

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	2,520,000 2,016,000	一括	504,000	43,267	3,785
1	310,000				
2	310,000				
3	1,000,000				
4	370,000				
5	530,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 9 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 1 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 9 2 8 番地 1、9 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 2 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 8 3 平方メートル
2 階 7 8 . 0 3 平方メートル
3 階 5 0 . 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 8 3 平方メートル
2 階 7 8 . 0 3 平方メートル
3 階 5 0 . 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 2・9 2 9 番 2 合併 |



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 66.11 平方メートル

5 所 在 京都府宮津市字魚屋 928 番地 2、929 番地 2

家屋 番号 928 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.42 平方メートル
2 階 23.00 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

床 面 積 1 階 約 66 平方メートル
2 階 約 67 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2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1、2、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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 9 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 1 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 9 2 8 番地 1、9 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 2 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 8 3 平方メートル
2 階 7 8 . 0 3 平方メートル
3 階 5 0 . 7 4 平方メートル |
| | (現況)
種 類 | 居宅・車庫 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 8 3 平方メートル
2 階 7 8 . 0 3 平方メートル
3 階 5 0 . 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 2 ・ 9 2 9 番 2 合併 |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

地 積 66.11平方メートル

5 所 在 京都府宮津市字魚屋 928番地2、929番地2

家屋 番号 928番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 68.42平方メートル
2階 23.00平方メートル(現況)
種 類 居宅・店舗床 面 積 1階 約66平方メートル
2階 約67平方メートル

令和7年(ケ)第 2号
令和7年11月10日受理
令和8年 1月13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 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 9 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 1 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 9 2 8 番地 1、9 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 2 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 8 3 平方メートル
2 階 7 8 . 0 3 平方メートル
3 階 5 0 . 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 2・9 2 9 番 2 合併 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 1 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 京都府宮津市字魚屋 9 2 8 番地 2、9 2 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 2 8 番 2 |

物 件 目 録

種 類	居宅		
構 造	木造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	68.42	平方メートル
	2階	23.00	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が異なる ☒ 種類：居宅・車庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約81.83㎡	
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居宅・車庫(空き家)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4		
現況地目	■宅地(物件4) □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5		
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: 居宅・店舗 □構造: ■床面積: 1階 約66㎡ 2階 約67㎡		
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居宅・店舗(空き家)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

そ の 他 の 事 項 (1)

目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 物件1、2、4土地の状況

(1) 形状・面積・利用状況

物件1、2土地は、それぞれ概ね長方形の土地である。物件4土地も概ね長方形の土地である。3筆合わせておおむね長方形の土地である。3筆一体として、物件3、5建物の敷地として利用されており目的各土地間の境界は不明である。

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。

地積測量図はない。そのため、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。

物件1、2、4土地上に、物件3、5建物以外の建物は存在しない。

物件5建物の登記上の所在地は、「928番地2、929番地2」であるが、物件4土地である「928番2・929番2合併」上に位置するものと思われる。物件3建物の建物図面には、東側隣接地として「928番2・929番2合併」ではなく、「928-2」「929-2」の2筆として記載されている。

物件3、5建物は密着して建築されているため、双方の外壁の状況などが確認できない。また、登記上の所在地から物件3建物は物件1、2土地上に位置し、登記などから物件5建物は物件4土地の上に位置することになるが、目的各土地間の境界を確認できなかったことから、所在及び越境の有無等の詳細については不明点が残る。

物件3建物の底等が西側接面道路、南側接面道路、件外土地である北側隣接地に越境している可能性がある。また北側隣接地に建つ件外建物の底等が目的土地上に越境している可能性がある。物件5建物の底等が南側接面道路並びに件外土地である北側及び東側隣接地に越境している可能性がある。

(2) 道路接面状況

評価人が丹後土木事務所建築住宅課で聴取したところ、南側接面道路は建築基準法42条2項に該当するとの回答を得た。

(3) 設備

評価人が宮津市上下水道課において聴取したところ、物件1、2、4土地への上水道の引き込みはあると思われるものの、物件3建物、物件5建物のどちらに給水しているのか、また引き込み場所及び目的土地内の給水管の経路等の詳細は不明との回答を得た。

また公共下水道について、埋設管図上は引き込みがあると思われるものの、詳細は不明であり、さらに接続の履歴が見当たらないことから、物件1、2、4土地への実際の引き込みの有無、物件3、5建物の公共下水道への接続等の詳細は不明であるとの回答を得た。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。

(4) 法務局地図作成事業

目的土地周辺で京都地方法務局が、法務局地図作成事業を行っている。物件所在地付近にも、不動産登記法14条1項地図基準点を示す新しい釘が地面に打たれている。

公表されている作業スケジュールでは、令和8年4月ころから地権者の立会による現地調査が始まり、令和8年12月ころから地図の縦覧・異議申出が行われ、令和9年3月ころから登記が行われる見込みである。

なお執行官の意見欄参照

(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 (2)

3 物件3、5建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、物件3建物の1階は、建物図面では玄関部分が南側外壁と同一直線であるのに、現況は、玄関部分が内側に約2㎡へこんでいることが判明した（未登記）。物件3建物の2階、3階は、建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。

物件3建物1階車庫の東側外壁の北寄りの部分がない。

物件5建物には建物図面が存在せず、位置や形状などの詳細が不明である。さらに物件5建物1階床面積は約66㎡で登記数量より約2.42㎡程度少なく、2階床面積は約67㎡で登記数量より約44㎡程度多い。このため未登記増減築が行われている可能性がある。現地で概測した結果などから現況の面積を把握したが、建物図面がないことから、未登記増減築の範囲や経緯等については不明点があり、詳細については専門家の調査による確認を要する。

物件5建物1階北東側部分が建具の開閉不良のため、立ち入っての調査が不可能であった。そのため、当該部分は目視等による推測による。さらに、当該立ち入りができなかった部屋に階段が設置されており、2階東側部分に上れると思われるが、当該2階東側部分への立ち入っての調査ができなかったことから、詳細は不明である。

上記以外にも物件5建物については動産等によって一部内部の確認が困難な部分があったことから、これらの部分の建物見取図は推測による。

(2) 使用状況・損傷・設備

物件3建物は空き家で、長期間使用されていない模様であり、設備が使用可能かどうかは不明である。

物件3建物には天井の水濡れ跡、壁・天井材・建具などの複数の汚損及び破損箇所が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。

物件3建物のトイレは水洗化されているが、前記2(3)記載のとおり公共下水道への接続が不明なことから、簡易水洗の可能性はある。物件3建物3階に屋根裏収納がある。

物件5建物は空き家で、長期間使用されていない模様であり、設備が使用可能かどうかは不明である。

物件5建物には天井の水濡れ跡、床の複数のたわみ、壁・天井材・建具などの複数の汚損及び破損箇所が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。

物件5建物1階土間に井戸らしきコンクリート構造物があるが、詳細は不明である。

(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
債務者破産管財人	1 物件1～5につき、特に把握している事実はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 法務局地図作成事業に伴って、目的土地の公図は不動産登記法14条1項地図になり、現地調査・測量・求積図作成の結果、地積測量図、登記数量が修正される可能性がある。
- 2 物件3建物と物件5建物は、密着して建てられており、敷地の物件1・2土地と物件4土地の境界もわからないので、別々に売却するのは困難である。
- 3 目的物件に第三者の占有は認められない。
- 4 立入調査の結果から、3、4ページ記載のとおり認定した。

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11日 11:05-11:15	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年11月11日 : - :	執行官室	債務者破産管財人に電話聴取
7年11月25日 12:45-14:15	物件所在地	立入調査、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11月25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

1 920-4 2 904-1 3 956-2
 4 941-3 5 923-4



請求部	所在	宮津市宇魚屋				地番	928番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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		

各階平面図

建物図面 6060036
~~各階平面図~~ 560.17.24

号
番
厘
家

928-1

建物の所在

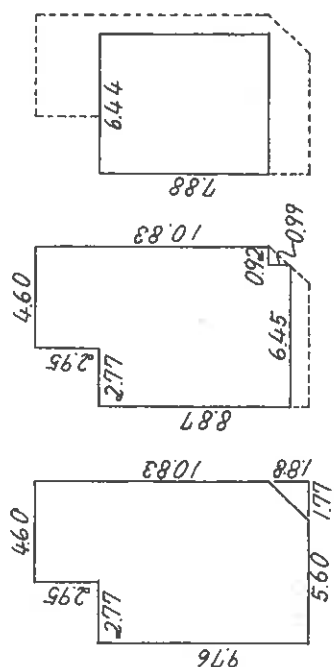
京都府宇津市宇津屋

京都府宮津市宇魚屋 928-1, 929-1

3 增

2. 爐

一、



癸未

$$\begin{array}{r} 2.95 \times 4.60 = 13.5700 \\ 9.76 \times 7.37 = 71.9312 \\ +) -1.88 \times 1.77 \times 0.5 = -1.6638 \\ \hline 83.8374 \end{array}$$

／階床面積 83.83 m²

83.83 m

箱 泉

$$\begin{array}{r} 2.95 \times 4.60 = 13.5700 \\ 8.87 \times 6.45 = 57.2115 \\ +) 7.88 \times 0.92 = 7.2496 \\ \hline 78.0311 \end{array}$$

2 槽床面積 78.03 m^2

78.03 m²

總 糸

$$7.88 \times 6.44 = 50.7472$$

(日誌表12)

作者

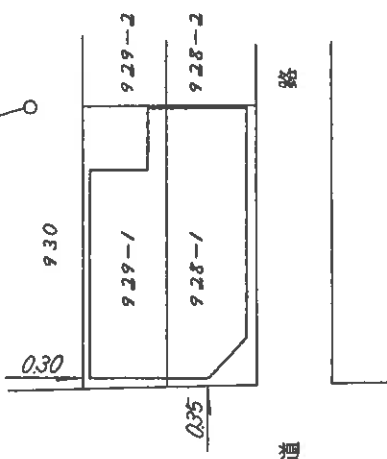
1/250
毫米

人
類
中

縮尺 $1/250$

(田加城)

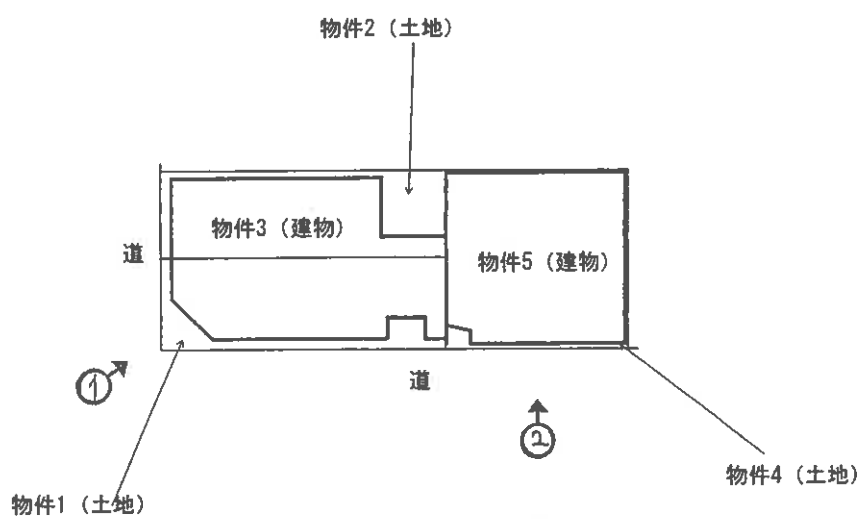
總發行所 東京 丸の内區 有樂町



(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

土地建物位置関係図

↑
○:写真撮影位置方向

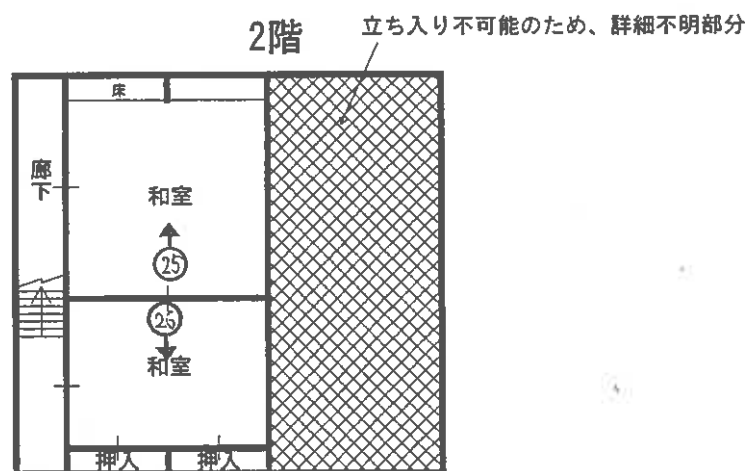
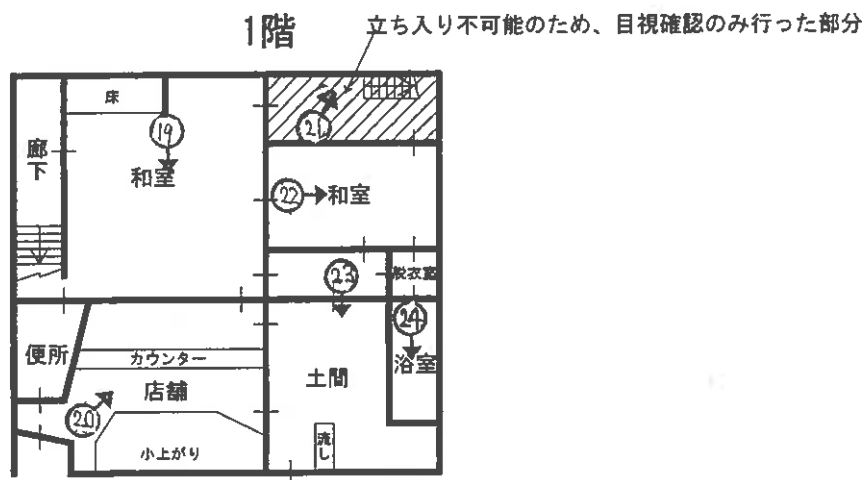


土地建物位置関係図は略図につき、実際とは異なる場合があります。

建物見取図

物件5（建物）

↑
○写真撮影位置方向



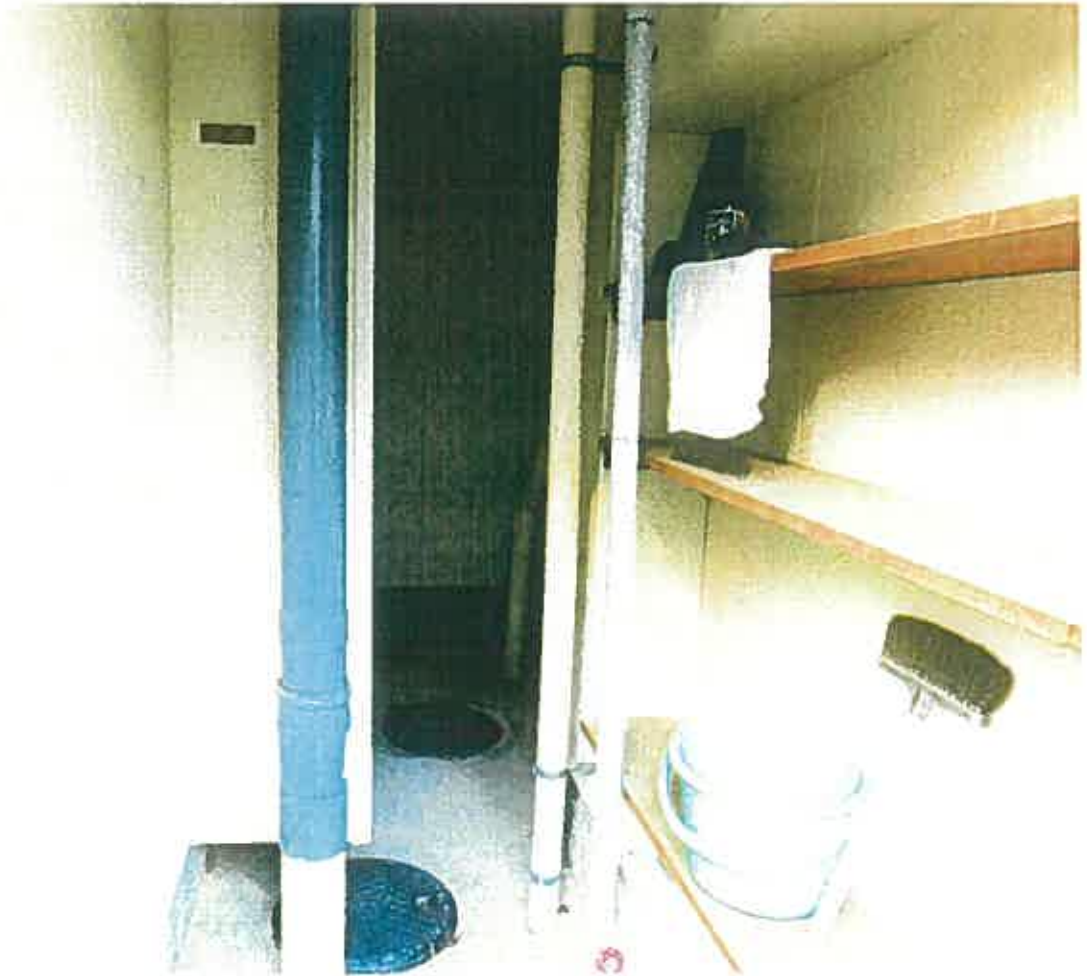
建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



3



4



5



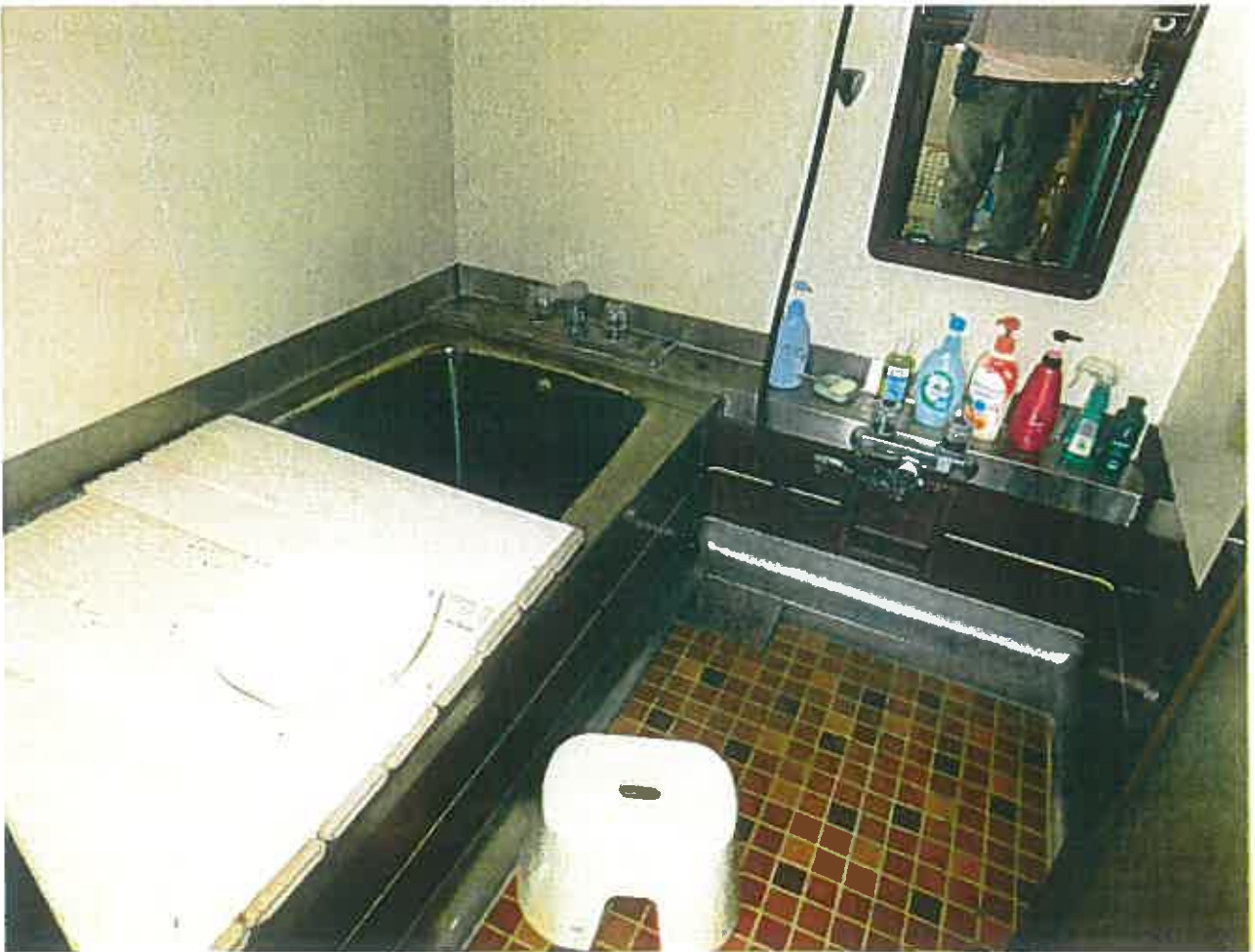
6



7



8





9



10



12

13



14



19 ページ

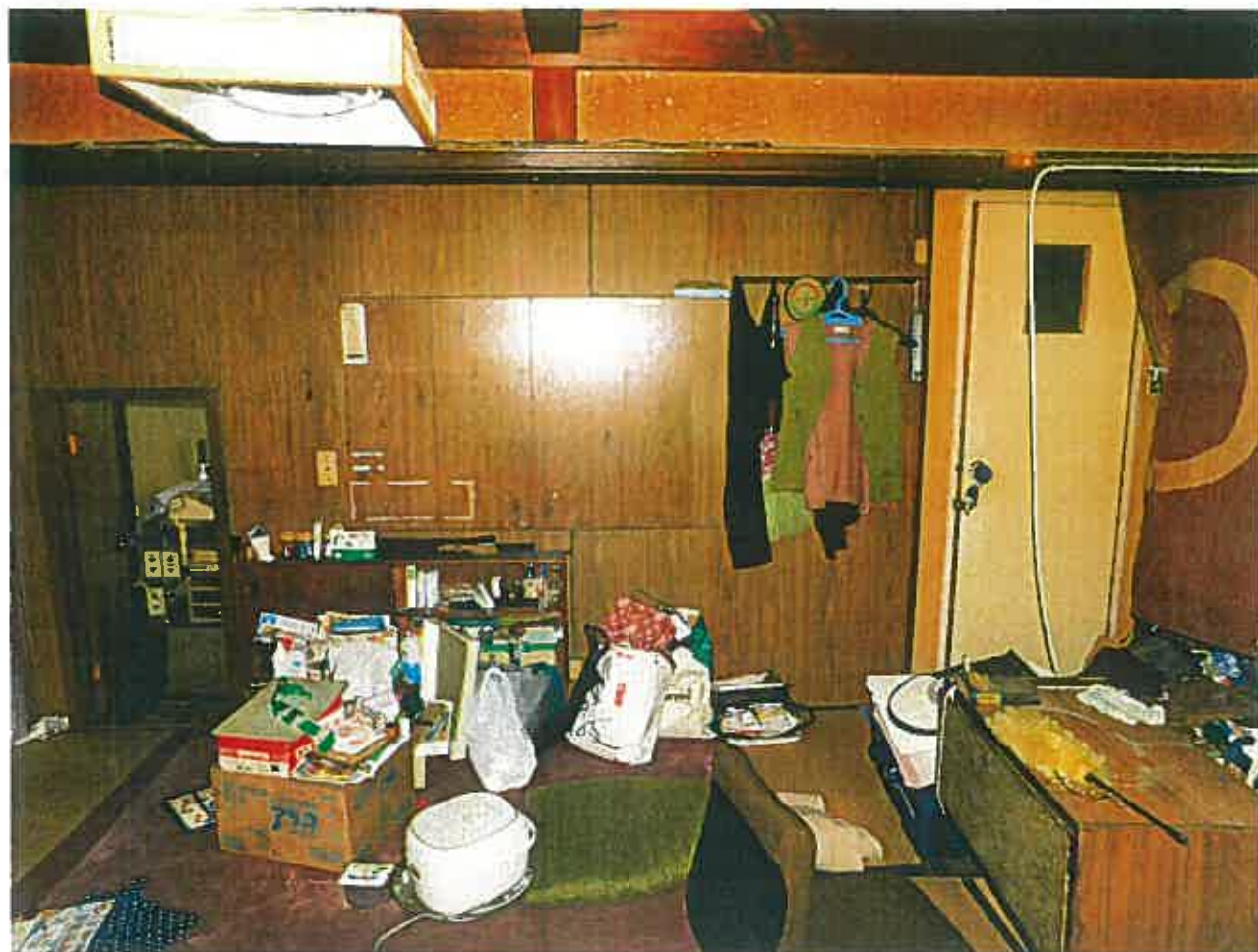


15



16

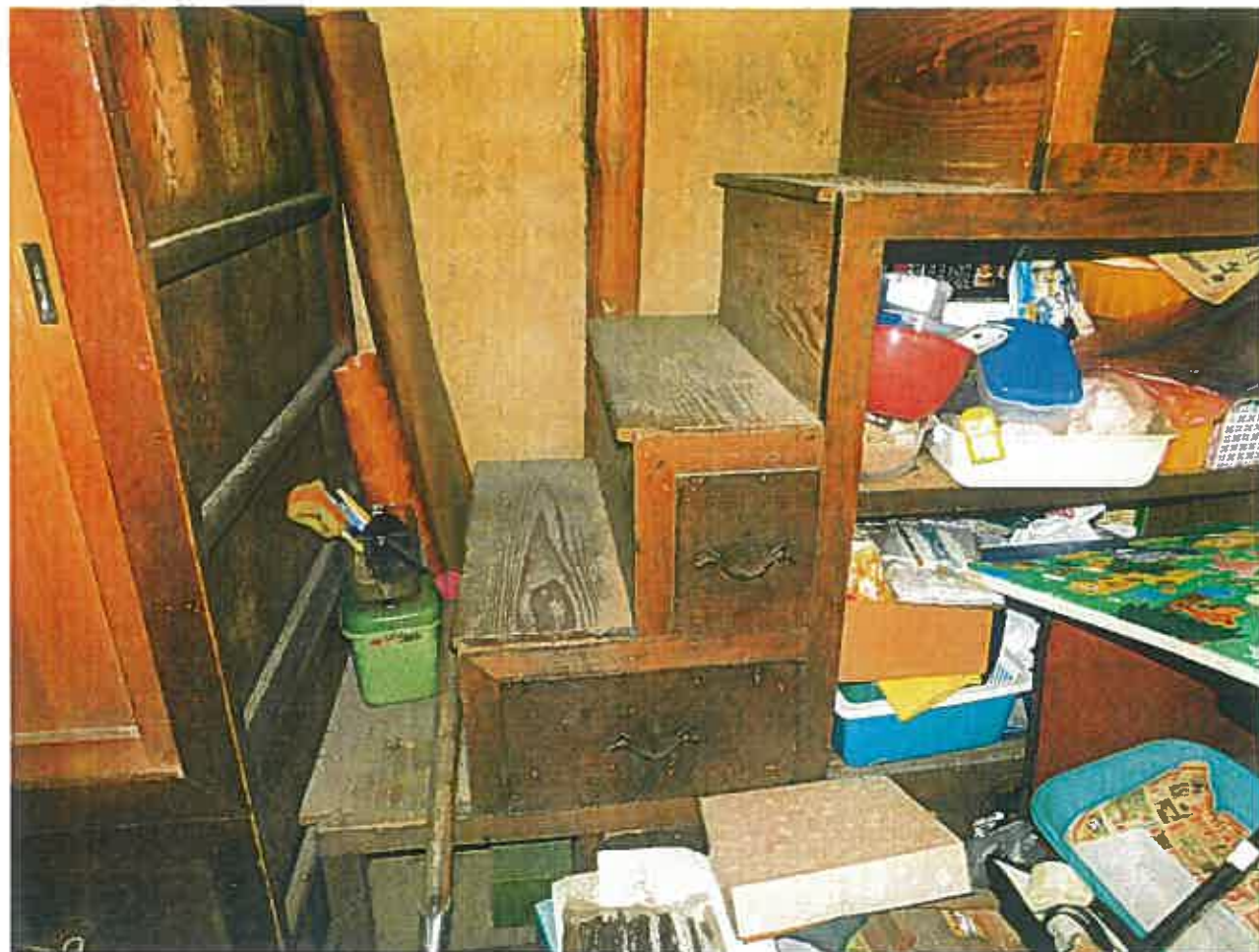




19



20



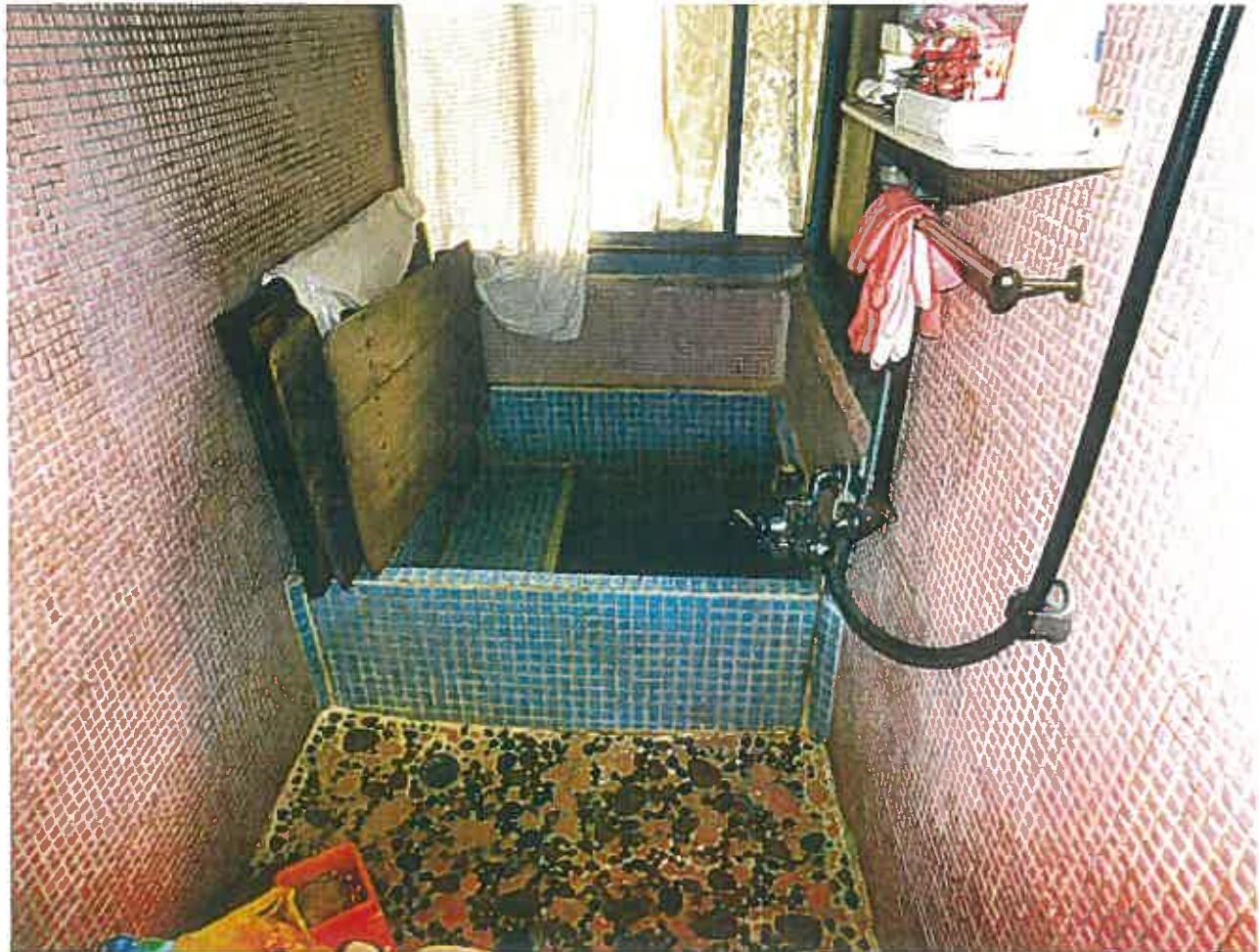
21



22

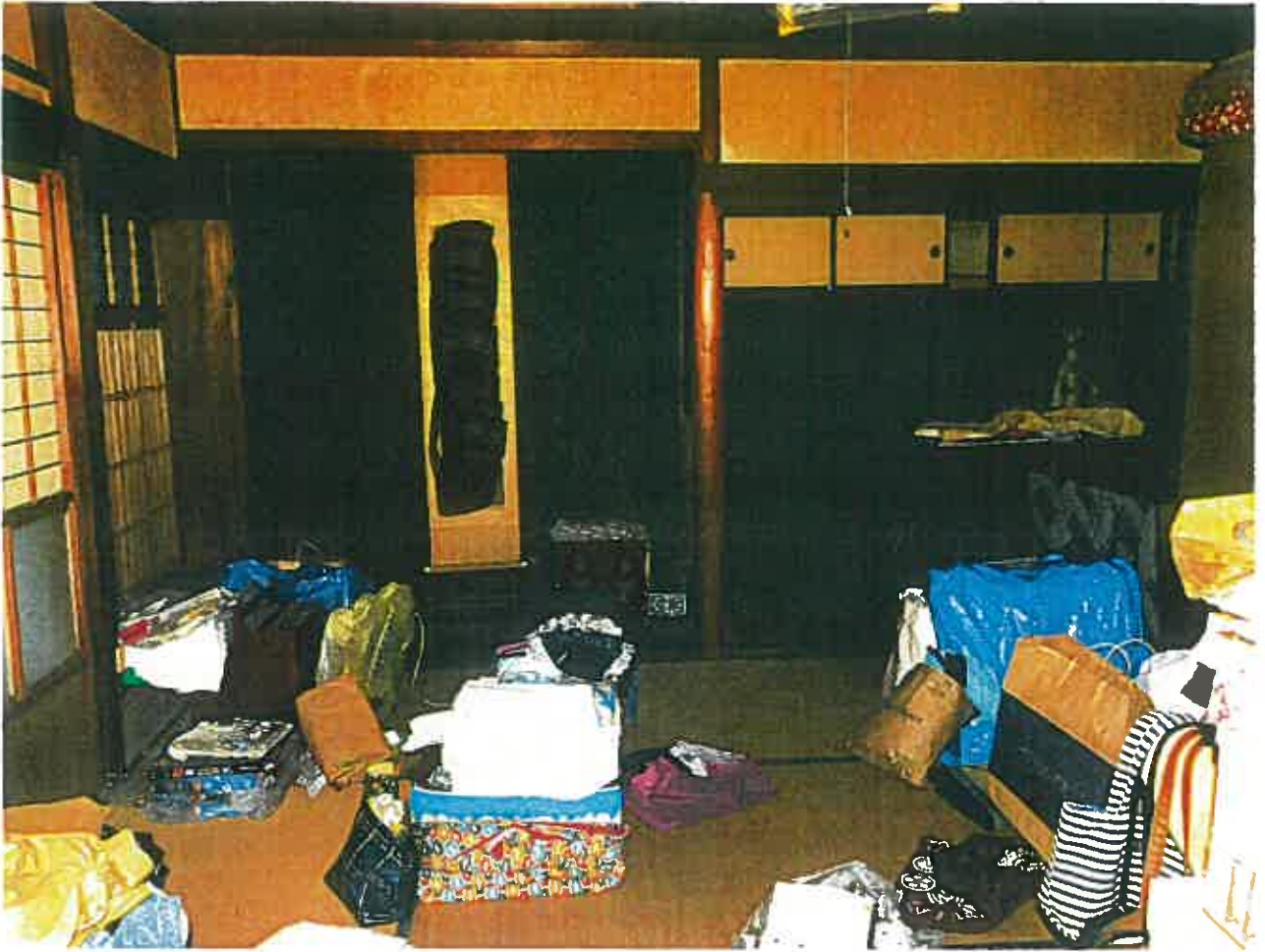


23



24

25



26



令和 7 年 （ ケ ） 第 2 号

令和 7 年 11 月 25 日 現地調査
令和 8 年 1 月 16 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

一括価格			
金		2,520,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	310,000	円
物件2（土地）	金	310,000	円
物件3（建物）	金	1,000,000	円
物件4（土地）	金	370,000	円
物件5（建物）	金	530,000	円

- 1 一括価格は、物件1～5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・4の内訳価格は物件3・5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・5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	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 居宅・車庫 (1階に存在しない部分が約2㎡存在する。) 1階 約 81.83 m² 2階 78.03 m² 3階 50.74 m² 延床面積 約 210.60 m²
4	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」

5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 928番2・929番2合併 居宅・店舗 (1階の面積が約2.42㎡程度少なく、2階の面積が約44㎡程度多い。) 1階 約 66 ㎡ 2階 約 67 ㎡ 延床面積 約 133 ㎡
番号	特 記 事 項		
	物件1・2・4(土地)には地積測量図がない。このため物件1・2・4(土地)の実測面積が登記面積と異なる可能性がある。また物件1・2・4(土地)は一体となっているが、現地においても目的各土地間の境界を確認することができなかった。 目的土地周辺で京都地方法務局が、法務局地図作成事業を行っている。物件所在地付近にも、不動産登記法14条1項地図基準点を示す新しい鋳が地面に打たれている。公表されている作業スケジュールでは、令和8年4月頃から地権者の立会による現地調査が始まり、令和8年12月頃から地図の縦覧・異議申出が行われ、令和9年3月頃から登記が行われる見込みである。当該法務局地図作成事業に伴って、目的土地の公図は不動産登記法14条1項地図になる可能性があり、現地調査・測量・求積図作成の結果、地積測量図、登記数量が修正される可能性がある。 物件3(建物)1階に建物図面と異なり存在しない部分(未登記)が存在し、現地概測などにより、存在しない部分を約2㎡と把握した。 物件5(建物)には建物図面が存在せず、位置や形状などの詳細が不明である。さらに物件5(建物)1階は約66㎡で登記数量より約2.42㎡程度少なく、2階は約67㎡で登記数量より約44㎡程度多い。このため、未登記増減築が行われている可能性がある。現地で概測した結果などから現況の面積を把握したが、建物図面がないことから、未登記増減築の範囲や経緯等については不明点があり、詳細については専門家の調査による確認を要する。 物件5(建物)の登記上の所在地は「928番地2、929番地2」であるが、物件4(土地)である「928番2・929番2合併」上に位置するものと思われる。 物件3(建物)の建物図面には、東側隣接地として「928番2・929番2合併」ではなく、「928-2」、「929-2」の2筆として記載されている。 物件3・5(建物)は外観上、密着して建築されているため、双方の外壁の状況などが確認できない。また、登記などから物件3(建物)は物件1・2上に、物件5(建物)は物件4(土地)上に位置することになるが、前記のとおり目的各土地間の境界を確認することができなかったことから、その所在及び越境の有無等の詳細は不明点が残る。 物件3(建物)の庇等が西側接面道路及び南側接面道路、件外土地である北側隣接地に越境している可能性がある。また北側隣接地に建つ件外建物の庇等が目的土地上に越境している可能性がある。物件5(建物)の庇等が南側接面道路並びに件外土地である北側及び東側隣接地に越境している可能性がある。		

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 1・2・4)

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 600 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗併用住宅のほか住宅等も混在する商業地域	
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 商業地域 80 % 300 % 準防火地域 景観計画区域
画 地 条 件	間口 約8 m、奥行約 21.5 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	西 側幅員 約 5.1 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 南 側幅員 約 3.2 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 南側接面道路は幅員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 (特記事項参照) ガ 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。 丹後土木事務所建築住宅課において聴取したところ、南側接面道路は建築基準法42条2項道路に該当するとの回答を得た。 宮津市上下水道課において聴取したところ、物件1・2・4(土地)への上水道の引き込みはあると思われるものの、物件3・5(建物)いずれに給水しているのか、また引き込み場所及び目的土地内の給水管の経路等の詳細は不明との回答を得た。また公共下水道について、埋設管図上は引き込みがあると思われるものの、詳細は不明であり、さらに接続の履歴が見当たらないことから、物件1・2・4(土地)への実際の引き込みの有無、物件3・5(建物)の公共下水道への接続等の詳細は不明であるとの回答を得た。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。 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 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）： 昭和60年12月18日 新築 経 過 年 数 ： 約 40 年 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 ： 鉄骨・木造3階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： 板、塗り壁等 天 井 ： ボード、板等 床 ： 畳、フローリング等 設 備 ： 電気、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・車庫 間 取 り： (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり

特記事項	建築確認は受けているが、完了検査はない。 物件3(建物)1階車庫の東側外壁の北寄りの部分がない。 物件3(建物)には天井の水濡れ跡、壁・天井材・建具などの複数の汚損及び破損箇所が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。 物件3(建物)は空き家であり、設備が使用可能か不明である。 物件3(建物)のトイレは水洗化されているが、前記のとおり、公共下水道への接続が不明なことなどから、簡易水洗の可能性はある。 物件3(建物)3階に屋根裏収納がある。 物件3(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。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

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： 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：ボード等 内 壁：板、クロス等 天 井：板等 床：畳等 設 備：電気、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・店舗 間 取 り：（付属資料「建物見取図」参照）
品 等	普通
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5(建物)には天井の水濡れ跡、床の複数のたわみ、壁・天井材・建具などの複数の汚損及び破損個所が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。 物件5(建物)は空き家で、長期間使用されていない模様であり、設備が使用可能か不明である。 物件5(建物)1階土間に井戸の可能性のあるコンクリート構造物があるが、詳細は不明である。 物件5(建物)1階北東側部分が建具の開閉不良のため、立ち入っての調査が不可能であった。そのため、当該部分は目視等による推測による。さらに、当該立ち入りができなかった部屋に階段が設置されており、2階東側部分に上れると思われるが、当該2階東部分へ立ち入っての調査ができなかったことから、詳細は不明である。 上記以外にも、物件5(建物)については動産等によって一部内部の確認が困難な部分があったため、これらの部分の建物見取図等は推測による。 物件5(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。
-------------	--

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・4）

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	36,200	0.98	56.19	0.9	1,790,000
2	36,200	0.98	56.19	0.9	1,790,000
4	36,200	0.98	66.11	0.9	2,110,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宮津 5-1
 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/㎡)
 $49,900 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/138 = 36,200$
 ◇ 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
 $100/104 \times 100/100 \times 100/135 \times 100/98 = 100/138$
 イ 個別格差： 角地・要セットバック (0.98)
 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・5）

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	200,000	210.60	0.03	1,260,000
5	180,000	133.00	0.01	240,000
計				1,500,000

【物件3】

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 0.03 と査定する。

【物件5】

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、本件の一部は賃貸を目的とする複合不動産の可能性があるが、残存耐用年数が短い
ため、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	1,790,000	50%	法定地上権	900,000
2	1,790,000	50%	法定地上権	900,000
4	2,110,000	50%	法定地上権	1,060,000

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。

土地利用権等の及ぶ範囲：土地利用権等を水平投影面積による建築面積に応じて以下のとおり按分した。

$$\frac{\text{土地利用権等価格(円)} \times \text{物件3の建築面積}}{\text{物件3の建築面積} + \text{物件5の建築面積}} = \text{物件3(建物)の土地利用権等価格(円)}$$

$$\frac{2,860,000 \times 83.83\text{m}^2}{83.83\text{m}^2 + 67\text{m}^2} = 1,590,000$$

土地利用権等価格(円)		物件3(建物)の土地 利用権等価格(円)		物件5(建物)の土地 利用権等価格(円)
2,860,000	－	1,590,000	=	1,270,000

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	1,790,000	-900,000		50%	70%	310,000
2	1,790,000	-900,000		50%	70%	310,000
3	1,260,000	+1,590,000	100%	50%	70%	1,000,000
4	2,110,000	-1,060,000		50%	70%	370,000
5	240,000	+1,270,000	100%	50%	70%	530,000
一 括 価 格 (合計)						2,520,000

ウ 占有減価修正: 修正の必要がない。
エ 市場性修正: 市場が限定的と判断されることに加えて、特記事項記載の事情等を考量した。
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 (宮津5-1)
- 所 在 : 宮津市字万町1001番
- 価 格 : 49,900 円/㎡
- 位 置 : 京都丹後鉄道宮舞線「宮津」駅の 西 方、道路距離約 600 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 119 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水あり
- 接 面 街 路 : 東方 17.5 m 府道
- 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
- 近隣商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 200 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 低層の店舗が多い幹線街路沿いの商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1(土地): 1,700,028 円
- 物件2(土地): 1,700,028 円
- 物件3(建物): 2,394,675 円
- 物件4(土地): 2,000,158 円
- 物件5(建物): 160,923 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 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 | 番 | 9 2 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 | 番 | 9 2 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 1 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 京都府宮津市字魚屋 9 2 8 番地 1、9 2 9 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 9 2 8 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨・木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 | 面 積 | 1 階 8 3 . 8 3 平方メートル |
| | | | 2 階 7 8 . 0 3 平方メートル |
| | | | 3 階 5 0 . 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 京都府宮津市字魚屋 |
| | 地 | 番 | 9 2 8 番 2 ・ 9 2 9 番 2 合併 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 . 1 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 京都府宮津市字魚屋 9 2 8 番地 2、9 2 9 番地 2 |
| | 家屋 | 番号 | 9 2 8 番 2 |

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	68.42平方メートル
	2階	23.00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