

注意事項

1. 他の人の迷惑にならないよう、手元に何冊も置かず、1人1冊にしてください。
2. 書類の紛失を避けるため、コピーをする場合にも、ファイルから書類を取り外すことは禁止しています。
3. 閲覧・コピーが終わりましたら、速やかに所定の位置にお返しくください。
4. ファイルの閲覧室からの持ち出しは禁止しています。
5. 入札書類や入札方法に関するお問い合わせは、執行官室へお願いします。

京都地方裁判所福知山支部

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 上 村 和 史

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 4日 午前 9時00分から 令和 7年 4月11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10時00分 場 所 京都地方裁判所福知山支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 8日 午後 1時30分 場 所 京都地方裁判所福知山支部競売係
特別売却 実施期間	令和 7年 5月 8日 午前10時00分から 令和 7年 5月 8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, 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3月14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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	16,680,000 13,344,000		3,336,000	102,706	7,171
備考	特別売却の買受申出受付日時は、上記特別売却実施期間中の午前10時～12時及び午後1時～4時です。				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福知山市末広町六丁目 9番地1

建物の名称 ポレスター福知山貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末広町六丁目 9番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 78.59平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福知山市末広町六丁目 9番1

地 目 宅地

地 積 1427.79平方メートル

(現況)

地 積 1427.73平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 350168分の8426



物 件 明 細 書

令和 7年 1月17日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 **上村和史**

-
- 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
【物件番号1】
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
管理費等の滞納あり。

《 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。（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福知山市末広町六丁目 9番地1

建物の名称 ポレスター福知山貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末広町六丁目 9番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 78.59平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福知山市末広町六丁目 9番1

地 目 宅地

地 積 1427.79平方メートル

(現況)

地 積 1427.73平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 350168分の8426

令和6年(ケ)第 5号
令和7年1月16日受理
令和7年1月17日提出

補充現況調査報告書

京都地方裁判所福知山支部

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

執行官の意見

- 1 令和6年11月7日立入調査時、ポレスター福知山式番館は、大規模修繕中であり、全体に足場が組まれ、防護シートがかけられていた。
大規模修繕工事が完了したので、完了後の外観写真を撮影した。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月16日 12:30-12:40	物件所在地	外部調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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。
- 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。

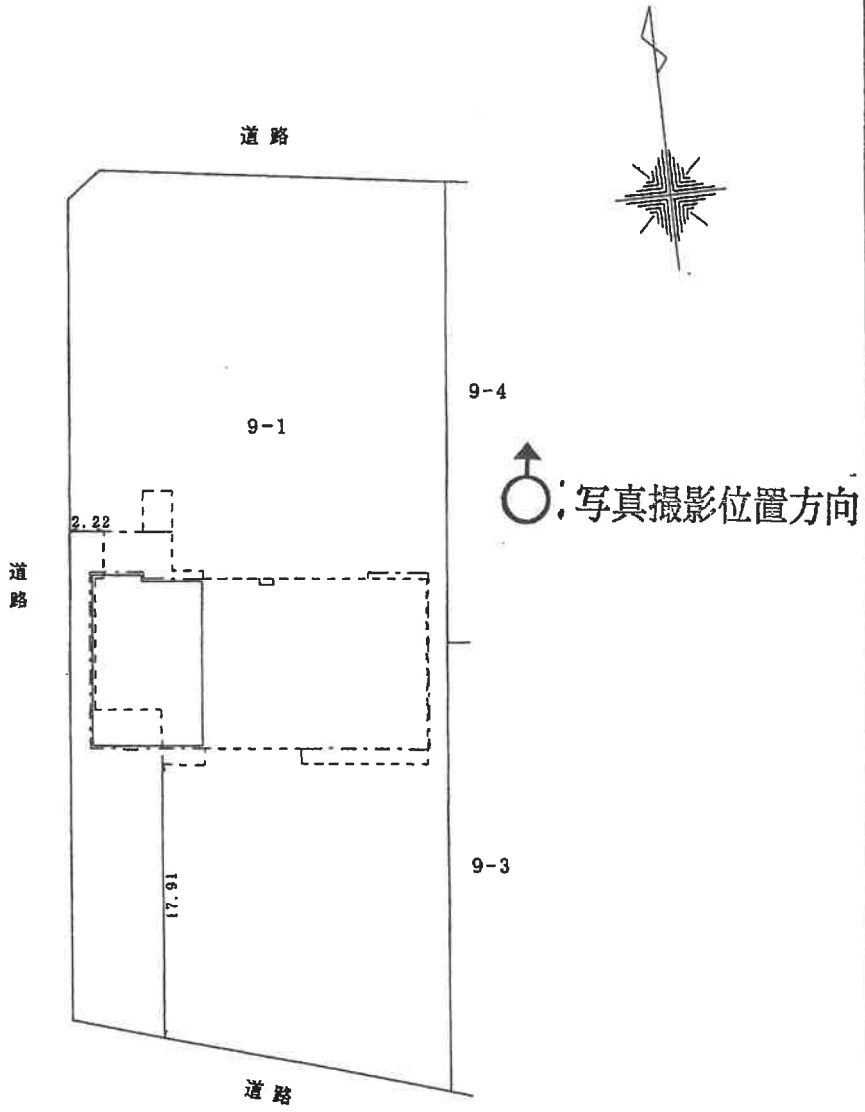
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建築物図面 各階平面図 21.7.-2

家屋番号 末広町六丁目
9番1の401

建物の所在 ~~福知山市末広町六丁目9番地1~~

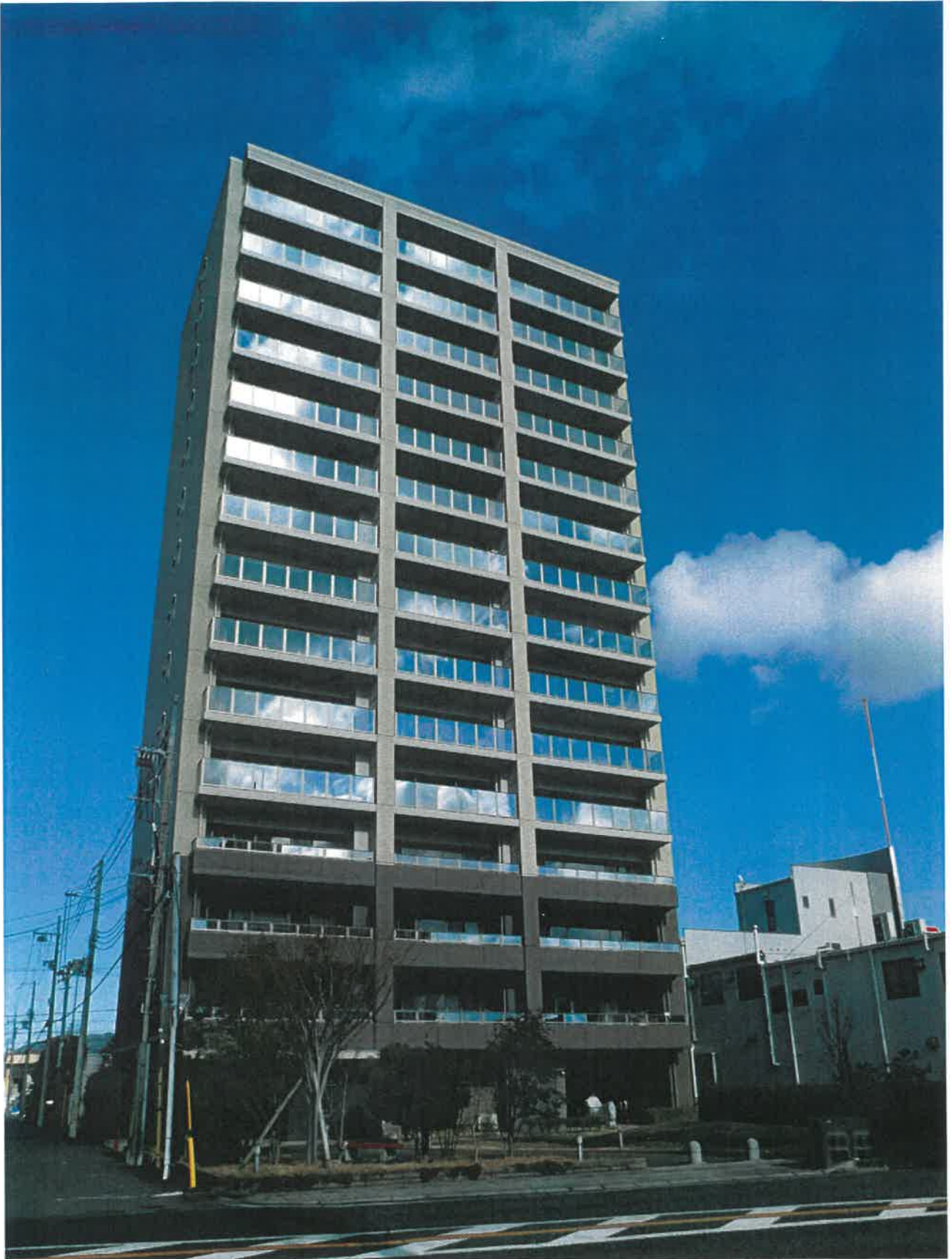
H
21
、
7
、
2



建物の存する部分 4階



縮尺 1 / 500



令和6年(ケ)第 5号
令和6年10月11日受理
令和6年11月15日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所福知山支部

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 (一棟の建物の表示)

所 在 福知山市末広町六丁目 9番地1

建物の名称 ポレスター福知山弐番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末広町六丁目 9番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 78.59平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福知山市末広町六丁目 9番1

地 目 宅地

地 積 1427.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 350168分の8426



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	<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 { 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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (月額) 管理費 14,240円 修繕積立金 14,580円 水道料 使用量相当額 駐車場使用料 4,000円	令和6年8月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年10月分～6年7月分 管理費 73,064円 修繕積立金 72,900円 水道料 21,019円 駐車場使用料 20,000円 その他料金 5,060円 計 192,043円
管理費等照会先	大和ライフリンク株式会社中日本支店	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (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)	
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

本件目的物件の概況

- 1 別添写真のとおり
- 2 物件1建物を含む「ポレスター福知山式番館」(以下「本件マンション」という。)の状況
 - (1) 概況

本件マンションは、地上15階建て、総戸数42戸のマンションである。
令和6年12月ころ完成予定の大規模修繕工事中である。
 - (2) 設備

エレベーター1基、宅配ボックス、来客用駐車場、駐輪場、管理事務室が設置されている。
駐車場は、敷地内駐車場と敷地外賃借駐車場合わせて42台分設置されている。
管理事務室、敷地内駐車場、駐輪場は規約共用部分である。
1階中央部に、各戸に1区画ずつ専用倉庫が設置されている。
 - (3) 管理人

月曜日から金曜日までの午前8時30分から午後0時30分まで勤務している。
 - (4) 使用方法

管理規約により、シェアハウス、ウィークリーマンション、マンスリーマンション、グループホーム、民泊に使用することはできない。
 - (5) ペットの飼育

可能である。
- 3 物件1建物の状況
 - (1) 位置

物件1建物は、本件マンション4階西端に位置する。
 - (2) 使用状況

所有者が居宅として使用している。室内に小動物用ケージ、キャットフードがあり、動物が飼育されていた形跡があるが、立入調査時に室内に動物はおらず、詳細は不明である。
 - (3) 占有の徴憑

室内に債務者宛の郵便物がある。
 - (4) 損傷等

クロスや畳、建具などの汚損等のほか、それ以外にも経年相当の劣化が認められる。
- 4 敷地権の目的である土地の状況
 - (1) 形状・面積

符号1土地は概ね長方形の土地である。符号1土地東側は、準用河川「西川」である。
現地概測の結果、公図(不動産登記法14条1項地図)の形状、登記上の面積とおおむね一致した。なお地積測量図は、合筆前かつ国土調査実施前のものである。
 - (2) 利用状況

本件マンションの敷地として利用されている。他に下記の規約共用登記建物2棟が存在する。

 - ・家屋番号9番1の104 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ごみ置場 7.54㎡
 - ・家屋番号9番1の105 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 車庫 198.40㎡

家屋番号9番1の105は、新築当時、機械式駐車場であった。しかしその後、建物部分を除く機械式駐車場の機械部分だけが撤去され、現状は2台分の駐車区画が5区画存在するのみである。
なお持分割合について執行官の意見欄参照
 - (3) 道路接面状況

南側で、京都府道福知山停車場篠尾線(花水木通り・建築基準法42条1項1号該当)に、西側で福知山市道末広区画3号線(建築基準法42条1項1号該当)、北側で福知山市道末広区画8号線(建築基準法42条1項1号該当)に等高に接面している。ただし北側にはコンクリート塀があり、北側から出入りはできない。

(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
所有者照会回答	1 目的物件は誰にも貸していません。
管理会社従業員	<p>1 所有者が滞納している費用のうち「その他料金」とは、滞納金の督促にかかる費用です。定期的に発生する費用ではありません。</p> <p>2 家屋番号9番1の105車庫の共有持分割合は、決まっています。</p> <p>3 敷地内の駐車場と、敷地外で管理組合が賃借している駐車場合わせて42台分を管理組合が一括して管理しています。敷地内の1区画2台分の駐車場は、それぞれ同一の区分所有者が使用しています。</p> <p>4 所有者が使用している区画は敷地外駐車場内にあります。</p> <p>5 現在大規模修繕中で、12月に修繕工事が完了し、来年1月に工事代金を支払う見込みです。工事代金を支払うので、修繕積立金は大幅に減ります。工事代金の具体的な金額は、これからの精算で確定します。追加工事が発生する可能性もあります。</p>

執行官の意見
<p>1 家屋番号9番1の104 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ごみ置場 7.54㎡についての所有者の共有持分割合は、固定資産税公課証明書により、敷地権割合と同じ350168分の8426と認定した。</p> <p>2 家屋番号9番1の105 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 車庫 198.40㎡についての所有者の共有持分割合は、固定資産税公課証明書に持分割合の記載がなく、管理会社従業員も共有持分割合を決めていない旨陳述しているため、不明である。</p> <p>3 本件マンション敷地である9番1土地の登記地積は、国土調査により、令和2年9月17日付けで1427.79㎡から、1427.73㎡に訂正されている。しかし本件マンション登記の敷地権の目的である土地の表示の地積は、訂正前の1427.79㎡のままになっている。これについては、国土調査で訂正された9番1土地の登記地積である1427.73㎡が正しいものと思われる。</p> <p>4 目的物件に第三者の占有は認められない。目的物件は所有者が占有していると認定した。</p> <p>5 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から、2ページ記載のとおり認定した。</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

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11日 12:20-12:35	物件所在地	外部調査、写真撮影、管理人と面談
6年10月11日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書発送
6年10月17日 : - :	執行官室	債務者宛照会書発送
6年11月1日 9:20-9:25	執行官室	管理会社従業員に電話聴取
6年11月7日 12:55-13:55	物件所在地	立入調査、写真撮影
6年11月15日 9:30-9:35	執行官室	管理会社従業員に電話聴取
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 7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> <p><input type="checkbox"/></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



-80539.532 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
末広町
6丁目
米広町
5丁目

請求部	所在	福知山市末広町六丁目				地番	9番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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2年6月			備付年月日(原図)	令和2年9月17日			補記事項		

登記年月日: 平成19年4月18日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

整理番号: 平成19年第 584号

1850084

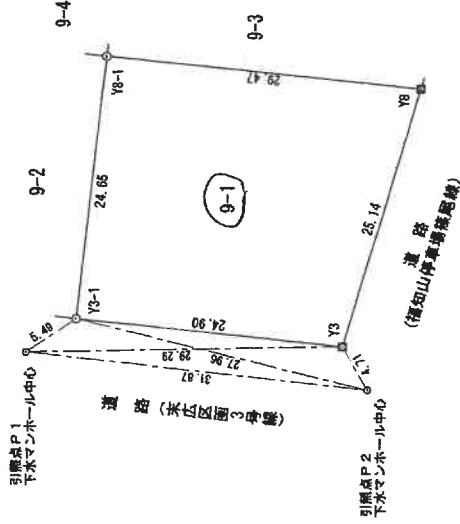
地積測量図

土地の所在: 福知山市末広町六丁目

H 19. 4. 18

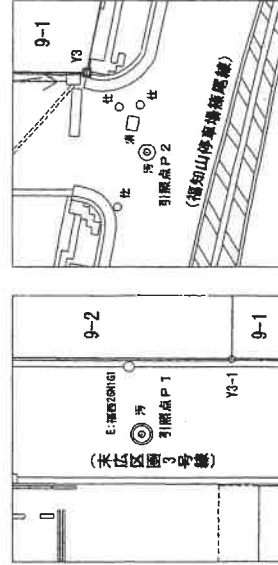
平成十九年四月十八日

(目加納)



境界線凡例

引照点詳細図



座標求積表

地番	座標	X _n	Y _n	座 積
Y3	-77465.185	-80492.323	25.14	
Y8	-77475.537	-80465.284	29.47	
Y8-1	-77446.238	-80465.080	24.65	
Y3-1	-77443.437	-80483.574	24.90	
地 積			131.75190	
地 積			670.8758650	
地 積			670.87	m ²

引照点表

引照点	X 座 標		Y 座 標	
	P 1	P 2	P 1	P 2
下水マンホール中心	-77433.900	-80482.659	-77470.548	-80498.335
下水マンホール中心	-77433.900	-80482.659	-77470.548	-80498.335

作成者

申請人

縮尺 1/500

0711001

フイツ

(1) 令和2年9月17日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

登記年月日：平成19年4月18日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

整理番号 565号 1850005

地積測量図

土地の所在 福知山市末広町六丁目

H 19 . 4 . 18

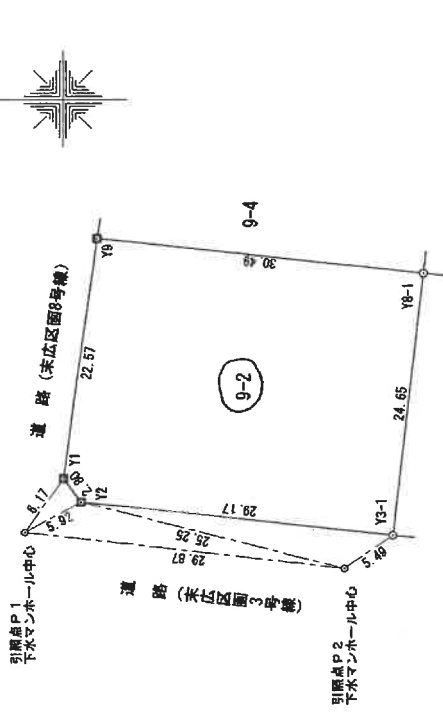
平成拾九年 四月 廿八日

座標求積表

地積	X	Y	X	Y	座	積
P1	-7143.437	-8048.574	24.65			
P2	-7146.238	-8045.090	30.45			
Y1	-7145.928	-8045.766	22.57			
Y2	-7142.769	-8044.115	2.80			
Y3	-7141.448	-8048.354	25.17			
合計			1513.839763			
面積			756.8196790			m ²

引照点表

引照点	P 1		P 2	
	X	Y	X	Y
下水マンホール中心	-7146.238	-8048.175	-7143.800	-8042.659
境界点				
Y1	6.17	27.49		
Y2	6.92	25.25		
Y3-1	34.20	5.49		
Y3-2	44.15	28.54		
Y3	23.21	38.50		



境界線凡例

引照点詳細図



縮尺 1/500

申請人

作成者

0711001

(1) 令和2年9月17日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(注) 下線のあるものは採消事項であることを示す。

(2/2)

登記年月日：平成21年7月2日

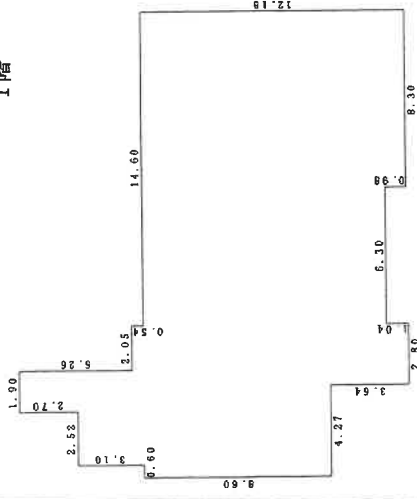
3350211

別記
家屋番号
3350211
住所
福知山市末広町六丁目9番地1

建物図面
各階平面図
21.7.-2

建築物の所在
福知山市末広町六丁目9番地1

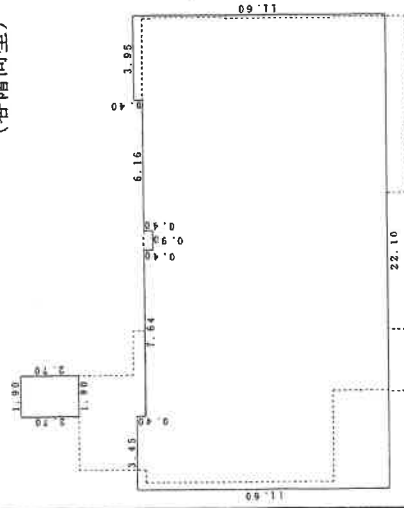
一棟の建物
1階



求積表

1.90 × 2.70 =	5.1300
4.42 × 2.56 =	11.3152
6.47 × 0.54 =	3.4938
21.67 × 8.60 =	186.3620
17.40 × 2.60 =	45.2400
2.80 × 1.04 =	2.9120
8.30 × 0.98 =	8.1340
合計	262.5870
床面積	262.58 m ²

一棟の建物
2階～15階
(各階同型)

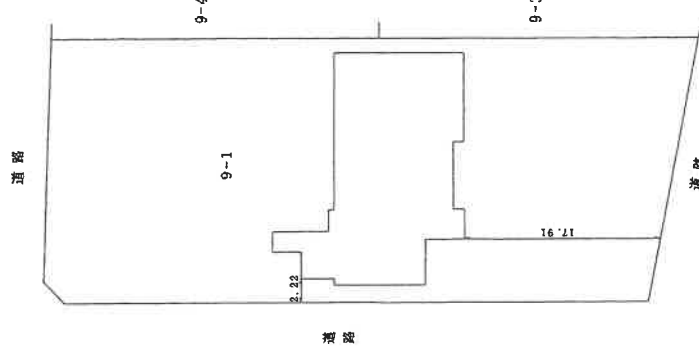


求積表

1.90 × 2.70 =	5.1300
3.45 × 0.40 =	1.3800
11.09 × 0.40 =	4.4360
3.95 × 0.40 =	1.5800
10.11 × 0.40 =	4.0440
22.10 × 10.80 =	238.6800
合計	255.2500
床面積	255.25 m ²

2階床面積	255.25 m ²
3階床面積	255.25 m ²
4階床面積	255.25 m ²
5階床面積	255.25 m ²
6階床面積	255.25 m ²
7階床面積	255.25 m ²
8階床面積	255.25 m ²
9階床面積	255.25 m ²
10階床面積	255.25 m ²
11階床面積	255.25 m ²
12階床面積	255.25 m ²
13階床面積	255.25 m ²
14階床面積	255.25 m ²
15階床面積	255.25 m ²

写真撮影位置方向：



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(京調会)

(京都土地家産調査士会)

登記年月日：平成21年7月2日

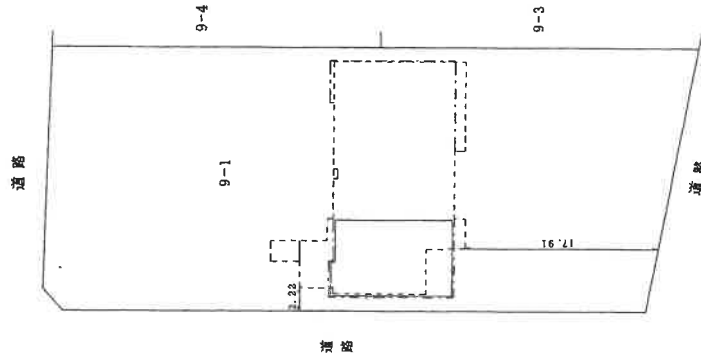
3350221

建物図面 各階平面図 21.7.-2

家屋番号 末広町六丁目 9番1の401

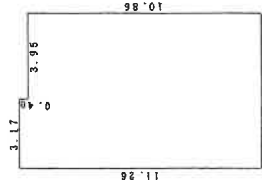
建物の所在 福知山市末広町六丁目9番地1

H 21.7.2



建物の存する部分 4階

4階部分



水積表

3.17 × 0.40 =	1.2680
7.12 × 10.86 =	77.3232
合計	78.5912
床面積	78.59 m ²

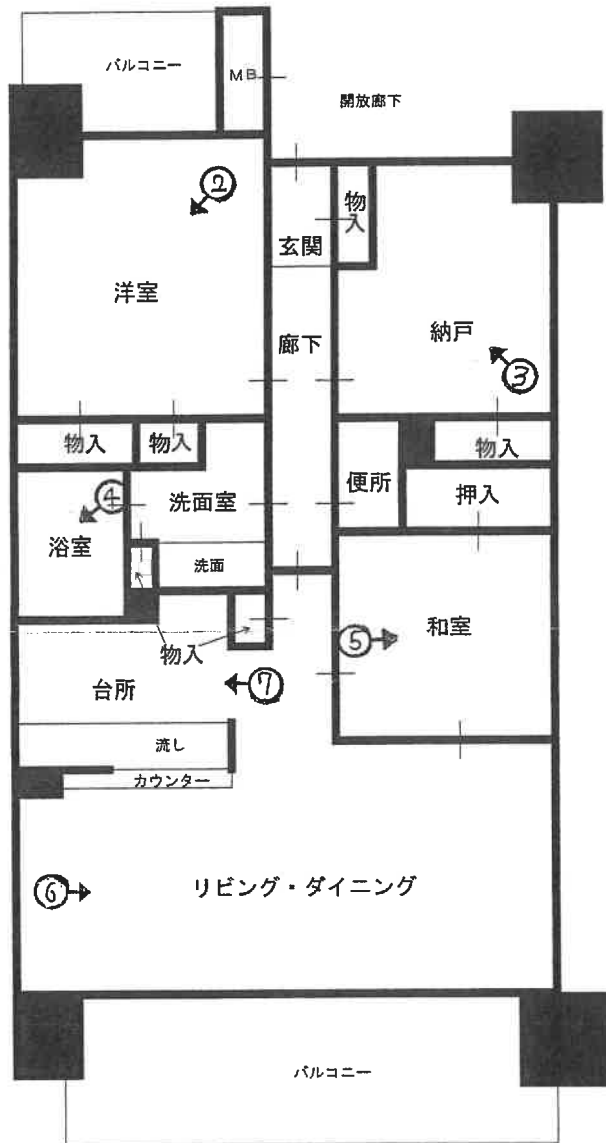
(承認済)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(京都土地家屋調査士会紙)

建物見取図

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。



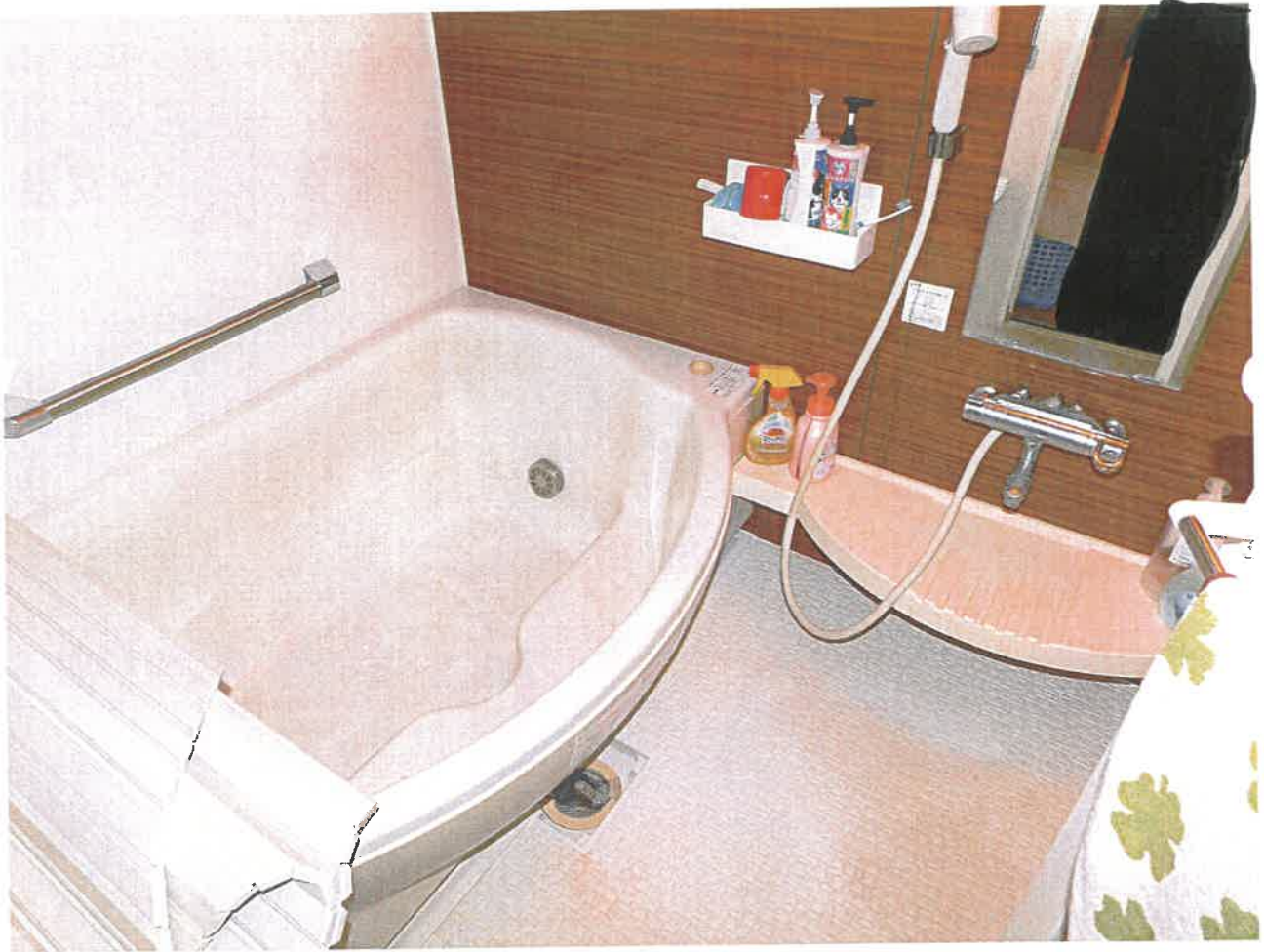




2



3



4



5



6



7

令和 6 年（ケ）第 5 号
令和 6 年 11 月 7 日 現地調査
令和 6 年 11 月 22 日 評 価

京都地方裁判所福知山支部 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士
渡邊 崇彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 16,680,000 円

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>「物件目録記載のとおり」</p>	<p>「下記以外は同左」</p> <p>1,427.73m²</p>

番号	特記事項
	<p>建物敷地である9番1の土地の登記地積は、国土調査により、令和2年9月17日付で1,427.79㎡から、1,427.73㎡に訂正されている。しかし、本件マンション登記における敷地権の目的である土地の表示における地積は、訂正前の1,427.79㎡のままとなっている。これについては、国土調査で訂正された9番1の土地の登記地積である1,427.73㎡が正しいものと思われる。</p> <p>建物敷地である9番1上に以下の登記建物2棟が存するが、これらはごみ置場と車庫で、規約共用とされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家屋番号9番1の104、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、ごみ置場、7.54㎡（持分割合8426/350168）。持分割合については、固定資産公課証明書の記載から認定した。 ・家屋番号9番1の105、鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建、車庫、198.40㎡。持分割合は、固定資産公課証明書に記載がなく、現況調査報告書のおり、不明である。なお、当該家屋番号9番1の105は新築当時、機械式駐車場であった。しかし、その後、建物部分を除く機械式駐車場の機械部分だけが撤去され、現状は2台分の駐車区画が5区画存在するのみである。 <p>地積測量図は、合筆前かつ国土調査実施前のものである。</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	JR山陰本線「福知山」駅の北西方・道路距離約 450 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	低層店舗のほか共同住宅や事務所ビル等も見られる府道沿いの商業地域	
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	市街化区域 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 都市機能誘導区域 居住誘導区域 景観計画区域
画地条件	間口 約25.1 m、奥行約 54.1 mの 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 15 mの 府道 に 等高 に接する。 西側幅員約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 北側幅員約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 (いずれも建築基準法第 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: あり (ただしプロパンガス使用) 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	建物敷地である土地の符号1東側は準用河川「西川」となっている。 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及び実績区域の記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ポレスター福知山式番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数 42 戸)
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21年5月14日 新築 経過年数: 約 16 年 経済的残存耐用年数: 約 34 年
構造	鉄筋コンクリート造 15 階建
仕様	屋根: 陸屋根等 外壁: タイル、吹付等 その他: 特になし
設備等	管理事務室、エレベーター1基、オートロック、宅配ボックス、敷地内駐車場、 来客用駐車場、駐輪場等 駐車場は敷地内駐車場と敷地外賃借駐車場合わせて42台分設置されている。 1階中央部に、各戸に1区画ずつ専用倉庫が設置されている。
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 あり 名称: ポレスター福知山式番館 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 大和ライフリンク(株) 管理形態 管理人日勤 (月～金 8:30～12:30)
管理の状況	普通

<p>特 記 事 項</p>	<p>修繕積立金の合計額: 令和6年8月 31 日現在 68,649,074 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: あり(下記特記事項参照) 駐車場の空き状況: 2 台程度の空きあり 規約で特に留意すべき事項: ペット可 その他: ・現地調査日時点において、令和6年12月頃完了予定で大規模修繕工事中である。なお、工事代金の支払いは令和7年1月に行われる見込みである。 ・シェアハウス・ウィークリーマンション・マンスリーマンション・グループホーム・民泊禁止規定あり。 ・規約共用部分: 管理事務室、敷地内駐車場、駐輪場、ごみ置場、車庫等。 ・建築確認、完了検査あり。</p>
----------------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	4 階 (401 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 78.59 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK+S (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : バルコニー
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 14,240 円 (月額) 修繕積立金: 14,580 円 (月額) 滞納額: あり 192,043 円 (令和6年8月31日 現在) その他: 水道料は使用量相当額、駐車場使用料4,000円。 滞納額には、管理費・修繕積立金・水道料・駐車場使用料・その他料金を含む。 詳細は、現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	クロスや畳、建具などの汚損等のほか、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。 室内に小動物用ゲージ、キャットフードがあり、動物が飼育されていた形跡があるが、立入調査時に室内に動物はおらず、詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
330,000	78.59	0.57	14,780,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 34 年、残価率 0.10

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。

現価率 = {残価率 0.10 + (1 - 0.10) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.20)
= 0.57

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積計 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
81,000	1.05	1,427.73	1.00	8426 / 350168	2,920,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 福知山 5-1

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

99,000 × 99/100 × 100/100 × 100/121 = 81,000

◇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
100/101 × 100/102 × 100/113 × 100/104 = 100/121

イ 個別格差： 三方路地 (1.05)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
14,780,000	2,920,000	1.00	17,700,000

ウ 個別格差： 階層、方位等

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	宇治市大久保町:地番略	宇治市小倉町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	7階 / 15階	4階 / 7階
面積	約 69 ㎡ (内法)	約 65 ㎡ (内法)
建築時期	平成29年1月	平成21年11月
取引時点	令和4年1月	令和2年12月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	368,000 円/㎡	299,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	368,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{115}$	291,000
B	299,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	291,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。							基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入) 291,000

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
291,000	1.00	78.59	22,870,000

ア 基準階の比準価格:近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差: 階層、方位等

3 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
1,200,000	1.00	10%	1.00	12,000,000

- ア 総 収 益 : 周辺の賃料相場からの想定による。
イ 家賃等補正 : 必要なし (1.00)
ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 10% と判断した。
エ その他補正 : 必要なし (1.00)

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	17,700,000	100%	17,700,000
② 比準価格	22,870,000	100%	22,870,000
③ 収益価格	---		12,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	21,270,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
21,270,000	100%	80%	98%	100%	16,680,000

イ 市場性修正： 修正の必要がない。

ウ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (福知山5-1)
- 所 在 : 福知山市末広町1丁目18番1
- 価 格 : 99,000 円/㎡
- 位 置 : JR山陰本線「福知山」駅の北 方、道路距離約 220 m
- 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
- 地 積 : 449 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 東方 29 m 市道
- 用途指定等 : 商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 400 %)
- 防火地域
- 地域の概要 : 中層の店舗ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
- | | | | | | |
|-----------|-------------|---|---------|--------|----------|
| 物件1: 敷地総額 | 81,050,097 | 円 | (× 持分割合 | 8426 / | 350168) |
| 建 物 | 270,551,624 | 円 | (× 持分割合 | 8426 / | 350168) |
| | 495,239 | 円 | (× 持分割合 | 8426 / | 350168) |

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 (一棟の建物の表示)

所 在 福知山市末広町六丁目 9番地1

建物の名称 ポレスター福知山式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末広町六丁目 9番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 78.59平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福知山市末広町六丁目 9番1

地 目 宅地

地 積 1427.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 350168分の8426





出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用