

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 5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 7年 6月 5日から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月19日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 3日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月27日 午前10時00分から 令和 7年 6月27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 5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） 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	7,770,000 6,216,000		1,554,000	61,946	13,971



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区納所町 580 番地
京都市伏見区淀本町 231 番地 19

建物の名称 ディオ・フェルティ淀桂川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 納所町 580 番の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 51.63 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区納所町 580 番

地 目 宅地

地 積 718.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区淀本町 231 番 19

地 目 宅地

地 積 96.61 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 769594分の21364

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 769594分の21364

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月27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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有持分権者A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 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区納所町 580番地
京都市伏見区淀本町 231番地19

建物名称 デイオ・フェルティ淀桂川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 納所町 580番の403

建物の名称 403

種 類 居 宅

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 51.63平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区納所町580番

地 目 宅地

地 積 718.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区淀本町231番19

地 目 宅地

地 積 96.61平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 769594分の21364

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 769594分の21364

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1



令和6年(ケ)第202号
(物件1)
令和7年2月10日受理
令和7年3月24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 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区納所町 580番地
京都市伏見区淀本町 231番地19

建物の名称 ディオ・フェルティ淀桂川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 納所町 580番の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.63平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区納所町580番

地 目 宅地

地 積 718.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区淀本町231番19

地 目 宅地

地 積 96.61平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 769594分の21364

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 769594分の21364

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

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1	
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ 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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 10,360円 修繕積立金 14,050円 上下水道料 実費 情報盤積立金 1,000円 円	2025年3月10日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

- 1 物件1 符号1 および符号2 の土地は、一体化しており、物件1 の一棟の建物の敷地となっている。
- 2 物件1 符号1 および符号2 の土地は、南東側で建築基準法上の道路（府道）に接面している。また、物件1 符号1 の土地は、北東側で建築基準法上の道路（府道）に接面しており、北西側で建築基準法上の道路（私道）に接面している。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
共有者A	本件建物には、私が居住しています。 本件建物に雨漏り等の不具合箇所はありません。
共有者B	本件建物には、Aが居住しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1 の建物は、共有者Aが居宅として使用していることが認められる。
- 2 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

(調査経過用)

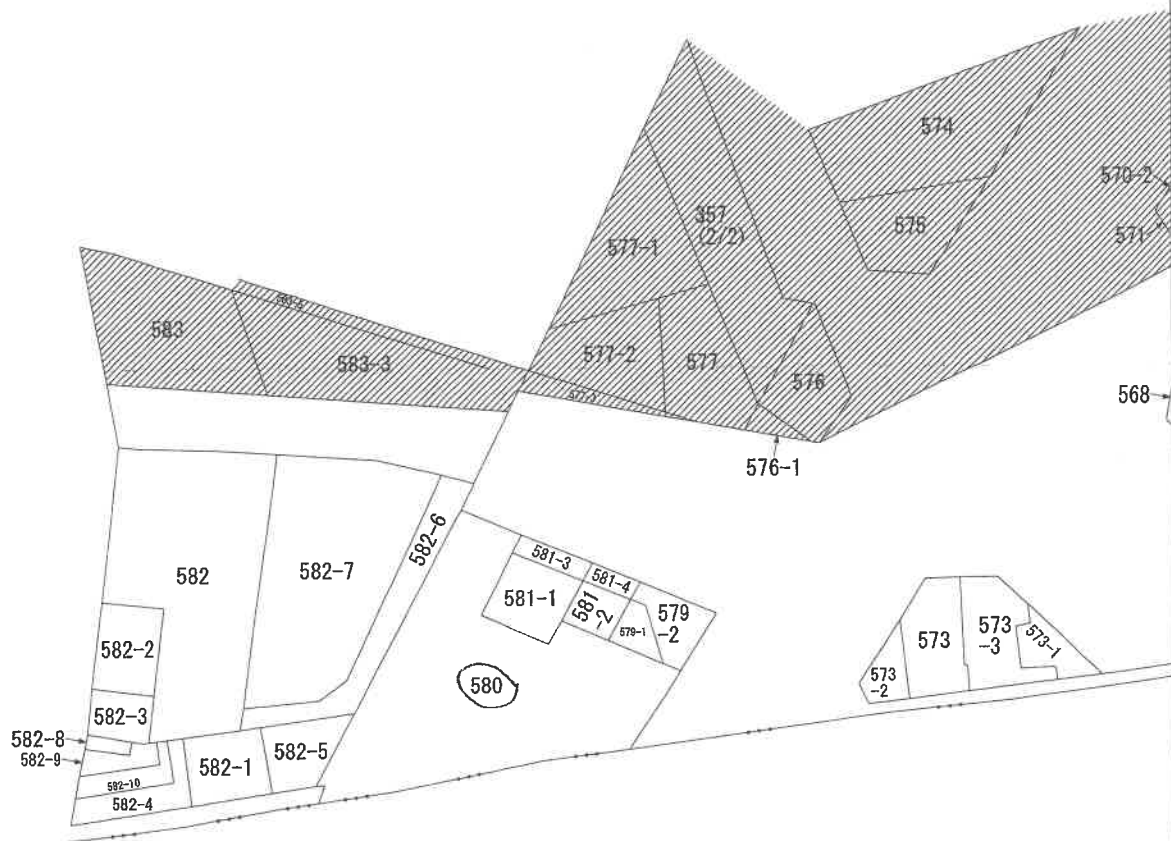
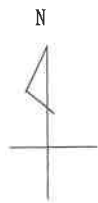
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月11日 15:00-15:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年2月13日 : - :	執行官室	共有者B宛照会書送付
7年3月10日 13:50-14:00	物件所在地	共有者Aと面談、立入調査、写真撮影
7年3月10日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書送信
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



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出

納所町

請求部	所在	京都市伏見区納所町				地番	580番		
出力縮尺	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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和6年11月8日

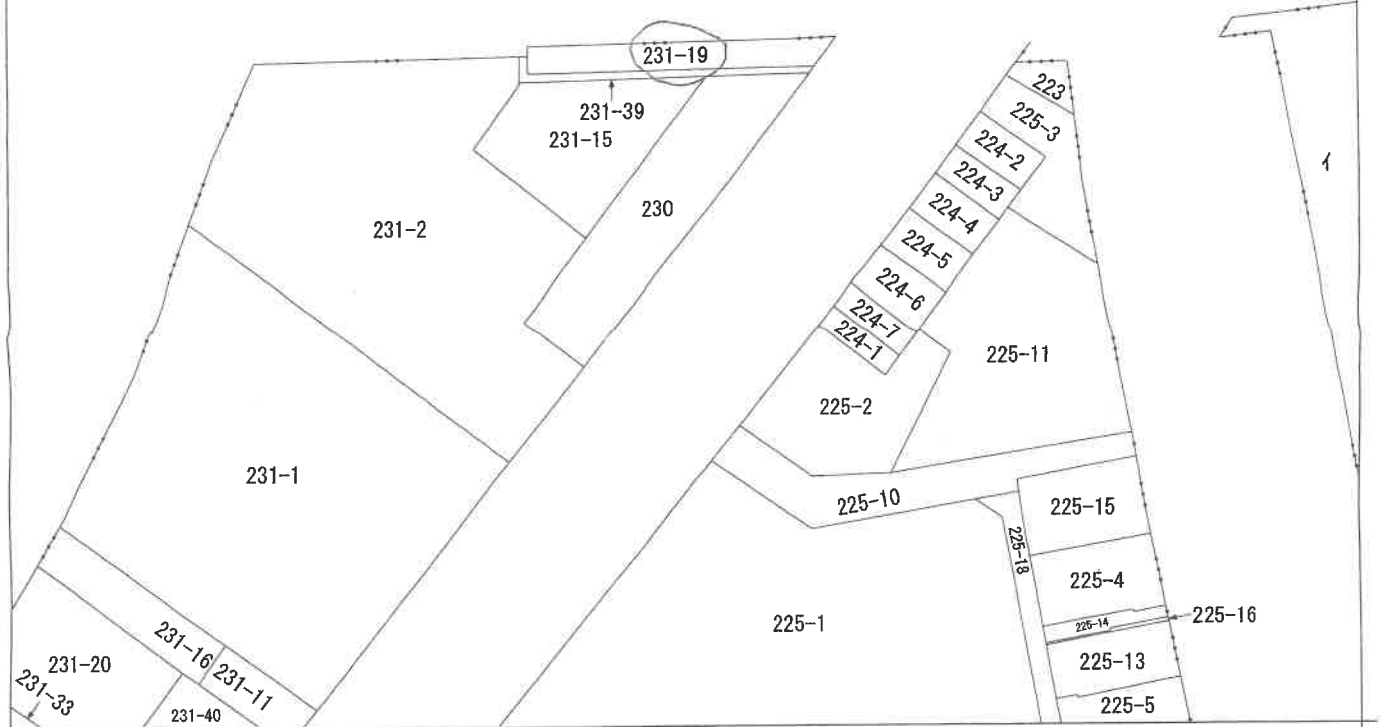
東京法務局中野出張所

登記官

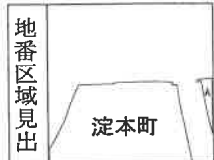
請求番号：10-1

(1/1)

1 (173-15+17 3+173-34+1 36+173-37+ -39+173-40 3-42+173-4 73-45+173-
3-32+173-3 73-35+173- 173-38+173 +173-41+17 3+173-44+1 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 淀本町

請求部	所在	京都市伏見区淀本町				地番	231番19			
出力縮尺	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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和6年11月8日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-3

(1/2)

登記年月日：平成7年3月6日

A4判に縮小

平成 7 年 3 月 6 日

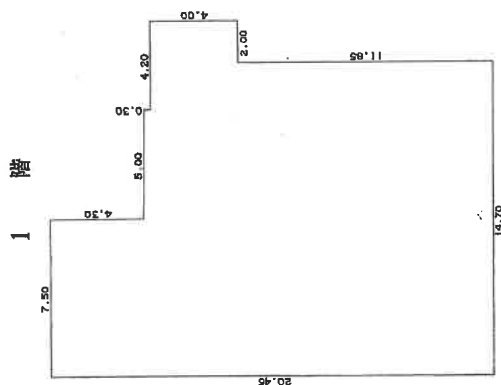
1801697

各階平面圖

面
区
物
建

中興雜記

建物の所在	京都市伏見区淀本所町2番地19
	京都市伏見区淀本所町2番地19



(各階層)同型

(各階同型)

求積表			
	20.45	X 7.50	= 153.3750
	16.15	X 5.00	= 80.7500
	15.85	X 2.20	= 34.8700
	4.00	X 2.00	= 8.0000
合計			276.9950
床面積			276.99 m ²

求積表		
0.50	X 2.70	= 1.3500
4.00	X 7.50	= 30.0000
0.50	X 6.65	= 3.3250
1.90	X 11.65	= 22.1350
1.50	X 9.75	= 14.6250
4.90	X 13.70	= 67.1300
2.70	X 14.70	= 39.6900
合 計		178.2550
床 面 積		178.25 m ²

(45年日記)

製作

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
牆
中

縮尺 1/250

(平成 7 年 2 月 28 日作製)

請求番号: 10-2

 $\overline{(1/2)}$

これは図面と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6年11月8日

東京法務局中野出張所

海珍品

8

٨٠٠٠

1801709

各階平面図

建物図面

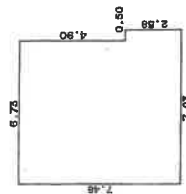
家屋番号	納所町 580-403
建物の所在	京都市伏見区納所町580番地 京都市伏見区定本町231番地19

平成 7年3月 6日

A4判に縮小

建物の存する部分4階

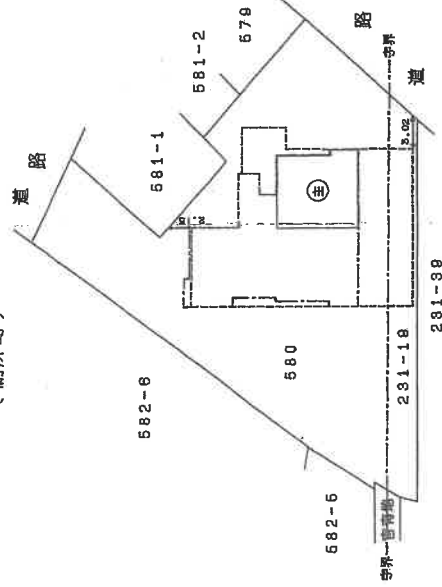
建物番号 403



求積表

7.48 X 6.73	=	50.3404
2.58 X 0.50	=	1.2900
合 計		51.6304
床面積		51.63 m ²

(納所町)



(定本町)

写真撮影位置方向
↑ ①

(金沢市)

作製者

(平成7年2月28日作成)

縮尺 1/250

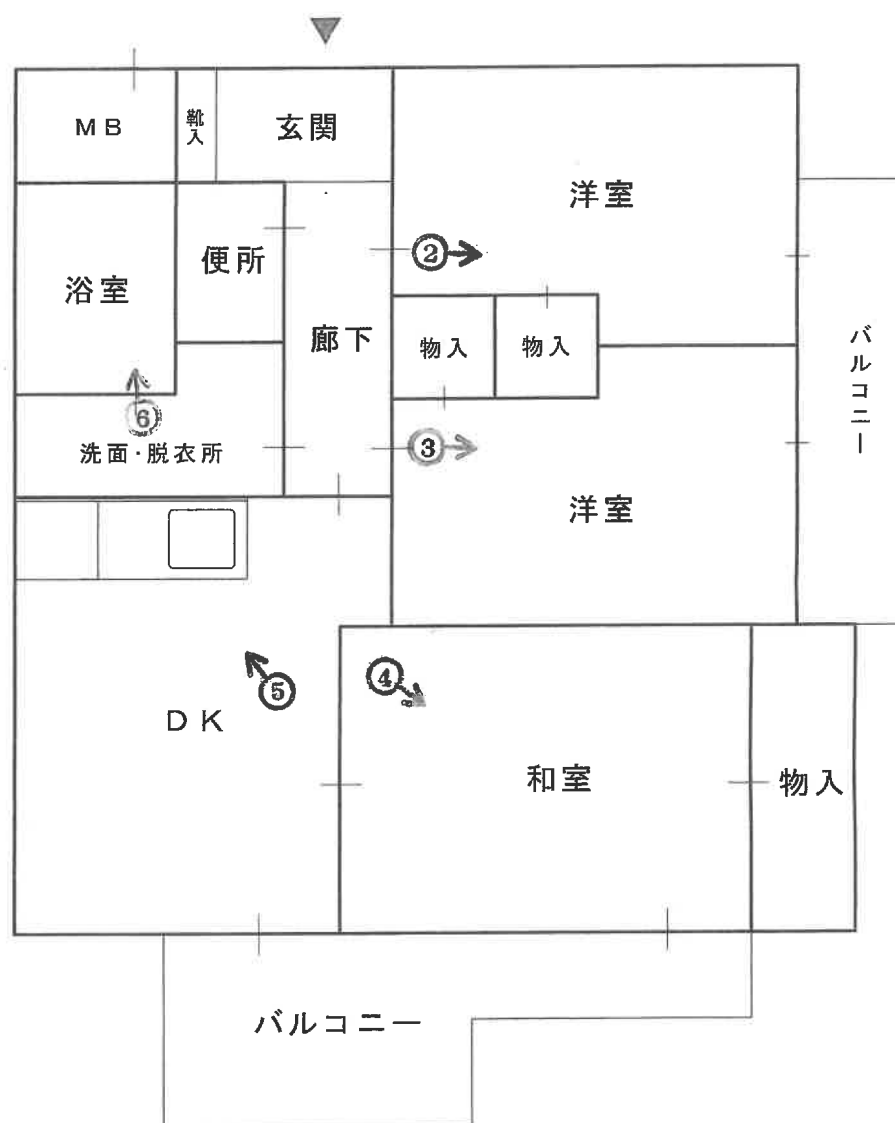
申請人

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。
(京都地方法務局伏見出張所管轄)
令和6年11月8日 東京法務局中野出張所

登記官

建物見取図



※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。

物件1の一棟の建物



1



2



3



4



5



6

令和 6 年 （ ケ ） 第 202 号

令和 7 年 3 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 21 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

津 田 浩 伸

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金7,770,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 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 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1)

位 置 ・ 交 通	京阪本線「淀」駅の北西方 ・ 道路距離 約 300 m (付属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	店舗併用住宅、中高層共同住宅、事業所等がみられる路線商業地域		
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 高 度 地 区 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 南東側府道より25m迄 60 % 400 % 31m第1種高度地区 なし 町並み型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 周知の埋蔵文化財包蔵地	
画 地 条 件	間口 約14 m、奥行約 30 mの 不整形地 第 4 図のとおり		
接面道路の状況	南東 側幅員 約 18 mの 府道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第1号道路) 北東 側幅員 約 13 mの 府道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第4号道路) 北西 側幅員 約 4 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第5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、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	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において洪水浸水想定区域の記載がある。 過去の住宅地図によると、目的物件の敷地は過去に自動車関連の事業所に供されていた履歴があり、隣接地はガソリンスタンドであったとみられる。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ディオ・フェルティ淀桂川
建物の用途	共同住宅 (総戸数 36 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): 平成7年2月22日 新築 経過年数: 約30年 経済的残存耐用年数: 約20年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 13 階建
仕様	屋根: 陸屋根等 外壁: 吹付等 その他: 特になし
設備等	エレベーター1基、オートロック、敷地内駐車場14台、来客用駐車場、駐輪場
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: ディオ・フェルティ淀桂川管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 (株)長谷工コミュニティ 管理形態 管理人日勤 (月・木・土 9:00～12:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年2月28日 現在 金59,128,894 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 無し 駐車場の空き状況: 無し (0台) 規約で特に留意すべき事項: ペット不可 その他: ・民泊禁止規定あり。 ・規約共用部分: 管理人室、駐輪場等 ・建築確認, 完了検査あり。 ・現在の建築物の高さに係る制限に照らすと、既存不適格建築物にあたるものと思われる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	4 階 (403 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 51.63 m ² (登記面積)
間 取 り	3DK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、カーペット、畳等 内 壁 : クロス等 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	普通
管 理 費 等	管理費: 10,360 円 (月額) 修繕積立金: 14,050 円 (月額) 滞納額: 無し 0 円 (令和7年3月10日 現在) その他: 情報盤積立金 月額 1,000円 水道料実費。 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	特になし

第5 評価額算出の過程

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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

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
350,000	51.63	0.37	6,690,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 20 年、残価率 0.10

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \\ = 0.37$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積計 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
139,000	0.95	814.61	1.00	21364 / 769594	2,990,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都伏見 5-10

$$\text{公示地価格(円/㎡)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格(円/㎡)} \\ 109,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/79 = 139,000$$

◇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： 台形等 (1.00)

$$\text{◇地域 格差： 街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政条件} \quad \text{格差率} \\ 100/100 \times 100/92 \times 100/90 \times 100/95 = 100/79$$

イ 個別 格 差： 三方路、形状等 (0.95)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
6,690,000	2,990,000	1.00	9,680,000

ウ 個別格差： 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	京都市伏見区淀美豆町:地番略	京都市伏見区納所町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	4 階 / 11 階	2 階 / 5 階
面積	約 59 ㎡ (壁芯)	約 57 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成2年9月	平成16年7月
取引時点	令和7年1月	令和6年4月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	182,000円/㎡	197,000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	182,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{97}$			202,000
B	197,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$			184,000
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) 193,000

(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
193,000	1.00	51.63	9,960,000

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×イ÷ウ×エ
720,000	1.00	8%	1.00	9,000,000

- 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 8% 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
① 積算価格	9,680,000	100%	9,680,000
② 比準価格	9,960,000	100%	9,960,000
③ 収益価格	---		9,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	9,710,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、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。

調整後 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
9,710,000	100%	80%	100%	100%	7,770,000

イ 市場性修正： 修正の必要がない。

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都伏見5-10)
所 在 : 京都市伏見区納所和泉屋7番
価 格 : 109,000円/㎡
位 置 : 京阪本線「淀」駅の北東方、道路距離約 1.1 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 489 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 南東方 18 m 府道
用途指定等 : 準住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 300 %)
地 域 の 概 要 : 低層の店舗のほか住宅等も混在する路線商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1: 敷地総額 50,350,100 円 (× 持分割合 21364 / 769594)
建 物 4,191,900 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区納所町 580番地
京都市伏見区淀本町 231番地19

建物の名称 ディオ・フェルティ淀桂川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 納所町 580番の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.63平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区納所町580番

地 目 宅地

地 積 718.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区淀本町231番19

地 目 宅地

地 積 96.61平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 769594分の21364

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 769594分の21364

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

