

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「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 6 月 18 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 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 17 日 午前 9 時 30 分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 1 日 午後 1 時 00 分 京都地方裁判所第 5 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 25 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 6 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 | 向日市上植野町山ノ下 |
| | 地 番 | 2 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4. 6 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 向日市上植野町山ノ下 2 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 2 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2. 1 7平方メートル
2階 3 8. 0 9平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 28 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】

A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 向日市上植野町山ノ下 |
| | 地 番 | 2 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 向日市上植野町山ノ下 2 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 2 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 14 号
(物件 1、2)
令和 7 年 3 月 3 日受理
令和 7 年 4 月 7 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 | 向日市上植野町山ノ下 |
| | 地 番 | 2番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 向日市上植野町山ノ下 2番地30 |
| | 家屋 番号 | 2番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 38.09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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■所有者の破産申立代理人弁護士)の陳述／ ■提示文書(普通住宅賃貸借契約書、住宅賃貸借更新契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年 8月 1日	
最初の	契約日	平成30年 7月31日	
契約等	期間	平成30年 8月 1日から ■令和 2年 7月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 6年 8月 1日から ■令和 8年 7月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金100,000円(毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 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 本件各物件の所有者につき、破産手続が開始しているが、本件各物件は破産財団から放棄された。
- 2 本件土地
 - (1) 本件土地には高低差があり、本件土地の南西側部分及び西側部分は本件建物の存する部分よりも約3.5m程低くなっている。
 - (2) 本件土地には地積測量図が存在せず、また、本件土地の南西側部分及び西側部分の低くなっている部分に立ち入ることができず、南西側及び西側には隣家が建っていることから、本件土地の南西側及び西側の状況を確認することもできないため、本件土地の間口、奥行等については建物図面記載の敷地形状などを参考に把握した。
 - (3) 本件土地は東側で向日市所有の道路（建築基準法上の道路）に接している。
上記道路が市道に該当するかどうかは不明である。
 - (4) 本件土地北東角付近にプレートが設置されている。
 - (5) 本件土地の南西側約30mに阪急電鉄京都線が通っている。
- 3 本件建物
 - (1) 上記のとおり本件土地には高低差があるため、本件建物は約3.5mの高さの基礎の上に建てられていると思われる。
 - (2) 本件建物の屋根には太陽熱温水器らしき物が設置されているが、使用できるかは不明である。
 - (3) 本件建物2階洋室には壁の孔をふさいだ箇所がいくつか見られる。
 - (4) 本件建物には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 (占有者)	1 本件建物を所有者から賃借し、本件建物に住んでいます。 2 近隣から本件土地の草刈りの要望が出ていますが、本件土地の低い部分に降りて作業するのに相当額の費用がかかるそうで、所有者が破産手続中であるため、管理会社が草刈り作業を保留しています。 3 本件建物内で2、3年前まで猫を2匹飼育していました。 4 本件建物の屋根に太陽温水器があるのを入居してしばらくしてから気づきました。太陽温水器を使ったことはありません。 5 洗面所の水漏れなど、本件建物には経年相応の劣化があります。 6 阪急電車の通る音はよく聞こえます。 7 本件建物2階洋室の壁の孔は入居後に開けてしまったものです。 8 本件建物の修繕費などは負担していません。 9 本件建物にリース物件等、他人の物は設置していません。入居したときのままの状態です。
■所有者の破産申立代理人弁護士照会回答要旨	1 本件建物をAに賃貸しています。

(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であった。
- 3 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。
Aの占有権原は賃借権であることが認められる。
Aの占有開始時期については、賃貸借契約の始期及びライフライン契約の日などから認定した。
- 4 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。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 3月 6日 15:00-15:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Aと面談 居住者宛照会書交付
7年 3月 6日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年 3月 7日 : - :	当庁	所有者の破産管財人宛照会書送付 住民票写し交付申請書送付
7年 3月 24日 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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 を立ち会わせ、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



(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	向目市上植野町山ノ下				地番	2番30	
出力縮	縮尺不明	行政区	隣接地番と区画	分類	地図に準ずる図面		種類	目上地台帳附属地図
作成年月日	施行年月日(原図)			備考		備考		

これは地図に準ずる図面に記載された内容を確認した書面である

(京都地方務局嵯峨出張所官印)
令和7年1月20日
京都地方務局

登記年月日：昭和62年12月19日

これは図面に記載されている内容と照合した上面である。
(京都地方法務局 登記出典所管理)

令和7年1月20日

京都地方法務局

登記官

7A-7

638861

各階平面図

図所 2-30

建物図面

建物の所在地 向日市上植野町山ノ下 2-30



1 階

6.37 X 8.19 = 52.1703
71 52.1703
52.17 m²



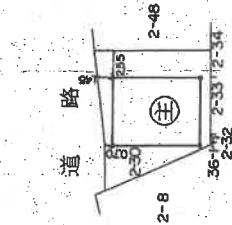
2 階

6.37 X 3.64 = 23.1868
546 X 0.91 = 4.9686
3.64 X 2.73 = 9.9372
71 38.0926
38.09 m²

写真撮影位置(概)



道路



作製者

62年12月10日

縮尺 1/500

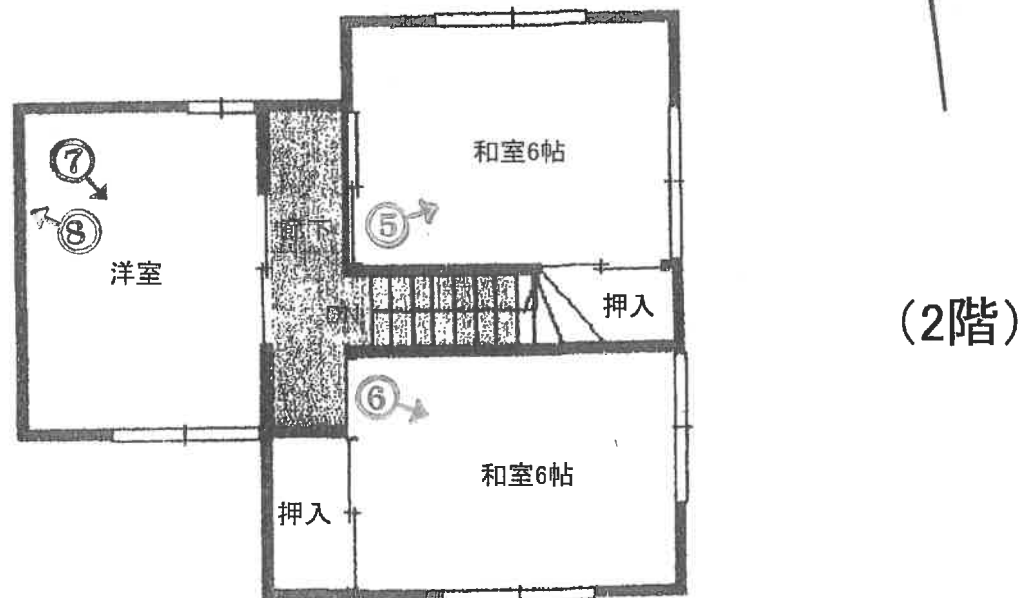
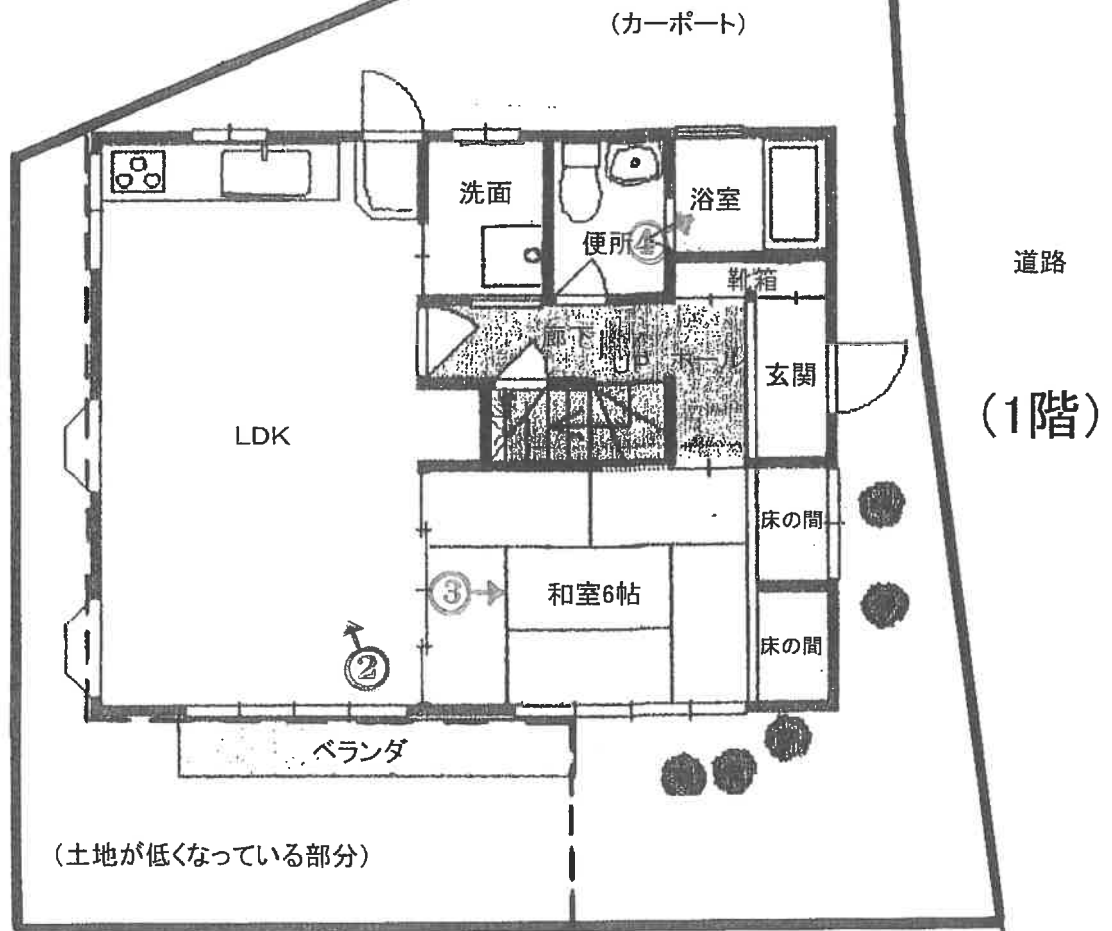
A4判に縮小

地図整理番号：M58499



土地建物位置関係図(建物見取図)

(↑写真撮影位置方向)









5



6



7



8

令和 7 年（ケ）第 14 号
令和 7 年 3 月 24 日 現地調査
令和 7 年 4 月 8 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻 倉 伸 介

第1 評価額

一 括 価 格			
金		11,200,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,140,000	円
物件2（建物）	金	7,060,000	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 地目積	「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	阪急京都本線「西向日」駅の南西方・道路距離約 270 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中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 第1種低層住居専用地域 60 % 100 % なし 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	間口 約13 m、奥行約 11 mの 概台形地 第 5 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 3.8 mの 道路 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) ・目的土地の接面道路は、向日市が管理する向日市所有の道路であるが、市道認定が行われていない。向日市道路整備課で聴取したところ、市道か法定外公共物のいずれかに該当するとのことであるが、いずれに該当するかは向日市道路整備課により調査中となっており、評価時点においては不明である。 ・接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。	
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	・目的土地内には高低差があり、目的土地の南西側部分及び西側部分(第6図のとおり)は目的建物の存する部分よりも約3.5m低くなっている。なお、低くなっている部分への階段等は設置されておらず、立ち入りできない状態となっている。 ・目的土地の南東方約30mに阪急電鉄京都線が通っている。 ・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)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)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）： 昭和62年12月10日 新築 経 過 年 数 ： 約 37 年 経済的残存耐用年数： 約 3 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： クロス・塗壁等 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 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： 4LDK
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	・建築確認は受けているが、完了検査は受けていない。 ・経年相応の劣化が見られる。 ・建物の屋根には太陽熱温水器らしき物が設置されているが、使用できるかは不明である。 ・2階洋室には壁の孔をふさいだ箇所がいくつか見られる。 ・目的建物の占有者によると、洗面所で水漏れしているとのことである。また、目的建物内で2、3年前まで猫を2匹飼育していたとのことである。

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）

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	177,000	0.82	114.60	0.90	14,970,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 向日-1

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/㎡)
 $193,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/107 \div 177,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/95 \times 100/105 \times 100/102 \div 100/107$

イ 個別格差： 方位・高低差 (0.82)

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	90.26	0.07	1,140,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 40 年、経過年数 37 年、経済的残存耐用年数 3 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 0.40)
 $\div 0.07$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	14,970,000	60%	法定地上権	8,980,000

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 積算価格

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	積 算 価 格 (円) ウ	占有減価 修正 エ	占有減価後の 積算価格(円) ウ×エ	構成比
1	14,970,000	-8,980,000	5,990,000		5,990,000	37%
2	1,140,000	+8,980,000	10,120,000	100%	10,120,000	63%
積 算 価 格(合計)			16,110,000	---	16,110,000	100%

エ 占有減価修正： 修正の必要がない。

Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。ただし競売による売却後は、占有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 (円)	家賃等補正	還元利回り	その他補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \div ウ \times エ$
1,200,000	1.00	8%	1.00	15,000,000

ア 年額支払賃料は現況調査報告書による

イ 必要なし (1.00)

ウ 還元利回り 8% と判断した

エ 必要なし (1.00)

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と収益価格を調整する。

収益価格は目的物件の収益性を表す価格であるが、本件建物に付着する賃借権には対抗力がないことを考慮した結果、積算価格を重視して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格の調整
積算価格(円)	16,110,000
収益価格(円)	15,000,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	16,000,000

2 評価額の判定

前記で求めた価格から、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価を施して、次のとおり評価額を判定した。

番号	調整後の 合計価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	16,000,000	37%	100%	70%		4,140,000
2		63%	100%	70%	100%	7,060,000
一括価格(合計)						11,200,000

ウ 市場性修正: 修正の必要がない。

エ 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。

オ その他の控除減価: 修正の必要がない。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (向日-1)
所 在 : 向日市上植野町地後10番5
価 格 : 193,000 円/㎡
位 置 : 阪急京都本線「西向日」駅の 南 方、道路距離約 850 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 137 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 東方 5.3 m 私道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物件1(土地): 12,788,787 円
物件2(建物): 1,431,045 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付近地図

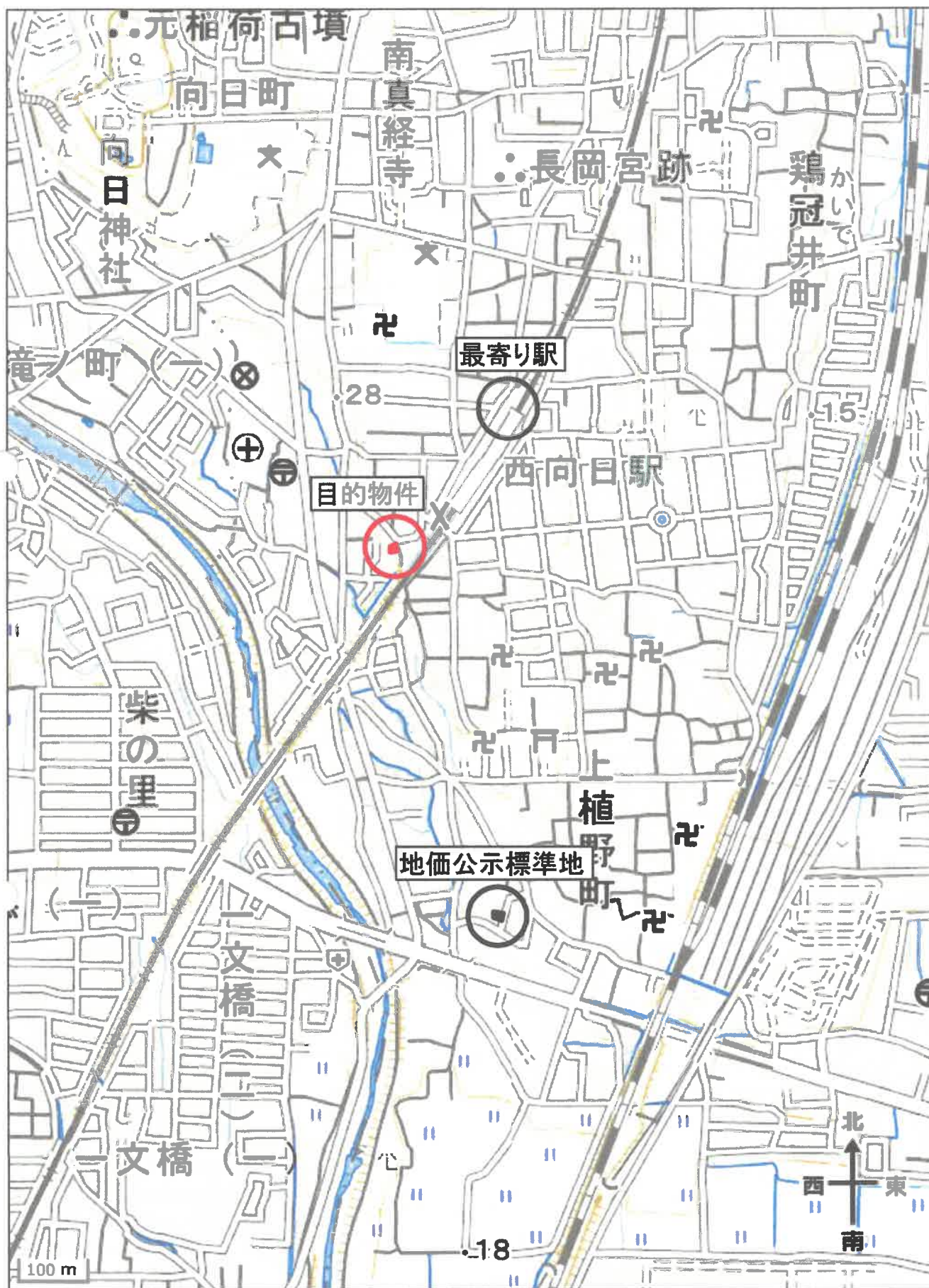
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 向日市上植野町山ノ下 |
| | 地 番 | 2番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 向日市上植野町山ノ下 2番地30 |
| | 家屋 番号 | 2番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 38.09平方メートル |



22



出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典:地理院タイル(淡色地図)を加工して利用