

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 31 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 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 京都地方裁判所舞鶴支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 17 日から 令和 7 年 9 月 17 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 7 月 31 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）
1～4	9,000,000 7,200,000	一括	1,800,000	298,304	0
1	4,550,000				
2	1,170,000				
3	460,000				
4	2,820,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 舞鶴市字上安久小字奥路
 地 番 203 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1595.37 平方メートル

- 2 所 在 舞鶴市字上安久 203 番地
 家屋 番号 203 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 150.41 平方メートル
 (現況)
 不存在
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 15.27 平方メートル
 2 階 15.27 平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 18.74平方メートル
 2階 18.74平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 29.15平方メートル
 2階 29.15平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 41.45平方メートル
 2階 41.45平方メートル

(現況)

種 類 物置・事務所

床 面 積 1階 約60.00平方メートル
 2階 約60.00平方メートル

符 号 5

種 類 浴場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 7.53平方メートル

(現況)

不存在

符 号 6

種 類 便所

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5. 3 5 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 7

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1. 6 5 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3. 0 0 平方メートル

3 所 在 舞鶴市字上安久小字奥路 2 0 3 番地 1

家屋 番号 2 0 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 5. 2 5 平方メートル
2 階 3 3. 4 9 平方メートル

4 所 在 舞鶴市字上安久小字奥路 2 0 3 番地 1

物 件 目 録

家屋 番号	203番1の2		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	200.72	平方メートル
	2階	103.37	平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月22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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

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】

隣地との境界が不明確である。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号203番の主である建物、同附属建物符号1、5、6及び7）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 舞鶴市字上安久小字奥路
 地 番 203 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1595.37 平方メートル

- 2 所 在 舞鶴市字上安久 203 番地
 家屋 番号 203 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 150.41 平方メートル
 (現況)
 不存在
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 15.27 平方メートル
 2 階 15.27 平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 18.74 平方メートル
 2 階 18.74 平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 29.15 平方メートル
 2 階 29.15 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 41.45 平方メートル
 2 階 41.45 平方メートル

(現況)

種 類 物置・事務所

床 面 積 1 階 約 60.00 平方メートル
 2 階 約 60.00 平方メートル

符 号 5

種 類 浴場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 7.53 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 6

種 類 便所



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5.35 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 7

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.65 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3.00 平方メートル

3 所 在 舞鶴市字上安久小字奥路 203 番地 1

家屋 番号 203 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 45.25 平方メートル
2 階 33.49 平方メートル

4 所 在 舞鶴市字上安久小字奥路 203 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号	203番1の2		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	200.72	平方メートル
	2階	103.37	平方メートル



令和6年(ケ)第 14号
令和7年1月 9日受理
令和7年4月 2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 舞鶴市字上安久小字奥路
 地 番 203 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1595.37 平方メートル

- 2 所 在 舞鶴市字上安久 203 番地
 家屋 番号 203 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 150.41 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 15.27 平方メートル
 2 階 15.27 平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 18.74 平方メートル
 2 階 18.74 平方メートル
 符 号 3
 種 類 倉庫

物 件 目 録

構	造	土蔵造瓦葺 2 階建		
床 面 積	1 階	2 9 .	1 5	平方メートル
	2 階	2 9 .	1 . 5	平方メートル
符	号	4		
種	類	物置		
構	造	木造瓦葺 2 階建		
床 面 積	1 階	4 1 .	4 5	平方メートル
	2 階	4 1 .	4 5	平方メートル
符	号	5		
種	類	浴場		
構	造	木造瓦葺平家建		
床 面 積		7 . 5 3 平方メートル		
符	号	6		
種	類	便所		
構	造	木造瓦葺平家建		
床 面 積		5 . 3 5 平方メートル		
符	号	7		
種	類	便所		
構	造	木造瓦葺平家建		
床 面 積		1 . 6 5 平方メートル		
3 所	在	舞鶴市字上安久小字奥路 2 0 3 番地 1		
家屋	番号	2 0 3 番 1		

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 45.25 平方メートル 2 階 33.49 平方メートル
4 所 在	舞鶴市字上安久小字奥路 203 番地 1
家屋 番号	203 番 1 の 2
種 類	居宅
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 200.72 平方メートル 2 階 103.37 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が異なる(☒ 主である建物 ☒ 附属建物) ☒ 主である建物 滅失 ☒ 附属建物符号1 滅失 ☒ 附属建物符号4 ☒ 種類:物置・事務所 ☐ 構造: ☒ 床面積:1階 約60㎡ 2階 約60㎡ ☒ 附属建物符号5～7 滅失		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある $\left\{ \begin{array}{l} \text{種類:便所} \\ \text{構造:木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建} \\ \text{床面積:約3㎡} \end{array} \right.$		
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(附属建物)を倉庫・物置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 $\left[\begin{array}{l} \text{地方裁判所} \quad \text{支部} \quad \text{令和} \quad \text{年} () \text{第} \quad \text{号} \\ \text{保管開始日} \quad \text{令和} \quad \text{年} \quad \text{月} \quad \text{日} \end{array} \right.$		
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：	
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 ☐ 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 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

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土地の状況

(1) 形状・面積

公図、物件3建物及び物件4建物の建物図面の敷地形状は概ね一致するが、地積測量図の形状と異なっており、2通りの形状が登記されている。同じく公図及び物件3建物、物件4建物の建物図面の方位記号の向きは概ね一致するが、地積測量図の方位記号の向きとは一致しない。

また、地積測量図記載のプラスチック境界杭は一部確認できるものの、地積測量図上の杭と現地の杭の対応関係が判然としない。

公図上、南西側里道との境界の一部が記載されていない。

形状・面積、隣地との境界の詳細については、専門家の調査による確認を要する。

隣地との境界が判然としない部分はあるものの、物件1土地の周囲は南西側を除き、山林となっており、物件1土地と高低差がある。さらに物件1土地のうち、複数の敷地内高低差がある。

(2) 利用状況

物件2建物附属建物、物件3建物、物件4建物の敷地として利用されている。

祠及び井戸が設置されている。祠につき関係人の陳述欄13を参照。

(3) 道路接面状況

① 接面道路に含まれる土地の範囲・間口の幅員

評価人が舞鶴市役所土木課管理係で聴取したところ、物件1土地は舞鶴市道奥路線の終点付近に位置するが、物件1土地が接面する付近は市道の指定がなされておらず、接面しているのは法定外公共物である里道のみであると思われる旨の回答を得た。

現況は写真3、4のとおりであり、アスファルトで舗装された道路のようなものが、物件3建物の幅いっぱいには接面している。市道の終点、里道の位置、幅を示すものは現地に存在しない。

② 接面道路が建築基準法上の道路に該当するか

評価人が中丹東土木事務所建築住宅課で聴取したところ、上記の現況舗装道路となっている部分は、建築基準法42条2項道路（以下「2項道路」という）であり、物件1土地はそれに接道すると思われるとの回答を得た。

さらに公図、舞鶴市役所土木課管理係において評価人が確認した境界確定図（令和2年11月5日付 令2-42）及び国有土地境界確定図（平成13年7月17日付 3用第1-1264号）などによると、物件1土地が南西側で接面する2項道路となっている部分は、里道に加え隣接する202番1土地の一部を含むと思われる。現地においては里道と202番1土地との境界も、202番1土地のうちの2項道路の範囲も判然としない。

そのため、2項道路の間口、接面する部分の幅員も約3.5mと推定されるが、判然としない。詳細については、専門家の調査による確認を要する。

なお、物件1土地が接道するのは道路の終端であることから、セットバックは不要とのことであった。

③ 南西里道

物件1土地南西面に上記現況道路の他に、公図上里道が存在する。現地において確認したところ、その範囲が判然としないが、公図、上記境界確定図及び国有土地境界確定図等によると、幅員は約0.9m程度と思われる。

なお、評価人が中丹東土木事務所建築住宅課で聴取したところ、建築基準法42条2項道路に該当しない里道部分についての建築基準法上の扱いは、未判定とのことであった。

(4) 上下水道の引き込み状況

評価人が舞鶴市役所上下水道お客様サービスセンターで聴取したところ、上下水道ともに物件1土地への引き込みがあると思われるものの、浄化槽設置の届出があるので、公共下水道については接続されているか否かについては不明であるとの回答を得た。関係人の陳述等欄11を参照。

(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)

(5) 都市計画区域

評価人が舞鶴市役所都市計画課で聴取したところ、物件1土地は市街化区域と市街化調整区域の境界部分に存在しており、都市計画図上一部が市街化調整区域に含まれる可能性があるが、区域区分（いわゆる「線引き」）が決定された昭和56年12月25日以降、物件1土地が合筆を行っていない場合には、都市計画図に関わらず物件1土地すべてが市街化区域になるとの回答を得た。

評価人が京都市方法務局舞鶴支局において聴取したところ、物件1土地について、昭和56年12月25日以降の合筆は確認できなかったが、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。

(6) 土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域

物件1土地は土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に指定されている。また一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているものと思われる。さらに崖地条例（京都府建築基準法施行条例第6条（崖に近接する建築物））が適用される可能性がある。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。

評価人が中丹東土木事務所河川砂防課において聴取したところ、物件1土地周辺で急傾斜地崩壊危険区域の指定が令和7年度以降に予定されている。指定後は対策工事が行われる見込みであり、物件1土地も急傾斜地崩壊危険区域に含まれる見込みである。

対策工事に伴い用地買収の必要性、土地賃貸借の必要性、物件1土地内における対策工事の必要性等が生じるかどうかは聴取時点においては不明である。ただし用地買収が生じたとしてもその面積は僅少となる見込みであるとのことであった。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。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

物件2建物については、建物図面がないので詳細は不明である。現地で確認したところ、主である建物、附属建物符号1、符号5～7は、賃借権登記から推測される築年数、構造・種類・床面積から見て、それに該当する建物の存在を確認できなかった。建物の存否、賃借権登記について執行官の意見欄参照。

附属建物符号4については、現況から建物の種類を「物置・事務所」と認定した。また未登記増築部分があると思われる。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、未登記増築の範囲等については不明であり、詳細については、専門家の調査による確認を要する。

附属建物符号4の南西側に未登記附属建物が存在する。執行官の意見欄参照。

(2) 使用状況

附属建物符号2、3は倉庫として使用され、古い調度品、道具が置かれている。

附属建物符号4の1階北側は事務所として使用されていたが、現在は事務机等が置いてあるだけで使用されていない。

附属建物符号4のそれ以外の部分は物置として使用されている。

(3) 損傷

各附属建物の新築年月日は不詳だが、相当程度年数が経過していると思われ、床の複数のたわみ、壁・天井材・建具などの複数の汚損箇所が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。

(4) 登記上の所在

建物登記で所在が「舞鶴市上安久203番地」となっているが、「舞鶴市上安久203番地1」（物件1地番）の誤記と思われる。

4 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階が門及び塀と一体化している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項(3)

- (2) 占有の徴憑
門の梁に、所有者の氏名を記した表札が掲げられている。
 - (3) 使用状況
空き家である。若干の家財道具が残されている。
 - (4) 損傷
新築年月日は不詳だが、相当程度年数が経過していると思われ、床の複数のたわみ、壁・天井材・建具などの複数の汚損箇所が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。
- 5 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
所有者が居住している。
 - (3) 設備
階段踊り場付近及び2階廊下上に屋根裏収納が設置されている。
浴室にサウナが設置されている。
 - (4) 損傷
外壁・床・建具等に経年相応の劣化が見られる。
 - (5) 建築確認
評価人が中丹東土木事務所住宅課で聴取したところ、物件4建物に該当する可能性がある建築計画概要書(建築確認・完了検査済、確認済証番号59舞第532号、確認済証年月日昭和59年11月1日、検査済証番号60舞第116号、検査済証年月日昭和60年7月17日)が確認できたが、建築計画概要書記載の地名地番が物件1土地の登記と一致しないことや、配置図に記載されている接道の状況、敷地の範囲及び形状、既存建物の範囲などが現況と異なっているなどの不明点が複数あり、当該建築確認の内容の詳細については、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
所有者	1 私は物件4建物に居住しています。 2 現在は、物件3建物、物件2建物附属建物には、誰も住んでいません。 3 物件2建物主である建物は、昭和59年に飛び火で草葺屋根が燃え、火事になりました。焼け残った部分も消防の放水で水浸しになりました。解体しました。しかし物件2建物主である建物の滅失登記はできませんでした。 4 昭和60年、物件2建物主である建物のあとに物件4建物を建てました。増改築はしていません。 5 物件2建物附属建物符号2は、土蔵です。長持、箆笥などの古道具が置いてあります。日本刀や槍などの高価なものは、第二次大戦後、進駐軍が持って行ったと聞いています。 6 物件2建物附属建物符号3も、土蔵です。物置として使用しています。 7 物件2建物附属建物符号4の北東の部分は、事務所として使用していましたが、現在は使っていません。 8 物件2建物附属建物符号4の南西の部分は、かつて牛小屋でしたが、現在は使用していません。 9 物件2建物附属建物符号5の浴場は、現在ありません。 10 物件2建物附属建物符号4の南西隣りにある便所は、現在使用していません。下水道にもつなげていません。 11 物件3、4建物の下水は、浄化槽で処理しています。公共下水道にはつなげていません。 12 物件3建物には、以前私の弟が住んでいましたが、今は誰も住んでいません。門と平家の部分を増築しています。 13 物件1土地の南側の部分に荒神様の祠があります。今でも正月に近所の人がお参りに来ます。 14 赤い境界杭が、西側隣地、北側隣地との境界です。 15 物件1土地東側の里道の場所を示す境界杭があります。

(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建物主である建物は、昭和59年に火災にあったため解体し、その跡地に物件4建物を建てた旨、所有者が陳述している。

物件2建物主である建物は、固定資産税公課証明書、同評価証明書に記載がない。

立入調査の結果、物件2建物主である建物に該当するような建物は存在しない。

よって、物件2主である建物は、滅失しており、登記だけが残っている状態だと考えられる。

- 2 同じく物件2建物附属建物符号1、符号5は、それに該当するような建物が存在せず、固定資産税公課証明書、同評価証明書に記載がないので、滅失していると考えられる。

- 3 物件2建物登記乙区に賃借権が登記がされている。

原因 明治39年4月1日設定

借賃 1月1円

存続期間 明治39年4月1日より明治42年3月31日迄

特約 転貸ができる

上記賃借権は設定時に2名の共有であったが、明治39年7月26日に譲渡を原因として、別の1名に全部移転されている。

存続期間満了から相当期間が経過していること、主である建物が存在せず、存在する附属建物も所有者が使用していることから、上記賃借権は登記が抹消されていないだけであり、現在は存在しないと考えられる。

- 4 立入調査の結果、現地には、便所（構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 床面積 約3㎡）が存在した。これが、物件2建物附属建物符号6もしくは符号7なのか、登記済附属建物ではない未登記附属建物なのかが問題になる。

物件2附属建物符号6及び符号7が瓦葺なのに対して、現況存在する便所は亜鉛メッキ鋼板葺であり、所有者は建築時期を記憶していなかったが、経年劣化の程度から判断して、物件2主である建物が焼失した昭和59年以前に建築されたほど古くは見えなかったので、現況存在する便所は、未登記附属建物であると認定した。

- 5 未登記附属建物は、所有者の陳述によると使用してない。したがって現在所有者が居住している物件4建物の附属建物とはいえない。

むしろ使用されていた時代は、物件2建物附属建物符号4のための設備だったと思われるので、物件2建物の未登記附属建物と認定した。

- 6 評価人が国土交通省近畿地方整備局舞鶴港湾事務所において聴取したところ、物件1土地の北方付近の山中で臨港道路（舞鶴港和田地区道路（上安久線））の新設工事が予定されている。ただ、物件1土地は、当該臨港道路に接面しない予定とのことだった。

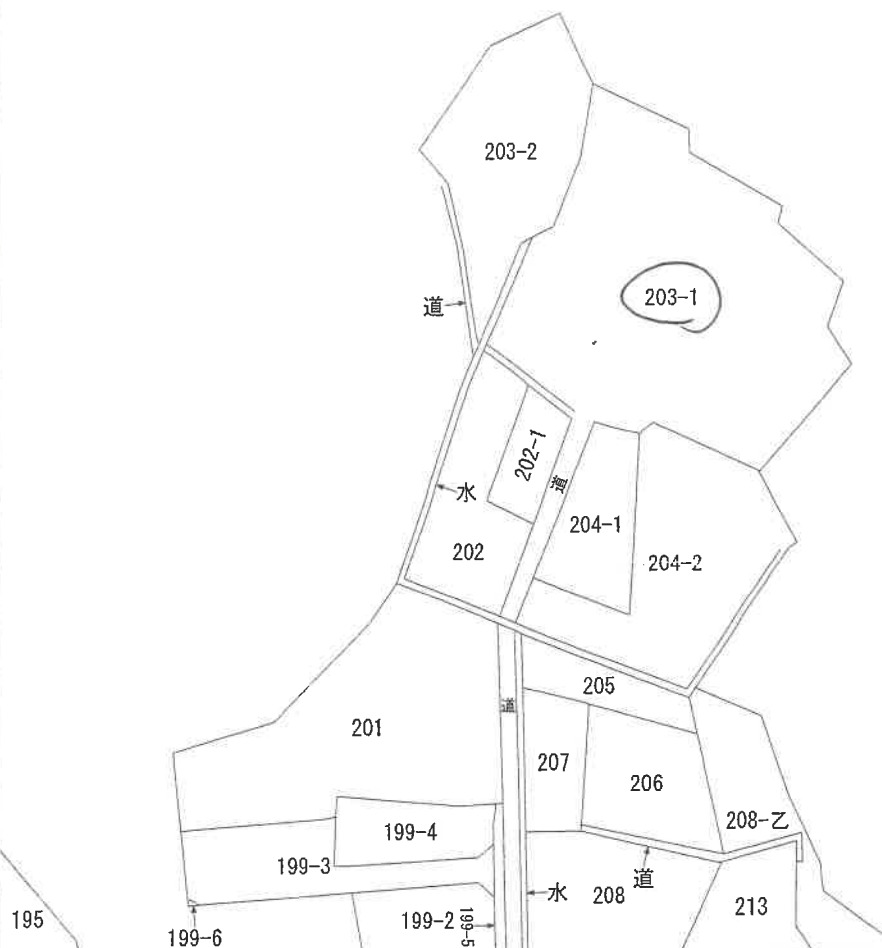
- 7 目的物件に第三者の占有は認められない。目的物件は所有者が居住して占有している。

- 8 立入調査の結果、関係人の陳述、評価人による役所調査の結果から、5～7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 1 月 15 日 11 : 20 - 11 : 40	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者と面談
7 年 1 月 15 日 : - :	執行官室	所有者宛通知書発送
7 年 3 月 5 日 9 : 15 - 12 : 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 : - :		
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



(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。

地番
区域見出



A 字上安久

請求部	所在	舞鶴市字上安久小字奥路				地番	203番1			
出力縮尺	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		

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11月18日

京都地方法務局福知山支局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

登記年月日：平成13年7月26日

次頁に図面に記録されている内容を証明した書面を示す。

令和6年11月18日

(京都地方法務局舞鶴支局管轄)

京都地方法務局福知山支局

登記官

14 ページ

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。

地積測量図

0111600

地番 203-1
土地の所在 舞鶴市字上安久小字奥路

耕

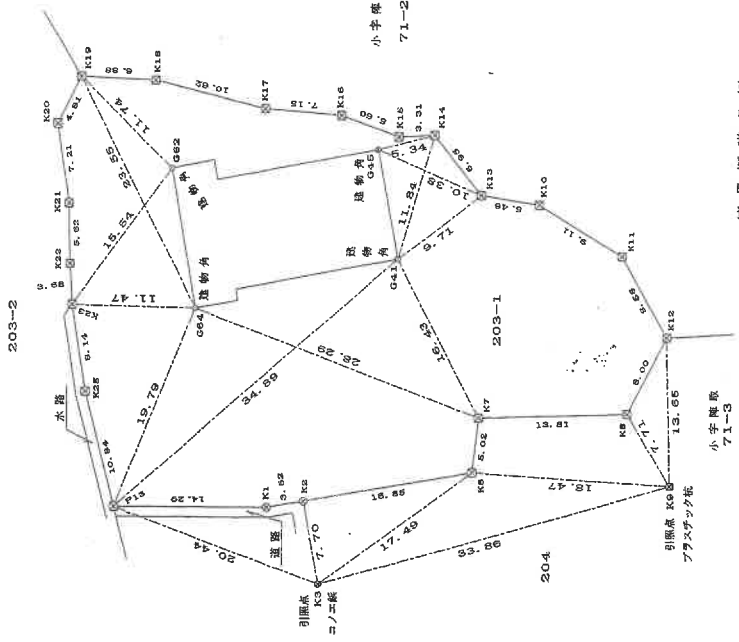
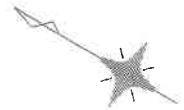
地番	標識	X	Y	辺長	点間No.
K1	コノエ橋	526.123	497.949	3.52	K2
K2	コノエ橋	523.391	500.167	15.85	K6
K6	アラ松	511.163	510.255	5.02	K7
K7	アラ松	513.148	514.870	13.81	K8
K8	アラ松	501.365	522.068	8.00	K12
K12	アラ松	501.687	530.058	8.58	K11
K11	アラ松	509.059	534.408	9.11	K10
K10	アラ松	518.169	534.694	5.46	K13
K13	アラ松	523.269	532.753	6.95	K14
K14	アラ松	529.744	535.285	3.31	K15
K15	アラ松	532.533	533.506	5.60	K16
K16	アラ松	538.031	532.461	7.15	K17
K17	アラ松	544.505	529.419	10.62	K18
K18	アラ松	554.712	526.485	6.88	K19
K19	アラ松	560.827	523.333	4.81	K20
K20	アラ松	560.565	518.534	7.21	K21
K21	アラ松	556.106	512.872	5.62	K22
K22	アラ松	553.203	508.064	3.68	K23
K23	アラ松	551.171	504.994	8.14	K25
K25	アラ松	546.096	498.625	10.84	P13
P13	アラ松	538.537	490.862	14.29	K1
倍面積		3190.746236	面積	1595.37	m

引照点表	X座標	Y座標
P1 K3	518.395	526.123
P2 K9	494.322	523.391
P3 G41	494.584	511.163
P4 G45	518.368	513.148
P5 G62	526.061	501.365
P6 G64	523.767	501.687
	533.592	509.059
	531.571	518.169
	549.446	523.269
	520.431	529.744
	541.099	532.533
	510.475	538.031

境界点	P1	P2	P3	P4	P5	P6
K1	8.54	37.68	28.83	34.44	32.39	19.62
K2	17.09	34.09	23.51	35.42	33.01	20.49
K6	17.09	34.09	23.51	35.42	33.01	20.49
K7	21.21	19.89	15.49	24.39	26.72	20.39
K8	32.65	7.72	26.86	35.69	46.11	41.39
K12	39.46	19.05	26.08	31.06	46.74	44.03
K13	41.16	21.69	20.83	24.69	42.74	39.99
K14	40.37	28.87	14.03	16.73	34.39	33.36
K15	39.74	32.08	9.71	10.38	28.93	28.63
K16	42.61	39.01	11.95	8.34	34.67	27.29
K18	41.66	40.85	11.22	2.20	31.38	24.87
K19	42.90	45.87	14.09	4.54	16.68	22.20
K17	43.74	51.13	16.43	11.13	10.26	19.26
K18	48.61	60.67	27.88	21.73	8.02	21.02
K19	51.40	69.43	35.87	28.46	11.75	23.88
K20	48.63	66.69	34.01	25.97	11.28	21.07
K21	42.03	61.77	31.11	26.27	10.07	16.30
K22	37.45	59.62	30.66	30.62	12.93	12.34
K23	34.47	58.16	30.64	31.97	16.69	11.47
K25	29.03	56.17	31.60	36.24	22.06	12.98
P13	20.44	51.86	34.98	41.01	31.62	18.78

境界線識凡例

アラスチック杭	コノエ橋
アラスチック杭	コノエ橋



作製者

(平成13年7月5日作製)

申請人

縮尺 1/500

請求番号：4-4

(1/2)

A4判に縮小

平成拾参年七月廿六日登記

(日加附)

(1) 平成25年1月11日
この図面に記録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。
上記の目付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(2) 平成27年10月30日
平成25年1月11日付けの記録事項を抹消

A4判に縮小

登記年月日：昭和60年1月22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11月18日 京都地方法務局福知山支局

登記官

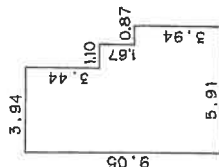
建物図面
各階平面図0006004

家屋番号 203番1

建物の所在 舞鶴市宇上安久小字奥路203番地1

各階平面図

1 階

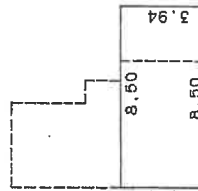


求積計算

3.94 X 3.44 = 13.5536
(3.94+1.10) X 1.67 = 8.4168
5.91 X 3.94 = 23.2854
合計 = 45.2558

1 階床面積 45.25 m²

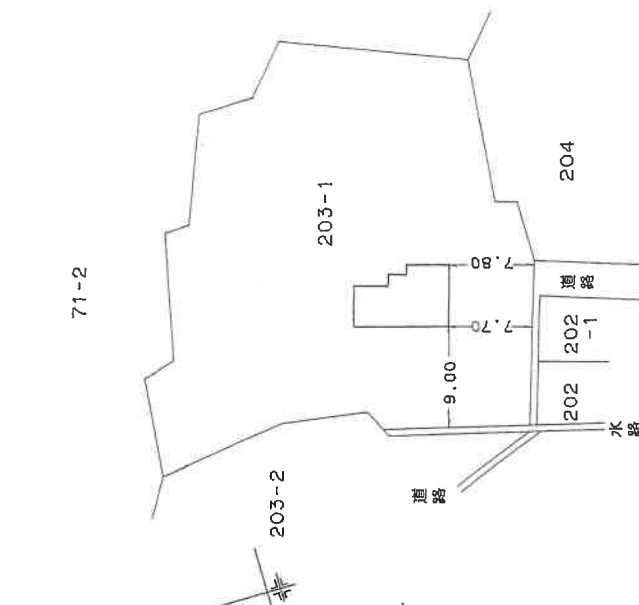
2 階



求積計算

8.50 X 3.94 = 33.4900

2 階床面積 33.49 m²



(日調連12)

(日加納)

作製者 舞鶴市
土地調査士
家屋

年 1月18日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

N60.1-122

A4判に縮小

田和太拾遺 市ノ野拾遺

登記年月日：平成10年3月13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11月18日

京都地方法務局福知山支局

登記簿

17ページ

各階平面図

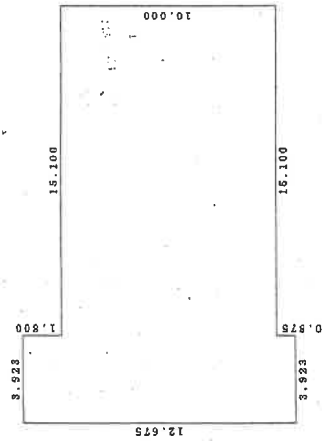
建物図面

各階平面図0006005

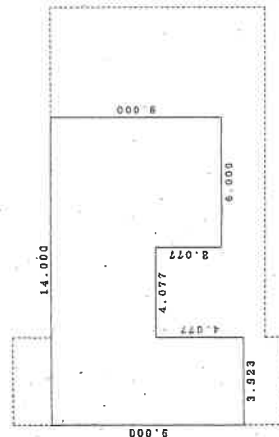
家屋番号 203番1の2

建物の所在 舞鶴市宇上安久小字典路203番地1

1 階



2 階



(目録表12)

作製者 土地家屋

地

平成0年3月13日(作製)

縮尺 1/250

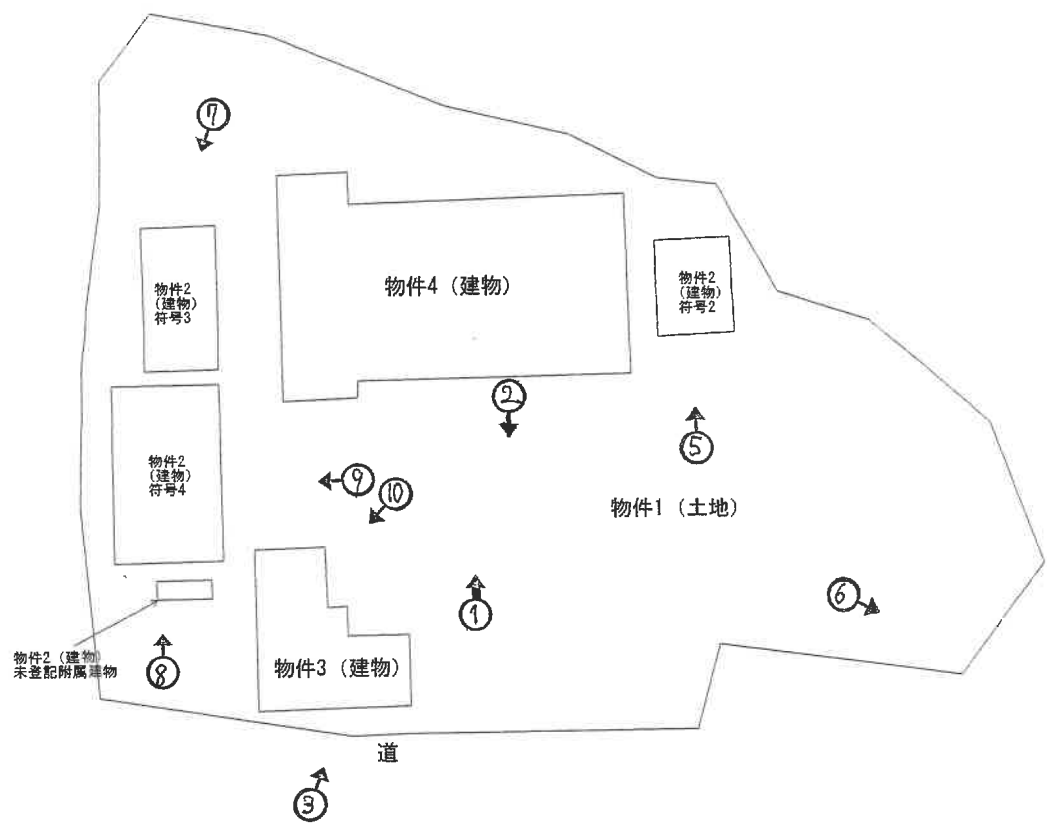
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

平成10年 3月 13日 登記簿

土地建物位置関係図



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2（建物）

附属建物符号2



1 階



2 階

附属建物符号3

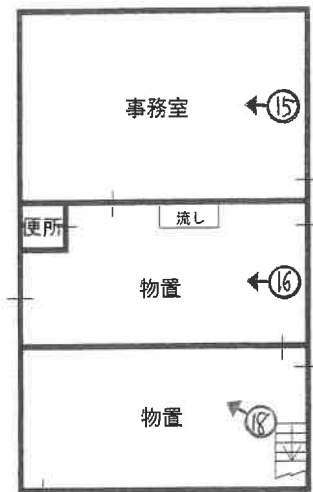


1 階



2 階

附属建物符号4



1 階

※1階の未登記増築部分は不明



2 階

※2階の未登記増築部分は不明

未登記附属建物



1 階

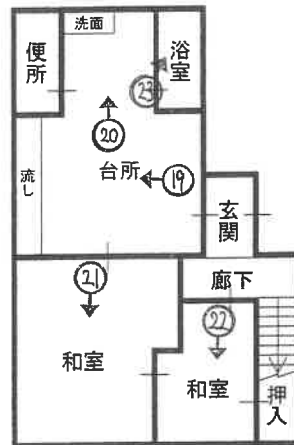
※2階北西側部分へ上がるには梯子が必要であるが、
現地調査時には設置されていなかった。



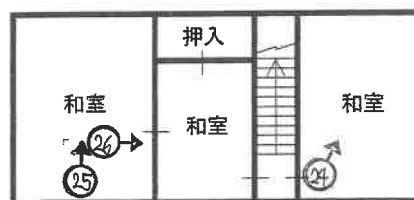
建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。

建物見取図

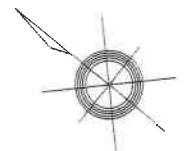
物件3（建物）



1 階

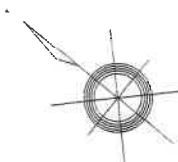
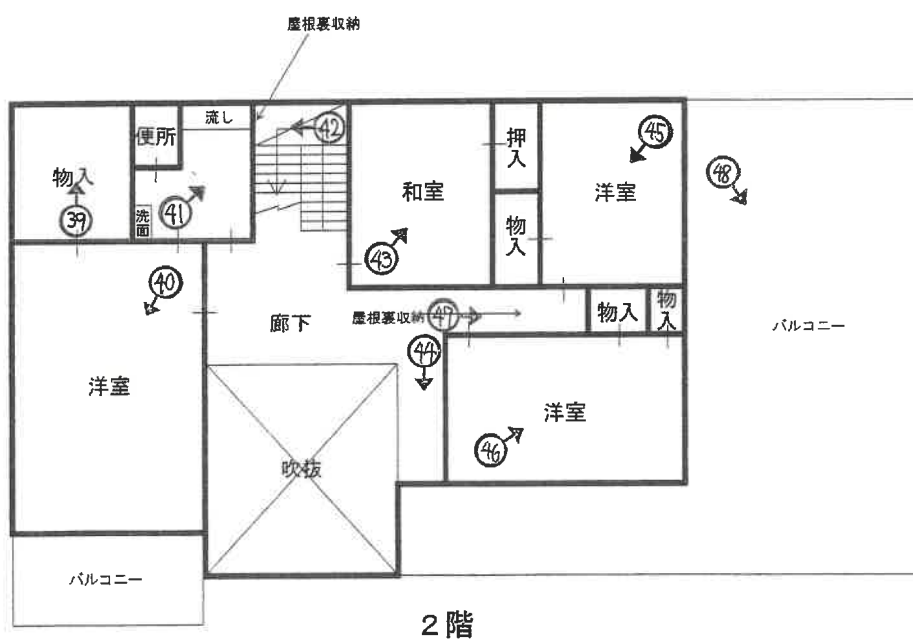
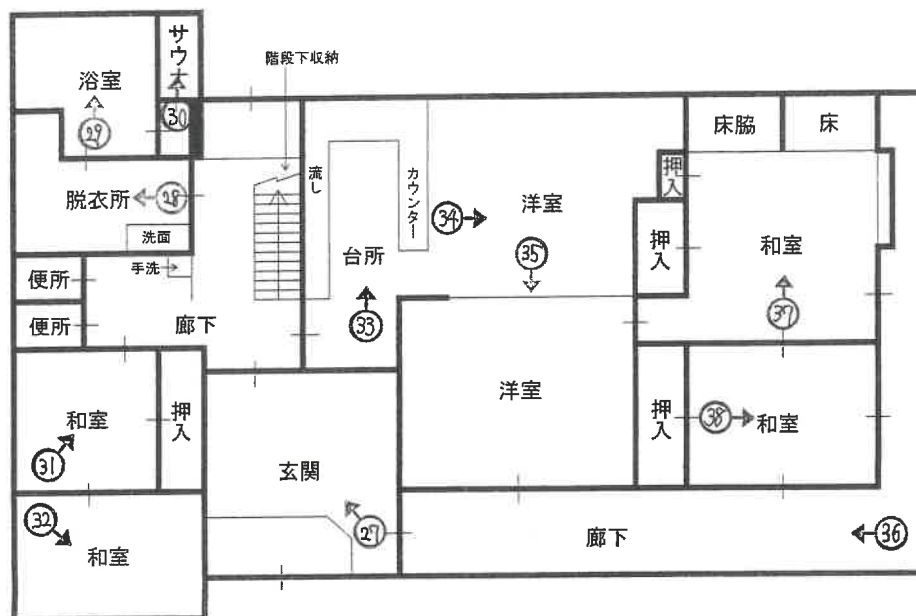


2 階



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。

建物見取図 物件4（建物）



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。

1



2





3



4



5



6



17



8

9



10





11



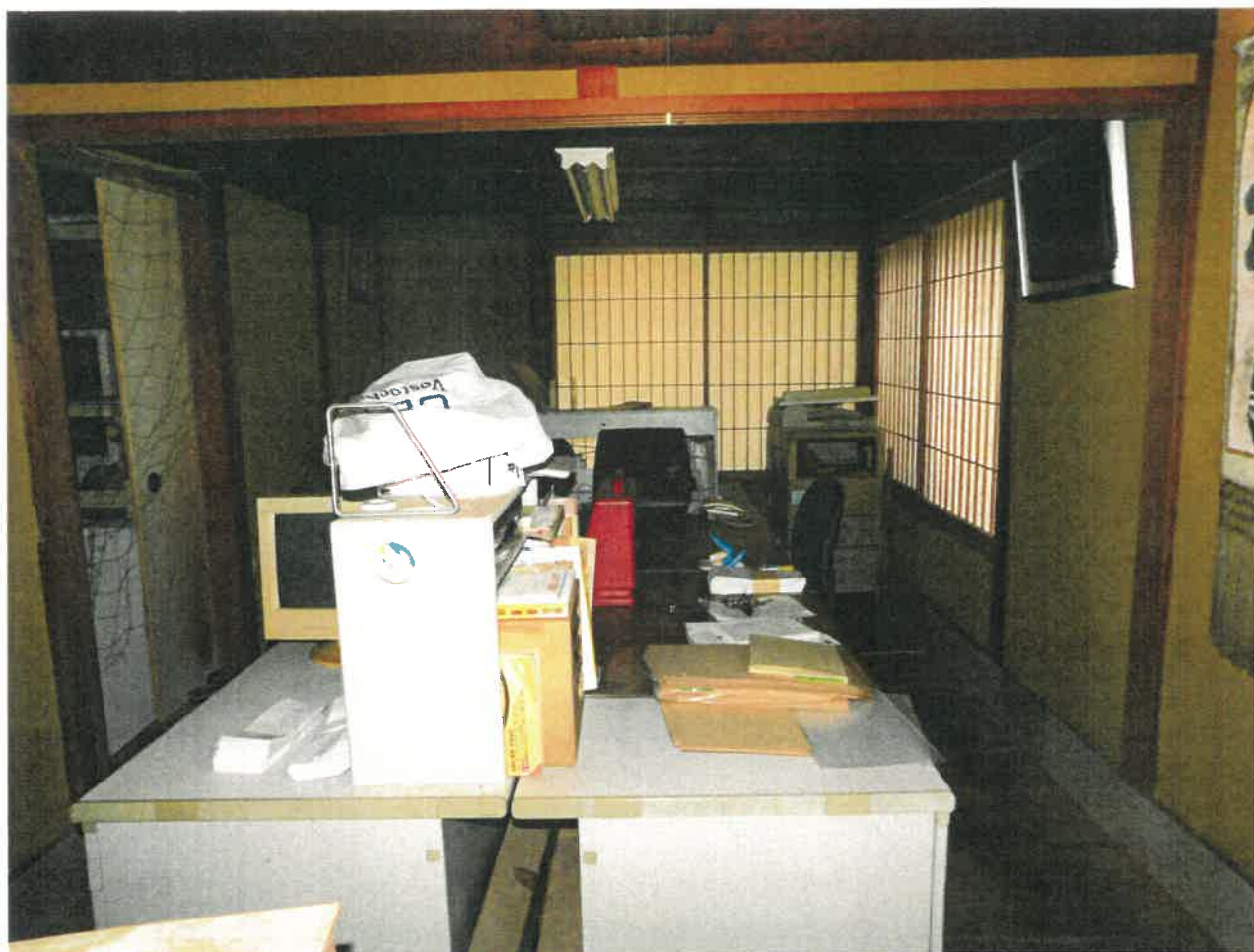
12



13



14



15



16



17



18

19



20

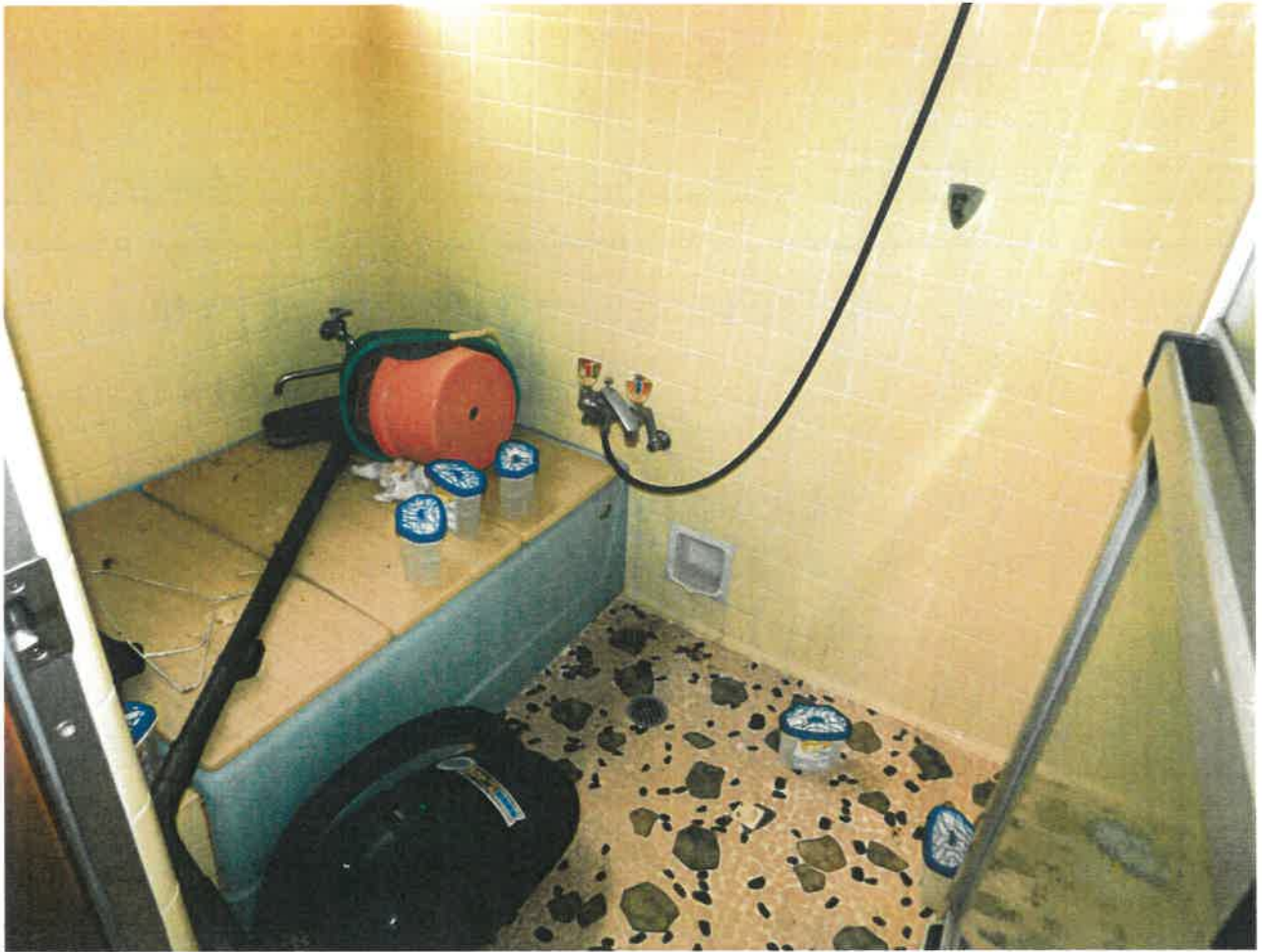




21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



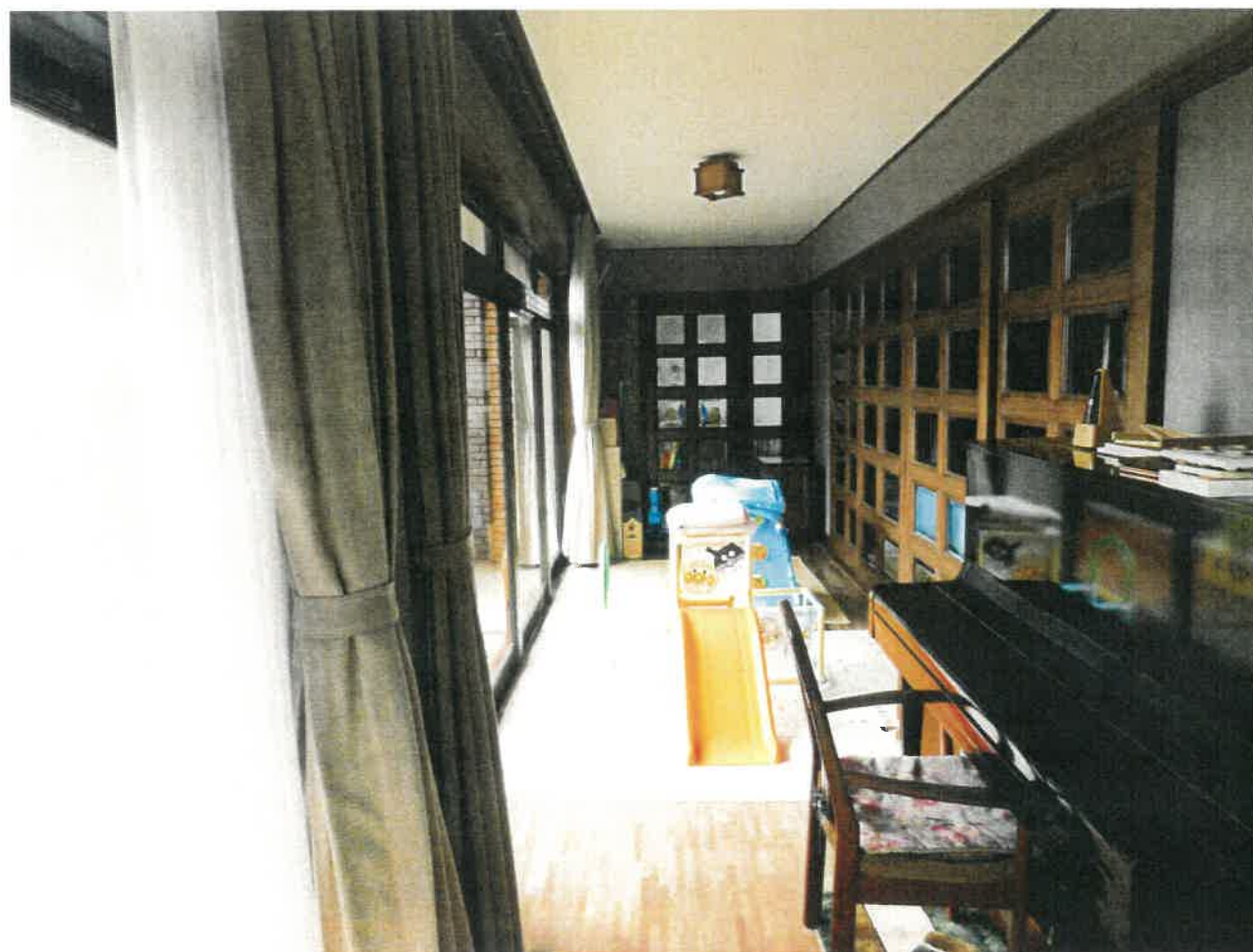
33



34



35



36



37



38



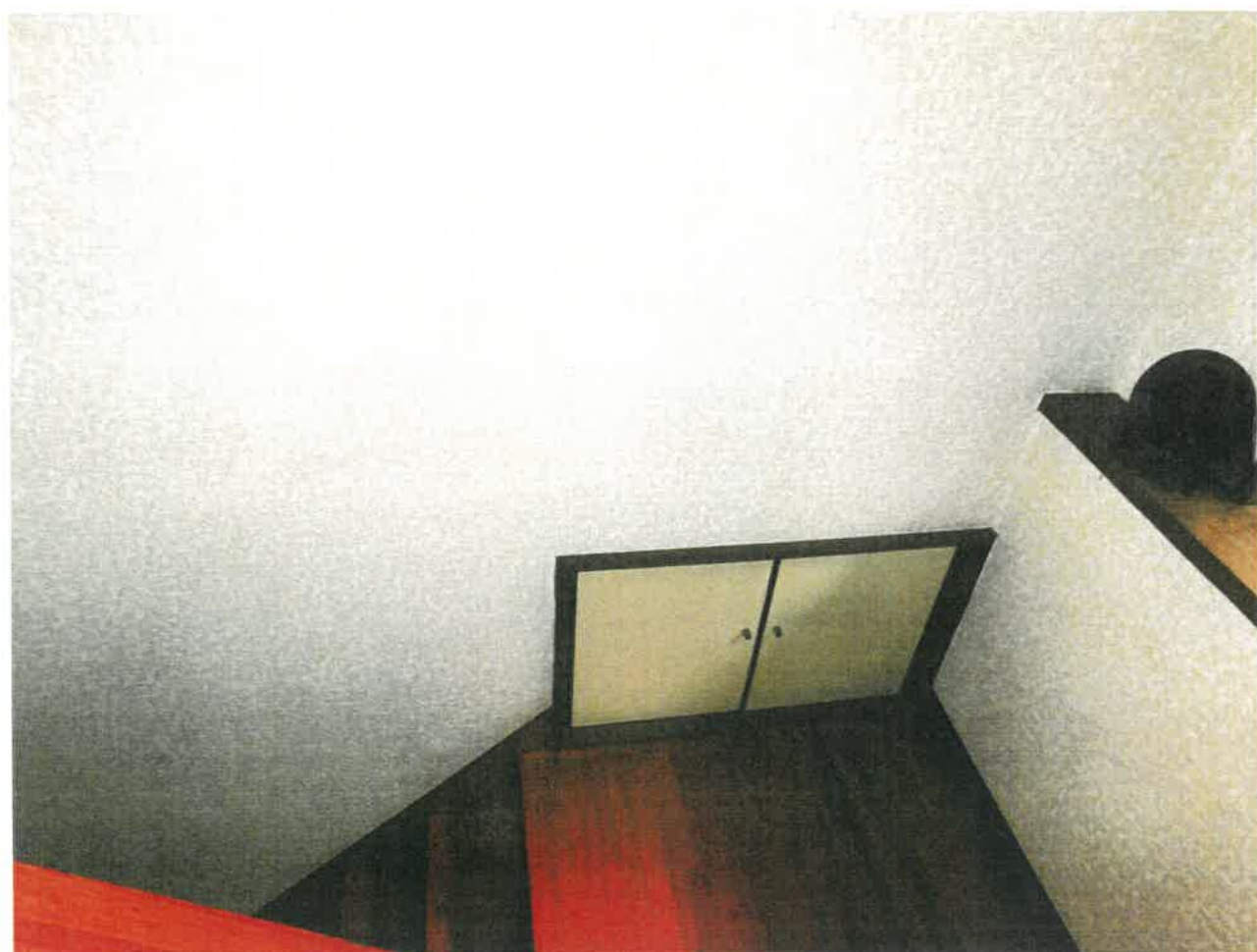
39



40



41



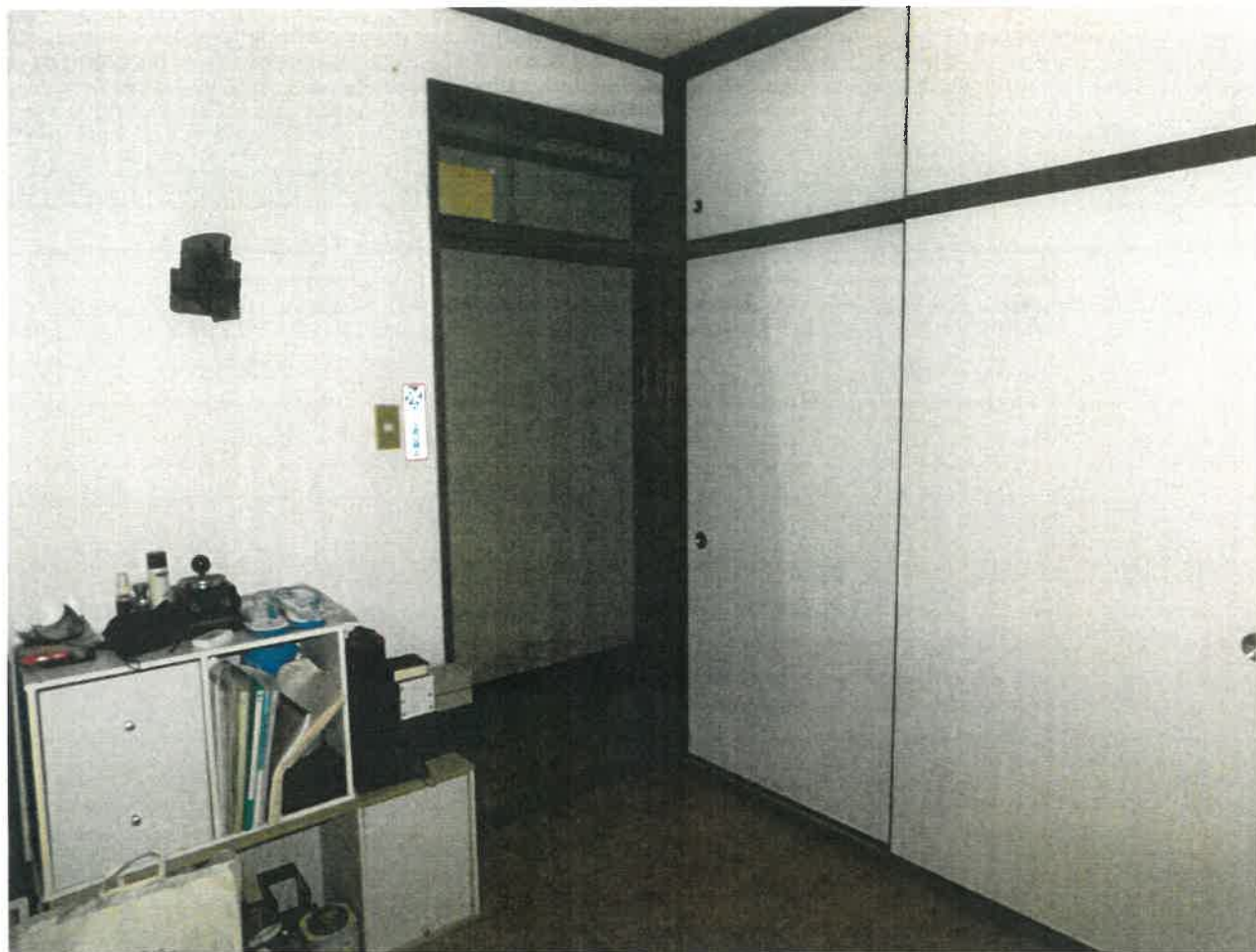
42



43



44



45



46

47



48



令和 6 年（ケ）第 14 号

令和 7 年 3 月 5 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 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

一 括 価 格			
金		9,000,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,550,000	円
物件2（建物）	金	1,170,000	円
物件3（建物）	金	460,000	円
物件4（建物）	金	2,820,000	円

- 1 一括価格は、物件1～4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2～4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4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

[illegible]

	(附属建物) 符号4 種 類 構 造 床 面 積		物置・事務所 (1階及び2階の面積がそれぞれ約18.55㎡多い。) 1階 約 60 ㎡ 2階 約 60 ㎡ 延床面積 約 120 ㎡
	(附属建物) 符号5 種 類 構 造 床 面 積		不存在
	(附属建物) 符号6 種 類 構 造 床 面 積		不存在
	(附属建物) 符号7 種 類 構 造 床 面 積		不存在 未登記附属建物あり (詳細は下記特記事項のとおり)

3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		「同 左」
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		「同 左」
番号	特 記 事 項		
	公図上、物件1(土地)と南西側里道との境界の一部が記載されていない。 物件2(建物)については、建物図面がないことから、詳細が不明である。なお、存否、位置、面積等については、現地調査等に基づき推定したが、不明点が残ることから、詳細については専門家による調査による確認を要する。 現地で確認したところ、物件2(建物)主である建物、附属建物符号1、符号5、符号6、符号7は確認できなかった。 符号4については、未登記増築部分があると思われる。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、未登記増築の範囲等については不明であり、詳細については専門家の調査による確認を要する。また符号4については建物の種類を、現況から「物置・事務所」と判断した。 物件2(建物)について、物件2(建物)符号4南西側に下記の未登記附属建物が存する。 種類:便所 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約3㎡ 新築年月日:不詳 令和7年度固定資産税評価証明書に記載されている建物数と、現地で確認した建物数が一致しない。 公図、物件3(建物)の建物図面及び物件4(建物)の建物図面の敷地形状は概ね一致するが、物件1(土地)の地積測量図の形状とは異なる。 公図、物件3(建物)の建物図面及び物件4(建物)の建物図面の方位記号の向きは概ね一致するが、物件1(土地)の地積測量図の方位記号とは一致しない。 物件1(土地)上に祠及び井戸が設置されている。		

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)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「西舞鶴」駅の北方・道路距離約 1.6 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % 特記事項参照 なし 土砂災害警戒区域(急傾斜) 特記事項参照 土砂災害特別警戒区域(急傾斜) 特記事項参照 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約3.5 m、奥行約 37 mの 不整形地 第 4 図のとおり	特記事項参照
接面道路の状況	南西側幅員 約 3.5 mの 里道 に 概ね等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 特記事項参照	
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 (プロパンガス使用) 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	南西側前面道路について舞鶴市役所土木課管理係において聴取したところ、目的土地は市道奥路線の終点付近に位置するが、目的土地が接面する付近は市道の指定がされておらず、目的土地が接面しているのは法定外公共物である里道のみであると思われるの回答を得た。さらに公図、舞鶴市役所土木課管理係において確認した境界確定図(令和2年11月5日付:令2-42)及び国有土地境界確定図(平成13年7月17日付:3用第1-1264号)などによると、目的土地が南西側で接面する付近の現況道路となっている部分は法定外公共物である里道に加え、里道を隔てて隣接する土地202番1の一部と思われるが、現地においては境界等が判然としない。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。 中丹東土木事務所建築住宅課で聴取したところ、目的土地南西側で接面する里道及び里道を隔てて隣接する土地202番1の一部で構成されると思われる現況道路部分は建築基準法42条2項道路であり、目的土地は当該建築基準法42条2項道路に接道すると思われるとの回答を得た。なお、目的土地が接面するのは道路の終端部分であることからセツバックは不要とのことであった。また中丹東土木事務所建築住宅課で聴取の上、現地で確認したが、建築基準法42条2項道路の範囲が判然としないことから、間口及び目的土地が接面する部分の幅員が判然としない。公図並びに舞鶴市役所土木課管理係において確認した境界確定図(令和2年11月5日付:令2-42)及び国有土地境界確定図(平成13年7月17日付:3用第1-1264号)などから、間口及び目的土地が接面する部分の幅員を約3.5mと推定したものの、建築基準法42条2項道路の範囲が判然としないことなどから、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。 目的土地南西側には上記42条2項道路以外に、公図上、里道が存在する。現地において確認したところ、その範囲が判然としないが、公図並びに舞鶴市役所土木課管理係において確認した境界確定図(令和2年11月5日付:令2-42)及び国有土地境界確定図(平成13年7月17日付:3用第1-1264号)などによると、その幅は約0.9m程度と思われる。なお、中丹東土木事務所建築住宅課で聴取したところ、42条2項に該当しない里道部分については建築基準法上の扱いは、未判定とのことであった。 舞鶴市役所都市計画課において聴取したところ、目的土地は市街化区域と市街化調整区域の境界部分に存しており、都市計画面図上では目的土地の一部が市街化調整区域にある可能性があるが、区域区分(いわゆる「線引き」)が決定された昭和56年12月25日以降、目的土地が合筆を行っていない場合には、都市計画面図の表示に関わらず、目的土地すべてが市街化区域内に存するとの回答を得た。京都地方法務局舞鶴支局において聴取したところ、目的土地に関して、昭和56年12月25日以降の合筆は確認できなかったことから、目的土地すべてが市街化区域に存するものと判断したが、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。 目的土地は土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に指定されている。また一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているものと思われる。さらに、いわゆる崖地条例(京都府建築基準法施行条例第6条(崖に近接する建築物))が適用される可能性がある。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。 中丹東土木事務所河川砂防課において聴取したところ、目的土地周辺で急傾斜地崩壊危険区域の指定が令和7年度以降に予定されている。指定後は対策工事が行われる見込みであり、目的土地も急傾斜地崩壊危険区域に含まれる見込みである。対策工事に伴い用地買収の必要性、土地賃貸借の必要性、目的土地内における対策工事の必要性等が生じるかどうかは聴取時点においては不明である。ただし用地買収が生じたとしてもその面積は僅少となる見込みであるとのことであった。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。 国土交通省近畿地方整備局舞鶴港湾事務所において聴取したところ、目的土地の北方付近の山中で臨港道路(舞鶴港和田地区道路(上安久線))の新設工事が予定されている。ただし、目的土地は当該道路に接面しない予定とのことであった。 舞鶴市役所上下水道お客様サービスセンターにおいて聴取したところ、上下水道共に目的土地への引き込みがあると思われるが、目的土地に関しては浄化槽設置の届出があることなどから、公共下水道については接続がなされているか否かについては不明であるとの回答を得た。 隣接土地との境界が判然としない部分があるため、形状・面積、隣接土地との境界等の詳細については、専門家の調査による確認を要する。隣接土地との境界が判然としない部分があるが、目的土地の周囲は南西側を除き、山林となっており、目的土地と高低差があると思われる。さらに目的土地のうち、複数の敷地内高低差があると思われる。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

主である建物、符号1、5、6、7は不存在。

区 分	附属建物 (符号2)
構 造 ・ 用 途 等	土蔵造瓦葺2階建・倉庫 築年不詳
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり

区 分	附属建物 (符号3)
構 造 ・ 用 途 等	土蔵造瓦葺2階建・倉庫 築年不詳
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり

区 分	附属建物 (符号4)
構 造 ・ 用 途 等	木造瓦葺2階建・物置・事務所 築年不詳
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり

区 分	附属建物 (未登記)
構 造 ・ 用 途 等	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・便所 築年不詳
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。 現地で確認したところ、物件2(建物)主である建物、附属建物符号1、符号5、符号6、符号7は確認できなかった。 物件2(建物)建物登記乙区に賃借権が設定されている。 ・原因:明治39年4月1日設定 ・借賃:1月1円 ・存続期間:明治39年4月1日より明治42年3月31日迄 ・特約:転賃ができる 上記賃借権は設定当初は2名の共有であったが、明治39年7月26日に譲渡を原因として、別の1名に全部移転されている。 存続期間満了から相当期間が経過していること、現況、主である建物などが存在せず、存在する附属建物などについても所有者が使用していると思われることなどから、当該賃借権は登記が抹消されていないだけであり、現在は存在しないものと推測した。 物件2(建物)の附属建物の新築年月日はいずれも不詳であるが、新築後、相当程度年数が経過していると思われ、床の複数のたわみ、壁・天井材・建具などの複数の汚損箇所等が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。 物件2(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 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：瓦葺 外 壁：塗り壁等 内 壁：クロス、塗り壁等 天 井：板、ボード等 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 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。 不動産登記によると、物件3(建物)は新築年月日不詳であり、昭和54年9月30日に増築されている。 物件3(建物)は1階が門及び塀と一体化している。 物件3(建物)の新築年月日は不詳であるが新築後、相当程度年数が経過していると思われ、床の複数のたわみ、壁・天井材・建具などの複数の汚損箇所等が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。 物件3(建物)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 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60年7月17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・鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、塗り壁等 天 井：クロス、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 間 取 り：（付属資料「建物見取図」参照）
品 等	優る
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	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4(建物)に該当する可能性がある建築計画概要書(建築確認及び完了検査あり、確認済証番号59舞第532号、確認済証年月日昭和59年11月1日、検査済証番号60舞検第116号、検査済証年月日昭和60年7月17日)が確認できたが、建築計画概要書記載の地名地番が物件1(土地)の登記と一致しないことや、配置図に記載されている接道の状況、敷地の範囲及び形状、既存建物の範囲などが現況とは異なっているなどの不明点が複数あり、当該建築確認の内容、遵法性の詳細などについては、専門家の調査による確認を要する。 物件4(建物)の外壁・床・建具等に経年相応の劣化が見られる。 物件4(建物)の階段踊り場付近及び2階廊下上に屋根裏収納がある。 物件4(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）

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	25,600	0.59	1,595.37	0.9	21,690,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 舞鶴 -9

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/㎡)
 $33,900 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/131 = 25,600$

◇ 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： 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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/100 = 100/131$

イ 個別格差： 土砂災害リスク、規模大、形状等 (0.59)

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・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
2				
附属建物符号2	300,000	37.48	0.01	110,000
附属建物符号3	300,000	58.30	0.01	170,000
附属建物符号4	300,000	120.00	0.01	360,000
未登記附属建物	180,000	3.00	0.01	10,000
3	250,000	78.74	0.01	200,000
4	350,000	304.09	0.03	3,190,000
計				4,040,000

ウ 現価率

【物件2】

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。

【物件3】

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。

【物件4】

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 0.03 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	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	21,690,000	40%	法定地上権	8,680,000

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40%と査定した。

土地利用権等の及ぶ範囲： 土地利用権等を物件2、3、4の建築面積に応じて以下のとおり按分した。

	土地利用権等価格(円)		物件2の建築面積		物件2(建物)の土地利用権等価格(円)
物件2 (建物)	8,680,000	×	$\frac{110.89\text{m}^2}{356.86\text{m}^2}$	÷	2,700,000
			物件2、3、4の建築面積合計		

	土地利用権等価格(円)		物件3の建築面積		物件3(建物)の土地利用権等価格(円)
物件3 (建物)	8,680,000	×	$\frac{45.25\text{m}^2}{356.86\text{m}^2}$	÷	1,100,000
			物件2、3、4の建築面積合計		

	土地利用権等価格(円)		物件4の建築面積		物件4(建物)の土地利用権等価格(円)
物件4 (建物)	8,680,000	×	$\frac{200.72\text{m}^2}{356.86\text{m}^2}$	÷	4,880,000
			物件2、3、4の建築面積合計		

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	21,690,000	-8,680,000		50%	70%	4,550,000
2	650,000	+2,700,000	100%	50%	70%	1,170,000
3	200,000	+1,100,000	100%	50%	70%	460,000
4	3,190,000	+4,880,000	100%	50%	70%	2,820,000
一 括 価 格 (合計)						9,000,000

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 (舞鶴-9)
所 在 : 舞鶴市字下安久小字村ノ内717番2
価 格 : 33,900 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「西舞鶴」駅の 北 方、道路距離約 1.5 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 158 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 南西 4 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 15,443,181 円
物件2(建物): 52,401 円
65,876 円
62,657 円
物件3(建物): 233,370 円
物件4(建物): 13,680,054 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 舞鶴市字上安久小字奥路
 地 番 203 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1595.37 平方メートル

- 2 所 在 舞鶴市字上安久 203 番地
 家屋 番号 203 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 150.41 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 15.27 平方メートル
 2 階 15.27 平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 18.74 平方メートル
 2 階 18.74 平方メートル
 符 号 3
 種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 29.15 平方メートル
 2 階 29.15 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 41.45 平方メートル
 2 階 41.45 平方メートル

符 号 5

種 類 浴場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 7.53 平方メートル

符 号 6

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5.35 平方メートル

符 号 7

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.65 平方メートル

3 所 在 舞鶴市字上安久小字奥路 203 番地 1

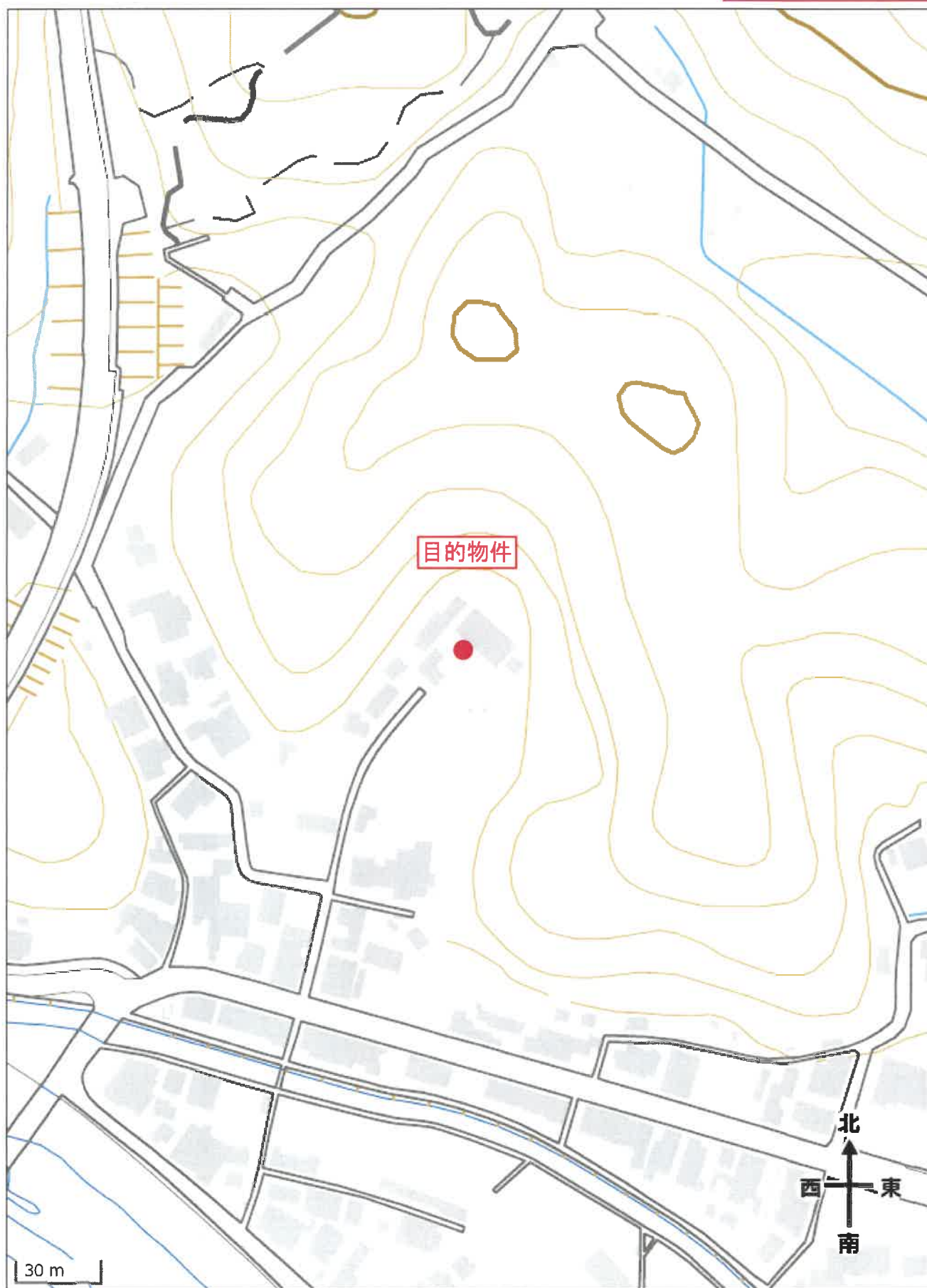
家屋 番号 203 番 1

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 45.25 平方メートル 2 階 33.49 平方メートル
4 所 在	舞鶴市字上安久小字奥路 203 番地 1
家屋 番号	203 番 1 の 2
種 類	居宅
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 200.72 平方メートル 2 階 103.37 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