

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 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 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	16,450,000 13,160,000		3,290,000	60,430	14,720



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市上京区武者小路通小川東入西無車小路町 59
9番地
京都市上京区新町通小川の間武者小路上る常盤井図子
町 506番地

建物の名称 リーガル京都御所西Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西無車小路町 599番の101

建物の名称 101

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 26.46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 京都市上京区武者小路通小川東入西無車小路町599
番

地 目 宅地

地 積 567.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市上京区新町通小川の間武者小路上る常盤井図子
町506番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 281.16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 133453分の2920



物 件 明 細 書

令和 7年10月28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 京都市上京区武者小路通小川東入西無車小路町 59
9番地
京都市上京区新町通小川の間武者小路上る常盤井図子
町 506番地

建物の名称 リーガル京都御所西Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西無車小路町 599番の101

建物の名称 101

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 26.46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 京都市上京区武者小路通小川東入西無車小路町599
番

地 目 宅地

地 積 567.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市上京区新町通小川の間武者小路上る常盤井図子
町506番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 281.16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 133453分の2920



令和 7 年 (ケ) 第 108 号
(物件 1)
令和 7 年 7 月 30 日受理
令和 7 年 9 月 5 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 京都市上京区武者小路通小川東入西無車小路町 59
9番地
京都市上京区新町通小川の間武者小路上る常盤井図子
町 506番地

建物の名称 リーガル京都御所西Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西無車小路町 599番の101

建物の名称 101

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 26.46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 京都市上京区武者小路通小川東入西無車小路町599
番

地 目 宅地

地 積 567.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市上京区新町通小川の間武者小路上る常盤井図子
町506番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 281.16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 133453分の2920



3 ページ

そ の 他 の 事 項

1 本件建物

- (1) 本件建物は5階建てマンション（以下「本件マンション」という。）の1階に位置する。
- (2) 本件建物東側に専用庭が存在する。
管理会社担当者に確認したところ、専用庭使用料は徴収していないとのことであった。
- (3) 本件建物内には家財等が存在せず、空き家の状態である。
- (4) 本件建物の家屋公課証明書によると、本件建物の評価床面積は33.00㎡である。

2 敷地権の目的である土地（符号1土地、符号2土地）

- (1) 符号1土地及び符号2土地が一体として本件マンションの敷地として使用されている。
- (2) 符号1土地の南東角付近にコンクリート杭及び「2項項道路」と表示したプレートが設置されている。
- (3) 符号1土地の南西角付近に「2項項道路」と表示したプレートが設置されている。
- (4) 符号1土地は南側で幅員約3.8mの市道（2項道路）に接しており、建替えには10cm程度のセットバックを要する（本件マンションはセットバックされている。）。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社照会回答要旨	1 本件マンションは総棟数1棟、総戸数30戸、店舗はありません。 2 管理人が月曜日から土曜日の午前9時から正午まで勤務しています。 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3台（現在の空きは2台）、宅配ボックス、駐輪場、来客用駐車場があります。 4 ペットの飼育は小型犬2匹まで可能です。 5 本件マンションには規約共用部分として、屋内自転車置場及びゴミ置場があります。

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、ライフラインの契約者は所有者であったが、令和7年3月にライフライン契約は終了している。
- 3 所有者宛に照会文書を送付したが、期限までに回答は無かった。
- 4 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。
- 5 ライフライン調査の結果、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。

(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 8月 4日 10:40-10:45	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 8月 4日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年 8月 5日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付 販売管理会社宛照会書送付
7年 8月25日 : - :	当庁	管理会社宛照会書送信
7年 8月27日 13:00-13:55	物件所在地	立入調査、写真撮影
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 8月27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。



請求部	所在	京都市上京区武者小路通小川東入西無車小路町				地番	599番			
出力縮	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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。

令和7年6月16日
京都地方務局

請求番号：41-1
(1/1)

登記官



(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 西無車小路
町

請求部	所在地	京都市上京区新町通小川の間武者小路 上る常盤井園子町				地番	506番			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

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。

令和7年6月16日
京都地方法務局

請求番号：41-4

登記官

(1/1)

7 ページ

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6月16日 京都地方法務局

令和7年6月16日

京都地方方法務局

8ページ

番 599

所在地
東京都上京区武蔵小路通小川東入西無草小路町

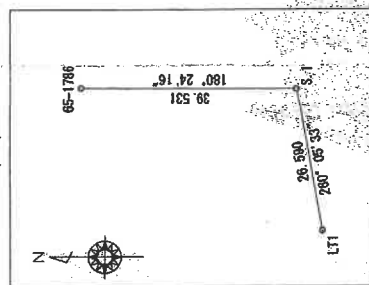
陈鹤琴

地 產	599	X ₁ N	Y ₁ N	Y ₁ ±Y ₂ N	X ₁ N	(Y ₁ ±Y ₂)N
C ₁	-1790.4	846	-2312.613	-9.402	97856	800692
LK ₂	-1378.1	852	-2301.519	8.697	97856	745244
R ₂	-1078.1	972	-2302.050	0.045	97854	793080
LK ₃	-1778.0	858	-2303.514	10.387	97850	151732
KP	-1778.0	871	-2323.549	14.320	97821	162870
U ₆	-1778.0	928	-2328.864	9.993	97804	597845
L ₂	-1677.8	713	-2328.856	-1.297	135347	603881
L ₃	-1677.8	699	-2328.851	-0.242	135347	311176
U ₈	-1677.8	972	-2328.778	-12.117	1308153	798724
R ₄	-1677.8	938	-2301.839	-1.878	3571709	686825
U ₉	-1677.7	936	-2304.353	-2.199	3571709	598504
LK ₇	-1078.0	737	-2330.197	3.380	890467	7041020
			名 計	名 計	1135.0	95612
			土 地 庫	土 地 庫	567.0	988860
			96.99	96.99	96.99	96.99

多角点網図
S=1/1,000

引照值	健康点	足	健	方病有
1.1	L5.5	19.73	315° 40' 40"	
1.1	L4.7	20.23	348° 59' 54"	
1.1	L4.8	10.50	86° 42' 56"	
1.2	L4.6	30.85	315° 41' 43"	
1.2	L4.7	36.92	323° 00' 42"	
1.2	L4.6	8.94	859° 30' 43"	

測量年月日	平成27年 4月 6日
座標系	世界測地系(JIS)



附錄一

品名	数量	单位	单价	金额	备注
55-1788	10788	407	22284	144	黄泥板(407)
55-1	10788	937	22284	423	黄泥板(937)
55-1	10788	516	22284	516	黄泥板(516)
55-1	10788	524	22284	134	黄泥板(524)
55-1	10788	524	22284	104	黄泥板(524)

境界点	境界線の種類
(R)	ト レ ー ト
(C)	コンクリート杭
(B)	金 属 杭
(S)	京都市ブレート

10用第1-1199号
平成10年5月21日
大正昭和274019
平成27年4月8日

作者

1955年5月15日作成

氏

申請人

縮尺 250

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6月16日 京都地方建設局

9ページ

登記号

A4判に縮小

地積測量図

地番 506

土地の所在 京都市上京区新町通小川の間武者小路上の岩盤井図子町

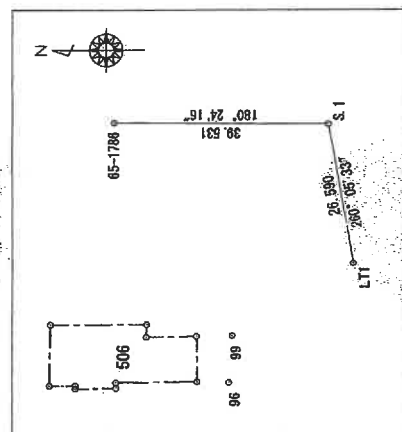
求積表

地番	506	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
LC2		-107804.846	-22312.813	8.261	-833897.771206
LK7		-107804.727	-22304.187	8.260	-890467.046020
LK6		-107785.458	-22304.353	2.159	-322790.839504
LK4		-107795.938	-22301.098	2.260	-246851.784310
LK3		-107777.775	-22302.063	-11.458	1235025.523725
LC7		-107777.578	-22313.487	-11.555	1222785.622410
LC6		-107782.406	-22313.408	6.868	84783.461720
LC5		-107782.415	-22313.986	6.430	45268.612300
LC4		-107789.638	-22313.828	1.147	-123634.943539
LC3		-107789.802	-22312.818	1.215	-130994.608430
				合計	-852.325026
			合計面積		281.16㎡

多角点網図
S=1/1.000

引張点	地番	距離	方向角
98	LC3	20.97	85°41'46"
98	LK6	17.41	28°40'17"
98	LK7	10.44	54°54'49"
98	LC3	23.27	337°48'39"
98	LK6	16.89	358°46'54"
98	LK7	8.82	368°46'18"

測量年月日	平成27年4月6日
図解者	佐野清海 重賀 崇



座標一覧表

点番	X座標	Y座標	備考
65-1788	-107789.407	-22264.144	京都府庁登記簿
8-1	-107828.937	-22264.423	京都府庁登記簿
LT1	-107839.612	-22290.616	地籍調査点
98	-107810.723	-22312.707	引張点(2022年度)
99	-107811.349	-22304.015	引張点(2022年度)

(平均縮尺係数 0.999006)

境界点	境界線の種類
⑧	ブレイク
⑨	コンクリート壁
⑩	金網
⑪	京都市プレート

作成者

平成27年5月15日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容と証明した書面がある。
令和7年6月16日 京都地方支務局

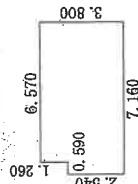
登記簿

各階平面図 建物図面

家屋番号 西無車小路町
599番の101

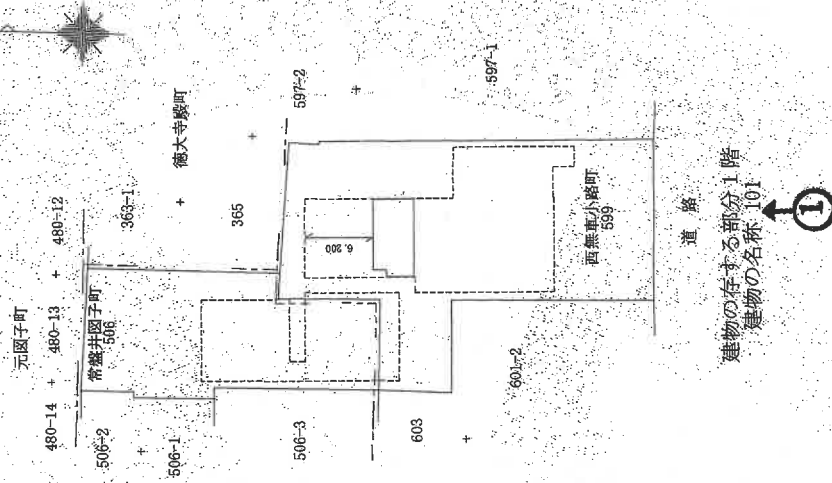
建物の所在 京都市上京区西無車小路通小川の西無車小路町599番地、
京都市上京区新町通小川の西武吉小路上の常盤井園子町506番地

(↑ 写真撮影位置方向)



求積表

2.540 × 7.160	=	18.186400
1.260 × 6.570	=	8.278200
合計		26.464600
床面積		26.46 m ²



作製者

[Redacted]

平成28年 6月28日(金)

縮尺 1/250

申請人

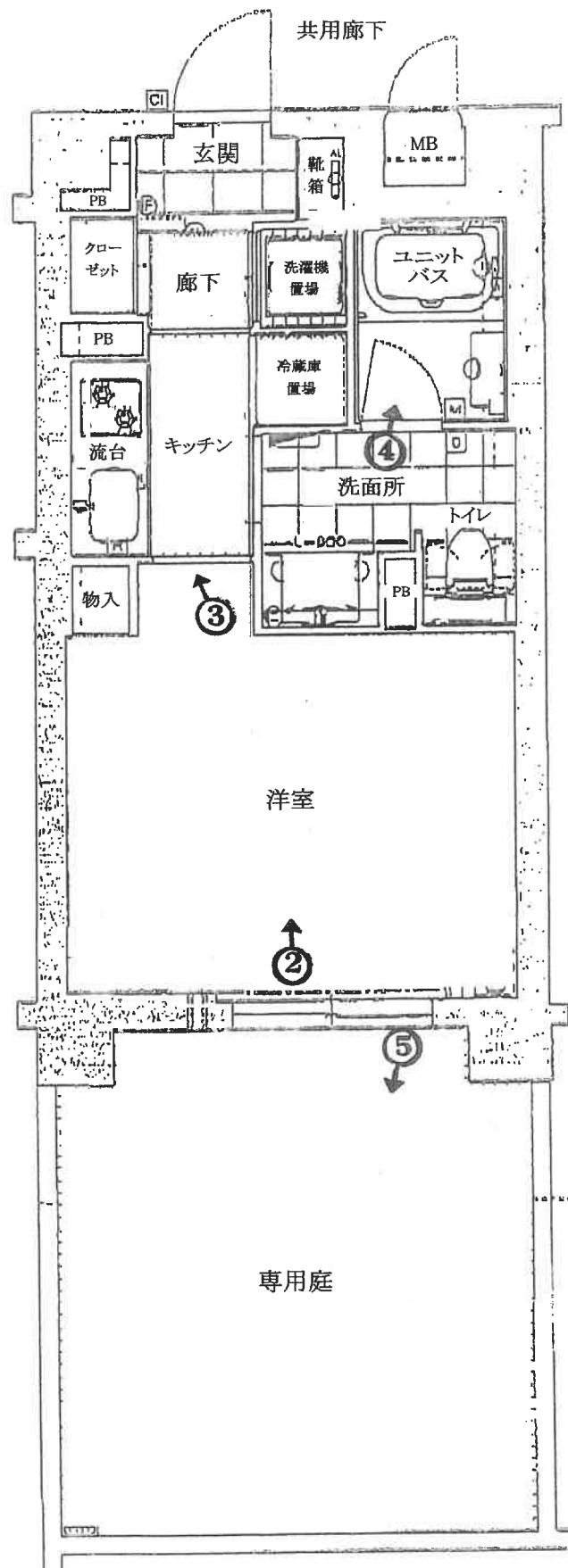
[Redacted]

縮尺

1/500

建物見取図

(↑ 写真撮影位置方向)





1



2



3



4



5

令和 7 年 (ケ) 第 108 号
令和 7 年 8 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 2 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

池田祥司

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 16,450,000 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「今出川」駅の 南西 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	マンション、一般住宅等が多く建ち並ぶ住宅地域。	
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2種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 15m第二種高度地区 旧市街地型美観地区 西陣特別工業地区(北側部分) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約15 m、奥行 約 53 mの 不整形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 3.8 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。	
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、通常で費用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	リーガル京都御所西Ⅱ
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): 平成28年7月1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: 陸屋根 外壁: 吹付タイル 等 その他: 特になし
設備等	宅配ボックス、ゴミ置場、エレベーター1基、駐輪場、駐車場3台、来客用駐車場
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: リーガル京都御所西Ⅱ 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社リーガルマネージメントコーポレーション 管理形態 管理人日勤 (月～土 9:00～正午)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年8月 25 日現在 24,488,375 円 大規模修繕について: 無 駐車場の空き状況: 空き2台 規約で特に留意すべき事項: ペット可(小型犬2匹まで) 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 (101 号室) 主要開口部の方位: 東 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 26.46 m ² (登記面積)
間 取 り	1K (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、給排水設備
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 7,690 円 (月額) 修繕積立金: 5,260 円 (月額) 滞納額: あり 51,800 円 (令和7年8月25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	専用庭が付属しているが、使用料等はない。

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
500,000	26.46	0.75	9,920,000

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
284,000	0.97	849.14	1.00	2920 / 133453	5,120,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都上京 -11

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/㎡)
301,000 × 103/100 × 100/101 × 100/108 = 284,000

◇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： 方位等 (1.01)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/101 × 100/97 × 100/110 × 100/100 = 100/108

イ 個別格差： 方位、形状、中心後退等 (0.97)

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
9,920,000	5,120,000	1.00	15,040,000

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	京都市上京区西無車小路町地番略	京都市上京区梶井町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	1 階 / 5 階	4 階 / 4 階
面積	約 70 ㎡ (壁芯)	約 41 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成28年7月	平成20年2月
取引時点	令和6年10月	令和4年12月
取引形態	競落 売出事例	競落 売出事例
事例価格	794,000 円/㎡	706,000 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	794,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{103}{100}$		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	818,000
B	706,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{108}{100}$		$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	831,000
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)
									825,000

(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
825,000	1.00	26.46	21,830,000

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	$ア \times イ \div ウ \times エ$
900,000	1.00	5%	1.00	18,000,000

- 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 5% 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	15,040,000	100%	15,040,000
② 比準価格	21,830,000	100%	21,830,000
③ 収益価格	---		18,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	20,770,000		

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
20,770,000	100%	80%	99%	100%	16,450,000

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 (京都上京-11)
- 所 在 : 京都市上京区上立売通小川東入上る挽木町526番2
- 価 格 : 301,000 円/㎡
- 位 置 : 地下鉄烏丸線「今出川」駅の北西方、道路距離約 700 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 231 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 西 4 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅、作業場が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1: 敷地総額 167,706,100 円 (× 持分割合 2920 / 133453)
- 建 物 3,726,000 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 京都市上京区武者小路通小川東入西無車小路町 59
9番地
京都市上京区新町通小川の間武者小路上る常盤井図子
町 506番地

建物の名称 リーガル京都御所西Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西無車小路町 599番の101

建物の名称 101

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 26.46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 京都市上京区武者小路通小川東入西無車小路町599
番

地 目 宅地

地 積 567.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市上京区新町通小川の間武者小路上る常盤井図子
町506番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 281.16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 133453分の2920



GSI Maps



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