

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「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 4 月 23 日
京都地方裁判所第 5 民事部
裁判所書記官 三 河 浩 二

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 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 6 月 5 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 5 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,310,000 1,048,000	一括	262,000	41,291	3,110
1.	780,000				
2	240,000				
3	290,000				



物 件 目 録

1 所 在 亀岡市北河原町二丁目
 地 番 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6554.88 平方メートル
 共有者 A 持分 53100 分の 510

2 所 在 亀岡市北河原町二丁目
 地 番 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2032.15 平方メートル
 共有者 A 持分 53100 分の 510

3 (一棟の建物の表示)

所 在 亀岡市北河原町二丁目 2 番地 2 第 6 号棟
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積 1 階 349.04 平方メートル
 2 階 355.40 平方メートル
 3 階 355.40 平方メートル
 4 階 355.40 平方メートル
 5 階 355.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北河原町二丁目 2 番 2 の 167
 建物の名称 6-503
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 5階部分 51.76平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 24 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

1 不動産の表示

【物件番号 1～3】

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 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

【物件番号 3】

管理費等の滞納あり

《 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 亀岡市北河原町二丁目
地 番 2 番 2
地 目 宅地
地 積 6 5 5 4 . 8 8 平方メートル
共有者 A 持分 5 3 1 0 0 分の 5 1 0

2 所 在 亀岡市北河原町二丁目
地 番 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 0 3 2 . 1 5 平方メートル
共有者 A 持分 5 3 1 0 0 分の 5 1 0

3 (一棟の建物の表示)

所 在 亀岡市北河原町二丁目 2 番地 2 第 6 号棟
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 3 4 9 . 0 4 平方メートル
2 階 3 5 5 . 4 0 平方メートル
3 階 3 5 5 . 4 0 平方メートル
4 階 3 5 5 . 4 0 平方メートル
5 階 3 5 5 . 4 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北河原町二丁目 2 番 2 の 1 6 7
建物の名称 6 - 5 0 3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 5階部分 51.76平方メートル

所有者 A



令和6年（ヌ）第36号
令和6年7月18日受理
令和6年10月3日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

（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 亀岡市北河原町二丁目
地 番 2 番 2
地 目 宅地
地 積 6 5 5 4 . 8 8 平方メートル
共有者 A 持分 5 3 1 0 0 分の 5 1 0

2 所 在 亀岡市北河原町二丁目
地 番 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 0 3 2 . 1 5 平方メートル
共有者 A 持分 5 3 1 0 0 分の 5 1 0

3 (一棟の建物の表示)

所 在 亀岡市北河原町二丁目 2 番地 2 第 6 号棟
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 3 4 9 . 0 4 平方メートル
2 階 3 5 5 . 4 0 平方メートル
3 階 3 5 5 . 4 0 平方メートル
4 階 3 5 5 . 4 0 平方メートル
5 階 3 5 5 . 4 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北河原町二丁目 2 番 2 の 1 6 7
建物の名称 6 - 5 0 3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

物 件 目 録

床 面 積 5 階部分 51.76 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	亀岡市北河原町二丁目5番6-503号	
建物	物件3	
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 7,300円 修繕積立金 10,700円	令和6年7月現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成31年2月分～令和6年7月分 計1,097,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社 大阪支社	
その他	☒ 「その他の事項」のとおり	
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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」のおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 添付した写真のとおり

2 目的土地の状況

- (1) 物件1、2の土地は、目的物件が所在するマンション（UR都市機構保津川第2住宅6号棟）を含む複数棟の敷地として使用されている。
- (2) 物件1、2の土地は、登記上「住宅・都市整備公団」が所有する団地内通路（2番19）を介して一体的に利用されている。
- (3) 物件2の土地には、団地規約設定により登記された団地共用部分である集会所・事務所（家屋番号2番3）がある。
- (4) 土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

3 目的建物の状況

- (1) クロスに剥がれや破損している箇所がある。
- (2) 目的物件内でネコを飼っている。
- (3) 目的物件を概測すると、形状等は建物図面（各階平面図）と概ね符合した。

(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
■Aの妻	1 Aは目的物件に居住しています。 2 特に南西側和室は湿気がひどく、クロスが剥がれてきています。 3 南西側和室のクロスの破損は入居した時からあの状態でした。
■管理会社 担当者 (回答書)	1 管理規約に民泊禁止の規定があります。 2 ペットの飼育は小鳥、魚類のみ可です。 3 規約共用部分には集会所、管理人室、駐車場及び駐輪場があります。

(執行官の意見用)

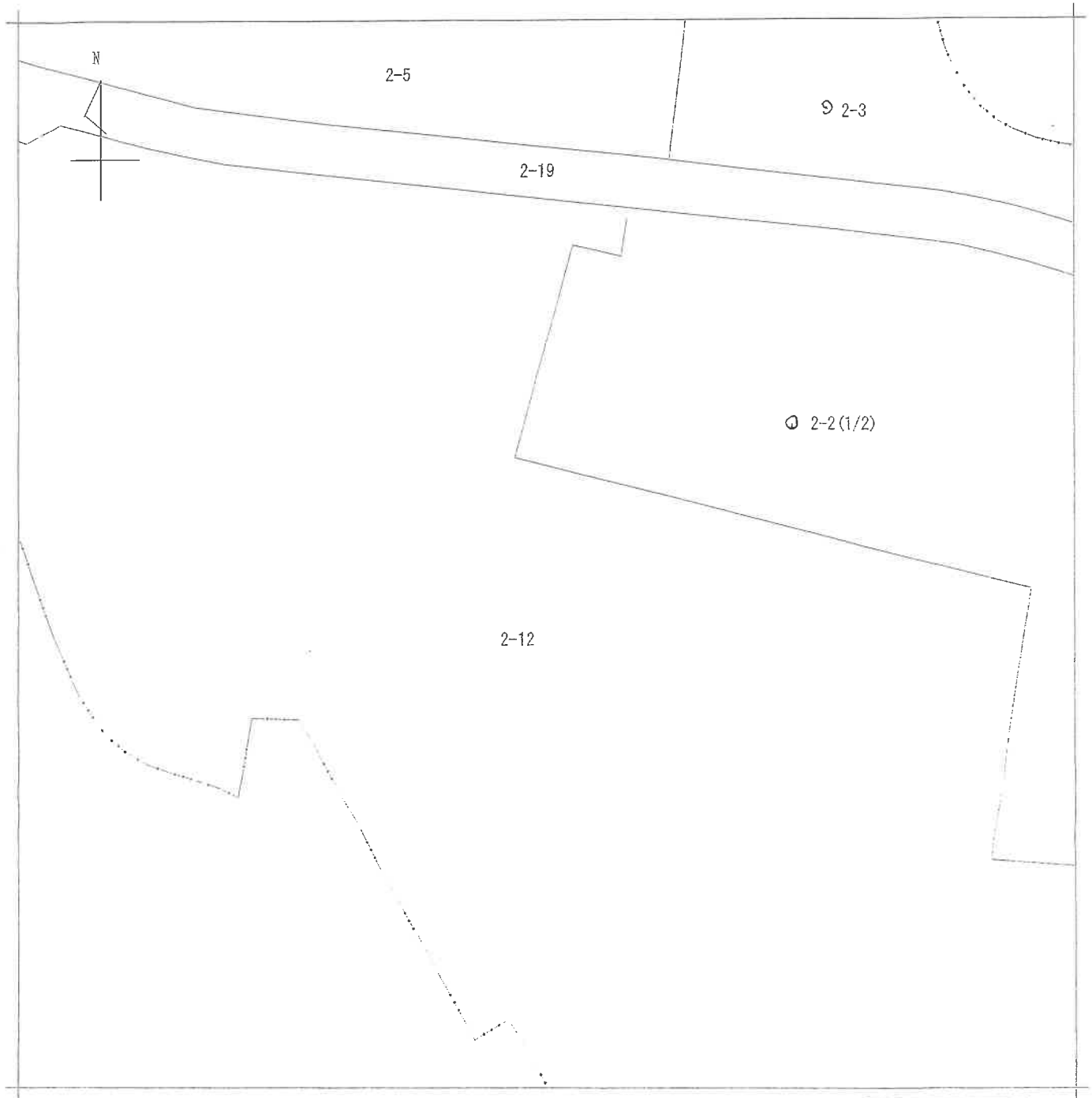
執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は公図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 管理規約には、組合員の未払金額について、年利15%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求できる旨の規定がある。
- 3 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、Aが目的物件を居宅として使用していることが認められ、3ページのとおり認定した。

(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
6年7月26日 13:00-13:10	物件所在地	外部調査、写真撮影、占有確認 A宛照会文書投函
6年7月30日	当庁	管理会社宛照会文書送付
6年7月30日 15:00-15:10	京都地方法務局	地積測量図取得
6年8月13日 10:20-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影 Aの妻と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和6年8月13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、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。

地番
区域見出

北河原町
2丁目

請求 部分	所在	亀岡市北河原町二丁目				地番	2番2			
出力 縮尺	1/500	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	昭和55年4月1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。

(京都地方法務局園部支局管轄)

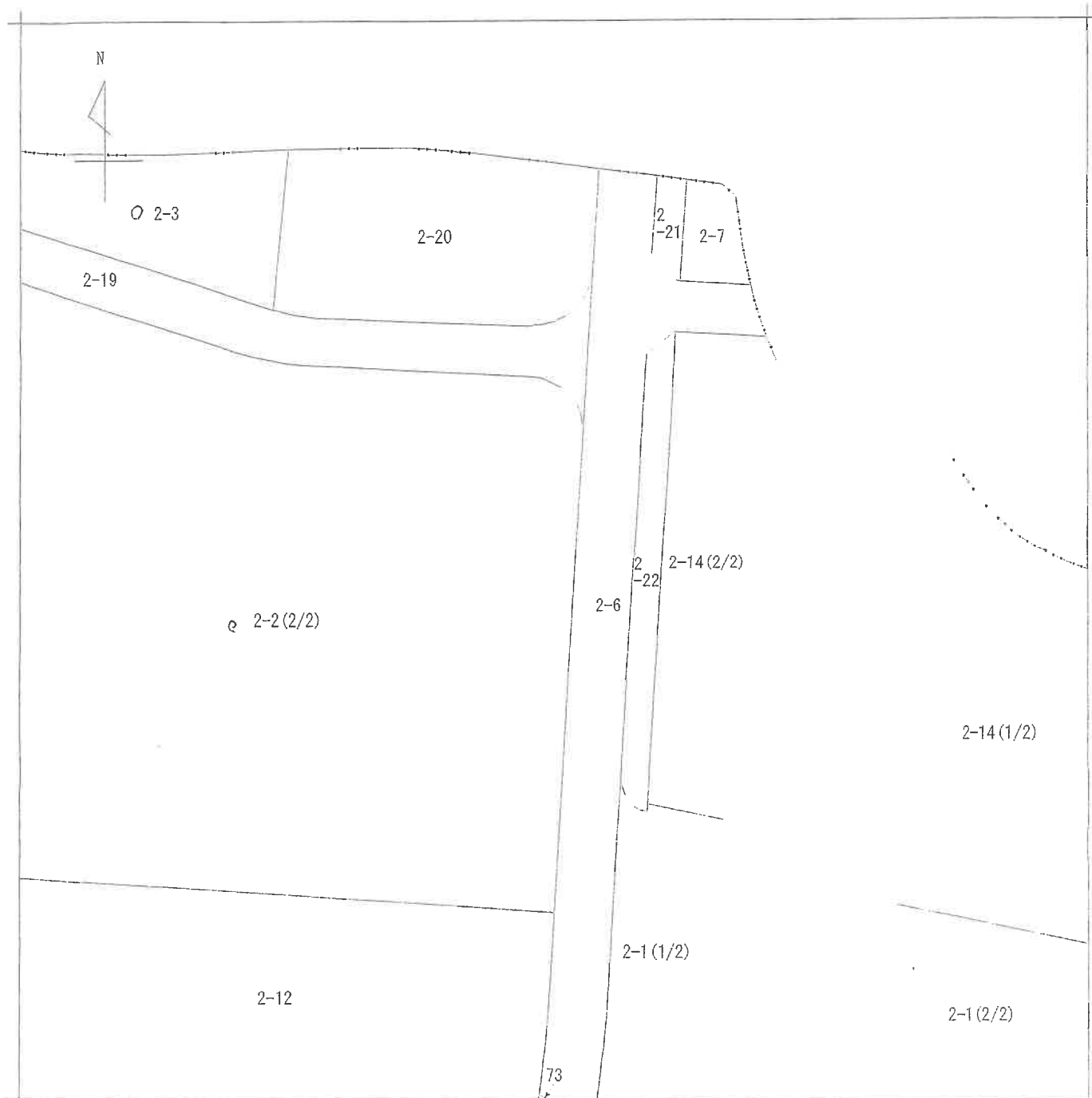
令和6年5月17日

大阪法務局北出張所

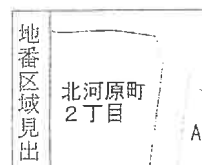
登記官

請求番号：5-1

(1/2)



(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。



A 北河原町 2丁目

請求部	所在	亀岡市北河原町二丁目				地番	2番2			
出力尺	1/500	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	昭和55年4月1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。

(京都地方法務局園部支局管轄)

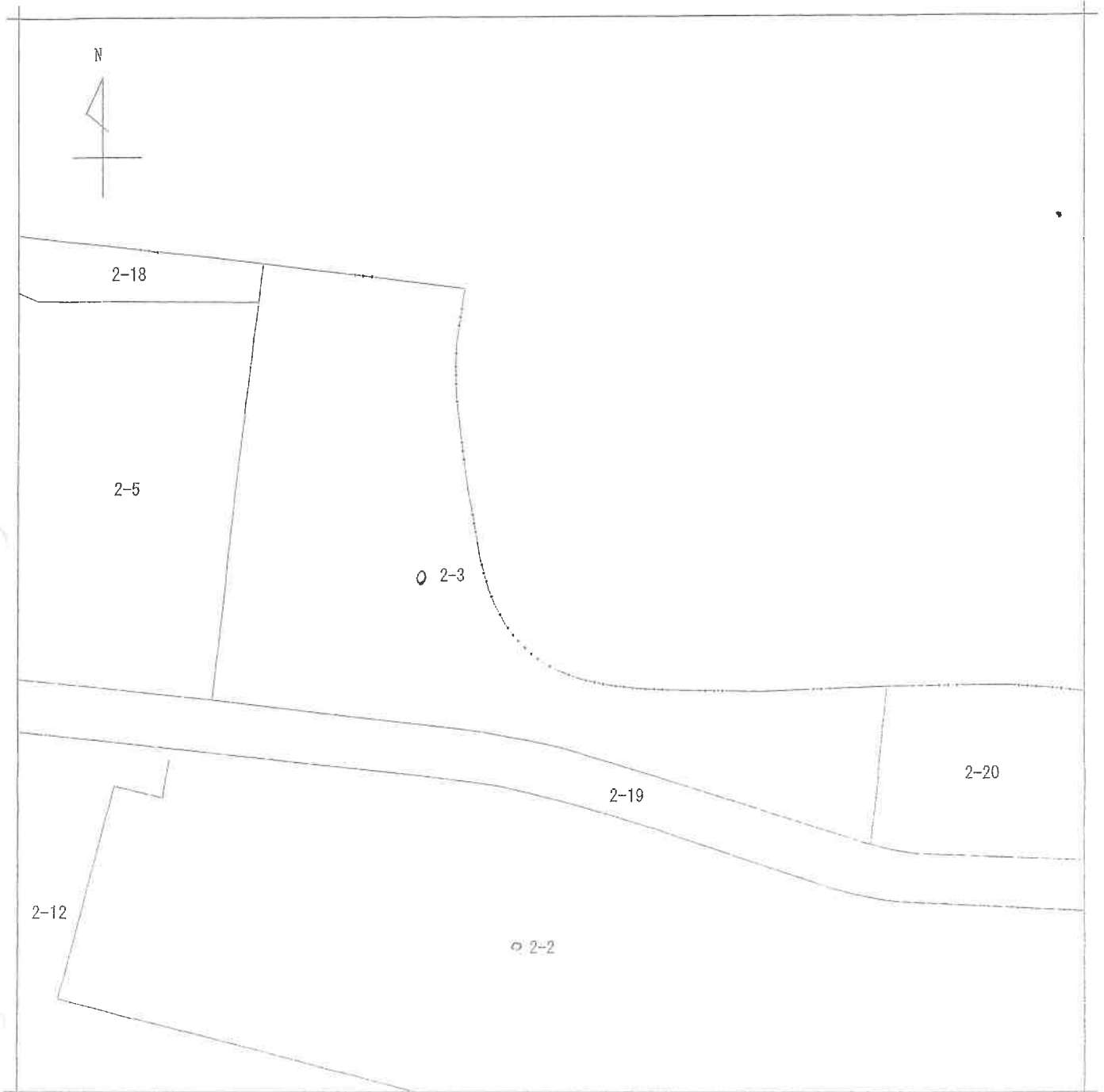
令和6年5月17日

大阪法務局北出張所

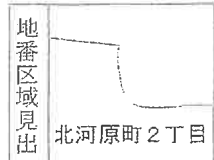
登記官

請求番号：5-1

(2/2)



(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。



請求部	所在	亀岡市北河原町二丁目				地番	2番3			
出方尺	1/500	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	昭和55年4月1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。

(京都地方法務局園部支局管轄)

令和6年5月17日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：5-8

(1/1)

登記年月日：昭和59年4月24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。
(京都地方法務局關都支局管轄)

令和6年5月17日

大阪法務局北出張所

登記官

9ページ

請求番号：5-5
(1/4)

0012150

地積測量図

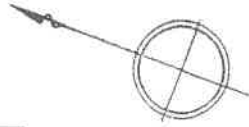
地積測量図

地番 2-2, 2-12=2-12

土地の所在 鳥岡市北河原町式丁目

大井町並河坂井

全図



水路

2-5

2-3

○B 2-2

○A 2-12

余部町岸ノ下

2-1

2-6

2-8

2-1

19-

余部町清水又

北河原町式丁目

20-5

20-2

20-1

作製者

(昭和59年4月4日作製)

申請人

縮尺

1/

A4判に縮小

昭和五十九年四月貳四日

登記年月日：昭和59年4月24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。

(京都地方方法務局 図部支局 電話)

令和6年5月17日

大阪法務局北出事務所

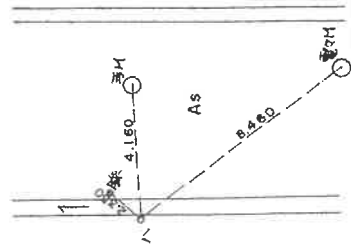
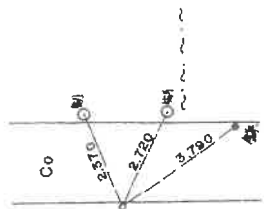
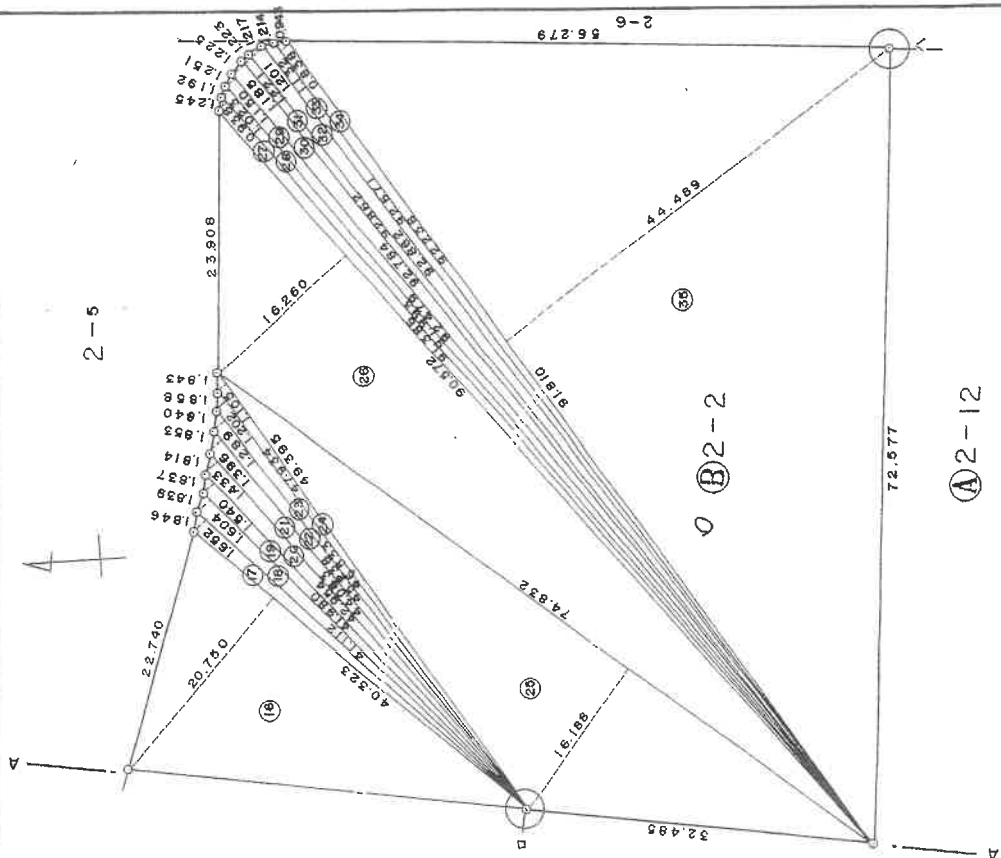
登記簿

0012151

地積測量図 2/4

地番 2-2, 2-12

土地の所在 亀岡市北河原町貳丁目



作製者

申請人

縮尺 1/500 M

(昭和59年4月4日作成)

A4判に縮小

昭和五十九年四月貳四日

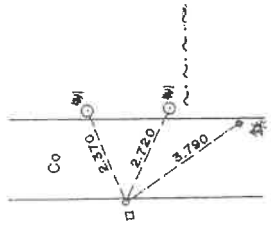
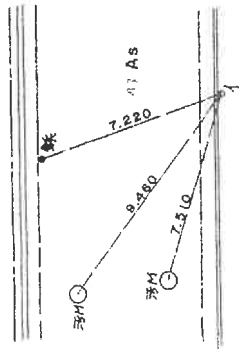
登記年月日：昭和59年4月24日

0012132

地積測量図 3/4

番 2-2, 2-12

土地の所在 徳岡市北河原町式丁目



2-5

○B2-2

○A2-12

申請人

(昭和59年4月4日作製)

作製者

縮尺 1/500

A4判に縮小

昭和五十九年四月廿四日

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。

(京都地方検察局 第1部 第1課)

令和6年5月17日

大阪検察局 北出張所

登記官

登記年月日：昭和59年4月24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。
(京都地方建設局 園部支店 管轄)

令和6年5月17日

大阪建設局 北出張所

登記番

請求番号：5-5

(4/4)

0012193

地積測量図 4/4

地番

2-2, 2-2-12

土地の所在

亀岡市北河原町式丁目

002-2

序	辺	長さ	倍	面積
1	30.859	0.940	29.007460	
2	29.700	4.862	44.401400	
3	26.989	5.854	157.993606	
4	49.994	3.343	667.069942	
5	51.937	1.452	75.412524	
6	53.886	1.426	76.841436	
7	55.850	1.432	79.977200	
8	57.807	1.413	81.681291	
9	59.761	1.430	85.458230	
10	61.712	1.430	88.248160	
11	63.674	1.438	91.563212	
12	65.629	1.437	94.308873	
13	67.580	1.428	96.504240	
14	69.543	1.436	99.863748	
15	69.543	33.548	2333.028564	
16	40.323	20.750	836.702250	
17	41.112	1.652	67.917024	
18	41.980	1.604	67.335920	
19	42.954	1.540	66.149160	
20	44.043	1.433	63.13619	
21	45.238	1.396	63.152248	
22	46.533	1.289	59.981037	
23	47.934	1.202	57.616668	
24	49.395	1.105	54.581475	
25	49.832	16.188	121.380416	
26	50.572	16.260	147.2700720	
27	51.386	0.938	85.720068	
28	51.993	1.023	94.108839	
29	52.479	1.150	106.350850	
30	52.784	1.185	109.949040	
31	52.862	1.221	113.384502	
32	52.862	1.201	111.527262	
33	52.671	1.132	104.903572	
34	52.238	0.838	77.295444	
35	51.810	44.489	4084.535090	
計			13109.765090	
1/2			6554.882545	

④ 2-12

22252.738671 - 6554.882545 = 15697.856126

作製者

(昭和59年4月4日作製)

申請人

縮尺

1/

A4判に縮小

昭和五十九年四月二十四日

登記年月日：昭和55年10月14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。
(京都地方方法務局(原部支局管轄))
令和6年7月30日 京都地方方法務局

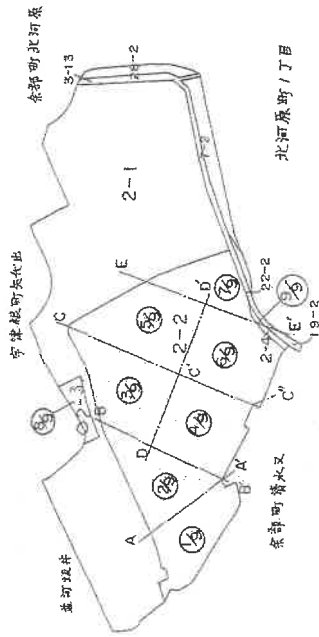
登記官

0012183

地番 2-2, 2-3, 2-4
2-1

土地の所在 亀岡市北河原町貳丁目

全図



作製者

嘱託者

縮尺 1/4000

昭和55年10月11日 作製

0012187

地積測量図

5/7

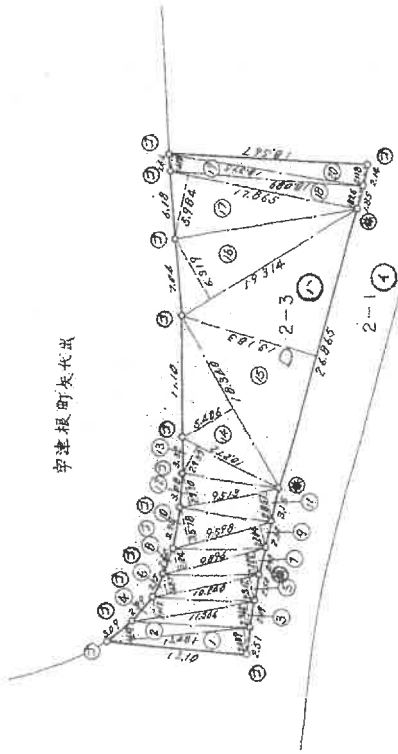
地番 2-2, 2-3, 2-4

土地の所在 亀岡市北河原町式丁目

残地 ① 2-1-②+③+④=21862.8065 m²

境界線の種類
 ② コンクリート杭
 ④ 金属製鉄釘

中津板町次代出



番地	符	底	辺	高	寸	倍面積
1	1	13.481	2.439	2.439	32.880159	
2	2	13.481	2.569	2.569	34.499789	
3	3	11.566	2.362	2.362	27.318892	
4	4	11.566	2.012	2.012	23.270792	
5	5	10.240	2.312	2.312	23.674800	
6	6	10.240	1.687	1.687	17.274000	
7	7	9.896	2.222	2.222	21.988912	
8	8	9.896	2.124	2.124	21.019104	
9	9	9.598	2.204	2.204	21.153992	
10	10	9.598	3.578	3.578	34.341644	
11	11	9.573	2.057	2.057	19.717641	
12	12	9.573	2.990	2.990	28.443070	
13	13	10.272	2.959	2.959	30.394048	
14	14	10.340	5.486	5.486	100.613247	
15	15	26.865	1.319	1.319	35.416185	
16	16	19.314	6.319	6.319	122.045166	
17	17	17.865	5.984	5.984	106.904260	
18	18	17.889	1.825	1.825	32.612425	
19	19	18.375	1.628	1.628	29.914500	
20	20	18.367	2.110	2.110	39.324961	
						計
						95.9708045

登記年月日：昭和59年4月24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。

(京都地方法務局図部支局管轄)
令和6年7月30日 京都地方法務局

登記官

0012265

8字標識

地番	2-5, 2-13	新 2-3
土地の所在	亀岡市北河原町式丁目	

地積測量図
縮尺 1/2

全図

大井町並河坂井

① 2-5

② 2-13

水路

2-3

2-12

2-1

2-6

2-8

2-4

19-

北河原町式丁目

余部町清水又

余部町岸ノ下

作製者

昭和59年4月4日作製

申請人

縮尺 1

A4判に縮小

昭和五十九年四月二十四日

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。
(京都地方法務局図部支局管轄)
令和6年7月30日 京都地方法務局

登記官

0012206

地積測量図 2/2

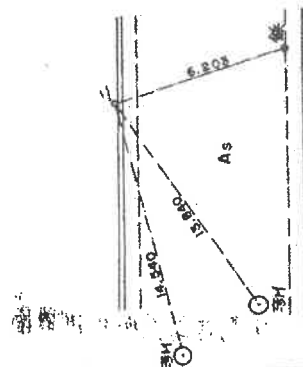
地番 2-5 2-13
土地の所在 亀岡市北河原町式丁目

○B 2-13

順	辺	長さ	倍	面積
1	56.818	22.108	1256.132344	
2	56.818	2.281	129.601858	
3	51.590	1.415	72.999850	
4	49.125	1.932	94.909500	
5	46.629	2.559	119.323611	
6	44.091	6.053	266.882823	
7	39.255	7.393	290.212215	
8	35.961	3.392	121.979712	
9	35.403	13.353	472.736259	
10	17.168	1.375	23.606000	
11	15.477	1.881	29.112237	
12	14.041	1.999	28.067959	
13	13.367	1.458	19.489086	
14	13.134	1.663	21.841842	
計				2946.895295
1/2				1473.447648

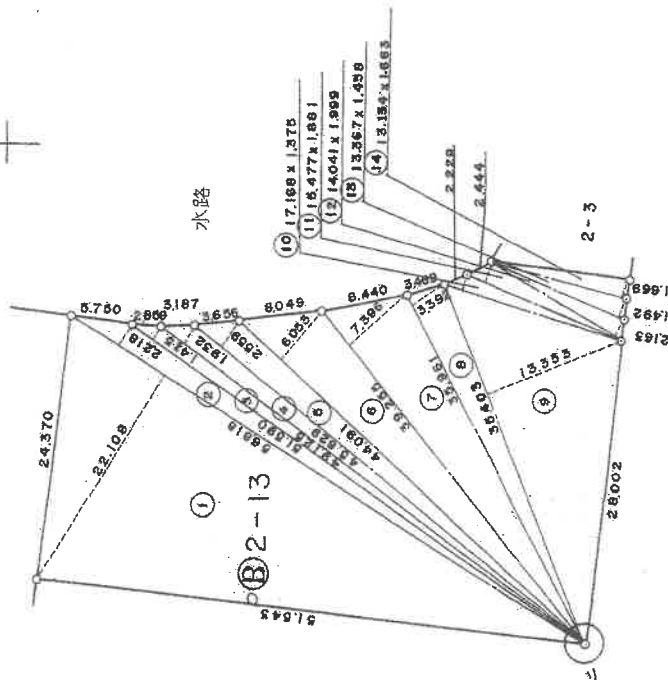
○A 2-5

$$8476.9975 - 1473.447648 = 7003.549852$$



大井町並河坂井

4



作製者

昭和59年4月4日作製

申請人

縮尺

1/500M

A4判に縮小

昭和五十九年四月廿四日

登記年月日：昭和56年5月12日

0106937

各階平面図

家屋番号 北河原町2丁目2-2-167

建物図面

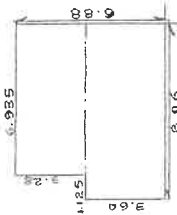
建物の所在 亀岡市北河原町2丁目2-2 第6号棟

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。
(京都地方裁判所 園部支部管轄)

令和6年5月17日

大阪法務局北出簿所

登記官



$$6.935 \times 3.28 = 22.7468$$
$$8.060 \times 3.60 = 29.0160$$

計 51.7628㎡

9
46
5
12



余部町清水又

建物番号 6-503

建物の存する部分 5 階

作製者

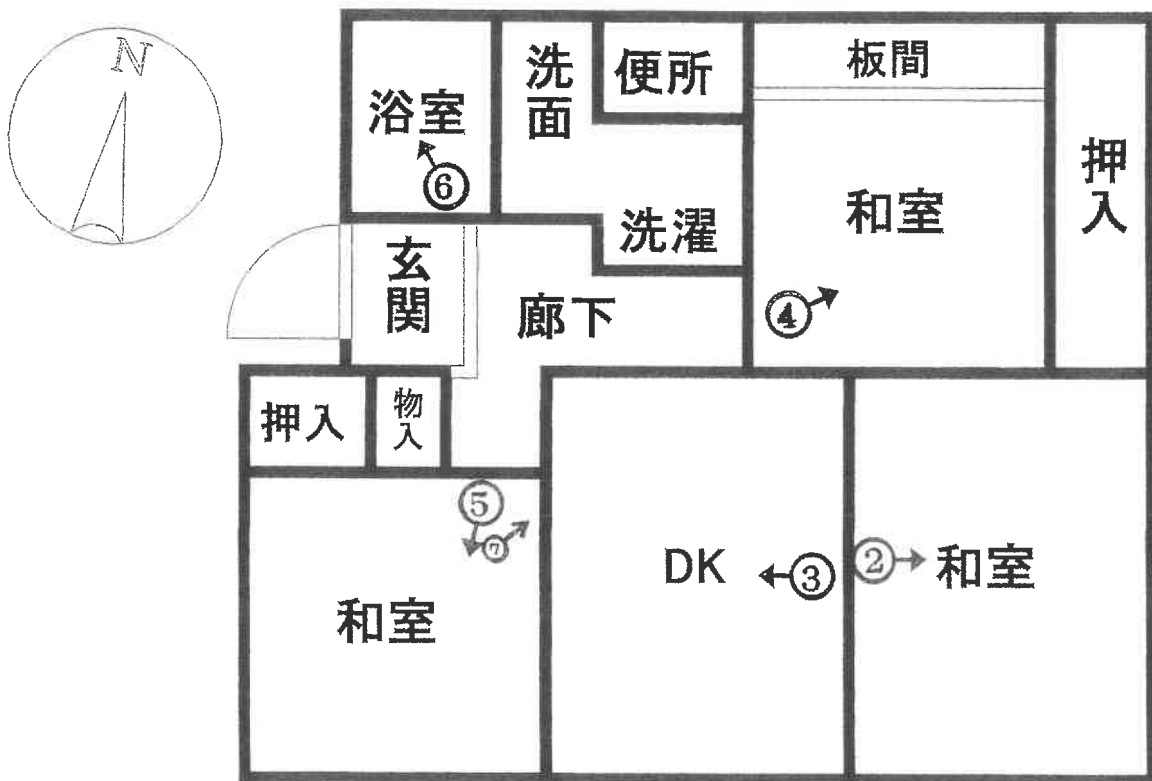
嘱託者

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

A 4判に縮小
写真撮影位置方向

建物見取図



↑ 写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7

求 意 見 書

岩 崎 陽 殿

令和 7年 2月 4日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 2 月 4 日
評価人

岩崎 陽

物 件 目 録

1 所 在 亀岡市北河原町二丁目
 地 番 2番2
 地 目 宅地
 地 積 6554.88平方メートル
 共有者 A 持分53100分の510

2 所 在 亀岡市北河原町二丁目
 地 番 2番3
 地 目 宅地
 地 積 2032.15平方メートル
 共有者 A 持分53100分の510

3 (一棟の建物の表示)

所 在 亀岡市北河原町二丁目 2番地2 第6号棟
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 349.04平方メートル
 2階 355.40平方メートル
 3階 355.40平方メートル
 4階 355.40平方メートル
 5階 355.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北河原町二丁目 2番2の167
 建物の名称 6-503
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建

物 件 目 録

床 面 積 5階部分 51.76平方メートル

所有者 A

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,110,000	780,000	0
2	340,000	240,000	0
3	420,000	290,000	0
1～3	1,870,000	1,310,000	一括
(備 考)			
前回の売却基準価額×(1－0.3)＝今回の売却基準価額(千円の位を四捨五入)			



令和 6 年 (ヌ) 第 36 号
令和 6 年 8 月 13 日 現地調査
令和 6 年 8 月 14 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

第1 評価額

一 括 価 格			
金		1,870,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,110,000	円
物件2（土地）	金	340,000	円
物件3（建物）	金	420,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷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	(土地の表示) 所在 地番 地目 地積 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	(土地の表示) 所在 地番 地目 地積 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	(一棟の建物の表示) 所在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 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「 亀岡 」駅の 北西 方 ・ 道路距離約 1700 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大規模な共同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 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 景観計画区域(一般地区)
画 地 条 件	東側 間口 約56.0 m、奥行約 130 mの 不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 7～12mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) その他北側幅員約6mの団地内道路に等高に接する。	
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 (ただしLP集中ガスである) 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	本件物件1(土地)と物件2(土地)は、団地内道路(地番:2番19、地目:雑種地、所有者:住宅・都市整備公団)を介して一体的に利用されている。	

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 2)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「 亀岡 」駅の 北西 方 ・ 道路距離約 1700 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大規模な共同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 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 景観計画区域(一般地区)
画 地 条 件	南側 間口 約80.0 m、奥行約 51 mの 不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 6mの団地内 道路 に 等高 に接する。 本件物件2土地の北側一部は、都市計画道路予定地(名称:宇津根新国道線、幅員: 約25～30m)に含まれている。	
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 (ただしLPG集中ガスである) 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	本件物件2(土地)上に、団地共用部分として、以下の建物が登記されている。 ・所在: 亀岡市北河原町二丁目2番地3 ・家屋番号: 2番3 ・種類: 集会所・事務所 ・構造: 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建 ・床面積: 71.93㎡ ・建築年月日: 昭和59年9月17日 新築	

2 建物の概況 (物件 3)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	保津川第2住宅 6号棟
建物の用途	共同住宅 (総棟数3棟 総戸数90戸のうち、 本件建物の属する6号棟の総戸数は30戸)
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55年6月18日 新築 経過年数: 約 44 年 経済的残存耐用年数: 約 1 年
構造	鉄筋コンクリート 造 5 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付 その他: 特になし
設備等	駐車場(90台)、駐輪場、集会所 等
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 あり 名称: 保津川第2住宅 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 日本総合住生活(株) 大阪支社 管理形態 管理人日勤 (月・火・木・金 10:00～15:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和6年3月 現在 142,186,729 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: なし 駐車場の空き状況: 2 台程度の空きあり 規約で特に留意すべき事項: ペット可(ただし小鳥、魚類のみ) その他: ・民泊禁止規定あり ・エレベーターはなし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	5 階 (503 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 51.76 m ² (登記面積)
間 取 り	3DK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス、合板貼 等 床 : 畳、Pタイル等 内 壁 : クロス、板貼 等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費: 7,300 円 (月額) 修繕積立金: 10,700 円 (月額) 滞納額: あり 1,097,000 円 (令和6年7月 現在) その他: 詳細は、現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・室内壁・天井の汚れ、剥がれ等が目立つ。 ・室内にて猫を1匹、飼育している。

第5 評価額算出過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

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）

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	共有持分 オ	土地の 権利の 種 類 カ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	82,000	0.57	6,554.88	0.90	510/ 53100	1.00	2,650,000
2	82,000	0.57	2,032.15	0.90	510/ 53100	1.00	820,000

ア 標準画地価格

(公 示 価 格 等 か ら の 比 ・ 規 準)

地価公示 亀岡 -11

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $89,900 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/108 = 82,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 = 100/108$

イ 個 別 格 差 : 規模等 (0.57)

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。

オ 共有持分割合: 登記上の割合による。

カ 土地の権利の種類: 所有権

② 建物価格（物件3）

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の価格を求めた。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	240,000	51.76	0.08	990,000

イ 専有面積: 登記数量による。

ウ 現価率

経済的全耐用年数 45 年、経過年数 44 年、経済的残存耐用年数 1 年、残価率 0.10
 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 0.10 + (1 - 0.10) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)
 = 0.08

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	2,650,000	40%	敷地占有利益	1,060,000
2	820,000	40%	敷地占有利益	330,000

イ 土地利用権等割合： 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ エ	価格 割合
1	2,650,000	-1,060,000	1.02	1,620,000	36%
2	820,000	-330,000		500,000	11%
3	990,000	+1,390,000		2,430,000	53%
合 計				4,550,000	100%

ウ 個別格差率： 1.02 階層、方位等

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	亀岡市北河原町2丁目:地番略	亀岡市北河原町2丁目:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	3 階 / 5 階	2 階 / 5 階
面積	約 87 ㎡ (内法)	約 82 ㎡ (内法)
建築時期	平成4年10月	平成4年10月
取引時点	令和5年3月	令和4年11月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	109,000 円/㎡	110,000 円/㎡

(比準表)

（地単表）								
番号	事例価格 （円/㎡）	事 補	情 正	時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 品 等 比 較	建 物 品 等 比 較	試算価格 （円/㎡） （千円未満四捨五入）
A	109,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{115}$	93,000
B	110,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{115}$	94,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。							基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入)	
								94,000

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
94,000	1.02	51.76	4,960,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層、方位等

3 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ＝オ
ア	イ	ウ	エ	
480,000	1.00	10%	1.00	4,800,000

ア 総 収 益 : 周辺の賃料相場からの想定による。
イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし (1.00)
ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 10% と判断した。
エ そ の 他 補 正 : 必要なし (1.00)

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	4,550,000	100%	4,550,000
比準価格	4,960,000	100%	4,960,000
収益価格	---		4,800,000
調整後の価格 (万円未満四捨五入)	4,820,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	4,820,000	36%	1,740,000
2		11%	530,000
3		53%	2,550,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,740,000	80%	80%			1,110,000
2	530,000	80%	80%			340,000
3	2,550,000	80%	80%	26%	100%	420,000
一括価格 (合計)						1,870,000

イ 市場性修正： ①室内の保守管理の状態、②室内にて猫を飼育している点、③エレベーターがない5階部分に存する点等を考慮し、市場性修正の必要性を認めた。

ウ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

オ その他控除減価： 必要がない。

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-11)
- 所 在 : 亀岡市大井町並河坂井55番52
- 価 格 : 89,900 円/㎡
- 位 置 : JR山陰本線「亀岡」駅の 北西 方、道路距離約 1800 m
- 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
- 地 積 : 111 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水あり
- 接 面 街 路 : 東方 6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 防火地域の指定無
- 地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
- | | | | | | |
|-----------|-------------|---|---------|-------|---------|
| 物件1: 土地総額 | 173,979,624 | 円 | (× 持分割合 | 510 / | 53100) |
| 物件2: 土地総額 | 50,872,843 | 円 | (× 持分割合 | 510 / | 53100) |
| 物件3: 建 物 | 2,098,555 | 円 | | | |
| | 294,349 | 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 亀岡市北河原町二丁目
 地 番 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6554.88 平方メートル
 共有者 A 持分 53100 分の 510

2 所 在 亀岡市北河原町二丁目
 地 番 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2032.15 平方メートル
 共有者 A 持分 53100 分の 510

3 (一棟の建物の表示)

所 在 亀岡市北河原町二丁目 2 番地 2 第 6 号棟
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積 1 階 349.04 平方メートル
 2 階 355.40 平方メートル
 3 階 355.40 平方メートル
 4 階 355.40 平方メートル
 5 階 355.40 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北河原町二丁目 2 番 2 の 167
 建物の名称 6-503
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 5階部分 51.76平方メートル

所有者 A



