

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 京都市左京区八瀬野瀬町 74番地1、129番地1、
131番地、133番地、136番地、137番地、
140番地、159番地、160番地、423番地、
424番地、434番地1

建物の名称 エクシブ京都八瀬離宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八瀬野瀬町 74番1の641

建物の名称 641

種 類 客室

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 43.12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 京都市左京区八瀬野瀬町74番1

地 目 宅地

地 積 27988.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区八瀬野瀬町65番1

地 目 宅地

地 積 2980.05平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 京都市左京区上高野東山42番3

地 目 宅地

地 積 603.31平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市左京区上高野東山42番6

地 目 宅地

地 積 1541.36平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市左京区上高野奥小森町27番

地 目 宅地

地 積 4.14平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1943067分の4615

共有者 A 持分28分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9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。

本件建物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。

隣地との境界が不明確である。

《 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 京都市左京区八瀬野瀬町 74番地1、129番地1、
131番地、133番地、136番地、137番地、
140番地、159番地、160番地、423番地、
424番地、434番地1

建物の名称 エクシブ京都八瀬離宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八瀬野瀬町 74番1の641

建物の名称 641

種 類 客室

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 43.12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 京都市左京区八瀬野瀬町74番1

地 目 宅地

地 積 27988.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区八瀬野瀬町65番1

地 目 宅地

地 積 2980.05平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 京都市左京区上高野東山42番3

地 目 宅地

地 積 603.31平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市左京区上高野東山42番6

地 目 宅地

地 積 1541.36平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市左京区上高野奥小森町27番

地 目 宅地

地 積 4.14平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1943067分の4615

共有者 A 持分28分の1



令和7年(又)第95号
(物件1)

令和7年10月16日受理
令和8年 1月23日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 京都市左京区八瀬野瀬町 74番地1、129番地1、
131番地、133番地、136番地、137番地、
140番地、159番地、160番地、423番地、
424番地、434番地1

建物の名称 エクシブ京都八瀬離宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八瀬野瀬町 74番1の641

建物の名称 641

種 類 客室

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 43.12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 京都市左京区八瀬野瀬町74番1

地 目 宅地

地 積 27988.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区八瀬野瀬町65番1

地 目 宅地

地 積 2980.05平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 京都市左京区上高野東山42番3

地 目 宅地

地 積 603.31平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市左京区上高野東山42番6

地 目 宅地

地 積 1541.36平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市左京区上高野奥小森町27番

地 目 宅地

地 積 4.14平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1943067分の4615

共有者 A 持分28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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を客室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 (年額) 運営管理費 75,900円 固定資産税 8,800円	2025年12月15日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2025年1月分～2025年12月分 計84,700円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	リゾートトラスト株式会社横浜支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～5) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～5) <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」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 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)		
1	所 在	京都市左京区八瀬野瀬町
	地 番	129番1
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	495.51平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B・C)
	その他の事項	リゾートトラスト(株)が賃借している。
2	所 在	京都市左京区八瀬野瀬町
	地 番	131番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	489.61平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B・C)
	その他の事項	リゾートトラスト(株)が賃借している。
3	所 在	京都市左京区八瀬野瀬町
	地 番	133番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	52.60平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(リゾートトラスト(株))
	その他の事項	
4	所 在	京都市左京区八瀬野瀬町
	地 番	136番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	654.09平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(リゾートトラスト(株))
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)		
5	所 在	京都市左京区八瀬野瀬町
	地 番	137番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	552.64平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(リゾートトラスト(株))
	その他の事項	
6	所 在	京都市左京区八瀬野瀬町
	地 番	140番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	353.63平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(リゾートトラスト(株))
	その他の事項	
7	所 在	京都市左京区八瀬野瀬町
	地 番	159番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	456.76平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B・C)
	その他の事項	リゾートトラスト(株)が賃借している。
8	所 在	京都市左京区八瀬野瀬町
	地 番	160番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	274.32平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B・C)
	その他の事項	リゾートトラスト(株)が賃借している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
9	所 在	京都市左京区八瀬野瀬町
	地 番	4 2 3 番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1 1 . 8 1 平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (リゾートトラスト (株))
	その他の事項	
10	所 在	京都市左京区八瀬野瀬町
	地 番	4 2 4 番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1 1 6 . 0 3 平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (リゾートトラスト (株))
	その他の事項	
11	所 在	京都市左京区八瀬野瀬町
	地 番	4 3 4 番 1
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	3 4 5 . 4 9 平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B・C)
	その他の事項	リゾートトラスト (株) が賃借している。
	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	

(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 物件1符号1～5の土地は、目的外土地と一体化して物件1の一棟の建物の敷地となっており、北側と東側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 上記1の一体地は不整形地であり、敷地権の目的である土地と目的外土地との境界および形状も不明であり、全体の地積も確定できない。
- 3 その他上記1の一体地の周辺に存在する建物の敷地と思われる土地、物件1の建物の南西にある関連店舗や両者を結び付ける橋梁等については、評価書第3目的物件「その他建物の敷地と思われる土地」および評価書第4目的物件の位置・環境等評価等参照。

(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
リゾートトラスト（株） 横浜支社従業員	名義変更その他の事由により、不動産の共有持分が第三者に移転した場合、施設相互利用契約上の地位も一体として当該第三者に移転します。 本件の共有持分を所得した人は、当横浜支社宛に、名義変更申請することになります。名義変更手数料は、現在、44万円（税込）です。また、その際、債務者が滞納している運営管理費7万5900円（税込）と固定資産税8800円も納付していただきます。運営管理費は毎年10月末に翌年度分を自動引き落としで支払ってもらうことになっています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1の建物は、共有者らが客室として使用していることが認められる。
- 2 債務者宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 3 上記関係人の陳述およ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。

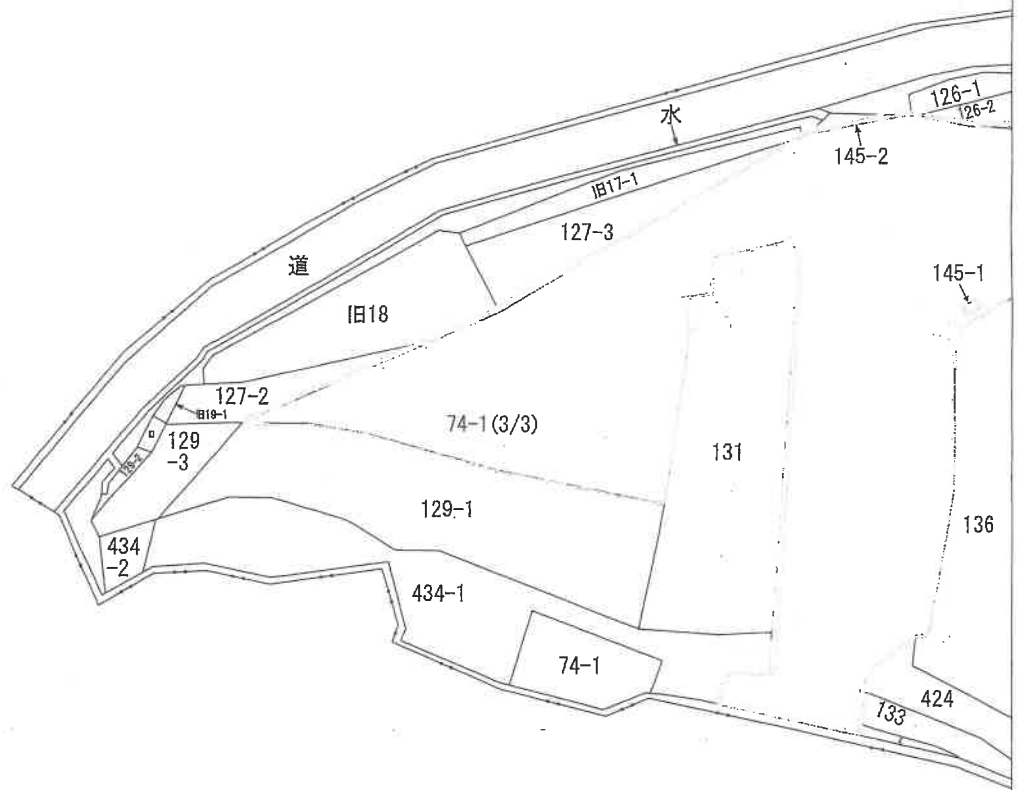
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月17日 12:00-12:20	物件所在地	外部調査、写真撮影、支配人と面談
7年10月17日 : - :	執行官室	支配人宛照会書送付
7年11月5日 13:30-13:45	物件所在地	支配人と面談、立入調査、写真撮影
7年11月5日 : - :	執行官室	リゾートトラスト(株)本店宛照会書送付
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 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>		

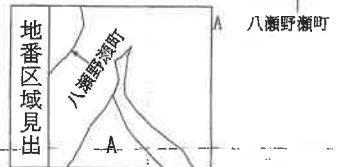
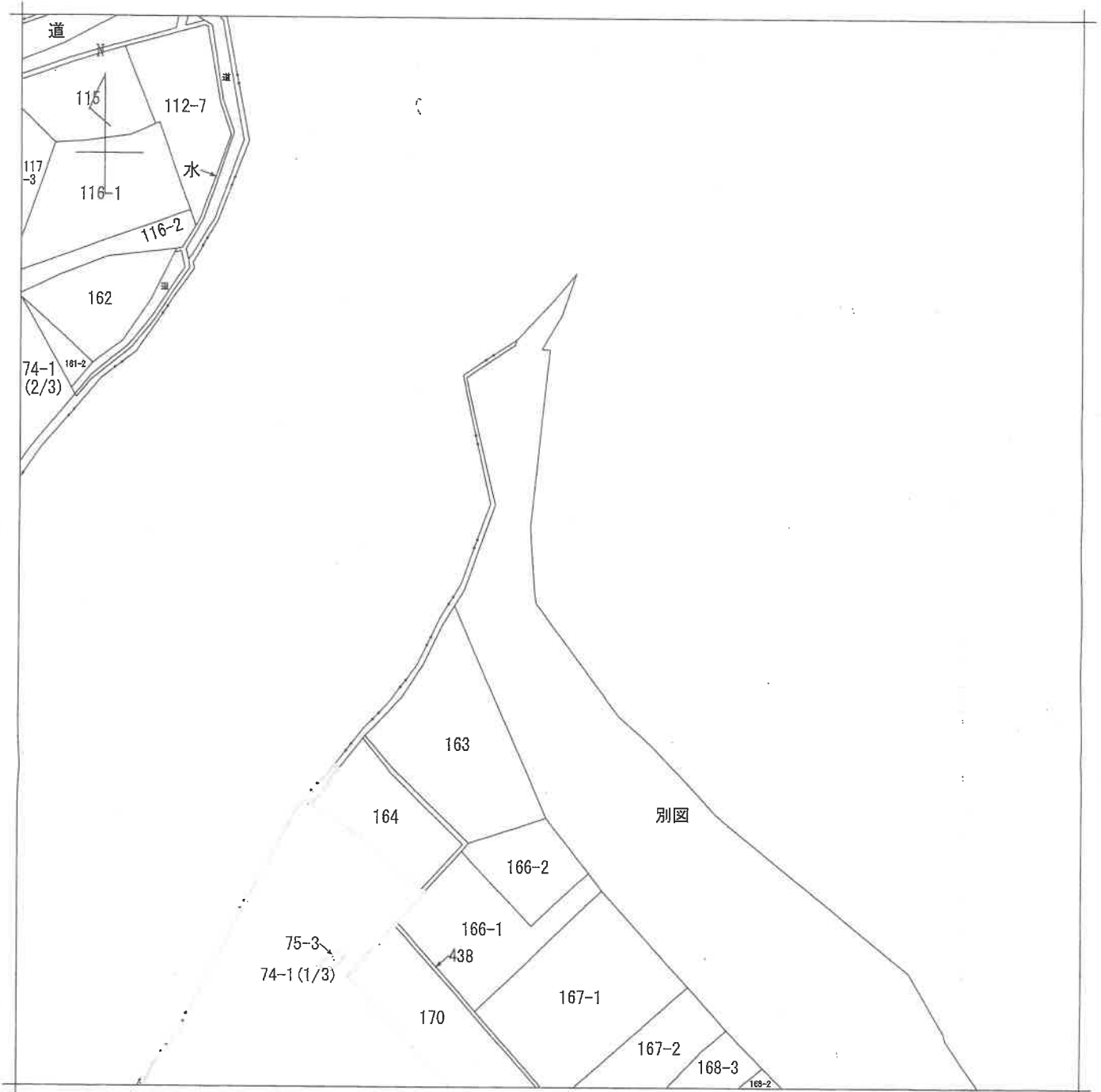
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

I 423
D 旧20-1

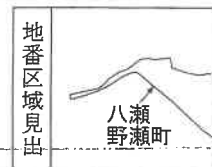
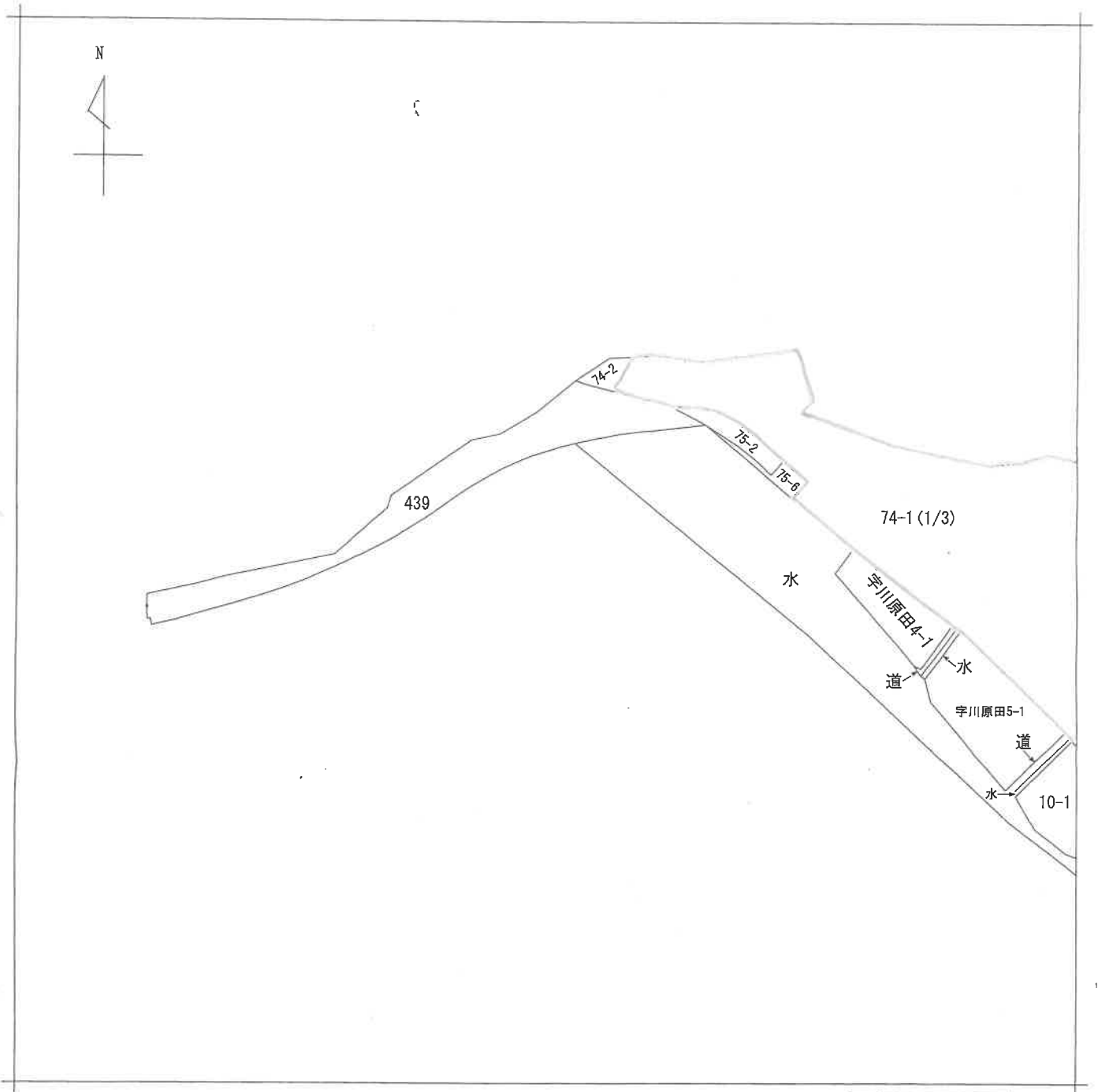
A4判に縮小



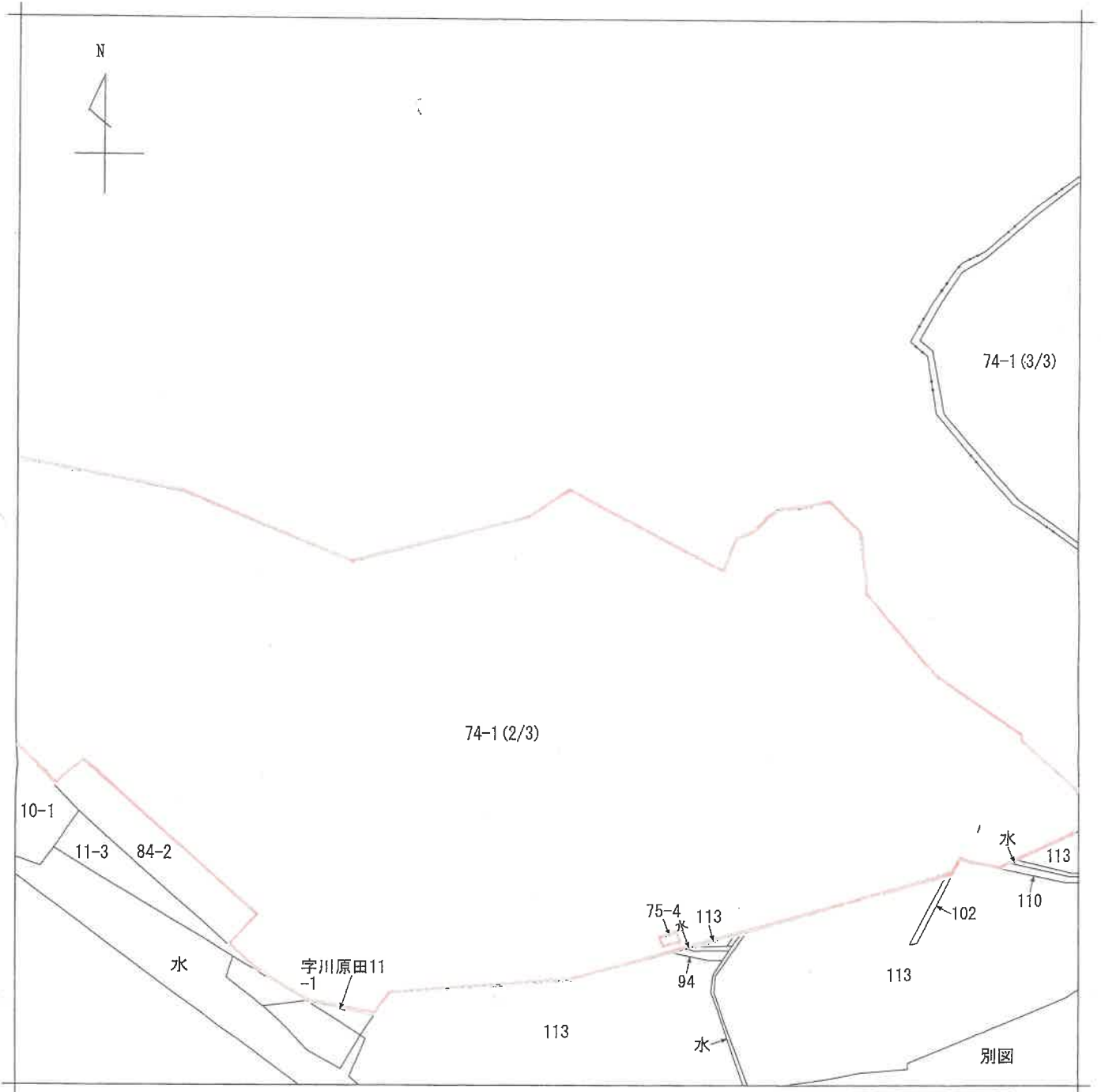
請求部分	所在	京都市左京区八瀬野瀬町				地番	74番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		



請求部分	所在 京都市左京区八瀬野瀬町				地番	74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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				



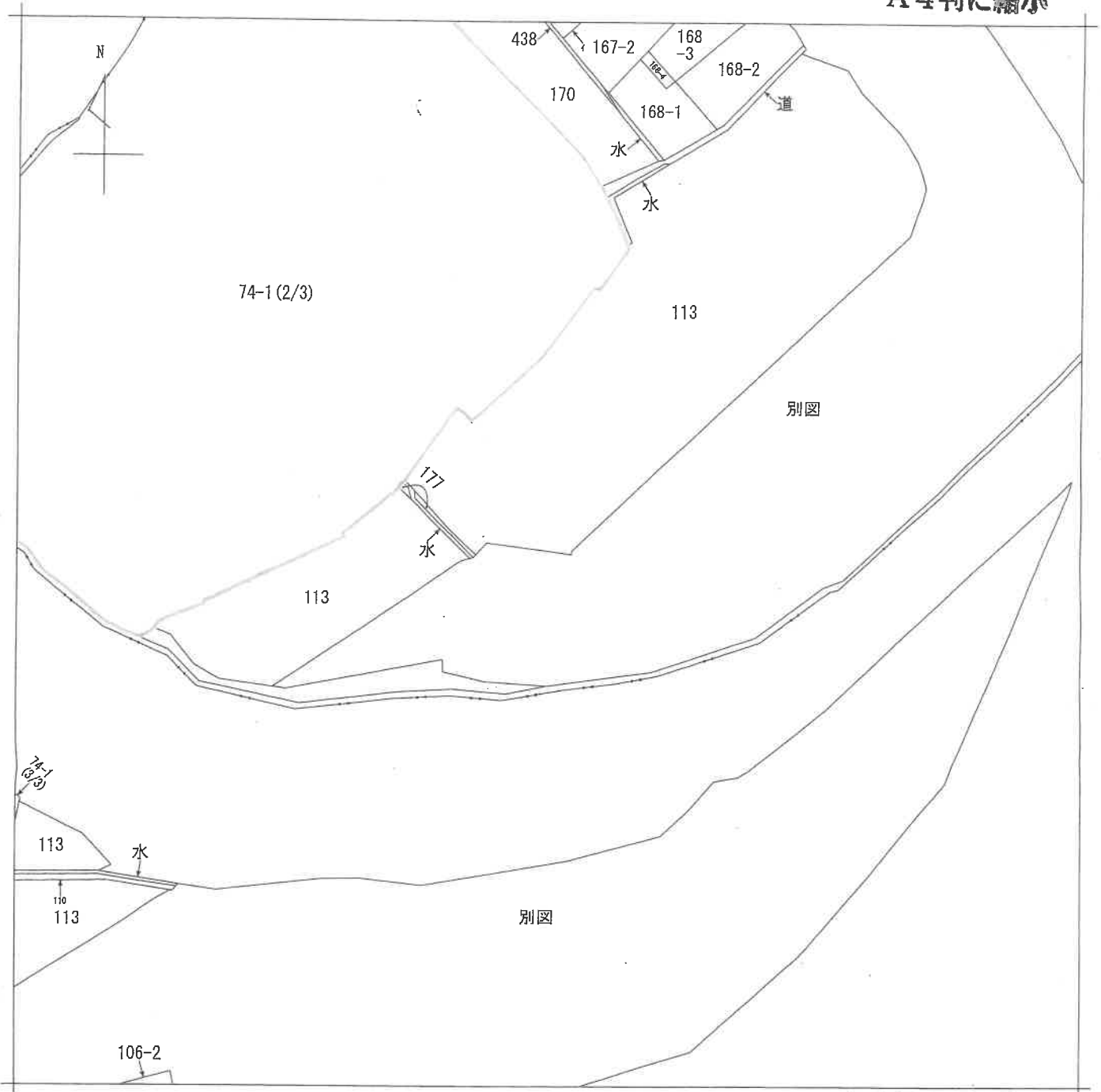
請求部	所在	京都市左京区八瀬野瀬町				地番	74番1		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地区	
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項		



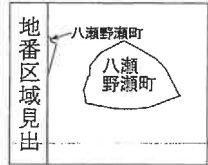
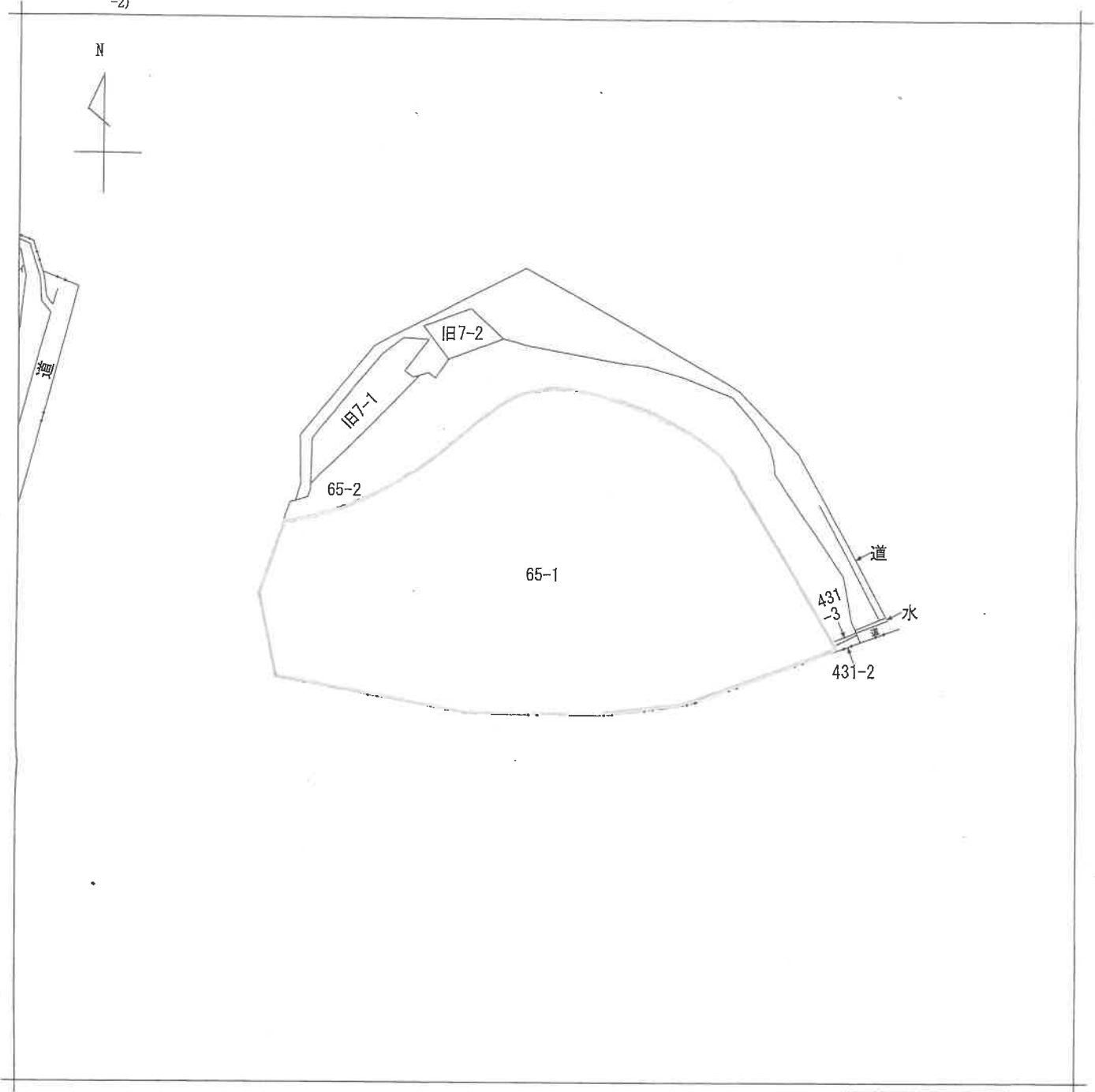
請求部	所在	京都市左京区八瀬野瀬町				地番	74番1		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は 番号記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項		

4 167-1

A4判に縮小

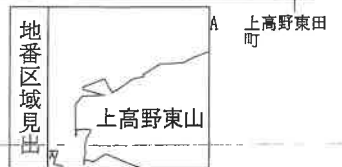
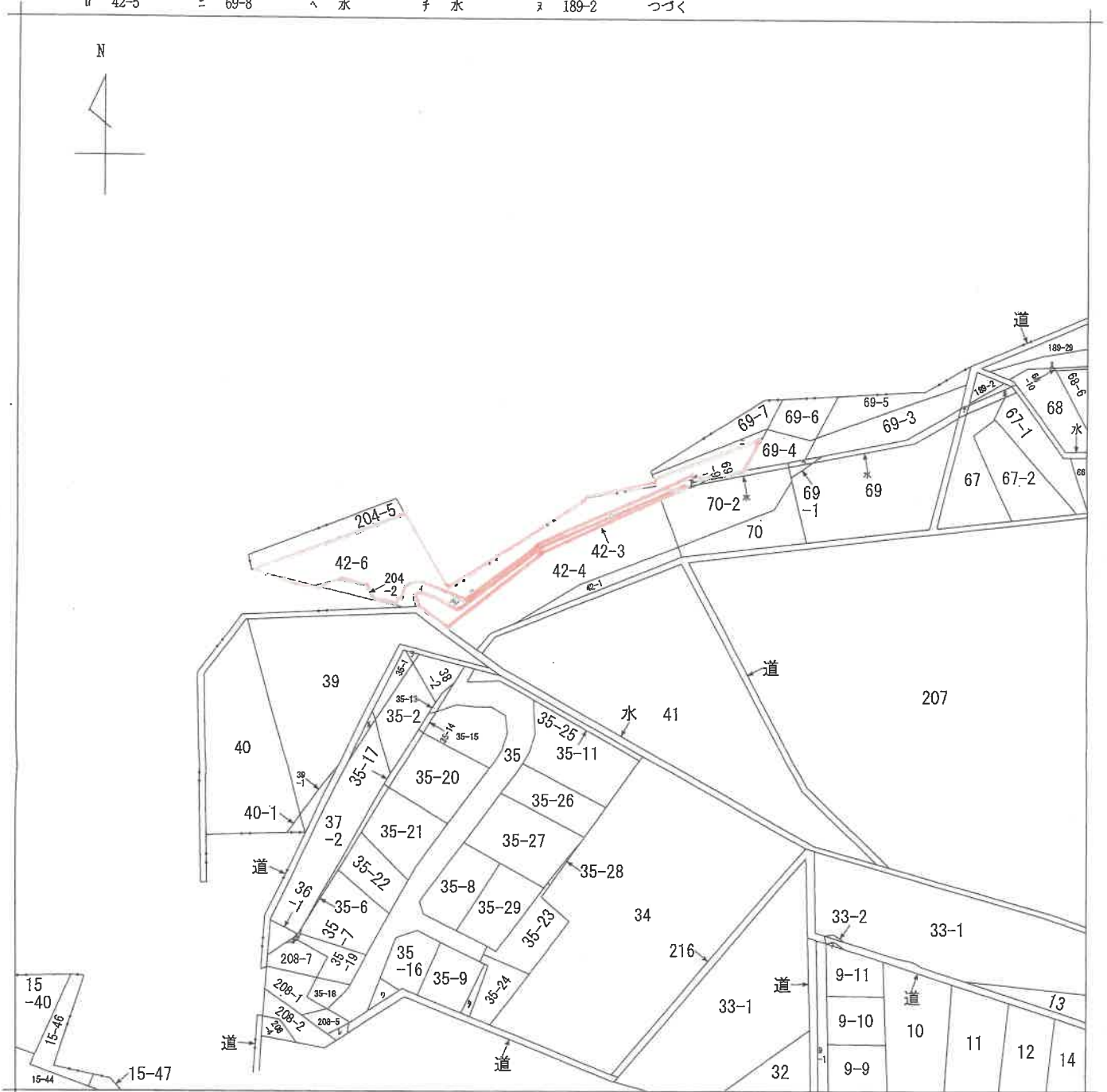


請求部	所在	京都市左京区八瀬野瀬町			地番	74番1		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	



請求部分	所在	京都市左京区八瀬野瀬町				地番	65番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号記号	分類	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)			補記事項		

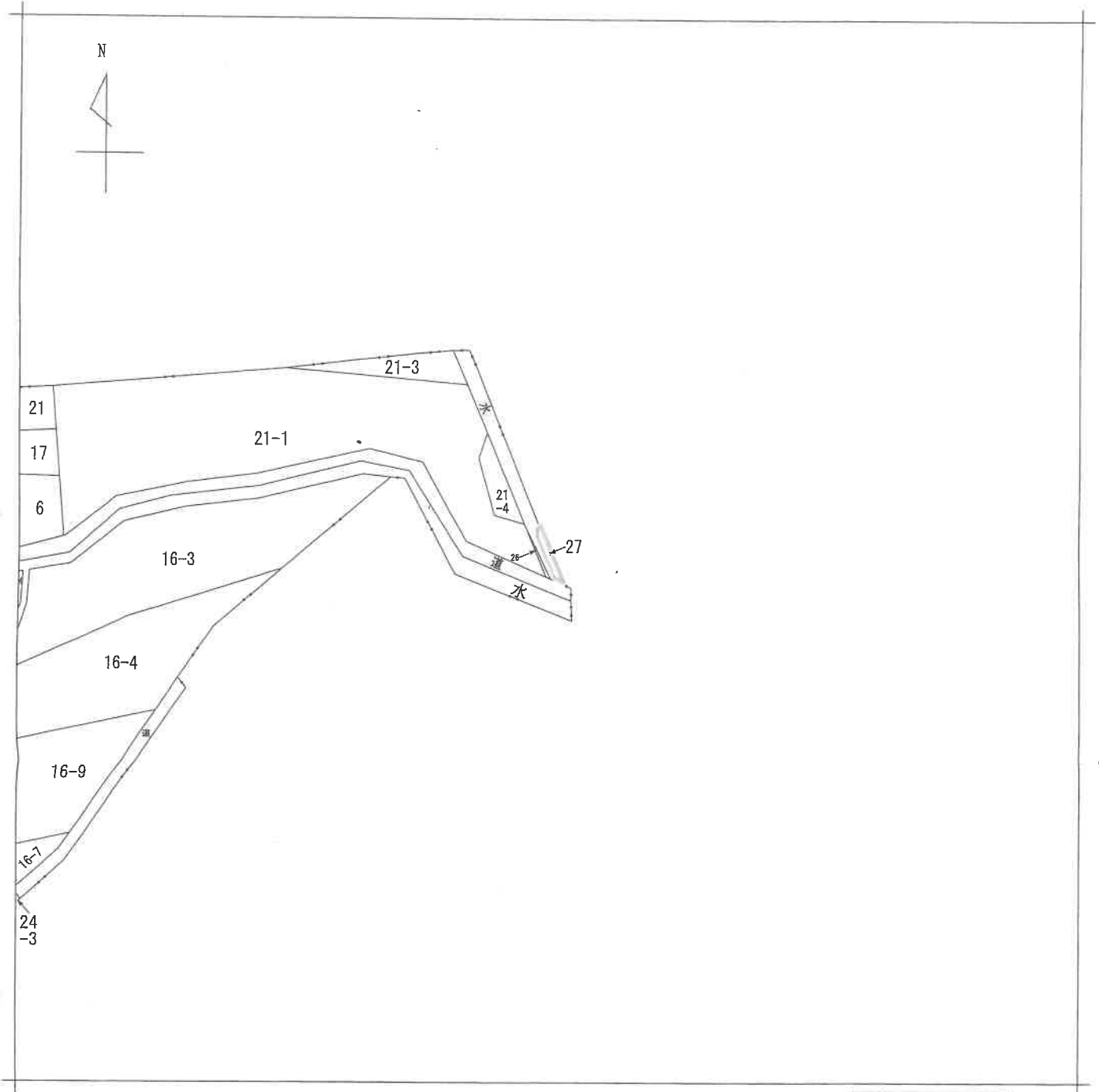
イ 204-3 ハ 42-7 ホ 水 ト 水 リ 道 37-1
 □ 42-5 ニ 69-8 ヘ 水 テ 水 エ 189-2 つづく



請求部分	所在	京都市左京区上高野東山		地番	42番3			
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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

ヲ 38-1
リ 35-12
カ 208-6
ヨ 35-10
タ 35-30
レ 208-3
ヲ 209

4 7-1



請求分	所在	京都市左京区上高野奥小森町				地番	27番		
出力尺	縮尺不明	精度分	座標系又は 番号は記号	分類	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)			補事項		

登記年月日：平成19年11月19日

758834

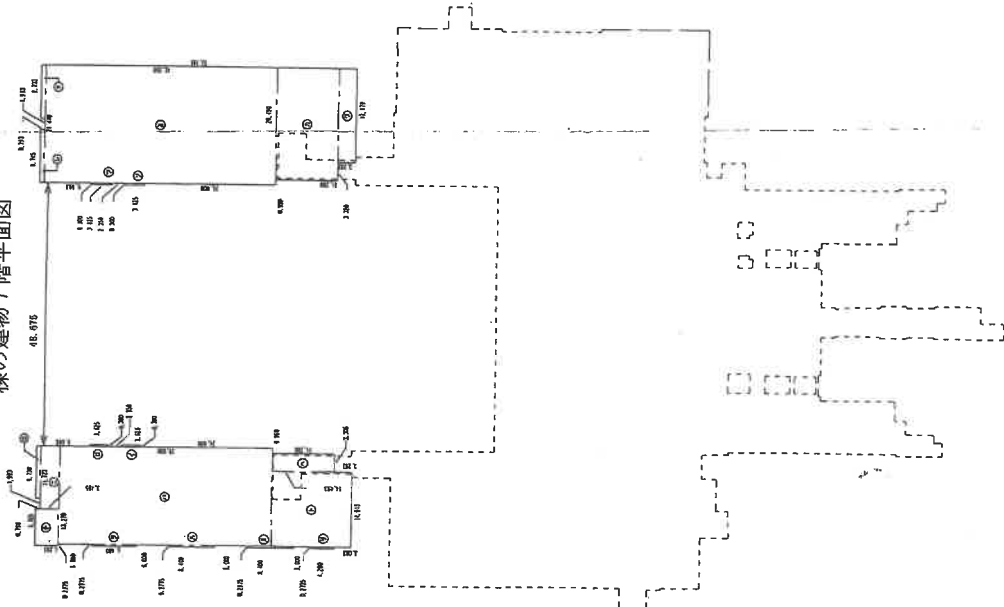
建物各階平面図

家屋番号

建物の所在

京都市左京区八瀬野瀬町74番地1・129番地1・131番地・133番地・136番地・137番地
 ・140番地・159番地・160番地・423番地・424番地・434番地

一棟の建物7階平面図



階	床面積	延床面積
①	3,625 x 0,300 =	1,087,500
②	3,525 x 0,300 =	1,057,500
③	38,000 x 18,270 =	712,530,000
④	3,495 x 11,723 =	40,971,885
⑤	0,798 x 9,730 =	7,764,540
⑥	11,200 x 3,305 =	37,016,000
⑦	14,480 x 14,015 =	202,116,295
⑧	4,293 x 6,825 =	29,298,725
⑨	4,200 x 0,278 =	1,167,600
⑩	6,400 x 0,278 =	2,332,000
⑪	8,400 x 0,278 =	2,335,000
⑫	3,283 x 17,170 =	56,548,810
⑬	11,200 x 20,690 =	229,888,000
⑭	42,500 x 21,440 =	911,200,000
⑮	0,798 x 9,730 =	7,719,289
⑯	0,793 x 9,745 =	7,727,785
⑰	3,625 x 0,300 =	1,087,500
⑱	3,625 x 0,300 =	1,087,500
合計		2,855,868,900
床面積		2,855,868,900

作成者

縮尺

1/

申請人

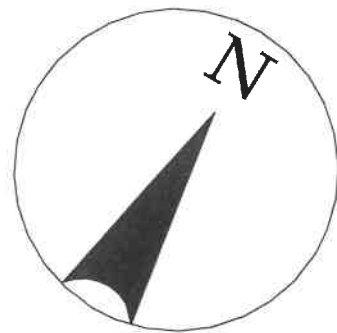
縮尺

1/1000

(会員専用)

（愛知県土地家屋調査士会 用紙）

建物見取図



1



2





3



4



令和 7 年 (又) 第 95 号

令和 7 年 11 月 5 日 現地調査
令和 8 年 1 月 20 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 550,000 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、瑕疵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>	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件一棟の建物は、登記上は地上7階建であるが、現況は地下1階付地上6階建である。本件土地は、北側国道から南方にかけて傾斜があり、国道から進入してエントランスに至るとそこは本件建物の3階部分にあたる。 ・ 本件建物の敷地は、次頁のとおり、敷地権の目的である土地（土地の符号1～5）と、目的外土地である土地の符号6～38によって構成されているものと思われる。 		

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の 符号	所在地番	地目	地積(m ²)	権利
1	京都市左京区八瀬野瀬町74番1	宅地	27,988.30	所有権敷地権
2	京都市左京区八瀬野瀬町65番1	宅地	2,980.05	所有権敷地権
3	京都市左京区上高野東山42番3	宅地	603.31	所有権敷地権
4	京都市左京区上高野東山42番6	宅地	1,541.36	所有権敷地権
5	京都市左京区上高野奥小森町27番	宅地	4.14	所有権敷地権
小計			33,117.16	

[目的外土地]

(一棟の建物の表示)所在

土地の 符号	所在地番	地目	地積(m ²)	所有者	賃借人
6	京都市左京区八瀬野瀬町129番1	宅地	495.51	B他1名	リゾートトラスト(株)
7	京都市左京区八瀬野瀬町131番	宅地	489.61	B他1名	リゾートトラスト(株)
8	京都市左京区八瀬野瀬町133番	宅地	52.60	リゾートトラスト(株)	
9	京都市左京区八瀬野瀬町136番	宅地	654.09	リゾートトラスト(株)	
10	京都市左京区八瀬野瀬町137番	宅地	552.64	リゾートトラスト(株)	
11	京都市左京区八瀬野瀬町140番	宅地	353.63	リゾートトラスト(株)	
12	京都市左京区八瀬野瀬町159番	宅地	456.76	B他1名	リゾートトラスト(株)
13	京都市左京区八瀬野瀬町160番	宅地	274.32	B他1名	リゾートトラスト(株)
14	京都市左京区八瀬野瀬町423番	宅地	11.81	リゾートトラスト(株)	
15	京都市左京区八瀬野瀬町424番	宅地	116.03	リゾートトラスト(株)	
16	京都市左京区八瀬野瀬町434番1	宅地	345.49	B他1名	リゾートトラスト(株)
小計			3,802.49		

(その他建物の敷地と思われる土地)

土地の 符号	所在地番	地目	地積(m ²)	所有者	賃借人
17	京都市左京区八瀬野瀬町75番1	雑種地	90.00	リゾートトラスト(株)	
18	京都市左京区八瀬野瀬町75番3	雑種地	3.76	リゾートトラスト(株)	
19	京都市左京区八瀬野瀬町75番4	雑種地	2.06	リゾートトラスト(株)	
20	京都市左京区八瀬野瀬町117番1	宅地	250.14	リゾートトラスト(株)	
21	京都市左京区八瀬野瀬町117番3	宅地	111.69	リゾートトラスト(株)	
22	京都市左京区八瀬野瀬町117番6	宅地	2.45	リゾートトラスト(株)	
23	京都市左京区八瀬野瀬町123番	雑種地	181.00	リゾートトラスト(株)	
24	京都市左京区八瀬野瀬町125番1	宅地	6.06	リゾートトラスト(株)	
25	京都市左京区八瀬野瀬町125番3	宅地	10.59	リゾートトラスト(株)	
26	京都市左京区八瀬野瀬町125番4	宅地	435.63	D	リゾートトラスト(株)
27	京都市左京区八瀬野瀬町126番2	雑種地	148.00	リゾートトラスト(株)	
28	京都市左京区八瀬野瀬町145番1	鉱泉地	2.77	リゾートトラスト(株)	
29	京都市左京区八瀬野瀬町145番5	雑種地	22.00	リゾートトラスト(株)	
30	京都市左京区八瀬野瀬町148番	宅地	380.25	リゾートトラスト(株)	
31	京都市左京区八瀬野瀬町166番1	宅地	275.89	京阪ホールディングス(株)	リゾートトラスト(株)
32	京都市左京区八瀬野瀬町167番1	宅地	507.69	京阪ホールディングス(株)	リゾートトラスト(株)
33	京都市左京区八瀬野瀬町167番2	宅地	232.40	京阪ホールディングス(株)	リゾートトラスト(株)
34	京都市左京区八瀬野瀬町170番	宅地	495.86	京阪ホールディングス(株)	リゾートトラスト(株)
35	京都市左京区八瀬野瀬町393番	雑種地	7.23	リゾートトラスト(株)	
36	京都市左京区八瀬野瀬町395番	雑種地	58.00	リゾートトラスト(株)	
37	京都市左京区八瀬野瀬町396番	雑種地	4.33	リゾートトラスト(株)	
38	京都市左京区八瀬野瀬町438番	宅地	33.60	京阪ホールディングス(株)	リゾートトラスト(株)
	小計		3,261.40		
	合計		40,181.05		

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	叡山電鉄叡山本線「八瀬比叡山口」駅の西方・道路距離約 200 m (附属資料「位置図」参照)						
付近の状況	国道367号沿いに位置し、本件リゾートホテルのほかに店舗・マンション・一般住宅等が混在する地域。						
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	市街化区域					
	用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	東側市道沿い奥行25mまで 近隣商業地域		東側市道沿い25mより奥 第2種住居地域			
		80	%	60	%		
		200	%	200	%		
		なし					
		12m第3種高度地区		12m第2種高度地区			
		風致地区第5種地域					
		一部八瀬駅周辺特別修景地区					
		遠景デザイン保全区域					
		一部眺望空間保全区域					
		宅地造成工事規制区域					
		一部土砂災害警戒区域					
		一部河川保全区域					
画地条件	<p>・本件土地は、一棟の建物が所在する東西約320m、南北約200mの不整形地と、当該土地の南西にある高野川上の橋梁を介して接続する下記店舗の敷地となっている東西約120m、南北約90mの不整形地からなっており、一体利用されている。なお、両土地を繋ぐ橋梁の設置にあたって必要となる河川の占用許可は、受けていない。</p> <p>・一体地の各筆の境界及び形状は不明で、敷地権の目的である土地と目的外土地との境界及び形状も不明であり、全体の地積も確定出来ない。</p> <p>公図集成図、地積測量図写、建物図面写等を参照</p>						
接面道路の状況	北側幅員 約11mの国道に等高に接する(建築基準法第42条第1項1号道路)。 東側が幅員 約2mの市道にほぼ等高に接する(建築基準法第42条第2項道路)。						
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、対象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、通常の費用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、対象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	・土地の符号2・4上には、以下の建物が存在する。なお、土地の符号3・5も敷地として利用している。						
	土地の	所在地番	家屋番号	種類	構造	床面積	所有者
	2	八瀬野瀬町65番地1	65番1	店舗	鉄筋コンクリート 造合金メッキ鋼 板ぶき平家建	1, 034.20 m ²	リゾート ラスト(株)
	4	上高野東山42番地6					
	3	上高野東山42番地3					
5	上高野奥小森町27番						
・本件土地の過去の住宅地図を調査したところ、本件建物が建築される以前の昭和39年頃から平成12年頃までは、遊園地等の敷地として利用されていた。昭和32年・34年頃住宅地図では空地であったと思われる。							

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建物の名称	エクシブ京都八瀬離宮										
建物の用途	ホテル (総室数 641 室)										
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18年10月16日 新築 経過年数: 約 19 年 経済的残存耐用年数: 約 31 年										
構造	鉄筋コンクリート造7階建										
仕様	屋根: 陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 外壁: タイル貼り 石貼り 等 その他: 一般的なホテル仕様のほかにスパ, コンベンションホール等がある										
設備等	エレベーター(乗用9基, 人荷用5基), 放送設備, 電話設備, 防災設備, 駐車場(210台)										
建物の品等	使用資材, 施工程度とも 優る										
管理の形態等	管理方式 委託管理 管理会社 リゾートトラスト(株) 管理形態 常駐										
管理の状況	優る										
特記事項	<p>修繕積立金の合計額: 令和7年12月 現在 不明 (※建物の修繕等は, 運営管理費の一部が充てられているとのことである。)</p> <p>近い将来の大規模修繕計画の有無: 不明</p> <p>駐車場の空き状況: 契約駐車場はない</p> <p>規約等で特に留意すべき事項: (施設相互利用契約): 甲(契約者: 共有持分権者)は, 登録料および償却保証金を支払うものとする等の利用規定が定められているが, 詳細は現況調査報告書の通り。</p> <p>(管理規約): 建物区分所有権の対象となる専有部分は, ホテルの用途に供される建物部分である。専有部分以外の共有部分は, 下表のとおりとなっている。</p> <p>[共用部分]</p> <table border="1"> <tr> <td>専有部分に属さない建物部分</td> <td>建物構造部分, 廊下, 階段室, バルコニー, フロント, エントランスホール, ラウンジ, 化粧室, 各種機械室等</td> </tr> <tr> <td>専有部分に属さない建物の付属物</td> <td>電機設備, 照明設備, 防火消防設備, 中央監視設備等</td> </tr> <tr> <td>屋外付属施設</td> <td>駐車場, 給排水衛生設備, 消火栓等</td> </tr> <tr> <td>規約共用部分</td> <td>スパ, キッズルーム, フロント事務室, ランドリールーム等</td> </tr> <tr> <td>分譲後の権利形態</td> <td>建物専有部分については, 持分表の各室の専有部分の持分1/28での共用とし, 敷地及び建物共用部分は, 区分所有者全員の共有に属するものとし, その持分は, 建物占有部分の総床面積に対する各区分所有者の取得する専有部分の床面積の割合とする。</td> </tr> </table>	専有部分に属さない建物部分	建物構造部分, 廊下, 階段室, バルコニー, フロント, エントランスホール, ラウンジ, 化粧室, 各種機械室等	専有部分に属さない建物の付属物	電機設備, 照明設備, 防火消防設備, 中央監視設備等	屋外付属施設	駐車場, 給排水衛生設備, 消火栓等	規約共用部分	スパ, キッズルーム, フロント事務室, ランドリールーム等	分譲後の権利形態	建物専有部分については, 持分表の各室の専有部分の持分1/28での共用とし, 敷地及び建物共用部分は, 区分所有者全員の共有に属するものとし, その持分は, 建物占有部分の総床面積に対する各区分所有者の取得する専有部分の床面積の割合とする。
専有部分に属さない建物部分	建物構造部分, 廊下, 階段室, バルコニー, フロント, エントランスホール, ラウンジ, 化粧室, 各種機械室等										
専有部分に属さない建物の付属物	電機設備, 照明設備, 防火消防設備, 中央監視設備等										
屋外付属施設	駐車場, 給排水衛生設備, 消火栓等										
規約共用部分	スパ, キッズルーム, フロント事務室, ランドリールーム等										
分譲後の権利形態	建物専有部分については, 持分表の各室の専有部分の持分1/28での共用とし, 敷地及び建物共用部分は, 区分所有者全員の共有に属するものとし, その持分は, 建物占有部分の総床面積に対する各区分所有者の取得する専有部分の床面積の割合とする。										

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	登記7階 (641 号室) 主要開口部の方位: 北西 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 43.12 m ² (登記面積)
間 取 り	リビング・ベッドルーム・便所・浴室等 (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス・化粧石膏ボード等 床 : カーペット・陶磁器室タイル等 内 壁 : クロス等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
保守管理の状態	優る
管 理 費 等	運営管理費: 75,900 円 (年額) 滞納額: 有り 84,700 円 (令和7年12月15日 現在) その他: 滞納額には, 消費税・固定資産税を含む。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	特になし

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。収益価格は、賃貸を想定することが困難であるので適用しない。

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
950,000	43.12	0.53	21,710,000

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 19 年、経済的残存耐用年数 31 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \\ &= 0.53 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格等

①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。

土地の 符号	標準画地 価格(円/㎡). ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地利用 権等割合 オ	敷地権割合 カ	敷地権価格 (円) (万円未満四捨五入) キ ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	90,800	0.68	27,988.30	1.00	1.00	4615/ 1943067	4,100,000
2	90,800	0.68	2,980.05	1.00	0.90	4615/ 1943067	390,000
3	90,800	0.68	603.31	1.00	0.90	4615/ 1943067	80,000
4	90,800	0.68	1,541.36	1.00	0.90	4615/ 1943067	200,000
5	90,800	0.68	4.14	1.00	0.90	4615/ 1943067	10,000
合 計							4,780,000

ア 標準画地価格：

(公示価格等からの比・規準)

地価調査 左京 (府) -5

$$\begin{aligned} \text{基準地価格(円/㎡)} & \quad \text{時点修正} & \quad \text{標準化補正} & \quad \text{地域格差} & \quad \text{標準画地価格(円/㎡)} \\ 60,800 & \times 99/100 & \times 100/102 & \times 100/65 & = 90,800 \end{aligned}$$

◇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)

$$\begin{aligned} \text{◇地域 格差} & : \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ & 100/95 & \times 100/90 & \times 100/80 & \times 100/95 & = 100/65 \end{aligned}$$

イ 個別 格 差： 規模が大きい・形状・行政的要因等 (0.68)

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 土地利用権等割合： 土地の符号2～5を敷地とする建物(家屋番号65番1)の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定し、当該権利割合を控除して求めた。

キ 敷 地 権 価 格： 価格が10,000円未満と計算される場合は、最低評価額を10,000円とした。

②敷地となっていると思われる土地の利用権等価格を次のとおり求めた。

土地の 符 号	標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利 用権等割合 オ	土地利 用割合 カ	その他土地利用権等価格 (円)(万円未満四捨五入) キ ア×イ×ウ×エ×オ×カ
6	90,800	0.68	495.51	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
7	90,800	0.68	489.61	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
8	90,800	0.68	52.60	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
9	90,800	0.68	654.09	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
10	90,800	0.68	552.64	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
11	90,800	0.68	353.63	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
12	90,800	0.68	456.76	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
13	90,800	0.68	274.32	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
14	90,800	0.68	11.81	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
15	90,800	0.68	116.03	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
16	90,800	0.68	345.49	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
17	90,800	0.68	90.00	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
18	90,800	0.68	3.76	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
19	90,800	0.68	2.06	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
20	90,800	0.68	250.14	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
21	90,800	0.68	111.69	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
22	90,800	0.68	2.45	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
23	90,800	0.68	181.00	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
24	90,800	0.68	6.06	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
25	90,800	0.68	10.59	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
26	90,800	0.68	435.63	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
27	90,800	0.68	148.00	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
28	90,800	0.68	2.77	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
29	90,800	0.68	22.00	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
30	90,800	0.68	380.25	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
31	90,800	0.68	275.89	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
32	90,800	0.68	507.69	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
33	90,800	0.68	232.40	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
34	90,800	0.68	495.86	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
35	90,800	0.68	7.23	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
36	90,800	0.68	58.00	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
37	90,800	0.68	4.33	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
38	90,800	0.68	33.60	1.00	10%	4615/ 1943067	10,000
合 計							330,000

ア～エは前記と同じ

オ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

カ 土地利用割合：土地利用割合は敷地権割合を採用した。

キ 敷地権価格：価格が10,000円未満と計算される場合は、最低評価額を10,000円とした。

(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	その他土地利用権 等価格(円) ウ	持分割合 エ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ+ウ)×エ
21,710,000	4,780,000	330,000	1/28	960,000

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(会員制ホテル)の評価時点の取引事例(会員権)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、評価対象不動産の専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下のとおり査定した。

(取引事例)

番号	所在	取引時点	専有面積 (㎡)	成約価格 (万円)	1㎡当たりの価格 (推定:円/㎡)
1	左京区八瀬野瀬町:地番略	R7.9	67	100	15,000
2	左京区八瀬野瀬町:地番略	R7.7	69	109	16,000
3	左京区八瀬野瀬町:地番略	R7.6	67	89	13,000

(比準表)

番号	1㎡当たりの価格 (推定:円/㎡)	事 補 正	情 修 正	時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 品 等 比 較	客 室 品 等 比 較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
1	15,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	15,000
2	16,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	16,000
3	13,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	13,000
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。 客室品等比較：客室のグレード等を考慮した。							基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入)	15,000

(2) 比準価格の試算

1㎡当たりの価格 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
15,000	43.12	650,000

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、物件の個別性を反映した積算価格を中心に、市場の実勢を反映した比準価格を参酌して、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	960,000	100%	960,000
② 比準価格	650,000	100%	650,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	840,000		

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
840,000	95%	80%	86%	100%	550,000

イ 市場性修正： 本件敷地の全体地積、筆界等が判明しないこと等を考慮した。

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： 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 地価調査基準地 (左京(府)-5)
所 在 : 京都市左京区八瀬近衛町354番4
価 格 : 60,800 円/m²
位 置 : 叡山電鉄叡山本線「八瀬比叡山口駅」の北東方, 道路距離約 2.1 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 143 m²
供給処理施設 : 水道, 下水有
接 面 街 路 : 東方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40 %, 容積率 60 %)

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (平成 7 年度)
物件1: 敷地総額 1,411,195,500 円 (× 持分割合 4615 / 1943067)
建 物 12,426,700 円
(共有持分 28分の1)

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 京都市左京区八瀬野瀬町 74番地1、129番地1、
131番地、133番地、136番地、137番地、
140番地、159番地、160番地、423番地、
424番地、434番地1

建物の名称 エクシブ京都八瀬離宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八瀬野瀬町 74番1の641

建物の名称 641

種 類 客室

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 43.12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 京都市左京区八瀬野瀬町74番1

地 目 宅地

地 積 27988.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区八瀬野瀬町65番1

地 目 宅地

地 積 2980.05平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 京都市左京区上高野東山42番3

地 目 宅地

地 積 603.31平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市左京区上高野東山42番6

地 目 宅地

地 積 1541.36平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市左京区上高野奥小森町27番

地 目 宅地

地 積 4.14平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1943067分の4615

共有者 A 持分28分の1



