

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 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 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	32,690,000 26,152,000		6,538,000	93,313	22,458



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町 571番地

建物の名称 ファミール京都グランアクシス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柿本町 571番の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.69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 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町571番

地 目 宅地

地 積 1901.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町571番6

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1037096分の6968



物 件 明 細 書

令和 8年 7月17日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 鶴 谷 博 也

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 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町 571 番地

建物の名称 ファミール京都グランアクシス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柿本町 571 番の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 66.69 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 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町 571 番

地 目 宅地

地 積 1901.35 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町 571 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 16 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1037096 分の 6968



令和8年（ヌ）第47号
（物件1）

令和8年6月 4日受理

令和8年7月 7日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 遠 藤 雄 三

（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 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町 571番地

建物の名称 ファミール京都グランアク시스

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柿本町 571番の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.69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 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町571番

地 目 宅地

地 積 1901.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町571番6

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1037096分の6968



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	(以下は月額) 管理費 6,300円 修繕積立金 21,190円 自転車置場使用料 300円 インターネット利用料 1,870円 水道使用料 変動 令和8年6月8日現在 ☒ 滞納がある 6年10月分～8年6月分 計 640,491円 (内訳) 管理費 126,000円 修繕積立金 443,508円 遅延損害金(年14.6%) 70,983円	
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社 京都支店	
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) ☒ 公衆用道路(符号2) ☐ (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) ☐ 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 ☐ 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 敷地権の目的である土地（符号1）は、東側で建築基準法上の府道（建築基準法42条1項1号）と、北側で建築基準法上の市道（建築基準法42条1項1号）にそれぞれ等高で接している。
- 2 敷地権の目的である土地（符号1）上には、家屋番号「571番の1」、種類「集塵庫」、構造「鉄筋コンクリート造陸屋根平家建」、床面積「10.00㎡」の建物が、ファミリー京都グランアクシスの共用部分として登記してある。
- 3 敷地権の目的である土地（符号2）は、西側で建築基準法上の市道（建築基準法42条1項1号）と等高で接しており、公衆用道路（西側道路のセットバック部分）である。
- 4 敷地権の目的である土地（符号2）の北西角付近及び南西角付近に、それぞれ金属プレートが設置してある。
- 5 本件建物内の壁紙は、煙草のヤニによる変色が見られる。
- 6 本件建物内の台所及び洗面所では、一部カビ等が見られる。
- 7 本件建物内の各部屋には、多数の動産が散乱している様子が見られる。
- 8 本件建物の家屋公課証明書に記載されている評価床面積は、76.43㎡である。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	1 本件建物には所有者が住んでいます。 本件建物を誰にも貸していません。 2 和室の畳敷きを、フローリングに変更しました。 3 キッチン及びリビングには床暖房設備がありますが、動くかどうかは分かりません。 4 給湯器に不具合があり、お湯が出ない時があります。 5 台所シンク排水部分に設置してあるキッチンディスポーザーは故障して動きません。台所で水漏れもあり、一部腐食している部分があります。 6 ガスコンロに不具合があり、正常に動きません。 7 洗面所で水漏れがあり、カビ等が発生しています。 8 トイレのウォシュレットは、故障しています。 9 照明器具のスイッチで、正常に作動しない箇所があります。 10 リビングに設置しているエアコン以外のエアコンは、故障しており動きません。
管理会社照会回答要旨	1 管理人あり（日勤（月、水、木、土、日、9:00～17:00の間）） 2 エレベーター2基あり 3 駐車場94台あり（うち空き13台） 4 集会所、宅配ボックス、駐輪場、来客用駐車場、屋上パノラマデッキあり 5 規約共用部分として、集会所、管理人室、駐車場、駐輪場、SK室及び受水槽室等あり 6 ペットの飼育不可 7 大規模修繕の予定あり（令和9年7月の総会で上程予定） 8 民泊禁止規定あり 9 滞納管理費等について、包括承継人及び特定承継人に対しても債権を行使できる旨の規約あり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は所有者であった。
- 3 関係人の陳述等、ライフライン調査及び立入調査の結果から、2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6月16日 10:55-11:10	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6月17日	当庁	ライフライン調査、管理会社宛照会書送付
8年7月2日 9:50-10:10	物件所在地	所有者と面談、立入調査、写真撮影、評価人同行
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

登記年月日 平成27年3月6日

これは図面に記載せられて、内容が証明されているものである。
(京都地方事務局長轉)

令和8年3月23日 大津地方事務局長

令和8年3月23日

天津地

蘇子瞻

685

中国图书馆分类号: M335.21

[illegible]

登記年月日：平成27年3月6日

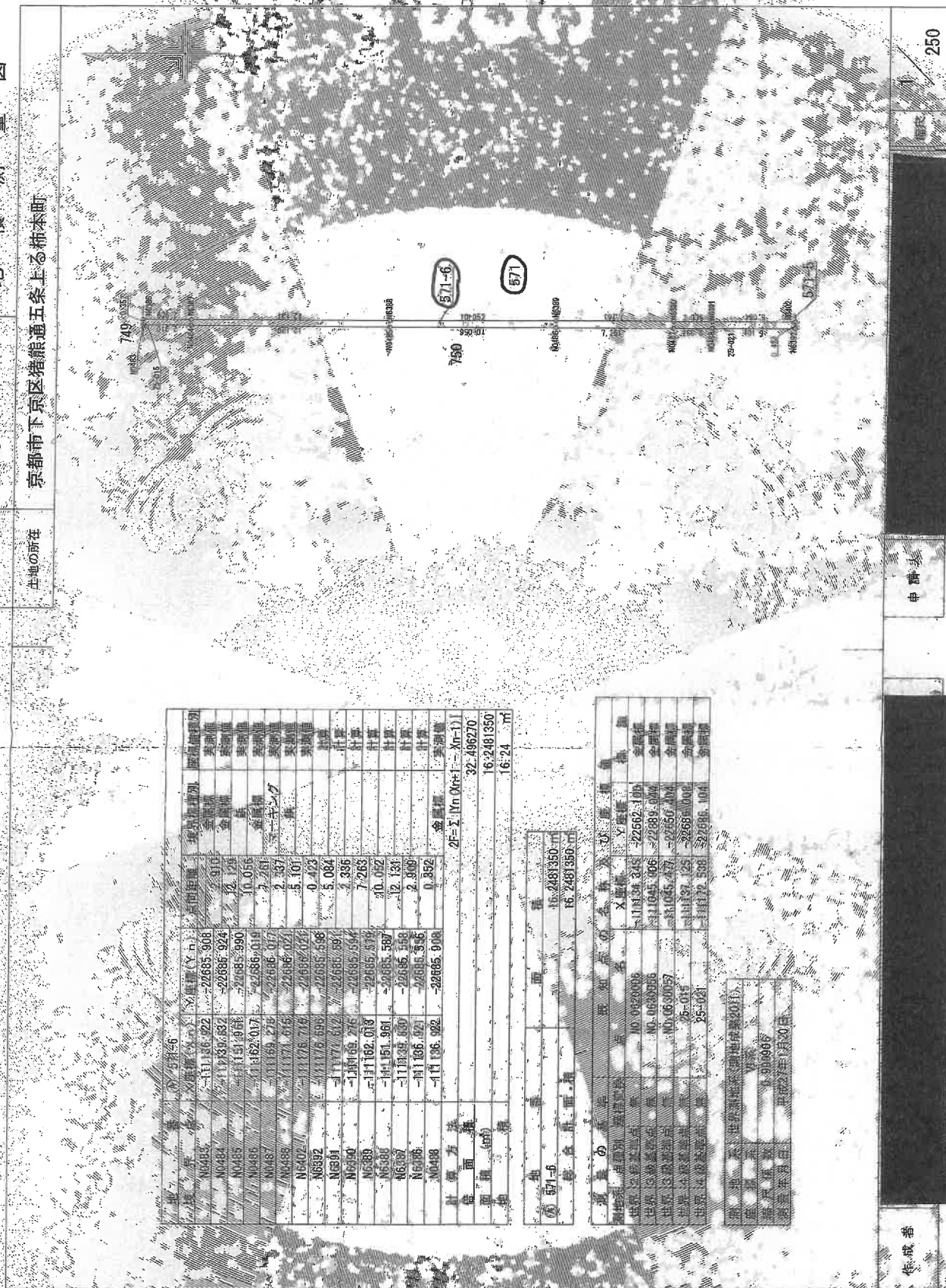
これは図面に記録されている内容と同一と認めます。
(京都地方法務局管轄)
令和8年4月20日 大津地方法務局

地積測量図

地番 571-6

所在地 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町

A4判に縮小



登記年月日：平成5年3月3日

654644

各階平面図

建築物図面

図面番号
571番の602

建築物の所在
京都市下京区猪熊通五条上る柿本町571番地

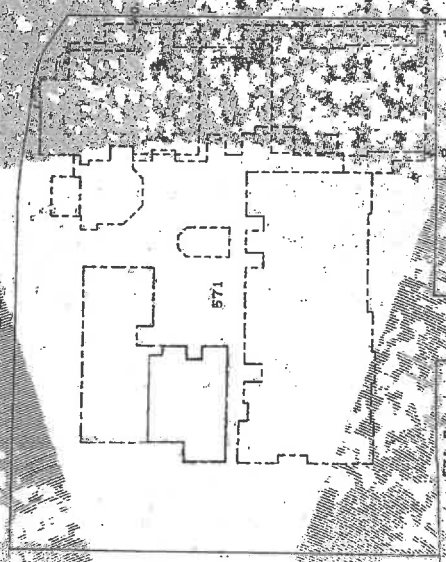
建築物の専有部 6階

地積の番号 602



求積表

95	37	26.4545
80	20	1.7600
35	35	35.7050
20	51	2.7720
合計		66.6915
床面積		66.69㎡



写真撮影位置方向



作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

これは図面と記載されている内容と一致した事項である

(京都地方建設局管理)

令和8年3月23日

大津地方法務局

平成拾五年参月次日

面圖
面圖
物
平
階
建各

東京都立大学

京都市下京区猪熊通五条上る柿本町57番地

區平型石

654589

登記年月日 平成5年3月3日

これは図面に記載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8年3月23日 大津地方法務局

令和8年3月23日

天津地方檢察廳

總編輯

球體

[illegible]

種の

1.25

8-125

571-5

者製生

蜡尺

500

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

登記年月日：平成25年10月

654590

これは図面に記載された内容と必ずしも一致しない場合があります。
(京都地方建設局 提供)
令和8年3月23日

大津地方建設局

令建第1号

103

建物平面図

建築計画図

家屋番号

京都府下京区指線通五条上る伊本町571番地

面積表

70	8600
70	84500
55	847500
55	840400
40	848110
40	840480
35	847325
35	843050
30	843300
30	843375
25	843950
25	847800
20	842000
20	842600
15	842400
15	843500
10	843950
10	843000
5	843520
5	843600
5	847800
5	848050
5	842000
5	842200
5	845080
5	843400
5	842800
5	844400
5	843200
5	842000
5	842600
5	842300
5	840800
5	840000
5	848550
5	847900
5	848600
5	848800
5	84840.4900
5	8480.49m

2-11階 (容積率5%)

3x0.60/2

作製者

縮尺

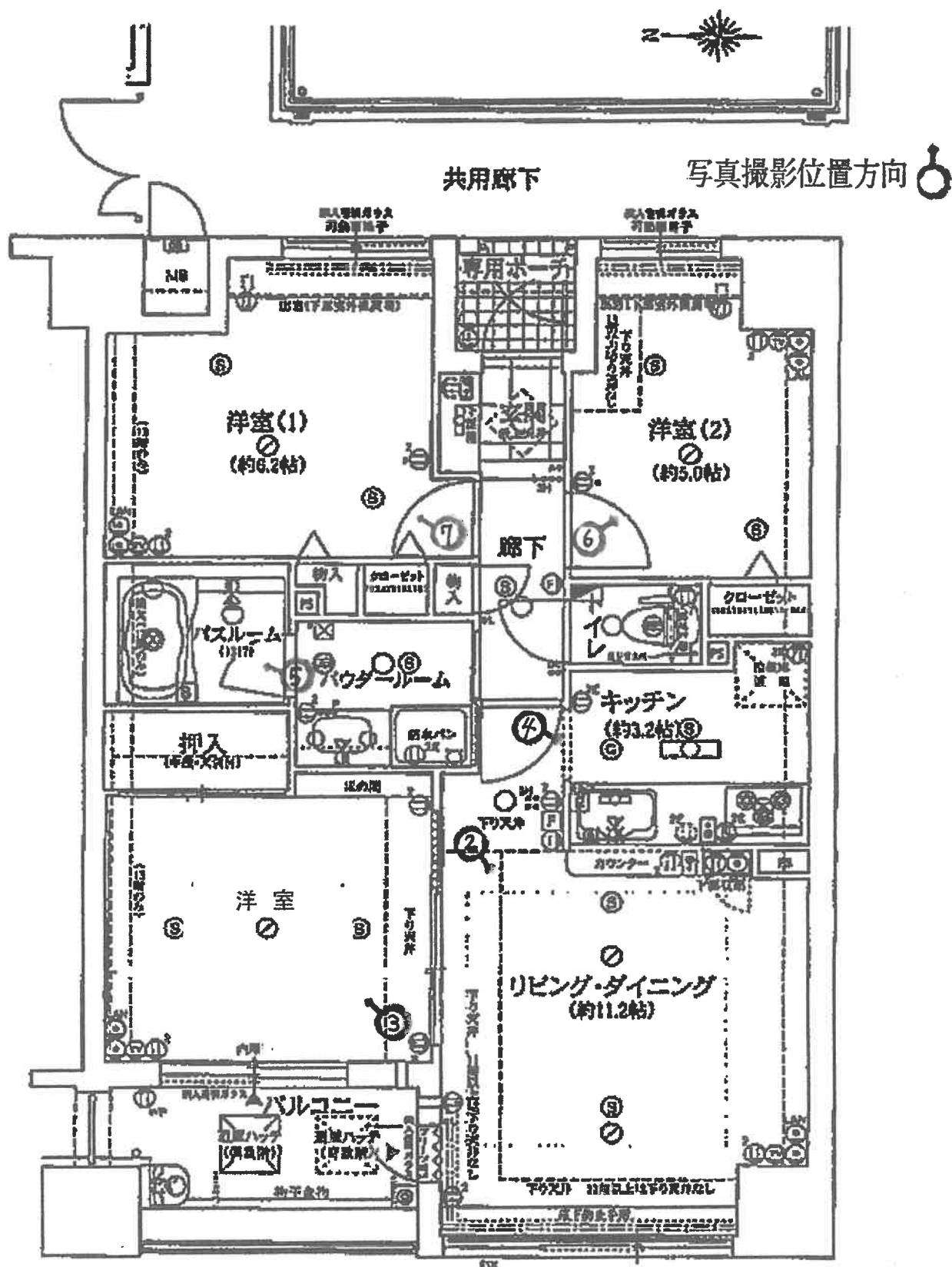
1/

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小



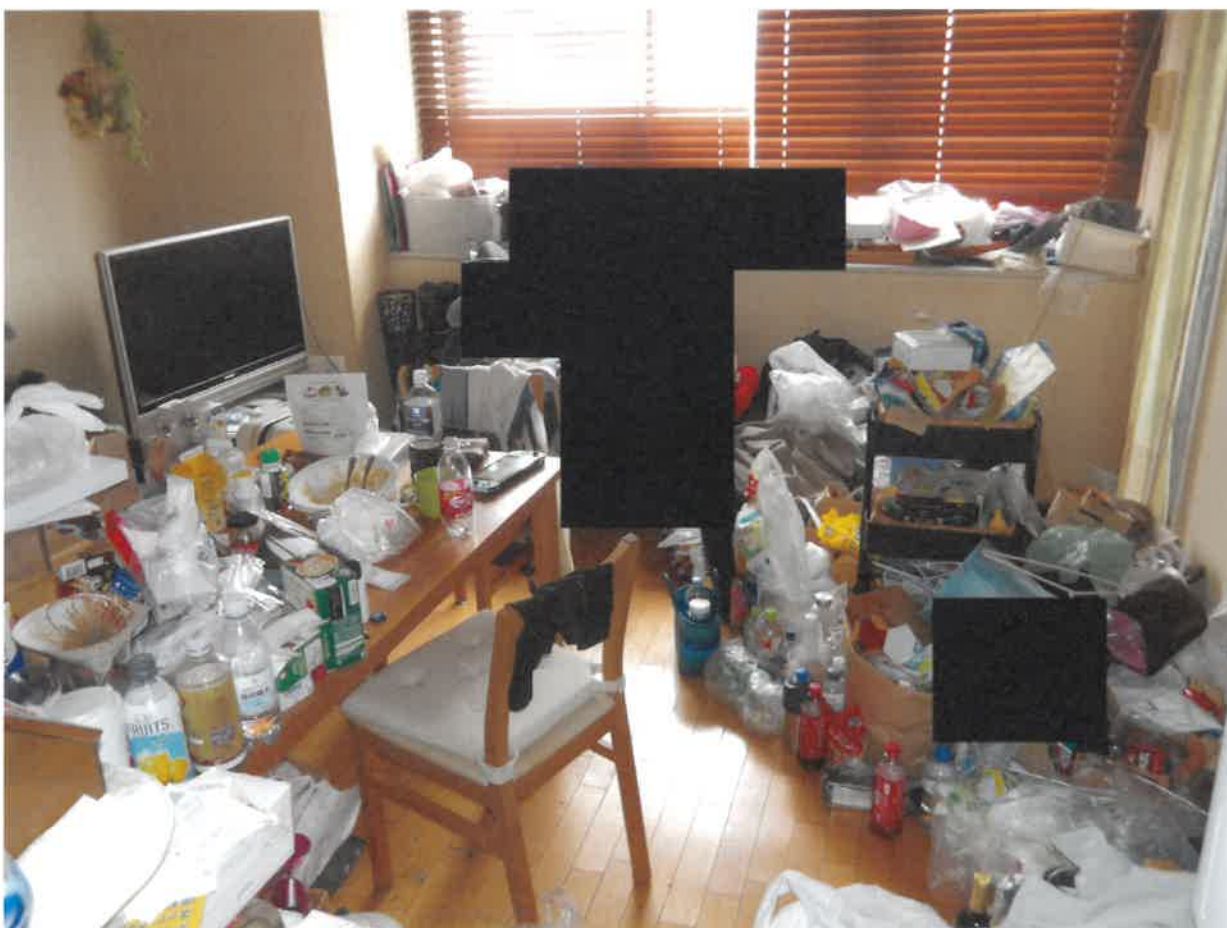
建物見取図

物件 1

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和 8 年 （ 又 ） 第 47 号

令和 8 年 7 月 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 3 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

藤 原 陽

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 32,690,000 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	阪急京都本線「大宮」駅の南東方・道路距離約 850 m (付属資料「位置図」参照)				
付 近 の 状 況	中層事務所と高層店舗兼共同住宅等が混在する商業地域				
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 商業地域 80 % 700 % 防火地域 31 m 第1種高度地区 遠景デザイン保全区域 (堀川通西側道路境界より30mまで) 沿道型 美観地区 屋外広告物沿道型第5種地域特定第2地区 (堀川通西側道路境界より30m超) 市街地型 美観形成地区 屋外広告物第5種地域			
画 地 条 件	間口 約60 m、奥行約 53 mの 概長方形地 地積測量図のとおり				
接面道路の状況	東 側幅員 約 50 mの 府道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 北 側幅員 約 7.6 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) 西 側幅員 約 3.3 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 注) 西側道路は建築の際にセットバック済みである。				
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、対象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、対象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	・敷地のうち符号2は公衆用道路(セットバック部分)である。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミール京都グランアク시스
建物の用途	共同住宅 (総戸数 137 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15年3月3日 新築 経過年数: 約 23 年 経済的残存耐用年数: 約 22 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 地下1階付14階建
仕様	屋根: 陸屋根 等 外壁: タイル 等 その他:
設備等	集会所、エレベーター2基、宅配便ボックス、駐車場94台、駐輪場、 来客用駐車場、屋上パノラマデッキ
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 有り 名称: ファミール京都グランアク시스 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 三菱地所コミュニティ(株) 管理形態 管理人日勤 (月水木土日 9:00～17:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和8年6月8日 現在 207,421,542 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 有り (令和9年 総会上程予定) 駐車場の空き状況: 13 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 その他: ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分、集会所、管理人室、駐輪場、 その他 (SK室、受水槽室) ・完了検査がなされているが、現行法の高さ規制を上回っており、既 存不適格建築物である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	6 階 (602 号室) 主要開口部の方位: 西 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 66.69 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 : フローリング等 内 壁 : クロス等 設 備 : 床暖房等 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費: 6,300 円 (月額) 修繕積立金: 21,190 円 (月額) 自転車置場使用料: 300 円 (月額) インターネット使用料: 1,870 円 (月額) 滞納額: 有り 640,491 円 (令和8年6月8日 現在) その他: 滞納額には、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	・給湯器に不具合があり、お湯が出ない時がある。 ・台所シンク下で水漏れがあり、一部カビ等による腐食が認められる。 ・台所シンク排水部分に設置されているキッチンディスポーザーは故障して動かない。 ・ガスコンロに不具合があり、正常に動作しない。 ・洗面所で過去に水漏れがあり、一部カビ等が認められる。 ・トイレのウォッシュレットが故障している。 ・照明器具用の電気スイッチが正常に動作しない。 ・LDに設置されたエアコン以外のエアコンは故障しており動かない。 ・タバコのヤニによる壁紙の変色が認められる。 ・各部屋の床には動産類が散乱していた。

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
400,000	66.69	0.22	5,870,000

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 23 年、経済的残存耐用年数 22 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 0.60)
= 0.22

(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
1,100,000	1.01	1,917.35	1.00	6968 / 1037096	14,310,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都下京 5-20

公示地価(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
1,510,000 × 103/100 × 100/100 × 100/141 = 1,100,000

◇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
100/100 × 100/103 × 100/137 × 100/100 = 100/141

イ 個別格差： 3方路等 (1.01)

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
5,870,000	14,310,000	1.00	20,180,000

ウ 個別格差： 階層、方位、位置等

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	京都市下京区柿本町:地番略	京都市下京区西七条東八反田町:地番略
構造	SRC 造	RC 造
階	9 階 / 14 階	5 階 / 7 階
面積	約 95 ㎡ (内法)	約 80 ㎡ (内法)
建築時期	平成15年3月	平成29年7月
取引時点	令和8年6月	令和4年10月
取引形態	競落 売出事例	競落 一般売買
事例価格	681,000 円/㎡	619,000 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	681,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	695,000
B	619,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{103}{100}$		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	675,000
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) 685,000

(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
685,000	1.00	66.69	45,680,000

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、位置等

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
1,860,000	1.00	10%	1.00	18,600,000

- 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	20,180,000	100%	20,180,000
② 比準価格	45,680,000	100%	45,680,000
③ 収益価格	---		18,600,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	41,700,000		

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
41,700,000	100%	80%	98%	100%	32,690,000

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 地価公示標準地 (京都下京5-20)
所 在 : 京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町310番1
価 格 : 1,510,000 円/㎡
位 置 : 阪急京都本線「大宮」駅の 南東 方、道路距離約 410 m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 274 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 東方 50 m 府道
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 700 %)
防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層の事務所、店舗兼共同住宅が並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1: 敷地総額 1,033,874,200 円 (× 持分割合 6968 / 1037096)
建 物 5,844,400 円

第7 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 地 積 測 量 図 写
- 5 建 物 図 面 写
- 6 建 物 見 取 図
- 目的物件の状況写真

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町 571番地

建物の名称 ファミール京都グランアクシス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柿本町 571番の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.69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 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町571番

地 目 宅地

地 積 1901.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市下京区猪熊通五条上る柿本町571番6

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1037096分の6968



