

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 7 年 4 月 23 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

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 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 22 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 6 月 5 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 5 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 23 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 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目 12番地1

建物の名称 サンシティ桂坂1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大枝北沓掛町二丁目 12番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 83.39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 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番1

地 目 宅地

地 積 3579.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番2

地 目 宅地

地 積 2747.93平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番3

地 目 宅地

地 積 6358.43平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の3652



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

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。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。

《 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 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目 12番地1

建物の名称 サンシティ桂坂1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大枝北沓掛町二丁目 12番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 83.39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 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番1

地 目 宅地

地 積 3579.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番2

地 目 宅地

地 積 2747.93平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番3

地 目 宅地

地 積 6358.43平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の3652



令和 6 年(ケ)第 186 号
(物件 1)
令和 6 年 11 月 27 日 受理
令和 7 年 2 月 3 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 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目 12番地1

建物の名称 サンシティ桂坂1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大枝北沓掛町二丁目 12番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 83.39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 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番1

地 目 宅地

地 積 3579.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番2

地 目 宅地

地 積 2747.93平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番3

地 目 宅地

地 積 6358.43平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の3652



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	☒ 下記のとおり(月額) 令和 6 年 12 月 10 日現在 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">管 理 費</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">9,260円</td> <td style="width: 20%;">☐ 滞納はない</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td style="text-align: right;">10,940円</td> <td>☒ 滞納がある</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td style="text-align: right;">9,500円</td> <td>計</td> <td style="text-align: right;">246,210円</td> </tr> <tr> <td>CATV 使用料</td> <td style="text-align: right;">913円</td> <td>☐ 不明</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">30,613円</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> 別途水道料金(実費)を要する。			管 理 費	9,260円	☐ 滞納はない		修繕積立金	10,940円	☒ 滞納がある		駐車場使用料	9,500円	計	246,210円	CATV 使用料	913円	☐ 不明		計	30,613円		
管 理 費	9,260円	☐ 滞納はない																					
修繕積立金	10,940円	☒ 滞納がある																					
駐車場使用料	9,500円	計	246,210円																				
CATV 使用料	913円	☐ 不明																					
計	30,613円																						
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 京都支店																						
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 1～3																						
現況地目	☒ 宅地(符号 1～3) ☐ 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 1～3) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (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	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 2 年 3 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 元 年 1 2 月 1 8 日
	期間	令和 2 年 3 月 1 日から■令和 4 年 2 月 2 8 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6 年 3 月 1 日から■令和 8 年 2 月 2 8 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()
	借主	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金 8 9, 0 0 0 円 (毎月 末日 限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金 8 9, 0 0 0 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	賃料のほかに別途駐車料 9, 5 0 0 円及びCATV料 1, 1 0 0 円を要する。 2 年ごとの更新事務手数料は 8 9, 0 0 0 円(税別)とする。	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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「サンシティ桂坂1番館」
- (2) マンションのメインエントランスは2階にあり、目的建物の玄関及びマンション2階の案内板、郵便受けに占有者Aの姓が表示されている。

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1～3)は、目的建物が存在するマンションを含むサンシティ桂坂1・2・3番館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1～3)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は見られるが、特段の損傷等は現認されなかった。
- (3) 室内で小型犬1匹が飼育されている。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A	1 目的物件は、所有者から賃借して、私が居宅として使用しています。契約の内容は4ページ記載のとおりです。 2 所有者とは面識等はありません。令和6年には私の配偶者が仲介業者に更新手数料を支払っていると思います。 3 目的建物に特段の不具合等はありません。
■ 管理会社 回答要旨	1 ペットの飼育は、概ね1匹まで可です。 2 管理員室、集会室、屋内駐車場、ポンベ室及びポンプ室の規約共用部分があります。 3 水道料金は入居者負担です。 4 管理費等の滞納には3ページ記載のほかに、自転車シール代200円及び日歩5銭の遅延損害金が加算されます。 5 民泊は禁止規定があります。

執 行 官 の 意 見

- 1 所有者へ照会文書を送付したが、回答書の提出がない。
- 2 立入調査の結果、Aが賃借権に基づいて使用し、占有していることが認められる。
- 3 関係人の陳述、回答書及び立入調査の結果から3、4ページのとおり認定した。

(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12月 2日 11:20－11:40	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影 占有者あて照会文書投函
6年12月 2日 : :	当庁	所有者あて照会文書送付
6年12月 3日 : :	当庁	管理会社あて照会文書送付
6年12月23日 15:35－16:10	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有者Aと面接
年 月 日 : :		
年 月 日 : :		
年 月 日 : :		
年 月 日 : :		

(特記事項)

☒ 令和 6 年 12月 23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、立会人を立ち合わせ、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



(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。

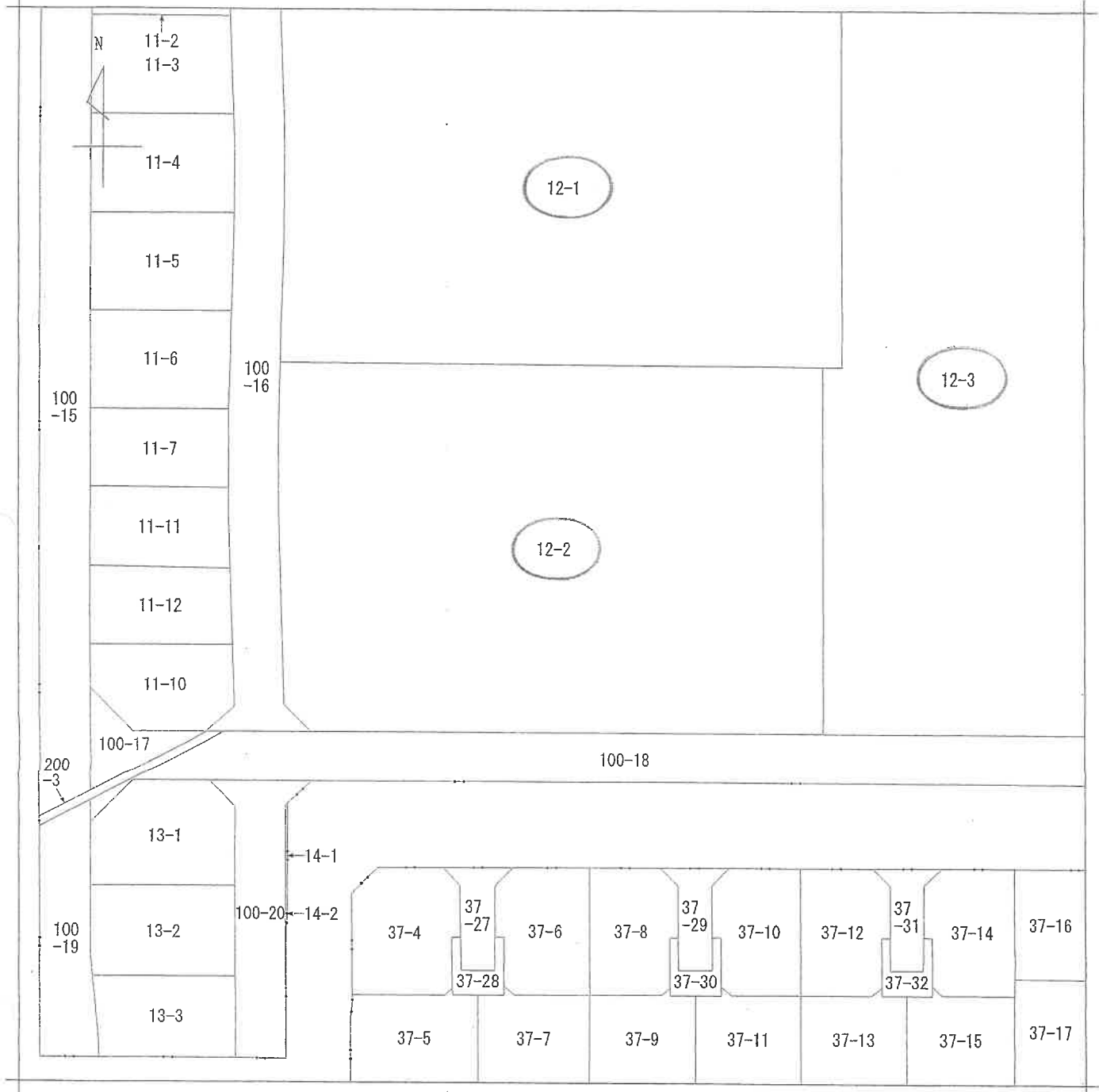
地番
区域
見出
大枝
北沓掛町2丁目

請求 部 分	所 在	京都市西京区大枝北沓掛町二丁目				地 番	12番1			
出 力 縮 尺	1/500	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。

令和6年10月15日
京都地方方法務局嵯峨出張所
登記官





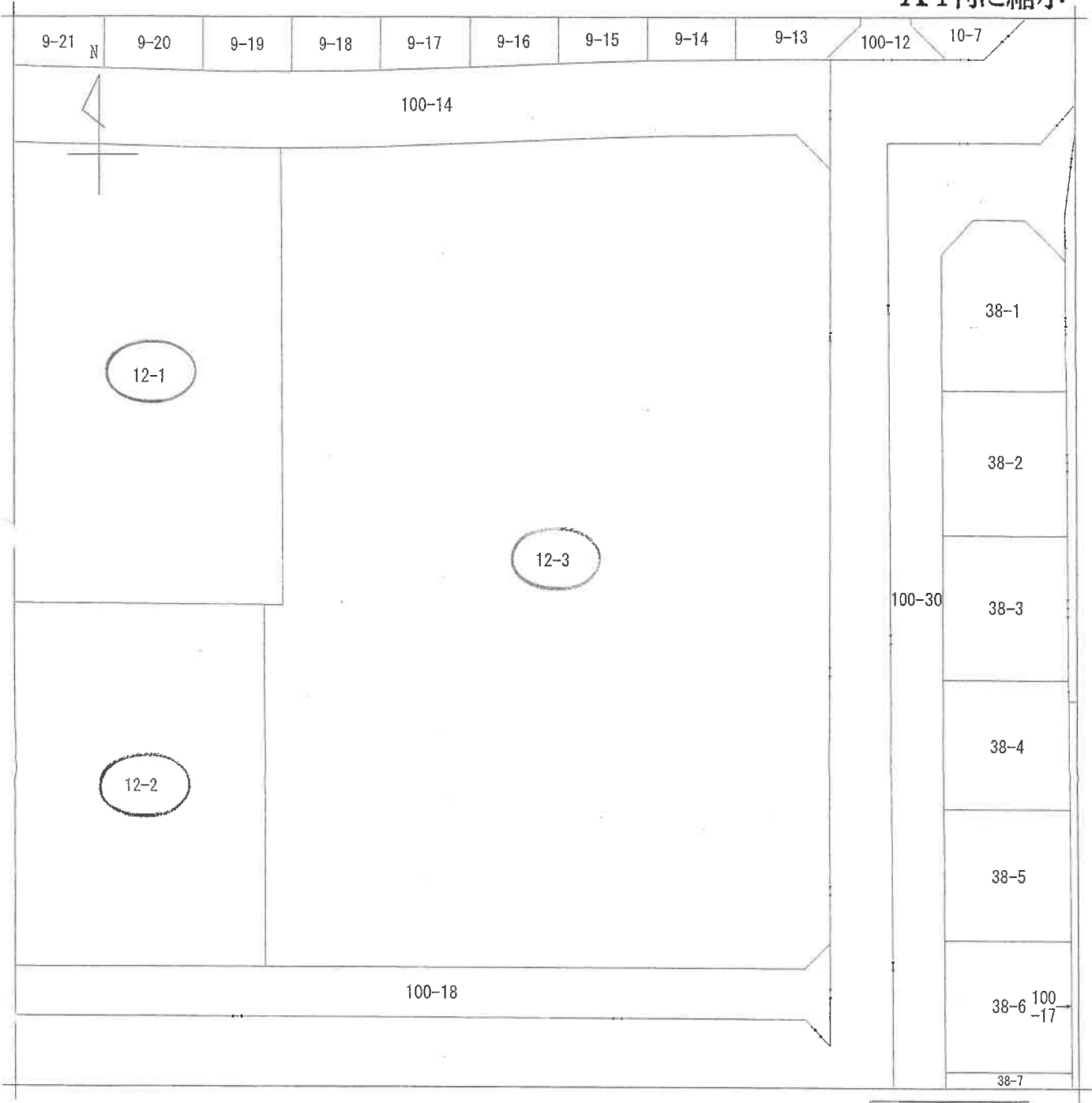
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出
大枝
北沓掛町2丁目
大枝
北沓掛町4丁目

請求部分	所在地	京都市西京区大枝北沓掛町二丁目				地番	12番2			
出力縮	1/500	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					備考 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。

令和6年10月15日
京都地方法務局嵯峨出張所
登記官



(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
大枝北沓掛町2丁目
大枝北沓掛町4丁目

請求部	所在	京都市西京区大枝北沓掛町二丁目				地番	12番3			
出力縮	1/500	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。

令和6年10月15日
京都地方法務局嵯峨出張所

登記年月日：昭和63年3月17日

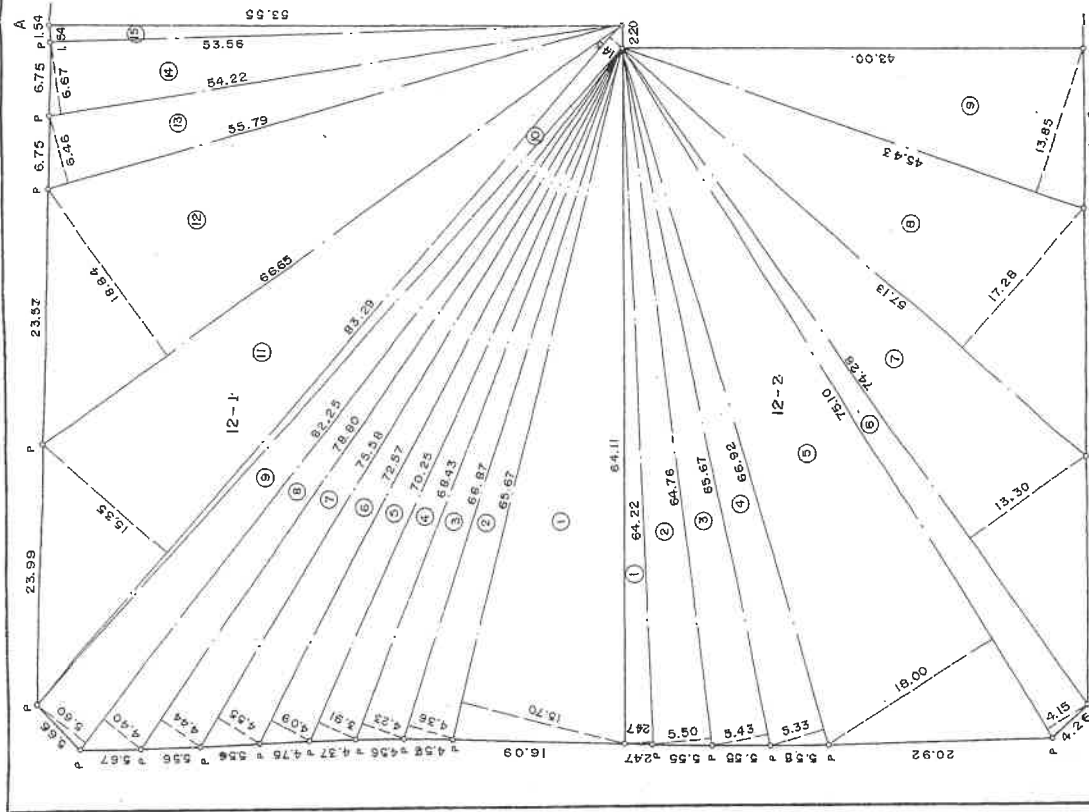
2105648

12/12

地番 12-1 12-2 12-3

地積測量図(1/2)

土地の所在 京都市西京区大槻北斎町二丁目



筆界 境界線の種類
プレート

作製者

(63年 3 月 1 日付)

申請人

縮尺 1/500

昭和63年3月17日

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。
令和 6 年 10 月 15 日 京都地方方法務局 帳出張所

登記簿

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年10月15日 京都地方法務局 登記官

登記官

2105649

前12

地番 12-1 12-2 12-3

地積測量図 (3/2)

土地の所在 京都市西京区大校北香掛町二丁目

** カサヤ キラキキヨウ **

カサ	NO	チヤウ	タカ	ハヤシ	坪数
12	1	53.83	5.19	279.3777	
-3	2	55.06	6.55	360.6430	
	3	57.14	6.30	359.9820	
	4	60.00	5.95	357.0000	
	5	64.52	7.15	461.3180	
	6	69.75	6.67	465.2325	
	7	75.53	6.24	471.3072	
	8	81.87	5.89	482.2143	
	9	82.30	5.66	465.8180	
	10	91.16	64.38	5868.8808	
	11	75.72	4.17	315.7524	
	12	74.93	5.40	404.6220	
	13	67.44	14.61	985.2984	
	14	51.88	19.04	987.7952	
	15	43.42	8.22	356.9124	
	16	43.05	2.20	94.7100	
		チヤウ	タカ	坪数	坪数
		1/2	1/2	12716.8639	6358.43
				6358.43195	

** カサヤ キラキキヨウ **

カサ	NO	チヤウ	タカ	ハヤシ	坪数
12	1	65.67	15.70	1031.0190	
-1	2	66.87	4.36	291.5532	
	3	68.43	4.23	289.4589	
	4	70.25	3.91	274.6775	
	5	72.57	4.09	296.8113	
	6	75.58	4.55	343.8890	
	7	78.80	4.44	349.8720	
	8	82.25	4.40	361.9000	
	9	82.25	5.60	460.6000	
	10	83.29	1.45	120.7705	
	11	83.29	15.35	1278.5015	
	12	66.65	18.84	1255.6860	
	13	55.79	6.46	360.4034	
	14	54.22	6.67	361.6474	
	15	53.56	1.54	82.4824	
		チヤウ	タカ	坪数	坪数
		1/2	1/2	7159.2721	3579.63
				3579.63605	
12	1	64.22	2.47	158.6234	
-2	2	64.76	5.50	356.1800	
	3	65.67	5.43	356.5881	
	4	66.92	5.33	356.6836	
	5	75.10	18.00	1351.8000	
	6	75.10	4.15	311.6650	
	7	74.28	13.30	987.9240	
	8	57.13	17.28	987.2064	
	9	45.43	13.85	629.2055	
		チヤウ	タカ	坪数	坪数
		1/2	1/2	5495.8760	2747.93
				2747.9380	

作製者

申請人

(63 年 3 月 1 日作製)

縮尺 1/

A4判に縮小

登記年月日：平成1年3月3日

令和6年10月15日

京都地方法務局嵯峨出張所

登記官

各階平面図

277690

277690

大枝北省掛町2丁目
/ 2番 / の
402

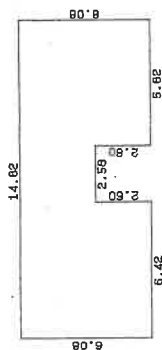
家屋番号

建物の所在

京都市西京区大枝北省掛町2丁目 / 2番地 /

建物図面
各階平面図

建物番号 402



求積表

3.48 x 14.82 =	51.5736
2.60 x 5.82 =	15.1320
2.60 x 6.42 =	16.6920
合計	83.3976
床面積	83.39 m ²



専有部分の存する階 4階部分

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路

道

路</

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。
令和6年10月15日 京都地方方法務局健甕出張所

登記官

各階平面図

277639

家屋番号 12-1-301~12-1-312
12-1-401~12-1-412

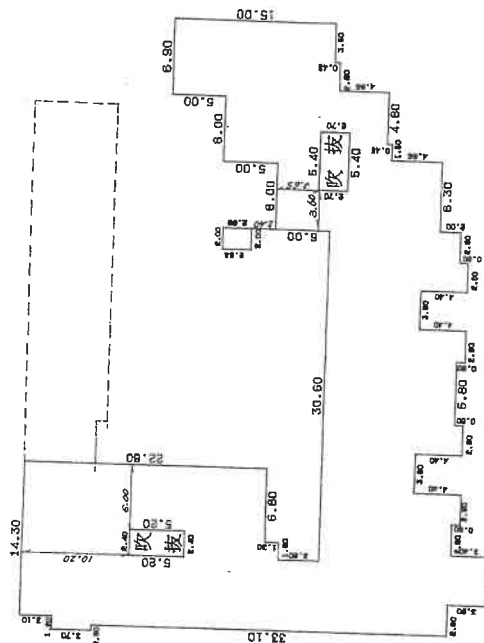
建物の所在 京都市西京区大枝北沓掛町2丁目2番地 /

棟の建物

3・4階 (各階同型)

求積表

3.10 x 14.30 =	44.3300
3.70 x 15.50 =	57.3500
5.40 x 15.00 =	81.0000
5.50 x 6.00 =	33.0000
5.50 x 6.80 =	37.4000
7.00 x 6.90 =	48.3000
5.40 x 15.00 =	81.0000
5.00 x 12.80 =	64.0000
3.85 x 18.20 =	70.0700
3.85 x 6.80 =	26.0900
1.15 x 3.90 =	4.4850
1.15 x 3.60 =	4.1400
0.45 x 40.60 =	18.2700
1.55 x 3.90 =	6.0450
3.55 x 50.10 =	177.8550
0.45 x 45.30 =	20.3850
3.05 x 43.60 =	132.9800
1.60 x 12.00 =	19.2000
2.00 x 5.70 =	11.4000
0.80 x 2.80 =	2.2400
3.60 x 11.40 =	41.0400
0.80 x 2.80 =	2.2400
0.80 x 2.80 =	2.2400
3.40 x 13.20 =	44.8800
0.20 x 10.30 =	2.0600
0.80 x 2.80 =	2.2400
3.40 x 4.60 =	15.6400
2.65 x 2.00 =	5.3000
合計	1102.9500
床面積	1102.95 m ²



A4判に縮小

平成元年参月参日

作製者

平成元年2月16日作製

縮尺

申請人

縮尺

1/500M

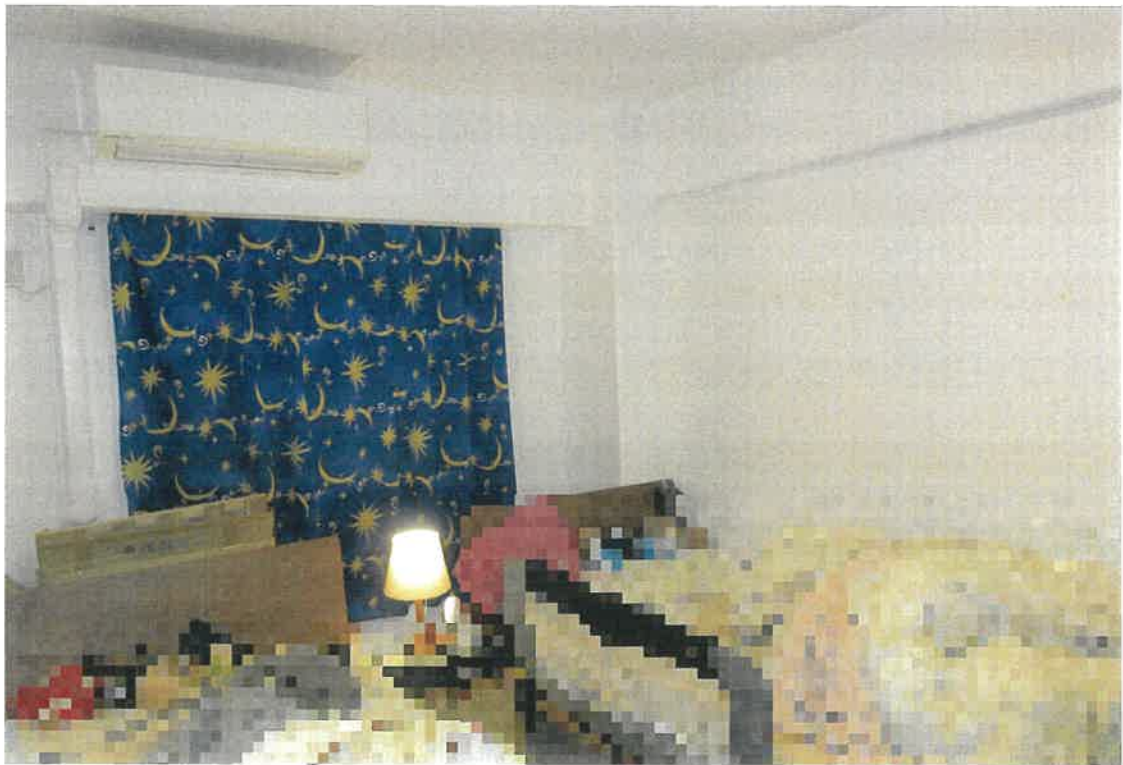
見取図

写真撮影位置方向

②



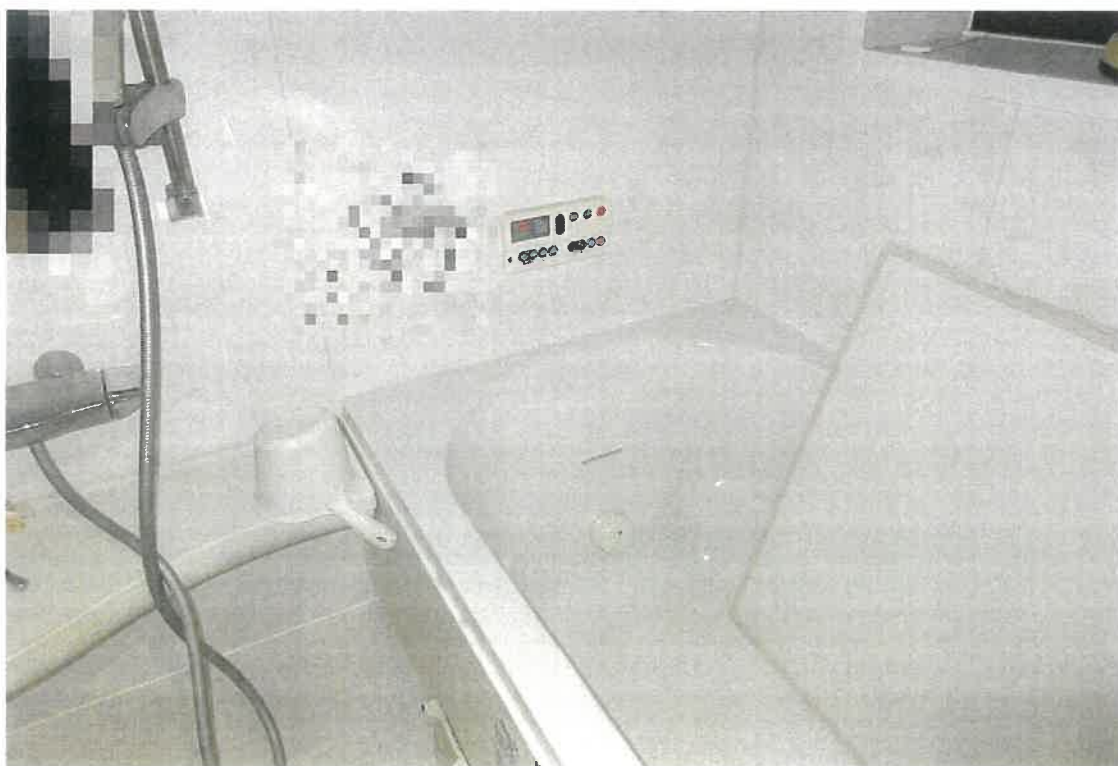




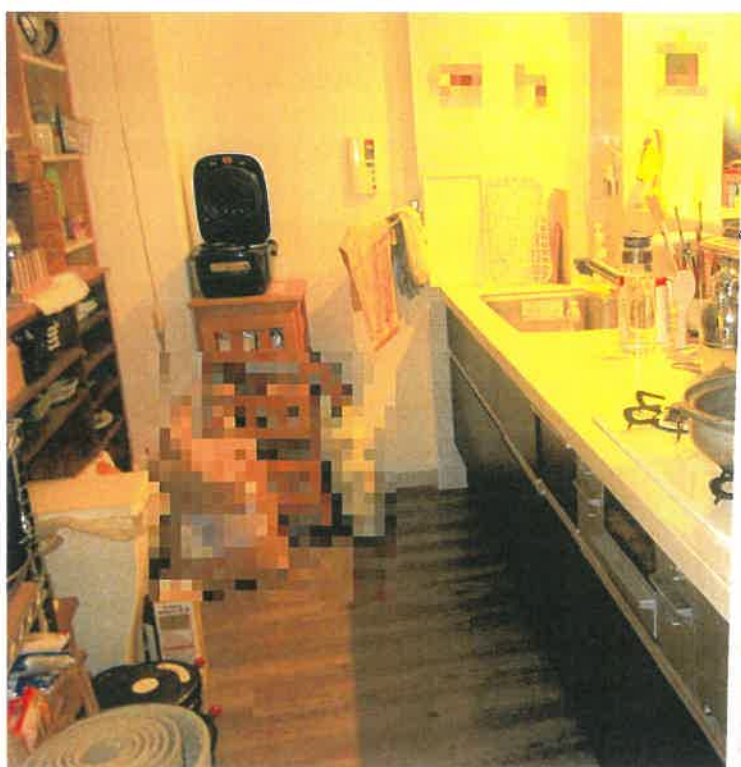
3



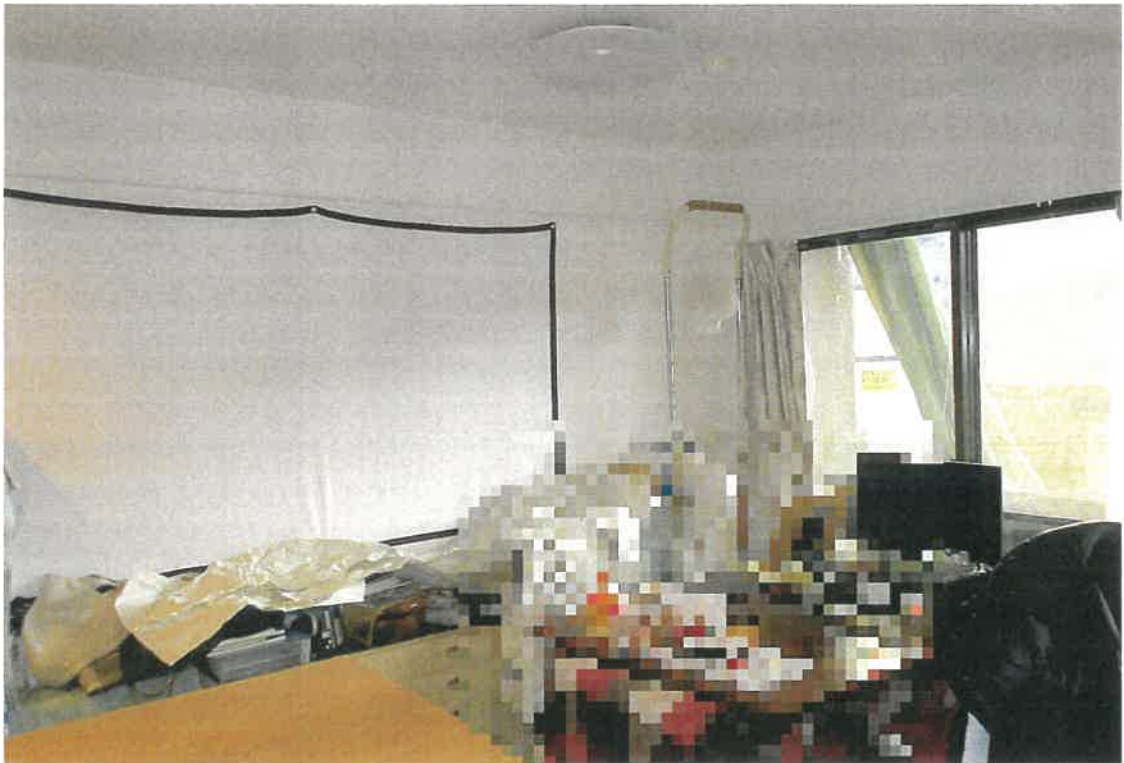
4



5



6



7



8

令和 6 年 (ケ) 第 186 号
令和 6 年 12 月 23 日 現地調査
令和 7 年 1 月 16 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 (印)

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 17,730,000 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	阪急京都 線「 桂 」駅の 西 方・道路距離約 6.5 km 最寄りバス停 線「 西桂坂 」駅の 北東 方・道路距離約200m (徒歩3分) (付属資料第1図、第2図参照)	
付 近 の 状 況	周辺は低層一般住宅が多い中、中層共同住宅が見られる高台の住宅地域	
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 近隣商業地域 80 % 200 % 指定なし。 15m第3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 屋外広告物第3種地域 西京桂坂地区計画 宅地造成等工事規制区域・砂防指定区域
画 地 条 件	北側間口約133m、奥行約97m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	北 側が幅員 約 9m の 片側歩道付市道 に 接面する。 (建築基準法42条1項1号及び2号道路) その他、東・西・南側が幅員約6mの市道に接面する。	
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、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	サンシティ桂坂1番館
建物の用途	店舗付共同住宅(総棟数3棟、3棟総戸数259戸うち2番館74戸(店舗5戸含む))
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1年2月10日 新築 経過年数: 約 36 年 経済的残存耐用年数: 約 14 年
構造	鉄筋コンクリート 造 地下1階付6階建
仕様	屋根: ルーフィング葺 外壁: モルタル吹き付け等 その他: 特になし。
設備等	エレベーター1基、駐車場、駐輪場、集会室等
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 サンシティ桂坂団地管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社長谷工コミュニティ京都支店 管理形態 管理人日勤
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 301,328,381円 (令和6年11月30日現在) 近い将来の大規模修繕計画の有無: 予定無し 駐車場の空き状況: 不明 売却時に告知を要する事項: ペット可(規約有り)、民泊禁止規定有り ■本棟1番館の建物には建築確認申請(第87西1072、H63.1.27)が有り、完了検査も経ている。尚、本マンションはやや傾斜地に立地しており、メインエントランスは2階部分に施工されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	4 階 (402 号室) 主要開口部の方位: 西 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 83.39 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 : ライトコート(吹抜)等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 9,260 円 修繕積立金: 10,940 円 駐車場使用料: 9,500 円 水道料金: 実費 CATV使用料: 913 円 滞 納: 有り 246,210 円 (令和6年12月分まで) (遅延損害金を除く) ※滞納額の内訳は現況調査報告書記載のとおり
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	■東側にあった和室を潰して、リビングダイニングー室(2LDK)に改装したものである(時期不明)。

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/㎡) 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＝エ
330,000	83.39	0.25	6,880,000

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 36 年、 経済的残存耐用年数 14 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)
＝ 0.25

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
121,000	1.05	12,685.99	1.00	3652/ 1000000	5,890,000

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 -15

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/㎡)
123,000 × 101/100 × 100/103 × 100/100 = 121,000

◇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 (1.03)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/98 × 100/102 × 100/105 × 100/95 = 100/100

イ 個別格差： 四方路 等 (1.05)

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 ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア＋イ)×ウ＝エ
6,880,000	5,890,000	0.98	12,510,000

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	西京区大枝北沓掛町2丁目:地番略	西京区大枝北沓掛町2丁目:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	中層階 / 7階	低層階 / 7階
面積	約 80 ㎡ (内法)	約 80 ㎡ (内法)
建築時期	平成 2年 2月	平成 2年 2月
取引時点	令和 5年 9月	令和 — —
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	288,000 円/㎡	295,000 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	288,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	294,000
B	295,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	307,000
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)
									301,000

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
301,000	0.98	83.39	24,600,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。ただし競売による売却後は、占有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

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	
1,080,000	1.00	12%	1.00	9,000,000

- ア 総 収 益 : 現行賃料を基に査定した。
イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし。 (1.00)
ウ 粗 利 回 り : 本物件の築年数等も考慮して査定した。
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	12,510,000	100%	12,510,000
② 比準価格	24,600,000	100%	24,600,000
③ 収益価格	---		9,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	22,610,000		

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
22,610,000	100%	80%	98%	100%	17,730,000

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。

オ その他の控除減価： 無い

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都西京-15)
所 在 : 西京区大枝北杓掛町4丁目2番9
価 格 : 123,000 円/㎡
位 置 : 阪急京都線 線「 桂 」駅の 西 方、道路距離約 5.6 km
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 432 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 大中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 6 年度)
物件1: 敷地総額 922,994,400 円 (×持分割合3652/1000000)
建 物 4,771,600 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 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目 12番地1

建物の名称 サンシティ桂坂1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大枝北沓掛町二丁目 12番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 83.39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 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番1

地 目 宅地

地 積 3579.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番2

地 目 宅地

地 積 2747.93平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市西京区大枝北沓掛町二丁目12番3

地 目 宅地

地 積 6358.43平方メートル

物 件 目 録

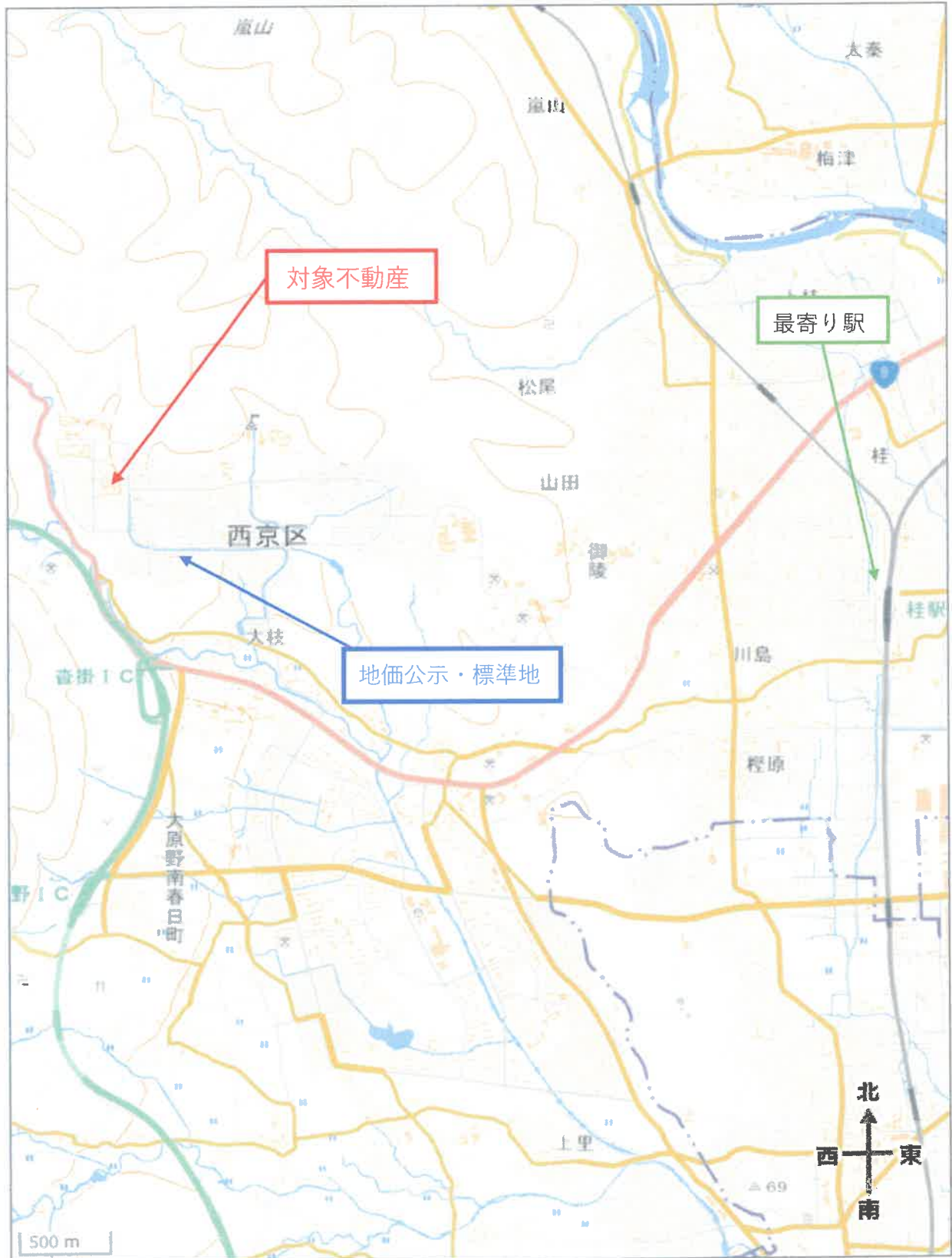
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の3652

第1図 対象不動産の位置図



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

