

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 1 0 月 1 4 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 1 1 月 4 日から 令和 7 年 1 1 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 京都地方裁判所宮津支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 1 2 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 2 月 2 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 1 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 870, 000 3, 096, 000	一括	774, 000	37, 208	3, 461
1	1, 940, 000				
2	1, 930, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都府宮津市字日置小字芦中 |
| | 地 番 | 4 2 3 0 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府宮津市字日置小字芦中 4 2 3 0 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 3 0 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 1 . 3 5 平方メートル
2階 5 0 . 2 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 足 立 敬 人

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

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 | 京都府宮津市字日置小字芦中 |
| | 地 番 | 4 2 3 0 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府宮津市字日置小字芦中 4 2 3 0 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 3 0 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 1 . 3 5 平方メートル
2階 5 0 . 2 5 平方メートル |

令和7年(ヌ)第 1号
令和7年6月 2日受理
令和7年7月29日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所宮津支部

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 京都府宮津市字日置小字芦中
地 番 4 2 3 0 番 3 7
地 目 宅地
地 積 2 8 6 . 3 2 平方メートル
- 2 所 在 京都府宮津市字日置小字芦中 4 2 3 0 番地 3 7
家屋 番号 4 2 3 0 番 3 7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 6 1 . 3 5 平方メートル
2階 5 0 . 2 5 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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他	☒ 「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	☒ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
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居宅として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他	☒ 「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
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

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土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は、概ね長方形の土地である。

物件1土地南側には法面が存在し（写真3）、南側隣地4230番32土地よりも高位に位置する。このためいわゆる崖地条例（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。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。

現地概測の結果、公図、地積測量図の形状、登記上の面積と概ね一致した。

地積測量図、建物図面の方位はやや西に傾いている可能性がある。

(2) 利用状況

物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。物件1土地上に物件2建物以外の建物は存在しない。

南側の部分は庭として使用されている。庭にはバーベキュー用コンロ（写真3右端）が設置されている。

北側には植木鉢等が置かれており、一部が北側接面道路上にはみ出している（写真1）。

評価人が宮津市役所上下水道課において聴取したところ、物件1土地周辺に公共下水道はないとの回答を得た。物件2建物内の便所は外観上、水洗化されているため、浄化槽が設置されている可能性がある。

(3) 道路接面状況

北側で宮津市道門地中山線（建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面する。

3 物件2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) 占有の徴憑

玄関郵便受内に債務者宛の郵便物がある。

(3) 使用状況

債務者が居住している。ただし居住の実態については、執行官の意見欄参照。

(4) 損傷

屋根瓦のずれ（写真2）、クロスや畳、建具などの汚損、ベランダ床板のたわみ（写真4）等、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

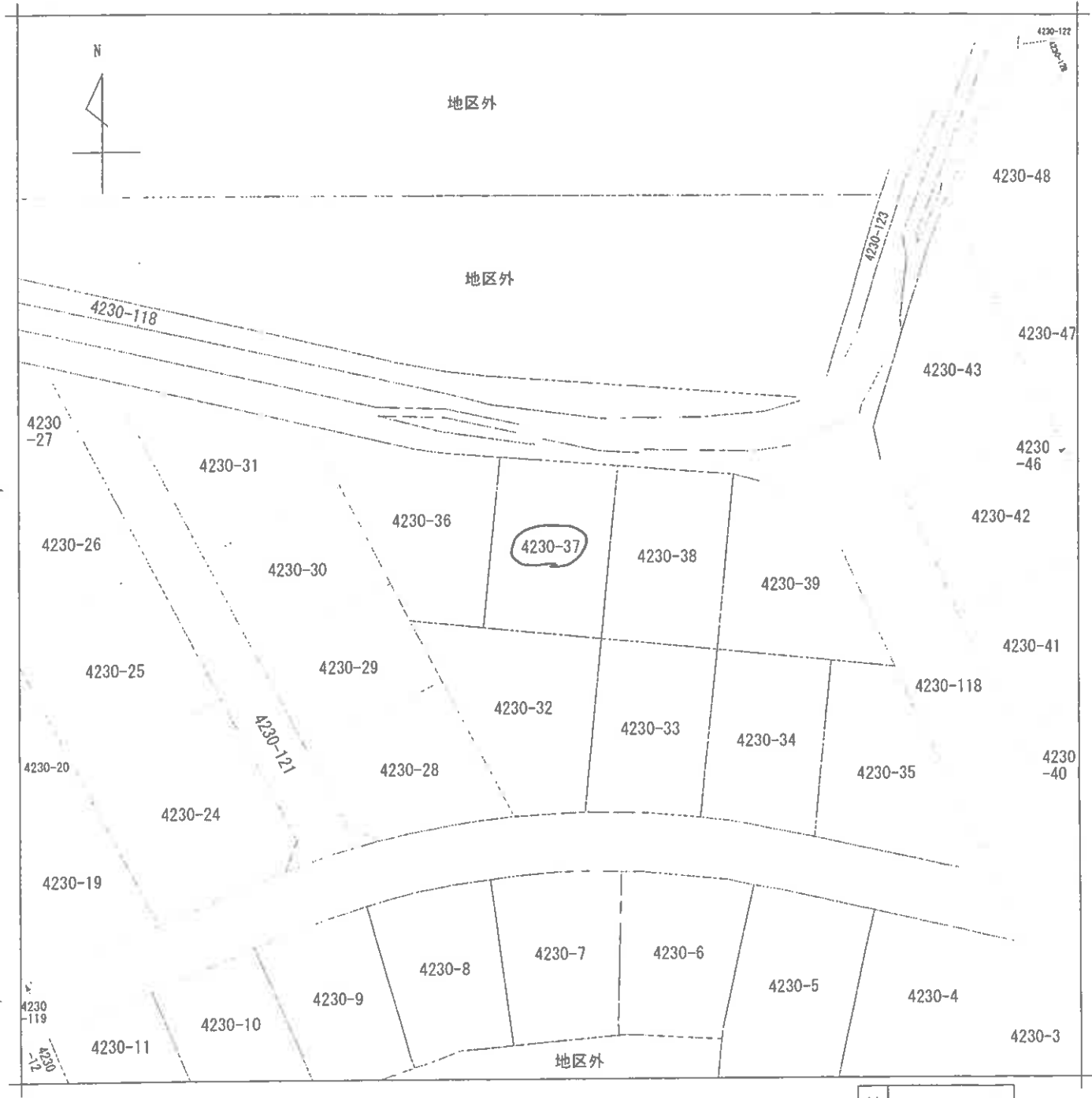
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者7月14日の陳述	1 あしたの午前に大変なことが起きる。吹っ飛ぶぞ。明日の午後1時30分に来たらおもしろいものを見せてやる。
債務者7月22日の陳述	2 にしがきから借りた鍵でドアを開けて中に入ったら、大変なことになるぞ。

執行官の意見
1 立入調査時に建物内部には大量の動産が置かれており、動産を移動し、通り道を開け立入調査を行ったが、建物内部の一部については、目視による確認が困難であった。そのため、建物見取図及び仕様等の一部については、外観などによる推測により記載した。移動した動産は元の位置へ復元した。 2 3回の調査時に、物件2建物内の郵便受の内容は、それぞれ異なっている。また3回の調査時それぞれ庭の草の状況も異なっているので、債務者が物件所在地に来ていることは間違いない。 しかし、室内に大量の動産が置かれており、人がいる場所がないこと、風呂にも大量の動産が置かれており使用できないこと、本件債務名義判決訴訟事件の訴状の送達が、物件所在地と別の場所で行われていること、近隣調査の結果から、債務者は物件2建物に居住しておらず、別の場所を生活の本拠にしている可能性がある。 3 債務者は、「おもしろいもの」「大変なこと」と言っていたが、具体的に何を指すかは不明である。調査時に特段変わったことは起きなかった。 4 立入調査の結果、関係人の陳述から、2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
7 年 6 月 3 日 11:50-12:00	物件所在地	外部調査、写真撮影
7 年 6 月 25 日 : - :	執行官室	債務者宛照会書発送
7 年 7 月 14 日 : - :	京都地方裁判所 宮津支部書記官室	裁判所書記官が債務者に聴取
7 年 7 月 15 日 13:30-13:40	物件所在地	外部調査、写真撮影、近隣調査
7 年 7 月 16 日 : - :	執行官室	債務者宛通知書発送
7 年 7 月 22 日 : - :	執行官室	執行官室事務員が債務者に電話聴取
7 年 7 月 22 日 13:00-13:40	物件所在地	立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和 7 年 7 月 1 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立入調査を中止した。 ■ 令和 7 年 7 月 2 2 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



地番区域見出
字日置

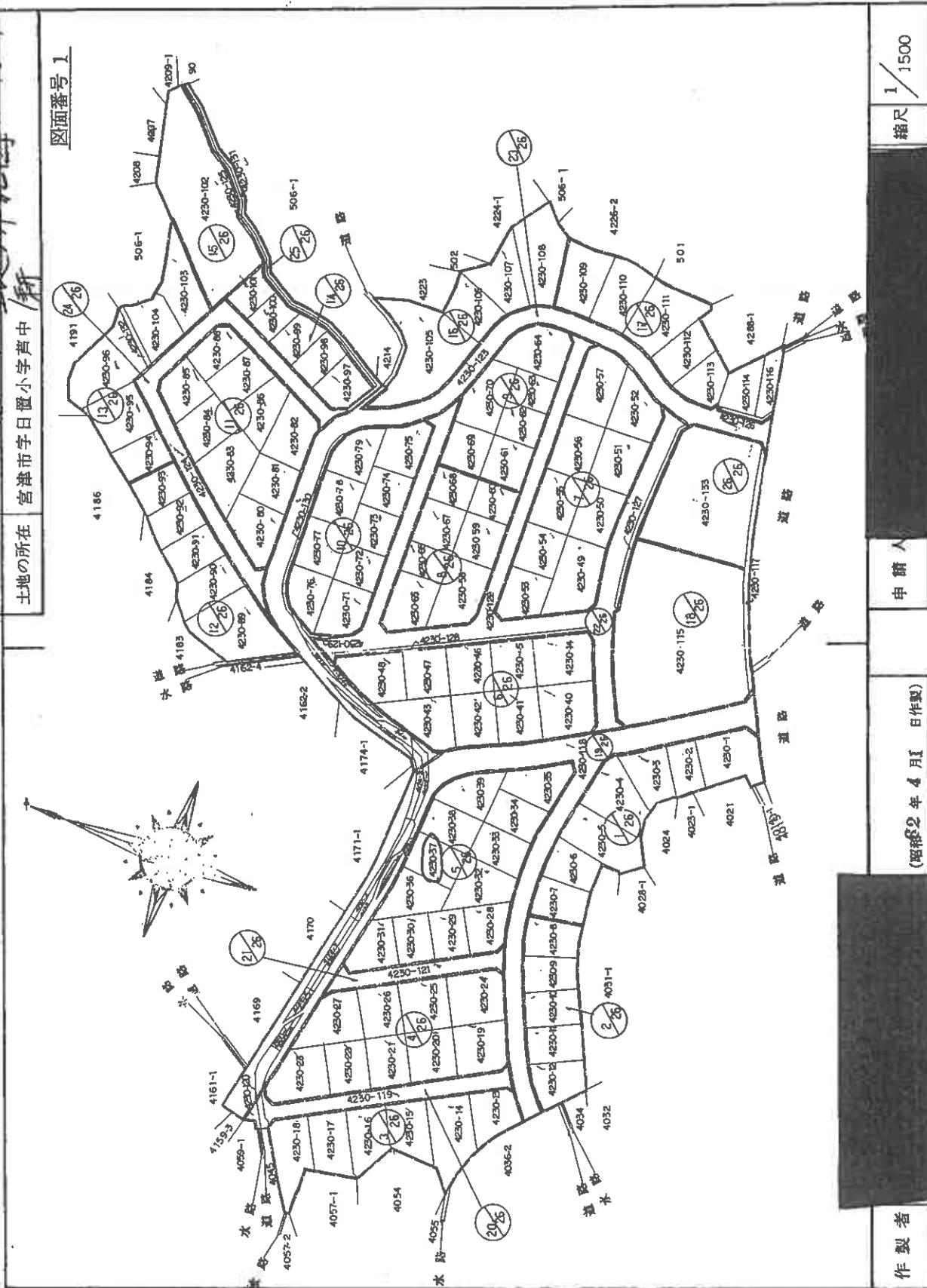
請求部	所在	宮津市字日置小字芦中				地番	4230番37			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和62年3月10日				備付年月日(原図)		補記事項			

昭和六年四月六日

(日付)

登記年月日：昭和62年4月6日

地番 4230-1 ~ 4230-133
 土地の所在 宮津市宇日置小学南
 図面番号 1



縮尺 1/1500

申請人

(昭和62年4月1日 日作製)

(日本土地家屋調査士法連合会用紙)

作製者

(日調連9)

(1/57)

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。
 (京都府地方事務局宮津支局管轄)
 令和7年6月11日 京都府地方事務局宮津支局

登記官

請求番号：3-1

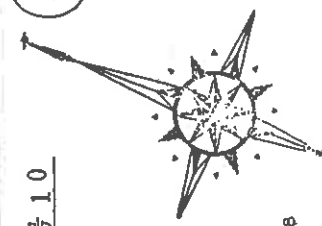
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都府地方務局宮津支庁管轄)
令和7年6月11日 京都府地方務局舞鶴支局 登記官

1681416
地積測量図

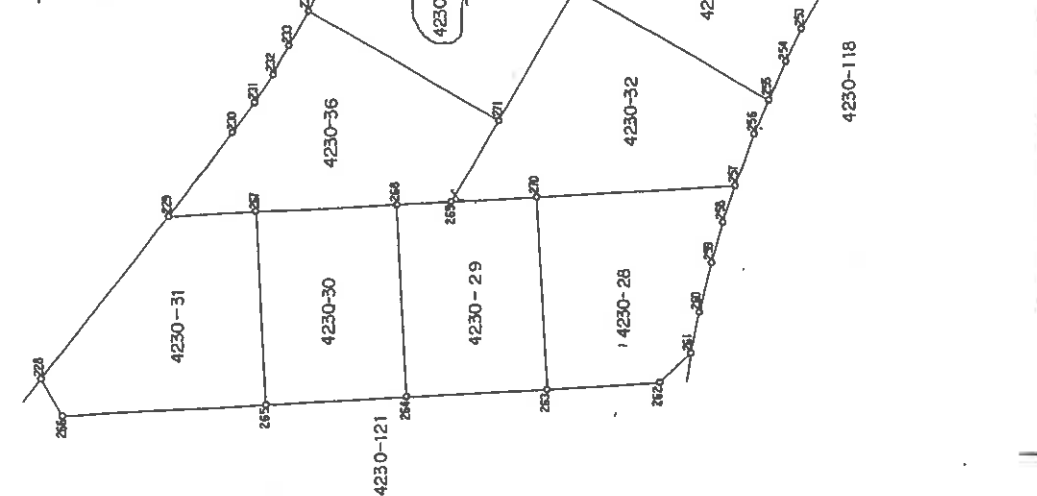
地番 4230-28~4230-39
土地の所在 宮津市宇日置小字芦中

図面番号 1.0

5/26



5/26



** 方位角 方位角 **					
方位	NO	方位	X	Y	方位
4230-28	263	金屋橋	456.029	312.523	10.24
	262	金屋橋	446.956	317.270	4.04
	261	金屋橋	445.395	321.002	3.84
	259	金屋橋	446.260	324.751	4.84
	258	金屋橋	447.175	329.507	3.79
	257	金屋橋	447.778	333.251	3.66
	270	金屋橋	448.183	336.896	18.29
	263	金屋橋	446.401	328.437	17.98
			456.029	312.523	
			542.074017		27.03
			271.037008		
4230-29	264	金屋橋	467.582	306.496	13.03
	263	金屋橋	456.029	312.523	17.98
	269	金屋橋	464.401	328.437	7.97
	268	金屋橋	471.477	324.756	4.95
	264	金屋橋	475.872	322.460	17.98
			467.582	306.496	
			467.053361		233.52
			233.526680		
4230-30	265	金屋橋	479.129	300.461	13.02
	264	金屋橋	467.582	306.496	17.98
	267	金屋橋	475.872	322.460	13.02
	265	金屋橋	487.437	316.471	18.03
			479.129	300.461	
			469.278720		234.83
			234.639360		
4230-31	228	金屋橋	498.995	294.123	3.94
	266	金屋橋	495.888	291.692	18.91
	265	金屋橋	479.129	300.461	18.03
	229	金屋橋	487.437	316.471	8.20
	228	金屋橋	494.701	312.660	19.02
			498.995	294.123	
			556.985510		278.49
			278.492755		

(日調連9)

作製者

昭和62年4月1日作製

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(京都地方法務局京丹波局管轄)

令和7年6月11日

京都地方法務局舞鶴支局

登記官

9 ページ

地積測量図

1681417

番 4230-28~4230-39

土地の所在

宮津市字日置小字若中

図面番号 11

** 計測点の座標 **

測点	NO	座標	X	Y	座標	測点
4230-36	229	金	494.701	312.660	8.20	229-267
	267	金	487.437	316.471	13.02	267-268
	268	金	475.872	322.460	4.95	268-269
	269	金	471.477	324.756	8.67	269-271
	271	金	470.608	333.388	20.24	271-234
	234	金	490.756	335.386	3.77	234-233
	233	金	491.041	331.626	2.96	233-232
	232	金	491.295	328.671	3.12	232-231
	231	金	491.747	325.581	3.44	231-230
	230	金	492.486	322.212	9.80	230-229
	229	金	494.701	312.660		
4230-37	234	金	490.756	335.386		318.63
	271	金	470.608	333.388	20.24	234-271
	272	金	469.241	347.346	14.02	271-272
	235	金	489.702	349.390	20.56	272-235
	234	金	490.756	335.386	14.04	235-234
4230-38	235	金	489.702	349.390		286.32
	272	金	469.241	347.346	20.56	235-272
	273	金	467.897	360.860	13.58	272-273
	236	金	488.673	362.857	20.87	273-236
	235	金	489.702	349.390	13.50	236-235
4230-39	236	金	488.673	362.857		280.55
	273	金	467.897	360.860	20.87	236-273
	243	金	465.554	374.262	13.46	273-243
	242	金	473.439	378.341	7.58	243-242
	241	金	479.600	375.645	8.35	242-241
	240	金	482.236	373.764	6.72	241-240
	239	金	484.460	371.606	3.23	240-239
	238	金	486.354	369.082	3.09	239-238
	237	金	487.885	365.826	3.15	238-237
	236	金	488.673	362.857	3.59	237-236

(日置)

* 計測点の座標 *
JEC M-2880 7000インチタイプ
A = 1/2 (X2-Y1) (Y2+Y1)

作製者

昭和 年 月 日

製作

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会)

(11/57)

請求番号：3-1

昭和62年4月6日

(日置)

登記年月日: 平成17年7月11日

各階平面図

4230-37

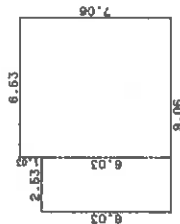
建物図面6680865
各階平面図4/7.11

家屋番号

宮津市宇日蓮小字声4230-37

建物の所在

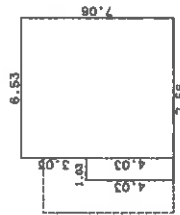
1 階



求積表

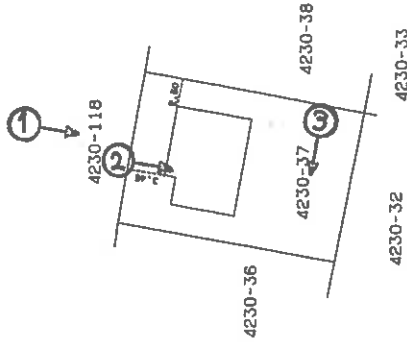
$2.53 \times 6.03 = 15.2559$
$6.53 \times 7.06 = 46.1018$
合計 61.3577
床面積 61.35 m^2

2 階



求積表

$1.03 \times 4.03 = 4.1509$
$6.53 \times 7.06 = 46.1018$
合計 50.2527
床面積 50.25 m^2



⊙: 写真撮影位置方向を示す

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

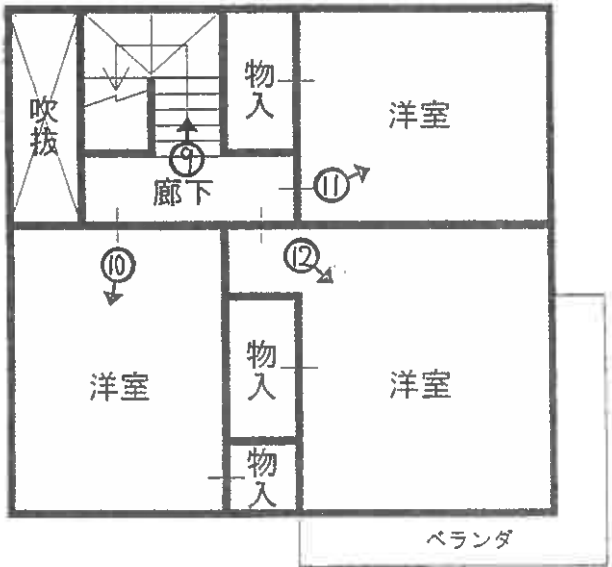
建物見取図

↑
○: 写真撮影位置方向

1階



2階



④

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



2



3



4





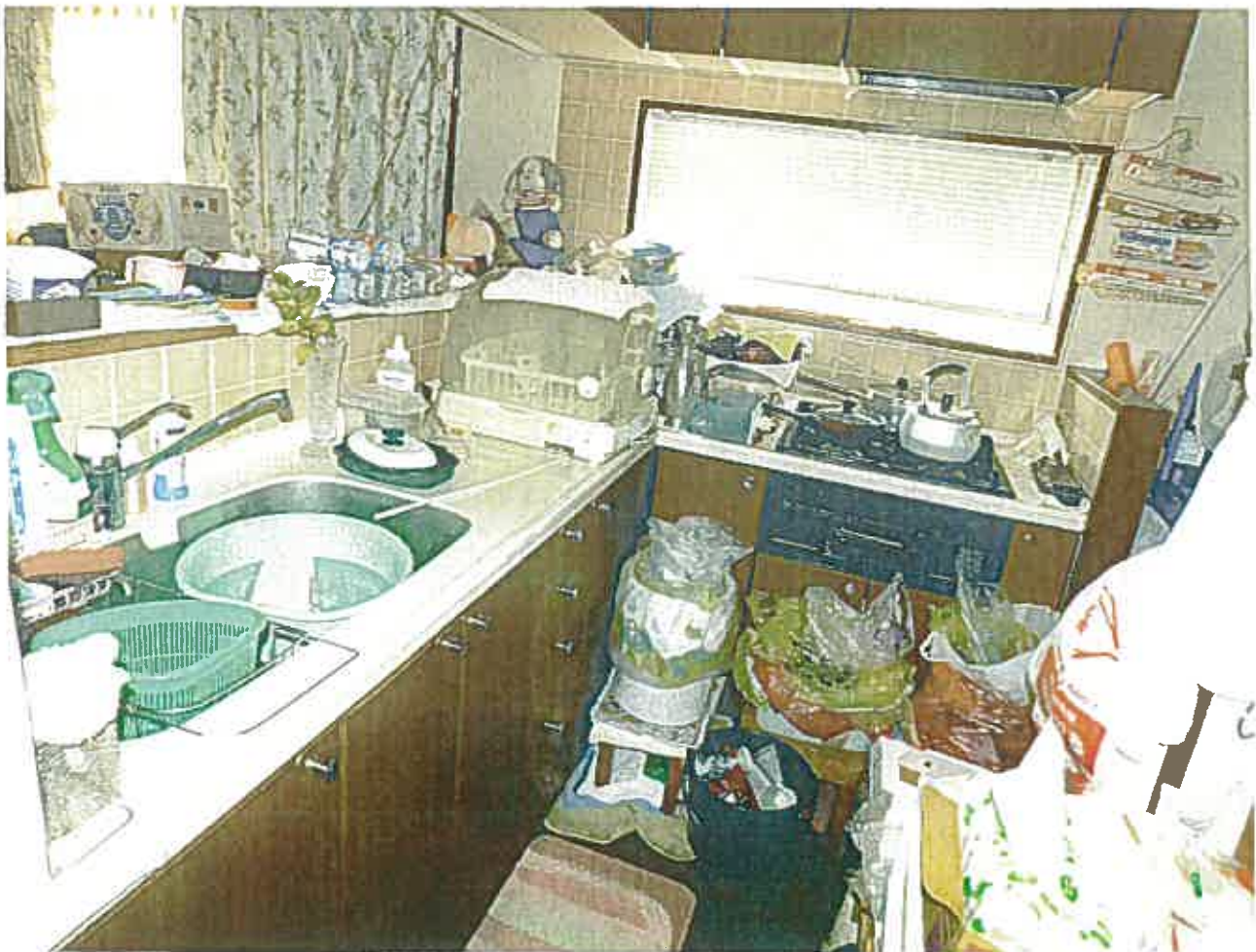
5



6



7



8



9



10



令和 7 年 (又) 第 1 号

令和 7 年 7 月 22 日 現地調査

令和 7 年 7 月 29 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		3,870,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,940,000	円
物件2（建物）	金	1,930,000	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		
	附属資料「地積測量図」及び「建物図面写」の方位はやや西に傾いている可能性がある。		

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「 岩滝口 」駅の 北東方 ・ 道路距離約 11.8 km 最寄バス停「 海と星の公園下 」の 西方 ・ 約 300m (徒歩 約 4分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	別荘のほか、周辺にはリゾートマンションや宿泊施設等が見られるリゾート地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % なし 景観計画区域
画 地 条 件	間口 約14.0 m、奥行約 20.2 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 9.5 mの 市道 に 等高 に接する。 (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: なし (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	宮津市役所上下水道課において聴取したところ、目的土地周辺に公共下水道はないとの回答を得た。目的建物内の便所は外観上、水洗化されているため、浄化槽が設置されている可能性がある。 目的土地南側には法面が存し、南側隣接土地(4230番32)よりも高位に位置する。このため、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。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。 目的土地南側の庭にバーベキュー用コンロが設置されている。 目的土地北側には植木鉢等が置かれており、一部が北側接面道路上にはみ出していると思われる。	

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）： 平成1年7月1日 新築 経 過 年 数 ： 約 36 年 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 ： 軽量鉄骨造2階建 屋 根 ： セメント瓦葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング、畳等 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	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	建築確認は受けているが、完了検査はない。 物件2(建物)内部には大量の動産があり、建物内部の一部について目視による確認が困難であった。そのため、建物見取図及び仕様等の一部については外観などによる推測による。 屋根瓦のずれ、クロスや畳、建具などの汚損、ベランダ床板のたわみ等のほか、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。 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。

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	18,200	1.00	286.32	0.95	4,950,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宮津 -3
 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/㎡)
 $17,700 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/97 = 18,200$
 ◇ 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: 方位 (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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/97$
 イ 個別格差: 方位、一部法面 (1.00)
 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	350,000	111.60	0.05	1,950,000
計				1,950,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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) 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)
1	4,950,000	30%	法定地上権	1,490,000

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) 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	4,950,000	-1,490,000		80%	70%	1,940,000
2	1,950,000	+1,490,000	100%	80%	70%	1,930,000
一 括 価 格 (合計)						3,870,000

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て、特記事項記載の事情等を考量した。

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 (宮津-3)
所 在 : 宮津市字中野小字堀分997番3
価 格 : 17,700 円/㎡
位 置 : 京都丹後鉄道宮豊線「岩滝口」駅の 北東 方、道路距離約 7.2 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 120 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 北東方 5.4 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅などの中に空地が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 4,523,856 円
物件2(建物): 1,499,292 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

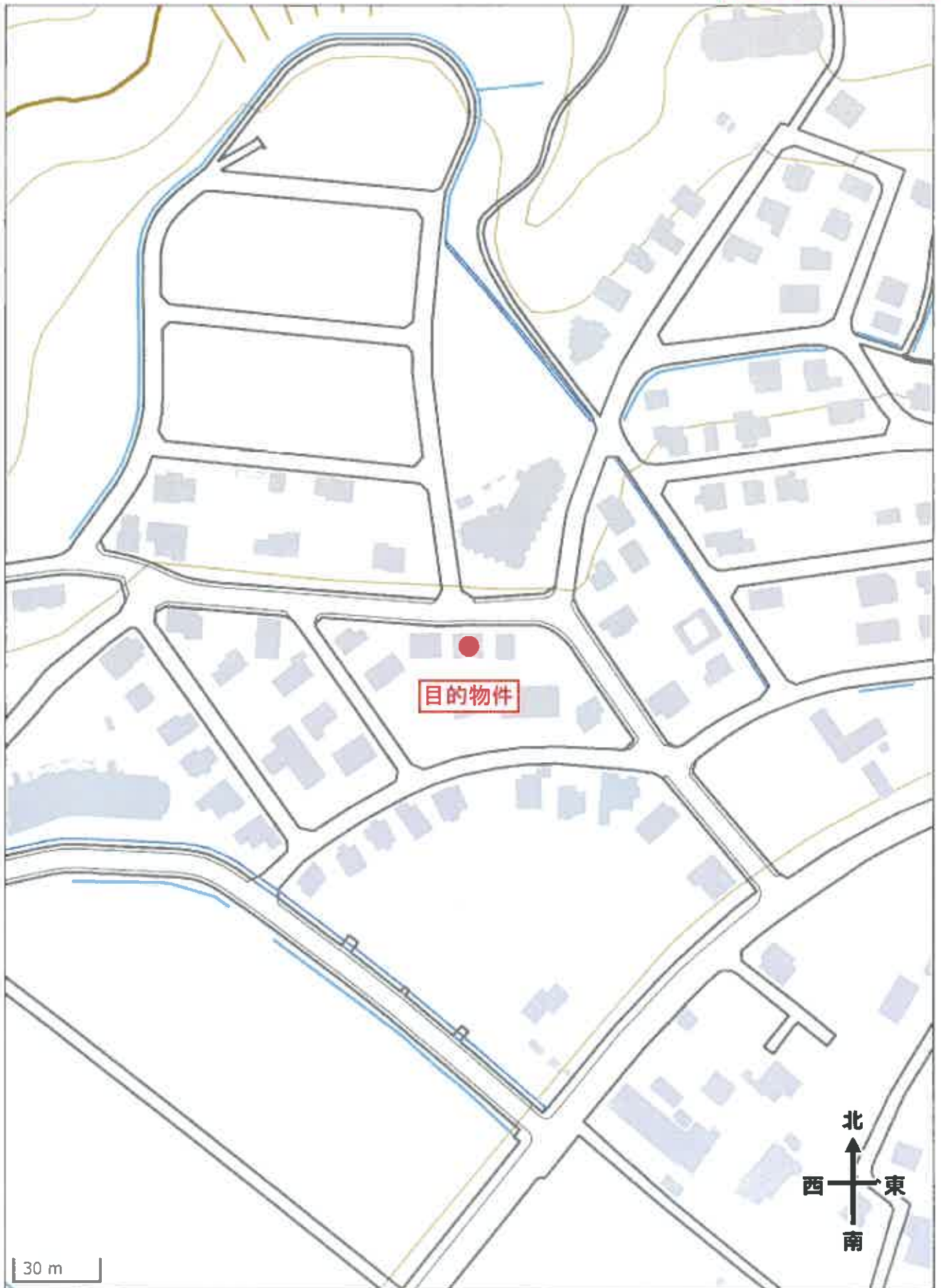
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都府宮津市字日置小字芦中 |
| | 地 番 | 4 2 3 0 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府宮津市字日置小字芦中 4 2 3 0 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 3 0 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 1 . 3 5 平方メートル
2階 5 0 . 2 5 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