

## 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 3月10日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 小ノ嶋和孝

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 4月 7日から<br>令和 8年 4月14日まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 4月21日 午前10時00分<br>場 所 京都地方裁判所宮津支部開札場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 5月12日 午前10時00分<br>場 所 京都地方裁判所宮津支部  |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 5月12日 午前10時00分から<br>令和 8年 5月12日 午前12時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 3月10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 京都府宮津市字由良小字上良  
地 番 8 1 6 番  
地 目 畑  
地 積 4 1 6 平方メートル  
(現況)  
地 目 原野



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月 21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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

### 《 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

- 1 所 在 京都府宮津市字由良小字上良  
地 番 8 1 6 番  
地 目 畑  
地 積 4 1 6 平方メートル  
(現 況)  
地 目 原 野

令和6年(ケ)第 6号  
令和7年3月11日受理  
令和7年5月20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 京都府宮津市字由良小字上良  
地 番 8 1 6 番  
地 目 畑  
地 積 4 1 6 平方メートル





| 関係人の陳述等                        |  |
|--------------------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)              | 陳述内容等  |
| 所有者                            | 1 物件1土地を誰にも貸していません。  |
| 宮津市農業委員会<br>照会回答               | 1 物件1土地の現況は農地ではありません。<br>2 物件1土地に、使用または収益を目的とする権利の設定はありません。<br>3 物件1土地に農地転用許可はありません。 |
| 関西電力株式会社<br>大阪中央コールセンター<br>従業員 | 1 物件1土地所在電柱の電柱敷地料の支払いについては、当社で取り扱っていません。照会書を返戻します。                                   |

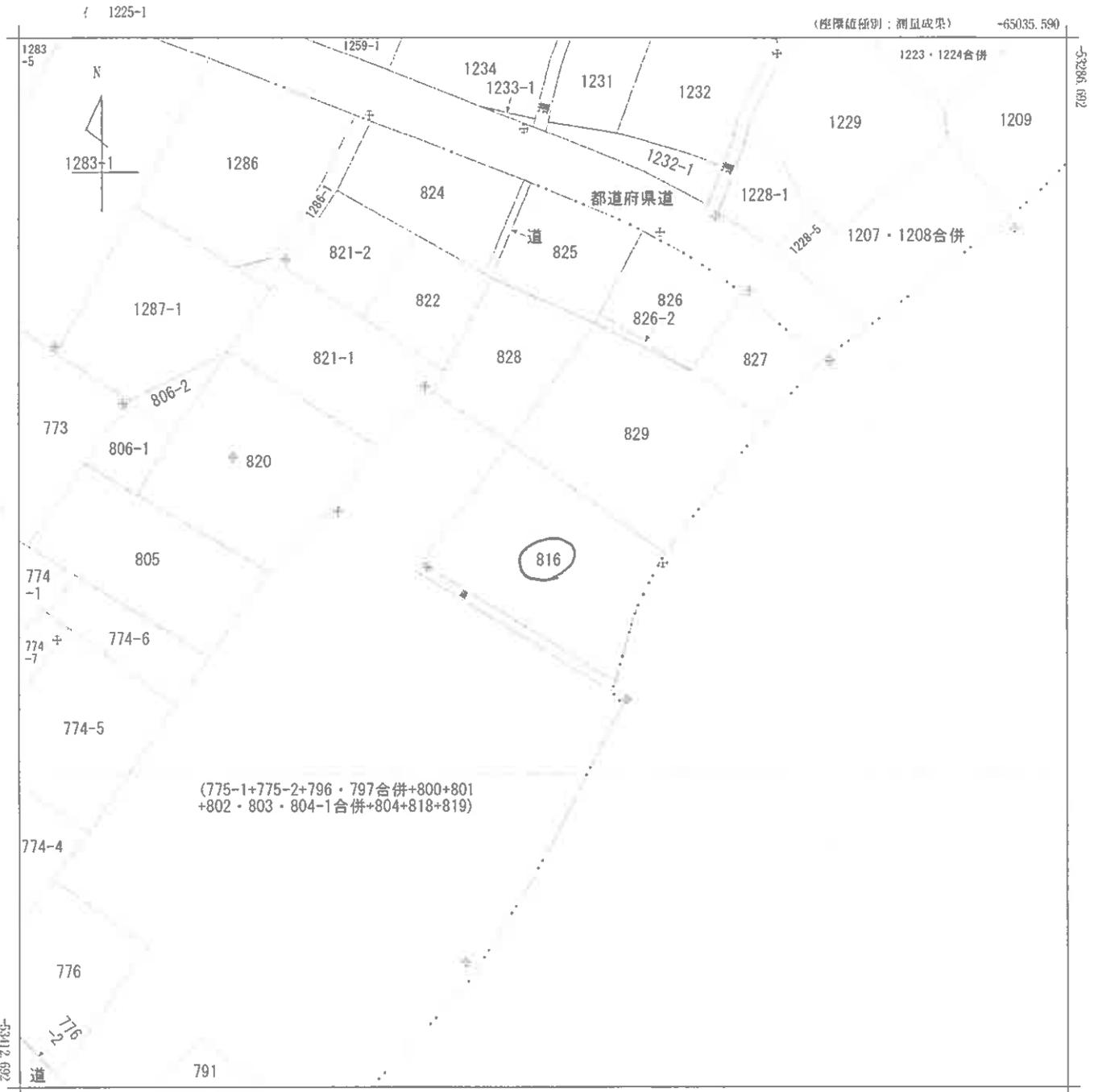
| 執行官の意見   |
|--|
| 1 目的物件に第三者の占有は認められない。<br>2 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から、2ページ記載のとおり認定した。 |

(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3月11日<br>15:30-15:40  | 物件所在地  | 外部調査、写真撮影                     |
| 7年4月1日<br>: - :   | 執行官室   | 所有者宛照会書発送                     |
| 7年4月2日<br>: - :   | 執行官室   | 宮津市農業委員会宛照会書発送                |
| 7年4月15日<br>13:30-13:45  | 物件所在地  | 立入調査、写真撮影                     |
| 7年4月16日<br>: - :  | 執行官室   | 関西電力株式会社大阪中央コールセンター宛<br>照会書発送 |
| 7年4月21日<br>14:55-15:00  | 執行官室   | 関西電力株式会社大阪中央コールセンターに電話聴取      |
| 年 月 日<br>: - :  |        |                               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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<br/>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

表示年月日: 2025/03/21



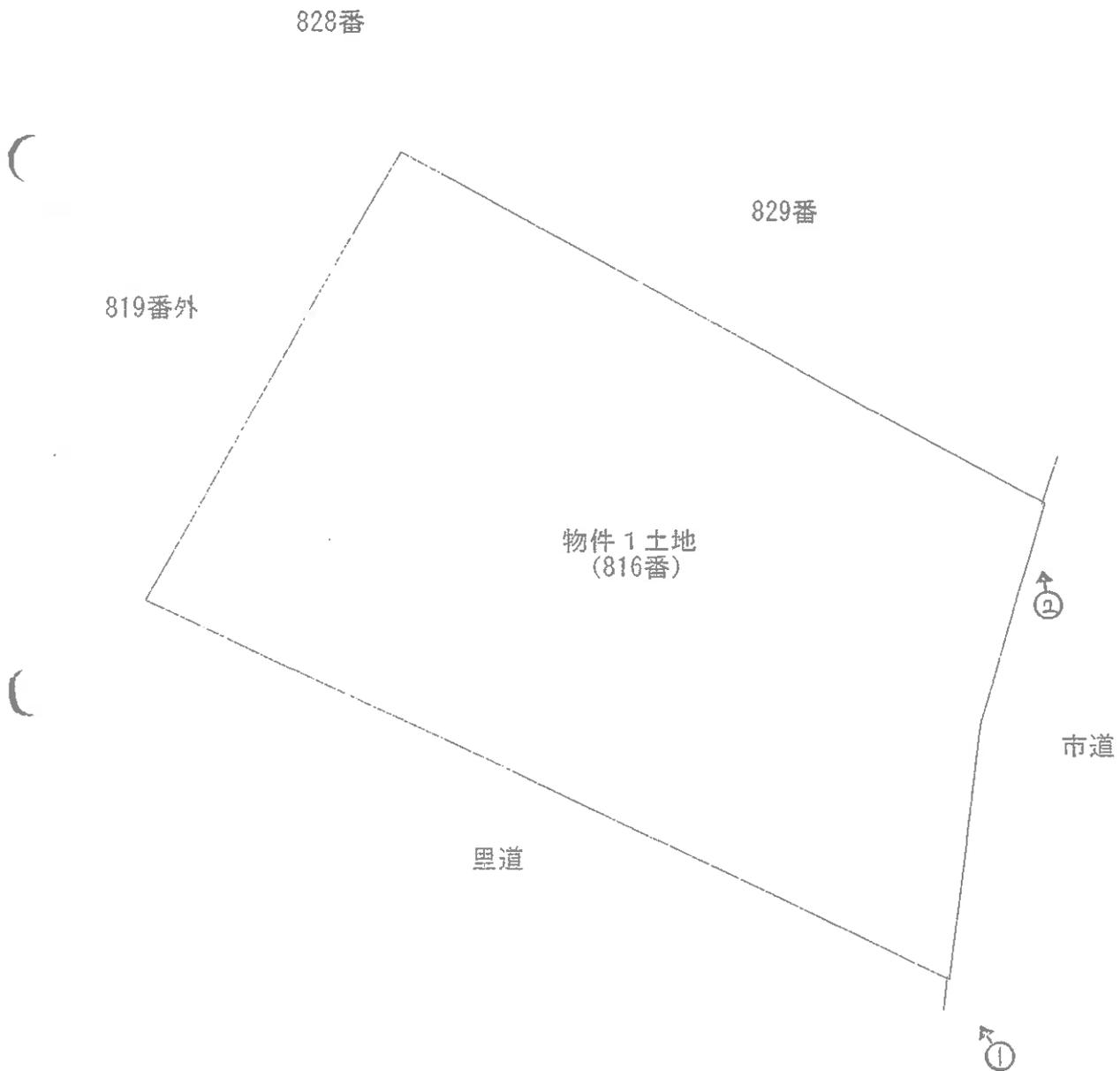
(775-1+775-2+796・797合併+800+801  
+802・803・804-1合併+804+818+819)

地番区域見出  
字由良

|       |               |      |    |           |           |    |              |    |     |
|-------|---------------|------|----|-----------|-----------|----|--------------|----|-----|
| 請求部分  | 所在 宮津市字由良小字上良 |      |    |           |           | 地番 | 816番         |    |     |
| 出力尺   | 1/500         | 精度区分 | 甲三 | 座標系又は記号   | VI        | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 令和2年3月        |      |    | 備付年月日(原図) | 令和6年3月19日 |    | 補記事項         |    |     |

# 土地見取図

←○: 写真撮影位置方向を示す





1



2

7 ページ

# 求 意 見 書

寺 田 吉 宏 殿

令和 7年12月16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25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12月19日

評価人

寺田吉宏



物 件 目 録

- 1 所 在 京都府宮津市字由良小字上良  
地 番 816番  
地 目 畑  
地 積 416平方メートル  
(現況)  
地 目 原野





令和 6 年 (ケ) 第 6 号  
令和 7 年 4 月 15 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 17 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

寺 田 吉 宏

## 第1 評価額

| 評 価 額 |           |   |
|-------|-----------|---|
| 金     | 1,810,000 | 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                         |
|----|---|--------------|-----------------------------|
| 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>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」<br><br>原 野 |
| 番号 | 特 記 事 項   |              |                             |
|    | <p>・現地立入調査の結果、本件土地の登記上の地目は畑(農地)であるが、現況は原野であることが確認された。</p> |              |                             |

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

(物件 1 )

|   |   |  |
|---|---|--|
| 位置・交通                                   | 北近畿タンゴ鉄道<br>宮舞線「丹後由良」駅の北東方・道路距離約 450 m<br>(付属資料「目的物件の位置図」参照)  |  |
| 付近の状況                                   | 一般住宅、農家住宅等が混在して建ち並ぶ古くからの住宅地域  |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 非線引都市計画区域<br>用途指定なし<br>70 %<br>200 %<br>なし |
| 画地条件                                    | 間口 約16.5 m、奥行約 25 mの 長方形地<br>第 3 図のとおり  |  |
| 接面道路の状況                                 | 南東側幅員約 2 mの 市道 に 等高 に接する。<br>(建築基準法第 42条 2項 道路 )<br>接面道路は幅員4m未満であるため、建物建築等の際には原則としてセットバック(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<br>ガス配管: なし<br>下水道: なし<br><br>(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"> <li>・本件土地には雑草や低木等が繁茂しており、同土地の登記上の地目は畑(農地)であるが、現況は原野であることが確認された。</li> <li>・本件土地は上記のとおり南東側で市道に接面するほか、南西側で舗装された里道(幅員約1.3m)に接面している。</li> <li>・本件土地の東角には、電柱(1本)及びその支柱が設置されていることが確認された。</li> <li>・本件土地の東角及び西角には、送電用の金属製ポールがそれぞれ設置されていることが確認された。</li> </ul> |  |

## 第5 評価額算出の過程

### 積算価格の査定

当該地域の地価水準を考量し、近隣地域における標準的画地の標準価格を査定した後、対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、以下のとおり評価額を求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 占有減<br>価修正<br>エ | 市場性<br>修 正<br>オ | 競売市<br>場修正<br>カ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| 1  | 7,300                | 1.00          | 416.00          | 100%            | 85%             | 70%             | 1,810,000                              |

ア 標準画地価格： 取引事例等を参考に、収益性等を考慮して査定した。

イ 個別格差： なし ( 1.00 )

ウ 地 積： 公簿数量

エ 占有減価修正： 修正の必要がない。

オ 市場性修正： 同種物件の市場での需給動向等を考量した。

カ 競売市場修正： 第2の評価条件欄の不動産競売市場の特殊性を考慮のうえ、0.70を乗じた。

## 第6 参考価格資料

固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1(土地): 3,211,200 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 京都府宮津市字由良小字上良  
地 番 816番  
地 目 畑  
地 積 416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