

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 5 月 21 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 3 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 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 21 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 京都市伏見区日野西風呂町 15 番地 3

建物の名称 朝日プラザ伏見東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野西風呂町 15 番 3 の 108

建物の名称 108 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 49.10 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 京都市伏見区日野西風呂町 15 番 3

地 目 宅地

地 積 2910.73 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 519604 分の 4910

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

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 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】

本件共有者B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 京都市伏見区日野西風呂町 15 番地 3

建物の名称 朝日プラザ伏見東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野西風呂町 15 番 3 の 108

建物の名称 108 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 49.10 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 京都市伏見区日野西風呂町 15 番 3

地 目 宅地

地 積 2910.73 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 519604 分の 4910

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年(ヌ)第73号
(物件1)

令和7年1月21日受理

令和7年**3**月 4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 京都市伏見区日野西風呂町 15 番地 3

建物の名称 朝日プラザ伏見東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野西風呂町 15 番 3 の 108

建物の名称 108 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 49.10 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 京都市伏見区日野西風呂町 15 番 3

地 目 宅地

地 積 2910.73 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 519604 分の 4910

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 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	☒ 建物共有者B ☐ 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 6, 170 円 修繕積立金 10, 290 円 上下水道料 実費 円 円	2024年12月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある2016年12月分～2024年12月分 計1, 592, 671 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
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	「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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1 符号1 の土地は、東側および北側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件1 の建物内は、クロスの汚れやカーペット敷のズレが見られる等、経年相応の劣化が見られる。

(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
共有者B	本件建物には、私が居住しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1 の建物は、共有者Bが居宅として使用していることが認められる。
- 2 共有者Aの住所宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 3 上記関係人および本件物件の立入調査時の状況から、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21日 15：55－16：05	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年1月27日 ： － ：	執行官室	共有者 A宛照会書送付、管理会社宛照会書送信
7年2月13 13：45－14：10	物件所在地	共有者 Bと面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		

(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 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

N

道

道

水

(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出

日野馬場出町

日野西風呂町

請求部	所在	京都市伏見区日野西風呂町				地番	15番3	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系	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(付年月日(原図))				備考(付年月日(原図))			

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6年10月4日

大阪法務局北出張所

登記係

請求番号：13-1

(1/1)

登記年月日：平成2年4月2日

これは図面に記載されている図面と一致するものと見做す。
令和6年10月15日 京都府土地建物局伏見区測量課 登記官

3601008

地積測量図 1/500

京都市伏見区日野西風呂町

H24.2

15-2

15-3

15-4

15-5

15-6

15-7

15-8

15-9

15-10

15-11

15-12

15-13

15-14

15-15

15-16

15-17

15-18

15-19

15-20

15-21

15-22

15-23

15-24

15-25

15-26

15-27

15-28

15-29

15-30

15-31

15-32

15-33

15-34

15-35

15-36

15-37

15-38

15-39

15-40

15-41

15-42

15-43

15-44

15-45

15-46

15-47

15-48

15-49

15-50

15-51

15-52

15-53

15-54

15-55

15-56

15-57

15-58

15-59

15-60

15-61

15-62

15-63

15-64

15-65

15-66

15-67

15-68

15-69

15-70

15-71

15-72

15-73

15-74

15-75

15-76

15-77

15-78

15-79

15-80

15-81

15-82

15-83

15-84

15-85

15-86

15-87

15-88

15-89

15-90

15-91

15-92

15-93

15-94

15-95

15-96

15-97

15-98

15-99

15-100

15-101

15-102

15-103

15-104

15-105

15-106

15-107

15-108

15-109

15-110

15-111

15-112

15-113

15-114

15-115

15-116

15-117

15-118

15-119

15-120

15-121

15-122

15-123

15-124

15-125

15-126

15-127

15-128

15-129

15-130

15-131

15-132

15-133

15-134

15-135

15-136

15-137

15-138

15-139

15-140

15-141

15-142

15-143

15-144

15-145

15-146

15-147

15-148

15-149

15-150

15-151

15-152

15-153

15-154

15-155

15-156

15-157

15-158

15-159

15-160

15-161

15-162

15-163

15-164

15-165

15-166

15-167

15-168

15-169

15-170

15-171

15-172

15-173

15-174

15-175

15-176

15-177

15-178

15-179

15-180

15-181

15-182

15-183

15-184

15-185

15-186

15-187

15-188

15-189

15-190

15-191

15-192

15-193

15-194

15-195

15-196

15-197

15-198

15-199

15-200

15-201

15-202

15-203

15-204

15-205

15-206

15-207

15-208

15-209

15-210

15-211

15-212

15-213

15-214

15-215

15-216

15-217

15-218

15-219

15-220

15-221

15-222

15-223

15-224

15-225

15-226

15-227

15-228

15-229

15-230

15-231

15-232

15-233

15-234

15-235

15-236

15-237

15-238

15-239

15-240

15-241

15-242

15-243

15-244

15-245

15-246

15-247

15-248

15-249

15-250

15-251

15-252

15-253

15-254

15-255

15-256

15-257

15-258

15-259

15-260

15-261

15-262

15-263

15-264

15-265

15-266

15-267

15-268

15-269

15-270

15-271

15-272

15-273

15-274

15-275

15-276

15-277

15-278

15-279

15-280

15-281

15-282

15-283

15-284

15-285

15-286

15-287

15-288

15-289

15-290

15-291

15-292

15-293

15-294

15-295

15-296

15-297

15-298

15-299

地積測量図 $\frac{1}{2}$

5-15-2015-4

番地

京都市伏見区白野西門町

礼部

1/25-11

縮尺

請用

會經

著者(作)

(2/2)

請求番号: 21-1

登記年月日：平成2年4月2日

これは図面に記録されている内容を正確に裏面でも確認
令和6年10月15日 京都地方方法務局伏見出張所

2014.12.10

ターボ

登記年月日：平成2年4月2日

これは図面に記載されている図面を説明した量面である
令和6年10月15日 京都地方法務局 登記官

登記官

請求番号：21-2

3001012

測量図

所在地 京都市伏見区田野面八呂町

4-2

地積

地

土地の所在

求積表

$$\begin{aligned} 22-2 &= 5.97 \times 5.2 \times \frac{1}{2} = \\ 22-1 &= 10.97 \times 5.2 \times \frac{1}{2} = \\ &= 28.516 (18.545) \end{aligned}$$

作製者

作成者 三井物産株式会社

電

縮尺

1/550.0

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容と証明し、写真図を添付
(京都地方法務局伏見出張所管轄)
令和6年10月4日 大阪法務局北出張所

各階平面図

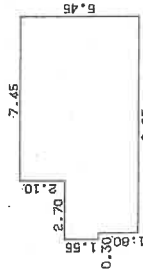
0601066

建物図面

登録番号 目録図面番号15番3の108
建物の所在地 京都市伏見区目野西風呂町15番地3

専有部分の建物

建物番号 108号



求積表

0.30 x 1.55 = 0.4650
2.40 x 3.35 = 8.0400
7.45 x 5.45 = 40.6025
合 計 49.1075 ㎡
床面積 49.10 ㎡

A4判に縮小

建物の存在する部分 1 階

写真撮影位置方向

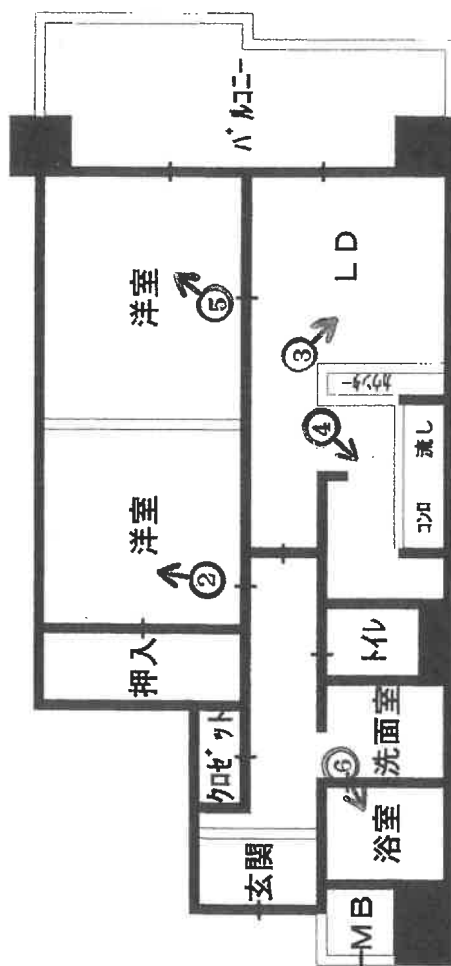
作製者

第3年11月13日

縮尺 1/250

縮尺 1/500

建物見取図



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。

物件1 の一棟の建物





3



4



5



6

令和6年(ヌ)第73号
令和7年2月13日現地調査
令和7年2月19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 5,690,000 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		
	・特にない。		

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	京都市営地下鉄東西線「石田」駅の南東方・道路距離約 1 km (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 15 m 第1種高度地区 山ろく型 建造物修景地区(伏見・山科地区) 宅地造成等工事規制区域 居住誘導区域
画 地 条 件	北側間口 約36 m、奥行約 60 m の 不整形地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	東 側 幅 員 約 7 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) 北側に側道あり。	
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	・特にない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ伏見東
建物の用途	共同住宅 (総戸数 82 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8月19日 新築 経過年数: 約 34 年 経済的残存耐用年数: 約 16 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: タイル張等 その他: ファミリータイプ
設備等	エレベーター、管理事務室、駐車場、駐輪場、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: 朝日プラザ伏見東 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～金 9:00～16:00)
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 31日 現在 29,432,903 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済(令和4年7月頃) 規約で特に留意すべき事項: ペット飼育不可(但し、小鳥及び鑑賞用魚類は可) その他: ① 規約共用部分: 駐車場、駐輪場、電気室、ポンプ室 ② 建築確認及び完了検査あり。 ③ 管理会社からの回答によれば、民泊禁止規定はないものの、今後、規約に明記する予定とのことである。 ④ 平成19年9月1日付建築物の高さ規制により、現状、既存不適格建築物にあたるものと思われる。 ⑤ 物件1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	1 階 (108 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 49.10 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス、ボード 等 床 : カーペット敷、フローリング 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: 6,170 円 (月額) 修繕積立金: 10,290 円 (月額) 滞納額: 有り 1,592,671 円 (令和6年12月31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、クロス汚れやカーペット敷のズレが見られる等、経年相応の劣化が見られる。

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
270,000	49.10	0.31	4,110,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 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)
＝ 0.31

(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
107,000	1.00	2,910.73	0.95	4910/ 519604	2,800,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価調査 伏見 (府) -6

基準地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
102,000 × 100/100 × 100/101 × 100/94 = 107,000

◇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
100/99 × 100/95 × 100/100 × 100/100 = 100/94

イ 個別 格 差： 角地、形状 等 (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
4,110,000	2,800,000	0.96	6,630,000

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	京都市伏見区淀美豆町:地番略	京都市伏見区日野町西風呂町:地番略
構造	SRC 造	RC 造
階	8 階 / 11 階	1 階 / 7 階
面積	約 55 ㎡ (内法)	約 60 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成2年9月	平成3年8月
取引時点	令和5年7月	令和6年12月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	156,000 円/㎡	197,000 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	156,000	$\frac{100}{90}$		$\frac{109}{100}$		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{105}$	212,000
B	197,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{101}{100}$		$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	207,000
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)
									210,000

(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
210,000	0.96	49.10	9,900,000

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
648,000	1.00	10%	1.00	6,480,000

- 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	6,630,000	100%	6,630,000
② 比準価格	9,900,000	100%	9,900,000
③ 収益価格	---		6,480,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	9,230,000		

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
9,230,000	100%	80%	77%	100%	5,690,000

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 地価調査基準地 (伏見(府)-6)
所 在 : 京都市伏見区日野谷寺町8番46
価 格 : 102,000 円/㎡
位 置 : 京都市営地下鉄東西線「石田」駅の 東 方、道路距離約 1.4 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 100 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス 有
接 面 街 路 : 西方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
高度地区
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1: 敷地総額 176,320,300 円 (× 持分割合 4910 / 519604)
建 物 3,452,600 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 京都市伏見区日野西風呂町 15 番地 3

建物の名称 朝日プラザ伏見東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野西風呂町 15 番 3 の 108

建物の名称 108 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 49.10 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 京都市伏見区日野西風呂町 15 番 3

地 目 宅地

地 積 2910.73 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 519604 分の 4910

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



