

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11月19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12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 8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12月26日 午前10時00分から 令和 7年12月26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 11月19日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	14,300,000 11,440,000	一括	2,860,000	108,684	25,477
1	1,650,000				
2	10,000				
3	12,640,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町
 地 番 49 番 2
 地 目 宅地
 地 積 78.68 平方メートル

- 2 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町
 地 番 45 番 15
 地 目 宅地
 地 積 4.42 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町 49 番地 2
 家屋 番号 49 番 2 の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 38.43 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 38.43 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル
 3 階 約 25 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町
 地 番 49番2
 地 目 宅地
 地 積 78.68平方メートル

- 2 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町
 地 番 45番15
 地 目 宅地
 地 積 4.42平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町 49番地2
 家屋 番号 49番2の3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 38.43平方メートル
 2階 41.40平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 38.43平方メートル
 2階 41.40平方メートル
 3階 約25平方メートル



令和7年(ケ)第68号
令和7年7月1日受理
令和7年9月16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 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町
 地 番 49 番 2
 地 目 宅地
 地 積 78.68 平方メートル

- 2 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町
 地 番 45 番 15
 地 目 宅地
 地 積 4.42 平方メートル

- 3 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町 49 番地 2
 家屋 番号 49 番 2 の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 38.43 平方メートル
 2 階 41.40 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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件1、2) ☐ 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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が、物件1の土地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 ☒ 物件2の土地については、公衆用道路として使用されている		
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	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 ☒ 構造 木造スレート葺3階建 ☒ 床面積 3階 現況約25㎡		
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(破産管財人) ☐ 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	☒ 「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		
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 別添写真のとおり

2 本件土地の状況

- (1) 物件1の土地は、東側で建築基準法上の道路（私道）と接している。
- (2) 物件2の土地は、公衆用道路であり、上記道路の一部を構成しているが、境界については不鮮明である。
- (3) 物件1の土地に関する地積測量図は、作成時期が古いため、厳密には専門家による境界確定及び測量を要し、その結果によっては地積が変動する可能性がある。なお、本件建物の建築計画概要書によると、物件1の土地の敷地面積は69.40㎡（登記地積78.68㎡より約12%少ない）と記載されており、現況地積も概ねこれに符合することから、物件1の土地の東側が一部道路負担に供されている可能性が認められる。
- (4) 物件1の土地の北東部分にカーポートが設置されている。
- (5) 本件建物南東側にエコキュートの貯湯ユニット及びヒートポンプユニットが設置されている。
- (6) 物件1、2の土地は京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップにおいて浸水想定区域の記載がある。
- (7) 現地概測の結果、本件各土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

3 本件建物の状況

- (1) 玄関にローマ字表記の所有者及び所有者以外の姓の表札が設置されている。
- (2) 屋根裏空間を利用して3階が増築されており、現地概測量により3階の床面積を約25㎡と査定した。なお、本件建物は、完了検査日以降に3階を増築したものと推定されるため、違反建築物に該当する可能性がある。
- (3) 洗面室及び浴室が1階及び2階にそれぞれ設置されている。
- (4) 本件建物を概測した結果、上記のとおり増築部分があり、形状は建物見取図のとおりである。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■破産者の妻	1 破産者とその家族は本件建物に住んでいます。 2 本件建物はオール電化住宅です。 3 建物内で猫2匹とハムスターを20匹ほど飼っています。 4 破産者以外の姓の表札がありますが、私の両親の姓であり、両親は本件建物に同居しています。
■破産管財人	1 本件建物には破産管財人が破産者及びその家族を居住させて占有しています。

執 行 官 の 意 見

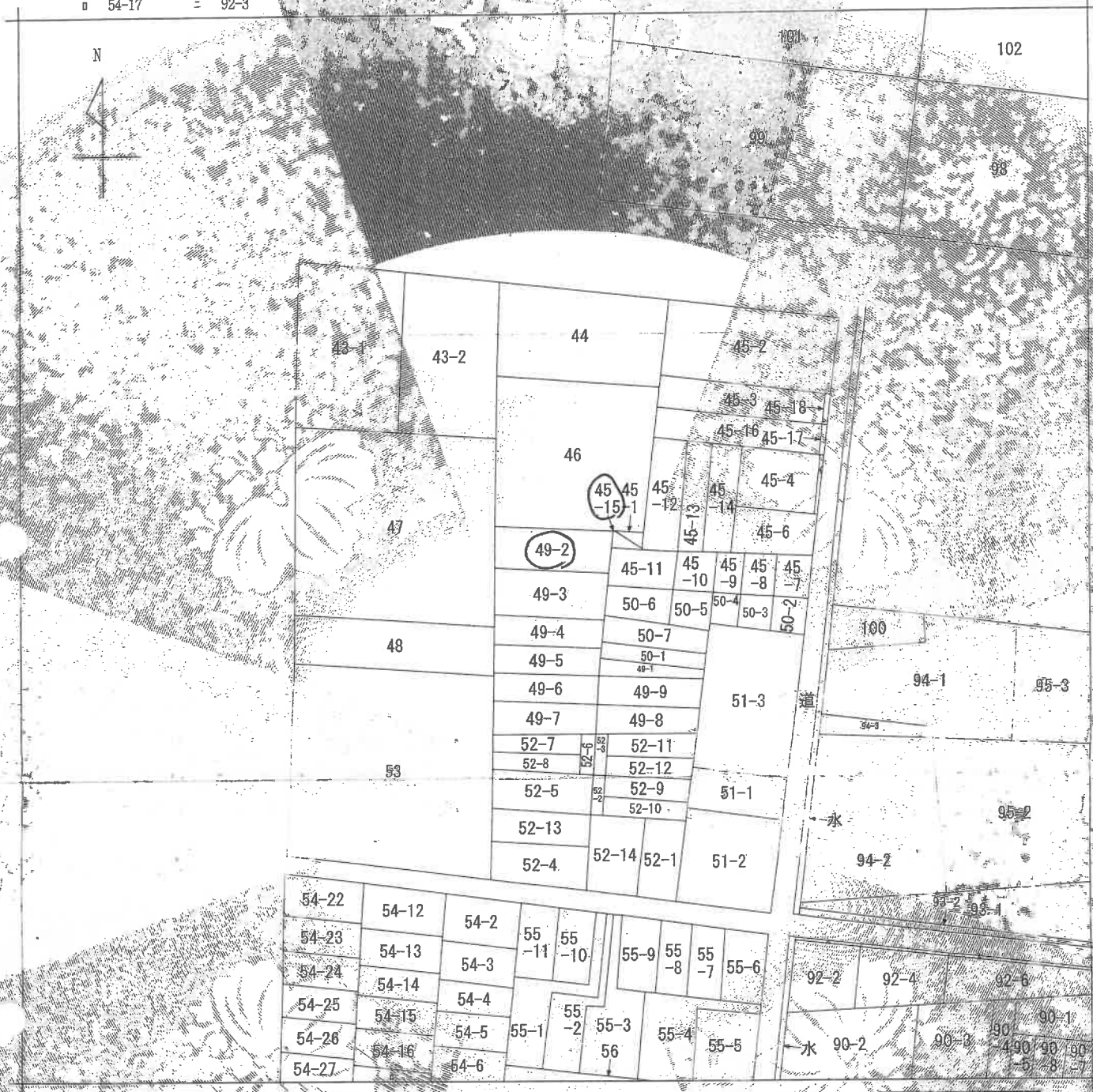
- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、2ページのとおり認定した。

(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2日 9:00-9:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年7月17日	当庁	破産者宛照会文書送付
7年8月1日 10:00-10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 破産者の妻と面談
7年9月16日 15:30-15:40	当庁	破産管財人事務所担当者に電話聴取
(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

イ 45-19
ロ 54-17
ハ 92-1
ニ 92-3
ホ 92-5



（注）地籍に準ずる図面は、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る図面である。土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。



請 求 部	所 在	京都市伏見区向島吹田河原町			地 番	49番2	
縮 尺	1/600	精 度 区 分	図 面 番 号 又 は 記 号	分類	地籍図準拠図面	種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	原 付 図 面 (原図)				補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録され、その内容を証明した書面である。

令和7年4月9日
京都地方法務局伏見出張所
登記官

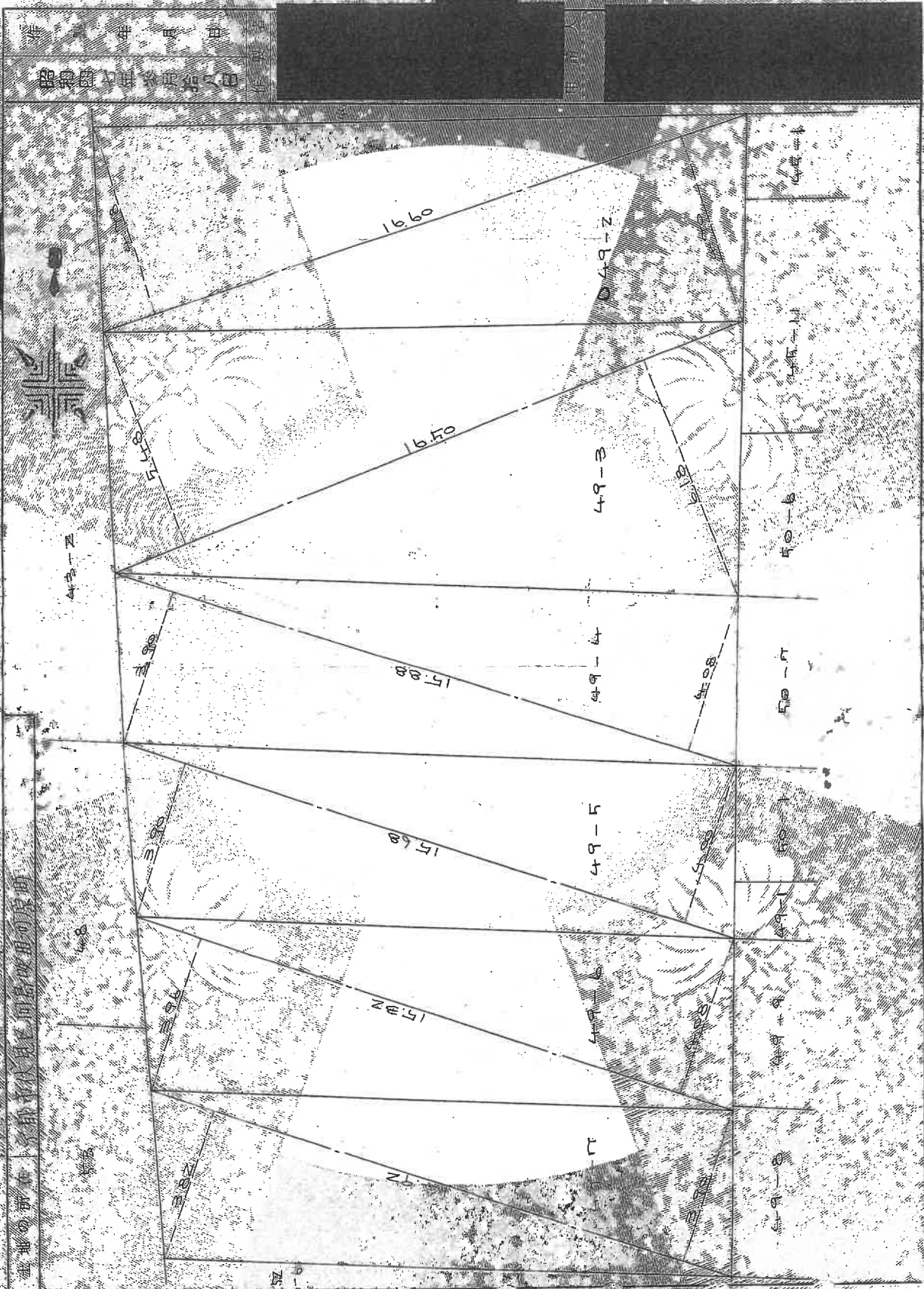
昭和四十七年四月九日

昭和四十七年四月九日
昭和三十七年四月九日

地積測量図
4000537

登記年月日：昭和四十七年四月九日

地
地積測量図
昭和三十七年四月九日
昭和三十七年四月九日



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。
令和7年4月9日 京都府地方行政委員会

490392

49-1249-9

番 49-1 49-2 49-9

生地の所在

地積測量區

昭和四十四年四月八日

請人



《京都山手洋行》・京都正地家塾商士会・備忘用紙

興出品作印

登記年月日：昭和7年4月9日

4900993

水田

地番 49-10-49-9

所在地 京都府八幡市細石田町西

昭和七年四月九日

45-1	16.56	x (3.92)	x 1/2	65.576 m ²
45-12	16.56	x (3.92)	x 1/2	65.576 m ²
45-13	16.56	x (3.88 + 3.98)	x 1/2	63.90 m ²
45-14	15.90	x (4.18 + 3.90)	x 1/2	63.63 m ²
45-15	2.71	x 1/2	1/2	4.065 m ²
49-1	13.30	x (3.30 + 2.09)	x 1/2	23.89 m ²
49-2	16.60	x (4.58 + 4.50)	x 1/2	78.6840 m ²
49-3	16.50	x (5.48 + 6.18)	x 1/2	96.1950 m ²
49-4	15.88	x (3.90 + 4.08)	x 1/2	63.3612 m ²
49-5	15.68	x (3.90 + 4.00)	x 1/2	61.9360 m ²
49-6	15.32	x (3.96 + 4.08)	x 1/2	61.5864 m ²
49-7	14.92	x (3.82 + 3.90)	x 1/2	57.5912 m ²
49-8	13.50	x (3.98 + 3.88)	x 1/2	53.555 m ²
49-9	13.66	x (4.00 + 3.98)	x 1/2	54.503 m ²
50-1	13.88	x (4.08 + 4.06)	x 1/2	56.5544 m ²
50-2	13.92	x (4.08 + 4.06)	x 1/2	56.5544 m ²

(京都府八幡市・京都府八幡市・八幡市)

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年4月9日

京都府八幡市八幡市役所

登記簿

1/2

登記年月日：昭和45年3月25日

4900586 地積測量図

地番 45-1-14

土地所有権 京都府京都市左京区長岡京市京町

45-1-14



4.6

45-1-14

45-12

15.56

4.8

45-10

45-13

15.26

4.8

45-1-14

45-14

1.92

4.8

45-14

45-15

45-16

45-10

京都府京都市左京区長岡京市京町

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。
令和7年4月9日 京都府地方裁量官 伏見出穂所

登記簿

登記年月日：昭和17年3月2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。
令和7年4月9日 京都府方法務局伏見記録所

登記証

請求番号：12-3

地番 454-4542-4543
土地所有権 京都府伏見区藤田町司原町

4300987

作	年	月	日	田	人
45	1	1	1	1	1
45	12	15	56	1	1
45	13	16	46	1	1
45	14	15	30	1	1
45	15	4	71	1	1
49	1	13	30	1	1
49	2	16	60	1	1
49	3	15	50	1	1
49	4	15	88	1	1
49	5	15	68	1	1
49	6	15	32	1	1
49	7	14	92	1	1
49	8	13	50	1	1
49	9	13	66	1	1
50	1	13	08	1	1
50	2	13	92	1	1

京都府伏見区藤田町司原町

地番 454-4542-4543

登記年月日：令和2年2月2日

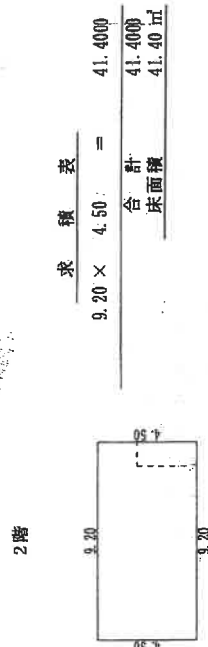
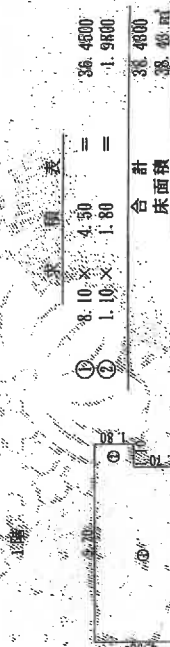
登記番号：2000003

各階平面図

家屋番号：49番7の1

建物図面

建物の所在：京都市伏見区向島吹曲河原町49番地2



作成者

面積

250

第 8 号

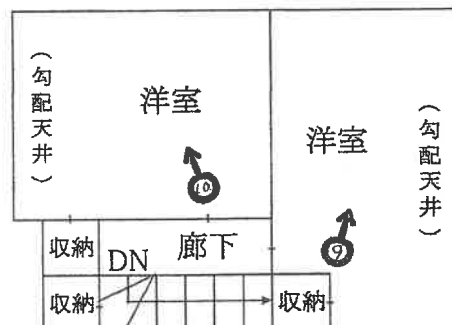
500

A4判に縮小
写真撮影位置方向

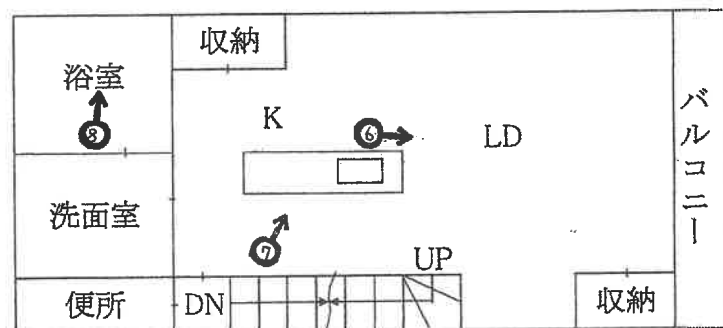
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月9日 京都地方支庁登記所

登記簿

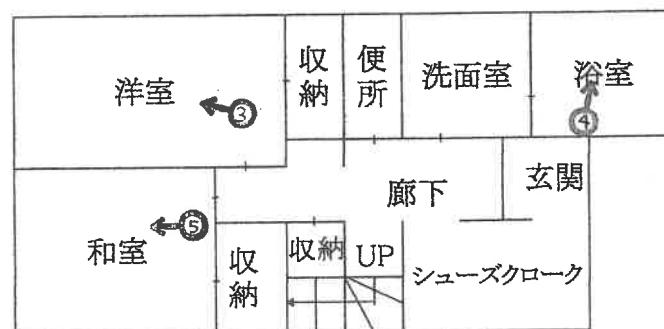
請求番号：12-4



3階 (約25㎡)



2階



1階

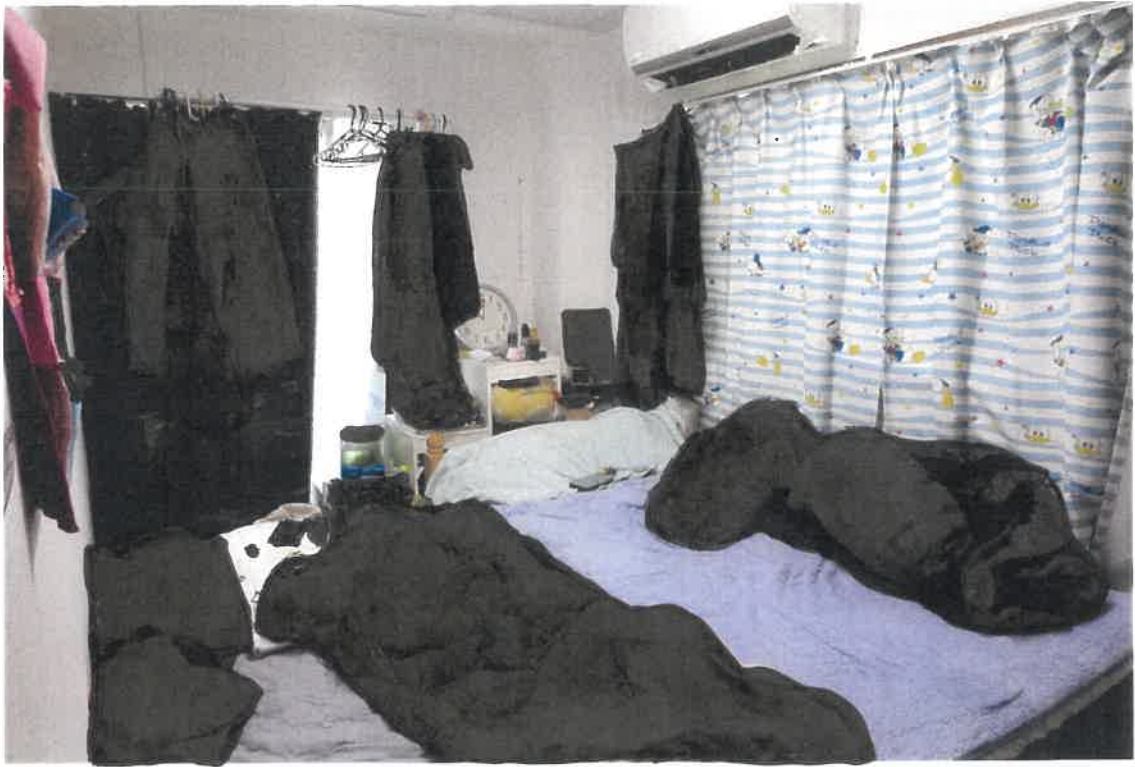
↑
写真撮影位置方向

1



2





3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 68 号
令和 7 年 8 月 1 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

栗田口定大

第1 評価額

一 括 価 格			
金		14,300,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,650,000	円
物件2（土地）	金	10,000	円
物件3（建物）	金	12,640,000	円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件2の内訳価格は公衆用道路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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	以下を除き「同 左」 公衆用道路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	以下を除き「同 左」 木造スレートぶき3階建 1階 38.43 m ² 2階 41.40 m ² 3階 約 25 m ² 延床面積 約 104.83 m ²
番号	特記事項		
3	目的建物は屋根裏空間を利用した3階が増築されており、現地概測量により3階の床面積を約25m ² と査定した。		

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、2)

位 置 ・ 交 通	京阪宇治線「観月橋」駅の南東方・道路距離約 1.2 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多く建ち並ぶほか、農地等も見られる住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % --- 20 m 第2種高度地区 町並み型 建造物修景地区
画 地 条 件	(物件1) 間口 約5 m、奥行約 14 mの ほぼ長方形地 (物件2) 東西 約4.4 m、南北約 2 mの 三角状地 ※概ね第4図「地積測量図写」のとおり	
接面道路の状況	(物件1) 東側幅員 約 4 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路) (物件2) 上記私道の一部を構成する現況道路敷である。	
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	・物件1土地に係る第4図「地積測量図写」は、作製時期(昭和47年)が古いため、厳密には専門家による境界確定及び測量を要し、その結果によって地積が変動する可能性がある。なお、物件3建物に係る建築計画概要書によると、49番2の敷地面積は69.40㎡(登記地積78.68㎡に対し約12%少ない)と記載されており、現況の概測地積もこれに概ね符合することから、物件1土地の東側が一部道路負担に供されている可能性が認められる。 ・物件3建物の東側にカーポートが設置されている。 ・物件3建物の南東側にエコキュート設備に係るヒートポンプユニット、貯湯ユニットが設置されている。 ・物件2土地は、物件1土地の東側に隣接する現況道路敷であり、その境界は不鮮明である。 ・京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 令和2年1月24日 新築 経 過 年 数 ： 約 5 年 経済的残存耐用年数 ： 約 25 年
仕 様	構 造 ： 木造3階建 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： オール電化仕様と思われる。
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	・建築確認及び完了検査あり ・目的建物は、完了検査日以降に屋根裏空間を利用して3階を増築したものと推定されるため、違反建築物に該当する可能性がある。 ・洗面室及び浴室が1階及び2階にそれぞれ設置されている。 ・建物内で小動物(猫2匹ほかハムスターなど)が飼育されている。

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) 建付地等価格（物件1、2）

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	97,200	0.90	78.68	0.95	6,540,000
2	97,200	0.05	4.42	---	20,000
計					6,560,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 伏見 (府) -14

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $101,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/105 = 97,200$

◇ 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 行政的条件 格差率
 $100/101 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/102 = 100/105$

イ 個別格差 : (物件1) 方位、有効宅地面積等 (0.90)
 (物件2) 公衆用道路 (0.05)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : (物件1) 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	230,000	104.83	0.67	16,150,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 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 0.20)
 = 0.67

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	6,540,000	60%	法定地上権	3,920,000

イ 土地利用権等割合： 物件1に係る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	6,540,000	-3,920,000		90%	70%	1,650,000
2	20,000			90%	70%	10,000
3	16,150,000	+3,920,000	100%	90%	70%	12,640,000
一 括 価 格 (合計)						14,300,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 違反建築物に該当する可能性等を考慮した。

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 地価調査基準地 (伏見(府)-14)

所 在 : 京都府京都市伏見区向島庚申町90番22

価 格 : 101,000 円/㎡

位 置 : 京阪宇治線「観月橋」駅の南東方、道路距離約 800 m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 80 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり

接 面 街 路 : 北方 4.8 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1(土地) : 4,377,700 円

物件2(土地) : 非課税

物件3(建物) : 7,033,600 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

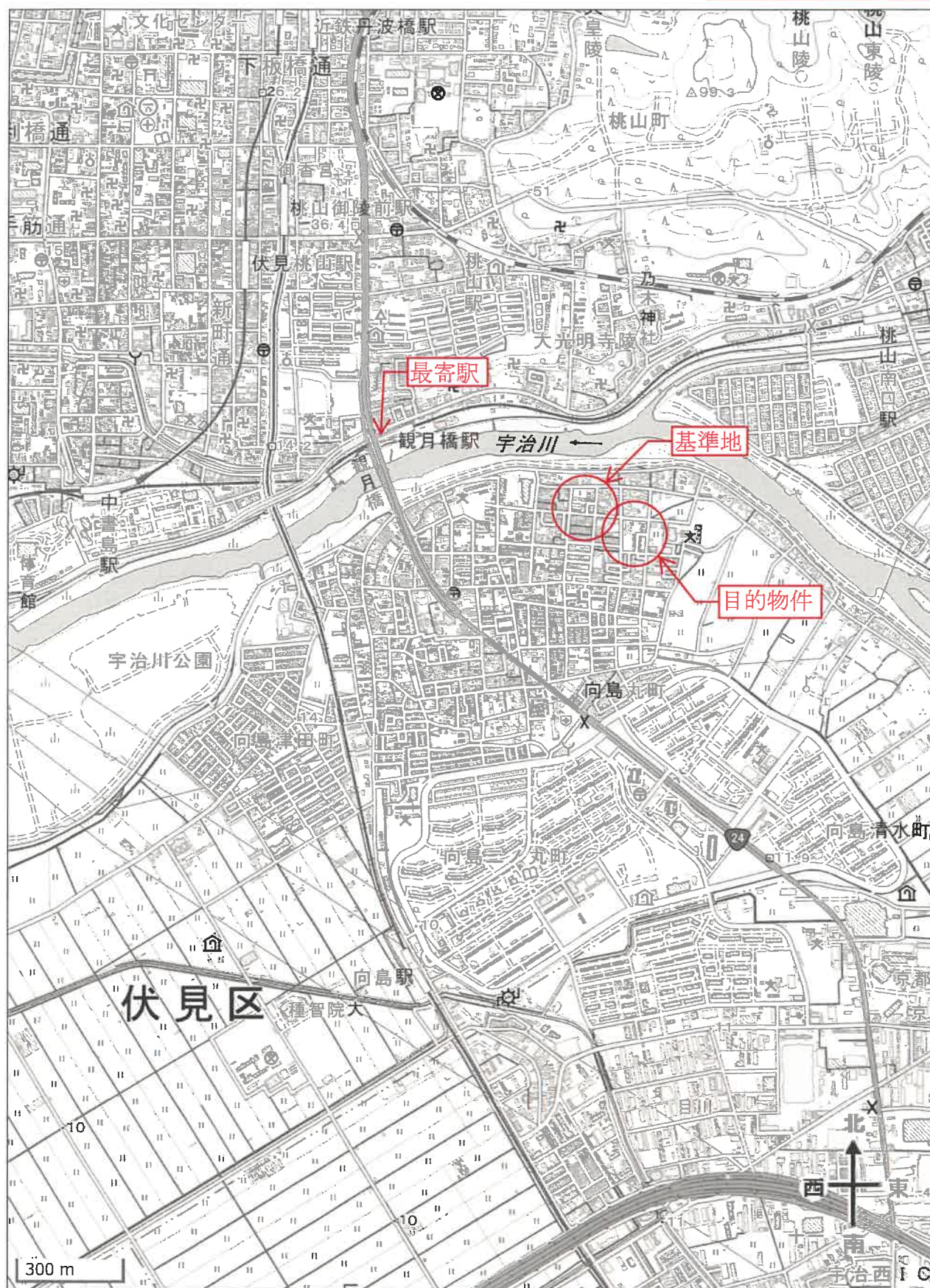
物 件 目 録

- 1 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町
 地 番 49番2
 地 目 宅地
 地 積 78.68平方メートル

- 2 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町
 地 番 45番15
 地 目 宅地
 地 積 4.42平方メートル

- 3 所 在 京都市伏見区向島吹田河原町 49番地2
 家屋 番号 49番2の3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 38.43平方メートル
 2階 41.40平方メートル







出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用