

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 9 月 16 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 10 月 8 日から 令和 8 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 11 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 9 月 16 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	2,610,000 2,088,000		522,000	17,840	4,347



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区深草西浦町八丁目 102 番地

建物の名称 メゾン・ド・パヴィヨン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浦町八丁目 102 番の 108

建物の名称 108

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 14.05 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 京都市伏見区深草西浦町八丁目 102 番

地 目 宅地

地 積 502.00 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 86805 分の 1593



物 件 明 細 書

令和 8年 7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】

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 京都市伏見区深草西浦町八丁目 102番地

建物の名称 メゾン・ド・パヴィヨン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浦町八丁目 102番の108

建物の名称 108

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 14.05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 京都市伏見区深草西浦町八丁目102番

地 目 宅地

地 積 502.00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 86805分の1593



令和8年(ケ)第31号
(物件1)

令和 8年 3月27日受理
令和 8年 6月 2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 京都市伏見区深草西浦町八丁目 102 番地

建物の名称 メゾン・ド・パヴィヨン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浦町八丁目 102 番の 108

建物の名称 108

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 14.05 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 京都市伏見区深草西浦町八丁目 102 番

地 目 宅地

地 積 502.00 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 86805 分の 1593



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 { 種類： ☐ ある { 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 (月額) 管 理 費 5, 0 0 0 円 補修積立金 6, 3 3 0 円 居室定額水道料 2, 4 0 0 円 遅延損害金 (年利14%) 延滞管理費等徴収費用 訴訟費用 (弁護士費用を含 む。)	令和8年5月18日 (回答日) 現在 ☒ 滞納はない。
管理費等照会先	株式会社プレストサービス	
その他の事項	☒ その他の事項記載のとおり	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☒ 公図のとおり (符号1) ☐ 地積測量図のとおり (符号) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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 [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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和8年2月28日	
最初の	契約日	令和8年2月14日	
契約等	期間	令和8年2月14日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和8年2月14日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		■毎月金4万円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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) 本件建物は1階の北側中央付近に存在する。
- (2) 経年劣化による汚れ等が見られた。
- (3) 家屋公課証明書の本件建物の評価床面積は16.62㎡である。

2 敷地権の目的である土地（符号1の土地）

- (1) 本件一棟の建物の敷地として利用されている。
- (2) 南側で建築基準法上の道路（市道）に等高に接している。

(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
■管理会社担当者 (回答書)	1 本件建物は、総棟数1棟、総戸数46戸です。 2 管理人はなしです。 3 本件一棟の建物の主な規約共用部分は、駐輪場があります。 4 本件一棟の建物の主な設備は、駐輪場のみです。 エレベーター及び駐車場はありません。 5 ペットの飼育は不可です。 6 民泊禁止規定がありませんが、実質はNGになっています。 7 令和4年に大規模修繕を実施しています。
■A	1 私はネパール人です。日本語はある程度理解できます。 2 本件建物の使用開始日（入居日）は、2026年2月28日です。 3 本件建物を私が居宅として使用しています。 4 本件建物の賃料は毎月4万円です。込み込みの4万円です。 5 賃料は振り込んで支払っています。 6 本件建物の最初の契約日は、2026年2月14日です。 7 本件建物の契約期間は、2026年2月14日からです。 8 契約書を作成しました。 9 敷金・保証金は支払っていません。

(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

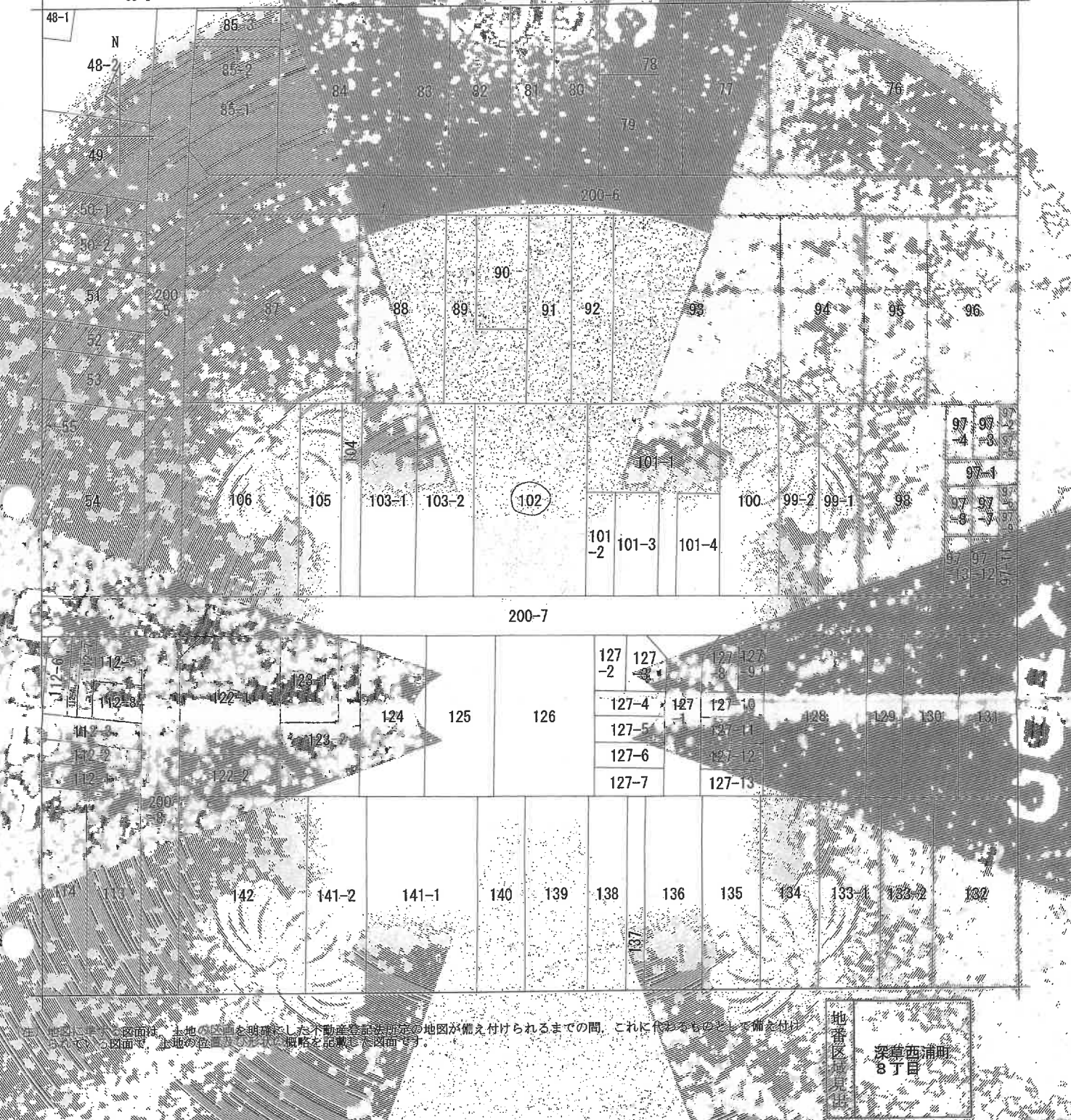
- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。なお、本件土地の地積測量図は存在しない。
- 2 本件建物の郵便受けに居住者の表示はなかったが、Aのライフラインの郵便物が存在した。
- 3 ライフライン調査の結果、ライフライン契約無しの回答であった。
- 4 令和8年3月31日の初回臨場時にはAが在宅し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、後日、本件建物の賃貸借に関する回答書を提出したが、賃貸借契約書等の資料の提出はなかった。
- 5 本件建物は、建物内にA以外の第三者の占有を示す物が見当たらなかった。
- 6 所有者住所宛に照会書を送付したが、回答はなかった。
- 7 本件建物の占有者については、現場の状況、関係人の陳述及び回答書の内容から、占有者及び占有権原（3ページ）記載のとおり認定した。
- 8 Aが賃借権に基づき居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 9 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、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
8年3月31日 8:25 - 8:50	物件所在地	外部調査、写真撮影、Aと面談、居住者宛照会書交付
8年3月31日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付、管理会社宛照会書送付 ライフライン調査
8年4月21日 14:00 - 14:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
(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 8年 4月21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 111
ロ 85-4



請求部	所在地					地番		102番	
出縮	方尺	1/600	用途区分	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	備考年月日(原図)				備考事項				

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8年1月28日
京都地方法律局伏見出張所
登記官

登記年月日 昭和32年12月11日

105105

卷之四

2002年12月11日

201

建寧府志

2007年8月10日 星期二

總

601-101-201

7-00

16.20

5:20

7:00

02

880

$$\begin{aligned} 18.80 \times 2.70 \times 2 &= 101.5200 \\ 5.90 \times 10.80 \times 2 &= 127.4400 \\ \hline &= 228.9600 \end{aligned}$$

副
區
經
理

長
3
2

在《龍溪集》

106 SE

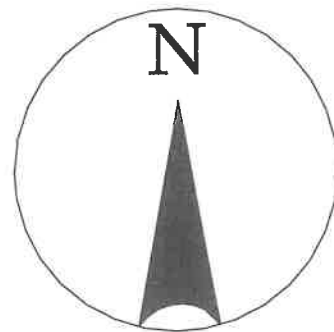
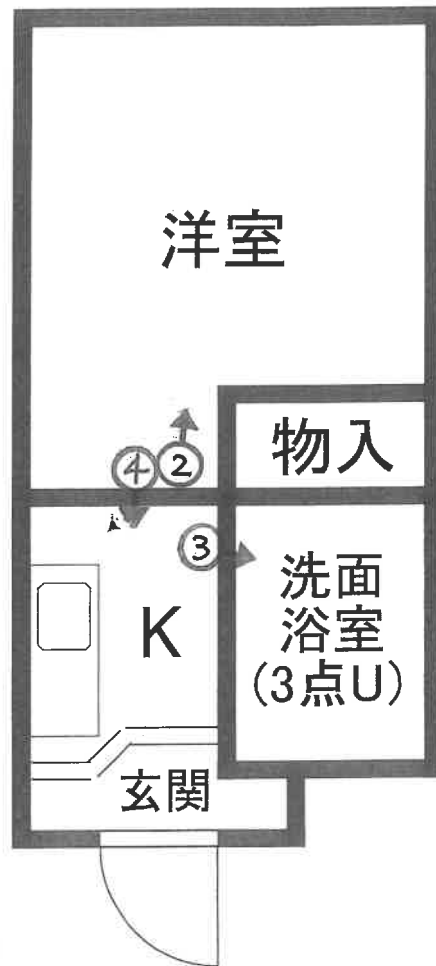
110

250.

号: 14-2

建物見取図

(写真撮影位置方向 ↑)





1



2



3



4

令和 8 年 (ケ) 第 31 号
令和 8 年 4 月 21 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 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 2,610,000 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	京阪本線「藤森」駅の北西方・道路距離約 850 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、店舗等が混在する地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第2種高度地区 町並み型建造物修景地区
画 地 条 件	間口 約18 m、奥行約 30 mの 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 6 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)	
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	メゾン・ド・パヴィヨン
建物の用途	共同住宅 (総戸数 46 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62年12月5日 新築 経過年数: 約 38 年 経済的残存耐用年数: 約 7 年
構造	鉄筋コンクリート造 4 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: タイル貼り等 その他: 特になし
設備等	オートロック、駐輪場 (エレベーターはない)
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: メゾン・ド・パヴィヨン 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社プレストサービス 管理形態 管理人なし
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 31 日現在 8,098,543 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: なし 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 (108 号室) 主要開口部の方位: 北 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 14.05 m ² (登記面積)
間 取 り	1K (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : 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: 5,000 円 (月額) 修繕積立金: 6,330 円 (月額) 滞納額: なし 0 円 (令和8年5月18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	・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、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	14.05	0.17	670,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 45 年、経過年数 38 年、経済的残存耐用年数 7 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 0.30)
= 0.17

(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
199,000	1.00	502.00	1.00	1593/ 86805	1,830,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都伏見 -15

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/㎡)
207,000 × 102/100 × 100/103 × 100/103 = 199,000

◇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)

◇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 × 100/100 × 100/103 × 100/100 = 100/103

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
670,000	1,830,000	0.94	2,350,000

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	伏見区深草西浦町8丁目:地番略	伏見区深草西浦町8丁目:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	1 階 / 4 階	3 階 / 5 階
面積	約 24 ㎡ (内法)	約 15 ㎡ (内法)
建築時期	昭和62年12月	平成1年5月
取引時点	令和6年6月	令和6年7月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	232,000 円/㎡	242,000 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	232,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	232,000
B	242,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	235,000
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)
									234,000

(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
234,000	0.94	14.05	3,090,000

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
420,000	1.00	6%	1.00	7,000,000

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	2,350,000	100%	2,350,000
② 比準価格	3,090,000	100%	3,090,000
③ 収益価格	---		7,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	3,260,000		

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
3,260,000	100%	80%	100%	100%	2,610,000

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都伏見-15)
- 所 在 : 京都市伏見区深草西浦町3丁目26番
- 価 格 : 207,000 円/㎡
- 位 置 : 京阪本線「龍谷大前深草」駅の南西 方、道路距離約 800 m
- 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
- 地 積 : 210 ㎡
- 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
- 地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに共同住宅等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1: 敷地総額 57,228,000 円 (× 持分割合 1593 / 86805)
- 建 物 1,099,300 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 京都市伏見区深草西浦町八丁目 102番地

建物の名称 メゾン・ド・パヴィヨン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浦町八丁目 102番の108

建物の名称 108

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 14.05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 京都市伏見区深草西浦町八丁目102番

地 目 宅地

地 積 502.00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 86805分の1593



