

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 阿 南 愛 香

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市右京区西院久保田町 4 番地 1

建物の名称 西京極ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西院久保田町 4 番 1 の 5 0 8

建物の名称 5 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 4 5 . 9 7 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 京都市右京区西院久保田町 4 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 1 1 . 8 3 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 0 万分の 6 8 1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30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



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 京都市右京区西院久保田町 4 番地 1

建物の名称 西京極ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西院久保田町 4 番 1 の 508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 45.97 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 京都市右京区西院久保田町 4 番 1

地 目 宅地

地 積 3011.83 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 10 万分の 681



令和8(ケ)第43号

(物件1)

令和8年4月16日受理

令和8年5月28日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 京都市右京区西院久保田町 4 番地 1

建物の名称 西京極ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西院久保田町 4 番 1 の 508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 45.97 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 京都市右京区西院久保田町 4 番 1

地 目 宅地

地 積 3011.83 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 10 万分の 681



2 ページ

その他の事項

- 1 物件1 符号1 の土地は、南側で建築基準法上の道路（国道）に接面している。
- 2 管理会社担当者によると、本マンションには規約共用部分として、集会所、管理人室、駐車場、駐輪場がある。本マンションはペットの飼育は不可である。また、本マンションには民泊禁止規定がある。

執行官の意見

- 1 物件1 の建物は、建物内に第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 初回臨場時に物件1 の建物のドアポストに照会書を投函し、立入調査時に物件1 の建物の玄関に照会書を差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 よって、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4月17日 11:20-11:30	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年4月20日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書送信
8年5月19日 14:45-15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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8年5月19日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

6-1

200-5

4-1

200-2

200-4

6-4

地番区域見出し

西院久保田町

請求部	所在	京都市右京区西院久保田町			地番	4番1		
出力 縮小	1/600	概要 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面（街区図等）		種類	街区基本調査成果図
作成 年月日	平成22年3月25日			縮小 年月日 （原図）	平成22年3月23日		縮小 年月日	

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。

(京都市地方事務局長印)

令和8年3月3日

京都市地方事務局

登録章

請求番号：17-1

(1/1)

登記年月日 昭和三十八年四月十六日

1015532 第45 第4

地番 545 548
市町村 京都府右京区西院久保田町

これは図面に記載されたもの及び図面に記載されたもの
(京都府地方務局 提出登録簿)
令和8年3月3日 京都府地方務局

作製年月日 昭和三十八年四月九日

作製者

申請人

道路

求積表

項	大	小	面	積
1	8	8	8	8
2	8	8	8	8
3	8	8	8	8
4	8	8	8	8
5	8	8	8	8
6	8	8	8	8
7	8	8	8	8
8	8	8	8	8
9	8	8	8	8
10	8	8	8	8
11	8	8	8	8
12	8	8	8	8
13	8	8	8	8
14	8	8	8	8
15	8	8	8	8
16	8	8	8	8
17	8	8	8	8
18	8	8	8	8
19	8	8	8	8
20	8	8	8	8
21	8	8	8	8
22	8	8	8	8
23	8	8	8	8
24	8	8	8	8
25	8	8	8	8
26	8	8	8	8
27	8	8	8	8
28	8	8	8	8
29	8	8	8	8
30	8	8	8	8
31	8	8	8	8
32	8	8	8	8
33	8	8	8	8
34	8	8	8	8
35	8	8	8	8
36	8	8	8	8
37	8	8	8	8
38	8	8	8	8
39	8	8	8	8
40	8	8	8	8
41	8	8	8	8
42	8	8	8	8
43	8	8	8	8
44	8	8	8	8
45	8	8	8	8
46	8	8	8	8
47	8	8	8	8
48	8	8	8	8
49	8	8	8	8
50	8	8	8	8
51	8	8	8	8
52	8	8	8	8
53	8	8	8	8
54	8	8	8	8
55	8	8	8	8
56	8	8	8	8
57	8	8	8	8
58	8	8	8	8
59	8	8	8	8
60	8	8	8	8
61	8	8	8	8
62	8	8	8	8
63	8	8	8	8
64	8	8	8	8
65	8	8	8	8
66	8	8	8	8
67	8	8	8	8
68	8	8	8	8
69	8	8	8	8
70	8	8	8	8
71	8	8	8	8
72	8	8	8	8
73	8	8	8	8
74	8	8	8	8
75	8	8	8	8
76	8	8	8	8
77	8	8	8	8
78	8	8	8	8
79	8	8	8	8
80	8	8	8	8
81	8	8	8	8
82	8	8	8	8
83	8	8	8	8
84	8	8	8	8
85	8	8	8	8
86	8	8	8	8
87	8	8	8	8
88	8	8	8	8
89	8	8	8	8
90	8	8	8	8
91	8	8	8	8
92	8	8	8	8
93	8	8	8	8
94	8	8	8	8
95	8	8	8	8
96	8	8	8	8
97	8	8	8	8
98	8	8	8	8
99	8	8	8	8
100	8	8	8	8

縮尺 1/800

A4判に縮小

登記年月日 昭和50年4月19日

30855

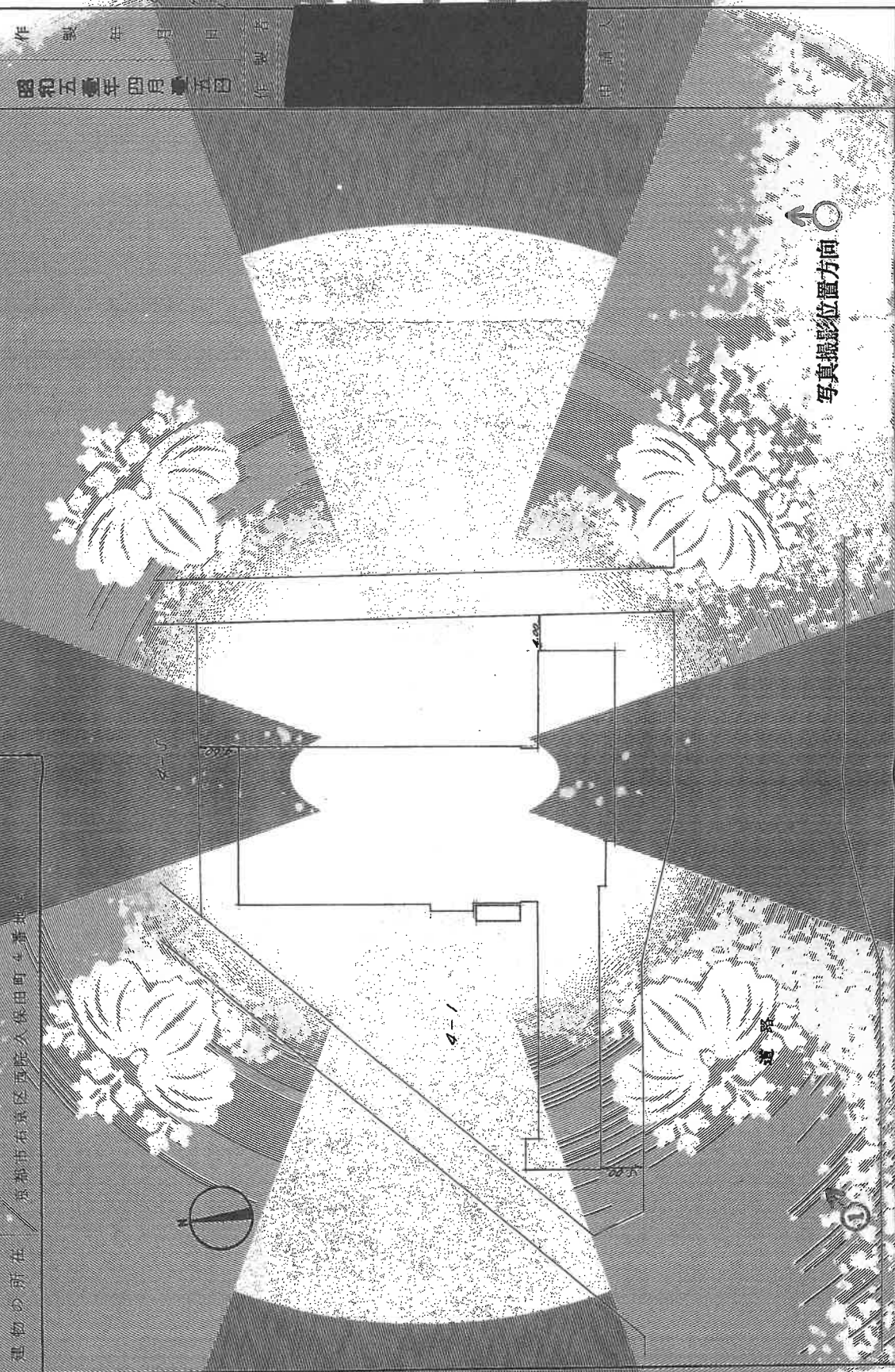
様

家屋番号

建物の所在

京都市右京区西院久保田町4番地

建物図面
各階平面図



写真撮影位置方向



A4判に縮小

作製年月日 昭和五十年四月二十五日

申請人

第 尺 6.00 単位 分

これは図面に記載されている内容と証明書の記載内容とが一致することを確認してください。

(京都市地方事務局長 署名)

令和8年3月3日

京都市地方事務局

請求番号: 17-4

登記年月日 昭和五十七年四月十九日

これは図面に記載されている内容を証明したもので、
(京都地方公務局 帳簿管理課)
令和8年3月3日 京都地方公務局

棟 号 30857

家屋番号 建物図面番号

建物の所在 京都市右京区西院大保町一番地

建物図面 各階平面図

30808

57.4.19

作 業 年 月 日
昭和五十七年四月十五日

作 業 者

申 請 人

床面積

33.00 x 18.20 = 600.6000
2.00 x 18.10 = 36.2000
1.00 x 3.71 = 3.7100
2.20 x 33.00 = 72.6000
9.00 x 22.00 = 198.0000
合 計 1122.4000 m²

2階 ~ 7階

各階同型

18.20

33.00

33.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

縮 尺 1/500 単位・cm

65

請求番号: 17-4

A4判に縮小

登記年月日 昭和31年6月25日

これは図面に記載されている内容を証明する旨のものである
(京都地方法務局 鑑定出書書)
令和8年3月3日 京都地方法務局

30352

家屋番号 西院入保田町4番1の508

建物の所在 京都市右京区西院入保田町4番地1

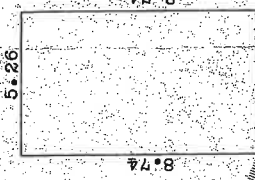
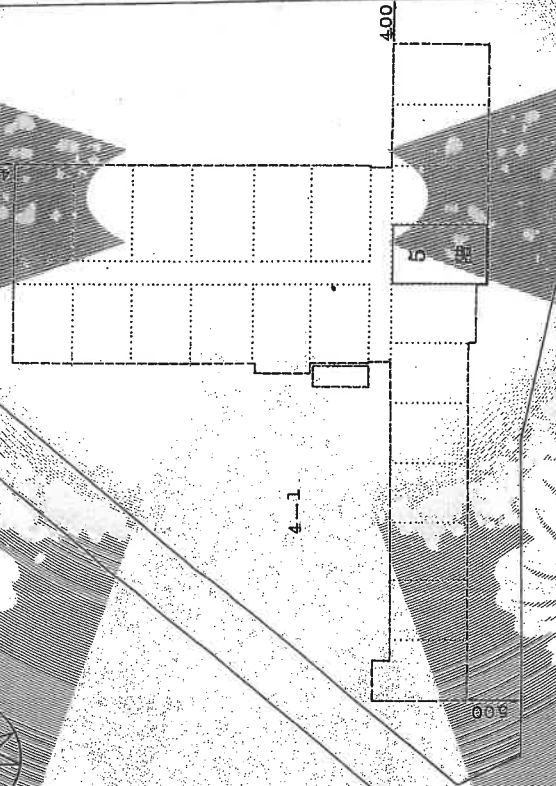
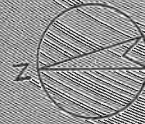
建物図面 各階平面図

作製年月日 昭和五十二年六月貳貳日
作製者 田村人

建物番号 508 号

5階部分

専有部分の表示



床面積

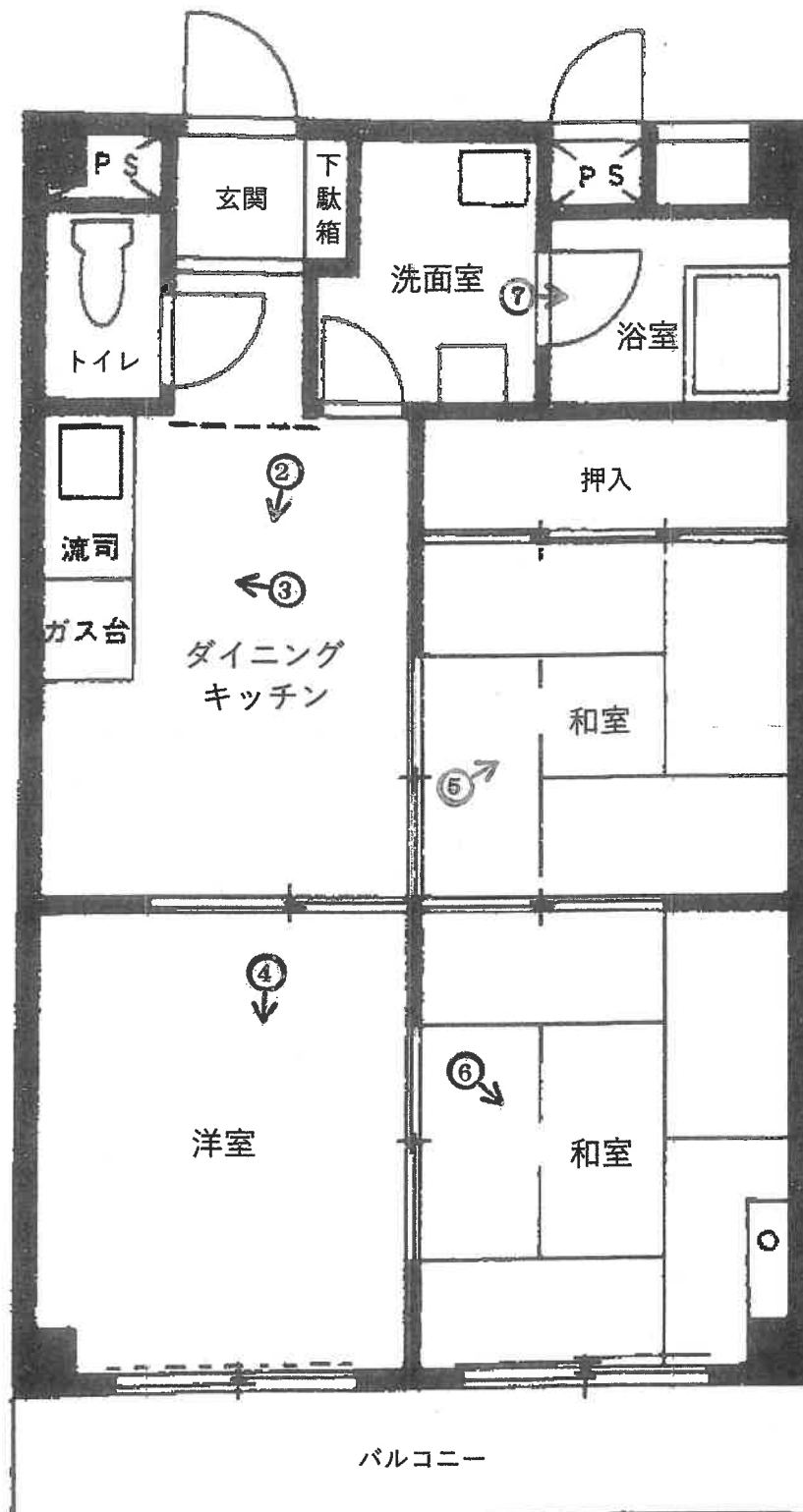
8.74 x 5.26 = 45.9724 m²

縮尺 200分の1 単位 m

A4判に縮小

508

建物見取図





1



2



3



4



5



6



令和 8 年 (ケ) 第 43 号
令和 8 年 5 月 19 日 現地調査
令和 8 年 5 月 25 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 7,460,000 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き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「西京極」駅の北東方・道路距離約 800 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道9号沿いに共同住宅、店舗等が建ち並ぶ商住混在地域	
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 % 400 % (国道9号から25m以北は300%) 準防火地域 31m第9種高度地区 町並み型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約70 m、奥行約 56 mの 台形地 第3図・第4図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約21m～約28mの 国道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 東側幅員 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) 北西側幅員 約 5.8 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	・本件建物の敷地は、阪急電鉄軌道敷に近接し、国道9号に接面しており、列車等の走行に伴う騒音がある。 ・京都府マルチハザード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)において浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域等の記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	西京極ハイツ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 162 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51年4月14日 新築 経過年数: 約 50 年 経済的残存耐用年数: 約 10 年
構造	鉄筋コンクリート造 9階建(地上8階、塔屋1階)
仕様	屋根: 陸屋根 等 外壁: 吹付タイル 等 その他:
設備等	管理人室、集会所、エレベーター2基、敷地内駐車場(分譲時資料によると20台)、駐輪場等 (オートロックではない)
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: 西京極ハイツ 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 和光建物総合管理株式会社 管理形態 管理人日勤 (月～金 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8年5月 21日現在 192,778,157 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済(令和2年12月頃) 駐車場の空き状況: 不明 規約で特に留意すべき事項: ペット飼育原則不可、民泊禁止規定あり その他: ・本件マンションについて建築確認及び完了検査が行われている。 ・本件マンションにオートロックのエントランスはない。 ・現地調査において確認した管理組合の張り紙には、ペット飼育について以下のとおり記載されている。 規約第22条 本マンションにおいては無断でペットを飼育してはならない。ただしやむを得ない理由によって飼育することを禁止しがたい場合においては、別に定める飼育細則に従って飼育することを管理組合が認める場合がある。 ◎隣接する上下階、左右戸に位置する居住者全ての同意書 ◎ペット飼育申請書 ◎誓約書

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	5 階 (508 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 45.97 m ² (登記面積)
間 取 り	3DK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : 化粧ボード、ベニヤ合板等 床 : 畳、じゅうたん、フローリング、塩ビシート等 内 壁 : ビニールクロス等 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: 8,060 円 (月額) 修繕積立金: 8,800 円 (月額) 滞納額: あり 526,540 円 (令和8年6月分まで) その他: 滞納額には水道料金、ガス警報器使用料を含む。 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	・専有部分の間取りは分譲時から変更はない。 ・浴室、洗面等がリフォームされているが、時期や内容は不明である。 ・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
350,000	45.97	0.23	3,700,000

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 50 年、経済的残存耐用年数 10 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.23$$

(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
322,000	0.98	3,011.83	1.00	681/ 100000	6,470,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都右京 5-3

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

$$369,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/117 = 322,000$$

◇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)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地域 格差} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ & 100/100 & \times 100/106 & \times 100/105 & \times 100/105 & = 100/117 \end{array}$$

イ 個別格差： 形状、三方路等 (0.98)

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
3,700,000	6,470,000	1.00	10,170,000

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	京都市右京区西京極畔勝町:地番略	京都市右京区西院久保田町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	2 階 / 8 階	8 階 / 9 階
面積	約 48 ㎡ (壁芯)	約 40 ㎡ (内法)
建築時期	昭和49年5月	昭和51年4月
取引時点	令和6年12月	令和8年5月
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	249,000 円/㎡	235,000 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	249,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$			241,000
B	235,000	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			224,000
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)
									233,000

(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
233,000	1.00	45.97	10,710,000

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。

(1) 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	$ア \times イ \div ウ \times エ$
900,000	1.00	6%	0.70	10,500,000

- 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: 改装を要す (0.70)

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	10,170,000	100%	10,170,000
② 比準価格	10,710,000	100%	10,710,000
③ 収益価格	---		10,500,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	10,670,000		

イ 占有減価修正: 修正の必要はない。

(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
10,670,000	95%	80%	92%	100%	7,460,000

イ 市場性修正: 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等を考慮した。

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 (京都右京5-3)
所 在 : 京都市右京区西京極西池田町13番2
価 格 : 369,000 円/㎡
位 置 : 阪急京都本線「西京極」駅の 南東 方、道路距離約 170 m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 294 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 27 m 市道
用途指定等 : 商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 400 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗付共同住宅、店舗、事務所等が並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1: 敷地総額 519,435,200 円 (× 持分割合 681 / 100000)
建 物 1,967,500 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 京都市右京区西院久保田町 4 番地 1

建物の名称 西京極ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西院久保田町 4 番 1 の 508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 45.97 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 京都市右京区西院久保田町 4 番 1

地 目 宅地

地 積 3011.83 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

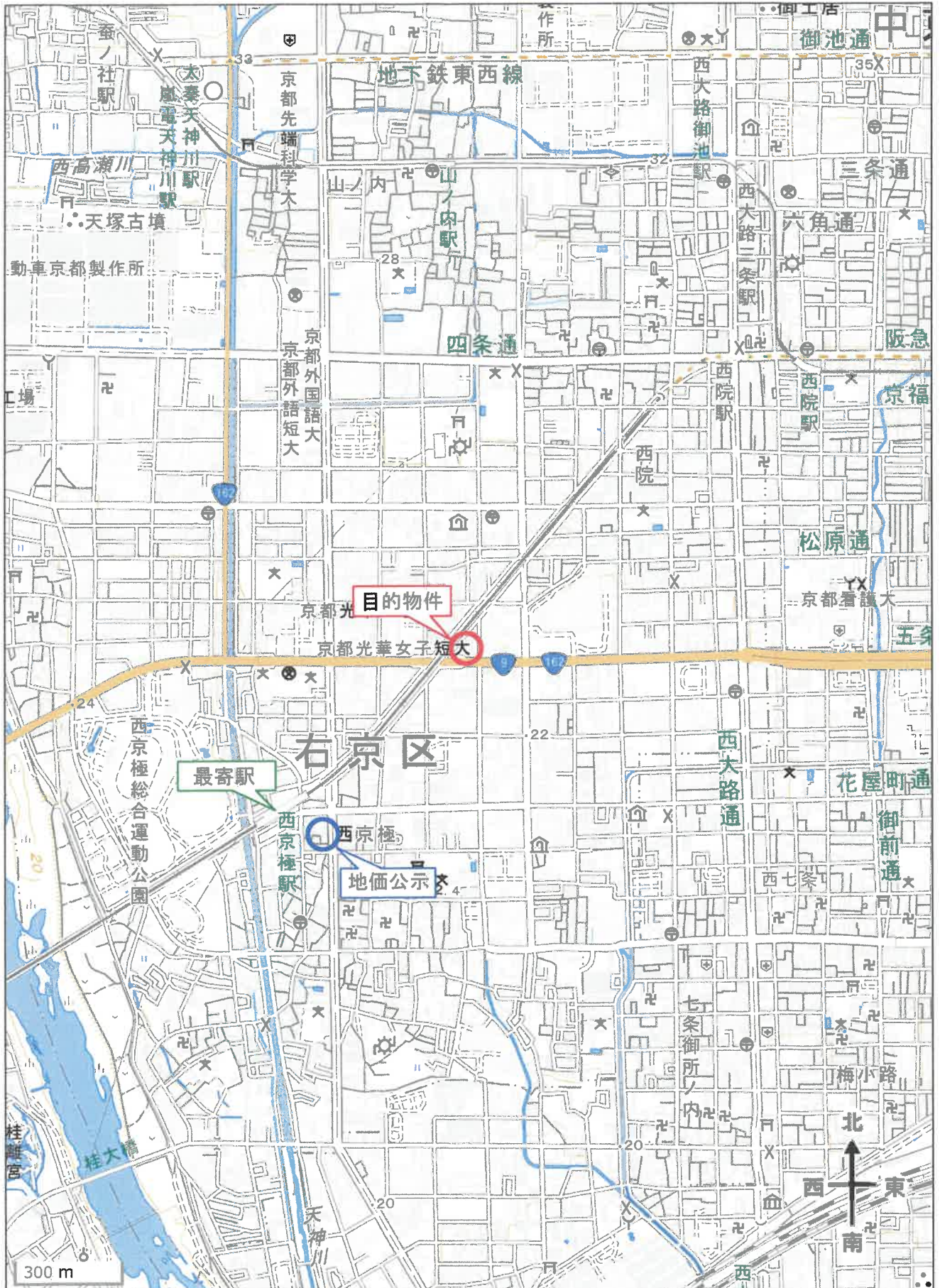
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1.0 万分の 681



第 1 図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用