

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 5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

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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 2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 5月20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 京都市南区唐橋川久保町 6番地1

建物の名称 ベラジオ京都洛南グループ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 唐橋川久保町 6番1の207

建物の名称 207

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 24.52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 京都市南区唐橋川久保町6番1

地 目 宅地

地 積 574.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 200074分の2730



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 京都市南区唐橋川久保町 6番地1

建物の名称 ベラジオ京都洛南グループ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 唐橋川久保町 6番1の207

建物の名称 207

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 24.52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 京都市南区唐橋川久保町6番1

地 目 宅地

地 積 574.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 200074分の2730



令和7年(ケ)第189号
(物件1)
令和8年1月20日受理
令和8年2月27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 京都市南区唐橋川久保町 6番地1

建物の名称 ベラジオ京都洛南グループ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 唐橋川久保町 6番1の207

建物の名称 207

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 24.52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 京都市南区唐橋川久保町6番1

地 目 宅地

地 積 574.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 200074分の2730



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 (□主である建物 □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	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 3,960円 修繕積立金 4,260円 上下水道料 (回答なし)円	令和8年1月29日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和8年1月分～令和8年2月分 滞納管理費 7,920円 滞納修繕積立金 8,520円 合計 16,440円
管理費等照会先	日本ベラジスト株式会社	
その他の事項	その他の事項記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <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) <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 <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年11月17日
最初の契約日	平成30年11月頃
契約等期間	平成30年11月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和2年11月16日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年11月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年11月16日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	賃料 月額金63,410円 共益費 月額金 6,090円 水道料 月額金 1,700円 (毎月27日限り翌月分支払)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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) 総棟数1棟の一棟建物から成っており、本件建物は本件一棟建物の2階の南側に存在する。

2 敷地権の目的である土地(符号1の土地)

(1) 本件一棟建物、駐車場及び駐輪場の敷地として利用されている。

(2) 北側を建築基準法上の道路(国道)に、南東側を同法上の道路(市道)にそれぞれ等高に接する。

(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
■A	1 本件建物は、平成30年11月頃に契約し、同月頃から私が住居として使用しています。提出した回答書に「平成31年」とあるのは「平成30年」の誤りです。 2 契約書及び更新契約書を探したのですが見当たらないので、捨ててしまったのだと思います。 3 日本ベラジスト株式会社との間で契約の更新及び賃料等の支払を行っていますが、本件建物所有者が誰で賃貸人が誰なのかわかりません。 4 敷金等はなかったと思います。 5 賃料等は毎月滞りなく支払っています。支払についての資料を提出します。 6 本件建物を他の誰にも貸していません。 7 本件建物及び設備に不具合はありません。
■管理会社(回答書)	1 総棟数1棟、総戸数75戸うち店舗数は0戸です。 2 本件一棟建物は、設備として、エレベーター1基、駐車場10台(うち空き4台)、集会所(室)、宅配ボックス、駐輪場があります。 3 本件一棟建物は、規約共用部分として、集会所(室)、管理人室、駐車場、駐輪場等があります。 4 本件マンションでは、小型犬・猫1匹まで飼育できます。管理規約にペット飼育細則があります。 5 管理人は、巡回です。 6 本件マンションに民泊禁止規定があります。 7 現時点で大規模修繕の予定はありません。
■日本ベラジスト株式会社賃貸部	1 本件建物の賃貸借契約は、貸主が所有者、借主がAです。当社は貸主代理となります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

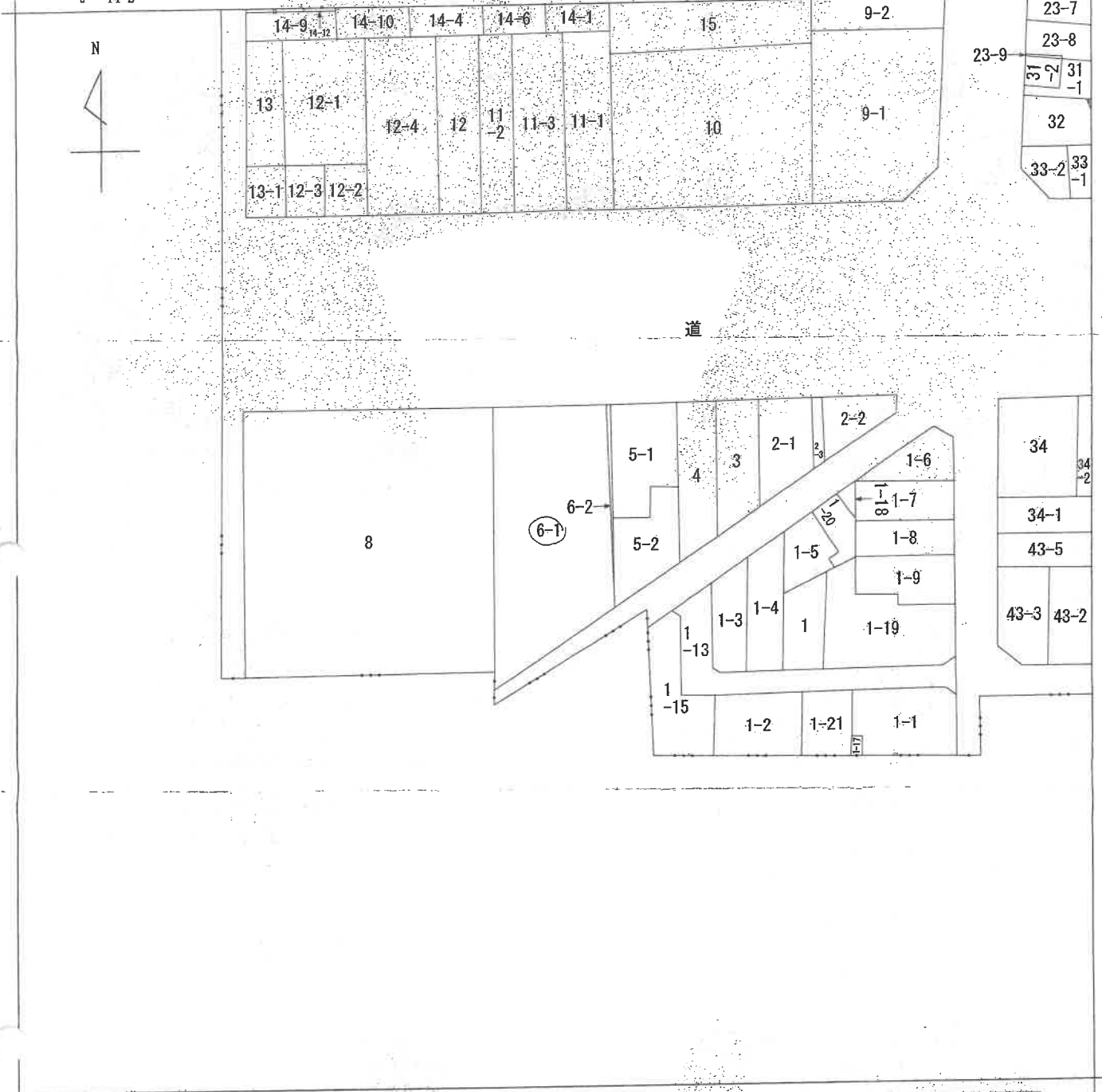
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 本件建物の郵便受けに居住者の表示はなかったが、Aのライフラインの請求書や郵便物が存在した。
- 3 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はA名義であった。
- 4 令和8年2月4日の調査時にはAが在宅し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、本件建物の賃貸借に関する資料を提出した。
- 5 本件建物は、建物内にA以外の第三者の占有を示す物が見当たらなかった。
- 6 所有者住所宛に照会書を送付したが、回答はなかった。
- 7 本件建物の占有者については、提出された資料の存在、現場の状況及び関係人の陳述から、占有者及び占有権原（3ページ）記載のとおり認定した。
- 8 Aが賃借権に基づき居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 9 よって、関係人の陳述等及び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。

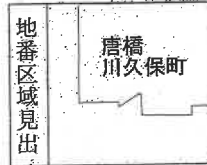
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月21日 14:30 - 14:50	物件所在地	外部調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
8年1月21日	当庁	ライフライン調査、所有者宛照会書送付
8年1月23日	当庁	管理会社宛照会書送付
8年2月4日 9:00 - 9:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談、評価人同行
8年2月26日 17:40 - 17:45	当庁	日本ベラジスト株式会社賃貸部から聴取
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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> <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



(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	京都市南区唐橋川久保町		地番	6番1	
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)	補事項		
					種類 土地区画整理所在図	

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。
(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年11月25日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M86227

登記年月日：平成23年1月20日

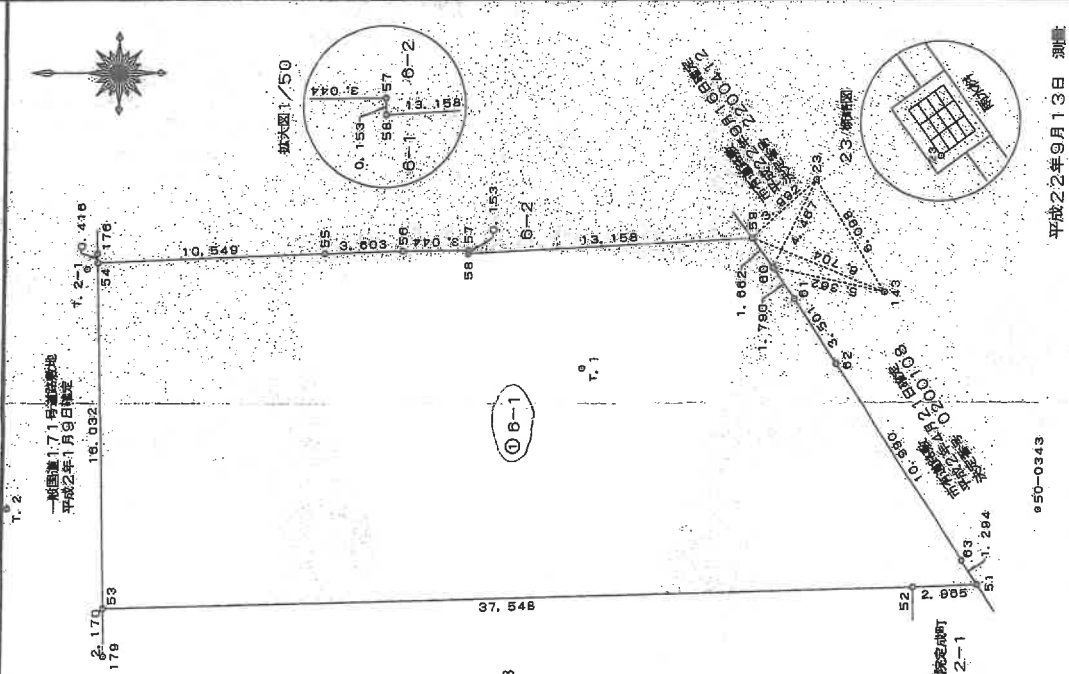
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都地方法務局伏見出張所管轄)
令和7年11月25日 東京法務局品川出張所

登記簿

土地積測量図

地番 6-1

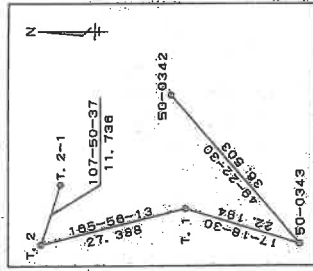
土地の所在 京都市南区唐橋川久保町



求積表

地番	X	Y	面積	積算
53	-113338.820	-24159.784	1700989.010560	-15.008
52	-113376.354	-24158.786	-128115.280029	1.130
51	-113370.317	-24158.054	-134808.007813	1.188
53	-113378.588	-24157.577	-1158619.877091	10.308
62	-113372.837	-24148.345	-1377024.048002	12.148
61	-113370.868	-24145.431	-497243.872858	4.388
60	-113368.877	-24143.959	-318682.102047	2.811
58	-113368.863	-24142.620	-11646.013976	0.932
58	-113355.554	-24143.327	02788.076916	-0.554
57	-113355.951	-24143.174	-14282.798428	0.128
56	-113352.507	-24143.201	17796.343598	-0.157
55	-113348.908	-24143.391	63135.340642	-0.557
54	-113338.368	-24143.758	1864756.135798	-16.453
側面積			1148.354816	
面積			574.873080	
地積			574.67	m ²

基準点網図 S=1:1000



基準点座標一覧表 (世界測地系) 第Ⅱ系

点名	X座標	Y座標	備考
T.1	-113360.890	-24148.583	公園緑地
T.2	-113394.323	-24155.238	公園緑地
T.2-1	-113337.919	-24144.087	公園緑地
50-0342	-113358.312	-24127.481	京都市地籍課
50-0343	-113382.079	-24155.188	京都市地籍課

座標一覧表 (世界測地系) 第Ⅱ系

点番	X座標	Y座標	備考
178	-113338.881	-24101.953	測量ポイント
176	-113338.354	-24143.342	測量ポイント
23	-113371.672	-24138.902	測量ポイント
143	-113374.910	-24145.129	測量ポイント

作成者

縮尺 1/1000

平成23年1月11日作成

申請人

縮尺 1/250

(京都市地籍調査士会所属)

登記年月日：平成24年3月12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。
(京都地方公務局伏見出張所管轄)
令和7年11月25日 東京公務局品川出張所

登記証

9 10 11

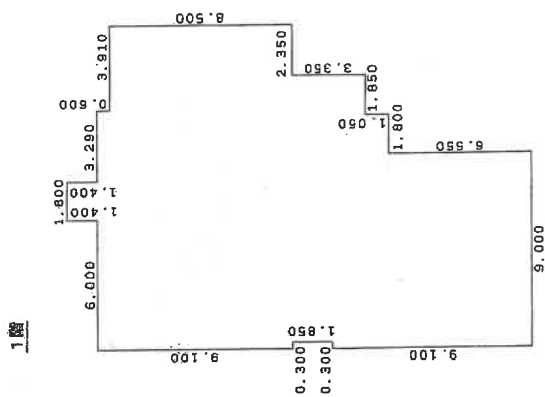
建物図面 各階平面図

家屋番号

建物の所在

京都市南区唐橋川久保町6番地1

1/2



求積表

1.800	X	1.400	=	2.520000
11.090	X	0.600	=	6.654000
16.000	X	8.900	=	142.400000
8.790	X	10.950	=	96.285000
1.860	X	3.350	=	6.231000
1.800	X	4.400	=	7.920000
0.300	X	9.100	=	2.730000
計				248.786500

床面積 248.78 ㎡



道 路

6-2



8

6-1

吉祥院西定蔵邸
22-1

道 路

一棟の建物 ベラジオ京都洛南グループ

作成者

24年3月7日作成

縮尺 1/250

申請人

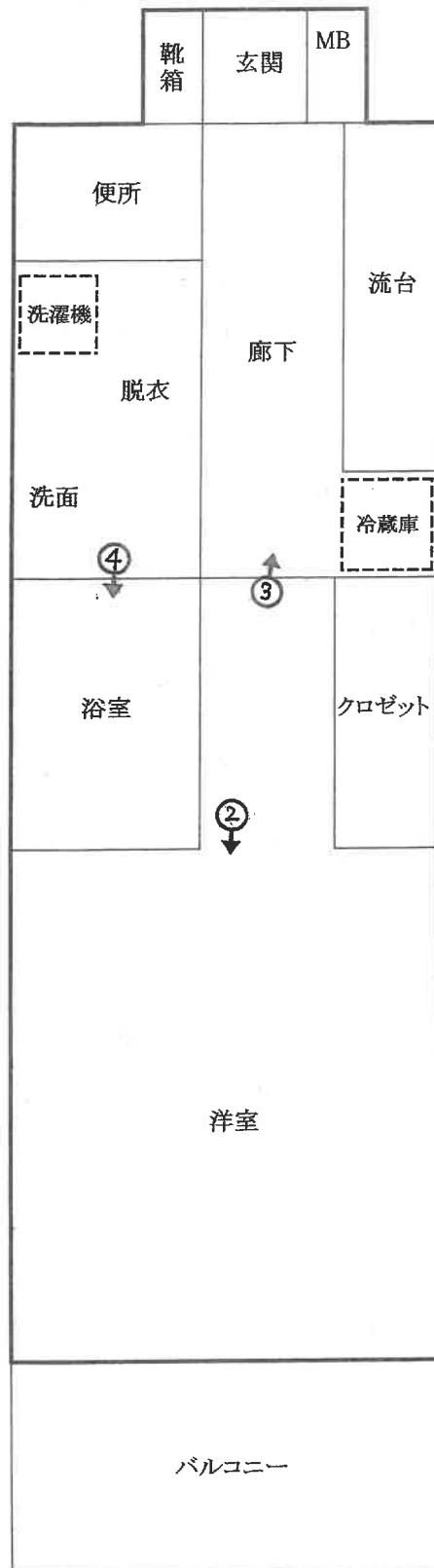
縮尺 1/500

(承認書2)

(京都式地籍調査士会用品)

建物見取図

(写真撮影位置方向 ↑)



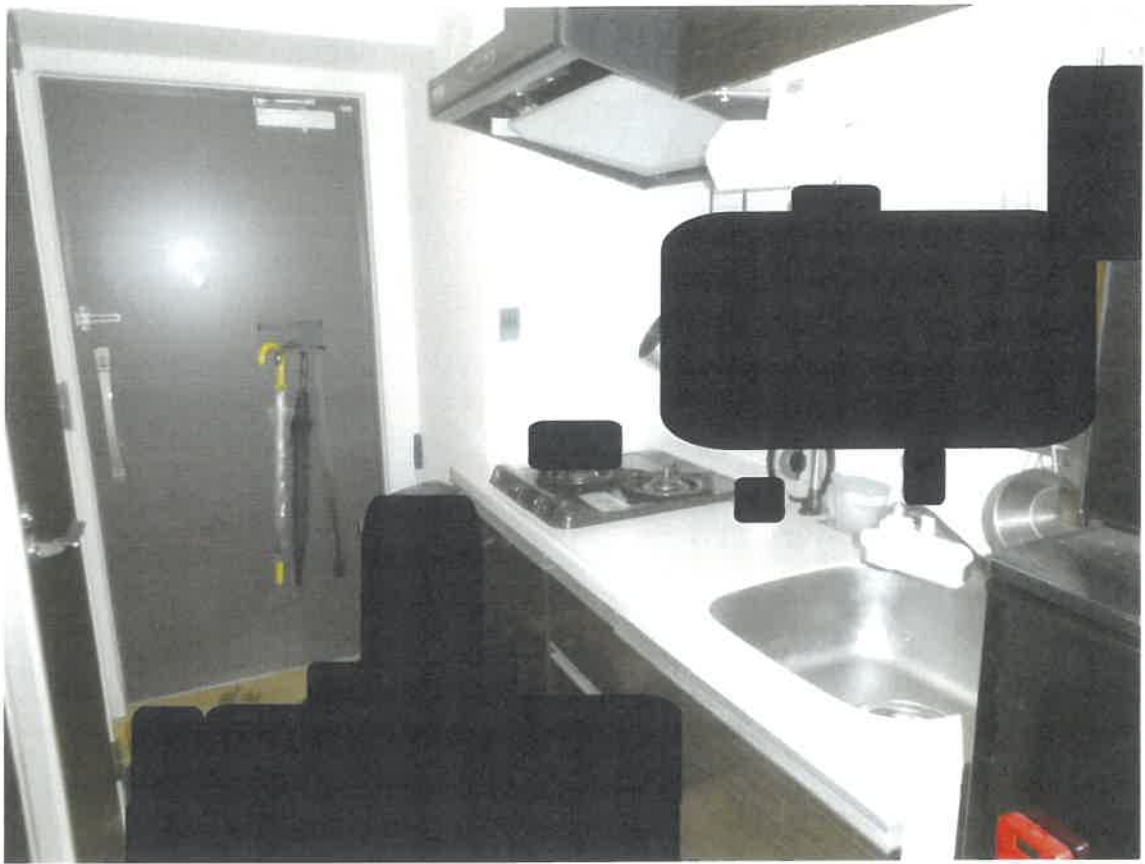
目的物件



1



2



3



4

令和 7 年 (ケ) 第 189 号
令和 8 年 2 月 4 日 現地調査
令和 8 年 2 月 12 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 11,450,000 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	<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	JR東海道本線「西大路」駅の南東方・道路距離約 600 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いにマンション、店舗、事業所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 % 500 % 準防火地域 25m高度地区 沿道型美観形成地区 遠景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画地条件	間口 約16 m、奥行 約 40.5 mの 概台形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 27.3 mの 国道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
	南東側幅員 約 4.5 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)	
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	ベラジオ京都洛南グループ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 75 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24年3月7日 新築 経過年数: 約 14 年 経済的残存耐用年数: 約 36 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: 吹付タイル等 その他: 特になし
設備等	集会所、管理人室、宅配ボックス、エレベーター1基、駐輪場、駐車場10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: ベラジオ京都洛南グループ 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 日本ベラジスト株式会社 管理形態 巡回
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年12月 31日現在 45,101,955 円 大規模修繕について: 無 駐車場の空き状況: 空き4台 規約で特に留意すべき事項: ペット可(小型犬・猫1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	2階 (207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 24.52 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: 3,960 円 (月額) 修繕積立金: 4,260 円 (月額) 滞納額: あり 16,440 円 (令和8年1月29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
450,000	24.52	0.67	7,390,000

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 14 年、経済的残存耐用年数 36 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.67$$

(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
489,000	1.03	574.67	1.00	2730/ 200074	3,950,000

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 5-3

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

$$398,000 \times 118/100 \times 100/100 \times 100/96 = 489,000$$

◇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)

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

$$100/100 \times 100/96 \times 100/100 \times 100/100 = 100/96$$

イ 個別 格 差： 二方路等 (1.03)

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
7,390,000	3,950,000	0.98	11,110,000

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	京都市南区吉祥院西浦町地番略	京都市南区唐橋西平垣町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	2階 / 7階	4階 / 11階
面積	約 25 ㎡ (壁芯)	約 30 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成31年2月	平成20年3月
取引時点	令和5年5月	令和7年1月
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	679,000 円/㎡	502,000 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	679,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{108}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{107}$	632,000
B	502,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	$\frac{100}{96}$	612,000
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。						基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入)	622,000
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。							

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
622,000	0.98	24.52	14,950,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。ただし競売による売却後は、占有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

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
834,000	1.00	6%	1.00	13,900,000

- ア 総 収 益 : 現行賃料を基に査定した。
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	11,110,000	100%	11,110,000
② 比準価格	14,950,000	100%	14,950,000
③ 収益価格	---		13,900,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	14,460,000		

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
14,460,000	100%	80%	99%	100%	11,450,000

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 (京都南5-3)
所 在 : 京都市南区唐橋羅城門町50番1
価 格 : 398,000 円/m²
位 置 : 近鉄京都線「東寺」駅の西方、道路距離約 1 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 164 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南 27 m 国道
用途指定等 : 商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 500 %)
防火地域
地域の概要 : 中低層の店舗、共同住宅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 121,590,400 円 (× 持分割合 2730 / 200074)
建 物 2,954,700 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 京都市南区唐橋川久保町 6番地1

建物の名称 ベラジオ京都洛南グループ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 唐橋川久保町 6番1の207

建物の名称 207

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 24.52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 京都市南区唐橋川久保町6番1

地 目 宅地

地 積 574.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 200074分の2730



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

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