

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, 2	8,830,000 7,064,000	一括	1,766,000	92,257	非課税
1	4,340,000				
2	4,490,000				
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 福知山市夜久野町小倉小字出張
地番 1262番1
地目 宅地
地積 1036.41平方メートル
(現況)
地積 約1500平方メートル
- 2 所在 福知山市夜久野町小倉小字出張 1262番地1
家屋番号 1262番1
種類 店舗
構造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 196.09平方メートル
(現況)
床面積 200.09平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1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**

-
-
- 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 福知山市夜久野町小倉小字出張
地 番 1 2 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 3 6 . 4 1 平方メートル
(現況)
地 積 約 1 5 0 0 平方メートル
- 2 所 在 福知山市夜久野町小倉小字出張 1 2 6 2 番地 1
家屋 番号 1 2 6 2 番 1
種 類 店舗
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 9 6 . 0 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 2 0 0 . 0 9 平方メートル

令和6年(ケ)第 6号
令和6年11月 7日受理
令和6年12月20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 | 福知山市夜久野町小倉小字出張 |
| | 地 番 | 1 2 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 6 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福知山市夜久野町小倉小字出張 1 2 6 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 2 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 6 . 0 9 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約200.09㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 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、概ね四角形の土地である。西側の境界線には境界杭が設置されている。

現地概測の結果、公図、地積測量図の形状と概ね一致した。

面積は、現地概測、航空写真による概測から、登記地積と異なり、約1500㎡である。

(2) 利用状況

物件2建物の敷地として利用されている。物件1土地上に物件2建物以外の建物は存在しない。

南側はアスファルト舗装され、駐車場として利用されていた。

物件2建物の上屋の下に金属製のユニットハウス（動産）が置かれており、喫煙室として利用されていた。

北東角と北西角には、それぞれ電柱及びその支柱が設けられている可能性がある。

南側間口東寄りの部分には立て看板が、南東角付近には照明灯ポールが設置されている。

(3) 道路接面状況

南側で国道9号線（建築基準法42条1項1号該当）と等高に接面する。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、北側トイレと給湯室がそれぞれ約2㎡東側方向に増築されていた。

それ以外は建物図面の形状と概ね一致した。

(2) 設備

ステージが設けられ、音響設備が設置されている。

(3) 使用状況

カラオケボックス、ライブハウスとして使用されていた。現在は営業していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の夫	<ol style="list-style-type: none">1 目的物件は誰にも貸していません。2 令和6年4月まで、目的物件でカラオケボックスを営業していました。現在は営業していません。電気は停めました。3 トイレと厨房を増築しました。4 せり上がりを作ろうとしてステージの下を掘りました。しかし掘っただけでせり上がりは作りませんでした。5 雨漏りはありません。6 外にあるユニットハウスは、喫煙室として利用していました。7 物件1土地の西側の境界は、境界杭のとおりです。北側の境界線は、東側隣地の北側の塀の延長線上にあります。東側の境界線は、東側隣地の西側の塀から、さらに70cm西側に入ったところにあります。

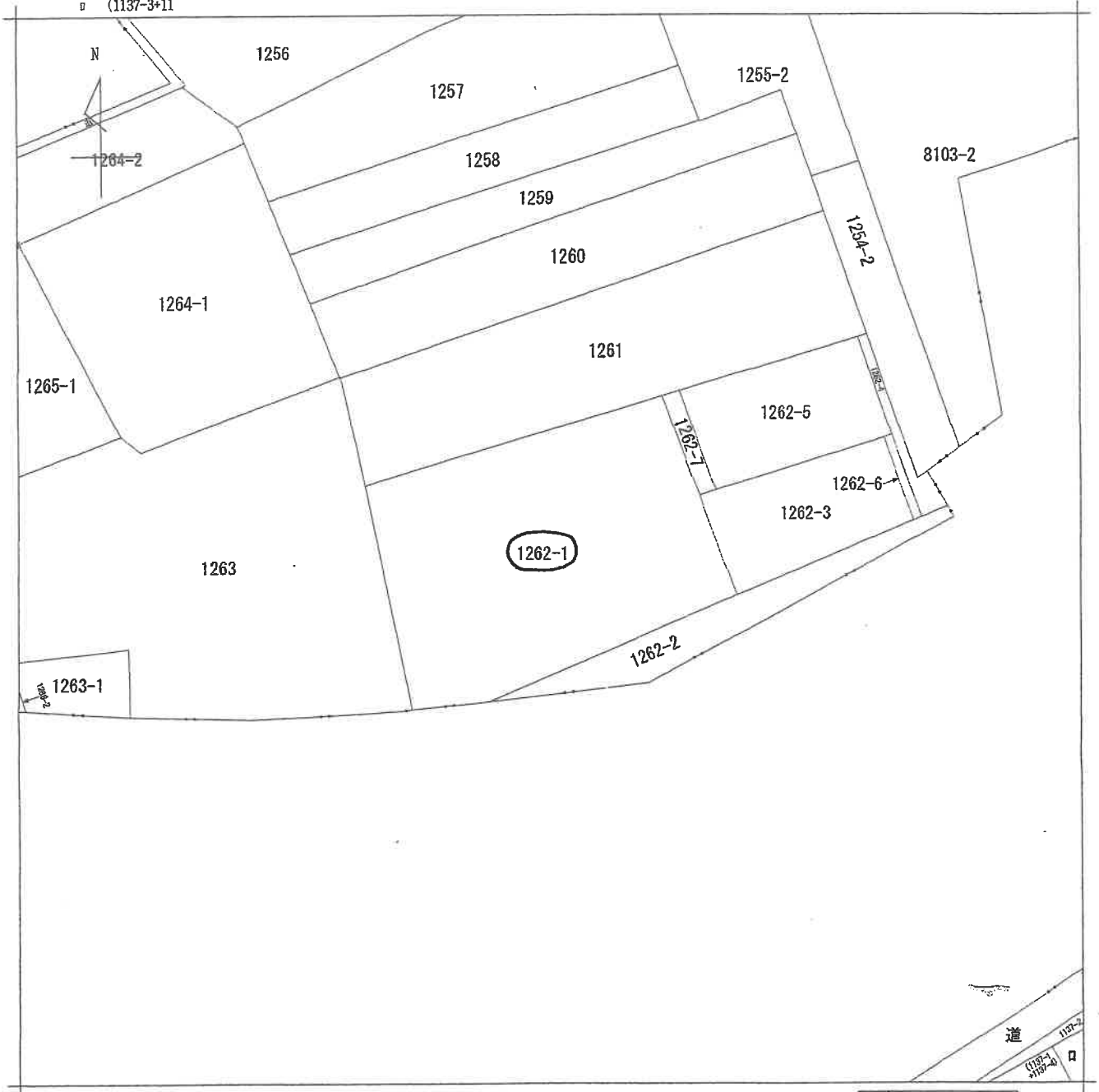
執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 目的物件に第三者の占有は認められない。目的物件は所有者が占有している。2 立ち入り調査の結果、関係人の陳述から、2ページ記載のとおり認定した。

(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6日 11:20-11:30	物件所在地	外部調査、写真撮影
6年11月11日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送
6年11月21日 14:00-14:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の夫と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月21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

f 1265-2 37-5)
D (1137-3+11



請求部	所在	福知山市夜久野町小倉小字出張				地番	1262番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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		

登記年月日: 昭和52年3月8日

測量図

4340214
地積

1262-3

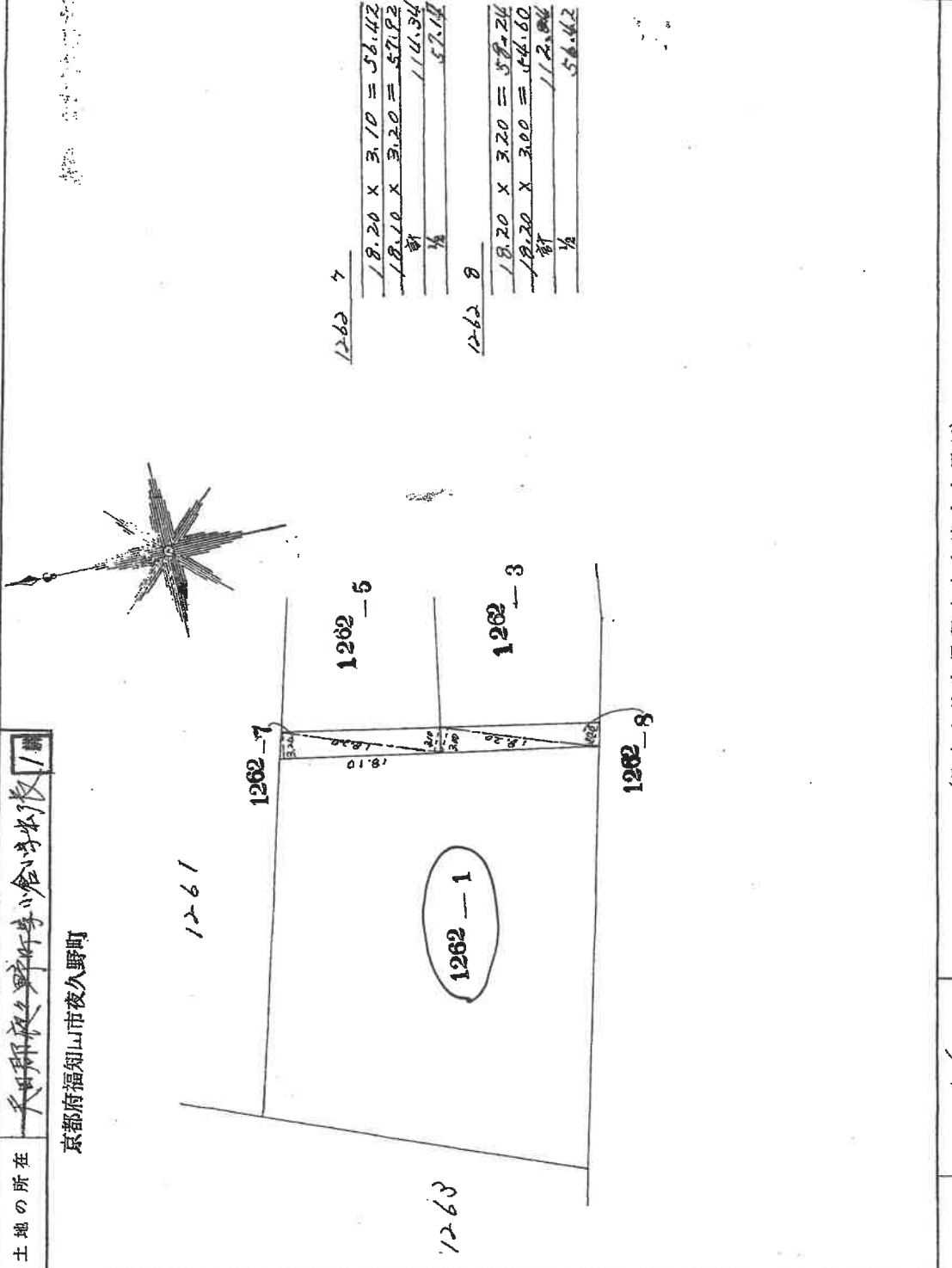
1262-7. 1262-8. 1262-1

測量図

土地の所在
天田郡夜久野町字小倉小字水子1丁目

京都府福知山市夜久野町

昭和五十二年八月八日
作製年月日



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(日測連9)

720

登記年月日：平成20年2月7日

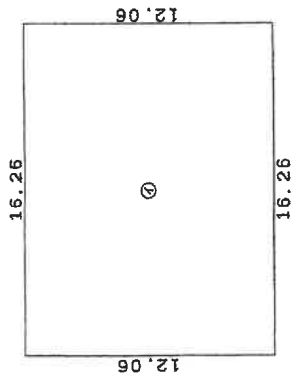
5340069

建物各階平面図 20.2.-7

家屋番号 1262-1

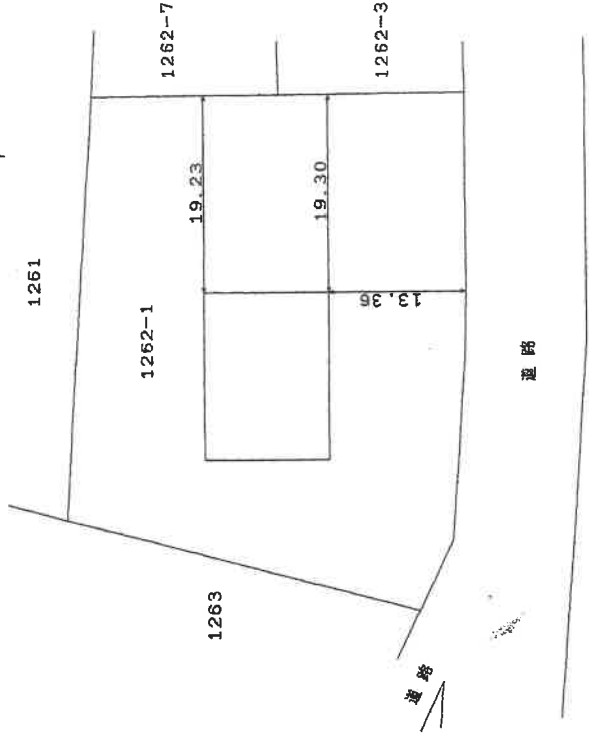
建物の所在 福知山市夜久野町小倉小字出張1262番地1

7
20.2.-7



① 16.26 x 12.06 = 196.0956

床面積 196.09 m²



(括弧内)

作成者



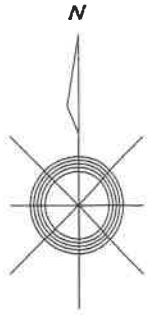
縮尺 1/250

申請人 西垣 頼子

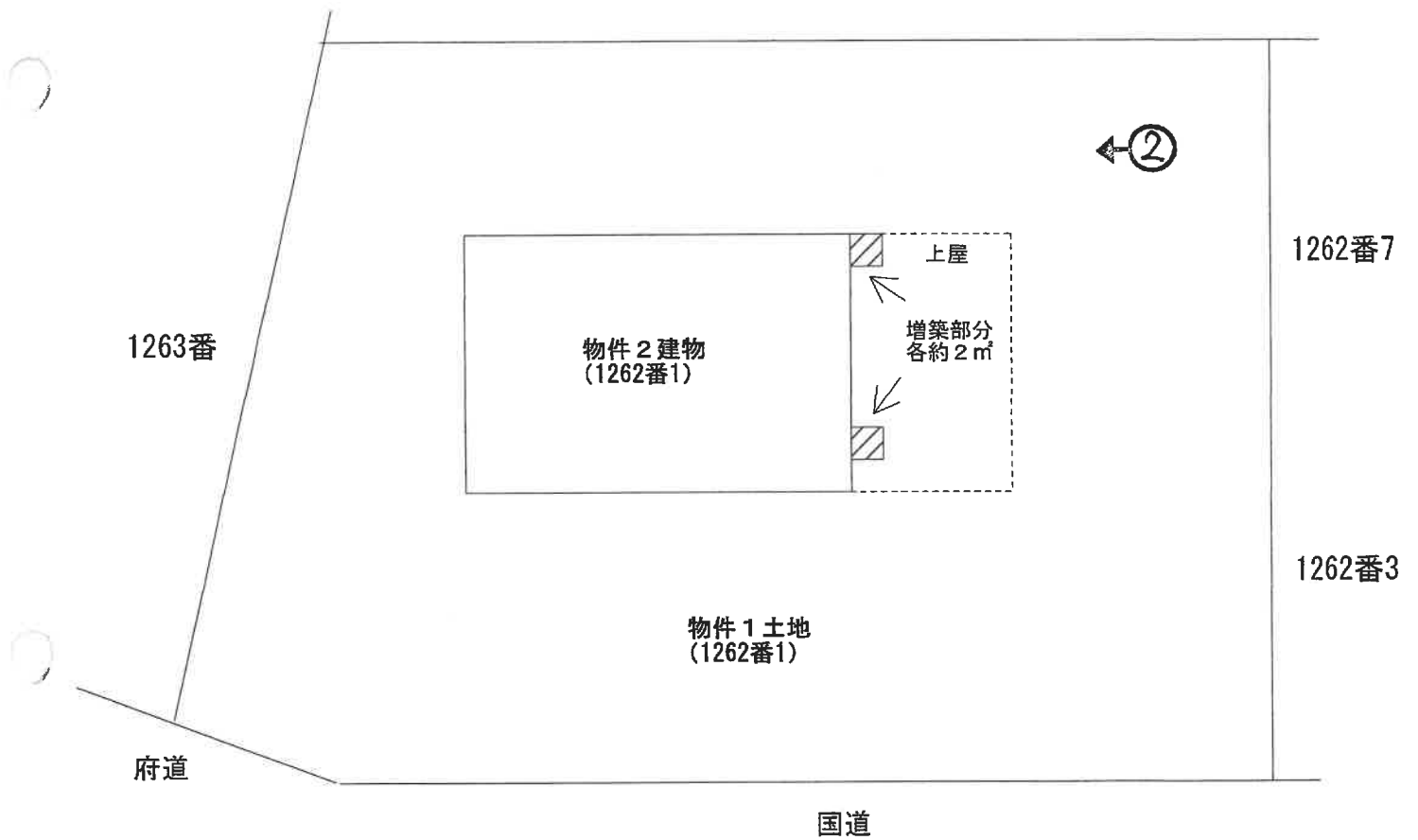
縮尺 1/500

(京都工科大学建築士館用紙)

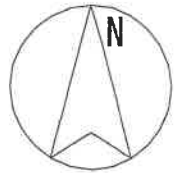
土地建物位置関係図



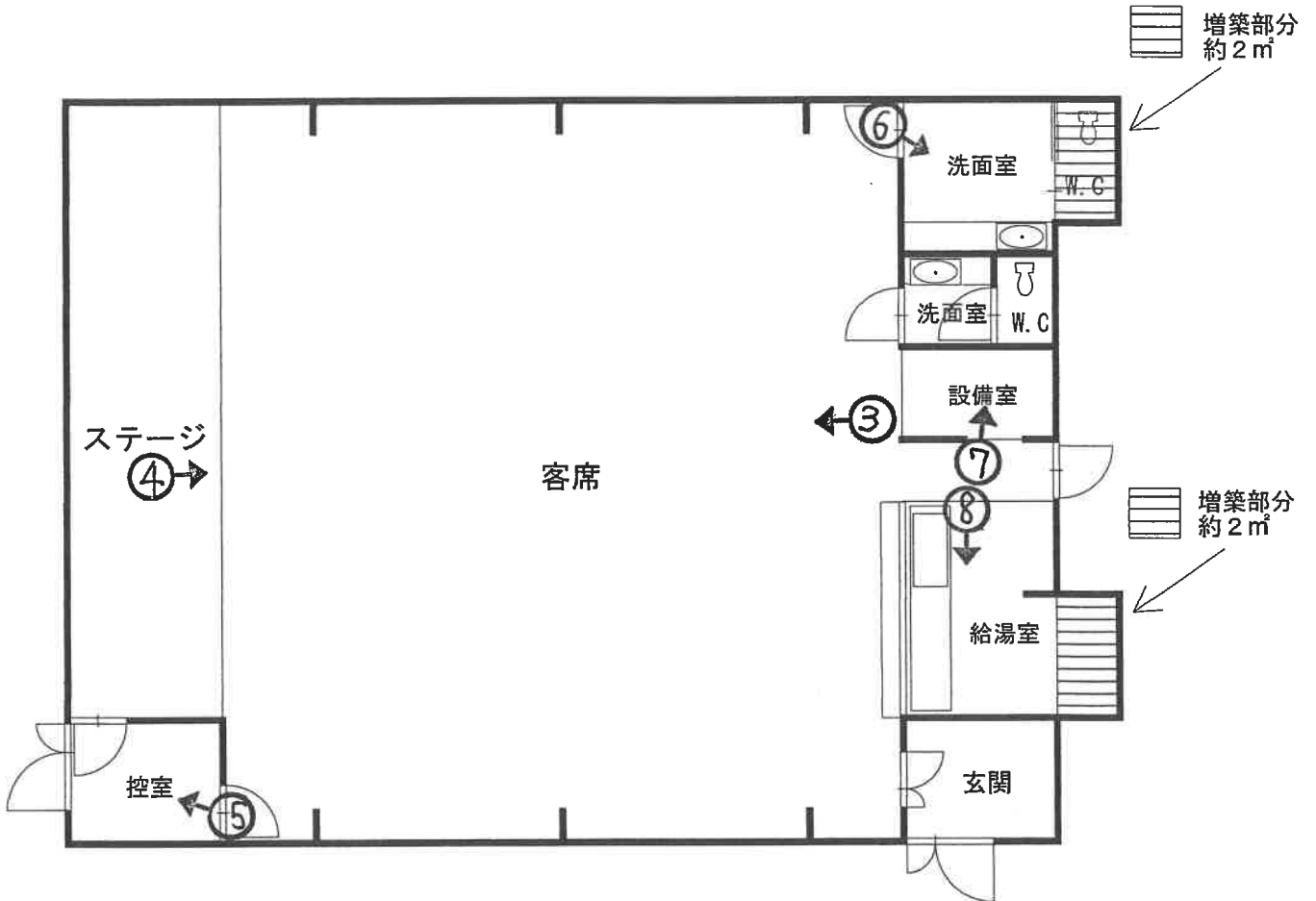
↑
○: 写真撮影位置方向



建物見取図 (物件 2)



↑
○: 写真撮影位置方向



1階

1



2





3



4



5



6



7



8

令和 6 年（ケ）第 6 号
令和 6 年 11 月 21 日 現地調査
令和 6 年 12 月 31 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

寺田吉宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金	8,830,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,340,000 円
物件2 (建物)	金 4,490,000 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 地積	「物件目録記載のとおり」	「記載が無い事項については同左」 約1500㎡
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「記載が無い事項については同左」 増築 約 4 ㎡ 延床面積 約 200.09 ㎡
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> ・現地立入調査等の結果、本件土地の地積は登記と異なり、約1500㎡程度存在することが確認された。 ・本件建物の北側トイレ及び給湯室には、増築部分(各約2㎡)が存在しており、同建物の延床面積は約200.09㎡であることが確認された。 		

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「上夜久野」駅の南方・道路距離約 1300 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに店舗、住宅等が散在する併用住宅地域	
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	都市計画区域外 % % なし
画地条件	間口 約48.5 m、奥行約 36 mの 概長方形地 第 5 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 12 mの 国道 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: なし 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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の各境界及び地積等については、地積測量図が残地のものしか存在しないこと等から必ずしも明確ではないが、現地を概測したところ、現況地積は登記と異なり約1500㎡程度存在するものと判断された。 ・本件土地は前記のとおり南側で国道に接面しているが、南西角付近において一部府道に接面する部分があることが確認された。 ・本件土地は本件建物の敷地として利用されており、件外建物の存在は確認されず、また南側部分はアスファルト舗装され駐車場として利用されていた。 ・本件建物の上屋の下には金属製のユニットハウス(動産)が置かれており、喫煙室として利用されていたことが確認された。 ・本件土地の南側間口には立て看板が、また南東角付近には照明灯ポールが設置されていることが確認された。 ・本件土地の北東角及び北西角には、それぞれ電柱及びその支柱が設けられている可能性があることが確認された。 	

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20年1月28日 新築 経 過 年 数 : 約 17 年 経済的残存耐用年数 : 約 8 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板張り等 内 壁 : ボード張り、クロス張り、板張り等 天 井 : ボード張り、クロス張り等 床 : フローリング、コンクリート敷き、タイル敷き等 設 備 : 電気、給排水設備 そ の 他 : オール電化
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: 店舗 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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・本件建物の北側トイレ及び給湯室には、増築部分(各約2㎡)が存在することが確認された。 ・本件建物には上屋が設けられており、またその下はコンクリート舗装されていることが確認された。

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	8,280	1.45	1,036.41	0.95	11,820,000

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) 5-4

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/㎡)
 $19,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/232 = 8,280$

◇ 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
 $100/100 \times 100/112 \times 100/207 \times 100/100 = 100/232$

イ 個別格差 : 現況地積が登記より過大であること (1.45)

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	100,000	200.09	0.25	5,000,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 25 年、経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 8 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)
 = 0.25

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	11,820,000	30%	法定地上権	3,550,000

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)	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) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,820,000	-3,550,000	/	75%	70%	4,340,000
2	5,000,000	+3,550,000	100%	75%	70%	4,490,000
一 括 価 格 (合計)						8,830,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 特殊用途の物件であり、市場が限定的と判断されるため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 地価調査基準地 [福知山(府)5-4]
所 在 : 京都府福知山市夜久野町額田小字森島1355番4
価 格 : 19,400 円/m²
位 置 : JR山陰本線「下夜久野」駅の 東 方、道路距離約 100 m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 126 m²
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 南方 11.5 m 国道
用途指定等 : (建ぺい率 %、容積率 %)
地 域 の 概 要 : 国道沿いに店舗、金融機関等が集まる商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地): 6,013,635 円
物件2(建物): 1,940,937 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 | 福知山市夜久野町小倉小字出張 |
| | 地 番 | 1 2 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 6 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福知山市夜久野町小倉小字出張 1 2 6 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 2 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 6 . 0 9 平方メートル |



地理院地図
Vector



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

