

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 7 年 3 月 13 日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 中 井 英 喜

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 7 年 4 月 3 日から 令和 7 年 4 月 10 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 4 月 16 日 午前 10 時 00 分 京都地方裁判所舞鶴支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 7 日 午前 10 時 00 分 京都地方裁判所舞鶴支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 7 日まで	
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 7 年 3 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,220,000 4,176,000	一括	1,044,000	44,375	0
1	3,240,000				
2	340,000				
3	1,640,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 | |
| | 地 番 | 2 6 8 6 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 8 9 . 3 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 2 6 8 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 6 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 6 4 . 2 7 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 2 6 8 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 6 番 1 の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 0 . 3 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 4 . 2 1 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 1 0 6 . 3 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 8月30日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 藤 山 有 紗

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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】

本件債務者が占有している。

【物件番号3】

Aが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

南側隣地(地番2691番1)との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 舞鶴市字行永小字宮ケ谷
地 番 2 6 8 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 9 . 3 1 平方メートル
- 2 所 在 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 2 6 8 6 番地 1
家屋 番号 2 6 8 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 6 4 . 2 7 平方メートル
- 3 所 在 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 2 6 8 6 番地 1
家屋 番号 2 6 8 6 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 0 . 3 1 平方メートル
2 階 4 4 . 2 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 0 6 . 3 1 平方メートル



令和6年(ヌ)第 1号
令和6年3月13日受理
令和6年5月16日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所舞鶴支部

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 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 |
| | 地 番 | 2 6 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 9 . 3 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 2 6 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 . 2 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 2 6 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 6 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 0 . 3 1 平方メートル
2 階 4 4 . 2 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	☒ 宅地(物件1) ☐ 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2		
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 ☐ 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(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1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 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： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約106.31㎡		
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

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和5年1月27日	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	不明 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金3万6000円 (毎月1日限り当月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		■「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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、南北方向に長い概ね四角形の土地である。

南側隣地2691番1土地との境界を示す境界杭、鋸、プレート等は存在せず、厳密な境界は不明確である。

現地概測の結果、公図、地積測量図の形状、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2建物、物件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建物、物件3建物以外の建物は存在しない。

(3) 道路接面状況

北側で舞鶴市道大宮本通線（建築基準法42条1項1号該当）に、西側で舞鶴市道向金屋谷道線（建築基準法42条2項該当）に接面する。

(4) 土砂災害警戒区域

全域が土砂災害警戒区域に指定されている。

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。

(2) 使用状況

空き家である。室内に家財道具は存在しない。電気メーターは無計量であり、プロパンガスボンベは外されている。玄関に、この建物には人が居住していない旨の貼り紙がある。

(3) 損傷

台所は老朽化著しく、摩滅による損傷箇所がある。台所横の洋室の天井には、テープ貼りによる応急措置が施された老朽箇所がある。床に沈み込みがある。

3 物件3建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、1階北西部が約6㎡増築されていた。2階は建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。1階北側には下屋が設けられている。

(2) 占有の徴憑

室内にA宛の上下水道料金領収書、プロパンガス料金請求書、郵便物、病院予約票がある。

(3) 使用状況

Aが居住して使用している。

2階へ行く階段は封鎖されており、2階へ昇ることはできない。

1階下屋の中で大型犬（シェパード）が1頭飼育されている。

(4) 損傷

床に沈み込みがある。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
A(物件3建物占有者)	1 私は物件3建物を債務者から賃借して、居住しています。 2 物件2建物には、誰も住んでいません。 3 物件3建物には、もともと私の妹と妹の内縁の夫が居住していました。 4 貸主は債務者で、借主は妹の内縁の夫でした。 5 約5年前、妹夫婦と交代で私が物件3建物に居住しました。交代したときは、私が妹の内縁の夫に家賃を支払い、妹の内縁の夫が債務者に家賃を支払っていました。 6 その後、債務者と話し、私が債務者に直接家賃を手渡しで払い、債務者から領収証をもらうようになりました。 7 私と債務者の間で、賃貸借契約書は作成していません。妹の内縁の夫と債務者の間で賃貸借契約書を作っていたかどうかは知りません。 8 債務者が事故で倒れた後、債務者に家賃を手渡しで支払うことができなくなりました。債務者の姉が来て、どうするか相談しましたが、債務者の姉に家賃を払うことはありませんでした。 9 債務者に成年後見人の弁護士が付いたことは、執行官に聞くまで知りませんでした。債務者成年後見人から私に連絡が来たことはありません。今でも家賃は支払えない状況が続いています。
債務者成年後見人弁護士	1 物件3建物をAが占有していることは、まったく知りませんでした。 2 債務者側から、目的物件の2番抵当権者の関係者が目的物件を使用しているという話があり、2番抵当権者に郵便で照会しましたが、返事はありません。 3 これからAと連絡を取ってみます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

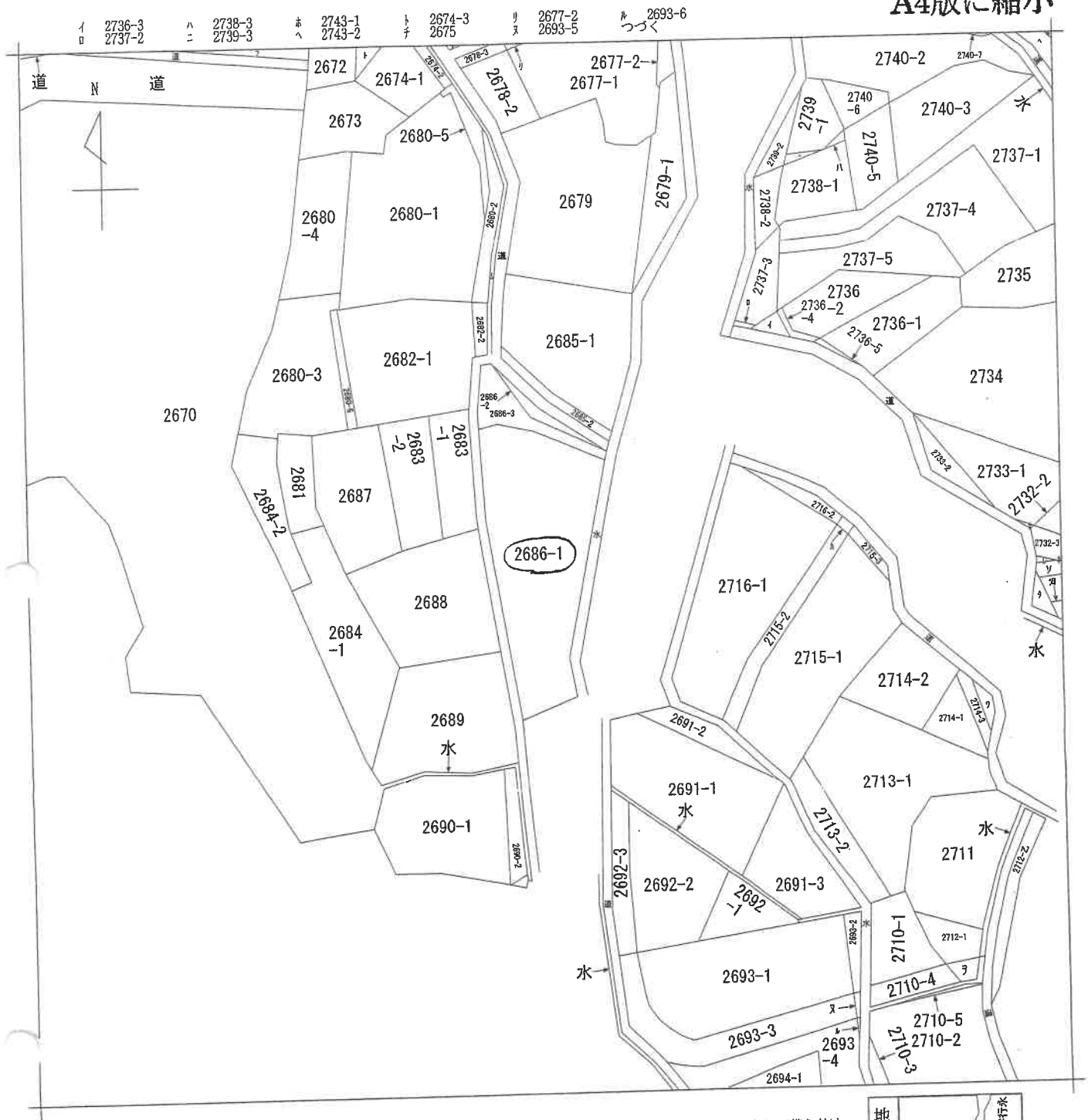
執行官の意見

- 1 物件2建物に、第三者の占有は認められない。物件2建物は、債務者が占有している。
- 2 Aは、約5年前に妹の内縁の夫から物件3建物を転借した。Aが妹の内縁の夫に家賃を支払い、妹の内縁の夫が債務者に家賃を支払っていた。しかし、Aが債務者に直接家賃を支払うようになったので、そのとき、債務者とAの間で新たに直接賃貸借契約が結ばれ、現在に至っていると認定した。Aは債務者から直接賃借した日を覚えておらず、契約書等もないので賃貸借契約の始期は不明であるが、ライフライン照会（水道）の結果、水道契約者がAに変わった令和5年1月27日から、物件3建物をAが債務者から直接賃借して占有していると認定した。
- 3 Aは、物件3建物の占有権原が賃借権である旨主張している。ただし、賃貸借契約書、家賃の領収証など、賃借権であることを裏付ける資料がない。
- 4 債務者にはすでに成年後見が開始されており、債務者本人に対する事情聴取はできない。債務者成年後見人弁護士に対し、物件3建物の賃貸借契約について問い合わせたが、物件3建物の賃貸借契約については把握していないとのことであった。
- 5 しかし、家賃の支払いを裏付ける資料がないものの、債務者が倒れる以前の家賃の支払いを否定する資料もない。
- 6 今後、債務者成年後見人と占有者Aの間で交渉が行われ、賃貸借契約の存在が確認され、家賃の支払いがなされた場合、債務者成年後見人が把握していなかった従来から存在する賃貸借契約の存在を確認しただけとAに主張されれば、差押後に使用借契約から賃貸借契約への切り替えがなされたと認定する根拠もない。
- 7 よって、Aの主張どおりの賃借権が存在するものと認定した。
- 8 立入調査の結果、関係者の陳述、ライフライン調査（水道）の結果から、2～4ページ記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 4 月 3 日 16 : 10 - 16 : 20	物件所在地	外部調査、写真撮影
6 年 4 月 25 日 13 : 40 - 14 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣調査
6 年 4 月 26 日 : - :	執行官室	占有者 A 宛照会書発送、債務者成年後見人宛照会書発送
6 年 5 月 1 日 : - :	執行官室	ライフライン（水道）照会書発送
6 年 5 月 1 日 12 : 15 - 12 : 25	執行官室	占有者 A に電話聴取
6 年 5 月 8 日 9 : 15 - 9 : 20	執行官室	債務者法定代理人成年後見人に電話聴取
6 年 5 月 15 日 14 : 00 - 14 : 05	舞鶴市役所上下水道部	ライフライン照会回答書受領
(特記事項) ■ 令和 6 年 4 月 25 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 6 年 4 月 25 日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 舞鶴市宇行永小字宮ケ谷					地 番	2686番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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	明治35年4月				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局舞鶴支局管轄)

令和6年1月19日

東京法務局

地図整理番号：M65496

登記官

登記年月日：平成7年2月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(京都地方法務局舞鶴支局管轄)
令和6年1月19日 東京法務局

登記官

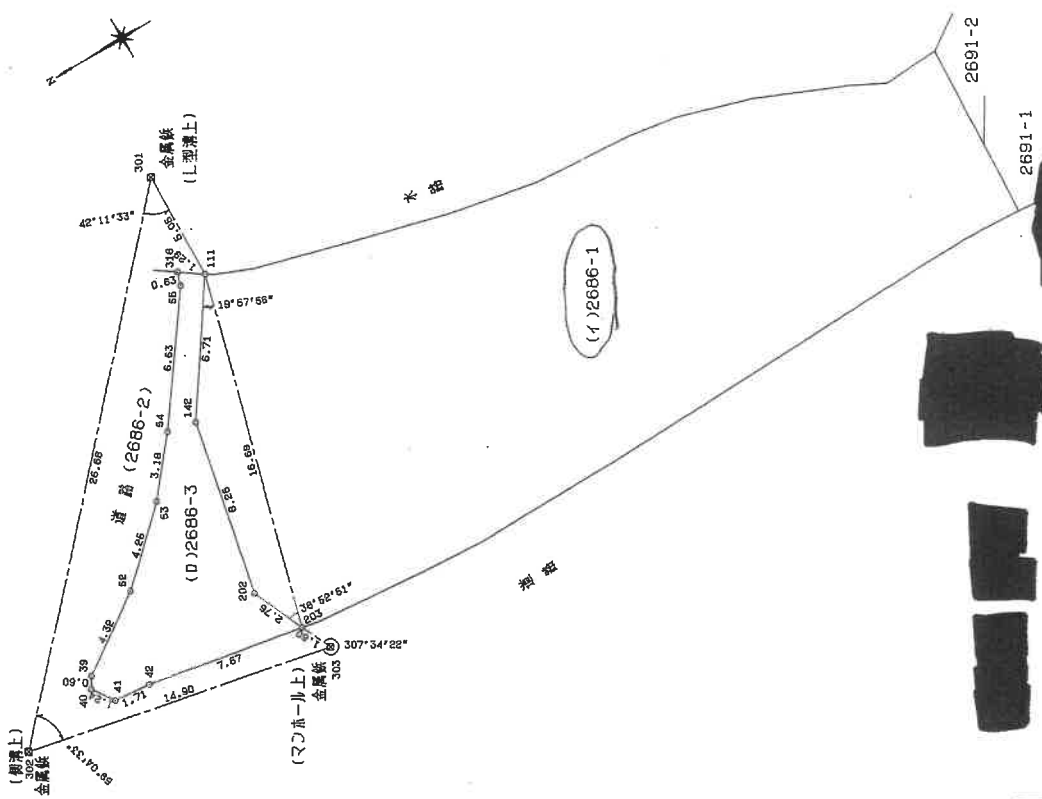
平成七年貳月貳日

(日加納)

(日調運9)

0033003 地積測量図

地番 2686-3
土地の所在 舞鶴市大字行永小字宮ヶ谷



座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(D)2686-3	203	()	187.859	200.172	2.76	203-202
	202	()	188.993	202.685	8.25	202-142
	142	()	187.464	210.790	6.71	142-111
	111	()	183.665	216.320	1.29	111-316
	316	()	184.713	217.062	0.63	316-55
	55	()	184.903	216.457	6.63	55-54
	54	()	188.801	211.090	3.18	54-53
	53	()	190.854	208.661	4.25	53-52
	52	()	193.962	205.756	4.32	52-39
	39	()	197.505	203.279	0.60	39-40
	40	()	197.830	202.773	1.24	40-41
	41	()	197.104	201.766	1.71	41-42
	42	()	195.399	201.589	7.67	42-203
	203	()	187.859	200.172		
計面積			125.480760			
公積			62.7403800	m ²	地積	62.74 m ²
公積			552.0600000	m ²		
公積			62.7403800	m ²		
公積			489.3196200	m ²		489.31 m ²

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

(社)京都公共登記士土地家屋調査士協会

作製者 土地家屋調査士

申請人 舞鶴市長

縮尺 1/250

登記年月日：昭和62年3月2日

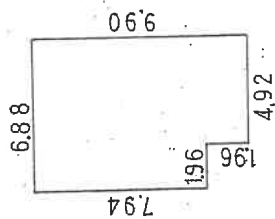
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京郷地方法務局 登記部 管理課)

令和6年1月19日

東京法務局

登記簿

各階平面図



求積

$$7.94 \times 6.88 = 54.6272$$
$$4.92 \times 1.96 = 9.6432$$

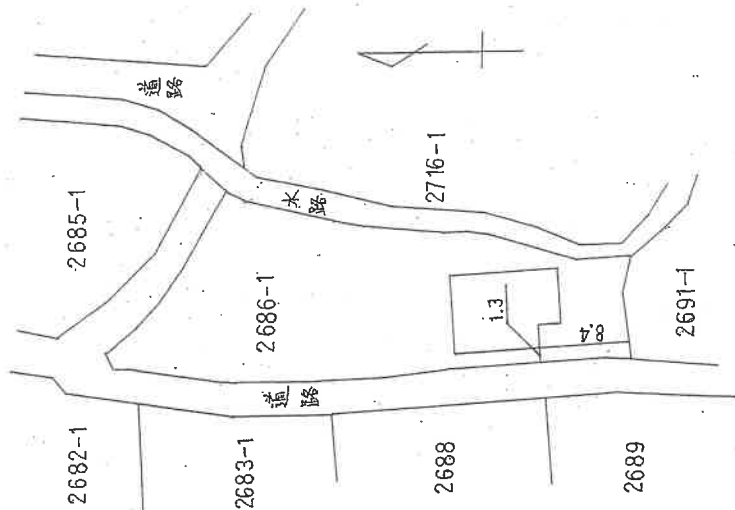
合計 64.2704
床面積 64.27㎡

(タテ)

建物図面 0027873

家屋番号 2686番

建物の所在 東京都大田区大森西2-6-6番地1



作製者

舞鶴市民生部

年 2 月 9 日(作製)

縮尺

1/250

申請人

舞鶴市長

縮尺

1/500

A4版に縮小

昭和六拾貳年参月貳日

登記年月日：平成1年5月31日

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。
(京都地方法務局舞鶴支局管轄)

令和6年1月19日 東京法務局

登記簿

12 ページ

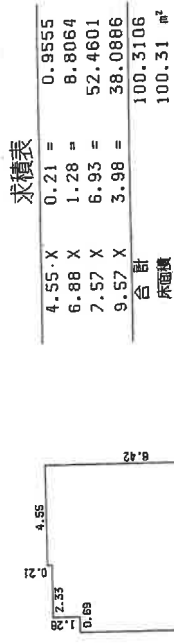
建物図面
各階平面図0027874

家屋番号 2686番1の2

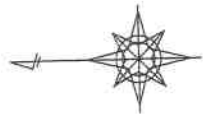
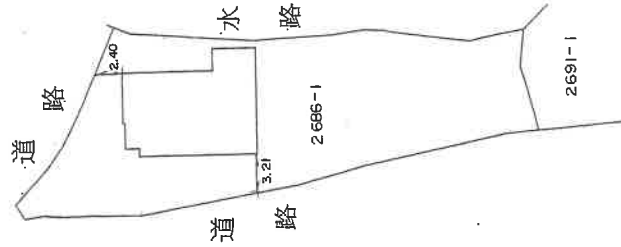
建物の所在 舞鶴市大字行永小字宮ヶ谷2686番地1

各階平面図

一階



二階



(目録表12)

作製者

土地調査士
家屋

舞鶴市

番地

年5月30日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

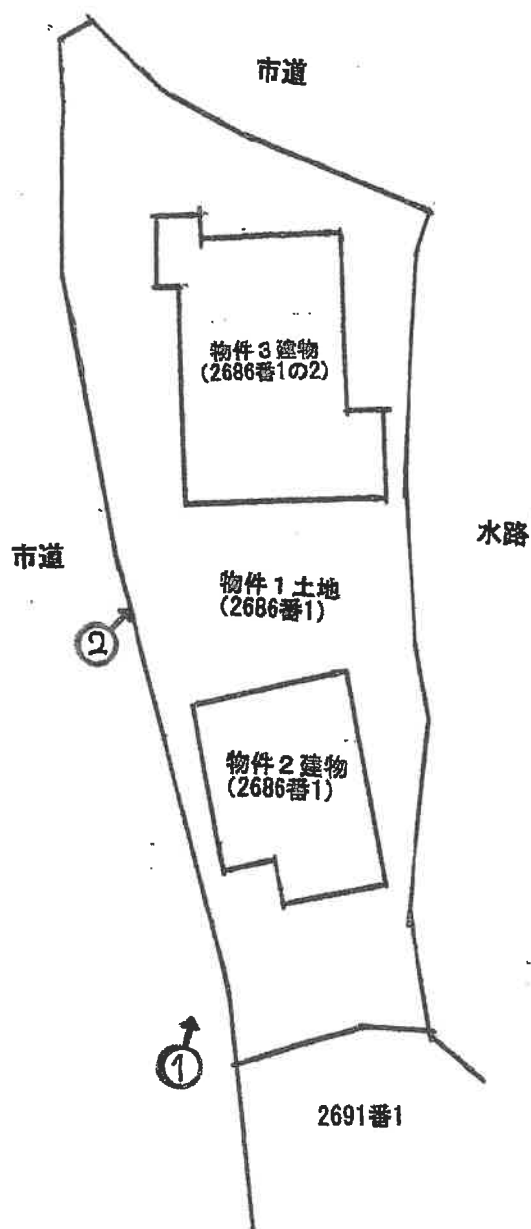
平成元年五月参覧日 (目加納)
A4版に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

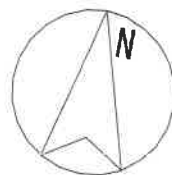
地図整理番号：M65499

土地建物位置関係図

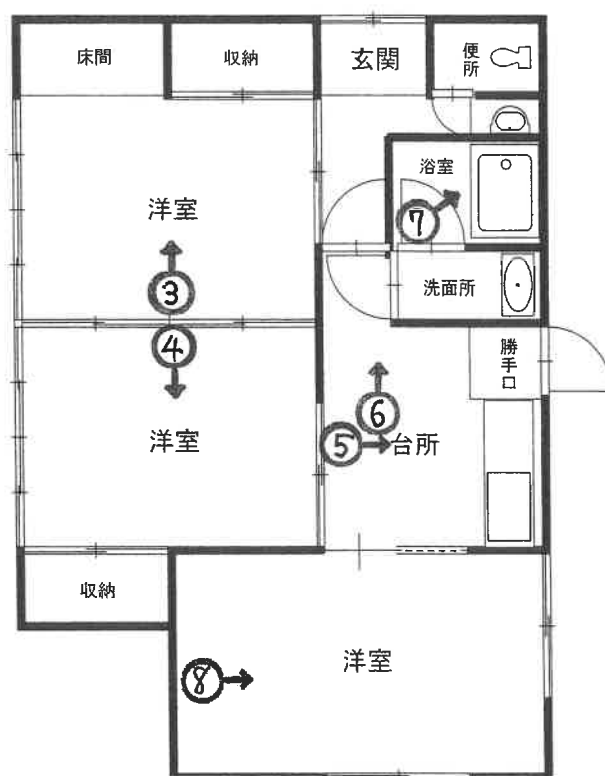
↑
○写真撮影位置方向



建物見取図 (物件2)

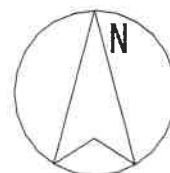


○: 写真撮影位置方向

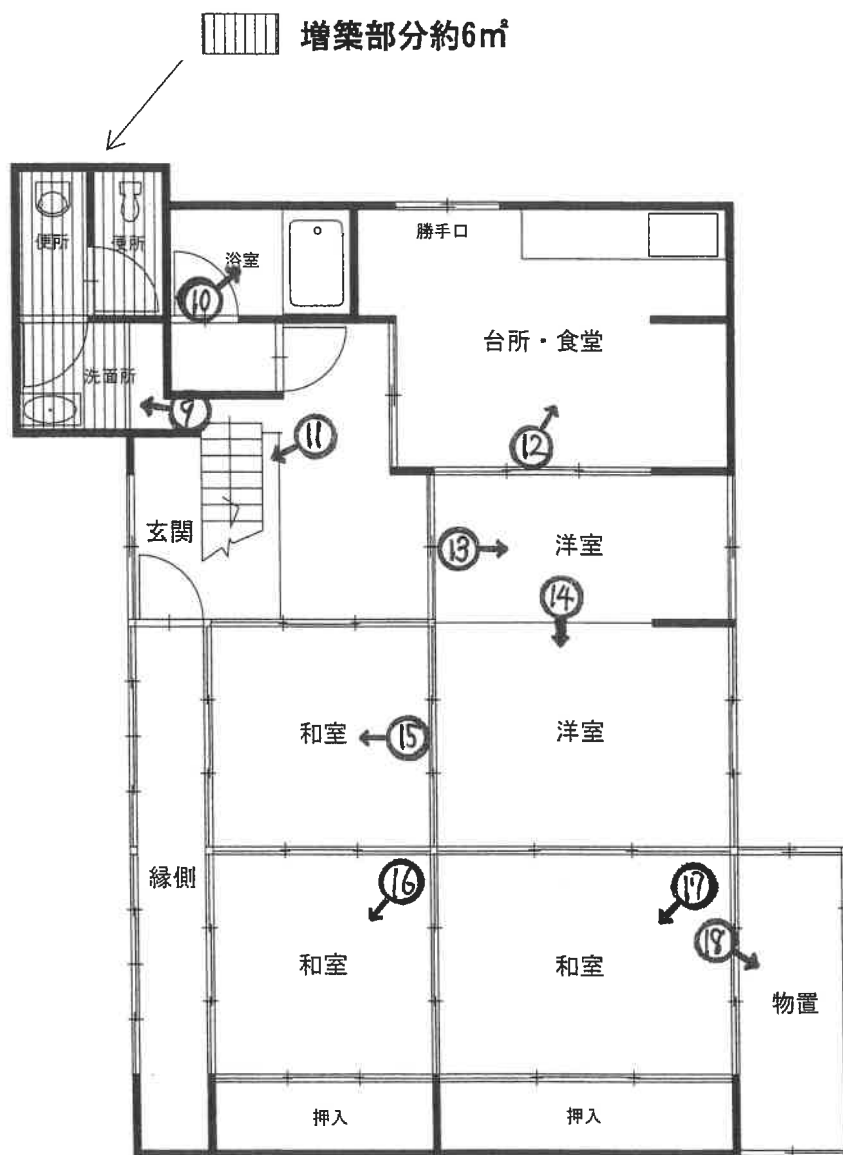


1 階

建物見取図 (物件3)



↑ 写真撮影位置方向

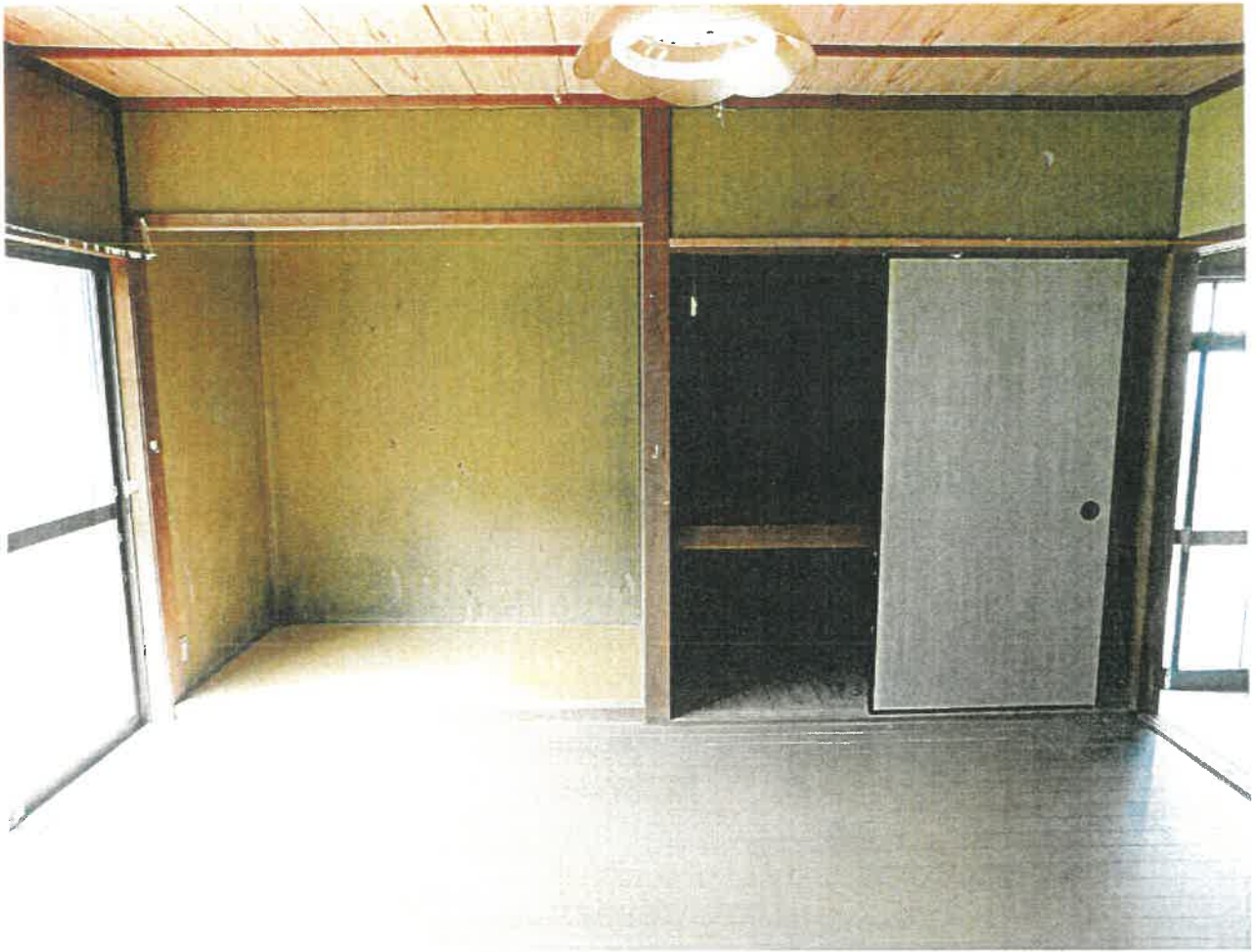


現況約106.31㎡

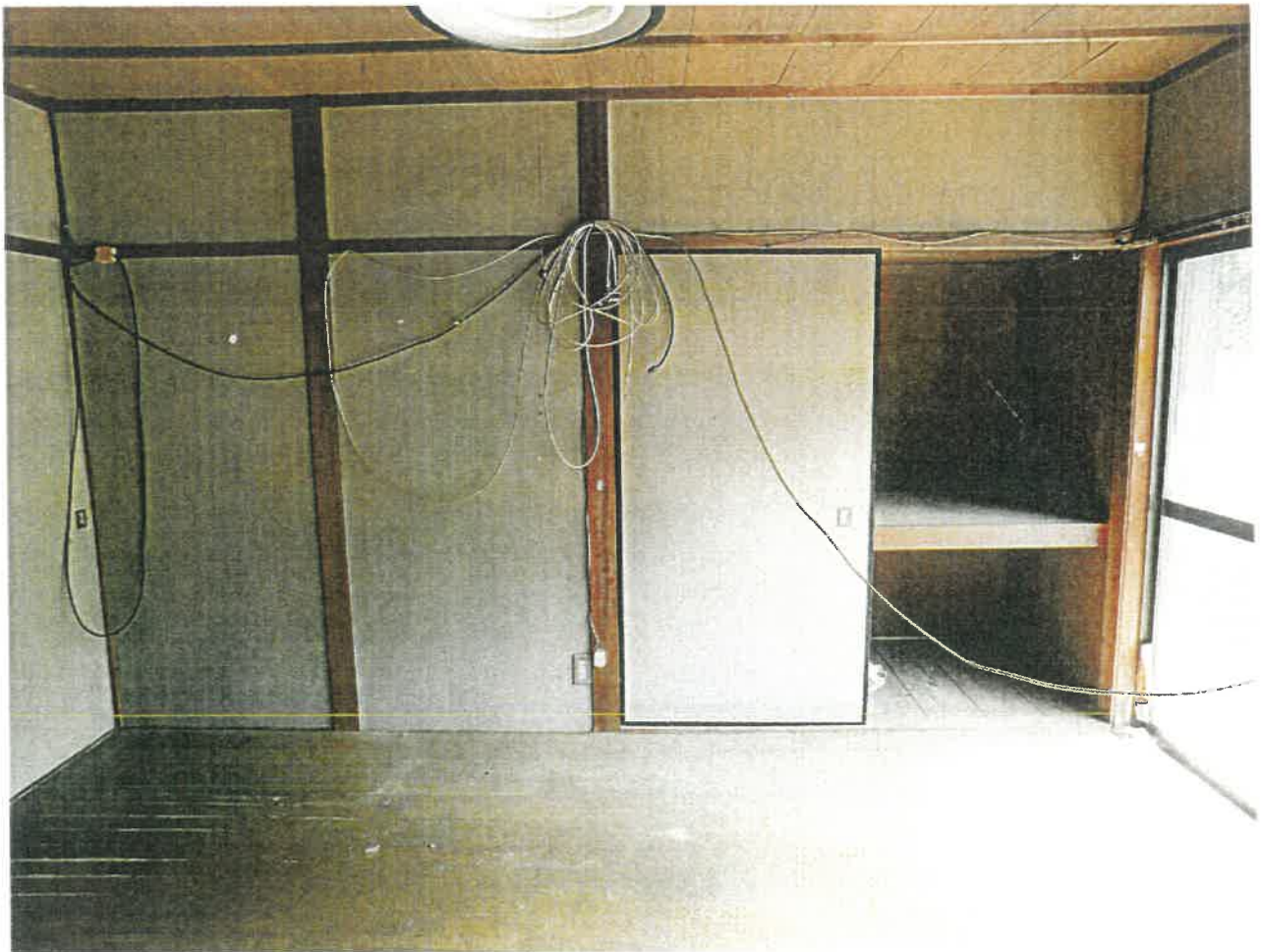
1 階



2



3



4

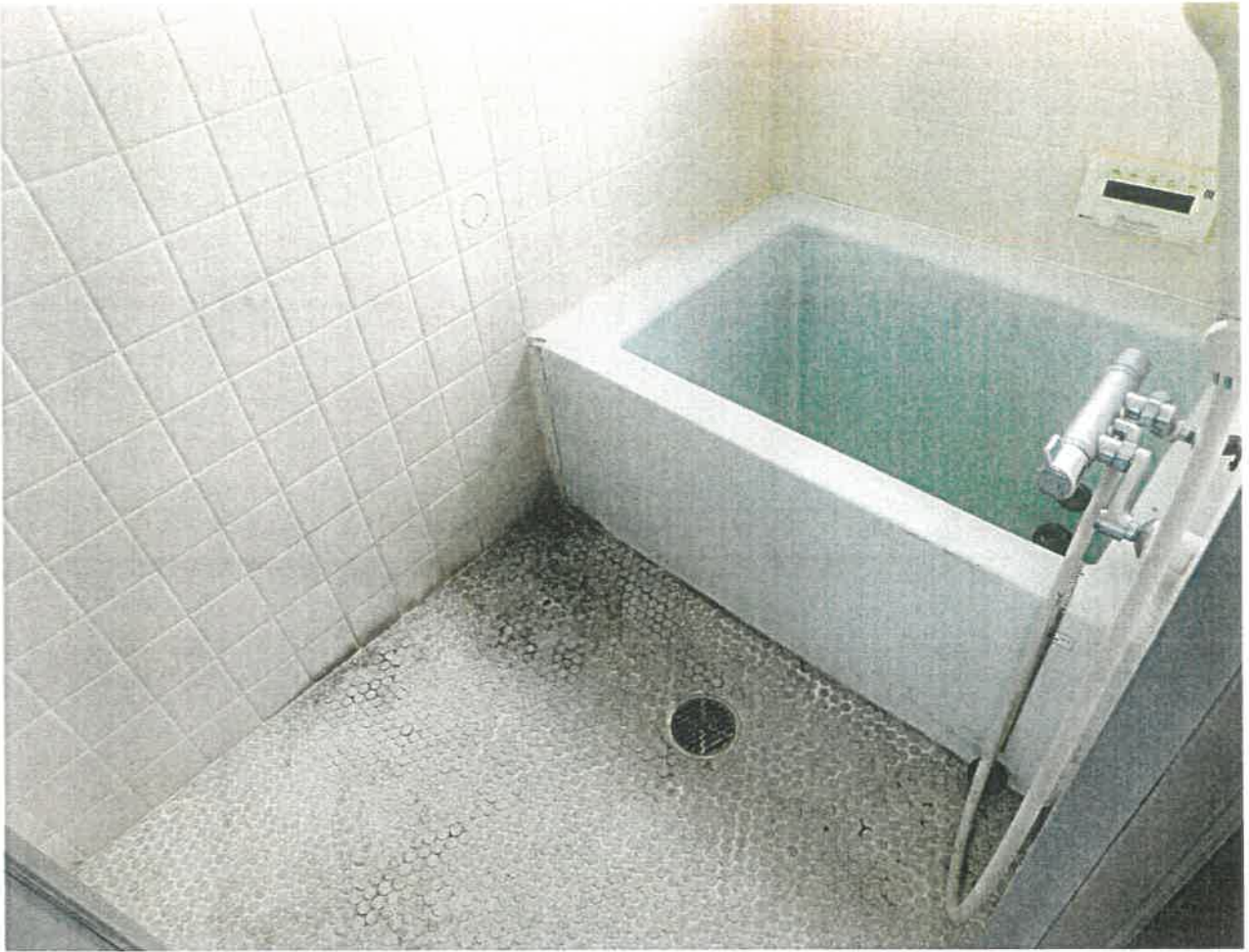


5



6

7



8





9



10



11



12

13



14

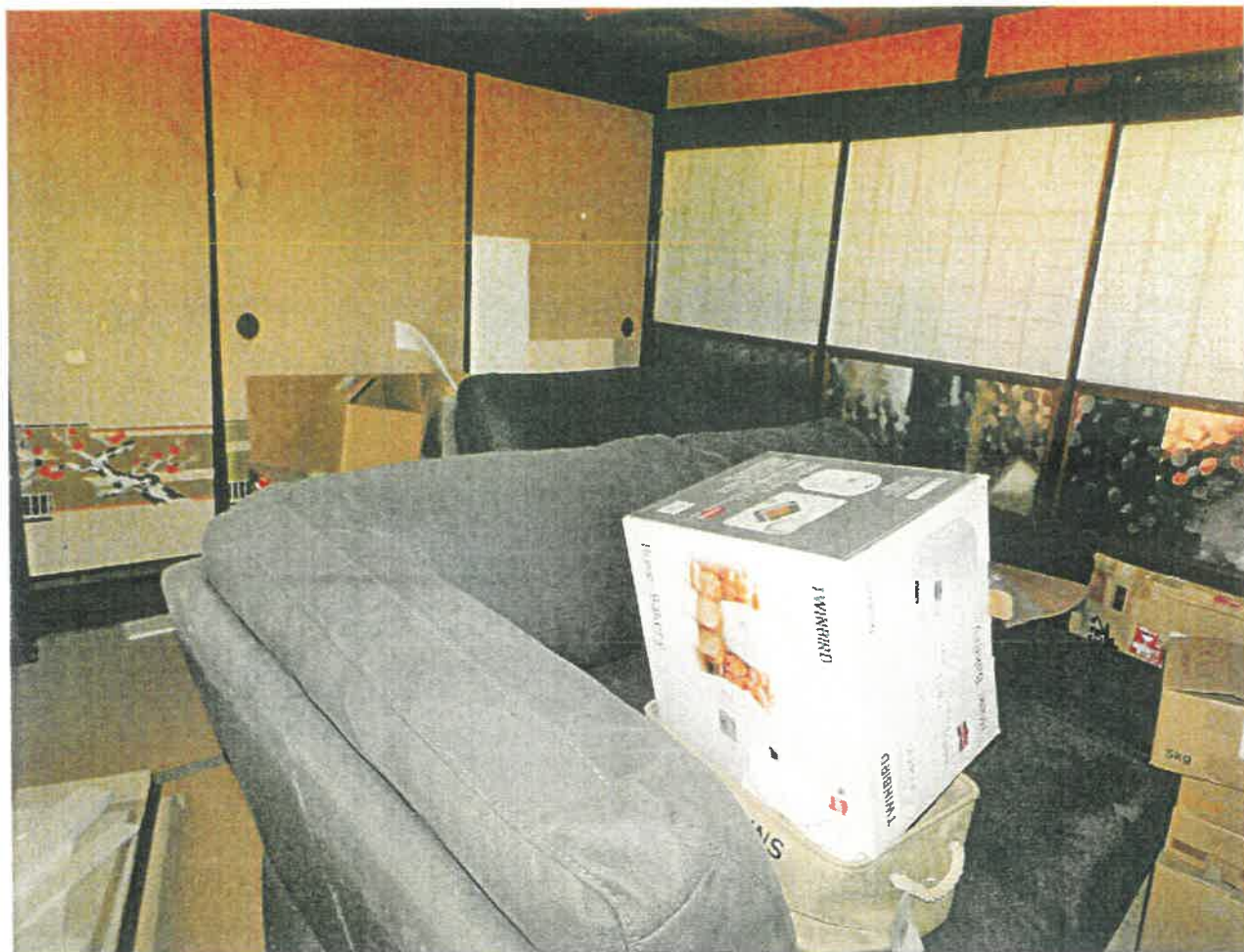


15



16





求 意 見 書

寺 田 吉 宏 殿

令和 6年12月 5日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 中 井 英 喜

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 6年12月13日

評価人

寺田吉宏

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 | |
| | 地 番 | 2 6 8 6 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 8 9 . 3 1 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|--------------------------|--|
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 2 6 8 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 6 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 6 4 . 2 7 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|--------------------------|--------------------|
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 2 6 8 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 6 番 1 の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 0 . 3 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 4 . 2 1 平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|-----|----------------------|
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 1 0 6 . 3 1 平方メートル |
|--|-------|-----|----------------------|

(別紙)

[illegible]

令和 6 年（又）第 1 号
令和 6 年 4 月 25 日 現地調査
令和 6 年 6 月 5 日 評価

京都地方裁判所舞鶴支部 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		7,450,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,630,000	円
物件2（建物）	金	480,000	円
物件3（建物）	金	2,340,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、3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、3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 家屋番号 種類 構造 床面積	「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」	「記載が無い事項は同左」 (1階増築約6㎡あり) 1階 約 106.31 ㎡ 2階 44.21 ㎡ 延床面積 約 150.52 ㎡
番号	特 記 事 項		
	・現地立入調査の結果、物件3建物1階の北西側には約6㎡の増築部分が存在す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)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「東舞鶴」駅の南東方・道路距離約 1900 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ幹線道路背後の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)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし
画 地 条 件	間口 約18.0 m、奥行約 38 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 4 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)	
	西 側幅員 約 2.5 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 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	・本件土地は前記のとおり、北側及び西側でそれぞれ市道に接面する角地である。 ・本件土地の西側接面道路は、いわゆる2項道路に該当しており、原則としてセットバックを行う必要がある。(詳細については、府中丹東土木事務所の担当課にて確認が必要) ・本件土地には地積測量図が存在するが残地求積のものであり、現地において各隣接地等の境界について必ずしも明確に確認することは困難であった。 ・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。 ・本件土地の全域が、土砂災害警戒区域に指定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 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62年2月9日 新築 経 過 年 数 ： 約 37 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 ： 木造平家建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 鋼板張り 内 壁 ： ボード張り、クロス張り、砂壁等 天 井 ： ボード張り、板張り(竿縁天井等)等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、LPガス、給排水設備 そ の 他 ：
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 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	建築確認及び完了検査あり。 ・本件建物の台所の床は老朽化が著しく、摩滅による損傷箇所等があることが確認された。 ・また同台所横の洋室の天井には、テープ張りによる応急処置が施された老朽箇所があることが確認された。

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： 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：セメント瓦葺・瓦葺 外 壁：鋼板張り、サイディングボード張り、土壁等 内 壁：土壁、プリント合板張り、クロス張り、ボード張り等 天 井：板張り(竿縁天井)、ボード張り等 床：畳敷き、ビニル床シート敷き、フローリング等 設 備：電気、LPガス、給排水設備 そ の 他：
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 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	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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・本件建物の建築年月日は不詳であるが、登記事項証明書によれば、本件建物は昭和43年10月10日に構造変更・増築が行われていることが確認された。 ・本件建物は建築後相当期間が経過しており、1階北西部分に建物図面と異なる増築部分(約6㎡)が存在することが確認された。 ・本件建物内において経年相応と認められる内壁や床等の老朽化箇所が、複数あることが確認された。 ・本件建物の2階への階段が封鎖されていたため、立入調査することが不可能であった。 ・本件建物北側の下屋には、大型犬が1頭飼育されているのが確認された。

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）

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	28,200	1.02	489.31	0.85	11,960,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 舞鶴 (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/㎡)
 $40,800 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/142 = 28,200$
 ◇ 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 : 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/142 \times 100/100 = 100/142$
 イ 個 別 格 差 : 角地 (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・3）

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
2	140,000	64.27	0.04	360,000
3	140,000	150.52	0.01	210,000

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、現価率をそれぞれ上記のとおり査定する。

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	11,960,000	物件2 0.377	10% 敷地占有利益	450,000
		物件3 0.623	50% 法定地上権	3,730,000

イ 建物の敷地面積割合：物件1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、最有効使用等を考量して行った。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益(物件2)、法定地上権(物件3)と判定し、その割合をそれぞれ上記のとおり査定した。

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	11,960,000	-4,180,000		85%	70%	4,630,000
2	360,000	+450,000	100%	85%	70%	480,000
3	210,000	+3,730,000	100%	85%	70%	2,340,000
一 括 価 格 (合計)						7,450,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 本件土地の全域が土砂災害警戒区域に指定されていること、需要が低い地域であること等を考量した。

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 [舞鶴(府)-2]

所 在 : 京都府舞鶴市字行永小字田中1885番3
価 格 : 40,800 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「東舞鶴」駅の南東方、道路距離約 1800 m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 155 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 南西方 4.8 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1(土地): 9,897,273 円
物件2(建物): 732,745 円
物件3(建物): 104,288 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 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 |
| | 地 番 | 2 6 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 9. 3 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 2 6 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4. 2 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字行永小字宮ケ谷 2 6 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 6 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 0. 3 1 平方メートル
2 階 4 4. 2 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



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用