

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 9 月 16 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 鶴 谷 博 也

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 場 所 令和 8 年 10 月 22 日 午前 9 時 30 分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 6 日 午後 1 時 00 分 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	9,750,000 7,800,000		1,950,000	84,785	20,281
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目 5番地2

建物の名称 サンシティ桂坂ロイヤル2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大枝北沓掛町一丁目 5番2の406

建物の名称 406

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 84.60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 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番1

地 目 宅地

地 積 5259.83平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番2

地 目 宅地

地 積 8094.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番3

地 目 宅地

地 積 7961.01平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の3272



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

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



11

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 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目 5番地2

建物の名称 サンシティ桂坂ロイヤル2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大枝北沓掛町一丁目 5番2の406

建物の名称 406

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 84.60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 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番1

地 目 宅地

地 積 5259.83平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番2

地 目 宅地

地 積 8094.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番3

地 目 宅地

地 積 7961.01平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の3272



令和 8 年 (ケ) 第 7 0 号
(物件 1)

令和 8 年 4 月 2 4 日受理

令和 8 年 6 月 **2 3** 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 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目 5番地2

建物の名称 サンシティ桂坂ロイヤル2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大枝北沓掛町一丁目 5番2の406

建物の名称 406

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 84.60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 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番1

地 目 宅地

地 積 5259.83平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番2

地 目 宅地

地 積 8094.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番3

地 目 宅地

地 積 7961.01平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100 万分の 3272



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 11,950円 修繕積立金 11,510円 水道使用料 (実費) 円 CATV利用料 913円 遅延損害金(完納まで日歩5銭)	令和8年4月30日現在 ☒ 滞納がある 令和7年9月分～令和8年5月分 管理費 107,550円 修繕積立金 103,590円 水道使用料 4,630円 CATV利用料 8,217円 遅延損害金 13,722円 合計 237,709円
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ京都支店	
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地(符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (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 ☐ 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 本件建物
 - (1) サンシティ桂坂ロイヤル（以下「本件マンション」という。）は1番館から3番館の3棟から成っており、2番館は南面と西面に分かれている。
本件建物は2番館の西面の4階の中央付近に存在する。
 - (2) 本件建物内には、エアコン3台、照明器具2つ、洗面台横の家具以外、残置物はほとんど存在しなかった。
 - (3) 本件建物は空家状態であり、浴室等の設備が通常どおり使用できるかは不明である。
 - (4) 経年劣化による汚れ等が見られた。
 - (5) 本件建物の家屋公課証明書の評価床面積は95.21㎡である。
- 2 敷地権の目的である土地（符号1～3の土地）
 - (1) 符号1～3の土地は一体として、本件一棟の建物の敷地として利用されている。
 - (2) 四方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

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社（回答書）	1 本件マンションは、総棟数3棟、総戸数272戸、本件建物の属する2番館の総戸数104戸です。 2 設備として、エレベーター5基、集会室、駐車場273台（うち空き67台）、駐輪場、来客用駐車場があります。 3 本件マンションは、規約共用部分として、集会室、管理人室、駐車場、駐輪場、プレイロットなどがあります。 4 本件マンションは、平成24年11月に大規模修繕済みです。 5 管理人は、日勤で、A：月曜日から金曜日9時から17時まで、土曜日9時から15時まで、B：月曜日から金曜日9時から12時までです。 6 本件マンションでは、ペットの飼育は不可です。 7 本件マンションは、民泊禁止規定があります。

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、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 集合ポストには所有者の姓の表示が存在し、投函口にはガムテープが貼られていた。
- 3 本件建物の玄関付近には所有者の氏名の表札が存在した。
- 4 所有者宛に照会書を送付したが、回答はなかった。
- 5 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見当たらなかった。
- 6 本件建物は、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。
- 7 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4月30日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付、ライフライン調査
8年5月7日 9:30 - 10:00	物件所在地	外部調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
8年5月7日 : - :	当庁	管理会社宛照会書送付
8年5月18日 15:55 - 16:15	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 5月18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

N

2

3-2

3-1

3-1

100-4

21-95

100-5

100-5

5-1

5-1

5-2

5-2

5-3

(注) 地契に準ずる図面は、土地の図面を明確にした不動産登記法第42条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あり、土地の位置及び形状の正確さを担保した図面ではない。

土地
図面
見出し
大枝
北谷街1丁目

諸 部 分	所 在	京都市西京区大枝北谷街1丁目			地 番	5番1	
出 版 年 月 日	1/500	精 度 区 分	座 標 系 統 記 号	外 観	地図に準ずる図面	種類	明土地台帳附属地図
作 成 年 月 日		備 付 年 月 日 (原図)		備 付 年 月 日 (原図)		備 付 年 月 日 (原図)	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である。

令和8年3月11日
京都地方法務局京東出張所

地図整理番号：M21390
(1/1)

N

100-1

200-2

100-5

200-2

100-5

(5-1)

(5-1)

300-4

100-6

(5-2)

5-2

100-9

300-1

300-4

100-7

100-7

(注) 地図と等する図面は、土地交換等記録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や、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

大枝
北谷街町1丁目

資料区分	所 在			京都市西京区大枝北谷街町一丁目	地 番	5番2	
縮尺	1/500	精度	座標系 は記号	分類	地図と等する図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	情報年月日 (原図)			備考			

これは地図と等す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3月11日

京都府地方自治体関係機関

地図整理番号：M21392

(1/1)

100-5

N

21-95

100-5

5-1

5-1

5-3

200-2

100-6

5-2

5-2

100-7

100-7

(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簿所収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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

大校北
西側
地番5番3
地番5番3大校北
西側
地番5番3
地番5番3A 大校北
西側
地番5番3

通分	所在	京都市西京区大校北西側町一丁目			地番	5番3		
出典	1/500	精度	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 事項 欄			備考 事項 欄		備考 事項 欄		

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3月11日
京都地方法務局登記出張所
登記官

地図整理番号：M21393

(1/1)

登記年月日 平成1年12月18日

21054

これは図面に記載されている地籍を証明するもので、
令和8年3月11日 京都府京都市東山区 京都市地籍調査課 作成

前記

第 5-1, 5-2, 5-3

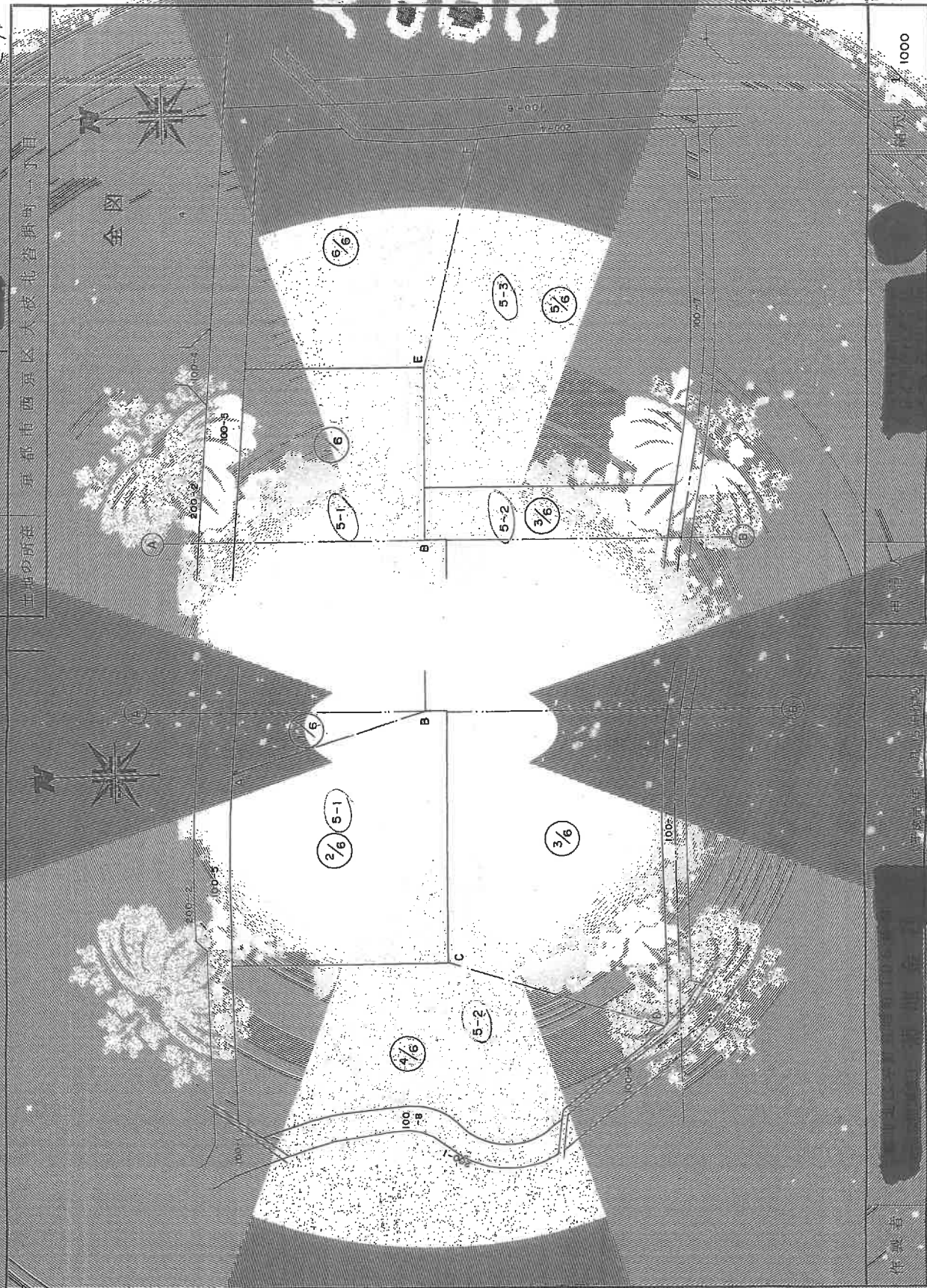
地 籍

所在地 京都市西京区大被北登原町一丁目

1015

地 積 測 量 図 (1/4)

H 1 12 8



A 4判に縮小

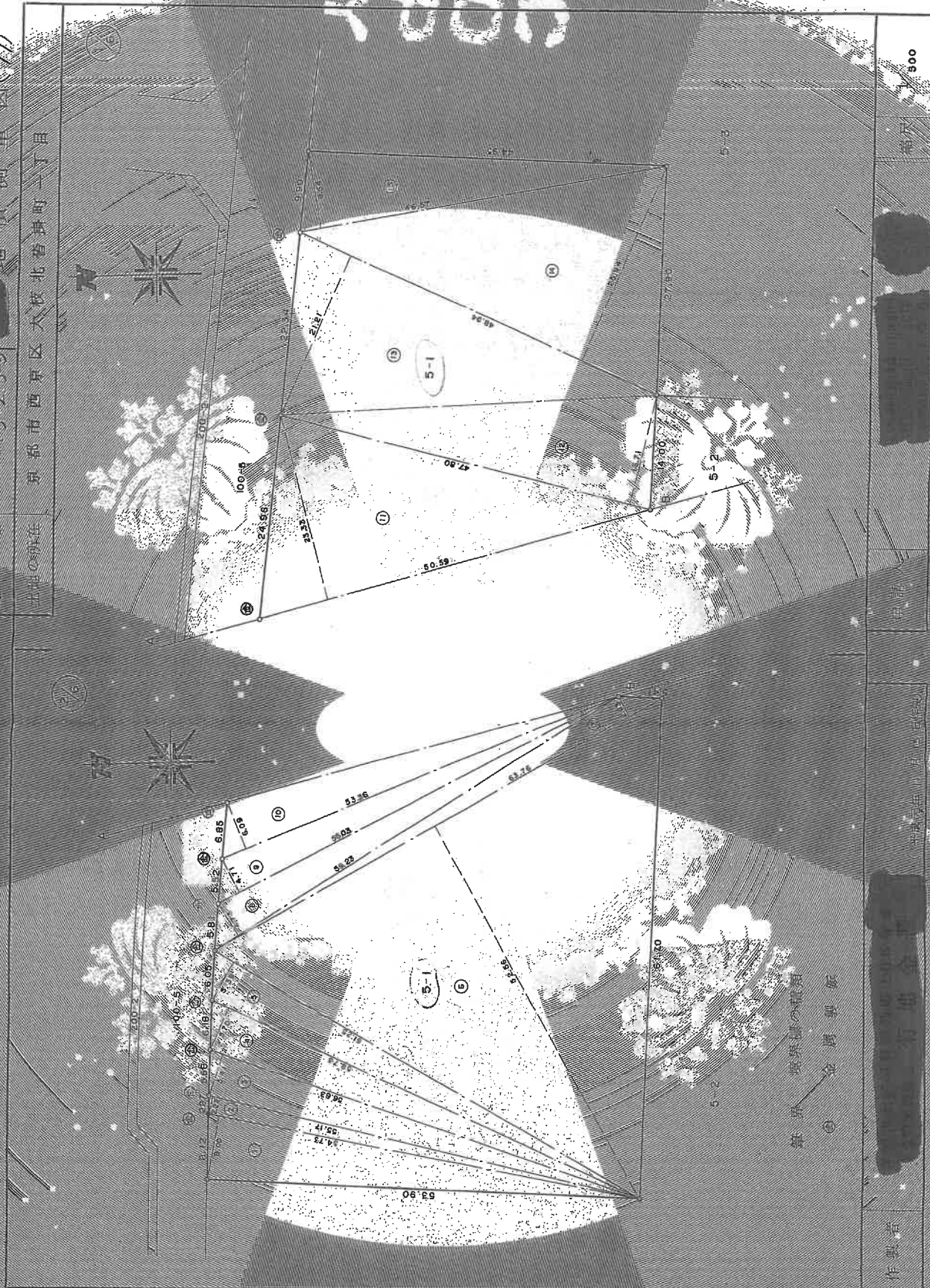
地図整理番号: N21391

4/12/88

地積測量圖(外)

5-1, 5-2, 5-3

五雄の卵在京都市西京区六枝北番町一丁目



登記年月日 平成17年12月8日

2105474

これは図面に記載されている内容とほぼ一致している。令和8年3月11日 東京電力水道局 職員 斎藤 隆

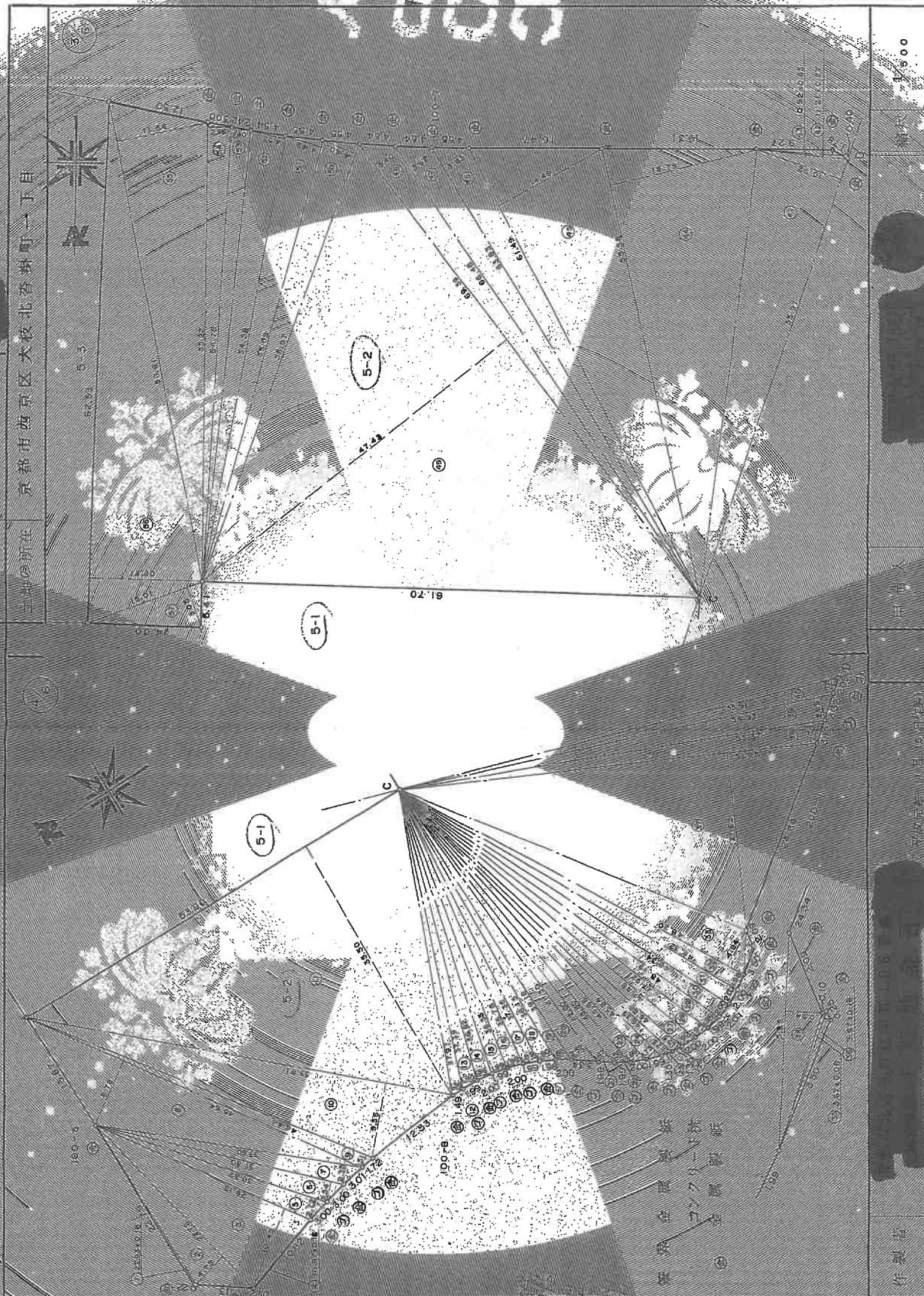
地区整理番号: M21391

登記年月日 平成27年12月18日

2105470

これは図面に記載されている内容と必ずしも一致しない場合があります。
令和8年3月11日 京都府庁 地籍課 地籍課長 署名

前5
地籍測量図(34)
京都府京都市西京区大枝北番町一丁目



作製者

登記年月日 平成14年12月8日

2105476

これは図面に記載されている内容に証明した旨の図面である
令和8年3月11日 東京都府県地籍部 地籍課

前5

地番

5-1-5-2-5-3

地積測量図(5/7)

土地の所在

京都市西京区大枝北番町一丁目

H 1. 12. 8

地番 NO 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

地番 NO	面積	高さ	積算	地積
1	51.73	8.00	417.8400	
2	55.17	2.22	122.4770	
3	56.63	5.41	306.3680	
4	58.73	5.70	334.7610	
5	61.25	5.39	330.1375	
6	63.76	52.56	3351.2256	
7	63.76	2.83	180.4408	
8	59.23	4.73	280.1579	
9	56.03	4.71	263.9013	
10	53.36	6.09	324.9624	
11	50.59	23.33	1180.2647	
12	47.80	13.71	655.3380	
13	48.94	21.21	1038.0174	
14	48.94	25.94	1269.5036	
15	46.57	0.54	444.2778	
合計			10519.6737	
面積			5259.8165	

5/25/83

作製者

甲 市

積算

地図整理番号: M21391

(1/7)

A4判に縮小

《劳动合同法》实施指南

25

登記年月日 平成14年12月18日

2105478

5-1-5-3

6015

地積測量図 (6/7)

所在地 京都市西京区大枝北香津町一丁目

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
32	48.32	1.98		95.6736	
33	48.20	4.84		233.2880	
34	5.35	0.94		5.0290	
35	5.67	0.03		0.2936	
36	3.67	0.16		0.6606	
37	51.95	21.62		1123.1590	
38	53.87	2.74		146.2338	
39	54.95	2.89		158.7477	
40	55.91	1.78		99.5198	
41	55.91	10.92		610.5372	
42	11.21	0.27		3.0267	
43	10.92	0.63		6.8796	
44	55.58	18.79		1044.3482	
45	61.49	14.49		890.9901	
46	63.83	3.83		244.4689	
47	66.46	3.62		240.5852	
48	69.39	3.40		235.9260	
49	69.39	47.43		3291.1677	
50	56.07	4.40		246.7080	
51	55.09	4.49		247.3541	
52	54.58	4.53		247.2474	
53	54.78	2.40		131.4720	
54	55.22	2.96		163.4512	
55	58.81	11.54		578.6674	
56	62.53	14.00		875.4200	
57	15.01	5.05		75.8005	
合計				16189.4905	
面積				8094.7425	

8094.74

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
5-2	1	22.93	6.18	4.1274	
	2	27.78	4.73	131.3994	
	3	29.48	10.42	304.0556	
	4	10.97	0.16	1.7552	
	5	30.32	2.72	82.4704	
	6	31.88	2.54	80.7720	
	7	33.60	2.35	78.9600	
	8	45.64	8.78	400.7192	
	9	46.44	1.51	70.1244	
	10	53.81	9.36	503.6616	
	11	53.90	35.50	1913.4500	
	12	37.97	1.36	51.6392	
	13	37.39	1.90	71.0410	
	14	36.82	1.96	72.1672	
	15	36.53	1.99	72.6947	
	16	36.78	1.98	72.8244	
	17	37.36	1.89	70.6104	
	18	38.15	1.80	68.6700	
	19	39.18	1.69	66.2142	
	20	41.30	2.52	104.0760	
	21	42.60	1.47	62.6220	
	22	43.80	1.56	68.3280	
	23	44.88	1.68	74.5008	
	24	45.84	1.73	79.3032	
	25	46.39	1.23	57.0597	
	26	46.88	1.25	58.0000	
	27	47.48	1.90	90.2130	
	28	47.92	1.94	92.9648	
	29	48.19	1.96	94.4524	
	30	48.34	2.00	96.6800	
	31	48.34	2.00	96.6800	

これは図面に記載した土地の面積を算出したものである
令和8年3月11日 京都市建設局 測量課

京都府西京区大津北谷掛町一丁目

土地の所在

地番	NO	面積	求積	地積
1	45.40	9.34	424.0360	
2	52.34	17.17	898.6778	
3	60.75	10.36	629.4900	
4	67.37	6.19	417.0203	
5	67.37	20.84	1403.9908	
6	24.60	2.81	69.1260	
7	22.56	0.36	8.1216	
8	22.38	3.67	82.1346	
9	58.17	13.50	785.2950	
10	56.52	14.78	835.3656	
11	61.40	10.43	640.4020	
12	72.04	15.48	1115.1792	
13	85.39	12.50	1067.3750	
14	85.60	2.89	247.3840	
15	85.60	8.49	726.7440	
16	79.24	3.38	267.8312	
17	77.16	20.49	1581.0084	
18	68.34	4.20	287.0280	
19	67.48	4.69	316.4812	
20	66.72	4.71	314.2512	
21	66.19	4.75	314.4035	
22	65.87	4.77	314.1909	
23	65.95	4.77	314.5815	
24	66.21	3.81	252.2601	
25	66.64	3.73	248.5672	
26	68.48	9.00	618.3200	
27	68.48	25.48	1744.8704	
合計		面積	15922.0235	7961.0175

作製者

申請人

地番

登記年月日 平成27年10月15日

これは図面に記載されている内容を正確に示すものではありません。
令和8年3月11日 京都府国土建設部 地籍課

277258

各階平面図

建物図面

一棟

家屋番号

京都府西京区大枝北谷掛町1丁目5番地2

建物の所在

一棟の建物

2～5階（各階同型）

一棟の建物

1階

作成者

（平） 年 月 日

縮尺 1/1000

単位

単位

1000

登記年月日 平成30年10月15日

これは図面に記載されている内容を証明する旨の図面です
令和8年3月11日 東京都大田区役所地籍課

各階平面図 277332

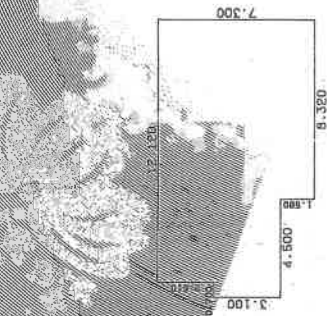
建物図面

文庫番号
大田区北谷町1丁目
406

建物の所在
京都市西京区大津北谷町1丁目5番地2

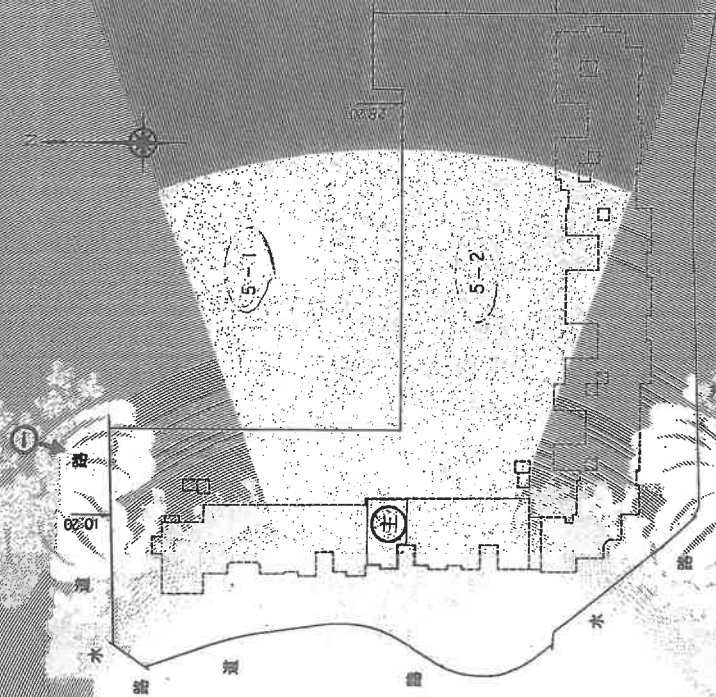
区分した建物
建物の番号
406

専有部分の存する階 4階部分



求積表

$0.700 \times 3.100 = 2.170000$
 $3.800 \times 5.700 = 21.690000$
 $8.320 \times 7.300 = 60.736000$
合計 84.596000
床面積 84.60 m²



1階部分を示す
専有部分の存する階を示す

(写真撮影位置方向♂)

作製者

作成 3年 6月 25日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

227261

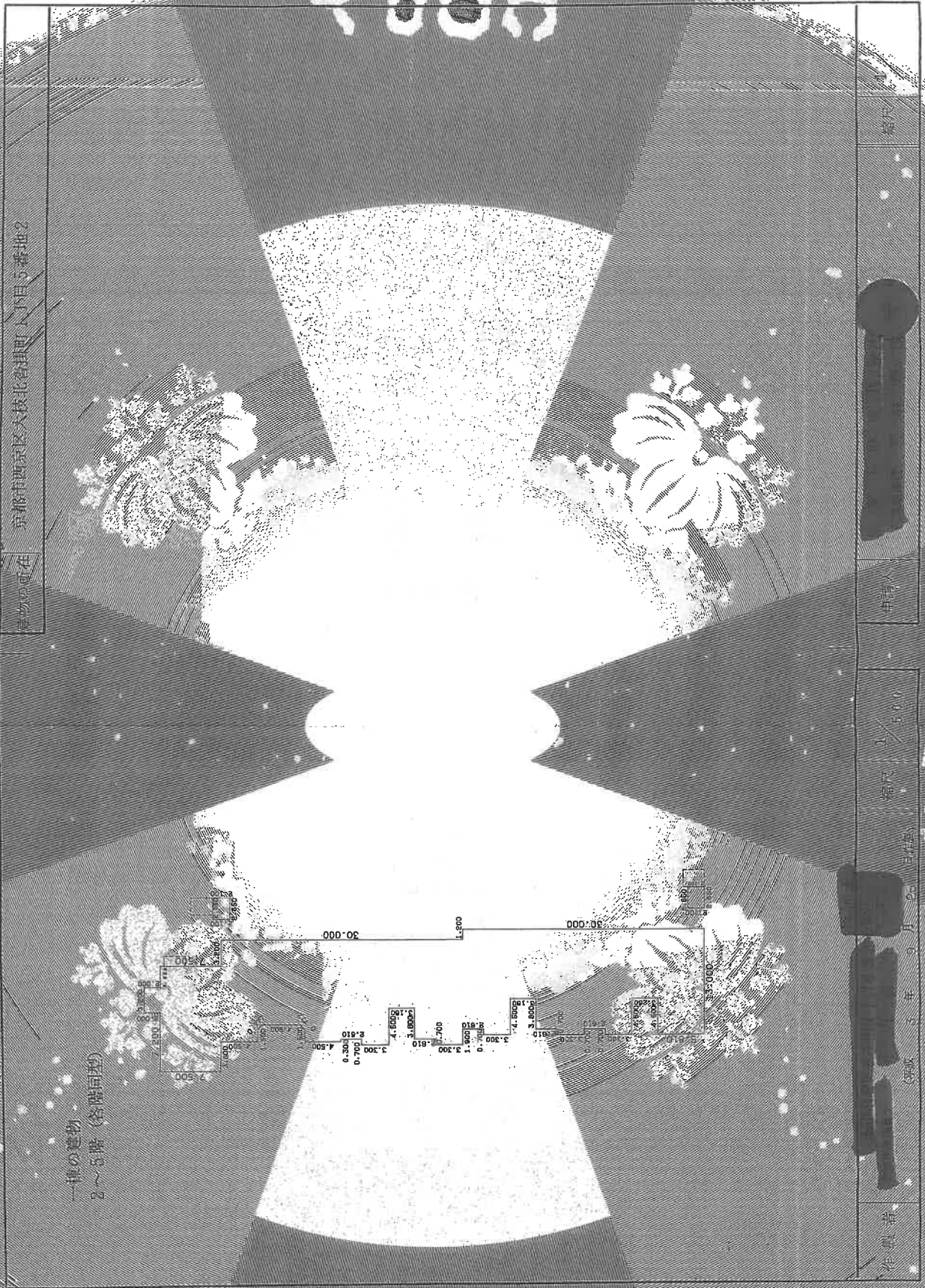
因面平階各

登記年月日 平成8年10月15日

これは図面に記載されている内容を証明する旨であり、
令和8年3月11日 東京都立大学図書蔵書印

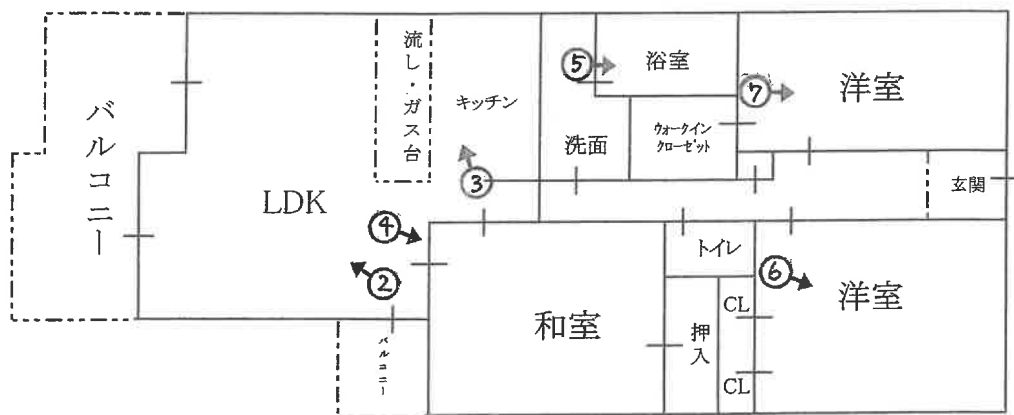
京都地方検察庁検出所

18 大 大



建物見取図

(写真撮影位置方向♂)



令和8年(ケ)第70号

物件1



1



2



3



4



5



6



7

令和 8 年 （ ケ ） 第 70 号

令和 8 年 5 月 18 日 現地調査
令和 8 年 6 月 8 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西井雅志

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 9,750,000 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		
	・ 本件目的物件が所在するマンションは3筆の土地の上に1番館から3番館の3棟の建物が各筆ごとに建っており、3筆全体に対して本件の敷地権が設定されている。		

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	阪急京都線「桂」駅の北西方・道路距離約 6.5 km 最寄バス停「ふれあいの里」の西方・約 80m (徒歩 約 1分) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	丘陵地を大規模開発した桂坂地区の北西端部にあって、区画整然とした一般低層住宅のほか公園、学校、老人ホームなどが立地する住宅地域	
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 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種中高層住居専用地域 50 % 150 % なし 15 m 第1種高度地区 近郊緑地保全区域 山ろく型 建造物修景地区・西部地区 遠景デザイン保全区域 西京桂坂地区計画 宅地造成規制区域 土砂災害警戒区域(敷地の北側部分)
画 地 条 件	東西約210m、南北約110mのやや不整形な四方路面地 公図、地積測量図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 12 mの 市道(一部水路敷地を含む)に概ね等高 に接する。 北 側幅員 約 9 mの 市道 に 概ね等高 に接する。 西 側幅員 約 6.2 mの 市道 に 概ね等高 に接する。 南 側幅員 約 6 mの 市道 に 概ね等高 に接する。 (いずれも建築基準法第 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、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	・本件敷地は、南向きの緩傾斜地勢になっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンシティ桂坂ロイヤル2番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数:2番館:104戸、1～3番館:272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3年9月17日 新築 経過年数: 約 35 年 経済的残存耐用年数: 約 15 年
構造	鉄筋コンクリート造 5 階建
仕様	屋根: ルーフイング葺 外壁: 吹き付けタイル 等 その他:
設備等	集会場、管理人室、エレベーター2基(2号館)、敷地内駐車場272台(全体)、駐輪場、プレイロット
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: サンシティ桂坂ロイヤル団地 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 (株)長谷工コミュニティ京都支店 管理形態 管理人日勤 (A:月～金 9:00～17:00、土9:00～15:00、 B:月～金 9:00～12:00)
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31日 現在 443,559,404 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 無 (平成24年11月修繕済) 駐車場の空き状況: 67 台程度の空き有り 規約で特に留意すべき事項: ペット不可 ・民泊禁止規定あり ・完了検査済み証有 ・本件2番館建物は、現法令下において高さオーバーの既存不適格建築物と見られる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造	1 階建																		
位 置	4 階 (406 号室) 主要開口部の方位： 西 向き 中間 住戸																			
床 面 積	公簿と同じ 84.60 m ² (登記面積)																			
間 取 り	4LDK (建物見取図参照)																			
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、カーペット、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 :																			
保守管理の状態	普通																			
管理費等	管理規約で区分所有者に請求できる旨の定めがある費用 <table><tr><td></td><td>月 額</td><td>滞 納 額</td></tr><tr><td>管理費 :</td><td>11,950 円</td><td>107,550 円</td></tr><tr><td>修繕積立金:</td><td>11,510 円</td><td>103,590 円</td></tr><tr><td>水道使用料:</td><td>円</td><td>4,630 円</td></tr><tr><td>CATV使用料 :</td><td>913 円</td><td>8,217 円</td></tr><tr><td>遅延損害金 :</td><td></td><td>13,722 円</td></tr></table> 滞納額 : 有り 237,709 円 詳細は、現況調査報告書記載のとおり			月 額	滞 納 額	管理費 :	11,950 円	107,550 円	修繕積立金:	11,510 円	103,590 円	水道使用料:	円	4,630 円	CATV使用料 :	913 円	8,217 円	遅延損害金 :		13,722 円
	月 額	滞 納 額																		
管理費 :	11,950 円	107,550 円																		
修繕積立金:	11,510 円	103,590 円																		
水道使用料:	円	4,630 円																		
CATV使用料 :	913 円	8,217 円																		
遅延損害金 :		13,722 円																		
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	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。																			

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
300,000	84.60	0.23	5,840,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 35 年、経済的残存耐用年数 15 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.23$$

(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
115,000	1.04	21,315.58	0.90	3272/ 1000000	7,510,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都西京 -15

$$\text{公示地価格(円/㎡)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$126,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/107 = 115,000$$

◇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)

$$\text{◇地域 格差： 街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政条件} \quad \text{格差率}$$

$$100/98 \times 100/102 \times 100/110 \times 100/97 = 100/107$$

イ 個別 格 差： 四方路 等 (1.04)

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
5,840,000	7,510,000	0.98	13,080,000

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	京都市西京区大枝北杵掛町:地番略	京都市西京区大枝北杵掛町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	3 階 / 7 階	6 階 / 7 階
面積	約 83 ㎡ (内法)	約 90 ㎡ (内法)
建築時期	平成2年1月	平成2年1月
取引時点	令和6年12月	令和6年4月
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	116,000 円/㎡	53,200 円/㎡

(比準表)

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	116,000	$\frac{100}{85}$	$\frac{118}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	164,000
B	53,200	$\frac{100}{40}$	$\frac{124}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	165,000
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)
								165,000

(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
165,000	0.98	84.60	13,680,000

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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
1,116,000	1.00	10%	1.00	11,160,000

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 10% 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	13,080,000	100%	13,080,000
② 比準価格	13,680,000	100%	13,680,000
③ 収益価格	---		11,160,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	13,370,000		

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
13,370,000	95%	80%	96%	100%	9,750,000

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、既存不適格建物等を考慮して、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。

オ その他控除減価： 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都西京-15)
所 在 : 京都市西京区大枝北沓掛町4丁目2番9
価 格 : 126,000 円/㎡
位 置 : 阪急電鉄京都線「桂」駅の 北西 方、道路距離約 5.6 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 432 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 大中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1: 敷地総額 1,292,747,100 円 (× 持分割合 3272 / 1,000,000)
建 物 5,351,200 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 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目 5番地2

建物の名称 サンシティ桂坂ロイヤル2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大枝北沓掛町一丁目 5番2の406

建物の名称 406

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 84.60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 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番1

地 目 宅地

地 積 5259.83平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番2

地 目 宅地

地 積 8094.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目5番3

地 目 宅地

地 積 7961.01平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の3272



