

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月23日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

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 5月 8日から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月22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 7年 6月 5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 5月30日 午前10時00分から 令和 7年 5月30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 4月23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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	11,560,000 9,248,000	一括	2,312,000	54,128	16,399
1	3,980,000				
2	10,000				
3	7,570,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐多近田町 |
| | 地 番 | 6番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐南西裏町 |
| | 地 番 | 11番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐多近田町 6番地11 |
| | 家屋 番号 | 6番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル |
| | | 2階 37.26平方メートル |
| | | 3階 28.98平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月 4日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉田 智直

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】

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 | 京都市伏見区醍醐多近田町 |
| | 地 番 | 6番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐南西裏町 |
| | 地 番 | 11番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐多近田町 6番地11 |
| | 家屋 番号 | 6番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル |
| | | 2階 37.26平方メートル |
| | | 3階 28.98平方メートル |



令和 6年(ケ)第 192号
(物件1、2、3)
令和 6年12月19日受理
令和 7年 1月28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 | 京都市伏見区醍醐多近田町 |
| | 地 番 | 6番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐南西裏町 |
| | 地 番 | 11番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐多近田町 6番地11 |
| | 家屋 番号 | 6番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 28.98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、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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(□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 □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 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 □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
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 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(占有者)の子 <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 元年 12月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 元年 11月頃
	期間	年 月 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 checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	■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	■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	本件建物の賃料の支払いに代えて、月額11万円から12万円の本件各物件の住宅ローンを支払っている。	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「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

1 本件土地

- (1) 物件1及び物件2土地（以下「本件土地」という。）は一体となって、物件3建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されている。
- (2) 本件土地は南側及び北側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (3) 本件土地北側にはコンクリート塀が設置されており、当該コンクリート塀には北側市道に出入りできる扉が設置されている。
- (4) 本件各土地には境界を表示するプレート等が見当たらなかった。
- (5) 本件土地の南西側部分にカーポートが設置されている。
- (6) 本件土地の北東側部分にエネファームが設置されている。
- (7) 本件土地の南東角付近の門柱には所有者の苗字を漢字で表記した表札とAの苗字をアルファベットで表記した表札が設置されている。

2 本件建物

- (1) 本件建物には内壁や建具の汚損等、経年相応の劣化が見られる。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Aの子	<ul style="list-style-type: none">1 本件建物にはAと私の妹（Aの子）の家族が住んでいます。 所有者は本件建物には住んでいませんが、所有者の住民票は本件建物の所在地に置かれています。所有者宛の郵便物も本件建物に届くので、郵便物等が届いたら、所有者に連絡しています。2 Aは所有者の親族になります。令和元年11月頃に所有者からAに本件建物に住まないかという話があり、令和元年12月1日からAと妹家族が本件建物に住むようになりました。3 本件建物の家賃として、月額11万円から12万円の住宅ローンを支払っていましたが、令和4年頃から住宅ローンの支払いは滞っています。 住宅ローンを支払った資料は私の家に保管してあります。 敷金の支払いはありません。4 本件土地南西側部分のカーポートは現状のまま所有者が取得しました。5 本件建物の内壁が煙草のヤニで汚れていたため、入居する前に内壁を塗りました。内壁を塗った費用はさほど掛かっていません。 その他に本件建物の修理や修繕はしていません。Aが入居したときのままの状況です。6 本件建物に不具合はありませんが、古い建物なので、経年相応の劣化はあります。7 本件各物件にリース物件等、所有者以外の物は設置していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

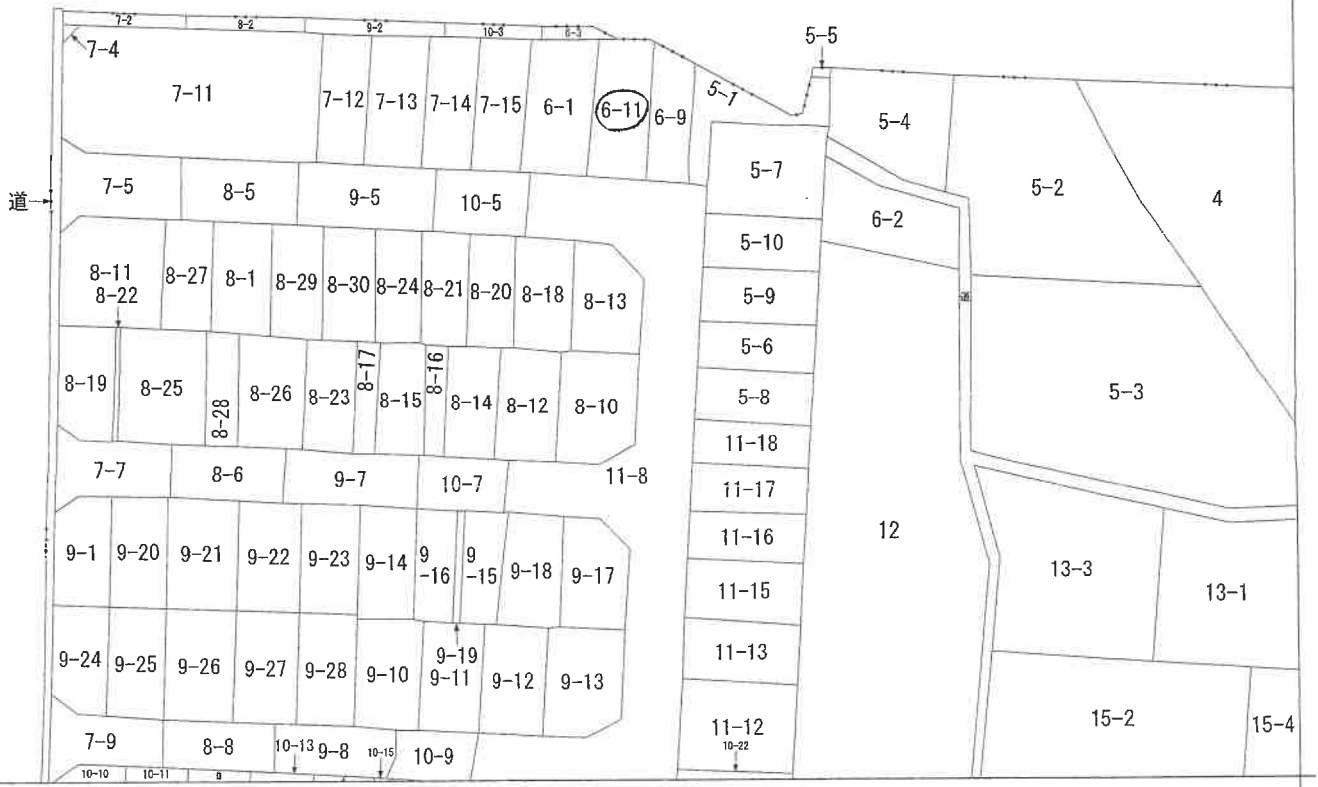
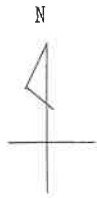
- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はAであり、契約日は令和元年12月2日であった。
- 3 所有者宛に照会書を送付したが、回答及び連絡は無かった。
- 4 Aは令和元年12月16日に住民票上の住所を本件建物所在地に定めている。
- 5 Aが本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 6 Aの占有開始時期については、ライフラインの契約日や本件建物所在地に住民票上の住所を定めた日と近接していることから、Aの子の陳述どおり、令和元年12月1日と考えられる。
- 7 Aの子の陳述によると、Aは本件建物の賃料の支払いに代えて、月額11万円から12万円の本件各物件の住宅ローンを支払っていると陳述するが、賃貸借契約書等の資料が存在しないこと、住宅ローン支払いの証拠資料の存否も不明であること、また、Aは令和4年頃から住宅ローンの支払いを滞った状態で本件建物に居住しており、本件各物件の住宅ローンの支払（の約束）が本件建物の使用及び収益の対価であるとは認められないと考えられることなどから、Aの本件建物の占有権原は使用借権であるとする。
- 8 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)

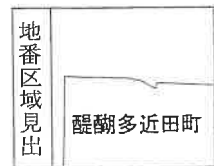
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月23日 11:30-11:35	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
6年12月24日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年1月17日 13:25-13:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aの子と面談
7年1月17日 : - :	当庁	住民票写し交付請求書送付
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



請求部	所在	京都市伏見区醍醐多近田町			地番	6番11		
出力縮尺	1/600	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。

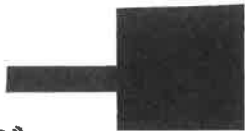
(京都地方務局伏見出張所管轄)

令和6年11月7日

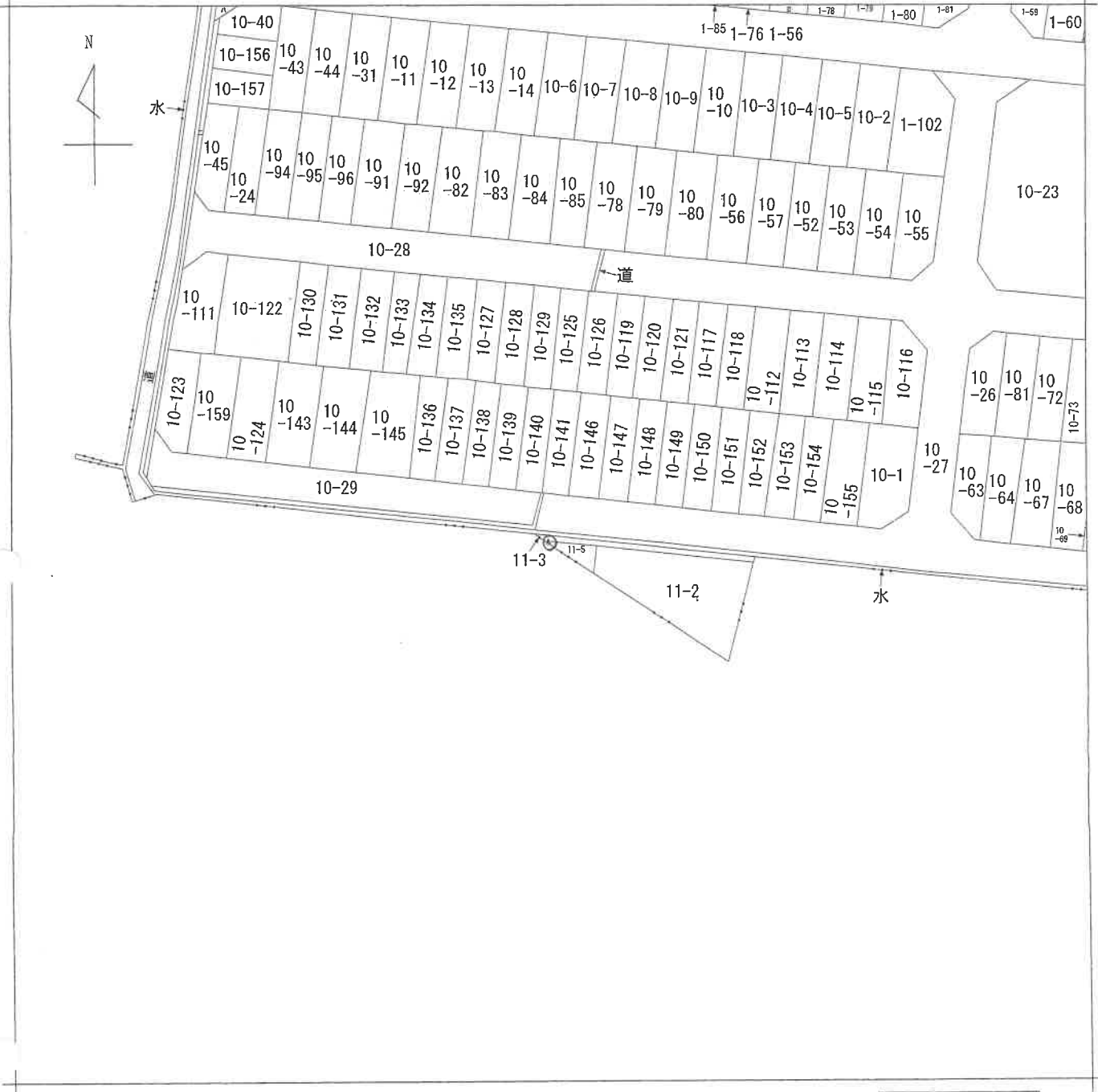
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M54550

登記官



イ 1-61
ロ 1-77
ハ 1-56
ニ 10-30
ホ 11-4



(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。



請求部	所在	京都市伏見区醍醐南西裏町				地番	11番4		
出力縮尺	1/600	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。

(京都地方務局伏見出張所管轄)

令和6年11月7日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M54552

登記官

登記年月日：平成10年4月1日

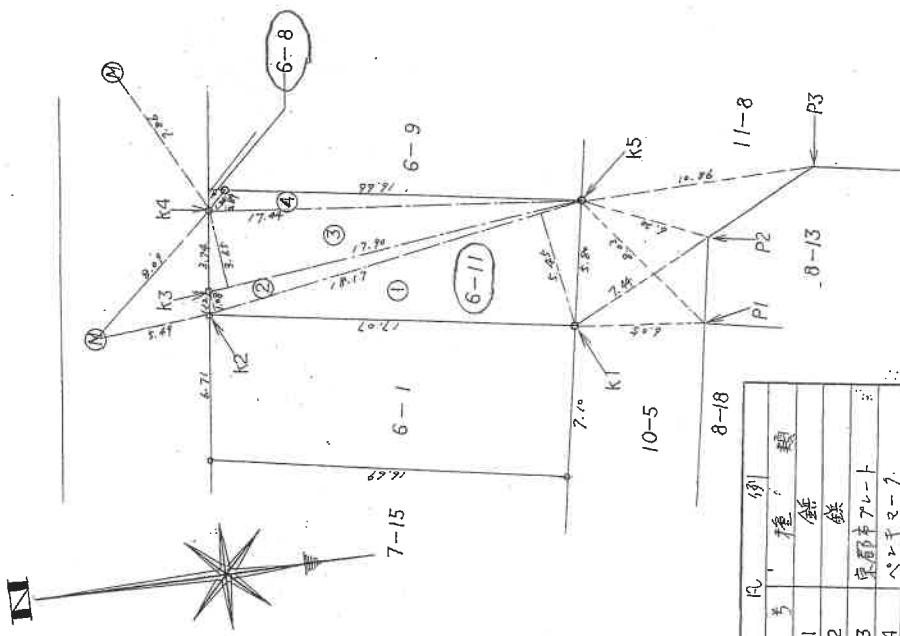
4504072

H10.4.1.
地積測量図

番
6-1.6-11.

地
土地の所在

京都市伏見区醍醐多近田町



記号	凡例	例
K1	角	鉄
K2	鉄	鉄
K3	京都市プレート	
K4	プレート	
K5	鉄	
P1	鉄	
P2	京都市プレート	
P3	京都市プレート	

地番	大斜	小斜	倍地積	地積
6-11	18.17	5.45	99.0265	
2	18.17	1.08	18.4236	
3	17.90	3.45	65.3350	
4	17.44	0.89	15.5216	
計			199.5067	99.7533
残計計算	6-1 地積	220.5155	-99.7533	=120.7622

M=マートル中心

申請人
縮尺 1/250

作製者
(平成10年3月26日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(京都市方法務局伏見出張所管轄)
令和6年11月7日 東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M54551

A4判に縮小

平成10年 4月 1日 (日加納)

登記年月日：平成10年3月10日

4505881

地積測量図

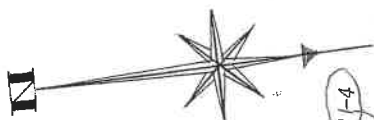
地番 11-4 11-5

土地の所在 京都市伏見区醍醐南西裏町

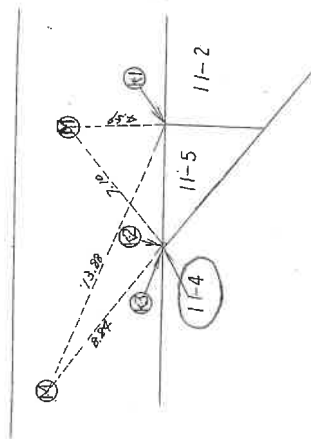
平成拾年参月拾日

A4判に縮小

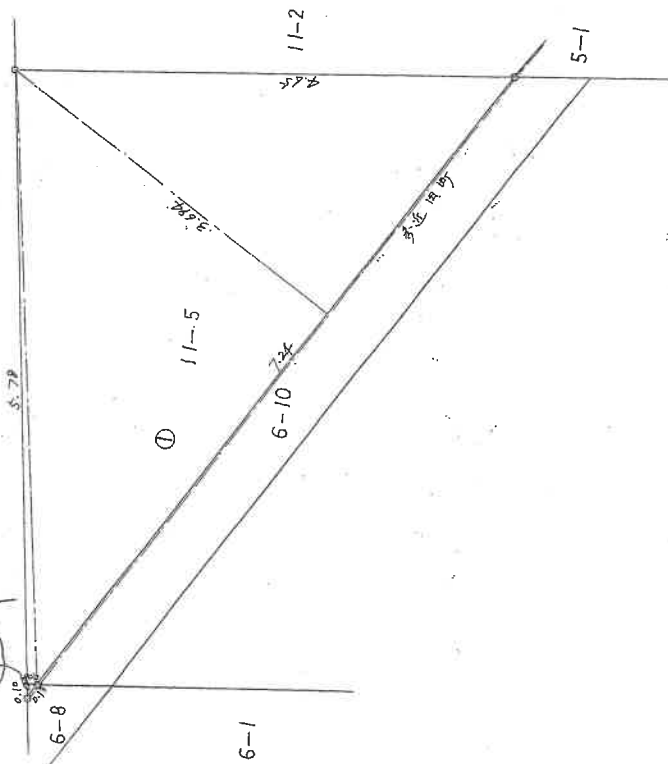
(日測)



引照尺 S=1/250



道路 5.78



A 例

K1	プレート
K2	ベニヤ7
K3	金網鉄
M	マニール

積算表			
地番	符号	大斜	倍地積
11-5	1	7.24	26.7445
"	2	5.78	0.4624
計			27.2069
残欠計算(11-4)			13.6034
			13.6034 - 0.0311

縮尺 1/50

申請人

(平成10年3月1日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日測)

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。

(京都市地方公務員局発行)

令和6年11月7日

東京法務局新橋出張所

登記官

9 2 1 2

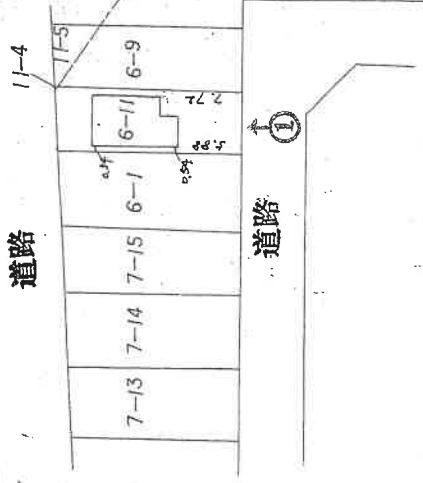
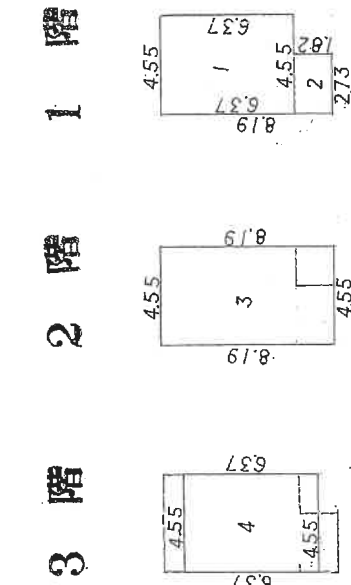
地図整理番号：M54553

平成拾年八月四日

建物図面
各階平面図

家屋番号 6-11
建物の所在 東京都伏見区醍醐多近町6-11

1501361
各階平面図



(♂ 写真撮影位置方向)

階数	符号	積算	床面積
1階	1	6.37 x 4.55	28.9835
2階	2	2.73 x 1.82	4.9686
	計		33.9521
3階	3	8.19 x 4.55	37.2645
4階	4	6.37 x 4.55	28.9835

(目録参照)

縮尺 1/500
申請人
縮尺 1/250
作成者
成 10年 7 月 28 日 (作製)
縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成10年8月4日

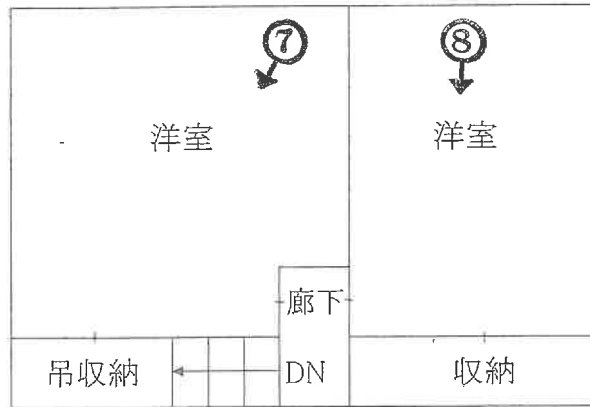
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都地方支庁長官伏見出張所管轄)

令和6年11月7日 東京法務局新堀出張所

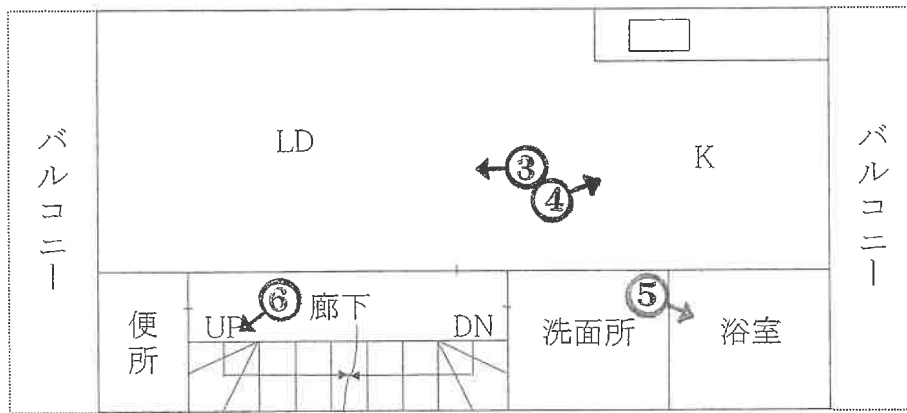
登記官



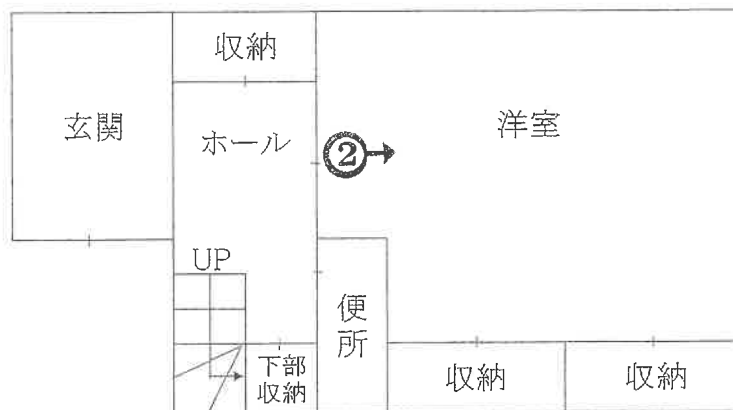
(写真撮影位置方向)



3階



2階



1階

本件建物



1



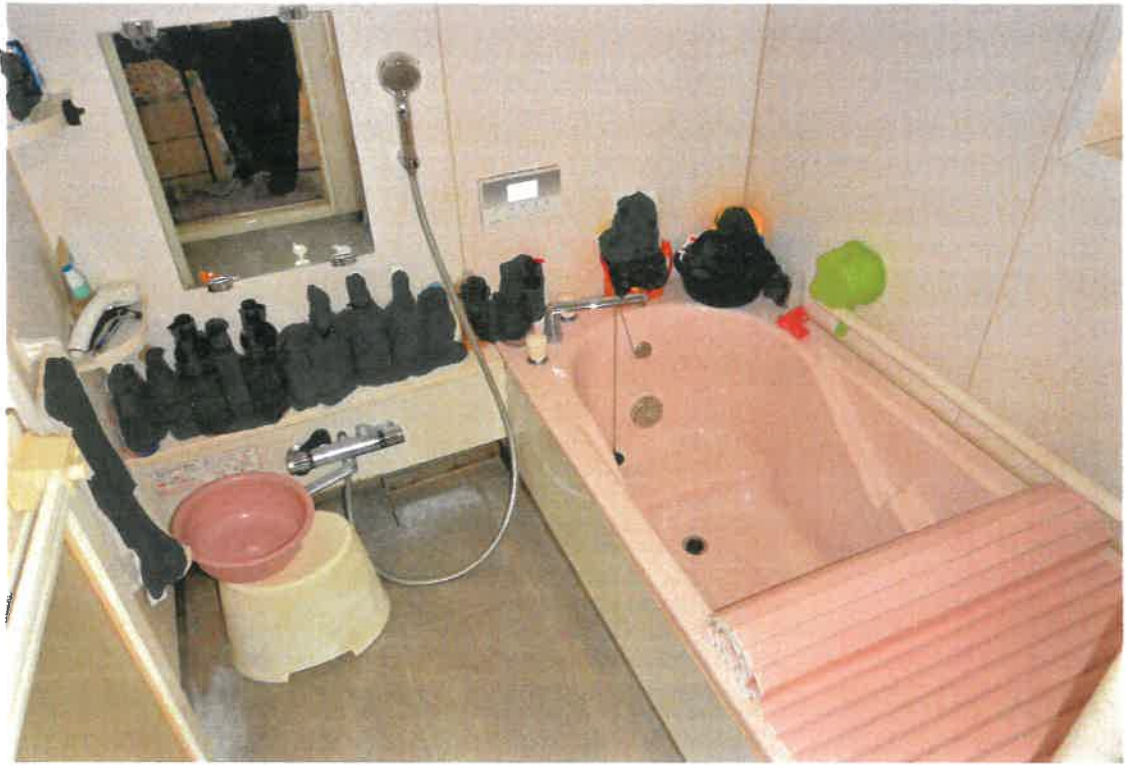
2



3



4



5



6



7



8

令和 6 年 (ケ) 第 192 号
令和 7 年 1 月 17 日 現地調査
令和 7 年 1 月 29 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	11,560,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	3,980,000	円
物件2 (土地)	金	10,000	円
物件3 (建物)	金	7,570,000	円

- 1 一括価格は、物件1乃至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及び物件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」
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」
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・2)

位置・交通	地下鉄東西線「醍醐」駅の南方・道路距離約 750 m (付属資料「目的物件の位置図」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の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種中高層住居専用地域 60 % 200 % --- 15 m 第1種高度地区 山ろく型 建造物修景地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	南側間口 約5.8 m、奥行約 17 mの 長方形地 第 3乃至5 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) 北側幅員 約 7.5 mの 市道 に ほぼ等高 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、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、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・物件1土地及び物件2土地は一体となって、物件3建物の敷地として利用されている。 ・目的土地北側にはコンクリート塀が設置されており、当該コンクリート塀には北側市道に出入りできる扉が設置されている。 ・目的土地の南西側部分にカーポートが設置されている。 ・目的土地の北東側部分にエネファーム設備機器が設置されている。 	

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): 平成10年7月28日 新築 経 過 年 数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : 約 4 年
仕 様	構 造 : 木造3階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス、ボード、板等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : エネファーム
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	概ね普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・ 目的建物は内壁や建具の汚損等について経年相応の劣化が見られる。 ・ 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。

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)

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=オ
1	150,000	1.05	100.01	0.95	14,960,000
2	150,000	1.05	0.03	0.95	10,000
計			100.04		14,970,000

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 -2

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/㎡)
 $151,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/102 = 150,000$

◇ 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 行政的条件 格差率
 $100/100 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/100 = 100/102$

イ 個別格差: 方位、二方路等 (1.05)

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。

オ 建付地価格: 物件2は10,000円未満と計算されるが、最低価格を10,000円とした。

(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	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	200,000	100.19	0.12	2,400,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30年、経過年数 26年、経済的残存耐用年数 4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)
 = 0.12

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=ウ (万円未満四捨五入)
1	14,960,000	60%	法定地上権	8,980,000
2	10,000	60%	法定地上権	10,000
計	14,970,000			8,990,000

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=カ
1	14,960,000	-8,980,000		95%	70%	3,980,000
2	10,000	-10,000		95%	70%	10,000
3	2,400,000	+8,990,000	100%	95%	70%	7,570,000
一 括 価 格 (合計)						11,560,000

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。

カ 評価額： 物件2は10,000円未満と計算されるが、最低評価額を10,000円とした。

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-2)
所 在 : 京都府京都市伏見区醍醐新開3番21
価 格 : 151,000 円/m²
位 置 : 地下鉄東西線「石田」駅の北東方、道路距離約 500 m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 69 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北方 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 6 年度)
物件1(土地) : 9,600,000 円
物件2(土地) : 2,800 円
物件3(建物) : 2,265,900 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐多近田町 |
| | 地 番 | 6番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐南西裏町 |
| | 地 番 | 11番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市伏見区醍醐多近田町 6番地11 |
| | 家屋 番号 | 6番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 28.98平方メートル |



