

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、入札が無効となることがあります。
- 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 8年 4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 8年 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月21日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 6月 4日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
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 8年 4月22日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市右京区嵯峨野宮ノ元町 38番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床面積 1階 433.11平方メートル
2階 433.11平方メートル
3階 433.11平方メートル
4階 433.11平方メートル
5階 370.30平方メートル
6階 370.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 宮ノ元町 38番307
建物の名称 307
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 3階部分 59.25平方メートル
所有者 A

2 所 在 京都市右京区嵯峨野宮ノ元町

地 番 38番
地 目 宅地
地 積 1447.81平方メートル

共有者 A 持分2325640分の59250



物 件 明 細 書

令和 8年 2月12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, 2】

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, 2】

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2】

本件土地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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市右京区嵯峨野宮ノ元町 38番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床面積	1階	433.11平方メートル
	2階	433.11平方メートル
	3階	433.11平方メートル
	4階	433.11平方メートル
	5階	370.30平方メートル
	6階	370.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 宮ノ元町 38番307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 3階部分 59.25平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市右京区嵯峨野宮ノ元町

地 番 38番

地 目 宅地

地 積 1447.81平方メートル

共有者 A 持分2325640分の59250



令和7年(ケ)第185号
(物件1、2)
令和7年12月17日受理
令和8年 1月30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 京都市右京区嵯峨野宮ノ元町 38番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床面積 1階 433.11平方メートル
2階 433.11平方メートル
3階 433.11平方メートル
4階 433.11平方メートル
5階 370.30平方メートル
6階 370.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 宮ノ元町 38番307
建物の名称 307
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 3階部分 59.25平方メートル
所有者 A

2 所 在 京都市右京区嵯峨野宮ノ元町
地 番 38番
地 目 宅地
地 積 1447.81平方メートル
共有者 A 持分2325640分の59250



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 7,710円 修繕積立金 9,130円	令和7年12月25日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明	
管理費等照会先	株式会社中川工務店		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日 		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

(その他の事項用)

その他の事項

1 本件土地

- (1) 北側で建築基準法上の道路（府道）に接している。
- (2) 本件一棟の建物及び駐車場等の敷地として利用されている。

2 本件建物

- (1) 本件建物は本件一棟の建物3階の北側付近に存在する。
- (2) 本件建物の公簿上の面積は附属建物を含め59.25㎡であるが、家屋公課証明書の評価床面積は共用部分の按分面積を含めて63㎡であり、当該評価床面積について固定資産税等の課税がされている。
- (3) 本件建物内は、多量のごみや衣類等が堆積しており、異臭が発生していた。また、壁紙や床材に汚損箇所が見られた。
- (4) 建物内のキッチン付近に電気温水器が設置されているものと思われる。
- (5) 建物内の状態や設備等については詳細に確認することはできなかった。

(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	<ol style="list-style-type: none">1 本件一棟の建物は総戸数40戸、設備としてエレベーター1基、駐車場9台（空きなし）、その他の施設として駐輪場、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、管理事務室、駐車場、駐輪場等があります。3 本件マンションでは、ペットの飼育は不可です。4 管理人は、巡回管理です。5 令和6年6月に大規模修繕済みです。6 本件マンションに民泊禁止規定があります。

(執行官の意見用)

執行官の意見

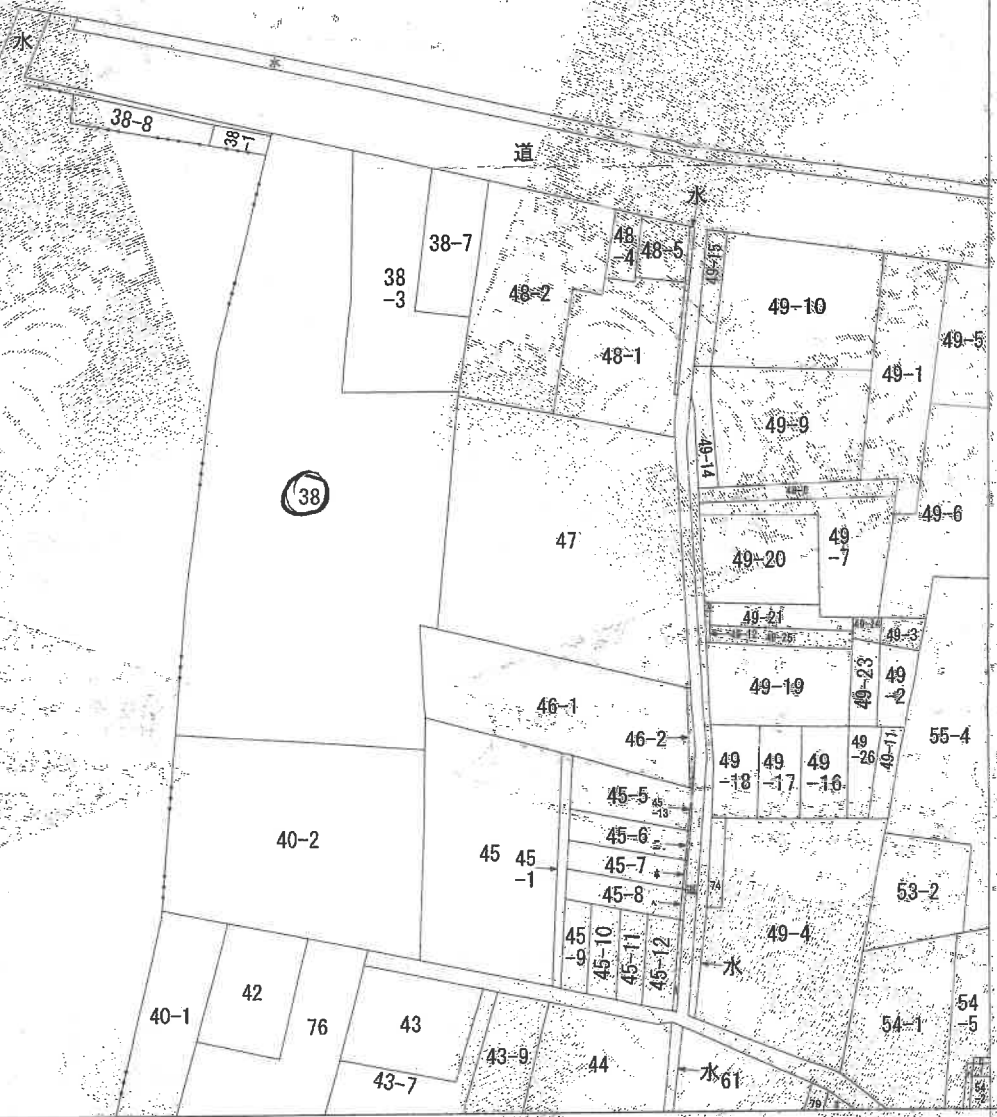
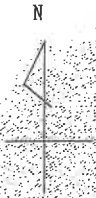
- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 郵便ポストには所有者の郵便物が存在した。
- 3 ライフライン調査の結果、契約者は所有者名義であった。
- 4 初回臨場時に本件建物の郵便受けに照会書を投函したが、回答がなかった。
- 5 本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 6 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(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12月19日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年12月22日 16:55 - 17:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
7年12月23日	当庁	管理会社宛照会書送付
8年1月20日 10:00 - 10:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月20日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月20日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 54-3 ハ 54-6 ホ 45-15 ト 45-17 テ 49-18
 ロ 54-4 ニ 45-14 ヘ 45-16 ツ 45-4 テ 49-66



(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	京都市右京区嵯峨野宮ノ元町		地番	38番	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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。

(京都地方務務局嵯峨出表所管轄)

令和7年11月21日

京都地方務務局

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

登記年月日：昭和55年2月18日

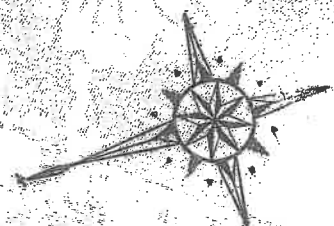
1019556

55 2 18

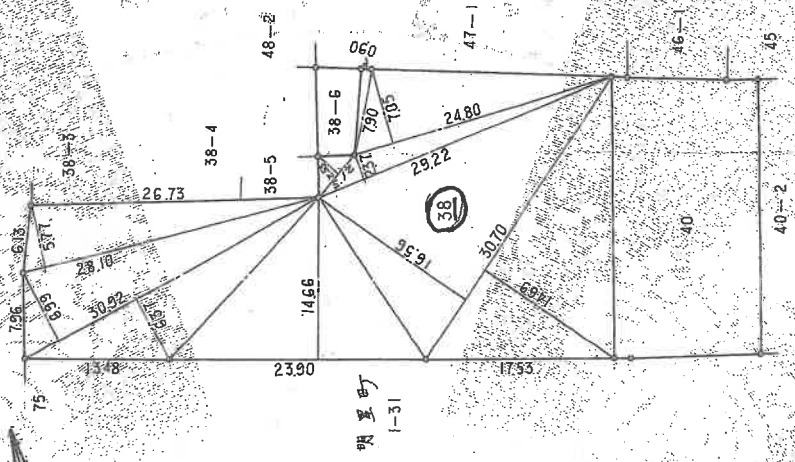
地積測量図

地番 38

土地の所在 石原町 野宮ノ元町



道路



38. 求積

$28.10 \times 577 = 162,137.0$
$30.92 \times 699 = 216,130.8$
$30.92 \times 637 = 196,960.4$
$23.90 \times 14.68 = 350,374.0$
$30.70 \times 16.56 = 508,392.0$
$30.70 \times 14.69 = 450,983.0$
$29.22 \times 237 = 69,251.4$
$24.80 \times 7.05 = 174,840.0$
$5.12 \times 253 = 12,953.6$
$7.90 \times 0.96 = 7,110.0$
2143,132.2
2,107,456.61

A4判に縮小

縮尺 1/500 M

用画人

55.1.7 日作製

作製者

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。

(京都地方裁判所管轄)

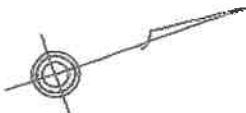
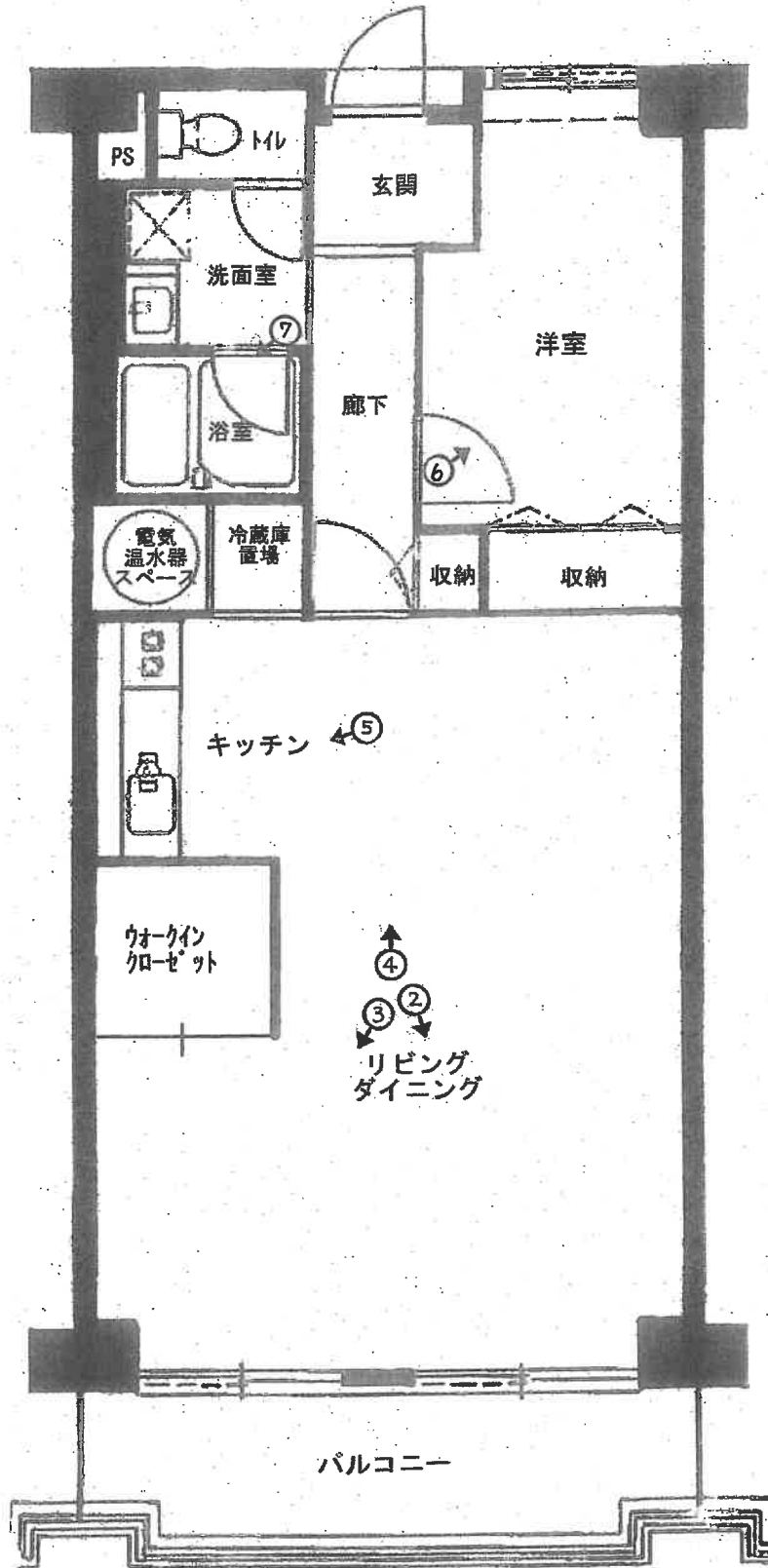
令和7年11月21日

京都地方裁判所

登記官

建物見取図

(写真撮影位置方向 )





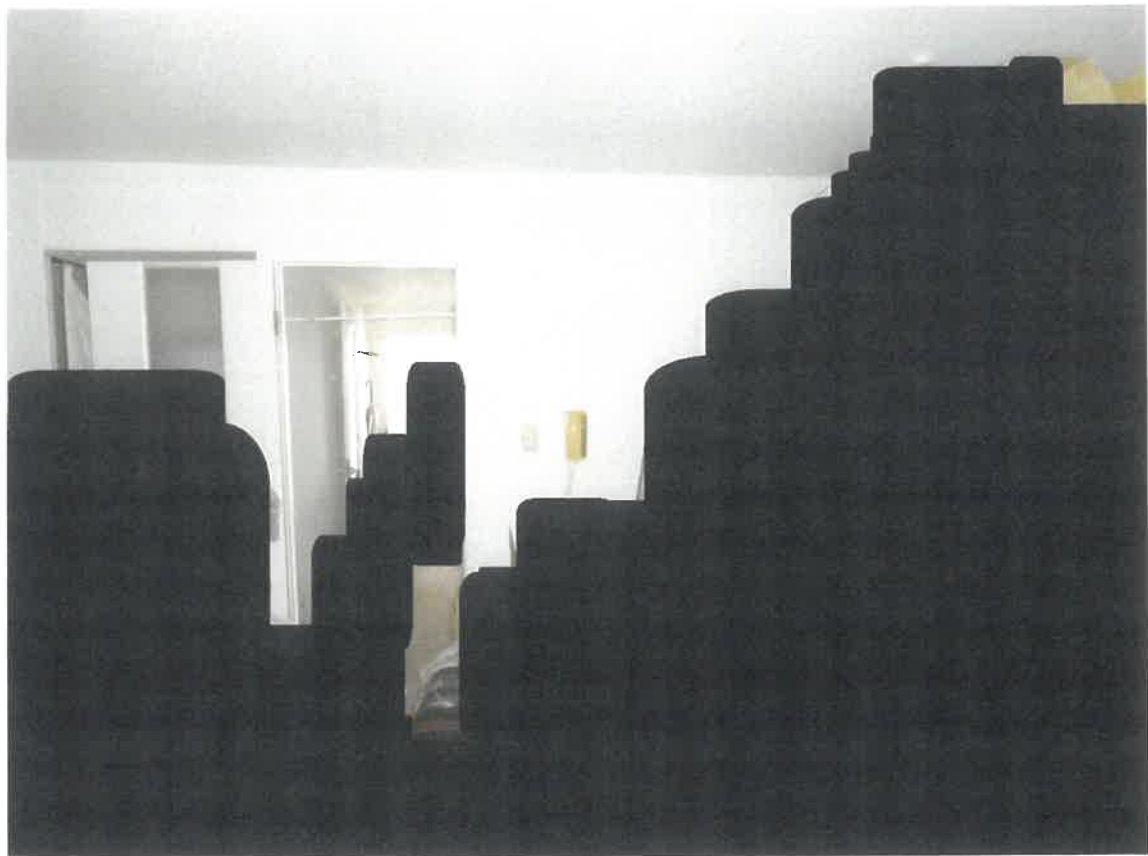
1



2



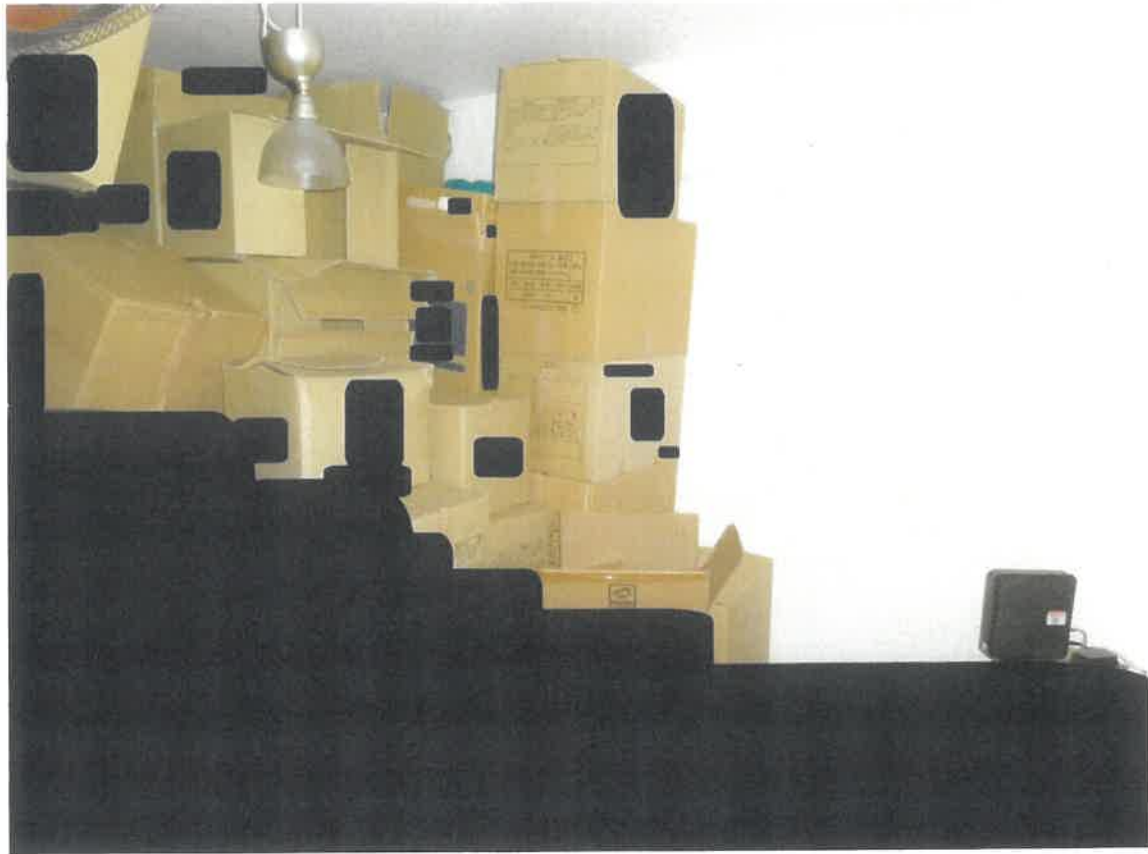
3



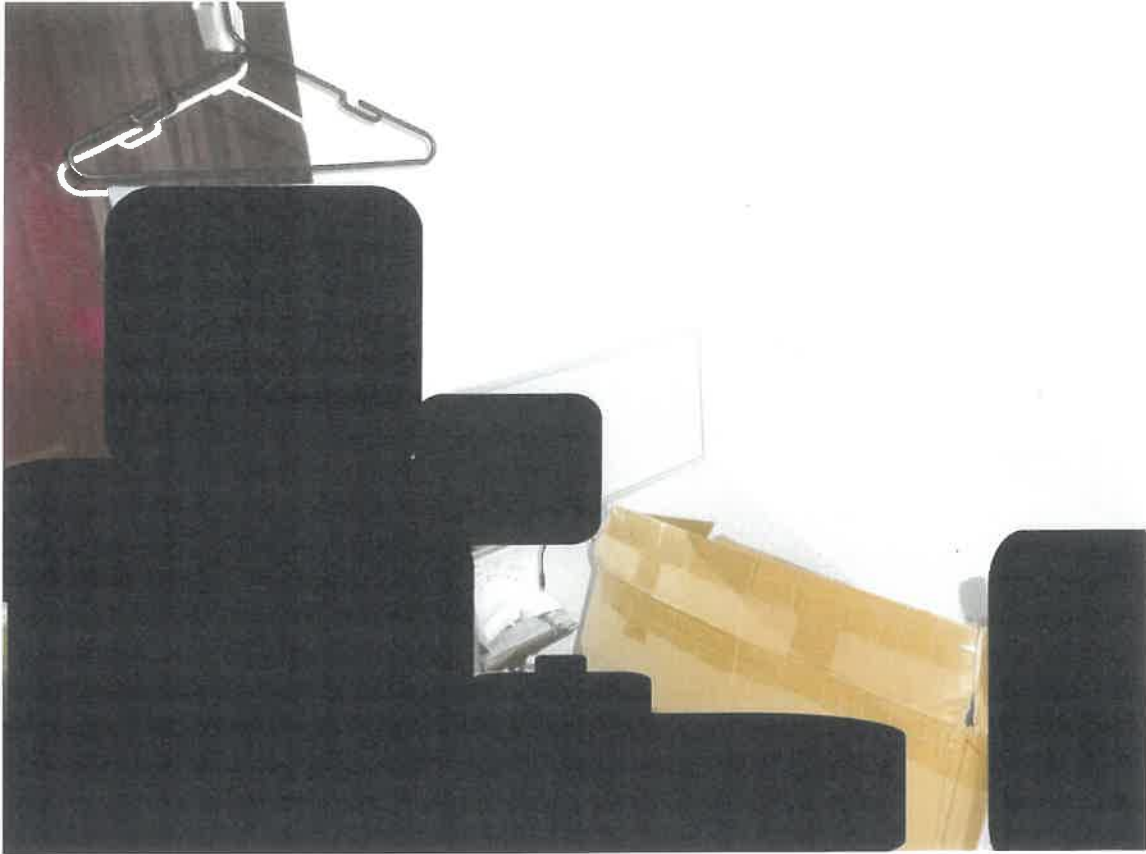
4



5



6



令和 7 年 (ケ) 第 185 号
令和 8 年 1 月 20 日 現地調査
令和 8 年 1 月 26 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

一括価格	
金	8,940,000 円
内訳価格	
物件1 (建物)	金 5,720,000 円
物件2 (土地)	金 3,220,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	「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 2)

位置・交通	福電鉄嵐山本線「有栖川」駅の南西方・道路距離約 400 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	府道二条停車場嵐山線(三条通)沿道に店舗、共同住宅、スーパー銭湯、一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 15 m 第3種高度地区 山並み背景型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域
画地条件	間口 約14.1 m、奥行約 69 mの 不整形地 第4・第5 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員約 7.4 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)	
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 (物件 1)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオコーポ嵯峨野
建物の用途	共同住宅 (総戸数 40 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): 昭和56年1月6日 新築 経過年数: 約 45 年 経済的残存耐用年数: 約 15 年
構造	鉄筋コンクリート 造 6 階建
仕様	屋根: 陸屋根等 外壁: 吹付タイル等 その他: 特になし
設備等	管理人室、エレベーター1基、駐車場9台(空きなし)、来客用駐車場、駐輪場等 (オートロックはない)
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: ネオコーポ嵯峨野 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社中川工務店 管理形態 巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和8年1月 5日現在 13,092,023 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済(令和6年6月) 駐車場の空き状況: 空きなし 規約で特に留意すべき事項: ペット飼育不可、民泊禁止規定あり その他: ・本件マンションは建築確認、工事完了検査ともに行われている。 ・本件マンションは昭和55年に建築確認を受けており、いわゆる旧耐震基準マンションである。 ・本件マンションの高さは建築計画概要書によると17.350mであるが、平成19年の高さ規制変更により当該地域の建築物の高さは15mに規制されており、本件マンションは既存不適格建築物となっている。 ・本件マンションに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	3 階 (307 号室) 主要開口部の方位: 東 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 59.25 m ² (登記面積)
間 取 り	1LDK (建物見取図参照)
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、CFシート等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 7,710 円 (月額) 修繕積立金: 9,130 円 (月額) 滞納額: 無し 0 円 (令和7年12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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物の間取りは、元は3DKであったが、リフォームにより1LDKとなっている。リフォーム工事の時期や詳細は不明である。 ・本件建物内には、多量の家庭ごみ、家財道具等が堆積しており、異臭が発生している。 ・本件建物の壁紙及び床材において、汚損箇所が散見される。 ・本件マンション分譲時の資料には「電気温水器により給湯」と記載されている。現地調査では電気温水器置場を目視確認することができず、その存否や状態は不明である。なお、浴室やトイレも目視確認できなかった。

第5 評価額算出過程

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	土地の 権利の 種類 カ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	224,000	0.95	1,447.81	1.00	59250/ 2325640	1.00	7,850,000

ア 標準画地価格

(調査 価格等からの比・規準)

地価調査 右京 (府) -12

基準地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $192,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/85 = 224,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/96 \times 100/98 \times 100/90 \times 100/100 = 100/85$

イ 個別格差：不整形等 (0.95)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：登記上の割合による。

カ 土地の権利の種類：所有権

② 建物価格（物件1）

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。

番号	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
1	300,000	59.25	0.29	5,150,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率

経済的全耐用年数 60 年、経過年数 45 年、経済的残存耐用年数 15 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)
 = 0.29

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
	ア	イ		
2	7,850,000	40%	敷地占有利益	3,140,000

イ 土地利用権等割合： 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	価格 割合
	ア	イ		エ	
1	5,150,000	+3,140,000	0.98	8,120,000	64%
2	7,850,000	-3,140,000		4,620,000	36%
合 計				12,740,000	100%

ウ 個別格差率： 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	京都市右京区太秦多藪町:地番略	京都市右京区嵯峨野広沢御所ノ内町:地番略
構造	SRC 造	RC 造
階	1階 / 7階	1階 / 7階
面積	約 64 ㎡ (壁芯)	約 64 ㎡ (壁芯)
建築時期	昭和56年6月	昭和60年10月
取引時点	令和6年12月	令和7年5月
取引形態	競落 <u>一般売買</u>	競落 <u>一般売買</u>
事例価格	264,000 円/㎡	310,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	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	264,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	293,000
B	310,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	264,000
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)	279,000

(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
279,000	0.98	59.25	16,200,000

イ 個別格差：階層、方位等

3 収益価格の試算

本件は一般的な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。

(1) 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	$ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
900,000	1.00	6%	1.00	15,000,000

- 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
積算価格	12,740,000	100%	12,740,000
比準価格	16,200,000	100%	16,200,000
収益価格	---		15,000,000
調整後の価格 (万円未満四捨五入)	15,970,000		

イ 占有減価修正: 修正の必要はない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	15,970,000	64%	10,220,000
2		36%	5,750,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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。

番号	案分後の価格 (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
1	10,220,000	70%	80%	100%	100%	5,720,000
2	5,750,000	70%	80%			3,220,000
一括価格 (合計)						8,940,000

イ 市場性修正: 本件建物の室内の状態、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮した。

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: 減価の必要はない。

オ その他控除減価: 減価の必要はない。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 (右京(府)-12)
所 在 : 京都市右京区嵯峨明星町1番14
価 格 : 192,000 円/m²
位 置 : 京福嵐山本線「有栖川」駅の 南西 方、道路距離約 450 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 74 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 東方 5 m 私道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅が多い中に事業所等も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1: 建 物 2,639,400 円
物件2: 土 地 161,614,600 円 (× 持分割合 59250 / 2325640)

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 京都市右京区嵯峨野宮ノ元町 38番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床面積 1階 433.11平方メートル
2階 433.11平方メートル
3階 433.11平方メートル
4階 433.11平方メートル
5階 370.30平方メートル
6階 370.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 宮ノ元町 38番307
建物の名称 307
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 3階部分 59.25平方メートル
所有者 A

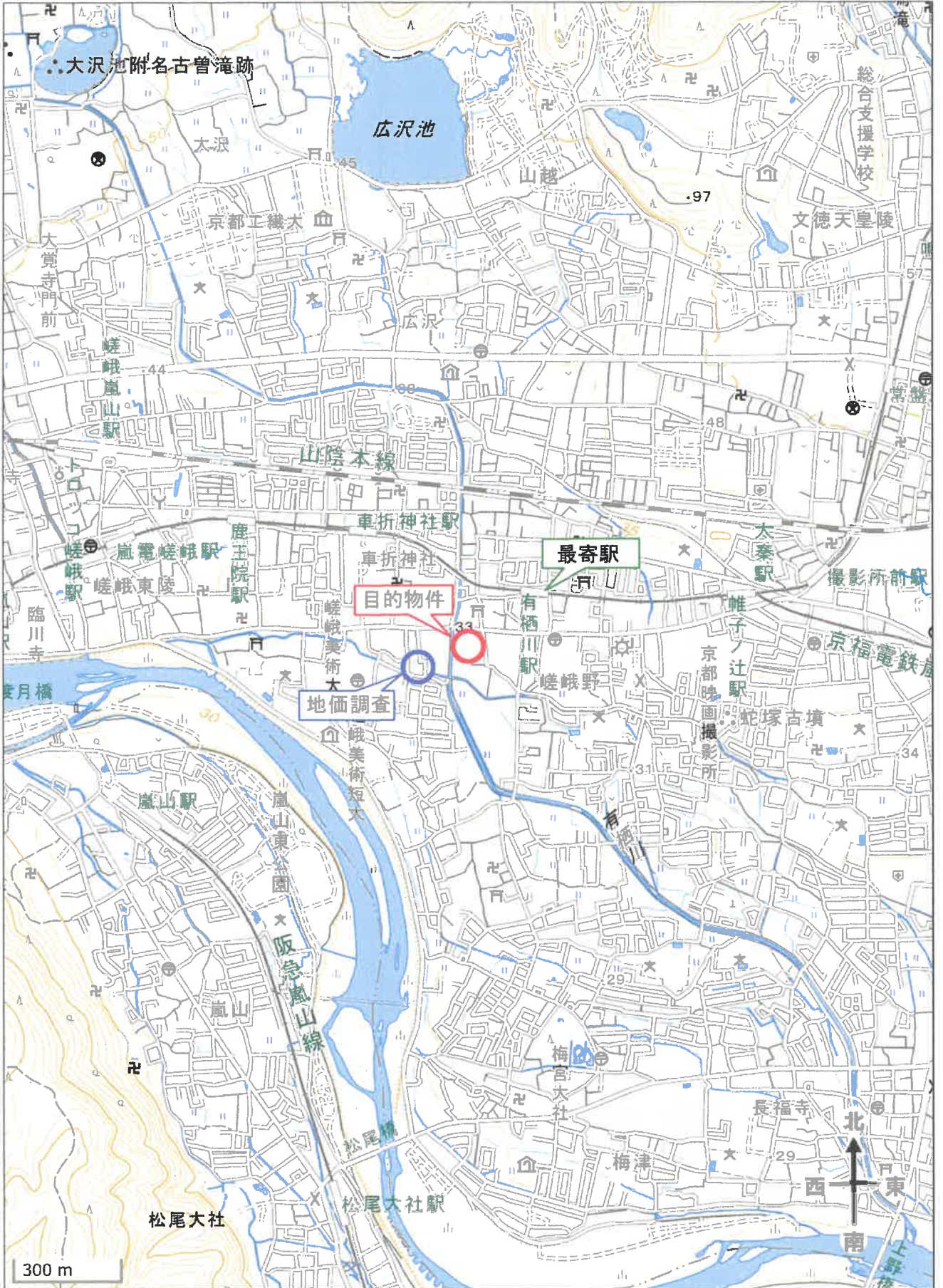
2 所 在 京都市右京区嵯峨野宮ノ元町
地 番 38番
地 目 宅地
地 積 1447.81平方メートル

共有者 A 持分2325640分の59250



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

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