

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、入札が無効となることがあります。

○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 8月19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 8年 9月 3日から 令和 8年 9月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月17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10月 6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 8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, 2	5, 290, 000 4, 232, 000	一括	1, 058, 000	33, 887	9, 409
1	1, 930, 000				
2	3, 360, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市伏見区向島津田町
 地 番 70番27
 地 目 宅地
 地 積 69.05平方メートル

- 2 所 在 京都市伏見区向島津田町 70番地27
 家屋 番号 70番27
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 40.23平方メートル
 2階 35.64平方メートル
 3階 35.64平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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, 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。

B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。

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 | 京都市伏見区向島津田町 |
| | 地 番 | 70番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.05平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|-------------|-------------|
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区向島津田町 | 70番地27 |
| | 家屋 番号 | 70番27 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 40.23平方メートル |
| | | 2階 | 35.64平方メートル |
| | | 3階 | 35.64平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|-------|
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
|--|-----|-------|



令和 8 年 (ケ) 第 40 号
(物件 1、2)
令和 8 年 3 月 27 日受理
令和 8 年 6 月 2 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小坂 由人

(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 | 京都市伏見区向島津田町 | | |
| | 地 番 | 70番27 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 69.05平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区向島津田町 70番地27 | | |
| | 家屋 番号 | 70番27 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 40.23平方メートル | |
| | | 2階 | 35.64平方メートル | |
| | | 3階 | 35.64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	南西側で建築基準法上の私道(位置指定道路)に接している。		
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・車庫 ☐ 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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・車庫 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	1 建物内で猫が飼育されており、クロスに多くの傷や剥がれが見られる。 2 1階に車庫が存在する。 3 A及びB宛の郵便物が存在した。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)					
占有範囲		■全部 □		■全部 □	
占有者		■債務者A □		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■車庫 ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		□敷地 □駐車場 ■車庫 ■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 (■A (債務者兼所有者)) □文書 (□)		■陳述 (■A (債務者兼所有者)) □文書 (□)	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有権		□賃借 ■使用借 □転借 □	
占有開始時期		年 月 日		令和 6年12月10日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日		令和 6年12月10日頃	
	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 □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他 ()		■所有者 □その他 ()	
	借主	□占有者 □その他 ()		■占有者 □その他 ()	
賃料・支払時期		毎金 円 (毎限り 分払) □前払 () □相殺 ()		毎金 円 (毎限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
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					
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は本件建物から転居しており、私の元配偶者のBが本件建物に住んでいます。 2 Bから賃料や敷金はもらっていません。養育費の支払いの代わりに無償で貸しています。 3 Bに本件建物を貸したのは、私が住民票上、本件建物から転居した日からです。 4 本件建物内で猫を13匹飼育しています。 5 本件建物に雨漏り等、不具合はありません。 6 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。 7 本件土地間口（南西側）の南東側及び北西側のコンクリートブロック塀は隣地所有者との共有だと思います。

執行官の意見
1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。 2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はAであった。 3 本件建物に居住者宛照会書を投函したが、Bから回答及び連絡は無かった。 4 Aの陳述及び住民票の記載によると、Aは本件建物から転居していることから、Bに独立の占有が認められる可能性があり、また、一方で、ライフラインの契約者がAであること、Aが本件建物の立入調査に対応していることなどから、A及びBが本件建物を共同で占有していると認定した。 5 Bの本件建物の占有権原につき、Aは養育費の支払いの代わりに、Bが本件建物を無償で使用していると陳述するが、賃料の額、支払い方法等、具体的な賃貸借契約の定めが無いことなどから、使用借権であると認定した。 6 Bの本件建物の占有開始時期をAが住民票上、本件建物から転居した日頃と認定した。 7 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、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
8年 4月 2日 9:30 - 9:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
8年 4月 2日 : - :	当庁	A宛照会書送付、ライフライン調査
8年 4月14日 : - :	当庁	A宛事務連絡文書送付
8年 5月12日 : - :	当庁	A宛事務連絡文書送付
8年 5月27日 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

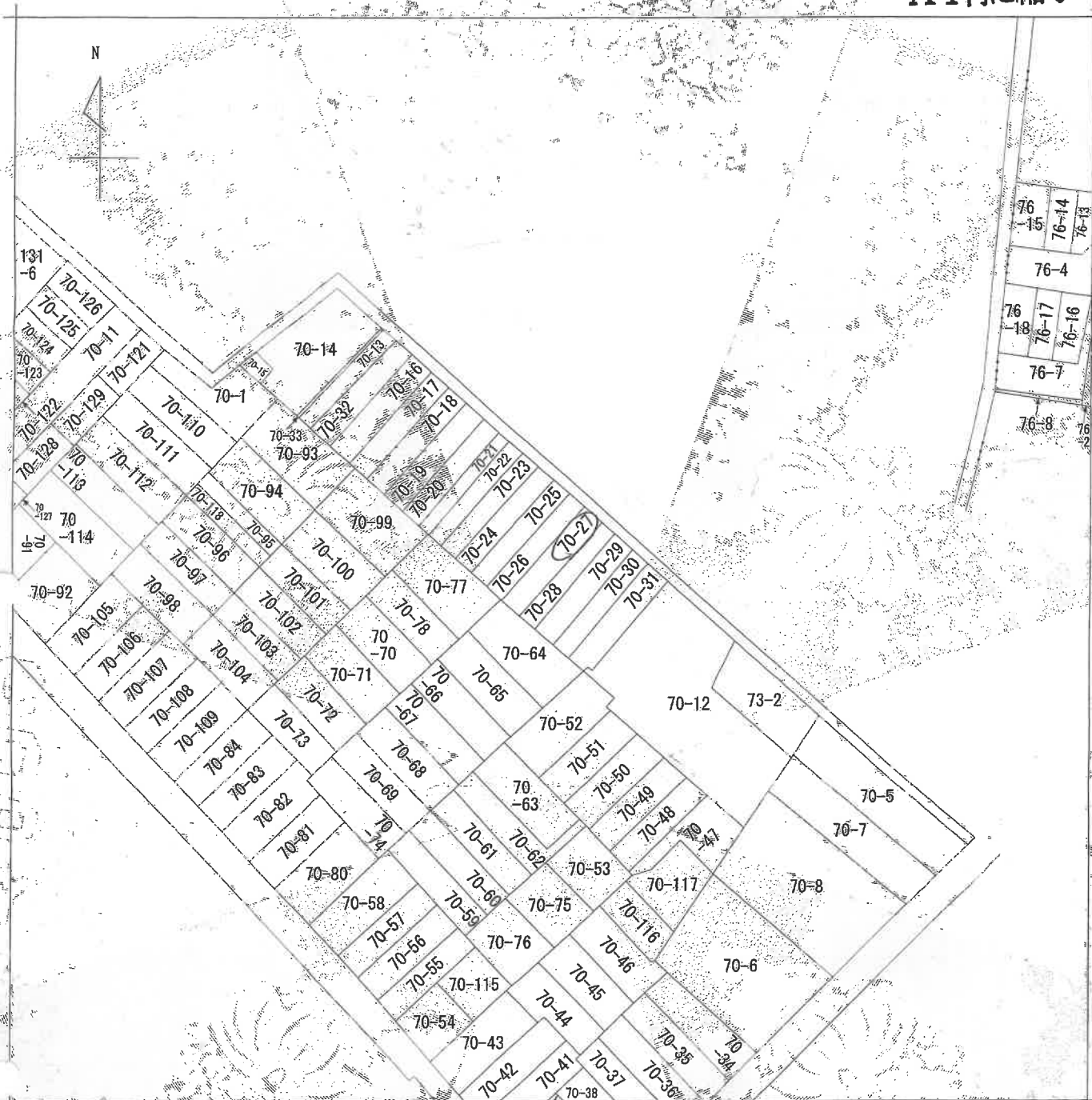
☒ 令和 8年 5月27日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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 区分	所 在	京都市伏見区向島津田町			地 番	70番27		
出 縮 力 尺	1/600	積 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年月日	令和8年2月18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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和8年2月18日

高知地方法務局

地図整理番号: M22628

登記官

登記年月日：昭和39年9月22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。
(京都地方事務局伏見出張所管轄)

令和8年2月18日 高知地方事務局

令和8年2月18日

高知地方方法務局

改訂品目

地圖整理番号：M22629

70-12

4901650

地積測畧

539-22

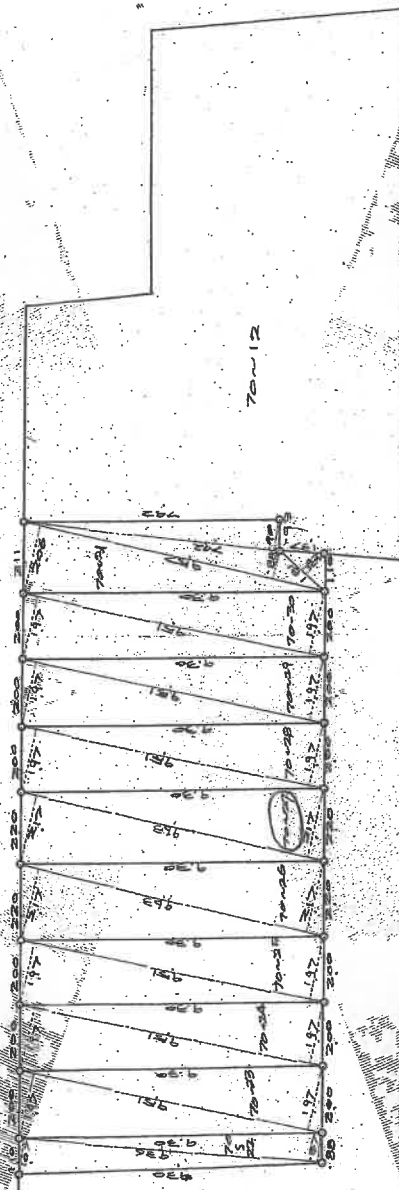
作 製 年 月 日

昭和叁九年 九月 零〇 日

作者製者

土地家屋調査士

五



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

20	0.051 ± 0.075	1.07 ± 0.04	0.051 ± 0.075	1.07 ± 0.04
19	0.050 ± 0.075	0.97 ± 0.04	0.050 ± 0.075	0.97 ± 0.04
18	0.049 ± 0.075	0.87 ± 0.04	0.049 ± 0.075	0.87 ± 0.04
17	0.048 ± 0.075	0.77 ± 0.04	0.048 ± 0.075	0.77 ± 0.04
16	0.047 ± 0.075	0.67 ± 0.04	0.047 ± 0.075	0.67 ± 0.04
15	0.046 ± 0.075	0.57 ± 0.04	0.046 ± 0.075	0.57 ± 0.04
14	0.045 ± 0.075	0.47 ± 0.04	0.045 ± 0.075	0.47 ± 0.04
13	0.044 ± 0.075	0.37 ± 0.04	0.044 ± 0.075	0.37 ± 0.04
12	0.043 ± 0.075	0.27 ± 0.04	0.043 ± 0.075	0.27 ± 0.04
11	0.042 ± 0.075	0.17 ± 0.04	0.042 ± 0.075	0.17 ± 0.04
10	0.041 ± 0.075	0.07 ± 0.04	0.041 ± 0.075	0.07 ± 0.04
9	0.040 ± 0.075	0.00 ± 0.04	0.040 ± 0.075	0.00 ± 0.04
8	0.039 ± 0.075	0.00 ± 0.04	0.039 ± 0.075	0.00 ± 0.04
7	0.038 ± 0.075	0.00 ± 0.04	0.038 ± 0.075	0.00 ± 0.04
6	0.037 ± 0.075	0.00 ± 0.04	0.037 ± 0.075	0.00 ± 0.04
5	0.036 ± 0.075	0.00 ± 0.04	0.036 ± 0.075	0.00 ± 0.04
4	0.035 ± 0.075	0.00 ± 0.04	0.035 ± 0.075	0.00 ± 0.04
3	0.034 ± 0.075	0.00 ± 0.04	0.034 ± 0.075	0.00 ± 0.04
2	0.033 ± 0.075	0.00 ± 0.04	0.033 ± 0.075	0.00 ± 0.04
1	0.032 ± 0.075	0.00 ± 0.04	0.032 ± 0.075	0.00 ± 0.04

（卷）用全名題本十種題家部十種全

1000

登記年月日：平成1年6月23日

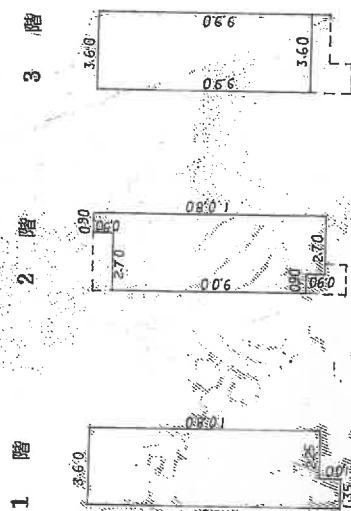
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都地方方法務局伏見出張所管理)
令和8年2月18日 高知地方方法務局

各階平面図 1902611

建物図面
各階平面図

家屋番号 70-27

建物の所在 伏見区向島津田町 70-27



求 積

1 階	10.80	×	3.60	=	38.8800
	1.00	×	1.35	=	1.3500
				計	40.2300

床面積 40.23㎡

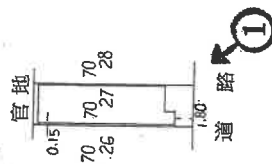
2 階	0.90	×	0.90	=	0.8100
	9.00	×	3.60	=	32.4000
	0.90	×	2.70	=	2.4300
				計	35.6400

床面積 35.64㎡

3 階	9.90	×	3.60	=	35.6400
-----	------	---	------	---	---------

床面積 35.64㎡

(写真撮影位置方向)



作製者

平成元年 6月 19日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(百縮率)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

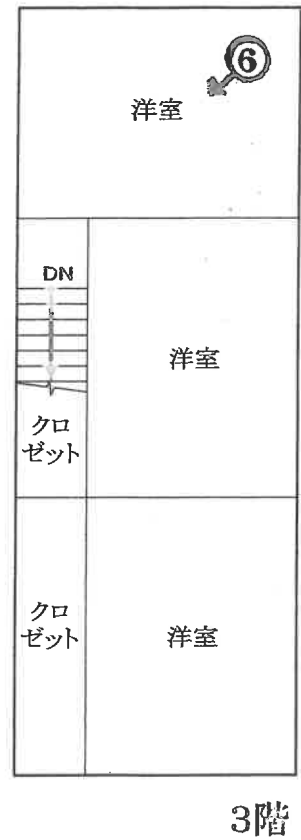
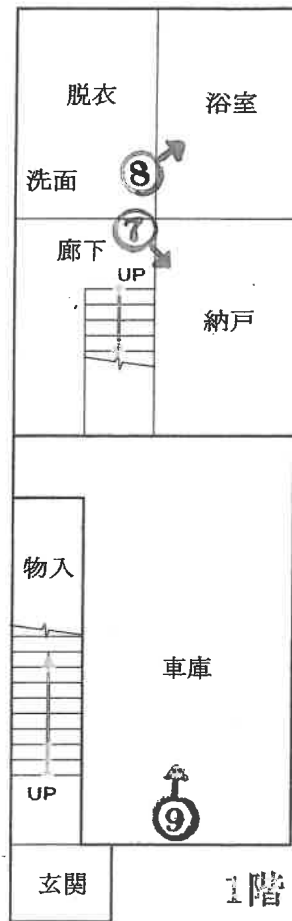
地図整理番号：M2630

A4判に縮小

(日加納)

建物見取図

( 写真撮影位置方向)





1



2



3



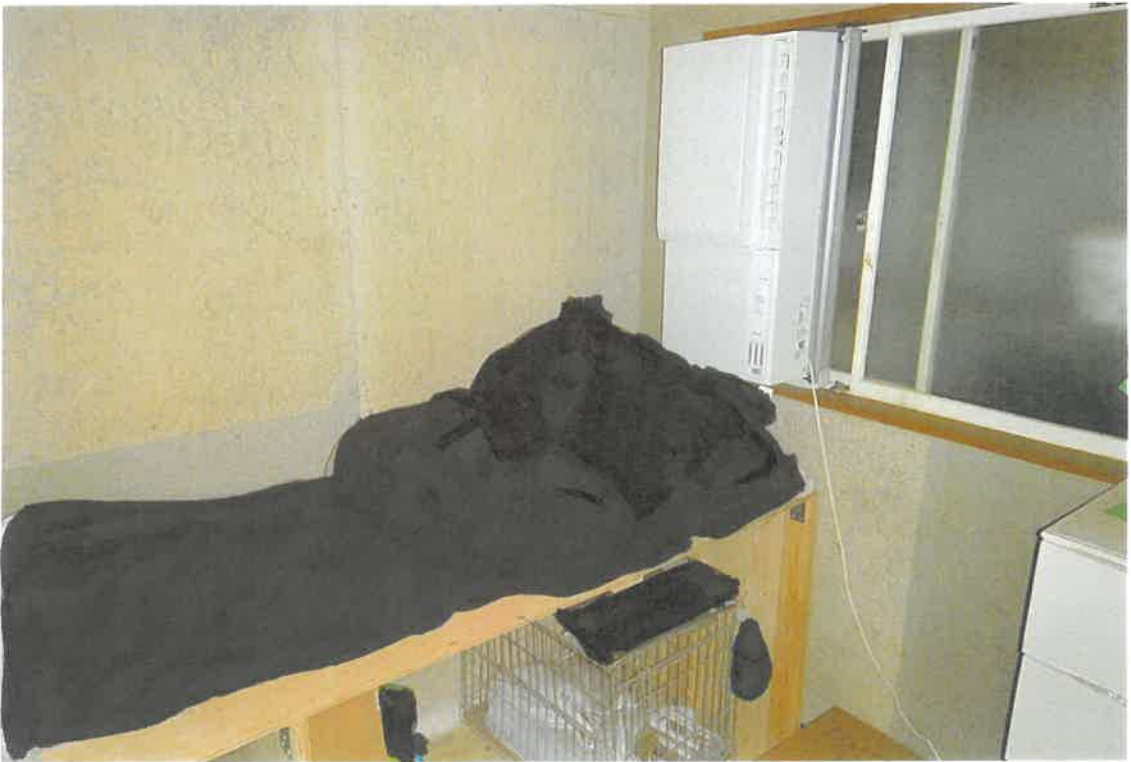
4



5



6



7



8



9

令和 8 年 （ ケ ） 第 40 号

令和 8 年 5 月 27 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 29 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		5,290,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,930,000	円
物件2（建物）	金	3,360,000	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 番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在 家屋番号 種類 構造	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 居宅・車庫
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「向島」駅の北西方・道路距離約 1.1 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 % なし 20m第2種高度地区 町並み型建造物修景地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約4.0 m、奥行 約 17 mの 長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	南西側幅員 約 5.0 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)	
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1年6月10日 新築 経 過 年 数 ： 約 37 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 ： 木造3階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、板等 床 ： フローリング等 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・車庫 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	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	103,000	1.02	69.05	0.95	6,890,000

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 -14

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/㎡)
 $110,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/105 = 103,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/99 \times 100/105 \times 100/100 = 100/105$

イ 個別格差 : 方位等 (1.02)

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	111.51	0.03	670,000

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 0.03 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	6,890,000	60%	法定地上権	4,130,000

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	6,890,000	-4,130,000		100%	70%	1,930,000
2	670,000	+4,130,000	100%	100%	70%	3,360,000
一 括 価 格 (合計)						5,290,000

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-14)
所 在 : 京都市伏見区向島上林町9番15
価 格 : 110,000 円/㎡
位 置 : 近鉄京都線「向島」駅の 北西方、道路距離約 1.2 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 81 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南東方 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 : 小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 4,295,400 円
物件2(建物): 1,704,700 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

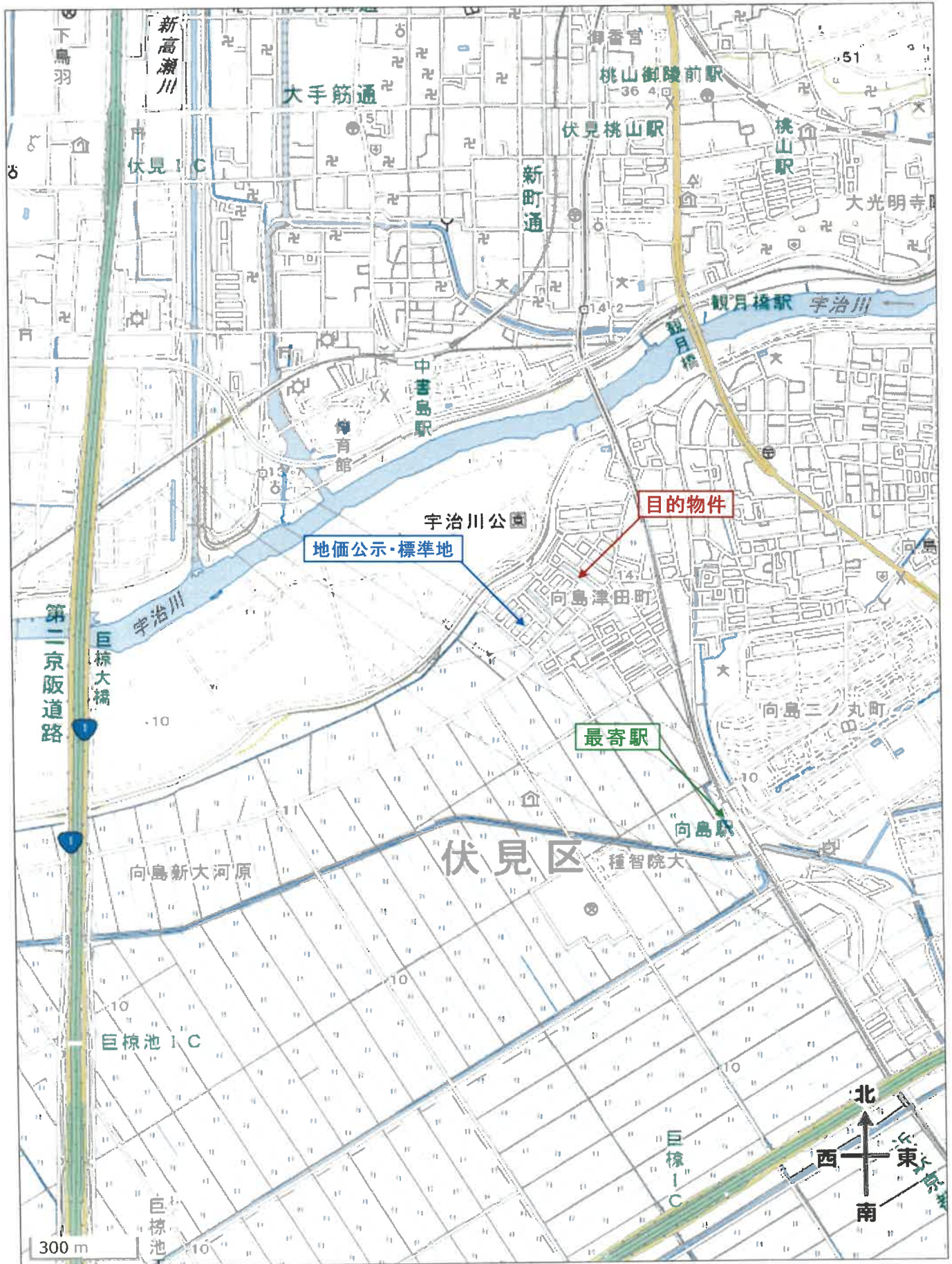
- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区向島津田町 | | |
| | 地 番 | 70番27 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 69.05平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区向島津田町 70番地27 | | |
| | 家屋 番号 | 70番27 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 40.23平方メートル | |
| | | 2階 | 35.64平方メートル | |
| | | 3階 | 35.64平方メートル | |



目的物件の位置図

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

