

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 杉 山 明 寿

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	8,890,000 7,112,000		1,778,000	66,019	14,863
備考					



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 118番地、117番地

建物の名称 サザンパークシティ城南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河原田町 118番38

建物の名称 501

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 65.67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118番

地 目 宅地

地 積 1404.94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117番

地 目 宅地

地 積 469.42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 120番1

地 目 宅地

地 積 316.91平方メートル



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123番31

地 目 宅地

地 積 31.72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 389183分の6567



物 件 明 細 書

令和 6年 2月19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

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 京都市伏見区中島河原田町 118番地、117番地

建物の名称 サザンパークシティ城南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河原田町 118番38

建物の名称 501

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 65.67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118番

地 目 宅地

地 積 1404.94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117番

地 目 宅地

地 積 469.42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 120番1

地 目 宅地

地 積 316.91平方メートル



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123番31

地 目 宅地

地 積 31.72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 389183分の6567



令和 5 年(ケ)第 124 号
(物件 1)

令和 6 年 1 月 4 日 受理

令和 6 年 2 月 15 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 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区中島河原田町 118番地、117番地

建物の名称 サザンパークシティ城南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河原田町 118番38

建物の名称 501

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 65.67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118番

地 目 宅地

地 積 1404.94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117番

地 目 宅地

地 積 469.42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 120番1

地 目 宅地

地 積 316.91平方メートル



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123番31

地 目 宅地

地 積 31.72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 389183分の6567



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	<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が異なる(<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="margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: </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																
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">管 理 費</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">7,500円</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td style="text-align: right;">10,340円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場維持費</td> <td style="text-align: right;">12,000円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>火災保険料</td> <td style="text-align: right;">600円</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,440円</td> <td></td> </tr> </table>	管 理 費	7,500円		修繕積立金	10,340円		駐車場維持費	12,000円		火災保険料	600円		計	30,440円		令和 6 年 1 月 26 日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管 理 費	7,500円																
修繕積立金	10,340円																
駐車場維持費	12,000円																
火災保険料	600円																
計	30,440円																
管理費等照会先	ホームライフ管理株式会社																
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり																
敷 地 権	符号 1~4																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1~4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)																
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"/>																
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1~4) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)																
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																
敷地権以外の土地(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)																
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「サザンパークシティ城南」
- (2) 目的建物の玄関及びマンション1階郵便受け等に占有者を示す表示はない。

2 敷地権の目的である土地の状況

- (1) 敷地権の目的である土地（符号1～4）は、目的建物が所在するマンション及び家屋番号河原田町120番1の1及び家屋番号河原田町120番1の2からなる一棟の建物の敷地として使用されている。
- (2) 敷地権の目的である土地（符号1～4）の形状等は概ね公図のとおりである。

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) 南東側和室の北西側の内壁に陥没部分がある（写真⑤参照）。

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	<ol style="list-style-type: none"> 1 目的物件は、私が居宅として使用しており、誰にも貸していません。 2 目的物件を購入した時から、駐車区画7番を使用するものとして前所有者から引き継いで特に問題なく推移しており、何ら取決め等はないと思います。
■ 管理会社 回答要旨	<ol style="list-style-type: none"> 1 ペットの飼育は、許可制で2匹まで可です。 2 集会所、管理人室及び管理用倉庫の規約共用部分があります（後述「執行官の意見 2」参照）。

(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

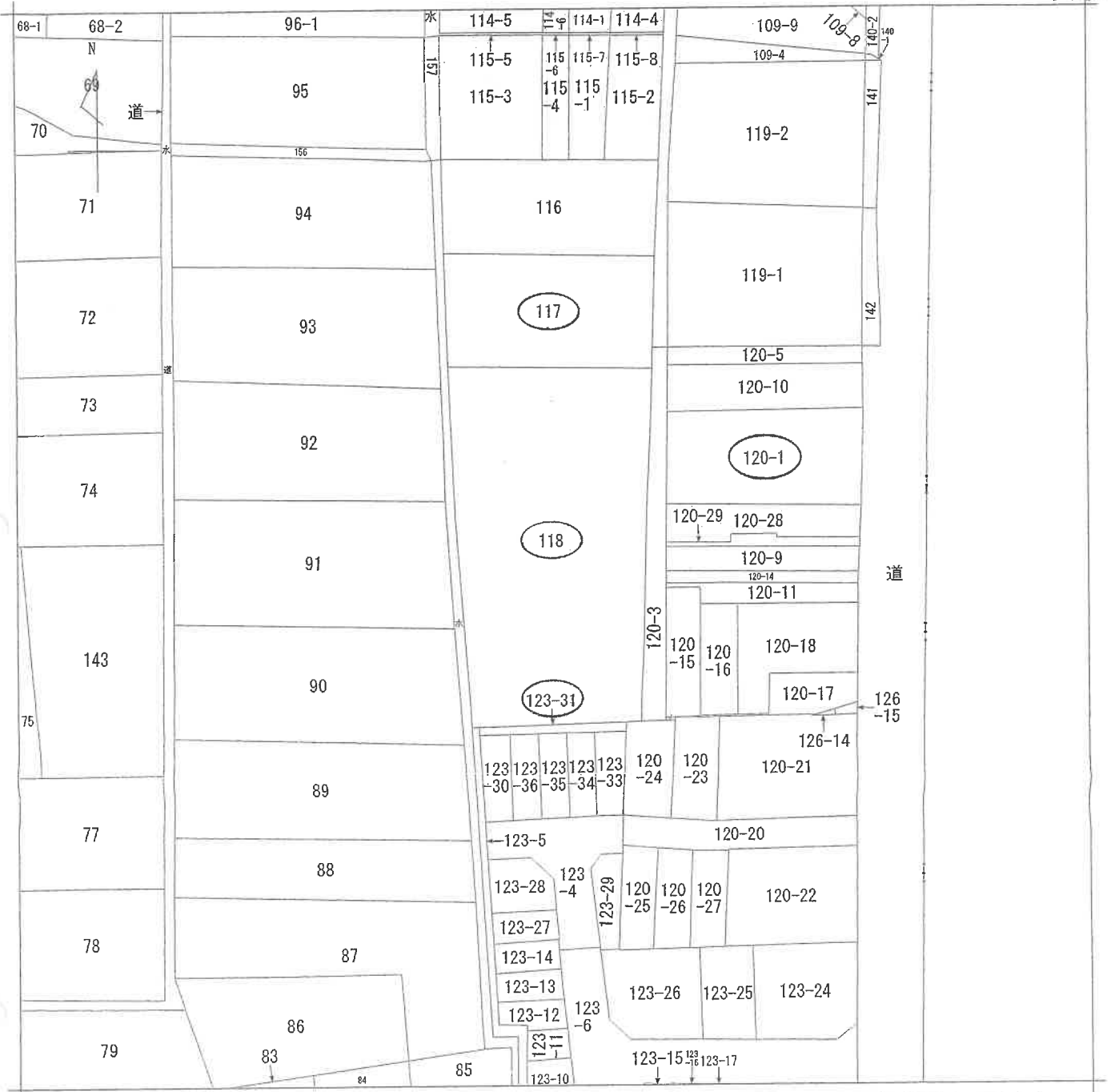
執行官の意見

- 1 立入調査の結果、目的物件は所有者が使用し、占有していることが認められる。
- 2 (1) 目的建物が所在する一棟の建物に家屋番号河原田町118番1、建物の名称101の集会所の登記があり、本件所有者は63分の1の共有持分がある。
(2) 目的建物が所在する一棟の建物と敷地権の目的である土地が同一である別建物に家屋番号河原田町120番1の1の管理人室の登記があり、本件所有者は63分の1の共有持分がある。
(3) 上記(1)(2)のマンション集会所、管理人室の本件所有者の共有持分は、本件において売却対象外となっている。
- 3 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
6年 1月10日 10:55—11:25	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
6年 1月15日 : — :	当庁	管理会社あて照会文書送付
6年 1月17日 : — :	当庁	所有者あて照会文書送付
6年 1月17日 16:20—16:25	物件所在地	占有者あて照会文書投函
6年 2月 1日 9:45—10:15	物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者と面接
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて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



(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	所在	京都市伏見区中島河原田町		地番	118番	
出縮	力尺	1/600	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	備付年月日(原図)				種類	旧土地台帳附属地図
					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)

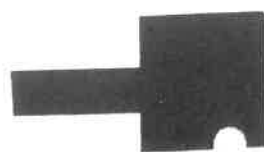
令和5年11月13日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

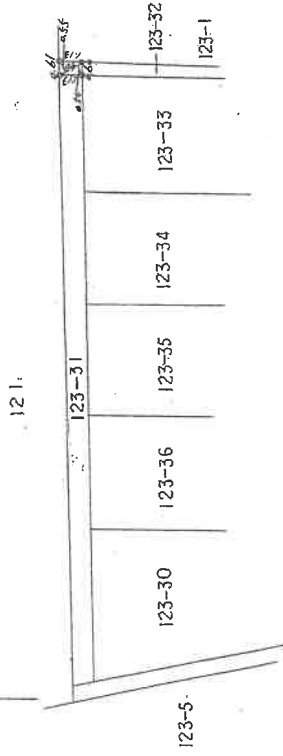
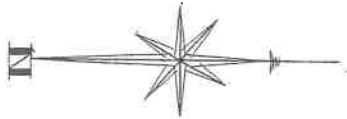


登記年月日：昭和63年1月12日

3400119

積測量図

地番 123-31・12-57
 土地の所在 京都市伏見区中島河原田町



積算表

地番	大	小	斜	倍地積	地積
123-37	1	23	0.64	0.65	0.6703
残地計倍地積	0.6703				0.6703

昭和63年5月27日 123-37, 31, 20-20に合筆

(目録第9)

作製者

昭和62年12月18日作製

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

(日加第)

昭和六参年壹月拾貳日

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。
 (京都市地方事務局長印)

令和5年11月13日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成5年9月9日

各階平面図 0400923

家屋番号 河原田町118-38

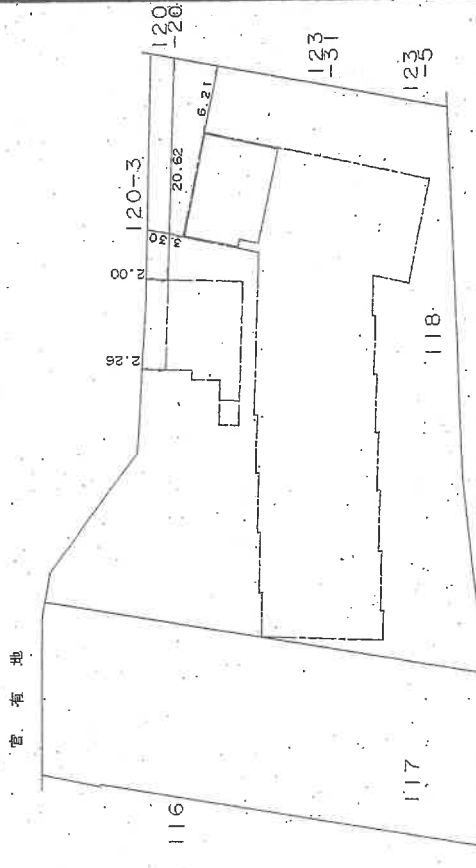
建物の所在 京都市伏見区中島河原田町118, 117

建物図面 各階平面図

平成五年九月九日

写真撮影位置方向

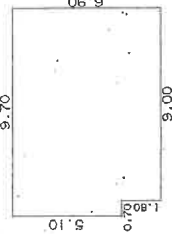
A4判に縮小



管有地 建物の存する部分 5階

採積表	
0.70 x 5.10 =	3.5700
9.00 x 6.90 =	62.1000
計	65.6700

床面積 65.67m²



(日調連12)

作製者

5年9月8日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(京都地方裁判所伏見出張所管轄)
令和5年11月13日 東京法務局中野出張所

登記簿

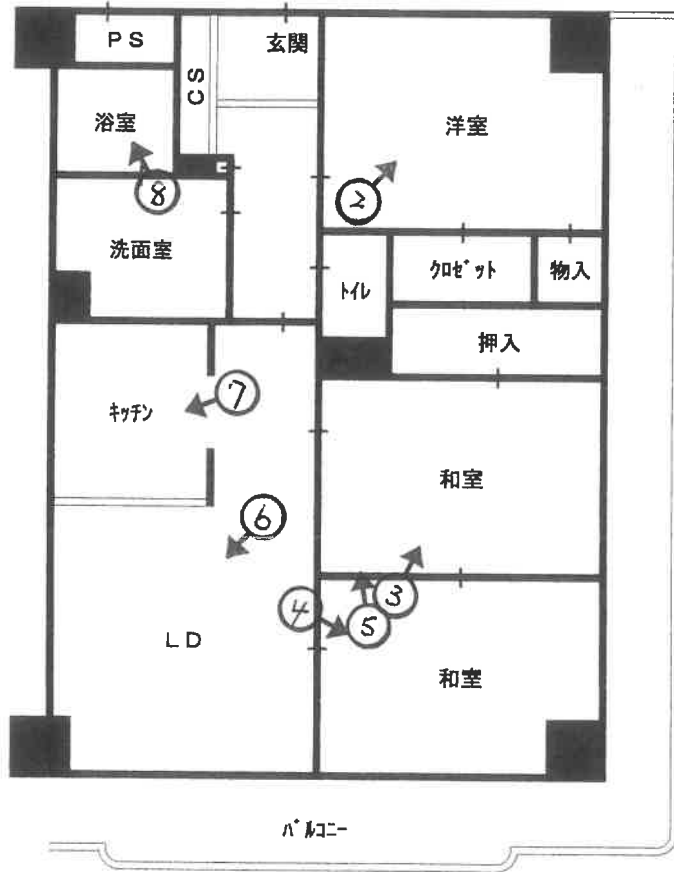
イ マツ

請求番号：13-3

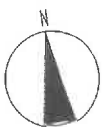
建物見取図

令和5年(ケ)第124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。





目的物件が所在するマンション





3



4



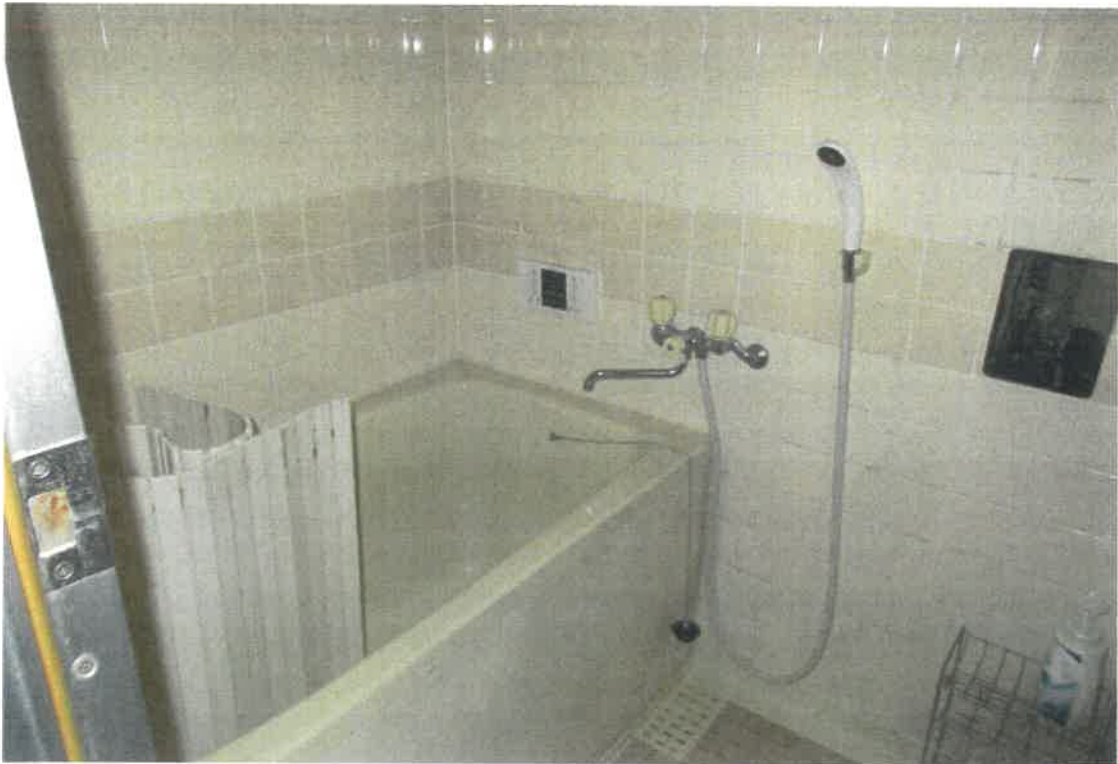
5



6



7



8

令和5年(ケ)第124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

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 8,890,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>「物件目録記載のとおり」</p>	<p>「同左」</p>
番号	特記事項		
	<p>・特になし。</p>		

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	京都市営地下鉄烏丸線「竹田」駅の南西方・道路距離約 2.2 km 最寄バス停「赤池」の南西方・約 200m (徒歩 約 3分) (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅の中に駐車場等もみられる住宅地域	
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1種住居地域 60 % 200 % なし 20 m 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 居住誘導区域
画地条件	間口 約11.9 m、南北約 68 m の 不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 15.5 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	<ul style="list-style-type: none"> ・京都府マルチハザードマップ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の記載がある。 ・敷地内介在水路(地番120番3)について占有許可あり。 (契約日:平成29年3月17日、契約番号:第28-3号、面積:14.5㎡、使用料:14,500円/年、契約開始日:平成29年4月1日開始2年契約、以降自動更新) 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サザンパークシティ城南
建物の用途	共同住宅 (総戸数 63 戸、うち店舗数1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3年12月12日 新築 経過年数: 約 32 年 経済的残存耐用年数: 約 18 年
構造	鉄筋コンクリート造 7 階建
仕様	屋根: 陸屋根等 外壁: 吹付、タイル貼り等 その他: ファミリータイプ
設備等	集会所、エレベーター1基、宅配ボックス、駐車場73台、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: サザンパークシティ城南 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 ホームライフ管理株式会社 管理形態 管理人日勤 (月～金 8:00～16:00、土 8:00～12:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和6年1月 26 日現在 14,654,438 円 うち借入額 11,333,915 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済(令和4年9月) 規約で特に留意すべき事項: ペット可(2匹まで許可制) その他: ・規約共用部分:集会所、管理人室、管理用倉庫 ・建築確認及び完了検査あり。 ・物件1(建物)について、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	5 階 (501 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 65.67 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス、板 等 床 : カーペット、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: 7,500 円 (月額) 修繕積立金: 10,340 円 (月額) 滞納額: 無し (令和6年1月26日 現在) その他: 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	・ 物件1(専有部分の建物)は、クロス・カーペット及び畳に汚れが見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・ 物件1(専有部分の建物)は、南側和室の壁に欠損(孔)が一部見られる。

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
280,000	65.67	0.34	6,250,000

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 32 年、経済的残存耐用年数 18 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 0.20)
= 0.34

(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
125,000	0.76	2,222.99	0.95	6567 / 389183	3,390,000

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/㎡)
138,000 × 101/100 × 100/101 × 100/110 = 125,000

◇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
100/95 × 100/101 × 100/115 × 100/100 = 100/110

イ 個別格差： 間口・奥行、形状等 (0.76)

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
6,250,000	3,390,000	1.02	9,830,000

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	京都市伏見区深草出羽屋敷町:地番略	京都市伏見区淀際目町:地番略
構造	SRC 造	SRC 造
階	8階 / 11階	1階 / 6階
面積	約 68 ㎡ (内法)	約 51 ㎡ (内法)
建築時期	昭和47年3月	平成2年3月
取引時点	令和3年10月	令和5年1月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	189,000 円/㎡	122,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 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	189,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{114}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	180,000
B	122,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{106}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{105}$	180,000
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)	180,000

(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
180,000	1.02	65.67	12,060,000

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×イ÷ウ×エ
924,000	1.00	10%	1.00	9,240,000

- 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
① 積算価格	9,830,000	100%	9,830,000
② 比準価格	12,060,000	100%	12,060,000
③ 収益価格	---		9,240,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	11,110,000		

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
11,110,000	100%	80%	100%	100%	8,890,000

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。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 修正の必要がない。

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 : 138,000 円/m²
位 置 : 京都市営地下鉄烏丸線「竹田」駅の 南西 方、道路距離約 1.6 km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 204 m²
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 西方 4.4 m 市道
用途指定等 : 第2種住居地域 (建ぺい率 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 5 年度)
物件1: 敷地総額 85,126,600 円 (× 持分割合 6567 / 389183)
建 物 4,476,400 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

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 118番地、117番地

建物の名称 サザンパークシティ城南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河原田町 118番38

建物の名称 501

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 65.67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118番

地 目 宅地

地 積 1404.94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117番

地 目 宅地

地 積 469.42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 120番1

地 目 宅地

地 積 316.91平方メートル



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123番31

地 目 宅地

地 積 31.72平方メートル

(敷地権の表示)

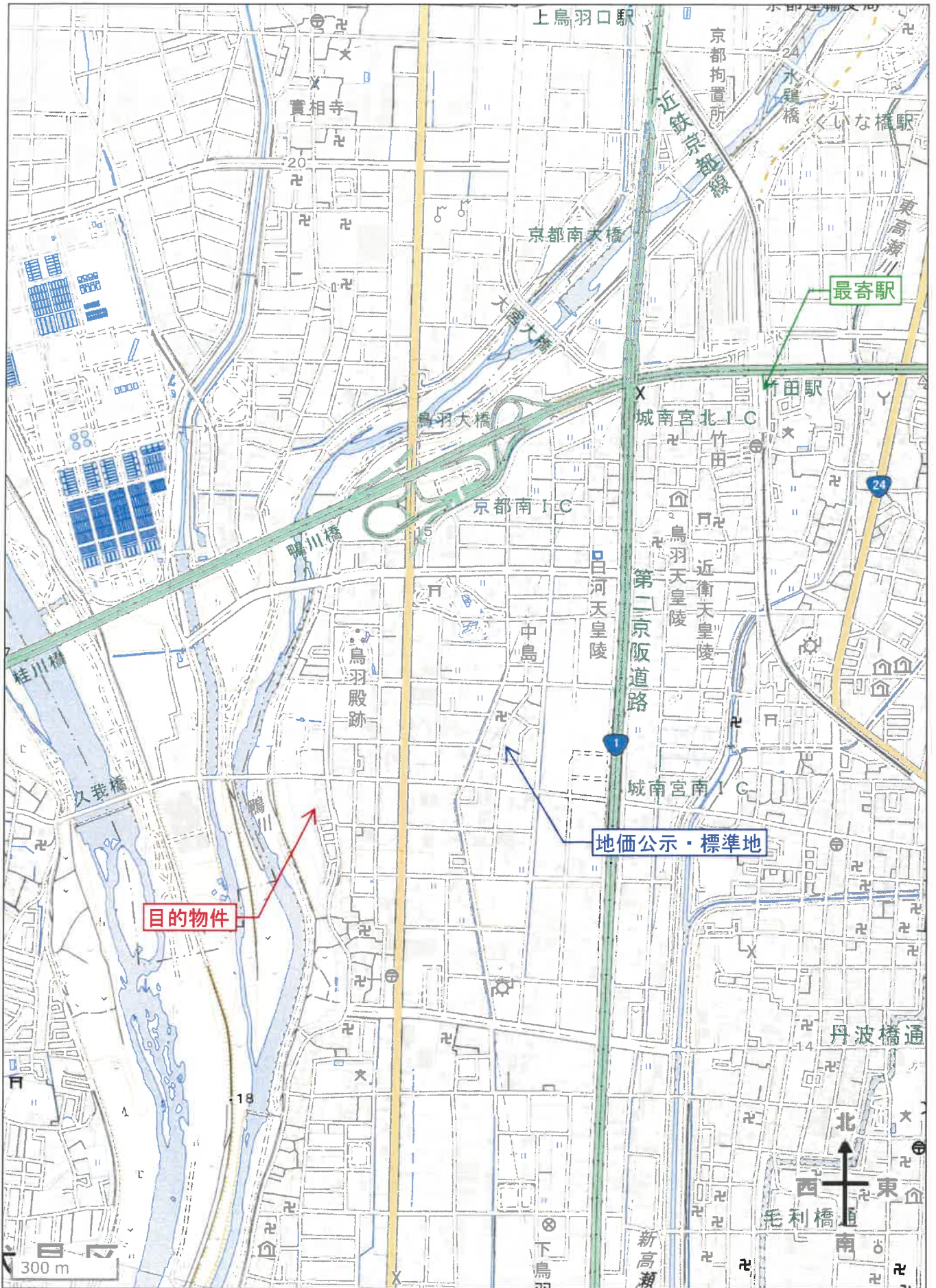
土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 389183分の6567



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

