

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 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 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）
1～7	322,200,000 257,760,000	一括	64,440,000	3,322,756	585,566
1	80,630,000				
2	5,980,000				
3	156,350,000				
4	10,000				
5	3,750,000				
6	6,550,000				
7	68,930,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 宇治市宇治塔川
 地 番 27番2
 地 目 宅地
 地 積 598.53平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 宇治市宇治塔川
 地 番 27番5
 地 目 宅地
 地 積 44.41平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 宇治市宇治塔川
 地 番 27番7
 地 目 宅地
 地 積 1160.51平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 4 所 在 宇治市宇治塔川
 地 番 28番4
 地 目 宅地
 地 積 9.65平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 宇治市宇治塔川

地 番 1 6 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 . 8 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 宇治市宇治塔川

地 番 1 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 4 8 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 宇治市宇治塔川 2 7 番地 2、2 7 番地 7

家屋 番号 2 7 番 2

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根及び亜鉛メッキ鋼板葺地下
1 階付 4 階建

床 面 積 1 階 1 0 6 7 . 4 2 平方メートル



物 件 目 録

2階	1204.91平方メートル
3階	1043.54平方メートル
4階	45.31平方メートル
地下1階	543.82平方メートル

(現況)

床面積	1階	約1087平方メートル
	2階	1204.91平方メートル
	3階	1043.54平方メートル
	4階	45.31平方メートル
	地下1階	543.82平方メートル

所有者 株式会社光流園静山荘



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件建物1階プライベートルームをA及びBが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。その余の部分の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 宇治市宇治塔川
地 番 27番2
地 目 宅地
地 積 598.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 27番5
地 目 宅地
地 積 44.41平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 27番7
地 目 宅地
地 積 1160.51平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 28番4
地 目 宅地
地 積 9.65平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 宇治市宇治塔川

地 番 167番1

地 目 宅地

地 積 27.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 宇治市宇治塔川

地 番 176番1

地 目 宅地

地 積 48.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 宇治市宇治塔川 27番地2、27番地7

家屋 番号 27番2

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根及び亜鉛メッキ鋼板葺地下
1階付4階建

床 面 積 1階 1067.42平方メートル



物 件 目 録

2階	1204.91平方メートル
3階	1043.54平方メートル
4階	45.31平方メートル
地下1階	543.82平方メートル

(現況)

床面積	1階	約1087平方メートル
	2階	1204.91平方メートル
	3階	1043.54平方メートル
	4階	45.31平方メートル
	地下1階	543.82平方メートル

所有者 株式会社光流園静山荘



令和7年(ケ)第51号
(物件1～7)
令和7年5月 7日受理
令和7年6月18日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 宇治市宇治塔川
 地 番 27 番 2
 地 目 宅地
 地 積 598.53 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 宇治市宇治塔川
 地 番 27 番 5
 地 目 宅地
 地 積 44.41 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 宇治市宇治塔川
 地 番 27 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1160.51 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 宇治市宇治塔川
 地 番 28 番 4
 地 目 宅地
 地 積 9.65 平方メートル



物件目録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 167番1
地 目 宅地
地 積 27.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 176番1
地 目 宅地
地 積 48.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 宇治市宇治塔川 27番地2、27番地7
家屋 番号 27番2
種 類 旅館
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根及び亜鉛メッキ鋼板葺地下
1階付4階建
床 面 積
1階 1067.42平方メートル
2階 1204.91平方メートル
3階 1043.54平方メートル
4階 45.31平方メートル
地下1階 543.82平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社光流園静山荘

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1～6		
現況地目	☒ 宅地 (物件1～3、5、6) ☒ 公衆用道路 (物件4) ☐ (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 上記その他の者が物件4を除く本土地上に下記建物を所有し、占有している 上記土地所有者が物件4の土地を道路として提供し、利用している ☒ 「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7		
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： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約1087㎡		
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 ☒ その他の者ら 上記の建物所有者が本建物を旅館として使用している 上記その他の者らが本建物1階プライベートルーム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1～3、5、6関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者代表者(占有者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年2月17日	
最初の	契約日	不明	
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		☐ 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	■共有者ら ☐ 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			
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	
占有者は、土地共有者らを役員・経営者とする法人であるため、税法上の取り扱いは別として、土地の利用権原は使用貸借であるとする。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階プライベートルーム	
占有者		☐ 全部 ■その他全部 ■債務者役員ら(敷地共有者) ☐ ■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 旅館 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 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(■占有者ら) ■陳述(■債務者代表者) ☐ 文書() ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐ 所有権	
占有開始時期		不明 年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 年 月 日から 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☐ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払() ☐ 前払() ☐ 相殺() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円] ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
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 占有者らは、債務者(建物所有者)の役員・経営者であるため、税法上の取り扱いは別として、建物の利用権原は使用貸借であるとする。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1～3、5、6の土地は、一体化しており、物件7の建物の敷地となっているが、南側で建築基準法上の道路（府道）に接面している。また、これらの土地は、北側で宇治川（一級河川）に接面している。これらの土地は、宇治特別風致地区内に位置し、厳しい建築許可条件が課せられている（建ぺい率30%以下、道路に接する部分の後退距離3m以上、その他形態規制等）。
- 2 物件4の土地は上記1の府道の一部となっている。
- 3 物件7の建物は、老朽化が進んでおり、一部客室等で雨漏りと思われるシミなどが見られる（写真7、25、26、27、28、29、30、31、32、36参照）。また、立入調査の時点で、地下1階エレベーター前部分が浸水していた（写真37参照）。

(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
債務者（建物所有者）代表者	本件建物を誰にも貸していません。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件7の建物は、債務者が、旅館（休業中）として使用していることが認められる。
- 2 物件7の建物の1階プライベートルームを、債務者役員ら（土地共有者ら）が居宅として使用していることが認められる。
- 3 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(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5月2日 12:45-12:50	物件所在地	外部調査、写真撮影、債務者代表者（土地共有者）と面談、照会書交付
7年6月4日 11:00-13:00	物件所在地	債務者代表者ら（土地共有者ら）と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。

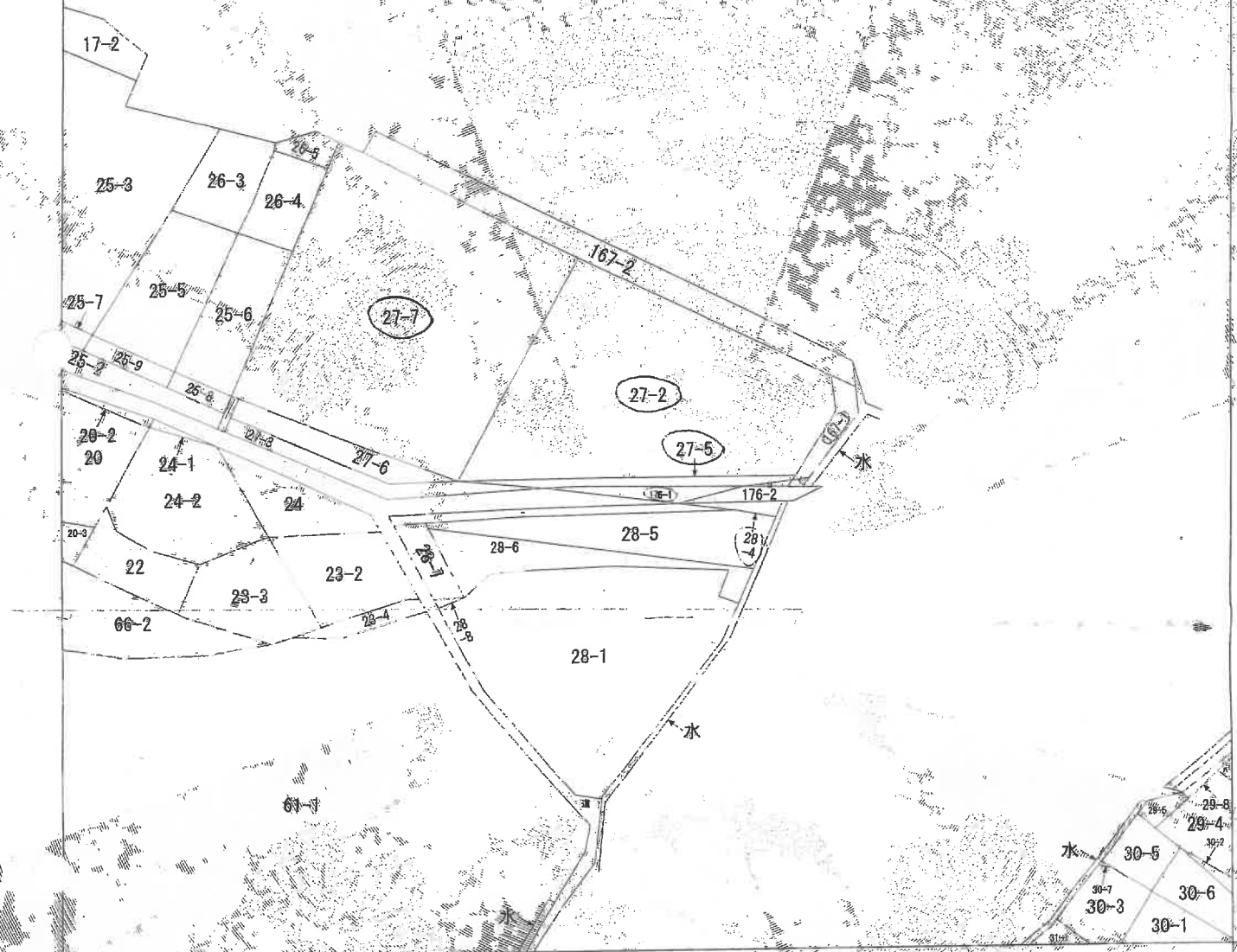
☐

(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 167-3
□ 27-8

ハ 29-9
ニ 28-2

N



(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	宇治市宇治塔川			地 番	27番2			
出 縮 の 尺	縮尺不明	精 度 区 分	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 考 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7年1月16日
京都地方法務局宇治支局
登記部

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7年1月16日 京都地方法務局宇治支局

京都地方法務局宇治支局

御品

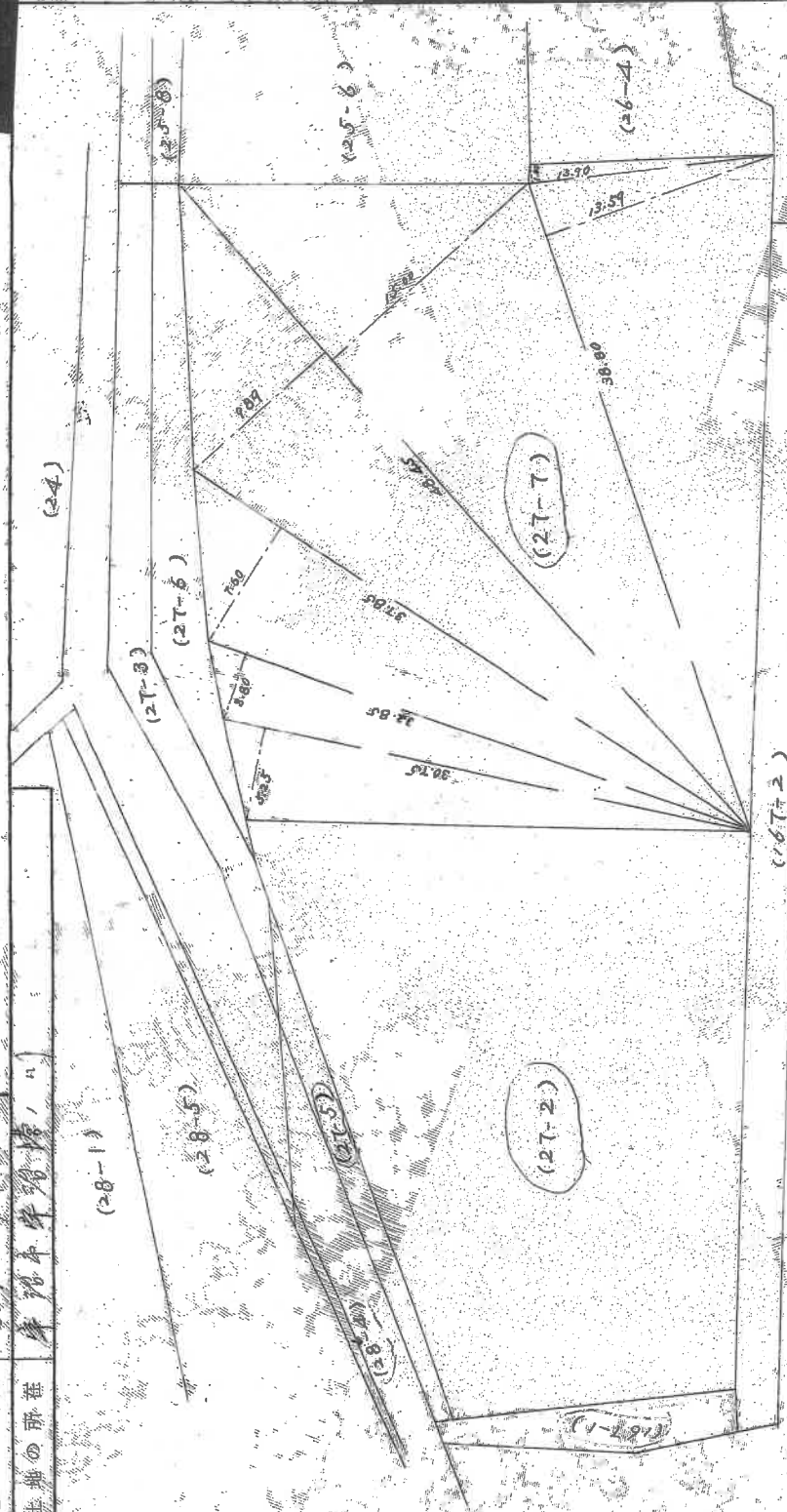
10-1-59

請求番号: 7-3

0320947

昭和四十年九月廿五日

申請人



(27-V)	$30.75 \times$	$5.50 \times \frac{1}{2} =$	80.7187 m
	$32.85 \times$	$3.00 \times \frac{1}{2} =$	62.4150
	$37.85 \times$	$7.00 \times \frac{1}{2} =$	143.8300
	$48.45 \times$	$15.00 \times \frac{1}{2} =$	202.9602
	$58.80 \times$	$13.50 \times \frac{1}{2} =$	263.6460
	$13.80 \times$	$1.00 \times \frac{1}{2} =$	6.9500
			1160.51 m

(27-2) 1160 51 H² 598 5.3 H²

罐	尺	1/300 尺
---	---	---------

(城田俊孝) 十條國子監・十條宮・藤原・醍醐也(長城長、輪長)

登記年月日：昭和55年12月16日

これは図面に記録されている内容と証明書の書面とを合
令和7年1月16日 京新地方自治官署地籍部

登記部

0320948

地積測量図

地番 27-8, 27-5

土地の所在 分限市学海地区

本図面は土地所有者立合のうえ作成
したものであり、本図面 □ 部分
は買収部分に相違ないことを証明する
昭和55年7月31日

㉔ 27-8 求積

番号	大計	小計	積面積
①	775	0.25	17775
②	675	0.85	57325
③	520	1.35	43200
合計			120450
平均			60225

地積 402

㉕ 27-5 5044 - 4022 = 1022
地積 4241

地所有者

作製者

55. 第 2 号 日付

申請人

縮尺 1/250

昭和55年7月31日

登記年月日：昭和55年12月15日

340138

0321073

地積測量図

地番 167-3、167-1

土地の所在 宇治市宇治塔, 町

本図面は土地所有者並会が作成したものであり、本図面は部分又は異部分に相違ないことを証明する

昭和55年7月31日

167-3 米積

符号	大	小	米積	面積
①	425	440	4.675	
②	425	140	5.850	
合計			10.525	5.312

地積 5.312

167-1 3813-532-2788

地積 2788

土地所有者

製作者

55.7.25 日作製

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
令和7年1月16日 京都府地籍部国土管理課

登記簿

登記年月日：昭和55年12月15日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年1月16日 京都府方法務局登記部

本図面は土地所有者立会により作成
したものであり、本図面（図）部分
は買収部分に相違ないことを証明する

昭和55年7月31日

① 176-2 求積

番号	大	小	積	積面積
①	22,400	400		22,800
②	1,400	125		22,975
③	1,270	665		24,255
④	1,620	450		17,640
合 計				72,090
1/2				34,025

地 積 34,025

① 176-1 求積 $22,800 + 26,035 = 48,835$

地 積 48,835

地 主 所 有 者

作 業 者

申 請 人

55年7月25日（作製）

縮尺 1/250

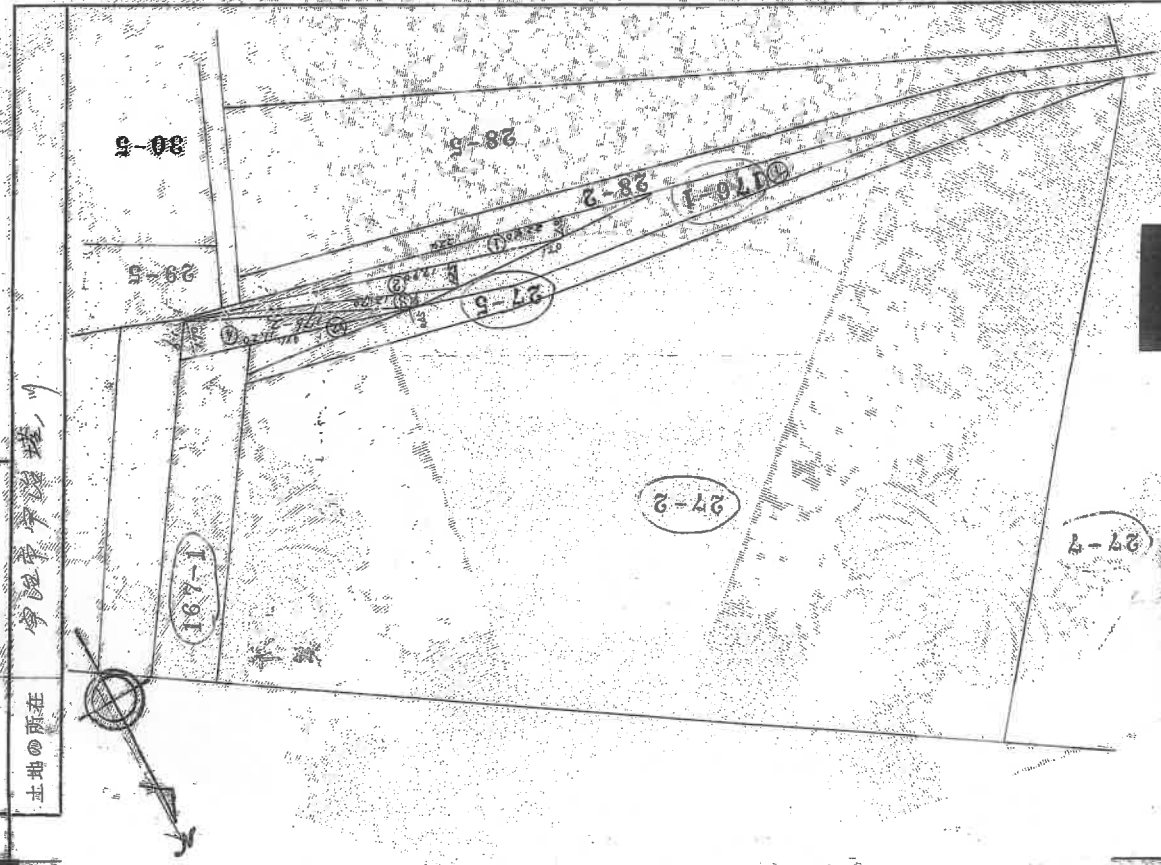
昭和55年7月25日

0321074

地 積 測 量 図

地 番 176-2、176-1

土地の所在 夢殿市宇治郡



登記年月日：昭和47年5月16日

これは図面に記録されている内容に正誤を
令和7年1月16日 京都地方建設局建設課

登記

14 ページ

0326868

建物略図

27

面

家屋番号

重勝寺町 14 番地

作 業 年 月 日
昭和47年5月16日

②

米

平

路

川

路

路

路

路

路

路

路

路

路

26-3

26-4

26-5

(27-7)

(生)

(27-8)

路

路

路

路

路

①

写真撮影位置方向

箱 尺 1/500

請求番号：7-2

登記年月日：昭和47年8月16日

0326869

建築物平面図

27-2 97516

家屋番号 27-2

建物の所在地 平治平路花川2丁目2番地2-2

1	5.00	28.40	142.00
2	5.00	28.40	142.00
3	5.00	28.40	142.00
4	5.00	28.40	142.00
5	5.00	28.40	142.00
6	5.00	28.40	142.00
7	5.00	28.40	142.00
8	5.00	28.40	142.00
9	5.00	28.40	142.00
10	5.00	28.40	142.00
11	5.00	28.40	142.00
12	5.00	28.40	142.00
13	5.00	28.40	142.00
14	5.00	28.40	142.00
15	5.00	28.40	142.00
16	5.00	28.40	142.00
17	5.00	28.40	142.00
18	5.00	28.40	142.00
19	5.00	28.40	142.00
20	5.00	28.40	142.00
21	5.00	28.40	142.00
22	5.00	28.40	142.00
23	5.00	28.40	142.00
24	5.00	28.40	142.00
25	5.00	28.40	142.00
26	5.00	28.40	142.00
27	5.00	28.40	142.00
28	5.00	28.40	142.00
29	5.00	28.40	142.00
30	5.00	28.40	142.00
31	5.00	28.40	142.00
32	5.00	28.40	142.00
33	5.00	28.40	142.00
34	5.00	28.40	142.00
35	5.00	28.40	142.00
36	5.00	28.40	142.00
37	5.00	28.40	142.00
38	5.00	28.40	142.00
39	5.00	28.40	142.00
40	5.00	28.40	142.00
41	5.00	28.40	142.00
42	5.00	28.40	142.00
43	5.00	28.40	142.00
44	5.00	28.40	142.00
45	5.00	28.40	142.00
46	5.00	28.40	142.00
47	5.00	28.40	142.00
48	5.00	28.40	142.00
49	5.00	28.40	142.00
50	5.00	28.40	142.00
51	5.00	28.40	142.00
52	5.00	28.40	142.00
53	5.00	28.40	142.00
54	5.00	28.40	142.00
55	5.00	28.40	142.00
56	5.00	28.40	142.00
57	5.00	28.40	142.00
58	5.00	28.40	142.00
59	5.00	28.40	142.00
60	5.00	28.40	142.00
61	5.00	28.40	142.00
62	5.00	28.40	142.00
63	5.00	28.40	142.00
64	5.00	28.40	142.00
65	5.00	28.40	142.00
66	5.00	28.40	142.00
67	5.00	28.40	142.00
68	5.00	28.40	142.00
69	5.00	28.40	142.00
70	5.00	28.40	142.00
71	5.00	28.40	142.00
72	5.00	28.40	142.00
73	5.00	28.40	142.00
74	5.00	28.40	142.00
75	5.00	28.40	142.00
76	5.00	28.40	142.00
77	5.00	28.40	142.00
78	5.00	28.40	142.00
79	5.00	28.40	142.00
80	5.00	28.40	142.00
81	5.00	28.40	142.00
82	5.00	28.40	142.00
83	5.00	28.40	142.00
84	5.00	28.40	142.00
85	5.00	28.40	142.00
86	5.00	28.40	142.00
87	5.00	28.40	142.00
88	5.00	28.40	142.00
89	5.00	28.40	142.00
90	5.00	28.40	142.00
91	5.00	28.40	142.00
92	5.00	28.40	142.00
93	5.00	28.40	142.00
94	5.00	28.40	142.00
95	5.00	28.40	142.00
96	5.00	28.40	142.00
97	5.00	28.40	142.00
98	5.00	28.40	142.00
99	5.00	28.40	142.00
100	5.00	28.40	142.00

(1) 階



(2) 階



縮尺 1/400

（本図は、本図の作成に当たって、現地調査の結果、正確な図面を作成したものと認める。）

これは図面に記録されている図面を証明するものである。
令和7年1月16日

登記簿

請求番号：7-2

これは図面に記録
令和7年1月16日

京都地方法院宇治支局

● 錢財品性

16

ページ

請求番号：7-2.

0326870

7

建築物の所蔵品

[illegible]

陽

$$\begin{array}{r} 2.50 \\ 6.00 \\ 6.00 \\ 22.50 \\ 4.50 \\ 9.00 \\ 9.00 \\ (15.00) \\ 3.20 \end{array} \quad \begin{array}{r} 3.30 = 2.26 \\ 2.80 = 3.92 \\ 2.80 = 18.00 \\ (9.82) = 16.00 \\ (7.42) = 20.950 \\ 2.20 = 9.60 \\ (5.00) = 220 + 9.60 \\ (2.20 + 9.60) = 194.70 \\ 0.30 = 0.63 \end{array}$$

(日調連 13)

140

（四）本土地家屋調查會聯合會（紙中）











27-2

昭和四年五月拾五日

人

(3/4)

登記年月日：昭和7年8月16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。
令和7年1月16日

京都市建設局宇治支局

登記書

17 ページ

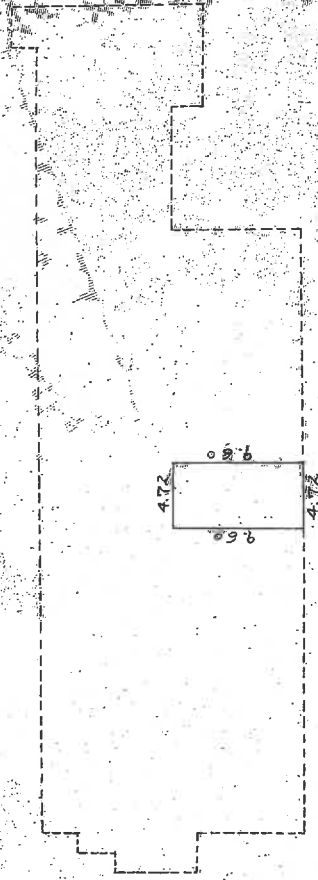
0326871

家屋番号	23巻2
建物の所在	宇治市宇治塔川2丁目番地2,22番地

各建築物平面図 27-2

作製年月日
昭和四年五月十五日

作成者



西 9.60m
東 2.50m
北 4.72m
南 4.72m

(目録参照)

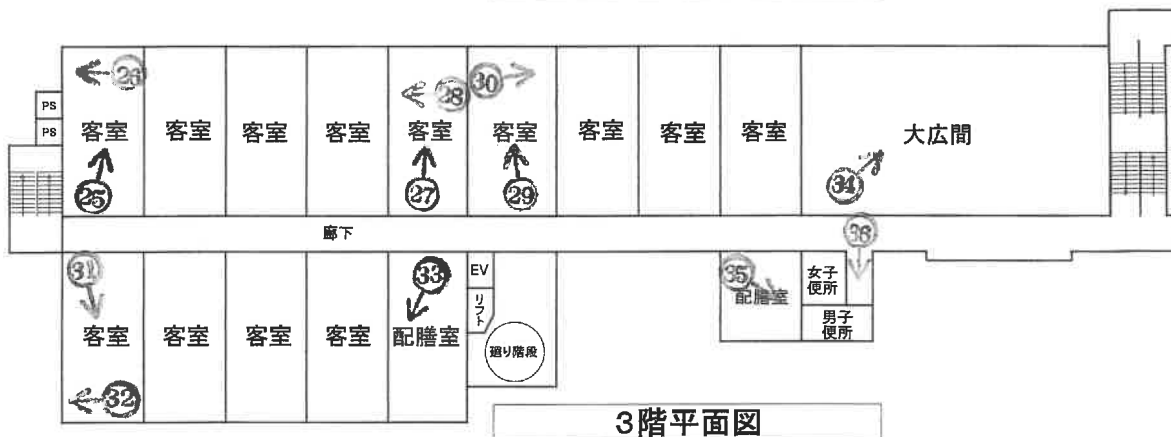
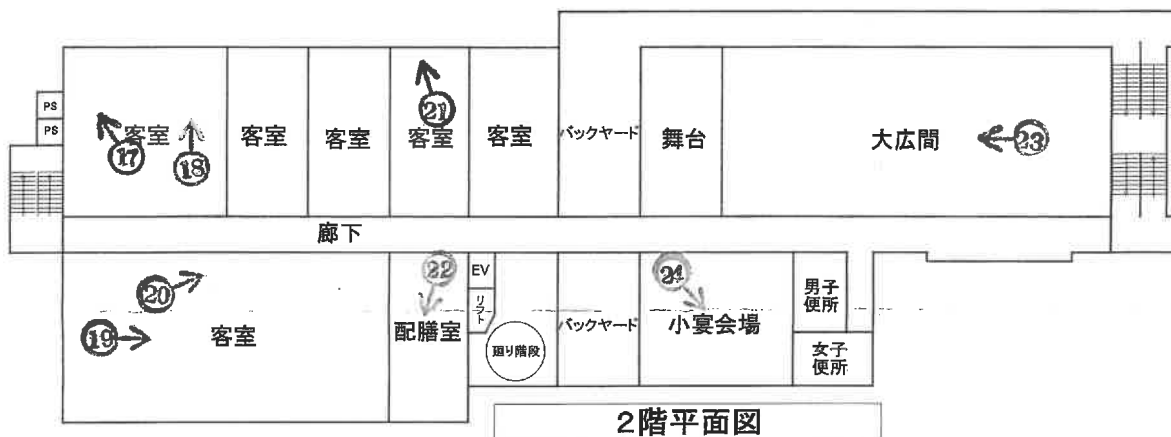
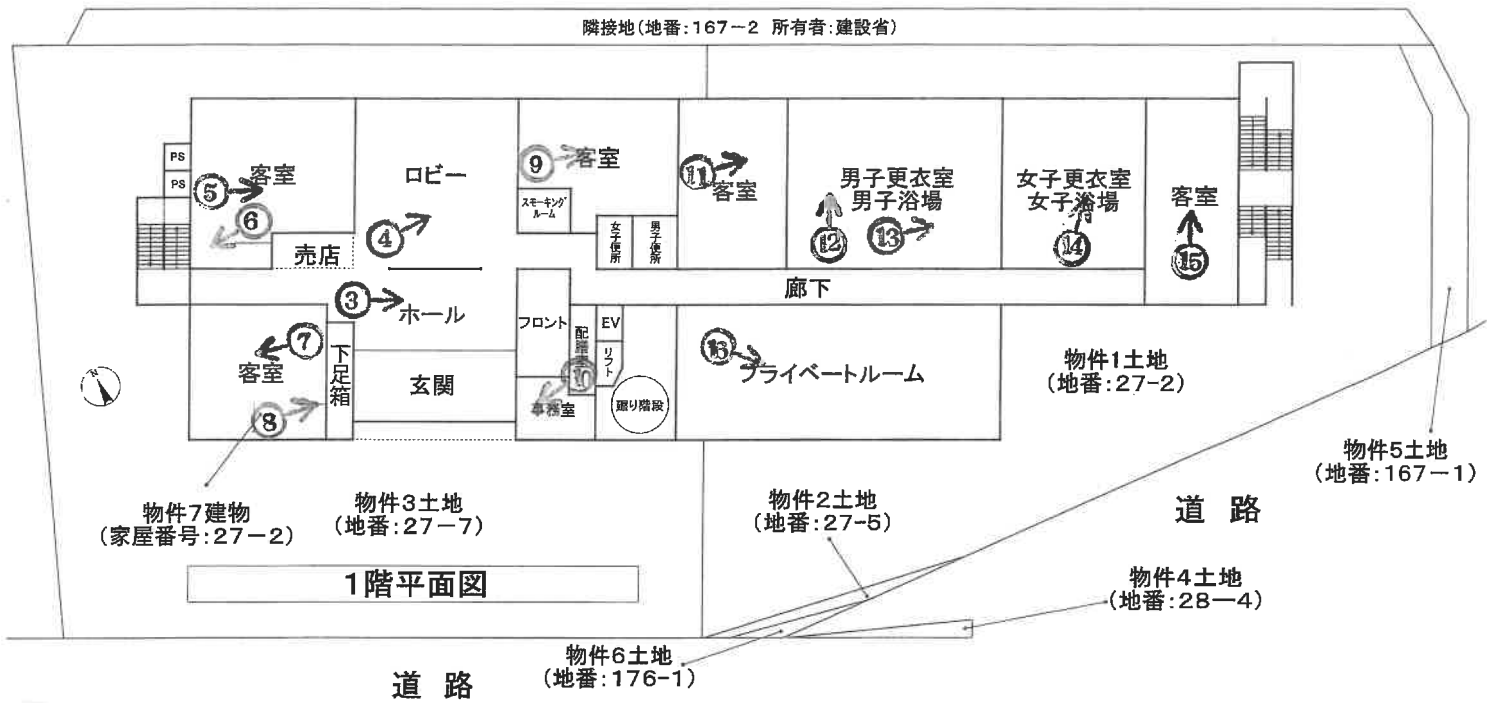
縮尺	1/400
----	-------

(即本土地区調査士会連合会用紙)

請求番号：7-2

(4/4)

隣接地(地番:167-2 所有者:建設省)



1



物件7

2





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40

令和 7 年 （ ケ ） 第 51 号

令和 7 年 6 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 5 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		322,200,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	80,630,000	円
物件2（土地）	金	5,980,000	円
物件3（土地）	金	156,350,000	円
物件4（土地）	金	10,000	円
物件5（土地）	金	3,750,000	円
物件6（土地）	金	6,550,000	円
物件7（建物）	金	68,930,000	円

- 1 一括価格は、物件1～7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、2、3、5、6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 2 3 5 6	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」 宅地	「下記以外は同左」 公衆用道路
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 <現況> 1階 約 1,087 m² 2階 1,204.91 m² 3階 1,043.54 m² 4階 45.31 m² 地下1階 543.82 m² 延べ 約 3,924 m²
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 1～6)

位 置 ・ 交 通	京阪宇治線「宇治」駅の南東方・道路距離約 1100 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	府道沿いに旅館・店舗等が見られる地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区(20m) 宇治特別風致地区
画 地 条 件	間口 約80.0 m, 奥行約 34 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南 側 幅 員 約 11 mの 府 道 に 等 高 に 接 する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり ガス配管: あり 下 水 道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、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	・宇治特別風致地区内に位置し、厳しい建築許可条件が課せられている(建ぺい率:30%以下、道路に接する部分の後退距離:3m以上、その他部分の後退距離:1.5m以上、高さ:10m以下、緑地率:30%以上、その他形態規制 等)。 ・物件4(地番:28-4)は、南側府道内に位置する道路内民地である。 ・北側は宇治川(一級河川)に隣接する。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 7)

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42年7月19日 経 過 年 数 ： 約 58 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 ： 鉄筋コンクリート造 屋 根 ： 陸屋根及び亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 吹付 等 内 壁 ： 吹付・クロス 等 天 井 ： クロス・板貼り 等 床 ： 畳、板間等 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： 旅館 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	・老朽化が進んでおり、一部客室等で雨漏りと思われるシミが見られる。 ・現行建ぺい率、高さ制限等を超過した既存不適格建築物であり、再築にあたっては現状と同規模の建物建築は困難である。 ・調査時点において、地下1階部分が浸水していた。

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1～6）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	220,000	1.20	598.53	0.90	142,210,000
2	220,000	1.20	44.41	0.90	10,550,000
3	220,000	1.20	1160.51	0.90	275,740,000
4	220,000	0.01	9.65	1.00	20,000
5	220,000	1.20	27.81	0.90	6,610,000
6	220,000	1.20	48.65	0.90	11,560,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 宇治 (府) 5-1

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/㎡)
 $195,000 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/93 = 220,000$

◇ 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
 $100/105 \times 100/105 \times 100/80 \times 100/105 = 100/93$

イ 個別格差 : 物件1, 2, 3, 5, 6 眺望等 (1.20)
 物件4 道路敷 (0.01)

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7）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
7	330,000	3,924	0.05	64,750,000

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

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) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	142,210,000	10%	使用借権	14,220,000
2	10,550,000	10%	使用借権	1,060,000
3	275,740,000	10%	使用借権	27,570,000
4	20,000			0
5	6,610,000	10%	使用借権	660,000
6	11,560,000	10%	使用借権	1,160,000
合計				44,670,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
1	142,210,000	-14,220,000		90%	70%	80,630,000
2	10,550,000	-1,060,000		90%	70%	5,980,000
3	275,740,000	-27,570,000		90%	70%	156,350,000
4	20,000	0		90%	70%	10,000
5	6,610,000	-660,000		90%	70%	3,750,000
6	11,560,000	-1,160,000		90%	70%	6,550,000
7	64,750,000	+44,670,000		90%	70%	68,930,000
一 括 価 格 (合計)						322,200,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 前述の通り、物件3(建物)につき①既存不適格建築物である点、②建物保守管理の状態等より、市場性修正の必要性を認めた。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 (宇治(府)5-1)
- 所 在 : 宇治市菟道荒槇25番6ほか4筆
- 価 格 : 195,000 円/㎡
- 位 置 : 京阪宇治線「宇治」駅の東方, 道路距離約 330 m
- 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
- 地 積 : 334 ㎡
- 供給処理施設 : 水道, ガス, 下水有
- 接 面 街 路 : 東方 25 m 府道
- 用 途 指 定 等 : 準住居地域 (建ぺい率 60 %, 容積率 200 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 店舗、営業所が見られる府道沿いの路線商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
- 物件1(土地): 76,073,163 円
- 物件2(土地): 5,644,511 円
- 物件3(土地): 147,500,821 円
- 物件4(土地): 858,560 円
- 物件5(土地): 3,534,651 円
- 物件6(土地): 4,328,390 円
- 物件7(建物): 94,576,046 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 宇治市宇治塔川
地 番 27番2
地 目 宅地
地 積 598.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 27番5
地 目 宅地
地 積 44.41平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 27番7
地 目 宅地
地 積 1160.51平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 宇治市宇治塔川
地 番 28番4
地 目 宅地
地 積 9.65平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 宇治市宇治塔川

地 番 167番1

地 目 宅地

地 積 27.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 宇治市宇治塔川

地 番 176番1

地 目 宅地

地 積 48.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 宇治市宇治塔川 27番地2、27番地7

家屋 番号 27番2

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根及び亜鉛メッキ鋼板葺地下
1階付4階建

床 面 積
1階 1067.42平方メートル
2階 1204.91平方メートル
3階 1043.54平方メートル
4階 45.31平方メートル
地下1階 543.82平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社光流園静山荘



