

注意事項

1. 他の人の迷惑にならないよう、手元に何冊も置かず、1人1冊にしてください。
2. 書類の紛失を避けるため、コピーをする場合にも、ファイルから書類を取り外すことは禁止しています。
3. 閲覧・コピーが終わりましたら、速やかに所定の位置にお返してください。
4. ファイルの閲覧室からの持ち出しは禁止しています。
5. 入札書類や入札方法に関するお問い合わせは、執行官室へお願いします。

京都地方裁判所福知山支部

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10月16日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 鳶 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11月 6日 午前 9時00分から 令和 8年11月13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12月10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12月 3日 午前10時00分から 令和 8年12月 3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10月16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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2, 920, 000 2, 336, 000	一括	584, 000	90, 736	6, 048
1	900, 000				
2	2, 020, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 福知山市字天田小字丸渕
地 番 99 番 12
地 目 宅地
地 積 129.04 平方メートル
- 2 所 在 福知山市字天田小字丸渕 99 番地 12
家屋 番号 99 番 12 の 1
種 類 店舗
構 造 鉄骨木造亜鉛メッキ鋼板セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 101.70 平方メートル
2 階 107.70 平方メートル
(現況)
種 類 店舗兼住宅
床 面 積 1 階 約 105.70 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 9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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Dが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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。)



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-----|---------------|--|--|
| 1 | 所 在 | 福知山市字天田小字丸渕 | | |
| | 地 番 | 99 番 12 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 129.04 平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|---|-------|------------------------|---------------|--|
| 2 | 所 在 | 福知山市字天田小字丸渕 99 番地 12 | | |
| | 家屋 番号 | 99 番 12 の 1 | | |
| | 種 類 | 店舗 | | |
| | 構 造 | 鉄骨木造亜鉛メッキ鋼板セメント瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 101.70 平方メートル | |
| | | 2 階 | 107.70 平方メートル | |
- (現況)
- | | | | | |
|--|-------|-------|-----------------|--|
| | 種 類 | 店舗兼住宅 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 105.70 平方メートル | |



令和6年(ケ)第 11号
(物件1、2)
令和7年1月27日受理
令和7年6月13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丸渕
地 番 99番12
地 目 宅地
地 積 129.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 福知山市字天田小字丸渕 99番地12
家屋 番号 99番12の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨木造亜鉛メッキ鋼板セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 101.70平方メートル
2階 107.70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		
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 ☒ 種類：店舗兼住宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約105.70㎡		
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■所有者A代表者D ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■所有者A代表者D(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成17年 9月15日以降	
最初の契約等	契約日	平成17年 9月15日以降	
	期間	平成17年 9月15日以降から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は、概ね長方形の土地である。

現地概測の結果、公図（不動産登記法14条1項地図）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。

(3) 道路接面状況

南側で、福知山市道（建築基準法上の道路）に等高に接面する。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、1階に約4㎡の増築があった。

2階は建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。

物件2建物西側外壁は、物件1土地南西角に設置された境界プレートより西にはみ出しており、西側隣地99番13土地に越境している。

物件2建物東側外壁は、道路に接面する部分では物件1土地南東角に設置された境界鎮よりも西側にあるが、奥の方では東側隣地99番11土地に越境している可能性がある。

物件2建物屋根は、北側隣地99番29土地上の建物屋根に食い込んでいる。越境している可能性があるが、目視困難なため厳密にはわからない。

(2) 使用状況

所有者A代表者Dが居住して使用している。店舗は営業していない。店舗の客席部分にも服などが置かれており、店舗部分も居宅として使用されている。

(3) 設備

飲食店の厨房設備はあるが、使用できるかどうかは不明である。

(4) 損傷

1階北側客室、洗面室東側付近、2階DKに雨漏りがあり、天井の仕上げ材が腐食し、欠落している。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
所有者A代表者D	1 私は物件2建物に居住しています。ただし、現在は入院中です。今日は現況調査立会のため病院を抜けてきました。 2 物件2建物は誰にも貸していません。 3 店舗は営業していません。ここで所有者Aの仕事はしていません。

(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 物件2建物内で、特にAの事業は行われていないので、物件2建物は、A代表者Dが、A代表者としてではなく、個人として使用し占有していると認定した。
- 2 A代表者Dの物件2建物占有権原については、立入調査時に判明しなかった。その後A代表者Dに電話、物件所在地訪問等で連絡を試みたが、連絡を取ることができなかった。やむをえずA代表者Dの物件2建物占有権原は「不明」とした。
- 3 立入調査の結果、関係人の陳述から、2，3ページ記載のとおり認定した。

調査の経過

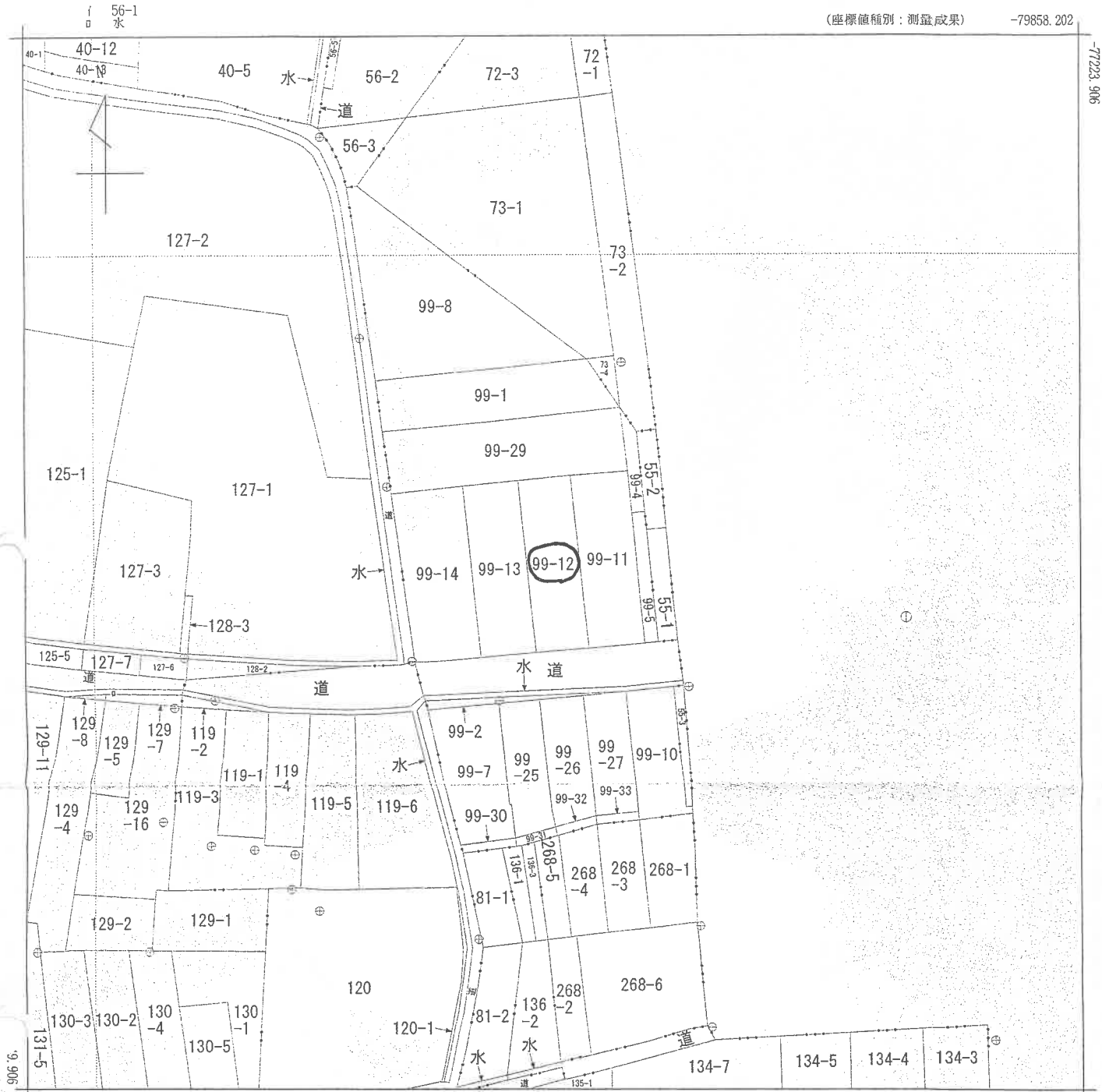
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月30日 12:20-12:30	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年2月27日 : - :	物件所在地	占有者宛通知書投函
7年3月7日 13:10-13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者A代表者Dと面談

(特記事項)

■ 令和 7年 3月 7日

目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入ったところ、所有者A代表者Dが帰宅した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-79983.202

(座標値種別：測量成果)



A 字天田小字
B 字天田小字
C 字天田小字
D 字天田小字
E 字天田小字
F 字天田小字
G 字天田小字
H 字天田小字
I 字天田小字
J 字天田小字
K 字天田小字
L 字天田小字
M 字天田小字
N 字天田小字
O 字天田小字
P 字天田小字
Q 字天田小字
R 字天田小字
S 字天田小字
T 字天田小字
U 字天田小字
V 字天田小字
W 字天田小字
X 字天田小字
Y 字天田小字
Z 字天田小字

請求部	所在	福知山市字天田小字丸瀨				地番	99番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和3年6月			備付年月日(原図)	令和3年8月2日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月2日

京都地方方法務局福知山支局

登記官

請求番号：10-5

(1/2)

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12月2日 京都地方裁判所福知山支部

登記官

フ イ ツ

2550362

各階平面図

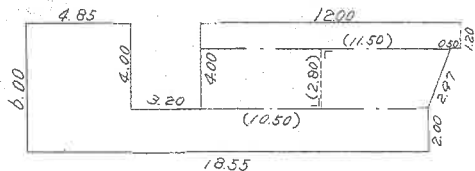
家屋番号 第99番12の1

建物図面図

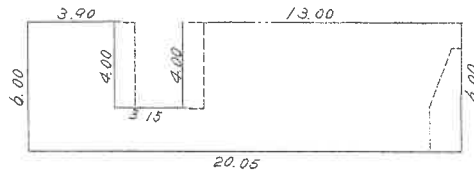
建物の所在 福知山市字天田小字丸淵99番地の12

床面積

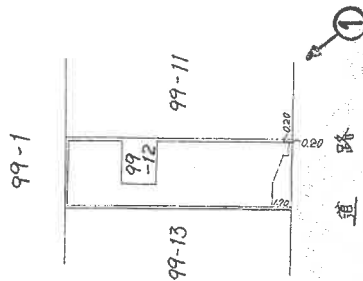
1階



2階



←○：写真撮影位置方向を示す



{ 鉄骨造垂鉛入り鋼板葺部分 156.90㎡
木造セメント瓦葺部分 52.50㎡

(日欄通12)

作製者

地籍調査

昭和53年2月13日作製

縮尺

1/250

申請人

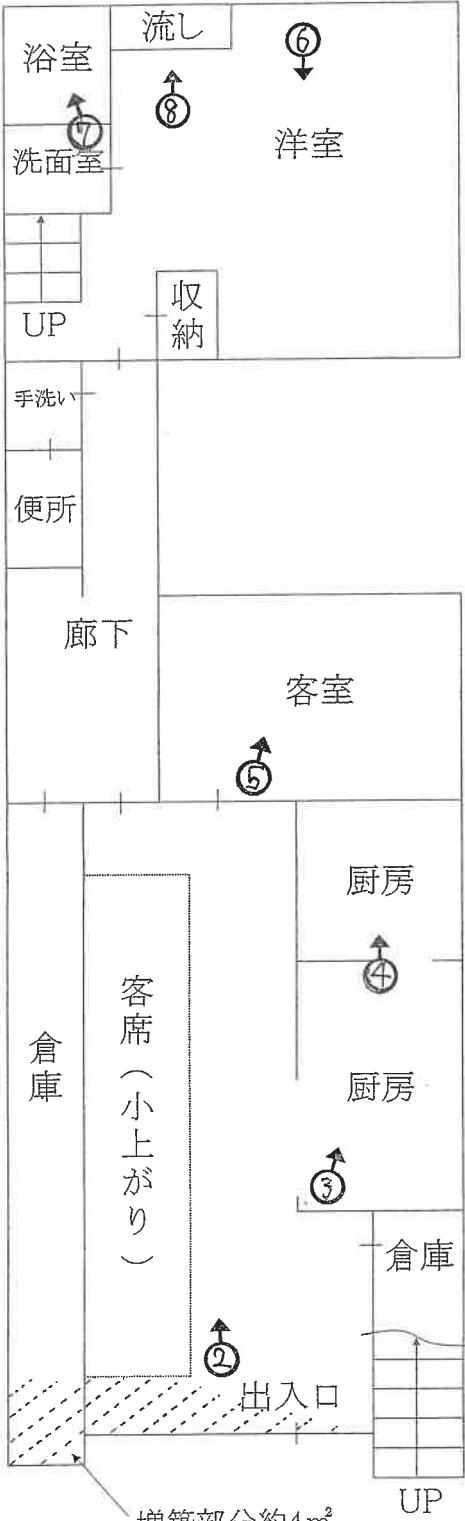
縮尺

1/500

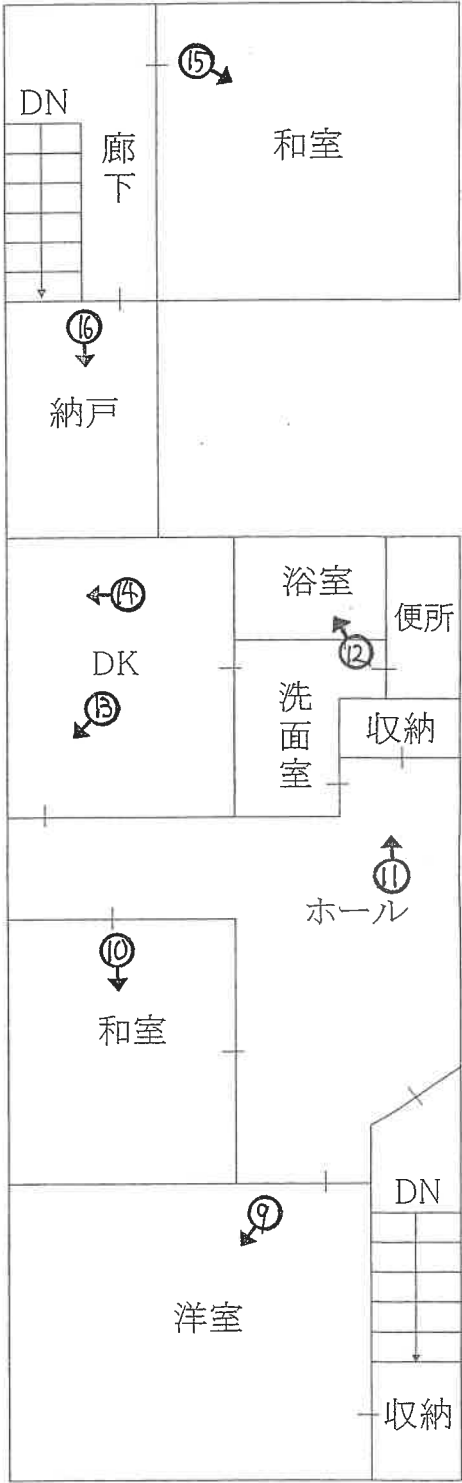
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



↑写真撮影位置方向

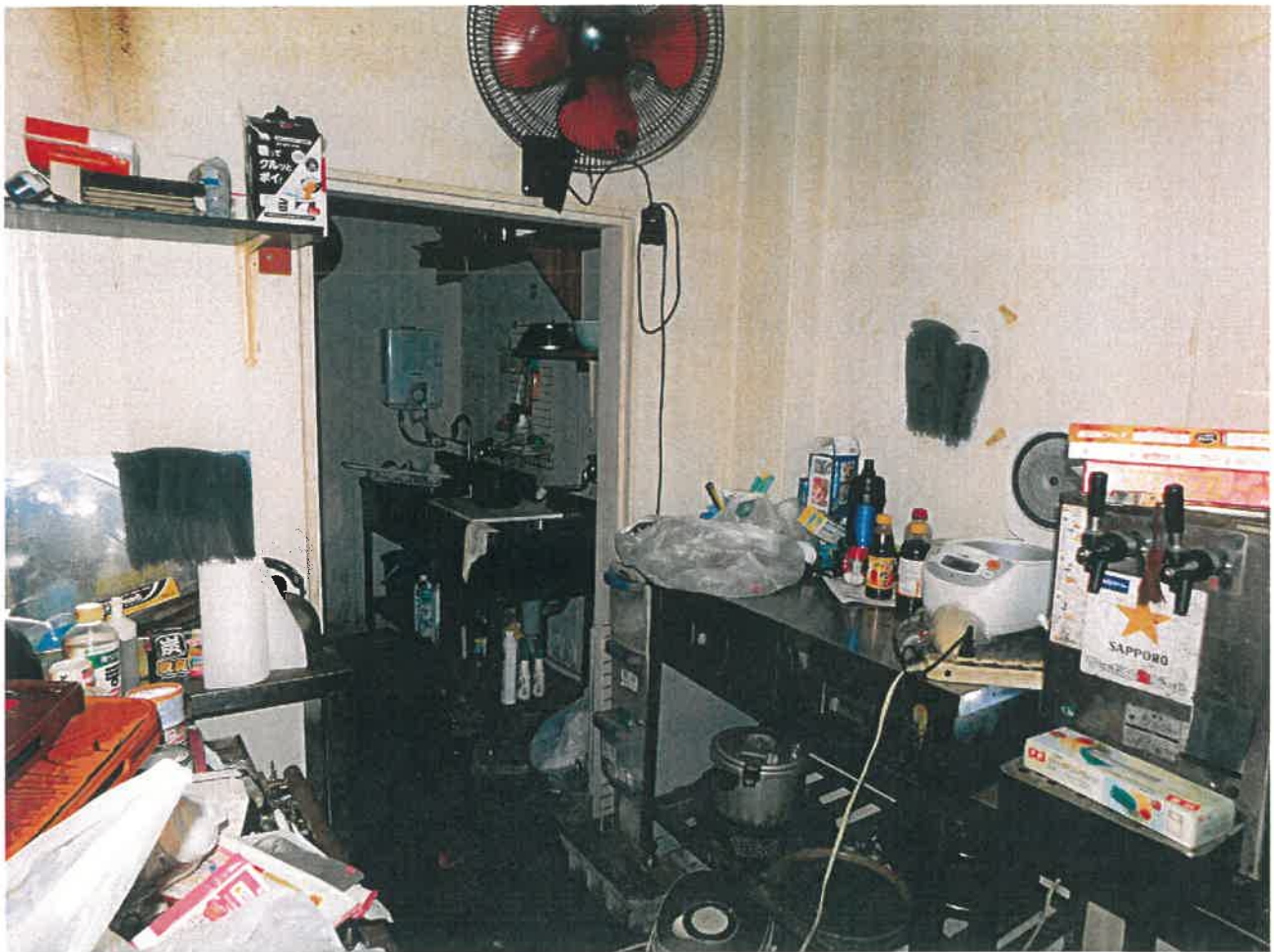


1階



2階

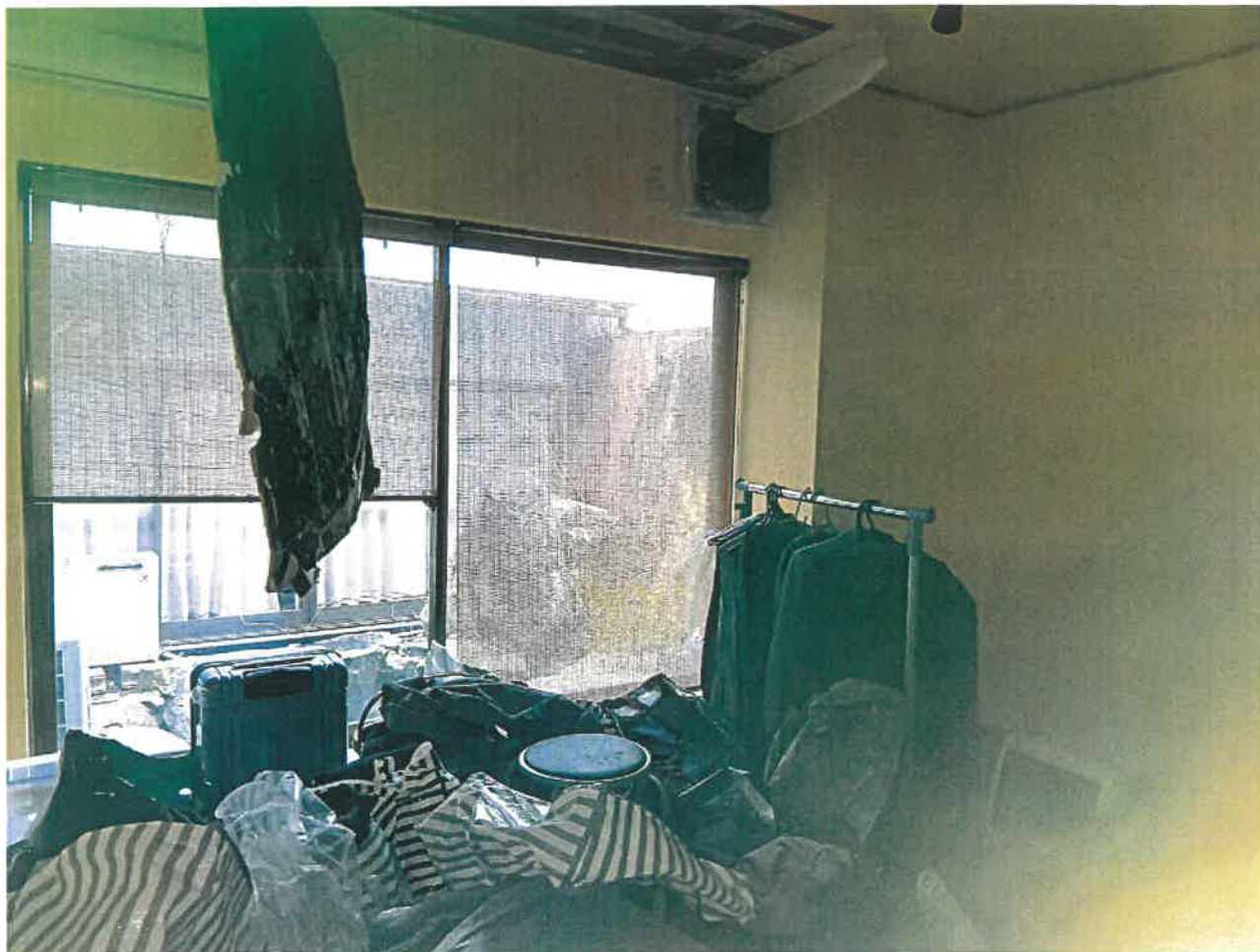




3



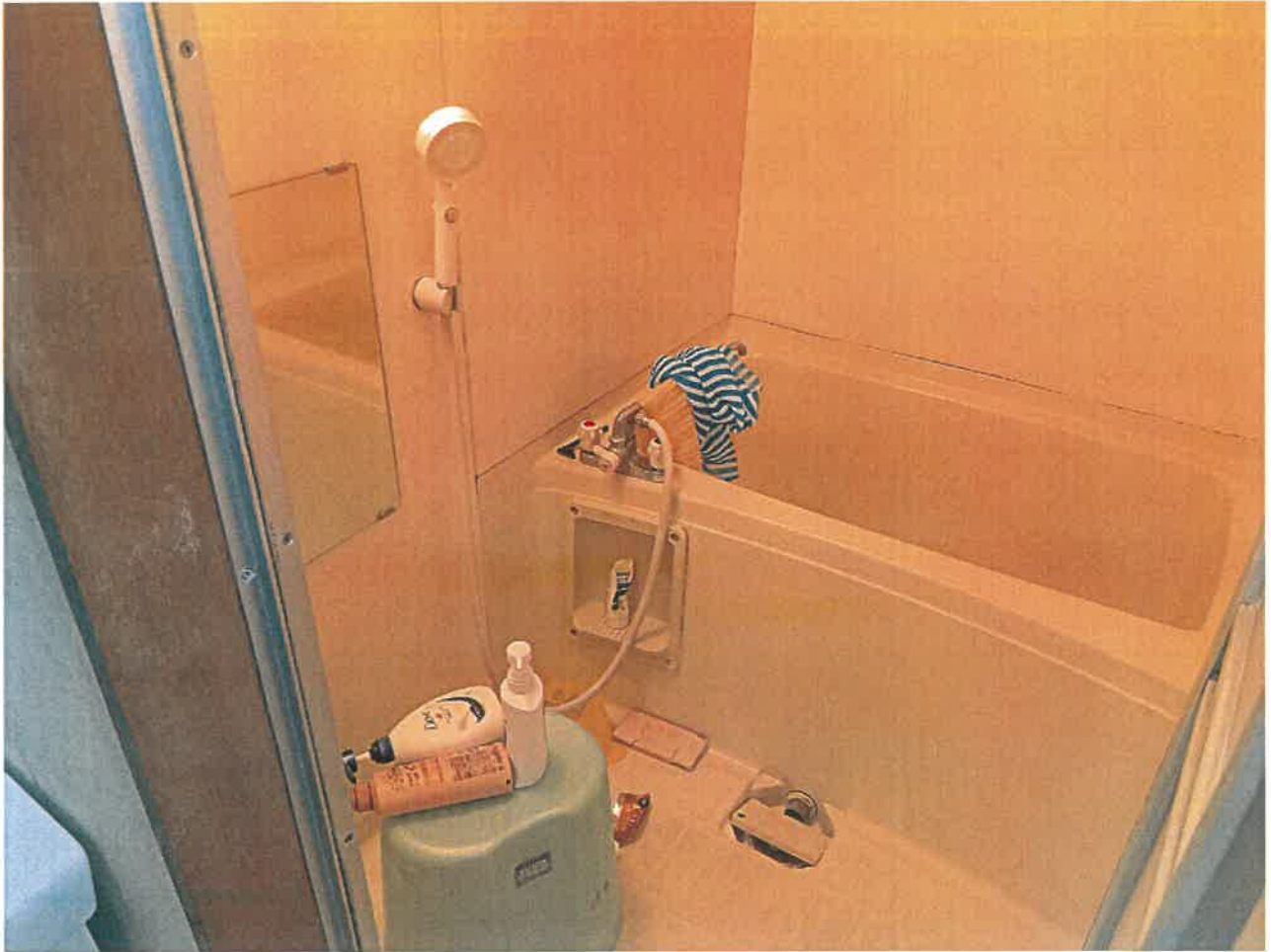
4



5



6



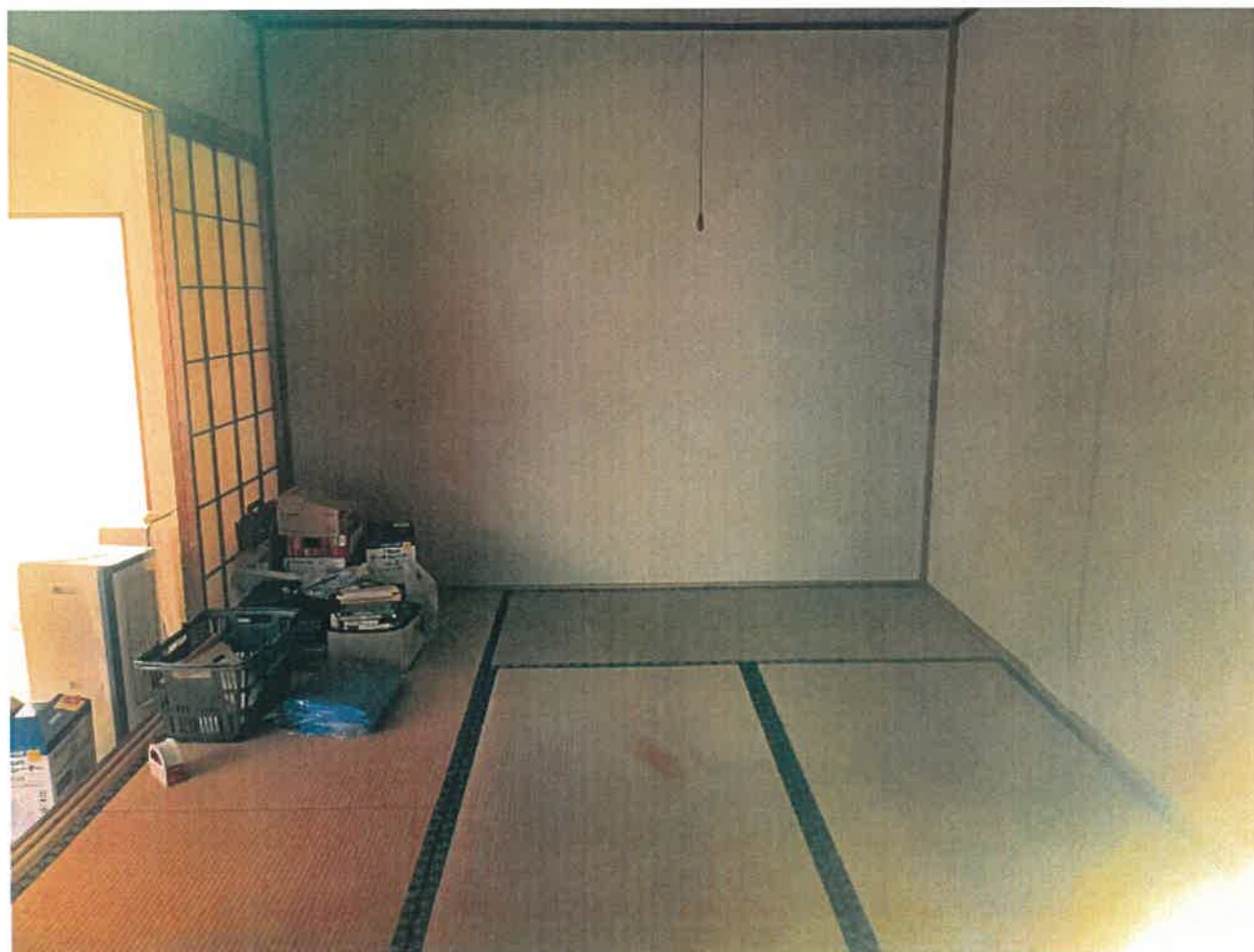
7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

求 意 見 書

栗田口 定 大 殿

令和 8 年 7 月 3 日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 瀧 寄 貴 潜

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、

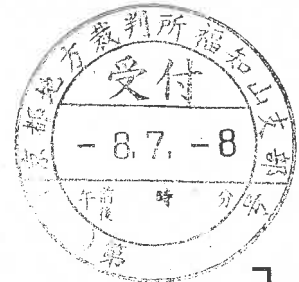
(1) 相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
|
」



令和 8 年 7 月 7 日

評価人

栗田口 定大



物 件 目 録

- 1 所 在 福知山市字天田小字丸渕
 地 番 99 番 12
 地 目 宅地
 地 積 129.04 平方メートル

- 2 所 在 福知山市字天田小字丸渕 99 番地 12
 家屋 番号 99 番 12 の 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨木造亜鉛メッキ鋼板セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 101.70 平方メートル
 2 階 107.70 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗兼住宅
 床 面 積 1 階 約 105.70 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (ケ) 第 11 号
物件1、2

令和 7 年 3 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 16 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

栗田口定大

第1 評価額

一括価格			
金		4,170,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,290,000	円
物件2（建物）	金	2,880,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2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」	以下を除き「同 左」 店舗兼住宅 (1階増築約4㎡あり) 1階 約 105.70 ㎡ 2階 107.70 ㎡ 延床面積 約 213.40 ㎡
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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」駅の北東方・道路距離約 600 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層の店舗、店舗併用住宅のほか、一般住宅等も見られる既成商業地域	
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	市街化区域 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 景観計画区域(市街地ゾーン)
画 地 条 件	間口 約6.2 m、奥行約 20.8 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 5.7 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 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(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域)において浸水想定区域の記載があり、浸水実績もありの地域に存するが、浸水の程度及び目的建物への影響の程度は不詳。	

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53年11月20日 新築 経 過 年 数 ： 約 46 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 ： 鉄骨木造2階建 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板セメント瓦葺 外 壁 ： 吹付、サイディング、トタン等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： フローリング、畳、土間コンクリート等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 特記すべきものはない
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： 店舗兼住宅 間 取 り： (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	やや劣る
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	・建築確認は受けているが、完了検査はない。建築確認の内容(床面積等)も現況と異なっている。 ・目的建物の西側外壁は、目的土地南西角に設置された境界プレートより西にはみ出しており、西側隣地(99番13)へ越境している。また、目的建物の東側外壁は、道路に接面する部分では目的土地南東角に設置された境界鉋よりも西側に存するが、北側の奥の方では東側隣地(99番11)に越境している可能性がある。さらに、目的建物の屋根は、北側隣地(99番29)上の建物屋根に食い込んでおり、越境している可能性があるが、目視困難なため厳密には不詳。 ・1階北側客室、2階ダイニングキッチン、洗面室東側付近に雨漏りがあり、天井の仕上げ材が腐食し、欠落している。 ・目的建物について、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。

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	56,800	1.00	129.04	0.90	6,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 福知山 5-5
 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/㎡)
 $64,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/114 = 56,800$
 ◇ 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 行政的条件 格差率
 $100/103 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/100 = 100/114$
 イ 個別格差： なし (1.00)
 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）

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	180,000	213.40	0.05	1,920,000

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目的建物の現価率を査定するものであるが、目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
 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	6,600,000	60%	法定地上権	3,960,000

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60%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	6,600,000	-3,960,000		70%	70%	1,290,000
2	1,920,000	+3,960,000	100%	70%	70%	2,880,000
一 括 価 格 (合計)						4,170,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。
エ 市場性修正： 目的建物が隣地へはみ出している状況、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、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5-5)
所 在 : 京都府福知山市字裏ノ44番27
価 格 : 64,800 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「福知山」駅の北東方、道路距離約 520 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 71 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 西方 8.6 m 市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ既成商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 4,844,829 円
物件2(建物): 2,623,526 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

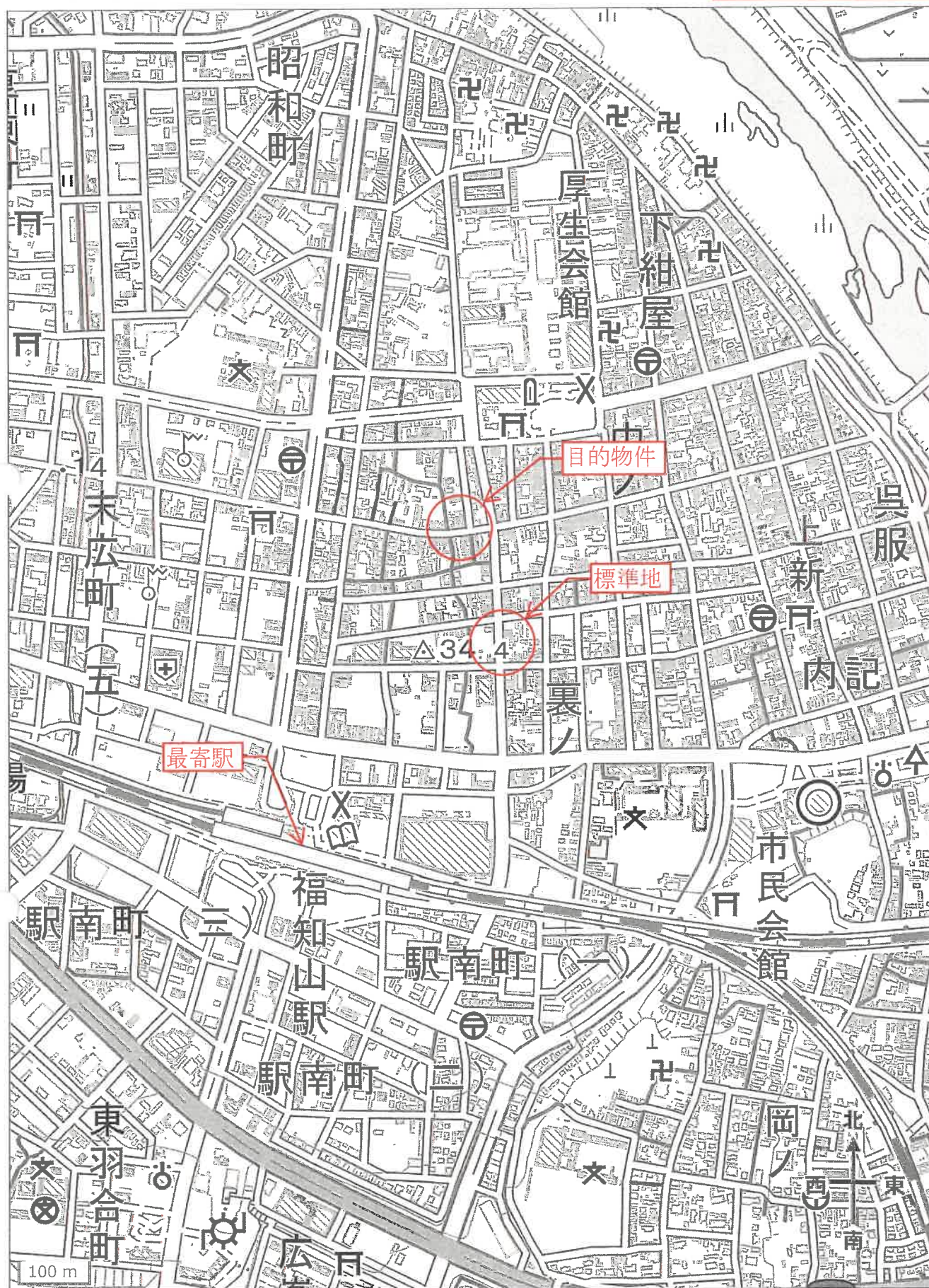
1 所 在 福知山市字天田小字丸渕
地 番 99番12
地 目 宅地
地 積 129.04平方メートル

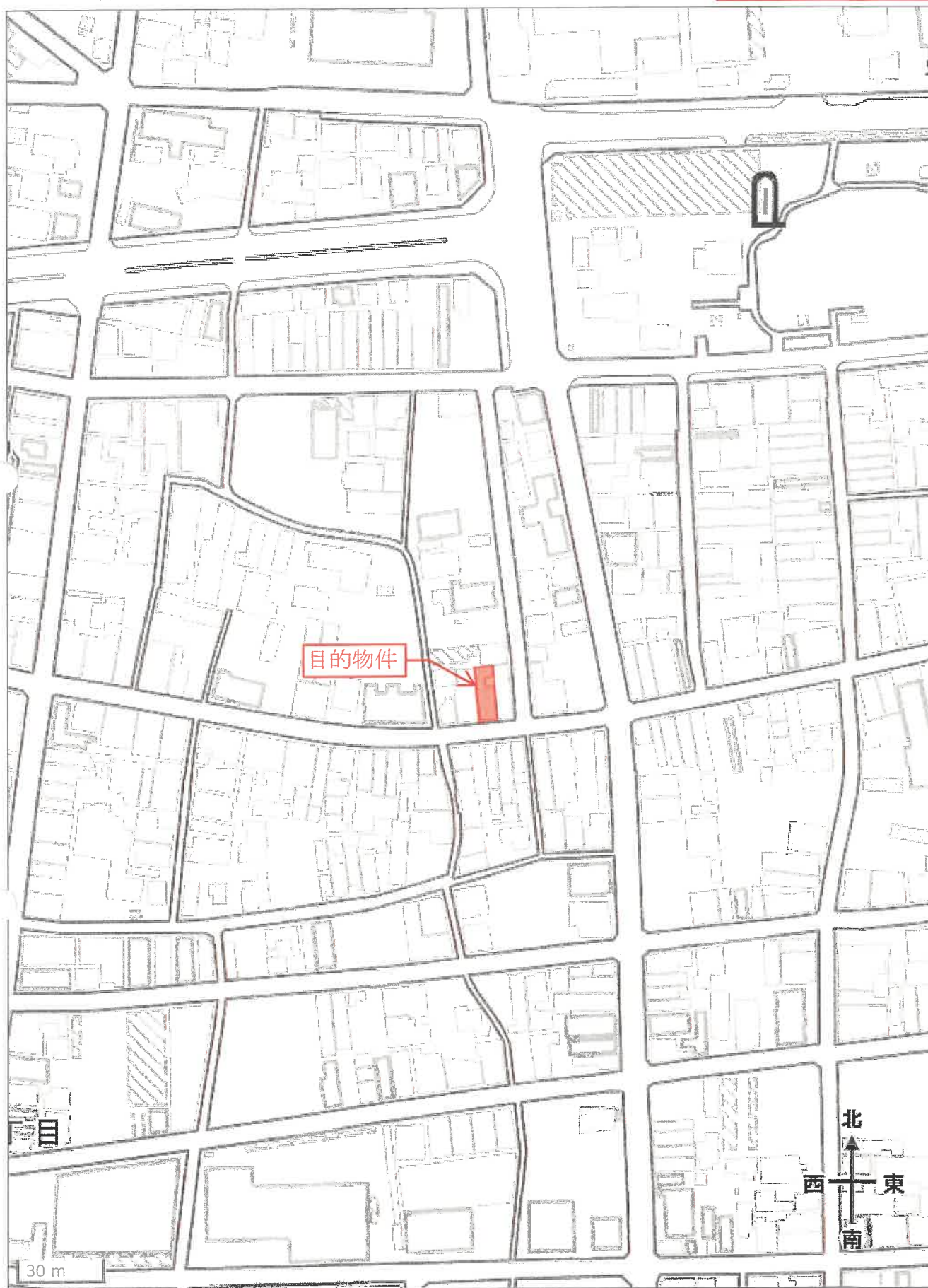
所有者 A

2 所 在 福知山市字天田小字丸渕 99番地12
家屋 番号 99番12の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨木造亜鉛メッキ鋼板セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 101.70平方メートル
2階 107.70平方メートル

所有者 A







出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用