

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 7 年 5 月 16 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 6 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 3 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5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	2,330,000 1,864,000	一括	466,000	65,351	非課税
1	870,000				
2	1,460,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 綾部市上原町後替地
地 番 19 番
地 目 宅地
地 積 545.45 平方メートル
- 2 所 在 綾部市上原町後替地 19 番地
家屋 番号 19 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 151.08 平方メートル
2 階 27.16 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 34.67 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根平家建
床 面 積 約 16 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 上村和史

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、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）

物 件 目 録

1 所 在 綾部市上原町後替地

地 番 19番

地 目 宅地

地 積 545.45平方メートル

2 所 在 綾部市上原町後替地 19番地

家屋 番号 19番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 151.08平方メートル
2階 27.16平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 34.67平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造陸屋根平家建

床 面 積 約16平方メートル

令和6年(ケ)第 9号
令和6年12月12日受理
令和7年 2月 7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 綾部市上原町後替地
地 番 19 番
地 目 宅地
地 積 545.45 平方メートル
- 2 所 在 綾部市上原町後替地 19 番地
家屋 番号 19 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 151.08 平方メートル
2 階 27.16 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 34.67 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(□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 ■ある { 種類: 居宅 構造: 木造陸屋根平家建 床面積: 約16㎡				
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、同附属建物の敷地として利用されている。登記された附属建物符号1のほか、主である建物西側に構築された上屋の下に、未登記附属建物が存在する。物件1土地上に物件2建物主である建物、同附属建物符号1、未登記附属建物以外の建物は存在しない。

北東角の部分には、物置（動産）が置かれている。

(3) 道路接面状況

北東側で綾部市道上原線（建築基準法42条2項該当）に等高に接面する。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、主である建物、附属建物符号1については、建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。未登記附属建物が存在し、主である建物西側に構築された上屋で主である建物とつながれている。

(2) 占有の徴憑

玄関脇に所有者の住所氏名を記した表札が掲げられている。

(3) 設備

主である建物2階西側和室の北側には、小屋裏物置が設置されている。

上屋の上にはソーラー温水器が設置されている。

(4) 損傷

主である建物1階台所・食堂の天井には、一部染み跡があることが確認されたが、その原因を特定することは極めて困難であった。

(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	1 私は目的物件に居住しています。 2 ソーラー温水器の湯を風呂で利用しています。 3 物件2建物主である建物北側に消防ホース格納箱が設置されています。これは公物であり、私の所有物ではありません。 4 物件1土地の北側隣地20番土地上の建物は私が所有しています。物件2建物と20番土地上の建物と電気系統は一体で、物件2建物の電気は20番土地を経由して引き込まれています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。目的物件は所有者が居住して占有している。
- 2 空中の電線を観察したところ、物件2建物の電気は所有者の陳述どおり北側隣地20番土地上の建物から引き込まれていた。
- 3 物件1土地に接面する綾部市道上原線を北上し由良川を渡り最短距離で国道27号線に出られる上原橋は、現在通行止めになっている。
- 4 立入調査の結果、関係人の陳述から、2ページ記載のとおり認定した。

(調査経過用)

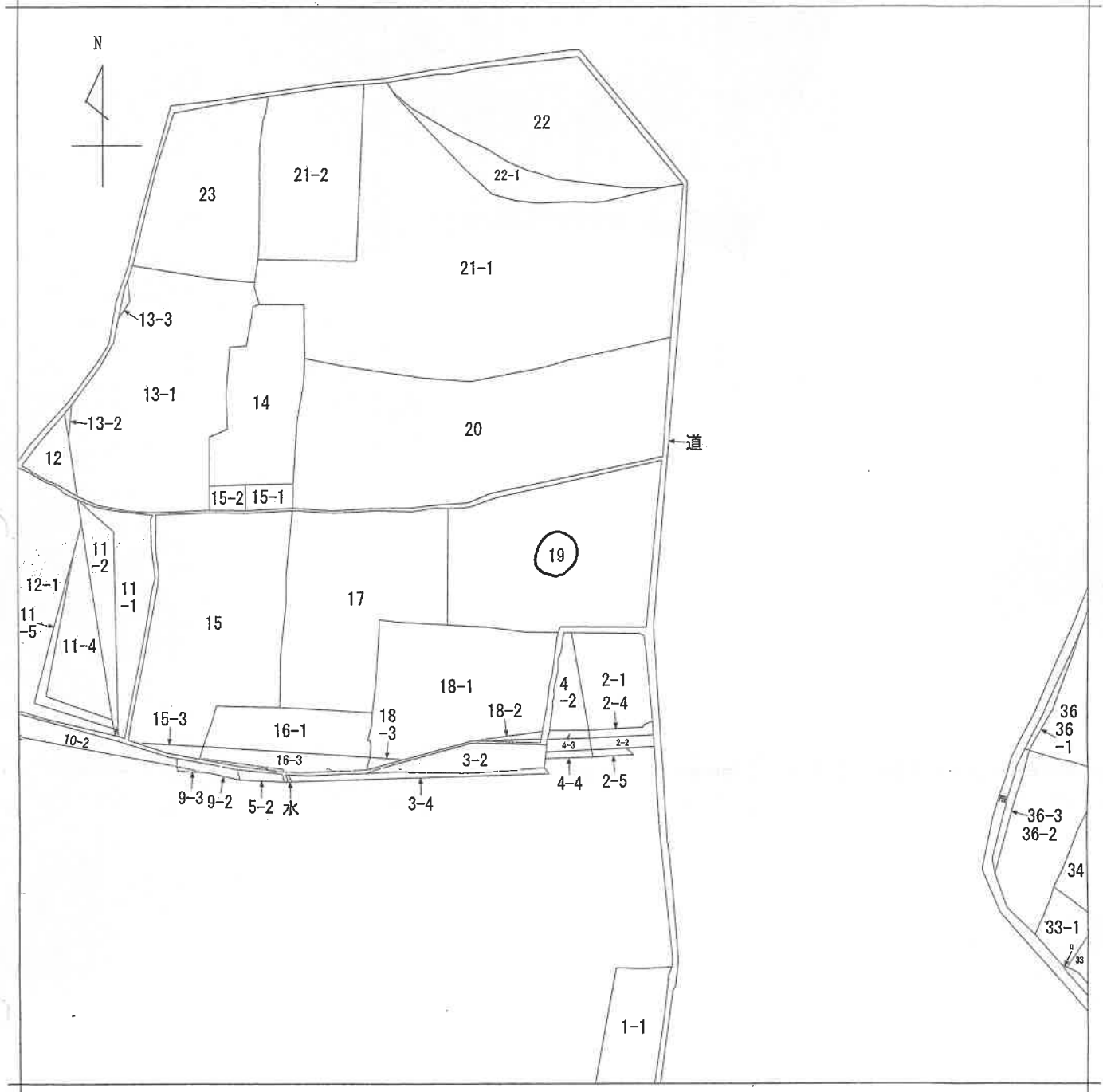
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月12日 11:10-11:20	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者と面談
6年12月20日 : - :	執行官室	所有者宛通知書発送
7年1月9日 13:30-14:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談
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 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

イ 4-5
ロ 33-2ハ 3-3
ニ 10-3ホ 11-3
ヘ 16-2

(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 部	求 分	所 在	綾部市上原町後替地				地 番	19番			
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 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		

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。

令和6年10月11日
京都地方法律局福知山支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

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6年10月11日 京都府方法務局福知山支局

登記官

6ページ

7710008

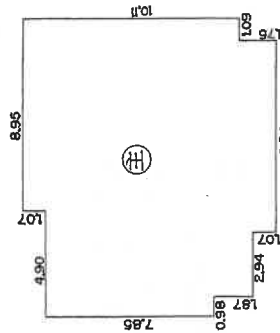
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 19

建物の所在 綾部市上原町後善地 19 番地

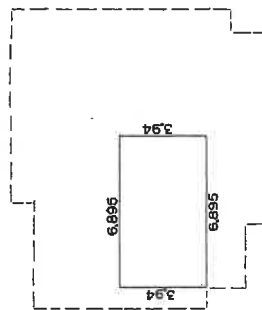
1階



床面積

$8.95 \times 1.07 = 9.5765$
 $13.85 \times 7.85 = 108.7225$
 $12.87 \times 1.19 = 15.3153$
 $11.78 \times 0.68 = 8.0104$
 $8.84 \times 1.07 = 9.4588$
合計 151.0835 m^2

2階

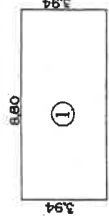


床面積

$6.895 \times 3.94 = 27.1663 \text{ m}^2$

床面積

$3.94 \times 8.80 = 34.6720 \text{ m}^2$



(日開連12)

作製者

昭和62年9月7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

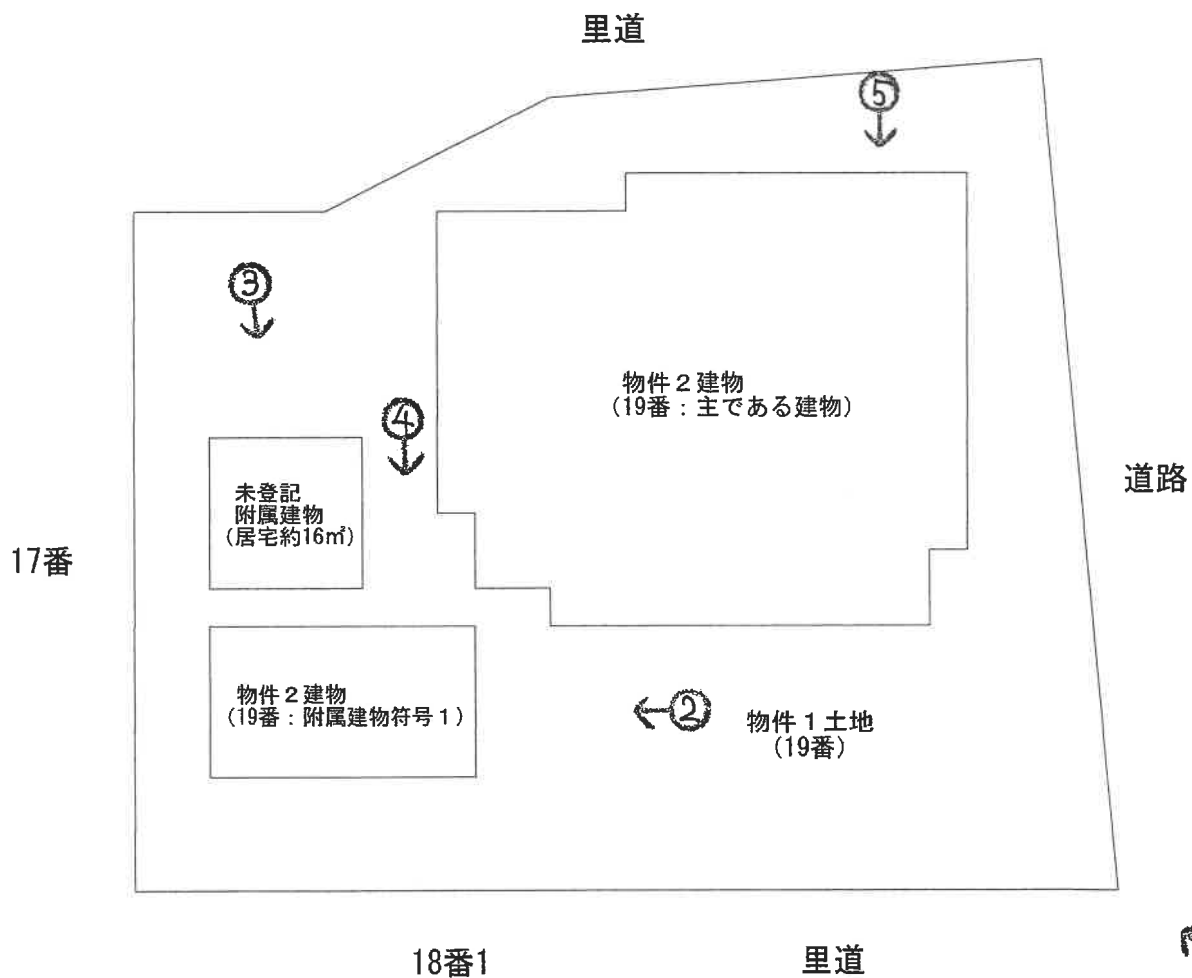
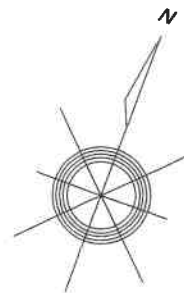
1/500

(日開縮)

A4版に縮小

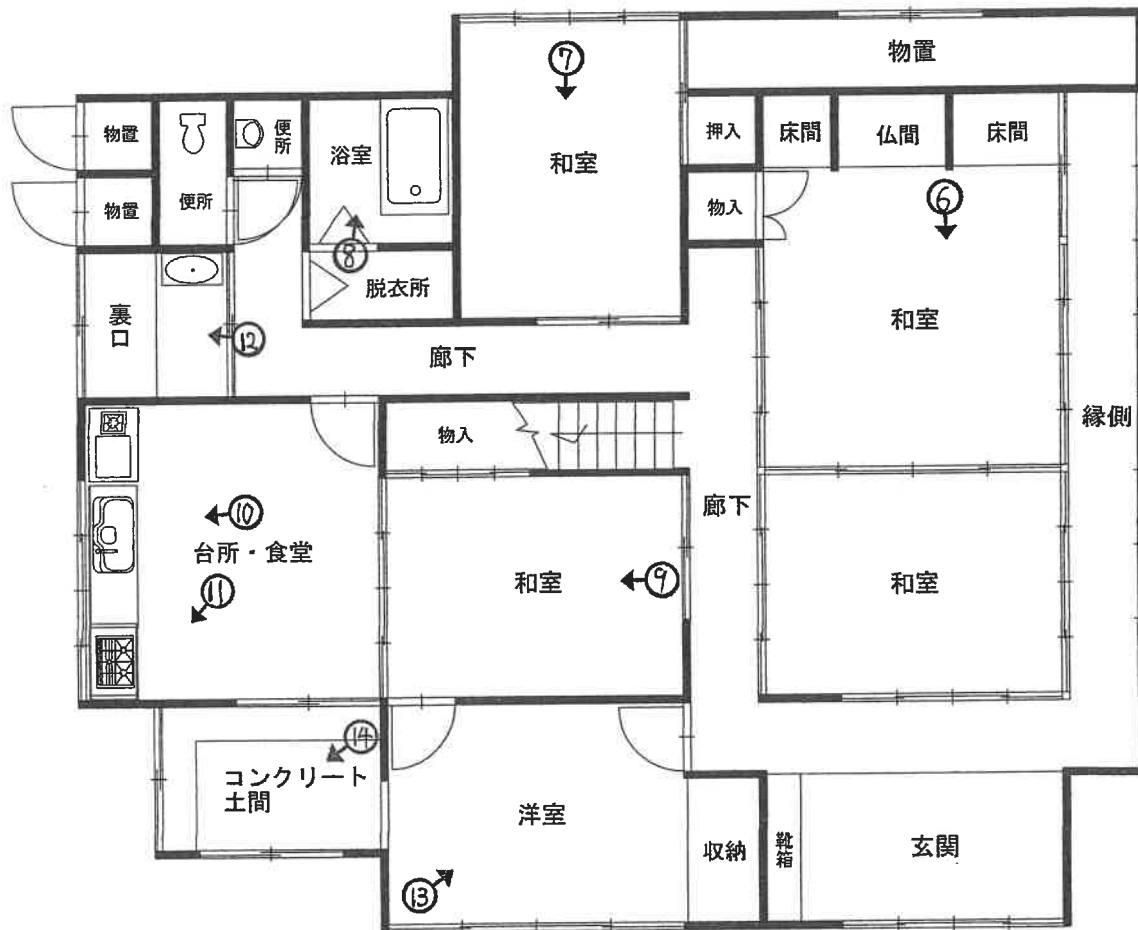
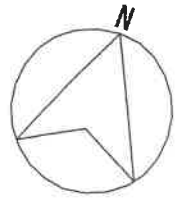
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



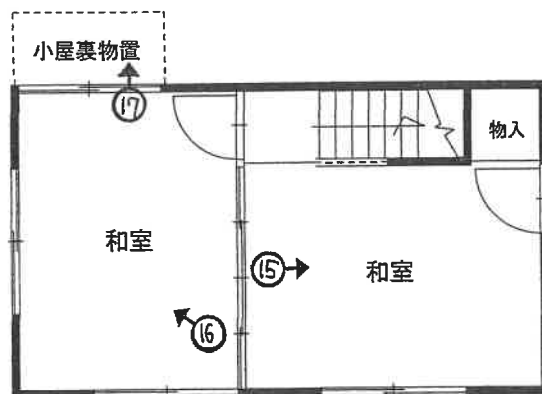
↑ 写真撮影位置方向

建物見取図 (物件 2) 主である建物



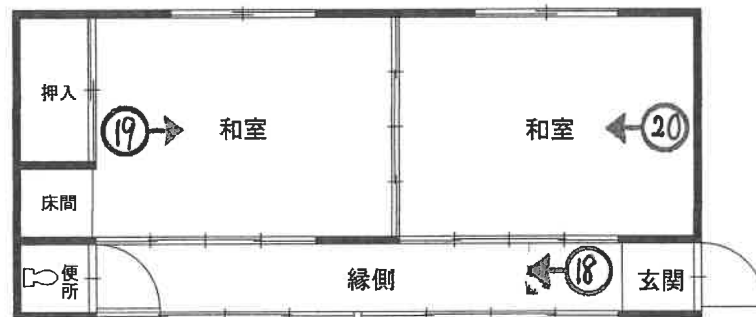
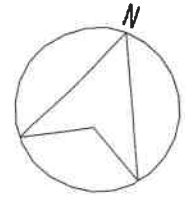
1 階

↑
○; 写真撮影位置方向



2 階

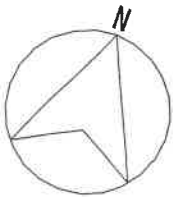
建物見取図
(物件 2)
附属建物符号 1



1 階

↑
○写真撮影位置方向

建物見取図
(物件 2)
未登記附属建物



1 階



1



2

3



4

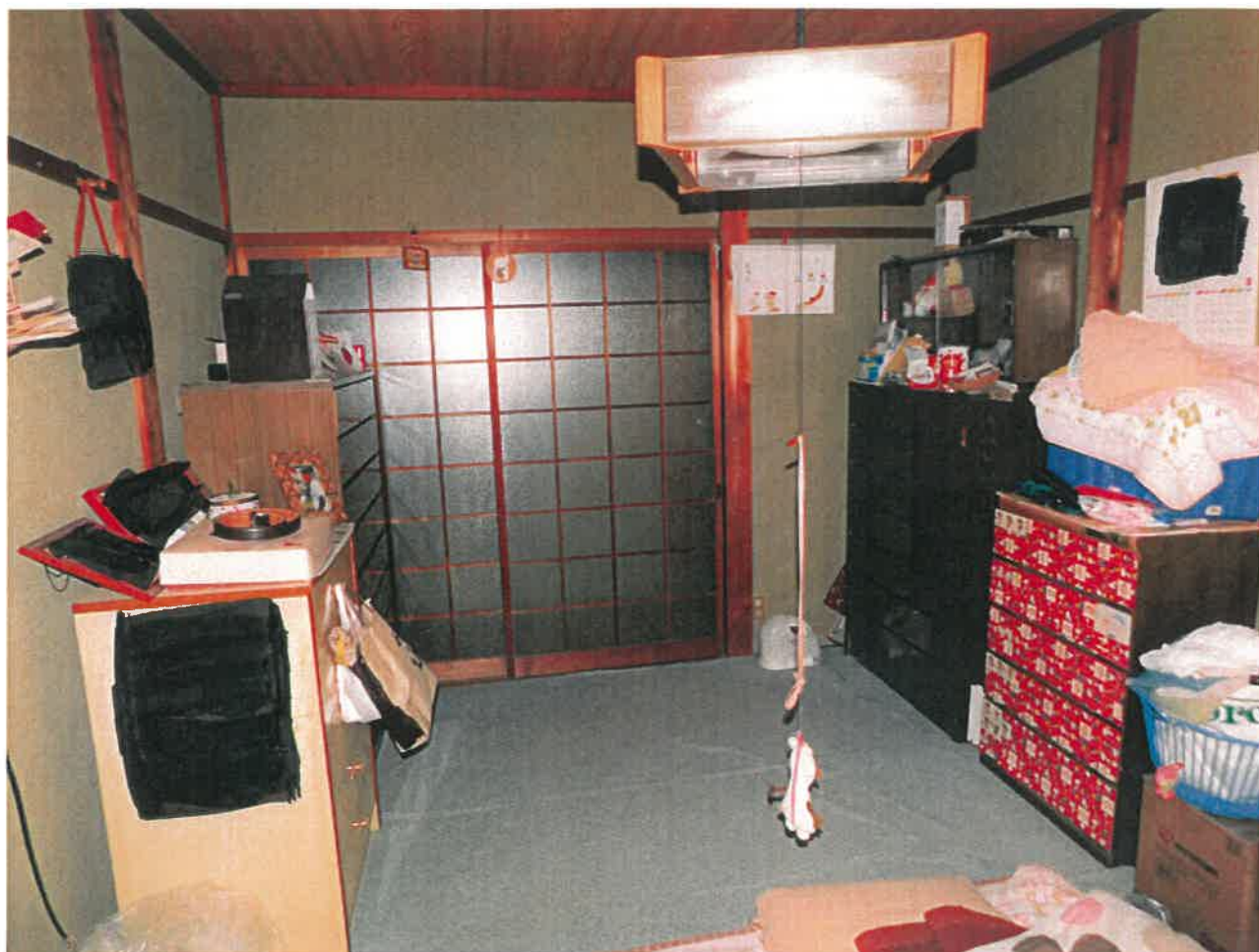


5



6





7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21

令和 6 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 1 月 9 日 現地調査
令和 7 年 2 月 12 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		2,330,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	870,000	円
物件2（建物）	金	1,460,000	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」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	・現地立入調査の結果、本件土地には本件主である建物及び附属建物符号1のほか、未登記附属建物(木造平家建、陸屋根、居宅、床面積約16㎡、建築年月日不詳)が存在す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「山家」駅の北方・道路距離約 350 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模農家住宅等が建ち並ぶ古くからの農家集落地域	
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	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)
画 地 条 件	間口 約23.0 m、奥行約 26 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約 3 mの 市道 に ほぼ等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 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 (ただし農業集落排水である) (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	・本件土地は前記のとおり、いわゆる2項道路に接面しているため、再建築等にあたっては原則としてセットバックが必要となるが、その範囲等の詳細については府中丹東土木事務所の担当窓口において確認することが必要となる。 ・現地立入調査の結果、本件土地には本件主である建物及び附属建物符号1のほか、未登記附属建物(木造平家建、陸屋根、居宅、床面積約16㎡、建築年月日不詳)が存在す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57年10月8日 新築 経 過 年 数 ： 約 42 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 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 塗り壁（漆喰仕上げ）、板張り等 内 壁 ： 砂壁、クロス張り、ボード張り等 天 井 ： 板張り（竿縁天井・敷目天井）、ボード張り、クロス張り等 床 ： 畳敷き、ビニル床シート敷き、板敷き等 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1階台所・食堂の天井には、一部染み跡があることが確認されたが、その原因を特定することは極めて困難であった。 ・本件建物2階西側和室の北側には、小屋裏物置が存在することが確認された。 ・本件建物の西側に構築された上屋の上には、ソーラー温水器が設置されていることが確認された。 ・架空配線を確認したところ、本件建物に供給される電気は、北側隣地である20番土地上の建物から引き込まれていることが確認された。

区 分	附属建物 (符号1)
構 造 ・ 用 途 等	木造瓦葺平家建・居宅・床面積34.67㎡・昭和46年11月30日新築

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	5,050	1.01	545.45	0.8	2,230,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 綾部 -12
 公示価格(円/㎡) 6,030 × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/116 = 標準画地価格(円/㎡) 5,050
 ◇ 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 (1.03)
 ◇ 地域格差 : 街路条件 100/105 × 接近条件 100/103 × 環境条件 100/107 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/116
 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。

番号等	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	180,000	178.24	0.05	1,600,000
附属 符号1	150,000	34.67	0.05	260,000
未登記 附属	100,000	16.00	0.05	80,000
計				1,940,000

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	2,230,000	30%	法定地上権	670,000

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	2,230,000	-670,000		80%	70%	870,000
2	1,940,000	+670,000	100%	80%	70%	1,460,000
一 括 価 格 (合計)						2,330,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 都市中心部から遠隔に位置し、市場が未成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 地価公示標準地 (綾部-12)
所 在 : 京都府綾部市東山町山家92番
価 格 : 6,030 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「山家」駅の北方、道路距離約 900 m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 320 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 南東方 5 m 市道
用 途 指 定 等 : 用途指定なし (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地): 1,947,256 円
物件2(建物): 3,352,131 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

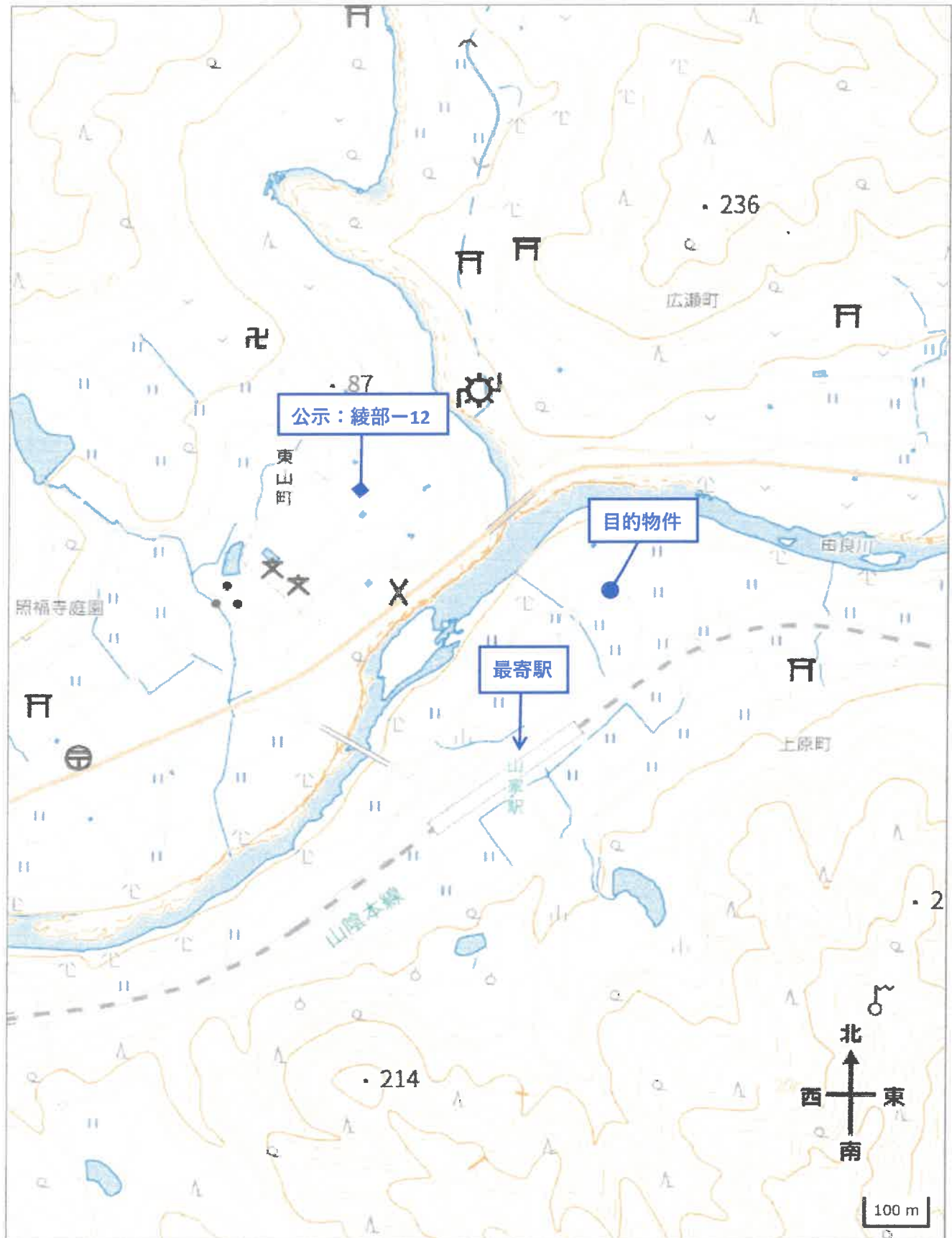
以上

物 件 目 録

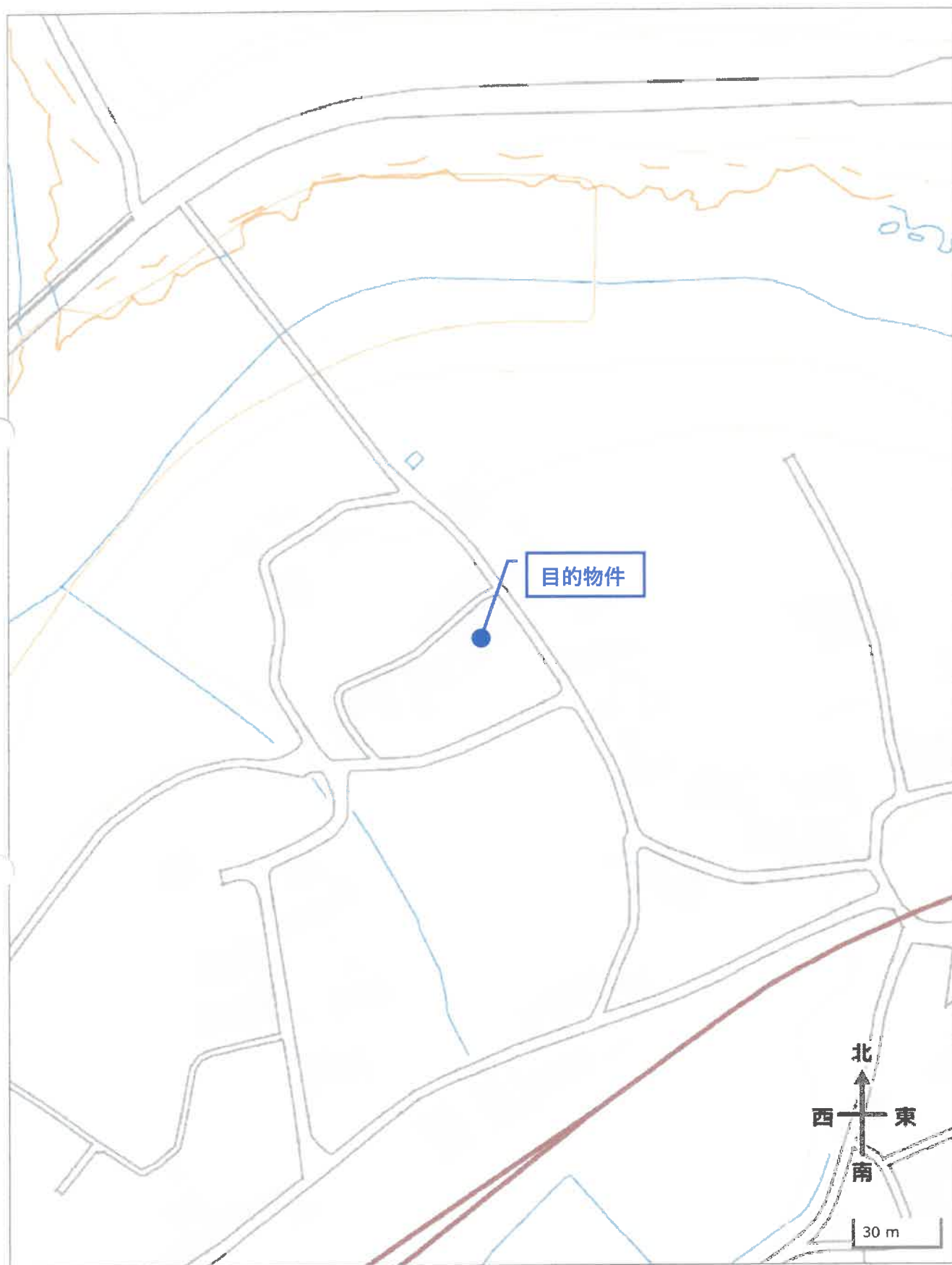
- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 綾部市上原町後替地 | |
| | 地 番 | 1 9 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 4 5 . 4 5 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|------------------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 綾部市上原町後替地 1 9 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 9 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 5 1 . 0 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 7 . 1 6 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | | |
|--|-------|------------------|--|
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 3 4 . 6 7 平方メートル | |



地理院地図
Vector



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