

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、入札が無効となる場合があります。
- 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 7 年 5 月 13 日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 足 立 敬 人

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 6 月 3 日から 令和 7 年 6 月 10 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分 京都地方裁判所宮津支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 8 日 午前 10 時 00 分 京都地方裁判所宮津支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 1 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 1 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 7 年 5 月 13 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	2,040,000 1,632,000		408,000	58,012	不明



物 件 目 録

1 所 在 京都府京丹後市網野町小浜小字勝山 77番地1

家屋 番号 77番1

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 99.03平方メートル
2階 56.70平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 3 月 1 2 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】

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】

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】

本件建物のために、その敷地（地番 7 7 番 1，地積 6 2 7. 3 8 平方メートル，所有者 B）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

《 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 京都府京丹後市網野町小浜小字勝山 77番地1

家屋 番号 77番1

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 99.03平方メートル
2階 56.70平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約10平方メートル



令和 5 年 (又) 第 5 号
(物件 1)
令和 5 年 1 1 月 2 1 日受理
令和 6 年 1 月 2 9 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 京都府京丹後市網野町小浜小字勝山 77番地1
- 家屋 番号 77番1
- 種 類 店舗
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 99.03平方メートル
2階 56.70平方メートル



22

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)	
建物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：居宅 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約10㎡	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗・居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日	
剪取 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)

所	在	京丹後市網野町小浜小字勝山		
地	番	77番1		
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地	積	627.38平方メートル (■全部 □約		平方メートル)
所	有	者	□建物所有者 ■その他の者 (B)	
その他の事項		「その他の事項」のとおり		
■関係人(■A(債務者)の母 ■B(目的外土地所有者))の陳述／■提示文書(貸貸借契約書等)の要旨				
占有権原		□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期		平成10年 7月15日		
最初の契約等	契約日	平成10年 3月頃		
	期間	平成10年 3月17日から ■令和10年 3月16日まで 30年間 □期間の定めなし		
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	平成10年 3月17日から ■令和10年 3月16日まで 30年間 □期間の定めなし		
	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()		
当事者	借主	■建物所有者 □その他の者 ()		
	地代・支払時期等	毎年 金50万円と目的外土地の固定資産税相当額の合計(支払期限は不明)		
地代前払		■ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金		■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等		本件賃借権の譲渡又は転貸には賃貸人の書面による承諾が必要であり、賃借人がこれに違反すると、賃貸人は本件賃借権を無催告で解除できる。		
地代滞納		□ない ■ある(令和 5年12月 7日現在 金437万7930円)		
契約解除		■ない □ある ()		
訴訟提起等		■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局 ()		
その他		農地法所定の転用許可を受けることを賃貸借契約の効力発生条件とする。 賃貸借契約終了後、畑作可能状態の更地で返還しなければならない。		
執行官の意見		□上記のとおり ■「執行官の意見」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 本件建物

- (1) 物件1建物（以下「主である建物」という。）西側に未登記附属建物が存在する。
 なお、評価人の京丹後市税務課への聴取などから、不明点は残るものの、未登記附属建物の建築年月日は平成13年頃と推測される。
- (2) 未登記附属建物には屋根裏収納がある。なお、固定資産評価証明書においては未登記附属建物は木造ルーフィング葺2階建19.03㎡とされている。
- (3) 主である建物1階洗面所及び便所の天井に水染み跡が認められる。また2階東側和室の廊下との間の引き戸に開閉不良があり、鉄の支柱を設置することで開閉している。これら以外にもクロスや建具等の汚損のほか、経年相応の劣化が見られる。
- (4) Aの母親に聴取したところ、主である建物内部において水道が漏水している可能性があるとのことであったが、詳細は不明である。
- (5) 主である建物内部には1階と2階を行き来する料理等を運搬したと考えられるリフトが存在するが、これらの設備が使用可能か不明である。
- (6) 主である建物北側には家庭用自然冷媒（CO₂）ヒートポンプ給湯機が設置されている。
- (7) 未登記附属建物の軒天に剥がれなどがあり、建物内部の床に剥がれや傷みがある。これら以外にも経年相応の劣化が見られる。
- (8) 未登記附属建物の洗面は使用されていない様子であり、使用可能か不明である。
- (9) 主である建物及び未登記附属建物で猫が一匹飼育されている。

2 目的外土地

- (1) 東側で国道に、北側で市道に接している。
- (2) 北側接面道路は未舗装で雑草に覆われている。
- (3) 評価人の京丹後市役所都市計画・建築住宅課での聴取によると、東側接面道路沿いに都市計画道路（「3・5・1号小浜網野駅線」、計画決定のみ）が指定されているとの回答を得た。このため目的外土地東側の一部が都市計画道路に指定されていると思われるが、その範囲や都市計画法に基づく制限、許可などの詳細については専門家の調査による確認を要する。
- (4) 目的外土地と東側接面道路及び北側接面道路との境界等については現地において確認を行ったが判然としない。このため幅員につき、東側接面道路については現地における舗装部分の概測などから、北側接面道路については、未舗装のため、通行可能部分及び市道台帳図面などから把握したもの、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。
- (5) 目的外土地と隣接土地との境界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、間口、奥行等については公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。
- (6) 目的外土地の西方は二級河川「福田川」となっている。
- (7) 目的外土地の北端付近に電柱1本と支線が存在する。
- (8) 目的外土地南東角付近にプレートが設置されている。
- (9) 目的外土地北西側にコンクリート杭が設置されている。
- (10) 簡易水洗の汲取り式と外観した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A作成の照会回答要旨	1 本件建物にはAとAの母が住んでいます。 本件建物を誰にも貸していません。
■ Aの母	1 本件建物には私とAが住んでいます。 本件建物を誰にも貸していません。 2 Aは目的外土地をCから賃借しました。契約当初の地代は年額100万円でしたが、年額50万円に減額してもらいました。 更に減額をお願いしていますが、現在の目的外土地所有者のBと話す機会がありません。 地代を一度に支払えないので、何回かに分けて支払っています。 3 平成10年頃に主である建物を建ててから1、2年後にAが未登記附属建物を建てました。未登記附属建物はAの所有です。 4 毎月、業者にシロアリの検査をしてもらっています。業者からはシロアリが出る可能性があるので、検査は続けた方が良いと言われています。 5 主である建物1階のトイレの天井から水漏れがします。業者に見てもらいましたが、原因は分かりません。水を使っていないのに水道メーターが動いていることもあり、水道が漏水しているかもしれません。 6 主である建物2階東側和室の入口を鉄の棒で支えておかないと、入口の引き戸の開け閉めができません。 7 主である建物北側の給湯機はAが買い取った物ですが、100万円くらいのローンがまだ残っています。 8 本件建物にリース物件等、他人の物は設置していません。 9 主である建物の店舗の営業許可はA名義で取得しています。未登記附属建物は主にAが使用しています。 10 主である建物の2階と未登記附属建物で猫を一匹飼育しています。
■ B	1 目的外土地の地代は年額で50万円と目的外土地の固定資産税相当額の合計額です。 2 目的外土地を最初に貸した日、現在の契約期間、地代の支払方法、保証金・敷金の有無などは不明です。
■ 京丹後市農業委員会事務局職員	1 目的外土地が農地法所定の転用許可がされたのは、平成10年3月17日です。

(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 本件建物の状況は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 目的外土地の賃貸借契約の当初の賃貸人はCであったが、Bが目的外土地を再転相続し、目的外土地の賃貸人となった。
- 3 Aの母とBとで目的外土地の地代額の陳述に相違があるが（固定資産税相当額が加算されるかどうか。）、Bから提出された請求書等の資料から、目的外土地の地代は年額で50万円に固定資産税相当額が加算された額であると認定した。
- 4 京丹後市農業委員会事務局で聴取した目的外土地の農地法所定の転用許可の日などから、目的外土地の賃貸借契約期間を平成10年3月17日から30年間と認定した。
ただし、地代の支払期限については、Aの母の陳述やBから提出された請求書等の資料から、契約当事者間で支払方法が改定されている可能性もあると考え、不明とした。
- 5 Aの目的外土地の占有開始時期を主である建物の公簿上の新築年月日と認定した。
- 6 A（債務者）が本件建物を店舗・居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 7 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11月27日 11:20-11:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Aの母と面談 居住者宛照会書交付
5年11月27日 11:50-11:55	京丹後市役所	住民票写し交付申請
5年11月27日 : - :	当庁	B宛照会書送付
6年1月16日 13:30-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aの母と面談
6年1月16日 15:00-15:5	京丹後市農業委員会事務局	京丹後市農業委員会事務局職員と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

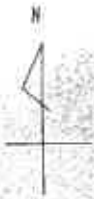
(特記事項)

☐ 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

水



-85814.033

COPY

COPY

-88086.726

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

網野町小浜

請求部	所在	京丹後市網野町小浜小字勝山				地番	77番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和3年12月				備付年月日(原図)	令和3年12月2日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局京丹後支局管轄)

令和5年10月6日

京都地方法務局福知山支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

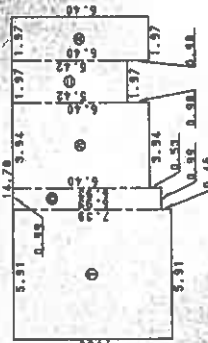
登記年月日：平成10年7月16日

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。
(京都地方方法務局京丹後支局管轄)
令和5年10月6日 京都地方方法務局福知山 局 登記官

4610023

各階平面図

1 階

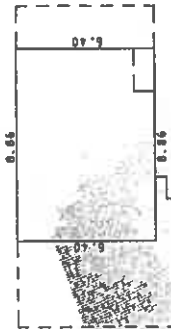


求積表

①	$7.39 \times 5.91 =$	43.6749
②	$6.93 \times 0.99 =$	6.8607
③	$6.40 \times 3.94 =$	25.2160
④	$5.42 \times 1.97 =$	10.6774
⑤	$6.40 \times 1.97 =$	12.6080

合計	99.0370
床面積	99.03 m ²

2 階



求積表

$6.40 \times 8.86 =$	56.7040
床面積	56.70 m ²

作製者

土地調査士
家田

平成10年 7月15日作成

(日本土地調査士会連合会印)

縮尺 1/250

申請人

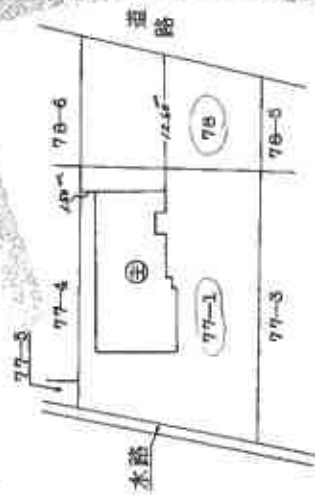
縮尺 1/500

家屋番号 77番1

建物の所在 京丹後市小浜町大字小浜山77番地1

建物図面
各階平面図

H10.7.16



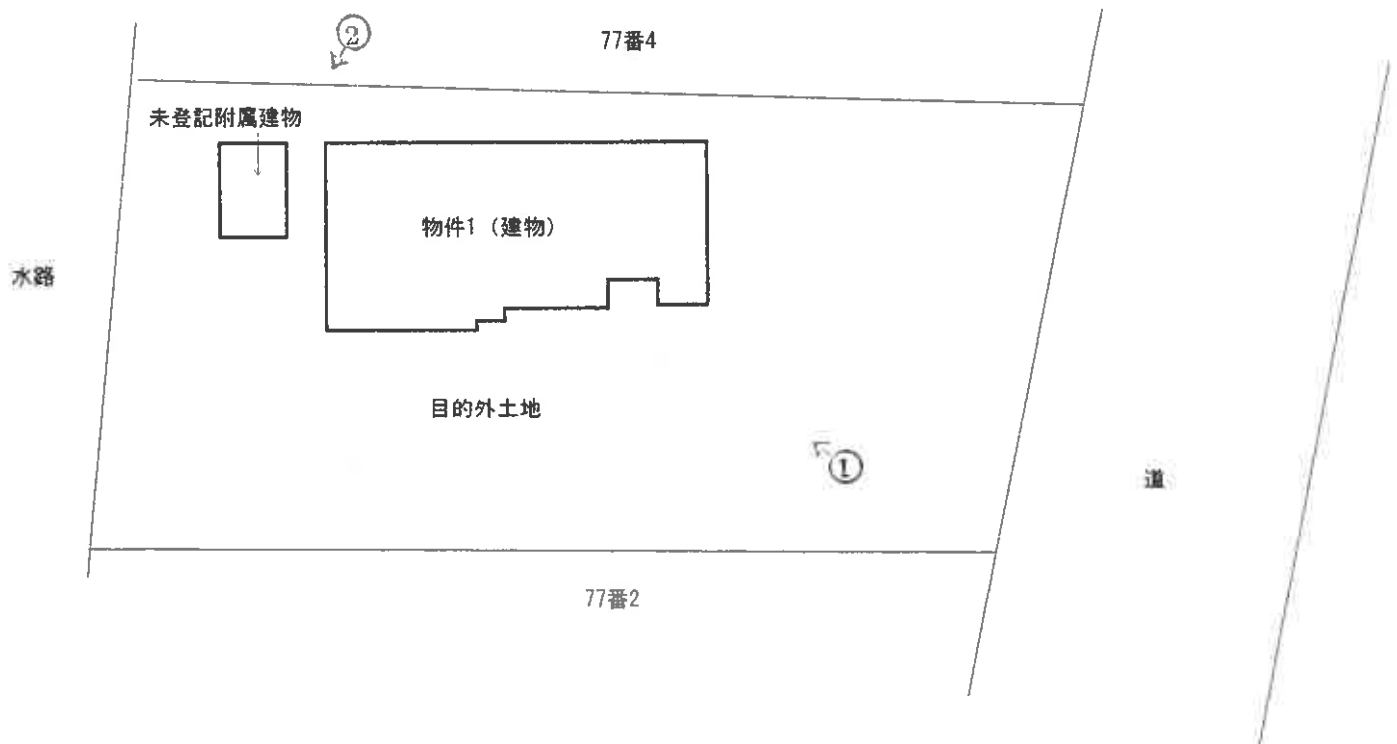
平成10年 7月15日

(日)

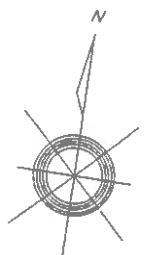
A4判に縮小

土地建物位置関係図

(↑ 写真撮影位置方向)



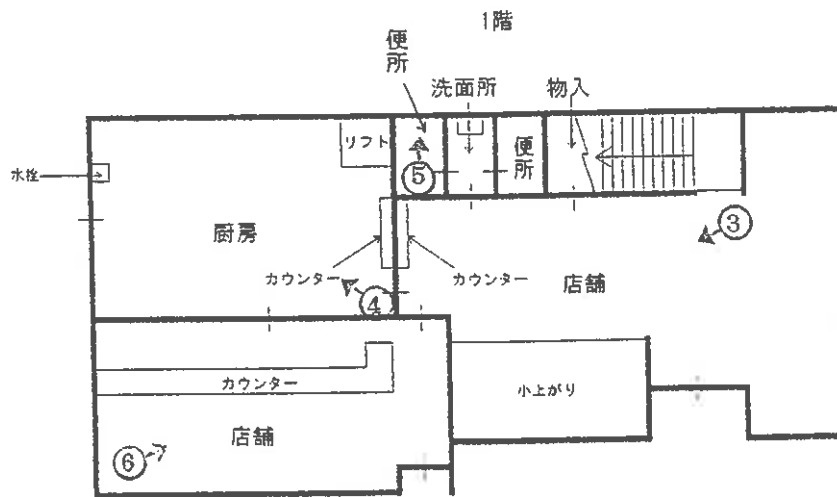
土地建物位置関係図は略図につき、実際と異なる場合があります。



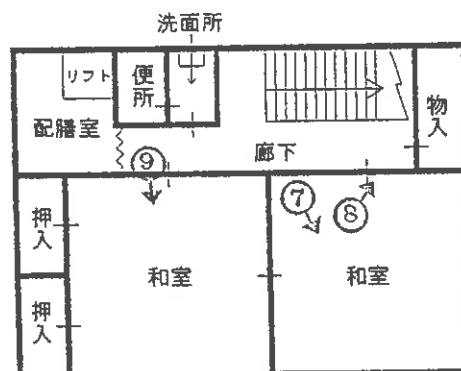
建物見取図

(↑ 写真撮影位置方向)

物件1 (建物)



2階



未登記附属建物

1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。





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

未登記附属建物の屋根裏収納

求 意 見 書

渡 邊 崇 彦 殿

令和 7年 3月 3日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 足 立 敬 人

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15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 7年 3月 7日

評価人

渡 邊 崇 彦



物 件 目 録

1 所 在 京都府京丹後市網野町小浜小字勝山 77番地1

家屋 番号 77番1

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 99.03平方メートル
2階 56.70平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約10平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

渡 邊 崇 彦 殿

令和 6年 7月 11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15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 6年 7月 16日

評価人

渡 邊 崇 彦



物 件 目 録

1 所 在 京都府京丹後市網野町小浜小字勝山 77 番地 1

家屋 番号 77 番 1

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 99.03 平方メートル
2 階 56.70 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 10 平方メートル

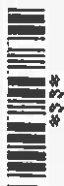


(別紙)

[illegible]

(備 考)

前回の売却基準価額×(1-0.3)=今回の売却基準価額(千円の位を四捨五入)



令和 5 年 （ 又 ） 第 5 号

令和 6 年 1 月 16 日 現地調査
令和 6 年 2 月 16 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

評 価 額			
物件1（建物）	金	4,160,000	円

- 1 物件1の評価額は、その敷地（目的外土地）の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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 未登記附属建物あり (詳細は下記特記事項のとおり)
番号	特 記 事 項		
	物件1(建物)西側に下記の未登記附属建物が存する。 種類:居宅 構造:木造スレート葺平家建 床面積:約10㎡ なお、京丹後市税務課への聴取などから、不明点は残るものの、未登記附属建物の建築年月日を平成13年頃と推測した。 目的外土地について 所在:京丹後市網野町小浜小字勝山 地番:77番1 地目:宅地 地積:627.38㎡(登記) (以上、登記及び現況調査報告書のとおり)		

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

(目的外土地)

位 置 ・ 交 通	京都丹後鉄道 宮豊線「 網野 」駅の 北東方 ・ 道路距離約 700 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、営業所が混在する国道沿いの路線商業地域	
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 用途指定なし 60 % 200 % なし 都市計画道路(特記事項参照)
画 地 条 件	間口 約17.4 m、奥行約 36.5 mの 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 11.7 mの 国道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 北側幅員 約 2.7 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法上、非道路) 北側接面道路は未舗装で、雑草に覆われている。	
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 (プロパンガス使用) 下水道: なし (簡易水洗の汲取式と外観した) (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	京丹後市役所都市計画・建築住宅課において聴取したところ、東側接面道路沿いに都市計画道路（「3・5・1号小浜網野駅線」、計画決定のみ）が指定されているとの回答を得た。このため目的外土地東側の一部が都市計画道路に指定されていると思われるが、その範囲や都市計画法に基づく制限、許可などの詳細については専門家の調査による確認を要する。 目的外土地と東側接面道路及び北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、東側接面道路については現地における舗装部分の概測などから、北側接面道路については未舗装のため、通行可能部分及び市道台帳図面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。 目的外土地と隣接土地との境界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、間口、奥行等については公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。 目的外土地の西方は二級河川「福田川」となっている。 目的外土地の北端付近に電柱1本と支線が存在する。 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 1)

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）： 平成10年7月15日 新築 経 過 年 数 ： 約 26 年 経済的残存耐用年数： 約 4 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： ボード、板等 床 ： 畳、板、コンクリート等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 荷物用リフト
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： 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	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	物件1(建物)主である建物については建築確認及び完了検査がある。未登記附属建物については建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 物件1(建物)未登記附属建物には屋根裏収納がある。なお、固定資産評価証明書においては未登記附属建物は木造ルーフィング葺2階建19.03㎡とされている。 物件1(建物)主である建物1階洗面所及び便所の天井に水染み跡が認められた。また2階東側和室の廊下との間の引き戸に開閉不良があり、鉄の支柱を設置することで開閉している。これら以外にもクロスや建具等の汚損のほか、経年相応の劣化が見られる。 Aの母親に聴取したところ、物件1(建物)主である建物内部において水道が漏水している可能性があるとのことであったが、詳細は不明である。 物件1(建物)主である建物内部には1階と2階を行き来する料理等を運搬したと考えられるリフトが存在するが、これらの設備が使用可能か不明である。 物件1(建物)主である建物北側には家庭用自然冷媒(CO2)ヒートポンプ給湯器が設置されている。 未登記附属建物の軒天に剥がれなどがあり、建物内部の床に剥がれや傷みがある。これら以外も経年相応の劣化が見られる。 未登記附属建物の洗面は使用されていない様子であり、使用可能か不明である。 物件1(建物)主である建物及び未登記附属建物内で猫が1匹飼育されている。 物件1(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。
------	---

区分	附属建物 (未登記)
構造・用途等	木造スレート葺平家建・居宅 平成13年頃建築
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（目的外土地）

目的外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
目的外	20,200	1.01	627.38	0.95	12,160,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京丹後 5-2
 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/㎡)
 $20,800 \times 97/100 \times 100/100 \times 100/100 = 20,200$
 ◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$
 イ 個別格差: 角地 (1.01)
 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1）

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
1 (主である建物)	250,000	155.73	0.12	4,670,000
1 (未登記附属建物)	200,000	10	0.19	380,000
計				5,050,000

ウ 現価率

【主である建物】

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 4 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.12$$

【未登記附属建物】

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7 年、残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \\ &= 0.19\end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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)
目的外	12,160,000	40%	賃借権	4,860,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を賃借権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 評価額

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	5,050,000	+4,860,000	100%	60%	70%	4,160,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 借地権付建物であり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 地価公示標準地 (京丹後5-2)
所 在 : 京丹後市網野町小浜小字勝山83番1
価 格 : 20,800 円/㎡
位 置 : 京都丹後鉄道宮豊線「網野」駅の北東方、道路距離約 650 m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 613 ㎡
供給処理施設 : 水道有
接 面 街 路 : 東 11 m 国道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途指定なし (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 店舗、営業所が混在する国道沿いの路線商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
物件1(建物): 3,675,959 円
467,820 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 京都府京丹後市網野町小浜小字勝山 77 番地 1

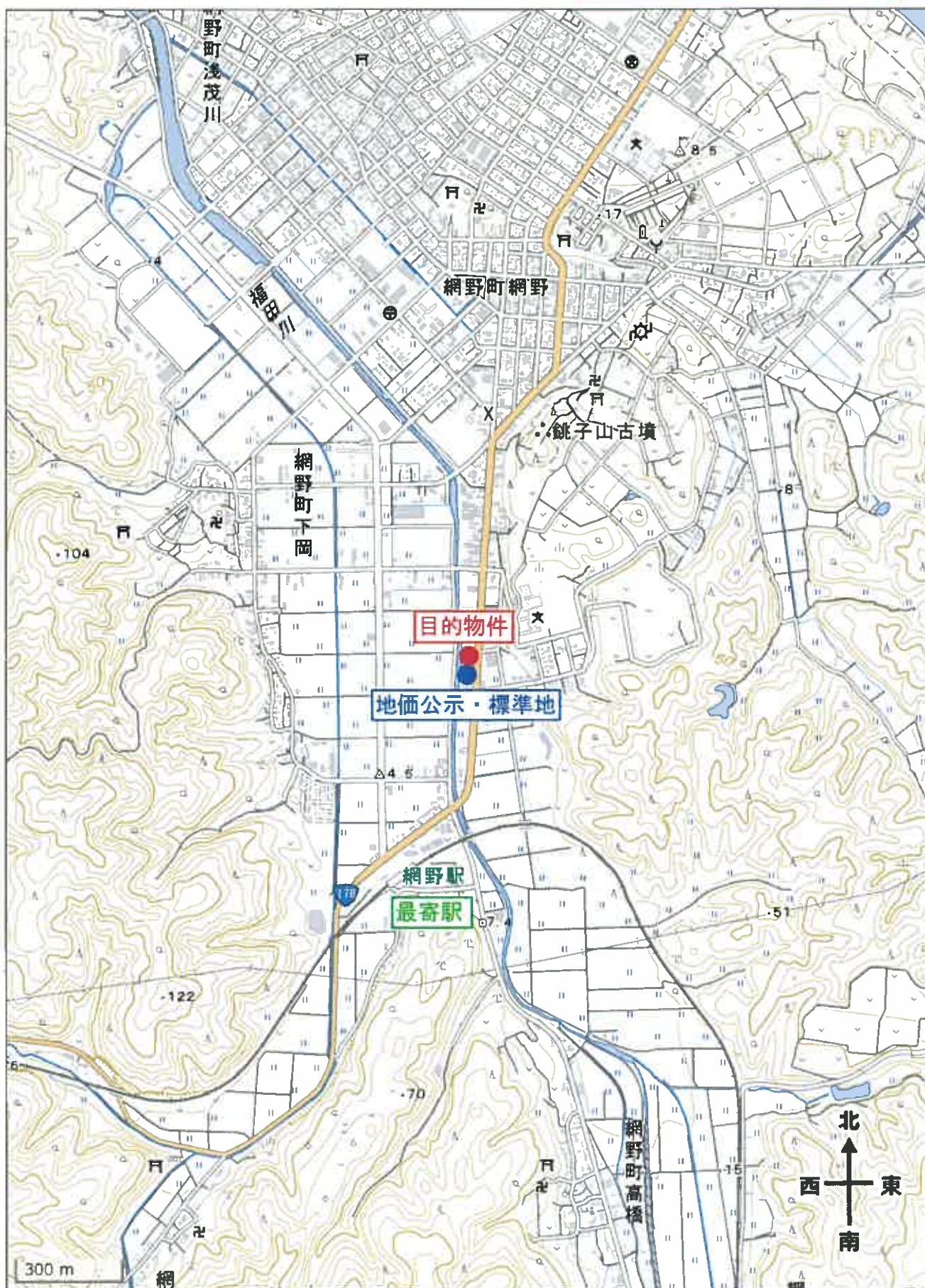
家屋 番号 77 番 1

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 99.03 平方メートル
2 階 56.70 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



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用