

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 和田 大 輝

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11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20日 午前10時00分 場 所 京都地方裁判所福知山支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月11日 午後 1時30分 場 所 京都地方裁判所福知山支部競売係
特別売却 実施期間	令和 7年12月 4日 午前10時00分から 令和 7年12月 4日 午後 4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金銭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及び買受けについて農地法上の許可又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10月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2, 770, 000 2, 216, 000	一括	554, 000	39, 588	非課税
1	1, 360, 000				
2	1, 410, 000				
備考	特別売却の買受申出受付日時は、上記特別売却実施期間中の午前 1 0 時～ 1 2 時及び午後 1 時～ 4 時です。				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 福知山市字生野小字西側 | |
| | 地 番 | 8 8 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 1 1 . 0 0 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 福知山市字生野小字西側 8 8 番地 | |
| | 家屋 番号 | 8 8 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 7 . 2 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 0 . 6 6 平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-----|---------------|--|
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建 | |
|--|-----|---------------|--|



物 件 明 細 書

令和 7年 7月23日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 和田 大 輝

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等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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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。（このほか、BITのお知らせメニューにも登載されています。）

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 福知山市字生野小字西側 | |
| | 地 番 | 88番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 411.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 福知山市字生野小字西側 88番地 | |
| | 家屋 番号 | 88番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 87.20平方メートル |
| | | 2階 | 40.66平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板葺2階建 | |



令和7年(ケ)第 2号
令和7年4月10日受理
令和7年6月 5日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所福知山支部

執行官 川 村 裕

(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 | 福知山市字生野小字西側 | |
| | 地 番 | 88番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 411.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 福知山市字生野小字西側 88番地 | |
| | 家屋 番号 | 88番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 87.20平方メートル |
| | | 2階 | 40.66平方メートル |



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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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異なる ☐ 種類: ☒ 構造:軽量鉄骨造鋼板葺2階建て ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
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居宅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	☒ 「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 物件1土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は、概ね四角形の土地である。

現地概測の結果、公図の形状、登記上の面積と概ね一致した。

(2) 利用状況

物件2建物の敷地として利用されている。物件1土地上に物件2建物以外の建物は存在しない。
東側の部分は舗装されており、駐車スペースになっている。

西側の部分は低くなっており、家庭菜園として利用されている。家庭菜園北西角にある樹木の枝葉が、西側隣地等に越境している。

(3) 道路接面状況

東側で、舗装された福知山市道（萩原堀越線・建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面する。

(4) 埋蔵文化財包蔵地

物件1土地は埋蔵文化財包蔵地（萩原遺跡）に指定されている。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。

(2) 使用状況

所有者が居宅として使用している。

執行官の意見

1 目的物件に第三者の占有は認められない。

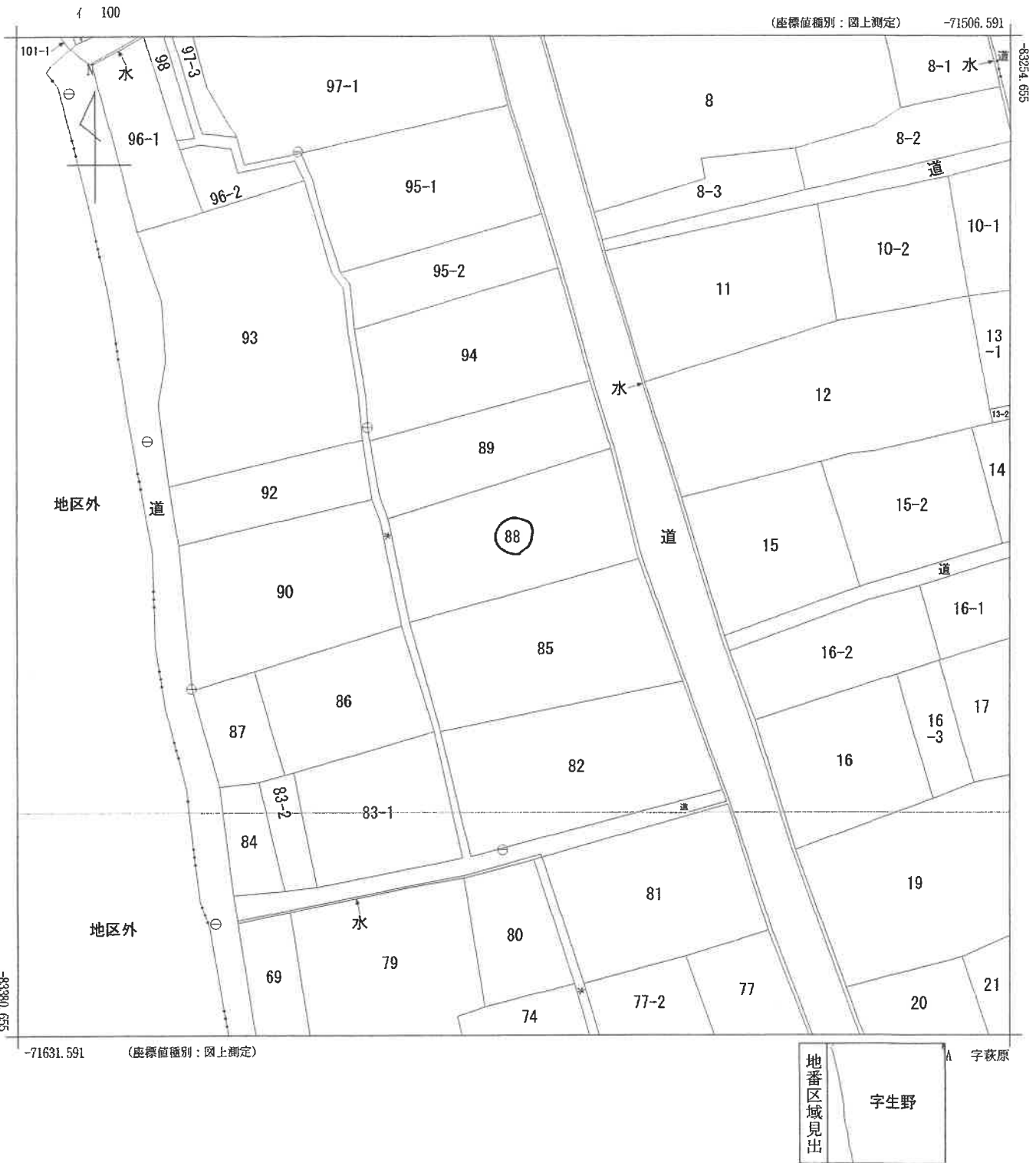
2 立入調査の結果、関係人の陳述、照会回答から、2ページ記載のとおり認定した。

(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 4 月 11 日 9 : 20 - 9 : 30	物件所在地	外部調査、写真撮影
7 年 4 月 11 日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送
7 年 4 月 25 日 15 : 00 - 15 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影
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 7 年 4 月 25 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

表示年月日：2025/04/17



請 求 部 分	所 在	福知山市字生野小字西側					地 番	88番		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分 区	乙一	座 標 系 又 は 記 号 番 号	Ⅵ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和41年2月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

昭和五十二年九月三日，（長源納）

54, 10, 3

各建階物平面圖面

88

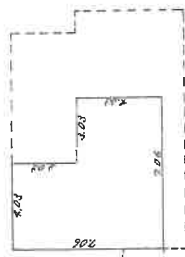
家屋番号

福知山市字生野小字西側88番地

圖面附各

260038

乙 隨



水面積計算表

$$\begin{array}{r} 2.03 \times 3.03 = 12.2/09 \\ 7.06 \times 2.03 = 20.25/8 \quad (+) \\ \hline 20.6627 \text{ m}^2 \\ \text{sum} 20.66 \text{ m}^2 \end{array}$$

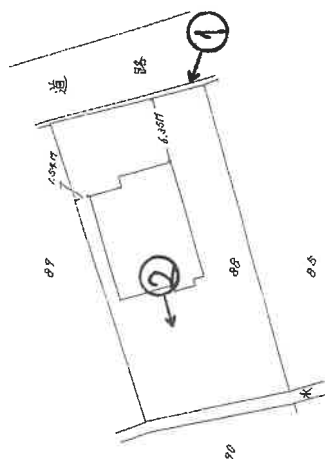
階



峰面積計算表

10.03	X	3.03	==	30.3909
11.06	X	5.03	==	55.6318
0.62	X	1.91	==	1.1882
				<u>87.2069</u>
				== 87.2069

↑ ○ · 写真撮影位置方向



(目調連 12)

著
製
作

士地網查士

縮尺	1/250M
----	--------

人請申

縮尺

 $\frac{1}{500M}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

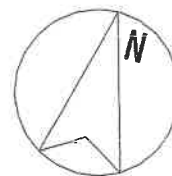
(京都地方法務局福知山支局管轄)

令和7年1月27日

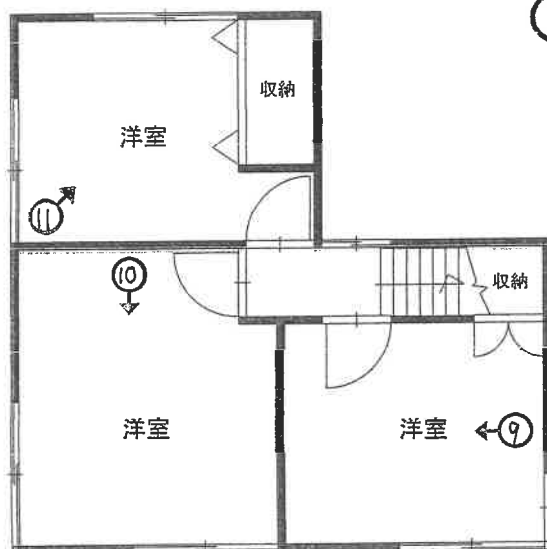
東京法務局新宿出張所

製品名

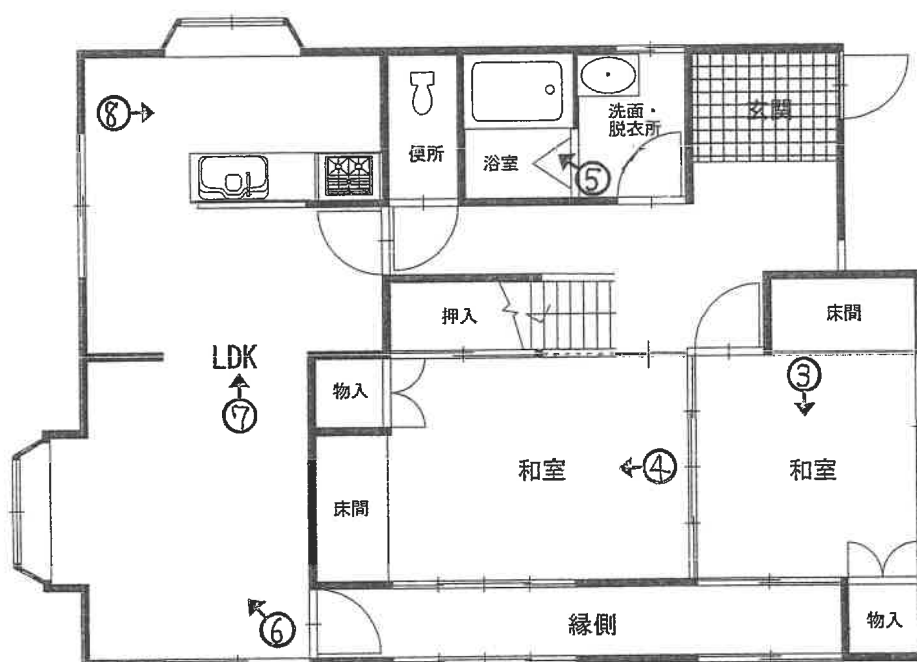
建物見取図 (物件 2)



↑
○:写真撮影位置方向



2 階



1 階



2

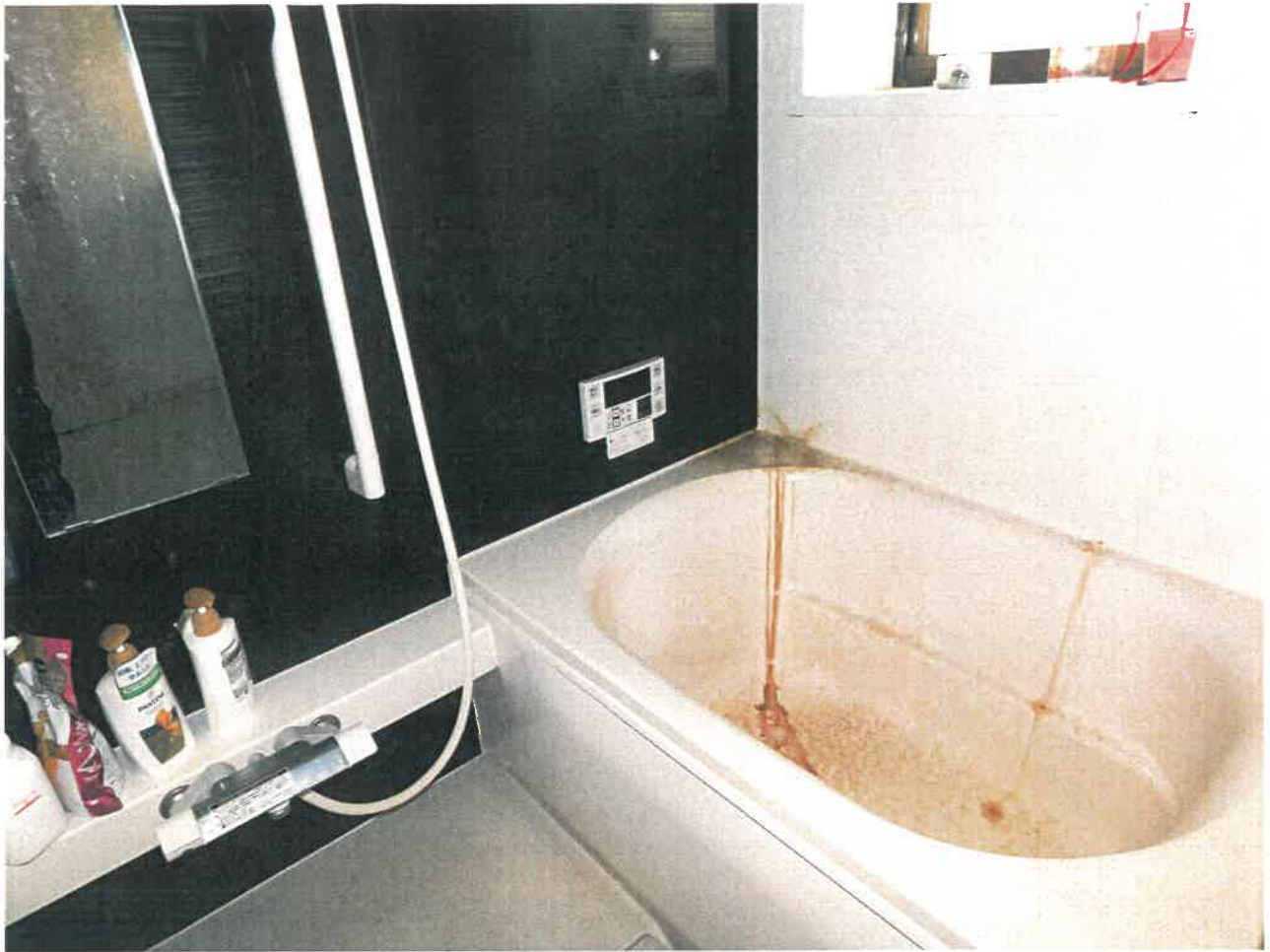




3



4



5



6



7



8



9



10



令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 4 月 25 日 現地調査
令和 7 年 7 月 7 日 評価

京都地方裁判所福知山支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

寺 田 吉 宏

第1 評価額

一 括 価 格			
金		2,770,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,360,000	円
物件2（建物）	金	1,410,000	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 番 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」	「記載が無い事項については同左」 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
番号	特 記 事 項		
	・本件建物は新築後、外壁、内装、床、屋根等についてリフォームが行われていることが確認された。		

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「 福知山 」駅の 南東方 ・ 道路距離約 12000 m 最寄バス停「 生野里 」の 西 方 ・ 約 380m (徒歩 5分以内) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	郊外の幹線道路背後に中規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 用途指定なし 60 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	間口 約14.0 m、奥行約 29.5 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 6.3 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1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 (プロパンガス使用) 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、通常の費用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	・本件土地の東側部分は舗装され駐車スペースとして利用されており、西側部分は家庭菜園として利用されていることが確認された。 ・当該西側部分の家庭菜園と有効宅地部分との間には、地盤について高低差が生じていることが確認され、また同菜園の北西角にある樹木の枝葉が西側隣地等に越境していることが確認された。 ・本件土地は本件建物の敷地として利用されており、件外建物等の存在は確認されなかった。 ・本件土地は、埋蔵文化財包蔵地(荻原遺跡)に指定されていることが確認された。	

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54年8月26日 新築 経 過 年 数 ： 約 46 年 経済的残存耐用年数： 耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造2階建 屋 根 ： 鋼板葺 外 壁 ： 吹付け鋼板張り、タイル張り等 内 壁 ： クロス張り、ボード張り等 天 井 ： クロス張り、ボード張り等 床 ： フローリング、畳敷き、ビニル床シート敷き等 設 備 ： 電気、プロパンガス、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： 居宅 間 取 り： （付属資料「建物見取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・本件建物は新築後、外壁や内装、床、屋根等についてリフォームが行われていることが確認された。

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	11,100	0.95	411.00	0.8	3,470,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 福知山 -14

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/㎡)
 $9,950 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 = 11,100$

◇ 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
 $100/99 \times 100/104 \times 100/87 \times 100/100 = 100/90$

イ 個別格差 : 地盤に高低差が生じていること (0.95)

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	230,000	127.86	0.05	1,470,000

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		土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	3,470,000	30%	法定地上権	1,040,000

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	3,470,000	-1,040,000		80%	70%	1,360,000
2	1,470,000	+1,040,000	100%	80%	70%	1,410,000
一 括 価 格 (合計)						2,770,000

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 地価公示標準地 [福知山-14]
所 在 : 京都府福知山市字岩間小字下戸688番
価 格 : 9,950 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「福知山」駅の南東方、道路距離約 5000 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 585 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 南方 5 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 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 3,138,035 円
物件2(建物): 1,839,762 円

第7 付属資料の表示

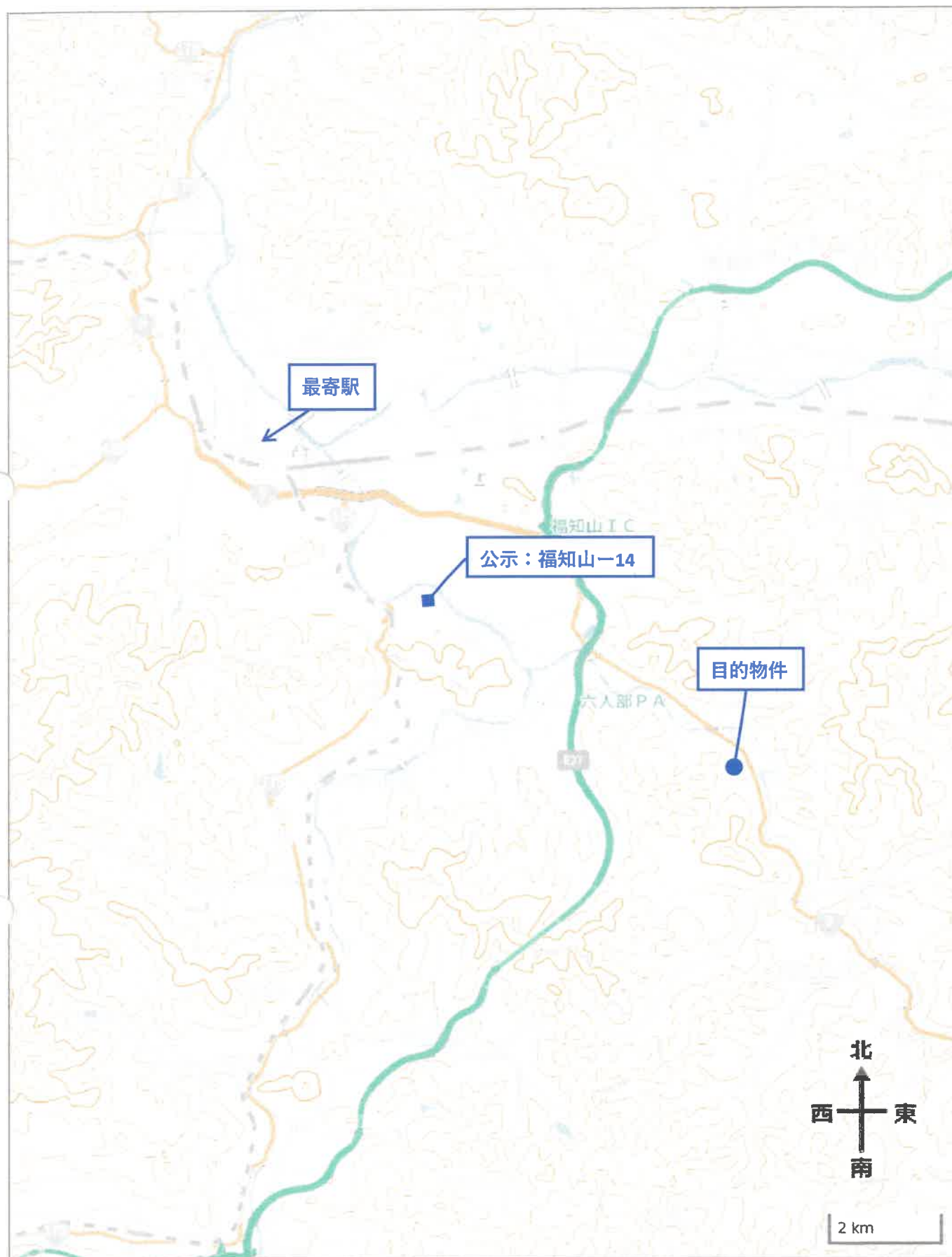
- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 福知山市字生野小字西側 | |
| | 地 番 | 8 8 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 1 1 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 福知山市字生野小字西側 8 8 番地 | |
| | 家屋 番号 | 8 8 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 7 . 2 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 0 . 6 6 平方メートル |





出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用