

注意事項

1. 他の人の迷惑にならないよう、手元に何冊も置かず、1人1冊にしてください。
2. 書類の紛失を避けるため、コピーをする場合にも、ファイルから書類を取り外すことは禁止しています。
3. 閲覧・コピーが終わりましたら、速やかに所定の位置にお返してください。
4. ファイルの閲覧室からの持ち出しは禁止しています。
5. 入札書類や入札方法に関するお問い合わせは、執行官室へお願いします。

京都地方裁判所福知山支部

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 8 年 10 月 16 日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 寫 寄 貴 浩

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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 12 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 月 3 日 午後 0 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10月16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 綾部市上延町八反
地 番 4 5 番 1 6
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 7 4 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 2 所 在 綾部市上延町八反 4 5 番地 1 6
家屋 番号 4 5 番 1 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 3 . 4 2 平方メートル
2 階 5 7 . 4 4 平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 鳶 寄 貴 浩

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



11

物 件 目 録

- 1 所 在 綾部市上延町八反
地 番 4 5 番 1 6
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 7 4 平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 綾部市上延町八反 4 5 番地 1 6
家屋 番号 4 5 番 1 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 9 3 . 4 2 平方メートル
2階 5 7 . 4 4 平方メートル
所有者 A

令和8年(ヌ)第 1号
令和8年2月19日受理
令和8年4月 9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 綾部市上延町八反

地 番 4 5 番 1 6

地 目 宅地

地 積 3 3 0 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 綾部市上延町八反 4 5 番地 1 6

家屋 番号 4 5 番 1 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 3 . 4 2 平方メートル
2 階 5 7 . 4 4 平方メートル

所有者 A



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が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 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 (空き家) 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。現況の物件1土地の形状と公図の形状は若干異なる。現地概測の結果、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。南東角の部分には、約18㎡のカーポートが設置されている。南西角の部分には、鉄製物置（動産）が置かれている。

(3) 道路接面状況

東側で幅員約4.2mの綾部市道（建築基準法上非道路判定済み）に等高に接面する。西側で幅員約2.3mの綾部市道（建築基準法非道路判定済み）に約0.5m高位に接面する。執行官の意見欄参照。

(4) 行政上の指定

埋蔵文化財包蔵地（新庄遺跡）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) 占有の徴憑

郵便受に「有限会社TAKA」という記載と、債務者の氏名が上下に並んで記されている。

(3) 使用状況

空き家である。水道の元栓は閉められ、電気ブレーカーは下ろされている。家財道具が若干残されている。有限会社TAKA関係の書類等は発見できなかった。

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 郵便受には債務者氏名と並んで「有限会社TAKA」と記されているが、室内には居宅の家財道具しかなく、会社の事務所にあるようなものはPCしかなかった。なので、物件2建物は債務者の単独占有と認定した。

3 物件1土地は持分4分の1を売る持分売りである。債務者に対し照会書を発送したが、期限までに回答がなかった。債務者からの回答はないものの、物件2建物の敷地占有権原は、所有権共有持分に基づくものと考えられる。

4 評価人の調査によると、物件2建物建築後に接面道路は建築基準法上の非道路判定がなされているので、立て替えのときは協議を要することである。

5 物件2建物は、積水化学工業（セキスイハイム）の商品名「パルフェ」である。

6 立入調査の結果から、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
8年2月19日 14:05-14:15	物件所在地	外部調査、写真撮影
8年2月26日 : - :	執行官室	債務者宛照会書発送
8年3月26日 10:00-10:30	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 8年 3月26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



請求部	所在	綾部市上延町八反				地番	45番16			
出力縮	1/500	精度区分		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)			補記事項		



地積測量圖

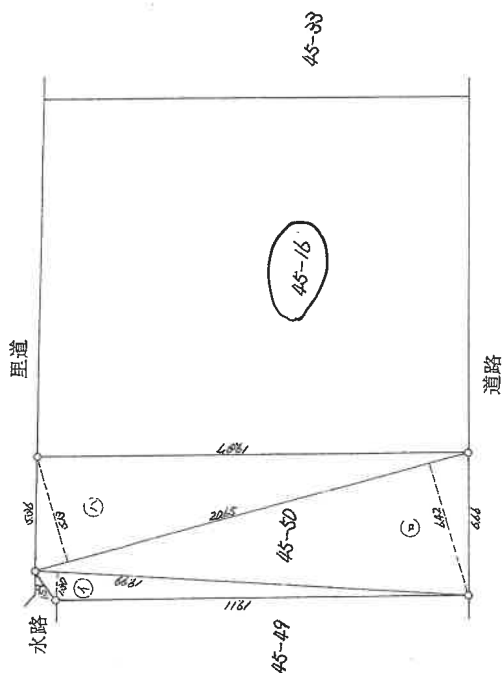
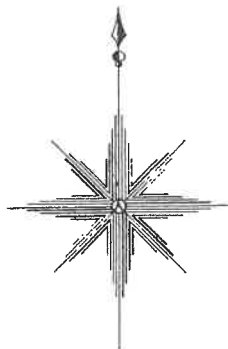
地番	45番50-16
土地の所在	綾部市上延町八反

45-50 地積計算

[illegible]

殘地計算 45-16

$$462.99 \text{ m}^2 \quad - \quad 12.24725 \text{ m}^2 \quad = \quad 450.74275 \text{ m}^2$$



(日調連9)

者製作

人請由

縮尺 $\frac{1}{250}$

A4版に縮小

(日加納)

昭統五年四月四日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

7630387

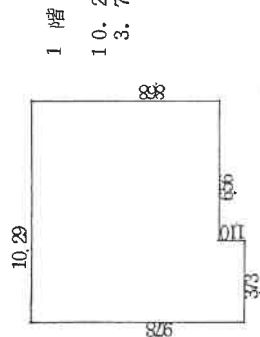
建物図面
各階平面図

45番16

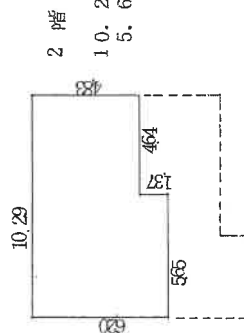
家屋番号

建物の所在
綾部市上建町八反45番地16

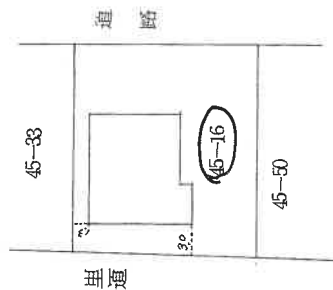
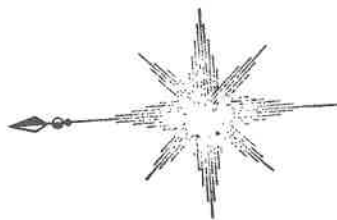
各階平面図



$$\begin{aligned} 10.29 \times 8.68 &= 89.3172 \\ 3.73 \times 1.10 &= 4.1030 \\ \hline 93.4202 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 10.29 \times 4.83 &= 49.7007 \\ 5.65 \times 1.37 &= 7.7405 \\ \hline 57.4412 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



平成 四年 参月 参参日

(日加納)

A4版に縮小

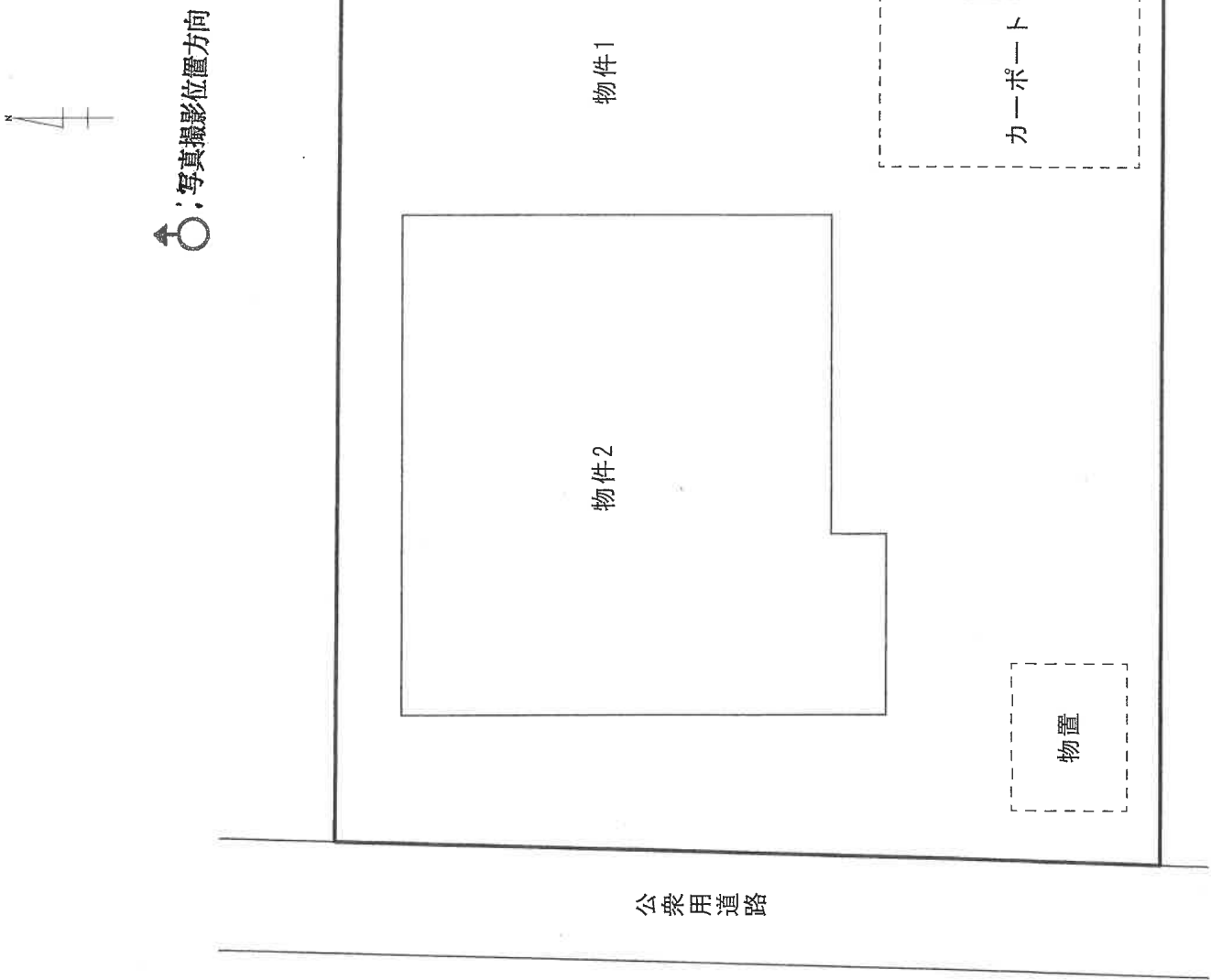
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日附連12)

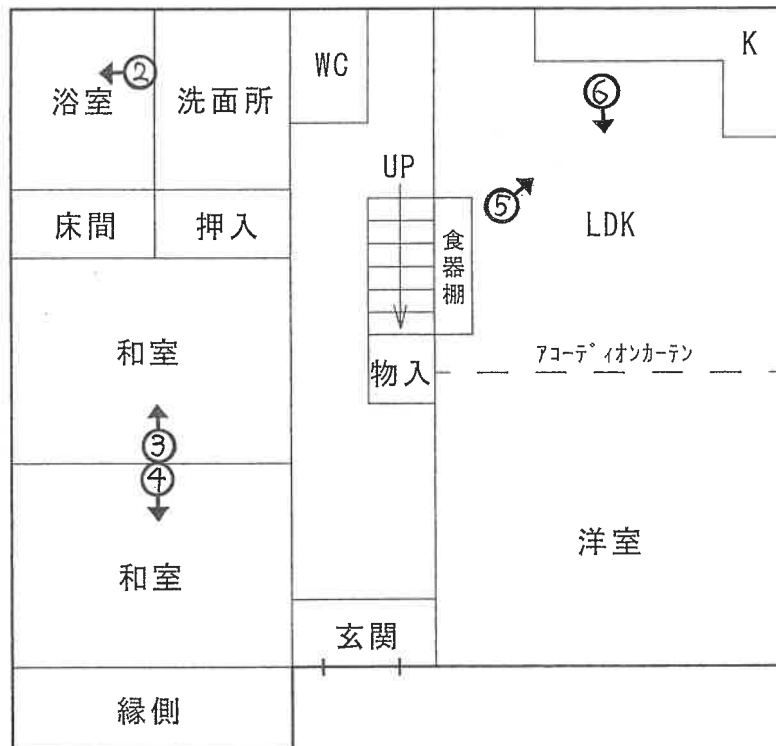


物件2

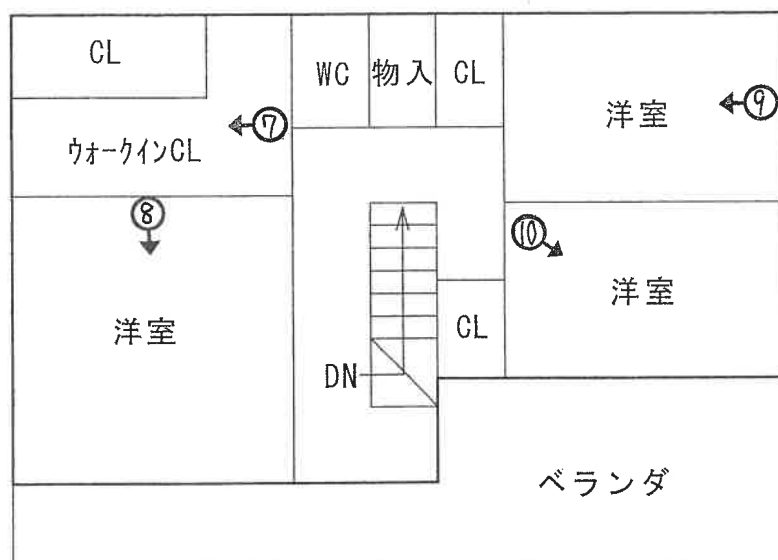
♂: 写真撮影位置方向



1階



2階







3



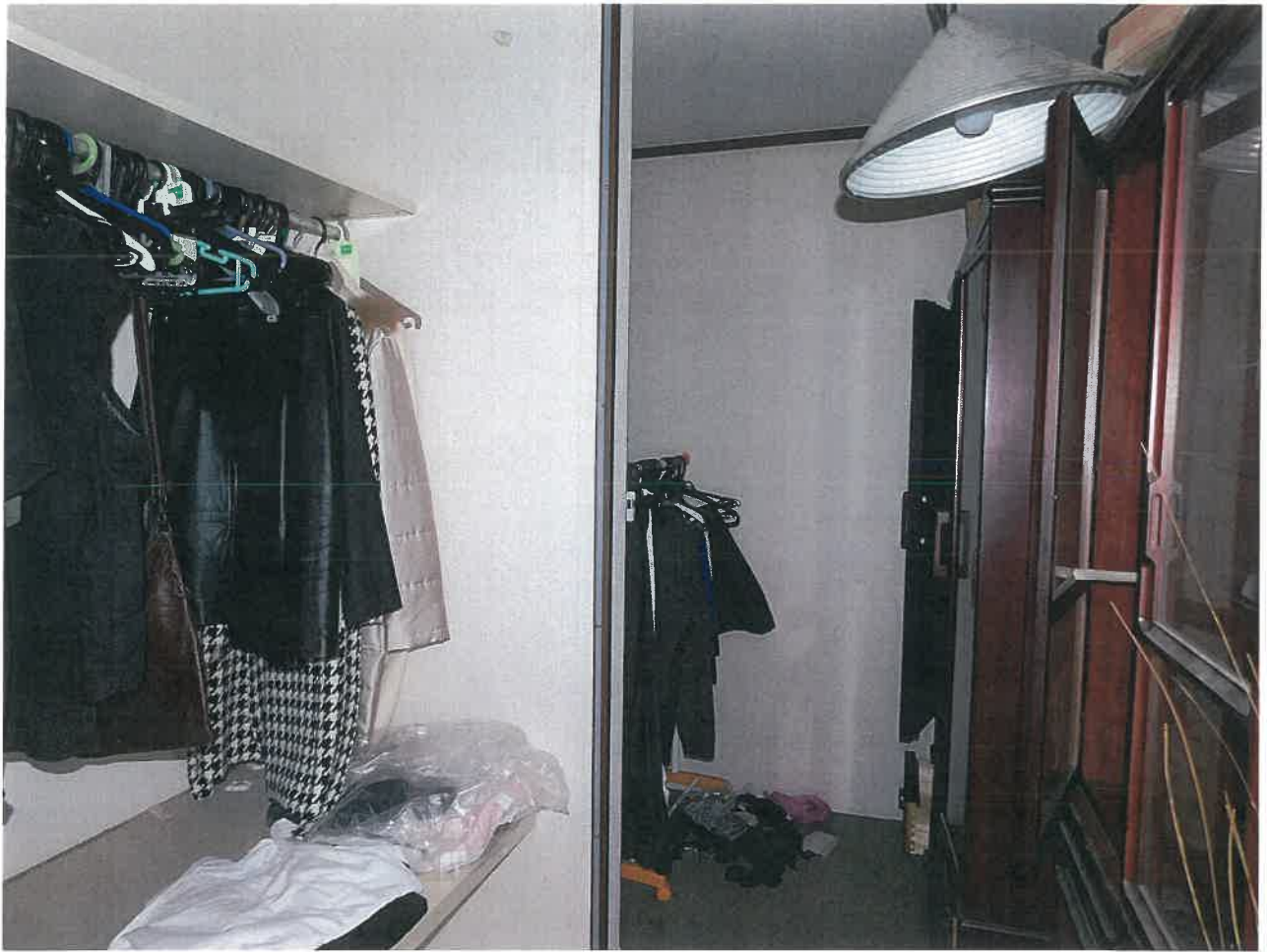
4



5



6



7



8



9



10

令和 8 年 （ 又 ） 第 1 号
物件1・2

令 和 8 年 3 月 26 日 現 地 調 査
令 和 8 年 3 月 31 日 評 価

京都地方裁判所福知山支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一括価格	
金3,690,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,350,000円
物件2（建物）	金2,340,000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」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	物件1(土地)については、共有持分1/4が売却対象である。		

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 「綾部」駅の 南西 方・道路距離約 1.9 km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 駅からはやや遠いものの、最寄りの府道沿いには店舗が建ち並び、小中学校も近く、生活利便性の良好な地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 第一種高度地区 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「新庄遺跡」
画 地 条 件	東側及び西側間口 約16.5m、奥行 約20 mの ほぼ整形地 第 4 図のとおり	
接 面 道 路 の 状 況	東 側 幅 員 約 4.2 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法 上の非道路として判定済み。) 西 側 幅 員 約 2.3 mの 市道 に 約0.5m高位 に接する。 (建築基準法 上の非道路として判定済み。)	
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) 下 水 道: あり (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	・本件土地の地積測量図は残地表示であって、その精度は不明であり、公図に示された地形は現況と若干異なる。 ・上記東側市道の幅員は、側溝を含む現況幅員であり、台帳幅員は3.1mである。 ・建築基準法上の非道路として判定済みの東側市道沿いは、戸建て住宅が建ち並ぶ状況にあって、建替え等については要協議とのことである。 ・本件地上には、物件2(建物)のほか、約18㎡のカーポートとイナバの物置が設置されている。	

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）： 平成4年3月7日 新築 経 過 年 数 ： 約 34 年 経済的残存耐用年数 ： 約 6 年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造 屋 根 ： 垂鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 外壁ボード等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング, 畳等 設 備 ： 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 ： 特になし
床面積（現況）	第3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
保守管理の状況	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	・本件建物については、建築確認の経緯が見当たらない。 なお、東側市道が建築基準法上の非道路判定を受けたのは平成30年度、西側市道は平成18年度であり、本件建物はそれらが未判定段階で建築されており、当時において当該地域は市街化区域であった。 総じて、本件建物については違法建築の疑いがある。 ・本件建物は、経過年数や保守管理の状況から見て、経済的残存耐用年数を満了しているとも言えるが、建築基準法上の接道条件を満たしていない状況にあつて、リフォームを前提とした存続利用に合理性が認められるため、上記のとおり経済的残存耐用年数を認めた。

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（共有持分）を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	31,400	1.02	330.74	0.90	1/4	2,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 綾部 -7

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/㎡)
 $39,300 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/125 = 31,400$

◇ 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 (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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/125 \div 100/125$

イ 個 別 格 差：二方路 (1.02)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	230,000	150.86	0.10	3,470,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 40 年、経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 6 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 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.50) \div 0.10$

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

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	2,380,000	10%	敷地占有利益	240,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)カ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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=カ
1	2,380,000	-240,000		90%	70%	1,350,000
2	3,470,000	+240,000	100%	90%	70%	2,340,000
一 括 価 格 (合計)						3,690,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 土地が共有持分であること、違法建築の疑いがあること等を考慮した。

オ 競売市場修正： 第2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 (綾部-7)
所 在 : 綾部市大島町沓田11番4
価 格 : 39,300円/㎡
位 置 : JR山陰本線 「綾部」駅の南西方, 道路距離約 1.9 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 304㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南 4.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物 件 1 : 7,309,354 円 (但し、本件売却対象は共有持ち分1/4。)
物 件 2 : 1,947,442 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 綾部市上延町八反
地 番 45番16
地 目 宅地
地 積 330.74平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 綾部市上延町八反 45番地16
家屋 番号 45番16
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 93.42平方メートル
2階 57.44平方メートル
所有者 A



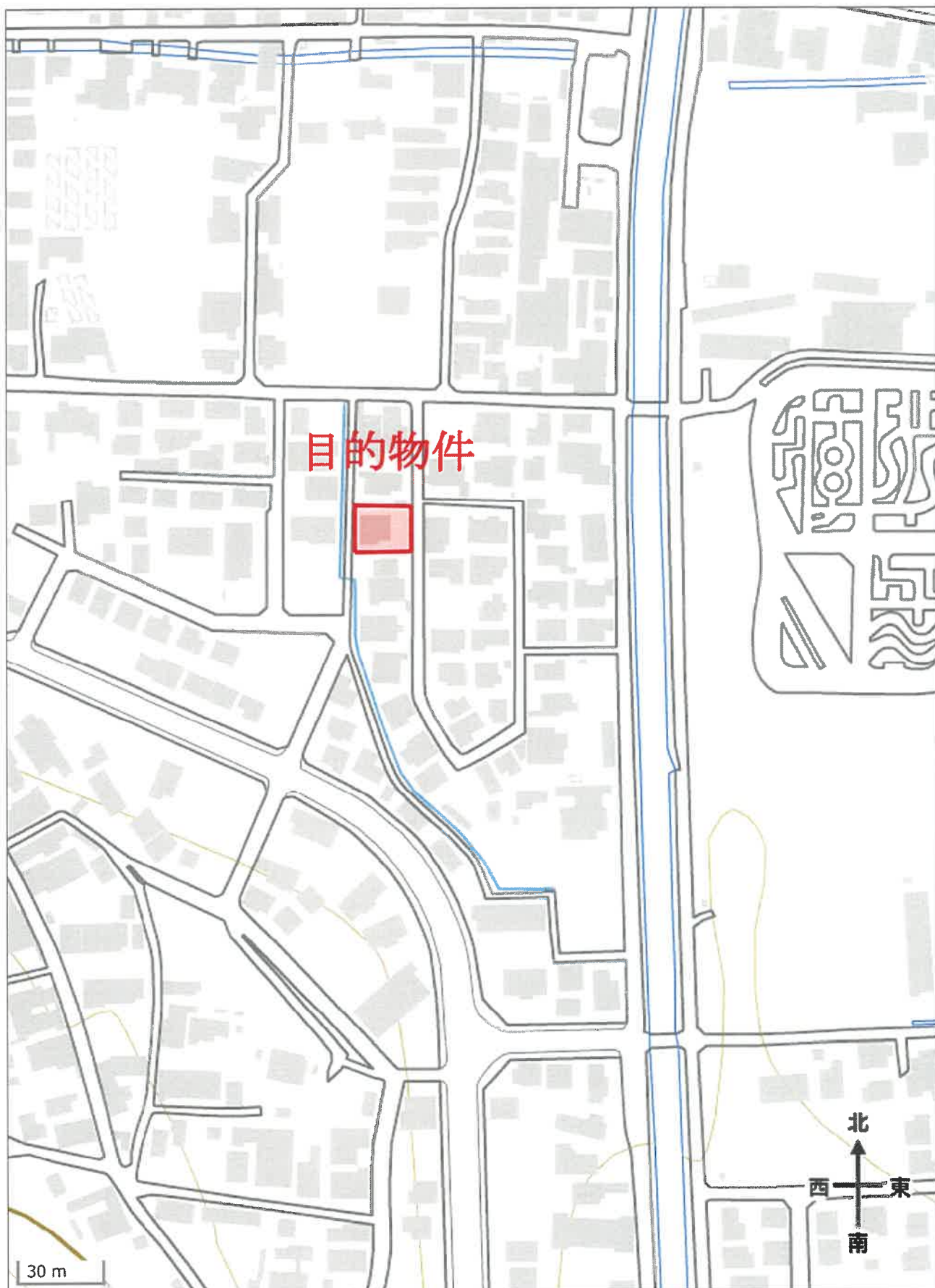
第 1 図 目的物件の位置図

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

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