

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 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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,880,000 3,104,000		776,000	25,679	7,010
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区岡崎天王町 4 3 番地

建物の名称 ライオンズマンション京都岡崎第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡崎天王町 4 3 番の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 9 . 9 1 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 京都市左京区岡崎天王町 4 3 番

地 目 宅地

地 積 7 0 7 . 4 7 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 9 6 4 0 分の 2 2 4 1

共有者 A 持分 8 分の 5

共有者 B 持分 8 分の 3



物 件 明 細 書

令和 8年 8月10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】

本件所有者らが占有している。

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 京都市左京区岡崎天王町 43 番地

建物の名称 ライオンズマンション京都岡崎第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡崎天王町 43 番の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 19.91 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 京都市左京区岡崎天王町 43 番

地 目 宅地

地 積 707.47 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 109640 分の 2241

共有者 A 持分 8 分の 5

共有者 B 持分 8 分の 3



令和8(ケ)第62号

(物件1)

令和8年6月22日受理

令和8年8月 3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 京都市左京区岡崎天王町 43番地

建物の名称 ライオンズマンション京都岡崎第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡崎天王町 43番の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 19.91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 京都市左京区岡崎天王町43番

地 目 宅地

地 積 707.47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 109640分の2241

共有者 A 持分8分の5

共有者 B 持分8分の3



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 (☐ 主たる建物 ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅(空き家)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 7,800円※ 修繕積立金 6,410円 ※2024年9月まで6,400円		2026年7月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2018年12月分～2026年7月分 計1,209,320円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項	「その他の事項」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」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

(その他の事項用)

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（市道）に接面している。
- 2 物件1符号1の土地は、北西側で建築基準法上の非道路（避難通路とされる私道）に接面している。
- 3 物件1の建物（1階）の床は、南側接面市道よりも約1.5m低い位置にある。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
管理会社担当者	本マンションには、規約共用部分として管理人室があります。 また、本マンションはペットの飼育は不可で、民泊禁止規定があります。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1の建物は、建物内に動産類がなく、共有者らが居宅（空き家）として使用していることが認められる。
- 2 本件物件の初回臨場時に照会書をドアポスト投函し、立入調査時に照会書を玄関内に差し置き、共有者A住所宛に照会書を送付したが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 上記関係人の陳述および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6月24日 14:15-14:25	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函、現地管理人から聴取
8年6月25日 : - :	執行官室	共有者A宛照会書送付
8年6月26日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書送信
8年7月14日 10:45-11:05	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 : - :		

(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14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。

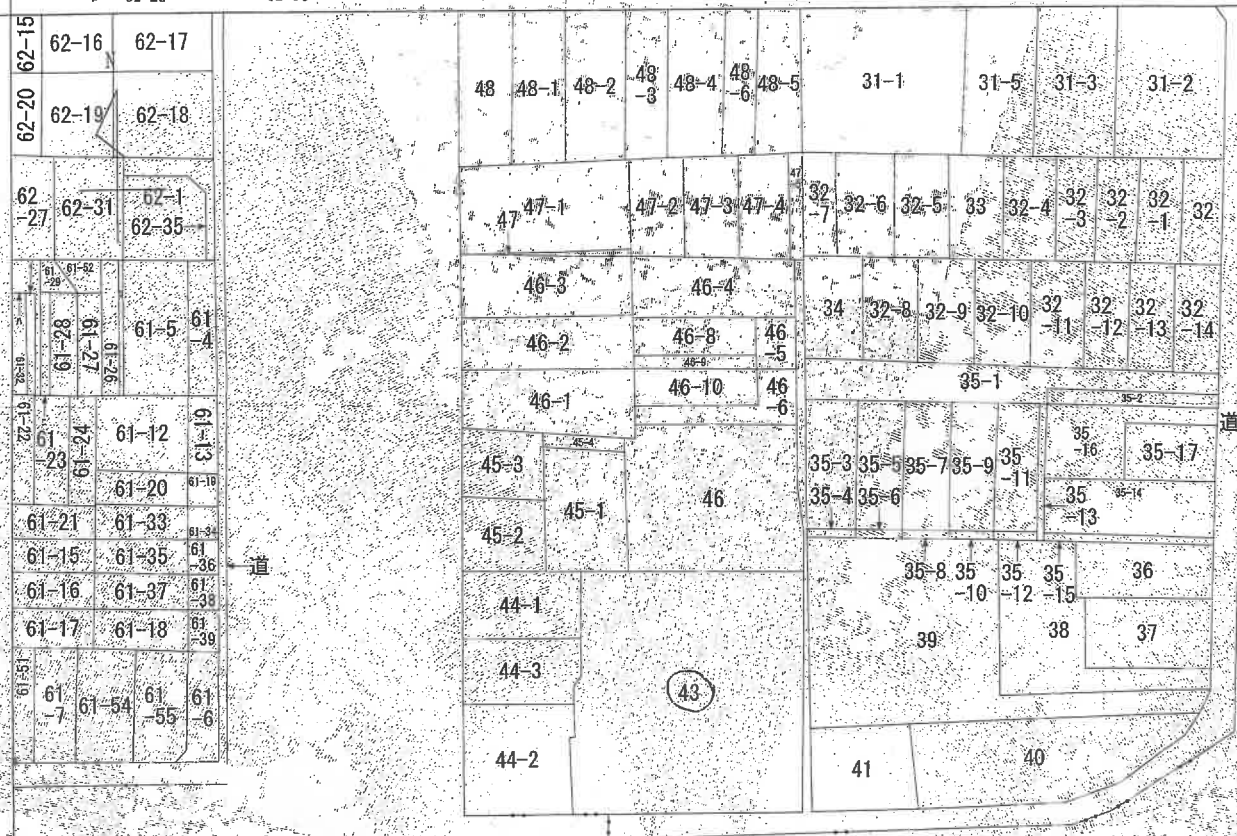
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 61-14
ロ 61-25

ハ 61-30
ニ 61-53

ホ 61-57



(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概略を記載した図面です。



請求部	所在	京都市左京区岡崎天王町				地番	43番		
出力縮	縮尺不明	精度区分	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ある。

(京都地方法務局管轄)

令和7年2月28日

大阪法務局北出張所

請求番号：46-1

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都地方法務局管轄)
令和7年2月28日 大阪法務局北出張所

令和7年2月28日

大阪法務局北出張所

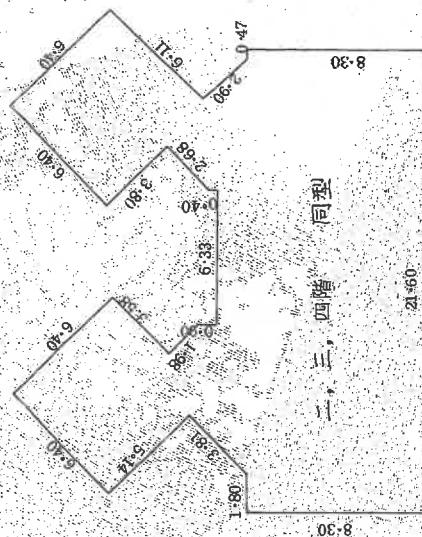
改时品名

各階平面図

2724842

面 圖 物 建 一

京都市左京区岡崎天王町4番地



一、二、三、四階 同型

21:60

1990

21.60

101512

201 ~ 208

3.01 ~ 3.06

401-5107

3-58x6-40	= 22-9120
(5-1+6-46) 2-82x%	= 16-3714
3-42x0	= 24-3200
3-80x6-40	= 16-2630
(6-1+6-40) 2-60x%	= 3-6450
2-70x2-70x%	= 8-3600
(2-70+3-70) 2-80x%	= 4-3000
2-30+3-70) 1-40x%	= 8-8620
1-40x6-33	= 5-2250
(1-80+3-70) 1-90x%	= 6-2700
(2-00+3-70) 2-20x%	= 2-0000
2-00x2-60x%	= 179-2890
8-30x21-60	

298-2084

$3 \cdot 58 \times 6 \cdot 40$	$\approx 22 \cdot 9120$
$(5 \cdot 14 \div 6 \cdot 40)2 \cdot 82 \times 4$	$\approx 16 \cdot 2714$
$3 \cdot 80 \times 6 \cdot 40$	$\approx 24 \cdot 3200$
$(6 \cdot 11 \div 6 \cdot 40)2 \cdot 86 \times 4$	$\approx 25 \cdot 2630$
$2 \cdot 70 \times 2 \cdot 70 \times 4$	$\approx 3 \cdot 6450$
$(2 \cdot 70 \div 3 \cdot 70)2 \cdot 80 \times 4$	$\approx 8 \cdot 9600$
$(2 \cdot 30 \div 3 \cdot 70)1 \cdot 40 \times 4$	$\approx 4 \cdot 2000$
$1 \cdot 40 \times 6 \cdot 33$	$\approx 8 \cdot 8620$
$(1 \cdot 80 \div 3 \cdot 70)1 \cdot 30 \times 4$	$\approx 5 \cdot 2250$
$(2 \cdot 00 \div 3 \cdot 70)2 \cdot 20 \times 4$	$\approx 6 \cdot 2700$
$2 \cdot 00 \times 2 \cdot 00 \times 4$	$\approx 2 \cdot 0000$
$8 \cdot 30 \times 21 \cdot 60$	$\approx 179 \cdot 2850$
$2 \cdot 50 \times 1 \cdot 35$	$\approx 2 \cdot 8750$

十

301-0834

作者

身

台
5
和 61 年 5 月 21 日(製)

~~1/250~~

母 嚮

1/250

A4判に縮小

昭和六拾 五年五月 六日

各階平面図

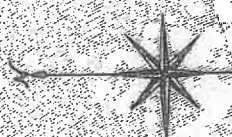
748247

面区物建

岡崎天王町43番の105

京都市左京区岡崎天王町4番地

建物番号 105


$$\begin{array}{r} 0.67 \times 1.25 = 0.8375 \\ 7.48 \times 2.55 = 19.0740 \\ \hline 19.9115 \\ 19.9291 \end{array}$$


事物の存する部分

写真撮影位置方向

作嬰者

1961年12月21日作

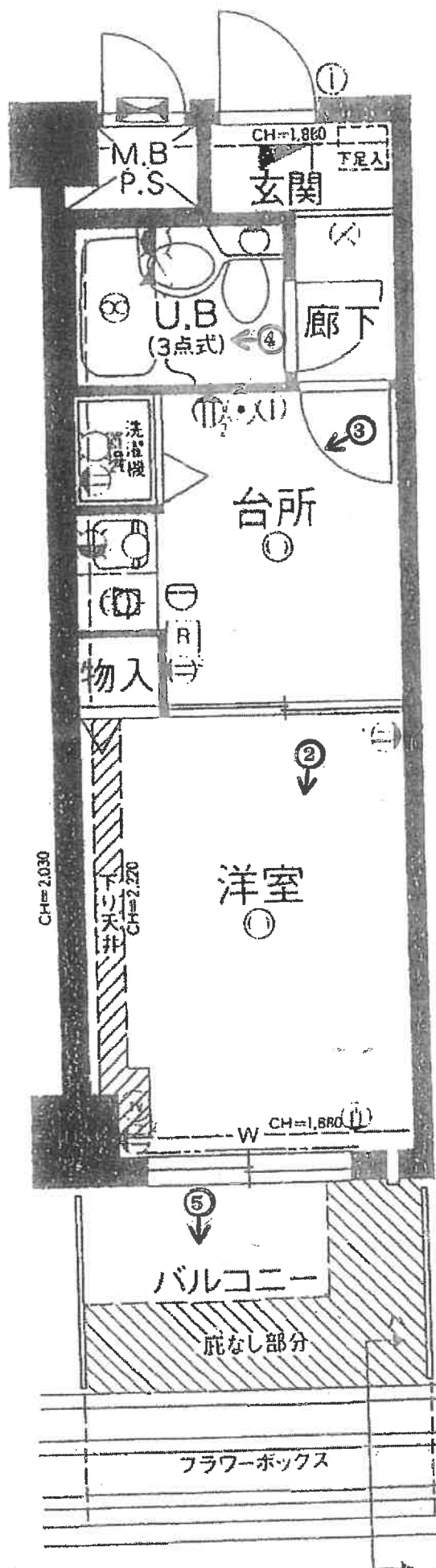
田 家

箱尺 1/250

宿

500

物件1



物件1の1棟の建物



1



2



3



4



令和 8 年 (ケ) 第 62 号
物件1

令 和 8 年 7 月 14 日 現 地 調 査
令 和 8 年 7 月 17 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

敷地権付マンション

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金3,880,000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	地下鉄東西線 「 蹴上 」 駅の 北西 方・道路距離約 1.0 km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。 平安神宮等も近く、旅館やコインパーキングも見られる環境性にて、街路幅員がやや狭く、密集感のある地域となっている。	
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1種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 15m第1種高度地区 山並み背景型美観地区 遠景デザイン保全区域 埋蔵文化財包蔵地「法勝寺跡」「六勝寺跡」「岡崎遺跡」 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	南側間口 約25 m、奥行 約27 mの 概ね整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南 側 幅 員 約 4.3 mの 市道 に 概ね等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 北 側 幅 員 約 1.1 mの 私道 に 約1m高位 に接する。 (建築基準法上は、非道路(避難通路)と図示されている。)	
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、通常のコスト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	・上記南側市道の幅員4.3mは台帳幅員であり、側溝を除く実道幅員は約3.6mである。 ・本件土地は、南側市道に対し、タイル敷(来客用駐車場)の外構部をもって概ね等高に接道するが、建物の1階は市道面より約1.5m低位にあって、敷地内高低差が見られる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ライオンズマンション京都岡崎第二
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 30 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61年5月19日 新築 経 過 年 数 : 約 40 年 経済的残存耐用年数: 約 10 年
構 造	鉄筋コンクリート 造 4 階建
仕 様	屋 根 : ルーフイング葺 外 壁 : 塗装 そ の 他 : 1階は南側市道面より約1.5m低位。
設 備 等	集会所・居住者用駐車場・エレベーター等は、いずれも無し。
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: ライオンズマンション京都岡崎第2管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社大京アステージ 管理形態 管理人日勤 (月・水・木 13:~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7月 2 日現在 12,514,823 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 令和6年1月に修繕済み 規約で特に留意すべき事項: ペット不可、民泊不可 その他: ・本件建物は、建築確認(S60.8.27・第85左0463号)及び完了検査(S61.5.19)を得ている。 なお、上記建築確認において、本件建物は地上3階地下1階とされている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	1 階 (105 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 19.91 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 : ミニキッチン(電熱線コンロ)、ユニットバス、ガス給湯器 そ の 他 : 特になし。
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 月 額 7,800円 修繕積立金: 月 額 6,410円 滞 納 : 有 り 1,209,320円 (令和8年7月分 現在) そ の 他 : 特に無し。
専 有 部 分 の 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・本件は1階にあって、バルコニーは庭地となっている。 なお、同庭地は、南側市道より約1.5m低く、塀も存するため、日照条件や通風条件はやや低位である。

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価格を求めた。

再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
300,000	19.91	0.17	1,020,000

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 40 年、経済的残存耐用年数 10 年、残価率0.05 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.17$$

(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	地積計 (㎡)	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	
380,000	0.95	707.47	0.90	2241/109640	4,700,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの規準)

地価調査 左京 (府) -14

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/㎡)

$$422,000 \times 104/100 \times 100/103 \times 100/112 = 380,000$$

◇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 (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
100/102 × 100/100 × 100/110 × 100/100 = 100/112

イ 個別格差： 地勢 (0.95)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応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 (階層・位置・品等程度)	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
1,020,000	4,700,000	0.98	5,610,000

ウ 個別格差： 階層、方位、室内状況等

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	京都市左京区岡崎天王町:地番略	京都市左京区高野蓼原町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	1 階 / 4 階	3 階 / 6 階
面積	約 20 ㎡ (内法)	約 17 ㎡ (内法)
建築時期	昭和 61年 5月	昭和 62年 12月
取引時点	令和 8年 6月	令和 5年 7月
取引形態	競落 売出事例	競落 一般売買
事例価格	342,000 円/㎡	391,000 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	342,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			349,000
B	391,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{110}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{110}$			326,000
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)
									338,000

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格(円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積(㎡)	比 準 価 格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
ア	イ	ウ	
338,000	0.98	19.91	6,590,000

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、室内状況等

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＝オ
ア	イ	ウ	エ	
480,000	0.80	6%	1.00	6,400,000

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 : 1階物件に付き空室リスクを考慮した。(0.80)

ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 6% 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=ウ
① 積算価格	5,610,000	100%	5,610,000
② 比準価格	6,590,000	100%	6,590,000
③ 収益価格	---		6,400,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	6,470,000		

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
6,470,000	100%	80%	75%	100%	3,880,000

イ 市場性修正： 必要なし。

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： 必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 地価調査基準地 (左京(府)-14)

所 在 : 京都市左京区岡崎北御所町46番8
価 格 : 422,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線 「東山」駅の 北東方、道路距離約 1.3 km
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南 6.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
高度地区
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかに店舗、マンション等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 8 年度)

物件1: 敷地総額 147,542,800 円 (×持分割合2241/109640)
建物 1,331,700 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 京都市左京区岡崎天王町 4 3 番地

建物の名称 ライオンズマンション京都岡崎第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡崎天王町 4 3 番の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 9 . 9 1 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 京都市左京区岡崎天王町 4 3 番

地 目 宅地

地 積 7 0 7 . 4 7 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 9 6 4 0 分の 2 2 4 1

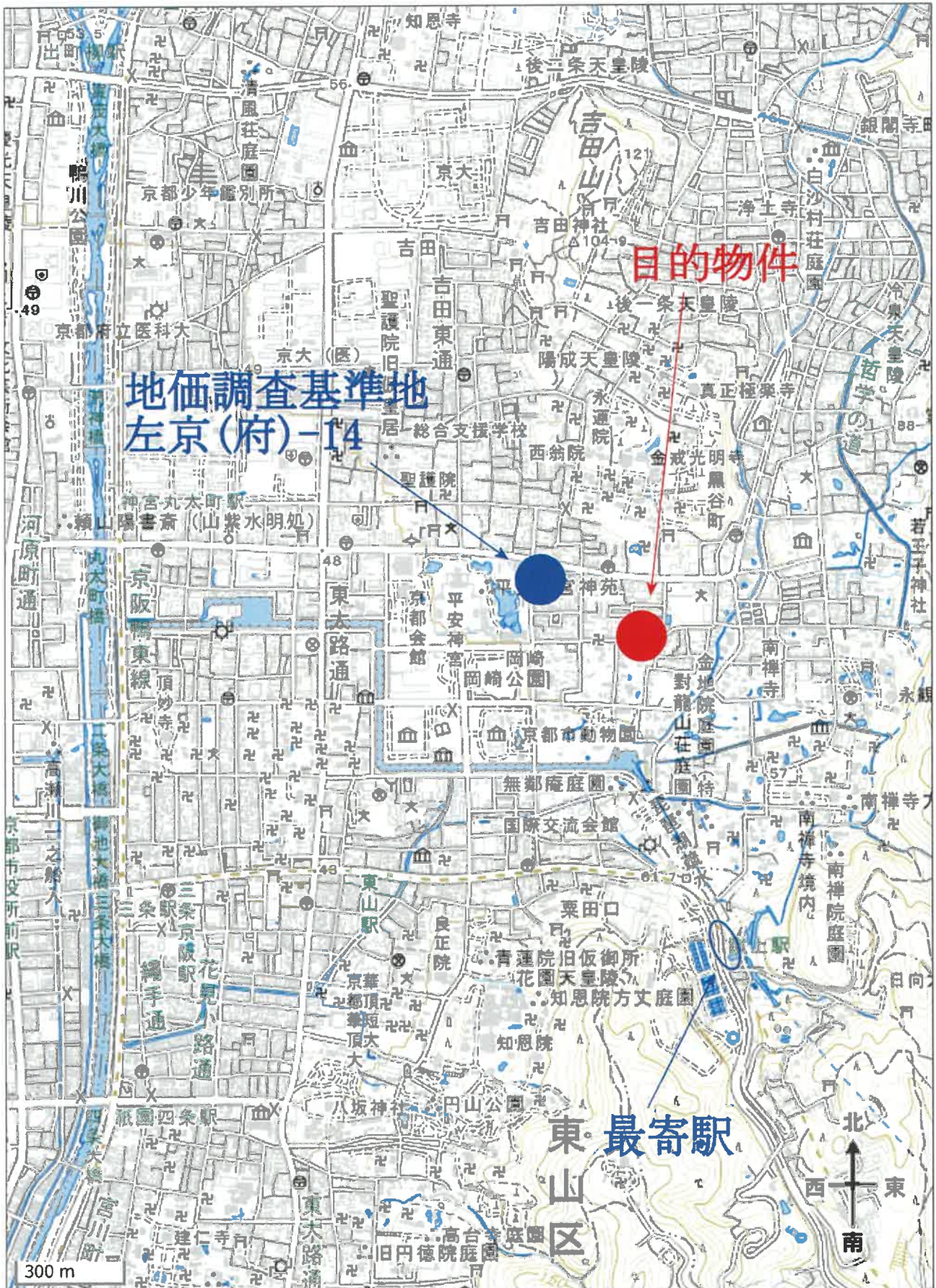
共有者 A 持分 8 分の 5

共有者 B 持分 8 分の 3



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