

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 町 田 喜 美

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 南丹市園部町小山西町大垣内
 地 番 25番1
 地 目 宅地
 地 積 300.23平方メートル

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分10分の9

2 所 在 南丹市園部町小山西町大垣内 25番地1
 家屋 番号 25番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 95.20平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約60平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

種 類 便所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約1平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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】

C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 南丹市園部町小山西町大垣内
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 300.23平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9.

2 所 在 南丹市園部町小山西町大垣内 25番地1
家屋 番号 25番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 95.20平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約60平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物件目録

床面積 約1平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和 6 年(又)第 69 号
(物件 1、2)
令和 6 年 11 月 19 日 受理
令和 7 年 3 月 10 日 提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官 吉岡正則

(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 南丹市園部町小山西町大垣内
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 300.23平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 南丹市園部町小山西町大垣内 25番地1
家屋 番号 25番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 95.20平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|------|-------|----|-----|------|------|---|-------|----|---|---|---|--|
| 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 <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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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 checked="" type="checkbox"/> ない <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 | 別紙「その他の事項」記載のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：現況 約 60㎡ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 種類：便所 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：現況 約 1㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">種類：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">構造：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">床面積：</td> <td></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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 居宅・便所 として使用している <input checked="" 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 | 別紙「その他の事項」記載のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 2px;">支部</td> <td style="padding: 2px;">令和</td> <td style="padding: 2px;">年()</td> <td style="padding: 2px;">第</td> <td style="padding: 2px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">保管開始日</td> <td style="padding: 2px;">令和</td> <td style="padding: 2px;">年</td> <td style="padding: 2px;">月</td> <td style="padding: 2px;">日</td> <td></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

| 占有者及び占有権原 (物件 2 関係) | |
|---------------------------------|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 便所 |
| ■関係人 (■A (債務者兼共有者)、C (占有者)) の陳述 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成 24 年 4 月 ころ |
| 最初の 契約等 | 契約日 平成 24 年 4 月 ころ |
| | 期間 平成 24 年 4 月 ころから <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 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等 当事者 | 貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 () |
| | 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 () |
| 賃料・支払時期 | 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 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

■ 目的土地の状況

- 1 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 現地を概測すると、物件1土地の形状等はほぼ地積測量図のとおりであり、地積は登記面積と概ね一致したが、残地計算のため正確には専門家による測量を要する。
- 3 物件1土地は、北側で南丹市道に接面する。
- 4 物件1土地の北西側に電柱がある。
- 5 物件1土地は北側から南側に向かって緩やかな下り勾配となっている。
- 6 物件1土地は、南側及び西側隣接地とは2～3m高く接面し、コンクリート擁壁又はコンクリート擁壁にブロック積擁壁を継ぎ足したもので区画されている。
- 7 物件1土地の全域が土砂災害警戒区域（土石流）に属する。
- 8 物件1土地の所在する番地は、市販の住宅地図を含め当事者らにおいて37番5として扱われている。

■ 目的建物の状況

- 1 物件2建物の郵便受けに占有者Cらの氏名の表示がある。
- 2 物件2建物の主である建物を概測したところ、現況の床面積は約60㎡であったが、南側の台所、洗面室及び浴室には基礎部分がなく、ジャッキアップにより支えている状態であり、新築以降の改築部分の特定は困難であった。
- 3 物件2建物の附属建物は朽廃が著しく、残存するものは便所約1㎡のみであった。また、北側居宅（本件債務者A・Bが共有）には便所がなく、当該便所は物件2建物と北側居宅の共用となっている。
- 4 物件2建物内で小型犬1匹が飼育されている。

(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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A | 1 物件2建物は、Cに無償で貸しています。 2 債務者Bは私の妹ですが、Cと私たちの間に血縁関係はありません。 3 物件2建物の附属建物の便所は、私も利用しています。 4 北側道路には上水道本管の埋設はありますが、物件1土地には引き込んでおらず、南側隣接地から恩恵的に給水を受けています。 |
| ■ 占有者C | 1 物件2建物は、本件債務者らから無償で借りて、居住しています。 2 物件1土地の勾配により、降雨時は北側道路側溝から建物へ雨水が侵入することがあります。 |

| 執行官の意見 |
|---|
| 1 立入調査の結果、物件2建物は、使用借権によりCが居宅・便所として使用し、占有していることが認められる。 2 関係人の陳述、回答書及び立入調査の結果から2、3ページのとおり認定した。 |

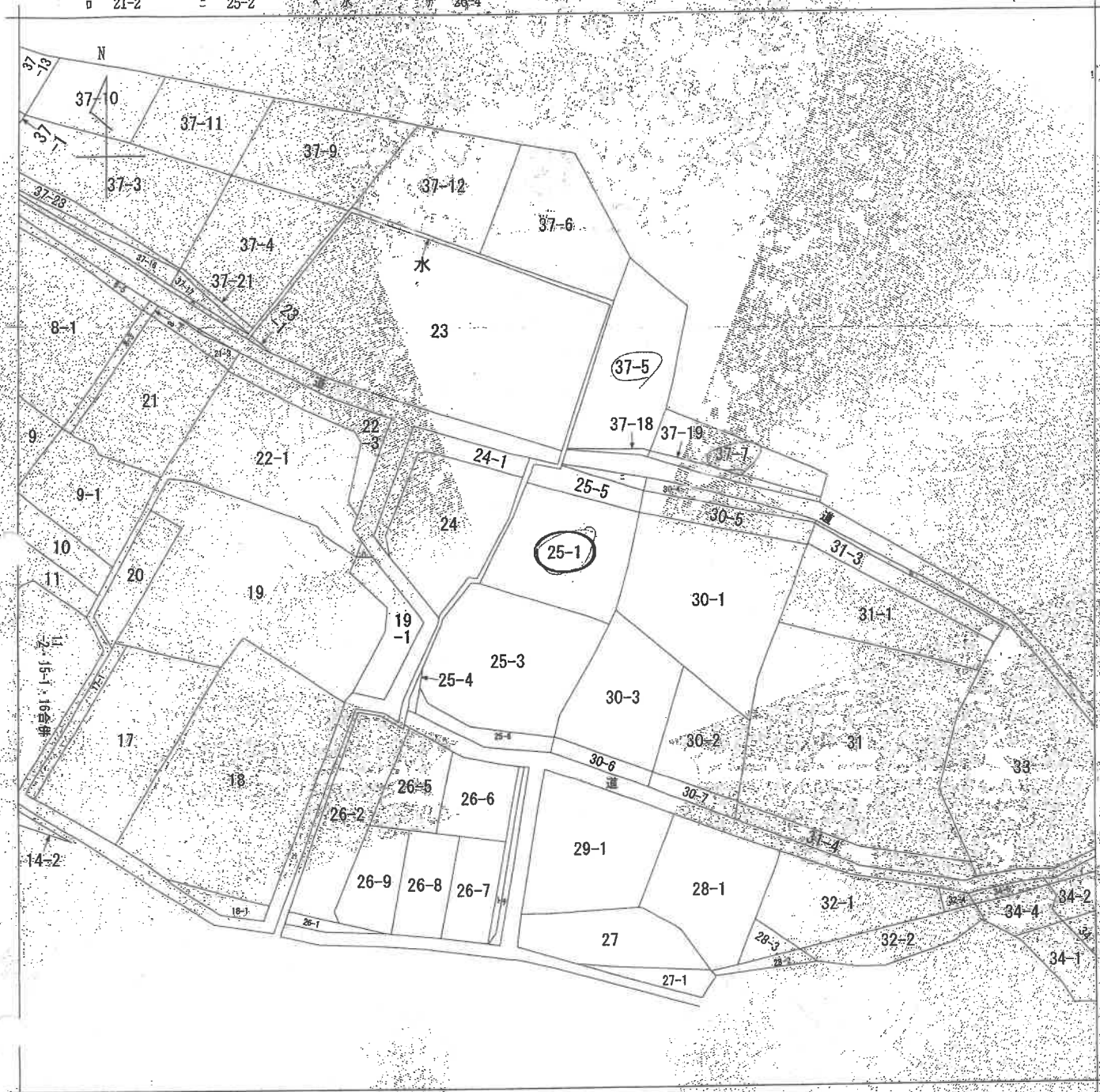
(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|--------|------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 6年11月20日 15:25-15:45 | 物件所在地 | 外観調査 占有確認 写真撮影 |
| 6年12月 6日 : - : | 当庁 | 債務者A・Bあて照会文書送付 |
| 6年12月18日 14:20-14:35 | 物件所在地 | 立入調査 写真撮影 債務者Aと面接 |
| 6年12月26日 : - : | 当庁 | 占有者Cあて照会文書送付 |
| 7年 1月21日 13:00-13:50 | 物件所在地 | 立入調査 写真撮影 債務者A・占有者Cと面接 |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| (特記事項) | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月18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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |
| <input type="checkbox"/> | | |

(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

イ 34-3 ハ 22-2 ニ 31-2 ホ 26-3
 11 21-2 12 25-2 13 26-4 14 26-4



(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 | 南丹市園部町小山西町大垣内 | | | 地番 | 25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 | 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。

(京都地方法務局園部支局管轄)

令和6年8月16日

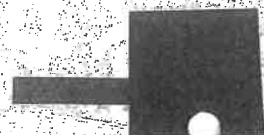
京都地方法務局

請求番号：9-7

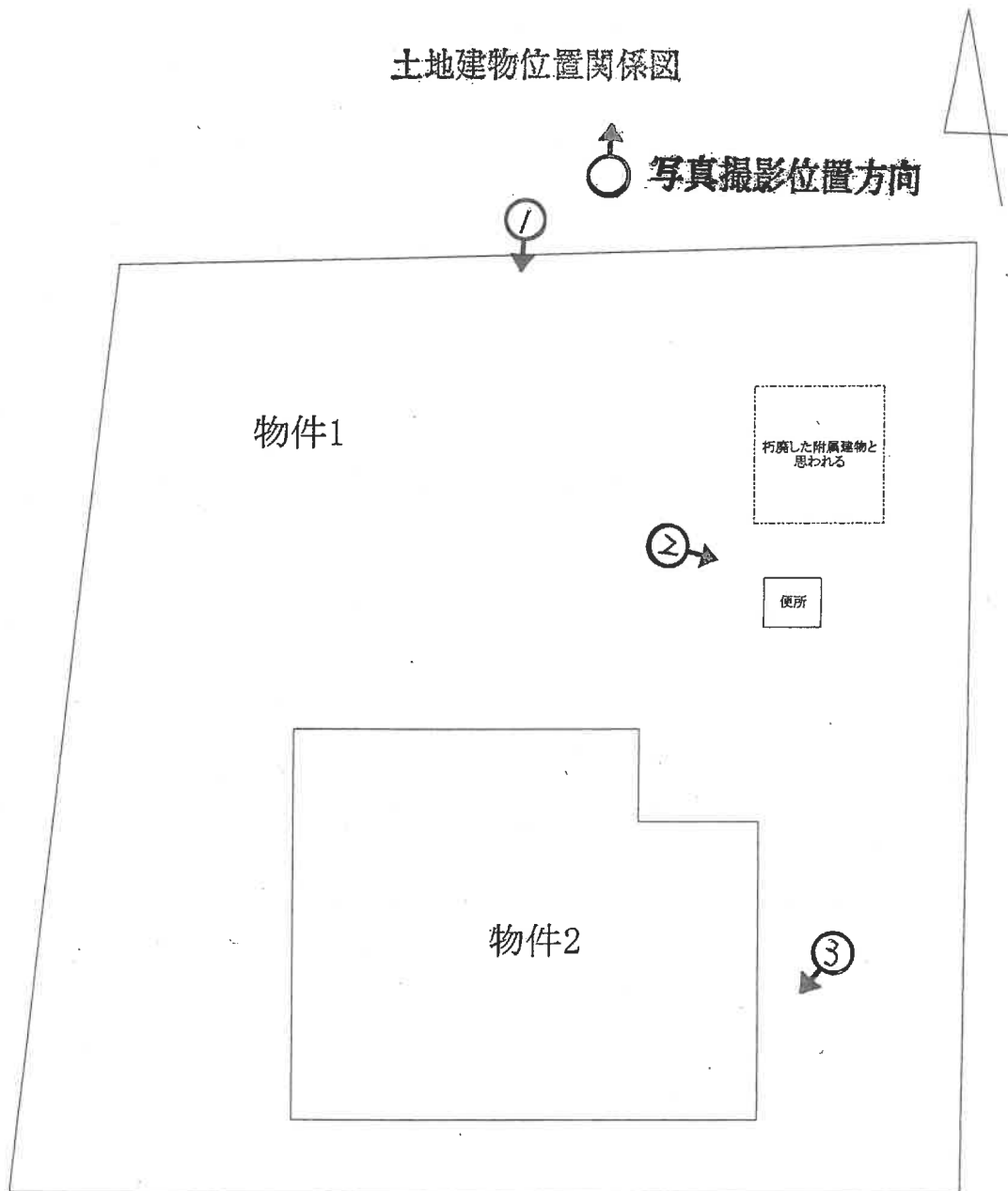
登記官

(1/1)

7 ページ



土地建物位置関係図

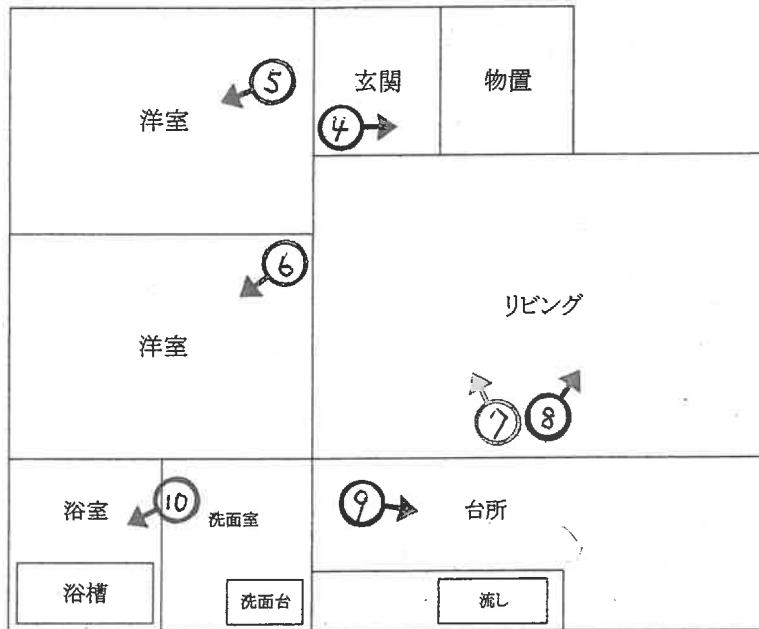


物件2

見取図



↑ 写真撮影位置方向





/



>



3



4



5



6





9



10

求 意 見 書

木 田 洋 二 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 町 田 喜 美

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。

(3) その他

令和 8年 4月 20日
評価人

木田洋二



物件目録

1 所 在 南丹市園部町小山西町大垣内
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 300.23平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 南丹市園部町小山西町大垣内 25番地1

家屋 番号 25番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 95.20平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約60平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

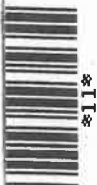


物 件 目 録

床 面 積 約1平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



求 意 見 書

木 田 洋 二 殿

令和 8年 1月 6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。

(3) その他

令和 8 年 1 月 6 日

評価人

木 田 洋 二



物 件 目 録

1 所 在 南丹市園部町小山西町大垣内
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 300.23平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 南丹市園部町小山西町大垣内 25番地1
家屋 番号 25番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 95.20平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約60平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約1平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

令和 6 年 (又) 第 69 号
(物件1、2)

令和 7 年 1 月 21 日 現地調査
令和 7 年 3 月 3 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 木田 洋二



第1 評価額

| 一 括 価 格 | | | |
|----------|---|-----------|-------------|
| | | 金 | 2,470,000 円 |
| 内 訳 価 格 | | | |
| 物件1 (土地) | 金 | 1,210,000 | 円 |
| 物件2 (建物) | 金 | 1,260,000 | 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出来ないこと、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 本件評価は、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 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 | 「物件目録記載のとおり」 | 下記特記事項参照 // 下記特記事項参照 // // |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | <p>■物件2の主である建物の床面積を概測したところ約60㎡であった。構造については、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建と外観した。附属建物についても、現存するのは木造亜鉛メッキ鋼板葺便所約1㎡と外観した。朽廃した附属建物と思われる部分が敷地上に残存している(付属資料第6図土地建物位置関係図参照)ほか、北西側に電柱が存する。尚、登記簿の記載との上記各齟齬の経緯は不明である。</p> <p>■物件2には占有者C(使用借人)の存在が確認されている。当該占有者Cは小型犬を一匹飼育している。</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「園部」駅の南西方・道路距離約 1.5 km 最寄りバス停「小山西町」の北東方・約 230 m (徒歩約3分) (付属資料第1図位置図参照) | |
| 付近の状況 | 農家住宅と一般住宅等が比較的狭い道路に建ち並ぶ丘陵の住宅地域 | |
| 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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 | 市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 指定なし。 周知の埋蔵文化財包蔵地(一本木遺跡) 洪水浸水想定区域(浸水想定なし) 土砂災害警戒区域(下記特記事項参照) |
| 画地条件 | 間口約17m、奥行約17mのやや台形地であって(付属資料第4図及び下記特記事項参照)、地勢は南へ向かって緩やかに下り勾配がある。 | |
| 前面道路の状況 | 北側が 幅員 約 5 m の市道に 等高に 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: あり(下記特記事項参照) ガス配管: なし(灯油使用) 下水道: あり(但し、くみ取り) (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 | <p>■上記のとおり、前面道路に上水道本管の埋設はあるが、本件土地への給水管の引き込みは確認できなかった。尚、債務者Aからは、知り合いが所有する本件土地の南側隣接地から恩恵的に給水を受けている旨を聴聞した。</p> <p>■南側及び西側隣地とは2～3mの高低差があり(本件土地が高い)、当該高低差には擁壁等が築造されており、南側はコンクリート擁壁であるが、西側はコンクリート擁壁にブロック積擁壁を継ぎ足したものであり強度に問題があるように外観した。尚、当該高低差については、京都府建築基準法施行条例第6条(崖に近接する建築物)が適用されるものと思料される。また、上記のとおり本件土地の地勢は緩やかな傾斜があることから、降雨の多い時には、側溝から溢れた雨水が建物内に浸入する旨、占有者Cから聴聞した。</p> <p>■本件土地の全てが、土砂災害警戒区域(土石流)に属する(区域名:小山西町2、区域番号:新ぬ1037-2)</p> <p>■本件土地の地積測量図は残地数量であり、正確な地積の把握には専門家による測量を要する。</p> | |

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): 不明 経過年数: 不明 経済的残存耐用年数: 経済的残存耐用年数を満了している。 |
| 仕 様 | 構造: 木造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺等 外壁: 亜鉛メッキ鋼板葺等 内壁: 板張り等 天井: ボード等 床: フローリング等 設備その他: 下記特記事項及び現況調査報告書参照 |
| 床面積(現況) | 第3项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: (付属資料第5図建物見取図のとおり) |
| 品 等 | 劣る |
| 保守管理の状態 | やや劣る |
| 建物の利用状況 | 「保守管理の状態」とともに現況調査報告書参照 |
| 特記事項 | ■本件建物の南側の台所、洗面室及び浴室部分には基礎がなく、ジャッキアップにて床を支えている現況である。尚、浴室の燃料には灯油を使用している模様。台所にはカセットコンロが置かれていた。加えて、附属建物の便所は、便所が無い北側居宅(本件債務者A・Bが共有)と共用になっている。 |

| | |
|--------|-------------------|
| 区 分 | 附属建物 (符号1) |
| 構造・用途等 | 第3目的物件の特記事項欄のとおり。 |
| 利用状況 | 上記特記事項欄記載のとおり。 |

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 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件 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 | 28,500 | 0.90 | 300.23 | 0.90 | 6,930,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 南丹 (府) -6

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/㎡)
 $38,500 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/131 = 28,500$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/98 = 100/131$

イ 個別格差： 方位、地勢、法地を含む等 (0.90)

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 物件2（建物）

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、建物の価格を求めた。

| 物件 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | ※現況床面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 2 | 70,000 | 61 | 0.03 | 130,000 |
| | | | | |

※附属建物を含む。

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、現価率を 0.03 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、本物件は簡易な住宅であり収益性が乏しいため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=ウ (万円未満四捨五入) |
| 1 | 6,930,000 | 50% | 法定地上権 | 3,470,000 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

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50%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) (I1①オ、I1②エ) | 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) (万円未満四捨五入) |
|--------------|-------------------------------|----------------------------|------------|-----------|------------|-------------------------|
| | ア | (II①ウ) イ | ウ | エ | オ | (ア+イ)×ウ×エ×オ=カ |
| 1 | 6,930,000 | -3,470,000 | | 50% | 70% | 1,210,000 |
| 2 | 130,000 | +3,470,000 | 100% | 50% | 70% | 1,260,000 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 一 括 価 格 (合計) | | | | | | 2,470,000 |

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 本件土地の特記事項欄記載の事情等を考慮して査定した。

オ 競売市場修正： 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 (南丹(府)-6)
所 在 : 南丹市園部町小山西町油縄手13番5
価 格 : 38,500 円/m²
位 置 : JR山陰本 線「 園部 」駅の南西 方、道路距離約 1.6 km
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 100 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南 6 m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率80%)
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): 5,907,661 円
物件2(建物): 121,540 円 (附属建物を含む)

第7 付属資料の表示

- 1 対象不動産の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 所 在 南丹市園部町小山西町大垣内
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 300.23平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 南丹市園部町小山西町大垣内 25番地1
家屋 番号 25番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 95.20平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

第1図 対象不動産の位置図

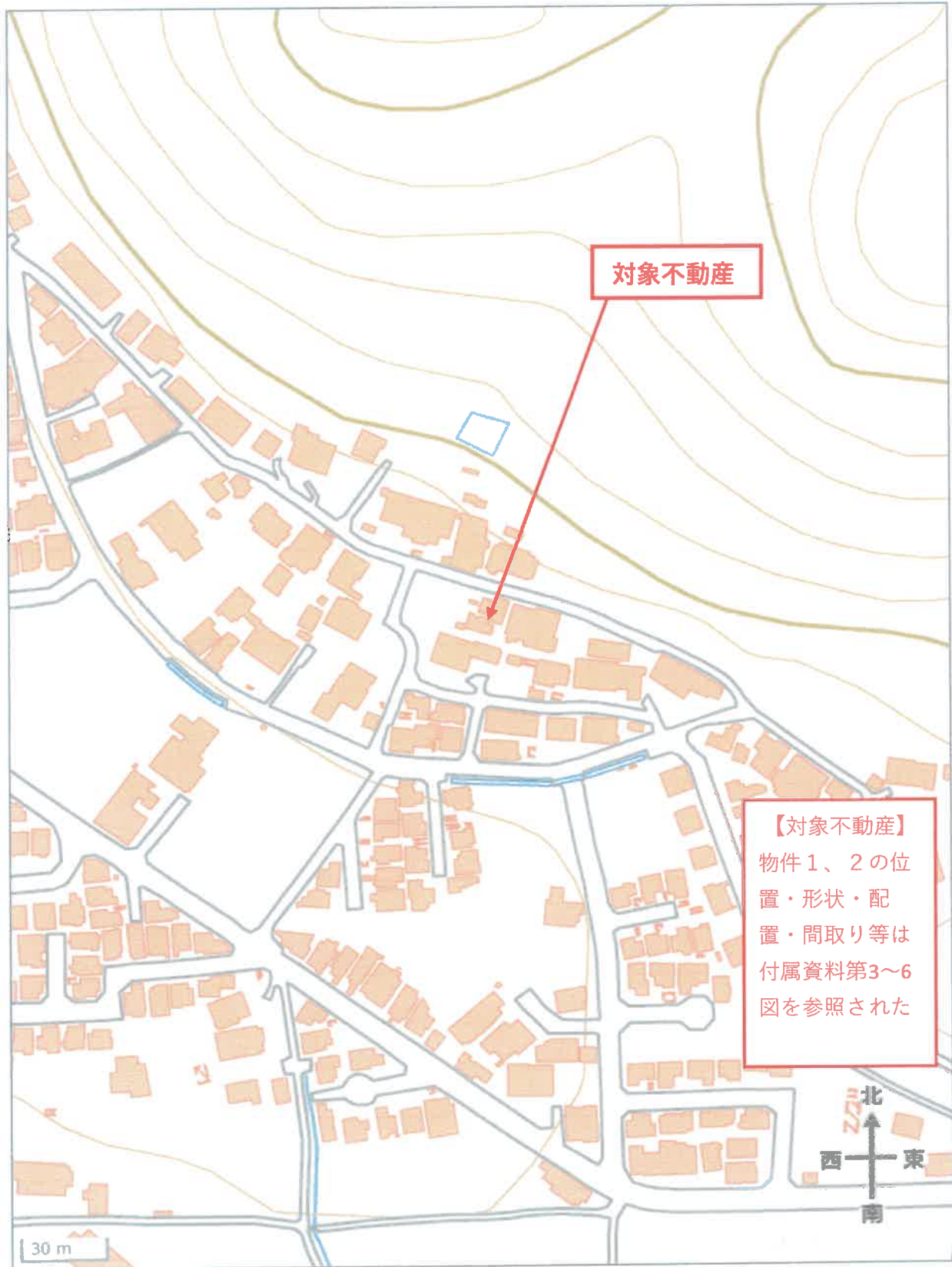
地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図) を加工して利用