

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 10 月 21 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 4 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 3.3 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 10 月 21 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	12,180,000 9,744,000		2,436,000	44,715	9,912
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区東九条宇賀辺町 35番地3

建物の名称 プレサンスTHE KYOTO東福寺EAST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇賀辺町 35番3の503

建物の名称 503

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 19.01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 京都市南区東九条宇賀辺町35番3

地 目 宅地

地 積 966.39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 199764分の2109



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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】

B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 京都市南区東九条宇賀辺町 35番地3

建物の名称 プレサンスTHE KYOTO東福寺EAST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇賀辺町 35番3の503

建物の名称 503

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 19.01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 京都市南区東九条宇賀辺町35番3

地 目 宅地

地 積 966.39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 199764分の2109



令和8年（ケ）第96号
（物件1）
令和8年6月 4日受理
令和8年7月 13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 京都市南区東九条宇賀辺町 35番地3

建物の名称 プレサンスTHE KYOTO東福寺EAST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇賀辺町 35番3の503

建物の名称 503

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 19.01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 京都市南区東九条宇賀辺町35番3

地 目 宅地

地 積 966.39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 199764分の2109



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	(以下は月額) 令和8年6月21日現在 管理費 5,270円 ☒ 滞納はない 修繕積立金 1,270円		
管理費等照会先	株式会社プレサンスコーポレーション		
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 ☒ 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) ☐ 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 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ■管理会社担当者)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年3月28日	
最初の	契約日	令和5年3月28日	
契約等	期間	令和5年3月28日 から 令和6年3月27日まで1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3月28日 から 令和9年3月27日まで1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		賃料月額5万7900円 共益費月額6540円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金5万7900円 ■礼金5万7900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

- 敷地権の目的である土地（符号1）は、北側で建築基準法上の市道（建築基準法42条1項1号）と、東側の一部で建築基準法上の市道（幅員約3.5m、建築基準法42条2項）にそれぞれ等高で接している。
- 敷地権の目的である土地（符号1）の北東角付近、東側中央付近及び北西角付近に、それぞれ金属プレートが設置してある。
- 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、25.56㎡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
管理会社照会回答要旨及び管理会社担当者からの電話聴取	- 管理人あり（巡回） - エレベーター1基あり - 駐車場9台あり（うち空き0台） - 集会室、宅配ボックス、駐輪場あり - 規約共用部分として、集会室、管理事務室、駐輪場、管理用トイレ等あり - ペットの飼育不可 - 民泊禁止規定あり - 大規模修繕の予定あり（時期未定） - 貸主を管理会社、借主をBとする賃貸借契約があったのは、契約当初の令和5年3月28日時点のことであり、同年4月1日以降は貸主を所有者A、借主をBとする賃貸借契約となっています。そのため、現時点での賃貸借契約内容の詳細は分かりません。
B	- Aとの賃貸借契約の内容は、当初の契約内容と同一のまま更新されています。 - 本件建物には親族のCが居住しています。

執行官の意見

- 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。
- Aに対し、住民票上の住所地に照会書を送付したが、回答は得られなかった。
- 本件建物の居住者に対し、2度照会書を投函したが、回答は得られなかった。
- 立入調査の際、本件建物内にはC宛の書面が散見された。
- Cは本件建物の所在地を住所とする住民票の世帯主であり、住民となった日及び住民票届出日はいずれも令和5年3月29日である。
- 本件建物の当初の賃貸借契約日は、令和5年3月28日である。賃借人はBであり、入居者としてBの親族であるCが記載されている。そのため、同日からBは本件建物の占有を開始し、CはBの占有補助者であるとした。
- 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、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6月12日 16:55-17:10	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15日	当庁	所有者宛照会書送付
8年6月17日	当庁	管理会社宛照会書送付、ライフライン調査
8年7月1日 11:25-12:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
8年7月1日	京都市南区役所	Cの住民票写し取得
8年7月10日 14:15-14:25	当庁	管理会社宛照会書送付、管理会社担当者から電話聴取
8年7月10日 18:30-18:35	当庁	Bから電話聴取
(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7月1日 目的物件は不在で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

N



(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で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。

地番区域見出し

東九条
宇賀辺町

請求部	所在	京都市南区東九条宇賀辺町			地番	35番3		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図	
作成 年月日			備 付 年月日 (原図)	補 記 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す。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和8年4月16日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M87614

(1/1)

登記年月日：令和4年1月18日

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。
(京都地方裁判所伏見出張所管轄)
令和8年4月16日 東京法務局品川出張所

土地所在図

A4判に縮小

地番 35-3.35-5

土地の所在 京都市南区東本条寺賀迎町

求積表

地番	35-3	X	Y	$Y_n - Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
1	213002.654	-21511.828	-9.820	279003.8717	
2	213002.650	-21513.600	20.549	279024.4217	
3	213003.650	-21491.474	22.126	279046.5477	
4	213003.650	-21491.474	0.124	279046.6717	
5	213002.650	-21491.474	0.124	279046.7957	
6	213002.650	-21491.474	0.124	279046.9197	
7	213002.650	-21491.474	0.124	279047.0437	
8	213002.650	-21491.474	0.124	279047.1677	
9	213002.650	-21491.474	0.124	279047.2917	
10	213002.650	-21491.474	0.124	279047.4157	
11	213002.650	-21491.474	0.124	279047.5397	
12	213002.650	-21491.474	0.124	279047.6637	
13	213002.650	-21491.474	0.124	279047.7877	
14	213002.650	-21491.474	0.124	279047.9117	
15	213002.650	-21491.474	0.124	279048.0357	
16	213002.650	-21491.474	0.124	279048.1597	
17	213002.650	-21491.474	0.124	279048.2837	
18	213002.650	-21491.474	0.124	279048.4077	
19	213002.650	-21491.474	0.124	279048.5317	
20	213002.650	-21491.474	0.124	279048.6557	
21	213002.650	-21491.474	0.124	279048.7797	
22	213002.650	-21491.474	0.124	279048.9037	
23	213002.650	-21491.474	0.124	279049.0277	
24	213002.650	-21491.474	0.124	279049.1517	
25	213002.650	-21491.474	0.124	279049.2757	
26	213002.650	-21491.474	0.124	279049.3997	
27	213002.650	-21491.474	0.124	279049.5237	
28	213002.650	-21491.474	0.124	279049.6477	
29	213002.650	-21491.474	0.124	279049.7717	
30	213002.650	-21491.474	0.124	279049.8957	
31	213002.650	-21491.474	0.124	279050.0197	
32	213002.650	-21491.474	0.124	279050.1437	
33	213002.650	-21491.474	0.124	279050.2677	
34	213002.650	-21491.474	0.124	279050.3917	
35	213002.650	-21491.474	0.124	279050.5157	
36	213002.650	-21491.474	0.124	279050.6397	
37	213002.650	-21491.474	0.124	279050.7637	
38	213002.650	-21491.474	0.124	279050.8877	
39	213002.650	-21491.474	0.124	279051.0117	
40	213002.650	-21491.474	0.124	279051.1357	
41	213002.650	-21491.474	0.124	279051.2597	
42	213002.650	-21491.474	0.124	279051.3837	
43	213002.650	-21491.474	0.124	279051.5077	
44	213002.650	-21491.474	0.124	279051.6317	
45	213002.650	-21491.474	0.124	279051.7557	
46	213002.650	-21491.474	0.124	279051.8797	
47	213002.650	-21491.474	0.124	279052.0037	
48	213002.650	-21491.474	0.124	279052.1277	
49	213002.650	-21491.474	0.124	279052.2517	
50	213002.650	-21491.474	0.124	279052.3757	
51	213002.650	-21491.474	0.124	279052.4997	
52	213002.650	-21491.474	0.124	279052.6237	
53	213002.650	-21491.474	0.124	279052.7477	
54	213002.650	-21491.474	0.124	279052.8717	
55	213002.650	-21491.474	0.124	279052.9957	
56	213002.650	-21491.474	0.124	279053.1197	
57	213002.650	-21491.474	0.124	279053.2437	
58	213002.650	-21491.474	0.124	279053.3677	
59	213002.650	-21491.474	0.124	279053.4917	
60	213002.650	-21491.474	0.124	279053.6157	
61	213002.650	-21491.474	0.124	279053.7397	
62	213002.650	-21491.474	0.124	279053.8637	
63	213002.650	-21491.474	0.124	279053.9877	
64	213002.650	-21491.474	0.124	279054.1117	
65	213002.650	-21491.474	0.124	279054.2357	
66	213002.650	-21491.474	0.124	279054.3597	
67	213002.650	-21491.474	0.124	279054.4837	
68	213002.650	-21491.474	0.124	279054.6077	
69	213002.650	-21491.474	0.124	279054.7317	
70	213002.650	-21491.474	0.124	279054.8557	
71	213002.650	-21491.474	0.124	279054.9797	
72	213002.650	-21491.474	0.124	279055.1037	
73	213002.650	-21491.474	0.124	279055.2277	
74	213002.650	-21491.474	0.124	279055.3517	
75	213002.650	-21491.474	0.124	279055.4757	
76	213002.650	-21491.474	0.124	279055.5997	
77	213002.650	-21491.474	0.124	279055.7237	
78	213002.650	-21491.474	0.124	279055.8477	
79	213002.650	-21491.474	0.124	279055.9717	
80	213002.650	-21491.474	0.124	279056.0957	
81	213002.650	-21491.474	0.124	279056.2197	
82	213002.650	-21491.474	0.124	279056.3437	
83	213002.650	-21491.474	0.124	279056.4677	
84	213002.650	-21491.474	0.124	279056.5917	
85	213002.650	-21491.474	0.124	279056.7157	
86	213002.650	-21491.474	0.124	279056.8397	
87	213002.650	-21491.474	0.124	279056.9637	
88	213002.650	-21491.474	0.124	279057.0877	
89	213002.650	-21491.474	0.124	279057.2117	
90	213002.650	-21491.474	0.124	279057.3357	
91	213002.650	-21491.474	0.124	279057.4597	
92	213002.650	-21491.474	0.124	279057.5837	
93	213002.650	-21491.474	0.124	279057.7077	
94	213002.650	-21491.474	0.124	279057.8317	
95	213002.650	-21491.474	0.124	279057.9557	
96	213002.650	-21491.474	0.124	279058.0797	
97	213002.650	-21491.474	0.124	279058.2037	
98	213002.650	-21491.474	0.124	279058.3277	
99	213002.650	-21491.474	0.124	279058.4517	
100	213002.650	-21491.474	0.124	279058.5757	
101	213002.650	-21491.474	0.124	279058.6997	
102	213002.650	-21491.474	0.124	279058.8237	
103	213002.650	-21491.474	0.124	279058.9477	
104	213002.650	-21491.474	0.124	279059.0717	
105	213002.650	-21491.474	0.124	279059.1957	
106	213002.650	-21491.474	0.124	279059.3197	
107	213002.650	-21491.474	0.124	279059.4437	
108	213002.650	-21491.474	0.124	279059.5677	
109	213002.650	-21491.474	0.124	279059.6917	
110	213002.650	-21491.474	0.124	279059.8157	
111	213002.650	-21491.474	0.124	279059.9397	
112	213002.650	-21491.474	0.124	279060.0637	
113	213002.650	-21491.474	0.124	279060.1877	
114	213002.650	-21491.474	0.124	279060.3117	
115	213002.650	-21491.474	0.124	279060.4357	
116	213002.650	-21491.474	0.124	279060.5597	
117	213002.650	-21491.474	0.124	279060.6837	
118	213002.650	-21491.474	0.124	279060.8077	
119	213002.650	-21491.474	0.124	279060.9317	
120	213002.650	-21491.474	0.124	279061.0557	
121	213002.650	-21491.474	0.124	279061.1797	
122	213002.650	-21491.474	0.124	279061.3037	
123	213002.650	-21491.474	0.124	279061.4277	
124	213002.650	-21491.474	0.124	279061.5517	
125	213002.650	-21491.474	0.124	279061.6757	
126	213002.650	-21491.474	0.124	279061.7997	
127	213002.650	-21491.474	0.124	279061.9237	
128	213002.650	-21491.474	0.124	279062.0477	
129	213002.650	-21491.474	0.124	279062.1717	
130	213002.650	-21491.474	0.124	279062.2957	
131	213002.650	-21491.474	0.124	279062.4197	
132	213002.650	-21491.474	0.124	279062.5437	
133	213002.650	-21491.474	0.124	279062.6677	
134	213002.650	-21491.474	0.124	279062.7917	
135	213002.650	-21491.474	0.124	279062.9157	
136	213002.650	-21491.474	0.124	279063.0397	
137	213002.650	-21491.474	0.124	279063.1637	
138	213002.650	-21491.474	0.124	279063.2877	
139	213002.650	-21491.474	0.124	279063.4117	
140	213002.650	-21491.474	0.124	279063.5357	
141	213002.650	-21491.474	0.124	279063.6597	
142	213002.650	-21491.474	0.124	279063.7837	
143	213002.650	-21491.474	0.124	279063.9077	
144	213002.650	-21491.474	0.124	279064.0317	
145	213002.650	-21491.474	0.124	279064.1557	
146	213002.650	-21491.474	0.124	279064.2797	
147	213002.650	-21491.474	0.124	279064.4037	
148	213002.650	-21491.474	0.124	279064.5277	
149	213002.650	-21491.474	0.124	279064.6517	
150	213002.650	-21491.474	0.124	279064.7757	
151	213002.650	-21491.474	0.124	279064.8997	
152	213002.650	-21491.474	0.124	279065.0237	
153	213002.650	-21491.474	0.124	279065.1477	
154	213002.650	-21491.474	0.124	279065.2717	
155	213002.650	-21491.474	0.124	279065.3957	
156	213002.650	-21491.474	0.124	279065.5197	
157	213002.650	-21491.474	0.124	279065.6437	
158	213002.650	-21491.474	0.124	279065.7677	
159	213002.650	-21491.474	0.124	279065.8917	
160	213002.650	-21491.474	0.124	279066.0157	
161	213002.650	-21491.474	0.124	279066.1397	
162	213002.650	-21491.474	0.124	279066.2637	
163	213002.650	-21491.474	0.124	279066.3877	
164	213002.650	-21491.474	0.124	279066.5117	
165	213002.650	-21491.474	0.124	279066.6357	
166	213002.650	-21491.474	0.124	279066.7597	
167	213002.650	-21491.474	0.124	279066.8837	
168	213002.650	-21491.474	0.124	279067.0077	
169	213002.650	-21491.474	0.124	279067.1317	
170	213002.650	-21491.474	0.124	279067.2557	

登記年月日：令和4年2月3日

これは図面に記載されている内容の証明として提出する。
(京都地方公務局伏見出張所管理)
令和8年4月16日 東京法務品川出張所

各階平面図

建物図面

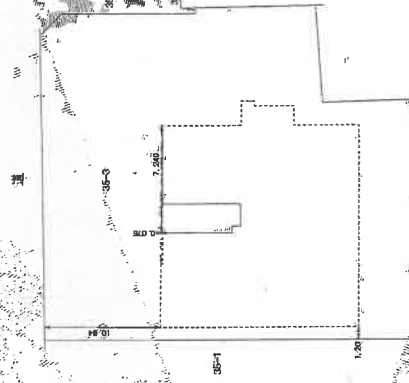
家屋番号 宇賀辺町35番3の503

建物の所在 京都市南区東九条宇賀辺町35番地3



求積表

6.475 x 2.692	=	17.430700
2.050 x 0.776	=	1.589750
計		19.019450
床面積		19.01 m ²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

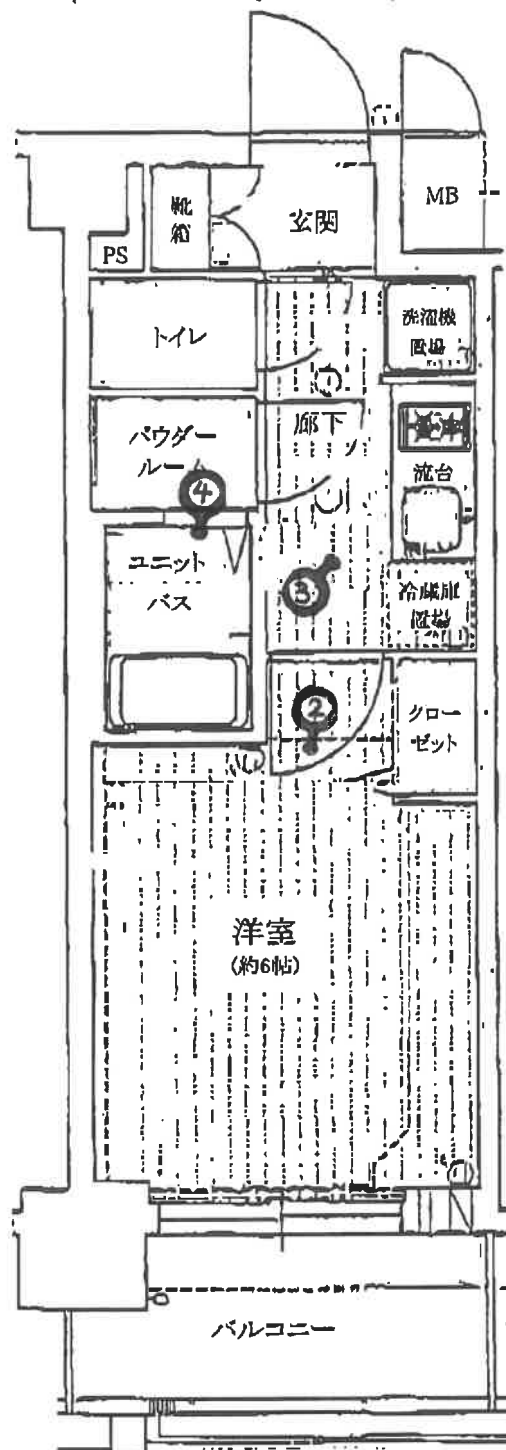
1/500

A4判に縮小

建物見取図

物件 1

写真撮影位置方向 



①



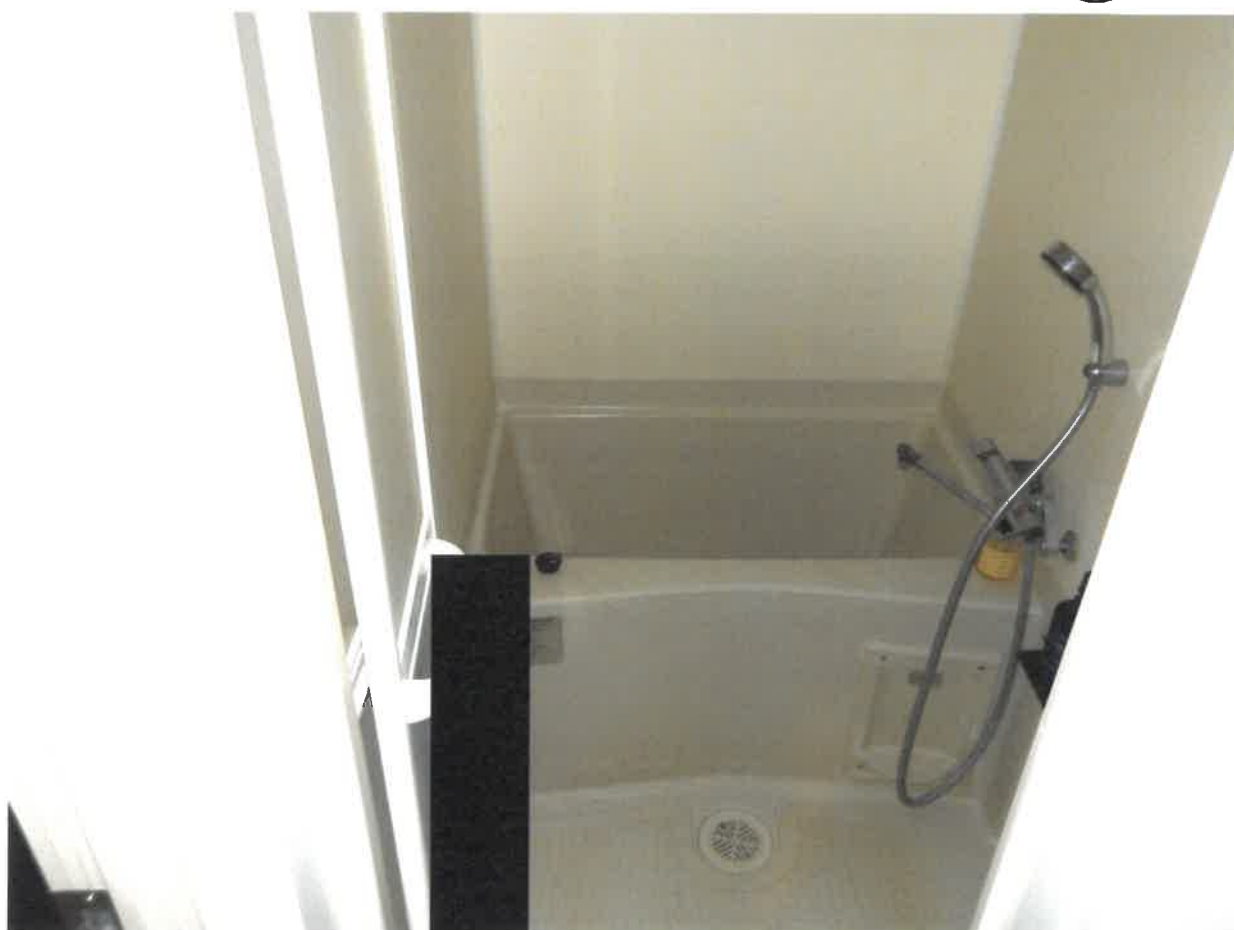
②



③



④



令和 8 年 (ケ) 第 96 号
令和 8 年 7 月 1 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 10 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

池田祥司

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 12,180,000 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	地下鉄烏丸線「九条」駅の南東方・道路距離約 600 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅等が多く建ち並ぶ国道背後の住宅地域。		
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	西方国道から30m以東 市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第三種高度地区 町並み型建造物修景地区 宅地造成等工事規制区域 ○基準容積率は約308% (跨る2地域の加重平均値)	西方国道から30m以内 (敷地全体の約27%) 商業地域 80 % 600 % 準防火地域 31m第五種高度地区 同左 同左 ○基準容積率は約308% (跨る2地域の加重平均値)
画 地 条 件	間口 約31 m、奥行 約 34 mの 不整形地 地積測量図 のとおり		
接面道路の状況	北 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)		
	東 側幅員 約 3.5 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 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	プレサンスTHE KYOTO東福寺EAST
建物の用途	共同住宅 (総戸数 78 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): 令和4年1月19日 新築 経過年数: 約 4 年 経済的残存耐用年数: 約 46 年
構造	鉄筋コンクリート造 7 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付タイル等 その他: 特になし
設備等	宅配ボックス、メールボックス、エレベーター1基、太陽光発電設備、管理事務室、集会室、屋内自転車置場等
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	プレサンスTHE KYOTO 管理組合 あり 名称: 東福寺EAST 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社プレサンスコミュニティ 管理形態 管理人巡回
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和8年7月 31 日現在 14,923,421 円 大規模修繕について: 有(時期未定) 駐車場の空き状況: 空き0台 規約で特に留意すべき事項: ペット不可 建築確認及び完了検査あり

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	5 階 (503 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 19.01 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、給排水設備
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 5,270 円 (月額) 修繕積立金: 1,270 円 (月額) 滞納額: なし 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
400,000	19.01	0.84	6,390,000

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 4 年、経済的残存耐用年数 46 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。

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 0.10)
＝ 0.84

(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
225,000	1.00	966.39	1.00	2109/ 199764	2,300,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価調査 京都南 (府) -5

基準地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

238,000 × 108/100 × 100/103 × 100/111 = 225,000

◇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 × 100/101 × 100/110 × 100/100 = 100/111

イ 個別格差：角地、形状等 (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
6,390,000	2,300,000	0.96	8,340,000

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	京都市南区唐橋川久保町:地番略	京都市南区吉祥院三ノ宮町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	2 階 / 8 階	5 階 / 7 階
面積	約 25 ㎡ (壁芯)	約 54 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成24年3月	令和2年9月
取引時点	令和8年6月	令和7年5月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	670,000 円/㎡	710,000 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	670,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{90}$			844,000
B	710,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{107}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$			850,000
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)
									847,000

(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
847,000	0.96	19.01	15,460,000

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
852,000	1.00	5%	1.00	17,040,000

- 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 5% 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	8,340,000	100%	8,340,000
② 比準価格	15,460,000	100%	15,460,000
③ 収益価格	---		17,040,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	15,220,000		

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
15,220,000	100%	80%	100%	100%	12,180,000

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 地価調査基準地 (京都南(府)-5)
所 在 : 京都市南区東九条東御霊町22番16
価 格 : 238,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄烏丸線「九条」駅の南東方、道路距離約 450 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 89 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅に事業所、小工場が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1: 敷地総額 62,745,700 円 (× 持分割合 2109 / 199764)
建 物 3,083,600 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 京都市南区東九条宇賀辺町 35 番地 3

建物の名称 プレサンス THE KYOTO 東福寺 EAST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇賀辺町 35 番 3 の 503

建物の名称 503

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 19.01 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 京都市南区東九条宇賀辺町 35 番 3

地 目 宅地

地 積 966.39 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 199764 分の 2109



目的物件の位置図

地理院地図

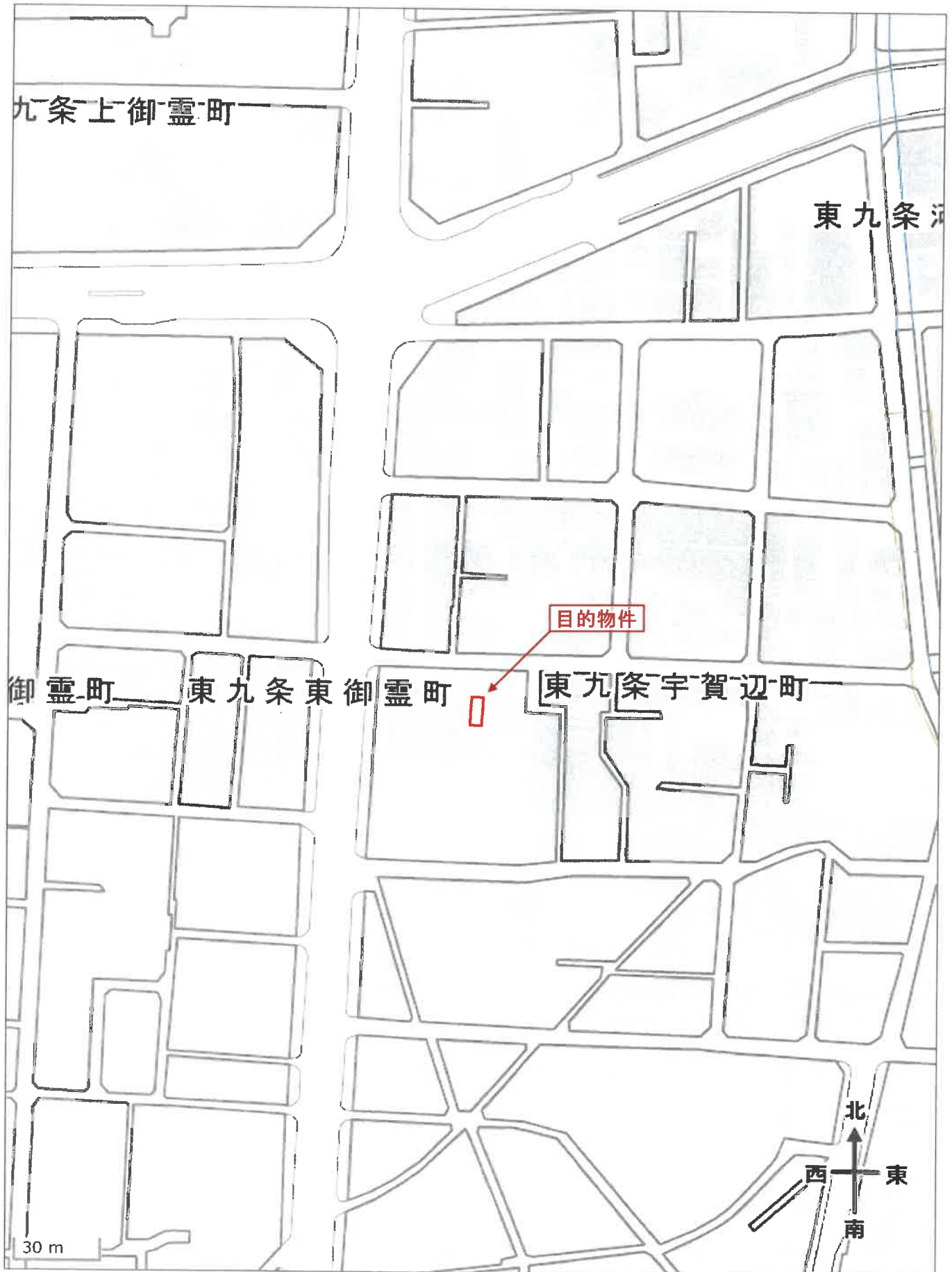
GSI Maps



出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

付近地図

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