

## 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 8年 4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

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 4日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
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 8年 4月22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   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上     |
|   | 地 番   | 9番               |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 327.27平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上 9番地 |
|   | 家屋 番号 | 9番               |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 23.77平方メートル      |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 23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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（未登記、種類 居宅、構造 木造瓦葺平家建、床面積 約100平方メートル）のために法定地上権が成立する。

---

---

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

【物件番号1】

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   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上     |
|   | 地 番   | 9番               |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 327.27平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上 9番地 |
|   | 家屋 番号 | 9番               |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 23.77平方メートル      |



令和7年(ヌ)第44号  
(物件1、2)  
令和7年5月15日受理  
令和7年6月30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   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上     |
|   | 地 番   | 9番               |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 327.27平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上 9番地 |
|   | 家屋 番号 | 9番               |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 23.77平方メートル      |





(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	京都府船井郡京丹波町蒲生堂ノ上9番地
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約100平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和30年頃 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	「その他の事項」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 本件土地
  - (1) 南側で建築基準法上の道路(町道)に接している。
  - (2) 東側で非道路である里道に接している。
  - (3) 本件建物の敷地として利用されているほか、目的外建物と下屋の敷地として利用されている。
  - (4) 隣地との境界は不明である。
  - (5) 北西側に倉庫が存在する。
  - (6) 大量の育苗箱、廃タイヤ、スチール製物置、焼却炉、農作業器具などの動産類が多数存在する。
- 2 本件建物
  - (1) キッチン、洗面所、風呂及びトイレは存在しない。
  - (2) 玄関扉のドアノブがなく穴が開いた状態である。
  - (3) 建物内に鳥の糞が見られた。
  - (4) 経年相応の劣化が見られる。
  - (5) 固定資産公課証明書の評価種類は附属家、評価床面積は19.52平方メートルである。

(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
債務者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物(はなれ)及び本件目的外建物(母屋)は私の所有です。</li> <li>2 母屋とはなれは、私と妻の二人で住んでいます。</li> <li>3 母屋とはなれは、他の誰にも貸していません。</li> </ol>
債務者の妻	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 母屋は、70年前に建てられたと聞いています。</li> <li>2 はなれは、50年以上前からあったと思います。</li> <li>3 はなれに行くには母屋の北側の勝手口を通じて行くことができます。</li> <li>4 はなれには風呂とトイレがありません。</li> <li>5 母屋とはなれはオール電化です。ガスはプロパンも何もありません。</li> <li>6 本件土地の北西側に枯井戸があります。</li> <li>7 本件土地の北西側に物置があります。</li> <li>8 本件土地の北側と西側に竹が生えているところは、他人の土地です。</li> </ol>

(執行官の意見用)

## 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 本件建物は、所有者が居宅として占有していることが認められる。
- 3 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5月15日 16:50-17:10	物件所在地	占有調査、写真撮影、債務者と面談、照会書交付
7年6月10日 10:10-10:50	物件所在地	立入調査、債務者の妻と面談、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 type="checkbox"/> 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。</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



(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	船井郡京丹波町蒲生堂ノ上			地番	9番		
出力縮尺	縮尺不明	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	明治33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。

(京都地方務局園部支局管轄)

令和7年2月26日

京都地方務局

地図整理番号: M58877

登記官

登記年月日：昭和50年7月24日

建築物階平面図

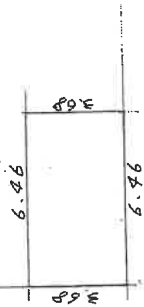
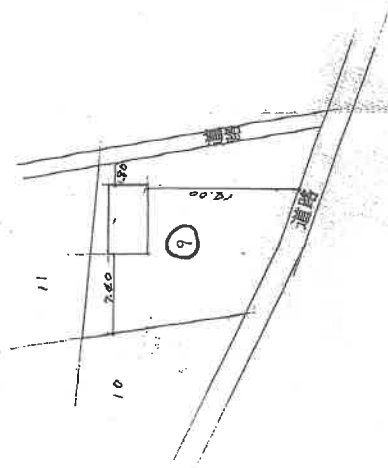
0550727

昭和50年7月24日

家屋番号	9
建物の所在	船井郡丹波町字津金上9 船井郡京丹波町蒲生

作製年月日	昭和50年7月22日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------



床面積 6.46 x 3.68 = 23.7728

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

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。

(京都地方方法務局新設支局管轄)

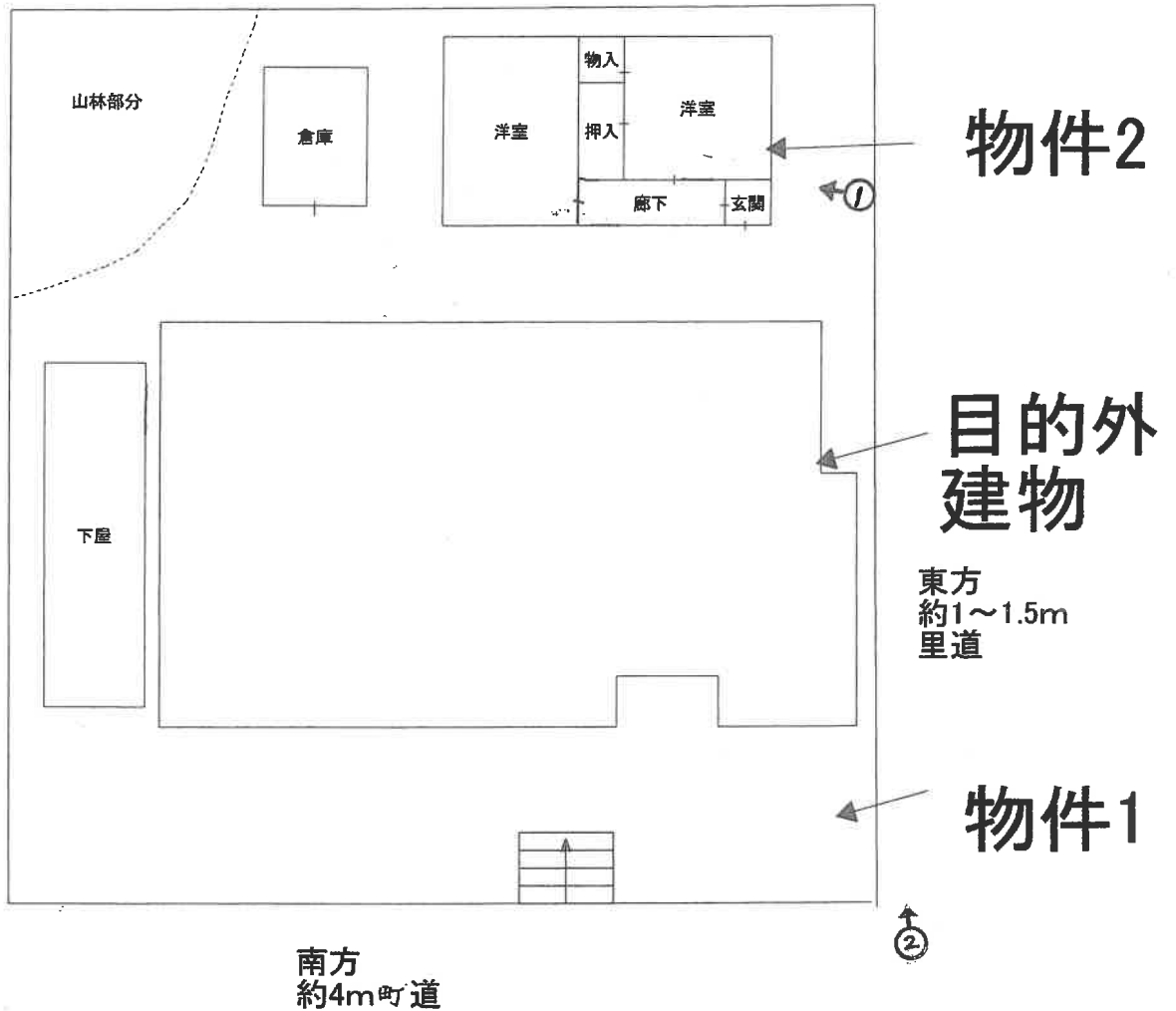
令和7年2月26日

京都地方方法務局

登記官

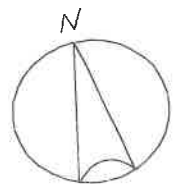
7ヤシ

# 土地建物位置関係図



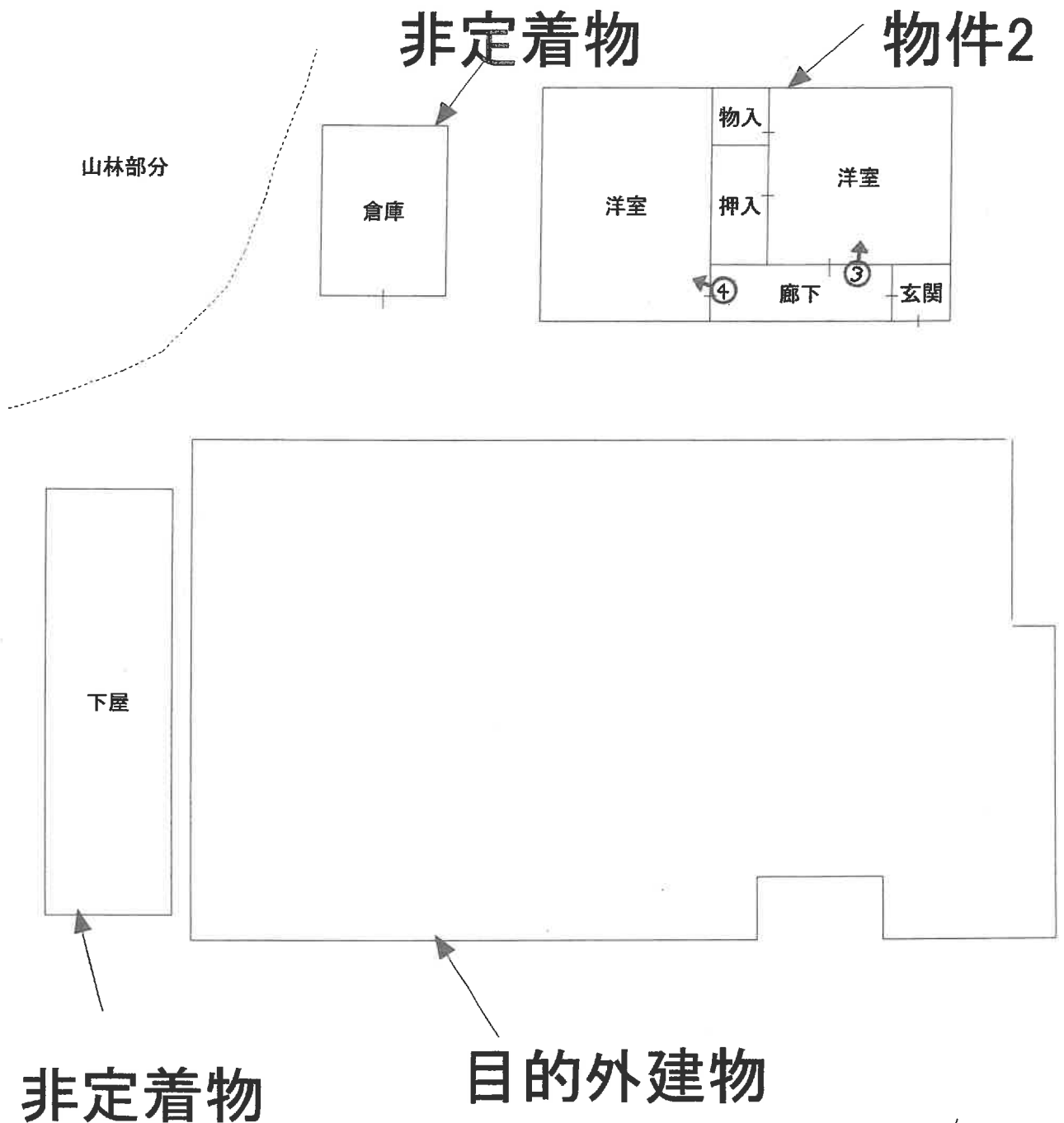
※物件1、2共に概略図である。

写真撮影位置方向 

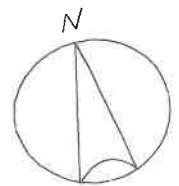


令和7年(又)第44号・物件1、2

# 建物見取図



写真撮影位置方向 



令和7年(又)第44号・物件2

本件建物



1



2

目的外建物



3



4



物 件 目 録

- |   |       |                  |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上     |
|   | 地 番   | 9番               |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 327.27平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上 9番地 |
|   | 家屋 番号 | 9番               |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 23.77平方メートル      |





## 求 意 見 書

西 井 雅 志 殿

令和 7年10月27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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 11月 4日

評価人

西井雅志



物 件 目 録

- |   |       |                  |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上     |
|   | 地 番   | 9番               |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 327.27平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上 9番地 |
|   | 家屋 番号 | 9番               |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 23.77平方メートル      |



\*11\*



令和 7 年 ( 又 ) 第 44 号

令和 7 年 6 月 10 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 25 日 評 価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

西井雅志

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	1,440,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,280,000 円
物件2 (建物)	金 160,000 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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	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1土地上に所在する母屋建物は目的外建物であり、物件2建物は給排水設備がない居宅である。		

#### 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 )

位置・交通	JR山陰本線「下山」駅の南方・道路距離約 6.4 km 最寄バス停「蒲生」の東方・約 200m (徒歩 約 3分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	市街地郊外の農家住宅、農地の混在する農家住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	非線引都市計画区域 用途指定なし 60 % 200 % なし
画地条件	南側間口約18m、奥行約18mの正方形地 物件1土地の北西部分は山林部分を含み樹木が繁茂し、地勢に劣る。 公図写のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 4 mの 町道 に やや高く に接する。 (建築基準法第 42条 1項 3号道路 ) 東側幅員約 1~1.5m 里道に 等高 に接する。 (建築基準法上 未判定 道路 ) 南側道路は南側農地の圃場整備により4mの町道が整備されている。	
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	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）： 昭和50年1月30日 新築 経 過 年 数 ： 約 50 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 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： クロス、板等 天 井 ： クロス、ボード、板張り等 床 ： フローリング、板張り等 設 備 ： 電気 そ の 他 ：
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	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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。  物件2建物は母屋である目的外建物の離れとしての形態であり、給排水施設がなく、居住環境が整備されていない。

## 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	9,660	0.90	327.27	1.00	2,850,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 京丹波 (府) -1

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/㎡)  
 $20,900 \times 99/100 \times 100/102 \times 100/210 = 9,660$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/103 \times 100/200 \times 100/100 = 100/210$

イ 個別格差 : 山林を含む地勢 (0.90)

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	150,000	23.77	0.05	180,000
計				180,000

#### 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。

## 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:法定地上権	敷地面積割合 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	2,850,000	20%	20%	110,000
1	2,850,000	20%	80%	460,000

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20%と査定した。

ウ 敷地面積割合: 目的外建物の面積・約100㎡:物件2建物の面積・23.77㎡=約80%:約20%

### 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	2,850,000	-570,000	/	80%	70%	1,280,000
2	180,000	+110,000	100%	80%	70%	160,000
一 括 価 格 (合計)						1,440,000

ウ 占有減価修正: 修正の必要がない。

エ 市場性修正: 市街化区域でなく需要が低いこと、更に市場が未熟な地域であること等を考量した

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 (京丹波(府)-1 )  
所 在 : 船井郡京丹波町蒲生蒲生野353番3  
価 格 : 20,900 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陰本線「下山」駅の 南 方、道路距離約 5.8 km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 165 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 東方 4.5 m 町道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)  
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)  
物件1(土地): 2,528,336 円  
物件2(建物): 224,837 円

## 第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

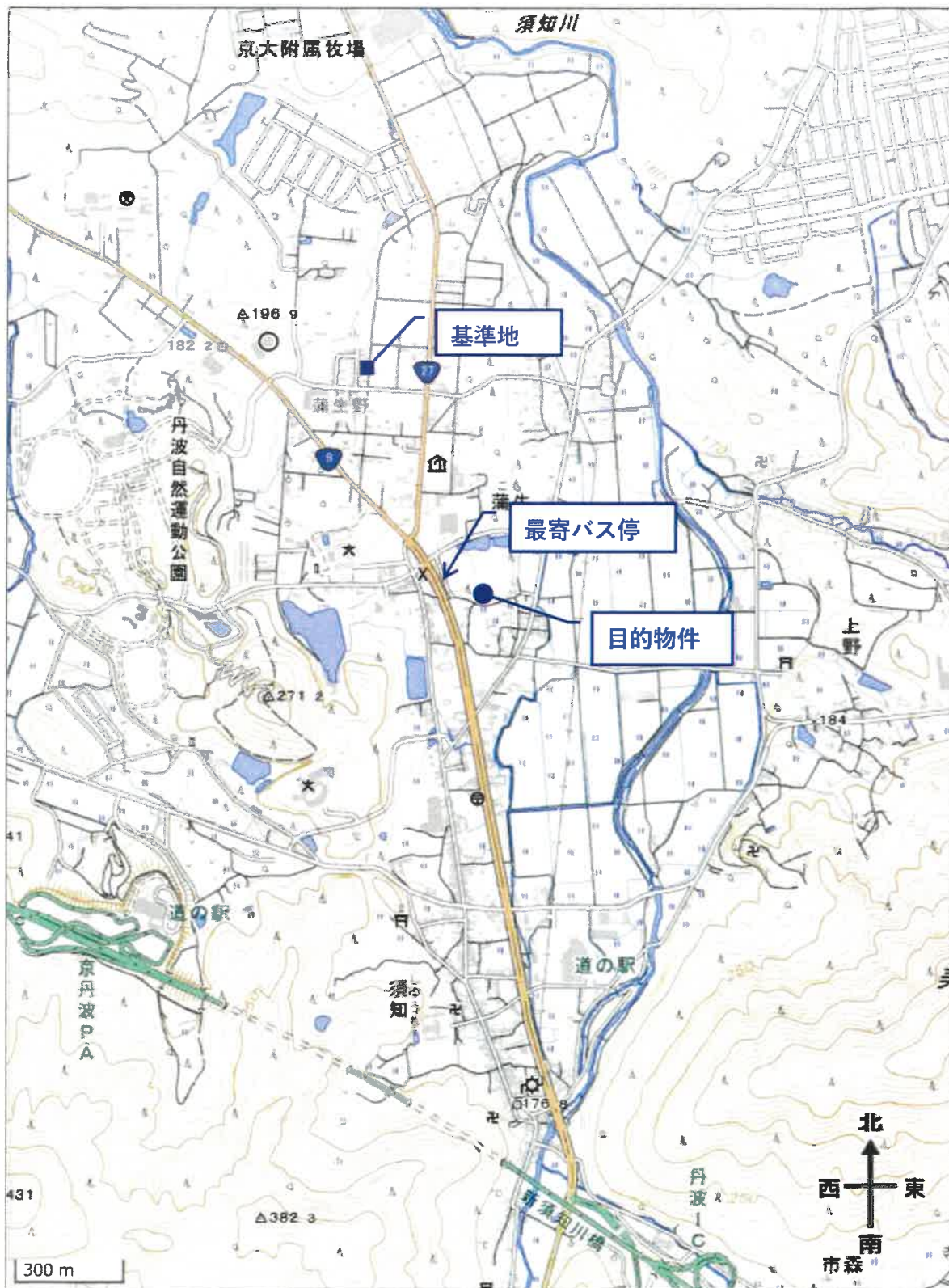
以上

## 物 件 目 録

- |   |       |                  |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上     |
|   | 地 番   | 9番               |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 327.27平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 船井郡京丹波町蒲生堂ノ上 9番地 |
|   | 家屋 番号 | 9番               |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 23.77平方メートル      |

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

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