

## 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。

注 意

本件ファイルに編綴されている現況調査報告書の2頁目の土地に関する「現況地目」欄に「■宅地(物件1、2)」と記載がありますが、「■宅地(物件1、2) ■一部公衆用道路(物件2)」が正しいので、本書をもって、訂正します。

以 上

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月24日  
 京都地方裁判所第5民事部  
 裁判所書記官 鶴 谷 博 也

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 7月 9日から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23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 8月 6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 6月24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古川町  
地 番 291番1  
地 目 宅地  
地 積 122.96平方メートル

2 所 在 京都市伏見区羽束師古川町  
地 番 292番3  
地 目 宅地  
地 積 91.12平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区羽束師古川町 291番地1, 291番地8, 292番地3, 292番地13, 779番地3, 291番地1先

構 造 鉄骨造ルーフィング葺・陸屋根3階建

床 面 積 1階 137.04平方メートル  
2階 141.25平方メートル  
3階 26.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川町 291番1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造ルーフィング葺2階建



\*11\*

## 物 件 目 録

床 面 積	1階	92.68平方メートル
	2階	98.13平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅



## 物 件 明 細 書

令和 6年 7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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件建物2階部分を本件所有者が占有している。

本件建物1階部分をA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

1 所 在 京都市伏見区羽束師古川町  
地 番 291番1  
地 目 宅地  
地 積 122.96平方メートル

2 所 在 京都市伏見区羽束師古川町  
地 番 292番3  
地 目 宅地  
地 積 91.12平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区羽束師古川町 291番地1, 291番地8, 292番地3, 292番地13, 779番地3, 291番地1先

構 造 鉄骨造ルーフィング葺・陸屋根3階建

床 面 積 1階 137.04平方メートル  
2階 141.25平方メートル  
3階 26.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川町 291番1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造ルーフィング葺2階建



## 物 件 目 録

床 面 積	1階	92.68平方メートル
	2階	98.13平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅



令和6年(ヌ)第25号  
(物件1~3)  
令和6年5月21日受理  
令和6年7月1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 京都市伏見区羽束師古川町  
地 番 291番1  
地 目 宅地  
地 積 122.96平方メートル

2 所 在 京都市伏見区羽束師古川町  
地 番 292番3  
地 目 宅地  
地 積 91.12平方メートル

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区羽束師古川町 291番地1, 291番地8, 292番地3, 292番地13, 779番地3, 291番地1先  
構 造 鉄骨造ルーフィング葺・陸屋根3階建  
床 面 積 1階 137.04平方メートル  
2階 141.25平方メートル  
3階 26.60平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川町 291番1  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨造ルーフィング葺2階建  
床 面 積 1階 92.68平方メートル  
2階 98.13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)
<b>土地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路( ) □ (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
<b>建物</b>	物件3
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 ■種類：作業所・居宅 □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 上記の建物所有者が本建物2階を居宅として使用している 上記その他の者が本建物1階を作業所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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階作業所
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者の子A <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■債務者 <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□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	不明
最初の契約日	不明
契約等期間	不明日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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
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(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <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

(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 (物件3関係)		
所 在	京都市伏見区羽束師古川町	
地 番	815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	6.26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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
その他の事項		
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (建物所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不明	
最初の契約日	年 月 日	
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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
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		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( ) ]	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <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

(その他の事項用)

### その他の事項

- 1 物件1の土地、物件2の土地および目的外の土地(815番)は、一体化しており、物件3の建物の敷地となっているが、各土地は南側で建築基準法上の道路(府道)に接面している。また、物件2の土地は、西側で建築基準法上の道路(私道)に接面しているが、物件2の土地はこの私道の一部となっている(土地建物位置関係図参照)。
- 2 物件3の建物の種類は、公簿上作業所とされているが、同建物の2階は居宅である。
- 3 物件3の建物の1階作業所に小型の溶接機やクレーン等が存在するが、いずれも相当期間に亘って使用されている様子であり、たとえ利用できるにしても換価価値は殆ど存在しない。
- 4 物件3の建物の2階北東側和室に本件建物北側部分古川町291番8の区分建物に出入りできる扉がある。
- 5 物件3の建物の2階玄関前廊下の西側に物置(動産)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
債務者	私と家族が本件建物の2階に居住しています。 本件建物の1階作業所は息子が使用しています。賃料のやり取りはありません。 本件建物に雨漏り等の不具合箇所はありません。

(執行官の意見用)

### 執行官の意見

- 1 物件3の建物2階は、債務者が居宅として使用していることが認められる。
- 2 物件3の建物1階は、債務者の子が使用借して作業所として使用していることが認められる。
- 3 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページないし4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
6年5月23日 13:00-13:10	物件所在地	外部調査、写真撮影、債務者と面談、照会書交付
6年6月13日 10:50-11:15	物件所在地	債務者と面談、立入調査、写真撮影
6年6月19日 10:45-10:55	物件所在地	債務者と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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：昭和46年12月2日

291

4303054

地積測量図

291-1 ~ 5

土地の所在 京都市伏見区羽束師古川町

291-2 291-3 291-4 291-5

昭和46年拾月貳拾日

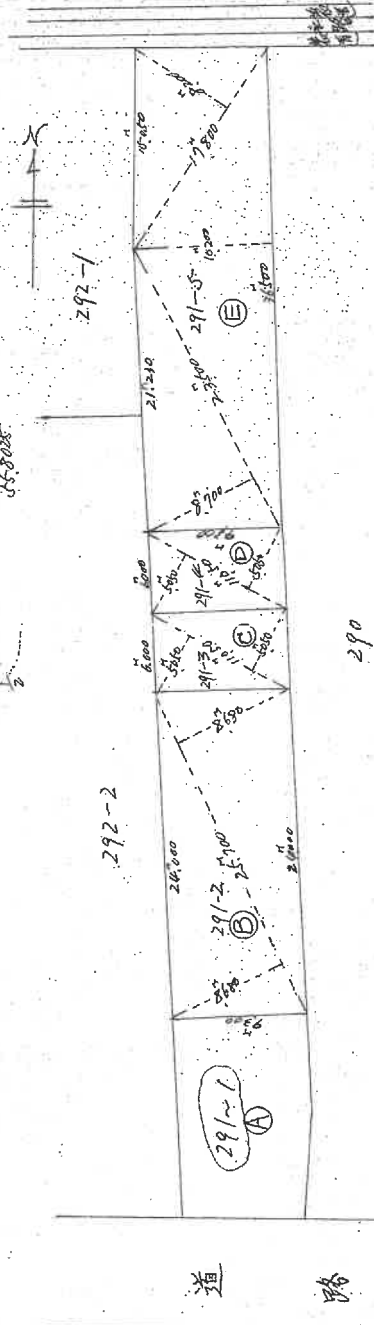
製作者

申請人

①  $11,050 \times 5,050 = 55,802,500$   
 $11,050 \times 5,050 = 55,802,500$   
 $111,605$   
 $55,802,500$

②  $25,700 \times 8,680 = 223,076$   
 $25,700 \times 8,680 = 223,076$   
 $223,076$   
 $223,076$

③  $23,500 \times 8,700 = 204,450$   
 $26,600 \times 10,200 = 271,320$   
 $17,800 \times 8,200 = 146,060$   
 $223,770$   
 $761,830$



縮尺 1/400

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

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。  
 (京都地方方法務局伏見出張所管轄)

令和6年4月5日 京都地方方法務局

登記官

A4判に縮小

546.12.2

作製年月日	作者
昭和46年12月2日	[Redacted]
作製年月日	申請人
[Redacted]	[Redacted]

4303060

地積測量

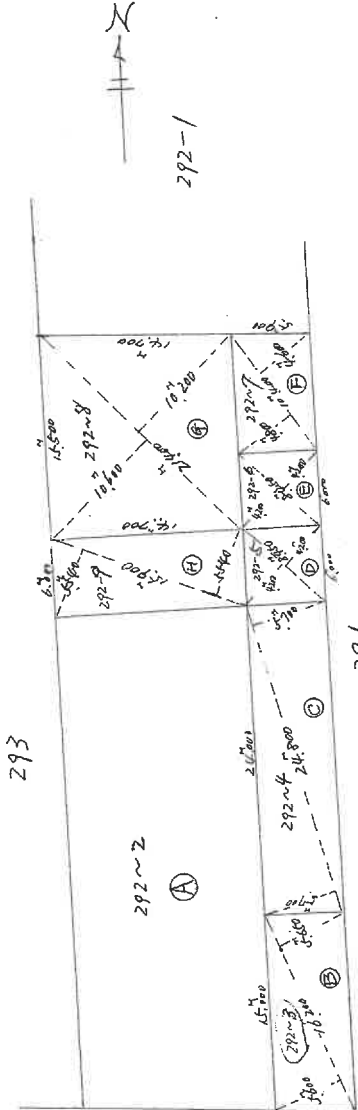
地

292-2-9

京都市伏見区羽曳野 5丁目

昭和46年12月2日 第九二四号 更正

水積算  
 ①  $15,900 \times 5,540 = 88,086$   
 $15,900 \times 5,540 = 88,086$   
 合計 176,172  
 176,172  
 88,086



水積算  
 ②  $10,400 \times 4,800 = 49,920$   
 $10,400 \times 4,800 = 49,920$   
 合計 99,840  
 99,840  
 49,920

水積算  
 ③  $8,640 \times 4,200 = 36,288$   
 $8,640 \times 4,200 = 36,288$   
 合計 72,576  
 72,576  
 36,288

水積算  
 ④  $24,800 \times 5,700 = 141,360$   
 $24,800 \times 5,700 = 141,360$   
 合計 282,720  
 282,720  
 141,360

水積算  
 ⑤  $16,200 \times 5,600 = 90,720$   
 $16,200 \times 5,600 = 90,720$   
 合計 181,440  
 181,440  
 90,720

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1/1000

縮尺


(日測連9)

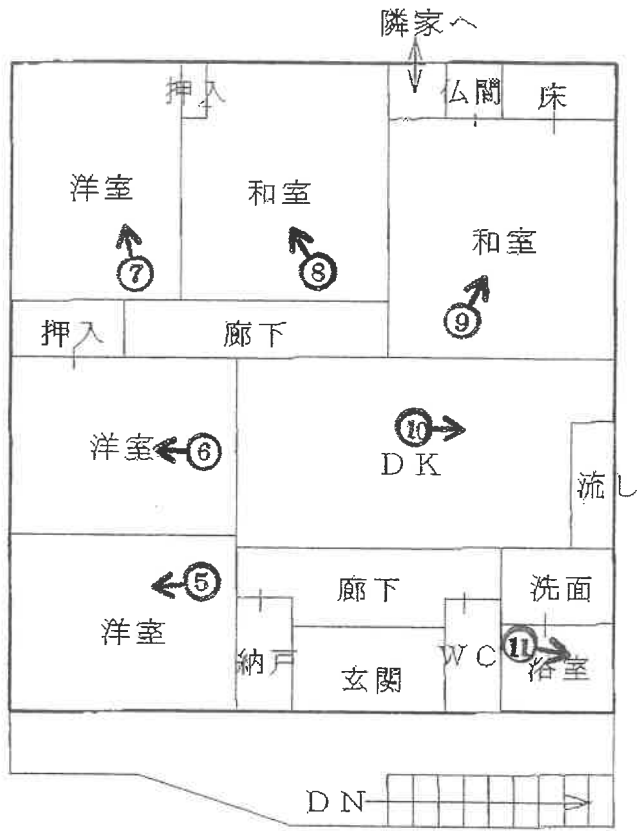
昭和46年12月2日



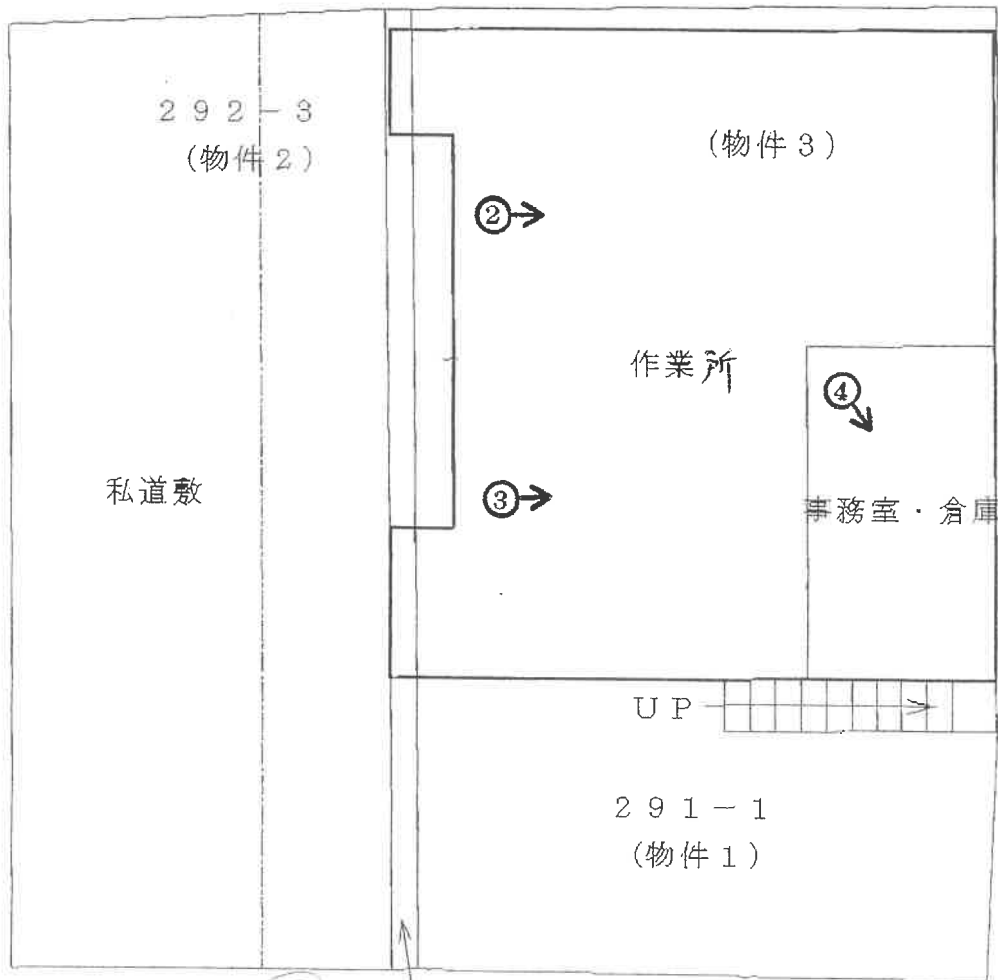
土地建物位置関係図

建物見取図

写真撮影位置方向 



2階



1階



815 道路

※ 291-1の地積測量図は存しないため、形状等は推定した。このため、現況と異なる可能性がある。

物件 3

1



2





3



4



5



6



7



8



9



10



令和 6 年 ( 又 ) 第 25 号  
令和 6 年 6 月 13 日 現地調査  
令和 6 年 6 月 21 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

一 括 価 格		
	金	11,200,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3,250,000 円
物件2 (土地)	金	1,940,000 円
物件3 (建物)	金	6,010,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」 一部私道敷地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同左」 作業所・居宅
番号	特記事項		
	特にない。		

#### 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	阪急京都本線「西向日」駅の南東方・道路距離約 2600 m 最寄バス停「工業団地前」の西方・約 70m (徒歩約 1分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	各種事業所、工場等が建ち並ぶ地域	
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 工業専用地域 60 % 400 % なし 町並み型建造物修景地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	間口 約10.7 m、奥行約 14.3 mの 長方形地 公図、地積測量図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 10 mの 府道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路 )  西側幅員 約 9 mの 私道 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 (但し、本件物件への引込はない。) 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>・上記の間口は南側である。</li> <li>・南側府道にはガス管の埋設があるが、所有者によると本件物件への引込はない。</li> <li>・物件2のうち、約64㎡が私道敷地(前記西側接面道路)となっている。</li> <li>・物件1と2の間に目的外土地(地番815番)が介在する。</li> </ul>	

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51年3月以前 新築 経 過 年 数 : 約 48 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 : 鉄骨造 屋 根 : ルーフイング葺 外 壁 : ブロック、化粧板貼等 内 壁 : スレート貼、ビニールクロス・合板等 天 井 : 鉄板、ビニールクロス・合板等 床 : コンクリート、合板、畳等 設 備 : 電気、給排水設備 そ の 他 : -
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: 作業所・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	・新築年月日は不詳であるが、登記簿には昭和51年3月16日に現所有者が売買により取得した記載がある。また、建築計画概要書によると本件建物の建築確認は昭和55年8月27日、確認番号は80伏1139号である。なお、完了検査はない。 ・物件3は区分所有建物の専有部分(南側)である。

## 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) 建付地価格(物件1・2)

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	107,000	1.03	122.96	0.90	12,200,000
2	107,000	0.30	91.12	—	2,920,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 伏見 (府) 9-1

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/㎡)  
 $95,000 \times 110/100 \times 100/100 \times 100/98 = 107,000$

◇ 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  
 $100/100 \times 100/103 \times 100/95 \times 100/100 = 100/98$

イ 個別格差: 物件1 方位、形状 (1.03)  
 物件2 通路敷地含む (0.30)

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)

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	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	180,000	190.81	0.05	1,720,000

#### ウ 現価率

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 0.05 と査定する。

## II 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)	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)
1	12,200,000	60%	法定地上権	7,320,000

イ 土地利用権等の割合：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

物件 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)
1	12,200,000	-7,320,000	/	95%	70%	3,250,000
2	2,920,000	-	/	95%	70%	1,940,000
3	1,720,000	+7,320,000	100%	95%	70%	6,010,000
一 括 価 格 (合計)						11,200,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない

エ 市場性修正： 物件1、2の間に目的外土地が介在していることを考慮した。

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 地価調査基準地 ( 伏見(府)9-1 )
- 所 在 : 京都市伏見区久我西出町4番15ほか1筆
- 価 格 : 95,000 円/m<sup>2</sup>
- 位 置 : 阪急京都本 線「西向日」駅の 東 方、道路距離約 2.3 km
- 価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日
- 地 積 : 826 m<sup>2</sup>
- 供給処理施設 : 水道、下水有
- 接 面 街 路 : 南方 8 m 市道
- 用途指定等 : 工業専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 400 %)

地域の概要 : 中規模工場、作業所のほかに農地が混在する工業地域

- 2 固定資産税評価額(令和 6 年度)
- 物件1(土地): 9,764,500 円
- 物件2(土地): 2,147,700 円
- 物件3(建物): 978,500 円

## 第7 付属資料の表示

- 1 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古川町  
地 番 291番1  
地 目 宅地  
地 積 122.96平方メートル

2 所 在 京都市伏見区羽束師古川町  
地 番 292番3  
地 目 宅地  
地 積 91.12平方メートル

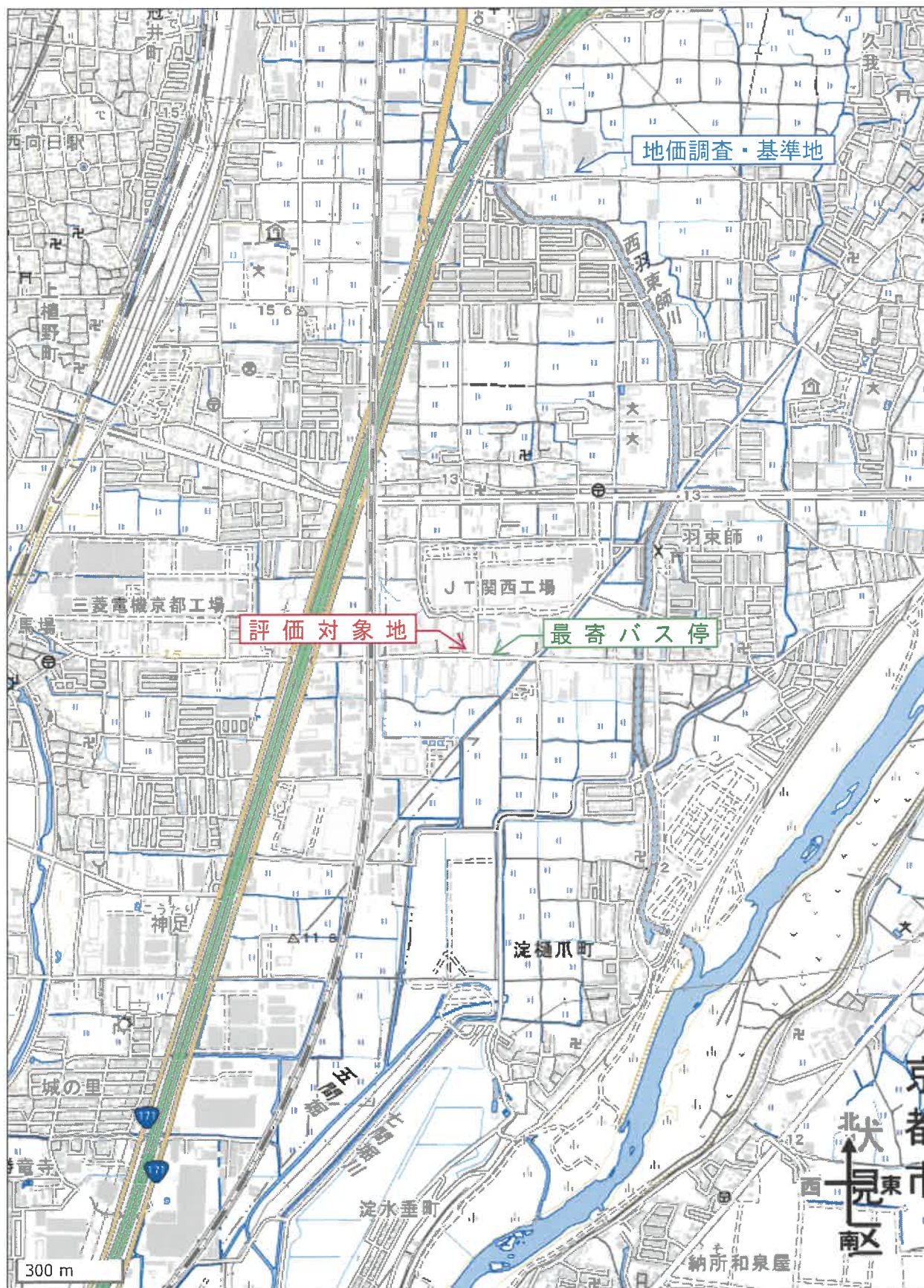
3 (一棟の建物の表示)

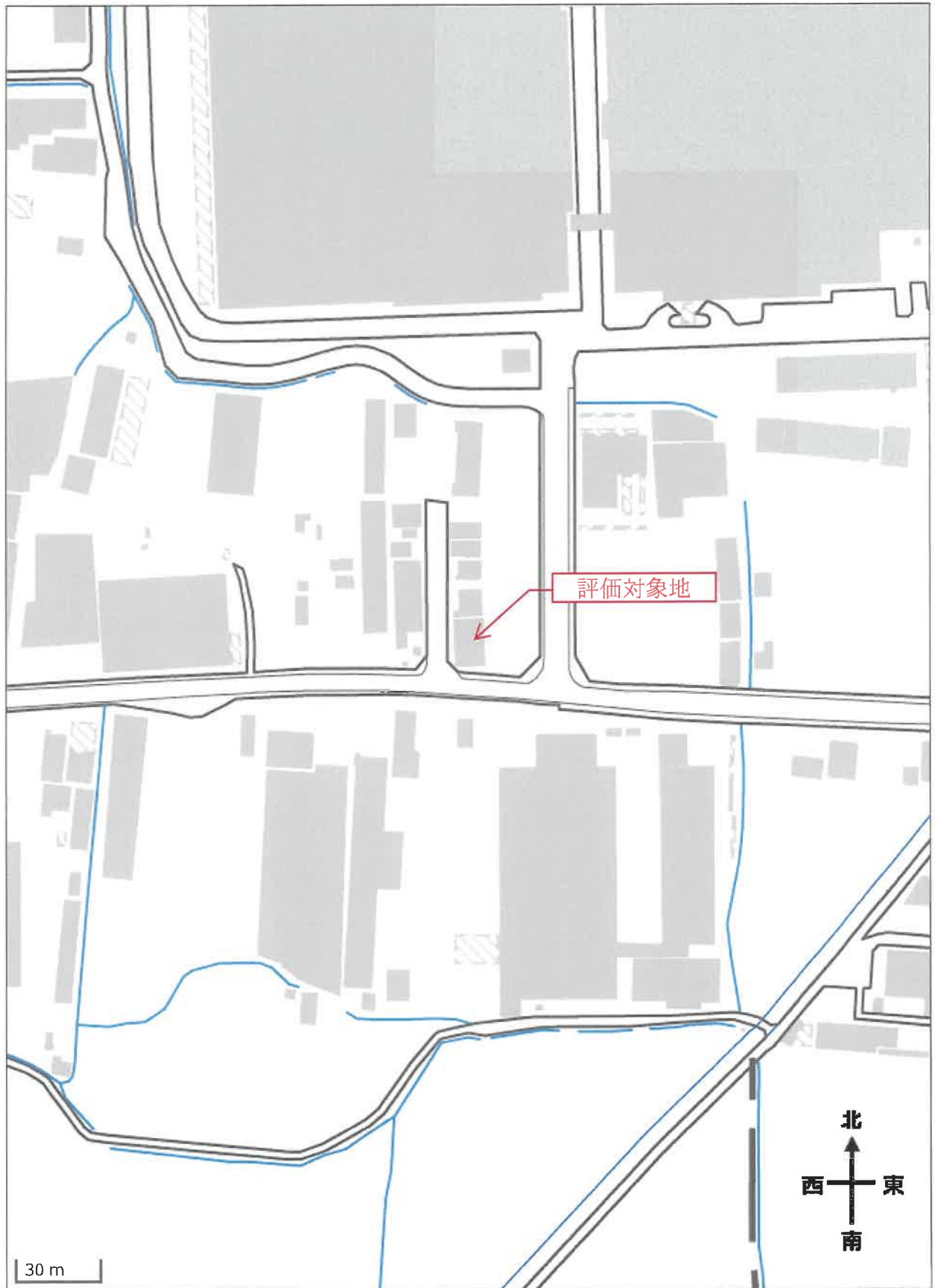
所 在 京都市伏見区羽束師古川町 291番地1, 291番地8, 292番地3, 292番地13, 779番地3, 291番地1先  
構 造 鉄骨造ルーフィング葺・陸屋根3階建  
床 面 積 1階 137.04平方メートル  
2階 141.25平方メートル  
3階 26.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川町 291番1  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨造ルーフィング葺2階建  
床 面 積 1階 92.68平方メートル  
2階 98.13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