

## 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。

(物件 1.2 )

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 9 月 3 日から<br>令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                           |
| 開札期日                                                                          | 日 時 令和 8 年 9 月 17 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 京都地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 10 月 6 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 京都地方裁判所第 5 民事部                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                              | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>金融機関の証明書。<br>(2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫,<br>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<br>制限 (民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>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<br>8 月 19 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   | 向日市鶏冠井町北井戸                       |
|   | 地 番   | 40番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 59.10平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 向日市鶏冠井町北井戸 40番地11                |
|   | 家屋 番号 | 40番11                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 33.48平方メートル<br>2階 26.10平方メートル |



(物件 1, 2)

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月29日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 鶴 谷 博 也

---

### 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】

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   | 向日市鶏冠井町北井戸                       |
|   | 地 番   | 40番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 59.10平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 向日市鶏冠井町北井戸 40番地11                |
|   | 家屋 番号 | 40番11                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 33.48平方メートル<br>2階 26.10平方メートル |



令和8年(ケ)第15号  
(物件1、2)

令和8年 2月16日受理  
令和8年 4月14日提出

# 現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋太郎

(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   | 向日市鶏冠井町北井戸                       |
|   | 地 番   | 40番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 59.10平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 向日市鶏冠井町北井戸 40番地11                |
|   | 家屋 番号 | 40番11                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 33.48平方メートル<br>2階 26.10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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 「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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅(空家) として使用している。<br><input 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<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |  |
| その他の事項         | <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    [                      地方裁判所                      支部    令和    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [                      保管開始日                      令和    年    月    日                                       |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

## そ の 他 の 事 項

### 1 本件土地

- (1) 北側で建築基準法上の道路（私道）に等高に接している。

### 2 本件建物

- (1) 玄関付近に「寮は禁煙です。厳守よろしくお願いします。」と張り紙がされ、各部屋には部屋番号の表示があり鍵が取り付けられているため、居宅を寮として使用していたものと思われる。
- (2) 電気及びガスは閉栓され空家状態である。
- (3) エアコンや数点の家具類以外、残置された動産類はほとんどない。
- (3) 居室の内装はリフォームされているが、水回りは洗面器を除き建築当時のままであると思われる。
- (4) 風呂、トイレ及びキッチンは、通常どおり使用できるかは不明である。

(関係人の陳述等用)

## 関 係 人 の 陳 述 等

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等             |
|---------------------|-----------------------|
| ■所有者代表者<br>(債務者代表者) | 1 本件建物は、他の誰にも貸していません。 |

(執行官の意見用)

## 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、契約者は所有者名義であり、令和8年1月13日閉栓されていた。
- 3 本件建物は、各部屋に部屋番号の表示と鍵が取り付けられており寮（寄宿舍）として使用していたものと思われるが、現在は空家状態であり各部屋の独立した占有がなく、通常の居宅として使用が可能であることから、所有者が居宅（空家）として使用し占有しているものと認めた。
- 4 本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅（空家）として使用し、占有していることが認められる。
- 5 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、2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              |
| 8年2月18日                  | 当庁          | 所有者宛照会書送付、ライフライン調査       |
| 8年2月18日<br>16:35 - 16:55 | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影、使用者宛照会書投函 |
| 8年3月16日<br>10:00 - 10:40 | 物件所在地       | 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行     |
| 年 月 日<br>: - :           |             |                          |
| 年 月 日<br>: - :           |             |                          |
| 年 月 日<br>: - :           |             |                          |
| 年 月 日<br>: - :           |             |                          |

(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8年3月16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

イ 21-2  
□ 30-3ハ 30-3  
ニ 42-3ホ 45-1  
ヘ 水

N



(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

鶏冠井町  
北井戸A 鶏冠井町御  
屋敷

|       |            |            |           |           |          |    |       |      |    |           |
|-------|------------|------------|-----------|-----------|----------|----|-------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 向日市鶏冠井町北井戸 |           |           |          | 地番 | 40番11 |      |    |           |
| 出力縮   | 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 | 昭和47年3月15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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和8年1月9日

京都地方法務局伏見出張所

登記官

地図整理番号：M17727

(1/1)

4506543

52-6-29

地番 40-1, 40-3, 40-11  
土地の所在 勾田市鶏冠井町北井戸

地積測量図

作製年月日 昭和五拾貳年六月廿八日  
作製者  
申請人



面積算出

| 地番   | 大斜  | 小斜  | 倍面積    |
|------|-----|-----|--------|
| 40-3 | 120 | 320 | 28200  |
|      | 120 | 320 | 218805 |
|      | 合計  | 1/2 | 242665 |
|      | 面積  | 面積  | 223200 |
| 40-6 | 120 | 320 | 223200 |
|      | 120 | 320 | 223200 |
|      | 合計  | 1/2 | 612800 |
|      | 面積  | 面積  | 612800 |
| 40-7 | 120 | 320 | 223200 |
|      | 120 | 320 | 223200 |
|      | 合計  | 1/2 | 612800 |
|      | 面積  | 面積  | 612800 |
| 40-8 | 120 | 320 | 223200 |
|      | 120 | 320 | 223200 |
|      | 合計  | 1/2 | 612800 |
|      | 面積  | 面積  | 612800 |

面積算出

| 地番    | 大斜  | 小斜  | 倍面積    |
|-------|-----|-----|--------|
| 40-9  | 120 | 320 | 28200  |
|       | 120 | 320 | 218805 |
|       | 合計  | 1/2 | 242665 |
|       | 面積  | 面積  | 223200 |
| 40-10 | 120 | 320 | 223200 |
|       | 120 | 320 | 223200 |
|       | 合計  | 1/2 | 612800 |
|       | 面積  | 面積  | 612800 |
| 40-11 | 120 | 320 | 223200 |
|       | 120 | 320 | 223200 |
|       | 合計  | 1/2 | 612800 |
|       | 面積  | 面積  | 612800 |
| 40-1  | 120 | 320 | 223200 |
|       | 120 | 320 | 223200 |
|       | 合計  | 1/2 | 612800 |
|       | 面積  | 面積  | 612800 |

縮尺 1/200

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。  
(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)  
令和8年1月9日 京都地方法務局伏見出張所

登記官

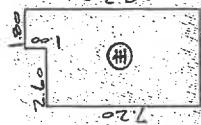
627577

家屋番号 40-11

建物の所在 合口下線路北町北戸40-11

建築物階平面図

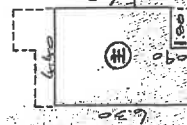
面積算出



1.00 x 1.00 = 1.0000  
4.40 x 7.20 = 31.6800  
合計 33.4800  
床面積 33.48 m<sup>2</sup>

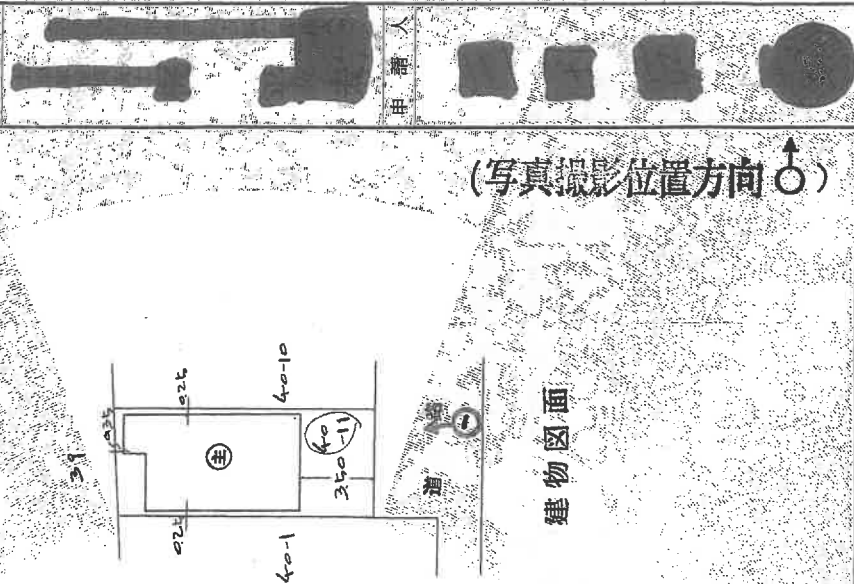
1 階平面図

面積算出



6.40 x 4.00 = 25.7600  
2.60 x 0.90 = 2.3400  
合計 26.1000  
床面積 26.10 m<sup>2</sup>

2 階平面図



建物図面

作製年月日

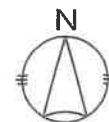
作製者

申請人

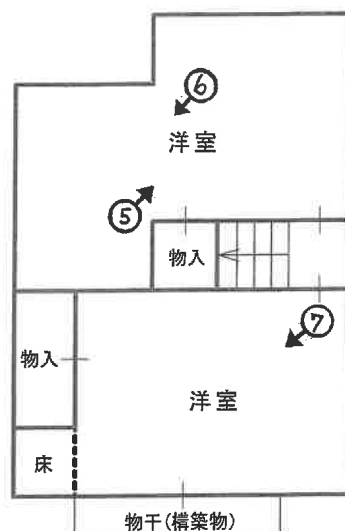
昭和五拾貳年拾貳月拾貳日

627577

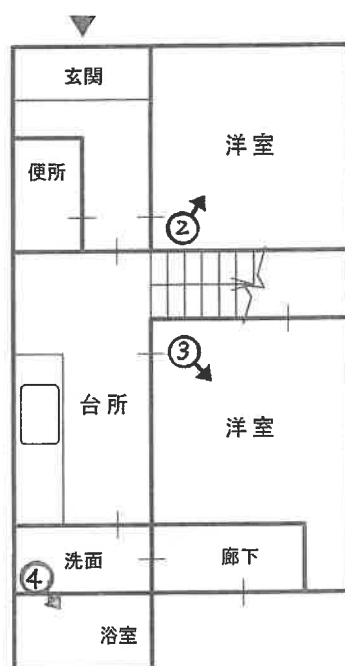
# 建物見取図



2 階



1 階



(写真撮影位置方向 )

※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。





1



2



3



4



5



6



7

令和 8 年 （ ケ ） 第 15 号  
物件1・2

令 和 8 年 3 月 16 日 現 地 調 査  
令 和 8 年 3 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

津 田 浩 伸

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金7,510,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1（土地）     | 金2,910,000円 |
| 物件2（建物）     | 金4,600,000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   |
|----|--------------------------------|--------------|-------|
| 1  | 所在地<br>地番<br>地目<br>地積          | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」 |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>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」駅の北東方 ・ 道路距離 約 700 m<br>(付属資料「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<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                       | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>60 %<br>100 %<br>なし<br>周知の埋蔵文化財包蔵地 |
| 画 地 条 件                                                         | 間口 約4.9 m、奥行約 12 mの 長方形地<br>第 4 図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                            |
| 接面道路の状況                                                         | 北 側幅員 約 5 mの 私道 に 等高 に接する。<br>(建築基準法第42条第1項第5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<br>ガス配管:      あり<br>下 水 道:      あり<br><br>(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                                                         | ・ 特になし                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                            |



## 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52年10月20日 新築<br>経 過 年 数 ： 約 48 年<br>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 ： 木造<br>屋 根 ： 瓦葺<br>外 壁 ： モルタル等<br>内 壁 ： クロス、板、タイル等<br>天 井 ： クロス、板等<br>床 ： フローリング、クッションフロア、タイル等<br>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<br>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         | やや劣る                                                                                                                                                                                                                           |
| 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"> <li>・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。</li> <li>・ 居宅を寮として使用していた様子で、居室には鍵がつけられていた。居室の内装仕上はリフォームされているが、水回りは洗面台を除き建築当初のままとみられた。</li> <li>・ 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。</li> </ul> |

## 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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------------------------|
| 1  | 206,000              | 0.95          | 59.10          | 0.90      | 10,410,000                        |
|    |                      |               |                |           |                                   |
|    |                      |               |                |           |                                   |
|    |                      |               |                |           |                                   |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 向日 (府) -4

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/㎡)  
 $233,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/114 = 206,000$

◇ 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  
 $100/102 \times 100/102 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/114$

イ 個別格差： 方位、規模等 (0.95)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------------------|
| 2  | 180,000             | 59.58              | 0.03     | 320,000                         |
|    |                     |                    |          |                                 |
|    |                     |                    |          |                                 |
|    |                     |                    |          |                                 |

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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ<br>(万円未満四捨五入) |
|----|---------------|---------------|-------|----------------------------------|
| 1  | 10,410,000    | 60%           | 法定地上権 | 6,250,000                        |
|    |               |               |       |                                  |
|    |               |               |       |                                  |
|    |               |               |       |                                  |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|--------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------|
| 1            | 10,410,000          | -6,250,000                      |                 | 100%            | 70%             | 2,910,000                              |
| 2            | 320,000             | +6,250,000                      | 100%            | 100%            | 70%             | 4,600,000                              |
|              |                     |                                 |                 |                 |                 |                                        |
|              |                     |                                 |                 |                 |                 |                                        |
| 一 括 価 格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                 | 7,510,000                              |

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 地価調査基準地 (向日(府)-4 )  
所 在 : 向日市鶏冠井町荒内95番11  
価 格 : 233,000円/㎡  
位 置 : 阪急京都本線「西向日」駅の北方、道路距離 約 520 m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 123 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道  
接 面 街 路 : 西方 6 m 市道  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 100 %)  
地 域 の 概 要 : 中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1(土地): 7,216,136 円  
物件2(建物): 822,658 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   | 向日市鶏冠井町北井戸                       |
|   | 地 番   | 40番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 59.10平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 向日市鶏冠井町北井戸 40番地11                |
|   | 家屋 番号 | 40番11                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 33.48平方メートル<br>2階 26.10平方メートル |





