

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 鶴 谷 博 也

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	5,390,000 4,312,000		1,078,000	42,946	10,483
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区横大路天王前 1 番地 1

建物の名称 伏見日光ハイツ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横大路天王前 1 番 1 の 4 2 0

建物の名称 4 2 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 1 . 6 6 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区横大路天王前 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 3 1 . 1 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 4 9 0 3 6 分の 6 1 6 6



物 件 明 細 書

令和 8年 6月11日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区横大路天王前 1番地 1

建物の名称 伏見日光ハイツ 2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横大路天王前 1番1の420

建物の名称 420

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.66平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区横大路天王前 1番 1

地 目 宅地

地 積 4131.13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 849036分の6166



令和8年(ケ)第7号
(物件1)

令和8年 2月20日受理
令和8年 4月23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 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区横大路天王前 1 番地 1

建物の名称 伏見日光ハイツ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横大路天王前 1 番 1 の 4 2 0

建物の名称 4 2 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 1 . 6 6 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区横大路天王前 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 3 1 . 1 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 4 9 0 3 6 分の 6 1 6 6



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1	
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: ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 6,560円 修繕積立金 12,410円 駐車場使用料 10,000円 自転車置場使用料 300円 水道料 (実費) 円 年利14%の遅延損害金 違約金としての弁護士費用等	令和8年3月7日現在 ☒ 滞納がある (令和5年9月分～令和8年3月分) 管理費 175,880円 修繕積立金 384,710円 駐車場使用料 140,000円 自転車置場使用料 9,000円 水道料 66,503円 合計 776,093円 上記のほか訴訟費用等 462,000円
管理費等照会先	株式会社浪速管理	
その他の事項	☒ その他の事項記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり (符号) ☒ 地積測量図のとおり (符号1) ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり (符号)	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	☒ その他の事項記載のとおり	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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 本件建物

- (1) 本件建物が存在する一棟の建物は2棟から成り、本件建物は2号棟の4階北側付近に存在する。
- (2) 経年相応の劣化による汚れ等が認められる。
- (3) 所有者によれば、トイレは使用できるが、キッチン及び浴室は通常の使用ができるかはわからないとのことである。
- (4) 家具類及び衣類など動産類が残置されている。
- (5) 家屋公課証明書の本件建物の評価床面積は76.28㎡である。

3 敷地権の目的である土地（符号1の土地）

- (1) 符号1の土地は、本件一棟の建物の敷地及び駐車場等として利用されている。
- (2) 南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
北西側で府道に、西側及び北側で市道にそれぞれ接している。
- (3) 2号棟の敷地は、接面道路から最大で2メートル程度の起伏が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社（回答書）	1 本件一棟の建物は、総棟数2棟、総戸数174戸（うち店舗数4戸）です。 2 規約共用部分として、集会所、管理人室等があります。 3 本件一棟の建物は、設備として、エレベーター3基、駐車場、集会所、駐輪場があります。 4 ペットの飼育は不可です。 5 民泊禁止規定があります。 6 管理人は、常駐で、午前9時から午後5時までです。 7 滞納期間は令和5年9月分から令和8年3月分までとなります。
■所有者	1 本件建物は誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 2 本件建物は、現在、誰も使用していません。2年ほど空家です。 3 本件建物は私が管理しており、鍵を保管しています。 4 お湯は出ますしトイレも普通に使えますが、キッチンと風呂は普通に使えるかわかりません。 5 洗面台は2年前に取り替えました。
■管理人	1 駐車場は41台分ありますが、現在、空きはありません。 2 1号棟の中に4店舗あります。 3 大規模修繕は、令和元年8月から工事を行い、令和2年に修繕済みです。

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（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 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は所有者名義であり、2024（令和6）年2月6日廃止されていた。 3 所有者の陳述によれば、本件建物は空家であり、他の誰にも貸していないとのことであった。 4 本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅（空家）として使用し、占有していることが認められる。 5 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2月24日 16:40 - 16:55	物件所在地	物件確認、外部調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
8年2月26日	当庁	管理会社宛照会書送付、所有者宛照会書送付 ライフライン調査
8年3月25日 10:00 - 10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談、評価人同行
8年4月15日 16:50 - 16:55	当庁	管理会社から聴取（電話）

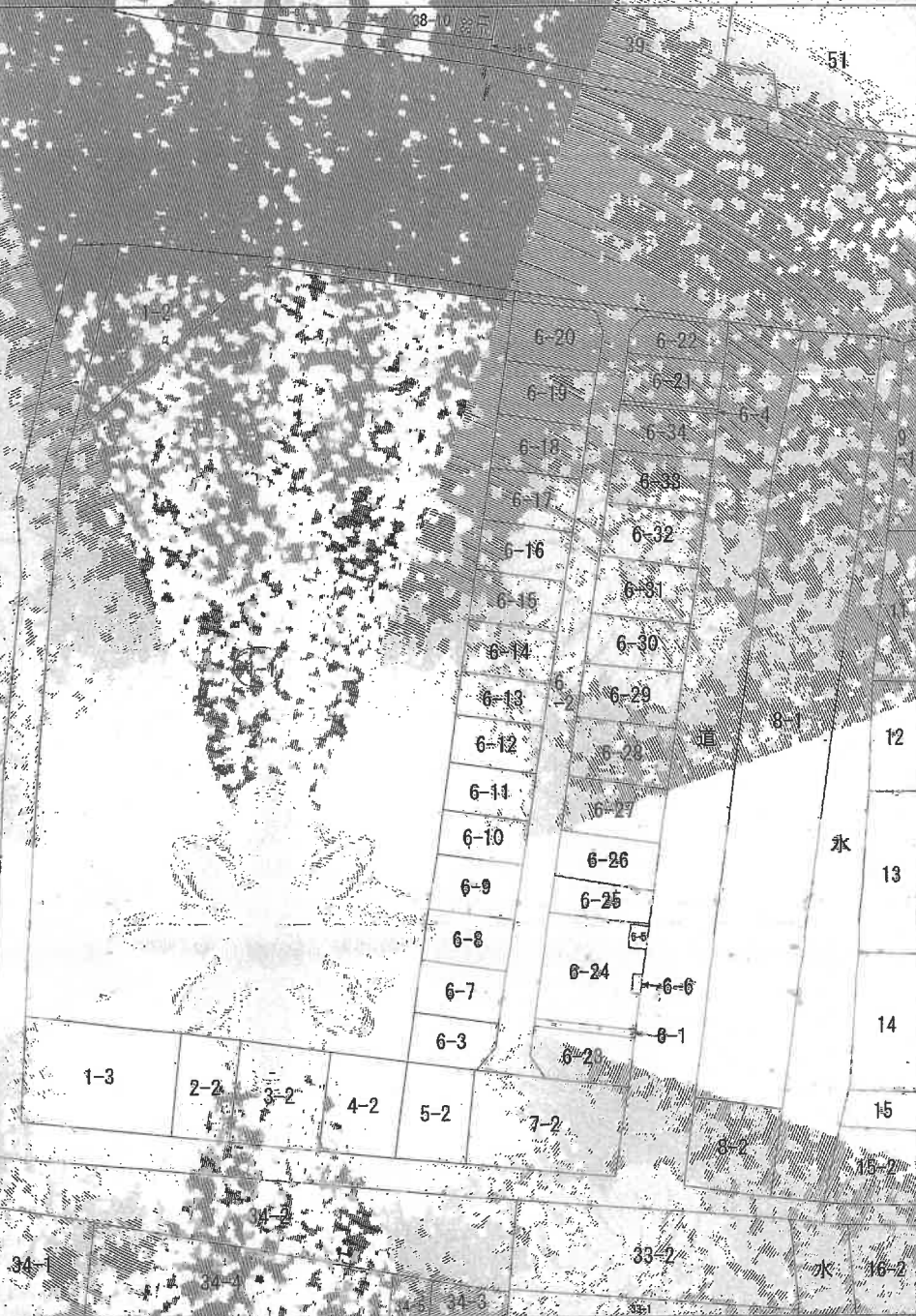
(特記事項)

☒ 令和 8年 3月25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



地番区域見

課 部 分	所 在	京都市伏見区横大路天王前			地 番		番	
出 力 縮 小	1/600	精 度 区 分		座 標 座 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 日 付 原 図			補 記 項	

東京法務局中野出張所

(1/1).

登記年月日：昭和53年11月14日

これは図面に記録された土地の位置を示す図面である。
(京都地方裁判所伏見出張所管轄)

令和7年12月18日 東京法務局平野出張所

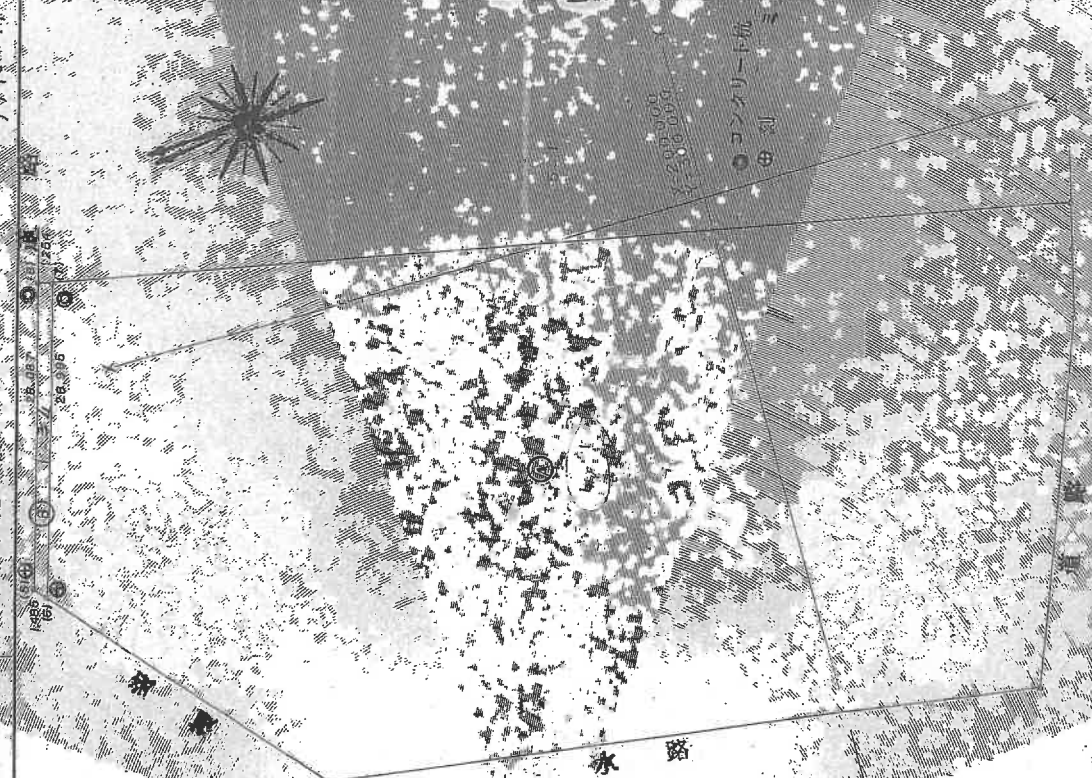
3801123

地積測量図

地積

土地の所在 京都市伏見区横大路大正町

553.11坪



$$2P = X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$$
$$2Q = Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$$

点	X (Y-Y)
5	269.649
6	268.678
7	260.332
8	261.761
9	261.761
10	261.761
11	261.761
12	261.761
13	261.761
14	261.761
15	261.761
16	261.761
17	261.761
18	261.761
19	261.761
20	261.761
21	261.761
22	261.761
23	261.761
24	261.761
25	261.761
26	261.761
27	261.761
28	261.761
29	261.761
30	261.761
31	261.761
32	261.761
33	261.761
34	261.761
35	261.761
36	261.761
37	261.761
38	261.761
39	261.761
40	261.761
41	261.761
42	261.761
43	261.761
44	261.761
45	261.761
46	261.761
47	261.761
48	261.761
49	261.761
50	261.761
51	261.761
52	261.761
53	261.761
54	261.761
55	261.761
56	261.761
57	261.761
58	261.761
59	261.761
60	261.761
61	261.761
62	261.761
63	261.761
64	261.761
65	261.761
66	261.761
67	261.761
68	261.761
69	261.761
70	261.761
71	261.761
72	261.761
73	261.761
74	261.761
75	261.761
76	261.761
77	261.761
78	261.761
79	261.761
80	261.761
81	261.761
82	261.761
83	261.761
84	261.761
85	261.761
86	261.761
87	261.761
88	261.761
89	261.761
90	261.761
91	261.761
92	261.761
93	261.761
94	261.761
95	261.761
96	261.761
97	261.761
98	261.761
99	261.761
100	261.761

作製者

申請人

昭和53年11月2日

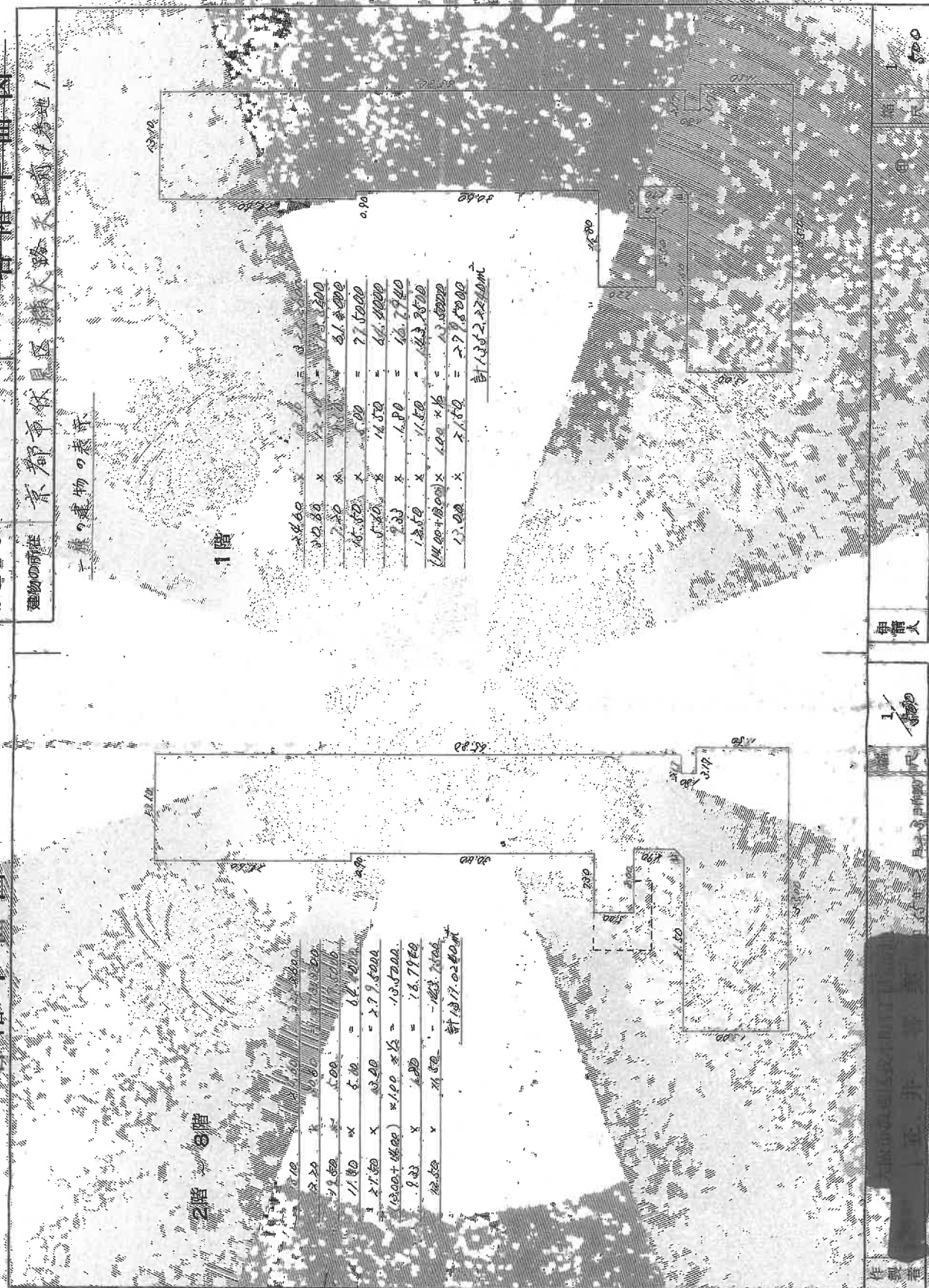
500

平

1-10-05 ~ 11:22
1-13 ~ 11:22

五五五 3.21

A4判に縮小



これは図面に記録されている内容を証明する。
(京都地方法務局伏見出張所管理課)
令和7年12月18日 東京法務局中野山崎所

令和7年12月18日

東京法務局中野出張所

0801189

各階平面図

専有部分の建物の表示

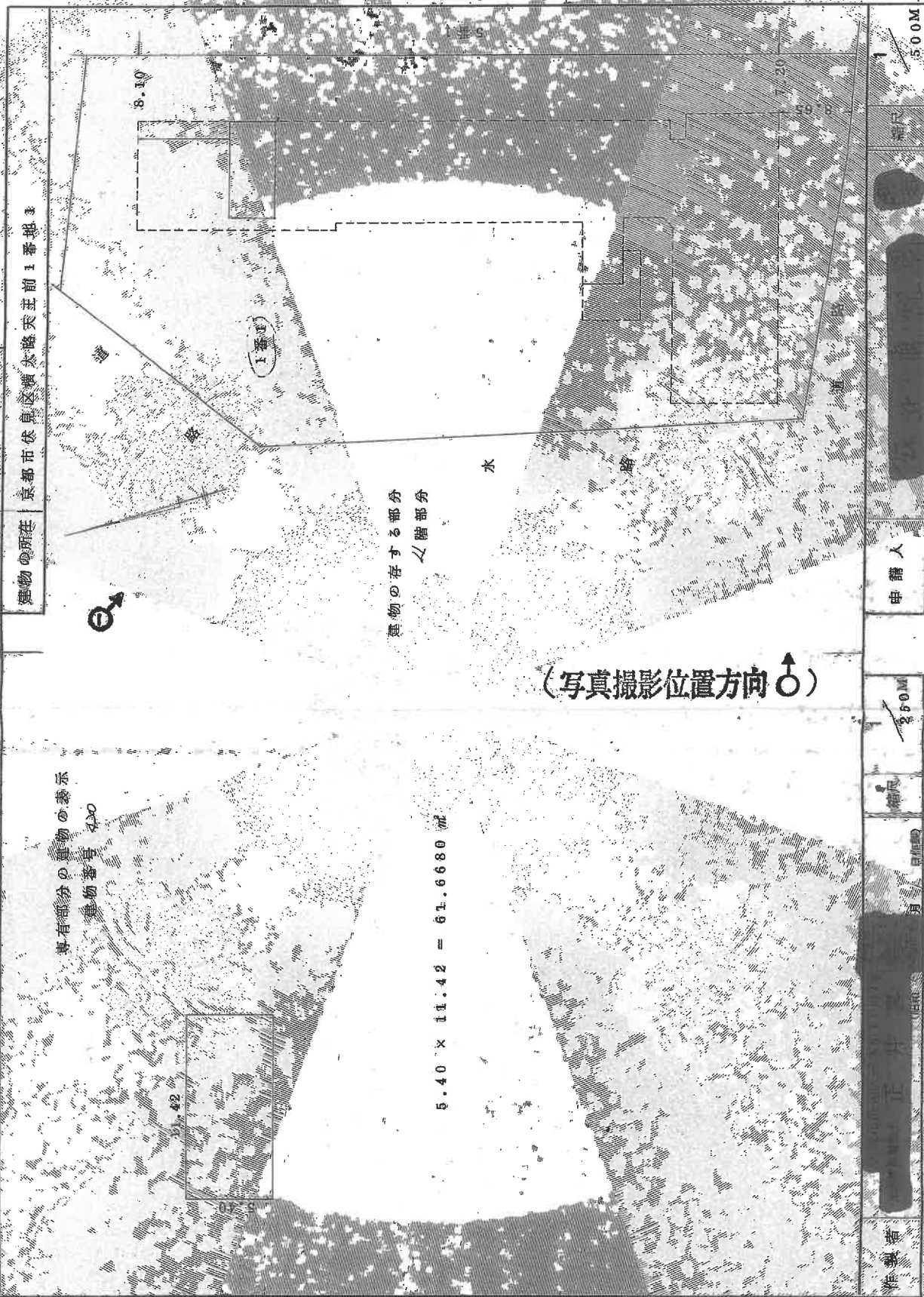
建物番号 420

5.40 x 11.42 = 61.6680 m²

建物各階平面図

家屋番号 横大路天王前
1番1-1

建物の所在 京都市伏見区横大路天王前1番地3



建物の存する部分
△階部分

(写真撮影位置方向↑)

作成者

年月日

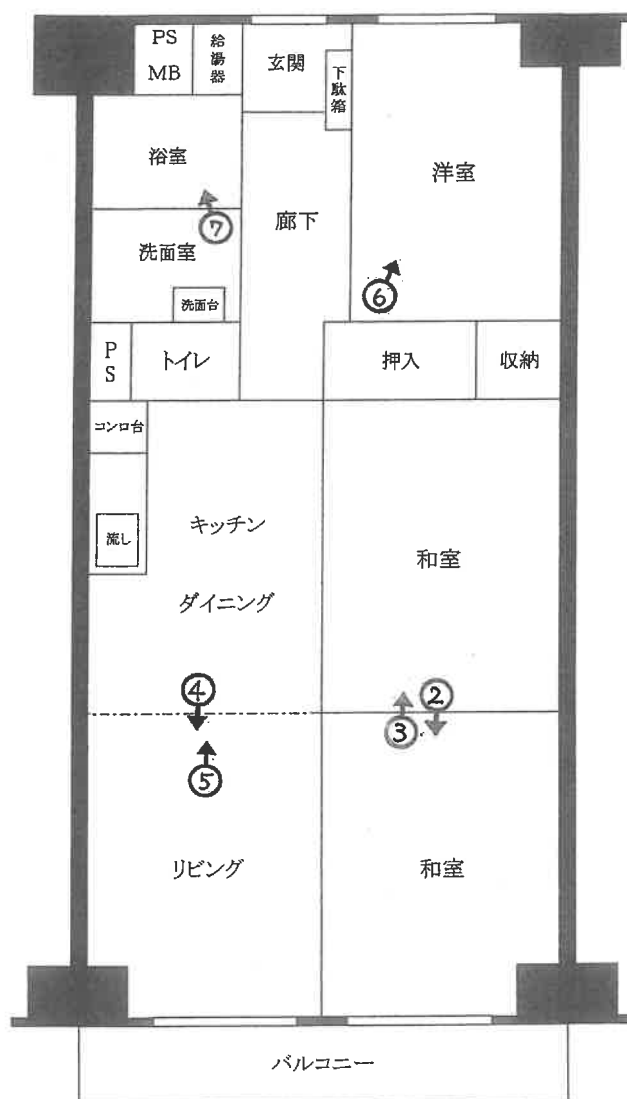
5.00M

申請人

5.00M

A4判に縮小

昭和五十五年七月拾五日



(写真撮影位置方向 ♂)

1



2





3



4



5



6



令和 8 年 （ ケ ） 第 7 号
令 和 8 年 3 月 25 日 現 地 調 査
令 和 8 年 3 月 31 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 木田 洋二 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 5,390,000 円

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 本件評価は、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	(一棟の建物の表示) 所 在 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 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「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

位 置 ・ 交 通	京阪本 線「中書島」駅の 西 方 約1.9km (付属資料第1図対象不動産の位置図参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗、営業所、マンション等が混在する地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 工業地域 60 % 300 % 指定なし。 一部が産業集積特別工業地区(第1種地区) 伏見西部第三地区土地区画整理事業(事業中) 洪水浸水想定区域(浸水深3.0m～5.0m未満)
画 地 条 件	南側間口約45m、東側奥行約94mの概整形地で(付属資料第4図地積測量図参照)、地勢は最大で2m程度の起伏がある。尚、下記特記事項欄のとおり仮換地指定されており、換地処分後の間口・奥行は不明である。	
前面道路の状況	南側が幅員約22mの市道(京都外環状線)に、北西側が幅員約18mの府道京都・守口線に、西側が幅員約5mの市道に、北側が幅員約4mの市道に、それぞれ接する。 (南側道路は建築基準法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、対象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、対象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	■本件マンションの敷地は、上記のとおり土地区画整理事業区域内に存するため、評価時点において仮換地指定されている(仮換地地積4,097㎡)。尚、将来の換地処分時の地積及び清算金の有無等は不明である。と所管土地区画整理事務所において聴聞した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	伏見日光ハイツ2号棟
建物の用途	共同住宅 総棟数2棟:総戸数174戸(うち店舗4戸)、対象不動産の属する2号棟の総戸数142戸(何れも住戸)
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55年2月23日 新築 経過年数: 約 46 年 経済的残存耐用年数: 約 14 年
構造	鉄筋コンクリート造 8階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: モルタル吹き付け等 その他: 特になし
設備等	駐車場、駐輪場、集会所、エレベーター(2号棟2基)等
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 伏見日光ハイツ管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社浪速管理 管理形態 管理人常駐(9:00~17:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 198,385,043円(管理組合全体) 令和8年3月7日現在 近い将来の大規模修繕計画の有無: 無し(令和元年8月~修繕済み) 駐車場の空き状況: なし 売却時に告知を要する事項: ペット不可、民泊禁止規定有り ■本件建物(2号棟)には建築確認申請(第8伏1947号等)が有り、完了検査も経ている。

(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 (420 号室) 主要開口部の方位: 東 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 61.66 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (付属資料第6図建物見取図参照)
仕 様	天 井 : ボード、クロス、合板等 床 : フローリング、カーペット、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 特別なものはない。
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 6,560 円 修繕積立金: 12,410 円 駐車場費: 10,000 円 駐輪料: 300 円 水道料: 実費 円 滞 納: 有り 776,093 円 (内訳は現況調査報告書のとおりに)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「保守管理の状態」とともに現況調査報告書参照
特 記 事 項	■特になし。

第5 評価額算出の過程

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。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
300,000	61.66	0.19	3,510,000

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 46 年、 経済的残存耐用年数 14 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 0.40)
＝ 0.19

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
175,000	0.95	4,131.13	1.00	6166 / 849036	4,990,000

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 9-1

公示地価(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
149,000 × 102/100 × 100/100 × 100/87 = 175,000

◇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： なし (1.00)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/95 × 100/102 × 100/90 × 100/100 = 100/87

イ 個別格差： 形状、四方路地、地勢等 (0.95)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

3 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円)	敷地権価格(円)	個別格差	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ＝エ
ア	イ	ウ	
3,510,000	4,990,000	0.98	8,330,000

ウ 個別格差： 階層、位置、方位等

Ⅱ 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	伏見区横大路天王前:地番略	伏見区横大路天王前:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	高層階 / 8 階	中層階 / 8 階
面積	約 60 ㎡ (内法)	約 55 ㎡ (内法)
建築時期	昭和 55年 2月	昭和 55年 2月
取引時点	令和 7年 5月	— — —
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	120,000 円/㎡	164,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補 正	情 修 正	時 点 補 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	120,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	118,000
B	164,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{120}$	139,000
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)
								129,000

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
129,000	0.98	61.66	7,800,000

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、位置、方位等

Ⅲ 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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
900,000	1.00	12%	1.00	7,500,000

- 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 : 本物件の築年数等も考慮して査定した。
エ そ の 他 補 正 : 必要なし。 (1.00)

IV 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比較考量の上、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=ウ
① 積算価格	8,330,000	100%	8,330,000
② 比準価格	7,800,000	100%	7,800,000
③ 収益価格	---		7,500,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	7,840,000		

イ 占有減価修正：必要なし。

2 評価額の判定

調整後の価格に、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。

調整後の 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=カ
7,840,000	100%	80%	86%	100%	5,390,000

イ 市場性修正： 必要なし。

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。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

オ その他の控除減価： 必要なし。

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9-1)
所 在 伏見区横大路下三栖宮ノ後41番外
(住居表示) : (伏見西部第3-32街区一宮ノ後41外)

価 格 : 149,000 円/m²
位 置 : 京阪本 線「 中書島 」駅の 西 方、道路距離約 1.4 km
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 1,139 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北 8 m 市道
用 途 指 定 等 : 工業地域 (建ぺい率 60 %、容積率 300 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模工場、倉庫、農地等が混在する工業地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物件1: 敷地総額 376,194,700 円 (×持分割合6166/849036)
建 物 2,640,800 円

第7 付属資料の表示

- 1 対象不動産の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区横大路天王前 1 番地 1

建物の名称 伏見日光ハイツ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横大路天王前 1 番 1 の 4 2 0

建物の名称 4 2 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 1 . 6 6 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区横大路天王前 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 3 1 . 1 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 4 9 0 3 6 分の 6 1 6 6

第1図 対象不動産の位置図

地理院地図
GSI Maps

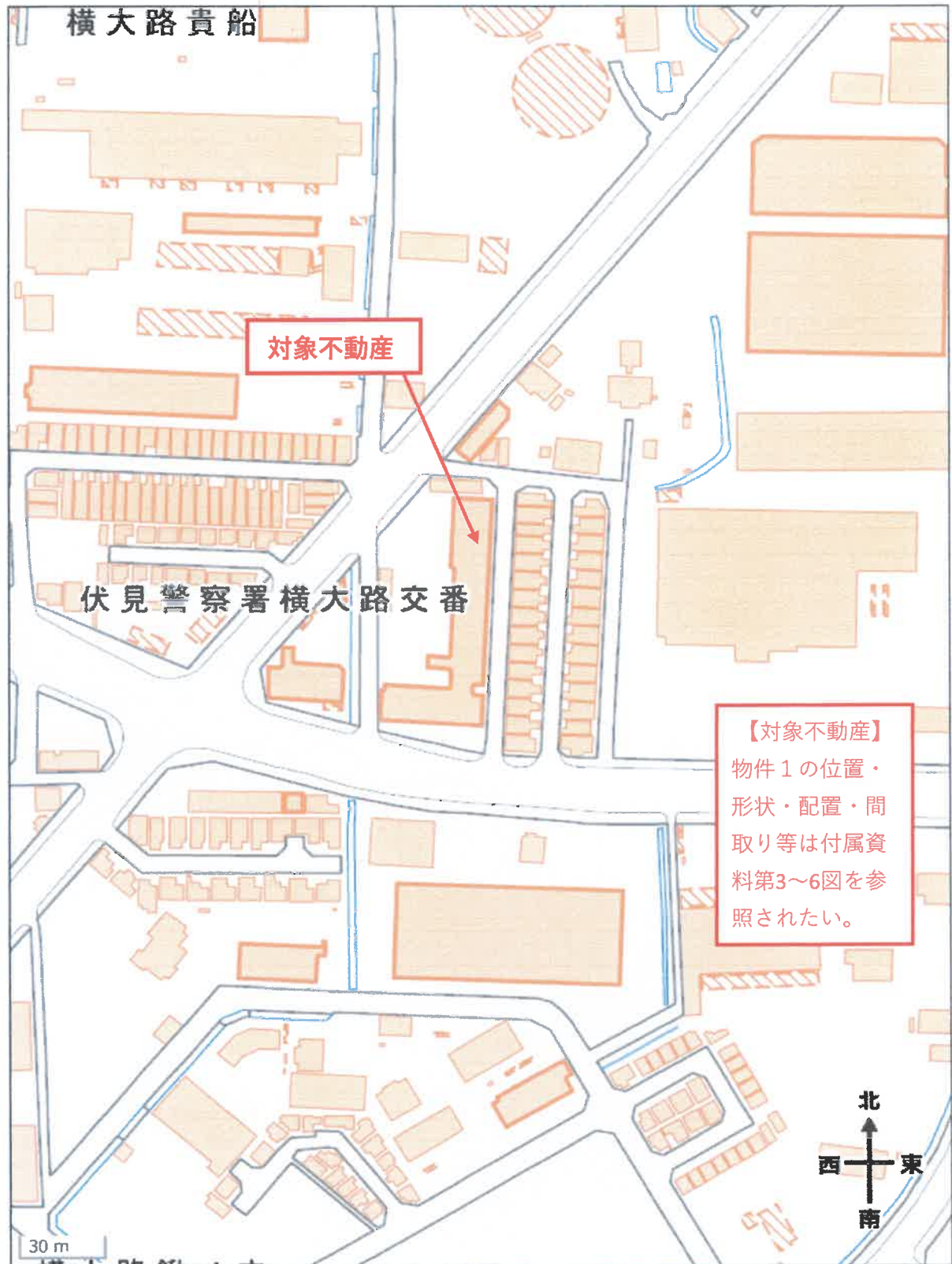


出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図

地理院地図

GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用