

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 藤 本 昌 宏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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	29,000,000 23,200,000		5,800,000	65,302	17,677



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区御幸町通三条上る丸屋町 320番地

建物の名称 御幸町パーク・ハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸屋町 320番205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 45.03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 京都市中京区御幸町通三条上る丸屋町320番

地 目 宅地

地 積 745.49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 2541860分の48250



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

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 京都市中京区御幸町通三条上る丸屋町 3 2 0 番地

建物の名称 御幸町パーク・ハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸屋町 3 2 0 番 2 0 5

建物の名称 2 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 5 . 0 3 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 京都市中京区御幸町通三条上る丸屋町 3 2 0 番

地 目 宅地

地 積 7 4 5 . 4 9 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 2 5 4 1 8 6 0 分の 4 8 2 5 0



令和7年(ヌ)第5号
令和7年2月17日受理
令和7年3月31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 京都市中京区御幸町通三条上る丸屋町 3 2 0 番地

建物の名称 御幸町パーク・ハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸屋町 3 2 0 番 2 0 5

建物の名称 2 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 4 5 . 0 3 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 京都市中京区御幸町通三条上る丸屋町 3 2 0 番

地 目 宅地

地 積 7 4 5 . 4 9 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 2 5 4 1 8 6 0 分の 4 8 2 5 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 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 7,800円 修繕積立金 12,700円 水道使用料 実費請求 ガス漏れ警報器等更新積立金 250円 過去の少額訴訟の弁護士費用及び遅延損害金	令和7年2月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年2月分～令和7年2月分 計 1,765,457円 ☐ 不明
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社 京都支店	
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 ☒ 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

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45.03㎡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56.92㎡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 目的物件の玄関に表札が設置されており、表札には「御幸町社宅」の表示がある。
- 4 目的物件内には大量の動産類が存在した。
- 5 浴室の壁にカビが認められる。
- 6 目的物件内には債務者会社清算人宛の郵便物が多数存在したが、債務者会社宛の郵便物は認められなかった。また、目的物件内には第三者の占有を示す物は認められなかった。
- 7 ライフライン調査により、現在目的物件の電気契約はないが、以前までの電気契約の名義は債務者会社清算人であることが判明した。なお、申立債権者により提出された債務者会社の閉鎖事項全部証明書によると、債務者会社は平成5年7月29日付で解散されており、その後商業登記規則第81条第1項により登記記録が閉鎖されている。
- 8 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。
- 9 敷地権の目的たる土地の状況
 - (1) 目的物件が所在するマンション（御幸町パーク・ハイム）の敷地として利用されている。
 - (2) 東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (3) 形状等は地積測量図と概ね符合した。

(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
■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、駐車場、駐輪場、トランクルームがあります。 4 管理費等以外の債権で徴収している費用として、管理費等遅延損害金と弁護士費用等があります。令和7年2月27日現在、管理費等遅延損害金は280,617円、弁護士費用等は110,000円あり、その合計は390,617円です。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は地積測量図、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 債務者会社宛に照会文書を送付したが、債務者会社から回答及び連絡はなかった。
- 3 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、2ページのとおり認定した。なお、債務者会社清算人については、目的物件についての独立した占有は認められないと判断した。

(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2月18日 9:00-9:10	物件所在地	外部調査、写真撮影、占有確認
7年2月19日	当庁	管理会社宛照会文書送付
7年3月3日	当庁	債務者会社宛照会文書送付 ライフライン調査
7年3月17日 15:00-15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

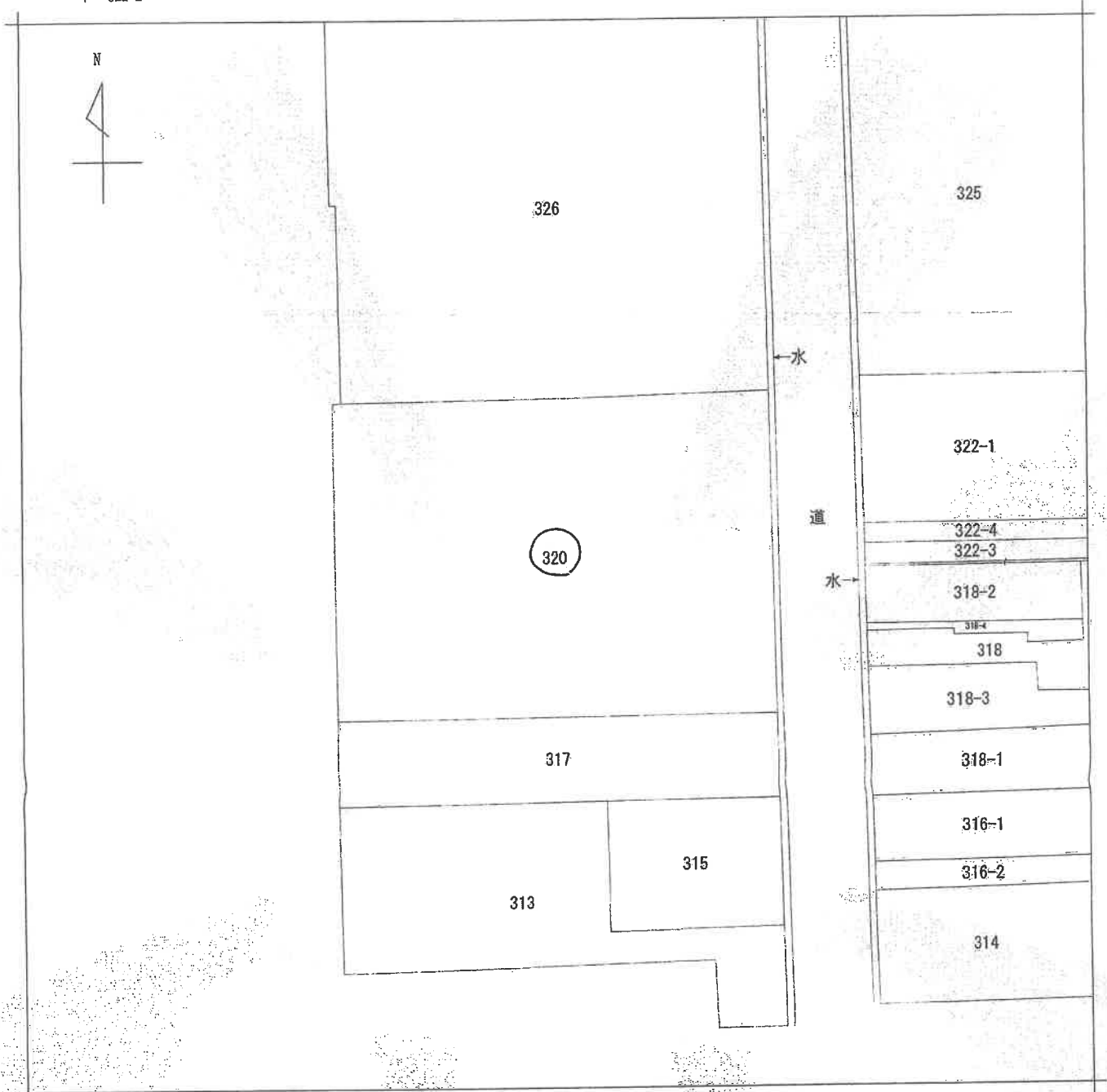
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月17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。

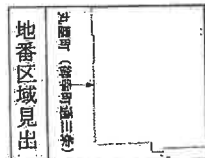
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 322-2



(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	京都市中京区御幸町通三条上る丸屋町				地番	320番			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

令和6年12月19日
京都地方法務局

地図整理番号：M58172

登記官

(1/1)

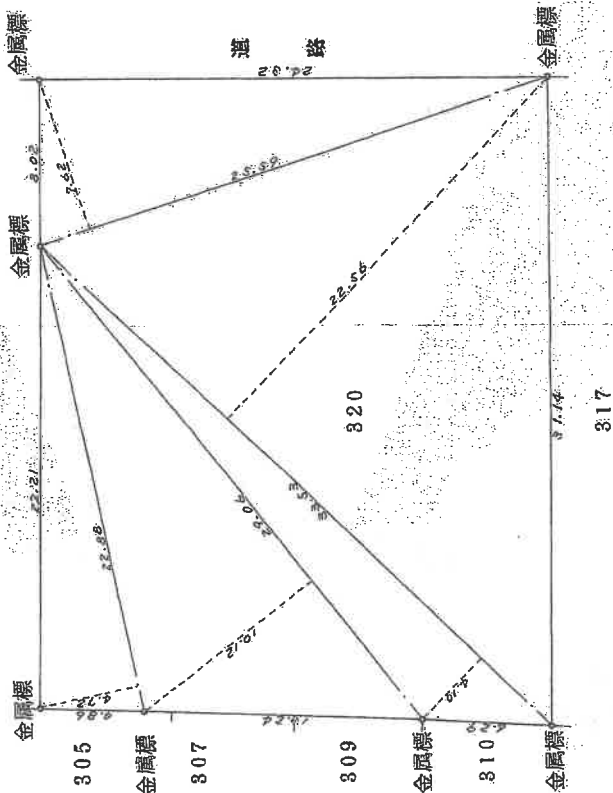
登記年月日：昭和61年3月14日

112491

地積測量図

地番 320 番

土地の所在 京都市中京区御幸町通三条上る丸屋町



昭和六拾一年参月拾四日

※※ 三斜求積表 ※※

地番 NO	底辺	高さ	面積	地積
320	1	25.59	7.62	194.9958
	2	33.53	22.56	756.4368
	3	33.53	4.10	137.4790
	4	29.06	10.12	294.0872
	5	22.88	4.72	107.9936
	計			1490.9864
	1/2			745.4932
	底積			225.5116

※ 使用機種 JBC M-2380 漢字システム

作製者

昭和 61 年 之 月 / 日 日付

申請人

縮尺 1/250

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。
令和6年12月19日 京都地方支庁審判部

登記官

地図整理番号：M58173

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月19日 京都地方法務局

2004年12月

地区整理番号: M58174

(1/2)

538956

各階平面

建各階平面圖

家屋番号 丸屋町320番 205

建築物の所在
京都市中京区御幸町通三条上る丸屋町320番地

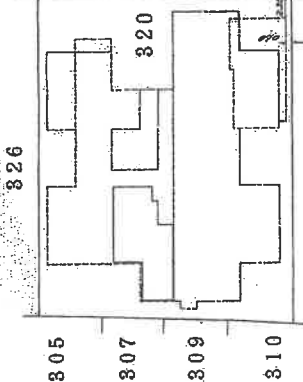
墮物建の分有專

度物番号 205号

建築物の存する部分の随



求積表					
3.70 ×	3.93	=	10.8410		
3.48 ×	5.64	=	19.6272		
2.30 ×	4.14	=	9.5220		
1.40 ×	3.50	=	5.0400		
	合計		45.0302		
	床面積		45.03	m ²	



道 路

A 4 判に縮小



写真摄影位置方向

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人語

縮尺



정리: 김민준

(2/2)

各階平面圖

320-~~400~~10~320-110, 320-20~320-207 建
家區番号 210-30~320-307, 320-30~320-307 建

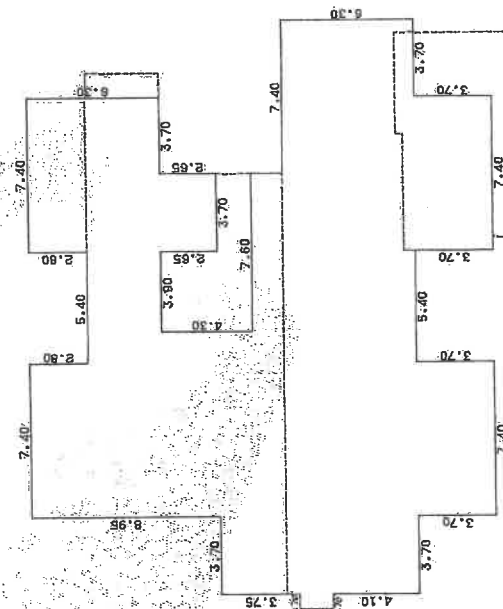
中華書局

建築物の所在
宮都市 中宮区 幸町通三条上る丸屋町 320番地

2階乃至4階平面図

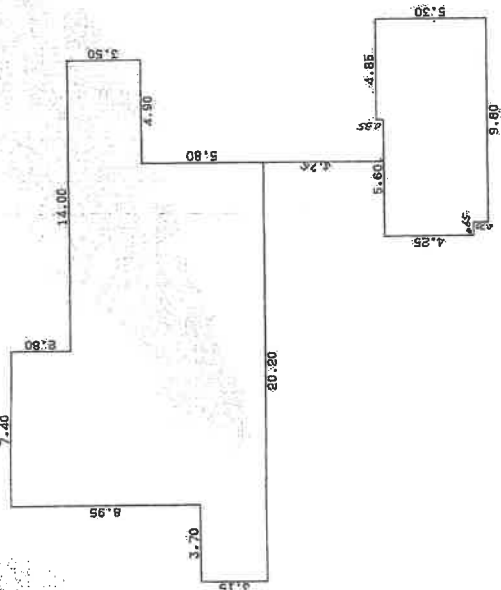
1棟の建物

圖面 1. 階平



求積表

0.70 ×	1.80	=	1.260
3.70 ×	9.45	=	34.965
3.70 ×	32.40	=	119.88
1.150 ×	15.60	=	17.940
3.90 ×	3.50	=	13.650
3.70 ×	8.95	=	33.115
3.70 ×	6.30	=	23.310
3.70 ×	7.80	=	30.420
3.70 ×	11.60	=	42.920
3.70 ×	10.00	=	37.000
3.70 ×	6.30	=	23.310
合計			496.380
	内面積		496.38 m ²



求積表

3.70 ×	3.15	=	1.6550
7.40 ×	12.10	=	89.5400
9.10 ×	8.30	=	84.6300
4.90 ×	3.50	=	17.1500
0.65 ×	4.25	=	2.7825
0.65 ×	4.95	=	24.5025
4.85 ×	5.30	=	25.7050
	合計		255.9450
	床面積		255.94 m ²

作者

猶尺

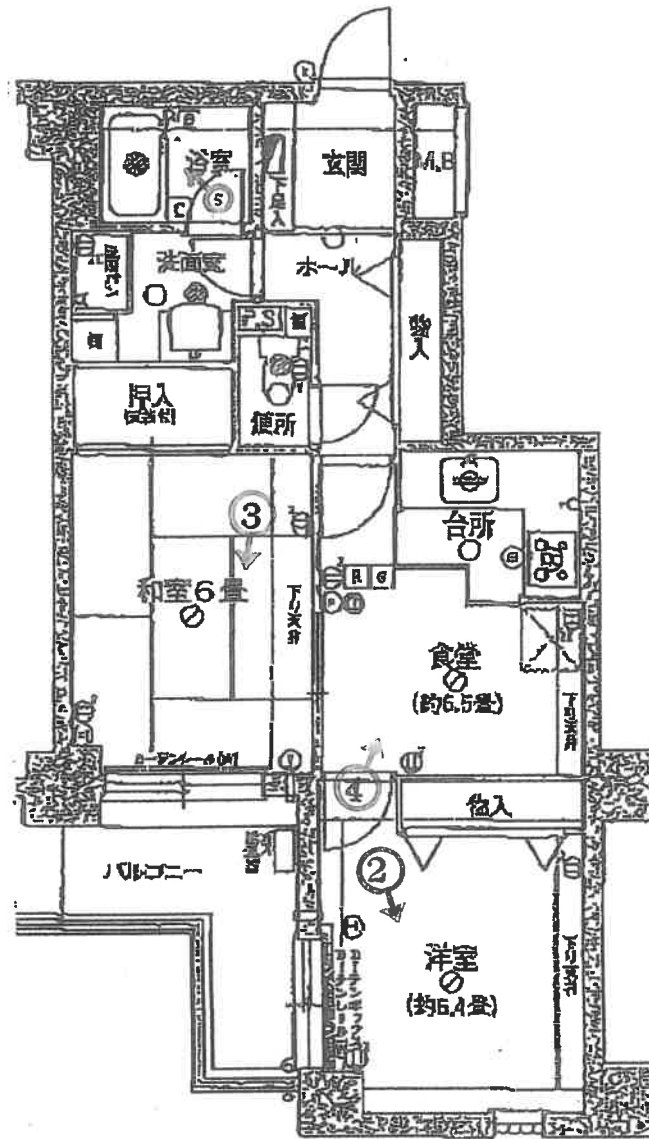
250

人 體 母

縮尺

250

建物見取図



写真撮影位置方向



1



2



3



4



5

令和 7 年 (又) 第 5 号
令和 7 年 3 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 24 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

森 田 信 彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 29,000,000 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出来ないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

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

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1)

位 置 ・ 交 通	地下鉄東西 線「 京都市役所前 」駅の 南西 方・道路距離約 500 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	各種店舗、飲食店、店舗付マンションが建ち並び、駐車場も見られる地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 15 m 第4種高度地区 職住共存特別用途地区、旧市街地型美観地区 駐車場整備地区 埋蔵文化財包蔵地の指定 有 (平安京跡)
画 地 条 件	間口 約24.3 m、奥行約 31 mの 概長方形地 公図、地積測量図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 6.7 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり ガス配管: あり 下 水 道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	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	御幸町パーク・ハイム
建物の用途	共同住宅 (総戸数 47 戸)
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記記載): 昭和61年3月19日 新築 経過年数: 約 39 年 経済的残存耐用年数: 約 11 年
構造	鉄筋コンクリート造 8 階建て
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	エレベーター1基、オートロック、宅配ボックス、敷地内駐車場11台、トランクルーム
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 有り 名称: 御幸町パーク・ハイム 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 三井不動産レジデンシャルサービス関西(株) 管理形態 管理人日勤 (月・火・木・金 8:30~12:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年2月末日現在 58,651,151 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 無し 駐車場の空き状況: なし 規約で特に留意すべき事項: ペット不可 その他: ・1階に店舗が1戸ある。 ・本件建物(一棟全体)は、現行の高さ制限をオーバーしている既存不適格建築物である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建て
位 置	2 階 (205 号室) 主要開口部の方位: 西 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 45.03 m ² (登記面積)
間 取 り	2DK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : ビニールクロス、合板等 床 : 合板、畳等 内 壁 : ビニールクロス、合板等 設 備 : 給排水設備 そ の 他 : 特にない
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費: 7,800 円 修繕積立金: 12,700 円 滞 納: 有り 1,765,457 円 (令和7年2月27日 現在) その他: 滞納額には、水道料・ガス漏れ警報器等更新積立金を含む。これら滞納額は、管理規約により買い受け人に引き継ぐ事となる。
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	室内には大量の動産類が放置されていた。また、浴室の壁にカビが認められた。

第5 評価額算出の過程

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

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
230,000	45.03	0.18	1,860,000

イ 専有面積： 登記数量による

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 39 年、経済的残存耐用年数 11 年、残価率 0.05

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)
＝ 0.18

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＝カ
2,137,000	1.00	745.49	0.90	48250/ 2541860	27,220,000

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 5-1

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/㎡)

2,200,000 × 102/100 × 100/100 × 100/105 = 2,137,000

◇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 × 100/100 × 100/105 × 100/100 = 100/105

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＝エ
1,860,000	27,220,000	0.98	28,500,000

ウ 個別格差： 階数、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	京都市中京区丸屋町:地番略	京都市上京区梶井町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	7 階 / 8 階	1 階 / 4 階
面積	約 46 ㎡ (内法)	約 41 ㎡ (内法)
建築時期	昭和 61年 3月	平成 20年 2月
取引時点	令和 7年 3月	令和 5年 4月
取引形態	競落 <u>売出事例</u>	<u>競落</u> 一般売買
事例価格	1,010,000 円/㎡	706,000 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	1,010,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	990,000
B	706,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{112}{100}$		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{105}$	941,000
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) 966,000

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＝エ
966,000	0.98	45.03	42,630,000

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

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	$ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
1,440,000	1.00	4%	1.00	36,000,000

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 4% と判断した
エ その他補正 : 必要なし (1.00)

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、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	28,500,000	100%	28,500,000
② 比準価格	42,630,000	100%	42,630,000
③ 収益価格	---		36,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	38,570,000		

イ 占有減価修正：修正の必要はない。

2 評価額の判定

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

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
38,570,000	100%	80%	94%	100%	29,000,000

イ 市場性修正： 修正の必要はない。

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： 滞納管理費等を考慮した。

オ その他控除減価： 必要なし。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都中京5-1)
- 所 在 : 京都市中京区三条通柳馬場東入中之町9番
- 価 格 : 2,200,000 円/㎡
- 位 置 : 地下鉄烏丸 線「烏丸御池」駅の 東 方、道路距離約 450 m
- 価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
- 地 積 : 330 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
- 接 面 街 路 : 北方 6.7 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 400 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 中高層事務所、店舗、共同住宅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 612,047,200 円 (×持分割合 48250 /2541860)
- 建物 3,436,200 円

第7 付属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 付 近 地 図

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区御幸町通三条上る丸屋町 320番地

建物の名称 御幸町パーク・ハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸屋町 320番205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 45.03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 京都市中京区御幸町通三条上る丸屋町320番

地 目 宅地

地 積 745.49平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

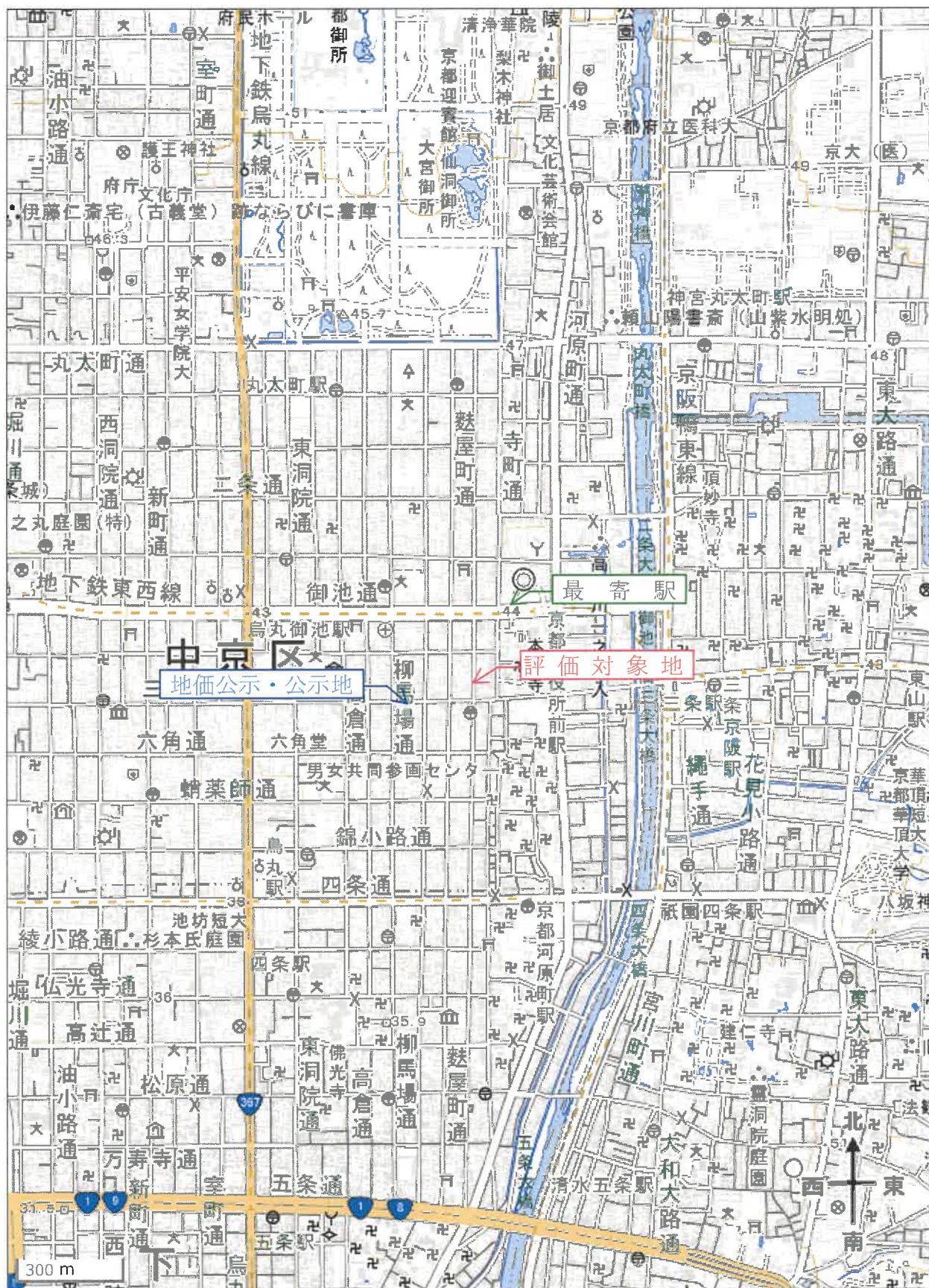
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2541860分の48250

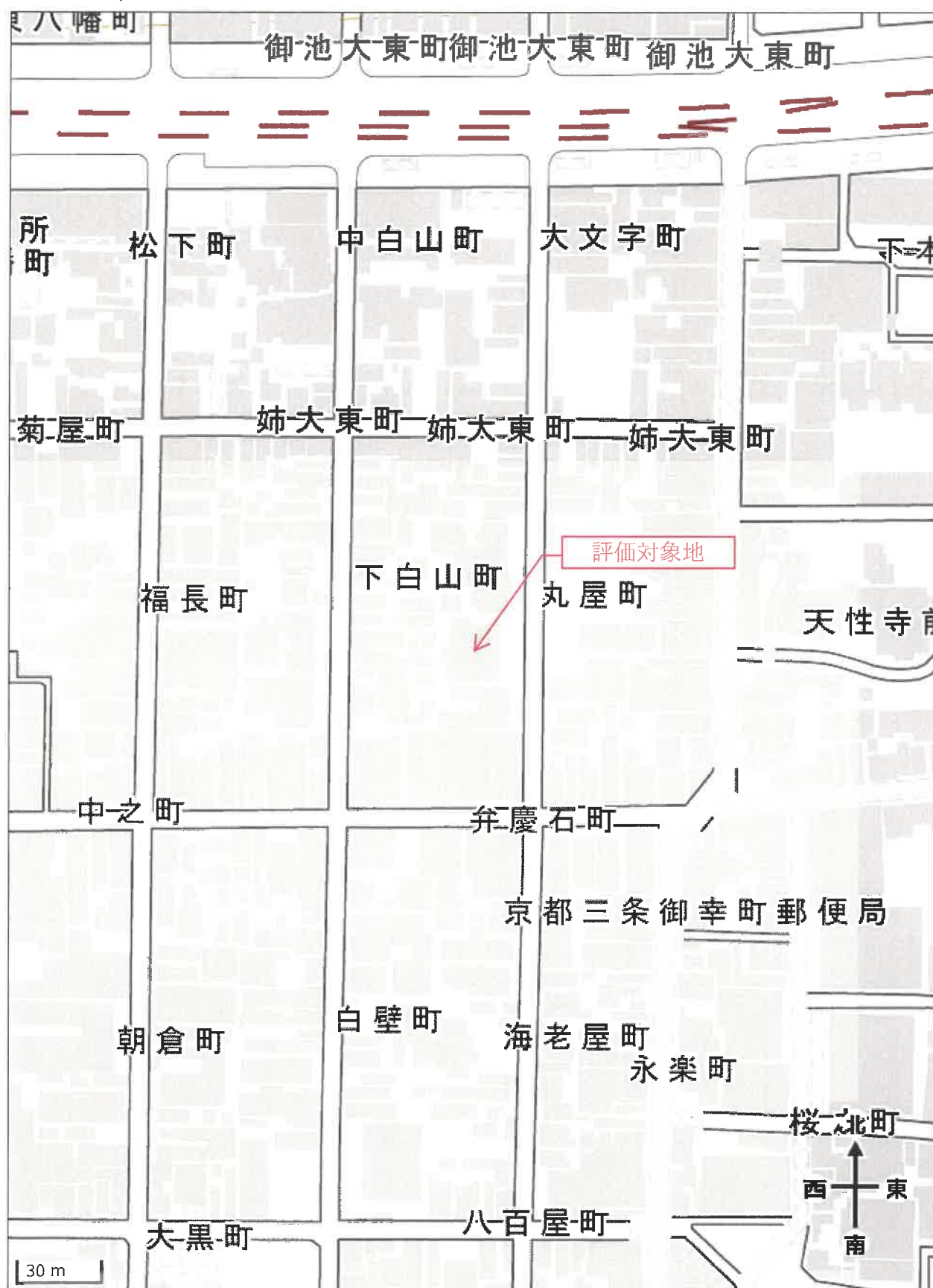


GSI Maps

第1図 位置図



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用