

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 3 1 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 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 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 2 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 5 日 午後 1 時 3 0 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 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 7 日 午後 0 時 0 0 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 3 3 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）
1～3	980,000 784,000	一括	196,000	43,337	非課税
1	290,000				
2	70,000				
3	620,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 福知山市字榎原小字石内口

地 番 2 3 5 7 番

地 目 宅地

地 積 5 2 6 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分4分の3

2 所 在 福知山市字榎原小字石内口 2 3 5 7 番地、2 3 5 7 番地3

家屋 番号 2 3 5 7 番の1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	5 0 . 9 2 平方メートル
	2階	3 9 . 2 2 平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約3 8 . 9 2 平方メートル
	2階	3 9 . 2 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積	1階	1 6 . 4 0 平方メートル
	2階	1 6 . 4 0 平方メートル

(現況)

不存在



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の3

3 所 在 福知山市字榎原小字石内口 2357番地

家屋 番号 2357番の2

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	97.69平方メートル
	2階	33.90平方メートル

共有者 A 持分4分の3



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 嵩 寄 貴 浩

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1～3】

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】

里道との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

本件土地及び建物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



11

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 福知山市字榎原小字石内口

地 番 2 3 5 7 番

地 目 宅地

地 積 5 2 6 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分4分の3

2 所 在 福知山市字榎原小字石内口 2 3 5 7 番地、2 3 5 7 番地3

家屋 番号 2 3 5 7 番の1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 5 0 . 9 2 平方メートル
2階 3 9 . 2 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約3 8 . 9 2 平方メートル
2階 3 9 . 2 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 1 6 . 4 0 平方メートル
2階 1 6 . 4 0 平方メートル

(現況) 不存在

共有者 A 持分4分の3



物 件 目 録

3 所 在 福知山市字榎原小字石内口 2357番地

家屋 番号 2357番の2

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 97.69平方メートル
2階 33.90平方メートル

共有者 A 持分4分の3



令和7年(ヌ)第 2号
令和7年12月25日受理
令和8年 3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 福知山市字榎原小字石内口

地 番 2 3 5 7 番

地 目 宅地

地 積 5 2 6 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分4分の3

2 所 在 福知山市字榎原小字石内口 2 3 5 7 番地、2 3 5 7 番地3

家屋 番号 2 3 5 7 番の1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 5 0 . 9 2 平方メートル
2階 3 9 . 2 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 1 6 . 4 0 平方メートル
2階 1 6 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分4分の3

3 所 在 福知山市字榎原小字石内口 2 3 5 7 番地

家屋 番号 2 3 5 7 番の2

種 類 居宅・物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	97.69平方メートル
	2階	33.90平方メートル

共有者 A 持分4分の3



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		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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が異なる（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約38.92㎡（主である建物） 附属建物は倒壊滅失している		
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物置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

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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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・物置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

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土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は概ねL字形の平らな土地である。

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2、3建物敷地として利用されている。物件1土地上に物件2、3建物以外の建物は存在しない。

(3) 道路接面状況

公図（地籍図）によれば、北側で、未舗装里道に等高に接面する。物件1土地と里道の境界線は、現況不明確である。

(4) 土砂災害警戒区域・浸水想定区域

概ね北半分が土砂災害警戒区域に指定されている。また西側の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている可能性がある。

京都府マルチハザード情報提供システムによれば、洪水浸水想定区域（浸水深0.5m未満）及びため池決壊浸水想定区域（浸水深50cm以上）に指定されている。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、主である建物は、①建物図面西側に記載されている建物部分（約4㎡）は存在しない、②建物図面南側に記載されている建物部分には下屋（約8㎡）が含まれている、①②より主である建物1階床面積は、現況38.92㎡、主である建物延べ床面積は、現況約78.14㎡であることが確認された。

(2) 使用状況

債務者が物置として使用している。

(3) 損傷

老朽化が著しく、外壁には所々に崩壊箇所があり、又和室の天井には雨漏り箇所がある。

4 物件3建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。

(2) 使用状況

債務者が居宅として使用している。室内で猫が飼育されている。

(3) 設備

オール電化住宅である。電気給湯ユニット三菱DIAHOTが設置されている。LPガスも併用されている。

2階東側和室の北東側押入は、小屋裏収納になっている。

(4) 損傷

老朽化が進行しており、1階玄関天井には雨漏りが原因と推測される染み跡や破損箇所が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
A (債務者)	1 私は目的物件に居住しています。 2 室内で猫を飼っています。 3 物件2建物主である建物は、物置として使用しています。 4 物件2建物附属建物は崩壊しています。 5 太陽光発電パネルはありません。 6 目的外持分共有者Bは、目的物件に関与していません。

(執行官の意見用)

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。目的物件は債務者が単独で占有している。 2 崩壊した物件2建物附属建物の残骸は、目的外2357番3土地にある。 3 立入調査の結果、関係人の陳述から、3、4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8日 10:20-10:30	物件所在地	外部調査、写真撮影
8年1月8日 : - :	執行官室	債務者宛照会書発送
8年2月5日 13:00-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

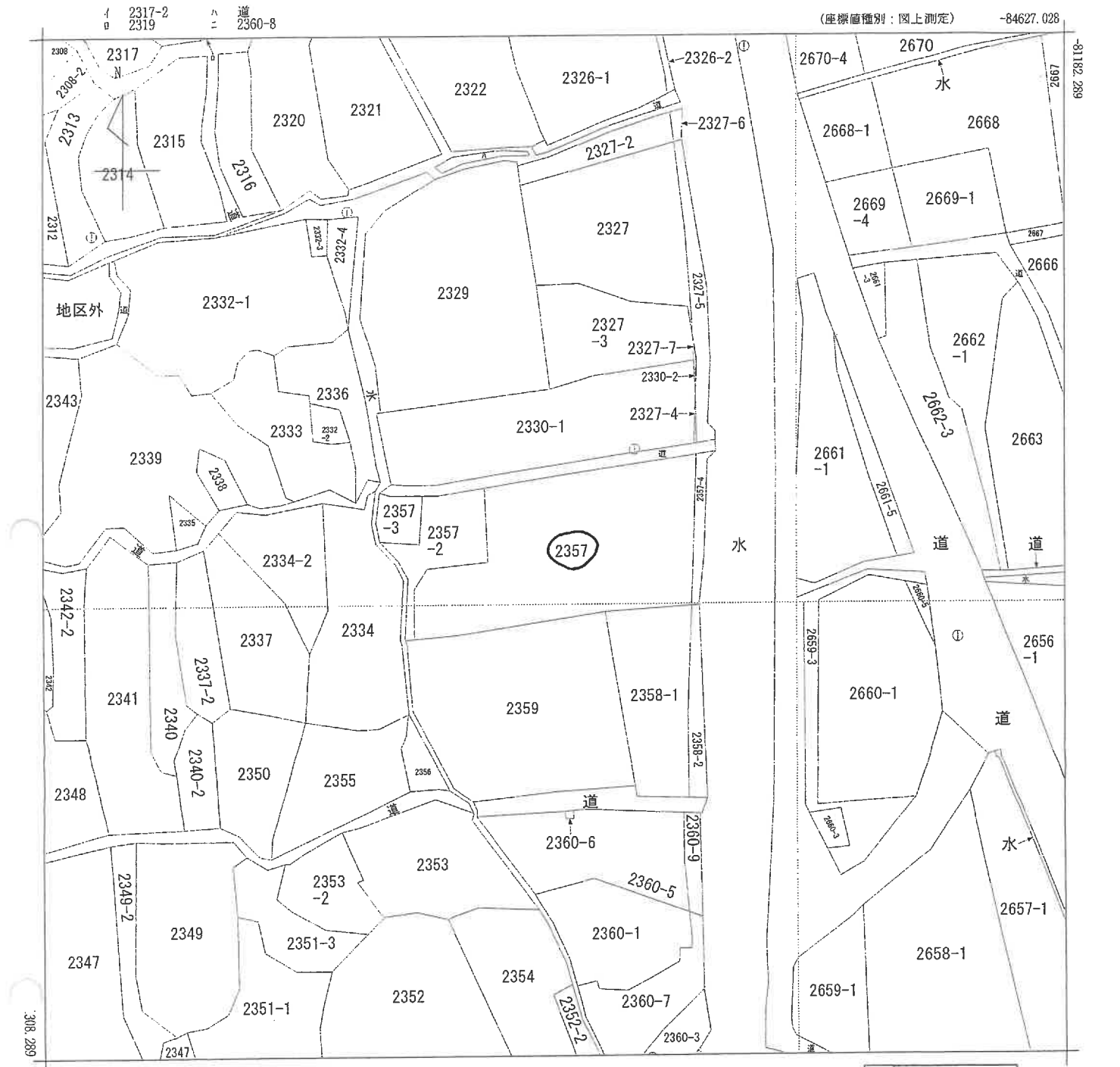
■ 令和 8年 2月 5日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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
字榎原

請求部	所在	福知山市字榎原小字石内口			地番	2357番		
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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2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。
(京都地方法務局福知山支局管轄)
令和7年10月23日
東京法務局

登記年月日：平成29年11月16日

（京都市地方事務局福知山支局管轄）
令和7年10月24日 東京法務局

登記官

9ページ

地積測量図

地番 2357番、2357番4

土地の所在 京都府福知山市宇賀原小字石内口

与点成果	点名	X座標	Y座標	縮尺係数	座標系
電子基準点青垣(変換前)		-84332.758	62681.757	0.999948	5系
電子基準点福知山		-78188.553	-76034.873	0.999971	6系
電子基準点福知山2		-64016.893	-82852.911	0.999985	6系

平成27年4月28日基準点測量 世界測地系

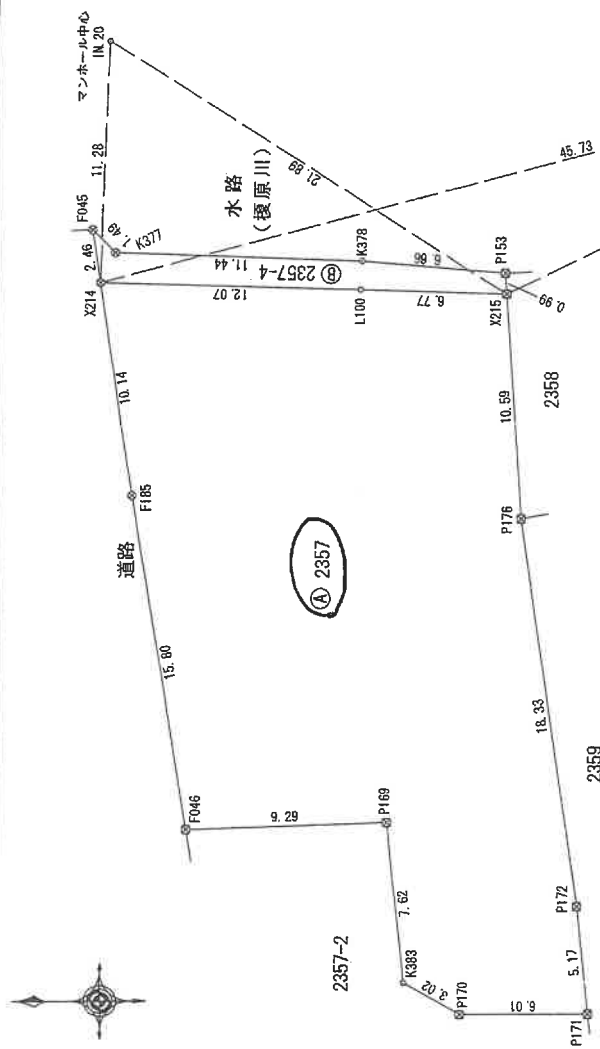
座標求積表

地番(A) 2357	測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
	X214	-81233.839	-84672.321	-9.638	783012.974121		
	F185	-81235.315	-84682.350	-25.622	2081411.240930		
	F046	-81237.842	-84697.943	-15.312	1243913.836704		
	P169	-81247.127	-84697.662	-7.296	592779.038592		
	K383	-81247.901	-84705.239	-9.143	742849.558843		
	P170	-81250.488	-84706.805	-1.579	128294.520552		
	P171	-81256.010	-84706.818	5.131	-416927.106631		
	P172	-81253.366	-84701.674	23.287	-1892208.704870		
	P176	-81253.366	-84683.531	28.709	-2332702.884494		
	X215	-81252.668	-84572.965	10.820	-879153.867760		
	L100	-81245.904	-84672.711	0.644	-52322.362176		
	倍面積				-1053.756189		
	面積				526.8780945		
	地積				526.87		m ²

地番(B) 2357-4	測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
	F045	-81233.481	-84568.883	-1.382	112264.670742		
	X214	-81233.839	-84572.321	-2.828	229729.296692		
	L100	-81245.904	-84572.711	-0.644	52322.362176		
	X215	-81252.668	-84672.965	0.733	-59558.205644		
	P153	-81252.603	-84671.978	1.586	-128966.828358		
	K378	-81245.971	-84671.379	1.039	-84414.563869		
	K377	-81234.536	-84670.939	1.496	-121526.865856		
	倍面積				-49.934117		
	面積				24.9670585		
	地積				24.96		m ²

総合計面積 551.8451530 m²

平成28年7月6日測量



引照点詳細図 S=1:1500
引照点測点名「N」は全てマンホール中心



引照点座標一覧表		
点名	X座標	Y座標
IN 20	-81234.301	-84661.047
IN 21	-81278.122	-84660.915

凡例	
⊗	金 属 標
⊗	金 属 標
⊗	プラスチック杭
⊗	コンクリート杭

作成者

平成28年12月8日作成

嘱託者

縮尺

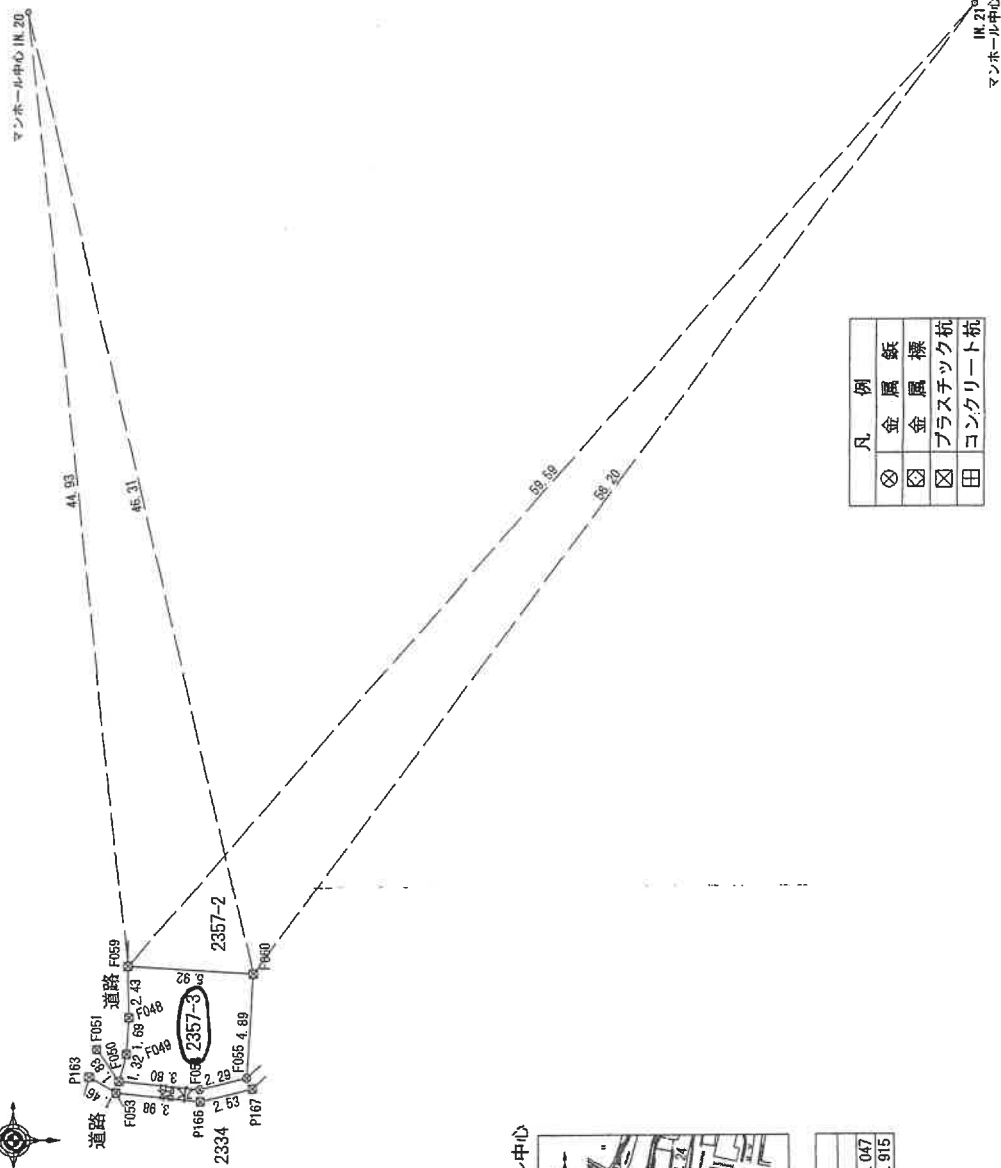
1/250

A4版に縮小

地積測量図

2357番3

京都府福知山市宇提原小学石内口

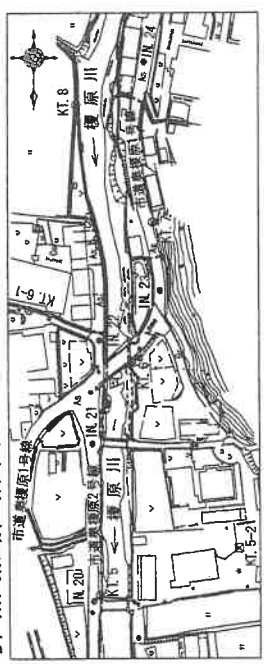


座標求積表

地番	座標	X	Y	X'	Y'	X''	Y''
2357-3							
測点名							
F059	-81238.873	-84705.748	2.023	-164346.240079			
F060	-81244.777	-84706.154	-5.289	429703.625553			
F065	-81244.441	-84711.037	-5.366	438395.003636			
F064	-81242.210	-84711.550	-0.100	8124.221000			
F060	-81238.435	-84711.137	1.668	-137130.478280			
F048	-81238.761	-84709.862	2.960	-240465.791760			
F048	-81238.891	-84708.177	4.114	-334216.797574			
背面積				62.542096			
面積				31.2712480			
地積				31.27	m ²		

点名	X座標	Y座標	縮尺係数	座標系
電子基準点菅田(変換前)	-84332.758	62681.767	0.999948	5系
電子基準点福知山	-78188.553	-76034.873	0.999971	6系
電子基準点福知山2	-64016.893	-82852.911	0.999985	6系
平成27年4月28日基準点測量				世界測地系

引照点詳細図 S=1:1500 引照点測点名「IN」は全てマンホール中心



点名	X座標	Y座標
IN 20	-81234.301	-84661.047
IN 21	-81278.122	-84660.915

凡例	
⊗	金属板
⊠	金属標
⊞	プラスチック杭
田	コンクリート杭

平成27年10月28日測量

作成者

(平成27年12月11日作成)

申出人

縮尺

1/250

登記年月日：平成28年11月7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。
(京都府地方税務局 福知山支局管轄)
令和7年12月11日 東京法務局

登記官

登記年月日：昭和57年8月3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。

(京都地方裁判所 福知山支部 審判)

令和7年10月23日

東京法務局

登記簿

二ページ

各階平面図

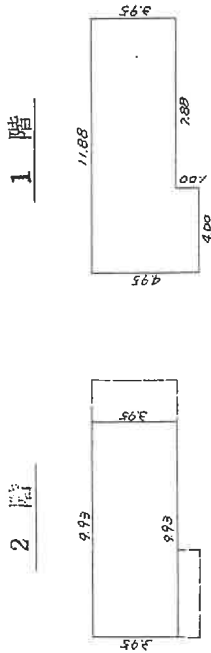
2840250

建物図面
各階平面図

家屋番号 2357番の1

建物の所在 福知山市字榎原小字石内口2357番地、2357番地の3

主たる建物



求積表

主たる建物

1階

$$4.00 \times 1.00 = 4.0000$$

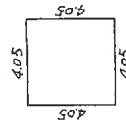
$$11.88 \times 3.95 = 46.9260$$

$$50.9260 \text{ m}^2$$

2階

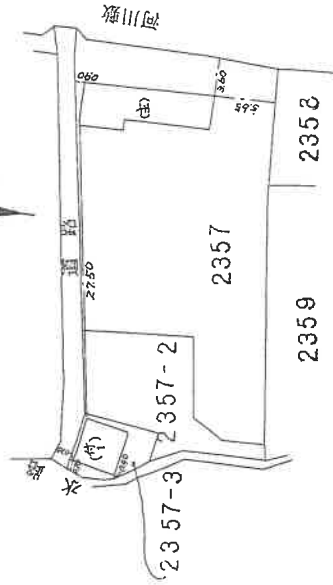
$$9.93 \times 3.95 = 39.2235 \text{ m}^2$$

付属建物 1



1階 2階 同型

$$4.05 \times 4.05 = 16.4025 \text{ m}^2$$



57、8、3

昭和57年8月3日 (日加納)

(日調量12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

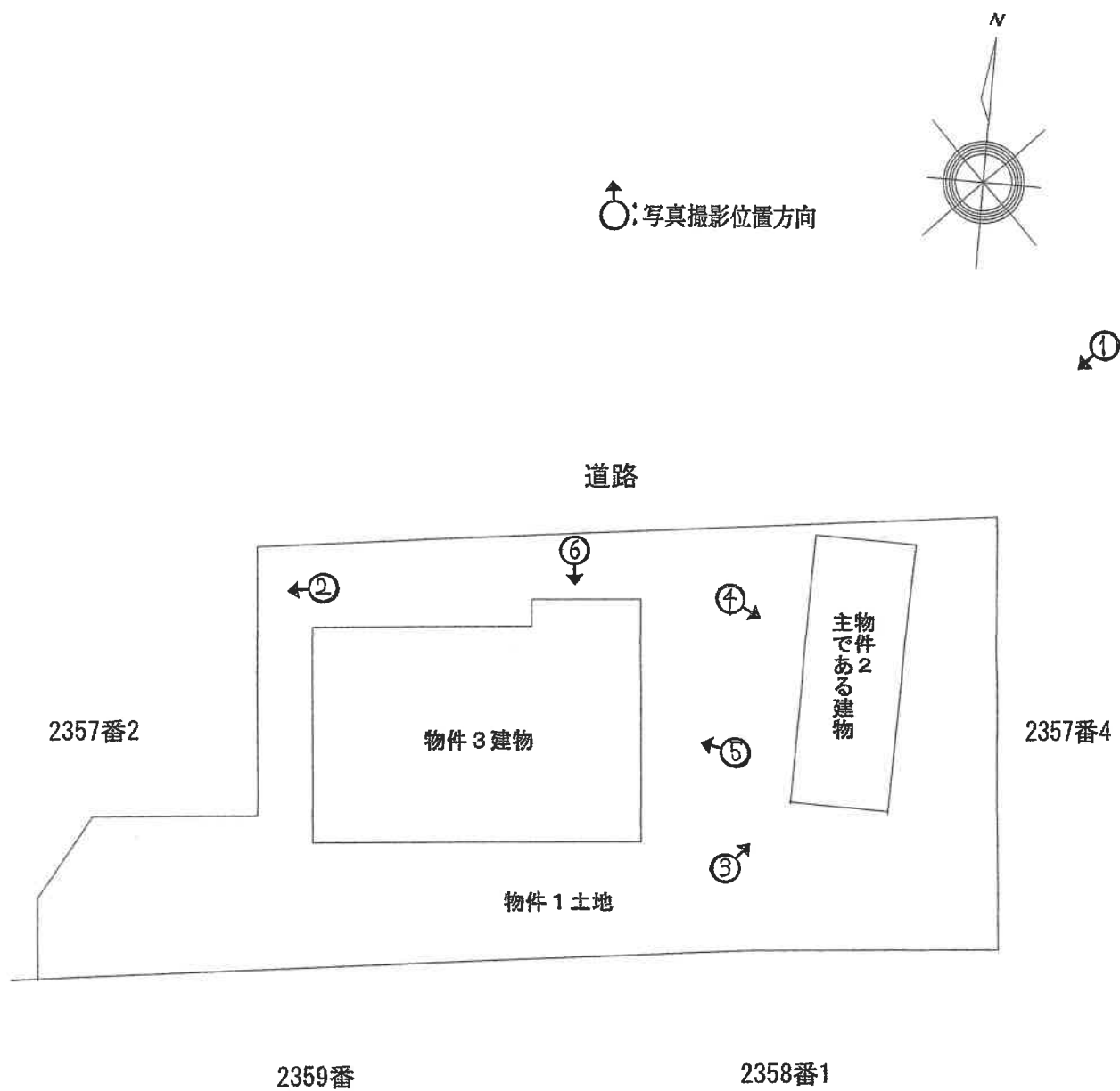
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

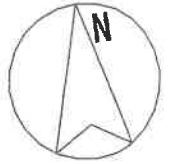
地図整理番号：M93539

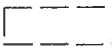
A4版に縮小

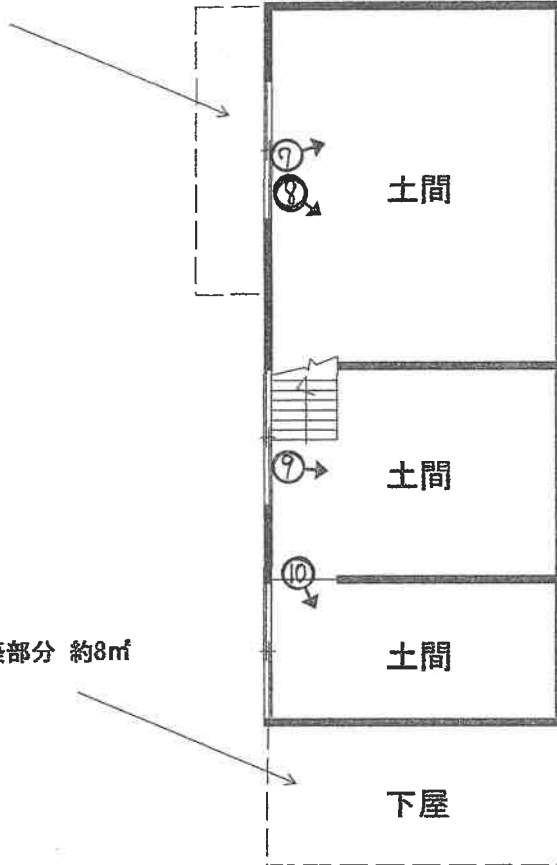
土地建物位置関係図



建物見取図 (物件2) 主である建物

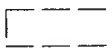


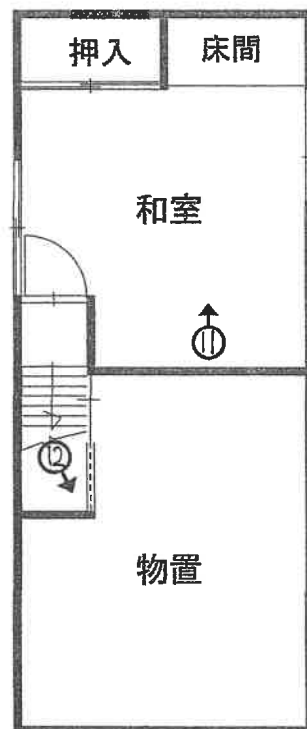
※  減築部分 約4㎡



♂ ↑ 写真撮影位置方向

1 階

※  減築部分 約8㎡

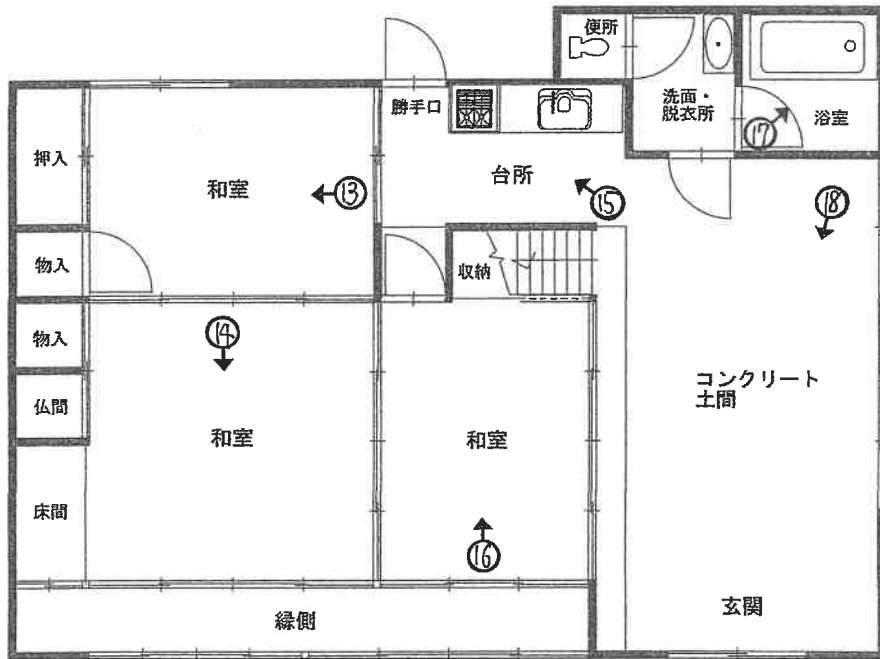


2 階

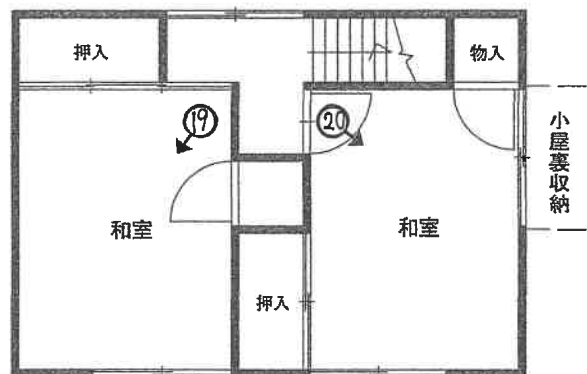
建物見取図 (物件 3)



↑:写真撮影位置方向



1 階



2 階



3



4





5

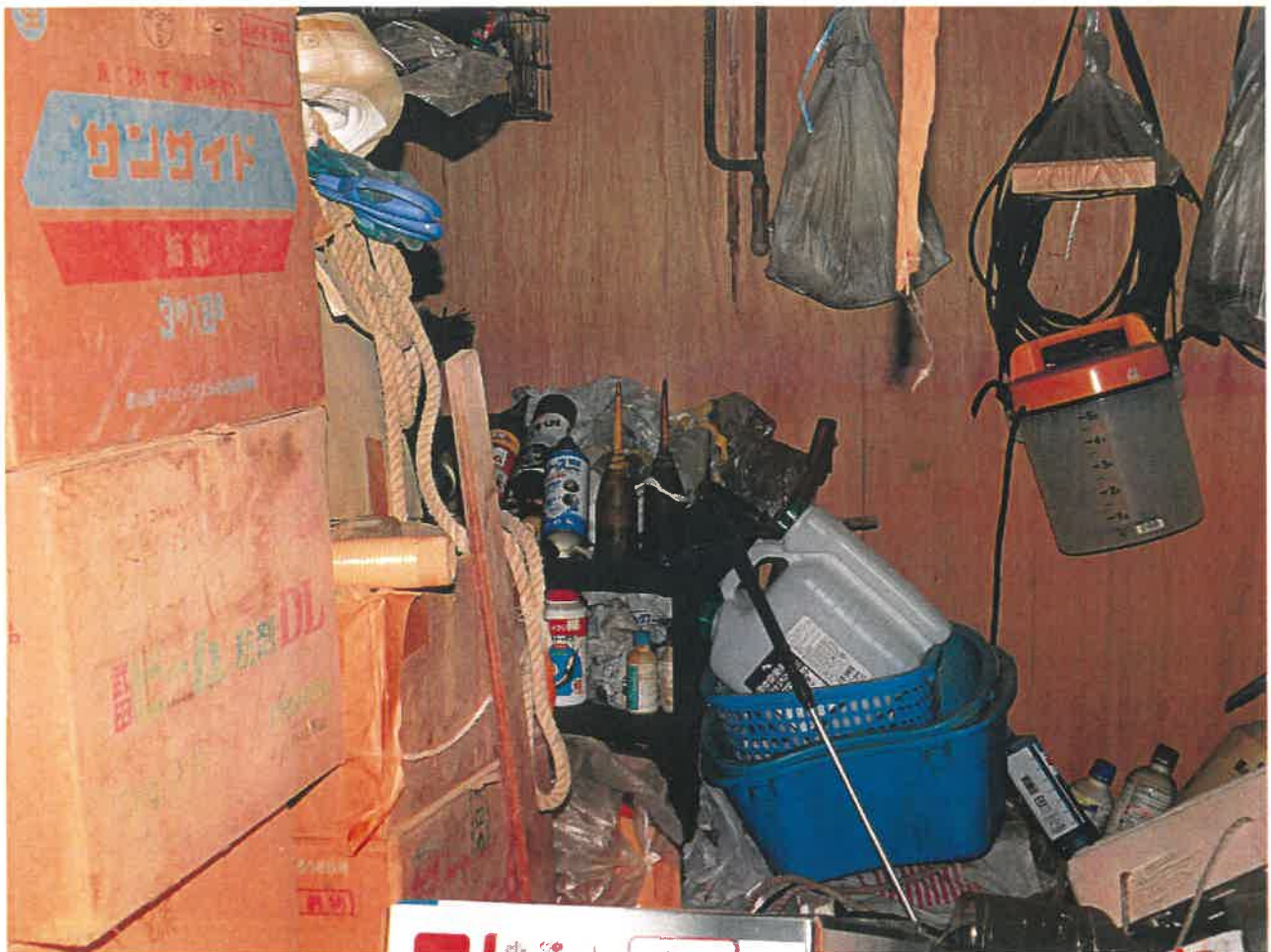


6





9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 8 年 2 月 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 8 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		980,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	290,000	円
物件2（建物）	金	70,000	円
物件3（建物）	金	620,000	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の内訳価格は物件2、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2、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」 1階 約 38.92㎡ 2階 39.22 ㎡ 延べ面積 約 78.14 ㎡
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		
	・現地立入調査の結果、物件2主である建物は、以下の点において、建物図面及び登記の内容と異なることが確認された。 1、建物図面西側に記載されている建物部分(約4㎡)は存在しない。 2、建物図面南側に記載されている建物部分には下屋(約8㎡)が含まれている。 3、以上より同建物1階床面積は現況約38.92㎡であり、延べ面積は約78.14㎡であることが確認された。 ・物件2附属建物符号1は、現況において倒壊しており、その残骸は目的外土地(2357番3)上にあ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)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「福知山」駅の南西方・道路距離約 7500 m 最寄バス停「奥榎原」の南方・約 80m (徒歩 1分以内) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	郊外の山間に農家住宅が建ち並ぶ古くからの農家集落地域	
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)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制	都市計画区域外 用途指定なし % % なし
画 地 条 件	間口 約28.0 m、奥行約 18 mの 不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 1.5 mの 里道 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 (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	・本件土地は物件2建物及び物件3建物の敷地として利用されており、件外建物の存在は確認されなかった。 ・本件土地の概ね北側半分が土砂災害警戒区域に指定されている。また西側の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている可能性があることが確認された。 ・京都府マルチハザード情報提供システムによれば、本件土地は洪水浸水想定区域(浸水深0.5m未満)及びため池決壊浸水想定区域(浸水深50cm以上)に指定されていることが確認された。	

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）： 不詳 経 過 年 数 ： 不詳 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 ： 土壁・珪藻土等 内 壁 ： 土壁・ボード張り等 天 井 ： 板張り(竿縁天井・踏み天井)等 床 ： 板敷き、畳敷き、土間等 設 備 ： 電気設備
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： 物置 間 取 り： (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	劣る
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。 ・本件建物は老朽化が著しく、外壁には所々に崩壊箇所が、また和室の天井には雨漏り箇所があることが確認された。

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57年7月26日 新築 経 過 年 数 ： 約 44 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 ： 塗り壁、鋼板張り等 内 壁 ： 塗り壁、プリント合板張り、クロス張り、ボード張り等 天 井 ： 板張り(敷目天井・竿縁天井)、ボード張り等 床 ： 畳敷き、フローリング、ビニル床シート敷き等 設 備 ： 電気、LPガス、給排水設備 そ の 他 ： オール電化
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・物置 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。 ・本件建物はオール電化住宅(ソーラーパネル無し)であるが、プロパンガスも併用されていることが確認された。 ・本件建物2階東側和室の北東側押入は、小屋裏収納になっていることが確認された。 ・本件建物は老朽化が進行しており、1階玄関天井には雨漏りが原因と推測される染み跡や破損箇所があることが確認された。 ・本件建物内において、猫がペットとして飼育されてい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）

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	2,800	0.95	526.87	0.8	1,120,000

共有持分のみの評価の場合

番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 オ×カ=キ
1	1,120,000	3 / 4	840,000

(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)

地価調査 福知山 (府) -16

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
2,940 × 100/100 × 100/100 × 100/105 = 2,800

◇ 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
100/110 × 100/100 × 100/95 × 100/100 = 100/105

イ 個別格差 : 形状 (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2・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
2	130,000	78.14	0.01	100,000
3	220,000	131.59	0.05	1,450,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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、現価率をそれぞれ上記のとおり査定する。

共有持分のみの評価の場合

番号	建物の価格(円) エ	持分割合 オ	共有持分の価格 エ×オ=カ
2	100,000	3 / 4	80,000
3	1,450,000	3 / 4	1,090,000

(万円未満四捨五入)

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	建物の敷地面積割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ (万円未満四捨五入)
1	840,000	物件2	0.286	30%	法定地上権	70,000
		物件3	0.714	30%	法定地上権	180,000

イ 建物の敷地面積割合：物件1土地に占める各建物の敷地面積の割合の判定に当たっては、各建物の建付面積、最有効使用等を総合的に考量して行った。

ウ 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30%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	840,000	-250,000		70%	70%	290,000
2	80,000	+70,000	100%	70%	70%	70,000
3	1,090,000	+180,000	100%	70%	70%	620,000
一 括 価 格 (合計)						980,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 本件土地の一部が土砂災害警戒区域等に指定されていること、共有持分であること、同種物件の市場での需給動向等を考量した。

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 地価調査基準地 (福知山(府)-16)
所 在 : 京都府福知山市夜久野町畑小字キビ尾2268番1
価 格 : 36,400 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「下夜久野」駅の 北 方、道路距離約 5900 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 573 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東方 9 m 都道府県道
用 途 指 定 等 : 用途指定なし (建ぺい率 %, 容積率 %)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が散在する山あいの住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 1,029,123 円
物件2(建物): 90,849 円
物件3(建物): 2,488,685 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 福知山市字榎原小字石内口

地 番 2 3 5 7 番

地 目 宅地

地 積 5 2 6 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

2 所 在 福知山市字榎原小字石内口 2 3 5 7 番地、2 3 5 7 番地 3

家屋 番号 2 3 5 7 番の 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 0 . 9 2 平方メートル
2 階 3 9 . 2 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 . 4 0 平方メートル
2 階 1 6 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

3 所 在 福知山市字榎原小字石内口 2 3 5 7 番地

家屋 番号 2 3 5 7 番の 2

種 類 居宅・物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

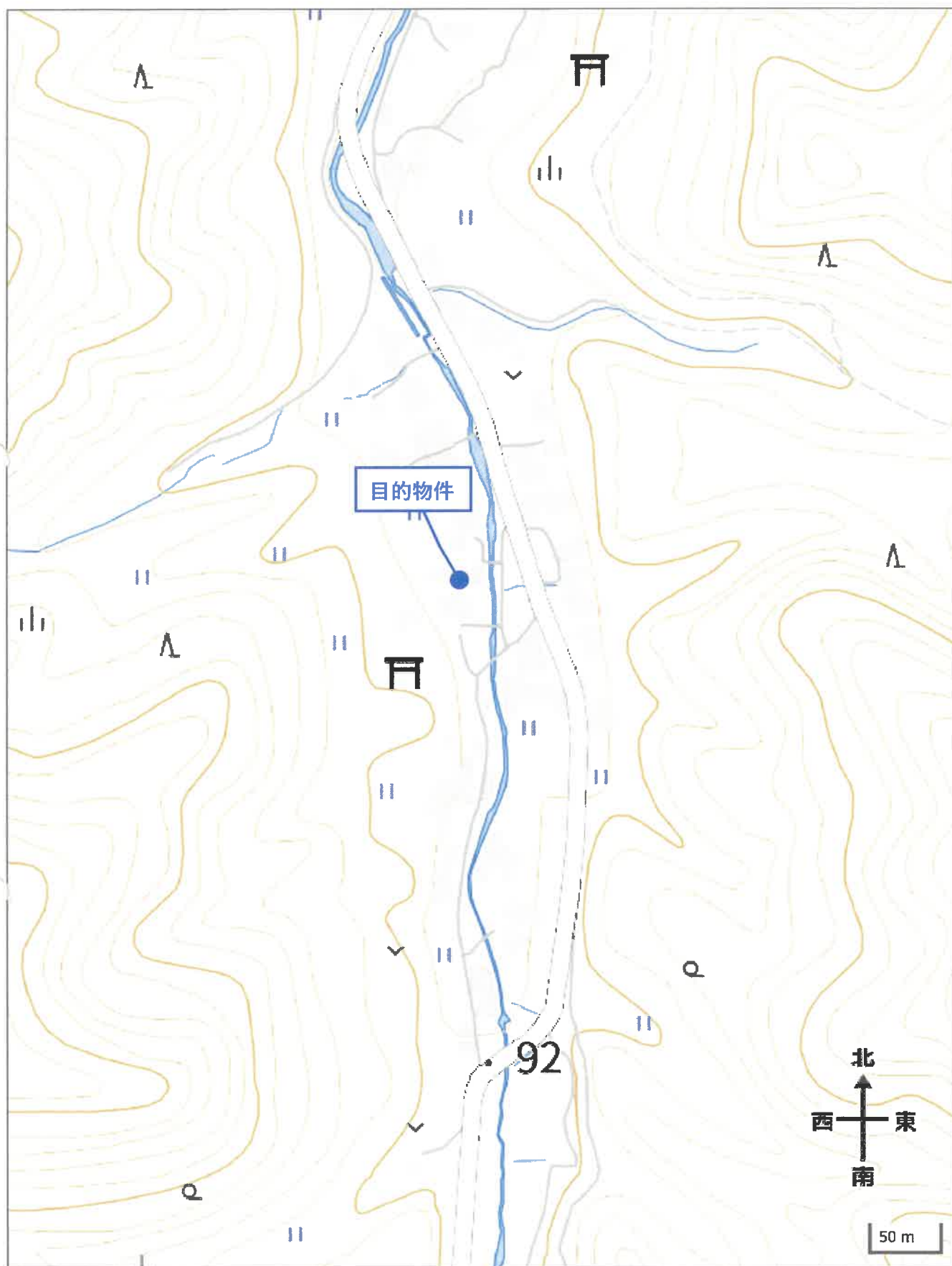
床 面 積	1階	97.69平方メートル
	2階	33.90平方メートル

共有者 A 持分4分の3





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