

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 5 月 15 日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 島 田 大 河

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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 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 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 2 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 5 月 15 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	1,580,000 1,264,000		316,000	38,431	0

物 件 目 録

1 所 在 舞鶴市八反田南町 4 2 番地 2
家屋 番号 4 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦ステンレス鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 3 日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 桶 谷 広 信

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番 4 2 番 2、4 2 番 3、地積合計 2 3 0. 6 7 平方メートルの一部約 2 1 7. 4 7 平方メートル、所有者 A）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 地代代払の許可あり。

《 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	舞鶴市八反田南町 4 2 番地 2		
	家屋 番号	4 2 番 2		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦ステンレス鋼板葺 2 階建		
	床 面 積	1 階	7 9 . 4 9 平方メートル	
		2 階	5 2 . 1 7 平方メートル	



令和6年(ケ)第 6号
令和6年6月26日受理
令和6年8月28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	舞鶴市八反田南町 4 2 番地 2	
	家屋 番号	4 2 番 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦ステンレス鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階	7 9 . 4 9 平方メートル
		2 階	5 2 . 1 7 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)						
建物	物件1						
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居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐						
そ　　　　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						
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	舞鶴市八反田南町		
地 番	4 2 番 2、4 2 番 3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 3 0 . 6 7 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 2 1 7 . 4 7 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他	☒ 「その他の事項」のとおり		
■関係人 (☒ B (建物所有者の妻) ☒ A (目的外土地所有者) ☒ C (目的外土地賃貸借契約媒介会社代表者) の陳述/ ■提示文書 (平成11年5月26日付け及び平成26年2月1日付け土地賃貸借契約書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成11年 8 月 1 6 日		
最 初 の 契 約 日	平成11年 5 月 2 6 日		
契 約 等 期 間	平成11年 4 月 1 日から ☒ 令和11年 3 月 3 1 日まで 3 0 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 契 約 等 期 間	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 3 0 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月 金 3 4 , 1 4 0 円 (毎月末限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等	賃料3年毎に5%アップ 令和8年4月より月35,850円		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
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 ☒ 「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 (1)

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 物件1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

所有者が居住している。

(3) 占有の徴憑

玄関脇に所有者の氏名を記した表札が掲げられている。

(4) 設備

屋根上に太陽光発電パネルが設置されている(写真4)が、パワーコンディショナーは設置されていない。外壁に2連電力量計対応メーターボックスが設置されているが、中の電力量計は1つだけで、発電余剰電力の電力量計は設置されていない。現状は、太陽光発電パネルの電力を自家用で使用することも売電することもできない状態である。

(5) 損傷

写真10(階段の踊り場)ほか壁クロスに猫の掻き傷が複数みられる。床の損傷、建具、内壁等の汚損が複数見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。

(6) 建築確認申請上の敷地範囲

評価人が中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、物件1建物に該当すると思われる建築確認及び完了検査を確認できたが、これについて以下のような不明点がある。

物件1建物の建築計画概要書記載の敷地の位置が「舞鶴市八反田南町42番」となっており、借地の範囲である目的外土地42番2及び42番3と一致しない。

また、敷地面積が「230.67㎡」となっており、土地賃貸借契約書(平成26年2月1日付け)記載の借地面積「217.47㎡」と一致しない。なお、「230.67㎡」は42番2及び42番3の登記面積の合計と等しい。

このため、物件1建物の建築計画概要書記載の建築敷地について、土地賃貸借契約の借地範囲を超えて、42番2全部と42番3全部を建築敷地としている可能性がある。

さらに、件外建物である北西側隣家の建築計画概要書記載の敷地の位置は、「舞鶴市八反田南町42番地の1、42番地の3」、敷地面積は「189.63㎡」となっており(42番1の登記面積は176.43㎡)、建築計画概要書記載の配置図では目的外土地42番3の物件1建物の借地部分以外を含んでいるように見える。

このため、目的外土地42番3の物件1建物借地部分以外が、物件1建物と件外建物北西側隣家の両方の建築計画概要書で建築敷地とされている可能性がある。

これらについて、評価人が中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したが、建築計画概要書記載以上の情報が確認できず、遵法性や経緯等について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。

(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 目的外土地の状況

(1) 形状・面積

目的外土地42番2は、概ね長方形の土地であり、目的外土地42番3は、概ね長方形の北東角、北西角に隅切りの三角形を足した形状の土地である。

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。

境界が現地において判然としない部分があることから、間口、奥行、借地の範囲については、現地概測、地積測量図、平成26年2月1日付け土地賃貸借契約書記載の借地面積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。

平成26年2月1日付け土地賃貸借契約書記載の「物件の表示」は「所在地」が「舞鶴市八反田南町42番2、同所43番3」、「地目」が「登記簿 田 現況 宅地」、「地積」が「登記簿407㎡のうち、217.47㎡(65.78坪)」となるなど、登記などと一致しない点があるが、詳細等は不明である。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。

(2) 利用状況

目的外土地42番2は、物件1建物の敷地として利用されている。目的外土地42番2上に、物件1建物以外の建物は存在しない。目的外土地42番2南側にはカーポートが設置されている。

目的外土地42番3のうち所有者が賃借している部分は、西側接面道路から目的外土地42番2に至る通路として利用されている。目的外土地42番3のうち所有者が賃借していない部分は、件外建物である北西側隣家の敷地として利用されている。

所有者が賃借している部分と賃借していない部分は、コンクリートブロックと金属のフェンスで仕切られている。

(3) 道路接面状況

目的外土地42番3と西側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、道路幅員については現地における舗装部分の概測及び道路台帳図面を参考に把握したが、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。

(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
B (物件1建物所有者の妻)	1 所有者と私は物件1建物に居住しています。 2 以前室内で猫を飼っていました。現在は何も室内で飼っていません。 3 屋根上の太陽光発電パネルは買い取りです。発電した電力は以前はすべて売却していました。しかし関西電力が全量買い取りをやめてしまい、余剰電力しか買わなくなりました。太陽光発電パネルの電力を自家消費し、余剰電力だけを売るためには、設備投資が必要です。設備を買わなかったため、現況太陽光発電パネルで作られる電気は売却も自家消費もできない状態です。 4 当初、株式会社マエダホームが物件1建物を建てた際には、目的外土地42番3を丸ごと敷地として賃借する予定でした。しかし坪単価で決まっている賃借料が高くなるので、賃借料を安くするため、目的外土地42番3の通路の幅員を狭めて借地面積を小さくし、現在の形になっています。
A(目的外土地所有者)	1 目的外土地2筆を物件1建物所有者に賃貸しています。 2 目的外土地2筆のことは、目的外土地賃貸借契約媒介会社である株式会社フロンティア代表者Cさんに任せています。詳細はCさんに聞いてください。
C(目的外土地賃貸借契約媒介会社代表者)	1 目的外土地2筆の賃貸借契約は当社が媒介し、管理しています。 2 当初、株式会社マエダホームが物件1建物を建てた際には、目的外土地42番3を丸ごと敷地として賃貸する予定でした。しかし坪単価で決まっている賃借料が高くなるから安くしてくれと借主に言われ、賃借料を安くするため、目的外土地42番3の通路の幅員を狭めて借地面積を小さくし、現在の形になっています。

(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 土地賃貸借契約書は、平成11年5月26日付けの借主物件1建物所有者と貸主Dの間に交わされたものと、平成26年2月1日付けの借主物件1建物所有者と貸主Aの間にかわされたものの2通あるが、Aは目的外土地をDから相続しており、Dの一般承継人なので、契約書は2通でも土地賃貸借契約は同一のものである。
- 2 建築確認申請で、目的外土地42番3の物件1建物借地部分以外が、物件1建物と件外建物北西側隣家の両方の建築概要書で建築敷地とされている可能性があるが、建築基準法に違反するか、違反するとしたらどのような違反かは不明である。
- 3 立入調査の結果、関係人の陳述、照会回答から、2，3ページ記載の通り認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

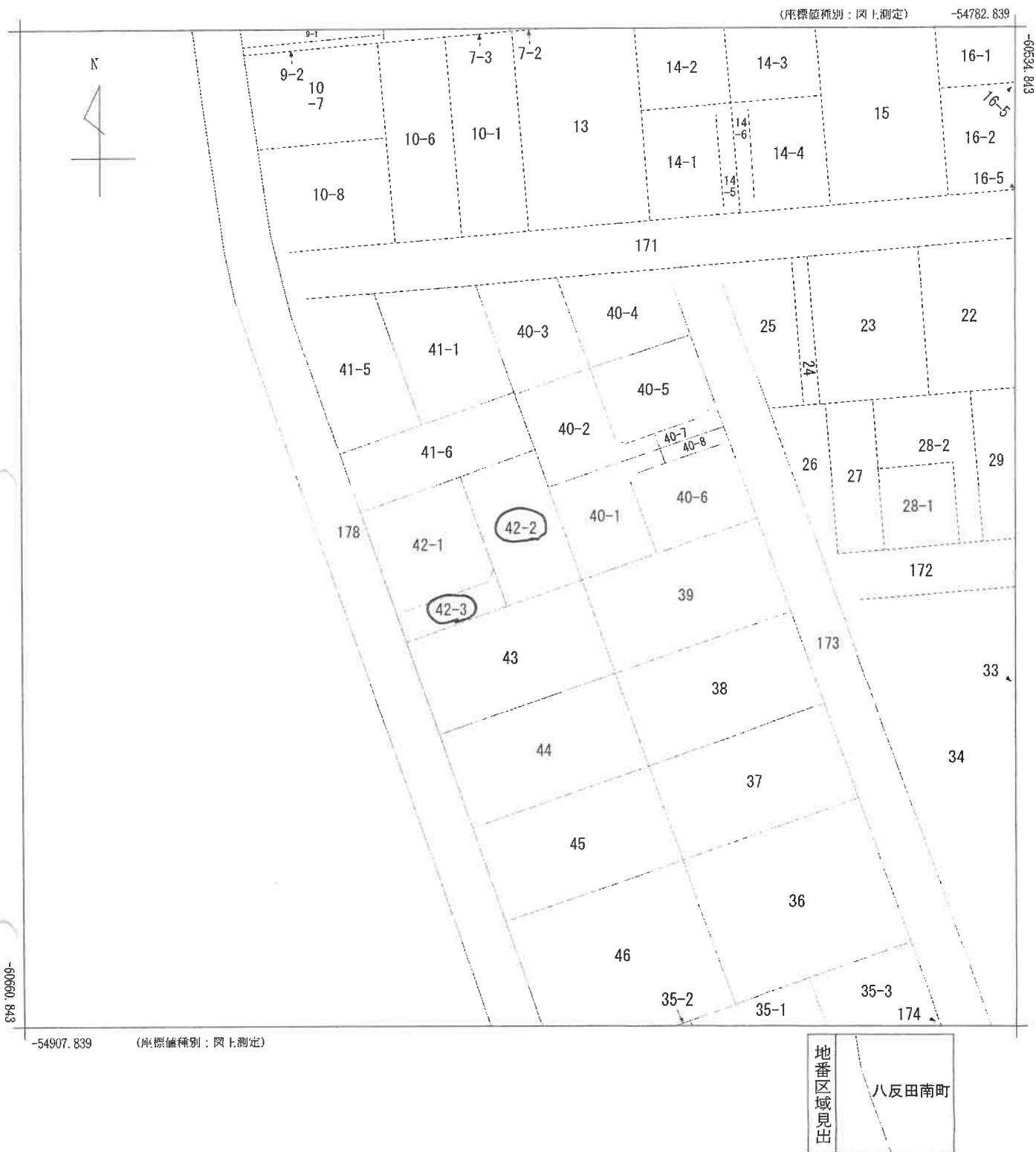
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 6 月 26 日 10 : 50 - 11 : 00	物件所在地	外部調査、写真撮影
6 年 7 月 3 日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送、目的外土地所有者 A 宛照会書発送、
6 年 7 月 24 日 9 : 50 - 10 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の妻 B と面談
6 年 7 月 24 日 16 : 00 - 16 : 10	目的外土地所有者 A 宅 玄関先	目的外土地所有者 A と面談
6 年 7 月 25 日 9 : 55 - 10 : 00	執行官室	目的外土地賃貸借契約媒介会社代表者 C に電話聴取
6 年 7 月 25 日 : - :	執行官室	目的外土地賃貸借契約媒介会社代表者 C 宛照会書発送
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☒ 令和 6年 7月24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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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



請求部	所在	舞鶴市八反田南町				地番	42番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日（原図）	平成22年3月23日		補記事項		

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成11年2月12日

42

0042470
地積測量図

地番
42-1, -2, -3

土地の所在
舞鶴市八反田南町

座標求積表

地番	④	42-1				座標
測点	Xn	Yn	距離			
K10	923.121	1025.164	1.41			
K9	922.697	1026.473	11.20			
K8	927.039	1036.755	1.42			
K6	926.356	1037.282	12.45			
K5	939.809	1032.413	13.20			
K4	934.568	1020.298	12.44			
併面積			352.862697			
面積			176.4318436			
地積			176.43㎡			

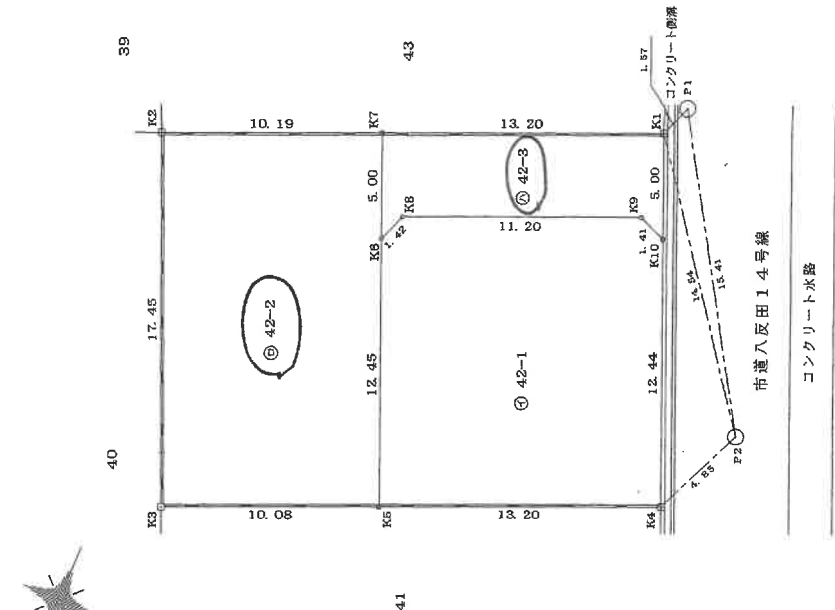
地番	⑤	42-2				座標
測点	Xn	Yn	距離			
K7	923.754	1039.233	10.19			
K2	927.797	1046.594	17.45			
K3	943.813	1041.667	10.08			
K5	939.809	1032.413	12.45			
K6	926.356	1037.282	5.00			
併面積			353.746757			
面積			176.8733785			
地積			176.87㎡			

地番	⑥	42-3				座標
測点	Xn	Yn	距離			
K1	918.519	1027.120	13.20			
K7	923.754	1039.233	5.00			
K6	926.356	1037.282	1.42			
K8	927.039	1036.755	11.20			
K9	922.697	1026.473	1.41			
K10	923.121	1025.164	5.00			
併面積			107.810485			
面積			53.8052425			
地積			53.80㎡			

総計 407.1099645 ㎡

引照点表

P 1	マンホール中心	X座標	917.061
		Y座標	1026.527
P 2	マンホール中心	X座標	930.120
		Y座標	1018.354



平成拾壹年貳月拾貳日 (日加納)

田	コンクリート杭
口	プラスチック杭
⊗	金 属 杭

縮尺 1/250

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

登記年月日：平成11年9月1日

各階平面図

建物図面
各階平面図0018980

家屋番号
42番2

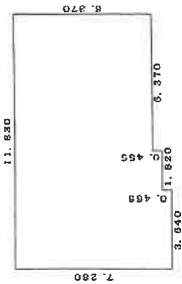
建物の所在
舞鶴市八反田南町42番地2

1 階

求 積 表

$6.370 \times 11.830 = 75.357100$
 $0.455 \times 5.450 = 2.484300$
 $0.455 \times 3.640 = 1.656200$

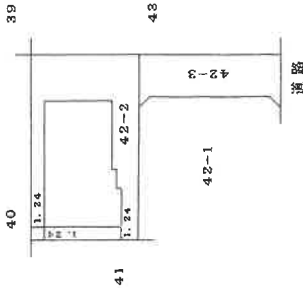
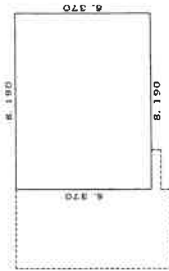
合 計 79.497600
床面積 79.49 m²



2 階

求 積 表

$6.370 \times 8.190 = 52.170300$
床面積 52.17 m²



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺

1/500

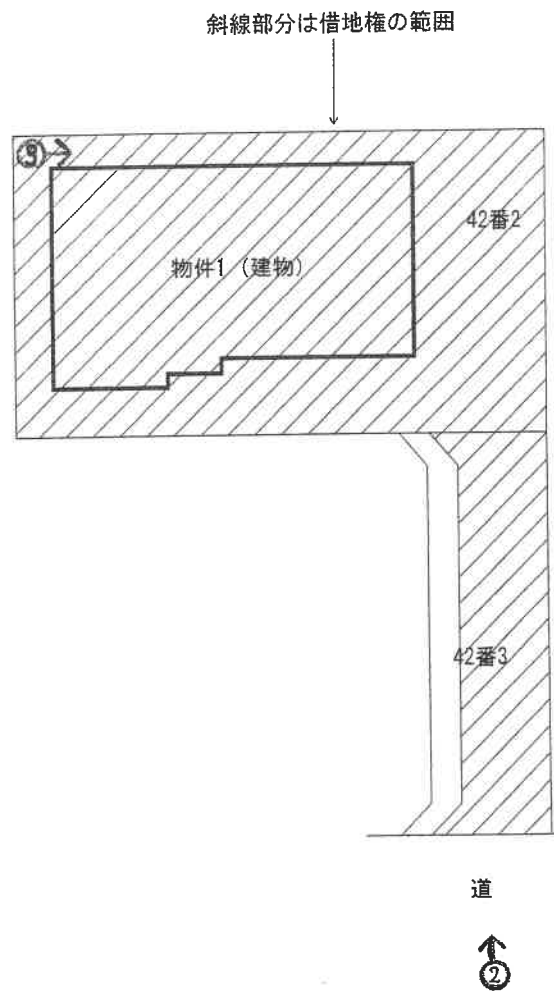
(日調建12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成拾参年九月壹日

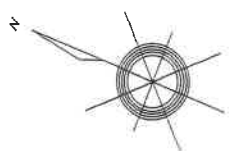
平成拾参年八月参拾日

土地建物位置関係図



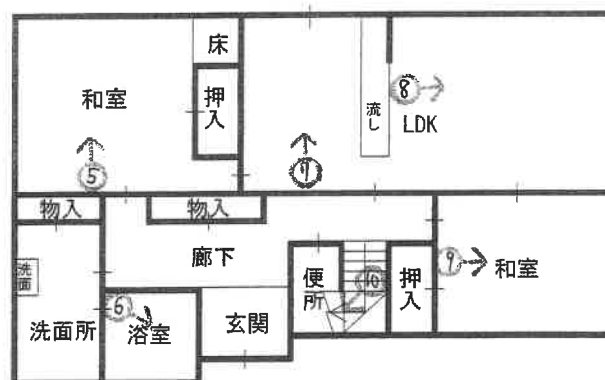
④ 望遠レンズ
① 使用

↑ 写真撮影位置方向

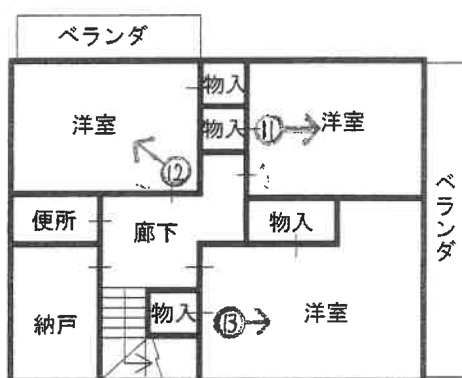


建物見取図

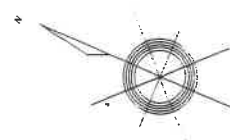
1階



2階



↑
○: 写真撮影位置方向



1

目的建物



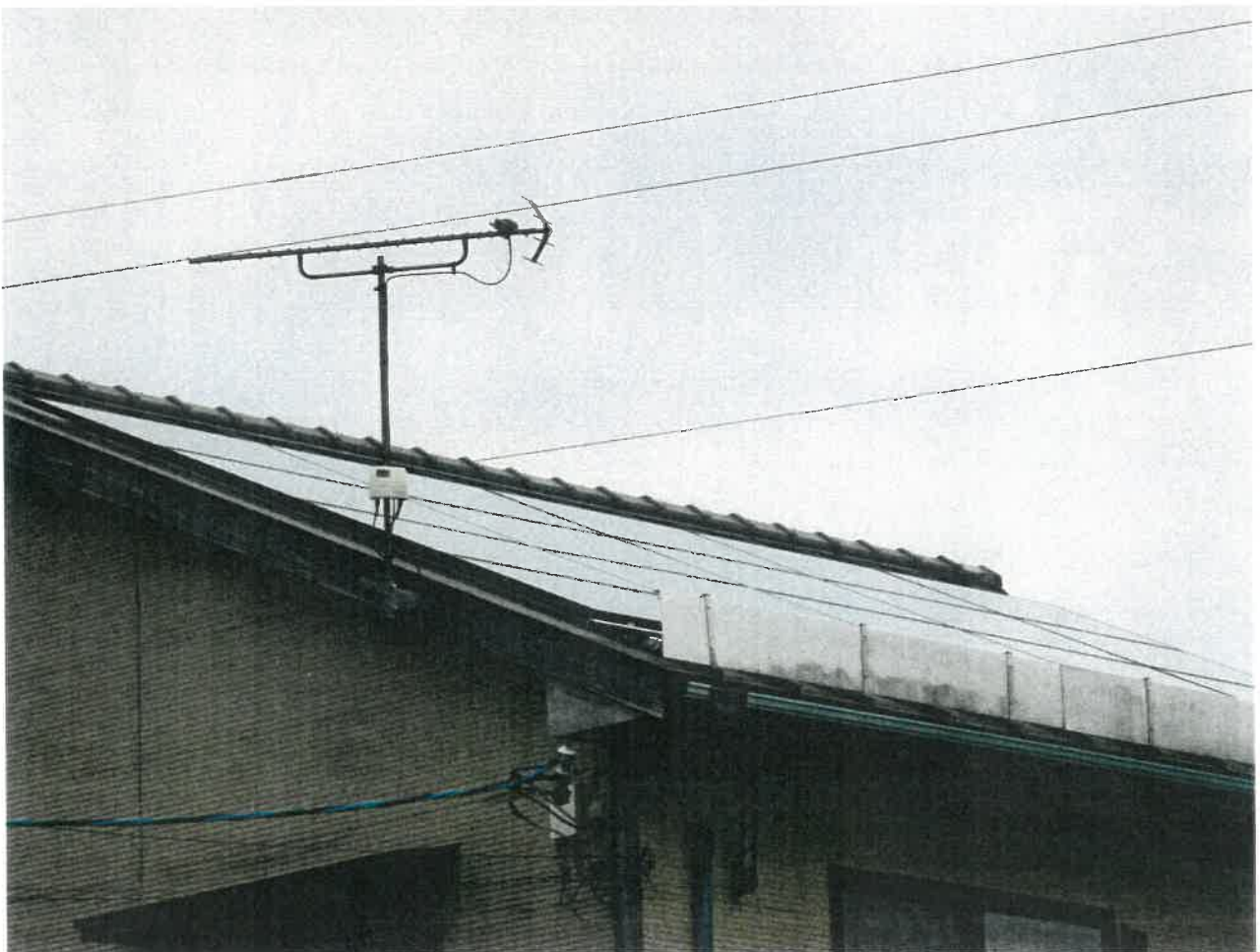
2

目的建物





3



4



5



6

7



8





9



10



11



12



求 意 見 書

渡 邊 崇 彦 殿

令和 7年 2月28日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 桶 谷 広 信

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 7年 3 月 3 日

評価人

渡 邊 崇 彦

物 件 目 録

1	所 在	舞鶴市八反田南町 4 2 番地 2	
	家屋 番号	4 2 番 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦ステンレス鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階	7 9 . 4 9 平方メートル
		2 階	5 2 . 1 7 平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和 6 年 （ ㄎ ） 第 6 号

令和 6 年 7 月 24 日 現 地 調 査
令和 6 年 9 月 12 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
渡邊 崇彦

第1 評価額

評 価 額			
物件1（建物）	金	2,250,000	円

- 1 物件1の評価額は、その敷地（目的外土地）の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 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		
	・目的外土地について 目的外土地① 所在:舞鶴市八反田南町 地番:42番2 地目:宅地 地積:176.87㎡(登記) 目的外土地② 所在:舞鶴市八反田南町 地番:42番3 地目:宅地 地積:53.80㎡(登記) なお、物件1(建物)にかかわる借地は目的外土地①の全部及び目的外土地②の一部と思われる。 (以上、登記及び現況調査報告書のとおり。)		

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 (目的外土地(物件1(建物))にかかわる借地部分))

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「東舞鶴」駅の南方・道路距離約 2.2 km 最寄バス停「上地橋」の南西方・約 350m (徒歩 約 5分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか共同住宅などが建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	間口 約4 m、奥行約 23.4 mの 旗竿地 第 3・4・5 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 5.6 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)	
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、通常の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	物件1(建物)は目的外土地である42番2の全部及び42番3の一部を借地して存していると思われるが、当該借地以外の42番3及び隣接土地との境界が現地において判然としない部分があることから、間口、奥行、借地の範囲等については現地における概測、地積測量図、土地賃貸借契約書(契約締結日平成26年2月1日)記載の借地面積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。 土地賃貸借契約書(契約締結日平成26年2月1日)記載の「物件の表示」は、「所在地」が「舞鶴市八反田南町42番2・同所42番3」、「地目」が「登記簿 田 現況 宅地」、「地積」が「登記簿407㎡のうち217.47㎡(65.78坪)」となるなど、登記などと一致しない点があるが、詳細等は不明である。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。 目的外土地42番3と西側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、幅員については現地における舗装部分の概測及び道路台帳図面などを参考に把握したが、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。 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 1)

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）： 平成11年8月16日 新築 経 過 年 数 ： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 5 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦ステンレス鋼板葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： 太陽光発電(特記事項参照)
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	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	中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、物件1(建物)に該当すると思われる建築確認及び完了検査を確認できたが、これについて、以下のような不明点がある。 物件1(建物)の建築計画概要書記載の「敷地の位置」が「舞鶴市八反田南町42番」となっており、借地の範囲である目的外土地42番2及び42番3と一致しない。 また、敷地面積が「230.67㎡」となっており、土地賃貸借契約書(契約締結日平成26年2月1日)記載の借地面積「217.47㎡」と一致しない。なお、詳細不明であるが、「230.67㎡」は42番2及び42番3の登記面積の合計と等しい。 このため、物件1(建物)の建築計画概要書記載の建築敷地について、土地賃貸借契約の借地の範囲を超えて、42番2全部及び42番3全部を建築敷地としている可能性がある。 さらに件外建物である北西側隣家の建築計画概要書の記載の敷地の位置は「舞鶴市八反田南町42番地の1、42番地の3」、敷地面積は「189.63㎡」となっており(42番1の登記面積は176.43㎡)、建築計画概要書記載の配置図では目的外土地42番3の物件1(建物)の借地部分以外を含んでいるように見られる。 このため、目的外土地42番3の物件1(建物)の借地部分以外が、物件1(建物)の建築計画概要書と件外建物である北西側隣家の建築計画概要書の両方で建築敷地とされている可能性がある。 これらについて、中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したが、建築計画概要書記載以上の情報が確認できず、遵法性や経緯等について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。 物件1(建物)には壁クロスに猫の掻き傷が複数見られる。床の損傷、建具、内壁等の汚損などが複数見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。 屋根上に太陽光発電パネルが設置されているが、パワーコンディショナーは設置されていない。外壁に2連電力量計対応メーターボックスが設置されているが、中の電力量計は1つだけで、発電余剰電力の電力量計は設置されていない。現状は、太陽光発電パネルの電力を自家用で使用することも売電することもできない状態である。 物件1(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（目的外土地）

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
目的外①	50,900	0.85	176.87	0.95	7,270,000
目的外②	50,900	0.85	40.6	0.95	1,670,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 舞鶴 -10
 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/㎡)
 $49,400 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/96 = 50,900$
 ◇ 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 (1.00)
 ◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 = 100/96$
 イ 個別格差: 方位、形状 (0.85)
 ウ 地積: 借地部分と判断した数量による。
 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1）

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
1	180,000	131.66	0.15	3,550,000
計				3,550,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 } × (1 - 観察減価 0.30)
 = 0.15

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	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)
目的外①	7,270,000	50%	借地権	3,640,000
目的外②	1,670,000	50%	借地権	840,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を借地権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 評価額

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	3,550,000	+4,480,000	100%	40%	70%	2,250,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 借地権付建物であり市場が限定的と判断されることに加え、特記事項欄記載の事情等を考慮した。

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 (舞鶴-10)
所 在 : 舞鶴市亀岩町119番
価 格 : 49,400 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「東舞鶴」駅の 南 方, 道路距離約 2.4 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 252 ㎡
供給処理施設 : 水道, 下水あり
接 面 街 路 : 北 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(建物): 2,401,990 円

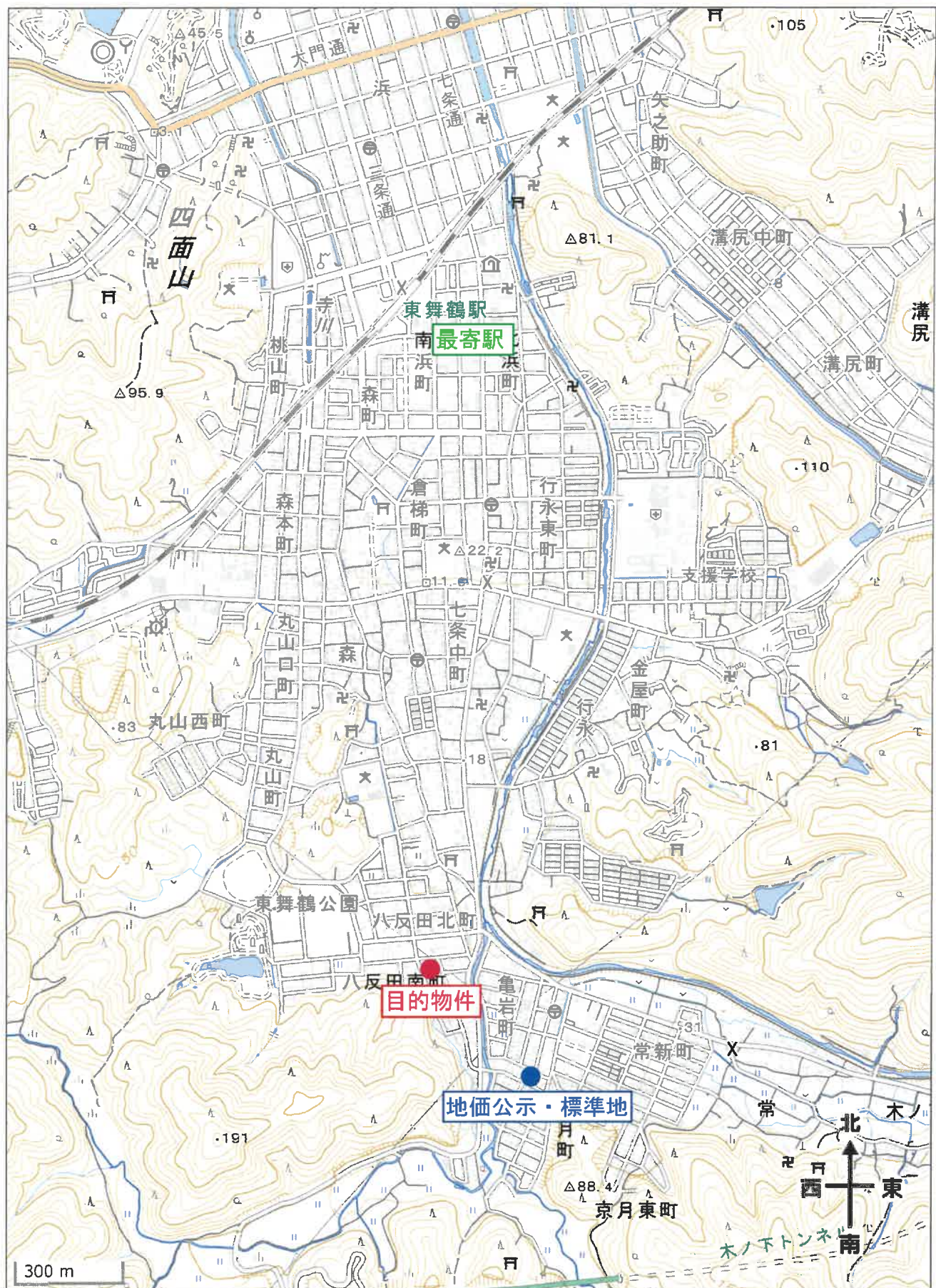
第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1	所 在	舞鶴市八反田南町 4 2 番地 2
	家屋 番号	4 2 番 2
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦ステンレス鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 7 9 . 4 9 平方メートル 2 階 5 2 . 1 7 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