

注意事項

1. 他の人の迷惑にならないよう、手元に何冊も置かず、1人1冊にしてください。
2. 書類の紛失を避けるため、コピーをする場合にも、ファイルから書類を取り外すことは禁止しています。
3. 閲覧・コピーが終わりましたら、速やかに所定の位置にお返しくください。
4. ファイルの閲覧室からの持ち出しは禁止しています。
5. 入札書類や入札方法に関するお問い合わせは、執行官室へお願いします。

京都地方裁判所福知山支部

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。

期間入札の公告

令和 7年 3月14日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 上 村 和 史

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 4日 午前 9時00分から 令和 7年 4月11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10時00分 場 所 京都地方裁判所福知山支部開札場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 7年 5月 8日 午後 1時30分 場 所 京都地方裁判所福知山支部競売係 |
| 特別売却 実施期間 | 令和 7年 5月 8日 午前10時00分から 令和 7年 5月 8日 午後 4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金銭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及び買受けについて農地法上の許可又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14日から当庁物件明細書等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 | 9,550,000 7,640,000 | | 1,910,000 | 95,751 | 6,383 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 特別売却の買受申出受付日時は、上記特別売却実施期間中の午前10時～12時及び午後1時～4時です。 | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 福知山市土師宮町二丁目 |
| | 地 | 番 | 161番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 421平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 上村和史

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

隣地(地番146、168及び169)との境界が不明確である。

《 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等を記載したものであり、関係者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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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。(このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 福知山市土師宮町二丁目 |
| | 地 | 番 | 161番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 421平方メートル |

令和6年(ケ)第 8号
令和6年11月22日受理
令和7年 1月17日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所福知山支部

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 福知山市土師宮町二丁目
地 番 161番
地 目 雑種地
地 積 421平方メートル



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、長方形の土地である。

現地概測の結果、公図の形状と概ね一致した。

物件1土地及びその周辺は、昭和52年に区画整理・換地処分されたが、不動産登記法第14条地図は登記所になく、土地区画整理所在図が地図に準ずる図面（公図）として登記所に備え付けられている。地積測量図はなく、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。

物件1土地と南西隣接土地168番、169番との境界線について現地で確認を行ったが判然としない。このため、間口、奥行等については公図などを参考に把握したが、これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

物件1土地の一部に雑草等が繁茂しており、地表部分等の確認が一部困難であった。

(2) 利用状況・利用についての行政上の規制

特に利用はされていない。更地である。物件1土地上に不動産は存在しない。

評価人が福知山市建設交通部都市・交通課において聴取したところ、物件1土地の地積が300㎡以上あるため、開発行為に当たっては「福知山市開発行為に関する指導要綱」を遵守する必要があるとの回答を得た。詳細については、担当窓口での確認を要する。

(3) 道路接面状況・上下水道の状況

北東側で福知山市道士師区画本線（建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面する。

物件1土地と接面道路の境界等について現地において確認を行ったが判然としない。このため幅員等については、現地における舗装部分の概測や公図などから把握したものの、不明点が残る。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

評価人が福知山市上下水道部経営総務課で聴取したところ、上水道については接面道路に施設管の埋設はあるものの物件1土地内への引き込みはないと思われ、下水道については、接面道路に施設管の埋設があり、物件1土地内への引き込みもあると思われるとの回答があった。

接面道路の北東側に水路がある。評価人が福知山市上下水道部下水道課で聴取したところ、当該水路は福知山市の公共下水道（雨水排水路）とのことである。

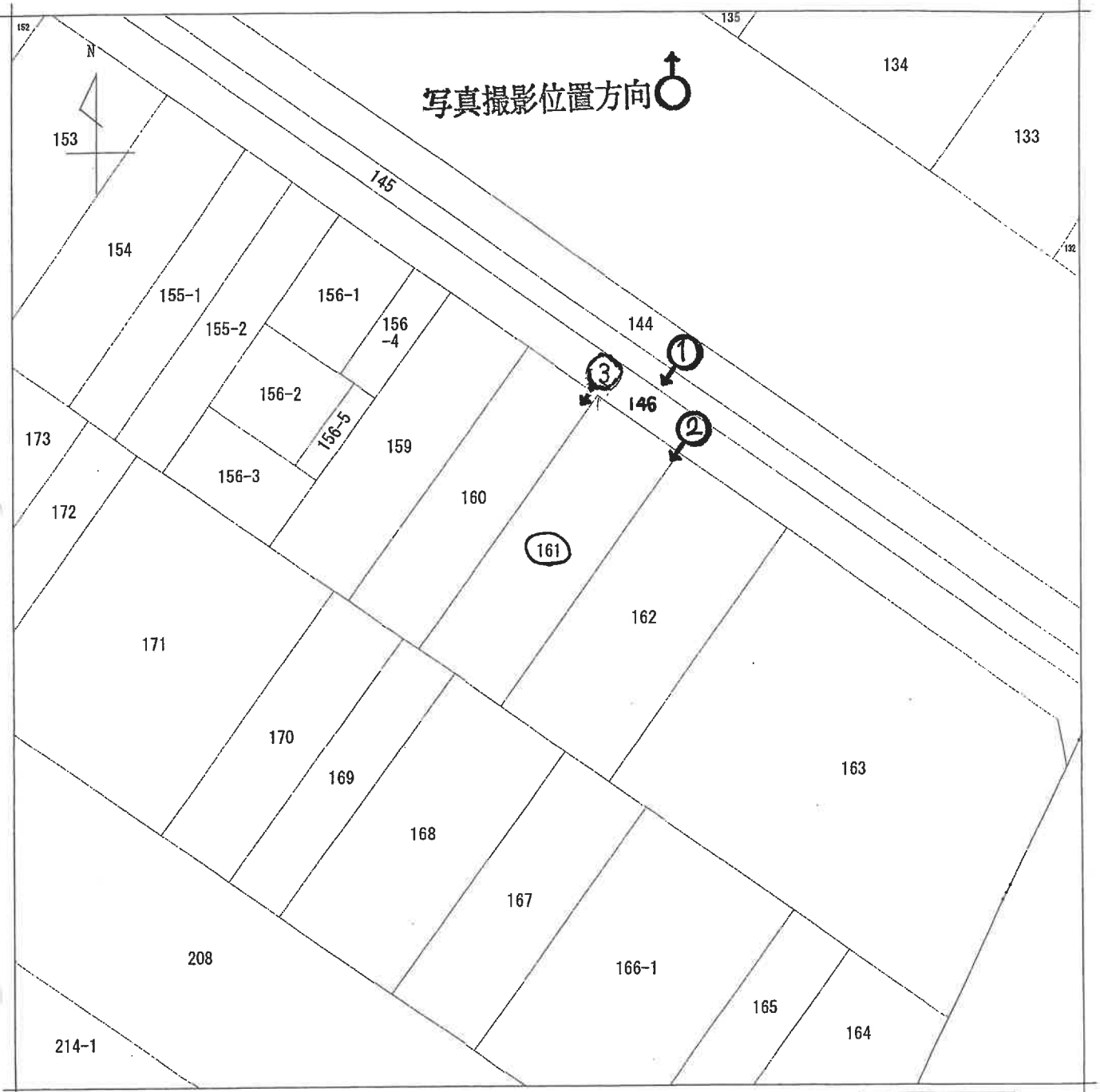
執行官の意見

- 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、関係人の陳述から、2ページ記載のとおり認定した。
- 3 所有者に対し、照会書を発送したが、期限までに回答がなかった。

(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11月22日 13:50-14:00 | 物件所在地 | 外部調査、写真撮影 |
| 6年12月12日 12:50-13:00 | 物件所在地 | 立入調査、写真撮影 |
| 6年12月12日 : - : | 執行官室 | 所有者宛照会書発送 |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出し
土師宮町2丁目
土師宮町
2丁目

| | | | | | | | | |
|-------|----------|-------------|-----------|-----------|----------|------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 福知山市土師宮町二丁目 | | | 地番 | 161番 | | |
| 出力縮 | 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 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和51年11月 | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |





2



3

令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 12 月 12 日 現地調査
令和 7 年 1 月 17 日 評価

京都地方裁判所福知山支部 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士
渡邊 崇彦

第1 評価額

| 評 価 額 | |
|----------|---------------|
| 物件1 (土地) | 金 9,550,000 円 |

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」 |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| | <p>物件1(土地)及びその周辺は、昭和52年に区画整理・換地処分されたが、不動産登記法第14条地図は登記所になく、土地区画整理所在図が地図に準ずる図面(公図)として登記所に備え付けられている。地積測量図はなく、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。</p> | | |

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「石原」駅の西方・道路距離約 4 km 最寄バス停「土師新町」の北西方・約 230m (徒歩 約 3分) (付属資料「目的物件の位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 営業所・倉庫、一般住宅が混在する国道至近の工業地域 | |
| 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 準工業地域 60 % 200 % なし 大規模集客施設制限地区 居住誘導区域 景観計画区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり |
| 画地条件 | 間口 約11.6 m、奥行約 36.4 mの 長方形地 第 3 図のとおり | |
| 接面道路の状況 | 北東側幅員 約 4.7 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 (特記事項参照) ガス配管: なし 下水道: あり (特記事項参照) (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。 | |

| | |
|----------------|---|
| <p>特 記 事 項</p> | <p>目的土地と隣接土地との境界等について現地において確認を行ったが判然としない。このため、間口、奥行等については公図などを参考に把握したが、これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>目的土地と接面道路との境界等について現地において確認を行ったが判然としない。このため幅員等については、現地における舗装部分の概測や公図などから把握したものの、不明点が残る。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>接面道路の北東側に水路が存している。福知山市上下水道部下水道課において聴取したところ、当該水路は福知山市の公共下水道(雨水排水路)とのことである。</p> <p>目的土地の一部に雑草等が繁茂しており、地表部分などの確認が一部困難であった。また福知山市上下水道部経営総務課において聴取したところ、上水道については接面道路に施設管の埋設はあるものの目的土地内への引き込みはないと思われ、下水道については接面道路に施設管の埋設があり、目的土地内への引き込みもあると思われるとの回答があった。</p> <p>福知山市建設交通部都市・交通課において聴取したところ、目的土地の地積が300㎡以上であるため、開発行為にあたっては「福知山市開発行為に関する指導要綱」を遵守する必要があるとの回答を得た。詳細については、担当窓口での確認を要する。</p> <p>京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域及び浸水実績区域の記載がある。</p> |
|----------------|---|

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

物件1（土地）

目的土地の更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 | 更地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ |
|----|----------------------|---------------|----------------|--------------------------------|
| 1 | 36,000 | 0.90 | 421.00 | 13,640,000 |
| | | | | |
| | | | | |
| 計 | | | 421.00 | 13,640,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 福知山 (府) 9-2

標準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $38,500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/107 = 36,000$

◇ 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： なし (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/104 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 = 100/107$

イ 個別格差： 間口奥行の関係 (0.90)

ウ 地積： 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

| 番号 | 更地価格(円) ア | 占有減 価修正 イ | 市場性 修正 ウ | 競売市 場修正 エ | 評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ |
|-----------------|--------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------|
| 1 | 13,640,000 | 100% | 100% | 70% | 9,550,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | 9,550,000 |

イ 占有減価修正： 修正の必要がない。

ウ 市場性修正： 修正の必要がない。

エ 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 (福知山(府)9-2)
所 在 : 福知山市土師新町3丁目32番
価 格 : 38,500 円/m²
位 置 : 山陰本線「石原」駅の 南西 方、道路距離約 4.1 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 898 m²
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 南東 8 m 市道
用途指定等 : 準工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 営業所・倉庫、一般住宅が混在する国道至近の工業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地): 9,146,646 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 | 福知山市土師宮町二丁目 |
| | 地 | 番 | 161番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 421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