

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 10 月 21 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 東 知子

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 令和 8 年 11 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 12 月 4 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 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	5,340,000 4,272,000	一括	1,068,000	32,597	2,768
1	160,000				
2	2,180,000				
3	3,000,000				



物 件 目 録

1 所 在 亀岡市大井町並河坂井
地 番 38番33
地 目 宅地
地 積 33.75平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 亀岡市大井町並河坂井
地 番 38番35
地 目 宅地
地 積 84.62平方メートル
所有者 A

3 所 在 亀岡市大井町並河坂井 38番地35
家屋 番号 38番35
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 34.42平方メートル
2階 40.50平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約43.33平方メートル
2階 40.50平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 8月24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

【物件番号1】

本件土地は通路として利用されている。

本件土地は、売却対象外の土地（地番38番32、地番38番34）への通行のため利用されている。

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 亀岡市大井町並河坂井
地 番 38 番 33
地 目 宅地
地 積 33.75 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 亀岡市大井町並河坂井
地 番 38 番 35
地 目 宅地
地 積 84.62 平方メートル
所有者 A

3 所 在 亀岡市大井町並河坂井 38 番地 35
家屋 番号 38 番 35
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 34.42 平方メートル
2 階 40.50 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 43.33 平方メートル
2 階 40.50 平方メートル

所有者 A



令和 8 年 (ケ) 第 7 6 号
(物件 1、2、3)
令和 8 年 5 月 1 9 日受理
令和 8 年 7 月 9 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

物 件 目 録

1 所 在 亀岡市大井町並河坂井
地 番 3 8 番 3 3
地 目 宅地
地 積 3 3 . 7 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 亀岡市大井町並河坂井
地 番 3 8 番 3 5
地 目 宅地
地 積 8 4 . 6 2 平方メートル
所有者 A

3 所 在 亀岡市大井町並河坂井 3 8 番地 3 5
家屋 番号 3 8 番 3 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 4 . 4 2 平方メートル
2 階 4 0 . 5 0 平方メートル
所有者 A



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 上記の者が物件 2 土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件 1 の土地を共用通路として使用している。 ☐ 「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: 1 階 約 43.33㎡ 2 階 40.50㎡		
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 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 [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土地はAとBの共有であるが、本件の売却対象は本件債務者兼所有者であるAの共有持分のみである。
- 2 物件1土地の東角付近に金属プレートが設置されている。
- 3 物件1土地は北東側で建築基準法上の道路（市道）に等高に接している。
- 4 上記市道から物件2土地及び西側に隣接するB所有地（38番32、38番34）に至るには、物件1土地を通行する必要があるが、物件1土地は物件2土地及びB所有地のための共用通路として利用されている。
- 5 物件2土地は物件3建物の敷地として利用されている。
- 6 物件2土地は物件1土地を介して上記市道に接していることから、物件2土地のみを敷地とした物件3建物の再建築等は出来ないと思われる。
- 7 物件3建物の1階北西側に増築部分（約8.91㎡）が存在する。
- 8 物件3建物2階中央洋室の天井を開口部とする天井収納が存在する。
- 9 物件3建物の設備等が利用可能かは不明である。
- 10 物件3建物には階段のクロスの傷等、経年相応の劣化が見られる。
- 11 物件3建物の玄関付近にAの氏名が表示された郵便ポストが存在する。
- 12 物件3建物内にA宛のライフラインの請求書、郵便物等が多数存在した。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■Bの照会回答要旨及び 電話聴取	1 物件1土地について、共有者間で債権債務はありません。 2 物件1土地は専用道路として使用されています。物件1土地の南東側半分がBの使用する専用道路です。 3 物件1土地の使用方法について、共有者間に次のとおりの取り決めがあります。 (1) 専用道路として使用する。 (2) 堀や壁などの増築による間仕切りを設置しない。 (3) あくまで専用道路なので、増築や倉庫などを設置しない。 (4) 各車両の出入りの妨げにならないようにする。 4 物件1土地の使用について、金銭等の授受はありません。 5 B所有地（38番32、38番34）の売買契約書には、売買物件の表として、物件1土地の南東側半分はBが使用する専用道路であると記載されています。

(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、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 ライフライン調査の結果、ライフライン契約者はAであった。
- 3 物件3建物の郵便ポストに照会書を投函し、また、A宛に照会書を郵送したが、期限までに回答はなかった。
- 4 A及びBが、各自の共有持分権に基づき、物件1土地を共用通路として使用していることが認められる。
- 5 Aが物件3建物を物件2土地上に所有し、物件2土地を占有していることが認められる。
- 6 A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。
- 7 ライフライン調査の結果、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。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 5月25日 12:00-12:5	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 5月26日 : - :	当庁	ライフライン調査
8年 6月12日 : - :	当庁	A宛照会書送付
8年 6月24日 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣調査 B宛照会書交付
8年 7月 8日 13:15-13:20	当庁	Bから電話聴取

(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 8年 6月24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。

(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 25-37
ロ 25-38

ハ 134-1
ニ 17-12

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	所在	亀岡市大井町並河坂井			地番	38番35	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 座標番号 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	昭和47年3月15日			備考 （原図）	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。

令和8年3月11日

京都地方法務局国部支局

地図整理番号：M06171

(1/2)

5ページ

地圖整理番号: M06172

 $(2/3)$

上海國際客棧

1.0 年 4 月 24 日(作製)

由讀人

縮尺

地積測量図 2/3

38-7
38-22-38

井坂町並河大市岡

10.5.8

三行長書

帳簿	38-22	底辺	NNO	高	名	付	面	積
		18.534 X		0.45 =		97.26600		
		18.534 X		5.452 =		73.7193665		
						191.0753665		
				合計		80.5089930		
				面積		90.50 ㎡		

地址	38-23	座	边	高	宽	母	面	積
NO								
2			33.761	5.900	=	81.313749		
			33.7992	5.792	=	79.703712		
						181.017461		
						80.5087308		
						80.50		

記簿 38-24		底 刃		高 占		倍 面 積	
N○							
1		13.916 X		5.843 =		81.303445	
2		13.916 X		5.730 =		79.739960	
				合 計		161.043295	
				面 積 箱		80.5191475	
				箱 數		80.51	斤

地帯	38-25	N	O	底辺	高さ	倍面積
1	14.066	X	5.764	=	81.076824	
2	14.066	X	5.656	=	79.690484	
					180.876318	
					60.3379590	
					80.33	

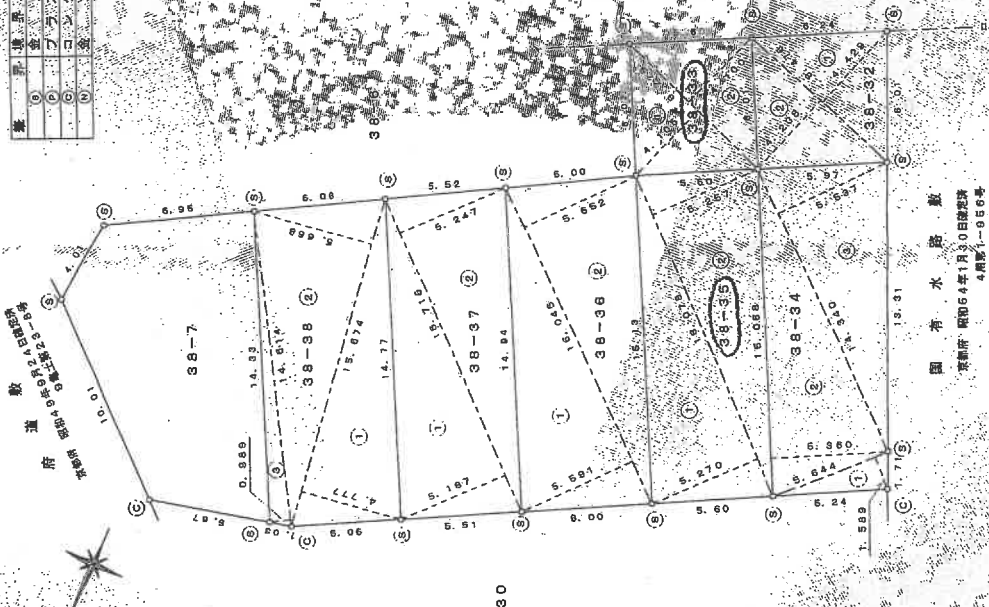
計面積
40.47

地圖 3-8-26	N10	庫邊	庫邊	倍面積
			5.698 =	71.048352
		14.224 X	5.697 =	79.611728
	2	14.224 X		80.880060
				80.3300400
			合計面積	80.33 口

NO	底辺	高さ	面積
1	14.385 X	6.932 上	9.376520
2	14.485 X	6.936 上	9.992000
			19.368520
		合計	19.368520
		面積	19.368520

府 道 數

昭和49年9月24日建設省
建設省工務局(9)



国 有 水 路 敷
京郵府 昭和64年1月30日建設済
4用規1-056号

(五) 鹽類

令和8年3月11日

京都地方法務局登記部

登記官

0009056

38-7
38-22--38

地積測量図

土地の所在 亀岡市大井町並並河坂井

H 10.5.18

地番38-28			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	15.946 X	3.801 =	61.12426
2	13.846 X	6.802 =	94.01632
3	13.458 X	1.806 =	24.08048
合計			180.86068
面積			80.345030
地積			80.34
㎡			㎡

地番38-29			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	14.153 X	5.158 =	73.14076
2	14.153 X	8.805 =	124.63335
合計			197.77411
面積			80.338000
地積			80.33
㎡			㎡

地番38-30			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	13.888 X	5.868 =	81.05390
2	13.888 X	5.894 =	79.14080
合計			160.19470
面積			80.350000
地積			80.35
㎡			㎡

地番38-31			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	11.977 X	1.252 =	14.98600
2	12.832 X	7.194 =	92.07719
3	13.832 X	6.285 =	86.66710
合計			200.33029
面積			100.165000
地積			100.16
㎡			㎡

地番38-32			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	8.416 X	4.238 =	35.59128
2	8.416 X	7.207 =	60.79070
合計			96.38198
面積			48.190990
地積			48.19
㎡			㎡

地番38-33			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	8.228 X	4.108 =	33.78800
2	8.228 X	4.100 =	33.73800
合計			67.52600
面積			33.763000
地積			33.76
㎡			㎡

地番38-34			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	5.844 X	1.586 =	9.26336
2	15.046 X	5.980 =	90.78480
3	13.846 X	1.807 =	24.99080
合計			125.03900
面積			62.519500
地積			62.52
㎡			㎡

地番38-35			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	5.578 X	5.270 =	29.37800
2	15.046 X	5.982 =	90.80040
合計			120.17840
面積			60.089200
地積			60.09
㎡			㎡

地番38-36			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	15.046 X	6.881 =	103.50780
2	15.046 X	5.852 =	88.06040
合計			191.56820
面積			95.784100
地積			95.78
㎡			㎡

地番38-37			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	15.718 X	5.187 =	81.51882
2	15.718 X	5.287 =	83.48182
合計			165.00064
面積			82.500320
地積			82.50
㎡			㎡

地番38-38			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	15.074 X	4.777 =	71.87488
2	15.074 X	5.886 =	88.54032
3	15.074 X	0.988 =	14.88328
合計			175.29848
面積			87.649240
地積			87.65
㎡			㎡

38-7			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	15.074 X	4.777 =	71.87488
2	15.074 X	5.886 =	88.54032
3	15.074 X	0.988 =	14.88328
合計			175.29848
面積			87.649240
地積			87.65
㎡			㎡

(日加算)

作製者

土地家屋調査士

平成10年4月24日(作製)

申請人

縮尺

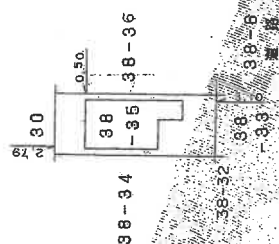
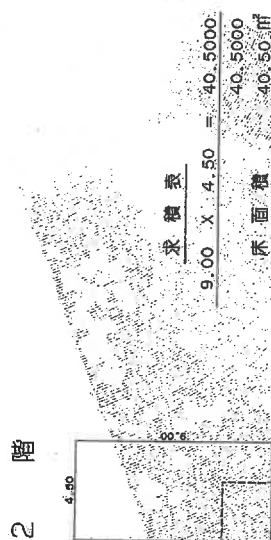
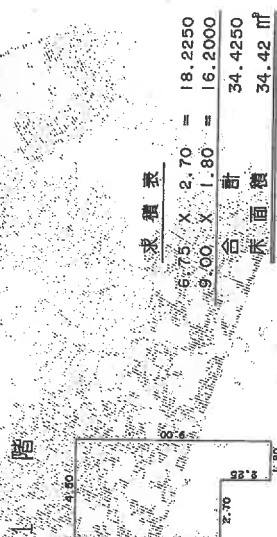
A4判に縮小

(日加算)

圖面
圖面
物階
建各

家屋番号 38番35

岡市大井町並河坂井 38-35



(日調連) 32

作者

平 日 (6月4日 製作)

縮尺

人讀由

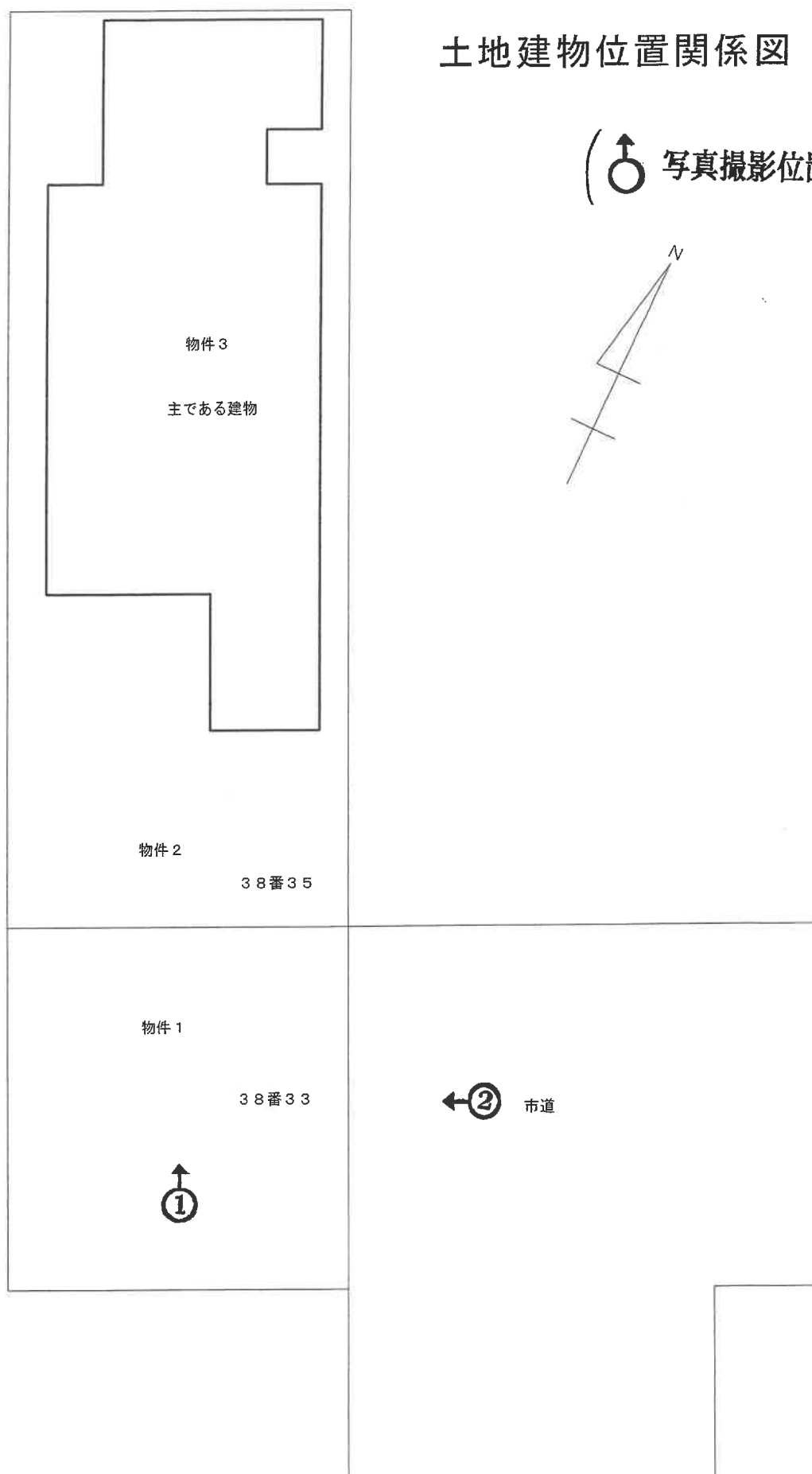
尺縮

~~1/500~~

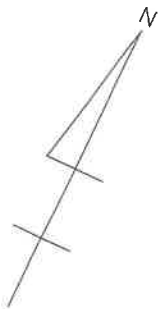
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

(♂ 写真撮影位置方向)



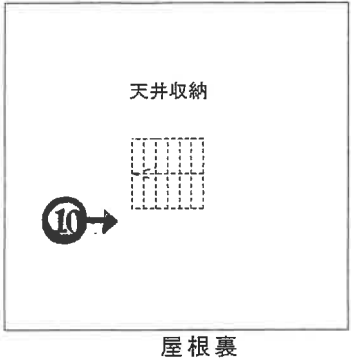
建物間取図



1 階



2 階



注) 斜線部分は増築部分を示す。

(♂ 写真撮影位置方向)

物件3建物



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 8 年 （ ケ ） 第 76 号

令和 8 年 6 月 24 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 25 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

藤 原 陽

第1 評価額

一括価格		
金 5,340,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金 160,000 円	
物件2（土地）	金 2,180,000 円	
物件3（建物）	金 3,000,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～3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 番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 番目積	「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」 (1階増築約8.91㎡あり) 1階 約 43.33 ㎡ 2階 40.50 ㎡ 延床面積 約 83.83 ㎡
番号	特記事項		
	・物件1は物件2及び西側38番34のための共用通路として利用されている。 ・物件2のみでは建築基準法上の接道を満たさないため建替え等が出来ない。 ・物件2は1階 約8.91㎡増築されている。		

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 北 西 方 ・ 道路距離約 2 km (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 % なし — 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約5.6 m、奥行約 15 mの 長方形地 ・物件2の間口・奥行は地積測量図のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員 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) 注)上記市道へは物件1を介する。	
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 但し、集中LPG 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	・P2特記事項のとおり。 ・京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。	

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10年6月1日 新築 経 過 年 数 ： 約 28 年 経済的残存耐用年数： 約 2 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 特にない
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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・物件3(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。 ・P2特記事項のとおり増築がなされている。 ・設備等が利用可能か確認出来なかった。

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	88,100	0.15	33.75		450,000
2	88,100	0.88	84.62	0.95	6,230,000

物件 番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 (万円未満四捨五入) オ×カ=キ
1	450,000	1 / 2	230,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 亀岡 -11
 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/㎡)
 $91,700 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/102 = 88,100$
 ◇ 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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/101 \times 100/100 = 100/102$
 イ 個別格差 : 【物件1】 共用通路 (0.15)
 【物件2】 方位、行き止まり等 (0.88)
 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	175,000	83.83	0.08	1,170,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 2 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。

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

$$= 0.08$$

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)
2	6,230,000	50%	法定地上権	3,120,000

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50%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	230,000			100%	70%	160,000
2	6,230,000	-3,120,000		100%	70%	2,180,000
3	1,170,000	+3,120,000	100%	100%	70%	3,000,000
一 括 価 格 (合計)						5,340,000

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-11)
- 所 在 : 亀岡市大井町並河坂井55番52
- 価 格 : 91,700 円/m²
- 位 置 : JR山陰本線「亀岡」駅の北西方、道路距離約 1.8 km
- 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
- 地 積 : 111 m²
- 供給処理施設 : 水道、下水あり
- 接 面 街 路 : 東方 6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 中小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 8 年度)
- 物件1(土地): 155,216 円
- 物件2(土地): 3,584,164 円
- 物件3(建物) 1,468,892 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

1 所 在 亀岡市大井町並河坂井
 地 番 38番33
 地 目 宅地
 地 積 33.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 亀岡市大井町並河坂井
 地 番 38番35
 地 目 宅地
 地 積 84.62平方メートル

所有者 A

3 所 在 亀岡市大井町並河坂井 38番地35
 家屋 番号 38番35
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 34.42平方メートル
 2階 40.50平方メートル

所有者 A



