

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「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。

○宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業者免許証（有効期限内のもの）の写しを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 8日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年12月26日 午前10時00分から 令和 7年12月26日 午前11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買受申出保証額を振り込んだ旨の 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又は買受けについて農地法上の許 可若しく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 11月19日から当庁2階の物件明細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	14,300,000 11,440,000	一括	2,860,000	83,866	13,105
1	2,880,000				
2	11,420,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 南丹市園部町内林町4号 | | |
| | 地 番 | 21番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 158.50平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 南丹市園部町内林町4号 21番地 | | |
| | 家屋 番号 | 21番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.00平方メートル | |
| | | 2階 | 48.00平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。

- 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 | 南丹市園部町内林町4号 |
| | 地 番 | 21番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南丹市園部町内林町4号 21番地 |
| | 家屋 番号 | 21番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.00平方メートル
2階 48.00平方メートル |



令和7年(ケ)第117号
(物件1、2)
令和7年8月13日受理
令和7年9月11日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋 太 郎

(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 | 南丹市園部町内林町4号 |
| | 地 番 | 21番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南丹市園部町内林町4号 21番地 |
| | 家屋 番号 | 21番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.00平方メートル
2階 48.00平方メートル |



2 ページ

そ の 他 の 事 項

- 1 郵便ポスト付近に所有者の姓の表示がある。
- 2 本件土地
 - (1) 南東側で建築基準法上の道路（府道）に接している。
なお、本件土地と上記道路の間には南丹市所有の水路が介在する。
 - (2) 南角付近に境界標が存在する。
 - (3) 北東側に駐車スペースが存在し、カーポートが設置されている。
 - (4) 北側付近にエコキュートが存在する。
 - (5) 北西側付近にスチール物置が存在する。
- 3 本件建物
 - (1) オール電化住宅である。
 - (2) 屋根のほぼ全面に太陽光発電パネルが設置されている。
 - (3) 南東側に下屋が設置されている。

(関係人の陳述等用)

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(占有者)	1 本件建物には私が独りで住んでいます。 他の誰にも貸していません。 2 本件建物はオール電化住宅です。 3 屋根のほぼ全面に太陽光発電パネルを設置しており、発電した電気は売却しています。蓄電池はなく、現在、電気の供給は停止しているので、電気は使用していません。 4 ダイニングに南丹市の防災無線が設置されています。 5 1階の和室に掘りごたつがあります。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面、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 本件物件の立入調査時の状況等から、2 ページのとおり認定した。

(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8月14日	当庁	ライフライン調査
7年8月15日 16:30 - 16:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
7年9月3日 16:00 - 16:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、所有者面談、 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和7年9月3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、立会人を立ち会わせ、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

1	10
2	61

-97520 781

203

N

202

201

①

207

24

208

4

3

地籍图例

國語の基礎を固める

时子部时内林

請 示 書	所 在 地	南丹市強部町内林町 4 号			地 番	21番
積 込 量	1500	積 込 部 分	中二	原 標 系 文 字 記 号	資 料 取 得 方 法	4 号第 1 項
作 成 年 月 日	平成 28 年 5 月 20 日		原 標 系 文 字 記 号	資 料 取 得 方 法	4 号第 1 項	積 込 量
		平成 28 年 5 月 20 日	原 標 系 文 字 記 号	資 料 取 得 方 法	4 号第 1 項	積 込 量

これは地図に記録されている内容を証明した書面である

令和7年7月10日
京都地方法務局国部吏局

地図整理番号：M05918

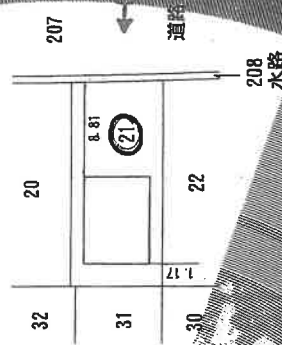
(1/1)

登記年月日：平成29年11月1日

これは図面に記載されている事項を記述したもので、
令和7年7月10日 京都地方経済局 登記官

登記簿記載 引替 建物図面

建物の所在 南丹市園部町内藤町4番1号地



写真撮影位置方向

作成者

測量士登録 第15,907号 平成29年5月10日

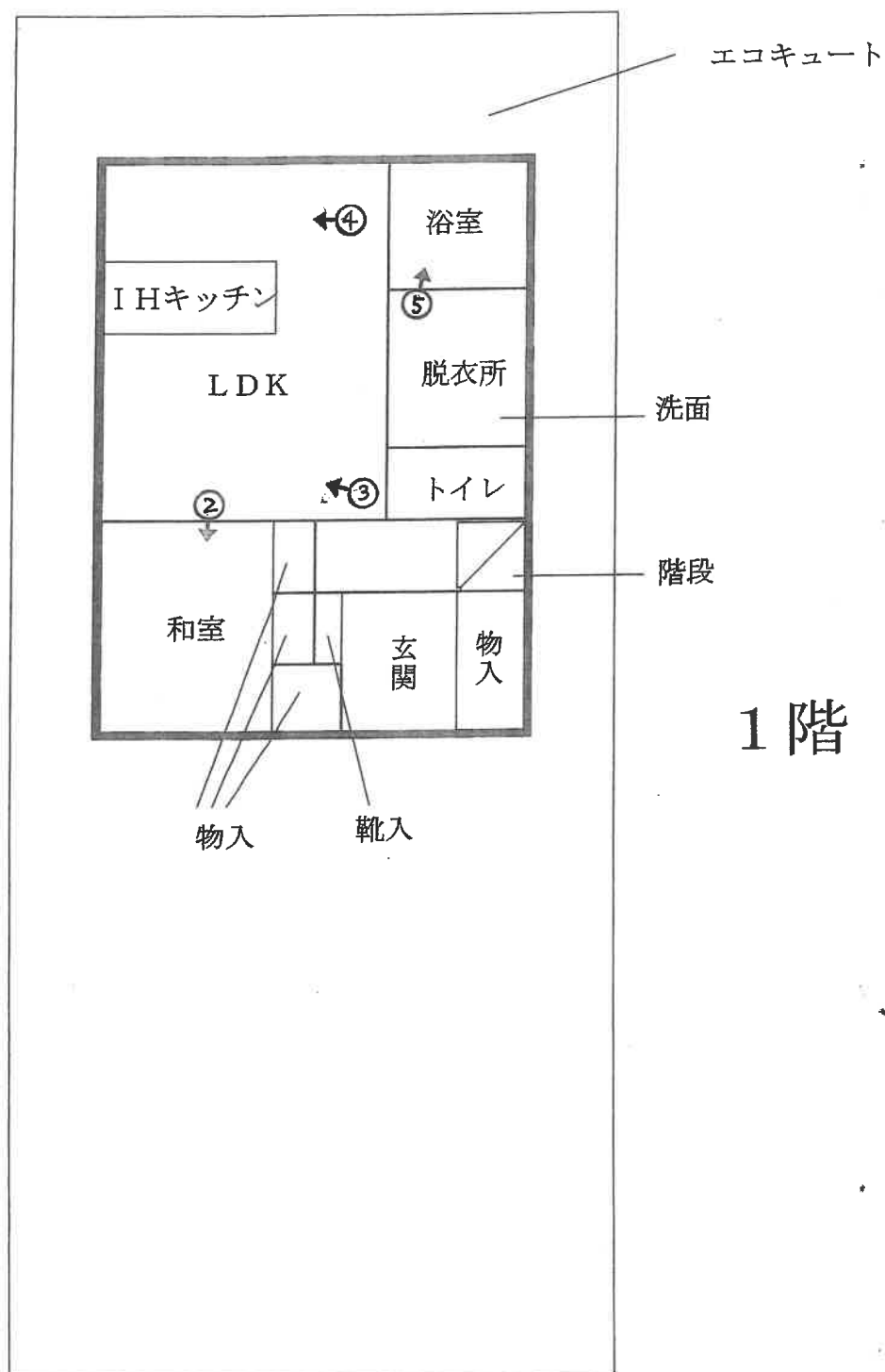
申請人

理事長 〇〇〇〇〇〇

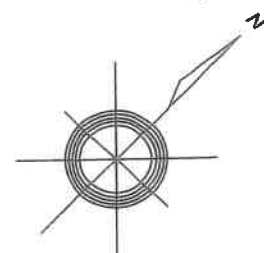
面積 〇〇〇〇〇〇

土地建物位置関係図/ 建物見取図

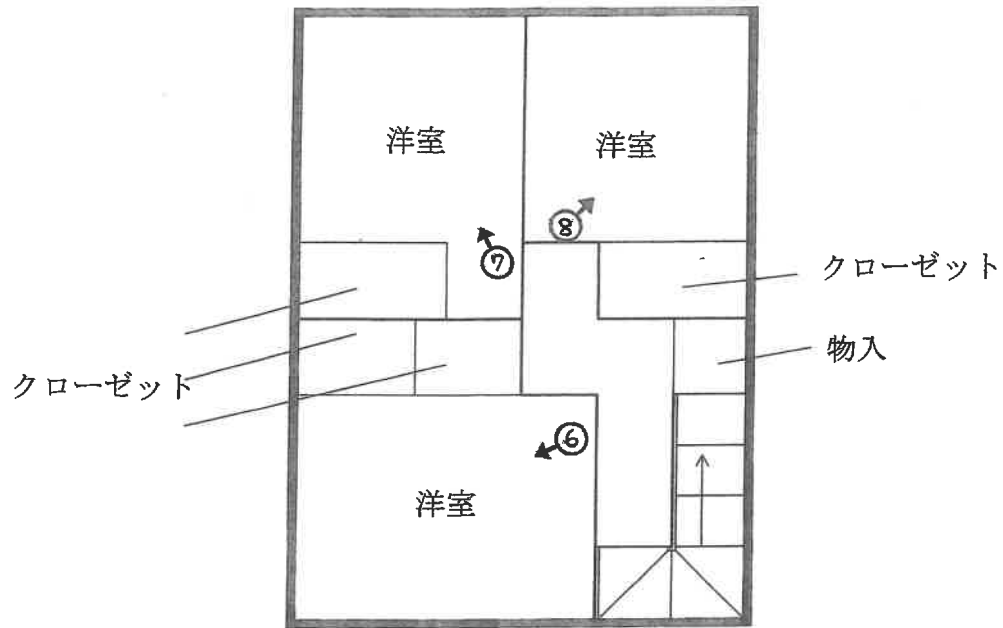
写真撮影位置方向 



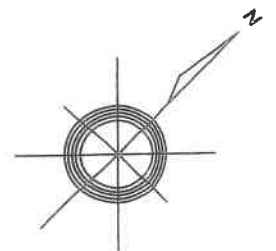
府道



建物見取図



2 階







3



4

5



6





7



8

令和 7 年 （ ケ ） 第 117 号

令和 7 年 9 月 3 日 現地調査
令和 7 年 9 月 5 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

綿 越 浩

第1 評価額

一括価格		
金 14,300,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金 2,880,000 円	
物件2（建物）	金 11,420,000 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		
	特になし		

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「園部」駅の北方・道路距離約 2.1 km 最寄バス停「曾我谷口」の北東方・約 120m (徒歩 約 2分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層の店舗等に住宅も混在する新興の商業地域	
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	市街化区域 第2種住居地域 60 % 200 % なし 内林町地区地区計画(C地区・最高高さ20m、壁面位置制限有) 土地の一部が埋蔵文化財包蔵地に指定されている。
画 地 条 件	間口 約8.4 m、奥行約 19 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員 約 17 mの 府道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 接面道路との間には南丹市所有の水路が介在する。	
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 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	物件1の北端付近にエコキュートが設置されている。 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の記載がある。	

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27年7月21日 新築 経 過 年 数 ： 約 10 年 経済的残存耐用年数 ： 約 20 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 合金メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディング等 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、給排水設備 そ の 他 ： 太陽光発電、ALL電化
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	建築確認及び完了検査あり 和室には掘り炬燵がある

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	52,000	1.00	158.50	1.00	8,240,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 南丹 5-1

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/㎡)
 $52,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 52,000$

◇ 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 : 台形等 (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 : 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	205,000	96.00	0.62	12,200,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 20 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。

現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 } × (1 - 観察減価 0.10)
 = 0.62

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	8,240,000	50%	法定地上権	4,120,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,240,000	-4,120,000		100%	70%	2,880,000
2	12,200,000	+4,120,000	100%	100%	70%	11,420,000
一 括 価 格 (合計)						14,300,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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 (南丹5-1)
所 在 : 京都府南丹市園部町内林町3号3番
価 格 : 52,000 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「園部」駅の 北 方、道路距離約 2.1 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1011 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 北西方 16.8 m 府道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 低層の店舗等に住宅も混在する新興の商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 5,769,400 円
物件2(建物): 4,629,567 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 | 南丹市園部町内林町 4 号 | | |
| | 地 番 | 21 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 158.50 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 南丹市園部町内林町 4 号 21 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 21 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 48.00 平方メートル | |
| | | 2 階 | 48.00 平方メートル | |



22

第1図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用