

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 8年 1月21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 8年 2月 5日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月19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 3月 6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 8年 2月27日 午前10時00分から 令和 8年 2月27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 8年 1月21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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	840, 000 672, 000	一括	168, 000	20, 027	0
1	290, 000				
2	550, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 亀岡市畑野町千ヶ畑鎌ヶ谷 |
| | 地 番 | 3番88 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亀岡市畑野町千ヶ畑鎌ヶ谷 3番地88 |
| | 家屋 番号 | 3番88 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 40.57平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月18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, 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 | 亀岡市畑野町千ヶ畑鎌ヶ谷 |
| | 地 番 | 3番88 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亀岡市畑野町千ヶ畑鎌ヶ谷 3番地88 |
| | 家屋 番号 | 3番88 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 40.57平方メートル |



令和7年(ケ)第126号
令和7年9月11日受理
令和7年11月4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 | 亀岡市畑野町千ヶ畑鎌ヶ谷 |
| | 地 番 | 3番88 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亀岡市畑野町千ヶ畑鎌ヶ谷 3番地88 |
| | 家屋 番号 | 3番88 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 40.57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 { 種類: ☐ ある { 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	☒ 「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 平成 年()第 号 ☐ ある [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

(その他の事項用)

その他の事項

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 本件土地の状況

- (1) 東側及び北側で建築基準法上の道路（私道）と接している。
- (2) 北東部分にエコキュートの貯湯ユニットが設置されている。なお、正常に作動するかどうかは不明である。
- (3) 本件土地と西側隣地及び南側隣地との境界部分の道路側に境界プレートが設置されている。
- (4) 現地概測の結果、本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

3 本件建物の状況

- (1) 郵便受けに所有者のローマ字表記の姓の表示が設置されている。
- (2) 2階廊下天井部分を開口部とする屋根裏収納がある。
- (3) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(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
■所有者の妻	1 所有者は本件建物には住んでいません。 2 本件建物は空き家です。
■所有者（回答書）	1 本件建物は誰にも貸していません。

(執行官の意見用)

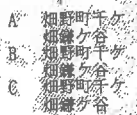
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（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 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、所有者が本件建物を居宅（空き家）として使用していることが認められ、2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
7年9月24日 16:10-16:20	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年10月3日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年10月23日 15:00-15:40	所有者自宅 物件所在地	所有者の妻と面談 立入調査, 写真撮影
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7年10月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有者から預かった鍵で解錠し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



5 ページ

登記年月日：平成3年7月11日

0057979

これは図面に記載されている図を証明した書面である。
令和7年10月23日 京都府方法務局 庶務支局

登記書

地積測量図

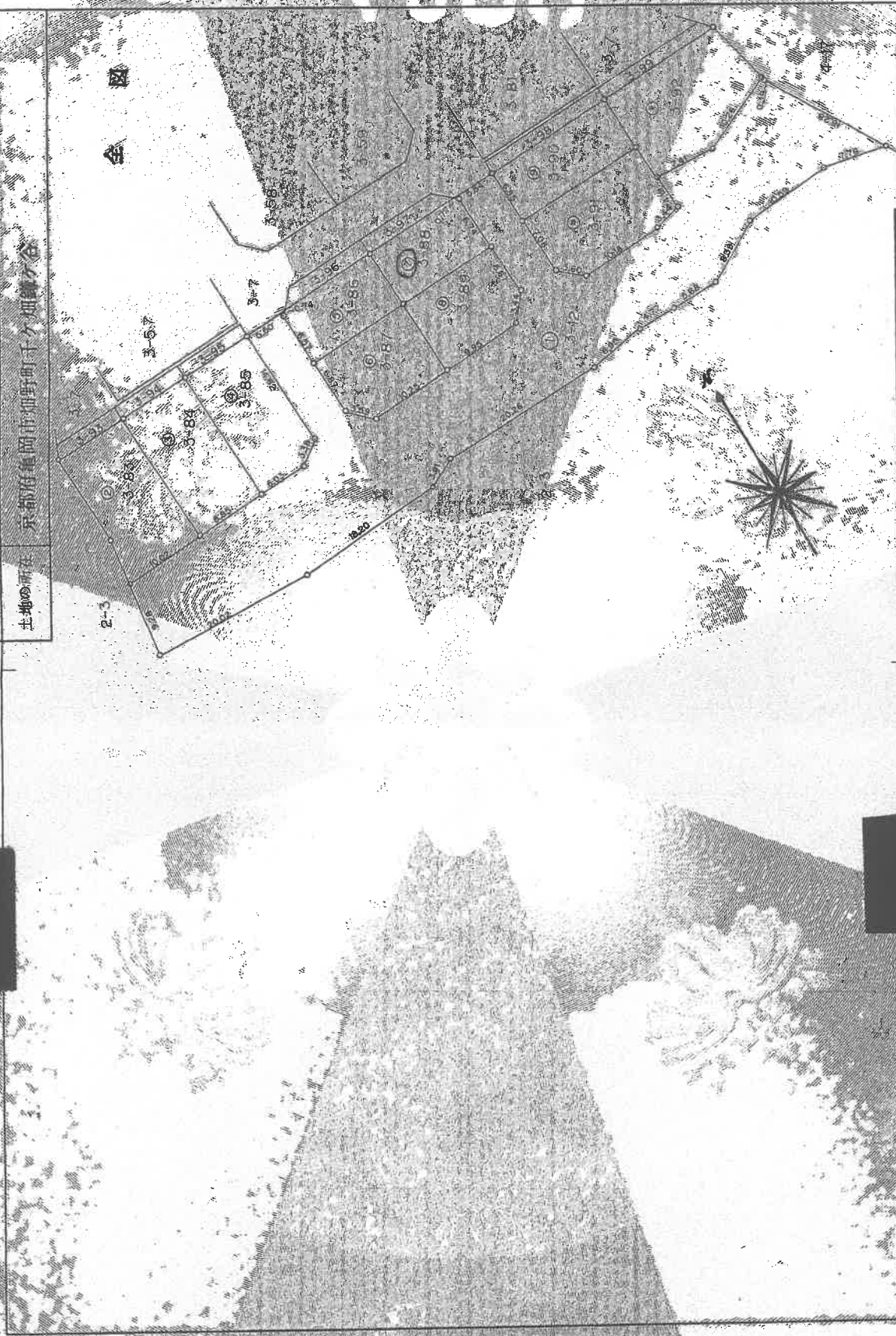
1/4

43.7.11

土地の所在
京都府亀岡市畑野町千ヶ畑第4分

地番
3-83 3-92

全図



登記年月日：平成3年7月11日

0057981

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7年10月23日 京都府地方自治協同部支局 登記官

地積測量図

H3.7.11

京都府亀岡市畑野町千ヶ畑鎌ヶ谷

土地の所在

⑤ 地番：3-86

符号	底辺	高さ	積
	12.55	0.49	6.1495
	14.20	5.35	90.3120
	14.20	5.80	82.3600
合計			178.8215
面積			89.41075
地積			89.41㎡

⑥ 地番：3-87

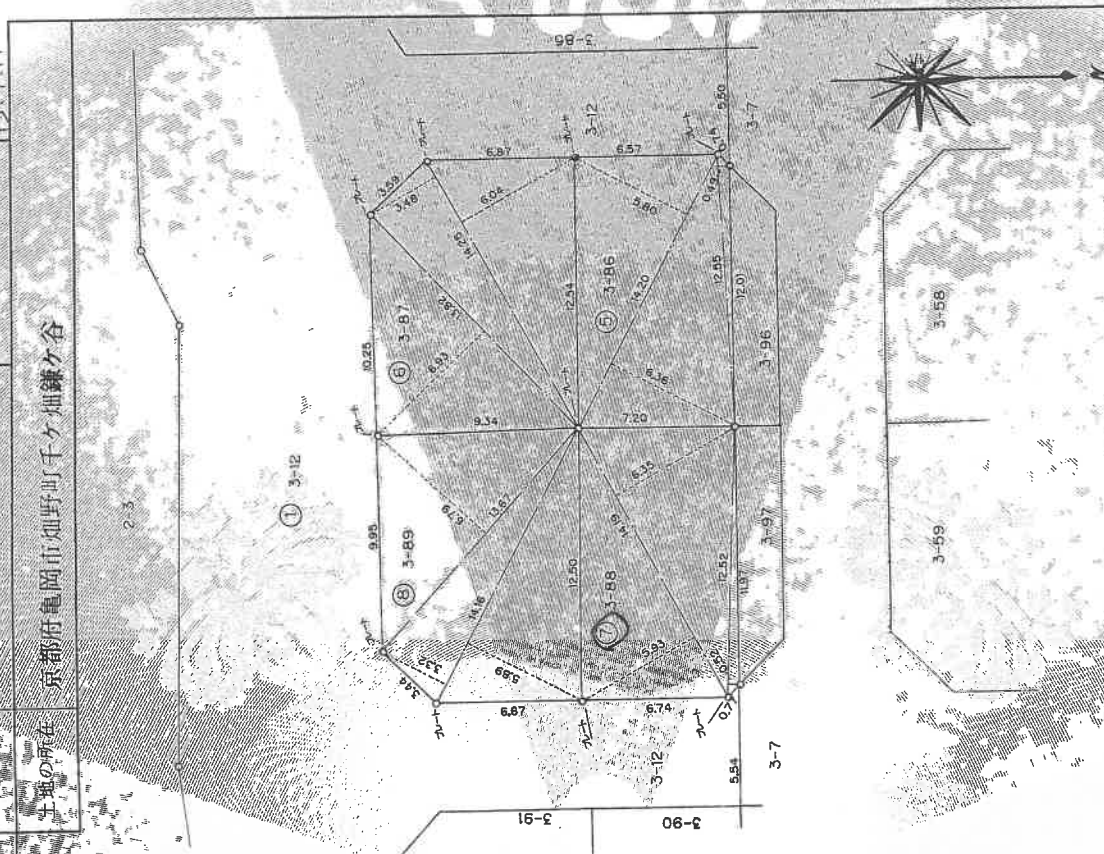
符号	底辺	高さ	積
	14.25	5.04	86.0700
	14.25	3.48	49.5900
	13.82	6.93	95.7726
合計			231.4326
面積			115.7163
地積			115.71㎡

⑦ 地番：3-88

符号	底辺	高さ	積
	12.52	0.52	6.5104
	14.19	5.35	90.1065
	14.19	5.93	84.1457
合計			180.7636
面積			90.3818
地積			90.38㎡

⑧ 地番：3-89

符号	底辺	高さ	積
	14.16	5.89	83.4024
	14.16	3.32	47.0112
	13.67	6.79	92.8193
合計			223.2329
面積			111.61645
地積			111.61㎡



申請人

作成者

日作製

3/4

請求番号：8-1

登記年月日：平成3年7月11日

0057983

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7年10月23日 京都府地方広域局図部文局

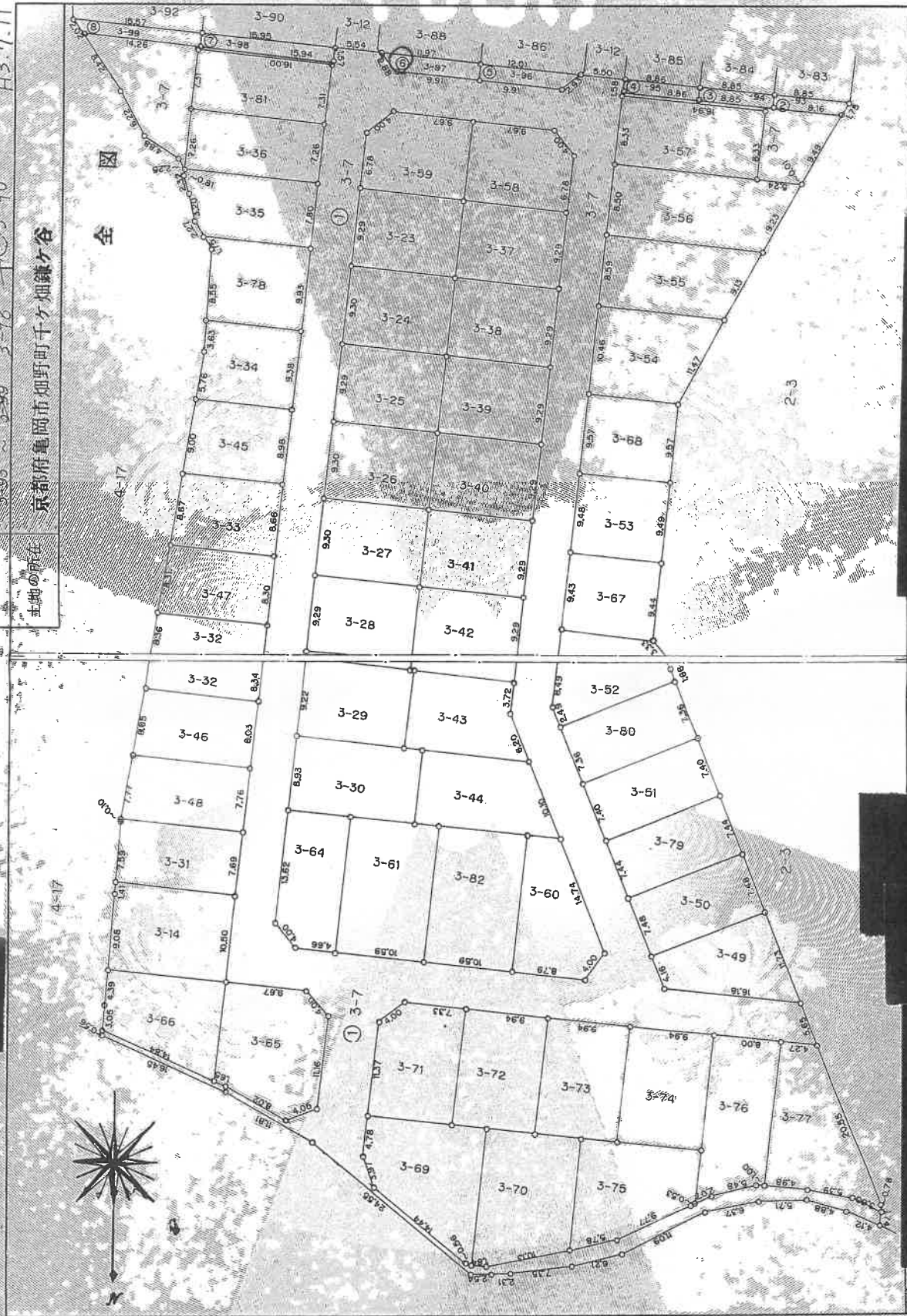
登記官

1/4
地積測量図
H3.7.11

(地)3-92 3-86 3-88
3-7 3-46-99
3-03 3-98 3-98

地番

土地の所在
京都府亀岡市畑野町千ヶ畑鎌ヶ谷



1/500
縮尺

申請人

平成3年6月25日(作製)

作成者

(1/4)

登記年月日：平成3年7月11日

5862500

⑤地番 3-95

待合	庭辺	庭	庭	積
12.18	1.57	20.3405		
42.48	2.01	24.4818		
合計		44.8224		
面積		22.4112		
地積		22.41 ^m		

卷五

符号	底辺	高さ	積
	124.13	2.55	20.0145
	122.13	2.01	24.3813
合計			44.3958
面積			22.1979
延床			22.19m ²

是施款

平成 3 年 6 月 25 日(作製)

請求番号：8-2

これは図面に記録されて、その内容を証明した書面である。

令和7年10月23日 京都地方独立国庫管理官

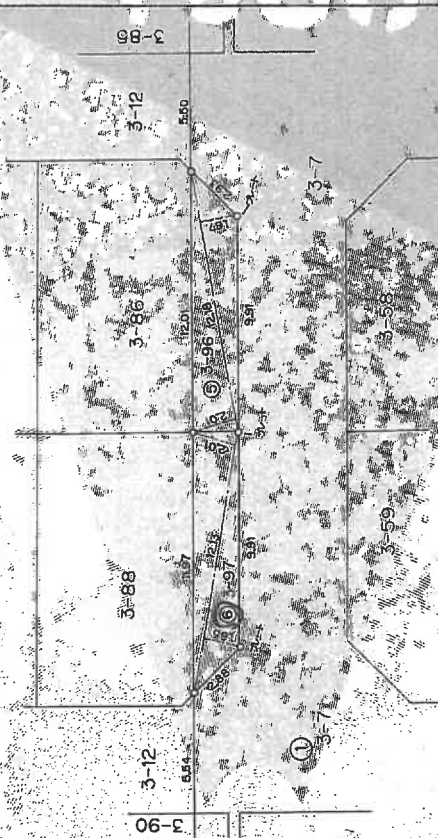
京福地方在萬國郵政局

2007年12月10日

區
皇
創
積
地

1173H

京都府亀岡市尾野町平ヶ谷姉鏡ヶ谷



250

登記年月日 平成8年3月19日

これは図面に記載されている内容を証明する図面と被寫
(京都地方方法務局國部支局管轄)
令和7年7月29日 東京法務局中野出張所

令和7年7月29日

東京法務局中野出張所

2014年12月15日

10 へん

請求番号: 10-2

0122818

各隨平匪

面 面
·
面
物 平
建 階
各

3番88

骨番屋家

龜岡市畑野町千ヶ畑鎌ヶ谷3番地88

建築物の所在

Age Group	1990 Census (thousands)	2000 Census (thousands)
0-14	7.28	8.73
15-24	1.98	1.36
25-34	1.35	1.52
35-44	2.57	2.13
45-54	1.52	1.36
55-64	0.73	0.73
65-74	1.36	1.36
75-84	1.36	1.36
85+	1.36	1.36

1.820	x	7.980	=	14.514	1	43.239600	
1.820	x	8.345	=	15.17690	1	45.733900	
1.820	x	8.370	=	15.23340	1	46.837400	
1.820	x	8.750	=	15.91500	1	49.986000	
1.820	x	9.200	=	16.75600	1	54.986000	
合計						45.5945500	
						46.54 m ²	

求 展 表	$6.370 \times 6.370 = 40.576900$
	合 計 40.576900
	床面積 40.57 m ²

12

-12-

100

A4判に縮小
写真撮影位置方向

人 謹 此

縮尺

平成8年3月18日作製

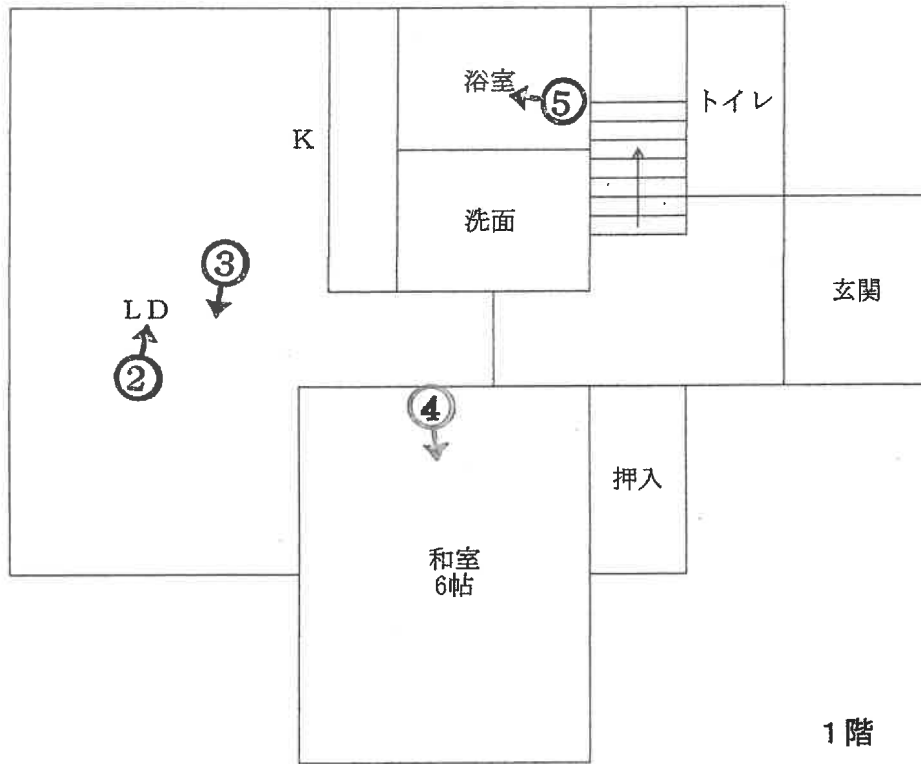
在型

加印補給)

建物見取図



↑
写真撮影位置方向





1



2



3



4



5



6



7



8

9



10
天井裏
収納内



令和 7 年 (ケ) 第 126 号
令和 7 年 10 月 23 日 現地調査
令和 7 年 10 月 31 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

水野 正也

第1 評価額

一 括 価 格			
金		840,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	290,000	円
物件2（建物）	金	550,000	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 地目積	「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「 亀岡 」駅の 西 方 ・ 道路距離約 14 km 最寄バス停「 千ヶ畑口 」の 南東 方 ・ 約 400m (徒歩 約 5分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅に空地も混在する山裾の住宅地域	
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	都市計画区域外 用途指定なし 指定なし 指定なし なし 土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	間口 約9.5 m、奥行約 12.5 mの 概長方形地 (東側)	
接面道路の状況	東 側幅員 約 5 mの 私道 に 等高 に接する。 北 側幅員 約 5 mの 私道 に 高位 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: なし (プロパンガス使用) 下 水 道: なし (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	物件2建築当時は、建築確認不要であったが、建築基準法改正により、現状は、2階建住宅建築の際には建築確認を要する。	

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5年11月1日 新築 経 過 年 数 ： 約 32 年 経済的残存耐用年数 ： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、化粧板等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 天井裏収納
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	物件2建築当時は建築確認不要。

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	6,760	1.02	112.57	0.95	740,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 亀岡 -18
 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/㎡)
 $17,900 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/257 = 6,760$
 ◇ 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
 $100/93 \times 100/120 \times 100/230 \times 100/100 = 100/257$
 イ 個別格差 : 方位 角地 地勢等 (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	180,000	86.11	0.05	770,000
計				770,000

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	740,000	30%	法定地上権	220,000

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	740,000	-220,000		80%	70%	290,000
2	770,000	+220,000	100%	80%	70%	550,000
一 括 価 格 (合計)						840,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。
 エ 市場性修正： 市街化区域でなく需要が低いこと等を考量した
 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 (亀岡-18)
所 在 : 亀岡市曾我部町穴太宮垣内71番外
価 格 : 17,900 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「亀岡」駅の 西 方、道路距離約 4.3 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 378 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 南方 2.7 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 474,595 円
物件2(建物): 1,256,099 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

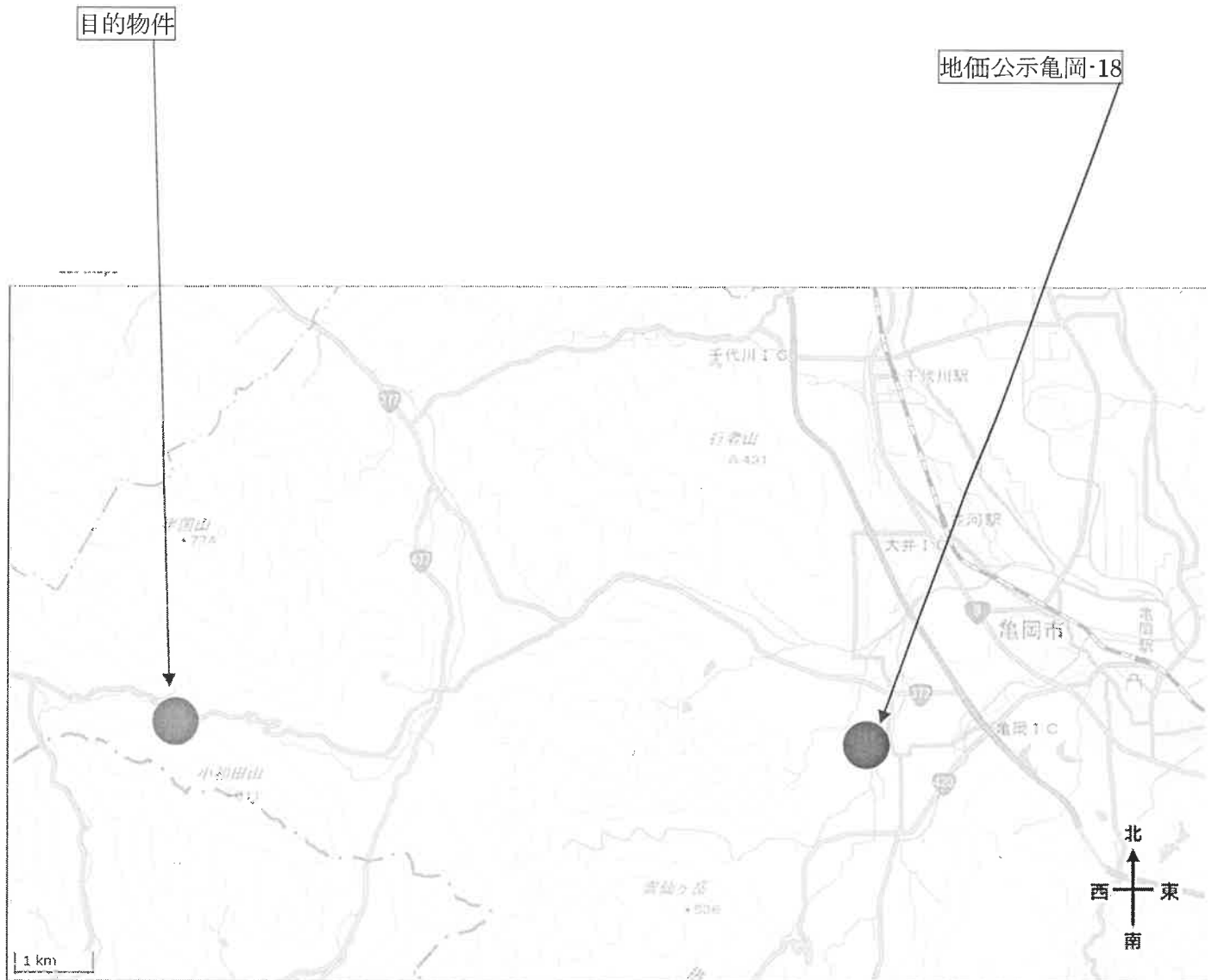
物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 亀岡市畑野町千ヶ畑鎌ヶ谷 | | |
| | 地 番 | 3番88 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 112.57平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 亀岡市畑野町千ヶ畑鎌ヶ谷 3番地88 | | |
| | 家屋 番号 | 3番88 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 45.54平方メートル | |
| | | 2階 | 40.57平方メートル | |



第1図 目的物件の位置図

方位：↑北



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用