

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）
1～3	3,470,000 2,776,000	一括	694,000	81,827	22,300
1	3,390,000				
2	50,000				
3	30,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市右京区西院清水町 12 番地 1

建物の名称 プリオーレ京都西院

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水町 12 番 1 の 703

建物の名称 703

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 60.00 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 京都市右京区西院清水町 12 番 1

地 目 宅地

地 積 1312.23 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 250708 分の 6309

共有者 A 持分 5 分の 1

2 所 在 京都市右京区西院清水町

地 番 12 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1312.23平方メートル

共有者 A持分21310180分の9198

3 所 在 京都市右京区西院清水町 12番地1

家屋 番号 12番1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.40平方メートル

共有者 A 持分85分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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1～3】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 アイフル株式会社

期 限 令和8年3月30日まで

賃 料 月額11万円

敷 金 22万円

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1～3】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市右京区西院清水町 12番地1

建物の名称 プリオーレ京都西院

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水町 12番1の703

建物の名称 703

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 60.00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 京都市右京区西院清水町12番1

地 目 宅地

地 積 1312.23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 250708分の6309

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 京都市右京区西院清水町

地 番 12番1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1312.23平方メートル

共有者 A 持分21310180分の9198

3 所 在 京都市右京区西院清水町 12番地1

家屋 番号 12番1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.40平方メートル

共有者 A 持分85分の1



令和7年（ヌ）第48号
令和7年 5月28日受理
令和7年11月 4日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

（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 京都市右京区西院清水町 12 番地 1

建物の名称 プリオーレ京都西院

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水町 12 番 1 の 703

建物の名称 703

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 60.00 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 京都市右京区西院清水町 12 番 1

地 目 宅地

地 積 1312.23 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 250708 分の 6309

共有者 A 持分 5 分の 1

2 所 在 京都市右京区西院清水町

地 番 12 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1312.23平方メートル

共有者 A 持分21310180分の9198

3 所 在 京都市右京区西院清水町 12番地1

家屋 番号 12番1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.40平方メートル

共有者 A 持分85分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 8,500円 修繕積立金 15,770円 分譲駐車場管理費 4,000円 分譲駐車場積立金 1,000円 令和7年6月20日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月 分～令和 年 月 分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他	☒ 「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 (符号1) ☐ 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	☒ 「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 保管開始日 平成 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

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)		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地(物件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	☒ 共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他	☒ 別紙「その他の事項」とおり		
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	☒ 共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を車庫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)		
その他	☒ 別紙「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■アイフル株式会社 (以下「占有者会社」という。)	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 (物件3) ☐ ☒ 居宅 (物件1) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■占有者会社担当者) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書)			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		2018年3月31日	
最初の	契約日	2018年3月26日	
契約等	期間	2018年3月31日から ■2020年3月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	2024年3月31日から ■2026年3月30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110,000円 (税込) (毎月末日迄 翌月分支払)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 金220,000円 (税込) ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		1 共益費月金20,000円 (税込) 2 更新時、貸主は更新料として金110,000円を支払う。 3 借主が法人の場合は、契約書記載の入居者とその家族一代限りとし、入居者の入替は不可とする。	
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	

(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

目的物件の状況

- 1 添付した写真のとおり
- 2 物件1の建物についてはA、Bの共有になっているが、本件の売却対象は共有者Aの持分5分の1である。また、物件2の土地及び物件3の建物については、物件1の建物が所在するマンション（プリオーレ京都西院）の専有部分の所有者らが共有する分譲駐車場であり、本件の売却対象は共有者A持分の土地21310180分の9198、建物85分の1である。
- 3 物件1の建物が所在するマンションの他に規約設定登記がされた下記登記建物（規約共用部分）が存する。
 家屋番号 清水町12番1の100 建物の名称 100 種類 管理人室
 構造 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 床面積 8.06㎡
 附属建物
 符号1 種類 電気室
 構造 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 床面積18.62㎡
- 4 物件1の建物の状況
 - (1) 公簿上の床面積は60.00㎡であるが、家屋公課証明書の評価床面積は、共用部分の按分面積も含めて66.28㎡であり、当該評価床面積について固定資産税等の課税がなされている。
 - (2) 目的物件を概測すると、形状等は建物図面（各階平面図）と概ね符合した。
- 5 物件1の建物の敷地権の目的たる土地及び物件2の土地の状況
 - (1) 物件1の建物が所在するマンションの敷地に利用されている。
 - (2) 南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (3) 形状等については公図と概ね符合した。
- 4 物件3の建物の状況
 - (1) 機械式駐車場である。なお、提出された賃貸借契約書から判断すると、物件3の建物の駐車区画8番が割り当てられ、使用していると考えられる。
 - (2) 目的物件を概測すると、形状等は建物図面（各階平面図）と概ね符合した。

(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
■居住者	1 私は物件1の建物に住んでいます。 2 上記建物は社宅です。所有者とは勤務する占有者会社が契約しています。
■占有者会社担当者	1 物件1の建物は当社が契約して賃借して、社宅として当社の社員が使用しています。 2 所有者との契約は賃貸借契約書のとおりです。
■管理会社 担当者 (回答書)	1 ペットの飼育は不可です。 2 管理規約に民泊禁止の規定があります。 3 規約共用部分には管理人室があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者兼債務者A	1 共有者Bは私の母です。母は昨年亡くなりました。 2 母が目的物件を購入する際に銀行のローンを組めなかったので、私が購入費用の一部(約3,000万円)を母に貸し付けました。目的物件の購入後しばらくして、母から毎月約17万円(月により金額の増減あり)の返済を受けていました。 3 目的物件の家賃については、母が受け取っていましたので、私の持分5分の1分は母から受け取っていました。母が亡くなる直前から現在まで、私は目的物件の家賃分の支払いを受けていません。 4 母への上記貸付金の残額、家賃分を受け取っていない期間及びその合計金額など、詳細については、資料を探して、整理して計算するための時間が必要で、すぐに申し述べることはできません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 目的物件の状況は公図、建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。 2 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、物件1の建物については、占有者会社が居宅として占有していることが認められ、その占有権原は賃借権と考える。

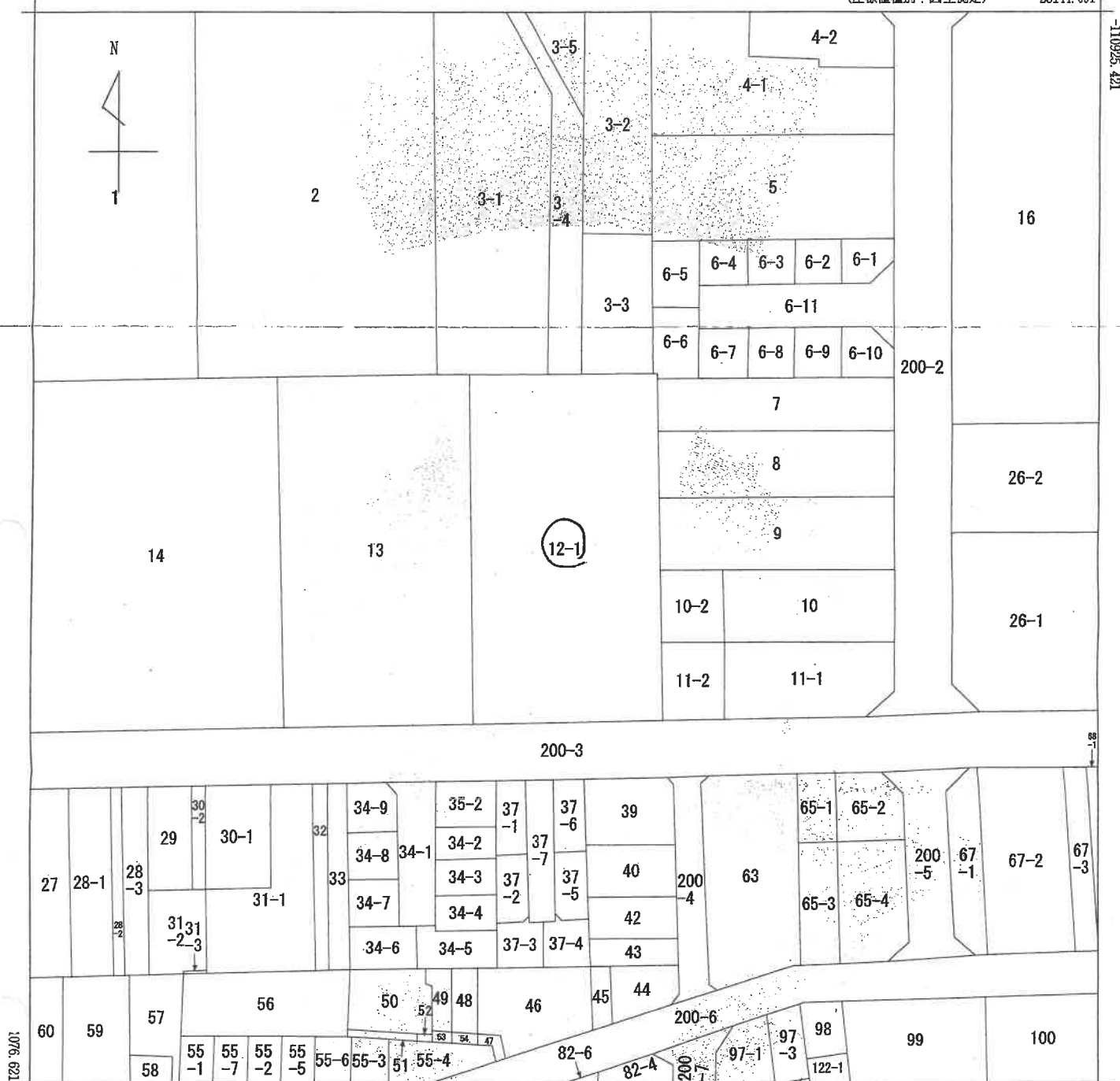
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月30日 11:30-11:40	物件所在地	外部調査、写真撮影、占有確認 居住者宛照会文書投函
7年5月30日	当庁	ライフライン調査
7年6月3日 16:40-16:50	当庁	占有者会社担当者に電話聴取
7年6月9日	当庁	管理会社宛照会文書送付
(特記事項)		

(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6月10日 11:00-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影 居住者と面談
7年10月29日 19:10-19:20	当庁	共有者兼債務者Aに電話聴取
7年10月30日 9:00-9:10	京都地方法務局	履歴事項全部証明書取得
7年10月30日 17:00-17:15	当庁	共有者兼債務者Aに電話聴取
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-25294.061 (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

西院清水町

請 求 部 分	所 在	京都市右京区西院清水町				地 番	12番1			
出 力 尺 寸	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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和7年4月16日

宇都宮地方法務局

整理番号：H33107-1

登記官

(1/1)

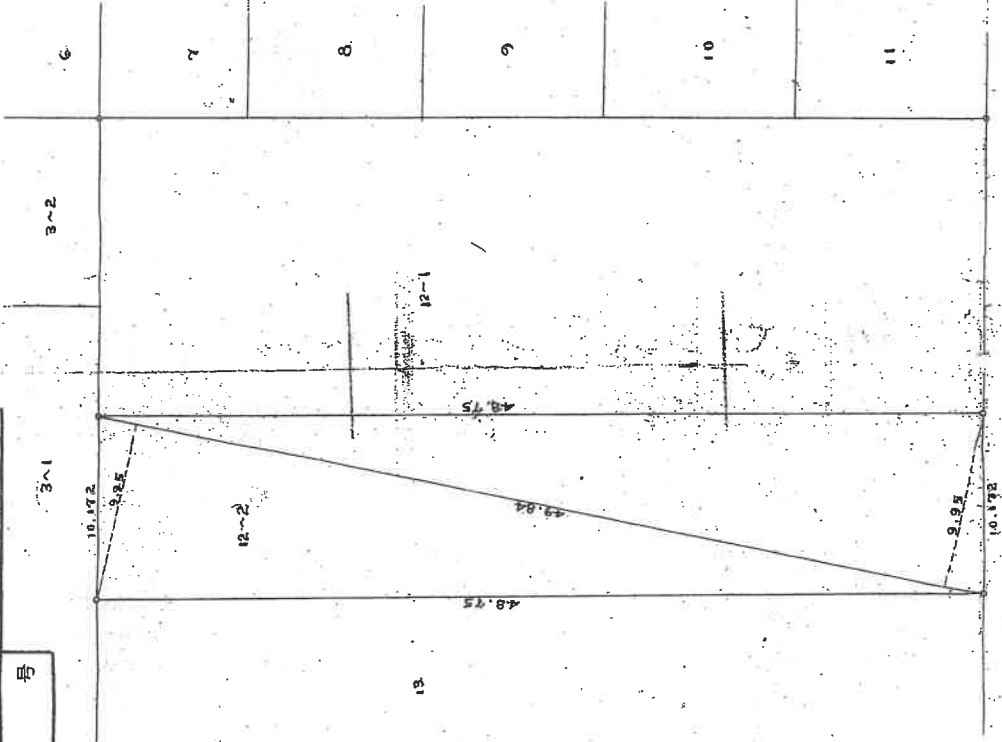
1015842

12-1 12-1 12-1

地積測量図

地番	12-1 12-1 12-1
土地の所在	京都市七条区市況市清水町
受付昭和	年月日第
号	

昭和45年10月15日	作製年月日
45 10 20	
申請人	作製者



$$49.84 \times (9.85 + 9.85) \div 2 = 495.908$$

縮小	1/3000	単位	㎡
----	--------	----	---

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。
(京都地方方法務局登記出張所管轄)
令和7年4月16日 京都府地方方法務局

登記官

登記年月日：平成8年6月5日

令和7年4月16日

登品管

請求番号: 18-2

各階平面図

京都市右京区西院清水町1番地1

建物の所在

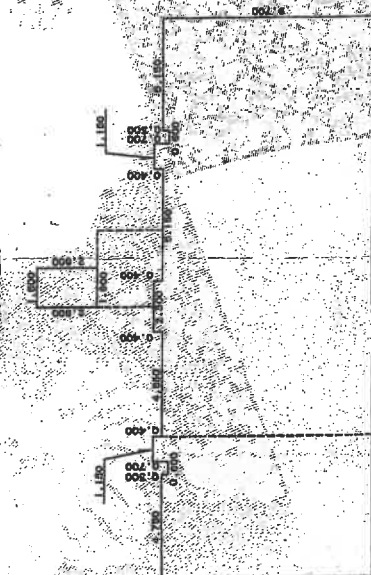
2階～10階 (客用エレベーター)



10

9 700	X 35 680	=	35 405000
0 350	X 1 200	=	12 420000
0 750	X 1 150	=	12 362500
5 485	X 1 800	=	27 819000
2 655	X 1 700	=	21 513500
0 430	X 2 800	=	29 204000
10 100	X 1 150	=	11 615000
9 400	X 9 600	=	5 640000
9 700	X 5 150	=	49 955000
合 計			205 934000
合 計			205 934000

叶
合床



0.300	X	4.750	=	1.425000
0.400	X	1.150	=	0.460000
0.400	X	2.300	=	0.920000
0.400	X	1.150	=	0.460000
0.400	X	1.150	=	0.460000
0.300	X	14.600	=	4.380000
0.300	X	5.150	=	1.545000
9.400	X	25.700	=	241.580000
0.500	X	4.700	=	2.350000
2.200	X	1.800	=	3.960000
合計				258.660000
原価				258.66 円

合 计	258.865000
成 果 面 积	258.86 m ²

12

作者

縮尺 1/250

人
德
母

縮尺 1/250

日本土地家屋調査士会連合会用紙

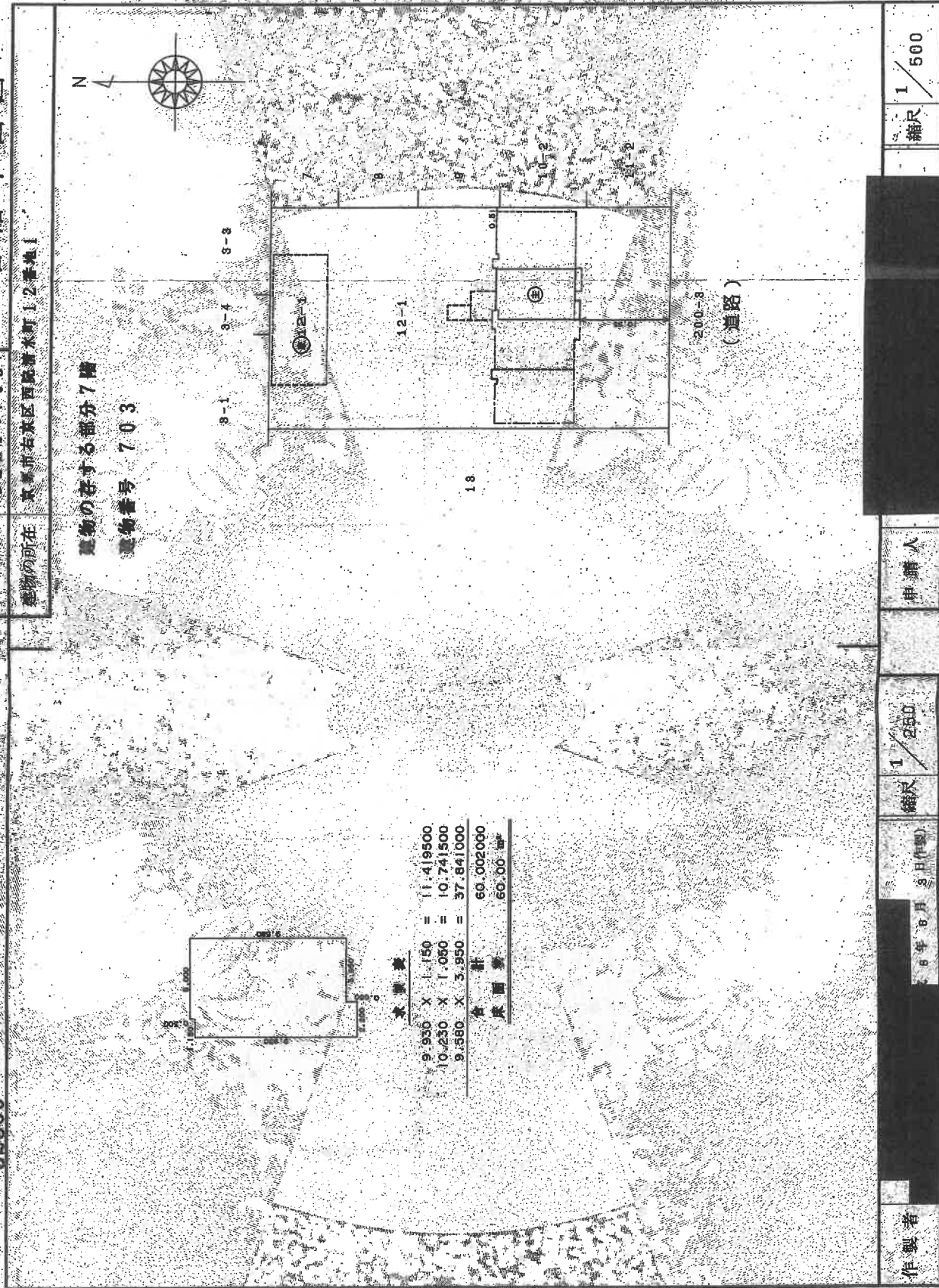
 $(1/2)$

建物図面
各階平面図

家屋番号	清水町 12番1の703
建物の所在	京都市右京区西院清水町12番地1

建物の存する部分7階
建物番号 703

32380 各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者
平成8年6月3日(作製)

作製者

(日本土地改良院調査士会専任)

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。
(京都府地方務局機軸出張所管轄)
令和7年4月16日 宇都宮地方務局

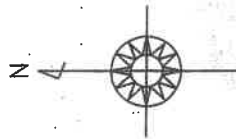
登記官

32353 各階平面図

建築物各階平面図

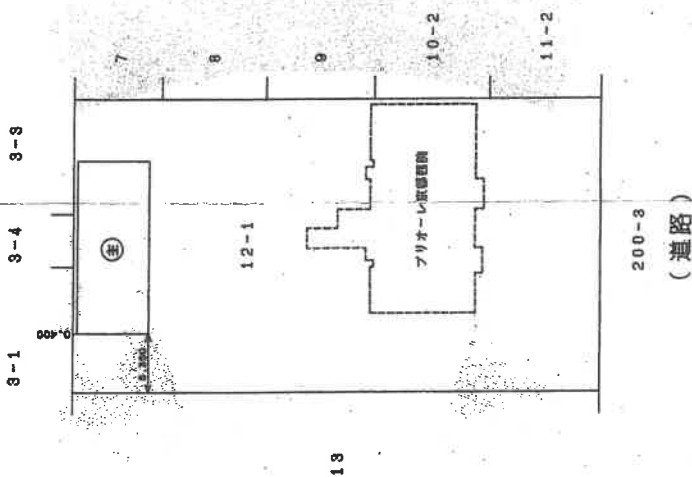
家屋番号 12-1

建築物の所在 京都市右京区西院清水町12番地1



求積表

6.65 X 15.85	= 105.4025
床面積	105.4025
	105.40 m ²



(日調地12)

(日加第)

A4判に縮小

作製者

28年6月3日作製

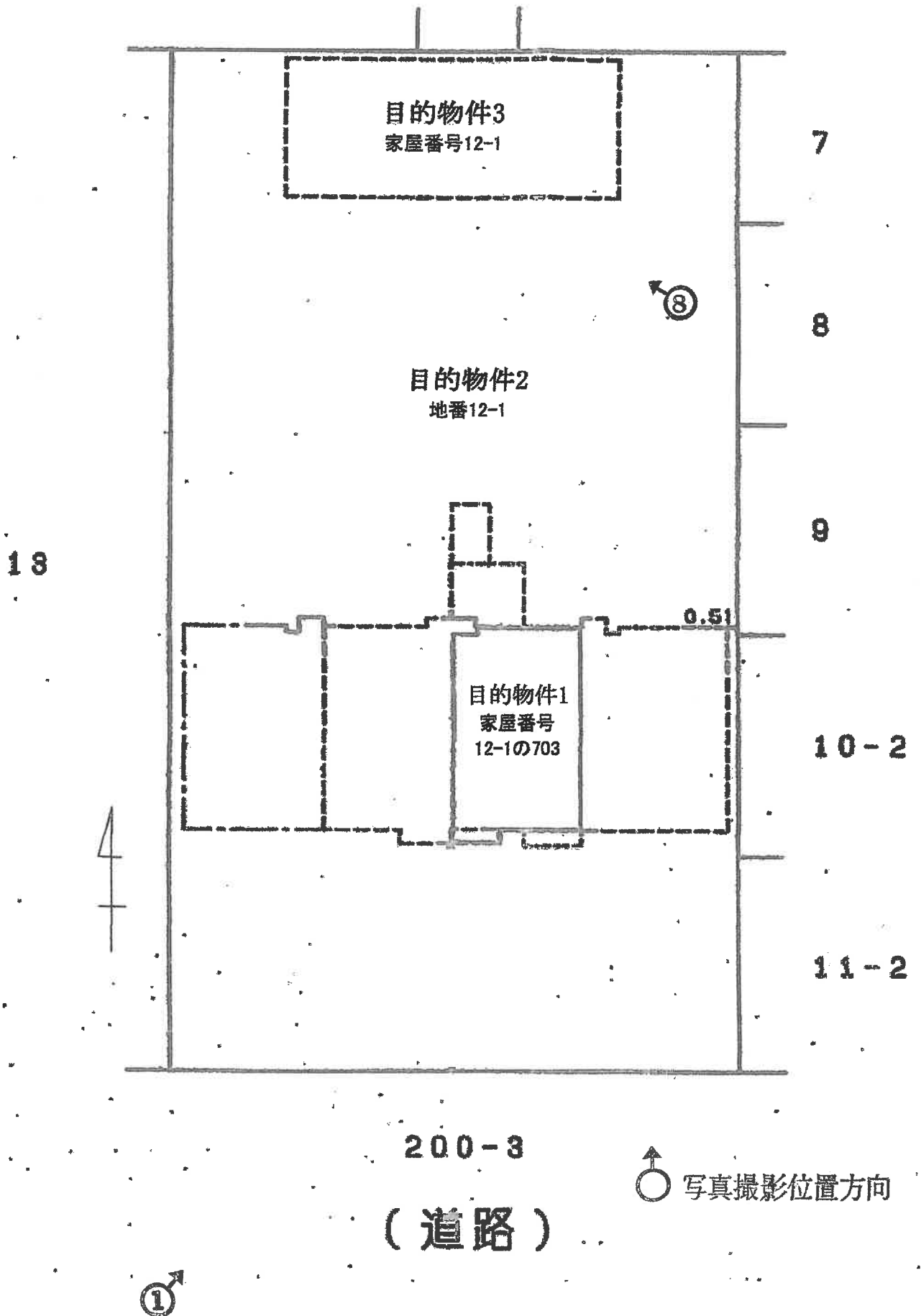
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

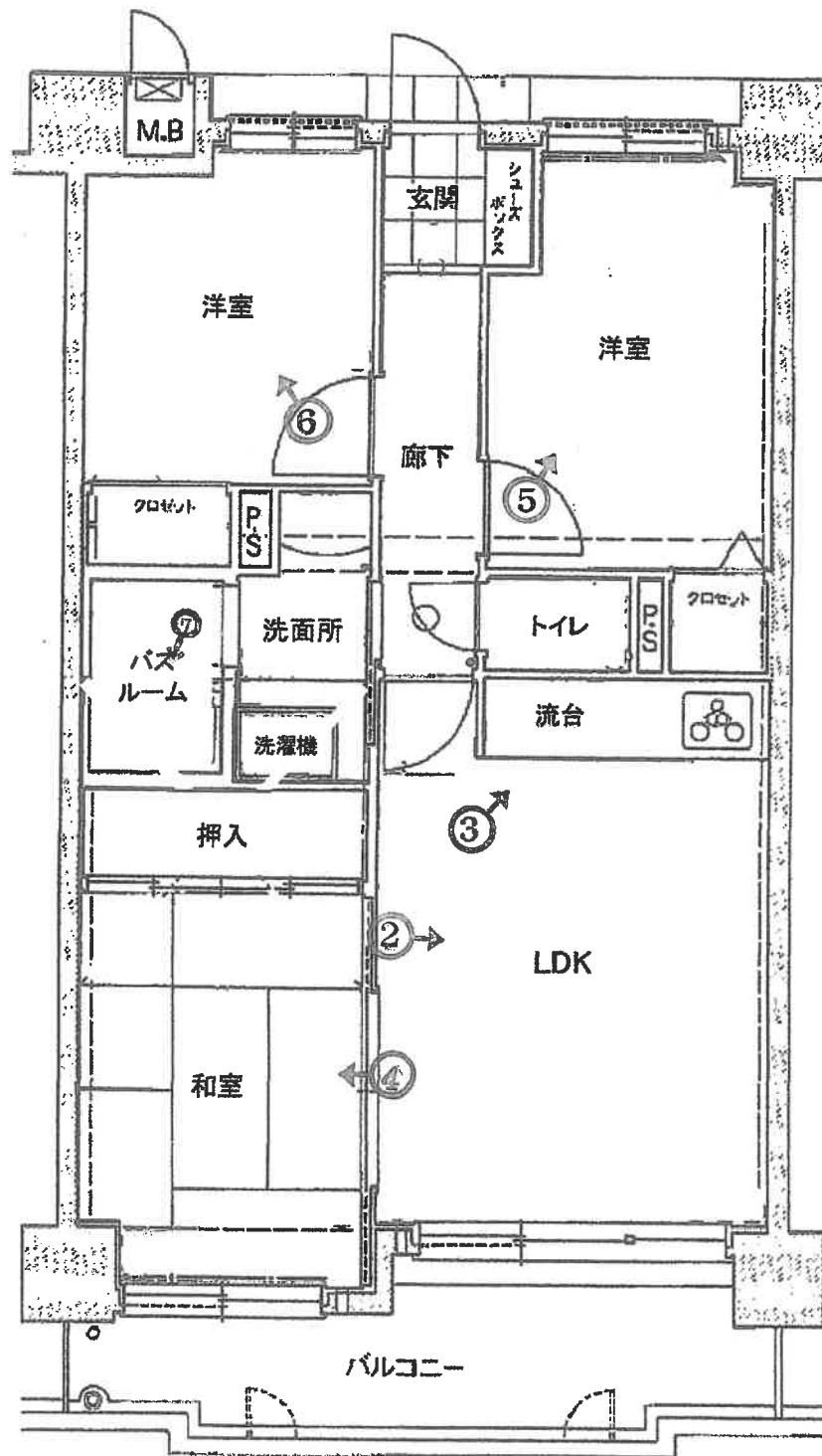
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



建物見取図

写真撮影位置方向







2



3



4



5



6



7



8

令和 7 年 （ ヌ ） 第 48 号

令和 7 年 6 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 17 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

池田祥司

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,470,000	円
内 訳 価 格			
物件 1	金	3,390,000	円
物件 2 (土地)	金	50,000	円
物件 3 (建物)	金	30,000	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の価格は区分所有建物（敷地権付）の価格である。
物件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の内訳価格は当該土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	(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		
1	共有持分の一部である。		

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所 在 家屋番号 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		
2・3	共有持分の一部である。		
2	区分所有建物の敷地にもなっている。		

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 2)

位 置 ・ 交 通	阪急京都線「西院」駅の南西方・道路距離約 1.2 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	事業所、マンション、戸建住宅等が混在する地域	
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 工業地域 60 % 300 % 準防火地域 31m第9種高度地区 町並み型建造物修景地区 既成都市区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財「西京極遺跡」
画 地 条 件	間口 約27 m、奥行 約 49 mの 長方形地 公図 のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 7.9 mの 市道 に 等高で 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	工場跡地に建設されたマンションである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プリアーレ京都西院
建物の用途	共同住宅 (総戸数 38 戸)
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記記載): 平成8年5月28日 新築 経過年数: 約 29 年 経済的残存耐用年数: 約 21 年
構造	鉄筋コンクリート造 10 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: タイル貼り等 その他: 特になし
設備等	管理人室、エレベーター(9人乗り1基)、自転車置場(50台)、駐車場(分譲17台(屋内機械式立体)・賃貸21台(屋外)・来客用2台(屋外))
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: プリアーレ京都西院 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 グローバルコミュニティ株式会社 管理形態 管理人日勤 (月～金 9:00～15:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年6月 20 日現在 58,886,034 円 大規模修繕について: 予定有(令和7年8月頃) 駐車場の空き状況: 不明 規約で特に留意すべき事項:特になし 建築確認及び完了検査あり

(2) 専有部分の概要

(物件 1)

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	7 階 (703 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 60.00 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 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、給排水設備
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 8,500 円 (月額) 修繕積立金: 15,770 円 (月額) 分譲駐車場管理費 4,000 円 (月額) 分譲駐車場積立金 1,000 円 (月額) 滞納額: なし 0 円 (令和7年6月20日 現在) その他: 詳細は、現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	特になし

(3) 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成8年5月28日 新築 経 過 年 数 ： 約 29 年 経済的残存耐用年数 ： 約 11 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 鉄板 設 備 ： 立体駐車場（屋内機械式17台分）
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 車庫 建物配置： （付属資料「土地建物位置関係図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	建築確認及び完了検査あり

第5 評価額算出の過程（物件1）

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
400,000	60.00	0.43	10,320,000

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 29 年、経済的残存耐用年数 21 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 0.10)
＝ 0.43

(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
220,000	1.00	1,312.23	1.00	6309 / 250708	7,260,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都右京 -10

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/㎡)

268,000 × 102/100 × 100/100 × 100/124 = 220,000

◇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： 三方路等 (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
100/102 × 100/101 × 100/120 × 100/100 = 100/124

イ 個別格差： なし (1.00)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
10,320,000	7,260,000	1.00	17,580,000

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	京都市右京区西院清水町地番略	京都市太秦一ノ井町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	3 階 / 10 階	1 階 / 5 階
面積	約 64 ㎡ (壁芯)	約 72 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成8年5月	令和1年7月
取引時点	令和5年9月	令和6年9月
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	502,000 円/㎡	475,000 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	502,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{106}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	532,000
B	475,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{106}$		560,000
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)
								546,000

(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
546,000	1.00	60.00	32,760,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。ただし競売による売却後は、占有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

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	$ア \times イ \div ウ \times エ$
1,560,000	1.00	6%	1.00	26,000,000

- 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	17,580,000	100%	17,580,000
② 比準価格	32,760,000	100%	32,760,000
③ 収益価格	---		26,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	30,570,000		

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	持分 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
30,570,000	70%	80%	100%	99%	1/5	3,390,000

イ 市場性修正： 共有の一部であり、市場流通性が低いこと等を考量した

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 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 評価額算出の過程(物件2・3)

1 積算価格の試算

[1] 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件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	持分 ウ'	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×ウ'×エ
2	220,000	1.00	1,312.23	9198/21310180	0.95	120,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都右京 -10

公示価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $268,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/124 = 220,000$

◇ 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 : 三方路等 (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
 $100/102 \times 100/101 \times 100/120 \times 100/100 = 100/124$

イ 個別格差 : なし (1.00)

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。

(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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 ウ'	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×ウ'
3	200,000	105.40	0.22	1/85	50,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 40 年、経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 11 年、残価率 0.05
 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 0.05 + (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)
 = 0.22

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、本件は賃貸を想定することが困難な物件であるので、収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
2	120,000	10%	敷地占有利益	10,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	120,000	-10,000		70%	70%	50,000
3	50,000	+10,000	100%	70%	70%	30,000
一 括 価 格 (合計)						80,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 共有の一部であり、市場流通性が低いこと等を考量した

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都右京-10)
- 所 在 : 京都市右京区西院西田町30番
- 価 格 : 268,000 円/㎡
- 位 置 : 阪急京都線「西京極」駅の 北 方、道路距離約 1.0 km
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 1549 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 北方 16 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 300 %)
準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 中層マンション、事務所ビルが見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1: 敷地総額 154,160,700 円 (× 持分割合 6309/250708 × 1/5)
- 建 物 4,242,400 円 (× 持分割合 1 / 5)
- 物件2(土地): 154,160,700 円 (× 持分割合 9198/250708 × 1/85)
- 物件3(建物): 1,129,600 円 (× 持分割合 1 / 85)

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 京都市右京区西院清水町 12 番地 1

建物の名称 プリオーレ京都西院

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水町 12 番 1 の 703

建物の名称 703

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 60.00 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 京都市右京区西院清水町 12 番 1

地 目 宅地

地 積 1312.23 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 250708 分の 6309

共有者 A 持分 5 分の 1

2 所 在 京都市右京区西院清水町

地 番 12 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1312.23平方メートル

共有者 A 持分21310180分の9198

3 所 在 京都市右京区西院清水町 12番地1

家屋 番号 12番1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.40平方メートル

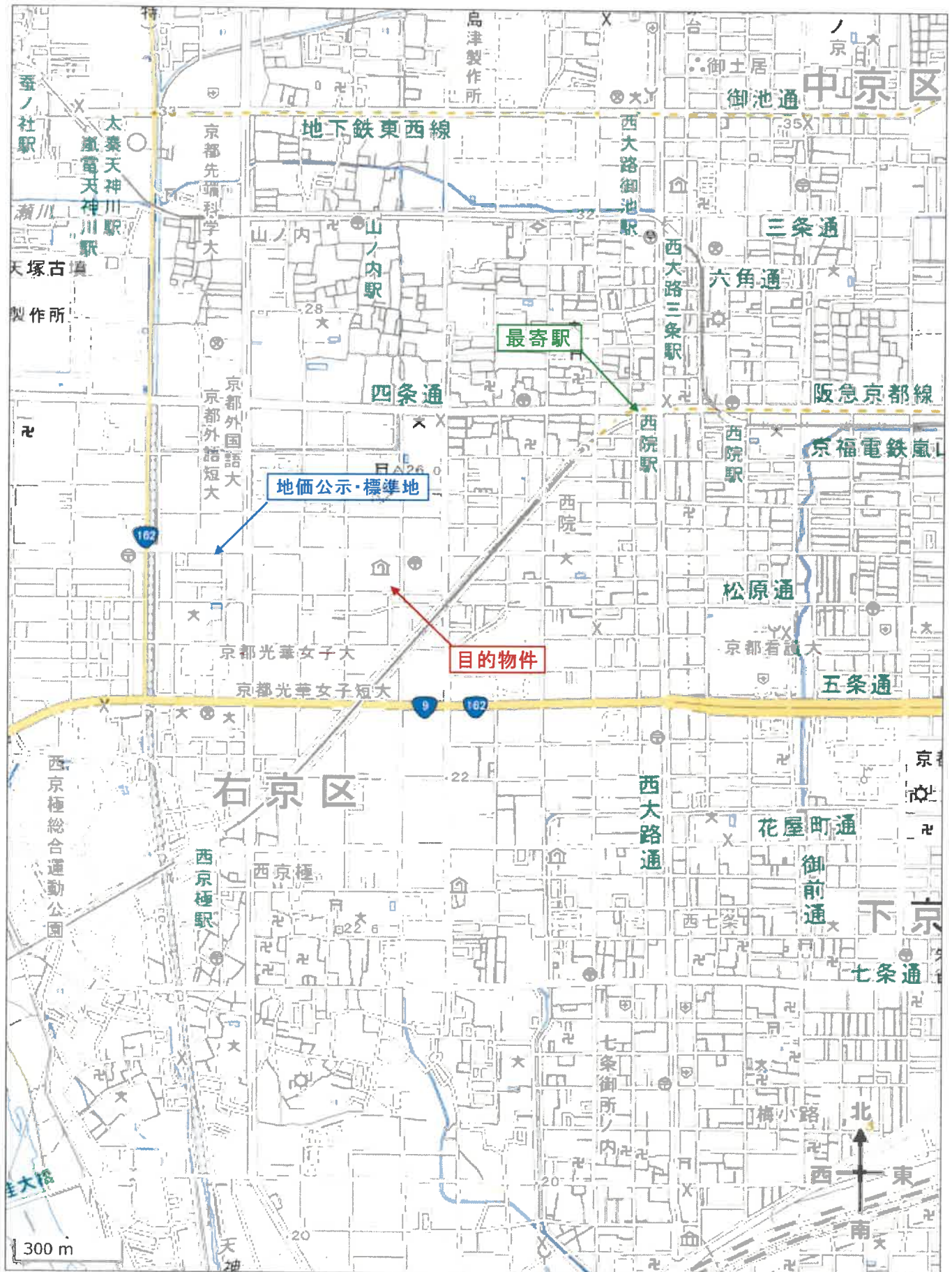
共有者 A 持分85分の1



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

