

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「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 8年 1月21日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月 5日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 2月19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 8年 3月 6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 8年 2月27日 午前10時00分から 令和 8年 2月27日 午前11時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に買受申出保証額を振り込んだ旨の 金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付 した買受適格証明書を有する者又は買受けについて農地法上の許 可若しくは届出を必要としない者に限り、買受申出をすることが できます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月21日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。		



物件番号	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	11,040,000 8,832,000		2,208,000	57,523	13,533



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区久世上久世町 542番地

建物の名称 パークテラス桂川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久世上久世町 542番の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.50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 京都市南区久世上久世町542番

地 目 宅地

地 積 10051.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の431



物 件 明 細 書

令和 7年11月12日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【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 京都市南区久世上久世町 542番地

建物の名称 パークテラス桂川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久世上久世町 542番の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.50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 京都市南区久世上久世町542番

地 目 宅地

地 積 10051.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の431



令和 7 年(ケ)第 128 号
(物件1)
令和 7 年 9 月 30 日受理
令和 7 年 10 月 28 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小坂 由人

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区久世上久世町 542番地

建物の名称 パークテラス桂川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久世上久世町 542番の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.50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 京都市南区久世上久世町542番

地 目 宅地

地 積 10051.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の431



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 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(空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 月額9,385円 修繕積立金 月額11,122円 ルーフテラス使用料 月額1,556円 二輪車共用部使用料 月額800円 水道料 2か月分3,454円 (遅延損害金年14.6%)	令和 7年 8月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R 6年 3月分～R 7年 8月分 計442,080円 ただし、滞納額に対する滞納した日から年 14.6%の遅延損害金が、別途、発生して いる。 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社京都支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 本件建物

- (1) 本件建物は7階建てマンション（以下「本件マンション」という。）の7階に位置する。
- (2) 本件マンションのエレベーターの停止階は1、3、6階のスキップフロア構造であり、7階にはエレベーターが停止しない。
- (3) 本件建物はルーフテラスの使用が可能であり、建物内にルーフテラスに上がる階段が存在し、ルーフテラスへの出口は塔屋になっている。
- (4) 本件建物には家財等が存在せず、空き家であり、設備等が通常とおり使用できるか不明である。
- (5) クロスの剥がれ、床の汚れ、キッチンの汚れ等、経年相応の劣化が見られる。
- (6) 本件建物の家屋公課証明書の評価床面積は76.08㎡である。

2 敷地権の目的である土地（符号1）

- (1) 北東側で建築基準法上の道路（府道）に、官有地を介して低く接する。
- (2) 符号1の土地と北東側府道との間に介在する官有地は一級河川桂川の堤防敷であり、河川区域の占有許可を受け進入路が設置されている。
- (3) 西側私道に階段状でやや高く、北側市道に通路利用でほぼ等高に接する。
自動車が出入りできるのは上記(2)の進入路のみである。
- (4) 符号1の土地内に電柱が複数本設置されている。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産者A破産管財人	1 本件建物は空き家です。本件建物を誰にも貸していません。 2 本件各物件を破産財団から放棄しました。
■A照会回答要旨	1 本件建物内でペットは飼育していません。 2 本件建物に不具合はありませんでした。 3 本件建物にリース物件等、他人の物は設置していません。
■管理会社照会回答要旨	1 本件マンションは総棟数1棟、総戸数254戸、店舗はありません。 2 管理人は月曜日から金曜日の午前8時から午後7時まで、土曜日及び日曜日の午前9時から午後5時まで勤務しています。 3 本件マンションの設備として、エレベーター4基、駐車場（38台、うち現在の空きは1台）、集会室、駐輪場、来客用駐車場等があります。 4 犬、猫3匹までペットの飼育が可能です。 ただし、ペットの飼育にあたって、ペット飼育細則等を遵守しなければならず、ペットオーナーズクラブに加入することが必須です。 5 本件マンションは現在大規模修繕の工事中であり、令和8年1月頃完成予定です。 6 規約共用部分として、集会所、駐車場、駐輪場等があります。 7 管理規約に民泊禁止規定があります。 8 買受時に滞納分の管理費等を精算してもらう予定ですが、管理費等以外に遅延損害金が発生する予定です。

(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 Aが本件建物を居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。
- 3 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

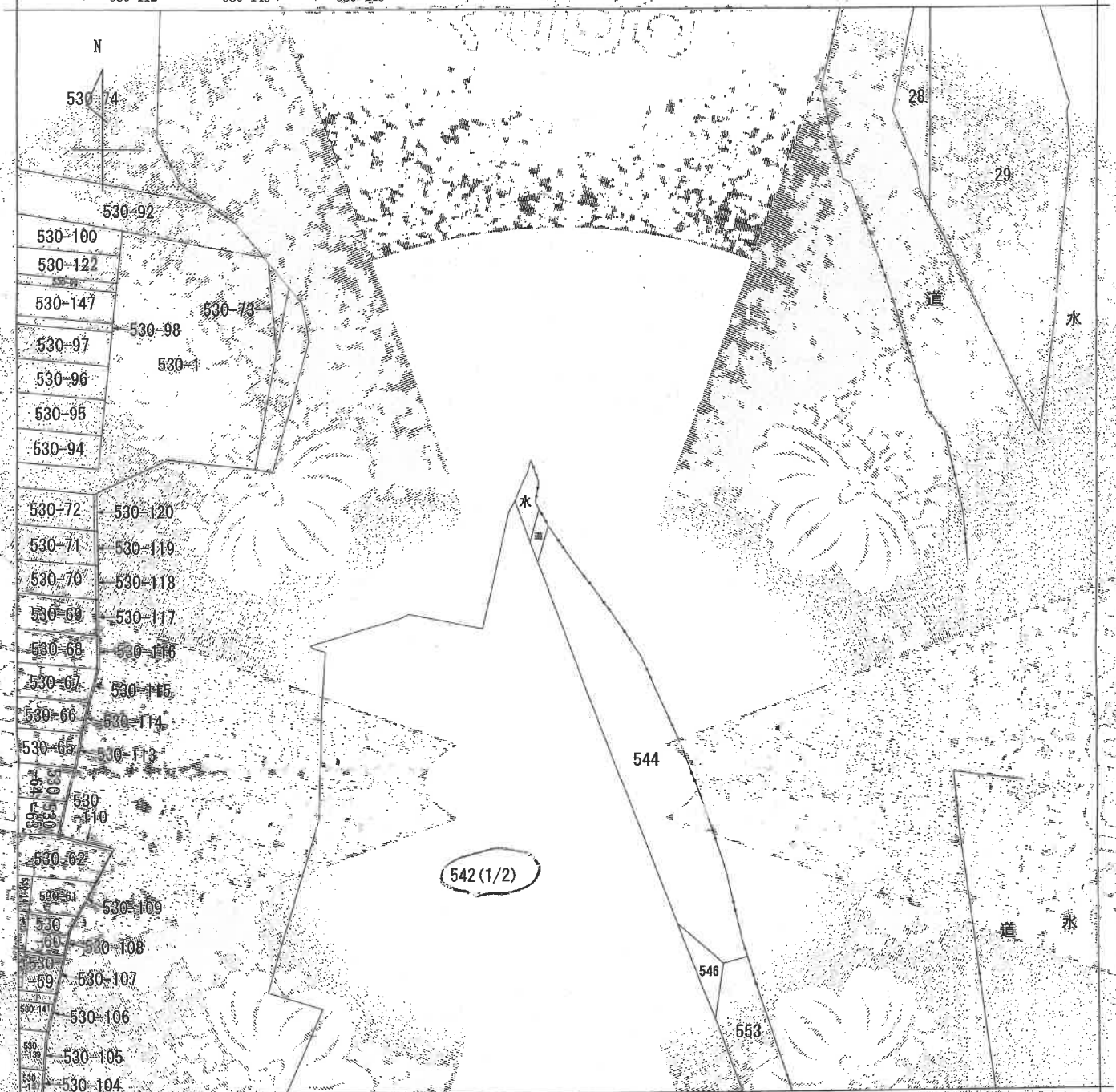
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月 3日 14:15-14:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年10月 6日 : - :	当庁	破産管財人に照会書送付 管理会社宛照会書送付
7年10月22日 10:00-10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年10月24日 : - :	当庁	Aの破産申立代理人に照会書送信
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☒ 令和 7年10月22日
目的物件は不在で施錠されていたので、破産管財人から提供を受けた鍵で解錠し、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



(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。



請求部分	所在地京都市南区久世上久世町				地番542番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備考 年月日 (原図)			備考		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説明した書面である。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年7月15日

京都地方法務局

請求番号：5-1

(1/2)



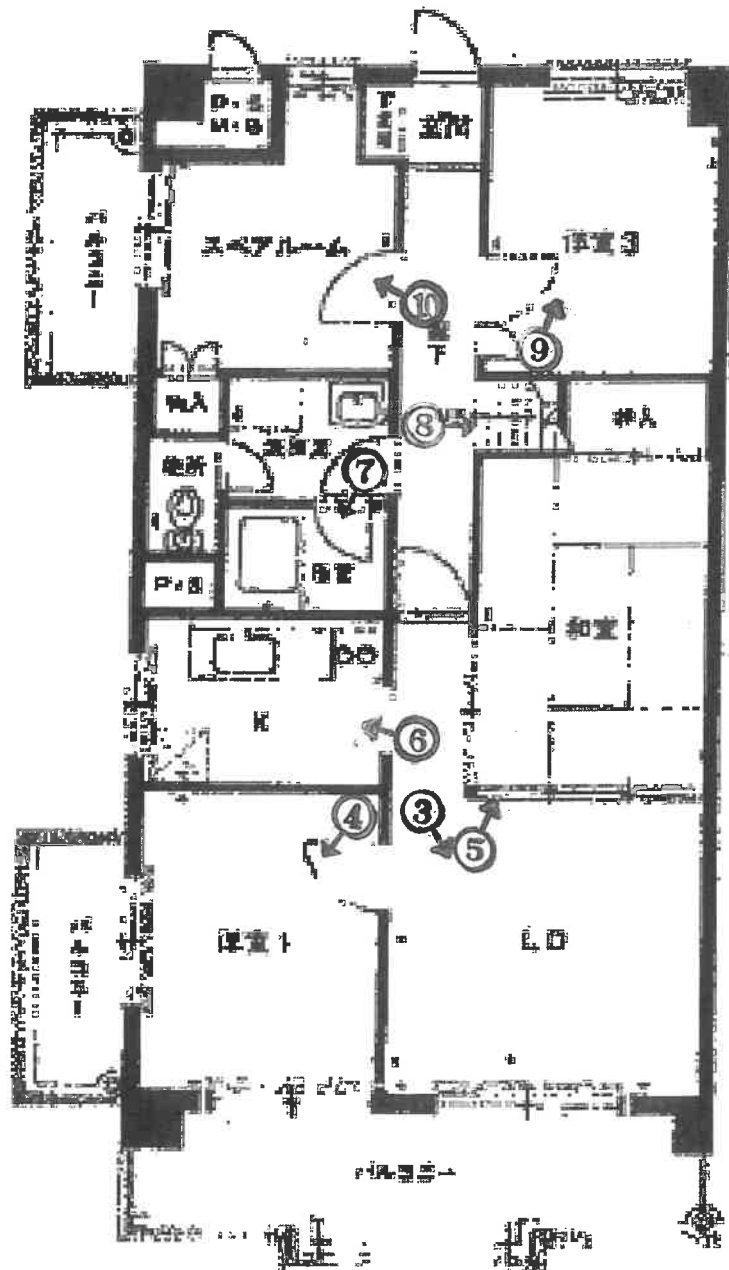
請求 部 分	所 在	京都市南区久世上久世町			地 番	542番	
出 方 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面		
種類	旧土地台帳附属地図						
作成 年月日	平成24年 12月1日 (原図)			備考 事項			

京都地方法務局

登記官

建物見取図

(↑ 写真撮影位置方向)



②

1



進上路

2





3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 128 号
令和 7 年 10 月 22 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 28 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 11,040,000 円

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

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

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)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「桂川」駅の東方・道路距離約 1.1 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅の中に共同住宅等も混在する河川敷沿いの地域	
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 % 200 % なし 20m 第3種高度地区 (北東方の府道より20mの範囲は15m第3種高度地区) 町並み型建造物修景地区
画 地 条 件	間口 約155 m、奥行約 95 mの 不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約 8 mの 府道 に 官有地を介して低く接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) ・西側私道に階段状でやや高く、北側市道に通路利用でほぼ等高に接する。	
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	・敷地権の目的である土地の土壌汚染の可能性について住宅地図による地域状況等の遡及調査をおこなったところ、工場跡地に建設されたマンションと思われる。 ・敷地権の目的である土地と北東側府道との間に介在する官有地は一級河川桂川の堤防敷であり、河川区域の占有許可を受け進入路が設置されている。 ・敷地内に電柱が複数存在する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パークテラス桂川
建物の用途	共同住宅 (総戸数 254 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59年10月31日 新築 経過年数: 約 41 年 経済的残存耐用年数: 約 9 年
構造	鉄筋コンクリート 造 7 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付・タイル 等 その他: 特になし
設備等	集会所、エレベーター、駐車場、駐輪場 等
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 あり 名称: パークテラス桂川 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 日本ハウズイング(株)京都支店 管理形態 管理人日勤(月～金 8:00～19:00、土・日 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7年10月 現在 321,802,879 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: あり (時期未定) 駐車場の空き状況: 1 台程度の空きあり 規約で特に留意すべき事項: ペット可 その他: 民泊禁止規定あり ・エレベーターの停止階が1, 3, 6階のスキップフロア構造。 ・現行高さ制限を超過した既存不適格建築物である。 ・調査時点において大規模修繕工事中であった。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	7 階 (702 号室) 主要開口部の方位: 南西 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 70.50 m ² (登記面積)
間 取 り	4LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : バルコニー
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 9,385 円 (月額) 修繕積立金: 11,122 円 (月額) 滞納額: あり 442,080 円 (令和7年7月 現在) その他: 詳細は、現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・物件1(専有部分)は最上階住戸であり、またメゾネット形式となっており、上部にルーフテラスが設置されている。 ・物件1(専有部分)は、クロス汚れ等、経年相応の劣化が認められる。

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
280,000	70.50	0.21	4,150,000

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 41 年、経済的残存耐用年数 9 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 0.20)
＝ 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 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積計 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
139,000	0.81	10,051.03	1.00	431/ 100000	4,880,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都南 -4

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/㎡)
156,000 × 105/100 × 100/103 × 100/114 = 139,000

◇時点 修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 方位等 (1.03)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/99 × 100/100 × 100/115 × 100/100 = 100/114

イ 個別 格 差：道路配置・形状等 (0.81)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア＋イ)×ウ
4,150,000	4,880,000	1.04	9,390,000

ウ 個別格差： 階層、方位等

2 比準価格の試算

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

(取引事例等)

番号	A	B
所在	京都市南区久世上久世町:地番略	京都市南区久世上久世町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	3 階 / 7 階	2 階 / 7 階
面積	約 71 ㎡ (内法)	約 63 ㎡ (内法)
建築時期	昭和59年10月	昭和59年10月
取引時点	令和7年3月	令和6年2月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	224,000 円/㎡	255,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補 正	情 修 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	224,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	222,000
B	255,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{130}$	208,000
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)
								215,000

(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
215,000	1.04	70.50	15,760,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層、方位等

3 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \div ウ \times エ$
960,000	1.00	6%	1.00	16,000,000

- 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 6% と判断した。
 エ そ の 他 補 正 : 必要なし (1.00)

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	9,390,000	100%	9,390,000
② 比準価格	15,760,000	100%	15,760,000
③ 収益価格	----		16,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	14,530,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後 の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
14,530,000	100%	80%	95%	100%	11,040,000

イ 市場性修正： 修正の必要がない。

ウ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都南-4)
- 所 在 : 京都市南区久世大薨町28番10外
- 価 格 : 156,000 円/㎡
- 位 置 : JR東海道本線「桂川」駅の南東方、道路距離約 1.1 km
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 70 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 南方 7 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- | | | | | |
|-----------|---------------|---------|-------|----------|
| 物件1: 敷地総額 | 559,902,600 円 | (× 持分割合 | 431 / | 100000) |
| 建 物 | 3,706,700 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 京都市南区久世上久世町 542 番地

建物の名称 パークテラス桂川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久世上久世町 542 番の 702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 70.50 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 京都市南区久世上久世町 542 番

地 目 宅地

地 積 10051.03 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 431



