

## 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、入札が無効に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 6月18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 7年 7月 3日から<br>令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで                                                                          |
| 開札期日                                                                | 日 時 令和 7年 7月17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 8月 1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 7月25日 午前10時00分から<br>令和 7年 7月25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、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 6月18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    | 27,370,000<br>21,896,000 |          | 5,474,000  | 80,603   | 20,226   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区岩上通六角下る岩上町 725 番地 1  
京都市中京区岩上通三条下る下八文字町 712 番地

建物の名称 藤和シティホームズ三条堀川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩上町 725 番 1 の 903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 54.86 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 京都市中京区岩上通六角下る岩上町 725 番 1

地 目 宅地

地 積 181.43 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市中京区岩上通三条下る下八文字町 712 番

地 目 宅地

地 積 133.36 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



物 件 目 録

敷地権の割合 100000分の2995



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月18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 京都市中京区岩上通六角下る岩上町 725番地1  
京都市中京区岩上通三条下る下八文字町 712番地

建物の名称 藤和シティホームズ三条堀川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩上町 725番1の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 54.86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 京都市中京区岩上通六角下る岩上町725番1

地 目 宅地

地 積 181.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市中京区岩上通三条下る下八文字町712番

地 目 宅地

地 積 133.36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





## 物 件 目 録

敷地権の割合 100000分の2995



令和 6 年 (ケ) 第 2 1 2 号  
(物件 1 )  
令和 7 年 2 月 5 日受理  
令和 7 年 3 月 1 7 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 京都市中京区岩上通六角下る岩上町 725番地1  
京都市中京区岩上通三条下る下八文字町 712番地

建物の名称 藤和シティホームズ三条堀川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩上町 725番1の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 54.86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 京都市中京区岩上通六角下る岩上町725番1

地 目 宅地

地 積 181.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市中京区岩上通三条下る下八文字町712番

地 目 宅地

地 積 133.36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



## 物 件 目 録

敷地権の割合 100000分の2995



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                             |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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"/> 主である建物 <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;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin: 0 5px;"></div> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </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 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<br>管理費 月額11,980円<br>修繕積立金 月額16,500円<br>バイク置場使用料 月額600円<br>自転車置場使用料 月額400円<br>水道使用料 (2カ月毎実費)<br>遅延損害金 (年14%)                                                                                                                                                                                                                         | 令和 7 年 2 月 6 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R 6 年 4 月分～R 7 年 2 月分<br>計 3 6 4, 3 0 1 円<br>(内遅延損害金21,256円)<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先          | 藤和シティホームズ三条堀川管理組合<br>(管理会社 三菱地所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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input 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;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin: 0 5px;"></div> <div style="display: inline-block;"> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 令和 年 月 日 </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、「☒

## そ の 他 の 事 項

### 1 本件建物

- (1) 本件建物は11階建マンション（以下「本件マンション」という。）の9階に位置している。
- (2) 多くの荷物が置かれていたため、詳細な状況が確認できなかった箇所がある。
- (3) 本件建物には経年相応の劣化が見られる。

### 2 敷地権の目的である土地

- (1) 符号1の土地及び符号の2の土地（以下「本件敷地」という。）は一体として本件マンションの敷地として使用されている。
- (1) 本件敷地は東側及び南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (2) 本件敷地の北東角付近及び南西角付近に金属プレートが設置されている。
- (3) 本件敷地の南西角付近に電柱が設置されている。

## 関 係 人 の 陳 述 等

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■所有者                | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2 本件建物の改装等はしていません。購入したときのままの状態です。</li> <li>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。</li> <li>4 本件建物に特に不具合はありません。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                |
| ■管理会社照会回答要旨         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件マンションは1棟、30戸であり、店舗は存在しません。</li> <li>2 管理人は日曜を除く午前8時から午後6時の間で週18時間勤務です。</li> <li>3 本件マンションの設備として、エレベーター1基、駐車場1台（空きは無し。）、駐輪場、来客用駐車場があります。</li> <li>4 ペットの飼育が可能です。</li> <li>5 本件マンションには規約共用部分として、管理人室があります。</li> <li>6 本件マンションには民泊禁止規定があります。</li> <li>7 管理規約、集会決議等で区分所有者に請求できる旨の定めのある費用に「管理協力金」があります。<br/>管理協力金は「外部区分所有者」、「役員の就任を辞退した者」、「役員に選任されても理事会に1度も出席しない者」に月額1000円を管理費等と併せて請求するものです。</li> </ol> |
| ■管理会社担当者            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ペットの飼育について、種類や具体的な大きさなどは規定されていませんが、共用部分では抱きかかえる必要があるため、抱きかかえられる大きさでないとはいけませんし、他の区分所有者に迷惑をかけないことが条件となっています。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                |

(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、地積測量図、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 所有者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。
- 3 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                      |
|-------------------------|--------|-----------------------------|
| 7年 2月12日<br>11:40-11:50 | 物件所在地  | 物件確認、占有調査、写真撮影<br>居住者宛照会書投函 |
| 7年 2月12日<br>: :         | 当庁     | 管理組合宛照会書送付                  |
| 7年 2月21日<br>: :         | 当庁     | 所有者宛照会書送付                   |
| 7年 2月28日<br>13:00-13:25 | 物件所在地  | 立入調査、写真撮影、所有者と面談            |
| 7年 3月14日<br>13:5-13:10  | 当庁     | 管理会社担当者から電話聴取               |
| 年 月 日<br>: :            |        |                             |

## (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。

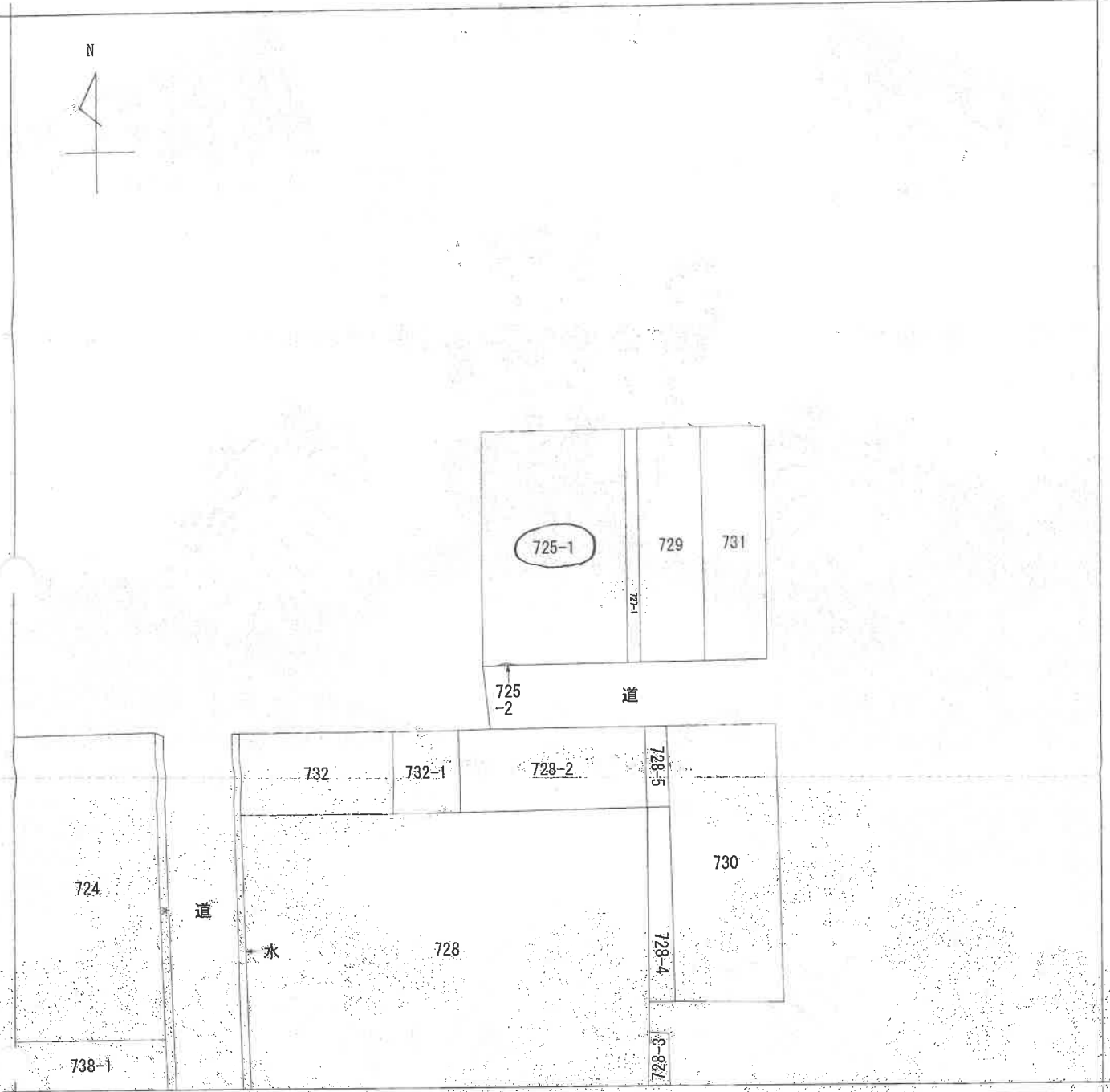
☒ 令和 7年 2月28日

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、技術者に解錠を試みさせたところ、所有者が在宅した。

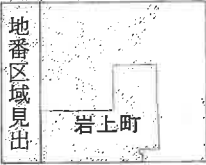
☐ 令和 年 月 日

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。

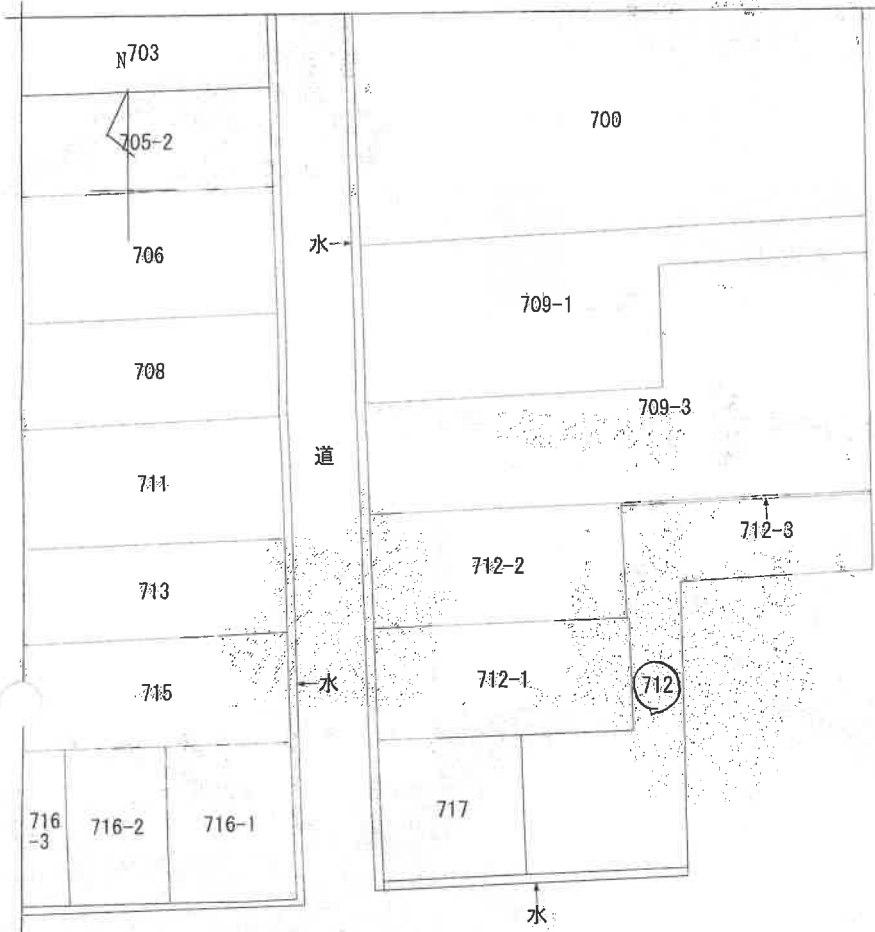


|           |      |  |         |                   |                  |          |     |       |         |           |
|-----------|------|--|---------|-------------------|------------------|----------|-----|-------|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在  |  |         |                   | 京都市中京区岩上通六角下る岩上町 |          | 地 番 | 725番1 |         |           |
| 出 力 尺 寸   | 縮尺不明 |  | 精 度 分 区 | 座 標 系 又 号 番 号 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 付 年 月 日 (原図)   |          |     |       | 補 事 記 項 |           |

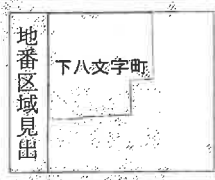
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(京都地方法務局管轄)

令和6年12月3日  
東京法務局中野出張所  
登記官





(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   | 所 在  | 京都市中京区岩上通三条下下八文字町 |           |           |          | 地 番 | 712番    |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 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 |      |                   |           | 備付年月日(原図) |          |     | 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。  
(京都地方法務局管轄)

令和6年12月3日  
東京法務局中野出張所  
登記官

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。  
(京都府地方税務局管轄)  
令和6年12月3日 東京法務局中野出張所

登記官

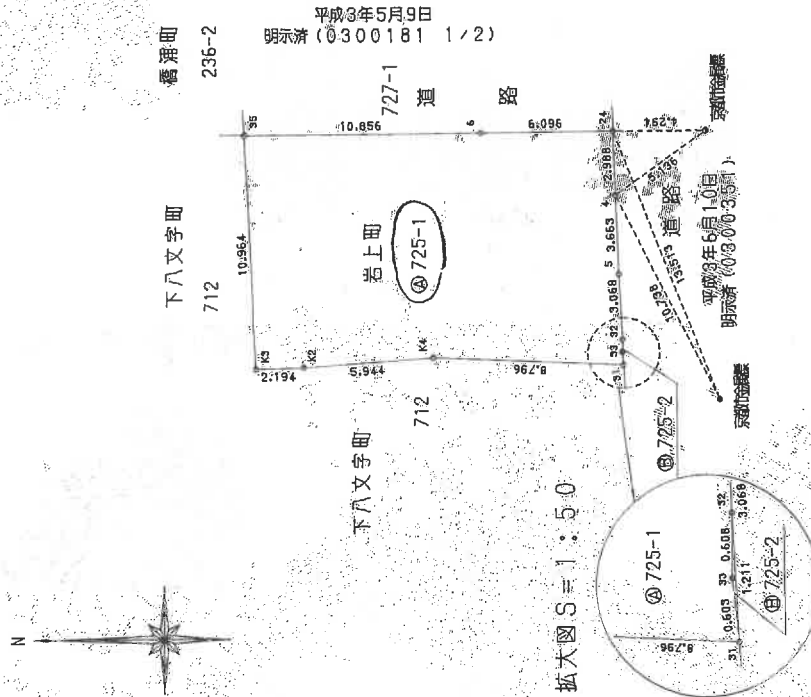
8ページ

110195

地積測量図

地番 725番1、725番2

土地の所在 京都市中京区岩上通六角下る岩上町



| 地番    | 測点名      | X座標                   | Y座標     | 距離     |
|-------|----------|-----------------------|---------|--------|
| ⑦25-1 | 31. 金屋敷  | 100.502               | 88.213  | 8.796  |
|       | K4. ボイソト | 109.217               | 89.404  | 5.944  |
|       | K2. ボイソト | 115.152               | 89.486  | 2.194  |
|       | K3. ボイソト | 117.352               | 89.627  | 10.964 |
|       | 35. 金屋敷  | 116.903               | 100.583 | 10.856 |
|       | 6. ボイソト  | 106.086               | 99.648  | 6.096  |
|       | 24. ボイソト | 100.012               | 99.132  | 2.988  |
|       | 4. 金屋敷   | 100.161               | 96.148  | 3.663  |
|       | 5. ボイソト  | 100.334               | 92.489  | 3.068  |
|       | 32. 金屋敷  | 100.454               | 89.423  | 0.608  |
|       | 33. 金屋敷  | 100.509               | 88.817  | 0.603  |
| 計面積   |          | 362.87711             |         |        |
| 面積    |          | 181.438555            |         |        |
| 地積    |          | 181.43 m <sup>2</sup> |         |        |
| 坪数    |          | 54.88                 |         |        |

| 地番  | ⑦25-2 | 測点名 | 面積      | X座標                 | Y座標 | 距離    |
|-----|-------|-----|---------|---------------------|-----|-------|
| 31  |       | 金屋敷 | 100.502 | 88.213              |     | 0.603 |
| 33  |       | 金屋敷 | 100.509 | 88.817              |     | 0.608 |
| 32  |       | 金屋敷 | 100.454 | 89.423              |     | 1.211 |
| 計面積 |       |     |         | 0.037462            |     |       |
| 面積  |       |     |         | 0.0187310           |     |       |
| 地積  |       |     |         | 0.01 m <sup>2</sup> |     |       |
| 坪数  |       |     |         | 0.00                |     |       |

| 地番 | ⑦25-1                 |
|----|-----------------------|
| 面積 | 181.43 m <sup>2</sup> |
| 地積 | 0.01 m <sup>2</sup>   |

(出願番号)

作製者

平成7年12月25日作製

申請人

平成8年1月8日

縮尺 1/250

A4判に縮小  
(以て)

登記年月日：平成18年4月15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。  
(京都地方法律事務所)  
令和6年12月3日 東京法律事務所 野出 張所

登記官

37-4

請求番号：37-4

111314

地番

土地の所在

地積測量図

京都市中京区岩上通三条下ル下八文字町



| 地番  | 地積    | X座標                   | Y座標     | 距離     |
|-----|-------|-----------------------|---------|--------|
| 1   | 金庫    | 100.848               | 79.479  | 4.429  |
| 23  | 金庫    | 105.266               | 79.693  | 4.554  |
| 21  | 金庫    | 109.814               | 79.930  | 6.629  |
| 28  | 金庫    | 109.397               | 86.546  | 5.974  |
| K1  | ポイント  | 115.354               | 87.008  | 4.635  |
| 22  | 金庫    | 119.975               | 87.357  | 13.427 |
| 25  | 金庫    | 119.017               | 100.760 | 2.031  |
| 12  | 京都市金庫 | 116.993               | 100.590 | 0.090  |
| 35  | 金庫    | 117.362               | 100.583 | 10.964 |
| K3  | ポイント  | 115.162               | 89.627  | 2.194  |
| K2  | ポイント  | 109.217               | 89.486  | 5.944  |
| K4  | ポイント  | 100.502               | 88.213  | 1.843  |
| 2   | 京都市金庫 | 100.574               | 86.372  | 2.421  |
| K5  | 京都市金庫 | 100.670               | 83.953  | 3.657  |
| K6  | 京都市金庫 | 100.815               | 80.297  | 0.819  |
| 総面積 |       | 266.724982            |         |        |
| 面積  |       | 133.3624910           |         |        |
| 地積  |       | 133.36 m <sup>2</sup> |         |        |
| 坪数  |       | 40.34                 |         |        |

| 地番  | 地積                    |
|-----|-----------------------|
| 712 | 133.36 m <sup>2</sup> |

平成3年5月9日  
測量済 (0300181 1/2)

橋洞  
236-2  
道路  
727-1

岩上町  
725-1

下八文字町  
712

717

道路  
725-2

平成3年6月10日  
測量済 (0300351/2)  
京都市金庫

平成7年1月28日  
測量済 (0700830)

平成拾八年四月五日 (草書体)

A4判に縮小

縮尺 1/250

申請人

(平成8年4月9日作製)

作製者

541754

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

(京都地方法務局管轄)

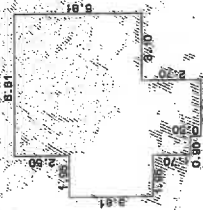
令和6年12月3日

東京法務局中野出張所

說明書

10 ページ

各隨平百

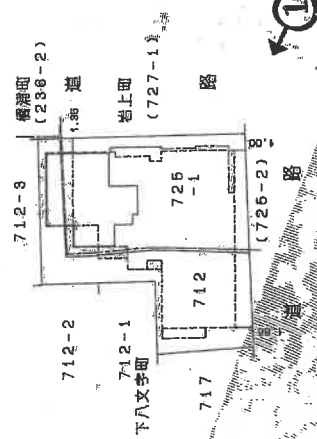


| 求總表  |   |      | 計 | 合       | 床面積                  |
|------|---|------|---|---------|----------------------|
| 3.81 | X | 1.95 | = | 7.4295  |                      |
| 8.01 | X | 0.90 | = | 7.2090  |                      |
| 8.51 | X | 2.61 | = | 22.2111 |                      |
| 5.81 | X | 3.10 | = | 18.0140 |                      |
|      |   |      |   | 54.8605 | 54.86 m <sup>2</sup> |

建各階物面圖

|       |           |           |
|-------|-----------|-----------|
| 家屋番号  | 西上7番1の903 | 京都市中京区岩上通 |
| 建物の所在 |           | 京都市中京区岩上通 |

建物の存する部分の階  
建物番号 903



# 写真撮影位置方向

## A4判に縮小

平成9年3月1日

縮尺  $\frac{1}{500}$

人請申

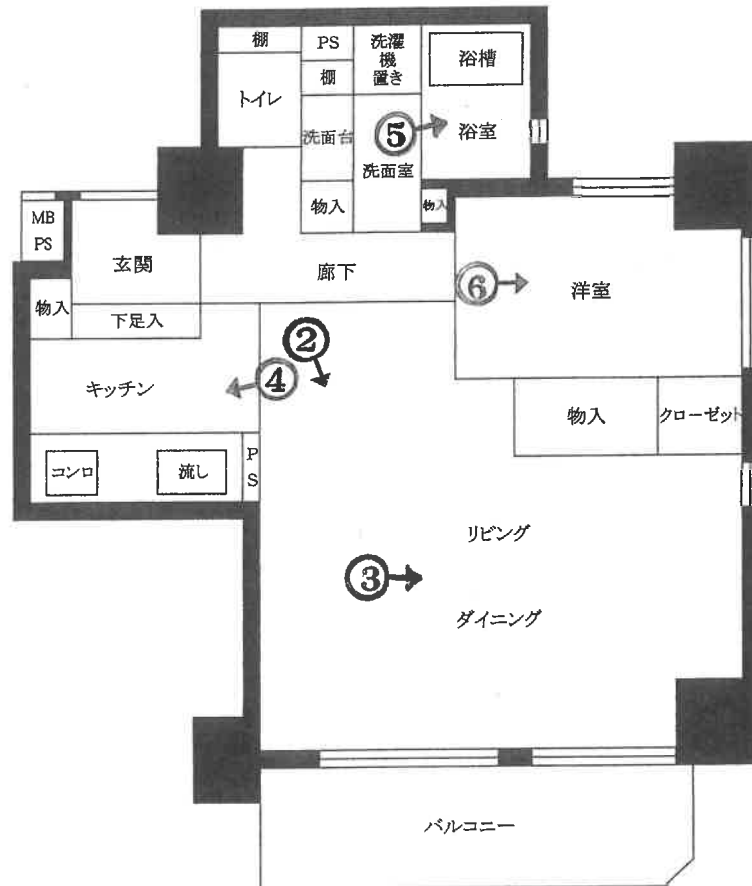
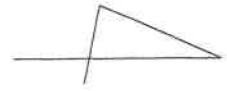
縮尺  $1/250$

年 9 月 5 日 (作)

作者



# 建物見取図



( ♂ 写真撮影位置方向 )

本件マンション



1



2





3



4





令和 6 年 (ケ) 第 212 号  
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査  
令和 7 年 3 月 11 日 評 価

京都地方裁判所 御中

## 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 木田 洋二



## 第1 評価額

| 物件番号  | 評 価 額          |
|-------|----------------|
| 物 件 1 | 金 27,370,000 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 本件評価は、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

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 地下鉄東西 線「二条城前」駅の 南 方・道路距離約 500 m<br>(付属資料第1図対象不動産の位置図参照)                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 幹線道路(堀川通)沿いに共同住宅、テナントビル等が建ち並ぶ商業地域                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                         |
| 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 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                | 市街化区域<br>商業地域<br>80 %<br>700 %<br>準防火地域(堀川通から11mまでは防火地域)<br>31m第1種高度地<br>沿道型美観地区 都心部幹線地区<br>遠景デザイン保全区域<br>沿道型第5種地域<br>周知の埋蔵文化財包蔵地(平安京跡) |
| 画 地 条 件                                                         | 東側間口約19m、南側奥行約20mの付属資料第4図地積測量図のと通りの不整形地                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                         |
| 接面道路の状況                                                         | 東側が幅員約50mの府道(堀川通)に、南側が幅員約4.0～4.4mの市道(一部市有水路敷を含む)に、それぞれ等高に接面する。<br>(建築基準法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<br>ガス配管:   あり<br>下 水 道:     あり<br><br>(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                                                         | ■特になし。                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                         |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | 藤和シティホームズ三条堀川                                                                                                                                                                           |
| 建物の用途                   | 共同住宅<br>(総戸数30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): 平成9年3月7日 新築<br>経過年数: 約 28 年<br>経済的残存耐用年数: 約 22 年                                                                                                                           |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート 造 11階建                                                                                                                                                                         |
| 仕様                      | 屋根: 陸屋根<br>外壁: タイル貼り、モルタル等<br>その他: 特になし。                                                                                                                                                |
| 設備等                     | エレベーター1基、駐車場、駐輪場、オートロック、管理人室(規約共用部分)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 藤和シティホームズ三条堀川管理組合<br>管理方式 委託管理<br>管理会社 三菱地所コミュニティ株式会社<br>管理形態 管理人日勤(日曜を除く8:00～18:00の間で週18時間勤務)                                                                                     |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                                                                                      |
| 特記事項                    | 修繕積立金の合計額: 13,381,650円 (令和7年2月6日現在)<br>近い将来の大規模修繕計画の有無: 予定無し(令和6年2月修繕済み)<br>駐車場の空き状況: 空きなし<br>売却時に告知を要する事項: ペット可(規約不明)、民泊禁止規定有り<br>■本件建物には建築確認申請(第H07認建京市007456号、H8.2.21)が有り、完了検査も経ている。 |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート 造 1 階建                                                                                                                                                               |
| 位 置                    | 9 階 ( 903 号室 )<br>主要開口部の方位: 東 向き 角 住戸                                                                                                                                         |
| 床 面 積                  | 公簿と同じ 54.86 m <sup>2</sup> (登記面積)                                                                                                                                             |
| 間 取 り                  | 1LDK (付属資料第6図建物見取図参照)                                                                                                                                                         |
| 仕 様                    | 天 井 : クロス等<br>床 : フローリング等<br>内 壁 : クロス等<br>設 備 : 特別なものはない。                                                                                                                    |
| 保守管理の状態                | 普通                                                                                                                                                                            |
| 管 理 費 等                | 管理費: 11,980 円<br>修繕積立金: 16,500 円<br>バイク置場使用料: 600 円<br>自転車置場使用料: 400 円<br>水道料金: 実費<br>管理協力金: 1,000 円 (外部区分所有者等を対象)<br>滞 納: 有り 364,301 円 (令和7年2月分まで)<br>※滞納額の内訳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 | 「保守管理の状態」とともに現況調査報告書の記載のとおり。                                                                                                                                                  |
| 特 記 事 項                | ■特になし。                                                                                                                                                                        |

## 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 建物の価格

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/㎡)<br>ア | 専有面積(㎡)<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＝エ |
|-----------------|--------------|----------|-----------------------------------|
| 350,000         | 54.86        | 0.35     | 6,720,000                         |

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 28 年、 経済的残存耐用年数 22 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 0.30)  
＝ 0.35

#### 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<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＝カ |
|----------------------|---------------|----------------|-----------|--------------|---------------------------------------|
| 1,420,000            | 0.95          | 314.79         | 1.00      | 2995/ 100000 | 12,720,000                            |

ア 標準画地価格：

( 公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都中京 5-2

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/㎡)

1,450,000 × 111/100 × 100/102 × 100/111 = 1,420,000

◇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： 角地 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  
100/100 × 100/101 × 100/110 × 100/100 = 100/111

イ 個別 格 差： 角地、形状 等 (0.95)

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)<br>ア | 敷地権価格(円)<br>イ | 個別格差<br>ウ | 積算価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア＋イ)×ウ＝エ |
|--------------|---------------|-----------|------------------------------------|
| 6,720,000    | 12,720,000    | 1.03      | 20,020,000                         |

ウ 個別格差： 階層、位置、方位等



## 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   | 中京区西ノ京東梅尾町:地番略 | 中京区岩上町ほか:地番略 |
| 構造   | RC 造           | RC 造         |
| 階    | 低層階 / 11 階     | 中層階 / 11 階   |
| 面積   | 約 60 ㎡ (内法)    | 約 50 ㎡ (内法)  |
| 建築時期 | 平成 12年 10月     | 平成 9年 3月     |
| 取引時点 | 令和 6年 6月       | 令和 — —       |
| 取引形態 | 競落 一般売買        | 競落 売出事例      |
| 事例価格 | 794,000 円/㎡    | 653,000 円/㎡  |

(比準表)

| 番号                                                                                                                           | 事例価格<br>(円/㎡) | 事<br>補            | 情<br>正            | 時<br>修            | 点<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                                                                                                                            | 794,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{98}$  | $\frac{100}{115}$ | $\frac{100}{102}$ |            |            | 691,000                     |
| B                                                                                                                            | 653,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ |            |            | 647,000                     |
| 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) |
|                                                                                                                              |               |                   |                   |                   |                   |                   |            |            | 669,000                     |

## 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>イ | 専有面積(㎡)<br>ウ | 比準価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|------------------------|-----------|--------------|----------------------------------|
| 669,000                | 1.03      | 54.86        | 37,800,000                       |

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、位置、方位等

### Ⅲ 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         | $ア \times イ \div ウ \times エ = オ$ |
| 1,560,000 | 1.00      | 10%  | 1.00      | 15,600,000                       |

- 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 : 築年数及び床面積等も考慮して査定した。  
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<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=ウ |
|------------------------|--------------------------|-------------|------------------|
| ① 積算価格                 | 20,020,000               | 100%        | 20,020,000       |
| ② 比準価格                 | 37,800,000               | 100%        | 37,800,000       |
| ③ 収益価格                 | ---                      |             | 15,600,000       |
| ④ 調整後の価格<br>(万円未満四捨五入) | 34,910,000               |             |                  |

イ 占有減価修正：必要なし。

##### 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<br>価格(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<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=カ |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------------|
| 34,910,000         | 100%           | 80%             | 98%                   | 100%                       | 27,370,000                             |

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。

オ その他の控除減価： 無い

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 ( 京都中京5-2 )  
所 在 : 京都市中京区堀川通姉小路下る姉東堀川町81番1外  
価 格 : 1,450,000 円/㎡  
位 置 : 地下鉄東西 線「二条城前」駅の 南 方、道路距離約 400 m  
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日  
地 積 : 353 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西 50 m 府道、北側道  
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 700 %)  
防火地域  
地 域 の 概 要 : 共同住宅、ホテル、店舗等が建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和 6 年度)  
物件1: 敷 地 総 額 294,064,100 円 (×持分割合2995/100000)  
建 物 4,772,500 円

## 第7 付属資料の表示

- 1 対 象 不 動 産 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 京都市中京区岩上通六角下る岩上町 725番地1  
京都市中京区岩上通三条下る下八文字町 712番地

建物の名称 藤和シティホームズ三条堀川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩上町 725番1の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 54.86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 京都市中京区岩上通六角下る岩上町725番1

地 目 宅地

地 積 181.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市中京区岩上通三条下る下八文字町712番

地 目 宅地

地 積 133.36平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

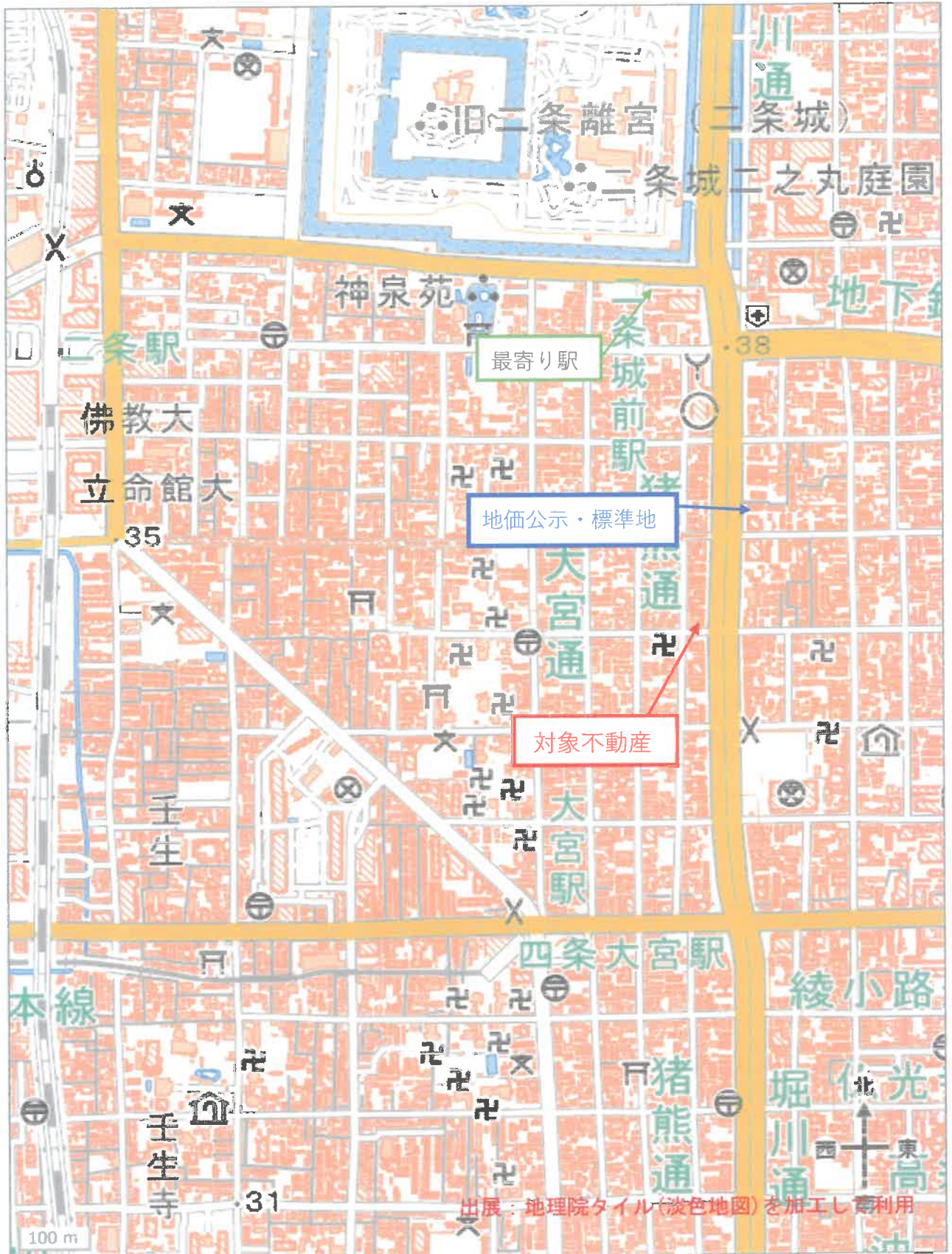
敷地権の種類 所有権

## 物 件 目 録

敷地権の割合 100000分の2995

第1図 対象不動産の位置図

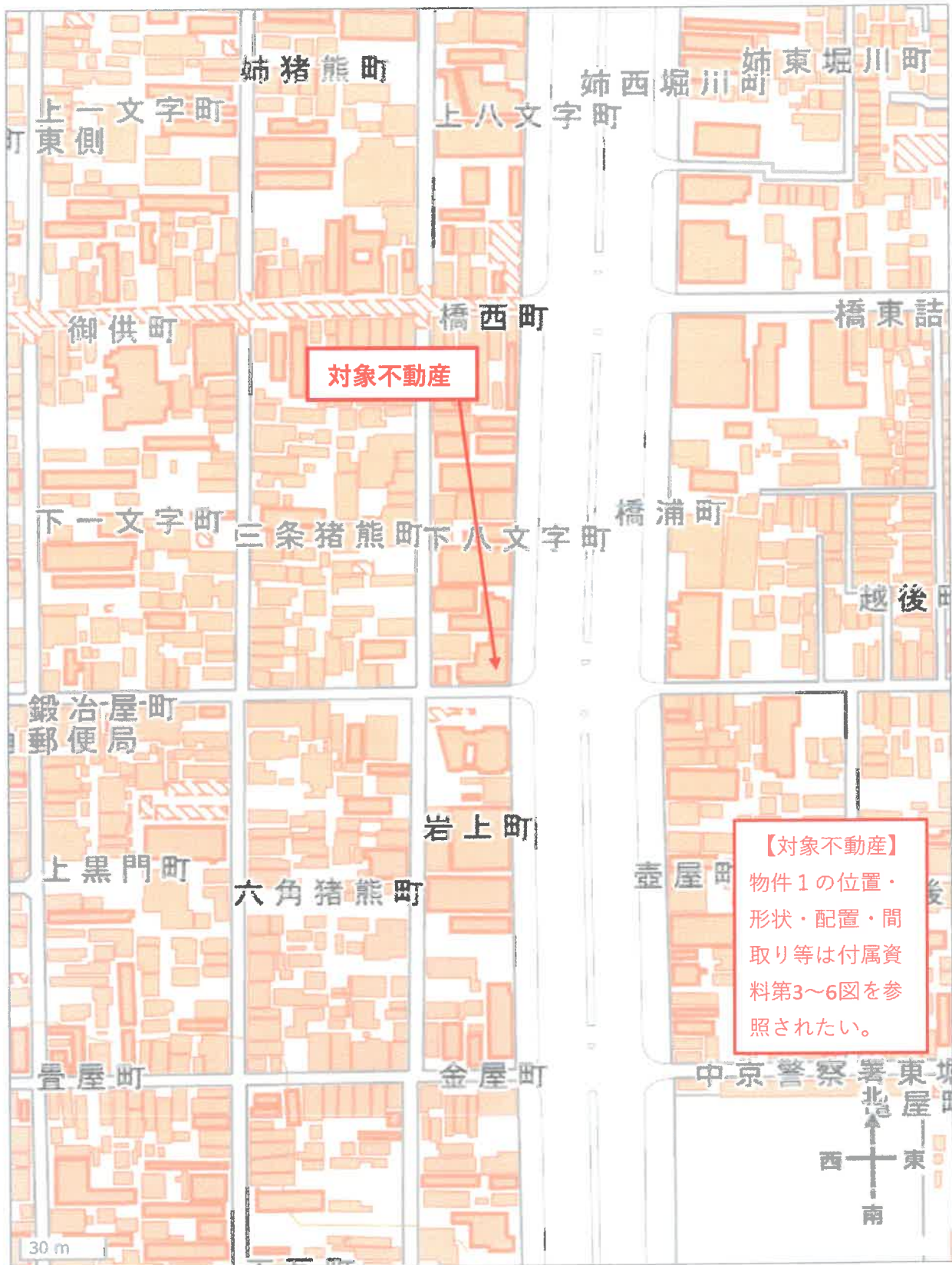
地理院地図  
GSI Maps





## 第2図 付近地図

地理院地図  
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用