

## 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 場 所	令和 8年 5月 21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 6月 4日 午後 1時00分 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   | 船井郡京丹波町実勢向山                      |
|   | 地 番   | 3番157                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.87平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 船井郡京丹波町実勢向山 3番地157               |
|   | 家屋 番号 | 3番157                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 90.04平方メートル<br>2階 76.35平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月24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   | 船井郡京丹波町実勢向山                      |
|   | 地 番   | 3番157                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.87平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 船井郡京丹波町実勢向山 3番地157               |
|   | 家屋 番号 | 3番157                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 90.04平方メートル<br>2階 76.35平方メートル |



令和7年(ケ)第179号  
令和7年12月11日受理  
令和8年2月12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   | 船井郡京丹波町実勢向山                      |
|   | 地 番   | 3番157                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.87平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 船井郡京丹波町実勢向山 3番地157               |
|   | 家屋 番号 | 3番157                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 90.04平方メートル<br>2階 76.35平方メートル |





## そ の 他 の 事 項

### 目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 本件土地の状況
  - (1) 西側で建築基準法上の道路（私道）と接している。
  - (2) 西側部分に駐車スペースがある。
  - (3) 東側隣地より約0.5m高い。
  - (4) 南東側の樹木の枝が隣地に越境している可能性がある。また、南西側部分で南側隣地上の樹木の枝が本件土地上に越境している可能性がある。
  - (5) 現地概測の結果、本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。
  - (6) みのが丘団地南西端に自治会の看板が設置されており、看板にはみのが丘団地の土地の購入、建物の新築、増改築等を行う場合に、自治会費、道路（環境）維持管理費、道路使用料等を負担する必要があることが記載されている。また、野立式太陽光発電設備を設置する場合にも、同様の負担が必要になることが記載されている。
- 3 本件建物の状況
  - (1) 1階リビングの壁及び和室の扉に穴がある。
  - (2) 2階廊下部分のクロスが剥がれている。
  - (3) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は本件建物に住んでいます。</li> <li>2 2年程前に1階リビングの小上がりの天井から雨漏りがありました。</li> <li>3 浴室の給湯器が故障しており、浴槽の湯張りや追い炊きができません。シャワーのお湯は出るので、シャワーだけ使用しています。</li> <li>4 キッチンドアのロックがかかったまま修理していません。</li> <li>5 本件建物には1階に床暖房及び2階にサウナが設置されていますが、使用していないので、使用可能かどうかわかりません。</li> </ol>
■みのが丘自治会会長	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 団地内の道路は一部を除きすべて自治会の所有です。</li> <li>2 団地の住民（居住）の方からは自治会費を毎年12,000円を徴収しています。別荘等を所有されている方からは毎年5,000円を徴収しています。</li> <li>3 土地に太陽光発電設備を設置する場合は、道路使用料及び自治会費または道路（環境）維持管理費が必要です。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取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ページのとおり認定した。

(調査経過用)

## 調査の経過

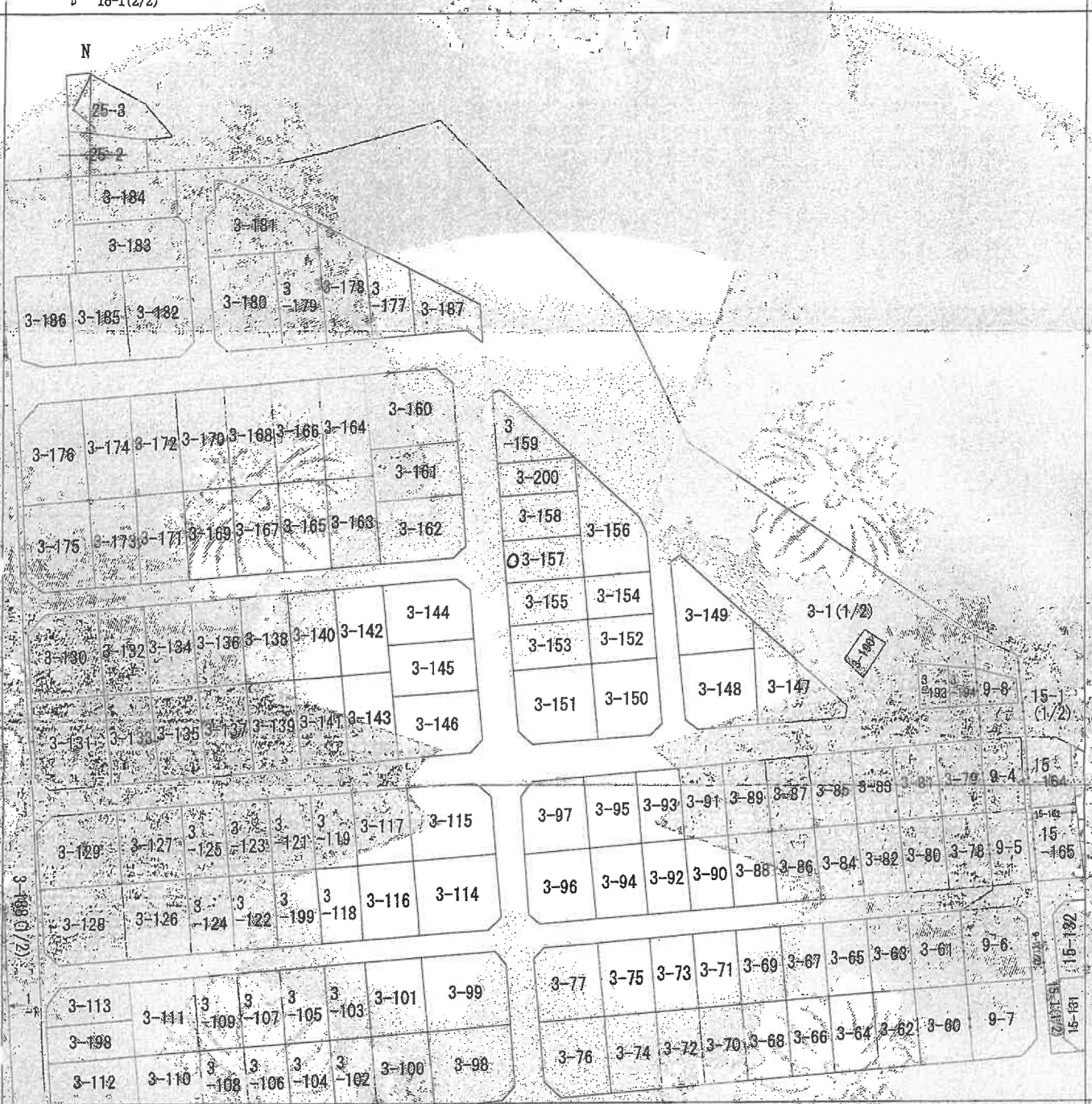
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月5日 12:30-12:40	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
8年1月16日 14:30-15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
8年1月19日 18:20-18:30	当庁	みのりが丘団地自治会長に電話聴取
年 月 日 : - :		

## (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

15-163  
18-1(2/2) ^ 1-1



(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 番号	所在	和歌山県丹波町実勢向山		地番	3番157	
縮尺	不明	精度	不明	種類	地籍に準ずる図面	
作成 年月日		備考	系 番 号 又 は 記 号	種類	同土地台帳附属地図	
		備付 年月日 (原図)		補 記 事項		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月22日  
京都地方法務局園部支局

請求番号：9-1  
(1/1)

登記官

5-8-7

登記年月日 昭和48年11月27日

3-149~3-188, 3-190, 3-193, 3-194, 3-202

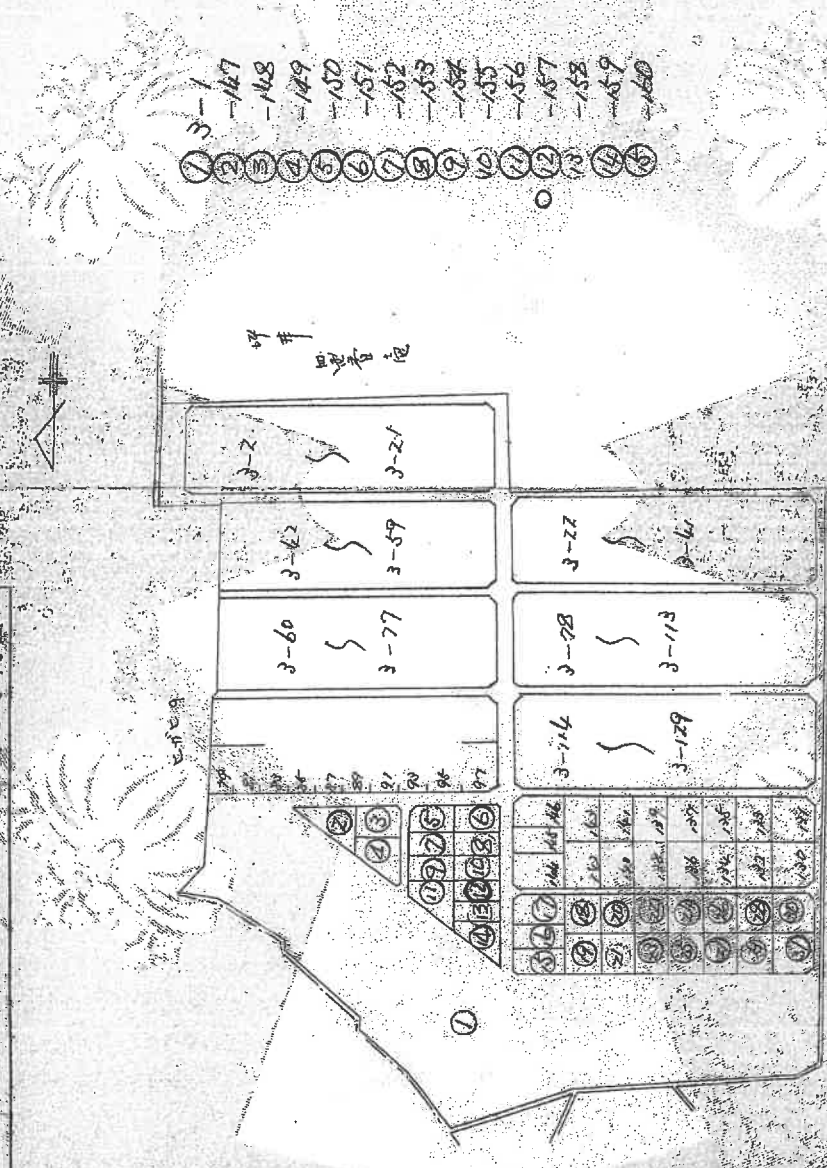
東京都府船橋市船橋町三丁目一丁目  
船橋市船橋町三丁目一丁目  
船橋市船橋町三丁目一丁目

測量図

0504395

1/3

昭和四十八年九月八日  
製作年月日



縮尺 2000

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。  
令和7年10月22日 東京都府船橋市船橋町三丁目一丁目 登記官

請求番号: 9-2





建物図面

C551151

3番157

家屋番号

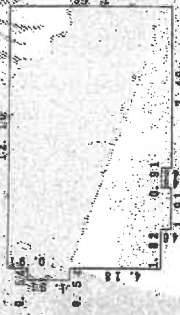
船井郡京丹波町尖斐 船井郡丹波町尖斐 船井郡丹波町尖斐 3番地157

建物の所在

船井郡京丹波町尖斐

各階平面図

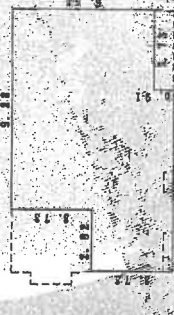
1階



求積表

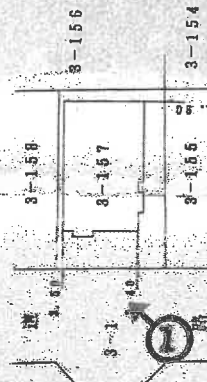
1.91 x	0.58 =	1.0818
2.00 x	1.88 =	12.7400
7.68 x	1.91 =	14.6880
7.00 x	0.91 =	6.3700
7.46 x	7.46 =	55.6516
合計		90.0414
床面積		90.04㎡

2階



求積表

3.73 x	2.82 =	10.5186
7.46 x	5.55 =	41.4030
8.55 x	3.79 =	32.4855
合計		76.3531
床面積		76.35㎡



申請人

縮尺 1/250

平成10年 7月 17日

製 作 月 日

作 製 月 日

縮尺 1/500

登記年月日 平成10年7月22日

これは図面に記録されている内容を註明した書面である。

令和7年10月22日

京都市地方務局 図面課

登記官

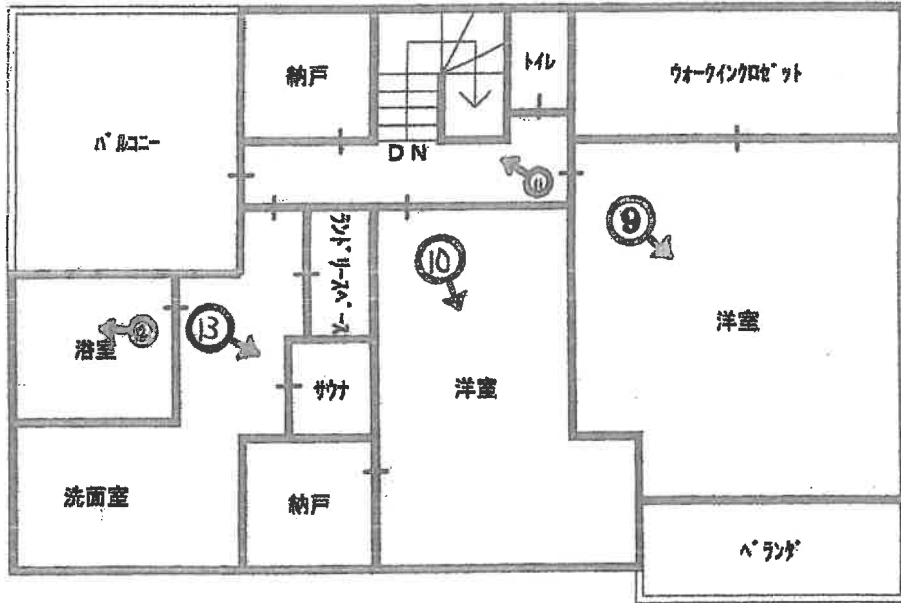
請求番号: 9-3

建物見取図

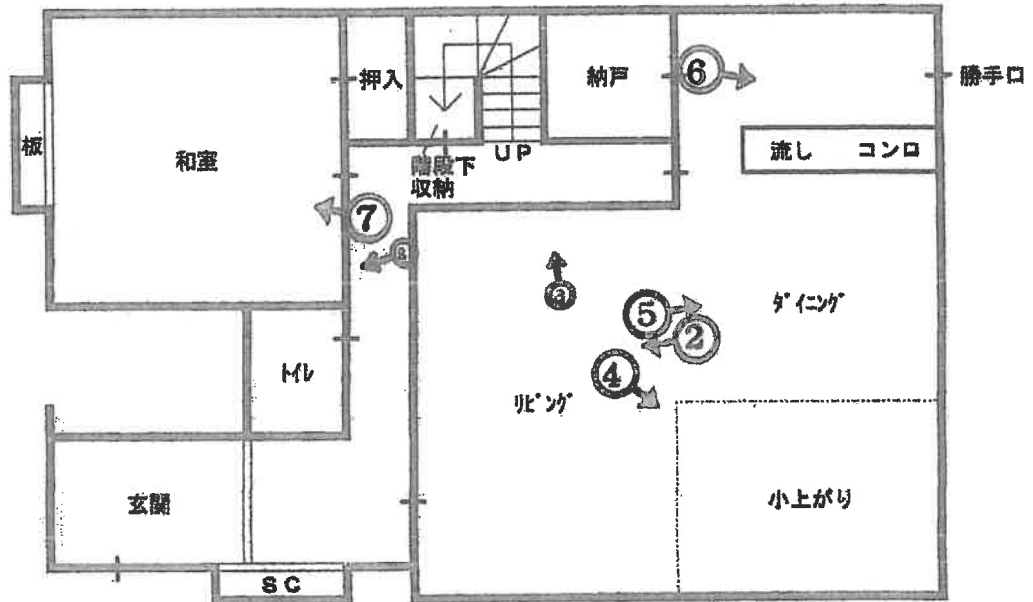
令和7年(ケ)第179号

写真撮影位置方向

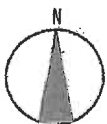
2階



1階



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。





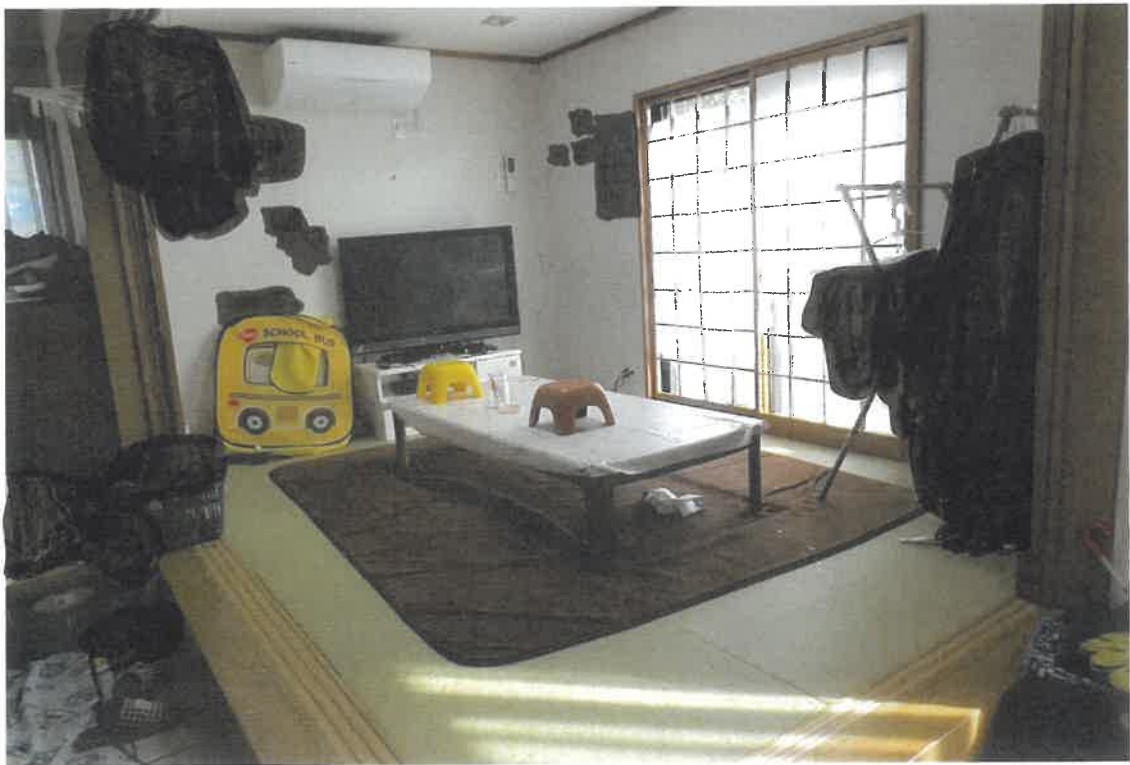
1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



令和 7 年 (ケ) 第 179 号  
令和 8 年 1 月 16 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 18 日 評価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉岡和傑

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	2,500,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 760,000 円
物件2 (建物)	金 1,740,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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 地積	「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		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みのりが丘自治会の看板によると、団地内道路及び歩道は一部を除き全てみのりが丘自治会が所有している旨の記載がある。</li> <li>・みのりが丘自治会の看板によると、新規土地の購入、新築、増改築、設置物設置等を行う場合は、自治会費、道路(環境)維持管理費、道路使用料等の何れか又は複数の諸費用が必要となる旨の記載がある。</li> <li>・みのりが丘自治会の看板によると、太陽光発電設備等を設置する場合においても同様に、道路使用料、自治会費又は道路(環境)維持管理費等の支払いについて自治会規則等の定めがある旨の記載がある。</li> </ul>		

#### 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「胡麻」駅の南西方・道路距離約 4.5 km 最寄バス停「みのりが丘」の北方・約 650m (徒歩 約 9分) (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	未利用地が多く残る丘陵地に開発された住宅団地(みのりが丘団地)	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 60 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口 約10 m、奥行 約 16.5 m の 概長方形地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 8.4 m の 私道 に ほぼ等高 に 接する。 (建築基準法第 42条 1項 3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: なし (個別浄化槽)  (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1(土地)は、東側隣地より約0.5m高い。</li> <li>・物件1(土地)南東側の樹木の枝が隣接地に越境している可能性がある。</li> <li>・南側隣地の樹木の枝が物件1(土地)に越境している可能性がある。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2 )

区 分	主である建物
	建築年月日 (登記記載): 平成10年7月6日 新築 経過年数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス、板等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水設備 そ の 他 : サウナ、床暖房、ヒートポンプ給湯器
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」のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認及び完了検査あり。</li> <li>・ 物件2(建物)はクロスや襖において汚れや剥がれが一部で見られる等、経年相応の劣化が見られる。</li> <li>・ 物件2(建物)1階リビングの内壁及び和室の扉に欠損(孔)が見られる。</li> <li>・ 債務者兼所有者に聴取したところ、物件2(建物)に設置されているサウナ及び床暖房については使用したことがなく、また、使用できるかどうか不明である旨の回答を得ている。</li> <li>・ 債務者兼所有者に聴取したところ、物件2(建物)の浴室は、浴槽に湯を貯めたり追い炊きすることができず、シャワーのみ使用できる旨の回答を得ている。</li> <li>・ 物件2(建物)について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。</li> </ul>

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	8,910	1.01	165.87	0.95	1,420,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京丹波 -1  
 公示価格(円/㎡) 8,820 × 時点修正 97/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/96 = 標準画地価格(円/㎡) 8,910  
 ◇ 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: 角地、形状 (1.00)  
 ◇ 地域格差: 街路条件 100/101 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/95 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/96  
 イ 個別格差: 方位 (1.01)  
 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	200,000	166.39	0.07	2,330,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 2 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 0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)  
 = 0.07

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	1,420,000	20%	法定地上権	280,000

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。

### 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	1,420,000	-280,000	/	95%	70%	760,000
2	2,330,000	+280,000	100%	95%	70%	1,740,000
			/			
一 括 価 格 (合計)						2,500,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性があること等を考慮して、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 地価公示標準地 ( 京丹波-1 )  
所 在 : 京都府船井郡京丹波町実勢下岡52番3外  
価 格 : 8,820 円/㎡  
位 置 : JR山陰本線「胡麻」駅の南西方、道路距離約 3.4 km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 672 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水有  
接 面 街 路 : 南方 11 m 府道  
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 : 農家住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)  
物件1(土地) : 1,069,380 円  
物件2(建物) : 2,393,998 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   | 船井郡京丹波町実勢向山                      |
|   | 地 番   | 3番157                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.87平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 船井郡京丹波町実勢向山 3番地157               |
|   | 家屋 番号 | 3番157                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 90.04平方メートル<br>2階 76.35平方メートル |





