

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。陳述書下部の「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 6年 4月24日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月31日 午前10時00分から 令和 6年 5月31日 午前11時00分まで
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 6年 4月24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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	8,150,000 6,520,000	一括	1,630,000	47,579	14,110
1	1,600,000				
2	2,520,000				
3	4,030,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 8294.43平方メートル
共有者 A 持分190分の1

2 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 4番
地 目 宅地
地 積 13659.01平方メートル
共有者 A 持分190分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 2番地
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建
床 面 積 1階 284.49平方メートル
2階 284.49平方メートル
3階 284.49平方メートル
4階 284.49平方メートル
5階 284.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 2番1の202
建物の名称 1-202
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 59.86平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 6年 2月15日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三河 浩二

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 8294.43平方メートル

共有者 A 持分190分の1

2 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 4番
地 目 宅地
地 積 13659.01平方メートル

共有者 A 持分190分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 2番地
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建
床 面 積 1階 284.49平方メートル
2階 284.49平方メートル
3階 284.49平方メートル
4階 284.49平方メートル
5階 284.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 2番1の202
建物の名称 1-202
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 59.86平方メートル

所有者 A



令和 5 年(ケ)第 127 号
(物件 1～3)

令和 5 年 12 月 25 日 受理

令和 6 年 2 月 5 日 提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吉岡正則

(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 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 8294.43平方メートル
共有者 A 持分190分の1

2 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 4番
地 目 宅地
地 積 13659.01平方メートル
共有者 A 持分190分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 2番地
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建
床 面 積 1階 284.49平方メートル
2階 284.49平方メートル
3階 284.49平方メートル
4階 284.49平方メートル
5階 284.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 2番1の202
建物の名称 1-202
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建

物 件 目 録

床 面 積 2階部分 59.86平方メートル

所有者 A

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 3									
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:									
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;"> 種類: 構造: 床面積: </div> </div>									
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり									
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)									
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>管理費</td> <td style="text-align: right;">7,260円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td style="text-align: right;">9,700円</td> </tr> <tr> <td>組合運営費</td> <td style="text-align: right;">40円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17,000円</td> </tr> </table>	管理費	7,260円	修繕積立金	9,700円	組合運営費	40円	合計	17,000円	令和 6年 1月 15日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 136,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費	7,260円									
修繕積立金	9,700円									
組合運営費	40円									
合計	17,000円									
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社 大阪支社									
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり									
土地	物件 1、2									
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)									
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>									
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり									
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)									
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり									
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

■ 目的物件の状況等

1 表札等の表示

- (1) マンション名「洛西境谷団地1棟」
- (2) マンションの郵便受け及び202号室玄関に所有者の姓の表示がある。

2 目的土地の状況

- (1) 目的土地は、一体として目的建物が所在するマンションを含む洛西境谷団地1～8棟の敷地として使用されている。因みに物件1土地に1～3棟、物件2土地に4～8棟が存在する。
- (2) 目的土地の形状等は概ね公図（不動産登記法第14条第1項）のとおりである。

3 目的建物の状況

- (1) 目的建物を概測すると、形状等は建物図面（各階平面図）とほぼ一致した。
- (2) 目的建物は全般に経年相応の劣化が見られる。
- (3) 過去に室内で猫が飼育されていたものと見られ、写真⑥のとおり保護材を施しているものの、クロスに若干の損傷がある。

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 (回答要旨)	1 ペットの飼育は小鳥、鑑賞用魚類、身体障害者補助犬のみ可です。 2 集会所、管理人室、駐輪場の規約共用部分があります。 3 当マンションには民泊禁止規定があります。 4 3ページ記載の管理費等のほかに、過去の駐車場料金と駐輪登録料の滞納が28,350円あります。
■ 所有者	1 目的物件からは、既に退去しています。 2 目的物件は、動産を残置した空き家の状態で、誰にも貸していません。

執行官の意見

- 1 立入調査の結果、目的物件は所有者が居宅として占有していることが認められる。
- 2 関係人の陳述、回答書及び立入調査の結果から3ページ記載のとおり認定した。

(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」の箇所の記載のとおり

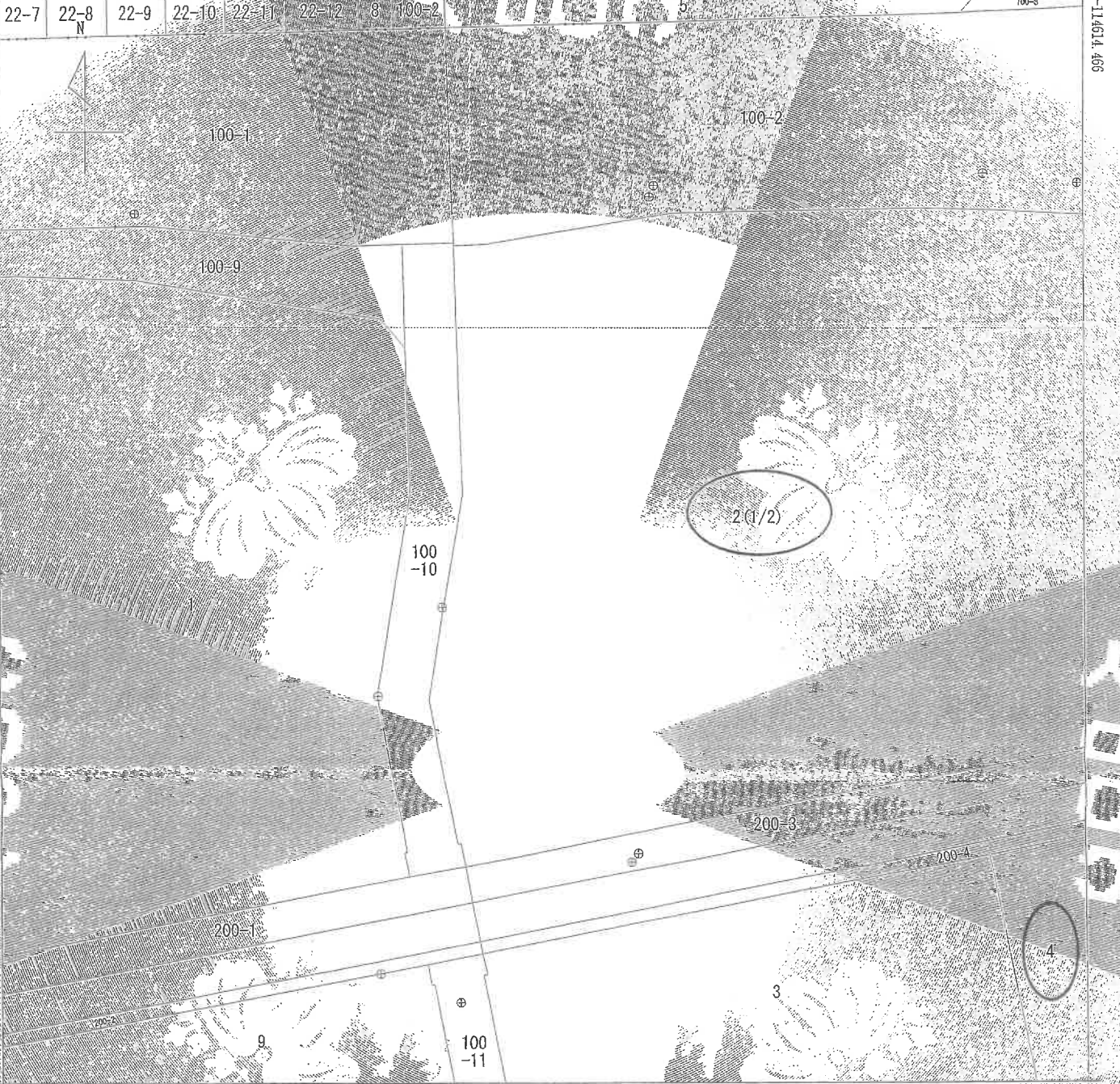
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月28日 ： - ：	当庁	管理会社あて照会文書送付
6年 1月 9日 11:40-11:55	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
6年 1月17日 ： - ：	当庁	所有者あて照会文書送付 占有者あて照会文書送付
6年 1月31日 13:30-13:35	当庁	所有者と電話応答
6年 2月 1日 13:05-13:25	物件所在地	立入調査 写真撮影
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 1日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 1日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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

(座標値種別：図上測定)

-30115.423



30240.423 (座標値種別：図上測定)

地番
区
域
見
出
大原野
西境谷町2丁目

A 大枝西新林
町4丁目
B 大枝西新林
町5丁目

部 大 分	所 在	京都市西京区大原野西境谷町2丁目		地 番	2番		
出 縮 方 尺	1/500	精 度 分	座 標 系 番 号 文 付 記 号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)	
作 成 年 月 日	昭和51年2月	備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項		
				種 類			土地改良所在図

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和5年7月21日

大阪法務局

地図整理番号：M34812

登記官

UDD



も へ

100F8

100-2

100-3

2(2/2)

200-3

200-4

4

-30115.423

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し

大枝
東新林町3丁目
大原野
西境谷町2丁目

請求部	所在	京都市西京区大原野西境谷町2丁目			地番	2番	
出縮	1/500	積区	座標系 基準記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和51年2月	備考 年月日 (原図)	補記 事項				

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方務局嵯峨出張所管轄)

令和5年7月21日

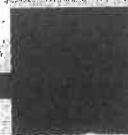
大阪法務局

地図整理番号：M34812

(2/2)

登記官

U008



A4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

-29921.413

-114589.021

N

5

200-3

200-1

100-2

100-3

200-3

200-4

100-1

100-4

4(1/4)

-30046.413

(座標値種別：図上測定)

地番区域目出

大枝
東新林町3丁目
大原野
西境谷町2丁目

A 大原野東境
谷町1丁目

A

請求部	所在	京都市西京区大原野西境谷町三丁目			地番	4番
出縮	力尺	1/500	精区	支分	地番	4番
作成年月日	昭和51年2月	備付年月日(原図)	補記事項	種類	土地改良所在図	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方務局嵯峨出張所管轄)

令和5年7月21日

大阪法務局

地図整理番号：M34813

(2/4)

登記簿

UDDA

8

1-2

N



5

100-2

100-8

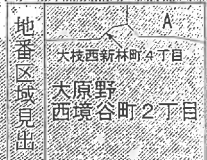
100-2

2

200-3

4(2/4)

-30171-413 (座標値種別：図上測定)



大枝東新林町3丁目

大枝西新林町4丁目

大原野西境谷町2丁目

請求 部分	所在	京都市西京区大原野西境谷町二丁目		地番	4番		
出縮 力尺	1/500	区 分	座標 値種 別	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和51年2月	備 付 年月日 (京区)	備 付 年月日 (京区)	備 付 年月日 (京区)	備 付 年月日 (京区)	備 付 年月日 (京区)	備 付 年月日 (京区)

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(京都市地方務局嵯峨出張所管轄)

令和5年7月21日

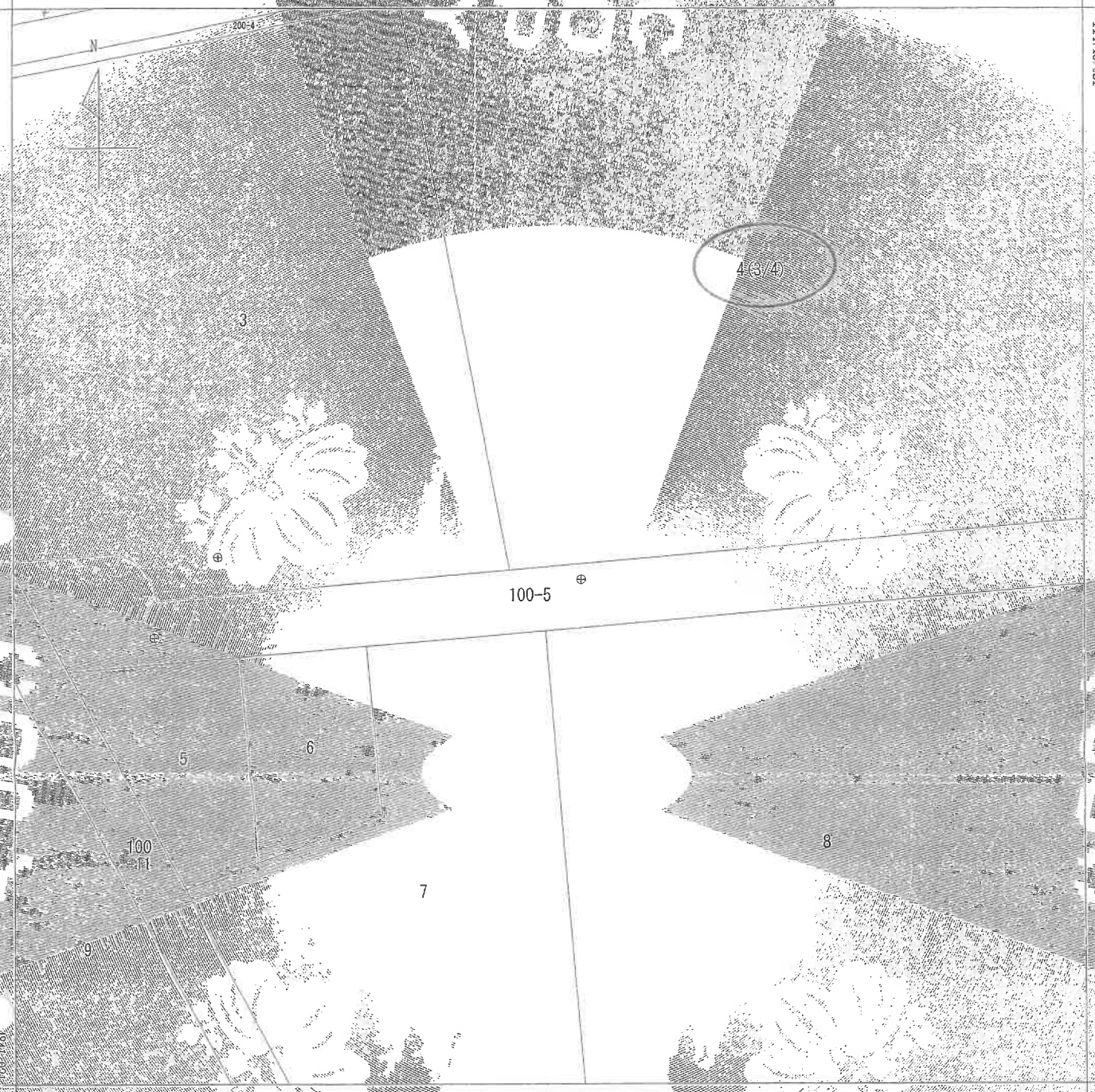
大阪法務局

地図整理番号：M34813

(1/4)

登記官

9 ページ



地番区域見直し
大原野
西境谷町2丁目

請求部	所在	京都市西京区大原野西境谷町二丁目		地番	4番	
出力尺	1/500	積分区	Ⅵ	分類	地区(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和51年2月	備付年月日(原図)		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である
(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)
令和5年7月21日
大阪法務局



N

4(4/4)

100-4

100-5

1

100-6

8

30046.113

(座標値種別：図上測定)

大原野
西境谷町2丁目
東境谷町1丁目
大原野
東境谷町1丁目

請求部	所在	京都市西京区大原野西境谷町二丁目			地番	4番	
出力尺	縮小	1/500	補正	座標系 番号 (原図)	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和51年2月	備付年月日 (原図)			補記	事項	
						種類	土地改良所在図

これは地図に記載されている内容を説明した書面である。

(京都地方務局嵯峨出張所管轄)

令和5年7月21日

大阪法務局

地図整理番号：M34813

(4/4)

登記官

11ページ

登記年月日：昭和59年5月11日

271253

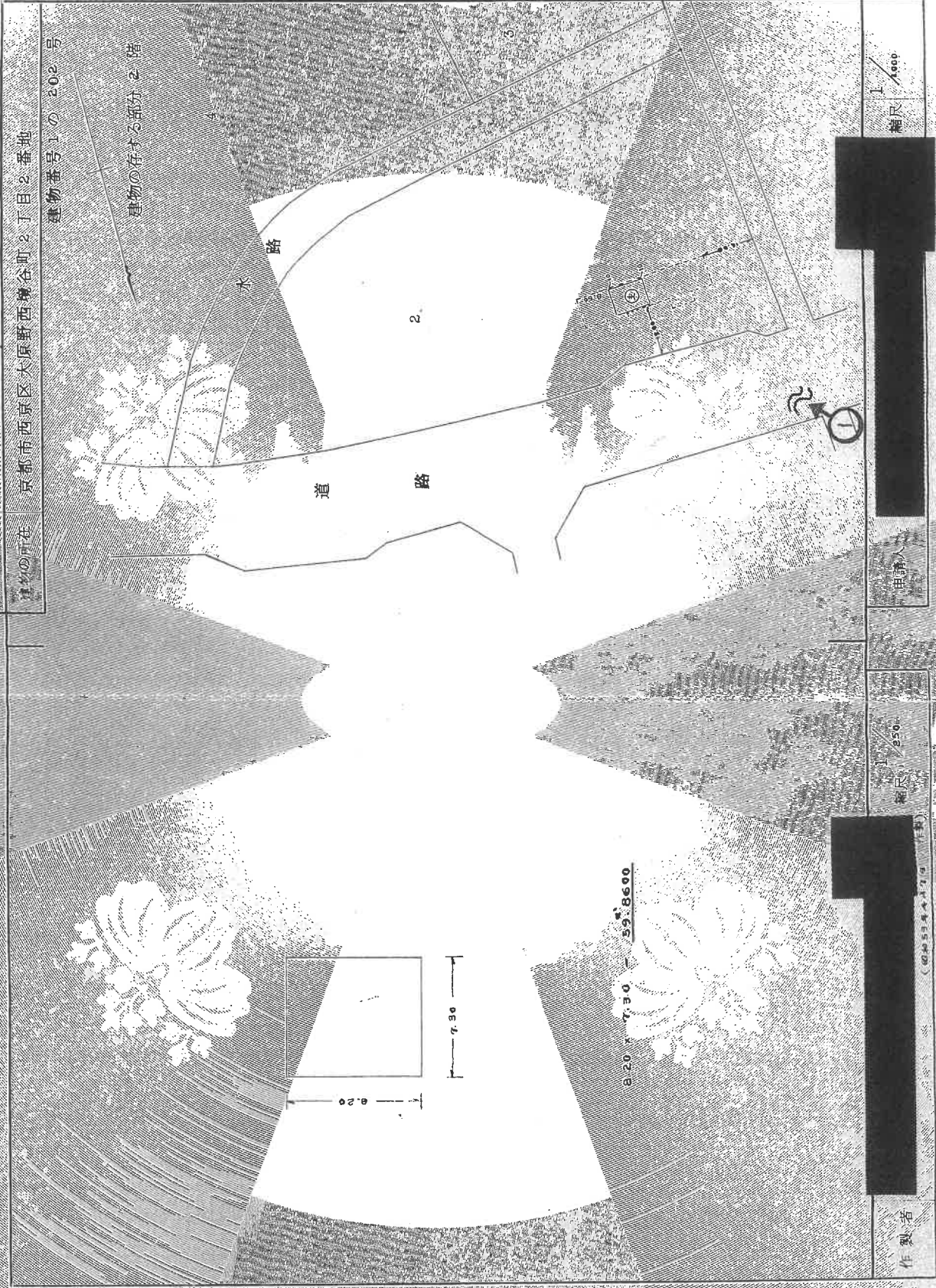
各階平面図

家庭番号 西環谷町2丁目
2番1の202

建物図面 各階平面図

建物の所在 京都市西京区大原野西環谷町2丁目2番地

建物番号1の202号



写真撮影位置方向 縮尺 1/250 A4判に縮小

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

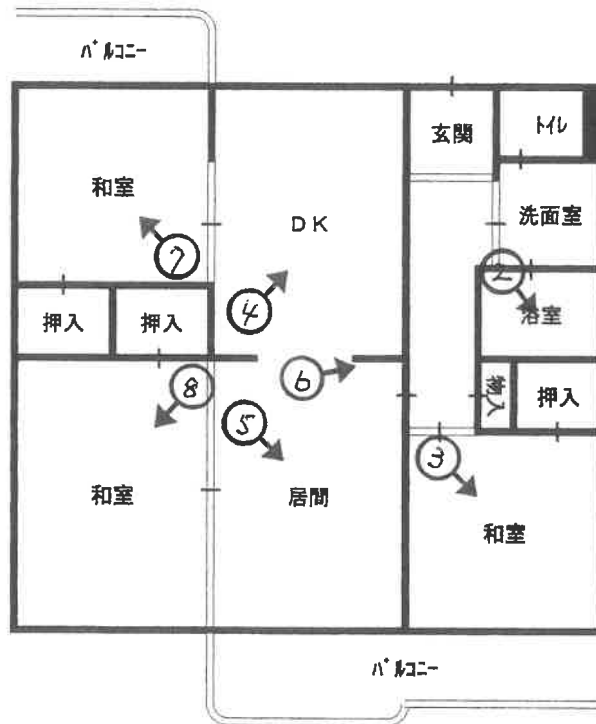
作製者

これは図面に記録された内容の証明と兼ねる。
(京都市地方事務局長職出張所管轄)
令和5年7月21日 大阪法務局

建物見取図

令和5年(ケ)第127号

↑
○ 写真撮影位置方向

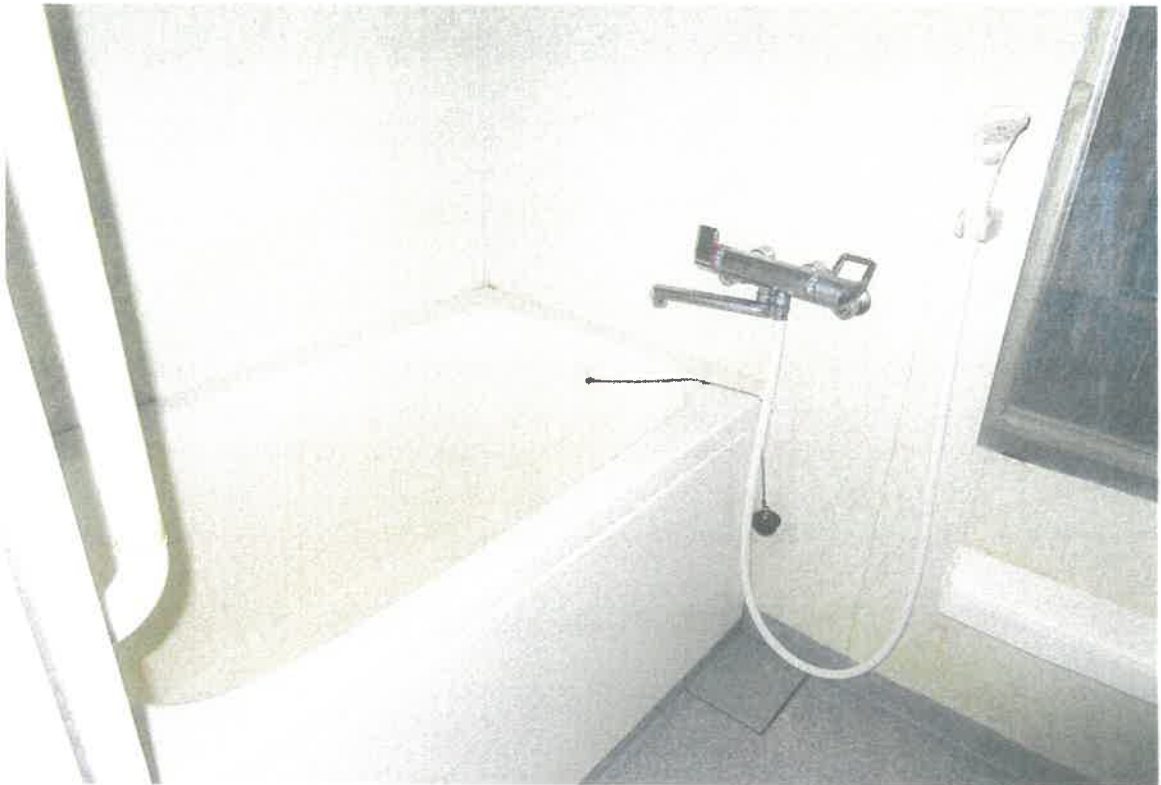


建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。





1



2



3



4



5



6



7



8

令和 5 年 (ケ) 第 127 号
令和 6 年 2 月 1 日現地調査
令和 6 年 2 月 6 日評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉岡和潔

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,150,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,600,000 円
物件2 (土地)	金	2,520,000 円
物件3 (建物)	金	4,030,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	(土地の表示) 所在地番 地目 地積 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	(土地の表示) 所在地番 地目 地積 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同左」
3	(一棟の建物の表示) 所在地 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	「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、2)

位置・交通	阪急京都線「洛西口」駅の西方・道路距離約 3.2 km 最寄バス停「新林公園住宅前」の南東方・約 50m (徒歩約 1分) (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	連棟式住宅、一般住宅及び住宅団地等が建ち並ぶ地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 15 m 第1種高度地区 山ろく型 建造物修景地区 西部地区 遠景デザイン保全区域 宅地造成工事規制区域 居住誘導区域
画地条件	間口 約210 m、奥行約 120 mの不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員約 22 mの府道に高く接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 東側側道、南側背面道あり。	
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	・物件1及び2(土地)の間に水路が介在する(歩道橋により連結)。	

2 建物の概況 (物件 3)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	洛西境谷団地1棟
建物の用途	共同住宅 総棟数8棟の総戸数:190戸 対象物件の属する建物(一棟)の総戸数:20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53年2月20日 新築 経過年数: 約 46 年 経済的残存耐用年数: 約 4 年
構造	鉄筋コンクリート造 5階建
仕様	屋根: ルーフイング葺等 外壁: 吹付等 その他: ファミリータイプ
設備等	集会所、駐車場(125台)、来客用駐車場、駐輪場等
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 あり 名称: 洛西境谷住宅 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 日本総合住生活(株)大阪支社 管理形態 管理人日勤(平日 9:00~17:00、第1・3・5土曜日 9:00~12:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和5年5月31日現在 58,164,551円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 有(検討中) 駐車場の空き状況: 10台程度の空き有り 規約で特に留意すべき事項: ペットの飼育:小鳥、観賞用魚類、身体障害者補助犬のみ可 その他: ① 民泊禁止規定あり。 ② 規約共用部分:集会所、管理人室、駐輪場 ③ 建築確認及び完了検査あり。 ④ 物件3(建物)については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。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	2 階 (202 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 59.86 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス、タイル等 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: 7,260 円 (月額) 修繕積立金: 9,700 円 (月額) 管理運営費: 40 円 (月額) 滞納額: 有り 136,000 円 (令和6年1月10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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件3(建物)はクロス汚れや襖の破損が一部に見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・ 物件3(建物)内で動物が飼育されていたと見られるものの、特に異臭は感じない。

第5 評価額算出過程

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	土地の 権利の 種類 カ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	136,000	0.59	8,294.43	0.90	1/190	1.00	3,150,000
2	136,000	0.59	13,659.01	0.90	1/190	1.00	5,190,000
合計							8,340,000

ア 標準画地価格

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都西京 -9

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/㎡)
 $147,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/109 = 136,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 = 100/109$

イ 個別格差：規模、形状、三方路等 (0.59)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：登記上の割合による。

カ 土地の権利の種類：所有権

② 建物価格（物件3）

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。

番号	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
3	260,000	59.86	0.12	1,870,000

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 46 年、経済的残存耐用年数 4 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)
 = 0.12

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ
1	3,150,000	40%	敷地占有利益	1,260,000
2	5,190,000	40%	敷地占有利益	2,080,000

イ 土地利用権等割合： 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差 ウ	積算価格 (円)	価格 割合
	ア	イ		(ア±イ)×ウ エ	
1	3,150,000	-1,260,000	1.00	1,890,000	19%
2	5,190,000	-2,080,000		3,110,000	30%
3	1,870,000	+3,340,000		5,210,000	51%
合 計				10,210,000	100%

ウ 個別格差率： 1.00 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	西京区大原野西境谷町2丁目:地番略	西京区大原野西境谷町2丁目:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	4階 / 5階	5階 / 5階
面積	約 63 ㎡ (内法)	約 74 ㎡ (内法)
建築時期	昭和56年3月	昭和56年3月
取引時点	令和6年2月	令和3年1月
取引形態	競落 <u>売出事例</u>	<u>競落</u> 一般売買
事例価格	199,000 円/㎡	90,900 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	199,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	199,000
B	90,900	$\frac{100}{70}$	$\frac{137}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	174,000
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)	187,000

(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
187,000	1.00	59.86	11,190,000

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	$ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
720,000	1.00	10%	1.00	7,200,000

- 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 10% 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
積算価格	10,210,000	100%	10,210,000
比準価格	11,190,000	100%	11,190,000
収益価格	---		7,200,000
調整後の価格 (万円未満四捨五入)	10,500,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	10,500,000	19%	2,000,000
2		30%	3,150,000
3		51%	5,360,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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。

番号	案分後の価格 (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
1	2,000,000	100%	80%	/	/	1,600,000
2	3,150,000	100%	80%	/	/	2,520,000
3	5,360,000	100%	80%	94%	100%	4,030,000
一括価格 (合計)						8,150,000

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 地価公示標準地 (京都西京-9)
- 所 在 : 京都市西京区大枝西新林町5丁目19番8
- 価 格 : 147,000 円/m²
- 位 置 : 阪急京都線「洛西口」駅の西方、道路距離約 3.3 km
- 価 格 時 点 : 令和5年1月1日
- 地 積 : 112 m²
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
- 接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
- 用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
- 地 域 の 概 要 : 連棟式住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
- 物件1: 敷地総額 623,184,100 円 (× 持分割合 1 / 190)
- 物件2: 敷地総額 865,046,400 円 (× 持分割合 1 / 190)
- 物件3: 建 物 2,093,100 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 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 8294.43平方メートル
共有者 A 持分190分の1

2 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 4番
地 目 宅地
地 積 13659.01平方メートル
共有者 A 持分190分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 2番地
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建
床 面 積 1階 284.49平方メートル
2階 284.49平方メートル
3階 284.49平方メートル
4階 284.49平方メートル
5階 284.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 2番1の202
建物の名称 1-202
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建

物 件 目 録

床 面 積 2階部分 59.86平方メートル

所有者 A

