

## 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 7年 3月18日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 7年 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月18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 在   | 亀岡市蕪田野町佐伯野下前                     |
|   | 地 番   | 78番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 510.07平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 亀岡市蕪田野町佐伯野下前 78番地2               |
|   | 家屋 番号 | 78番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 50.10平方メートル<br>2階 43.88平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年12月26日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

---

---

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

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   | 亀岡市葺田野町佐伯野下前                     |
|   | 地 番   | 78番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 510.07平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 亀岡市葺田野町佐伯野下前 78番地2               |
|   | 家屋 番号 | 78番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 50.10平方メートル<br>2階 43.88平方メートル |



令和6年（ケ）第144号  
令和6年10月1日受理  
令和6年12月24日提出

## 現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

（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   | 亀岡市葎田野町佐伯野下前                     |
|   | 地 番   | 78番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 510.07平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 亀岡市葎田野町佐伯野下前 78番地2               |
|   | 家屋 番号 | 78番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 50.10平方メートル<br>2階 43.88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													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>													
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	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<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; margin-left: 10px;"> <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 上記の者らが本建物を居宅(空き家)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	<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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号									
	保管開始日	平成	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 本件土地の状況

- (1) 北東側隣接地（78番3の土地）を介して市道に接している。
- (2) 下記のとおり北東側隣接地を承役地として地役権の登記がされている。  
登記受付年月日 令和1年11月21日  
承役地 亀岡市蕨田野町佐伯野下前78番3  
目的 通行  
範囲 全部
- (3) 東側には、南北方向に幅員約0.91m～1.19mの市有道路敷が存在し、本件土地と一体的に利用されているが、境界は明確に確認できなかった。また、当該市有道路敷には、本件土地のための電柱、量水器、塀の一部が設置されており、越境の可能性がある。なお、評価人の調査により、亀岡市土木管理課に当該道路敷についての占有許可等が無いことを聴取した。
- (4) 建築計画概要書によると、本件建物の敷地は本件土地及び北東側隣接地を一体とした敷地となっており、本件土地単独で建築確認を要する行為はできない。
- (5) 本件建物用の電線が北東側隣接地上を通過している。
- (6) 中央付近にエコキュート用のヒートポンプユニット及び貯湯ユニットが設置されている。なお、これらの設備が正常に作動するかどうかは不明である。
- (7) 北側にコンテナが設置されている。
- (8) 現地概測の結果、本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

#### 3 本件建物の状況

- (1) 玄関に所有者のローマ字表記による姓の表札が設置されている。
- (2) 建物内に所有者宛の郵便物が存在した。
- (3) 建物内にはガス器具が認められなかった。
- (4) 建築概要書によると本件建物は市街化調整区域に存するため、都市計画法第43条第1項の規定による許可により建築確認がなされている。よって、建築確認を要する行為等を行う場合は、亀岡市の許可を得る必要がある。建築行為等については、亀岡市都市計画課開発許可係との事前協議が必要である。
- (5) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(執行官の意見用)

## 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者宛照会文書を投函したが、所有者からの回答及び連絡はなかった。
- 3 立入調査の結果から、所有者が本件建物を居宅（空き家）として使用していることが認められ、2ページのとおり認定した。

(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10月18日 10:00-10:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認 所有者宛照会文書投函
6年10月21日	当庁	ライフライン調査
6年11月6日 10:30-11:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
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11月6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>		

(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。

地番区域見出し  
ヒ工田野町佐伯野下前

請求部	所在	亀岡市礪田野町佐伯野下前			地番	78番2		
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)			備記事項	

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。

(京都地方務務局園部支局管轄)

令和6年8月21日  
福岡法務局

地図整理番号：M62527

登記官

土地積測所別図

地番 78-1, 78-2, 78-3

土地の所在 亀岡市葎田野町佐伯野下前

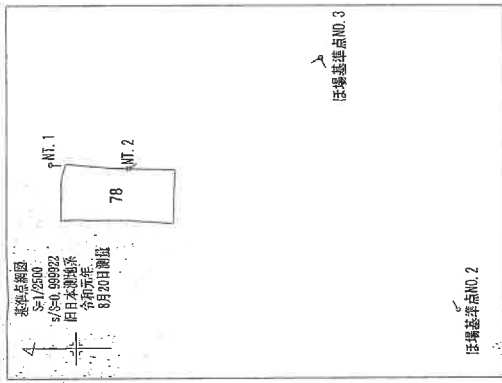
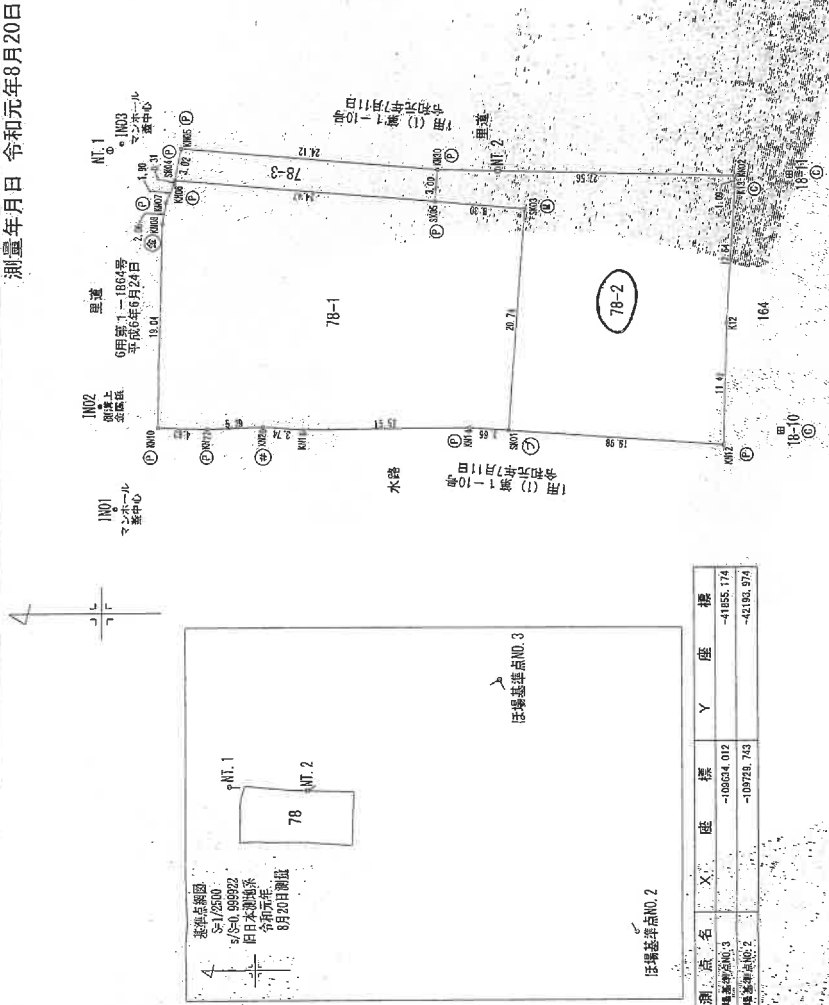
測量年月日 令和元年8月20日

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
78-1	KN10	-109513.758	-42055.088	177094.017678
	KN22	-109518.394	-42055.247	417398.326475
	KN20	-109523.683	-42055.029	379714.856841
	KN16	-109527.423	-42055.302	810069.227124
	KN14	-109542.945	-42055.152	806743.980816
	SK01	-109546.606	-42055.406	214440.515194
	SK03	-109548.044	-42034.711	-287223.180263
	SK05	-109539.773	-42034.017	-1372704.893169
78-2	SK04	-109515.387	-42031.970	-1027597.602560
	KN06	-109515.325	-42032.278	-34844.758462
	KN07	-109514.558	-42034.027	-48002.858834
	KN08	-109514.183	-42036.053	-33628.842400
		倍面積	1458.788440	
		面積	729.3942200	
		地積	729.39	m <sup>2</sup>
		坪数	220.64	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
78-2	KN30	-109540.024	-42031.022	-1168756.628754
	SK05	-109539.773	-42034.017	337112.816340
	SK03	-109548.044	-42034.711	287223.180263
	SK01	-109546.606	-42055.406	778067.066406
	KN12	-109566.545	-42056.792	860640.674992
	KN12	-109566.882	-42045.371	43432.868243
	KN13	-109567.578	-42032.749	31440.496252
	KN02	-109567.580	-42031.659	-1158140.332086
		倍面積	1020.141656	
		面積	510.0708280	
		地積	510.07	m <sup>2</sup>
		坪数	154.29	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
78-3	SK05	-109539.773	-42034.017	1035592.076829
	KN30	-109540.024	-42031.022	-1000002.075424
	KN05	-109515.981	-42029.003	-1035468.546911
	SK04	-109515.387	-42031.970	1000024.630240
		倍面積	146.084734	
		面積	73.0423670	
		地積	73.04	m <sup>2</sup>
		坪数	22.09	
		合計	1312.5074150	



測点名	X	Y	座標
座標基点NO.3	-109504.012	-41855.174	
座標基点NO.2	-109728.743	-43194.974	

測点名	X	Y	座標
測点1	座標基点NO.1(09509.388)	-42028.081	
測点2	座標基点NO.2(09545.597)	-42031.868	
測点3	座標基点NO.3(09569.837)	-42028.024	
測点4	座標基点NO.4(09509.451)	-42028.515	
測点5	座標基点NO.5(09572.76)	-42031.535	
測点6	座標基点NO.6(09571.972)	-42028.464	

- 境界線の種別
- ① 金属標識
  - ② プラスチック杭
  - ③ 金属標識
  - ④ コンクリート杭
  - ⑤ 石印
  - ⑥ 木杭
  - ⑦ その他計算点等

製作者 [Redacted]

購入者 [Redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：令和1年9月27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。  
 (京都地方検察局 園部支庁管轄)  
 令和6年8月21日 福岡法務局

登記官

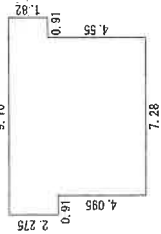
建物平面図

家屋番号 78番2

建物の所在 亀岡市 韓田野町 佐伯野下前 78番地 2



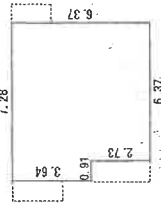
1階



求積表

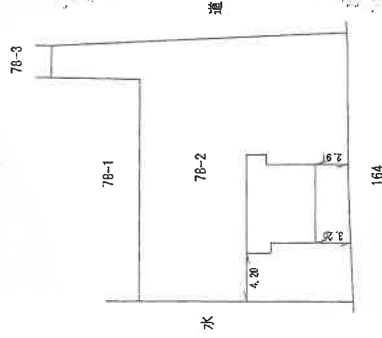
$0.91 \times 2.275 =$	2.07025
$7.28 \times 6.37 =$	46.3736
$0.91 \times 1.82 =$	1.6562
計	50.10050
床面積	50.10㎡

2階



求積表

$0.91 \times 3.64 =$	3.3124
$6.37 \times 6.37 =$	40.5769
計	43.889300
床面積	43.88㎡



作成者 [Redacted] (令和2年5月16日作成)

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：令和2年5月18日

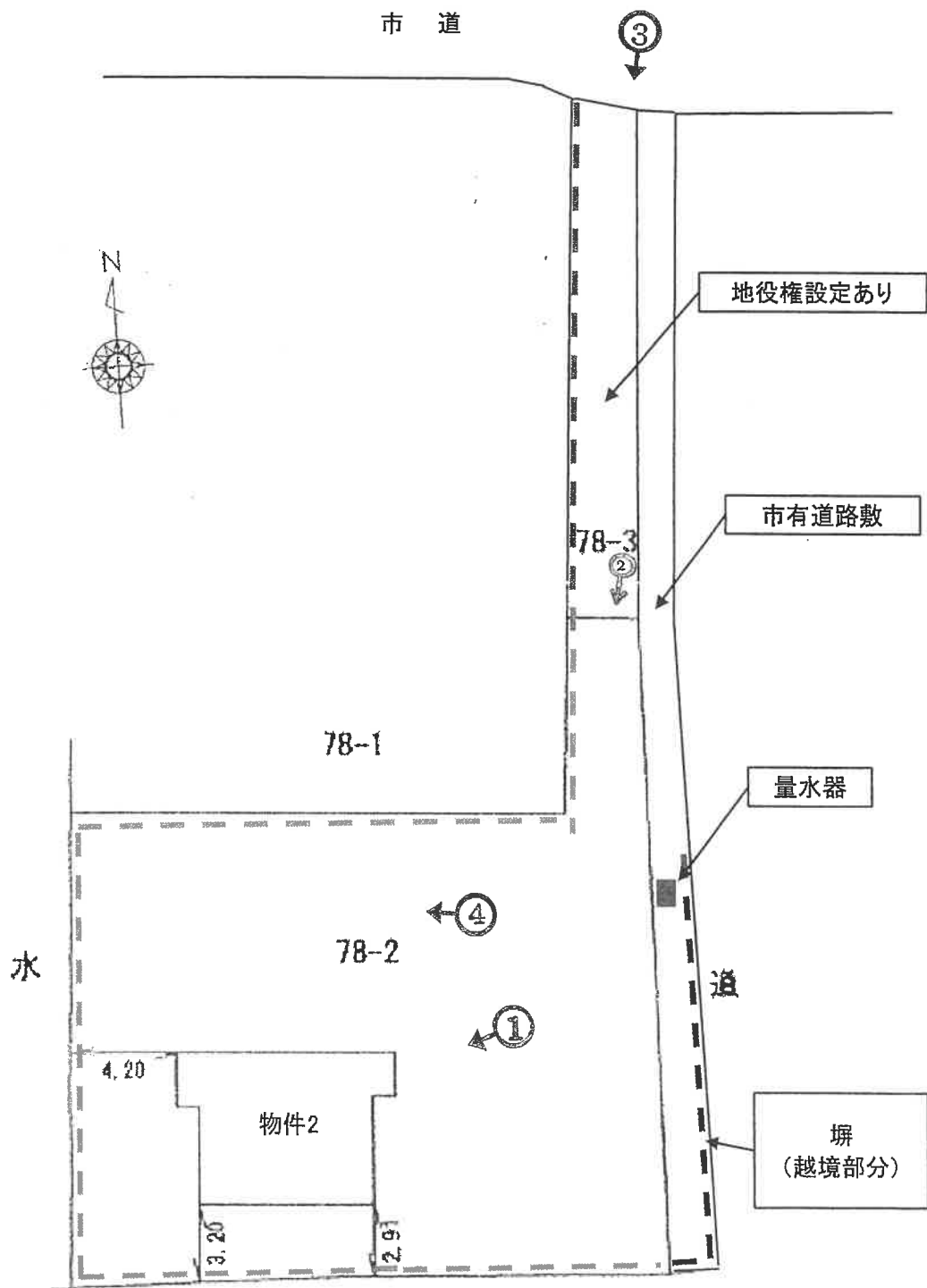
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(京都府地方税務局 園部支局 管轄)

令和6年8月21日 福岡法務局

登記官

7ページ



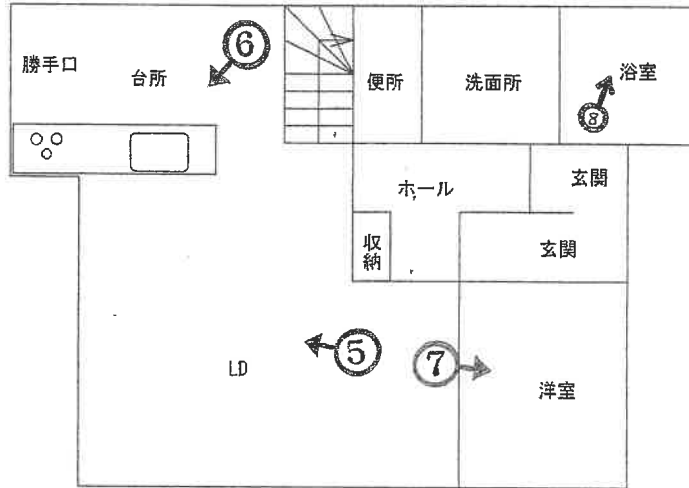
164

土地建物位置関係図

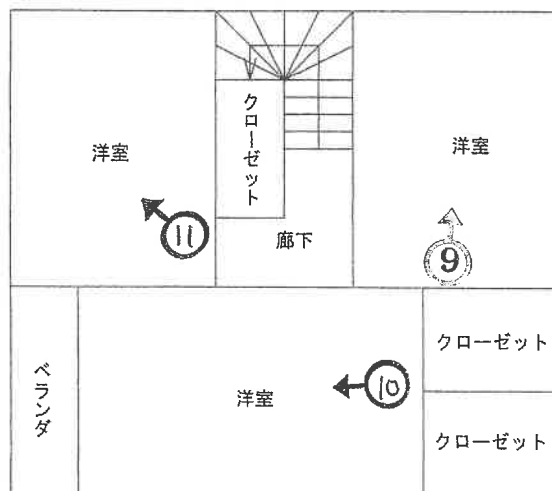
↑ 写真撮影位置方向



# 建物見取図



1 階



2 階

↑  
○ 写真撮影位置方向



1



2



3



4





5



6



7



8



9



10



11

令和 6 年 (ケ) 第 144 号

令和 6 年 11 月 6 日 現地調査  
令和 6 年 11 月 20 日 評価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

藤 原 陽



## 第1 評価額

一 括 価 格			
		金	8,440,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,670,000 円	
物件2 (建物)	金	6,770,000 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		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地(78番3)は以下の地役権が設定されている。 【地役権の概要】 原因:令和1年11月21日設定、目的:通行、範囲:全部、 要役地:亀岡市葎田野町佐伯野下前78番2</li> <li>・対象地東側には南北方向に幅員約0.91m～1.19mの市有道路敷が存在し、対象地と一体的に利用されているが、境界は明確に確認出来なかった。また、当該市有道路敷には物件2にための電柱、量水器、塀の一部が設置されており、越境の可能性がある。なお、亀岡市土木管理課の聴聞によると、当該道路敷に占用許可等は無いとのことである。</li> <li>・建築計画概要書によると、物件2の敷地は物件1及び隣接地(78番3)を一体とした敷地となっており、物件1単独で建築確認を要する行為は出来ない。</li> <li>・建築計画概要書によると物件2は市街化調整区域に存するため、都市計画法第43条第1項の規定による許可により建築確認がなされている。よって、建築確認を要する行為等を行う場合、亀岡市の許可を得る必要がある。建築行為等については亀岡市都市計画課開発許可係との事前協議が必要である。</li> </ul>		

#### 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「並河」駅の南西方・道路距離約 3.6 km 最寄バス停「国道下佐伯」の西方・約 350m (徒歩約 5分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅、農家住宅等がみられる住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の 個別の規制を 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	市街化調整区域 用途指定なし 60 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画地条件	間口 約3.0 m、奥行約 27.5 mの 不整形地 地積測量図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約 6 mの 市道 に隣接地(78番3)を介し、接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路 ) 注) 東側に、市有道路敷に接面している。	
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 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、通常の費用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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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の可能性がある。</li> <li>・ P2特記事項参照のこと。</li> <li>・ 上下水道は引込があると思われるが、配管の詳細は不明。</li> </ul>	

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）： 令和2年5月18日 新築 経 過 年 数 ： 約 5 年 経済的残存耐用年数： 約 25 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： セメント瓦葺 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： 特にない
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： 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	建築確認及び完了検査あり ・建築制限等についてはP2特記事項参照。 ・空き家の状態であり、設備等が利用可能か否か不明であった。 ・ガス器具は確認出来なかった。

## 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	14,700	0.60	510.07	0.95	4,270,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 亀岡 (府) -11

基準価格(円/㎡) 19,100 × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/130 = 標準画地価格(円/㎡) 14,700

◇ 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 : なし (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 100/100 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/130 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/130

イ 個別格差 : 不整形、建築制限等 (0.60)

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	195,000	93.98	0.59	10,810,000

#### ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 年、残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 } × (1 - 観察減価 0.30)  
= 0.59

## 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	4,270,000	30%	法定地上権	1,280,000

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)	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	4,270,000	-1,280,000	/	80%	70%	1,670,000
2	10,810,000	+1,280,000	100%	80%	70%	6,770,000
一括価格(合計)						8,440,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 対象物件単独で建替え等が出来ないことや一部越境がみられること等を考慮した。

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 ( 亀岡(府)-11 )  
所 在 : 亀岡市葎田野町太田石垣内31番  
価 格 : 19,100 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陰本線「並河」駅の 南西 方、道路距離約 2.6 km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 717 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水あり  
接 面 街 路 : 南方 4.7 m 市道  
用途指定等 : 市街化調整区域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、併用住宅等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)  
物件1(土地) : 3,160,393 円  
物件2(建物) : 6,968,011 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   | 亀岡市蕪田野町佐伯野下前                     |
|   | 地 番   | 78番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 510.07平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 亀岡市蕪田野町佐伯野下前 78番地2               |
|   | 家屋 番号 | 7.8番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 50.10平方メートル<br>2階 43.88平方メートル |







出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

