

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 7 年 4 月 23 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,420,000 6,736,000		1,684,000	46,873	11,732
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市東山区福稲御所ノ内町 34 番地 1

建物の名称 ハイム福稲

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御所ノ内町 34 番 1 の 118

建物の名称 B 棟 118 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 64.52 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 京都市東山区福稲御所ノ内町 34 番 1

地 目 宅地

地 積 6680.22 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市東山区福稲御所ノ内町 34番地1

建物の名称 ハイム福稲

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御所ノ内町 34番1の118

建物の名称 B棟118号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.52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 京都市東山区福稲御所ノ内町34番1

地 目 宅地

地 積 6680.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154分の1



令和 6 年(ケ)第 182 号
(物件 1)
令和 6 年 12 月 23 日 受理
令和 7 年 2 月 12 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 京都市東山区福稲御所ノ内町 34番地1

建物の名称 ハイム福稲

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御所ノ内町 34番1の118

建物の名称 B棟118号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.52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 京都市東山区福稲御所ノ内町34番1

地 目 宅地

地 積 6680.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154分の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	☒ 下記のとおり(月額) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">管 理 費</td><td style="text-align: right;">2,000円</td></tr> <tr> <td style="text-align: right;">修 繕 積 立 金</td><td style="text-align: right;">10,000円</td></tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">12,000円</td></tr> </table>		管 理 費	2,000円	修 繕 積 立 金	10,000円	計	12,000円	令和 7 年 1 月 17 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 108,000円 ☐ 不明
管 理 費	2,000円								
修 繕 積 立 金	10,000円								
計	12,000円								
管理費等照会先	関電コミュニティ株式会社 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								
現 況 地 目	☒ 宅地(符号 1) ☐ 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) ☐ 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

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「ハイム福稲」
- (2) 目的建物の玄関及びマンション1階郵便受けに所有者の姓の表示がある。

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)は、目的建物が存在するマンション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)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) ハイム福稲にはA棟及びB棟が存在し、目的建物はB棟に所在する。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) マンションの東側に鉄道の線路があり、目的建物の東側2か所の窓は二重サッシになっている。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 所有者	1 目的物件から私は既に退去していますが、誰にも貸していません。 2 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 ペットの飼育は小型のもののみ可です。 2 集会所、管理事務所及び管理用倉庫の規約共用部分があります。 3 民泊禁止の規定があります。 4 2ページ記載の管理費等の滞納には別途5,661円(令和7年1月9日現在)の遅延損害金が発生しています。 5 管理費月額には町内会費500円を含みます。 6 管理組合役員と町内会役員は兼務となります。賃借人も町内会役員に選任されます。

執 行 官 の 意 見

- 1 立入調査の結果、目的物件は、所有者が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2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
7年 1月 7日 9:35 - 9:55	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
7年 1月 7日 : - :	当庁	管理会社あて照会文書送付
7年 1月14日 : - :	当庁	所有者あて照会文書送付
7年 1月28日 10:35 - 10:55	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 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

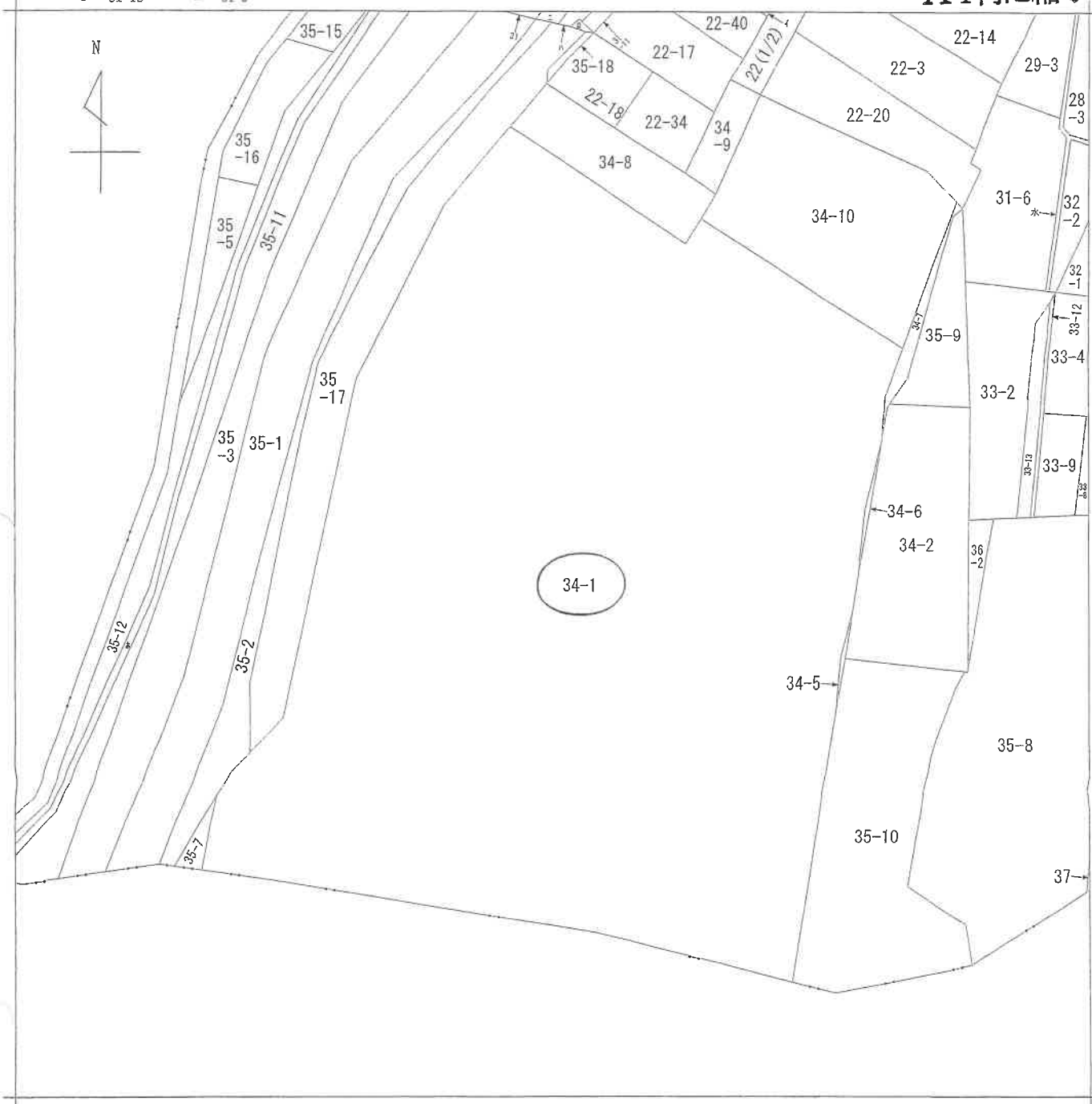
☒ 令和7年1月28日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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略略を記載した図面です。

地番区域見出

福稻
御所ノ内町

請求部	所在地	京都市東山区福稲御所ノ内町				地番	34番1			
出力縮	縮尺不明	精度区		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28日
京都地方法務局

請求番号：24-1
(1/1)

登記官

5 ページ

登記年月日：昭和53年5月2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。
令和6年10月28日 京都地方法務局

登記官

6 ページ

請求番号：24-2

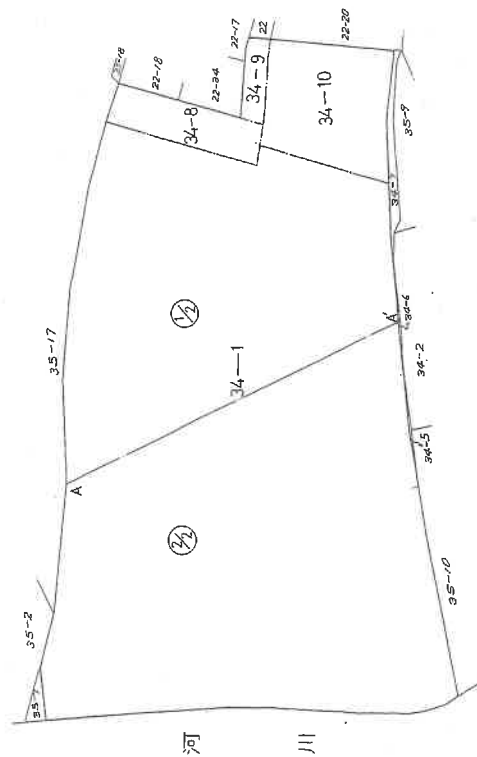
(1/3)

地積測量図

地番 34-1, 34-8, 34-9, 34-10,

土地の所在 京都市東山区福稲御所之内町

全図



昭和53年5月2日

A4判に縮小

縮尺 1/1000

申請人

作製者

昭和53年4月19日 作成

請求番号：24-2

登記年月日：昭和53年5月2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。
令和6年10月28日 京都地方裁判所

登記官

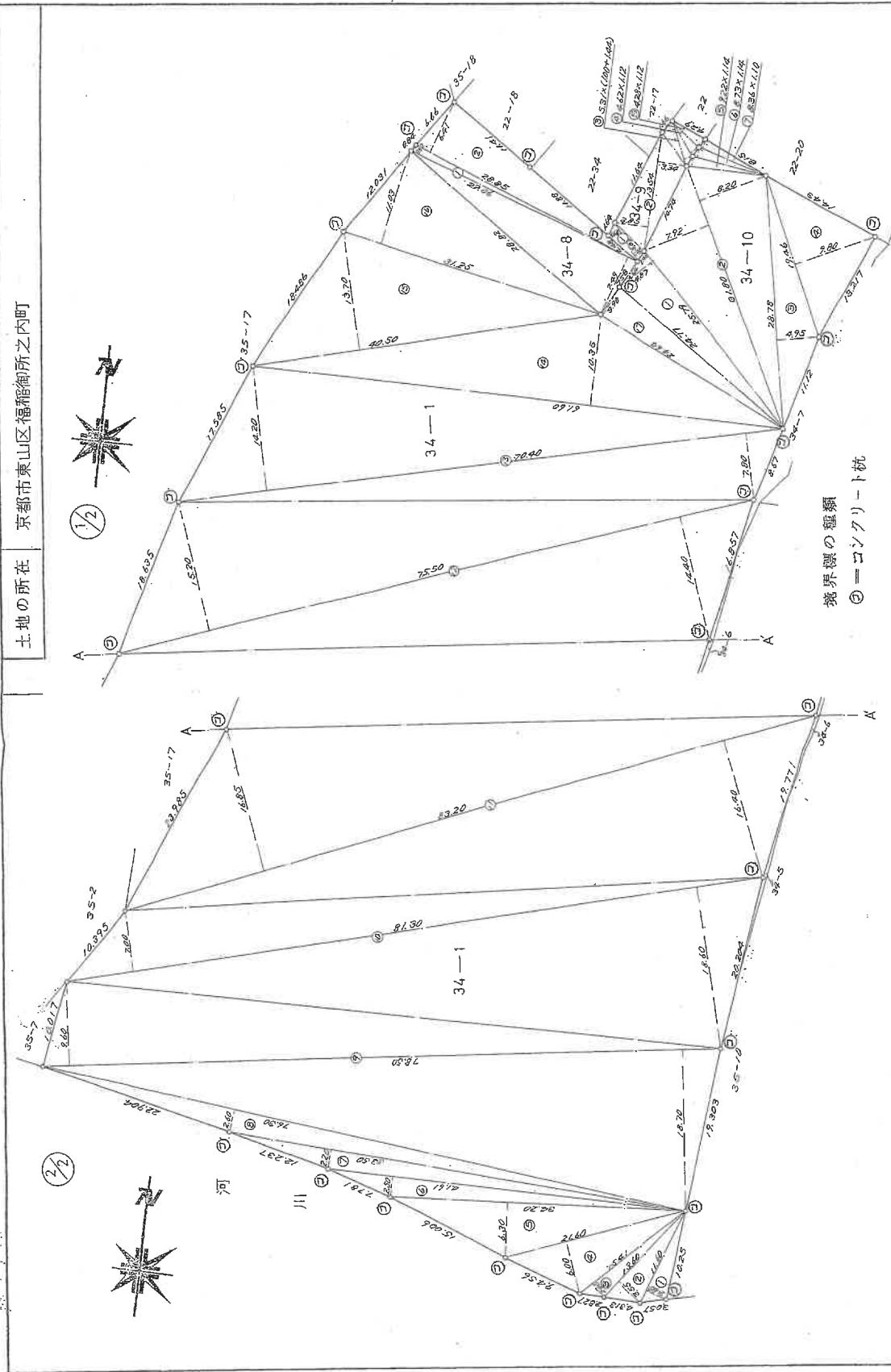
7 ページ

請求番号：24-2

2922262

地番 34-1,
34-8, 34-9, 34-10,
土地の所在 京都市東山区福和御所之内町

地積測量図



境界線の種類
② = コングリート杭

申請人

縮尺 1/500

昭和53年4月19日作製

作製者

A4判に縮小

登記官 参考 登録 式 日

登記年月日：昭和53年5月2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。
令和6年10月28日 京都地方方法務局

登記号

請求番号：24-2

(3/3)

292263

地番

34-1,
34-8, 34-9, 34-10,

土地の所在

京都市東山区福福御所之内町

地積測量図

2/2

昭五拾参年五月式日

A4判に縮小

番地	符号	底辺	高さ	倍	面積
34-1	1	1.60	2.80	30	1600
	2	13.60	3.55	48	2800
	3	15.41	2.00	30	8200
	4	21.60	6.00	129	6000
	5	34.20	6.30	215	4600
	6	41.61	2.50	104	2250
	7	53.50	2.20	117	7000
	8	76.30	2.80	198	3800
	9	78.50	860+1870	2227	5500
	10	81.30	700+1860	2081	2800
	11	83.20	1685+1640	2766	4000
	12	75.50	1440+1520	2234	8000
	13	70.40	1420+780	1548	8000
	14	61.60	1035	637	5600
	15	48.50	13.70	534	8520
	16	31.25	11.03	344	3875
	17	24.64	3.90	94	960
			面積	13360	4485
				6680	2242
34-8	1	29.06	749+882	241	886
	2	28.85	641	184	2285
			面積	426	4171
34-9	1	5.03	144+132	13	8828
	2	13.54	385+384	97	3526
	3	5.81	100+144	12	9564
	4	4.62	1.12	5	1744
	5	4.28	1.12	4	7936
			面積	134	1578
				67	079
34-10	1	25.79	4.87	225	5973
	2	31.80	792+820	512	6160
	3	28.78	4.95	142	4610
	4	19.46	9.80	190	7080
	5	8.22	1.14	10	5108
	6	8.73	1.14	8	522
	7	8.36	1.10	9	1960
			面積	1001	0413
				500	5206

作製者

申請人

昭和53年4月19日作製

縮尺

1/

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。

(京都地方法務局管轄)

令和6年10月18日

大阪法務局天王寺出張所

商品部

9 ページ

844581 各階平面図

8418

家屋番号	御所之内町	118
------	-------	-----

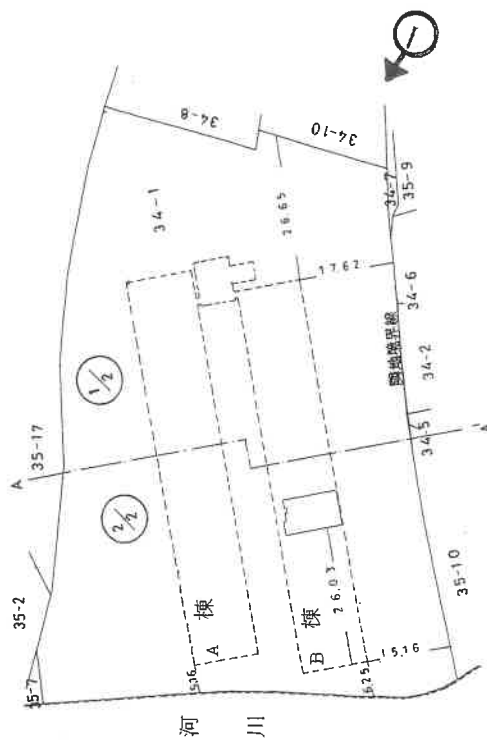
建物の所在 京都市東山区福稻御所之内町34番地1

面圖
圖面
物平
建各



⏮ ☒

 写真撮影位置方向



建物の存する部分1階

三教

(昭和54年5月23日作製)

縮尺

人請申

~~1~~

縮尺 $\frac{1}{1000}$

登記年月日：昭和54年5月23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。
(京都地方法務局管轄)

令和6年10月18日 大阪法務局天王寺出張所

登記官

10 ページ

844582

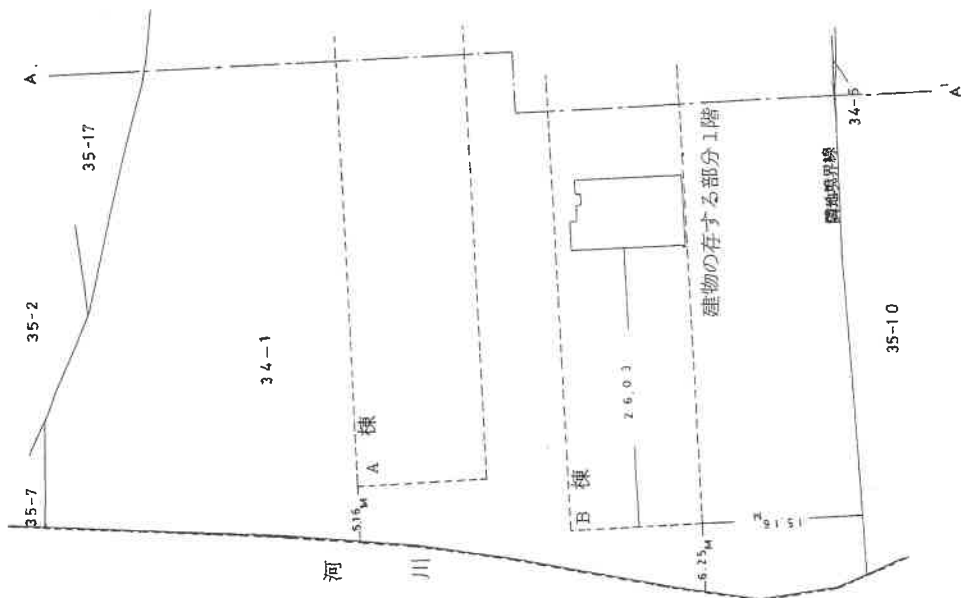
各階平面図

建物図面
各階平面図

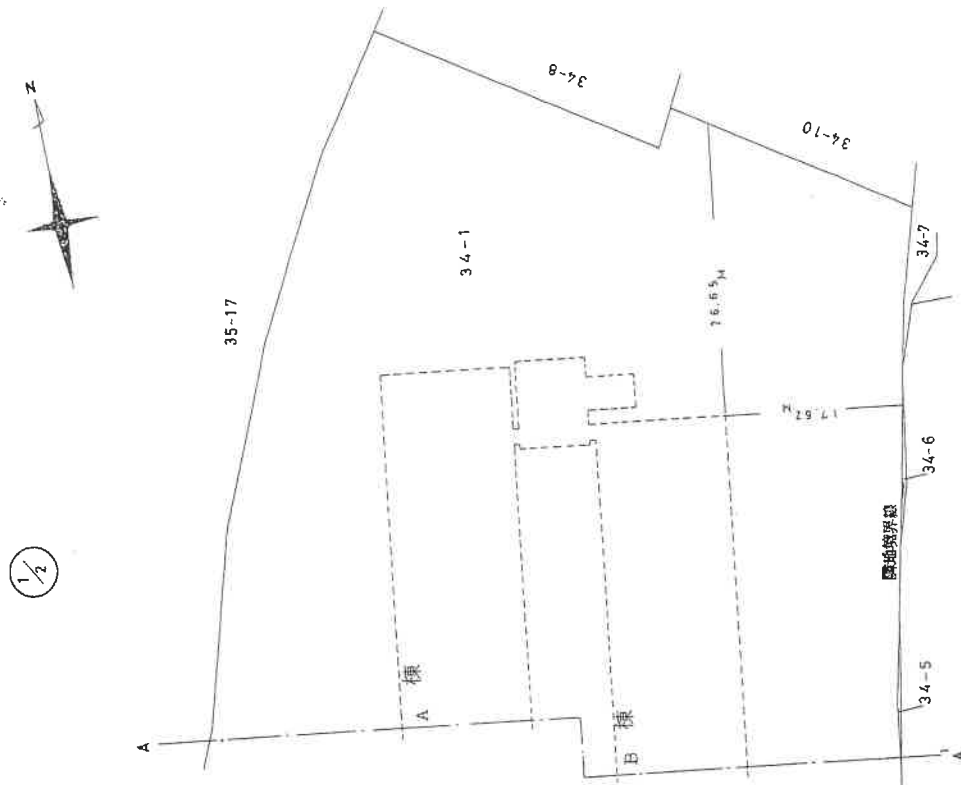
家屋番号
御所之内町
34番地の1118

建物の所在
京都市東山区福福御所之内町34番地1

2/2



1/2



作製者

昭和54年5月23日作製

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。
(京都地方自治局管轄)
令和6年10月18日 大阪法務局天王寺出張所

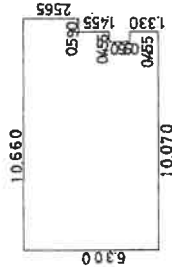
登記簿

二ページ

844583 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	御所之内町 34番1の118
建物の所在	京都市東山区福稻御所之内町34番地1



専有部分の床面積

10.660×2.565=27.3429
10.070×1.455=14.6518
9.615×0.950=9.1342
10.070×1.330=13.3931
64.5220
64.52m²

A4判に縮小

作製者

昭和54年5月23日(作製)

縮尺

1/250

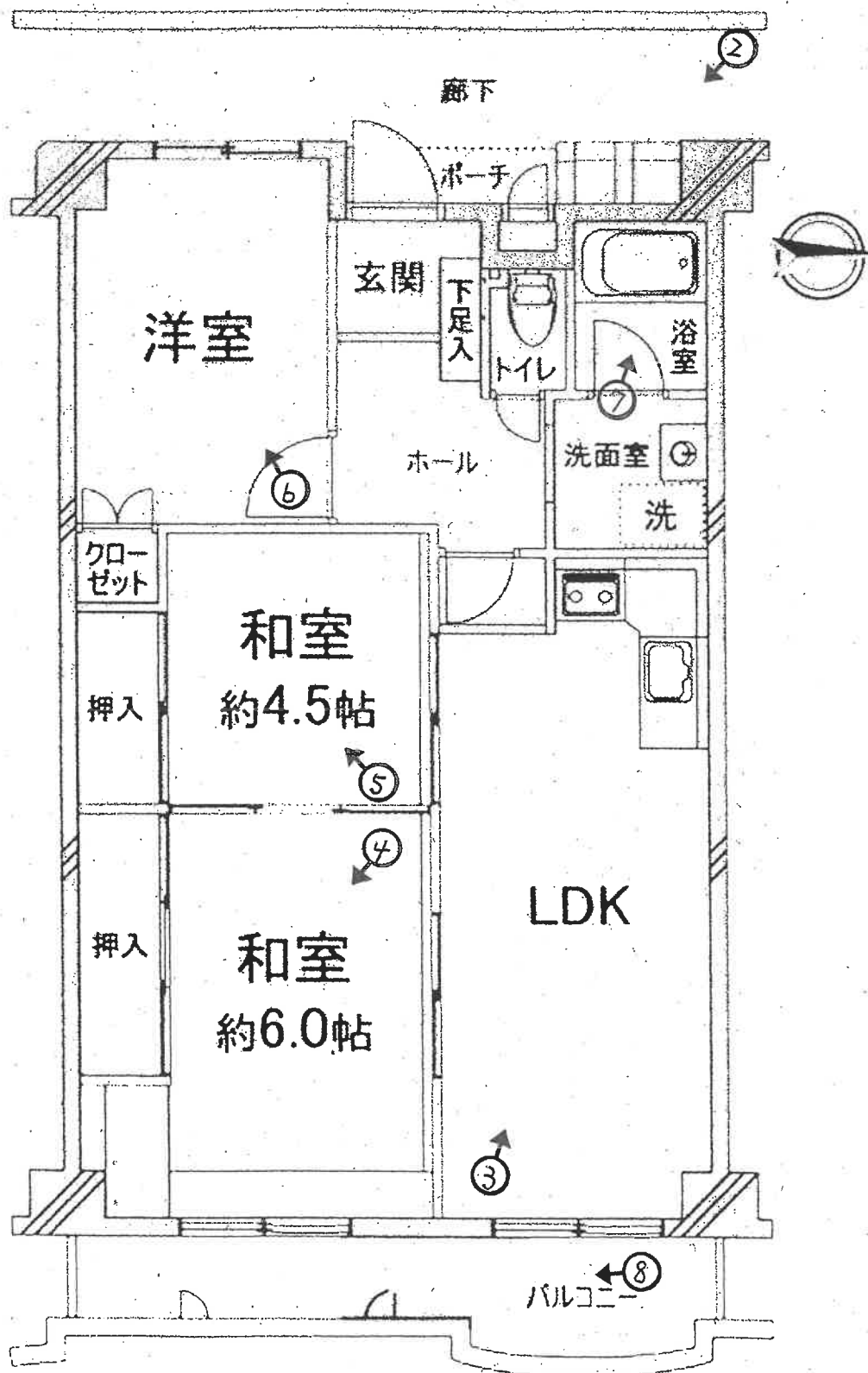
申請人

縮尺

1/

見取図

写真撮影位置方向







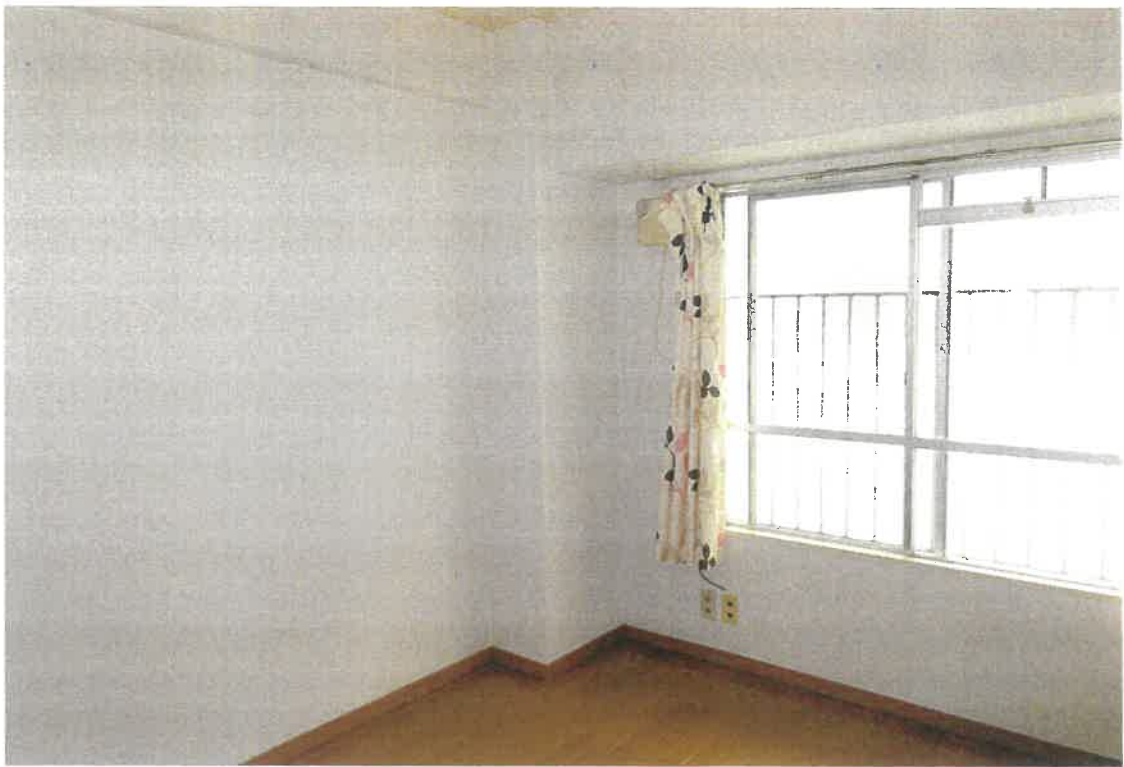
3



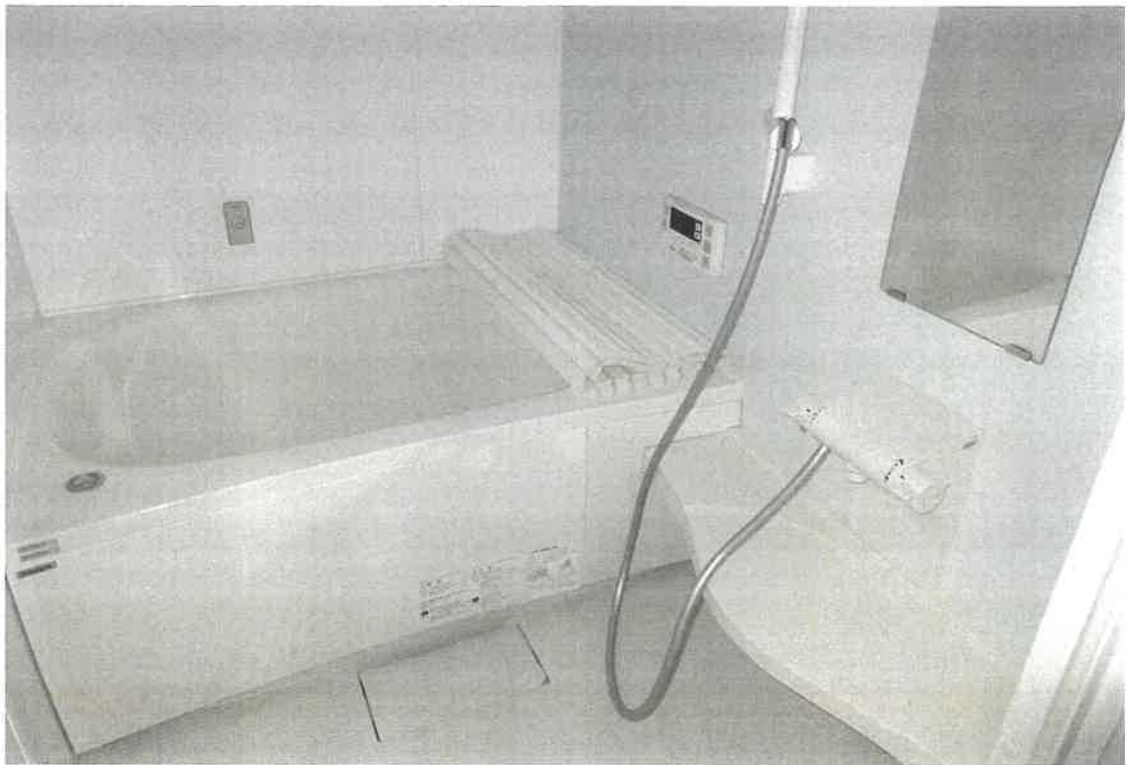
4



5



6



7



8

令和 6 年 (ケ) 第 182 号
令和 7 年 1 月 28 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 5 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

西 井 雅 志

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 8,420,000 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	京阪電鉄本線「東福寺」駅の南方・道路距離約 500 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模住宅、マンション等がみられる住宅地域	
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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 15 m 第3種高度地区 山ろく型 建造物修景地区(伏見山科地区) 宅地造成工事規制区域 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 100 mの 概長方形地 地積測量図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 7.5 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	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	ハイム福稲
建物の用途	共同住宅:2棟 (総戸数:2棟 154 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54年3月20日 新築 経過年数: 約 46 年 経済的残存耐用年数: 約 14 年
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート 造 7 階建
仕様	屋根: 陸屋根 等 外壁: 吹付 等 その他:
設備等	集会所、エレベーター2基、敷地内駐車場70台、来客用駐車場、駐輪場
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: ハイム福稲管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 関電コミュニティ株式会社 管理形態: 管理人日勤 (月～金 9:00～16:00、土 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7年1月17日 現在 76,359,009 円 近い将来の大規模修繕計画の有無 なし (2024年2月完了) 駐車場の空き状況: 0 台(全70台) 規約で特に留意すべき事項: ペット可(小型犬) その他: ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分: 集会所、管理人室、管理用倉庫 ・建物の高さ規制15mに対し、建築概要書によれば19.65mあり、既存不適格の状況にある。 ・建築確認、完了検査はともに受けている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	1 階 (B棟118 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 64.52 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、カーペット、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 :
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 2,000 円(月額) 修繕積立金: 10,000 円(月額) 滞納額: あり 108,000 円 (令和7年1月9日 現在) 遅延損害金: 5,661 円 その他: 管理費2,000円には町内会費500円が含まれている。 管理組合役員と町内会役員は兼務となる。 賃借人も町内会役員に選任される。 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	・玄関に続くホールの床が歩くと沈みこむ。 ・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。 ・東側窓は2重サッシになっている。

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
270,000	64.52	0.19	3,310,000

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 46 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 0.40)
= 0.19

(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
185,000	1.00	6,680.22	1.00	1/154	8,020,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都東山 -5

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/㎡)

198,000 × 106/100 × 100/103 × 100/110 = 185,000

◇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 × 100/110 × 100/100 = 100/110

イ 個別格差： なし (1.00)

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
3,310,000	8,020,000	0.96	10,880,000

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	京都市東山区本町十七丁目:地番略	京都市東山区福稲御所ノ内町:地番略
構造	RC 造	SRC 造
階	1 階 / 4 階	1 階 / 7 階
面積	約 16 ㎡ (内法)	約 65 ㎡ (内法)
建築時期	昭和63年6月	昭和54年3月
取引時点	令和5年8月	平成29年3月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	202,000 円/㎡	170,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 点 修 正	標 準 化 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	202,000	$\frac{100}{96}$	$\frac{108}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	210,000
B	170,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{129}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	218,000
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)
							214,000

(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
214,000	0.96	64.52	13,250,000

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	$ア \times イ \div ウ \times エ$
960,000	1.00	10%	1.00	9,600,000

- 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 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	10,880,000	100%	10,880,000
② 比準価格	13,250,000	100%	13,250,000
③ 収益価格	---		9,600,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	11,940,000		

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
11,940,000	90%	80%	98%	100%	8,420,000

イ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮し、さらに既存不適格建物のため、市場性修正の必要性を認めた。

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。

オ その他控除減価： 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都東山-5)
所 在 : 京都市東山区本町16丁目310番27
価 格 : 198,000 円/㎡
位 置 : 京阪電鉄本線「東福寺」駅の南東方、道路距離約 350 m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 113 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 4 m 私道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1: 敷地総額 522,446,600 円 (× 持分割合 1 / 154)
建 物 2,785,400 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 京都市東山区福稲御所ノ内町 34番地1

建物の名称 ハイム福稲

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御所ノ内町 34番1の118

建物の名称 B棟118号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.52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 京都市東山区福稲御所ノ内町34番1

地 目 宅地

地 積 6680.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154分の1





