

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 7年 3月18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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4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 7年 5月 8日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市山科区音羽野田町 24番地5、24番地7

建物の名称 ジュネス音羽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 音羽野田町 24番5の67

建物の名称 807号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 57.64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 京都市山科区音羽野田町24番5

地 目 宅地

地 積 919.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区音羽野田町24番7

地 目 宅地

地 積 403.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市山科区音羽野田町24番8

地 目 宅地

地 積 234.26平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 731924分の5764

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 731924分の5764



物件明細書

令和 7年 1月29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】

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】

Aが占有している。同人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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

占有者Aが改装費を支出した旨主張している。

《 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 京都市山科区音羽野田町 24番地5、24番地7

建物の名称 ジュネス音羽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 音羽野田町 24番5の67

建物の名称 807号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 57.64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 京都市山科区音羽野田町24番5

地 目 宅地

地 積 919.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区音羽野田町24番7

地 目 宅地

地 積 403.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市山科区音羽野田町24番8

地 目 宅地

地 積 234.26平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 731924 分の 5764

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 731924 分の 5764



令和6年(ケ)第195号
(物件1)

令和6年12月16日受理

令和7年 1月27日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 京都市山科区音羽野田町 24番地5、24番地7
建物の名称 ジュネス音羽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 音羽野田町 24番5の67
建物の名称 807号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 57.64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 京都市山科区音羽野田町24番5
地 目 宅地
地 積 919.08平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 京都市山科区音羽野田町24番7
地 目 宅地
地 積 403.31平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 京都市山科区音羽野田町24番8
地 目 宅地
地 積 234.26平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 731924分の5764

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 731924分の5764



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"/> 主たる建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類： <li style="margin-left: 10px;">├ 構造： <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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) 管理費 9,684円 修繕積立金 8,184円 上下水道料 実費 円 円	2024年12月25日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある2024年10月分～2024年12月分 計38,925円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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1～3) <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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">├ 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成元年 6月 2日頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
所有者と占有者との間に契約はないが、所有者が占有者の占有を認めているため、両者の間には使用貸借の関係が成立していると考えます。	

(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 物件1符号1ないし3の土地は、一体化しており、物件1の一棟の建物の敷地となっているが、物件1符号1および2の土地は、西側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。一方、物件1符号1ないし3の土地は、東側で用悪水路に接面しているため、東側市道に接面していない。
- 2 物件1の建物内で噛みつき癖のあるらしい小型犬1匹を飼育している。

(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
占有者A	<p>本件建物には、私と家族が居住しています。</p> <p>本件建物の前所有者は、私の元配偶者ですが、昨年亡くなったようです。</p> <p>私の元配偶者は、本件建物は私たちの娘の所有になると言っていましたので、信じていましたが、いつの間にか所有者が変わり、根抵当権等が設定されて、これが実行されて、今回の競売事件になっている状態を理解することができません。現所有者が誰なのかも全く知りません。</p> <p>滋賀銀行への住宅ローンの返済も、私がしていました。また、10年前にトイレ、風呂、レンジ台とフローリングを改装しましたが、200万円かかりましたが、領収書は残っていません。</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見

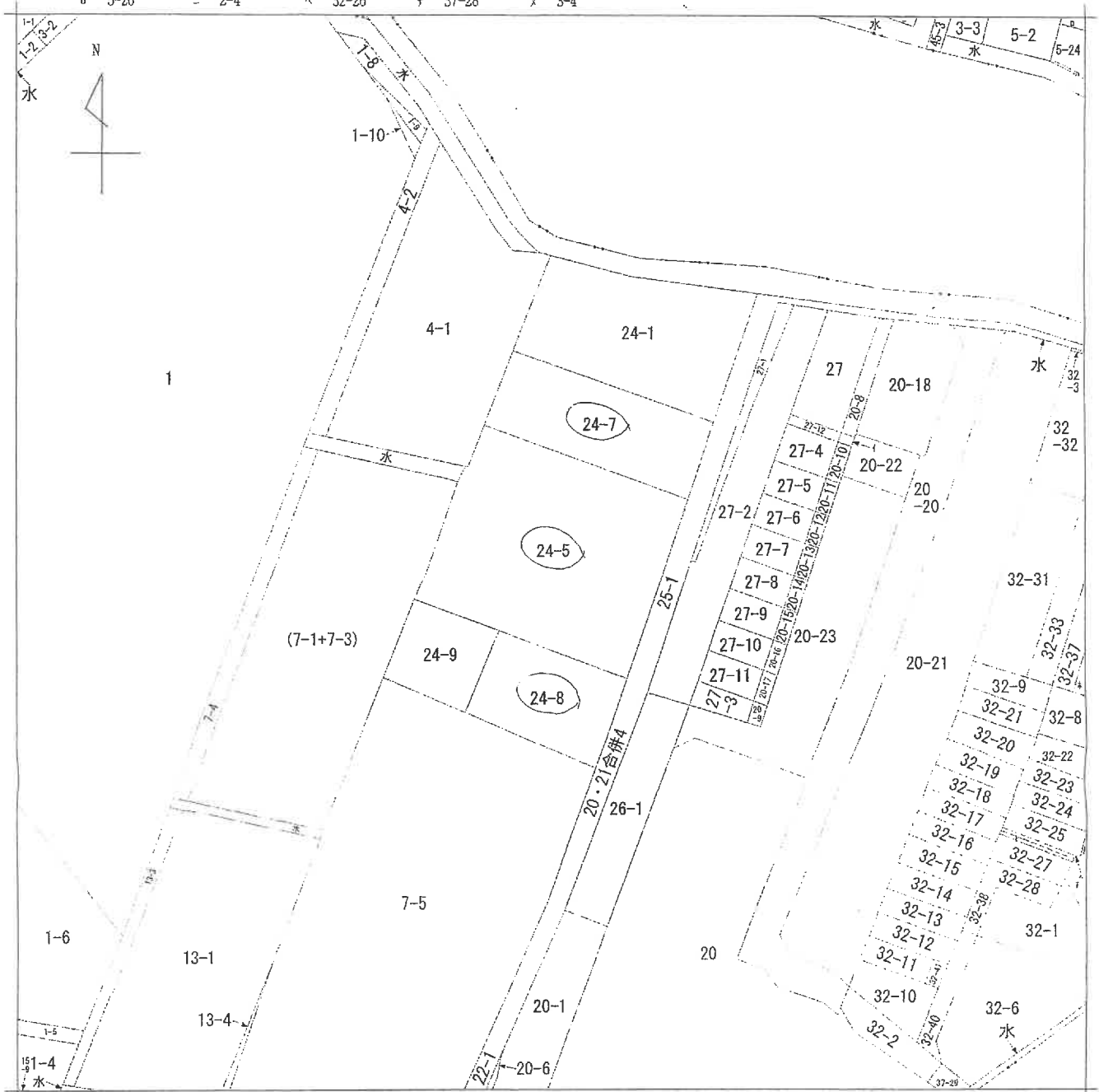
- 1 物件1の建物は、占有者が所有者から使用借して、居宅として使用していることが認められる。
- 2 所有者宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 3 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページおよび3ページのとおり認定した。

(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
6年12月16日 15:00-15:10	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函、現地管理人から聴取
6年12月17日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書送信
6年12月19日 : - :	執行官室	所有者宛照会書送付
7年1月15日 10:50-11:25	物件所在地	占有者と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 20-19 5-26 ハ 5-3 2-4 ホ 32-35 32-26 ト 32-42 37-28 ニ 37-8 3-4 ノ 3-5



(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。

地番区域見出し

音羽野田町

A 音羽役出町

請求部	所在	京都市山科区音羽野田町			地番	24番5		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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。

(京都地方法務局管轄)

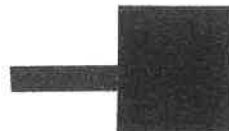
令和6年11月11日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：25-1

(1/1)



作製年月日

昭和五拾年拾月拾六日

作製者

作製者

地積測量図

317113

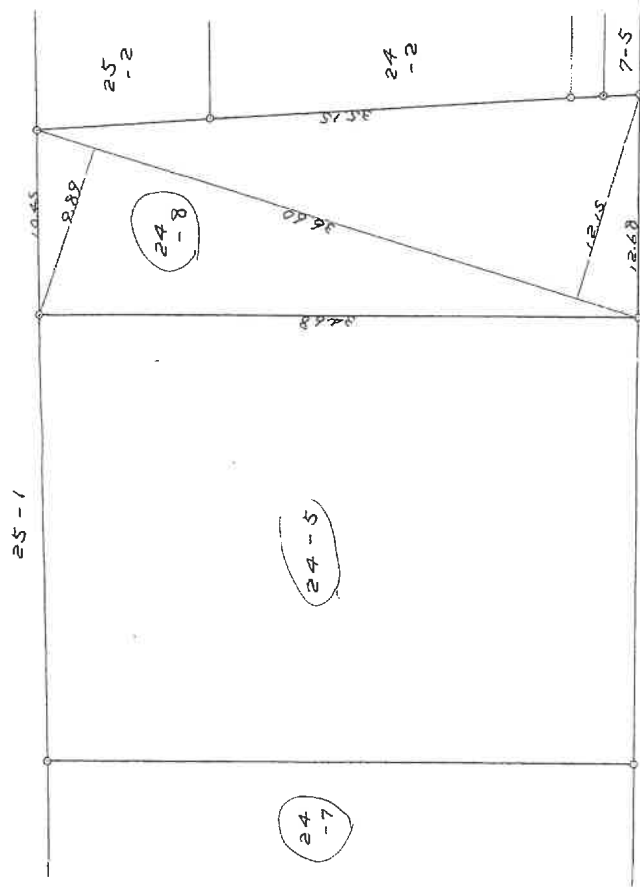
24-5

番

24-8

土地の所在

東山区北野町



溝路

求積表

$$36.60 \times (9.89 + 12.15) \times \frac{1}{2} = 403.332 \text{ m}^2$$

縮尺 1/300

登記年月日：昭和50年12月17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。

(京都地方事務所管轄)

令和6年11月11日

名古屋事務所津島支局

登記証

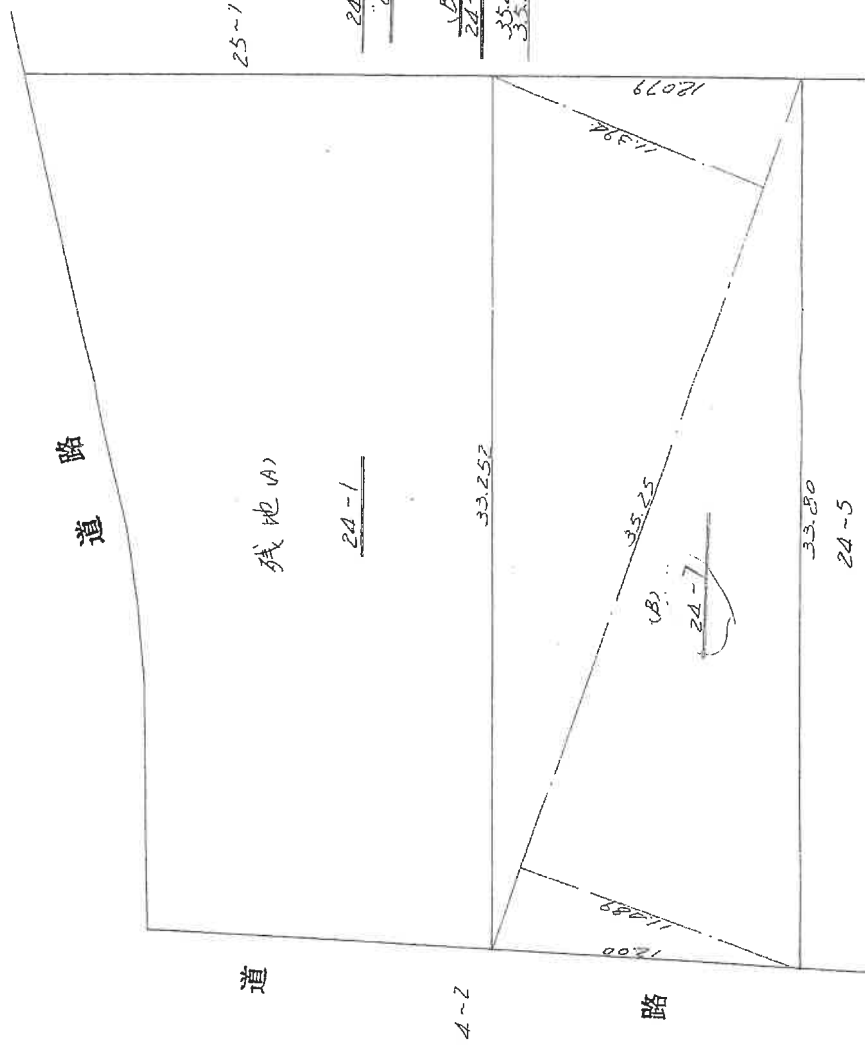
登記年月日：昭和48年3月17日

317115

地番 24-1, 24-7
 土地の所在 東京都東区豊洲野田町

地積測量図

作製年月日	昭和48年3月/日	申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]



25~1
 残地A
 $\frac{24-7}{889.43} - 403.31288 = 486.11725$
 $\frac{24-7}{35.25} \times 11.394 = 401.6385$
 $\frac{24-7}{35.25} \times 11.489 = 404.98725$
 $\frac{24-7}{808.62575}$
 $\frac{1}{2} 403.31288 \text{ m}^2$

A4判に縮小

昭和48年3月17日

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。

(京都市方法務局管理)

令和6年11月11日

名古屋法務局津島支局

登記簿

登記年月日：昭和51年8月23日

936287

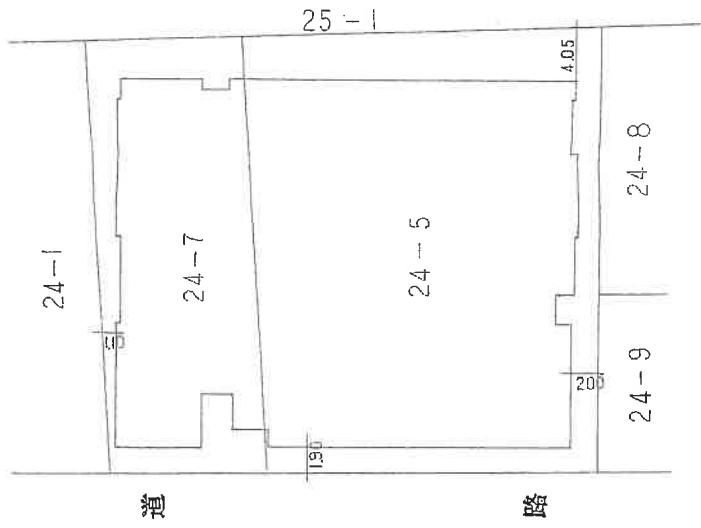
建物階平面図

6-1

家屋番号	936287
建物の所在	京都市東山区山科清羽野田町24番地5 同所 24番地7

製作年月日	昭和51年8月18日	製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

24-5-1 ~ 24-5-99



写真撮影位置方向

縮尺 1/400

(昭和51年8月23日)

A4判に縮小

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。
(京都市地方事務所書)

令和6年11月11日 名古屋法務局東山支局

登記官

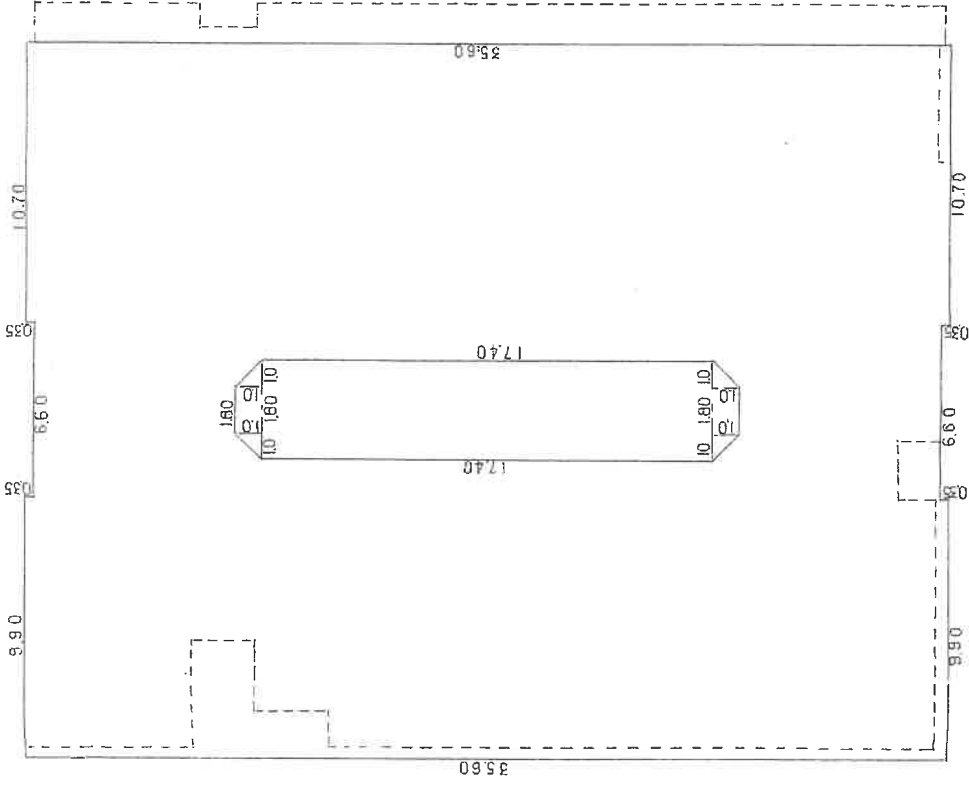
A4判に縮小

6-6

作製年月日	昭和51年8月18日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

建築物平面図

6階7階8階9階10階同型



家屋番号	936292
建物の所在	京都市東山区山科菅野田町24番地5 同所 24番地7

一棟の建物

①+②+③-④-⑤-⑥ =	
①	35.60 x 9.90 = 352.44
②	34.90 x 6.60 = 230.34
③	35.60 x 10.70 = 380.92
④	(18+38) x 10 x 1/2 = 2.80
⑤	17.40 x 3.80 = 66.12
⑥	(18+38) x 10 x 1/2 = 2.80
床面積	891.98 (㎡)

- 24-5-37 ~ 24-5-48
- 24-5-49 ~ 24-5-60
- 24-5-61 ~ 24-5-72
- 24-5-73 ~ 24-5-84
- 24-5-85 ~ 24-5-95

縮尺 1/200

昭和五十一年八月九日

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。

(京都市地方務局管轄)

令和6年11月11日

各住居法務局連発交局

登記官

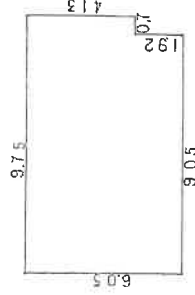
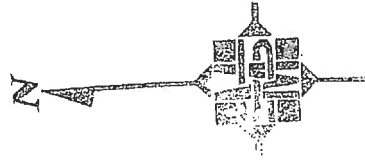
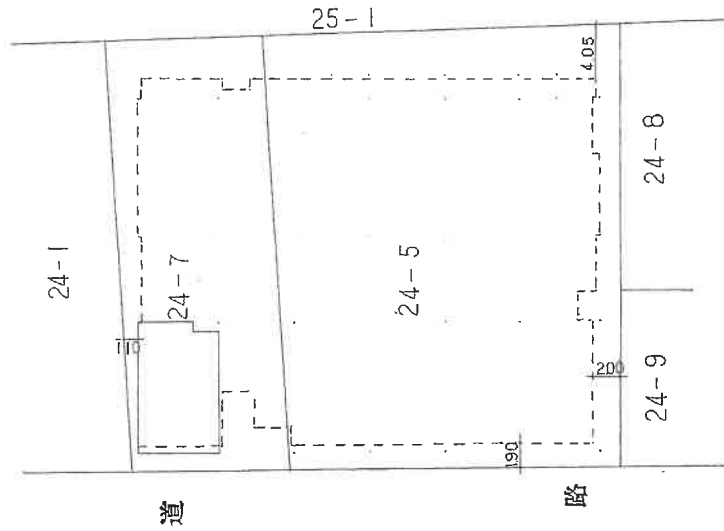
登記年月日：昭和51年9月27日

936359

建築物平面図

家屋番号	山科音羽野田町24番5の67
建物の所在	京都市東山区山科音羽野田町24番地5 同 所 24番地7

建物の存する部分8階
建物の番号807号



9.05 × 6.05 = 54.7525
 4.13 × 0.70 = 2.891
 床面積 57.6435

作製年月日	昭和51年9月25日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

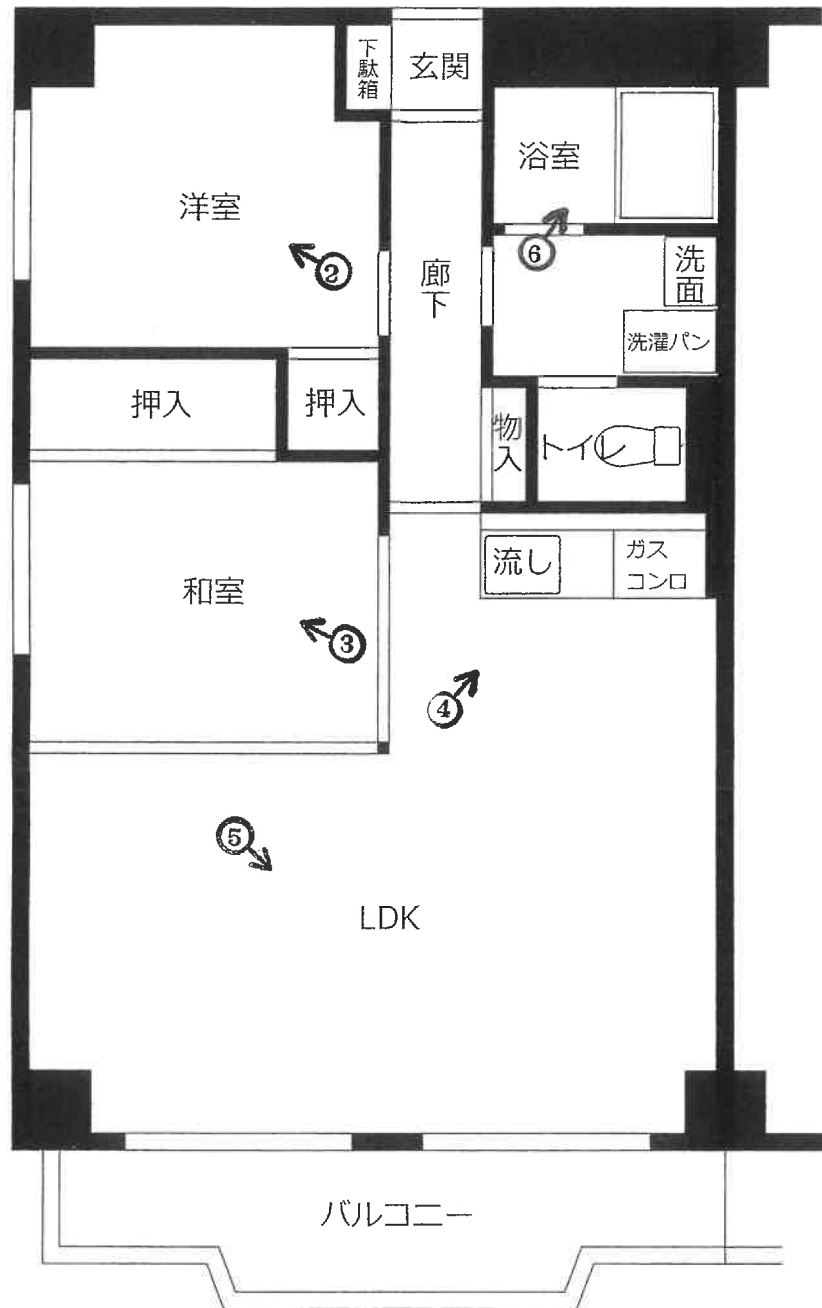
昭和五十年九月廿五日

A4判に縮小

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。
 (京都地方裁判所管轄)
 令和6年11月11日 名古屋法務局津島支局

登記官

建物見取図



物件1の一棟の建物

1



2





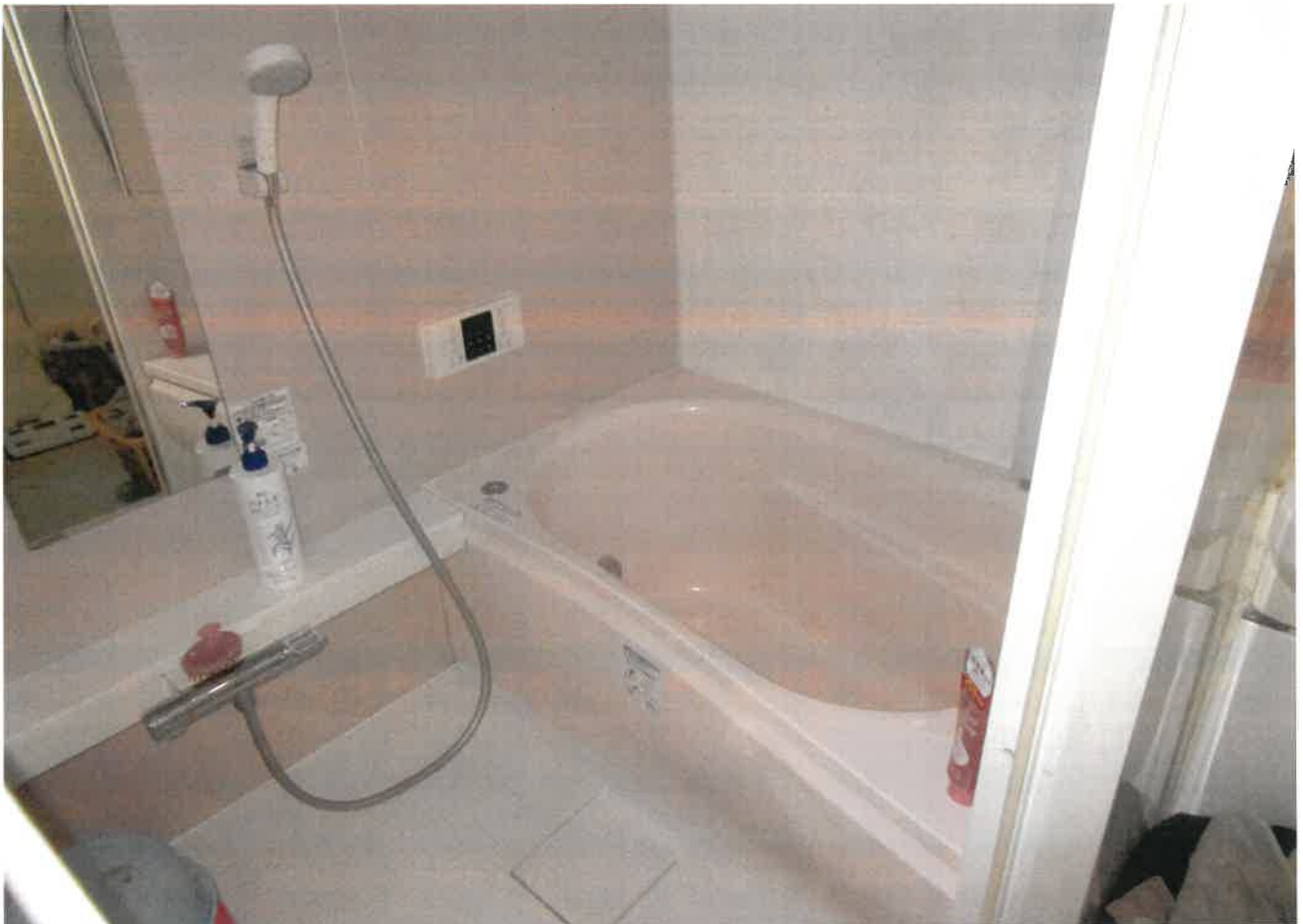
3



4



5



6

令和 6 年（ケ）第 195 号

令和 7 年 1 月 15 日 現地調査
令和 7 年 1 月 23 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻本 尚子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 7,780,000 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		
	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	地下鉄東西線「東野」駅の北方・道路距離約 300 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 80 % 700 % 外環状線より11mまで防火地域、それ以东準防火地域 空間創出 高度地区 町並み型 建造物修景地区 外環状線等沿道特別用途地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口 約37 m、奥行約 34 mの不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員約 20 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。 ・符号3土地の西側隣地(24番9)は、本件マンションの管理組合所有の土地であり、符号3土地と一体となってコインパーキングとして使用されている。 ・符号1・2・3土地の東辺は、東側隣地(25番1、用悪水路、第三者所有)と一体となって月極駐車場として使用されている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ジュネス音羽
建物の用途	店舗併用共同住宅 (総戸数 97 戸、内店舗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): 昭和51年8月13日 新築 経過年数: 約 48 年 経済的残存耐用年数: 約 12 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 10 階建
仕様	屋根: 陸屋根等 外壁: 吹き付け等 その他: 1・2階がテナント区画である
設備等	集会所、管理人室、エレベーター1基、来客用駐車場等
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: ジュネス音羽 管理組合法人 管理方式 委託管理 管理会社 大和ライフネクスト(株) 管理形態 管理人日勤 (月～金 8:20～17:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和6年12月25日 日現在 76,015,233 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済(平成26年2月頃) 規約で特に留意すべき事項 ペット可(小型犬2匹まで) その他: ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分: 管理人室

(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	8 階 (807 号室) 主要開口部の方位: 西 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 57.64 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (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 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管理費: 9,684 円 (月額) 修繕積立金: 8,184 円 (月額) 滞納額: 有り 38,925 円 (令和6年12月25日 現在) その他: 滞納額には、遅延金を含む。 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	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
320,000	57.64	0.20	3,690,000

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 48 年、経済的残存耐用年数 12 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.20$$

(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
370,000	0.98	1,556.65	1.00	5764/ 731924	4,450,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都山科 5-1

$$\text{公示地価格(円/㎡)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$343,000 \times 108/100 \times 100/100 \times 100/100 = 370,000$$

◇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)

$$\text{◇地域 格差： 街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政条件} \quad \text{格差率}$$

$$100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$$

イ 個別 格差： 形状等 (0.98)

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
3,690,000	4,450,000	1.02	8,300,000

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	京都市山科区音羽山等地:地番略	京都市山科区西野阿芸沢町:地番略
構造	RC 造	SRC 造
階	5階 / 7階	9階 / 10階
面積	約 58 ㎡ (内法)	約 52 ㎡ (内法)
建築時期	昭和51年2月	昭和48年2月
取引時点	令和5年5月	令和6年8月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	181,000 円/㎡	177,000 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	181,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	191,000
B	177,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	183,000
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。						基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入)	
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。						187,000	
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。							

(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	1.02	57.64	10,990,000

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
840,000	1.00	10%	1.00	8,400,000

- 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	8,300,000	100%	8,300,000
② 比準価格	10,990,000	100%	10,990,000
③ 収益価格	---		8,400,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	9,920,000		

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
9,920,000	100%	80%	98%	100%	7,780,000

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 (京都山科5-1)
所 在 : 京都市山科区音羽約出町1番34外
価 格 : 343,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄東西 線「東野」駅の 北 方、道路距離約 360 m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 161 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 西方 20 m 市道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 700 %)
防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1: 敷地総額 338,508,900 円 (× 持分割合 5764 / 731924)
建 物 2,615,300 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 京都市山科区音羽野田町 24番地5、24番地7

建物の名称 ジュネス音羽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 音羽野田町 24番5の67

建物の名称 807号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 57.64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 京都市山科区音羽野田町24番5

地 目 宅地

地 積 919.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区音羽野田町24番7

地 目 宅地

地 積 403.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市山科区音羽野田町24番8

地 目 宅地

地 積 234.26平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 731924分の5764

土地の符号 3

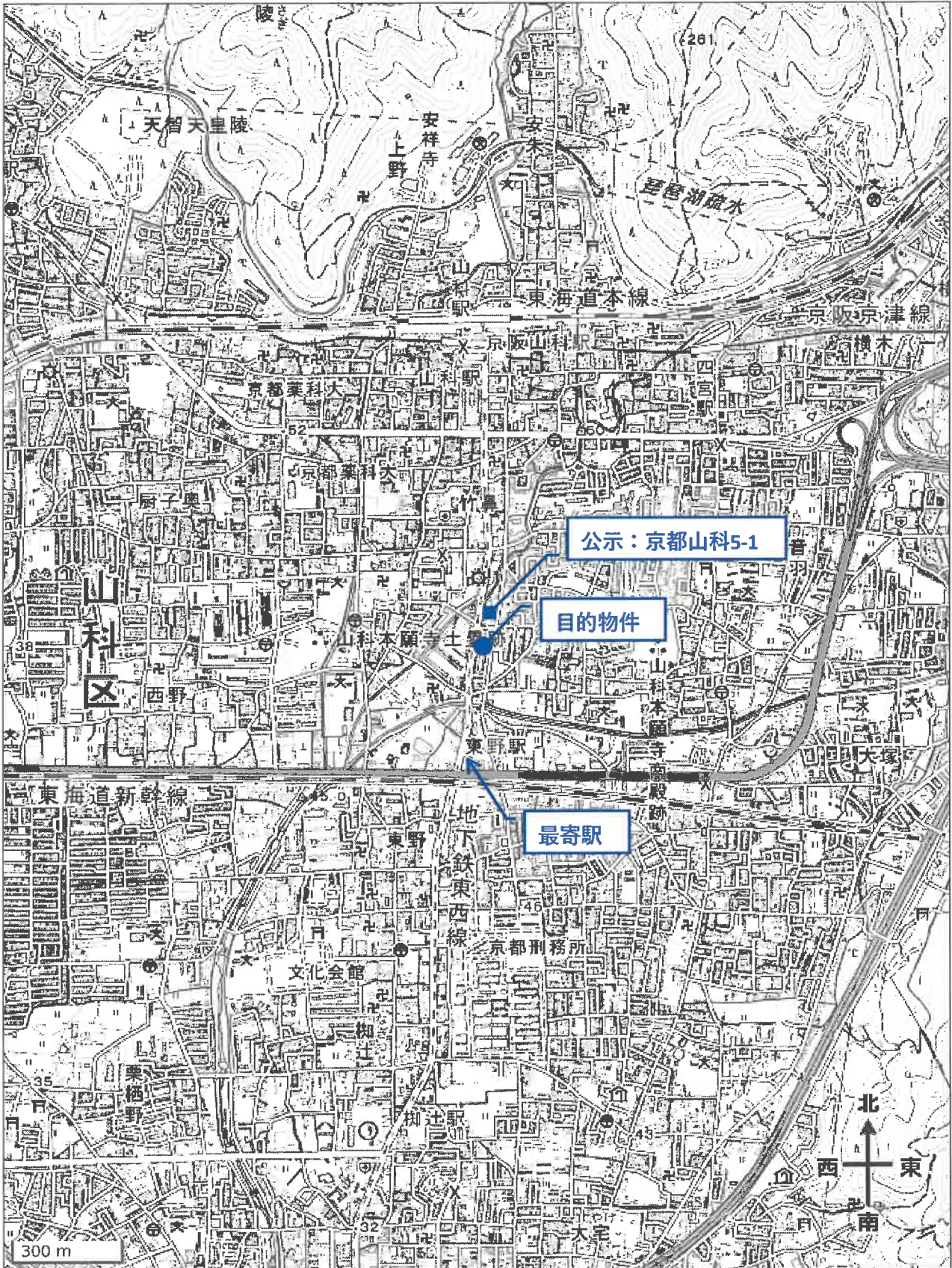
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 731924分の5764



第1図 目的物件の位置図

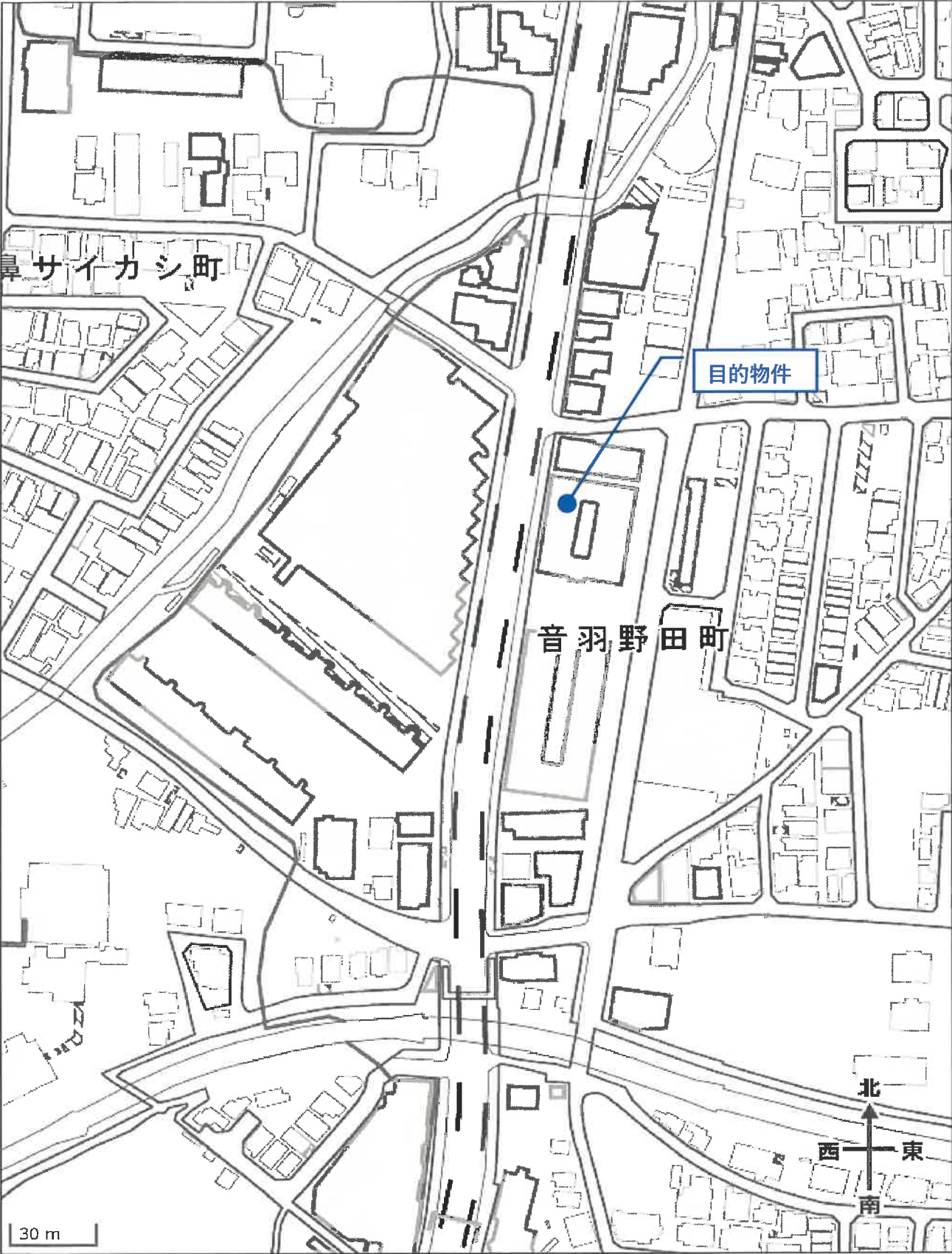
地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（白黒地図）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（白黒地図）を加工して利用