

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 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 場 所 令和 8 年 2 月 10 日 午前 10 時 00 分 京都地方裁判所宮津支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 日 午前 10 時 00 分 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4	2,430,000 1,944,000		486,000	10,863	不明



物 件 目 録

4	所 在	京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字野田
	地 番	2 0 7 2 番 3
	地 目	宅地
	地 積	2 6 6 . 2 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

隣地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

4 所 在 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字野田
地 番 2 0 7 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 6 . 2 8 平方メートル



令和6年(ケ)第 3号
(物件4)
令和6年11月 5日受理
令和7年 1月14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

4 所	在	京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字野田
地	番	2 0 7 2 番 3
地	目	宅地
地	積	2 6 6 . 2 8 平方メートル



2ページ

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 物件4土地は誰にも貸していません。

執行官の意見
1 物件4土地に第三者の占有は認められない。物件4土地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。

(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11日 11:18-11:27	物件所在地	外部調査、写真撮影
6年11月19日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送
6年11月28日 10:30-10:35	執行官室	所有者に電話聴取
6年12月3日 10:50-11:05	物件所在地	立入調査、写真撮影
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



請求部	所在	与謝郡与謝野町字岩滝小字野田					地番	2072番3		
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は 番号は記号	VI	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月				備付年月日 (原図)			補記事項		

2053

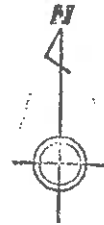
2052-6

写真撮影位置方向



2059

2061



2062-2

2062
-3

2065

2064

2063-3

2063-6

道

2069-2

2072-3

2072
-2

2071

2069
-1





求意見書

渡邊崇彦殿

令和 7年10月25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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意見書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
② 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 10 月 29 日

評価人

渡邊 崇彦



物 件 目 録

4 所 在 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字野田
地 番 2072番3
地 目 宅地
地 積 266.28平方メートル



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
4	3,470,000	2,430,000	0
(備 考)			

令和 6 年 （ ケ ） 第 3 号
物件4

令 和 6 年 12 月 3 日 現 地 調 査
令 和 7 年 1 月 15 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
渡邊 崇彦

第1 評価額

評 価 額			
物件4（土地）	金	3,470,000	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
4	所在地 地番 地目 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特記事項		
	物件4(土地)には地積測量図がなく、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。		

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 4)

位 置 ・ 交 通	京都丹後鉄道 宮豊線「岩滝口」駅の北方・道路距離約 1.8 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に織物工場等が混在する住宅地域	
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 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 景観計画区域
画 地 条 件	間口 約12.6 m、奥行約 20.6 mの 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 2.9 mの 町道 に 概ね等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 北側幅員 約 1 mの 里道 に 概ね等高 に接する。 (建築基準法上の道路に該当しない非道路) 南側接面道路は幅員4m未満であるため、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 (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、通常で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	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。 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、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。なお、北側接面道路である里道は、東側で幅員が狭くなっている可能性がある。 上記のとおり、隣接土地との境界が現地において判然としない部分があるが、東側隣接土地上の件外建物及び西側隣接土地上の件外建物の庇、ガスボンベなどが目的土地上に越境している可能性がある。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。 目的土地の一部には雑草が繁茂しており、地表部分などの確認が困難であった。 与謝野町役場上下水道課において聴取したところ、上下水道については目的土地内への引き込みがあると思われるとの回答があったが、現地においては引き込みを確認できなかった。 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。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

物件4（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
4	19,200	0.97	266.28	4,960,000
計			266.28	4,960,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 与謝野 -2

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/㎡)
 $20,400 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{106} = 19,200$

◇ 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
 $\frac{100}{101} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{100} = \frac{100}{106}$

イ 個別格差 : 二方路地、要セットバック (0.97)

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
4	4,960,000	100%	100%	70%	3,470,000
一 括 価 格 (合 計)					3,470,000

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 地価公示標準地 (与謝野-2)
所 在 : 与謝郡与謝野町字岩滝小字板列821番
価 格 : 20,400 円/㎡
位 置 : 京都丹後鉄道宮豊線「岩滝口」駅の北 方、道路距離約 2.3 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 120 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 北西 3.4 m 町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途指定なし (建蔽率 70 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に織物工場等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件4(土地): 3,727,920 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 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 |
| | 地 番 | 1 1 6 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字野田 |
| | 地 番 | 2 0 6 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6. 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字野田 |
| | 地 番 | 2 0 7 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6. 4 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字野田 |
| | 地 番 | 2 0 7 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6. 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字野田 |
| | 地 番 | 2 0 7 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 1 4 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