

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。

令和6年（ヌ）第81号

令和7年（ヌ）第23号

注 意

本件は令和6年（ヌ）第81号（物件番号1～7）に令和7年（ヌ）第23号事件の物件番号1～3（併合後の物件番号8～10）を併合しています。

なお、現況調査報告書は併合前のものであるため、事件番号は、令和6年（ヌ）第81号と令和7年（ヌ）第23号の表示になっています。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 3月 5日から 令和 8年 3月12日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月19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 4月 3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 2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）
1～10	49,110,000 39,288,000	一括	9,822,000	392,041	85,820
1	2,180,000				
2	4,510,000				
3	2,420,000				
4	530,000				
5	3,210,000				
6	5,140,000				
7	30,150,000				
8	730,000				
9	40,000				
10	200,000				
					</



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 2番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.70平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 3番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 137.65平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 73.90平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 16平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16番2 |



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 97.99平方メートル

6 所 在 向日市向日町北山

地 番 17番3

地 目 宅地

地 積 156.77平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

7 所 在 向日市向日町北山 3番地1、2番地1、16番地1、16番地2

家屋 番号 3番1

種 類 店舗兼居宅

構 造 木・軽量鉄骨造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 174.41平方メートル
2階 163.34平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 38.75平方メートル
2階 38.75平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類	居宅・倉庫
構 造	木造スレートぶき 2 階建
符 号	5
種 類	倉庫
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	8.96 平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 37.23 平方メートル 2 階 45.65 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	約 9 平方メートル

8 所 在 向日市向日町北山

地 番 15 番 4

地 目 宅地

地 積 22.17 平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| 9 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 15番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.41平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 17番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.02平方メートル |



物件明細書(変更)

令和 7年 6月27日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

1 不動産の表示

【物件番号1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

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 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 2番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.70平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 3番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 137.65平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 73.90平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 16平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16番2 |

令和 6年(又)第 81号
令和 7年(又)第 23号

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 97.99平方メートル

6 所 在 向日市向日町北山

地 番 17番3

地 目 宅地

地 積 156.77平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

7 所 在 向日市向日町北山 3番地1、2番地1、16番地1、
16番地2

家屋 番号 3番1

種 類 店舗兼居宅

構 造 木・軽量鉄骨造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 174.41平方メートル
2階 163.34平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 38.75平方メートル
2階 38.75平方メートル

(現況)

令和 6年(ヌ)第 81号
令和 7年(ヌ)第 23号

物 件 目 録

種 類	居宅・倉庫	
構 造	木造スレートぶき2階建	
符 号	5	
種 類	倉庫	
構 造	木造かわらぶき平家建	
床 面 積	8.96平方メートル	
符 号	6	
種 類	倉庫	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
床 面 積	1階	37.23平方メートル
	2階	45.65平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	約9平方メートル

8 所 在 向日市向日町北山

地 番 15番4

地 目 宅地

地 積 22.17平方メートル

令和 6年(ヌ)第 81号
令和 7年(ヌ)第 23号

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| 9 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 15番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.41平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 17番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.02平方メートル |

令和6年(ヌ)第81号

(物件1～7)

令和6年11月28日受理

令和7年 1月 9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 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.70 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 137.65 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 73.90 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 16 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 97.99 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	向日市向日町北山		
	地 番	1 7 番 3		
	地 目	宅地		
	地 積	1 5 6 . 7 7 平方メートル		
7	所 在	向日市向日町北山 3 番地 1、2 番地 1、1 6 番地 1、1 6 番地 2		
	家屋 番号	3 番 1		
	種 類	店舗兼居宅		
	構 造	木・軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建		
	床 面 積	1 階	1 7 4 . 4 1 平方メートル	
		2 階	1 6 3 . 3 4 平方メートル	
	(附属建物)			
	符 号	1		
	種 類	居宅		
	構 造	木造かわらぶき 2 階建		
	床 面 積	1 階	3 8 . 7 5 平方メートル	
		2 階	3 8 . 7 5 平方メートル	
	符 号	5		
	種 類	倉庫		
	構 造	木造かわらぶき平家建		
	床 面 積	8 . 9 6 平方メートル		
	符 号	6		



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 3 7 . 2 3 平方メートル
	2 階 4 5 . 6 5 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1～6		
現況地目	☒ 宅地(物件1～6) ☒ 公衆用道路(物件6) ☐ (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7		
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：(物件7符号1) 居宅・倉庫、(同符号6) 居宅・倉庫 ☒ 構造：(物件7符号1) 木造スレート葺2階建 ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9㎡		
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・店舗・倉庫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

目的外土地の概況(その1)(物件7関係)		
1	所 在	向日市向日町北山
	地 番	1 5 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 2 . 1 7 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	向日市向日町北山
	地 番	1 5 番 5
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 . 4 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	向日市向日町北山
	地 番	1 7 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	6 . 0 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ 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

目的外土地の概況(その2)(物件7関係)

■関係人(□(占有者) ■所有者())の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原		■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 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	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者()	
	借主	□建物所有者 □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		□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		□ない □ある()	
訴訟提起等		□ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局()	
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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1の土地は、東側で建築基準法上の道路（府道）に接面している。
- 2 物件6の土地は、北側で建築基準法上の非道路（市道）に接面しているが、この市道の一部（約11㎡）は、物件6の土地である。
- 3 物件4の土地は、公簿上畑であるが、現況は宅地であり、物件7の主である建物と物件7符号1の建物の敷地の一部となっている。
- 4 物件6の土地の南西側に目的外土地15番4、15番5、17番4が存在する。
- 5 物件6の土地と目的外土地15番4の土地上に、未登記附属建物倉庫が存在する。
- 6 物件7の主である建物の2階の廊下天井に雨漏りの染み跡がある（写真18参照）。
- 7 物件7の各建物には経年相応の劣化が見られる。
- 8 物件7の主である建物の軒先等が南側隣地（4番1）に越境している可能性がある。

(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	本件建物には、私と家族が居住使用しています。また、店舗部分等は、帳簿上、会社に貸していることになっていますが、賃料のやりとりが実質的になく、私一人の会社ですから、私が使用しているということで構いません。 店舗2階廊下の天井に雨漏りの染みがあります。 今回の競売事件では、敷地の一部につき目的外土地があります。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件2の建物は、債務者とその家族が居宅・店舗・倉庫として使用していることが認められる。
- 2 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、4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
6年12月2日 12:30-13:05	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12月18日 9:50-11:20	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 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

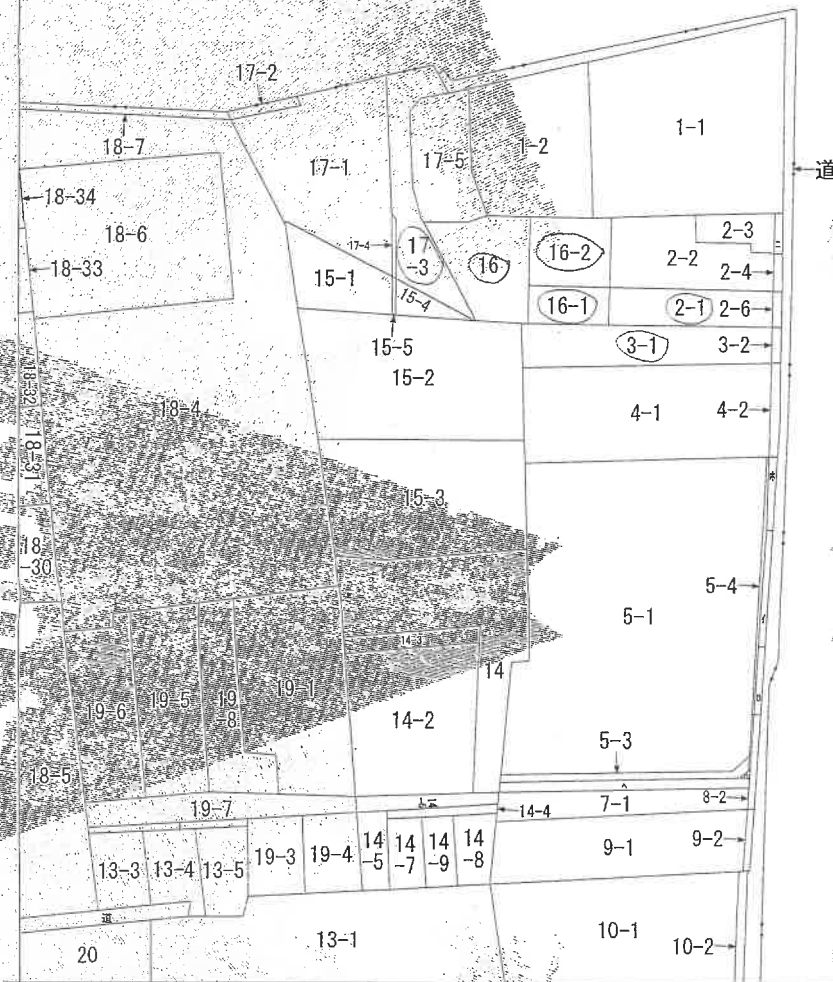
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。

地番区域見出し

向日町
北山

請求部	所在	向日市向日町北山				地番	2番1			
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			
作成年月日				備付年月日(原図)		備付事項	旧土地台帳附属地図			

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6年11月11日
京都地方法律事務所
登記官

登記年月日：昭和46年7月17日

4010005

地番	2-1	番	206
土地の所在	京都府京都市左区小倉山		

地積測量図

46.7.17

作製年月日
昭和四十六年七月十六日

作製者
[Redacted]

$$\frac{206}{3.20 \times (0.85 + 0.85)} = \frac{5.4400}{\frac{1}{2} \times 3.7200 \text{ m}^2}$$

$$\frac{302}{4.87 \times (0.92 + 0.92)} = \frac{8.9800}{\frac{1}{2} \times 4.4800 \text{ m}^2}$$



縮尺 1/300

A4判に縮小

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6年11月11日

京都地方按察使館 提出所

登記簿

請求番号：4-2

登記年月日：昭和45年11月9日

4010029

地番 16-2

土地の所在 乙訓郡河内町太子向白小字北町

地積測量図

昭和45.11.9

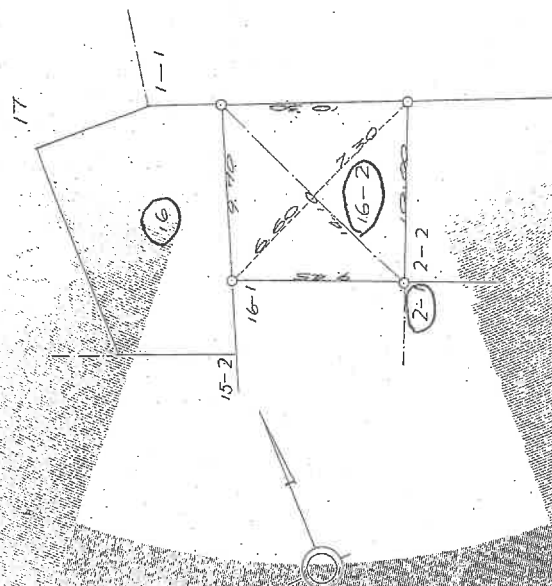
作製年月日 昭和四十五年拾月拾四日

製者

申請人

求積表

符号	大斜	小斜	估面積
	14.10	6.60	9.3060
	14.10	7.80	102.9300
		計	195.9900
		名	97.9950



縮尺 1/300

(単位はメートル)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和6年11月11日 京都地方建設局 製図課 出庫前

登記官

A4判に縮小

地 番 17-3, 17-5

土地の所在 向日市向日町北山

地 區	17-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_{n+1}$
NO.						
5747		-11939.809	-27384.567	-6.222	72709.3	25399.091
5748		-11940.613	-27384.946	-1.612	72709.3	25399.091
5749		-11940.561	-27387.189	-2.419	106558.8	35922.083
5750		-11939.656	-27386.264	-0.434	507569.0	14830.018
5751		-11939.832	-27387.603	7.866	-195938.0	16380.018
5752		-11939.816	-27378.399	7.457	-72239.3	14039.676
5753		-11939.856	-27380.146	-2.389	279450.8	68479.967
5754		-11939.656	-27380.788	-2.440	298337.2	67600.403
5755		-11939.748	-27382.586	-1.782	208407.2	65397.444
5756		-11939.600	-27382.570	1.360	-159050.3	63350.360
5757		-11940.384	-27381.320	3.063	-358079.5	60100.103
5758		-11940.935	-27379.508	2.850	-348503.4	47799.5
5759		-11940.400	-27378.271	1.994	-233182.6	60750.0
5760		-11942.180	-27377.614	-0.352	41163.0	64730.0
5761		-11939.325	-27376.933	7.043	82360.2	23730.0
5762		-11939.325	-27376.933	-7.043	-319.5	54569.3
合 計					160.7727	9115.1
面 積					16.77	10

地 帶	NO	17-5	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	S733	-116942.180	-27377.514	-4.083	477474.920040
	S721	-116942.080	-27376.271	-1.994	233182.507820
	NK1	-116941.935	-27379.508	-2.955	345663.417928
	NK2	-116943.084	-27381.226	-3.062	358079.661968
	NK8	-116950.767	-27392.670	-1.360	158053.043120
	29	-116951.482	-27393.586	1.782	-208407.558744
	43	-116955.991	-27380.788	2.440	-585372.618040
	479	-116956.843	-27350.146	4.540	-530858.057220
	S332	-116957.729	-27376.248	6.506	-773022.757774
	S345	-116942.680	-27373.540	2.060	-240901.941400
	S336	-116942.016	-27374.188	3.974	464729.952010
合 計				合 計	-205.439895
地 塊				地 塊	102.7198475
					107.71

総合計面積	259,482.6390 m ²
-------	-----------------------------

引照点·公共基准点座標

姓名	年龄	性别	民族	籍贯	学历	毕业学校	毕业时间	毕业成绩	备注
王 芳	25	女	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	75.0	1983.7.16
李 明	24	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	78.0	1983.7.16
张 华	23	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	76.0	1983.7.16
刘 伟	22	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	77.0	1983.7.16
陈 强	21	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	79.0	1983.7.16
周 丽	20	女	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	74.0	1983.7.16
吴 刚	19	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	76.0	1983.7.16
赵 敏	18	女	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	77.0	1983.7.16
孙 涛	17	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	75.0	1983.7.16
郑 宇	16	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	78.0	1983.7.16
王 芳	15	女	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	76.0	1983.7.16
李 明	14	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	77.0	1983.7.16
张 华	13	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	75.0	1983.7.16
刘 伟	12	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	78.0	1983.7.16
陈 强	11	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	76.0	1983.7.16
周 丽	10	女	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	77.0	1983.7.16
吴 刚	9	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	75.0	1983.7.16
赵 敏	8	女	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	78.0	1983.7.16
孙 涛	7	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	76.0	1983.7.16
郑 宇	6	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	77.0	1983.7.16
王 芳	5	女	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	75.0	1983.7.16
李 明	4	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	78.0	1983.7.16
张 华	3	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	76.0	1983.7.16
刘 伟	2	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	77.0	1983.7.16
陈 强	1	男	汉族	湖北黄冈	高中	黄冈高中	1983.7	75.0	1983.7.16

臺灣省立圖書館 S-1/2500

臺灣省立圖書館 S-1/2500

凡例	
C	コンクリート柱
P	プレート
B	金属板

看
作
成

25年 5月27日(作成)

箱尺 1/250

請求番号: 4-4

各 階 平 面 図

3#1

建 物 図 面

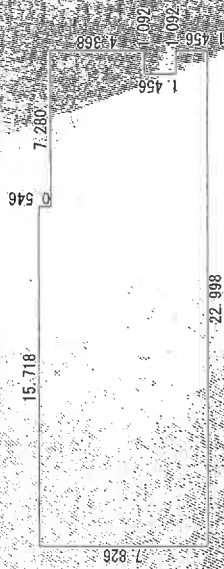
(1/2)

向日市向日町北山3番地1、2番地1、16番地1、16番地2

登記番号

建物の所在

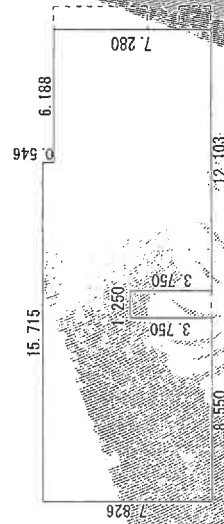
主たる建物
1階



求 積 表

15.718 × 7.826	≒23.009068
6.188 × 7.280	≒45.048640
1.092 × 1.456	≒1.589952
1.092 × 4.368	≒4.769856
合 計	174.417516
床面積	174.41 m ²

2階



求 積 表

8.550 × 7.826	≒66.912300
5.915 × 3.750	≒22.181250
6.188 × 7.280	≒45.048640
7.165 × 4.076	≒29.204540
合 計	163.346730
床面積	163.34 m ²

(2/2) 裏

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成29年10月11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。
令和6年11月11日 京都府方法務局嵯峨出張所 登記官

各階平面図

3-1

家屋番号

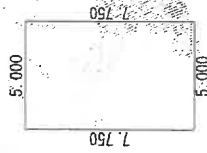
建物図面

122

前日市向日町北山3番地1、2番地1、16番地2

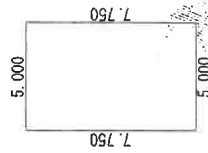
建物の所在

附属建物符号1
1階



求積表	
5.000×7.750	$=38.750000$
合計	38.750000
床面積	38.75 m ²

2階



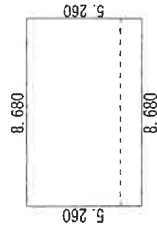
求積表	
5.000×7.750	$=38.750000$
合計	38.750000
床面積	38.75 m ²

附属建物符号6
1階



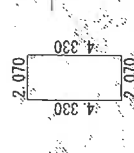
求積表	
8.680×4.290	$=37.237200$
合計	37.237200
床面積	37.23 m ²

2階



求積表	
8.680×5.260	$=45.656800$
合計	45.656800
床面積	45.65 m ²

附属建物符号5



求積表	
2.070×4.330	$=8.963100$
合計	8.963100
床面積	8.96 m ²

(ヤナシノミ)

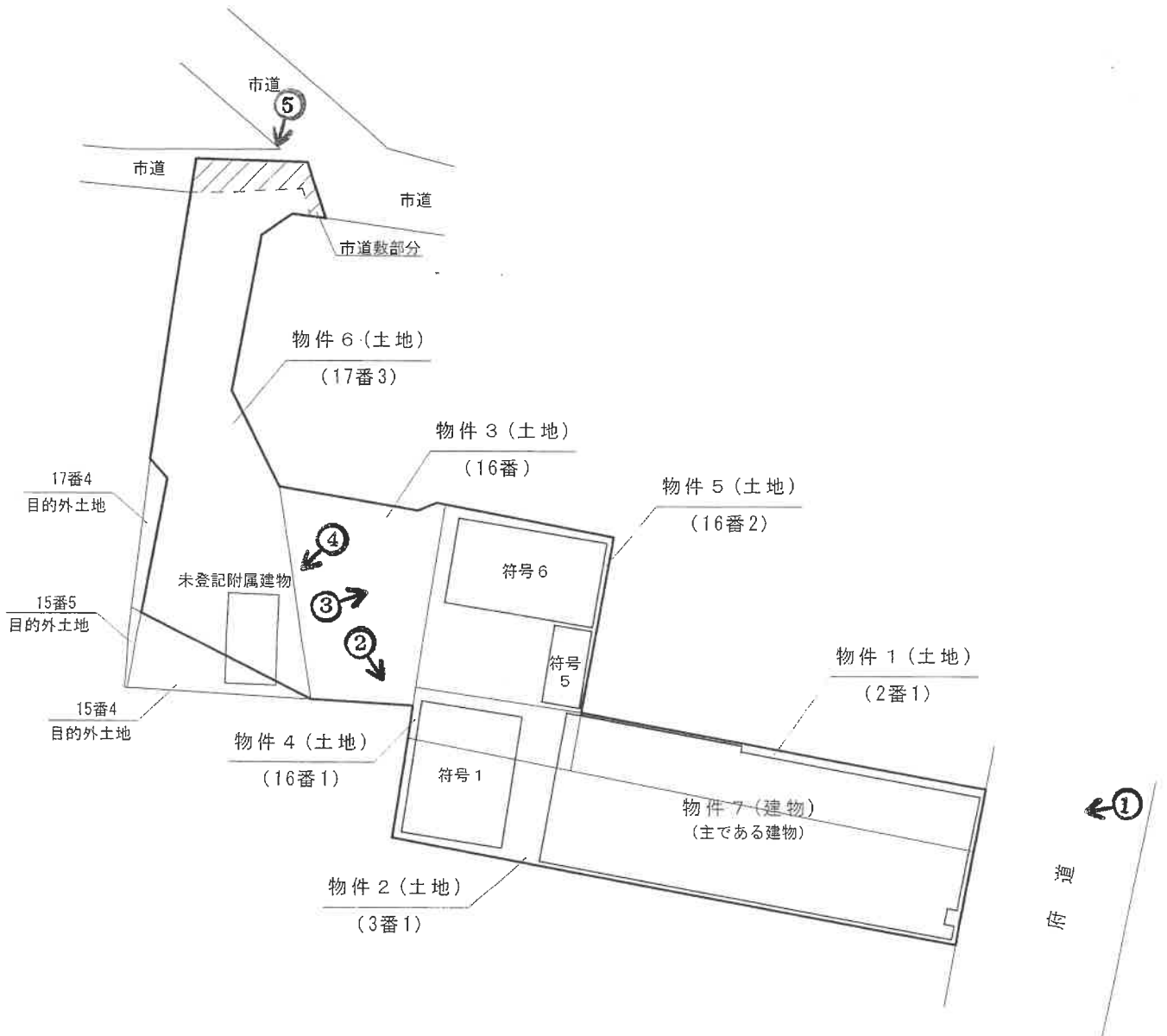
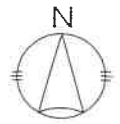
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

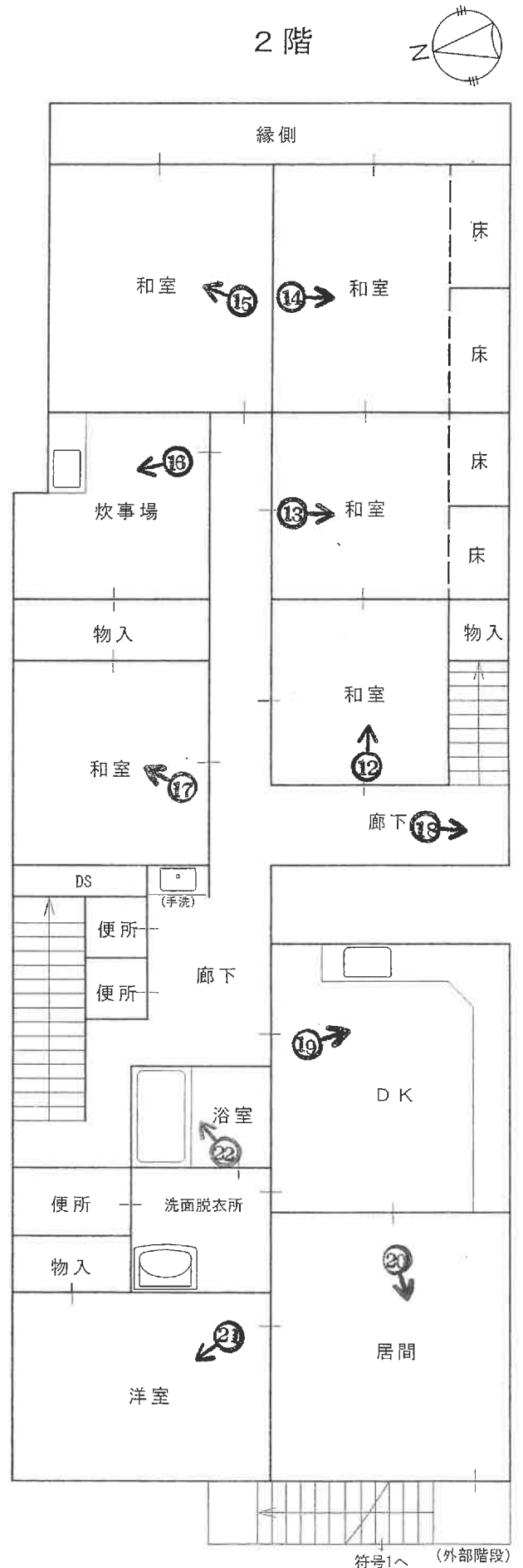
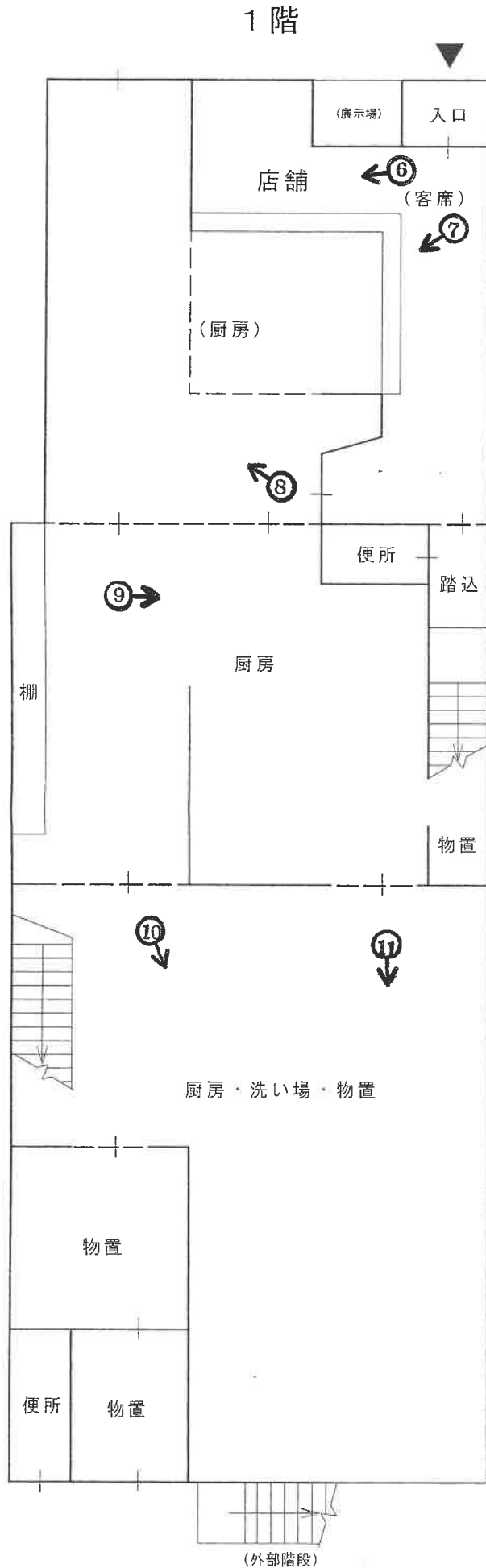
土地建物位置関係図



写真撮影位置方向 ↑

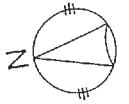
※本図は法務局備付け公図、物件 1・2・5・6 の地積測量図及び物件 7 の建物図面並びに周辺土地の地積測量図等を参考に作成した概略図である。

建物見取図
物件7主である建物

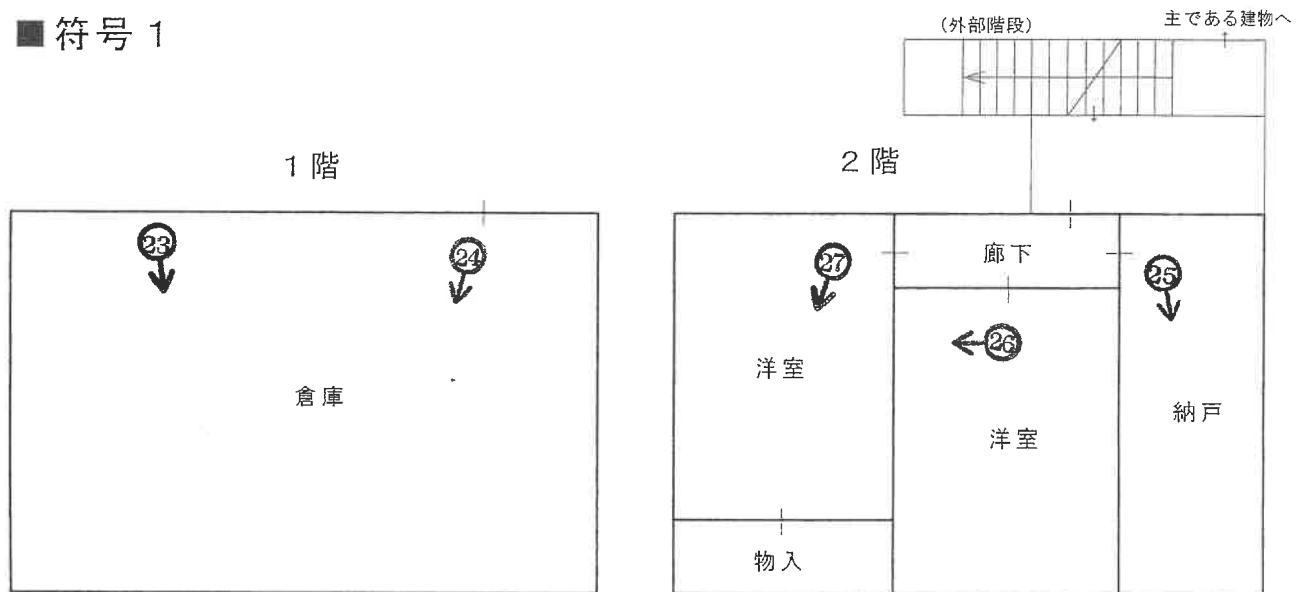


※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。

建物見取図
物件 7 附属建物



■ 符号 1



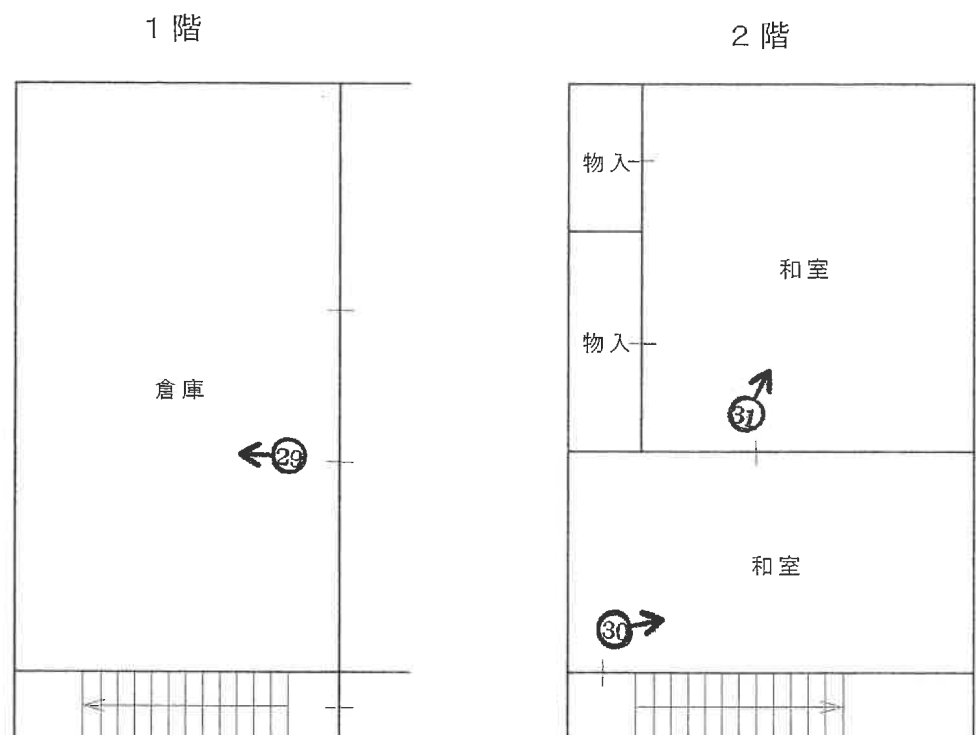
■ 符号 5



□ 未登記附属建物



■ 符号 6



※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。

物件7



1



2



3



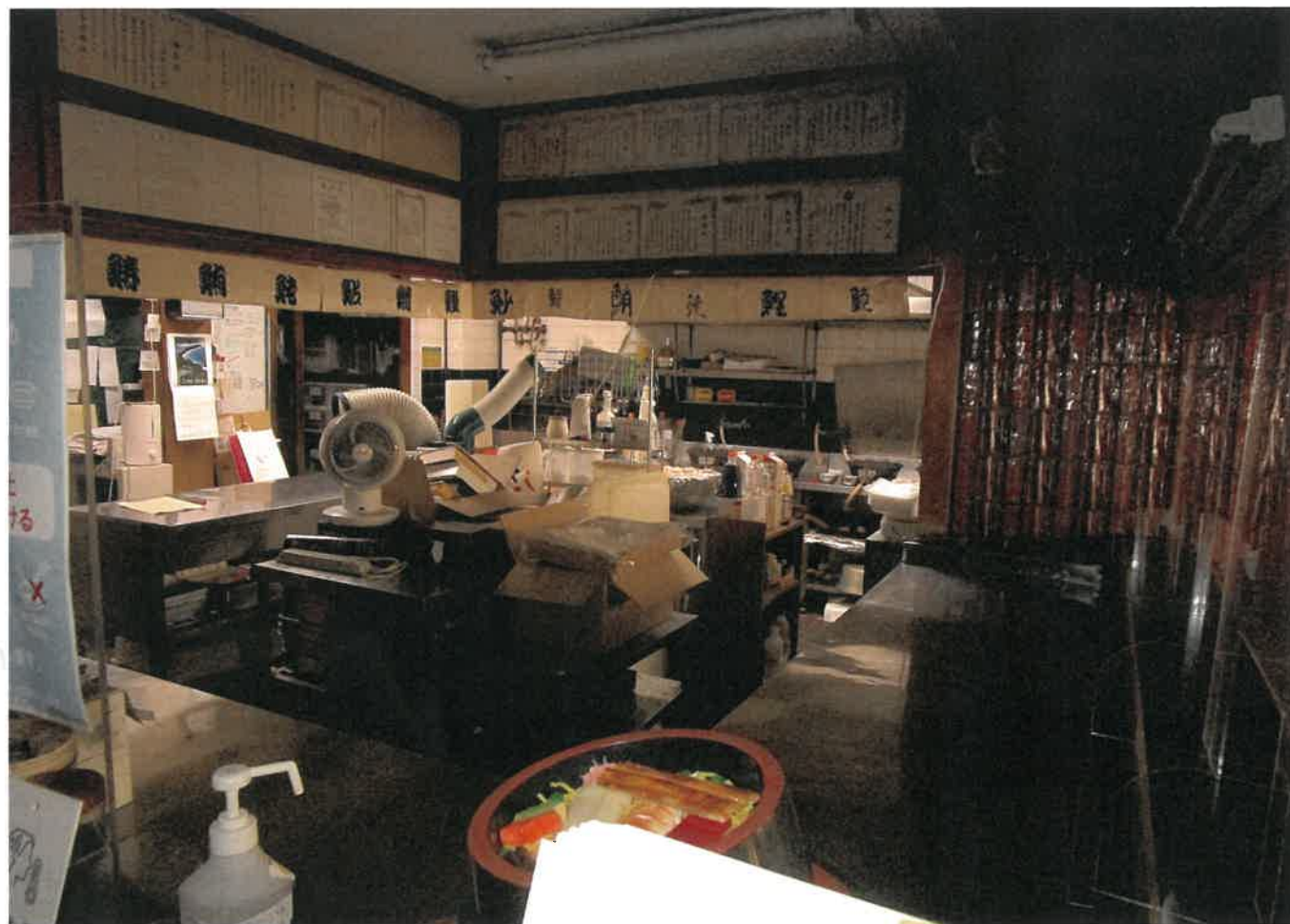
4



5



6



7



8



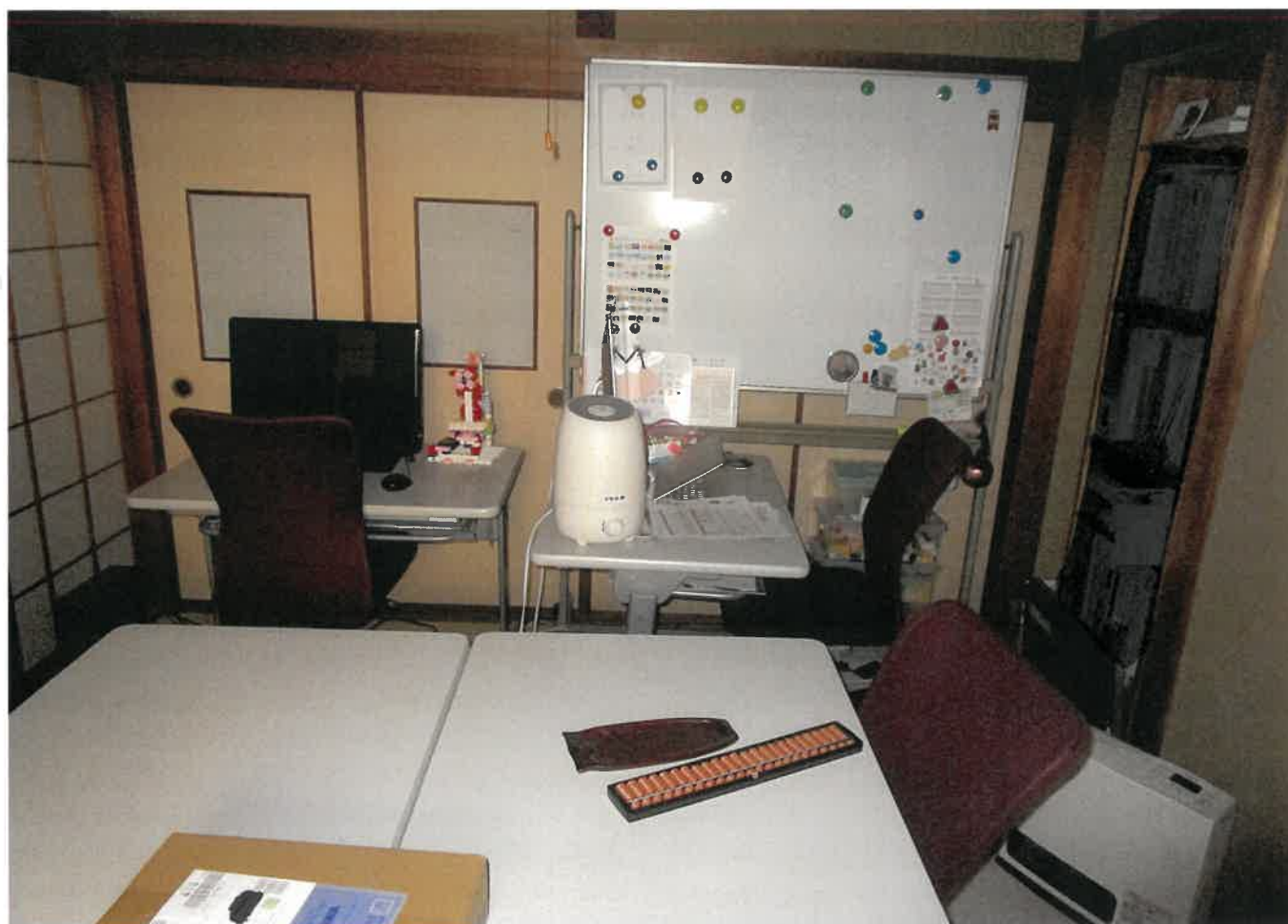
9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32

令和7年(ヌ)第23号
(物件1～3)
令和7年3月26日受理
令和7年4月 8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 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 15番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 22.17平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 15番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.41平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 17番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.02平方メートル |



(土地用)

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1～3					
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ☒ 上記の者が物件1の土地の上に、未登記附属建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件2および物件3の土地を更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項						
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]					
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)					
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

執行官の意見

- 1 物件1の土地は、債務者が未登記附属建物の敷地の一部として使用していることが認められる。物件2および物件3の土地は、敷地の一部であるが、債務者が更地として占有していることが認められる。
- 2 債務者郵便受け照会書を投函したが、相当期限内に回答がなかった。
- 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ページのとおりに認定した。

(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
7年3月27日 14:55-15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書投函
年 月 日 : - :		

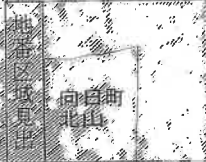
(特記事項)

- ☐ 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

N

道



〔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る図面であり、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 地	向日市向日町北山		地 番	2番1	
出 発 地	縮尺不明	精 度 区 分	地 番 系 番号又は記号	分類	地籍に準ずる図面	種類
作成年月日			備 付 年月日 (原図)			種 記 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6年11月11日
京都地方法務局登記出張所
登記官

登記年月日：平成18年12月27日

4010023

15-1. 15-4.
15-5

地積測量図

土地の所在
京都府向日市向日町北山

地番
15-1. 15-4.
15-5

申請人

須田久重

縮尺
1/250

座標求積表

地番	15-1 ㊤					
点名	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
742 ()		92.876	88.888	-0.482	-33.724576	
744 ()		82.672	87.398	-14.122	-961.794556	
508 ()		78.763	78.239	0.482	38.163198	
746 ()		83.054	80.833	14.122	1141.523526	
倍面積						m ²
地面積						m ²
地積						m ²

地番	15-4 ㊤					
点名	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
745 ()		82.706	81.217	2.997	243.407348	
748 ()		78.710	78.373	-5.896	-465.522845	
574 ()		76.841	86.167	-2.997	-255.245499	
738 ()		75.713	88.053	5.896	521.708345	
倍面積						m ²
地面積						m ²
地積						m ²

地番	15-5 ㊤					
点名	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
746 ()		83.054	80.833	-3.953	-316.632649	
508 ()		78.763	78.239	-4.344	-344.214216	
748 ()		78.710	78.373	3.953	313.781489	
745 ()		82.706	81.217	4.344	362.806648	
倍面積						m ²
地面積						m ²
地積						m ²

小計

120.8838470

点名	X	Y
412	100.891	71.987
525	90.711	83.670
332	86.586	93.637
556	74.281	83.761

MH マンホール中心
R 鉄
T 刻み
PL プレート
CS コンクリート杭
PS プラスチック杭
SS 石杭



平成18年12月27日登記

A4判に縮小

成18年12月15日
(年月日作成)

(シキヤク)

100

地 番 17-1, 17-4

土地の所在
京都府向日市向日町北山

平成18年12月27日登 記

A4判に縮小

地 點	番 號	17-6 ⑤	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n (X_{n+1}-X_n-1)$
525 ()	90.711		83.670	-6.202	-518.921340
748 ()	83.054		80.833	-8.005	-647.068168
745 ()	82.709		81.217	6.202	503.707834
735 ()	89.286		84.239	8.005	674.333195
堡面積			12.061524		
堡面積			6.0207520		
地 積			6.02		

— 4 —

点 名	座 標 リ ス ト		Y
	X		
47	103. 228		97. 837
358	109. 684		77. 332
442	107. 939		74. 646
744	82. 572		67. 398
508	78. 753		79. 230

マンホール中心
既
刻み
プレート
コンクリート杭
プラスチック杭
石杭

作

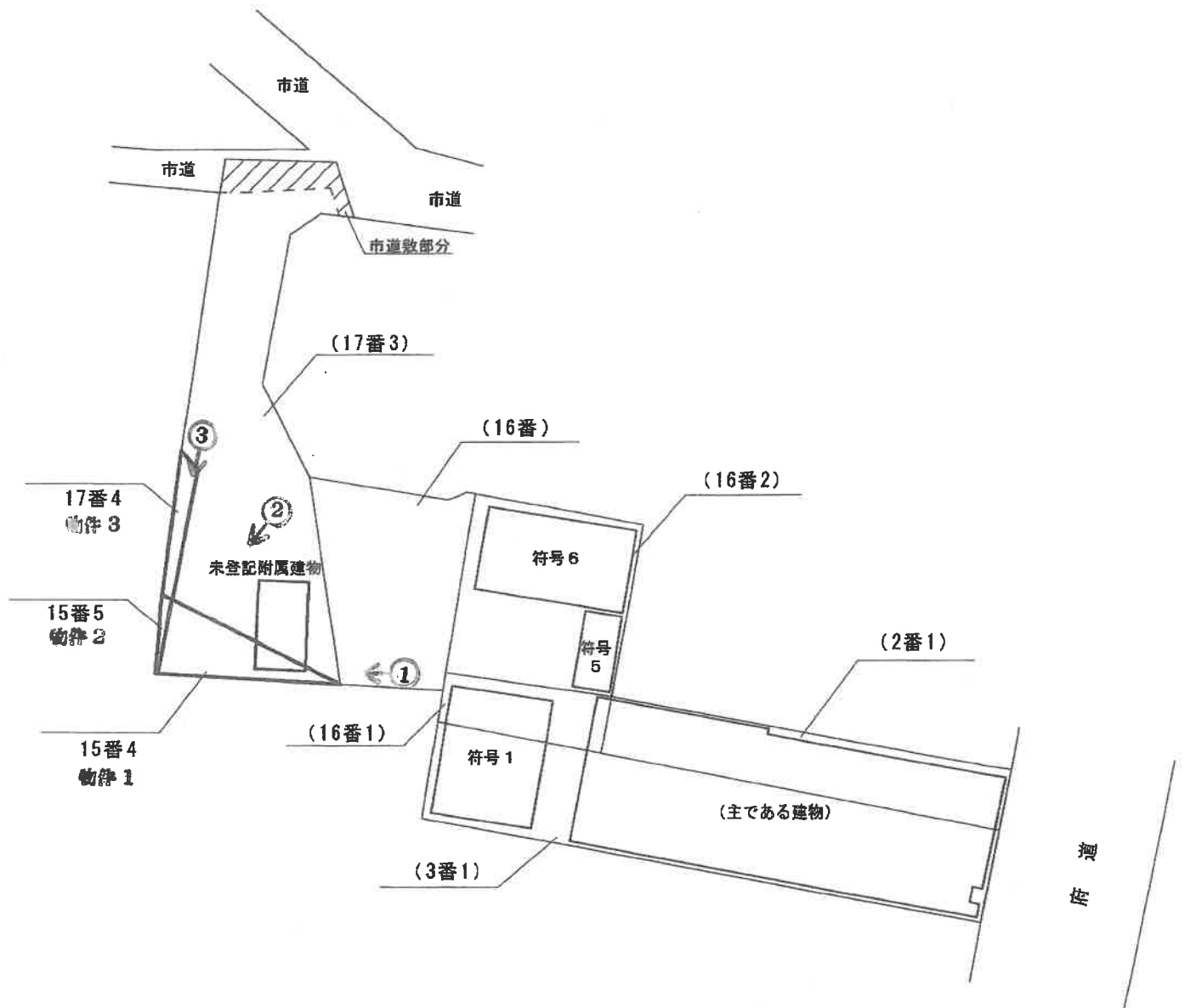
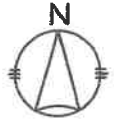
平成18年12月15日
(年 月 日作製)

人請出

重久田眞

縮尺 $\frac{1}{250}$

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向 



1



2



令和 6 年 (又) 第 81 号
令和 7 年 (又) 第 23 号

令和 6 年 12 月 18 日 現地調査
令和 7 年 4 月 22 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田浩伸

第1 評価額

一 括 価 格	
金49,110,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,180,000円
物件2(土地)	金4,510,000円
物件3(土地)	金2,420,000円
物件4(土地)	金530,000円
物件5(土地)	金3,210,000円
物件6(土地)	金5,140,000円
物件7(建物)	金30,150,000円
物件8(土地)	金730,000円
物件9(土地)	金40,000円
物件10(土地)	金200,000円

- 1 一括価格は、物件1～10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1～6及び8～10の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の内訳価格は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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 宅地
5	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
6	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 宅地・公衆用道路

7	(主である建物) 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」 1	「下記以外は同左」 居宅・倉庫 木造スレートぶき2階建
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」 5	「同 左」
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」 6	「下記以外は同左」 居宅・倉庫
	(未登記附属建物) 種 類 構 造 床 面 積		倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約9㎡
8	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
9	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」

10	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	物件6(土地)の一部は市道敷に供されている。		

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 1～6及び8～10)

位 置 ・ 交 通	阪急京都本線「西向日」駅の北西方 ・ 道路距離 約 700 m (付属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	低層店舗、店舗兼住宅に一般住宅等も多い旧街道沿いの住商混在地域		
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	市街化区域	
	用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	東側府道より25m迄 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域(近商の範囲に指定) 特定大規模小売店舗規制地区(近商の範囲に指定) 絶対高さ制限10m(1低専) 最低敷地面積(近商の範囲80㎡、1低専の範囲100㎡) 都市計画道路計画地にかかる(東側接道部付近の一部) 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり	南側市道より25m超 第1種低層住居専用地域 60 % 100 %
画 地 条 件	東側間口 約7.9 m、 奥行約 48 mの 不整形地 第 3・4・6 図のとおり		
接面道路の状況	東 側幅員 約 8.4 mの 府道 に 等高 に接する。 北 側幅員 約 2 mの 市道 に 等高 に接する。 (東側：建築基準法第42条第1項第1号道路) (北側：建築基準法第42条に該当しない道路、いわゆる非道路)		
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、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	物件6(17番3)土地の北端の一部(約11㎡)は市道敷に供されている(第6図参照)。北側市道は建築基準法のいわゆる非道路である。北東側の建築基準法42条1項1号道路(市道)にわずかに接道するが、接道長は2m未満である。よって、北側接道のみでは建築基準法の接道要件を満たさない。		

2 建物の概況及び利用状況

(物件 7)

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37年8月10日 新築 経 過 年 数 ： 約 63 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・軽量鉄骨造 屋 根 ： 瓦葺等 外 壁 ： モルタル、板、塗り壁等 内 壁 ： 塗り壁、板、クロス等 天 井 ： 板、ボード、クロス等 床 ： コンクリート、畳、フローリング等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 排気ダクト等の厨房設備等
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： 店舗兼居宅 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	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	・ 建築確認の有無を調査したが、目的建物に該当する申請は見当たらなかった。 ・ 2階の廊下(南側中央、階段を上がった辺り)の天井に雨漏りとみられるシミ跡が見られた。 ・ 軒先が南側隣地(4番1)に越境している可能性がある。 ・ 主である建物及び附属建物とも、営業用及び生活用の動産が多数存した。 ・ 非飛散性アスベスト含有建材等使用の可能性もあるが不詳であり、厳密には専門調査機関による分析調査を要する。

区 分	附属建物 (符号1)
構 造 ・ 用 途 等	木造スレートぶき2階建 ・ 居宅・倉庫 築年不詳
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり。

区 分	附属建物 (符号5)
構 造 ・ 用 途 等	木造かわらぶき平家建 ・ 倉庫 築年不詳
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり。

区 分	附属建物 (符号6)
構 造 ・ 用 途 等	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 ・ 居宅・倉庫 昭和44年月日不詳新築
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり。

区 分	附属建物 (未登記)
構 造 ・ 用 途 等	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ・ 倉庫 築年不詳
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	物件6と物件8の土地にまたがって存している(第6図参照)。 現地計測により床面積を約9㎡と把握した。

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1～6及び8～10）

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	194,000	0.67	66.70	0.90	7,800,000
2	194,000	0.67	137.65	0.90	16,100,000
3	194,000	0.67	73.90	0.90	8,640,000
4	194,000	0.67	16	0.90	1,870,000
5	194,000	0.67	97.99	0.90	11,460,000
6	194,000	0.67	156.77	0.90	18,340,000
8	194,000	0.67	22.17	0.90	2,590,000
9	194,000	0.67	1.41	0.90	160,000
10	194,000	0.67	6.02	0.90	700,000

(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 向日 5-3

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/㎡)
 $198,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/101 = 194,000$

◇ 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： 角地等 (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
 $100/102 \times 100/95 \times 100/106 \times 100/98 \div 100/101$

イ 個別格差： 二方路、不整形、規模、一部1低専、一部市道敷等 (0.67)

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7）

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
7	180,000	337.75	0.03	1,820,000
附1	130,000	77.50	0.03	300,000
附5	60,000	8.96	0.03	20,000
附6	130,000	82.88	0.03	320,000
未登記 附属	60,000	9	0.03	20,000
合 計				2,480,000

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 0.03 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 (万円未満四捨五入)
1	7,800,000	60%	法定地上権	4,680,000
2	16,100,000	60%	法定地上権	9,660,000
3	8,640,000	60%	法定地上権	5,180,000
4	1,870,000	60%	法定地上権	1,120,000
5	11,460,000	60%	法定地上権	6,880,000
6	18,340,000	60%	法定地上権	11,000,000
8	2,590,000	60%	法定地上権	1,550,000
9	160,000	60%	法定地上権	100,000
10	700,000	60%	法定地上権	420,000

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
1	7,800,000	-4,680,000		100%	70%	2,180,000
2	16,100,000	-9,660,000		100%	70%	4,510,000
3	8,640,000	-5,180,000		100%	70%	2,420,000
4	1,870,000	-1,120,000		100%	70%	530,000
5	11,460,000	-6,880,000		100%	70%	3,210,000
6	18,340,000	-11,000,000		100%	70%	5,140,000
7	2,480,000	+40,590,000	100%	100%	70%	30,150,000
8	2,590,000	-1,550,000		100%	70%	730,000
9	160,000	-100,000		100%	70%	40,000
10	700,000	-420,000		100%	70%	200,000
一 括 価 格 (合計)						49,110,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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 (向日5-3)
- 所 在 : 向日市上植野町桑原11番1外
- 価 格 : 198,000円/㎡
- 位 置 : 阪急京都本線「西向日」駅の南東方、道路距離約 1.7 km
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 632 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
- 接 面 街 路 : 北東 15 m 府道、西側道
- 用 途 指 定 等 : 準住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 府道沿いに店舗、事業所等が混在する商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1(土地): 6,889,688 円
- 物件2(土地): 14,218,375 円
- 物件3(土地): 7,633,403 円
- 物件4(土地): 1,652,698 円
- 物件5(土地): 10,121,748 円
- 物件6(土地): 15,047,824 円 (公衆用道路の部分は非課税)
- 物件7(建物): 2,707,353 円
- 物件8(土地): 2,290,021 円
- 物件9(土地): 145,644 円
- 物件10(土地): 621,827 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 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 2番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.70平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 3番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 137.65平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 73.90平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 16平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 向日市向日町北山 |
| | 地 | 番 | 16番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 97.99平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	向日市向日町北山
	地 番	17番3
	地 目	宅地
	地 積	156.77平方メートル
7	所 在	向日市向日町北山 3番地1、2番地1、16番地1、 16番地2
	家屋 番号	3番1
	種 類	店舗兼居宅
	構 造	木・軽量鉄骨造かわらぶき2階建
	床 面 積	1階 174.41平方メートル 2階 163.34平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	居宅
	構 造	木造かわらぶき2階建
	床 面 積	1階 38.75平方メートル 2階 38.75平方メートル
	符 号	5
	種 類	倉庫
	構 造	木造かわらぶき平家建
	床 面 積	8.96平方メートル
	符 号	6



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 3 7 . 2 3 平方メートル
	2 階 4 5 . 6 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	約 9 平方メートル

8 所 在	向日市向日町北山
地 番	1 5 番 4
地 目	宅地
地 積	2 2 . 1 7 平方メートル

9 所 在	向日市向日町北山
地 番	1 5 番 5
地 目	宅地
地 積	1 . 4 1 平方メートル

1 0 所 在	向日市向日町北山
地 番	1 7 番 4
地 目	宅地
地 積	6 . 0 2 平方メートル



