

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 8月20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 9月 4日から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月18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10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 9月26日 午前10時00分から 令和 7年 9月26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 8月20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	14,740,000 11,792,000		2,948,000	61,926	18,254



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区高野東開町 1番地23

建物の名称 東大路高野第3住宅第40号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東開町 1番23の607

建物の名称 40の501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 60.39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 京都市左京区高野東開町1番23

地 目 宅地

地 積 51667.94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 418070分の600



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20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】

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区高野東開町 1 番地 23

建物の名称 東大路高野第3住宅第40号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東開町 1 番 23 の 607

建物の名称 40 の 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 60.39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 京都市左京区高野東開町1番23

地 目 宅地

地 積 51667.94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 418070分の600



令和7年(ケ)第36号
(物件1)

令和7年5月 1日受理

令和7年5月30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 京都市左京区高野東開町 1 番地 2 3

建物の名称 東大路高野第 3 住宅第 40 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東開町 1 番 23 の 607

建物の名称 40 の 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 60.39 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 京都市左京区高野東開町 1 番 23

地 目 宅地

地 積 51667.94 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 418070 分の 600



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 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空き家) 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 5,330円 修繕積立金 5,850円 円 円 2025年5月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある2023年11月分～2025年4月分 計170,060円 ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
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) ☐ 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) ☐ 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 の土地は、南東・北東・北西・南西側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件1 の建物は、建物内部に動産は存在せず、即入居可といった状態にある。しかし、物件1 の建物は、物件1 の一棟の建物の5階に存在するため、階段の昇り降りが大変である。

(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
所有者（破産管財人） 管理会社	物件1 の建物は空き家です。誰にも貸していません。 管理規約等に定められた管理費等のほかに、月額320円の自治会費が必要です。現在、5440円を滞納されています。 物件1 の建物を所有していても、居住しない場合は、月額1500円の不在組合員負担金が必要となります。 本マンションには規約共用部分として、集会所、管理人室、駐車場、駐輪場があります。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1 の建物は、所有者（破産管財人）が居宅（空き家）として占有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により2ページのとおりに認定した。

(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8日 15:55-16:10	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函、現地管理人から聴取
7年5月9日 : : :	執行官室	所有者（破産管財人）宛照会書送付、管理会社宛照会書送付
7年5月29日 10:40-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、立入調査のお知らせ差置き（台所）
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

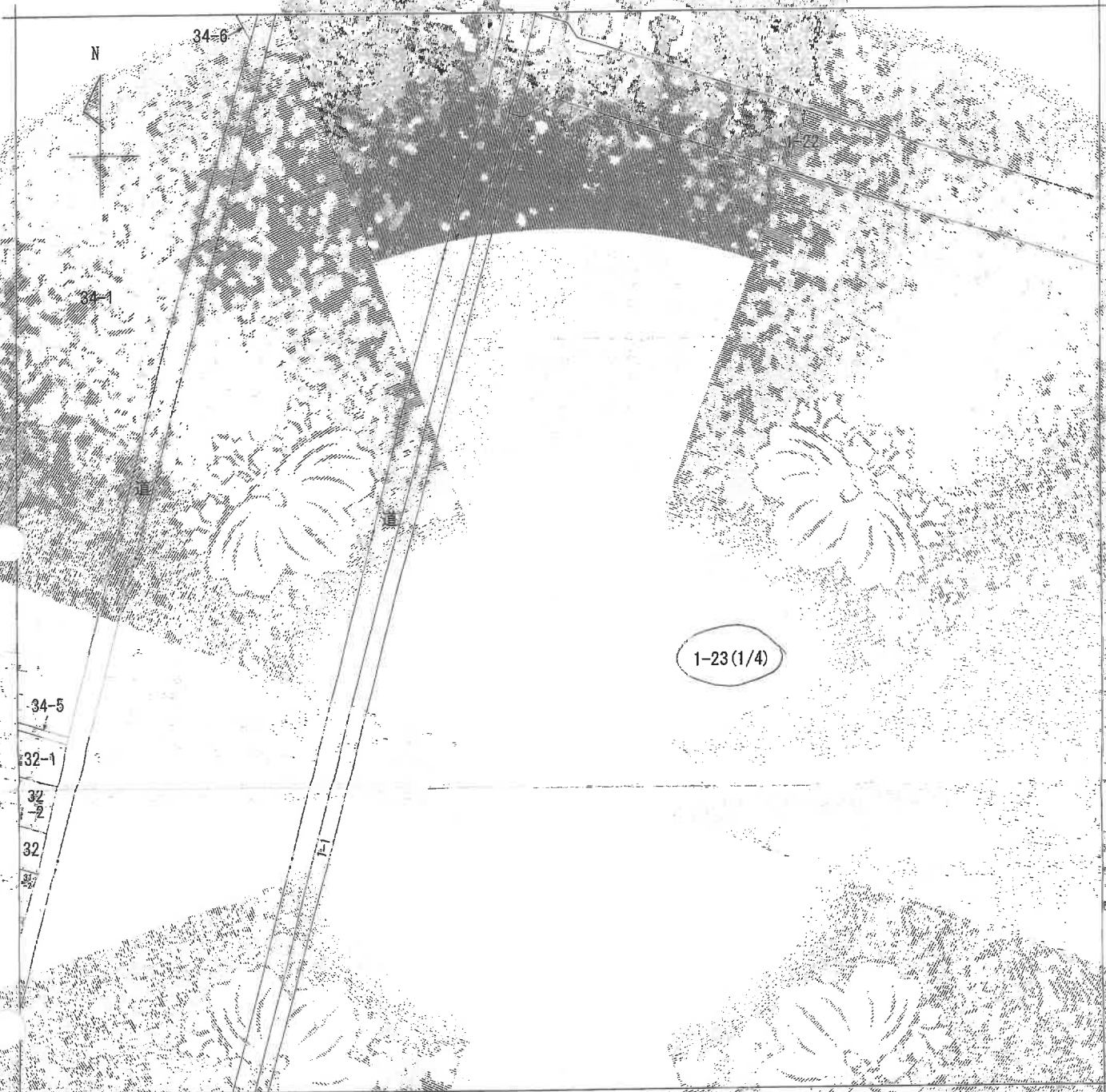
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年5月29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



(注) 地区に準ずる図面は、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	京都市左京区高野東開町				地番	1番23
出力 縮尺	不明	精度 区分	表示 不文 記号	分類	地区に準ずる図面	種類	明土地台帳附属地図
作成 年月日		作成 年月日	作成 年月日	作成 年月日	作成 年月日	作成 年月日	作成 年月日

これは地図に準ずる図面に記録された内容を証明した書面である。

令和7年2月10日
京都地方法務局

N

1-22

1-6

1-23(2/4)

道

道

〔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。

地番区域番号
高野東開町

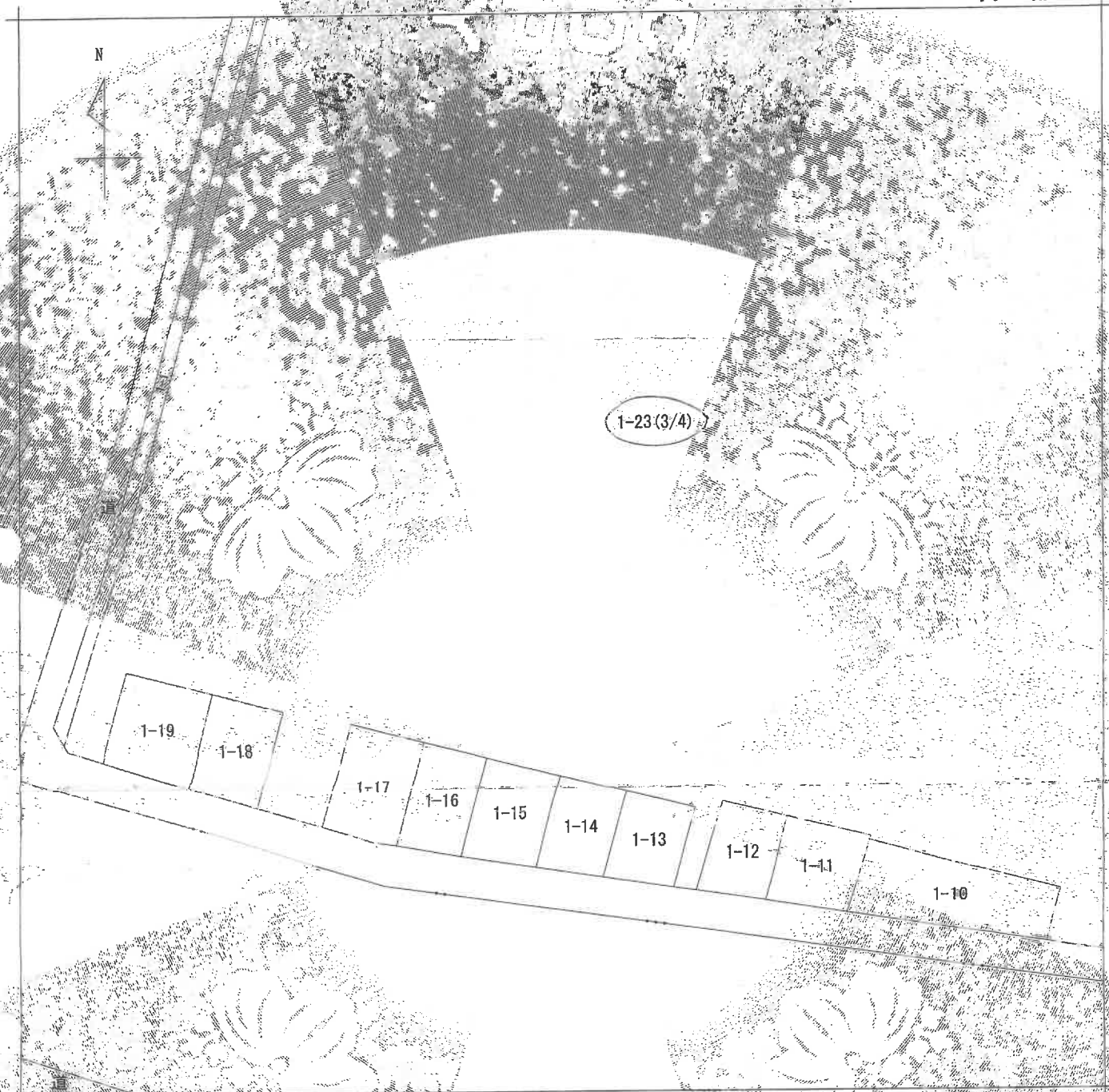
高野東開町

高野東開町

請求部	所在	京都市左京区高野東開町			地番	1番23		
出力縮	縮尺不明	精度	図区	図番	図記号	分類	地区	作成図面
作成年月日								

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2月10日
京都地方独立



(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 高野清水町

請求部	所在	京都市左京区高野東開町			地番	1番23	
樹縮	為尺	縮尺不明	精度	図面番号又は記号	分類	地区に準ずる図面	種類
作成年月日				備付年月日(原図)			備考

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2月10日
京都地方法務局

登記官

N

1-23(4/4)

2

(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。

 地番区域見出し
 高野東開町

 高野東開町
 地番区域見出し

請求部	所 在	京都市左京区高野東開町				地 番	1番23	
出力縮	縮尺不明	精度区分	出典番号 又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	前土地台帳附属地図	
作成年月日	備付年月日 (原図)			備付年月日 (写)				

これは地図に準ずる図面に記載されている略略を証明した書面である。

令和7年2月10日
 京都地方法務局

請求番号：24-1
 (4/4)

登記官

登記年月日 昭和56年11月22日

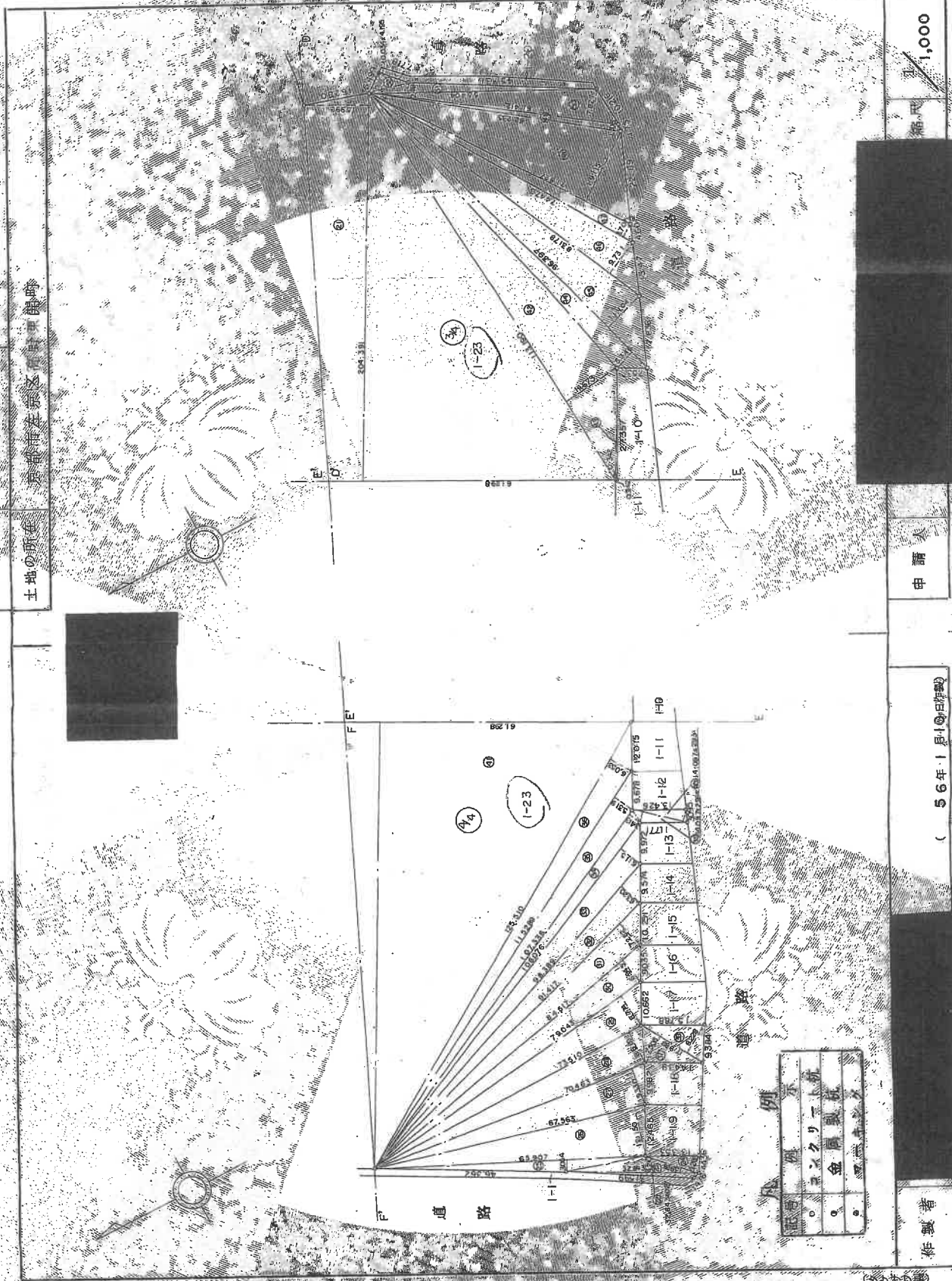
187333

これは図面に記録されている図書を証明する
令和7年2月10日 京都地方法務局

地積測量図

地番 1-23

土地の所在 京都市左京区西門町



作業者

(56年1月1日(旧作製)

中絶

縮尺 1,000

4判に縮小

登記年月日：昭和38年1月2日

187334

これは図面に記載されている位置を証明した書面である。
令和7年2月10日 京都地方建設局

地積測量図

地番 1-23

土地の所在 京都市左京区高野東曙町

地番	符号	長さ	幅	面積
1	1	50.680	35.256	1779.92300
2	2	57.170	3.480	197.240
3	3	64.270	4.530	291.9555
4	4	71.630	3.995	286.45263
5	5	78.372	3.538	278.86595
6	6	82.176	3.594	295.99912
7	7	85.932	3.807	327.20344
8	8	91.151	20.604	1872.36249
9	9	93.389	21.398	1999.35702
10	10	98.583	9.284	915.2457
11	11	190.818	11.687	2216.61626
12	12	90.706	4.038	365.27088
13	13	272.167	33.465	9099.068555
14	14	272.167	3.690	1005.670540
15	15	260.058	7.730	2010.248140
16	16	258.180	43.011	11147.260346
17	17	250.519	6.802	1704.610238
18	18	241.857	4.908	1187.034156
19	19	238.016	4.986	1186.74776
20	20	232.999	111.007	25938.919391
21	21	204.391	15.992	3268.20872
22	22	229.643	1.027	236.24351
23	23	229.643	4.210	967.220346
24	24	33.858	4.266	143.66889
25	25	62.501	0.74	46.245790
26	26	62.501	3.350	209.590152
27	27	70.453	3.350	235.745790
28	28	73.676	6.989	513.73390
29	29	79.043	6.774	535.23387
30	30	84.517	6.945	586.770553

地番	符号	長さ	幅	面積
31	31	14.417	7.282	105.693594
32	32	98.389	6.320	621.81880
33	33	105.076	6.115	641.654740
34	34	107.336	3.413	366.337788
35	35	5.289	5.313	28.102291
36	36	125.590	6.053	759.72030
37	37	7.965	7.508	59.81412
38	38	7.965	8.228	65.53492
39	39	14.097	2.564	36.144708
40	40	14.097	2.931	41.318307
41	41	204.391	61.298	12528.79518
42	42	113.190	14.673	1660.836870
43	43	27.357	0.342	9.356094
44	44	96.397	5.346	515.336352
45	45	96.397	11.804	1139.392288
46	46	83.178	9.731	809.403118
47	47	74.473	3.707	276.071411
48	48	71.827	19.115	1372.973105
49	49	62.235	1.503	93.539205
50	50	61.412	7.827	480.671724
51	51	55.401	24.19	134.022276
52	52	10.834	4.195	45.329630
合計				103335.890751
合計				51667.945375

土地計算

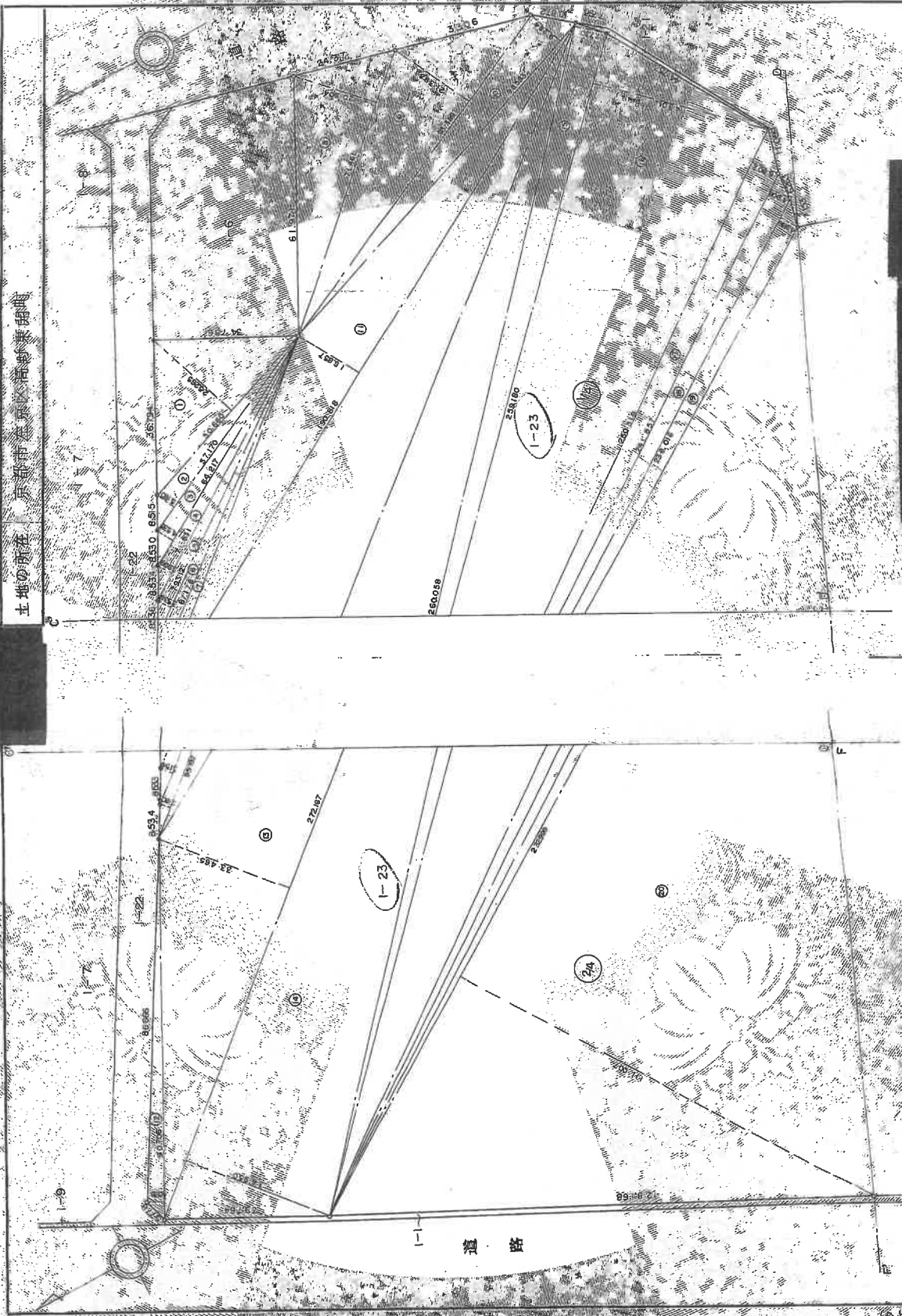
地番	面積
1-1	55.587222936
1-2	152.2564885276
1-3	2180.7699

申請人

(56年1月10日)

作製者

14



登記年月日：昭和66年8月5日

これは図面に記載され、
令和7年2月10日

京都府公庫

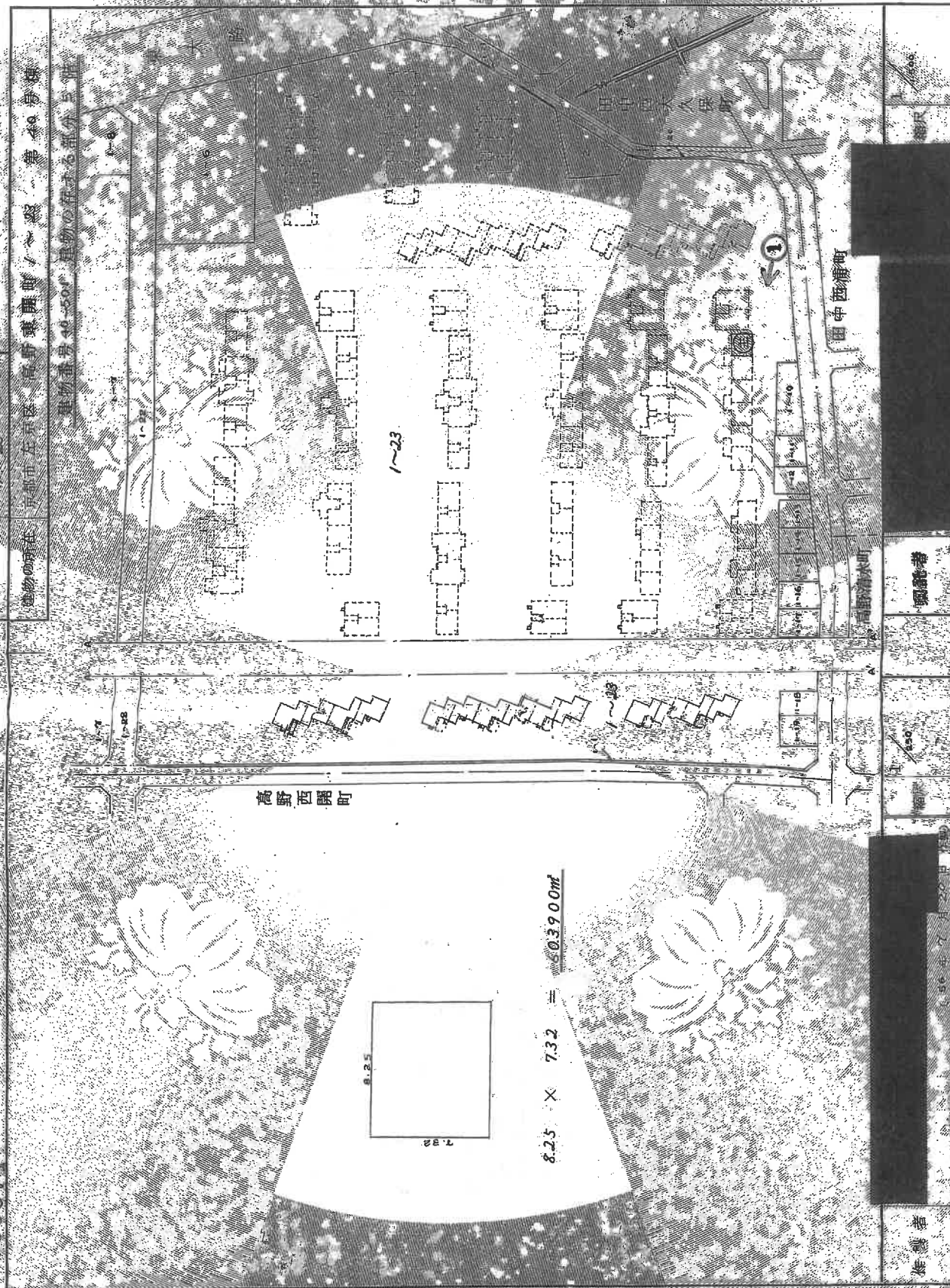
各階平面図

750874

建物図面

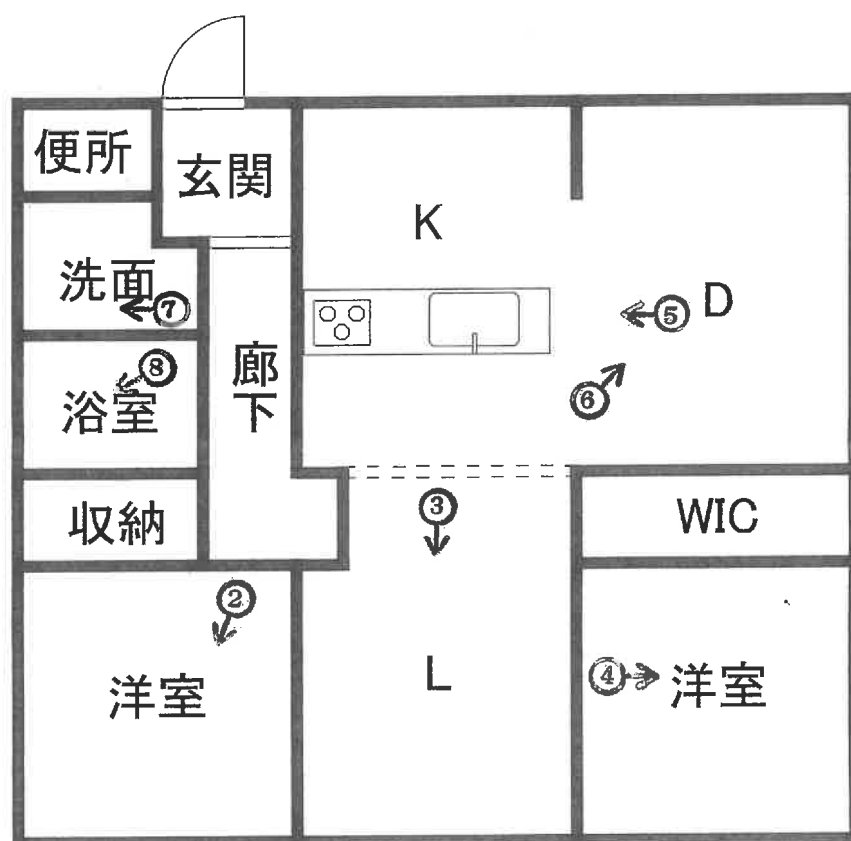
家屋番号 南開町 1-23-207

建物の所在 京都市左京区高野西開町1-23 第40号棟
建物の番号 40-207 建物の積算面積 5.32㎡



A4判に縮小

建物 見取図



物件1の1棟の建物





3



4



5



6



7



8

令和 7 年 (ケ) 第 36 号
令和 7 年 5 月 29 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 29 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

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 14,740,000 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	叡山電鉄叡山本線「元田中」駅の北西方・道路距離約 450 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 15 m 市街地型 第2種高度地区 美観形成地区
画 地 条 件	間口 約80 m、奥行約 240 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南西側幅員 約 11 m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、北西側・北東側・南東側市道に接する四方向画地である。	
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	・東大路通より25m迄の区域については、近隣商業地域(80, 300)、15m4種高度地区、沿道型美観形成地区の指定がなされている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東大路高野第3住宅 第40号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 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56年4月13日 新築 経過年数: 約 44 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 等 外壁: 吹付 等 その他:
設備等	集会所、駐車場、来客用駐車場、駐輪場 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: 東大路高野第3住宅 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 (株)東急コミュニティー 管理形態 管理人日勤 (日～月 9:00～18:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和6年3月 末日現在 1,240,308,003 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: あり (工事中) 駐車場の空き状況: 38 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。 ・エレベーターはなし。 ・総棟数は計 29 棟 (全体戸数 654 戸) である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	5 階 (501 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 60.39 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : バルコニー
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 5,330 円 (月額) 修繕積立金: 5,850 円 (月額) 滞納額: あり 170,060 円 (令和7年4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	・専有部分につき、全面リフォーム工事がなされている。

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	60.39	0.17	3,180,000

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 44 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 0.20)
＝ 0.17

(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
243,000	1.07	51,667.94	0.90	600/ 418070	17,350,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都左京 -24

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/㎡)
241,000 × 101/100 × 100/100 × 100/100 = 243,000

◇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
100/95 × 100/102 × 100/103 × 100/100 = 100/100

イ 個別格差： 方位・四方路等 (1.07)

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
3,180,000	17,350,000	1.04	21,350,000

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	京都市左京区高野東開町:地番略	京都市左京区高野東開町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	1 階 / 5 階	3 階 / 7 階
面積	約 63 ㎡ (内法)	約 58 ㎡ (内法)
建築時期	昭和56年4月	昭和55年8月
取引時点	令和7年4月	令和6年11月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	293,000 円/㎡	355,000 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	293,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$			315,000
B	355,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$			296,000
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)
									306,000

(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
306,000	1.04	60.39	19,220,000

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
900,000	1.00	6%	1.00	15,000,000

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 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	21,350,000	100%	21,350,000
② 比準価格	19,220,000	100%	19,220,000
③ 収益価格	---		15,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	18,800,000		

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
18,800,000	100%	80%	98%	100%	14,740,000

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 (京都左京-24)
所 在 : 京都市左京区田中古川町7番24
価 格 : 241,000 円/㎡
位 置 : 叡山電鉄叡山本線「茶山」駅の北西方、道路距離約 300 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 78 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北西方 6 m 市道
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 : 小規模一般住宅の多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1: 敷地総額 7,143,856,100 円 (× 持分割合 600 / 418070)
建 物 2,761,500 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 京都市左京区高野東開町 1 番地 23

建物の名称 東大路高野第3住宅第40号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東開町 1 番 23 の 607

建物の名称 40 の 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 60.39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 京都市左京区高野東開町1番23

地 目 宅地

地 積 51667.94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 418070分の600



