

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10月22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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	17,520,000 14,016,000		3,504,000	122,418	30,256



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町 229 番地、2
37 番地
京都市中京区六角通油小路西入越後町 182 番地

建物の名称 パデシオン六角堀川東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋浦町 229 番の 1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 74.50 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 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町 229 番

地 目 宅地

地 積 555.36 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町 237 番

地 目 宅地

地 積 139.02 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市中京区六角通油小路西入越後町 182 番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 74.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 520646分の8057

共有者 A 持分5670分の3170



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



※118

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町 229 番地、2
37 番地
京都市中京区六角通油小路西入越後町 182 番地

建物の名称 パデシオン六角堀川東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋浦町 229 番の 1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 74.50 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 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町 229 番

地 目 宅地

地 積 555.36 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町 237 番

地 目 宅地

地 積 139.02 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市中京区六角通油小路西入越後町 182 番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 74.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 520646分の8057

共有者 A 持分5670分の3170



令和 7 年 (ケ) 第 9 2 号
(物件 1)
令和 7 年 7 月 9 日受理
令和 7 年 8 月 2 2 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 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町 229番地、2
37番地
京都市中京区六角通油小路西入越後町 182番地

建物の名称 パデシオン六角堀川東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋浦町 229番の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 74.50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 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町229番

地 目 宅地

地 積 555.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町237番

地 目 宅地

地 積 139.02平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市中京区六角通油小路西入越後町182番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 74.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 520646分の8057

共有者 A 持分5670分の3170



(区分所有建物用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が異なる（ ☐ 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 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 10,010円 修繕積立金 7,580円 水道使用料 (実費)		令和 7年 7月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R 7年 4月分～R 7年 7月分 計 77,268円 (水道使用料滞納額 6,908円を含む) ☐ 不明
管理費等照会先	パデシオン六角堀川東管理組合 (管理会社：睦備建設株式会社)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷 地 権	符号 1、2、3		
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1、2、3） ☐ 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、3） ☐ 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

- 1 本件各物件はAとBの共有であるが、Aの共有持分が本件の売却対象である。
- 2 本件建物
 - (1) 本件建物は15階建マンション（以下「本件マンション」という。）の13階に位置する。
 - (2) 本件建物の家屋公課証明書の評価床面積は88.75㎡である。
- 3 敷地権の目的である土地（符号1、2、3）
 - (1) 符号1、2、3の土地（以下「本件敷地」という。）は一体として、本件マンションの敷地として利用されている。
 - (2) 本件敷地は西側及び南側で建築基準法上の道路に接している。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A	1 本件建物にはA及びBの物が収納されており、A及びBが本件建物を使用しています。 本件建物を誰にも貸していません。 2 A及びBの間に、本件各物件についての債権債務はありませんし、分割方法や使用方法についての取り決めもありません。 3 本件建物にリース物件等、他人の物は設置していません。 4 本件建物の西側のベランダに鳩が住みつくことがあり、放置すると鳩の糞などでベランダが汚れます。
■管理会社照会回答要旨	1 本件マンションは総棟数1棟、総戸数70戸、店舗はありません。 2 午前8時から午後6時まで管理人が勤務しています。 3 本件マンションの設備として、エレベーター1基、駐車場（28台、現時点で空きは無し）、集会室、宅配ボックス、駐輪場、来客用駐車場、エフビットコミュニケーションズ株式会社による一括受電等があります。 4 本件マンションでペットは飼育できません。 5 本件マンションの規約共用部分として、集会室、ゴミ置場、管理人室、駐車場、駐輪場等があります。 6 本件マンションには民泊禁止規定があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 Bに対し、本件建物の占有関係及び共有者間の債権債務等の有無についての照会書を送付したが、期限までに回答は無かった。
- 3 A及びBが本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 4 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、3ページのとおり認定した。

調査の経過

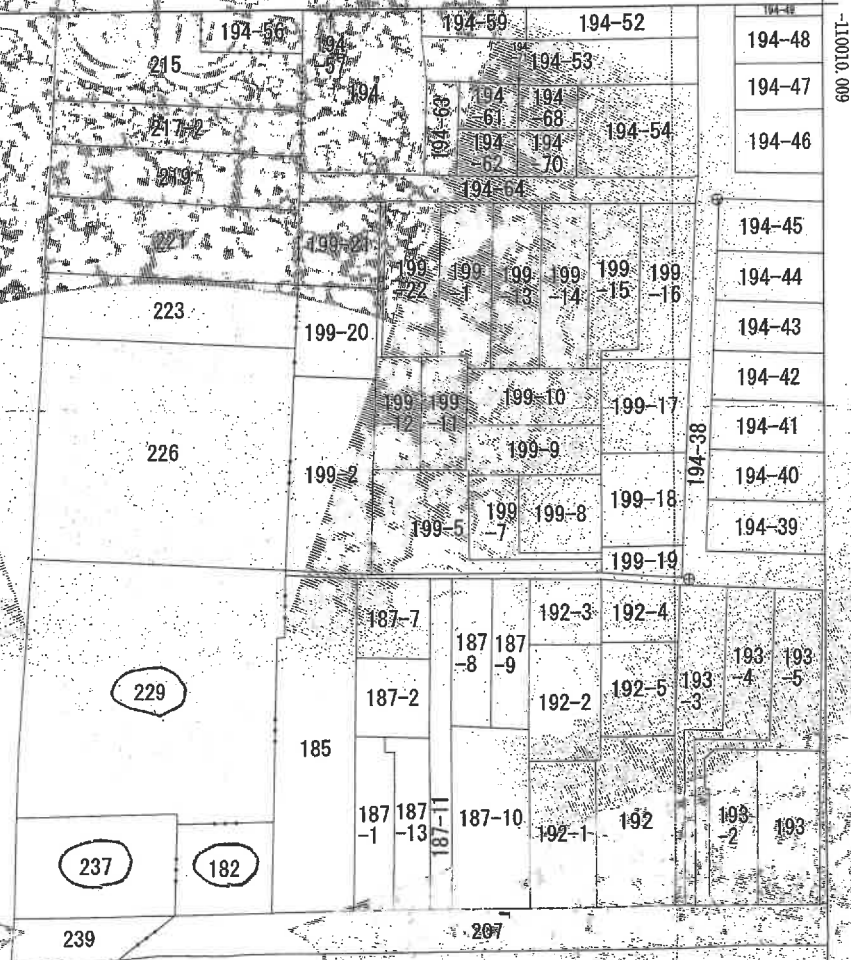
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月11日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年 7月16日 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 7月17日 : - :	当庁	A及びB宛照会書送付 管理組合（管理会社）宛照会書送付
7年 8月 7日 13:00-13:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

-22560.753



22685 753

(座標値種別: 測量成果)

地番区域見出

浦壇

越後町

請求部	所在地	京都市中京区堀川通三条下橋浦町		地番	229番	
出縮	方尺	1/500	精度	区	甲	地番
作成年月日	令和6年1月28日		地番	229番		備考

これは地図に記録されている内容を証明し、**別書面**である

令和7年6月2日
京都地方法務局

地図整理番号：M60107
(1/1)

登記年月日：令和6年3月25日

これは図面に記載されている内容の証明
令和7年6月2日 京都地方建設局

登記号

地積測量図

229

土地の所在 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町



点番号	X座標(X-n)	Y座標(Y-n)	点間距離	境界線別 面積	境界線別 面積
E0362	110060.611	-22634.233	13.136	計算	計算
E5001	110061.390	-22621.116	10.347	計算	計算
E5005	110061.908	-22610.785	0.450	計算	計算
E5014	110062.358	-22610.792	5.719	計算	計算
E0346	110068.077	-22610.885	0.725	計算	計算
E5002	110068.725	-22611.609	17.166	計算	計算
E5007	110068.737	-22612.020	8.855	計算	計算
E5008	110068.708	-22620.852	0.961	計算	計算
E5009	110064.441	-22620.852	14.870	計算	計算
E5010	110064.620	-22635.721	6.147	計算	計算
E0359	110078.477	-22635.494	10.865	計算	計算
E0360	110067.839	-22634.716	6.686	計算	計算
E0361	110060.969	-22634.248	0.358	計算	計算
E0362	110060.611	-22634.233		計算	計算
計算方法				$2F = \sum [Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})]$	
係数				-1110.732294	
面積 (㎡)				555.3661470	
地積				555.36 ㎡	

測量の基準	既知点の名称及び座標値	X座標	Y座標	備 考
測地系	点別別座標			
世界3級基準点	無			
世界3級基準点	N0-0430075	-109954.792	-22638.987	金庫
世界3級基準点	N0-0430132	-109718.238	-22431.217	金庫
世界3級基準点	N0-0430113	-109962.631	-22427.594	金庫
世界4級基準点	4-043	-110093.544	-22640.786	底
世界4級基準点	4-001	-110096.647	-22558.862	底
世界4級基準点	4-028	-110059.978	-22641.136	底

測量地	京都市中京区堀川通三条下る橋浦町
測量系	Ⅱ系
測量方法	0999906
測量年月日	令和6年12月21日

A4判に縮小

作成者

令和6年11月3日作成

縮尺 1/250

登記年月日： 令和6年3月25日

これは図面に記載されている内容に基づき、
令和7年6月2日 京都地方法務局 登記官

地積測量図

237/

京都市中京区堀川通三条下る橋浦町

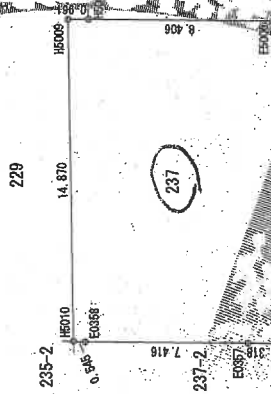
土地の所在

9-003

点番号	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	点間距離	境界線別	面積(㎡)
E5010	110084.620	-22635.721	14.870	計算	計算
E0099	110084.447	-22620.862	0.961	計算	計算
E5008	110085.408	-22620.875	8.406	計算	計算
E5005	110093.812	-22621.081	9.462	金属標	金属標
E0355	110093.922	-22630.543	5.425	金属標	金属標
E0356	110093.897	-22635.968	1.318	金属標	金属標
E0357	-11006.2519	-22635.918	7.416	金属標	金属標
E0358	-110085.165	-22635.741	0.545	計算	計算
E5010	-110084.620	-22635.721			
計算方法 $2F = \sum (Y_n X_{n+1} - X_n Y_{n+1})$					-278.045757
積面積 (㎡)					139.0228785
地積					139.02 ㎡

測量の基準	既知点の名称	X座標	Y座標	標高
世界3級基準点	N0.0430075	-109954.792	-22638.987	金属標
世界3級基準点	N0.0430112	-109718.238	-22431.217	金属標
世界3級基準点	N0.0430113	-109962.631	-22427.594	金属標
世界4級基準点	3-043	-110093.544	-22640.796	板
世界4級基準点	4-001	-110096.647	-22558.962	板
世界4級基準点	4-028	-110059.978	-22641.136	板

測量地系 (測地系2011)	Y系
測量点	U 399.906
測量年月日	令和6年1月21日



9-043

作成者

令和6年3月31日作成

縮尺 1/250

登記年月日：平成20年1月31日

550011-550011-556732
667710
670491

これは図面に記載されている内容と一致する旨を証明するものとして、
令和7年6月2日

京都地方地方法務局

登記簿

10 8 2

建物図面 各階平面図

家屋番号 パンオン

建物の所在 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町229番地、237番地
京都市中京区六条通堀小路西入道多町182番地

棟建物1階

棟建物2階



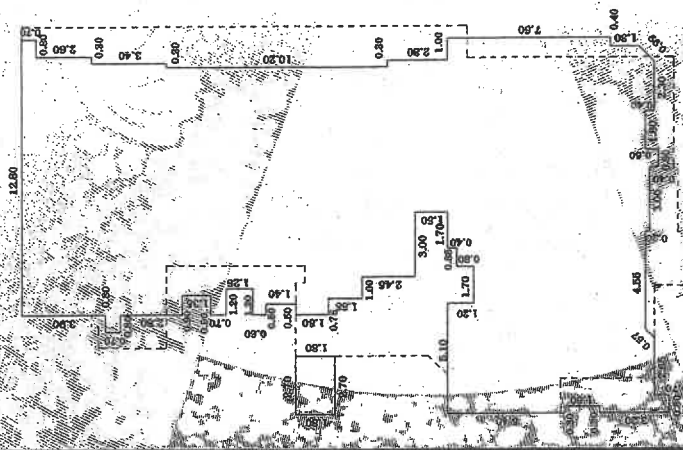
~~550011~~ 556733

建各 物 面 面 2/2

2/2

建物の所在

棟建物3階～15階（各階同型）



イ	0.70 × 12.00 =	8.4000
ロ	2.60 × 12.00 =	31.2000
ハ	0.60 × 11.70 =	7.0200
ニ	0.70 × 12.50 =	8.7500
ホ	2.10 × 11.70 =	24.5700
ヘ	0.70 × 11.50 =	8.0500
ト	1.35 × 10.60 =	14.3100
チ	0.70 × 11.50 =	8.0500
リ	1.25 × 10.30 =	12.8750
ス	0.60 × 11.50 =	6.9000
ル	1.40 × 11.00 =	15.4000
ヲ	1.50 × 11.50 =	17.2500
ワ	1.55 × 10.75 =	16.6625
ヰ	1.15 × 9.75 =	11.2125
ヨ	1.30 × 10.05 =	13.0650
レ	1.50 × 9.75 =	10.5750
ヲ	0.40 × 10.60 =	3.9000
ヅ	1.20 × 5.10 =	6.1200
ナ	4.20 × 17.40 =	73.0800
ヅ	1.60 × 17.10 =	27.3600
ラ	0.50 × 17.40 =	8.7000
リ	1.30 × 17.00 =	22.1000
イ	(16.70 + 17.00) × 0.30 / 2 =	5.05500
イ	0.20 × 3.80 =	0.7600
イ	(2.30 + 2.70) × 0.40 / 2 =	1.00000
ホ	(3.45 + 3.85) × 0.40 / 2 =	1.46000
ク	0.40 × 0.80 =	0.3200
ヤ	0.70 × 0.80 =	0.5600
ヤ	1.80 × 2.70 =	4.8600
面床面積		378.60500
面床面積		378.60500

(女題作2)

作成者

(平成20年1月30日現在)

箱尺 250

申請

氏媛

(京郡土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成20年1月31日

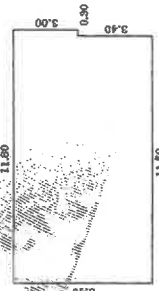
556793

建物図面図

家屋番号 橋浦町229番の
1301

建物の所在 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町229番地・237番地
京都市中京区六角通堀小路西入地後町182番地

専有部分



求積表

イ	$3.00 \times 11.80 =$	35.4000
ロ	$3.40 \times 11.80 =$	39.1000
面	積	74.5000
床	面積	74.50㎡

堀川通



(写真撮影位置方向)

(北方向)

建物の存する部分 1301 敷地面積 1301

作成者

縮尺 1/250

申請者

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明する図面である

令和7年6月2日

京都市地方検察庁

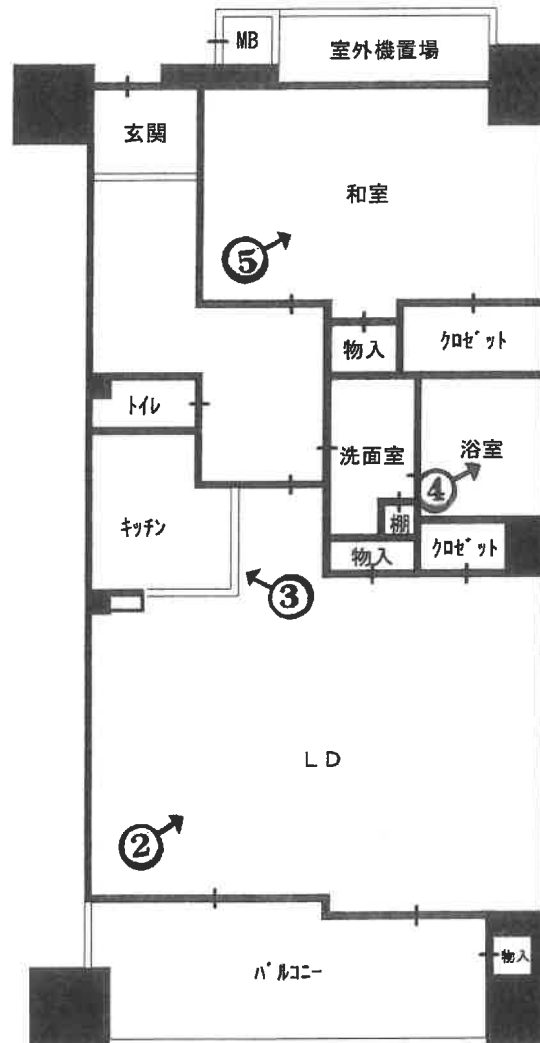
登記官

E2ページ

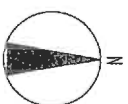
建 物 見 取 図

令和7年(ケ)第92号

(↑ 写真撮影位置方向)



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。







2



3



4



5

令和 7 年（ケ）第 92 号
令和 7 年 8 月 7 日現地調査
令和 7 年 8 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

吉岡和潔

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 17,520,000 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		
	・ 物件1における敷地権の目的である土地の符号1～3は一体化しており、一棟の建物の敷地として利用されている。		

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	京都市営地下鉄東西線「二条城前」駅の南方・道路距離約 550 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、ホテル、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	市街化区域 商業地域 80 % 700 % 準防火地域 31m第1種 高度地区 沿道型 美観地区 都心部幹線地区 遠景デザイン保全区域 本能元学区地区地区計画 都心部駐車場整備地区 都市機能誘導区域 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約33 m、奥行約 23 m の 概長方形地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 50 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) 南側に側道あり。	
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)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	パデシオン六角堀川東
建物の用途	共同住宅 (総戸数70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20年1月28日 新築 経過年数: 約 18 年 経済的残存耐用年数: 約 32 年
構造	鉄筋コンクリート 造 15 階建
仕様	屋根: 陸屋根 等 外壁: タイル張り 等 その他: ファミリータイプ
設備等	エレベーター、オートロック、管理人室、集会室、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: パデシオン六角堀川東 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 睦備建設株式会社 管理形態 管理人日勤 (8:00~18:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年6月 末 現在 32,945,502 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済(令和7年1月頃) 駐車場の空き状況: 無し 規約で特に留意すべき事項: ペット飼育不可 その他: ① 規約共用部分:集会所、管理人室、駐車場、駐輪場等 ② 建築確認及び完了検査あり。 ③ 民泊禁止規定あり。 ④ 平成19年9月1日付建築物の高さ規制により、現状、既存不適格建築物にあたるものと思われる。 ⑤ 物件1について、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。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	13 階 (1301 号室) 主要開口部の方位: 東 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 74.50 m ² (登記面積)
間 取 り	1LDK (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 : 浴室暖房乾燥機、床暖房
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 10,010 円 (月額) 修繕積立金: 7,580 円 (月額) 滞納額: 有り 77,268 円 (令和7年7月28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	・ 浴室暖房乾燥機及び床暖房は、動作確認まではしていないため使用できるかどうかは不明である。

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
350,000	74.50	0.61	15,910,000

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 18 年、経済的残存耐用年数 32 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.61$$

(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
1,550,000	1.02	768.78	1.00	8057/ 520646	18,810,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都中京 5-2

$$\text{公示地価格(円/㎡)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$1,600,000 \times 106/100 \times 100/102 \times 100/107 = 1,550,000$$

◇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： 角地 (1.02)

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇地域 格差：} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ & 100/100 & \times 100/102 & \times 100/105 & \times 100/100 & = 100/107 \end{array}$$

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
15,910,000	18,810,000	1.02	35,410,000

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	京都市中京区壬生辻町:地番略	京都市中京区橋浦町外:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	6 階 / 11 階	15 階 / 15 階
面積	約 70 ㎡ (内法)	約 60 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成10年2月	平成20年1月
取引時点	令和6年11月	令和7年8月
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	567,000 円/㎡	832,000 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	567,000	$\frac{100}{70}$		$\frac{109}{100}$		$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	819,000
B	832,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{101}{100}$		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	840,000
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) 830,000

(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
830,000	1.02	74.50	63,070,000

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
2,520,000	1.00	10%	1.00	25,200,000

- 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 10% 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	35,410,000	100%	35,410,000
② 比準価格	63,070,000	100%	63,070,000
③ 収益価格	---		25,200,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	56,520,000		

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	持分 割合 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
56,520,000	70%	80%	99%	100%	3170 ／ 5670	17,520,000

イ 市場性修正： 目的物件は共有持分のみであること等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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： 修正の必要がない。

カ 持分割合： 共有持分による。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都中京5-2)
所 在 : 京都市中京区堀川通姉小路下る姉東堀川町81番1
価 格 : 1,600,000 円/㎡
位 置 : 京都市営地下鉄東西線「二条城前」駅の南 方、道路距離約 400 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 350 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス 有
接 面 街 路 : 西方 50 m 府道
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 700 %)
防火地域
地 域 の 概 要 : 共同住宅、ホテル、店舗等が建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1: 敷地総額 727,064,300 円 (× 持分割合 8057 / 520646)
建 物 7,402,300 円 (× 持分割合 3170 / 5670)

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

GSI Maps

第1図 目的物件の位置図



出典:地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町 229 番地、2
37 番地
京都市中京区六角通油小路西入越後町 182 番地

建物の名称 パデシオン六角堀川東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋浦町 229 番の 1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 74.50 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 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町 229 番

地 目 宅地

地 積 555.36 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市中京区堀川通三条下る橋浦町 237 番

地 目 宅地

地 積 139.02 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市中京区六角通油小路西入越後町 182 番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 74.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 520646分の8057

共有者 A 持分5670分の3170

