

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 東 知子

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	7,890,000 6,312,000		1,578,000	38,480	9,448
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区吉祥院蒔絵町 16 番地 1

建物の名称 塔南セントラルハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉祥院蒔絵町 16 番 1 の 5 1 2

建物の名称 5 1 2

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 47.24 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 京都市南区吉祥院蒔絵町 16 番 1

地 目 宅地

地 積 5551.59 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 540



物 件 明 細 書

令和 8年 8月12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】

B及びCが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区吉祥院蒔絵町 16 番地 1

建物の名称 塔南セントラルハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉祥院蒔絵町 16 番 1 の 512

建物の名称 512

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 47.24 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 京都市南区吉祥院蒔絵町 16 番 1

地 目 宅地

地 積 5551.59 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 540



令和 8 年 (ケ) 第 5 6 号
(物件 1)
令和 8 年 6 月 3 日受理
令和 8 年 7 月 1 3 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 坂 由 人

(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 京都市南区吉祥院蒔絵町 16番地1

建物の名称 塔南セントラルハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉祥院蒔絵町 16番1の512

建物の名称 512

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 47.24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 京都市南区吉祥院蒔絵町16番1

地 目 宅地

地 積 5551.59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540



2 ページ

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)					
占有範囲		■全部 □		■全部 □	
占有者		■債務者 (B) □		□債務者 ■C	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■B (占有者) A (本件の債務者兼所有者) 照会回答要旨))		■陳述 (■C (占有者) A (本件の債務者兼所有者) 照会回答要旨))	
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □		□賃借 ■使用借 □転借 □	
占有開始時期		令和 7 年 9 月 8 日頃		令和 7 年 9 月 8 日頃	
最初の契約等	契約日	令和 7 年 9 月 8 日頃		令和 7 年 9 月 8 日頃	
	期間	□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		□ 年 月 日から 年 月 日まで 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		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他 ()		■所有者 □その他 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他 ()		■占有者 □その他 ()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 円 □ある [金		□ない □敷金 □保証金 円 □ある [金	
特約等		□譲渡転貸可 □		□譲渡転貸可 □	
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		□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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には平成18年4月頃からBとCが住んでいます。 2 本件建物で両親（BとC）と同居していたため、無償で貸しています。 3 本件建物の借主はCです。
■ B及びC	1 本件建物の使用につき、Aに家賃等、お金は支払っていません。 2 Aが本件建物から転居するまで、Aと同居していました。ただし、生計はAと別々でした。 3 本件建物の補修や修繕はしていません。 4 本件建物内で小型犬を1匹飼育しています。 5 本件建物にリース物件等、他人の物は設置されてないと思います。
■ 管理会社照会回答要旨	1 本件マンションは総棟数1棟、総戸数190戸、店舗はありません。 2 管理人は日勤で、月曜日から金曜日の午前9時から午後5時まで勤務しています。 3 本件マンションの設備として、エレベーター2基、駐車場34台（うち現在空きは無し）、集会室、駐輪場、来客用駐車場等があります。 4 小型犬1匹までペットの飼育が可能です。 5 令和9年10月頃に大規模修繕の予定があります。 6 規約共用部分として、管理事務室、管理用倉庫、集会室等があります。 7 管理規約に民泊禁止規定があります。 8 区分所有者に水道料を請求できる規定は、管理規約にありませんが、当然請求することになります。 9 管理規約、集会決議等で区分所有者に請求できる旨の定めがある費用以外の債権で区分所有者から徴収している費用として、町内会費月額400円がありますが、町内会費の滞納はありません。

執行官の意見
1 本件各物件の状況は公図、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 B及びCはAの両親であることから、Aの同居人（占有補助者）として本件建物に居住していたと考えられ、Aが本件建物から転居したことから、B及びCは本件建物の独立の占有を取得したと考えられる。また、AはCに本件建物を貸していると陳述するが、本件建物の使用につき、AとB及びCとの間に明確な合意は無いと考えられ、Bも本件建物の独立の占有を取得したと考えられる余地があることから、B及びCが本件建物を居宅として使用し、占有していると認定した。 3 B及びCの本件建物の占有権原は使用借権であることが認められる。 4 B及びCの本件建物の占有開始時期を住民票上、Aが本件建物から転居した頃と認定した。 5 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 9日 11:20-11:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Bと面談 居住者宛照会書交付
8年 6月 9日 : - :	当庁	管理会社宛照会書送付 A宛照会書送付
8年 6月30日 10:50-11:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、B及びCと面談
8年 6月30日 : - :	当庁	住民票写し交付申請書送付
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

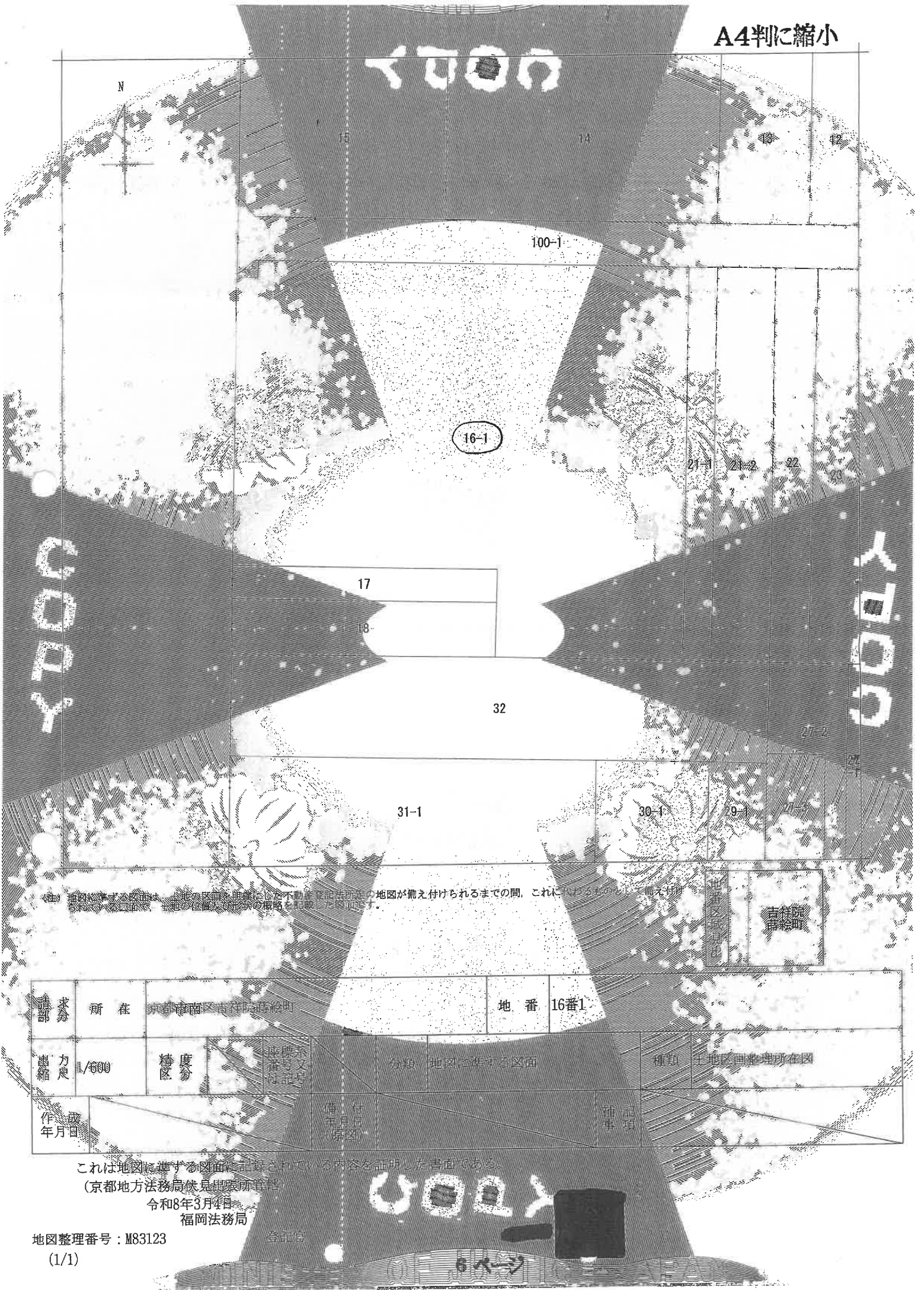
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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



（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簡易付図として作成する図面は、土地の位置・形状の概略を記載した図面とする。

地図に準ずる図面
簡易付図
吉祥院
寺絵町

請求 部 分		所 在 京都市南区吉祥院寺絵町			地 番 16番1	
縮 小 率	1/600	積 算 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 項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。
(京都地方法務局伏見出張所管轄)
令和8年3月4日
福岡法務局

登記年月日 昭和57年12月6日

これは図面に記録されている測量成果に基づき作成された図面であり、
(京都地方公務局伏見出張所管理)
令和8年3月4日 福岡法務局

建物図面 各階平面図

家屋番号 京都市南区西九条二丁目12番1号

建物の所在地 京都市南区西九条二丁目1番1号

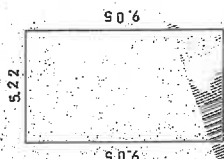
852.12.9

各階平面図

専有部分の専有

建物番号 852.12.9

5.5坪部分



家 積

3.0坪 522.12.9 422.410
床面積 472.4 m²

(日規第2)

①

道 路



(写真撮影位置方向)

2階 6坪

積尺 1/250

倍率 1/1000

作 者

土地調査株式会社

昭和57年12月6日

(日本土地家屋調査士会連合会)

地図整理番号: M83125

A4判に縮小
(日規第2)

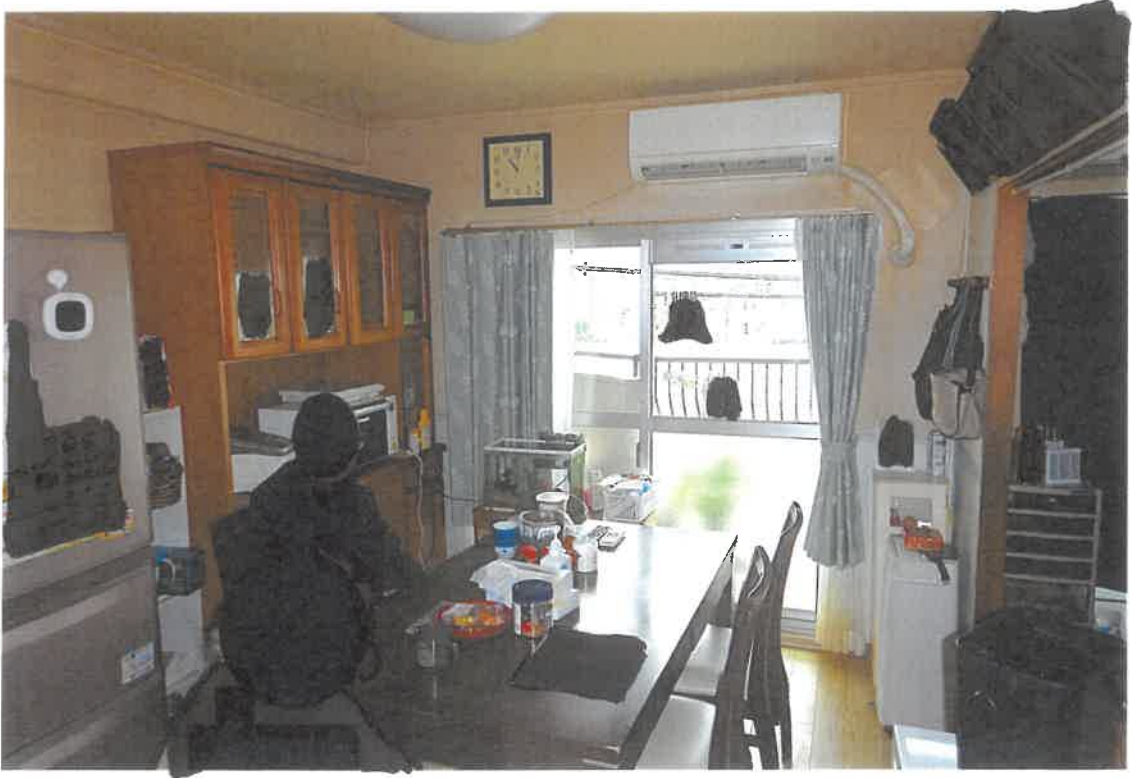
建物見取図

( 写真撮影位置方向)





1

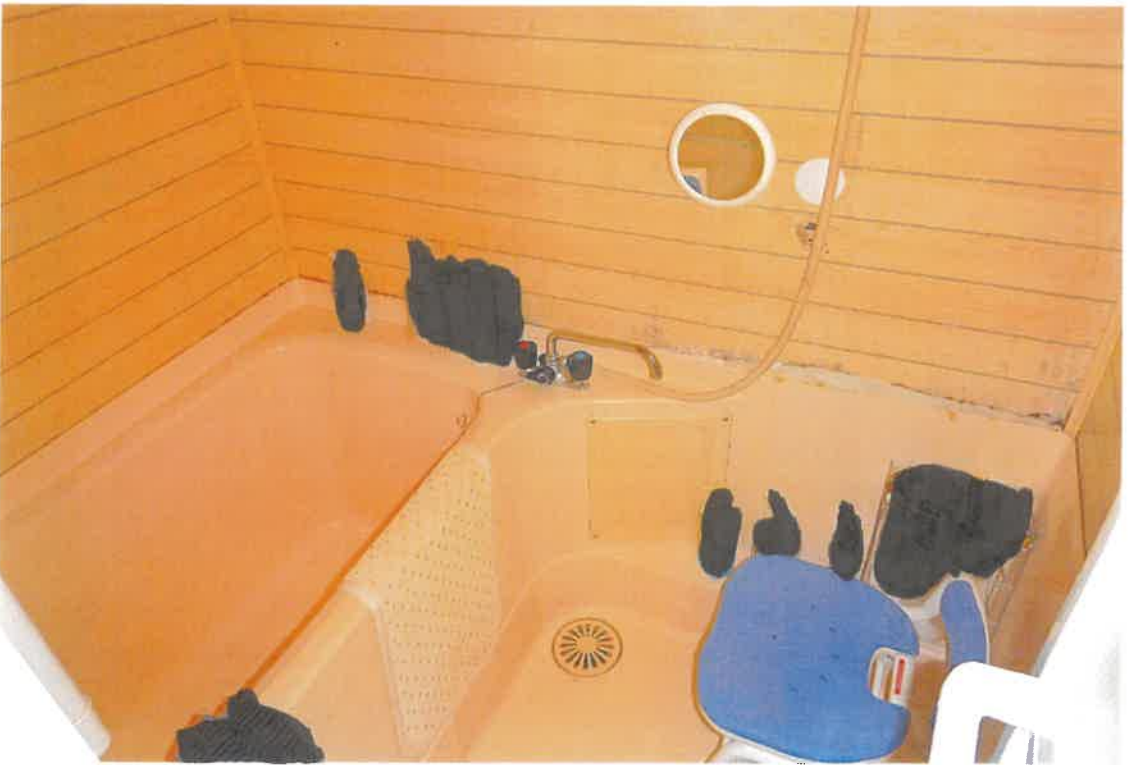


2

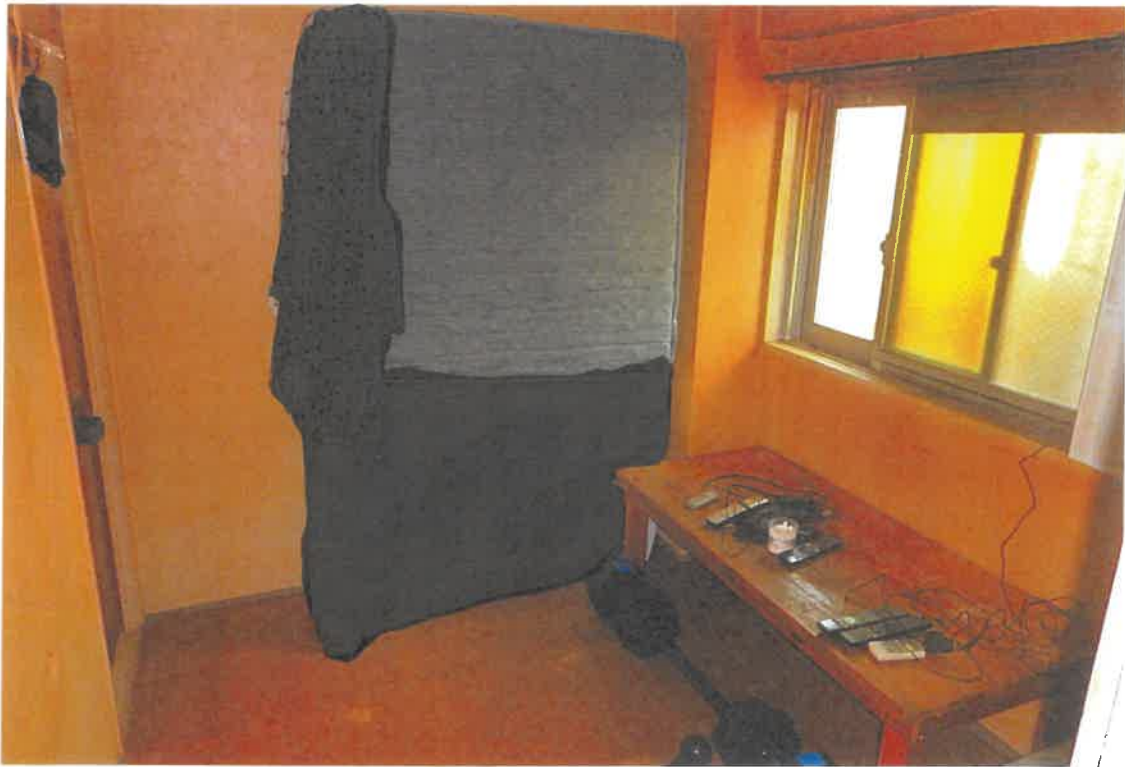




5



6



7



8

令和 8 年 (ケ) 第 56 号
令和 8 年 6 月 30 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

水 野 正 也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 7,890,000 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	近鉄京都線「上鳥羽口」駅の西方・道路距離約 1.6 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の事業所、共同住宅等が混在する地域	
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 % 200 % 準防火地域 31 m 第4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
画 地 条 件	間口 約85 m、奥行約 57～74 mの 不整形地 (北側) 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 9.5 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 2号道路) 西 側幅員 約 12 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 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	京都府水害ハザードマップにおいて浸水想定区域の記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	塔南セントラルハイツ
建物の用途	共同住宅 総戸数 190 戸 (内店舗0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57年7月15日 新築 経過年数: 約 44 年 経済的残存耐用年数: 約 16 年
構造	鉄筋コンクリート 造 7 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: モルタル 等 その他: 特になし
設備等	駐車場…34台(内空き0台)、来客用駐車場、集会所、管理人室、駐輪場、エレベーター…2基
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: 塔南セントラルハイツ管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 田丸産業(株) 管理形態 管理人日勤 (月～金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15日 現在 151,088,808 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: あり (令和9年10月頃) 規約で特に留意すべき事項: ペット可(小型犬1匹まで) その他: ・民泊禁止規定あり ・建築確認及び完了検査あり ・規約共用部分: 電気室、管理人室、集会所、管理用倉庫等

(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	5 階 (512 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 47.24 m ² (登記面積)
間 取 り	3DK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス、化粧板等 床 : 畳、フローリング等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 8,500 円 (月額) 修繕積立金: 12,000 円 (月額) 町内会費: 400 円 (月額) 駐輪場使用料: 200 円 (月額) 水道料: 円 (実額:2ヶ月毎) 滞納額: なし (令和8年6月15日 現在) 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	室内で小型犬が飼育されている。

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
320,000	47.24	0.24	3,630,000

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 44 年、経済的残存耐用年数 16 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 0.30)
= 0.24

(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
173,000	1.01	5,551.59	1.00	540/ 100000	5,240,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都南 9-2

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/㎡)
168,000 × 103/100 × 100/100 × 100/100 = 173,000

◇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 × 100/100 × 100/100 × 100/100 = 100/100

イ 個別格差： 角地 形状 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
3,630,000	5,240,000	1.00	8,870,000

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	京都市南区吉祥院西ノ庄向田町:地番略	京都市南区唐橋西平垣町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	2 階 / 9 階	4 階 / 11 階
面積	約 52 ㎡ (内法)	約 30 ㎡ (内法)
建築時期	昭和49年3月	平成20年3月
取引時点	令和7年9月	令和7年1月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	131,000 円/㎡	414,000 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	131,000	$\frac{100}{80}$	$\frac{106}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{88}$			188,000
B	414,000	$\frac{100}{80}$	$\frac{109}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{180}$			246,000
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)
									217,000

(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
217,000	1.00	47.24	10,250,000

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	$ア \times イ \div ウ \times エ$
840,000	1.00	8%	1.00	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 8% 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	8,870,000	100%	8,870,000
② 比準価格	10,250,000	100%	10,250,000
③ 収益価格	---		10,500,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	9,860,000		

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
9,860,000	100%	80%	100%	100%	7,890,000

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都南9-2)
- 所 在 : 京都市南区吉祥院這登中町51番
- 価 格 : 168,000 円/㎡
- 位 置 : JR東海道本線「西大路」駅の南方、道路距離約 1.6 km
- 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
- 地 積 : 1418 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
- 接 面 街 路 : 南方 11 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 中小規模の事業所、倉庫等の建ち並ぶ工業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
- 物件1: 敷地総額 445,581,700 円 (× 持分割合 540 / 100000)
- 建 物 2,347,600 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 京都市南区吉祥院蒔絵町 16番地1

建物の名称 塔南セントラルハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉祥院蒔絵町 16番1の512

建物の名称 512

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 47.24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 京都市南区吉祥院蒔絵町16番1

地 目 宅地

地 積 5551.59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540

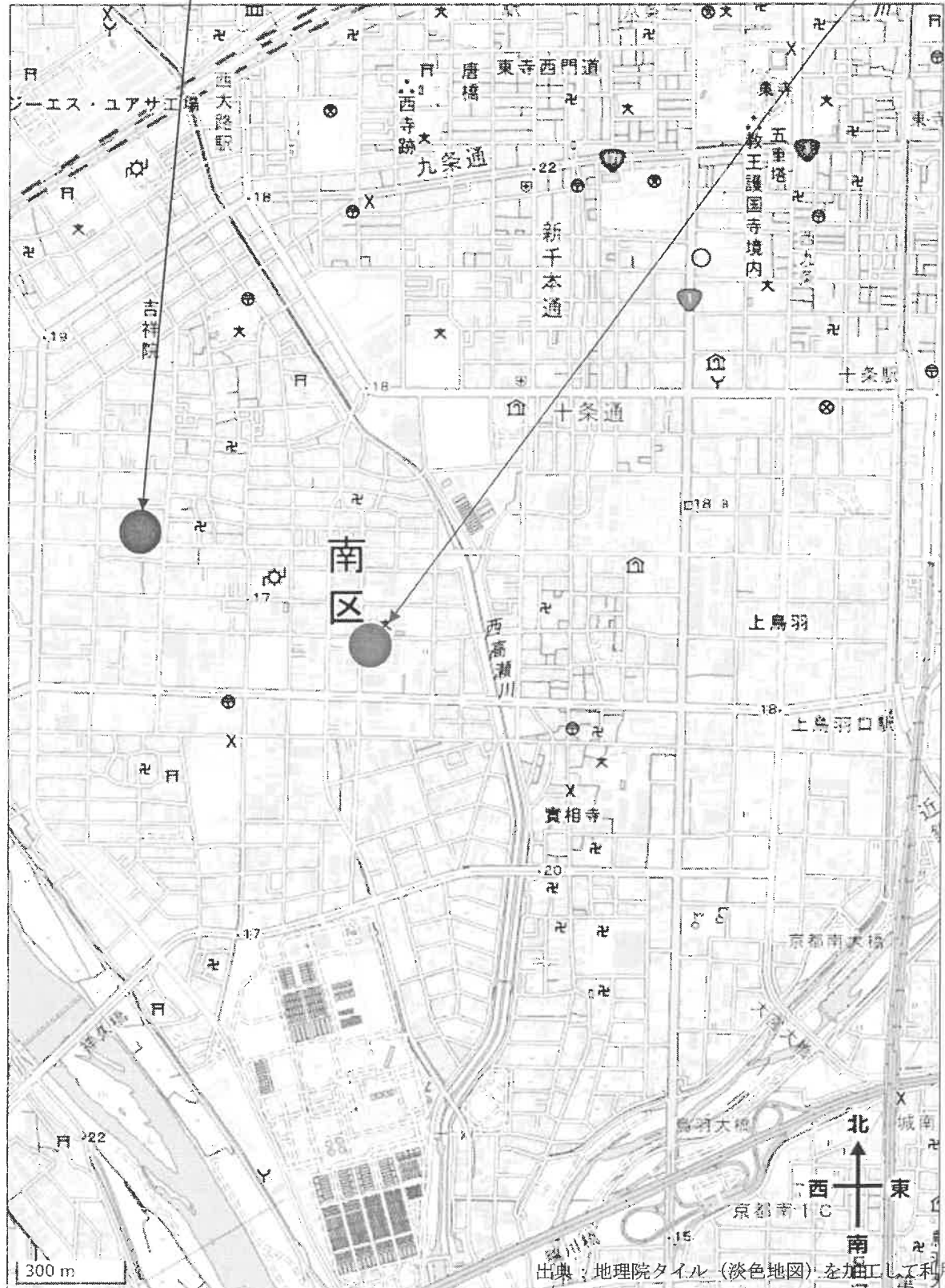


第1図 目的物件の位置図

方位：↑北

目的物件

地価公示京都南9-2



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用