

## 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 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 南丹市園部町埴生赤尾  
地 番 9番5  
地 目 宅地  
地 積 594.54平方メートル
- 2 所 在 南丹市園部町埴生赤尾 9番地5  
家屋 番号 9番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 50.50平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約81.86平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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

【物件番号1】

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】

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。

【物件番号1】

本件土地に、売却対象外建物①(未登記、種類:倉庫、構造:詳細不明平家建、床面積(概略)約94㎡、所有者、建築時期、建築者不明)②(未登記、種類:倉庫、構造:詳細不明平家建、床面積(概略)約59㎡、所有者、建築時期、建築者不明)が存在し、それらの占有者は不明である。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

本件土地の一部は通路(私道)として利用されている。

### 《 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 南丹市園部町埴生赤尾  
地 番 9番5  
地 目 宅地  
地 積 594.54平方メートル
- 2 所 在 南丹市園部町埴生赤尾 9番地5  
家屋 番号 9番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 50.50平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約81.86平方メートル



令和 7年(又)第 68号  
(物件1、2 )  
令和 7年 6月25日受理  
令和 7年 8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   | 南丹市園部町埴生赤尾      |
|   | 地 番   | 9番5             |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 594.54平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 南丹市園部町埴生赤尾 9番地5 |
|   | 家屋 番号 | 9番5             |
|   | 種 類   | 居宅              |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建         |
|   | 床 面 積 | 50.50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														
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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	「その他の事項」のとおり														
<b>建 物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約81.86㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	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 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している <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 <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	「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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	南丹市園部町埴生赤尾9番地5
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	詳細不明平家建
	床面積 (概略)	約94㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり	
2	所 在	南丹市園部町埴生赤尾9番地5
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	詳細不明平家建
	床面積 (概略)	約59㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」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) 本件土地には残地求積の地積測量図しか存在せず、隣接地との境界は判然としない。
- (2) 本件土地の有効宅地部分は南側道路より高くなっており、東側の一部のスロープを使用して本件土地から南側道路に進退出できる。当該スロープは本件土地と東側隣地（9番4）とで構成されていると思われるが、上記のとおり、本件土地と隣接地との境界は判然としないため、当該スロープに占める本件土地の範囲は不明である。
- (3) 本件土地と南側道路の接面付近に鉄板が敷かれているが、当該鉄板の所有関係は不明である。

## 2 本件建物

- (1) 本件建物の北側には増築部分約184m<sup>2</sup>が存在し、本件建物と当該増築部分を合わせると、居宅部分、南側倉庫部分及び北側倉庫部分からなる一棟の建物になる。

しかし、執行官意見のとおり、当該増築の経緯及び増築者についての客観的な資料等は見当たらず、関係人の陳述も得られないことから、当該増築部分の所有者は不明であり、債務者の所有ではない可能性もある。

また、居宅部分、南側倉庫部分及び北側倉庫部分は建物内部で行き来することはできず、出入口も別々であり、構造上、それぞれが独立性を有しているため、区分所有建物と認められる可能性もある。

そして、居宅部分の増築部分約31.36m<sup>2</sup>については、構造上、本件建物に附合していると考えられるが、南側倉庫部分及び北側倉庫部分は必ずしも本件建物に附合しているとは言えないと考えられる。

そのため、居宅部分の増築部分を含む居宅部分を本件建物と認定し、南側倉庫部分及び北側倉庫部分は未登記目的外建物と考えられることから、南側倉庫を目的外建物1と認定し、北側倉庫を目的外建物2と認定した。

- (2) 目的外建物1及び目的外建物2は本件土地上に存在するが、各目的外建物の建築の経緯、現在の所有者等は不明であるため、目的外建物1及び目的外建物2がどのような占有権原に基づいて本件土地上に存在しているのかは不明である。
- (3) 本件建物、目的外建物1及び目的外建物2の接合部分等の詳細な構造は不明であるが、上記のとおり、本件建物は3連棟建物の一番南側になる可能性がある。
- (4) 本件建物の南側玄関ポーチの柱は根本に亀裂が入り、地面から浮いている状態であり、また、庇との接合部分に亀裂が見られ、その他にもひび割れが見られる。
- (5) 本件建物には縁側や廊下の天井の損傷、押し入れの天井の水染み、居室の天井の孔、クロスの剥がれなどが見られ、また、床の傾きが感じられる箇所があった。
- (6) 本件建物には動産類が散乱しており、各居室の蛍光灯は破損しており、人が生活している状況は感じられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物に居住者宛照会書を投函し、債務者宛に照会書を郵送したが回答は無く、債務者が居住していると思われる近隣の家を何度か訪問したが、いずれも留守であり、把握している債務者の電話番号に架電しても電話が通じなかったため、債務者及びその関係者と連絡を取ることはできなかった。
- 3 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はBであった。Bは債務者から本件土地の隣接地を売買により取得しており、当該隣接地の登記簿上のBの住所は債務者が居住していると思われる近隣の家であることから、債務者の関係者であると考えられる。
- 4 南丹市役所税務課での聴き取りによると、本件建物は登記簿上の床面積で課税されているとのことであり、また、本件土地上に本件建物以外に課税されている建物は存在しないとのことであった。
- 5 本件建物の増築の経緯、増築者等についての客観的な資料などは見当たらず、また、関係人等の陳述も得られなかったため、本件建物の増築の事情については不明である。
- 6 本件建物に存在した郵便物はほとんどがAの郵便物であり、債務者宛の郵便物は1通しか見当たらなかったが、本件建物に人の生活する状況が感じられなかったこと、住民票を調査したところ、Aは亡くなっていたことなどから、債務者が本件建物を居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。
- 7 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

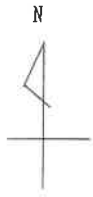
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月 4日 9:20-9:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 7月 4日 : - :	当庁	債務者宛照会書送付 ライフライン調査
7年 7月24日 13:00-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣調査
7年 7月29日 : - :	南丹市役所市民課	住民票除票写し交付申請
7年 7月29日 14:40-14:45	南丹市役所税務課	課税調査

## (特記事項)

- 令和 7年 7月24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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 10-8  
2 9-6



請求部	所在	南丹市園部町埴生赤尾			地番	9番5		
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				備付年月日 (原図)			補事項	



558年10月28日  
 建築図面  
 154178

家屋番号	9-5
建物の所在	船井郡船井町生赤尾9番地5

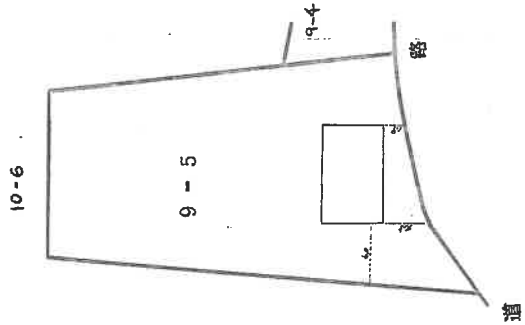
南丹市園部町植空

各階平面図



$9 \cdot 10 \times 5 \cdot 55 = 50 \cdot 5050$

$50 \cdot 50 \text{ m}^2$

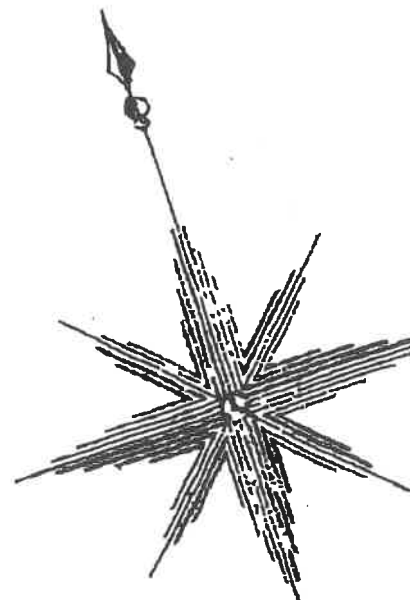
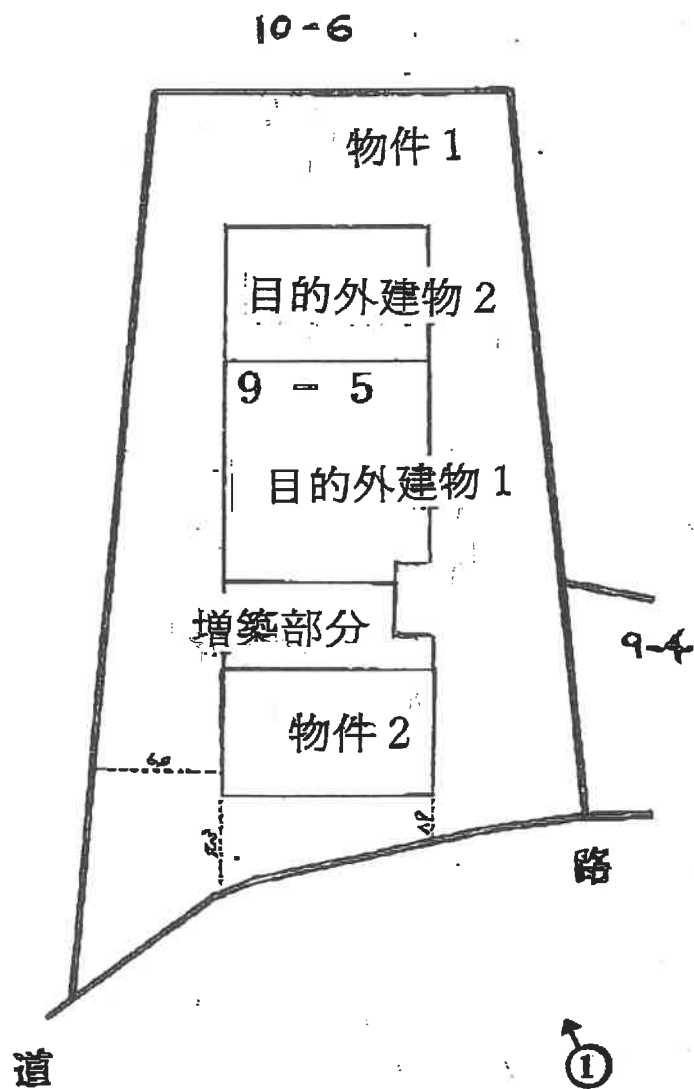


作製者	縮尺	縮尺
[Redacted]	1/2.50	1/500
申請人	[Redacted]	

(まじり親)

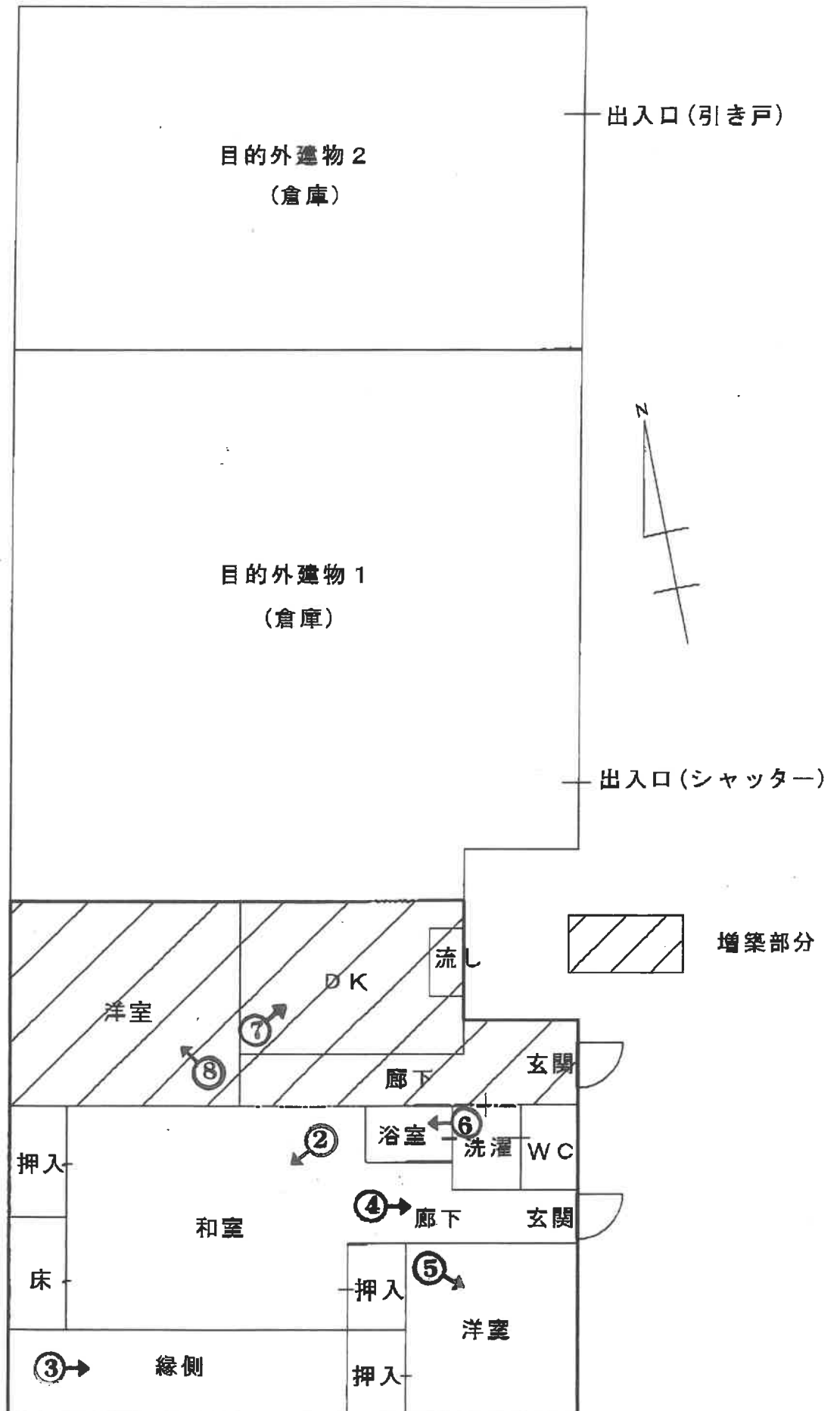
土地建物位置関係図

(♂ 写真撮影位置方向)



建物見取図

(↑ 写真撮影位置方向)





1



2



3



4



5



6



7



8

求 意 見 書

池田 祥司 殿

令和 8年 4月17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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- (2) 不相当である。

「  
|  
|  
L

「  
|  
|  
」

(3) その他

「  
|  
|  
L

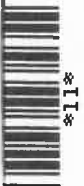
「  
|  
|  
」

令和 8年 4月17日  
評価人 池田 祥司



物 件 目 録

- |   |       |                 |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在   | 南丹市園部町埴生赤尾      |
|   | 地 番   | 9番5             |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 594.54平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 南丹市園部町埴生赤尾 9番地5 |
|   | 家屋 番号 | 9番5             |
|   | 種 類   | 居宅              |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建         |
|   | 床 面 積 | 50.50平方メートル     |







物 件 目 録

- 1 所 在 南丹市園部町埴生赤尾  
地 番 9番5  
地 目 宅地  
地 積 594.54平方メートル
- 2 所 在 南丹市園部町埴生赤尾 9番地5  
家屋 番号 9番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 50.50平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約81.86平方メートル





令和 7 年 ( 又 ) 第 68 号  
令和 7 年 7 月 24 日 現地調査  
令和 7 年 8 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

森 田 信 彦

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	2,020,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,560,000 円
物件2 (建物)	金 460,000 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 番 地 目 地 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」  現況床面積 1階約81.86㎡
番号	特 記 事 項		
	<p>物件1上に平家建の未登記目的外建物2棟が存する。            目的外建物1 物件2の北方隣接 床面積約94㎡            目的外建物2 目的外建物1の北方隣接 床面積約59㎡</p>		

#### 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	JR山陰本線「吉富」駅の南西方・道路距離約 8.2 km 最寄バス停「西埴生」の北東方・約 280m (徒歩約 4分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに事業所、倉庫、住宅等が点在する郊外の地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 土砂災害特別警戒区域(急傾斜、一部は同警戒区域)
画地条件	間口 約17.5 m、奥行約 35 mのほぼ整形地 公図、地積測量図のとおり	
接面道路の状況	南西側幅員 約 11～約13mの国道に 約2m高く に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1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: なし ガス配管: なし 下水道: なし  (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、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	・物件1の有効宅地部分は接面道路より高くなっており、東側隣接地と1/2づつ負担していると推定されるスロープを使用して出入りしている。	

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58年6月30日 新築 経 過 年 数 : 約 42 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 : 木造(一部鉄骨造) 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル、吹付等 内 壁 : ビニールクロス・合板等 天 井 : ビニールクロス・合板等 床 : 合板、畳等 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: 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	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>・現況は北側が増築(時期は不詳)されており、床面積は約81.86㎡である。</li> <li>・物件2の建築計画概要書は調査したが確認することが出来なかった。</li> </ul>

## 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	10,900	0.68	594.54	0.90	3,970,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 南丹 -11

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/㎡)  
 $17,000 \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{151} = 10,900$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $\frac{100}{97} \times \frac{100}{120} \times \frac{100}{130} \times \frac{100}{100} \div \frac{100}{151}$

イ 個別格差： 方位、土砂災害特別警戒区域等 (0.68)

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	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	180,000	81.86	0.01	150,000

#### 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 0.01 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	3,970,000	20%	法定地上権	790,000

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20%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	3,970,000	-790,000	/	70%	70%	1,560,000
2	150,000	+790,000	100%	70%	70%	460,000
一 括 価 格 (合計)						2,020,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない

エ 市場性修正： 郊外の物件で需要が低いこと及び目的外建物が存することを考慮した。

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 地価公示標準地 ( 南丹-11 )
- 所 在 : 南丹市八木町八木鳴神田68番1外
- 価 格 : 17,000 円/m<sup>2</sup>
- 位 置 : JR山陰本 線「 八木 」駅の北西方、道路距離約 2 km
- 価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
- 地 積 : 294 m<sup>2</sup>
- 供給処理施設 : 水道、下水有
- 接 面 街 路 : 東方 7.5 m 市道
- 用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地域の概要 : 農家住宅が見られる中に農地も多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
- 物件1(土地): 2,327,360 円
- 物件2(建物): 479,962 円

## 第7 付属資料の表示

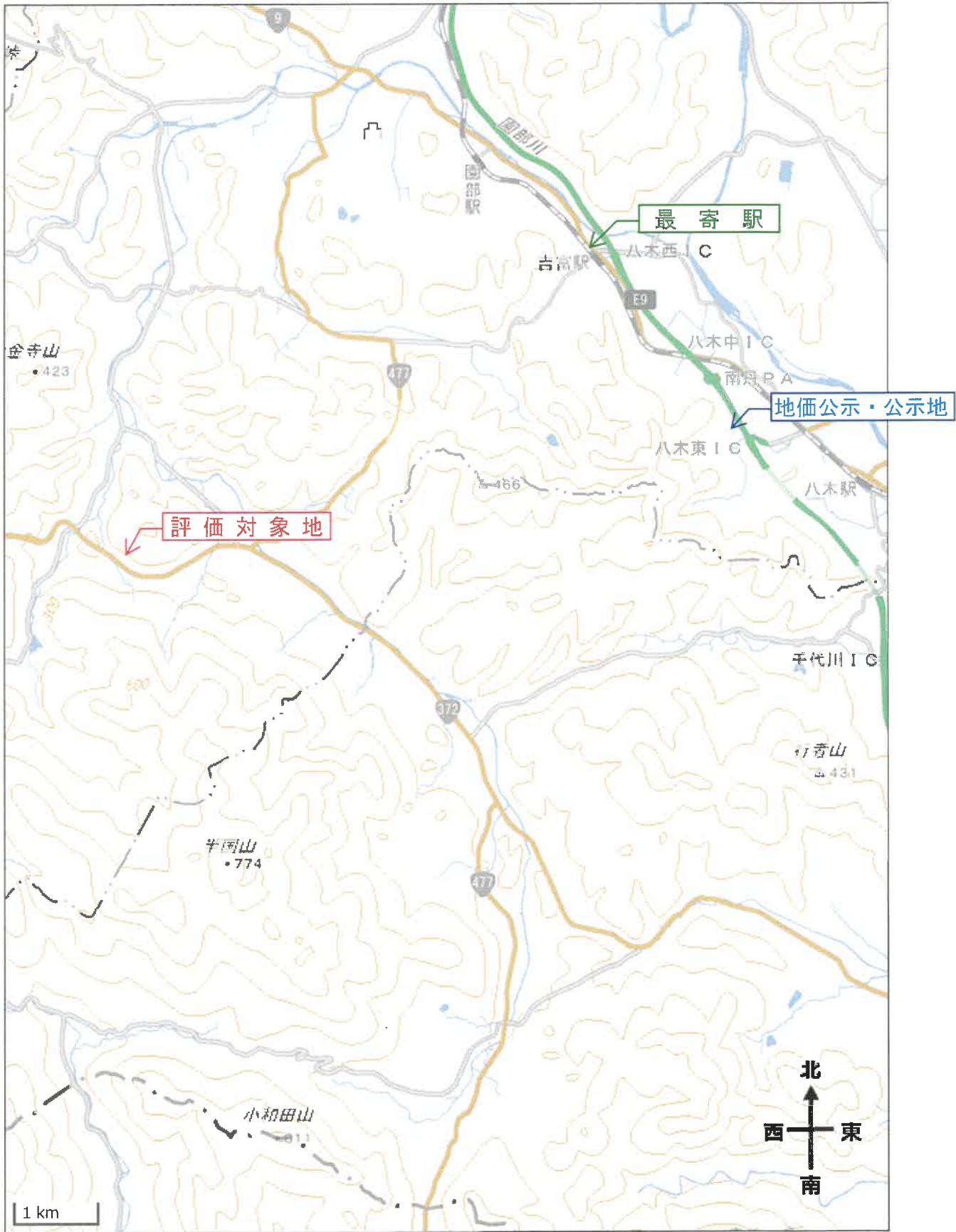
- 1 位 置 図
- 2 付 近 地 図

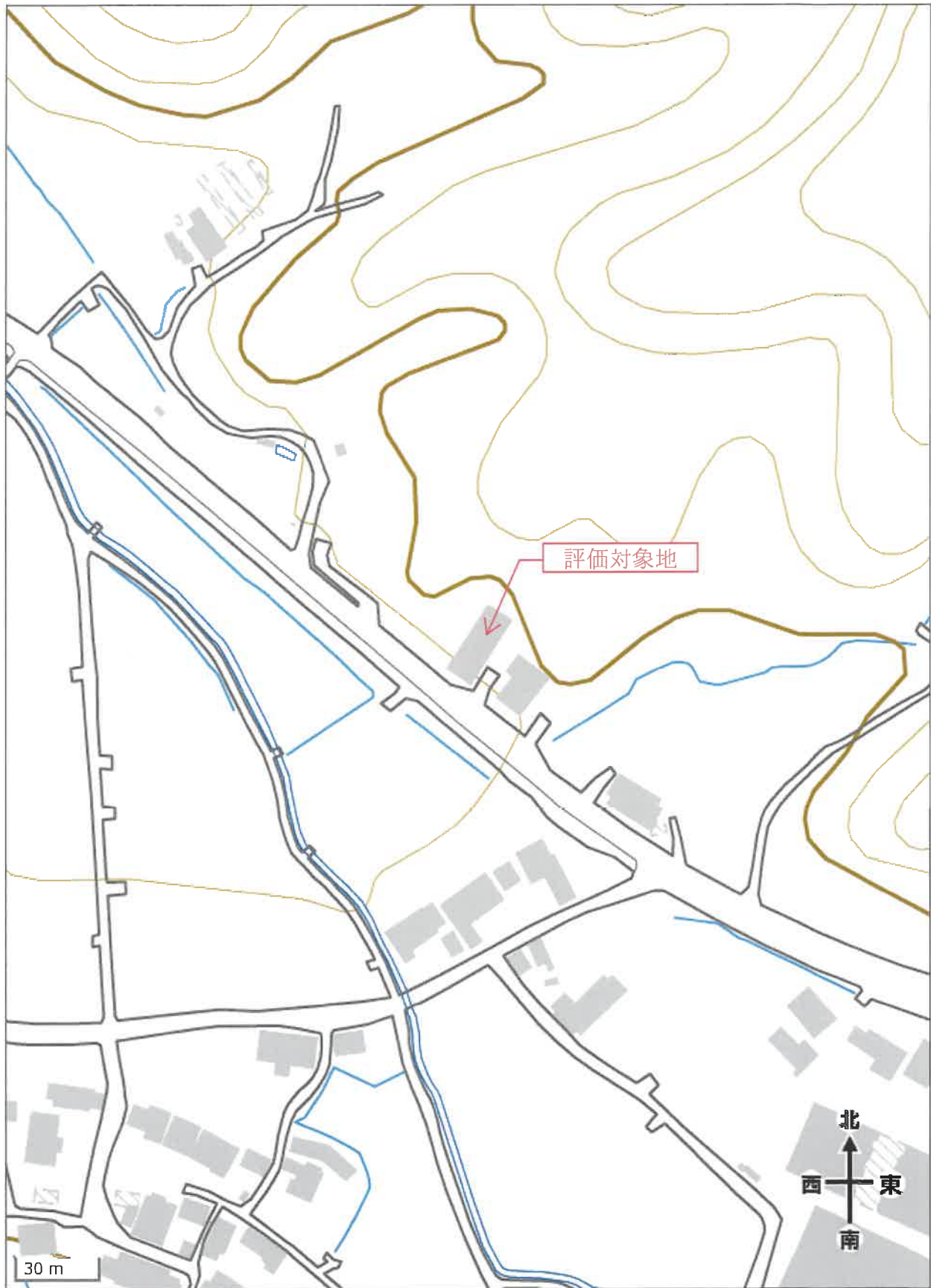
以上

物 件 目 録

- |   |       |                 |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在   | 南丹市園部町埴生赤尾      |
|   | 地 番   | 9番5             |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 594.54平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 南丹市園部町埴生赤尾 9番地5 |
|   | 家屋 番号 | 9番5             |
|   | 種 類   | 居宅              |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建         |
|   | 床 面 積 | 50.50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