

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 9月17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10月 2日から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月16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30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10月24日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9月17日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町 1 番地

建物の名称 ジオ京都嵯峨嵐山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北造路町 1 番の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

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 7 1 . 3 3 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 京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町 1 番

地 目 宅地

地 積 1 2 9 2 . 3 1 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 2 5 0 9 0 0 分の 7 4 4 2



物件明細書

令和 7年 7月14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 京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町 1 番地

建物の名称 ジオ京都嵯峨嵐山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北造路町 1 番の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

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 7 1 . 3 3 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 京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町 1 番

地 目 宅地

地 積 1 2 9 2 . 3 1 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 2 5 0 9 0 0 分の 7 4 4 2



令和 7 年 (ケ) 第 50 号
(物件 1)
令和 7 年 5 月 27 日受理
令和 7 年 7 月 4 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小坂 由人

(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 京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町 1 番地

建物の名称 ジオ京都嵯峨嵐山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北造路町 1 番の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

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 7 1 . 3 3 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 京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町 1 番

地 目 宅地

地 積 1 2 9 2 . 3 1 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 2 5 0 9 0 0 分の 7 4 4 2



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 (☐ 主である建物 ☐ 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 (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 15,480円 修繕積立金 11,170円	令和 7 年 6 月 8 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R 6 年 11 月分～R 7 年 5 月分 計 213,200円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社阪急阪神ハウジングサポート	
その他の事項	1 家屋公課証明書の評価床面積は80.21㎡である。 2 建物内には家財が存在せず、空き家の状態であった。 3 玄関の靴入れの上にWi-Fiルーターと思われる設備が存在した。	
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1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	1 南側で建設基準法上の道路 (府道) に接している。 2 東側で京都府が所有する河川管理道路 (非道路) に接している。	
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

(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
■管理会社照会回答要旨	1 管理人の勤務は月曜日から金曜日の午前9時から午後3時までです。 2 設備として、エレベーター1基、駐車場9台（空きはなし）、駐輪場、来客用駐車場等があります。 3 規約共用部分として、管理人室、駐車場、駐輪場等があります。 4 小型（体高30cm以内等）の犬、猫を2匹まで飼育できます。 5 民泊禁止規定があります。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。 2 ライフライン調査の結果、ライフライン契約は令和6年10月頃に終了している。 3 所有者が本件建物を居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。 4 ライフライン調査の結果、立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

(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 5月30日 ： ー ：	当庁	ライフライン調査
7年 6月 3日 14：00－14：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 6月 5日 ： ー ：	当庁	管理会社宛照会書送付
7年 6月23日 13：00－15：20	物件所在地	立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和 7年 6月23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。		

(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。



A 嵯峨天龍寺
B 龍門町
C 嵯峨天龍寺
D 道路町

請求部	所在	京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町				地番	1番				
出力縮	1/600	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	相土地台帳附属地図
作成年月日	明治32年6月				備付年月日(原図)				補事項		

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11月12日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M03710

登記官

登記年月日：平成27年5月8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。
(京都府地方事務局 帳出資料管理課)
令和6年11月12日 大阪府局北出事務所

測量番号 2-02027

地積測量図

地番

土地の所在 京都市右京区嵯峨兵衛寺北造路町

座標求積表 世界測地系

点番号	Xm	Ym	Xn	Yn	距離
B3	-109029.230	-29249.556	-109023.786230	-29242.72	22.72
P2	-109051.314	-29244.244	-109046.130038	-29239.70	19.70
P1	-109070.479	-29239.639	-109065.132921	-29236.70	19.70
K3	-109070.581	-29239.615	-109065.132921	-29236.70	0.39
K2	-109070.483	-29239.235	-109065.132921	-29236.70	23.16
P3	-109044.719	-29216.804	-109039.566618	-29213.98	9.08
P1	-109042.075	-29206.602	-109037.023082	-29203.46	0.38
P1	-109042.075	-29206.602	-109037.023082	-29203.46	1.74
P2	-109042.075	-29206.602	-109037.023082	-29203.46	2.58
FK2	-109057.641	-29206.129	-109052.49684	-29203.46	2.46
FK2	-109057.641	-29206.129	-109052.49684	-29203.46	1.79
FK1	-109053.908	-29207.731	-109048.681428	-29204.46	1.46
FP1	-109042.615	-29208.421	-109037.023082	-29203.46	15.90
FK4	-109038.980	-29216.601	-109033.953100	-29213.83	8.63
FK3	-109031.585	-29221.016	-109026.760595	-29218.59	8.59
FP5	-109024.211	-29225.464	-109019.646158	-29222.873	8.73
C2	-109025.962	-29234.012	-109020.432778	-29231.634	6.34
C1	-109027.209	-29240.233	-109022.519527	-29237.704	7.04
P4	-109028.703	-29247.115	-109023.580669	-29244.250	2.50
後面積			-2594.626338		
前面積			1292.3131690		
地積			1292.313169		

世界測地系 (ジオイド2011使用)

点名	X座標	Y座標	種別
N0.0830077	-109089.700	-29280.346	公共3級基準点
N0.0830078	-109043.139	-29100.649	公共3級基準点
T-1	-109074.007	-29233.132	補助基準点
T-2	-109064.186	-29197.117	補助基準点
T-7	-109023.815	-29222.958	補助基準点

世界測地系

点名	X座標	Y座標	種別
U2	-109068.288	-29204.721	人孔蓋中心
K6	-109075.366	-29234.149	人孔蓋中心

作成者

作成27年 4月 22日作成

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

※ 辺長については表面距離である。

基準点縮図 S=1:1500

(9月第1-1535号)
昭和三十九年7月19日確定済

(254811)
平成26年3月11日確定済

測量係 世界測地系
測量年月日 平成27年4月22日
縮尺係数 0.999911

拡大図/50

拡大図/50

登記簿

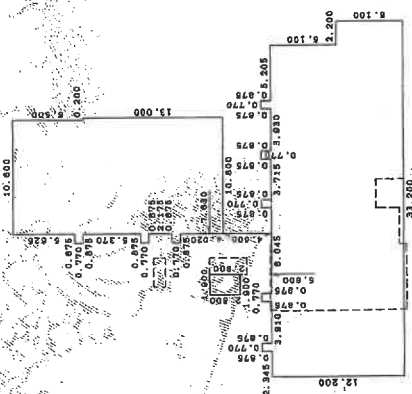
圖面階各

各階平圖

家屋番号

建築物の所在
京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町1番地

之才京都嵯峨嵐山
上階平面図



求 積 表

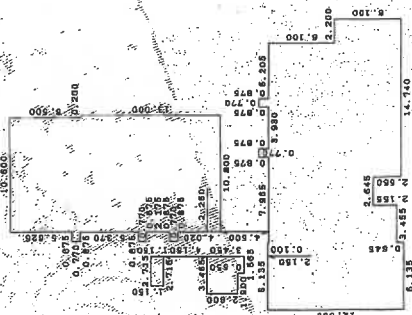
10.600	19.500	==206.700000
0.875	0.770	=0.673750
0.200	13.000	=2.600000
0.875	0.770	=0.673750
0.875	0.770	=0.673750
0.900	2.600	=5.320000
0.770	0.875	=0.673750
0.770	0.875	=0.673750
0.770	0.875	=0.673750
0.770	0.875	=0.673750
31.000	12.200	=378.200000
2.200	5.100	=13.420000
合計	611.330000	

合 計	611.630000
-----	------------

求面積 611.63

床面積 596.22 m²

1 噓平面図



求積表

[illegible]

536-223025

床面積 596.22 m²

著 作成

年 9 月 9 日(作成)

申請人

10

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年9月23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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和6年11月12日

大阪法務局北出張所

改訂品知照

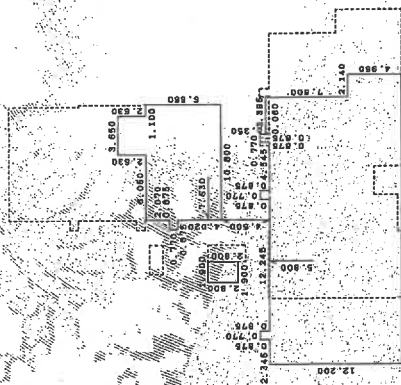
7 ページ

各隨事

圖面平階各

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

京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町1番地

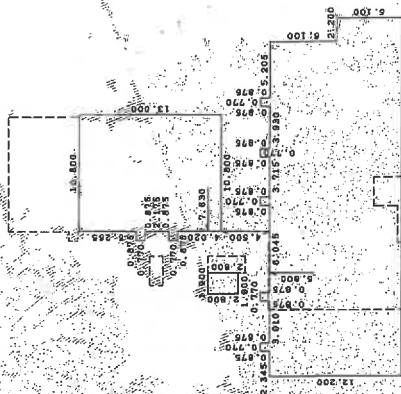


救濟

	24 320	12 300	304 024 000
0	0 770	0 775	0 673 750
1	1 900	2 000	5 320 000
2	0 975	0 770	0 673 750
3	0 800	6 360	74 083 000
4	0 770	0 775	0 673 750
5	3 950	2 350	9 599 000
6	0 770	0 375	0 673 750
7	3 395	0 350	1 183 250
8	3 140	4 350	10 593 000

合計 407,507,750

床面積 407.50 m²



求積表

31.000	× 12.200	= 378.200000
0.770	× 0.975	= 0.673750
0.770	× 0.875	= 0.673750
0.770	× 2.900	= 5.320000
1.900	× 0.970	= 0.673750
0.875	× 0.770	= 0.673750
0.875	× 3.000	= 2.625000
10.900	× 0.770	= 8.393000
0.770	× 0.875	= 0.673750
0.770	× 0.875	= 0.673750
0.770	× 0.875	= 0.673750

420000

面 積 542.05

作 成 者

申請人

姓名

500

登記年月日：平成28年9月23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。
(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和6年11月12日

大阪法務局北出事務所

登記官

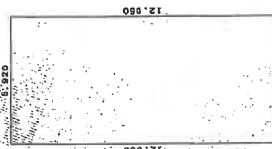
8ページ

各階平面図

建物図面

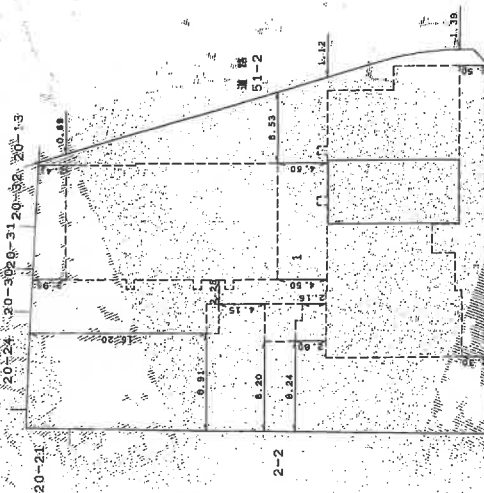
家屋番号	北池田町 1-番の104
建物の所在	京都市右京区嵯峨大龍寺北池田町1-番地

シズ京都嵯峨嵐山
建物の存する部分 1階
建物の名称 104



床面積表
5.920 x 12.080 = 71.336000

床面積 71.33 m²

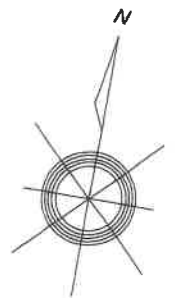
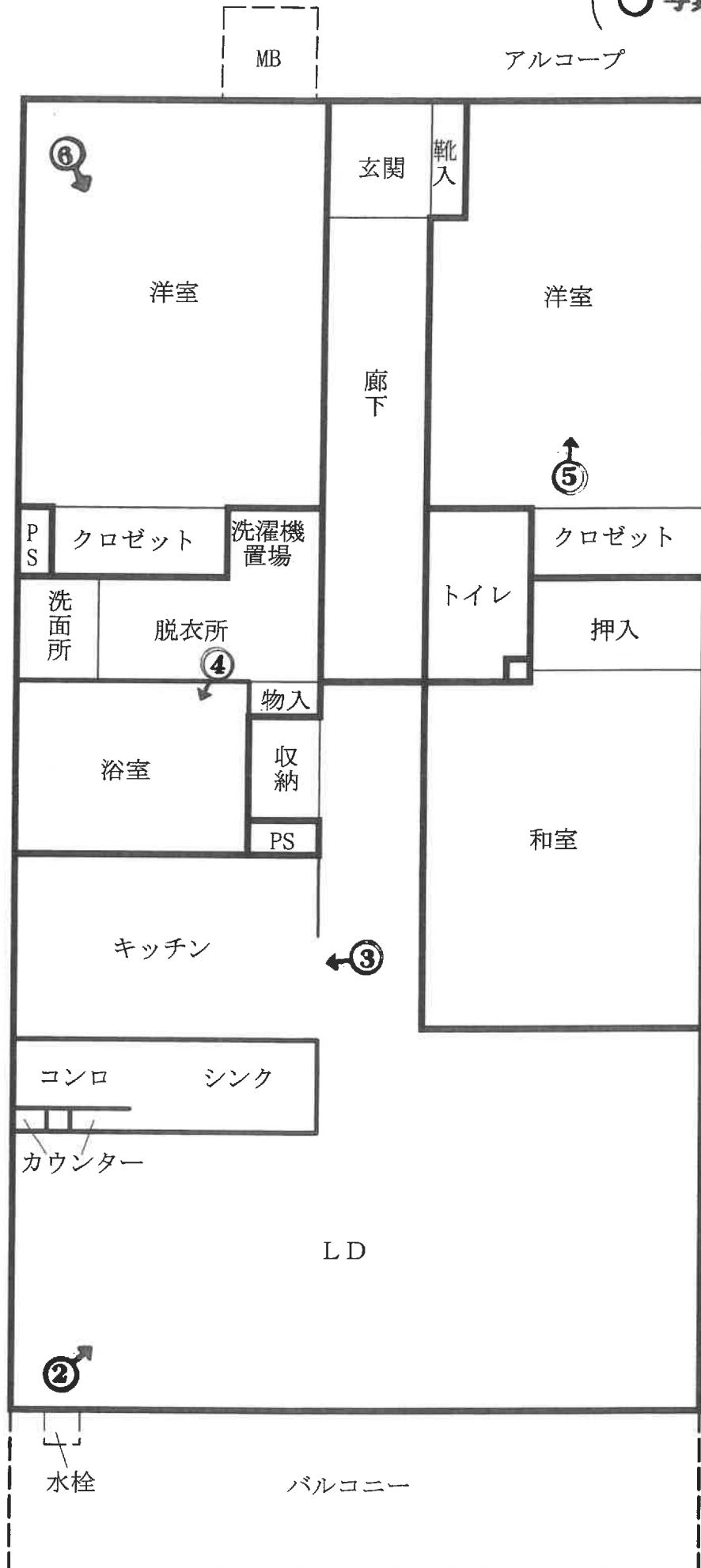


(写真撮影位置方向)

作成者	縮尺 250	申請人	縮尺 500
-----	--------	-----	--------

建物見取図

(♂ 写真撮影位置方向)





1



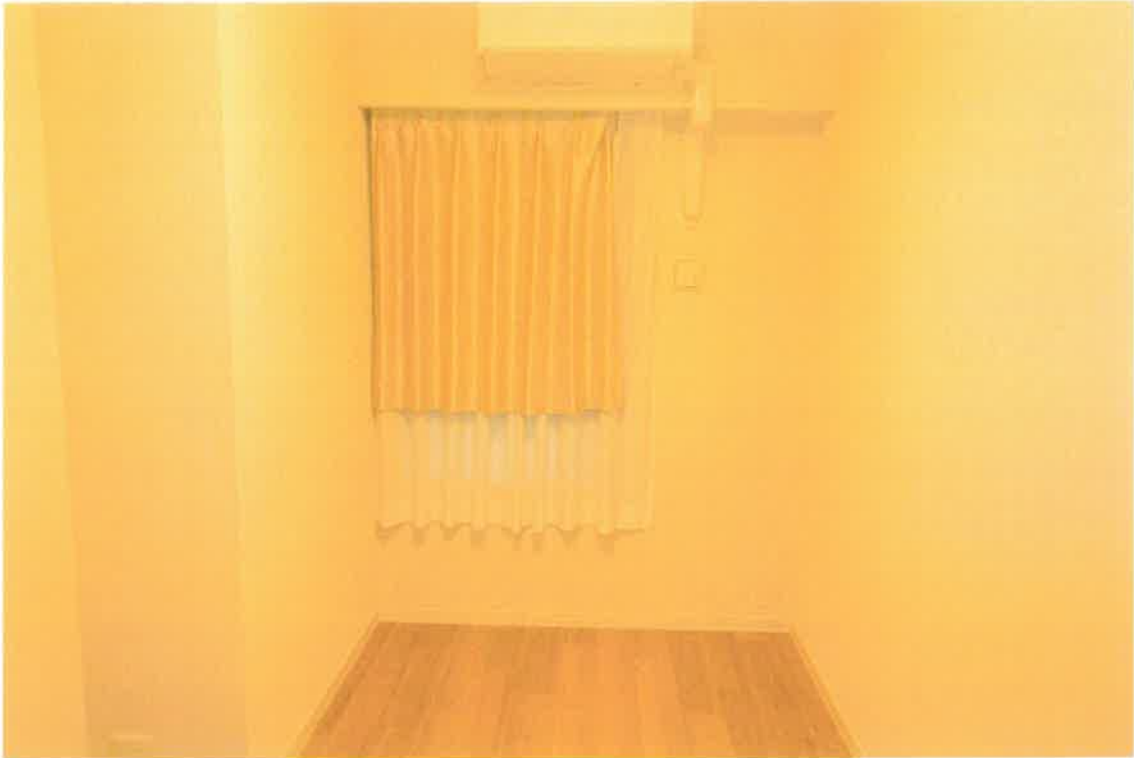
2



3



4



5



6

令和 7 年 (ケ) 第 50 号
令和 7 年 6 月 23 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 25 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 35,990,000 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	JR山陰本線「嵯峨嵐山」駅の南西方・道路距離約 350 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、共同住宅、一般住宅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 そ の 他 の 規 制 都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 そ の 他 の 規 制 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	(府道嵯峨嵐山停車場線から25mまで) 市街化区域 近隣商業地域 80 % 200 % 15 m 第3種高度地区 (府道嵯峨嵐山停車場線から25m超) 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 15 m 第1種高度地区 (以下は、共通) なし 山並み背景型 建造物修景地区 眺望空間保全区域、近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約34 m、奥行約 42 mの 不整形地 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) 東側は河川管理通路(幅約2.7m、河川区域内、京都府管理、建基法非道路)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	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	ジオ京都嵯峨嵐山
建物の用途	共同住宅 (総戸数 32 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28年8月26日 新築 経過年数: 約 9 年 経済的残存耐用年数: 約 41 年
構造	鉄筋コンクリート 造 5 階建
仕様	屋根: 合金メッキ鋼板 等 外壁: タイル貼り、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、敷地内駐車場9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: ジオ京都嵯峨嵐山 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 (株)阪急阪神ハウジングサポート 管理形態 管理人日勤 (月～金 9:00～15:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年6月8日 現在 42,974,539 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: なし 規約で特に留意すべき事項 ペット可(体高30cm以内等型犬2匹まで) その他: ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分: 管理人室、駐車場、駐輪場 ・建築確認及び完了検査あり

(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 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 71.33 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 : 床暖房
保守管理の状態	やや優る
管 理 費 等	管理費: 15,480 円 (月額) 修繕積立金: 11,170 円 (月額) 滞納額: あり 213,200 円 (令和7年6月8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

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	71.33	0.75	16,580,000

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 9 年、経済的残存耐用年数 41 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)
＝ 0.75

(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
371,000	1.02	1,292.31	1.00	7442/ 250900	14,510,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都右京 5-2

公示地価(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
408,000 × 104/100 × 100/102 × 100/112 = 371,000

◇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： 二方路等 (1.02)

◇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 × 100/102 × 100/110 × 100/100 = 100/112

イ 個別 格 差： 角地等 (1.02)

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
16,580,000	14,510,000	0.98	30,470,000

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	京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町:地番略	京都市右京区西京極中沢町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	4 階 / 5 階	5 階 / 5 階
面積	約 70 ㎡ (壁芯)	約 70 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成28年8月	平成28年8月
取引時点	販売中	令和5年7月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	676,638 円/㎡	607,688 円/㎡

(比準表)

(地中表)									
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	676,638	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	690,000
B	607,688	$\frac{100}{95}$	$\frac{106}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	665,000
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)	
									671,000

(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
671,000	0.98	71.33	46,910,000

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	$ア \times イ \div ウ \times エ$
2,040,000	1.00	6%	1.00	34,000,000

- 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	30,470,000	100%	30,470,000
② 比準価格	46,910,000	100%	46,910,000
③ 収益価格	---		34,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	45,440,000		

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
45,440,000	100%	80%	99%	100%	35,990,000

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 (京都右京5-2)

所 在 : 京都市右京区嵯峨天龍寺車道町9番外

価 格 : 408,000 円/㎡

位 置 : JR山陰本線「嵯峨嵐山」駅の南 方、道路距離約 150 m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 356 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり

接 面 街 路 : 西方 10 m 府道

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 200 %)

準防火地域

地 域 の 概 要 : 店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1: 敷地総額 243,975,200 円 (× 持分割合 7442 / 250900)

建 物 8,671,200 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 京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町 1番地

建物の名称 ジオ京都嵯峨嵐山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北造路町 1番の104

建物の名称 104

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 71.33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 京都市右京区嵯峨天龍寺北造路町1番

地 目 宅地

地 積 1292.31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 250900分の7442



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

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