

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 場 所	令和 7年11月20日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月 5日 午後 1時00分 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。		



116

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 090, 000 5, 672, 000	一括	1, 418, 000	53, 543	14, 399
1	2, 110, 000				
2	4, 980, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区深草大亀谷西寺町 | | |
| | 地 番 | 39番27 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 68.76平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区深草大亀谷西寺町 39番地27 | | |
| | 家屋 番号 | 39番27 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 34.06平方メートル | |
| | | 2階 | 39.25平方メートル | |



物件明細書

令和 7年 9月 3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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



※11※

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区深草大亀谷西寺町 | | |
| | 地 番 | 39番27 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 68.76平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区深草大亀谷西寺町 39番地27 | | |
| | 家屋 番号 | 39番27 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 34.06平方メートル | |
| | | 2階 | 39.25平方メートル | |



令和7年(ケ)第100号
(物件1、2)
令和7年7月10日受理
令和7年8月19日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋 太 郎

(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 | 所 在 | 京都市伏見区深草大亀谷西寺町 | |
| | 地 番 | 39番27 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 68.76平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区深草大亀谷西寺町 39番地27 | |
| | 家屋 番号 | 39番27 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 34.06平方メートル |
| | | 2階 | 39.25平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 門柱に所有者の名字の表札が存在した。
- 2 本件土地
 - (1) 東側で建築基準法上の道路（私道）に接面している。
なお、上記私道は他人所有であるが、通行に関する契約はなく通行料の支払もないとのことである。
 - (2) 南東側に駐車スペースがあり、カーポートが設置されている。
 - (3) 北東角にコンクリート杭が存在するが、南東角の金属標を確認することはできなかった。
 - (4) 西側の各隣地との境界は不明である。
- 3 本件建物
 - (1) 2階廊下の天井を開口部とする天井裏収納が存在する。天井裏収納へは開閉可能な天井収納はしごにより侵入することができる。

(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
■所有者 (占有者)	1 本件建物は、私と家族が住んでいます。他の誰にも貸していません。 2 最近トイレのウォシュレットを交換しました。 3 私は個人事業を営んでいますが、本件建物内に事務所の物を保管しています。 4 東側前面の道路は他人所有の土地ですが、本件建物を購入した当初から利用に関する契約はなく利用料を支払ったことはありません。 また、本件建物を改築する場合、上記道路の所有者の許可が必要となる可能性があると思います。 5 電気、電話等の引込線が北側隣家を経由して本件建物に引かれていると思います。

(執行官の意見用)

執行官の意見

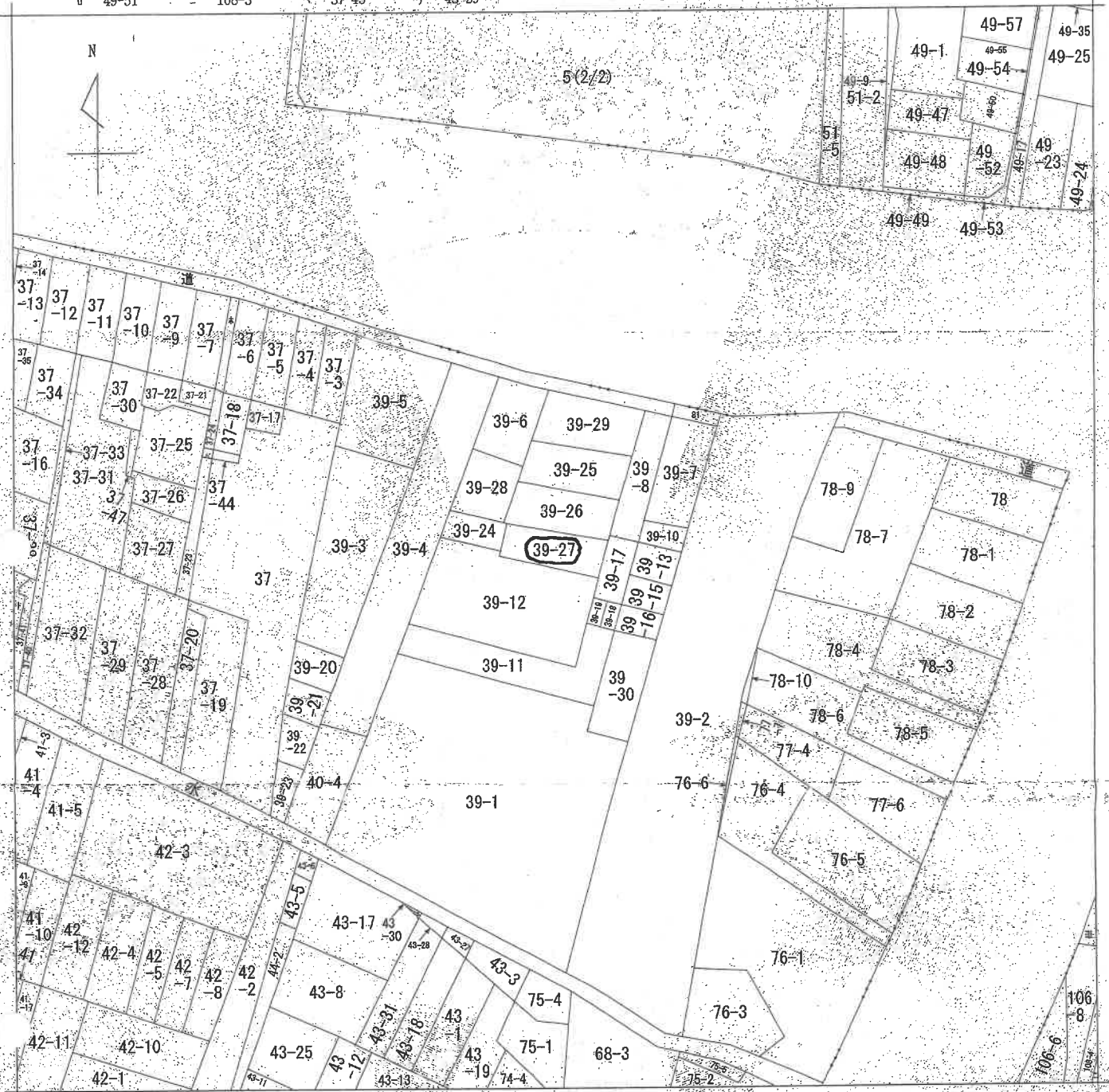
- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、土地建物位置関係図・建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、所有者が居宅として使用し占有していることが認められる。
- 3 上記関係人の陳述及び本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

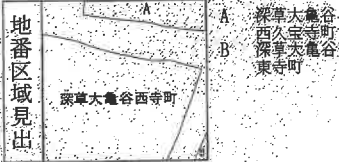
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月11日 16:05 - 16:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者の妻と面談 所有者宛照会書交付
7年8月12日 13:00 - 13:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談、評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて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 49-4 ハ 49-56 ホ 37-15 ト 37-46
ロ 49-51 ニ 108-3 ヘ 37-45 チ 43-29



(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 京都市伏見区深草大亀谷西寺町				地 番 39番27		
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。

令和7年5月20日
京都地方支庁伏見出張所

整理番号：H05573-1
(1/1)

登記官

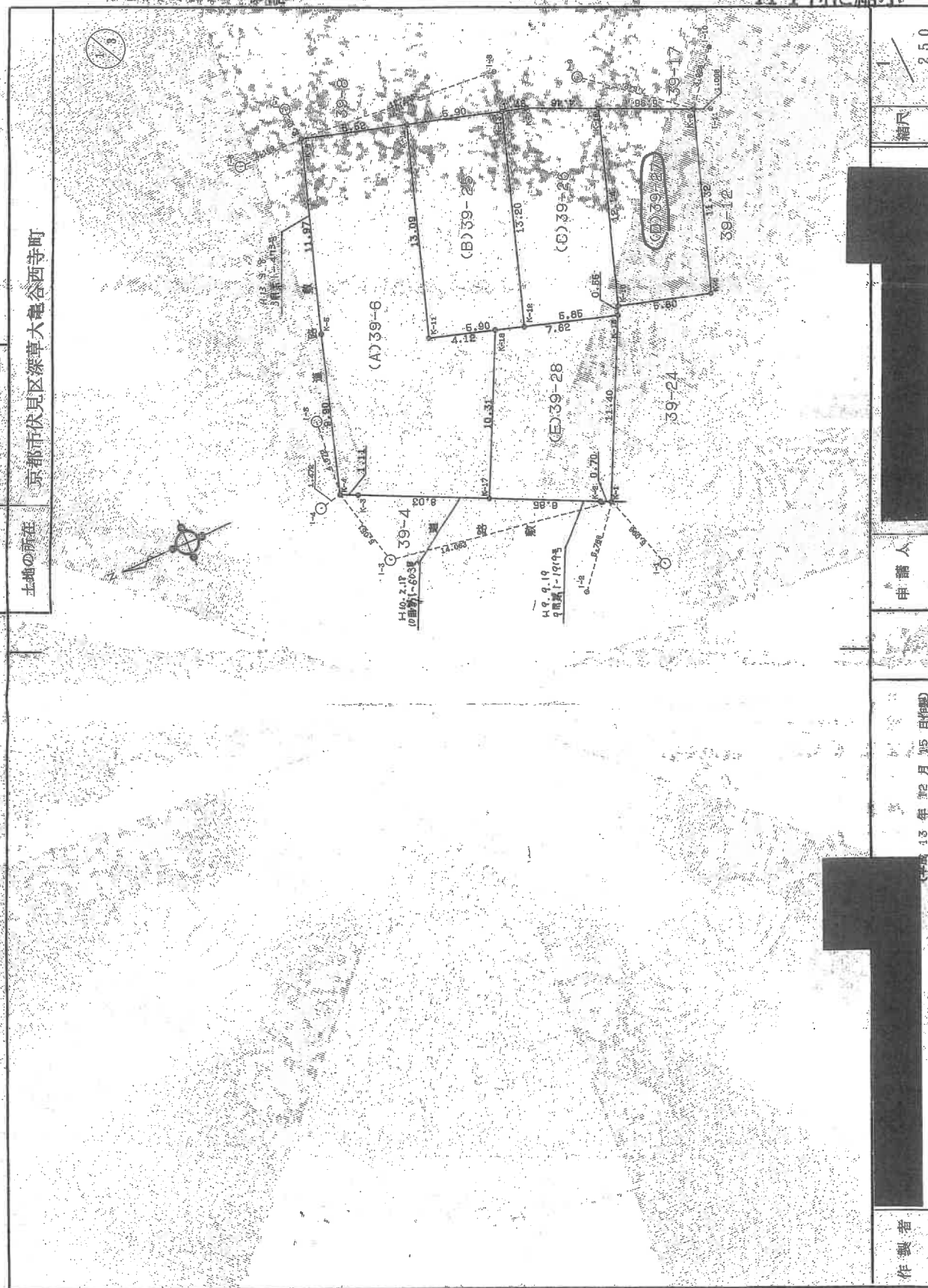
3501049

地積測量図 1/2

土地の所在

平成拾四年四月 録地圖 参記

A 4判に縮小



作製者

人 讀 申

縮尺

250

平成13年12月15日(祝)

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7年5月20日 京都地方法務局伏見出張所

京都地方法務局伏見出張所

資料品名

6 ページ

整理番号: H05572-1

 $(1/2)$

3501050

地番 39-6-25-28

地積測量図 2/2

土地の所在 京都市伏見区深草大亀谷西寺町

平成14年1月21日登記

A4判に縮小

座標求積表

地番 NO.	種類	X	Y	辺長	面積
(B)39-25	K-11 (金属標)	59.880	66.589	5.00	K-11-K-12
	K-12 (金属標)	54.001	66.289	13.20	K-12-K-13
	K-13 (金属標)	55.448	79.419	5.50	K-13-K-14
	K-14 (金属標)	61.294	78.698	13.09	K-14-K-15
	K-11 (金属標)	59.860	65.589	13.09	K-11-K-12
	倍面積	155.187146			77.58 ㎡
(C)39-26	K-12 (金属標)	54.001	66.289	5.00	K-12-K-15
	K-15 (金属標)	48.192	66.983	5.86	K-15-K-16
	K-10 (コンクリート)	48.178	67.538	10.55	K-10-K-16
	K-16 (既設鉄筋コンクリート)	49.509	79.612	12.14	K-16-K-7
	K-7 (既設鉄筋コンクリート)	53.973	79.625	4.46	K-7-K-13
	K-13 (金属標)	55.448	79.419	13.20	K-13-K-12
	K-12 (金属標)	54.001	66.289	13.20	K-12-K-13
	倍面積	154.380700			77.19 ㎡
(D)39-27	K-10 (コンクリート)	48.178	67.538	5.86	K-10-K-9
	K-9 (既設鉄筋コンクリート)	42.436	68.324	5.80	K-9-K-8
	K-8 (既設鉄筋コンクリート)	43.549	79.594	4.12	K-8-K-16
	K-16 (コンクリート)	49.509	79.612	5.96	K-16-K-10
	K-10 (コンクリート)	48.178	67.538	12.14	K-10-K-9
	倍面積	137.524240			58.76 ㎡
(E)39-28	K-17 (金属標)	56.024	55.766	6.89	K-17-K-2
	K-2 (既設鉄筋コンクリート)	49.176	55.593	0.70	K-2-K-1
	K-1 (既設鉄筋コンクリート)	48.475	55.583	11.40	K-1-K-16
	K-15 (金属標)	48.192	55.983	7.62	K-15-K-18
	K-18 (金属標)	55.765	68.078	10.51	K-18-K-17
	K-17 (金属標)	56.024	55.766	10.51	K-17-K-16
	倍面積	164.021553			82.01 ㎡
(A)39-28	公積地	474.790000			82.01 ㎡
	公積地	306.6868246			189.83 ㎡
	公積地	169.2351755			189.83 ㎡

*公式 $A = 1/2 \times (X_1Y_2 + X_2Y_1) - (Y_1X_2 + Y_2X_1)$

NO.	点名	X	Y
1-1	マンホールの中心	45.092	51.772
1-2	井戸	50.000	50.000
1-3	マンホールの中心	62.071	51.989
1-4	マンホールの中心	66.367	55.133
1-5	マンホールの中心	66.666	60.406
1-6	マンホールの中心	71.533	75.930
1-7	マンホールの中心	68.791	79.468
1-8	井戸	55.982	81.846
1-9	マンホールの中心	50.839	81.529
1-10	道路の中心	42.649	83.418
1-11	道路の中心	42.641	79.608
K-3	市公用地	64.060	55.969
K-4	市公用地	65.165	55.982
K-5	市公用地	66.443	65.805
K-6	市公用地	67.758	77.698

作製者

申請人

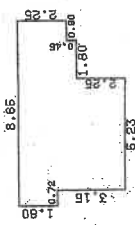
縮尺

総枚数 2 枚

平成13年12月15日

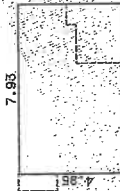
0501225

圖面階各



1階平面図表
求 積

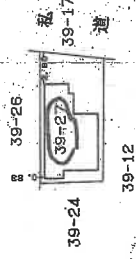
0.72	×	1.80	=	1.2960
5.25	×	4.95	=	25.8885
1.80	×	2.70	=	4.8600
0.90	×	2.25	=	2.0250
合 計				34.0695
床面積				34.06 m ²



2階平面図表求

$$7.93 \times 4.95 = 39.2535$$

床面積 39.25 m^2



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7年5月20日 京都地方方法務局伏見出張所

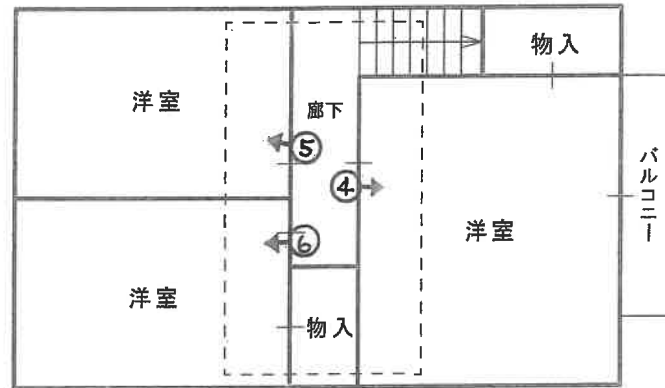
改訂品目 100

土地建物位置関係図 建物見取図

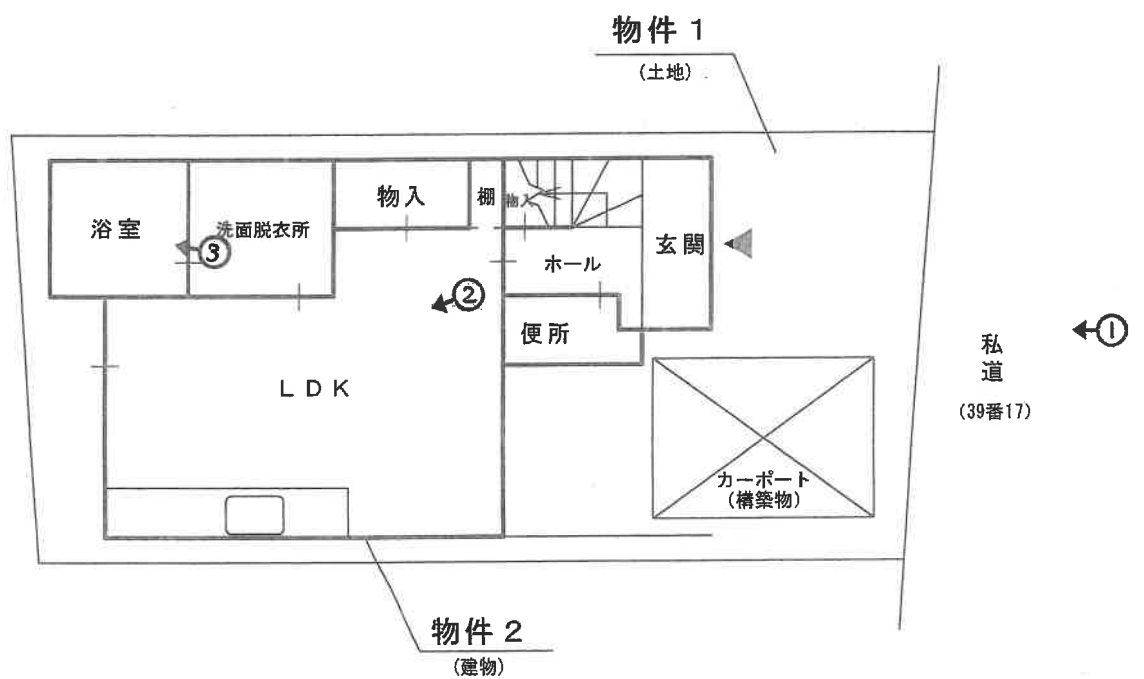


□ 小屋裏物置

2 階



1 階



写真撮影位置方向

※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。



1



2



3



4



5



6

令和 7 年 （ ㄥ ） 第 100 号

令和 7 年 8 月 12 日 現地調査
令和 7 年 8 月 14 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田浩伸

第1 評価額

一括価格	
金7,090,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,110,000円
物件2（建物）	金4,980,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

(物件 1)

位 置 ・ 交 通	JR奈良線「JR藤森」駅の北方 ・ 道路距離 約 550 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 15m第1種高度地区 山ろく型建造物修景地区
画 地 条 件	間口 約5.9 m、 奥行約 11.7 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 3.6 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第2項道路) 接面道路は幅員4m未満であるため、セットバック(敷地後退)を要する。 接面道路は舗装されていない。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり ガ ス 配 管: あり 下 水 道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 前面道路は私道であるが、私道敷である39番17土地(登記地目宅地)は他者所有であって、目的物件に私道敷の所有権又は共有持分は付随していない。私道所有者との間で通行に関する契約等は交わしておらず、金銭の支払いもないとのことである。 ・ 電気、電話等の引込線が北側隣家の上空を通っているが、承諾書等はないとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成16年11月9日 新築 経 過 年 数 ： 約 21 年 経済的残存耐用年数： 約 9 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： クロス、板等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り： （付属資料「建物見取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・ 2階に小屋裏を利用した床面積に算入されない物置がある。 ・ 非飛散性アスベスト含有建材等使用の可能性もあるが不詳であり、厳密には専門調査機関による分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

[1] 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	136,000	1.00	68.76	0.95	8,880,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都伏見 -5

公示価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $166,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/122 = 136,000$

◇ 時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： 方位等 (1.01)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/106 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/122$

イ 個別格差： 方位、セットバック等 (1.00)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	180,000	73.31	0.23	3,040,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 9 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)
 $\div 0.23$

2 評価額の判定

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

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	8,880,000	60%	法定地上権	5,330,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,880,000	-5,330,000		85%	70%	2,110,000
2	3,040,000	+5,330,000	100%	85%	70%	4,980,000
一 括 価 格 (合計)						7,090,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 前面私道の通行に関する契約等がないこと及び引込線が隣家上空を越境していることを考慮した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都伏見-5)
所 在 : 京都市伏見区深草大亀谷西寺町39番28
価 格 : 166,000円/㎡
位 置 : JR奈良線「JR藤森」駅の北方、道路距離 約 550 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 82 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 西方 6.4 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに共同住宅等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 5,852,700 円
物件2(建物): 2,849,100 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 | 所 在 | 京都市伏見区深草大亀谷西寺町 | | |
| | 地 番 | 39番27 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 68.76平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区深草大亀谷西寺町 39番地27 | | |
| | 家屋 番号 | 39番27 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 34.06平方メートル | |
| | | 2階 | 39.25平方メートル | |

