

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てください。
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 8年 5月15日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 蔦 寄 貴 浩

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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 8年 7月 9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 8年 7月 2日 午前10時00分から 令和 8年 7月 2日 午後 0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8年5月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- 1 所 在 福知山市字天田小字丸渕
地 番 99番12
地 目 宅地
地 積 129.04平方メートル
- 2 所 在 福知山市字天田小字丸渕 99番地12
家屋 番号 99番12の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨木造亜鉛メッキ鋼板セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 101.70平方メートル
2階 107.70平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗兼住宅
床 面 積 1階 約105.70平方メートル



- 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登載されています。)



物件目録

- 1 所 在 福知山市字天田小字丸渕
地 番 99番12
地 目 宅地
地 積 129.04平方メートル
- 2 所 在 福知山市字天田小字丸渕 99番地12
家屋 番号 99番12の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨木造亜鉛メッキ鋼板セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 101.70平方メートル
2階 107.70平方メートル
(現況)
種 類 店舗兼住宅
床 面 積 1階 約105.70平方メートル



令和6年(ケ)第 11号
(物件1、2)
令和7年1月27日受理
令和7年6月13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 福知山市字天田小字丸渕
地 番 99番12
地 目 宅地
地 積 129.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 福知山市字天田小字丸渕 99番地12
家屋 番号 99番12の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨木造亜鉛メッキ鋼板セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 101.70平方メートル
2階 107.70平方メートル

所有者 A

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■所有者A代表者D <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■所有者A代表者D(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成17年 9月15日以降
最初の契約日	平成17年 9月15日以降
契約等期間	平成17年 9月15日以降から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」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、概ね長方形の土地である。

現地概測の結果、公図（不動産登記法14条1項地図）の形状、登記上の面積と概ね一致した。

(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。

(3) 道路接面状況

南側で、福知山市道（建築基準法上の道路）に等高に接面する。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、1階に約4㎡の増築があった。

2階は建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。

物件2建物西側外壁は、物件1土地南西角に設置された境界プレートより西にはみ出しており、西側隣地99番13土地に越境している。

物件2建物東側外壁は、道路に接面する部分では物件1土地南東角に設置された境界線よりも西側にあるが、奥の方では東側隣地99番11土地に越境している可能性がある。

物件2建物屋根は、北側隣地99番29土地上の建物屋根に食い込んでいる。越境している可能性があるが、目視困難なため厳密にはわからない。

(2) 使用状況

所有者A代表者Dが居住して使用している。店舗は営業していない。店舗の客席部分にも服などが置かれており、店舗部分も居宅として使用されている。

(3) 設備

飲食店の厨房設備はあるが、使用できるかどうかは不明である。

(4) 損傷

1階北側客室、洗面室東側付近、2階DKに雨漏りがあり、天井の仕上げ材が腐食し、欠落している。

(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A代表者D	1 私は物件2建物に居住しています。ただし、現在は入院中です。今日は現況調査立会のため病院を抜けてきました。 2 物件2建物は誰にも貸していません。 3 店舗は営業していません。ここで所有者Aの仕事はしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件2建物内で、特にAの事業は行われていないので、物件2建物は、A代表者Dが、A代表者としてではなく、個人として使用し占有していると認定した。
- 2 A代表者Dの物件2建物占有権原については、立入調査時に判明しなかった。その後A代表者Dに電話、物件所在地訪問等で連絡を試みたが、連絡を取ることができなかった。やむをえずA代表者Dの物件2建物占有権原は「不明」とした。
- 3 立入調査の結果、関係人の陳述から、2、3ページ記載のとおり認定した。

(調査経過用)

調査の経過

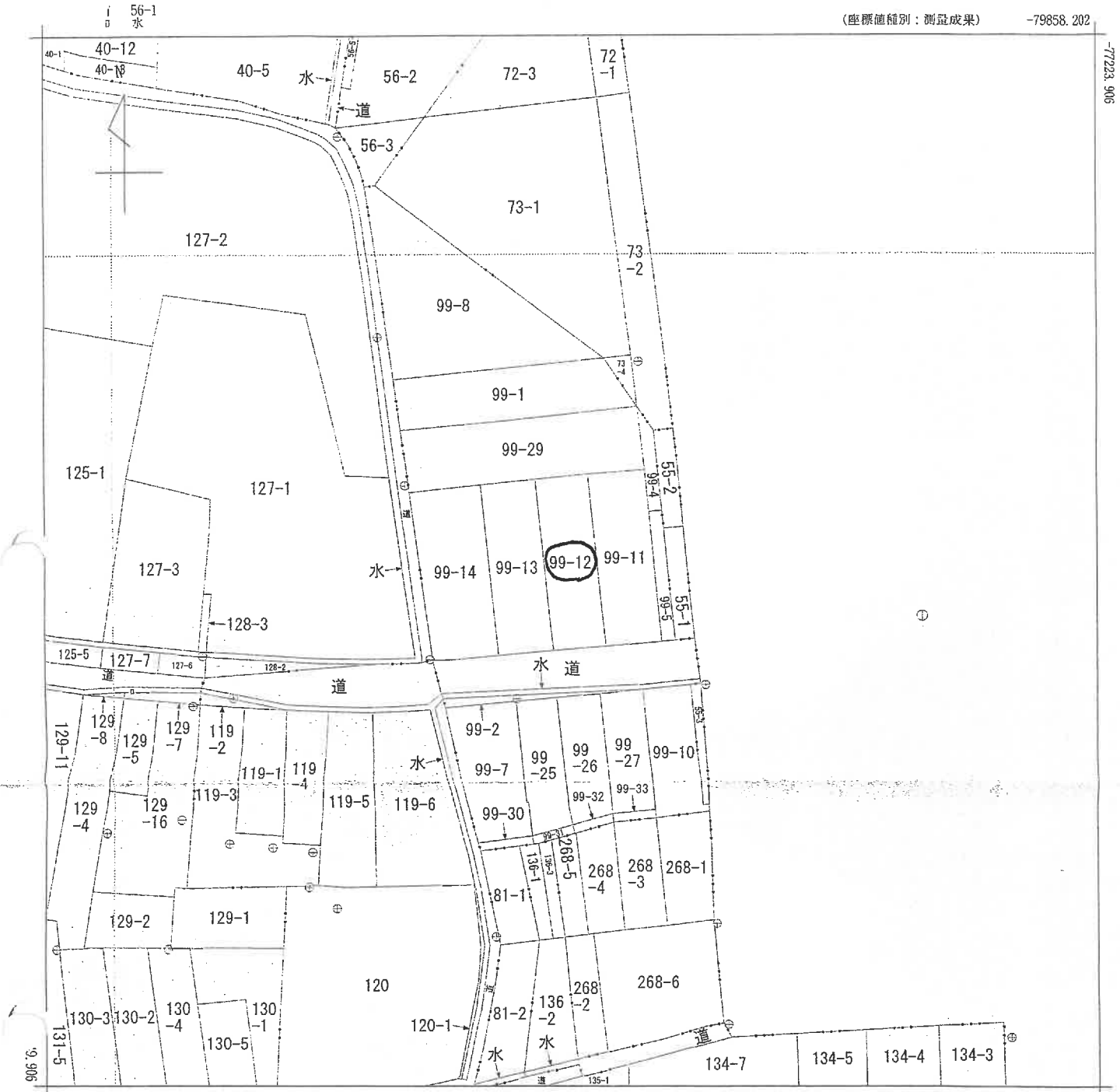
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月30日 12:20-12:30	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年2月27日 : - :	物件所在地	占有者宛通知書投函
7年3月7日 13:10-13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者A代表者Dと面談

(特記事項)

■ 令和 7年 3月 7日

目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入ったところ、所有者A代表者Dが帰宅した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-79983.202

(座標値種別：測量成果)



- A 字天田小字長戸丸瀨
- B 字天田小字丸瀨
- C 字天田小字ヲコリキ
- D 字天田小字ヲコリキ
- E 字天田小字ヲコリキ
- F 字天田小字ヲコリキ
- G 字天田小字ヲコリキ

請求部分	所在	福知山市字天田小字丸瀨			地番	99番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和3年6月			備付年月日(原図)	令和3年8月2日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年12月2日
京都地方法務局福知山支局
登記官



登記年月日：昭和54年1月11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。
令和6年12月2日 京都地方支務局 福知山支局 登記官

フ イ ツ

2550362

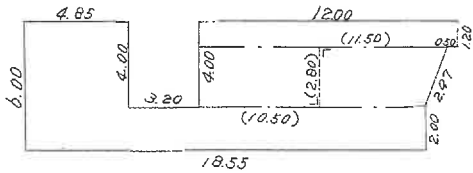
各階平面図

家屋番号 第99番12の1

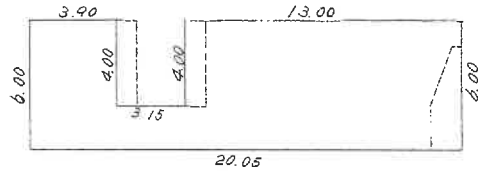
建物の所在 福知山市字天田小字丸端99番地の12

床面積

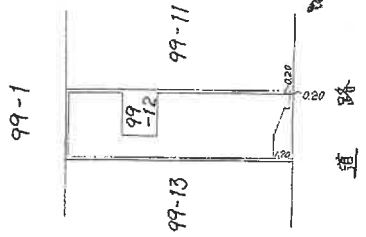
1階



2階



←○:写真撮影位置方向を示す



鉄骨造亜鉛入り鋼板葺部分 156.90 m²
 木造セメント瓦葺部分 52.50 m²

(日 欄 選 12)

製 者

福知山(若巻)

昭和53年2月3日作製

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

建 物 図 面 各 階 平 面 図

54 / 11

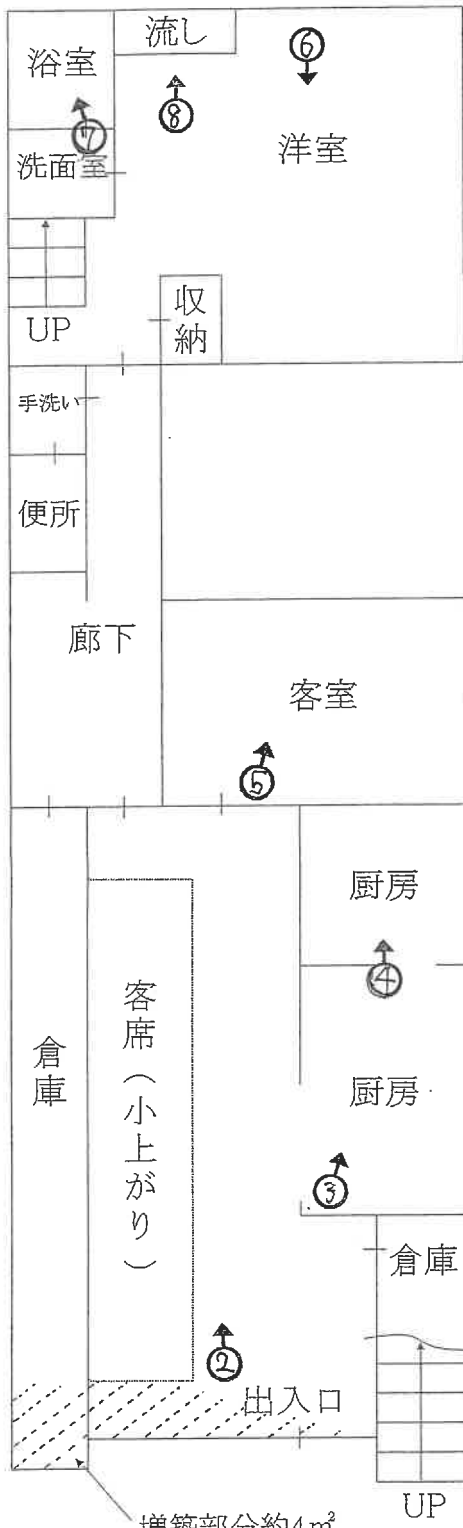
昭和五十四年正月拾番日

(登録簿)

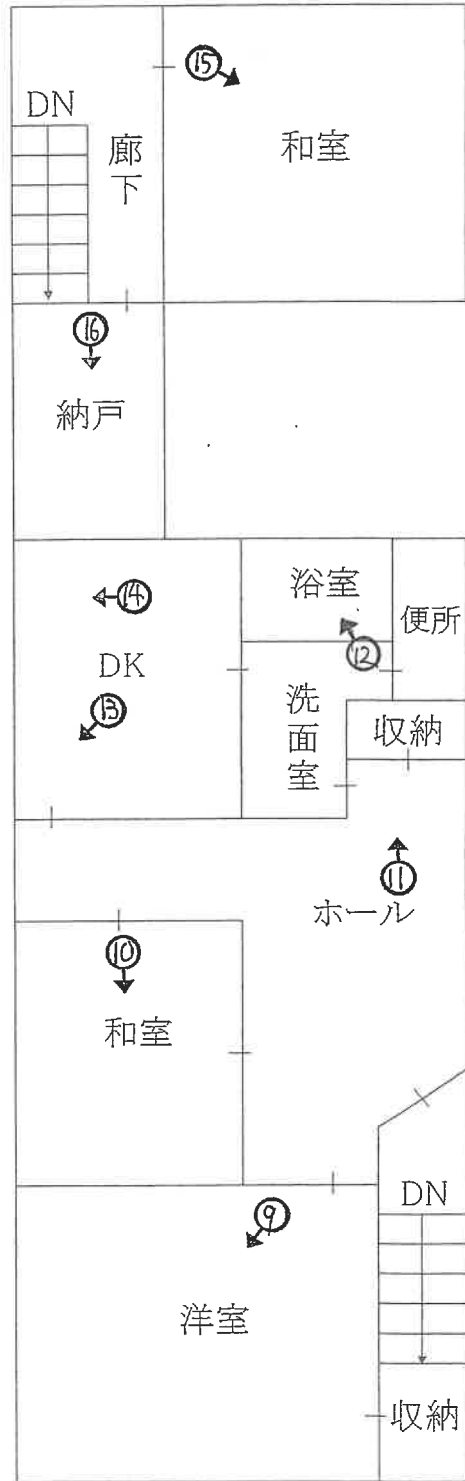
A4判に縮小



↑ 写真撮影位置方向



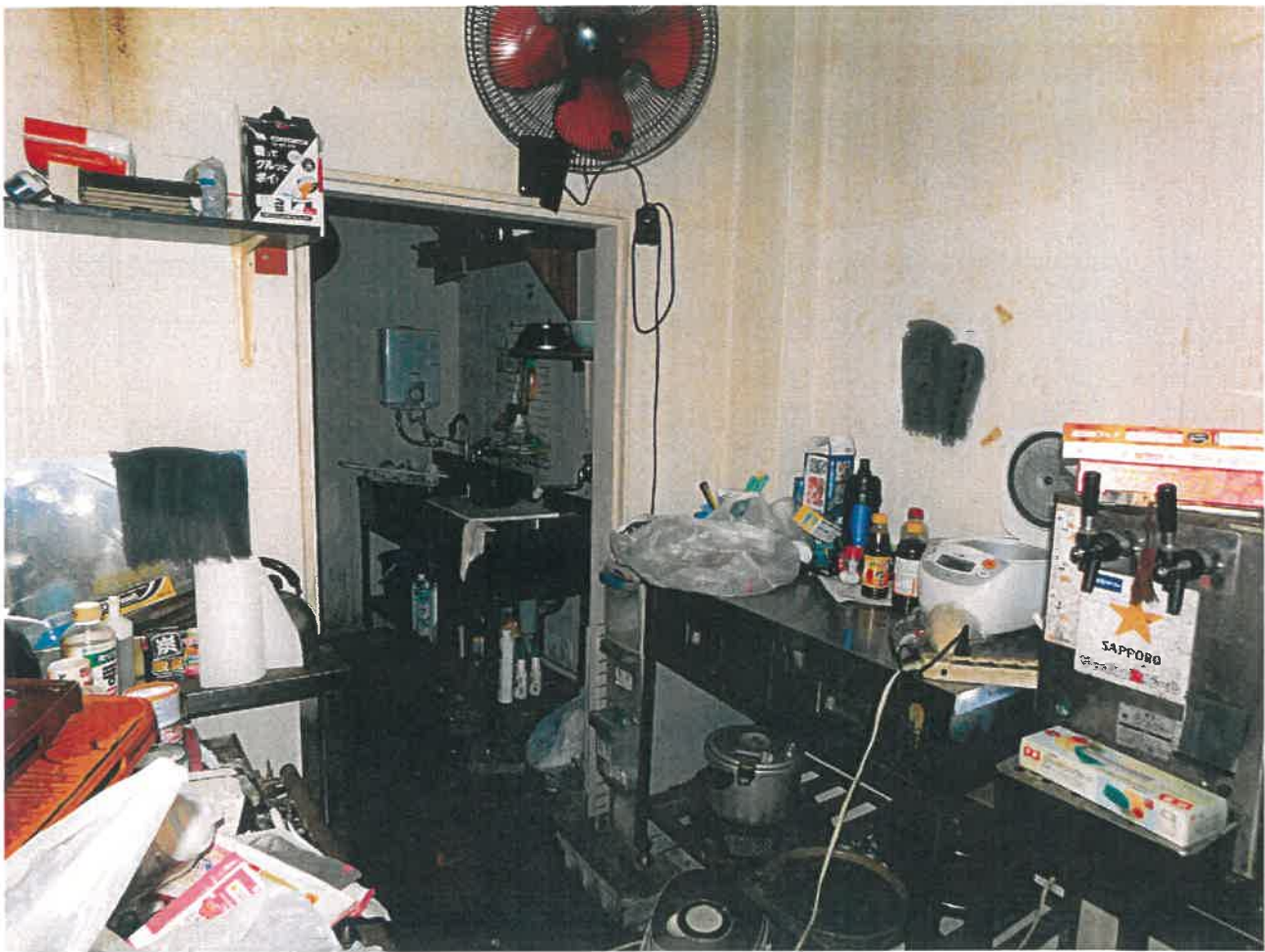
1階



2階



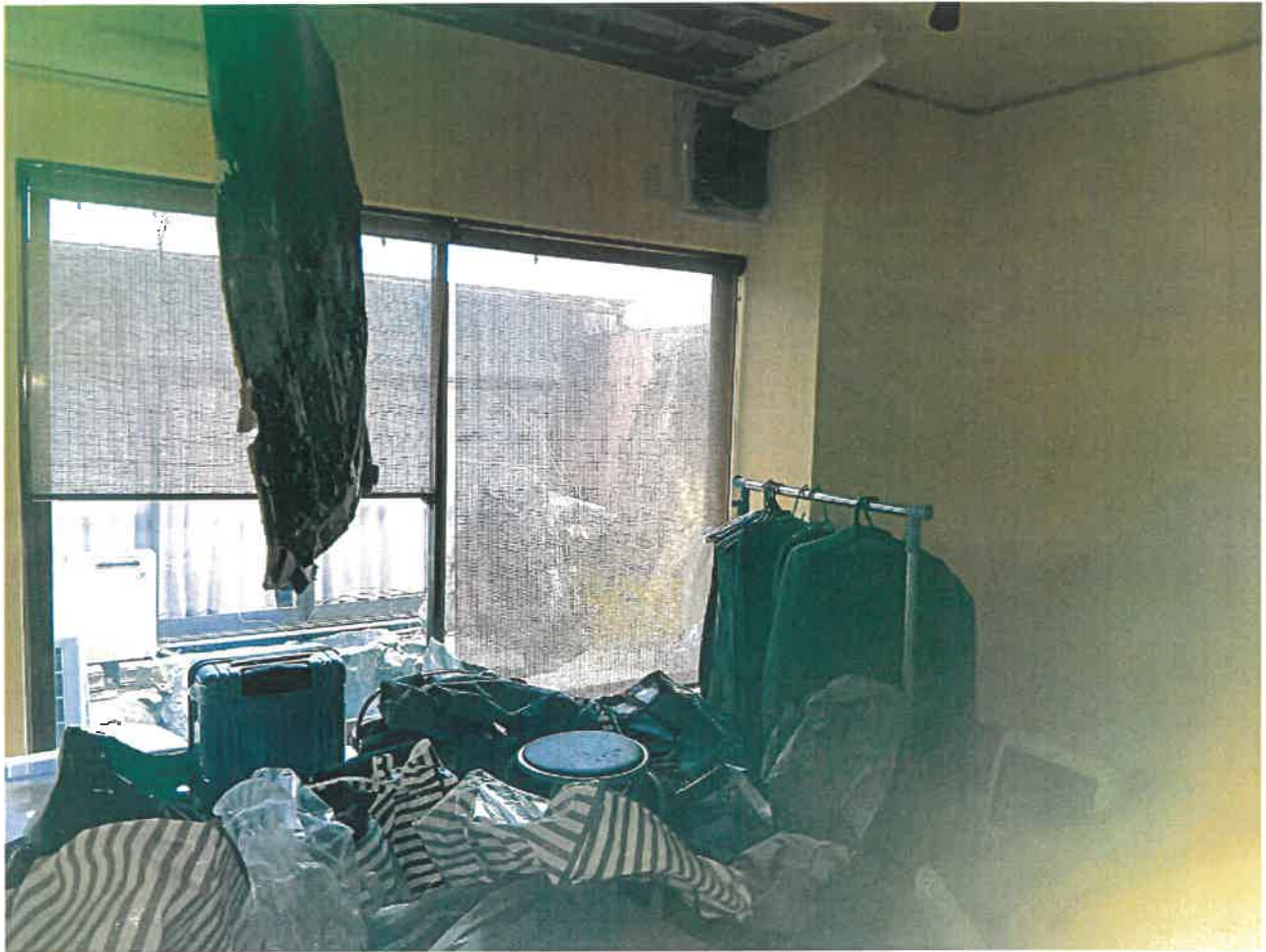
9 マージ



3



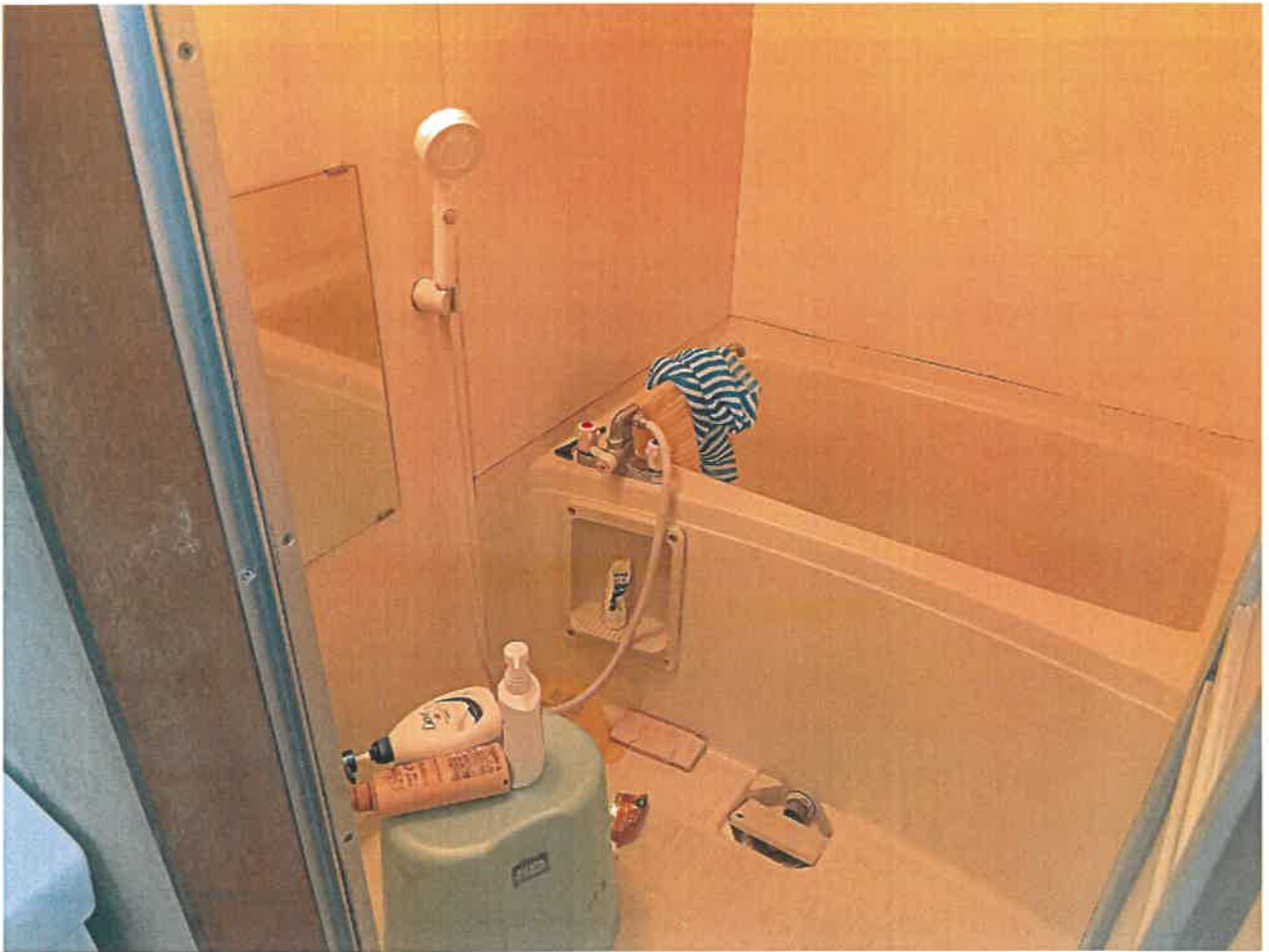
4



5



6



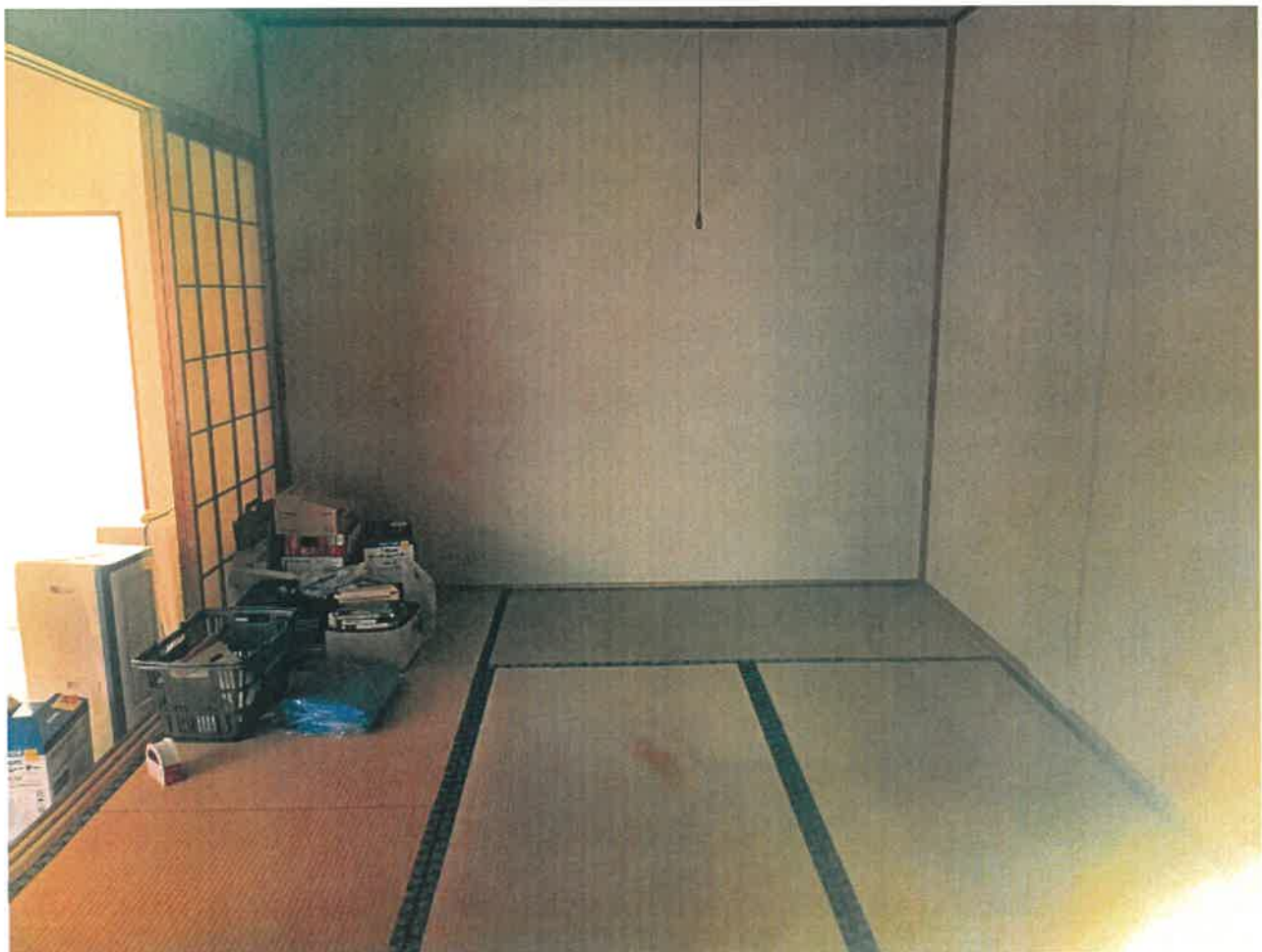
7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

令和 6 年 (ケ) 第 11 号
物件1、2

令和 7 年 3 月 7 日 現地調査

令和 7 年 6 月 16 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

栗田口定大

第1 評価額

一 括 価 格	
金	4,170,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,290,000 円
物件2 (建物)	金 2,880,000 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」	以下を除き「同左」 店舗兼住宅 (1階増築約4㎡あり) 1階 約 105.70 ㎡ 2階 107.70 ㎡ 延床面積 約 213.40 ㎡
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「福知山」駅の北東方・道路距離約 600 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	低層の店舗、店舗併用住宅のほか、一般住宅等も見られる既成商業地域	
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 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 景観計画区域(市街地ゾーン)
画地条件	間口 約6.2 m、奥行約 20.8 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 5.7 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 ガス配管: あり 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	・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)において浸水想定区域の記載があり、浸水実績もありの地域に存するが、浸水の程度及び目的建物への影響の程度は不詳。	

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): 昭和53年11月20日 新築 経 過 年 数 : 約 46 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 : 鉄骨木造2階建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板セメント瓦葺 外 壁 : 吹付、サイディング、トタン等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス、ボード、板等 床 : フローリング、畳、土間コンクリート等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特記すべきものはない
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: 店舗兼住宅 間 取 り: (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認は受けているが、完了検査はない。建築確認の内容(床面積等)も現況と異なっている。 ・目的建物の西側外壁は、目的土地南西角に設置された境界プレートより西にはみ出しており、西側隣地(99番13)へ越境している。また、目的建物の東側外壁は、道路に接面する部分では目的土地南東角に設置された境界線よりも西側に存するが、北側の奥の方では東側隣地(99番11)に越境している可能性がある。さらに、目的建物の屋根は、北側隣地(99番29)上の建物屋根に食い込んでおり、越境している可能性があるが、目視困難なため厳密には不詳。 ・1階北側客室、2階ダイニングキッチン、洗面室東側付近に雨漏りがあり、天井の仕上げ材が腐食し、欠落している。 ・目的建物について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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	56,800	1.00	129.04	0.90	6,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 福知山 5-5
 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/㎡)
 $64,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/114 = 56,800$
 ◇ 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 行政的条件 格差率
 $100/103 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/100 = 100/114$
 イ 個別格差 : なし (1.00)
 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	213.40	0.05	1,920,000

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目的建物の現価率を査定するものであるが、目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
 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)	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	6,600,000	60%	法定地上権	3,960,000

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60%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	6,600,000	-3,960,000	/	70%	70%	1,290,000
2	1,920,000	+3,960,000		100%	70%	70%
一 括 価 格 (合計)						4,170,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 目的建物が隣地へはみ出している状況、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、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 地価公示標準地 (福知山5-5)
所 在 : 京都府福知山市字裏ノ44番27
価 格 : 64,800 円/m²
位 置 : JR山陰本線「福知山」駅の北東方、道路距離約 520 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 71 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 西方 8.6 m 市道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80%、容積率 200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ既成商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 4,844,829 円
物件2(建物): 2,623,526 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
仮 名 一 覧 表

以上

物件目録

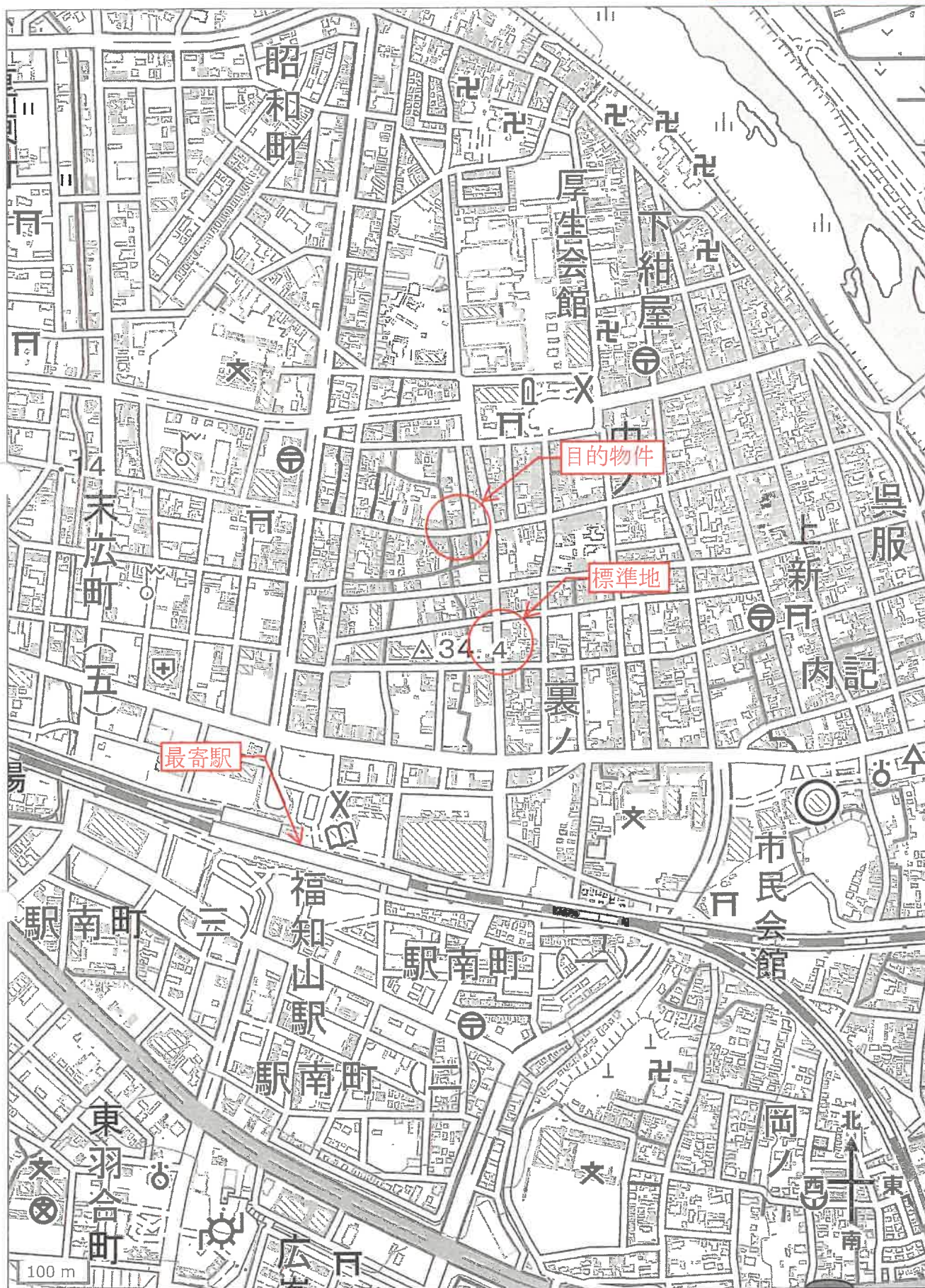
1 所 在 福知山市字天田小字丸渕
地 番 99番12
地 目 宅地
地 積 129.04平方メートル

所有者 A

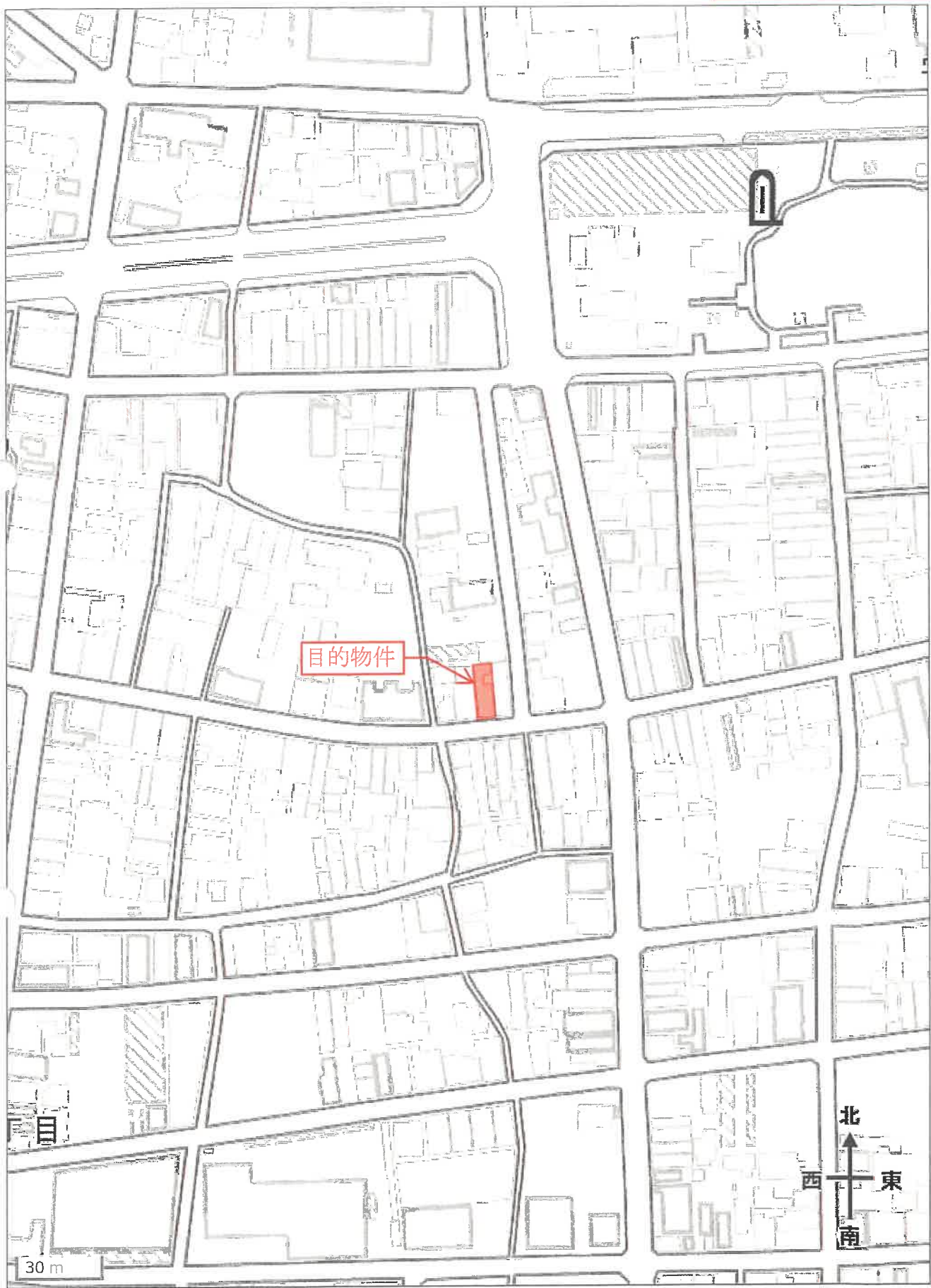
2 所 在 福知山市字天田小字丸渕 99番地12
家屋 番号 99番12の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨木造亜鉛メッキ鋼板セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 101.70平方メートル
2階 107.70平方メートル

所有者 A





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