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。

令和　８年（ケ）第　　８２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前　９時３０分 京都地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午後　１時００分 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１１月１８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	10,520,000 8,416,000		2,104,000	79,135	17,928
備考					

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　京都市伏見区中島河原田町　３１番地１

建物の名称　　グランデュール鴨川

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中島河原田町　３１番１の２１９

建物の名称　　Ⅲ番館２１３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６６．１８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　京都市伏見区中島河原田町３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５４０３．３７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町１３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３．３３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町２７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９９９．９９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町３１番５

地　　目　　宅地

地　　積　　３７０．０２平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１・２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１００万分の１８８４

令和　8年（ケ）第　　82号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　1日
京都地方裁判所第5民事部
裁判所書記官　杉　山　明　寿

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。

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　京都市伏見区中島河原田町　３１番地１

建物の名称　　グランデュール鴨川

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中島河原田町　３１番１の２１９

建物の名称　　Ⅲ番館２１３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６６．１８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　京都市伏見区中島河原田町３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５４０３．３７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町１３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３．３３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町２７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９９９．９９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　82号

物　件　目　録

土地の符号　　4

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町３１番５

地　　目　　宅地

地　　積　　３７０．０２平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１・２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１００万分の１８８４

令和８年（ケ）第８２号
（物件１）
令和８年６月１５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　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

令和　8年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　京都市伏見区中島河原田町　３１番地１

建物の名称　　グランデュール鴨川

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中島河原田町　３１番１の２１９

建物の名称　　Ⅲ番館２１３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６６．１８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　京都市伏見区中島河原田町３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５４０３．３７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町１３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３．３３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町２７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９９９．９９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　82号

物　件　目　録

土地の符号　　4

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町３１番５

地　　目　　宅地

地　　積　　３７０．０２平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１・２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１００万分の１８８４

（区分所有建物用１）

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　7,360円 修繕積立金　18,220円 自転車置場使用料　500円 水道使用料　検針による実費 令和８年６月現在 ■滞納がある　４年８月分～８年６月分 計　1,541,220円 管理費　257,600円 修繕積立金　636,100円 自転車置場使用料　17,500円 駐車場使用料　90,000円 水道使用料　286,334円 遅延損害金（年14％）　253,686円
管理費等照会先	互光建物管理株式会社
その他の事項	「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１～４
現況地目	■宅地（符号１～４）　□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１～４）　□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から４）は、グランデュール鴨川１番館から３番館の区分所有建物３棟の敷地として、一団で利用されている。この一団の土地は、東側及び南東側で建築基準法上の市道（建築基準法４２条１項１号）と、南側で建築基準法上の府道（建築基準法４２条１項１号）とそれぞれ等高で接している。物件１建物は、グランデュール鴨川３番館の２階に位置する。
2　敷地権の目的である土地（符号２）は、幅員２ｍ程の通路である。
3　敷地権の目的である土地（符号３）は、人工で水が流れる水路が設置されている広場である。
4　敷地権の目的である土地（符号４）は、ベンチが設置された林である。
5　物件１建物の浴室扉に破損個所がある。
6　物件１建物内で、小型犬１匹及び猫２匹が飼育されている。
7　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、８９．４８㎡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　平成３０年の入居時に、室内の全面改装をしました。 3　３年前にお風呂並びに洗面台のボウルを、２年前にトイレ、壁クロス及びキッチンのガスコンロを、それぞれリフォームしました。 4　物件１建物に不具合は特にありません。 5　物件１建物内で、小型犬１匹及び猫２匹を飼っています。 6　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。
管理会社照会回答要旨	1　総棟数３棟、総戸数４５１戸、物件１建物の属する建物１棟の総戸数１８６戸 2　管理人あり（日勤（月～金、月に２～３回土、管理人不在時は警備員が勤務） 3　エレベーター５基あり 4　駐車場４５１台あり 5　集会所、駐輪場、来客用駐車場あり 6　規約共用部分として、集会所、管理人室、駐車場、駐輪場等あり 7　ペットの飼育可。但し、マンション全般使用細則及びペット飼育細則を遵守しなければならず、場合によっては、理事会は飼育禁止を含む措置をとることができる規定あり。 8　大規模修繕予定あり（令和９年頃、地下駐車場の更新工事） 9　民泊禁止規定あり 10　滞納管理費等について、特定承継人に対しても債権を行使できる旨の規約あり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　本件物件の状況は、公図、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　敷地権の目的である土地（符号２）は、京都市の固定資産課税台帳では公衆用道路として非課税の扱いになっているが、不特定多数が通行する道路ではなくマンション用の専用通路として利用されているため、現況地目は宅地とした。
3　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。

（調査経過用）

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29日 14：10－14：35	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29日	当庁	ライフライン調査、管理会社宛照会書送信
8年7月24日 9：20－9：40	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　　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。

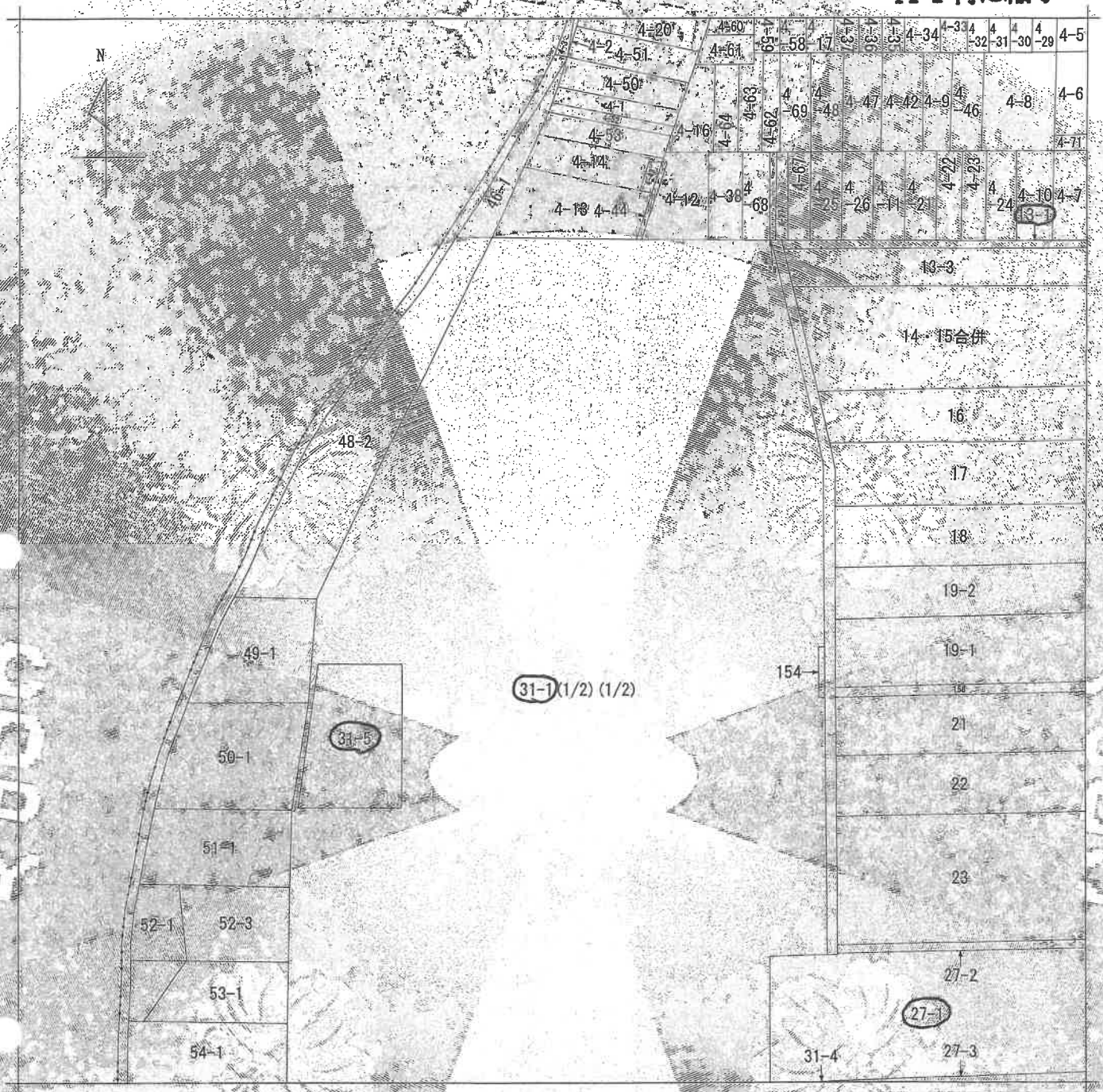
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

A４判に縮小



（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。



請求部分	所在	京都市伏見区中島河原田町				地番	31番1		
出力縮尺	1/600	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。

（京都地方法務局伏見出張所管轄）

令和8年4月13日

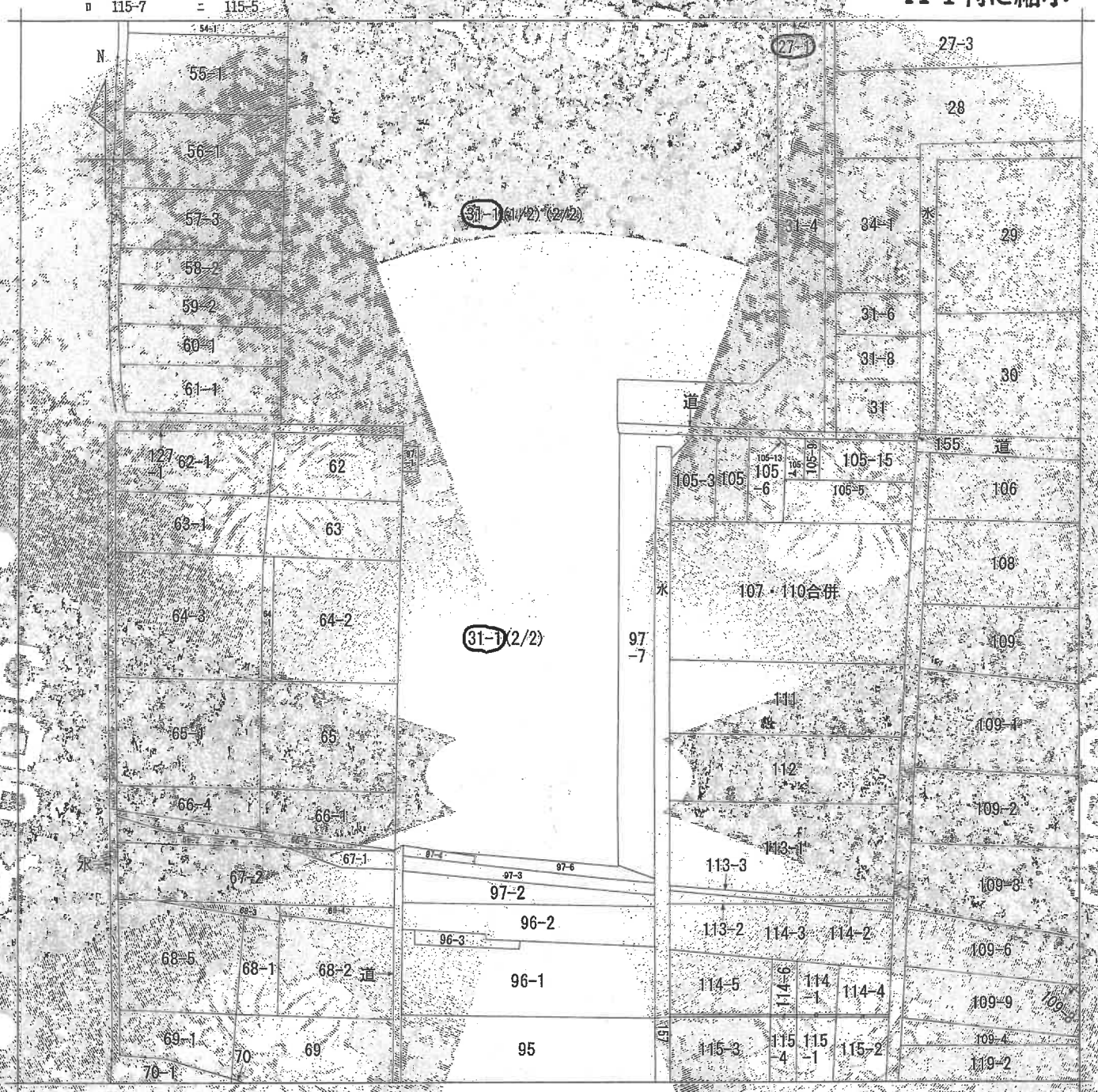
大阪法務局北出張所

登記官 [redacted]

請求番号：12-1

(1/2)

A４判に縮小



(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。

地番区域見出	中島河原田町

請求部分	所在	京都市伏見区中島河原田町		地番	31番1				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記		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。
（京都地方法務局伏見出張所管轄）
令和8年4月13日
大阪法務局北出張所
登記官 [redacted]

請求番号：12-1
(2/2)

登記年月日　平成7年3月6日

これは図面に記録されている情報の現在の内容と相違ない旨を証明した図面である。
（京都地方法務局伏見出張所管轄）
令和8年4月13日　大阪法務局北出張所
登記官

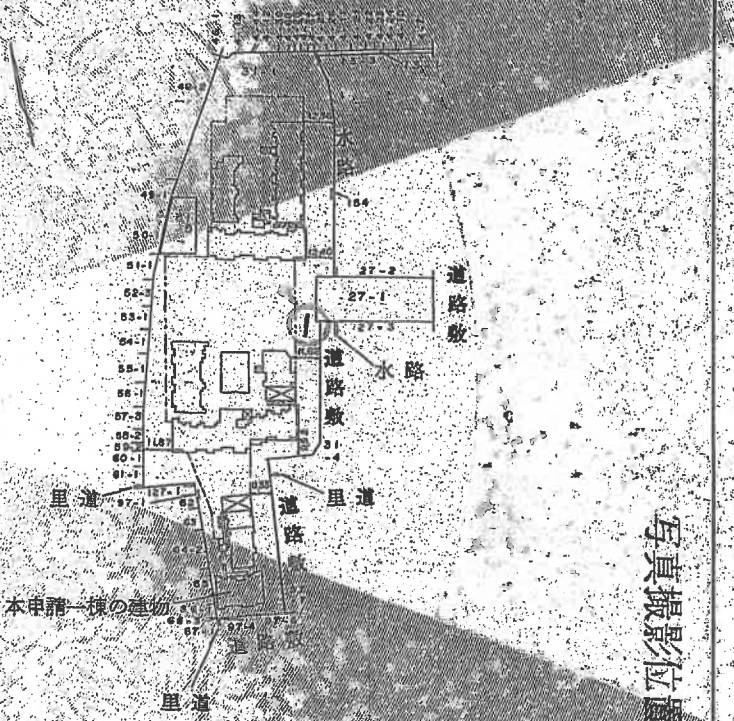
各階平面図

0100808

建物図面
各階平面図

家屋番号	中島河原田町31番1の977
建物の所在	京都市伏見区中島河原田町31番地1

一棟の建物の名称　グランデュール醍川



写真撮影位置 No.6

A4判に縮小

作製者　[redacted]

縮尺　1/100

申請人　[redacted]

縮尺　1/2500

請求番号：12-2　(1/5)

登記年月日　平成7年3月6日

0400313

各階平面図

建物図面

家屋番号	中島河原田町31番1の3[illegible]
建物の所在	京都市伏見区中島河原田町31番地1

1-1-6 各階平面図 1/4

接続線

接続線

一棟の建物の名称

グランテール鴨川

一棟の建物

2階

接続線

接続線

接続線

接続線

接続線

接続線

――――は地下1階を示す

――――は地下1階を示す

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている情報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4月13日
大阪法務局北出張所
登記官

A4判に縮小

請求番号：12-2

(2/5)

登記年月日　平成7年3月6日

各階平面図

0400314

建物図面

各階平面図

家屋番号	中島河原田町 31番1の3ヲ1
建物の所在	京都市伏見区中島河原田町31番地1

一棟の建物の名称　グランシュール稲川

一棟の建物

接続線　接続線　2階



1500
1070
1025
1070
2.60
1070
1025
1070
1560
820

――は地下1階を示す

――は1階開放部下を示す

作製者		縮尺	1/500
申請人		縮尺	1/500

A4判に縮小

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。
（京都地方法務局伏見出張所管轄）
令和8年4月13日
大阪法務局北出張所
登記官

10ページ

請求番号：12-2

(3/5)

登記年月日：平成7年3月6日

これは図面に記録されている内容と相違ない旨、登記官が証明した図面である。
（京都地方法務局伏見出張所管轄）
令和8年4月13日　大阪法務局北出張所　登記官

11ページ

各階平面図　0400315

家屋番号	中島河原田町一番十番1の3[illegible]

建物図面　3/4
各階平面図　1/4

建物の所在　京都市伏見区中島河原田町３１番地１

一棟の建物の名称　グランテュール鳴川

一棟の建物　2階

求積表

1.10	X 5.50	=	6.0500
0.80	X 8.20	=	6.5600
0.80	X 7.30	=	5.8400
0.90	X 1.25	=	1.1250
11.80	X 2.55	=	30.0900
1.50	X 3.68	=	5.5200
12.70	X 5.18	=	65.7860
3.60	X 1.50	=	5.4000
4.45	X 0.90	=	4.0050
5.55	X 1.10	=	6.1050
2.50	X 0.90	=	2.2500
4.70	X 1.10	=	5.1700
1.37	X 0.90	=	1.2330
2.47	X 1.10	=	2.7170
28.92	X 5.90	=	170.6280
2.80	X 2.80	=	7.8400
4.00	X 5.60	=	22.4000
19.32	X 4.80	=	92.7360
3.65	X 0.80	=	2.9200
7.30	X 0.80	=	5.8400
2.77	X 1.50	=	4.1550
4.27	X 0.90	=	3.8430
1.25	X 0.90	=	1.1250
6.82	X 11.80	=	80.4760
4.07	X 0.80	=	3.2560
2.70	X 0.45	=	1.2150
0.50	X 1.50	=	0.7500
4.05	X 10.25	=	41.5125
2.75	X 0.80	=	2.2000
4.70	X 10.70	=	50.2900
0.50	X 1.50	=	0.7500
3.65	X 0.80	=	2.9200
5.40	X 0.45	=	2.4300
8.10	X 10.25	=	83.0250
3.65	X 0.80	=	2.9200
0.50	X 1.50	=	0.7500
2.48	X 10.70	=	26.5360
4.83	X 5.37	=	25.9371
1.20	X 6.57	=	7.8840
2.90	X 7.77	=	22.5330
7.37	X 12.40	=	91.3880
2.60	X 2.70	=	7.0200
2.90	X 4.70	=	13.6300
4.90	X 5.75	=	28.1750
1.50	X 3.67	=	5.5050
12.70	X 5.17	=	65.6590
0.90	X 1.25	=	1.1250
11.80	X 2.55	=	30.0900
2.82	X 1.50	=	4.2300
4.27	X 0.90	=	3.8430
1.25	X 0.90	=	1.1250
6.82	X 11.80	=	80.4760
4.07	X 0.80	=	3.2560
2.70	X 0.45	=	1.2150
0.50	X 1.50	=	0.7500
4.05	X 10.25	=	41.5125
0.50	X 1.50	=	0.7500
4.70	X 10.70	=	50.2900
7.30	X 0.80	=	5.8400
5.40	X 0.45	=	2.4300
8.10	X 10.25	=	83.0250
3.65	X 0.80	=	2.9200
0.50	X 1.50	=	0.7500
0.50	X 1.50	=	0.7500
4.70	X 10.70	=	50.2900
5.05	X 0.45	=	2.2725
0.50	X 1.50	=	0.7500
5.40	X 0.45	=	2.4300
0.50	X 1.50	=	0.7500
14.50	X 10.25	=	148.6250
2.48	X 10.70	=	26.5360
2.75	X 0.80	=	2.2000
7.30	X 0.80	=	5.8400
1.50	X 0.85	=	1.2750
3.80	X 5.60	=	21.2800
1.50	X 3.67	=	5.5050
12.70	X 5.17	=	65.6590
0.90	X 1.25	=	1.1250
11.80	X 2.55	=	30.0900
0.80	X 7.30	=	5.8400
10.70	X 29.20	=	312.4400
0.90	X 2.50	=	2.2500
1.10	X 5.50	=	6.0500
0.90	X 2.50	=	2.2500

作製者 [redacted]　縮尺 1/[illegible]　申請人 [redacted]　縮尺 1/[illegible]

A４判に縮小

請求番号：12-2　(4/8)

登記年月日　平成7年3月6日

これは図面に記録されている情報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4月13日　大阪法務局北出張所
登記官

12ページ

各階平面図　04000316

建物図面 4/4
各階平面図

家屋番号	中島河原田町 31番1の3ワ
建物の所在	京都市伏見区中島河原田町３１番地１

一棟の建物の番号　グランデュール鳴川

一棟の建物　2階

4.27	X 0.90	=	3.8430
1.25	X 0.90	=	1.1250
6.82	X 11.80	=	80.4760
4.07	X 0.80	=	3.2560
0.50	X 1.50	=	0.7500
2.35	X 10.70	=	25.1450
5.40	X 0.45	=	2.4300
8.10	X 10.25	=	83.0250
7.30	X 0.80	=	5.8400
0.50	X 1.50	=	0.7500
4.70	X 10.70	=	50.2900
0.50	X 1.50	=	0.7500
5.40	X 0.45	=	2.4300
8.10	X 10.25	=	83.0250
2.75	X 0.80	=	2.2000
2.88	X 0.80	=	2.3040
2.48	X 10.70	=	26.5360
0.50	X 1.50	=	0.7500
5.45	X 2.60	=	14.1700
1.50	X 3.67	=	5.5050
0.90	X 5.17	=	4.6530
0.90	X 2.50	=	2.2500
11.80	X 10.47	=	123.5460
0.80	X 3.62	=	2.8960
10.70	X 4.55	=	48.6850
0.80	X 7.30	=	5.8400
11.80	X 7.73	=	91.2140
0.90	X 1.25	=	1.1250
0.90	X 5.18	=	4.6620
1.50	X 3.68	=	5.5200

TOTAL=3725.6236
3725.62㎡

0.80	X 6.85	=	5.4800
0.90	X 1.25	=	1.1250
1.10	X 2.75	=	3.0250
0.90	X 2.50	=	2.2500
1.10	X 5.50	=	6.0500
7.50	X 32.40	=	243.0000
3.20	X 28.73	=	91.9360
0.80	X 4.10	=	3.2800
0.80	X 8.20	=	6.5600
2.40	X 3.57	=	8.5680
1.10	X 2.63	=	2.8930
0.90	X 1.13	=	1.0170
5.10	X 3.32	=	16.9320
1.05	X 0.75	=	0.7875
4.65	X 1.35	=	6.2775
4.30	X 12.15	=	52.2450
0.80	X 6.85	=	5.4800
5.10	X 11.70	=	59.6700
2.40	X 2.75	=	6.6000
0.90	X 1.25	=	1.1250
1.30	X 3.65	=	4.7450
2.40	X 2.55	=	6.1200
0.90	X 1.25	=	1.1250
1.50	X 3.68	=	5.5200
12.70	X 5.18	=	65.7860
2.77	X 1.50	=	4.1550
4.27	X 0.90	=	3.8430
2.50	X 0.90	=	2.2500
9.12	X 11.80	=	108.2060
2.50	X 0.90	=	2.2500
4.70	X 1.10	=	5.1700
1.38	X 0.90	=	1.2420
2.48	X 1.10	=	2.7280
23.38	X 10.70	=	250.1660
4.07	X 0.80	=	3.2560
3.65	X 0.80	=	2.9200
3.65	X 0.80	=	2.9200
7.30	X 0.80	=	5.8400
2.77	X 1.50	=	4.1550

[redacted]

作製者	[redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted]	縮尺	1/

A4判に縮小

請求番号：12-2

登記年月日　平成6年3月1日

各階平面図　0400728

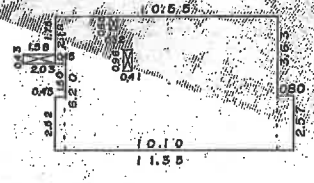
家屋番号	中島河原田町 31番1の219
建物の所在	京都市伏見区中島河原田町31番地1
一棟の建物の番号	グランテュール鴨川

建物図面
各階平面図

専有部分の建物

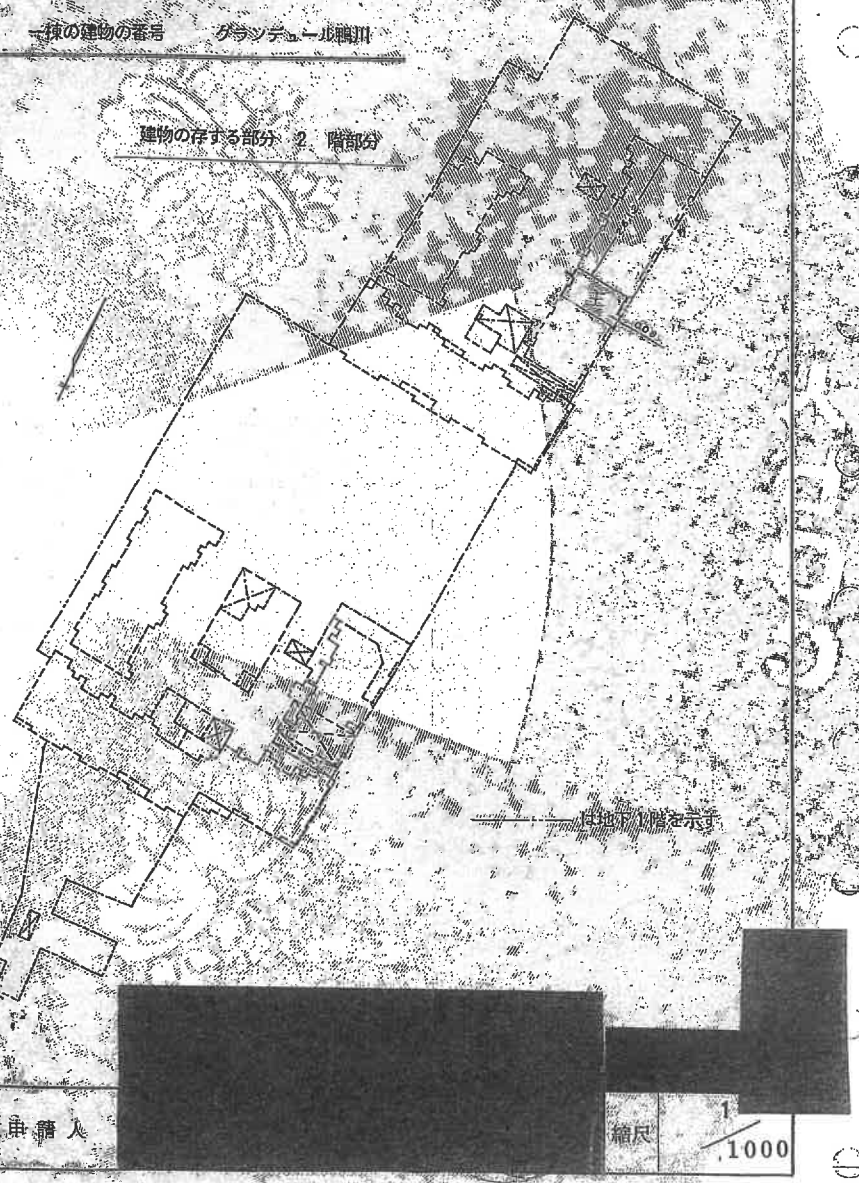
建物の番号　壱番館　213　号

建物の存する部分　2　階部分



求積表

2.18	× 0.45	=	0.9810
2.52	× 0.45	=	1.1340
6.20	× 10.10	=	62.6200
2.57	× 0.80	=	2.0560
-0.96	× 0.41	=	-0.3936
-0.65	× 0.32	=	-0.2080
合計			66.1894
床面積			66.18 ㎡



は地下1階を示す

作製者

縮尺　1/250

申請人

縮尺　1/1000

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容と相違ない書面である。
（京都地方法務局伏見出張所管轄）
令和8年4月13日　大阪法務局北出張所
登記官

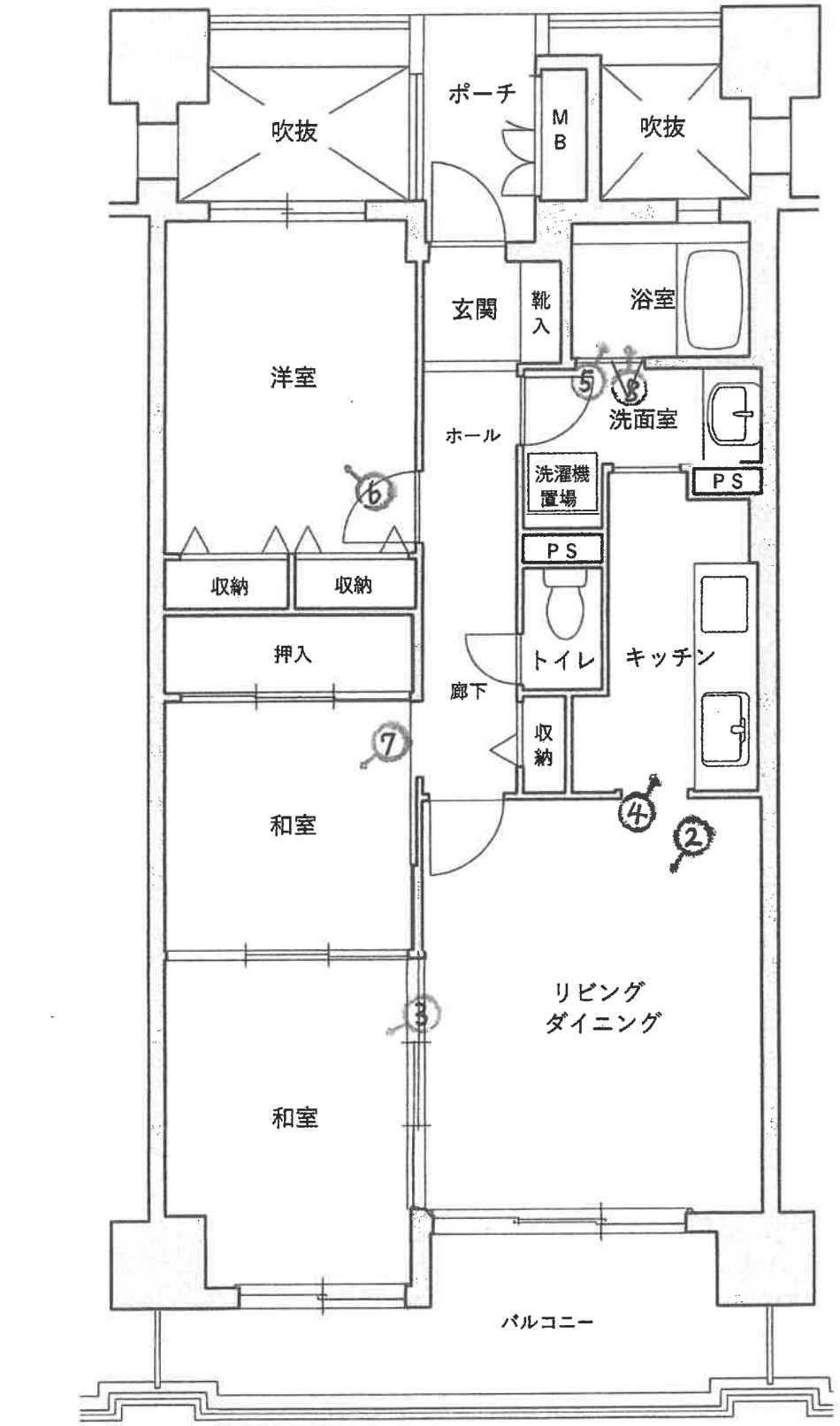
13ページ

請求番号：12-8

建物見取図

物件 1

写真撮影位置方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和 8 年 （ケ）第 82 号
令 和 8 年 7 月 24 日 現地調査
令 和 8 年 7 月 27 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士
宇 野 行 将

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物　件　1	金　　10,520,000　　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 近鉄京都線　「竹田」駅の　南西方　・　道路距離約　2　km 最寄バス停「国道赤池」の　西　方・約 500m（徒歩 約 7分） （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	国道1号西側背後の鴨川近くに大規模な分譲マンション、店舗、一般住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	建蔽率	60 %
	容積率	200 %
	防火規制	防火地域の指定なし
	その他の規制	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 埋蔵文化財包蔵地の指定　あり
画地条件	東西　約65　m、南北約　262　mの　不整形地 第　4　図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約10m～約16mの 市道 に　ほぼ等高　に接する。 （建築基準法第 42条 1項　1号道路　） 南 側幅員 約10m～約11mの 府道 に　ほぼ等高　に接する。 （建築基準法第 42条 1項　1号道路　） 南東 側幅員 約　6 mの　市道　に　ほぼ等高　に接する。 （建築基準法第 42条 1項　2号道路　） 西 側　幅約6mの遊歩道及び隣接する幅員約3m～約7mの河川管理道路にほぼ等高に接する。（建築基準法未判定）	
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、通常の費用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	・本件建物の敷地は、南側に位置するグランデュール鴨川Ⅰ番館及びⅡ番館の敷地と合わせて建築基準法の一団地認定を受けており、これによる制約を受ける。 ・南東側の市道に沿って、マンション敷地の一部が幅員約4mの歩道として整備されている。 ・本件建物の敷地の北東端（地番13番1）は幅員約2mの通路となっており、固定資産税は非課税となっている。 ・京都府マルチハザード情報提供システムにおける水害ハザードマップ（洪水浸水想定区域）において浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域の記載があり、河川沿いに位置するため水害リスクが認められる。	

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	グランデュール鴨川
建物の用途	共同住宅　（Ⅰ番館からⅢ番館の総戸数451戸のうち、本件物件のあるⅢ番館の総戸数は186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）：　平成6年2月17日　新築 経過年数：　約　32　年 経済的残存耐用年数：　約　28　年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造　地下1階付11階建
仕様	屋根：　陸屋根　等 外壁：　タイル貼り、吹付タイル　等 その他：
設備等	Ⅰ番館からⅢ番館全体の設備：　集会所、管理人室、エレベーター5基（うちⅢ番館は2基）、地下駐車場（機械式451台）、来客用駐車場、駐輪場、オートロック等
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：　グランデュール鴨川　管理組合法人 管理方式　委託管理 管理会社　互光建物管理株式会社 管理形態　管理人日勤　（原則　月～金）
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額：　令和8年5月　31 日現在　407,065,575 円 近い将来の大規模修繕計画の有無：　修繕済（令和4年3月頃）。また、令和9年頃に地下駐車場更新工事を予定している。 駐車場の空き状況：　不明 規約で特に留意すべき事項：ペット飼育可（管理規約・細則あり） 民泊禁止規定あり その他： ・本件マンションについて建築確認及び完了検査が行われている。 ・本件専有部分の存するⅢ番館は分譲時資料及び住宅地図等において「テルスⅢ番館」と記載されている。 ・修繕積立金はⅠ番館からⅢ番館の3棟合計額である。 ・本件マンションは総合設計制度の許可を受けて建築されている。本件マンションは11階建で高さ約31mであり、現在の高度地区の制限を超える高さを有する既存不適格建築物となっている。本件マンションを建替える際には、その建築計画の内容によっては、同程度の規模の建物が建てられない可能性がある。

(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	2　階　（　213　号室　） 主要開口部の方位:　東　向き　　中間　住戸
床　面　積	公簿と同じ　　66.18　㎡（登記面積）
間　取　り	3LDK　　（　建物見取図 参照　）
仕　　様	天　井　：　ビニールクロス等 床　：　フローリング、畳、塩ビシート等 内　壁　：　ビニールクロス等 設　備　：　電気、ガス、給排水設備 そ の 他：　特になし
保守管理の状態	普通
管　理　費　等	管理費：　7,360　円（月額） 修繕積立金:　18,220　円（月額） 滞納額：　あり　1,541,220 円　（令和8年6月分まで） その他：滞納額には自転車置場使用料、駐車場使用料、水道使用料、遅延損害金を含む。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	・本件専有部分の間取りは、分譲時から変更されていない。 ・本件専有部分内において小型犬1匹及び猫2匹が飼育されている。 ・所有者からの聴取によれば、所有者が本件専有部分を取得した平成30年に水回り設備、床材、壁紙等を全面改装しており、さらに、約2年前から3年前頃にかけてガスコンロ、トイレ、浴室、洗面所及び壁紙の一部をリフォームしたとされる。 ・本件専有部分のふすまや浴室扉に破損箇所が認められる。 ・非飛散性アスベスト含有建材（成形板）等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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
380,000	66.18	0.47	11,820,000

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　　32　年、経済的残存耐用年数　28　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　0.10)

＝　　0.47

(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
156,000	1.01	16,906.71	1.00	1884/ 1000000	5,020,000

ア 標準画地価格:

(　公示 価格等からの比・規準)

地価公示　京都伏見　　-36

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/㎡)
148,000	×	102/100	×	100/101	×	100/96	＝	156,000

◇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　(1.01)

◇地域 格差 ：

街路条件		接近条件		環境条件		行政条件		格差率
100/94	×	100/102	×	100/100	×	100/100	＝	100/96

イ 個 別 格 差 ：形状、複数接道 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
11,820,000	5,020,000	0.96	16,170,000

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	京都市南区吉祥院蒔絵町:地番略	京都市伏見区中島河原田町:地番略
構造	RC　造	SRC　造
階	3階　/　7階	5階　/　11階
面積	約　50　㎡　(壁芯)	約　84　㎡　(壁芯)
建築時期	昭和57年7月	平成6年2月
取引時点	令和7年4月	令和8年7月
取引形態	競落　(一般売買)	競落　(売出事例)
事例価格	335,000　円/㎡	190,000　円/㎡

(比準表)

番号	事例価格(円/㎡)	事情補正	時点修正	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	335,000	100/100	100/100	100/108	100/130	100/95	251,000
B	190,000	100/100	100/100	100/75	100/100	100/100	253,000

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)
252,000

(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
252,000	0.96	66.18	16,010,000

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。

(1)　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) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ
996,000	1.00	6%	1.00	16,600,000

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　　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
① 積算価格	16,170,000	100%	16,170,000
② 比準価格	16,010,000	100%	16,010,000
③ 収益価格	---		16,600,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	16,090,000		

イ 占有減価修正：修正の必要はない。

(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
16,090,000	95%	80%	86%	100%	10,520,000

イ　市場性修正：　非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性等を考慮した。

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：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　地価公示標準地　（ 京都伏見-36 ）

所　　在：　京都市伏見区中島堀端町54番

価　　格：　148,000　円/㎡

位　　置：　地下鉄烏丸線「竹田」駅の　南西　方、道路距離約 1.6 km

価格時点：　令和8年1月1日

地　　積：　204　㎡

供給処理施設：　水道、下水あり

接面街路：　西方　4.4　m 市道

用途指定等：　第2種住居地域　（建蔽率 60 %、容積率 200 %）

地域の概要：　一般住宅の中に農地等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　1,032,481,200　円　（× 持分割合　1884 /　1000000 ）

建　物　5,328,400　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

令和　８年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　京都市伏見区中島河原田町　３１番地１

建物の名称　　グランデュール鴨川

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中島河原田町　３１番１の２１９

建物の名称　　Ⅲ番館２１３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６６．１８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　京都市伏見区中島河原田町３１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５４０３．３７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町１３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３．３３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町２７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９９９．９９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　８２号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　京都市伏見区中島河原田町３１番５

地　　目　　宅地

地　　積　　３７０．０２平方メートル

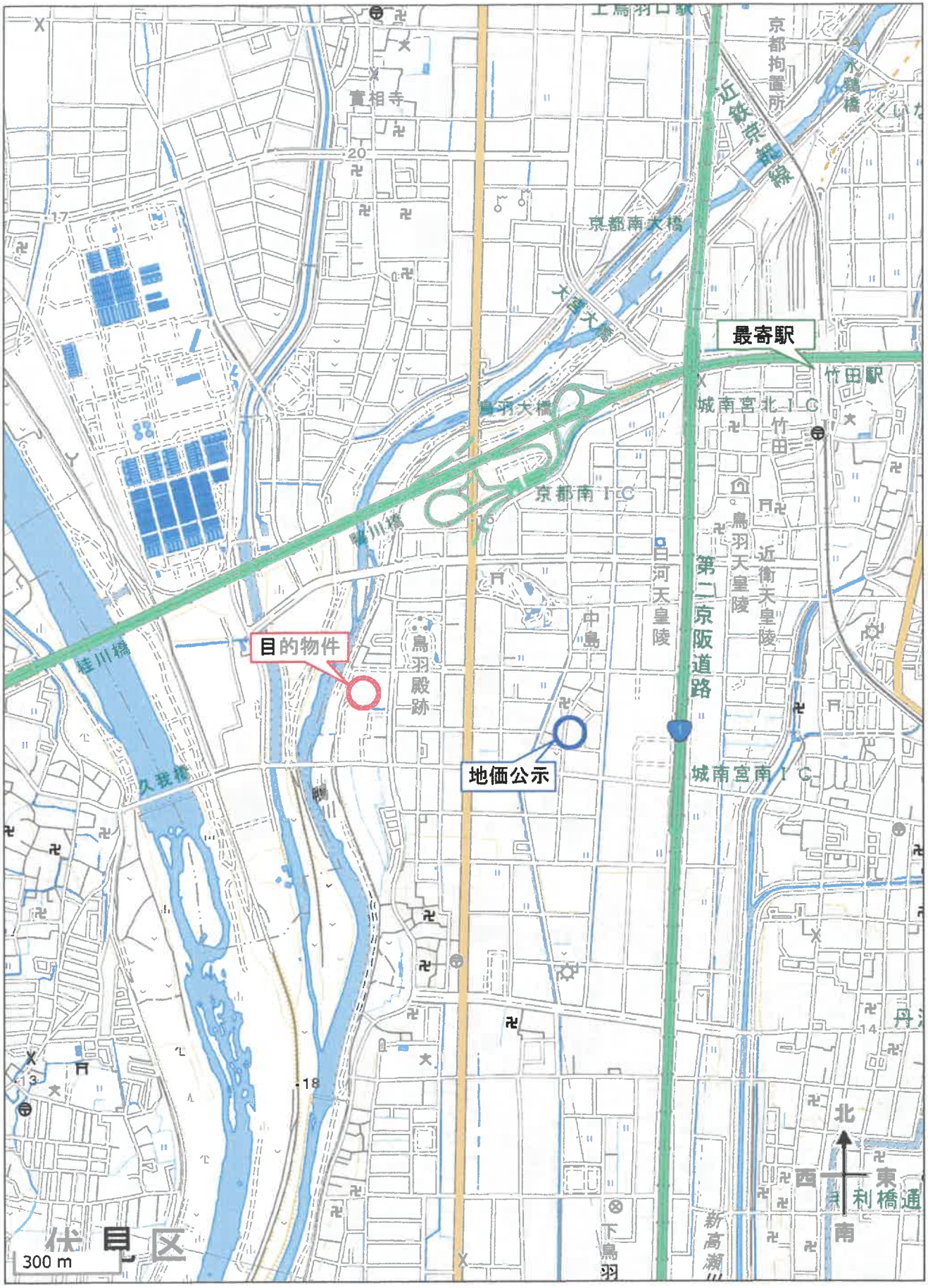
(敷地権の表示)

土地の符号　　１・２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１００万分の１８８４

第 1 図　目的物件の位置図



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

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