

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 3月18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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月16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 8年 5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 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

1 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町
地 番 15番1
地 目 宅地
地 積 179.80平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町
地 番 15番13
地 目 宅地
地 積 9.86平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1
家屋 番号 15番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 95.84平方メートル
2階 25.20平方メートル

(現況)

所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1、15番地1
3、109番地

所有者 亡A相続財産

4 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1



物件目録

家屋 番号 15番1の2

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 24.53平方メートル
2階 26.68平方メートル

(現況)

所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1、111番地

所有者 株式会社森田組



- 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 京都市伏見区醍醐東合場町
地 番 15番1
地 目 宅地
地 積 179.80平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町
地 番 15番13
地 目 宅地
地 積 9.86平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1
家屋 番号 15番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 95.84平方メートル
2階 25.20平方メートル

(現況)

所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1、15番地1
3、109番地

所有者 亡A相続財産

4 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1



物 件 目 録

家屋 番号 15番1の2

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 24.53平方メートル
2階 26.68平方メートル

(現況)

所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1、111番地

所有者 株式会社森田組



令和7年(ケ)第162号

(物件1～4)

令和7年12月 3日受理

令和8年 1月20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 京都市伏見区醍醐東合場町
地 番 15番1
地 目 宅地
地 積 179.80平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町
地 番 15番13
地 目 宅地
地 積 9.86平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1
家屋 番号 15番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 95.84平方メートル
2階 25.20平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1
家屋 番号 15番1の2
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	24.53平方メートル
	2階	26.68平方メートル

所有者 B



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4
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異なる(□主たる建物 □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事務所(空き家)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 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南東側26.68㎡
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和61年頃
最初の契約等	契約日 不明
契約等	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
更新の種別	<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	期間 昭和61年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有者(債務者)は、土地所有者が代表者である会社であり、実質的な賃料等のやり取りがあったとは思われない。
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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その1) (物件3関係)		
1	所 在	京都市伏見区醍醐東合場町
	地 番	109番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	2.40平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(財務省)
	その他の事項	
2	所 在	京都市伏見区醍醐東合場町
	地 番	111番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	14.76平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(財務省)
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	

(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および物件2の土地は、南側で建築基準法上の道路(市道)に接面している。
- 2 物件3の建物は、目的外土地(109番)を敷地の一部として取り込んでおり、物件4の建物は、目的外土地(111番)を敷地の一部として取り込んでいる。
- 3 物件3の建物は、経年相応の劣化がみられる(写真11等参照)。

(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
近畿財務局京都財務事務所職員	目的外土地については、隣接地所有者や敷地に取り込んでいる所有者に対し売り渡しが可能です。ただし、占有状況により分筆等で時間がかかることもあります。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件3の建物は、所有者が居宅(空き家)として占有していることが認められる。
- 2 物件4の建物は、所有者が事務所(空き家)として占有していることが認められる。
- 3 初回臨場時に照会書を物件3の建物の郵便受けに投函し、立入調査時に物件3の建物内に照会書を差し置いたが、いずれも期限までに回答がなかった。
- 4 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、3ページないし6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12月16日 14:05-14:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年1月7日 9:50-10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き（玄関）
8年1月7日 11:20-11:40	近畿財務局京都財務事務所	職員から目的外土地に関して聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月7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

登記年月日：平成29年8月6日

これは図面に記録されている内容が正確に示す面である。
 (京都地方公務局代印出張所管理)

令和7年8月20日 京都地方公務局

登記官

地積測量図

地番 15-1, 15-13

土地の所在 京都市伏見区醍醐桑台場町

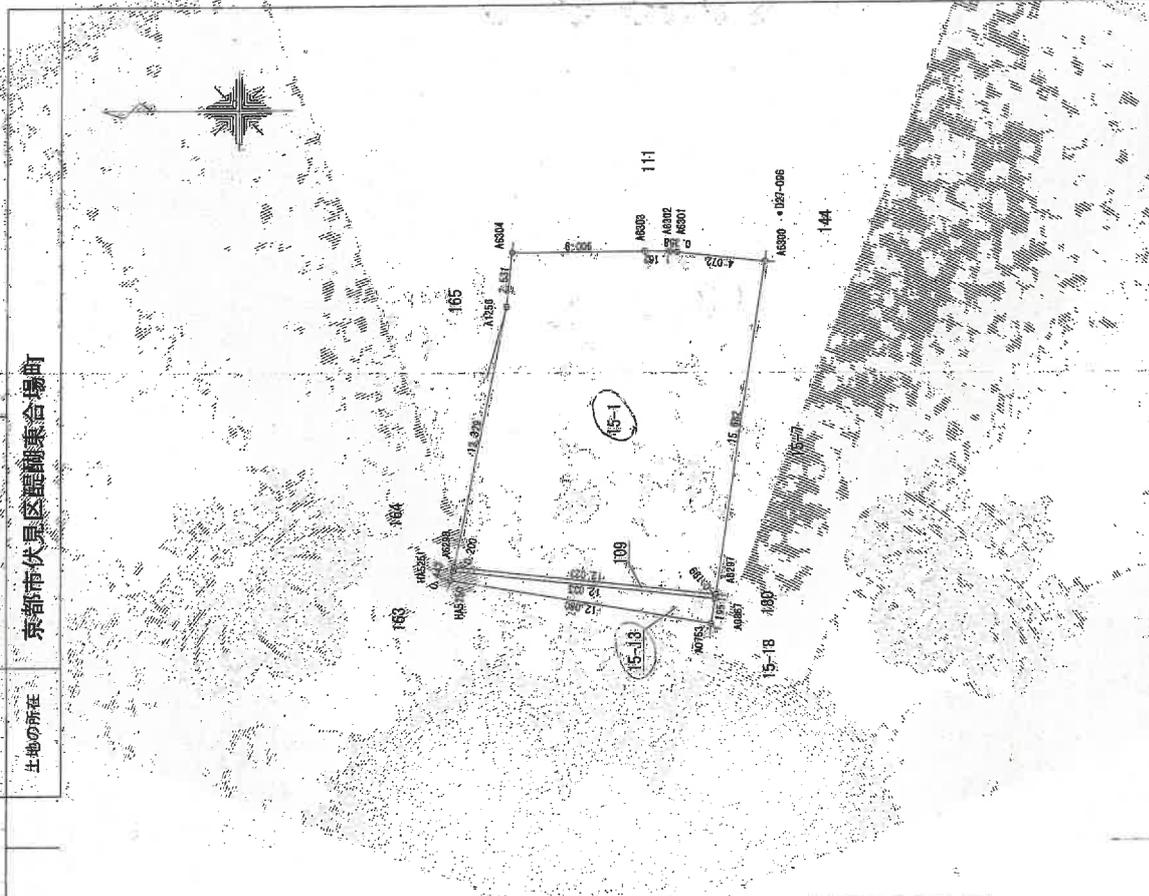
地番	座標	15-1		各間距離	境界線種別	
		X座標(Xm)	Y座標(Ym)		境界線種別	距離値
15-1	A1256	-117464.5462	-17162.309	12.320	ペンキ	実測値
	A629B	-117462.212	-17164.435	12.073	計算	実測値
	A6317	-117464.155	-17165.326	15.682	計算	実測値
	A5300	-117470.322	-17160.301	4.072	計算	実測値
	A6301	-117462.322	-17149.970	0.350	計算	実測値
15-13	A6302	-117401.965	-17149.840	1.162	計算	実測値
	A6303	-117470.303	-17149.803	6.006	計算	実測値
	A5304	-117464.797	-17149.810	2.581	計算	実測値
15-13	A1256	-117464.549	-17162.319		ペンキ	実測値
	計算					2 \times Σ(Yn(Xn+1) - Xn(Yn+1)) 354.609878 170.801430 170.80 m

地番	座標	15-13		各間距離	境界線種別	
		X座標(Xm)	Y座標(Ym)		境界線種別	距離値
15-13	A0753	-117473.963	-17167.207	1.195	鉄	実測値
	A0867	-117474.127	-17166.024	12.033	金網	計算
	A4251	-117462.174	-17164.632	0.443	鉄	実測値
	A4250	-117462.064	-17165.062	12.000	鉄	実測値
15-13	A0753	-117473.933	-17167.207			2 \times Σ(Yn(Xn+1) - Xn(Yn+1)) 19.730827 9.865435 9.86 m
	計算					

地番	面積 (㎡)
15-1	179,301.4990 ㎡
15-13	39,365.4135 ㎡
総合計面積	218,666.9125 ㎡

測量の経緯	測量点の名称	X座標	Y座標	距離	
測量の経緯	測量点	NO.09.0537	-117555.307	-16483.673	金網
	測量点	NO.09.0548	-117451.450	-16595.871	金網
	測量点	NO.09.0520	-117461.598	-16593.404	金網
	測量点	027-095	-117485.668	-17152.110	金網
測量の経緯	測量点	027-096	-117477.076	-17148.094	金網
	測量点	027-097	-117470.844	-17148.625	金網

測量の経緯	測量点の名称	X座標	Y座標	距離
測量の経緯	測量点	0.999964		
	測量点			



京都市伏見区醍醐桑台場町
 京都市地方公務局
 250

作成者

昭和五十八年四月拾七日

A4判に縮小

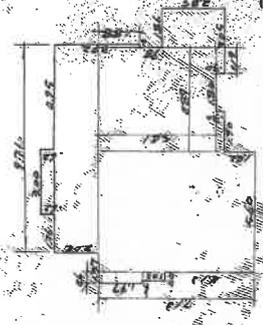
登記年月日：昭和58年4月17日

1506698
各階平面図

建物階平面図

家屋番号 15-1

建物の所在 京都市伏見区醍醐東合場町 15-1



1階平面図



2階平面図

求積表

1階	0.6	300	1800
2階	0.6	300	1800
3階	0.6	300	1800
4階	0.6	300	1800
5階	0.6	300	1800
6階	0.6	300	1800
7階	0.6	300	1800
8階	0.6	300	1800
9階	0.6	300	1800
10階	0.6	300	1800
11階	0.6	300	1800
12階	0.6	300	1800
13階	0.6	300	1800
14階	0.6	300	1800
15階	0.6	300	1800
16階	0.6	300	1800
17階	0.6	300	1800
18階	0.6	300	1800
19階	0.6	300	1800
20階	0.6	300	1800
21階	0.6	300	1800
22階	0.6	300	1800
23階	0.6	300	1800
24階	0.6	300	1800
25階	0.6	300	1800
26階	0.6	300	1800
27階	0.6	300	1800
28階	0.6	300	1800
29階	0.6	300	1800
30階	0.6	300	1800
31階	0.6	300	1800
32階	0.6	300	1800
33階	0.6	300	1800
34階	0.6	300	1800
35階	0.6	300	1800
36階	0.6	300	1800
37階	0.6	300	1800
38階	0.6	300	1800
39階	0.6	300	1800
40階	0.6	300	1800
41階	0.6	300	1800
42階	0.6	300	1800
43階	0.6	300	1800
44階	0.6	300	1800
45階	0.6	300	1800
46階	0.6	300	1800
47階	0.6	300	1800
48階	0.6	300	1800
49階	0.6	300	1800
50階	0.6	300	1800
51階	0.6	300	1800
52階	0.6	300	1800
53階	0.6	300	1800
54階	0.6	300	1800
55階	0.6	300	1800
56階	0.6	300	1800
57階	0.6	300	1800
58階	0.6	300	1800
59階	0.6	300	1800
60階	0.6	300	1800
61階	0.6	300	1800
62階	0.6	300	1800
63階	0.6	300	1800
64階	0.6	300	1800
65階	0.6	300	1800
66階	0.6	300	1800
67階	0.6	300	1800
68階	0.6	300	1800
69階	0.6	300	1800
70階	0.6	300	1800
71階	0.6	300	1800
72階	0.6	300	1800
73階	0.6	300	1800
74階	0.6	300	1800
75階	0.6	300	1800
76階	0.6	300	1800
77階	0.6	300	1800
78階	0.6	300	1800
79階	0.6	300	1800
80階	0.6	300	1800
81階	0.6	300	1800
82階	0.6	300	1800
83階	0.6	300	1800
84階	0.6	300	1800
85階	0.6	300	1800
86階	0.6	300	1800
87階	0.6	300	1800
88階	0.6	300	1800
89階	0.6	300	1800
90階	0.6	300	1800
91階	0.6	300	1800
92階	0.6	300	1800
93階	0.6	300	1800
94階	0.6	300	1800
95階	0.6	300	1800
96階	0.6	300	1800
97階	0.6	300	1800
98階	0.6	300	1800
99階	0.6	300	1800
100階	0.6	300	1800

作製者

縮尺 1/2500

申請人

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。
 (京都市地方事務局長 署名)
 令和7年8月20日 京都市地方事務所 登記官

登記年月日：平成12年1月21日

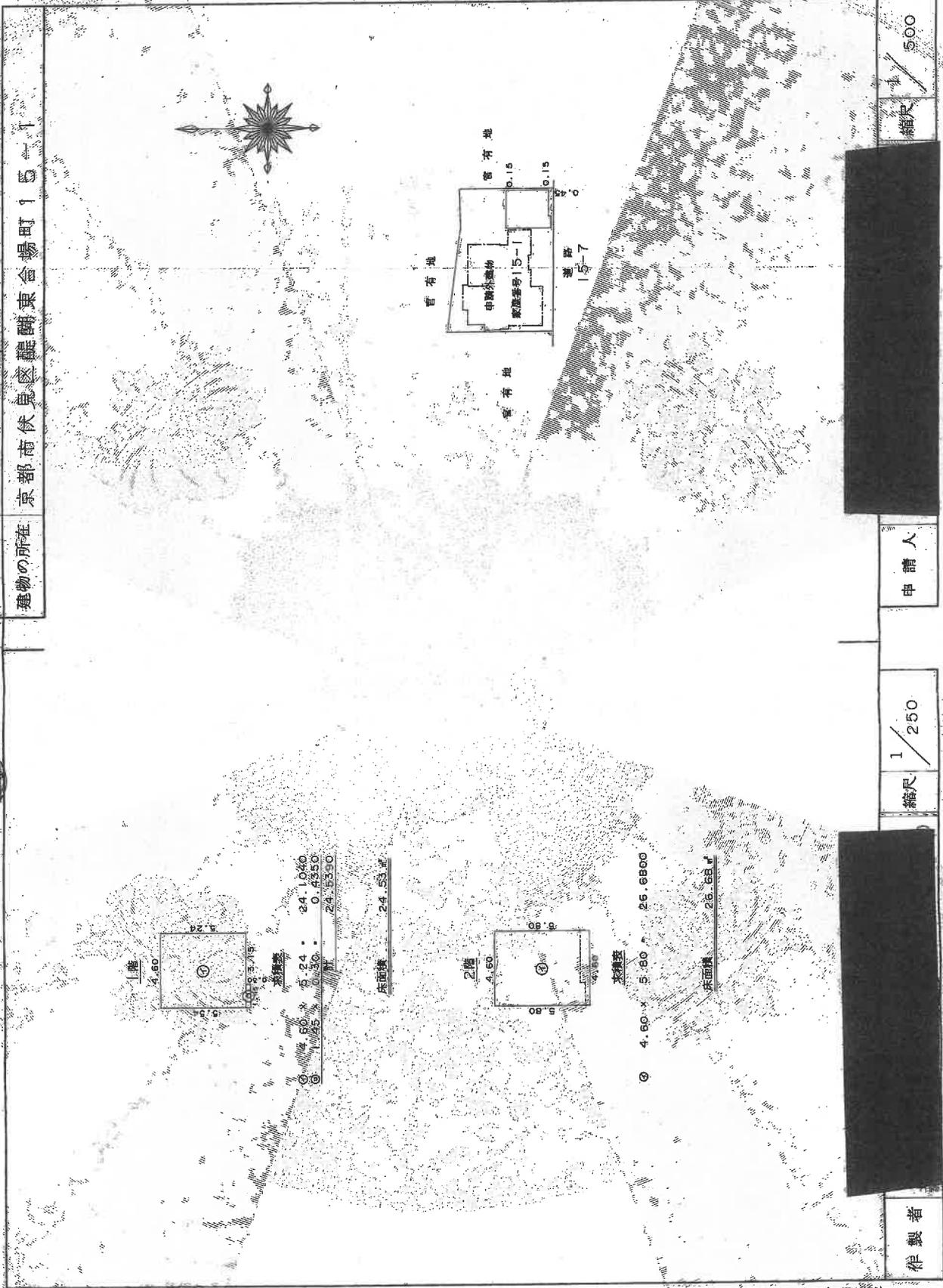
1508699

各階平面図

建物図面

家屋番号 15-1-2

建物の所在 京都市伏見区醍醐東合場町15-1



A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会印)

これは図面に記載されている内容が証明となる書面である
(京都市地方支務局伏見出張所発給)

令和7年8月20日 京都市地方支務局

登記官

目的外土地
(111番)

目的外土地
(109番)

物件2

物件1

物件3

物件4

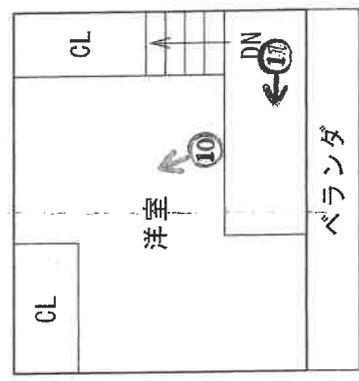
公衆用道路



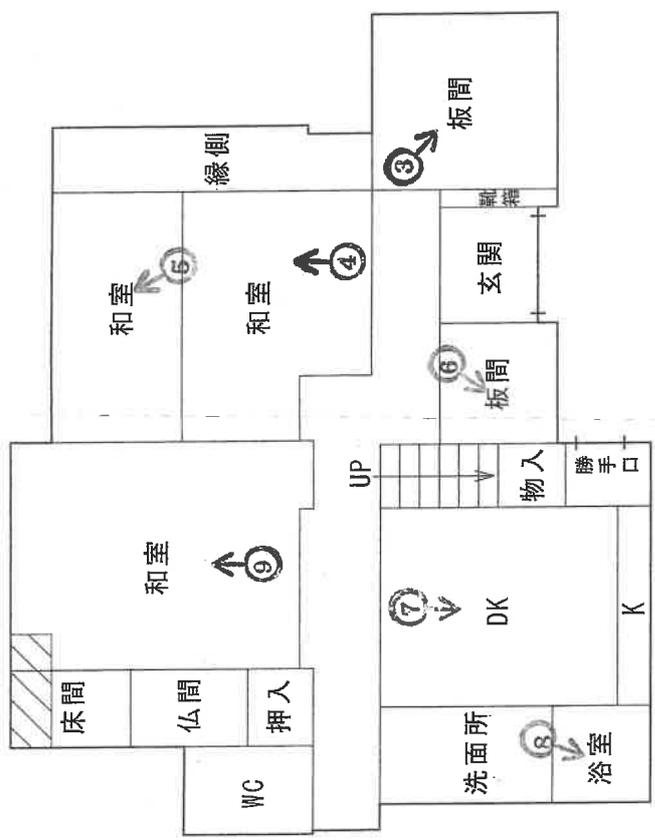
写真撮影位置方向



2階

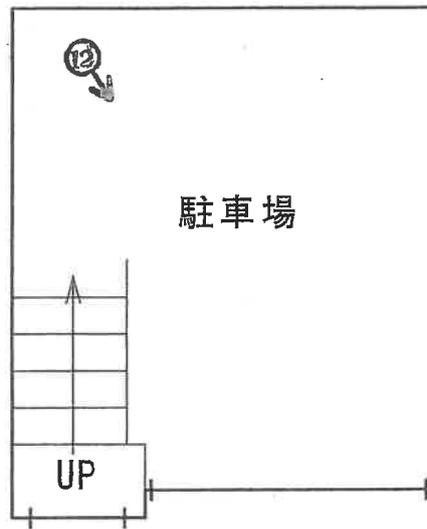


1階

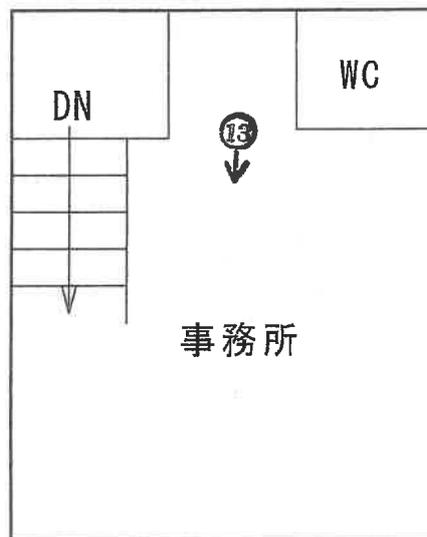


 未登記増築部分

1階



2階



物件3



1

物件4



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

令和 7 年 (ケ) 第 162 号
物件1~4

令和 8 年 1 月 7 日 現地調査

令和 8 年 1 月 20 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金14,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金5,730,000円
物件2 (土地)	金260,000円
物件3 (建物)	金7,130,000円
物件4 (建物)	金1,120,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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, 2の内訳価格は物件3, 4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3, 4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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「空欄は同左」 15番地1、15番地13、109番地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「空欄は同左」 15番地1、111番地
番号	特 記 事 項		
	<p>・本件建物は、本件土地のほか、以下の目的外土地に跨って存する。 109番: 宅地、2.40㎡、財務省 111番: 宅地、14.76㎡、財務省</p> <p>・本件土地は、もともと15番1の一筆であったと思料され、登記簿によれば平成29年3月6日の地図作成時に、目的土地(物件1,2)と目的外土地(109番,111番)になったと見られる。 なお、目的外土地(109番,111番)は、国有地であり、売り渡し可能とのことである。</p>		

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 1,2)

位置・交通	地下鉄東西線 「石田」駅の 東方・道路距離約 950 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	古くからの住宅が多い住宅地域。 西方の奈良街道沿いには、各種店舗が立地しており、生活利便性が良好な地域である。	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 15m第1種高度地区 山ろく型建造物修景地区(伏見・山科地区) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口 約18.3 m, 奥行 約12 mの ほぼ整形地 第 4,6 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 6.1 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、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	<ul style="list-style-type: none"> ・上記「画地条件」は、目的外土地(109番,111番)を含む現況を表示した。 ・物件4(建物)の北側は、池や灯籠のある日本庭園となっている。 ・その他、2頁「特記事項」のとおり。 	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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26年9月29日 登記表題部作成 経過年数: 約74年 経済的残存耐用年数: 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル、白壁等 内 壁 : 砂壁等 天 井 : 天板等 床 : 板張り、畳等 設 備 : 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	第3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のとおり)
品 等	やや劣る
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"> ・本件建物は、昭和26年9月29日に登記表題部が作成されており、当時は木造瓦葺平家建であり、昭和52年9月30日付けで現況の木造瓦葺2階建になっている。 ・本件建物について、建築確認の経緯は見当たらなかった。 ・その他、2頁「特記事項」のとおり。

(物件 4)

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61年月日不詳 新築 経過年数 : 約 40 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル等 内 壁 : クロス等 天 井 : 天板等 床 : カーペット等 設 備 : 電気, 給排水設備 そ の 他 : 特になし
床面積 (現況)	第3目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途: 事務所 間 取 り: (付属資料建物見取図のとおり)
品 等	やや劣る
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	・本件建物は、建築確認 (S61.6.6、第86伏0320号) を得ているが、完了検査は得ていない。 ・その他、2頁「特記事項」のとおり。

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1,2他)

目的土地等の建付地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
1	115,000	1.03	179.80	0.90	19,170,000
2	115,000	1.03	9.86	0.90	1,050,000
目的外 109番	115,000	1.03	2.40	0.90	260,000
目的外 111番	115,000	1.03	14.76	0.90	1,570,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 伏見 (府) -6

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/㎡)
 $102,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/88 = 115,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/98 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/88$

イ 個別格差 : 方位 (1.03)

(本件は、目的外土地を含む現況画地にて考察すべきものと判断した。)

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3,4)

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。

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
3	220,000	121.04	0.03	800,000
4	250,000	51.21	0.11	1,410,000

ウ 現価率

物件3は、耐用年数に基づく方法及び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、対象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 0.03 と査定する。

物件4は、経済的全耐用年数 45 年、経過年数 40年、経済的残存耐用年数 5 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) ≒ 0.11

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	占有割合 (上:物件3 下:物件4) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	19,170,000	85%	60%	法定地上権	9,780,000
		15%	10%	敷地占有利益	290,000
2	1,050,000	100%	60%	法定地上権	630,000
		0%	0%	必要なし	0
目的外 109番	260,000	100%	10%	敷地占有利益	30,000
		0%	0%	必要なし	0
目的外 111番	1,570,000	50%	10%	敷地占有利益	80,000
		50%	10%	敷地占有利益	80,000

イ 占有割合 : 現況を踏まえ、各建物の占有割合を上記のとおり判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 物件3(建物)については、物件1,2の土地利用権等を法定地上権60%、目的外土地の土地利用権等を敷地占有利益10%と判定した。

物件4(建物)については、物件1及び目的外土地の土地利用権等を敷地占有利益10%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	19,170,000	-10,070,000		90%	70%	5,730,000
2	1,050,000	-630,000		90%	70%	260,000
3	800,000	+10,520,000	100%	90%	70%	7,130,000
4	1,410,000	+370,000	100%	90%	70%	1,120,000
一 括 価 格 (合計)						14,240,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 国有地の売り渡しを受けることが望ましい物件である。

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)-6)
所 在 : 京都市伏見区日野谷寺町8番46
価 格 : 102,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線 「石田」駅の 東 方, 道路距離約 1.4 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西 6.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
高度地区
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 :	15,229,000 円
物 件 2 :	835,100 円
物 件 3 :	1,362,800 円
物 件 4 :	3,786,900 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 京都市伏見区醍醐東合場町
地 番 15番1
地 目 宅地
地 積 179.80平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町
地 番 15番13
地 目 宅地
地 積 9.86平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1
家屋 番号 15番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 95.84平方メートル
2階 25.20平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 京都市伏見区醍醐東合場町 15番地1
家屋 番号 15番1の2
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建



物 件 目 録

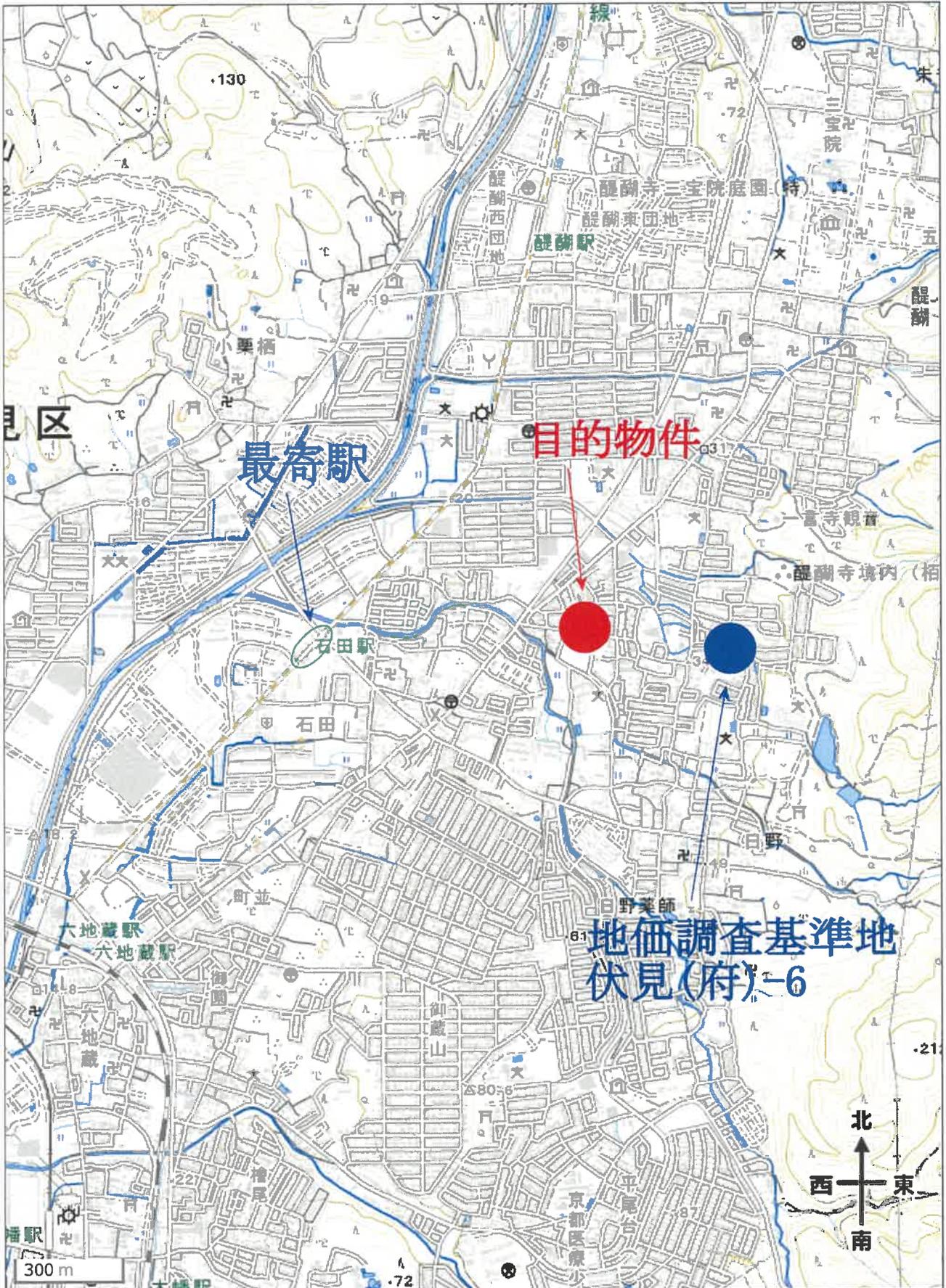
床 面 積	1階	24.53平方メートル
	2階	26.68平方メートル

所有者 株式会社森田組



第 1 図 目的物件の位置図

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

