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（ケ）第　　９５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１０月２１日
京都地方裁判所第５民事部
裁判所書記官　町　田　喜　美

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１１月　５日から 令和　８年１１月１２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１１月１９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　８年１２月　４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１０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,000,000 8,800,000	一括	2,200,000	90,503	6,561
1	1,710,000				
2	400,000				
3	8,890,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　95号

物　件　目　録

1　所　　在　　亀岡市曽我部町南条北向田

　　地　　番　　5番25

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　107．68平方メートル

2　所　　在　　亀岡市曽我部町南条向山

　　地　　番　　12番37

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　25．20平方メートル

3　所　　在　　亀岡市曽我部町南条北向田　5番地25
　　亀岡市曽我部町南条向山　12番地37

　　家屋　番号　　5番25

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　　57．55平方メートル
　　2階　　48．02平方メートル

令和　8年（ケ）第　　95号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月12日
京都地方裁判所第5民事部
裁判所書記官　町　田　喜　美

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。

令和　８年（ケ）第　　９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　亀岡市曽我部町南条北向田

　　地　　番　　５番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０７．６８平方メートル

２　所　　在　　亀岡市曽我部町南条向山

　　地　　番　　１２番３７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５．２０平方メートル

３　所　　在　　亀岡市曽我部町南条北向田　５番地２５
　　亀岡市曽我部町南条向山　１２番地３７

　　家屋　番号　　５番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５７．５５平方メートル
　　２階　　４８．０２平方メートル

令和８年（ケ）第９５号
（物件１～３）
令和８年６月１９日受理
令和８年７月２８日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官　遠　藤　雄　三

（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（ケ）第　　95号

物　件　目　録

1　所　　在　亀岡市曽我部町南条北向田

　　地　　番　5番25

　　地　　目　宅地

　　地　　積　107．68平方メートル

2　所　　在　亀岡市曽我部町南条向山

　　地　　番　12番37

　　地　　目　宅地

　　地　　積　25．20平方メートル

3　所　　在　亀岡市曽我部町南条北向田　5番地25
　　亀岡市曽我部町南条向山　12番地37

　　家屋　番号　5番25

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　1階　　57．55平方メートル
　　2階　　48．02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　　）　□　　（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
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

（その他の事項用）

その他の事項

1　物件１土地は、南側で建築基準法上の市道（建築基準法４２条１項１号）と等高で接している。
2　物件２土地は、南側及び西側で建築基準法上の市道（建築基準法４２条１項１号）と等高で接している。
3　物件１土地の北西角付近には、エコキュートが設置してある。
4　物件１土地南側には、カーポートが設置してある。
5　物件２土地の北側は、市の家庭ごみの集積場と隣接している。
6　物件３建物には、太陽光パネルが設置してある。
7　物件３建物２階南西側の洋室には、天井収納がある。
8　物件３建物２階北側の洋室及び南東側の洋室には、それぞれロフトスペースがある。
9　物件３建物内で、中型犬１匹及び猫３匹が飼育されている。
10　物件３建物２階廊下の下部には、ペット等によるとみられる壁紙の破れがある。
11　物件３建物２階南側ベランダの一部には、雨よけのテラス屋根が設置してある。

（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	1　物件３建物には所有者が住んでいます。 　物件３建物を誰にも貸していません。 2　物件１土地南東角付近に設置してあるブロック塀及びフェンスは、私が設置したものです。 3　物件１土地北側に設置してあるブロック塀及びフェンスを、誰が設置したのかは分かりません。 4　物件３建物には太陽光パネルが設置してあり、毎月の売電収入が２５００円程あります。 5　物件３建物はオール電化住宅です。 6　物件３建物２階南西側の洋室には、天井収納があります。 7　電気給湯器の調子が悪く、配管から少し水漏れをしています。その他の不具合は特にありません。 8　物件３建物内で、中型犬１匹と猫３匹を飼っています。 9　物件３建物にリース物件等、他人の物は設置していません。

（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、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　所有者が物件３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　関係人の陳述等、ライフライン調査及び立入調査の結果から、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25日 9：20－9：30	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6月26日	当庁	ライフライン調査
8年7月21日 11：10－11：30	物件所在地	所有者と面談、立入調査、写真撮影、評価人同行

（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。

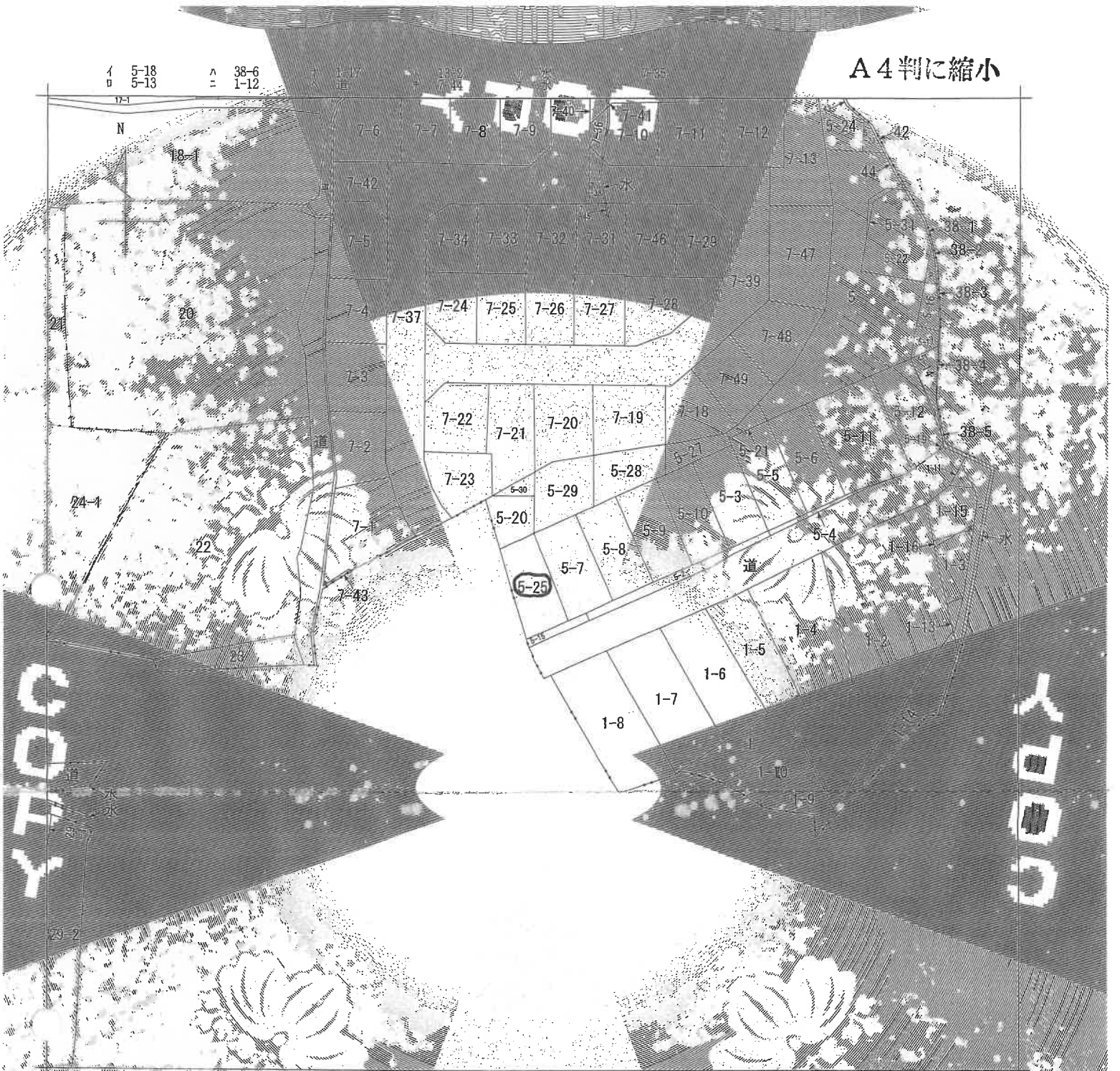
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

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第14条第1項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。

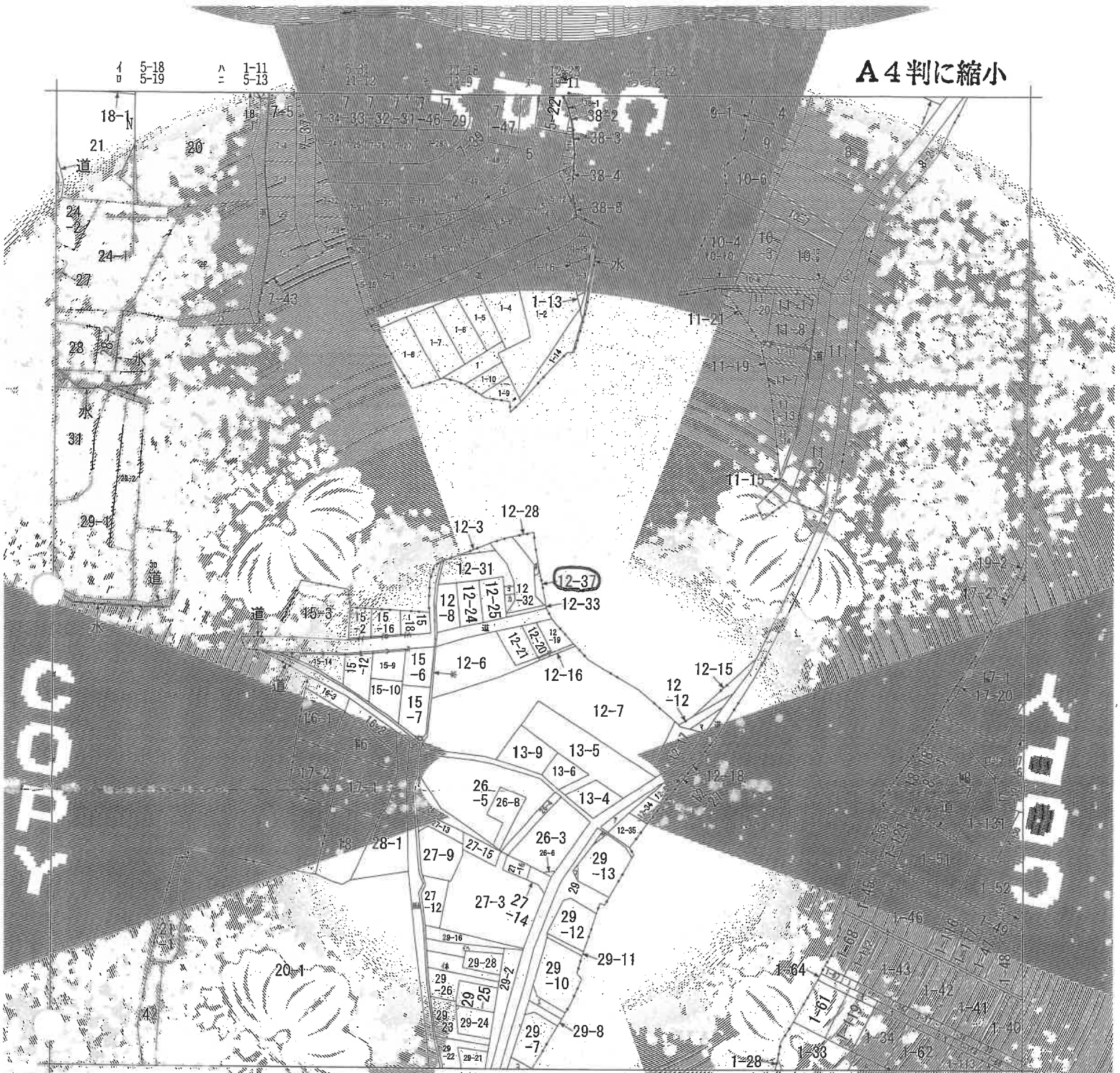
地番区域見出図

請求部分	所在	亀岡市曽我部町南条北向田			地番	5番25	
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33年1月		備考	年月日（原因）		備考	

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8年4月22日
東京法務局登記官

地図整理番号：M61779
(1/1)

A４判に縮小



COPY

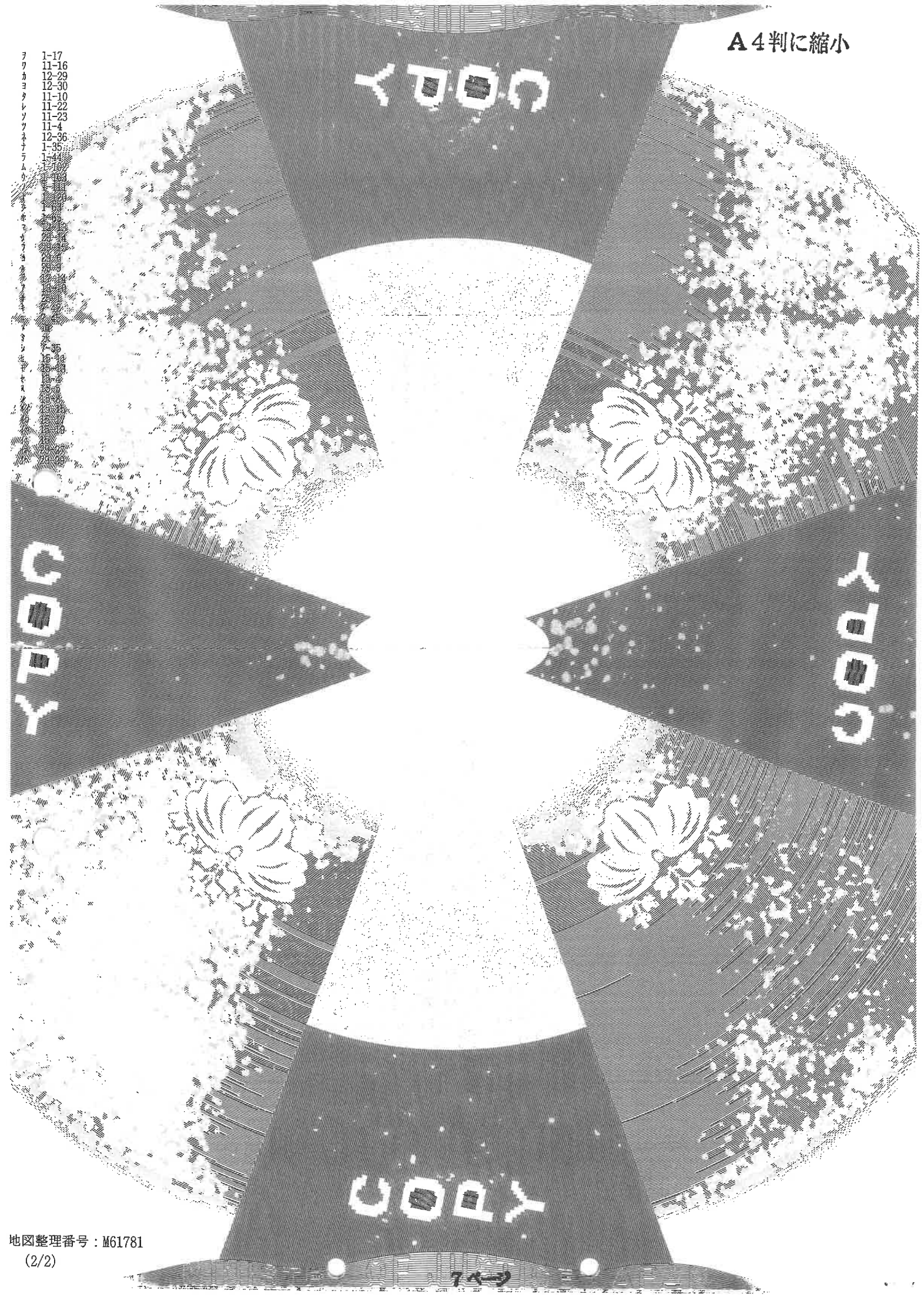
（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	亀岡市曽我部町南条向山		地番	12番37
縮尺	1/1200	精度区分	地積測量図番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和34年1月	備考	作成年月日（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登記
令和8年4月22日
東京法務局
登記官

地図整理番号：M61781
(1/2)

A４判に縮小



地図整理番号：M61781
(2/2)

登記年月日　平成23年3月16日

これは図面に記録されている事項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8年4月22日　東京法務局立川出張所

土地所在図
地積測量図

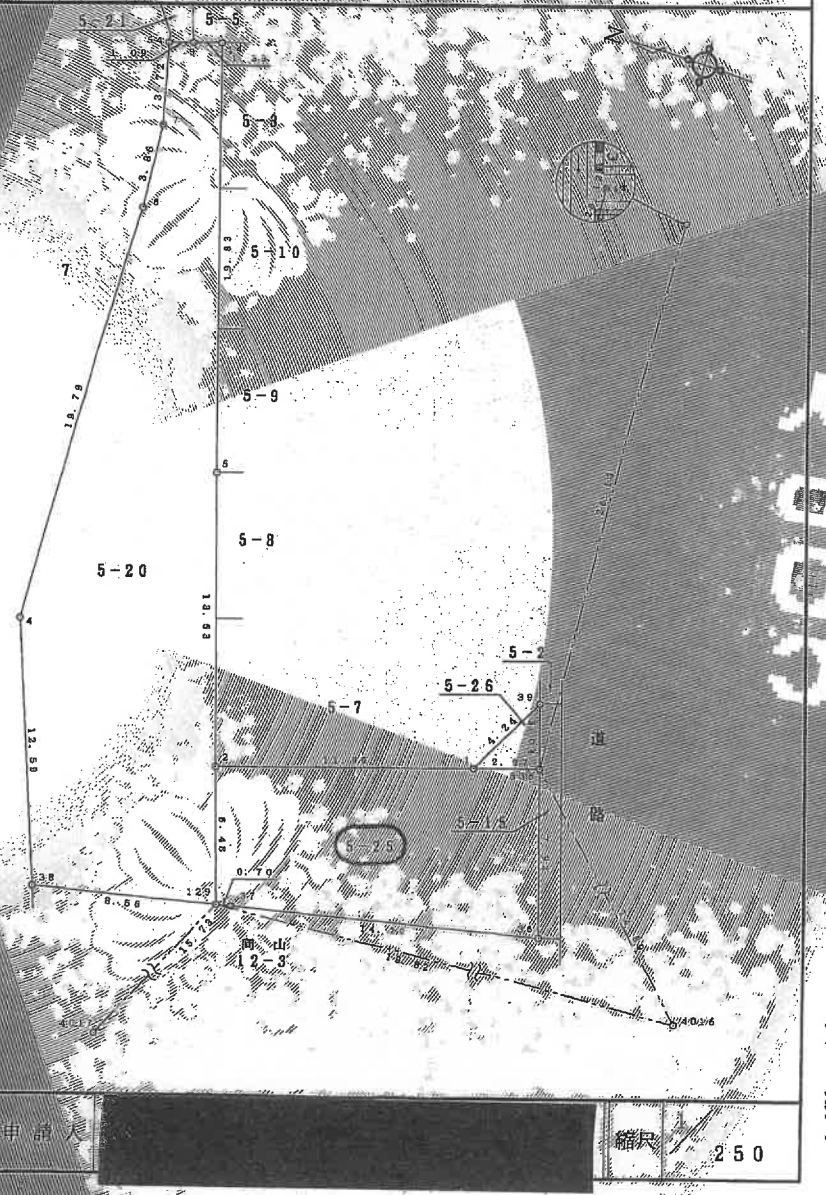
地番	5-20, 5-25, 5-26
土地の所在	亀岡市曽我部町南条北向田

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測点
5-20	54	(金属標)	105.815	134.283		
		(金属標)	104.911	130.676		
		(金属標)	104.568	126.841		
		( )	103.841	107.044		
		( )	99.289	96.320		
		( )	90.937	97.205		
		(金属標)	93.035	103.338		
		(プラスチック杭)	97.313	115.184		
		(金属標)	105.520	135.047		
	9		104.782	134.527		
	64	( )	105.815	134.283		
		倍面積	510.363775	㎡		
		面積	255.1818875	㎡	地積	255.18 ㎡
5-25	2	(金属標)	93.035	103.338		
	129	( )	90.937	97.205	6.48	2－129
	37	( )	90.255	97.359	0.70	129－37
	36	( )	76.318	100.505	14.29	37－36
	335	( )	78.799	108.028	7.92	36－335
	1	(プラスチック杭)	81.622	107.098	2.97	335－1
	2	(金属標)	93.035	103.338	11.99	1－2
		倍面積	215.368054	㎡		
		面積	107.6840270	㎡	地積	107.68 ㎡
5-26	1	(プラスチック杭)	81.622	107.098		
	335	( )	78.799	108.028	2.97	1－335
	39	( )	79.753	110.916	3.04	335－39
	1	(プラスチック杭)	81.622	107.098	4.24	39－1
		倍面積	9.040044	㎡		
		面積	4.5200220	㎡	地積	4.52 ㎡

座標リスト

NO	点名	X	Y
[redacted]	ポール中心	71.229	93.209
[redacted]	マンホール中心	97.539	82.920
[redacted]	金属鋲	80.434	84.100



作成者 [redacted]　縮尺 1／

申請人 [redacted]　縮尺 1／250

（京都土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

地図整理番号：M61780

登記年月日　平成24年1月16日

土地所在図
地積測量図

地番	12-28, -36, -37
土地の所在	亀岡市曽我部町南条向山

求積表

Ⓐ 12-28

NO	X	Y	Xn・(Yn+1−Yn−1)	2A=ΣXn・(Yn+1−Yn−1)
GK1	1018.222	1003.207	−0.074	−75.348428
GP3	1018.911	1004.722	0.606	617.460066
KU129	1023.120	1003.813	−0.688	−703.906580
K92	1022.455	1004.034	4.720	4825.987600
K91	1008.886	1008.533	4.297	4335.183142
973	1008.808	1008.331	−3.737	−3769.915496
1Q18	1010.743	1004.796	−5.124	−5179.047132
		合計		50.413192
		合計面積		25.2065960
		地積		25.20 ㎡

Ⓑ 12-36

NO	X	Y	Xn・(Yn+1−Yn−1)	2A=ΣXn・(Yn+1−Yn−1)
GK1	1018.222	1003.207	−2.411	−2454.934244
K017	1022.438	1002.311	0.606	619.597476
KU129	1023.120	1003.813	2.411	2466.742328
GP3	1018.911	1004.722	−0.606	−617.460066
		合計		13.946494
		合計面積		6.9732200
		地積		6.97 ㎡

Ⓒ 12-37

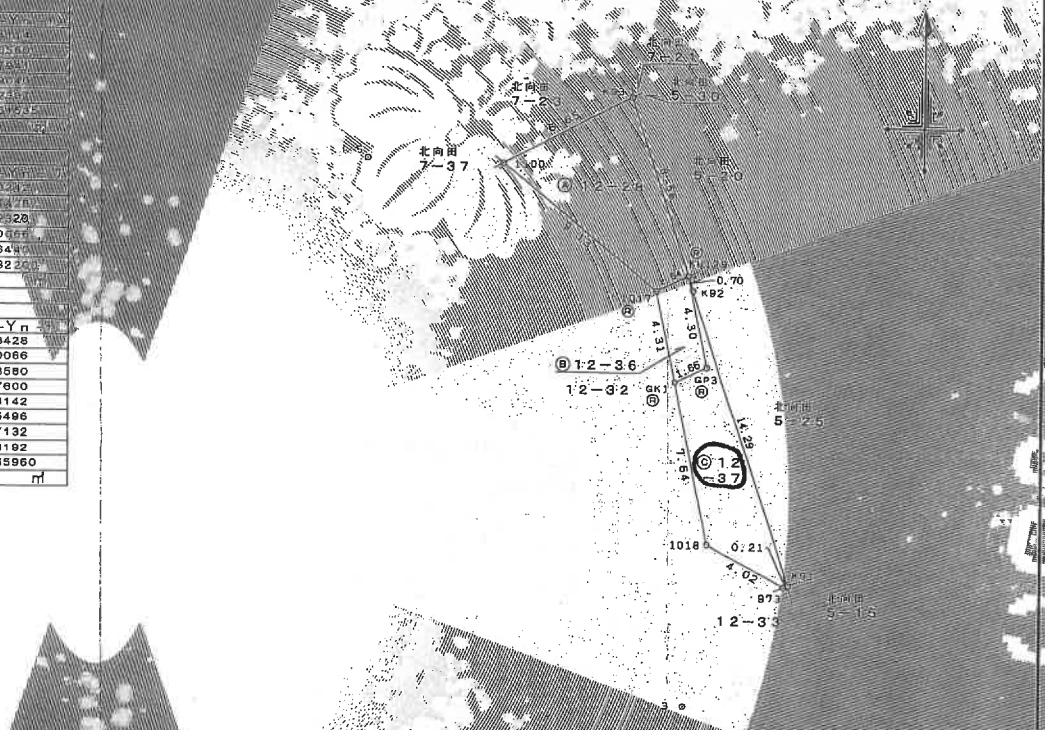
地番 NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
GK1	1018.222	1003.207	−0.074	−75.348428
GP3	1018.911	1004.722	0.606	617.460066
KU129	1023.120	1003.813	−0.688	−703.906580
K92	1022.455	1004.034	4.720	4825.987600
K91	1008.886	1008.533	4.297	4335.183142
973	1008.808	1008.331	−3.737	−3769.915496
1Q18	1010.743	1004.796	−5.124	−5179.047132
		合計		50.413192
		合計面積		25.2065960
		地積		25.20 ㎡

総合計面積	57.0559695 ㎡

地番	地積
Ⓐ 12-28	34.87 ㎡
Ⓑ 12-36	6.97 ㎡
Ⓒ 12-37	25.20 ㎡

基準点図　S=1:2000

点名	X座標	Y座標	備考
1	100.634	1005.080	測量基準点（街）
972	972.178	976.049	測量基準点（街）
1	1045.089	985.108	測量基準点（街）



座標系	任意座標系
測量年月日	平成24年 1月18日

引照点	観測点	方向角	距離
1	GK1	94°07′	8.01
	GP3	74°53′	4.34
2	K92	74°53′	4.34
	1Q18	94°07′	8.01

引照点	名称	X座標	Y座標
3	K91	1008.886	1008.533
5	1Q18	1010.743	1004.796

境界点	境界標の種類
Ⓐ	亀岡市グレード
Ⓑ	アルミプレート
Ⓒ	コンクリート杭
Ⓓ	プラスチック杭
Ⓚ	金属鋲
Ⓜ	刻み

作成者 [redacted]　縮尺 1/

申請人 [redacted]　縮尺 1/250

（京都土地家屋調査士会用紙）

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。
（京都地方法務局園部支局管轄）
令和8年4月22日　東京法務局立川出張所

登記官

地図整理番号：M61782

COPY

登記年月日　平成24年3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。
（京都地方法務局園部支局管轄）
令和8年4月22日　東京法務局立川出張所

建物図面
各階平面図

家屋番号	5番25
建物の所在	亀岡市曽我部町南条北向田5番地25 亀岡市曽我部町南条向山下2番地7

1階

求積表

3.640	×	0.910	=	3.312400
5.460	×	6.825	=	37.264500
2.730	×	5.005	=	13.663650
3.640	×	0.910	=	3.312400
計				57.552950

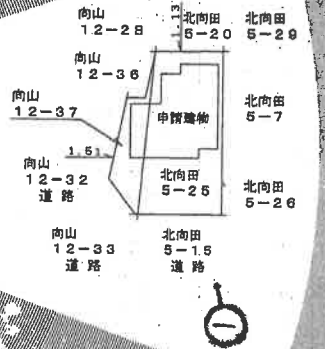
床面積　57.55 ㎡

2階

求積表

3.640	×	2.730	=	9.937200
5.460	×	0.910	=	4.968600
8.190	×	3.640	=	29.811600
3.640	×	0.910	=	3.312400
計				48.029800

床面積　48.02 ㎡



（単位：m）

作成者　[redacted]　縮尺　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

（京都土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

写真撮影位置方向

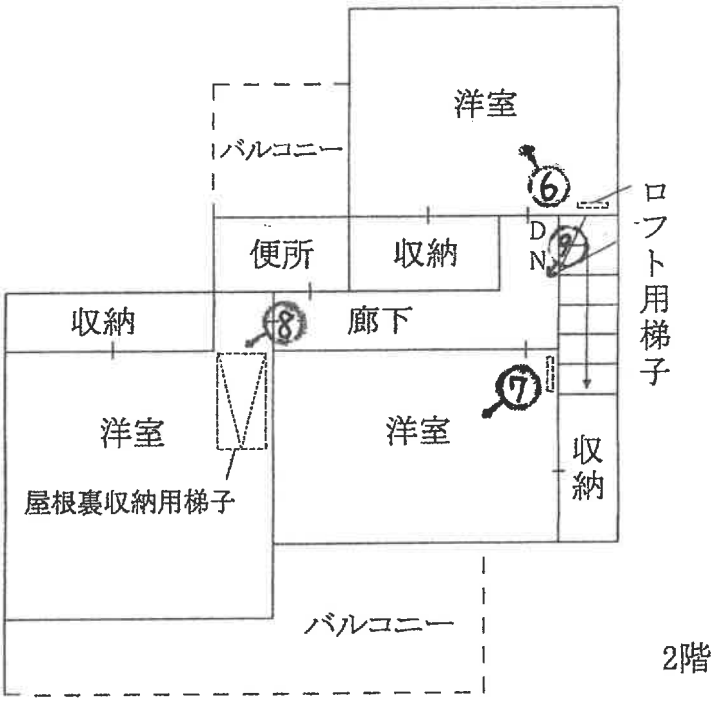
地図整理番号：M61783

登記官

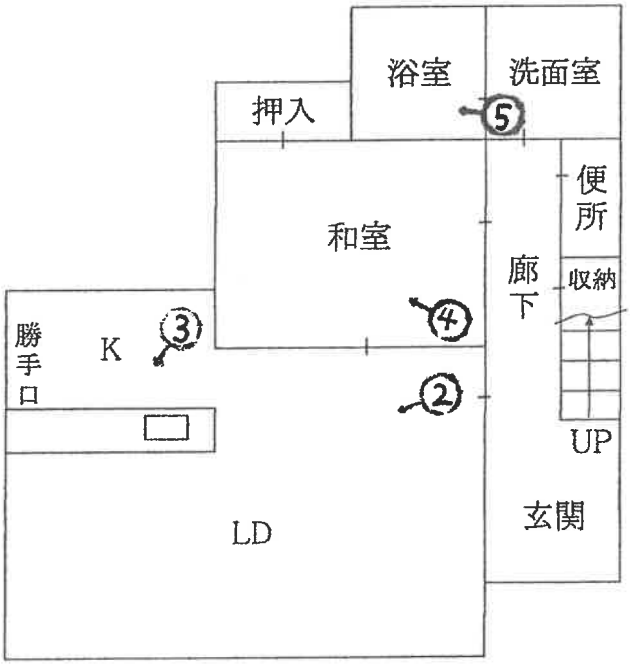
10ページ

物件3　建物見取図　④

写真撮影位置方向



2階



1階

①

②

③

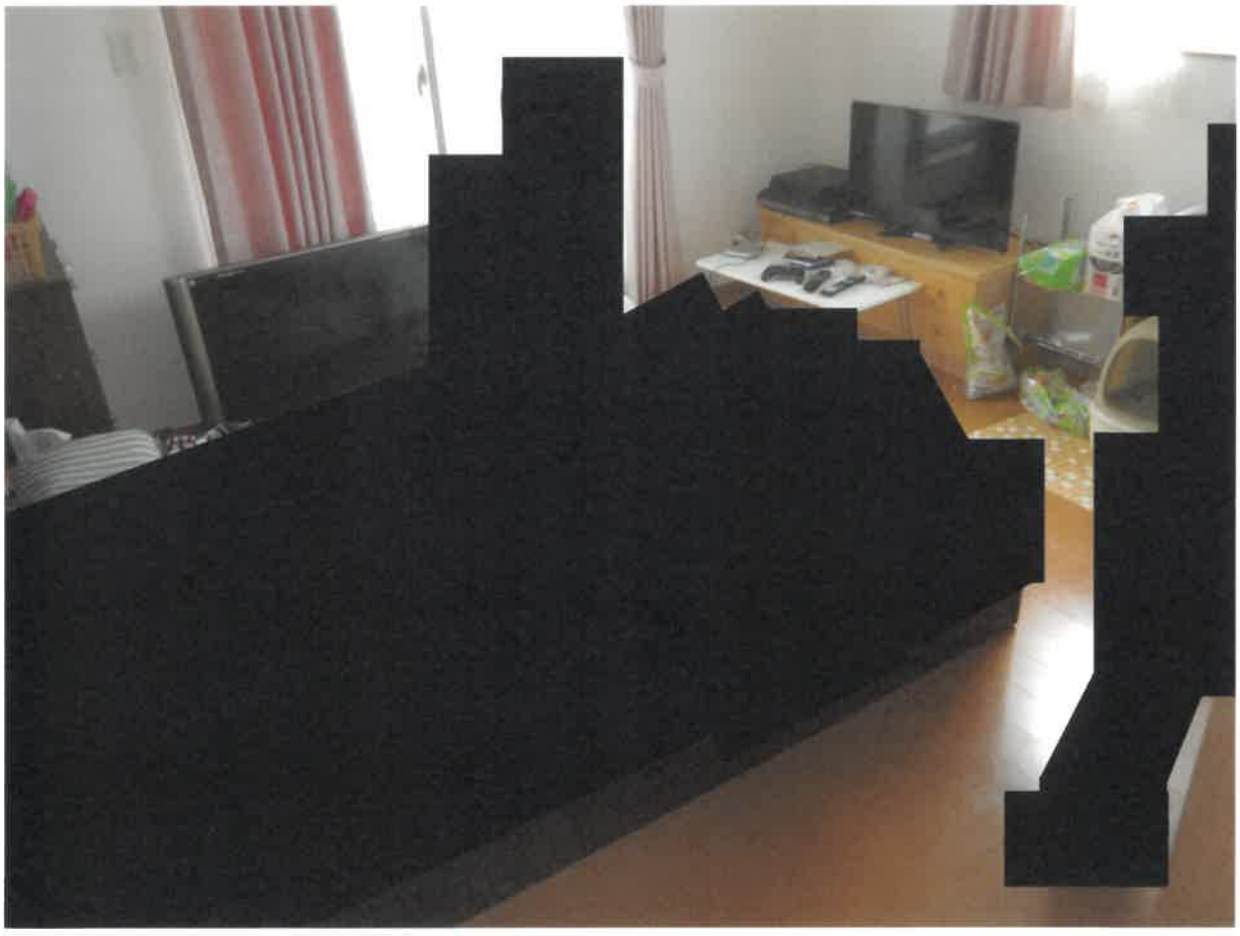
④

⑤

⑥

⑦

⑧



⑨

令和　8　年　（ケ）第　　95　号
令　和　8　年　7　月　21　日　現地調査
令　和　8　年　8　月　3　日　評　　価

京都地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評　価　人　　不動産鑑定士

粟田口定大

第１　評価額

一　　括　　価　　格		
金　　11,000,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件１（土地）	金　　1,710,000　　円	
物件２（土地）	金　　400,000　　円	
物件３（建物）	金　　8,890,000　　円	

１　一括価格は、物件１乃至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及び物件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「　亀岡　」駅の　南西方・道路距離約　3.5　km 最寄バス停「　南条局前　」の　東　方・約 280m（徒歩 約 4分） （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	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 第1種住居地域 60 % 200 % --- 景観区域（一般地区） 土砂災害警戒区域 埋蔵文化財包蔵地の指定　あり
画地条件	間口 約11m（角切含む）、奥行約15mのやや不整形地 第　4　図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約　6 mの　市道　に　等高　に接する。 （建築基準法第　42条 1項　1号道路　） 西側幅員 約　6 mの　市道　に　ほぼ等高乃至約0.8m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:　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、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	・物件1土地及び物件2土地は、一体として物件3建物の敷地として利用されている。 ・物件1土地の北西角付近には、エコキュートが設置されている。 ・物件1土地の南側には、カーポートが設置されている。 ・物件2土地の北側は、市の家庭ごみの集積場に隣接している。	

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24年5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　：木造2階建 屋　根　：スレートぶき 外　壁　：サイディング等 内　壁　：クロス等 天　井　：クロス、板等 床　：フローリング、畳等 設　備　：電気、給排水設備 その他　：オール電化、太陽光発電、屋根裏収納（2階南西側洋室） ロフト（2階北側洋室及び南東側洋室）
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」参照）
品　　等	普通
保守管理の状態	概ね普通
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 ・室内で中型犬1匹、猫3匹が飼育されている。 ・2階廊下の下部には、ペット等によるとみられる壁紙の破れがある。

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、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	41,500	1.01	107.68	0.90	4,060,000
2	41,500	1.01	25.20	0.90	950,000
計			132.88		5,010,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　亀岡　-12

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/㎡)
66,300	×	100/100	×	100/103	×	100/155	=	41,500

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差：

街路条件		接近条件		環境条件		行政的条件		格差率
100/100	×	100/100	×	100/160	×	100/97	=	100/155

イ 個別格差：角地、形状、ゴミ集積場隣接等 (1.01)

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	260,000	105.57	0.39	10,700,000

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と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率　0.05　＋(1－ 0.05)×経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数}×(1-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	4,060,000	40%	法定地上権	1,620,000
2	950,000	40%	法定地上権	380,000
計	5,010,000			2,000,000

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	4,060,000	-1,620,000		100%	70%	1,710,000
2	950,000	-380,000		100%	70%	400,000
3	10,700,000	+2,000,000	100%	100%	70%	8,890,000
一括価格(合計)						11,000,000

ウ　占有減価修正:　修正の必要がない。
エ　市場性修正:　修正の必要がない。
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-12　）

所在：	京都府亀岡市南つつじケ丘桜台3丁目10番17 「南つつじケ丘桜台3-10-17」
価格：	66,300　円/㎡
位置：	JR山陰本線「亀岡」駅の　南　方、道路距離約　3.7 km
価格時点：	令和8年1月1日
地積：	165　㎡
供給処理施設：	水道、ガス、下水あり
接面街路：	南方　6　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：	中規模一般住宅の建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額　（令和　8 年度）

物件1（土地）：	2,571,075　円
物件2（土地）：	601,700　円
物件3（建物）：	5,504,819　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（ケ）第　　９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　亀岡市曽我部町南条北向田

　　地　　番　　５番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０７．６８平方メートル

２　所　　在　　亀岡市曽我部町南条向山

　　地　　番　　１２番３７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５．２０平方メートル

３　所　　在　　亀岡市曽我部町南条北向田　５番地２５
　　亀岡市曽我部町南条向山　１２番地３７

　　家屋　番号　　５番２５

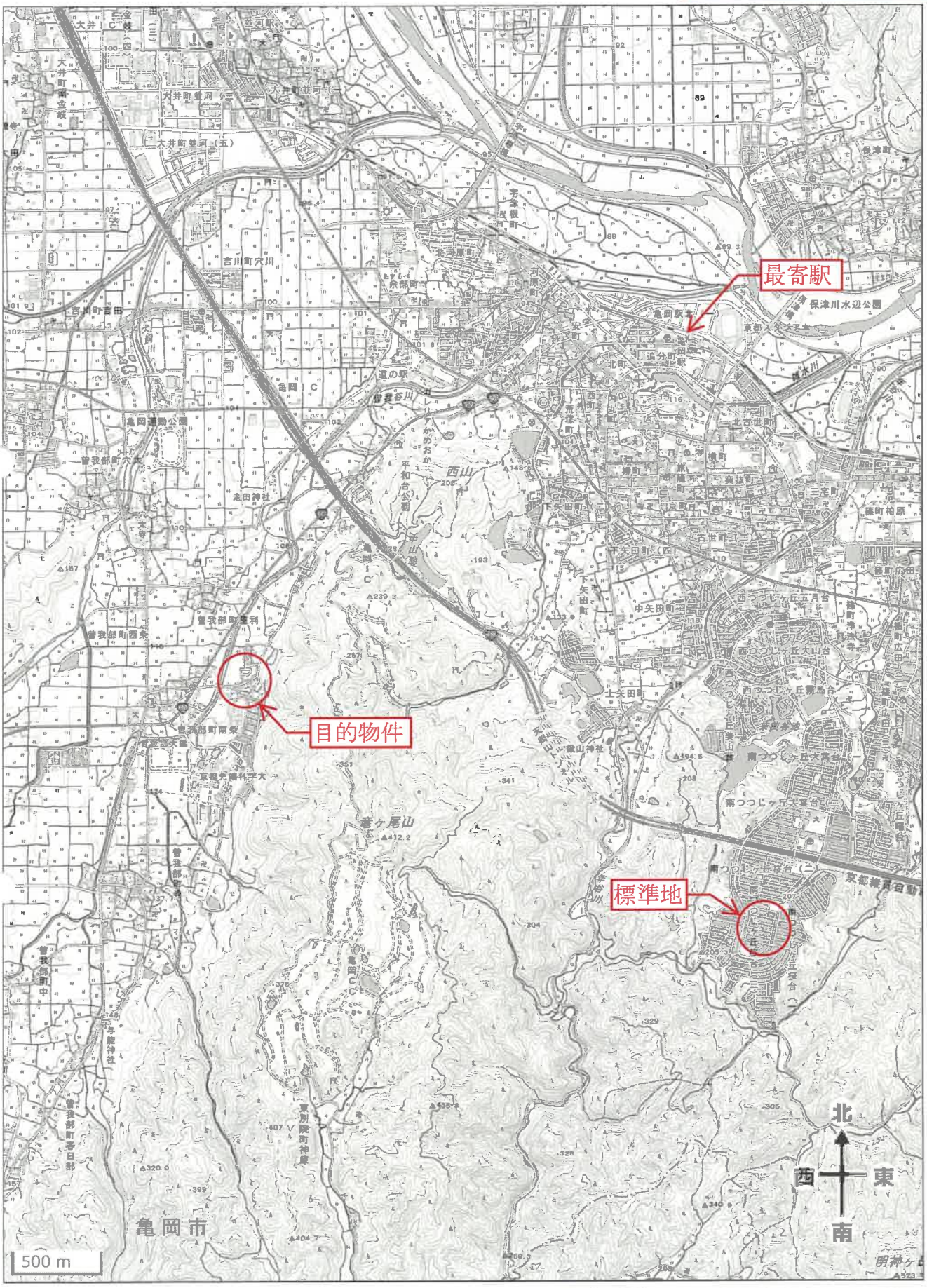
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５７．５５平方メートル
　　２階　　４８．０２平方メートル

地理院地図
GSI Maps

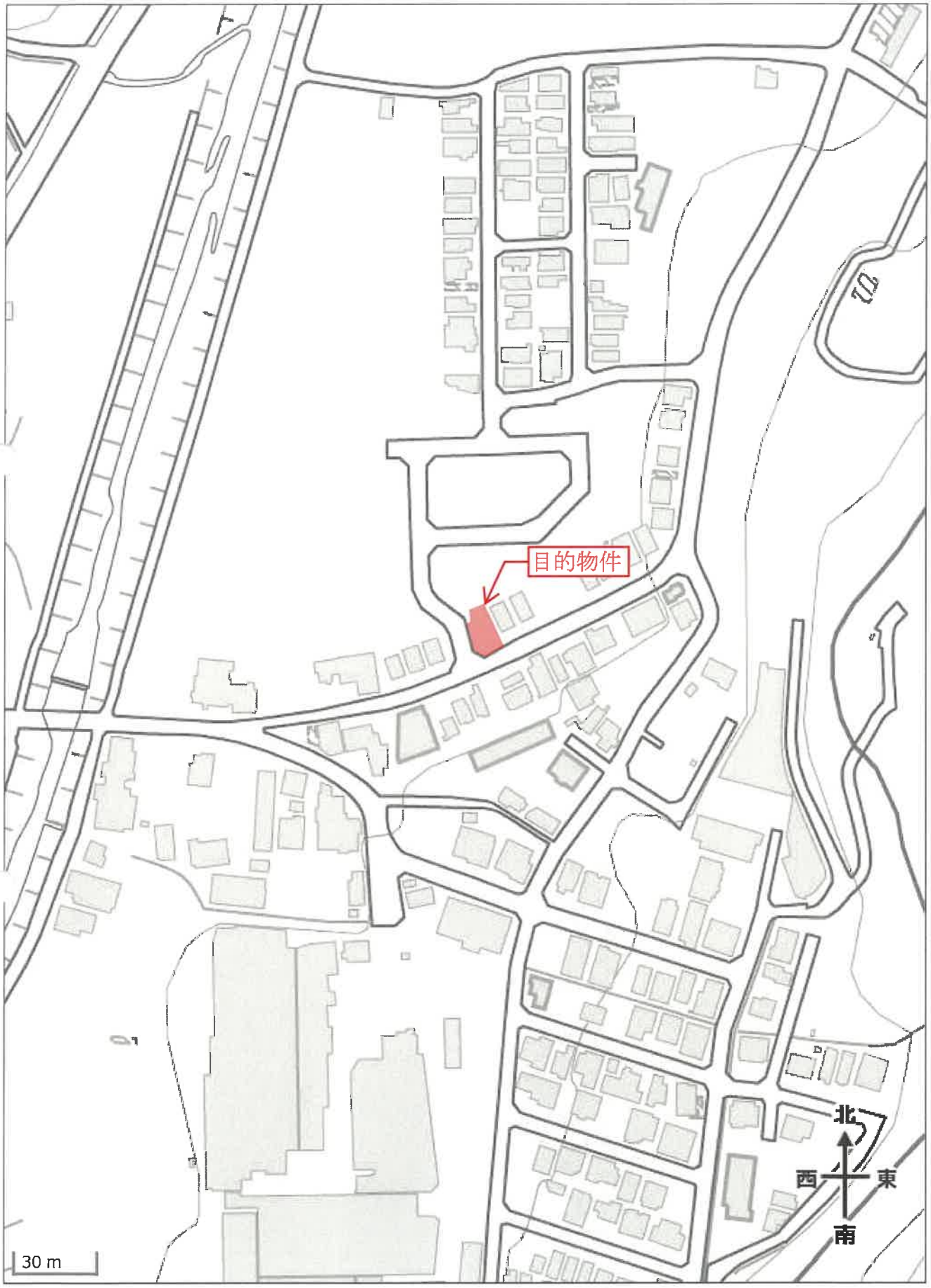
第1図　目的物件の位置図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

地理院地図
GSI Maps

第２図　付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用