

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。
- 不適法は入札が増えています。陳述書下部の「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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 28 日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 小 ノ 嶋 和 孝

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 8 月 18 日から 令和 8 年 8 月 25 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 日 午前 10 時 00 分 京都地方裁判所宮津支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 29 日 午前 10 時 00 分 京都地方裁判所宮津支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 15 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 15 日 午後 0 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金銭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, 全国を地区とする信用金庫連合会, 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及び買受けについて農地法上の許可又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 7 月 28 日から当庁物件明細書等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	3,940,000 3,152,000	一括	788,000	63,864	5,895
1	1,060,000				
2	530,000				
3	2,350,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 京都府宮津市字魚屋
 地 番 885番1
 地 目 宅地
 地 積 178.51平方メートル

- 2 所 在 京都府宮津市字魚屋
 地 番 885番2
 地 目 宅地
 地 積 89.25平方メートル

- 3 所 在 京都府宮津市字魚屋 885番地1、885番地2
 家屋 番号 885番1
 種 類 工場兼事務所
 構 造 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板交葺3階建
 床 面 積 1階 172.48平方メートル
 2階 157.78平方メートル
 3階 93.10平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・倉庫・車庫
 床 面 積 1階 約173平方メートル
 2階 約137平方メートル
 3階 93.10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月23日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 小 ノ 嶋 和 孝

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1、2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号885番2）の登記が存在する。

《 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等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」も御覧ください。



- 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」を御覧ください。
- 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 京都府宮津市字魚屋
地 番 885番1
地 目 宅地
地 積 178.51平方メートル

- 2 所 在 京都府宮津市字魚屋
地 番 885番2
地 目 宅地
地 積 89.25平方メートル

- 3 所 在 京都府宮津市字魚屋 885番地1、885番地2
家屋 番号 885番1
種 類 工場兼事務所
構 造 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板交葺3階建
床 面 積 1階 172.48平方メートル
2階 157.78平方メートル
3階 93.10平方メートル
(現況)
種 類 居宅・倉庫・車庫
床 面 積 1階 約173平方メートル
2階 約137平方メートル
3階 93.10平方メートル



令和7年(ケ)第12号
令和8年1月5日受理
令和8年3月9日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所宮津支部

執行官 川 村 裕

(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 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 885番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 885番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.25平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 885番地1、885番地2 |
| | 家屋 番号 | 885番1 |
| | 種 類 | 工場兼事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板交葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 172.48平方メートル
2階 157.78平方メートル
3階 93.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 885番地2 |
| | 家屋 番号 | 885番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7.60平方メートル
2階 15.20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	☒ 「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：居宅・倉庫・車庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約 173㎡ (未登記増築約 21㎡、一部取り壊し約 20㎡) 2階 約 137㎡ (未登記一部取り壊し約 20㎡)		
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・倉庫・車庫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	☒ 「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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ■車庫	
■関係人(■A(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年1月ころ	
最初の契約等	契約日	令和3年1月ころ	
	期間	令和3年1月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		☐ 「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 物件1、2土地の状況

(1) 形状・面積・

物件1、2土地は、それぞれ概ね長方形の土地である。2筆合わせておおむね長方形の土地である。

現地概測の結果、公図の形状、登記上の面積と概ね一致した。

(2) 利用状況

物件1、2土地は、2筆一体として、物件3建物の敷地として利用されている。

物件4建物は現況存在しない。物件1、2土地上に、物件3建物以外の建物は存在しない。南西部分に伏見稲荷の祠がある。

(3) 道路接面状況

北側で建築基準法上の道路に等高に接面している。

3 物件3建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、1階は、建物見取図のとおり、未登記増築部分が約21㎡、現存しない部分が約20㎡あった。2階は、建物見取図のとおり、現存しない部分が約20㎡あった。3階は、建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。延床面積は、現況約403.10㎡であった。

(2) 占有の徴憑

建物入口に所有者と占有者Aの共通の氏を記した表札がある。

(3) 使用状況

占有者Aが1階北側は車庫・倉庫として、1階南側、2階、3階は居宅として使用している。

(4) 損傷

3階の各所で雨漏りによるものと思われるシミ跡が天井、床に見られた。

3階から屋上に上がる鉄製外階段がある。激しく腐蝕しており、おそらく使用できないものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (占有者、所有者の息子の妻)	1 所有者は、およそ5年前に老人ホームに入りました。そのとき所有者の息子でもある私の夫は死亡していました。 2 所有者に家賃は支払っていません。 3 物件3建物の増築については分かりません。平成9年に買ったときからこの形状です。所有者が買う前は印刷工場でした。 4 庭の伏見稲荷の祠は、所有者個人のものです。近隣で共同して祀っているものではありません。
所有者代理人弁護士	1 物件3建物は所有者がAに無償で貸しています。 2 契約書は作成していません。

執行官の意見
1 物件4建物は、現況存在しない。 2 物件3建物は、所有者の息子の妻Aが、占有している。 3 使用貸借契約書はないが、所有者が息子の妻Aに対し物件3建物を無償で貸していることを、所有者代理人弁護士が認めているので、所有者とAの間に物件3建物の使用貸借契約があると認定し、Aの物件3建物占有権原は、使用借権と認定した。 4 所有者が老人ホームに入ったとき、Aの地位が占有補助者から占有者になったと考え、令和3年1月ころを占有開始時期と認定した。 5 閉鎖登記簿によると、物件3建物は以前は印刷会社が所有していた。 6 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から、2、3ページ記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

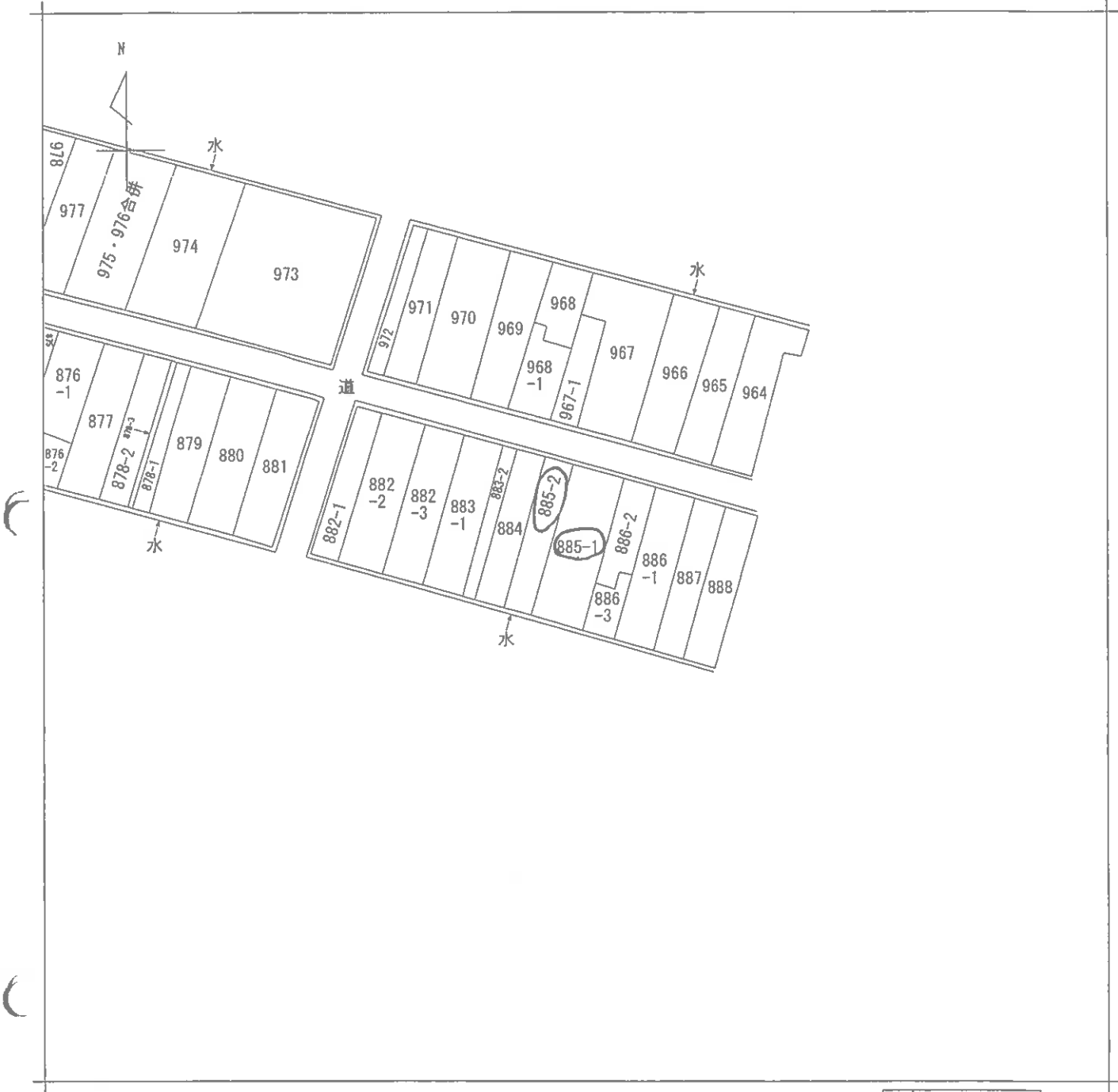
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 1 月 13 日 15:20-15:30	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者宛照会書投函
8 年 2 月 2 日 13:00-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者Aと面談、所有者代理人 弁護士と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 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



地番区域見出
字魚屋

請求部	所在	宮津市字魚屋				地番	885番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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)			補事項		

昭和四十四年二月六日

6060015

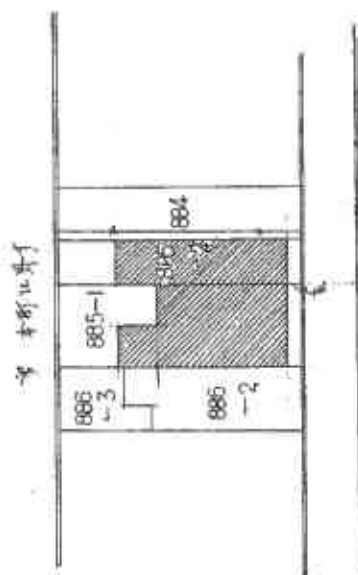
594-26

建物図面

885-1

宮津市子魚屋885番地の1

作製年月日	作製者
昭和44年2月4日	



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

1/500

縮尺

登記年月日：昭和44年2月26日

昭和44年2月26日

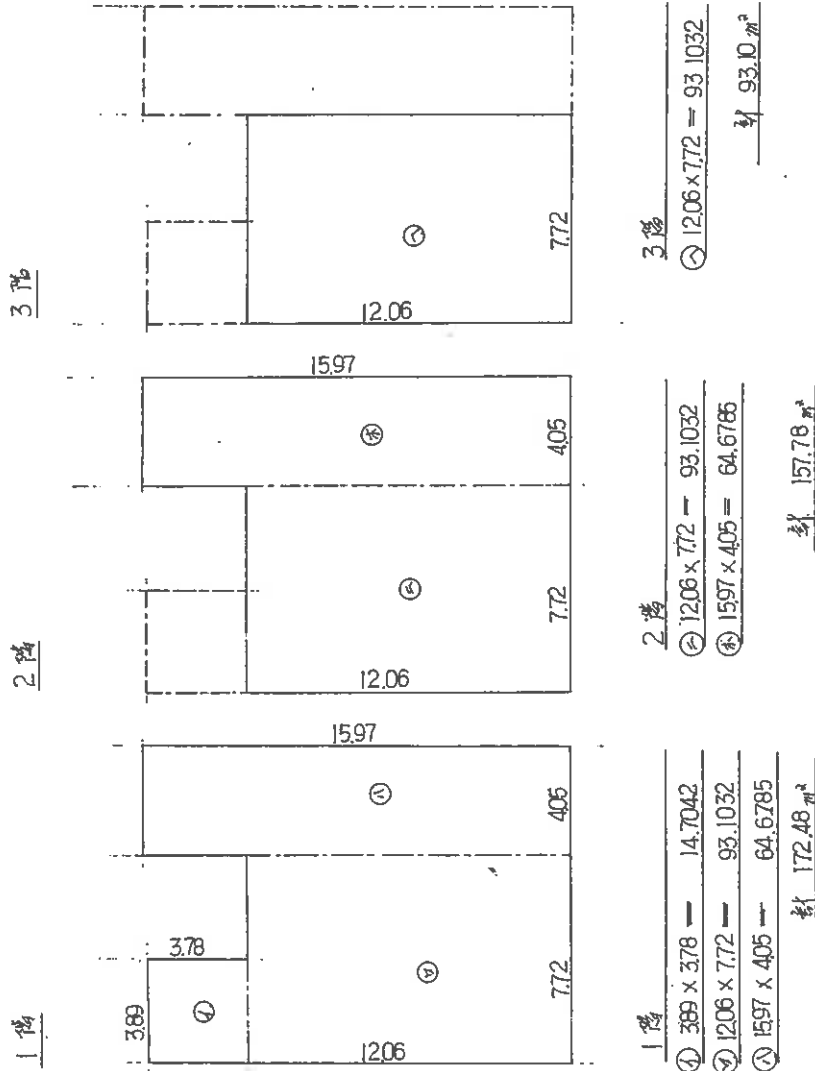
6060016

544-2-26

作	製	年	月	日	作	製	者
昭	和	44	年	2月4日			

各階平面図

家屋番号	885-1
建物の所在	宮津市字魚屋885-1



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

登記年月日：昭和44年2月26日

6060017

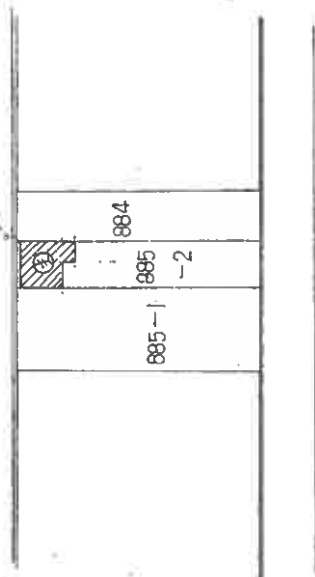
5442-26

建物図面

家屋番号	35 885-2
建物の所在	宮城県宮城県 785番地2

作製年	日
昭和44年	2月4日
作製者	

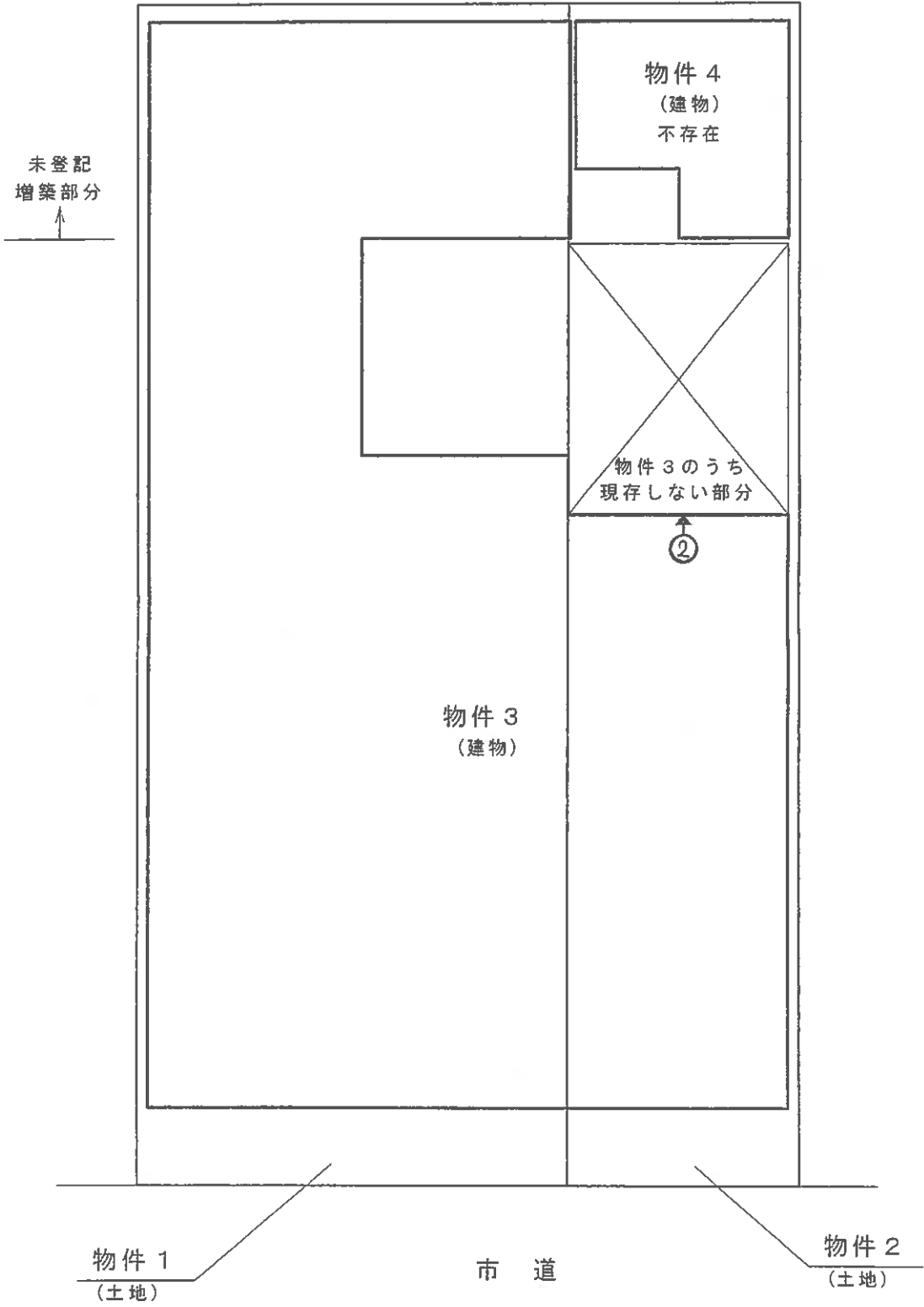
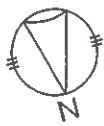
昭和44年2月6日



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

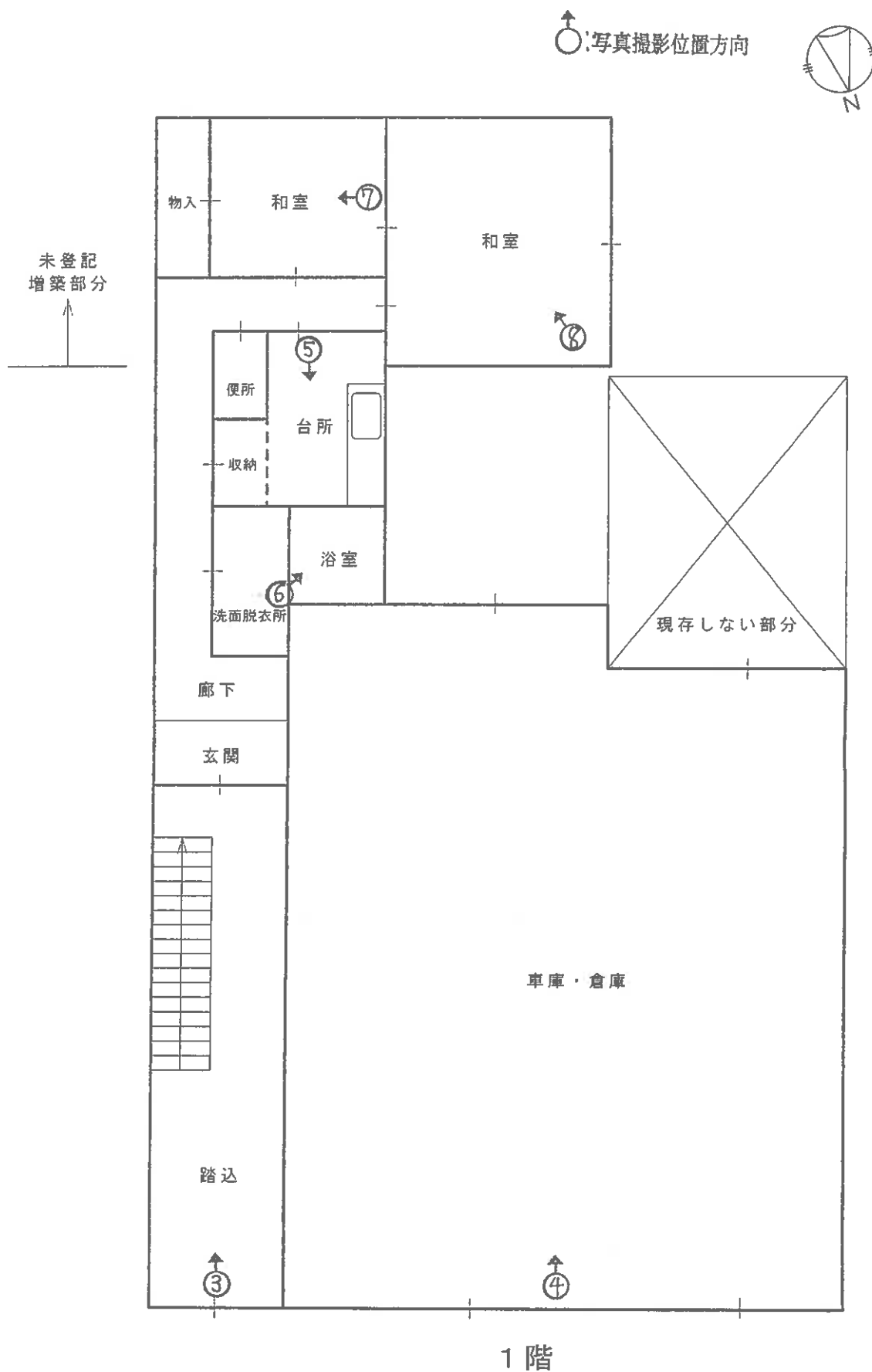
土地建物位置関係図



※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。

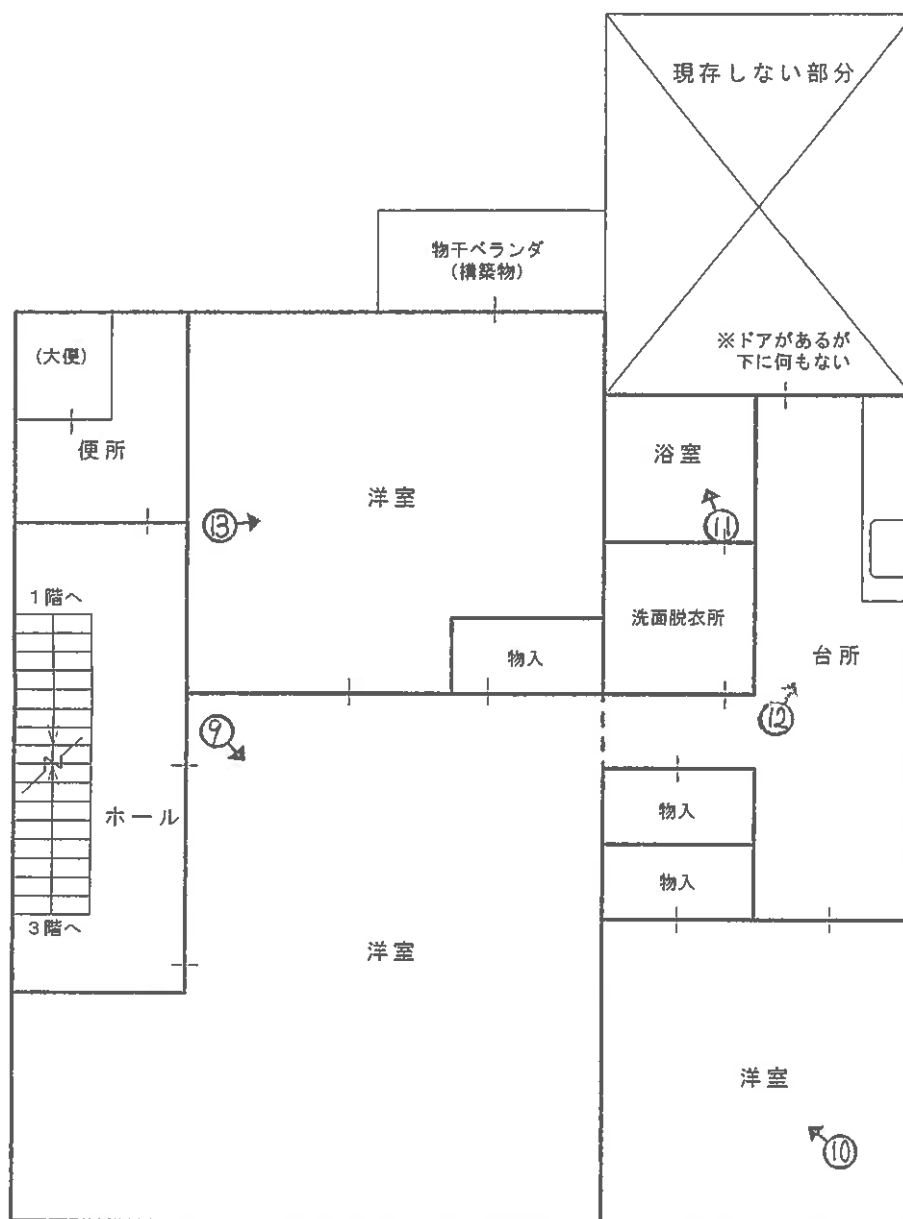
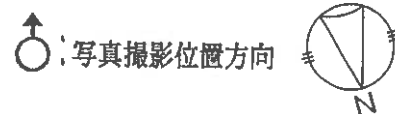


建物見取図



※本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



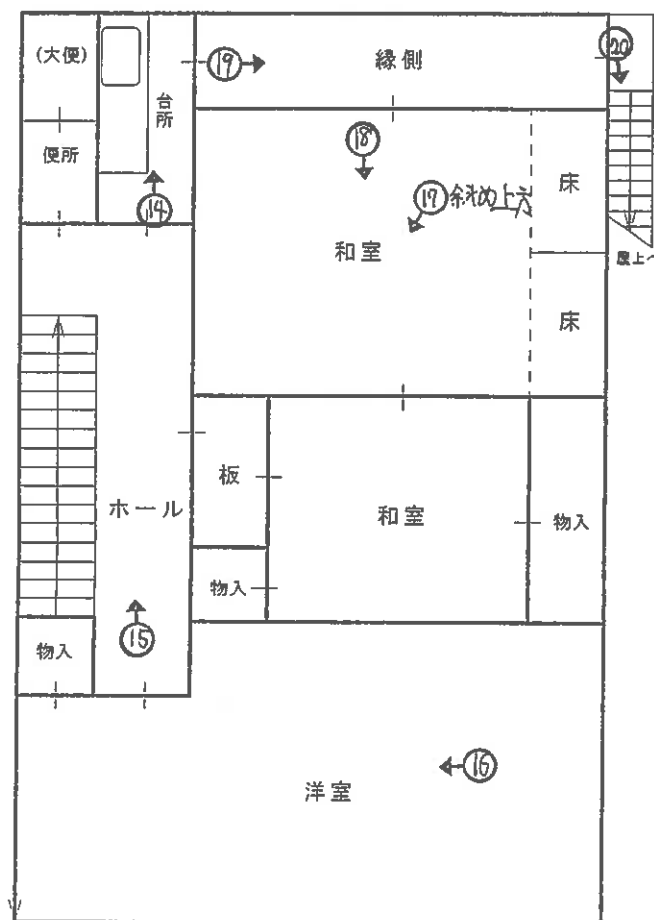
2 階

※本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



↑写真撮影位置方向



3 階

※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。



3



4





5



6



7



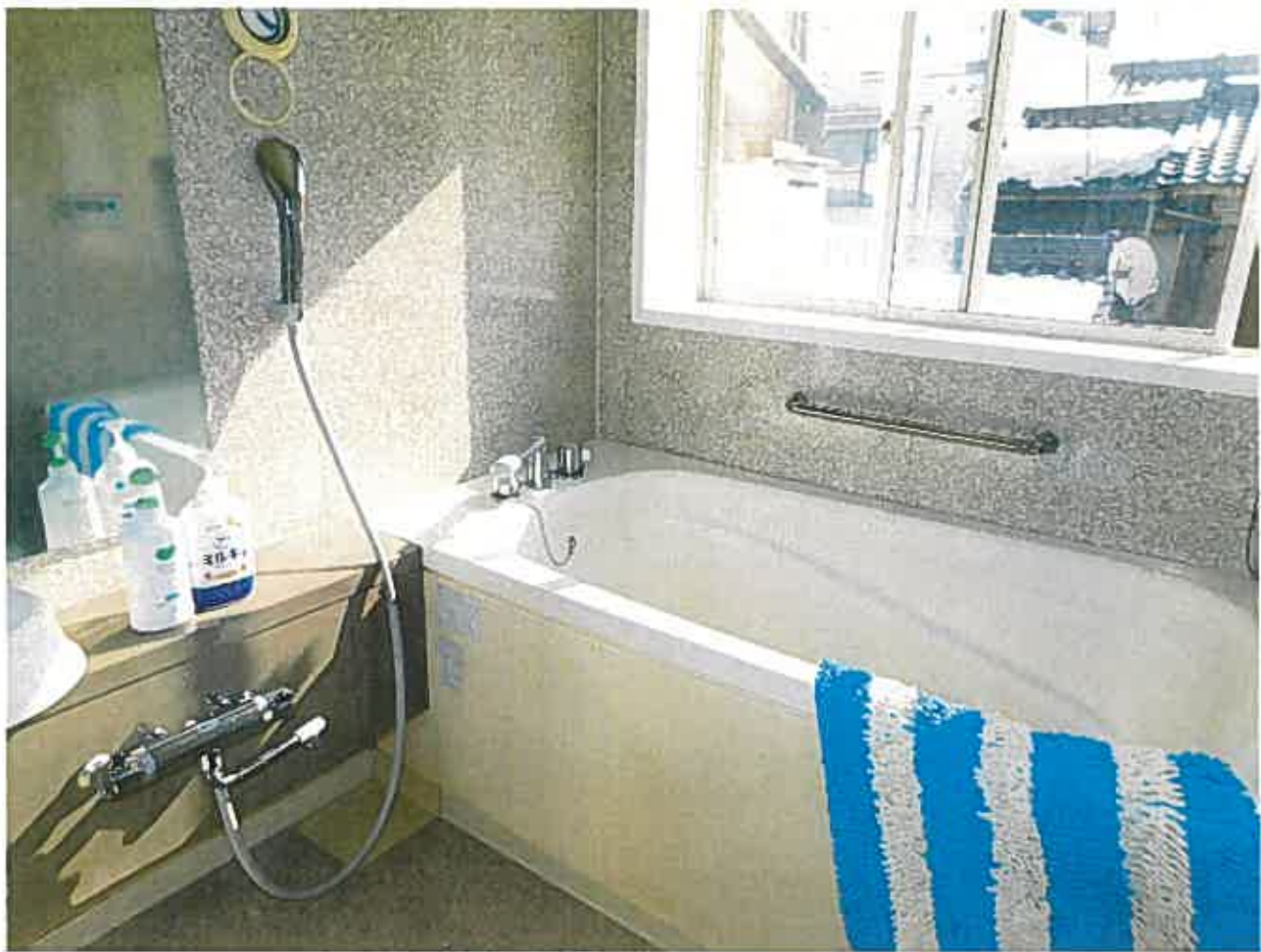
8

9



10





11



12



13



14



15



16



17



18

19



20



令和 7 年 （ ケ ） 第 12 号

令和 8 年 2 月 2 日 現地調査
令和 8 年 3 月 10 日 評価

京都地方裁判所宮津支部 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

津 田 浩 伸

第1 評価額

一括価格	
金3,940,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,060,000円
物件2（土地）	金530,000円
物件3（建物）	金2,350,000円
物件4（建物）	—

- 1 一括価格は、物件1～4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、4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、4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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地番 地目積	「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」	「下記以外は同左」 居宅・車庫・倉庫 (1階増築約21㎡、一部取毀20㎡あり) (2階一部取毀20㎡あり) 1階 約 173 ㎡ 2階 約 137 ㎡ 3階 93.10㎡ 延床面積 約 403.10㎡
4	所在家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	不存在
番号	特 記 事 項		
3・4	物件3建物は、登記されていない増築部分が1階にある。また、登記されていない一部取毀部分が1階及び2階にある。各々の面積は上記のとおりである。 物件4建物は、法務局備付け建物図面の位置に建築物が見当たらず、現存しない。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	京都丹後鉄道宮津線「宮津」駅の北西方 ・ 道路距離 約 700 m (付属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	店舗併用住宅に一般住宅も見られる商業地域		
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	非線引都市計画区域 商業地域 南方旧都計道路端より25m超	南方旧都計道路端より25m迄 80 % 80 % 300 % 400 % 準防火地域 景観計画区域
画 地 条 件	間口 約12 m、 奥行 約22 mの 長方形地 第 3 図のとおり		
接面道路の状況	北 側幅員 約 5.1 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第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	・ 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において洪水浸水想定区域及び氾濫流の記載がある。 ・ 目的物件南方で計画されていた都市計画道路(旧3・4・3本町宮津停車場線)は見直しにより現在は廃止されているため、上記公法上の規制等で「南方旧都市計画道路端より」と表記したものである。 ・ 敷地内に稲荷祠が存するが、個人の所有物とのことである。 ・ 目的物件は所有履歴及び建物登記種類(用途)より印刷工場に供されていた時期があったと把握される。印刷工場跡地では、有害物質が検出されることがある。目的物件には土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。現地調査では土壤汚染の端緒を示すものは見受けられなかったが、土壤汚染の有無を明らかにするには専門機関による分析調査を行う必要がある。		

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）： 昭和41年1月10日 新築 経 過 年 数 ： 約 60 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 ： 鉄骨造・木造 屋 根 ： 瓦葺、亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： タイル、吹付、鉄板等 内 壁 ： クロス、塗り壁、タイル等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： カーペット、畳、フローリング、タイル等 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・車庫・倉庫 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。 ・ 2ページ特記事項のとおり、未登記の増築及び一部取毀部分がある。現地調査の立会者によると、平成9年に売買した時点で現況の建物形状で、増築等は行っていないとのことであった。よって、増築時期は不明である。 ・ 3階の各所で雨漏りによるものと思われるシミ跡が天井、床に見られた。 ・ 3階縁側西側に屋上に上がる外部階段があるが、鉄骨が腐食しており使用できるか不明な状態である。 ・ 3ページ特記事項のとおり、本建物は印刷工場に供されていたとみられ、立会者も以前は印刷工場との認識であった。 ・ 昭和41年築の鉄骨造建物であるからアスベスト含有建材等使用の可能性があるが不明であり、厳密には専門調査機関による分析調査を要する。

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	39,600	0.95	178.51	0.90	6,040,000
2	39,600	0.95	89.25	0.90	3,020,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宮津 5-1
 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/㎡)
 $49,900 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/126 = 39,600$
 ◇ 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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 = 100/126$
 イ 個別格差 : 規模等 (0.95)
 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・4）

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	180,000	403.10	0.03	2,180,000
4				—

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 0.03 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	6,040,000	50%	法定地上権	3,020,000
2	3,020,000	50%	法定地上権	1,510,000

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	6,040,000	-3,020,000		50%	70%	1,060,000
2	3,020,000	-1,510,000		50%	70%	530,000
3	2,180,000	+4,530,000	100%	50%	70%	2,350,000
4	—	—	—	—	—	—
一 括 価 格 (合計)						3,940,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 建物の床面積や仕様等から市場が限定的と判断されること、土壌汚染の可能性を完全に否定できないこと及びアスベスト含有建材等使用の可能性のあることを考慮した。

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 地価公示標準地 (宮津5-1)
所 在 : 宮津市字万町1001番
価 格 : 49,900円/㎡
位 置 : 京都丹後鉄道宮津線「宮津」駅の西方、道路距離 約 600 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 119 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 東方 17.5 m 府道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
近隣商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 低層の店舗が多い幹線街路沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1(土地): 5,230,343円
物件2(土地): 2,615,025円
物件3(建物): 2,877,065円
物件4(建物): 42,924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 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 885番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 885番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.25平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 885番地1、885番地2 |
| | 家屋 番号 | 885番1 |
| | 種 類 | 工場兼事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板交葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 172.48平方メートル
2階 157.78平方メートル
3階 93.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 885番地2 |
| | 家屋 番号 | 885番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7.60平方メートル
2階 15.20平方メートル |



