

## 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 7月23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 8月 7日から<br>令和 7年 8月14日 午後 5時00分まで                                                                                  |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7年 8月21日 午前 9時30分<br>場 所 京都地方裁判所売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7年 9月 4日 午後 1時00分<br>場 所 京都地方裁判所第5民事部                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7年 8月29日 午前10時00分から<br>令和 7年 8月29日 午前11時00分まで                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、<br>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<br>制限(民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>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<br>7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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 3,280,000<br>2,624,000 |          | 656,000    | 57,882   | 13,062   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区上高野東山 64 番地、64 番地 7

建物の名称 宝嶺パレス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東山 64 番の 201

建物の名称 201

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 59.80 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 京都市左京区上高野東山 64 番

地 目 宅地

地 積 853.52 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区上高野東山 64 番 7

地 目 宅地

地 積 595.00 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 10940.4 分の 5980



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月20日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

---

### 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 京都市左京区上高野東山 64 番地、64 番地7

建物の名称 宝嶺パレス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東山 64 番の201

建物の名称 201

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 59.80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 京都市左京区上高野東山64番

地 目 宅地

地 積 853.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区上高野東山64番7

地 目 宅地

地 積 595.00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 109404分の5980



令和7年(ヌ)第25号  
(物件1)

令和7年4月 9日受理  
令和7年5月12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 京都市左京区上高野東山 6 4 番地、6 4 番地 7

建物の名称 宝嶺パレス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東山 6 4 番の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

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 5 9 . 8 0 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 京都市左京区上高野東山 6 4 番

地 目 宅地

地 積 8 5 3 . 5 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区上高野東山 6 4 番 7

地 目 宅地

地 積 5 9 5 . 0 0 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 1 0 9 4 0 4 分の 5 9 8 0



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                          |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積：</div> </div> </div>                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                          |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している<br><input 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）<br>管理費 17,200円<br>修繕積立金 5,000円<br>上下水道料（隔月）3,454円<br>火災保険料 600円<br>給湯使用料 3,700円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2025年4月現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある2020年10月分～2025年4月分<br>計1,559,612円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先         | グローバルコミュニティ株式会社京都支店                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                          |
| 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            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1、2） <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                          |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1、2） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">令和 年（ ）第 号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">令和 年 月 日</div> </div> </div> |                                                                                                                                                          |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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

## その他の事項

- 1 物件1符号1および2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。
- 2 物件1符号1および2の土地は建築基準法上の道路に接面していない。しかし、債権者は南側隣地（65番6）所有者との間で、物件1符号1および2の土地から公道（私道）に出るための通路として、当該南側隣地を無償で通行できる旨の調停が成立している（京都簡易裁判所令和3年（ユ）第55号）。また、物件1符号2の土地と南側隣地（65番6）の間には、国有水路敷が存在するが、この水路については、債権者理事長名で占有許可を取っている。
- 3 物件1符号1および2の土地の南西部分38.3㎡と31.8㎡については、西側隣地（65番・65番9）の事業者が事業が存続する限りにおいて無償で使用する旨が上記2の調停により取り決められている。
- 4 物件1符号1および2の土地の南側の公道（私道）は、建築基準法上の道路で、両側または南側土地の私道負担部分と里道からなっている。

## 執行官の意見

- 1 物件1の建物は、建物内部に第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 初回臨場時に物件1の一棟の建物1階の集合郵便受けに照会書を投函し、立入調査時に照会書を流し台の上に差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

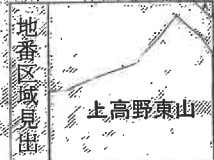
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等      |
| 7年4月10日<br>15:10-15:20                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 外部調査、写真撮影、照会書投函  |
| 7年4月10日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 執行官室        | 管理会社宛照会書送信       |
| 7年5月1日<br>14:50-15:45                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、照会書差置き |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                  |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                  |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                  |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 checked="" type="checkbox"/> 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<br/>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



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 上高野東山

|                       |             |                  |  |                                       |                      |          |  |            |           |
|-----------------------|-------------|------------------|--|---------------------------------------|----------------------|----------|--|------------|-----------|
| 請<br>求<br>部<br>所<br>在 | 京都市左京区上高野東山 |                  |  |                                       | 地 番                  | 64番      |  |            |           |
| 出<br>産<br>内<br>尺      | 産尺不明        | 信<br>度<br>区<br>分 |  | 座<br>標<br>系<br>番<br>号<br>又は<br>記<br>号 | 分類                   | 地図に準ずる図面 |  | 種類         | 相土地台帳附属地図 |
| 作 成<br>年 月 日          |             |                  |  |                                       | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |          |  | 補 記<br>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11月22日  
京都地方法務局

地図整理番号：M57845

登記官

登記年月日：昭和61年5月19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。  
令和6年11月22日 京都地方延務局

登記書

6-1

地図整理番号：M57841

(1/2)

728080

各階平面図

2階  
(各層図型)



求積表

|         |        |         |        |        |         |         |        |         |         |         |         |         |          |          |          |
|---------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|
| イ       | ロ      | ハ       | ニ      | ホ      | ヘ       | ト       | チ      | リ       | ス       | セ       | ソ       | ダ       | デ        | ド        | ナ        |
| 80      | 80     | 80      | 80     | 80     | 80      | 80      | 80     | 80      | 80      | 80      | 80      | 80      | 80       | 80       | 80       |
| 31.3    | 42.4   | 1.8     | 8.8    | 5.0    | 2.0     | 2.0     | 2.0    | 2.0     | 2.0     | 2.0     | 2.0     | 2.0     | 2.0      | 2.0      | 2.0      |
| 8.50    | 11.85  | 0.50    | 2.30   | 1.30   | 0.50    | 0.50    | 0.50   | 0.50    | 0.50    | 0.50    | 0.50    | 0.50    | 0.50     | 0.50     | 0.50     |
| 7.2     | 16.1   | 1.05    | 2.2    | 3.4    | 1.1     | 1.1     | 1.1    | 1.1     | 1.1     | 1.1     | 1.1     | 1.1     | 1.1      | 1.1      | 1.1      |
| 40      | 80     | 40      | 80     | 40     | 40      | 40      | 40     | 40      | 40      | 40      | 40      | 40      | 40       | 40       | 40       |
| XX      | XX     | XX      | XX     | XX     | XX      | XX      | XX     | XX      | XX      | XX      | XX      | XX      | XX       | XX       | XX       |
| 65.1200 | 3.9400 | 26.2800 | 2.7700 | 3.9000 | 65.1200 | 66.0000 | 5.7800 | 97.8650 | 14.8400 | 16.1725 | 37.9200 | 39.3250 | 338.6275 | 338.6275 | 338.6275 |

床面積

合計 542.1075

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

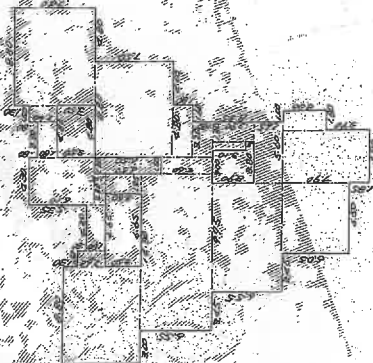
建築物各階平面図

家屋番号

建築物の所在

京都市左京区上高野東山64番地7

階



求積表

|         |        |         |        |        |         |         |        |         |         |         |         |         |          |          |          |
|---------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|
| イ       | ロ      | ハ       | ニ      | ホ      | ヘ       | ト       | チ      | リ       | ス       | セ       | ソ       | ダ       | デ        | ド        | ナ        |
| 80      | 80     | 80      | 80     | 80     | 80      | 80      | 80     | 80      | 80      | 80      | 80      | 80      | 80       | 80       | 80       |
| 31.3    | 42.4   | 1.8     | 8.8    | 5.0    | 2.0     | 2.0     | 2.0    | 2.0     | 2.0     | 2.0     | 2.0     | 2.0     | 2.0      | 2.0      | 2.0      |
| 8.50    | 11.85  | 0.50    | 2.30   | 1.30   | 0.50    | 0.50    | 0.50   | 0.50    | 0.50    | 0.50    | 0.50    | 0.50    | 0.50     | 0.50     | 0.50     |
| 7.2     | 16.1   | 1.05    | 2.2    | 3.4    | 1.1     | 1.1     | 1.1    | 1.1     | 1.1     | 1.1     | 1.1     | 1.1     | 1.1      | 1.1      | 1.1      |
| 40      | 80     | 40      | 80     | 40     | 40      | 40      | 40     | 40      | 40      | 40      | 40      | 40      | 40       | 40       | 40       |
| XX      | XX     | XX      | XX     | XX     | XX      | XX      | XX     | XX      | XX      | XX      | XX      | XX      | XX       | XX       | XX       |
| 65.1200 | 3.9400 | 26.2800 | 2.7700 | 3.9000 | 65.1200 | 66.0000 | 5.7800 | 97.8650 | 14.8400 | 16.1725 | 37.9200 | 39.3250 | 338.6275 | 338.6275 | 338.6275 |

床面積

合計 542.1075

A 4判に縮小

建物図面

東山町64番の2.0

家屋番号

京都府京都市上高野東山町64番地 64番地

②

高野川



求積表

|   |      |       |         |
|---|------|-------|---------|
| 1 | 2.55 | 7.35  | 10.6575 |
| 2 | 2.55 | 8.25  | 20.9550 |
| 3 | 2.55 | 11.05 | 28.1775 |
| 4 | 1.85 | 4.55  | 8.4175  |

床面積 59.8095  
延面積 59.80 m<sup>2</sup>

主  
建物

04-7

04-8

65

65-1

65-2

04-9

写真撮影位置方向

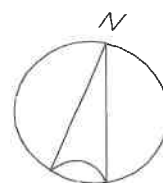
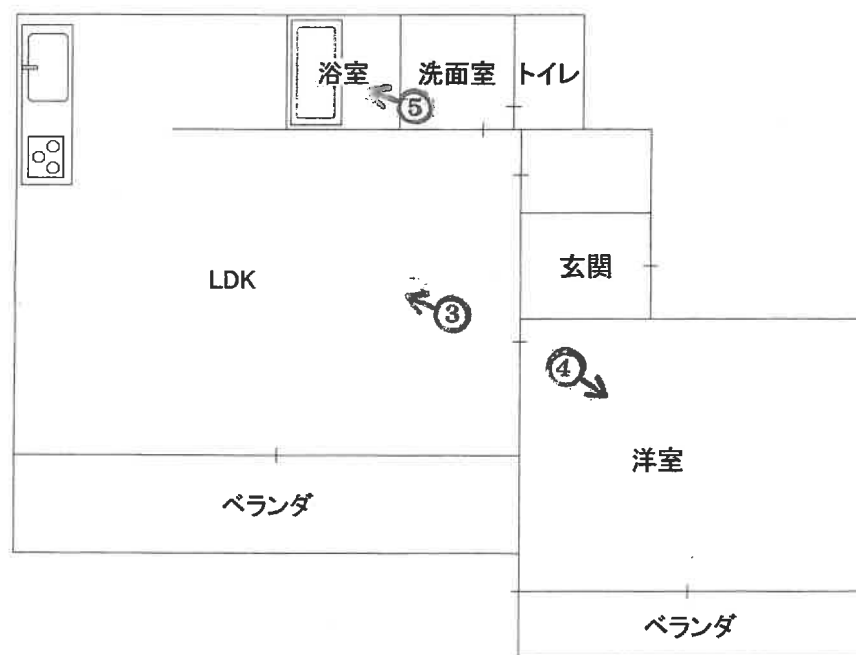
作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 1/500

# 建物見取図



令和7年(又)第25号・物件1

物件1の1棟の建物



1



2





令和 7 年 ( 又 ) 第 25 号  
令和 7 年 5 月 1 日 現地調査  
令和 7 年 5 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

西井雅志

## 第1 評価額

| 物件番号  | 評 価 額         |
|-------|---------------|
| 物 件 1 | 金 3,280,000 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き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<br/>建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号<br/>建 物 の 名 称<br/>種 類<br/>構 造<br/>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<br/>所在及び地番<br/>地 目<br/>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号<br/>敷 地 権 の 種 類<br/>敷 地 権 の 割 合</p> | 「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 (土地の符号1、2))

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 叡山電鉄叡山本線「八瀬比叡山口」駅の 南西 方 ・ 道路距離約 750 m<br>(付属資料「目的物件の位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          |
| 付 近 の 状 況                                                       | 高野川沿いの山裾に共同住宅、ホテルの建ち並ぶ地域。周辺には会員制ホテル、有名寺院、叡山ケーブル八瀬駅等が存し、観光の色合いも見られる地域である。                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                          |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                    | 市街化区域<br>第2種住居地域<br>60 % (風致地区の指定により30%)<br>200 %<br>なし<br>最高12 m 第2種高度地区<br>風致地区第2種<br>八瀬駅周辺特別修景地域<br>歴史的風土保存地区<br>宅地造成等工事規制区域<br>土砂災害警戒区域(土石流)<br>河川保全区域(高野川境界から18mまで) |
| 画 地 条 件                                                         | 東西 約40 m、南北約 40 mの 概正方形地<br>地籍図写の通り                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                          |
| 接面道路の状況                                                         | 本件マンション敷地(64番、64番7)は直接に有効な建築基準法上の道路に接面していない。<br><br>南側で国有水路敷を介し、さらに南側隣接地65番6の一部(巾約2.5m、面積70.1㎡)を介して、南側で幅員約4～6mの私道(里道を含む建築基準法42条1項3号道路)に通じている。<br><br>さらに北側で幅員 約2.0mの私道 に 等高に接する。<br>(建築基準法上未判定道路)                                                                                                     |                                                                                                                                                                          |
| 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<br>ガス配管: なし (マンション全体でLPガスを使用し、給湯を受けている)<br>下 水 道: あり<br><br>(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"> <li>・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、雨水出水（内水氾濫）浸水実績区域及び高潮浸水実績区域）において浸水想定区域の記載がある。</li> <li>・南側で接面する水路は巾1.27m。マンション理事長名で占用許可があり、10.47㎡・1㎡当たり年額800円）</li> <li>・隣接地（65番6）の通路は本件建物が区分所有建物として利用する限りにおいて南側建築基準法上の私道に出るための通路（巾3m、ただし現況利用幅は2.5m）はとして無償で使用する事を宝嶺パレス管理組合と隣接地所有者（株式会社大和地所）の間で京都簡易裁判所における調停により、取り決めがなされている。</li> <li>・北側私道は高野川沿いの歩行者専用道路で北東方の高野川の吊り橋に通じている。</li> <li>・符号1、2土地の南西部分で約38.3㎡と約31.8㎡が隣接地の事業が存続する限りにおいて無償で使用する事が調停条項により、決められ占有されている。</li> </ul> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | 宝嶺パレス                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 建物の用途                   | 共同住宅 (総戸数 18 戸)                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日(登記記載): 昭和61年6月6日 新築<br>経過年数: 約 39 年<br>経済的残存耐用年数: 約 11 年                                                                                                                                                                                                                       |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート 造 3 階建                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 仕様                      | 屋根: 陸屋根 等<br>外壁: 吹付 等<br>その他: 管理規約による駐車場はない                                                                                                                                                                                                                                          |
| 設備等                     | エレベーター1基                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 建物の品等                   | 使用資材、施工程度とも やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 管理の形態等                  | 管理組合: あり 名称: 宝嶺パレス管理組合<br>管理方式: 委託管理<br>管理会社: グローバルコミュニティ株式会社 京都支社<br>管理形態: 管理人:無し                                                                                                                                                                                                   |
| 管理の状況                   | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 特記事項                    | 修繕積立金の合計額: 令和7年3月31日 現在 5,442,137 円<br>近い将来の大規模修繕計画の有無 なし<br>駐車場の空き状況: 管理する駐車場はない<br>規約で特に留意すべき事項:ペットの飼育可<br>その他:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・民泊禁止規定あり</li> <li>・規約共用部分:なし</li> <li>・建築確認、完了検査はともに受けている。</li> <li>・本件敷地に管理規約に基づく駐車場はなく、居住者が勝手に数台の車を駐車している。</li> </ul> |

(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 ( 201 号室 )<br>主要開口部の方位: 南 向き 中間 住戸                                                                                                                                    |
| 床 面 積                  | 公簿と同じ 59.80 m <sup>2</sup> (登記面積)                                                                                                                                         |
| 間 取 り                  | 1LDK ( 建物見取図 )                                                                                                                                                            |
| 仕 様                    | 天 井 : クロス、ボード等<br>床 : フローリング等<br>内 壁 : クロス等<br>設 備 : 電気、給排水設備<br>そ の 他 : ガス設備はなく、給湯を受けている。                                                                                |
| 保守管理の状態                | 劣る                                                                                                                                                                        |
| 管 理 費 等                | 管理費: 17,200 円(月額)<br>修繕積立金: 5,000 円(月額)<br>火災保険料: 600 円(月額)<br>水道料: 3,454 円(隔月)<br>給湯使用料: 3,700 円(月額)<br>滞納額: あり 1,559,612 円 ( 令和7年4月21日 現在)<br>その他:<br>詳細は、現況調査報告書記載のとおり |
| 専 有 部 分 の<br>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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|---------------------|------------------|----------|----------------------------------|
| 270,000             | 59.80            | 0.21     | 3,390,000                        |

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 39 年、経済的残存耐用年数 11 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 0.30)  
＝ 0.21

#### (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<br>価格(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積計<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ   | 敷地権価格 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|---------------|-----------------|-----------|--------------|--------------------------------------|
| 64,100               | 0.70          | 1,448.52        | 1.00      | 5980/ 109404 | 3,550,000                            |

ア 標準画地価格：

( 公示 価格等からの比・規準)

地価調査 京都左京 (府) -5

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/㎡)  
62,000 × 98/100 × 100/102 × 100/93 = 64,100

◇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 (1.02)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
100/102 × 100/95 × 100/80 × 100/120 = 100/93

イ 個別 格 差： 無道路 等 (0.70)

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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>ウ | 積算価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア＋イ)×ウ |
|------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 3,390,000        | 3,550,000         | 1.00                      | 6,940,000                        |

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   | 左京区浄土寺下馬場町:地番略 | 左京区聖護院山王町:地番略 |
| 構造   | RC 造           | RC 造          |
| 階    | 1 階 / 5 階      | 1 階 / 7 階     |
| 面積   | 約 94 ㎡ (内法)    | 約 49 ㎡ (内法)   |
| 建築時期 | 昭和60年10月       | 昭和49年3月       |
| 取引時点 | 令和6年9月         | 令和7年1月        |
| 取引形態 | 競落 一般売買        | 競落 一般売買       |
| 事例価格 | 247,000 円/㎡    | 235,000 円/㎡   |

(比準表)

| (地中表)                                                                                                                                                           |               |                   |                   |                   |                   |                   |                             |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 番号                                                                                                                                                              | 事例価格<br>(円/㎡) | 事<br>補            | 情<br>正            | 時<br>点<br>修<br>正  | 標 準 化<br>補 正      | 地 域 品<br>等 比 較    | 建 物 品<br>等 比 較              | 試算価格<br>(円/㎡)<br>(千円未満四捨五入) |
| A                                                                                                                                                               | 247,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{103}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{170}$ | $\frac{100}{130}$ |                             | 115,000                     |
| B                                                                                                                                                               | 235,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{94}$  | $\frac{100}{180}$ | $\frac{100}{120}$ |                             | 116,000                     |
| 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。<br>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。<br>標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。<br>地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。<br>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/㎡)<br>(千円未満四捨五入) |                             |
|                                                                                                                                                                 |               |                   |                   |                   |                   |                   |                             | 116,000                     |

## (2) 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------|
| 116,000                | 1.00                      | 59.80            | 6,940,000                      |

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<br>補正 | 粗利回り | その他<br>補正 | 収益価格(円)<br>(万円未満四捨五入) |
|---------|-----------|------|-----------|-----------------------|
| ア       | イ         | ウ    | エ         | ア×イ÷ウ×エ               |
| 780,000 | 1.00      | 12%  | 1.00      | 6,500,000             |

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 12% 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重視し、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<br>の試算価格(円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格(円)<br>ア×イ |
|------------------------|--------------------------|-------------|----------------|
| ① 積算価格                 | 6,940,000                | 100%        | 6,940,000      |
| ② 比準価格                 | 6,940,000                | 100%        | 6,940,000      |
| ③ 収益価格                 | ---                      |             | 6,500,000      |
| ④ 調整後の価格<br>(万円未満四捨五入) | 6,900,000                |             |                |

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<br>の価格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価<br>エ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| 6,900,000              | 90%            | 80%             | 66%                       | 100%                       | 3,280,000                            |

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及び市場が限定的と判断されるため、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 地価調査基準地 ( 京都左京(府)-5 )  
所 在 : 京都市左京区八瀬近衛町354番4  
価 格 : 62,000 円/㎡  
位 置 : 叡山電鉄八瀬 線「八瀬比叡山口」駅の 北東方、道路距離約 2.1 km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 143 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水あり  
接 面 街 路 : 東方 6 m 市道  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 40 %、容積率 60 %)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)  
物件1: 敷地総額 24,131,200 円 (× 持分割合 5980 / 109,404 )  
建 物 3,914,700 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 京都市左京区上高野東山 64番地、64番地7

建物の名称 宝嶺パレス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東山 64番の201

建物の名称 201

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 59.80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 京都市左京区上高野東山64番

地 目 宅地

地 積 853.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市左京区上高野東山64番7

地 目 宅地

地 積 595.00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 109404分の5980



## 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（淡色地図）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（淡色地図）を加工して利用