

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「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12月24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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月22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 8年 2月 5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 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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 12月24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	22,520,000 18,016,000		4,504,000	75,412	18,170
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区東九条南山王町 1番地1

建物の名称 ペルル京都南 高倉通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南山王町 1番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 59.66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 京都市南区東九条南山王町1番1

地 目 宅地

地 積 3359.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区東九条南山王町1番3

地 目 宅地

地 積 50.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 644014分の6295



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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 京都市南区東九条南山王町 1 番地 1

建物の名称 ペルル京都南 高倉通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南山王町 1 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 59.66 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 京都市南区東九条南山王町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3359.19 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区東九条南山王町 1 番 3

地 目 宅地

地 積 50.72 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 644014 分の 6295



令和7年(ヌ)第 18号
令和7年3月11日受理
令和7年4月21日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 川 村 裕

(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 京都市南区東九条南山王町 1 番地 1

建物の名称 ペルル京都南 高倉通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南山王町 1 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 59.66 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 京都市南区東九条南山王町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3359.19 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区東九条南山王町 1 番 3

地 目 宅地

地 積 50.72 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 644014 分の 6295



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 5,350円 修繕維持積立金 20,140円 管理共益費 330円 水道使用量 使用量相当額	令和7年 3月31日現在 ☒ 滞納がある 令和4年3月分～7年3月分 管理費 197,950円 修繕維持積立金 619,180円 管理共益費 12,210円 水道使用量 67,154円 遅延損害金 197,617円 計 1,094,111円
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他	☒ 「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～2	
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)	
その他	☒ 「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

本件目的物件の概況

- 1 別添写真のとおり
- 2 物件1建物を含む「ベルル京都南高倉通」（以下「本件マンション」という。）の状況
 - (1) 概況
本件マンションは、地上7階建て、総戸数100戸のマンションである。
 - (2) 設備
エレベーター2基、駐車場43台分、集会室、宅配ボックス、駐輪場、バイク置場、管理人室が設置されている。
集会室、管理人室、駐車場、駐輪場、バイク置場は規約共用部分である。
 - (3) 管理人
月曜日から金曜日までの午前9時00分から午後5時00分まで勤務している。
 - (4) ペットの飼育
不可である。
- 3 物件1建物の状況
 - (1) 位置
物件1建物は、本件マンション2階北東角に位置する。
 - (2) 占有の徴憑
室内に債務者宛の郵便物がある。集合郵便受・集合ネームプレートに債務者の氏が記されている。
 - (3) 使用状況
電気は切られている。家財道具が残されている。
- 4 敷地権の目的である土地の状況
 - (1) 形状・面積
符号1土地は概ね四角形の土地である。符号2土地は符号1土地の東側に隣接する細長い土地で、符号1土地とあわせて概ね四角形の土地である。
現地概測の結果、公図（不動産登記法14条1項地図）、地積測量図の形状、登記上の面積とおおむね一致した。
 - (2) 利用状況
本件マンションの敷地として利用されている。
 - (3) 道路接面状況
南側で、建築基準法上の道路に等高に接面している。

(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
本件マンション管理人	1 物件1建物をいつ訪問しても人はいません。郵便受けの中のものはいつもたまっています。

(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 目的物件に第三者の占有は認められない。
- 2 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から2ページ記載のとおり認定した。
- 3 債務者に対して照会書を発送したが、期限までに回答がなかった。

(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3月13日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書発送
7年3月18日 16:30-16:40	物件所在地	外部調査、写真撮影、管理人と面談、債務者宛照会書投函
7年3月28日 15:00-15:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、管理人と面談
7年4月17日 : - :	京都地方法務局 福知山支局	公図、地積測量図、建物図面取得
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 3月28日

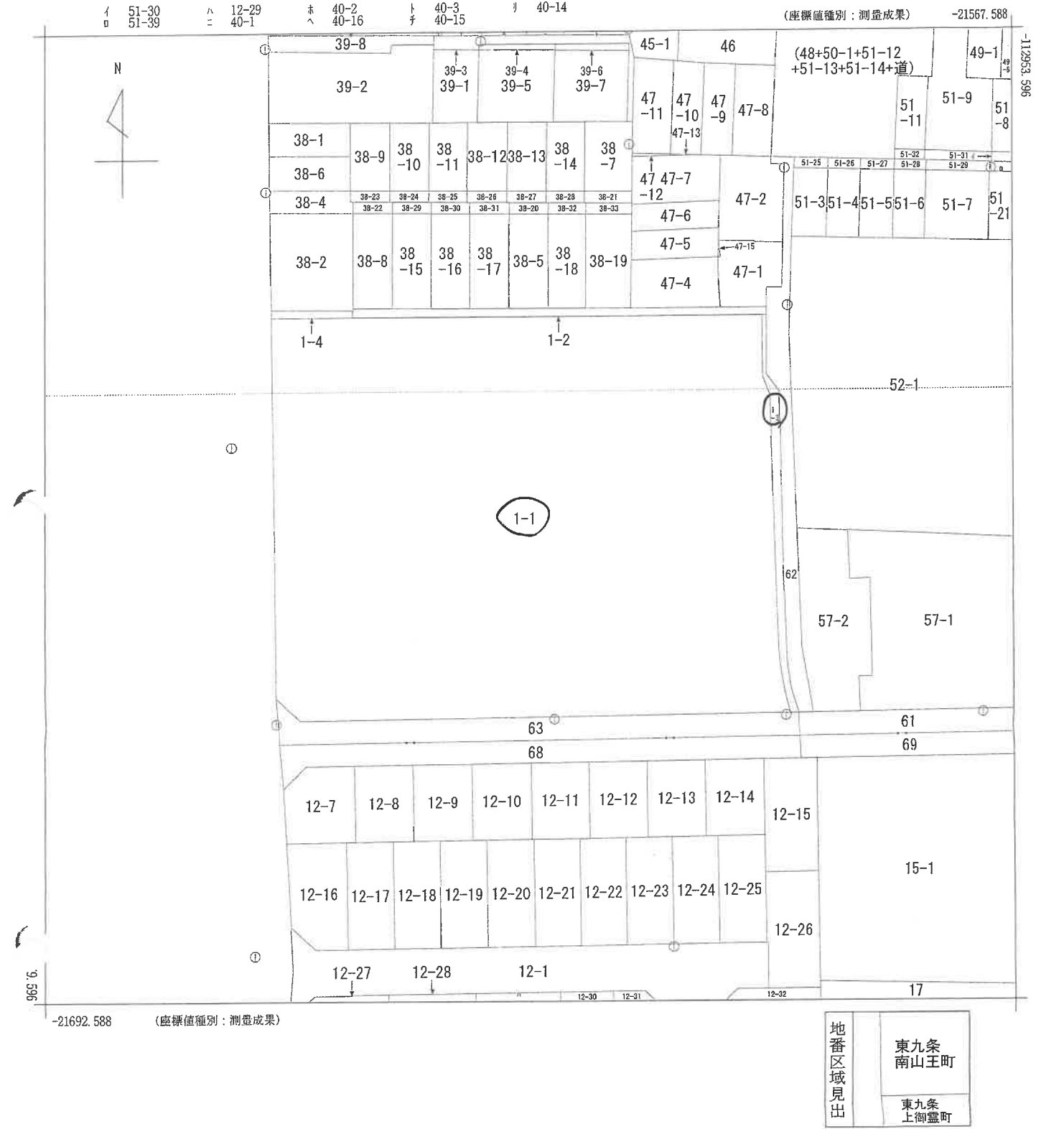
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



請 求 部	所 在	京都市南区東九条南山王町					地 番	1番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成31年1月31日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成31年3月7日			補 事 記 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。
(京都地方法務局伏見出張所管轄)
令和7年4月17日
京都地方法務局福知山支局
登記官

登記年月日：平成31年3月7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。

(京都地方方法務局伏見出張所管轄)

令和7年4月17日

京都地方方法務局福知山支局

登記官

6ページ

地積測量図

1-1

地番

土地の所在
京都市南区東九条南山王町

地番	1-1	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別	境界線種別
境界点					金属標	金属標
G0768		-112990.341	-21663.581	10.45	金属標	金属標
G0763		-112990.346	-21653.122	52.98	金属標	金属標
G0765		-112990.337	-21600.141	2.51	金属標	金属標
G0872		-112992.847	-21600.177	5.50	金属標	金属標
G0871		-112998.347	-21600.060	2.48	金属標	金属標
G0870		-113000.668	-21598.183	6.20	金属標	金属標
G0869		-113006.868	-21598.975	14.02	金属標	金属標
G0868		-113020.882	-21598.558	6.21	金属標	金属標
G0867		-113027.097	-21598.320	6.67	金属標	金属標
G0866		-113033.772	-21598.078	1.81	金属標	金属標
G0865		-113035.578	-21597.889	1.93	金属標	金属標
G0864		-113037.487	-21597.593	1.58	金属標	金属標
G0863		-113039.044	-21597.310	1.37	金属標	金属標
G0862		-113040.388	-21597.008	1.01	金属標	金属標
G0861		-113041.372	-21596.755	0.72	金属標	金属標
G0848		-113042.079	-21596.595	20.67	金属標	金属標
G0847		-113042.320	-21617.268	21.22	金属標	金属標
G0846		-113042.580	-21638.493	21.34	金属標	金属標
HG-0845		-113042.856	-21659.836	4.27	金属標	金属標
G0844		-113039.914	-21662.943	16.45	金属標	金属標
G0843		-113023.458	-21663.135	15.07	金属標	金属標
G0842		-113008.380	-21663.325	12.78	金属標	金属標
G0841		-112995.596	-21663.511	5.25	金属標	金属標
G0768		-112990.341	-21663.581		金属標	金属標
計算方法						
面積(m ²)						
地積						

$$2F = \sum (Y_n \cdot X_{n+1} - X_n \cdot Y_{n+1})$$
$$= -6718.392045$$
$$3359.1960225$$
$$3359.19 \text{ m}^2$$

測量の基準	既知点の名称及び座標値	X座標	Y座標	標高
測量点種別	陸地変換点			
世界3級基準点	無			
世界3級基準点	無			
世界3級基準点	無			
世界3級基準点	無			
世界4級基準点	無			
世界4級基準点	無			
世界4級基準点	無			
世界4級基準点	無			

測量系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	VI系
縮尺係数	0.999906
測量年月日	平成31年1月20日

作成者

計画機関

京都地方方法務局

縮尺

1/500

登記年月日：平成31年3月7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。

(京都府地方支庁出張所管轄)

令和7年4月17日

京都府地方支庁出張所

登記官

7ページ

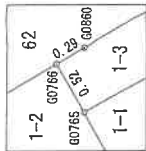
A4版に縮小

地積測量図

地番 1-3

土地の所在 京都市南区東九条南山王町

29-159



拡大図 1/50

1-2

境界点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別	
				実測値	算出値
G0765	-112990.337	-21600.141	0.52	金属標	金属標
G0766	-112990.336	-21599.615	0.29	金属標	金属標
G0880	-112990.634	-21599.614	7.39	金属標	金属標
G0859	-112998.031	-21599.613	2.81	金属標	金属標
G0858	-113000.301	-21597.954	6.52	金属標	金属標
G0857	-113006.824	-21597.789	13.98	金属標	金属標
G0856	-113020.809	-21597.528	6.28	金属標	金属標
G0855	-113027.088	-21597.303	6.55	金属標	金属標
G0854	-113033.639	-21597.067	1.86	金属標	金属標
G0853	-113035.502	-21596.976	1.86	金属標	金属標
G0852	-113037.355	-21596.725	1.51	金属標	金属標
G0851	-113038.852	-21596.480	1.31	金属標	金属標
H6145	-113040.114	-21596.127	0.99	金属標	計算
G0850	-113041.055	-21595.806	1.06	金属標	金属標
G0849	-113042.066	-21595.468	1.12	金属標	金属標
G0848	-113042.079	-21596.595	0.72	金属標	金属標
G0861	-113041.372	-21596.755	1.01	金属標	金属標
G0862	-113040.388	-21597.310	1.37	金属標	金属標
G0863	-113039.044	-21597.889	1.58	金属標	金属標
G0864	-113037.487	-21597.593	1.93	金属標	金属標
G0865	-113035.578	-21597.889	1.81	金属標	金属標
G0866	-113033.772	-21598.078	6.67	金属標	金属標
G0867	-113027.097	-21598.320	6.21	金属標	金属標
G0868	-113020.882	-21598.558	14.02	金属標	金属標
G0869	-113006.868	-21598.975	6.20	金属標	金属標
G0870	-113000.668	-21599.183	2.48	金属標	金属標
G0871	-112998.347	-21600.060	5.50	金属標	金属標
G0872	-112992.847	-21600.177	2.51	金属標	金属標
G0765	-112990.337	-21600.141		金属標	金属標

$$2F = \sum [Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})]$$

-101.442295

50.7211475

50.72 m²

測量の基準	点種別	既知点の名称及び座標値	座標値
測地系	点種別	X座標	Y座標
世界3級基準点	無	-112914.524	-21594.804
世界3級基準点	無	-113088.981	-21367.129
世界3級基準点	無	-113154.148	-21507.157
世界4級基準点	無	-112971.492	-21597.330
世界4級基準点	無	-112989.085	-21596.962
世界4級基準点	無	-113042.371	-21597.097

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	VI系
縮尺係数	0.999906
測量年月日	平成31年1月20日

作成者

計画機関

京都府方法務局

縮尺

1/250

2805195

各階平面図

建物図面

家屋番号

建物の所在

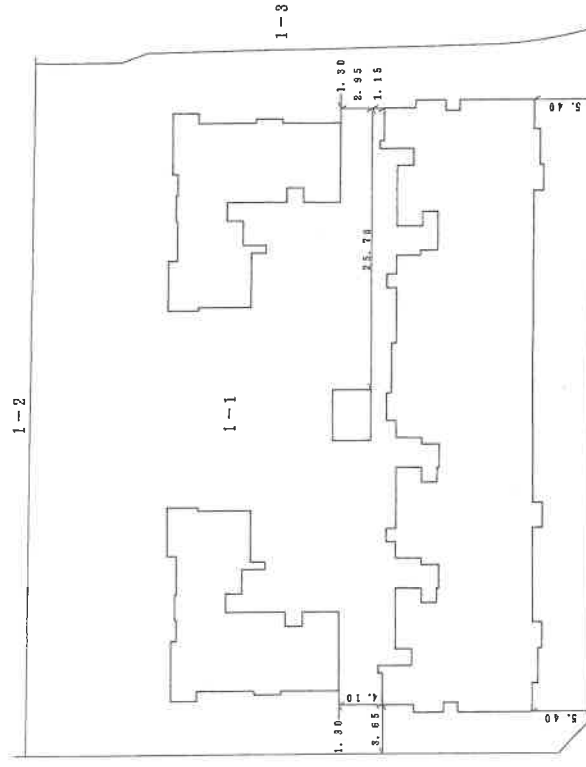
ベラル京都市南

高倉通

2805195

1F 1-1-201 ~ 1-1-116
2F 1-1-201 ~ 1-1-216
3F 1-1-301 ~ 1-1-316
4F 1-1-301 ~ 1-1-316
5F 1-1-301 ~ 1-1-316
6F 1-1-303 ~ 1-1-314
7F 1-1-303 ~ 1-1-313

平成13年6月4日



道路

道路

作製者

縮尺

日選開発株式会社

申請人

縮尺

1/500

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。
(京都地方法務局伏見出張所管轄)
令和7年4月17日 京都地方法務局福知山支局

登記官

8ページ

面圖
面圖
物階
建各

各階平面圖

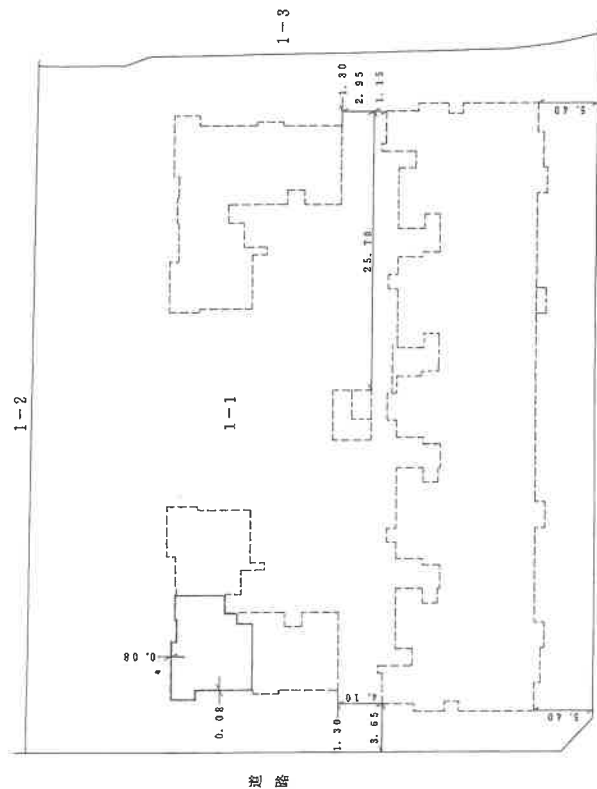
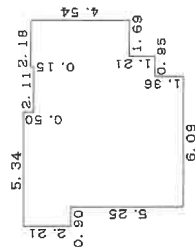
南山王町
1番1の202

建物の所在
京都市南区東九条南山王町1番地1

平成13年6月4日

建築物の存する部分 2階部分

建物の番号 202



判 断

表 複 求

2.21	X	0.90=	1.9890
7.46	X	4.44=	33.1224
6.96	X	1.65=	11.4840
5.60	X	0.46=	2.5760
5.75	X	0.49=	2.8175
4.54	X	1.69=	7.6726
		合計	59.6615
		床面積	59.66㎡



写真撮影位置方向

製作

縮尺

日選開発株式会社

人
體
學

氏鑑

500

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。
(京都地方法律局伏見出張所寄稿)

令和7年4月17日

京都地方法務局福知山支局

类制品(如

9 ページ

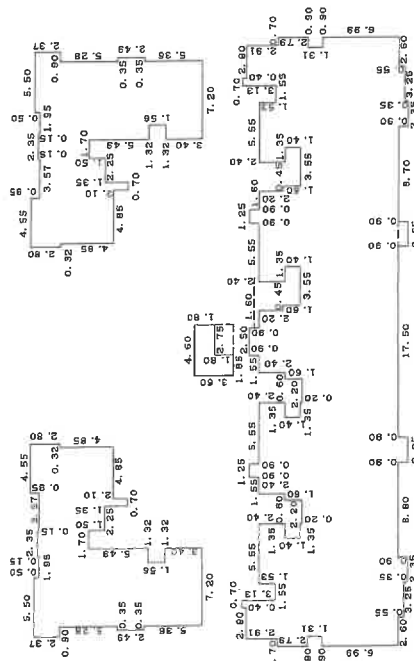
請求番号：9-4

$$(2/3)$$

10 ページ

[illegible]

2階, 4階(各階同型)





1

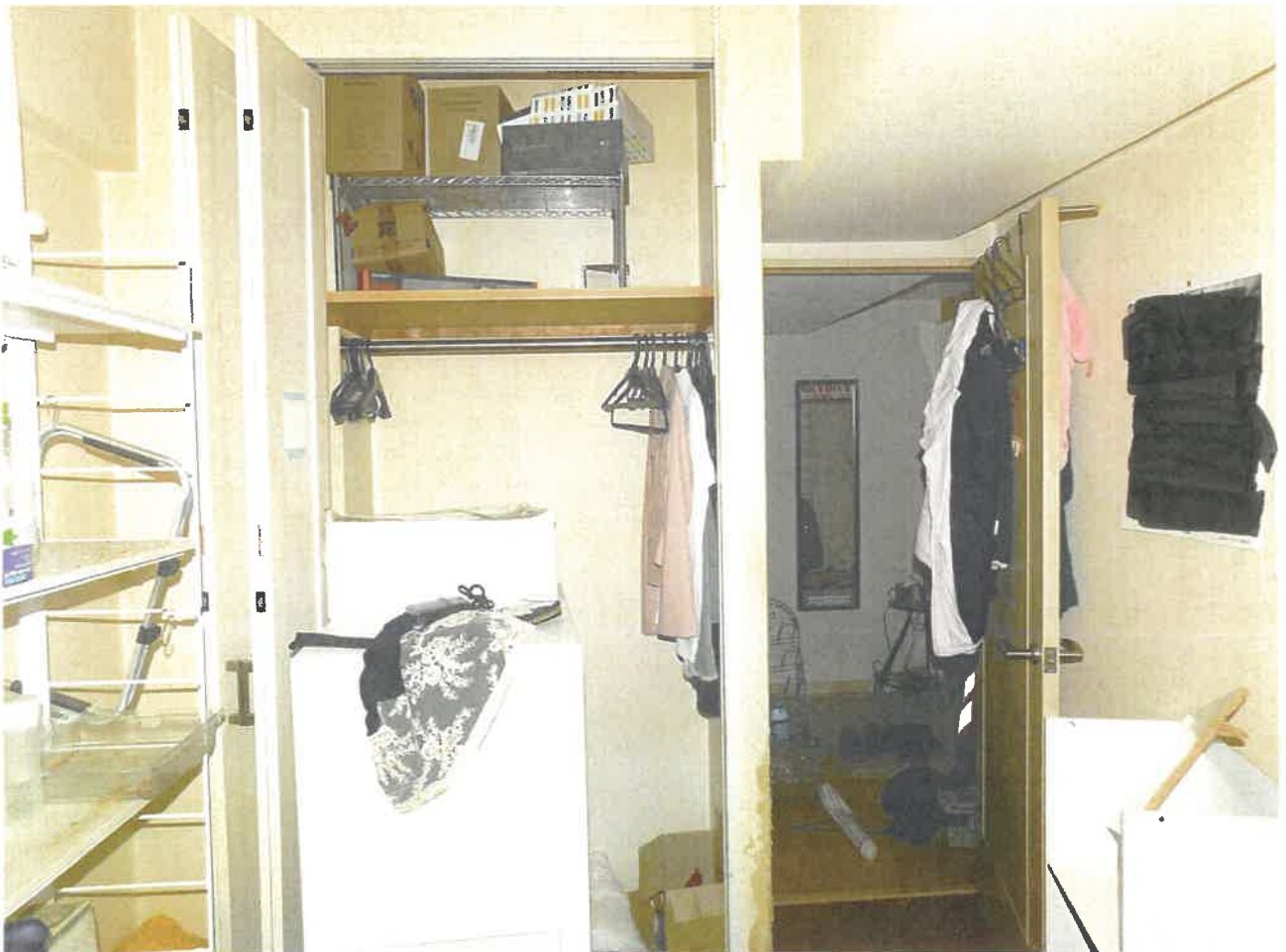


2

3



4





5



6

7



8



9



令和 7 年 (ヌ) 第 18 号
令和 7 年 3 月 28 日 現地調査
令和 7 年 4 月 10 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

他田祥司

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 22,520,000 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		
	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「九条」駅の北東方・道路距離約 400 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後にマンション、一般住宅等が多く建ち並ぶ地域。	
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 % 400 % 準防火地域 25m高度地区 市街地型美観形成地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約62 m、奥行 約 50 mの 概長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	南 側 幅 員 約 6 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)	
	西 側 幅 員 約 5 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)	
	東 側 幅 員 約 3 mの 市道 に 等高 接する。 (建築基準法第 42条 2項 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	ペルル京都南 高倉通
建物の用途	共同住宅 (総戸数 100 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13年5月17日 新築 経過年数: 約 24 年 経済的残存耐用年数: 約 26 年
構造	鉄筋コンクリート 造 7 階建
仕様	屋根: 陸屋根 等 外壁: 二丁掛タイル貼一部吹付タイル 等 その他: 特になし
設備等	集会所、管理事務室、宅配ボックス、ゴミ置場、エレベーター2基、自転車置場、バイク置場、駐車場43台(平面2台、機械式36台、来客用5台)
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: ペルル京都南 高倉通 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 大和ライフネクスト株式会社 管理形態 管理人日勤 (月～金 9:00～17:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年3月 31 日現在 112,742,828 円 大規模修繕について: 有(平成29年7月頃) 駐車場の空き状況: 空き10台 規約で特に留意すべき事項: ペット不可 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	2 階 (202 号室) 主要開口部の方位: 西 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 59.66 m ² (登記面積)
間 取 り	4LDK (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
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 5,350 円 (月額) 修繕積立金: 20,140 円 (月額) 管理共益費: 330 円 (月額) 滞納額: あり 1,094,111 円 (令和7年3月31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
400,000	59.66	0.51	12,170,000

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 24 年、経済的残存耐用年数 26 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)
= 0.51

(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
392,000	1.05	3,409.91	1.00	6295/ 644014	13,720,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都南 5-2

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/㎡)
485,000 × 105/100 × 100/103 × 100/126 = 392,000

◇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 等 (1.03)

◇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 × 100/101 × 100/125 × 100/100 = 100/126

イ 個別 格 差： 三方路 等 (1.05)

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
12,170,000	13,720,000	0.98	25,370,000

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	京都市南区東九条南山王町地番略	京都市南区久世上久世町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	1 階 / 7 階	7 階 / 7 階
面積	約 70 ㎡ (壁芯)	約 54 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成13年5月	平成20年2月
取引時点	令和5年5月	令和4年7月
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	485,000 円/㎡	526,000 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	485,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{106}{100}$		$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	525,000
B	526,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{108}{100}$		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{114}$	530,000
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)
									528,000

(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
528,000	0.98	59.66	30,870,000

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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
1,440,000	1.00	6%	1.00	24,000,000

- 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	25,370,000	100%	25,370,000
② 比準価格	30,870,000	100%	30,870,000
③ 収益価格	---		24,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	29,630,000		

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
29,630,000	100%	80%	95%	100%	22,520,000

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 (京都南5-2)
- 所 在 : 京都市南区東九条北烏丸町36番1外
- 価 格 : 485,000 円/㎡
- 位 置 : 地下鉄東西線「九条」駅の北東方、道路距離約 220 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 118 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 東方 16 m 府道、南側道
- 用 途 指 定 等 : 商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 600 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ普通商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1: 敷地総額 411,537,700 円 (× 持分割合 6295 / 644014)
- 建 物 4,716,200 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 京都市南区東九条南山王町 1 番地 1

建物の名称 ペルル京都南 高倉通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南山王町 1 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 59.66 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 京都市南区東九条南山王町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3359.19 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区東九条南山王町 1 番 3

地 目 宅地

地 積 50.72 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

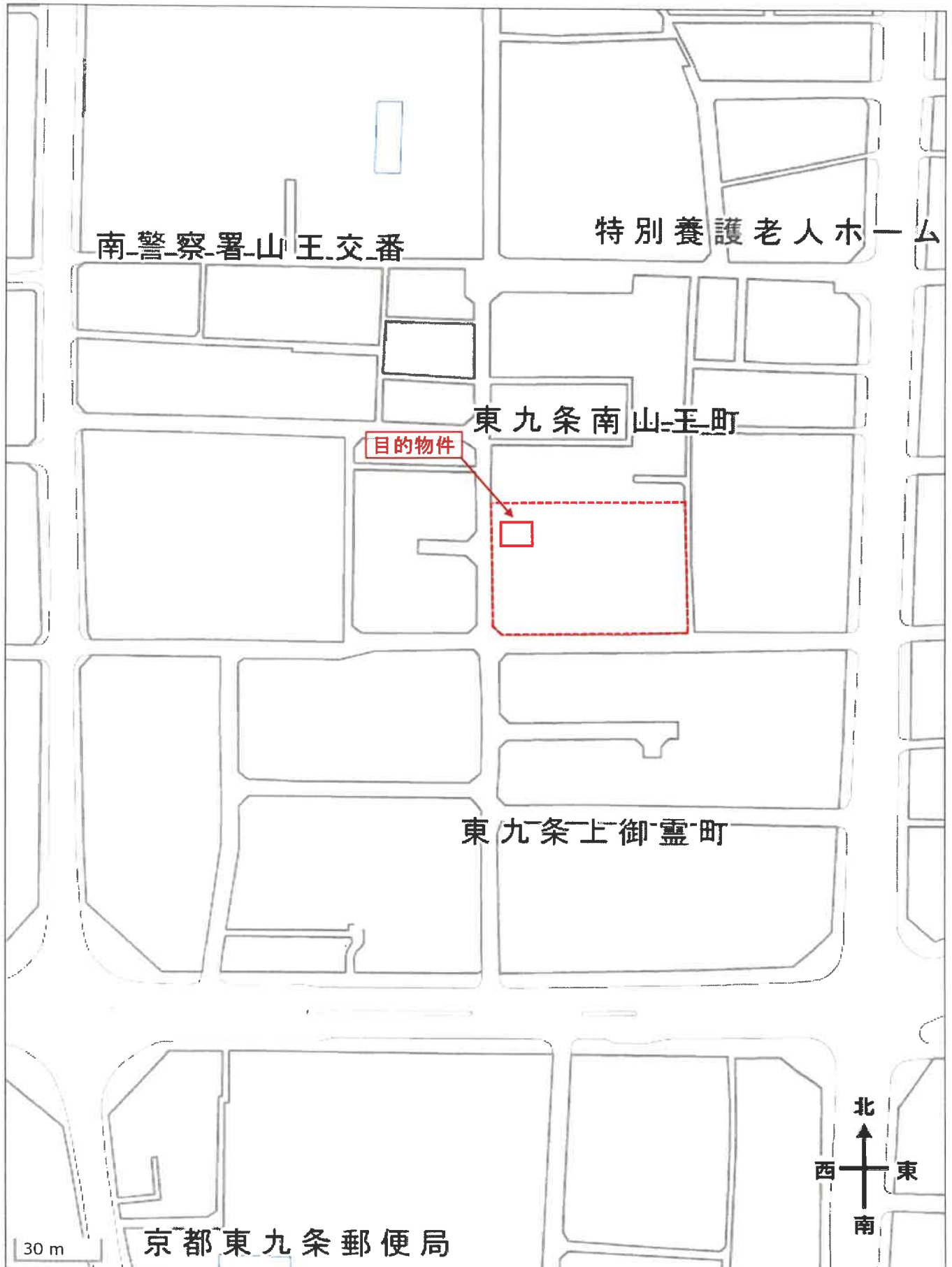
敷地権の割合 644014 分の 6295





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