

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 8 月 19 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 町 田 喜 美

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	8, 270, 000 6, 616, 000	一括	1, 654, 000	63, 670	16, 221
1	2, 130, 000				
2	6, 140, 000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市伏見区久我森ノ宮町

地 番 15番139

地 目 宅地

地 積 77.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市伏見区久我森ノ宮町 15番地139

家屋 番号 15番139

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 45.36平方メートル

2階 38.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 6月17日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 町 田 喜 美

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】

本件建物共有持分権者A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 京都市伏見区久我森ノ宮町

地 番 15番139

地 目 宅地

地 積 77.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市伏見区久我森ノ宮町 15番地139

家屋 番号 15番139

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 45.36平方メートル
2階 38.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和8年(ケ)第49号
(物件1、2)

令和8年 4月 7日受理

令和8年 6月 10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 京都市伏見区久我森ノ宮町

地 番 15番139

地 目 宅地

地 積 77.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市伏見区久我森ノ宮町 15番地139

家屋 番号 15番139

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 45.36平方メートル

2階 38.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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が異なる(☐ 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 { 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 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 [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

その他の事項

- 1 玄関前の門柱に所有者A及びBの姓の表札、及びAが自営する屋号の表札が存在した。
- 2 本件土地
 - (1) 東側で建築基準法上の道路（私道）に等高に接している。
 - (2) 南東付近は駐車スペースとして利用されている。
- 3 本件建物
 - (1) 建物全体に経年相応の劣化が見られた。
 - (2) 2階廊下の天井を開口部とする屋根裏収納が存在する。屋根裏収納へは開閉可能な屋根裏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
■ A	1 本件建物は、私が住んでいます。他の家族は住んでいません。 2 本件建物を他の誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 3 本件建物に関し、共有者であるAとBの間で貸借契約はなく、互いに賃料を支払ったこともなく賃料を受け取ったこともありません。 4 本件建物の固定資産税等はBが支払っていると思います。 5 東側前面道路の道路使用料や道路に埋設されている私設管の使用料を支払ったことはありません。 6 太陽光発電設備はありません。 7 本件建物にリース物件はありません。 8 去年の12月まで本件建物内で小型犬を飼育していました。 9 過去に1階の和室で雨漏りがあり、天井に雨漏りの跡が残っています。今は、雨漏りはありません。 10 1階の玄関ドア付近の基礎にひび割れがあります。
■ B（回答書）	1 本件建物はAが居住しています。 2 本件建物を誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 3 本件土地及び本件建物の共有者間で、共有物についての債権債務の有無、及び使用についての取決め等の有無については、よくわかりません。

注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

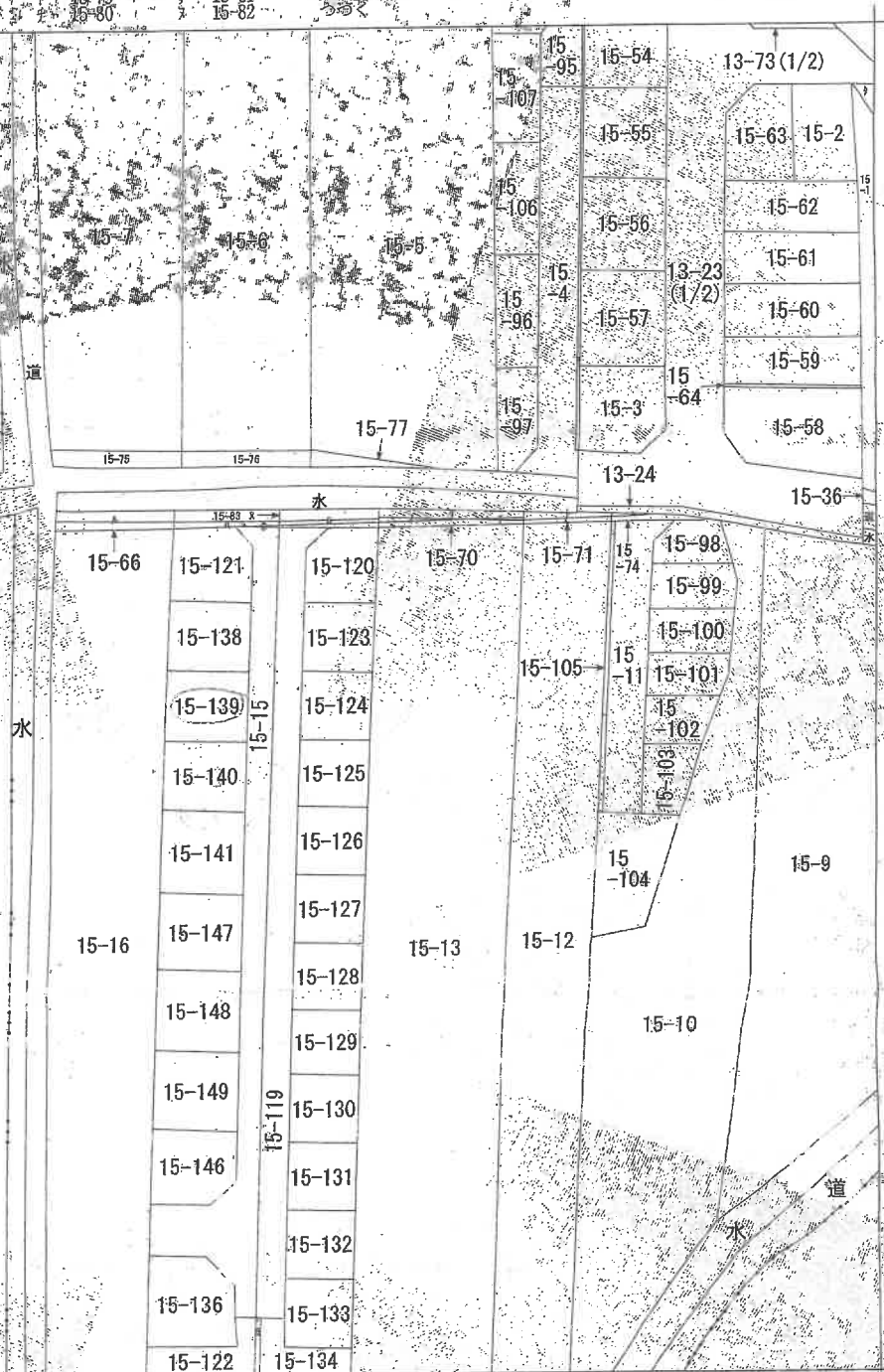
執行官の意見

- 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 玄関前の門柱にA及びBの姓の表札、及びAが自営する屋号の表札が存在した。
- 4 本件建物について、建物共有者であるA及びBは元夫婦であり、本件建物の使用についての特段の合意はなく、Aは共有持分権に基づき使用し占有していることが認められる。
- 5 本件建物は、建物内に共有者以外の第三者の占有を示す物がなく、Aが居宅として使用し占有していることが認められる。
- 6 よって、関係人の陳述等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
8年4月8日	当庁	B宛照会書送付、ライフライン調査
8年4月8日 17:25 - 17:40	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5月11日 13:50 - 14:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談、評価人同行
(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 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて、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 15-67
ロ 15-68ハ 15-69
ニ 15-72ホ 15-73
ヘ 15-78ヘ 15-79
ロ 15-80リ 15-81
ロ 15-82リ 15-83
ロ 15-84

(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。

地番区域見出

久我森ノ宮町

請求部	所在	京都市伏見区久我森ノ宮町				地番	15番139			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図			
作成年月日					備考	備考				

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。

(京都市伏見区伏見出張所管轄)

令和8年2月13日

京都市伏見区伏見出張所

地図整理番号：M62821

(1/2)

登記年月日：平成18年7月13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
(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和8年2月13日

京都地方法務局

登記官

4403432

15-123 15-138 15-141 15-142 15-143 15-144 15-145 15-146

地積測量図

1/4

地番

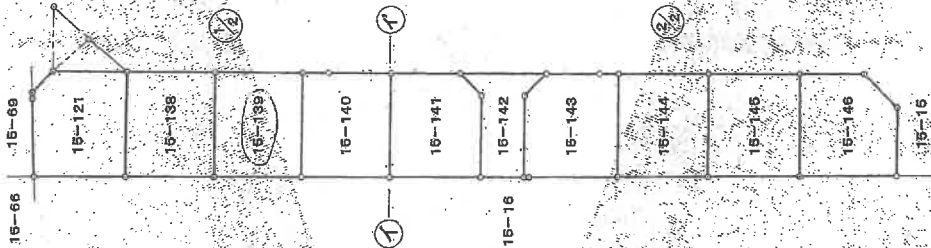
土地の所在 京都市伏見区久我森ノ宮町

全図

測量地 177303
平成17年10月28日

点名	X座標	Y座標	備考
DF3	293.579	284.106	
DF4	293.604	284.646	
DF5	291.693	286.619	
DF14	241.218	286.300	プレート
DF15	213.643	283.097	プレート
DF25	213.698	276.878	プレート
DF29	266.211	286.442	プレート
DF40	284.915	277.002	
DF41	284.853	286.565	
DF42	276.816	276.984	
DF43	276.753	286.612	
DF44	268.675	276.967	
DF45	268.614	286.458	
DF46	260.515	276.949	
DF47	260.454	286.409	
DF48	252.109	276.931	
DF90	254.045	286.373	
DF91	252.056	284.360	
DF92	246.043	286.327	
DF93	248.056	284.339	
DF94	248.106	276.922	
DF95	239.472	286.288	
DF96	239.533	276.911	
DF97	231.072	286.230	
DF98	231.133	276.900	
DF99	222.603	286.171	
DF100	222.563	276.889	
DT6	216.829	286.130	プレート
h88	293.323	277.020	
h302	247.620	276.921	

測点	名称	X座標	Y座標
DF6	プレート	291.550	292.615
DF30	三ツホール基中心	288.322	286.579



A4判に縮小

平成18年7月13日

申請人

作製者

(2006年7月12日作成)

縮尺 1/500

登記年月日：平成18年7月13日

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。
(京都地方法務局伏見出張所保管)
令和8年2月13日 京都地方法務局 登記課

4403433

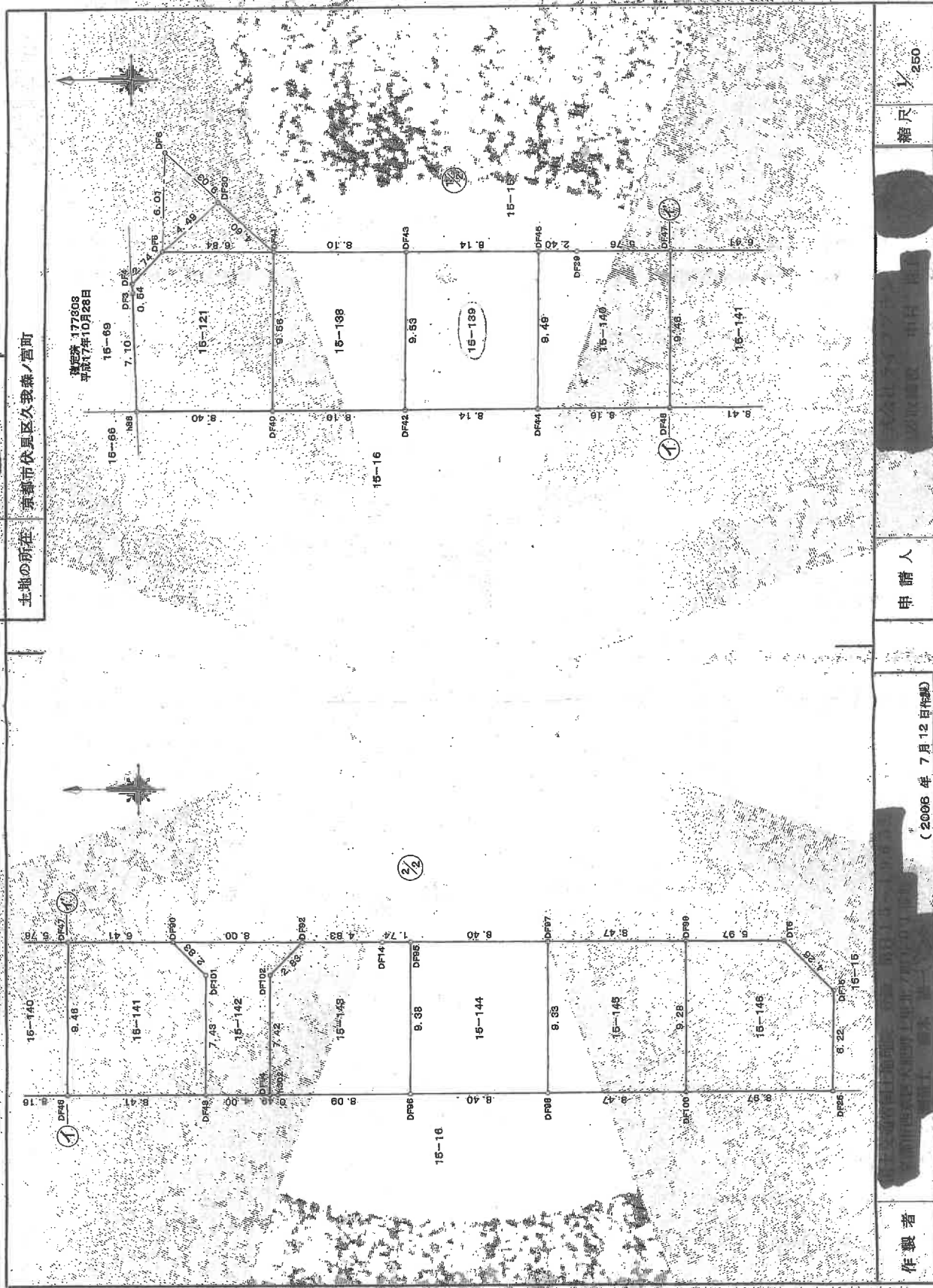
地積測量図

2/4

(枚数と同じ)

地番 15-139-15-146

土地の所在 京都市伏見区久我森ノ宮町



作製者

申請人

縮尺 1/250

(2006年7月12日付)

A4判に縮小

平成18年7月13日

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(京都府地方税務局伏見出張所管理)
令和8年2月13日 京都府地方税務局 登記官

4403434

伏見と同じ

地積測量図

3/4 3/4

地番 15-121-15-133-15-140
土地の所在 京都市伏見区久我森ノ宮町

求積表

地番	15-121								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
DF40	284.915	277.002	9.545	2719.513675					
DF41	284.853	286.555	9.608	2736.867624					
DF5	281.593	286.510	-1.919	-559.758857					
DF4	286.004	284.646	-2.358	-735.478020					
DF3	283.579	284.105	-7.626	-2038.833454					
h88	283.323	277.020	-7.103	-2033.473269					
合計				-161.162311					
合計面積				80.5815556					m

地番	15-139								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
DF40	284.915	277.002	9.545	2729.770515					
DF42	276.815	276.984	9.510	2632.510050					
DF43	276.753	286.512	9.581	2651.570493					
DF41	284.853	286.555	-9.510	-2708.952030					
合計				-154.641502					
合計面積				77.3207510					m

地番	15-139								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
DF44	288.675	276.967	9.474	2545.426950					
DF45	288.614	286.458	9.545	2563.920630					
DF43	276.753	286.512	-9.474	-2651.957922					
DF42	276.815	276.984	-9.545	-2642.199175					
合計				-154.809517					
合計面積				77.4047585					m

地番	15-140								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
DF46	280.515	275.949	9.442	2459.782630					
DF47	280.454	286.408	9.493	2472.489822					
DF29	286.211	286.442	0.049	13.044339					
DF45	288.614	286.458	-9.475	-2545.117650					
DF44	288.675	276.957	-9.509	-2554.830575					
合計				-154.631434					
合計面積				77.3157170					m

地番	15-141								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
DF90	254.045	286.373	2.051	621.046295					
DF47	260.454	286.409	-9.424	-2454.518496					
DF46	260.515	276.949	9.478	-2469.161370					
DF48	252.105	276.931	7.409	1867.845845					
DF101	252.056	284.358	9.442	2379.912752					
合計				-154.874674					
合計面積				77.4378370					m

地番	15-142								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
DF48	252.105	276.931	-7.436	-1874.652380					
DF94	248.105	276.922	7.406	1837.165580					
DF102	246.043	284.337	9.405	2332.956580					
DF92	246.043	286.327	2.036	500.948548					
DF90	254.045	286.373	-1.969	-500.214505					
DF101	252.056	284.358	-9.442	-2379.912752					
合計				-53.104279					
合計面積				94.7021395					m

地番	15-143								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
DF96	239.533	276.911	9.367	2243.705011					
DF95	239.472	286.288	9.389	2248.102608					
DF14	241.216	286.300	0.039	9.407424					
DF92	246.043	286.327	-1.963	-982.982409					
DF102	248.056	284.337	-9.405	-2332.956580					
DF94	248.105	276.922	-7.416	-1839.945580					
h302	247.620	276.921	-0.011	-1577.703916					
合計				-78.5519130					
合計面積				78.55					m

地番	15-144								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
DF98	231.133	276.900	9.319	2155.328427					
DF97	231.072	286.250	9.388	2159.303556					
DF96	239.472	286.288	-9.319	-2281.639568					
DF96	239.533	276.911	-9.388	-2248.735804					
合計				-157.743006					
合計面積				78.5715045					m

作製者

申請人

縮尺

(2006年7月12日作成)

登記年月日：平成19年7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。
(京都地方裁判所伏見出張所管轄)
令和8年2月13日 京都地方裁判所

登記官

10ページ

19.7.23
建物図面
各階平面図

1404793

家賃番号 15番139

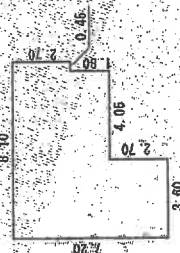
建物の所在 京都市伏見区久我森ノ宮町15番地139

求積表

$8.10 \times 2.70 = 21.8700$
 $7.65 \times 1.80 = 13.7700$
 $3.60 \times 2.70 = 9.7200$

合 計
床面積
45.3600
45.36 m²

1 階

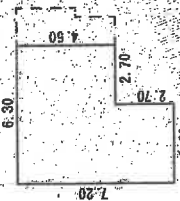


求積表

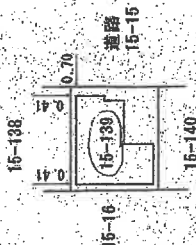
$6.30 \times 4.50 = 28.3500$
 $3.60 \times 2.70 = 9.7200$

合 計
床面積
38.0700
38.07 m²

2 階



(写真撮影位置方向♂)



作成者

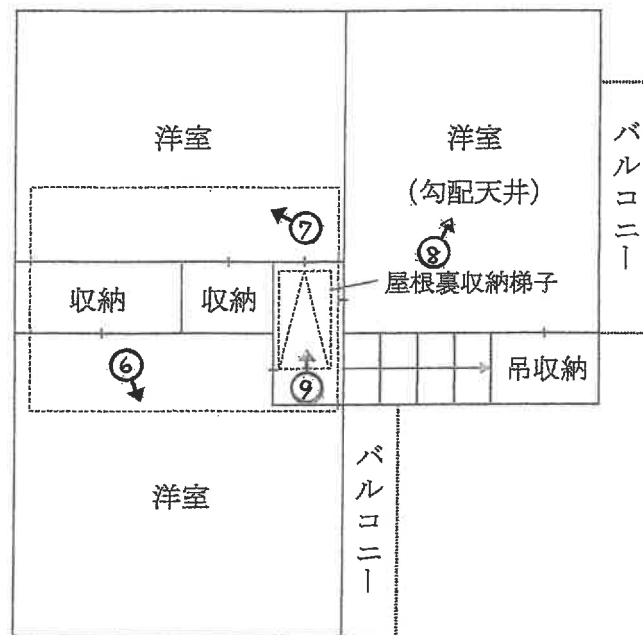
7月20日作成

縮尺 1/250

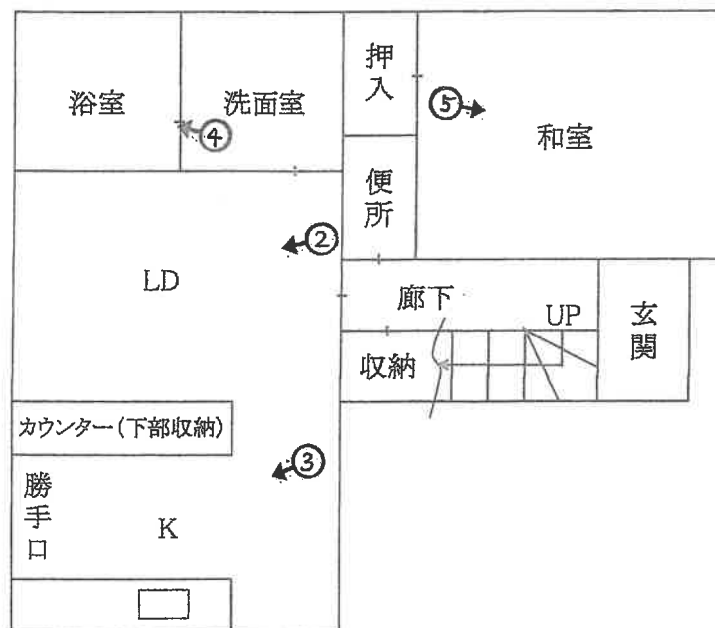
申請人

縮尺 1/500

(平面図)



2階



1階

本件建物



1



2



3



4



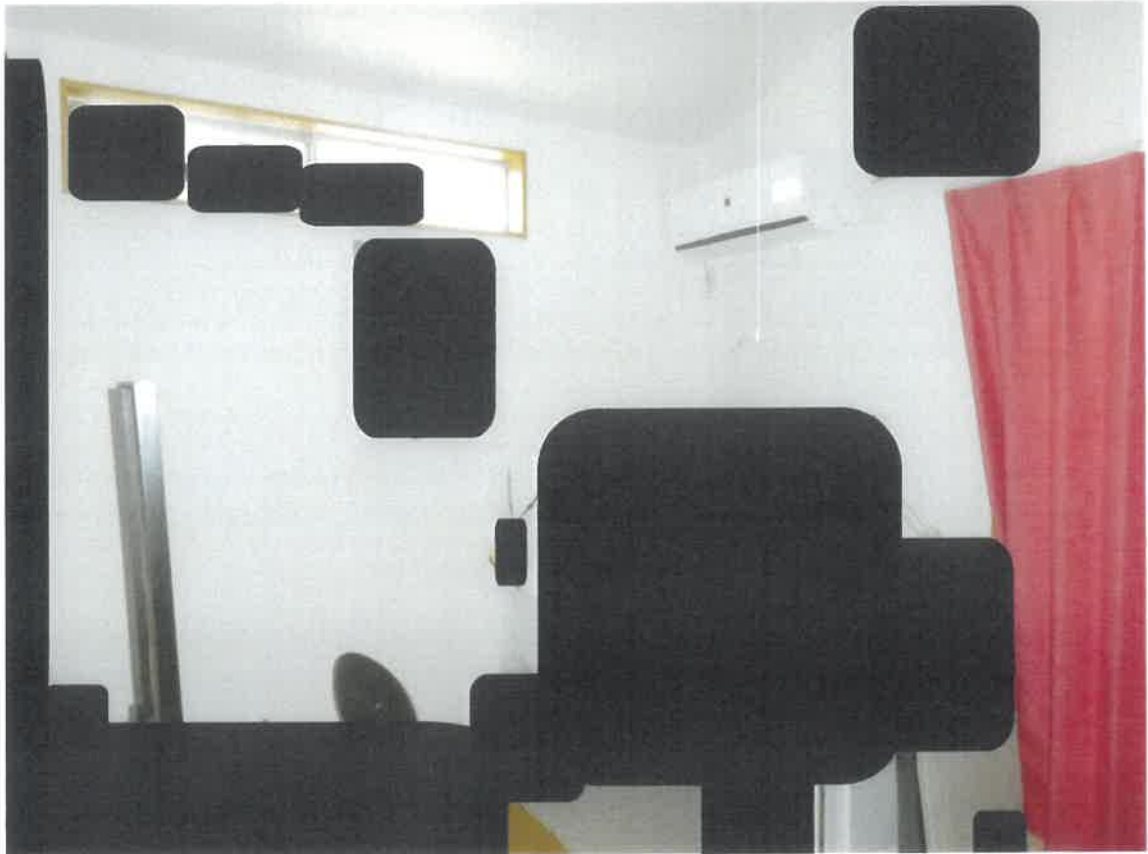
5



6



7



8

9 屋根裏収納



令和 8 年 (ケ) 第 49 号
令和 8 年 5 月 11 日 現地調査
令和 8 年 5 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
栗田口定大

第1 評価額

一括価格			
金		8,270,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	2,130,000	円
物件2（建物）	金	6,140,000	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 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 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東海道本線「長岡京」駅の北東方・道路距離約 3.4 km 最寄バス停「久我の杜」の西方・約 180m (徒歩 約 3分) (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 準工業地域 60 % 200 % ―― 20 m 第3種高度地区 町並み型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約8.1 m、奥行約 9.5 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 6 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 2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: 不明(特記事項のとおり) (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、通常の費用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	・目的土地の北方20m付近に存する市道には公共下水道の埋設管が整備されている。目的土地の前面私道には当該埋設管へ接続する私設管が設置されているものと思われる。 ・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 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19年7月19日 新築 経 過 年 数 ： 約 19 年 経済的残存耐用年数 ： 約 11 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： 吹付、タイル等 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、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 屋根裏収納(最高高さ約1.3m)あり
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	概ね普通
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 ・目的建物について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 ・1階玄関ドア付近の基礎にひび割れが見られた。2階各洋室の天井クロスにひび割れが見られた。なお、いずれも躯体への影響の程度は不明。 ・1階和室の天井には、雨漏れによるものと思われるしみ跡が見られた。

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	107,000	1.02	77.40	0.95	8,030,000

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 -37

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/㎡)
 $113,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/104 = 107,000$

◇ 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 行政的条件 格差率
 $100/100 \times 100/102 \times 100/102 \times 100/100 = 100/104$

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	240,000	83.43	0.22	4,410,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法(既述雨漏れの可能性等を考慮)を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.45)$$

$$= 0.22$$

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	8,030,000	60%	法定地上権	4,820,000

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	8,030,000	-4,820,000		95%	70%	2,130,000
2	4,410,000	+4,820,000	100%	95%	70%	6,140,000
一 括 価 格 (合計)						8,270,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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-37)
所 在 : 京都府京都市伏見区羽束師志水町165番149
価 格 : 113,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「長岡京」駅の北東方、道路距離約 2.8 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 76 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 6 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 %)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1(土地): 5,157,800 円
物件2(建物): 3,688,300 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市伏見区久我森ノ宮町

地 番 15 番 139

地 目 宅地

地 積 77.40 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 京都市伏見区久我森ノ宮町 15 番地 139

家屋 番号 15 番 139

種 類 居宅

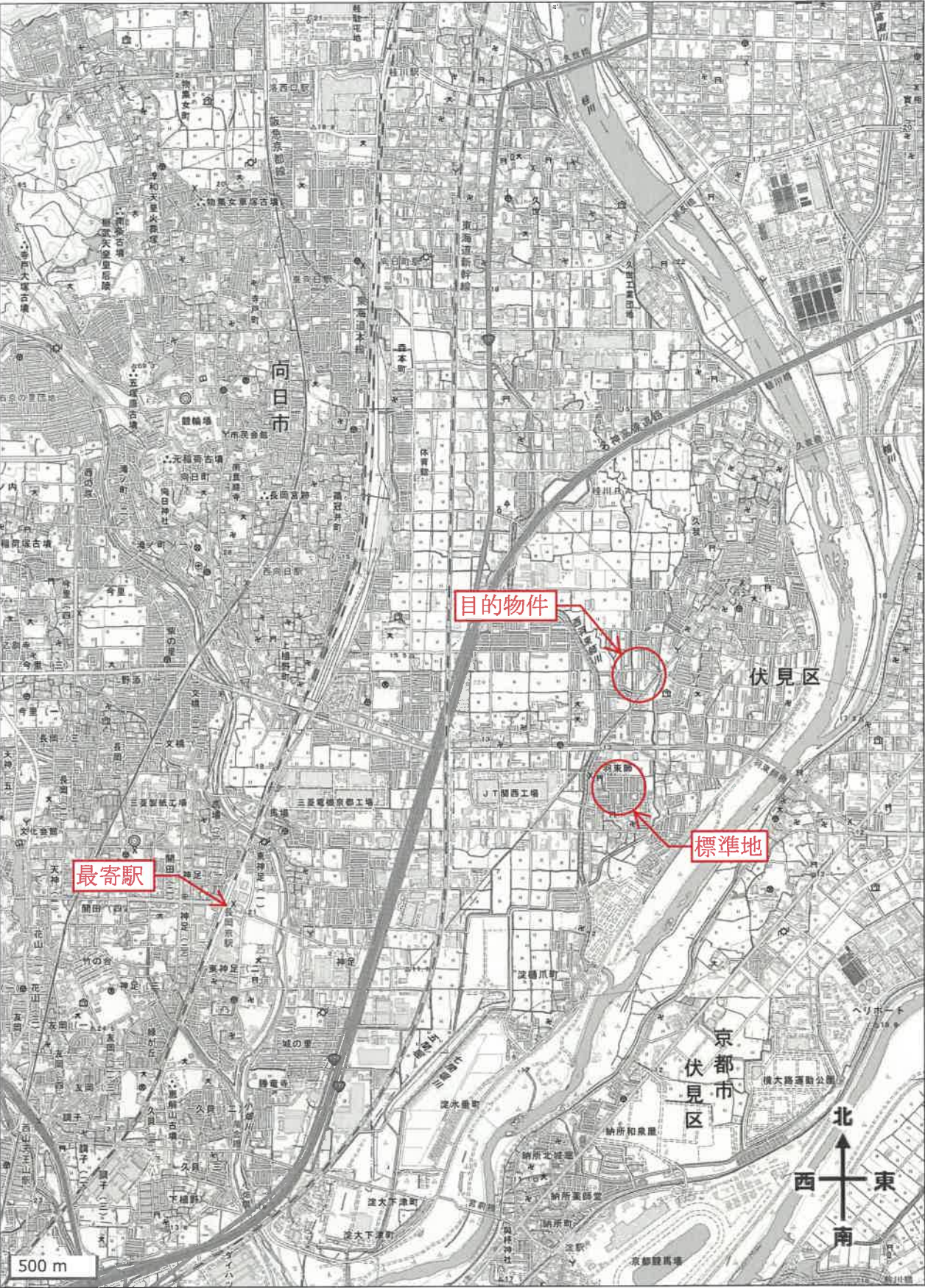
構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 45.36 平方メートル
2 階 38.07 平方メートル

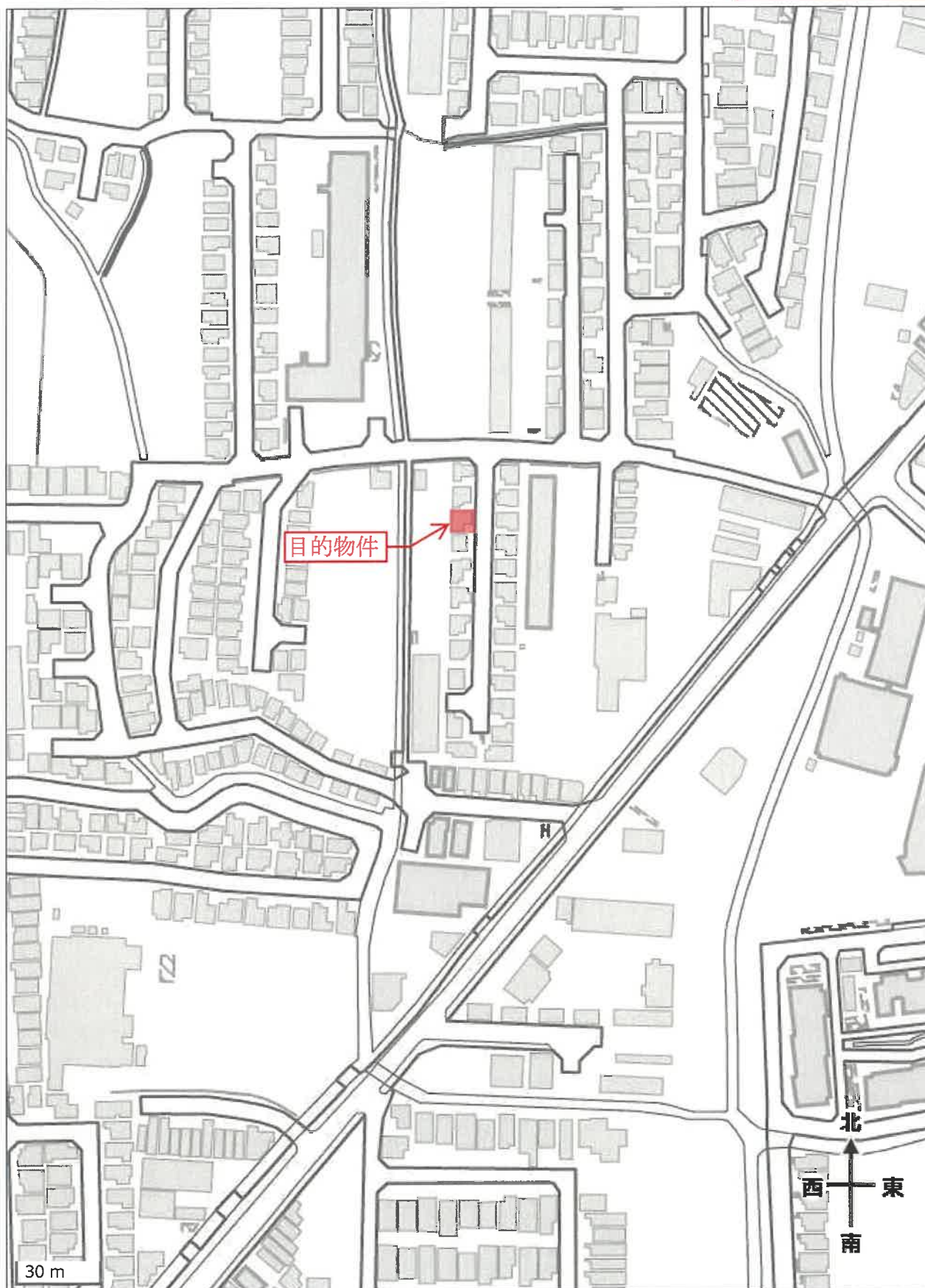
共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1





出典:地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用