

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 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 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 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 目 録

- 1 所 在 綾部市高津町小山下
- 地 番 1 番 4
- 地 目 宅地
- 地 積 200.43 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1
- 2 所 在 綾部市高津町小山下 1 番地 4
- 家屋 番号 1 番 4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 76.64 平方メートル
2 階 67.91 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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】

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

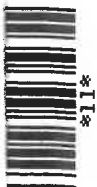
【物件番号1】

隣地(地番1番1、2番3、3番3、3番4、里道)との境界が不明確である。

《 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 綾部市高津町小山下

地 番 1 番 4

地 目 宅地

地 積 200.43平方メートル

共有者 A持分4分の3

共有者 B持分4分の1

2 所 在 綾部市高津町小山下 1番地4

家屋 番号 1 番 4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 76.64平方メートル
2階 67.91平方メートル

共有者 A持分4分の3

共有者 B持分4分の1



令和7年(ケ)第 5号
令和7年10月30日受理
令和8年 1月 5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 綾部市高津町小山下

地 番 1番4

地 目 宅地

地 積 200.43平方メートル

共有者 A持分4分の3

共有者 B持分4分の1

2 所 在 綾部市高津町小山下 1番地4

家屋 番号 1番4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 76.64平方メートル
2階 67.91平方メートル

共有者 A持分4分の3

共有者 B持分4分の1



2ページ

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、四角形の土地である。

地積測量図に記載されている「地番図」では、物件1土地と北側隣地1番1との境界が点線で記載されている。当該点線の意味など詳細は不明である。さらに地積測量図に記載されている「地番図」と「実測図」で物件1土地の形状が一致しないなどの不明点がある。

物件1土地と隣地との境界等について現地で確認を行ったものの判然としない部分がある。このため、間口、奥行等については公図、地積測量図などを参考に把握したが、これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

現地概測の結果、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

北東側接面道路について、評価人が綾部市役所建設課で聴取したところ、綾部市所有の法定外公共物（里道）であるとの回答を得た。

物件1土地と接面道路との境界等について現地で確認を行ったが判然としない。このため幅員等については、現地における舗装部分の概測や公図などから把握したもの、不明点が残る。把握した幅員（約3.5～4.3m程度）は側溝部分を含んだ数値であるが、当該側溝の所有や取り扱いについても不明点が残る。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。

北東側接面道路について、評価人が中丹東土木事務所建築住宅課で聴取したところ、建築基準法上の道路判定は未了であるとの回答を得た。このため、建物の再建築等にあたって、物件1土地が建築基準法上の接道義務を満たすか否かについて、不明点が残る。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。執行官の意見欄参照

(4) ライフライン

評価人が綾部市役所上下水道課で聴取したところ、現況、上水道は北東側接面道路に敷設された本管から目的土地に引き込まれていると思われるが、目的建物建築時、上水道は、西側件外土地2番3付近を経由して引き込まれていた可能性があるとの回答を得た。なお、過去、西側件外土地2番3付近を経由して引き込まれていた場合、当該引込管が現在どのような状況になっているか不明である。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。

3 物件2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) 構造・施工状況・設備

屋根部分は登記上セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺となっている。外観上、セメント瓦ではなくただの瓦（粘土瓦）の可能性があるものの、判然としない。

2階部分の一部は、床及び内装等が完全には施工されておらず、内装等が未完成であると思われる。

電気、給排水設備はあるものの、供給停止しており使用可能か否かは不明である。

(3) 使用状況

空き家である。廃タイヤ、位牌他、動産が内部及び周辺に残置されている。2階に猫のものとと思われる糞が散乱している。

(4) 損傷

1階台所の床の抜け及び2階西側洋室の天井の脱落に加えて、床、天井、建具、内壁等の汚損などが複数見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

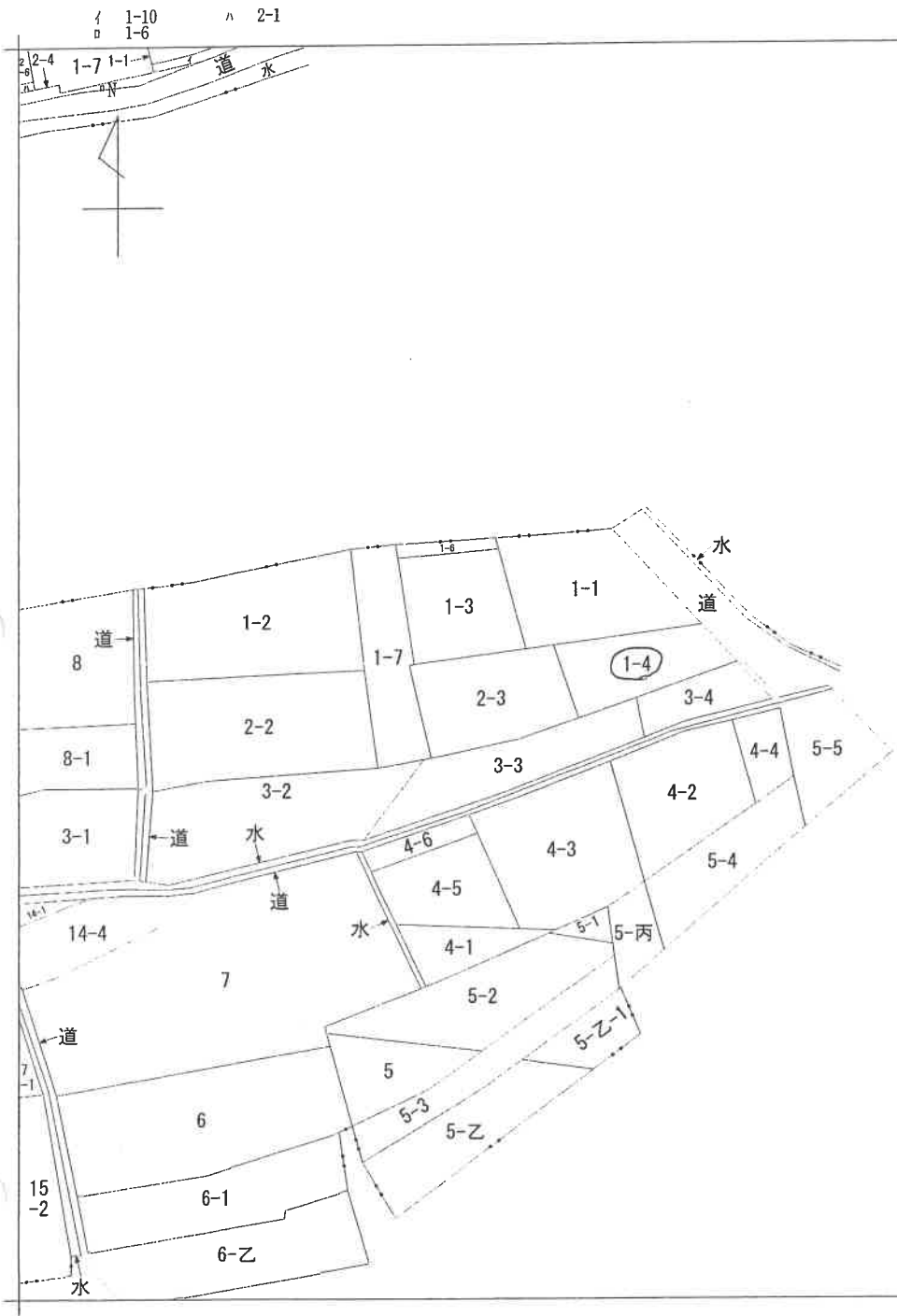
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣住人	1 物件2建物に人は住んでいません。 2 物件2建物の屋根はどこからか移築したものと聞いています。

執行官の意見
1 物件2建物は建築確認を受けているが、完了検査はない。評価人が中丹東土木事務所建築住宅課で閲覧した建築計画概要書（確認済証番号：綾55第352号、建築済証年月日：昭和55年11月13日）の配置図では、接面道路について「道路（法第42条1項1号ニヨル）」との記載があり、幅員は「4.00」と記載されている。 しかし、接面道路は綾部市所有の里道であり、綾部市道、京都府道、国道ではないので、建築基準法42条1項1号、道路法2条、3条の定義に該当しない。建築基準法上の道路判定は未了である。幅員も現状と建築計画概要書配置図の記載が一致しない可能性がある。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。 2 物件2建物を取り壊して、物件1土地に建物を再建築する場合、建築確認が必要になる。その場合建築基準法上の道路に接面する必要がある。しかし、1で述べたように接面道路は建築基準法42条1項1号の要件に該当しない。そもそも幅員が4m未満の部分があるので、建築基準法42条1項柱書の要件に該当しないおそれがある。建築基準法42条1項の道路ではないのなら同法42条2項道路の指定を受けなければならないが、接面道路は行き止まりの道なので、2項の「現に建築物が立ち並んでいる」という要件を満たさないおそれがある。道路判定の結果、中丹東土木事務所で建築確認が認められないおそれがある。 3 固定資産評価額証明書及び固定資産公課証明書上、物件2建物は平家建（76.64㎡）となっているが、不動産登記及び現況は2階建てとなっている。この点について、評価人が綾部市役所税務課で聴取したところ、詳細は不明とのことであった。 4 目的物件に第三者の占有は認められない。 5 立入調査の結果から、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10月31日 12:00-12:10	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年12月19日 9:50-10:40	物件所在地	立入調査、近隣調査、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12月19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

高津町
楮ノ木

高津町
小山下

請 求 部	所 在	綾部市高津町小山下				地 番	1番4			
出 力 縮 尺	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					備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

昭和五十四年四月八日

53.7.28

登記年月日：昭和53年7月28日

新1-6,-7

6550489 地積測量図

地番 1~4, 1-1

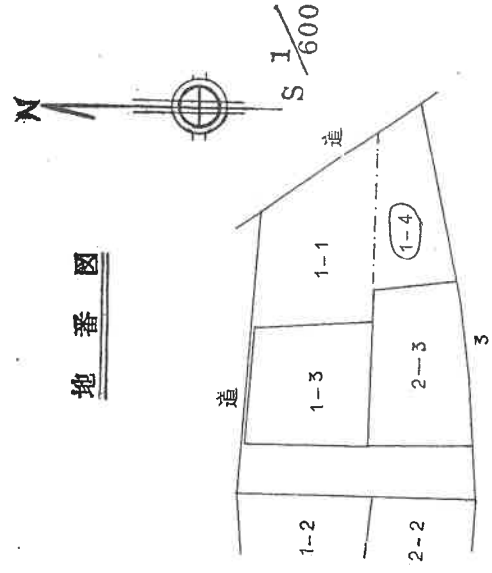
土地の所在 京乱府綾部市高津町小山ノ下

作製年月日 昭和五十四年四月八日

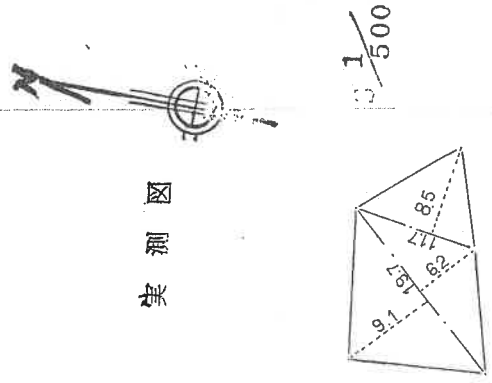
作製者

申請人

地番図



実測図



求積計算

19, 7×9, 1= 179, 27
19, 7×6, 2= 122, 14
11, 7×8, 5= 99, 45
計 400, 86 =200, 43㎡

縮尺 1/

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6月7日 京都府地方務局福知山支局

登記官

登記年月日：昭和56年4月23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。
令和6年6月7日 京都地方方法務局福知山支局

登記官

8-1-23

7890180

各階平面図

家屋番号 1-4

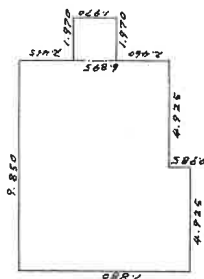
建物図面

建物の所在 綾部市高津町小山ノ番地44

56.4.23

写真撮影位置方向

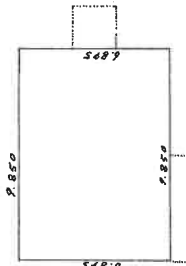
1 階



求積方法

$$\begin{aligned} 9.850 \times 6.895 &= 67.915750 \\ 4.925 \times 0.985 &= 4.851125 \\ 1.970 \times 1.970 &= 3.880900 \\ \hline \text{計} &= 76.647775 \end{aligned}$$

2 階



床面積 76.64㎡

$$9.850 \times 6.895 = 67.915750$$

床面積 67.91㎡

(日調通12)

作製者

56.4.23(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)

請求番号：14-3

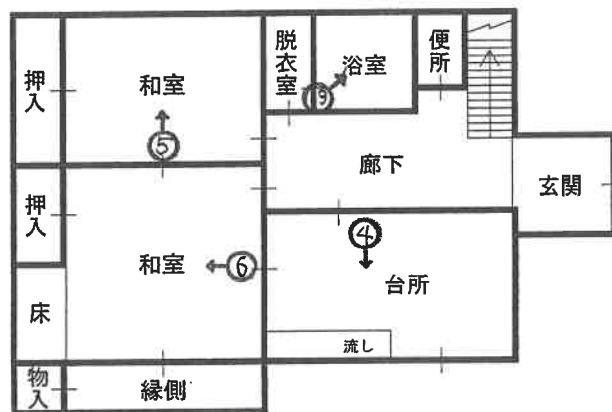
昭和五十六年四月二十三日

(日加納)

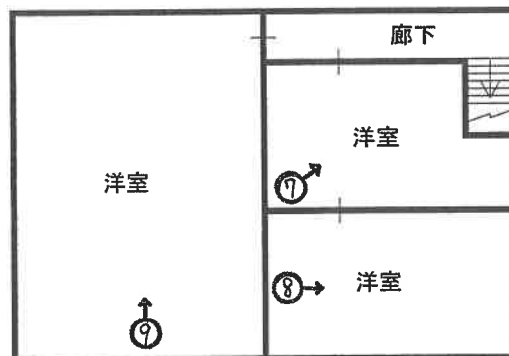
A4版に縮小

建物見取図

1階



2階



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



2





3



4



5



6



7



8



求 意 見 書

渡 邊 崇 彦 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 滋

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。

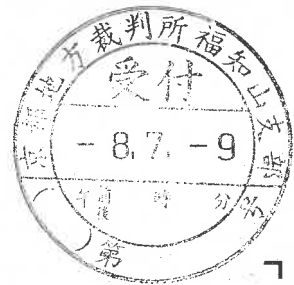
本書面を受け取った日から21日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

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。

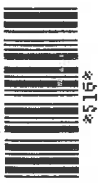
(3) その他



令和 8年 7月 8日

評価人

渡邊 崇彦



物 件 目 録

- 1 所 在 綾部市高津町小山下
- 地 番 1番4
- 地 目 宅地
- 地 積 200.43平方メートル
- 共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 綾部市高津町小山下 1番地4
- 家屋 番号 1番4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 76.64平方メートル
2階 67.91平方メートル
- 共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

(別紙)

[illegible]

令和 7 年 （ ケ ） 第 5 号

令和 7 年 12 月 19 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 9 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
渡邊 崇彦

第1 評価額

一 括 価 格			
金		1,250,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	700,000	円
物件2（建物）	金	550,000	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 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 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		
	地積測量図はあるものの、当該地積測量図に記載されている「地番図」との部分には、北側隣接地である1番1との間の境界が点線で記載されている。なお、当該点線の意味などの詳細は不明である。さらに地積測量図には「地番図」と「実測図」が記載されているが、これらの物件1(土地)の形状が一致しないなどの不明点がある。		

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「高津」駅の東方・道路距離約 850 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が見られる府道背後の住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし なし
画 地 条 件	間口 約11 m、奥行約 14 mの 台形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約 3.5～4.3m程度の里道に等高から約40cm程度、高位に接する。 (建築基準法の道路判定未了) 接面道路の詳細については特記事項参照。	
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	北東側接面道路について、綾部市役所建設課において聴取したところ、綾部市所有の法定外公共物(里道)であるとの回答を得た。 北東側接面道路について、中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、建築基準法上の道路判定は未了であるとの回答を得た。このため、建物の建築等にあたって、目的土地が建築基準法上の接道義務を満たすか否かについて、不明点が残る。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。 目的土地と接面道路との境界等について現地において確認を行ったが判然としない。このため幅員等については、現地における舗装部分等の概測や公図などから把握したもの、不明点が残る。さらに、前記幅員(約3.5～4.3m程度)は側溝部分を含んだ数値であるが、当該側溝の所有や取扱いについても不明点が残る。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。 目的土地と隣接土地との境界等について現地において確認を行ったが判然としない部分がある。このため、間口、奥行等については公図、地積測量図などを参考に把握したが、これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。 綾部市役所上水道課において聴取したところ、現況、上水道は北東側接面道路に敷設された本管から目的土地に引き込まれていると思われるが、目的建物建築時、上水道は、西側件外土地2番3付近を経由して引き込まれていた可能性があるとの回答を得た。なお、過去、西側件外土地2番3付近を経由して引き込まれていた場合、当該引込管が現在どのような状況となっているかについては、不明である。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。 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)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。
---------	--

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56年4月21日 新築 経 過 年 数 ： 約 45 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 ： 木造2階建 屋 根 ： セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： 塗り壁、板等 天 井 ： 板、ボード等 床 ： 畳、フローリング等 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	やや劣る
保守管理の状態	非常に劣る
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。中丹東土木事務所建築住宅課で閲覧した建築計画概要書(確認済証番号:綾55第352号、建築済証年月日:昭和55年11月13日)の配置図では、接面道路について「道路(法第42条1項1号ニヨル)」との記載があり、幅員は「4.00」と記載されているが、当該道路は前記のとおり市道・府道・国道ではないこと、建築基準法上の道路判定は未了であること、幅員も現状と一致しない可能性があることなどから、不明点がある。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。 物件2(建物)について、固定資産評価額証明書及び固定資産公課証明書上は、平家建(76.64㎡)となっているが、不動産登記及び現況は2階建となっている。この点について、綾部市役所税務課において聴取したが、詳細は不明とのことであった。 物件2(建物)2階部分の一部は床及び内壁等が完全には施工されておらず、内装等が未完成であると思われる。 物件2(建物)1階台所における床の抜け及び2階西側洋室における天井の脱落に加えて、床、天井、建具、内壁等の汚損などが複数見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。さらに2階には猫のものと思われる糞が散乱している。 物件2(建物)は空家と思われるが、物件2(建物)内部及び周辺に動産が残置されている。電気、給排水設備等はあるものの、設備が使用可能か不明である。 物件2(建物)の屋根部分は登記上、セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺となっている。外観上、瓦・亜鉛メッキ鋼板葺の可能性のあるものの、判然としない。 物件2(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	19,300	0.95	200.43	0.9	3,310,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 綾部 (府) -2

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/㎡)
 $34,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/178 = 19,300$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/98 \times 100/180 \times 100/100 = 100/178$

イ 個別格差 : 方位、形状、高低差 (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）

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	144.55	0.01	260,000
計				260,000

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 0.01 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	3,310,000	40%	法定地上権	1,320,000

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40%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	3,310,000	-1,320,000		50%	70%	700,000
2	260,000	+1,320,000	100%	50%	70%	550,000
一 括 価 格 (合計)						1,250,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 市場が限定的と判断されることに加えて、特記事項記載の事情等を考量した。

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 (綾部(府)-2)
所 在 : 綾部市大島町岡ノ段12番7
価 格 : 34,400 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「高津」駅の東方、道路距離約 1.3 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 196 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 北 4 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 2,599,977 円
物件2(建物): 931,785 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 綾部市高津町小山下

地 番 1番4

地 目 宅地

地 積 200.43平方メートル

共有者 A持分4分の3

共有者 B持分4分の1

2 所 在 綾部市高津町小山下 1番地4

家屋 番号 1番4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 76.64平方メートル

2階 67.91平方メートル

共有者 A持分4分の3

共有者 B持分4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