

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。

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 篤 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 福知山市三和町千束小字表ヶ坂
地 番 607番16
地 目 宅地
地 積 159.37平方メートル
- 2 所 在 福知山市三和町千束小字表ヶ坂 607番地16
家屋 番号 607番16
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 99.10平方メートル
2階 52.66平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約107.10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9日

京都地方裁判所福知山支部競売係

裁判所書記官 和 田 大 輝

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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 福知山市三和町千束小字表ケ坂
地 番 607番16
地 目 宅地
地 積 159.37平方メートル
- 2 所 在 福知山市三和町千束小字表ケ坂 607番地16
家屋 番号 607番16
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 99.10平方メートル
2階 52.66平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約107.10平方メートル



令和7年(ケ)第 6号
令和7年12月19日受理
令和8年 2月27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 | 福知山市三和町千束小字表ヶ坂 | | |
| | 地 番 | 607番16 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 159.37平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 福知山市三和町千束小字表ヶ坂 607番地16 | | |
| | 家屋 番号 | 607番16 | | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 99.10平方メートル | |
| | | 2階 | 52.66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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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：1階 約107.10㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	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居宅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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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、概ね台形の土地である。

現地概測の結果、公図、地積測量図の形状、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

北東側で国道9号線に、南東側で福知山市道栄台地3号線に、北西側で福知山市道栄台地2号線にそれぞれ等高に接面している三方路地である。

(4) ため池決壊浸水想定区域

京都府マルチハザード情報提供システムによれば、ほぼ全域が、ため池決壊浸水想定区域（浸水深50cm未満）に指定されている。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、2階は建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。

1階は、北東側店舗部分が約8㎡増築されている。

(2) 使用状況

所有者が居住している。店舗は営業していない。

室内で猫が飼育されている。

(3) 損傷

2階の階段上天井には、雨漏りが原因と推測される染み跡がある。

(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	1 私は目的物件に居住しています。 2 目的物件は誰にも貸していません。 3 北東側道路に面する店舗部分は、後から増築しました。 4 今は店舗は営業していません。 5 店舗にある汲み取り便所は使用していません。

(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 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居住して占有している。
- 2 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から2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12月22日 10:20-10:30	物件所在地	外部調査、写真撮影
8年1月8日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送
8年2月5日 15:10-15:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

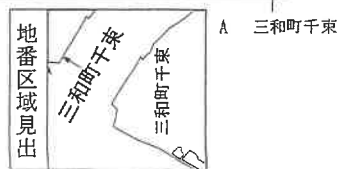
- 令和 8年 2月 5日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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 619-6 ハ 667-3 ホ 526-2 ト 618-4 ヨ 617-5
 667-1 ニ 614-4 ヘ 617-7 チ 618-3



(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。



請求部	所在	福知山市三和町千束小字表ヶ坂			地番	607番16		
出力尺	1/1200	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。
 (京都地方法務局福知山支局管轄)

令和7年11月25日
 京都地方法務局宮津支局
 登記官

地図整理番号：M01045
 (1/1)

昭和五拾年五月貳拾八日

5.50.5.28

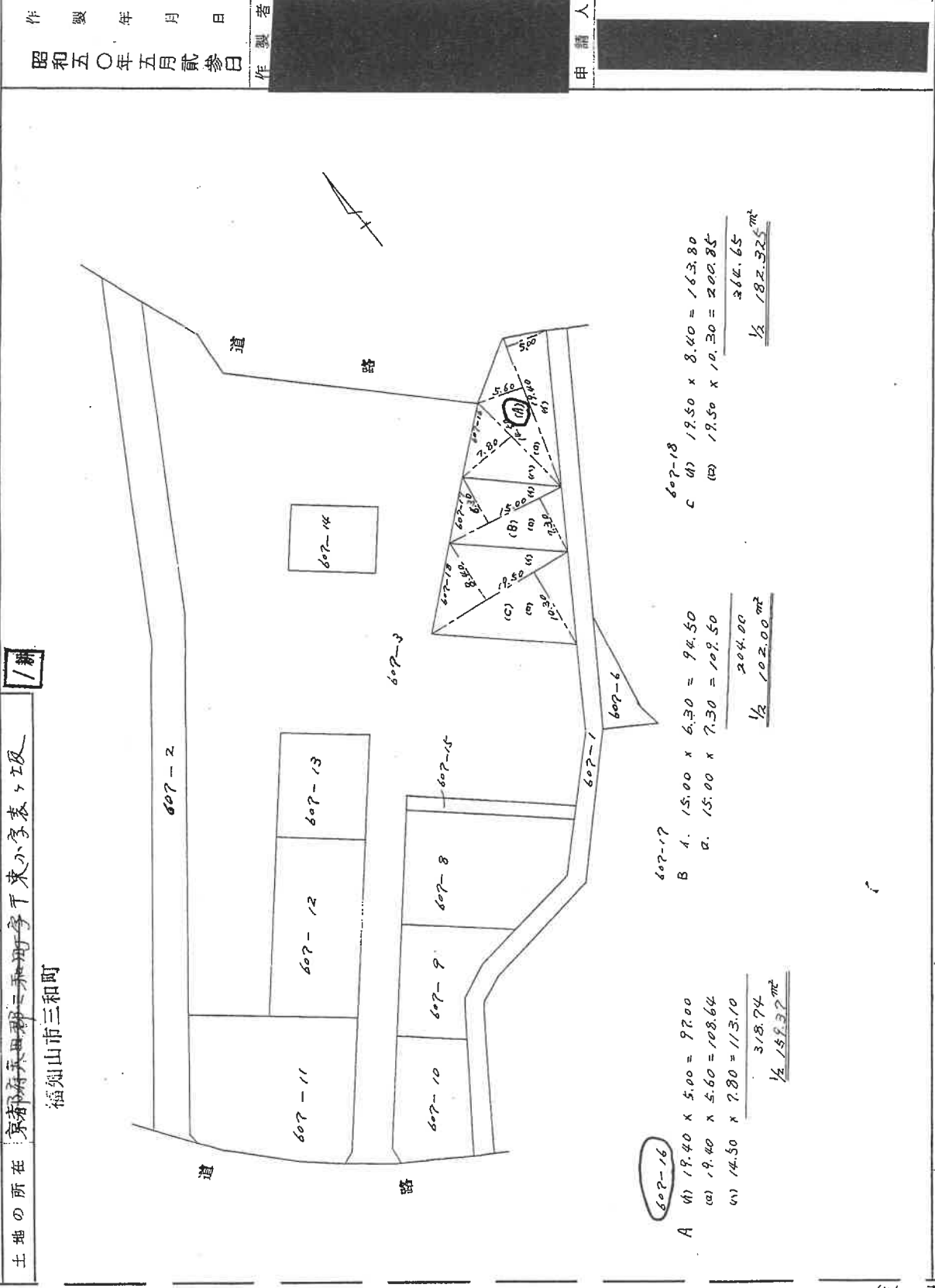
登記年月日：昭和50年5月28日

4120362

地番 607-16, 607-17, 607-18

土地の所在 京都市左京区三軒三郎町字下京小字表々工段
福知山市三和町

測量積地地積測量図



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。
(京都府地方支務局福知山支局管轄)
令和7年11月25日 京都府地方支務局富津支局

登記官

(区線納)

S 54.4.28

建築物各階平面図

巻

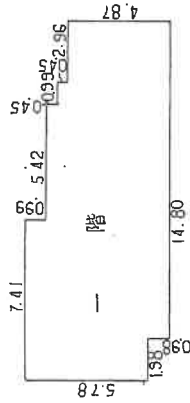
家屋番号 607-16

建物の所在

天田郡三和町宇千束小字表ヶ坂 607-16

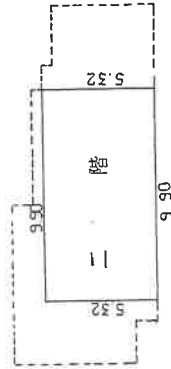
福知山市三和町

5120124 各階平面図



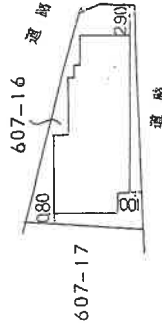
求積表

4.87 × 2.96 = 14.4152
5.32 × 0.99 = 5.2668
5.77 × 5.42 = 31.2734
5.78 × 1.98 = 11.4444
5.43 × 6.76 = 36.7068
計 99.1066
床面積 99.10㎡



求積表

9.90 × 5.32 = 52.668
床面積 52.66㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(H 測量法)

登記年月日：昭和54年4月28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。

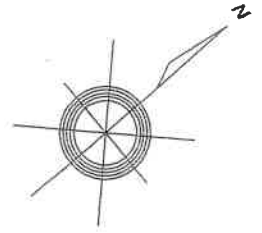
(京都地方方法務局 福知山支局管轄)

令和7年11月25日

京都地方方法務局 宮津支局

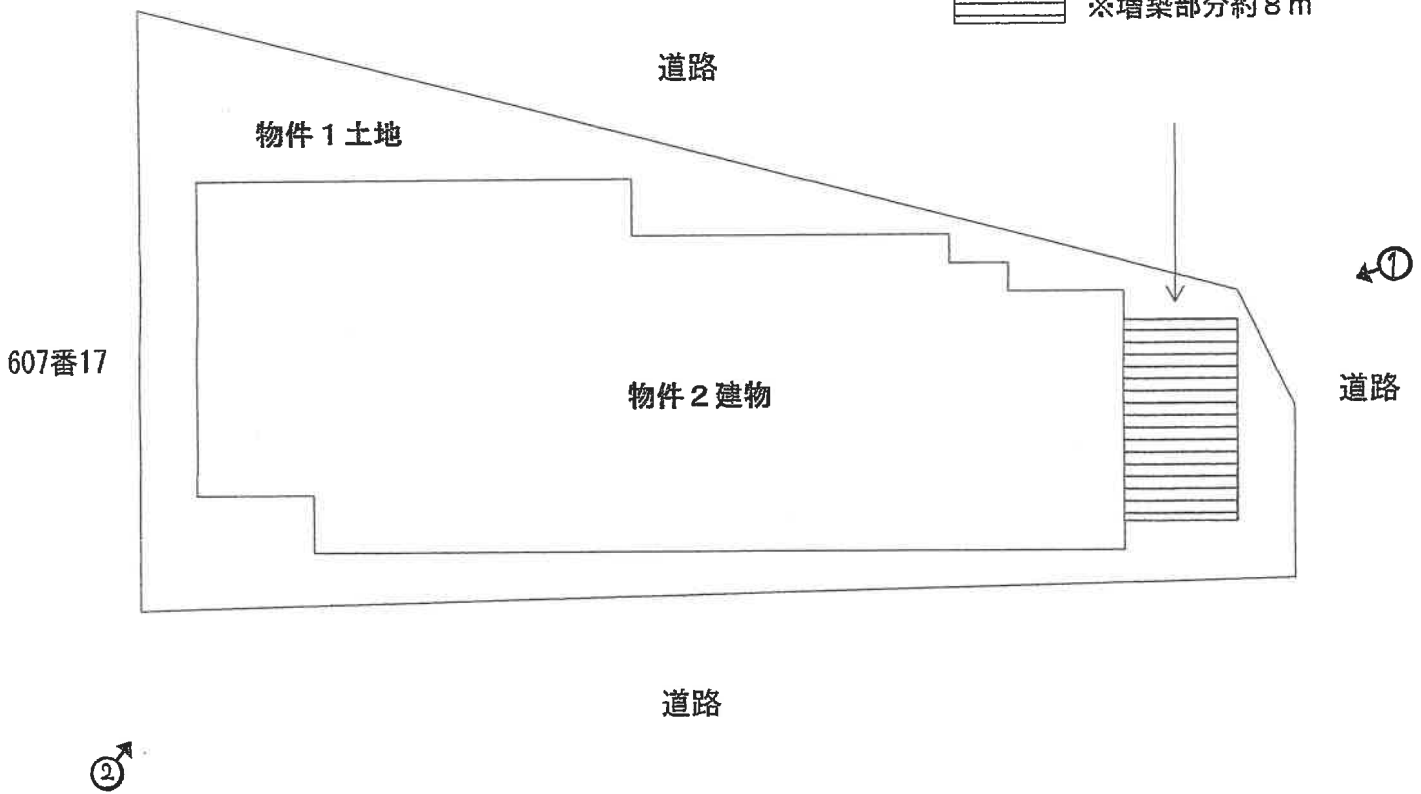
登記官

土地建物位置関係図



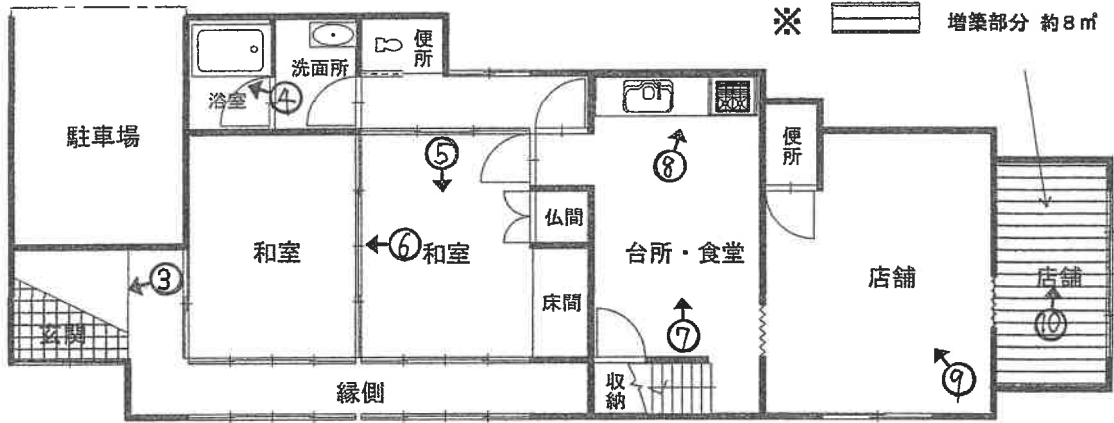
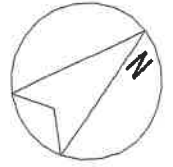
写真撮影位置方向

※増築部分約 8 m²



建物見取図 (物件 2)

♂:写真撮影位置方向



1階



2階



1



2

3



4





5



6

7

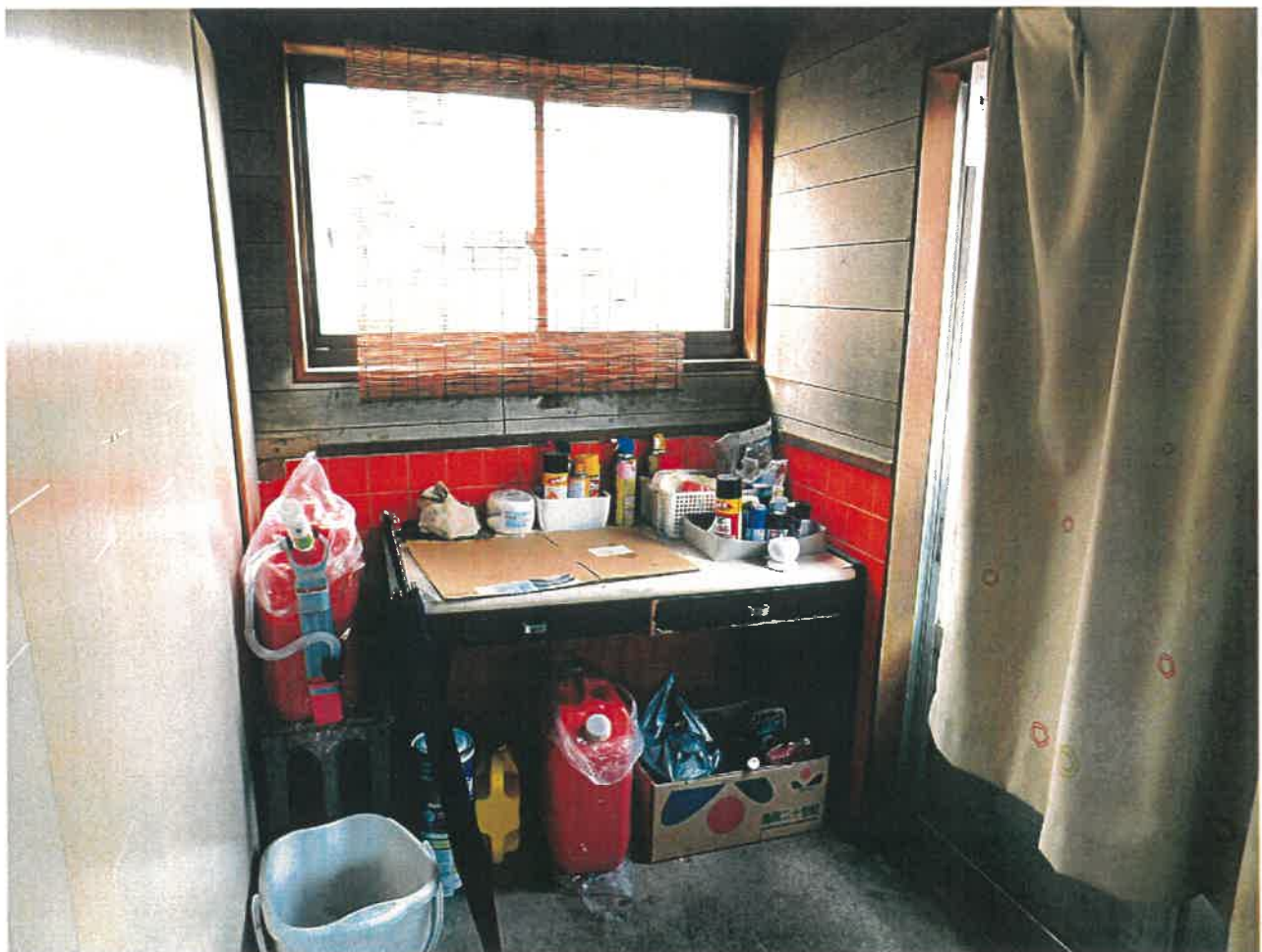


8





9



10



11



12



13



14

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 8 年 2 月 5 日 現地調査
令和 8 年 3 月 2 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	1,690,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 810,000 円
物件2 (建物)	金 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」	「記載が無い事項については同左」 1階 約 107.10m ² 2階 52.66 m ² 延床面積 約 159.76 m ²
番号	特記事項		
	・現地立入調査の結果、本件建物の1階北東側(国道側)には増築部分(店舗・床面積約8m ²)が存在す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「福知山」駅の南東方・道路距離約 16000 m 最寄バス停「千束」の西方・約 30m (徒歩 1分以内) (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに店舗、銀行、公共施設等が建ち並ぶ郊外に位置する商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別規制を考慮しない)	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 用途指定なし % % なし
画地条件	間口 約5.5 m、奥行約 21 mの台形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約 16 mの国道に等高に接する。 (建築基準法上非道路)	
	北西側幅員 約 4.8 mの市道に等高に接する。 (建築基準法上非道路)	
	南東側幅員 約 3.4 mの市道に等高に接する。 (建築基準法上非道路)	
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: 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	・本件土地は前記のとおり、三方でそれぞれ公道に接面する三方路地であることが確認された。 ・本件土地上に、件外建物の存在は確認されなかった。 ・京都府マルチハザード情報提供システムによれば、目的土地のほぼ全域がため池決壊浸水想定区域(浸水深50cm未満)に指定されてい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): 昭和54年4月23日 新築 経過年数 : 約 47 年 経済的残存耐用年数 : 耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付け、塗り壁(漆喰)、鋼板張り等 内 壁 : クロス張り、ボード張り等 天 井 : クロス張り、ボード張り、板張り(竿縁天井・敷目天井)等 床 : フローリング、畳敷き、ビニル床シート敷き、コンクリート敷き等 設 備 : 電気、プロパンガス、給排水設備
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・居宅 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	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1階北東側(国道側)には増築部分(店舗・床面積約8㎡)が存在することが確認された。 ・本件建物2階階段上の天井には、雨漏りが原因と推測される染み跡が存在することが確認された。 ・室内において猫が飼育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	16,600	0.80	159.37	0.85	1,800,000

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) 5-3

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/㎡)
 $17,300 \times 99/100 \times 100/103 \times 100/100 = 16,600$

◇ 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 : 角地 (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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差 : 形状 (0.75)

三方路地 (1.06)

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
3	190,000	159.76	0.04	1,210,000

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 0.04 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	1,800,000	20%	法定地上権	360,000

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20%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	1,800,000	-360,000	/	80%	70%	810,000
2	1,210,000	+360,000	100%	80%	70%	880,000
一括価格(合計)						1,690,000

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 地価調査基準地 [福知山(府)5-3]
所 在 : 京都府福知山市三和町千束小字野奈田522番3ほか2筆
価 格 : 17,300 円/m²
位 置 : JR山陰本線「福知山」駅の南東方、道路距離約 16000 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 626 m²
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 北東方 16 m 国道、北西側道
用途指定等 : 用途指定なし (建ぺい率 %、容積率 %)
地域の概要 : 店舗、銀行等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 1,470,427 円
物件2(建物) 2,213,682 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

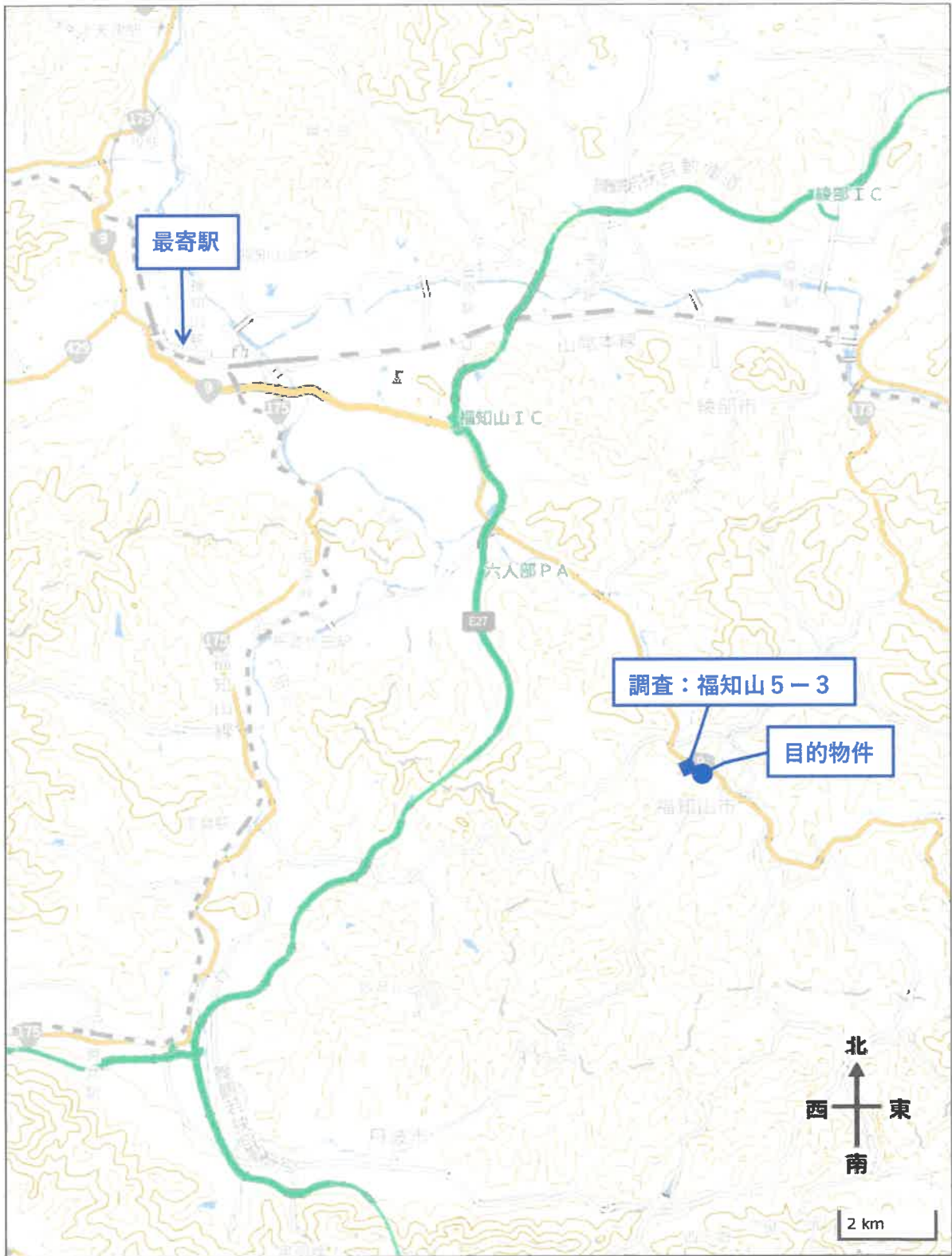
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福知山市三和町千束小字表ケ坂 |
| | 地 番 | 607番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福知山市三和町千束小字表ケ坂 607番地16 |
| | 家屋 番号 | 607番16 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.10平方メートル
2階 52.66平方メートル |



第1図 目的物件の位置図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

