

## 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 3月18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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 8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 3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 目 録

- 1 所 在 船井郡京丹波町富田蒲生野  
地 番 153番106  
地 目 宅地  
地 積 232.30平方メートル
- 2 所 在 船井郡京丹波町富田蒲生野 153番地106  
家屋 番号 153番106  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 94.40平方メートル  
2階 63.76平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・店舗  
床 面 積 1階 約140.90平方メートル  
2階 63.76平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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, 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】

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 船井郡京丹波町富田蒲生野  
地 番 153番106  
地 目 宅地  
地 積 232.30平方メートル
- 2 所 在 船井郡京丹波町富田蒲生野 153番地106  
家屋 番号 153番106  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 94.40平方メートル  
2階 63.76平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・店舗  
床 面 積 1階 約140.90平方メートル  
2階 63.76平方メートル



令和7年(ケ)第66号  
令和7年6月5日受理  
令和7年8月12日提出

# 現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(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  | 船井郡京丹波町富田蒲生野                     |
|   | 地  | 番  | 153番106                          |
|   | 地  | 目  | 宅地                               |
|   | 地  | 積  | 232.30平方メートル                     |
| 2 | 所  | 在  | 船井郡京丹波町富田蒲生野 153番地106            |
|   | 家屋 | 番号 | 153番106                          |
|   | 種  | 類  | 居宅                               |
|   | 構  | 造  | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床  | 面積 | 1階 94.40平方メートル<br>2階 63.76平方メートル |





(その他の事項用)

### その他の事項

#### 目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 本件土地の状況
  - (1) 南東側で建築基準法上の道路（私道）と接している。
  - (2) 現地概測の結果、本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。
- 3 本件建物の状況
  - (1) 1階西側洋室の壁に雨漏りが原因と考えられるクロスの剥れ及び汚れがある。
  - (2) 本件建物を概測した結果、1階部分に増築部分（現況約46.50㎡）があり、形状は土地建物位置関係図・建物見取図のとおりである。

(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(回答書)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は一部家具が置いていますが空き家です。</li><li>2 本件建物は誰にも貸していません。</li></ol>

(執行官の意見用)

### 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、所有者が本件建物を居宅（空き家）として使用していることが認められ、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

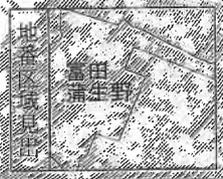
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月1日 15:30-15:40	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年7月2日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年7月17日 14:40-15:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月17日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月17日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 153-10    ア 162-1    キ 153-1    ク 153-60  
 0 153-8    ニ 155-1    ケ 153-2    コ 153-2



(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簿附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す。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	船井郡京丹波町富田蒲生野		地番	153番106
出力 縮	1/1200	精度 区分	標準系 普通区画	種類	土地台帳関係地図
作成 年月日	昭和49年9月23日	作成 場所	富田 (原図)	作成 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画である。  
 (京地方法務局富田支局管轄)  
 令和7年4月15日  
 福岡法務局

地図整理番号：M70953  
 (1/1)

登記官

0510796

S46.8.11

登記年月日：昭和46年8月11日

土地所在

153-41 → 153-408, 153-409, 153-410, 153-411, 153-412

153-41, 153-58, 153-57, 153-59

地番

土地の所在 船井郡京丹後町京田

153-41, 153-58, 153-57, 153-59

地番

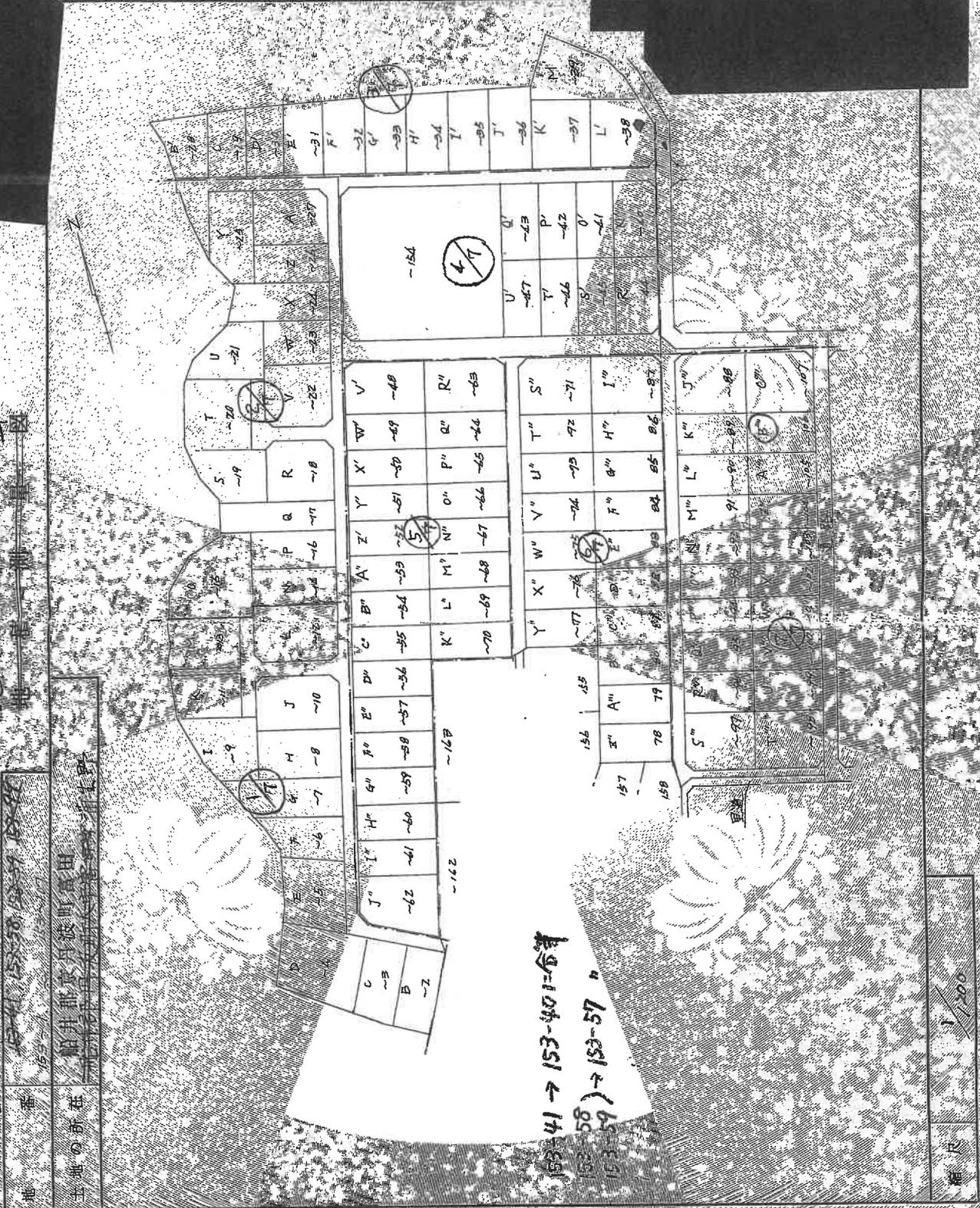
図

作製年月日

昭和46年七月十五日

作製者

申請人



これは図面に記録されている地番を註明する図面である  
(京都地方法務局圖部支局管理)

令和7年4月15日 福岡法務局

7/7

S 46 8 N

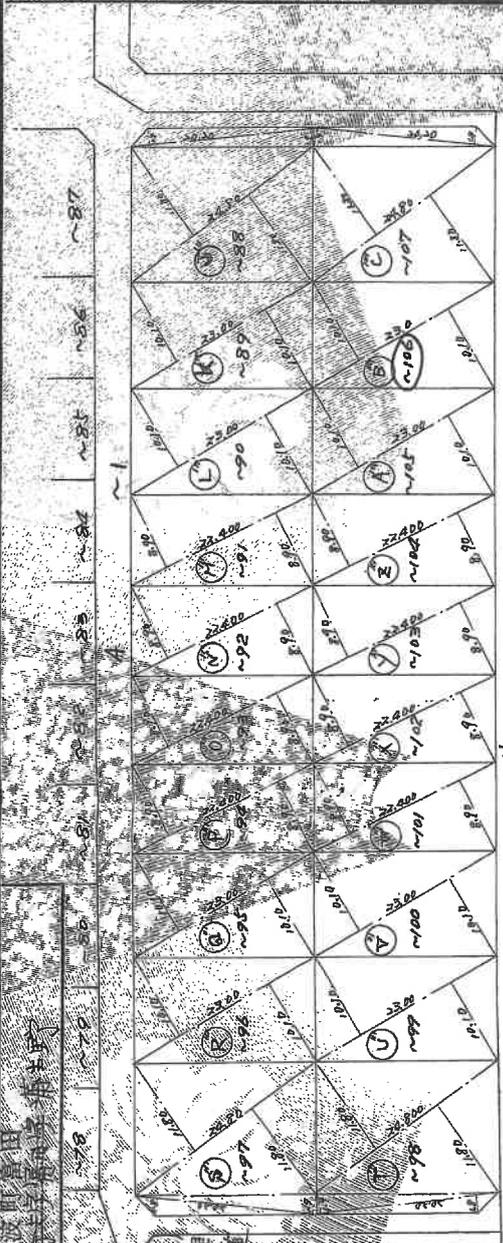
0510805

地積測量図

153-108, 153-109, 153-110, 153-111, 153-122

153-108, 153-109, 153-110, 153-111, 153-122

作製年月日 昭和46年7月26日  
准製者 申請人



成積表

図号	地番	計算式	積面積	補正
T	~98	(1080+1120)×24.800	5700.00	5700.00
U	~99	(1080+1120)×20.200	4700.00	4700.00
V	~100	(1080+1120)×23.000	5300.00	5300.00
W	~101	(1080+1120)×22.200	5000.00	5000.00
X	~102	(1080+1120)×22.400	5040.00	5040.00
Y	~103	(1080+1120)×22.800	5160.00	5160.00
Z	~104	(1080+1120)×22.000	4960.00	4960.00
A	~105	(1080+1120)×23.000	5300.00	5300.00
B	~106	(1080+1120)×22.200	5000.00	5000.00
C	~107	(1080+1120)×22.400	5040.00	5040.00
D	~108	(1080+1120)×22.800	5160.00	5160.00
E	~109	(1080+1120)×22.000	4960.00	4960.00
F	~110	(1080+1120)×22.200	5000.00	5000.00
G	~111	(1080+1120)×22.400	5040.00	5040.00
H	~112	(1080+1120)×22.600	5080.00	5080.00
I	~113	(1080+1120)×22.800	5120.00	5120.00
J	~114	(1080+1120)×23.000	5200.00	5200.00
K	~115	(1080+1120)×23.200	5280.00	5280.00
L	~116	(1080+1120)×23.400	5360.00	5360.00
M	~117	(1080+1120)×23.600	5440.00	5440.00
N	~118	(1080+1120)×23.800	5520.00	5520.00
O	~119	(1080+1120)×24.000	5600.00	5600.00
P	~120	(1080+1120)×24.200	5680.00	5680.00
Q	~121	(1080+1120)×24.400	5760.00	5760.00
R	~122	(1080+1120)×24.600	5840.00	5840.00
S	~123	(1080+1120)×24.800	5920.00	5920.00
T	~124	(1080+1120)×25.000	6000.00	6000.00
U	~125	(1080+1120)×25.200	6080.00	6080.00
V	~126	(1080+1120)×25.400	6160.00	6160.00
W	~127	(1080+1120)×25.600	6240.00	6240.00
X	~128	(1080+1120)×25.800	6320.00	6320.00
Y	~129	(1080+1120)×26.000	6400.00	6400.00
Z	~130	(1080+1120)×26.200	6480.00	6480.00
A	~131	(1080+1120)×26.400	6560.00	6560.00
B	~132	(1080+1120)×26.600	6640.00	6640.00
C	~133	(1080+1120)×26.800	6720.00	6720.00
D	~134	(1080+1120)×27.000	6800.00	6800.00
E	~135	(1080+1120)×27.200	6880.00	6880.00
F	~136	(1080+1120)×27.400	6960.00	6960.00
G	~137	(1080+1120)×27.600	7040.00	7040.00
H	~138	(1080+1120)×27.800	7120.00	7120.00
I	~139	(1080+1120)×28.000	7200.00	7200.00
J	~140	(1080+1120)×28.200	7280.00	7280.00
K	~141	(1080+1120)×28.400	7360.00	7360.00
L	~142	(1080+1120)×28.600	7440.00	7440.00
M	~143	(1080+1120)×28.800	7520.00	7520.00
N	~144	(1080+1120)×29.000	7600.00	7600.00
O	~145	(1080+1120)×29.200	7680.00	7680.00
P	~146	(1080+1120)×29.400	7760.00	7760.00
Q	~147	(1080+1120)×29.600	7840.00	7840.00
R	~148	(1080+1120)×29.800	7920.00	7920.00
S	~149	(1080+1120)×30.000	8000.00	8000.00
T	~150	(1080+1120)×30.200	8080.00	8080.00
U	~151	(1080+1120)×30.400	8160.00	8160.00
V	~152	(1080+1120)×30.600	8240.00	8240.00
W	~153	(1080+1120)×30.800	8320.00	8320.00
X	~154	(1080+1120)×31.000	8400.00	8400.00
Y	~155	(1080+1120)×31.200	8480.00	8480.00
Z	~156	(1080+1120)×31.400	8560.00	8560.00
A	~157	(1080+1120)×31.600	8640.00	8640.00
B	~158	(1080+1120)×31.800	8720.00	8720.00
C	~159	(1080+1120)×32.000	8800.00	8800.00
D	~160	(1080+1120)×32.200	8880.00	8880.00
E	~161	(1080+1120)×32.400	8960.00	8960.00
F	~162	(1080+1120)×32.600	9040.00	9040.00
G	~163	(1080+1120)×32.800	9120.00	9120.00
H	~164	(1080+1120)×33.000	9200.00	9200.00
I	~165	(1080+1120)×33.200	9280.00	9280.00
J	~166	(1080+1120)×33.400	9360.00	9360.00
K	~167	(1080+1120)×33.600	9440.00	9440.00
L	~168	(1080+1120)×33.800	9520.00	9520.00
M	~169	(1080+1120)×34.000	9600.00	9600.00
N	~170	(1080+1120)×34.200	9680.00	9680.00
O	~171	(1080+1120)×34.400	9760.00	9760.00
P	~172	(1080+1120)×34.600	9840.00	9840.00
Q	~173	(1080+1120)×34.800	9920.00	9920.00
R	~174	(1080+1120)×35.000	10000.00	10000.00
S	~175	(1080+1120)×35.200	10080.00	10080.00
T	~176	(1080+1120)×35.400	10160.00	10160.00
U	~177	(1080+1120)×35.600	10240.00	10240.00
V	~178	(1080+1120)×35.800	10320.00	10320.00
W	~179	(1080+1120)×36.000	10400.00	10400.00
X	~180	(1080+1120)×36.200	10480.00	10480.00
Y	~181	(1080+1120)×36.400	10560.00	10560.00
Z	~182	(1080+1120)×36.600	10640.00	10640.00
A	~183	(1080+1120)×36.800	10720.00	10720.00
B	~184	(1080+1120)×37.000	10800.00	10800.00
C	~185	(1080+1120)×37.200	10880.00	10880.00
D	~186	(1080+1120)×37.400	10960.00	10960.00
E	~187	(1080+1120)×37.600	11040.00	11040.00
F	~188	(1080+1120)×37.800	11120.00	11120.00
G	~189	(1080+1120)×38.000	11200.00	11200.00
H	~190	(1080+1120)×38.200	11280.00	11280.00
I	~191	(1080+1120)×38.400	11360.00	11360.00
J	~192	(1080+1120)×38.600	11440.00	11440.00
K	~193	(1080+1120)×38.800	11520.00	11520.00
L	~194	(1080+1120)×39.000	11600.00	11600.00
M	~195	(1080+1120)×39.200	11680.00	11680.00
N	~196	(1080+1120)×39.400	11760.00	11760.00
O	~197	(1080+1120)×39.600	11840.00	11840.00
P	~198	(1080+1120)×39.800	11920.00	11920.00
Q	~199	(1080+1120)×40.000	12000.00	12000.00
R	~200	(1080+1120)×40.200	12080.00	12080.00
S	~201	(1080+1120)×40.400	12160.00	12160.00
T	~202	(1080+1120)×40.600	12240.00	12240.00
U	~203	(1080+1120)×40.800	12320.00	12320.00
V	~204	(1080+1120)×41.000	12400.00	12400.00
W	~205	(1080+1120)×41.200	12480.00	12480.00
X	~206	(1080+1120)×41.400	12560.00	12560.00
Y	~207	(1080+1120)×41.600	12640.00	12640.00
Z	~208	(1080+1120)×41.800	12720.00	12720.00
A	~209	(1080+1120)×42.000	12800.00	12800.00
B	~210	(1080+1120)×42.200	12880.00	12880.00
C	~211	(1080+1120)×42.400	12960.00	12960.00
D	~212	(1080+1120)×42.600	13040.00	13040.00
E	~213	(1080+1120)×42.800	13120.00	13120.00
F	~214	(1080+1120)×43.000	13200.00	13200.00
G	~215	(1080+1120)×43.200	13280.00	13280.00
H	~216	(1080+1120)×43.400	13360.00	13360.00
I	~217	(1080+1120)×43.600	13440.00	13440.00
J	~218	(1080+1120)×43.800	13520.00	13520.00
K	~219	(1080+1120)×44.000	13600.00	13600.00
L	~220	(1080+1120)×44.200	13680.00	13680.00
M	~221	(1080+1120)×44.400	13760.00	13760.00
N	~222	(1080+1120)×44.600	13840.00	13840.00
O	~223	(1080+1120)×44.800	13920.00	13920.00
P	~224	(1080+1120)×45.000	14000.00	14000.00
Q	~225	(1080+1120)×45.200	14080.00	14080.00
R	~226	(1080+1120)×45.400	14160.00	14160.00
S	~227	(1080+1120)×45.600	14240.00	14240.00
T	~228	(1080+1120)×45.800	14320.00	14320.00
U	~229	(1080+1120)×46.000	14400.00	14400.00
V	~230	(1080+1120)×46.200	14480.00	14480.00
W	~231	(1080+1120)×46.400	14560.00	14560.00
X	~232	(1080+1120)×46.600	14640.00	14640.00
Y	~233	(1080+1120)×46.800	14720.00	14720.00
Z	~234	(1080+1120)×47.000	14800.00	14800.00
A	~235	(1080+1120)×47.200	14880.00	14880.00
B	~236	(1080+1120)×47.400	14960.00	14960.00
C	~237	(1080+1120)×47.600	15040.00	15040.00
D	~238	(1080+1120)×47.800	15120.00	15120.00
E	~239	(1080+1120)×48.000	15200.00	15200.00
F	~240	(1080+1120)×48.200	15280.00	15280.00
G	~241	(1080+1120)×48.400	15360.00	15360.00
H	~242	(1080+1120)×48.600	15440.00	15440.00
I	~243	(1080+1120)×48.800	15520.00	15520.00
J	~244	(1080+1120)×49.000	15600.00	15600.00
K	~245	(1080+1120)×49.200	15680.00	15680.00
L	~246	(1080+1120)×49.400	15760.00	15760.00
M	~247	(1080+1120)×49.600	15840.00	15840.00
N	~248	(1080+1120)×49.800	15920.00	15920.00
O	~249	(1080+1120)×50.000	16000.00	16000.00
P	~250	(1080+1120)×50.200	16080.00	16080.00
Q	~251	(1080+1120)×50.400	16160.00	16160.00
R	~252	(1080+1120)×50.600	16240.00	16240.00
S	~253	(1080+1120)×50.800	16320.00	16320.00
T	~254	(1080+1120)×51.000	16400.00	16400.00
U	~255	(1080+1120)×51.200	16480.00	16480.00
V	~256	(1080+1120)×51.400	16560.00	16560.00
W	~257	(1080+1120)×51.600	16640.00	16640.00
X	~258	(1		

平成27年4月15日

0552852

建築物図面

測量番号 1-53番 1.0.6

測量の所在地 加井郡京丹波町富田 浦生野 1.5.3 番地 1.0.6

船井郡京丹波町富田

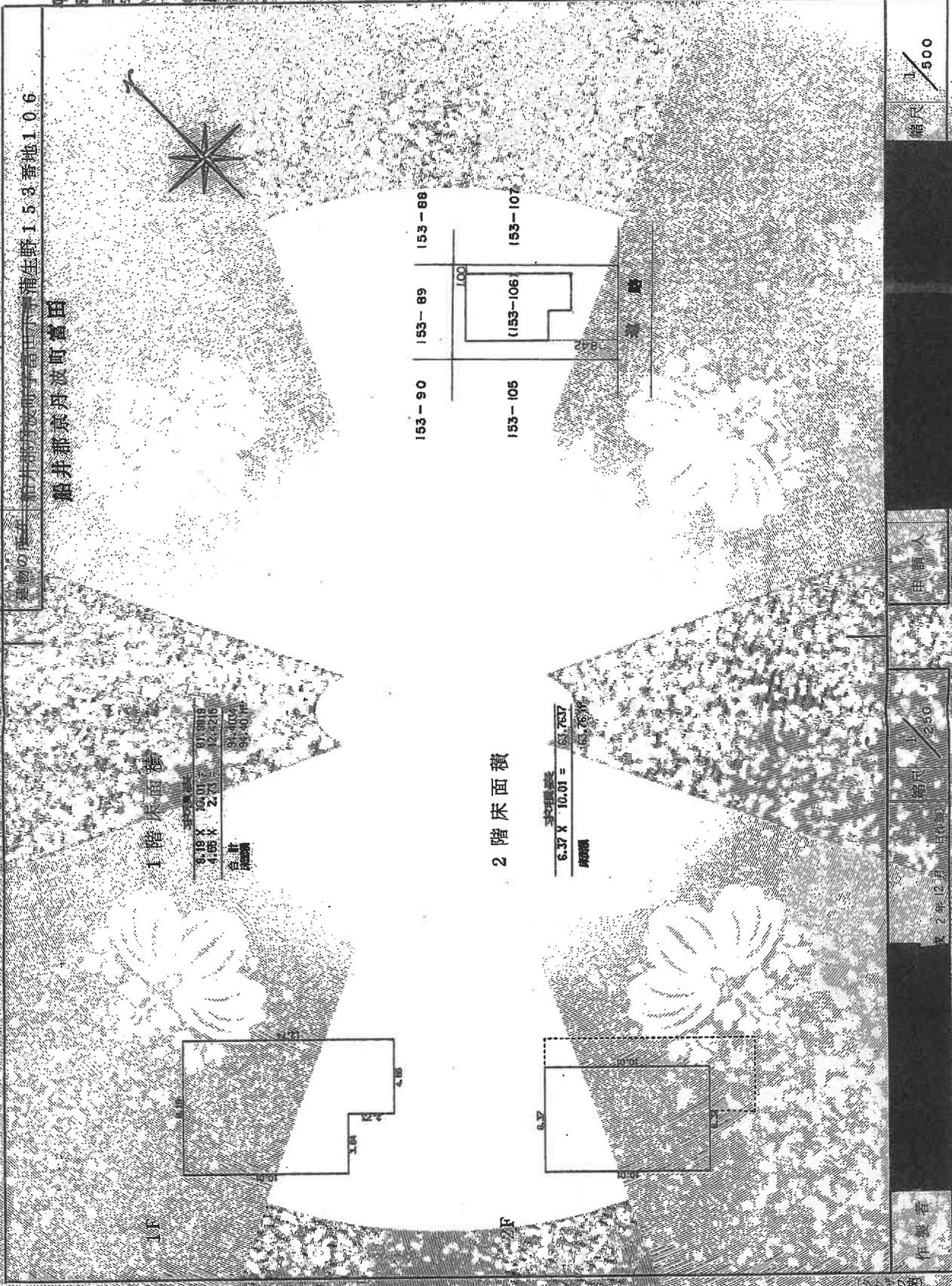
各階平面図

1階床面積

3.18 X 4.01 = 12.7518  
4.55 X 2.20 = 10.0100  
合計 22.7618  
83.40㎡  
93.40㎡

2階床面積

6.37 X 10.01 = 63.7737  
63.77㎡



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

申請人

これは図面に記録され、登記簿に記載されたものと一致しない場合は、登記簿の記載が優先されます。

(京都府地方務務局 図部 支店 管理)

令和7年4月15日

福岡法務局

登録番号



1



2

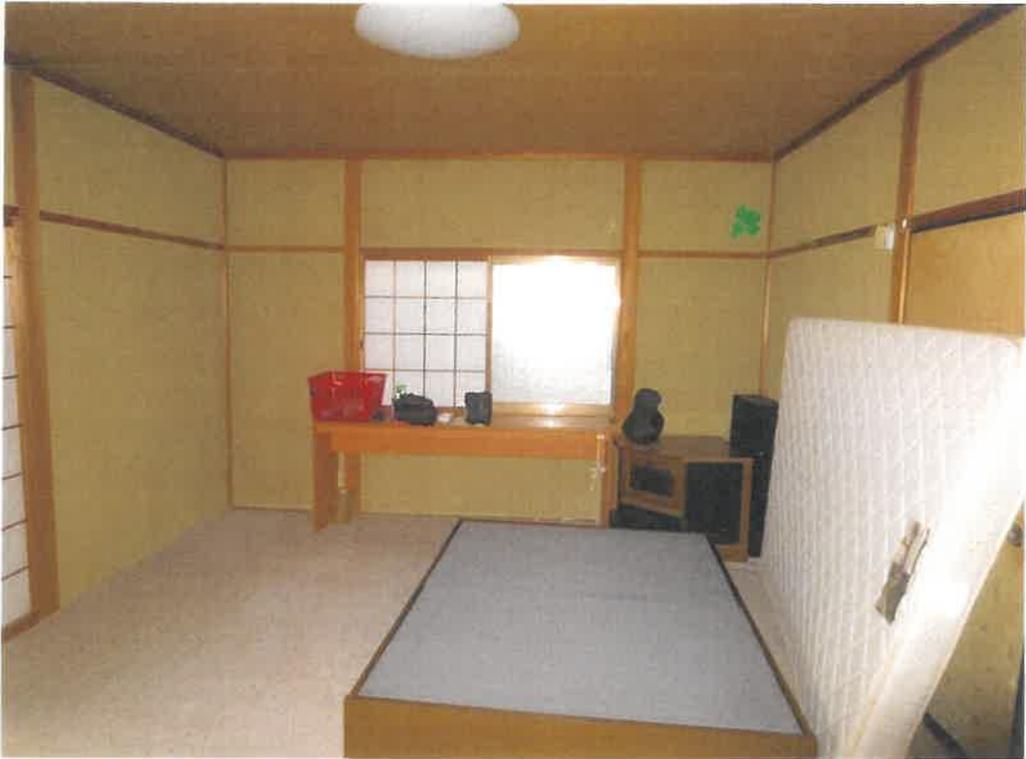




3



4



5



6



7

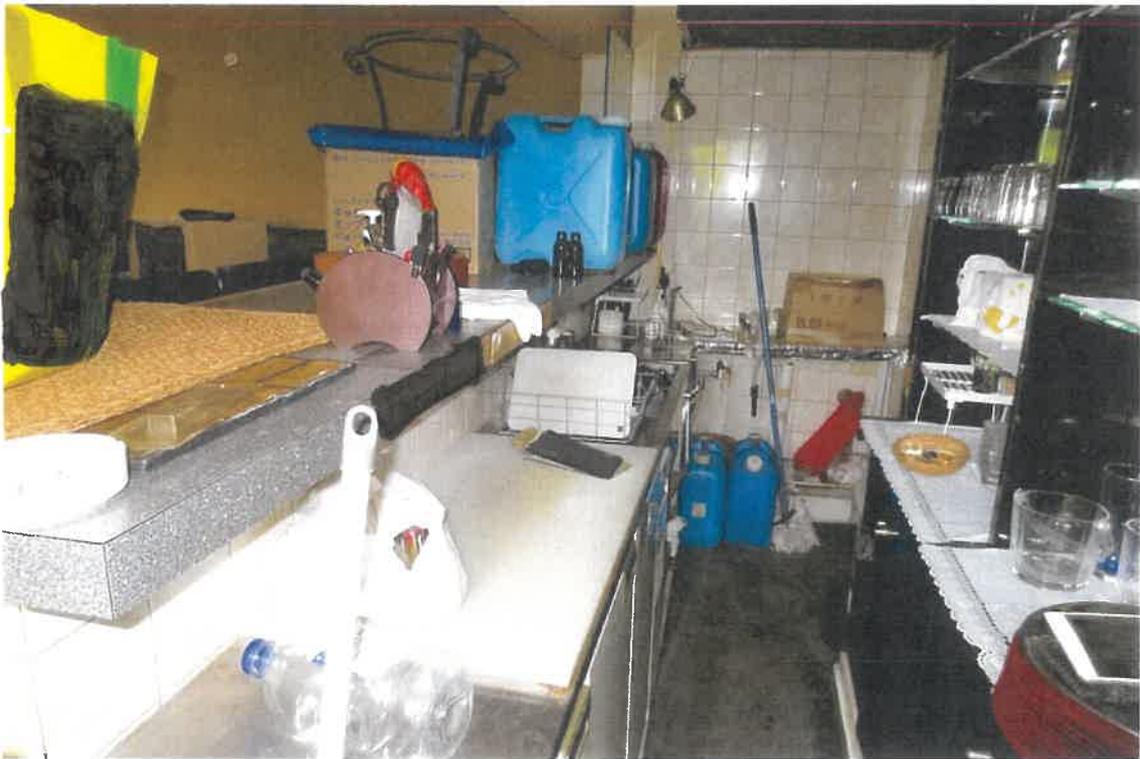


8





10



11



12



13



14



15



物 件 目 録

- 1 所 在 船井郡京丹波町富田蒲生野  
地 番 153番106  
地 目 宅地  
地 積 232.30平方メートル
- 2 所 在 船井郡京丹波町富田蒲生野 153番地1-06  
家屋 番号 153番106  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 94.40平方メートル  
2階 63.76平方メートル





令和 7 年（ケ）第 66 号  
令和 7 年 7 月 17 日 現地調査  
令和 7 年 8 月 18 日 評価

京都地方裁判所 御中

## 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

森 田 信 彦

## 第1 評価額

一 括 価 格			
		金	3,250,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,780,000	円
物件2 (建物)	金	1,470,000	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 地 番 地 目 地 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	「物件目録記載のとおり」	「同 左」  居宅・店舗  現況床面積 1階約140.9㎡
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

#### 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「下山」駅の南方・道路距離約 5.4 km 最寄バス停「自然公園前」の北方・約 750m (徒歩約 10分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模住宅が点在し、空地、太陽光パネル敷地も見られる小規模住宅団地	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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	非線引都市計画区域 用途指定なし 60 % 200 % なし -
画地条件	間口 約11.8 m、奥行約 20 mの 長方形地 公図、地積測量図のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員 約 4.2 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 3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: なし  (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	・特になし。	

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): 平成2年12月1日 新築 経 過 年 数 : 約 35 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、化粧板貼、コンクリートパネル等 内 壁 : ビニールクロス・合板等 天 井 : ビニールクロス・合板等 床 : 合板、畳等 設 備 : 電気、給水設備等 そ の 他 : -
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・店舗 間 取 り: (付属資料建物見取図のとおり)
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況は1階部分の道路側南東側が主に店舗(飲食店)として増築されているが、時期は不明である。なお、固定資産評価証明書に記載されている評価床は、増築部分(種類:倉庫)の床面積は26.40㎡とされている。</li> <li>・物件2の建築確認を確認した(平成2年9月10日、2園第246号)が、完了検査はなかった。</li> </ul>

## 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) 建付地価格(物件1)

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	18,400	1.03	232.30	0.90	3,960,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 京丹波 (府) -1

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/㎡)  
 $20,900 \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{110} = 18,400$

◇ 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  
 $\frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{110} \times \frac{100}{100} = \frac{100}{110}$

イ 個別格差： 方位、形状 (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2)

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	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	180,000	204.66	0.05	1,840,000

#### 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 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

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 (万円未満四捨五入)
1	3,960,000	20%	法定地上権	790,000

イ 土地利用権等の割合：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)	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)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
1	3,960,000	-790,000		80%	70%	1,780,000
2	1,840,000	+790,000		80%	70%	1,470,000
一 括 価 格 (合計)						3,250,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない

エ 市場性修正： 郊外の住宅地で需要が低いことを考慮した。

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 (京丹波(府)-1 )  
所 在 : 船井郡京丹波町蒲生蒲生野353番3  
価 格 : 20,900 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陰本 線「 下山 」駅の 南 方、道路距離約 5.8 km  
価 格 時 点 : 令和 6地年 7月 1日  
地 積 : 165 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道有  
接 面 街 路 : 東方 4.5 m 町道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7年度)  
物件1(土地) : 1,537,737 円  
物件2(土地) : 2,652,034 円 (専用住宅)  
物件2(土地) : 260,707 円 (倉庫)

## 第7 付属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 付 近 地 図

以上

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 船井郡京丹波町富田蒲生野                     |
|   | 地 番   | 153番106                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 232.30平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 船井郡京丹波町富田蒲生野 153番地106            |
|   | 家屋 番号 | 153番106                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 94.40平方メートル<br>2階 63.76平方メートル |





出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用