

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13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 8年 4月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 8年 5月 7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 8年 4月30日 午前10時00分から 令和 8年 4月30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8年3月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 52番
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 24番1
地 目 原野
地 積 259平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 51番1
地 目 畑
地 積 105平方メートル
(現況)
地 目 宅地
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



物 件 目 録

4 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 5 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 5 9 1 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

5 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 5 3 番
地 目 山林
地 積 4 9 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

6 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 5 4 番 1
地 目 畑
地 積 2 5 1 平方メートル
(現況)
地 目 山林
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1



物 件 目 録

- 7 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 55番
地 目 山林
地 積 26平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 8 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 74番
地 目 雑種地
地 積 102平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 9 所 在 綾部市新庄町柿 52番地
家屋 番号 52番0の1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



物 件 目 録

10 所 在 綾部市新庄町柿 52番地

家屋 番号 52番0の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.05平方メートル
2階 33.05平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約90平方メートル
2階 約68平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平屋建

床 面 積 約9平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

本件所有者が占有している。

【物件番号10】

Fが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地(地番24番2、24番3、里道)との境界が不明確である。

【物件番号3】

隣地(地番51番3、里道)との境界が不明確である。

本件土地(の一部)は通路(私道)として利用されている。

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号4】

隣地(地番54番2、61番1)との境界が不明確である。

【物件番号5】

隣地(地番54番2)との境界が不明確である。



【物件番号6】

隣地（地番56番、54番2）との境界が不明確である。
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号7】

隣地（地番59・60番1合併、60番）との境界が不明確である。

【物件番号8】

隣地（里道）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等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掲載されています。）



物件目録

4 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 52番1
地 目 雑種地
地 積 591平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

5 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 53番
地 目 山林
地 積 49平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

6 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 54番1
地 目 畑
地 積 251平方メートル

(現況)

地 目 山林
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



物件目録

- 7 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 55番
地 目 山林
地 積 26平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 8 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 74番
地 目 雑種地
地 積 102平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 9 所 在 綾部市新庄町柿 52番地
家屋 番号 52番0の1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



物 件 目 録

10 所 在 綾部市新庄町柿 52番地

家屋 番号 52番0の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.05平方メートル
2階 33.05平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約90平方メートル
2階 約68平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平屋建

床 面 積 約9平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和7年(ケ)第 1号
(物件1~10)
令和7年 5月15日受理
令和7年11月20日提出

補充現況調査報告書

令和7年8月29日提出の現況調査報告書について、下記のとおり補充する。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
綾部市農業委員会 事務局職員	<p>1 令和7年6月20日付け7綾農委第1047号で回答したとおり、物件3土地は、家庭菜園（荒廃）を含む現況宅地になっています。物件6土地は、スギ科の針葉樹が植林され、現況山林です。</p> <p>3 物件3、6土地ともに、農地転用許可を得ることが必要ですが、許可を得ていません。</p> <p>4 原状回復命令を行う予定はありません。</p> <p>5 競売事件で入札するのに、当委員会の農地買受適格証明は必要ありません。</p> <p>6 競売の買受人が、所有権を取得した後に物件3、6土地の地目変更登記を行う場合は、当委員会の非農地証明が必要です。</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月20日 13:30-13:35	執行官室	綾部市農業委員会事務局職員に電話聴取
<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 を立ち合わせ、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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第 1号
(物件1～10)
令和7年5月15日受理
令和7年8月29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 綾部市新庄町柿
地 番 52番
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 24番1
地 目 原野
地 積 259平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 51番1
地 目 畑
地 積 105平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

4 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 52番1



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 591平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

5 所 在 綾部市新庄町柿

地 番 53番

地 目 山林

地 積 49平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

6 所 在 綾部市新庄町柿

地 番 54番1

地 目 畑

地 積 251平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

7 所 在 綾部市新庄町柿

地 番 55番

地 目 山林

地 積 26平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

8 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 74番
地 目 雑種地
地 積 102平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

9 所 在 綾部市新庄町柿 52番地

家屋 番号 52番0の1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

10 所 在 綾部市新庄町柿 52番地

家屋 番号 52番0の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.05平方メートル



物 件 目 録

2階 33.05平方メートル

共有者 A 持分 3分の1
共有者 B 持分 3分の1
共有者 C 持分 3分の1



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、2、4、8				
現況地目	■宅地(物件1、2、4、8)				
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 不明				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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10				
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約90㎡ 2階 約68㎡				
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種 類：居宅 構 造：木造スレート葺平家建 床面積：約9㎡ </td> </tr> </table>			{	種 類：居宅 構 造：木造スレート葺平家建 床面積：約9㎡
{	種 類：居宅 構 造：木造スレート葺平家建 床面積：約9㎡				
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件10関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> F
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者)、■B(所有者)、■C(所有者)、■F(占有者))の陳述・照会回答要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	令和4年7月6日
最初の契約等	契約日 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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(1)

目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 全体の状況

(1) 形状・面積・境界・方位

隣接土地等との境界が判然としないこと、目的土地周辺の公図は方位なども含め混乱している可能性があることなどから、目的土地の範囲及び形状等が判然としない部分がある。なお、公図、綾部市役所税務課作成の字切図などを参考に間口、奥行きなどを把握したが、各図面と現況には一致しない箇所が複数見られるなど、目的土地の範囲には不明点が多く、これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

物件1～8土地の公図の方位は現況と一致しないと思われる。また公図の形状と現地の土地利用の形状等が一致しない部分がある。

物件1、3～8土地には、地積測量図がなく、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。物件2土地には残地の地積測量図しかなく、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。また当該残地の地積測量図の方位はやや西にずれている可能性がある。

物件1～8土地は一体となっているが、現地においても各土地間の境界を確認することができなかった。

(2) 立入困難箇所の存在

目的土地の一部は雑草等が繁茂しており立ち入った確認が困難なため、一部、土地の状況や高低差等の確認が困難であった。

(3) 農道

評価人が綾部市役所農政課で聴取したところ、目的土地上に綾部市の農道台帳に登載されている農道(柿1号線、台帳幅員1.8～2.5m)が位置し、当該農道部分については「綾部市農道及び林道管理要綱」に基づく制限等を受けるとの回答を得た。南東側接面道路から目的建物周辺に続く舗装道路の一部が農道に該当する可能性があるが、農道の詳細が不明で、範囲等も含め確定ができない。評価人の綾部市役所農政課での聴取によると、当該農道は、目的土地北西側に抜けるはずであるが、目的土地北西側には道路形状が確認できないなど、不明点が多い。

また評価人が中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、当該農道は、建築基準法上の道路か否かについて、未判定とのことであった。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

上記農道の位置や範囲等が判然としないものの、当該農道で目的土地が分断される可能性がある。分断後の目的土地が建築基準法上の道路への接道が認められるか、また建築基準法上の敷地がどの範囲で認められるかについては、農道の位置や範囲等が判然としないため、推定が困難である。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

(4) 第三者所有件外土地

公図上、目的土地に囲まれる形で、第三者所有の件外土地(地番54番2、登記地目:畑、登記地積:39㎡)が存在する。目的土地の範囲に不明点があることなどから、当該件外土地との位置関係が判然とせず目的土地と一体で利用されている可能性及び目的建物等が越境している可能性がある。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

(5) 土砂災害警戒区域

目的土地は、土砂災害警戒区域に近接する。目的土地の範囲に不明点があることから、土砂災害警戒区域に含まれるのか否かについては、専門家の調査による確認を要する。

(6) 道路接面状況

目的土地と南側接面道路との境界について、現地を確認を行ったが判然としない。このため幅員については、現地における舗装部分の概測などから把握したものの、不明点が残ることから、セットバックの範囲も含め、これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

(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 (2)

(7) 里道

公図上、物件2、3、8の各土地が接する形で、里道が位置している。評価人が綾部市役所建設課において聴取したところ、当該里道は綾部市所有の里道であるとの回答を得た。また評価人が綾部市役所建設課において閲覧した国有土地境界画定図（平成8年10月24日（確定番号：8用第1-1972号））によると、当該里道の幅は概ね2.1m程度と思われる。

現地で確認したところ、物件2、3、8の各土地の南側に目的土地西方に位置する第三者所有の件外土地・建物に通じる未舗装通路が確認できたが、目的土地周辺の公図は方位なども含め混乱している可能性があること及び境界が判然としないことなどから、当該未舗装通路が里道であるかどうか、また当該未舗装道路が里道であった場合、どの範囲が里道に該当するのか等の詳細は把握困難であった。

また評価人が中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、当該里道は、建築基準法上の道路か否かについて未判定とのことであった。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

3 物件1、2、4、8土地の状況

(1) 利用状況

概ね物件9、10建物の敷地として利用されていると思われるが、目的各土地間の境界が判然としないため、不明点がある。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。物件9、10建物の登記上の所在と現況の所在が異なる可能性があるが、詳細は不明である。

(2) 地目

登記上の地目は、物件2土地は「原野」、物件4、8土地は「雑種地」となっている。目的土地の一部に原野等が含まれる可能性があるが、目的土地の範囲及び形状等が判然としないこと、目的各土地の境界が不明であること、目的各土地の現況は宅地部分、林地部分等が混在することなどから、目的各土地の現況地目の確認が困難であった。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

(3) 井戸

物件10建物北側に井戸がある。井戸が使用可能かどうかは不明である。

4 物件9建物の状況

(1) 形状・面積

建物図面がないため、建物の位置や形状等の詳細については不明点が残る。周辺には雑草等が繁茂しており、建物周辺及び内部に立ち入った調査が困難であった。そのため種類、構造、床面積及び仕様などの建物詳細や建物見取図については外観や所有者への聴取などを基に推定した。このため、登記内容等が現状と異なる可能性があるなど、不明点が残る。

(2) 使用状況

所有者が倉庫として使用している。

(3) 損傷

外観上、経年相応の劣化が認められる。

5 物件10建物の状況

(1) 形状・面積

建物図面がないため、建物の位置や形状等の詳細については不明点が残る。

現地で概測したところ、物件10建物の1階床面積は約90㎡、2階床面積は約68㎡で、登記数量よりそれぞれ約56.95㎡、約34.95㎡多い。物件10建物については相当程度の増改築が行われている可能性があるが、どこが未登記増築部分なのかの把握はできなかった。

(2) 使用状況

Fが居住している。

(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(3)

(3) 損傷

2階南東側和室の天井の破損、複数の天井の水濡れ跡、外壁・内壁・天井材・床・建具の複数の汚損が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。

(4) 附属建物

東側に未登記附属建物がある。

6 物件3土地の状況

(1) 地目・利用状況

登記上の地目は、「畑」となっている。物件3土地は耕作されていない畑部分に加えて、一部が前記2(3)の農道及び宅地などとして利用されている可能性があり、綾部市農業委員会からの回答によると、物件3土地は農業振興地域内の現況宅地（農用地区域外）で、転用許可等は取得されていないとのことであるから、物件3土地は農地法上、農地の違反転用に当たる可能性がある。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

南東側接面道路との境界付近に電柱が2本位置する。

(2) 道路接面状況

登記地目が「畑」であり、農地の違反転用の可能性がある物件3土地のみが建築基準法上の道路である南東側接面道路に面している可能性があるため、前記2(3)の農道との関係も含め、目的土地全体として見た場合に建築基準法上の接道を満たしているか、不明点がある。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

7 物件5～7土地の状況

(1) 地目・利用状況

物件5、7土地の登記上の地目は「山林」である。目的土地の範囲及び形状等が判然としないこと、目的各土地の境界が不明であること、雑草が繁茂しており立ち入ったの確認が困難であることなどから、不明点は残るものの、物件5、7土地は現況も概ね山林であると思われる。

公図上物件5、7土地に挟まれている物件6土地の登記上の地目は「畑」である。物件6土地は現況、植樹され、外観上は物件5、7土地と一体の山林になっていると思われる。綾部市農業委員会からの回答によると、物件6土地は農業振興地域内の現況山林（農用地区域外）で、転用許可等は取得されていないとのことであるから、物件6土地は農地法上、農地の違反転用に当たる可能性がある。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

また評価人が中丹振興局森づくり振興課において聴取したところ、判然としないものの、目的土地の一部が地域森林計画対象民有林に含まれる可能性があるとの回答を得た。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

(2) 隣接地

北西側隣接地周辺は現況山林と思われるが、地番は公図等から判然としない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等(1)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
物件10建物占有者F	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は物件10建物に居住しています。足が不自由で自力で歩くことはできません。体を前に曲げることができません。障害者手帳をもらっており、ヘルパーに来てもらって生活しています。 2 私は所有者ABC3兄弟の母Eの妹です。目的物件前所有者で所有者ABC3兄弟の父であるDの死後、Eは1人で物件10建物に住んでいました。Eに頼まれて、高齢で体が不自由なEの世話をするために、私が物件10建物に住みこんでEの世話をしました。下の世話までしました。ABC3兄弟はEの世話を全くしていません。 3 5年くらい前にEが死亡しました。Eのお葬式の時に、ABC3兄弟と話し合い、Eの死後も私が物件10建物に住み続けることになりました。 4 水道料金、光熱費は、私が支払っています。 5 土地の境界のことや、飛地54番2土地のことは、わかりません。
所有者A	<ol style="list-style-type: none"> 1 父D生前の話でも、死後の兄弟間の話でも、目的物件の管理処分は、私がすることになっています。 2 私は、目的物件で育ち、昭和45年に目的物件を出ました。その後は、盆暮れ正月には帰っていますが、目的物件に住んだことはありません。 3 物件10建物の水道料金、光熱費は叔母Fが支払っています。 4 母Eのお葬式の時に、私は叔母Fに対し、母Eの死後3年で物件10建物を明け渡してほしいという希望を伝えました。現在特に明渡しは請求していませんが、叔母Fが物件10建物に居住し続けていることを積極的に容認しているわけではありません。叔母Fに物件10建物を貸しているつもりはありません。 5 G所有の飛地54番2土地が、目的物件土地の中にあるという話は全く知りませんでした。父からも聞いていません。 6 物件1土地の奥、物件4土地は、今は草木が茂っていますが、昔は人が通れる程度の道があり、上に登っていくことができました。その道と農道との関係はわかりません。 7 物件3土地と隣地61番1土地の境界は電柱のあたりです。電柱がどちら側に立っているかはわかりません。 8 物件2土地と里道との境界は石垣と石垣の延長線上です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等(2)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
5 4 番 2 土地 G の妻	<ol style="list-style-type: none"> 1 Gは体調が悪く、複雑な話はできないので、Gに変わって私がお話しします。 2 飛地5 4 番 2 土地があるという話はGから聞いています。飛地5 4 番 2 土地の存在は認識しています。 3 飛地5 4 番 2 土地を貸してはいません。貸し借りの交渉をしたこともありません。ですが、いまさらとやかく言うつもりはありません。 4 物件6 土地周辺の木を切ってほしいです。
所有者 B 照会回答要旨	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1 0 建物にはFが居住しています。 2 父Dが亡くなり、母ひとりとなったため、叔母であるFに母Eの面倒を見てもらうため、物件1 0 建物を無償で貸しました。
所有者 C 照会回答要旨	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1 0 建物にはFが居住しています。 2 父Dが1 5 年ほど前に亡くなってから、母Eが1 人で住んでいましたが、母Eの妹Fと一緒に住むようになりました。今から3 年ほど前の7 月ころ母Eも亡くなり、その後叔母Fは身体障害者になってしまい、そのまま物件1 0 建物に住み続けて現在に至っています。
綾部市農業委員会 照会回答要旨	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件3 土地は、家庭菜園(荒廃)を含む現況宅地になっています。 2 物件6 土地は、スギ科の針葉樹が植林され、現況山林です。 3 物件3、6 土地ともに、農地転用許可を得ることが必要ですが、許可を得ていません。 4 原状回復命令を行う予定はありません。 5 物件3、6 土地ともに、都市計画法上、都市計画未線引区域で用途地域外です。 6 物件3、6 土地ともに、農振地域内で、農用地区域外です。
綾部市農政課整備担当 照会回答要旨	<ol style="list-style-type: none"> 1 通常、土地改良総合事業(市営ほ場整備事業)において、負担金は地元団体から一括して収納しているため未払いはありません。ただし、個人間における負担金の貸し借りについては、情報はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

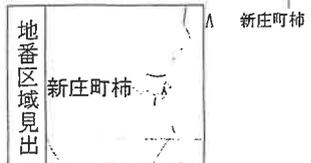
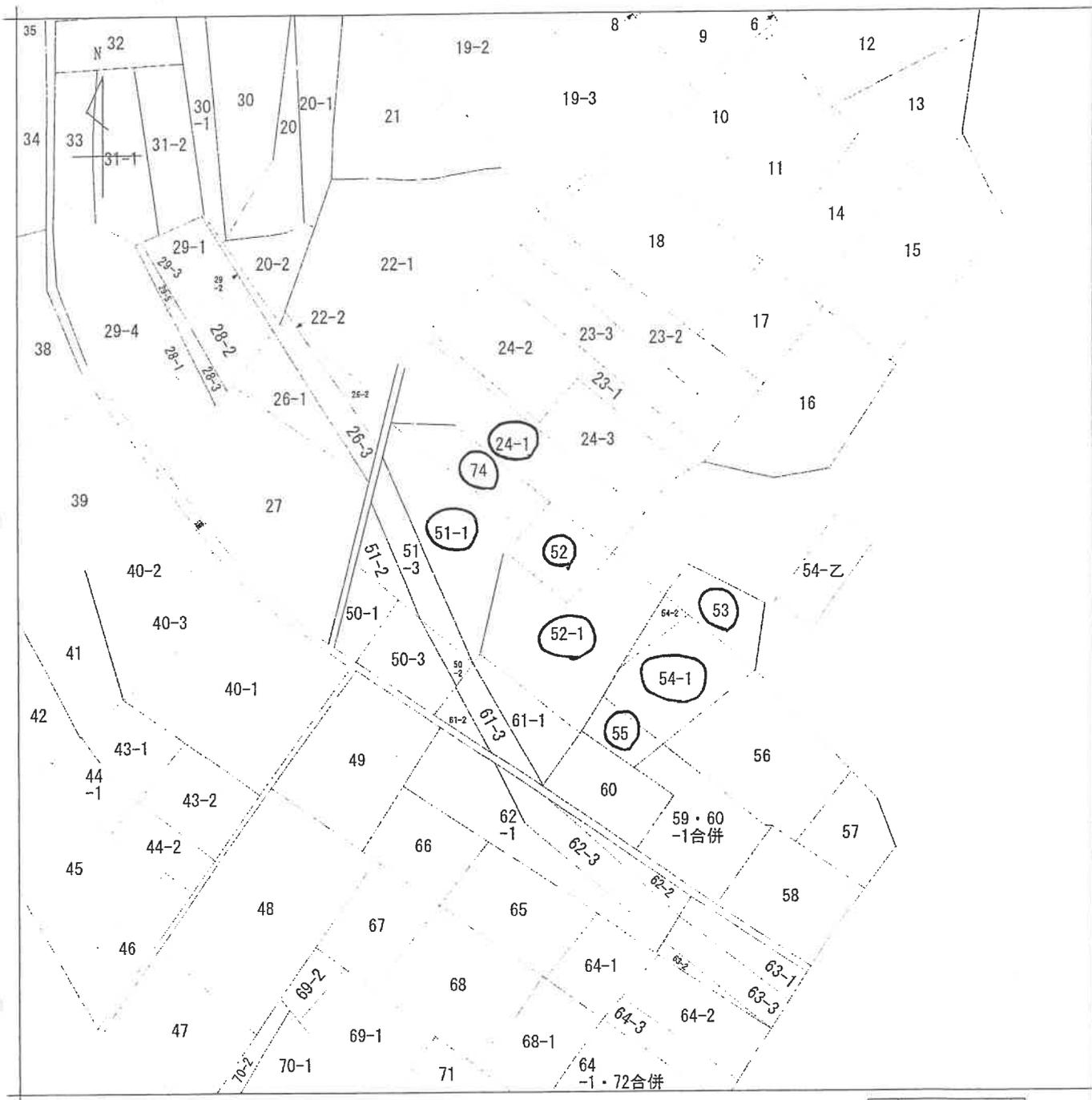
執行官の意見

- 1 E死亡の葬儀の際に、Fと物件10建物所有者A、B、Cとの間に使用貸借契約が成立したという意思表示も成り立ちうる。また使用貸借契約は、期間3年、期間を定めないものとの両方の意思表示が成り立ちうる。現在は、F、所有者Bは使用貸借の認識であり、所有者A、Cは無権原占有の認識である。E死亡の葬儀の際の合意が曖昧なので、無権限占有と認定した。仮に使用貸借契約であったとしても、Fの占有権原は買受人に対抗できない。
- 2 Fの占有開始時期は、Eが死亡した時点でFが占有補助者から占有者になったと考え、Eの死亡日をFの占有開始時期と認定した。
- 3 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から、5～8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5月22日 : - :	執行官室	綾部市農業委員会宛照会書発送
7年5月23日 9:40-9:55	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年6月26日 : - :	執行官室	所有者A、B、C宛照会書発送
7年6月27日 : - :	執行官室	54番2土地所有者G宛照会書発送
7年7月7日 : - :	執行官室	物件10建物占有者F宛照会書発送
7年7月9日 11:40-11:50	執行官室	物件10建物占有者Fに電話聴取
7年7月17日 13:10-14:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者A、物件10建物占有者F、54番2土地所有者Gの妻と面談
<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 を立ち合わせ、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



請求部	所在	綾部市新庄町柿				地番	52番		
出力尺	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	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)				補事項	

平成拾四年五月貳九日

地積測量図

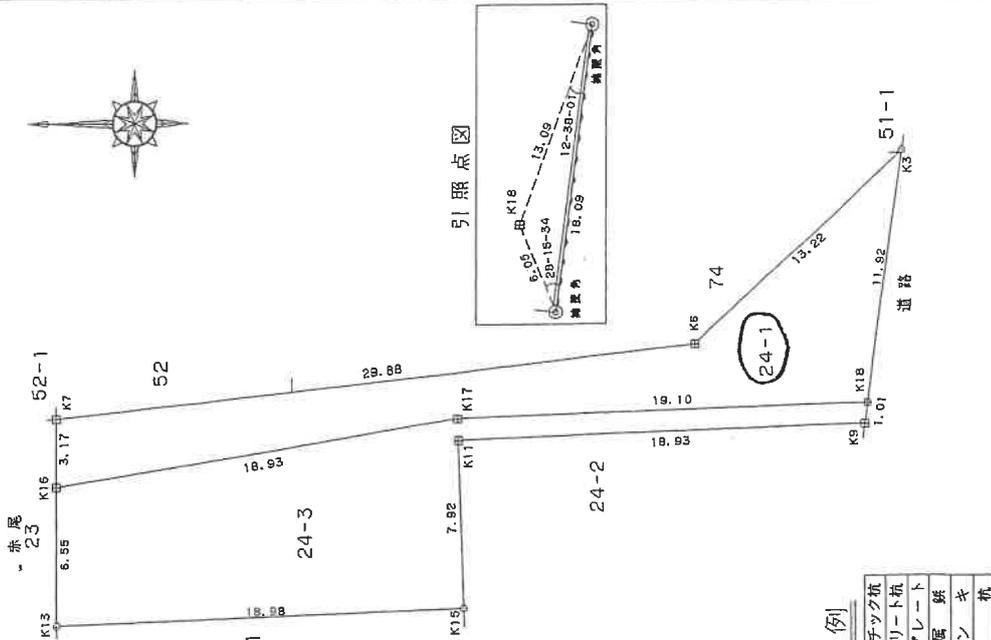
24-3 4-1

綾部市新庄町柿

地番

土地の所在

6520063



凡例

- 田：プラスチック植
- ☒：コンクリート杭
- ☒：境界プレート
- ⊕：金 属 錐
- ⊗：ベ ン キ
- ：木 杭

座標求積表

地番	24-3		辺長	
測点	X	Y		
K9	104.554	80.392	1.01	
K18	104.423	81.397	18.10	
K17	123.508	80.784	18.93	
K16	142.194	77.729	6.55	
K13	142.186	71.179	18.98	
K15	123.222	71.870	7.92	
K11	123.476	79.786	18.93	
倍面積			329.687925	
面積			164.8439625	
地積			164.84㎡	
坪			49.86	

地番	24-1	公簿	424.4798820
		合計	164.8439625
		面積	259.6558895
		地積	259.63㎡
		坪	78.53

縮尺 1/250

申請人

作製者

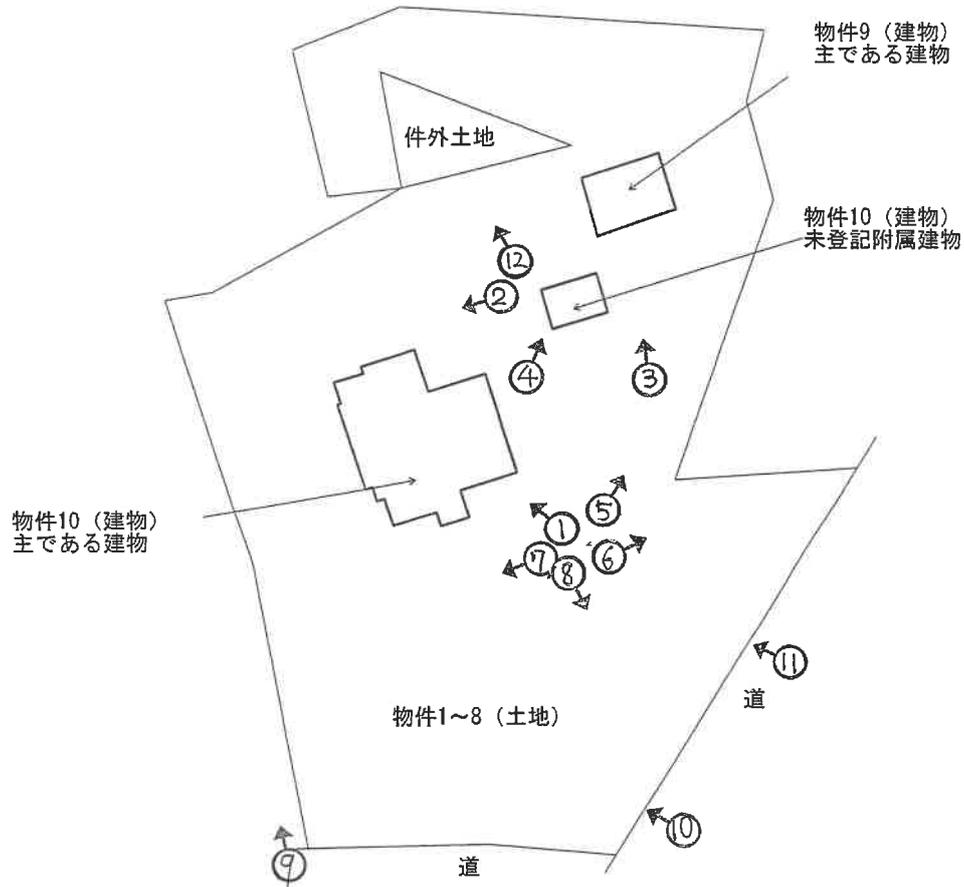
(平成 年 月 日作成)

作製者

(日調通)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



※目的土地等の範囲は推測を含んでおり、真の土地境界等を示すものではありません。

↑
○：写真撮影位置方向

土地建物位置関係図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



建物見取図

物件9（建物）

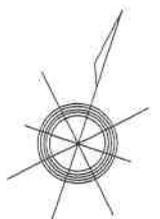
1階



2階

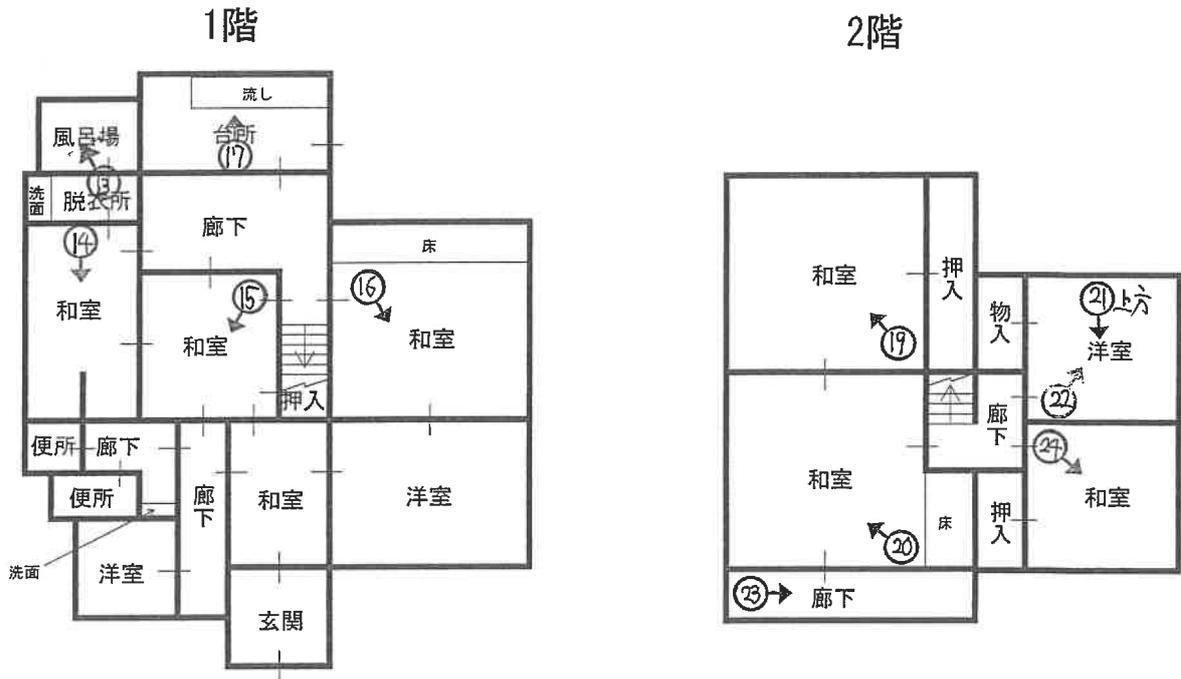


建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



建物見取図

物件10（建物）
主である建物



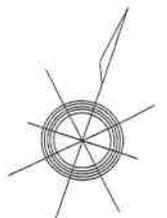
※1階及び2階の未登記増築部分は不明

未登記附属建物

1階



↑
○:写真撮影位置方向



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



13



14





15



16

17



18





19



20



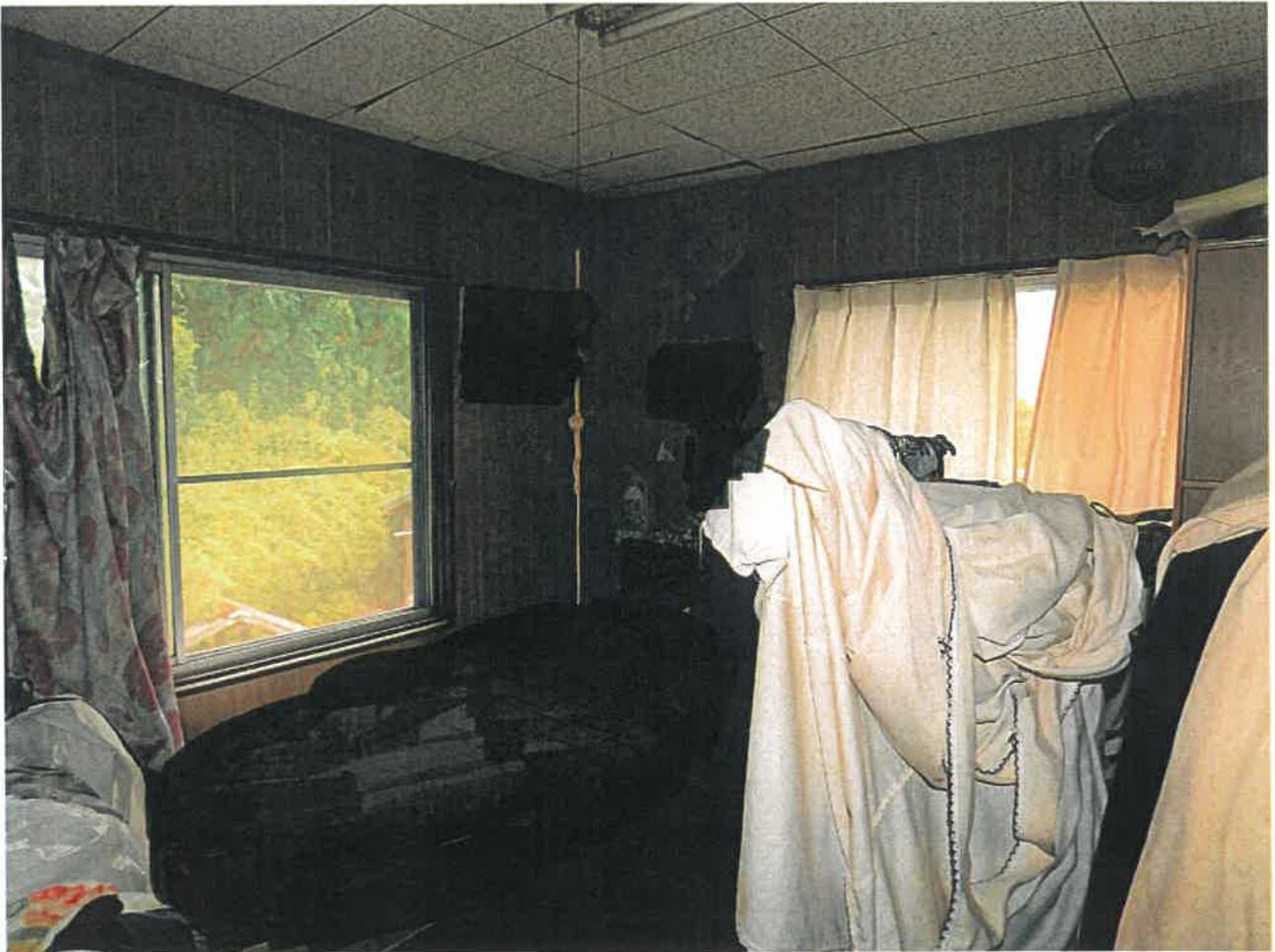
21



22



23



24

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
物件1~10

令和 7 年 7 月 17 日 現地調査
令和 7 年 9 月 3 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
渡邊 崇彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 30,000 円
物件2 (土地)	金 80,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (土地)	金 190,000 円
物件5 (土地)	金 10,000 円
物件6 (土地)	金 10,000 円
物件7 (土地)	金 10,000 円
物件8 (土地)	金 30,000 円
物件9 (建物)	金 60,000 円
物件10 (建物)	金 240,000 円

- 1 一括価格は、物件1～10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、2、4、8の内訳価格は物件9、10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9、10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 地積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 現況と異なる可能性(特記事項参照) 実測と異なる可能性(特記事項参照)
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 現況と異なる可能性(特記事項参照) 実測と異なる可能性(特記事項参照)
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 現況と異なる可能性(特記事項参照) 実測と異なる可能性(特記事項参照)
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 現況と異なる可能性(特記事項参照) 実測と異なる可能性(特記事項参照)
5	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 現況と異なる可能性(特記事項参照) 実測と異なる可能性(特記事項参照)

6	所在地番目積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 現況と異なる可能性(特記事項参照) 実測と異なる可能性(特記事項参照)
7	所在地番目積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 現況と異なる可能性(特記事項参照) 実測と異なる可能性(特記事項参照)
8	所在地番目積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 現況と異なる可能性(特記事項参照) 実測と異なる可能性(特記事項参照)
9	所在家屋番号種類構造床面積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 現況と異なる可能性(特記事項参照) 現況と異なる可能性(特記事項参照) 現況と異なる可能性(特記事項参照) 実測と異なる可能性(特記事項参照)
10	所在家屋番号種類構造床面積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 現況と異なる可能性(特記事項参照) (1階面積が約56.95㎡、2階面積が約34.95㎡多い) 1階 約 90㎡ 2階 約 68㎡ 延床面積 約 158㎡

番号	特記事項
	<p>隣接土地等との境界が判然としないこと、目的土地周辺の公図は方位なども含め混乱している可能性があることなどから、目的土地の範囲及び形状等が判然としない部分がある。なお、公図、綾部市役所税務課作成の字切図などを参考に間口、奥行などを把握したが、各図面と現況には一致しない箇所が複数見られるなど、目的土地の範囲には不明点が多く、これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>物件1～8(土地)の公図の方位は現況と一致しないと思われる。また公図の形状と現地の土地利用の形状等が一致しない部分がある。</p> <p>物件2(土地)には残地の地積測量図しかなく、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。また当該残地の地積測量図の方位はやや西にずれている可能性がある。</p> <p>物件1、3～8(土地)には地積測量図がなく、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。</p> <p>物件1～8(土地)は一体となっているが、現地においても目的各土地間の境界を確認することができなかった。このため、物件9・10(建物)の登記上の所在と現況の所在が異なる可能性があるが、詳細は不明である。</p> <p>物件1・2・4・8(土地)は、概ね物件9・10(建物)の敷地として利用されていると思われるが、目的各土地間の境界が判然としないため、不明点がある。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>目的土地の一部は雑草等が繁茂しており立ち入っての確認が困難なため、一部、土地の状況や高低差等の確認が困難であった。</p> <p>物件3・6(土地)の登記上の地目は「畑」となっている。物件3(土地)は耕作されていない畑部分に加えて一部が農道(後記特記事項参照)及び宅地などとして利用されている可能性があり、さらに物件6(土地)は現況、植樹され、外観上は山林となっていると思われる。綾部市農業委員会からの回答によると、物件3(土地)は農業振興地域内の現況宅地(農用地区域外)、物件6(土地)は農業振興地域内の現況山林(農用地区域外)で、転用許可等は取得されていないとのことであることから、物件3・6(土地)は農地法上、農地の違反転用に当たる可能性がある。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>物件5・7(土地)の登記上の地目は「山林」である。目的土地の範囲及び形状等が判然としないこと、目的各土地の境界が不明であること、雑草が繁茂しており立ち入っての確認が困難であることなどから、不明点が残るものの、物件5・7(土地)は現況も概ね山林であると思われる。また中丹振興局森づくり振興課において聴取したところ、判然としないものの、目的土地の一部が地域森林計画対象民有林に含まれる可能性があるとの回答を得た。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>登記上の地目は、物件2(土地)は「原野」、物件4・8(土地)は「雑種地」となっている。目的土地の一部に原野等が含まれる可能性があるが、目的土地の範囲及び形状等が判然としないこと、目的各土地の境界が不明であること、目的各土地の現況は宅地部分・林地部分等が混在することなどから、目的各土地の現況の確認が困難であった。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>物件9・10(建物)には建物図面がない。このため、建物の位置や形状等の詳細について不明点が残る。</p> <p>物件9(建物)周辺には雑草等が繁茂しており、建物周辺及び内部への立ち入っての調査が困難であった。そのため種類、構造、床面積及び仕様などの建物詳細や建物見取図については外観や所有者への聴取などを基に推定した。このため、登記内容等が現状と異なる可能性があるなど、不明点がある。</p> <p>現地で概測したところ、物件10(建物)の1階床面積は約90㎡、2階床面積が約68㎡で登記数量よりそれぞれ約56.95㎡、約34.95㎡多い。物件10(建物)について相当程度の増改築が行われている可能性があるが、未登記増築部分の把握はできなかった。</p> <p>物件10(建物)東側に下記の未登記附属建物が存する。 種類: 居宅、構造: 木造スレート葺平家建、床面積: 約9㎡ なお、当該未登記附属建物はその種類などから、物件10(建物)の未登記附属建物と判断した。</p>

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 1～8)

位置・交通	JR山陰本線「綾部」駅の北西方・道路距離約 7.8 km 最寄バス停「太ヶ鼻」の北方・約 510m(徒歩約 7分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅が多く見られる既成住宅地域	
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 特定用途制限地域(田園居住地区) 物件3、6 農業振興地域
画地条件	間口 約30 m、奥行約 35 mの不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員 約 3.3～約3.5mの市道に概ね等高に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 概測した接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する可能性がある。詳細及び南東側接面道路以外の接道等については、後記特記事項参照。	
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 (汲取式と外観した) (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、通常のコスト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	<p>綾部市役所農政課において聴取したところ、目的土地上に綾部市の農道台帳に登録されている農道(柿1号線、台帳幅員1.8~2.5m)が位置し、当該農道部分については「綾部市農道及び林道管理要綱」に基づく制限等を受けるとの回答を得た。南東側界面道路から目的建物周辺に続く舗装通路の一部が農道に該当する可能性があるが、農道の詳細が不明で、範囲等も含め確定ができない。綾部市役所農政課での聴取によると、当該農道は目的土地北西側にぬけるはずであるが、目的土地北西側には道路形状が確認できないなど、不明点が多い。</p> <p>また中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、当該農道は、建築基準法上の道路か否かについて、未判定とのことであった。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>上記農道の位置や範囲等が判然としないものの、当該農道で目的土地が分断される可能性がある。分断後の目的土地が建築基準法上の道路への接道が認められるか、また建築基準法上の敷地がどの範囲で認められるかについては、農道の位置や範囲等が判然としないため、推定が困難である。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>公図上、物件2・3・8の各土地が接する形で、里道が位置している。綾部市役所建設課において聴取したところ、当該里道は綾部市所有の里道であるとの回答を得た。また綾部市役所建設課において閲覧した国有土地境界確定図(平成8年10月24日(確定番号:8用第1-1972号))によると、当該里道の幅は概ね約2.1m程度と思われる。</p> <p>現地で確認したところ、物件2・3・8の各土地の南側に目的土地西方に位置する第三者所有の件外土地・建物に通じる未舗装通路が確認できたが、目的土地周辺の公図は方位なども含め混乱している可能性があること及び境界が判然としないことなどから、当該未舗装通路が里道であるかどうか、また当該未舗装通路が里道である場合、どの範囲が里道に該当するのか等の詳細は把握困難であった。</p> <p>また中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、当該里道は、建築基準法上の道路か否かについて、未判定とのことであった。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>登記地目が「畑」であり、農地の違反転用の可能性がある物件3(土地)のみが建築基準法上の道路である南東側界面道路に面している可能性があるため、前記農道との関係も含め、目的土地全体としてみた場合に建築基準法上の接道を満たしているか、不明点がある。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>目的土地と南側界面道路との境界等について現地において確認を行ったが判然としない。このため幅員については、現地における舗装部分の概測などから把握したもの、不明点が残ることから、セットバックの範囲も含め、これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>目的土地は土砂災害警戒区域に近接する。目的土地の範囲等に不明点があることから、土砂災害警戒区域に含まれるか否かについては、専門家の調査による確認を要する。</p> <p>北西側隣接地周辺は現況、山林と思われるが、地番は公図等から判然としない。</p> <p>公図上、目的土地に囲まれる形で第三者所有の件外土地(地番54番2、登記地目:畑、登記地積:39㎡)が存在する。目的土地の範囲に不明点があることなどから、当該件外土地との位置関係が判然とせず、目的土地と一体で利用されている可能性及び目的建物等が越境している可能性などがある。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>目的土地南東側界面道路との境界付近に電柱が2本位置する。</p> <p>物件10(建物)北側に井戸がある。なお、井戸が使用可能かどうか不明である。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況 (物件 9)

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): 不詳 経 過 年 数 : 不詳 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 : 土蔵造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 : あらわし等 天 井 : あらわし等 床 : 板等 設 備 : なし 後記、特記事項参照
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: 倉庫 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	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9(建物)周辺には雑草等が繁茂しており、建物周辺及び内部への立ち入ったの調査が困難であった。そのため種類、構造、床面積及び仕様などの建物詳細や建物見取図については外観や所有者への聴取などを基に推定した。このため、登記内容等が現状と異なる可能性があるなど、不明点がある。 物件9(建物)には外観上、経年相応の劣化が見られる。 物件9(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。

2 建物の概況及び利用状況 (物件 10)

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): 不詳 経 過 年 数 : 不詳 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 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 塗り壁等 天 井 : 板等 床 : 畳、板等 設 備 : 電気、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	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10(建物)2階南東側和室の天井の破損、複数の天井の水濡れ跡、外壁・内壁・天井材・床・建具の複数の汚損が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。 物件10(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。

区 分	附属建物 (未登記)
構造・用途等	木造スレート葺平家建・居宅 築年不詳
利用状況	現況調査報告書記載のとおり

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・2・4・8）、宅地価格（物件3）、林地価格（物件5・6・7）
 目的土地の建付地価格等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
宅地部分					
1	4,490	0.40	99.17	0.9	160,000
2	4,490	0.40	259.00	0.9	420,000
3	4,490	0.05	105.00	1.00	20,000
4	4,490	0.40	591.00	0.9	960,000
8	4,490	0.40	102.00	0.9	160,000
林地部分					
5	42	1.00	49.00	1.00	2,000
6	42	1.00	251.00	1.00	10,000
7	42	1.00	26.00	1.00	1,000

※(物件5・7は千円未満四捨五入)

(宅地部分)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 綾部 -10

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/㎡)
 $5,610 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/125 = 4,490$

◇ 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
 $100/104 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 = 100/125$

イ 個別格差： 物件1・2・4・8：形状、農道介在等 (0.40)

物件3：農地の違反転用の可能性等 (0.05)

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。

(林地部分)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 京都 (林) -3

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/㎡)
 $43 \times 97/100 \times 100/100 \times 100/100 = 42$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差: なし (1.00)

ウ 地積: 登記数量による。

(2) 建物価格 (物件9・10)

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
9	300,000	39.66	0.01	120,000
10	250,000	158.00	0.01	400,000
	未登記附属建物 180,000	9.00	0.01	20,000
計				540,000

【物件9】

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 0.01 と査定する。

【物件10】主である建物

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 0.01 と査定する。

【物件10】未登記附属建物

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 0.01 と査定する。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地のうち物件1・2・4・8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	160,000	30%	法定地上権	50,000
2	420,000	30%	法定地上権	130,000
3	20,000	-	-	-
4	960,000	30%	法定地上権	290,000
5	2,000	-	-	-
6	10,000	-	-	-
7	1,000	-	-	-
8	160,000	30%	法定地上権	50,000

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。

土地利用権等の及ぶ範囲： 宅地部分の土地利用権等を物件9、10の建築面積に応じて以下のとおり按分した。

	土地利用権等価格(円)		物件9の建築面積		物件9(建物)の土地利用権等価格(円)
物件9 (建物)	520,000	×	$\frac{19.83\text{m}^2}{19.83\text{m}^2 + 90.00\text{m}^2}$	÷	90,000
			物件9の建築面積		物件10の建築面積
	土地利用権等価格(円)		物件9(建物)の土地利用権等価格(円)		物件10(建物)の土地利用権等価格(円)
物件10 (建物)	520,000	-	90,000	=	430,000

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	160,000	-50,000		40%	70%	30,000
2	420,000	-130,000		40%	70%	80,000
3	20,000	0		40%	70%	10,000
4	960,000	-290,000		40%	70%	190,000
5	2,000	0		40%	70%	10,000
6	10,000	0		40%	70%	10,000
7	1,000	0		40%	70%	10,000
8	160,000	-50,000		40%	70%	30,000
9	120,000	+90,000	100%	40%	70%	60,000
10	420,000	+430,000	100%	40%	70%	240,000
一 括 価 格 (合計)						670,000

- ウ 占有減価修正: 修正の必要がない。
- エ 市場性修正: 市場が限定的と判断されることに加えて、農地の違反転用の可能性やセットバックを要する範囲が判然としないことなどの特記事項記載の事情を考量した。
- 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。
- カ 評価額: 物件5・6・7は10,000円未満と計算されるが、最低評価額を10,000円とした。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 地価公示標準地 (綾部-10)

所在：綾部市物部町西町筋4番

価格：5,610 円/㎡

位置：JR山陰本線「綾部」駅の北西方、道路距離約 9 km

価格時点：令和7年1月1日

地積：218 ㎡

供給処理施設：水道、下水あり

接面街路：東方 6.4 m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域
用途指定なし (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地域の概要：中規模一般住宅の多い既成住宅地域

地価公示価格等 地価調査基準地 (京都(林)-3)

所在：福知山市字夷小字堂ノ上8006番

価格：43 円/㎡

位置：JR山陰本線「上川口」駅の北方、道路距離約 1.2 km

価格時点：令和6年7月1日

地積：6942 ㎡

供給処理施設：-

接面街路：その他 市区町村道

用途指定等：都市計画区域外
用途指定なし (建ぺい率 - %、容積率 - %)

地域の概要：標高200m、約15度の南東傾斜でひのき、雑木の天然林地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1(土地):	202,901	円
物件2(土地):	3,931	円
物件3(土地):	6,691	円
物件4(土地):	1,209,186	円
物件5(土地):	3,028	円
物件6(土地):	15,996	円
物件7(土地):	1,606	円
物件8(土地):	2,476	円
物件9(建物):	27,383	円
物件10(建物):	162,087	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 綾部市新庄町柿
地 番 5 2 番
地 目 宅地
地 積 9 9 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 2 4 番 1
地 目 原野
地 積 2 5 9 平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 5 1 番 1
地 目 畑
地 積 1 0 5 平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

4 所 在 綾部市新庄町柿
地 番 5 2 番 1



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 591平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

5 所 在 綾部市新庄町柿

地 番 53番

地 目 山林

地 積 49平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

6 所 在 綾部市新庄町柿

地 番 54番1

地 目 畑

地 積 251平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

7 所 在 綾部市新庄町柿

地 番 55番

地 目 山林

地 積 26平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

8 所 在 綾部市新庄町柿

地 番 74番

地 目 雑種地

地 積 102平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

9 所 在 綾部市新庄町柿 52番地

家屋 番号 52番0の1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

10 所 在 綾部市新庄町柿 52番地

家屋 番号 52番0の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.05平方メートル

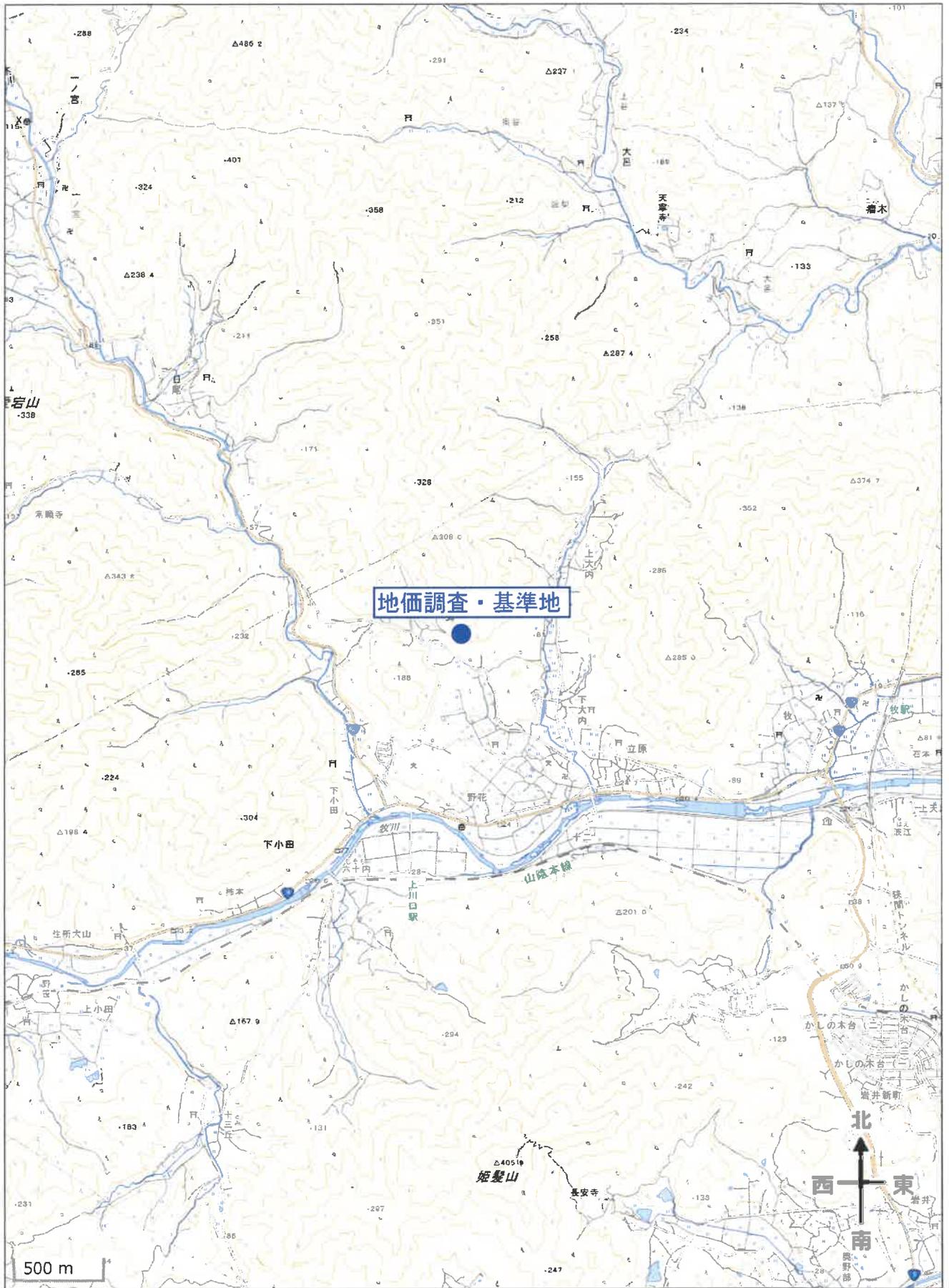


物 件 目 録

2階 33.05平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1





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