

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,060,000 4,848,000		1,212,000	57,255	14,921



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 1 番地

建物の名称 境谷西第 2 住宅団地第 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 1 番の 9

建物の名称 1-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 79.86 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 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 15038.49 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 9 番

地 目 宅地

地 積 43973.43 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 586410 分の 930



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 586410分の930



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 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】

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

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 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 1 番地

建物の名称 境谷西第 2 住宅団地第 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 1 番の 9

建物の名称 1-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 79.86 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 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 15038.49 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 9 番

地 目 宅地

地 積 43973.43 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 586410 分の 930



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 586410分の930



令和 8 年 (ケ) 第 89 号
(物件 1)

令和 8 年 6 月 4 日受理
令和 8 年 7 月 30 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 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 1 番地

建物の名称 境谷西第2住宅団地第1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 1 番の9

建物の名称 1-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 79.86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 京都市西京区大原野西境谷町二丁目1番

地 目 宅地

地 積 15038.49平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大原野西境谷町二丁目9番

地 目 宅地

地 積 43973.43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 586410分の930



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 586410分の930



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	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 5,100円 修繕積立金 14,810円 遅延損害金 年14.6% (規約5条の納付猶予の場合の 遅延損害金は年5%)	令和8年5月31日現在 ☒ 滞納はない
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社 大阪支社	
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☒ 公図のとおり (符号1、2) ☐ 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、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」のとおり	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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) 境谷西第2住宅（以下「本件団地」という。）は、1号棟から26号棟から成っており（15号棟は集会所・管理事務所である。）、本件建物は1号棟の3階に存在する。なお、エレベーターは存在しない。
- (2) 経年劣化による汚れ等が見られる。。
- (3) 家屋公課証明書の本件建物の評価床面積は95.18㎡である。

2 敷地権の目的である土地（符号1、2の土地）

- (1) 符号1土地及び符号2土地（以下「本件敷地」という。）は一体として、本件団地の1号棟から26号棟の敷地として利用されている。
- (2) 符号1土地と符号2土地の間には河川（北川）が介在している。
- (3) 西側で建築基準法上の道路（府道）に約1mから約1.5m高く接している。
北側で建築基準法上の道路（府道）に約1.5mから約6m高く接している。
南側で建築基準法上の道路（市道）に約1mから約2m高く接している。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者	1 本件建物は、私が住居として使用しています。 2 本件建物は、誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 3 駐車場は使用していません。 4 近くの銭湯に行くので、浴室はあまり使用していません。 5 20年前まで室内でタバコを吸っていました。
■管理会社担当者 (回答書)	1 本件団地は、総棟数26棟、総戸数610戸あり、本件建物が属する1号棟は総戸数20戸あります。 2 管理人は、日勤で、月曜から金曜までは午前9時から午後5時まで、土曜は午前9時から午後0時までです。 3 本件団地の設備は、駐車場407台（空き台数不明）、集会所、駐輪場、来客用駐車場、プレイランド、給水施設、ゴミ置場があります。 エレベーターはありません。 4 ペットの飼育は不可です。 5 民泊禁止規定があります。 6 令和3年7月に大規模修繕済みです。 7 本件団地の規約共用部分は、集会所、管理人室、駐車場があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

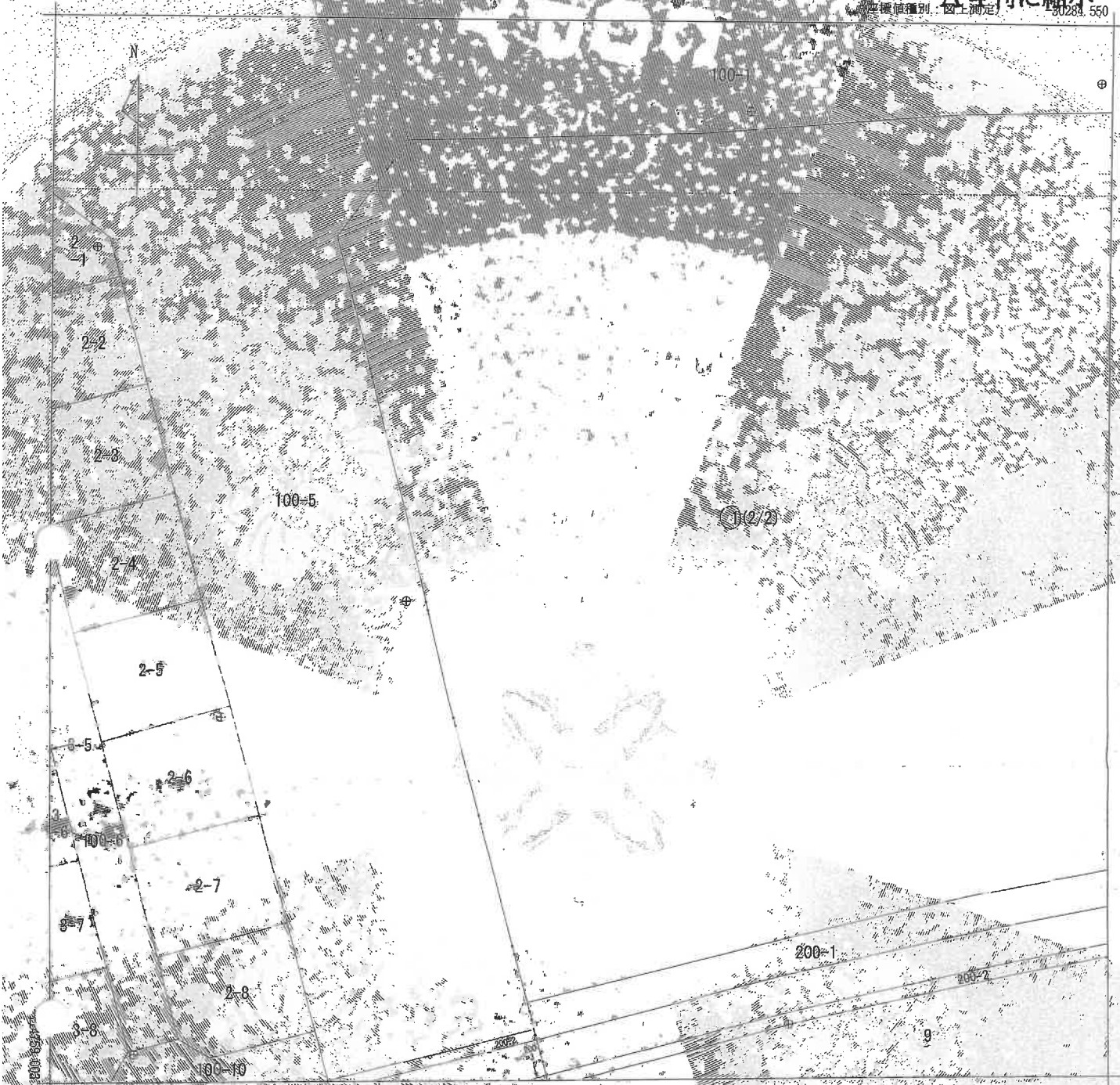
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、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、地積測量図は存在しない。
- 2 本件建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、建物所有者が居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 3 よって、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、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 6月 5日 16:45 - 17:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者と面談及び居住者宛照会書交付
8年 6月 8日	当庁	管理会社宛照会書送付
8年 6月24日 16:00 - 16:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談、評価人帯同
(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



標準値種別、図上測定

地籍区域見地
大原野西境谷町1丁目
田上2地分地
大原野

所在地	京都市西京区大原野西境谷町二丁目				地番	1番	
出力縮尺	1/500	精度		地籍番号又は地番	分筆地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和51年2月			請付年月日(原図)		備考	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(京都地方法務局地籍出張所保管)

令和8年4月22日
東京法務局中野出張所
登記官

N

100-1

100-2

100-9

①(1/2)

100-10

2

200-3

200-1

100-2

100-11

3

30284.666

(図上測定)

地番
見出大原野
西境谷町2丁目

所在地	京都市西京区大原野西境谷町二丁目				地番 1番	
面積	500	精度	区分	地番 番号 見出 記号	分類 地図(法第14条第4項)	種類 土地改良所在図
作成 年月日	昭和51年2月			備付 年月日 (原図)	補記 事項	

これは地図に記号されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局嵯峨出張所印)

令和8年4月22日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：5-1

(2/2)

N

100-5

200-1

200-2

100-13

9 (2/6)

-30236.258

標値種別：図上測定

地番区域見附

大原野
西境谷町2丁目
大原野
西境谷町1丁目

電 号	所 在	京都市西京区大原野西境谷町二丁目				地 番		9番	
縮 尺	1/500	精 度 区 分	地番系 番号 記号	VI	分 類 地盤(法第14条第1項)			種 類	土地改良所在図
作 成 年月日	昭和51年2月			備 考 年月日 (原図)	備 考 事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局嵯峨田出張所管理)

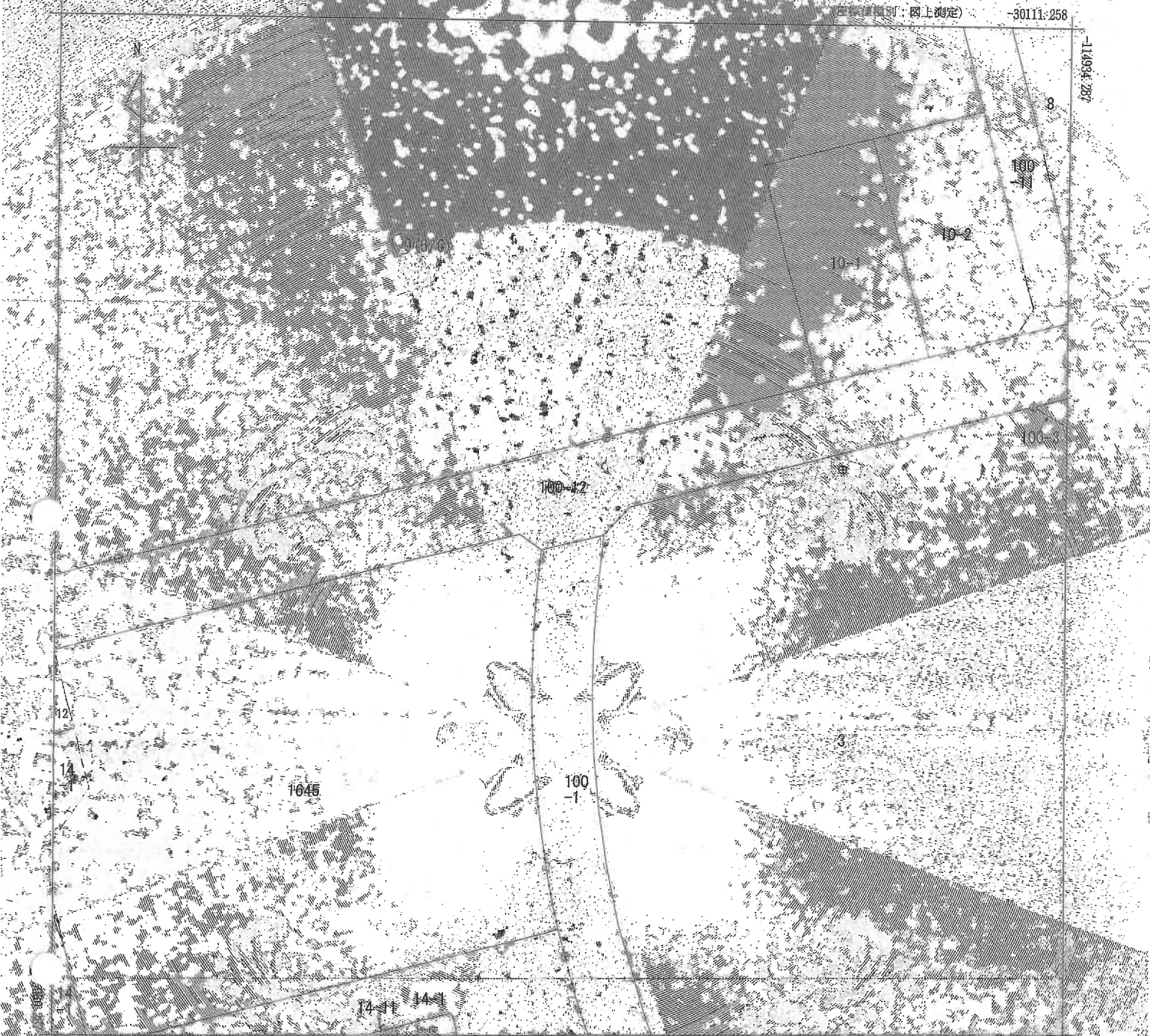
令和8年4月22日

東京法務局中野出張所

登記簿

請求番号：5-2

(1/6)



請求者 氏名	横 春	所在地 東京都中央区大塚野田町一丁目	地番 番
出 発 年月	500	出 発 年月	出 発 年月
作 成 年月	昭和31年2月	作 成 年月	作 成 年月

これは地図に記録されている内容の写しである。

(京都地方裁判所法務局出張所管轄)

令和8年4月22日

東京法務局出張所

請求番号 5-2

(6/6)

N

8-3

8-5

8-6

100-13

8-7

8-8

8-9

100-12

8-10

100-19

12-2

100-20

(9/3/6)

-30361.258

（標準値種別：図上測定）

地番区域見地

大原野
西境谷町2丁目大原野西境
谷町1丁目

所在地	京都市西京区大原野西境谷町2丁目				地番	9番	
出力縮	1/500	精度	地籍系番号又は地番	分類	地図（法第14条第1項）	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和61年2月			情 報 年月日 (原図)	備 註		

これは地図に記されている内容を証明した書面である。

(京都地方務務局印刷製所管理)

令和8年4月22日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：5-2

(3/6)

N

(19)4/6

100
m

8

30285.283

標準値種別：図工部定

地番区域見出
大原野
西境谷町2丁目

請求 番号	所在地	京都市西京区大原野西境谷町2丁目				地番 0番
請求 年月日	図面 番号	図面 枚数	図面 枚数	図面 枚数	図面 枚数	備考 土地改良所在図
作成 年月日	昭和51年2月				備考 年月日 (原図)	備考 年月日

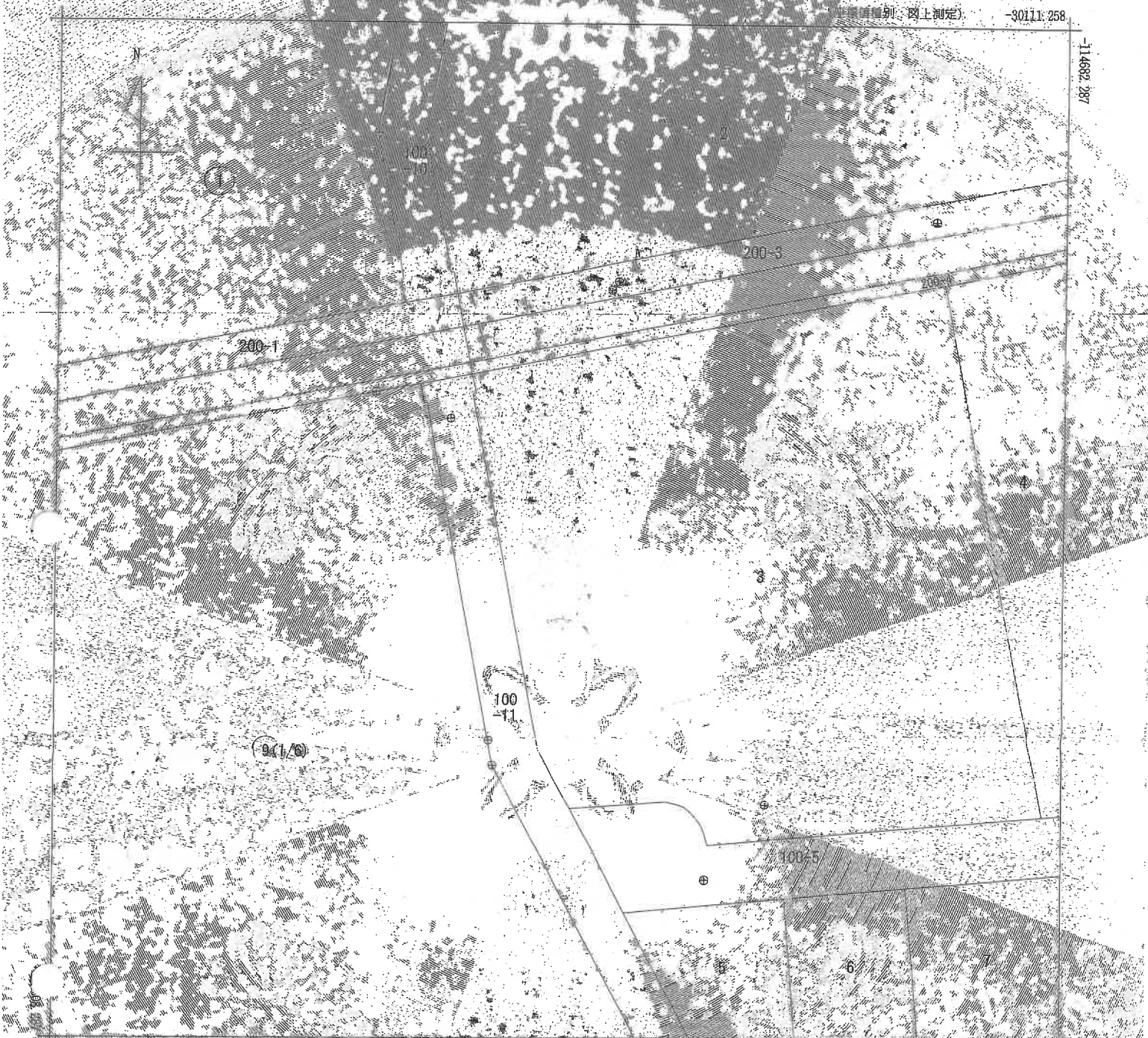
これは地区に記号を付している内容を説明した書面である
(京都地方方法務局嵯峨出張所管轄)

令和8年4月22日

東京法務局中野出張所

《座標值種別：図上測定》

(5/6)



地番区域見出

大原野
西境谷町2丁目

電 報 番 号	種 別	京都市西京区大原町西境合町二丁目			地 番	9番
地 籍 人	1/500	積 算 区 分	地 積 算 区 画 番 号	地 籍 地 區 名 稱 及 地 積 算 区 画 番 号	種 別	地 政 良 所 在 図
作 成 年 月 日	昭和31年2月		測 定 年 月 日	測 定 年 月 日		

東京法務局中野出張所

(2/6)

建物見取図

(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。

1



2





3



4



5



6



令和 8 年 (ケ) 第 89 号
令和 8 年 6 月 24 日 現地調査
令和 8 年 7 月 16 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 木田 洋二



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 6,060,000 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 本件評価は、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

位 置 ・ 交 通	阪急京都 線「洛西口」駅の 西 方・道路距離約 3.4 km 最寄りバス停 「洛西高校前」の 北 方・道路距離約240m（徒歩3分） （付属資料第1図対象不動産の位置図参照）	
付 近 の 状 況	洛西ニュータウン内に中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 指定なし。 15m第1種高度地区 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 屋外広告物第2種地域 宅地造成等工事規制区域 洪水浸水想定区域(想定浸水深なし)
画 地 条 件	西側間口約370m、奥行約150～170mの付属資料第3図公図写のと通りの不整形地	
接面道路の状況	西側 が幅員約 25m の両側歩道付府道に約1m～1.5m高く接する。 北側 が幅員約 25m の両側歩道付府道に約1.5m～6m高く接する。 南側 が幅員約 9m の両側歩道付市道に約1～2m高く接する。 （何れも建築基準法42条1項1号道路） ※西側接面道路は府道であるが、南側の一部は市道となっている。東側には 歩行者専用の緑道(市道)が配置されている。	
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	■本件建物の敷地(1番、9番)は洛西境谷第2住宅団地の全体敷地であり、本件の対象建物(第1号棟)の敷地部分はそのうちの一部で、全体敷地の北西角部分に該当する。尚、上記「画地条件」及び「接面道路の状況」については全体敷地について記載しており、住宅団地内には敷地内通路が配されている。本件建物敷地(1番、9番)は一体利用されているが、1番と9番の間には河川(北川)が介在する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	境谷西第2住宅団地第1号棟
建物の用途	共同住宅 (総棟数26棟610戸のうち第1号棟戸数20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56年3月31日 新築 経過年数: 約 45 年 経済的残存耐用年数: 約 5 年
構 造	鉄筋コンクリート 造 5階建
仕 様	屋 根 : ルーフィング葺 外 壁 : モルタル吹き付け等 そ の 他 : 特になし。
設 備 等	管理棟(集会室を含む)有り。駐車場407台。本棟に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 境谷西第2住宅団地管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 日本総合住生活株式会社 大阪支社 管理形態 管理人日勤(月～金 9:00～17:00、土 9:00～12:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 868,089,261円 (管理会社からの回答による) 近い将来の大規模修繕計画の有無: 予定なし(令和3年7月修繕済み) 駐車場の空き状況: 不明 売却時に告知を要する事項: ペット不可、民泊禁止規定有り ■本第1号棟の建物には建築確認申請(第8西1220号、S53.12.27)が有り、完了検査も経ている。また洛西境谷西第2住宅団地は建築基準法第86条に基づく認定(一団地認定)を受けている。尚、本共同住宅の築年、構造等より石綿等の有害物質含有建材が使用されている可能性がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	3 階 (301 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 79.86 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (付属資料第5図建物見取図参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス等 設 備 : 特別なものはない。
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 5,100 円 修繕積立金: 14,810 円 滞 納: なし 令和8年5月31日現在
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「保守管理の状態」とともに現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	■一部に押入れが残るなど、分譲当初は和室であったと思われる居室もあるが、現況は概ね洋室に改装されている(改装時期不明)。また居室内において、北側府道を走る車両の走行音が一定程度感取される。

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。

I 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 建物の価格

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/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
270,000	79.86	0.13	2,800,000

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 45 年、 経済的残存耐用年数 5 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)
＝ 0.13

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
ア	イ	ウ	エ	オ	
152,000	0.60	59,011.92	0.80	930/ 586410	6,830,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都西京 -9

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/㎡)
153,000 × 101/100 × 100/100 × 100/102 = 152,000

◇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 (1.00)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/93 × 100/100 × 100/110 × 100/100 = 100/102

イ 個別 格 差： 四方路、形状、規模 等 (0.60)

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)	敷地権価格(円)	個別格差	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
2,800,000	6,830,000	1.02	9,820,000

ウ 個別格差： 階層、位置、方位等

Ⅱ 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	西京区大原野西境谷町:地番略	西京区大原野西境谷町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	上層階 / 5 階	上層階 / 5 階
面積	約 60 ㎡ (内法)	約 70 ㎡ (内法)
建築時期	昭和 53年 2月	昭和 56年 3月
取引時点	令和 8年 2月	令和 — —
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	97,000 円/㎡	92,000 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	97,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	99,000
B	92,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	94,000
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) 97,000

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
97,000	1.02	79.86	7,900,000

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、位置、方位等

Ⅲ 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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
900,000	1.00	12%	1.00	7,500,000

- ア 総 収 益 : 現行賃料を基に査定した。
イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし。 (1.00)
ウ 粗 利 回 り : 本物件の築年数等も考慮して査定した。
エ その他補正 : 必要なし。 (1.00)

Ⅳ 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=ウ
① 積算価格	9,820,000	100%	9,820,000
② 比準価格	7,900,000	100%	7,900,000
③ 収益価格	-----		7,500,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	7,980,000		

イ 占有減価修正：必要なし。

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=カ
7,980,000	95%	80%	100%	100%	6,060,000

イ 市場性修正： 建物に係る特記事項欄記載の事情等を考慮した。

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： 修正の必要がない。

オ その他の控除減価： ない。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都西京-9)
所 在 : 西京区大枝西新林町5丁目19番8
価 格 : 153,000 円/㎡
位 置 : 阪急京都線 「 洛西口 」駅の 西 方、道路距離約 3.3 km
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 112 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 連棟式住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 8 年度)
物件1: 敷 地 総 額 3,345,717,700 円 (×持分割合930/586410)
建 物 3,205,400 円

第7 付属資料の表示

- 1 対 象 不 動 産 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
- 状 況 写 真

以上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 1 番地

建物の名称 境谷西第2住宅団地第1号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西境谷町二丁目 1 番の9

建物の名称 1－301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 79.86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 京都市西京区大原野西境谷町二丁目1番

地 目 宅地

地 積 15038.49平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大原野西境谷町二丁目9番

地 目 宅地

地 積 43973.43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 586410分の930

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 586410分の930

第1図 対象不動産の位置図



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

