

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「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 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 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	17,300,000 13,840,000		3,460,000	73,844	16,754
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区竹田中島町 1番地2

建物の名称 ライオンズマンション伏見水鶏橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹田中島町 1番2の104

建物の名称 104号

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 68.28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 京都市伏見区竹田中島町1番2

地 目 宅地

地 積 1911.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区竹田久保町8番4

地 目 宅地

地 積 216.05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

敷地権の割合 393104分の7200



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 393104分の7200



物 件 明 細 書

令和 7年 3月31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】

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】

株式会社リロケーション・ジャパンが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。転借人Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

《 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 京都市伏見区竹田中島町 1番地2

建物の名称 ライオンズマンション伏見水鶏橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹田中島町 1番2の104

建物の名称 104号

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 68.28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 京都市伏見区竹田中島町1番2

地 目 宅地

地 積 1911.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区竹田久保町8番4

地 目 宅地

地 積 216.05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

敷地権の割合 393104分の7200



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 393104分の7200



令和6年(ケ)第210号
(物件1)

令和7年1月30日受理
令和7年3月13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 京都市伏見区竹田中島町 1番地2

建物の名称 ライオンズマンション伏見水鶏橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹田中島町 1番2の104

建物の名称 104号

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 68.28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 京都市伏見区竹田中島町1番2

地 目 宅地

地 積 1911.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区竹田久保町8番4

地 目 宅地

地 積 216.05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

敷地権の割合 393104分の7200



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 393104分の7200



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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 13,500円 修繕積立金 14,180円 組合賛助金 2,000円 円 円 2023年2月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和5年11月分～令和7年2月分 計471,170円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ京都支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
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 保管開始日 [支部 令和 年 () 第 号 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■全部 ☐	
占有状況		☐ 債務者 ■賃借人 ☐ 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 (☐) ☒ 文書 (■家屋賃貸借契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐	
占有開始時期		2021年3月23日	
最初の契約等	契約日	2021年2月26日	
	期間	2021年3月23日から ☒ 2023年3月22日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	2023年3月23日から ☒ 2025年3月22日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 (☐) ☐ 所有者 ■その他 (賃借人)	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 (☐) ☒ 有者 ☐ その他 (☐)	
賃料・支払時期		毎月 金9万円 (毎月5日限り当月分払) ☐ 前払 (☐) ☐ 相殺 (☐)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円 ☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ☒ る [金15万円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 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 ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1符号2の土地は、南側で建築基準法上の道路（府道）に接面している。
- 2 物件1符号2の土地と、物件1の一棟の建物の敷地である物件1符号1の土地の間には河川があり、河川占用許可を取って橋で架橋している。

(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
所有者	本件建物を貸していますが、転貸借については、不明です。
賃借人（（株）リロケーション・ジャパン）	本件建物を所有者から賃借し、Aに対して転貸しています。
転借人A	本件建物を転借しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1の建物は、転借人Aが賃借人から転借して、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、3ページおよび4ページのとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月3日 13:30-13:35	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年2月3日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書送信
7年2月6日 : - :	執行官室	所有者宛照会書送付
7年3月1日 12:50-13:05	物件所在地	転借人Aと面談、立入調査、写真撮影
7年3月3日 : - :	執行官室	賃借人宛照会書送信
7年3月10日 15:15-15:20	京都地方法務局	賃借人の現在事項全部証明書交付申請
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



橋田寿賀子

請 部 分	所 在	東京都台東区千田中區町		地 番	1番2
縮 小 率	1/600	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率
作 成 年 月 日		縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率

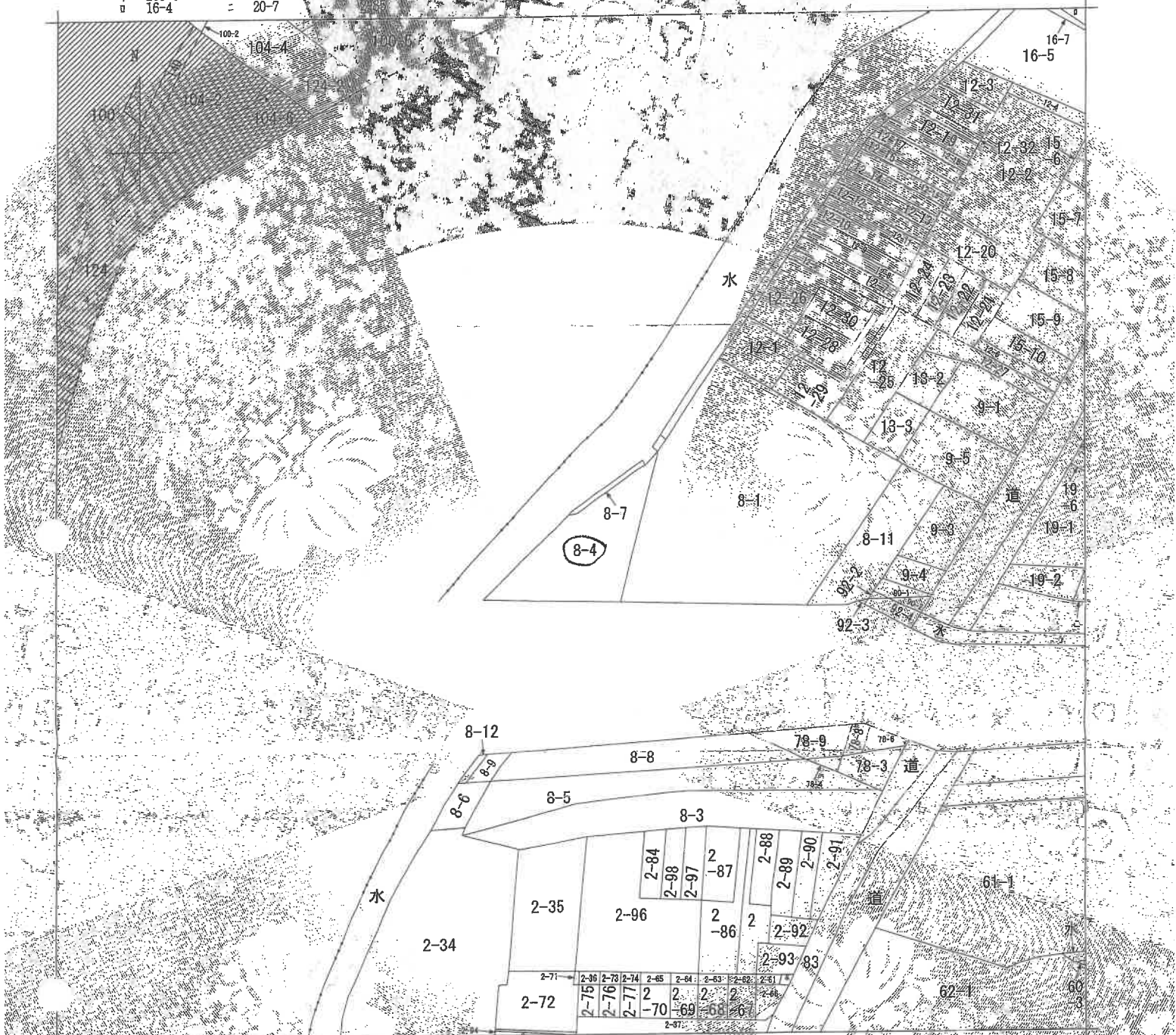
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月25日
京都地方法務局伏見出張所
登記官

請求番号：12-2
(1/1)

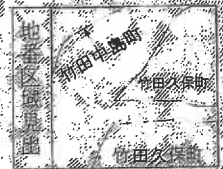
イ 100-6
ロ 16-4

ハ 19-5
ニ 20-7



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確と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は、土地の位置、形状の概略を記載した図面です。

(特) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求 番号	所 在	京都市伏見区南久保町				地 番	8番4	
縮 小 率	1/600	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率
作 成 年 月 日			縮 小 率		縮 小 率		縮 小 率	

これは地図に準ずる図面に記録されており、その内容を証明した書面である。

令和6年11月25日
京都府地方移局伏見出張所
登記係

請求番号：12-3

(1/1)

登記年月日 平成17年12月25日

1201516

各階平面図

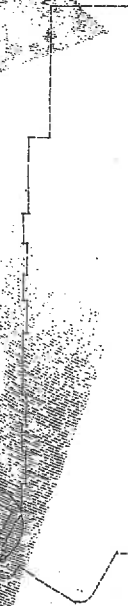
建物図面図

家屋番号 中野区立

建物の所在地 京都市伏見区中津田町1番地4



1-2-101-109
1-2-101-110
1-2-101-111
1-2-101-112
1-2-101-113
1-2-101-114
1-2-101-115



面積算出

2.50	x	3.45	=	8.6250
2.40	x	3.30	=	7.9200
2.40	x	0.90	=	2.1600
				2
				17.6250

地下1階平面図 1/500

建物図面 1/500

官署登記簿記載面積

建築費

1/500

1/500

建築費

1/500

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容と一致していることを証明する。
令和6年11月25日 京都市地方事務局長 佐藤 隆

登記簿

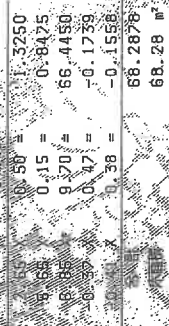
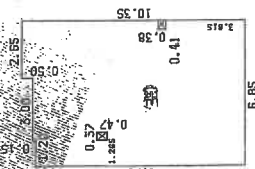
各階平面圖

建 物 區
各 平 面

A4判に縮小

尊有部分の建物

建物の番号 104号



水面図

建 筑 面 积 1/500

總發行

10

缩尿

526

申請人

...

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和6年11月25日 京都地方法律事務所 横見 博彦 所

愛用品

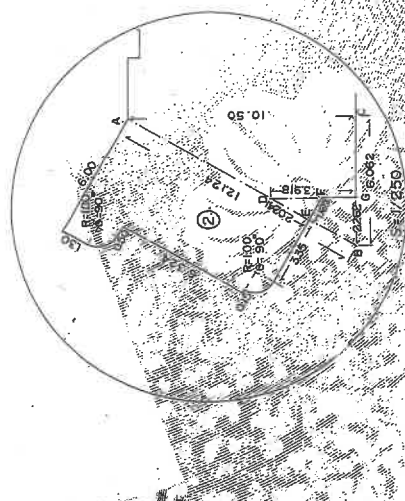
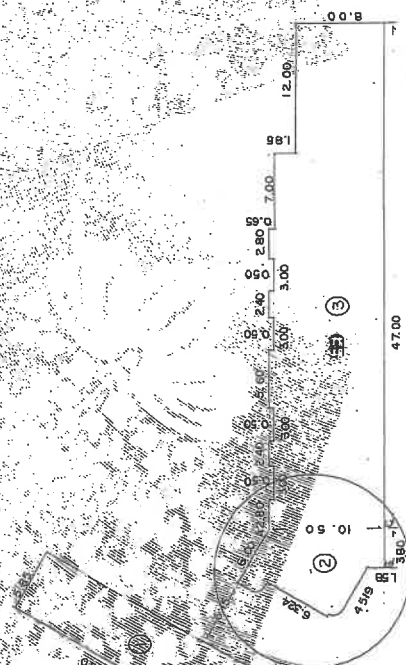
請求番号: 12-1

1101517

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

中島町1番2

京都府伏見区竹田中島町三番地三



面積算出

$$126 + 3600 + 747552 + 5500$$

ESC=ABC+ADB+ADE
I 出平面 I / 500

作者

10

7500

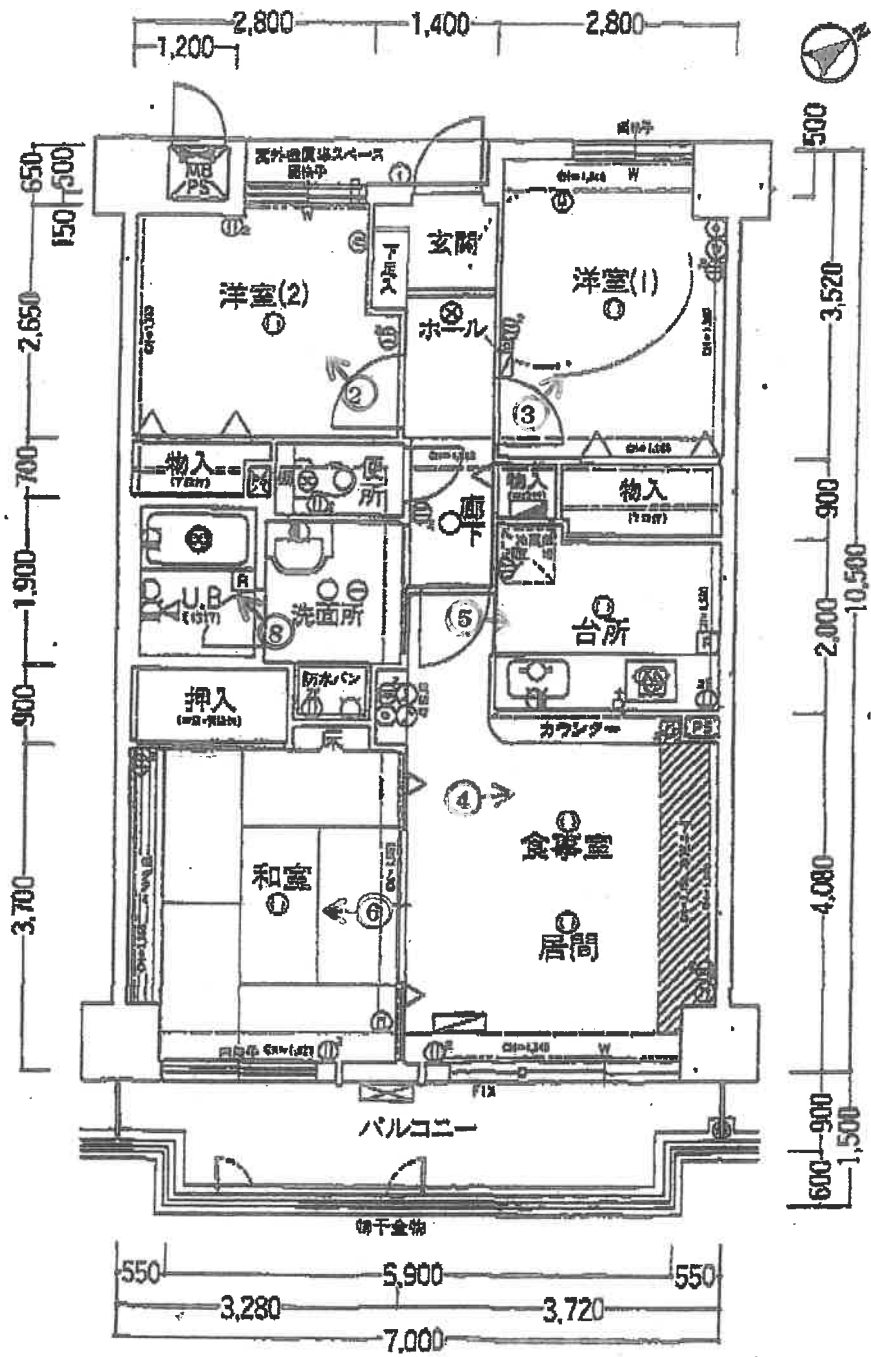
申請人

縮尺

これは図面に記録されている内容と証明した書面がある。
令和6年11月25日 京都府地方保健局長 佐野 伸彦 所

產品說明

建物見取図



(縮尺率: 約1/60)

物件1 の一棟の建物



1



2



3



4





令和 6 年 (ケ) 第 210 号
令和 7 年 3 月 1 日 現地調査
令和 7 年 3 月 4 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

綿 越 浩

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 17,300,000 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	(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	地下鉄烏丸線「くいな橋」駅の北東方・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	府道沿いにマンション、店舗等が建ち並ぶ商業地域		
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 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	(府道から25mまで) 市街化区域 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 31m第1種高度地区 町並み型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域	(府道から25m超) 市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第3種高度地区 同左 同左
画 地 条 件	間口 約23 m、奥行約 70 mの 不整形地 第 3,4 図のとおり		
接面道路の状況	南側幅員約 15 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、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、通常の費用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	・敷地権の目的である土地符号1と符号2の間には東高瀬川が介在しており、符号1と符号2は占用橋(占用許可有)により結ばれている。符号1はマンションの敷地部分で、符号2は府道からの出入口となっている。 ・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、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション伏見水鶏橋
建物の用途	共同住宅 (総戸数 49 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3年5月2日 新築 経過年数: 約 34 年 経済的残存耐用年数: 約 16 年
構 造	鉄筋コンクリート 造 地下1階付7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、宅配ボックス、駐車場29台、自転車置場、ゴミ置場、バイク置場、道路橋、機械室等
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: ライオンズマンション伏見くいな橋 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 (株)大京アステージ京都支店 管理形態 管理人日勤 (月～金 8:30～17:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和6年12月 末 日現在 8,950,443 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済(2022年3月) 駐車場の空き状況: 3 台程度の空きあり 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(MVS機械室) ・建築確認、完了検査有

(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 (104 号室) 主要開口部の方位: 南東 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 68.28 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、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: 13,500 円 (月額) 修繕積立金: 14,180 円 (月額) 組合賛助金: 2,000 円 (月額) 滞納額: あり 471,170 円 (令和7年2月17日 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	特になし 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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
310,000	68.28	0.35	7,410,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 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。

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 0.10)
= 0.35

(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
233,000	0.82	2,127.35	1.00	7200/ 393104	7,440,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価調査 伏見 (府) 5-3

基準地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
255,000 × 104/100 × 100/100 × 100/114 = 233,000

◇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
100/103 × 100/99 × 100/110 × 100/102 = 100/114

イ 個別 格 差： 形状等 (0.82)

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
7,410,000	7,440,000	0.98	14,550,000

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	京都市伏見区竹田中島町:地番略	京都市伏見区中島河原田町:地番略
構造	RC 造	SRC 造
階	1階 / 7階	10階 / 11階
面積	約 69 ㎡ (壁芯)	約 92 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成3年5月	平成5年2月
取引時点	令和6年11月	販売中
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	360,000 円/㎡	272,000 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	360,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$			352,000
B	272,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{105}$			341,000
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) 347,000

(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
347,000	0.98	68.28	23,220,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。ただし競売による売却後は、占有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

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
1,080,000	1.00	6%	1.00	18,000,000

ア 総 収 益 : 現行賃料を基に査定した。
イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし (1.00)
ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 6% 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	14,550,000	100%	14,550,000
② 比準価格	23,220,000	100%	23,220,000
③ 収益価格	---		18,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	22,530,000		

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
22,530,000	100%	80%	96%	100%	17,300,000

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。

オ その他控除減価： 減価の必要がない。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 (伏見(府)5-3)
所 在 : 京都市伏見区深草西浦町8丁目60番ほか1筆
価 格 : 255,000 円/㎡
位 置 : 近鉄京都 線「竹田」駅 の 北東 方、道路距離約 550 m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 653 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 西方 22 m 国道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 300 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所ビル、沿道施設等が建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1: 敷地総額 101,642,100 円 (× 持分割合 7200 / 393104)
建 物 4,964,400 円

第7 付属資料の表示

- 1 目 的 物 件 の 位 置 図
- 2 付 近 地 図
- 仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区竹田中島町 1番地2

建物の名称 ライオンズマンション伏見水鶏橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹田中島町 1番2の104

建物の名称 104号

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 68.28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 京都市伏見区竹田中島町1番2

地 目 宅地

地 積 1911.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区竹田久保町8番4

地 目 宅地

地 積 216.05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

敷地権の割合 393104分の7200



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 393104分の7200



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

第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用