

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 1 月 21 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 19 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 8 年 3 月 6 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 8 年 2 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 27 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 8 年 1 月 21 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	22, 420, 000 17, 936, 000	一括	4, 484, 000	128, 914	33, 258
1	4, 930, 000				
2	17, 490, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区向島善阿弥町 | | |
| | 地 番 | 35番12 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 151.86平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区向島善阿弥町 35番地12 | | |
| | 家屋 番号 | 35番12 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 72.49平方メートル | |
| | | 2階 | 45.36平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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 | 京都市伏見区向島善阿弥町 | | |
| | 地 番 | 35番12 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 151.86平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区向島善阿弥町 35番地12 | | |
| | 家屋 番号 | 35番12 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 72.49平方メートル | |
| | | 2階 | 45.36平方メートル | |



令和 7 年 (ケ) 第 115 号
(物件 1、2)
令和 7 年 8 月 6 日受理
令和 7 年 9 月 16 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

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区向島善阿弥町 | | |
| | 地 番 | 35番12 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 151.86平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区向島善阿弥町 35番地12 | | |
| | 家屋 番号 | 35番12 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 72.49平方メートル | |
| | | 2階 | 45.36平方メートル | |



2 ページ

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 本件土地の東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- 2 本件土地の南西角付近のコンクリートブロック塀の上に金属プレートが設置されている。
- 3 本件土地の北東角付近の地面にコンクリート杭が設置されている。
- 4 本件土地の南西角付近から東方向約3メートル付近の地面にコンクリート杭が設置されている。

(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
■所有者	1 本件建物に住んでいます。本件建物を誰にも貸していません。 2 本件土地北側、南側及び西側の各コンクリートブロック塀は北側隣地所有者、南側隣地所有者及び西側隣地所有者とのそれぞれ共有です。 3 本件建物1階LDKで小型犬を飼っています。 4 本件建物に不具合や破損箇所はありません。 5 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。

(執行官の意見用)

執行官の意見

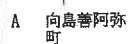
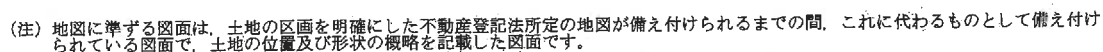
- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は所有者であった。
- 3 所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 4 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

(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
7年 8月21日 15:20-15:25	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
7年 8月21日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年 8月29日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付
7年 9月10日 15:00-15:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年6月12日

京都地方法務局嵯峨出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

登記年月日：平成25年4月12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。
京都地方法務局伏見出張所管轄
令和7年6月12日 京都地方法務局雄略出張所

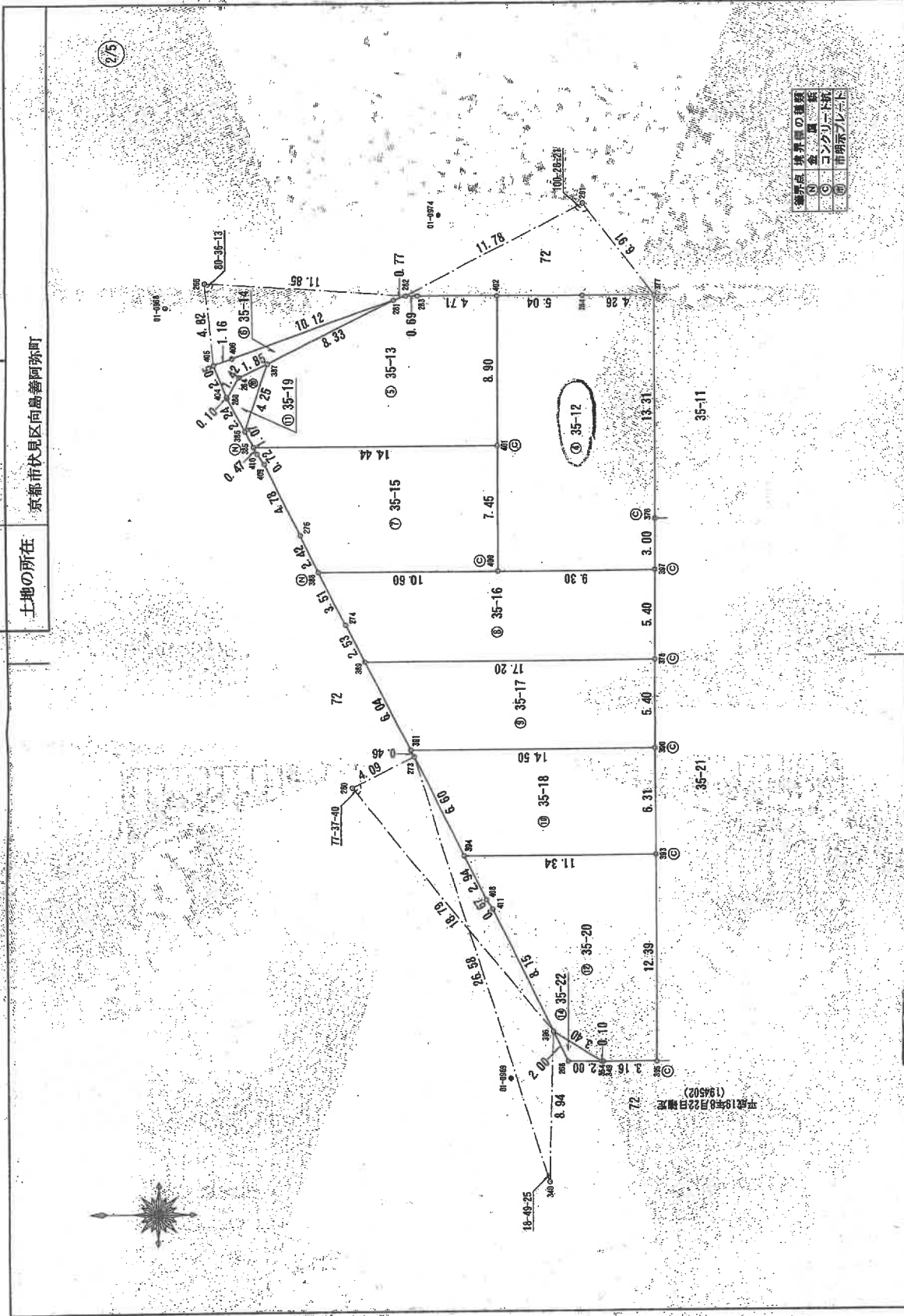
登記簿

5ページ

地積測量図

地番 35-10-35-22

土地の所在 京都市伏見区向島善阿弥町



作成者

土地家屋調査士

申請人

(平成25年4月2日作成)

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

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。
(京都地方法務局伏見出張所管轄)
令和7年6月12日 京都地方法務局 伏見出張所 登記官

地積測量図

地番 35-10-35-22

土地の所在 京都市伏見区向島善阿弥町

3/5

求積表

地番	① 35	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	世界測地系V系
NO						
372	-119150.880	-20959.200	13.474	13.350	1590664.24000	
373	-119150.836	-20955.889	13.382	13.392	-1595574.84060	
374	-119164.898	-20955.886	-2.334	-2.334	-1590570.21060	
375	-119164.854	-20955.223	-6.922	-6.922	119.145701	
376	-119164.858	-20952.810	-11.140	-11.140	1595548.844816	
377	-119164.879	-20959.363	-6.470	-6.470	187.187107	
合計					93.593535	93.59 m
合計面積						188.16 m

地番	② 35-10	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	合計面積
NO						
372	-119150.880	-20959.200	13.350	13.350	1590664.24000	
373	-119143.880	-20953.239	13.392	13.392	-1595574.84060	
374	-119143.836	-20955.888	-0.001	-0.001	-1590570.21060	
375	-119143.791	-20955.889	-13.391	-13.391	119.145701	
376	-119150.836	-20955.889	-13.391	-13.391	1595548.844816	
合計					93.593535	93.59 m
合計面積						188.16 m

地番	③ 35-11	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	合計面積
NO						
376	-119138.880	-20959.197	13.353	13.353	-1590634.758640	
377	-119138.836	-20955.886	13.309	13.309	-1595592.150324	
378	-119143.836	-20955.888	-13.309	-13.309	1590927.642108	
379	-119143.880	-20953.239	-13.309	-13.309	1595685.898920	
合計					185.632064	185.63 m
合計面積						33.310320 m

地番	④ 35-12	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	合計面積
NO						
376	-119138.880	-20959.197	-16.311	-16.311	1943241.840640	
377	-119138.836	-20955.886	-3.061	-3.061	361103.910650	
378	-119127.589	-20972.228	7.419	7.419	-634007.502791	
379	-119127.565	-20964.778	16.349	16.349	-19476.6.500785	
380	-119127.536	-20955.879	8.883	8.883	-1059401.177648	
381	-119132.579	-20955.885	-0.007	-0.007	633.309053	
382	-119138.836	-20955.886	-13.372	-13.372	1595948.508332	
合計					303.728500	303.73 m
合計面積						151.86 m

地番	⑤ 35-13	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	合計面積
NO						
401	-119127.565	-20964.778	0.946	0.946	1065715.194400	
385	-119113.128	-20964.825	0.997	0.997	-106725.362688	
386	-119112.632	-20963.882	7.750	7.750	-54014.695784	
387	-119113.940	-20959.838	3.965	3.965	-92133.035000	
388	-119121.405	-20956.132	0.259	0.259	-47245.492230	
389	-119122.134	-20955.872	-0.007	-0.007	-3082.632706	
390	-119122.822	-20955.873	-0.905	-0.905	833.853754	
391	-119121.536	-20955.879	-0.905	-0.905	1000834.700800	
合計					213.545315	213.55 m
合計面積						109.27 m

地番	⑥ 35-14	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	合計面積
NO						
387	-119113.940	-20953.838	-4.530	-4.530	539546.190000	
388	-119112.240	-20960.662	-2.065	-2.065	255956.555700	
389	-119111.591	-20961.903	-1.156	-1.156	137892.897936	
390	-119111.546	-20961.818	1.088	1.088	-23533.753444	
391	-119110.787	-20953.915	2.291	2.291	-272882.130957	
392	-119111.875	-20953.527	3.783	3.783	-459600.233125	
393	-119121.405	-20956.132	-0.311	-0.311	37046.756655	
合計					15.972961	15.97 m
合計面積						7.984805 m

地番	⑦ 35-15	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	合計面積
NO						
400	-119127.589	-20972.228	-7.484	-7.484	891580.676076	
398	-119116.896	-20970.105	6.427	6.427	-252083.361278	
399	-119113.761	-20965.835	4.864	4.864	-75557.832873	
400	-119113.346	-20965.241	1.010	1.010	-679463.335094	
395	-119113.128	-20964.825	8.463	8.463	-126304.475460	
401	-119127.565	-20964.778	-7.403	-7.403	81101.353685	
合計					185.904392	185.90 m
合計面積						92.901960 m

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

(平成25年4月2日作成)

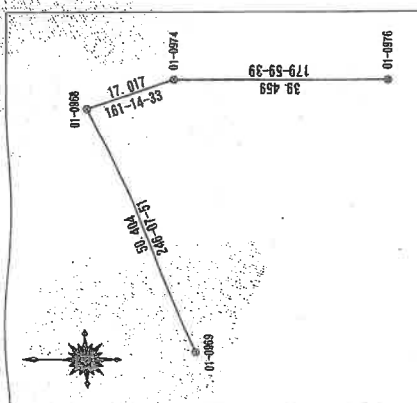
(大阪土地家屋調査士会)

區量測積地

35
35-10~35-22

京都市伏見区向島善阿弥町

图 8-1-1 舞点舞基

 $S=1:1000$ 

基準点座標一覧

点 名	X 坐标	Y 坐标	备 考
01-4988	-119107.961	-209516.566	4 磁差测点
01-4989	-119128.357	-21002.659	4 磁差测点
01-4974	-119123.553	-20951.094	4 磁差测点
01-4978	-119124.573	-20951.030	4 磁差测点

一覽座點引

氏名	生年	Y年	備考
50	1918.9.6	2095.301	京都市ブレレ
286	1919.2.30	2095.178	京都市ブレレ
291	1931.583	2095.435	京都市ブレレ
292	1919.65.79	2095.437	京都市ブレレ
340	1913.6.52	2100.803	京都市ブレレ
343	1919.49	2106.045	京都市ブレレ
344	1915.4.72	2106.134	京都市ブレレ

測量年月日	平成25年1月24日
縮尺係数	0.999905

作成

土地家屋調査士

申請人



(平成) 26 年 4 月 2 日(作成)

縮口

$$\frac{1}{500}$$

(大阪土地家屋調査士会)

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。
(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年6月12日

京都地方法務局嵯峨出張所

或時品加

请求番号：3-2

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。
(京都地方法律局伏見出張所管轄)

令和7年6月12日

京都地方法律局 伏見出張所

登記官

8ページ

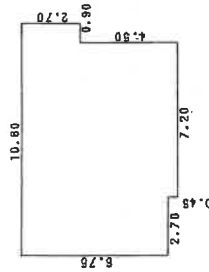
建物図面
各階平面図

家屋番号 35番12

建物の所在 京都市伏見区向島善阿弥町35番地12



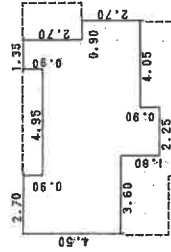
1 階



求積表

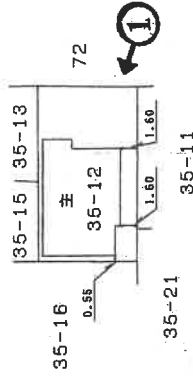
6.75 X 2.70	=	18.2250
7.20 X 7.20	=	51.8400
2.70 X 0.90	=	2.4300
合計		72.4950
床面積		72.49 m ²

2 階



求積表

4.50 X 2.70	=	12.1500
3.60 X 0.90	=	3.2400
5.40 X 2.25	=	12.1500
4.50 X 1.80	=	8.1000
5.40 X 1.35	=	7.2900
2.70 X 0.90	=	2.4300
合計		45.3600
床面積		45.36 m ²



(写真撮影位置方向)

(京調会2)

作成者

土地家屋調査士

平成26年3月19日作成

縮尺 1/250

申請人

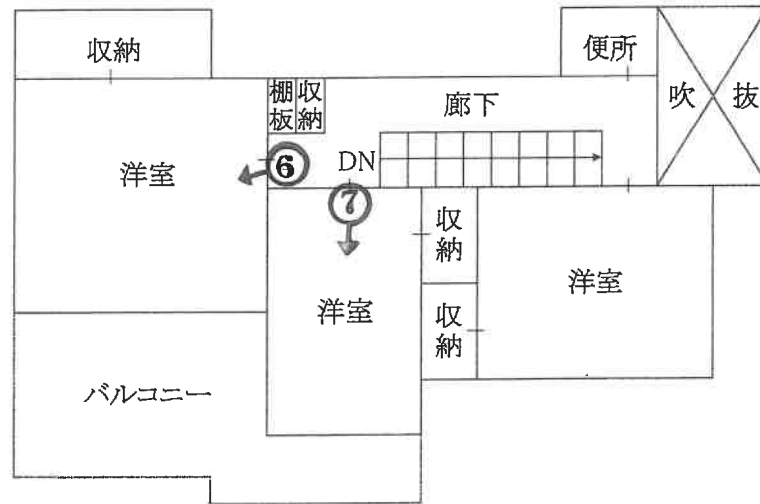
縮尺 1/500

A4判に縮小

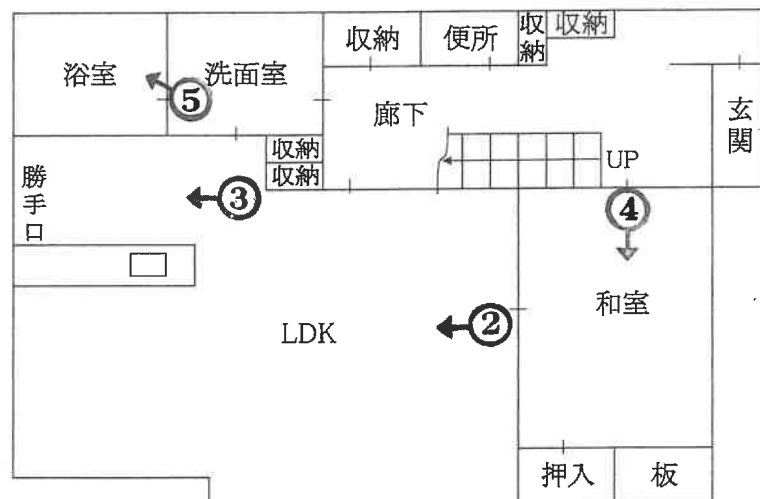
(京都土地家屋調査士会用紙)



(↑ 写真撮影位置方向)



2階



1階

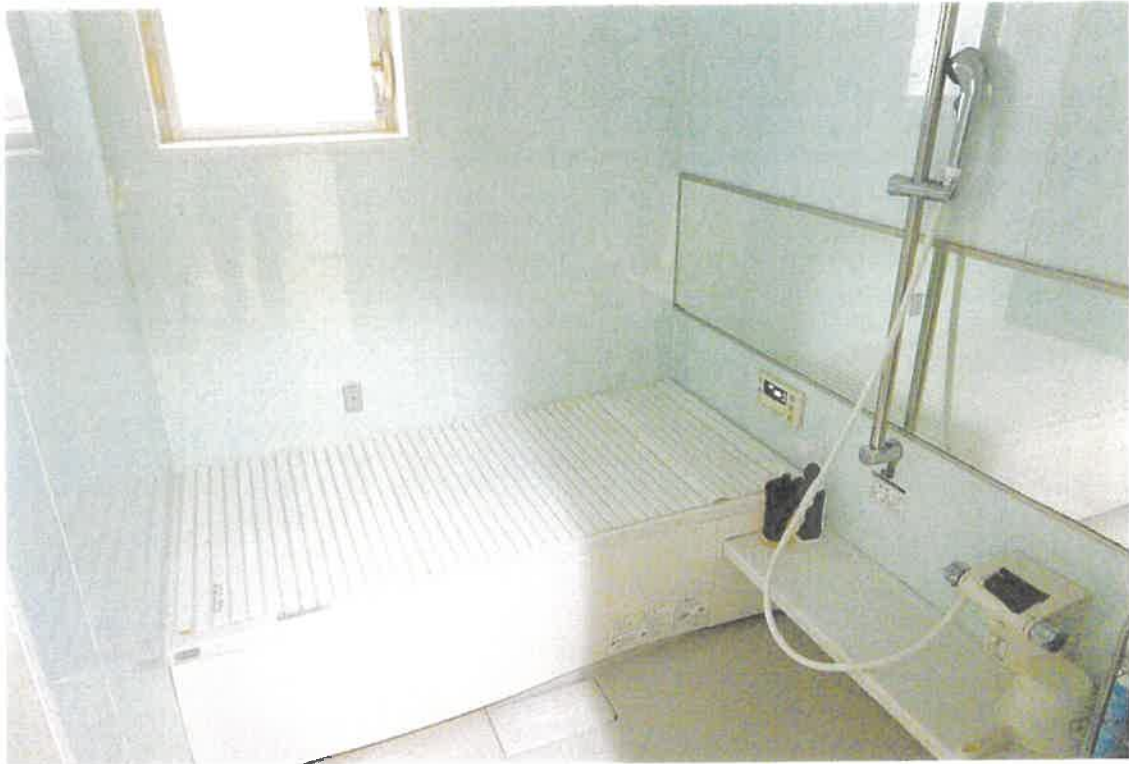




3



4



5



6



7

令和 7 年 (ケ) 第 115 号
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 7 年 9 月 19 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		22,420,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,930,000	円
物件2（建物）	金	17,490,000	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 地番 地目 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	京阪宇治線「観月橋」駅の南東方・道路距離約 500 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % --- 20 m 第2種高度地区 町並み型 建造物修景地区
画 地 条 件	間口 約9.3 m、奥行約 16.3 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 5.4 mの 市道 に 等高 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、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	・過去の住宅地図によると、平成期に目的土地及び隣接地には菓子工場の記載が見られるが、土壌汚染の存否は不詳であり、厳密には専門家の調査を要する。 ・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26年3月16日 新築 経 過 年 数 ： 約 11 年 経済的残存耐用年数： 約 19 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、ボード等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 特記すべきものはない
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	やや優る
保守管理の状態	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。 ・室内で小型犬が飼育されている。

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	126,000	1.02	151.86	0.95	18,540,000

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 -10
 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/㎡)
 $120,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/94 = 126,000$
 ◇ 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 (1.02)
 ◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/97 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/98 = 100/94$
 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	280,000	117.85	0.46	15,180,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 19 年、残価率 0.05
 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。

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

$$= 0.46$$

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	18,540,000	60%	法定地上権	11,120,000

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	18,540,000	-11,120,000		95%	70%	4,930,000
2	15,180,000	+11,120,000	100%	95%	70%	17,490,000
一 括 価 格 (合計)						22,420,000

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-10)
所 在 : 京都府京都市伏見区向島中島町21番22外
価 格 : 120,000 円/㎡
位 置 : 京阪宇治線「観月橋」駅の南 方、道路距離約 600 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 83 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 3.9 m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 11,268,000 円
物件2(建物): 7,330,200 円

第7 付属資料の表示

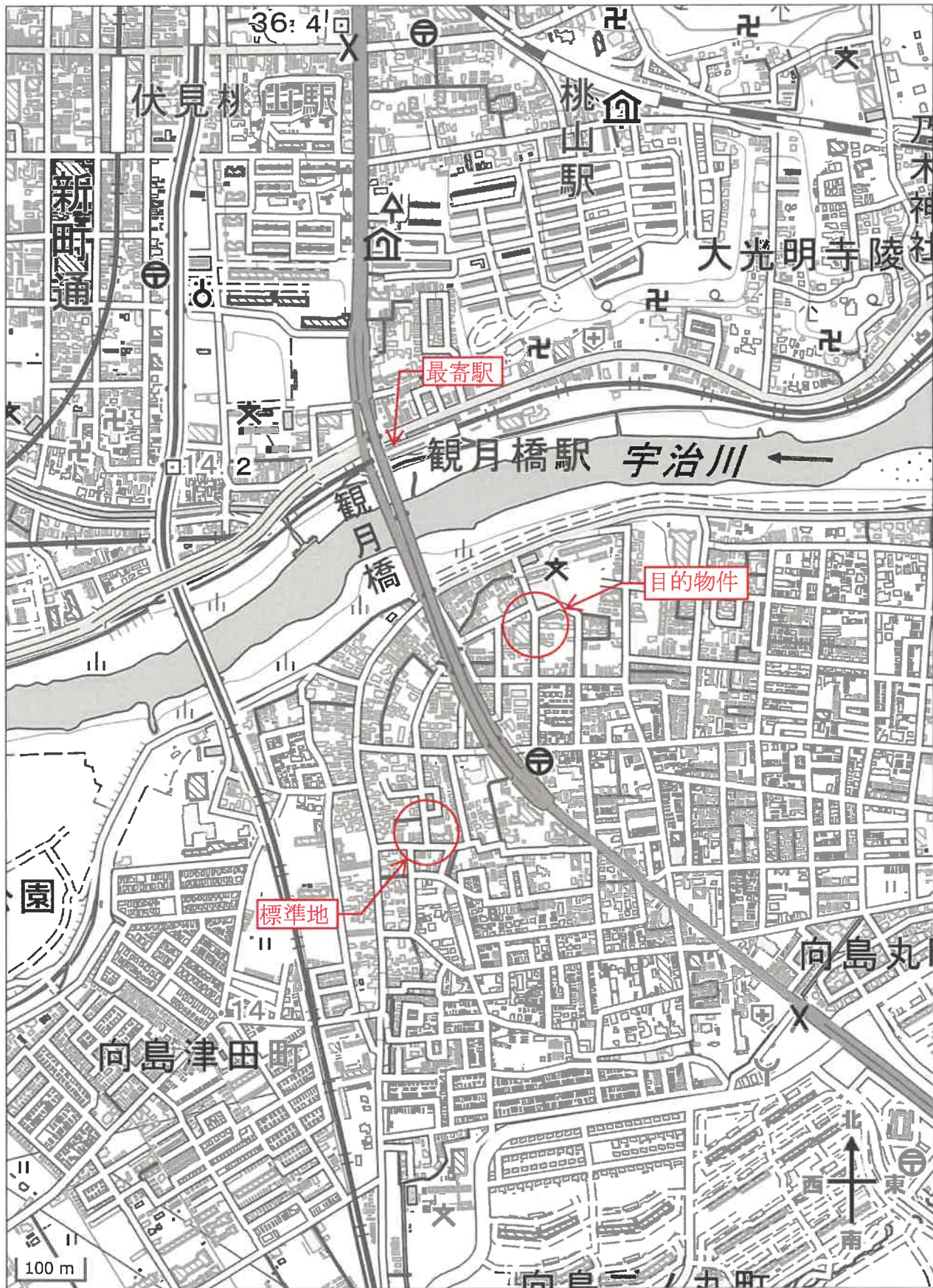
- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区向島善阿弥町 | | |
| | 地 番 | 35番12 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 151.86平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区向島善阿弥町 35番地12 | | |
| | 家屋 番号 | 35番12 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 72.49平方メートル | |
| | | 2階 | 45.36平方メートル | |







出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用