

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	日 時 令和 8年 5月 21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 6月 4日 午後 1時00分 場 所 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 3.3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 京都市東山区五条橋東六丁目 506番地
京都市東山区五条坂若宮八幡南前下る慈法院庵町 5
95番地

建物の名称 チサンマンション東山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五条橋東六丁目 506番601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 59.85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 京都市東山区五条橋東六丁目506番

地 目 宅地

地 積 929.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市東山区五条坂若宮八幡南前下る慈法院庵町59
5番

地 目 宅地

地 積 321.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の172



- 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 京都市東山区五条橋東六丁目 506番地
京都市東山区五条坂若宮八幡南前下る慈法院庵町 5
95番地

建物の名称 チサンマンション東山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五条橋東六丁目 506番601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 59.85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 京都市東山区五条橋東六丁目506番

地 目 宅地

地 積 929.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市東山区五条坂若宮八幡南前下る慈法院庵町59
5番

地 目 宅地

地 積 321.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



11

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の172



令和7年(ヌ)第114号
(物件1)

令和8年 1月 5日受理
令和8年 2月 9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 京都市東山区五条橋東六丁目 506番地
京都市東山区五条坂若宮八幡南前下る慈法院庵町 5
95番地

建物の名称 チサンマンション東山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五条橋東六丁目 506番601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 59.85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 京都市東山区五条橋東六丁目506番

地 目 宅地

地 積 929.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市東山区五条坂若宮八幡南前下る慈法院庵町59
5番

地 目 宅地

地 積 321.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の172



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 { 種類： 構造： 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 (空家) 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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (月額) 管理費 12,510円 修繕積立金 6,250円 バイク置き場 1,000円 上下水道料 遅延損害金 (年18%)	令和8年1月23日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年4月分～令和7年12月分 合計416,290円 (滞納額内訳：管理費 262,710円 修繕積立金 56,250円 バイク置き場 21,000円 水道料金 26,400円 遅延損害金 49,930円)
管理費等照会先	株式会社ARC建物管理	
その他の事項	その他の事項記載のとおり	
敷 地 権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
敷地権以外の土地 (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)	
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

1 本件建物

- (1) 本件建物は一棟建物の6階東側に存在する。
- (2) 玄関付近に所有者姓の表札がある。
- (3) 所有者の親族と思われる者らの郵便物が多数存在する。
- (4) 壁紙の汚れなど経年劣化による損傷等が認められる。
- (5) 浴室やキッチンの設備は老朽化が認められ、通常の使用ができない可能性がある。
- (6) リビング・ダイニングの床の一部にたわみが生じていた。
- (7) バルコニー南側のボイラー室は、ボイラーはなく給湯器が設置されていた。
- (8) 仏壇、位牌、遺骨、遺影が存在する。
- (9) ライフライン調査の結果、契約が廃止されている。
- (10) 家屋公課証明書の本件建物の評価床面積は82.47㎡である。

2 敷地権の目的である土地（符号1及び符号2の土地）

- (1) 本件各土地は一体として、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) 北側で建築基準法上の道路（市道）に、東側で同法上の道路（府道）にそれぞれ接面している。
なお、公図上、本件土地（地番595番、符号2の土地）の南東側付近に里道（認定市道）が存在するが、現況において確認できなかった。

(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、総棟数1棟、総戸数64戸（うち店舗数4戸）です。 2 本件一棟の建物は、規約共用部分として、管理人室、駐輪場、1階の共用トイレ等があります。 3 本件一棟の建物は、設備として、エレベーター1基、駐車場17台（空き0台）、駐輪場1があります。 4 本件マンションでは、現在、ペットの飼育は不可です。 5 本件マンションには、民泊禁止規定があります。 6 管理人は、日勤で月・水・金曜日の午前8時から午後4時までです。

(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 ライフライン調査の結果、令和5（2023）年6月7日、契約は廃止されていた。
- 3 本件建物には所有者の親族と思われる者らの郵便物等が多数存在するが、位牌等から同人らは既に他界しており、2年以上空家状態であると思われる。
- 4 初回臨場時に本件建物の集合ポストに照会書を投函したが応答はなく、また、所有者住所宛に照会書を送付したが「あて所に尋ねあたりません」とのことで返送されており、所有者から回答を得ることができなかった。
- 5 本件建物は、建物内に所有者及びその親族と思われる者ら以外の第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅（空家）として使用し、占有していることが認められる。
- 6 よって、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、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
8年1月6日	当庁	ライフライン調査
8年1月7日	当庁	所有者宛照会書送付
8年1月7日 10:45 - 11:20	物件所在地	物件確認、外部調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
8年1月8日	当庁	管理会社宛照会書送付
8年1月29日 9:50 - 10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
8年2月7日 15:05 - 15:10	当庁	管理会社宛追加照会（電話）
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8年1月29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

A4判に縮小

(座標値種別：測量成果)

-20439.509



-20564.509 (座標値種別：測量成果)

地番
五条橋東
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z
AA
AB
AC
AD
AE
AF
AG
AH
AI
AJ
AK
AL
AM
AN
AO
AP
AQ
AR
AS
AT
AU
AV
AW
AX
AY
AZ
BA
BB
BC
BD
BE
BF
BG
BH
BI
BJ
BK
BL
BM
BN
BO
BP
BQ
BR
BS
BT
BU
BV
BW
BX
BY
BZ
CA
CB
CC
CD
CE
CF
CG
CH
CI
CJ
CK
CL
CM
CN
CO
CP
CQ
CR
CS
CT
CU
CV
CW
CX
CY
CZ
DA
DB
DC
DD
DE
DF
DG
DH
DI
DJ
DK
DL
DM
DN
DO
DP
DQ
DR
DS
DT
DU
DV
DW
DX
DY
DZ
EA
EB
EC
ED
EE
EF
EG
EH
EI
EJ
EK
EL
EM
EN
EO
EP
EQ
ER
ES
ET
EU
EV
EW
EX
EY
EZ
FA
FB
FC
FD
FE
FF
FG
FH
FI
FJ
FK
FL
FM
FN
FO
FP
FQ
FR
FS
FT
FU
FV
FW
FX
FY
FZ
GA
GB
GC
GD
GE
GF
GG
GH
GI
GJ
GK
GL
GM
GN
GO
GP
GQ
GR
GS
GT
GU
GV
GW
GX
GY
GZ
HA
HB
HC
HD
HE
HF
HG
HH
HI
HJ
HK
HL
HM
HN
HO
HP
HQ
HR
HS
HT
HU
HV
HW
HX
HY
HZ
IA
IB
IC
ID
IE
IF
IG
IH
II
IJ
IK
IL
IM
IN
IO
IP
IQ
IR
IS
IT
IU
IV
IW
IX
IY
IZ
JA
JB
JC
JD
JE
JF
JG
JH
JI
JJ
JK
JL
JM
JN
JO
JP
JQ
JR
JS
JT
JU
JV
JW
JX
JY
JZ
KA
KB
KC
KD
KE
KF
KG
KH
KI
KJ
KK
KL
KM
KN
KO
KP
KQ
KR
KS
KT
KU
KV
KW
KX
KY
KZ
LA
LB
LC
LD
LE
LF
LG
LH
LI
LJ
LK
LL
LM
LN
LO
LP
LQ
LR
LS
LT
LU
LV
LW
LX
LY
LZ
MA
MB
MC
MD
ME
MF
MG
MH
MI
MJ
MK
ML
MN
MO
MP
MQ
MR
MS
MT
MU
MV
MW
MX
MY
MZ
NA
NB
NC
ND
NE
NF
NG
NH
NI
NJ
NK
NL
NM
NN
NO
NP
NQ
NR
NS
NT
NU
NV
NW
NX
NY
NZ
OA
OB
OC
OD
OE
OF
OG
OH
OI
OJ
OK
OL
OM
ON
OO
OP
OQ
OR
OS
OT
OU
OV
OW
OX
OY
OZ
PA
PB
PC
PD
PE
PF
PG
PH
PI
PJ
PK
PL
PM
PN
PO
PP
PQ
PR
PS
PT
PU
PV
PW
PX
PY
PZ
QA
QB
QC
QD
QE
QF
QG
QH
QI
QJ
QK
QL
QM
QN
QO
QP
QQ
QR
QS
QT
QU
QV
QW
QX
QY
QZ
RA
RB
RC
RD
RE
RF
RG
RH
RI
RJ
RK
RL
RM
RN
RO
RP
RQ
RR
RS
RT
RU
RV
RW
RX
RY
RZ
SA
SB
SC
SD
SE
SF
SG
SH
SI
SJ
SK
SL
SM
SN
SO
SP
SQ
SR
SS
ST
SU
SV
SW
SX
SY
SZ
TA
TB
TC
TD
TE
TF
TG
TH
TI
TJ
TK
TL
TM
TN
TO
TP
TQ
TR
TS
TT
TU
TV
TW
TX
TY
TZ
UA
UB
UC
UD
UE
UF
UG
UH
UI
UJ
UK
UL
UM
UN
UO
UP
UQ
UR
US
UT
UU
UV
UW
UX
UY
UZ
VA
VB
VC
VD
VE
VF
VG
VH
VI
VJ
VK
VL
VM
VN
VO
VP
VQ
VR
VS
VT
VU
VV
VW
VX
VY
VZ
WA
WB
WC
WD
WE
WF
WG
WH
WI
WJ
WK
WL
WM
WN
WO
WP
WQ
WR
WS
WT
WU
WV
WW
WX
WY
WZ
XA
XB
XC
XD
XE
XF
XG
XH
XI
XJ
XK
XL
XM
XN
XO
XP
XQ
XR
XS
XT
XU
XV
XW
XX
XY
XZ
YA
YB
YC
YD
YE
YF
YG
YH
YI
YJ
YK
YL
YM
YN
YO
YP
YQ
YR
YS
YT
YU
YV
YW
YX
YY
YZ
ZA
ZB
ZC
ZD
ZE
ZF
ZG
ZH
ZI
ZJ
ZK
ZL
ZM
ZN
ZO
ZP
ZQ
ZR
ZS
ZT
ZU
ZV
ZW
ZX
ZY
ZZ

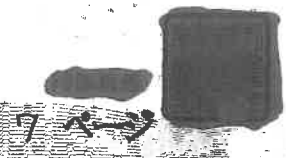
請求 部	所在	京都市東山区五条橋東六丁目				地番	506番	
縮 尺	1/500	精度 区分	甲	種別 記号	VI	分類	地図(法第1.4条第1項)	
作 成 年 月 日	平成24年1月31日			備 村 年 月 日 (原図)	平成24年3月30日		補 事	記 項
						種類 法務局作成地図		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月3日
京都地方法務局

地図整理番号：M61214
(1/1)

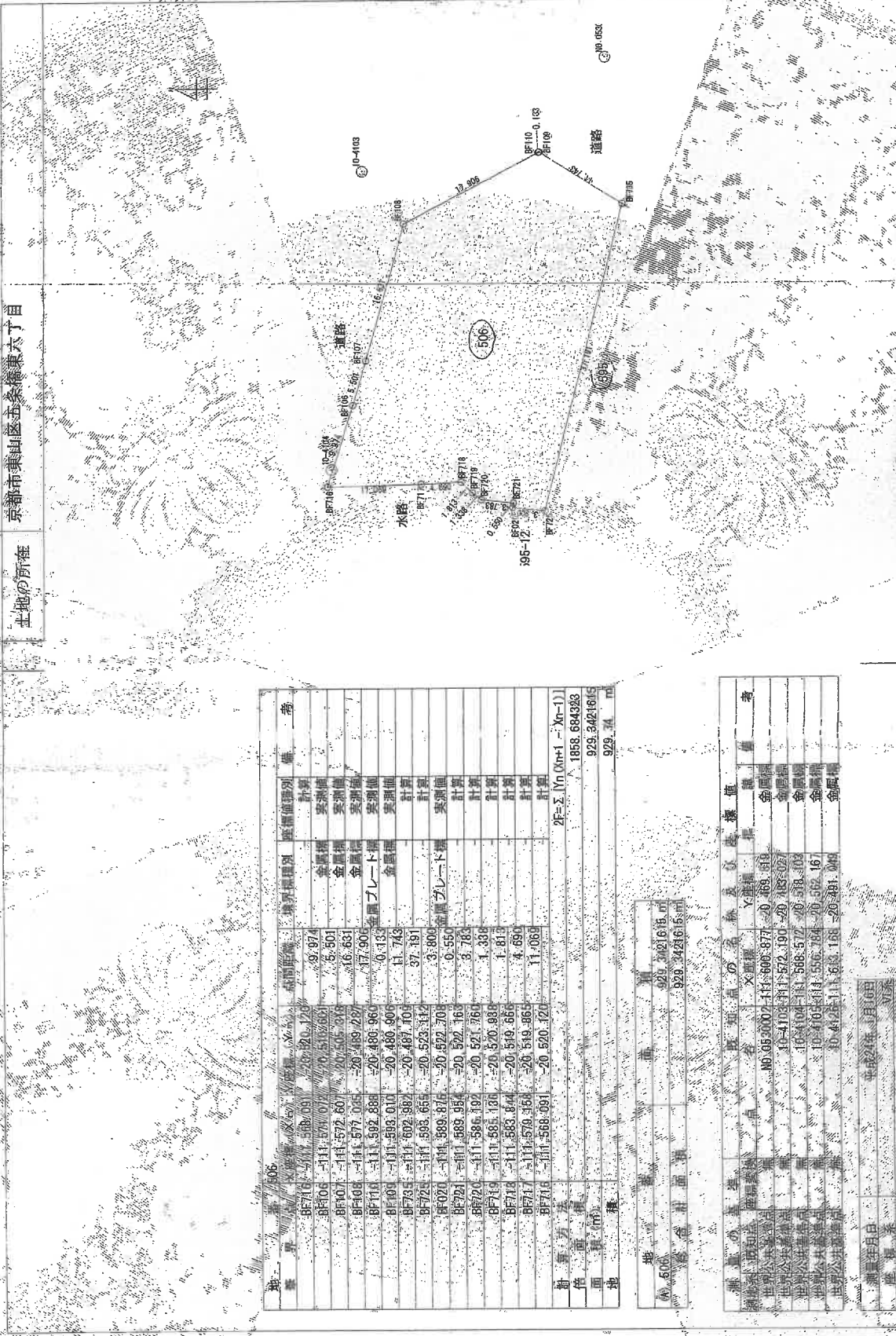
登記官



登記年月日 平成24年3月29日

これは図面に記録されている内容が正確な書面である。
 令和7年9月3日 京都地方法務局 登記簿

地番 506
 土地の所在 京都市東山区五条橋東六丁目



地番	面積	取得年月日	取得価格	取得価格		備考
				取得価格	取得価格	
BF716	9,874	2012.12	5,301	5,301	金庫積	
BF717	16,651	2012.12	16,651	16,651	金庫積	
BF718	17,906	2012.12	17,906	17,906	金庫積	
BF719	11,745	2012.12	11,745	11,745	金庫積	
BF720	3,800	2012.12	3,800	3,800	金庫積	
BF721	0,550	2012.12	0,550	0,550	金庫積	
BF722	3,783	2012.12	3,783	3,783	金庫積	
BF723	1,338	2012.12	1,338	1,338	金庫積	
BF724	1,813	2012.12	1,813	1,813	金庫積	
BF725	4,690	2012.12	4,690	4,690	金庫積	
BF726	11,069	2012.12	11,069	11,069	金庫積	
計						
2F=Σ{Yn(Xn+1)-Yn-1}						
188,684,393						
929,342,161.5						
929,342,161.5						

地番	面積	取得価格
506	929,342,161.5	929,342,161.5

地番	面積	取得価格	備考
BF716	9,874	5,301	金庫積
BF717	16,651	16,651	金庫積
BF718	17,906	17,906	金庫積
BF719	11,745	11,745	金庫積
BF720	3,800	3,800	金庫積
BF721	0,550	0,550	金庫積
BF722	3,783	3,783	金庫積
BF723	1,338	1,338	金庫積
BF724	1,813	1,813	金庫積
BF725	4,690	4,690	金庫積
BF726	11,069	11,069	金庫積
計			
188,684,393			
929,342,161.5			

測量年月日 平成24年3月29日
 縮尺 1/500

作成者 [Redacted]
 縮尺 1/500
 申請人 [Redacted]

登記年月日：平成29年3月28日

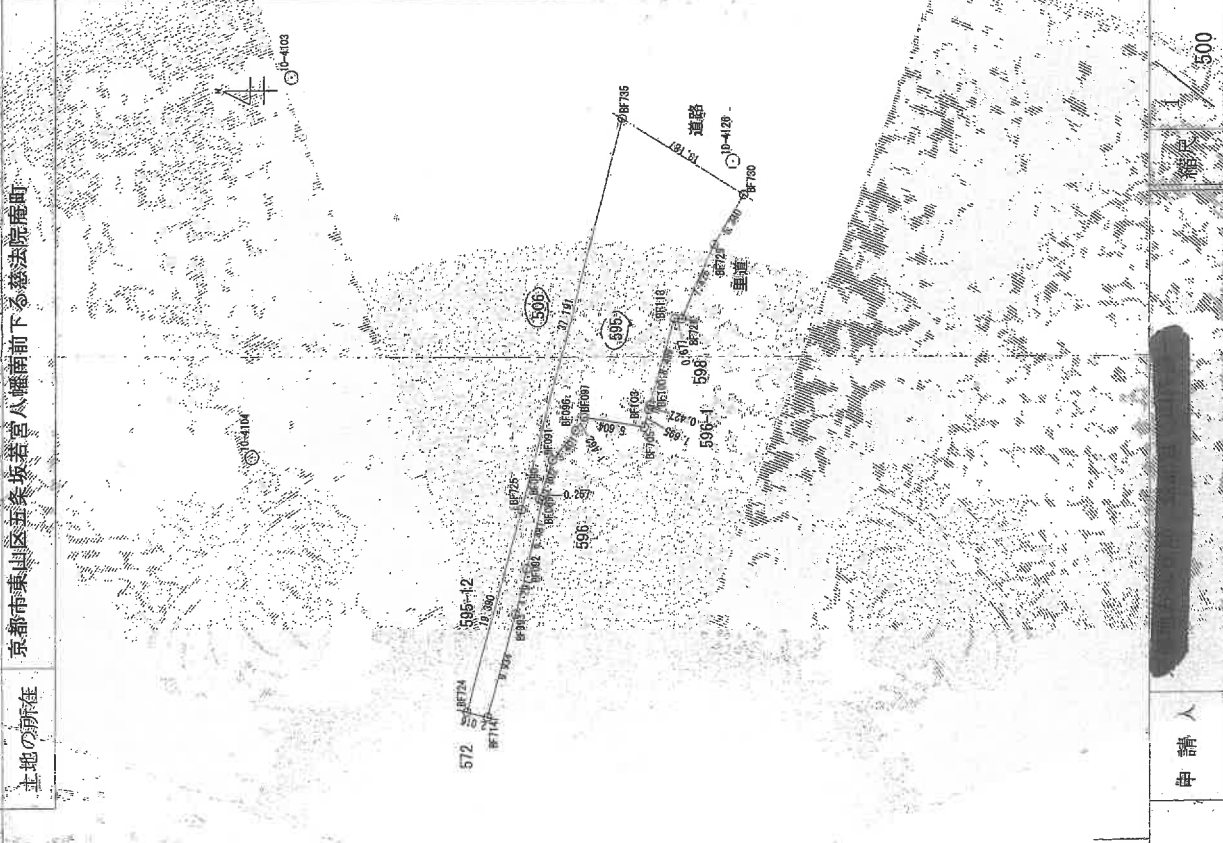
地番 595
 土地の所在 京都市東山区五条坂若宮八幡南前下る慈法院庭前

地番	X座標(α)	Y座標(β)	高程(m)	種別	面積(m ²)	備考
BF72	5088.601	-20,541.88	19.300	計測		
BF73	511.538.654	-20,533.112	37.191	計測		
BF74	511.627.987	-20,487.104	13.181	計測		
BF75	511.614.180	-20,604.075	5.340	計測		
BF76	511.617.168	-20,498.678	7.421	計測		
BF77	511.603.486	-20,505.471	0.671	計測		
BF78	511.507.533	-20,505.421	3.481	計測		
BF79	511.505.570	-20,529.619	0.421	計測		
BF80	511.604.438	-20,534.066	5.600	計測		
BF81	511.518.721	-20,515.010	1.461	計測		
BF82	511.588.651	-20,515.007	3.401	計測		
BF83	511.586.533	-20,618.564	3.802	計測		
BF84	511.585.333	-20,522.171	0.251	計測		
BF85	511.585.583	-20,522.234	6.481	計測		
BF86	511.584.151	-20,538.556	4.291	計測		
BF87	511.583.144	-20,532.721	9.991	計測		
BF88	511.581.551	-20,542.817	2.010	計測		
BF89	511.588.601	-20,541.631		計測		
計測方法	2F=Σ(Yn Xn+1 - Xn Yn+1)					
面積(m ²)	643.680017					
地積	321.8400085 m ²					
地積率	321.8400085 m ²					

地番	面積	備
595	321.8400085 m ²	
595	321.8400085 m ²	

別冊の名称	地番	面積	種別	備考
別冊1	595	321.8400085 m ²	金庫	
別冊2	595	321.8400085 m ²	金庫	

測量年月日：平成29年1月16日
 測量系：VI系



申請人
 縮尺 1/500

作成者
 縮尺 1/500

これは図面に記録された内容の説明と見做すことである。
 令和7年9月3日 京都市地方法務局 登記官

登記年月日：昭和49年4月30日

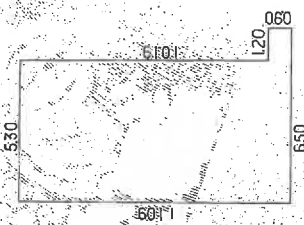
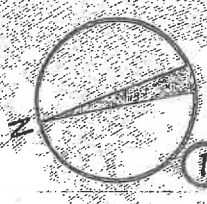
848297

家屋番号	505番
建物の所在地	京都府京都市東山区五条橋東5丁目370-2番地 東山区五条橋東5丁目370-2番地

建物図面 各階平面図

A

昭和49年4月2日	製作者	申請人



床面積	積
530 × 1109	587.770
120. × 080	1108.00
計	99.8570㎡

(写真撮影位置方向 ♂)

縮尺 1/6000

（北四九草四尺楕圓）

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月2日 京都府方法務局

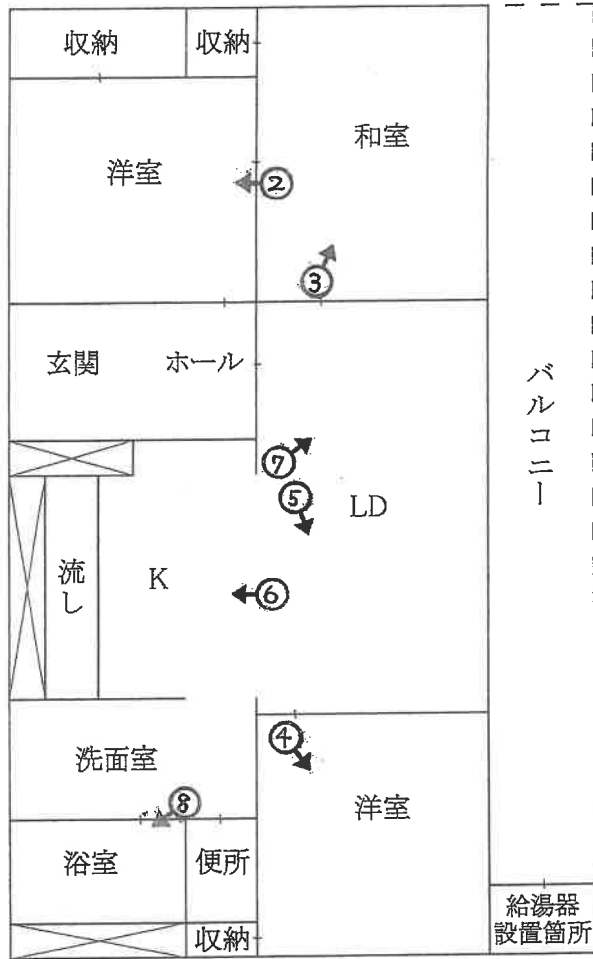
登記官

10ヤツ

地図整理番号：M61207



(写真撮影位置方向♂)





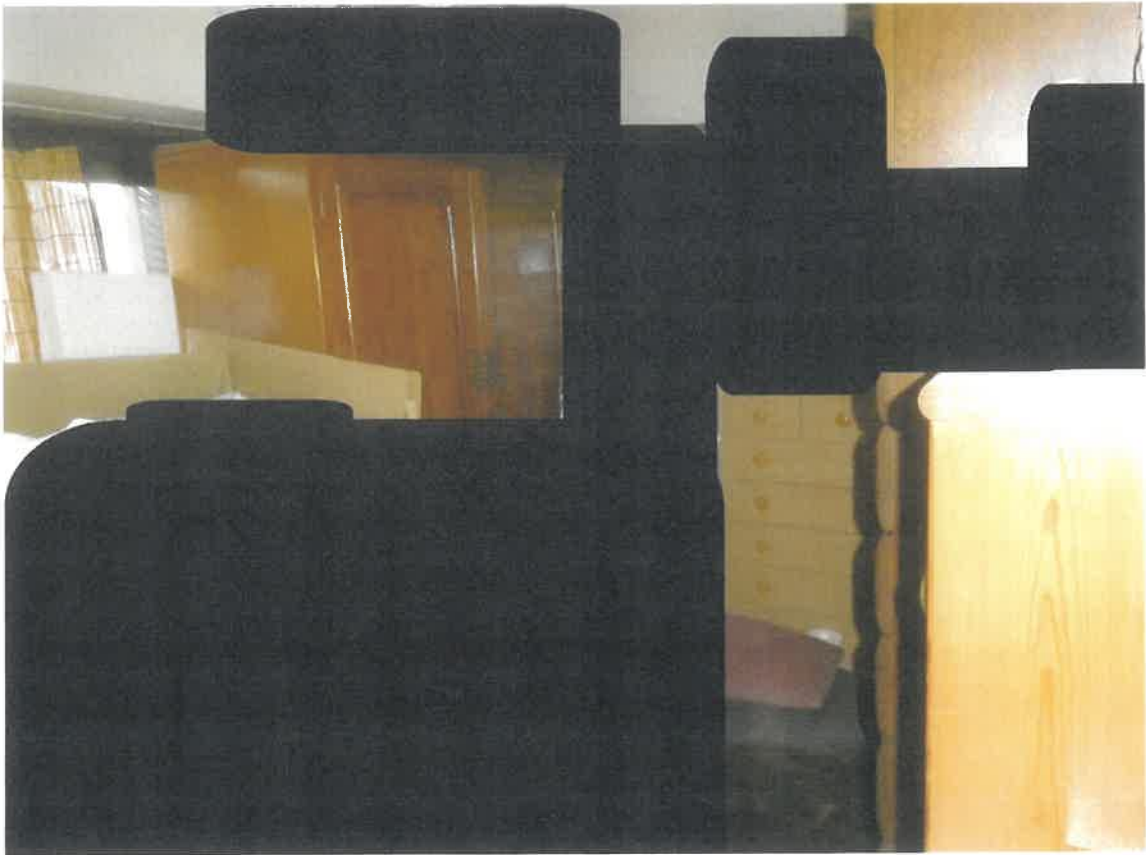
1



2



3



4



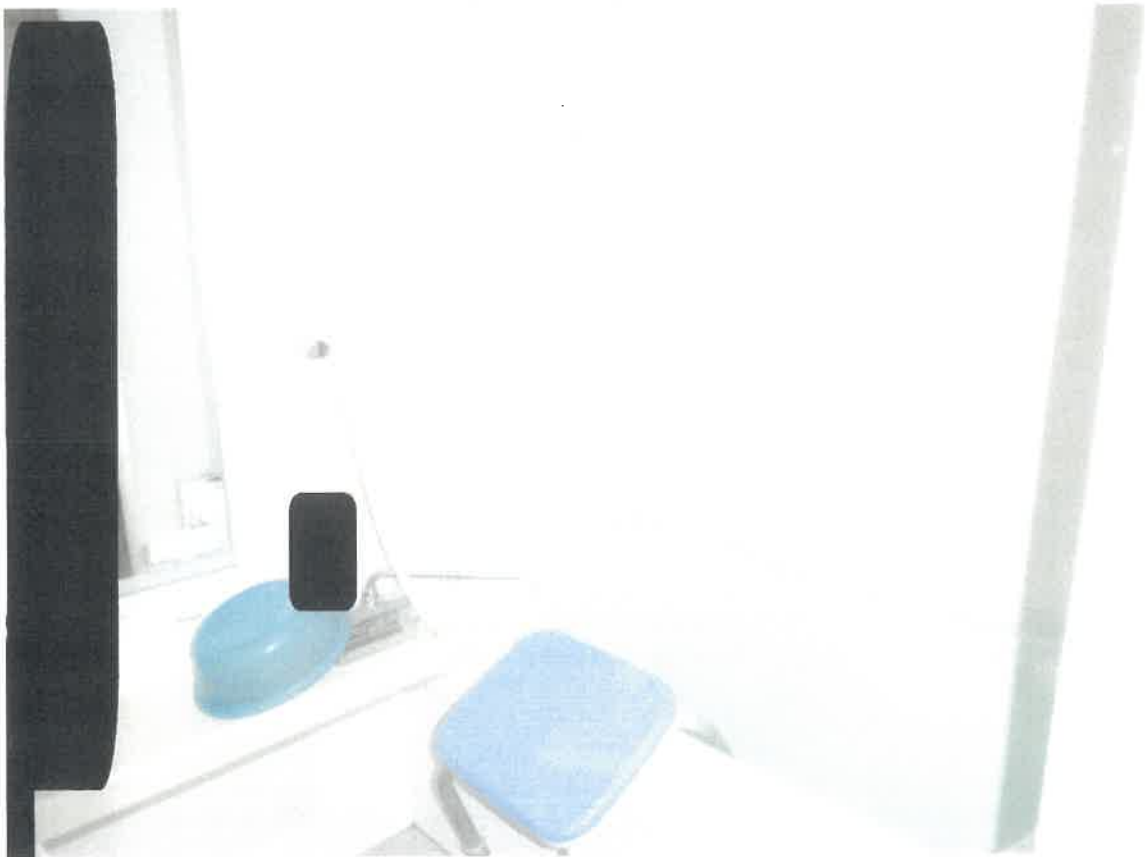
5



6



7



8

令和 7 年 (又) 第 114 号
令和 8 年 1 月 29 日 現地調査
令和 8 年 2 月 3 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

栗田口定大

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 13,230,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	「物件目録記載のとおり」	
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	京阪本線「清水五条」駅の東方・道路距離約 650 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いにホテル、焼物関連の事業所、寺院、マンション等が混在する商業地域	
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 商業地域 80 % 600 % 防火地域 20 m 第4種高度地区 沿道型 美観形成地区 近景デザイン保全区域 遠景デザイン保全区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり ※南側一部は、近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)、15m第4種高度地区等の指定を受ける。
画地条件	間口(北側)約48m(角切含む)、奥行約34mの不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員約17mの市道(国道1号側道)にはほぼ等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 東側幅員約17mの府道にはほぼ等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) ※南東側には公図上里道(認定市道)が存するが、現況において道路形態は認められない。	
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	・当該地南西側の帯状の凸部は、現況法地となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	チサンマンション東山
建物の用途	店舗兼共同住宅 総戸数 64戸(内、店舗4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49年4月1日 新築 経過年数: 約 52年 経済的残存耐用年数: 約 8年
構造	鉄筋コンクリート造 8階建
仕様	屋根: 陸屋根等 外壁: 吹付等 その他: 特になし
設備等	オートロック、エレベーター1基、敷地内駐車場17台、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: チサンマンション東山 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社ARC建物管理 管理形態 管理人日勤(火・水・金 8:00~16:00)
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19日現在 8,059,690円 近い将来の大規模修繕計画の有無: なし(令和7年8月修繕済) 駐車場の空き状況: なし 規約で特に留意すべき事項: ペットの飼育不可 その他: ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分 管理人室、駐車場、駐輪場、共用トイレ ・建築確認、完了検査あり。なお、当該建物の高さは現行法上の高さ規制を超過しており、所謂既存不適格建築物に該当する可能性がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	6 階 (601 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 59.85 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、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特記すべきものはない
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 12,510 円 (月額) 修繕積立金: 6,250 円 (月額) 滞納額: あり 416,290 円 (令和8年1月23日 現在) その他: 滞納額には、管理費、修繕積立金のほかバイク置場、水道料金、遅延損害金を含む。 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	・LDの床に撓んでいる箇所があった。 ・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。

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
280,000	59.85	0.15	2,510,000

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 52 年、経済的残存耐用年数 8 年、残価率 0.10

の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.15$$

(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
996,000	0.97	1,251.18	0.90	172/ 10000	18,710,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都東山 5-4

公示地価(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$$1,090,000 \times 116/100 \times 100/100 \times 100/127 = 996,000$$

◇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： なし (1.00)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
100/105 × 100/105 × 100/115 × 100/100 = 100/127

イ 個別格差： 形状等 (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
2,510,000	18,710,000	0.98	20,800,000

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	京都市東山区本町17丁目:地番略	京都市左京区高野蓼原町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	1階 / 4階	3階 / 6階
面積	約 16 ㎡ (内法)	約 17 ㎡ (内法)
建築時期	昭和63年6月	昭和62年12月
取引時点	令和5年5月	令和5年7月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	202,000 円/㎡	391,000 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	202,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{116}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{125}$	273,000
B	391,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{115}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{125}$	334,000
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) 304,000

(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
304,000	0.98	59.85	17,830,000

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×イ÷ウ×エ
1,440,000	1.00	8%	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 : 還元利回りは築年数等を考慮し、8% 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	20,800,000	100%	20,800,000
② 比準価格	17,830,000	100%	17,830,000
③ 収益価格	---		18,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	18,140,000		

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
18,140,000	95%	80%	96%	100%	13,230,000

イ 市場性修正： 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： 特になし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都東山5-4)
- 所 在 : 京都府京都市東山区五条橋東3丁目406番
- 価 格 : 1,090,000 円/m²
- 位 置 : 京阪本線「清水五条」駅の東 方、道路距離約 360 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 271 m²
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 南方 50 m 国道
- 用途指定等 : 商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 600 %)
- 防火地域
- 地 域 の 概 要 : 陶器店舗に住宅等も見られる五条坂の商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- | | | | | |
|-----------|---------------|---------|-------|--------|
| 物件1: 敷地総額 | 701,911,900 円 | (× 持分割合 | 172 / | 9946) |
| 建 物 | 2,826,100 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 京都市東山区五条橋東六丁目 506番地
京都市東山区五条坂若宮八幡南前下る慈法院庵町 5
95番地

建物の名称 チサンマンション東山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五条橋東六丁目 506番601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 59.85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 京都市東山区五条橋東六丁目506番

地 目 宅地

地 積 929.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市東山区五条坂若宮八幡南前下る慈法院庵町59
5番

地 目 宅地

地 積 321.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

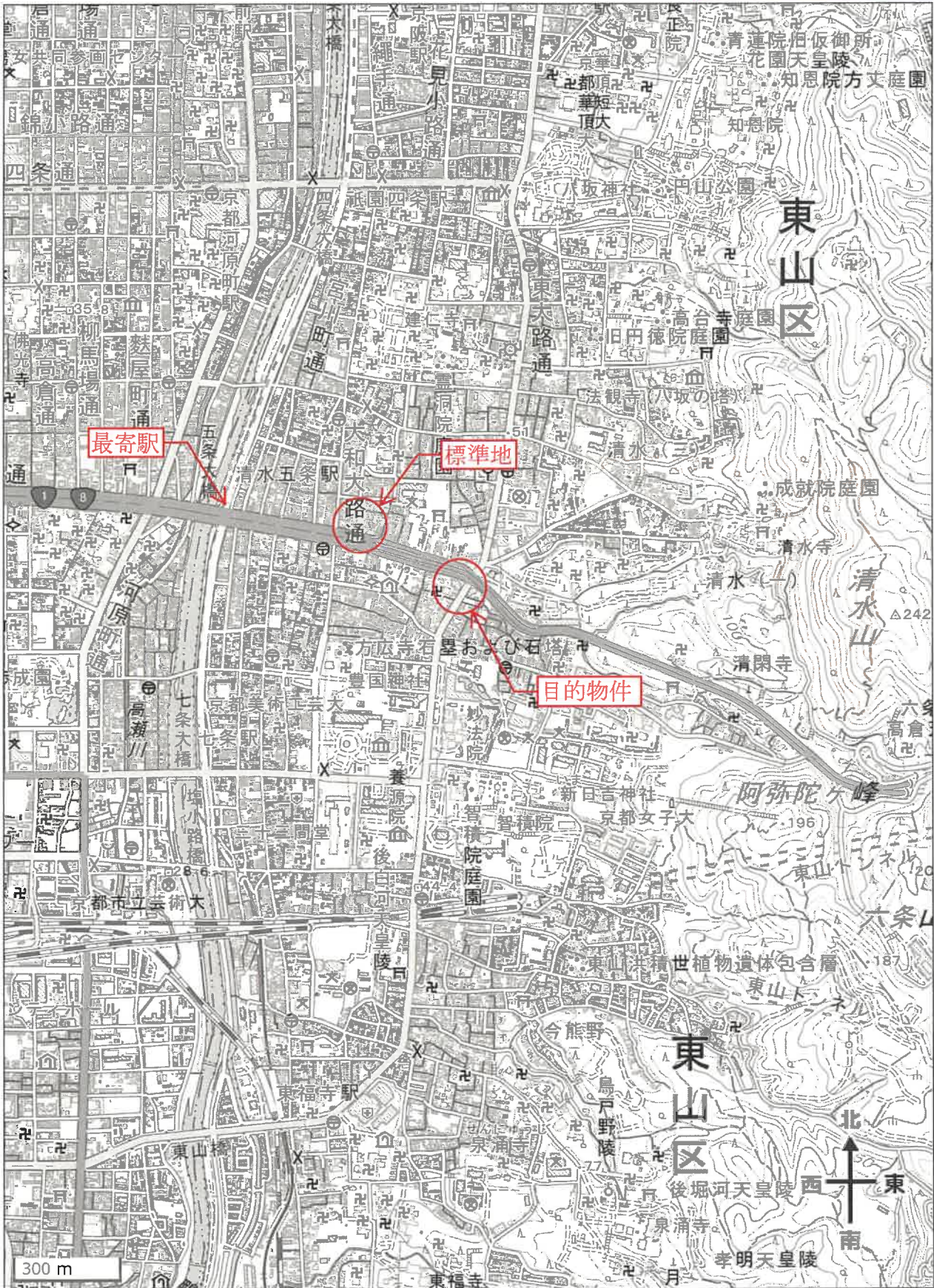


物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の172





出展: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出展: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用