

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、入札が無効となる場合があります。

○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 7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 8月 6日から 令和 8年 8月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月20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 9月 3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 7月22日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



\$16

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,050,000 6,440,000		1,610,000	63,642	14,561
	</				



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 267番地
京都市左京区八瀬近衛町 717番地1

建物の名称 八瀬鱒乃坊アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八瀬野瀬町 267番425

建物の名称 425

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.38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267番

地 目 宅地

地 積 8994.61平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区八瀬近衛町717番1

地 目 宅地

地 積 2053.08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



物 件 目 録

敷地権の割合 1108567分の6138

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1108567分の6138



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 12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 京都市左京区八瀬野瀬町 267番地
京都市左京区八瀬近衛町 717番地1

建物の名称 八瀬鱒乃坊アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八瀬野瀬町 267番425

建物の名称 425

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.38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267番

地 目 宅地

地 積 8994.61平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区八瀬近衛町717番1

地 目 宅地

地 積 2053.08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



物 件 目 録

敷地権の割合 1108567分の6138

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1108567分の6138



令和7年(ケ)第199号
(物件1)

令和8年 2月12日受理
令和8年 4月 8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 京都市左京区八瀬野瀬町 267番地
京都市左京区八瀬近衛町 717番地1

建物の名称 八瀬鱒乃坊アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八瀬野瀬町 267番425

建物の名称 425

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.38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267番

地 目 宅地

地 積 8994.61平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区八瀬近衛町717番1

地 目 宅地

地 積 2053.08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



物 件 目 録

敷地権の割合 1108567分の6138

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1108567分の6138



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 8,600円 修繕積立金 9,830円 インターネット使用料 1,540円 暖房使用料(11月分から4月分) 12,280円 給湯基本料 3,800円 給湯使用料 1,500円	令和8年2月28日現在 ☒ 滞納がある(令和3年7月分～令和8年3月分) 管理費 492,510円 修繕積立金 562,970円 インターネット使用料 15,400円 暖房使用料 327,890円 給湯基本料 196,400円 給湯使用料 1,500円 水道料 96,756円 遅延損害金 561,987円 合計 2,255,413円
管理費等照会先	関西共同管理株式会社	
その他の事項	☒ その他の事項記載のとおり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり(符号) ☐ 地積測量図のとおり(符号) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり(符号1、2)	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(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	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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 所有者は亡A相続財産である。
- 2 本件建物
 - (1) 本件建物が存在する一棟の建物にはA棟からE棟があり、本件建物はB棟の4階南西付近に存在する。
一棟の建物のB棟の地下1階東側にメインエントランス、ロビー、集会室等が存在し、B棟4階西側にサブエントランスが存在する。
 - (2) 経年相応の劣化による多少の汚れ等が認められる。
 - (3) 給湯はセントラル方式であり、給湯による暖房設備が存在する。
 - (4) 5年程度空家であり、浴室等の設備は通常の使用ができるかは不明である。
 - (5) 椅子や机など動産類が残置されている。
 - (6) 家屋公課証明書の本件建物の評価床面積は70.65㎡である。
- 3 敷地権の目的である土地（符号1、2の土地）
 - (1) 符号1、2の土地は一体として、本件一棟の建物の敷地、駐車場及び庭園等として利用されている。
 - (2) 西側及び南側で建築基準法上の道路（市道）に、東側で同法上の道路（河川管理通路）に各接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

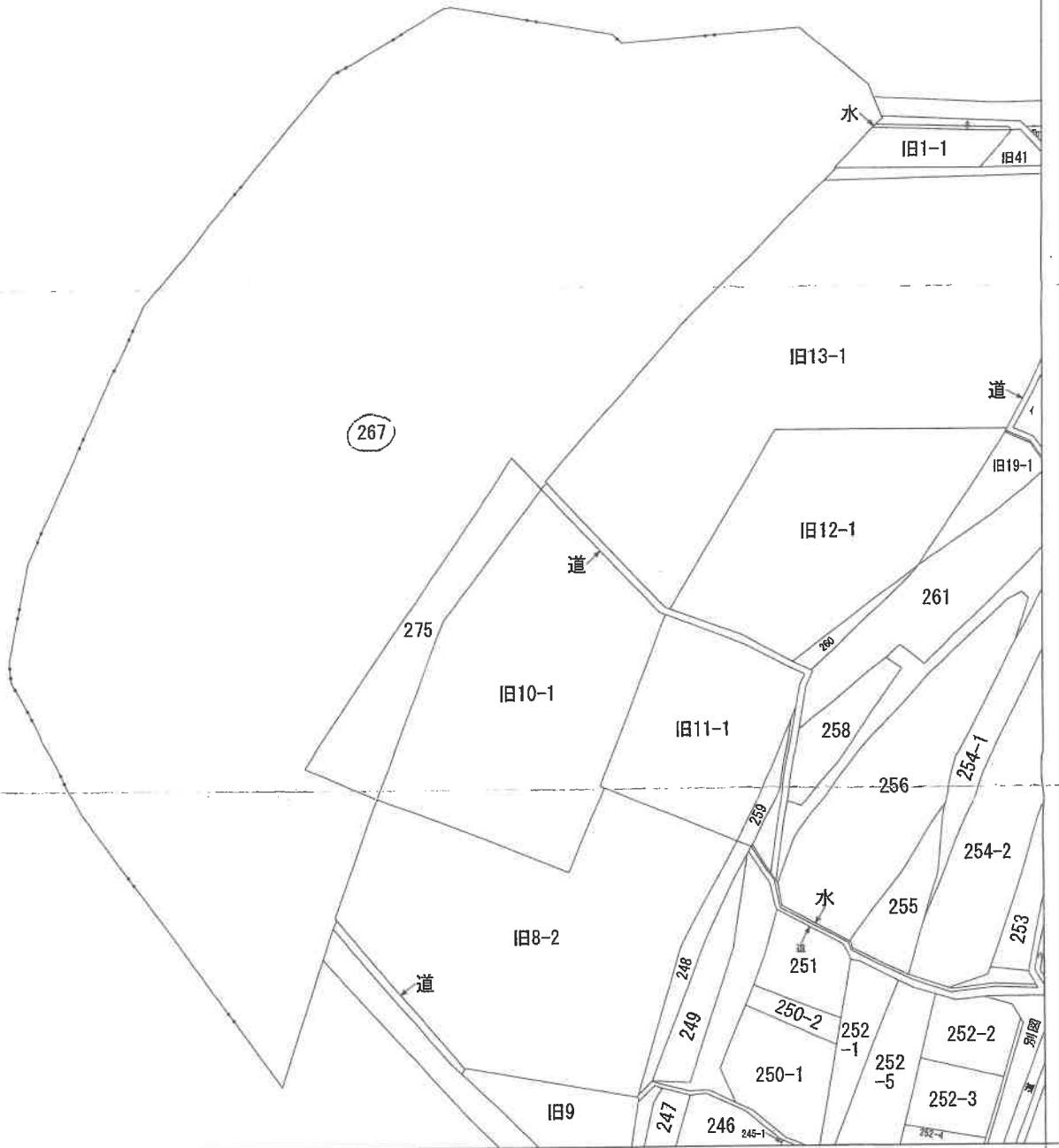
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社（回答書）	1 本件一棟の建物は、規約共用部分として、集会所、管理事務所、3階倉庫等があります。 2 本件一棟の建物は、設備として、エレベーター2基、駐車場49台（空きなし）、集会所、駐輪場、来客用駐車場があります。 3 ペットの飼育は成獣で体長50cm2匹までです。 4 民泊禁止規定があります。 5 管理人は、日勤で、月曜日から金曜日は午前8時から午後5時まで、土曜日は午前8時から午後4時までです。 6 自治会費は代理徴収、水道料は京都市の水道料に準じます。 自治会費は、17,100円の未納があります（令和8年2月28日現在） 7 本件建物は、管理組合で実施の、インターホンリニューアル工事及びN-TT光回線導入調査・工事が未実施です。 8 給湯費、水道料金及び遅延損害金の未納分は、管理規約に基づき、承継人に請求できると考えています。
■所有者亡A相続財産清算人	1 本件建物は誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 2 本件建物は、現在、誰も使用していません。5年ほど空家です。 3 本件建物の鍵は、私が管理しています。
■本件建物管理人	1 本件建物のパネルヒーターは使用できます。今は閉栓しています。 2 建物内の操作パネルはテレコンで、動力盤のようなものです。今も一部使用できます。 3 東側の庭園に浄化槽がありますが使用していません。 現在は下水に直接排水しています。

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（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。なお、公図に717番1及び717番2の表示がなかった。 2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はA名義のままであり、2021（令和3）年5月16日廃止されていた。 3 所有者亡A相続財産清算人の陳述によれば、本件建物は空家であり、他の誰にも貸していないとのことであった。 4 本件建物は、建物内に所有者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。 5 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、3ページのとおり認定した。

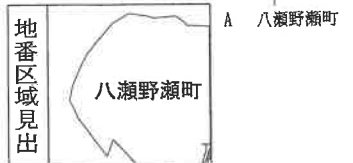
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月13日	当庁	ライフライン調査
8年2月16日 13:25 - 13:55	物件所在地	外部調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
8年2月16日	当庁	所有者亡A相続財産清算人宛照会書送付 管理会社宛照会書送付
8年3月12日 10:45 - 11:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
8年4月8日 13:40 - 13:50	当庁	管理会社に電話聴取
(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 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。 ☐ 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



(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。



請求部分	所在地	京都市左京区八瀬野瀬町				地番	267番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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		

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。

(京都地方裁判所管轄)

令和6年3月29日

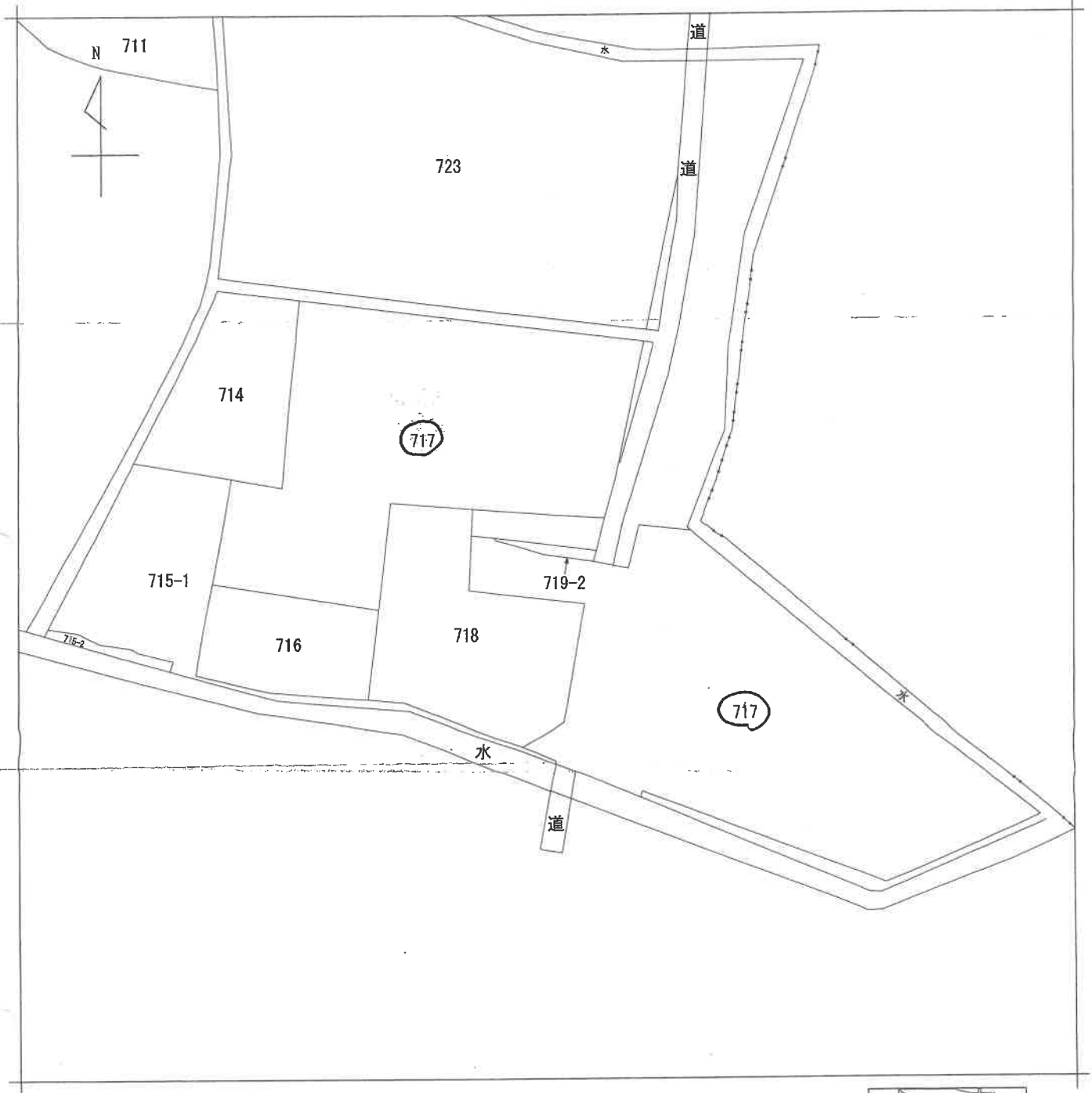
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

6ページ



(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	京都市左京区八瀬近衛町				地番	719番2			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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		

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。

令和6年4月10日
京都地方法務局

請求番号：23-1
(1/1)

登記官

ワバース

192988

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6年3月29日 東京法務局中野出張所

令和6年3月29日

東京法務局中野出張所

製品名

8 ページ

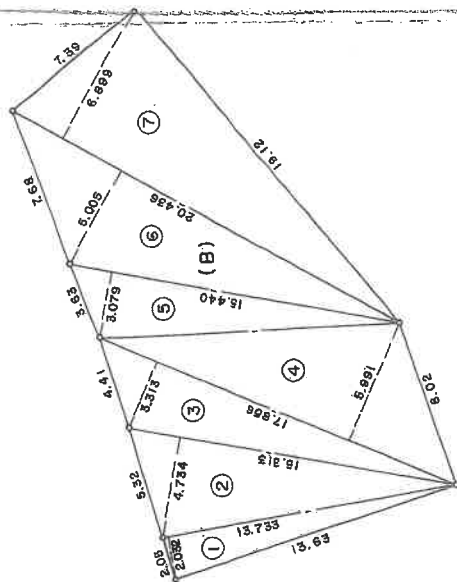
A4判に縮小

地積測量図 62-6-3

62.6.3

717-1, -2

京都市左京区八瀬近衛町

$$S = 1/250$$


*** サンプル キエウセキヒョウ ***

列	NO	年代	50才	ハイレキ	枚数
(B)	717	1	13.733	27.905456	278.66
	-2	2	15.313	77.491742	
		3	17.856	59.156928	
		4	17.856	106.975296	
		5	15.440	47.559760	
		6	20.436	102.282180	
		7	20.436	140.987964	
			51	557.339326	
			1/2	278.669663	
(A)	717			2331.7542195	2053.08
	-1			278.669663	
				2053.0845565	

A: コンクリート杭
B: 金属樫

作者

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(62年5月16日作製)

(タノキ口歌)

請求番号：14-2

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。

(京都地方方法務局管轄)

令和6年3月29日

東京法務局中野出張所

登記簿

97-2

A4判に縮小

建物平面図

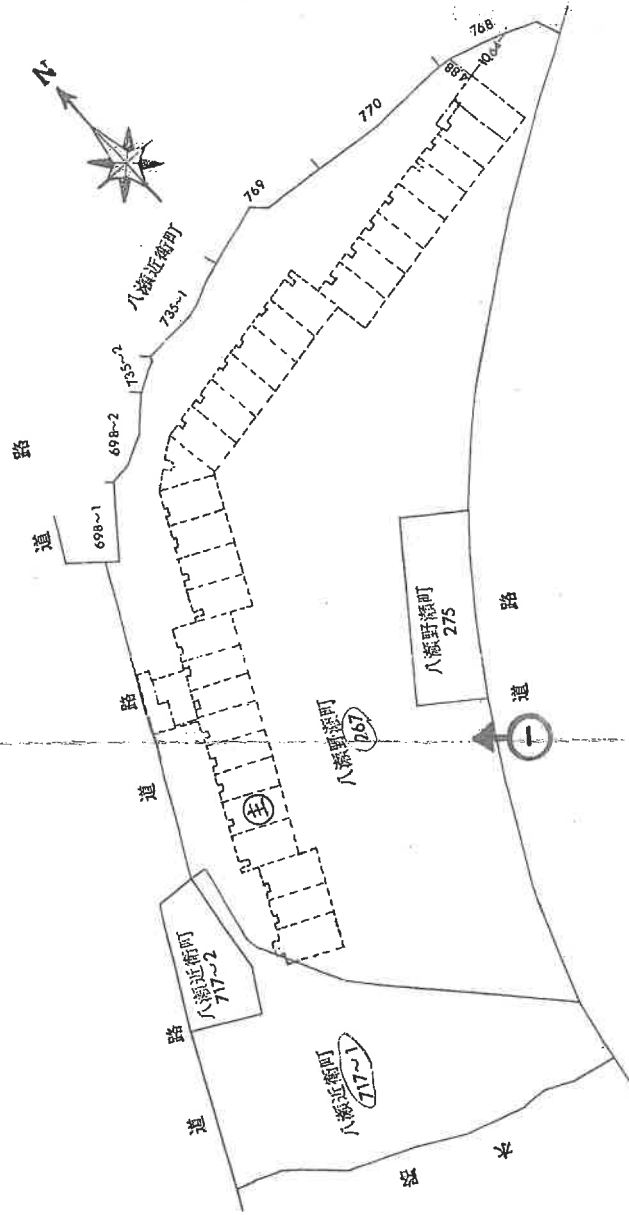
家屋番号 八瀬野瀬町267番
425

建物の所在
京都市左京区八瀬野瀬町267番地
京都市左京区八瀬近衛町717番地1

各階平面図

758675

(写真撮影位置方向↑)



建物の存する部分 4 階

縮尺 1/1000

縮尺

申請人

縮尺

昭和63年

作製者

これは図面に記載されている内容を実証した書面である。
(京都地方司法局管轄)

令和6年3月29日

東京法務局中野出張所

登記官

10 ページ

A4判に縮小

建物図面図

家屋番号
八潮野添町267番
425

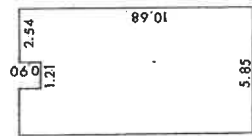
建物の所在
京都市左京区八潮野添町267番地1
京都市左京区八潮近衛町717番地1

各階平面図

758680

専有部分の建物の表示

4 階部分 建物番号 425



計算式

$$\begin{aligned} 5.85 \times 10.68 &= 62.4780 \\ (-) 1.21 \times 0.90 &= (-) 1.0890 \end{aligned}$$

61.3890

床面積 61㎡38

作製者

昭和63年10月15日

縮尺 1/250

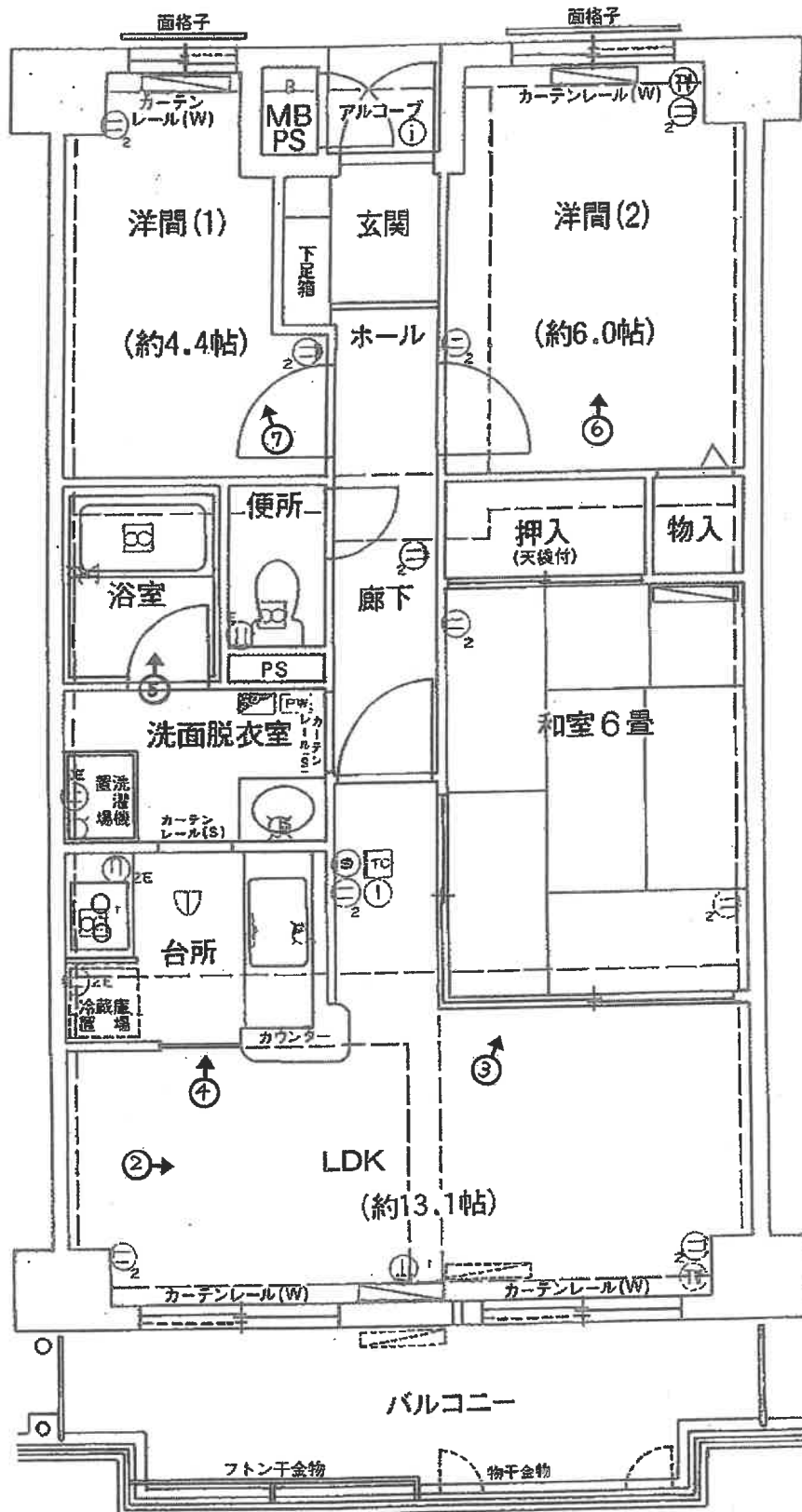
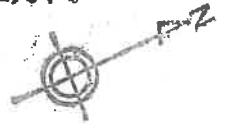
申請人

縮尺

1/

建物見取図

(写真撮影位置方向↑)





1



2



3



4



5



6



令和 7 年 （ ケ ） 第 199 号

令和 8 年 3 月 12 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 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

津 田 浩 伸

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金8,050,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
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	叡山電鉄叡山本線「八瀬比叡山口」駅の北東方 ・ 道路距離 約 1 km (付属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等がみられる住宅地域		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	西側市道より25m迄 第2種中高層住居専用地域 60 % (※) 200 % なし 12m第1種高度地区 風致地区第5種地域 遠景デザイン保全区域 土砂災害警戒区域、宅地造成等工事規制区域 (※)但し風致地区の規制により40%	西側市道より25m超 第1種低層住居専用地域 40% 60% 10m高度地区 風致地区第3種地域
画 地 条 件	間口 約60 m、奥行約 60 mの 不整形地 第 5 図のとおり		
接面道路の状況	西 側幅員 約 8.5 m の 市道 に低位に接する。 (建築基準法第42条第1項第1号道路) 東 側幅員 約 3 m の 河川管理通路 に等高からやや低位に接する。 (建築基準法第42条第2項道路) 南 側幅員 約 5.5 m の 市道 に高位に接する。 (建築基準法第42条第1項第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	法務局備付け公図には、敷地権の目的である土地八瀬近衛町717番1の記載がない。 西側市道に比して敷地は低位で、大きな高低差がある。 東側は高野川の河川管理通路であり、河川管理者は京都府である。 敷地内に池、川、庭園等がある。 京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップにおいて洪水浸水想定区域の記載がある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	八瀬鱒乃坊アーバンコンフォート
建物の用途	共同住宅 (総戸数 181 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63年10月15日 新築 経過年数: 約37年 経済的残存耐用年数: 約13年
構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建
仕様	屋根: ルーフィング葺等 外壁: タイル貼り、吹付等 その他: セントラル給湯
設備等	集会所、管理人室、エレベーター2基、オートロック、敷地内駐車場49台、来客用駐車場、駐輪場
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: 八瀬鱒乃坊アーバンコンフォート管理組合法人 管理方式 委託管理 管理会社 関西共同管理(株) 管理形態 管理人日勤 (月～金 8:00～17:00、土 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2月28日 現在 金228,272,881 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 無し(令和元年12月修繕済み) 駐車場の空き状況: 空きなし 規約で特に留意すべき事項: ペット可(成獣で体長50cm・2匹まで) その他: ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分として、集会所、管理人室、3階倉庫がある。 ・新築時の建築確認(この完了検査あり)と仮設モデルハウスの建築確認は履歴があるが、登記にある平成2年以降の増築については建築確認が見当たらない。 ・管理組合で予定している、インターフォンリニューアル工事及びNTT共同回線導入調査工事が未実施とのこと。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	4 階 (425 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 61.38 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、給排水設備 そ の 他 : セントラル給湯による暖房設備あり
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 8,600 円 (月額) 修繕積立金: 9,830 円 (月額) 滞納額: 有り 2,272,513 円 (令和8年2月28日 現在) その他: 滞納額には、自治会費、暖房使用料、給湯基本料、給湯使用料、水道料及び遅延損害金を含む。 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	・戸別のガス配管はない(マンション全体への給湯を行うボイラー室まで)。給湯はセントラル方式である。台所には電熱調理器が設置されている。 ・5年度程度空き家の状態であるが、現状は概ね経年相応の劣化とみられた。

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
350,000	61.38	0.27	5,800,000

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 37 年、経済的残存耐用年数 13 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。

現価率＝{残価率 0.10 ＋(1－ 0.10)×経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数}×(1－観察減価 0.20)
＝ 0.27

(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
74,700	0.95	11,047.69	1.00	6138/ 1108567	4,340,000

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

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/㎡)
60,800 × 99/100 × 100/102 × 100/79 = 74,700

◇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)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/98 × 100/95 × 100/85 × 100/100 = 100/79

イ 個別格差： 三方路、規模と形状 等 (0.95)

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
5,800,000	4,340,000	0.98	9,940,000

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	京都市左京区八瀬野瀬町:地番略	京都市左京区八瀬野瀬町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	6 階 / 7 階	1 階 / 7 階
面積	約 64 ㎡ (壁芯)	約 64 ㎡ (内法)
建築時期	昭和63年10月	昭和63年10月
取引時点	令和6年6月	令和7年3月
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	263,000円/㎡	226,000円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 修	点 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	263,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	258,000
B	226,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	231,000
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)
									245,000

(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
245,000	0.98	61.38	14,740,000

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、専有部分の管理の程度等

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
840,000	1.00	6%	0.80	11,200,000

- 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 : 専有部分の状況より補正を要すると判断した。

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	9,940,000	100%	9,940,000
② 比準価格	14,740,000	100%	14,740,000
③ 収益価格	---		11,200,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	13,070,000		

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
13,070,000	100%	80%	77%	100%	8,050,000

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/㎡
- 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 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水道
- 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 (建蔽率 40 %、容積率 60 %)
- 高度地区
- 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 (令和 7 年度)
- 物件1: 敷地総額 333,928,000 円 (× 持分割合 6138 / 1108567)
- 建 物 4,237,800 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 京都市左京区八瀬野瀬町 267 番地
京都市左京区八瀬近衛町 717 番地 1

建物の名称 八瀬鱒乃坊アーバンコンフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八瀬野瀬町 267 番 425

建物の名称 425

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 61.38 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 267 番

地 目 宅地

地 積 8994.61 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区八瀬近衛町 717 番 1

地 目 宅地

地 積 2053.08 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



物 件 目 録

敷地権の割合 1108567分の6138

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1108567分の6138



GSI Maps

第1図 目的物件の位置図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

