

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 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 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 京都市山科区柳辻草海道町 20番地1

建物の名称 イーグルコート山科柳辻シェロガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草海道町 20番1の207

建物の名称 207号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.74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 京都市山科区柳辻草海道町20番1

地 目 宅地

地 積 3377.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区柳辻草海道町20番5

地 目 宅地

地 積 99.69平方メートル

(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 675078分の5835



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11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】

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 京都市山科区柳辻草海道町 20番地1

建物の名称 イーグルコート山科柳辻シエロガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草海道町 20番1の207

建物の名称 207号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.74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 京都市山科区柳辻草海道町20番1

地 目 宅地

地 積 3377.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区柳辻草海道町20番5

地 目 宅地

地 積 99.69平方メートル

(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 675078分の5835



令和 6 年 (ケ) 第 198 号
(物件)
令和 7 年 1 月 15 日受理
令和 7 年 2 月 27 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官 小坂 由人

(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 京都市山科区栂辻草海道町 20番地1

建物の名称 イーグルコート山科栂辻シエロガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草海道町 20番1の207

建物の名称 207号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.74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 京都市山科区栂辻草海道町20番1

地 目 宅地

地 積 3377.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区栂辻草海道町20番5

地 目 宅地

地 積 99.69平方メートル

(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 675078分の5835



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 { 種 類 : ☐ ある { 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) 管 理 費 7, 4 0 0 円 修繕積立金 4, 1 0 0 円 円 円 円	令和 7 年 1 月 2 7 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	イーグルコート山科榎辻シェロガーデン管理組合	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ 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

1 本件建物

- (1) 本件建物は7階建マンション（以下「本件マンション」という。）の2階に位置している。
- (2) 建物内で小型犬が2匹飼育されており、やや臭気を感じた。
- (3) 本件建物には経年相応の劣化が見られる。
- (4) 本件建物の評価床面積63.93㎡である。
- (5) 本件建物内には所有者宛の郵便物、ライフラインの請求書等が存在した。

2 敷地権の目的である土地

- (1) 符号1の土地は東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (2) 符号1の土地は北側で建築基準法上の非道路に接している。
- (3) 符号2の土地は上記非道路の一部として使用されている。
- (4) 符号1の土地南西角付近に電柱が2本設置されている。
- (5) 符号1の土地の西側隣接土地（25番1、25番4）は借地であり、本件マンションの駐車場、バイク置場等として使用されている。

西側隣接土地の賃貸借契約書によると、賃借人はデベロッパーであるが、本件マンションの管理組合に賃借人の地位を承継させると定められている。また、賃料は月額45万円（消費税込み）、契約期間は平成28年4月1日から20年間で、期間満了後は賃貸人、賃借人の双方に異議が無ければ、契約は1年間自動更新されると定められている。

- (6) 符号1及び符号2の土地の東側隣接土地（22番1）は借地であり、本件マンションの駐車場として使用されている。

東側隣接土地の賃貸借契約書によると、賃借人はデベロッパーであるが、本件マンションの管理組合に賃借人の地位を承継させると定められている。また、賃料は月額45万円、契約期間は平成28年5月1日から平成33年4月1日までの5年間で、期間満了後は賃貸人、賃借人の双方に異議が無ければ、契約は自動更新されると定められている。

- (7) 符号1の土地と西側隣接土地との境界は現地において判然としなかった。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 管理会社照会回答要旨 及び管理会社社員の陳述要旨	1 本件マンションは1棟99戸であり、店舗は存在しません。 2 管理人は月曜日、水曜日、金曜日、土曜日、日曜日は午前9時から午後5時まで、火曜日、木曜日は午前9時から午後1時まで常駐しています。 3 本件マンションの設備として、エレベーター2基、駐車場86台（現在の空きは11台）、集会所、宅配ボックス、駐輪場、来客用駐車場があります。 なお、上記駐車場として使用されている西側隣接土地（25番1、25番4）及び東側隣接土地（22番1）は本件マンションの管理組合が賃借しています。 4 ペットとして、体長50cm以下、体重10キロ以内の小型犬又は猫を2匹まで飼育することができます。 5 本件マンションには規約共用部分として、集会所、管理人室などがあります。 6 本件マンションには民泊禁止規定があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は所有者であった。
- 3 居住者宛の照会書を本件マンションの集合ポストの建物建物のポストに投函し、また、所有者宛に照会書を郵送したが、期限までに回答及び連絡はなかった。
- 4 所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 5 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

(調査経過用)

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20日 15:5-15:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 1月20日 : - :	当庁	ライフライン調査 管理組合宛照会書送付
7年 1月27日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付
7年 1月29日 13:50-13:55	当庁	管理会社社員から電話聴取
7年 2月 5日 12:55-13:10	物件所在地	全戸不在のため立入調査中止 居住者宛事務連絡文書投函
7年 2月10日 : - :	物件所在地	居住者宛事務連絡文書投函
7年 2月19日 13:35-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和 7年 2月19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



地番区域見出

栂辻草海道町

A 栂辻草海道町

請 求 部 分	所 在 地	京都市山科区柳辻草海道町				地 番	20番1				
出 力 尺 寸	縮尺	不明	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 項 事		

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：27-1
(1/1)

登記官

5 **Page:**

登記年月日：平成28年10月3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

登記官

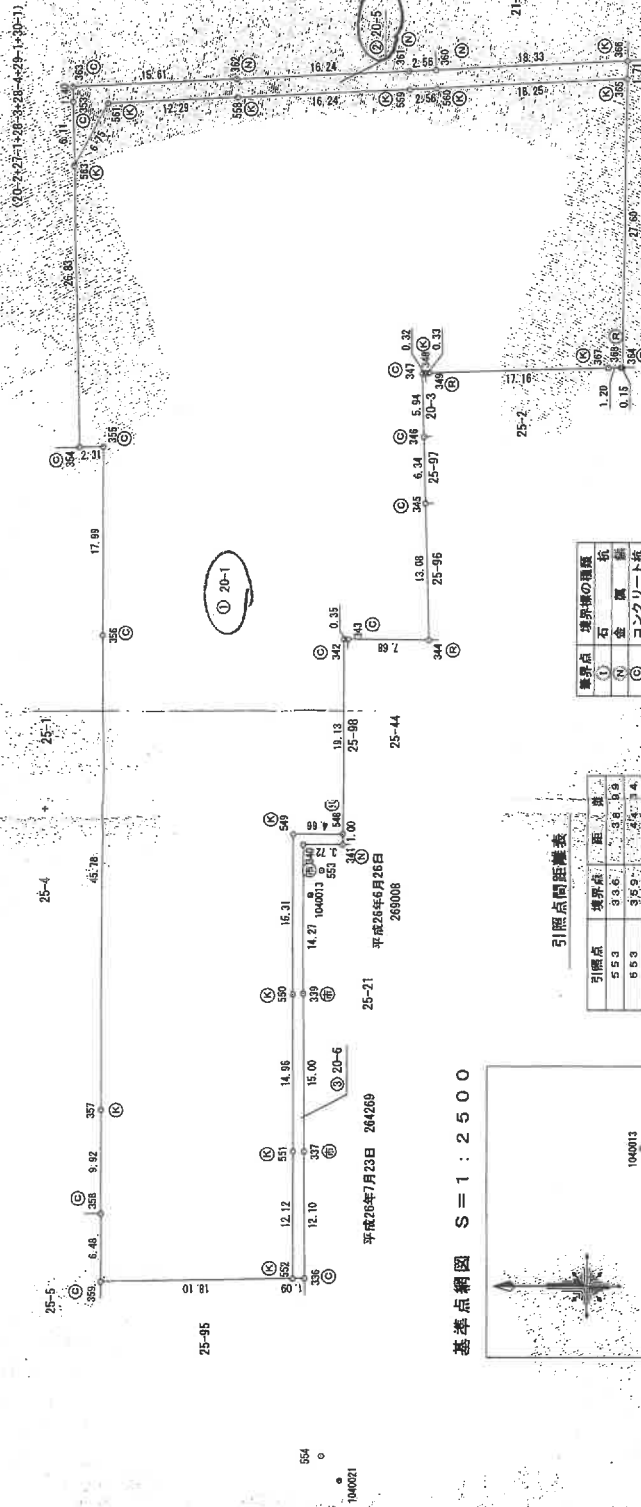
6ページ

図面所在地
土地積測量

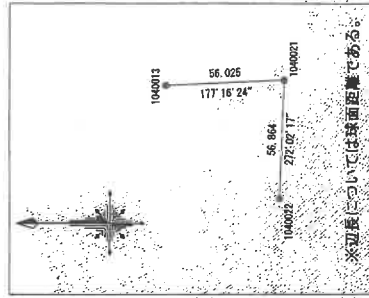
地番 20-1-20-5-20-6

土地の所在 京都市山科区柳辻草海道町

1/2



基本点網図 S=1:2500



参照点間距離表

参照点	境界点	距離
553	336	3.8.8.8
553	359	4.1.3.4
553	383	7.8.9.4
553	366	8.2.7.8
553	342	2.2.8.2
553	344	3.0.9
554	336	1.7.0.5
554	359	2.6.6.7
554	363	1.3.3.3
554	386	1.3.6.5
554	342	7.8.4.8
554	341	5.0.3.7

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	コンクリート
⑤	コンクリート
⑥	コンクリート
⑦	コンクリート
⑧	コンクリート
⑨	コンクリート
⑩	コンクリート
⑪	コンクリート
⑫	コンクリート
⑬	コンクリート
⑭	コンクリート
⑮	コンクリート
⑯	コンクリート
⑰	コンクリート
⑱	コンクリート
⑲	コンクリート
⑳	コンクリート
㉑	コンクリート
㉒	コンクリート
㉓	コンクリート
㉔	コンクリート
㉕	コンクリート
㉖	コンクリート
㉗	コンクリート
㉘	コンクリート
㉙	コンクリート
㉚	コンクリート
㉛	コンクリート
㉜	コンクリート
㉝	コンクリート
㉞	コンクリート
㉟	コンクリート
㊱	コンクリート
㊲	コンクリート
㊳	コンクリート
㊴	コンクリート
㊵	コンクリート
㊶	コンクリート
㊷	コンクリート
㊸	コンクリート
㊹	コンクリート
㊺	コンクリート
㊻	コンクリート
㊼	コンクリート
㊽	コンクリート
㊾	コンクリート
㊿	コンクリート

測量年月日 平成28年6月1日

作成者

(平成28年9月12日作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(1/2)

請求番号：27-2

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

登記官

7ページ

A4判に縮小

土地積測量図

地番 20-1、20-5、20-6

土地の所在 京都市山科区柳辻草海道町

2/2

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}
20-1	559	-113993.708	-16672.700	18.083	-2061.652	21456	
	562	-113993.528	-16654.504	0.002	-2061.652	21456	
	561	-113988.143	-16654.504	0.002	5647.408		
	550	-113966.463	-16654.504	0.002	2183.208		
	549	-113951.148	-16654.504	0.002	5247.758	3470	
	548	-113951.167	-16649.827	0.002	5426.355	3532	
	342	-113932.035	-16649.827	0.002	5017.158	18	
	343	-113932.031	-16649.827	0.002	5017.158	18	
	344	-113932.172	-16649.827	0.002	5017.158	18	
	345	-113919.099	-16649.827	0.002	5017.158	18	
	346	-113912.759	-16649.827	0.002	5017.158	18	
	347	-113906.825	-16649.827	0.002	5017.158	18	
	348	-113906.809	-16649.827	0.002	5017.158	18	
	349	-113906.374	-16649.827	0.002	5017.158	18	
	367	-113906.341	-16623.259	0.002	5017.158	18	
	364	-113878.742	-16623.259	0.002	5017.158	18	
	365	-113878.742	-16623.259	0.002	5017.158	18	
	660	-113878.742	-16641.113	0.002	5017.158	18	
	559	-113879.660	-16643.671	0.002	5017.158	18	
	558	-113880.322	-16659.896	0.002	5017.158	18	
	561	-113880.823	-16672.178	0.002	5017.158	18	
	563	-113886.759	-16675.401	0.002	5017.158	18	
	354	-113913.576	-16674.823	0.002	5017.158	18	
	355	-113913.539	-16672.514	0.002	5017.158	18	
	356	-113931.527	-16672.556	0.002	5017.158	18	
	357	-113977.308	-16672.863	0.002	5017.158	18	
	358	-113987.231	-16672.886	0.002	5017.158	18	
合計							

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}
20-5	552	-113993.529	-16654.602	1.058	-120035.180		
	336	-113993.518	-16653.511	0.081	-120005.140		
	337	-113993.417	-16653.544	0.081	9332.4947		
	339	-113956.419	-16653.542	0.008	11168.7090		
	340	-113952.161	-16653.642	3.666	-417748.5855		
	341	-113952.168	-16649.826	3.721	-424046.0371		
	348	-113951.167	-16649.821	4.659	530898.5870		
	349	-113951.149	-16654.583	4.649	929758.5870		
	350	-113956.483	-16654.570	0.021	2393.2955		
	351	-113981.213	-16654.564	0.032	3547.4052		
合計							

総合計面積 3922.90000 m²

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(平成28年 9月12日作成)

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。

令和6年10月28日

京都地方広務局

登記書

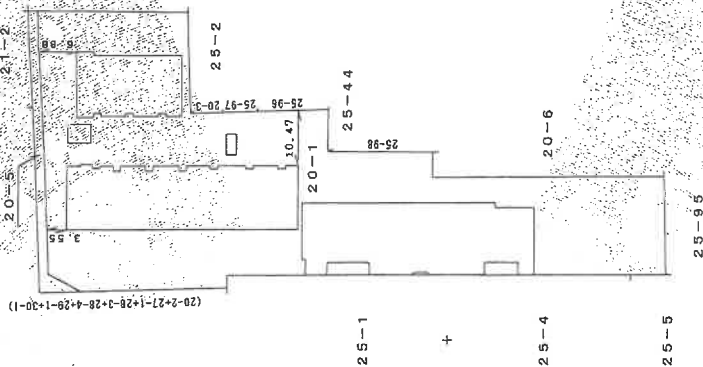
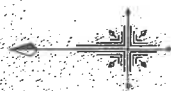
8ページ

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	京都市山科区柳辻草海道町2-0番地1

(8-1)

(1) 20-2+27-1+28-3+28-4+29-1+30-1



(写真撮影位置方向)

縮尺 1/1000

申請人

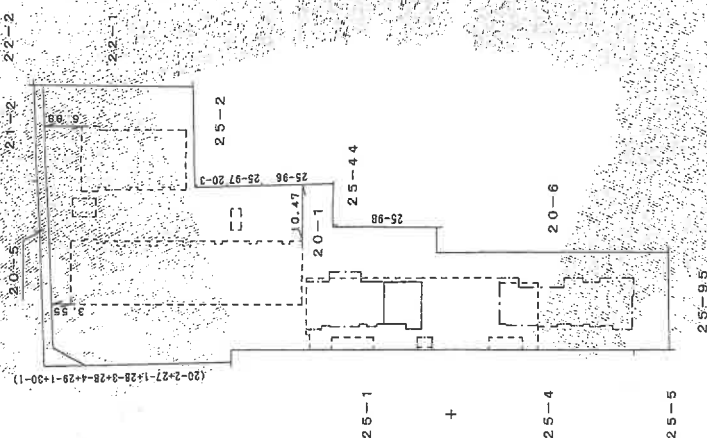
縮尺 1/

平成30年8月21日作成

作成者

家屋番号 草海道町 20番1の207

京都市山科区柳辻草海道町20番地1



建物の存する部分 2階
建物の名称 207号

縮尺 $1/1000$

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(平成30年8月21日作成)

作者

$$\frac{(6/5)}{(9/9)}$$

請求番号: 27-3

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

令和6年10月28日

京都地方裁判所

獎品(四)

9 ページ

求積表

0. 900	x	2. 785	=	2. 506500
7. 750	x	6. 870	=	53. 242500
				計 55. 749000

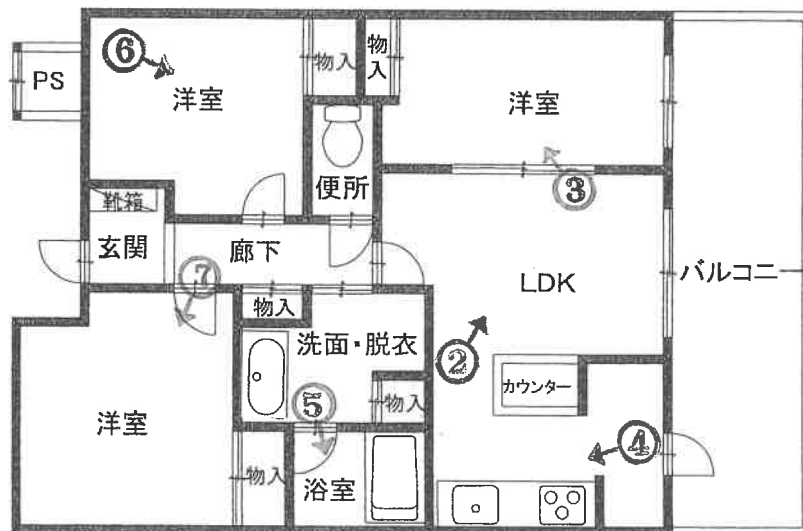
計

床面積 55.74 m



建物見取図

(♂ 写真撮影位置方向)



本件マンション



1



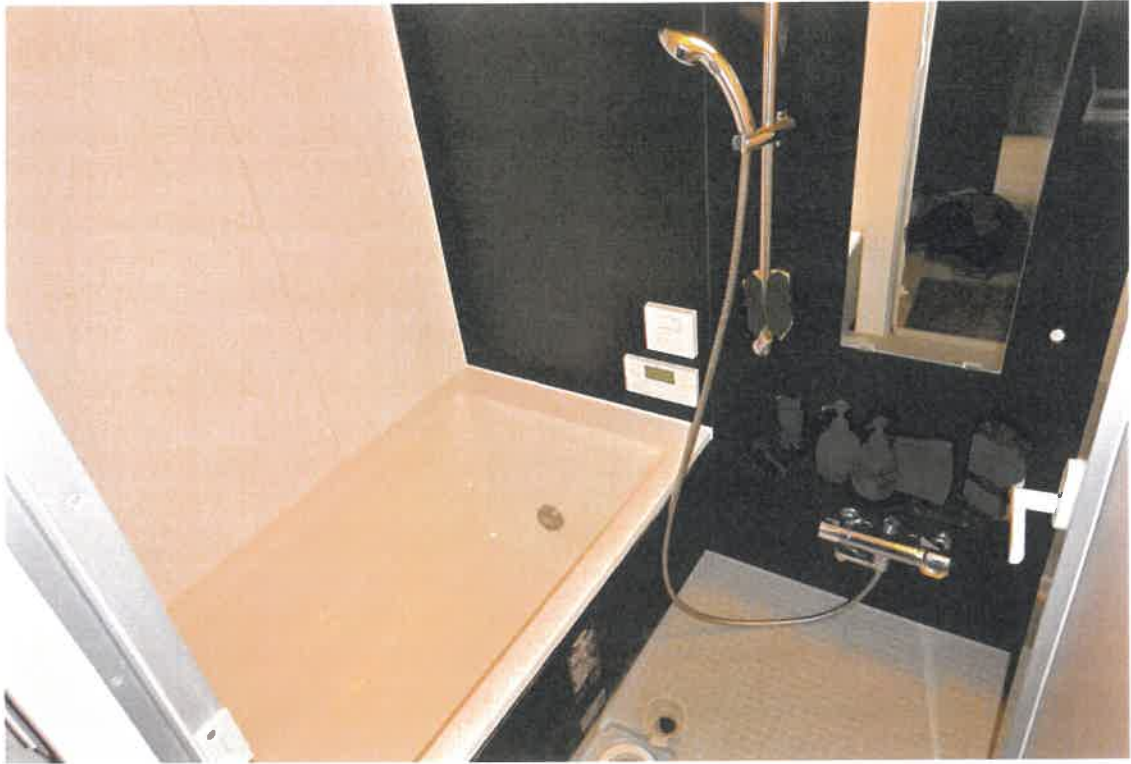
2



3



4



5



6



令和 6 年（ケ）第 198 号
令和 7 年 2 月 19 日 現地調査
令和 7 年 3 月 2 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 倉 伸 介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 19,420,000 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 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	京都市営地下鉄東西線「 柳辻 」駅の 東 方・道路距離約 350 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	
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 ぺ い 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 % 準防火地域 20m第1種高度地区 町並み型建造物修景地区 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地積 3,476.77 m ² 間口(東側)約42.4m、東西(最長)約52.7m、南北(最長)約115mの不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東側の一部で幅員約6mの市道に等高に接する。 (建築基準法第42条1項5号道路及び同法第42条1項2号道路)	
	北側と、西側の一部で幅員約2.5mの私道(敷地権の目的である土地のうち20番5の土地を含む)にほぼ等高に接する。 (建築基準法上の非道路)	
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、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	西側隣接土地(25番1、25番4)及び東側隣接土地(22番1)は当マンションの管理組合が賃借する借地であり、当マンションの駐車場等として敷地と一体的に利用されている。(詳細は現況調査報告書のとおり)	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	イーグルコート山科榊辻シエロガーデン
建物の用途	共同住宅 (総戸数 99 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30年8月21日 新築 経過年数: 約 7 年 経済的残存耐用年数: 約 43 年
構造	鉄筋コンクリート造 7 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付等 その他: 特になし
設備等	エレベーター2基、駐車場86台、集会所、宅配ボックス、駐輪場、来客用駐車場
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 イーグルコート山科榊辻シエロガーデン管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 日本ハウズイング株式会社 管理形態 管理人日勤 (月・水・金・土・日 9:00～17:00、火・木 9:00～13:00)
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27日現在 75,764,399 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: なし 駐車場の空き状況: 11 台程度の空きあり 規約等で特に留意すべき事項: なし その他: ペットの飼育 可 (但し、体長50cm以下、体重10キロ以内の小型犬又は猫を2匹まで) 民泊禁止規定 あり 建築確認及び完了検査 あり

(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 (207 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 55.74 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物間取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 7,400 円 (月額) 修繕積立金: 4,100 円 (月額) 滞納額: なし (令和7年1月27日 現在)
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	建物内で2匹の小型犬が飼われており、やや臭気を感じた。

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価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
290,000	55.74	0.79	12,770,000

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 7 年、経済的残存耐用年数 43 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 0.10)
≒ 0.79

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
253,000	0.90	3,476.77	1.00	5835/ 675078	6,840,000

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-301

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/㎡)
265,000 × 107/100 × 100/103 × 100/109 ≒ 253,000

◇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： 角地 (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
100/100 × 100/104 × 100/105 × 100/100 ≒ 100/109

イ 個別 格差： 形状 (0.90)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 必要なし。

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・方位等) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア＋イ)×ウ
12,770,000	6,840,000	0.96	18,830,000

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	京都市山科区西野左義長町:地番略	京都市山科区上花山桜谷:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	3 階 / 7 階	4 階 / 7 階
面積	約 84 ㎡ (内法)	約 64 ㎡ (内法)
建築時期	平成 28年 1月	平成 17年 3月
取引時点	令和 6年 2月	令和 5年 8月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	358,000 円/㎡	174,000 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	358,000	$\frac{100}{90}$	$\frac{107}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$			491,000
B	174,000	$\frac{100}{80}$	$\frac{110}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{65}$	$\frac{100}{85}$			442,000
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) 467,000

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・方位等) イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
467,000	0.96	55.74	24,990,000

Ⅲ 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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
1,440,000	1.00	6%	1.00	24,000,000

- 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 : 6%と判断した。
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
① 積算価格	18,830,000	100%	18,830,000
② 比準価格	24,990,000	100%	24,990,000
③ 収益価格	---		24,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	24,280,000		

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
24,280,000	100%	80%	100%	100%	19,420,000

イ 市場性修正： 必要なし

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： 必要なし

オ その他控除減価： 必要なし

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-301)

所 在 : 京都市山科区竹鼻堂ノ前町32番1

価 格 : 265,000 円/㎡

位 置 : 京都市営地下鉄東西線「山科」駅の南方、道路距離約400m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 2,189 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水有

接 面 街 路 : 南方 6.5 m 市道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 共同住宅が多く見られる利便性のよい住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1: 敷地総額 225,744,200 円 (×敷地権割合 5835/675078)
(但し、敷地権の目的である土地のうち20番5の土地は非課税)

建 物 7,528,800 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 京都市山科区栂辻草海道町 20番地1

建物の名称 イーグルコート山科栂辻シエロガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草海道町 20番1の207

建物の名称 207号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.74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 京都市山科区栂辻草海道町20番1

地 目 宅地

地 積 3377.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区栂辻草海道町20番5

地 目 宅地

地 積 99.69平方メートル

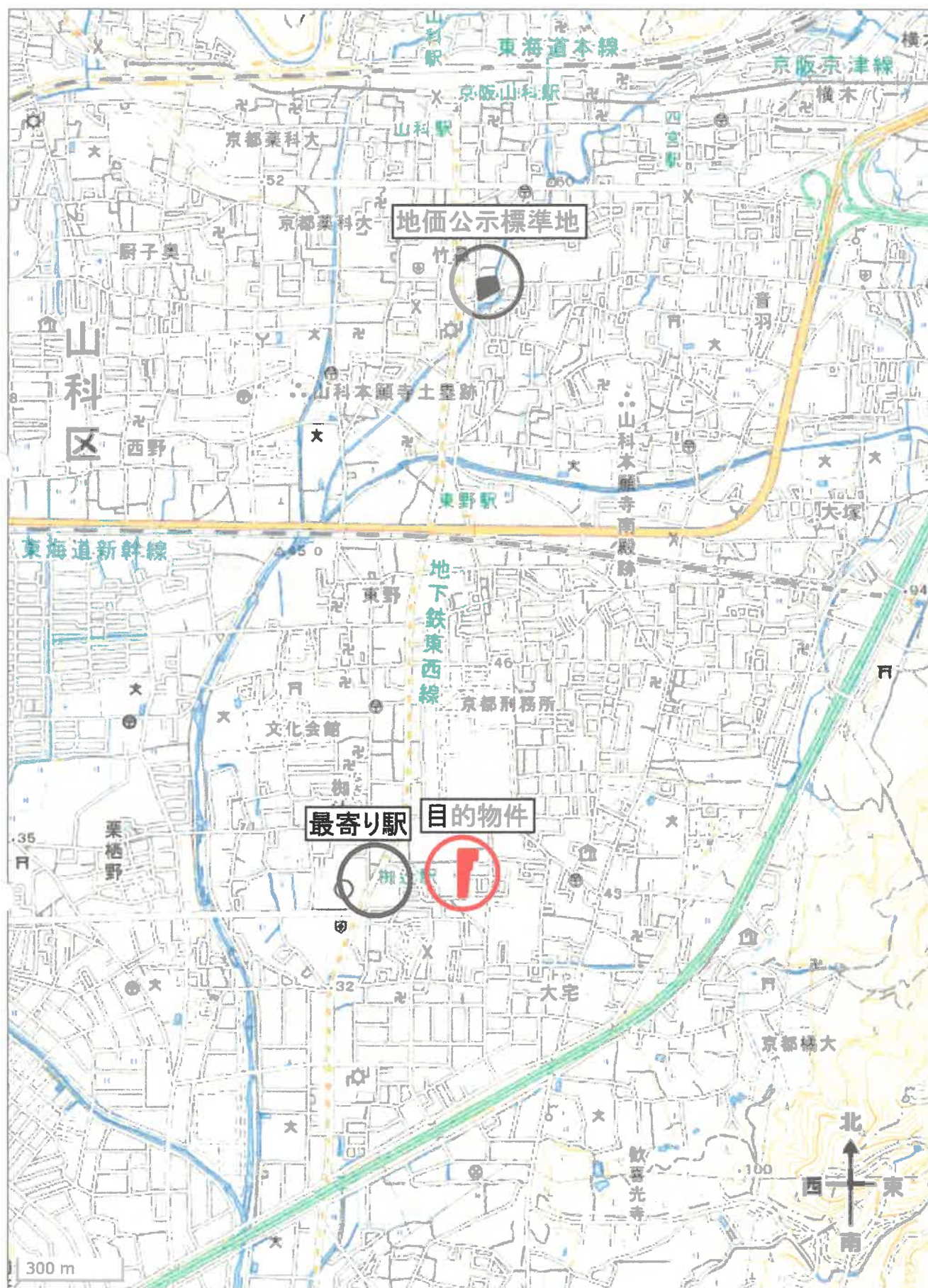
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 675078分の5835





出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用