

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。陳述書下部の「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11月19日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18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 1月 8日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年12月26日 午前10時00分から 令和 7年12月26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 11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 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 | | |
| | 地 番 | 6 6 3 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 7 9 . 5 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 6 6 3 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 6 6 3 番 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 4 7 . 7 1 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 0 . 0 5 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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 | 京都市伏見区羽束師菱川町 |
| | 地 番 | 6 6 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 6 6 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 6 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 7 . 7 1 平方メートル
2階 4 0 . 0 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第98号
(物件1、2)
令和7年7月10日受理
令和7年8月22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 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 |
| | 地 番 | 6 6 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.54 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 6 6 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 6 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.71 平方メートル
2 階 40.05 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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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 2		
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 { 種類: ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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 門柱に所有者の名字の表札が存在した。
- 2 本件土地
 - (1) 西側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
南側で建築基準法上の非道路（市道）に接面している。
 - (2) 南西側に駐車スペースがある。なお、同駐車スペース内の雨水枡の蓋が破損している。
 - (3) 北西角にコンクリート杭が存在し、南西角及び南東角付近に京都市の金属標が存在する。
- 3 本件建物
 - (1) 本件建物内は経年劣化による汚れや損傷が見られた。
 - (2) 2階廊下の天井を開口部とする天井裏収納が存在する。天井裏収納へは開閉可能な天井収納はしごにより侵入することができる。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A（所有者の元妻）	1 本件建物は、私、元夫及び家族が住んでいます。 2 他の誰にも貸していません。
■所有者(占有者)	1 本件建物は、私と家族が住んでいます。 2 他の誰にも貸していません。 3 本件建物は、特に不具合はありません。

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 本件建物は、所有者が居宅として使用し占有していることが認められる。
- 3 上記関係人の陳述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
7年7月11日 17:15 - 17:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Aと面談 所有者宛照会書交付
7年8月4日	当庁	ライフライン調査、所有者宛照会書送付
7年8月12日 9:55 - 10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談、評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年8月12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



羽束師菱川町

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。

5 ページ

平成拾参年四月九日登記

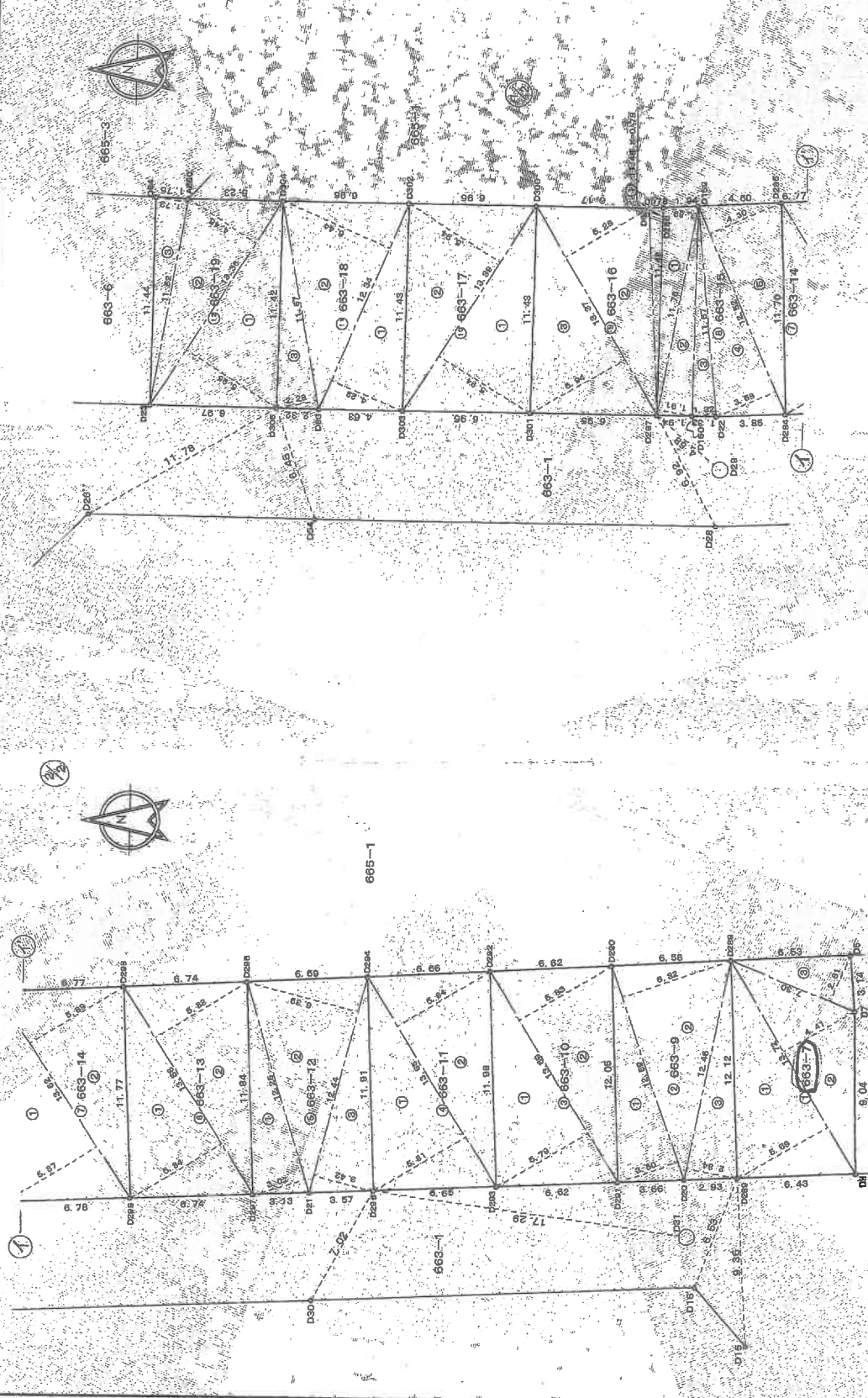
登記年月日：平成13年6月19日

4302299

地積測量図

1/3

地番	663-2, 663-9, 663-19
土地の所在	京都市伏見区羽東師夢川町



総枚数 3 枚

製作者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

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7年5月14日 京都市地方法務局伏見出張所

登記官

6 7-1

登記年月日：平成13年0月19日

4302300

地積測量図

2/3
(2/3)

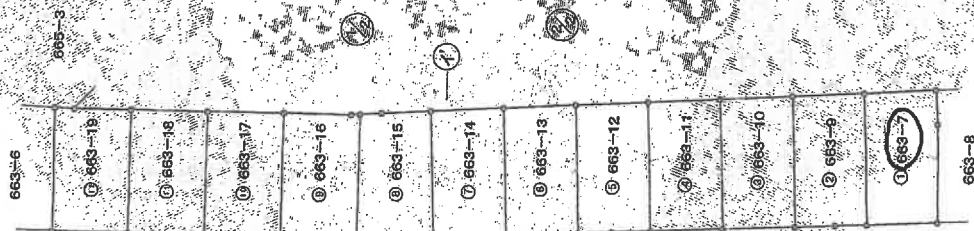
地番 663-7-663-9-663-19

土地の所在 京都市伏見区羽東師菱川町

平成拾参年八月廿九日登記

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
D7	-22,411	680,901	プレート
D6	-22,194	684,035	"
D288	-15,668	683,709	"
D289	-16,147	671,603	"
D8	-22,581	671,858	プレート
D290	-9,095	683,381	"
D291	-9,671	671,342	"
D20	-13,224	671,487	プレート
D292	-2,434	683,050	"
D293	-2,938	671,079	"
D294	3,154	682,718	"
D295	3,693	670,815	"
D296	10,850	682,384	"
D297	10,983	670,551	"
D21	7,257	670,673	プレート
D298	17,578	682,048	"
D299	17,113	670,287	"
D285	24,339	681,710	"
D284	23,892	670,021	"
D160	29,063	669,883	"
D22	27,737	669,870	プレート
D159	28,934	681,480	"
D286	30,871	681,384	"
D287	30,999	669,902	"
D6	31,653	681,344	"
D300	37,823	681,404	"
D301	37,951	669,971	"
D302	44,778	681,470	"
D303	44,907	670,040	"
D304	51,736	681,537	"
D305	51,954	670,118	"
D85	49,540	670,085	プレート
AE50	56,961	681,687	"
D84	58,705	681,659	プレート
D23	58,829	670,215	"
D26	62,059	664,224	"
D24	49,616	664,069	"
D28	27,636	663,851	"
D30	7,084	664,672	"
D16	-13,870	665,488	"
D15	-16,675	662,261	"
D29	27,460	666,980	マンホール口
D31	-13,414	668,318	"



作製者

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

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7年5月14日 京都市地方公共団体測量課

登記官

4302301

表積量

地番①663-7	高さ	倍面積
①	13.72	5.89
②	13.72	4.41
③	7.30	2.81
合計		150.080
合計面積		79.54250 m ²

地番②663-9	高さ	倍面積
①	12.59	3.50
②	12.59	6.32
③	12.46	2.94
合計		159.0402
合計面積		79.51010 m ²

地番③663-10	高さ	倍面積
①	13.69	5.79
②	13.69	5.83
合計		159.0778
合計面積		79.53 m ²

地番④663-11	高さ	倍面積
①	13.65	5.81
②	13.65	5.84
合計		159.0225
合計面積		79.51125 m ²

地番⑤663-12	高さ	倍面積
①	12.25	3.02
②	12.44	6.39
③	12.44	3.42
合計		159.0314
合計面積		79.51570 m ²

地番⑥663-13	高さ	倍面積
①	13.56	5.84
②	13.56	5.88
合計		158.9232
合計面積		79.45160 m ²

地番⑦663-14	高さ	倍面積
①	13.52	5.87
②	13.52	5.89
合計		158.9952
合計面積		79.49760 m ²

地番⑧663-15	高さ	倍面積
①	11.76	1.89
②	11.76	1.81
③	11.67	1.32
④	12.52	3.59
⑤	12.52	4.30
合計		158.7500
合計面積		79.37 m ²

地番⑨663-16	高さ	倍面積
①	11.48	0.78
②	13.37	5.28
③	13.37	5.94
合計		158.9658
合計面積		79.48290 m ²

地番⑩663-17	高さ	倍面積
①	13.39	5.94
②	13.39	5.94
合計		159.0732
合計面積		79.53660 m ²

地番⑪663-18	高さ	倍面積
①	12.34	4.29
②	12.34	6.44
③	11.67	2.23
合計		159.0188
合計面積		79.50790 m ²

地番⑫663-19	高さ	倍面積
①	13.36	5.95
②	13.36	4.45
③	11.52	1.73
合計		158.8786
合計面積		79.43680 m ²

合計面積	963.91685 m ²
------	--------------------------

地番	地積	面積
① 663-7		79.54250 m ²
② 663-9		79.51010 m ²
③ 663-10		79.53660 m ²
④ 663-11		79.51125 m ²
⑤ 663-12		79.51570 m ²
⑥ 663-13		79.45160 m ²
⑦ 663-14		79.49760 m ²
⑧ 663-15		79.37500 m ²
⑨ 663-16		79.48290 m ²
⑩ 663-17		79.53660 m ²
⑪ 663-18		79.50790 m ²
⑫ 663-19		79.43680 m ²

地番

土地の所在

京都市伏見区羽東師菱町

地積測量図

3/3
(3/3)

✓ 平成拾参年六月廿九日 登記

A4判に縮小

作製者

年 月 日 (作成日)

申請人

縮尺

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7年5月14日 京都地方法務局伏見出張所

登記簿

登記年月日：平成14年10月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月14日 京都府法務局休日出張所

登記官

9 ↓

1303704 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 663番7

建物の所在 京都市伏見区羽衣町綾小路663番地7

平成拾四年拾月貳拾日 登記

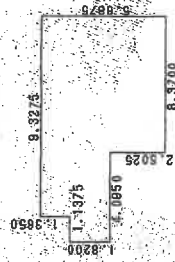
A4判に縮小

写真撮影位置方向



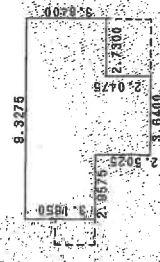
縮尺 1/500

1 階



求積表			
1.8200	X	1.1375	= 2.07025000
3.1850	X	2.9575	= 9.41863750
5.6875	X	8.3700	= 36.22937500
合 計			47.71926250
床面積			47.71 m ²

2 階



求積表			
3.1850	X	2.9575	= 9.41863750
5.6875	X	3.6400	= 20.70250000
3.6400	X	2.7300	= 9.93720000
合 計			40.05833750
床面積			40.05 m ²

作製者

年10月8日(作成)

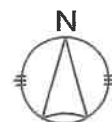
縮尺 1/250

申請人

(日本工務株式会社重合同会)

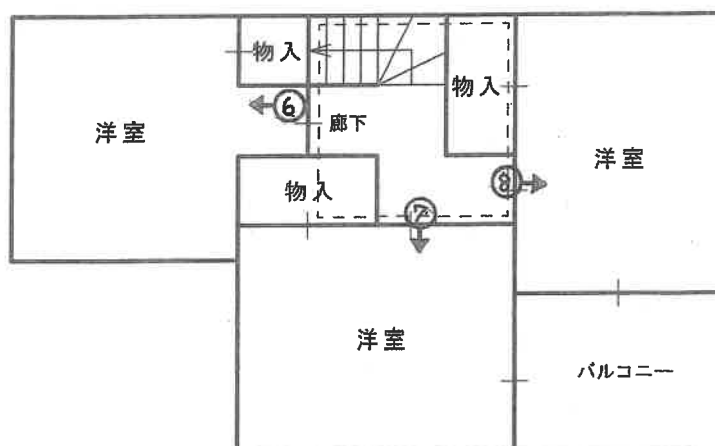
建物見取図

写真撮影位置方向

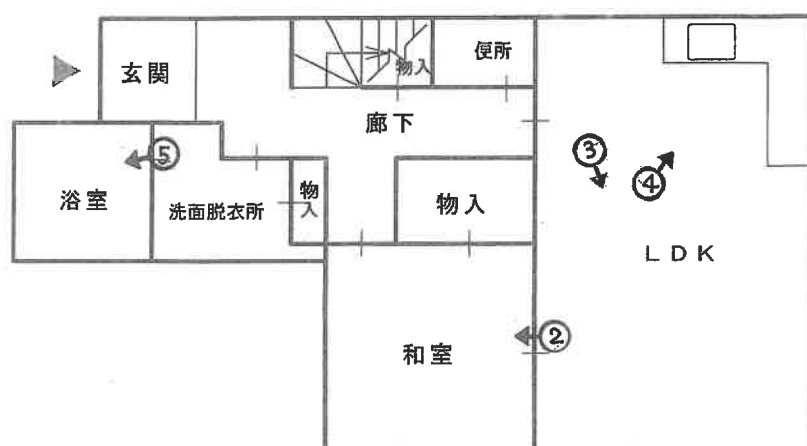


[] 小屋裏物置

2 階



1 階



1



2

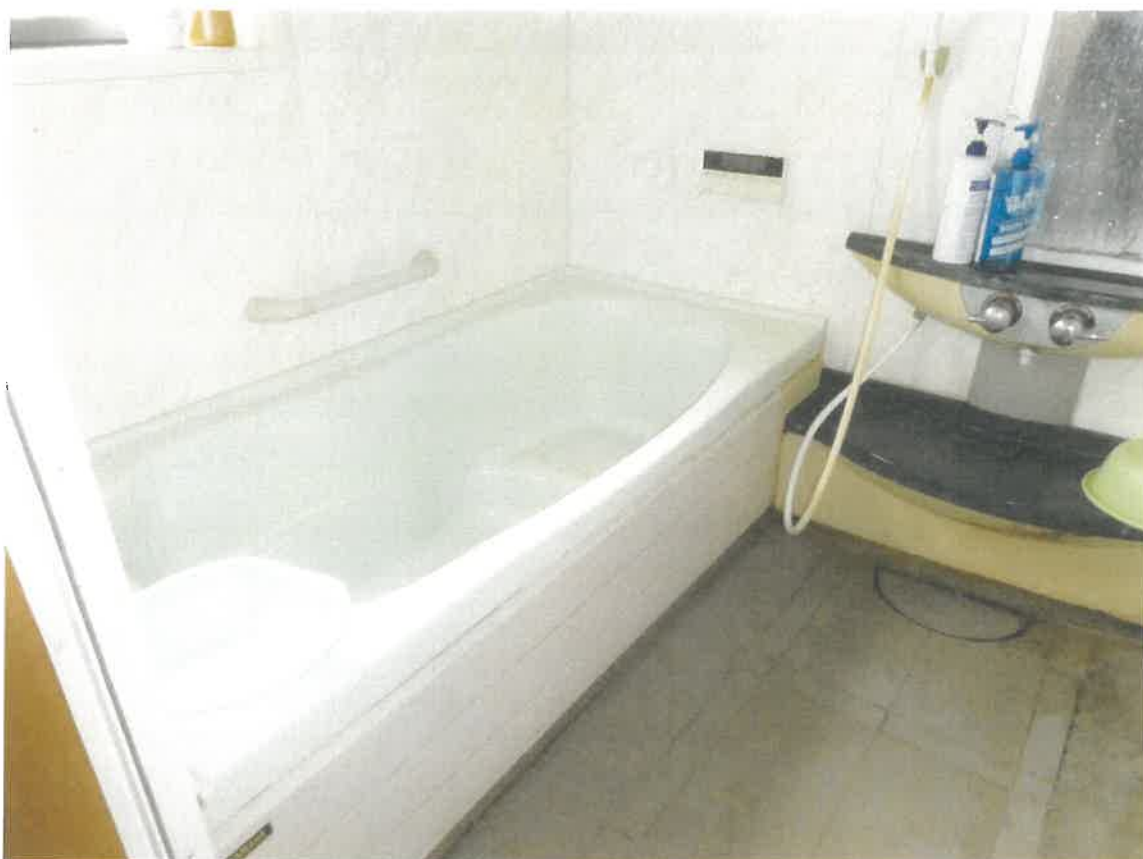




3



4



5



6



7



8

令和 7 年 （ ケ ） 第 98 号

令和 7 年 8 月 12 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 14 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7,660,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,230,000円
物件2（建物）	金5,430,000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 番 地 目 地 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	JR東海道本線「長岡京」駅の北東方 ・ 道路距離 約 3.3 km 最寄バス停「菱川」の北西方 ・ 約530m (徒歩 約7分) (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 準工業地域 60 % 200 % なし 20m第3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 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれる
画 地 条 件	間口 約6.4 m、奥行約 12.1 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西 側幅員 約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第1号道路) 南 側幅員 約 1.6 mの 市道 に やや高位 に接する。 (建築基準法非道路)	
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	・ 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において洪水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14年10月8日 新築 経 過 年 数 ： 約 23 年 経済的残存耐用年数 ： 約 7 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、板等 床 ： フローリング、畳等 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 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	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。 ・ 2階南側洋室の壁クロスの一部が、はがれている。 ・ 2階に小屋裏を利用した床面積に算入されない物置がある。 ・ 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。

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	102,000	1.03	79.54	0.95	7,940,000

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 -37

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/㎡)
 $110,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/107 = 102,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/101 \times 100/106 \times 100/100 \div 100/107$

イ 個別格差： 方位、角地 等 (1.03)

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	180,000	87.76	0.19	3,000,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7 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。

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)
 $\div 0.19$

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	7,940,000	60%	法定地上権	4,760,000

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	7,940,000	-4,760,000		100%	70%	2,230,000
2	3,000,000	+4,760,000	100%	100%	70%	5,430,000
一 括 価 格 (合計)						7,660,000

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 地価公示標準地 (京都伏見-37)
所 在 : 京都市伏見区羽束師志水町165番149
価 格 : 110,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「長岡京」駅の北東方、道路距離 約 2.8 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 76 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 5,076,700 円
物件2(建物): 2,751,700 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

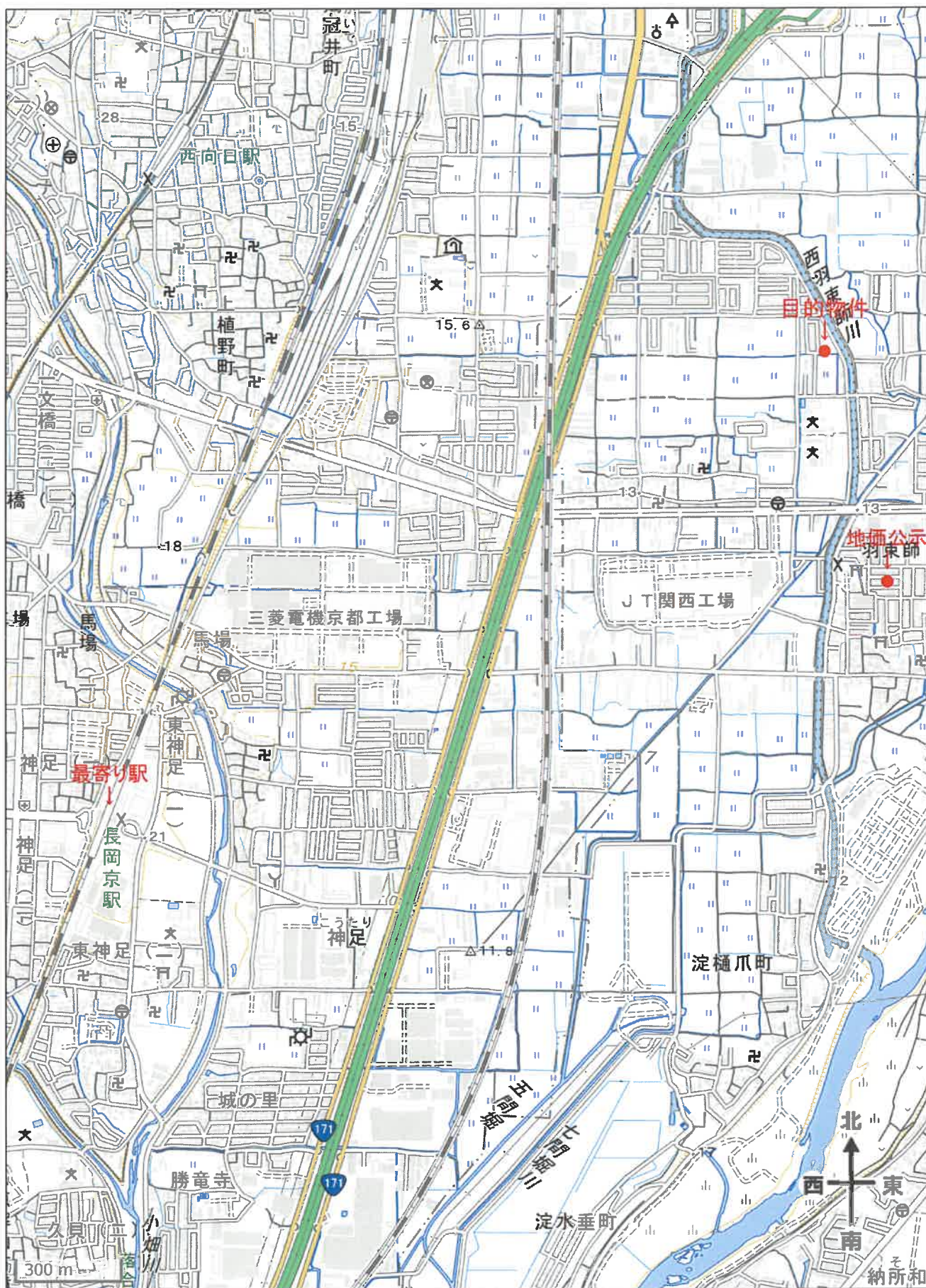
以上

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 | | |
| | 地 番 | 6 6 3 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 7 9 . 5 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区羽束師菱川町 6 6 3 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 6 6 3 番 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 4 7 . 7 1 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 0 . 0 5 平方メートル | |



地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

