

# 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 8年 5月15日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 蔦 寄 貴 浩

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 8年 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 8年 7月 9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 8年 7月 2日 午前10時00分から 令和 8年 7月 2日 午後 0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8年5月15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

6 所 在 福知山市字中ノ  
地 番 246番4  
地 目 宅地  
地 積 54.06平方メートル

共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1

7 所 在 福知山市字中ノ 246番地4

家屋 番号 246番4

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積 1階 43.27平方メートル  
2階 44.29平方メートル  
3階 45.49平方メートル  
4階 44.29平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約65.27平方メートル  
2階 約66.29平方メートル

共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1



## 物件明細書

令和 7年12月 9日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 和田 大輝

---

---

1 不動産の表示

【物件番号6, 7】

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6, 7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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6】

西側隣地(水路敷)との境界が不明確である。

【物件番号7】

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、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



## 物件目録

6 所 在 福知山市字中ノ  
地 番 246番4  
地 目 宅地  
地 積 54.06平方メートル

共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1

7 所 在 福知山市字中ノ 246番地4

家屋 番号 246番4

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積 1階 43.27平方メートル  
2階 44.29平方メートル  
3階 45.49平方メートル  
4階 44.29平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約65.27平方メートル  
2階 約66.29平方メートル

共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1



令和6年(ケ)第 11号  
(物件6、7)  
令和7年1月27日受理  
令和7年4月25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

6 所 在 福知山市字中ノ  
地 番 246番4  
地 目 宅地  
地 積 54.06平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1

7 所 在 福知山市字中ノ 246番地4  
家屋 番号 246番4  
種 類 店舗・居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 43.27平方メートル  
2階 44.29平方メートル  
3階 45.49平方メートル  
4階 44.29平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1

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6														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件6) <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 checked="" 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"/>														
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	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
建物	物件7														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約65.27㎡ 2階 約66.29㎡														
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店舗・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														
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	<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 <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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

## 目的物件の状況

## 1 別添写真のとおり

## 2 物件6土地の状況

## (1) 形状・面積

物件6土地は、概ね四角形の土地である。

現地概測の結果、地積測量図の形状、登記上の面積と概ね一致した。なお、地積測量図は昭和45年に作成されたものであり、地籍調査の結果によって地積が変動する可能性がある。

物件6土地の西側には水路敷（福知山市所有）が存在するが、現況において水路の形態は認められず、物件6土地との境界確定も未済である。当該水路敷に係る近隣の境界確定の状況から、物件6土地に接する水路敷の幅は3m前後と推定されるが、厳密には幅を判定するには境界確定を要する。

## (2) 利用状況

物件7建物の敷地として利用されている。物件6土地上に物件7建物以外の建物は存在しない。

## (3) 道路接面状況

東側で建築基準法上の道路である福知山市道に等高に接面する。

## (4) ハザードマップ

京都府マルチハザード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）において浸水実績ありの区域に存するが、浸水の程度及び物件7建物への影響の程度は不詳である。

## 3 物件7建物の状況

## (1) 形状・面積

現地概測の結果、1階、2階とも西方向に約22㎡の増築がなされていることが判明した。増築部分は水路敷（福知山市所有）にまたがって存在している。水路敷占有部分の面積は、20㎡程度と推定されるが、水路敷の境界確定が未済なので、厳密な占有面積は不詳である。なお、評価人が福知山市役所用地課で聴取したところ、当該占有部分について、水路占用許可が取得された形跡はないとのことであった。

北側隣家の屋根の南側部分が物件7建物に密着している。

## (2) 使用状況

空き家である。店舗部分には飲食店の備品が残されている。住居部分には所有者B、Cの亡母の家財道具が残されている。

3階西側の屋上には、未登記構築物（概測面積約7㎡）がある。

## (3) 損傷

2階西側店舗には、内装が剥がれ落ちている箇所がある。

3階キッチン付近、4階の階段付近等において壁、天井クロスにしみ跡があり、クロスが剥がれている箇所も散見された。

4階の廊下、東側和室の床にはたわみがあった。

(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
B	1 私は物件7建物に関与していません。物件7建物は私の父であるA代表者Dが管理しています。父Dと私は絶縁状態です。
D	1 物件7建物は誰にも貸していません。現在、物件7建物では誰も営業していません。誰も住んでいません。

執行官の意見
<p>1 地積測量図には、物件6土地の地番が「246-」と記載されているが、「246-4」の誤記と思われる。</p> <p>2 未登記構築物は、南側と北側に一部しか壁がない。気密性がないので建物ではなく構築物と認定した。</p> <p>3 物件7建物に第三者の占有は認められない。物件7建物は所有者B、Cが共同占有している。</p> <p>4 Cに対して照会書を投函したが、期限までに回答がなかった。</p> <p>5 物件7建物の鍵は、使用されないで長期間放置されているらしく、固着しており、解錠技術者による解錠が困難で、調査に時間を要した。3月7日の立入調査では開けられない室があったので、別の解錠技術者に依頼して3月27日に再度解錠して立入調査を行った。鍵があったとしても、開かない可能性があり、仮に買受人が物件7建物を使用する場合は、鍵の交換が必要になる可能性がある。</p> <p>6 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。</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
7年1月30日 12:27-12:37	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年2月27日 : - :	執行官室	各所有者宛照会書発送
7年3月6日 15:51-15:55	執行官室	Bに電話聴取
7年3月7日 13:30-13:31	物件1、2所在地	A代表者Dと面談
7年3月7日 13:55-14:55	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年3月27日 9:40-12:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
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 7年 3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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 3月27日 目的物件は不在で施錠されていた。目的物件が人の住居でないことがそれまでの調査で判明していたので、立会人を立ち合わせずに、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

イ 250-36  
ロ 224-3

(座標値種別：測量成果)

-79824.519



-79949.519 (座標値種別：測量成果)

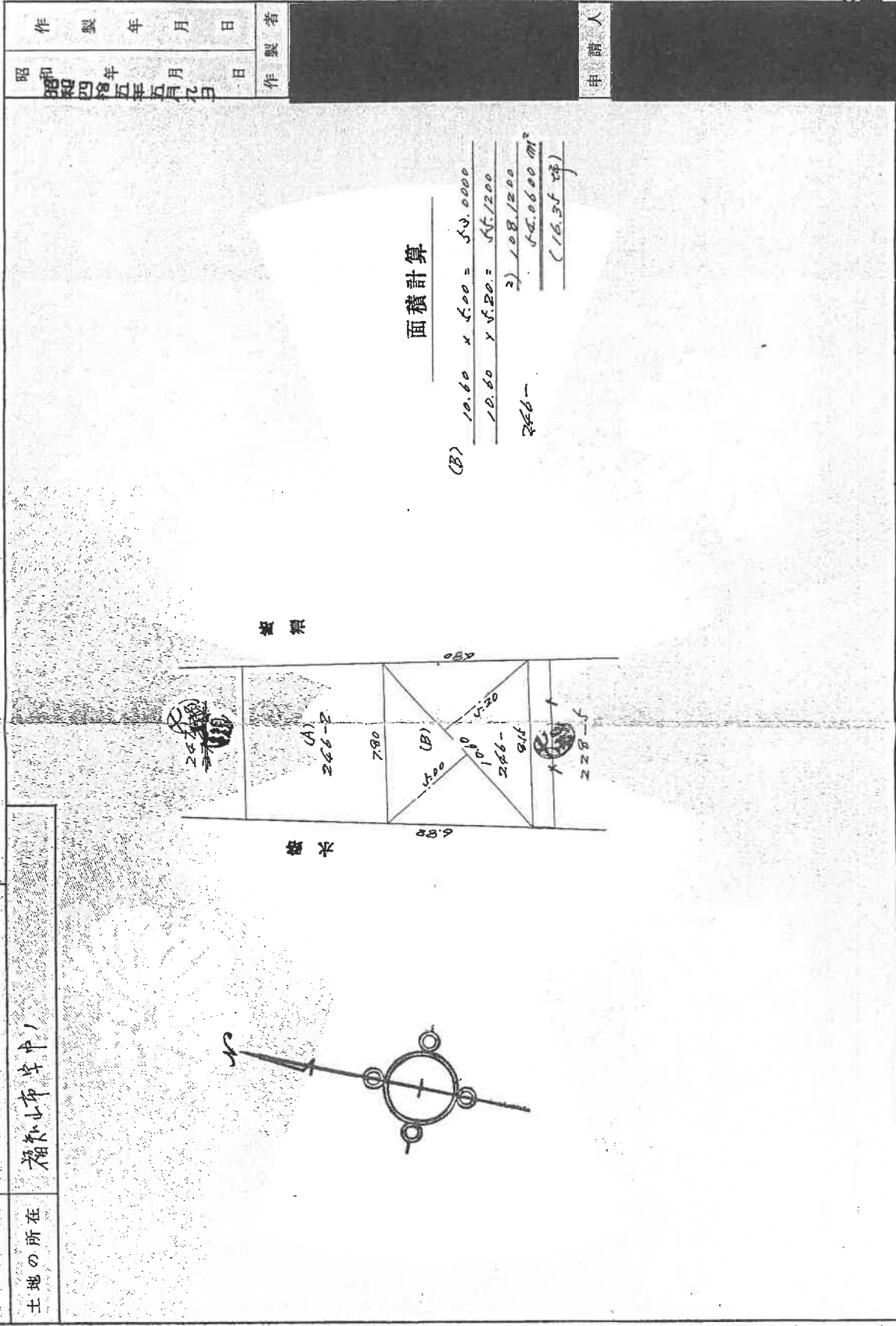
地番区域見出  
字中ノ  
字裏ノ

請 求 部 分	所 在	福知山市字中ノ				地 番	246番4		
出 縮 力 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3年1月			備 付 年 月 日 (原 図)	令和5年10月17日		補 記 項 事		

2020142

地番	246-5, 246-2
土地の所在	福知山市字中ノ

地積測量図



(日積連9)

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。  
令和6年12月2日 京都地方支庁福知山支局 登記官

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/200

545.5.11 昭和四十五年五月九日

(1) 令和5年10月17日  
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A4版に縮小

8 パーツ

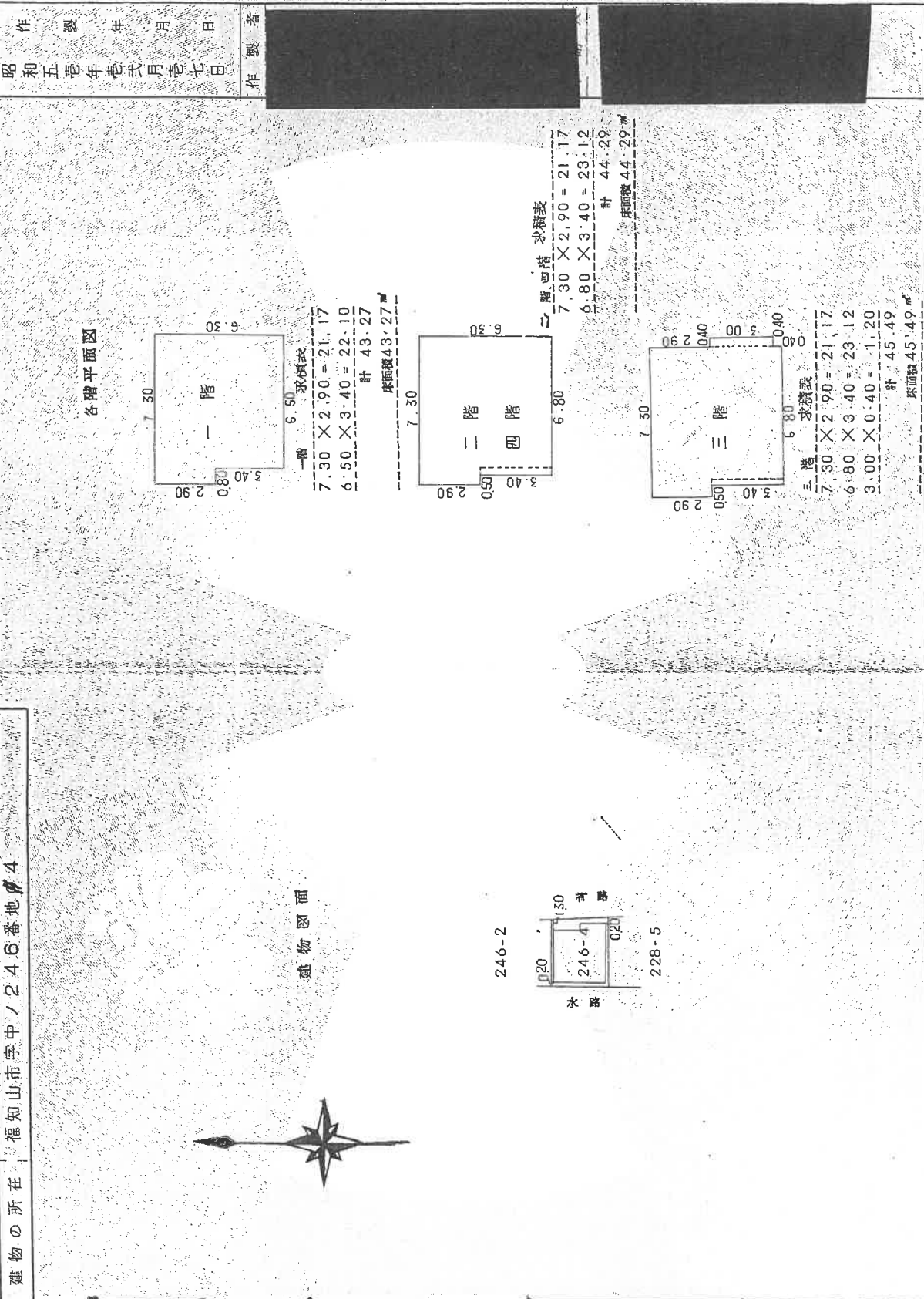
登記年月日：昭和51年12月18日

3520336

家屋番号 246-4

建物の所在 福知山市字中ノ246番地第4

建築物階平面図



5 51 12 18

A4版に縮小

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。  
令和6年12月2日 京都府法務局福知山支局

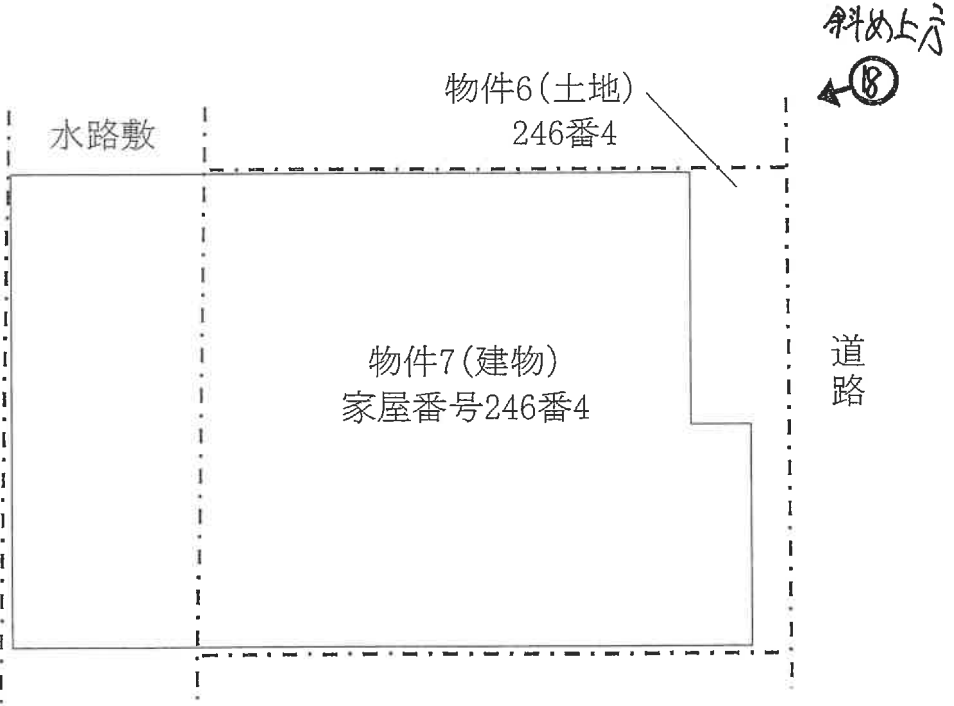
登記簿

9ページ

請求番号：10-9



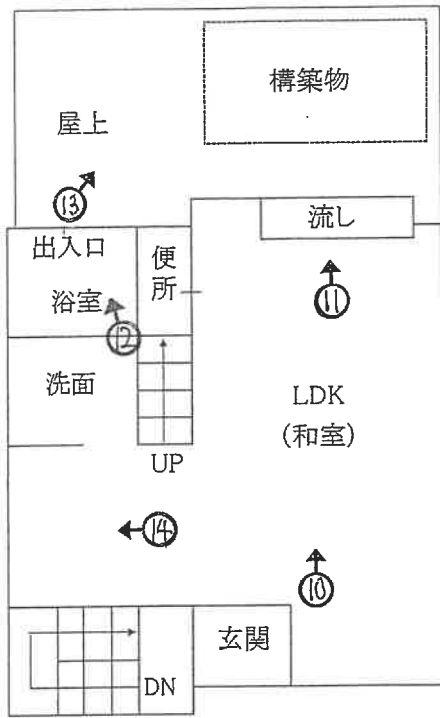
↑  
○: 写真撮影位置方向



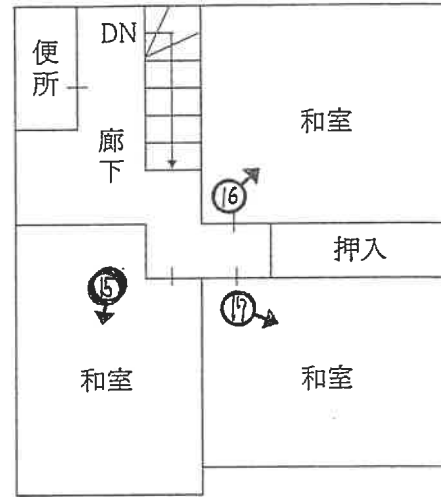
② 反対側の道路から  
望遠レンズ使用



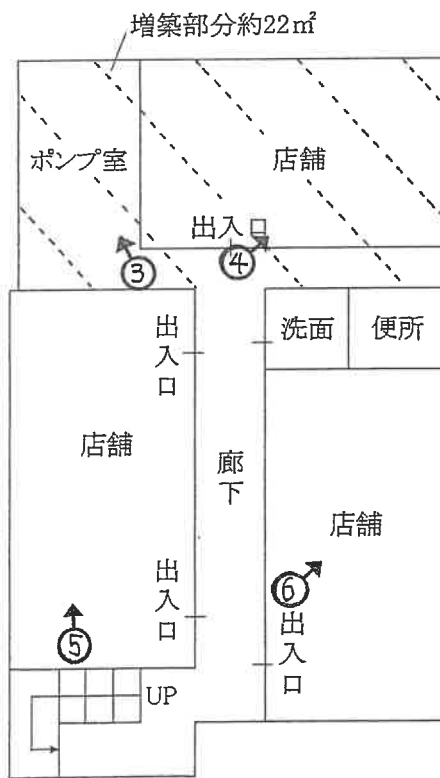
↑  
○ 写真撮影位置方向



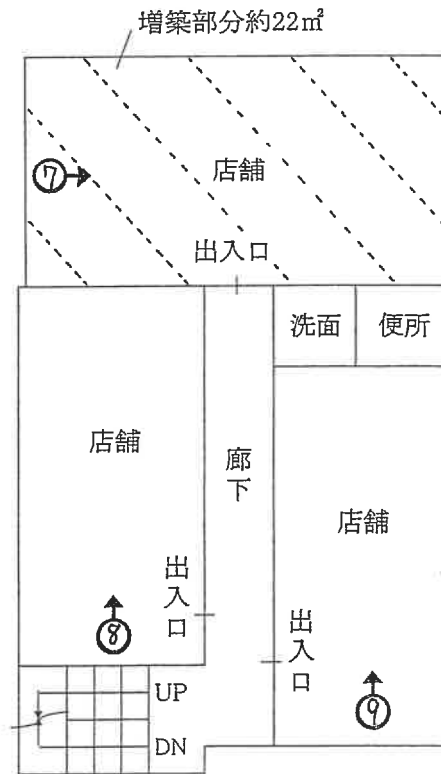
3階



4階



1階



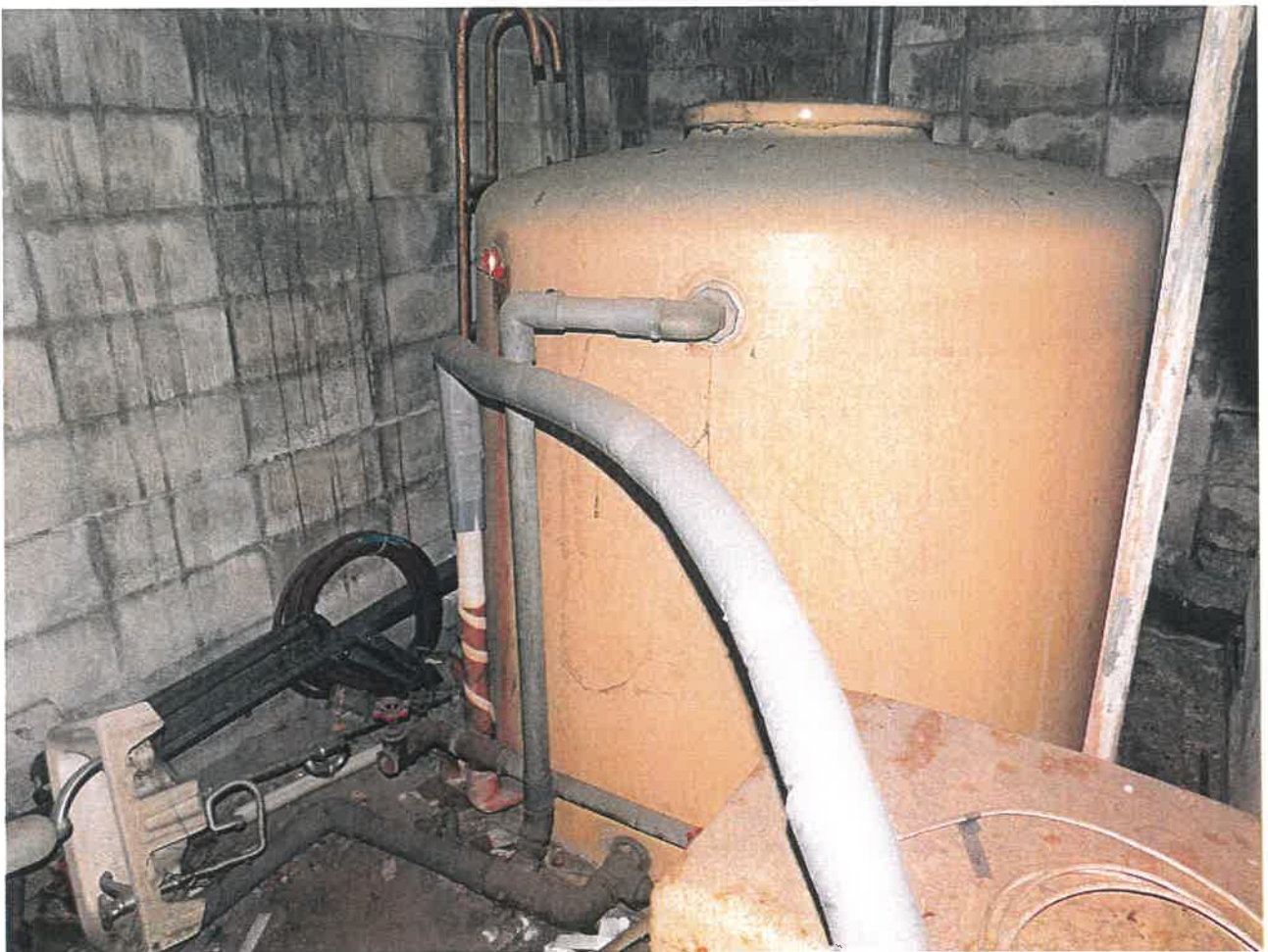
2階



2

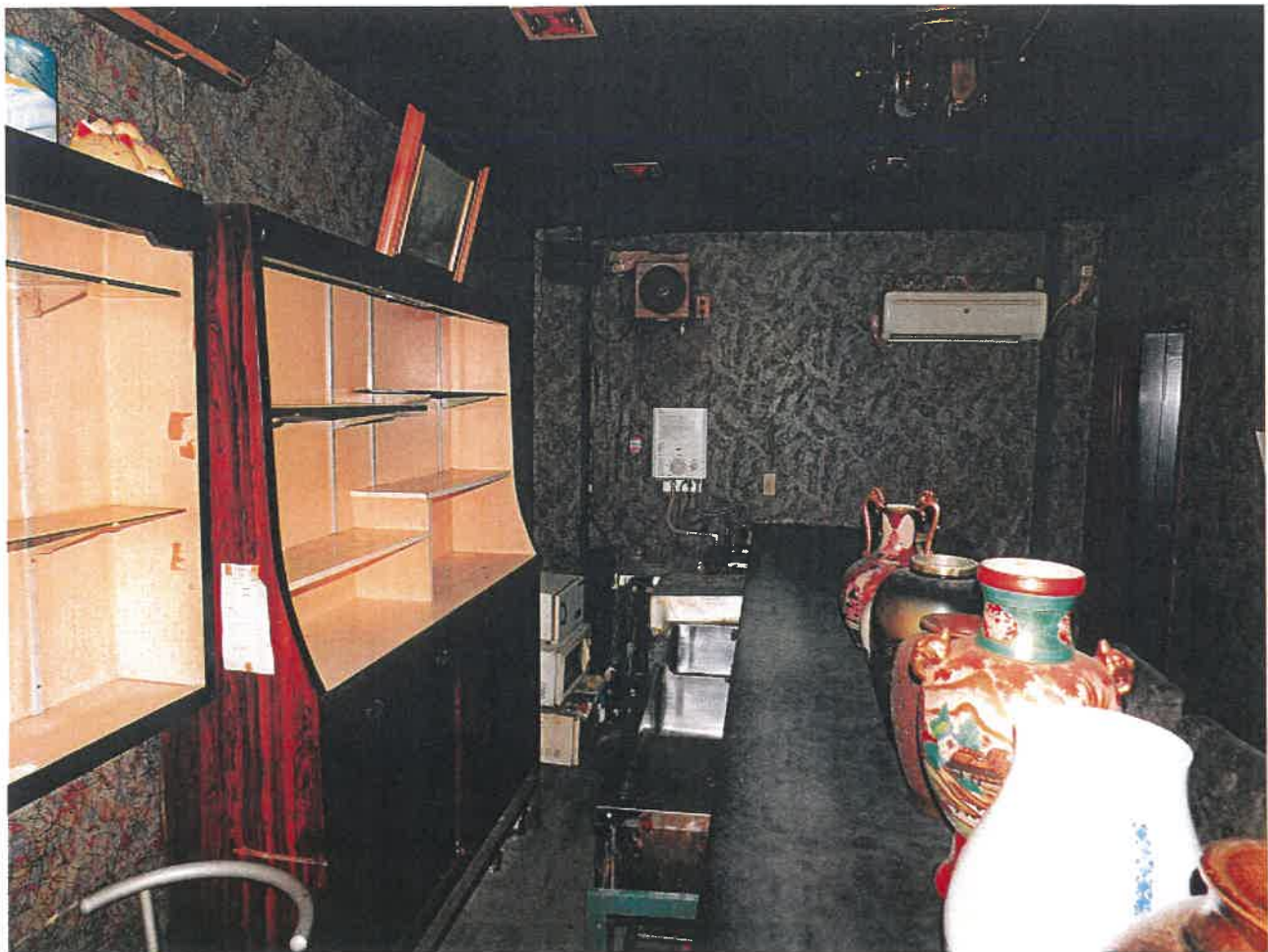


3

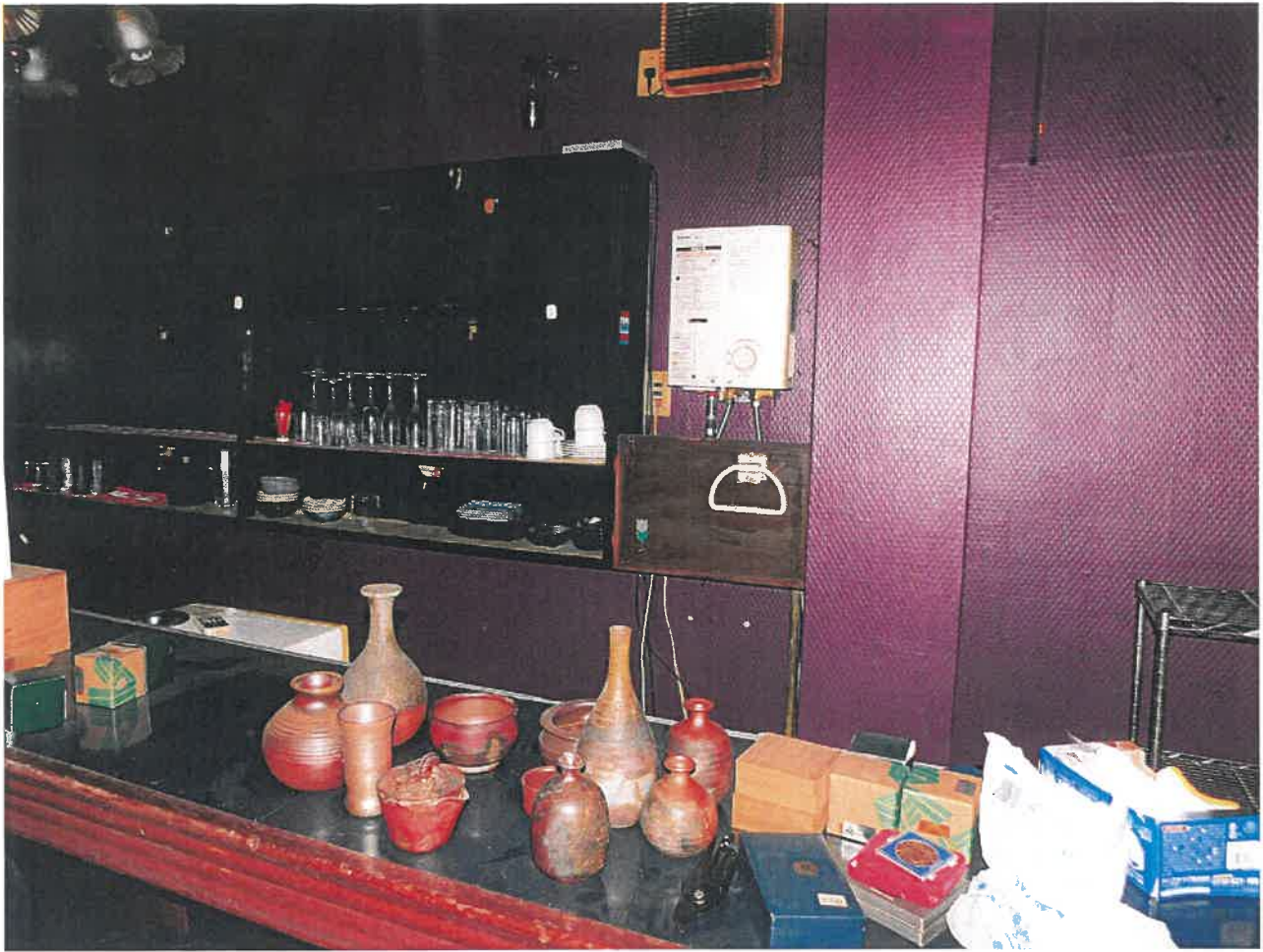




4



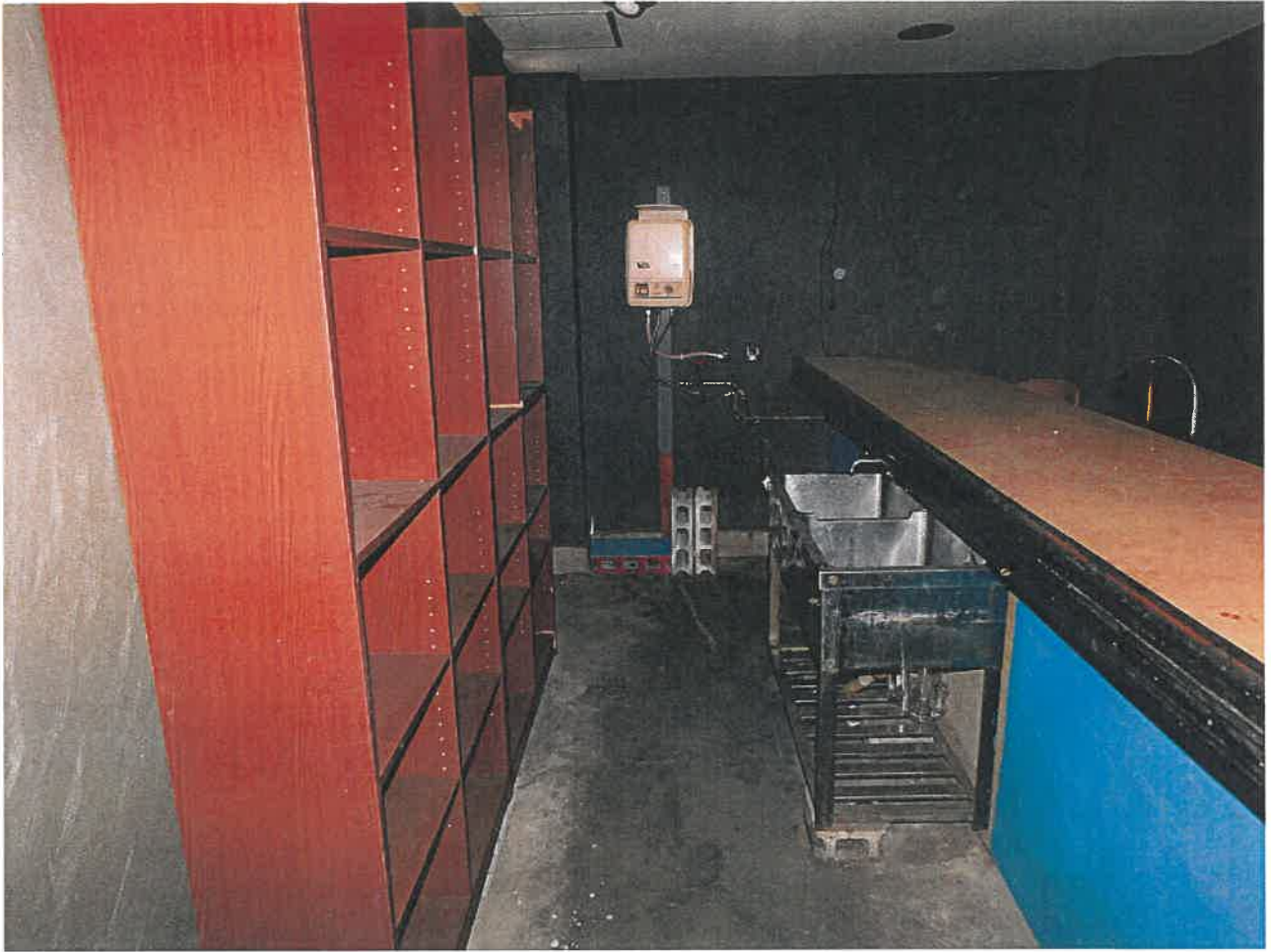
5



6



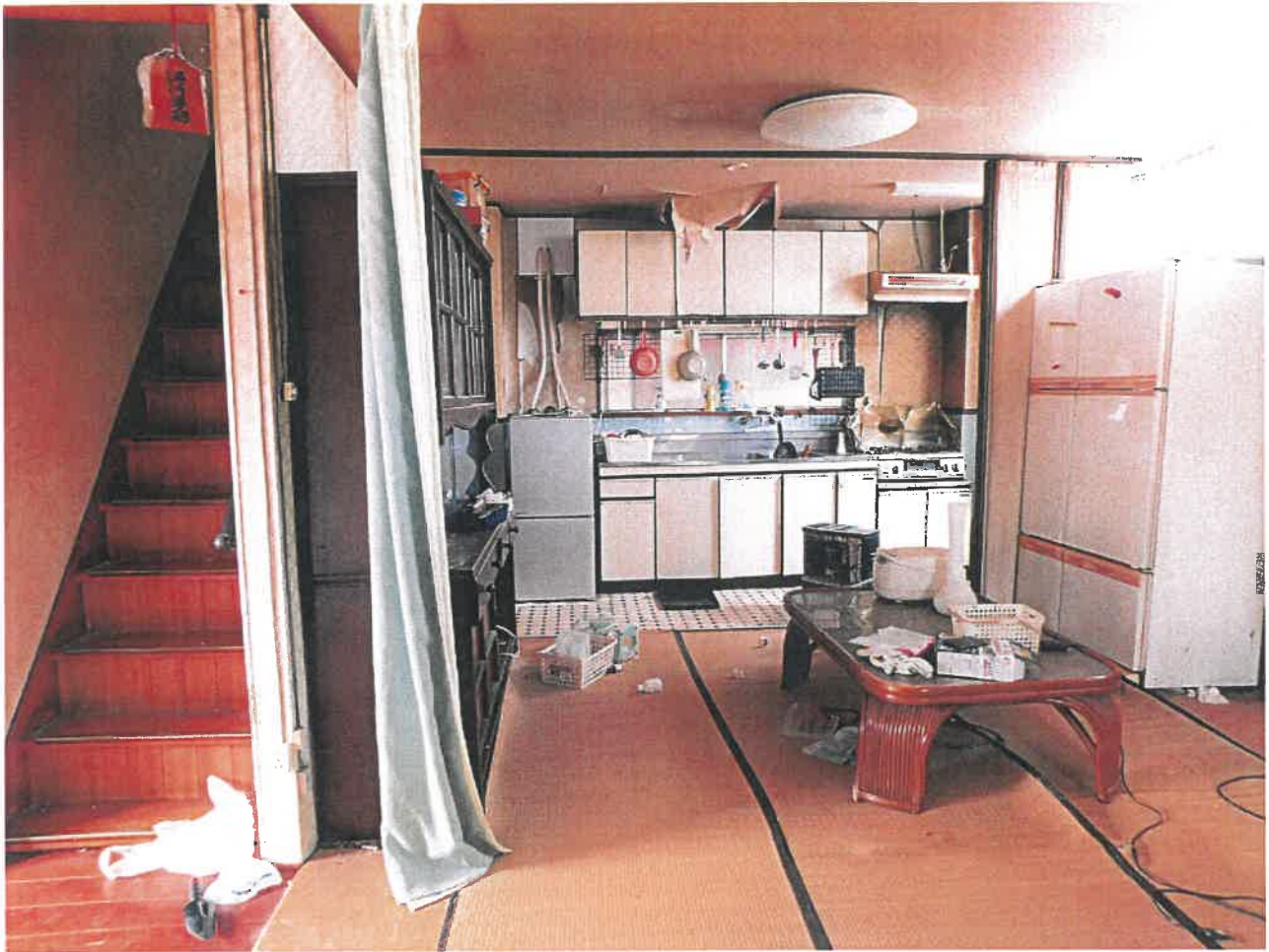
7



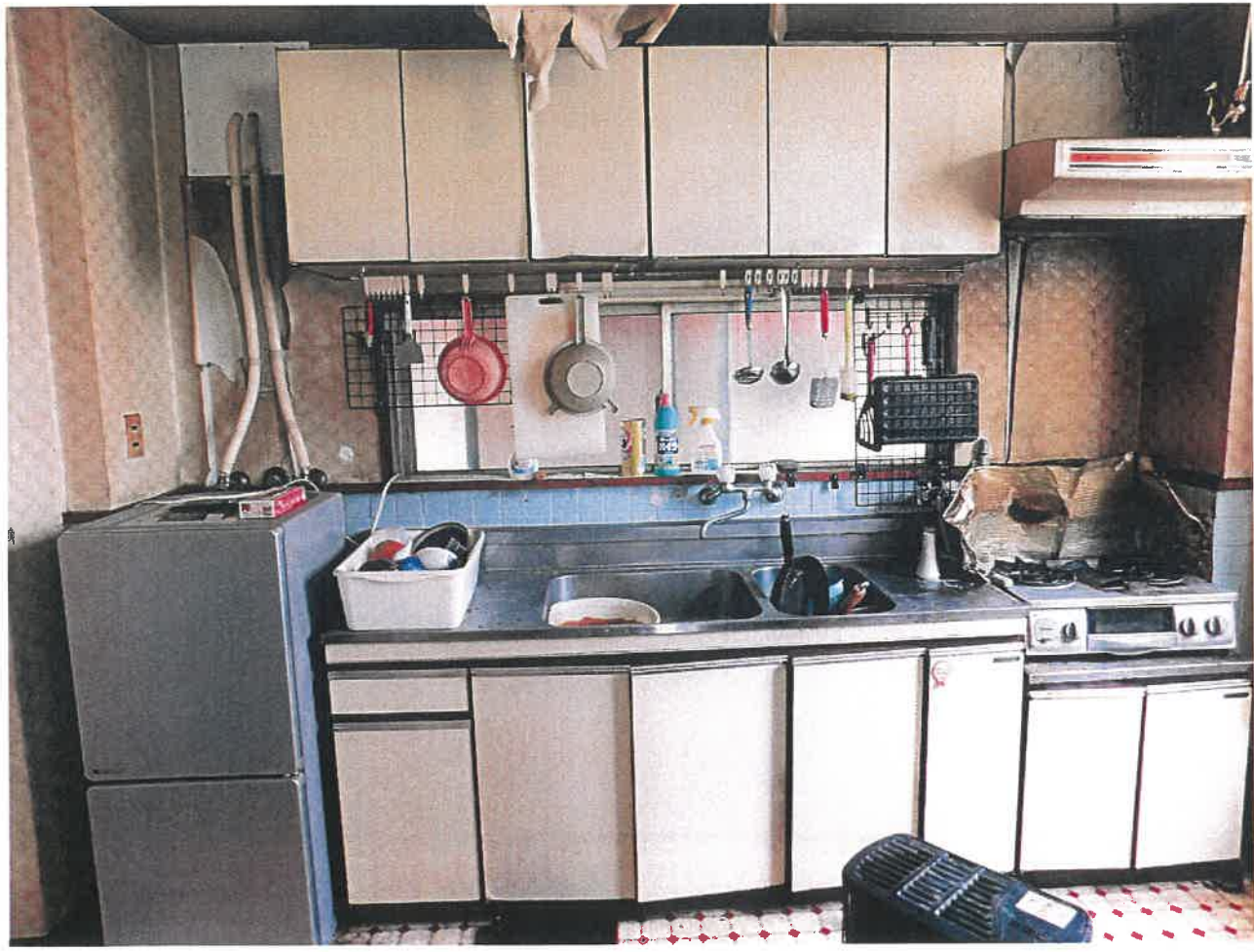
8



9



10



11



12



13

14



15



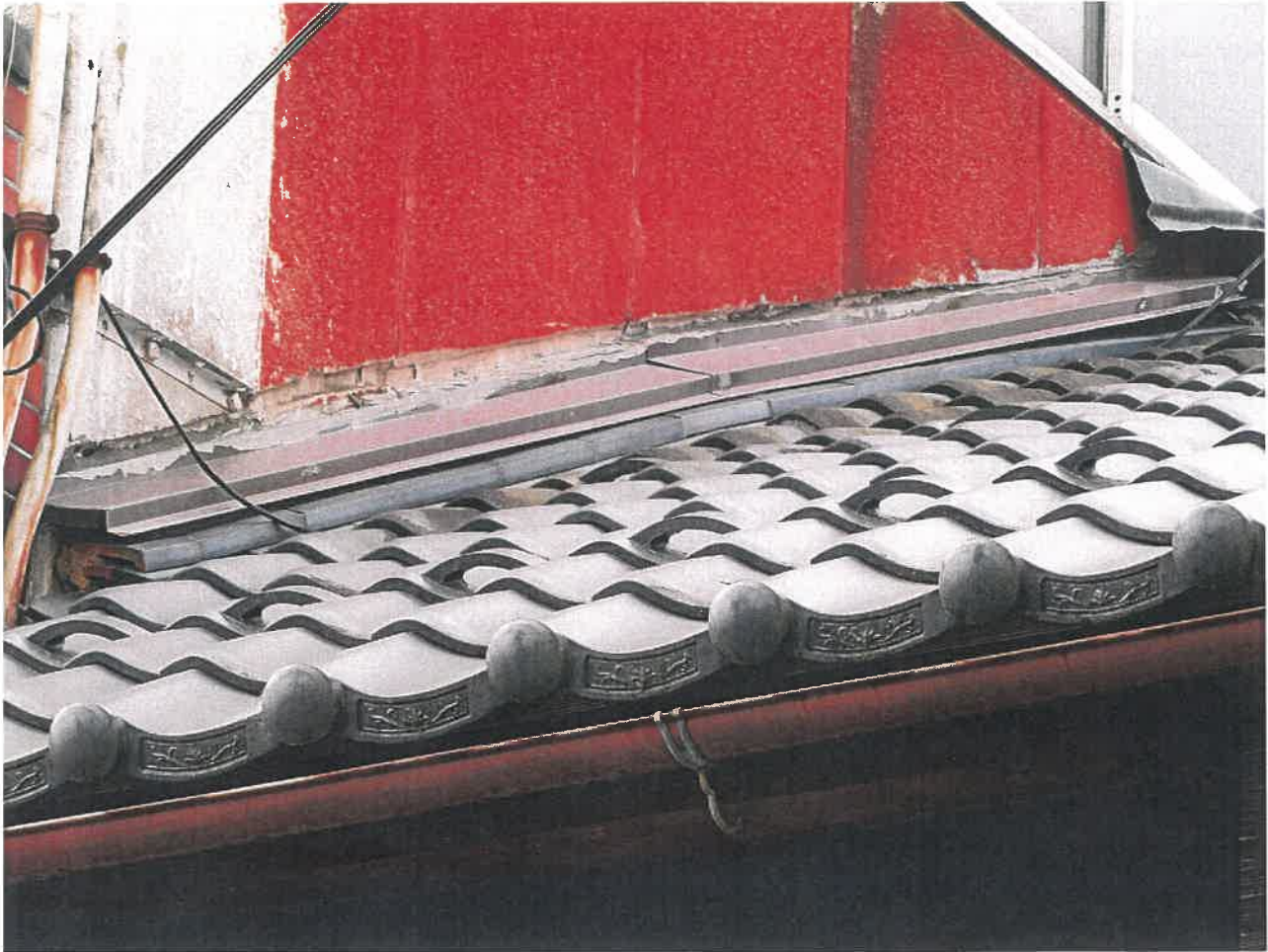
19 ページ



16



17



令和 6 年 (ケ) 第 11 号  
物件6、7

令和 7 年 3 月 27 日 現地調査

令和 7 年 6 月 16 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

栗田口定大

## 第1 評価額

一 括 価 格			
		金	1,320,000 円
内 訳 価 格			
物件6 (土地)	金	350,000	円
物件7 (建物)	金	970,000	円

- 1 一括価格は、物件6、7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6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
6	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	以下を除き「同左」  1階 約 65.27 m <sup>2</sup> 2階 約 66.29 m <sup>2</sup> 3階 45.49 m <sup>2</sup> 4階 44.29 m <sup>2</sup> 延床面積 約 221.34 m <sup>2</sup>
番号	特記事項		
7	1階増築部分約22m <sup>2</sup> 、2階増築部分約22m <sup>2</sup>		

#### 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 6 )

位置・交通	JR山陰本線「福知山」駅の北東方・道路距離約 700 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	店舗ビル、店舗併用住宅のほか、一般住宅、駐車場等も混在する商業地域	
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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 景観計画区域(市街地ゾーン)
画地条件	間口 約6.8 m、奥行約 8 mの ほぼ長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約 8.2 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: あり 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、通常のコスト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>・法務局備付の公図が未整備のため、上記画地条件及び接面道路の状況は、付属資料「地積測量図写」、「建物図面写」等に基づいた。当該「地積測量図写」は昭和45年に作製されたものであるため、今後地籍調査が行われた場合には地積が変動する可能性がある。なお、「地積測量図写」において目的土地の地番が「246-」となっているが、「246-4」の誤記と思われる。</li> <li>・目的土地の西側には水路敷(福知山市所有)が存するが現況において水路の形態は認められず、目的土地との境界確定も未済である。当該水路敷に係る近隣の境界確定の状況から、目的土地に面する水路敷の幅は3m前後と推定されるが、厳密には境界確定を要する。</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)において浸水想定区域の記載があり、浸水実績もありとなっているが、浸水の程度、目的建物への影響の程度は不詳。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 7 )

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): 昭和51年12月17日 新築 経 過 年 数 : 約 48 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 : 鉄骨造4階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス、板等 天 井 : クロス、ボード、板等 床 : 土間コンクリート、フロアシート、畳等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特記すべきものはない
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・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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認は受けているが、完了検査はない。建築確認の内容(床面積等)も現況と異なっている。</li> <li>・目的建物西側は、増築部分が水路敷に跨って存している。水路敷の占有部分は20㎡程度と推定されるが、水路敷の境界確定が未済につき厳密な占有面積は不詳。なお、当該占有部分について占用許可が取得された形跡は認められない(市・用地課聴取)。</li> <li>・2階西側店舗は、内装が剥がれ落ちている箇所が存する。</li> <li>・3階キッチン付近、4階階段付近等において壁、天井クロスにしみ跡が存し、クロスが剥がれている箇所も散見された。</li> <li>・3階西側の屋上には未登記構築物(概測面積約7㎡)が存する。</li> <li>・4階の廊下、東側和室の床はたわみが存した。</li> <li>・北側隣家の屋根の南側部分が目的建物に密着している。</li> <li>・目的建物について、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。</li> </ul>

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6）

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
6	58,400	1.00	54.06	0.80	2,530,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 福知山 5-5

公示価格(円/㎡) 64,800 × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/111 = 標準画地価格(円/㎡) 58,400

◇ 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 100/100 × 接近条件 100/102 × 環境条件 100/115 × 行政的条件 100/95 = 格差率 100/111

イ 個別格差： なし (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7）

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
7	190,000	221.34	0.03	1,260,000

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目的建物の現価率を査定するものであるが、目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。

よって、保守管理の状態も考慮し、現価率 0.03 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、本件は賃貸用の店舗部分を含む複合不動産であるが、現況において賃借人は不存在であり、かつ、経済的耐用年数をほぼ満了しているため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)
6	2,530,000	60%	法定地上権	1,520,000

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60%と査定した。なお、目的建物が西側水路敷へはみ出している部分については、土地利用権等価格を0円と査定した。

### 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
6	2,530,000	-1,520,000		50%	70%	350,000
7	1,260,000	+1,520,000	100%	50%	70%	970,000
一 括 価 格 (合計)						1,320,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 収益物件としての市場性、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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 ( 福知山5-5 )  
所 在 : 京都府福知山市字裏ノ44番27  
価 格 : 64,800 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陰本線「福知山」駅の北東方、道路距離約 520 m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 71 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり  
接 面 街 路 : 西方 8.6 m 市道  
用途指定等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 200 %)  
準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ既成商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)  
物件6(土地): 1,908,969 円  
物件7(建物): 2,418,409 円

## 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

6 所 在 福知山市字中ノ  
地 番 246番4  
地 目 宅地  
地 積 54.06平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1

7 所 在 福知山市字中ノ 246番地4  
家屋 番号 246番4  
種 類 店舗・居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 43.27平方メートル  
2階 44.29平方メートル  
3階 45.49平方メートル  
4階 44.29平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1



