

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 11 月 19 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 8 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 12 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 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 11 月 19 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	16,010,000 12,808,000		3,202,000	105,397	18,833



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相楽郡精華町精華台二丁目 10番地68

建物の名称 アズ・マニッシュ, コート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 精華台二丁目 10番68の206

建物の名称 206

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 91.12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 相楽郡精華町精華台二丁目10番68

地 目 宅地

地 積 6487.58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 1073699分の9578



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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 相楽郡精華町精華台二丁目 10番地68

建物の名称 アズ・マニッシュ, コート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 精華台二丁目 10番68の206

建物の名称 206

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 91.12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 相楽郡精華町精華台二丁目10番68

地 目 宅地

地 積 6487.58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 .1073699分の9578



令和7年(ヌ)第55号
(物件1)
令和7年5月29日受理
令和7年7月 3日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋太郎

(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 相楽郡精華町精華台二丁目 10番地68

建物の名称 アズ・マニッシュ, コート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 精華台二丁目 10番68の206

建物の名称 206

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 91.12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 相楽郡精華町精華台二丁目10番68

地 目 宅地

地 積 6487.58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 1073699分の9578



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事務所・居宅(空家)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 10,460円 修繕積立金 15,800円 上下水道料 (実費) 円 円	令和7年5月31日現在 ☒ 滞納がある 令和2年4月分～令和7年5月分 合計 2,375,422円 (水道料滞納額 79,545円 遅延損害金 667,757円を含む)
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ京都支店	
その他の事項	その他の事項記載のとおり	
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1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	その他の事項記載のとおり	
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 本件建物
 - (1) 本件建物が存在する一棟の建物はA棟とB棟の2棟から成っており、本件建物はB棟の1階に存在する。
 - (2) 債務者及び債務者代表者の郵便物が多数存在した。
 - (3) 大量の段ボール、家具類、衣類、電化製品、梱包された状態の中身不明の物が残置されている。
 - (4) 神棚や福笹が残置されている。
 - (5) ライフライン調査の結果、1年以上前からライフラインは停止状態にある。
 - (6) 本件建物はオール電化住宅である。
 - (7) 玄関ポーチ横にトランクルームがある。
- 2 敷地権の目的である土地（符号1の土地）
 - (1) 本件一棟の建物の敷地として利用されている。
 - (2) 南東側で建築基準法上の道路（府道）に接面している。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社	1 本件一棟の建物は、設備として、集会室、宅配ボックス、駐車場121台、駐輪場、来客用駐車場があります。 2 本件一棟の建物は、規約共用部分として、集会所、駐輪場、パントリーがあります。 3 本件マンションでは、ペットの飼育は成獣の状態で60cm以下の犬又は猫2匹まで可能です。 4 管理人は、日勤で月曜日から金曜日午前9時から午後5時まで、土曜日午前9時から午後3時までです。 5 滞納管理費等以外に債務者に対する徴収費用として、弁護士費用等275,400円があります。
■管理会社担当者	1 上記弁護士費用等は、買受人に請求します。

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1の建物は、債務者が事務所・居宅（空家）として使用していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述及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 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 11:25-11:50	物件所在地	外部調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
7年5月30日 : - :	当庁	債務者宛照会書送付、管理会社宛照会書送付 ライフライン調査
7年6月23日 13:00-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年7月2日 16:00-16:05	当庁	管理会社電話照会

(特記事項)

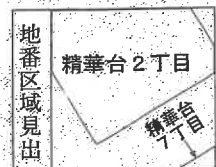
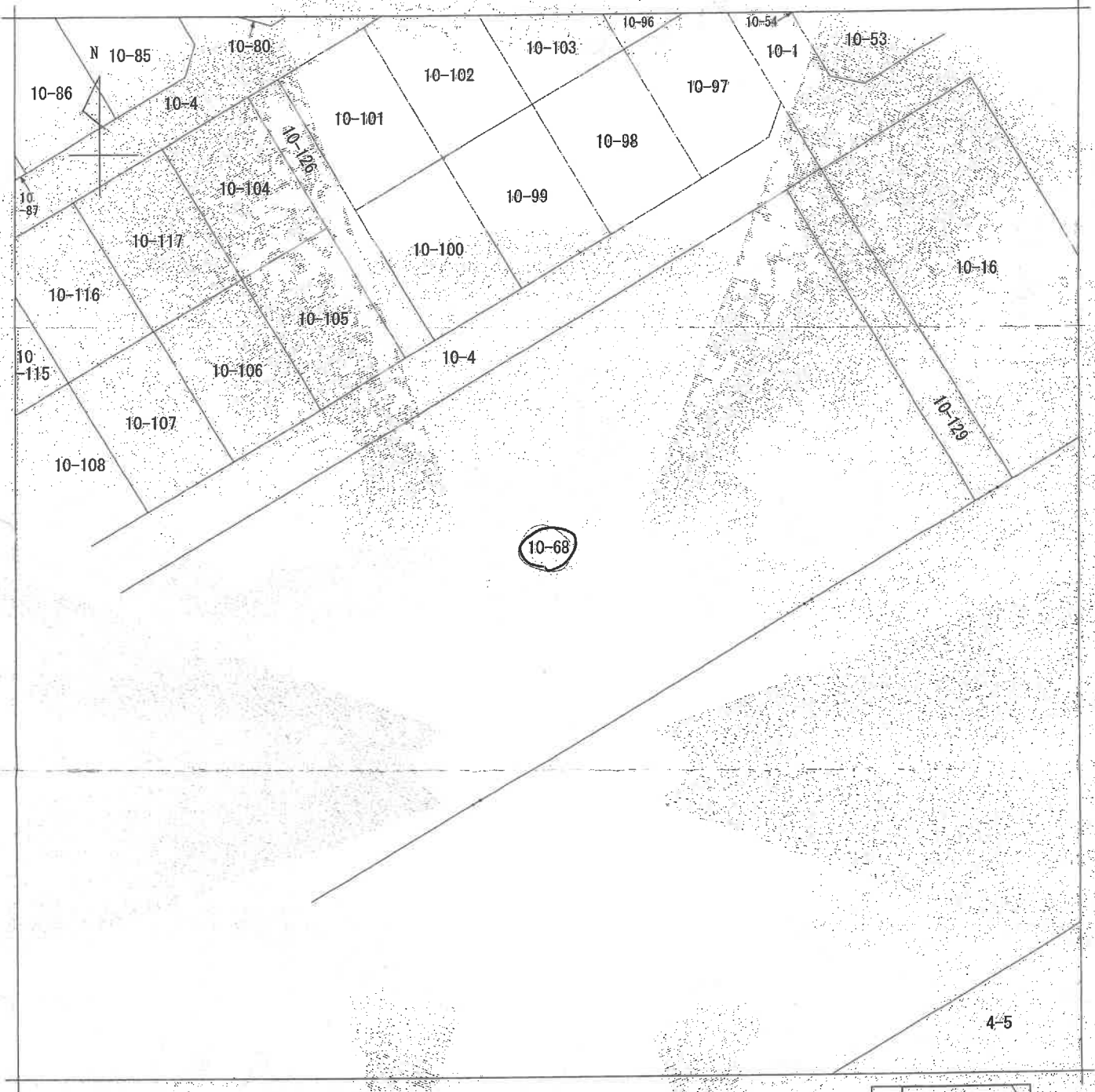
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 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。

☐ 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



請求部	所在	相楽郡精華町精華台二丁目				地番	10番68			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成12年1月17日				備付年月日(原図)		補記事項			

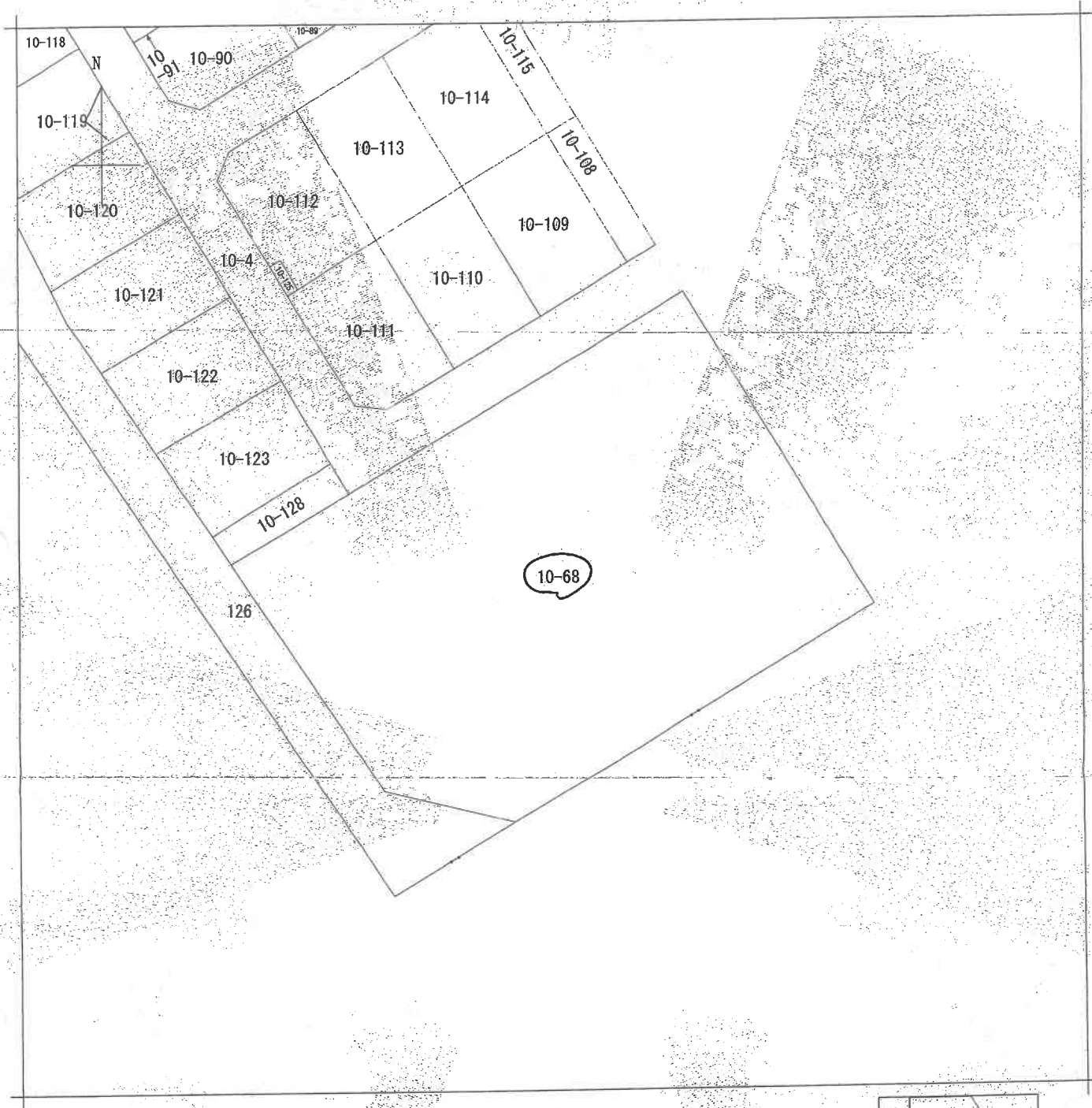
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月9日

京都地方法務局木津出張所

地図整理番号:M06978

登記官



請求部	所在	相楽郡精華町精華台二丁目				地番	10番68		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成12年1月17日				備付年月日(原図)		補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月9日

京都地方法務局木津出張所

地図整理番号：M06978

登記官

登記年月日：平成15年1月21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。
令和7年4月28日 京都地方方法務局木津出張所

登記官

地図整理番号：M07017

1630119

地積測量図

地番 10-4-(A)-48^(B)

土地の所在 相模郡精華町精華台二丁目

座標求積表

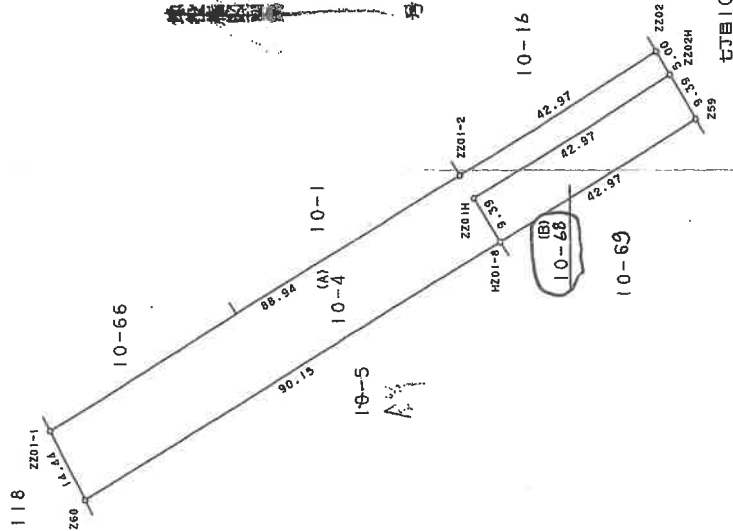
地番	(A) 10-4	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離
測点						
Z60		-138985.697	-19558.261	1634875.036990		90.15
H201-8		-139082.891	-19511.688	1411514.533296		9.39
Z201H		-139058.039	-19503.646	623043.971470		42.97
Z202H		-139094.836	-19481.446	666538.193444		5.00
Z202		-139092.253	-19477.164	-767010.718320		42.97
Z201-2		-139055.456	-19499.364	-2202492.162528		88.94
Z201-1		-138979.301	-19545.308	-1363461.140772		14.44
			倍面積	3007.713580		
			面積	1503.856790		
			地積	1503.85	m ²	

地番	(B) 10-48	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離
測点						
Z202H		-139094.836	-19481.446	-811363.263008		42.97
Z201H		-139058.039	-19503.646	-623043.971470		9.39
H201-8		-139082.891	-19511.688	812622.781824		42.97
Z59		-139099.687	-19489.487	622591.662215		9.39
			倍面積	807.209561		
			面積	403.604780		
			地積	403.60	m ²	

既知点名称及び座標値

既知点名称	X	Y
四角三角点 (201)	-139104.608	-20518.388
四角三角点 (南郷)	-138571.081	-19362.953

旧測地系による成果



ポイントすべてコンクリート製

七丁目102

作製者

(平成15年1月9日作製)

申請人

1/1000

平成拾五年四月廿四日
A4判に縮小

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。
令和7年4月9日 京都地方裁判所 本津出書所

登記官

8 ページ

各階平面図

建物図面 F
各階平面図 206

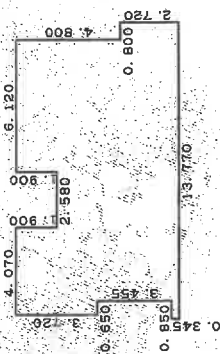
家屋番号
精華台ニ丁目
10番68の206

建物の所在
相楽郡精華町精華台ニ丁目10番地68

区分した建物

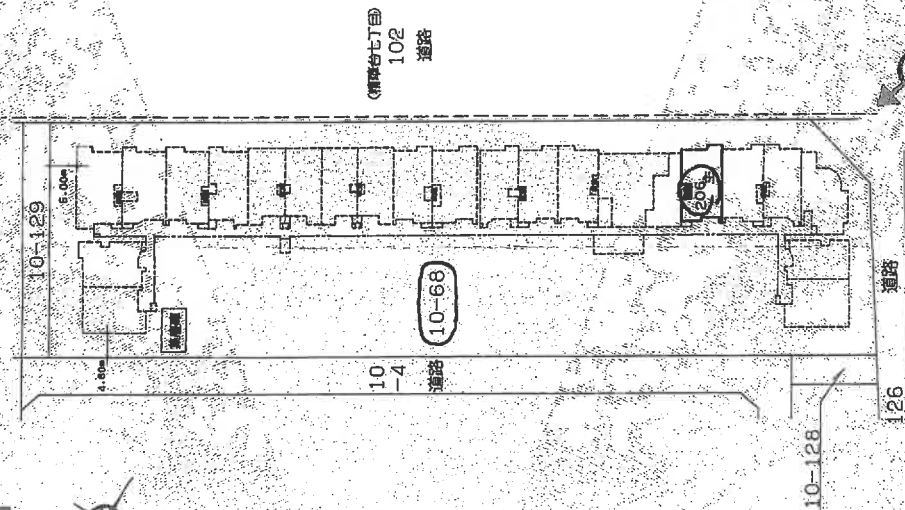
3040316

建物の存する部分



求積表

4.070 × 2.580 =	10.480600
6.120 × 0.345 =	2.131400
4.415 × 1.195 =	5.277775
合計	17.989775
床面積	17.989775



写真撮影位置方向

4判に縮小

平成16年3月10日

作製者

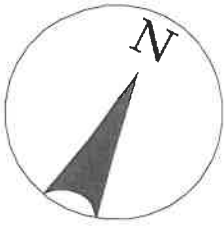
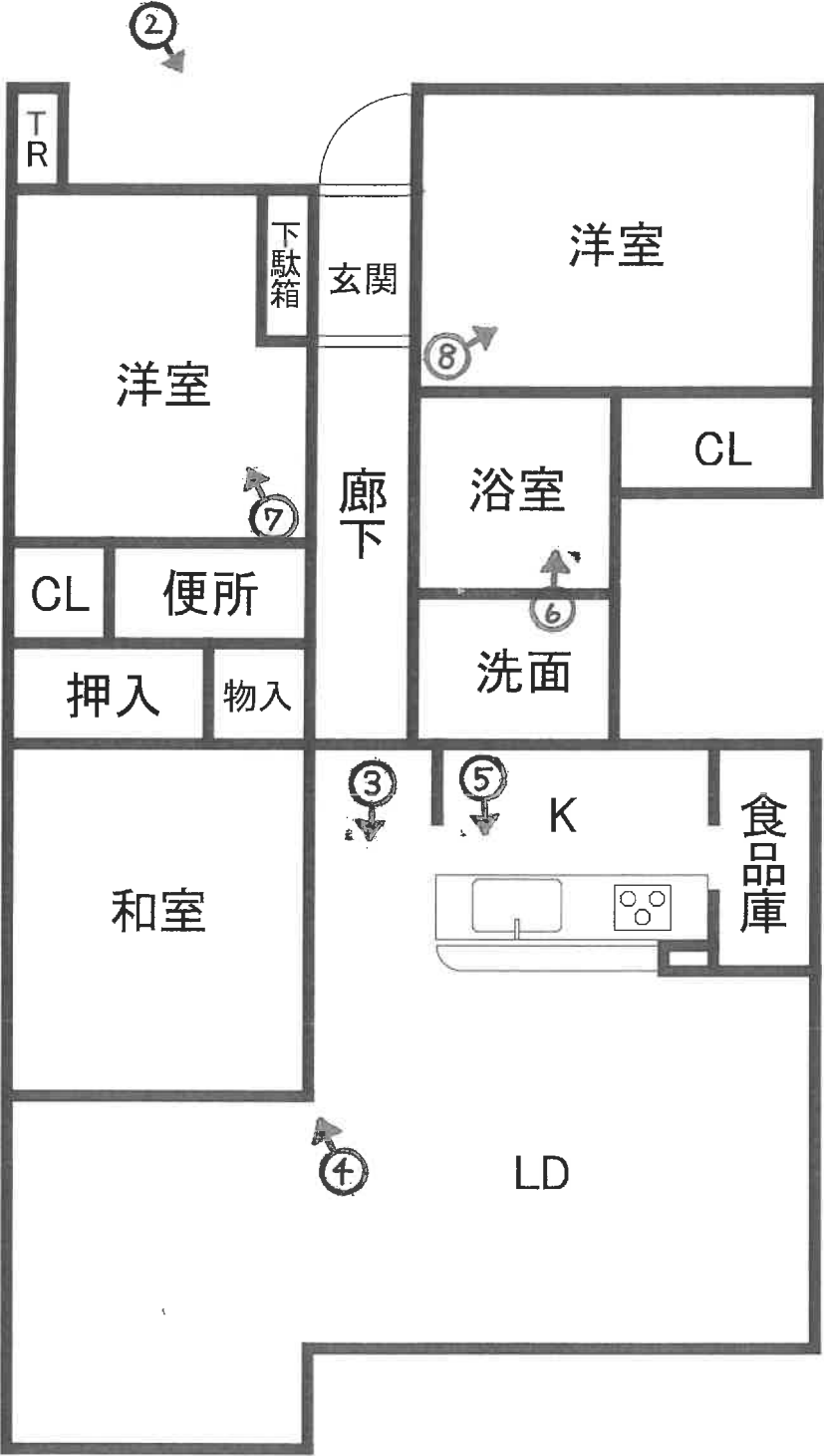
年 3 月 4 日 (作製)

縮 1 / 250 尺

申請人

縮 1 / 1000 尺

建物見取図¹



写真撮影位置方向 

1



2





3



4



5



6



7



8

令和 7 年 (ヌ) 第 55 号
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 24 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 16,010,000 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	近鉄京都線「新祝園」駅の南西方・道路距離約 1800 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに共同住宅・店舗等が見られる地域	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区 精華台地区地区計画
画 地 条 件	間口 約150 m、奥行約 45 mの 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員 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) その他、北西側・北東側・南西側町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	・特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アズ・マニッシュュ, コート
建物の用途	共同住宅 (総戸数 116 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16年2月26日 新築 経過年数: 約 21 年 経済的残存耐用年数: 約 29 年
構造	鉄筋コンクリート 造 5 階建 地下1階付
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付・タイル 等 その他: 特になし
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: アズ・マニッシュュ, コート 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京都支店 管理形態 管理人日勤 (月～金 9:00～17:00、土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4月 末日現在 137,060,010 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: 5 台程度の空きあり 規約で特に留意すべき事項: ペット可 その他: 特になし

(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 (206 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 91.12 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、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: 10,460 円 (月額) 修繕積立金: 15,800 円 (月額) 滞納額: あり 1,628,120 円 (令和7年5月末 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	・オール電化住宅である。 ・建物内部は残置物が散乱している。

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	91.12	0.50	14,120,000

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 21 年、経済的残存耐用年数 29 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.50$$

(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
99,400	1.04	6,487.58	1.00	9578/ 1073699	5,980,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 精華 -4

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

$$93,500 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/95 = 99,400$$

◇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)

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇地域 格差} : & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ & 100/95 & \times 100/100 & \times 100/105 & \times 100/95 & = 100/95 \end{array}$$

イ 個別 格 差： 四方路等 (1.04)

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
14,120,000	5,980,000	0.98	19,700,000

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	相楽郡精華町精華台二丁目:地番略	相楽郡精華町精華台二丁目
構造	RC 造	RC 造
階	1 階 / 5 階	4 階 / 5 階
面積	約 91 ㎡ (内法)	約 94 ㎡ (内法)
建築時期	平成16年2月	平成16年2月
取引時点	令和7年2月	令和6年12月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	262,000 円/㎡	330,000 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	262,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	267,000
B	330,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	275,000
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) 271,000

(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
271,000	0.98	91.12	24,200,000

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
1,320,000	1.00	7%	1.00	18,860,000

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 7% 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	19,700,000	100%	19,700,000
② 比準価格	24,200,000	100%	24,200,000
③ 収益価格	---		18,860,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	22,230,000		

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
22,230,000	100%	80%	90%	100%	16,010,000

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 (精華-4)
- 所 在 : 相楽郡精華町精華台3丁目16番17
- 価 格 : 93,500 円/㎡
- 位 置 : 近鉄京都線「新祝園」駅の南西方、道路距離約 2.3 km
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 173 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 北西方 6 m 町道
- 用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)
- 防火地域の指定無
- 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- | | | | | | |
|-----------|-------------|---|---------|--------|-----------|
| 物件1: 敷地総額 | 410,553,525 | 円 | (× 持分割合 | 9578 / | 1073699) |
| 建 物 | 7,523,091 | 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 相楽郡精華町精華台二丁目 10 番地 68

建物の名称 アズ・マニッシュ, コート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 精華台二丁目 10 番 68 の 206

建物の名称 206

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 91.12 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 相楽郡精華町精華台二丁目 10 番 68

地 目 宅地

地 積 6487.58 平方メートル

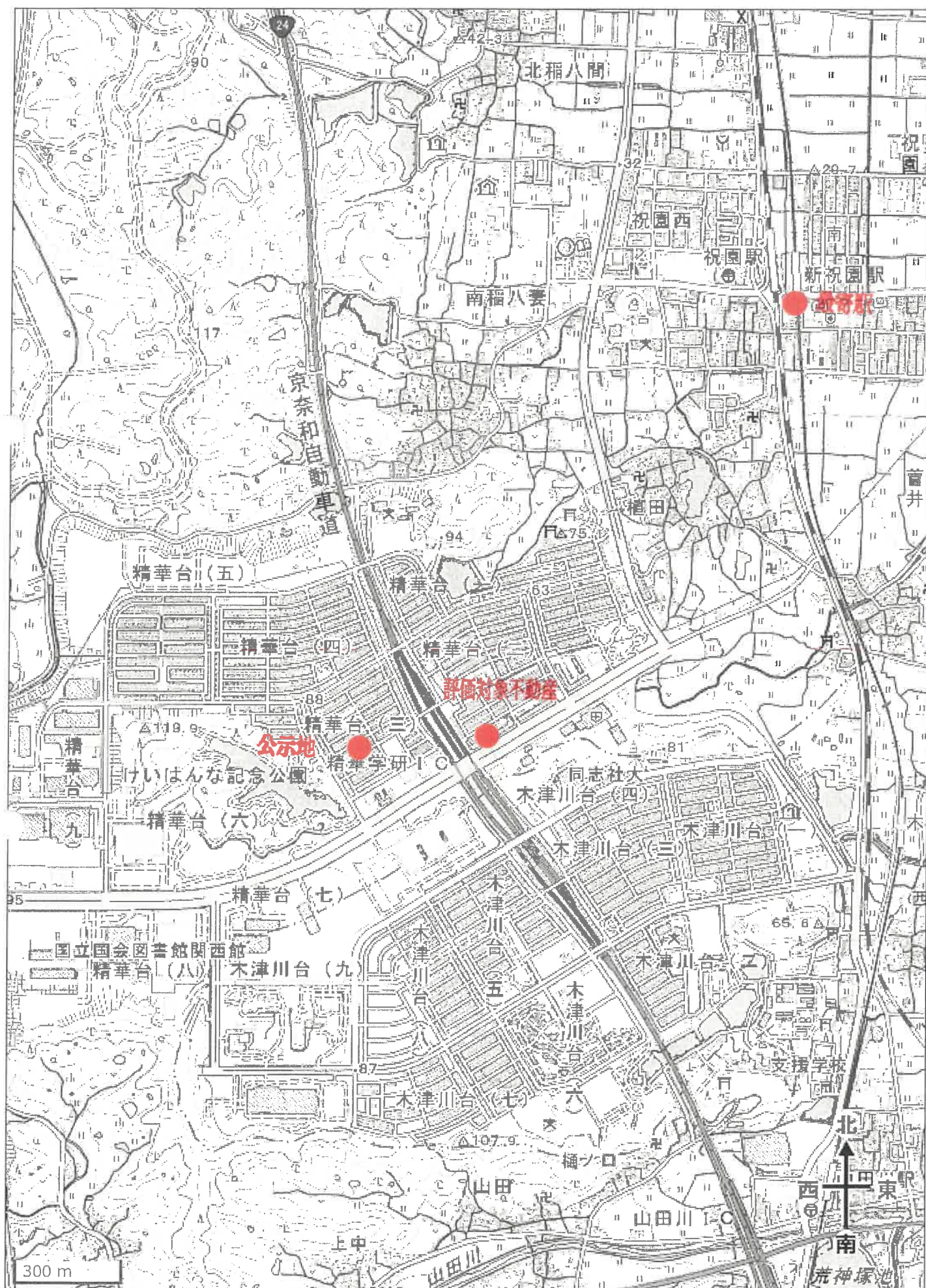
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1073699 分の 9578





精 華 台 二 丁 目

評価対象不動産

華 台 七 丁 目
30 m

