

## 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 目 録

1 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番 2  
地 目 雑種地  
地 積 2 8 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

2 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番地 4  
地 目 公衆用道路  
地 積 2 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分5分の1

3 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番 5  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分5分の1



## 物 件 目 録

4 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 5 番 1 3  
地 目 公衆用道路  
地 積 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分5分の1



## 物 件 明 細 書

令和 5年11月30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1～4】

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1～4】

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2～4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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。



## 物 件 目 録

1 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番 2  
地 目 雑種地  
地 積 2 8 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

2 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番地 4  
地 目 公衆用道路  
地 積 2 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分5分の1

3 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番 5  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分5分の1





## 物 件 目 録

4 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 5 番 1 3  
地 目 公衆用道路  
地 積 2 4 平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分5分の1



令和 5年(ケ)第 6、8号  
(物件1、2、3、4 )  
令和 5年 8月 7日受理  
令和 5年 9月19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 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番 2  
地 目 雑種地  
地 積 2 8 6 平方メートル  
所有者 亡A相続財産
  
- 2 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番地 4  
地 目 公衆用道路  
地 積 2 0 8 平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分 5 分の 1
  
- 3 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番 5  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 0 平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分 5 分の 1
  
- 4 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 5 番 1 3  
地 目 公衆用道路  
地 積 2 4 平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分 5 分の 1





## その他の事項

- 1 物件1の土地は亡A相続財産の所有である。
- 2 物件2、3及び4の各土地は亡A相続財産、B、C、D及びEの共有であり、本件の売却対象は亡A相続財産の共有持分である。
- 3 物件1の土地は更地であり、雑草等が繁茂しているため、詳細な状況は確認できなかった。
- 4 物件1の土地は公簿上「雑種地」であるが、固定資産公課証明書によると、現況地目は「宅地」で課税されている。
- 5 物件1の土地は南西側で建築基準法上の道路（私道）に接している。
- 6 上記道路（私道）は物件2、3及び4の各土地（以下「共有土地」という。）により一体構成された道路であり、南東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- 7 共有土地は公簿上「公衆用道路」であるが、固定資産公課証明書によると、現況地目は「雑種地」で課税されている。
- 8 物件1の土地は公図上において北東側で里道に接しているが、現況は水路に接面している。
- 9 物件1の土地南角付近にプレートが存在する（当該プレートは設置場所から外れており、元の設置場所付近と思われる場所に置かれている状態である。）。
- 10 物件1の土地南東側に石が並べられている。
- 11 物件2の土地東角付近でプレートがグレーチングに設置されている。
- 12 物件3の土地南角付近にプレートが存在する（当該プレートは設置場所から外れており、元の設置場所付近と思われる場所に置かれている状態である。）。
- 13 物件2の土地西角付近に電柱及びその支柱が設置されている。
- 14 物件3の土地に電柱並びにその支柱及び支線が設置されている。
- 15 物件1の土地の南東側約半分、物件2の土地の南東側約半分及び物件3の土地全域が土砂災害警戒区域に指定されている。
- 16 京都府マルチハザード情報システムによれば、本件各土地は部分的に浸水想定区域の指定がある。

(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
■亡A相続財産清算人照 会回要旨	<p>1 物件1、2、3及び4の各土地を誰にも貸していません。</p> <p>2 共有土地は物件1の土地並びにB、C、D及びEの各所有土地の共有道路です。B、C、D及びEは共有土地の雪掻きなど、共同作業をしていますが、物件1の土地は更地であり、人的供出をしていません。関西電力の電柱敷地利用料がありますが、これを共有土地の管理費用に充てているとすることで、配分は受けていません。</p> <p>3 共有土地の共有者間に共有土地についての債権債務はありませんし、分割方法についての取り決めもありません。</p>
■B	<p>1 物件1の土地北西側のメッシュフェンスは私の土地(2251番3)に設置されています。メッシュフェンスの基礎の南東側が私の土地と物件1の土地との境界になります。</p> <p>2 共有土地を道路として使用しています。共有土地を使用することについて、共有者間に金銭等の授受はありません。</p> <p>3 Aが亡くなられて固定資産税等を負担してもらえないので、共有土地の固定資産税等はB、C、D及びEが負担しています。</p> <p>4 物件2及び3の各土地に設置されている電柱等の敷地利用料はB、C、D及びEで配分しています。敷地利用料の受け取り及び配分の作業はEがしてくれています。</p> <p>5 共有土地の補修や修繕の費用は支出していません。</p>
■C	<p>1 共有土地を道路として使用しています。共有土地を使用することについて、共有者間に金銭等の授受はありません。</p> <p>2 共有土地の固定資産税等はB、C、D及びEが負担しています。</p> <p>3 物件2及び3の各土地に設置されている電柱等の敷地利用料はB、C、D及びEで配分しています。</p> <p>4 私の土地(2255番12)は奥まっているので、冬場は共有土地の除雪作業をしています。</p> <p>5 共有土地の補修や修繕の費用は支出していません。</p>
■D	<p>1 物件1の土地南角付近にあるプレートは私の土地(2251番1)と物件1の土地との境界を明示するプレートでしたが、地面から外れてしまいました。概ね元の位置にあると思います。</p> <p>2 物件1の土地南東側に並べられている石の辺りが私の土地と物件1の土地との境界になります。当該石は私が並べました。</p> <p>3 共有土地は道路として使用しています。共有土地を使用することについて、共有者間に金銭等の授受はありません。</p> <p>4 亡Aが固定資産税等を負担しないので、宮津市からの通知により、共有土地の固定資産税等はB、C、D及びEが負担しています。</p> <p>5 物件2及び3の各土地に設置されている電柱等の敷地利用料はB、C、D及びEで配分しています。Eが配分してくれています。</p> <p>6 共有土地の修繕費などは支出していません。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ E</p>	<p>1 共有土地を道路として使用しています。共有土地を使用することについて、共有者間に金銭等の授受はありません。</p> <p>2 市役所からの通知によって、共有土地の固定資産税等はB、C、D及びEが負担しています。</p> <p>3 物件2及び3の各土地に設置されている電柱等の敷地利用料は私が受取人になっており、B、C及びDとで配分しています。亡Aが固定資産税等を負担してくれるなら、亡Aにも敷地利用料は配分しますが、固定資産税等に比べれば、電柱等の敷地利用料は僅かです。</p> <p>4 共有土地の雪掻きなどの管理をしています。</p> <p>5 共有土地の修繕費用などは支出していません。</p>
<p>■ 関西電力送配電株式会社担当者</p>	<p>1 物件2及び3の各土地に設置されている電柱等は関西電力送配電株式会社が所有する電柱であり、各土地所有者に敷地利用料を支払っています。</p>
<p>■ 宮津市建設部土木管理課土木係職員</p>	<p>1 私有地の道路については、原則として、市が維持管理するということはありませんので、所有者の負担で維持管理していただくこととなります。</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

## 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者が物件1の土地を更地として使用し、占有していることが認められる。
- 3 共有土地は公衆用道路として使用されている。
- 4 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。

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 8月 8日 10:25-10:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
5年 8月 8日 : - :	当庁	亡A相続財産清算人宛照会書送付
5年 8月29日 11:00-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、B及びEと面談
5年 8月29日 13:20-13:25	当庁	Dから電話聴取
5年 8月30日 12:15-12:20	当庁	Cから電話聴取
5年 9月11日 13:50-13:55	宮津市役所	宮津市建設部土木管理課土木係職員から聴取

## (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 年 月 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。
- 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





登記年月日：平成19年12月20日

令和5年6月19日

京都府地方務局宮津支局管轄

登記官

請求番号：2-3

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。  
(京都府地方務局宮津支局管轄)

1/p 336

前) 2025/

19.12.20  
土地積測量図 1630448

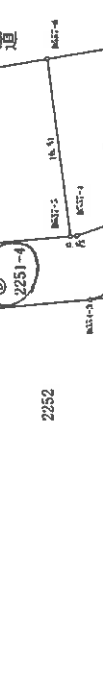
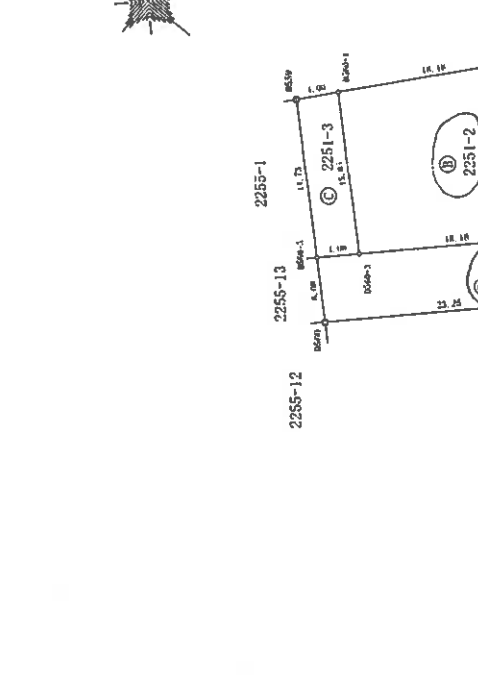
地番 2251-1~2251-6

土地の所在 宮津市字波路 争存

北に東値北

地番	座標	面積	備考
2251-1	座標点	10.000, 0.000	面積 10.000 ㎡
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
2251-2	座標点	10.000, 0.000	面積 10.000 ㎡
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
2251-3	座標点	10.000, 0.000	面積 10.000 ㎡
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	

地番	座標	面積	備考
2251-4	座標点	10.000, 0.000	面積 10.000 ㎡
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
2251-5	座標点	10.000, 0.000	面積 10.000 ㎡
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
2251-6	座標点	10.000, 0.000	面積 10.000 ㎡
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	
	座標点	10.000, 0.000	



凡例	記号	説明
○	プラスチック杭	
●	金属杭	
▽	キザミ	
⊕	コンクリート杭	
⊗	金属橋	



座標点	X座標	Y座標
UN-1	10.000	0.000
UN-2	10.000	0.000
UN-3	10.000	0.000
UN-4	10.000	0.000
UN-5	10.000	0.000
UN-6	10.000	0.000

地番	面積	備考
2251-1	10.000	
2251-2	10.000	
2251-3	10.000	
2251-4	10.000	
2251-5	10.000	
2251-6	10.000	

作成者 土地家屋調査士 (平成19年12月19日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作成者 土地家屋調査士 (京都土地家屋調査士会)

(京都土地家屋調査士会)

(京理会)

縮尺 1/500

縮尺 1/500

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。

(京都地方法務局宮津支局管轄)



336

119.12.20  
土地所在図  
地積測量図 630449

番  
2255-1, 2255-11,  
2255-12, 2255-13

土地の所在  
宮津市宇波路

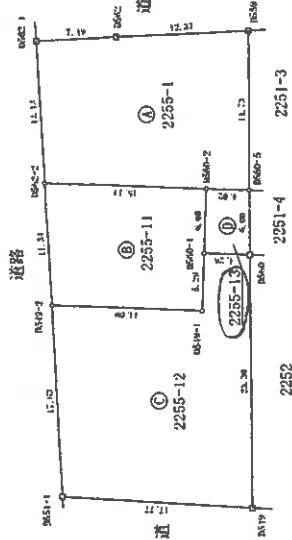
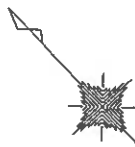
境界点座標表

Table with 3 columns: 境界点, X座標, Y座標. Contains data for points 2255-1, 2255-11, 2255-12, 2255-13.

Table with 3 columns: 境界点, X座標, Y座標. Contains data for points 2255-1, 2255-11, 2255-12, 2255-13.

Table with 3 columns: 境界点, X座標, Y座標. Contains data for points 2255-1, 2255-11, 2255-12, 2255-13.

Table with 3 columns: 境界点, X座標, Y座標. Contains data for points 2255-1, 2255-11, 2255-12, 2255-13.



凡例

Legend table with 4 columns: Symbol, Description. Includes symbols for concrete pillars, metal plates, and iron rods.

Table with 2 columns: Point ID, Coordinates. Lists points 1\*1, 1\*2, 1\*2, 1\*2.

Table with 2 columns: Point ID, Coordinates. Lists points 1\*1, 1\*2, 1\*2, 1\*2.



引照点 N-1 (金属板)



引照点 N-2 (金属板)

(京調会)

作成者  
土地家屋調査士

縮尺  
1/500

申請人

平成19年12月19日作成

(京紳士地家屋調査士会附紙)



令和 5 年 (ケ) 第 6 号  
令和 5 年 (ケ) 第 8 号  
物件1・2・3・4

令和 5 年 8 月 29 日 現地調査  
令和 5 年 10 月 23 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

寺 田 吉 宏

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	7,130,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,900,000 円
物件2 (土地)	金 200,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (土地)	金 20,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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。

## 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」	「記載がない事項については同左」  宅 地
2・3・4	所 在 地 番 地 目 地 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>・物件1土地の地目は登記と異なり、現況は宅地(更地)であることが確認された。</li> <li>・物件2・3・4土地は公衆用道路(建築基準法第42条1項5号道路)として一体利用されており、物件1土地に接面するほか、南東側で市道に連絡していることが確認された。</li> <li>・物件1土地は単独所有されているが、物件2・3・4土地については共有関係にあり、共有持分(5分の1)が本件評価の対象となる。</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	京都丹後鉄道 宮福線「宮津」駅の北東方・道路距離約 1100 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 土砂災害警戒区域
画地条件	間口 約18.2 m、奥行約 15.8 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南西側幅員約 6 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5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 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>・本件土地の現況は宅地(更地)であるが、雑草等が一面に繁茂していたため、地表面等の詳細な状況を確認することは不可能であった。</li> <li>・公図において本件土地の北東側は里道の記載があるが、現況は水路に接面していることが確認された。</li> <li>・本件土地の南東側約半分が土砂災害警戒区域に指定されている。</li> <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]によれば、本件土地は部分的に浸水想定区域に指定されていることが確認された。</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 2・3・4)

位置・交通	京都丹後鉄道 宮福線「 <span style="margin-left: 100px;">宮津</span> 」駅の北東方・道路距離約 1100 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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 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 第1種住居地域 60 % 200 % なし 土砂災害警戒区域
画地条件	概長方形地 第 3 図のとおり	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2・3・4土地は公衆用道路(建築基準法第42条1項5号道路)として一体利用されており、物件1土地に接面するほか、南東側で市道に連絡していることが確認された。</li> <li>・物件2土地の西角付近に、電柱及びその支柱が設置されていることが確認された。</li> <li>・物件3土地に、電柱並びにその支柱及び支線が設置されていることが確認された。</li> <li>・物件2土地の南東側約半分、物件3土地の全域が土砂災害警戒区域に指定されている。</li> <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〕によれば、本件土地は部分的に浸水想定区域に指定されていることが確認された。</li> </ul>	

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

物件1・2・3・4(土地)

目的土地の更地価格等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	更地価格等(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	33,800	1.02	286.00	9,860,000
2	33,800	0.2	208.00	1,410,000
3	33,800	0.2	10.00	70,000
4	33,800	0.2	24.00	160,000

共有持分のみの評価の場合

物件 番号	更地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 オ×カ=キ
2	1,410,000	1 / 5	280,000
3	70,000	1 / 5	10,000
4	160,000	1 / 5	30,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 宮津 (府) -1

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/㎡)  
 $32,700 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/94 = 33,800$

◇ 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: 方位 (1.03)

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/97 \times 100/105 \times 100/92 \times 100/100 = 100/94$

イ 個別格差: 方位 (1.02) : 物件1  
 私道減価等 (0.20) : 物件2  
 私道減価等 (0.20) : 物件3  
 私道減価等 (0.20) : 物件4

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

番号	更地価格(円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	9,860,000	100%	100%	70%	6,900,000
2	280,000	100%	100%	70%	200,000
3	10,000	100%	100%	70%	10,000
4	30,000	100%	100%	70%	20,000
一 括 価 格 ( 合 計 )					7,130,000

イ 占有減価修正: 修正の必要がない。

ウ 市場性修正: 修正の必要がない。

エ 競売市場修正: 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

オ 評価額: 物件3は10,000円未満と計算されるが、最低評価額を10,000円とした。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 [ 宮津(府)-1 ]
- 所 在 : 京都府宮津市宇安智2426番2
- 価 格 : 32,700 円/m<sup>2</sup>
- 位 置 : 京都丹後鉄道  
宮福線「宮津」駅の南東方、道路距離約 200 m
- 価 格 時 点 : 令和5年7月1日
- 地 積 : 115 m<sup>2</sup>
- 供給処理施設 : 水道、下水有
- 接 面 街 路 : 南方 3.5 m 市道
- 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 : 小規模一般住宅の中に店舗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): 6,892,600 円
- 物件2(土地): 643,968 円 (×持分割合 1/5)
- 物件3(土地): 30,960 円 (×持分割合 1/5)
- 物件4(土地): 74,304 円 (×持分割合 1/5)

## 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

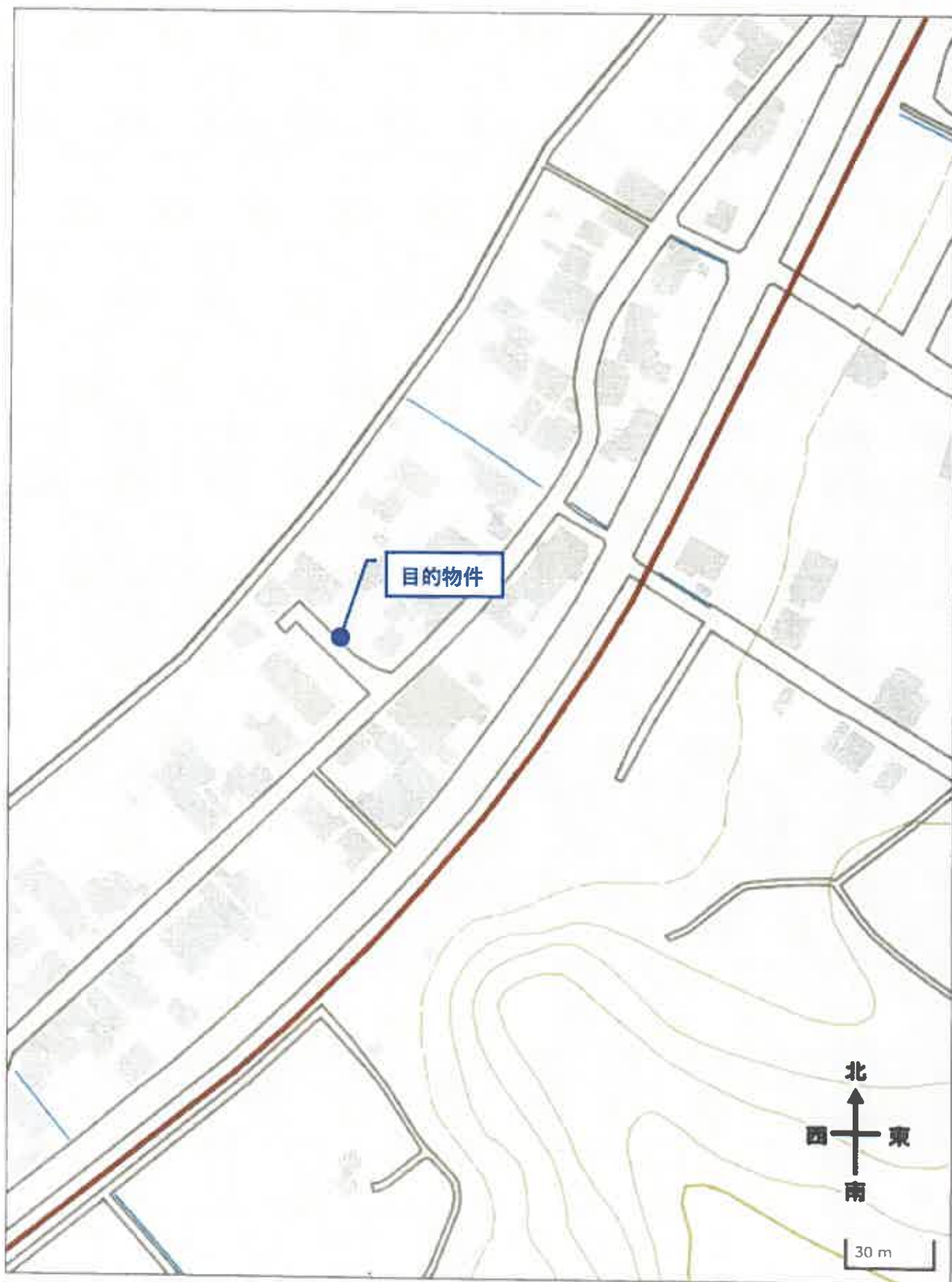
## 物 件 目 録

- 1 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番 2  
地 目 雑種地  
地 積 2 8 6 平方メートル  
所有者 亡A相続財産
- 2 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番地 4  
地 目 公衆用道路  
地 積 2 0 8 平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分5分の1
- 3 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 1 番 5  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 0 平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分5分の1
- 4 所 在 京都府宮津市字波路  
地 番 2 2 5 5 番 1 3  
地 目 公衆用道路  
地 積 2 4 平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分5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