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。

令和　８年（ケ）第　　５８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前　９時３０分 京都地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午後　１時００分 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１１月１８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）
1～6	5,930,000 4,744,000	一括	1,186,000	53,819	16,429
1	440,000				
2	440,000				
3	440,000				
4	440,000				
5	430,000				
6	3,740,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３５番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９０平方メートル

2　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３７番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９４平方メートル

3　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３９番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９６平方メートル

4　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１４１番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２４．００平方メートル

5　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１４４番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．５９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

6　所　　在　　京都市伏見区下鳥羽北円面田町　１３９番地、１４１番地、１４４番地、１３７番地、１３５番地

家屋　番号　　１３９番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　　７５．３０平方メートル
２階　　４８．０２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　58号

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　鶴　谷　博　也

1　不動産の表示
【物件番号1～6】
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1～6】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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1～5】
隣地との境界が不明確である。

《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。

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３５番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９０平方メートル

2　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３７番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９４平方メートル

3　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３９番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９６平方メートル

4　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１４１番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２４．００平方メートル

5　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１４４番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．５９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

６　所　　在　　京都市伏見区下鳥羽北円面田町　１３９番地、１４１番地、１４４番地、１３７番地、１３５番地

家屋　番号　　１３９番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　　７５．３０平方メートル
２階　　４８．０２平方メートル

令和　８年(ケ)第　　５８号
（物件１から６　　）
令和　８年　５月　１日受理
令和　８年　７月３１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

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３５番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９０平方メートル

2　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３７番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９４平方メートル

3　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３９番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９６平方メートル

4　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１４１番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２４．００平方メートル

5　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１４４番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．５９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

6　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町　１３９番地、１４１番地、１４４番地、１３７番地、１３５番地

家屋　番号　１３９番

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート葺２階建

床　面　積　1階　　７５．３０平方メートル
2階　　４８．０２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、２、３、４、５
現況地目	■宅地（物件１から５）　□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６
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 □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　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 □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

1　本件土地

(1)　物件１土地から物件５土地（以下「本件土地」という。）は一体として物件６建物（以下「本件建物」という。）の敷地として使用されている。

(2)　本件土地は北側で建築基準法上の道路（市道）に接している。

(3)　本件土地東側には幅員約３ｍの水路を介して京都市道が存する。

(4)　現況において、本件土地と南側隣接地（１３６番、１３８番、１４０番、１４３番、１４５番）との境界を示す境界標又は塀などの工作物はなく、両土地の境界は判然としないが、京都市が公開している換地確定図に基づく現地概測の結果、本件建物の大屋根の雨樋が南側隣接地に越境し、オール電化の室外ユニットが当該境界を跨いで設置され、一方で、南側隣接地上の共同住宅（以下「共同住宅」という。）の室外機が当該境界を跨いで設置され、共同住宅のバルコニーが本件土地に越境しているものと外観した。

　そのほかに、本件建物１階の屋根が西側隣接地に越境しているように外観した。

(5)　評価人の調査によると、京都市給水工事事務所所蔵の図面から、共同住宅の上水の給水管は、本件土地を介して、本件土地北側接面道路から引きこまれていると判定される。

　また、共同住宅の下水管についても給水管と同じ経路で引き込まれている可能性が高いが、詳細は不明である。

2　本件建物

(1)　１階洗面室の天井に雨漏り跡を確認した。

(2)　ＩＨ調理器及び室外ユニットを確認した。

(3)　居室内で小型犬２匹が飼育されていた。

(4)　２階東側洋室の天井を開口部とする天井収納庫が存在する。

(5)　評価人の調査によれば、本件建物の建築確認（第８７伏０４７４号、Ｓ６２．７．２）は共同住宅の増築（管理人住宅）として申請されており、建築基準法上は、本件土地は共同住宅の敷地の一部であるが、本件建物は登記簿上及び現況は本件土地上の独立した居宅であり、著しい違反建築物であると判定される。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者の配偶者	1　本件建物に所有者と所有者の家族が住んでいます。 2　本件土地と南側隣接地との境界がどこになるのかは分かりません。 3　共同住宅の水道メーターが本件土地北側に設置されており、南側隣接地の水道管が本件土地に埋設されていると聞いています。 4　本件建物はオール電化住宅です。 5　本件建物内で小型犬２匹を飼育しています。 6　本件建物１階洗面室の上の屋根から雨漏りしています。 7　７、８年前の台風で、本件建物２階東側ベランダの屋根が破損しましたが、修理はしていません。 8　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。
■南側隣接地（共同住宅） 所有者照会回答要旨	1　本件土地と南側隣接地との境界は把握しておらず、越境の事情について把握していません。

（執行官の意見用）

執行官の意見

1　本件各物件の状況は公図、土地建物位置関係図（建物見取図）及び添付した写真のとおりである。
2　所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
3　関係人の陳述等及び立入調査の結果から、３ページのとおり認定した。

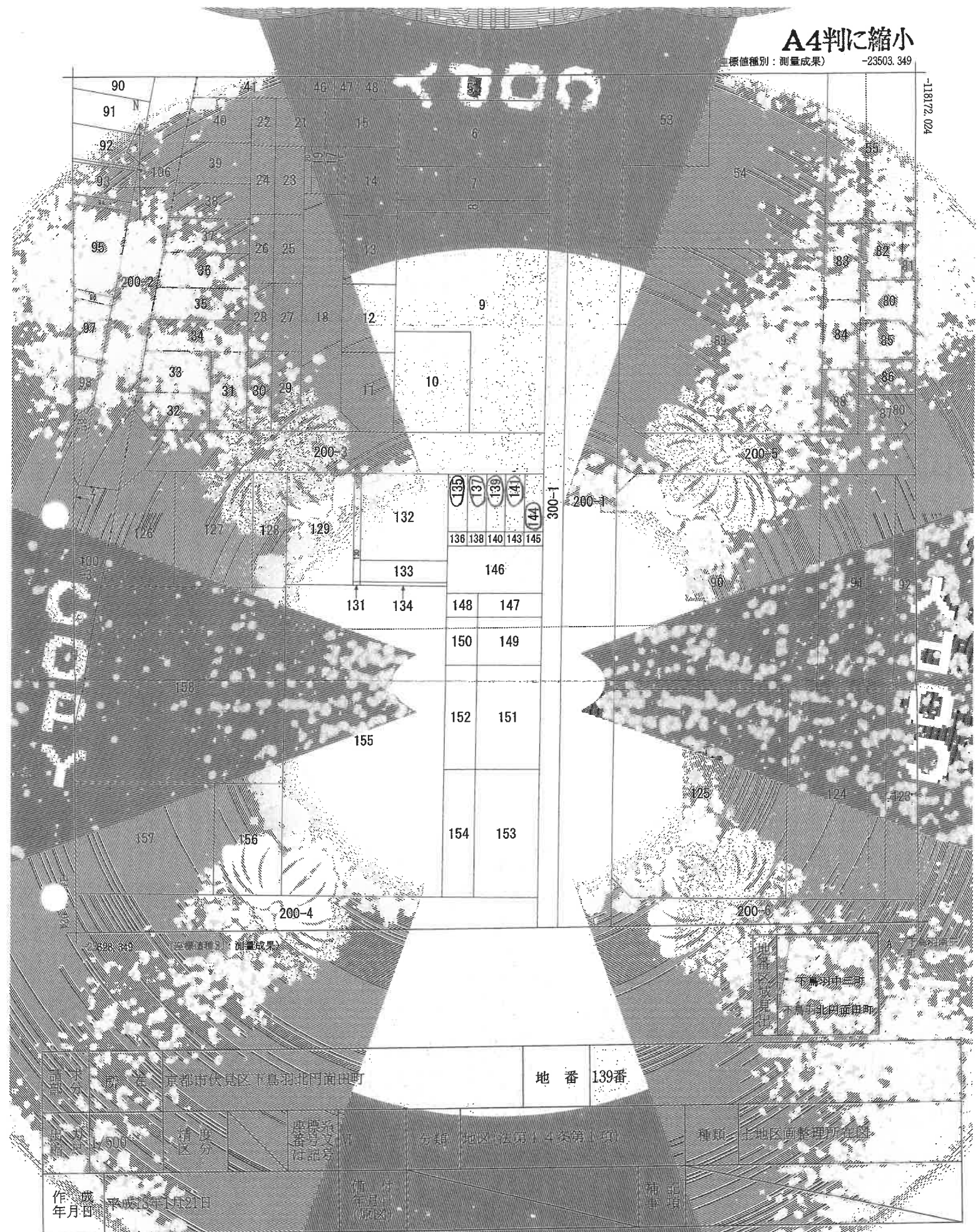
（調査経過用）

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 5月11日 13：10－13：20	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21日 8年 5月25日	当庁	所有者宛照会書送付 所有者宛連絡文書送付
8年 6月17日 15：30－16：20	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の配偶者と面談
8年 6月29日 ：　－　：	京都地方法務局	全部事項証明書（建物）交付申請
8年 7月 3日 ：　－　：	当庁	南側隣接地（共同住宅）所有者宛照会書送付

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4判に縮小



これは地図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3月9日
福岡法務局
登記官

地図整理番号：M83256
(1/1)

6ページ

登記年月日　昭和63年4月16日

これは図面に記録されている事項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3月9日　福岡法務局

各階平面図

(1200369)

建物図面
各階平面図

家屋番号	139
建物の所在	京都市伏見区下鳥羽北円面田町

（仮換地番区画 下鳥羽北円面田町 [illegible]）

京都市伏見区下鳥羽北円面田町 139番地、141番地、141番地
137番地、135番地

N

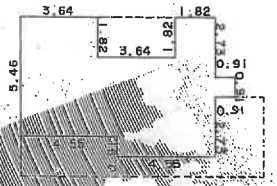
1　階



求積表

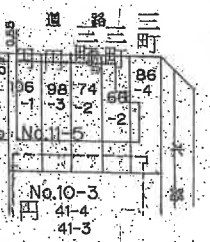
7.28 × 9.10	=	66.2480
4.55 × 0.91	=	4.1405
3.64 × 1.35	=	4.9140
合計		75.3025
床面積		75.30 ㎡

2　階



求積表

5.46 × 3.64	=	19.8744
3.64 × 0.91	=	3.3124
4.55 × 2.75	=	12.5125
3.37 × 1.82	=	1.5934
0.91 × 0.91	=	0.8291
合計		48.0298
床面積		48.02 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（昭和 63 年 5 月 16 日作成）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

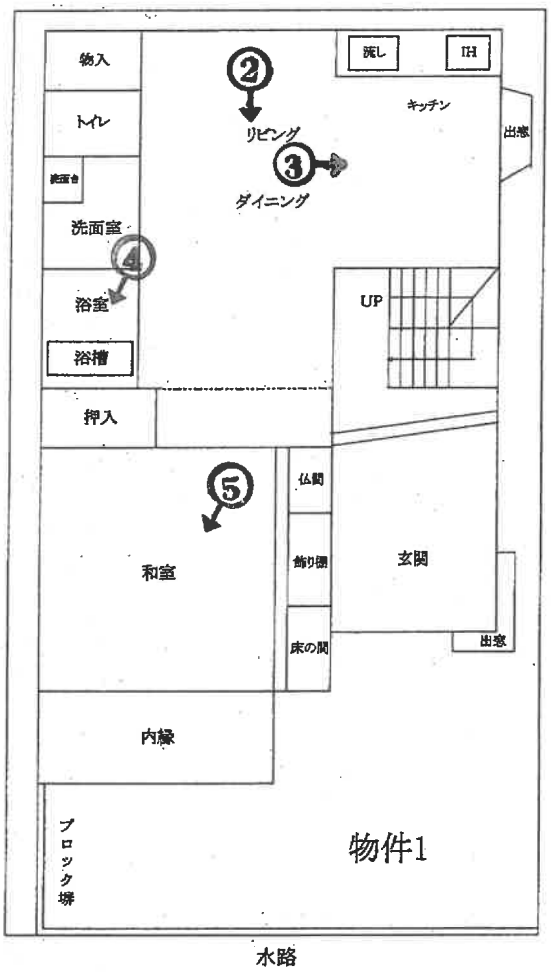
昭和六参年五月吉日

A4判に縮小（日加筆）

地図整理番号：M83257

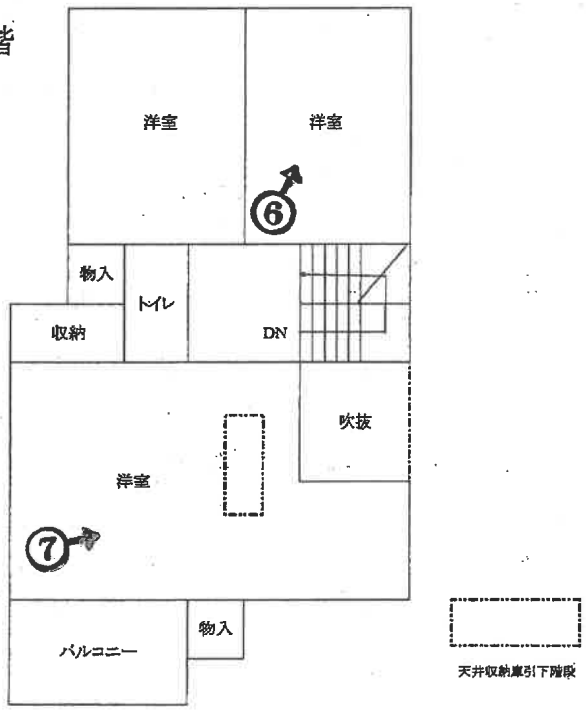
土地建物位置関係図
（建物見取図）

1階



写真撮影位置方向

2階



本図面は略図につき、実際とは異なる場合があります。

本件建物



1



2

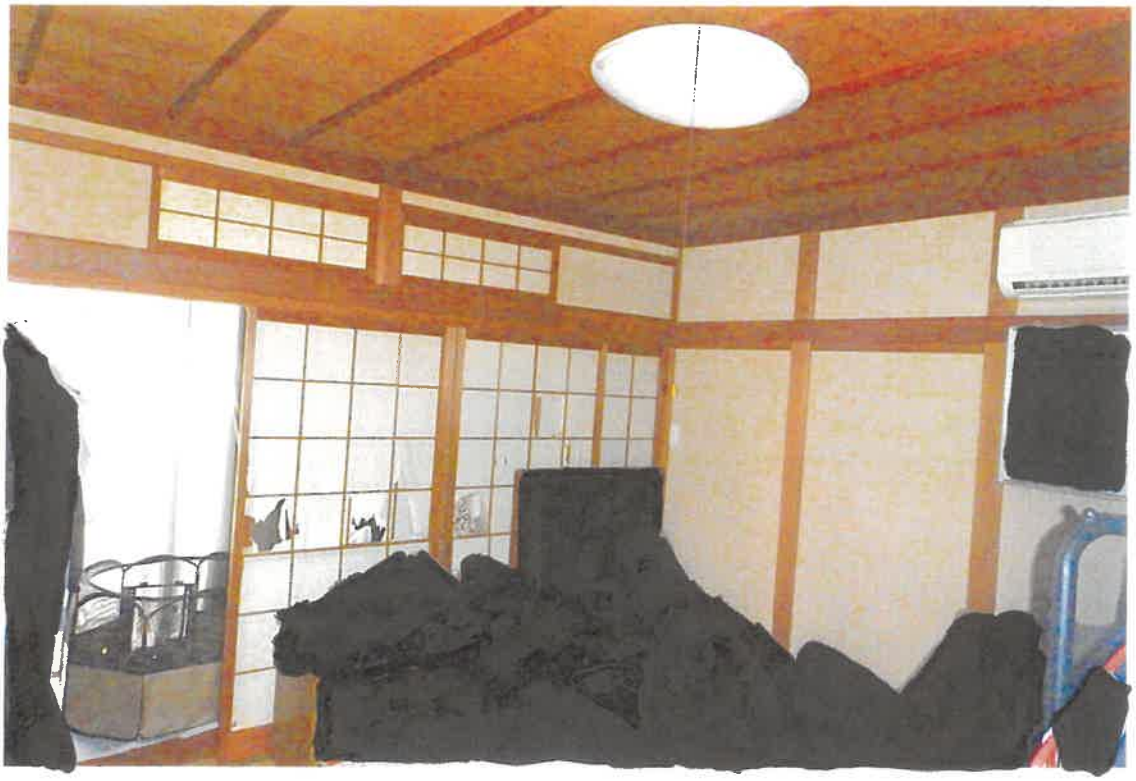
3



4



5



6





7



8

天井収納庫

令和 8 年 （ケ）第 58 号
令 和 8 年 6 月 17 日 現地調査
令 和 8 年 8 月 13 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

一　　括　　価　　格		
	金　　5,930,000　　円	
内　　訳　　価　　格		
物件1（土地）	金　　440,000　　円	
物件2（土地）	金　　440,000　　円	
物件3（土地）	金　　440,000　　円	
物件4（土地）	金　　440,000　　円	
物件5（土地）	金　　430,000　　円	
物件6（建物）	金　　3,740,000　　円	

１　一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は、物件6の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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出来ないこと、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	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
2	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
3	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
4	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
5	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
6	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　1～5　）

位置・交通	京阪本線「伏見桃山」駅の　西　方・道路距離約　2.3　km 市営バス「三町」停留所　の　南方　約100m（徒歩約2分） （付属資料第1図対象不動産の位置図参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	防火規制	指定なし。
	その他の規制	20m第2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 屋外広告物第5種地域 洪水浸水想定区域（浸水深3.0m～5.0m未満）
画地条件	北側間口約14m、奥行約8.5mの長方形地で、地勢は平たんである。 （付属資料第3図公図参照）	
接面道路の状況	北側が幅員約6mの京都市道（建築基準法第42条1項1号及び2号道路）に等高に接面する。尚、東側には幅員約3mの水路を介して幅員約8mの京都市道が存する。	
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（下記特記事項参照） ガス配管：　あり（但し、本件住宅はオール電化住宅と外観した） 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、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	■京都市が公開している換地確定図によれば、物件1の西側奥行は8.50mであり、物件5の東側奥行は8.54mであり、かかる地点を結んだラインが南側隣接地（同町136番ほか4筆）との敷地境界と思われるが、現況において境界を示す境界標または塀などの工作物はない。本件建物の大屋根の雨樋が南側隣接地に越境し、オール電化の室外ユニットが当該境界を跨いで設置され、一方で、南側隣接地上の共同住宅の室外機が境界を跨いで設置され、同建物のバルコニーが本件土地に越境しているものと外観した（南側隣接地所有者の調査も含め、現況調査報告書参照）。そのほか本件建物の1階の屋根が西側隣接地に越境しているように外観した。 ■南側隣接地上の共同住宅の上水の給水管は、本件土地を介して、本件土地北側接面道路から引き込まれているものと京都市給水工事事務所所蔵の図面から判定した。また、南側隣接地上の共同住宅の下水管についても給水管と同じ経路で引き込まれている可能性が高いが詳細は不明である。 ■京都市は、同町内において平成25年9月16日に床上1棟及び床下12棟の浸水被害があったことを公表している（令和6年3月31日時点）。	

2 建物の概況及び利用状況　　（物件 6 ）

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）:　　昭和63年4月17日　新築 経　過　年　数　:　　約　38 年 経済的残存耐用年数　:　　経済的耐用年数を経過している。
仕　　様	構　造　:木造（大屋根のトラスに鉄骨材の使用を目視した） 屋　根　:スレート葺 外　壁　:モルタル等 内　壁　:クロス等 天　井　:クロス、合板等 床　:フローリング、畳等 設備その他　:天井収納庫等
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:　(付属資料第5図建物見取図のとおり)
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特　記　事　項	■洗面所の天井に雨漏りがあると聴聞し、雨漏り跡を確認した。 ■オール電化住宅と聴聞し、IH調理器及び室外ユニットを確認した。 ■居室内において、二匹の小型犬が飼育されていた。 ■本件建物の建築確認(第87伏0474号、S62.7.2)は前記南側隣接地上の共同住宅の増築(管理人住宅)として申請されている(完了検査なし)。したがって、建築基準法上は、本件土地は南側隣接地上の共同住宅の敷地の一部であるが、登記簿上及び現況は独立した居宅であり、本物件は著しい違反建築物であると判定した。 ■上記と関連して、主に本件建物の建て替えに関して、京都市建築審査課において、以下の事項を聴聞し、本件土地上における本件建物の建て替えは現時点では困難と判断した。「本件建物を独立した居宅として建て替えるためには、敷地境界線の変更手続き(京都市建築基準法施行細則第23条)が必要となる。まず、本件建物の敷地については、南側共同住宅への給水管等のインフラ設備の埋設敷地を外して敷地の変更をする必要があり、その変更後の敷地上に建築基準法等関連法令に適合した建物が建てられなければならない。次ぎに、敷地境界変更後に残存する敷地上の建物(共同住宅等)についても建築基準法等関連法令の法適合性が問題とされる。具体的には、共同住宅および関連施設と変更後の敷地との建ぺい・容積等の適合性であるが、この点、共同住宅の南側に立体駐車場(所在:同町152番及び151番、家屋番号:152番、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建、車庫)が建築されていることを考慮すれば、残存敷地における法適合性のクリアは限りなく困難であると思われる。」 ■本件建物の上記築年からすれば、石綿含有建材が使用されている懸念がある。

第5　評価額算出の過程

Ⅰ　積算価格の試算

1　基礎となる価格

①　物件1～5（土地）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地等価格（円）（万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	136,000	1.02	23.90	0.95	3,150,000
2	136,000	1.02	23.94	0.95	3,150,000
3	136,000	1.02	23.96	0.95	3,160,000
4	136,000	1.02	24.00	0.95	3,160,000
5	136,000	1.02	23.59	0.95	3,110,000

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　-19

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/㎡)
141,000 ×	101/100 ×	100/100 ×	100/105 ＝	136,000

◇ 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 (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
100/100 ×	100/100 ×	100/105 ×	100/100 ≒	100/105

イ 個別格差：方位、角地 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　物件6（建物）

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。

物件番号	再調達原価（円/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円）（万円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
6	200,000	123.32	0.05	1,230,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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、目的建物は既に経済的耐用年数を経過している。

よって、現価率を上記のとおり査定した。

Ⅱ　評価額の判定

前記により求めた価格に物件1～5の土地については土地利用権等価格を控除し、物件6の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。尚、本物件は戸建住宅で賃貸を想定することが困難であり収益還元法は適用しない。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地等価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ （万円未満四捨五入）
1	3,150,000	60%	法定地上権	1,890,000
2	3,150,000	60%	法定地上権	1,890,000
3	3,160,000	60%	法定地上権	1,900,000
4	3,160,000	60%	法定地上権	1,900,000
5	3,110,000	60%	法定地上権	1,870,000

イ　土地利用権等割合

物件1～5の土地利用権を上記のとおり判定し、その割合を10%と査定した。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） （Ⅰ1①オ、Ⅰ1②エ） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） （Ⅱ①ウ）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＝カ
1	3,150,000	−1,890,000		50%	70%	440,000
2	3,150,000	−1,890,000		50%	70%	440,000
3	3,160,000	−1,900,000		50%	70%	440,000
4	3,160,000	−1,900,000		50%	70%	440,000
5	3,110,000	−1,870,000		50%	70%	430,000
6	1,230,000	＋9,450,000	100%	50%	70%	3,740,000
一括価格（合計）						5,930,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要がない。

エ　市場性修正：　土地・建物各特記事項欄記載の事情等による市場性の減退の程度を勘案して査定した。

オ　競売市場修正：　第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

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-19　）

所　　在：　京都市伏見区下鳥羽西柳長町93番

価　　格：　141,000　円/㎡

位　　置：　京阪本線「丹波橋」駅　西　方、道路距離約　2.2　km

価格時点：　令和　8年　1月　1日

地　　積：　136　㎡

供給処理施設：　水道、ガス、下水

接面街路：　北　6　m　市道

用途指定等：　第1種住居地域　（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：　一般住宅、共同住宅、農地等の混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和　8年度）

物件1(土地)：　1,961,200　円

物件2(土地)：　1,964,500　円

物件3(土地)：　1,966,200　円

物件4(土地)：　1,969,400　円

物件5(土地)：　1,935,800　円

物件6(建物)：　2,211,600　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

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３５番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９０平方メートル

2　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３７番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９４平方メートル

3　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１３９番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．９６平方メートル

4　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１４１番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２４．００平方メートル

5　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町
　　地　　番　１４４番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３．５９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

6　所　　在　京都市伏見区下鳥羽北円面田町　１３９番地、１４１番地、１４４番地、１３７番地、１３５番地

家屋　番号　１３９番

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート葺２階建

床　面　積　１階　　７５．３０平方メートル
２階　　４８．０２平方メートル

第１図　対象不動産の位置図



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