

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「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12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

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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2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 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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 12月24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, 2	5, 180, 000 4, 144, 000	一括	1, 036, 000	27, 697	7, 949
1	1, 850, 000				
2	3, 330, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 京都市伏見区黒茶屋町
 地 番 631 番 13
 地 目 宅地
 地 積 43.36 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 8
 共有者 B 持分 20 分の 8
 共有者 C 持分 20 分の 4

2 所 在 京都市伏見区黒茶屋町 631 番地 13

家屋 番号 631 番 13

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 26.59 平方メートル
 2 階 26.05 平方メートル
 3 階 26.86 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業場

共有者 A 持分 20 分の 8
 共有者 B 持分 20 分の 8
 共有者 C 持分 20 分の 4



物 件 明 細 書 (変 更)

令和 7年12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

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】

本件建物1階部分を債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分を本件共有持分権者B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



- 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。

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 京都市伏見区黒茶屋町

地 番 631 番 13

地 目 宅地

地 積 43.36 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 8

共有者 B 持分 20 分の 8

共有者 C 持分 20 分の 4

2 所 在 京都市伏見区黒茶屋町 631 番地 13

家屋 番号 631 番 13

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 26.59 平方メートル
2 階 26.05 平方メートル
3 階 26.86 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業場

共有者 A 持分 20 分の 8

共有者 B 持分 20 分の 8

共有者 C 持分 20 分の 4



令和7年(ケ)第73号
令和7年6月19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 京都市伏見区黒茶屋町
地 番 631番13
地 目 宅地
地 積 43.36平方メートル

共有者 A 持分20分の8
共有者 B 持分20分の8
共有者 C 持分20分の4

2 所 在 京都市伏見区黒茶屋町 631番地13

家屋 番号 631番13

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 26.59平方メートル
2階 26.05平方メートル
3階 26.86平方メートル

共有者 A 持分20分の8
共有者 B 持分20分の8
共有者 C 持分20分の4



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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	☒ 「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 居宅・作業場 ☐ 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	☒ B(建物共有者) ☒ その他の者 上記の者らが本建物を居宅・作業場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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■1階部分 □	■2階・3階部分 □
占有者		■債務者会社	■共有者B
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■作業場	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■債務者会社代表者兼共有者B) □文書 (□)	■陳述 (■共有者B) □文書 (□)
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □所有	□賃借 □使用借 □転借 ■所有
占有開始時期		昭和54年8月15日 (建物新築登記年月日)	
最初の 契約等	契約日	不明	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	□合意更新 □自動更新 □法定更新
契約等	貸主	■所有者 □その他 ()	年 月 日から
当事者	借主	■占有者 □その他 ()	□所有者 □その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	□占有者 □その他 ()
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		■「その他の事項」のとおり	□「その他の事項」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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) 北側で建築基準法上の道路（私道）と接している。
 - (2) 現地概測の結果、本件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) 債務者会社名の表示がある突き出し看板が設置されている。
 - (2) 外壁に複数のクラックが認められる。
 - (3) 1階便所の天井及び内壁のクロスが剥がれている。
 - (4) 1階洗面所の床が落ちている。
 - (5) 3階南側和室の天井及び壁に雨漏り跡がある。
 - (6) DK、1階階段等の壁に穴が空いている箇所がある。
 - (7) 3階階段付近等の複数箇所にペットによると考えられる破損箇所がある。
 - (8) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(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
■債務者会社代表者兼共有者B	1 私は本件建物の2、3階部分に住んでいます。 2 本件建物の1階は債務者会社が物を置いて使用しています。なお、現在債務者会社は営業していません。 3 私の父が債務者会社の代表者だったのですが、その頃から建物の使用料等は債務者会社から受け取っていないと思います。債務者会社と所有者との契約書も作成していません。 4 債務者会社は本件建物が建った頃から1階を使用していると思います。 5 共有者A及びCは私の母と弟です。 6 建物内で猫を飼っていました。
■共有者C	1 共有者Bは私の兄で、共有者Aは私の母です。 2 私も母も本件土地・建物の共有者になっていますが、名義だけで本件土地・建物については何も分かりません。 3 本件土地・建物については兄である共有者Bにお尋ねください。

(執行官の意見用)

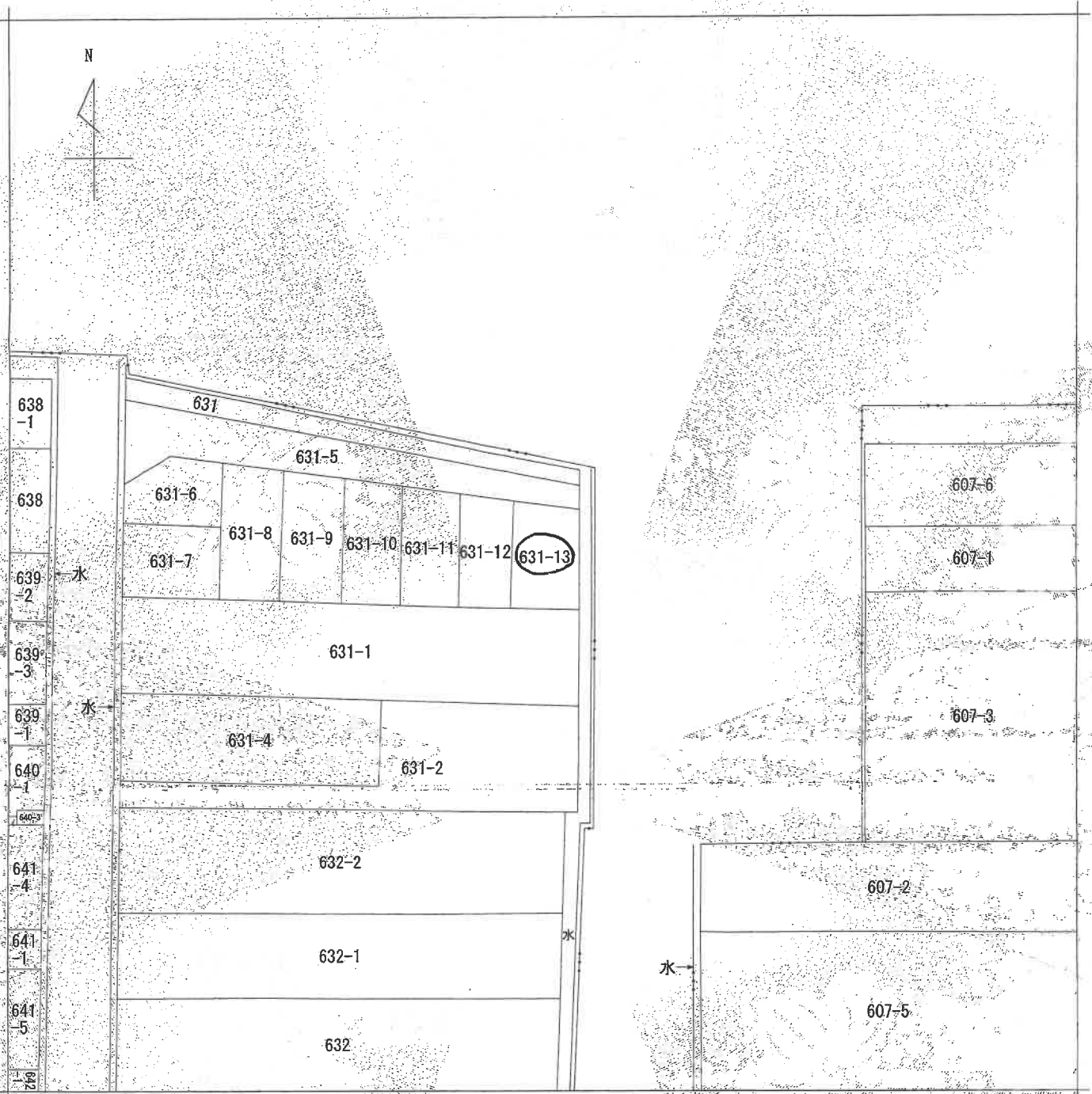
執 行 官 の 意 見

- 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、共有者Bが本件建物の2階、3階部分を居宅として使用しており、本件建物1階部分については債務者会社が作業場として使用していると考え。なお、債務者会社の占有権原については使用借権と考える。

(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6月20日 13:20-13:30	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年7月15日	当庁	共有者B宛照会文書送付
7年7月29日 10:00-10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 債務者会社代表者兼共有者Bと面談
7年7月30日	当庁	共有者A・C宛照会文書送付
7年8月8日 16:30-16:40	当庁	共有者C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



(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	京都市伏見区黒茶屋町				地番	631番13			
出縮	力尺	1/300	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。

(京都地方務局伏見出張所管轄)

令和7年4月18日

京都地方務局

地図整理番号：M59605

登記官

(1/1)

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理)
令和7年4月18日 京都地方法務局

登記書

7 ページ

4601023

地 積 測 量 図

地 著 631-6
土地の所在 伏見区湯茶屋町

6.3 / - 6

7.39 X 3.48 = 25.7172
8.13 X 3.72 = 30.2436
8.13 X 2.64 = 21.4632
合 計 = 77.4240
X 1/2 = 38.7120^m

6.3 / - 7

9.37 X 4.43 = 41.5091
9.37 X 4.39 = 41.1343
合 計 = 82.6434
X 1/2 = 41.3217^m

6.3 / - 8

12.11 X 4.37 = 52.9207
12.11 X 4.45 = 53.8895
合 計 = 106.8102
X 1/2 = 53.4051^m

6.3 / - 9

10.96 X 1.95 = 21.3720
11.96 X 2.59 = 30.9764
11.96 X 4.46 = 53.3416
合 計 = 105.6900
X 1/2 = 52.8450^m

6.3 / - 10

11.27 X 3.50 = 39.4450
11.27 X 3.60 = 40.5720
合 計 = 80.0170
X 1/2 = 40.0085^m

6.3 / - 11

10.24 X 0.11 = 1.1264
10.91 X 3.39 = 36.9849
10.91 X 3.63 = 39.6033
合 計 = 77.7146
X 1/2 = 38.8573^m

6.3 / - 12

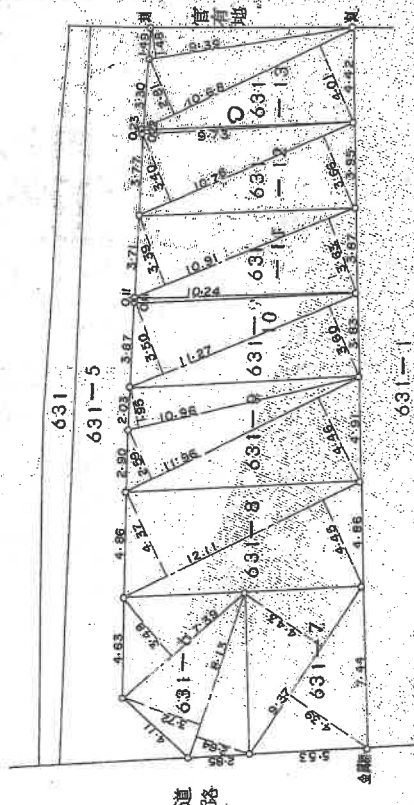
10.76 X 3.40 = 36.5840
10.76 X 3.66 = 39.5816
9.73 X 0.22 = 2.1406
合 計 = 78.1062
X 1/2 = 39.0531^m

6.3 / - 13

10.68 X 2.81 = 30.0108
10.68 X 4.01 = 42.8208
9.39 X 1.48 = 13.8972
合 計 = 86.7348
X 1/2 = 43.3674^m

残地計算 (631-5)

445.7808^m - (38.7120^m
+ 41.3217^m + 53.4051^m
+ 52.8450^m + 40.0085^m
+ 38.8573^m + 39.0531^m
+ 49.3674^m) = 98.2107^m



A 4 判に縮小

(メートル法)

縮尺 1/250M

申請人

(昭和54年8月15日付)

作製者

登記年月日：昭和54年10月5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。
(京都地方法律局伏見出張所管理)

令和7年4月18日 京都地方法律局

登記官

8 12

1603205

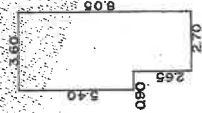
各階平面図

家屋番号 631-13

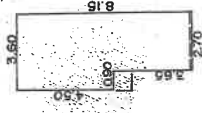
建物の所在 伏見区黒漆屋町 631-13

建物図面

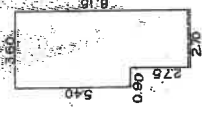
1階平面図



2階平面図



3階平面図



床面積

1階

$3.60 \times 5.40 = 19.4400$
 $2.65 \times 2.70 = 7.1550$
合計 = 26.5950 m^2

2階

$3.60 \times 4.50 = 16.2000$
 $3.65 \times 2.70 = 9.8550$
合計 = 26.0550 m^2

3階

$3.60 \times 5.40 = 19.4400$
 $2.70 \times 2.75 = 7.4250$
合計 = 26.8650 m^2



631-1

631-12

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

631-5

作製者

昭和54年10月5日(作製)

縮尺 1/2500

申請人

縮尺

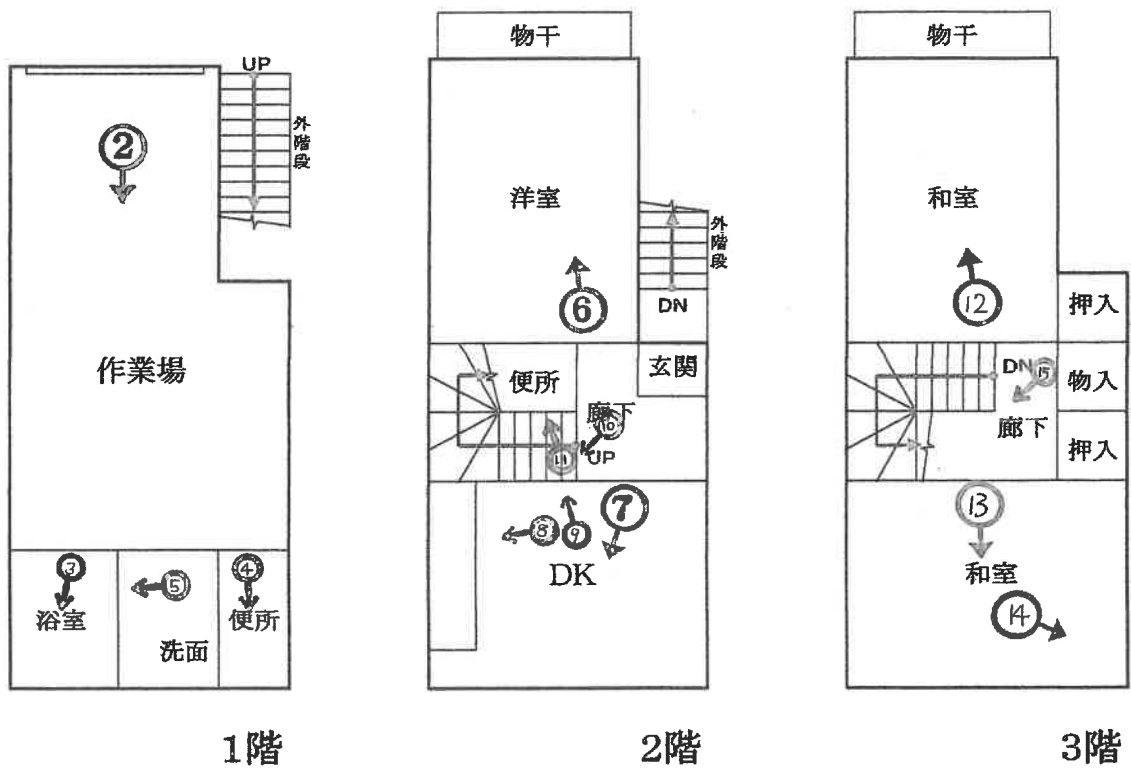
1/5000

A4判に縮小
写真撮影位置方向
(カメラ方向)

昭和54年10月5日

建物見取図

↑
写真撮影位置方向

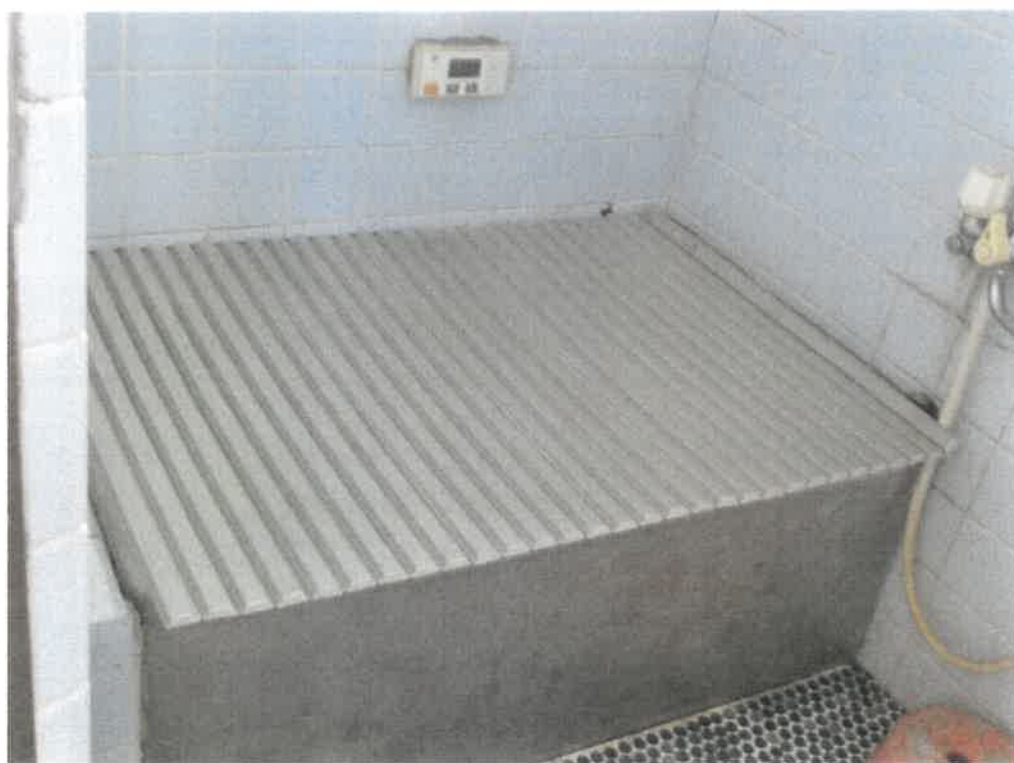


4





2



3





5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

令和 7 年 （ ケ ） 第 73 号

令和 7 年 7 月 29 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 30 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

池田祥司

第1 評価額

一括価格			
金		5,180,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,850,000	円
物件2（建物）	金	3,330,000	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き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 地番 地目 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	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 居宅・作業場
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	近鉄京都線「伏見」駅の南西方・道路距離約 300 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	府道背後に中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種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第二種高度地区 町並み型建造物修景地区 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約4.79 m、奥行 約 9.7 mの 概長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 4.0 mの 私道 に 等高で 接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路) 「位置指定道路」 指定番号:第3351号 指定年月日:昭和54年5月2日	
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 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	特になし	

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）： 昭和54年8月15日 新築 経 過 年 数 ： 約 46 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 鉄骨造3階建 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： 板、聚楽塗等 天 井 ： 板等 床 ： コンクリート、塩ビシート、畳等 設 備 ： 電気、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・作業場 間 取 り： （付属資料「建物見取図」参照）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。

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	160,000	1.00	43.36	0.95	6,590,000

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 -32

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/㎡)
 $184,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/113 = 160,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/96 \times 100/115 \times 100/100 = 100/113$

イ 個別格差 : 方位等 (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	200,000	79.50	0.05	800,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。

よって、現価率 0.05 と査定する。

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	6,590,000	60%	法定地上権	3,950,000

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	6,590,000	-3,950,000		100%	70%	1,850,000
2	800,000	+3,950,000	100%	100%	70%	3,330,000
一 括 価 格 (合計)						5,180,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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-32)
所 在 : 京都市伏見区竹田田中宮町47番7
価 格 : 184,000 円/㎡
位 置 : 近鉄京都線「竹田」駅の 南西 方、道路距離約 690 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 86 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 6 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 : 小規模住宅のほか事業所等も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 4,029,400 円
物件2(建物): 1,306,900 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 京都市伏見区黒茶屋町
地 番 631番13
地 目 宅地
地 積 43.36平方メートル

共有者 A 持分20分の8
共有者 B 持分20分の8
共有者 C 持分20分の4

2 所 在 京都市伏見区黒茶屋町 631番地13

家屋 番号 631番13

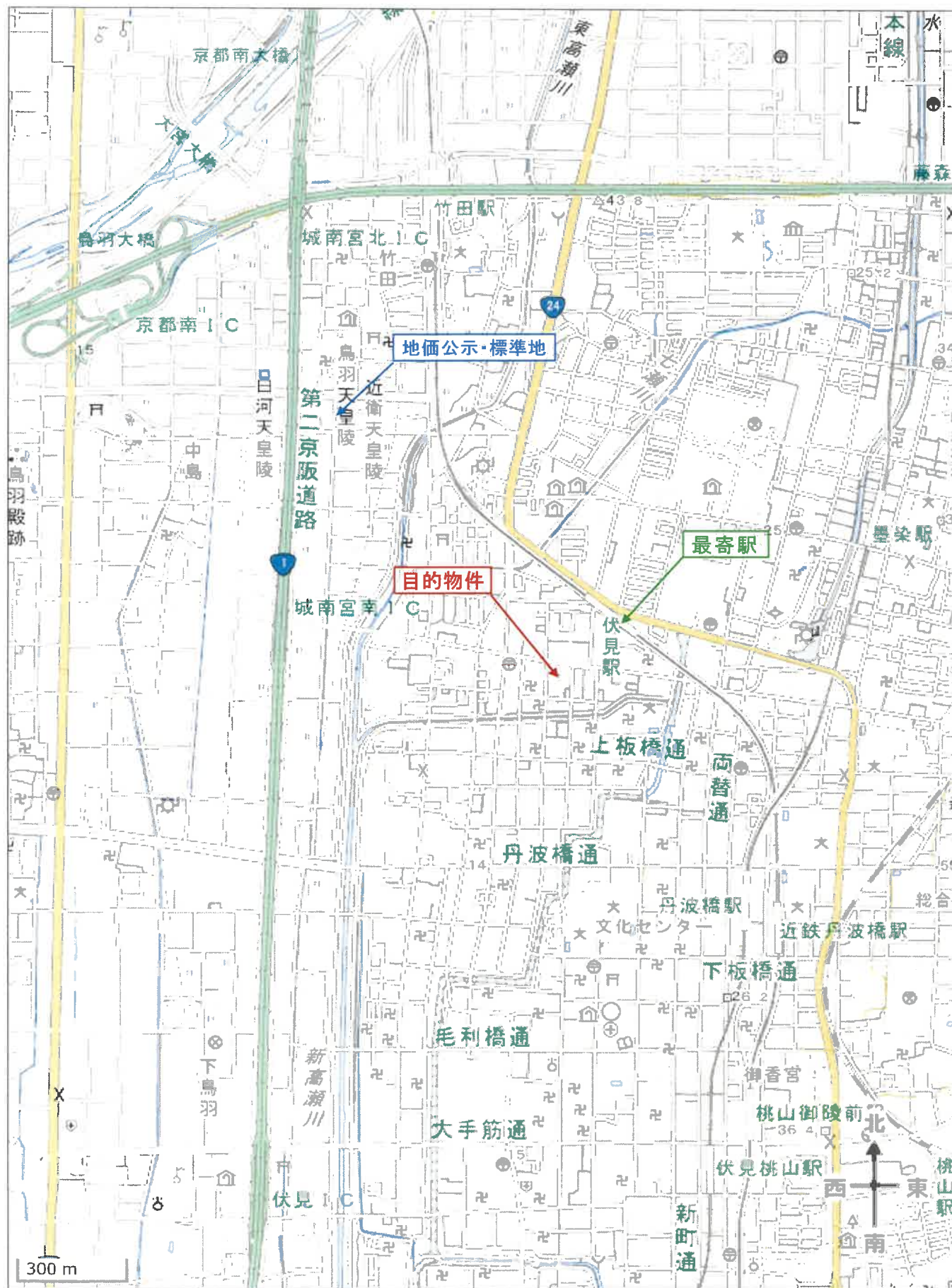
種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 26.59平方メートル
2階 26.05平方メートル
3階 26.86平方メートル

共有者 A 持分20分の8
共有者 B 持分20分の8
共有者 C 持分20分の4





付 近 地 図

地理院地図
GSI Maps



出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用