

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。

○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 1 1 月 1 9 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 8 年 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 1 9 日 午前 9 時 3 0 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 5 月 8 日 午後 1 時 0 0 分 京都地方裁判所第 5 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 7 日 午前 1 1 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 1 9 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

☆6 所 在 南丹市園部町小山西町五合山

地 番 1 1 番 1

地 目 田

地 積 8 9 6 平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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6】
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】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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

6 所 在 南丹市園部町小山西町五合山

地 番 11 番 1

地 目 田

地 積 896 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 10 分の 9



令和 6 年(ヌ)第 69 号
(物件 6)
令和 6 年 11 月 19 日 受理
令和 7 年 3 月 10 日 提出

現 況 調 査 報 告 書

京都地方裁判所
執行官 吉 岡 正 則

(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 南丹市園部町小山西町五合山
地 番 1 1 番 1
地 目 田
地 積 8 9 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

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	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 農地 (物件 6) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが休耕田の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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)		
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

■ 目的土地の状況

- 1 物件6土地は農地法上の農地（田）であるが、休耕しているものと見られる。
- 2 物件6土地の地積測量図は残地計算のため、正確には隣地所有者立会いのもと専門家による測量を要する。
- 3 物件6土地に接面する道路はない。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者A	1 物件6土地は、誰にも貸していません。
■ 南丹市農業委員会（回答要旨）	1 物件6土地は農地法上の農地（田）です。 2 物件6土地に使用及び収益を目的とする権利の設定はありません。 3 物件6土地に転用許可はありません。 4 物件6土地の所在は農振地域外です。

執 行 官 の 意 見

- 1 立入調査の結果、目的土地は債務者A・Bが占有していることが認められる。
- 2 関係人の陳述、回答書及び立入調査の結果から2ページのとおり認定した。

(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」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
6年11月20日 14:55－15:10	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
6年12月 6日 : :	当庁	債務者A・Bあて照会文書送付
6年12月18日 15:05－15:20	物件所在地	立入調査 写真撮影 債務者Aと面接
年 月 日 : :		
年 月 日 : :		
年 月 日 : :		
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

(1/1)

登記年月日：昭和60年2月14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

(京都地方法務局(國部文局)管轄)

令和6年8月16日

京都地方法務局

登記



10339J

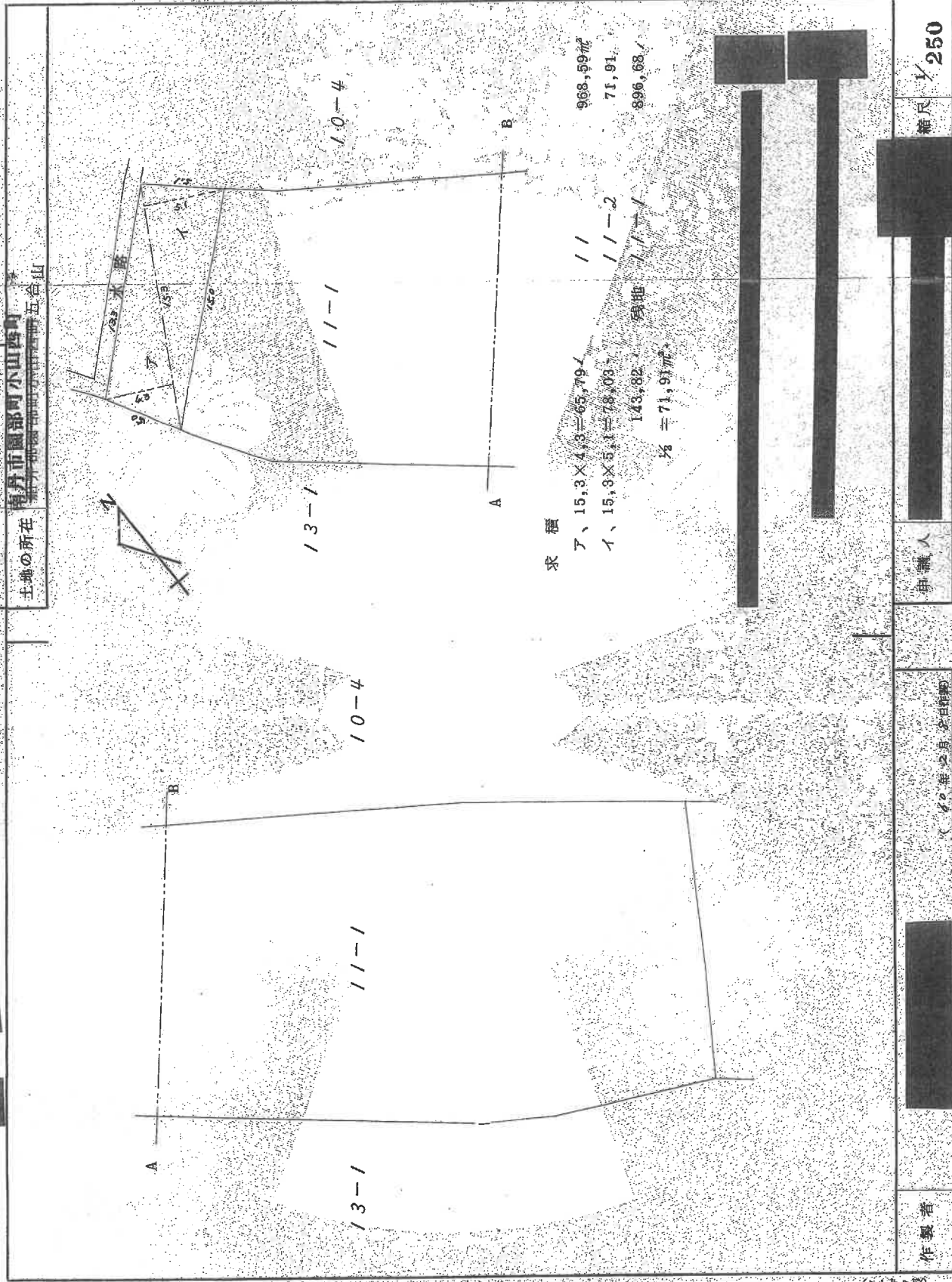
地積測量図

地番

11-2, 11-1

土地の所在

南丹市園部町小山西町
南丹市園部町小山西町五谷山



A4判に縮小

請求番号：9-3



/



2



3



4



5



6

令和 6 年 (又) 第 69 号
(物件6)

令和 6 年 12 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 3 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

物件番号	評 価 額
物件6（土地）	金 3,580,000 円

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き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
6	所在地 在番 地目 地積	「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 6)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線 線「園部」駅の 南西 方・道路距離約 1.2 km (付属資料第1図位置図参照)	
付 近 の 状 況	農地が多く見られる中、一般住宅等も散見され、北方では戸建開発が行なわれている。	
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種低層住居専用地域 50 % 80 % 指定なし。 農地法上の農地(田)である。
画 地 条 件	南北辺長約15～20m、東西辺長約49～53mの概ね長方形地。地勢は概ね平坦である(尚、下記特記事項参照)。 (付属資料第4図地積測量図参照)	
前面道路の状況	接面する道路は無い。 ※西側隣接地11番2及びその北側の10番8の所有者名義は旧園部町であるが市道認定はない。	
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: — ガス配管 — 下 水 道: — (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	■農地法上の農地(田)である。現況は休耕しているものと外観したが、枯れ草等により地表の投棄物等は外観出来ないほか、埋設物等の有無は不明である。 ■上記地積測量図は残地数量であり、また一般に農地は境界が判然としないため、正確な地積の把握には、隣地所有者立ち会いのもと、専門家による測量を要する。	

第5 評価額算出の過程

積算価格の査定

当該地域の地価水準を考量し、近隣地域における標準的画地の標準価格を査定した後、対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、以下のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
6	6,000	1.00	896	100%	95%	70%	3,580,000

ア 標準画地価格：取引事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：なし (1.00)

ウ 地 積：公簿数量

オ 市場性修正：土地の特記事項欄記載の事情等を考慮して査定した。

カ 競売市場修正：第2の評価条件欄の不動産競売市場の特殊性を考慮のうえ、0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件6(土地): 5,729,920 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
目的物件の状況写真

以上

物 件 目 録

6 所 在 南丹市園部町小山西町五合山

地 番 11 番 1

地 目 田

地 積 896 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 10 分の 9

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
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用