

## 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 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	日 時 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 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町 553番  
地、534番地10  
京都市下京区河原町通松原上る二丁目富永町 358  
番地

建物の名称 ライオンズマンション京都河原町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 恵美須之町 553番510

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 44.22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 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町553番

地 目 宅地

地 積 870.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市下京区河原町通松原上る二丁目富永町358番

地 目 宅地

地 積 358.57平方メートル

土地の符号 3

□



物 件 目 録

□

所在及び地番 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町534番9

地 目 宅地

地 積 36.74平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町534番10

地 目 宅地

地 積 59.04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 681040分の4693

土地の符号 3・4

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 681040分の4693

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



## 物件明細書

令和 8年 2月20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】

本件所有者らが占有している。

---

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 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町 553番  
地、534番地10  
京都市下京区河原町通松原上る二丁目富永町 358  
番地

建物の名称 ライオンズマンション京都河原町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 恵美須之町 553番510

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 44.22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 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町553番

地 目 宅地

地 積 870.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市下京区河原町通松原上る二丁目富永町358番

地 目 宅地

地 積 358.57平方メートル

土地の符号 3



## 物 件 目 録

所在及び地番 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町534番9

地 目 宅地

地 積 36.74平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町534番10

地 目 宅地

地 積 59.04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 681040分の4693

土地の符号 3・4

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 681040分の4693

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



令和7年(ケ)第101号  
(物件1)  
令和7年8月4日受理  
令和7年12月23日提出

# 現況調査報告書

京都地方裁判所  
執行官 東 畑 哲

(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 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町 553番  
地、534番地10  
京都市下京区河原町通松原上る二丁目富永町 358  
番地

建物の名称 ライオンズマンション京都河原町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 恵美須之町 553番510

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 44.22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 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町553番

地 目 宅地

地 積 870.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市下京区河原町通松原上る二丁目富永町358番

地 目 宅地

地 積 358.57平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

□

所在及び地番 京都市下京区寺町通仏光寺下の恵美須之町534番9

地 目 宅地

地 積 36.74平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市下京区寺町通仏光寺下の恵美須之町534番10

地 目 宅地

地 積 59.04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 681040分の4693

土地の符号 3・4

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 681040分の4693

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



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"/> 主たる建物 <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>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅(空き家)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	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額)  管理費 13,100円  修繕積立金 8,730円  組合賛助金 300円  地代 330円  給湯料 変動費 </td> <td style="width: 5%; vertical-align: top;"> </td> <td style="width: 45%; vertical-align: top;"> 令和7年9月3日現在  <input type="checkbox"/> 滞納はない  <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある  令和7年7月分～令和7年9月分  計23,610円  <input type="checkbox"/> 不明 </td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) 管理費 13,100円 修繕積立金 8,730円 組合賛助金 300円 地代 330円 給湯料 変動費		令和7年9月3日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年7月分～令和7年9月分 計23,610円 <input type="checkbox"/> 不明
<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) 管理費 13,100円 修繕積立金 8,730円 組合賛助金 300円 地代 330円 給湯料 変動費		令和7年9月3日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年7月分～令和7年9月分 計23,610円 <input type="checkbox"/> 不明			
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 京都支店				
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり				
敷地権	符号1、2、3、4				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2、3、4) <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(符号3、4) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり(符号1、2) <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり				
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1、2) <input checked="" type="checkbox"/> 地上権(符号3、4) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )				
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「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>地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>				
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

(その他の事項用)

その他の事項	
目的物件の状況	
1 添付した写真のとおり	
2 目的物件の公簿上の床面積は44.22㎡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も含めて51.18㎡であり、当該評価床面積について固定資産税等の課税がなされている。	
3 目的物件を概測すると、形状等は建物図面（各階平面図）と概ね符合した。	
4 敷地権の目的たる土地の状況	
(1) 目的物件が所在するマンション（ライオンズマンション京都河原町）の敷地に利用されている。	
(2) 東側で建築基準法上の道路（府道）、西側で建築基準法上の道路（市道）、南側で建築基準法上の道路（私道）に接している。	
(3) 符号2の土地の南側一部（約100㎡）が私道負担部分となっている。	
(4) 形状等は符号1、2については建物図面（各階平面図）、符号3、4については地積測量図と概ね符合した。	

(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
■共有者A	1 目的物件には誰も住んでいません。
■管理会社（回答書）	1 ペットの飼育は不可です。 2 管理規約に民泊禁止の規定があります。

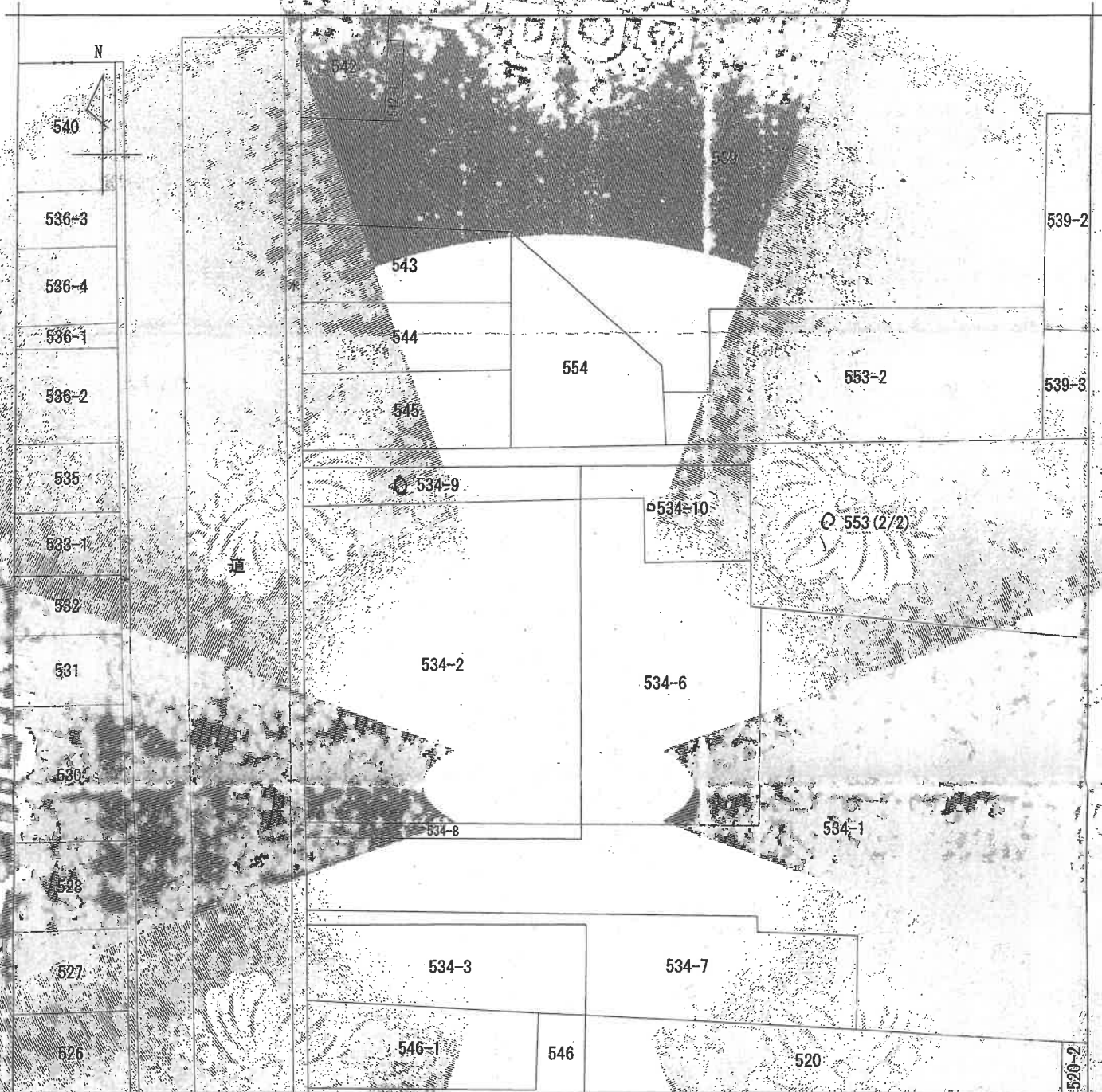
(執行官の意見用)

執行官の意見	
1 目的物件の状況は公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。	
2 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、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
7年8月20日	当庁	管理会社宛照会文書送付
7年8月20日 10:30-10:40	物件所在地	外部調査、写真撮影、占有確認
7年8月28日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年9月5日	当庁	共有者A宛照会文書送付
7年9月16日 12:20-12:50	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月16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。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



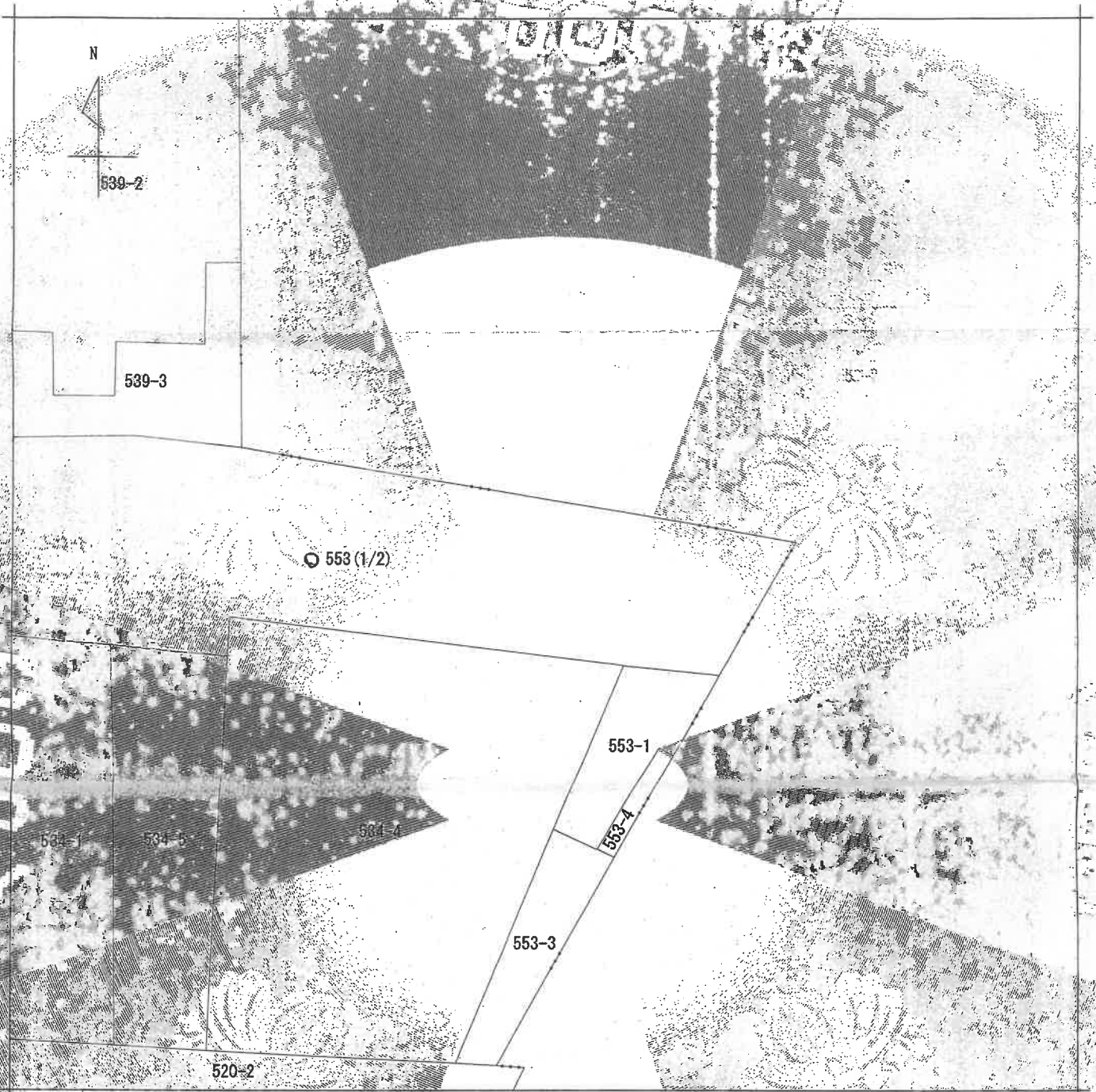
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
恵美須之町

請求部	所在	京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町		地番	553番
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 宗義記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日 (原図)		種類	旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を説明した書面である  
(京都地方法務局管轄)

令和7年5月22日  
京都地方法務局伏見出張所  
登記係



(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	京都市下京区寺町通仏光寺下の恵美須之町			地番	553番	
出縮	方尺	縮尺不明	精度	区分	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)		備付事項	

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。

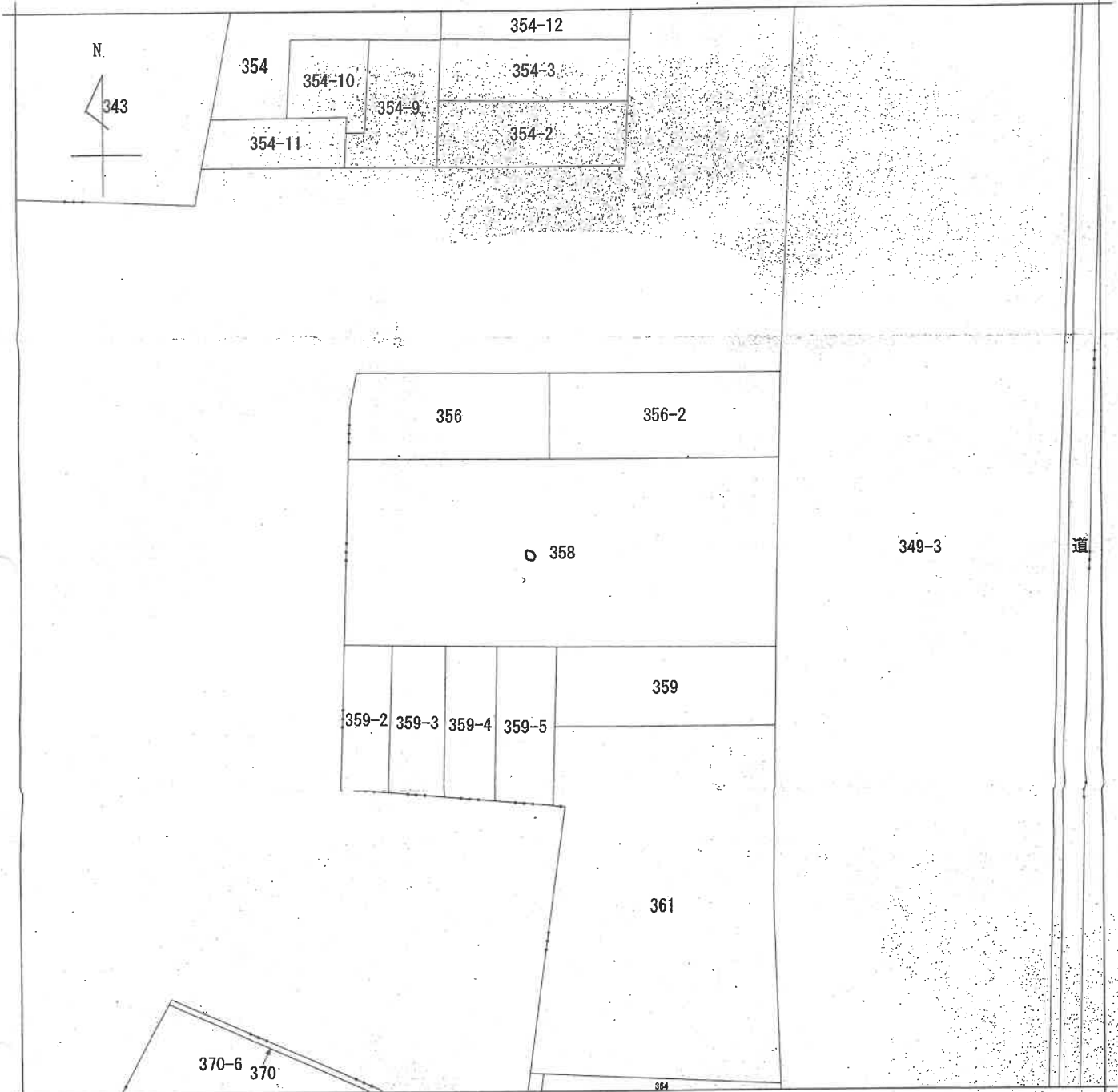
(京都地方法務局管轄)

令和7年5月22日

京都地方法務局伏見出張所

地図整理番号：M16948

登記簿



(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 富永町(河原町通松原)
- B 富永町(河原町通松原)
- C 幸竹町

請求部	所在	京都市下京区河原町通松原上二丁目富永町		地番	358番	
出力縮尺	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
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。

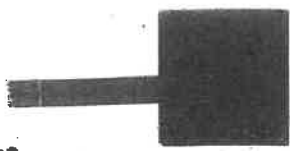
(京都地方法務局管轄)

令和7年5月22日

京都地方法務局伏見出張所

地図整理番号：M16949

登記官

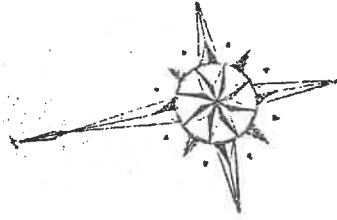


登記年月日：昭和57年6月25日

145557

地積測量図

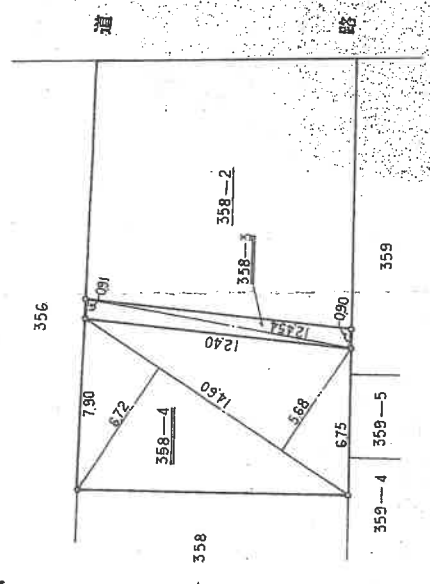
地番 358-2, 358-3, 358-4  
 土地の所在 下京区河原町通松原上丸式丁目富永町



358-3 外島北原 求積  
 $12,454 \times 0.91 = 11,333.14$   
 $12,454 \times 0.90 = 11,208.60$   
 計 22,541.74  
 % 11,270.87

358-4 名以 求積  
 $14,60 \times 6.72 = 98,112.0$   
 $14,60 \times 5.68 = 82,928.0$   
 計 181,040.0  
 % 90,520.0

358-2 名以  
 現心 235.80 一 名以 90.52 二 名以 145.28  
 外島北原 11.27 一 外島北原 11.27



昭和五十七年六月二十五日

A4判に縮小

(タテヨコ)

作製者

57.6.21 (日作製)

申請人

縮尺 1/250 M

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5月29日 京都地方支庁

登記官

請求番号：49-1

登記年月日：昭和59年9月13日

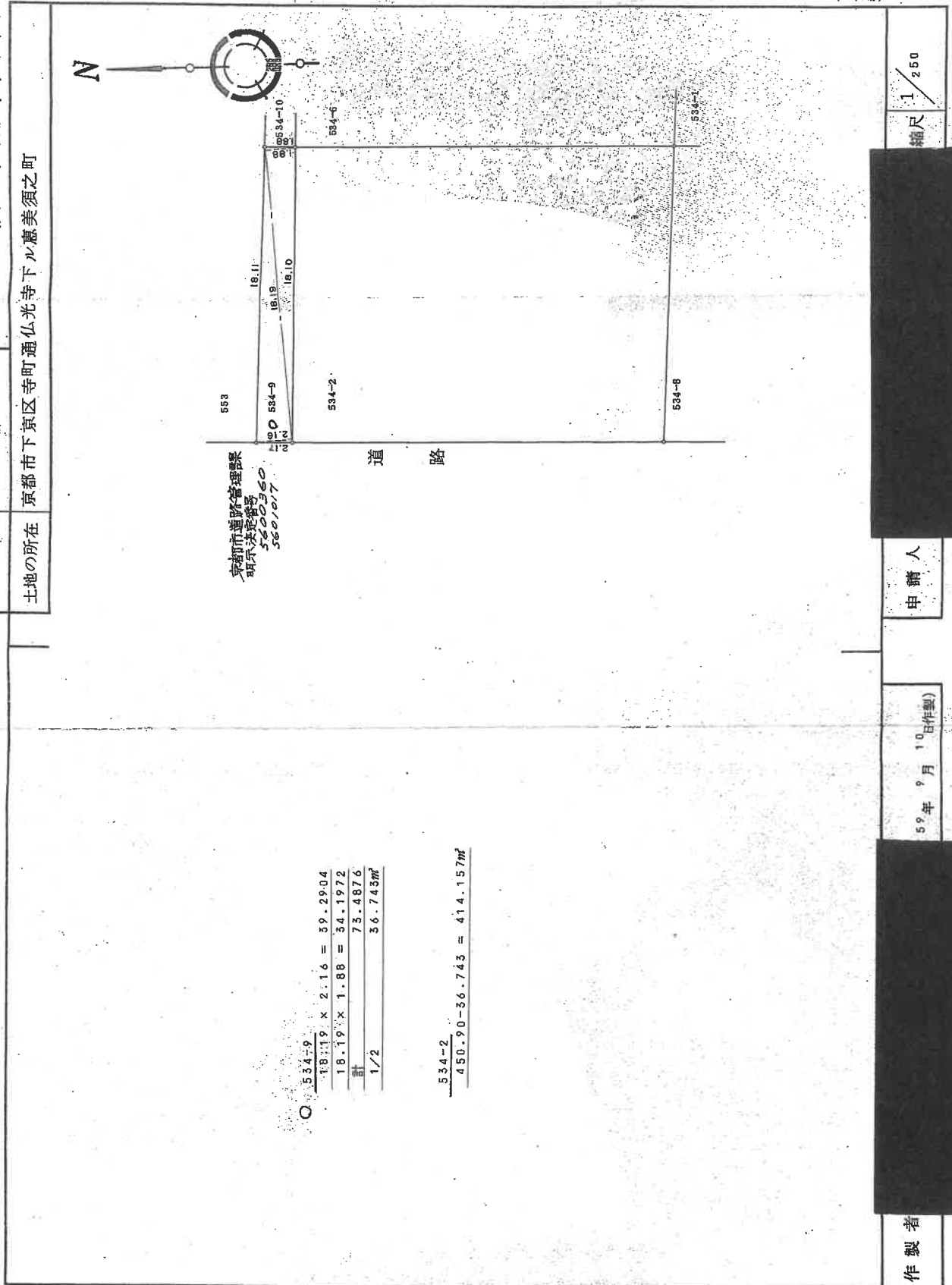
143134

534-2

地積測量図 59.8.13

地番  
534-9

土地の所在  
京都市下京区寺町通仏光寺下ル惠美須之町



(日加給)

縮尺 1/250

申請人

59年9月10日(作製)

作製者

(日調基9)

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。  
京都市地方務局管轄  
令和7年5月23日 京都市地方務局伏見出張所

登記官

登記年月日：昭和59年9月13日

143135

地積測量図 59.9.13

京都市下京区寺町通弘光寺下丸恵美須之町

534-10

土地の所在

京都市下京区寺町通弘光寺下丸恵美須之町

○ 534-10

14.751 x 1.88 = 26.9028

14.31 x 0.76 = 10.8756

9.70 x 3.40 = 32.9800

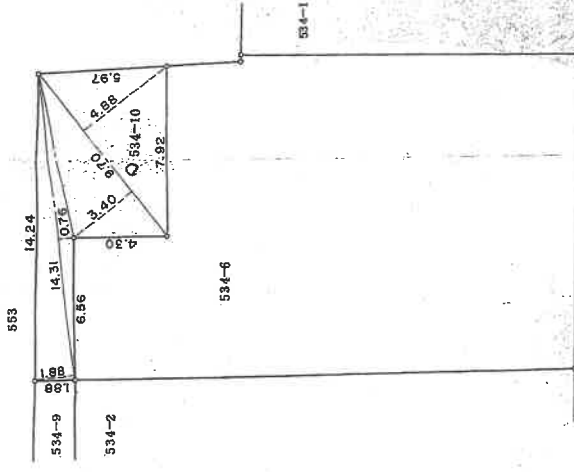
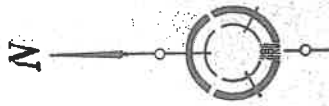
9.70 x 4.88 = 47.3360

計 118.0944

1/2 59.0472

534-6

358.84 - 59.047 = 299.7952



(目加集)

(目調通9)

作製者

59年9月10日作製

申請人

縮尺 1/250

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。

(京都地方法務局管轄)

令和7年5月22日

京都地方法務局伏見出張所

登記官

トイパツ

登記年月日：昭和62年3月19日

652064

各階平面図

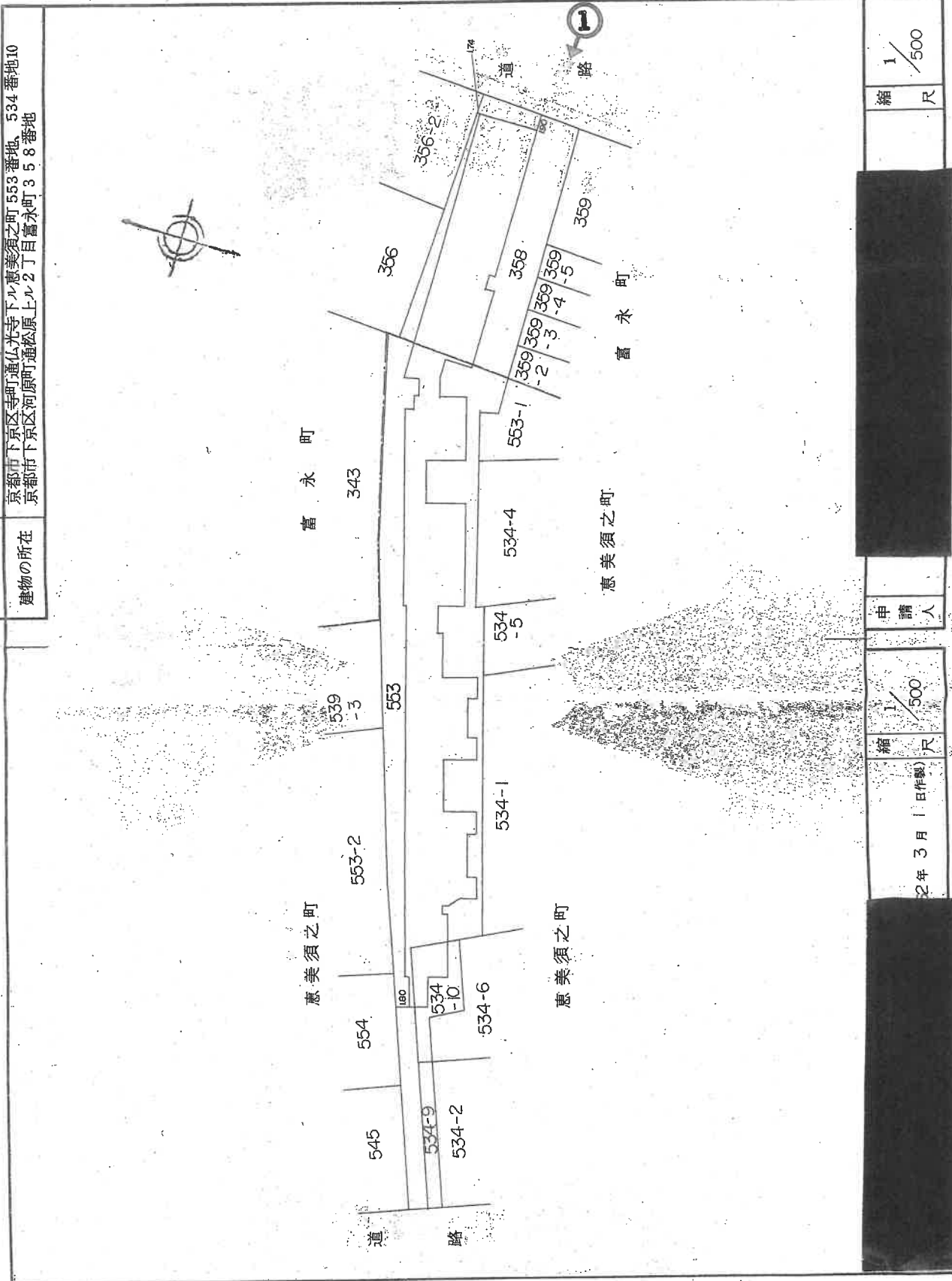
553

建物図面

家屋番号

建物の所在

京都市下京区寺町通弘光寺下ル恵美須之町553番地、534番地10  
京都市下京区河原町通松原上ル2丁目富永町358番地



A4判に縮小  
写真撮影位置方向  
昭和62年3月19日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

昭和62年3月1日(作製)

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。  
京都市地方事務局長 兼 登記官  
令和7年5月22日 京都市地方事務局長 伏見出雲所

登記年月日：昭和62年3月19日

652243

各階平面図

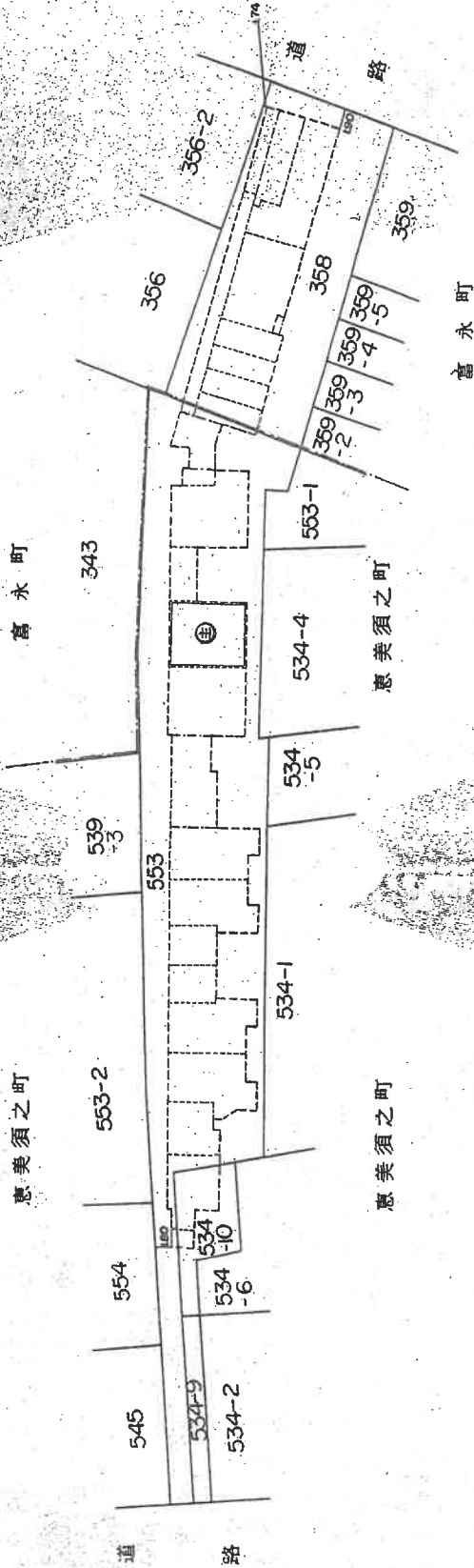
建築物図面 1/2  
各階平面図

家屋番号 恵美須之町 553番 510

建築物の所在 京都市下京区寺町通弘光寺下ル恵美須之町553番地534番地10.  
京都市下京区河原町通松原上ル2丁目富永町358番地



建築物の存する部分 5階



恵美須之町

恵美須之町

富永町

A4判に縮小

探式年巻月番九百

作製者

8月 1日(作製)

縮 1/500 尺

申請人

縮 1/500 尺

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。

(京都地方事務局長 権)

令和7年5月22日

京都地方事務局長 出雲所

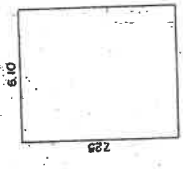
登記官

建築物図面 各階平面図 2/2

家屋番号	恵美須之町 510
建物の所在	京都市下京区寺町通(光寺下ル)恵美須之町 553番地、534番地10 京都市下京区河原町通(松原上ル)2丁目富永町 358番地

652244 各階平面図

専有部分の建物



\*\* 辺の仕様 \*\*

7.25 X 6.10 = 44.2250  
 5.1 = 44.2250  
 44.22

縮尺	1/250
申請人	[Redacted]
縮尺	1/ [Redacted]
製作者	8月1日(作製)

登記年月日：昭和62年3月19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。  
 (京都市地方務局(管轄))  
 令和7年5月22日 京都市地方務局代見出番所

登記号

登記年月日：昭和62年3月19日

652068

各階平面図

建築物各階平面図

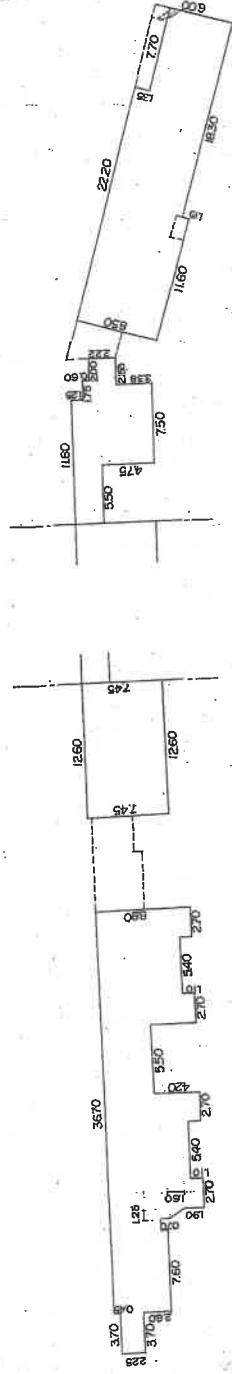
5/11

553

京都市下京区寺町通山光寺下ル慈美須之町553番地、534番地10  
京都市下京区河原町通松原上ル2丁目番永町358番地

家屋番号  
建築物の所在

5、6、7階（各階同型）



昭和62年3月19日

A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

昭和62年3月1日（作製）

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。

（京都市方法務局管轄）

令和7年5月22日

京都市方法務局伏見出張所

登記官

登記年月日：昭和62年3月19日

652073

各階平面図

家屋番号 583

建物の所在  
京都市下京区寺町通弘光寺下ル惠美須之町553番地、534番地10  
京都市下京区河原町通松原上ル2丁目富永町358番地

建築物平面図  
各階平面図

5階, 6階, 7階 (各階同型)

3.70	2.25 =	8.3250
7.60	5.30 =	40.2800
1.25	4.60 =	5.7500
0.75	5.30 =	3.9750
0.75	1.60 × 1/2 =	0.6000
2.70	8.80 =	23.7600
5.40	7.70 =	41.5800
2.70	8.80 =	23.7600
2.70	4.60 =	25.3000
2.70	8.80 =	23.7600
5.40	7.70 =	41.5800
2.70	8.80 =	23.7600
12.60	7.45 =	93.8700
5.50	2.70 =	14.8500
6.30	7.45 =	46.9350
1.20	6.20 =	7.4400
0.55	2.82 =	1.5510
2.00	2.22 =	4.4400
11.60	8.50 =	98.6000
10.60	7.35 =	77.9100
7.70	6.00 =	46.2000

654.2260

654.22㎡

3階, 4階 (各階同型)

3.70	2.25 =	8.3250
7.60	5.30 =	40.2800
1.25	4.60 =	5.7500
0.75	5.30 =	3.9750
0.75	1.60 × 1/2 =	0.6000
2.70	8.80 =	23.7600
5.40	7.70 =	41.5800
2.70	8.80 =	23.7600
2.70	4.60 =	25.3000
2.70	8.80 =	23.7600
5.40	7.70 =	41.5800
2.70	8.80 =	23.7600
5.65	4.60 =	25.9900
(3.20+3.35) × 3.70 × 1/2 =		12.1175
12.60	7.45 =	93.8700
5.50	2.70 =	14.8500
6.30	7.45 =	46.5000
1.25	6.20 =	7.8750
0.55	1.25 =	1.5510
2.00	2.22 =	4.4400
11.60	8.50 =	98.6000
10.60	7.35 =	77.9100
7.70	6.00 =	46.2000

692.3335

692.33㎡

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。  
(京都地方裁判所管轄)  
令和7年5月22日 京都地方裁判所 伏見出張所

登記官

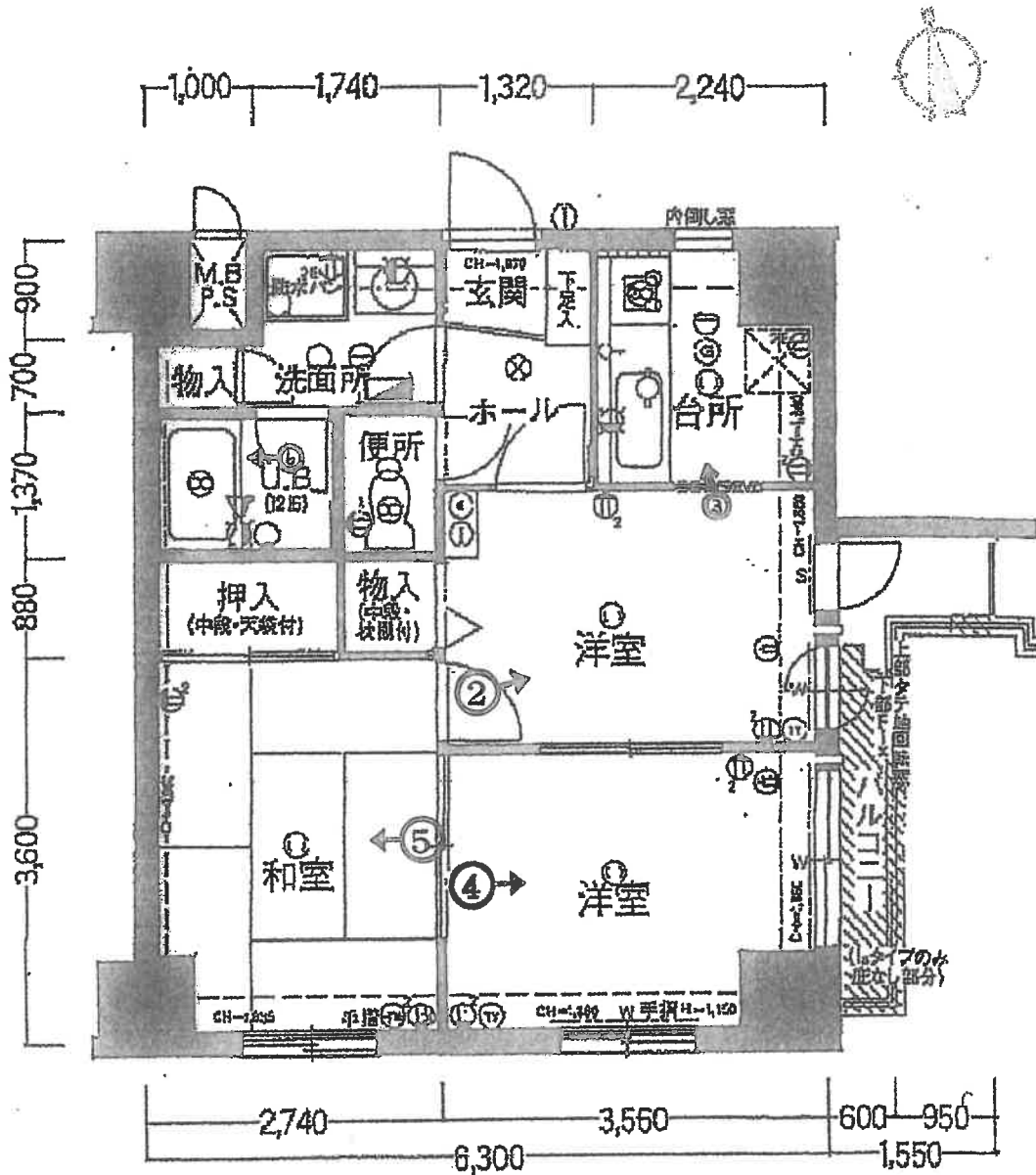
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

62年3月1日(作製) 尺

建 物 見 取 図



♂ 写真撮影位置方向

本図面は、現地調査に基づき作成されたものであり、詳細は異なる場合があります。





2



3



4



5



6

令和 7 年 (ケ) 第 101 号  
物件1

令和 7 年 9 月 16 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 17 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 16,240,000 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 建物の名称 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>	<p>「物件目録記載のとおり」</p>	<p>「同左」</p>
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	阪急京都線「京都河原町」駅の南方・道路距離約 350 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いにオフィスビル・共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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 % 700 % 防火地域 31m 第1種高度地区 旧市街地型美観地区
画地条件	間口 約8 m、奥行約 140 mの 带状地 第 3,4 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約 22 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、西側市道(幅員:約8m、建築基準法第42条1項1号道路)、南側私道(幅員:約4m、建築基準法第42条1項5号道路)に接する。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地権の目的である土地符号3(恵美須之町534-9)及び符号4(恵美須之町534-10)はいずれも所有者は乗願寺であり、地上権が設定され、管理組合を通じて地代が徴収されている。</li> <li>敷地権の目的である土地符号2(富永町358)の一部が南側私道の私道負担部分となっているものと思料する。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション京都河原町
建物の用途	共同住宅(店舗2戸含む) (総戸数 204 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62年3月16日 新築 経過年数: 約 39 年 経済的残存耐用年数: 約 11 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 11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	エレベーター、オートロック、宅配ボックス、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: ライオンズマンション京都河原町 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 (株)大京アステージ 京都支店 管理形態 管理人日勤 月～土 8:30～17:00 (土曜第1・3終日、土曜第2・4・5午後除く)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年7月31日現在 136,904,035 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: なし (2020年8月修繕済み) 規約で特に留意すべき事項: ペット不可 その他: 民泊不可

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	5 階 ( 510 号室 ) 主要開口部の方位: 南 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 44.22 m <sup>2</sup> (登記面積)
間 取 り	3K ( 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 : 特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 13,100 円 (月額) 修繕積立金: 8,730 円 (月額) 滞納額: あり 23,610 円 ( 令和7年9月 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
320,000	44.22	0.24	3,400,000

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 39 年、経済的残存耐用年数 11 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.24$$

(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
2,250,000	0.70	1,324.86	1.00	4693/ 681040	14,380,000

ア 標準画地価格：

( 公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都下京 5-6

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

$$1,880,000 \times 109/100 \times 100/100 \times 100/91 = 2,250,000$$

◇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)

$$\text{◇地域 格差： 街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政条件} \quad \text{格差率}$$

$$100/100 \times 100/97 \times 100/94 \times 100/100 = 100/91$$

イ 個別 格 差： 形状・二方路・一部借地・一部私道負担等 (0.70)

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
3,400,000	14,380,000	1.00	17,780,000

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	京都市下京区恵美須之町:地番略	京都市下京区恵美須之町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	8階 / 11階	8階 / 11階
面積	約 39 ㎡ (内法)	約 32 ㎡ (内法)
建築時期	昭和62年3月	昭和62年3月
取引時点	令和6年5月	令和6年2月
取引形態	競落 <del>一般売買</del>	競落 <del>一般売買</del>
事例価格	718,000 円/㎡	553,000 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	718,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	659,000
B	553,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	513,000
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)  586,000

(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
586,000	1.00	44.22	25,910,000

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	$ア \times イ \div ウ \times エ$
960,000	1.00	6%	1.00	16,000,000

- 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	17,780,000	100%	17,780,000
② 比準価格	25,910,000	100%	25,910,000
③ 収益価格	---		16,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	20,500,000		

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
20,500,000	100%	80%	99%	100%	16,240,000

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 ( 京都下京5-6 )  
所 在 : 京都市下京区寺町通松原下る植松町709番3外  
価 格 : 1,880,000 円/㎡  
位 置 : 阪急京都線「京都河原町」駅の南 方、道路距離約 590 m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 170 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり  
接 面 街 路 : 南東方 21.7 m 府道  
用途指定等 : 商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 700 %)  
防火地域  
地域の概要 : 中層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)  
物件1: 敷地総額 1,031,792,900 円 (× 持分割合 4693 / 681040 )  
(借地除く)  
建 物 3,363,800 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 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町 553番  
地、534番地10  
京都市下京区河原町通松原上る二丁目富永町 358  
番地

建物の名称 ライオンズマンション京都河原町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 恵美須之町 553番510

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 44.22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 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町553番

地 目 宅地

地 積 870.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市下京区河原町通松原上る二丁目富永町358番

地 目 宅地

地 積 358.57平方メートル

土地の符号 3

□



## 物 件 目 録

□

所在及び地番 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町534番9

地 目 宅地

地 積 36.74平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市下京区寺町通仏光寺下る恵美須之町534番10

地 目 宅地

地 積 59.04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 681040分の4693

土地の符号 3・4

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 681040分の4693

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



