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。

令和　８年（ヌ）第　　２３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８日
京都地方裁判所第５民事部
裁判所書記官　雨　森　慎　一

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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前　９時３０分 京都地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午後　１時００分 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１１月１８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	740,000 592,000		148,000	40,616	0
備考					

令和　8年（ヌ）第　　23号

物　件　目　録

1　所　　在　　南丹市園部町口司段ノ下　32番地

家屋　番号　　32番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺2階建

床　面　積　　1階　　128．90平方メートル
2階　　52．69平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　23号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月14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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
売却対象外の土地を通行のため利用している。
占有者Bがリフォーム費を支出した旨主張している。
本件建物のために，その敷地（地番32番，所有者C）につき使用借権が存する。買受人は，敷地利用権の設定を要する。

《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。

令和　８年（ヌ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　南丹市園部町口司段ノ下　３２番地

家屋　番号　　３２番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１２８．９０平方メートル
２階　　５２．６９平方メートル

令和　８年(ヌ)第　　２３号
（物件１　　）
令和　８年　６月　２日受理
令和　８年　８月１２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

令和　８年（ヌ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　南丹市園部町口司段ノ下　３２番地

家屋　番号　　３２番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１２８．９０平方メートル
２階　　５２．６９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）
建物	物件１
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 □ある 種　類： 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　として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	１　本件建物の所有者であったＡは平成２８年３月２日に亡くなっており、本件建物の所有者は亡Ａ相続財産である。 ２　壁や柱の施行に荒い部分が散見される。 ３　経年相応の劣化が見られる。
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
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■B（占有者） ■C（目的外土地所有者）代理人弁護士）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権 □使用借権 ■無権原
占有開始時期		平成２９年頃
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（　　）
	借主	□占有者 □その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金　円 □保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	南丹市園部町口司段ノ下
地番	３２番
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	２９３平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（C　　）
その他の事項	「その他の事項」のとおり

■関係人（■C（目的外土地所有者）代理人弁護士）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■無権原
占有開始時期		昭和５３年　７月１０日頃
最初の契約等	契約日	不明
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　■その他の者（亡E　　）
	借主	□建物所有者　■その他の者（亡A　　）
地代・支払時期等		毎　金　　円（毎　限り　分支払）
地代前払		□ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（平成　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■ない □ある　［　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　■「執行官の意見」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

（その他の事項用）

その他の事項

1　目的外土地の所有者は亡Ｅであったが、平成２１年１月２日に亡Ｄが相続し、平成２７年１２月２３日にＣが相続した。
2　目的外土地は南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
3　公図上、目的外土地と南側道路との間に亡Ｅ名義の私有地（地目：雑種地、地番３１番２）が存在する。上記の事項につき、評価人が南丹市役所建設整備課にて聴取したが、詳細は不明とのことである。
4　目的外土地南側には約５０ｃｍ程度の擁壁があり、南側道路と高低差があるため、目的外土地への出入りは東側隣接地より行われていると思われる。

（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
■Ｂ（占有者）	1　平成２９年頃から本件建物をＣから借りています。 賃料、敷金等は支払っていません。 2　本件建物はＡが亡くなってから空き家でしたが、犬猫の住処になっており、近所に迷惑なので、住んでくれと言われました。 3　本件建物の所有者がＡだというのは知りませんでした。 4　本件建物１階には玄関が無く、ブルーシートが掛けられた状態で、風呂は破損しており、洗面もありませんでしたので、私が現況のとおりリフォームしました。リフォームの費用は２００万円程かかりました。リフォーム費用の領収書等の資料は残していません。 5　Ａは猫を多頭飼いしていたため、本件建物は動物の糞尿だらけで、私が清掃をして住めるようにしました。 6　本件建物１階ＤＫの天井から雨漏りがします。 7　本件建物にリース物件等、他人の物は設置していません。

（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

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■C代理人弁護士照会回答要旨	1　亡Aは、昭和５３年７月１９日の本件建物の所有権保存登記以降、当時の目的外土地の所有者亡Eとの間の使用貸借契約に基づき、目的外土地を無償で使用していたが、亡Eが亡くなり、亡Dが使用貸借契約上の貸主の地位を承継し、亡Dが亡くなり、観念的には目的外土地を相続したCが使用貸借契約上の貸主の地位を承継したことになるが、Cには使用貸借契約の貸主の地位を承継したという自覚は無く、使用貸借契約の存在すら認識していなかった。 　なお、亡Aと亡E、亡D及びCとの間で契約書や合意書は取り交わされておらず、亡E、亡D及びCは、亡Aやその家族から、目的外土地の使用に関する賃料その他の対価を受領したことは一切ない。 2　亡Aが亡くなり、目的外土地の使用貸借契約は終了し、亡Aの家族は本件建物に関し、Cに迷惑を掛けないことを約束し、本件建物を退去した。 3　本件建物が空き家となって野良猫が寄り付くなど、周辺環境の悪化や本件建物の荒廃が懸念される状態となったため、Bにおいて本件建物を管理して荒廃や動物の寄生を防ぐ趣旨で、Bが本件建物の管理兼居住すること黙認した。 　CはBに対し、本件建物の居住に必要最小限度の修繕以外の修繕やリフォームをしないように申し伝えていたが、Bは本件建物の修繕等をしていた可能性がある。 4　本件土地の使用貸借契約は亡Aが亡くなったことにより終了しており、また、CはBに本件建物の利用を許諾する法的権原は無かったが、本件建物の事実上の管理として、Bが本件建物に居住することを黙認したに過ぎず、本件建物使用権及び目的外土地の敷地利用権を付与したことはなく、Bには本件建物を占有する法的な権原や敷地利用権は一切存在しない。 5　本件建物には、買受人に承継され、Cに対抗できる敷地利用権は一切存在しないことから、本件建物の買受人は、Cに対し、本件建物の収去及び目的外土地の明渡し義務を負うことになる。
■C （目的外土地所有者）	1　亡Dから本件建物のことは何も聞いておらず、書類等も無かったので、本件建物の所有者がAであったことは知りませんでしたし、Aに目的外土地を貸していたという認識もありませんでした。 2　Aが亡くなったとき、本件建物内は動物の糞尿だらけでした。 3　目的外土地の東側隣接地（３３番、３０番２）は私の所有ですが、通行権などは設定しておらず、通行料等の金銭等も貰っていません。本件建物の居住者は勝手に通行しています。 4　目的外土地と南側道路の間に私有地があることは知りませんでし、その事情についても分かりません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　本件建物及び目的外土地の状況は公図、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　Ｂが本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
3　亡Ａと亡Ｅは親族であること、亡Ａが亡Ｅに目的外土地の地代を支払っていたという陳述や資料は無いことなどから、亡Ａの目的外土地の使用権原は使用貸借であると考えられ、亡Ａが亡くなったことから、目的外土地の使用貸借契約は終了していると考えられる。
4　亡Ａの目的外土地の占有開始時期を登記簿上の本件建物の新築の年月日頃と認定した。
5　Ｂの本件建物の占有権原につき、ＢはＣから本件建物を借りていると陳述するが、Ｃは自己が本件建物の所有者であると誤信して、Ｂの本件建物の所有を許諾（黙認）したと思われ、Ｃには本件建物の使用を許諾する権原が無かったことから、Ｂは無権原で本件建物を占有していると認定した。
6　Ｂの本件建物の占有開始時期につき、住民票上、Ｂが本件建物所在地に住所を定めているのは令和２年１月２３日であるが、関係人の陳述から、平成２９年頃と認定した。
7　関係人の陳述等及び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 6月 9日 12：50－13：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Ｂと面談 居住者宛照会書交付、立入時間打合せ
8年 6月 9日 ：　－　：	当庁	Ｃ宛照会書送付 ライフライン調査
8年 6月29日 13：00－13：50	物件所在地	立入調査、写真撮影、Ｂ及びＣと面談
8年 7月29日 ：　－　：	当庁	南丹市役所宛住民票写し交付申請送付
年　月　日 ：　－　：		

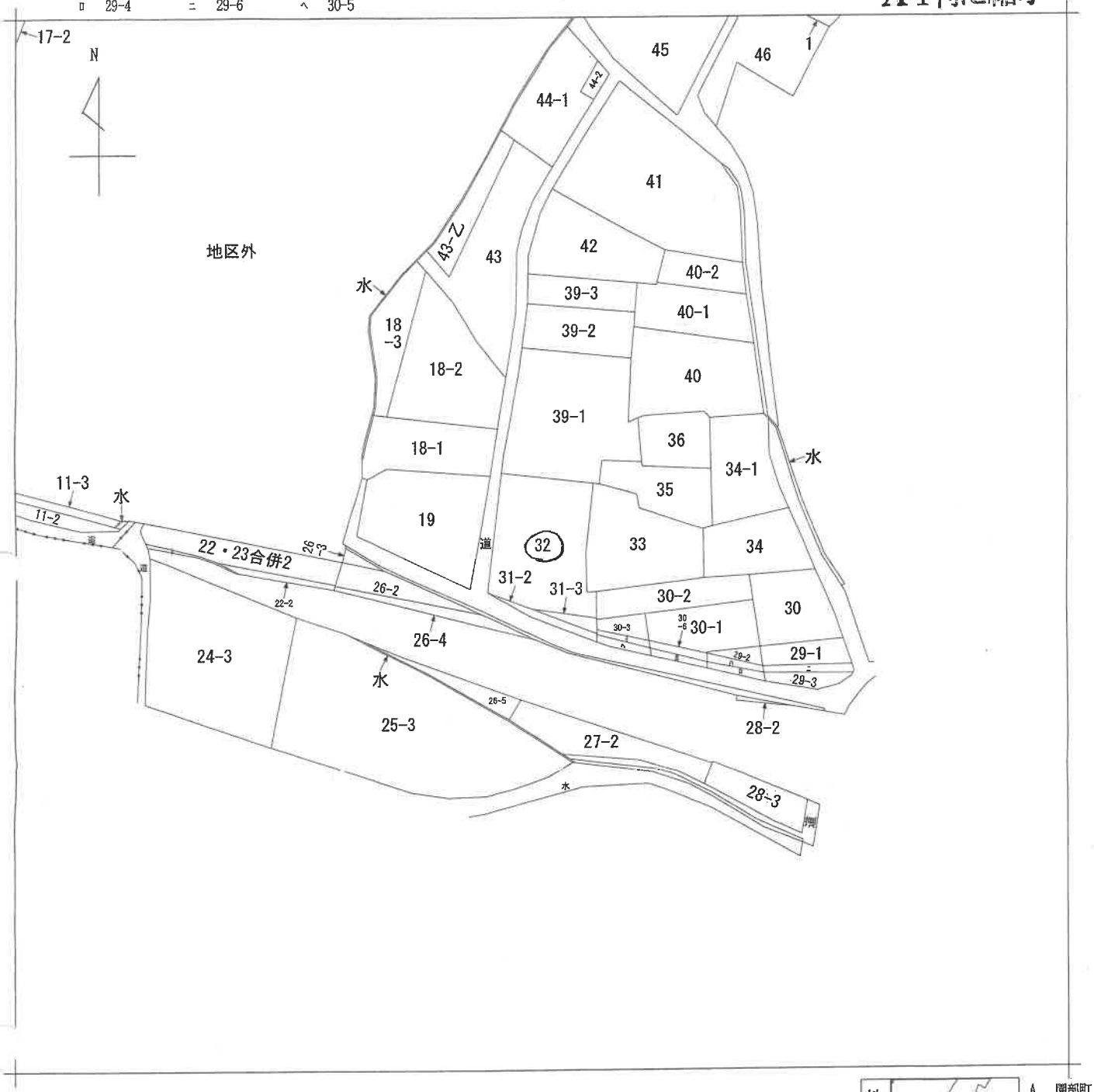
（特記事項）

□　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　　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

A4判に縮小



(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。



請求部分	所在	南丹市園部町口司段ノ下			地番	32番		
出力縮尺	1/600	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	明治40年3月			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7年11月7日

京都地方法務局

地図整理番号：M61822　　登記官 [redacted]

(1/1)

8ページ

登記年月日：昭和53年7月19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7年11月7日　京都地方法務局
登記官

9ページ

各階平面図

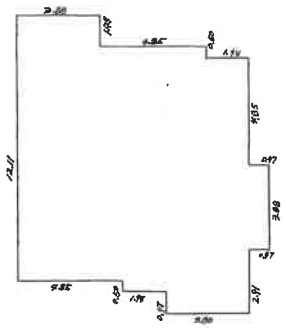
S 53年7月19日　建物図面
各階平面図　152905

家屋番号	32
建物の所在	~~船井郡園部町口司~~ 殿ノ下32番地

南丹市園部町口司

各階平面図

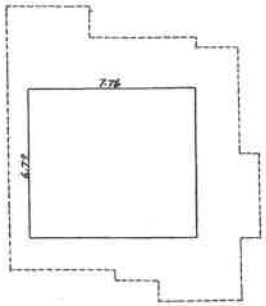
1階



3.88 × 13.11 = 46.9268
4.85 × 10.67 = 51.7495
1.94 × 10.17 = 19.7298
0.97 × 3.88 = 3.7636
5.82 × 0.50 = 2.9100
3.88 × 0.97 = 3.7636
128.9033

128.90㎡

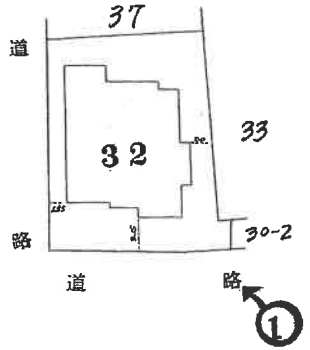
2階



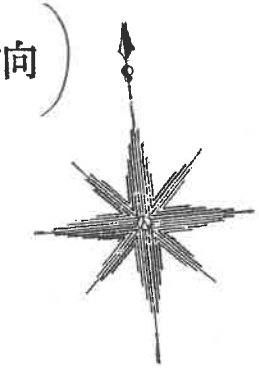
7.76 × 6.79 = 52.6904

52.69㎡

建物図面



写真撮影位置方向



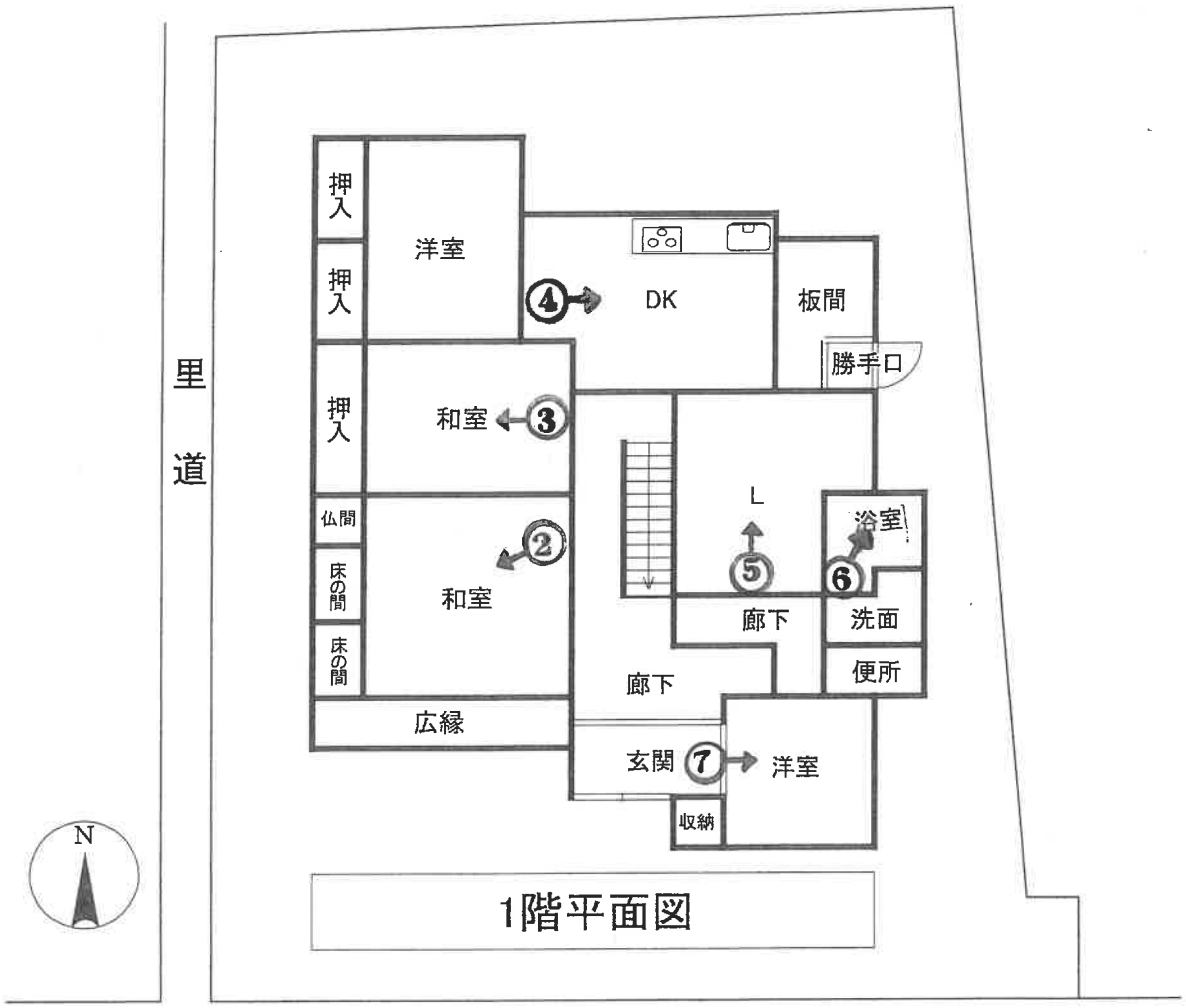
作製者	土地家屋調査士 [redacted]（平成53年 7月 4日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

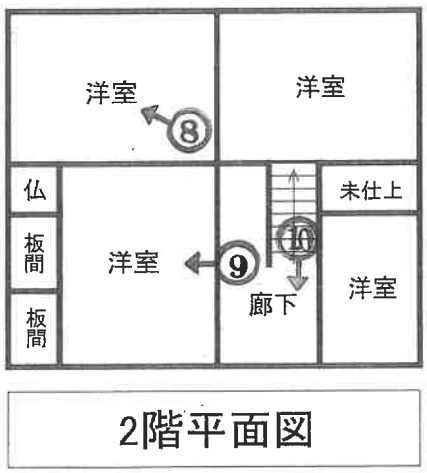
A4判に縮小（タケザワ製）

地図整理番号：M61823

建物見取図

写真撮影位置方向





1



2





3



4



5



6



7



8



9



10

令和　8　年　（ヌ）第　　23　号

令　和　8　年　6　月　29　日　現地調査
令　和　8　年　6　月　30　日　評　　価

京都地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評　価　人　　不動産鑑定士

岩　崎　　陽

第１　評価額

評価額
金　　740,000　　円

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 家屋番号 種　類 構　造 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　物件1が所在する土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR山陰本線「　園部　」駅の　南西方・道路距離約　3.1　km 最寄バス停「　本梅口　」の　東　方・約 400m（徒歩 約 5分） （付属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農地が多い中、農家住宅等が見られる地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60 % 200 % なし 特になし
画地条件	間口　約17.0　m，奥行約　20　mの　概長方形地 第　3　図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約　4 mの　市道　に　約0.8m高く　接する。 （建築基準法第　42条 1項　1号道路　） その他、西側里道（幅員：1.8m、未舗装、建築基準法上の非道路）に接する。	
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　（ﾌﾟﾛﾊﾟﾝｶﾞｽ使用） 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，通常の費用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	・公図上、物件1が所在する土地（地番：32）と南側道路との間に、地番31－3（所有者：園部町）の土地が存在し、更に南側に地番31－2（個人所有土地）が介在している。当該状況につき南丹市役所建設整備課にて聴取したが、不明とのことであった。 ・現状、物件1が所在する土地（地番：32）と南側道路は高低差が約0.8m程度存するため、当該建物への出入については東側隣接土地を一部利用していると思われる。	

2 建物の概況及び利用状況　　（物件　1　）

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53年7月10日　新築 経　過　年　数　:　約　48　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 屋　根　:瓦葺 外　壁　:吹付け　等 内　壁　:吹付け、クロス　等 天　井　:ボード、クロス　等 床　:板貼り、畳　等 設　備　:電気，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「建物配置図・見取図」のとおり）
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	・1階キッチンの天井一部に雨漏りが認められる。 ・かつて、野良猫を大量に飼育していたと思われる。

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が所在する土地)

目的外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	4,470	1.03	293.00	0.90	1,210,000

(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) -11

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/㎡)
6,960 ×	99/100 ×	100/102 ×	100/151 =	4,470

◇ 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
100/110 ×	100/98 ×	100/140 ×	100/100 =	100/151

イ 個別格差：方位 等 (1.03)

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1)

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
1	180,000	181.59	0.05	1,630,000
				0
計				1,630,000

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，対象建物の用途・築年等よりその経済的残存価値は,低位に留まると判断した。

よって，現価率　0.05 と査定する。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，建物について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	1,210,000	10%	敷地占有利益	120,000

イ　土地利用権等割合：　土地利用権等を敷地占有利益と判定し，その割合を10%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	1,630,000	＋120,000	100%	60%	70%	740,000
一括価格(合計)						740,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要がない。

エ　市場性修正：　①市街化調整区域の農家住宅であり需要が低い点、②建物のみの売却であり、敷地利用に伴う権限が敷地占有利益である点等を考量した。

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　　地価調査基準地　　（　南丹(府)-11　）

所　　在：　南丹市園部町仁江殿垣内32番4ほか1筆

価　　格：　　6,960　　円/㎡

位　　置：　JR山陰本線「　園部　」駅の　　西　　方，道路距離約　6.1 km

価格時点：　　令和7年7月1日

地　　積：　　317　　㎡

供給処理施設：　水道，下水有

接面街路：　　東方　11.0　m　府道

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：　府道沿いに農地が広がる中、農家住宅が見られる住宅地域

2　固定資産税評価額　（令和　7 年度）

物件1（建物）：　　2,707,754　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

令和　8年（ヌ）第　　23号

物　件　目　録

1　所　　在　　南丹市園部町口司段ノ下　32番地

家屋　番号　　32番

種　　類　　居宅

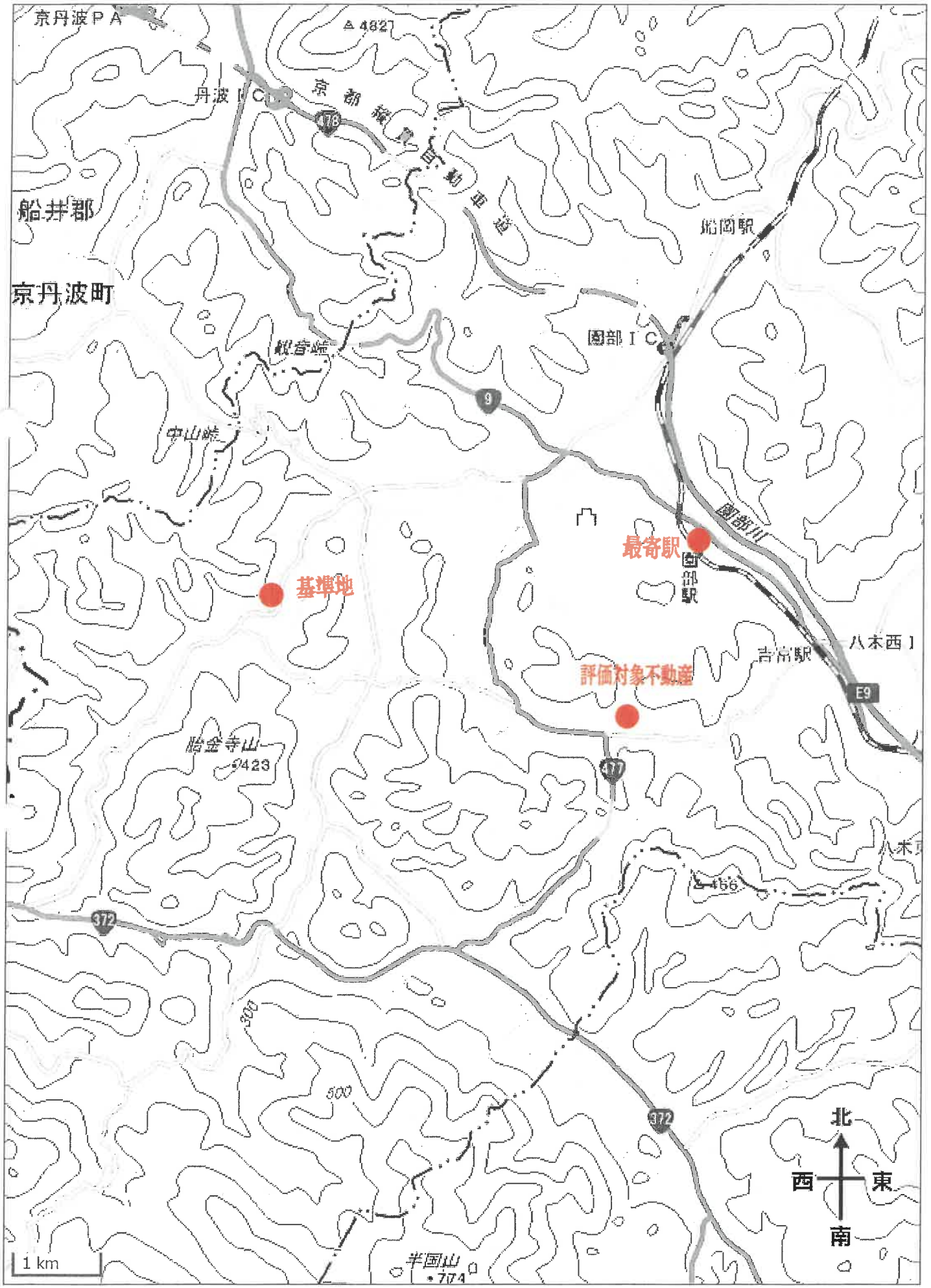
構　　造　　木造瓦葺2階建

床　面　積　　1階　　128．90平方メートル
2階　　52．69平方メートル

地理院地図
GSI Maps

目的物件の位置図

【地理院地図を加工して利用】



地理院地図
GSI Maps

付　近　地　図

【地理院地図を加工して利用】

