

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「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 7年 3月18日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

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 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 7年 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月18日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 京都府亀岡市篠町篠下西山 |
| | 地 番 | 13番120 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府亀岡市篠町篠下西山 13番地120 |
| | 家屋 番号 | 13番120 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 46.37平方メートル |



- 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 京都府亀岡市篠町篠下西山
地 番 13番120
地 目 宅地
地 積 110.69平方メートル
- 2 所 在 京都府亀岡市篠町篠下西山 13番地120
家屋 番号 13番120
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 46.37平方メートル



令和 6年(ケ)第 187号
(物件1、2)
令和 6年11月29日受理
令和 7年 1月 7日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小坂 由人

(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 | 京都府亀岡市篠町篠下西山 |
| | 地 番 | 13番120 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府亀岡市篠町篠下西山 13番地120 |
| | 家屋 番号 | 13番120 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 46.37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)
その他の事項	「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 □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 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

- 1 本件土地
- (1) 南西側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (2) 東角付近及び西角付近に金属プレートが設置されている。
 - (3) 南角付近に刻みが入れている。
 - (4) 西角付近に本件土地と北西側隣地（13番119）とにまたがって電柱が設置されている。
- 2 本件建物
- (1) 玄関扉の前にアルファベットで所有者の苗字を表示する表札が設置されている。
 - (2) 建物内の内壁に汚れ（落書き等）が存在する。
 - (3) 建物内で小型犬が1匹飼育されており、1階内壁のクロスに引っ掻き傷と思われる剥がれが存在する。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者の配偶者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には所有者とその家族が住んでいます。 本件建物を誰にも貸していません。 2 本件土地南東側のコンクリート塀は南東側隣地（13番121）に設置されており、南東側隣地所有者が所有するコンクリート塀です。 3 本件土地北西側のコンクリート塀は本件土地に設置されており、本件土地所有者が所有するコンクリート塀です。 4 本件土地北東側のコンクリート塀は本件土地に設置されており、本件土地所有者が所有するコンクリート塀です。 5 本件土地西角付近に関西電力送配電株式会社の電柱があります。 その電柱は北西側隣地（13番119）にまたがって設置されていますので、土地使用料は北西側隣地所有者と折半です。 土地使用料は3年に1回、年額1500円程度が振り込まれています。 6 本件建物の1階で犬を一匹飼育しています。 7 本件建物に特に不具合はありません。 8 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置されていません。
<p>■関西電力送配電株式会社照会回答要旨</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地西角付近に設置されている電柱は関西電力送配電株式会社が所有する電柱です。 2 本件土地所有者に年額1500円の土地使用料を支払っています。

(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 本件各物件の状況は地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 3 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

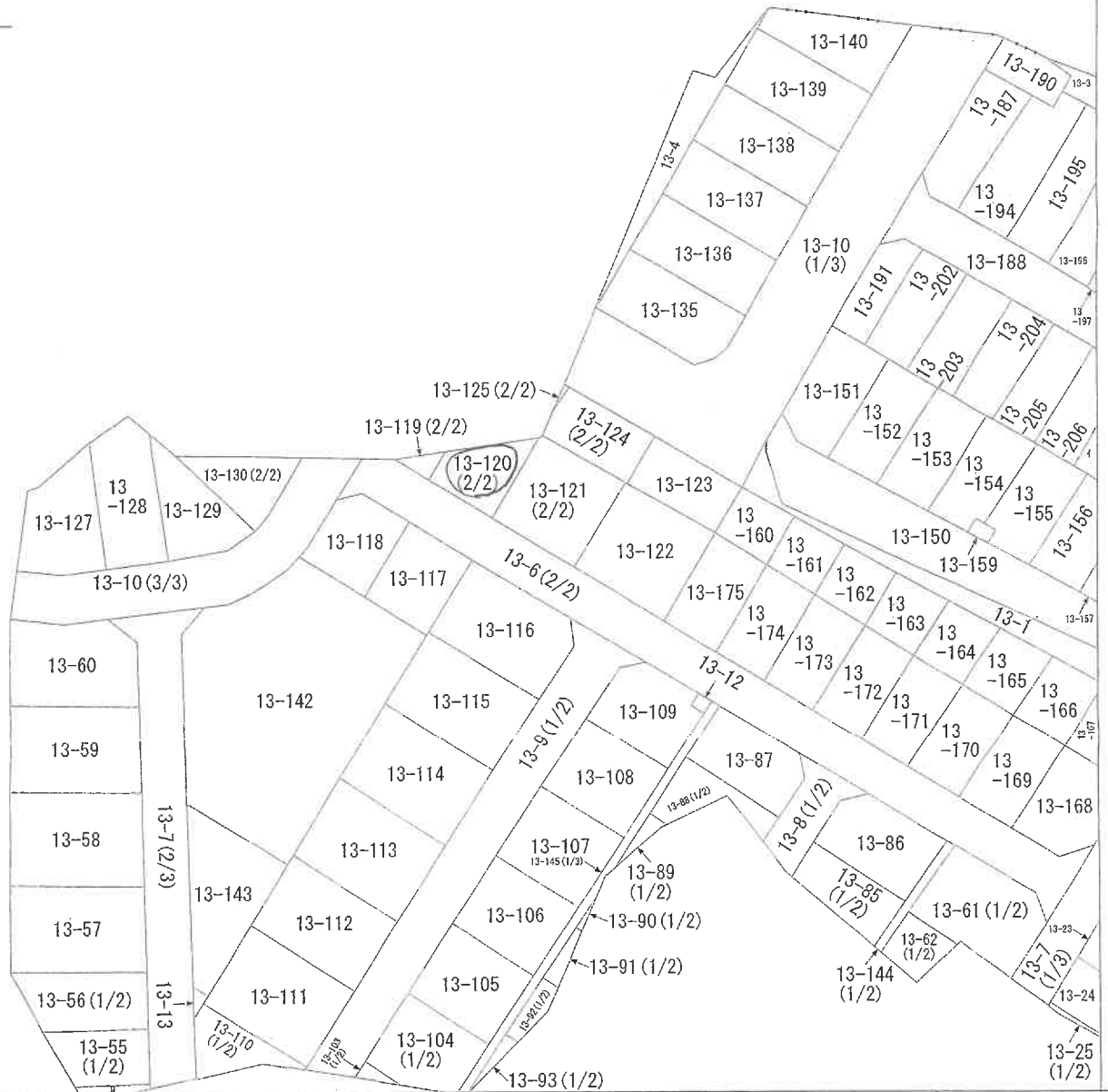
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月 4日 12 : 5 - 12 : 10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
6年12月13日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付 関西電力送配電株式会社宛照会書送付
6年12月24日 13 : 30 - 13 : 55	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の配偶者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

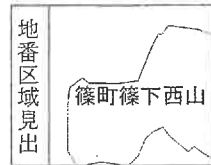
(特記事項)

- 令和 6年12月24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



(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。



請求部	所在	京都府亀岡市篠町篠下西山				地番	13番120	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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	

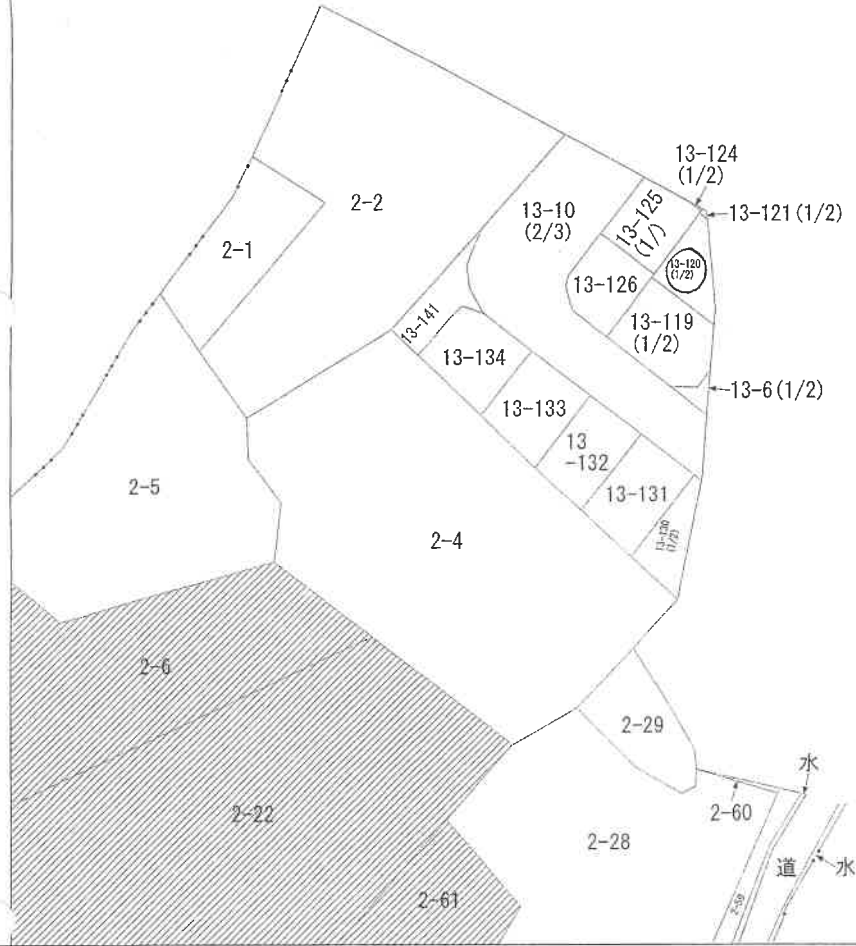
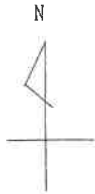
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月16日
京都府地方務局園部支局

整理番号：H13715-1
(1/2)

登記官





(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在	京都府亀岡市篠町篠下西山				地番	13番120			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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16日
京都府地方務局園部支局

整理番号：H13715-1
(2/2)

登記官

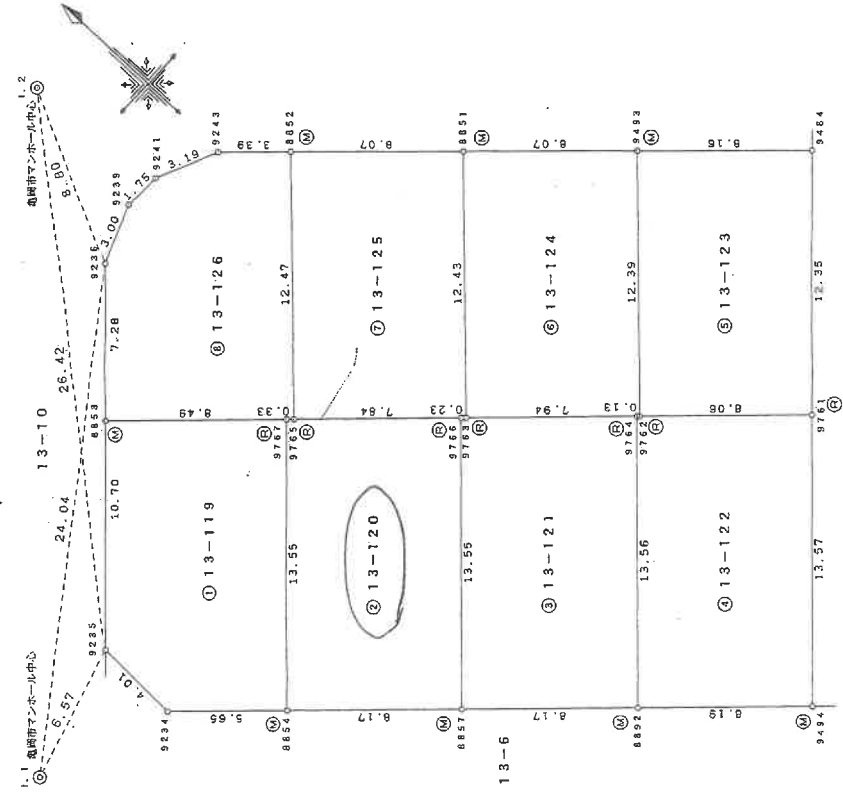
令和6年10月16日 高郷地方方法務局園部支局 登記官

土地積測量図

土地の所在 龜岡市篠町篠下西山 番 13-119~13-126

平成拾八年管月管拾日 登記

A4判に縮小



境界点 境界線の種類 ⑤ 石 ⑥ 金 ⑦ コンクリート杭 ⑧ プラスチック杭 ⑨ フレート ⑩ 鉄 ⑪ 木 ⑫ 境界線の種類

求積表

Table for plot 13-119 with columns: NO, Xn, Xn-1, Yn, Yn-1, Yn+1, Yn+1, Xn, Xn-1, Yn+1, Yn+1, Yn+1, Yn+1. Total area: 111.0506 m².

Table for plot 13-120 with columns: NO, Xn, Xn-1, Yn, Yn-1, Yn+1, Yn+1, Xn, Xn-1, Yn+1, Yn+1, Yn+1, Yn+1. Total area: 110.6901 m².

Table for plot 13-121 with columns: NO, Xn, Xn-1, Yn, Yn-1, Yn+1, Yn+1, Xn, Xn-1, Yn+1, Yn+1, Yn+1, Yn+1. Total area: 110.7575 m².

Table for plot 13-122 with columns: NO, Xn, Xn-1, Yn, Yn-1, Yn+1, Yn+1, Xn, Xn-1, Yn+1, Yn+1, Yn+1, Yn+1. Total area: 111.0981 m².

参照点座標リスト

Table with columns: 点番, X座標, Y座標, 備考. Points 1.1 and 1.2 with coordinates and 'マンホ-体中心'.

作成者

平成17年12月26日作成

申請人

縮尺 1/250

総枚数 2 枚

(京都市地家屋調査士会専用紙)

(京建会)

登記年月日：平成18年10月27日

0110588

建築物平面図

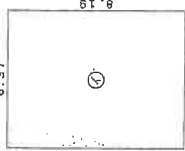
家屋番号
13番12-0

建物の所在
亀岡市篠町篠下西山13番地120

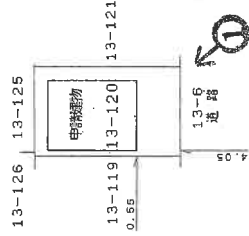
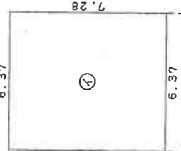
平成十八年拾月廿七日 登記

A4判に縮小

1階
①
6.37 × 8.19
②
6.37 × 8.19
= 52.1703
床面積 52.17 m²



2階
①
6.37 × 7.28
②
6.37 × 7.28
= 46.3736
床面積 46.37 m²



(↑ 写真撮影位置方向)

作成者

平成18年10月26日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(高欄巻)

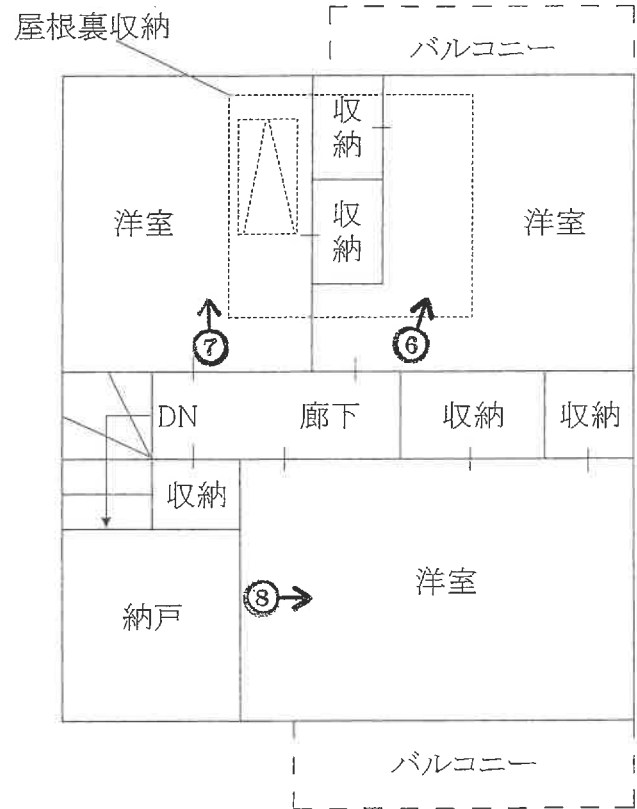
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月16日

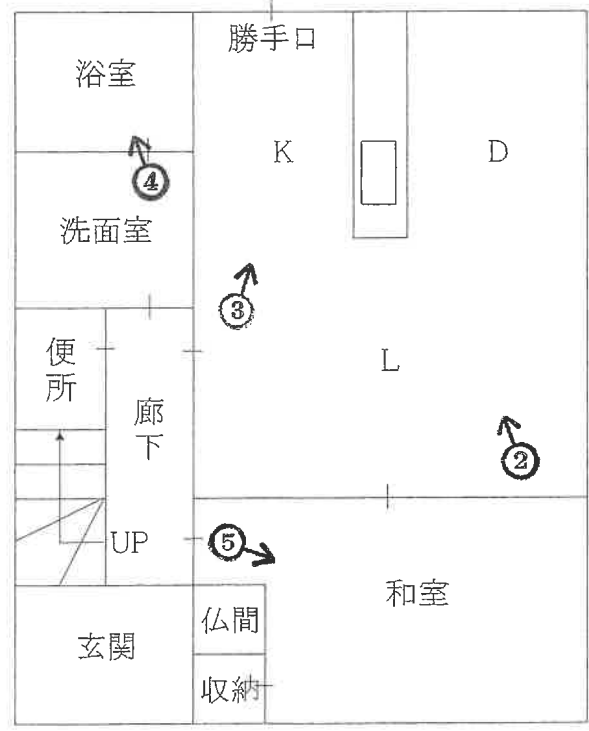
京都地方法務局 図部支局

登記官

( 写真撮影位置方向)



2階



1階

本件建物



1



2



3



4



5



6



7



8



9 屋根裏収納

令和 6 年（ケ）第 187 号
令和 6 年 12 月 24 日 現地調査
令和 7 年 1 月 8 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

栗田口定大

第1 評価額

一 括 価 格	
金	8,730,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,400,000 円
物件2 (建物)	金 6,330,000 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		
	特になし		

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「馬堀」駅の南東方・道路距離約 2.1 km 最寄バス停「夕日ヶ丘」の北方・約 300m(徒歩約 4分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % --- 篠町篠地区地区計画 景観形成地区(一般地区)
画地条件	間口 約8.2 m、奥行約 13.5 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南西側幅員約 6 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: あり 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	目的土地の西角付近には、目的土地と北西側隣地(13番119)とにまたがって電柱が設置されており、関係人の陳述によると目的土地所有者へ年額1,500円の土地使用料が支払われているとの由(詳細は現況調査報告書記載のとおり)。	

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18年9月22日 新築 経 過 年 数 : 約 18 年 経済的残存耐用年数 : 約 12 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : 吹付、サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス、ボード、板等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 屋根裏収納(最高高さ1.3m前後)
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認及び完了検査あり ・ 目的建物について、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。 ・ 内壁に汚れ(落書き等)が見られた。 ・ 建物内で小型犬が1匹飼育されており、1階内壁のクロスに引っ掻き傷と思われる剥がれが見られた。

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	67,300	1.02	110.69	0.95	7,220,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 亀岡 -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/㎡)
68,000 × 101/100 × 100/101 × 100/101 = 67,300

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
100/101 × 100/100 × 100/100 × 100/100 = 100/101

イ 個別格差： 方位等 (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。

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	98.54	0.30	5,910,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30年、経過年数 18年、経済的残存耐用年数 12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)
= 0.30

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	7,220,000	50%	法定地上権	3,610,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
1	7,220,000	-3,610,000		95%	70%	2,400,000
2	5,910,000	+3,610,000	100%	95%	70%	6,330,000
一括価格(合計)						8,730,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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-10)
所 在 : 京都府亀岡市篠町篠下西山13番124
価 格 : 68,000 円/m²
位 置 : JR山陰本線「馬堀」駅の南東方、道路距離約 2 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 100 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北東方 8 m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地) : 4,333,513 円
物件2(建物) : 3,451,594 円

第7 付属資料の表示

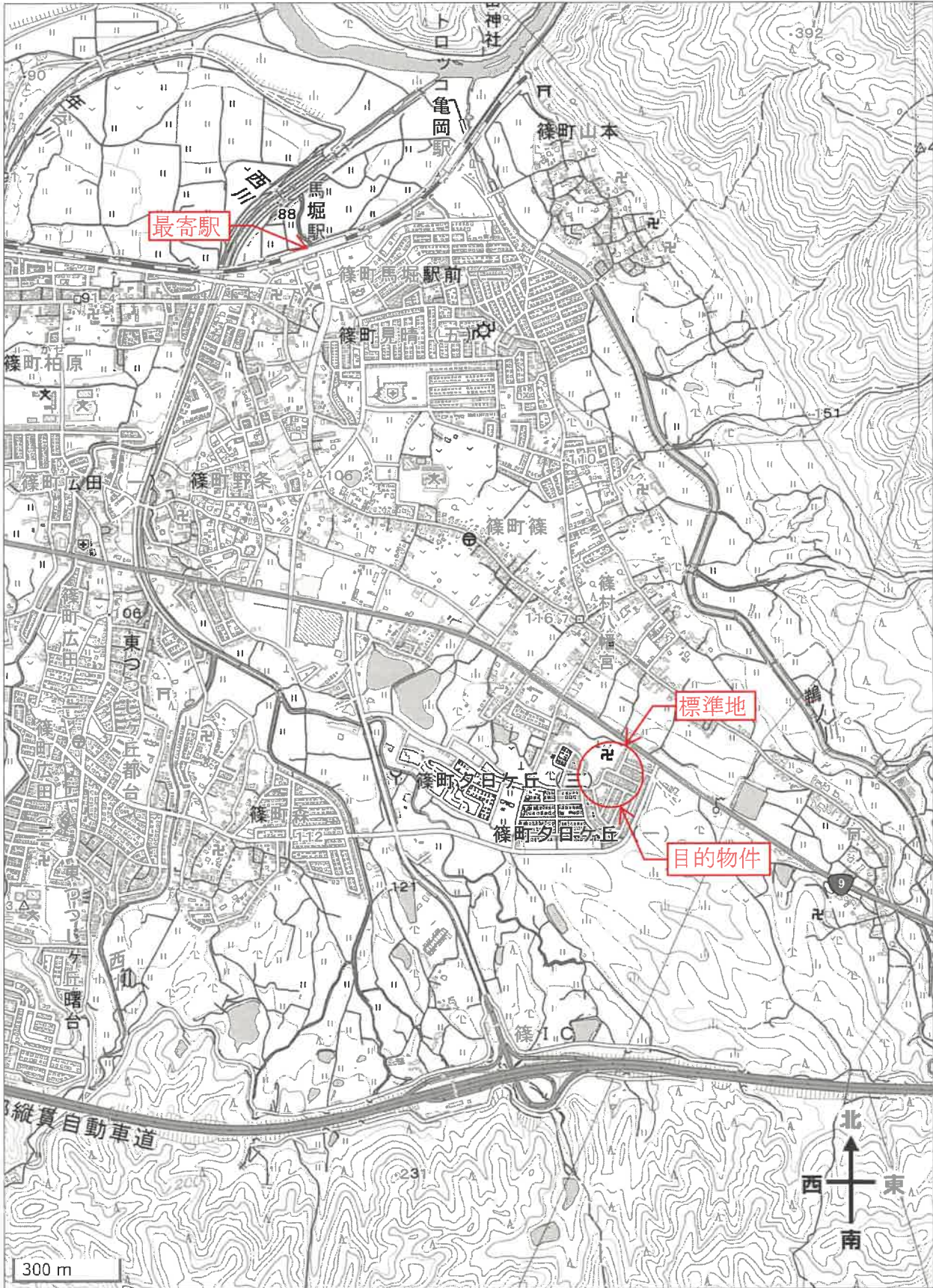
- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

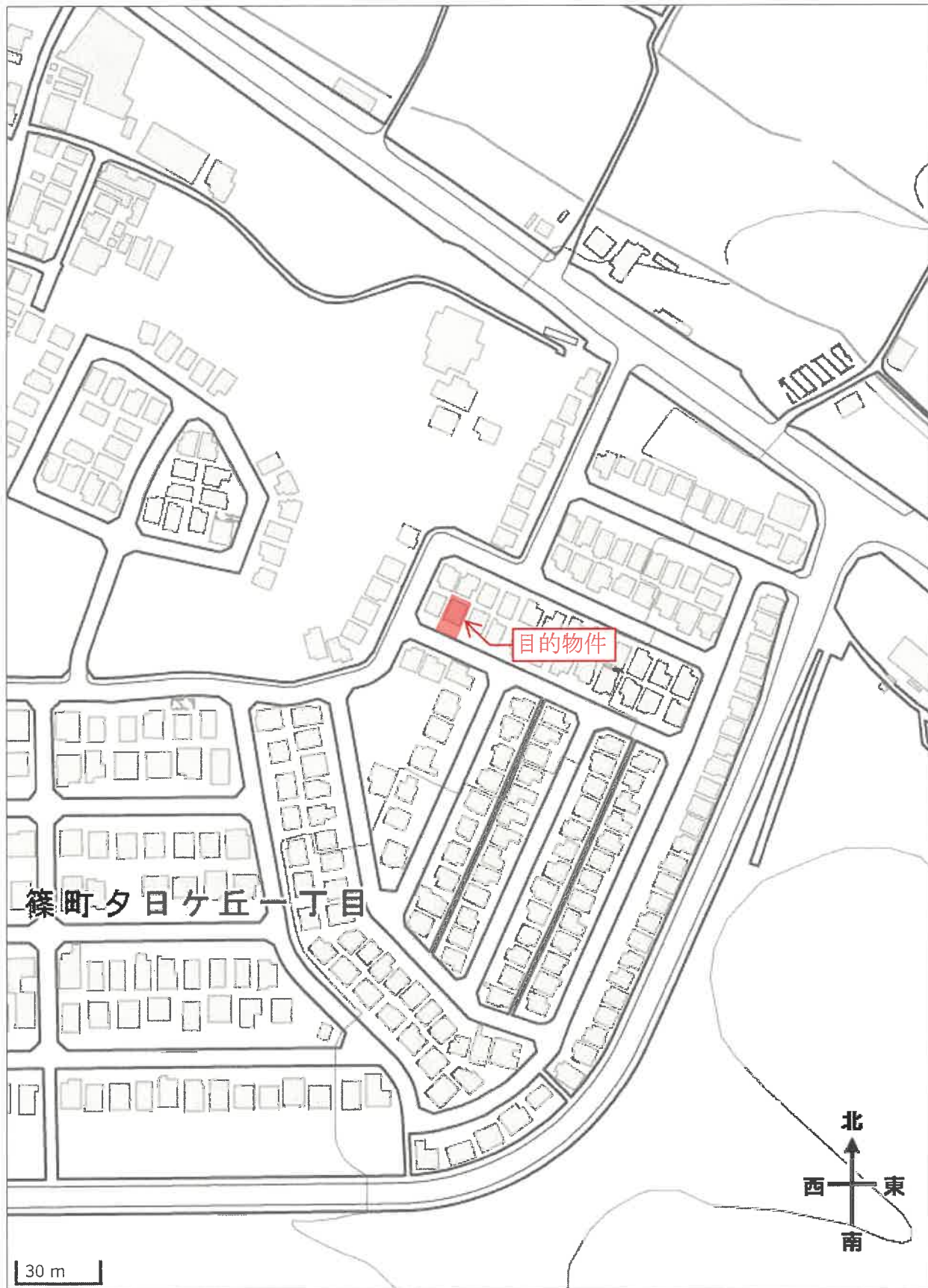
物 件 目 録

- 1 所 在 京都府亀岡市篠町篠下西山
地 番 13番120
地 目 宅地
地 積 110.69平方メートル
- 2 所 在 京都府亀岡市篠町篠下西山 13番地120
家屋 番号 13番120
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 46.37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