

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 8 年 7 月 22 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 阿 南 愛 香

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 8 月 6 日から 令和 8 年 8 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 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 8 年 9 月 3 日 午後 1 時 00 分 場 所 京都地方裁判所第 5 民事部
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 8 年 7 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 目 録

1 所 在 京都市伏見区下板橋町

地 番 644番1

地 目 宅地

地 積 4869.48平方メートル

共有者 A 持分2720分の13

2 所 在 京都市伏見区御駕籠町

地 番 113番1

地 目 宅地

地 積 2053.47平方メートル

共有者 A 持分2720分の13

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区下板橋町 644番地1
京都市伏見区御駕籠町 113番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 471.15平方メートル
2階 471.15平方メートル
3階 471.15平方メートル
4階 471.15平方メートル
5階 471.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下板橋町 644番1の82

建物の名称 C32

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 52.37平方メートル

共有者 A 持分16分の13



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 阿 南 愛 香

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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共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1～3】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 京都市伏見区下板橋町
地 番 644番1
地 目 宅地
地 積 4869.48平方メートル

共有者 A 持分2720分の13

2 所 在 京都市伏見区御駕籠町
地 番 113番1
地 目 宅地
地 積 2053.47平方メートル

共有者 A 持分2720分の13

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区下板橋町 644番地1
京都市伏見区御駕籠町 113番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 471.15平方メートル
2階 471.15平方メートル
3階 471.15平方メートル
4階 471.15平方メートル
5階 471.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下板橋町 644番1の82

建物の名称 C32

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 52.37平方メートル

共有者 A 持分16分の13



令和8年(ケ)第13号

(物件1～3)

令和8年2月25日受理

令和8年4月21日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 京都市伏見区下板橋町
地 番 644番1
地 目 宅地
地 積 4869.48平方メートル
共有者 A 持分2720分の13

2 所 在 京都市伏見区御駕籠町
地 番 113番1
地 目 宅地
地 積 2053.47平方メートル
共有者 A 持分2720分の13

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区下板橋町 644番地1
京都市伏見区御駕籠町 113番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 471.15平方メートル
2階 471.15平方メートル
3階 471.15平方メートル
4階 471.15平方メートル
5階 471.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下板橋町 644番1の82
建物の名称 C32
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 52.37平方メートル

共有者 A 持分16分の13



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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 14,000円 円 円 2026年4月11日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明		
管理費等照会先	下板橋住宅管理組合		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を含むAないしE棟を所有し、各一棟の建物の敷地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		
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 物件1および物件2の土地は、一体化しており、物件3の一棟の建物を含むAないしE棟の敷地となっている。
- 2 物件1および物件2の土地は、東側・南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。

(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
債務者	本件物件は空き家です。誰にも貸していません。
管理組合担当者	本マンションは、ペットの飼育は不可です。また、民泊禁止規定はありません。 本マンションの規約共用部分として、集会所、駐車場、駐輪場があります。 管理規約、集会決議等で区分所有者に請求できる旨の定めのない費用として、駐車場使用料月額1万円があります。滞納額はありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件3の建物は、債務者の陳述はあるものの、立入調査時点で引っ越しの最中であり、共有者らが居宅として使用していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、3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
8年3月2日 16：00－16：10	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年3月24日 13：45－14：00	物件所在地	債務者と面談、立入調査、写真撮影
8年3月24日 ： － ：	執行官室	管理会社宛照会書送信
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		

(特記事項)

令和8年3月24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

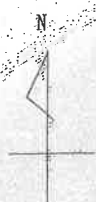
物内に立ち入った。

□ 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



644-1 (1/2)

667-3

657-6

650 (1/2)

657-8

648-4

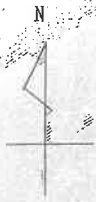
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	京都市伏見区下板橋町			地番	644番1			
出縮力	1/300	精度区分	図面番号	分類	地図に準ずる図面			種類	国土台帳附属地図
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8年1月21日
京都地方法務局伏見出張所
登記官



水

644-1 (2/2)

648-4

650 (1/2)

588-13

588-8

588-11

113-1

113-2

111-2

107-1

97-1

《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。

地番区域見附

下板橋町

御駕籠町
御新籠町

請 求 部 分	所 在	京都市伏見区下板橋町			地 番	644番1		
出 力 縮 尺	1/300	精 度 区 分	座 標 番 号 文 字 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	頂土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

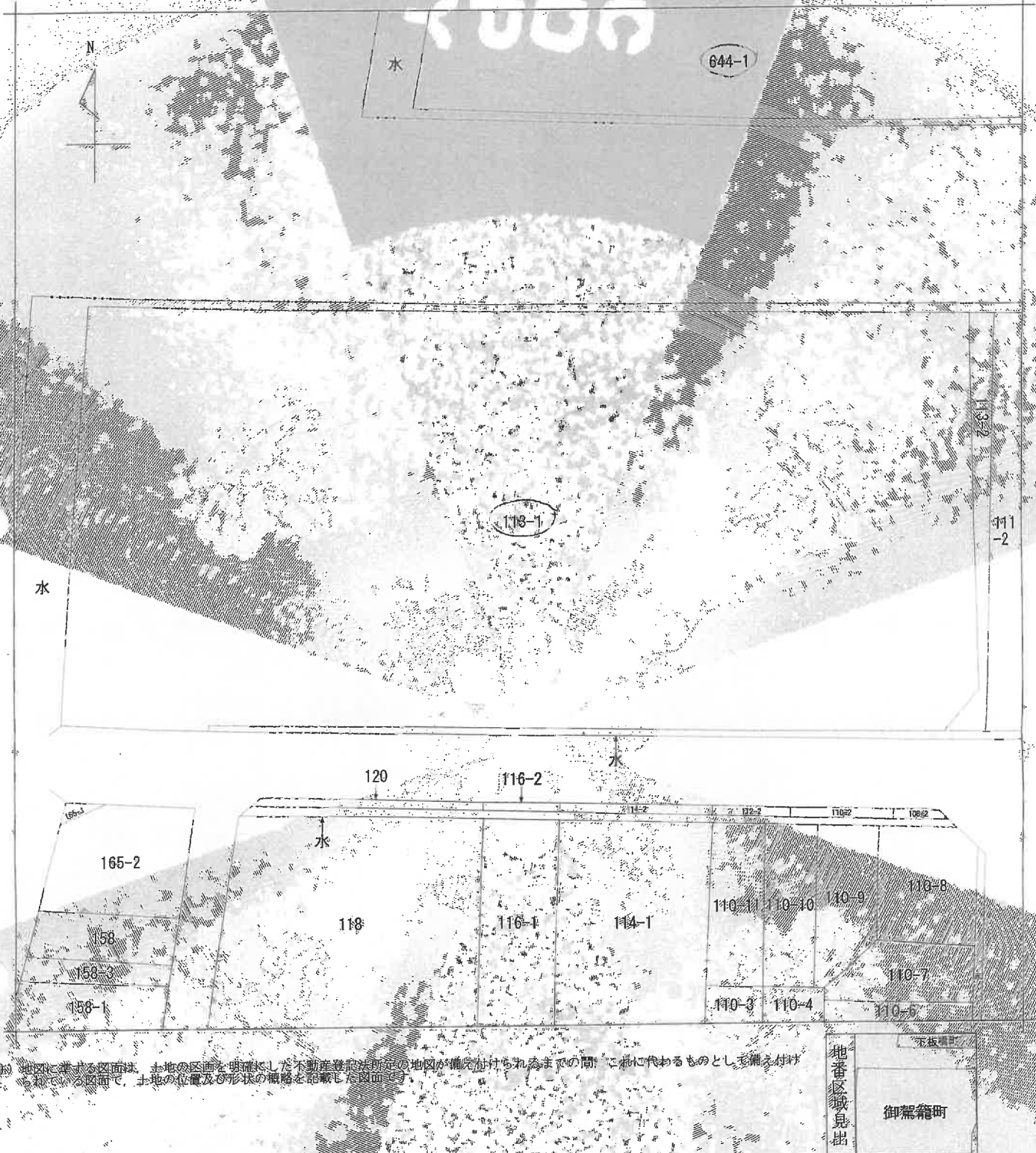
令和8年1月21日

京都地方法務局伏見出張所

登記官

請求番号：5-1

(2/2)



(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	京都市伏見区御駕籠町				地番	113番1						
出縮	力尺	1/300	精度	区分	座標	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)		補記	事項		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月21日

京都地方法務局伏見出張所
登記官

請求番号：5-3

(1/1)

登記年月日：昭和46年2月9日

1603720

棟 建 各 階

図 面 図

家屋番号

建物の種類

昭和46年2月9日
作製年月日

作製者

COPY

A4判に縮小

644-1-51
5-90



写真撮影位置方向

建物図面

（図面は、本館に提出された図面を縮小したものである。）

縮尺

これは図面を縮小したものである。
令和8年1月21日

COPY

345

面

階
建各
1603786

CD 44-1-3

重宝の所在

昭和四十六年三月四日

作者製者

人請

3.10	3.28	10.7.28.0	
6.20	5.45	35.65.00	
		52.87.00	
		52.33.17	

匪 直 平

京都、大津地方方法務局規定用紙

館 用 1 / S1 / 300

(3/4)

請求番号：5-2

登記年月日：昭和46年3月9日

これは図面に記録されてゆく内容に証明した書面である。
令和8年1月21日 京都地方支庁局伏見出張所

發售日期

ページ

100

作者製

申請人

面積算出

平 面 区

馬燈五區

[illegible]

縮	尺	1/51/300
---	---	----------

請求番号: 5-2

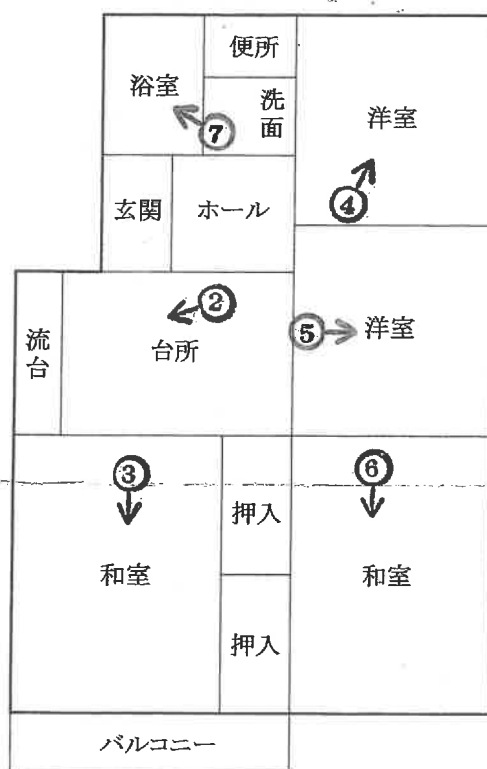
(4/4)

これは図面と記録されたい内容を証明した書面である。
令和8年1月21日 京都地方建設局伏見出張所

發售處

12 ページ

建物 見取図



物件3の一棟の建物



1



2



3



4



5



6



令和 8 年 （ ケ ） 第 13 号

令和 8 年 3 月 24 日 現 地 調 査

令和 8 年 4 月 27 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		5,360,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,710,000	円
物件2（土地）	金	700,000	円
物件3（建物）	金	2,950,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2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の内訳価格は当該敷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	(土地の表示) 所在地番 地目 地積 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	(土地の表示) 所在地番 地目 地積 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	(一棟の建物の表示) 所在地 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	「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・2)

位 置 ・ 交 通	京阪本線「丹波橋」駅の西方 道路距離約 700 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一団の中層マンション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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 15 m 第3種高度地区 旧市街地型 美観地区 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり 立地適正化計画 (居住誘導区域)
画 地 条 件	間口 約160 m、奥行約 70 mの やや不整形地 公図写 のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 6.3 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)	
	南 側幅員 約 6.4～7.8m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、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 (物件 3)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	下板橋住宅 C棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 170 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46年2月15日 新築 経過年数: 約 55 年 経済的残存耐用年数: 約 5 年
構造	鉄筋コンクリート 造 5 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付 等 その他: 特になし
設備等	集会所、敷地内駐車場25台、駐輪場
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 あり 名称: 下板橋住宅 管理組合 管理方式 自主管理 管理会社 — 管理形態 管理人無し
管理の状況	普通
特記事項	・修繕積立金の合計額: 令和8年4月 12 日現在 176,639,955 円 ・近い将来の大規模修繕計画の有無: 有(令和9年頃) ・駐車場の空き状況: 無し ・規約で特に留意すべき事項: ペット飼育不可

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	4 階 (C-408 号室) 主要開口部の方位: 東 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 52.37 m ² (登記面積)
間 取 り	4DK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 6,000 円 (月額) 修繕積立金: 14,000 円 (月額) 滞納額: なし (令和8年4月12日 現在) その他: 詳細は、現況調査報告書記載のとおり
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	・ 特になし

第5 評価額算出過程

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。

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・2)

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	共有持分 オ	土地の 権利の 種 類 カ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	128,000	1.00	4,869.48	1.00	13/ 2720	1.00	2,980,000
2	128,000	1.00	2,053.47	1.00	13/ 2720	1.00	1,260,000

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 -22

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/㎡)

175,000 × 102/100 × 100/102 × 100/137 = 128,000

◇ 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
100/100 × 100/98 × 100/140 × 100/100 = 100/137

イ 個 別 格 差 : 形状、角地等 (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。

オ 共有持分割合: 登記上の割合による。

カ 土地の権利の種類: 所有権

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の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	持分 ウ'	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×ウ'
3	280,000	52.37	0.12	13/16	1,430,000

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 55 年、経済的残存耐用年数 5 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)
= 0.12

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	2,980,000	40%	敷地占有利益	1,190,000
2	1,260,000	40%	敷地占有利益	500,000
計				1,690,000

イ 土地利用権等割合： 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ エ	価格 割合
	ア	イ	ウ		
1	2,980,000	-1,190,000	1.04	1,860,000	32%
2	1,260,000	-500,000		790,000	13%
3	1,430,000	+1,690,000		3,240,000	55%
合 計				5,890,000	100%

ウ 個別格差率： 1.04 階層、方位等

2 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	伏見区下板橋町:地番略	伏見区下板橋町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	3 階 / 5 階 南向中間住戸	5 階 / 5 階 西向中間住戸
面積	約 52 ㎡ (内法)	約 52 ㎡ (内法)
建築時期	昭和46年2月	昭和46年2月
取引時点	平成29年3月	令和7年3月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	99,700 円/㎡	130,000 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	99,700	$\frac{100}{100}$		$\frac{133}{100}$		$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	129,000
B	130,000	$\frac{100}{100}$		$\frac{104}{100}$		$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	131,000
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) 130,000

(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
130,000	1.04	52.37	7,080,000

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

3 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	
720,000	1.00	6%	1.00	12,000,000

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 6% と判断した。
 エ そ の 他 補 正 : 必要なし (1.00)

4 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
積算価格	5,890,000	100%	5,890,000
比準価格	7,080,000	100%	7,080,000
収益価格	---		12,000,000
調整後の価格 (万円未満四捨五入)	7,450,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	7,450,000	32%	2,380,000
2		13%	970,000
3		55%	4,100,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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。

番号	案分後の価格 (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
1	2,380,000	90%	80%			1,710,000
2	970,000	90%	80%			700,000
3	4,100,000	90%	80%	100%	100%	2,950,000
一括価格 (合計)						5,360,000

イ 市場性修正： 持分の一部であり市場流通性が低いことを考慮した。

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。

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-22)

所 在 : 京都市伏見区問屋町752番外
価 格 : 175,000 円/㎡
位 置 : 京阪本線「伏見桃山」駅の 北西 方、道路距離約 1.1 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 559 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 5 m 市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅、工場、倉庫等の混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1: 敷地価格	548,366,700	円	(× 持分割合	13 /	2720)
物件2: 敷地価格	231,247,400	円	(× 持分割合	13 /	2720)
物件3: 建 物	1,210,800	円	(× 持分割合	13 /	16)

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 京都市伏見区下板橋町

地 番 644番1

地 目 宅地

地 積 4869.48平方メートル

共有者 A 持分2720分の13

2 所 在 京都市伏見区御駕籠町

地 番 113番1

地 目 宅地

地 積 2053.47平方メートル

共有者 A 持分2720分の13

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区下板橋町 644番地1
京都市伏見区御駕籠町 113番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 471.15平方メートル
2階 471.15平方メートル
3階 471.15平方メートル
4階 471.15平方メートル
5階 471.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下板橋町 644番1の82

建物の名称 C32

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 52.37平方メートル

共有者 A 持分16分の13



地理院地図
GSI Maps

GSI Maps



出典:地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

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