

## 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 7年 3月18日  
京都地方裁判所第5民事部  
裁判所書記官 田 中 章 裕

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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 4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 場 所	令和 7年 5月 8日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25日 午前11時00分まで
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 7年 3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 目 録

2	所	在	京都市伏見区深草鞍ヶ谷
	地	番	41番33
	地	目	宅地
	地	積	124.75平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 9月18日  
京都地方裁判所第5民事部  
裁判所書記官 宮 下 宜 久

---

---

1 不動産の表示

【物件番号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】

- (1) 本件所有者が占有している。
- (2) 掘込車庫部分につき、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

2 所 在 京都市伏見区深草鞍ヶ谷  
地 番 41番33  
地 目 宅地  
地 積 124.75平方メートル



令和 6年(ケ)第 85号  
(物件2 )  
令和 6年 7月22日受理  
令和 6年 8月22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

2 所 在 京都市伏見区深草鞍ヶ谷  
地 番 41番33  
地 目 宅地  
地 積 124.75平方メートル





占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 掘込車庫部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡A相続財産	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 更地 <input checked="" type="checkbox"/> 掘込車庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 掘込車庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( ( ) ) <input type="checkbox"/> 文書( )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> B ) <input type="checkbox"/> 文書( )
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
■ B照会回答要旨	1 本件土地を借りていません。
■ 亡A相続財産特別代理人	1 本件土地の境界、占有者、占有権原などについては把握していません。

執行官の意見
<p>1 本件土地の状況は公図、地積測量図及び添付した写真のとおりである。</p> <p>2 本件土地南側擁壁に存在する堀込車庫は登記されておらず、建物としての課税もされていないことから、本件土地と一体となった工作物であると認定した。</p> <p>3 本件土地所有者である亡A相続財産が堀込車庫を含めた本件土地全部を占有していることが認められる。</p> <p>4 本件土地は東側隣地（41番1）と一体として使用されていた模様であり、東側隣地上の隣家（家屋番号41番1）は亡AとBの共有名義であることから、本件土地の堀込車庫は当該隣家の車庫として使用されていたと思われること、B所有名義の軽自動車の本件土地の堀込車庫に保管されていることなどから、本件土地の堀込車庫については亡A相続財産とBの共同占有であると認定した。</p> <p>5 Bは本件土地を借りていないと陳述していることから、Bの本件土地の堀込車庫の占有権原を使用借権と認定した。</p> <p>6 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。</p>

(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
6年 7月30日 8:50- 8:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
6年 7月30日 : - :	当庁	軽自動車検査協会宛照会書送付
6年 8月 5日 11:15-11:20	当庁	亡A相続財産特別代理人から電話聴取
6年 8月 9日 9:50-10:10	物件所在地	立入調査、写真撮影 B宅にB宛照会書投函
6年 8月 9日 10:50-10:55	伏見区役所	住民票交付申請
6年 8月 9日 14:30-14:35	京都地方法務局	全部事項証明書(建物)交付申請
6年 8月16日 12:00-12:10	市税事務所固定資産税 担当窓口	課税調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



10-9

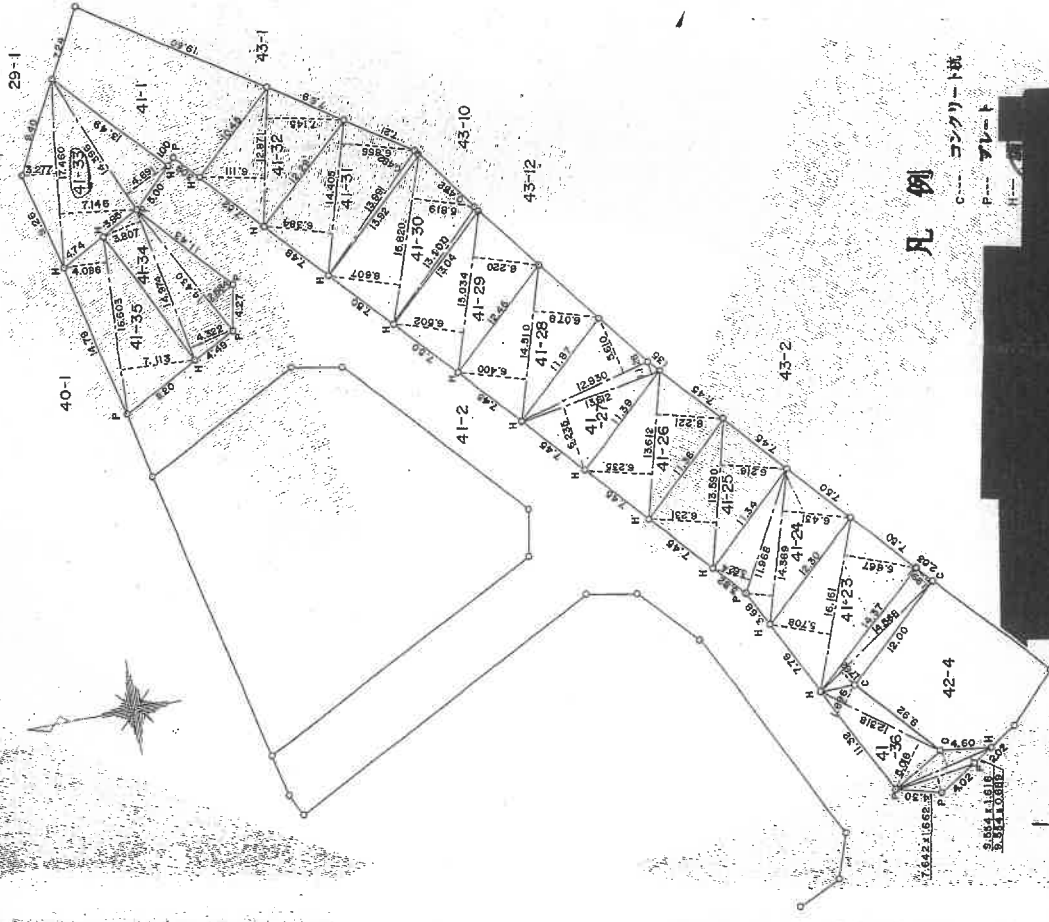
A4判に縮小  
(タテヨリ縮)

1/500

地積測量図 1/2

H29.9.3

地番	41-23~41-36・41-1
土地の所在	京都市伏見区深草畷ヶ谷町



凡例

--- コンクリート杭  
--- プレート

申請人

平成2年8月30日作成

製作者

登記年月日：平成2年9月3日

4002469

平成九年九月十日

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6年5月15日

京都府法務局伏見出張所

登記官

7ページ

地図簿記番号：M15589 (1/2)

登記年月日：平成29年9月3日

4002470

地番 41-23~41-36\*41-1

地積測量図

土地の所在 京都市伏見区深草鞍ヶ谷町

12.9.3

三斜求積表

地番 NO.	41-23	41-24	41-25	41-26	41-27
NO.	16.141	11.968	13.590	13.612	12.930
高さ	5.708	3.424	6.231	6.205	5.610
積算積	107.745387	36.437062	84.679290	84.680262	72.697900
積算積	199.992375	2.536	84.475440	169.651072	15.927112
積算積	99.9961875	6.431	169.154730	84.7755360	84.870820
地積	99.99	86.1094275	84.57	84.77	86.3676160
地積		86.10			84.36

地番 NO.	41-28	41-29	41-30	41-31	41-32
NO.	14.510	15.034	15.820	14.405	12.871
高さ	6.400	6.502	6.607	6.384	6.111
積算積	92.864000	97.751068	104.622740	91.931620	78.654681
積算積	86.191780	93.511480	92.056560	98.904730	91.949295
積算積	781.065780	191.262548	6.183200	6.743662	170.617976
積算積	90.5278900	95.632740	202.742520	197.609912	85.308980
地積	90.52	95.63	101.38	98.80	85.30
地積					

地番 NO.	41-33	41-34	41-35	41-36
NO.	17.460	14.974	16.603	14.568
高さ	3.277	3.807	7.113	1.991
積算積	57.216420	57.006018	118.097139	29.004888
積算積	124.769160	4.322	64.737628	25.668816
積算積	67.581636	2.684	38.730120	23.354928
積算積	249.517216	166.463766	186.103027	61.811724
地積	124.76	80.2256890	93.0515136	15.458372
地積		80.22	93.05	12.701004

地番 NO.	41-23	41-24	41-25	41-26	41-27
NO.	16.141	11.968	13.590	13.612	12.930
高さ	5.708	3.424	6.231	6.205	5.610
積算積	107.745387	36.437062	84.679290	84.680262	72.697900
積算積	199.992375	2.536	84.475440	169.651072	15.927112
積算積	99.9961875	6.431	169.154730	84.7755360	84.870820
地積	99.99	86.1094275	84.57	84.77	86.3676160
地積		86.10			84.36

地番 NO.	41-28	41-29	41-30	41-31	41-32
NO.	14.510	15.034	15.820	14.405	12.871
高さ	6.400	6.502	6.607	6.384	6.111
積算積	92.864000	97.751068	104.622740	91.931620	78.654681
積算積	86.191780	93.511480	92.056560	98.904730	91.949295
積算積	781.065780	191.262548	6.183200	6.743662	170.617976
積算積	90.5278900	95.632740	202.742520	197.609912	85.308980
地積	90.52	95.63	101.38	98.80	85.30
地積					

地番 NO.	41-33	41-34	41-35	41-36
NO.	17.460	14.974	16.603	14.568
高さ	3.277	3.807	7.113	1.991
積算積	57.216420	57.006018	118.097139	29.004888
積算積	124.769160	4.322	64.737628	25.668816
積算積	67.581636	2.684	38.730120	23.354928
積算積	249.517216	166.463766	186.103027	61.811724
地積	124.76	80.2256890	93.0515136	15.458372
地積		80.22	93.05	12.701004

地番 NO.	41-23	41-24	41-25	41-26	41-27
NO.	16.141	11.968	13.590	13.612	12.930
高さ	5.708	3.424	6.231	6.205	5.610
積算積	107.745387	36.437062	84.679290	84.680262	72.697900
積算積	199.992375	2.536	84.475440	169.651072	15.927112
積算積	99.9961875	6.431	169.154730	84.7755360	84.870820
地積	99.99	86.1094275	84.57	84.77	86.3676160
地積		86.10			84.36

地番 NO.	41-28	41-29	41-30	41-31	41-32
NO.	14.510	15.034	15.820	14.405	12.871
高さ	6.400	6.502	6.607	6.384	6.111
積算積	92.864000	97.751068	104.622740	91.931620	78.654681
積算積	86.191780	93.511480	92.056560	98.904730	91.949295
積算積	781.065780	191.262548	6.183200	6.743662	170.617976
積算積	90.5278900	95.632740	202.742520	197.609912	85.308980
地積	90.52	95.63	101.38	98.80	85.30
地積					

地番 NO.	41-33	41-34	41-35	41-36
NO.	17.460	14.974	16.603	14.568
高さ	3.277	3.807	7.113	1.991
積算積	57.216420	57.006018	118.097139	29.004888
積算積	124.769160	4.322	64.737628	25.668816
積算積	67.581636	2.684	38.730120	23.354928
積算積	249.517216	166.463766	186.103027	61.811724
地積	124.76	80.2256890	93.0515136	15.458372
地積		80.22	93.05	12.701004

地番 NO.	41-23	41-24	41-25	41-26	41-27
NO.	16.141	11.968	13.590	13.612	12.930
高さ	5.708	3.424	6.231	6.205	5.610
積算積	107.745387	36.437062	84.679290	84.680262	72.697900
積算積	199.992375	2.536	84.475440	169.651072	15.927112
積算積	99.9961875	6.431	169.154730	84.7755360	84.870820
地積	99.99	86.1094275	84.57	84.77	86.3676160
地積		86.10			84.36

地番 NO.	41-28	41-29	41-30	41-31	41-32
NO.	14.510	15.034	15.820	14.405	12.871
高さ	6.400	6.502	6.607	6.384	6.111
積算積	92.864000	97.751068	104.622740	91.931620	78.654681
積算積	86.191780	93.511480	92.056560	98.904730	91.949295
積算積	781.065780	191.262548	6.183200	6.743662	170.617976
積算積	90.5278900	95.632740	202.742520	197.609912	85.308980
地積	90.52	95.63	101.38	98.80	85.30
地積					

地番 NO.	41-33	41-34	41-35	41-36
NO.	17.460	14.974	16.603	14.568
高さ	3.277	3.807	7.113	1.991
積算積	57.216420	57.006018	118.097139	29.004888
積算積	124.769160	4.322	64.737628	25.668816
積算積	67.581636	2.684	38.730120	23.354928
積算積	249.517216	166.463766	186.103027	61.811724
地積	124.76	80.2256890	93.0515136	15.458372
地積		80.22	93.05	12.701004

地番 NO.	41-23	41-24	41-25	41-26	41-27
NO.	16.141	11.968	13.590	13.612	12.930
高さ	5.708	3.424	6.231	6.205	5.610
積算積	107.745387	36.437062	84.679290	84.680262	72.697900
積算積	199.992375	2.536	84.475440	169.651072	15.927112
積算積	99.9961875	6.431	169.154730	84.7755360	84.870820
地積	99.99	86.1094275	84.57	84.77	86.3676160
地積		86.10			84.36

地番 NO.	41-28	41-29	41-30	41-31	41-32
NO.	14.510	15.034	15.820	14.405	12.871
高さ	6.400	6.502	6.607	6.384	6.111
積算積	92.864000	97.751068	104.622740	91.931620	78.654681
積算積	86.191780	93.511480	92.056560	98.904730	91.949295
積算積	781.065780	191.262548	6.183200	6.743662	170.617976
積算積	90.5278900	95.632740	202.742520	197.609912	85.308980
地積	90.52	95.63	101.38	98.80	85.30
地積					

地番 NO.	41-33	41-34	41-35	41-36
NO.	17.460	14.974	16.603	14.568
高さ	3.277	3.807	7.113	1.991
積算積	57.216420	57.006018	118.097139	29.004888
積算積	124.769160	4.322	64.737628	25.668816
積算積	67.581636	2.684	38.730120	23.354928
積算積	249.517216	166.463766	186.103027	61.811724
地積	124.76	80.2256890	93.0515136	15.458372
地積		80.22	93.05	12.701004

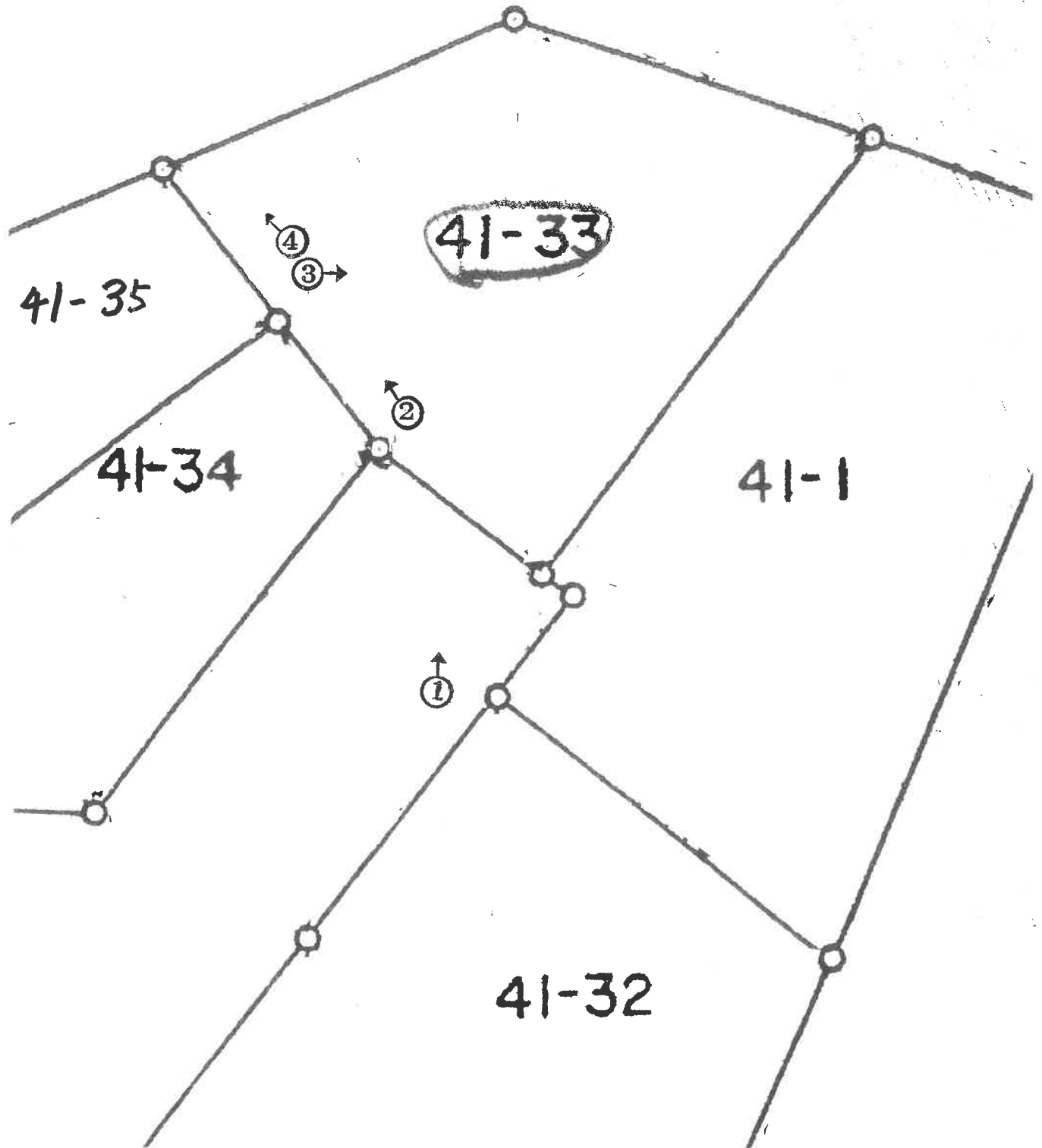
地番 NO.	41-23	41-24	41-25	41-26	41-27
NO.	16.141	11.968	13.590	13.612	12.930
高さ	5.708	3.424	6.231	6.205	5.610
積算積	107.745387	36.437062	84.679290	84.680262	72.697900
積算積	199.992375	2.536	84.475440	169.651072	15.927112
積算積	99.9961875	6.431	169.154730	84.7755360	84.870820
地積	99.99	86.1094275	84.57	84.77	86.3676160
地積		86.10			84.36

地番 NO.	41-28	41-29	41-30	41-31	41-32
NO.	14.510	15.034	15.820	14.405	12.871
高さ	6.400	6.502	6.607	6.384	6.111
積算積	92.864000	97.751068	104.622740	91.931620	78.654681
積算積	86.191780	93.511480	92.056560	98.904730	91.949295
積算積	781.065780	191.262548	6.183200	6.743662	170.617976
積算積	90.5278900	95.632740	202.742520	197.609912	85.308980
地積	90.52	95.63	101.38	98.80	85.30
地積					

地番 NO.	41-33	41-34	41-35	41-36
NO.	17.460	14.974	16.603	14.568
高さ	3.277	3.807	7.113	1.991



写真撮影位置図





1



2



3



4



物 件 目 録

2 所 在 京都市伏見区深草鞍ヶ谷  
地 番 41番33  
地 目 宅地  
地 積 124.75平方メートル





令和 6 年（ケ）第 85 号  
物件2

令和 6 年 8 月 9 日 現地調査  
令和 6 年 8 月 22 日 評価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

森 田 信 彦

## 第1 評価額

評 価 額		
金	6,340,000	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 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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	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 2 )

位置・交通	京阪本線「藤森」駅の東方・道路距離約 1500 m 最寄バス停「深草谷口町」の東方・約 550m (徒歩約 7分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ山すその住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 第1種低層住居専用地域 40 % 60 % なし 10m高度地区、山ろく型建造物修景地区 宅地造成工事規制区域
画地条件	間口 約5.0 m、奥行約 13.5 mの 不整形地 公図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 6mの 市道 に 約3.5m高く に接する。 (建築基準法第 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2南側のコンクリート擁壁に堀込車庫が設置されている。</li> <li>・物件2には南西側に存する階段を使用して出入りする。</li> <li>・上記階段付近の樹木が隣接土地に越境している可能性がある。</li> </ul>	

## 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2（土地）

目的土地の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	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	90,700	0.80	124.75	—	9,050,000

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 -33

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/㎡)  
 $92,500 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/100 = 90,700$

◇ 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 (1.02)

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

イ 個別格差： 方位、形状 (0.80)

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。

### II 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	更地価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	9,050,000	100%	100%	70%	6,340,000

イ 占有減価修正： 修正の必要がない。

ウ 市場性修正： 修正の必要がない。

エ 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-33 )  
所 在 : 京都市伏見区深草谷口町70番5  
価 格 : 92,500 円/㎡  
位 置 : 京阪本 線「 藤森 」駅の南東方、道路距離約 1.5 km  
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日  
地 積 : 165 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有  
接 面 街 路 : 東方 6 m 市道  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 ( 建ぺい率 40 %、容積率 60 % )  
防火地域の指定無  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 6 年度)  
物件2(土地) 7,709,500 円

## 第7 付属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 付 近 地 図
- 3 公 図
- 4 地 積 測 量 図  
関 係 写 真

以上

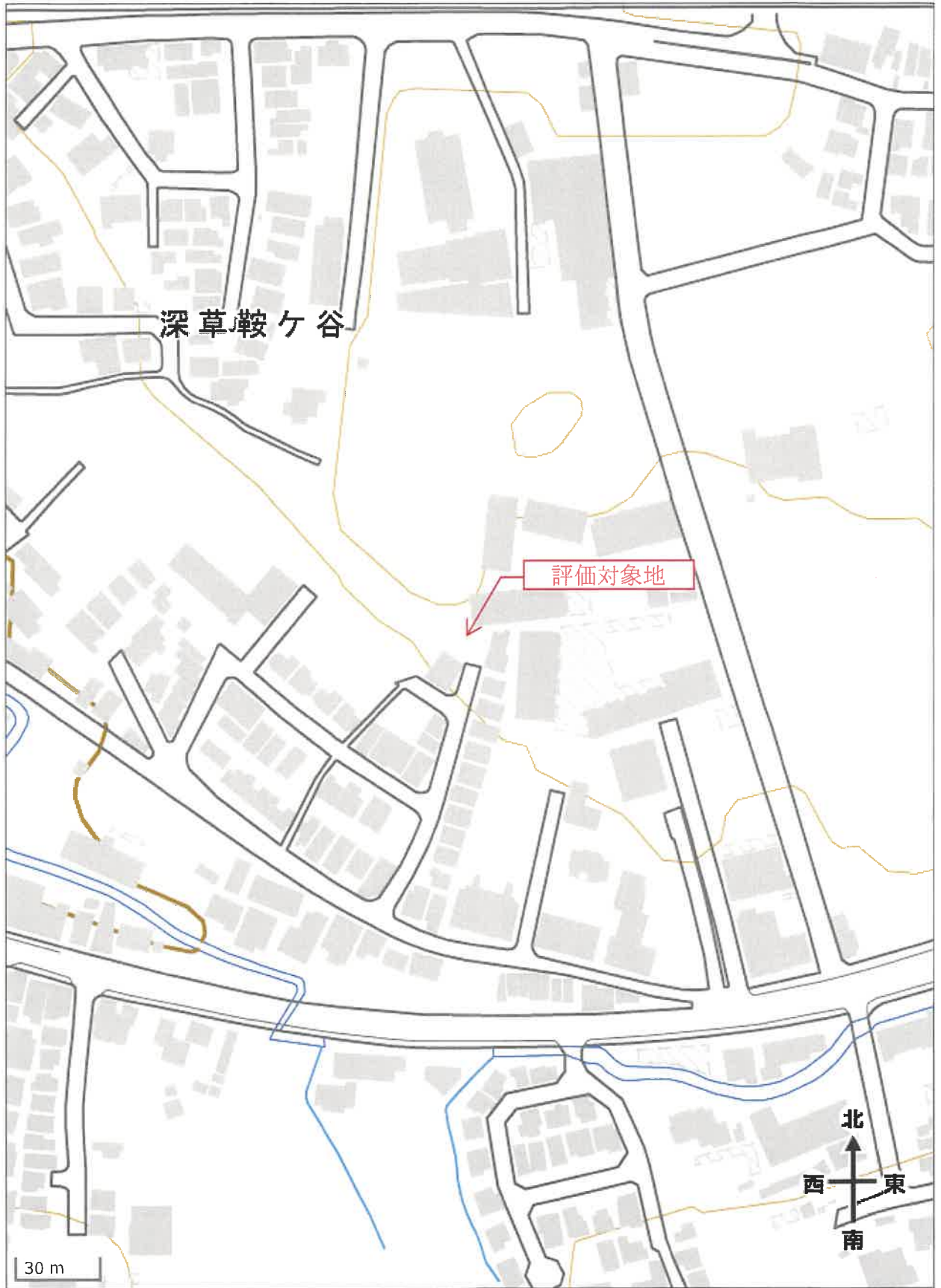
物 件 目 録

2 所 在 京都市伏見区深草鞍ヶ谷  
地 番 41番33  
地 目 宅地  
地 積 124.75平方メートル





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