

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31日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 薦 寄 貴 浩

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21日 午前 9時00分から 令和 8年 8月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 4日 午前10時00分 場 所 京都地方裁判所福知山支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 9月25日 午後 1時30分 場 所 京都地方裁判所福知山支部競売係
特別売却 実施期間	令和 8年 9月17日 午前10時00分から 令和 8年 9月17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、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31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）
1～4	1,940,000 1,552,000	一括	388,000	64,959	6,649
1	750,000				
2	920,000				
3	260,000				
4	10,000				



物 件 目 録

1 所 在 綾部市上野町五反田

地 番 44番

地 目 宅地

地 積 634.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 綾部市上野町五反田 44番地

家屋 番号 44番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦垂鉛メッキ鋼板交葺2階建

床 面 積 1階 92.81平方メートル
2階 25.27平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約40.27平方メートル

所有者 A

3 所 在 綾部市上野町五反田

地 番 47番

地 目 宅地

地 積 307.00平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A



22

物 件 目 録

4 所 在 綾部市上野町五反田

地 番 4 5 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 5 1 平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月21日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 和 田 大 輝

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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

【物件番号3】

隣地（地番48番、57番）との境界が不明確である。

【物件番号4】

本件土地（の一部）は通路（私道）として利用されている。

《 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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 綾部市上野町五反田

地 番 44番

地 目 宅地

地 積 634.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 綾部市上野町五反田 44番地

家屋 番号 44番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板交葺2階建

床 面 積 1階 92.81平方メートル
2階 25.27平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約40.27平方メートル

所有者 A

3 所 在 綾部市上野町五反田

地 番 47番

地 目 宅地

地 積 307.00平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 綾部市上野町五反田

地 番 4 5 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 5 1 平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ケ)第 4号
令和7年 9月22日受理
令和7年11月17日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所福知山支部

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 綾部市上野町五反田
地 番 44番
地 目 宅地
地 積 634.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 綾部市上野町五反田 44番地
家屋 番号 44番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板交葺2階建
床 面 積 1階 92.81平方メートル
2階 25.27平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 綾部市上野町五反田
地 番 47番
地 目 宅地
地 積 307.00平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 綾部市上野町五反田
地 番 45番2
地 目 公衆用道路
地 積 51平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1



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、3、4		
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件4) ■原野(物件3)		
形状	■公図のとおり(物件1、3) ■地積測量図のとおり(物件4) ☐ 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(物件1) 上記の者が、原野として占有している(物件3) 公道から物件1、3土地に入る通路として利用されている。(物件4) ☐ 「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2		
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(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 2階 約40.27㎡		
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(空き家)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 ☐ 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

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 物件1、3、4土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は、概ね四角形の平らな土地である。

物件3土地は、不整形地であり、傾斜地である。物件3土地と隣地の境界を示すものはなく、物件3土地の正確な範囲は不明である。仮に物件1土地と物件3土地の境界がブロック塀であるとすれば、物件3土地は、物件1土地よりも約1m程度高い位置に存在していることになる。

物件4土地は、細長い四角形の土地である。

現地概測の結果、物件1、4土地については、公図の形状、登記上の面積と概ね一致した。

物件3土地については、オオスズメバチのため、一部にしか立ち入ることができず、現地概測ができなかった。

(2) 利用状況

物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。物件1土地上に、物件2建物以外の建物は存在しない。

物件3土地は、登記上は宅地であるが、現況においては雑草、雑木等が繁茂しており、現況は原野である。

物件2建物の南側に位置している物件1土地と物件3土地の境界部分には、コンクリート製の電柱1本とその支柱がそれぞれ設けられている。

物件4土地は、舗装され、里道へ通じる通路として利用されている。

(3) 道路接面状況

物件4土地は、建築基準法上非道路である。物件4土地が里道に通じているが、その里道も建築基準法上非道路である。物件1、3、4土地は建築基準法上の道路には接面していない。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、1階は登記上の面積、建物図面の形状と概ね一致した。2階は、北側に増築部分（洋室・約15㎡）が認められた。

(2) 使用状況

空き家である。オオスズメバチが飛んでいる。

2階に猫の餌、猫の遊具が置かれている。猫が飼われていたと思われる。

(3) 設備

物件2建物南側下屋内には、ヒートポンプ式電気給湯器（单相200V）が設置されている。200Vと100Vの2個の電力メーターは、いずれも無計量である。通電はされておらず、ヒートポンプ式電気給湯器が使用可能かどうかはわからない。台所でIHクッキングヒーターの存在を確認することはできなかった。

(4) 損傷

老朽化が著しく、1階北側の2つの和室ほか各所において床の沈下が見受けられた。また各所において経年相応の劣化等が確認された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件に第三者の占有は認められない。
- 2 物件1、3、4土地には、里道を通じて公道から出入りすることはできるが、物件1、3、4土地は、建築基準法上の道路には接面していない。自動車を取り入れるには他人の所有地を通るしかない。なお、里道を通じて出入りは可能なので、囲繞地通行権は発生しないと思われる。
- 3 目的物件内で、オオスズメバチが多数見られた。目的物件内にオオスズメバチの巣があると思われる。
- 4 物件1、3土地には、柿の木が複数あり、実がなるまま放置されている。柿が野生動物を引き寄せる可能性がある。
- 5 立入調査の結果から、3ページ記載のとおり認定した。

(調査経過用)

調査の経過

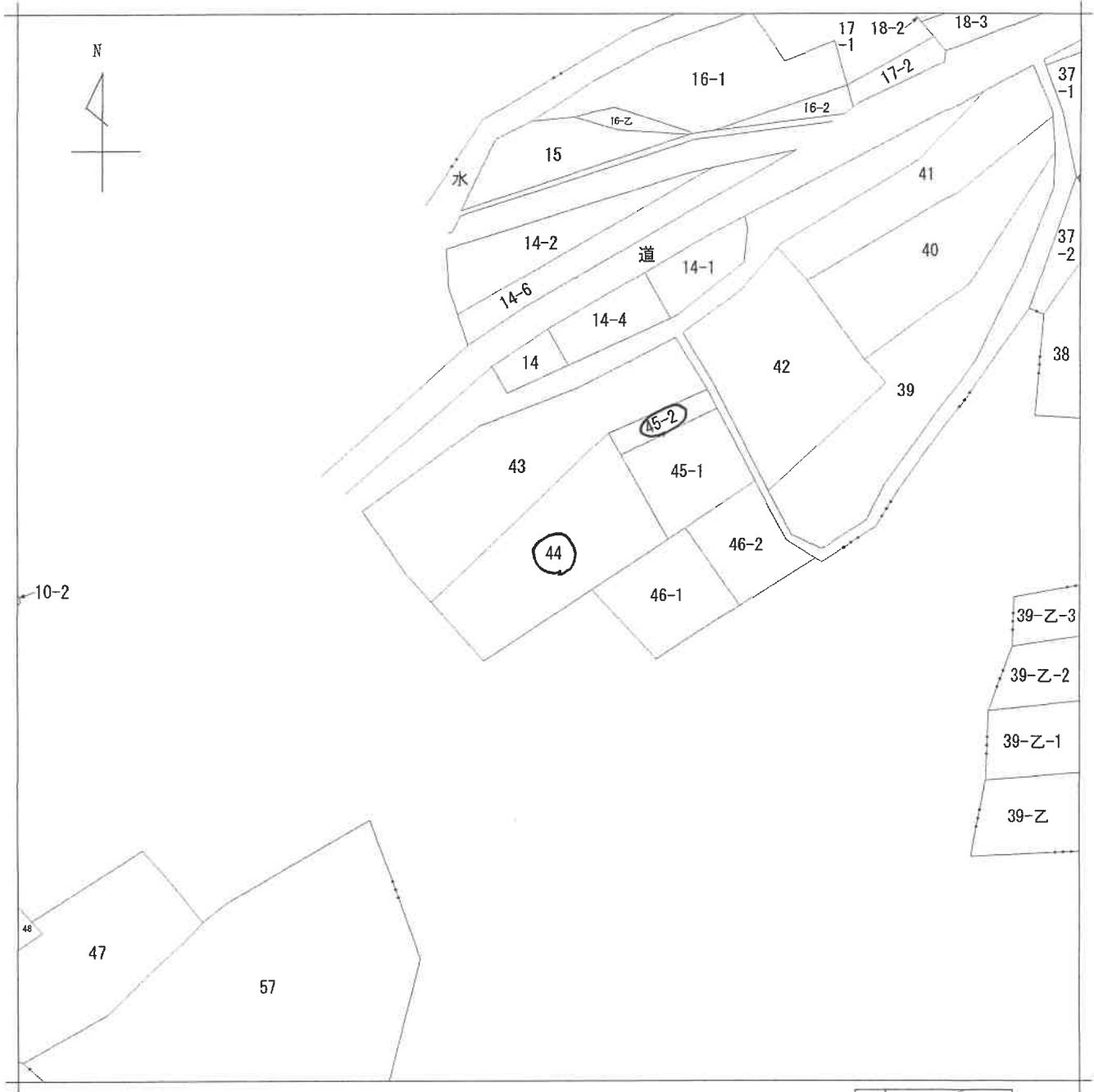
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月25日 12:00-12:10	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年10月23日 13:00-14:15	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

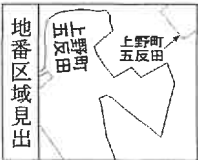
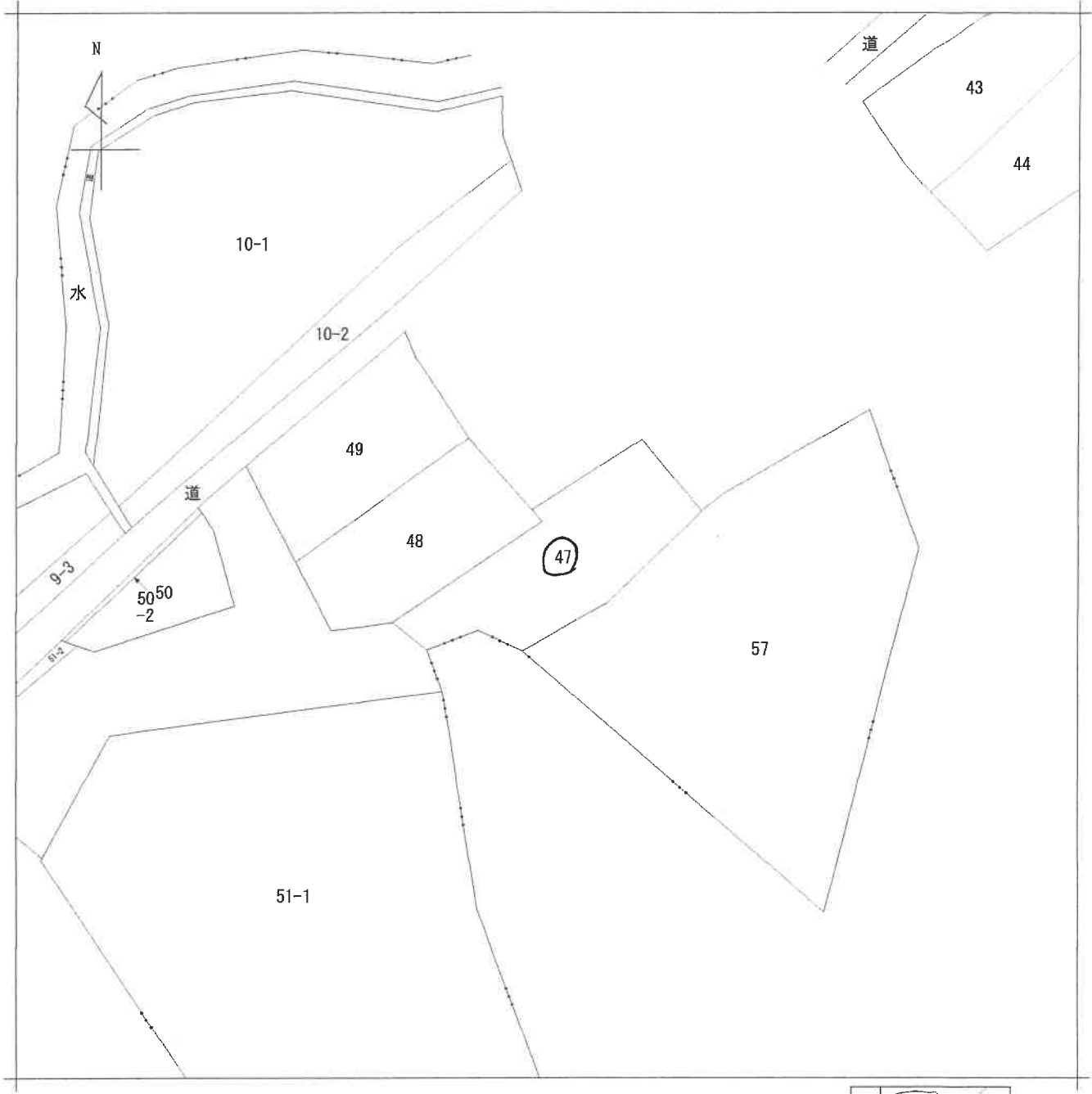
- ☒ 令和 7年10月23日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☒ 令和 7年10月23日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 37

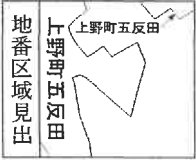
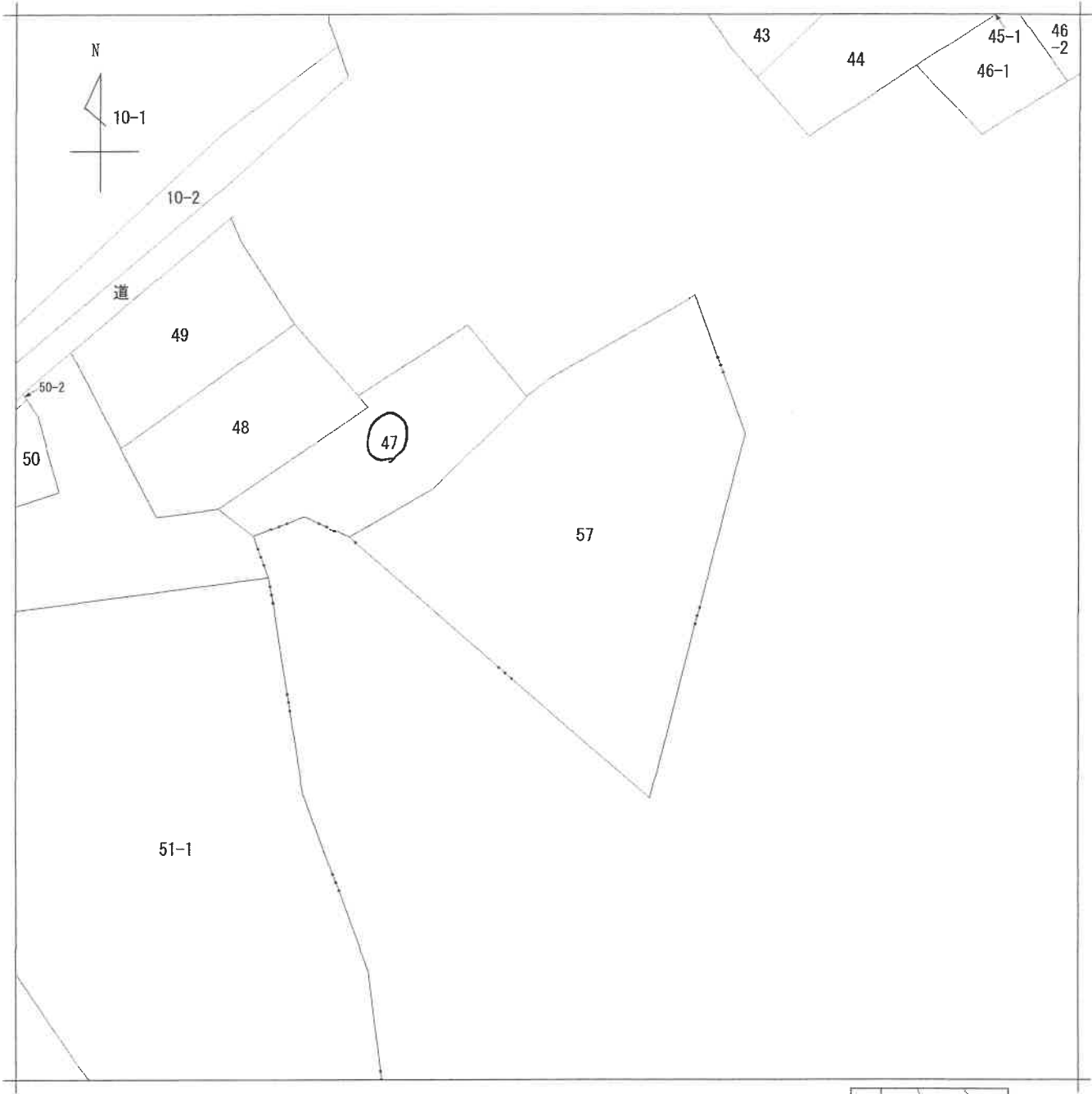


請求部	所在	綾部市上野町五反田				地番	44番			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月	明治44年5月			備付年月日(原図)		補記事項				



請求部	所在	綾部市上野町五反田				地番	47番			
出力縮	縮尺不明	精度分		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44年5月			備付年月日(原図)		補事	記項			

A4版に縮小



請求部	所在地	綾部市上野町五反田				地番	57番			
出力縮	縮尺不明	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44年5月				備付年月日(原図)			補記事項		

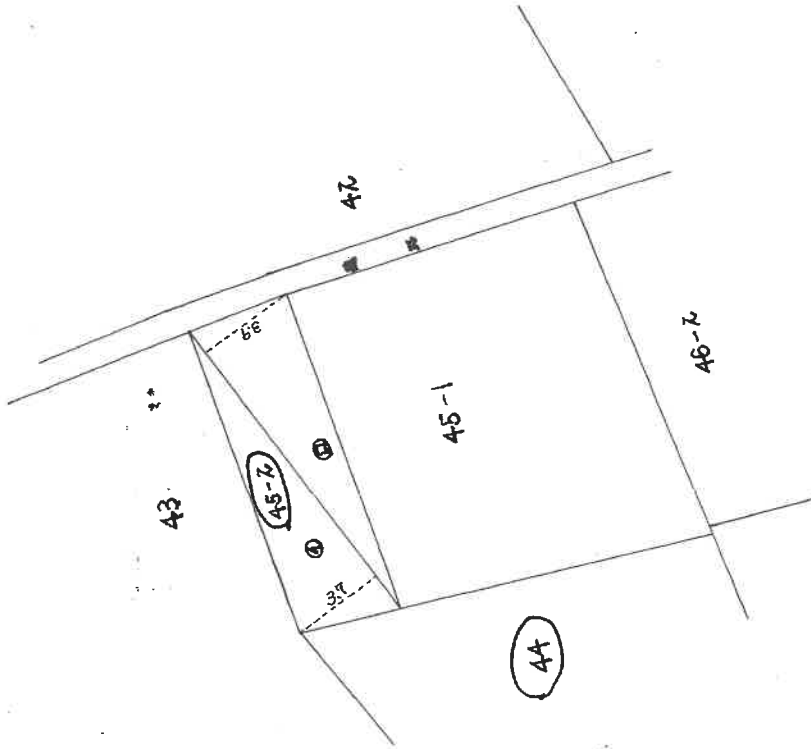
登記年月日：昭和48年3月6日

番 45

6160290

測量図

地番	45-2, 45-1
土地の所在地	機都市上野町五反田



地積計算書

①	13.5	X	3.7	=	49.95
②	13.5	X	3.9	=	52.65
計					102.60
102.60 ÷					2
					= 51.30

縮尺 1/200

作製年月日

昭和48年2月1日

作製者

申請人

昭和四十八年参月六日

各階平面圖、剖面圖

7650157

44

綾部市上野町五反田44番地

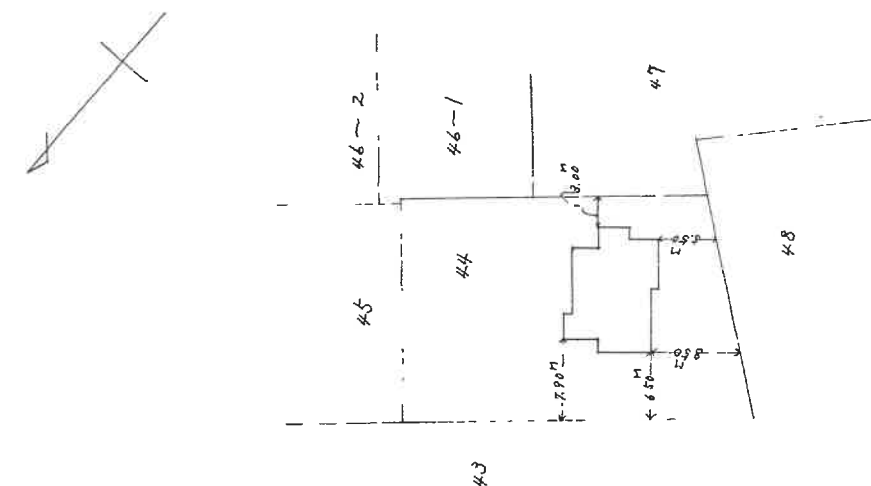
昭和45年11月17日

昭和四五年壹壹月壹日

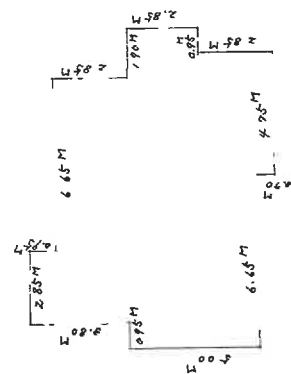
作 製 年 月 日

作者

申請人



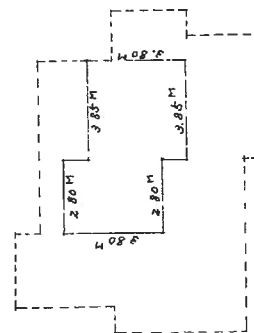
求積



床面積

92.817

求積


$$280 \times 280 = 0.6400 \text{ m}^2$$
$$280 \times 280 = 0.6400 \text{ m}^2$$

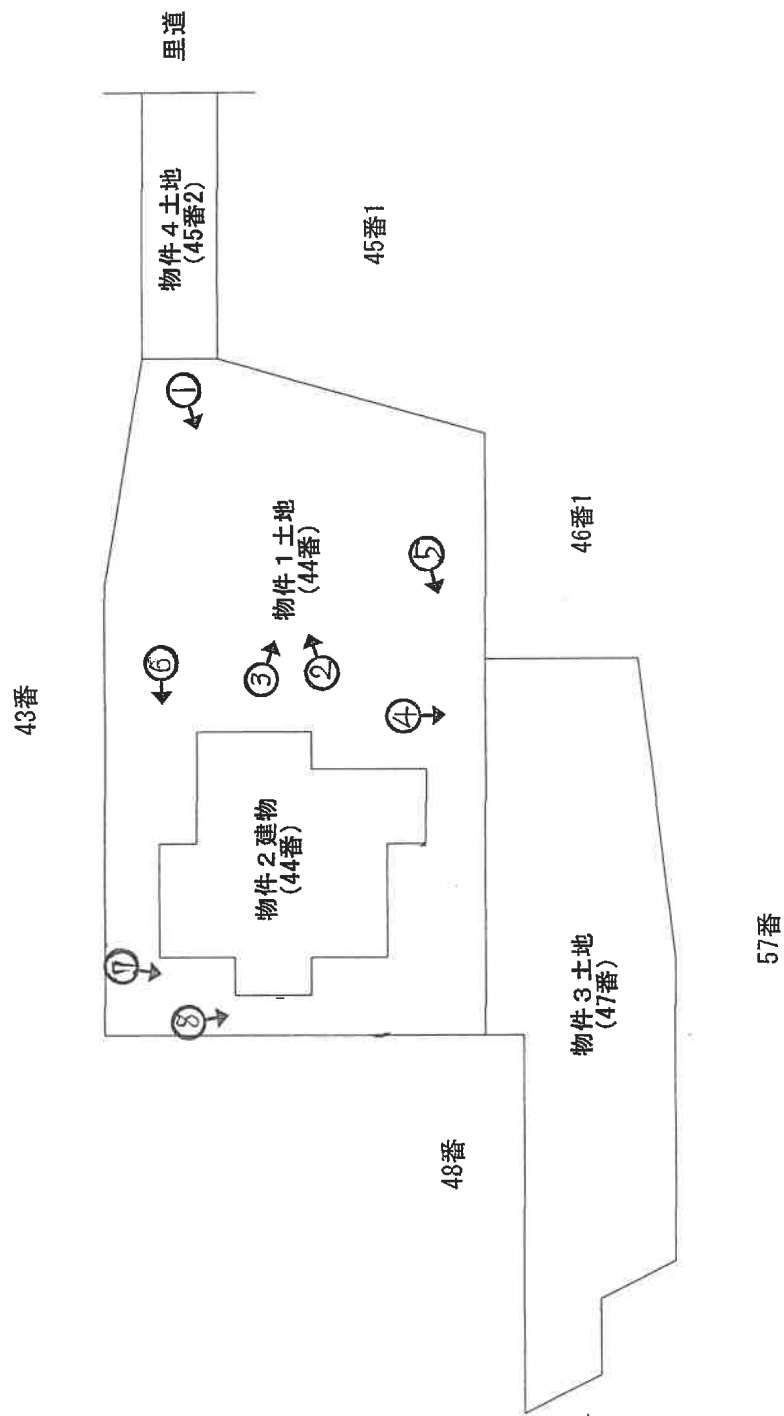
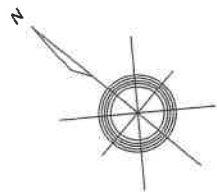
床面積 25.27 m^2 .

床面積 25.27 m^2 .

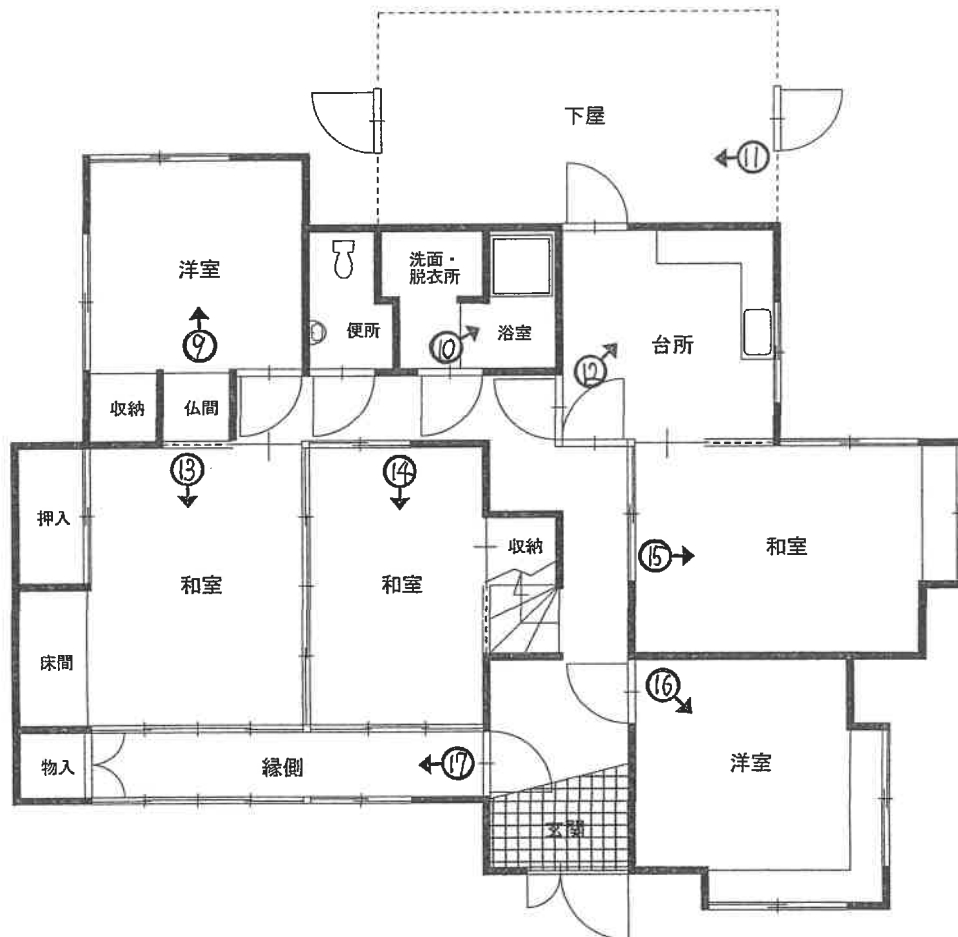
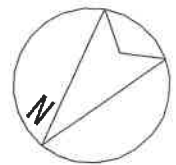
（京）都土地家屋調査士会（用）

縮尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
----	-----------------	-----------------

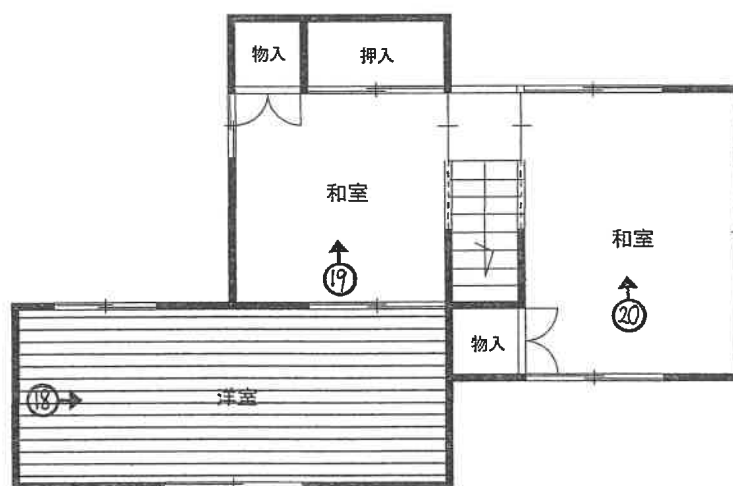
土地建物位置関係図



建物見取図 (物件 2)



1 階



※  増築部分 (洋室) 約 15 m²

2 階



1



2



3



4



5



6

7

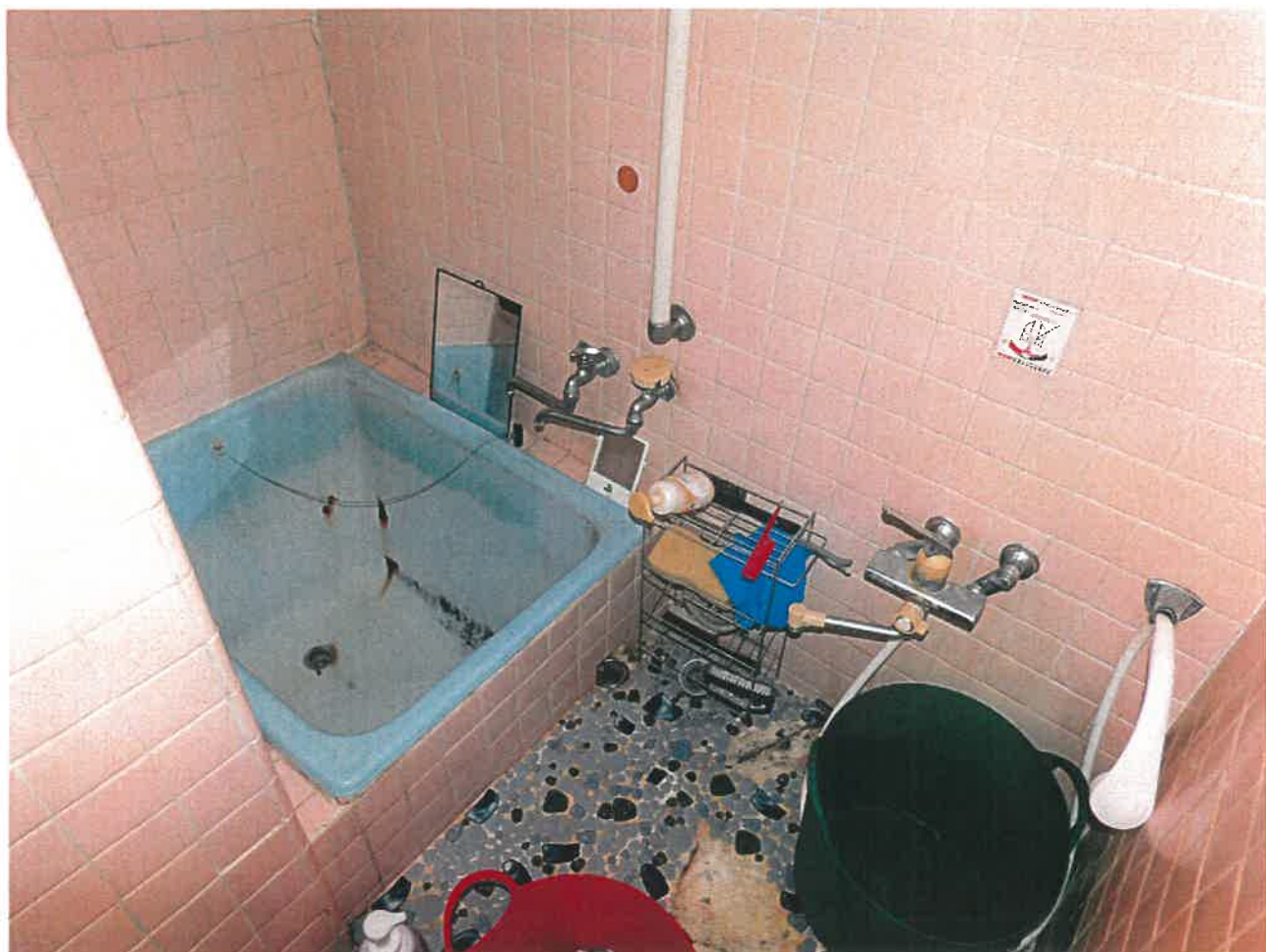


8





9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20

求 意 見 書

寺 田 吉 宏 殿

令和 8年 5月13日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 畠 寄 貴 洋

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から21日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 5月18日

評価人

寺田 吉宏

物 件 目 録

1 所 在 綾部市上野町五反田

地 番 44番

地 目 宅地

地 積 634.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 綾部市上野町五反田 44番地

家屋 番号 44番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦垂鉛メッキ鋼板交葺2階建

床 面 積 1階 92.81平方メートル
2階 25.27平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約40.27平方メートル

所有者 A

3 所 在 綾部市上野町五反田

地 番 47番

地 目 宅地

地 積 307.00平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 綾部市上野町五反田

地 番 4 5 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 10 月 23 日 現地調査
令和 7 年 12 月 19 日 評価

京都地方裁判所福知山支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

寺田吉宏

第1 評価額

一 括 価 格			
金		2,770,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,070,000	円
物件2（建物）	金	1,320,000	円
物件3（土地）	金	370,000	円
物件4（土地）	金	10,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、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」	「記載が無い事項は同左」 増築部分約15㎡ 1階 92.81㎡ 2階 約 40.27 ㎡ 延床面積 約 133.08 ㎡
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「記載が無い事項は同左」 原 野
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
特 記 事 項			
	・物件2建物の2階北側には、増築部分(洋室:約15㎡)が存在することが確認された。 ・物件3土地について登記上は宅地であるが、現況は一面に雑草、雑木等が繁茂しており、原野に転換していることが確認された。		

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 1,3,4)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「綾部」駅の南方・道路距離約 2200 m 最寄バス停「斎場前」の南方・約 350m(徒歩 5分以内) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、農地等が混在して見られる住宅地域	
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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし
画 地 条 件	間口 約4.0 m、奥行約 35 mの 不整形地 第 3 図のとおり (物件1、物件3) 第 4 図のとおり (物件4)	
接面道路の状況	北東側幅員 約 4 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法上非道路)	
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、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	・物件1土地は物件2建物の敷地として利用されており、件外建物等の存在は確認されなかった。 ・物件2土地は前記のとおり現況は原野であり、隣接地との境界を示すものは無く、正確な範囲を把握することは極めて困難であった。仮にコンクリートブロック塀を境界とするならば、物件1土地よりも約1m程度高い位置に存在するものと判断される。 ・物件2建物の南側に位置する物件1土地と物件3土地の境界部分には、コンクリート製の電柱1本とその支柱がそれぞれ設けられているのが確認された。 ・物件4土地は里道に通じる舗装通路であり、本件土地は当該里道(建築基準法上非道路)を通じて公道(府道)まで行き来することが可能である。	

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): 昭和45年11月10日 新築 経 過 年 数 : 約 55 年 経済的残存耐用年数 : 耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : セメント瓦亜鉛メッキ鋼板交葺 外 壁 : 吹付け、タイル張り、鋼板張り等 内 壁 : クロス張り、ボード張り、土壁等 天 井 : クロス張り、ボード張り、板張り(敷目天井・竿縁天井)等 床 : フローリング、畳敷き、カーペット敷き、ビニル床シート敷き等 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」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	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。 ・本件建物の2階北側には、増築部分(洋室:約15㎡)が存在することが確認された。 ・本件建物南側下屋内には、ヒートポンプ式電気給湯器が設置されていたが、正常に使用することが可能か否かについては不明である。 ・本件建物は老朽化が著しく、1階北側の両和室等に床の沈下や破損箇所が見受けられたほか、各所において経年相応の劣化等が確認された。 ・本件建物内においては、猫の餌や遊具等が確認され、従前猫が飼育されていたものと推測される。

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) 建付地価格等（物件1・3・4）

目的土地の建付地価格等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	16,400	0.70	634.00	0.7	5,090,000
3	4,100(※1)	0.70	307.00		880,000
4	0		51.00		0

共有持分のみの評価の場合

物件 番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 オ×カ=キ
4	0	1 / 2	0

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 綾部 -2

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/㎡)

19,200 × 99/100 × 100/100 × 100/116 = 16,400

◇ 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 : なし (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 100/104 × 接近条件 100/101 × 環境条件 100/110 × 行政条件 100/100 = 100/116

イ 個別格差 : 間口狭小 (0.82)

形状 (0.85)

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。

※1 取引事例等を参考に、物件3土地(原野)の標準画地価格を上記のとおり査定した。

(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	220,000	133.08	0.02	590,000

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 0.02 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	5,090,000	50%	法定地上権	2,550,000

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	5,090,000	-2,550,000		60%	70%	1,070,000
2	590,000	+2,550,000	100%	60%	70%	1,320,000
3	880,000			60%	70%	370,000
4	0			60%	70%	10,000
一 括 価 格 (合計)						2,770,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 立地条件等から需要が限定的と判断されるため、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。

カ 評価額： 物件4は10,000円未満と計算されるが、最低評価額を10,000円とした。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 [綾部-2]
- 所 在 : 京都府綾部市田野町風久呂13番6
- 価 格 : 19,200 円/㎡
- 位 置 : JR山陰本線「綾部」駅の 南 方、道路距離約 2600 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 211 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水有
- 接 面 街 路 : 北方 5.6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)
- 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

- 物件1(土地): 5,258,396 円
- 物件2(建物): 2,011,019 円
- 物件3(土地): 2,528,145 円
- 物件4(土地): 0 円 (×持分割合 1/2)

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 綾部市上野町五反田
地 番 4 4 番
地 目 宅地
地 積 6 3 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 綾部市上野町五反田 4 4 番地
家屋 番号 4 4 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦垂鉛メッキ鋼板交葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 8 1 平方メートル
2 階 2 5 . 2 7 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 綾部市上野町五反田
地 番 4 7 番
地 目 宅地
地 積 3 0 7 . 0 0 平方メートル

所有者 A

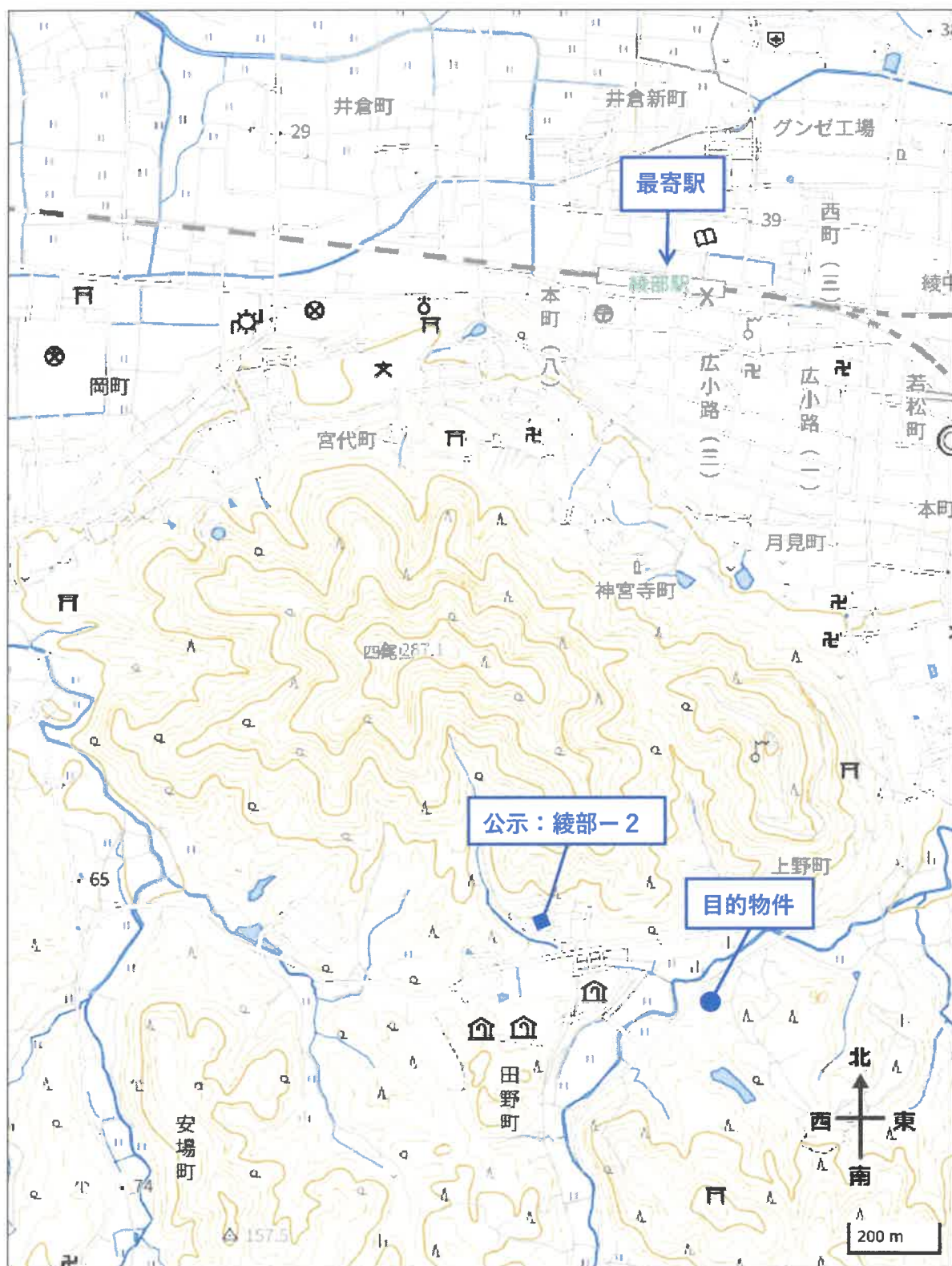
- 4 所 在 綾部市上野町五反田
地 番 4 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 5 1 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1





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