

## 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 10 月 21 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 東 知子

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 11 月 5 日から<br>令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで                                                                      |
| 開札期日                                                                          | 日 時 令和 8 年 11 月 19 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 京都地方裁判所売却場                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 12 月 4 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 京都地方裁判所第 5 民事部                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                              | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、<br>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<br>制限 (民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>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<br>10 月 21 日から当庁 2 階の物件明細閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                          |



\*515\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和8年度    |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 3, 900, 000<br>3, 120, 000 | 一括       | 780, 000   | 40, 938  | 10, 353  |
| 1    | 1, 060, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 2, 840, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 京都市伏見区桃山町泰長老

地 番 123番11

地 目 宅地

地 積 57.19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 京都市伏見区桃山町泰長老 123番地11

家屋 番号 123番11の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 39.42平方メートル  
2階 37.78平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 39.42平方メートル  
2階 37.78平方メートル  
3階 約21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 9月 1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】

本件所有者らが占有している。

---

---

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 京都市伏見区桃山町泰長老

地 番 123番11

地 目 宅地

地 積 57.19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 京都市伏見区桃山町泰長老 123番地11

家屋 番号 123番11の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 39.42平方メートル  
2階 37.78平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 39.42平方メートル  
2階 37.78平方メートル  
3階 約21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107号  
(物件1、2)  
令和8年6月29日受理  
令和8年8月10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 京都市伏見区桃山町泰長老

地 番 123番11

地 目 宅地

地 積 57.19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 京都市伏見区桃山町泰長老 123番地11

家屋 番号 123番11の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 39.42平方メートル  
2階 37.78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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(   ) <input type="checkbox"/> (   )                                                                                                                                              |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造スレート葺3階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積:3階 約21㎡                        |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           { <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div>                          |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           { <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           地方裁判所   支部   令和   年(   )第   号<br/>           保管開始日   令和   年   月   日         </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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の土地は、南側で建築基準法上の道路（私道）に接面している。
- 2 物件1の土地はセットバックが必要である。
- 3 物件2の建物には未登記の3階部分が存在する。
- 4 物件2の建物内で猫1匹を飼育している。
- 5 物件2の建物の1階階段の壁に引っ掻き疵や剥れがみられる（写真6参照）。

(関係人の陳述等用)

### 関係人の陳述等

| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 共有者B              | 本件建物には、私と姉が居住しています。<br>本件建物に雨漏り等の不具合箇所はありません。<br>本件建物内で猫1匹を飼育しています。 |

(執行官の意見用)

### 執行官の意見

- 1 物件2の建物は、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、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6月30日<br>11:40-11:45 | 物件所在地       | 外部調査、写真撮影、照会書投函   |
| 8年7月30日<br>13:45-14:05 | 物件所在地       | 共有者Bと面談、立入調査、写真撮影 |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                   |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                   |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                   |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                   |

(特記事項)

☒ 令和8年7月3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・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、開錠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

1 126-18  
2 126-19

126-20



(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 分   | 所 在   | 京都市伏見区桃山町泰長老 |  |                 |                 | 地 番 | 123番11   |  |         |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600 | 精 度 区        |  | 座 標 系 番 号 又 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。

令和8年1月30日

京都地方法律局伏見出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

登記年月日：平成12年2月3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。  
令和8年1月30日 京都地方法務局伏見出張所

登記号

請求番号：14-2

3701406

地番 123-11

地積測量図

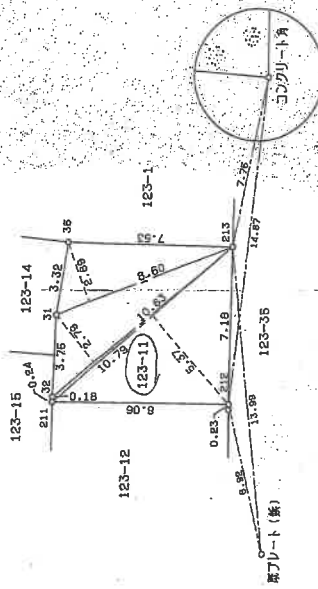
土地の所在 京都市伏見区桃山町秦長巻

H12.2.3

三斜求積表

| 地番 NO  | 底辺      | 高さ     | 倍面積      | 地積                   |
|--------|---------|--------|----------|----------------------|
| 123-11 | 8.60 X  | 2.89 = | 24.8540  |                      |
| 2      | 10.63 X | 2.79 = | 29.6577  |                      |
| 3      | 10.79 X | 0.18 = | 1.9422   |                      |
| 4      | 10.79 X | 5.37 = | 57.9423  |                      |
| 合計     |         |        | 114.3962 |                      |
| 面積     |         |        | 57.1981  | 57.19 m <sup>2</sup> |

| NO  | 備考     | X       | Y       |
|-----|--------|---------|---------|
| 36  | コンクリート | 103.290 | 122.299 |
| 31  | コンクリート | 104.509 | 119.204 |
| 32  | コンクリート | 105.459 | 115.576 |
| 211 | コンクリート | 106.518 | 115.343 |
| 212 | コンクリート | 97.677  | 113.453 |
| 213 | コンクリート | 95.991  | 120.415 |



作製者 土地

平成12年2月2日  
(作成 年 月 日)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成12年6月9日

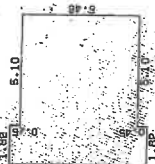
これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
令和8年1月30日 京都府建築関係員出願部

# 各階平面図 0703122

## 建物図面 各階平面図

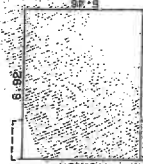
家屋番号 123番11の2

建物の所在 京都市伏見区桃山町秦屋巻123-1-1



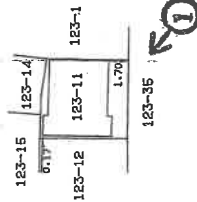
### 求積表

$1.82 \times 5.10 = 9.282$   
 $5.10 \times 5.10 = 26.010$   
合計 35.292  
床面積 35.292 m<sup>2</sup>



### 求積表

$6.92 \times 5.46 = 37.5632$   
合計 37.5632  
床面積 37.5632 m<sup>2</sup>



写真撮影位置方向

作製者

2年6月8日 月 日 (印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(印)

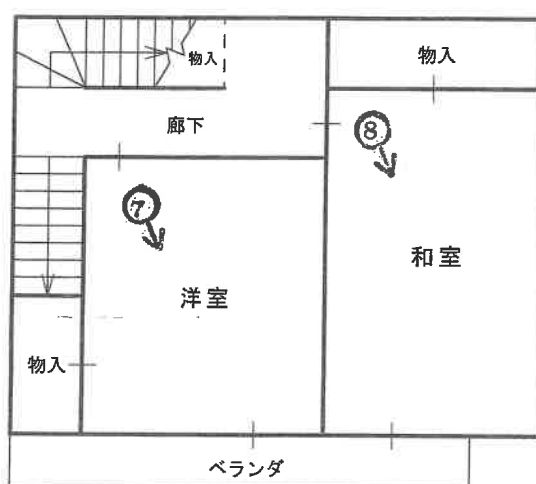
# 建物見取図



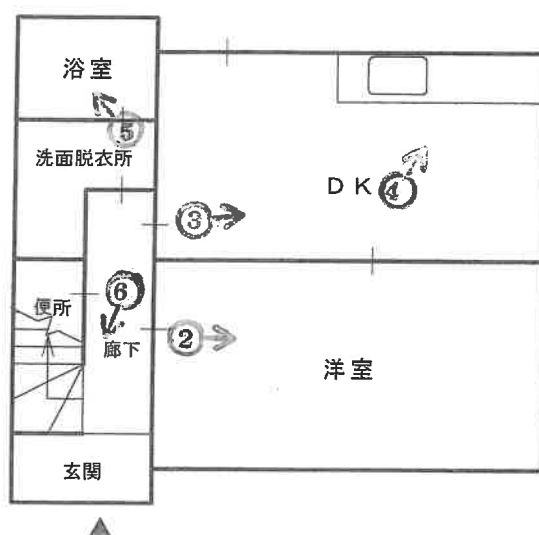
3 階  
(未登記)



2 階



1 階



※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。



1



2



3



4



5



6



7



8



令和 8 年 （ ケ ） 第 107 号

令和 8 年 7 月 30 日 現 地 調 査  
令和 8 年 8 月 4 日 評 価

京都地方裁判所 御中

## 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

津 田 浩 伸

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金3,900,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金1,060,000円 |
| 物件2（建物）     | 金2,840,000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<br>地目<br>地積                 | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」                                                                                                                     |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積   | 「物件目録記載のとおり」 | <p>「下記を除き同左」</p> <p>木造スレート葺3階建<br/>(未登記の3階部分約21㎡あり)</p> <p>1階 39.42 ㎡<br/>2階 37.78 ㎡<br/>3階 約 21 ㎡<br/>延床面積 約 98.20 ㎡</p> |
| 番号 | 特記事項                            |              |                                                                                                                           |
|    | 上記のとおり、物件2建物に未登記の3階部分約21㎡が存在する。 |              |                                                                                                                           |

#### 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                                                       | 京阪宇治線「観月橋」駅の東方 ・ 道路距離 約 500 m<br>(付属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 小規模一般住宅が建ち並ぶ府道背後の住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                  | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80 %<br>300 %<br>準防火地域<br>15m第4種高度地区<br>山ろく型建造物修景地区<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 間口 約 7.2 m、 奥行 約 5.7 mの ほぼ長方形地<br>第 4 図のとおり                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                       |
| 接面道路の状況                                                         | 南 側幅員 約 1.9 mの 私道 に 等高 に接する。<br>(建築基準法第42条第2項道路)<br>接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
| 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<br>ガス配管:   あり<br>下 水 道:     あり<br><br>(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                                                         | ・ 前面道路は建築基準法第42条第2項道路であるが、南側は鉄道敷であるため、北側のみの一方後退となる。そのセットバック面積は約15㎡と把握される。                                                                                                                                                                                                           |                                                                                       |

## 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11年11月12日 新築<br>経 過 年 数 ： 約 27 年<br>経済的残存耐用年数 ： 約 3 年                                                                                                                                                                                               |
| 仕 様             | 構 造 ： 木造<br>屋 根 ： スレート葺<br>外 壁 ： ボード、吹付等<br>内 壁 ： クロス等<br>天 井 ： クロス、板等<br>床 ： フローリング、畳、クッションフロア等<br>設 備 ： 電気、ガス、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<br>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         | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 特記事項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。</li> <li>・ 2ページ記載のとおり、未登記の3階部分が存在する。</li> <li>・ 本建物は建蔽率の制限を超過している。</li> <li>・ 室内で猫を飼っている。1階廊下などの壁クロスに、猫による引っ掻き傷、はがれが見られる。</li> <li>・ 非飛散性アスベスト含有建材等使用の可能性もあるが不詳であり、厳密には専門調査機関による分析調査を要する。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------------------------|
| 1  | 92,200               | 0.76          | 57.19          | 0.95      | 3,810,000                         |
|    |                      |               |                |           |                                   |
|    |                      |               |                |           |                                   |
|    |                      |               |                |           |                                   |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 伏見 (府) -14

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)  
 $103,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/114 = 92,200$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/107 \times 100/97 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/114$

イ 個別格差: 方位、セットバック等 (0.76)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------------------|
| 2  | 180,000             | 98.20              | 0.10     | 1,770,000                       |
|    |                     |                    |          |                                 |
|    |                     |                    |          |                                 |
|    |                     |                    |          |                                 |

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 3 年、残価率 0.05  
 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)  
 $\div 0.10$

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ<br>(万円未満四捨五入) |
|----|---------------|---------------|-------|----------------------------------|
| 1  | 3,810,000     | 60%           | 法定地上権 | 2,290,000                        |
|    |               |               |       |                                  |
|    |               |               |       |                                  |
|    |               |               |       |                                  |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|--------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------|
| 1            | 3,810,000           | -2,290,000                      |                 | 100%            | 70%             | 1,060,000                              |
| 2            | 1,770,000           | +2,290,000                      | 100%            | 100%            | 70%             | 2,840,000                              |
|              |                     |                                 |                 |                 |                 |                                        |
|              |                     |                                 |                 |                 |                 |                                        |
| 一 括 価 格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                 | 3,900,000                              |

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 地価調査基準地 ( 伏見(府)-14 )  
所 在 : 京都市伏見区向島庚申町90番22  
価 格 : 103,000円/㎡  
位 置 : 京阪宇治線「観月橋」駅の南東方、道路距離 約 800 m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 80 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道  
接 面 街 路 : 北方 4.8 m 市道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)  
高度地区  
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)  
物件1(土地): 3,163,900 円  
物件2(建物): 2,396,900 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 京都市伏見区桃山町泰長老

地 番 123番11

地 目 宅地

地 積 57.19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 京都市伏見区桃山町泰長老 123番地11

家屋 番号 123番11の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 39.42平方メートル  
2階 37.78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



