

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。

○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 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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 亀岡市千代川町今津一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.26平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 亀岡市千代川町今津一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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, 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1】

エコデザイン株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【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 | 亀岡市千代川町今津一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.26平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 亀岡市千代川町今津一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8.47平方メートル |



令和7年（ケ）第47号
令和7年4月23日受理
令和7年9月24日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

（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 | 亀岡市千代川町今津一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.26平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 亀岡市千代川町今津一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8.47平方メートル |

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

3 ページ

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■エコデザイン株式会社 (以下「占有者会社」という。)	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■占有者会社代表者 ■所有者会社清算人) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		☐ 「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 別紙写真のとおり

2 本件土地の状況

- (1) 物件1、2の土地は西側で建築基準法上の道路（私道）に接している。
- (2) 物件2の土地は三角形の形状の土地であり、ゴミ置場として使用されている。
- (3) 物件1の土地の南東角付近に金属プレートがある。
- (4) 物件2の土地の北側頂点付近に金属プレートがある。
- (5) 現地概測の結果、本件各土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■占有者会社代表者	1 物件1の土地を駐車場として使用しています。 2 所有者会社の清算人は私の父です。 3 駐車場の件については、父に聞いてください。
■所有者会社清算人	1 物件1の土地を占有者会社は無償で貸しています。 2 物件2の土地については、近隣を開発・分譲した時から自治会と取り決めをして、ゴミ置場に提供しています。使用料等はいただいていません。

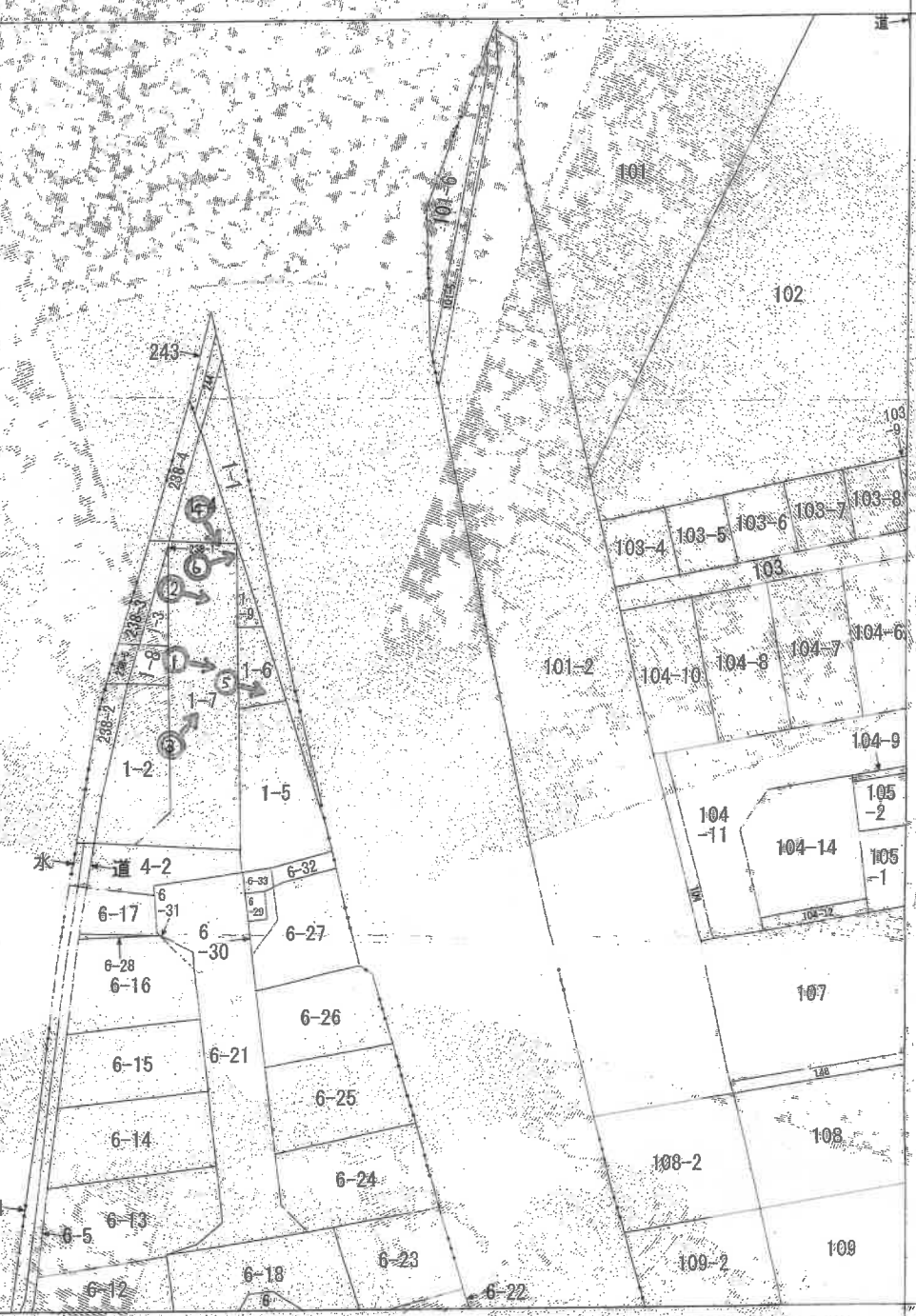
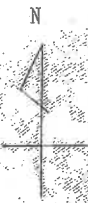
執 行 官 の 意 見

- 1 本件土地の状況は、公図、地積測量図及び添付した写真のとおりである。
- 2 立入調査の結果及び関係人の陳述等から2乃至4ページのとおり認定した。
- 3 物件2の土地については、近隣の住民らがゴミ置場として使用しているが、近隣住民らに占有は認められず、所有者が占有しているものとする。なお、所有者会社清算人からは物件2の使用に関する自治会との取り決め文書の提出はなかった。

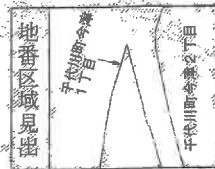
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月9日 11:45-11:55	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年5月19日 9:45-10:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者会社代表者と面談
7年5月21日 15:00-15:10	京都地方法務局	履歴事項全部証明書取得
7年5月22日 10:35-10:45	当庁	所有者会社清算人に電話聴取
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



（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、土地の位置又は形状の概略を記載した図面です。



請求部	所 在	亀岡市千代田町令津一丁目				地 番	1番6			
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分		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 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。

（京都地方法務局園部支局管轄）

令和7年2月3日

京都地方法務局

地図整理番号：M58670

登記官

登記年月日：平成22年1月22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。

(京都地方方法務局図部支局管轄)

令和7年2月3日

京都地方方法務局

登記簿

地積測量図

地番 1-6-1-9

土地の所在 倉岡市千代川町今津一丁目

地番	A 1-6	X _n	Y _n	X _{n+1}-Y_{n+1}}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}-Y_{n+1}}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}-Y_{n+1}}}
NO	2	105060.348	-41339.437	4.326	-443942.103	260				
D13	1	105079.663	-41338.108	2.354	-247567.990	740				
G	2	105079.663	-41337.131	54.236	445391.677	400				
G1	1	105079.663	-41338.426	-2.256	347592.501	600				
合計										
面積										
延床面積										
床下面積										
合計										

地番	B 1-6	X _n	Y _n	X _{n+1}-Y_{n+1}}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}-Y_{n+1}}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}-Y_{n+1}}}
NO	1	105060.348	-41339.437	2.256	341339.220	600				
G1	1	105060.348	-41339.437	2.256	341339.220	600				
G2	1	105060.348	-41339.437	0.061	-6409.377	75				
合計										
面積										
延床面積										
床下面積										
合計										

総合計面積 31.7378186 m²

引張点	境界点	X距離	Y距離	距離	方位角
S16	G2	-105078.095	-41337.131	25.11	25°10'28"
S16	D14	-105078.866	-41336.103	20.55	38°10'49"
S16	Y10	-105066.834	-41339.967	31.15	15°43'39"

点名	X距離	Y距離	備考
M1	-105069.224	-41342.450	市庁舎中心
S16	-105095.819	-41347.873	市庁舎中心
18029	-105100.272	-41339.931	市庁舎中心 (B)
18036	-105179.910	-41339.831	市庁舎中心 (B)
181	-105039.712	-41343.023	市庁舎中心

座標系は世界測地系である。 縮尺係数=0.999921

記号	読み
C	コンクリート
F	フラット
K	クワッド
N	北

報告書No. 1000003

(あみからぬ)

作成者

平成22年1月22日

(年 月 日)

申請人

縮尺

1/250



1



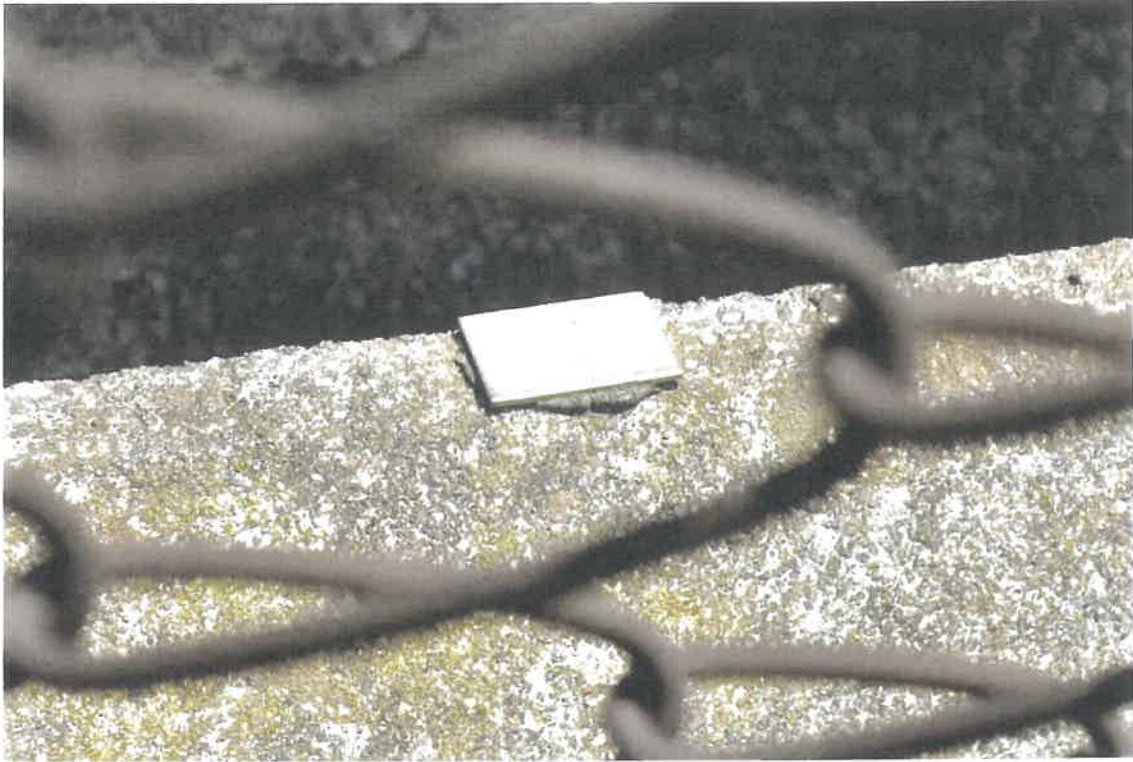
2



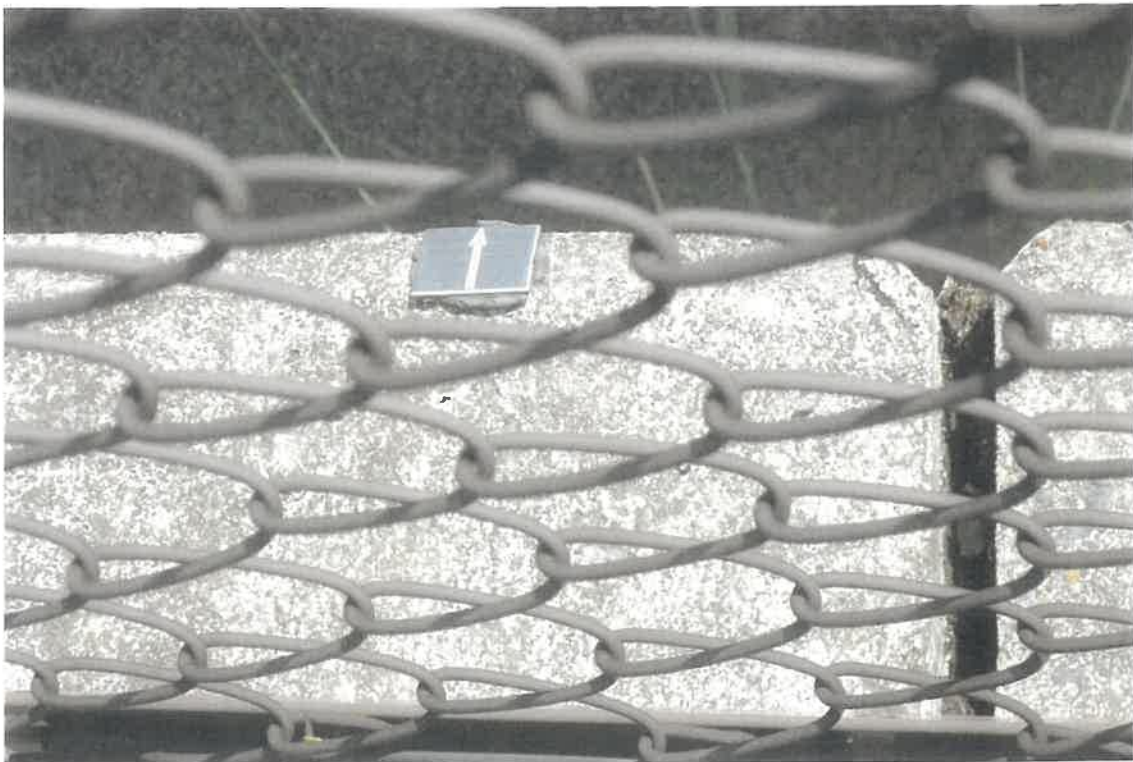
3



4



5



6

令和 7 年 (ケ) 第 47 号
令和 7 年 5 月 20 日 現地調査
令和 7 年 6 月 16 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 木田 洋二 印

第1 評価額

一括価格			
金		640,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	470,000	円
物件2（土地）	金	170,000	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。

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出来ないこと、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 本件評価は、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 在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 在番 目積	「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、2)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線 「千代川」駅の 北方 ・ 道路距離約 420 m (付属資料第1図対象不動産の位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。東側はJR山陰本線の軌道敷地である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 指定なし。 特別なものはない。 洪水浸水想定区域(0.5～1.0m未満の区域)
画 地 条 件	間口 約 14.5 m、南側奥行約4.4 mの 三角形地 (付属資料第4図地積測量図のとおり)	
接面道路の状況	西 側幅員 約 6 mのやや南方へ下り傾斜の行き止まり私道に等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5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: なし 下 水 道: あり (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	■現況調査報告書記載のとおり、本件土地の北側の一部は、沿道住民のゴミ集積場として利用されている。また、本件土地は、南側隣接地上の建物の建築確認において、その敷地に取り込まれている。したがって、本件土地上に建物を建てる場合、当該建築確認申請において、南側隣接地上の建物の建築確認の敷地変更が必要になる旨、及びその敷地変更によっても、南側隣接地上の建物が依然として、建ぺい率等が適法であることを要する旨、南丹土木事務所所管課において聴聞した。尚、現地概測により、本件土地は、本件土地と東側のJR軌道敷地(鉄道用地)とを画する金属フェンスを支持するコンクリート擁壁を含んでいるものと判定した。	

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

物件1、2(土地)

目的土地の更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	更地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	88,600	0.65	23.26	1,340,000
2	88,600	0.65	8.47	490,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 亀岡 -4
 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/㎡)
 $101,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/114 = 88,600$
 ◇ 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: 方位等 (1.01)
 ◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/100 = 100/114$
 イ 個別格差: 形状、擁壁を含む等 (0.65)
 ウ 地 積: 登記数量による。

2 評価額の判定

上記により求めた更地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	更地価格(円) ア(1エ)	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	1,340,000	100%	50%	70%	470,000
2	490,000	100%	50%	70%	170,000
合 計 (一 括 価 格)					640,000

イ 占有減価修正: 修正の必要がない。

ウ 市場性修正: 現況調査報告書記載のゴミ集積場設置の経緯等、本件土地の規模・形状及び特記事項欄記載の事情から、本件土地を建物の敷地等で単独で利用することは困難と判定して査定した。

エ 競売市場修正: 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (亀岡-4)
所 在 : 亀岡市千代川町今津2丁目21番19「千代川町今津2-12-22」
価 格 : 101,000 円/㎡
位 置 : JR山陰本線 「千代川」駅 東 方、道路距離約 120 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 143 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の建ち並ぶ駅に近い住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物件1(土地): 8,047 円
物件2(土地): 2,930 円

第7 付属資料の表示

- 1 対象不動産の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 亀岡市千代川町今津一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.26平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 亀岡市千代川町今津一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8.47平方メートル |

第1図 対象不動産の位置図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図

地理院地図
GS Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用