

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10月13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11月 2日から 令和 8年11月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17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12月 8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12月 1日 午前10時00分から 令和 8年12月 1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、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10月13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）
1～5	4,870,000 3,896,000	一括	974,000	136,936	0
1	730,000				
2	1,650,000				
3	1,200,000				
4	530,000				
5	760,000				
	</				



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 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 |
| | 地 番 | 1 1 3 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 5. 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 1 1 3 3 番地、
1 1 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 3 番 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦葺・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 3. 9 8 平方メートル
2 階 1 2 6. 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝 1 1 3 8 番地 4、1 1 3
5 番地 4、1 1 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 8 番 4 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 8. 1 6 平方メートル
2 階 1 3 8. 1 6 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂
地 番 1 1 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 6 . 2 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 8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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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5】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1133番1)の登記が存在する。

《 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 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 |
| | 地 番 | 1 1 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 |
| | 地 番 | 1 1 3 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 5. 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 1 1 3 3 番地、
1 1 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 3 番 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦葺・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 3. 9 8 平方メートル
2 階 1 2 6. 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝 1 1 3 8 番地 4、1 1 3
5 番地 4、1 1 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 8 番 4 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 8. 1 6 平方メートル
2 階 1 3 8. 1 6 平方メートル |



物 件 目 録

5	所 在	京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂
	地 番	1 1 3 3 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 8 6 . 2 2 平方メートル



令和7年(ケ)第 1号
令和7年11月17日受理
令和8年 1月19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 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 |
| | 地 番 | 1 1 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 |
| | 地 番 | 1 1 3 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 5. 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 1 1 3 3 番地、
1 1 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 3 番 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦葺・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 3. 9 8 平方メートル
2 階 1 2 6. 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝 1 1 3 8 番地 4、1 1 3
5 番地 4、1 1 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 8 番 4 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 8. 1 6 平方メートル
2 階 1 3 8. 1 6 平方メートル |

物 件 目 録

5	所 在	京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂
	地 番	1 1 3 3 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 8 6 . 2 2 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、2	
現 況 地 目	■宅地（物件 1、2） □公衆用道路（物件 ） □ （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 3	
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異なる（□主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： □床面積：		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	■ない 種 類： □ある 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居宅・作業所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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある 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

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2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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4		
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(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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工場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

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 5
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 5) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他	1 別添写真のとおり 2 状況 (1) 形状・面積 物件 5 土地は、四角形の平らな土地である。 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 家屋番号 1 1 3 3 番 1 の建物登記が存在するが、現況は建物、そのほかの不動産は存在しない。更地である。 (3) 道路接面状況 南東側で舗装された与謝野町道 (昭和新線・建築基準法 4 2 条 1 項 1 号該当) に、等高に接面している。
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
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)
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、2土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地、物件2土地とも四角形の平らな土地である。2筆合わせるとL字型の土地である。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1土地は、物件3建物の敷地として、物件2土地は、物件3、4建物の敷地として利用されている。物件1、2土地上に、物件3、4建物以外の建物は存在しない。

(3) 道路接面状況

物件1土地南東側で舗装された与謝野町道（昭和新線・建築基準法42条1項1号該当）に、等高に接面している。物件1、2土地南西側で幅員約1mの里道に等高に接面している。

3 物件3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。

1階作業場部分には物件4建物への連絡口が設けられており、屋上から物件4建物2階の連絡口に入ることが可能である。物件3、4建物は連結し相互に行き来できる構造になっている。

(2) 占有の徴憑

玄関脇に所有者氏名を記した表札がある。

(3) 使用状況

空き家である。ただし、作業場部分には、各種機械や原材料等が残置されたままの状態になっている。

(4) 設備

居宅部分の2階南側天井裏には、小屋裏収納が設置されている。

4 物件4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。

(2) 使用状況

空き家である。ただし、機械等の動産、材料等が、残置されている。

(3) 設備

1階には、下屋が設けられ、物置等として利用されている。

(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 目的物件は、誰にも貸していません。 2 私は物件3、4建物に居住していません。

(執行官の意見用)

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占有している。 2 立入調査の結果、関係人の陳述から、3～5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11月17日 15:05-15:10	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年12月9日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送
7年12月22日 15:30-15:35	執行官室	所有者に電話聴取
7年12月23日 15:00-16:45	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年1月13日 9:30-9:35	物件所在地	写真撮影
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 7年12月23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。

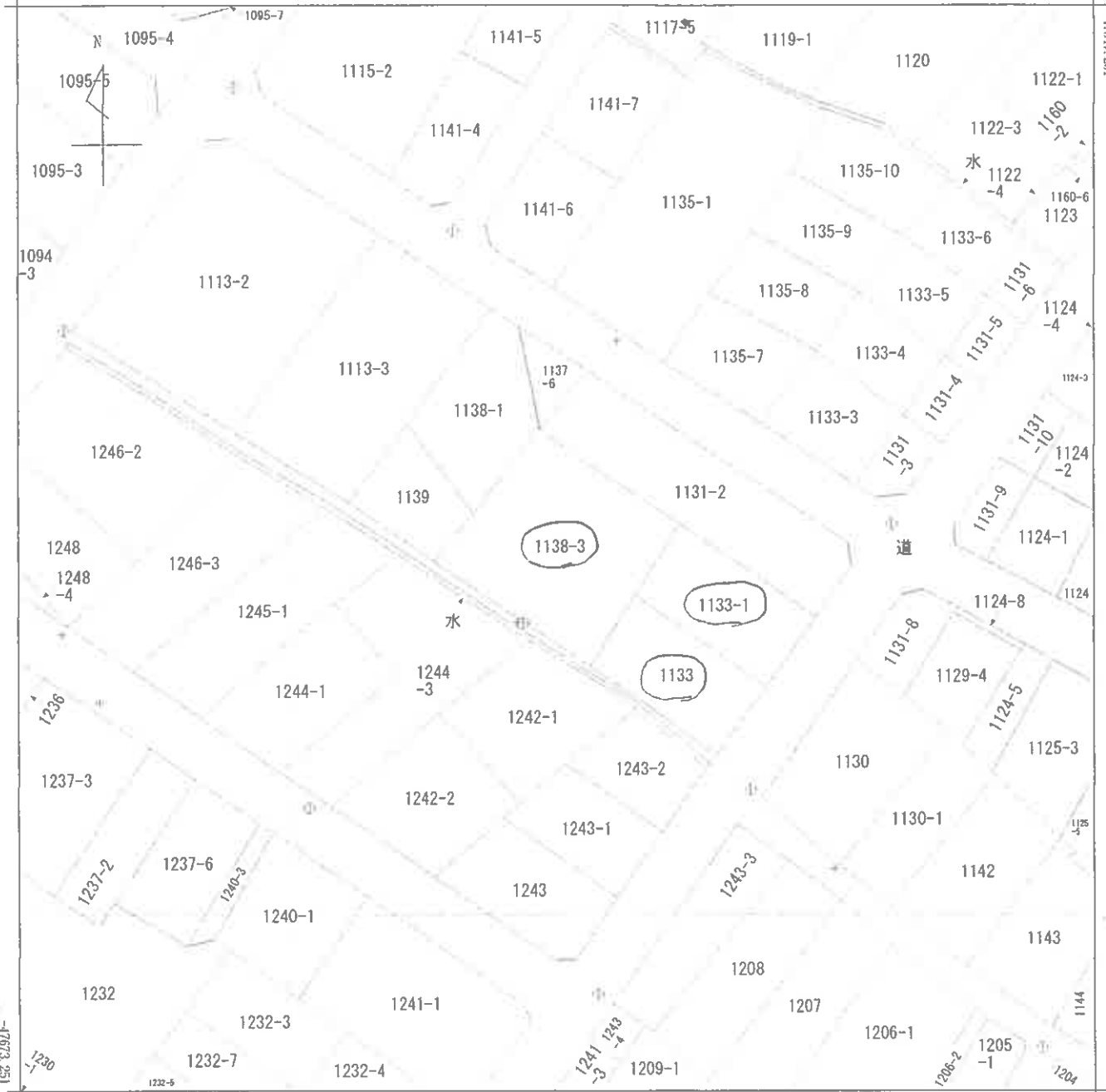
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

表示年月日：2025/11/21

(座標値種別：図上測定) -76765.531



-76890.531

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
字岩滝

請求部	所在	与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂					地番	1138番3			
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	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				備考年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：平成14年8月24日

各階平面図

建物図面3010406
各階平面図 H18.24

家屋番号	1133
建物の所在	与謝野町 与謝郡岩滝町字岩滝小字大風呂1133、1138-3

		縮尺		1/500
		申請人		
作製者				

(日図12)

(日図12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面 3010407

各階平面図 1/2

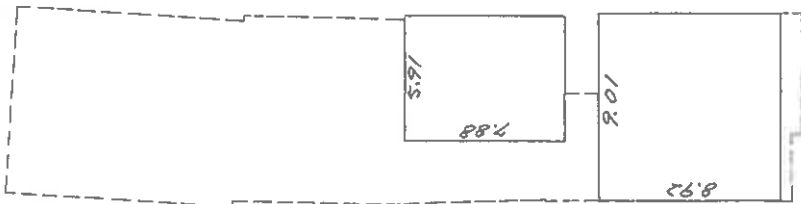
1133

家屋番号

与田県高知市宇岩瀬小字大風呂1133、1138-3

建物の所在

2 階



建築 功 効 値
5.91 X 7.88 = 46.5708
9.01 X 8.92 = 80.3692
7.126.9400
126.94

平成 元年 八月 四日

(日 期)

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日 期 表 12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加基)

登記年月日：昭和44年10月22日

A4版に縮小

8010413

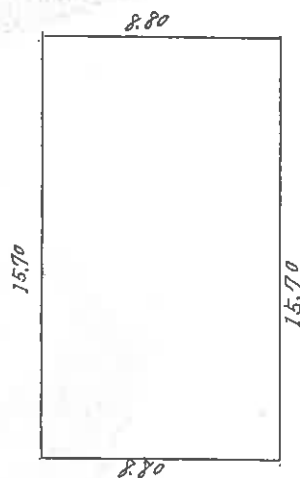
昭和44.10.22

昭和四四年〇月〇日

建築物平面図

家屋番号	1138-4
建物の所在	宇治野町 1135-4 京都府与謝郡岩瀬町子岩瀬 1138-3 1138-4

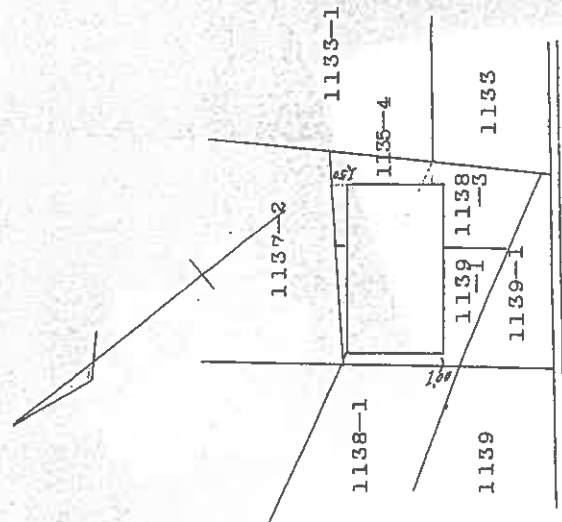
一階二階
(各階同型)



求積

$$15.70 \times 8.80 = 138.1600$$

$$\text{床面積} \quad 138.16 \text{ m}^2$$



(日商連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

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。

(京都府地方務局宮津支局管轄)

令和7年2月13日

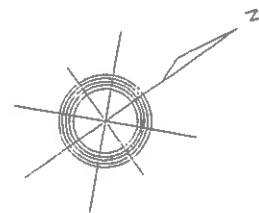
京都府地方務局福知山支局

登記官

13ページ

請求番号：3-4

土地建物位置関係図

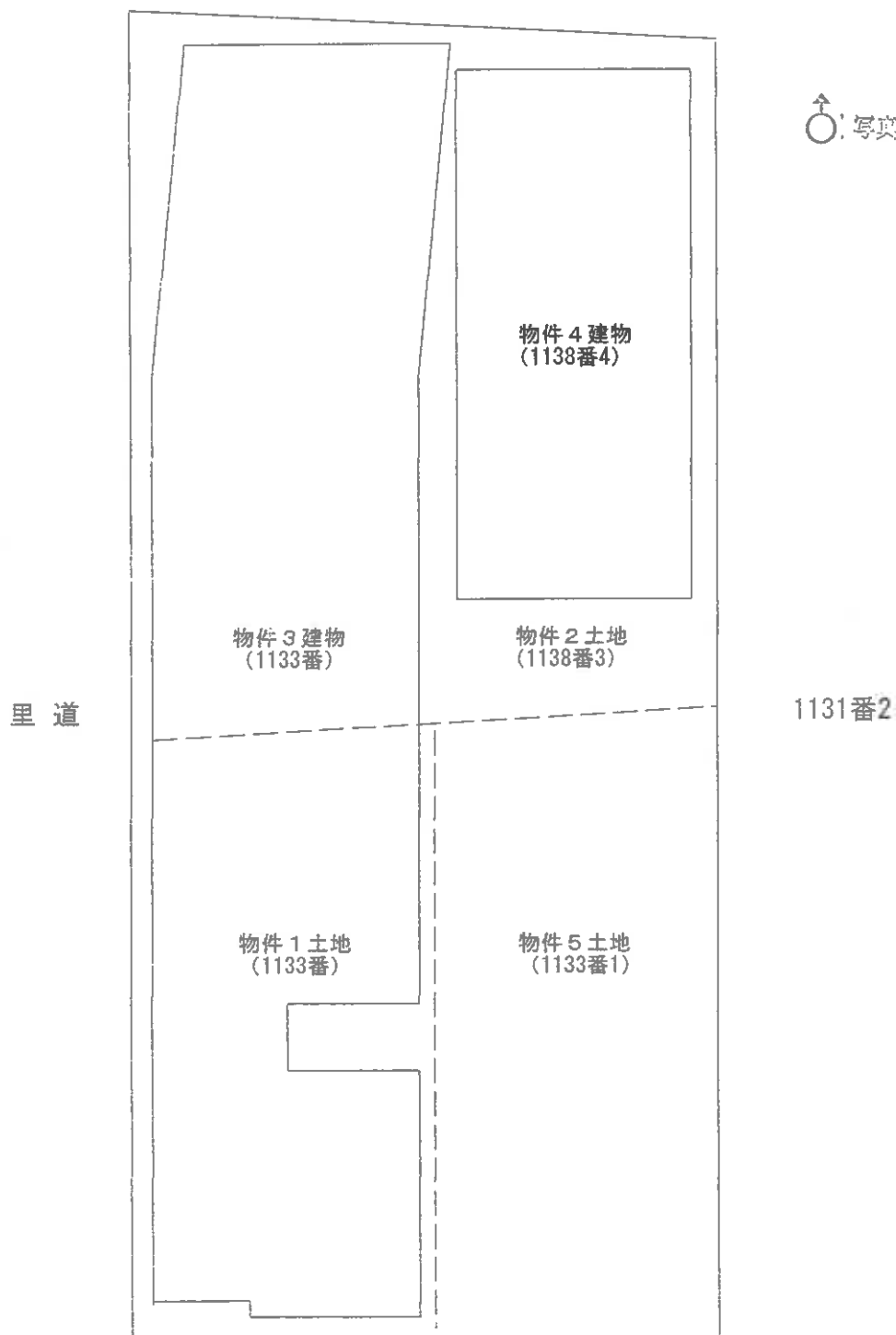


1139番

1138番1

1137番6

↑ 写真撮影位置方向



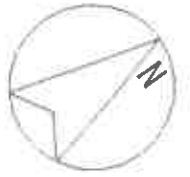
町道

②

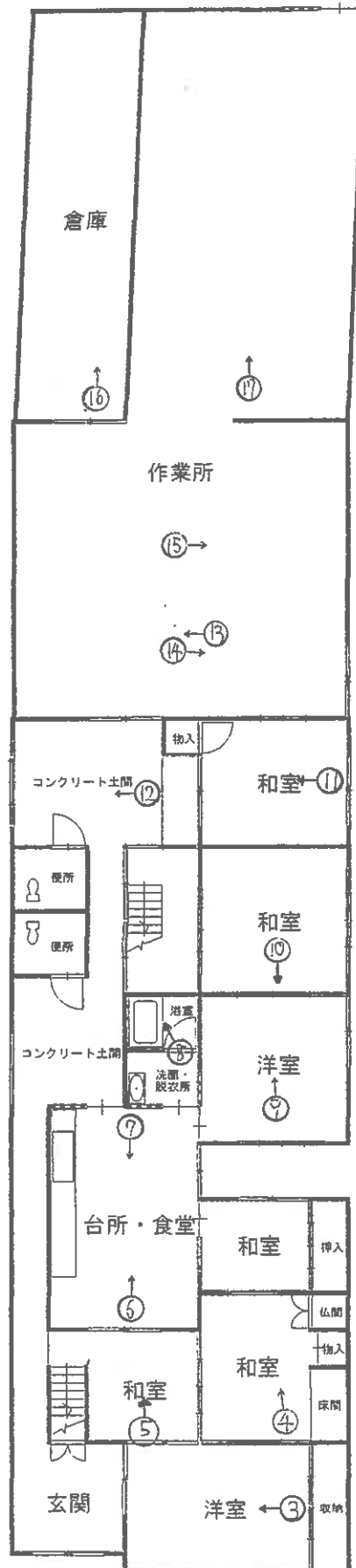
14ページ

①

建物見取図 (物件3)

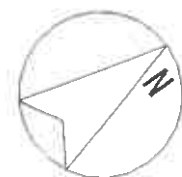


写真撮影位置方向

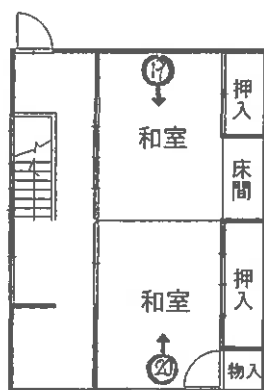


物件4建物への連絡口

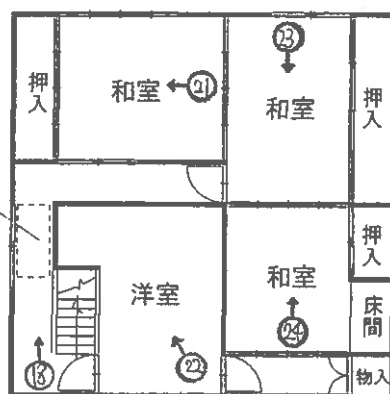
建物見取図 (物件 3)



↑ 写真撮影位置方向



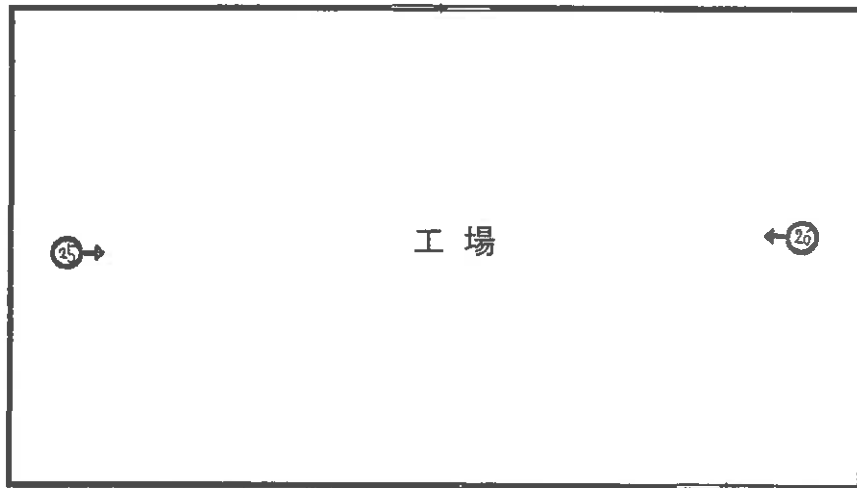
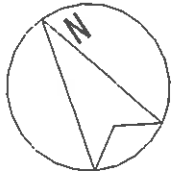
小屋裏収納
への出入口



2 階

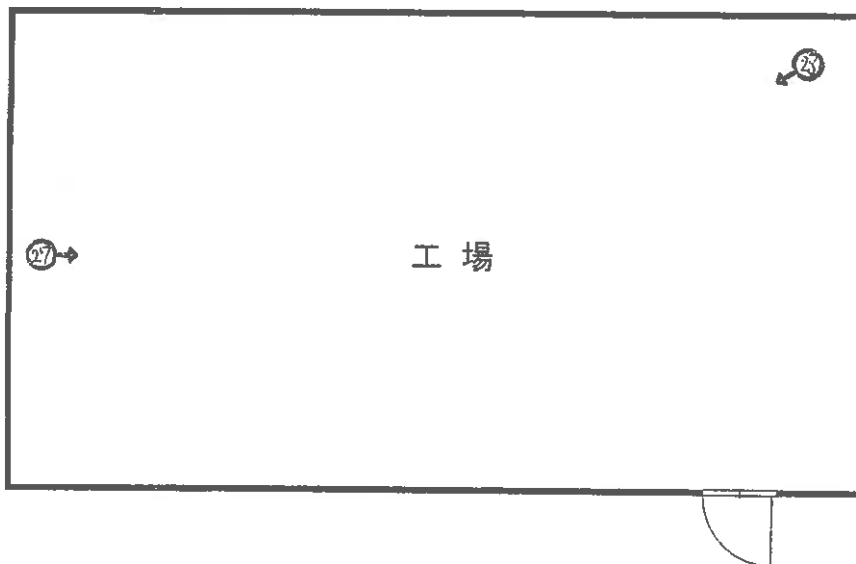
建物見取図 (物件 4)

♂ 写真撮影位置方向



↑
物件 3 建物への連絡口

1 階



2 階



2



3



4

5



6





7



8

9



10







13



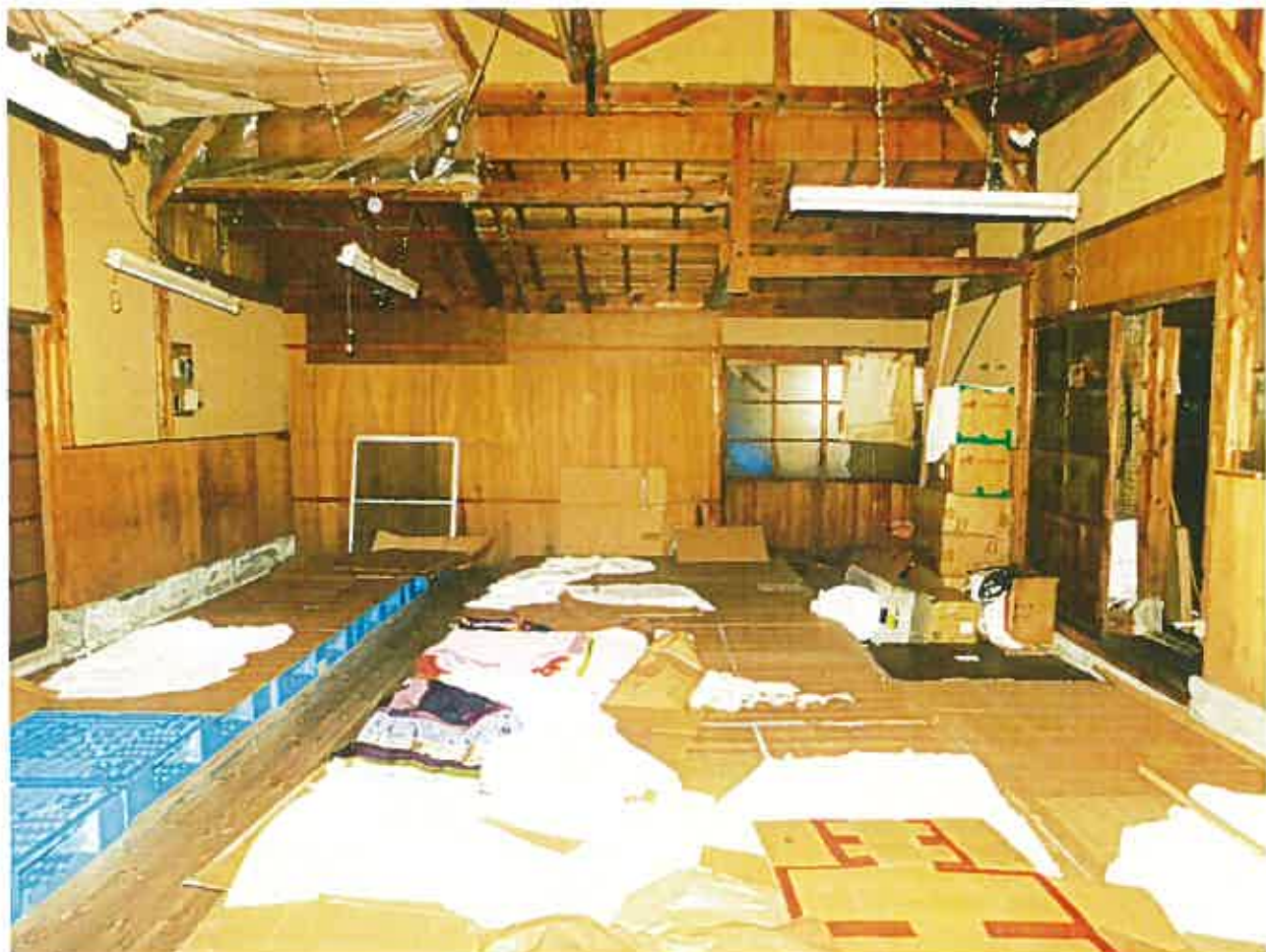
14



15



16



17



18

19



20



21



22



23



24





25



26



27



28

求 意 見 書

寺 田 吉 宏 殿

令和 8年 7月14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 8年 7月17日

評価人

寺田吉宏

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 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 |
| | 地 番 | 1 1 3 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 5 . 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 1 1 3 3 番地、
1 1 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 3 番 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦葺・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 3 . 9 8 平方メートル
2 階 1 2 6 . 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝 1 1 3 8 番地 4、1 1 3
5 番地 4、1 1 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 8 番 4 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 8 . 1 6 平方メートル
2 階 1 3 8 . 1 6 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂
地 番 1 1 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 6 . 2 2 平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 12 月 23 日 現地調査
令和 8 年 2 月 13 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		6,970,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,040,000	円
物件2（土地）	金	2,360,000	円
物件3（建物）	金	1,720,000	円
物件4（建物）	金	760,000	円
物件5（土地）	金	1,090,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5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、2、5の内訳価格は物件3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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・2・5	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3・4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	・物件5土地には家屋番号1133番1の建物登記が存在するが、現地立入調査の結果、当該建物の存在は確認できなかった。 ・物件1、2、5土地は一体として、本件建物の敷地として利用されてい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・2・5)

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 2300 m 最寄バス停「岩滝」の北方・約 400m(徒歩 5分以内) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅及び店舗併用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 (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 特になし
画 地 条 件	間口 約20.0 m、奥行約 39 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員 約 6 mの 道路 に 等高 に接する。 (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 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、南西側で里道(幅員約1m)に接面していることが確認された。 ・本件土地は一体として、本件建物の敷地として利用されていることが確認された。 ・本件土地には、件外建物等の存在は確認されなかった。	

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 経 過 年 数 ： 不詳 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・鉄骨造2階建 屋 根：瓦葺・陸屋根 外 壁：板張り・鋼板張り等 内 壁：板張り・クロス張り・ボード張り・土壁・砂壁等 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：板敷き・畳敷き・カーペット敷き・モルタル敷き・ビニル床シート敷き 設 備：電気・LPガス・給排水設備 そ の 他：小屋裏収納有り
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・作業場 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。 ・物件3建物の1階作業場部分には物件4建物への連絡口が設けられており、また同建物の屋上から物件4建物2階の連絡口へ入ることが可能であり、両建物は連結し相互に行き来できる構造になっていることが確認された。 ・同建物2階南側階段上の天井には、小屋裏収納への出入口があることが確認された。 ・同建物の作業場部分には、機械等の動産や原材料等が残置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 4)

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44年8月30日 新築 経 過 年 数 ： 約 56 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：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板張り等 内 壁：土壁・板張り等 天 井：板張り等 床：板敷き等 設 備：電気・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： 工場 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。 ・物件4建物内においても機械等の動産、原材料等が残置されていることが確認された。 ・また同建物の1階には下屋が設けられ、物置等として利用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・2・5）

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	23,600	0.90	178.23	0.7	2,650,000
2	23,600	0.90	405.43	0.7	6,030,000
5	23,600	0.90	186.22	0.7	2,770,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 与謝野 -1
 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/㎡)
 $26,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 = 23,600$
 ◇ 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： 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
 $100/100 \times 100/102 \times 100/108 \times 100/100 = 100/110$
 イ 個別格差： 地積過大 (0.90)
 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3・4）

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	140,000	460.92	0.01	650,000
4	130,000	276.32	0.01	360,000

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 0.01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	建物の敷地面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ (万円未満四捨五入)
1	2,650,000	物件3 0.707	30% 法定地上権	560,000
		物件4 0.293	30% 法定地上権	230,000
2	6,030,000	物件3 0.707	30% 法定地上権	1,280,000
		物件4 0.293	30% 法定地上権	530,000
5	2,770,000	物件3 0.707	30% 法定地上権	590,000
		物件4 0.293	30% 法定地上権	240,000

イ 建物の敷地面積割合： 本件各土地に占める各建物の敷地面積の割合の判定に当たっては、各建物の建築面積、最有効使用等を総合的に考量して行った。

ウ 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30%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	2,650,000	-790,000		80%	70%	1,040,000
2	6,030,000	-1,810,000		80%	70%	2,360,000
3	650,000	+2,430,000	100%	80%	70%	1,720,000
4	360,000	+1,000,000	100%	80%	70%	760,000
5	2,770,000	-830,000		80%	70%	1,090,000
一 括 価 格 (合計)						6,970,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 建物の用途等により需要者が限定されること、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 地価公示標準地 [与謝野-1]
- 所 在 : 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字野田2268番2外
- 価 格 : 26,000 円/㎡
- 位 置 : 京都丹後鉄道
宮豊線「岩滝口」駅の 北 方、道路距離約 2000 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 351 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水有
- 接 面 街 路 : 西方 6 m 町道
- 用 途 指 定 等 : 用途指定なし (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)
- 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅に公共施設等も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1(土地): 2,656,720 円
- 物件2(土地): 6,043,394 円
- 物件3(建物): 4,440,978 円
- 物件4(建物): 1,538,972 円
- 物件5(土地): 2,775,820 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

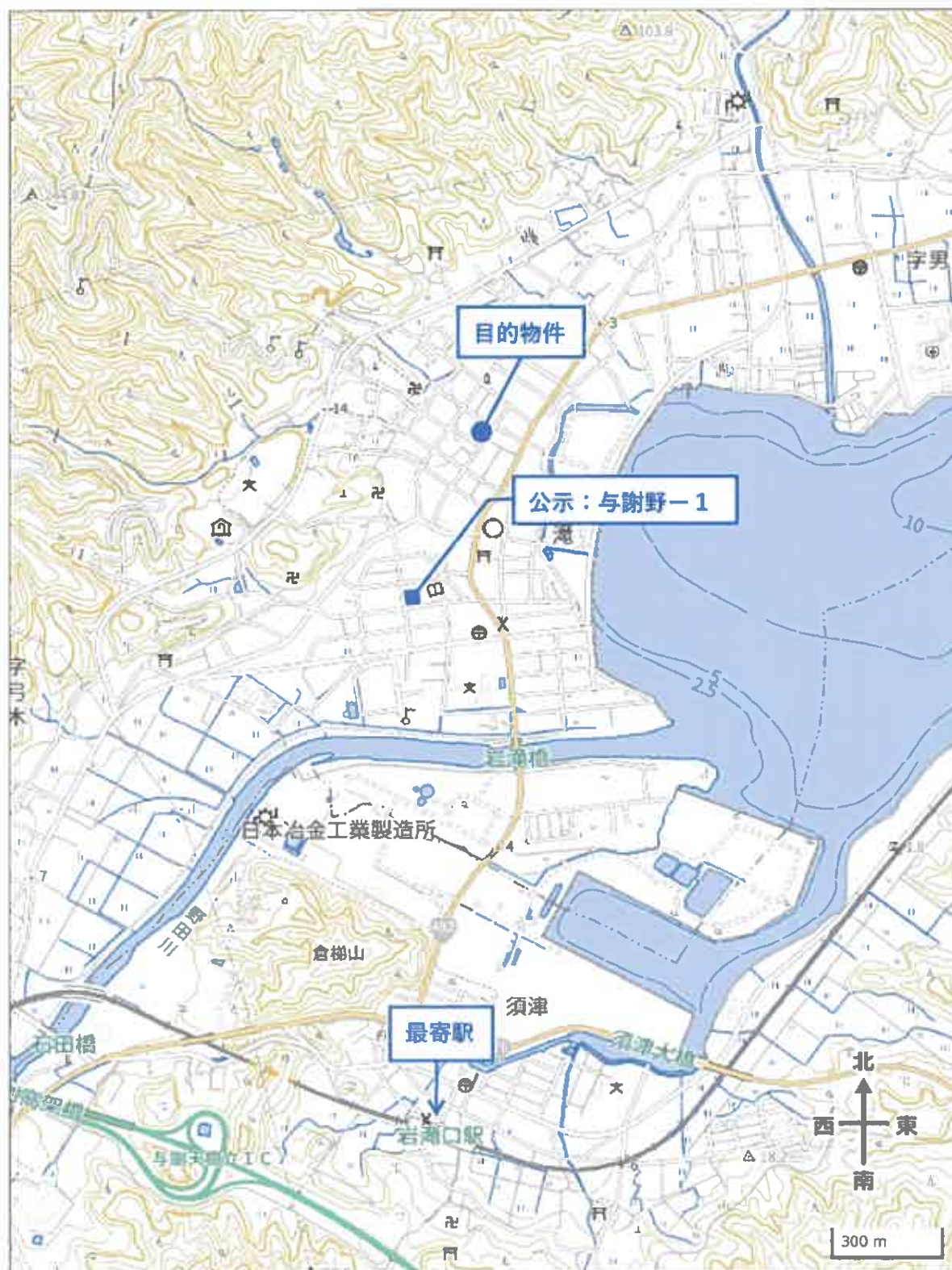
- | | | | |
|---|----|-----|---|
| 1 | 所 | 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 |
| | 地 | 番 | 1 1 3 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 8. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 |
| | 地 | 番 | 1 1 3 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 5. 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂 1 1 3 3 番地、
1 1 3 8 番地 3 |
| | 家屋 | 番号 | 1 1 3 3 番 |
| | 種 | 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 | 造 | 木・鉄骨造瓦葺・陸屋根 2 階建 |
| | 床 | 面 積 | 1 階 3 3 3. 9 8 平方メートル
2 階 1 2 6. 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 京都府与謝郡与謝野町字岩滝 1 1 3 8 番地 4、1 1 3
5 番地 4、1 1 3 8 番地 3 |
| | 家屋 | 番号 | 1 1 3 8 番 4 |
| | 種 | 類 | 工場 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 | 面 積 | 1 階 1 3 8. 1 6 平方メートル
2 階 1 3 8. 1 6 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 京都府与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂
地 番 1 1 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 6 . 2 2 平方メートル



22



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