

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。

○宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業者免許証（有効期限内のもの）の写しを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月24日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月31日 午前10時00分から 令和 6年 5月31日 午前11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買受申出保証額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又は買受けについて農地法上の許可若しく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 6年 4月24日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 亀岡市本町
1番
宅地
95.86平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 亀岡市本町
2番
宅地
62.80平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 亀岡市新町
11番
宅地
79.33平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 亀岡市新町
12番
宅地
99.17平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種 | 在
番号
類 | 亀岡市新町11番地, 12番地
亀岡市本町1番地官有無番地
11番
居宅・作業場・店舗 |



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建	
床 面 積	1階	196.68平方メートル
	2階	116.38平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 5】

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

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とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。



- 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 亀岡市本町 |
| | 地 番 | 1番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亀岡市本町 |
| | 地 番 | 2番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 亀岡市新町 |
| | 地 番 | 11番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.33平方メートル |
| 4 | 所 在 | 亀岡市新町 |
| | 地 番 | 12番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 5 | 所 在 | 亀岡市新町 11番地, 12番地
亀岡市本町 1番地 官有無番地 |
| | 家屋 番号 | 11番 |
| | 種 類 | 居宅・作業場・店舗 |



物件目録

構造	木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建	
床面積	1階	196.68平方メートル
	2階	116.38平方メートル



令和5年(ケ)第130号
令和6年1月15日受理
令和6年2月29日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

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 | 京都府亀岡市本町 |
| | 地 番 | 1番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府亀岡市本町 |
| | 地 番 | 2番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府亀岡市新町 |
| | 地 番 | 11番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.33平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府亀岡市新町 |
| | 地 番 | 12番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 5 | 所 在 | 京都府亀岡市新町11番地, 12番地
京都府亀岡市本町1番地官有無番地 |
| | 家屋 番号 | 11番 |
| | 種 類 | 居宅・作業場・店舗 |



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	196.68	平方メートル
	2階	116.38	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1～4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
建物	物件5														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・作業場・店舗として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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1～4土地の状況

(1) 形状・面積

物件1～4土地は、それぞれ概ね四角形の土地であり、4筆合わせて概ね長方形から西角を切り取った形状の土地である。

現地概測の結果、公図の形状、登記上の面積と概ね一致した。

物件1土地と物件3土地の間には官有無番地の土地（水路）が存在する。

(2) 利用状況

物件1、3、4土地は、物件5建物の敷地として利用されている。物件1、3、4土地の上に、物件5建物以外の建物は存在しない。

物件2土地は、物件1土地の西側の部分とともに駐車スペースとして利用されている。物件2土地には、カーポートが設置されている。

3 物件5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

居宅部分に所有者が居住している。

作業場は操業していない。パンの製造機器が置かれている。

店舗は営業していない。商品陳列棚が置かれている。

(3) 設備

作業場の屋根上にソーラー発電パネルが設置されている。売電専用であり、1階北角に発電メーターが単独で設置されている。

作業場には三相交流200Vの配線がなされている。

(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
所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 目的物件は誰にも貸していません。私が住んでいます。店舗は営業していません。作業場は操業していません。 2 屋根裏はがらんどうです。中には何もありません。屋根裏に入ることはできません。 3 物件1土地と物件3土地の間に官有無番地があることは認識していましたが、無視して物件5建物を建てました。官有無番地の水路の幅は約10cmでした。水路には物件5建物の雨樋の水を流しており、物件5建物の下を通過してプラスチック管で側溝に流しています。 4 作業場稼働時は、動力用三相交流200V電源を契約していましたが、今は解約して家庭用100V電力だけの契約です。 5 屋根の上のソーラー発電パネルの電力は、全量売却しています。

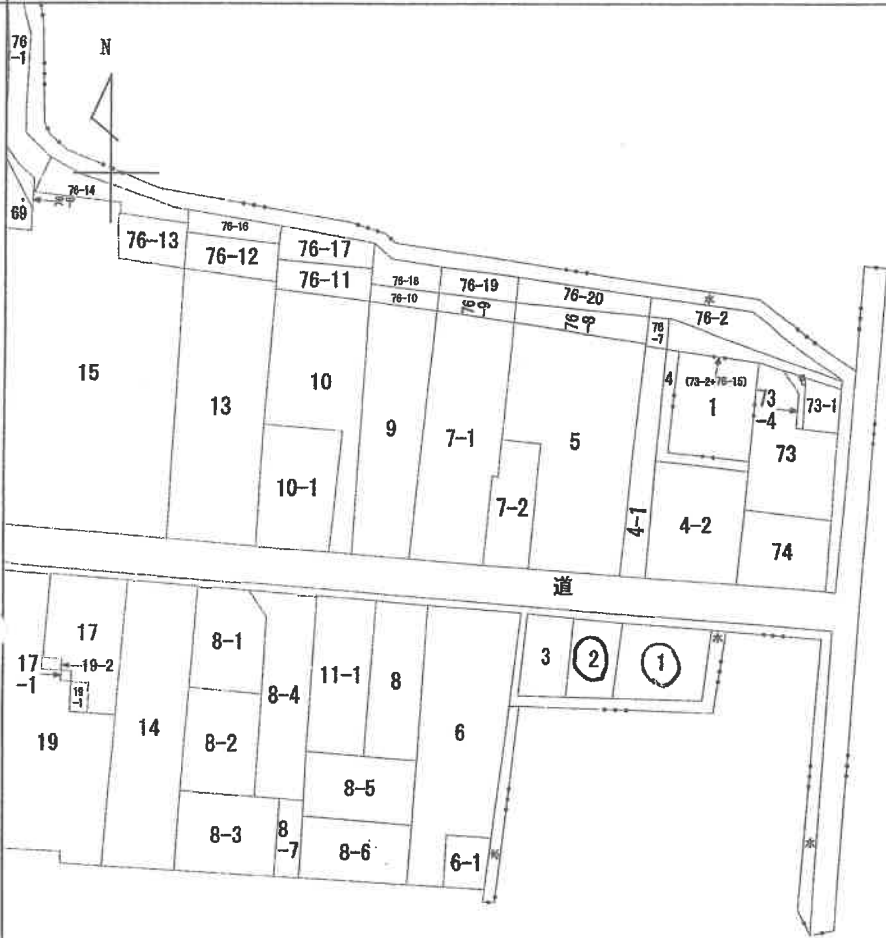
執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1土地(本町)と物件3土地(新町)の間には、官有地の水路がある。物件1土地と物件3土地の間の官有地上にも物件5建物が建てられている。物件5建物の登記上の所在にも官有無番地が含まれている。 2 官有水路が北側接面道路側溝に出るはずの位置で、所有者の陳述どおり、プラスチック管が塀を貫いて側溝に接続されている。評価人の調査によると、現在官有水路を管理しているのは、地元自治会とのことである。 3 目的物件に第三者の占有は認められない。目的物件は所有者が居住して占有している。 4 立入調査の結果、関係人の陳述、照会回答から、3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
6年1月18日 14:20-14:30	物件所在地	外部調査、写真撮影
6年1月22日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送
6年1月30日 16:10-16:15	執行官室	所有者に電話聴取
6年1月31日 9:45-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
6年2月6日 15:52-15:57	執行官室	所有者に電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 76-6
ロ 73-3



(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補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補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。



A 本町界

請求部	所在	亀岡市本町			地番	1番		
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	

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。

(京都地方方法務局園部支局管轄)

令和5年11月15日

京都地方方法務局

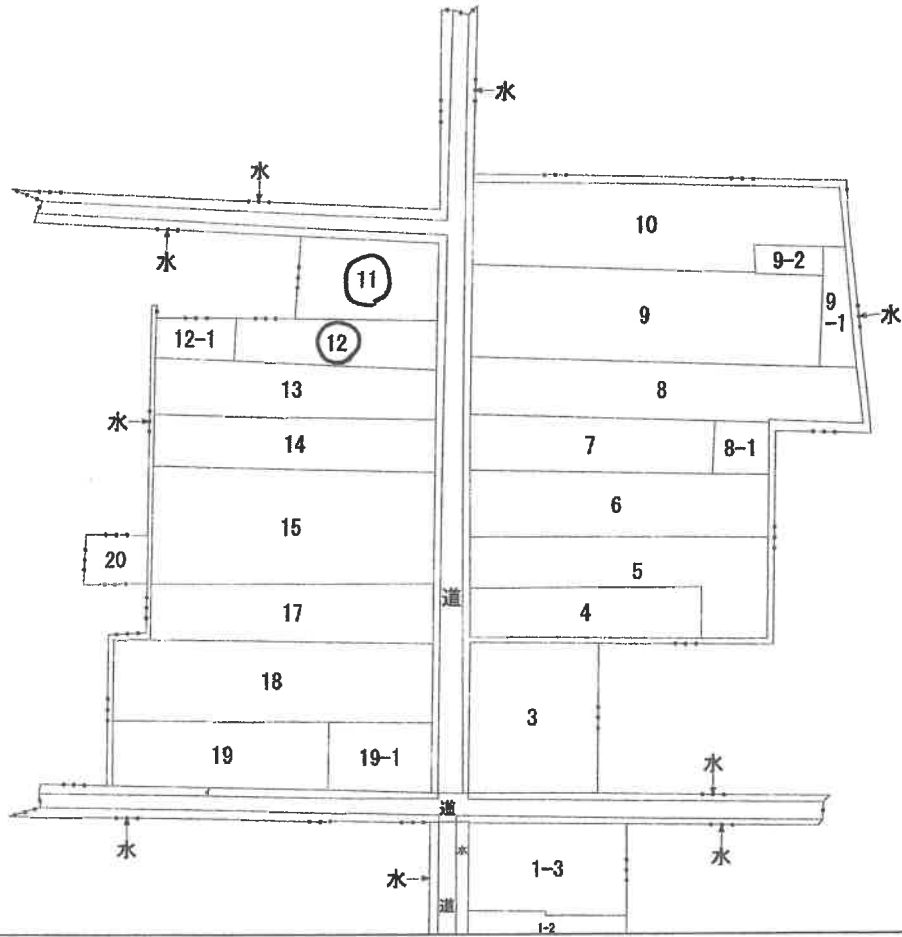
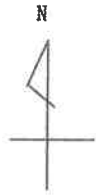
登記官

請求番号：10-3

(1/1)

7 10-3





(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。



請求部分	所在 亀岡市新町			地番 11番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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			

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。

(京都地方法務局園部支局管轄)

令和5年11月15日

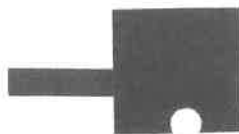
京都地方法務局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

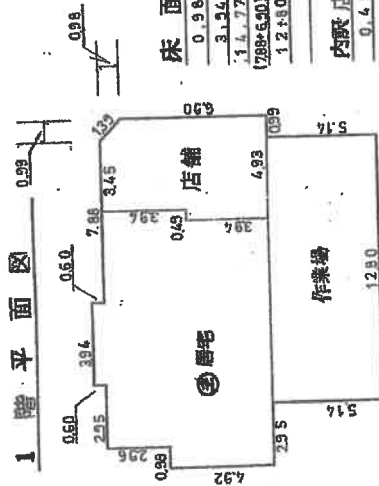
8 4-13



登記年月日：昭和60年12月12日

0108084

各階平面図



床面積

0.98 × 4.92 =	4.8216
3.34 × 0.60 =	2.0040
14.77 × 7.88 =	116.3876
(7.88 × 5.0) × 0.99 ÷ 2 =	19.5151
12.80 × 5.14 =	65.7920
計	196.6313

内訳店舗部分

0.49 × 3.54 =	1.7306
3.45 × 7.88 =	27.1860
(7.88 × 5.0) × 0.99 ÷ 2 =	19.5151
計	48.4317

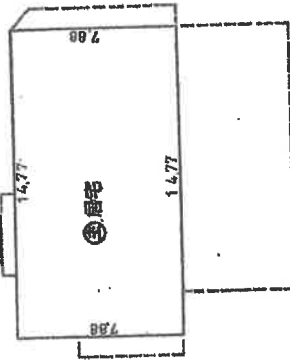
内訳作業場部分

12.80 × 5.14 =	65.7920
----------------	---------

床面積

14.77 × 7.88 =	116.3876
----------------	----------

2階平面図



家屋番号 新町11番

建物の所在 急岡市新町11番地11番地12番地13番地14番地15番地16番地17番地18番地19番地20番地21番地22番地23番地24番地25番地26番地27番地28番地29番地30番地31番地32番地33番地34番地35番地36番地37番地38番地39番地40番地41番地42番地43番地44番地45番地46番地47番地48番地49番地50番地51番地52番地53番地54番地55番地56番地57番地58番地59番地60番地61番地62番地63番地64番地65番地66番地67番地68番地69番地70番地71番地72番地73番地74番地75番地76番地77番地78番地79番地80番地81番地82番地83番地84番地85番地86番地87番地88番地89番地90番地91番地92番地93番地94番地95番地96番地97番地98番地99番地100番地

建物図面



建物図面



縮尺 1/500 M

申請人

縮尺 1/250 M

昭和60年12月10日作成

作製者

これは図面に記載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 園部支局管轄)
 令和5年11月15日 京都府地方税務局 登記官

請求番号：10-2

A4判に縮小

凡例 写真撮影位置方向

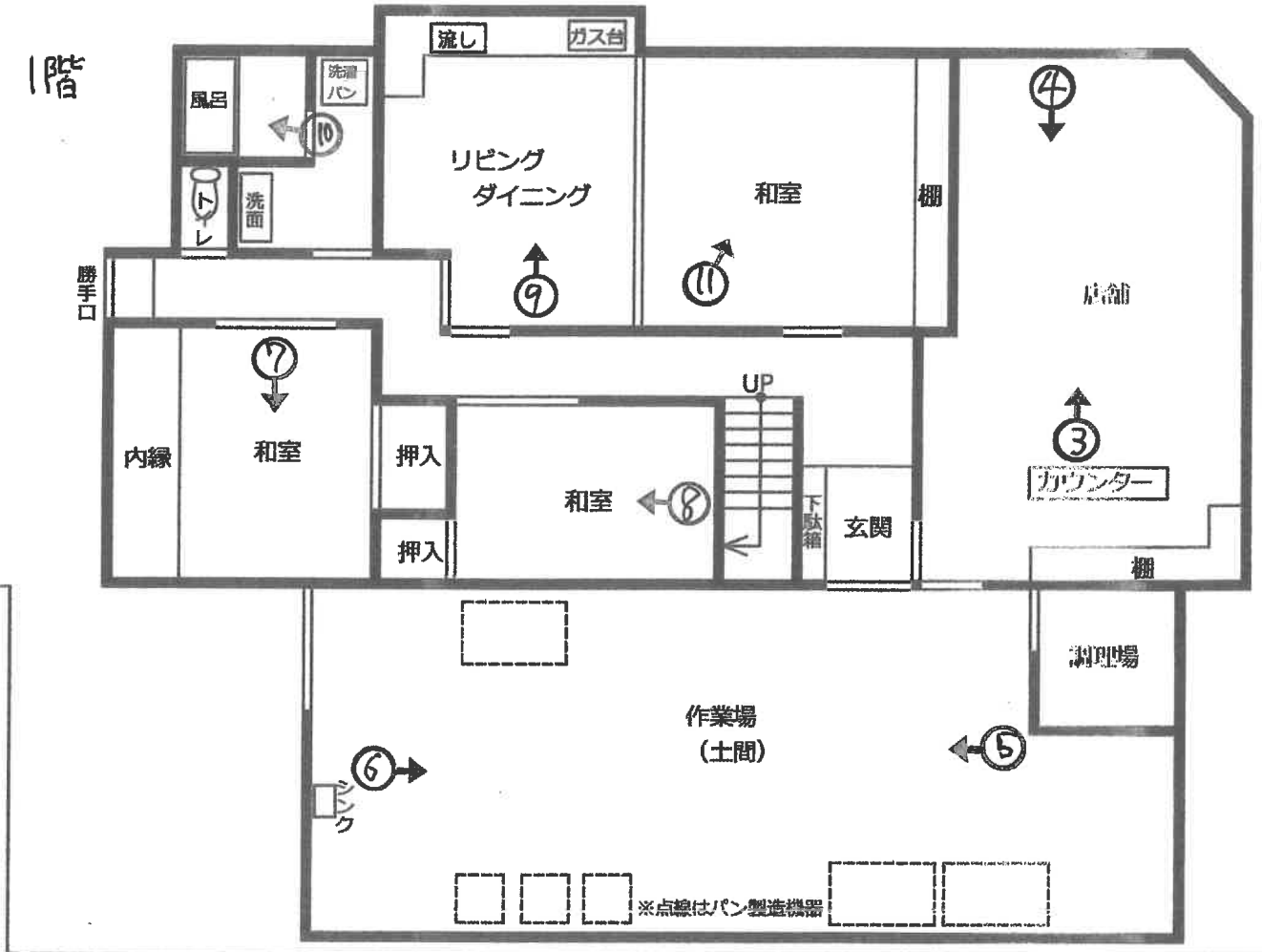
S. 60 12 12

920

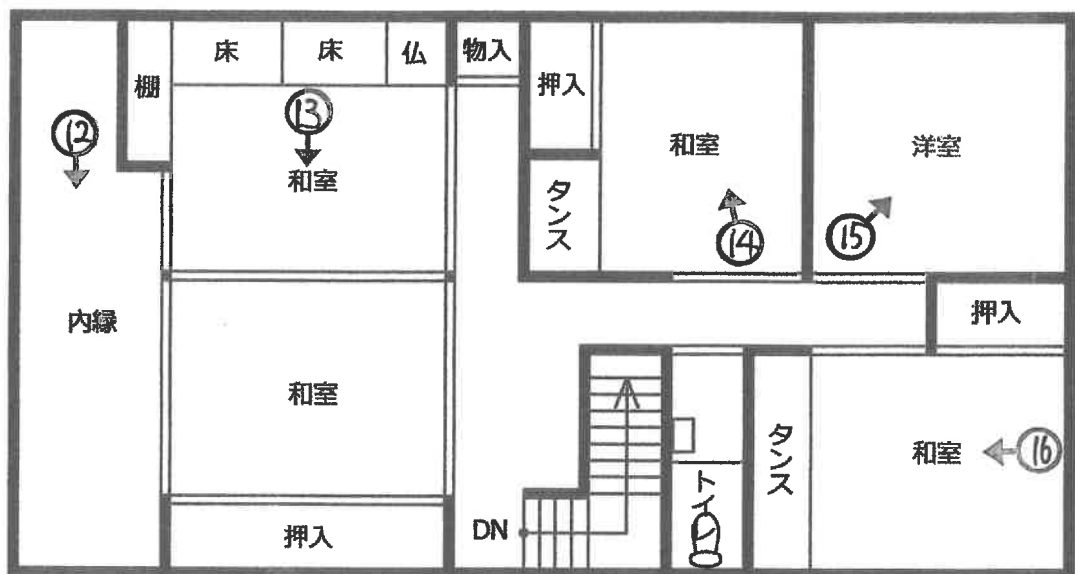
建物見取図

凡例 ♂ 写真撮影位置方向

1階



2階



1



2





3



4



5



6

7

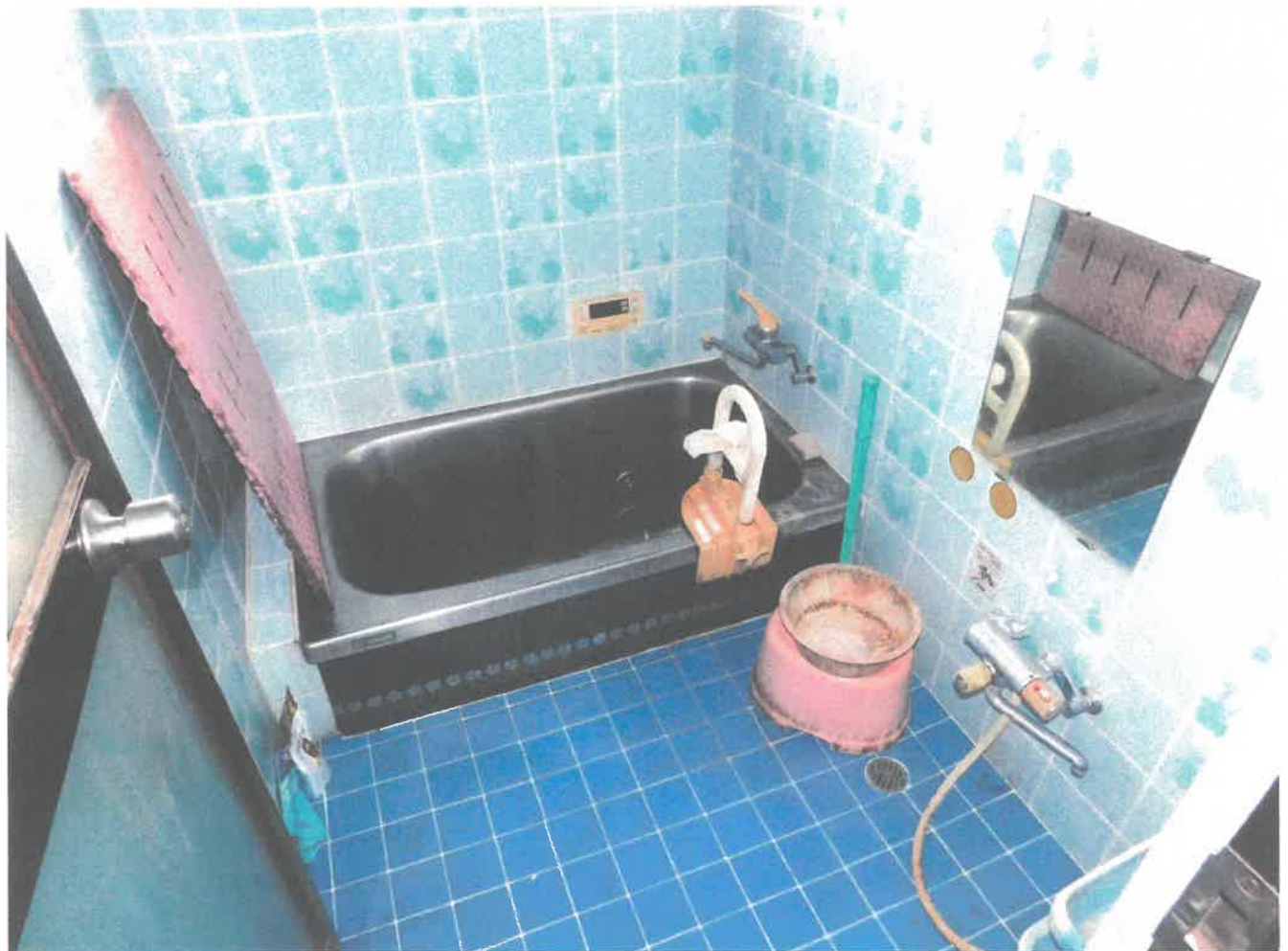


8





9



10



11



12



13



14



15



16

令和 5 年 (ケ) 第 130 号

令和 6 年 1 月 31 日 現地調査

令和 6 年 2 月 5 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻本 尚子

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	22,070,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,200,000	円
物件2 (土地)	金	1,440,000	円
物件3 (土地)	金	1,820,000	円
物件4 (土地)	金	2,280,000	円
物件5 (建物)	金	14,330,000	円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
5	所 家 種 構 床 屋 番 号 類 造 積 面	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
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 1～4)

位置・交通	JR山陰本線「 亀岡 」駅の 南方 ・ 道路距離約 1.1 km (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗併用住宅に一般住宅が見られる商住混在地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の 個別な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 東側府道から25mまで 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 それ以西 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 共に その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 景観地区:一般地区(城下町地区) 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画地条件	東側間口 約14.5 m、北側間口約 27 mの 不整形地 ほぼ第 4 図(建物図面)のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 6.5 mの 府道 に 等高 に接する。 北側幅員 約 6.4 mの 市道 に 等高 に接する。 (共に建築基準法第 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: 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	・公図上、物件1、2と物件3、4の間に水路が介在している。 亀岡市で調査したところ、水路の占用許可は出されていないかった。 ・物件5(建物)は、水路に跨って建築されている可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

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 38 年 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス、じゅらく等 天 井 : クロス、板等 床 : 土間、ビニルシート、畳等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 太陽光発電 200Vコンセント有
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・作業場・店舗 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	建築確認は受けているが、完了検査はない。 物件5(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。 パン製造用の設備(オープン、ミキサー等)が残置されている。

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1~4)

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	93,700	0.92	95.86	0.95	7,850,000
2	93,700	0.92	62.80	0.95	5,140,000
3	93,700	0.92	79.33	0.95	6,500,000
4	93,700	0.92	99.17	0.95	8,120,000
計	93,700	0.92	337.16	0.95	27,610,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 亀岡 -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/㎡)
 $90,800 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/96 = 93,700$

◇ 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: 方位等 (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
 $100/99 \times 100/103 \times 100/95 \times 100/99 = 100/96$

イ 個別格差: 角地・形状・水路介在等 (0.92)

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5)

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
5	250,000	313.06	0.05	3,910,000
計				3,910,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	7,850,000	60%	法定地上権	4,710,000
2	5,140,000	60%	法定地上権	3,080,000
3	6,500,000	60%	法定地上権	3,900,000
4	8,120,000	60%	法定地上権	4,870,000
計	27,610,000			16,560,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,850,000	-4,710,000		100%	70%	2,200,000
2	5,140,000	-3,080,000		100%	70%	1,440,000
3	6,500,000	-3,900,000		100%	70%	1,820,000
4	8,120,000	-4,870,000		100%	70%	2,280,000
5	3,910,000	+16,560,000	100%	100%	70%	14,330,000
一 括 価 格 (合計)						22,070,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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 (亀岡-1)
所 在 : 亀岡市西町14番
価 格 : 90,800 円/m²
位 置 : JR山陰本線「亀岡」駅の 南西 方、道路距離約 850 m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 352 m²
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 東方 6 m 府道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅を中心に事業所等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

- | | |
|----------|-------------|
| 物件1(土地): | 6,284,869 円 |
| 物件2(土地): | 4,117,356 円 |
| 物件3(土地): | 5,201,112 円 |
| 物件4(土地): | 6,501,882 円 |
| 物件5(建物): | 5,340,951 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 | 京都府亀岡市本町 |
| | 地 番 | 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府亀岡市本町 |
| | 地 番 | 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府亀岡市新町 |
| | 地 番 | 11 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.33平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府亀岡市新町 |
| | 地 番 | 12 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.17平方メートル |
| 5 | 所 在 | 京都府亀岡市新町11番地, 12番地
京都府亀岡市本町1番地官有無番地 |
| | 家屋 番号 | 11 番 |
| | 種 類 | 居宅・作業場・店舗 |



物件目録

構造	木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建		
床面積	1階	196.68	平方メートル
	2階	116.38	平方メートル



第1図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

