

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 5月20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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 2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 5月20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 亀岡市東つつじヶ丘曙台三丁目
地 番 7番4
地 目 宅地
地 積 152.50平方メートル
- 2 所 在 亀岡市東つつじヶ丘曙台三丁目 7番地4
家屋 番号 7番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 49.71平方メートル
2階 38.09平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約55.71平方メートル
2階 38.09平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約6.0平方メートル
2階 約6.0平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月11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 亀岡市東つつじヶ丘曙台三丁目
地 番 7番4
地 目 宅地
地 積 152.50平方メートル
- 2 所 在 亀岡市東つつじヶ丘曙台三丁目 7番地4
家屋 番号 7番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 49.71平方メートル
2階 38.09平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約55.71平方メートル
2階 38.09平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約6.0平方メートル
2階 約6.0平方メートル



令和7年(又)第125号
(物件1、2)
令和8年 1月 8日受理
令和8年 2月 13日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋 太 郎

(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 | 亀岡市東つつじヶ丘曙台三丁目 |
| | 地 番 | 7番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亀岡市東つつじヶ丘曙台三丁目 7番地4 |
| | 家屋 番号 | 7番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.71平方メートル
2階 38.09平方メートル |



その他の事項

1 本件土地

- (1) 本件土地は、主である建物、カーポート及び未登記附属建物（以下「附属建物」という。）の敷地として利用されている。
- (2) 北側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (3) 北東側にカーポートが存在する。カーポートは上記道路と等高に接している。
- (4) カーポート内に浄化槽があり汚水枘が存在する。
- (5) 南東角付近に附属建物が存在する。

2 主である建物

- (1) 建物全体に経年相応の劣化が見られた。
- (2) 1階南東側に洋室の増築（以下「増築部分」という。）が認められた。
- (3) 建物内で小型犬が一匹飼育されていた。

3 附属建物

- (1) 屋根が落ち2階に立ち入ることはできなかった。
- (2) 2階南側のベランダが南側隣地に越境している可能性がある。
- (3) 1階には動産類が多数残置されていた。

(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（債務者）	<p>1 主である建物及び附属建物は、私と家族が居宅・物置として使用しています。</p> <p>主である建物及び附属建物は、他の誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。</p> <p>2 主である建物1階の増築部分と附属建物は、昭和63年以降、いずれも私の父が建てたもので、現在は私の所有となります。</p> <p>なお、増築部分と附属建物については、課税されていません。</p> <p>3 附属建物は、当初2階が鳩小屋でしたが、その後は物置として使用していました。しかし、2階は屋根が落ちて危ないので、6、7年は中に入っていないです。</p> <p>附属建物を撤去するためには多額の費用がかかるため手をつけられず放置しているのが現状です。</p> <p>4 ガス給湯器は3年ほど前に新しいものに取り替えました。</p> <p>5 キッチンも15年ほど前に改装しました。</p> <p>6 1階の和室には掘り炬燵があります。</p> <p>7 下水管はつながっておらず、ガレージの真下に浄化槽を設置しています。浄化槽の清掃等の費用に年間4万円ほどかかります。</p> <p>8 たまにブレーカーが落ちることがあり、電機工事業者によれば2階のどこかで雨漏りがあり漏電していることが原因だと思ふとのことでした。</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

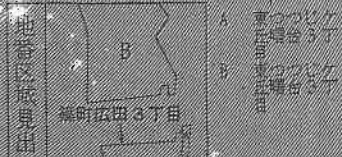
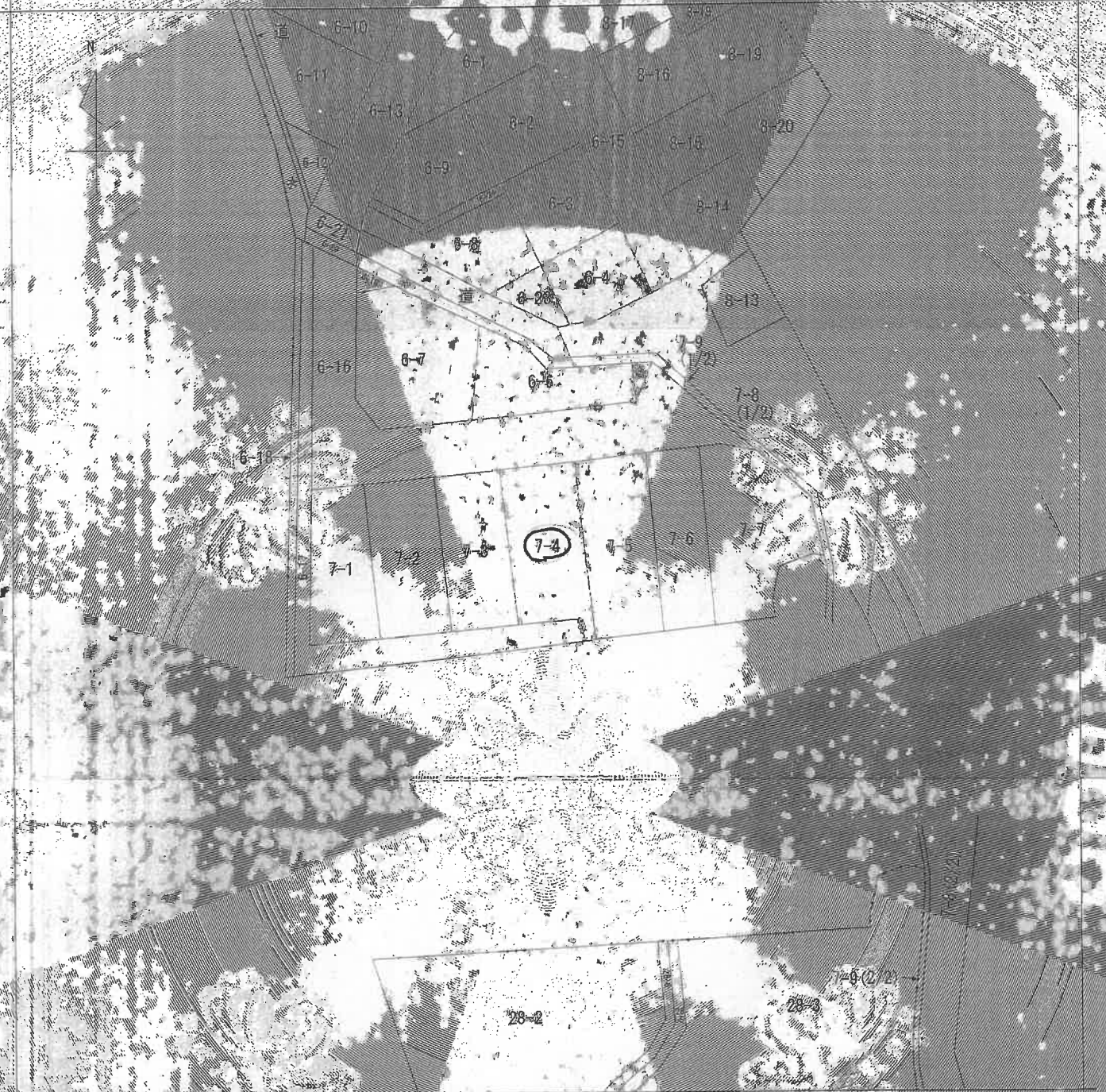
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（地図上の家屋番号が「7-18」から「7-4」に訂正されていない。）、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 主たる建物（増築部分を含む。）及び附属建物は、各建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅・物置として使用し、占有していることが認められる。
- 3 よって、上記関係人の陳述等及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
8年1月9日 : - :	当庁	ライフライン調査
8年1月13日 8:25 - 8:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、使用者宛照会書投函
8年1月29日 13:50 - 14:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談、評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月29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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて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> <p><input type="checkbox"/></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



この図面は、地籍調査の結果、地籍簿に記載されている土地の位置、形状、面積、用途、権利関係等を、この図面に示すように表示したものである。この図面は、地籍簿の記載と一致しない場合、地籍簿の記載が優先される。また、この図面は、地籍簿の記載と一致しない場合、地籍簿の記載が優先される。

種別	用途	龍岡市東ついでヶ丘曙谷3丁目		種別	用途
縮尺	1/500	地区	曙谷	種類	地主地台帳附属地図
作成年月日	平成2年1月	調査年月日	平成2年1月	備考	

これは地図に準ずる図面に記載されており、その内容を説明した書面である。

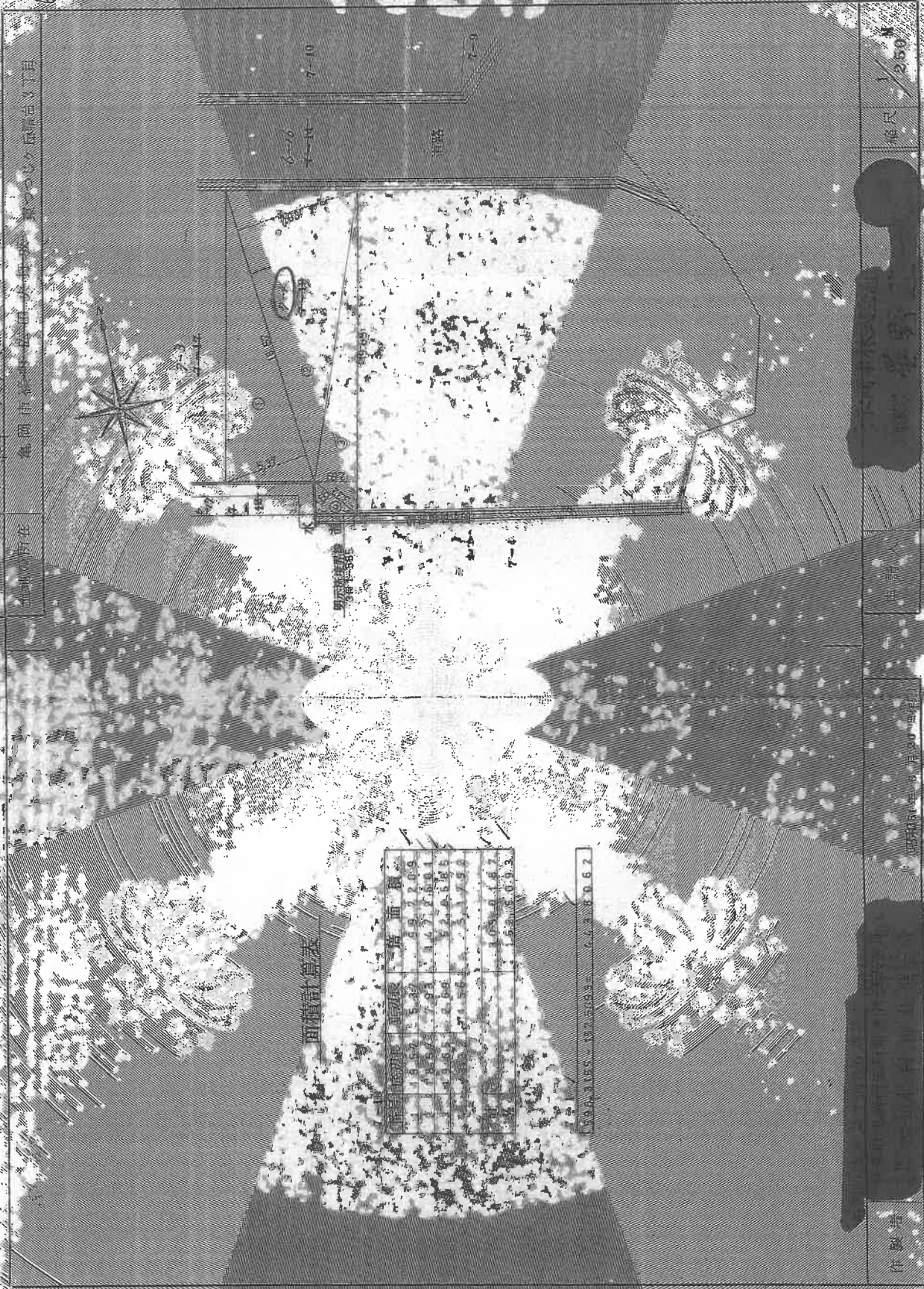
(京都地方法務局関部支庁首帖
令和7年12月2日
天津地方法務局)

A4判に縮小

曙③

地 標 測 量 図

所在地
東京都中央区本町二丁目一丁目



面積計算表

区画番号	面積
1	15.92
2	15.92
3	15.92
4	15.92
5	15.92
6	15.92
7	15.92
8	15.92
9	15.92
10	15.92
11	15.92
12	15.92
13	15.92
14	15.92
15	15.92
16	15.92
17	15.92
18	15.92
19	15.92
20	15.92
21	15.92
22	15.92
23	15.92
24	15.92
25	15.92
26	15.92
27	15.92
28	15.92
29	15.92
30	15.92
31	15.92
32	15.92
33	15.92
34	15.92
35	15.92
36	15.92
37	15.92
38	15.92
39	15.92
40	15.92
41	15.92
42	15.92
43	15.92
44	15.92
45	15.92
46	15.92
47	15.92
48	15.92
49	15.92
50	15.92
51	15.92
52	15.92
53	15.92
54	15.92
55	15.92
56	15.92
57	15.92
58	15.92
59	15.92
60	15.92
61	15.92
62	15.92
63	15.92
64	15.92
65	15.92
66	15.92
67	15.92
68	15.92
69	15.92
70	15.92
71	15.92
72	15.92
73	15.92
74	15.92
75	15.92
76	15.92
77	15.92
78	15.92
79	15.92
80	15.92
81	15.92
82	15.92
83	15.92
84	15.92
85	15.92
86	15.92
87	15.92
88	15.92
89	15.92
90	15.92
91	15.92
92	15.92
93	15.92
94	15.92
95	15.92
96	15.92
97	15.92
98	15.92
99	15.92
100	15.92

15.92 x 15.92 = 253.067

0064079

登記年月日 昭和三十九年六月

これは図面に記載された内容が証明となること
 (京都市方法務局図部 図部 図部)
 令和7年12月2日 本庁 地籍課 図部

作成者

縮尺 1/250

昭和40年7月5日現在

建築物図面

家番号

所在地 東京都港区赤坂一丁目

階平面図

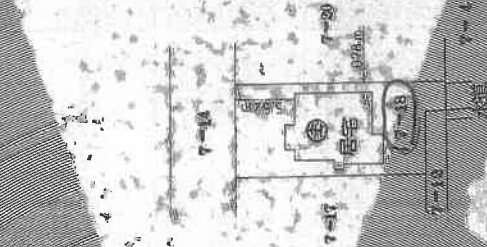
0125914



床面積

1. 床面積	157.23
2. 延床面積	157.23
3. 敷地面積	27.73
4. 敷地面積	27.73
5. 敷地面積	27.73
6. 敷地面積	27.73
7. 敷地面積	27.73
8. 敷地面積	27.73
9. 敷地面積	27.73
10. 敷地面積	27.73
11. 敷地面積	27.73
12. 敷地面積	27.73
13. 敷地面積	27.73
14. 敷地面積	27.73
15. 敷地面積	27.73
16. 敷地面積	27.73
17. 敷地面積	27.73
18. 敷地面積	27.73
19. 敷地面積	27.73
20. 敷地面積	27.73
21. 敷地面積	27.73
22. 敷地面積	27.73
23. 敷地面積	27.73
24. 敷地面積	27.73
25. 敷地面積	27.73
26. 敷地面積	27.73
27. 敷地面積	27.73
28. 敷地面積	27.73
29. 敷地面積	27.73
30. 敷地面積	27.73
31. 敷地面積	27.73
32. 敷地面積	27.73
33. 敷地面積	27.73
34. 敷地面積	27.73
35. 敷地面積	27.73
36. 敷地面積	27.73
37. 敷地面積	27.73
38. 敷地面積	27.73
39. 敷地面積	27.73
40. 敷地面積	27.73
41. 敷地面積	27.73
42. 敷地面積	27.73
43. 敷地面積	27.73
44. 敷地面積	27.73
45. 敷地面積	27.73
46. 敷地面積	27.73
47. 敷地面積	27.73
48. 敷地面積	27.73
49. 敷地面積	27.73
50. 敷地面積	27.73

建築物図面



床面積

1. 床面積	157.23
2. 延床面積	157.23
3. 敷地面積	27.73
4. 敷地面積	27.73
5. 敷地面積	27.73
6. 敷地面積	27.73
7. 敷地面積	27.73
8. 敷地面積	27.73
9. 敷地面積	27.73
10. 敷地面積	27.73
11. 敷地面積	27.73
12. 敷地面積	27.73
13. 敷地面積	27.73
14. 敷地面積	27.73
15. 敷地面積	27.73
16. 敷地面積	27.73
17. 敷地面積	27.73
18. 敷地面積	27.73
19. 敷地面積	27.73
20. 敷地面積	27.73
21. 敷地面積	27.73
22. 敷地面積	27.73
23. 敷地面積	27.73
24. 敷地面積	27.73
25. 敷地面積	27.73
26. 敷地面積	27.73
27. 敷地面積	27.73
28. 敷地面積	27.73
29. 敷地面積	27.73
30. 敷地面積	27.73
31. 敷地面積	27.73
32. 敷地面積	27.73
33. 敷地面積	27.73
34. 敷地面積	27.73
35. 敷地面積	27.73
36. 敷地面積	27.73
37. 敷地面積	27.73
38. 敷地面積	27.73
39. 敷地面積	27.73
40. 敷地面積	27.73
41. 敷地面積	27.73
42. 敷地面積	27.73
43. 敷地面積	27.73
44. 敷地面積	27.73
45. 敷地面積	27.73
46. 敷地面積	27.73
47. 敷地面積	27.73
48. 敷地面積	27.73
49. 敷地面積	27.73
50. 敷地面積	27.73

縮尺 1/500M

縮尺 1/250M

昭和40年7月5日現在

以上図面に記載のものは、その内容が正確であることを保証するものではありません。また、本図面は、登記簿記載の事項と異なる場合があります。なお、本図面は、登記簿記載の事項と異なる場合があります。昭和40年7月5日現在

土地建物位置関係図

令和7年(又)第125号

(写真撮影位置方向 ♂)



6番16

[道路]

7番3

7番5

物件1 (土地)

カーポート

物件2 (主である建物)

物件2 (未登記附属建物)

6番17

28番6

28番5



土地建物位置関係図は略図につき、実際とは異なる場合があります。

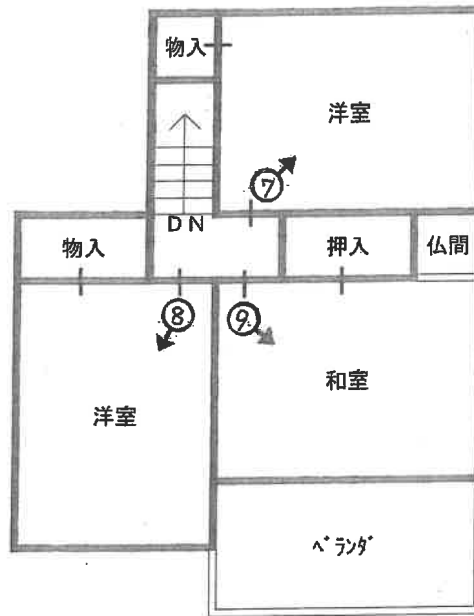
建物見取図

令和7年(又)第125号

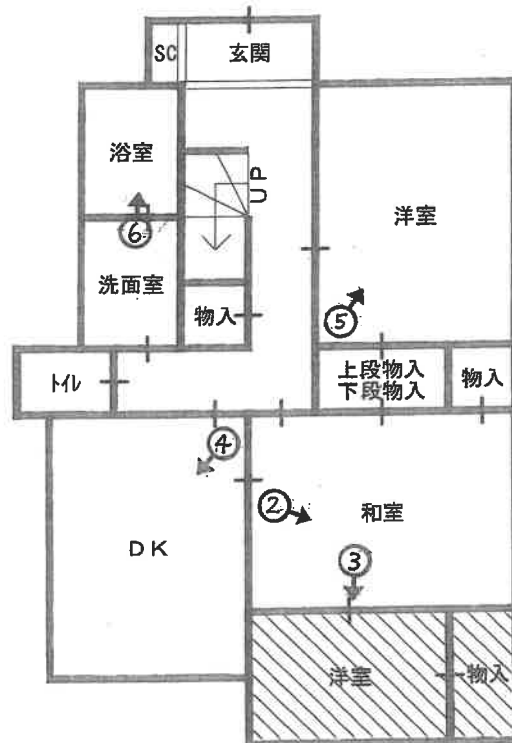
物件2(主である建物)

(写真撮影位置方向 ♂)

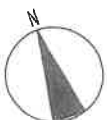
2階



1階



/// 増築面積: 約6㎡



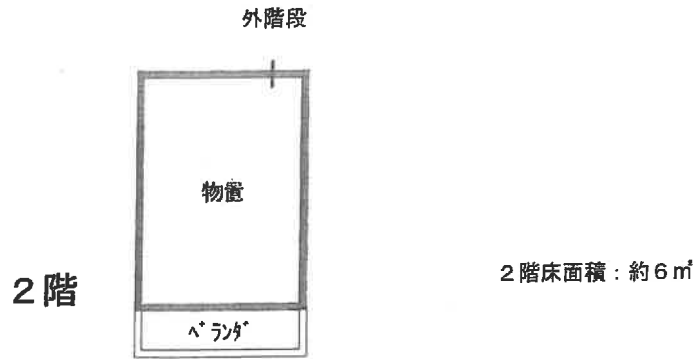
建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。

建 物 見 取 図

令和7年(又)第125号

物件2(未登記附属建物)

(写真撮影位置方向 ♂)



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。



1



2





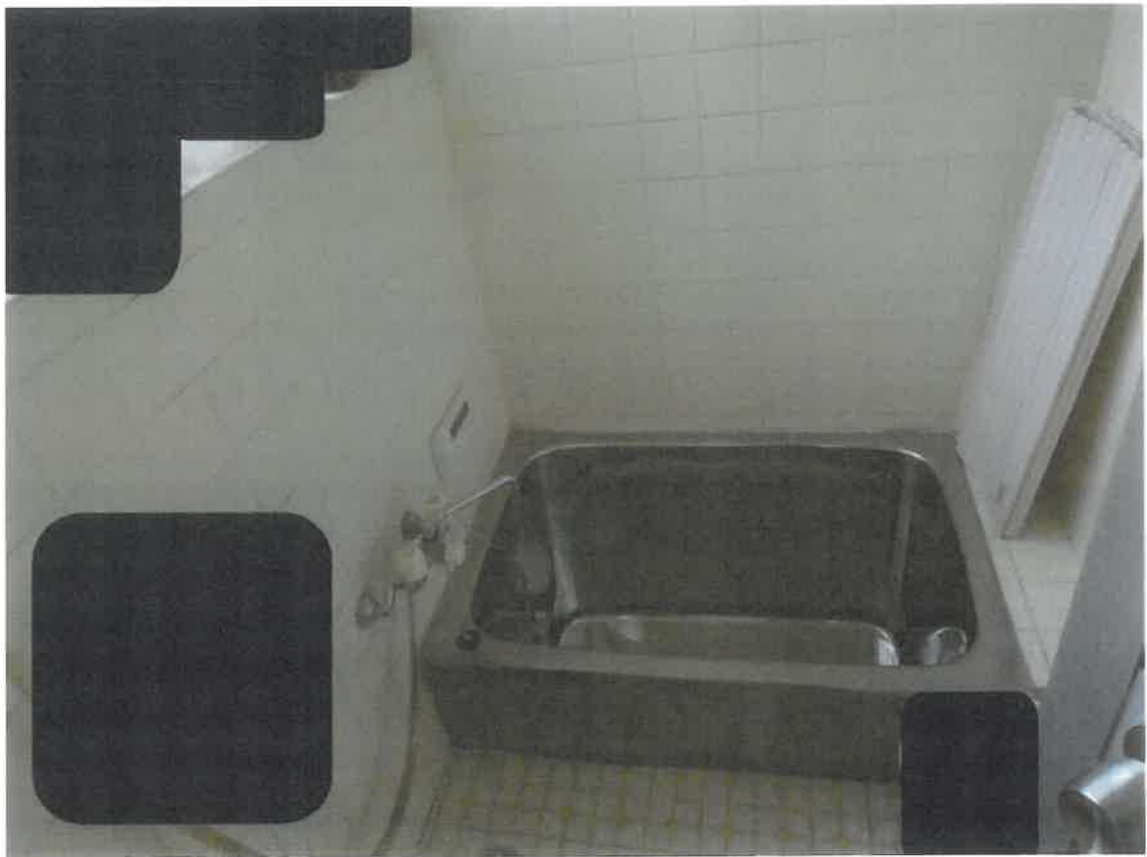
3



4



5



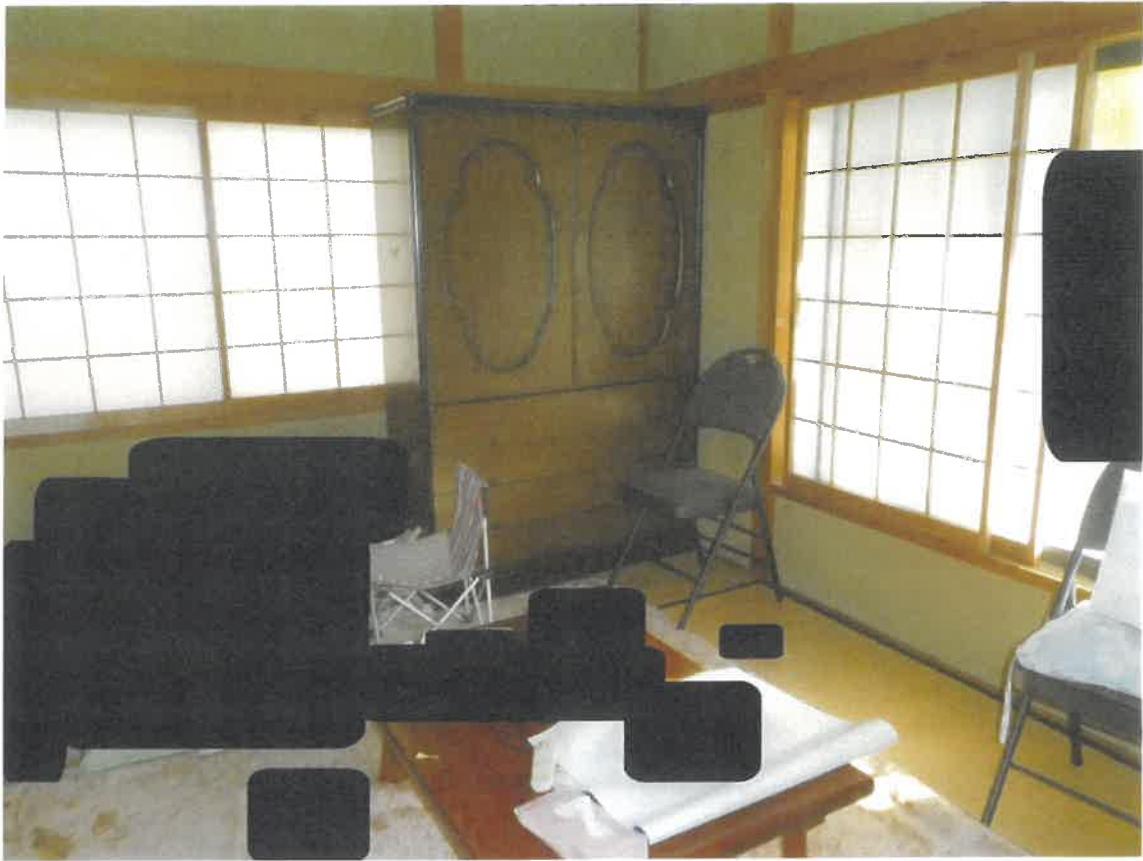
6



7



8



9



10



11

令和 7 年 (又) 第 125 号
令和 8 年 1 月 29 日 現地調査
令和 8 年 3 月 5 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉岡和潔

第1 評価額

一 括 価 格	
金	7,170,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,950,000 円
物件2 (建物)	金 3,220,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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 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 (附属建物) 未登記 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同左」 1階 約 55.71 m ² 2階 約 38.09 m ² 延床面積 約 93.80 m ² 物置 鉄骨造スレート葺2階建 1階 約 6 m ² 2階 約 6 m ² 延床面積 約 12 m ²
番号	特記事項		
	<p>・住居表示:京都府亀岡市東つつじヶ丘曙台3丁目7番4号</p> <p>【増築部分】</p> <p>・物件2(主である建物)1階南東側の洋室を増築と認め、現地概測の結果、増築面積を約6m²と把握し床面積に算入した。</p>		

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「馬堀」駅の南方・道路距離約 2.3 km 最寄バス停「都台」の南西方・約 400m(徒歩約 5分) (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 景観形成地区(一般地区) 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 有
画地条件	間口 約8.4 m、奥行約 17.8 m の概整形地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員約 6 m の市道に概等高～約0.5m高く接する。 (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: あり(但し、LP集中ガス) 下水道: あり(但し、前面道路に配管あるも接続なし。個別浄化槽) (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
	建築年月日 (登記記載): 昭和62年7月7日 新築 経過年数 : 約 39 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、ボード等 内壁 : クロス、土壁等 天井 : クロス、板等 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」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"> ・ 建築確認及び完了検査あり。 ・ 1階洗面室における廊下側の扉がはずされている。 ・ クロスの汚れ、土壁の剥がれ及びクラックが見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・ 建物内で小型犬が一匹飼育されており、やや異臭を感じる。 ・ 物件2(建物)主である建物について、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。
区 分	附属建物 (未登記)
構造・用途等	鉄骨造スレート葺2階建・物置 昭和63年以降新築
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"> ・ 2階南側のベランダが隣地に越境している可能性がある。 ・ 屋根が朽ち2階部分に屋根材が散在していることから、2階部分には侵入できない状態にある。また、1階は動産類が多数残置されている。 ・ 債務者兼所有者によると、2階は過去にハト小屋として利用されていた模様である。

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)

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	72,100	1.00	152.50	0.90	9,900,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 亀岡 -9

公示価格(円/㎡) 73,500 × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/102 = 標準画地価格(円/㎡) 72,100

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差: 街路条件 100/98 × 接近条件 100/101 × 環境条件 100/103 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/102

イ 個別格差: 方位、形状 (1.00)

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	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2【主である建物】	180,000	93.80	0.05	840,000
2【未登記附属建物】	100,000	12	0.03	40,000
合計				880,000

ウ 現価率【主である建物】

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、現価率を 0.05 と査定する。

ウ 現価率【未登記附属建物】

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。また、保守管理の状態がやや劣る。

よって、現価率を 0.03 と査定する。

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	9,900,000	40%	法定地上権	3,960,000

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	9,900,000	-3,960,000	/	95%	70%	3,950,000
2	880,000	+3,960,000	100%	95%	70%	3,220,000
			/			
一 括 価 格 (合計)						7,170,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性があること等を考慮して、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)
所 在 : 京都府亀岡市東つつじヶ丘都台1丁目30番10
(住居表示:東つつじヶ丘都台1-4-6)
価 格 : 73,500 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「馬堀」駅の 南 方、道路距離約 1.5 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 251 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス有
接 面 街 路 : 北方 4 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 6,012,312 円
物件2(建物): 1,315,668 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 | 亀岡市東つつじヶ丘曙台三丁目 |
| | 地 番 | 7番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亀岡市東つつじヶ丘曙台三丁目 7番地4 |
| | 家屋 番号 | 7番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.71平方メートル
2階 38.09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

