

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「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 8 月 19 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 9 月 3 日から 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 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,630,000 2,104,000	一括	526,000	26,720	0
1	690,000				
2	80,000				
3	130,000				
4	1,730,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻中野辺谷 | |
| | 地 番 | 14 番 16 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 128.08 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | |
| | 地 番 | 8 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 14.05 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | |
| | 地 番 | 39 番 12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 24.45 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻中野辺谷 | 14 番地 16 |
| | | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | 39 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 14 番 16 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 52.64 平方メートル |
| | | 2 階 | 49.40 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月23日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 町 田 喜 美

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 南丹市日吉町胡麻中野辺谷 | |
| | 地 番 | 14番16 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 128.08平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | |
| | 地 番 | 8番6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 14.05平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | |
| | 地 番 | 39番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 24.45平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻中野辺谷 | 14番地16 |
| | | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | 39番地12 |
| | 家屋 番号 | 14番16 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.64平方メートル |
| | | 2階 | 49.40平方メートル |



令和 8 年 (ケ) 第 46 号
(物件 1、2、3、4)
令和 8 年 4 月 9 日受理
令和 8 年 6 月 15 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 | 南丹市日吉町胡麻中野辺谷 | |
| | 地 番 | 14 番 16 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 128.08 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | |
| | 地 番 | 8 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 14.05 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | |
| | 地 番 | 39 番 12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 24.45 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻中野辺谷 | 14 番地 16 |
| | | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | 39 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 14 番 16 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 52.64 平方メートル |
| | | 2 階 | 49.40 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、2、3		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1、2、3) ☐ 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 4		
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 (☐ 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 { 種 類 : ☐ ある { 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 (空き家) 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

そ の 他 の 事 項

1 本件土地

- (1) 物件1、物件2及び物件3の各土地（以下「本件土地」という。）は一体として、物件4の建物（以下「本件建物」）の敷地として使用されている。
- (2) 本件土地は北側で市道に接している。
- (3) 本件土地北東角付近にコンクリート杭が設置されている。
- (4) 本件土地南西角付近に金属プレートが設置されている。
- (5) 本件土地北西角付近に電柱が設置されている。

2 本件建物

- (1) 建物内にはほとんど動産が存在せず、相当期間、空き家の模様であり、給湯器等の設備が通常どおり使用できるか不明である。
- (2) 2階西側洋室のクロスに剥がれが、2階和室のクロスにひび割れが見られるほか、経年相応の劣化が見られる。
- (3) 南西側の勾配屋根に太陽光パネルらしきものが設置されている。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■関西電力送配電株式会社 社照会回答要旨	1 本件土地北西角付近の電柱の所有者は関西電力送配電株式会社です。 2 当該電柱は本件土地上に存在します。 3 当該電柱の敷地使用料として、土地所有者に年額1500円を支払っています。

(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公図、地積測量図、建物図面、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 所有者側の弁護士を通じて、所有者の配偶者に確認したところ、本件建物には太陽光発電が設置されていたが、既に撤去されており、屋根の太陽光パネルだけが撤去できずに残っているとのことであった。
- 3 所有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。
- 4 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

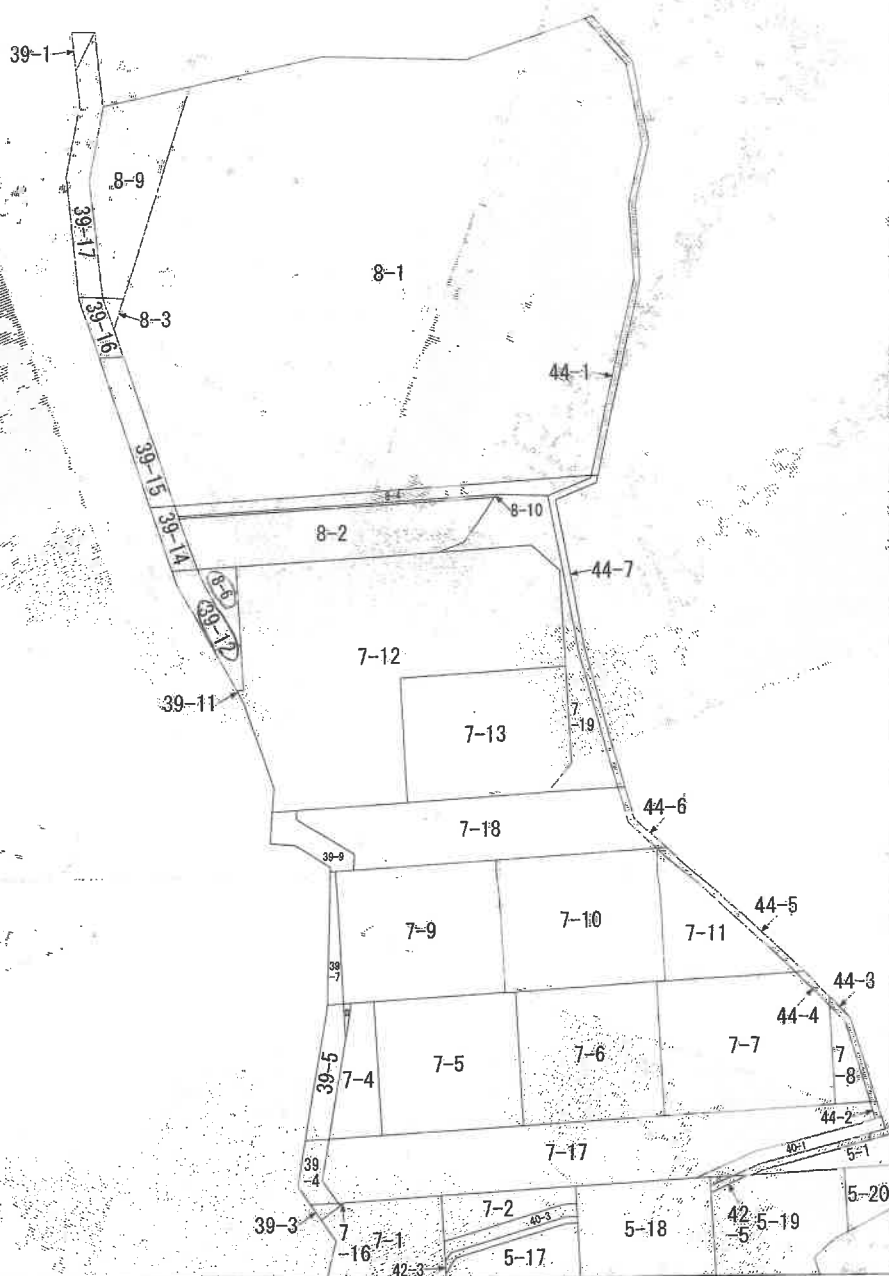
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 4月15日 11:40-11:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
8年 4月15日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付 関西電力送配電株式会社宛照会書送付
8年 5月11日 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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 8年 5月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、所有者の配偶者から貸与を受けた鍵で解錠し、建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日

(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



④ 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

日吉町胡麻奥野郡谷

請求部	所在地	南丹市日吉町胡麻奥野部谷		地番	8番6	
出図	1/500	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面	
作成年月日				備考 年月日 (原図)	補事項	

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8年3月2日

東京法務局豊島出張所

地圖整理番号：M35028

登記官

(1/1)

6人組

登記年月日：平成9年10月16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。
(京都地方方法務局(国部支局)準拠)
令和8年3月2日 東京法務局量出課所

登記官

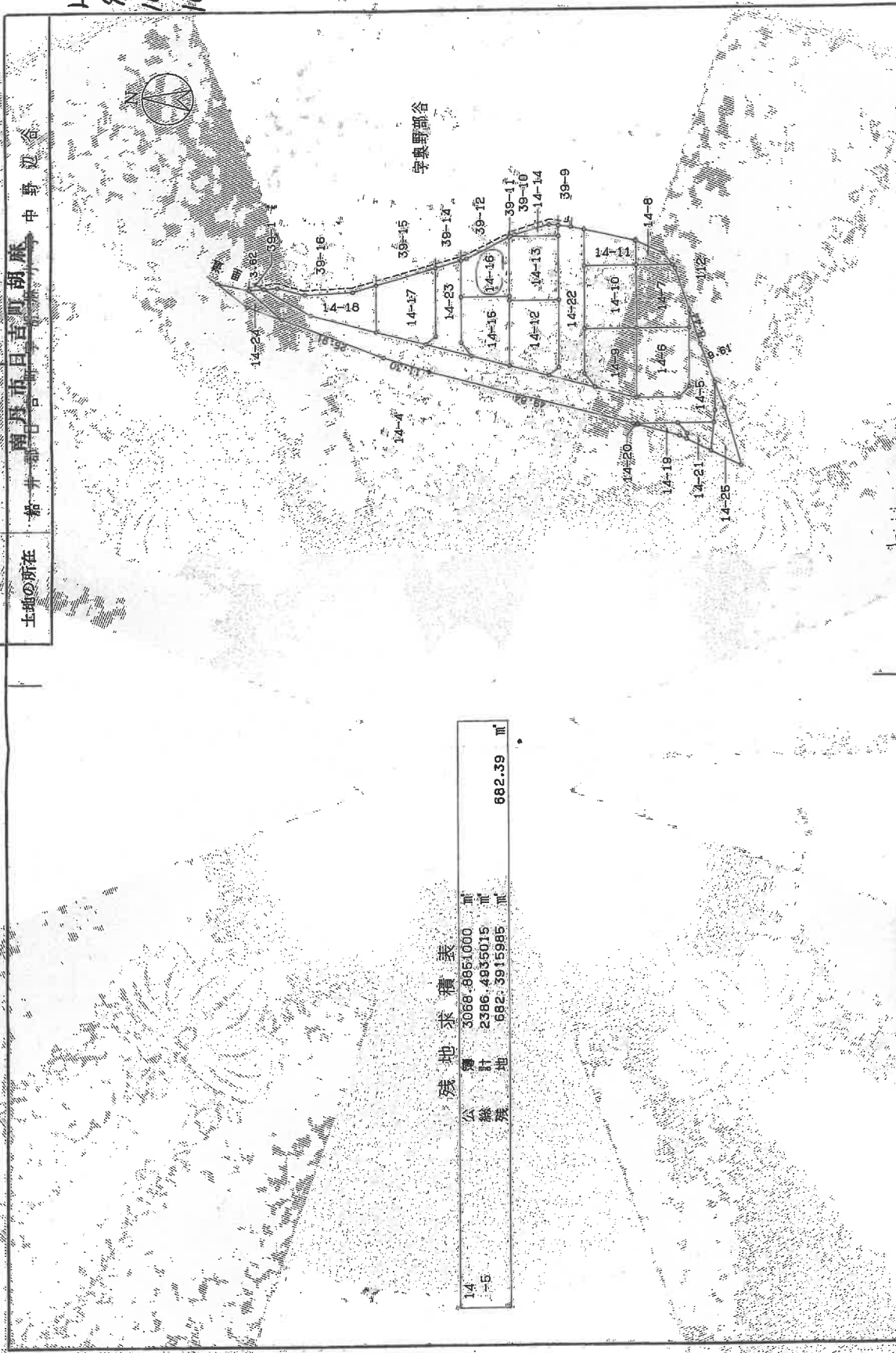
7ページ

0306047
地積測量図 1/5

地番	14-5 14-25
土地の所在	南丹市目吉町胡麻 中野辺谷

残地求積表

14-5	公簿	3068.8861000 m ²
	総計	2386.4835015 m ²
	残地	682.39 m ²



作成者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/1000

登記年月日：平成9年10月16日

これは図面に記号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8年3月2日

東京法務局測量出発所

登記官

8ページ

03060050

地積測量図

14-5 ~ 14-25

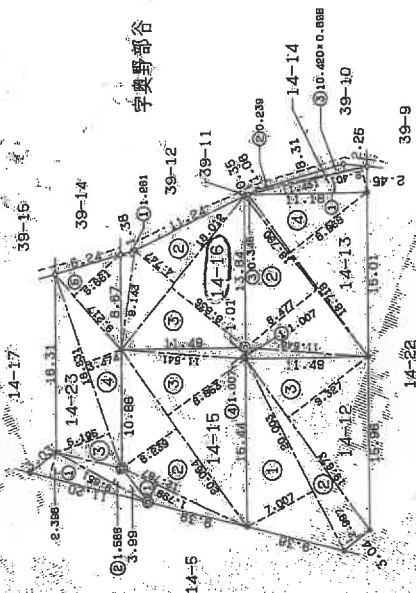
土地の所在 船井郡日吉町中野辺谷

南丹市日吉町胡麻



二 斜 求 積 表

地番 NO	底 辺	高 さ	包 面 積	地 積
14-12	20.003 X	7.007 =	140.161021	
1	20.003 X	2.997 =	59.848991	
3	19.673 X	9.327 =	183.490071	
	合 計	383.600083		191.80 m ²
14-13	11.548 X	1.007 =	11.628836	
2	18.790 X	8.477 =	159.282830	
3	18.790 X	6.345 =	6.482550	
4	18.718 X	8.968 =	167.863024	
	合 計	345.257240		172.62 m ²
14-14	11.451 X	2.401 =	27.493851	
2	11.451 X	0.239 =	2.736789	
3	10.420 X	0.698 =	7.273160	
	合 計	37.503800		18.75 m ²
14-15	12.787 X	1.799 =	23.003813	
2	20.054 X	6.239 =	125.119906	
3	20.054 X	8.853 =	177.538062	
4	11.541 X	1.007 =	11.621787	
	合 計	337.280558		168.64 m ²
14-16	9.143 X	1.261 =	11.529323	
2	18.012 X	4.747 =	85.502964	
3	18.012 X	8.835 =	159.136020	
	合 計	256.168307		128.08 m ²
14-23	11.202 X	2.398 =	26.862396	
2	9.651 X	1.586 =	15.308486	
3	18.831 X	5.195 =	97.827045	
4	18.831 X	3.474 =	65.418894	
5	9.217 X	5.661 =	52.177437	
	合 計	257.592258		128.79 m ²
	合 計	128.7961290 m ²		



宇野野部谷

N 例

記号境界線の種類
 コントラクト
 金 属 標

作 製 者

土地測量士

申 請 人

縮尺

1 / 500

9 年 9 月 30 日作成

登記年月日：平成9年10月31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。
(京都市地方務局図部支局管轄)
令和8年3月2日 東京法務局登記出番所

登記官

0305327

8-2、8-5、8-8 地積測量図

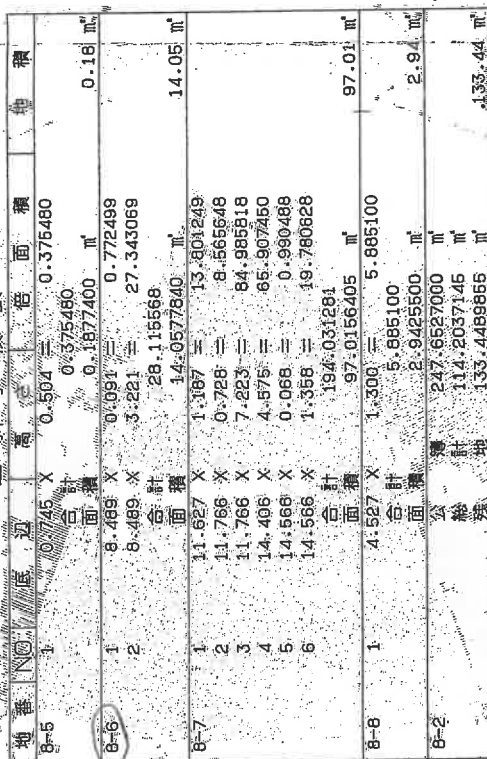
地番 8-2、8-5、8-8

土地の所在 松井郡日吉町朝麻

南丹市日吉町朝麻

三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	倍	面積	他積
8-5	1	0.745	X	0.504	=	0.375480
		合計				0.375480
8-6	1	8.489	X	0.091	=	0.772499
2	8.489	X	3.221	=	27.343069	
		合計				28.115568
8-7	1	11.827	X	1.187	=	13.801249
2	11.766	X	0.728	=	8.565648	
3	11.766	X	7.223	=	84.985918	
4	14.406	X	4.575	=	65.907450	
5	14.566	X	0.088	=	0.990488	
6	14.566	X	1.358	=	19.780628	
		合計				194.031281
8-8	1	4.527	X	1.300	=	5.885100
		合計				5.885100
8-2		面積				2.9425500
		公積				247.6827000
		総地積				114.2037145
		総面積				133.4489865
						133.44



図面は縮小の複製
● 図面スケール
○ 縮小スケール

作製者

土地測量調査士

平成9年10月20日(限)

申請人

縮尺

250

登記年月日：平成9年10月16日

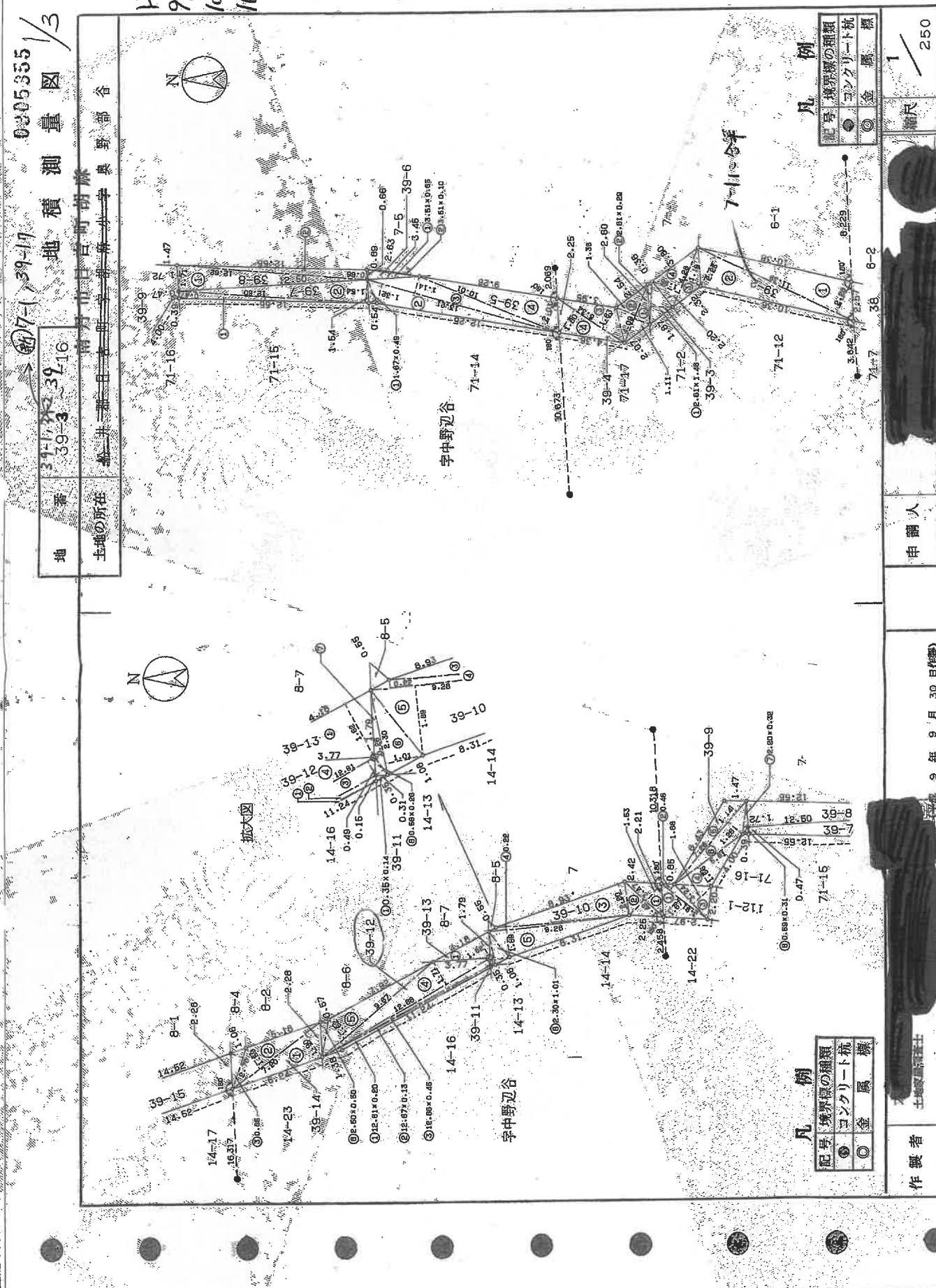
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(京都地方法務局園部支局管轄)
令和8年3月2日 東京法務局豊高出張所

全案8冊3522冊

東京法務局豊島出張所

登記簿

10人へ



登記年月日：平成9年10月16日

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。
(京都地方方法務局園部支局管轄)

令和8年3月2日

東京法務局測量課

登記官

11ページ

0.05357 3/3
地積測量図39-1 39-3
39-1 39-16

地番

土地の所在 豊井郡吉町胡麻

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
39-10	1	3.47 X	1.53 =	5.3091	
	2	1.42 X	4.9574		
	3	6.93 X	2.20 =	19.6460	
	4	9.26 X	0.22 =	2.0416	
	5	9.28 X	1.86 =	17.5392	
	6	2.80 X	1.01 =	2.8230	
	7	2.30 X	0.26 =	0.5980	
	8	0.58 X	0.26 =	0.1508	
	合計		52.5351		
	面積		26.26755	0.0490	26.26 m ²
39-11	1	0.35 X	0.14 =	0.0490	
	合計		0.02450		0.02 m ²
39-12	1	12.61 X	0.20 =	2.5220	
	2	12.67 X	0.43 =	1.6471	
	3	12.85 X	0.45 =	5.7960	
	4	12.88 X	1.71 =	22.0248	
	5	9.67 X	1.62 =	15.6654	
	6	2.50 X	0.50 =	1.2500	
	合計		48.9053		
	面積		24.45265		24.45 m ²
39-13	1	4.18 X	1.82 =	6.7716	
	合計		6.7716		
39-14	1	7.20 X	1.90 =	13.6800	
	2	7.20 X	1.59 =	11.4480	
	3	2.76 X	0.85 =	2.3460	
	合計		27.4740		
	面積		13.73700		13.73 m ²
39-15	1	15.29 X	2.09 =	31.9561	
	2	15.29 X	2.09 =	31.9561	
	合計		63.9122		
	面積		31.95610		31.95 m ²
39-16	1	6.89 X	1.83 =	7.0967	
	2	6.89 X	2.20 =	15.1590	
	3	7.08 X	2.20 =	15.5760	
	4	7.08 X	2.09 =	14.7972	
	5	11.43 X	1.93 =	22.0599	
	6	11.47 X	2.20 =	25.2340	
	7	4.28 X	1.77 =	7.5766	
	8	5.74 X	0.88 =	5.0312	
	9	6.74 X	1.88 =	12.6712	
	合計		126.0998		
	面積		63.04990		63.04 m ²
39-17	1	288.2740000			
	合計		288.17720		
	面積		0.0966000		0.09 m ²

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
39-2	1	11.39 X	2.26 =	25.7414	
	2	11.39 X	2.25 =	25.6275	
	3	4.28 X	1.19 =	5.0832	
	4	4.28 X	1.95 =	8.3460	
	合計		64.8081		
	面積		32.40405		32.40 m ²
39-3	1	2.81 X	1.46 =	4.1026	
	2	2.81 X	0.29 =	0.8149	
	合計		4.9175		
	面積		2.45875		2.45 m ²
39-4	1	4.08 X	1.11 =	4.5399	
	2	4.09 X	1.36 =	5.5824	
	3	5.34 X	1.63 =	8.7042	
	4	5.34 X	1.80 =	9.6020	
	合計		28.4185		
	面積		14.20925		14.20 m ²
39-5	1	1.67 X	0.49 =	0.8183	
	2	13.21 X	1.32 =	17.4372	
	3	13.21 X	1.14 =	15.0594	
	4	10.01 X	2.03 =	20.3203	
	合計		53.6352		
	面積		26.81760		26.81 m ²
39-6	1	3.51 X	0.65 =	2.2815	
	2	3.51 X	0.10 =	0.3510	
	合計		2.6325		
	面積		1.31625		1.31 m ²
39-7	1	12.60 X	0.47 =	5.9220	
	2	12.60 X	1.54 =	19.4040	
	合計		25.3260		
	面積		12.66300		12.66 m ²
39-8	1	12.62 X	1.71 =	21.5802	
	2	12.62 X	0.66 =	8.3292	
	合計		29.9094		
	面積		14.95470		14.95 m ²
39-9	1	3.91 X	1.47 =	5.7297	
	2	3.91 X	0.48 =	1.8768	
	3	3.24 X	1.68 =	5.4432	
	4	5.61 X	1.66 =	9.3116	
	5	7.28 X	1.14 =	8.2992	
	6	7.28 X	1.26 =	9.1728	
	7	2.20 X	0.32 =	0.7040	
	8	0.59 X	0.31 =	0.1829	
	合計		40.9602		
	面積		20.48010		20.48 m ²

0350508

建物図面

家屋番号 中野辺谷 4-6

建物の所在 船井郡吉田町吉田中野辺谷 4番地 6

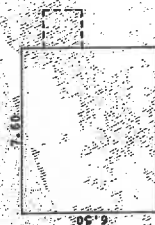
南丹市日吉町胡麻

各階平面図

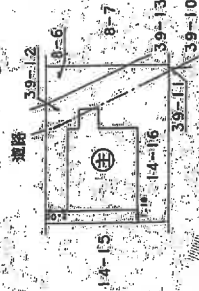
1 階



2 階



①



(⊙ 写真撮影位置方向)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成17年 8月30日作製

土地家屋調査士

作製者

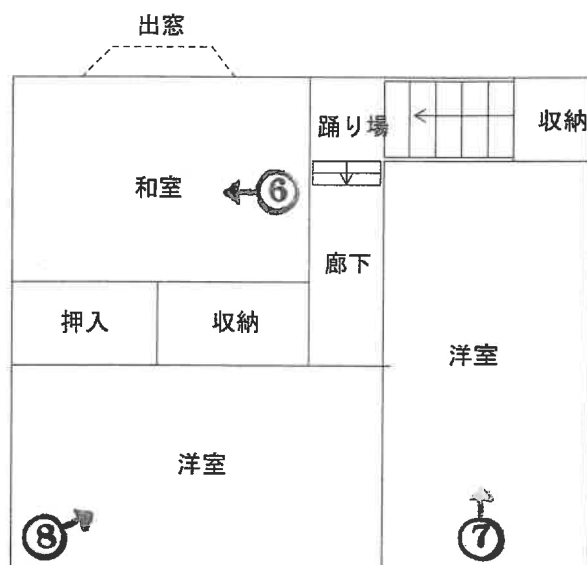
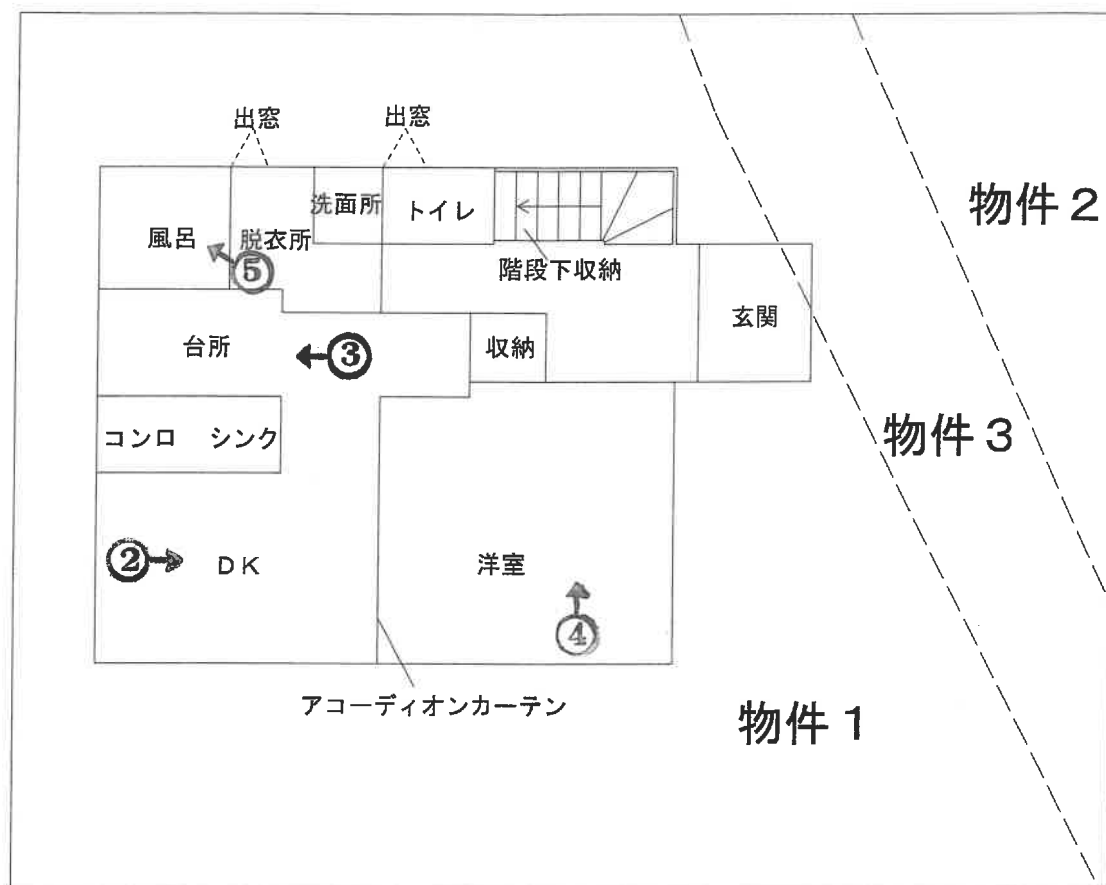
登記年月日: 平成16年9月1日

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。
(京都地方方法務局園部支庁管轄)
令和8年3月2日 東京法務局 登録出願所

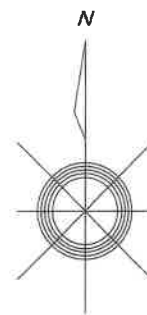
登記簿

土地建物位置関係図 建物見取図

市道



(↑写真撮影位置方向)





1



2



3



4



5



6



7



8

令和 8 年（ケ）第 46 号

令和 8 年 5 月 11 日 現地調査
令和 8 年 5 月 12 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

綿 越 浩

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2,630,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金 690,000 円	
物件2 (土地)	金 80,000 円	
物件3 (土地)	金 130,000 円	
物件4 (建物)	金 1,730,000 円	

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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、2、3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所 家 種 構 床 面	在 番 目 積 号 類 造 積	「物件目録記載のとおり」
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、2、3)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「 胡麻 」駅の 北方 方 道路距離約 1.2 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に農地等も見られる住宅地域	
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	都市計画区域外 用途指定なし 制限なし (但し、自主規制あり) 制限なし (但し、自主規制あり) なし 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	間口 約14.5 m、奥行約 11.5 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 (都市計画区域外のため、建築基準法上の道路判定はない。)	
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 (ただしLP集中ガスである) 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、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	・ 都市計画区域外であるが、自主規制として以下のものがある。 建蔽率60%、容積率200%、高さ規制(南向宅地10m以下・北向宅地11m以下)など	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

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）： 平成11年8月20日 新築 経 過 年 数 ： 約 27 年 経済的残存耐用年数： 約 3 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 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」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	・ 勾配屋根の南西側に太陽光パネルらしきものが設置されている。 ・ 2階南西側洋室のクロスに剥がれが認められる。 ・ 物件4(建物)について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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、2、3)

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	11,300	0.95	128.08	0.9	1,240,000
2	11,300	0.95	14.05	0.9	140,000
3	11,300	0.95	24.45	0.9	240,000

(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)

地価調査 南丹 (府) -10

基準価格(円/㎡) 15,800 × 時点修正 99/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/138 = 標準画地価格(円/㎡) 11,300

◇ 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 : 不整形等 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 100/99 × 接近条件 100/107 × 環境条件 100/130 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/138

イ 個別格差 : 土砂災害警戒区域等 (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4)

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
4	210,000	102.04	0.10	2,140,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 27 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 0.30)
= 0.10

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	1,240,000	20%	法定地上権	250,000
2	140,000	20%	法定地上権	30,000
3	240,000	20%	法定地上権	50,000

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20%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	1,240,000	-250,000		100%	70%	690,000
2	140,000	-30,000		100%	70%	80,000
3	240,000	-50,000		100%	70%	130,000
4	2,140,000	330,000	100%	100%	70%	1,730,000
一 括 価 格 (合計)						2,630,000

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 (南丹(府)-10)
所 在 : 南丹市日吉町胡麻中野辺谷1番9
価 格 : 15,800 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「胡麻」駅の 北西 方、道路距離約 450 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 216 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 南西方 5 m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 1,094,226 円
物件2(土地): 120,032 円
物件3(土地): 208,883 円
物件4(建物): 1,544,212 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

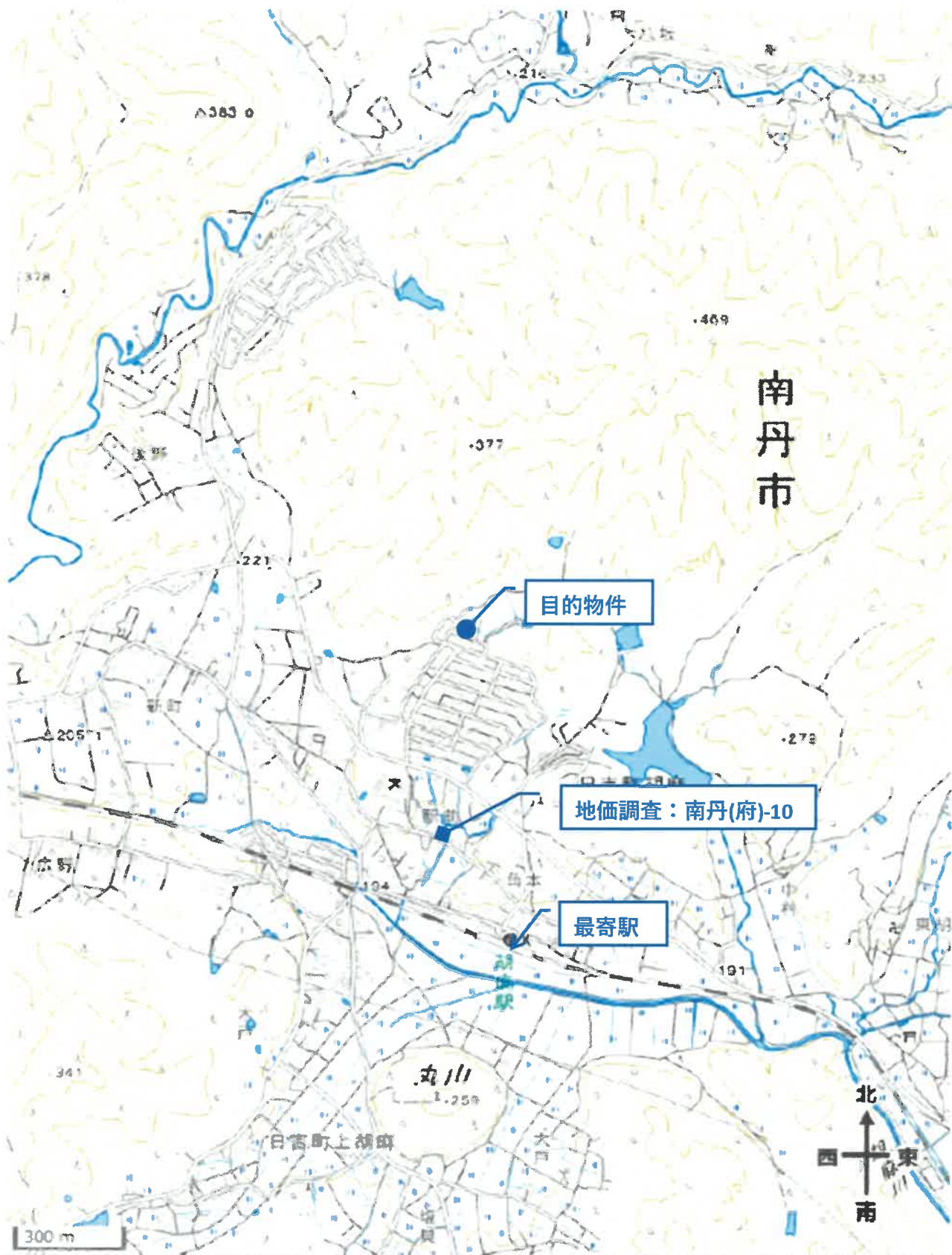
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻中野辺谷 | |
| | 地 番 | 14 番 16 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 128.08 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | |
| | 地 番 | 8 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 14.05 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | |
| | 地 番 | 39 番 12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 24.45 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 南丹市日吉町胡麻中野辺谷 | 14 番地 16 |
| | | 南丹市日吉町胡麻奥野部谷 | 39 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 14 番 16 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 52.64 平方メートル |
| | | 2 階 | 49.40 平方メートル |



第1図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：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



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用