

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 8 月 19 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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 6 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 8 月 19 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）
1～4	14,240,000 11,392,000	一括	2,848,000	84,662	23,373
1	460,000				
2	1,870,000				
3	9,240,000				
4	2,670,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町

地 番 88 番 1

地 目 宅地

地 積 1429.00 平方メートル

共有者 株式会社ナステクニカル 持分 10000 分の 8

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88 番地 1

建物の名称 二条プラザ

(専有部分の建物の表示)

・家屋 番号 北壺井町 88 番 1 の 132

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 23.20 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 京都市中京区西ノ京北壺井町 88 番 1

地 目 宅地

地 積 1429.00 平方メートル

所有者 株式会社ナステクニカル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88 番地 1



物 件 目 録

建物の名称 二条プラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北壺井町 88 番 1 の 124

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 71.47 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(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 京都市中京区西ノ京北壺井町 88 番 1

地 目 宅地

地 積 1429.00 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 1 万分の 239

所有者 株式会社ナステクニカル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88 番地 1

建物の名称 二条プラザ



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北壺井町 88番1の123

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.72平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(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 京都市中京区西ノ京北壺井町88番1

地 目 宅地

地 積 1429.00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 1万分の63

所有者 株式会社ナステクニカル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

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2～4】

管理費等の滞納あり。

【物件番号1】

本件土地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。

《 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 所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町

地 番 88番1

地 目 宅地

地 積 1429.00平方メートル

共有者 株式会社ナステクニカル 持分10000分の8

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88番地1

建物の名称 二条プラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北壺井町 88番1の132

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 23.20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 京都市中京区西ノ京北壺井町88番1

地 目 宅地

地 積 1429.00平方メートル

所有者 株式会社ナステクニカル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88番地1



物 件 目 録

建物の名称 二条プラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北壺井町 88 番 1 の 124

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 71.47 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(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 京都市中京区西ノ京北壺井町 88 番 1

地 目 宅地

地 積 1429.00 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 1 万分の 239

所有者 株式会社ナステクニカル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88 番地 1

建物の名称 二条プラザ



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北壺井町 88 番 1 の 123

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 18.72 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(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 京都市中京区西ノ京北壺井町 88 番 1

地 目 宅地

地 積 1429.00 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 1 万分の 63

所有者 株式会社ナステクニカル



令和 8 年 (ケ) 第 23 号
(物件 1、2、3、4)
令和 8 年 3 月 10 日受理
令和 8 年 5 月 18 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 所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町

地 番 88番1

地 目 宅地

地 積 1429.00平方メートル

共有者 株式会社ナステクニカル 持分10000分の8

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88番地1

建物の名称 二条プラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北壺井町 88番1の132

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 23.20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 京都市中京区西ノ京北壺井町88番1

地 目 宅地

地 積 1429.00平方メートル

所有者 株式会社ナステクニカル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88番地1



物 件 目 録

建物の名称 二条プラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北壺井町 88番1の124

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.47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 京都市中京区西ノ京北壺井町88番1

地 目 宅地

地 積 1429.00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 1万分の239

所有者 株式会社ナステクニカル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88番地1

建物の名称 二条プラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北壺井町 88番1の123



物 件 目 録

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.72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 京都市中京区西ノ京北壺井町88番1

地 目 宅地

地 積 1429.00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 1万分の63

所有者 株式会社ナステクニカル



(区分所有建物用2)

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2
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 物置 として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
管理費等の状況	物件3と共通
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー京滋支店
その他の事項	「その他の事項」のとおり
土 地	物件1
現 況 地 目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
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 □
占有者及び占有状況	■土地共有者 □その他の者 上記の者が本土地に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	1 残置求積の地積測量図しか存在しない。 2 北側及び南東で建築基準法上の道路(市道)に接している。 3 北西角付近に金属プレートが設置されている。
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
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

5 ページ

6 ページ

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2から物件3の各建物は地下1階付9階建マンション（以下「本件マンション」という。）の1階にそれぞれ存在する。
- 2 物件3建物及び物件4建物については物件1土地が敷地権化されているが、物件2建物は物件1土地が敷地権化されておらず、物件1土地の本件債務者兼所有者株式会社ナステクニカル（以下「債務者」という。）の共有持分が物件2建物の敷地として本件の売却対象になっている。
- 3 物件2建物は本件マンションの内側から出入りすることは出来ず、本件マンション外側に入口扉がある。
- 4 物件2建物に残置物等は存在しない。
- 5 物件3建物、物件4建物及び物件3建物と物件4建物の間の本件マンションの共用部分である通路（以下「共用通路」という。）は一体として利用されている。
- 6 共用通路は債務者が管理組合から賃借している。
- 7 物件3建物及び物件4建物への本件マンション内側の入口扉及び本件マンション外側の入口扉はいずれも共用通路上に存在している。
- 8 物件3建物及び物件4建物は、クロスの汚れや剥がれが一部に見られる等、経年相応の劣化が見られる。
- 9 物件3建物及び物件4建物には動産は存在せず、相当期間空き家のようにあり、設備等が通常通り使用できるか不明である。
- 10 家屋公課証明書の物件2建物の評価床面積は29.04㎡、物件3建物の評価床面積は89.47㎡、物件4建物の評価床面積は23.43㎡である。

(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
■債務者代表者	1 物件2から物件3の各建物は空き家です。 物件2から物件3の各建物を誰にも貸していません。 2 物件3建物と物件4建物との間に共用通路があることを知らずに、両建物の間にあった仕切りを取り除きました。その後、共用通路（避難通路）の存在が判明したため、共用通路部分を管理組合から賃借することになりました。 3 物件3建物と物件4建物は事務室として使用し、物件2建物は倉庫として使用していました。 4 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。
■管理組合照会回答要旨	1 本件マンションは総棟数1棟、総戸数122戸（うち店舗は13戸）です。 2 管理人は月曜日から金曜日午前8時から午後3時まで、土曜日は午前9時から午後3時までの勤務です。 3 設備として、エレベーター2基、駐車場1台（空きは無し）、宅配ボックス、駐輪場があります。 4 ペット2匹（首の付け根からお尻まで50cm以内）の飼育が可能です。 5 令和2年9月頃に大規模修繕済です。 6 規約共用部分として、管理人室、駐車場、駐輪場等があります。 7 本件マンションには民泊禁止規定があります。 8 物件3建物については、1階共用通路の賃料として、債務者から月額1万円を徴収しており、令和8年2月28日時点で、賃料の滞納額の合計は29万円になります。1階共用通路の滞納賃料は区分所有者の包括承継人及び特定承継人に請求することになります。

(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 本件各物件の状況は公図、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 債務者が物件2建物を倉庫として、物件3建物及び物件4建物を事務所（空き家）として使用し、それぞれ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、4ページ、5ページ及び6ページのとおり認定した。

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13日 13:00-13:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人と面談
8年 3月13日 : - :	当庁	管理会社宛照会書送付
8年 3月17日 11:00-11:5	物件所在地	居住者（使用者）宛照会書投函
8年 4月 9日 13:30-13:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者代表者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

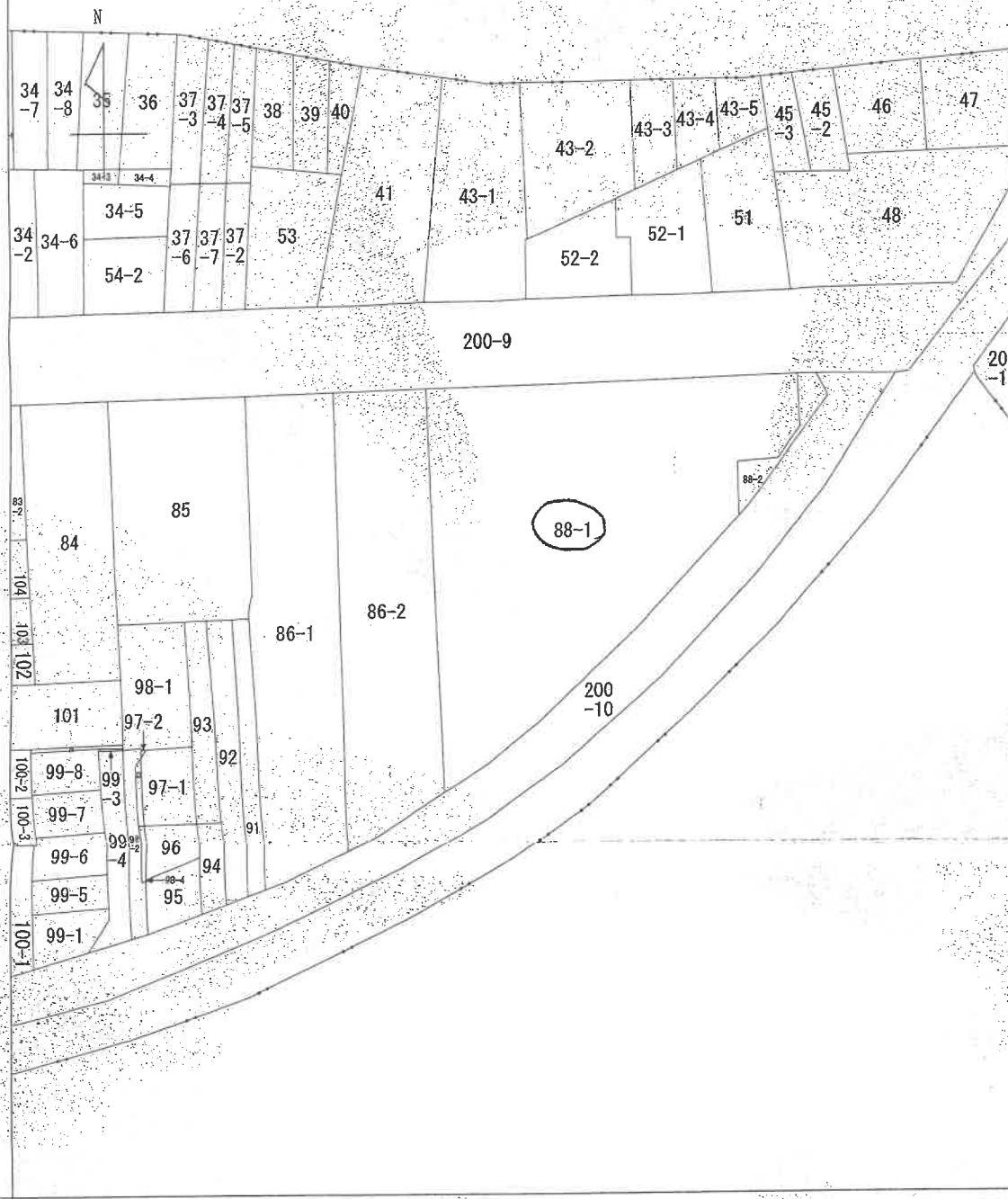
(特記事項)

- ☐ 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。

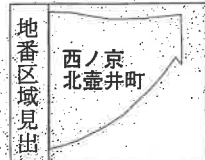
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 34-1
ロ 98-3

ハ 99-2



(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	京都市中京区西ノ京北壺井町				地番	88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		

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7年7月30日
京都地方法務局

地図整理番号：M60879

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和47年2月28日

116399

番 88-1, 00-2

土地の所在 東京都荒川区西日暮里

地 積 測 量 図

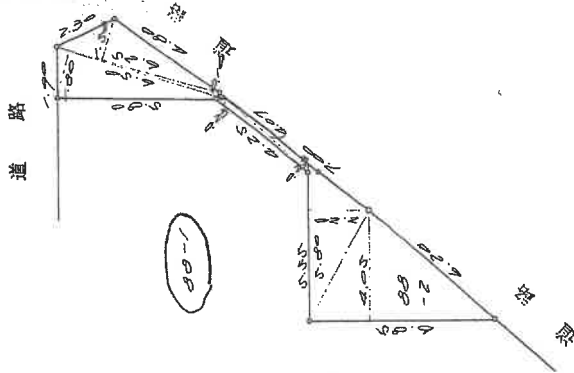
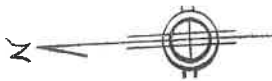
作 製 年 月 日
昭和四七年貳月貳五日

作 請 者

土地家屋調査士

申 請 人

印



登記年月日：昭和47年2月28日

116400

番 88-1,89-2

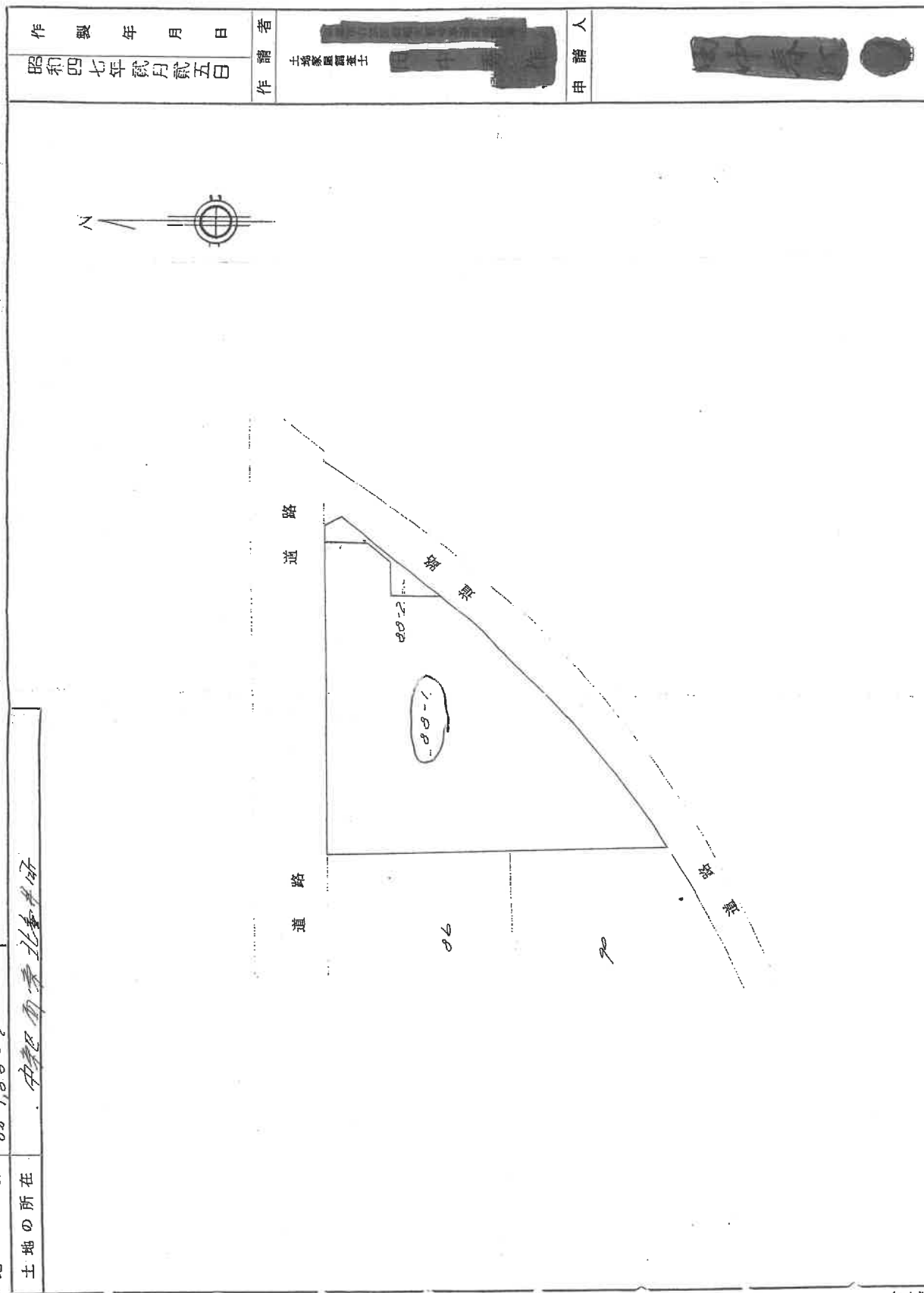
土地の所在 中野区南平井町

地積測量図

2/2

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。
令和7年7月30日 京都地方方法務局

登記官



(京都土城家園建設士会用紙)

登記年月日：昭和60年3月18日

581954

各階平面図

建物図面

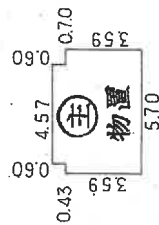
家屋番号

88-10132

建物の所在

京都市中京区西ノ京北葦井町88-1

建物の存する部分 1階部分



求積式

4.57	×	0.60	=	2.742
5.70	×	3.59	=	20.463
合計				23.205

23.20 ㎡



道路

86

88-1

88-2

90

830

520

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

昭和59年10月3日(作製)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

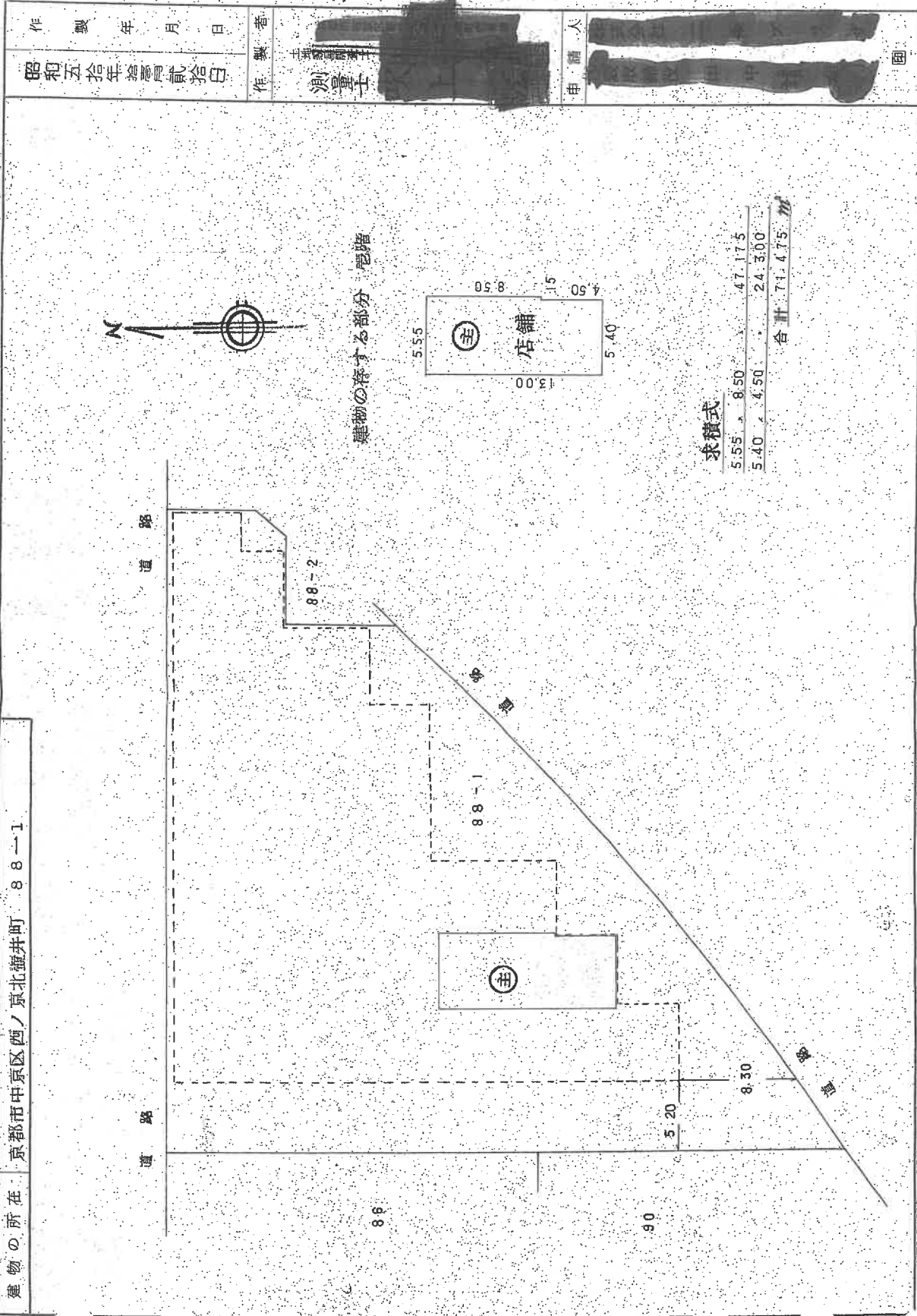
登記年月日：昭和50年11月29日

561945 57194s

建各 階平 図面 図面

家屋番号 88-1-1 の 24

建物の所在 京都市中京区西ノ京北鹽井町 88-1-1



A4判に縮小

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。
令和7年7月30日 京都地方建設局

登記官

圖書集成

5619.44

家 屋 番 号 88-10/23

建物の所在 京都市中京区西ノ京北壺井町 38-1

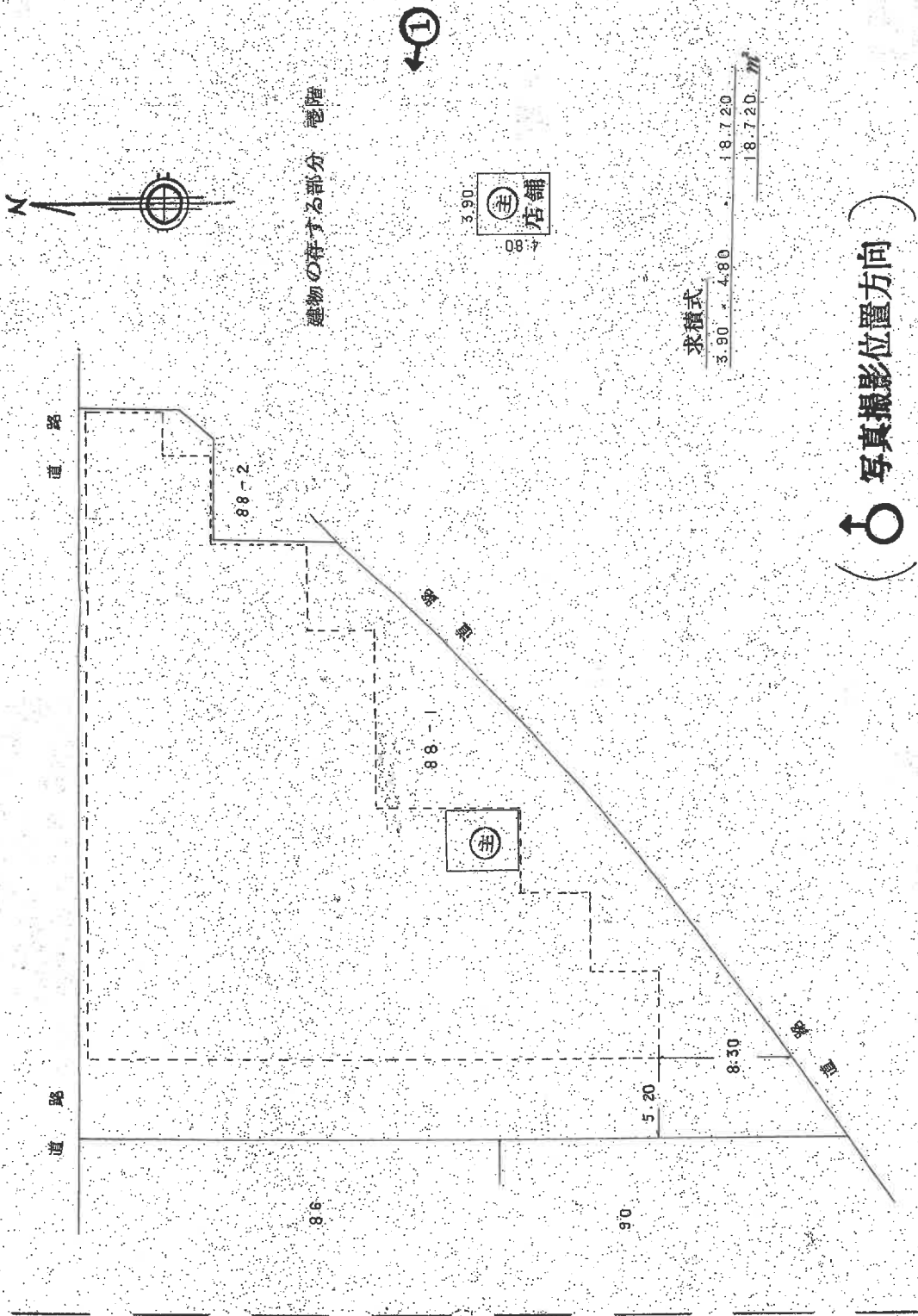
各建 階物 平面 圖 圖面

昭和五拾年拾貳月貳拾日

作者

測量士

申請人:



縮	尺	1/300	1/300
---	---	-------	-------

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。
令和7年7月30日 京都地方法務局

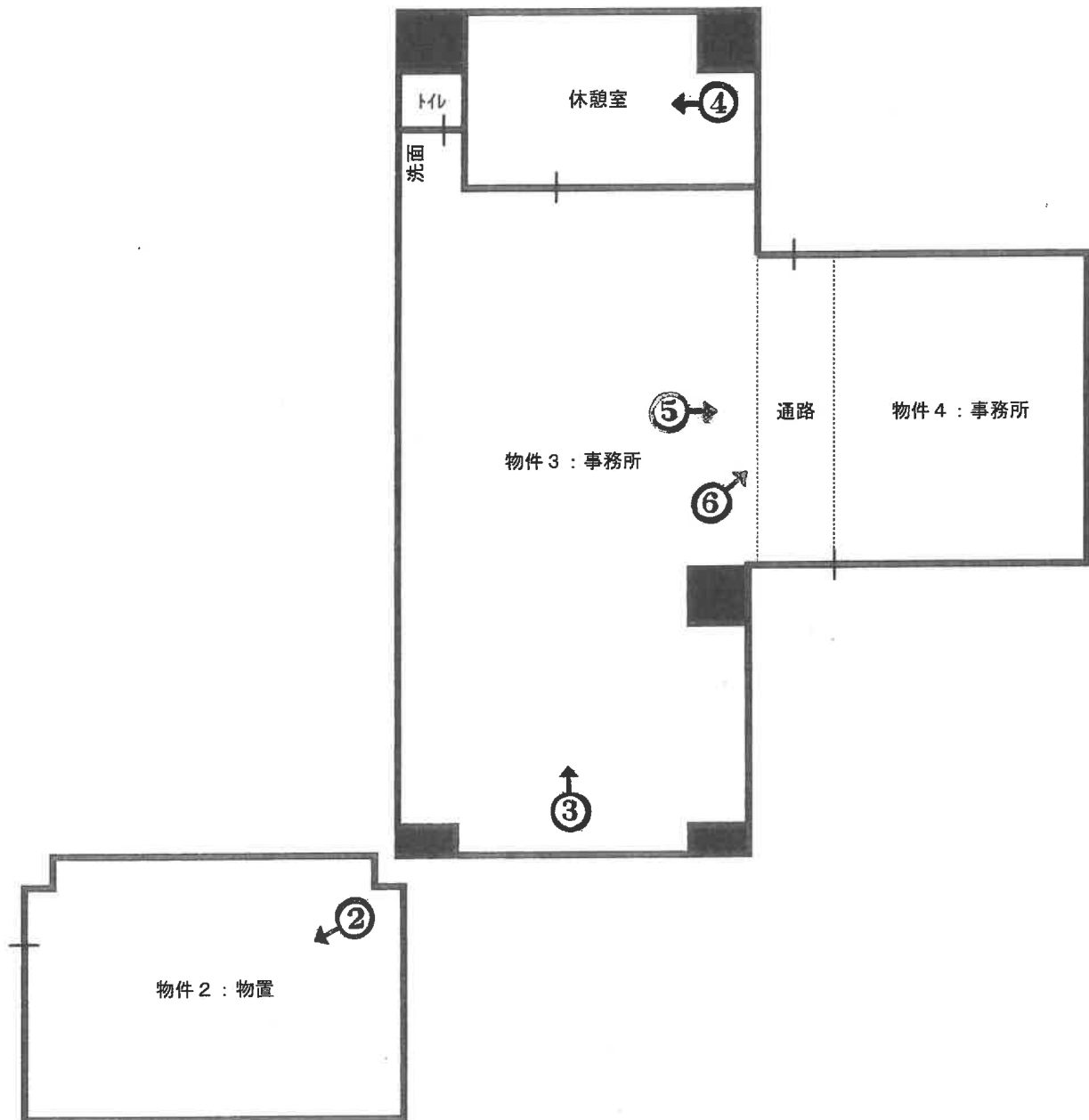
食品會

图例整理号: M608818809W

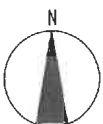
建 物 見 取 図

令和8年(ケ)第23号

(↑ 写真撮影位置方向)



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。







3



4



5



6

令和 8 年 （ ケ ） 第 23 号
令 和 8 年 4 月 9 日 現 地 調 査
令 和 8 年 4 月 22 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉岡和潔

第1 評価額

一 括 価 格			
金		14,240,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	460,000	円
物件2（建物）	金	1,870,000	円
物件3（建物）	金	9,240,000	円
物件4（建物）	金	2,670,000	円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	(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	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	・特にない。		

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	(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」 事務所
番号	特 記 事 項		
	・ 物件3は共用部分の通路及び物件4と一体的に利用されている。		

番号	所 在 等	登 記	現 況
4	(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」 事務所
番号	特 記 事 項		
	・ 物件4は共用部分の通路及び物件3と一体的に利用されている。		

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山陰本線「 円町 」駅の 南方 ・ 道路距離約 500 m (付属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中低層の店舗、事務所及び共同住宅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	市道京都環状線より30m以西 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 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域	同30mまで 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 20m第4種高度地区 沿道型美観形成地区(幹線地区) 遠景デザイン保全区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域 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47 m、奥行 約 50 m の 不整形地 第 3 図のとおり		
接面道路の状況	北 側幅員 約 11m の 市道 に ほぼ等高 に 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 南東側背面道あり。		
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	・物件1(土地)南東方に位置する一級河川天神川の河川区域より18m以内は河川保全区域である。 ・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(洪水浸水想定区域等)において浸水想定区域の記載がある。		

2 建物の概況 (物件 2～4)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	二条プラザ
建物の用途	共同住宅の総戸数:122戸 (うち、店舗の戸数:13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47年2月25日 新築 経過年数: 約 54 年 経済的残存耐用年数: 約 6 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 地下1階付 9階建
仕様	屋根: 陸屋根等 外壁: 吹付等 その他: 特になし
設備等	エレベータ、敷地内駐車場、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: 二条プラザ 管理組合法人 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社東急コミュニティ京滋支店 管理形態 管理人日勤 (月～金 8:00～15:00、土 9:00～15:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年3月 末 現在 139,179,158 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済(令和2年9月頃) 駐車場の空き状況: 無 規約で特に留意すべき事項: ペット可 (中型2犬・首の付根から尾までの長さ50cm以内) その他: ① 民泊禁止規定あり。 ② 規約共用部分:管理人室、駐車場、駐輪場 ③ 受付カードによれば、建築確認及び完了届欄に日付の記載はあるものの、検査証欄は空欄である。 ④ 平成19年9月1日付建築物の高さ規制により、現状、既存不適格建築物にあたるものと思われる。 ⑤ 物件2～4(専有部分の建物)については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。

(2) 専有部分の概要

(物件 2)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	1 階 (132 号室) 主要開口部の方位: 西 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 23.20 m ² (登記面積)
間 取 り	物置 (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : 吹付 等 床 : 板 等 内 壁 : 板、着色コンクリート 等
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	物件3と合算して記載
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	・ 物件2(専有部分の建物)内壁の一部にクラックが見られる。

(3) 専有部分の概要

(物件 3)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	1 階 (124 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 中間 住戸 (一体的に利用されている物件4の開口部を主要開口部と判断した。)
床 面 積	公簿と同じ 71.47 m ² (登記面積)
間 取 り	事務所 (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : 吹付 等 床 : 絨毯 等 内 壁 : クロス、板 等
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管理費: 15,500 円 (月額) 修繕積立金: 18,710 円 (月額) 滞納額: 有り 1,223,900 円 (令和8年2月 末 現在) 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	・ 物件3(専有部分の建物)は、クロスの汚れや剥がれが一部に見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・ 物件3(専有部分の建物)の元々の開口部は東側に位置する通路部分にあったものと思われる。

(4) 専有部分の概要

(物件 4)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	1 階 (123 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 18.72 m ² (登記面積)
間 取 り	事務所 (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : 吹付 等 床 : 絨毯 等 内 壁 : クロス 等
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管理費: 3,100 円 (月額) 修繕積立金: 3,700 円 (月額) 滞納額: 有り 156,400 円 (令和8年2月 末 現在) 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	・ 物件4(専有部分の建物)は、クロスの汚れや剥がれが一部に見られる等、経年相応の劣化が見られる。

第5 評価額算出過程 (物件 1、2)

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	土地の 権利の 種 類 カ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	424,000	0.87	1,429.00	0.95	8/ 10000	1.00	400,000

ア 標準画地価格

(調査 価格等からの比・規準)

地価調査 中京 (府) 5-4

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/㎡)
 $465,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/114 = 424,000$

◇ 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
 $100/102 \times 100/102 \times 100/103 \times 100/106 = 100/114$

イ 個 別 格 差 : 形状、二方路 等 (0.87)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合: 登記上の割合による。

カ 土地の権利の種類: 所有権

② 建物価格 (物件2)

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。

番号	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
2	280,000	23.20	0.13	840,000

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 54 年、経済的残存耐用年数 6 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 0.30)
 = 0.13

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	400,000	40%	敷地占有利益	160,000

イ 土地利用権等割合： 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ エ	価格 割合
	ア	イ	ウ		
1	400,000	-160,000	0.69	170,000	20%
2	840,000	+160,000		690,000	80%
合 計				860,000	100%

ウ 個別格差率： 0.69 階層、方位、倉庫使用等

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	中京区壬生賀陽御所町:地番略	右京区梅津南広町:地番略
構造	SRC 造	RC・SRC 造
階	7 階 / 13 階	1 階 / 11 階
面積	約 32 ㎡ (内法)	約 67 ㎡ (内法)
建築時期	昭和46年1月	昭和57年5月
取引時点	令和6年9月	令和7年2月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	211,000 円/㎡	252,000 円/㎡

(比準表)

標準表)								
番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 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	211,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$		200,000
B	252,000	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$		215,000
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)	
							208,000	

(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
208,000	0.69	23.20	3,330,000

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、倉庫使用等

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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
417,600	1.00	13%	1.00	3,210,000

- 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 13% 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
積算価格	860,000	100%	860,000
比準価格	3,330,000	100%	3,330,000
収益価格	---		3,210,000
調整後の価格 (万円未満四捨五入)	3,070,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	3,070,000	20%	610,000
2		80%	2,460,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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。

番号	案分後の価格 (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
1	610,000	95%	80%			460,000
2	2,460,000	95%	80%	100%	100%	1,870,000
一括価格 (合計)						2,330,000

イ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、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： 物件3において考慮するため、修正しなかった。

第6 評価額算出の過程 (物件3)

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
280,000	71.47	0.13	2,600,000

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 54 年、経済的残存耐用年数 6 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 0.30)
= 0.13

(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
424,000	0.87	1,429.00	0.95	239/ 10000	11,970,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価調査 中京 (府) 5-4

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/㎡)
465,000 × 104/100 × 100/100 × 100/114 = 424,000

◇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
100/102 × 100/102 × 100/103 × 100/106 = 100/114

イ 個別 格 差： 形状、二方路 等 (0.87)

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
2,600,000	11,970,000	0.98	14,280,000

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	中京区壬生賀陽御所町:地番略	右京区梅津南広町:地番略
構造	SRC 造	RC・SRC 造
階	7 階 / 13 階	1 階 / 11 階
面積	約 32 ㎡ (内法)	約 67 ㎡ (内法)
建築時期	昭和46年1月	昭和57年5月
取引時点	令和6年9月	令和7年2月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	211,000 円/㎡	252,000 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	211,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$			200,000
B	252,000	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$			215,000
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)
									208,000

(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
208,000	0.98	71.47	14,570,000

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
1,800,000	1.00	13%	1.00	13,850,000

- 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 13% 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	14,280,000	100%	14,280,000
② 比準価格	14,570,000	100%	14,570,000
③ 収益価格	---		13,850,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	14,470,000		

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
14,470,000	95%	80%	84%	100%	9,240,000

イ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、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7 評価額算出の過程 (物件4)

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
280,000	18.72	0.13	680,000

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 54 年、経済的残存耐用年数 6 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \\ = 0.13$$

(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
424,000	0.87	1,429.00	0.95	63/ 10000	3,150,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価調査 中京 (府) 5-4

$$\text{基準地価格(円/㎡)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格(円/㎡)} \\ 465,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/114 = 424,000$$

◇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)

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇地域 格差} : & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ & 100/102 & \times 100/102 & \times 100/103 & \times 100/106 & = 100/114 \end{array}$$

イ 個別格差： 形状、二方路 等 (0.87)

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
680,000	3,150,000	0.98	3,750,000

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	中京区壬生賀陽御所町:地番略	右京区梅津南広町:地番略
構造	SRC 造	RC・SRC 造
階	7 階 / 13 階	1 階 / 11 階
面積	約 32 ㎡ (内法)	約 67 ㎡ (内法)
建築時期	昭和46年1月	昭和57年5月
取引時点	令和6年9月	令和7年2月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	211,000 円/㎡	252,000 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	211,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$			200,000
B	252,000	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$			215,000
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)
									208,000

(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
208,000	0.98	18.72	3,820,000

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
456,000	1.00	13%	1.00	3,510,000

- 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 13% 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	3,750,000	100%	3,750,000
② 比準価格	3,820,000	100%	3,820,000
③ 収益価格	---		3,510,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	3,780,000		

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
3,780,000	95%	80%	93%	100%	2,670,000

イ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、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8 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 (中京(府)5-4)
所 在 : 京都市中京区西ノ京上平町54番2
価 格 : 465,000 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「円町」駅の 東 方、道路距離約 320 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 127 ㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水有
接 面 街 路 : 北方 22 m 府道
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 400 %)
高度地区
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中低層の小売店舗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 340,753,600 円 (× 持分割合 310 / 10000)
物件2: 建 物 880,300 円
物件3: 建 物 2,712,400 円
物件4: 建 物 710,300 円

第9 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 3 公 図 写
- 4 建 物 図 面 写
- 5 建 物 見 取 図
- 6 目的物件の状況写真

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町

地 番 88番1

地 目 宅地

地 積 1429.00平方メートル

共有者 株式会社ナステクニカル 持分10000分の8

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88番地1

建物の名称 二条プラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北壺井町 88番1の132

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 23.20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 京都市中京区西ノ京北壺井町88番1

地 目 宅地

地 積 1429.00平方メートル

所有者 株式会社ナステクニカル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88番地1



物 件 目 録

建物の名称 二条プラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北壺井町 88番1の124

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.47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 京都市中京区西ノ京北壺井町88番1

地 目 宅地

地 積 1429.00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 1万分の239

所有者 株式会社ナステクニカル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区西ノ京北壺井町 88番地1

建物の名称 二条プラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北壺井町 88番1の123



物 件 目 録

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.72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 京都市中京区西ノ京北壺井町88番1

地 目 宅地

地 積 1429.00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 1万分の63

所有者 株式会社ナステクニカル



