

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 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。	



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	17,560,000 14,048,000		3,512,000	92,209	21,909



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区吉祥院三ノ宮町 121番地2、136番地6

建物の名称 パデシオン西大路

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ノ宮町 121番2の110

建物の名称 110

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 67.64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 京都市南区吉祥院三ノ宮町121番2

地 目 宅地

地 積 4831.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院三ノ宮町136番6

地 目 宅地

地 積 180.67平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市南区吉祥院中島町80番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 215.02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 1001716分の7138

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1001716分の7138

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1001716分の7138



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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 京都市南区吉祥院三ノ宮町 121番地2、136番地6

建物の名称 パデシオン西大路

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ノ宮町 121番2の110

建物の名称 110

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 67.64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 京都市南区吉祥院三ノ宮町121番2

地 目 宅地

地 積 4831.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院三ノ宮町136番6

地 目 宅地

地 積 180.67平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市南区吉祥院中島町80番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 215.02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 1001716分の7138

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1001716分の7138

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1001716分の7138



令和 7 年 (ケ) 第 172 号
(物件 1)
令和 8 年 2 月 26 日受理
令和 8 年 4 月 15 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小坂 由人

(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 京都市南区吉祥院三ノ宮町 121番地2、136番地6

建物の名称 パデシオン西大路

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ノ宮町 121番2の110

建物の名称 110

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 67.64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 京都市南区吉祥院三ノ宮町121番2

地 目 宅地

地 積 4831.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院三ノ宮町136番6

地 目 宅地

地 積 180.67平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市南区吉祥院中島町80番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 215.02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 1001716分の7138

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1001716分の7138

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1001716分の7138



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 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 管 理 費 月額 8,900円 修繕積立金 月額 15,704円 専用庭使用料 月額 1,600円 水道使用料 (使用量による) 駐車場使用料 月額 7,000円 駐輪場使用料 月額 200円 違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用 遅延損害金 (年利18%)	令和 8 年 3 月 2 3 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R 1 年 7 月分～R 8 年 3 月分 計 2, 6 8 6, 8 1 0 円 (内訳) 滞 納 管 理 費 720,900円 滞 納 修 繕 積 立 金 486,448円 滞 納 専 用 庭 使 用 料 129,600円 滞 納 水 道 使 用 量 141,362円 滞 納 駐 車 場 使 用 料 42,000円 滞 納 駐 輪 場 使 用 料 2,800円 弁 護 士 費 用 等 583,319円 遅 延 損 害 金 580,381円
管理費等照会先	睦備建設株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1、2、3	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、2、3) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1、2、3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (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	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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 本件建物

- (1) 10階建マンション（以下「本件マンション」という。）の1階に位置する。
- (2) 専用庭が存在するが、雑草等が繁茂しており、状況は不明である。
- (3) 建物内は居室のみならず廊下にまで大量の動産やゴミが放置されており、LDや和室などの扉の開閉が困難である。
- (4) 浴室、洗面、キッチンなどにもゴミが放置されており、汚れもひどいため、水回りの設備が通常どおり使用できるか不明である。
- (5) 建物内には債務者宛の郵便物等が数多く存在した。
- (6) 本件建物玄関には所有者の苗字を表示した表札が存在する。
- (7) 本件マンションの集合ポストの本件建物のポストに所有者の苗字が表示されている。
- (8) 家屋評価証明書の評価床面積は73.91㎡である。

2 敷地権の目的たる土地（符号1、2及び3の土地）

- (1) 一体として本件マンションの敷地（以下「本件敷地」という。）として使用されている。
- (2) 本件敷地は南西側及び南東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (3) 符号1の土地の西角付近にコンクリート杭が設置されている。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社回答要旨	1 本件マンションは総棟数1棟、総戸数130戸で、店舗はありません。 2 管理人は月曜日から土曜日（第2、第4土曜日を除く）の午前7時から午後7時までの勤務です。 3 本件マンションの設備として、エレベーター2基、駐車場98台（現時点で空きは6台）、集会室、宅配ボックス、駐輪場、来客用駐車場があります。 4 本件マンションでペットの飼育はできません。 5 令和4年8月に大規模修繕済みです。 6 本件マンションの規約共用部分として、駐輪場、管理員住戸、ゴミ置場等があります。 7 本件マンションには民泊禁止規定があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 3 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、3ページのとおり認定した。

(調査経過用)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 3月 6日 14:15-14:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
8年 3月 9日 : - :	当庁	管理会社宛照会書送付
8年 3月18日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付
8年 3月27日 15:00-15:10	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☒ 令和 8年 3月27日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。
- ☒ 令和 8年 3月27日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、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

2402358

各階平面図

家屋番号
三ノ宮町
121番2の110

建築物の所在
京都市南区吉祥院三ノ宮町121番地2、136番地6

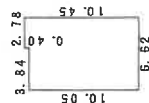
建築物平面図

平成拾七年七月一日

建築物の存する部分 1階
建物番号 110

(ハデシオン西大路)

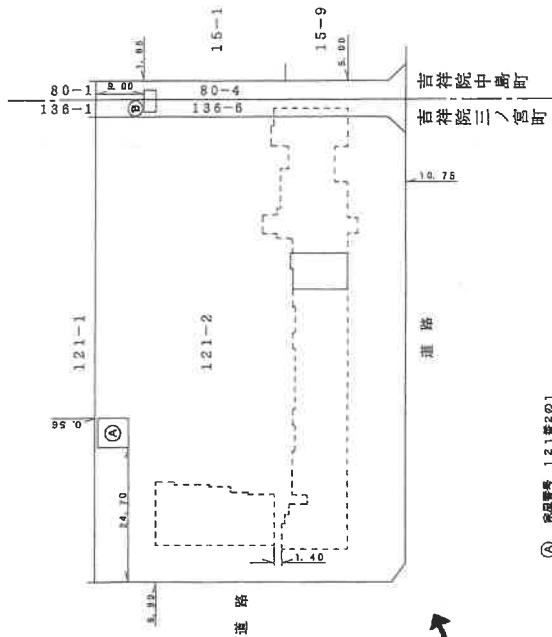
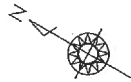
(↑ 写真撮影位置方向)



求積表

6.62 × 10.06 = 66.5310
2.78 × 0.40 = 1.1120
計 67.6430

床面積 67.64 m²



④ 宗屋番号 121番2の1
⑤ 宗屋番号 136番6

道路

吉祥院中島町
吉祥院三ノ宮町

A4判に縮小

製作者
土地調査士
家屋

(平成17年7月1日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

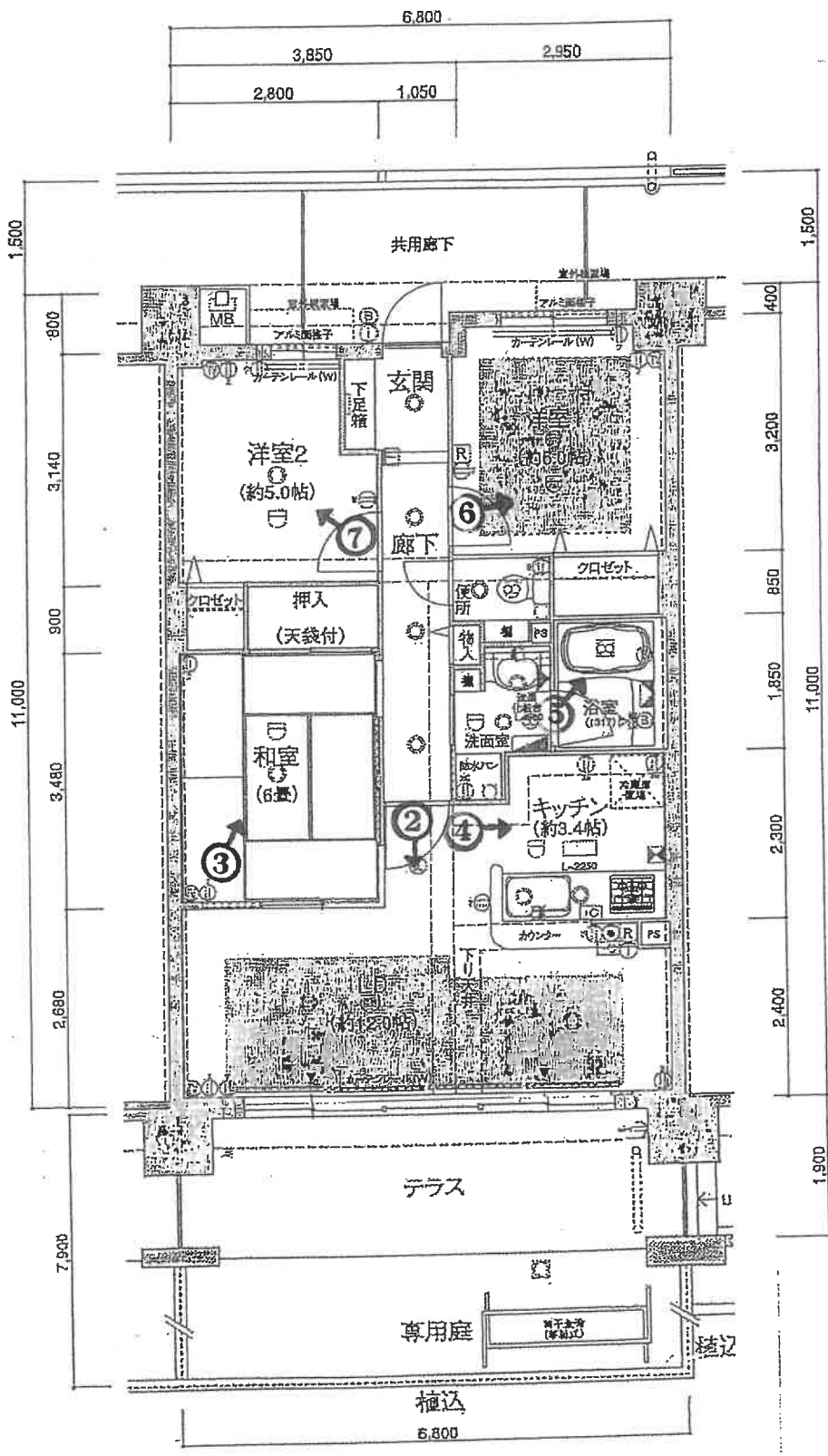
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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 172 号
令和 8 年 3 月 27 日 現地調査
令和 8 年 4 月 1 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 17,560,000 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	JR東海道本線「西大路」駅の南西方・道路距離約 500 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、工場等が混在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 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 工業地域 60 % 300 % 準防火地域 31 m 第9種高度地区 町並み型 建造物修景地区
画 地 条 件	間口 約29 m、奥行約 45 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南西側幅員 約 10 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) その他、南東側市道(幅員:約6m、建築基準法第42条1項1号道路)に接する角地である。	
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	・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	パデシオン西大路
建物の用途	共同住宅 (総戸数 130 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17年7月1日 新築 経過年数: 約 21 年 経済的残存耐用年数: 約 29 年
構 造	鉄筋コンクリート 造 10 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 等 外 壁 : タイル、吹付 等
設 備 等	エレベーター2基、駐車場(98台)、集会所、宅配ボックス、駐輪場、来客用駐車場 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: パデシオン西大路 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 睦備建設(株) 管理形態 管理人日勤【月～土(第2、第4土曜日を除く) 7:00～19:00】
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和8年3月 23 日現在 43,054,637 円 近い将来の大規模修繕計画の有無 修繕済(令和4年8月) 駐車場の空き状況: 6 台程度の空きあり 規約で特に留意すべき事項: ペット不可 その他: ・民泊禁止規定あり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	1 階 (110 号室) 主要開口部の方位: 南東 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 67.64 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、ガス、給排水設備 そ の 他 : バルコニー
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費: 8,900 円 (月額) 修繕積立金: 15,704 円 (月額) 滞納額: あり 2,686,810 円 (令和8年3月23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	・ゴミ袋等の残置物が散乱しており、足の踏み場もない。

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
310,000	67.64	0.50	10,480,000

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 21 年、経済的残存耐用年数 29 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。

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)
＝ 0.50

(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
236,000	1.03	5,227.37	1.00	7138/ 1001716	9,050,000

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 9-6

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
163,000 × 110/100 × 100/100 × 100/76 = 236,000

◇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)

◇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 × 100/97 × 100/80 × 100/100 = 100/76

イ 個別 格 差： 角地等 (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
10,480,000	9,050,000	0.98	19,140,000

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	京都市左京区高野東開町:地番略	京都市左京区高野東開町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	1 階 / 5 階	3 階 / 7 階
面積	約 63 ㎡ (内法)	約 58 ㎡ (内法)
建築時期	昭和56年4月	昭和55年8月
取引時点	令和7年4月	令和6年11月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	500,000 円/㎡	480,000 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	500,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	481,000
B	480,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	471,000
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)
									476,000

(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
476,000	0.98	67.64	31,550,000

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×イ÷ウ×エ
1,680,000	1.00	6%	1.00	28,000,000

- 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	19,140,000	100%	19,140,000
② 比準価格	31,550,000	100%	31,550,000
③ 収益価格	—		28,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	28,360,000		

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
28,360,000	90%	80%	86%	100%	17,560,000

イ 市場性修正： 専有部分の保守管理の状態等を考慮し、市場性修正の必要性を認めた。

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。

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9-6)
所 在 : 京都市南区吉祥院前河原町21番
価 格 : 163,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「西大路」駅の北西 方、道路距離約 830 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1427 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北方 8 m 市道
用 途 指 定 等 : 工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 300 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模工場の中に住宅等が混在する工業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1: 敷地総額 603,938,900 円 (× 持分割合 7138 / 1001716)
建 物 5,869,200 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 京都市南区吉祥院三ノ宮町 121番地2、136番地6

建物の名称 パデシオン西大路

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ノ宮町 121番2の110

建物の名称 110

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 67.64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 京都市南区吉祥院三ノ宮町121番2

地 目 宅地

地 積 4831.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院三ノ宮町136番6

地 目 宅地

地 積 180.67平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市南区吉祥院中島町80番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 215.02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 1001716分の7138

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1001716分の7138

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1001716分の7138



