

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。
- 不適法は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 6年 3月12日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 保 上 朋 恵

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 4月 2日から 令和 6年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 6年 4月16日 午前10時00分 場 所 京都地方裁判所宮津支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 5月 7日 午前10時00分 場 所 京都地方裁判所宮津支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月 7日 午前10時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 4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, 全国を地区とする信用金庫連合会, 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 6年 3月12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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,150,000 1,720,000	一括	430,000	17,048	不明
1	1,280,000				
2	870,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 京都府京丹後市久美浜町甲山小字白亀
地 番 1 5 1 7 番
地 目 宅地
地 積 4 1 2 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 京都府京丹後市久美浜町甲山小字白亀 1 5 1 7 番地
家屋 番号 1 5 1 7 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 2 3 1 . 0 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 . 2 7 平方メートル
2 階 1 3 . 2 7 平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 9 . 7 0 平方メートル



物件明細書

令和 5年12月27日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 保上朋恵

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 京都府京丹後市久美浜町甲山小字白亀
地 番 1 5 1 7 番
地 目 宅地
地 積 4 1 2 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 京都府京丹後市久美浜町甲山小字白亀 1 5 1 7 番地
家屋 番号 1 5 1 7 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 2 3 1 . 0 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 . 2 7 平方メートル
2 階 1 3 . 2 7 平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 9 . 7 0 平方メートル



令和 5年(ケ)第 9号
(物件1、2)
令和 5年 8月29日受理
令和 5年10月24日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所宮津支部

執行官 小坂 由人

(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 京都府京丹後市久美浜町甲山小字白亀
地 番 1 5 1 7 番
地 目 宅地
地 積 4 1 2 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 京都府京丹後市久美浜町甲山小字白亀1 5 1 7 番地
家屋 番号 1 5 1 7 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 2 3 1 . 0 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 1 3 . 2 7 平方メートル
2階 1 3 . 2 7 平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 9 . 7 0 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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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	「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;"> <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(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)														
その他の事項	「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

1 本件土地

- (1) 本件土地は本件建物の敷地として利用されているが、地積測量図が存在しない。現地においても隣接土地等との境界が判然としないが、現地概測の結果、本件土地について縄伸びの可能性を認めた。なお、上記のとおり境界が判然としないことなどから、建物図面記載の敷地形状などを参考に間口、奥行、概測面積（約740㎡程度）などを把握したが、不明点もあることから、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。
- (2) 本件土地と北西側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。このため幅員については、現地における舗装部分の概測などから把握したものの、不明点が残ることから、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。
- (3) 本件土地南方を京都丹後鉄道宮豊線が東西に通っている。
- (4) 上記のとおり境界等が判然としないこと、さらに本件土地の一部に雑草等が繁茂しており、立ち入った詳細な調査が困難であることなどから不明点はあるものの、公図などから本件土地南側は京都丹後鉄道宮豊線の軌道敷となっていると思われる。また、南側隣接地との境界付近に擁壁が、東側隣接地との境界付近の一部に石積みがそれぞれ確認できたことなどから、本件土地は隣接地より低く接していると思われる。なお、本件土地西端付近にも石積みのような物が確認できる。さらに、京都丹後鉄道宮豊線の軌道敷より南方は山林となっていると思われることもあり、いわゆる崖地条例（京都府建築基準法施行条例第6条（崖に近接する建築物））が適用される可能性がある。
- (5) 評価人の京丹後市上下水道部施設管理課における聴取によると、過去、上水道について宅内で箇所不明の漏水があり、現在はメーター撤去の上、閉栓中との回答を得た。また、下水道については宅内に引込が行われている模様ではあるが、建物配管への接続の有無等の詳細については不明であるとの回答を得た。現地調査により汲取り式と外観したが、不明点がある。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。
- (6) 本件土地北東部に井戸のポンプの可能性のある機械が設置されているが、詳細は不明である。
- (7) 本件土地西端付近にNTTのプレートが設置された電柱が存在する。

2 本件建物

- (1) 本件建物の主である建物（以下「主である建物」という。）内部の天井、床などに水染み跡が複数認められ、屋根及び天井の崩落、床の抜け、壁の傾斜、壁・天井材・建具などの複数の汚損及び破損箇所が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。
 本件建物の附属建物符号2（以下「附属建物符号2」という。）についても経年相応の劣化が見られる。
 本件建物の附属建物符号3（以下「附属建物符号3」という。）についても建物内部の天井の水染み跡が複数認められ、天井の崩落、床の抜けのほか、経年相応の劣化が見られる。
- (2) 本件建物内に家財はほとんど無く、空家の状況である。本件建物に電気、ガス、給排水設備等はあるものの、使用されていない模様であり、これらの設備が使用可能か不明である。
- (3) 主である建物の西側部分については天井及び床の損傷等により立ち入った確認等ができなかったため、建物見取図のうち、主である建物西側部分については外観及び所有者の長女からの聴取などから推測したが、不明点がある。
- (4) 主である建物の土間の北側の天井から梯子を使用して、玄関や土間付近の屋根裏に出入りすることが出来る。屋根裏は広いスペースがあり、荷物なども置かれており、さらに上段に昇る梯子があったが、天井が抜ける危険があり、屋根裏内部を確認することはできなかった。
- (5) 主である建物東側部分の廊下北側の和室の天井を開口部とする屋根裏が存在する。屋根裏は広いスペースがあり、荷物などが置かれている。
- (6) 附属建物符号3北側中央の物置の天井を開口部とする広いスペースの屋根裏がある。
- (7) 主である建物東側外壁に物入れが存在する。
- (8) 主である建物東側に構築物（物置）が存在する。

(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
■所有者の長女	1 本件建物は平成26年頃から空き家です。 本件建物を誰にも貸していません。 2 本件土地の境界等については良く分かりません。 3 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置されていません。 4 本件土地南側を京都丹後鉄道宮豊線が通っているので、主である建物の南側の方が傷みやすいと思います。 5 主である建物西側部分には出入口が無く、東側部分から廊下を歩いて行く必要があります。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件各物件の状況は建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。 2 所有者が本件建物を居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。 3 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

(調査経過用)

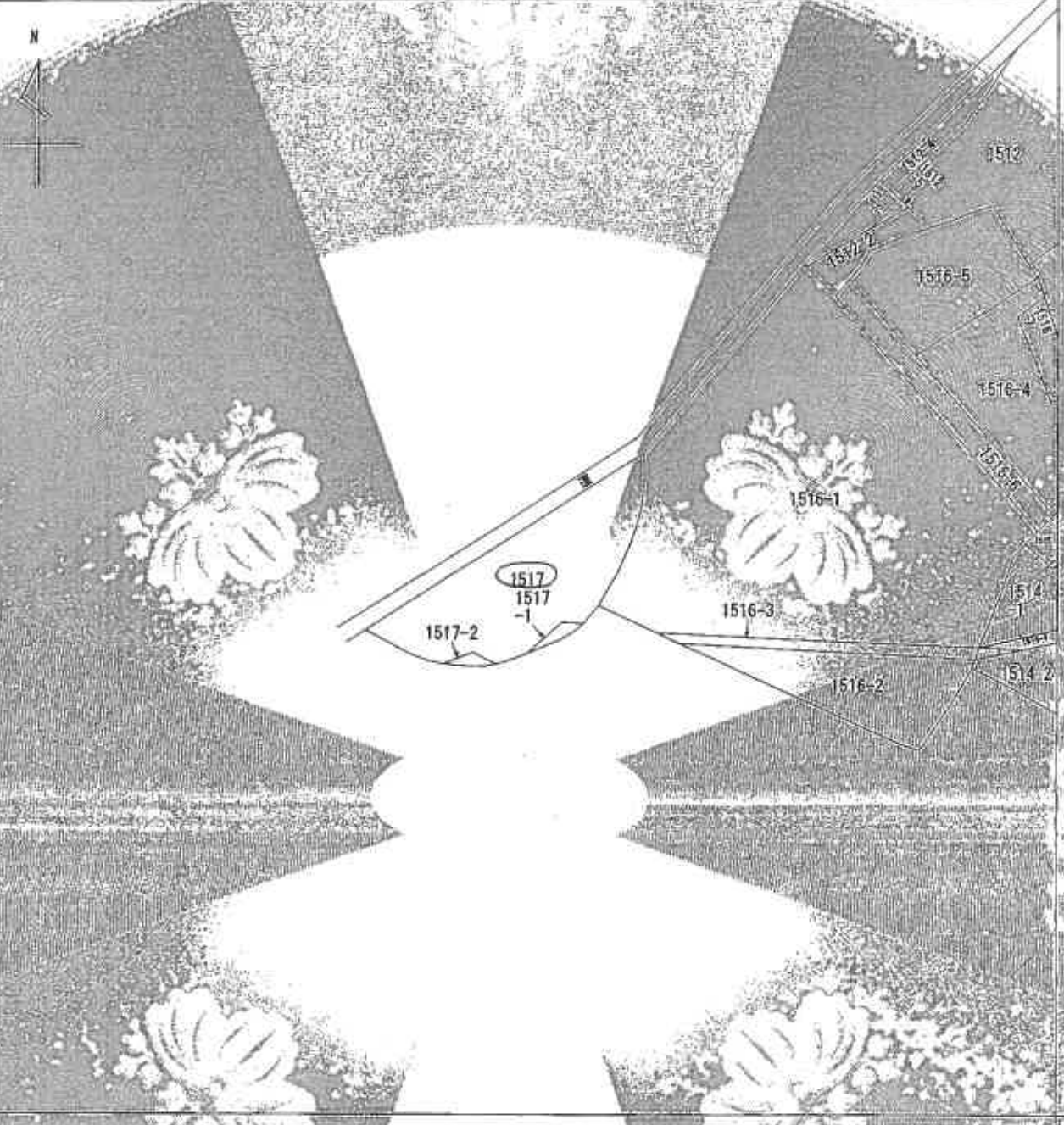
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 9月 5日 12:15-12:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
5年 9月12日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付
5年10月 3日 11:00-11:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の長女と面談
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



COPY

COPY



注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を整理した不動産登記簿に添付された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あり、土地の位置及び形状の概略を記録した図面です。



課 部	分 部	所 在	京丹後市久美浜町甲山字吉島	地 番	1517番
出 題	功 用	縮尺不明	種 別	図 面	図面に準ずる図面
作 成 年 月 日	備 付 年 月 日 (原図)	補 記 事 項	種 類	日本地台帳附属地図	

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。

令和5年6月20日
京都地方法務局京丹後支局

地図整理番号：M01316
(1/1)

登記官

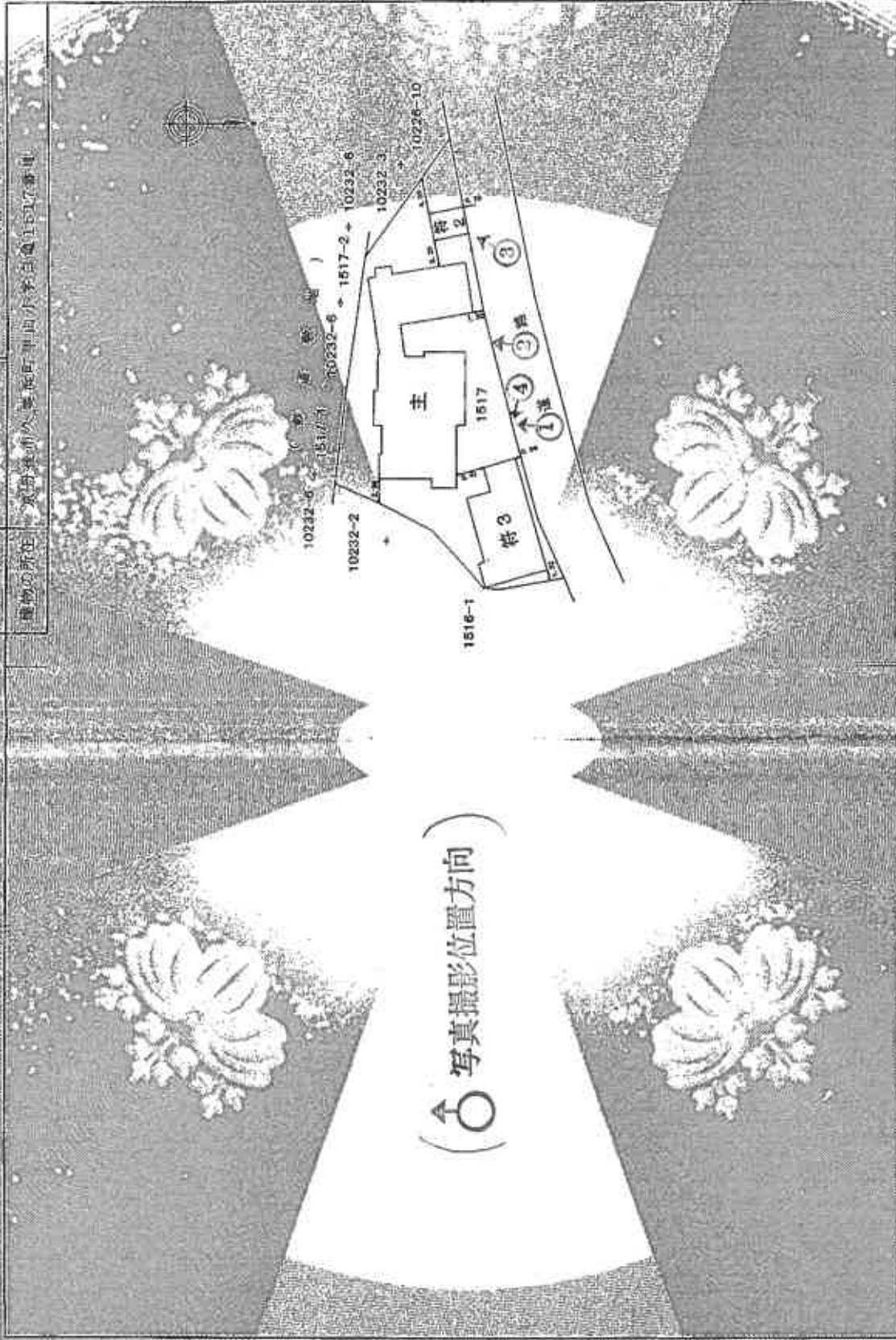


A4判に縮小

建築物図面
各階平面図

家屋番号 11507番

建物の所在 茨城県浦臼郡高野町中田外幸白鳥1-11-17番地



(♂) 写真撮影位置方向

縮尺 1/500

申請人

作成者

確認

作成者

確認

作成者

登記年月日 平成29年5月19日



本図面は図面に記載された内容に限定され、本館に提出された図面と一致するものと見做す。本館は図面に記載された内容に責任を負いません。

令和5年6月20日

高野地区生活支援センター

地図管理番号: M01317 46/20

建物附面
各階平面図

登記番号 1517番

建物の所在 茨城県市久美浜町山田沖下白鳥3517番地

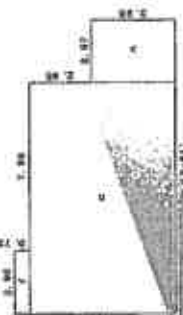
符2



1階 2階 各階同型
求積表

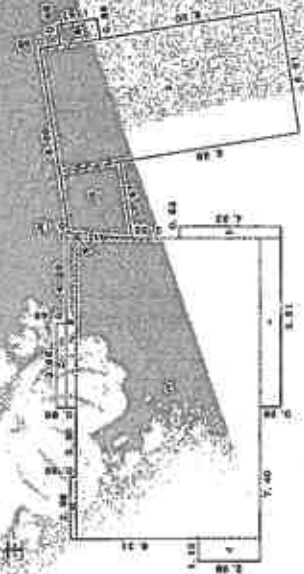
4.15 × 4.15	17.2225
4.15 × 3.10	12.8650
3.10 × 3.10	9.6100
合計	39.7075

符3



求積表

1.88 × 2.88	5.4144
1.84 × 1.84	3.3856
合計	8.8000



求積表

1.12 × 2.88	3.2256
0.30 × 2.88	0.8640
0.40 × 2.88	1.1520
0.50 × 2.88	1.4400
0.60 × 2.88	1.7280
0.70 × 2.88	2.0160
0.80 × 2.88	2.3040
0.90 × 2.88	2.5920
1.00 × 2.88	2.8800
1.10 × 2.88	3.1680
1.20 × 2.88	3.4560
合計	23.0736

作成者

平塚市建設部

縮小 1/250

主筆人

縮小 1/250

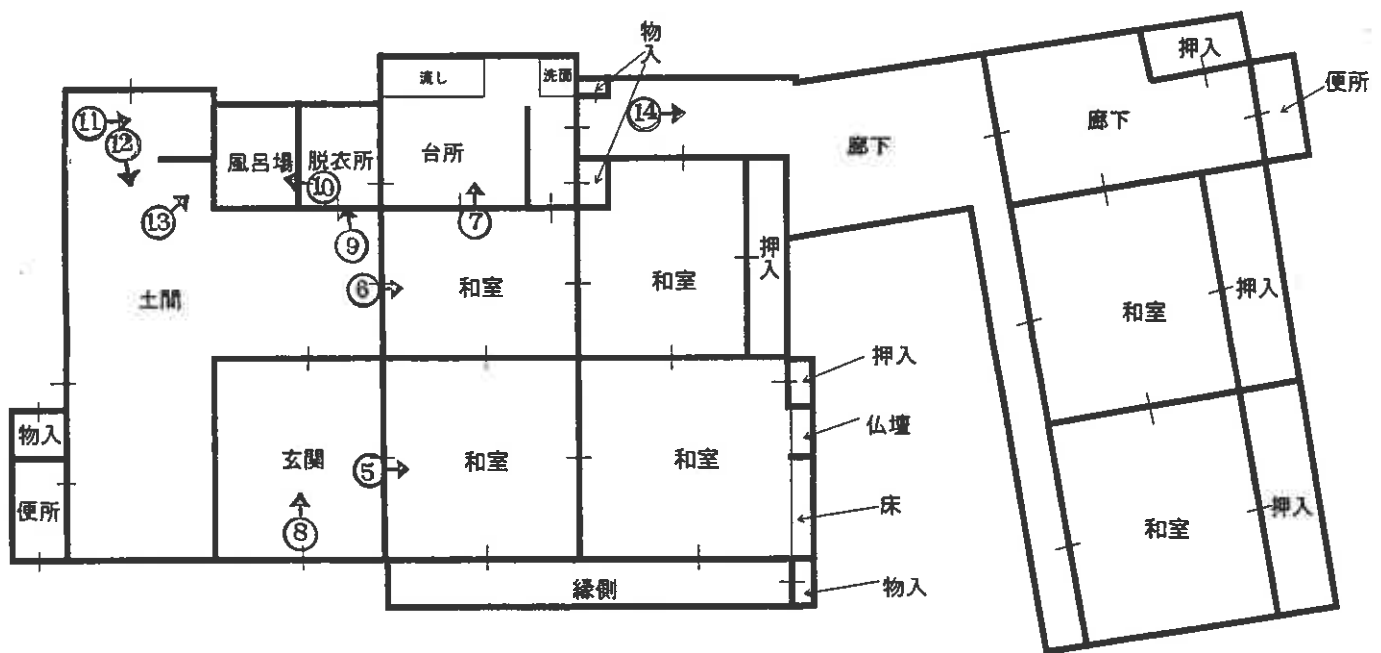
平成23年5月19日

これは図面に記載され、公衆の目に触れる事となる
平成5年6月20日 茨城県土木事務所 作成

建物見取図

物件2（建物）主である建物

（ 写真撮影位置方向）



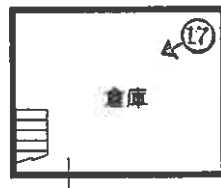
建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



物件2（建物）符号2

(↑ 写真撮影位置方向)

1階



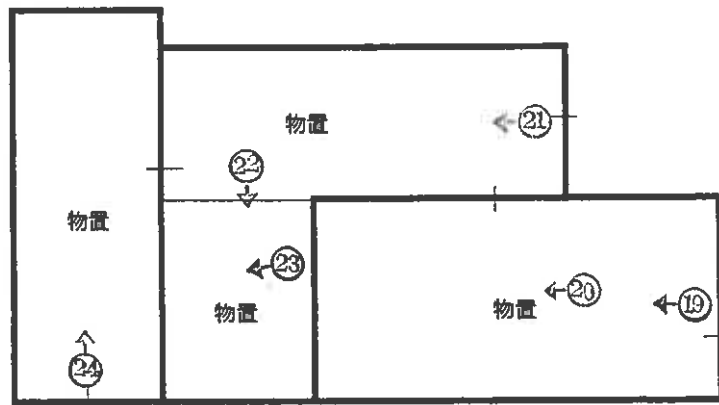
2階



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。

物件2（建物）符号3

( 写真撮影位置方向)



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。





1
主である建物



2
主である建物（西側部分）



3

附属建物符号 2

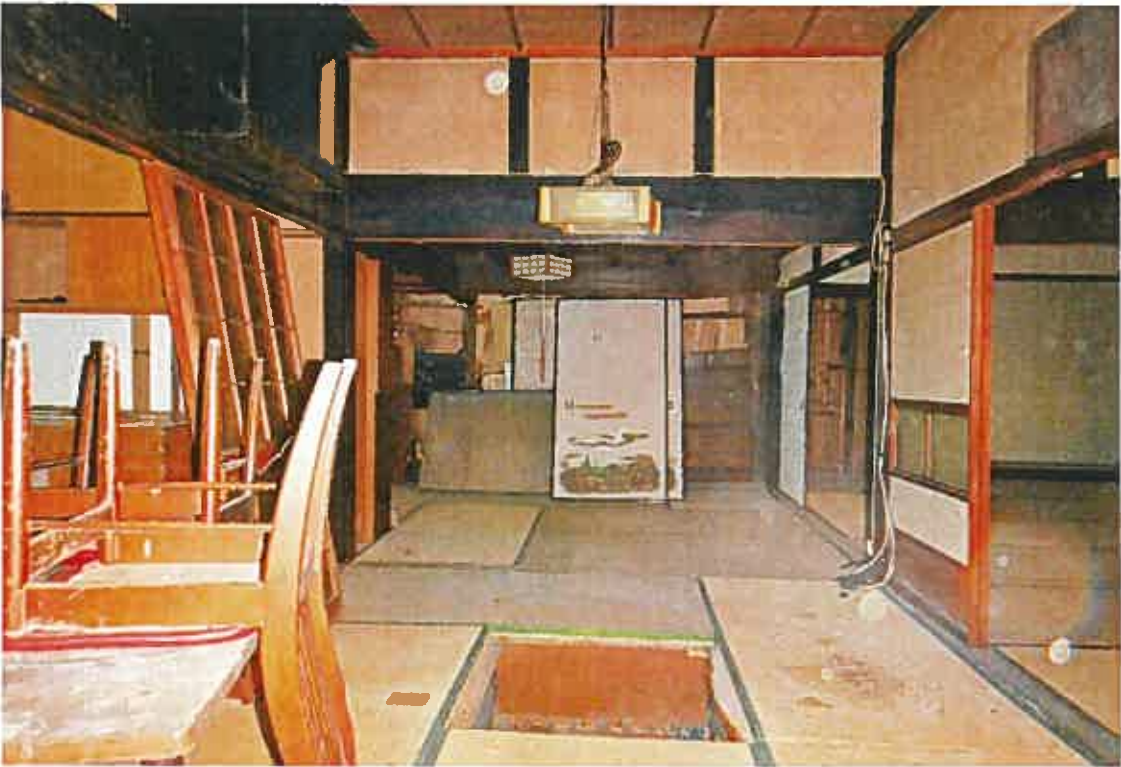


4

附属建物符号 3



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

主である建物玄関付近屋根裏



16

主である建物土間付近屋根裏



17



18



19



20



21



22



23

附属建物符号3 屋根裏 (西側)



24

令和 5 年 (ケ) 第 9 号
物件1・2

令和 5 年 10 月 3 日 現地調査
令和 5 年 11 月 22 日 評 価

京都地方裁判所宮津支部 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	2,150,000 円
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,280,000 円
物件2 (建物)	金 870,000 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」	「下記以外は同左」 縄伸びの可能性(特記事項参照)
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符号2 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符号3 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
	<p>目的土地は物件2(建物)の敷地として利用されているが、地積測量図が存在しない。現地においても隣接土地等との境界が判然としないが、現地概測の結果、目的土地について縄伸びの可能性を認めた。なお、上記のとおり境界が判然としないことなどから、建物図面記載の敷地形状などを参考に間口、奥行、概測面積(約740㎡程度)などを把握したが、不明点もあることから、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。</p>

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	京都丹後鉄道 宮豊線「かぶと山」駅の西方・道路距離約 350 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所、店舗等が点在する国道沿いの地域	
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	都市計画区域外 用途指定なし - % - % なし なし
画地条件	間口 約53 m、奥行約 20 mの 不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北西側幅員 約 7 mの 国道 に 等高 に接する。 北西側接面道路は幅員は約7m～約8.5m程度である(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 (特記事項参照) ガス配管: なし (プロパンガス使用) 下水道: あり (汲み取り式と外観した。特記事項参照。) (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	<p>目的土地と北西側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。このため幅員については、現地における舗装部分の概測などから把握したものの、不明点が残ることから、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。</p> <p>目的土地は物件2(建物)の敷地として利用されているが、地積測量図が存在しない。現地においても隣接土地等との境界が判然としないが、現地概測の結果、目的土地について縄伸びの可能性を認めた。なお、上記のとおり境界が判然としないことなどから、建物図面記載の敷地形状などを参考に間口、奥行、概測面積(約740㎡程度)などを把握したが、不明点もあることから、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。</p> <p>目的土地南方を京都丹後鉄道宮豊線が東西に通っている。</p> <p>上記のとおり境界等が判然としないこと、さらに目的土地の一部に雑草等が繁茂しており、立ち入っての詳細な調査が困難であることなどから不明点はあるものの、公図などから目的土地南側は京都丹後鉄道宮豊線の軌道敷となっていると思われる。</p> <p>上記のとおり境界等が判然としないこと、さらに目的土地の一部に雑草等が繁茂しており、立ち入っての詳細な調査が困難であることなどから不明点はあるものの、南側隣接地との境界付近に擁壁が、東側隣接地との境界付近の一部に石積みがあり、それぞれ確認できたことなどから、目的土地は隣接地より低く接すると思われる。なお、目的土地西端付近にも石積みのような物が確認できる。さらに京都丹後鉄道宮豊線の軌道敷より南方は山林となっていると思われることもあり、いわゆる崖地条例(京都府建築基準法施行条例第6条(崖に近接する建築物))が適用される可能性がある。</p> <p>京丹後市上下水道部施設管理課において聴取したところ、過去、上水道について宅内で箇所不明の漏水があり、現在はメーター撤去の上、閉栓中との回答を得た。これらの詳細は不明であり、専門家の調査による確認を要する。</p> <p>京丹後市上下水道部施設管理課において聴取したところ、下水道については宅内に引込が行われている模様ではあるが、建物配管への接続の有無等の詳細については不明であるとの回答を得た。現地調査により汲み取り式と外観したが、不明点があることから、これらの詳細は、専門家の調査による確認を要する。</p> <p>目的土地北東部に井戸のポンプの可能性のある機械が設置されているが、詳細は不明である。</p> <p>目的土地西端付近にNTTのプレートが設置された電柱が存在する。</p> <p>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。</p>
---------	---

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 : 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : 塗り壁等 内 壁 : 塗り壁等 天 井 : 板等 床 : 畳、コンクリート等 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	普通
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	<p>建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。</p> <p>物件2(建物)主である建物内部の天井、床などに水染み跡が複数認められ、屋根及び天井の崩落、床の抜け、壁の傾斜、壁・天井材・建具などの複数の汚損及び破損箇所が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。物件2(建物)符号2についても経年相応の劣化が見られる。物件2(建物)符号3についても建物内部の天井に水染み跡が複数認められ、天井の崩落、床の抜けのほか、経年相応の劣化が見られる。</p> <p>空家の模様である。物件2(建物)に電気、ガス、給排水設備等はあるものの、使用されていない模様であり、設備が使用可能か不明である。</p> <p>物件2(建物)主である建物西側部分については天井及び床の損傷等により立ち入ったの確認等ができなかったため、建物見取図のうち、主である建物西側部分については外観及び所有者の長女からの聴取などから推測したが、不明点がある。</p> <p>物件2(建物)主である建物の土間の北側天井から梯子を使用して、玄関や土間付近の屋根裏に出入りすることが出来る。屋根裏には広いスペースがあり、荷物なども置かれており、さらに上段に昇る梯子があったが、天井が抜ける危険があり、屋根裏内部を確認することはできなかった。</p> <p>物件2(建物)主である建物東側部分の廊下北側の和室の天井を開口部とする屋根裏が存在する。屋根裏は広いスペースがあり、荷物などが置かれている。</p> <p>物件2(建物)附属建物符号3北側中央の物置の天井を開口部とする広いスペースの屋根裏がある。</p> <p>物件2(建物)主である建物東側外壁に物入れが存在する。</p> <p>物件2(建物)主である建物東側外壁に構築物(物置)が存在する。</p> <p>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。</p>
------	---

区 分	附属建物 (符号2)
構造・用途等	土蔵造かわらぶき2階建・倉庫 築年不詳
利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

区 分	附属建物 (符号3)
構造・用途等	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置 築年不詳
利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

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	9,640	1.33	412.09	0.9	4,760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 京丹後 (府) -1

標準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $10,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/112 = 9,640$

◇ 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
 $100/98 \times 100/99 \times 100/115 \times 100/100 = 100/112$

イ 個別格差 : 縄伸びの可能性等 (1.33)

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	250,000	231.07	0.01	580,000
附属建物符号2	300,000	26.54	0.01	80,000
附属建物符号3	200,000	89.70	0.01	180,000
計				840,000

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)	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	4,760,000	30%	法定地上権	1,430,000

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	4,760,000	-1,430,000	/	55%	70%	1,280,000
2	840,000	+1,430,000	100%	55%	70%	870,000
一 括 価 格 (合計)						2,150,000

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、特記事項欄記載の事情等を考慮した。

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 (京丹後(府)-1)
- 所 在 : 京丹後市久美浜町浦明小字上地1362番
- 価 格 : 10,800 円/m²
- 位 置 : 京都丹後鉄道宮豊線「小天橋」駅の南西方、道路距離約 750 m
- 価 格 時 点 : 令和5年7月1日
- 地 積 : 274 m²
- 供給処理施設 : 水道、下水有
- 接 面 街 路 : 西 5.5 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
用途指定なし (建ぺい率 - %、容積率 - %)
- 地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件1(土地):	2,865,597 円
物件2(建物):	14,592 円
	21,152 円
	161,381 円
	124,973 円
	172,402 円

第7 付属資料の表示

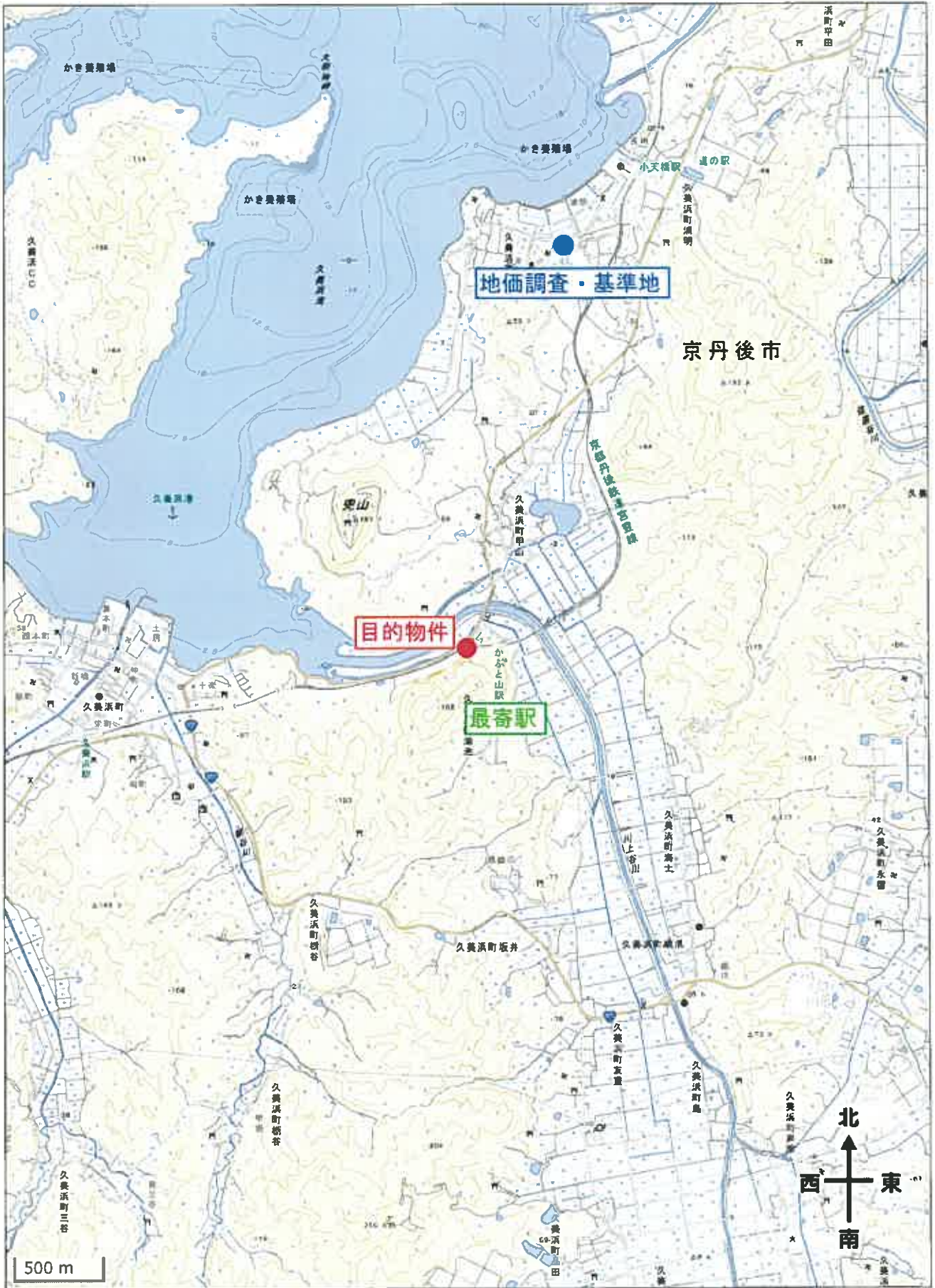
- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 京都府京丹後市久美浜町甲山小字白亀
地 番 1 5 1 7 番
地 目 宅地
地 積 4 1 2 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 京都府京丹後市久美浜町甲山小字白亀 1 5 1 7 番地
家屋 番号 1 5 1 7 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 2 3 1 . 0 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 . 2 7 平方メートル
2 階 1 3 . 2 7 平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 9 . 7 0 平方メートル
- ~~3 所 在 京都府京丹後市久美浜町小字生長
地 番 2 7 7 6 番~~





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