

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「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 三 河 浩 二

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 場 所	令和 7年12月18日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月 8日 午後 1時00分 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 目 録

1 所 在 亀岡市宮前町神前平見

地 番 36番3

地 目 山林

地 積 138平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社大江工業 持分7分の1

2 所 在 亀岡市宮前町神前平見

地 番 36番4

地 目 宅地

地 積 333.73平方メートル

所有者 有限会社大江工業

3 所 在 亀岡市宮前町神前平見 36番地4

家屋 番号 36番4

種 類 事務所

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 29.93平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 76.82平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造平家建

床 面 積 約18平方メートル

所有者 有限会社大江工業



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 亀岡市宮前町神前平見

地 番 36番3

地 目 山林

地 積 138平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社大江工業 持分7分の1

2 所 在 亀岡市宮前町神前平見

地 番 36番4

地 目 宅地

地 積 333.73平方メートル

所有者 有限会社大江工業

3 所 在 亀岡市宮前町神前平見 36番地4

家屋 番号 36番4

種 類 事務所

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 29.93平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 76.82平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造平家建

床 面 積 約18平方メートル

所有者 有限会社大江工業



令和7年(ケ)第85号
(物件1～3)
令和7年6月20日受理
令和7年7月25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 亀岡市宮前町神前平見

地 番 36 番 3

地 目 山林

地 積 138 平方メートル

共有者 有限会社大江工業 持分 7 分の 1

2 所 在 亀岡市宮前町神前平見

地 番 36 番 4

地 目 宅地

地 積 333.73 平方メートル

所有者 有限会社大江工業

3 所 在 亀岡市宮前町神前平見 36 番地 4

家屋 番号 36 番 4

種 類 事務所

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 29.93 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 76.82 平方メートル

所有者 有限会社大江工業



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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件1、2) ☐ 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 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件1の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
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が異なる(☐ 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 ☒ ある { 種類:倉庫 構造:軽量鉄骨造平家建 床面積:約18平方メートル }		
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倉庫(空家)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)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 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

- 1 物件1の土地
全面を道路の一部として使用されている。
- 2 物件2の土地
 - (1) 南側で物件1の土地を介して市道に接しており、東側で私道に接している。
 - (2) 各隣地との境界は不明である。
 - (3) 廃材等の動産類が多数残置されている。
- 3 物件3の主たる建物及び附属建物（符号1）
 - (1) 建物全体に経年相応の劣化が見られた。
 - (2) 風呂、トイレ及び流し台は、通常どおり使用できるかは不明である。
 - (3) 廃品等の動産類が多数残置されている。
- 4 物件3の未登記附属建物
 - (1) スチール製波板等の動産類が多数残置されている。

(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
■所有者代表者	1 物件3の主たる建物及び附属建物（符号1）並びに未登記附属建物は、いずれも空家です。 上記各建物を他の誰にも貸していません。 2 廃品回収業を行っていたときに回収した廃品を建物内に置いています。 会社は昨年11月に廃業しています。 3 物件2の土地と西側墓地との境界について、関西電力から南西角にある電柱の使用料が支払われているので、電柱までは私の敷地であると思います。 4 物件3の主たる建物の風呂は使用したことがありません。 5 物件3の主たる建物を購入後、物件3の附属建物（符号1）を建てたときに未登記附属建物（倉庫）を建てました。 6 トイレは汲み取り式です。下水管はつながっていません。 7 物件1の土地の使用について、共有者間で使用方法或使用料についての定めはなく、金銭のやりとりをしたことはありません。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1の土地は公衆用道路として、物件2の土地は宅地としてそれぞれ使用されている。
- 3 物件3の主たる建物及び附属建物（符号1）並びに未登記附属建物は、所有者が、倉庫（空家）として占有していることが認められる。
- 4 上記関係人の陳述及び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6月23日 ： ー ：	当庁	所有者宛照会書送付
7年6月24日 14：25－14：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、使用者宛照会書投函
7年7月14日 9：45－10：25	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者代表者と面談 評価人同行
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

☒ 令和7年7月14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



請求部	所在地	亀岡市宮前町神前平見				地番	36番4					
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日					備考 付年月日 (原図)					補記事項		

(1/1)

6 ページ

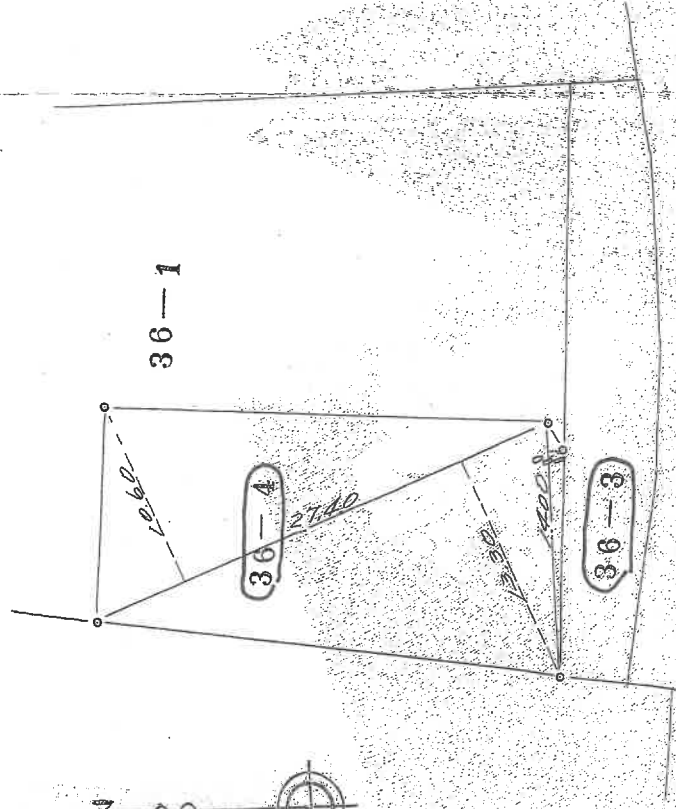
登記年月日：昭和50年11月13日

0074325

地番 36-4-36-1

土地の所在 京都府京都市中京区

地積測量図



面積計算

27.40	x	10.60	=	290.04
27.40	x	13.30	=	364.42
13.30	x	10.60	=	140.78
				669.46
				2
				333.73
				333.73

昭和五拾年拾月拾日	作業者	申請人

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。
(京都府地方事務局国庫支局管轄)
令和7年5月13日 京都府地方事務局

登記官
フミジ

登記年月日：平成4年7月1日

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。

(京都地方法律局図部文局管轄)

令和7年5月13日

京都地方法律局

登記官

8 5 2

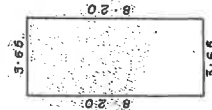
0131528

各階平面図

家屋番号 36番4

建物図面

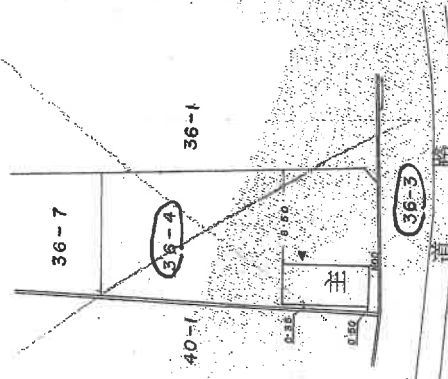
建物の所在 亀岡市宮前町神前平見86番地4



主たる建物の求積

$$8.20 \times 3.65 = 29.9300$$

床面積 = 29.93^{m²}



(図面より)

作製者

平成4年7月1日

縮尺 1/250^m

申請人

縮尺 1/500^m

A4判に縮小

平成 四年七月一日

令和7年5月13日 京都地方法務局

登記官

9. ページ

地区管理番号：M59872

(日本土地区画整理法)

4年10月2日(作製)

作者製

人體

縮尺 $\frac{1}{25000}$

縮尺 1/500

(田加案)

(日調査12)

A4判に縮小

0131529 各階平面図

0131529

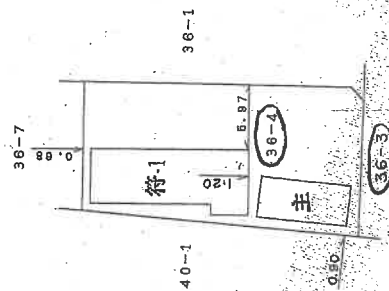
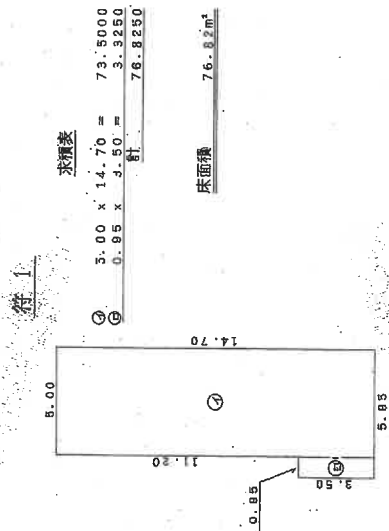
建各階平面圖

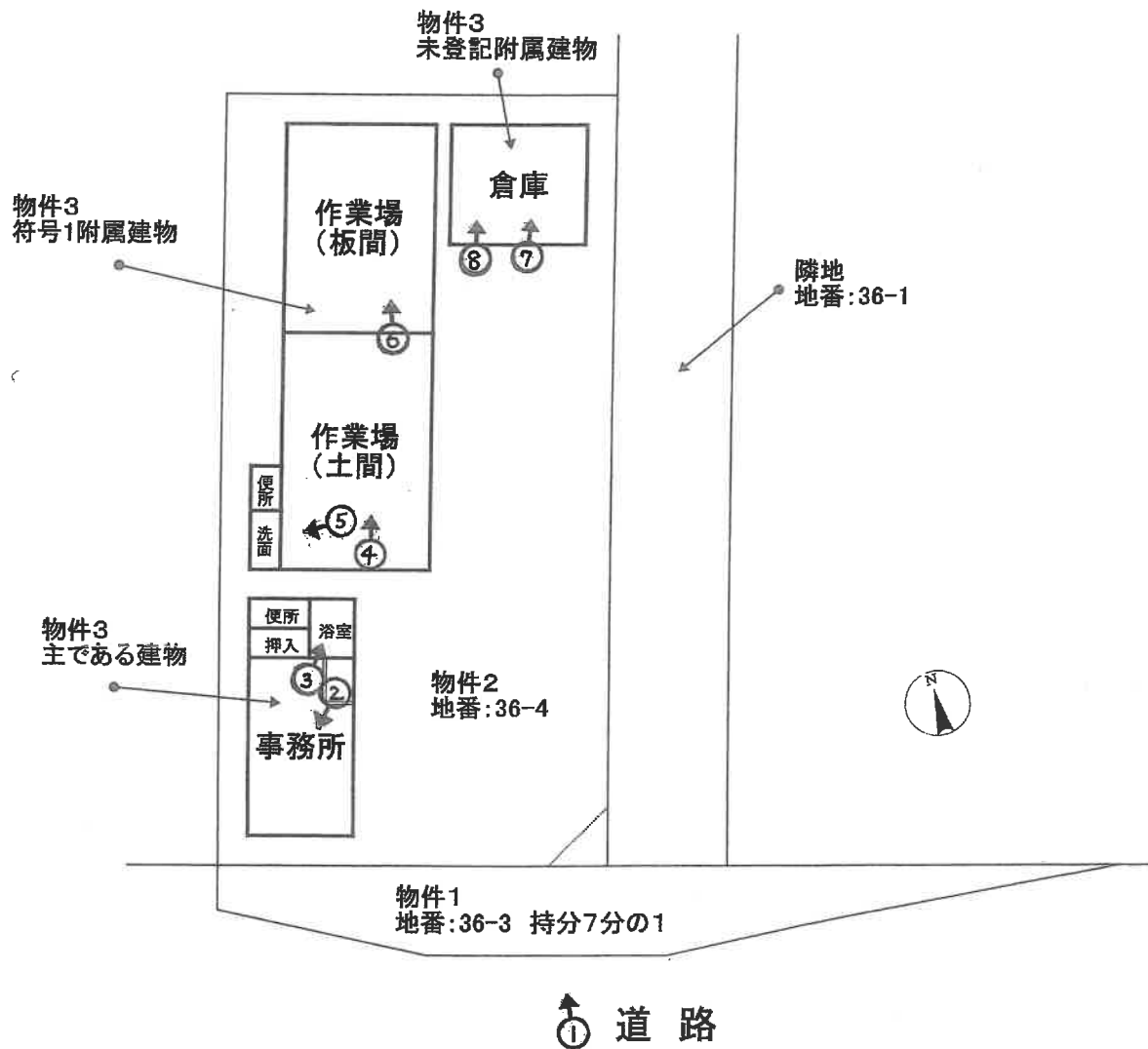
36-4

皇
丞
國
家

龜岡市宮前町神前平見36番地4

建物の所在







1



2



3



4



5



6



7



8

令和 7 年 （ ケ ） 第 85 号

令和 7 年 7 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 15 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

第1 評価額

一 括 価 格			
金		2,610,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	10,000	円
物件2（土地）	金	1,390,000	円
物件3（建物）	金	1,210,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 公衆用道路
2	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
3	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		
	・物件3(建物)につき、未登記附属建物(種類:倉庫、構造:軽量鉄骨造平家建、床面積:約18㎡)が存在する。		

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 1, 2)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「千代川」駅の西方・道路距離約 4.4 km 最寄バス停「神前ふれあいセンター」の南東方・約 450m (徒歩 約 6分) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地等が広がる中、農家住宅・事業所等が散見される地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 用途指定なし - % - % なし なし
画 地 条 件	間口 約14.0 m, 奥行約 25 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 5 mの 市道 に 等高 に接する。 南側市道との間に物件1 (現況: 公衆用道路) が介在しており、およそ総幅員は約8m程度である。その他東側幅員約4.0mの私道に接する。	
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 (プロパンガス使用) 下水道: あり (汲取式) (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象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、対象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2西側隣接地(地番:40-1)の一部が墓地として利用されている。 ・物件2東側隣地(地番:36-1)に下水管が配置されているが、接続がなされておらず、現状汲み取り式である。 ・物件1南西角に関西電力の電柱が存在する。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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60年6月10日 経 過 年 数 ： 不詳 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：木造 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：吹付 等 内 壁：板貼り 等 天 井：板貼り 等 床：カーペット等 設 備：電気, 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： 事務所 間 取 り：（付属資料「建物見取図」のとおり）
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	・特になし

区 分	附属建物 (符号1)
構 造 ・ 用 途 等	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・作業場 平成4年10月23日新築
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり

区 分	附属建物 (未登記)
構 造 ・ 用 途 等	軽量鉄骨造平家建・倉庫
利 用 状 況	・プレハブ倉庫

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、2）

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	持分 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	11,200	0.10	138.00	1.00	1/7	20,000
2	11,200	0.89	333.73	0.95	1	3,160,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 亀岡 (府) -11

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

19,100 × 99/100 × 100/100 × 100/169 = 11,200

◇ 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 : 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
100/97 × 100/103 × 100/130 × 100/130 = 100/169

イ 個別格差 : 物件1 公衆用道路 (0.10)

物件2 墓地隣接・一部隅切り等 (0.89)

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。なお、物件1については私道敷であるため、考慮しない。

(2) 建物価格（物件3）

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
3主	160,000	29.93	0.05	240,000
3附	190,000	76.82	0.05	730,000
計				970,000

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。

なお、物件3未登記建物については、市場価値なしと判断した。

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)
2	3,160,000	30%	法定地上権	950,000

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	20,000	0		90%	70%	10,000
2	3,160,000	-950,000		90%	70%	1,390,000
3	970,000	+950,000	100%	90%	70%	1,210,000
一 括 価 格 (合計)						2,610,000

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ため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 地価調査基準地 (亀岡(府)-11)
- 所 在 : 亀岡市ヒエ田野町太田石垣内31番
- 価 格 : 19,100 円/m²
- 位 置 : JR山陰本線「並河」駅の南西方, 道路距離約 2.6 km
- 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
- 地 積 : 717 m²
- 供給処理施設 : 水道, 下水有
- 接 面 街 路 : 南方 4.7 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 60 %, 容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、併用住宅等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1(土地): 0 円
- 物件2(土地): 2,596,419 円
- 物件3(建物): 345,439 円 (主である建物)
- 物件3(建物): 1,047,317 円 (符号1附属建物)

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 亀岡市宮前町神前平見

地 番 36番3

地 目 山林

地 積 138平方メートル

共有者 有限会社大江工業 持分7分の1

2 所 在 亀岡市宮前町神前平見

地 番 36番4

地 目 宅地

地 積 333.73平方メートル

所有者 有限会社大江工業

3 所 在 亀岡市宮前町神前平見 36番地4

家屋 番号 36番4

種 類 事務所

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 29.93平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 76.82平方メートル

所有者 有限会社大江工業



