

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。

○入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となる場合があります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部の「注意」をよく読んでください。

（例）・陳述書の「☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は（略）暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合は、チェックしないでください。

・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

○宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業者免許証（有効期限内のもの）の写しを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月22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11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月 5日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年11月28日 午前10時00分から 令和 7年11月28日 午前11時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に買受申出保証額を振り込んだ旨の 金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付 した買受適格証明書を有する者又は買受けについて農地法上の許 可若しくは届出を必要としない者に限り、買受申出をすることが できます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 10月22日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,610,000 10,888,000		2,722,000	67,395	15,751



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区深草キトロ町 82 番地 1、84 番地 3、
98 番地 1
京都市伏見区深草飯食町 837 番地 3

建物の名称 ローズマンション藤ノ森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深草キトロ町 82 番 1 の 1006

建物の名称 A1006 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 65.37 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 京都市伏見区深草飯食町 837 番 3

地 目 宅地

地 積 4091.11 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町 82 番 1

地 目 宅地

地 積 7505.98 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町 84 番 3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2150.05 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町98番1

地 目 宅地

地 積 1472.25 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町85番3

地 目 宅地

地 積 710.59 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 京都市伏見区深草堀田町10番1

地 目 宅地

地 積 686.88 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1886627分の3747

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1886627分の3747

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1886627分の3747



物 件 明 細 書

令和 7年 8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】

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

なし

《 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 京都市伏見区深草キトロ町 82番地1、84番地3、
98番地1
京都市伏見区深草飯食町 837番地3

建物の名称 ローズマンション藤ノ森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深草キトロ町 82番1の1006

建物の名称 A1006号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 65.37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 京都市伏見区深草飯食町837番3

地 目 宅地

地 積 4091.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町82番1

地 目 宅地

地 積 7505.98平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町84番3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2150.05 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町98番1

地 目 宅地

地 積 1472.25 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町85番3

地 目 宅地

地 積 710.59 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 京都市伏見区深草堀田町10番1

地 目 宅地

地 積 686.88 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1886627分の3747

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1886627分の3747

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1886627分の3747



令和7年（ヌ）第21号
令和7年4月22日受理
令和7年7月24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 京都市伏見区深草キトロ町 82 番地 1、84 番地 3、
98 番地 1
京都市伏見区深草飯食町 837 番地 3

建物の名称 ローズマンション藤ノ森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深草キトロ町 82 番 1 の 1006

建物の名称 A1006 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 65.37 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 京都市伏見区深草飯食町 837 番 3

地 目 宅地

地 積 4091.11 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町 82 番 1

地 目 宅地

地 積 7505.98 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町 84 番 3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2150.05 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町98番1

地 目 宅地

地 積 1472.25 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町85番3

地 目 宅地

地 積 710.59 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 京都市伏見区深草堀田町10番1

地 目 宅地

地 積 686.88 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1886627分の3747

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1886627分の3747

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1886627分の3747



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 { 種類： ☐ ある { 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 9, 3 2 0 円 修繕積立金 1 0, 0 2 0 円 地域協力金 3 0 0 円	令和7年5月7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	京阪カインド株式会社 京都営業所	
そ の 他	☒ 「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1乃至6	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1乃至6) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☒ 公図 (符号1、4、5、6) ☒ 地積測量図のとおり (符号2、3) ☐ 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乃至6) ☐ 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

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 目的物件の公簿上の床面積は65.37㎡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80.55㎡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。
- 3 玄関には債務者会社以外の個人の姓の表札が設置されている。
- 4 目的物件内には、事務机、事務椅子、パソコン、複合機、その他事務機器等が設置されており、債務者会社の決算書類及びその他債務者会社関連の書類が認められた。
- 5 目的物件の室内は改装され、事務所として使用されている。
- 6 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。
- 7 敷地権の目的たる土地の状況
 - (1) 符号1乃至6の土地は、一体として目的物件が所在するマンション（ローズマンション藤ノ森）の敷地として利用されている。
 - (2) 東側、西側、南側、北側で建築基準法上の道路に接している。
 - (3) 形状等は公図（符号1、4、5、6の土地）、地積測量図（符号2、3の土地）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
■債務者会社の従業員	1 目的物件は債務者会社が使用しています。玄関には2名の個人の表札を設置していますが、いずれも債務者会社の役員です。
■管理会社 担当者	1 ペットの飼育は小鳥・観賞魚・小型犬等、他の居住者へ影響を及ぼす恐れがないものは可です。 2 管理規約に民泊禁止の規定があります。 3 規約共用部分には集会所、管理人室、駐車場、駐輪場、バイク置場、トランクルーム、ゲストルームがあります。 4 管理費等以外に管理組合の理事の就任を拒否する区分所有者から理事会協力金として毎月1,000円を徴収しています。なお、この費用についての滞納はありません。 5 目的物件は規約により住居以外の用途に使用することは認められていません。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

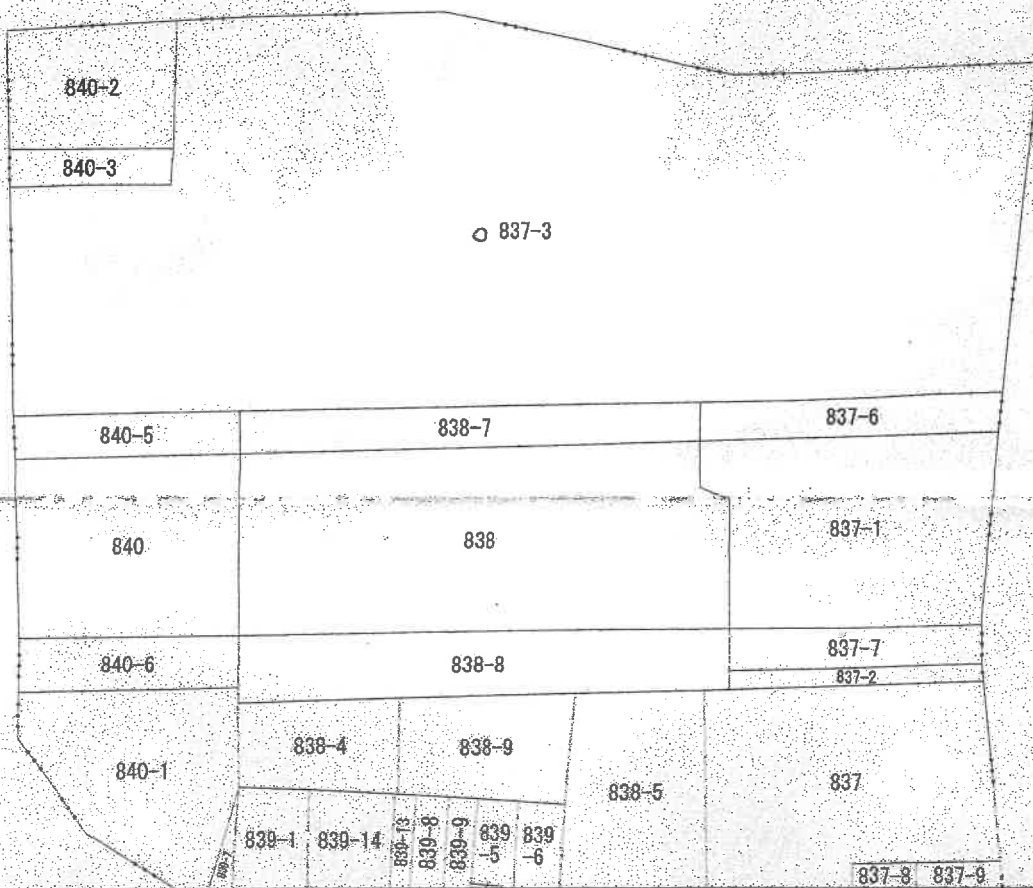
- 1 目的物件の状況は公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 立入調査の結果及び関係人の陳述等から4ページのとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月30日 9:00-9:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、占有確認
7年4月30日	当庁	管理会社宛照会文書送付 債務者会社宛照会文書送付
7年5月14日 11:30-12:00	物件所在地	立入調査、写真撮影 債務者会社従業員と面談
7年6月12日 16:20-16:30	当庁	管理会社担当者に電話聴取
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させ、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 839-4



(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。



A 深草西飯食町

請 求 部 分	所 在 京都市伏見区深草飯食町				地 番 837番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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

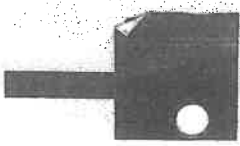
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年1月30日

京都地方法務局

地図整理番号：M58624

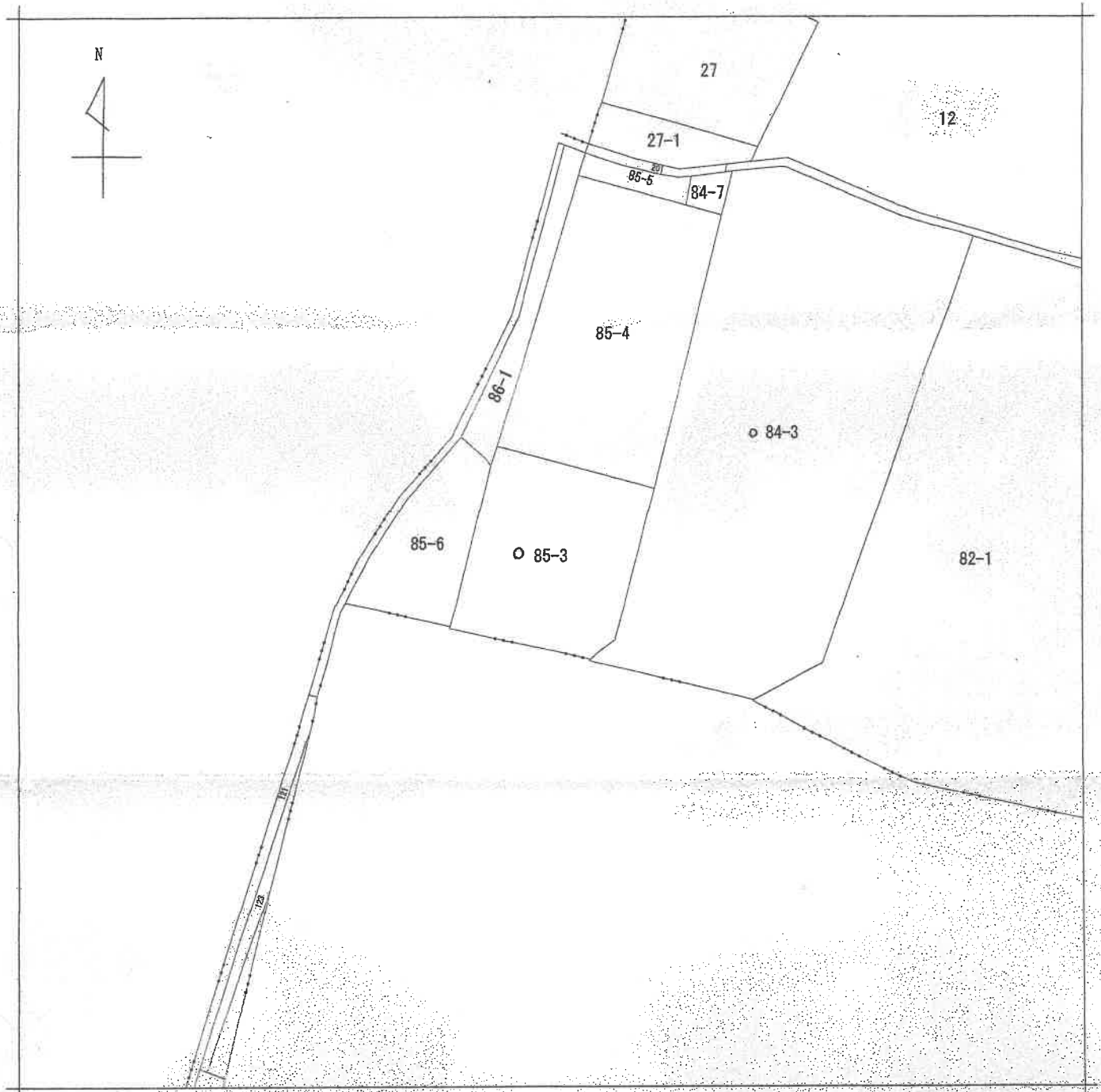
登記官





請 求 部 分	所 在	京都市伏見区深草キト口町				地 番	82番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 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	

8 ページ



〔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提出されるまでの間、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	京都市伏見区深草キトロ町			地番	85番3			
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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年1月31日

京都地方法務局

地図整理番号：M58640

登記官

(1/1)

イ 8-9
ロ 7ハ 7-17
ニ 104-3ホ 12
ヘ 12

(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 京都市伏見区深草キトロ町				地 番		98番1					
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 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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

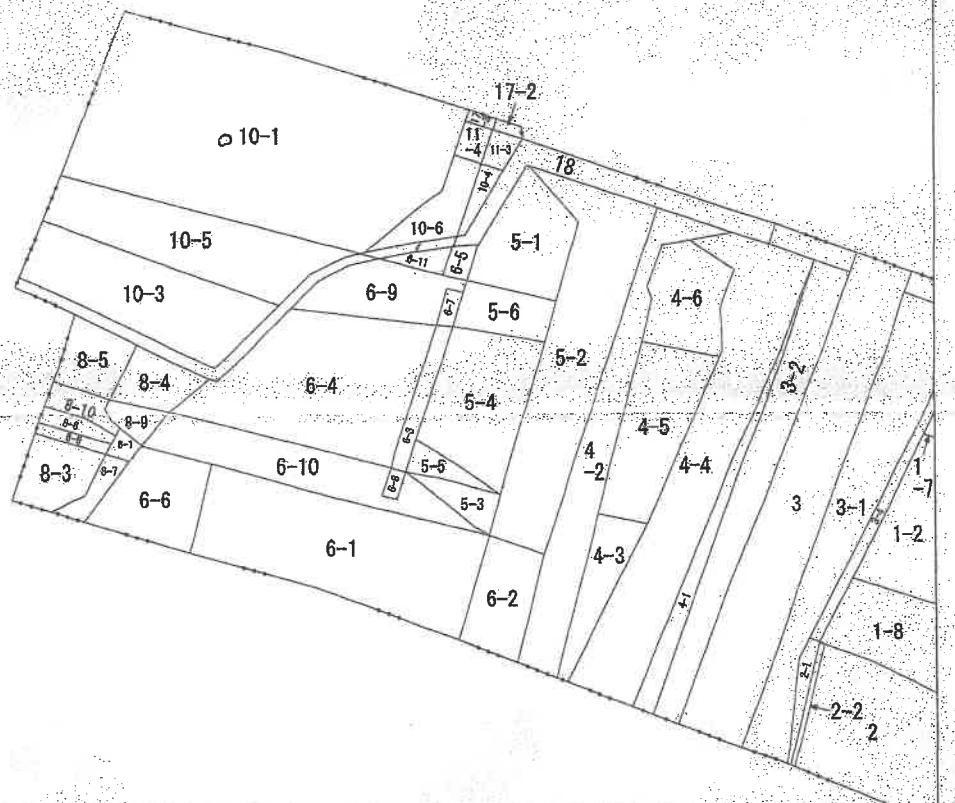
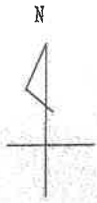
令和7年1月31日

京都地方法務局

地図整理番号：M58641

登記官

(1/1)



(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 京都市伏見区深草堀田町				地 番 10番1			
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 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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年1月30日

京都地方法務局

地図整理番号：M58626

登記官

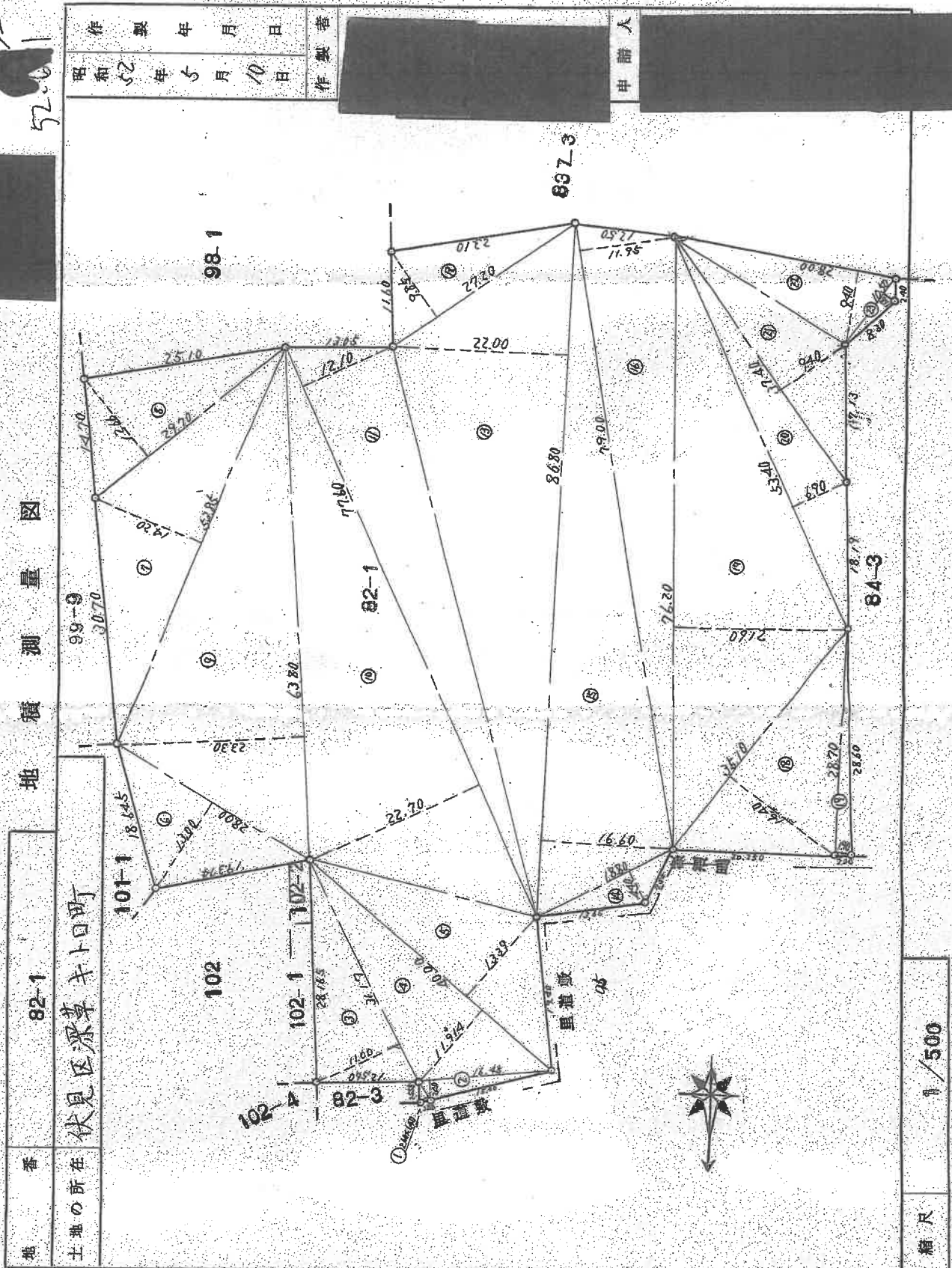
(1/1)

登記年月日：昭和52年6月1日

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
(京都地方事務局伏見出張所管轄)
令和7年1月30日 京都地方事務局

令和7年1月30日 京都地方法務局

12 ページ



地圖整理番号：M58629

(2/1)

登記年月日：昭和52年6月1日

4002249

番

82-1

地

積

測

量

図

伏見区深草キトロ町

土地の所在

求 積 表

地番	底辺	垂直	積	倍面積
1	2.60	1.40		3.6400
2	16.45	2.40		39.4800
3	31.17	11.00		342.8700
4	40.00	11.94		477.6000
5	40.00	13.39		535.6000
6	28.00	13.00		364.0000
7	47.85	14.30		684.2700
8	29.70	12.61		374.0020
9	67.80	23.34		1586.5500
10	77.60	22.70		1761.5200
11	77.60	12.70		995.5200
12	27.70	9.85		272.9300
13	16.80	22.00		370.5600
14	18.80	4.40		82.7200
15	36.80	16.60		608.8800
16	79.00	11.85		935.5500
17	76.20	21.60		1645.9200
18	35.10	14.50		508.9250
19	28.70	1.90		54.5300
20	33.40	6.90		230.5400
21	37.50	9.40		352.5000
22	28.00	8.40		235.2000
23	10.50	4.40		46.2000
計				1507.9120
合			7.505	98.78

82-1

縮尺

昭和五十二年六月十日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年1月30日

京都地方法務局

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。

(京都地方法律局伏見出張所管轄)

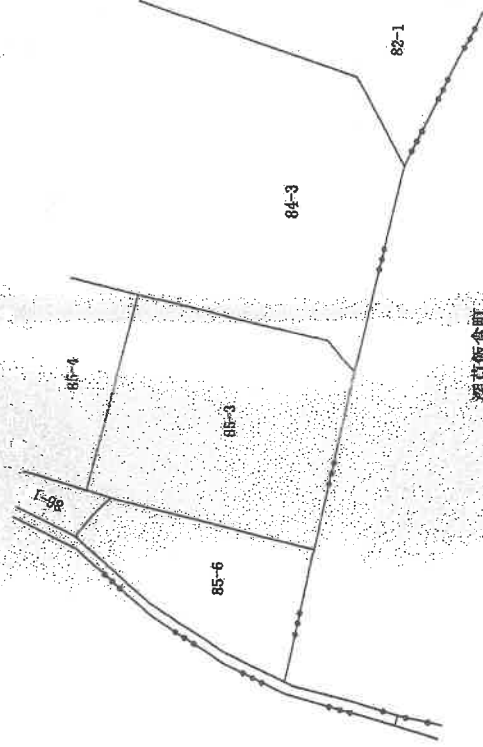
令和7年1月30日 京都地方法律局

土地所在図

地番	83、84-2、85-2、85-6
土地の所在	京都市伏見区深草キトリ町



訂正後



申出人

縮尺

4002252

圖 量 測 積

地

興

京都府伏見区梁町一丁目

日 月 年 生 作

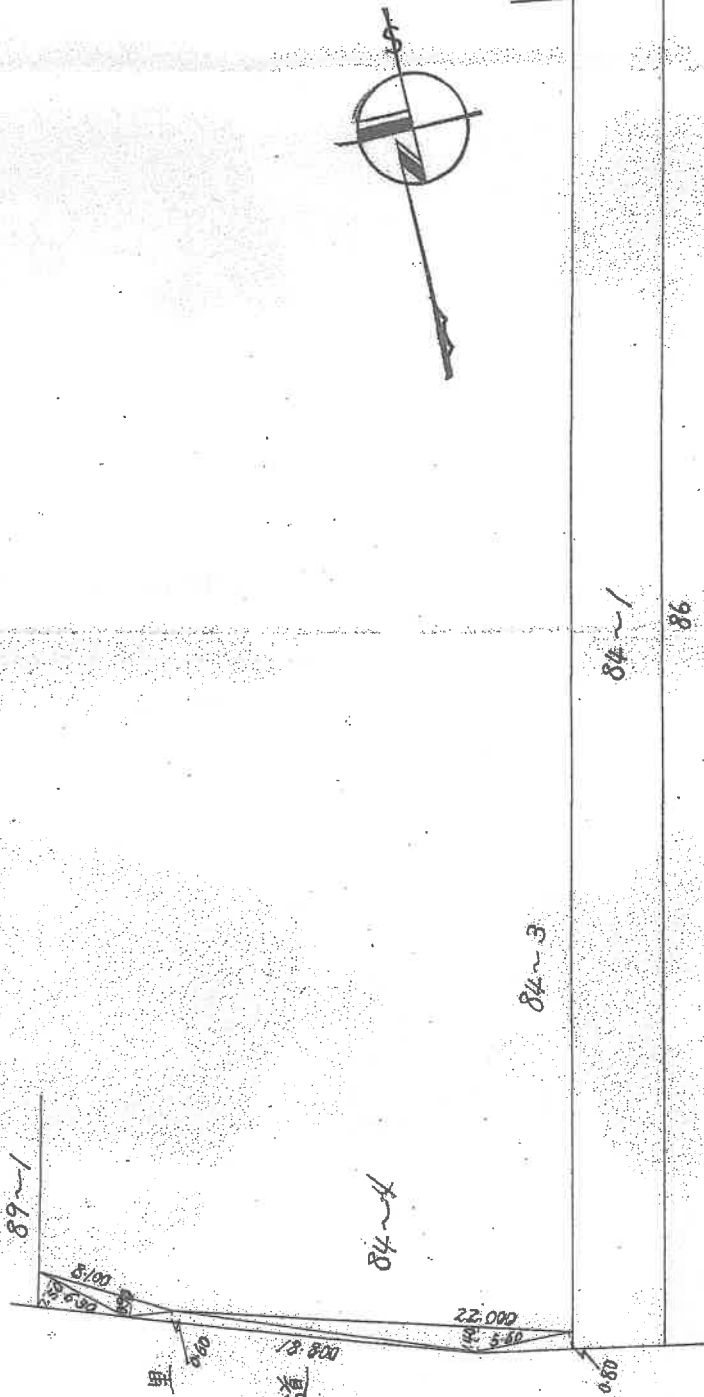
昭和四十四年 昭和四十四年

和

製作

人

體
冊



號	座	邊	高	寸	佳	精
1		5,600		0,800	44,800	
2		22,000		1,400	30,800	
3		18,800		0,600	11,280	
4		8,100		0,900	7,290	
5		6,300		1,500	9,450	
計					63,300	
1/2					31,650	
面積						12 3/65

(京都、大津地方支部・京都、滋賀県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/300

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年1月31日

京都地方法務局

登記年月日：昭和42年9月28日

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。
(京都地方裁判所伏見出張所管轄)
令和7年1月31日 京都地方裁判所

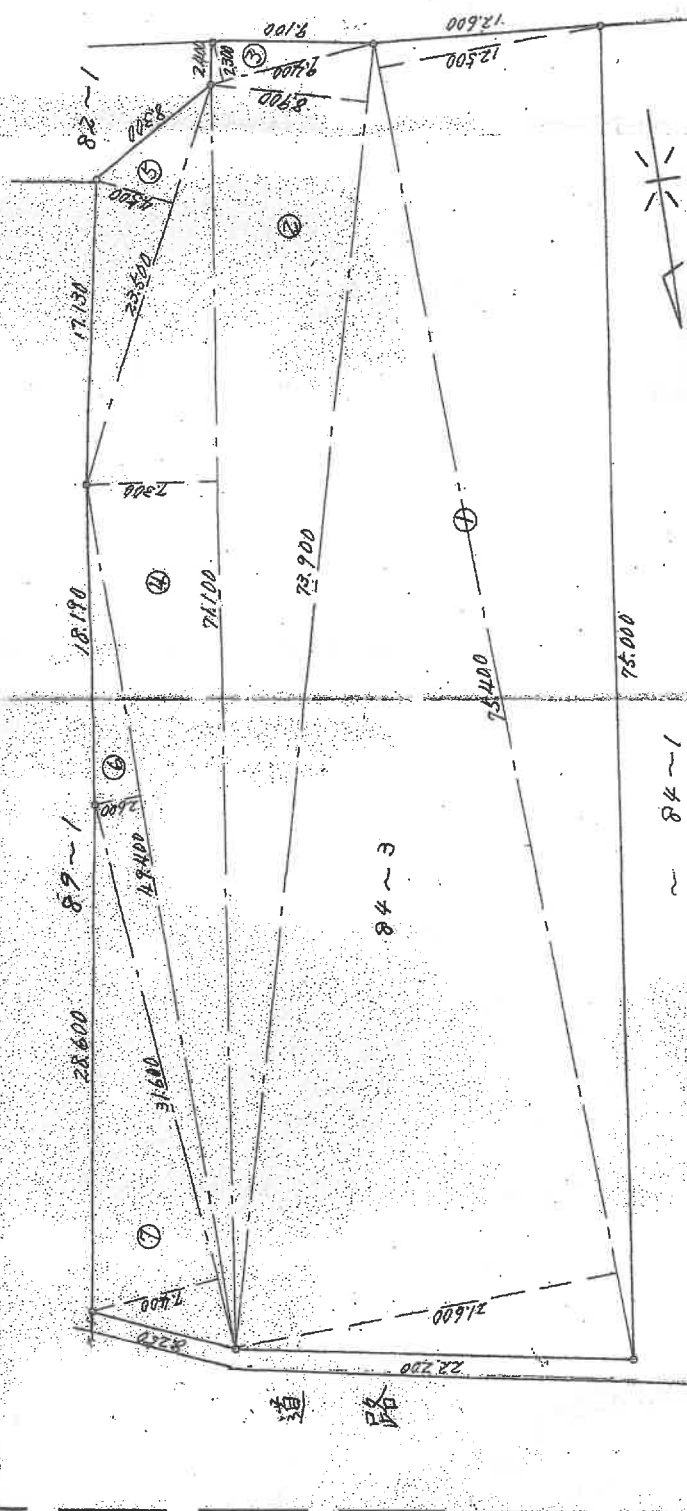
4002251

地積測量図

地番 84~3 87~1
土地の所在 伏見区深草村口甲

作製年月日 昭和四十二年九月二十六日
作製者

申請人



求積表

順	区画	長さ	陸面積
①	75,400.0	(12,500+21,600)	2,571,740.0
②	73,900.0	8,900	657,710.0
③	9,400.0	2,300	21,130.0
④	77,000.0	7,300	5,183,000.0
⑤	23,500.0	4,500	105,750.0
⑥	49,400.0	2,800	128,440.0
⑦	57,160.0	7,400	233,840.0
⑧			423,680.0
⑨			2,118,40.0
⑩			
⑪			
⑫			

京都、大津地方裁判所・京都、滋賀県土地家屋調査士会館(用紙)

縮尺 1/300

地図整理番号：M58645

1004464
87

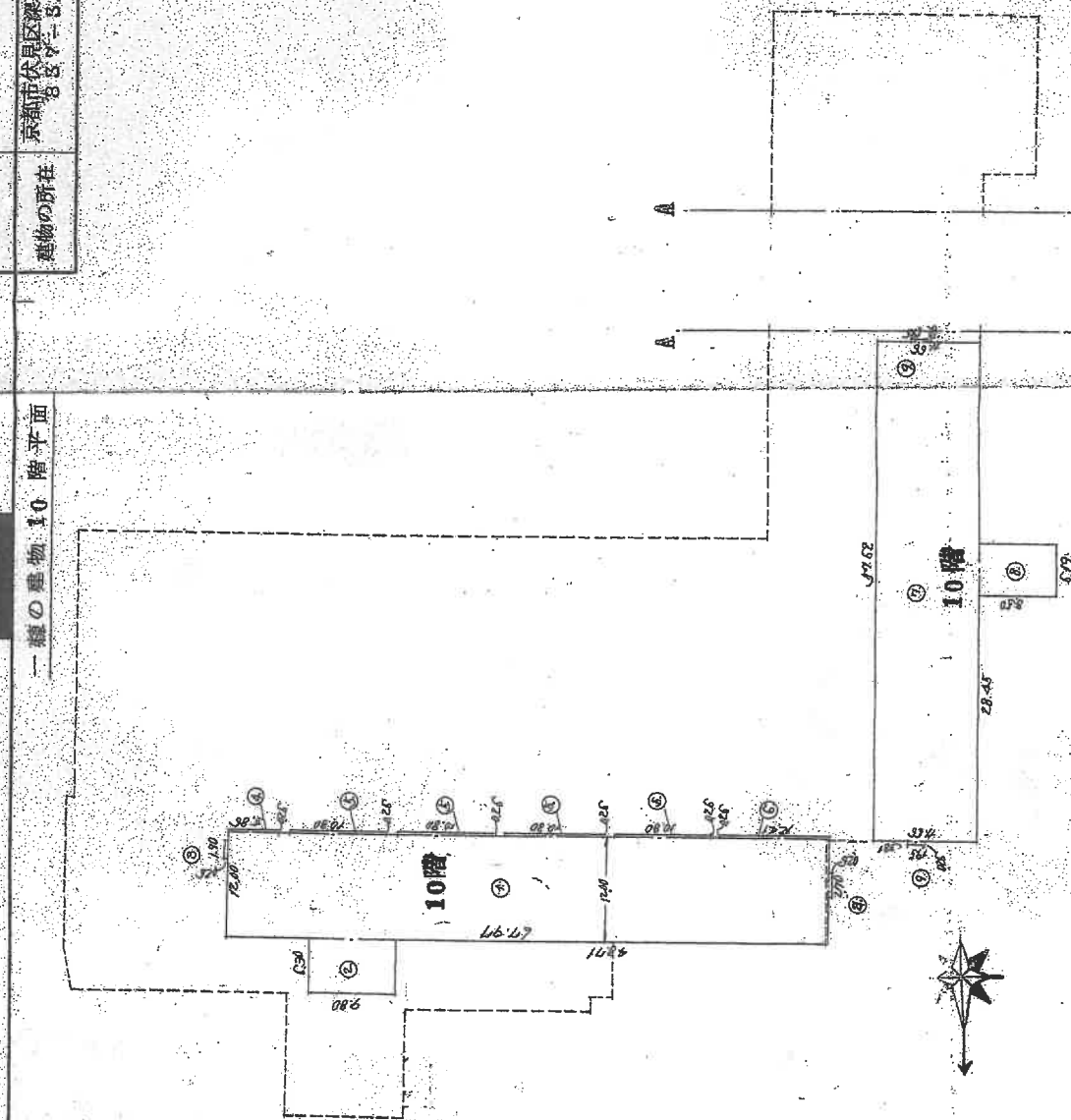
各階平面図

野區路

82-1-1001-1021.

味強固本

— 一種の建物と墮平面



10 階床面積計算表

次序	算式	積
1.	12.00×57.97	695.6400
2.	6.30×9.80	61.7400
3.	$(100-2.10) \times 0.26$	25.780
4.	0.26×1.76	1.5236
5.	$0.26 \times 10.80 \times 4$	11.2320
6.	0.26×12.41	3.2266
7.	59.62×16.66	991.8432
8.	6.19×8.10	50.1630
9.	$0.26 \times 198 \times 2$	104.40
合計		1620.0364
		$1620.03^{0.02}$

A 4 判に縮小

作者

年 4 月 6 日作製)

縮尺 $\frac{1}{600}$

申請人

縮尺

~~1/600~~

昭和五拾叁年四月拾七日

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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

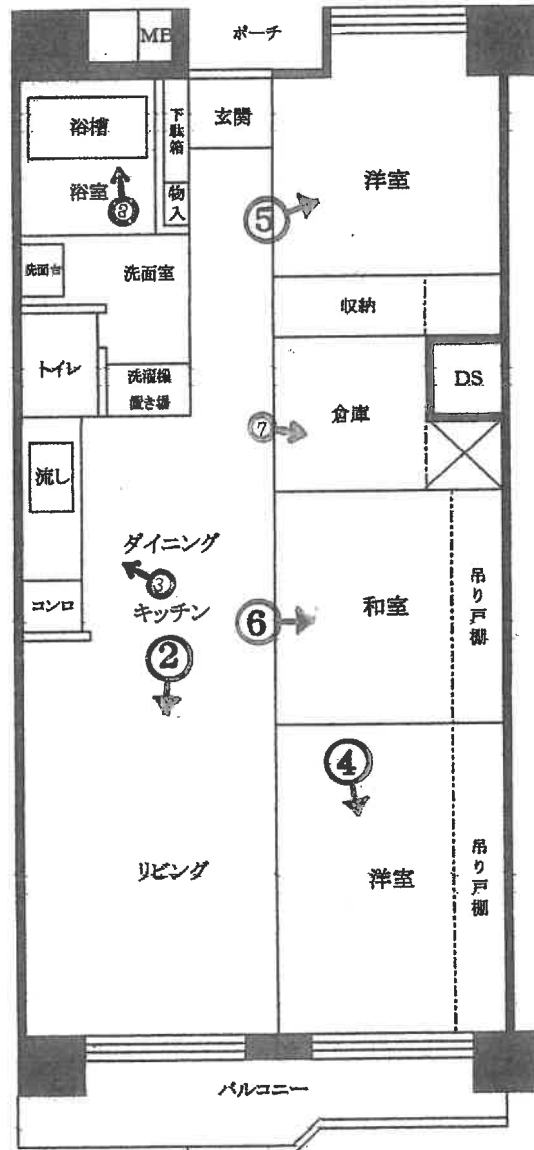
令和7年1月31日

京都地方法務局

အိမ်ထောင်ရေး

地圖整理番号: M58639

建物見取図



↑ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6





8

令和 7 年 (又) 第 21 号
令和 7 年 5 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 16 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 13,610,000 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	(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

位 置 ・ 交 通	京阪本 線「 藤森 」駅の 西 方至近 (付属資料第1図対象不動産の位置図参照)	
付 近 の 状 況	駅前共同住宅が広がる地域。南方には名神高速道路が東西に走行する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第二種住居地域(但し、師団街道から25mまでは近隣商業地域) 60 % (近隣商業地域内は80%) 200 % (近隣商業地域内は300%) 準防火地域 20m第2種高度地区(近隣商業地域内は第4種高度地区) 町並み型建造物修景地区 屋外広告物第6種地域
画 地 条 件	東側間口道なり約100m、南側奥行約140mの不整形地で地勢はやや起伏がある。	
前面道路の状況	東側及び北側が幅員約6mの市道に、南側が幅員約6.5mの市道に、西側が幅員約18mの市道(師団街道)に、それぞれ概ね等高に接する。 (何れも建築基準法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 ガス配管: あり 下 水 道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	■本件マンションの敷地の南側の一部は公開空地として、公衆の利用に供されているものと外観した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ローズマンション藤ノ森
建物の用途	共同住宅 総棟数4棟:総戸数226戸、対象不動産の属するA棟の総戸数112戸(何れも住戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和53年3月13日 新築 経過年数: 約 47 年 経済的残存耐用年数: 約 13 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 地下1階付11階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: モルタル等 その他: 特になし
設備等	駐車場(76台)、駐輪場、集会所、エレベーター(A棟2基)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 ローズマンション藤ノ森管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 京阪カインド株式会社 京都営業所 管理形態 管理人24時間常駐
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 565,062,427円 令和6年3月末日現在 (内、負債総額262,280円) 近い将来の大規模修繕計画の有無: なし 駐車場の空き状況: なし 売却時に告知を要する事項: ペット可(規約あり)、民泊禁止規定有り、理事会協力金の負担の有無(規約あり) ■本件建物(全4棟)には建築確認申請(第7伏1368号等)が有り、完了検査も経ている。尚、A棟建物は11階建であるが、スキップフロア方式を採用しており、エレベーター停止階は1、2、4、6、8、10階である。メインエントランスは2階に存する。また、当該階数は建築確認申請当時の高度規制を超過しているが、建築基準法59条の2のいわゆる「総合設計制度」の許可は無く、敷地の一部を公開空地にすることにより何らかの特例を受けたのではないかと推定するが詳細は不明との旨及び将来の建て替え時には新たな審査を受ける旨、京都市建築指導課にて聴聞した。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	10 階 (A1006 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 65.37 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (付属資料第6図建物見取図参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : クッションフロア、フローリング、カーペット、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : バルコニー、二重サッシ等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 9,320 円 修繕積立金: 10,020 円 地域協力金: 300 円 滞 納: なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「保守管理の状態」とともに現況調査報告書参照
特 記 事 項	■臨場時点で事務所利用されており、分譲時の和室の一部や押入が洋室や倉庫に改装される等しているほか、浴室は利用されている形跡が無く稼働状況は不明である。加えて、改装された倉庫の奥(建物見取図の×部分)は荷物等で現認が不能でありDS(ダクトスペース)等である可能性もある。尚、執行官の管理会社に対するヒアリングでは、専ら事務所としての利用は禁止されているとのことである。

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。

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/㎡) 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=エ
330,000	65.37	0.21	4,530,000

イ 専有面積： 登記数量による

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 60 年、 経過年数 47 年、 経済的残存耐用年数 13 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) = 0.21

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 (㎡) 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=カ
273,000	0.98	16,616.86	1.00	3747/ 1886627	8,830,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都伏見 5-9

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
252,000 × 103/100 × 100/100 × 100/95 = 273,000

◇時点 修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： なし (1.00)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/100 × 100/95 × 100/95 × 100/105 = 100/95

イ 個別 格 差： 形状、四方路地、地勢等 (0.98)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

3 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ=エ
4,530,000	8,830,000	1.02	13,630,000

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	伏見区深草向畑町:地番略	伏見区深草西浦町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	上層階 / 6階	低層階 / 11階
面積	約 55 ㎡ (内法)	約 65 ㎡ (内法)
建築時期	昭和 62年 3月	昭和 49年 10月
取引時点	令和 5年 9月	— — —
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	311,000 円/㎡	297,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 修	点 正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	311,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{110}$			308,000
B	297,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{103}$			292,000
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。 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)
									300,000

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
300,000	1.02	65.37	20,000,000

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 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=オ
ア	イ	ウ	エ	
1,080,000	1.00	10%	1.00	10,800,000

- 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 : 本物件の築年数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 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
① 積算価格	13,630,000	100%	13,630,000
② 比準価格	20,000,000	100%	20,000,000
③ 収益価格	---		10,800,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	18,900,000		

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 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=カ
18,900,000	90%	80%	100%	100%	13,610,000

イ 市場性修正： 本件建物の概況及び専有部分の概要の特記事項欄に記載した事情等を考慮して査定した。

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： 必要なし。

オ その他の控除減価： 必要なし。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都伏見5-9)
所 在 : 伏見区深草西浦町4丁目82番
価 格 : 252,000 円/㎡
位 置 : 京阪本 線「 藤森 」駅の 北西 方、道路距離約 550 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 334 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東 19 m 市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 300 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物件1: 敷地総額 2,093,292,000 円 (×持分割合3747/1886627)
建 物 3,415,000 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 京都市伏見区深草キトロ町 82番地1、84番地3、
98番地1
京都市伏見区深草飯食町 837番地3

建物の名称 ローズマンション藤ノ森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深草キトロ町 82番1の1006

建物の名称 A1006号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 65.37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 京都市伏見区深草飯食町837番3

地 目 宅地

地 積 4091.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町82番1

地 目 宅地

地 積 7505.98平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町84番3

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 2150.05 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町98番1

地 目 宅地

地 積 1472.25 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 京都市伏見区深草キトロ町85番3

地 目 宅地

地 積 710.59 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 京都市伏見区深草堀田町10番1

地 目 宅地

地 積 686.88 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1886627分の3747

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1886627分の3747

土地の符号 6

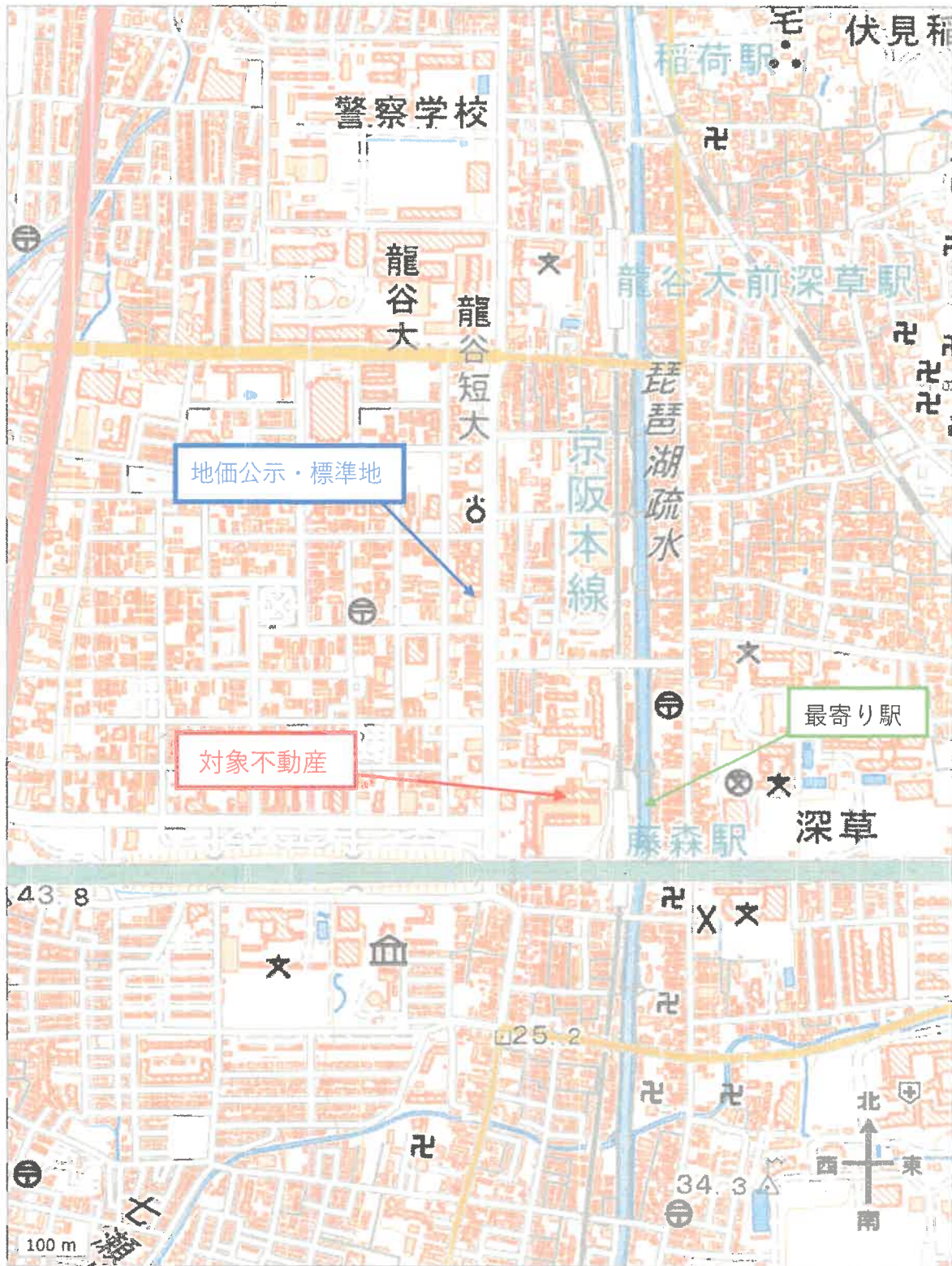
敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 1886627分の3747

第1図 対象不動産の位置図

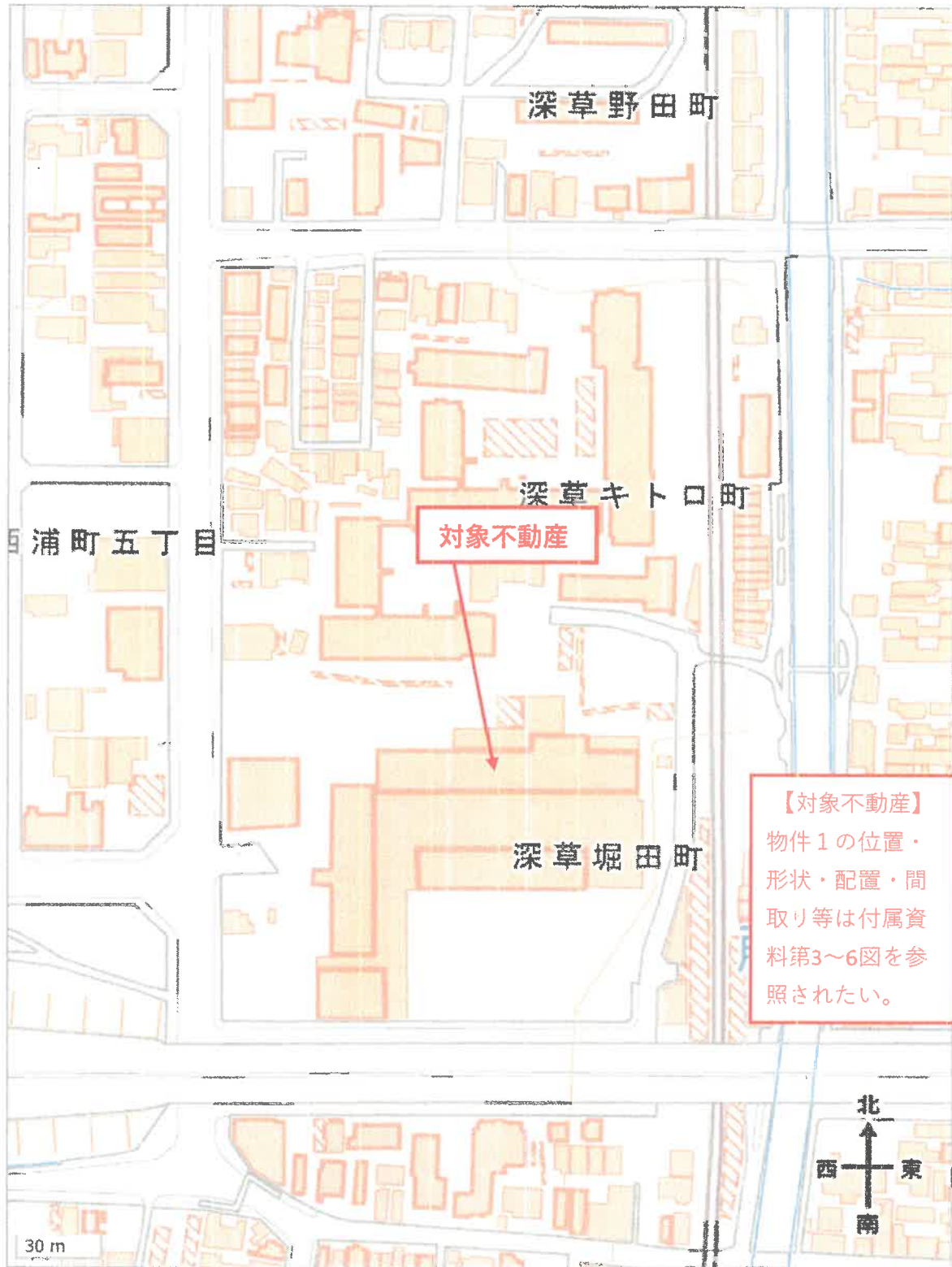
地理院地図
GS Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図

地理院地図
GS Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用