

## 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。
- 不適法は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 7月28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 8月18日から<br>令和 8年 8月25日まで                                                                                              |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 9月 1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 9月29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 9月15日 午前10時00分から<br>令和 8年 9月15日 午後 0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 7月28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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 980,000<br>784,000     | 一括       | 196,000    | 11,845   | 1,010    |
| 1    | 420,000                |          |            |          |          |
| 2    | 560,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| 備考   |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 京都府宮津市字蛭子                                    |
|   | 地 番   | 1 0 7 5 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 7 9 . 3 3 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 京都府宮津市字蛭子 1 0 7 5 番地                         |
|   | 家屋 番号 | 1 0 7 5 番の 1                                 |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 2 5 . 3 3 平方メートル<br>2 階 2 4 . 8 1 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月23日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 小ノ嶋 和 孝

---

---

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】

本件土地上に朽廃しており法律上の建物とは認められない建物（家屋番号1075番の2）の登記が存在する。

西側里道との境界は未確定である。

## 《 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

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 京都府宮津市字蛭子                                  |
|   | 地 番   | 1 0 7 5 番                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 7 9 . 3 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 京都府宮津市字蛭子 1 0 7 5 番地                       |
|   | 家屋 番号 | 1 0 7 5 番の1                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 2 5 . 3 3 平方メートル<br>2階 2 4 . 8 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第 8号  
令和7年11月25日受理  
令和8年 2月16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   | 京都府宮津市字蛭子                                  |
|   | 地 番   | 1 0 7 5 番                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 7 9 . 3 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 京都府宮津市字蛭子 1 0 7 5 番地                       |
|   | 家屋 番号 | 1 0 7 5 番の1                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 2 5 . 3 3 平方メートル<br>2階 2 4 . 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在   | 京都府宮津市字蛭子 1 0 7 5 番地                       |
|   | 家屋 番号 | 1 0 7 5 番の2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 4 7 . 8 0 平方メートル<br>2階 3 5 . 7 1 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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                                                                                                                     |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           令和     年（     ）第     号<br/>           令和     年     月     日         </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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3                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           { <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div>                             |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><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<br><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           { <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           地方裁判所   支部   令和   年( )第   号<br/>           保管開始日   令和   年   月   日         </div>      |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" 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                                                                                                                                                                     |  |  |

(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、概ね四角形の土地である。

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、3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、3建物以外の建物は存在しない。

## (3) 道路接面状況

東側で宮津市道万蛭子線（建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面する。西側で里道（境界未確定）に接面している。

## (4) 土砂災害警戒区域

西側の一部が土砂災害警戒区域（土石流）に指定されている可能性がある。

## 3 物件2建物の状況

## (1) 形状・面積

現地概測の結果、建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。

連棟ではないが、隣地と隙間なく建てられている。

東側で物件3建物に通じている。しかし物件3建物は崩壊の危険があり入ることはできない。

## (2) 使用状況

所有者が居住している。

## (3) 損傷

老朽化が著しく、建物内の各所において劣化箇所等がある。

## 4 物件3建物の状況

## (1) 形状・面積・損傷

連棟ではないが、隣地と隙間なく建てられている。

概ね過半は1階及び2階とも屋根、柱、外壁、梁などの主要構造部が崩壊しており、建物として利用することができない。2階の屋根、天井がなく(写真2)、室内から空が見える状態で、雨、雪が2階の床、畳に落ちている。1階、2階とも入ることにより崩壊が拡大する危険があり、入ることができなかった。目視の限り、老朽化が著しく、建物内の各所において劣化箇所等がある。

中に入れず正確な現地概測はできなかったが、目視できる範囲では、建物図面の形状、登記上の面積と矛盾はない。

## (2) 占有の徴憑

前所有者の商号を記載した看板がある。

## (3) 使用状況

動産が乱雑に置かれている。事実上物置として使用されている。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                |
| 所有者               | 1 私は目的物件に住んでいます。<br>2 今、店舗は営業していません。<br>3 物件3建物は、屋根が壊れているので使用していません。 |

| 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。目的物件は所有者が居住して占有している。<br>2 物件3建物は、屋根などの主要構造物が壊れているため、固定資産税の課税対象になっていない。<br>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。 |

(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12月1日<br>16:10-16:20 | 物件所在地       | 外部調査、写真撮影        |
| 8年1月5日<br>: - :        | 執行官室        | 所有者宛通知書発送        |
| 8年1月19日<br>16:30-17:10 | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、所有者と面談 |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                  |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                  |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                  |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                  |

(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 8年 1月19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ところ、所有者が帰宅した。

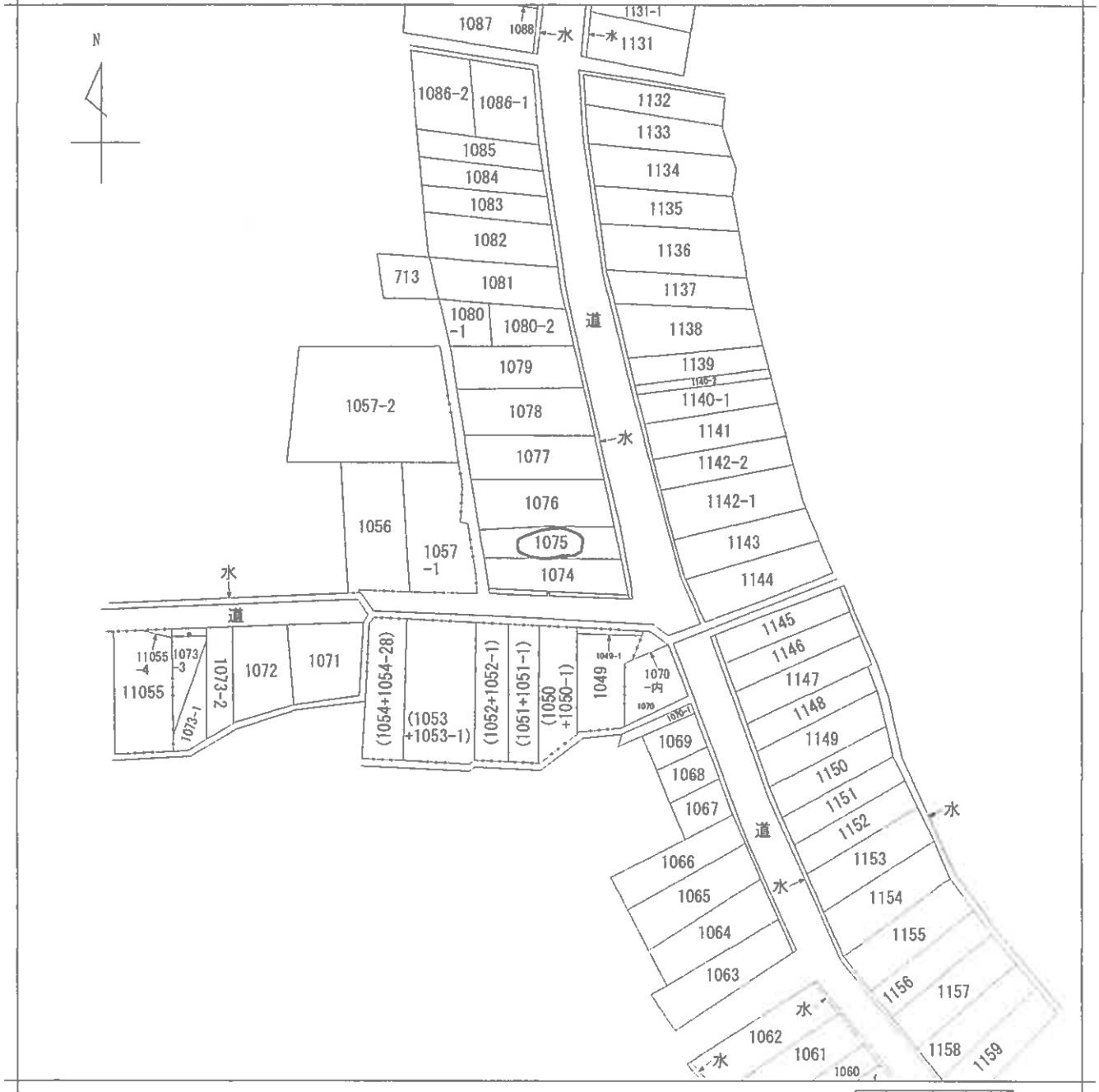
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

表示年月日: 2025/11/27

イ 1059  
ウ 1073-4      ハ 1074-1



字万年  
字万年

|       |    |        |      |           |           |          |       |  |      |           |
|-------|----|--------|------|-----------|-----------|----------|-------|--|------|-----------|
| 請求部分  | 所在 | 宮津市字蛭子 |      |           |           | 地番       | 1075番 |  |      |           |
| 出力縮   | 力尺 | 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 |           |

登記年月日：昭和49年7月10日

家屋番号 1075-1

建物の所在 宮津市宇佐子1075

者階平面図建築物図面

6080009

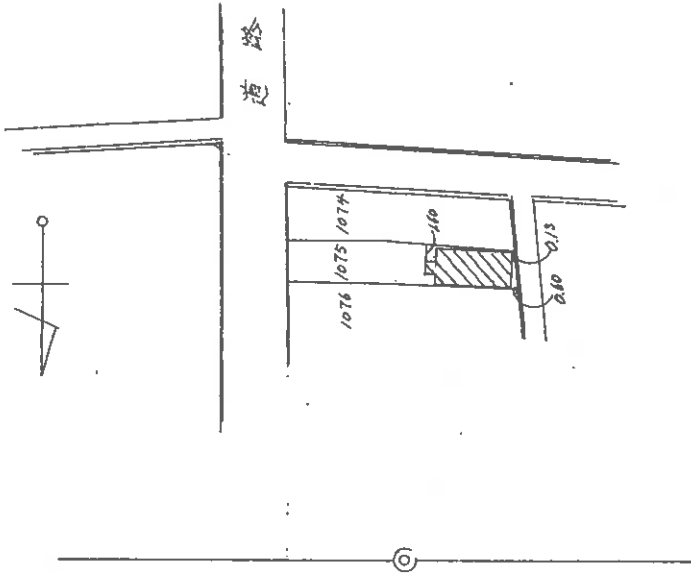
549.7.19

作製年月日  
昭和49年7月8日

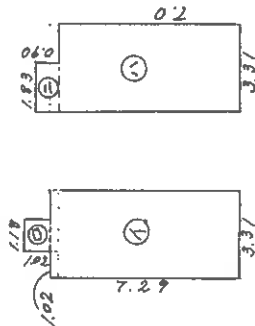
作製者

申請人

申請人



1/500 m



1階 2階

1階 床積

|     |                      |           |
|-----|----------------------|-----------|
| 1   | 7.29 X 3.31          | = 24.1299 |
| 2   | 1.18 X 1.02          | = 1.2036  |
| 計   | 25.3335              |           |
| 床面積 | 25.33 m <sup>2</sup> |           |

2階

|     |                      |         |
|-----|----------------------|---------|
| 1   | 7.0 X 3.31           | = 23.17 |
| 2   | 1.83 X 0.90          | = 1.647 |
| 計   | 24.817               |         |
| 床面積 | 24.81 m <sup>2</sup> |         |

縮尺 1/200 m

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和49年7月10日

家屋番号

1075-2

建物の所在

宮津市字蛸子1075

6080010

549.7.10

作製年月日  
昭和49年7月8日

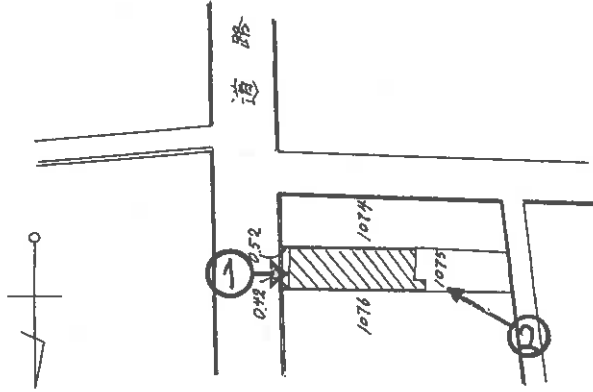
作製者

[Redacted]

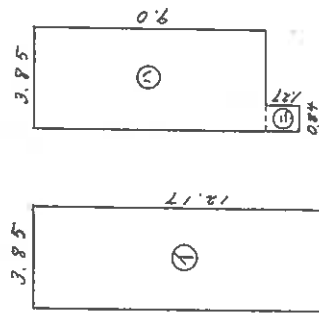
申請人

[Redacted]

写真撮影位置方向



1/500 m



1階 2階

1階 求積

1 12.17 X 3.85 = 46.8545  
2 1.0 X 0.95 = 0.95  
計 47.8045  
床面積 47.80 m<sup>2</sup>

2階

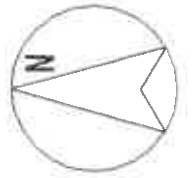
1 3.85 X 2.0 = 7.7  
2 1.27 X 0.84 = 1.0668  
計 8.7668  
床面積 8.77 m<sup>2</sup>

縮尺

1/200 m

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

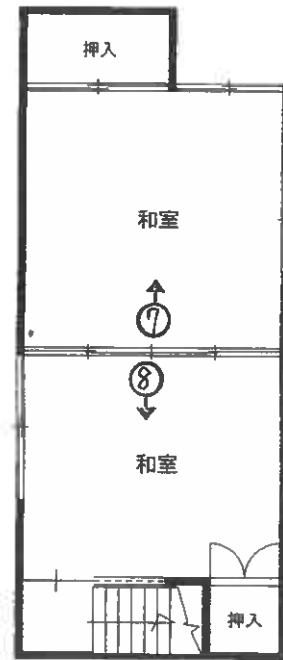
# 建物見取図 (物件2)



↑ 写真撮影位置方向

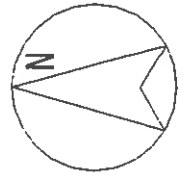


1 階



2 階

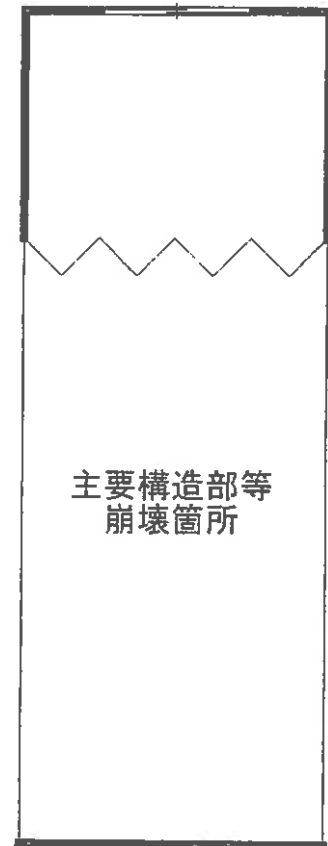
# 建物見取図 (物件3)



↑: 写真撮影位置方向



1 階



2 階

本件物件



2





3



4

5



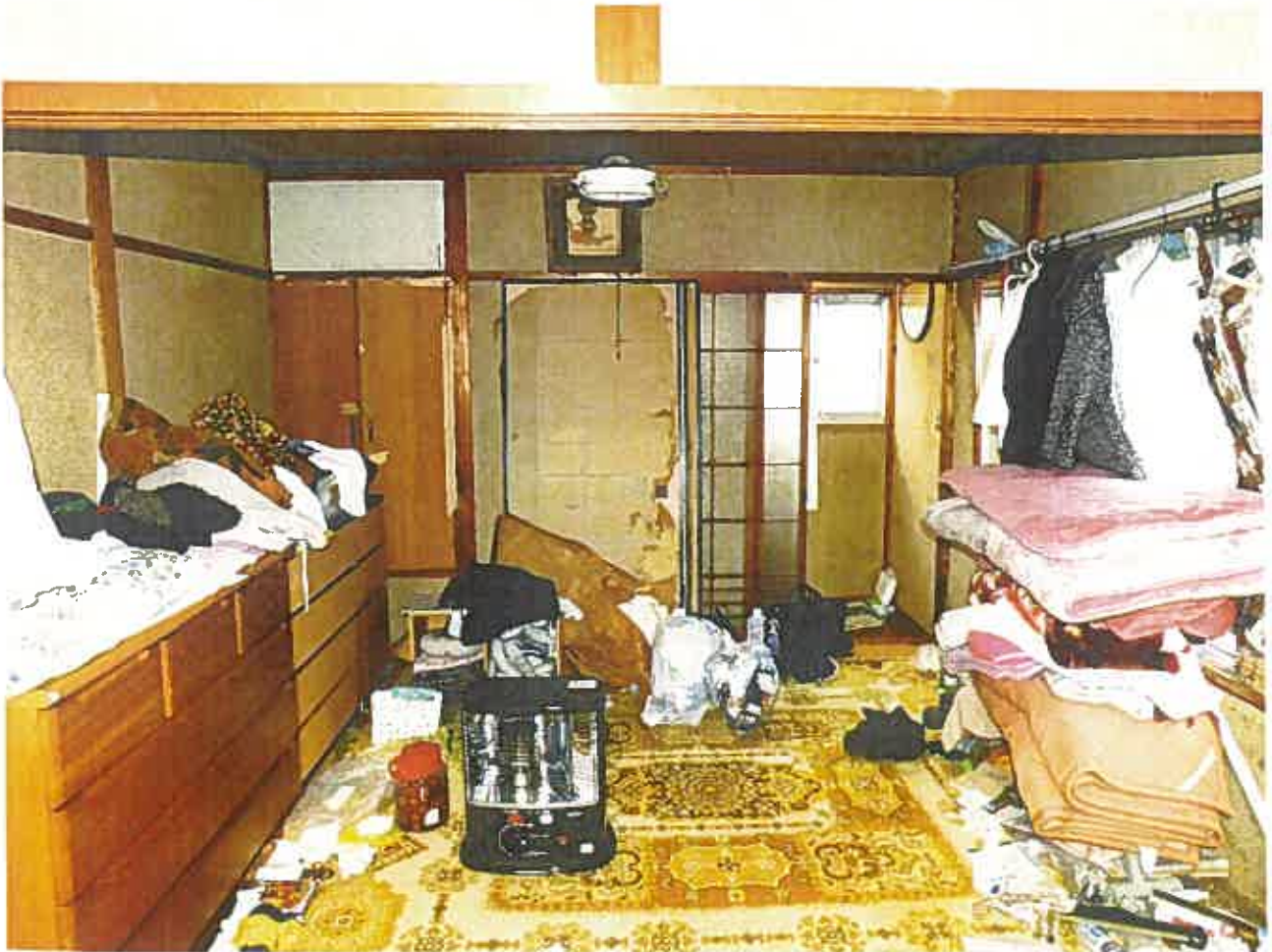
6

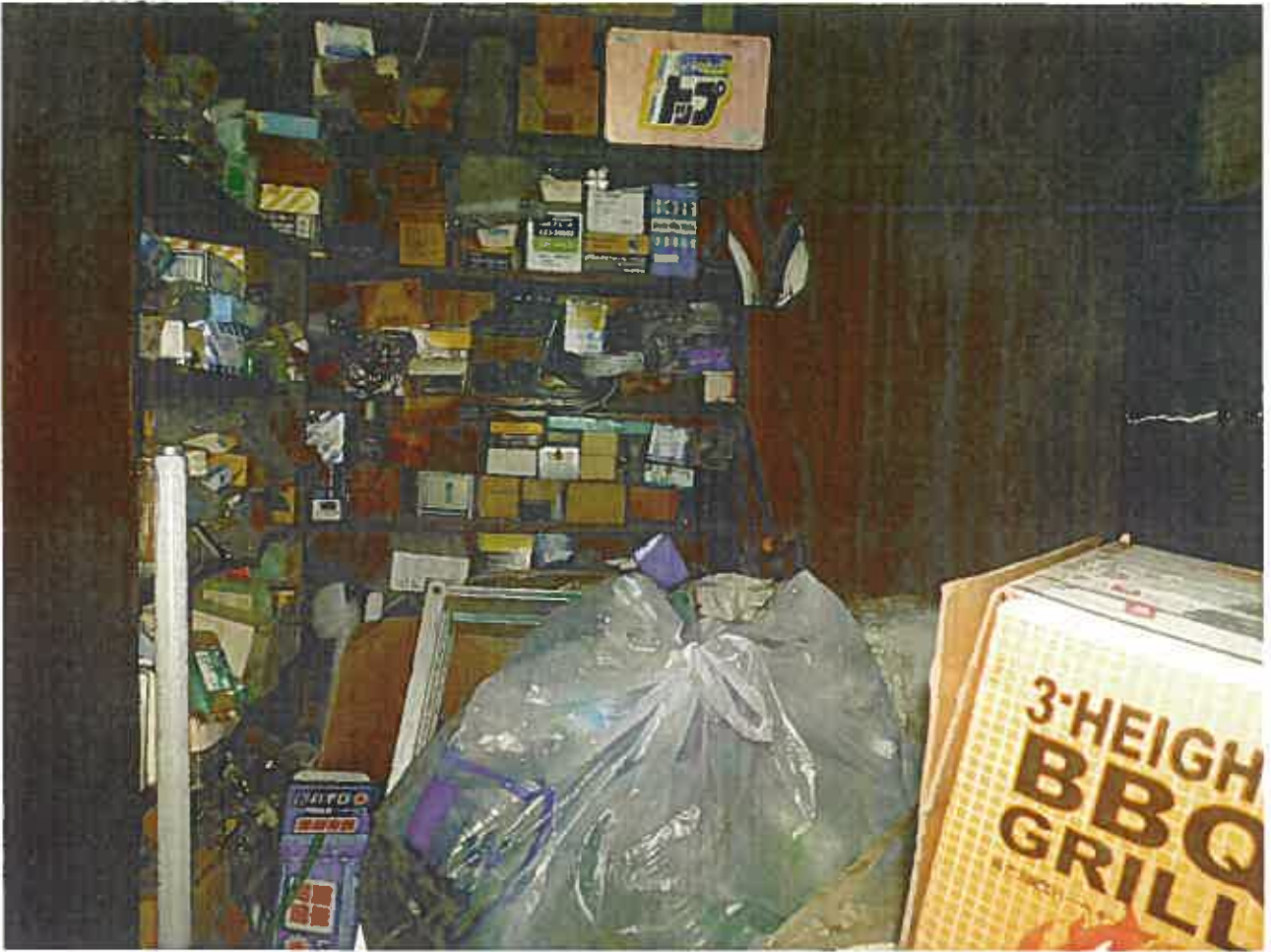


7



8





9



10



令和 7 年（ケ）第 8 号  
令和 8 年 1 月 19 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 20 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

| 一括価格    |   |         |   |
|---------|---|---------|---|
| 金       |   | 980,000 | 円 |
| 内訳価格    |   |         |   |
| 物件1（土地） | 金 | 420,000 | 円 |
| 物件2（建物） | 金 | 560,000 | 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」                                     |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」                                     |
| 3  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>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」<br><br>不 詳<br>不 詳<br>不 詳 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                                           |
|    | <p>・物件3建物は老朽化が著しく、1階及び2階とも概ね過半は屋根、柱、外壁、梁等の主要構造部が崩壊しており、建物として利用できない状態にあることが確認された。</p> <p>・なお同崩壊部分に立ち入ることは不可能であり、また崩壊が拡大する可能性があるため建物内の詳細（種類、構造、床面積等）について調査・確認することは極めて困難であった。</p> <p>・以上の状態等から、同建物は朽廃しており、建築基準法上の建築物とは認められないものと判断された。</p> <p>・なお同建物の課税状況について確認を行ったところ、屋根等の主要構造部が破損し住宅として利用不可能な状態にあることから、非課税として処理されていることを確認した。（宮津市税務課にて調査）</p> |              |                                           |

#### 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<br>宮豊線「宮津」駅の北西方・道路距離約 1100 m<br>(付属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                  |                                             |
| 付 近 の 状 況                                             | 小規模一般住宅が密集して建ち並ぶ古くからの住宅地域                                                                                                                                                                                                                                             |                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                   | 非線引都市計画区域<br>第1種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>なし |
| 画 地 条 件                                               | 間口 約4.0 m、奥行約 22.5 mの 長方形地<br>第 3 図のとおり                                                                                                                                                                                                                               |                                             |
| 接面道路の状況                                               | 東側幅員約 6 mの 市道 に 等高 に接する。<br>(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<br>ガス配管: なし<br>下水道: あり<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                                               | ・本件土地は前記のとおり、東側で市道に接面するとともに、西側で里道(境界未確定)に接面することが確認された。<br>・本件土地は本件建物の敷地として利用されており、件外建物の存在は確認されなかった。<br>・本件土地の西側一部が土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている可能性がある。                                                                                                                        |                                             |

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）： 昭和49年6月20日 新築<br>経 過 年 数 ： 約 52 年<br>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<br>屋 根 ： 瓦葺<br>外 壁 ： 鋼板張り等<br>内 壁 ： 土壁、板張り等<br>天 井 ： ボード張り、板張り等<br>床 ： 畳敷き、板敷き、塩化ビニル床シート敷き等<br>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： 居宅<br>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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。</li> <li>・ 本件建物内においては、各所において、経年相応の劣化箇所等が確認された。</li> </ul>          |

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3 )

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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）： 不詳<br>経 過 年 数 ： 不詳<br>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<br>屋 根：瓦葺<br>外 壁：鋼板張り、塗り壁等<br>内 壁：板張り、プリント合板張り、土壁等<br>天 井：板張り、ボード張り等<br>床：板敷き、コンクリート敷き等<br>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： 不詳<br>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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。</li> <li>・物件3建物は老朽化が著しく、1階及び2階とも概ね過半は屋根、柱、外壁、梁等の主要構造部が崩壊しており、建物として利用できない状態にあることが確認された。</li> <li>・なお同崩壊部分に立ち入ることは不可能であり、また崩壊が拡大する可能性があるため建物内の詳細（種類、構造、床面積等）について調査・確認することは極めて困難であった。</li> <li>・以上の状態等から、同建物は朽廃しており、建築基準法上の建築物とは認められないものと判断された。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------------------------|
| 1  | 25,100               | 1.02          | 79.33          | 0.7       | 1,420,000                         |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 宮津 (府) -2

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/㎡)  
 $25,600 \times 98/100 \times 100/102 \times 100/98 = 25,100$

◇ 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 : 方位 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/99 \times 100/100 \times 100/99 \times 100/100 = 100/98$

イ 個別格差 : 方位 (1.02)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------------------|
| 2  | 150,000             | 50.14              | 0.03     | 230,000                         |

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、現価率を 0.03 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ<br>(万円未満四捨五入) |
|----|---------------|---------------|-------|----------------------------------|
| 1  | 1,420,000     | 50%           | 法定地上権 | 710,000                          |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br><br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|--------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------|
| 1            | 1,420,000           | -710,000                        |                 | 85%             | 70%             | 420,000                                    |
| 2            | 230,000             | +710,000                        | 100%            | 85%             | 70%             | 560,000                                    |
| 一 括 価 格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                 | 980,000                                    |

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 目的土地上に朽廃建物が存在すること、同種物件の市場での需給動向等を考量した。

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 [ 宮津(府)-2 ]  
所 在 : 京都府宮津市字蛭子1088番  
価 格 : 25,600 円/㎡  
位 置 : 京都丹後鉄道  
宮豊線「宮津」駅の 北西 方、道路距離約 1200 m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 122 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水有  
接 面 街 路 : 東方 5.8 m 市道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)  
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い古くからの住宅地域

## 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

- 物件1(土地): 1,323,700 円  
物件2(建物): 569,068 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   | 京都府宮津市字蛭子                                  |
|   | 地 番   | 1 0 7 5 番                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 7 9 . 3 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 京都府宮津市字蛭子 1 0 7 5 番地                       |
|   | 家屋 番号 | 1 0 7 5 番の1                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 2 5 . 3 3 平方メートル<br>2階 2 4 . 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在   | 京都府宮津市字蛭子 1 0 7 5 番地                       |
|   | 家屋 番号 | 1 0 7 5 番の2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 4 7 . 8 0 平方メートル<br>2階 3 5 . 7 1 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

