

# 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てください。
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 鳶 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

3 所 在 福知山市字和久市小字清水  
 地 番 302番4  
 地 目 宅地  
 地 積 165.29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

4 所 在 福知山市字和久市小字清水 302番地4  
 家屋 番号 302番4  
 種 類 共同住宅  
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建  
 床 面 積 1階 94.57平方メートル  
 2階 94.57平方メートル  
 3階 94.57平方メートル  
 4階 9.82平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約95.57平方メートル  
 2階 約95.57平方メートル  
 3階 約95.57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

5 所 在 福知山市字和久市小字清水 302番地4  
 家屋 番号 302番4の1  
 種 類 事務所  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 13.97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3～5】

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4】

賃借権(不明)

範 囲 203号室

賃借人 G

期 限 定めなし

賃 料 45,000円

賃料前払 不明

敷 金 なし

保証金 なし

賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている

【物件番号3, 5】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

101号室をIが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

102号室を本件所有者が占有している。

103号室を本件所有者が占有している。

201号室を本件所有者及びDが占有している。Dは本件債務者会社の代表者で



ある。

202号室をFが占有している。同人の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

301号室を本件所有者及びDが占有している。Dは本件債務者会社の代表者である。

302号室を本件所有者及びDが占有している。Dは本件債務者会社の代表者である。

303号室をHが占有している。同人の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

---

---

## 5 その他買受けの参考となる事項

### 【物件番号3】

南東側隣地（地番302番1）との境界が不明確である。

### 【物件番号4，5】

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

3 所 在 福知山市字和久市小字清水  
 地 番 302番4  
 地 目 宅地  
 地 積 165.29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

4 所 在 福知山市字和久市小字清水 302番地4  
 家屋 番号 302番4  
 種 類 共同住宅  
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建  
 床 面 積 1階 94.57平方メートル  
 2階 94.57平方メートル  
 3階 94.57平方メートル  
 4階 9.82平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約95.57平方メートル  
 2階 約95.57平方メートル  
 3階 約95.57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

5 所 在 福知山市字和久市小字清水 302番地4  
 家屋 番号 302番4の1  
 種 類 事務所  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 13.97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3~5)  
令和7年1月27日受理  
令和7年6月26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

3 所 在 福知山市字和久市小字清水  
 地 番 302番4  
 地 目 宅地  
 地 積 165.29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

4 所 在 福知山市字和久市小字清水 302番地4  
 家屋 番号 302番4  
 種 類 共同住宅  
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建  
 床 面 積 1階 94.57平方メートル  
 2階 94.57平方メートル  
 3階 94.57平方メートル  
 4階 9.82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

5 所 在 福知山市字和久市小字清水 302番地4  
 家屋 番号 302番4の1  
 種 類 事務所  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 13.97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)													
<b>土地</b>	物件3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <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													
<b>建物</b>	物件4													
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異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約95.57㎡ 2階 約95.57㎡ 3階 約95.57㎡													
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 rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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 checked="" 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 checked="" 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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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>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 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

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)														
<b>土地</b>	物件3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <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														
<b>建物</b>	物件5														
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が異なる( <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 <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事務所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 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明 不明	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 不明  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 不明	占有権原不明 執行官の意見欄参照
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令元・11・11 不明	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 不明  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 不明	占有権原不明 執行官の意見欄参照
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 B、C、D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・2・10 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3万円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	貸主につき 執行官の意見欄参照

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平12・7・6 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4万5000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	家賃、貸主につき 執行官の意見欄参照
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 B、C、D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 B、C、D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・11・1 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4万2000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	貸主につき 執行官の意見欄参照
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(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3土地の状況
  - (1) 形状・面積  
物件3土地は、概ね正方形の土地である。  
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。
  - (2) 利用状況  
西角付近の部分は物件5建物、それ以外の部分は物件4建物の敷地として利用されている。物件3土地上に物件4建物、物件5建物以外の建物は存在しない。  
南角付近には、ごみ置場が設置されている。  
南東側の敷地辺長の境界は判然としておらず、南東側隣地上の建物の軒が、物件3土地に越境している可能性がある。
  - (3) 道路接面状況  
南西側で福知山市道（建築基準法上の道路）に等高に接面する。
  - (4) 浸水想定区域  
京都府マルチハザードマップ情報提供システムの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、物件3土地は浸水深5.0m以上の浸水が想定される区域に指定されている。かつ浸水実績ありの区域に存在するが、浸水の程度及び物件4、5建物への影響の程度は不詳である。
- 3 物件4建物の状況
  - (1) 形状・面積  
現地概測の結果、1階、2階、3階それぞれ登記上の床面積と比べて約1㎡床面積が大きくなっている。
  - (2) 使用状況  
共同住宅として使用されている。所有者B、Cも使用している。
  - (3) 損傷  
103号室のキッチン、西側洋室の天井は水漏れと思われる影響により、天井の仕上げ材が腐って欠落している。  
203号室の和室（2室とも）に雨漏りの跡が見られた。  
階段の屋上に出る部分の天井が剥落している。
- 3 物件5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  
「海昌建築設計事務所」という看板が、窓の中の見やすい位置に外向きに掲げられている。室内にC宛の郵便物がある。
  - (3) 使用状況  
空室である。若干の動産が残されている。

(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
持分2分の1所有者B	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は物件4建物102号室に居住しています。</li> <li>2 私の父Dと、弟C（持分2分の1所有者）は、物件2建物に居住しています。</li> <li>3 物件4建物の鍵は、Dが持っています。物件4建物の賃貸管理は全てDが行っています。私は何も知りません。</li> <li>4 私とDとは絶縁状態です。</li> <li>5 物件4建物103号室はCが使っています。</li> </ol>
F	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は202号室に居住しています。</li> <li>2 私の父Eが、D個人の口座に家賃を振り込んでいます。</li> </ol>
G	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は203号室に居住しています。</li> <li>2 貸主はD個人です。</li> <li>3 コーポ昌栄には各室に個別の水道メーターがありません。水道料金は家主がまとめて払います。家賃は水道料金込みの家賃です。</li> <li>4 家賃は当初駐車場込みで月額5万円という話でしたが、結局駐車場は借りずに、月額4万5000円で賃貸借契約が始まりました。その後、家賃は月額4万円～4万3000円の範囲で変わりました。現在月額4万円支払っています。</li> <li>5 各所で雨漏りしています。</li> </ol>
H	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は303号室に居住しています。</li> <li>2 貸主はD個人です。</li> <li>3 家賃は、年金を原資に、偶数月末に翌月分と翌々月分を2ヶ月まとめてD個人の口座に支払っています。</li> </ol>
福知山市役所市民課職員	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 I、Jについては、現在住民登録がなく、過去に住民登録された形跡もありません。</li> </ol>

(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 再三住所へ訪問、架電したがDと連絡を取ることができない。本件物件1、2の調査時に短時間面談したのみである。Dと同住所のCとも連絡を取ることができない。
- 2 Hから提示された賃貸借契約書貸主欄には、B、CではなくDが記載されている。またFから提示された賃貸借契約書の賃貸人はDが代表者である株式会社Aであり、家賃の振り込み証の宛先はD個人の口座である。Bの陳述、F、G、Hの陳述と合わせると、物件4建物の各室をE、G、Hに賃貸している貸主は、AかDであると認定せざるを得ない。
- 3 しかし、物件4建物の所有者は、現在いる賃借人が入居するときから現在までB、Cであり、物件4建物が建築された当初まで遡ってもA、Dが物件4建物を所有していたことはない。A、Dがどのような権原で物件4建物を賃貸しているのか不明である。Dが持分2分の1共有者Cから委任を受け、物件4建物の管理一切を任されていることが考えられるが、わからない。
- 4 ただ、Dが鍵を管理しているので、Dの物件4建物の占有は認めざるを得ない。Aは202号室の賃貸借契約書では貸主とされているが、他にAを貸主とする資料はない。202号室の家賃の振込先口座もD個人の口座であり、202号室も含めて貸主はDと認定した。空室については2分の1持分共有者B、2分の1持分共有者C、Dの共同占有と認定した。
- 5 Dは本件債務者A代表者であり、B、Cの父親なので、全くの無関係者ではなく、またBは物件4建物に居住し、各室が賃貸されていること、Dが物件4建物の鍵を持ち管理していることを知っており、親子絶縁状態とはいいながら、Dが物件4建物を管理するのを黙認していたといえなくもない。民法94条2項の類推適用があり、DとE、G、H間の賃貸借契約が、物件4建物の占有権原になることも考えられ、本件で実行される抵当権が設定された平成19年より前に引渡を受けているGが、借地借家法31条により、買受人に賃借権を対抗できることがあり得る。またCがDに管理を任せていることも考えられる。
- 6 物件4建物101号室内には、I宛ての郵便物があり、集合郵便受けの101号室のボックスにもI宛ての郵便物がある。電気供給契約も維持されている。しかしブレーカーで電気は止まっており、室内はゴミ屋敷状態で、おそらく居住はしておらず、引き渡しは済んでいないだけと思われる。  
賃貸借契約が解除されているのか、家賃は支払われているのかどうか不明である。だだ、家財道具が残されているので、所有者占有にはできない。  
福知山市にIの住民登録は現在なく、過去にもされたことがない。しかし福知山市福祉保健部社会福祉課からの郵便物は届けられている。Iの生活の本拠かどうかはさておき、住民登録はなくても、101号室のIの占有を認定しないわけにはいかない。占有開始時は、電気の供給開始時を占有開始時と認定した。
- 7 なお、仮にIの賃貸借契約が解除されずに維持されていたとしても、Iは101号室を占有しているだけで、使用していないとも考えられる。民法395条（抵当建物使用者の引渡しの際の猶予）の適用を受ける「建物の使用または収益をする者」に、Iが該当するかどうかは微妙である。
- 8 物件4建物集合郵便受けの103号室のボックスにCの氏名の表示があり、Bの陳述とあわせて、103号室はCが占有していると認定した。
- 9 物件5建物には、「海昌建築設計事務所」という看板が、窓の中の見やすい位置に外向きに掲げられている。しかし、室内は、建築設計事務所が活動している様子はなく、建築設計事務所名義のものは看板以外存在しなかった。室内には、C宛ての郵便物があった。建築設計事務所は実体がなくCが物件5建物を占有していると認定した。
- 10 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から、3～6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

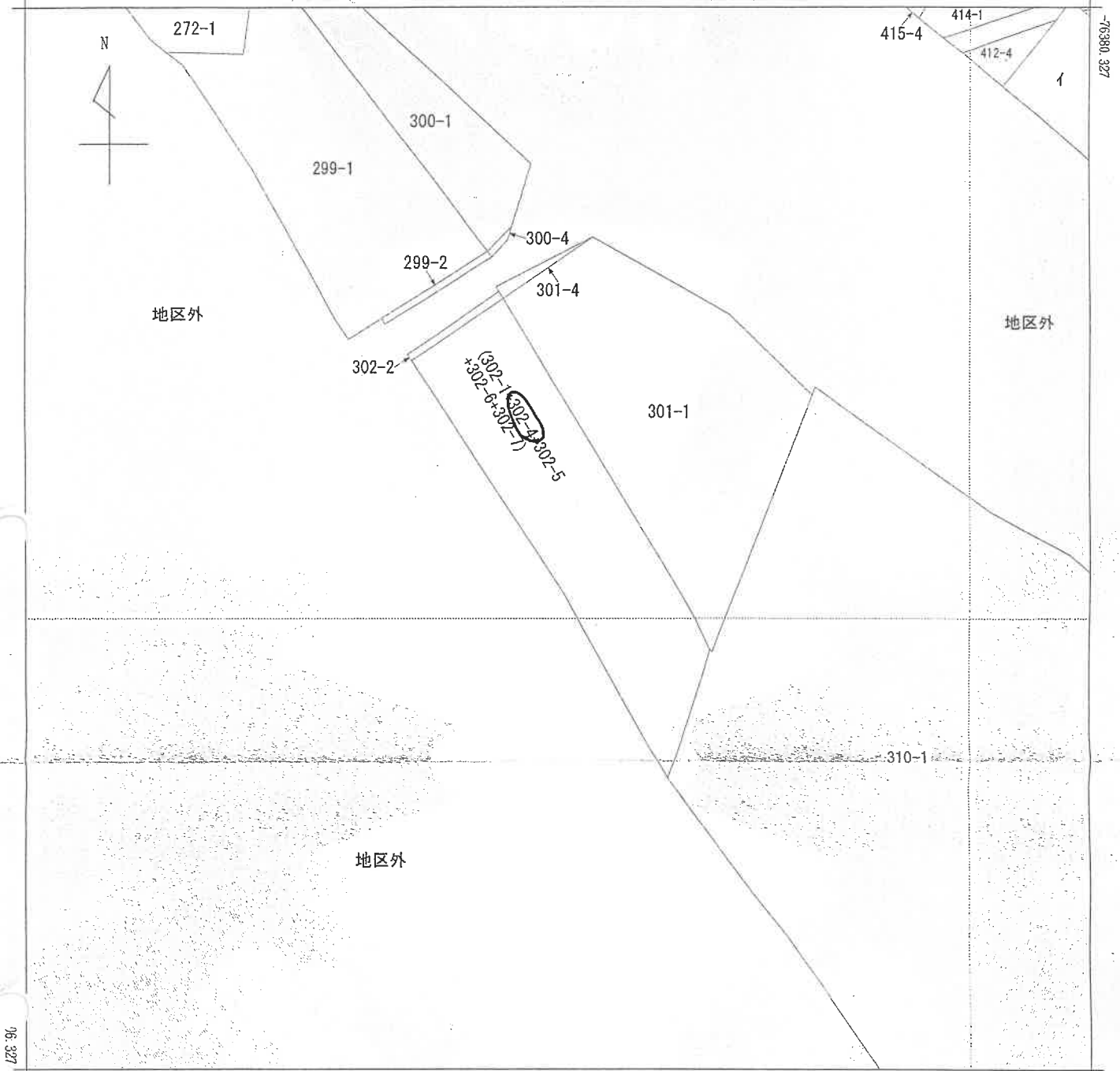
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月30日 10:40-11:00	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年2月13日 : - :	物件所在地	海昌建築設計事務所宛照会書投函
7年2月27日 9:50-10:00	物件所在地	B、C、F、H、I、J、201号室占有者、203号室占有者宛照会書投函、写真撮影
7年3月7日 10:00-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、B、F、G、Hと面談
7年6月13日 9:50-10:10	福知山市役所	住民票の写し取得、住民登録がないことを確認
7年6月13日 : - :	執行官室	ライフライン(電気)照会書(101号室)発送
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 目的物件のうち、物件4建物101号室、同103号室、同201号室、同301号室、同302号室および物件5建物は、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

イ (533-2+534 -2+535-1+5 35-2+535-4 +536-2+537 -1+539-2+5 40+541-2+5 41-3+541-4 +543-30+54 3-32+543-3 3+543-37+4 13-2+413-3 つづく

(座標値種別：図上測定)

-80045.443



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	福知山市字和久市小字清水			地番	302番4	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面
種類	地籍図						
作成年月日	昭和37年12月			備付年月日(原図)		補記事項	

これは地図に準ずる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  
京都地方法務局福知山支局  
登記官

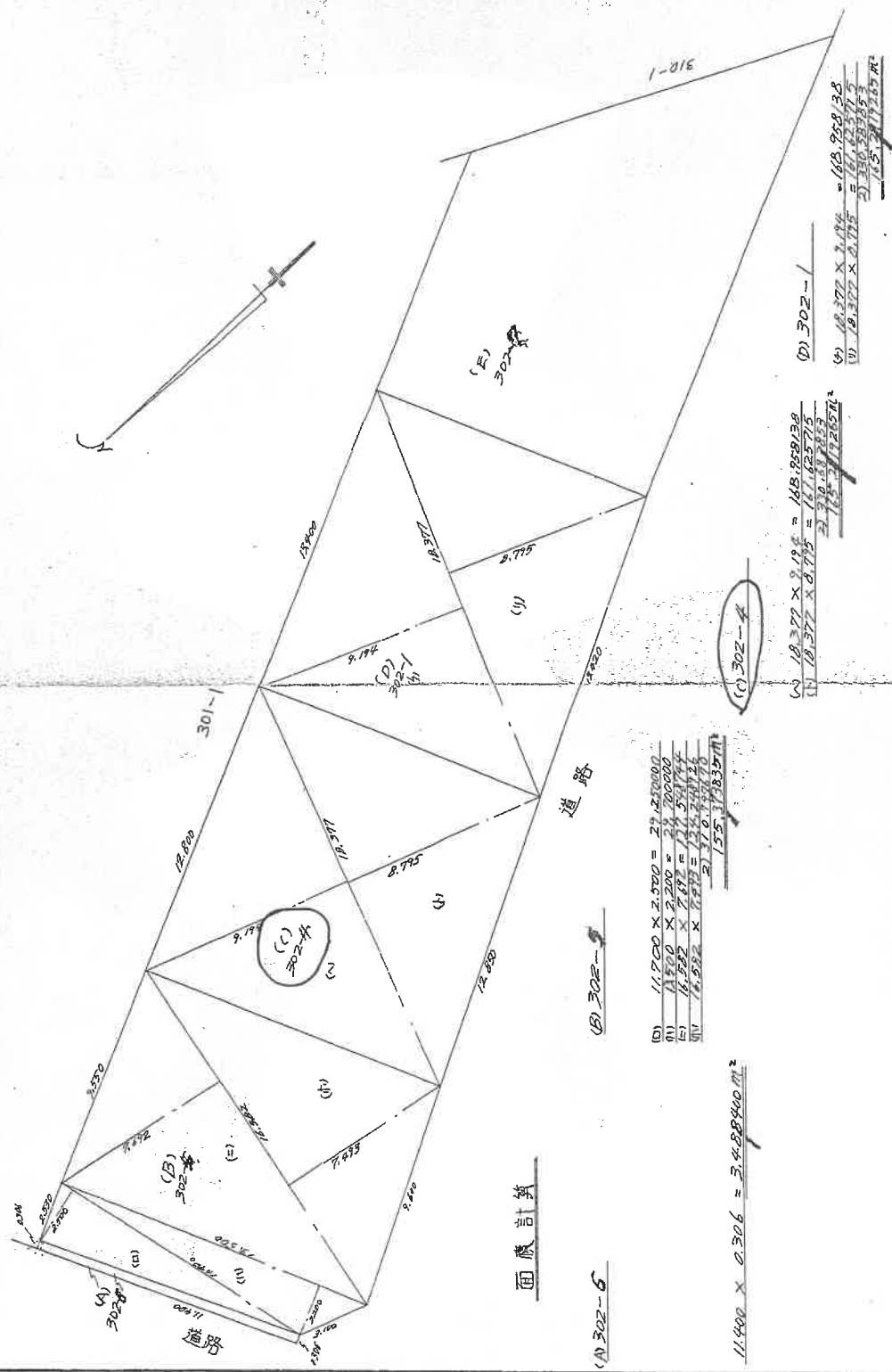
昭和四十七年五月廿日

作製年月日	昭和四十七年四月廿六日	作製者	
申請人			

地積測量図

地番 302-1・302-2・302-4・302-5・302-6  
302-7

土地の所在 福和山字和久市小字清水



(A) 302-6  
11,700 × 2,500 = 29,250.00  
(B) 11,500 × 2,200 = 25,300.00  
(C) 16,552 × 2,815 = 46,587.48  
(D) 17,000 × 2,415 = 41,055.00  
29,250.00 + 25,300.00 + 46,587.48 + 41,055.00 = 142,192.48

11,400 × 0.306 = 3,488.40 m<sup>2</sup>

(C) 302-4  
(A) 18,377 × 0.175 = 3,216.00  
(B) 18,377 × 0.175 = 3,216.00  
3,216.00 + 3,216.00 = 6,432.00

(D) 302-1  
(A) 18,377 × 0.175 = 3,216.00  
(B) 18,377 × 0.175 = 3,216.00  
3,216.00 + 3,216.00 = 6,432.00

面積計算

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

(日調連 9)

登記年月日：昭和47年5月2日

2350024

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 京都地方法務局福和山支局

登記簿

二筆

請求番号：10-2



登記年月日：昭和57年1月26日

3850013

各階平面図

建築物各階平面図

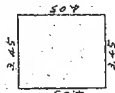
57.1.26

家屋番号

302-4-01

建築物の所在

福知山市宇和ス市小字清水 302番地の4

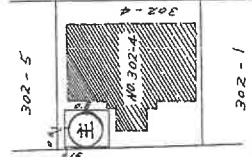
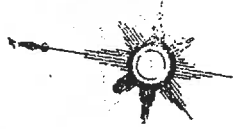


求積方法

$4.05 \times 3.45 = 13.9725$

床面積

$13.97 \text{ M}^2$



(日 冊 縮 小)

作製者

昭和57年1月23日作製

縮尺 1/250

申請人

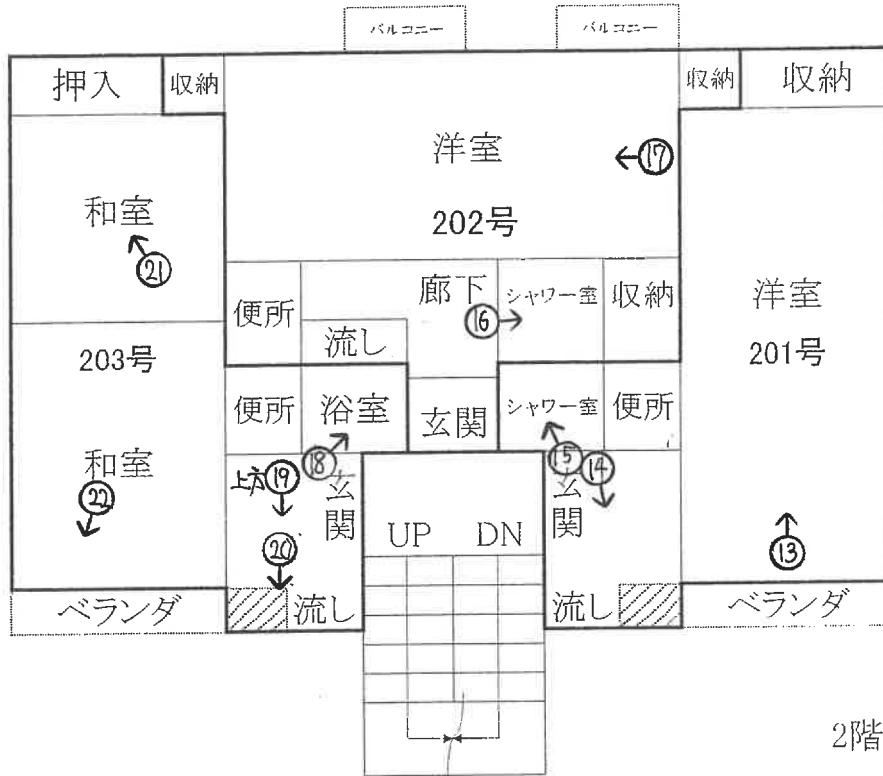
縮尺 1/500

A4版に縮小

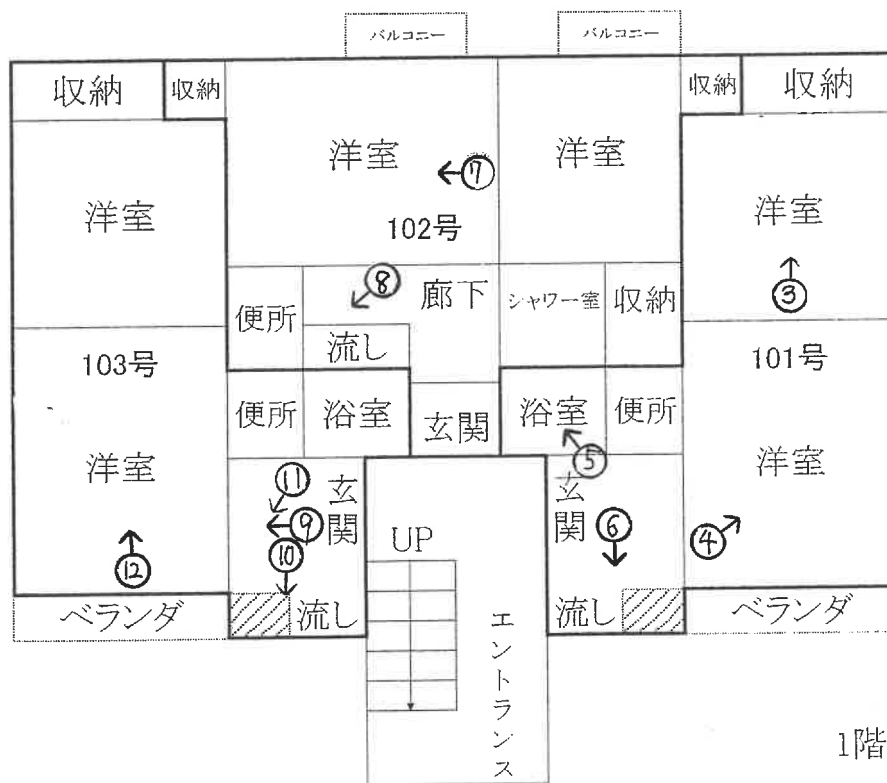
(日 冊 縮 小)


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 京都地方方法務局福知山支局

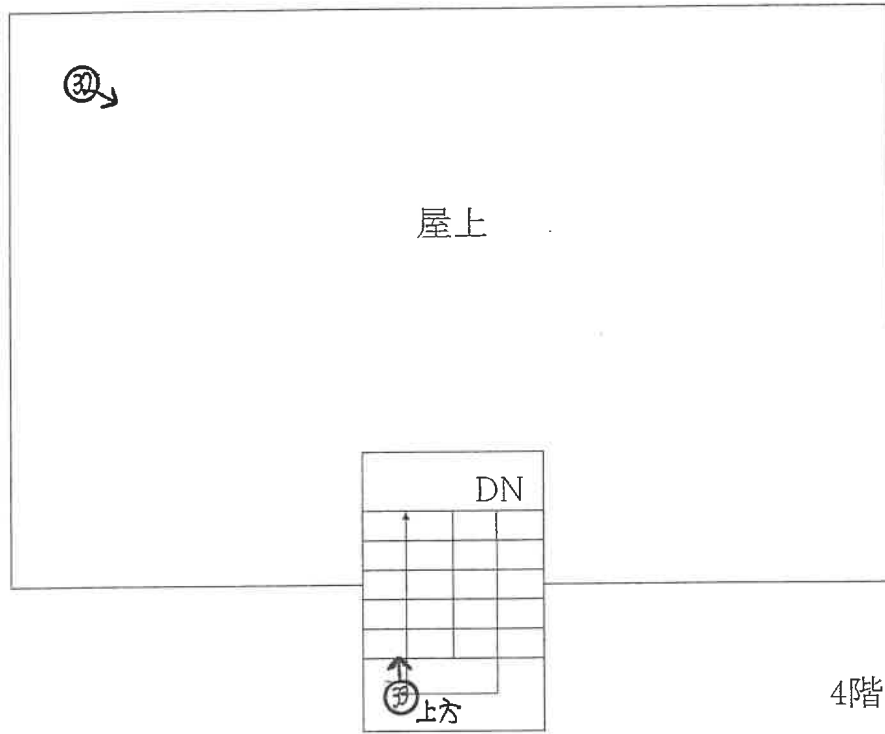
登記官



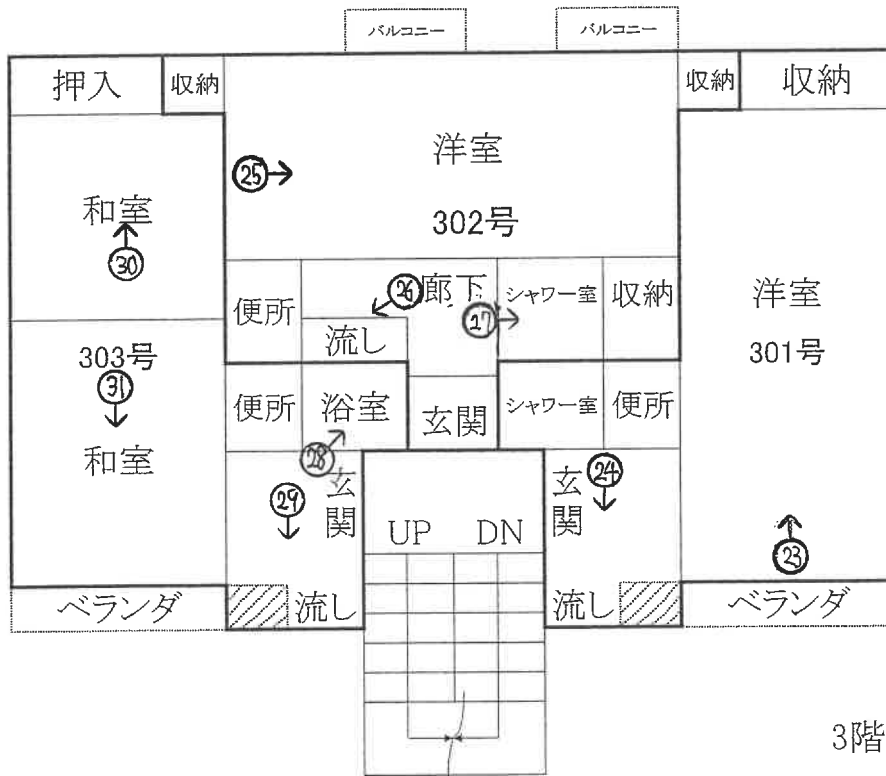
↑ 写真撮影位置方向



 建物図面と異なる部分  
 1階約1㎡、2階約1㎡、3階約1㎡

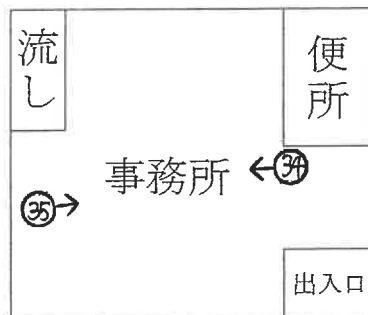


↑ 写真撮影位置方向





↑: 写真撮影位置方向





2

3



4



5



6



7



8



9



10





11



12

13



14



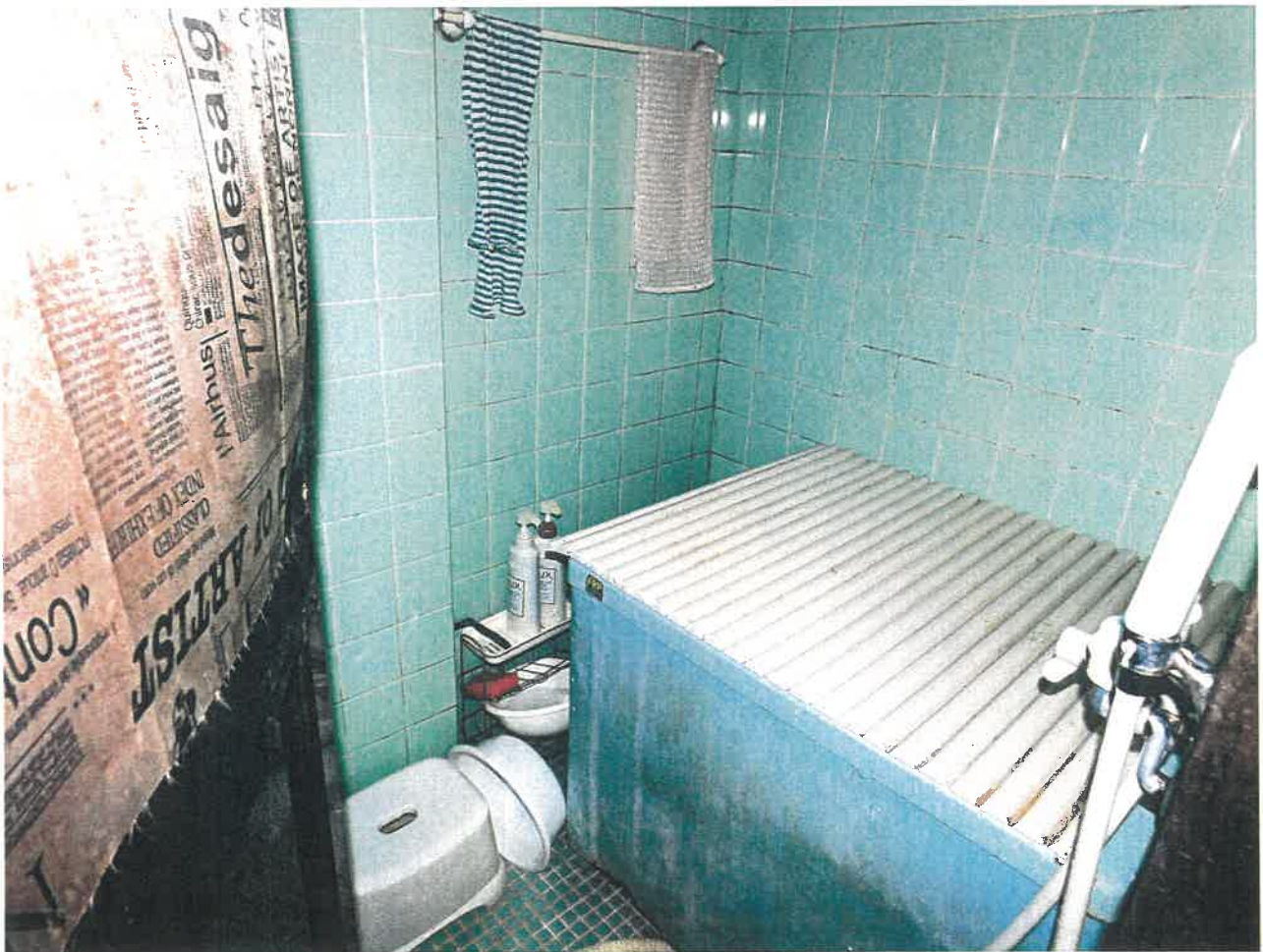




17



18

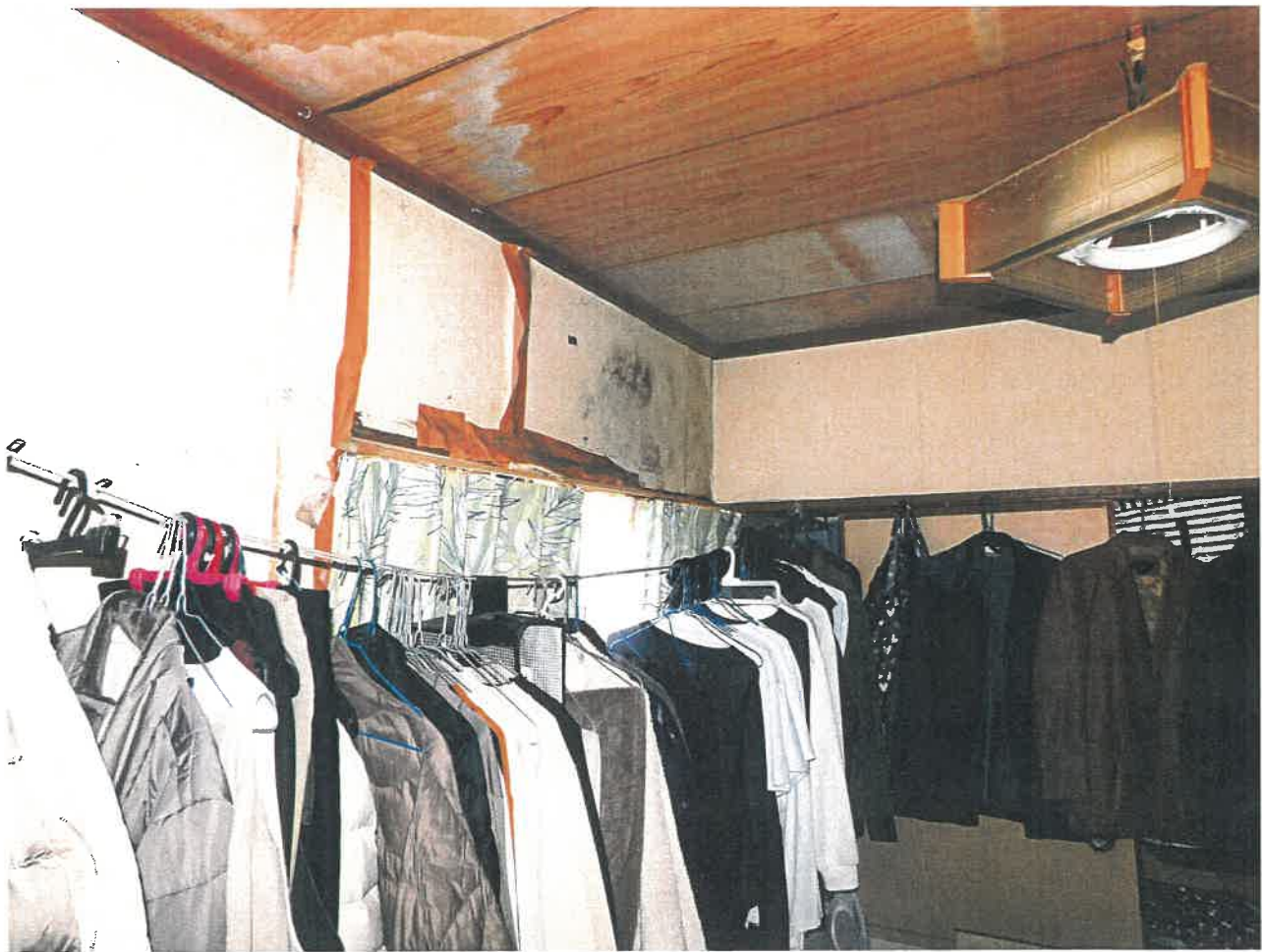




19



20



21



22



23



24



25



26



28



29





30



31



32



33

34



35



令和 6 年 (ケ) 第 11 号  
物件3乃至5

令和 7 年 3 月 7 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 26 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	5,470,000 円
内 訳 価 格			
物件3 (土地)	金	1,810,000	円
物件4 (建物)	金	3,370,000	円
物件5 (建物)	金	290,000	円

- 1 一括価格は、物件3乃至5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3の内訳価格は物件4及び物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び物件5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
3	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
4	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 95.57 m <sup>2</sup> 2階 約 95.57 m <sup>2</sup> 3階 約 95.57 m <sup>2</sup> 4階 約 9.82 m <sup>2</sup> 延床面積 約 296.53 m <sup>2</sup>
5	所在 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		
4	建物図面と異なる部分として、1階約1m <sup>2</sup> 、2階約1m <sup>2</sup> 、3階約1m <sup>2</sup> が存する。		

#### 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 3 )

位置・交通	JR山陰本線「福知山」駅の北方・道路距離約 1.3 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	由良川西岸の堤防敷に近く、共同住宅のほか事務所等も混在する地域	
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 準工業地域 60 % 200 % ----- 景観計画区域(市街地ゾーン) 特別用途地区
画地条件	間口 約12.8 m、奥行約 12.9 mの ほぼ正方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南西側幅員 約 13 mの 市道 に ほぼ等高 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>・法務局備付の公図が未整備のため、付属資料「地積測量図写」「建物図面写」等を基に、上記画地条件及び接面道路の状況を認定した。</li> <li>・物件3土地は、物件4建物及び物件5建物の敷地として利用されている。なお、建物配置の状況等に基づき、現地概測により物件5建物の敷地を物件3土地のうち約22㎡(約13%)、物件4建物の敷地を残る約143.29㎡(約87%)と査定した。</li> <li>・道路側にはごみ置場が設置されている。</li> <li>・北東側は、河川法に係る河川保全区域に一部抵触する可能性があるが、厳密には不詳。</li> <li>・南東側の敷地辺長の境界は判然としておらず、南東側隣地上の建物の軒が目的土地へ越境している可能性がある。</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、浸水実績もありの区域に存するが、浸水の程度及び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 4 )

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50年11月6日 新築 経 過 年 数 : 約 49 年 経済的残存耐用年数 : 約 6 年
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 : フローリング、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: 共同住宅 間 取 り: (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	やや劣る
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と史料されるが、完了検査はない。</li> <li>・全9室のうち7室の内装が改装されている。</li> <li>・103号室のキッチン、西側洋室の天井は水漏れと思われる影響により、天井の仕上げ材が腐って欠落している。203号室の和室(2室とも)に雨漏りの跡が見られた。階段の屋上に出る部分の天井が剥落している。このような状態等から保守管理の状態を劣るものと判定した。</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> <li>・目的建物(物件3及び物件4)は建蔽率を超過しているものと思料される。</li> </ul>

## (物件 5 )

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54年5月1日 新築 経過年数： 約 46 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： 軽量鉄骨造平家建 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 吹付等 内 壁： クロス等 天 井： クロス等 床： カーペット等 設 備： 電気、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： 事務所 間 取 り： (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。</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3)

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
3	58,000	1.00	165.29	0.90	8,630,000

##### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 福知山 -11  
 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/㎡)  
 $52,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 = 58,000$

◇ 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 行政的条件 格差率  
 $100/95 \times 100/95 \times 100/100 \times 100/100 = 100/90$

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4、5)

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
4	190,000	296.53	0.08	4,510,000
5	170,000	13.97	0.05	120,000
計		310.50		4,630,000

##### ウ 現価率

(物件4)

経済的全耐用年数 55 年、経過年数 49 年、経済的残存耐用年数 6 年、残価率 0.05  
 の耐用年数に基づく方法と観察減価法(前記保守管理の状態を考慮)を併用し、現価率を査定した。  
 $現価率 = \{ 残価率 0.05 + (1 - 0.05) \times 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 \} \times (1 - 観察減価 0.50)$   
 $= 0.08$

(物件5)

耐用年数に基づく方法と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、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、本件は賃貸を目的とする複合不動産であるが、物件4(建物)について現行の支払賃料の状態及び経済的残存耐用年数が短いこと、物件5(建物)について経済的残存耐用年数をほぼ満了していること等から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	土地利用割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ (万円未満四捨五入)
3	8,630,000	87%	物件4(建物)の土地利用割合	50%	法定地上権	3,750,000
3	8,630,000	13%	物件5(建物)の土地利用割合	50%	法定地上権	560,000
計		100%				4,310,000

イ 土地利用割合： 前記の通り、各建物の土地利用割合を、物件4(建物)は物件3(土地)のうち約87%、物件5(建物)は約13%と査定する。

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権等をそれぞれ法定地上権と判定し、その割合を50%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
3	8,630,000	-4,310,000		60%	70%	1,810,000
4	4,510,000	+3,750,000	97%	60%	70%	3,370,000
5	120,000	+560,000	100%	60%	70%	290,000
一 括 価 格 (合計)						5,470,000

ウ 占有減価修正： 物件4について引き受けるべき賃借権があることを考慮した。

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-11 )  
所 在 : 京都府福知山市荒河新町47番1  
価 格 : 52,200 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陰本線「福知山」駅の北西方、道路距離約 2 km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 164 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり  
接 面 街 路 : 南東方 7 m 市道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)  
物件3(土地): 6,159,081 円  
物件4(建物): 3,534,147 円  
物件5(建物): 73,179 円

## 第7 付属資料の表示

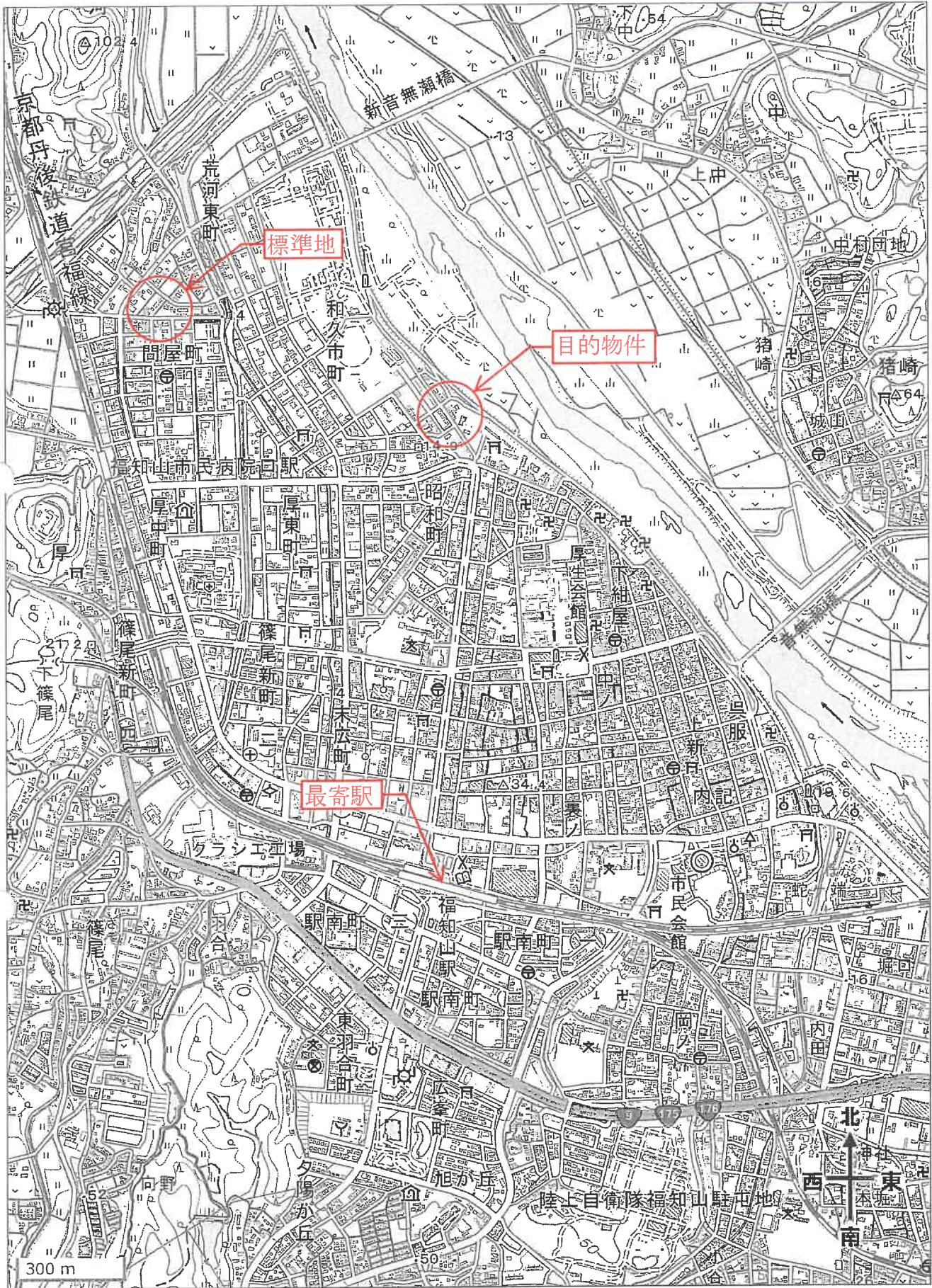
- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図  
仮 名 一 覧 表

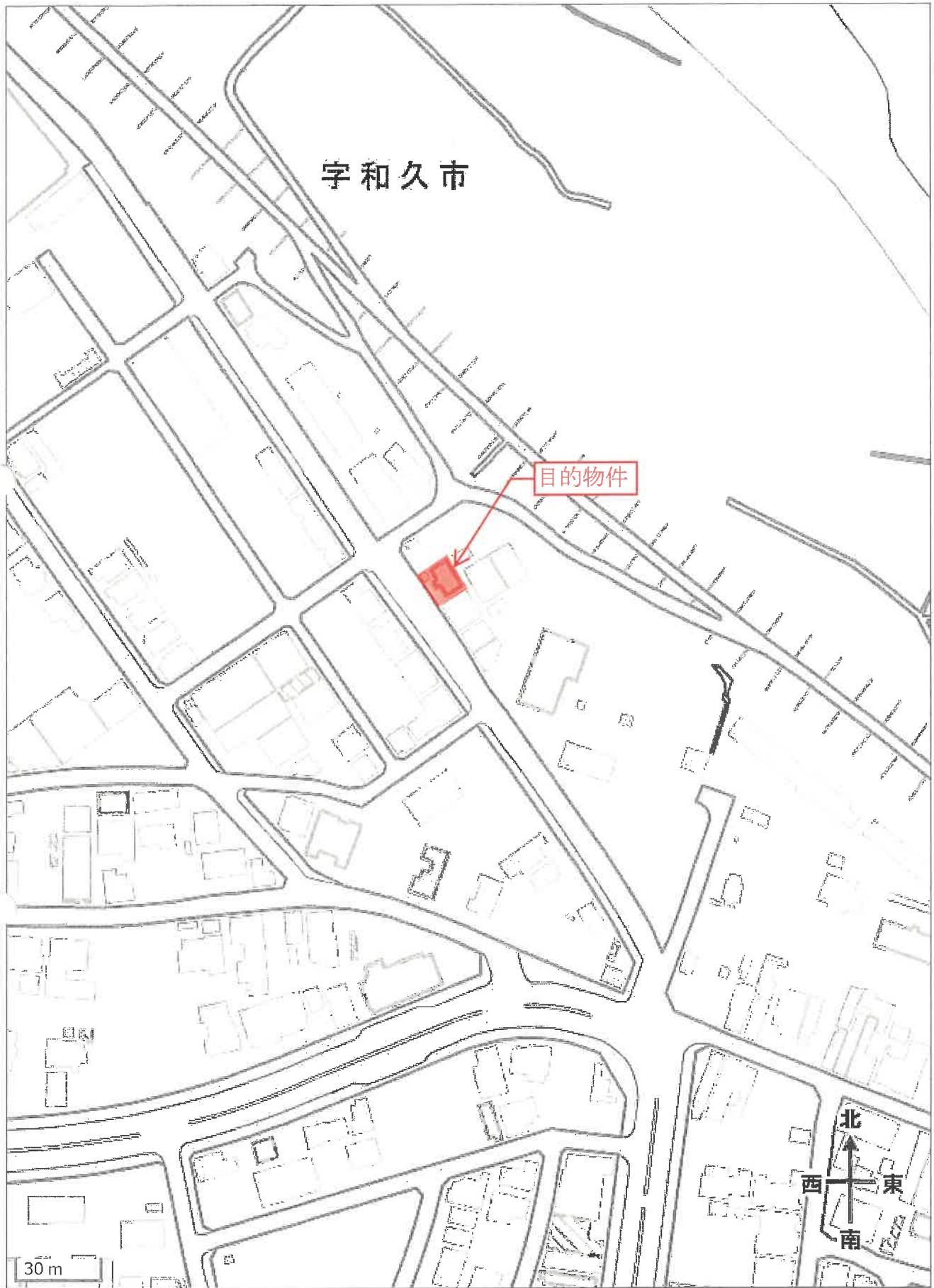
以上

物件目録

- 3 所 在 福知山市字和久市小字清水  
地 番 302番4  
地 目 宅地  
地 積 165.29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
- 4 所 在 福知山市字和久市小字清水 302番地4  
家屋 番号 302番4  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄骨造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 94.57平方メートル  
2階 94.57平方メートル  
3階 94.57平方メートル  
4階 9.82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
- 5 所 在 福知山市字和久市小字清水 302番地4  
家屋 番号 302番4の1  
種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 13.97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







出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用