

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 1 月 6 日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 足 立 敬 人

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 1 月 27 日から 令和 8 年 2 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 京都地方裁判所宮津支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 京都地方裁判所宮津支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 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、全国を地区とする信用金庫連合会、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 1 月 6 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 540, 000 1, 232, 000	一括	308, 000	9, 789	1, 152
1	720, 000				
2	820, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 京都府宮津市字島崎小字川跡
- 地 番 2 0 3 9 番 5 1
- 地 目 宅地
- 地 積 1 3 2 . 2 3 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地 (一部公衆用道路)
- 2 所 在 京都府宮津市字島崎 2 0 3 9 番地 5 1
- 家屋 番号 2 0 3 9 番 5 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 7 . 8 5 平方メートル
2 階 2 0 . 2 3 平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗・居宅
- 床 面 積 1 階 約 1 0 0 平方メートル
2 階 約 7 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月26日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 足 立 敬 人

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1, 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

【物件番号1】

本件土地の南側部分は公衆用道路として利用されている。

【物件番号2】

本件建物と売却対象外の建物(東側)は連棟になっている。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 京都府宮津市字島崎小字川跡

地 番 2039番51

地 目 宅地

地 積 132.23平方メートル

(現況)

地 目 宅地(一部公衆用道路)

2 所 在 京都府宮津市字島崎2039番地51

家屋 番号 2039番51

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.85平方メートル
2階 20.23平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1階 約100平方メートル
2階 約75平方メートル

令和7年(ヌ)第 3号
令和7年7月29日受理
令和7年9月30日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所宮津支部

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 | 京都府宮津市字島崎小字川跡 |
| | 地 番 | 2 0 3 9 番 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府宮津市字島崎 2 0 3 9 番地 5 1 |
| | 家屋 番号 | 2 0 3 9 番 5 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 8 5 平方メートル
2 階 2 0. 2 3 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1) ☐ (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が異なる ☒ 種類：店舗・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約100㎡ 2階 約75㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 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店舗・居宅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 ☐ 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	☐ 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

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。
南側の部分は舗装され、公衆用道路として近隣の交通の用に供されている。(道路負担約10 m²)
 - (3) 道路接面状況
南側物件1土地を含む幅員約3.1mの私道(建築基準法42条2項該当)に等高に接面する。
- 3 物件2建物の状況
 - (1) 形状・面積
物件2建物は、連棟である。
現地概測の結果、登記上の床面積と異なり、1階床面積は約100m²、2階床面積は約75m²であった。建物図面がないため、どこが増築部分で、どこが建築当初から存在した部分かは不明である。
西側の屋根の軒(写真1)、東側の1階屋根の軒(写真2)が越境している。
 - (2) 占有の徴憑
債務者の商号を記した看板が掲げられている。
玄関脇に債務者の氏名を記した表札が掲げられている。
 - (3) 使用状況
債務者がクリーニング店、居宅として使用している。
クリーニング石油系溶剤であるノルマルヘキサンの缶が置かれている。
 - (4) 設備
台所ではプロパンガス、風呂では灯油を使用している。
 - (5) 損傷
経年相応の劣化が見られる。

(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
債務者	1 私は物件2建物に居住しています。 2 物件2建物は連棟ですが、1階の道路側につきだした部分は各戸それぞれ別々に建てています。 3 接面する私道の利用について、特に取り決めはありません。 4 風呂は灯油で沸かし、台所ではプロパンガスを使っています。 5 1階LDKは平成29年にリフォームしました。 6 週に2日、クリーニング店を営業しています。ドライクリーニングはうちではしていません。ドライクリーニングは外部委託しています。石油系溶剤はノルマルヘキサンしか使っていません。コロナ禍以前は毎日営業していましたが、そのときもドライクリーニングはしていません。

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。目的物件は債務者が占有している。 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。

(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7月29日 14:30-14:40	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年9月2日 12:10-12:15	物件所在地	債務者宛照会書投函
7年9月16日 15:00-15:10	執行官室	債務者と面談
7年9月24日 15:00-15:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者と面談
年 月 日 : - :		
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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

←○：写真撮影位置方向を示す



請求 部分	所 在	宮津市宇島崎小字川跡				地 番	2039番51			
出 力 縮 尺	縮尺不明	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 記 事 項		



1



2



3



4

5



6



7



8





9



10



11



12



13



14



15



16

17



18



令和 7 年 (又) 第 3 号

令和 7 年 9 月 24 日 現地調査

令和 7 年 10 月 1 日 評 価

京都地方裁判所 宮津支部 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻本 尚子

第1 評価額

一 括 価 格			
金		1,540,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	720,000	円
物件2（建物）	金	820,000	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 地番 地目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地、一部公衆用道路
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		店舗・居宅 1階 約 100 m ² 2階 約 75 m ² 延床面積 約 175 m ²
番号	特記事項		
	・物件2(建物)は、連棟の西端に位置する。		

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	京都丹後鉄道宮舞線「 宮津 」駅の 北西 方 ・ 道路距離約 500 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	行き止まり道路に沿って住宅等が建つ商住混在地域。 道路の奥には料亭が存する。	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 宮津・天橋立景観計画 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	有効宅地部分 間口 約7 m、奥行約 17 mの 長方形地	
画 地 条 件	公衆用道路(私道)部分 幅 約1.55 m、延長約 7 mの 带状地 第 3 図 及び 建物見取図 のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 3.1 m(物件1の一部を含む)に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。	
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: 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、通常の費用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(建物)ではクリーニング店が営まれており、土壌汚染の可能性が無いとは云えない。丹後保健所で聴取したところ、水質汚濁防止法の特設施設の届出がなされているが有害物質の使用は無いとのことであった。なお下水道法の特設施設の届出はない。 ・債務者兼所有者の談によれば、ドライクリーニングは外注に出しており目的物件上では行っていない。染み抜きにスポットB(労働安全衛生法による表示:ノルマルヘキサン)という薬品を使用しているとのことであった。スポットBの缶のラベルには一定の危険有害性情報(呼吸器への刺激、飲み込んだ場合の生命の危険等)が記載されている。 ・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の記載がある。	

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）： 少なくとも 昭和23年以前に新築 増築時期不詳 経 過 年 数 ： 約 78 年以上 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 ： 瓦葺 外 壁 ： 土壁、杉板、ボード等 内 壁 ： じゅらく、クロス等 天 井 ： クロス、板等 床 ： 畳、板、コンクリート土間等 設 備 ： 電気、プロパンガス、給排水設備 そ の 他 ： 風呂は石油給湯式である
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	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	・ 建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・ 物件2(建物)は、現況床面積と登記床面積が異なるが、建物図面がないためどの部分が増築か判然としない。債務者兼所有者によれば、8年程前にLDKのリフォームを行ったとのことであった。1階玄関付近も増築(時期不詳)されており、その他の部分も過去に増改築がなされたとみられることから増築時期は不詳とした。 ・ 物件2(建物)の西側及び東側の軒の一部が隣接地に越境している。 ・ 物件2(建物)の閉鎖登記簿によれば、昭和23年に分割により表題部が作成されており、それ以前から存する建物であると認定した。 ・ 区分所有法施行(昭和38年)前の建物であり、登記上は一戸建だが、現況は連棟の西端である。屋根の形状から三軒長屋と見られるが、その東側の建物も含んで四軒長屋の可能性もある。 ・ 物件2(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。 ・ 物件2(建物)は、現行の建蔽率を超過している。

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	25,000	0.93	132.23	0.95	2,920,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宮津 -1

公示価格(円/㎡) 39,400 × 時点修正 99/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/156 = 標準画地価格(円/㎡) 25,000

◇ 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 100/108 × 接近条件 100/97 × 環境条件 100/150 × 行政条件 100/99 = 格差率 100/156

イ 個別格差 : 私道負担等 (0.93)

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	120,000	175	0.01	210,000
計				210,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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 0.01 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	2,920,000	50%	法定地上権	1,460,000

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50%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	2,920,000	-1,460,000		70%	70%	720,000
2	210,000	+1,460,000	100%	70%	70%	820,000
一 括 価 格 (合計)						1,540,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 連棟建物であること等を考慮した。

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 (宮津-1)
所 在 : 宮津市字柳縄手305番2
価 格 : 39,400 円/㎡
位 置 : 京都丹後鉄道宮舞線「宮津」駅の 南西 方、道路距離約 800 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 140 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 東方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 低層一般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): 3,001,621 円
物件2(建物): 152,338 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

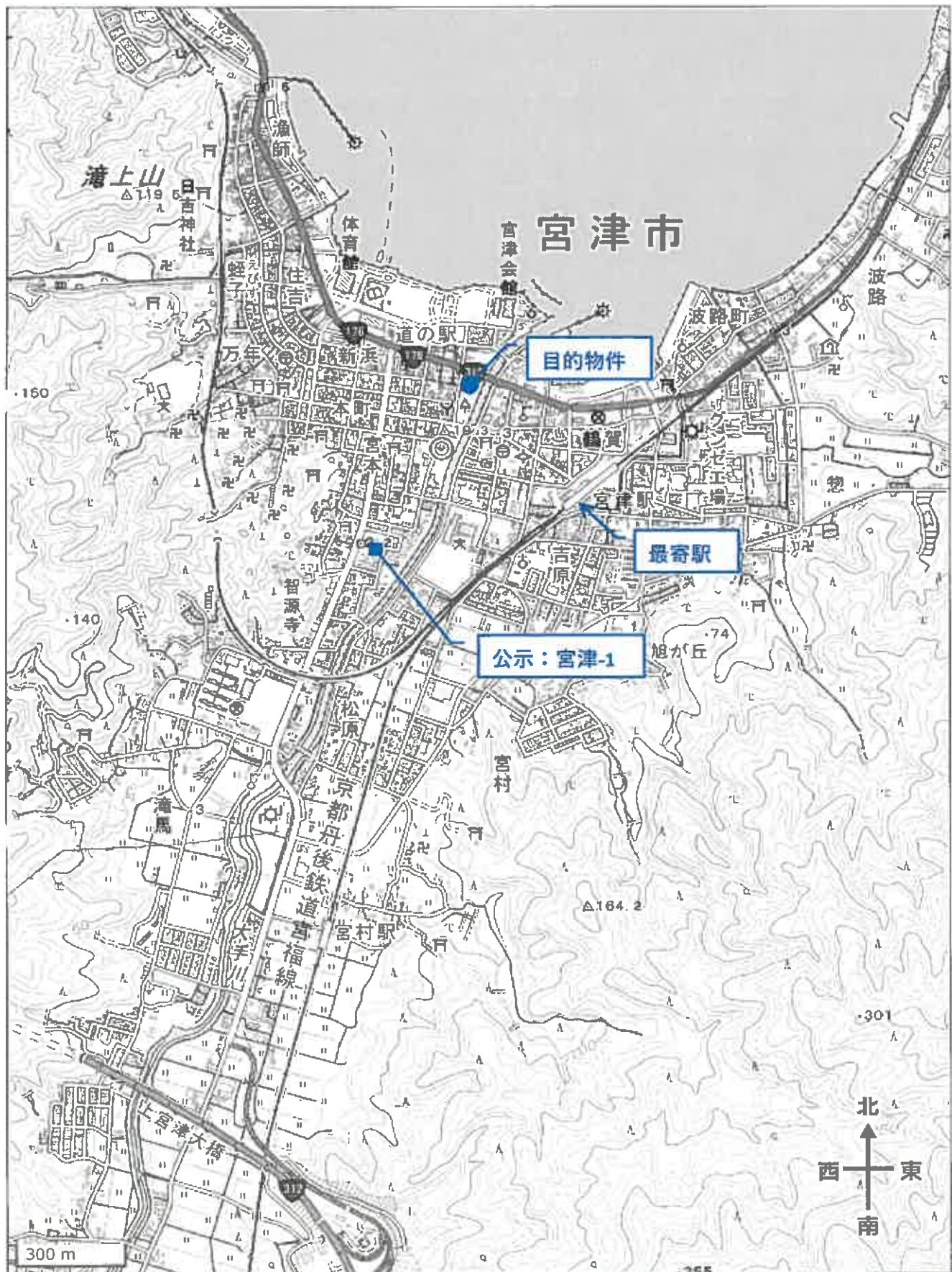
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都府宮津市字島崎小字川跡 |
| | 地 番 | 2 0 3 9 番 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府宮津市字島崎 2 0 3 9 番地 5 1 |
| | 家屋 番号 | 2 0 3 9 番 5 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 8 5 平方メートル
2 階 2 0. 2 3 平方メートル |



22

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用