

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「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10月22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11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月 5日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年11月28日 午前10時00分から 令和 7年11月28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 10月22日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,760,000 2,208,000	一括	552,000	47,183	14,023
1	610,000				
2	1,030,000				
3	1,120,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目

地 番 2番

地 目 宅地

地 積 8294.43平方メートル

共有者 A 持分190分の1

2 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目

地 番 4番

地 目 宅地

地 積 13659.01平方メートル

共有者 A 持分190分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 4番地

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建

床 面 積	1階	426.73平方メートル
	2階	426.73平方メートル
	3階	426.73平方メートル
	4階	426.73平方メートル
	5階	426.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 4番6の401

建物の名称 6の401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 59.86平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年11月12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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 8294.43平方メートル

共有者 A 持分190分の1

2 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 4番
地 目 宅地
地 積 13659.01平方メートル

共有者 A 持分190分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 4番地
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建
床 面 積 1階 426.73平方メートル
2階 426.73平方メートル
3階 426.73平方メートル
4階 426.73平方メートル
5階 426.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 4番6の401
建物の名称 6の401
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 59.86平方メートル

所有者 A



令和 6 年 (ケ) 第 1 4 7 号
(物件 1、2、3)
令和 6 年 9 月 2 6 日受理
令和 6 年 1 0 月 3 1 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 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目

地 番 2番

地 目 宅地

地 積 8294.43平方メートル

共有者 A 持分190分の1

2 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目

地 番 4番

地 目 宅地

地 積 13659.01平方メートル

共有者 A 持分190分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 4番地

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建

床 面 積	1階	426.73平方メートル
	2階	426.73平方メートル
	3階	426.73平方メートル
	4階	426.73平方メートル
	5階	426.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 4番6の401

建物の名称 6の401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4 階部分 59.86 平方メートル

所有者 A



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3		
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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 共益費 月額 7,260円 組合運営費 月額 40円 修繕費積立金 月額 9,700円 遅延損害金 (年5%) 令和 6年10月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R 4年 4月分～R 6年 9月分 計 541,488円 (遅延損害金31,488円を含む。) ☐ 不明		
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社大阪支社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「その他の事項」のとおり)		
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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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 物件1及び物件2の各土地の状況

- (1) 物件1及び物件2の各土地（以下「本件土地」という。）は、物件3の建物が所在する6号棟を含む洛西境谷住宅1号棟から9号棟までの敷地として使用されている。
- (2) 物件1の土地と物件2の土地との間には河川が流れており、河川には通路橋が架けられ、歩行者や自転車は通路橋を使用して両土地を行き来できるようになっている。
- (3) 物件1の土地には1号棟から3号棟が建っている。
- (4) 物件2の土地には4号棟から9号棟が建っており（ただし、9号棟は管理事務所兼集会所である。）、受水槽、給水塔等の施設が存在する。
- (5) 物件1の土地は北側で建築基準法上の道路（府道）に接している。
- (6) 物件2の土地は北側で建築基準法上の道路（府道）に、東側及び南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (7) 本件土地には起伏があり、概ね東側から西側へ高くなっている。
- (8) 本件土地は北側の府道及び東側の市道より高くなっており、本件土地に出入りするには、階段やスロープを利用する必要がある。
- (9) 本件土地には団地内通路が配されている。
- (10) 各号棟の1階付近には自転車、バイク置場がある。

2 物件3の建物の状況

- (1) 物件3の建物（以下「本件建物」という。）の公簿上の床面積は59.86㎡であるが、家屋公課証明書の評価床面積は71.12㎡である。
- (2) 本件建物の存在する6号棟にはエレベーターは存在しない。
- (3) 本件建物内にはバルコニーを含めて大量の動産、ゴミ等が置かれている。
- (4) 本件建物の内壁には剥がれが見られる。
- (5) 浴室の扉が外れており、一部が割れている。また、浴室の換気口の蓋が外れている。
- (6) 浴室の浴槽などには荷物等が置かれており、使用は困難な状態である。
- (7) 洗面の鏡が割れている。
- (8) キッチンの収納や棚の扉が外れている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件土地共有者及び本件建物所有者)	1 本件建物に住んでいます。 本件建物を誰にも貸していません。 2 本件建物の北側及び南側の窓側付近と玄関に続く廊下は、冬には結露します。特に窓のアルミサッシがひどく結露します。 3 南西側和室の扉を重い扉に交換したので、開け閉めの音が下の階に響くと言われたことがあります。 4 水道が老朽化しています。 5 本件建物にリース物件等、他人の物は設置していません。
■ 管理会社回答要旨	1 洛西境谷住宅の各号棟にエレベーターは存在しません。 2 駐車場は125台あり、うち空きが8台(令和6年10月11日現在)です。 3 設備として、管理事務所兼集会所、駐輪場、来客用駐車場、バイク置場があります。 4 小鳥、観賞用魚類以外の動物を飼育することはできません。 5 規約共用部分として、管理事務所兼集会所、駐車場、駐輪場があります。 6 洛西境谷住宅には民泊禁止規定があります。
■ 西京土木事務所職員	1 物件1の土地と物件2の土地との間の河川に架けられている通路橋の使用については、管理組合が占用許可を取得しています。 占用料は免除されています。

(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、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 本件土地については、Aの共有持分のみが売却対象である。
- 3 A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。
- 4 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、3ページのとおり認定した。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 9月30日 12:15-12:30	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
6年10月 7日 : - :	当庁	管理会社宛照会書送付
6年10月 9日 : - :	当庁	A宛照会書送付
6年10月21日 : - :	当庁	A宛連絡文書送付
6年10月29日 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談
6年10月29日 10:50-10:55	西京土木事務所	西京土木事務所職員から聴取

(特記事項)

☒ 令和 6年10月29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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

22-7 22-8 22-9 22-10 22-11 22-12 8 100-2

5

100-8

-114614.466



100-1

100-2

100-9

100-10

2 (1/2)

1

200-1

200-3

200-4

9

3

100-11

4

-30240.423

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

大原野
西境谷町2丁目

A 大枝西新林
町4丁目
B 大枝西新林
町5丁目

請 求 部 分	所 在				京都市西京区大原野西境谷町二丁目				地 番		2番	
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI	分 類	地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項)			種 類	土 地 改 良 所 在 図
作 成 年 月 日	昭和51年2月				備 付 年 月 日 (原 図)					補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

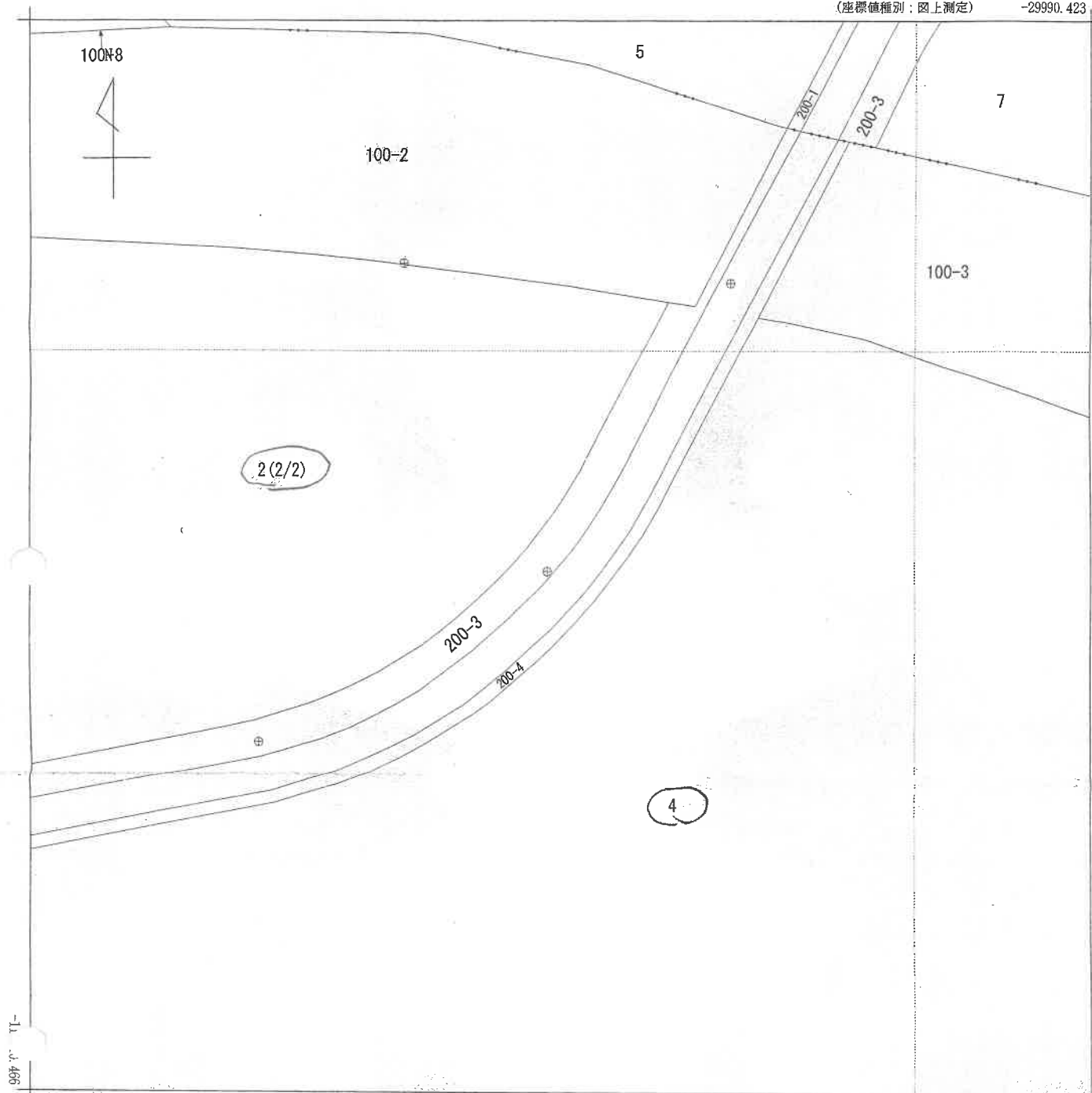
令和6年8月14日

京都地方務局嵯峨出張所

登記官

請求番号：26-1

(1/2)



-30115.423

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

大枝
東新林町3丁目
大原野
西境谷町2丁目

請 求 部 分	所 在		京都市西京区大原野西境谷町二丁目				地 番		2番		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 是 記 号	M	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和51年2月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

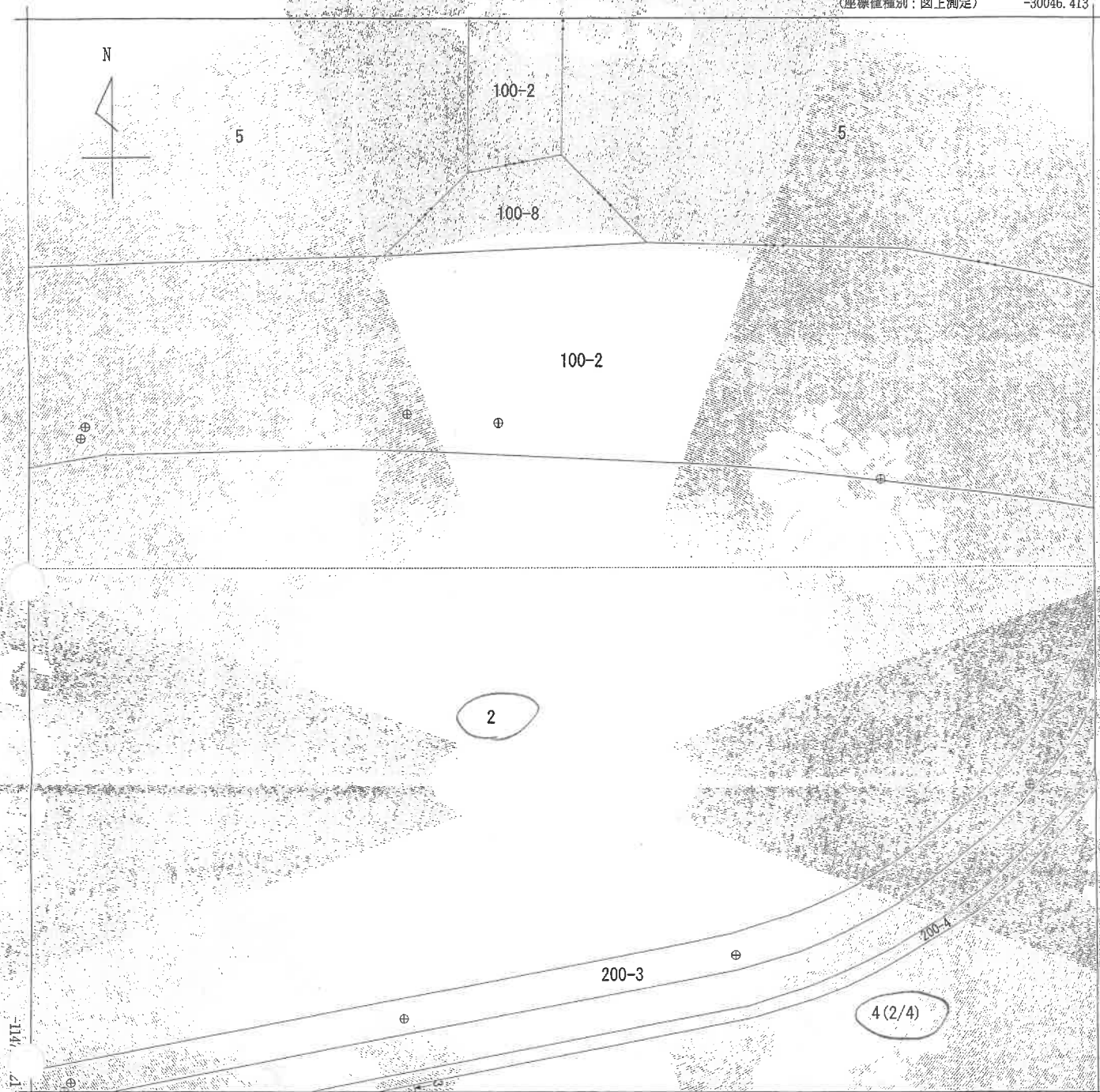
令和6年8月14日

京都地方法務局嵯峨出張所

登記官

請求番号：26-1

(2/2)



-30171.413

(座標値種別：図上測定)



請 部 分	所 在	京都市西京区大原野西境谷町二丁目					地 番	4番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和51年2月			備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月14日

京都地方方法務局嵯峨出張所

登記官

請求番号：26-2

(1/4)

N

5

200-1

200-3

7

100-2

200-3

2

200-4

100-3

100-1

4(1/4)

100-4

1

-30046.413

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

大枝
東新林町3丁目
大原野
西境谷町2丁目
AA 大原野東境
谷町1丁目

請求部	所在	京都市西京区大原野西境谷町二丁目				地番	4番			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和51年2月				備考・付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

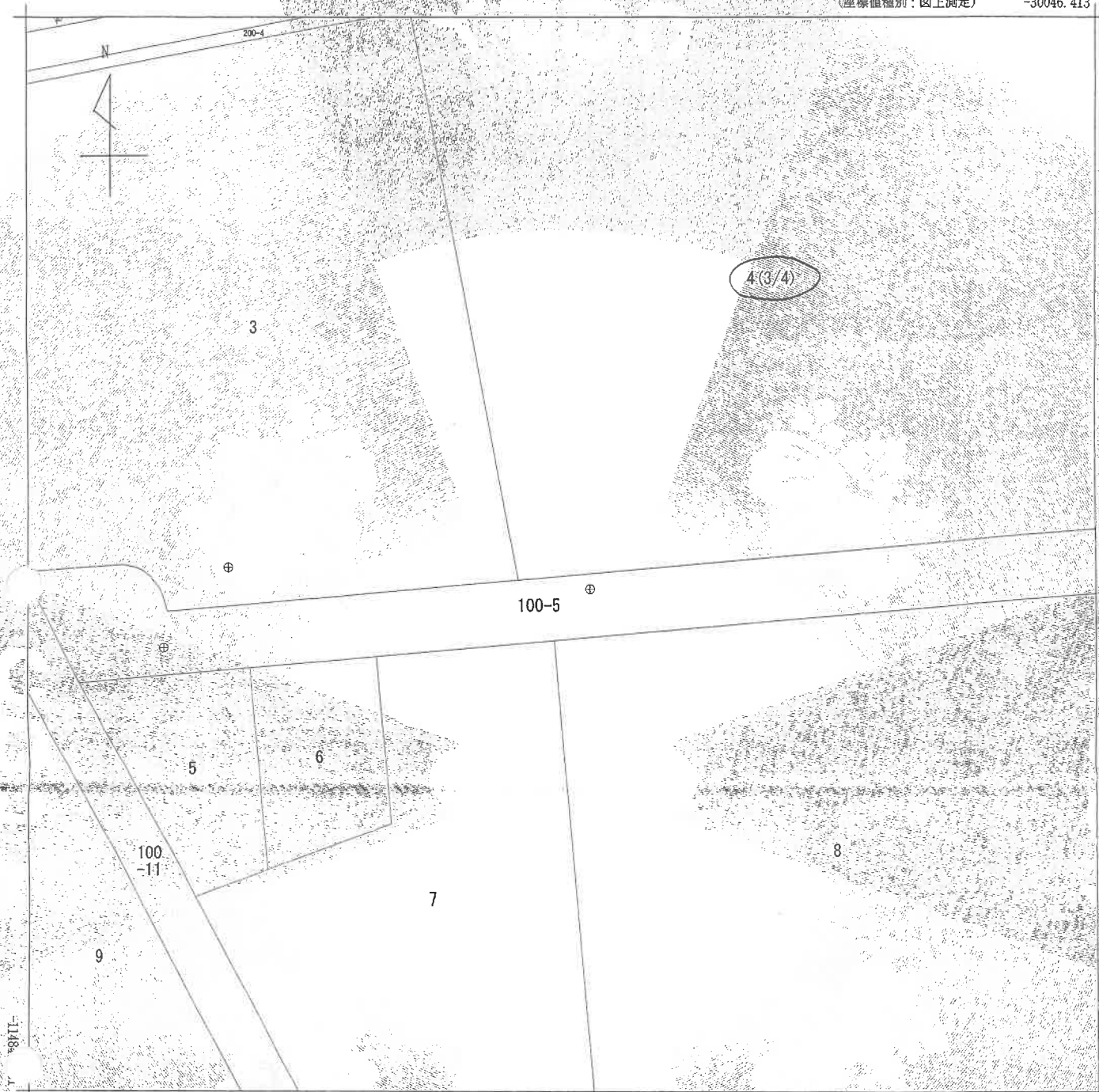
令和6年8月14日

京都地方法務局嵯峨出張所

登記官

請求番号：26-2

(2/4)



-30171.413

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出大原野
西境谷町2丁目

請求部	所在	京都市西京区大原野西境谷町二丁目				地番	4番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和51年2月				備付 年月日 (原図)			補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月14日

京都地方方法務局嵯峨出張所

登記官

請求番号：26-2

(3/4)

N

4 (4/4)

100-4

100-5

1

8

100-6

-30046.413

(座標値種別：図上測定)

目上11冊
大原野
西境谷町2丁目
大原野
地番区域見出

請求部分	所在地	京都市西京区大原野西境谷町二丁目				地番	4番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和51年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月14日

京都地方法務局嵯峨出張所

請求番号：26-2

(4/4)

登記官

登記年月日：昭和53年5月1日

271399

各階平面図

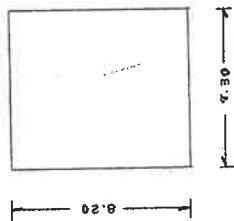
建物図面
各階平面図

家屋番号	西境谷町2丁目 4番6の401
建物の所在	京都市西京区大原野西境谷町2丁目4番地

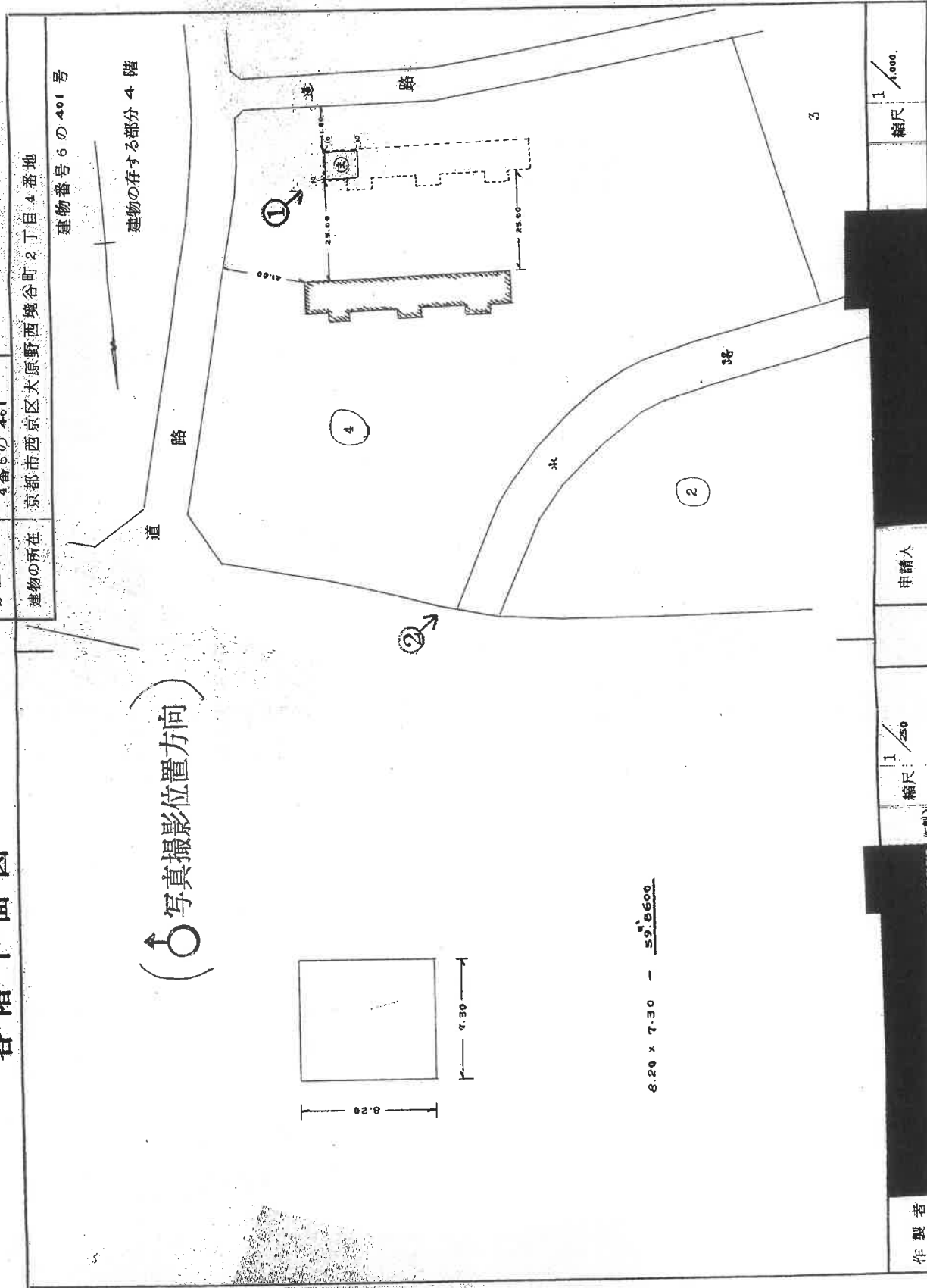
建物番号6の401号

建物の存する部分4階

(↑写真撮影位置方向)



8.20 x 7.30 - 59.8600



作製者

縮尺 1/250

申請人

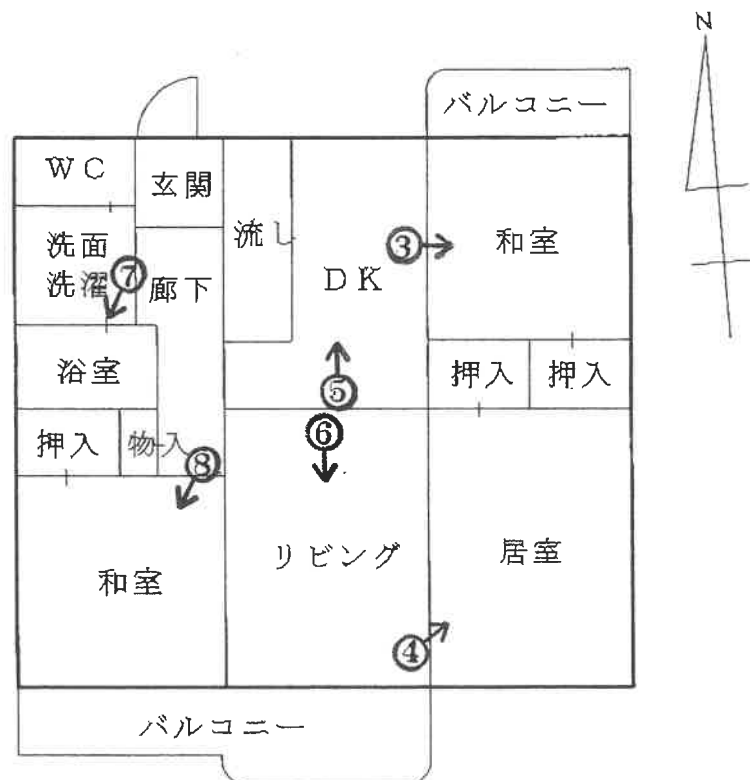
縮尺 1/1000

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8月14日 京都府方法務局登記部 提出

登記簿

建物見取図

(♂ 写真撮影位置方向)





1



2



3



4



5



6



7



8

求 意 見 書

森 田 信 彦 殿

令和 7年 7月25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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 8月 7日

評価人 森 田 信 彦

物 件 目 録

1 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 8294.43平方メートル
共有者 A 持分190分の1

2 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
地 番 4番
地 目 宅地
地 積 13659.01平方メートル
共有者 A 持分190分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 4番地
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建
床 面 積 1階 426.73平方メートル
2階 426.73平方メートル
3階 426.73平方メートル
4階 426.73平方メートル
5階 426.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 4番6の401
建物の名称 6の401
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建

物 件 目 録

床 面 積 4階部分 59.86平方メートル

所有者 A



11

(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (ケ) 第 147 号
令和 6 年 10 月 29 日 現地調査
令和 6 年 11 月 5 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

森田信彦

第1 評価額

一括価格		
金 3,940,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金 870,000 円	
物件2 (土地)	金 1,470,000 円	
物件3 (建物)	金 1,600,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	(土地の表示) 所在地番 地目 地積 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地番 地目 地積 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (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	「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・2)

位 置 ・ 交 通	阪急京都本線「洛西口」駅の西方・道路距離約 3.1 km 最寄バス停「新林公団住宅前」の南方・約 300m (徒歩 約 4分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大規模に開発された住宅団地が建ち並ぶ地域	
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2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
画 地 条 件	間口 約218 m、奥行約 128 mの 不整形地 公図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 22 mの 府道 に 等高～高く に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 東側幅員 約 11 mの 市道 に 等高～高く に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 南側幅員 約 7.5 mの 市道 に 等高～高く に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上水道: あり ガス配管: あり 下水道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	物件1、2の境界に河川(北川)が存し、架橋されて両物件を行き来できる。 西側の一部でも道路(市道)に接面する。 本物件上には共同住宅が9棟建築されている。	

2 建物の概況 (物件 3)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	洛西境谷住宅6棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30 戸)
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記記載): 昭和53年2月20日 新築 経過年数: 約 47 年 経済的残存耐用年数: 約 8 年
構造	鉄筋コンクリート 造 5 階建
仕様	屋根: ルーフイング葺 外壁: 吹付 その他: エレベータは設置されていない。
設備等	集会所、駐輪場、バイク置場、敷地内駐車場125台(洛西境谷住宅全体)、来客用駐車場(台数不明)
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: 洛西境谷住宅 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 日本総合住生活(株)大阪支社 管理形態 管理人日勤(月～金及び第1、3、5土 9:00～17:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和6年3月末日現在 144,924,610 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: あり(令和8年頃を検討中) 駐車場の空き状況: 8 台程度の空きあり 規約で特に留意すべき事項: ペットは小鳥、魚類のみ可 その他: 特にない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	4 階 (401 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 59.86 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 合板、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特にない。
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費: 7,260 円 (月額) 修繕積立金: 9,700 円 (月額) 滞納額: あり 541,488 円 (令和6年10月11日 現在) その他: 他に組合運営費40円が徴収されている。滞納額には、遅延損害金を含む。 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	本件建物内には大量の動産、ゴミ等が置かれ、また、内部も相当に損傷している。

第5 評価額算出過程

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	土地の 権利の 種 類 カ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	131,000	0.72	8,294.43	0.90	1/ 190	1.00	3,710,000
2	131,000	0.72	13,659.01	0.90	1/ 190	1.00	6,100,000

ア 標準画地価格

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都西京 -9

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/㎡)

148,000 × 101/100 × 100/100 × 100/114 = 131,000

◇ 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 : なし (1.00)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/95 × 100/100 × 100/120 × 100/100 = 100/114

イ 個 別 格 差 : 三方路等 (0.72)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合: 登記上の割合による。

カ 土地の権利の種類: 所有権

② 建物価格（物件3）

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。

番号	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
3	230,000	59.86	0.13	1,790,000

イ 専有面積: 登記数量による。

ウ 現価率

経済的全耐用年数 55 年、経過年数 47 年、経済的残存耐用年数 8 年、残価率 0.05
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 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)
= 0.13

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	3,710,000	40%	敷地占有利益	1,480,000
2	6,100,000	40%	敷地占有利益	2,440,000

イ 土地利用権等割合： 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ エ	価格 割合
	ア	イ	ウ		
1	3,710,000	－1,480,000	1.02	2,270,000	19%
2	6,100,000	－2,440,000		3,730,000	32%
2	1,790,000	＋3,920,000		5,820,000	49%
合 計				11,820,000	100%

ウ 個別格差率： 1.02 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	京都市西京区大原野西境谷町二丁目:地番略	京都市西京区大枝北沓掛町1丁目:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	5 階 / 5 階	1 階 / 6 階
面積	約 74 ㎡ (内法)	約 99 ㎡ (内法)
建築時期	昭和56年3月	平成4年3月
取引時点	令和4年1月	令和5年7月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	90,900 円/㎡	153,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 点 修 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	90,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{118}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	107,000
B	153,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{120}$	112,000
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)
								110,000

(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
110,000	1.02	59.86	6,720,000

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
ア	イ	ウ	エ	
900,000	1.00	10%	1.00	9,000,000

- 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 : 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
積算価格	11,820,000	100%	11,820,000
比準価格	6,720,000	100%	6,720,000
収益価格	---		9,000,000
調整後の価格 (万円未満四捨五入)	8,200,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	8,200,000	19%	1,560,000
2		32%	2,620,000
3		49%	4,020,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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。

番号	案分後の価格 (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
1	1,560,000	70%	80%			870,000
2	2,620,000	70%	80%			1,470,000
3	4,020,000	70%	80%	71%	100%	1,600,000
一括価格 (合計)						3,940,000

イ 市場性修正： 室内の傷み、管理の状態等を考慮した。

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： 滞納管理費等を考慮した。

オ その他控除減価： 控除の必要はない。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都西京-9)
- 所 在 : 京都市西京区大枝西新林町5丁目19番8
- 価 格 : 148,000 円/㎡
- 位 置 : 阪急京都本線「洛西口」駅の西 方、道路距離約 3.3 km
- 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
- 地 積 : 112 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 防火地域の指定無
- 地 域 の 概 要 : 連棟式住宅、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・2: 敷地総額 1,487,072,200 円 (× 持分割合 1 / 190)
- 物件3: 建 物 2,065,900 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

物 件 目 録

1 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
 地 番 2番
 地 目 宅地
 地 積 8294.43平方メートル

共有者 A 持分190分の1

2 所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目
 地 番 4番
 地 目 宅地
 地 積 13659.01平方メートル

共有者 A 持分190分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区大原野西境谷町二丁目 4番地
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建
 床 面 積 1階 426.73平方メートル
 2階 426.73平方メートル
 3階 426.73平方メートル
 4階 426.73平方メートル
 5階 426.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西境谷町二丁目 4番6の401
 建物の名称 6の401
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 59.86平方メートル

所有者 A





