

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 7 月 3 1 日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 松 田 紗 穂

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 8 月 2 1 日から 令和 7 年 8 月 2 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 7 日から 令和 7 年 9 月 1 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 3 3 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 7 月 3 1 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, 2	13, 640, 000 10, 912, 000	一括	2, 728, 000	124, 198	0
1	2, 680, 000				
2	10, 960, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字万願寺小字ヨロヅ | |
| | 地 番 | 1 0 8 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 8 . 7 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字万願寺小字ヨロヅ 1 0 8 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 0 8 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 4 . 6 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 1 . 3 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 12日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 松 田 紗 穂

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 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

なし

《 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 | 舞鶴市字万願寺小字ヨロヅ |
| | 地 番 | 1 0 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 8 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字万願寺小字ヨロヅ 1 0 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |

令和7年(ケ)第 1号
令和7年2月14日受理
令和7年4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 | 舞鶴市字万願寺小字ヨロヅ |
| | 地 番 | 1 0 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 8 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字万願寺小字ヨロヅ 1 0 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 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 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

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、四角形の平らな土地である。

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。

公図上、物件1土地北側には里道、水路の記載があるが、現地においてその位置、形状等について確認することはできなかった。

(2) 利用状況

物件2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建物以外の建物は存在しない。

南側隣地境界付近には、関西電力の電柱が2本建てられている。

(3) 道路接面状況

西側で舞鶴市道布敷倉谷線（建築基準法42条1項1号該当）と等高に接面する。

(4) 土砂災害警戒区域・浸水想定区域

物件2土地全域が、土砂災害警戒区域（土石流）・浸水想定区域（浸水深1.0m～2.0m未満）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

所有者が居住している。

室内で犬が2匹飼育されている。ひっかき傷、異臭は確認できなかった。

(3) 設備

オール電化住宅である。

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 私は物件2建物に居住しています。 2 室内で犬を2頭飼育しています。 3 物件2建物はオール電化住宅です。

(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 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。
- 2 立入調査の結果、関係人の陳述から、2 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 2 月 19 日 13:50-14:00	物件所在地	外部調査、写真撮影
7 年 2 月 19 日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送
7 年 3 月 12 日 10:55-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談
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 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

107-1



請求部	所在	舞鶴市字万願寺小字ヨロジ				地番	108番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は座番記号	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		

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成24年12月4日

土地所在図
土地積測量図

地番 108-1

土地の所在 舞鶴市宇万願寺小字ヨロツ

座標系 6系
測量年月日 平成24年10月19日

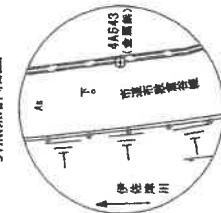
求積表

108-1				
測点名	X座標	Y座標	距離	
C-1	-63047.924	-60374.927	4.57	
C-2	-63047.068	-60370.440	6.20	
C-3	-63045.089	-60364.566	19.25	
79-4	-63025.552	-60364.301	14.09	
79-1	-63029.908	-60377.795	18.24	
併面積			457.42873	
面積			228.714806	m ²
坪数			69.18	坪

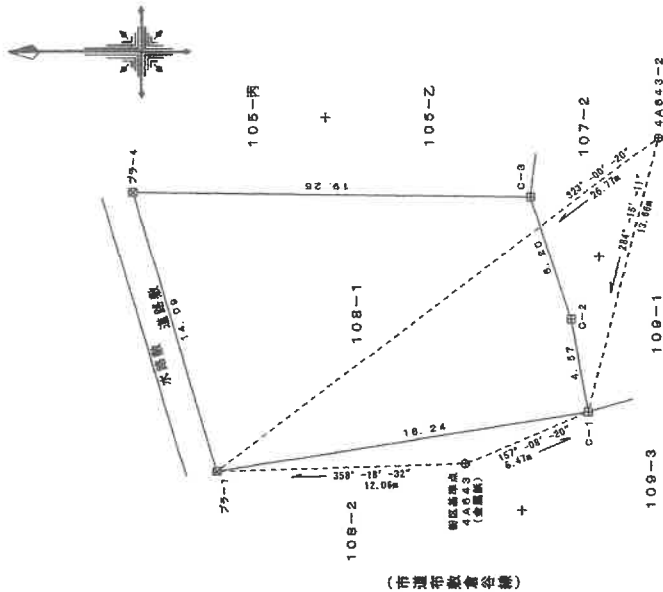
既知点及び参照点座標値(世界測地)

番号	X	Y	備考
4A644 (金鋼鋼)	-62956.087	-60384.044	御区基準点
4A643 (金鋼鋼)	-63041.966	-60377.439	御区基準点、参照点
4A643-2 (金鋼鋼)	-63051.287	-60391.688	参照点

参照点詳細図



参照点詳細図



凡例	
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(真鍮金)

重士会用地

(2) 平成27年10月30日
平成25年1月8日付けの記録事項を抹消

(1) 平成25年1月8日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

登記年月日：令和2年1月7日

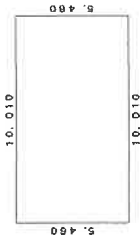
8ページ

建物図面図

各階平面図

家屋番号	108番1
建物の所在	舞鶴市字万願寺小字ヨロヅ108番地1

1階



求積表

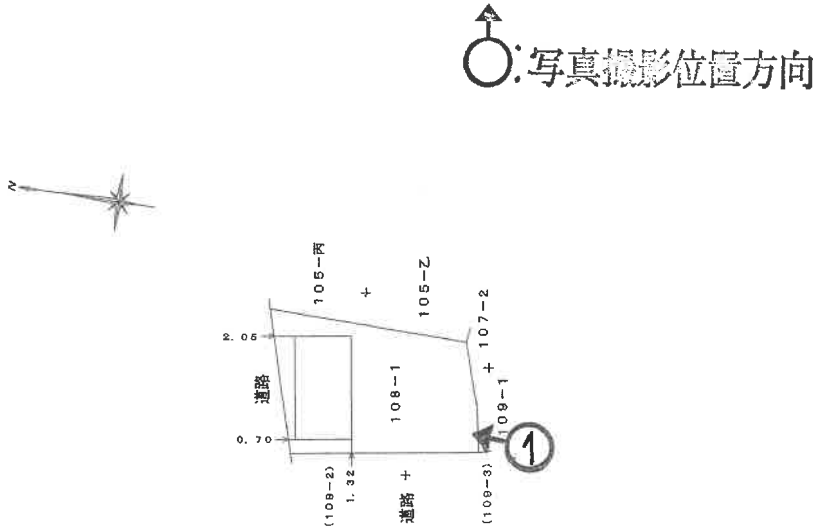
$5.460 \times 10.010 =$	54.654600
床面積	54.65㎡

2階



求積表

$3.640 \times 5.460 =$	19.874400
$1.820 \times 3.640 =$	6.624800
$4.550 \times 5.460 =$	24.843000
合計	51.342200
床面積	51.34㎡

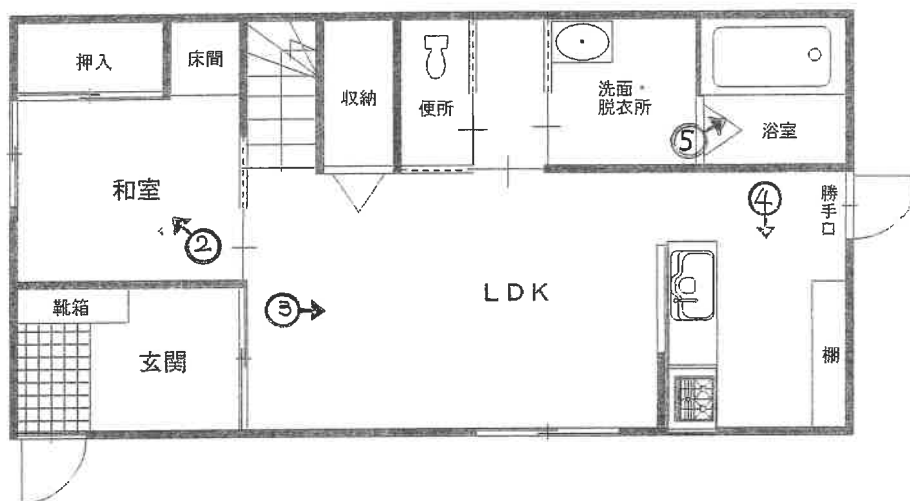


作成者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

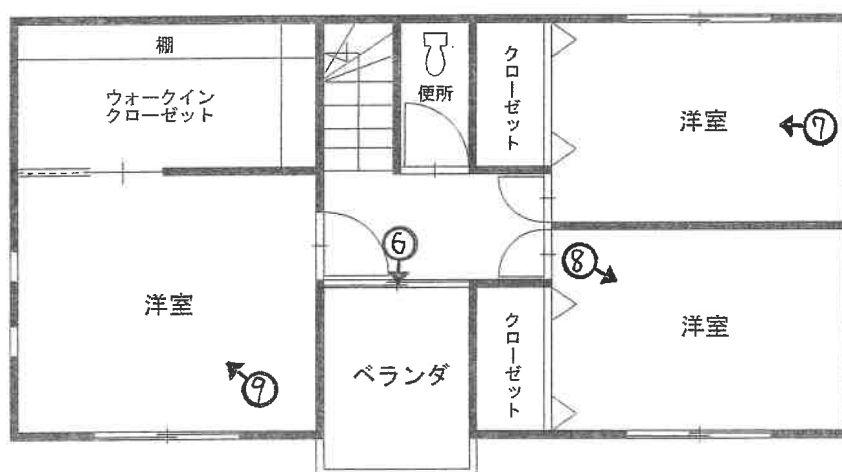
建物見取図 (物件 2)



写真撮影位置方向



1 階

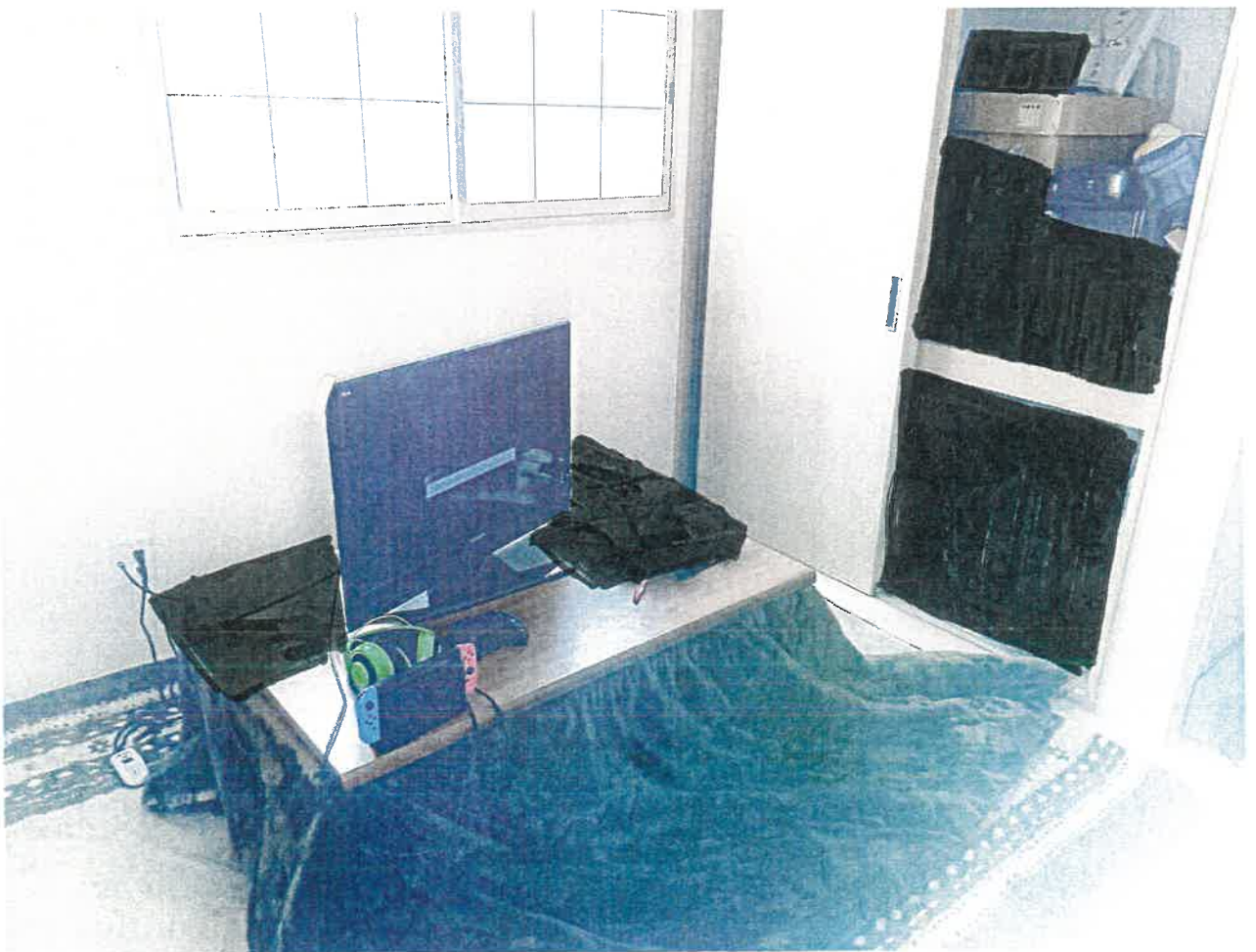


2 階

1



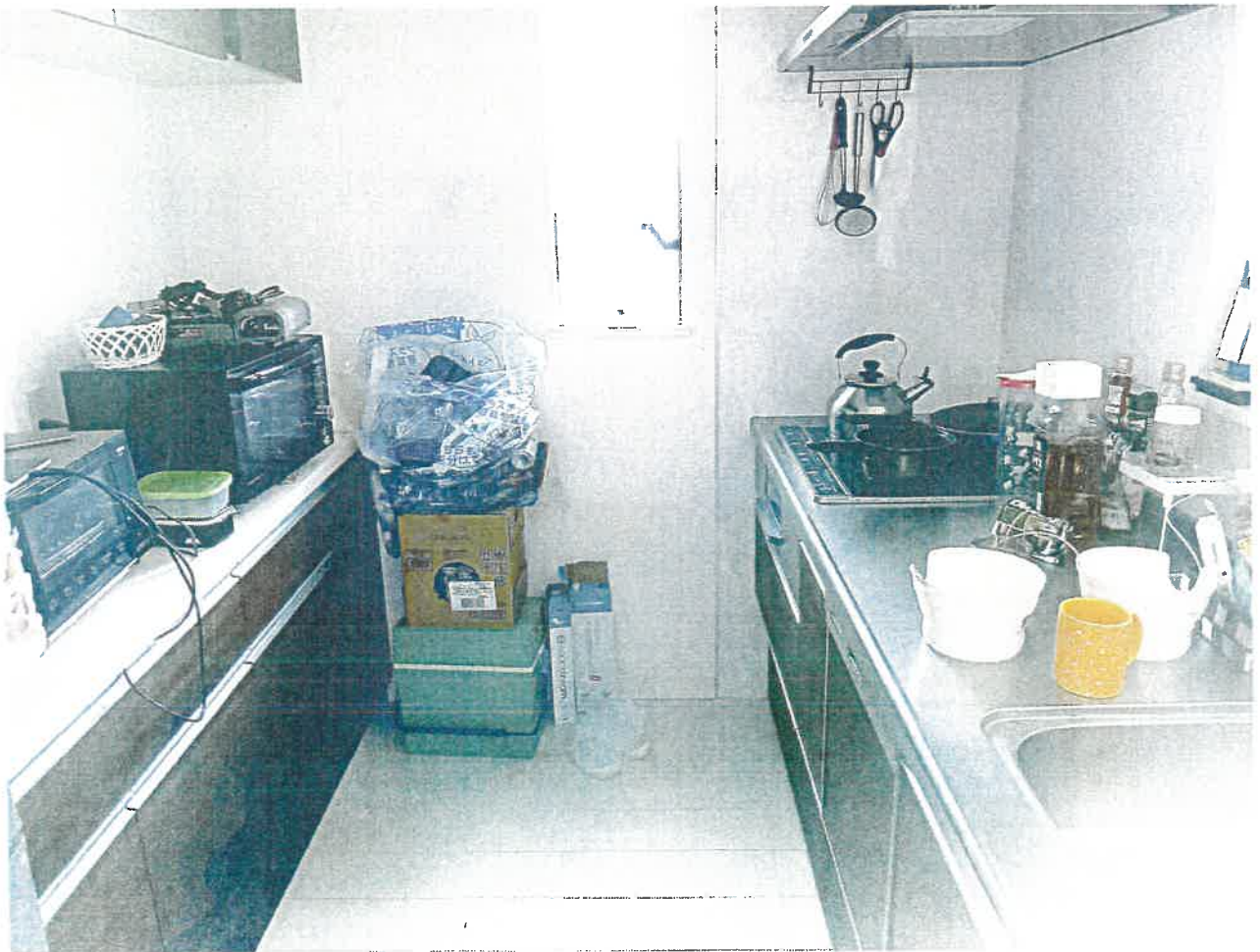
2



3

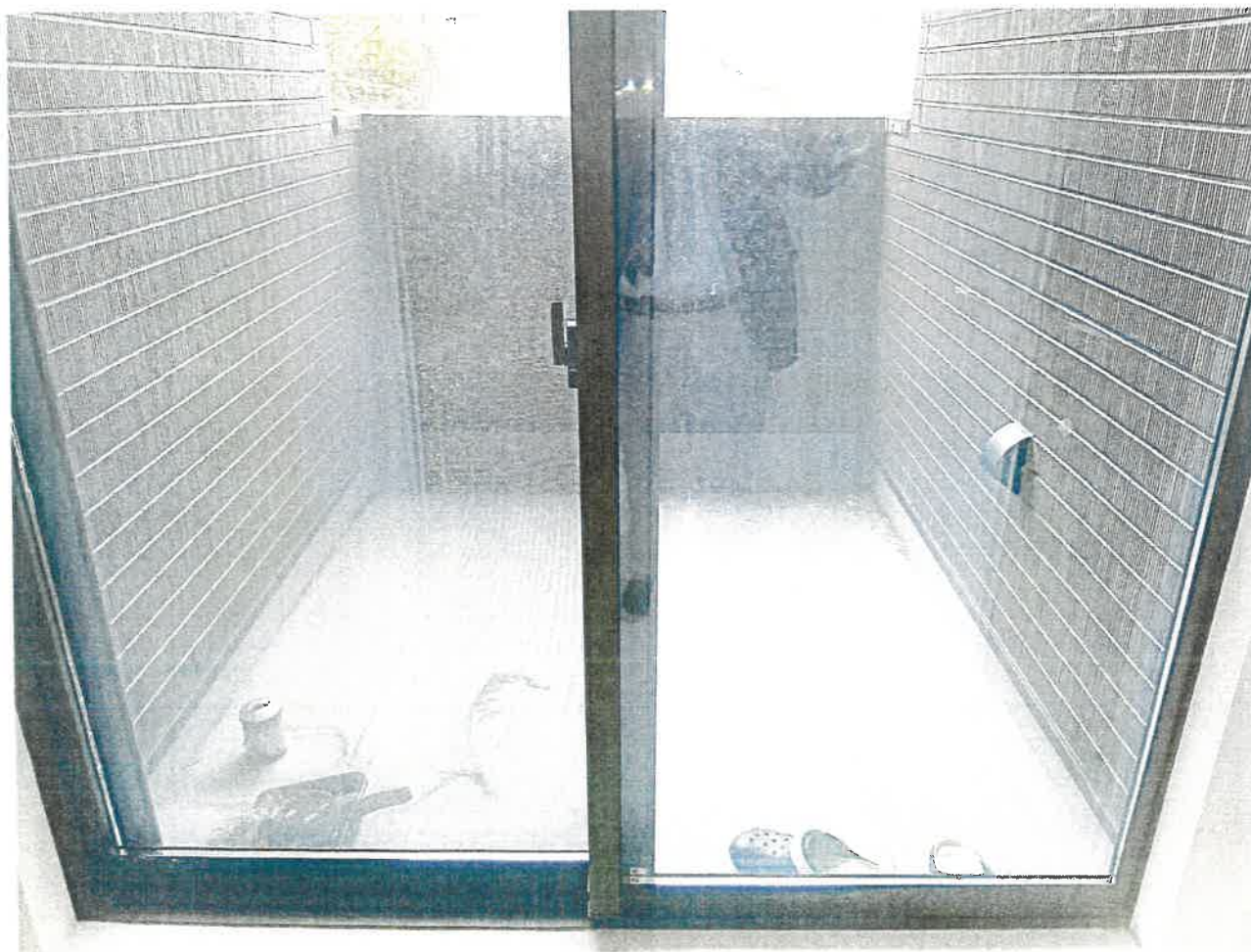


4





5



6

7



8



9



14-3

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 3 月 12 日 現地調査
令和 7 年 4 月 24 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		13,640,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,680,000	円
物件2（建物）	金	10,960,000	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	所在地 番目積	「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」
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「西舞鶴」駅の南方・道路距離約 2500 m 最寄バス停「城南中学校前」の北東方・約 1,000m (徒歩 約13分) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ成熟した住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % なし
画 地 条 件	間口 約18.2 m、奥行約 12.6 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 7 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。 ・本件土地の南側隣接地境界付近には、関西電力の電柱が2本設置されていることが確認された。 ・公図上等において、本件土地の北側には里道・水路の記載があるが、現地においてそれらの位置、形状等を明確に確認することは極めて困難であった。 ・本件土地の全域が、土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。 ・京都府マルチハザード情報提供システムによれば、本件土地の全域が浸水想定区域(浸水深1.0m～2.0m未満)に指定されている。	

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）： 令和2年1月6日 新築 経 過 年 数 ： 約 5 年 経済的残存耐用年数： 約 25 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 合金メッキ鋼板葺 外 壁 ： 窯業系サイディング等 内 壁 ： クロス張り、ボード張り等 天 井 ： クロス張り、ボード張り、板張り等 床 ： フローリング、畳敷き、ビニル床シート敷き等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： オール電化
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	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	建築確認及び完了検査あり。 ・本件建物はオール電化住宅(ソーラー発電パネル無し)であることが確認された。 ・本件建物内において犬が2匹飼育されていたが、内壁等に引っ掻き傷や異臭等は確認されなかった。

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	41,000	1.01	228.71	0.9	8,520,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 舞鶴 -7
 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/㎡)
 $49,400 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/117 = 41,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/101 \times 100/121 \times 100/99 = 100/117$

イ 個 別 格 差 : (1.01)

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 (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	210,000	105.99	0.59	13,130,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 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)
 = 0.59

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	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	8,520,000	50%	法定地上権	4,260,000

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 (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	8,520,000	-4,260,000		90%	70%	2,680,000
2	13,130,000	+4,260,000	100%	90%	70%	10,960,000
一 括 価 格 (合計)						13,640,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 土砂災害警戒区域に指定されてい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 地価公示標準地 (舞鶴-7)
所 在 : 京都府舞鶴市字七日市小字中才150番4
価 格 : 49,400 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「西舞鶴」駅の 南 方、道路距離約 2000 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 231 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 南方 4 m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 150 %)
地 域 の 概 要 : 中小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): 6,019,647 円
物件2(建物): 6,628,718 円

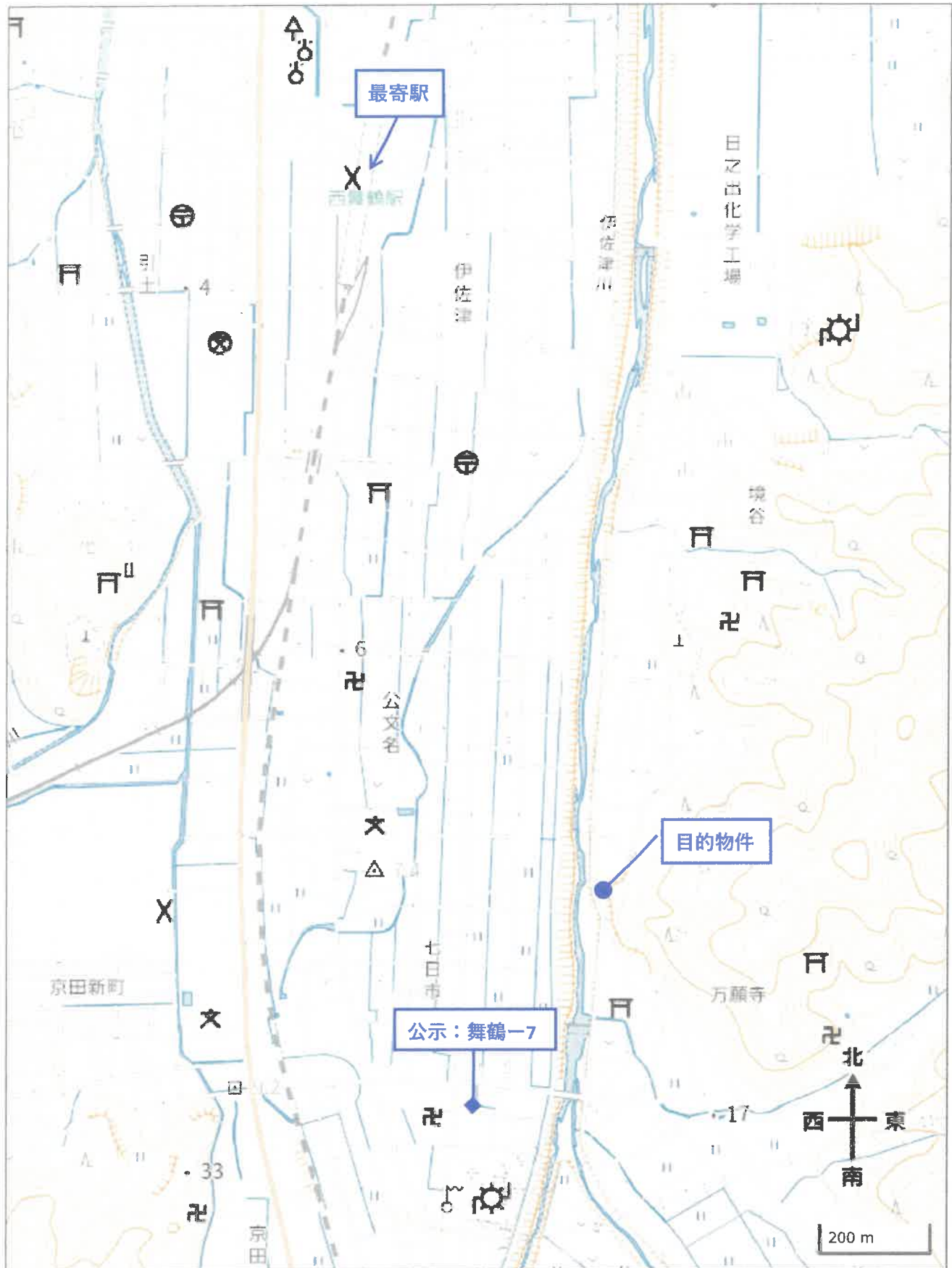
第7 付属資料の表示

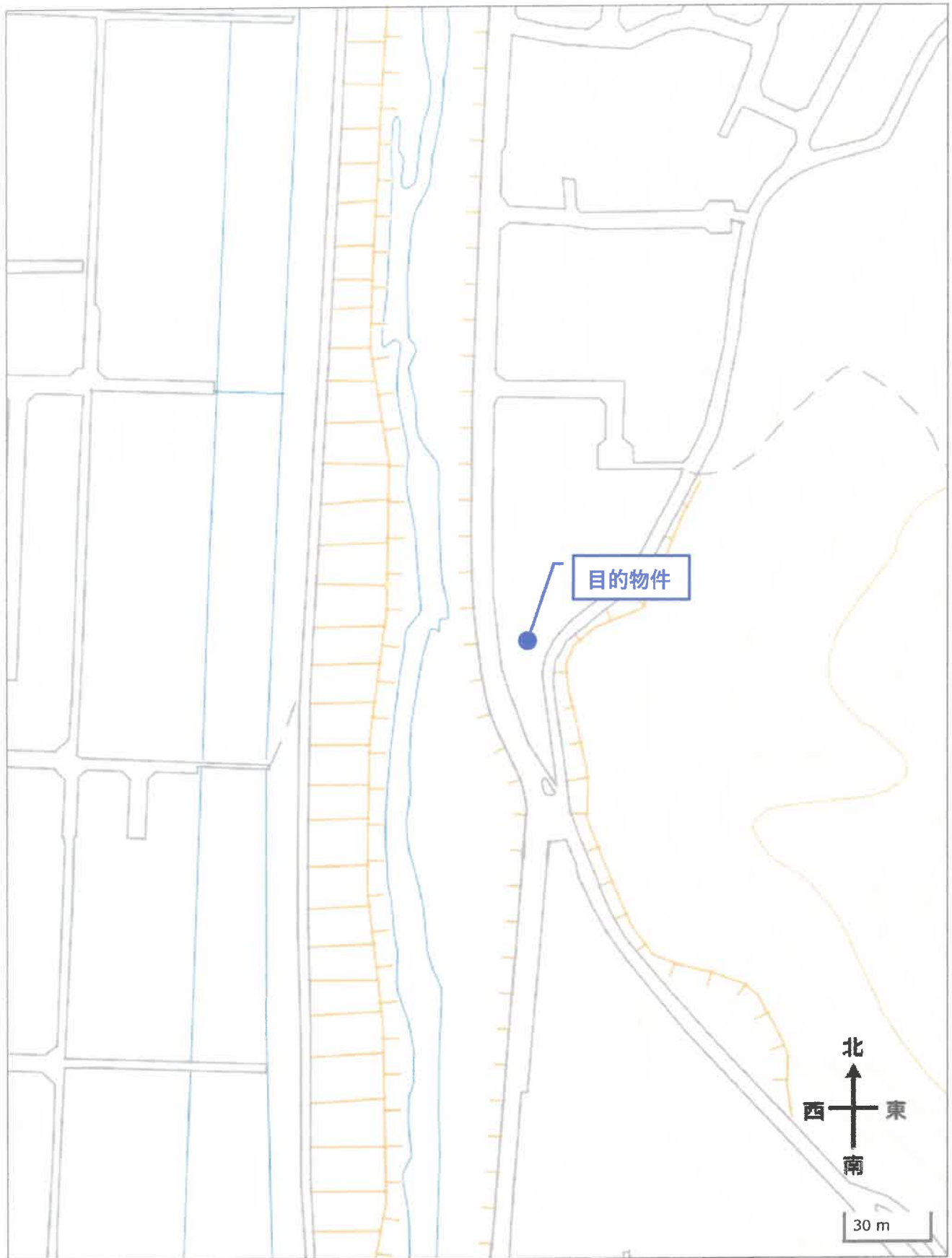
- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字万願寺小字ヨロヅ |
| | 地 番 | 1 0 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 8 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字万願寺小字ヨロヅ 1 0 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 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