

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、入札が無効となる場合があります。

○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 1 月 21 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 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 3 月 6 日 午後 1 時 00 分 場 所 京都地方裁判所第 5 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 27 日 午前 11 時 00 分まで
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 1 月 21 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	38,710,000 30,968,000	一括	7,742,000	519,372	69,248
1	6,060,000				
2	6,220,000				
3	26,430,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 |
| | 地 番 | 19 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 528.73 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 |
| | 地 番 | 20 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 542.99 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 19 番地、20 番地 |
| | 家屋 番号 | 19 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 495.00 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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3】

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 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 |
| | 地 番 | 19番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 528.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 |
| | 地 番 | 20番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 542.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 19番地、20番地 |
| | 家屋 番号 | 19番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 495.00平方メートル |



令和7年(ケ)第102号
(物件1～3)
令和7年7月10日受理
令和7年8月21日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 |
| | 地 番 | 19 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 528.73 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 |
| | 地 番 | 20 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 542.99 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 19 番地、20 番地 |
| | 家屋 番号 | 19 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 495.00 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		
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2) ☐ 公衆用道路() ☐ (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 3		
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 ☐ 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工場(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 物件1および物件2の土地は、一体化しており、物件3の建物の敷地となっている。
- 2 物件1の土地は、南側と西側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 3 物件2の土地は、南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 4 物件3の建物内には、合成樹脂フィルム・和紙類の加工機械、各種金銀系および特殊化学繊維の加工機械が存在するが、所有者代表者から売却予定である旨聴取している。
- 5 本件物件については、京都府環境を守り育てる条例39条の届出が出ており、所有者が変わる場合は現所有者から京都府南丹保健所環境衛生課環境係宛に廃止の届出をしてほしい旨、聴取している。
- 6 京都府発行の「京都新光悦村分譲のご案内（令和7年2月時点）」によれば、用地分譲の場合の選択基準は、（1）京都新光悦村のコンセプトに賛同する事業者であって、若い職人の育成、伝統的な素材、技術又は意匠の新分野への活用、先端技術等との融合、新市場の開拓等に意欲を有する者であること、（2）地域の雇用確保と活性化に資する事業者であること、（3）地域の環境保全に万全を期し、健全で明るい京都新光悦村の形成に資する事業者であること。
- 7 京都府商工労働観光部産業立地課によると、用地を取得した者には、「京都新光悦村環境保全協定書」及び「京都新光悦村環境形成協定書」について、南丹市と協定の締結をお願いしているとのことである。

(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
所有者代表者	本件建物は、空き家です。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 物件3の建物は、所有者が、工場（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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14日 12:35-12:45	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年7月14日 : - :	執行官室	所有者代表者宛照会書送付
7年7月31日 10:20-11:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

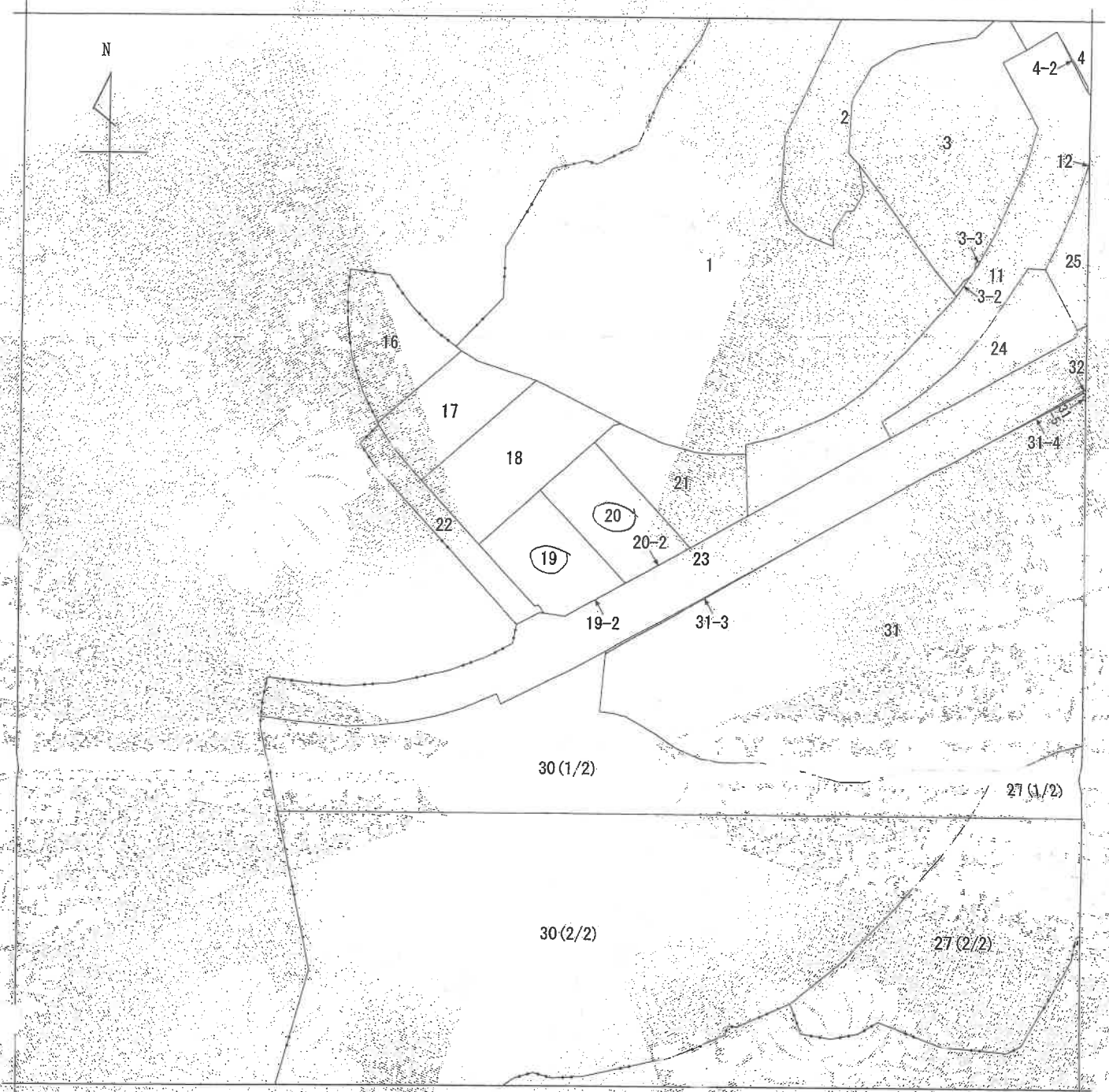
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年7月31日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出し

園部町内林町
京都新光悦村

請求部	所在	南丹市園部町内林町京都新光悦村				地番	19番			
出方縮尺	1/1000	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7年6月11日

京都地方法務局

地図整理番号：M60267

登記官

(1/1)

登記年月日：平成22年11月29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庫支局管轄)
令和7年6月11日 京都地方方法務局

登記官

117437 平成22年11月29日登記
地積測量図

地番 19・19-2

土地の所在 南丹市園部町内林町京都新光悦村

座標求積表

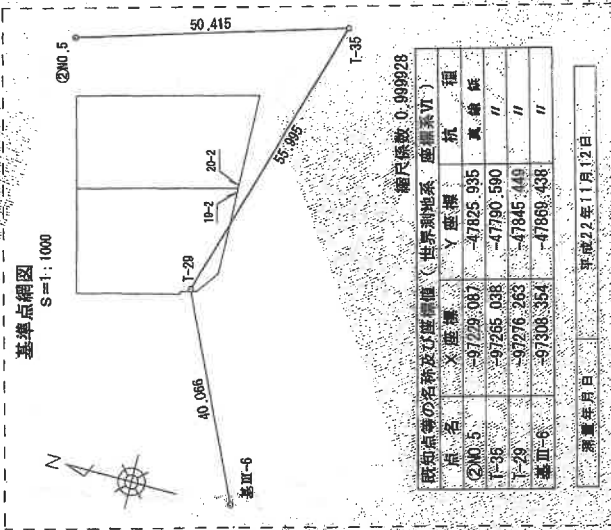
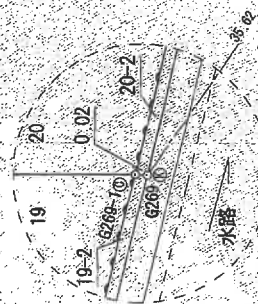
地番	19	X	Y	辺長
点名				
Q268		-97261.099	-47860.327	19.24
L		-97275.380	-47847.432	0.49
N		-97275.045	-47847.051	3.08
N		-97277.346	-47844.984	5.08
IK48		-97278.066	-47839.943	16.18
Q269-1		-97270.063	-47825.857	29.95
Q267		-97248.047	-47846.179	19.24
地積			-1057.468255	
地積			528.7341	
地積			528.73	m ²

地番	19-2	X	Y	辺長
点名				
IK48		-97278.066	-47839.943	16.18
Q269		-97270.060	-47825.853	0.02
Q269-1		-97270.063	-47825.857	16.18
地積			-0.361334	
地積			0.1768	m ²

引張点表

引張点	境界点	方向角	距離
基Ⅲ-6	N	38°15'38"	30.49
基Ⅲ-6	IK48	44°14'24"	42.27
T-35	Q269	261°51'46"	35.62
Q2NO.5	Q267	226°52'33"	27.73

拡大図 s=1:10



縮尺係数 0.99928

点名	X座標	Y座標	座標種
Q2NO.5	-97279.087	-47825.935	航空写真
T-35	-97265.038	-47790.590	航空写真
T-29	-97276.263	-47845.440	"
基Ⅲ-6	-97308.354	-47868.438	"

測量年月日 平成22年11月12日

作成者

嘱託者

縮尺 1/500

平成22年11月26日作成

図面整理番号: 100046

A4判に縮小

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。
(京都地方方法務局図部支局保管)
令和7年6月11日 京都地方方法務局

登記官

117438 平成22年11月29日登記
地 番 20・20-4 地積測量図

土地の所在 南丹市園部町内林町京都新光悦村

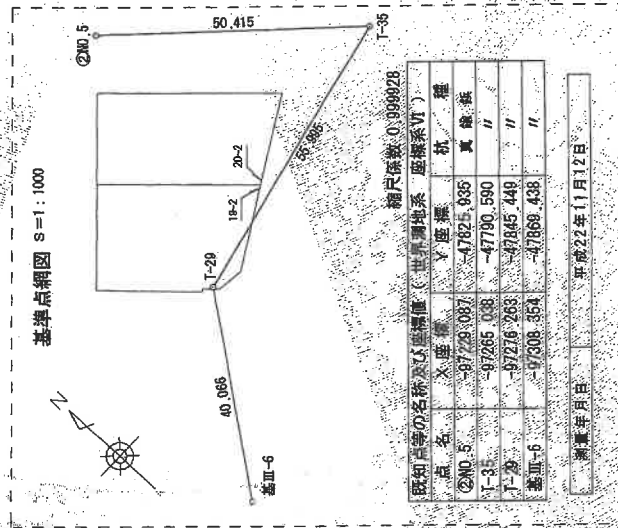
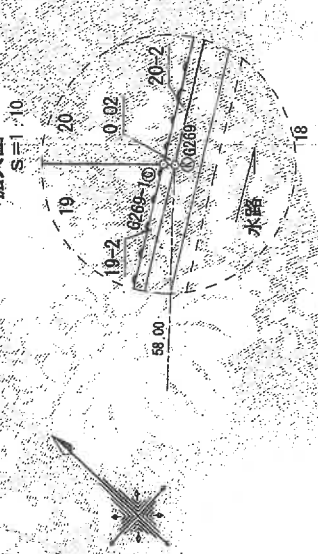
座標求積表

地番	20	X	Y	辺長
②NO.5		-97236.520	-47833.683	17.00
②NO.6		-97248.047	-47846.179	29.95
②NO.7		-97270.063	-47825.867	17.45
②NO.8		-97261.457	-47810.678	33.92
倍面積			-1085.997483	
面積			542.9987	m ²

地番	20-2	X	Y	辺長
点名				
②29		-97261.457	-47810.678	17.45
②29-1		-97270.063	-47825.867	0.02
②29		-97270.063	-47825.863	17.45
		倍面積	-0.378697	
面積		面積	0.1893	

引照点	境界点	方向角	距離
②NO.5	②NO.6	228°11'11"	10.73
T-29	②NO.6	358°31'05"	28.22
②NO.6	②NO.7	48°42'44"	58.00
T-35	②NO.7	280°06'28"	20.40

拡大図
S=1/10



既知点等の名称及び座標値(世界測地系 座標系VI)	X座標	Y座標	杭種
②NO.5	-97236.520	-47825.835	真鍮板
T-35	-97265.038	-47790.590	"
T-29	-97276.263	-47845.449	"
②NO.6	-97303.354	-47869.438	"

測量年月日 平成22年11月12日

作成者

嘱託者

縮尺 1/500

(平成22年11月26日作成)

図面保存番号 10Y046

登記年月日：平成28年6月7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。

(京都地方方法務局図部支庁管理)

令和7年6月11日

京都地方方法務局

登記官

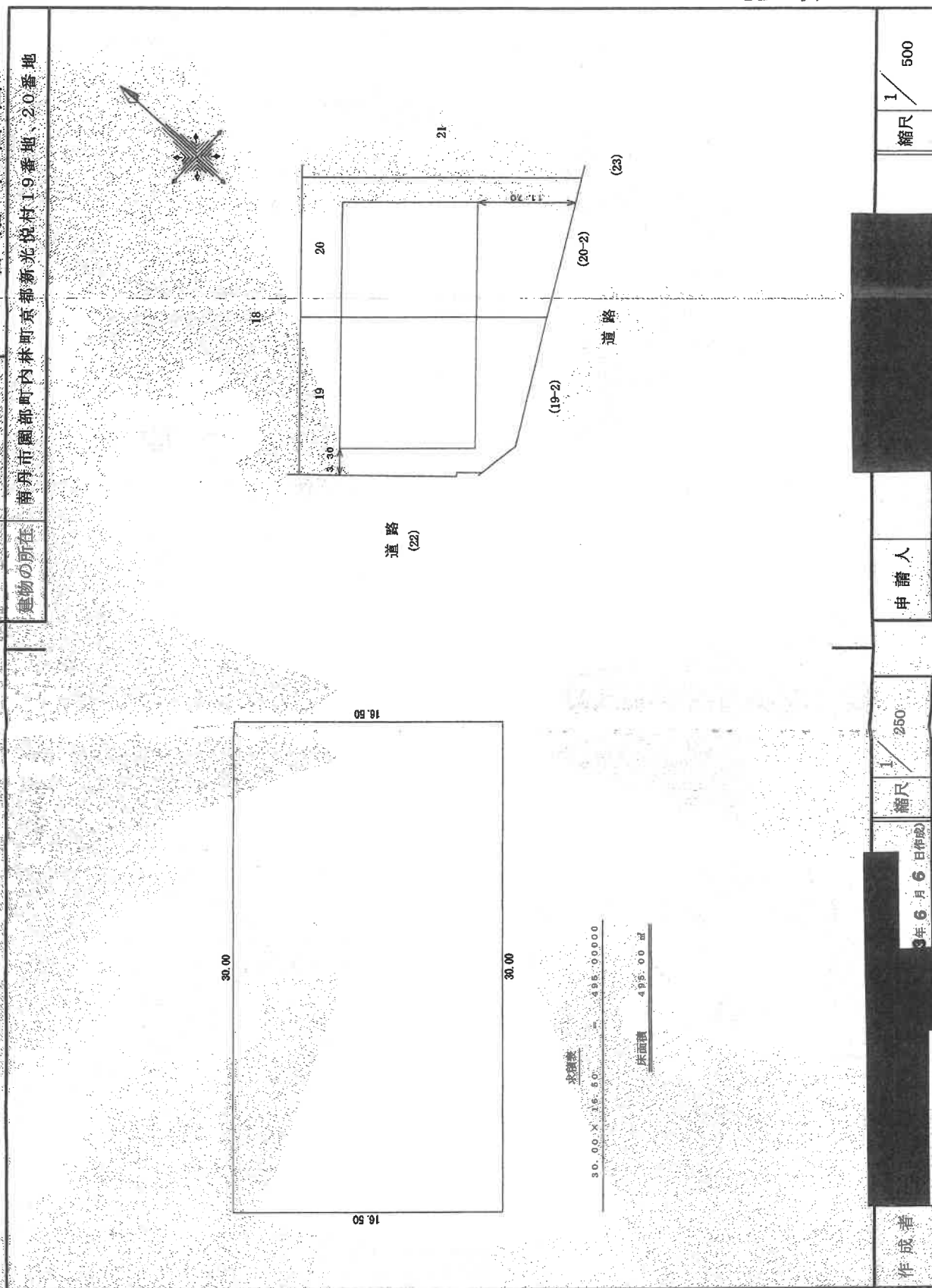
印

A4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 19番

建物の所在 南丹市園部町内林町京都新栄悦村19番地、20番地



(実地調査)

3年6月6日作成

(京都土地家屋調査士会)

地図整理番号：M60268

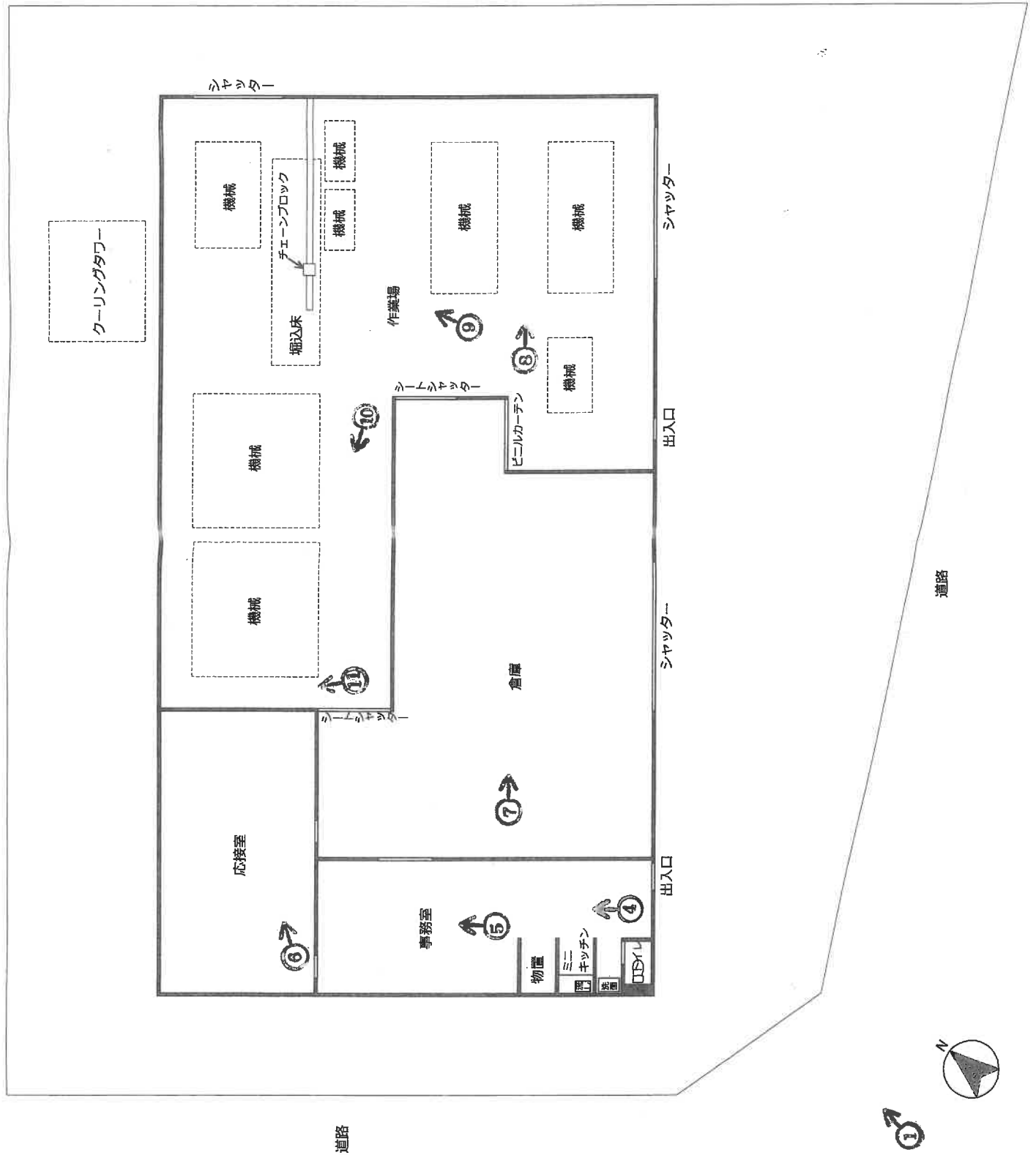
建物見取図

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

③

②



物件3



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



令和 7 年 （ ケ ） 第 102 号

令和 7 年 7 月 31 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 7 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻本 尚子

第1 評価額

一 括 価 格			
金		38,710,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	6,060,000	円
物件2（土地）	金	6,220,000	円
物件3（建物）	金	26,430,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	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 土地の概況及び利用状況等 (物件 1・2)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「園部」駅の北西方・道路距離約 3.3 km 最寄バス停「新光悦村工業団地1」の東方・約 150m(徒歩 約 2分) 最寄IC「京都縦貫自動車道 園部」ICの南西方 約900m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	工業団地「京都新光悦村」内の工業地域	
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	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 特別用途地区:特定大規模小売店舗制限地区 工場立地法の工場適地
画 地 条 件	物件1・2併せて 南東間口 約33.6 m、奥行約 22.3～33.9 mの 台形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 12 mの 市道 に 等高 に、 西側幅員 約 6 mの 市道 に 0～約1m高く に接する。 (共に建築基準法第 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 ガ ス 配 管: なし 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	・土砂災害警戒区域の指定について 目的土地には及ばないが、北側及び東側隣接地の一部には土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域の指定がある。 ・京都府発行の「京都新光悦村分譲のご案内(令和7年2月時点)」によれば、用地分譲の場合の選択基準は以下のとおりとされている。 (1) 京都新光悦村のコンセプトに賛同する事業者であって、若い職人の育成、伝統的な素材、技術又は意匠の新分野への活用、先端技術等との融合、新市場の開拓等に意欲を有する者であること。 (2) 地域の雇用確保と活性化に資する事業者であること。 (3) 地域の環境保全に万全を期し、健全で明るい京都新光悦村の形成に資する事業者であること。 ・京都府商工労働観光部産業立地課での聴取によると、用地を取得した者には「京都新光悦村環境保全協定書」及び「京都新光悦村環境形成協定書」について南丹市と協定の締結をお願いしている、とのことであった。 ・目的物件については、現況、京都府南丹保健所環境衛生課環境係に「京都府環境を守り育てる条例39条の届出」が出されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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23年4月28日 新築 経 過 年 数 ： 約 14 年 経済的残存耐用年数 ： 約 16 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造平家建 屋 根 ： 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： クロス、ボード等 天 井 ： クロス、鋼板等 床 ： カーペット、ビニルシート等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： 作業場部分に、一部堀込床、チェンブロックあり
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： 工場 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	・ 建築確認及び完了検査あり ・ 建築時期から見て、アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性は低い。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。 ・ 建物内には、各種機械等が存在するが、所有者代表者から売却予定である旨聴取している。

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）

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	32,700	1.03	528.73	0.90	16,030,000
2	32,700	1.03	542.99	0.90	16,460,000
計			1,071.72		32,490,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 亀岡 9-1
 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/㎡)
 $65,700 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/207 = 32,700$
 ◇ 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
 $100/96 \times 100/120 \times 100/150 \times 100/120 = 100/207$
 イ 個別格差: 角地等 (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3）

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
3	150,000	495.00	0.39	28,960,000
計				28,960,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 14 年、経済的残存耐用年数 16 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30)$$

$$= 0.39$$

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	16,030,000	40%	法定地上権	6,410,000
2	16,460,000	40%	法定地上権	6,580,000
計	32,490,000			12,990,000

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40%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	16,030,000	-6,410,000		90%	70%	6,060,000
2	16,460,000	-6,580,000		90%	70%	6,220,000
3	28,960,000	12,990,000	100%	90%	70%	26,430,000
一 括 価 格 (合計)						38,710,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 市場が限定的と判断されるため市場性修正の必要性を認めた。

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 (亀岡9-1)
所 在 : 亀岡市大井町南金岐重見49番1外
価 格 : 65,700 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「並河」駅の 南西 方、道路距離約 850 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 2,863 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 北方 8 m 市道
用途指定等 : 工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模工場、事業所等が建ち並ぶ工業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 8,351,819 円
物件2(土地): 8,577,070 円
物件3(建物): 22,774,653 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

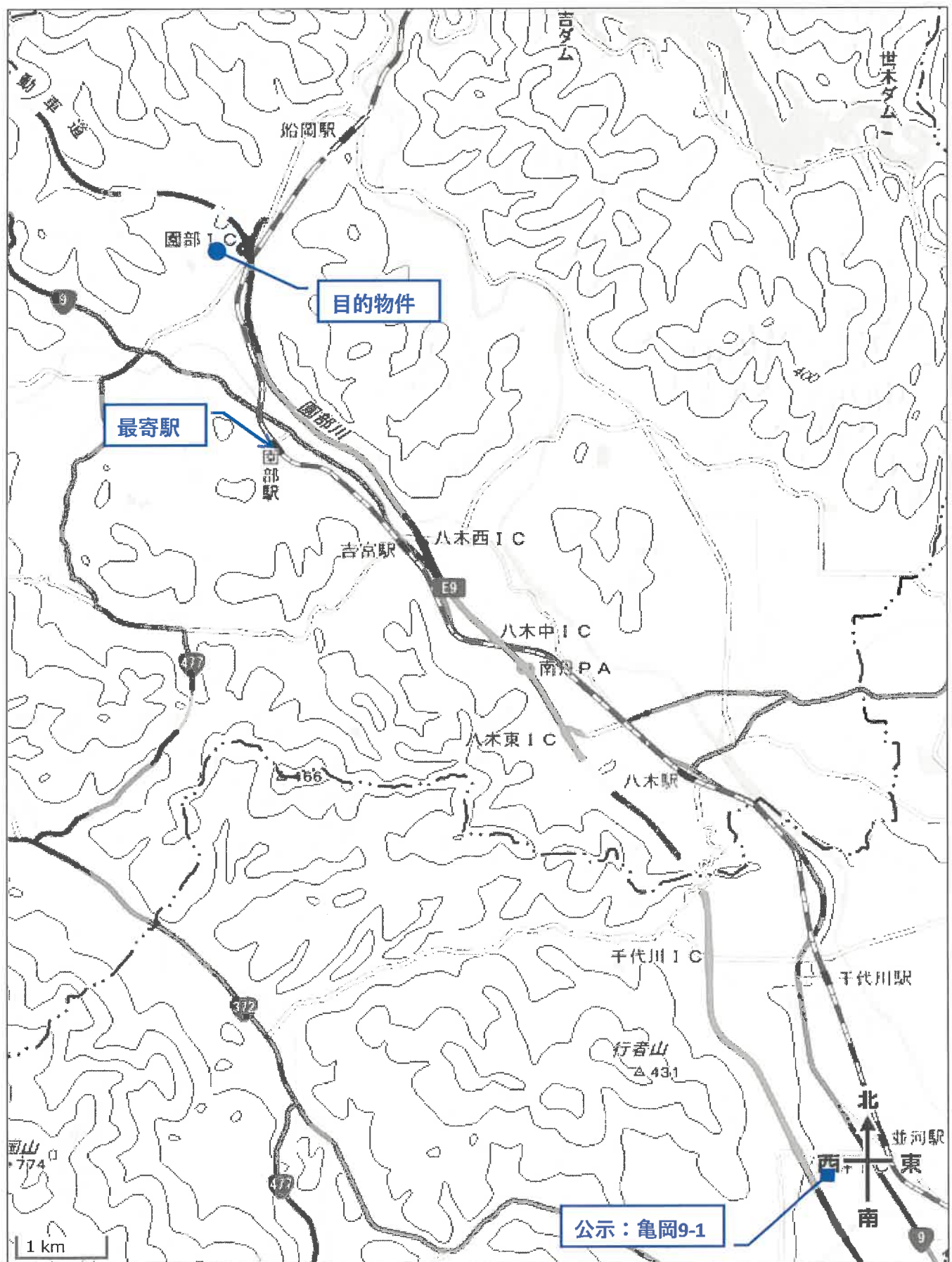
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 |
| | 地 番 | 19 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 528.73 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 |
| | 地 番 | 20 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 542.99 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南丹市園部町内林町京都新光悦村 19 番地、20 番地 |
| | 家屋 番号 | 19 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 495.00 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