

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12月24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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月22日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月 5日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30日 午前11時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に買受申出保証額を振り込んだ旨の 金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付 した買受適格証明書を有する者又は買受けについて農地法上の許 可若しくは届出を必要としない者に限り、買受申出をすることが できます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 12月24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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,310,000 1,848,000		462,000	15,200	3,996
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市右京区西院西高田町 13 番地 1

建物の名称 メゾン・ド・パルファン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西高田町 13 番 1 の 322

建物の名称 322

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 10.88 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 京都市右京区西院西高田町 13 番 1

地 目 宅地

地 積 726.58 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市右京区西院西高田町 12 番 1

地 目 宅地

地 積 36.39 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 110199 分の 1263



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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】

賃借権

範 囲

賃借人 A

期 限 2027年4月24日まで

賃 料 3万6475円(内訳:賃料2万9000円、共益費4500円、
水道代2095円、事務手数料880円)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 京都市右京区西院西高田町 13 番地 1

建物の名称 メゾン・ド・パルファン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西高田町 13 番 1 の 322

建物の名称 322

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 10.88 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 京都市右京区西院西高田町 13 番 1

地 目 宅地

地 積 726.58 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市右京区西院西高田町 12 番 1

地 目 宅地

地 積 36.39 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 110199 分の 1263



令和7年(ケ)第65号
(物件1)
令和7年6月26日受理
令和7年8月21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 京都市右京区西院西高田町 13番地1

建物の名称 メゾン・ド・パルファン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西高田町 13番1の322

建物の名称 322

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 10.88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 京都市右京区西院西高田町13番1

地 目 宅地

地 積 726.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市右京区西院西高田町12番1

地 目 宅地

地 積 36.39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 110199分の1263



2 ページ

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	2015年4月25日	
最初の契約日	2015年4月20日	
契約等	期間	2015年4月25日から ■2017年4月24日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	2025年4月25日から ■2027年4月24日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金36,475円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
上記賃料の内訳は、賃料29,000円、共益費4,500円、水道代2,095円、事務手数料880円である。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1符号1の土地は、東側と南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。

(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
賃借人（占有者）	私は、本件物件を（株）グランバンクから借りて居住しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1の建物は、賃借人が、所有者から賃借して、居宅として使用していることが認められる。この点、賃借人は現在も賃料を（株）グランバンクに支払っているが、グランバンクに確認したところ、賃料の受け取り等の管理をしている旨、聴取している。
- 2 所有者宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。また、管理会社への照会先は不明であり、申立人代理人等への照会にも回答がない状態である。
- 3 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページおよび3ページのとおりに認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月27日 14:00-14:10	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年6月27日 : - :	執行官室	所有者宛照会書送付
7年7月1日 : - :	執行官室	申立人宛照会書送付
7年7月10日 : - :	執行官室	Apaman Property (株) 宛照会書送信 (同社から管理会社は(株)プレストサービスとの連絡あり)
7年7月18日 14:45-14:50	物件所在地	占有者と面談、立入調査、写真撮影
7年7月22日 : - :	執行官室	申立人代理人宛照会書送信
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。

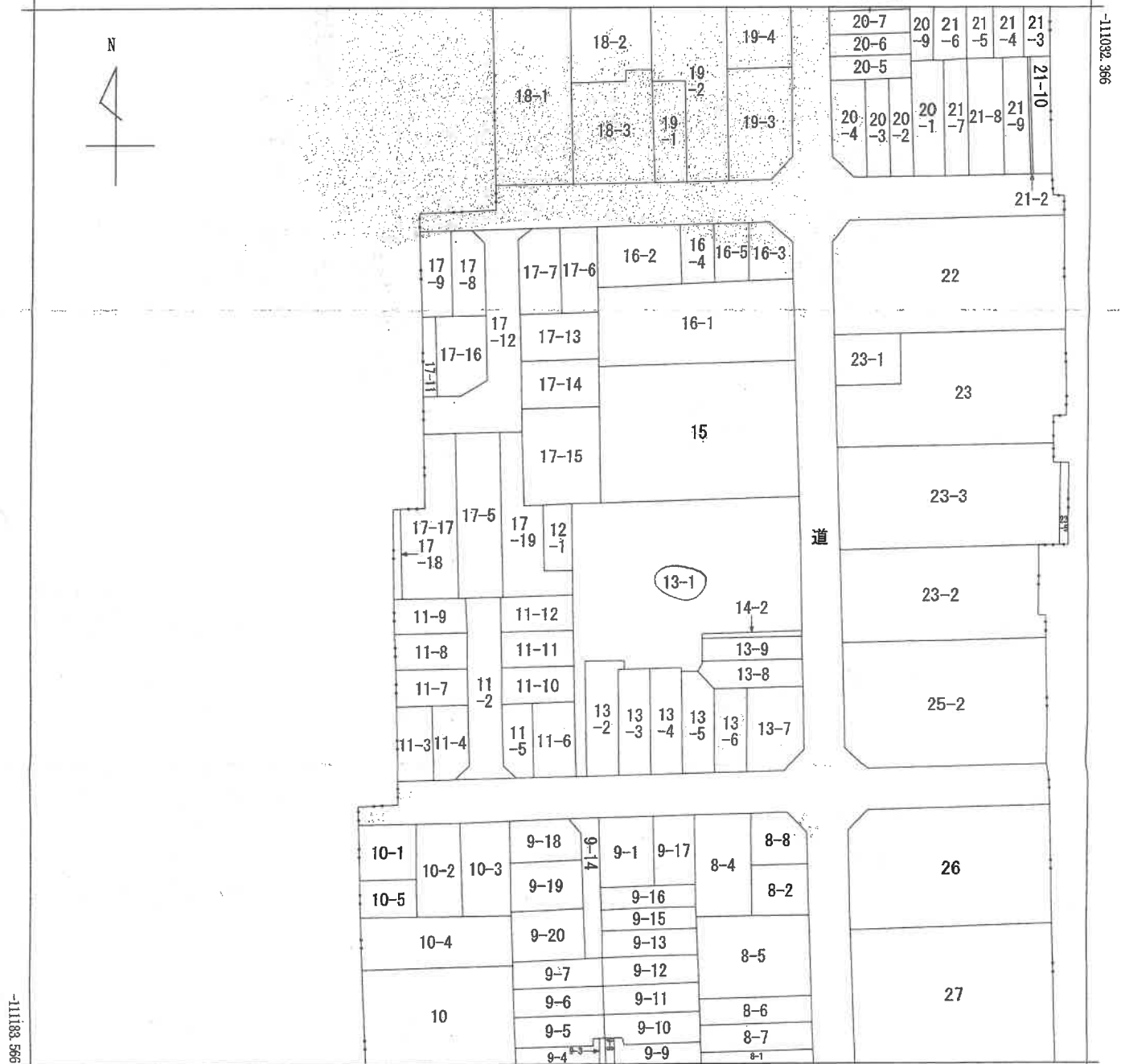
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 20-8

(座標値種別：図上測定)

-24488.606



-24638.606

(座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出

西院
西高田町

請求部	所在地	京都市右京区西院西高田町				地番	12番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日（原図）	平成22年3月23日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月11日

京都地方法務局嵯峨出張所

地図整理番号：M20441

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和60年12月5日

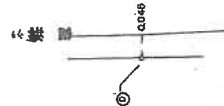
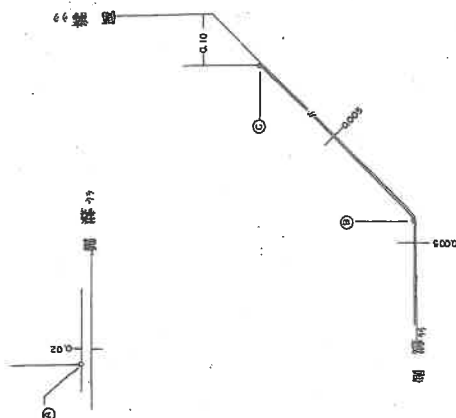
1016514

地番 13-2 ~ 13-9 13-1

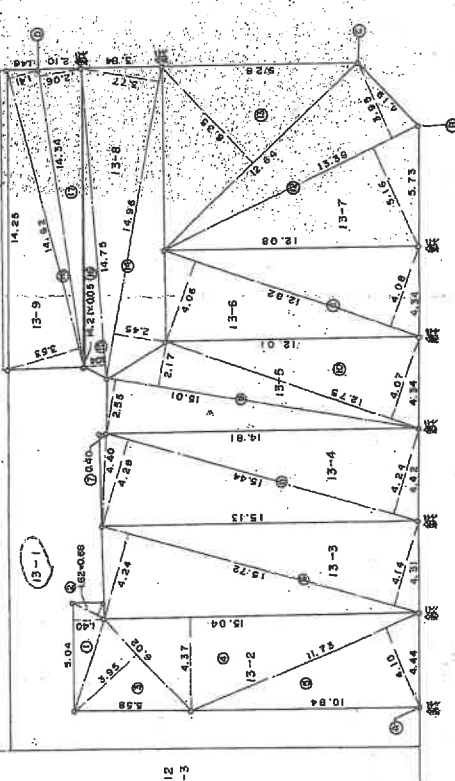
地積測量図 (1/2)

土地の所在 京都市右京区西院西高田町

詳細図
S=1:10



道路



A4判に縮小

道路 昭和60年11月29日 京都市道路明示課立会

申請人

縮尺 1/250

0.12.4 作製

作製者

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7年3月11日 京都地方法務局機軸出張所

登記官

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7年3月11日 京都地方建設局 登記官

1016515

前13

13-2 ~ 13-9

13-1

地積測量図

地番

土地の所在 京都市右京区西院西高田町

底辺	高さ	倍面積
1 5.04	1.40	7.0560
2 1.62	0.68	1.1016
3 6.02	3.95	23.7790
4 15.04	4.37	65.7248
5 11.73	4.10	48.0930
$\frac{3}{8}$		145.7544
$\frac{3}{8}$		72.8772 m ²

6 15.72	4.24	66.7336
$\frac{3}{8}$		85.8668 m ²

7 4.40	0.40	1.7600
8 15.44	4.29	66.1332
$\frac{3}{8}$		133.4632
$\frac{3}{8}$		66.7316 m ²

9 15.01	2.55	38.2755
10 12.75	4.07	51.8925
$\frac{3}{8}$		122.7397
$\frac{3}{8}$		61.36985 m ²

11 12.82	4.06	52.0692
$\frac{3}{8}$		104.3548
$\frac{3}{8}$		52.1774 m ²

底辺	高さ	倍面積
12 13.38	5.16	69.0528
13 12.64	6.35	80.2640
$\frac{1}{8}$		202.1348
$\frac{1}{8}$		101.0673 m ²

14 14.96	2.45	36.5520
15 14.75	1.04	15.3400
$\frac{1}{8}$		108.9912
$\frac{1}{8}$		54.4956 m ²

16 14.21	0.05	0.7105
17 14.34	2.06	29.5404
18 14.62	3.53	51.7226
$\frac{1}{8}$		82.4737
$\frac{1}{8}$		51.23685 m ²

628.09 - (72.8772 + 65.8668 + 66.7316
+ 61.36985 + 52.1774 + 101.0779 + 54.1996
+ 51.23685) = 102.5568 m²

A4判に縮小

昭和60年12月5日

申請人

30.12.4 作製

作製者

縮尺

登記年月日：昭和61年12月18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7年3月11日 京都府地方支庁局登記出票所

登記官

地図整理番号：M20438

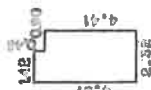
(1/2)

35010 各階平面図

家屋番号
西高田町
13番1の322

建物の所在
京都市右京区西高田町13番地1 マゾン・D・パルファン

建物図面
各階平面図

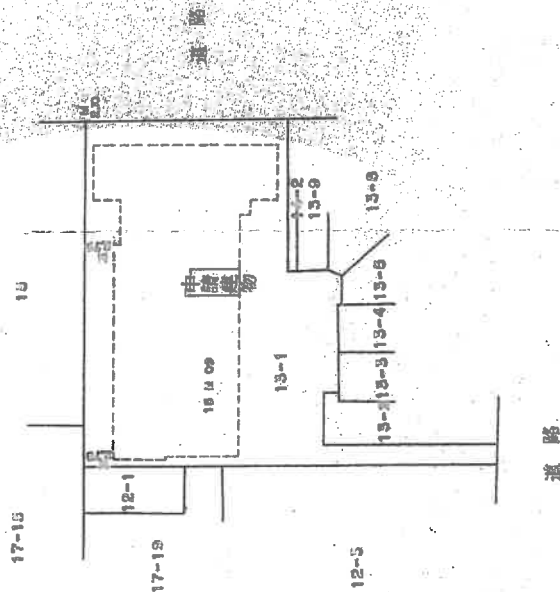


$$\begin{aligned} 1.42 \times 0.48 &= 0.6816 \\ 2.32 \times 4.51 &= 10.4632 \\ &= 10.8844 \end{aligned}$$

3階部分床面積 10.88㎡

建物の存する部分 3階

建物番号 322



道路

写真撮影位置方向

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

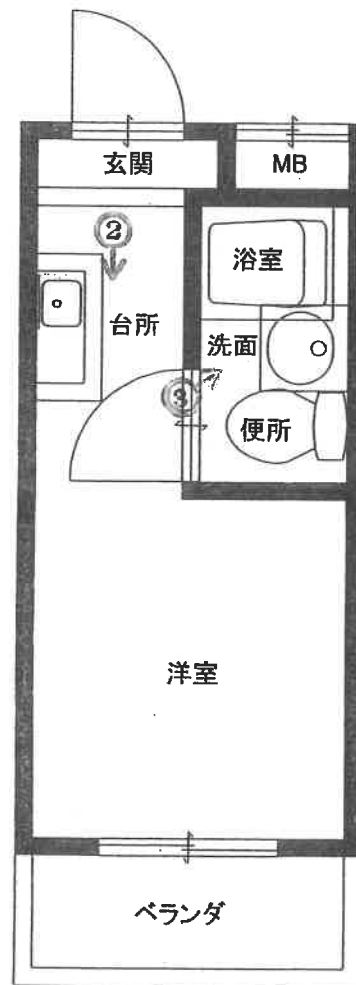
(東京土地家屋調査士会印)

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。



建物 見取図



物件1の1棟の建物



1



2



令和7年(ケ)第65号

(物件1)

令和7年6月26日受理

令和7年9月4日提出

現況調査報告書（追加）

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

1 ページ

そ の 他 の 事 項

- 1 「管理費等の状況」の滞納額には、違約金（弁護士費用）444,900円と（遅延）損害金121,566円が含まれている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 7 年（ケ）第 65 号
令和 7 年 7 月 18 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻 倉 伸 介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 2,310,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	阪急京都本 線「 西院 」駅の 南 方・道路距離約 650 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅、工場、駐車場等が混在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60 % 300 % 準防火地域 31m第10種高度地区 町並み型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 宅地造成工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	地積 762.97 m ² 間口 約19 m、奥行約 36 mの 不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 5.9 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)	
	南 側幅員 約 5.9 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	上 水 道: あり ガス配管: あり 下 水 道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・昭和32年発行分以降現在に至るまでの住宅地図によると、当マンション敷地は従前、染色工場の敷地として利用されていたものと推定される。汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。なお、当マンション敷地には、水質汚濁防止法にもとづく有害物質使用特定施設の届出、形質変更時要届出区域の指定及び必要措置区域の指定はいずれもないことを確認した。 ・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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン・ド・パルファン
建物の用途	共同住宅 (総戸数 89 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61年12月11日 新築 経過年数: 約 39 年 経済的残存耐用年数: 約 11 年
構造	鉄筋コンクリート造 4 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: タイル等 その他: 特になし
設備等	宅配ボックス、駐輪場等 (エレベーター・駐車場はない)
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 メゾン・ド・パルファン管理組合 管理方式 不明 管理会社 不明 管理形態 管理人なし
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 不明 近い将来の大規模修繕計画の有無: なし (令和6年4月頃修繕済み) 規約等で特に留意すべき事項: なし その他: ペットの飼育 不可 民泊禁止規定 なし 建築確認及び完了検査 あり

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	3 階 (322 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 10.88 m ² (登記面積)
間 取 り	1K (建物間取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス等 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 4,500 円 (月額) 修繕積立金: 2,990 円 (月額) 滞納額: あり 1,059,002 円 (令和7年9月2日 現在) その他: 滞納額には、居室定額水道使用料・違約金・損害金を含む。 詳細は現況調査報告書のとおり
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	本件専有部分に近い2階の他の専有部分に火災の焼け跡が見られ、本件 専有部分のバルコニーの外壁のタイルにすすが付着しているのが見られた。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
ア	イ	ウ	
300,000	10.88	0.19	620,000

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及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.10 + (1 - 0.10) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.35)
≒ 0.19

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) 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
312,000	0.98	762.97	0.95	1263/ 110199	2,540,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都下京-6

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/㎡)
306,000 × 104/100 × 100/103 × 100/99 ≒ 312,000

◇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 (1.03)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/101 × 100/100 × 100/105 × 100/93 ≒ 100/99

イ 個別 格差： 形状・二方路 (0.98)

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)	敷地権価格(円)	個別格差 (階層・位置・方位等) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
ア	イ		
620,000	2,540,000	1.00	3,160,000

Ⅱ 比準価格の試算

- 1 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	京都市右京区太秦森ヶ東町:地番略	京都市中京区壬生相合町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	1 階 / 4 階	3 階 / 7 階
面積	約 13 ㎡ (内法)	約 19 ㎡ (内法)
建築時期	昭和 63年 9月	昭和 61年 3月
取引時点	令和 2年 4月	令和 3年 5月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	186,000 円/㎡	304,000 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	186,000	$\frac{100}{85}$	$\frac{118}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$			293,000
B	304,000	$\frac{100}{115}$	$\frac{118}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$			289,000
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)
									291,000

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・方位等) イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
291,000	1.00	10.88	3,170,000

Ⅲ 収益価格の試算

本件は対抗力のある賃借権が付着する建物であるので、現行の賃貸条件を所与として収益還元法を適用する。

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
412,560	0.70	6%	1.00	4,810,000

ア 総 収 益 : 現況調査報告書記載の賃料(月額36,475円)には水道代(月額2,095円)が含まれているので、これを控除して以下のとおり求めた。

$$(36,475円 - 2,095円) \times 12ヶ月 = 412,560円$$

イ 家 賃 等 補 正 : 現況調査報告書によると、目的物件の前所有者である株式会社グランバンクが賃料の受け取り等の管理をしており、賃借人は同社に賃料を支払っているとのことである。本件では、現在の所有者と同社との間の契約内容等が不明であることから当該契約内容による制約等のリスク及び周辺の賃料相場等を考慮して、上記のとおり家賃等補正を行った。

ウ 粗 利 回 り : 6%と判断した。

エ その他 補 正 : 必要なし (1.00)

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を重視し、かつ、実際に賃貸の用に供されている事より収益価格をも重視し、積算価格を参酌の上、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	3,160,000	100%	3,160,000
② 比準価格	3,170,000	100%	3,170,000
③ 収益価格	---		4,810,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	3,820,000		

イ 占有減価修正：収益物件としての需要があることから必要なしと判断した。

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
3,820,000	90%	80%	84%	100%	2,310,000

イ 市場性修正： 賃貸借契約の内容が不明であり当該契約内容による制約等のリスクがあること、工場跡地であり土壤汚染リスクがあること等を考慮した。

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： 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： 必要なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都下京-6)
所 在 : 京都市下京区中堂寺庄ノ内町1番107
価 格 : 306,000 円/m²
位 置 : JR山陰本線「丹波口」駅の北西方、道路距離約 660 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 323 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 南方 6.4 m 市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 共同住宅、事務所、一般住宅等が混在する地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1: 敷地総額 129,155,400 円 (×敷地権割合 1263/110199)
建 物 839,100 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 京都市右京区西院西高田町 13番地1

建物の名称 メゾン・ド・パルファン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西高田町 13番1の322

建物の名称 322

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 10.88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 京都市右京区西院西高田町13番1

地 目 宅地

地 積 726.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市右京区西院西高田町12番1

地 目 宅地

地 積 36.39平方メートル

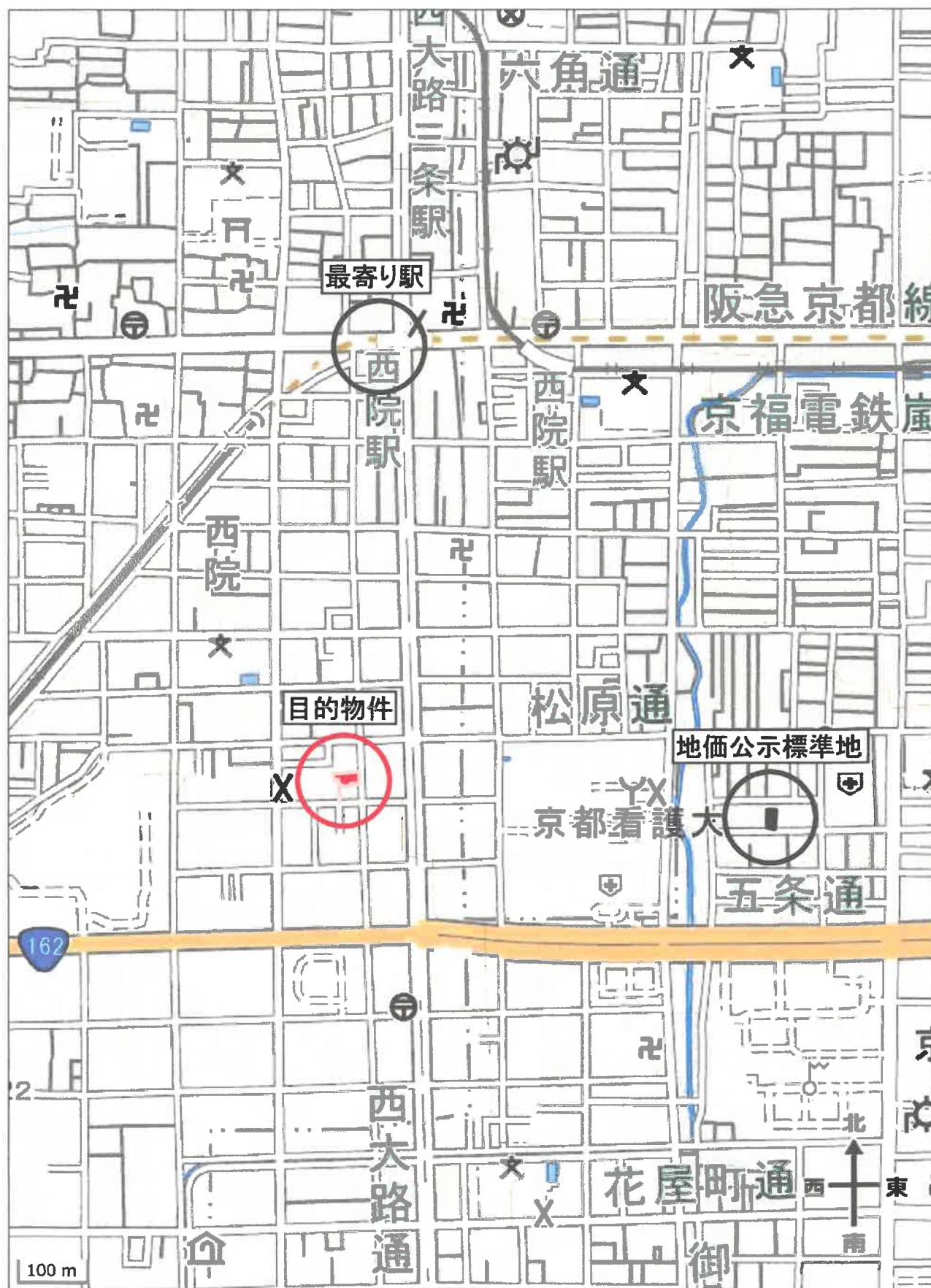
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 110199分の1263





出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

