

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 寫 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。	



令和 6 年 (ケ) 第 1 2 号
令和 6 年 (ケ) 第 1 3 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 |
| | 地 番 | 1 0 9 番 7 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 |
| | 地 番 | 1 0 9 番 9 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 1 0 9 番地 7 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 9 番 7 2 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 8 3 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月16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1～3】

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】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号109番72)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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 |
| | 地 番 | 109番72 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 |
| | 地 番 | 109番91 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 109番地72 |
| | 家屋 番号 | 109番72の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.83平方メートル
2階 37.26平方メートル |



令和6年(ケ)第12・13号
令和7年 8月21日 受理
令和7年10月 6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 | 福知山市字天田小字箕腰 |
| | 地 番 | 109番72 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 |
| | 地 番 | 109番91 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 109番地72 |
| | 家屋 番号 | 109番72の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.83平方メートル
2階 37.26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（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 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、2土地の状況

(1) 形状・面積・道路接面状況

物件1土地は、概ね四角形の平らな土地である。

物件2土地は、細長い四角形の土地であり、舗装された福知山市道（西町市寺線：建築基準法42条1項1号該当）北側で等高に接面し、物件1土地と福知山市道をつなぐ南方に向かって下り傾斜の路地状部分と、物件1土地と等高の有効宅地部分からできている。

物件2土地の間口は約1.55mしかなく、自動車を入れることはできない。

物件1、2土地合わせた有効宅地部分は、福知山市道より2m程度低い位置にある。

現地概測の結果、公図、地積測量図の形状、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、物件3建物の敷地として利用されている。物件1、2土地上に、物件3建物以外の建物は存在しない。登記上は、物件1土地上に家屋番号109番72の建物（建物図面あり）が存在するが、現況は存在しない。

南東角には送電用のポールが立てられている。

3 物件3建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、登記上の面積、建物図面の形状と概ね一致した。

(2) 使用状況

空き家である。

(4) 損傷

経年相応の劣化等が見受けられ、また外壁には変色箇所や複数のひび割れ箇所があることが確認された。

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 立入調査の結果、2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
7年8月22日 9:00-9:10	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年9月12日 11:00-11:45	物件所在地	立入調査、写真撮影
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 7年 9月12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



-80355.689 (座標値種別：図上測定)
(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。

地番区域見出し

A

字天田小字箕腰

B

字天田小字箕腰

C

字天田小字箕腰

D

字天田小字箕腰

E

字天田小字箕腰

請求部	所在	福知山市字天田小字箕腰				地番	109番91			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年11月			備付年月日(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。

令和6年10月25日
京都地方方法務局福知山支局
登記官

登記年月日：平成12年11月13日

公用

1050705



地積測量図

地番 109-72

真腰

小字

天田

福知山市

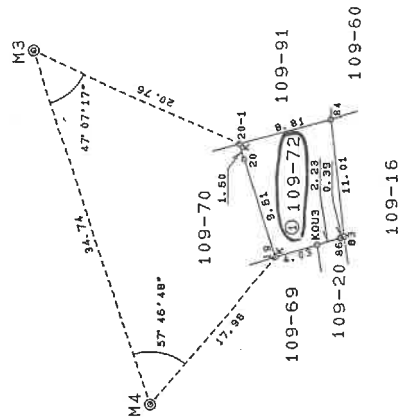
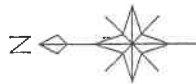
土地の所在

設標表

地番	①109-72	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	19	-79139.640	-80044.891	7.945	-628764.439800
	20	-79136.745	-80035.826	10.503	-831173.232735
	20-1	-79136.286	-80034.388	3.735	-295574.028210
	84	-79144.800	-80032.091	-8.548	684444.230400
	83	-79146.042	-80043.036	-11.058	875196.932436
	86	-79145.664	-80043.149	-0.735	58172.063040
	KOU3	-79143.513	-80043.771	-1.742	137857.999646
				合計	169.524777
				合計面積	84.7623885 m ²

地番	①109-72	面積	m ²
		84.7623885	m ²

引張点	名称
M3	マンホール北中心
M4	マンホール南中心



平成拾貳年拾月拾参日

○K:金屋

作製者

申請人

縮尺

1/500

(平成12年9月20日作製)

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。
令和6年10月25日 京都府法務局福知山支局

登記官

登記年月日：平成12年11月22日

公用

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。
令和6年5月1日 京都府方法務局福知山支局

登記官

7ページ

1050732

地積測量図

番 109-91

土地の所在

天田 小学 箕腰

福知山市

土地の所在

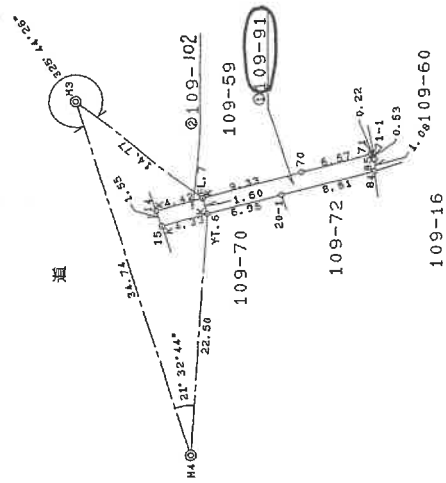
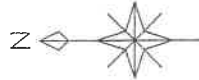
求積表

地番	② 109-102	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
15		-79125.390	-80037.363	0.310	-24528.870900
14		-79124.877	-80035.890	2.709	-214349.291793
FL.7		-79129.129	-80034.654	-0.310	24530.029990
YT.6		-79129.570	-80036.200	-2.709	214362.005130
				合計	13.872427
				合計面積	6.9362135 m ²
					6.93 m ²

地番	① 109-91	面積	残地
公			
33.2133900	6.9362135	26.271765	26.27 m ²

地番	面積
① 109-91	26.27 m ²
② 109-102	6.93 m ²

名称	名称
M3	マンホールの中地
M4	マンホールの中地



水：金屋

被代位者

代位者

作製者

平成12年11月17日作製

縮尺

1/500

A4版に縮小

平成拾貳年拾月貳日

請求番号：11-4

氏

令和6年5月1日

京都地方法務局福知山支局

登記官

8 ページ

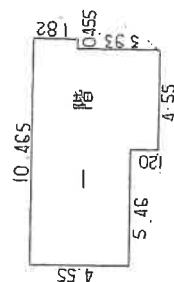
各階平面圖

圖面
圖面
物階
建各

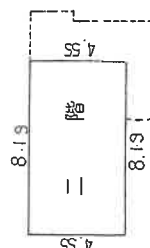
109番72の1

号番屋家

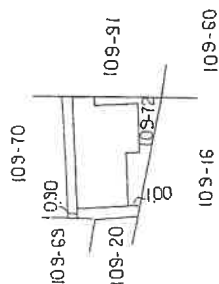
建築物の所在 福知山市字天田小字箕腰 109番地72


$$\begin{array}{r} 5.46 \times 4.55 = 24.843 \\ 5.75 \times 4.55 = 26.1625 \\ 1.82 \times 0.455 = 0.8281 \end{array}$$

51 8336
51 8336
51 8336


$$8.19 \times 4.55 = 37.2645$$

(日調連12)



作者

人請由

縮尺 $\frac{1}{250}$

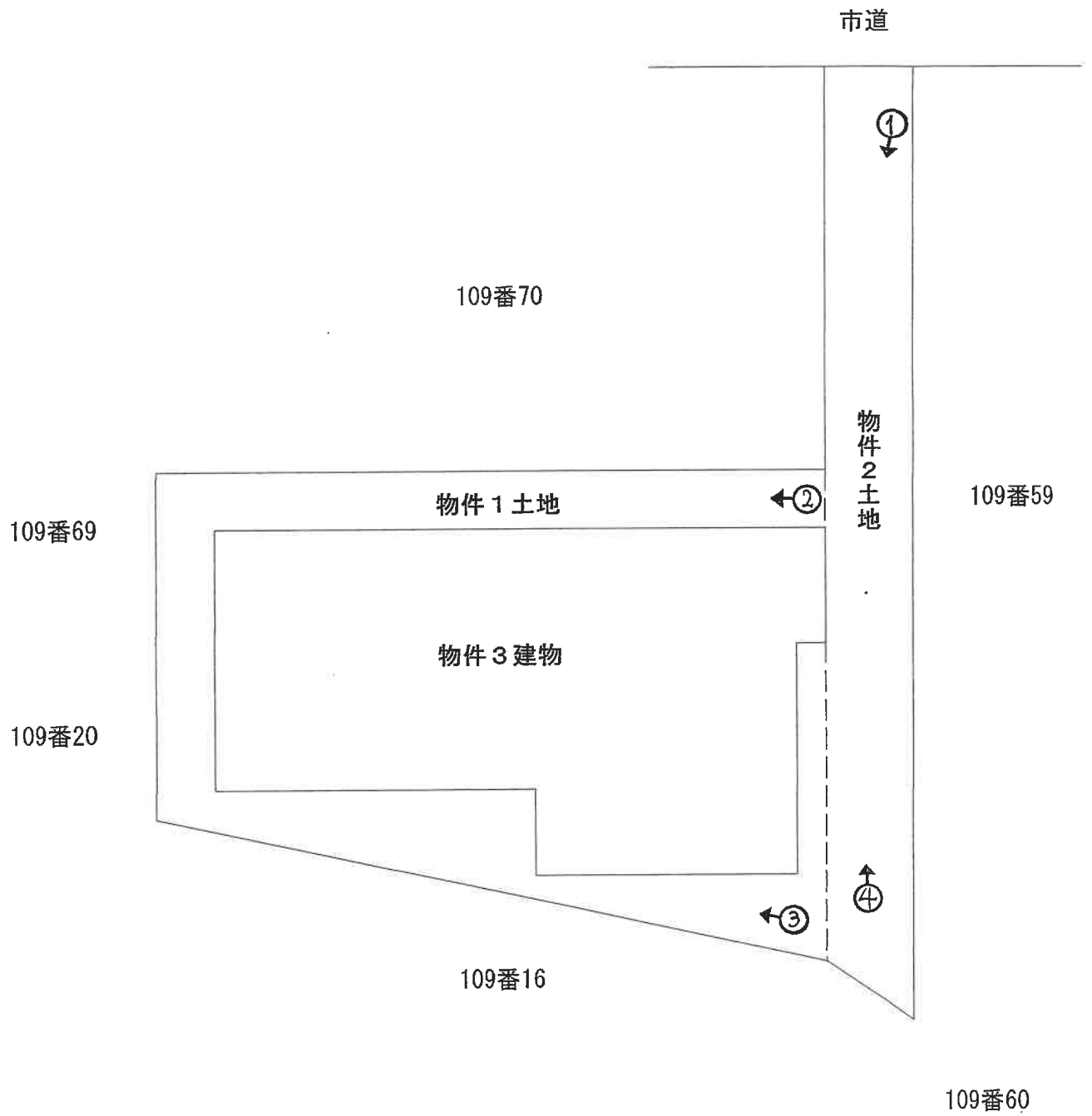
縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

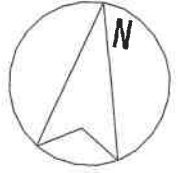
土地建物位置関係図



↑
○: 写真撮影位置方向



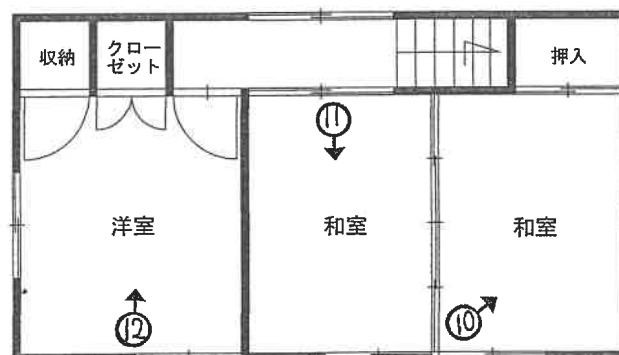
建物見取図 (物件3)



↑ 写真撮影位置方向



1 階



2 階





2



3



4



5



6



7

8



9





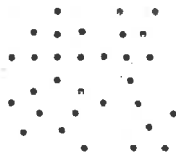
10



11



12



令和 6年(ケ)第 12号
令和 6年(ケ)第 13号

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 寫 寄 貴 浩

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





令和 6年(ケ)第 12号
令和 6年(ケ)第 13号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 |
| | 地 番 | 109番72 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 |
| | 地 番 | 109番91 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 109番地72 |
| | 家屋 番号 | 109番72の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.83平方メートル
2階 37.26平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (ケ) 第 12 号
令和 6 年 (ケ) 第 13 号
令和 7 年 9 月 12 日 現地調査
令和 7 年 11 月 6 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		2,070,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	570,000	円
物件2（土地）	金	170,000	円
物件3（建物）	金	1,330,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、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・2	所在地 在番目積	「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」
番号	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ことが確認された。 ・物件1土地について家屋番号109番72の建物の登記事項証明書及び建物図面が存在するが、現況においては同土地上に該当の建物は存在しないことが確認された。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「福知山」駅の南方・道路距離約 1200 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が混在して建ち並ぶ丘陵地に所在する既成住宅地域	
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 居住誘導区域
画 地 条 件	間口 約1.6 m、奥行約 20 mの 旗竿地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 17 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)	
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 (プロパンガス使用) 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	・本件物件1土地及び物件2土地は一体として本件建物の敷地として利用されており、また同土地に件外建物の存在は確認されなかった。 ・本件土地は不整形であり、同土地の路地状部分は道路とは等高に接面しているが南方向に下り傾斜となっており、また有効宅地部分は接面道路よりも概ね2m程度低い位置に存在することが確認された。 ・本件土地の南東角付近には、送電用のポールが1本立てられていることが確認された。 ・現況において本件土地の間口は現行公法上必要とされる接道幅員を満たしていないことから、本件建物は公法上の規制に適合していない可能性がある。	

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60年10月16日 新築 経 過 年 数 ： 約 40 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 ： 瓦葺 外 壁 ： 吹付け等 内 壁 ： クロス張り、ボード張り、砂壁、合板張り等 天 井 ： クロス張り、ボード張り、板張り(敷目天井)等 床 ： フローリング、畳敷き、ビニル床シート敷き等 設 備 ： 電気、プロパンガス、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	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	建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・本件建物内には経年相応の劣化等が見受けられ、また外壁には変色箇所や複数のひび割れ箇所があることが確認された。

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	46,300	0.57	84.76	0.85	1,900,000
2	46,300	0.57	26.27	0.85	590,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 福知山 -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/㎡)
 $46,800 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/100 = 46,300$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/99 \times 100/105 \times 100/97 = 100/100$

イ 個別格差 : 形状(不整形) (0.80)

接面道路との高低差 (0.75)

一部崖地を含むこと (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）

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	220,000	89.09	0.05	980,000

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 0.05 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	1,900,000	50%	法定地上権	950,000
2	590,000	50%	法定地上権	300,000

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	1,900,000	-950,000		85%	70%	570,000
2	590,000	-300,000		85%	70%	170,000
3	980,000	+1,250,000	100%	85%	70%	1,330,000
一 括 価 格 (合計)						2,070,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 画地条件等から市場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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 [福知山-1]
所 在 : 京都府福知山市字堀小字堀山573番3
価 格 : 46,800 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「福知山」駅の 南 方、道路距離約 1900 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 208 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 東方 10 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 : 既存の一般住宅と建売住宅が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 1,571,450 円
物件2(土地): 487,045 円
物件3(建物): 1,435,113 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

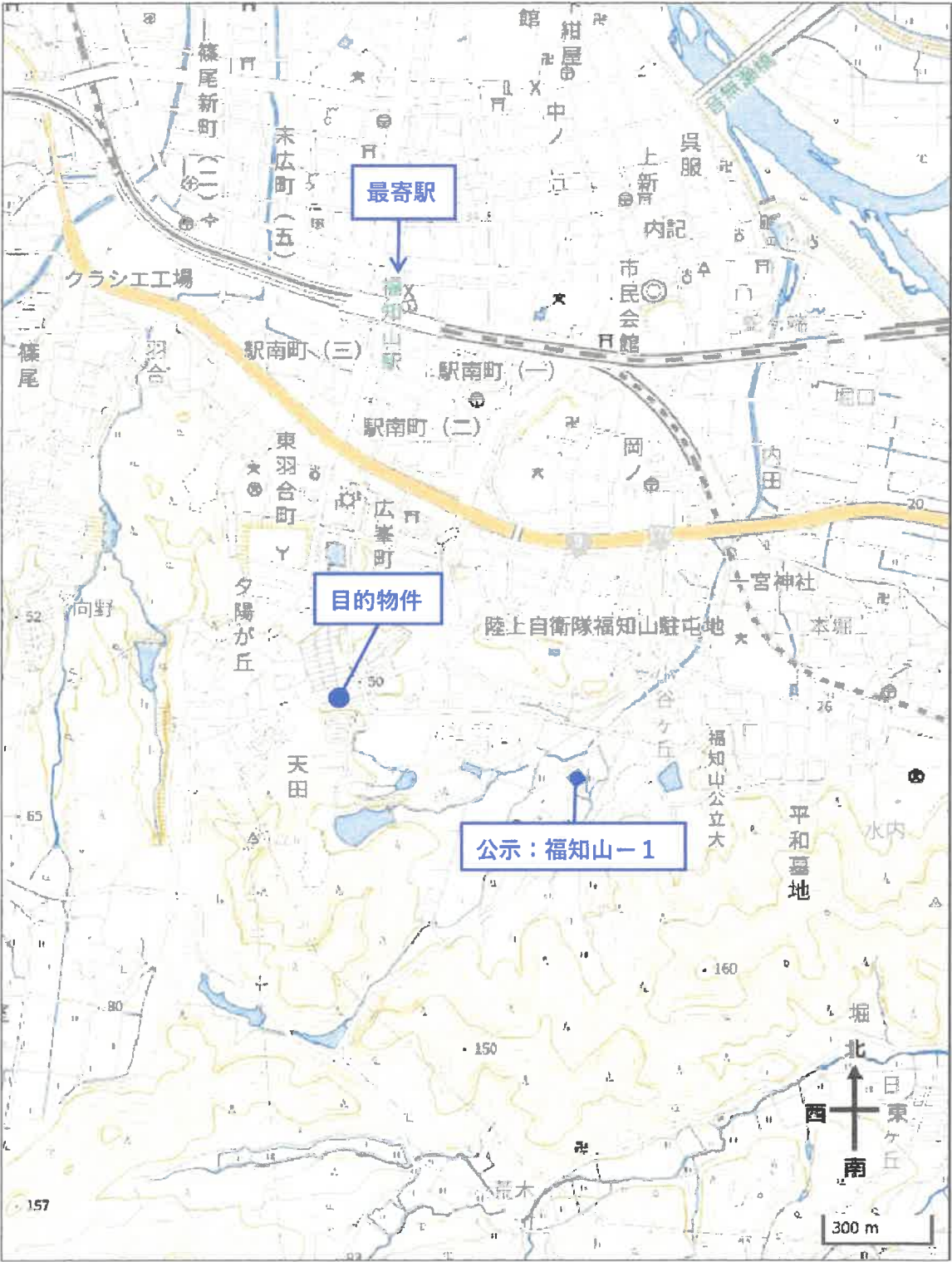
令和 6年(ケ)第 12号
令和 6年(ケ)第 13号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 |
| | 地 番 | 109番72 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 |
| | 地 番 | 109番91 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福知山市字天田小字箕腰 109番地72 |
| | 家屋 番号 | 109番72の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.83平方メートル
2階 37.26平方メートル |



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



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用