

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 町 田 喜 美

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	25, 870, 000 20, 696, 000		5, 174, 000	116, 912	26, 421



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区久世上久世町 27 番地 1

建物の名称 プレサンスロジェ京都桂川ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久世上久世町 27 番 1 の 303

建物の名称 303

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 51.64 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 京都市南区久世上久世町 27 番 1

地 目 宅地

地 積 1049.63 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 211212 分の 5461



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 町 田 喜 美

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 京都市南区久世上久世町 27番地1

建物の名称 プレサンスロジェ京都桂川ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久世上久世町 27番1の303

建物の名称 303

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 51.64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 京都市南区久世上久世町27番1

地 目 宅地

地 積 1049.63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 211212分の5461



令和8年（ケ）第120号
（物件1）
令和8年7月16日受理
令和8年8月20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 京都市南区久世上久世町 27番地1

建物の名称 プレサンスロジエ京都桂川ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久世上久世町 27番1の303

建物の名称 303

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 51.64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 京都市南区久世上久世町27番1

地 目 宅地

地 積 1049.63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 211212分の5461



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が異なる（ ☐ 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	（以下は月額） 管理費 7,920円 修繕積立金 3,820円 自転車置場使用料 400円	令和8年6月30日現在 ☒ 滞納がある 8年1月分～8年7月分 計 88,035円 管理費 55,440円 修繕積立金 26,740円 自転車置場使用料 2,800円 遅延損害金(年14.6%) 3,055円
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所 京都支店	
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 敷地権の目的である土地（符号1）は、南側で建築基準法上の市道（建築基準法42条1項1号）と等高で接している。
- 2 敷地権の目的である土地（符号1）の南東角付近及び南西角付近には、それぞれ金属プレートが設置してある。
- 3 敷地権の目的である土地（符号1）の南西角付近に、電柱がある。
- 4 物件1建物の家屋公課証明書に記載されている評価床面積は、59.49㎡である。

(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
所有者	1 物件1建物には所有者が住んでいます。 物件1建物を誰にも貸していません。 2 物件1建物のリビングダイニングには床暖房設備があります。 3 物件1建物玄関横には、専用防災備蓄倉庫があり、鍵は所有者が管理しています。 4 バルコニーには、手洗い場があります。 5 物件1建物内にリース物件等、他人の物は設置していません。 6 物件1建物に不具合は特にありません。 7 物件1建物購入時に、西側農地に将来的に建物が建ち採光が悪くなる可能性がある旨の説明を受けました。 8 西方に鶏舎が存在し、窓の開放時は臭いや鳴き声が気になることがあります。 9 夜間は、JRの線路を走行する貨物列車の音が気になることがあります。
管理会社照会回答要旨	1 総戸数31戸 2 管理人あり（月～金、9:00～12:00） 3 エレベーターあり 4 駐車場24台あり（うち空き4台） 5 管理事務室、バイク置場、駐輪場、来客用駐車場等あり 6 規約共用部分として、管理事務室、管理用トイレ、屋内バイク置場、駐輪場等あり 7 ペットの飼育可（但し、犬猫体長60cmまで） 8 大規模修繕予定なし 9 民泊禁止規定あり

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 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。
- 2 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7月22日 10:55-11:10	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7月22日	当庁	ライフライン調査 管理会社宛照会書送付
8年8月12日 10:45-11:05	物件所在地	所有者と面談、立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和8年8月12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。

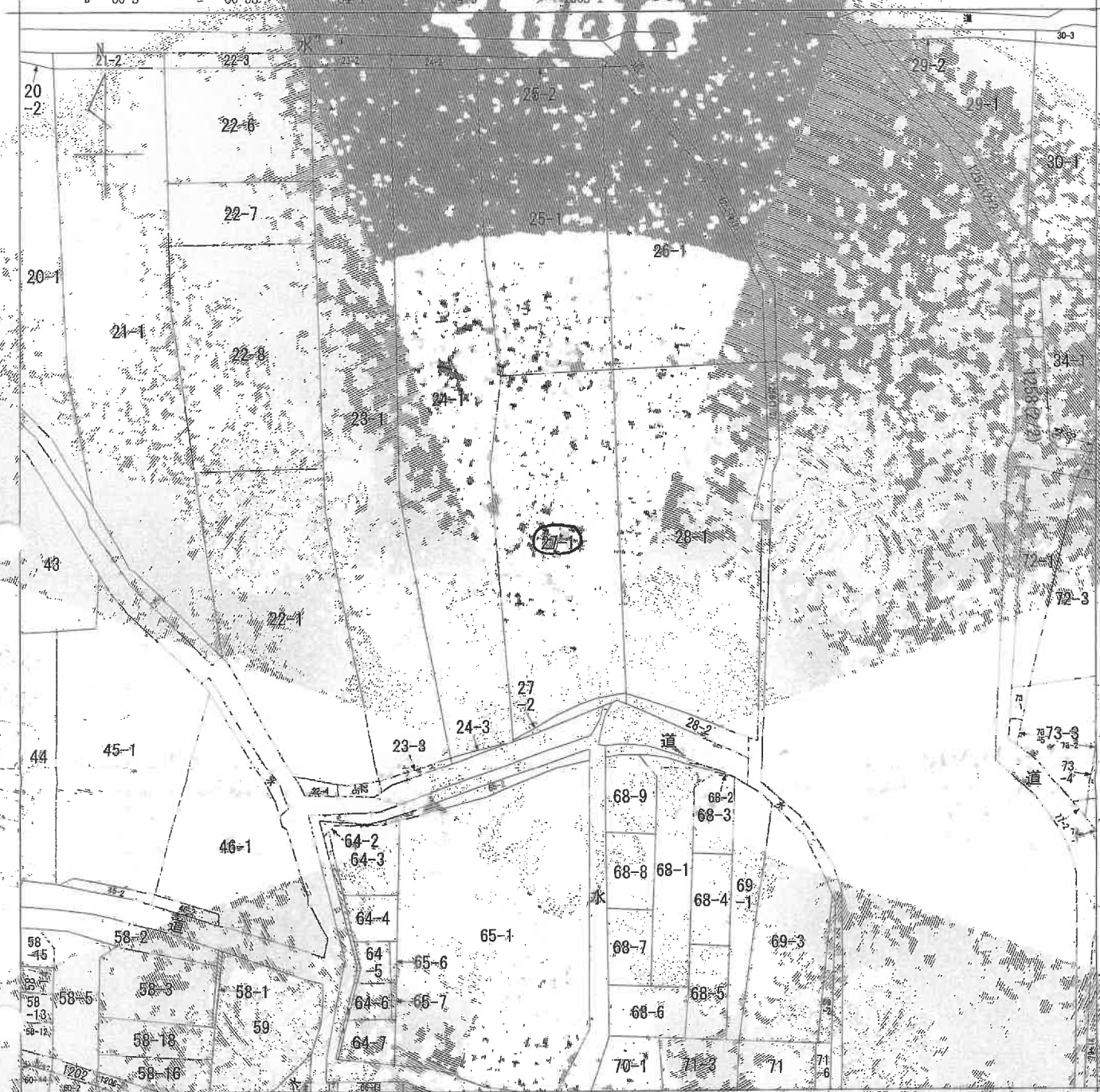
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

イ 26-2 ハ 60-52 ニ 61-1 ホ 61-8 ヘ 61-10 ニ 1203-1 ニ 1203-7
 60-3 60-53 61-1 61-6 1203-1



(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た図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地区区画見出し
 久世
 上久世町
 A 久世と久世町

請求番号	所在	京都市南区久世 久世町	地番	1番1
縮尺	1/600	精度	図面	地区に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)	補記事項	土地台帳附属地図

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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和8年6月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 9-1

ウロム

ウロム

登記年月日 令和3年10月1日

地積測量圖

地審 17-1

土地の所在
京都市南区久世上久世町

[illegible]

引照点：公共基準点

年 月	入 庫 額	Y 庫 額	備 註
1950. 8. 30	-114,446. 819	-661,404. 481	其前月33日結算單
9. 30	-114,445. 319	-661,013. 456	其前月33日結算單
10. 30	-114,445. 319	-661,013. 456	參照 (總算)
11. 2	-114,449. 4	-661,178. 66	參照 (總算)
11. 9	-114,449. 4	-661,178. 66	參照 (總算)
11. 11	-114,449. 81	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 14	-114,449. 817	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 15	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 16	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 17	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 18	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 19	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 20	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 21	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 22	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 23	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 24	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 25	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 26	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 27	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 28	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 29	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
11. 30	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 1	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 2	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 3	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 4	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 5	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 6	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 7	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 8	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 9	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 10	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 11	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 12	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 13	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 14	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 15	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 16	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 17	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 18	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 19	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 20	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 21	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 22	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 23	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 24	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 25	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 26	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 27	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 28	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 29	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 30	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)
12. 31	-114,449. 4	-661,178. 636	參照 (總算)

引照点距離表

打眼数	正	距	埋点	距
50	50	55	L1	35
50	24	65	244	3
50	7	61	246	307
50	7	57	242	56
50	12	55	165	53
50	58	55	154	5
50	58	54	145	6
50	6	56	147	21
50	4	56	146	20
50	4	55	145	8
50	3	54	142	8

東京に特別
市 京都市・札幌市
市 札幌市
市 札幌市

著作

申請人

500
尺

これは図面に記録されており、各々証明した上で用いる。
(京都地方法務局伏見出張所印鑑)

令和8年6月10日 東京法務局管轄出張所

登記年月日：令和4年11月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (京都府方法務局伏見出張所管轄)
 令和8年6月10日 東京法務局中野出張所 登記官

建築物図面

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	京都市南区久世上久世町27番地1

各階平面図



写真撮影位置方向

縮尺 1/500

縮尺 1/400

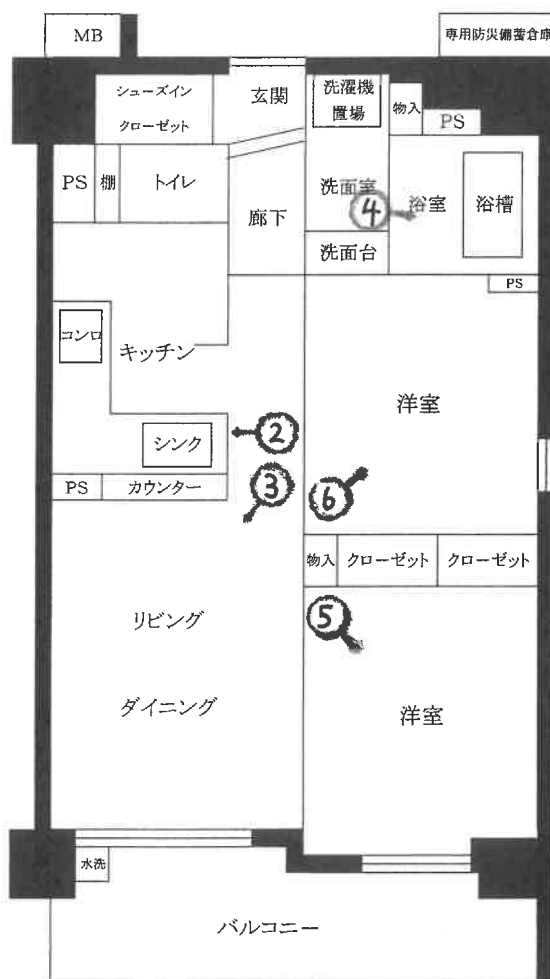
作成者

申請人

建物見取図

物件 1

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。

本件一棟の建物

①



②



③



④



⑤



⑥



令和 8 年 (ケ) 第 120 号
令和 8 年 8 月 12 日 現地調査
令和 8 年 8 月 24 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 25,870,000 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	JR東海道本 線「 桂川 」駅の 北 東 方 ・ 道路距離約 650 m (付属資料第1図位置図参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅のほか周囲に農地も残る住宅地域	
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 第一種住居地域 60 % 200 % 指定なし。 20m第2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 屋外広告物第5種地域 洪水浸水想定区域:想定浸水深0.5m～1.0m未満
画 地 条 件	間口約19m、奥行約53～55mの付属資料第4図地積測量図のと通りの概長方形地	
接面道路の状況	南 側が幅員 約 6mの市道に 等高に接する。 (建築基準法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、対象物件の接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	■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	プレサンスロジエ京都桂川ザ・レジデンス
建物の用途	共同住宅 (総戸数31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11月15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: タイル貼り、モルタル等 その他: 特になし。
設備等	エレベーター1基、駐車場(機械式含む)24台、駐輪場、オートロック、宅配ボックス等
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:プレサンスロジエ京都桂川ザ・レジデンス管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社合人社計画研究所 管理形態 管理清掃員日勤(月～金、9:00～12:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 19,581,083円 (令和8年6月30日時点) 近い将来の大規模修繕計画の有無: なし 駐車場の空き状況: 空き4台 (令和8年6月24日時点) 売却時に告知を要する事項: ペット可(規約あり)、民泊禁止規定有り 内装工事(床材の遮音等級等)に関する規定有り ■本件建物には建築確認申請(第2021確認建築京機構市00959号、 R3.10.26)が有り、完了検査も経ている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	3 階 (303 号室) 主要開口部の方位: 西 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 51.64 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (付属資料第6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 : 床暖房設備、防災備蓄倉庫、手洗い場(バルコニー内)等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 7,920 円 修繕積立金: 3,820 円 自転車置場使用料: 400 円 滞 納: 有り 88,035円 (令和8年6月30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	■遅延損害金88,035円の内訳は、管理費55,440円、修繕積立金26,740円、自転車置場使用料2,800円及び遅延損害金3,055円である。 ■所有者から以下の陳述があった。 ・構造的には角部屋であるが採光は乏しい。 ・西側農地に将来的に共同住宅等が建ち、採光・眺望等が悪くなる場合がある旨、本件マンション購入時に売主から重要事項説明を受けた。 ・西方に鶏舎が立地し、窓の開放時には臭気や鳴き声が気になることがある。 ・JRの軌道を走行する列車の走行音(特に夜間の貨物列車)が気になることがある。

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。

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	
330,000	51.64	0.84	14,310,000

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 (㎡) 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＝カ
243,000	1.00	1,049.63	1.00	5461/ 211212	6,590,000

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 -4

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/㎡)
232,000 × 107/100 × 100/101 × 100/101 = 243,000

◇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 (1.01)

◇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 × 100/100 × 100/100 = 100/101

イ 個別格差： なし (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)	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	
14,310,000	6,590,000	0.99	20,690,000

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	南区吉祥院三ノ宮町:地番略	南区久世上久世町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	上層階 / 7階	上層階 / 7階
面積	約 50 ㎡ (内法)	約 70 ㎡ (内法)
建築時期	令和 2年 9月	令和 4年 11月
取引時点	令和 7年 5月	令和 — —
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	751,000 円/㎡	782,000 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	751,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{107.5}{100}$		$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	761,000
B	782,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	759,000
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)
									760,000

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
760,000	0.99	51.64	38,850,000

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＝オ
ア	イ	ウ	エ	
1,440,000	1.00	6%	1.00	24,000,000

- 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 : 周辺の収益マンション等の利回りを参考に査定した。
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	20,690,000	100%	20,690,000
② 比準価格	38,850,000	100%	38,850,000
③ 収益価格	---		24,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	36,290,000		

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
36,290,000	90%	80%	99%	100%	25,870,000

イ 市場性修正： 専有部分の特記事項欄記載の事情等を考慮して査定した。

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額を控除する。

オ その他の控除減価： 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 (京都南-4)
所 在 : 京都市南区久世上久世町79番19
価 格 : 232,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本 線「 桂川 」駅の 北東 方、道路距離約 600 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 86 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
高度地区
地 域 の 概 要 : 小規模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 105,907,600 円 (×持分割合5461/211212)
建 物 7,894,500 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

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区久世上久世町 27番地1

建物の名称 プレサンスロジェ京都桂川ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久世上久世町 27番1の303

建物の名称 303

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 51.64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 京都市南区久世上久世町27番1

地 目 宅地

地 積 1049.63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 211212分の5461

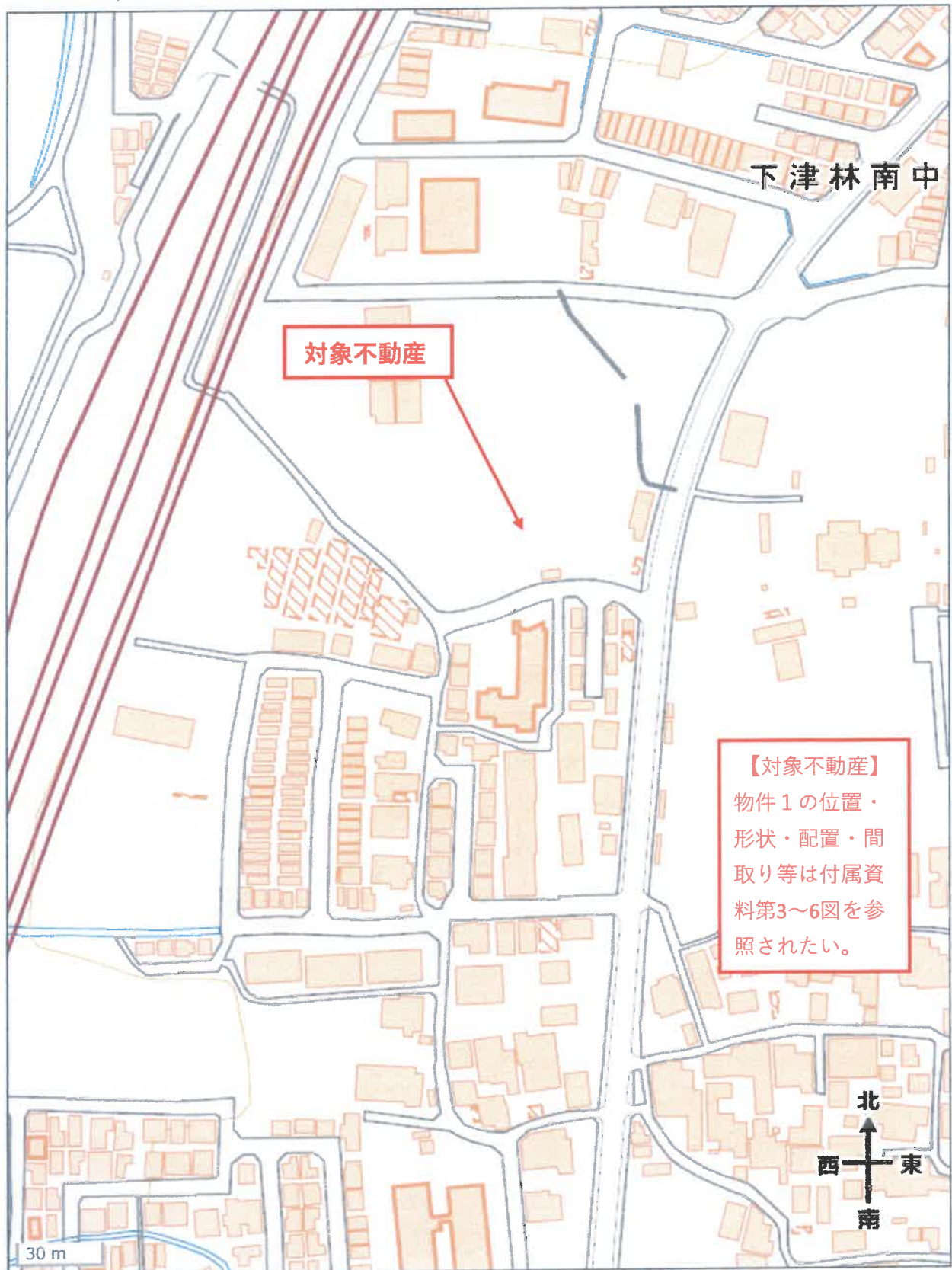
第1図 対象不動産の位置図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図



出展：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用