

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 4月22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 8年 5月 7日から 令和 8年 5月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 21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 6月 4日 午後 1時00分 場 所 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 4月22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 京都市伏見区淀下津町
 地 番 257番43
 地 目 宅地
 地 積 71.10平方メートル
- 3 所 在 京都市伏見区淀下津町
 地 番 257番38
 地 目 宅地
 地 積 73.96平方メートル
- 4 所 在 京都市伏見区淀下津町 257番地43、257番地
 38
 家屋 番号 257番43の1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 65.38平方メートル
 2階 48.02平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置・車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 35.80平方メートル
 2階 35.41平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月17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2～4】

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2～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

主である建物につき本件所有者が占有している。

附属建物につき岸田薬品株式会社が占有している。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 京都市伏見区淀下津町
地 番 257番43
地 目 宅地
地 積 71.10平方メートル
- 3 所 在 京都市伏見区淀下津町
地 番 257番38
地 目 宅地
地 積 73.96平方メートル
- 4 所 在 京都市伏見区淀下津町 257番地43、257番地
38
家屋 番号 257番43の1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.38平方メートル
2階 48.02平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 35.80平方メートル
2階 35.41平方メートル



令和7年(ケ)第101号
(物件2、3、4)
令和7年8月4日受理
令和7年12月23日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(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 京都市伏見区淀下津町
地 番 257番43
地 目 宅地
地 積 71.10平方メートル
- 3 所 在 京都市伏見区淀下津町
地 番 257番38
地 目 宅地
地 積 73.96平方メートル
- 4 所 在 京都市伏見区淀下津町 257番地43、257番地
38
家屋 番号 257番43の1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.38平方メートル
2階 48.02平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 35.80平方メートル
2階 35.41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 2、3															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)															
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件 2、3) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>															
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)															
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類 <input type="checkbox"/> 構造 <input type="checkbox"/> 床面積															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>				{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:															
	構造:															
	床面積:															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)															
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>				[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号											
	保管開始日	平成	年	月	日											
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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4関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> 所有者兼債務者会社代表者) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	
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	
占有開始時期	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	
現在の契約等	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	
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 ()	
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	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	
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 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

(その他の事項用)

その他の事項

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 本件土地の状況

(1) 物件2、3の土地は、南側で建築基準法上の道路(市道)と接している。

(2) 物件2、3の土地は一体として本件建物の敷地に利用されている。

(3) 現地概測の結果、本件各土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

3 本件建物の状況

(1) 玄関に所有者の姓の表札が設置されている。また、附属建物の外壁に債務者会社の商号の表札が設置されている。

(2) 附属建物内には、事務机、椅子、複合機、帳簿類、債務者会社宛の書類等が設置されている。

(3) 本件建物を概測した結果、形状等は建物図面(各階平面図)と概ね符合した。

(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
■所有者兼債務者会社代表者	1 私は本件建物の主である建物に住んでいます。 2 債務者会社の代表者と所有者は同一であり、債務者会社は本件建物の附属建物を無償で使用しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面(各階平面図)、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。

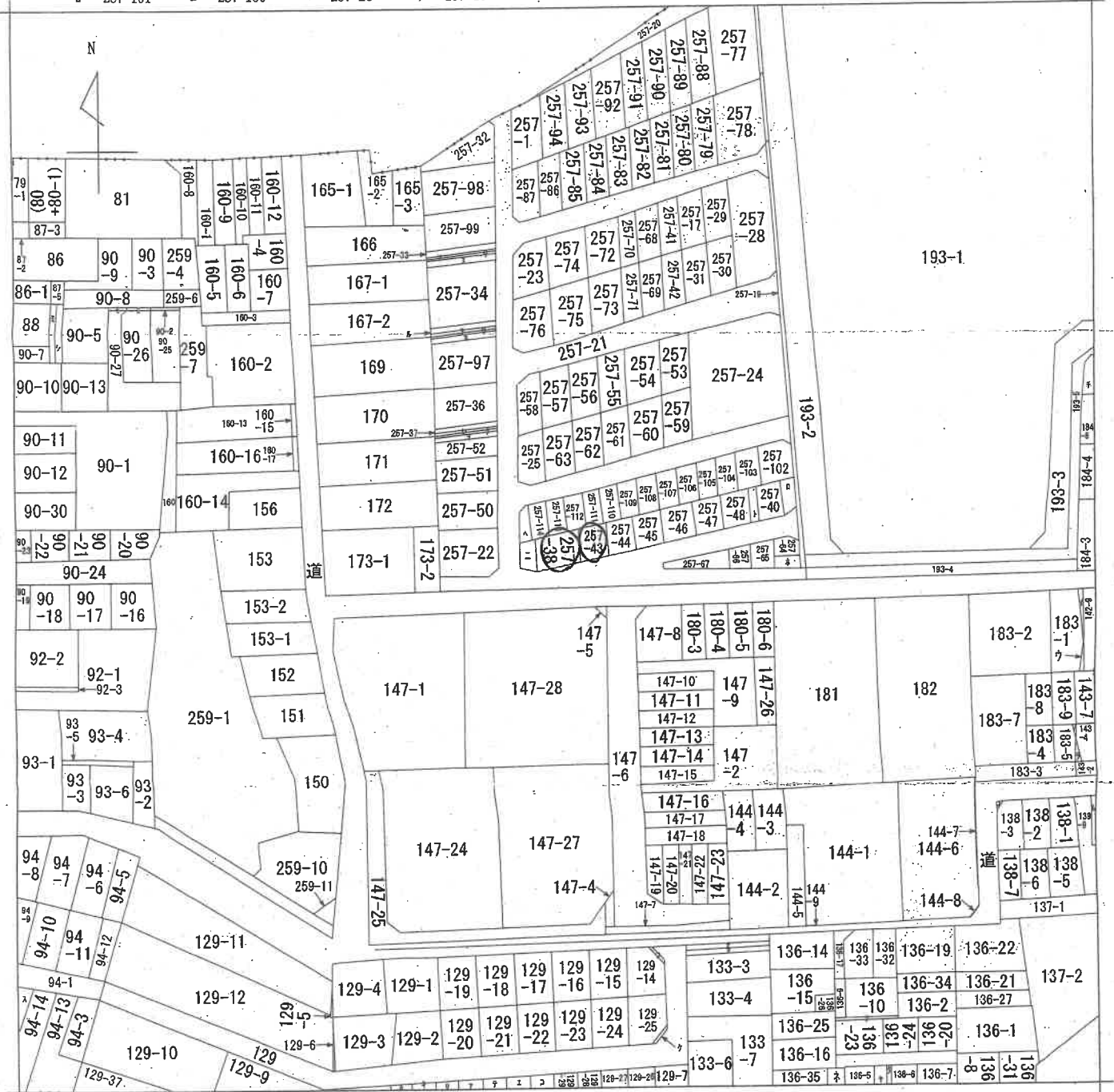
2 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、所有者が本件建物の主である建物を居宅として使用し、債務者会社が本件建物の附属建物を物置・車庫として使用していることが認められる。なお、債務者会社の占有権原は関係人の陳述等から使用借権と考える。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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13日 9:00-9:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年8月28日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年9月5日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年9月16日 10:00-10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月16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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 142-8 ハ 257-20 ホ 257-27 ト 257-49 リ 257-116 ナ 257-35
 ロ 257-101 ニ 257-100 ヘ 257-26 チ 257-16 ス 257-117 ッ



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
淀下津町

請求分	所在	京都市伏見区淀下津町	地番	257番38			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項			

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。

令和7年5月22日
京都地方法務局伏見出張所

地図整理番号：M16943

登記官

登記年月日：昭和52年3月3日

4701600 地積測量図

251-38

251-26・257-38・257-39・257-40

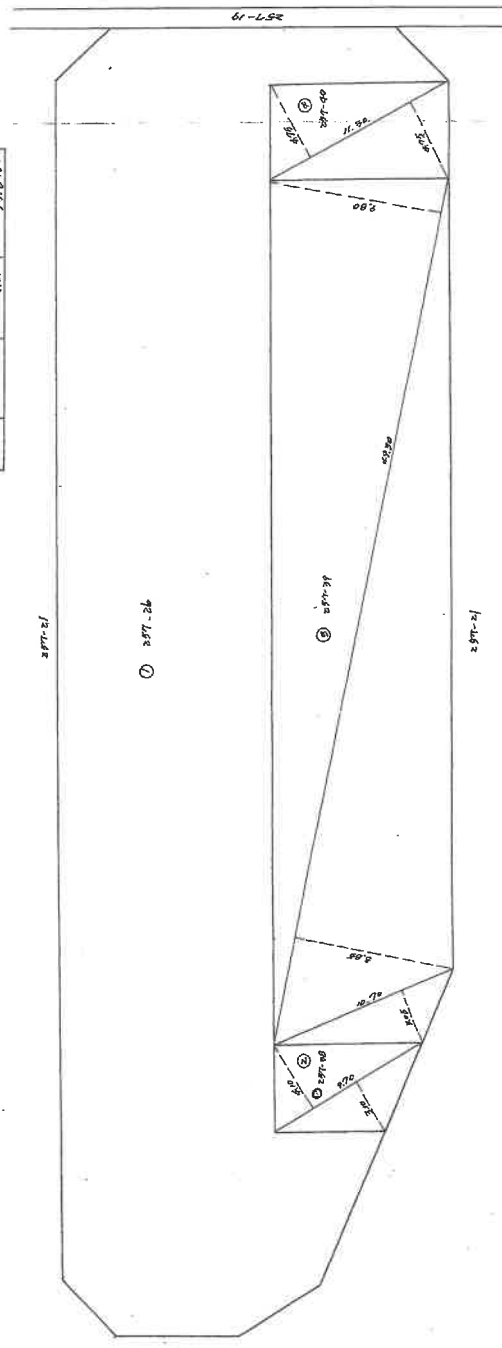
伏見区境下津町

52.3.3

昭和五十二年三月廿六日
作製年月日
作製者

求積表

大	小	斜	倍	面	積
251-38	4.70	1/2	3.10	31.7700	
	4.70	3/4	3.10	30.0700	
		合計		61.8400	
257-39	10.70	1/2	8.05	86.9200	
	4.80	1/2	3.60	38.8800	
	4.80	3/4	3.60	40.31400	
	4.80	3/4	3.60	40.31400	
		合計		166.42800	
257-40	11.30	1/2	8.48	95.82400	
	11.30	3/4	8.48	97.67900	
		合計		193.50300	
		合計		458.67900	



(日本地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(日調連 9) [日加納]

合算札

昭和五十二年六月九日

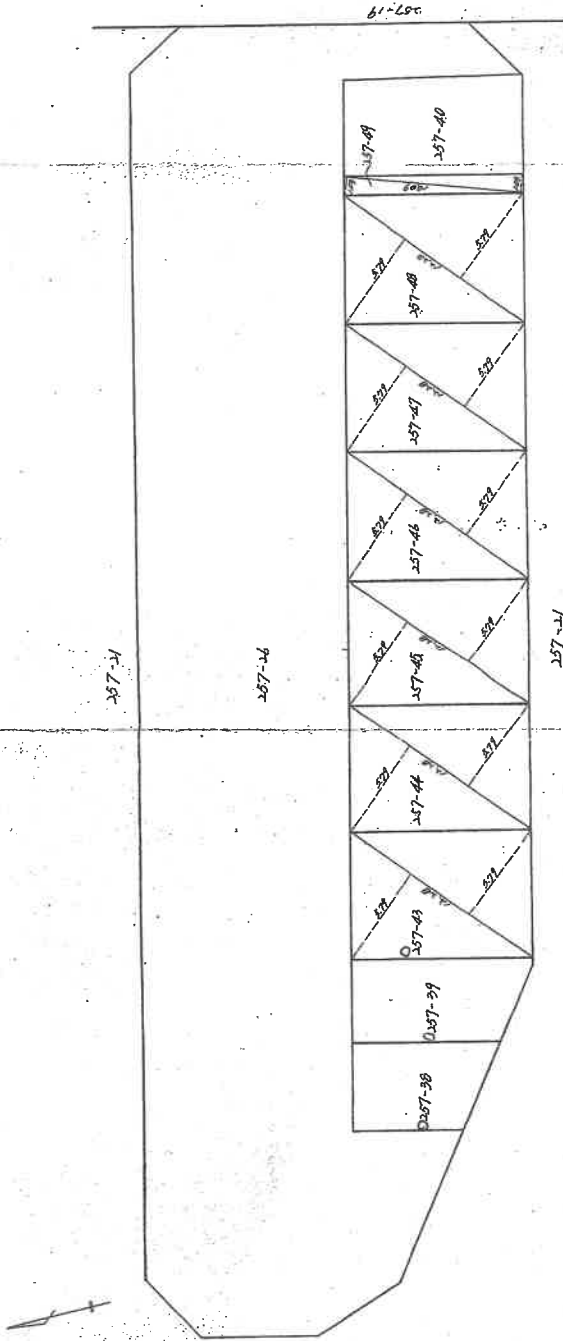
登記年月日：昭和52年6月9日

4701602 地積測量図

552.69

地番	257-43 ~ 257-49
土地の所在	伏見区淀下津町

製作年月日	昭和五十二年六月九日	製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		



○ 257-43 ~ 257-48

$$\frac{1}{2} \times 28(678+571) \times \frac{1}{2} = 76,012$$

$$\frac{257-49}{1009 \times (103+103) \times \frac{1}{2}} = 10,595.7$$

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

(日調連 9) [日調連]

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29日

京都府伏見区伏見出張所

登記官

登記年月日：平成8年11月27日

令和7年5月22日 京都府建設局伏見出張所 登記官

9 5 1 2

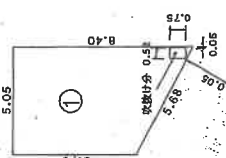
各階平面図 1702755

家屋番号 257番43の1

建物図面

建物の所在 伏見区淀下津町257番地43・257番地38

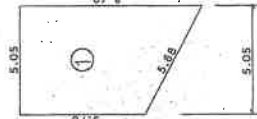
2階



求積表
 $(5.78 + 8.40) \times 5.05 \div 2 = 35.8045$

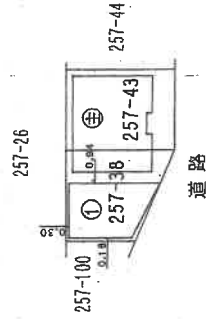
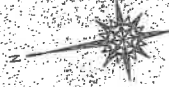
合計	35.4145
床面積	35.41㎡

1階



求積表
 $(5.78 + 8.40) \times 5.05 \div 2 = 35.8045$

床面積	35.80㎡
-----	--------



(タテヨリ型)

作製者

縮尺 1/250

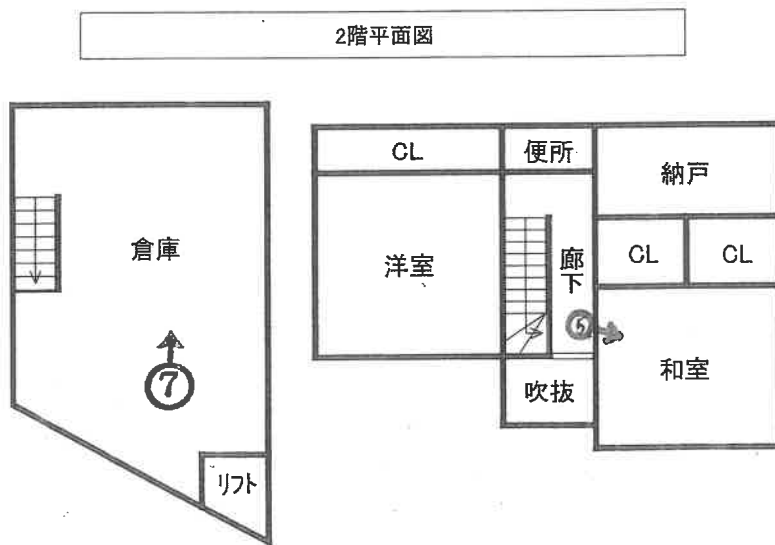
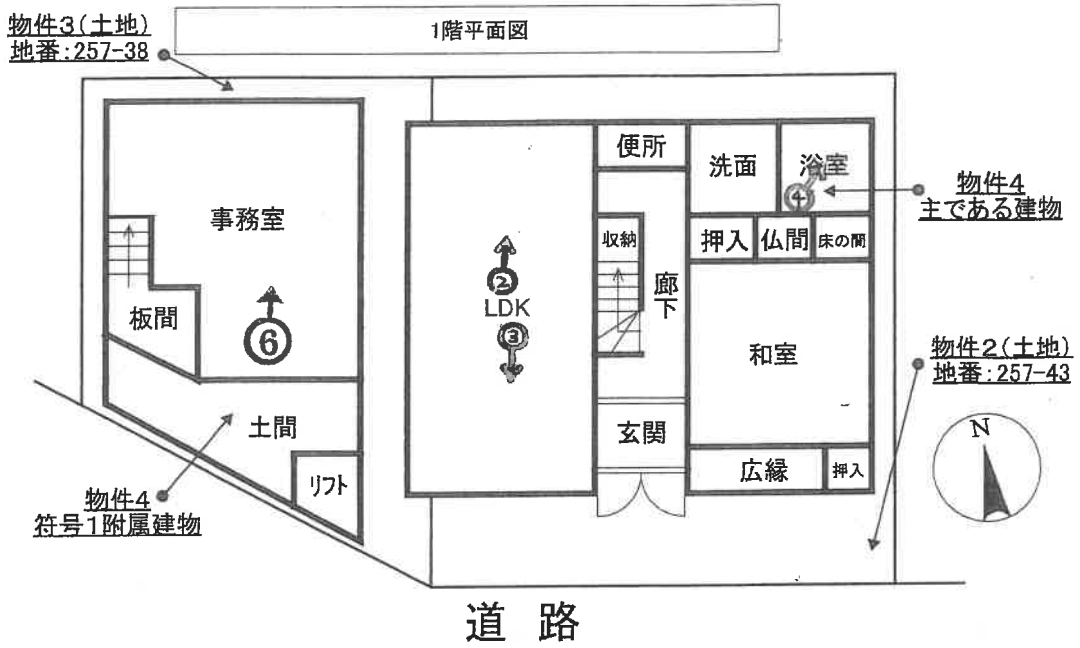
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

平成18年7月27日

土地建物位置関係図・建物見取図



↑ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7

令和 7 年 (ケ) 第 101 号
物件2~4

令和 7 年 9 月 16 日 現地調査
令和 7 年 9 月 17 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	11,810,000 円
内 訳 価 格			
物件2 (土地)	金	2,130,000 円	
物件3 (土地)	金	2,210,000 円	
物件4 (建物)	金	7,470,000 円	

- 1 一括価格は、物件2～4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2, 3の内訳価格は物件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き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 在番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
3	所在地 在番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
4	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 2, 3)

位置・交通	京阪本線「淀」駅の南方・道路距離約 650 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 町並み型建造物修景地区
画地条件	間口 約16.0 m, 奥行約 10 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 2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、通常のコスト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	・特になし	

2 建物の概況及び利用状況 (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): 平成8年9月5日 経過年数 : 約 29 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 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 等 床 : 畳、板間等 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」のとおり)
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	・物件4(建物)の主である建物及び符号1附属建物の建築面積合計は、基準建ぺい率を超過している。

区 分	附属建物 (符号1)
構 造 ・ 用 途 等	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、物置・車庫 平成8年10月26日新築
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり

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2、3）

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
2	115,000	1.03	71.10	0.95	8,000,000
3	115,000	1.03	73.96	0.95	8,320,000

(万円未満四捨五入)

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 -31
 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/㎡)
 $112,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/98 = 115,000$
 ◇ 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： なし (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
 $100/100 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 = 100/98$
 イ 個別格差： 物件1 方位等 (1.03)
 物件2 方位等 (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。

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
4主	180,000	113.40	0.06	1,220,000
4附	110,000	71.21	0.03	230,000
計				1,450,000

ウ 現価率

<主である建物>

経済的全耐用年数 30 年, 経過年数 29 年, 経済的残存耐用年数 1 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.06$$

<符号1附属建物>

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。

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実施して、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
2	8,000,000	60%	法定地上権	4,800,000
3	8,320,000	60%	法定地上権	4,990,000
合計				9,790,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
2	8,000,000	-4,800,000		95%	70%	2,130,000
3	8,320,000	-4,990,000		95%	70%	2,210,000
4	1,450,000	+9,790,000	100%	95%	70%	7,470,000
一括価格(合計)						11,810,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 物件4(建物)につき、基準建ぺい率を超過している点等を考慮した。

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-31)
- 所 在 : 京都市伏見区淀下津町189番8
- 価 格 : 112,000 円/m²
- 位 置 : 京阪本線「淀」駅の南東方, 道路距離約 900 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 94 m²
- 供給処理施設 : 水道, ガス, 下水有
- 接 面 街 路 : 北西方 6 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 %)

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2(土地) : 5,474,700 円
- 物件3(土地) : 5,694,900 円
- 物件4(建物) : 2,485,400 円

第7 付属資料の表示

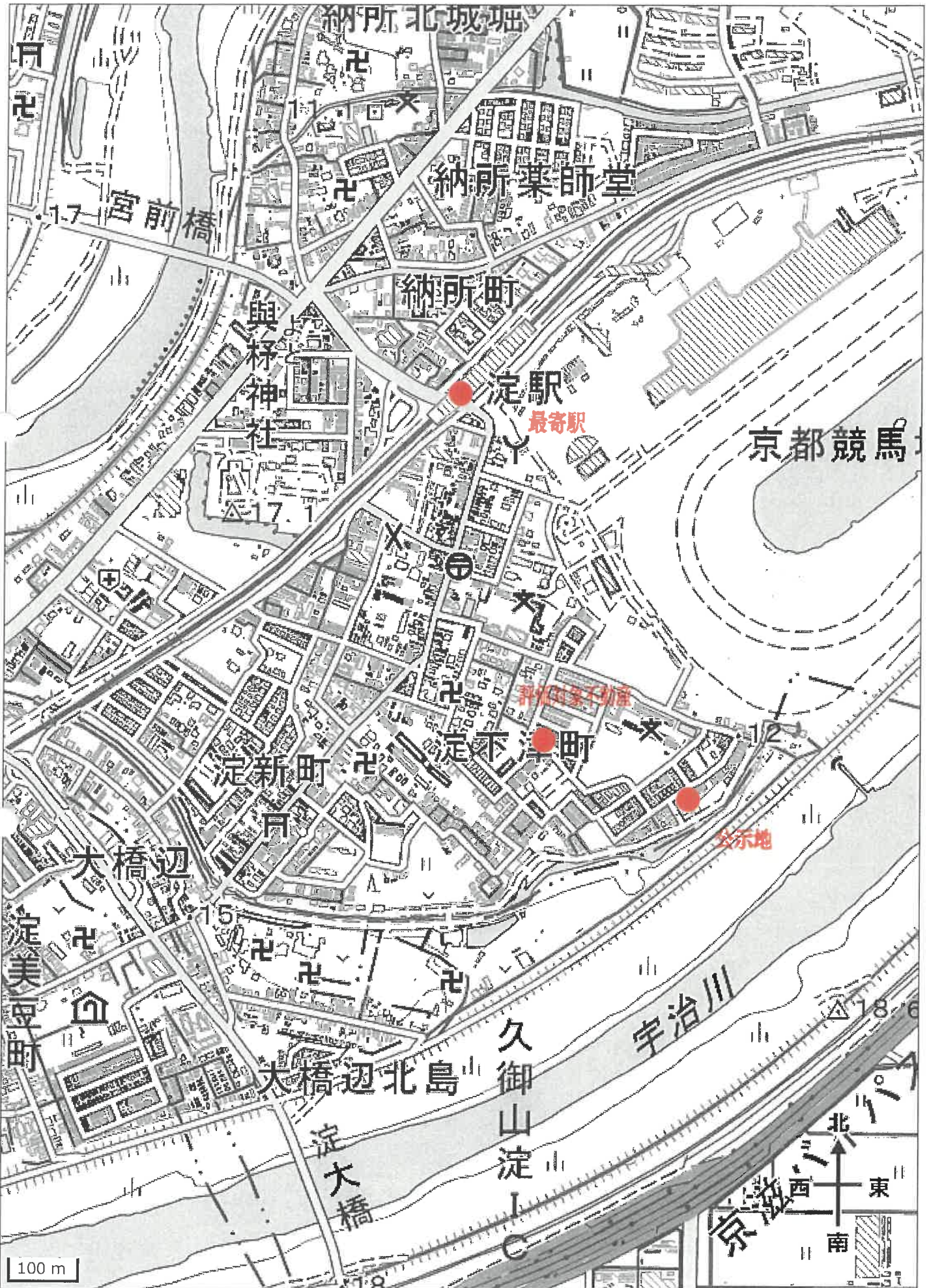
- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- 2 所 在 京都市伏見区淀下津町
地 番 257番43
地 目 宅地
地 積 71.10平方メートル
- 3 所 在 京都市伏見区淀下津町
地 番 257番38
地 目 宅地
地 積 73.96平方メートル
- 4 所 在 京都市伏見区淀下津町 257番地43、257番地
38
家屋 番号 257番43の1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.38平方メートル
2階 48.02平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 35.80平方メートル
2階 35.41平方メートル





市立明親小学校
淀池上町

評価対象不動産



市

北

西

東

南

30 m

