

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 9月16日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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10月 8日から 令和 8年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月22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11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 9月16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）
1～3	1,780,000 1,424,000	一括	356,000	43,288	0
1	560,000				
2	890,000				
3	330,000				



令和 7年(ケ) 第 195号
令和 8年(ヌ) 第 43号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 南丹市日吉町田原堀尻 |
| | 地 番 | 12番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 399.38平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 南丹市日吉町田原堀尻 12番地6 |
| | 家屋 番号 | 12番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 123.51平方メートル
2階 54.29平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|-----------|
| | 種 類 | 風呂・便所・洗い場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約10平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | 南丹市日吉町田原堀尻 |
| | 地 番 | 12番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.62平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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1～3】

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1～3】

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

【物件番号1、3】

隣地との境界が不明確である。

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 南丹市日吉町田原堀尻
地 番 12番6
地 目 宅地
地 積 399.38平方メートル
- 2 所 在 南丹市日吉町田原堀尻 12番地6
家屋 番号 12番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 123.51平方メートル
2階 54.29平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 風呂・便所・洗い場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約10平方メートル
- 3 所 在 南丹市日吉町田原堀尻
地 番 12番1
地 目 宅地
地 積 234.62平方メートル



令和 7年(ケ)第 195号
令和 8年(ヌ)第 43号
(物件1、2、3)
令和 8年 5月 1日受理
令和 8年 7月 3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 | 南丹市日吉町田原堀尻 |
| | 地 番 | 12番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 399.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南丹市日吉町田原堀尻 12番地6 |
| | 家屋 番号 | 12番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 123.51平方メートル
2階 54.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南丹市日吉町田原堀尻 |
| | 地 番 | 12番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.62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、3			
現況地目	■宅地(物件 1、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 2			
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 ■ある { 種類:風呂・便所・洗い場 構造:木造瓦葺平家建 床面積:約10㎡			
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 □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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件各物件の所有者はBであったが、Bが亡くなり、本件債務者兼所有者のAが相続した。
- 2 本件土地
 - (1) 物件1土地及び物件3土地（以下「本件土地」という。）は一体として、物件2建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されている。
 - (2) 本件土地の周囲は里道や水路等があり、北側隣地は農地であることから、物件の特定は可能であるが、物件1土地と物件3土地との境界をはじめ、隣接土地との境界も判然とせず、公図や地積測量図の形状や現況から現地における概測も困難であった。したがって、本件土地の正確な地積の把握には、隣接地所有者立ち会いのものと、境界を確定したのち、専門家による測量を要する。
 - (3) 本件土地の周囲には概ね2mを超える高低差があり、擁壁等が築造されている。
 - (4) 公図上、本件土地は南側及び西側で南丹市（旧日吉町）所有の土地に接するが、南側は本件土地の形状が細くなっているうえに堀が設けられるなどして、現況南丹市所有地に接続は認められなかった。西側は南丹市所有地（11番4）の行き止まり部分に、里道と水路を跨ぐ橋を介して接しており、田原川沿いの幅員約4.3mの市道に到達可能であるが、当該橋の占有許可の有無等は不明であり、本件土地への進入路となっている南丹市所有地の行き止まり部分には、上下水管の埋設はあるものの、市道認定が無いため、通行権原も判然とししない。
 - (5) 南丹市役所での聴き取りにおいても、南丹市所有地の行き止まり部分の通行権原の有無等については不明であった。
 - (6) 南丹市所有地の行き止まり部分の南西角付近にコンクリート杭が設置されている。
 - (7) 本件土地南側に車庫が存在する。当該車庫は本件土地に定着する工作物であると認められる。
 - (8) 本件土地南西側に電柱が設置されている。
 - (9) 本件土地上には鹿などの害獣と思われる糞が多数散乱している。
 - (10) 本件土地西側間口付近の郵便ポストにB宛の郵便物やライフラインの請求書が投函されていた。
- 3 本件建物
 - (1) 本件建物の南側に風呂・便所・洗い場である未登記建物が存在する。当該未登記建物はAを納税義務者とし、現況附属家として課税されていることから、本件建物の未登記附属建物と認定した。
 - (2) 南丹市役所日吉支所での聴き取りによれば、本件土地上に主である建物及び未登記附属建物以外に課税されている建物は無いとのことであった。
 - (3) 本件建物内には家財等はほぼ存在せず、相当期間空き家の状態であると思われ、設備等が通常通り使用可能かどうかは不明である。
 - (4) 主である建物1階台所の南西角付近の天井に雨漏り跡が見られる。
 - (5) 主である建物1階玄関の天井に破損箇所がある。
 - (6) 主である建物2階南西側和室の南側の壁を開口部とする1階天井裏収納が存在する。
 - (7) 本件建物には経年相応の劣化が見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ 関西電力送配電株式会社照会回答要旨	1 本件土地南西側に存在する電柱は関西電力送配電株式会社が所有する電柱であり、物件3土地上に存在します。 2 電柱の土地使用料として、Bに年額3000円を支払っています。
■ 北側隣地(12番6)所有者	1 物件1土地の北側擁壁の法尻に溝があり、溝より北側にある農地は私の所有する土地です。

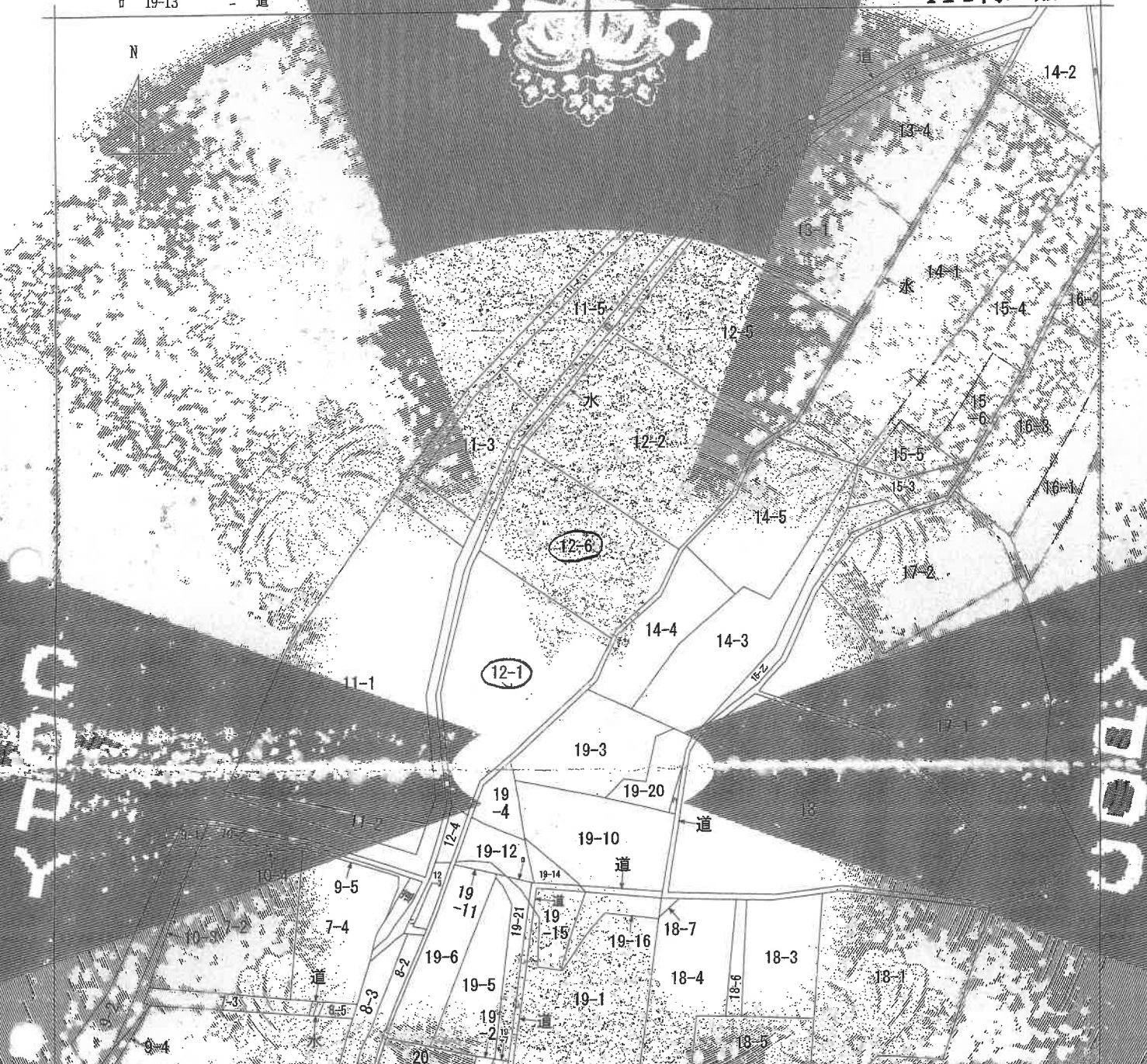
(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、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 Aに照会書を送付したが、期限までに回答は無かった。 3 A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
8年 5月11日 11:00-11:10	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 5月11日 11:40-11:45	南丹市役所日吉支所	課税調査
8年 6月 3日 10:00-12:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣調査
8年 6月 3日 13:15-13:20	南丹市役所	南丹市役所土木建築部職員から聴取
(特記事項) ■ 令和 8年 6月 3日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、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



④ 地図に添える図面は、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。

地番区域見中

白吉町田原
堀尻

請求部	新 社	南丹市日吉町田原堀尻			地 番	12番6
租 料	1/600	積 算 日	座 置 金 承 取 号	分 額	地区公事手帳図面	種 類 田土地台帳附属地区
作 成 年 月 日		備 考 付 属 図			補 記	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を翻出した書面である。

(京都地方法務局園部支局管轄)

令和7年12月15日

京都地方法務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記年月日：昭和6年11月10日

これは図面に記載された測量結果を証明するものである。
(京都地方支務局測量課)
令和7年12月15日 京都地方支務局

0310135

地積測量図

12-1

土地の所在地 京都府京都市中京区西門外

南丹市日吉町田原

番号	基辺長	垂辺長	面積
1	26.8	26.1	699.8
2	27.5	26.3	723.2
3	27.5	26.1	720.9
4	27.5	26.1	720.9
計			2865.8
1/2			1432.9

残地計算 634.00-399.38=234.62

残地 234.62 m²

所有者 日吉町

A4判に縮小

1/250

請求番号：9-2

登記年月日：昭和58年04月16日

これは図面に記載され、
(京都地方方法務局支庁管理)

令和7年12月15日 京都地方方法務局

各階平面図

登記簿番号 12-6

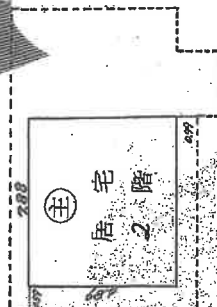
0351194

昭和58年4月16日

建物図面

建物の所在地 京都市中京区中京一丁目一番地

南丹市丹古町田原



主 居宅 / 階

19.22	7.88	151.24
1.85	0.97	1.79
2.07	0.97	2.01
計		175.04

主 居宅 2 階

2.88	2.07	5.96
------	------	------

作成者 土地家屋調査士

昭和58年4月16日

中京一

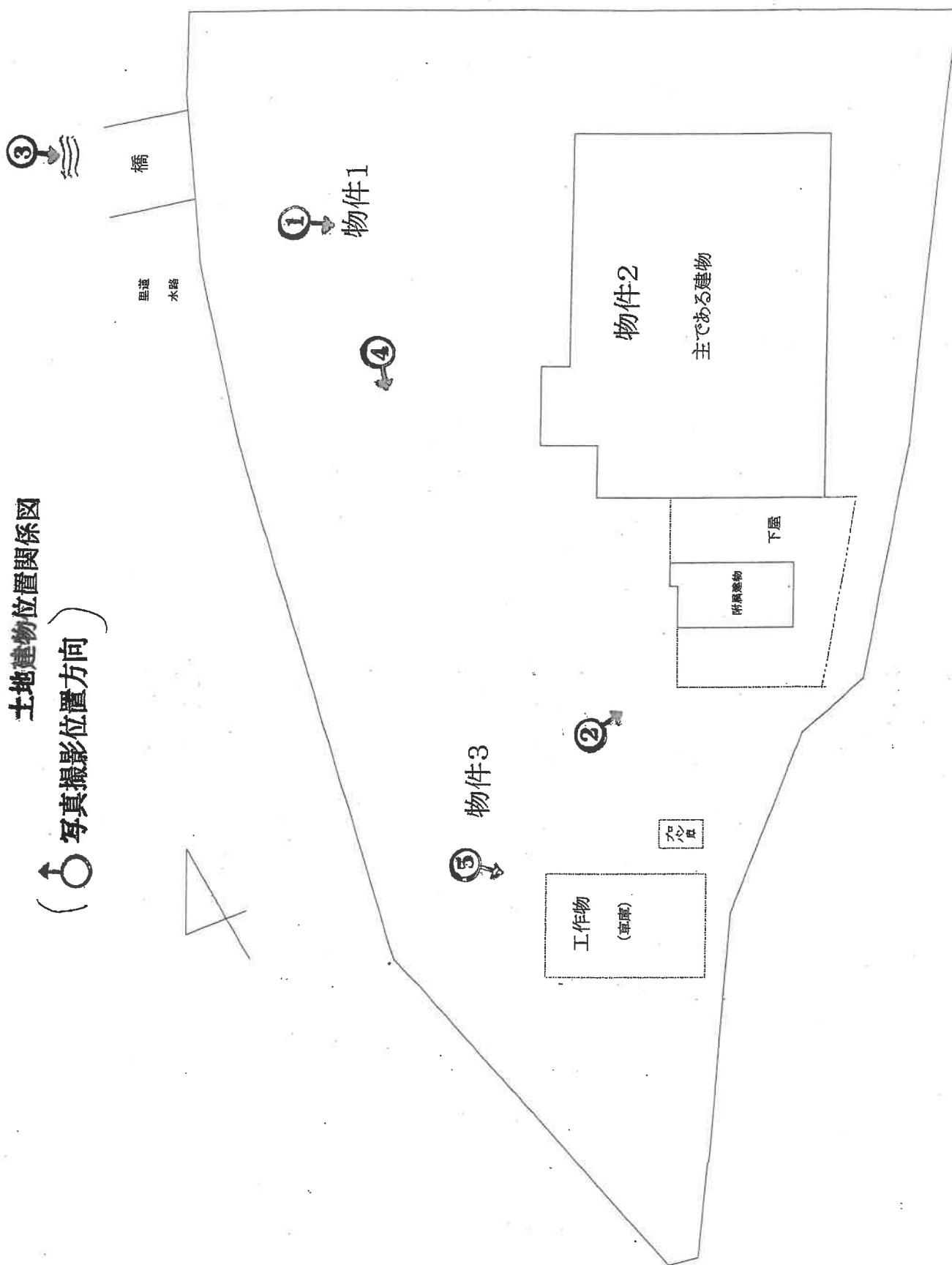
縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：9-3

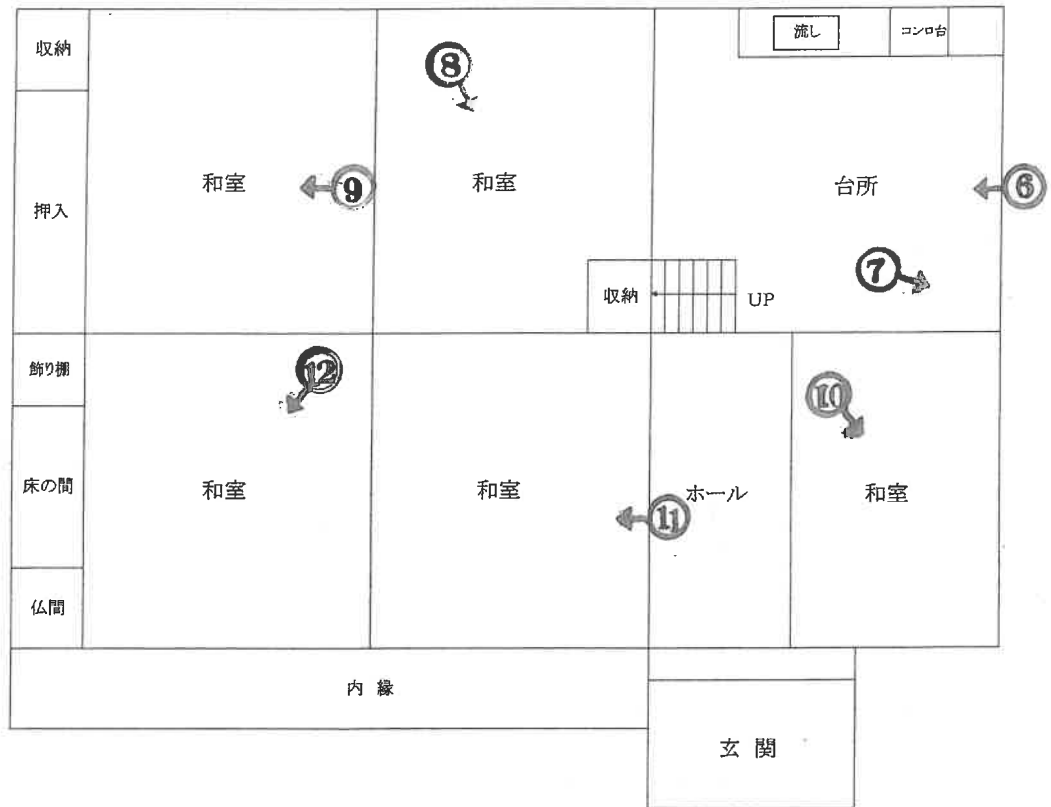
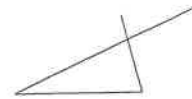
土地建物位置関係図

(↑ 写真撮影位置方向)



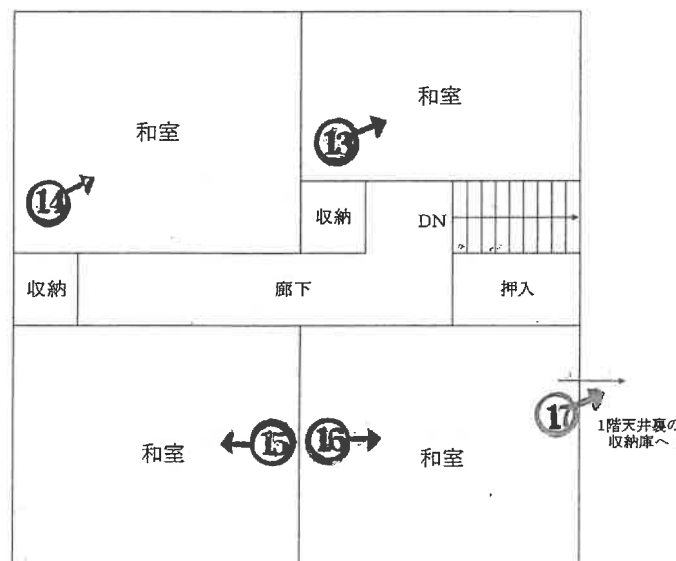
建物見取図

(1階) (♂ 写真撮影位置方向)



(2階)

(附属建物)



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



3

南丹市所有地の行き止まり部分

里道と水路を跨ぐ橋



4

工作物(車庫)





5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和 7 年 (ケ) 第 195 号
令和 8 年 (ヌ) 第 43 号
令和 8 年 6 月 3 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 9 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		1,780,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	560,000	円
物件2（建物）	金	890,000	円
物件3（土地）	金	330,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3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 地積	「物件目録記載のとおり」	次頁特記事項参照
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」	次頁特記事項参照 未登記 風呂・便所・洗い場 木造瓦葺平家建 約10㎡
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	次頁特記事項参照
番号	特記事項		
	■本件土地には、上記の未登記附属建物があるほか車庫などの工作物が存する (第7図土地建物位置関係図参照)。		

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、3)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本 線「日吉」駅の 北東 方・道路距離約 4.5 km 最寄りバス停「興風体育館前」の 南東 方・約 250 m (徒歩約4分) (付属資料第1図位置図参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が多く見られる山間の既存集落地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 - - - - 宅地造成等工事規制区域 京都府建築基準法施行条例第6条 土砂災害警戒区域(下記特記事項参照) 洪水浸水想定区域(浸水深2.0m～3.0m未満)
画 地 条 件	下記特記事項欄参照	
前面道路の状況	下記特記事項欄参照	
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 なし (プロパンガス使用) 下 水 道: あり (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	■本件土地の周囲には里道や水路等があり、北側隣地は農地であることから、物件の特定は可能であるが、その境界は物件1と3の境界をはじめ、何れの隣接地境界も判然としない。加えて、物件3の地積は地積測量図上残地数量であるが、その形状や現況から現地における概測も困難であった。したがって、本件土地の正確な地積の把握には、隣接地所有者立ち会いのもと、境界を確定したのち、専門家による測量を要する。 ■本件土地は土砂災害警戒区域(区域名:田原AB、区域番号:は1044、種類:急傾斜)の指定があるほか、周囲には概ね2mを超える高低差があり、擁壁等が築造されており、当該高低差に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)の適用があるものと思料する。 ■公図上、本件土地は南側及び西側で南丹市(旧日吉町)所有の土地に接するが、南側は本件土地の形状が細くなっているうに塀が設けられるなどして、現況接続は認められなかった。一方で、西側は市所有地(11番4)の行き止まり部分に、里道と水路を跨ぐ簡易な橋を介して接しており、田原川沿いの幅員約4.3mの市道に到達が可能であるが、当該橋の占用許可の有無等は不明であり、加えて接する行き止まり部分には、上下水管の埋設はあるが市道認定が無いため、当該行き止まりの市所有地の通行権限も判然としない。 ■敷地上には、鹿などの害獣と思われる糞が多数散乱している。	

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4月10日 経 過 年 数 ： 約43年 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：瓦葺 外 壁：塗り壁等 内 壁：塗り壁、クロス等 天 井：板張り、ボード等 床：畳、Pタイル等 設備その他：天井収納庫等
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6図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	「保守管理の状態」とともに現況調査報告書参照
特 記 事 項	■本件建物の上記築年からすれば、本件建物には石綿含有建材が使用されている懸念がある。 ■玄関及び台所の天井に雨漏り跡及び損傷を確認した。

区 分	附属建物 (未登記)
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	利用されている形跡は乏しく、劣化損傷が著しい。

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、3（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	5,770	0.80	399.38	0.90	1,660,000
3	5,770	0.80	234.62	0.90	975,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 南丹 (府) -5

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/㎡)
 $6,420 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/109 = 5,770$

◇ 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 : なし (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/99 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/109$

イ 個別格差 : 形状、法地を含む等 (0.80)

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=エ
2	170,000	187.80	0.05	1,600,000

※未登記附属建物の床面積を含む。

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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 0.05 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、本物件は既存集落地域内の住宅であり、賃貸想定が困難なため、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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ (万円未満四捨五入)
1	1,660,000	20%	法定地上権	330,000
3	975,000	20%	法定地上権	200,000

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (Ⅰ①オ、Ⅰ②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (Ⅱ①ウ) 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=カ
1	1,660,000	-330,000		60%	70%	560,000
2	1,600,000	+530,000	100%	60%	70%	890,000
3	975,000	-200,000		60%	70%	330,000
一 括 価 格 (合計)						1,780,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 土地・建物各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)-5)
所 在 : 南丹市日吉町四ツ谷五反田34番ほか1筆
価 格 : 6,420 円/㎡
位 置 : JR山陰本 線「 日吉 」駅の 北東 方、道路距離約 7.3 km
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 379 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東 12 m 府道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 府道沿いに農家住宅等が散在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 8 年度)

- | | | |
|----------|-------------|-----------------------------------|
| 物件1(土地): | 1,302,389 円 | |
| 物件2(建物): | 2,296,644 円 | ※未登記附属建物は課税されており、その評価額98,367円を含む。 |
| 物件3(土地): | 765,102 円 | |

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

令和 7年(ケ) 第 195号
令和 8年(ヌ) 第 43号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 南丹市日吉町田原堀尻 |
| | 地 番 | 12番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 399.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南丹市日吉町田原堀尻 12番地6 |
| | 家屋 番号 | 12番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 123.51平方メートル
2階 54.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南丹市日吉町田原堀尻 |
| | 地 番 | 12番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.62平方メートル |

第1図 対象不動産の位置図

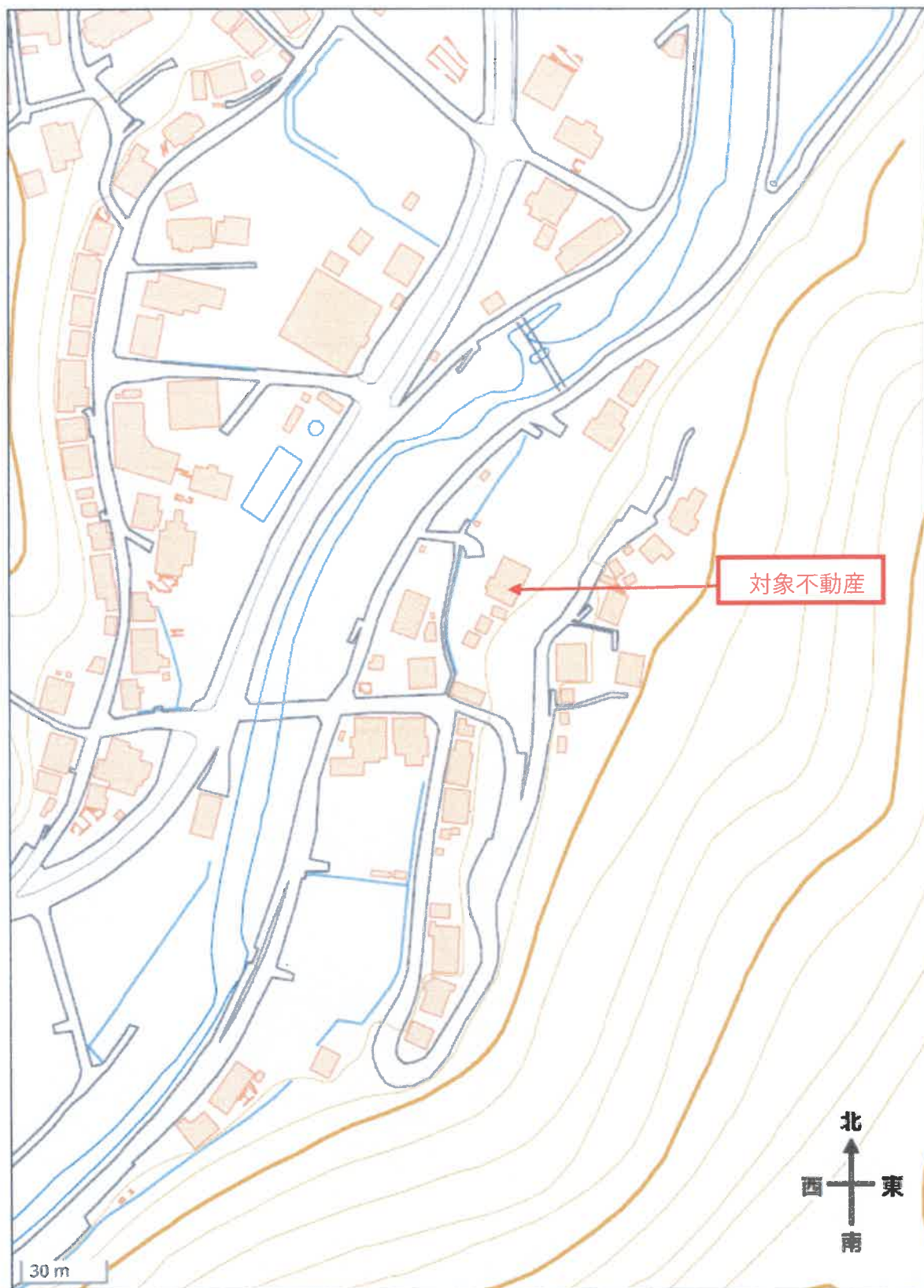
地理院地図
GSI Maps



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