

## 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。

○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 6年 4月24日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 宮 下 宜 久

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月23日 午前 9時30分
	場 所	京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 6年 6月 6日 午後 1時00分
	場 所	京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月31日 午前10時00分から 令和 6年 5月31日 午前11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 6年 4月24日から当庁2階の物件明細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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	9,170,000 7,336,000	一括	1,834,000	41,335	3,617
1	3,100,000				
2	6,070,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 亀岡市大井町小金岐三丁目                     |
|   | 地 番   | 22番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 107.63平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 亀岡市大井町小金岐三丁目 22番地                |
|   | 家屋 番号 | 22番0の1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 44.09平方メートル<br>2階 47.90平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 7日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 宮 下 宜 久

---

---

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   | 亀岡市大井町小金岐三丁目                     |
|   | 地 番   | 22番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 107.63平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 亀岡市大井町小金岐三丁目 22番地                |
|   | 家屋 番号 | 22番0の1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 44.09平方メートル<br>2階 47.90平方メートル |



令和5年(ケ)第131号  
令和6年1月 5日受理  
令和6年2月15日提出

# 現況調査報告書

京都地方裁判所

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   | 亀岡市大井町小金岐三丁目                     |
|   | 地 番   | 22番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 107.63平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 亀岡市大井町小金岐三丁目 22番地                |
|   | 家屋 番号 | 22番0の1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 44.09平方メートル<br>2階 47.90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)
<b>土地</b>	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)
その他の事項	■「その他の事項」のとおり
<b>建物</b>	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 □ある { 種類: 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)
その他の事項	■「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 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	■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、四角形から北東角、北西角を隅切りした形状の土地である。

現地概測の結果、公図（不動産登記法14条1項地図）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。  
道路に面した南東の部分は舗装され、駐車スペースとして利用されている。

- (3) 道路接面状況

東側で幅員約6mの亀岡市道11182号線（建築基準法42条1項1号該当）、北側で幅員約6mの亀岡市道11041号線（建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面する。

一見三方路地のように見えるが、西側は、ゴミ置場と電柱が設置されているサカエ商事株式会社所有の21番土地が道路との間に存在しており、道路に接面していない（写真2）。

- (4) 看板

塀の北東角に不動産業者の売物件の看板がある。

- 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

空き家である。室内に動産は存在しない。

- (3) 損傷

2階南東洋室の扉に、穴が開いている（写真8）。

2階南西洋室の扉に、穴が開いている（写真10）。

(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 目的物件は空き家です。不動産業者に売却仲介を依頼しています。</li> <li>2 目的物件は誰にも貸していません。</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 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占有している。
- 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。

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月11日 12:20-12:30	物件所在地	外部調査、写真撮影
6年1月22日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送
6年1月29日 15:45-15:50	執行官室	所有者に電話聴取
6年1月30日 11:05-11:50	物件所在地	立入調査、写真撮影
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 6年 1月30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。
- 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

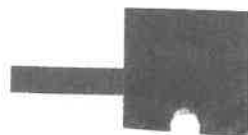


地番区域見出  
大井町小金岐  
3丁目

請求分	所在	亀岡市大井町小金岐三丁目				地番	22番				
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成21年3月			備付年月日(原図)	平成21年6月1日			補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年11月16日  
京都地方法務局園部支局  
登記官



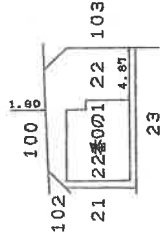
平成21年6月1日登録

建物図面

家屋番号 22番0の1

建物の所在

亀岡市大井町小金岐三丁目22番地



各階平面図

0190021

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

(年 月 日作図)

作成者

登記年月日：平成21年6月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和5年11月16日 京都府方法務局園部支局

登記官

6

建物図面  
各階平面図

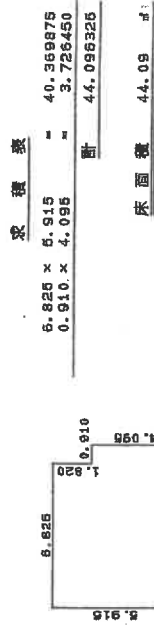
家屋番号 2250013番

建物の所在 東京都大井町小金政東端-13番地1-4番地7-4番地15-75番地76番地

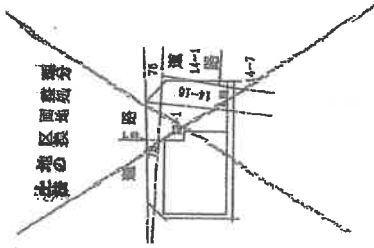
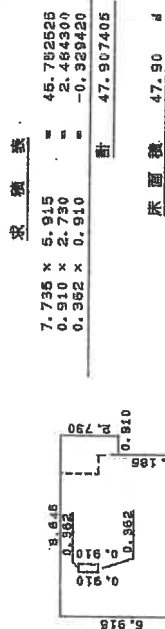
（大井町西部土地整理事業用地-併設番号4-1-1-仮地番2）  
東京都大井町小金政三丁目22番地

0103107 各階平面図

1階



2階



（多分）

製作者	15年1月22日	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	----------	-----	----------

登記年月日：平成15年1月23日

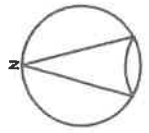
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年11月16日 東京都方法務局園部支局 登記官

請求番号：19-3

7.80

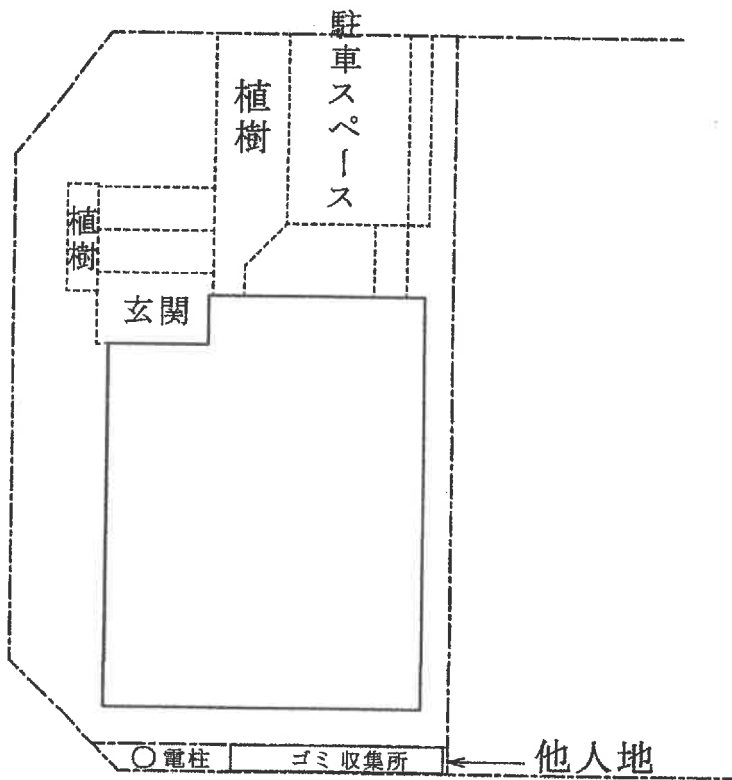
土地建物位置関係図

凡例 ♂ 写真撮影位置方向



道路

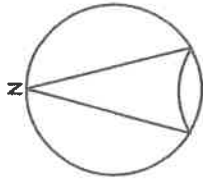
道路



道路

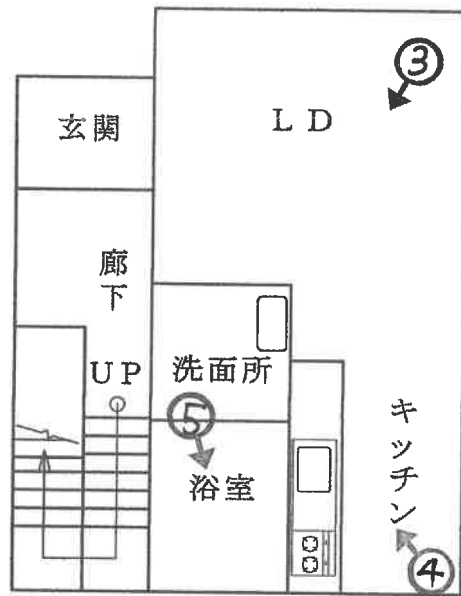




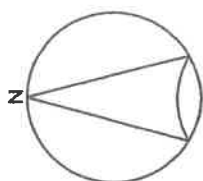


1 階平面図

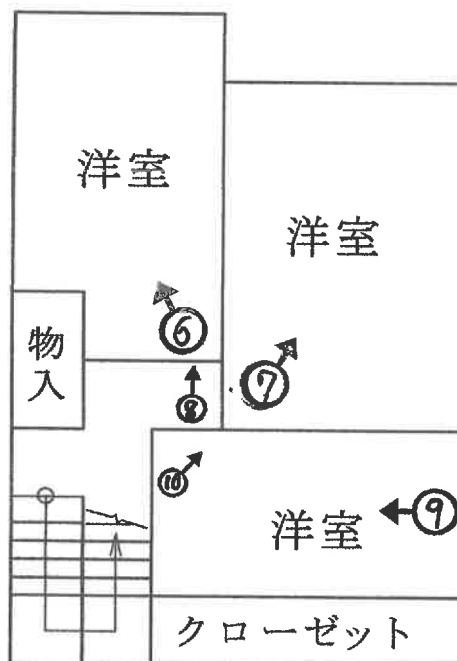
凡例 ♂ 写真撮影位置方向



2階平面図



凡例 ♂ 写真撮影位置方向





1



2



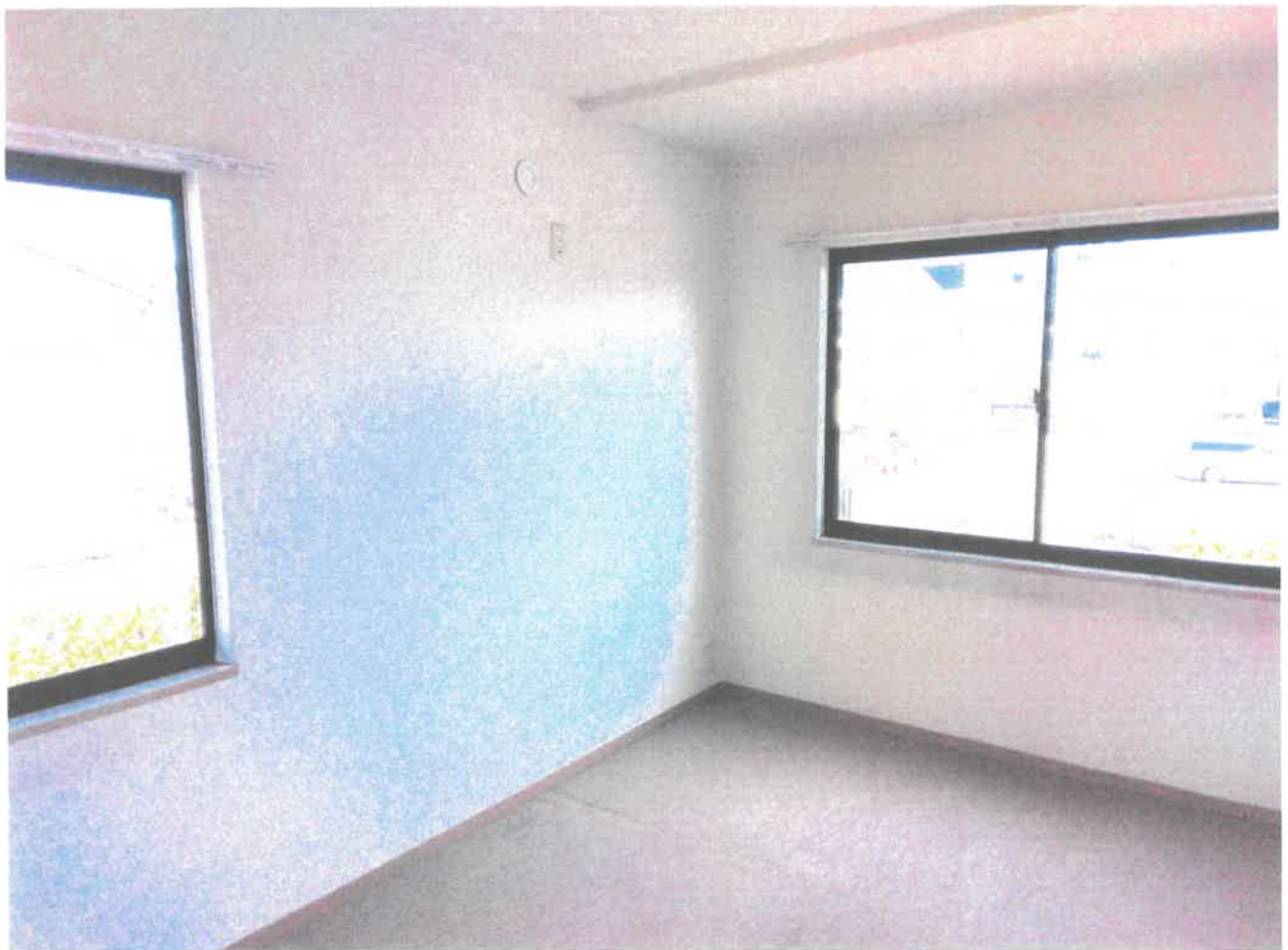
3



4



5



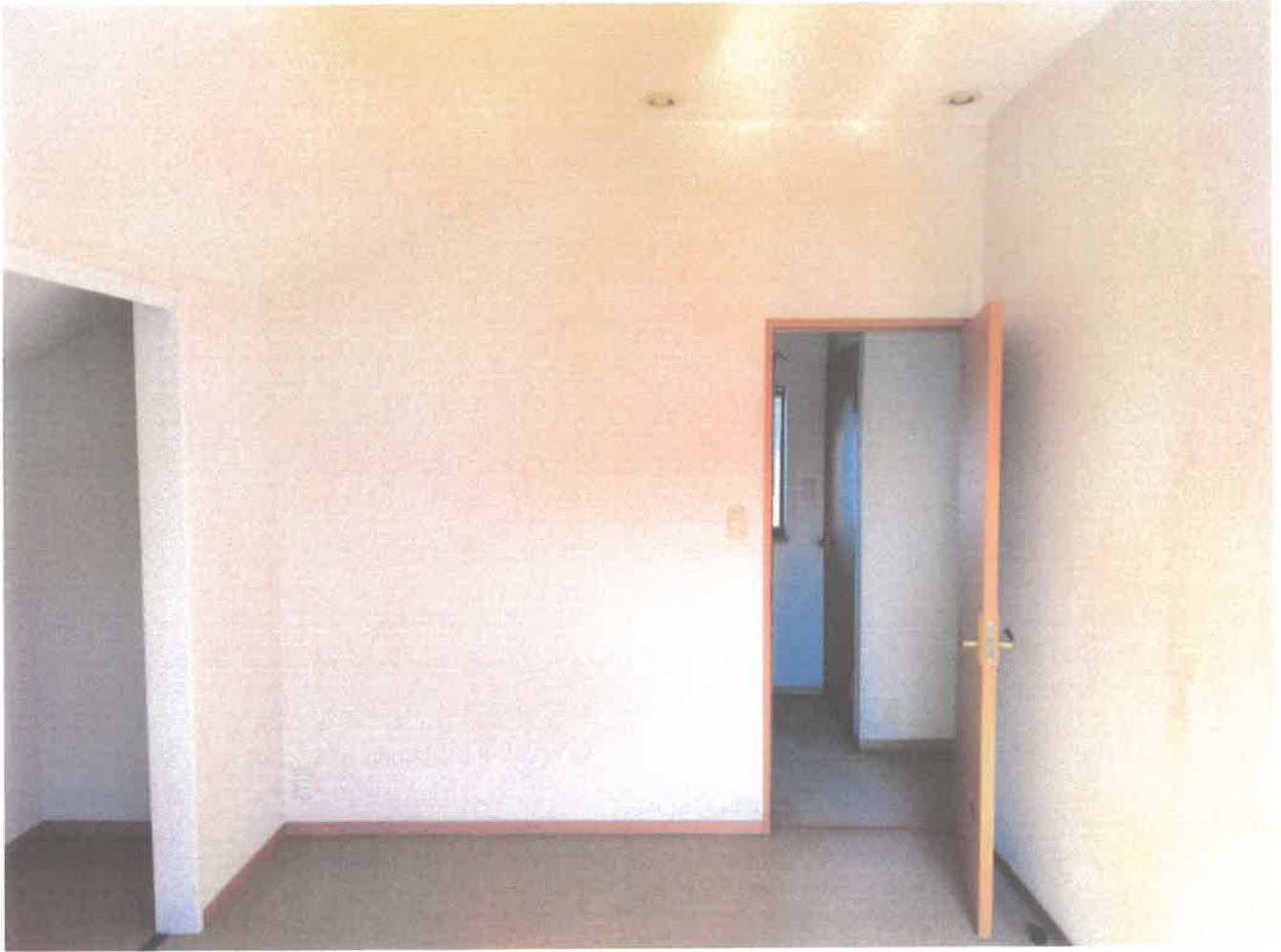
6



7



8



9



10

令和 5 年 (ケ) 第 131 号

令和 6 年 1 月 30 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 6 日 評 価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

嶋 寄 敦



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	9,170,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,100,000 円
物件2 (建物)	金 6,070,000 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		
	・後記、各物件の特記事項参照		

## 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「並河」駅の北西方・道路距離約 900 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	平成21年に土地区画整理事業による換地処分が行われた戸建住宅に共同住宅が混在する地域で、周辺には中規模工場等が見受けられる。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % なし 特別用途地区(特定大規模小売店舗制限地区) 大井町西部地区地区計画(住宅地ゾーン) 美観形成地区(一般地区)
画地条件	間口 約6.5 m、奥行約 13.3 mの 北東及び北西部にすみ切りのある概長方形地 第 3 図(公図写)のとおり	
接面道路の状況	東側が幅員 約6mの市道に、北側が幅員 約 6.6mの市道にそれぞれ等高に接面する。 (各道路ともに建築基準法第42条第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	・物件1(土地)の西方にも市道・約6mがあるが、本件土地と市道の間に隣接地(21番・所有者サカエ商事(株))が南北約6.6m、東西(幅)約0.5mの帯状地の形状で存在し、当該地はゴミ収集所として利用されており、また、電柱が建っている。	

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15年1月20日 新築 経過年数 : 約 21 年 経済的残存耐用年数 : 約 9 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング、吹付等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特にない
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	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	建築確認及び完了検査あり。 2階南東側洋室の扉及び2階南西側洋室の扉に穴があいている。

## 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	84,200	1.03	107.63	0.95	8,870,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 亀岡 -13

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/㎡)

84,100 × 100/100 × 100/103 × 100/97 = 84,200

◇ 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 : 方位等 (1.03)

◇ 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 × 100/97 × 100/100 × 100/100 = 100/97

イ 個別格差 : 方位、角地、ゴミ収集所に接する等 (1.03)

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	91.99	0.23	4,230,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 9 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} × (1 - 観察減価 0.30)  
= 0.23

## 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	8,870,000	50%	法定地上権	4,440,000

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50%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	8,870,000	-4,440,000		100%	70%	3,100,000
2	4,230,000	+4,440,000	100%	100%	70%	6,070,000
一 括 価 格 (合計)						9,170,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 建物の修理等を要するが軽微であることや経年相応の修繕の必要性を考慮して、市場性修正は必要ないと判断した。

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 ( 亀岡-13 )  
所 在 : 京都府亀岡市大井町小金岐1丁目3番39  
価 格 : 84,100 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陰本線「並河」駅の 北西 方、道路距離約 1.5 km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 211 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有  
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道  
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ熟成した分譲住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)  
物件1(土地): 5,174,958 円  
物件2(建物): 1,893,215 円

## 第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

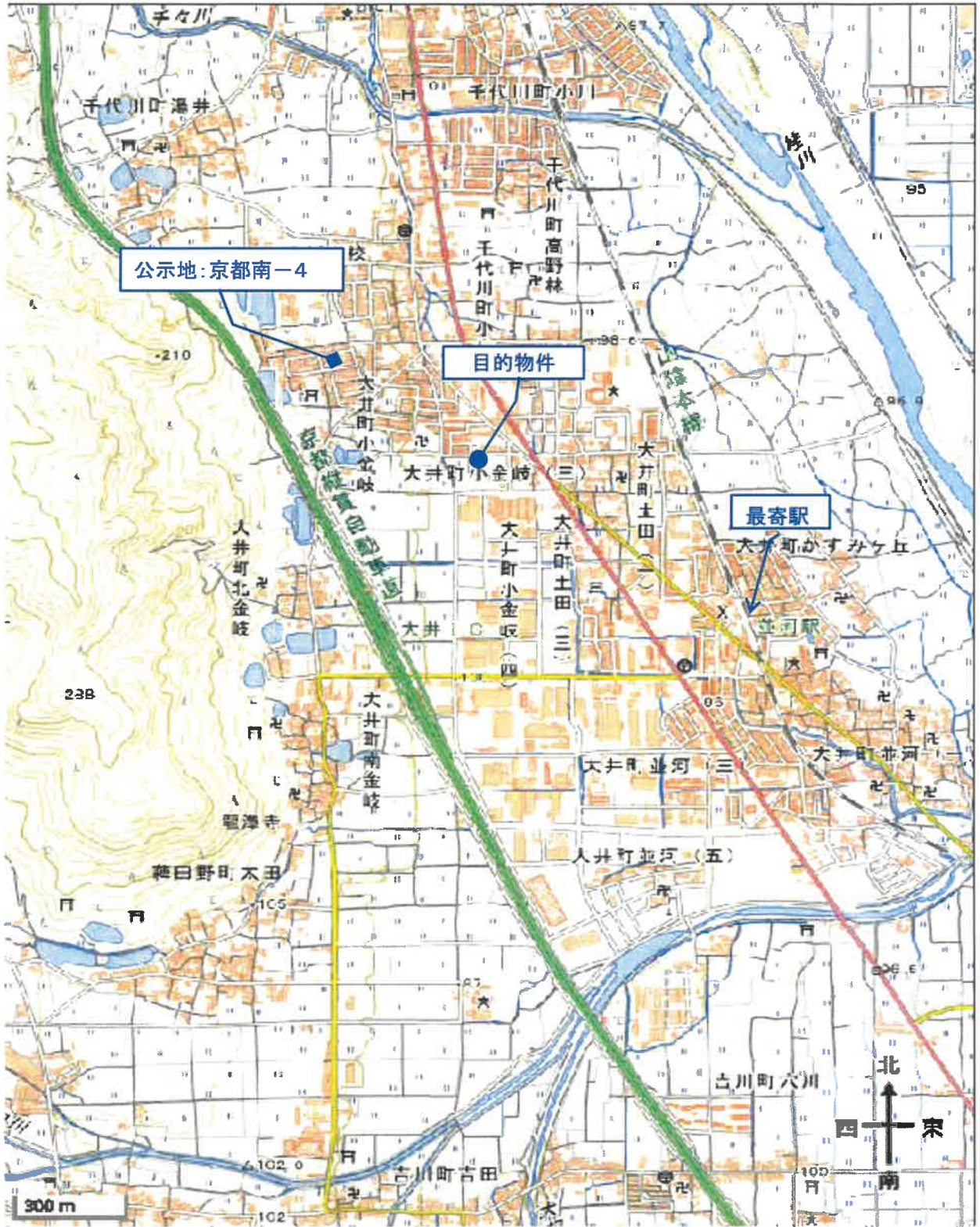
以上

物 件 目 録

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在   | 亀岡市大井町小金岐三丁目      |
|   | 地 番   | 22番               |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 107.63平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 亀岡市大井町小金岐三丁目 22番地 |
|   | 家屋 番号 | 22番0の1            |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建        |
|   | 床 面 積 | 1階 44.09平方メートル    |
|   |       | 2階 47.90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

