライフライン調査から、所有者が目的建物を居宅として使用していることが認められ、3ページのとおり認定した。

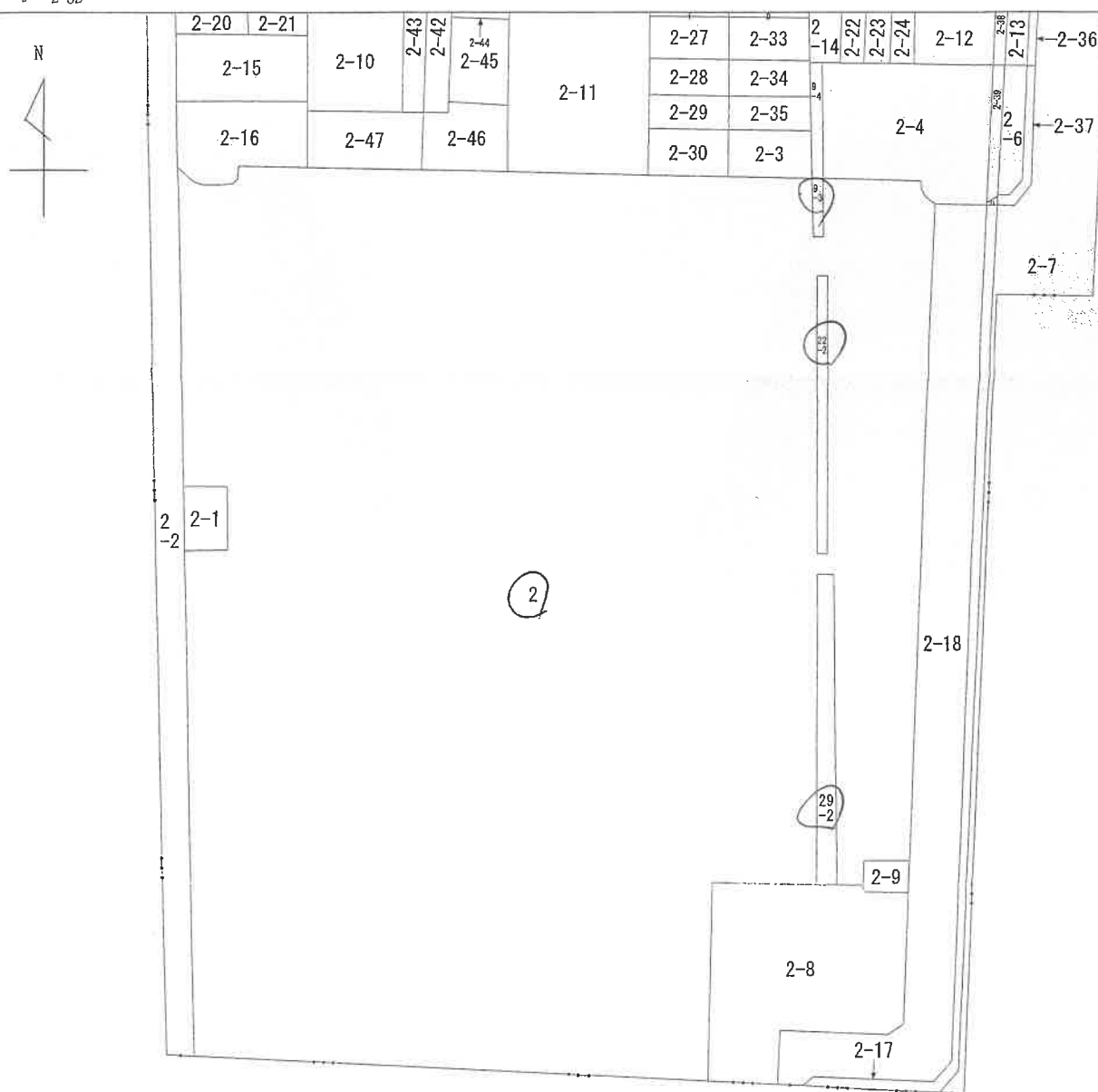
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月27日 9 : 10－9 : 20	物件所在地	外部調査、写真撮影、占有確認
6年12月28日	当庁	管理会社宛照会文書送付
6年12月29日	当庁	ライフライン調査
7年1月16日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年1月27日 13 : 00－13 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影
(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1月27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。		

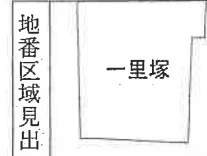
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2-26
ロ 2-32

ハ 2-40



(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。



請求部	所在	長岡京市一里塚				地番	2番			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和6年7月26日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

登記年月日：昭和46年8月31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。
(京都府地方公務局 帳出所管理)

令和6年7月26日 大阪法務局北出張所

登記官

A4判に縮小

昭和四十六年八月参拾日

土地の所在	京都府京都市一里塚 京都市左京区一里塚																																																																																																		
2-1	2-2	2-3	2-4	2-5	2-6	2-7	2-8	2-9	2-10	2-11	2-12	2-13	2-14	2-15	2-16	2-17	2-18	2-19	2-20	2-21	2-22	2-23	2-24	2-25	2-26	2-27	2-28	2-29	2-30	2-31	2-32	2-33	2-34	2-35	2-36	2-37	2-38	2-39	2-40	2-41	2-42	2-43	2-44	2-45	2-46	2-47	2-48	2-49	2-50	2-51	2-52	2-53	2-54	2-55	2-56	2-57	2-58	2-59	2-60	2-61	2-62	2-63	2-64	2-65	2-66	2-67	2-68	2-69	2-70	2-71	2-72	2-73	2-74	2-75	2-76	2-77	2-78	2-79	2-80	2-81	2-82	2-83	2-84	2-85	2-86	2-87	2-88	2-89	2-90	2-91	2-92	2-93	2-94	2-95	2-96	2-97	2-98	2-99	2-100

箱 尺 1/100

登記年月日：昭和46年8月31日

5018965

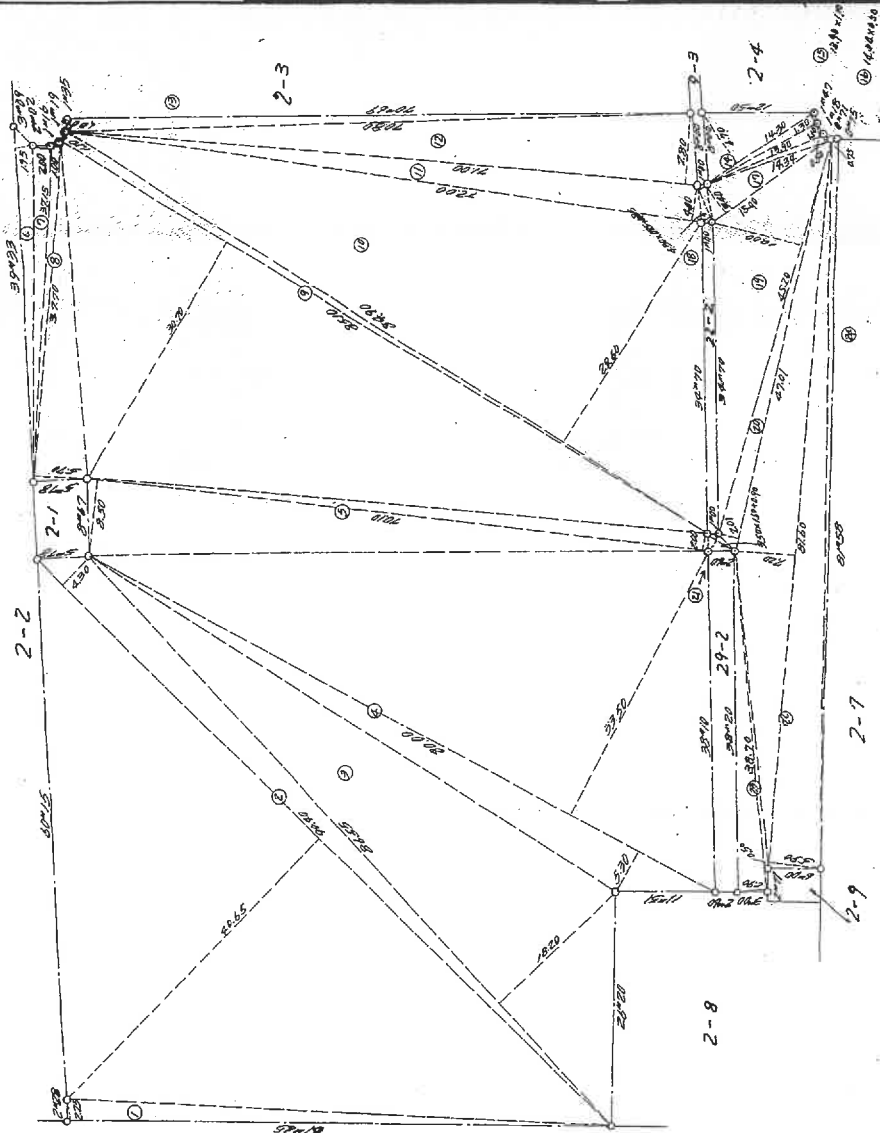
地番 2番 2-1~2-9

土地の所在 京都府長岡京市一里塚

地積測量図

作製年月日 昭和46年8月28日
作製者 電 譲 人

A4判に縮小



2番

辺	長さ	概	面積
1	61.05	2.25	134.2625
2	90.40	40.65 + 4.30	4063.0500
3	86.55	48.20	4152.2100
4	80.00	5.30 + 93.50	3104.0000
5	78.10	8.50 + 2.00	1961.0500
6	81.33	1.85	1504.6225
7	37.15	2.00	74.3000
8	37.10	1.00 + 5.70	252.5700
9	85.10	30.70 + 1.0	2706.1700
10	84.90	27.10	2300.9300
11	71.00	4.00	284.0000
12	71.00	7.00	497.0000
13	70.80	1.00	70.8000
14	74.10	6.70 + 1.30	1124.0000
15	13.10	1.10	14.4100
16	15.10	2.50	37.7500
17	15.10	1.40	21.1400
18	45.10	0.85 + 0.25	38.3250
19	45.10	10.00	451.0000
20	42.10	2.01	84.6210
21	3.50	0.20 + 4.60	16.1500
22	81.60	7.20 + 5.80	1068.1920
23	81.70	4.50 + 2.90	121.1550
24	21.58	0.25	5.3950
合計			18167.6011
1/4			4541.9003

縮尺 1/600

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。
(京都府地方事務局地籍課出長所管轄)
令和6年7月26日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：4-2 (2/8)

登記年月日：昭和46年8月31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。
(京都府地方務局機軸出張所管轄)
令和6年7月26日 大阪法務局北出張所 登記官

(9 ページ)

5018966

(1/1) 図様

地 2番

2番1 2番2

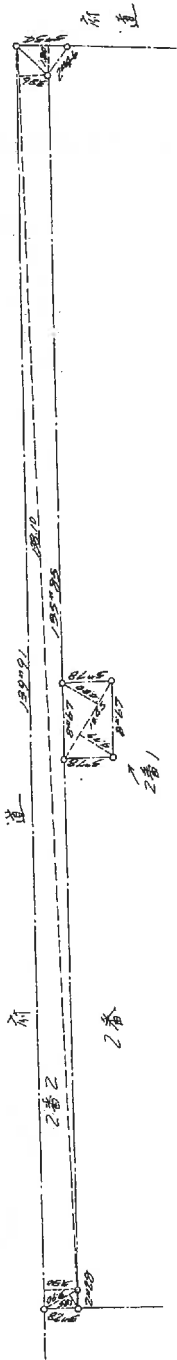
地 積 測 量 図

土地の所在 京都府長岡京市一里塚

作 製 年 月 日
昭和 46 年 8 月 28 日

作 製 者

申 請 人



2番2

1	3.90	1.85	7.2150
2	99.91	31.80	441.7020
3	28.10	31.86	539.0460
4	5.58	1.80	9.15720
計			1011.9780
1/2		4"	505.9780

2番1

1	10.85	2.78+2.80	100.2155
1/2		4"	50.10775

縮 尺 1/400

請求番号：4-2 (3/8)

昭和四十六年八月参番日

A4判に縮小

登記年月日：昭和46年8月31日

(1/7)と同様 5018967

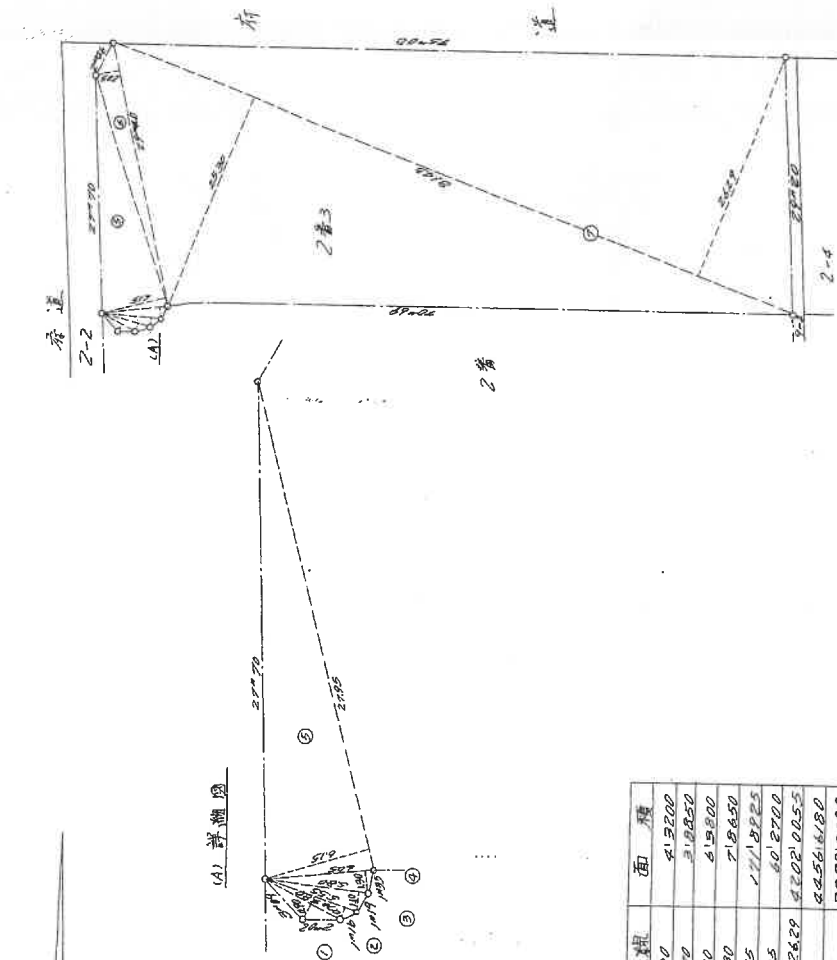
地番 2番 2番 3
土地の所在 京都府長岡京市一里塚 京都府乙訓郡長岡京市一里塚

地積測量図

(3/7)

46.8.31

昭和 46 年 8 月 28 日	作製者
作製年月日	申請人



No	辺	長さ	面積
1	4.80	0.10	4.800
2	5.155	0.10	5.155
3	5.80	1.10	6.380
4	6.05	1.30	7.865
5	8.195	6.15	50.408
6	8.140	2.05	16.687
7	8.145	23.50 + 26.24	480.005
計			645.610
※			222.1300

縮尺 1/600	詳細 1/300
----------	----------

A4判に縮小

昭和四十六年八月

これは図面に記載されている内容を示す証明書類である。

(京都府地方自治局 帳簿課 出張所 管理)

令和6年7月26日

大阪法務局北出張所

登記官

(4/8)

請求番号：4-2

(1/4) 乙 同 業 5018968

2卷4

京都府長岡京市

地積測量圖

2003

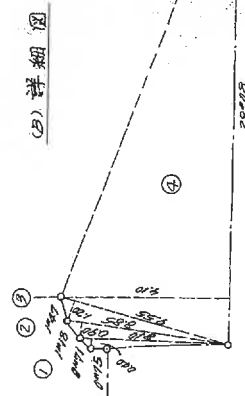
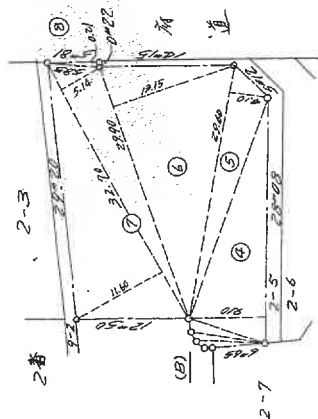
 $(\frac{6}{7})$

15.8.97

作製年月日

和年 月 日

申請人



16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	面	積
1	8110	0100	1100	2110	3110	4110	5110	6110	7110	8110	9110	0110	1110	2110	3110	4110	312600	
2	8110	0100	1100	2110	3110	4110	5110	6110	7110	8110	9110	0110	1110	2110	3110	4110	719650	
3	8110	0100	1100	2110	3110	4110	5110	6110	7110	8110	9110	0110	1110	2110	3110	4110	1146600	
4	8110	0100	1100	2110	3110	4110	5110	6110	7110	8110	9110	0110	1110	2110	3110	4110	25515880	
5	8110	0100	1100	2110	3110	4110	5110	6110	7110	8110	9110	0110	1110	2110	3110	4110	12113600	
6	8110	0100	1100	2110	3110	4110	5110	6110	7110	8110	9110	0110	1110	2110	3110	4110	33911850	
7	8110	0100	1100	2110	3110	4110	5110	6110	7110	8110	9110	0110	1110	2110	3110	4110	55215980	
8	8110	0100	1100	2110	3110	4110	5110	6110	7110	8110	9110	0110	1110	2110	3110	4110	122885	
9	8110	0100	1100	2110	3110	4110	5110	6110	7110	8110	9110	0110	1110	2110	3110	4110	136118645	
10	8110	0100	1100	2110	3110	4110	5110	6110	7110	8110	9110	0110	1110	2110	3110	4110	470118022	

縮	尺	$\frac{1}{100}$	詳細 $\frac{1}{300}$
---	---	-----------------	--------------------

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和6年7月26日

大阪法務局北出張所

对品知

請求番号: 4-2 (5/8)

請求番号: 4-2

箱 尺 $\frac{1}{300}$

請求番号：4-2

登記年月日：昭和46年8月31日

5018970

(7/8) 国土

2番7

土地の所在：京都府長岡京市一里塚

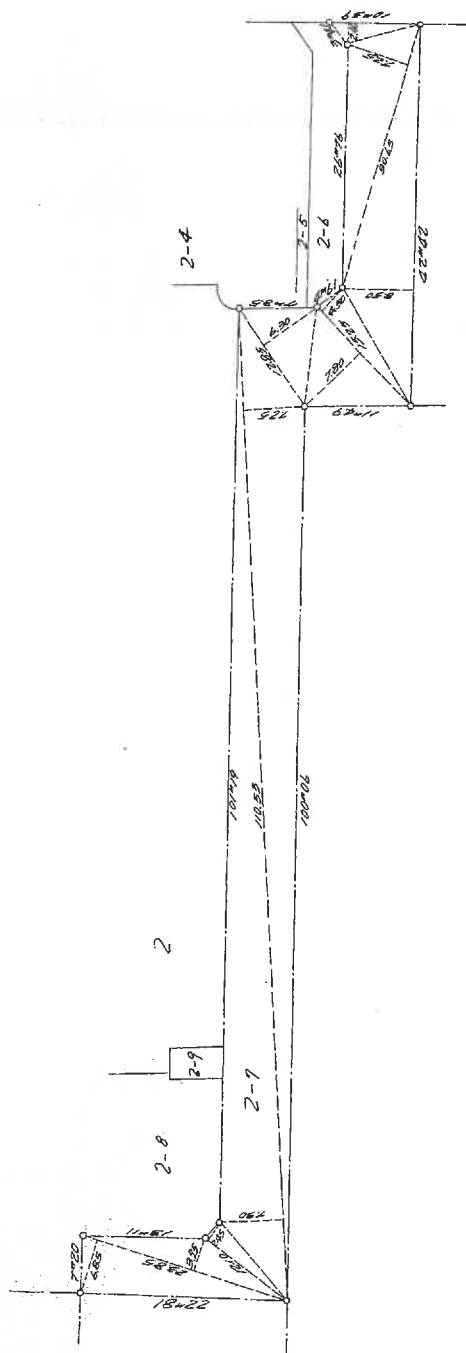
地積測量図

46

作製年月日
昭和46年8月28日

作製者

申請人



1	291.85	6.82	3.95	2.57	5.80
2	121.10	2.45		2.96	6.50
3	110.15	7.30	7.25	1.08	1.025
4	12.85	6.30		80.15	5.50
5	15.25	7.00	2.50	1.87	1.5750
6	82.12	2.150		3.60	5.700
7	30.15	7.125		2.22	1.125
8	10.59	2.140		2.54	1.140
9				2.72	1.560
10				1.38	6.280

縮尺 1/600

A4判に縮小

昭和四十六年八月三十一日

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。

(京都府地方税務局帳簿出張所管理)

令和6年7月26日

大阪法務局北出張所

登記官

登記年月日：昭和46年8月31日

5018971

(1/1)と同様

地 番 2番8・2番9

土地の所在 京都府長岡京市一里塚

地 積 測 量 図

(1/1)

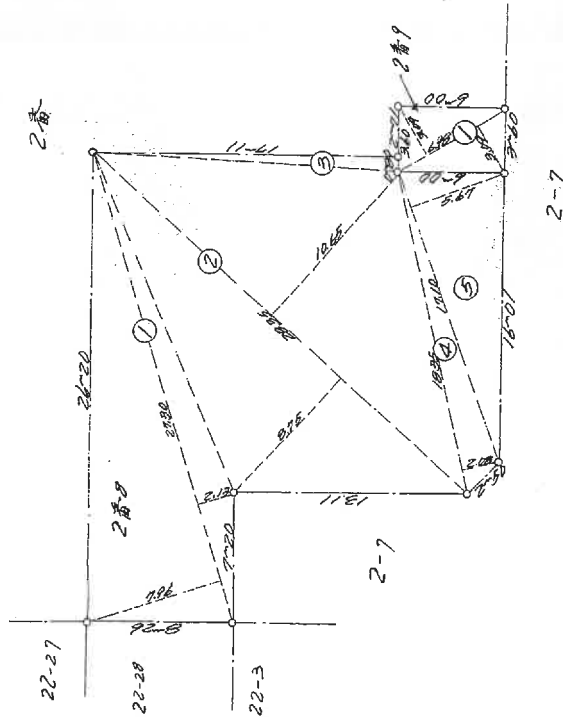
作 製 年 月 日
昭和46年8月28日

作 製 者

申 請 人

昭和四十六年八月廿五日

A4判に縮小



No	底辺	垂線	面積
1	2730	796+213	2754570
2	2235	275+1065	5494000
3	1711	089	152270
4	1735	209	351600
5	1710	567	969570
計			9759990
1/2			4879995

2番8

No	底辺	垂線	面積
1	693	309+309	431360
計			215680
1/2			107840

2番9

縮 尺 1/300

(8/8)

請求番号：4-2

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。

(京都府地方税務局税務出張所管轄)

令和6年7月26日

大阪支務局北出張所

登記官

昭和四九年八月五日

製作

人
言
中

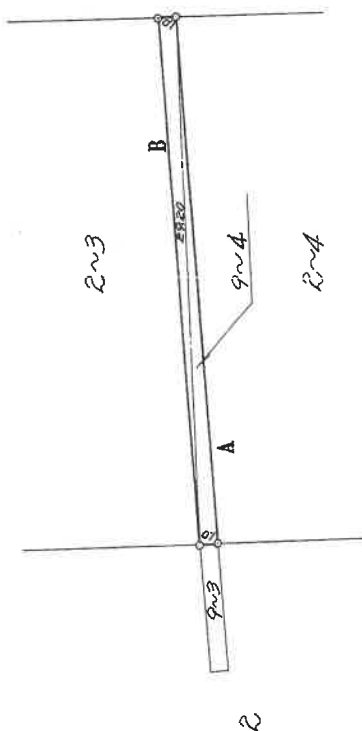
5018988

番 9-3, 9-4

所在地 長岡京市一里塚



道 路



面積計算書

地番	符号	大	小	個	面積
9~4	A	29.20	1.00		29.2000
	B	29.20	1.00		29.2000
				計	58.4000
				面積	29.2000 坪

1/300

(女子部)

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和6年7月29日

大阪法務局北出張所

製品情報

0802571

建 物 面 圖

建築物の存する部分

家屋番号

長岡村一里塚2番の 155

建築物の所在

京都市一里塚

昭和46年1月26日	作製者
作製年	日

音製作

人 體 中

道府

終

道

尺縮

 $\frac{1}{100}$

1

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和6年7月26日

大阪法務局北出張所

登記証

請求番号：4-3

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。
(京都地方法務局 帳簿出張所 管轄)
令和6年7月26日 大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：4-4

棟 0802512

2-126 ~ 2-155

京都府京都市一里塚

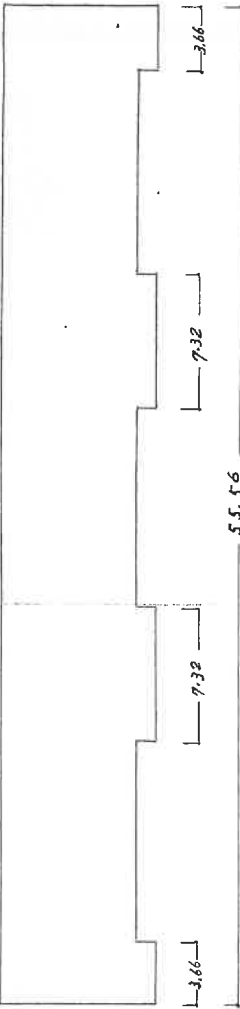
京都府京都市一里塚

建物 各階平面図

棟の建物 7棟

(1/2)

昭和46年6月8日 作製年月日
昭和46年6月8日 作製年月日



$$\begin{aligned} 55.56 \times 7.42 &= 412.2552 \\ 7.66 \times 0.88 \times 2 &= 6.4416 \\ 7.32 \times 0.88 \times 2 &= 12.8832 \\ \hline &= 431.5800 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮尺 1/300 1/

(2/2)

登記年月日：昭和46年6月9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 登記部 登記課)

令和6年7月26日

大阪法務局北出張所

登記官

18ページ

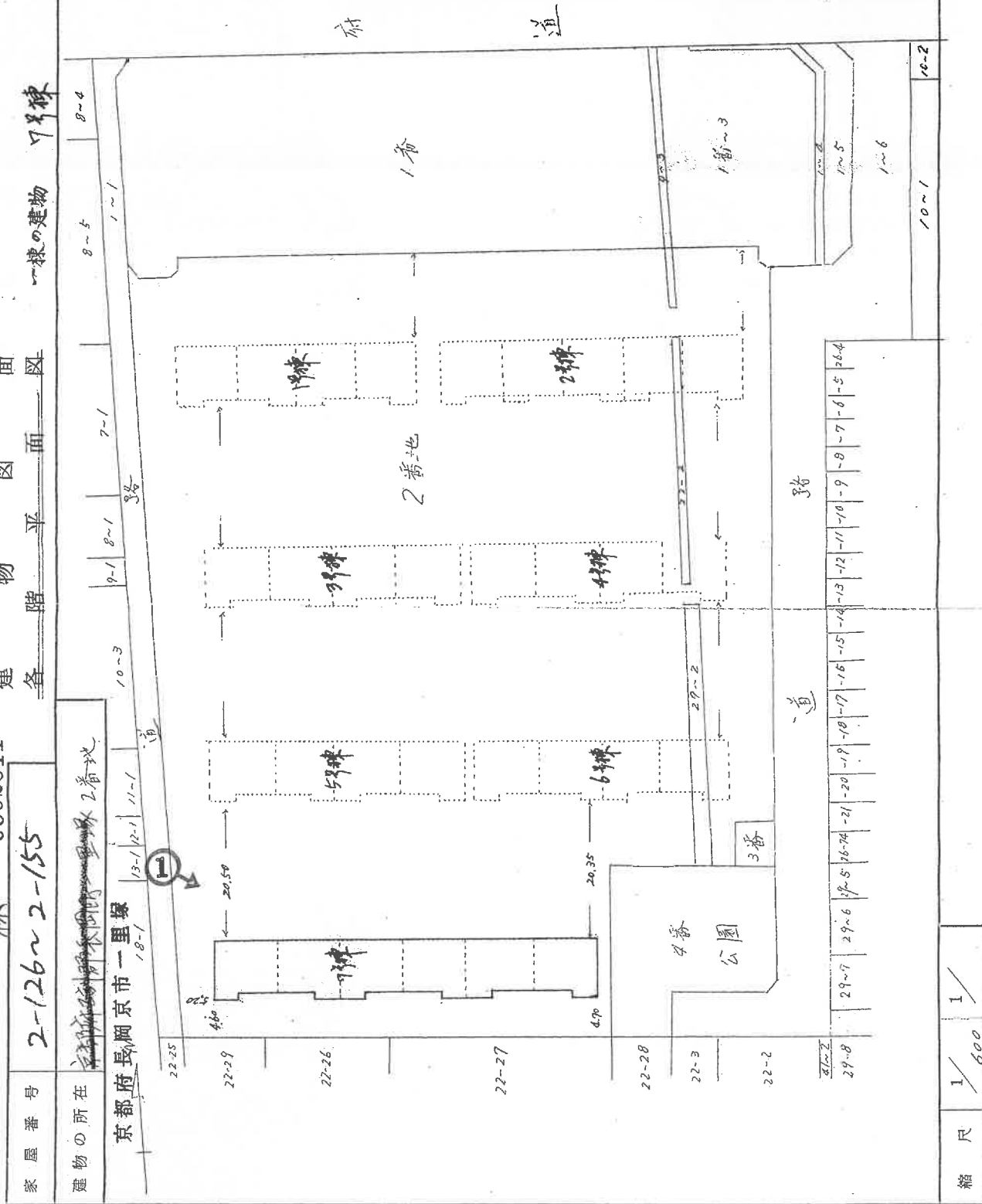
請求番号：4-4

(1/2)

A4判に縮小



写真撮影位置方向



登記年月日：昭和46年7月5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。
(京都地方公務局 帳簿 出所 登録)

令和6年7月26日

大阪法務局北出張所

登記官

0802572

家屋番号

京都市一里塚2番の155

建物の所在

京都市一里塚2番の155

京都府長岡京市一里塚

建物階平面図

建物の存する部分

7号棟

専有部分の建物

7号棟

専有部分の建物

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

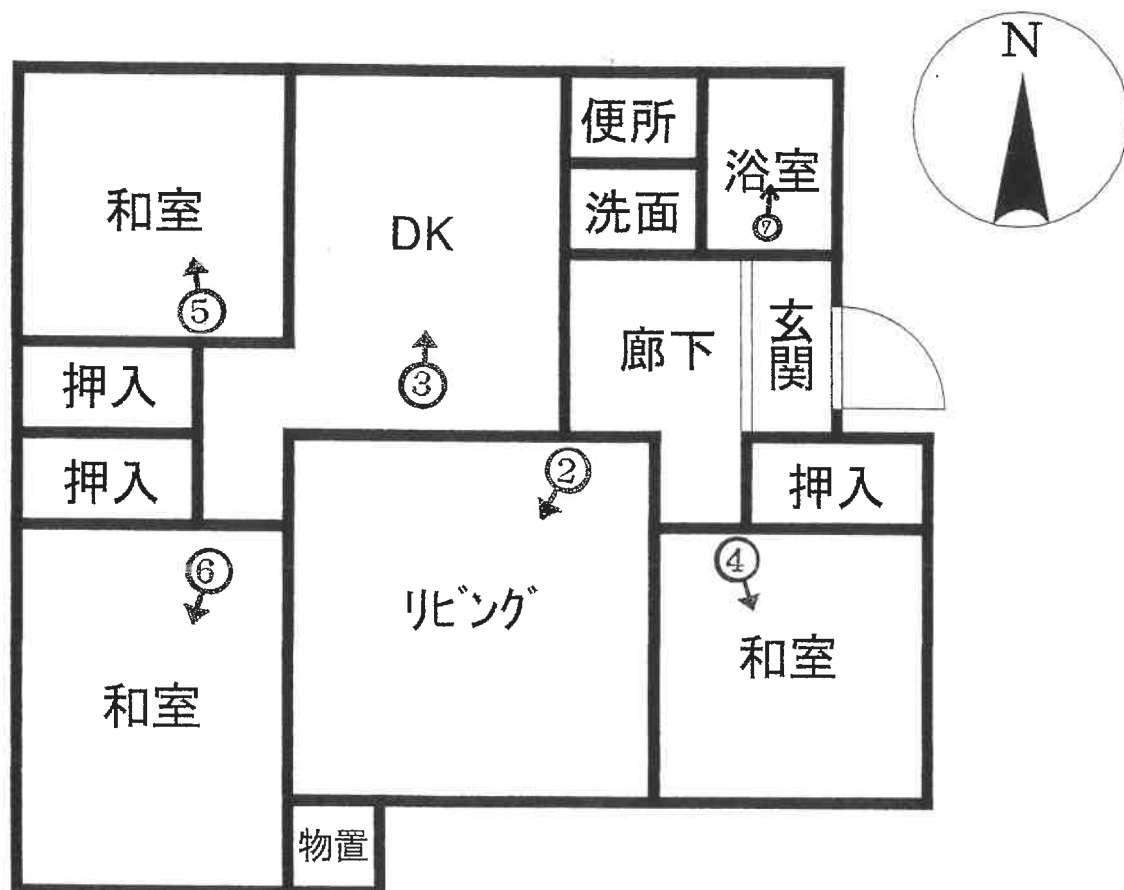
7号棟

7号棟

7号棟

7号棟

建物見取図



↑ 写真撮影位置方向

1



2





3



4



5



6



7

令和 6 年 (又) 第 71 号
令和 7 年 1 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 28 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

第1 評価額

一 括 価 格			
金		4,020,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,340,000	円
物件2（土地）	金	10,000	円
物件3（土地）	金	10,000	円
物件4（土地）	金	30,000	円
物件5（建物）	金	1,630,000	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1～4の内訳価格は物件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5の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	(土地の表示) 所在地番 地目積 地積分 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	(土地の表示) 所在地番 地目積 地積分 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	(土地の表示) 所在地番 地目積 地積分 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	(土地の表示) 所在地番 地目積 地積分 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
5	(一棟の建物の表示) 所在地番 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 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 1～4)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「長岡京」駅の北西方・道路距離約 300 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第2種高度地区
画 地 条 件	東側 間口 約110.0 m、奥行約 90 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員約 6.8mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) その他東側幅員約7.7mの道路(底地の所有者は長岡京市であるが、認定道路ではない。)に接する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり ガ ス 配 管: あり 下 水 道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常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	本件物件1～4(土地)は、団地内通路を介して一体的に利用されている。	

2 建物の概況 (物件 5)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン神足 7号棟
建物の用途	共同住宅 (総棟数7棟 総戸数155戸のうち、 本件建物の属する7号棟の総戸数は30戸)
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46年3月22日 新築 経過年数: 約 54 年 経済的残存耐用年数: 約 6 年
構造	鉄筋コンクリート 造 5 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付 その他: 特になし
設備等	駐車場(55台)、駐輪場、集会所 等
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 あり 名称: メゾン神足 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 住商建物株式会社 管理形態 管理人日勤 (月～木・日 9:00～17:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年1月 現在 59,045,803 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: なし 駐車場の空き状況: 空きなし 規約で特に留意すべき事項: ペット可(2匹まで) その他: ・民泊禁止規定あり ・エレベーターはなし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	1 階 (106 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 64.37 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス、合板貼 等 床 : 畳、Pタイル等 内 壁 : クロス、板貼 等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費: 7,000 円 (月額) 修繕積立金: 11,000 円 (月額) 滞納額: あり 936,000 円 (令和7年1月 現在) その他: 詳細は、現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・物件5(建物)内は、家財等が散乱している。

第5 評価額算出過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	土地の 権利の 種 類 カ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	261,000	0.61	9,083.80	0.80	1/ 155	1.00	7,460,000
2	261,000	0.61	7.16	0.80	1/ 155	1.00	10,000
3	261,000	0.61	34.71	0.80	1/ 155	1.00	30,000
4	261,000	0.61	99.17	0.80	1/ 155	1.00	80,000

ア 標準画地価格

(公 示 価 格 等 か ら の 比 ・ 規 準)

地価公示 長岡京 -6

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $293,000 \times 106/100 \times 100/100 \times 100/119 = 261,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/99 \times 100/120 \times 100/100 = 100/119$

イ 個 別 格 差 : 規模・二方路 等 (0.61)

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。

オ 共有持分割合: 登記上の割合による。

カ 土地の権利の種類: 所有権

② 建物価格（物件3）

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の価格を求めた。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
5	250,000	64.37	0.13	2,090,000

イ 専有面積: 登記数量による。

ウ 現価率

経済的全耐用年数 60 年、経過年数 54 年、経済的残存耐用年数 6 年、残価率 0.10
 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.10 + (1 - 0.10) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)
 = 0.13

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	7,460,000	40%	敷地占有利益	2,980,000
2	10,000	40%	敷地占有利益	0
3	30,000	40%	敷地占有利益	10,000
4	80,000	40%	敷地占有利益	30,000
合 計				3,020,000

イ 土地利用権等割合： 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ エ	価格 割合
	ア	イ	ウ		
1	7,460,000	-2,980,000	0.98	4,390,000	46.3%
2	10,000	0		10,000	0.1%
3	30,000	-10,000		20,000	0.2%
4	80,000	-30,000		50,000	0.5%
5	2,090,000	+3,020,000		5,010,000	52.9%
合 計				9,480,000	100.0%

ウ 個別格差率： 0.98 階層、方位等

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	長岡京市一里塚:地番略	長岡京市一里塚:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	5 階 / 5 階	5 階 / 5 階
面積	約 64 ㎡ (内法)	約 64 ㎡ (内法)
建築時期	昭和46年2月	昭和46年2月
取引時点	令和6年5月	令和2年11月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	124,000 円/㎡	106,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 修	点 正	標 準 化 補 正	地 域 品 等 比 較	建 物 品 等 比 較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	124,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	126,000
B	106,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{113}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	120,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。									基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入)
									123,000

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
123,000	0.98	64.37	7,760,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層、方位等

3 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
660,000	1.00	9%	1.00	7,330,000

- ア 総 収 益 : 周辺の賃料相場からの想定による。
 イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし (1.00)
 ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 9% と判断した。
 エ そ の 他 補 正 : 必要なし (1.00)

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	9,480,000	100%	9,480,000
比準価格	7,760,000	100%	7,760,000
収益価格	---		7,330,000
調整後の価格 (万円未満四捨五入)	7,890,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	7,890,000	46.3%	3,650,000
2		0.1%	10,000
3		0.2%	20,000
4		0.5%	40,000
5		52.9%	4,170,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 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	3,650,000	80%	80%			2,340,000
2	10,000	80%	80%			10,000
3	20,000	80%	80%			10,000
4	40,000	80%	80%			30,000
5	4,170,000	80%	80%	61%	100%	1,630,000
一括価格 (合計)						4,020,000

イ 市場性修正： 室内の保守管理の状態点等を考慮し、市場性修正の必要性を認めた。

ウ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

オ その他控除減価： 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 (長岡京-6)
- 所 在 : 長岡京市開田4丁目708番43
- 価 格 : 293,000 円/㎡
- 位 置 : 阪急京都 線「長岡天神」駅の 南東 方、道路距離約 400 m
- 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
- 地 積 : 111 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 接 面 街 路 : 北方 6 m 私道
- 用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が多い商業施設に近い住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
- | | | | | | |
|-----------|---------------|---|---------|-----|-------|
| 物件1: 土地総額 | 1,134,521,201 | 円 | (× 持分割合 | 1 / | 155) |
| 物件2: 土地総額 | 894,248 | 円 | (× 持分割合 | 1 / | 155) |
| 物件3: 土地総額 | 4,335,105 | 円 | (× 持分割合 | 1 / | 155) |
| 物件4: 土地総額 | 12,385,837 | 円 | (× 持分割合 | 1 / | 155) |
| 物件5: 建 物 | 1,378,837 | 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 長岡京市一里塚
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 9083.80平方メートル

共有者 A 持分155分の1

2 所 在 長岡京市一里塚
地 番 9番3
地 目 宅地
地 積 7.16平方メートル

共有者 A 持分155分の1

3 所 在 長岡京市一里塚
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 34.71平方メートル

共有者 A 持分155分の1

4 所 在 長岡京市一里塚
地 番 29番2
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル

共有者 A 持分155分の1



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在	長岡京市一里塚 2 番地
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積	1 階 431.58 平方メートル
	2 階 431.58 平方メートル
	3 階 431.58 平方メートル
	4 階 431.58 平方メートル
	5 階 431.58 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	一里塚 2 番 155
建物の名称	7-106
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	1 階部分 64.37 平方メートル
所有者	A



