

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。

○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 11 月 19 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 18 日 午前 9 時 30 分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 8 日 午後 1 時 00 分 京都地方裁判所第 5 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 19 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

7 所 在 南丹市園部町小山西町五合山

地 番 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 8 6 . 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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7】

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7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

D、E及びFが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号12番1）が本件土地上に存在する。

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

7 所 在 南丹市園部町小山西町五合山

地 番 12番1

地 目 宅地

地 積 386.85平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和 6 年(ヌ)第 69 号
(物件 7)
令和 6 年 11 月 19 日 受理
令和 7 年 3 月 10 日 提出

現 況 調 査 報 告 書

京都地方裁判所
執行官 吉 岡 正 則

(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

7 所 在 南丹市園部町小山西町五合山
地 番 1 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 6 . 8 5 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

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 7		
現況地目	☒ 宅地 (物件 7) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ☒ その他の者ら ☒ 上記の者らが本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日	
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)		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 7 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■D・E・F	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐	
	☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■E (占有者) ■本件債務者兼共有者A) の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 4 年 9 月 26 日	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 9 月 26 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()
	借主	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
	☐ 前払 (分 円)	
	☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

目的外建物の概況 (物件 7 関係)	
所 在	南丹市園部町小山西町五合山 1 2 番地 1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 2 番 1
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造ルーフィング葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 7 3 . 2 4 m ² 2 階 4 7 . 5 4 m ² (登記簿による。)
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (本件債務者兼共有者 A の子ら D ・ E ・ F) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 元 年 2 月 2 8 日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (本件債務者兼共有者 A ・ B の被相続人 (父)) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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

■ 目的土地の状況

- 1 物件7土地は目的外建物の敷地として利用されている。
- 2 物件7土地はいわゆる旗竿地であり、東側で竿部分が南丹市道に接面する。
- 3 物件7土地の地積測量図は残地計算のため正確には専門家による測量を要する。
- 4 物件7土地の南側中央付近に電柱がある。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者A	物件7土地は、私の子ら3人が3分の1ずつを共有する目的外建物の所有のために無償で貸しています。
■ 目的外建物 共有者E・F	物件7土地は、私たち目的外建物の共有者が父である本件債務者A及び親族の本件債務者Bから無償で借りています。

執 行 官 の 意 見

- 1 立入調査の結果、目的土地は目的外建物の共有者らが占有していることが認められる。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から2、3ページのとおり認定した。

(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」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11月20日 14:40－14:55	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
6年12月 6日 : :	当庁	債務者A・Bあて照会文書送付
6年12月18日 15:20－15:35	物件所在地	立入調査 写真撮影 債務者Aと面接
7年 2月 3日 : :	当庁	目的外建物共有者D・E・Fあて照会文書送付
7年 2月 7日 : :	当庁	目的外建物共有者Eと電話応答
年 月 日 : : :		
年 月 日 : : :		

(特記事項)

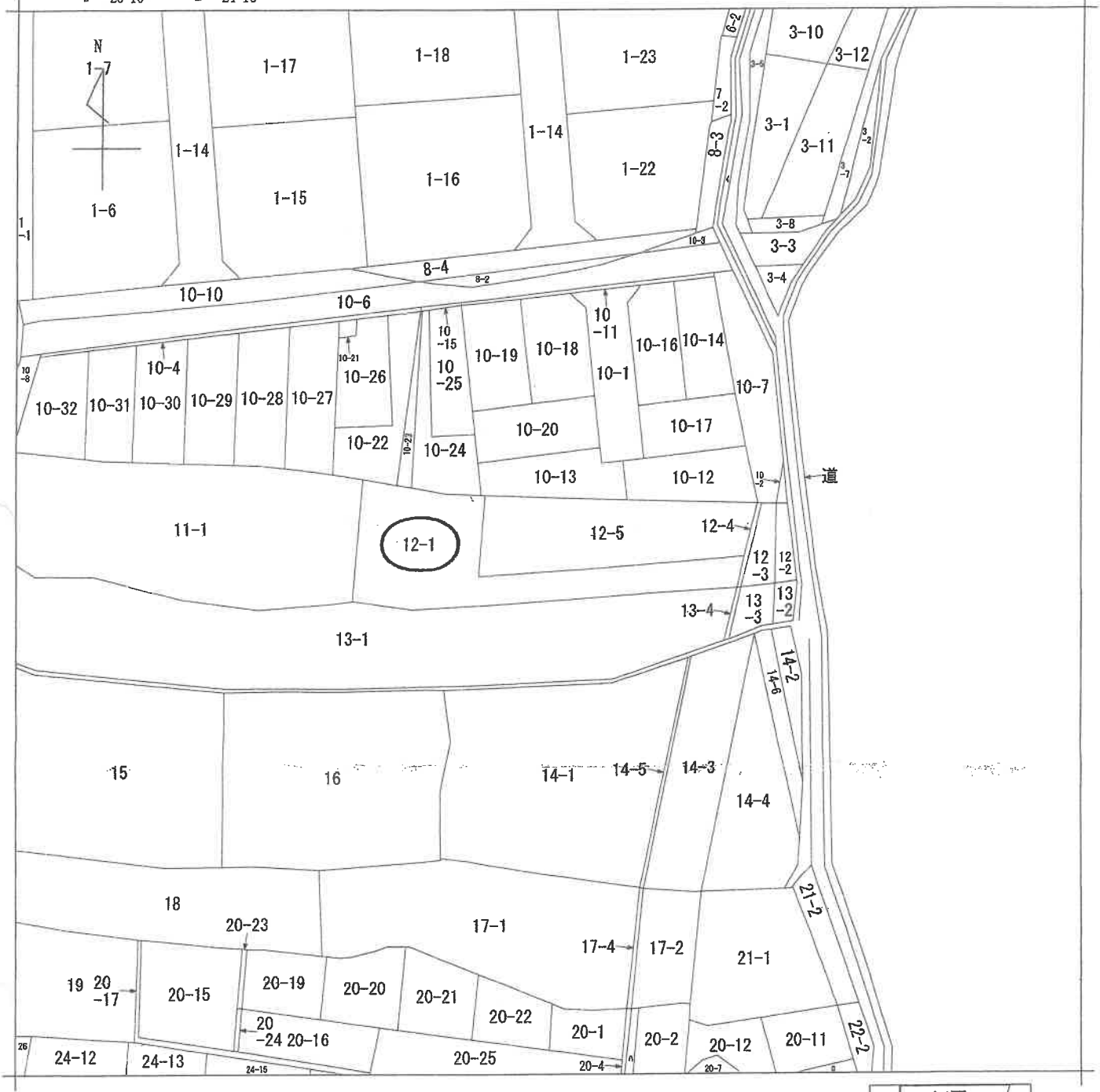
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 道 20-10
ハ 20-14
ニ 24-16

(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
園部町小山西町五合山

請求部	所在	南丹市園部町小山西町五合山				地番	12番1		
出力縮	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12月18日
京都地方法務局園部支局
登記官

103393

地積測量図

地番 12-5 12-1

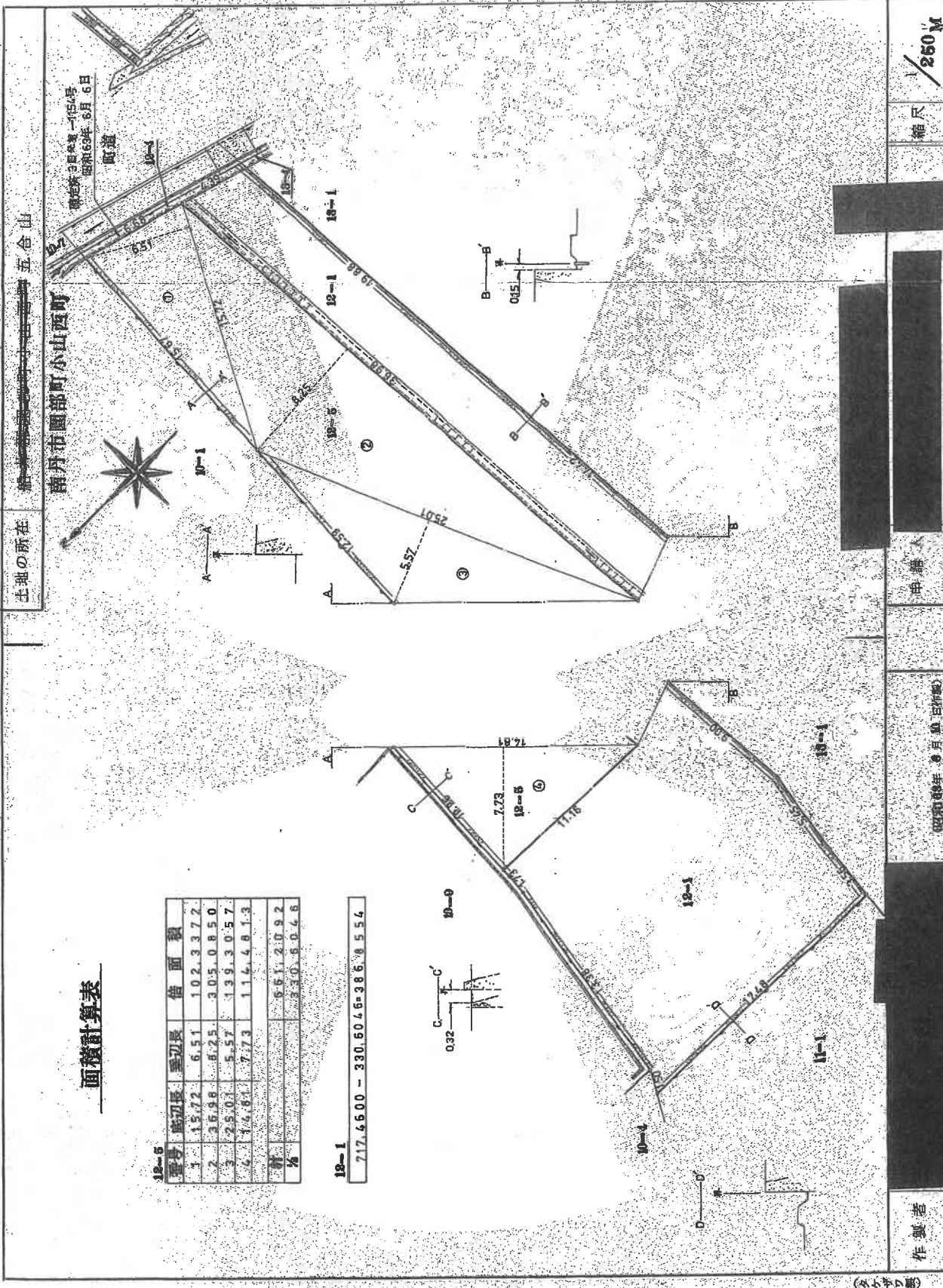
土地の所在 南丹市園部町小山西町

前地積測量図番号 103393
昭和63年6月6日

面積計算表

番号	端辺長	端辺長	倍面積
1	15.72	6.51	102.3372
2	36.98	8.23	305.0850
3	25.07	5.57	139.3057
4	14.85	7.73	114.4813
計			661.2092
1/2			330.6046

12-1
717.4600 - 330.6046 = 386.8554



縮尺 1/250M

申請人

昭和63年6月10日作成

作成者

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。

(京都地方法務局園部支局管理)

令和6年8月16日

京都地方法務局

登記簿

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である
(京都地方事務局園部支局管轄)
令和6年8月16日 京都地方事務局

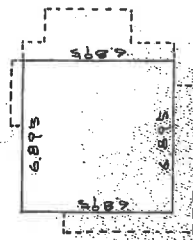
各階平面圖

家屋番号 12番1

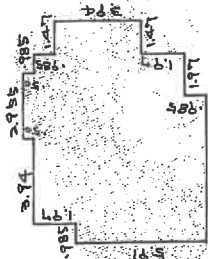
建造物の所在

龍丹市園部町小山西町

150706



2階 $6.895 \times 6.895 = 47.5410$


$$\begin{array}{r} 5.91 \times 0.985 = 5.8213 \\ 7.88 \times 5.910 = 46.5708 \\ 0.50 \times 2.955 = 1.4775 \\ 6895 \times 1.97 = 13583.1 \\ 3.94 \times 1.47 = 5.7918 \\ \hline 73240.5 \end{array}$$

(日曆連12)

作者

昭和元年4月24日(作製)

縮尺

申請人

二 尺蠖

(日本十地家屋調査士会連合会用紙)

写真撮影位置方向

A4判に縮小



1



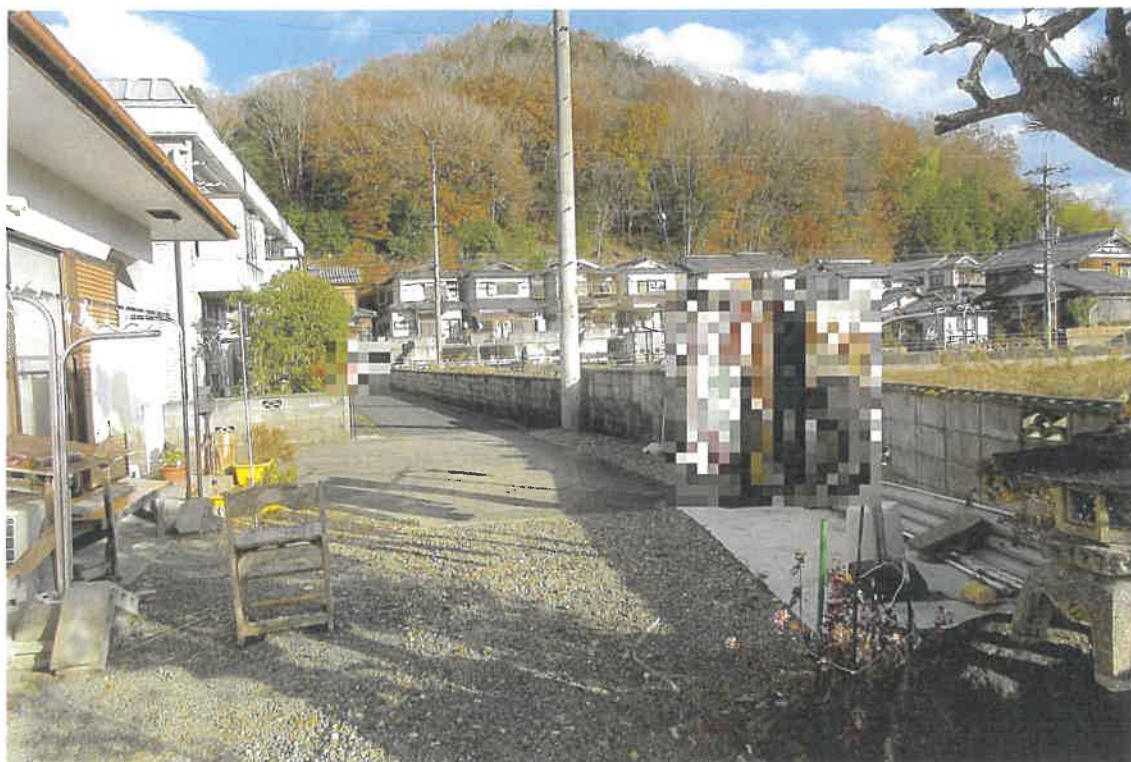
2



3



4



5

令和 6 年 (又) 第 69 号
(物件7)

令和 6 年 12 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 3 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 木田 洋二 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 7	金 5,240,000 円

物件7の評価額は、後記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価額である。

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出来ないこと、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 本件評価は、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
7	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
特記事項			
■物件7上に目的外建物(木造ルーフィング葺2階建、居宅、登記簿延床面積120.78㎡)のほか電柱が存する(現況調査報告書参照)。			

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 7)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本 線 「園部」 駅の 南西 方・道路距離約 1.2 km 最寄りバス停 「 栄町 」の 南 方・約 280 m (徒歩約4分) (付属資料第1図位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅のほか周辺には農地も多く見られる住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 80 % 指定なし。 洪水浸水想定区域(浸水深0.5m～1.0m未満)
画 地 条 件	下記前面道路に、幅員約4mの専用通路で等高に接する、最大奥行約53mの不整形の 路地状敷地で、地勢は平坦である。 (付属資料第4図地積測量図のとおり)	
前面道路の状況	東側が 幅員 約7.5 m の片側歩道付市道に 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 (下記特記事項参照) ガス配管 なし (プロパンガス使用) 下 水 道: あり (但し、くみ取り) (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、通常の費用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	■上水道の本管は上記専用通路内に埋設されており、本件土地上の目的外建物の ほか、専用通路の北側隣地(12番5)上に存する共同住宅にも給水を行なってい る旨、南丹市上下水道部上水道課にて聴聞した。 ■本件土地の地積測量図は残地数量であるため、正確には、隣地所有者立ち会 いのもと、専門家による測量を要する。また、過去の地目が農地であることから、地 盤が軟弱である可能性がある。 ■前記目的外建物には建築確認申請は存するが(申請番号:63園第110号、昭和 63年6月30日)、完了検査は経ていない。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件7（土地）

目的土地の建付地価格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	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
7	37,400	0.71	386.85	0.90	9,250,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 南丹 (府) -6
 基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $38,500 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 = 37,400$
 ◇ 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
 $100/99 \times 100/99 \times 100/102 \times 100/100 \div 100/100$
 イ 個別格差 : 方位、形状等 (0.71)
 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。

Ⅱ 評価額の判定

本物件については、前記により求めた価格に、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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、本物件上には目的外建物が存するため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) ア×イ=ウ (万円未満四捨五入)
7	9,250,000	10%	使用借権	930,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、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) (Ⅰ①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (Ⅱ①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
7	9,250,000	-930,000		90%	70%	5,240,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 本件土地の特記事項欄記載の事情等を考慮して査定した。

オ 競売市場修正： 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 地価調査基準地 (南丹(府)-6)

所 在 : 南丹市園部町小山西町油縄手13番5

価 格 : 38,500 円/㎡

位 置 : JR山陰本 線「 園部 」駅の 南西 方、道路距離約 1.6 km

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 100 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)

地 域 の 概 要 : 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7(土地): 4,797,713 円

第7 付属資料の表示

1 対 象 不 動 産 の 位 置 図

2 付 近 地 図

目的物件の状況写真

以上

物 件 目 録

7 所 在 南丹市園部町小山西町五台山
地 番 12番1
地 目 宅地
地 積 386.85平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

第1図 対象不動産の位置図

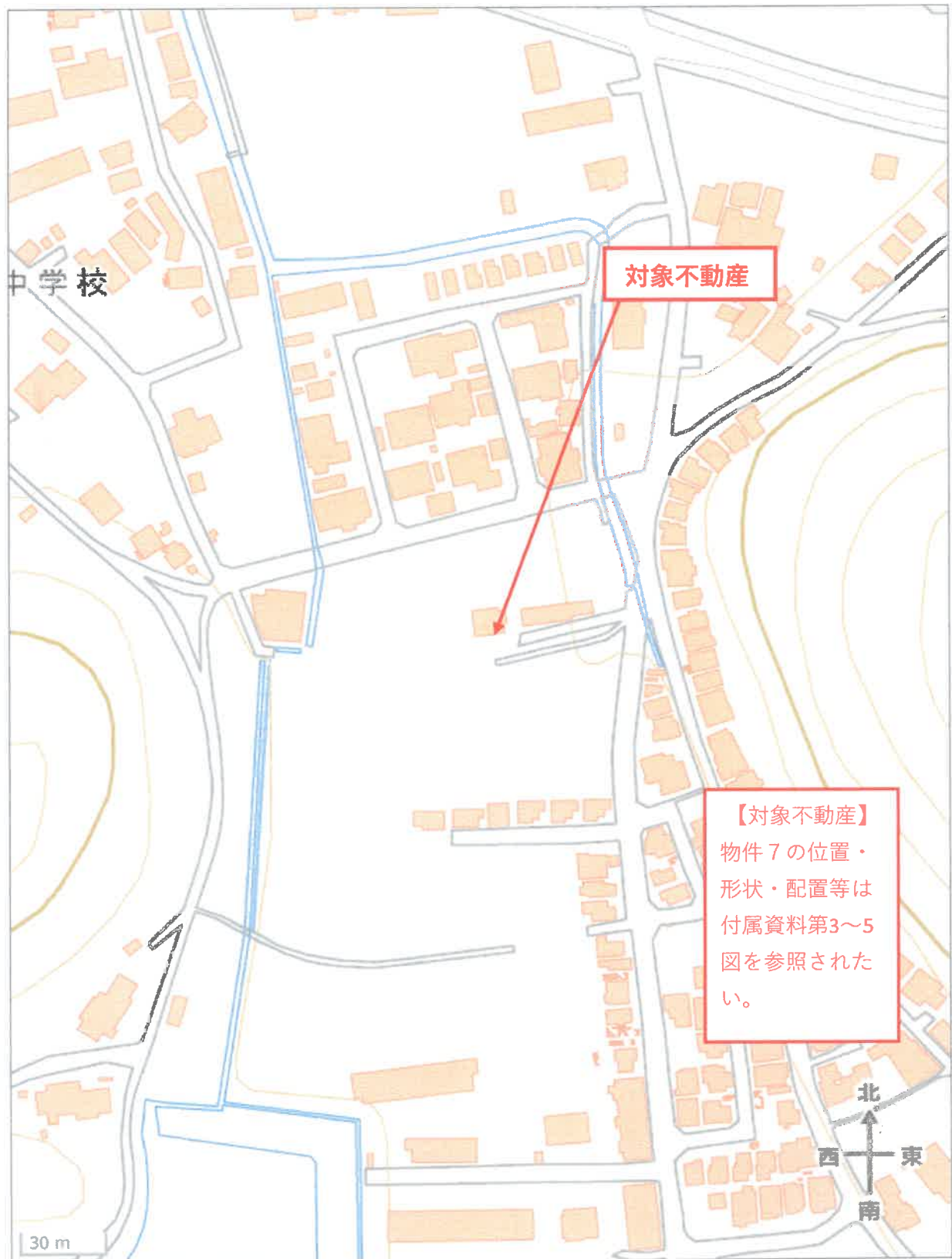
地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用