

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 京都市右京区太秦多藪町 14番地222

建物の名称 ネオコーポ太秦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多藪町 14番222の315

建物の名称 315

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.84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 京都市右京区太秦多藪町14番222

地 目 宅地

地 積 4861.22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 793350分の5384



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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 京都市右京区太秦多藪町 14番地222

建物の名称 ネオコーポ太秦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多藪町 14番222の315

建物の名称 315

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.84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 京都市右京区太秦多藪町14番222

地 目 宅地

地 積 4861.22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 793350分の5384



令和7年(ケ)第86号
令和7年7月10日受理
令和7年10月1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 京都市右京区太秦多藪町 14番地222

建物の名称 ネオコーポ太秦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多藪町 14番222の315

建物の名称 315

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.84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 京都市右京区太秦多藪町14番222

地 目 宅地

地 積 4861.22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 793350分の5384



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"> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) 管理費 7,080円 修繕積立金 12,320円 協力金 1,600円 水道料 隔月実費請求 遅延金	令和7年7月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年5月分～令和7年7月分 計369,348円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」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	
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	<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"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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

(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53.84㎡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65.07㎡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（ネオコーポ太秦）の敷地に利用されている。
 - (2) 北側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (3) 形状等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
■破産管財人	1 目的物件は空き家です。
■管理会社 担当者	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。 3 規約共用部分については不明です。

(執行官の意見用)

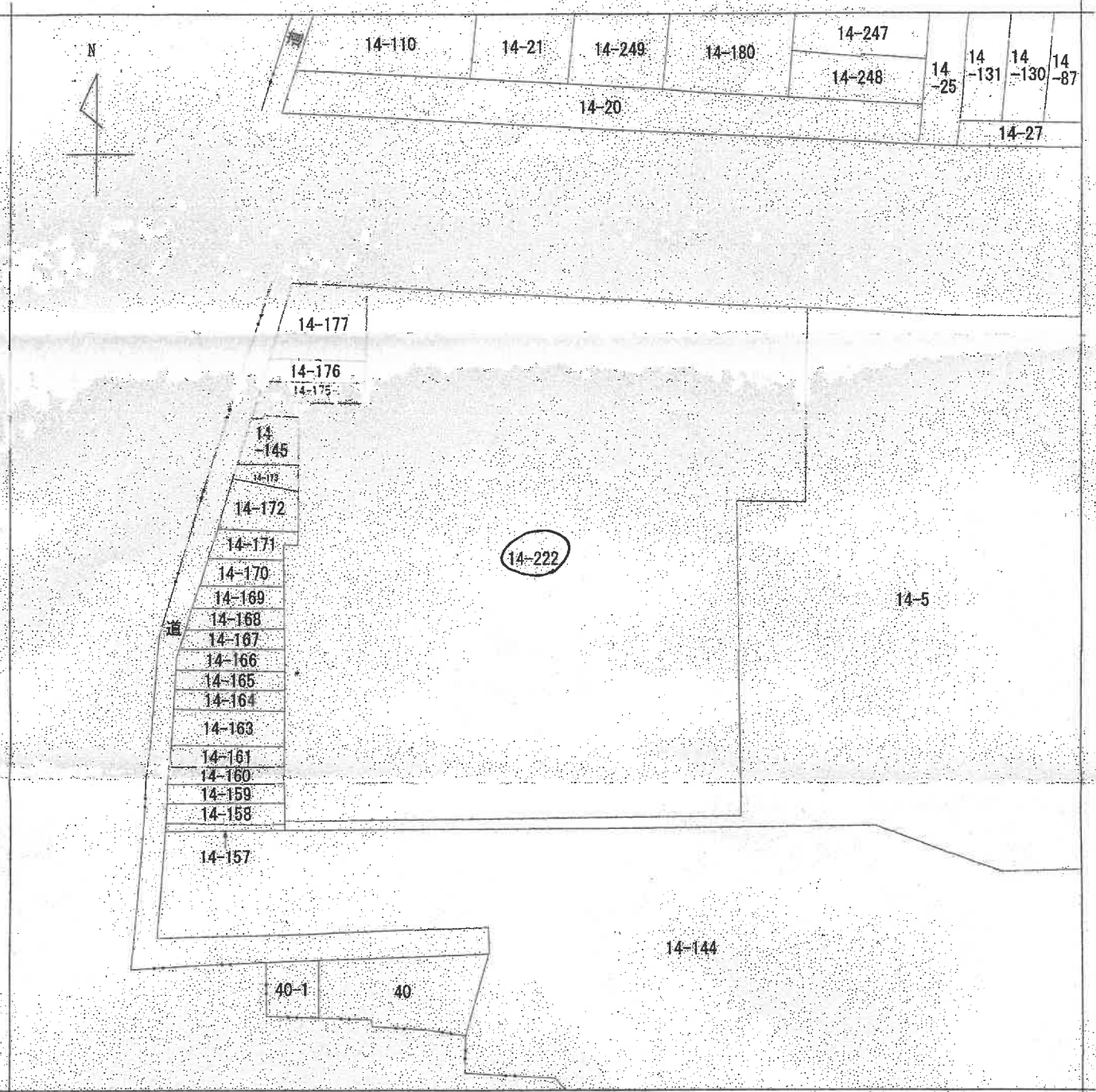
執行官の意見

- 1 目的物件の状況は地積測量図、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、2ページのとおり認定した。

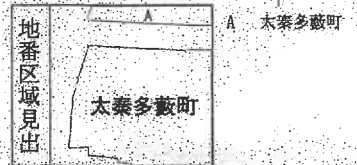
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月16日 11:30-11:40	物件所在地	外部調査、写真撮影、占有確認
7年7月18日 16:40-16:50	当庁	破産管財人に電話聴取
7年7月22日	当庁	管理会社宛照会文書送付
7年7月30日 9:30-9:50	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年8月5日 10:00-10:10	当庁	管理会社担当者に電話聴取
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7月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、破産管財人から預かった鍵で解錠し、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。



請求部	所在	京都市右京区太秦多藪町		地番	14番222	
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	昭和41年10月		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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和7年5月27日

京都地方法務局

請求番号：31-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和55年3月3日

1011728

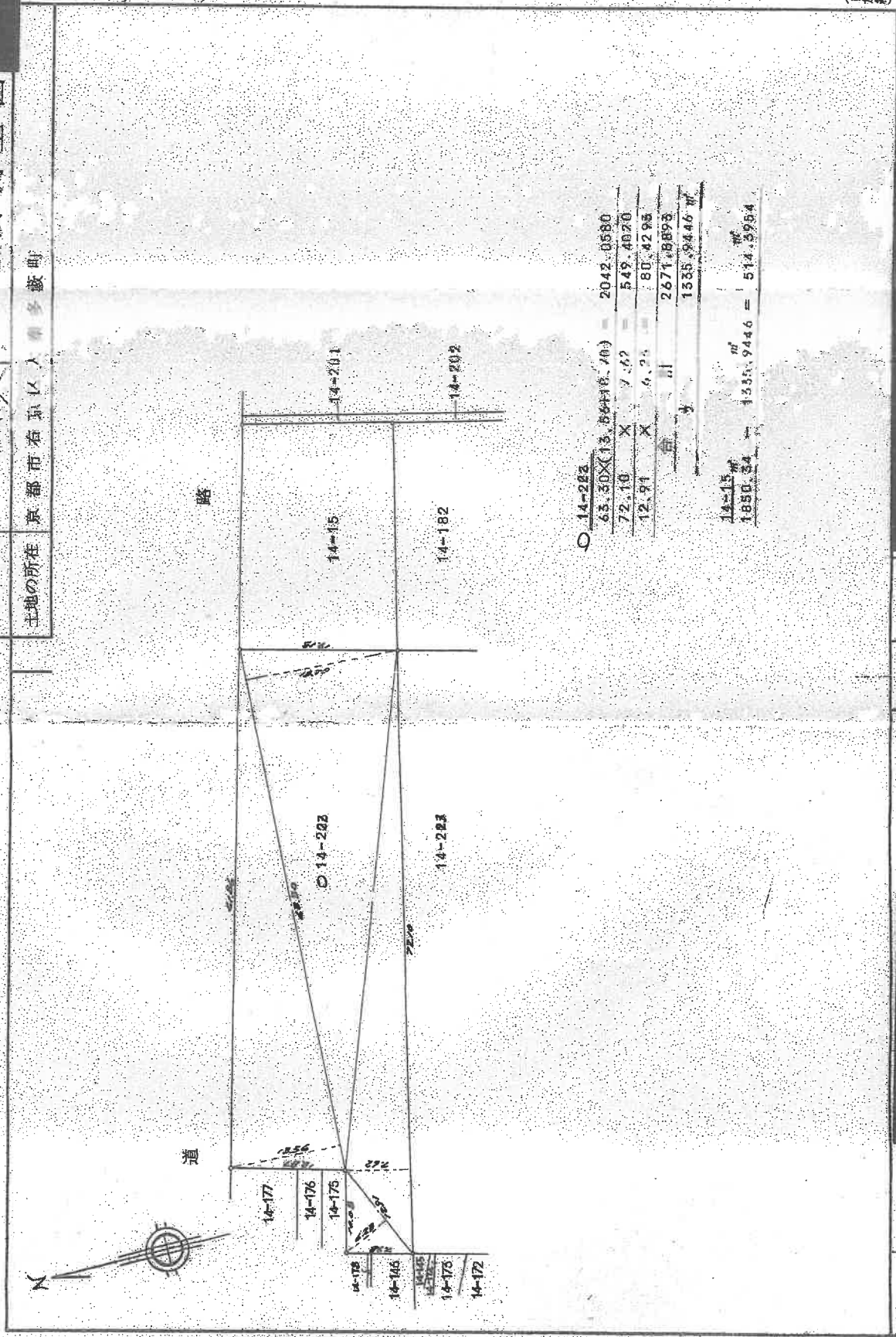
14-222-45

地積測量図

14-222-45

土地の所在

京都市右京区八幡多藪町



○ 14-222

63.30	×	(13.56+16.70)	=	2042.0580
72.10	×	7.62	=	549.4020
12.91	×	6.24	=	80.4596
				2671.8896
				1335.9446
13.15	m			m
1350.34				1335.9446 = 514.3954

(日冊納)

縮尺 1/500

申請人

昭和55年3月1日(作製)

(日本土地改良院国土院調査部用紙)

作製者

(日冊連9)

これは図面に記載されている内容を証明した写面である。
 (京都市地方事務局長 兼 出雲所長 兼 兼 兼)
 令和7年5月27日 京都市地方事務所

登記官

登記年月日：昭和56年7月3日

1011730

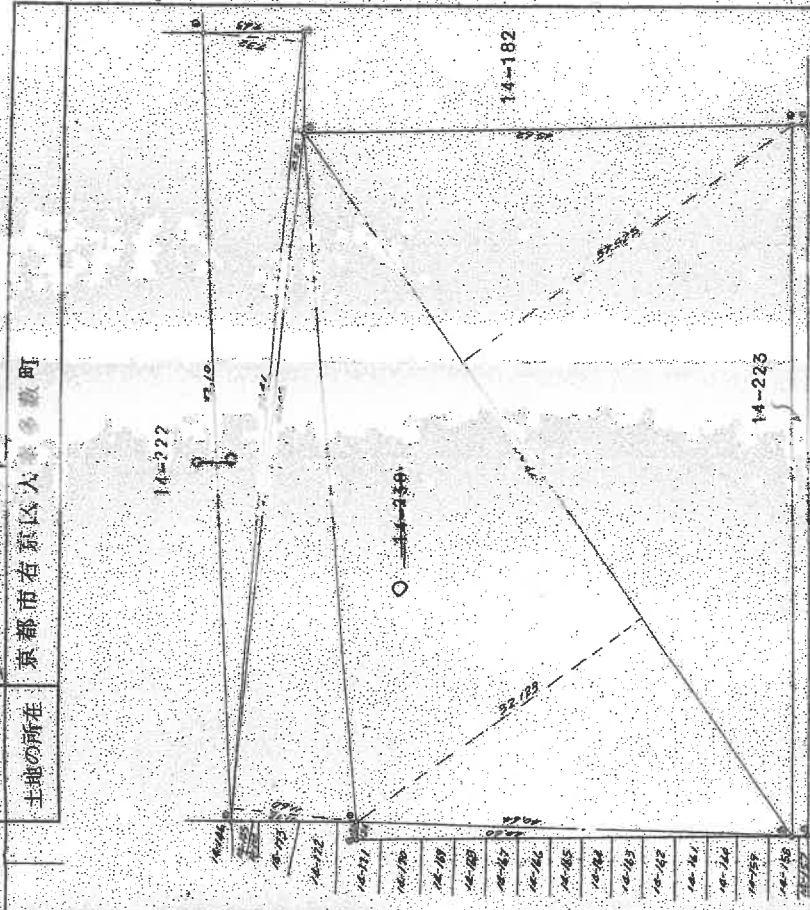
これは図面に記載されている内容を証明したものである。
（京都地方方法務局鑑印出葉所管轄）
令和7年5月27日 京都地方方法務局 登記官

○ 14-230

72.41 × (9.32 + 0.93)	=	742.2025
63.05 × 11.60	=	731.3800
40.64 × 1.84	=	74.7776
79.00 × (32.12 + 35.95)	=	5602.1920
合計		7050.5521
14-230		3525.2760
14-230		3622.7546
合計		5525.2760 = 97.4786

地番 14-5 14-222
土地の所在 京都市右京区大宮多敷町

地積測量図



凡例

記号	例示
1 ○	コンクリート杭
2 ⊙	杭
3 ⊕	フェンスポスト
4 ⊖	刻ミ (M)
5 ⊗	本汲杭
6 ○	杭

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

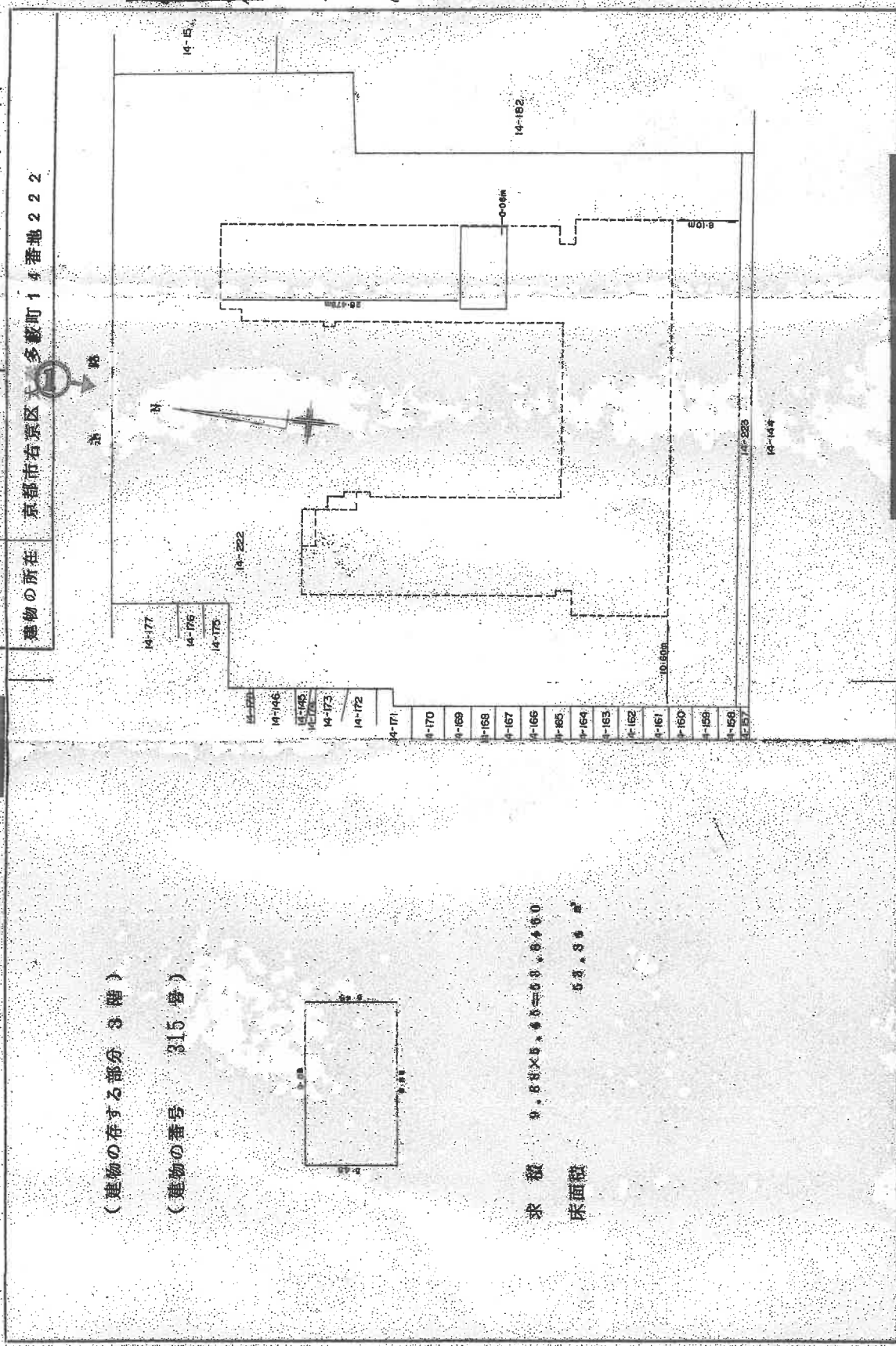
作製者 [Redacted] (昭和56年7月2日作製)

(東京土地実務調査士会 用紙)

315

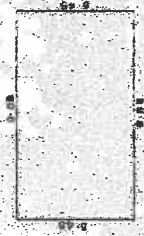
建築物の図面

家屋番号 多摩町14番222の315
建築物の所在 京都市右京区 多敷町14番地222



18673 各階平面図

(建築物の存する部分 3階)
(建築物の番号 315号)



求積 9.58 x 5.50 = 52.69 ㎡
床面積 52.69 ㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/550

7月8日(作製)

作製者

大森 〇 (多摩市)

登記年月日：昭和57年8月11日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

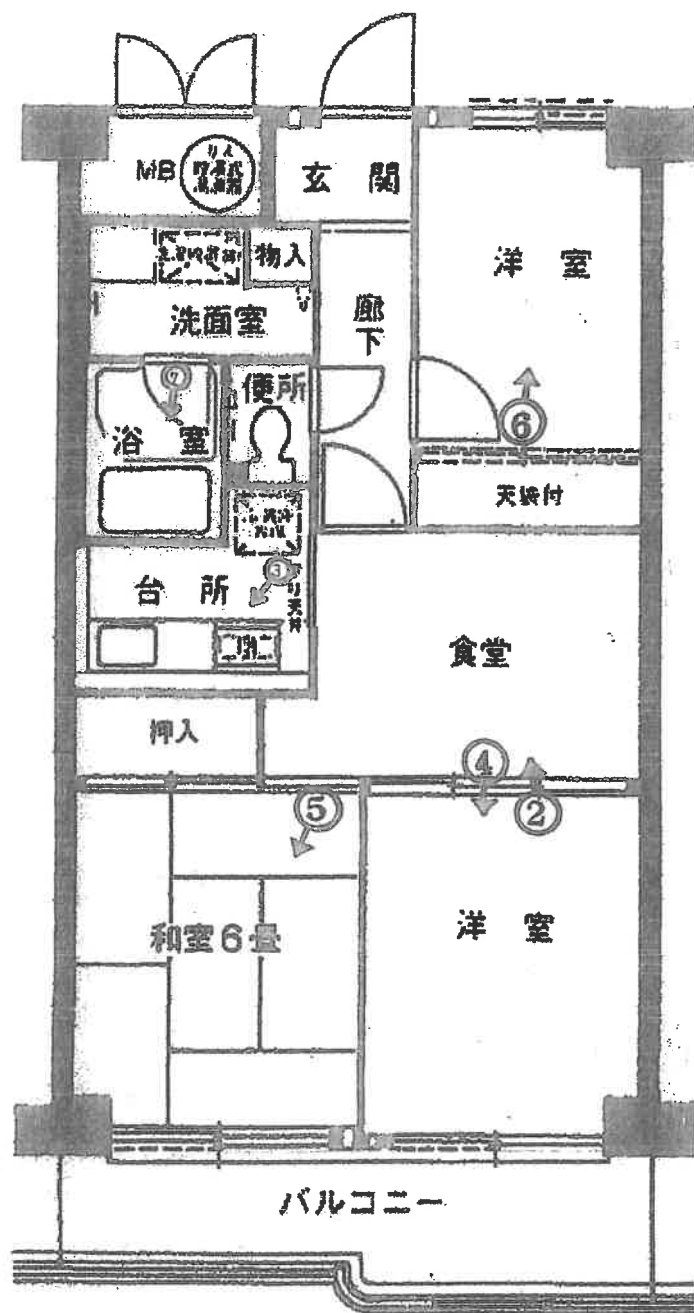
(京都市方法務局 登記出典所管轄)

令和7年5月27日 京都市方法務局

登記官

建物見取図

↑
○ 写真撮影位置方向



1



2





3



4



5



6



7

令和 7 年 (ケ) 第 86 号
令和 7 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 8 月 10 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

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 12,660,000 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		
	<p>・目的建物については敷地権の設定登記がなされているが、一棟の建物のうち一部の専有部分については敷地権の登記がなく、土地の共有持分の登記がされている。</p>		

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	京福嵐山本線「帷子ノ辻」駅の南東方・道路距離約 410 m JR山陰本線「太秦」駅の南方・道路距離約 720 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	小規模戸建住宅のほか到大規模な分譲マンション等が見られる住宅地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 15m第2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 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり 都市計画道路3・3・140久世梅津北野線(計画決定のみ)
画地条件	間口 約61.9 m、奥行約 74 mの概整形地 第4・第5 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員約 5.6 mの市道に等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 3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	・本件敷地の北西端ごく一部が都市計画道路3・3・140久世梅津北野線(計画決定のみ)の範囲に含まれる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオコーポ太秦
建物の用途	共同住宅 (総戸数 135 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57年6月28日 新築 経過年数: 約 43 年 経済的残存耐用年数: 約 17 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 7 階建
仕様	屋根: 陸屋根等 外壁: 吹付タイル、一部タイル貼り等 その他:
設備等	管理人室、集会室、エレベーター1基、敷地内駐車場(45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: ネオコーポ太秦 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 大和ライフネクスト株式会社 管理形態 管理人日勤 (月・木 9:00~17:00、火・水・金 8:30~16:30)
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 30日現在 201,197,081 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: あり(令和8年3月~9月頃) 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。 ・平成19年の京都市条例に基づく高さ規制を超過している既存不適格建物である。

(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	3 階 (315 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 53.84 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (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、畳、塩ビシート等 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: 7,080 円 (月額) 修繕積立金: 12,320 円 (月額) 滞納額: あり 369,348 円 (令和7年7月30日 現在) その他: 滞納額には、住民活動協力金、水道使用料等を含む。 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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物のキッチン、浴室、洗面室、トイレ、建具、下駄箱、フローリングは平成26年頃にリフォーム済みである。また、畳表替えが最近行われたものと推測される。 ・分譲時は3LDKであったが、リフォームにより2LDKとなっている(時期不詳)。 ・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
340,000	53.84	0.32	5,860,000

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 43 年、経済的残存耐用年数 17 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.32$$

(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
189,000	1.00	4,861.22	1.00	5384/ 793350	6,240,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価調査 京都右京 (府) -3

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/㎡)

$$195,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/102 = 189,000$$

◇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 (1.03)

$$\text{◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率} \\ 100/100 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/100 = 100/102$$

イ 個別格差：なし (1.00)

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
5,860,000	6,240,000	0.98	11,860,000

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	京都市右京区太秦多藪町:地番略	京都市右京区嵯峨広沢御所ノ内町: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 61 ㎡ (内法)
建築時期	昭和57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/㎡	327,000 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{84}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	314,000
B	327,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	330,000
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)	322,000
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/㎡) 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
322,000	0.98	53.84	16,990,000

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。

(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×イ÷ウ×エ
960,000	1.00	8%	1.00	12,000,000

- 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 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	11,860,000	100%	11,860,000
② 比準価格	16,990,000	100%	16,990,000
③ 収益価格	---		12,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	16,480,000		

イ 占有減価修正：修正の必要はない。

(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
16,480,000	100%	80%	96%	100%	12,660,000

イ 市場性修正： 修正の必要はない。

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 地価調査基準地 (京都右京(府)-3)
所 在 : 京都市右京区太秦組石町1番40
価 格 : 195,000 円/m²
位 置 : 京福嵐山本線「太秦広隆寺」駅の南 方、道路距離約 300 m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 99 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
準防火地域、高度地区
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1: 敷地総額 528,356,200 円 (× 持分割合 5384 / 793350)
建 物 2,815,300 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 京都市右京区太秦多藪町 14番地222

建物の名称 ネオコーポ太秦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多藪町 14番222の315

建物の名称 315

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.84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 京都市右京区太秦多藪町14番222

地 目 宅地

地 積 4861.22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 793350分の5384



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

第 2 図 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