

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 7月30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 8年 8月20日から 令和 8年 8月27日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 2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 8年 9月24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 8年 9月16日から 令和 8年 9月16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 8年 7月30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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	1,940,000 1,552,000	一括	388,000	54,304	0
1	940,000				
2	90,000				
3	60,000				
4	200,000				
5	650,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字高野由里小字朝代 |
| | 地 番 | 899番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 511.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字高野由里小字朝代 |
| | 地 番 | 901番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字野村寺小字江ノ元 |
| | 地 番 | 285番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.42平方メートル |
| 4 | 所 在 | 舞鶴市字野村寺小字江ノ元 |
| | 地 番 | 290番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.29平方メートル |
| 5 | 所 在 | 舞鶴市字高野由里小字朝代 899番地 |
| | 家屋 番号 | 899番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	110.52平方メートル
	2階	36.16平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月24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1～5】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

隣地（接面道路含む）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 | 舞鶴市字高野由里小字朝代 |
| | 地 番 | 899 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 511.65 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字高野由里小字朝代 |
| | 地 番 | 901 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.57 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字野村寺小字江ノ元 |
| | 地 番 | 285 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.42 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 舞鶴市字野村寺小字江ノ元 |
| | 地 番 | 290 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.29 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 舞鶴市字高野由里小字朝代 899 番地 |
| | 家屋 番号 | 899 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	110.52平方メートル
	2階	36.16平方メートル

令和7年(ケ)第 11号
令和8年1月28日受理
令和8年4月24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 舞鶴市字高野由里小字朝代
 地 番 899番
 地 目 宅地
 地 積 511.65平方メートル
- 2 所 在 舞鶴市字高野由里小字朝代
 地 番 901番1
 地 目 宅地
 地 積 47.57平方メートル
- 3 所 在 舞鶴市字野村寺小字江ノ元
 地 番 285番2
 地 目 宅地
 地 積 33.42平方メートル
- 4 所 在 舞鶴市字野村寺小字江ノ元
 地 番 290番4
 地 目 宅地
 地 積 110.29平方メートル
- 5 所 在 舞鶴市字高野由里小字朝代 899番地
 家屋 番号 899番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	110.52平方メートル
	2階	36.16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 ～ 4		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形 状	☒ 公図 (不動産登記法 14 条 1 項地図) 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 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 { 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5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■所有者の母B ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■(占有者B) ■(所有者A))の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年10月15日	
最初の	契約日	令和 5年10月15日	
契約等	期間	令和 5年10月15日から ☐ 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 金 円 (毎 限り 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 (1)

目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 物件1～4土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は、不整形地であり、物件2～4土地は概ね四角形の土地である。4筆合わせた形は不整形地である。

物件1～4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部分がある。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他の専門家の調査による確認を要する。

目的土地と隣接土地の間には高低差があると思われるが、上記のとおり、現地において確認を行ったが判然としないことから、不明点が残る。また目的土地の一部には敷地内高低差などがある。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。

物件1～4土地については、令和5年12月19日付で国土調査が行われている。物件3、4土地について地積測量図はあるが、当該国土調査前の図面である。また物件1、2土地について地籍測量図があるが、上記国土調査後の分筆に伴う図面である。

また物件1～4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相互間の境界を確認することができなかった。。

現地概測の結果、公図（不動産登記法14条1項地図）、地積測量図の形状と概ね一致した。

(2) 利用状況

物件5建物の敷地として利用されている。物件1土地上に物件5建物以外の建物は存在しない。南端付近には電柱が1本立っている。

(3) 道路接面状況

北側で幅員約4.1mの舞鶴市道（建築基準法42条1項1号該当）に等高に、南側で幅員約2.4m～3m程度の未舗装舞鶴市道（建築基準法42条2項該当）に概ね等高に接面する。

物件1、2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、現地における概測や、公図、舞鶴市役所土木課への評価人による聴取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。

評価人が舞鶴市役所土木課において調査したところ、南側接面道路について、現在、市道の拡幅事業中であるとの回答を得た。すでに接面拡幅部分（件外土地901番2の一部）については、分筆が完了し、拡幅部分は舞鶴市の所有となっている。当該事業は令和9年度ころの完了見込みであり、完了後の幅員は概ね約4m程度になると思われるが、当該事業は舞鶴市による用地買収ではなく、地権者による土地の寄付によって行われていること、さらに聴取日時点において目的土地の対面側（件外土地838番・839番合併）の分筆・寄付が完了していないことから、当該事業の完了見込みや最終的な道路形状、完了後の幅員や建築基準法上の取扱い等には、聴取日時点において、不明点が残る。さらにセットバックについても、おおむね不要であるとは見込まれるものの、不明点が残る。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。

(4) 土砂災害警戒区域・浸水想定区域

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、浸水想定区域の記載がある。

(5) 都市計画法・建築基準法上の規制

物件1、2土地は、市街化調整区域内にある。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、建築許可及び開発許可、旧既存宅地確認は、確認できないとの回答を得た。（物件5建物に関する建築計画概要書に関するものを含む。当該建築計画概要書の建物用途「専用住宅」、工事種別「改築」）法的規制に加え、目的建物の再建築・使用の可否等の詳細については他の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 物件5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) 占有の徴憑

玄関脇に所有者A、所有者の母Bそれぞれの氏を記した表札がある。

(3) 使用状況

所有者の母Bが居住している。

(4) 損傷

天井の水濡れ跡のほか、外壁・内壁・天井・床・建具等に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みられる。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
所有者の母B	1 私は目的物件に孫と居住しています。目的物件は誰にも貸していません。 2 所有者に家賃は支払っていません。 3 所有者は競売事件について詳しいことは教えてくれません。
所有者A	1 私は目的物件には居住していません。 2 目的物件には私の母Bと私の子が居住しています。家族なので家賃はもらっていません。

(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 物件5建物の占有者が、所有者の母Bなのか孫なのか認定するため、住民票を閲覧し世帯主を調査した結果、所有者の母Bが世帯主であったので、Bを占有者と認定した。
- 2 家賃のやりとりがないので、使用権原は使用借権と認定した。
- 3 所有者が物件所在地から転出した日に、Bが占有補助者から占有者になったと考え、住民票の除票の写しを取得した。転出日の令和5年10月15日を占有開始時期と認定した。
- 4 立入調査の結果、関係人の陳述、住民登録調査の結果から、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
8年2月18日 8:30-8:35	物件所在地	外部調査、写真撮影
8年2月26日 : - :	執行官室	所有者A宛照会書発送
8年3月4日 13:10-13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の母Bと面談
8年4月1日 16:35-16:40	執行官室	所有者Aに電話聴取
8年4月15日 15:15-15:20	舞鶴市役所	所有者A住民票除票の写し取得
8年4月22日 13:35-13:40	舞鶴市役所	占有者住民票閲覧
(特記事項) ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 898-2
ロ 296-2

ハ 道

(座標値種別：測量成果)

-62513.813

-62886.706

写真撮影位置方向

-62706.706

-62638.813

(座標値種別：測量成果)

A 宇野村寺
B 宇野村寺
C 宇野村寺

請求部	所在	舞鶴市宇野村宇野村宇野村宇野村				地番	899番			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和5年12月19日				備付年月日(原図)	令和5年12月19日		補記事項		

登記年月日：令和7年10月29日

地 番 899, 899-1
土地の所在 舞鶴市宇高野由里小字朝代

地 積 測 量 図

座標求積表

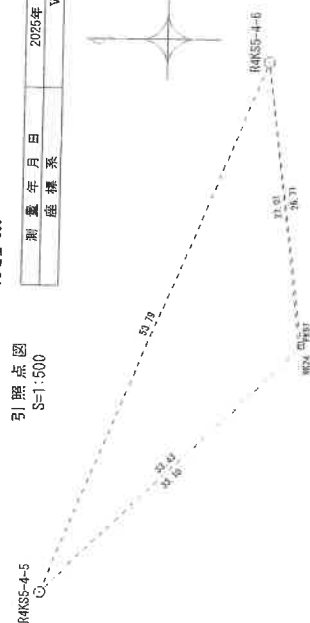
地 番	① 899	X	Y	距離
PK24	-62944.951	-62560.025	0.201	
PK23	-62945.150	-62560.055	13.379	
PK17	-62957.984	-62563.836	0.126	
PK16	-62957.956	-62563.959	0.100	
PK15	-62958.054	-62563.981	1.009	
PK13	-62957.831	-62564.966	6.046	
PK11	-62956.907	-62570.941	2.021	
PK9	-62956.805	-62570.960	4.050	
PK8	-62956.643	-62571.007	0.800	
PK4	-62956.483	-62571.791	2.237	
PK3	-62957.267	-62570.769	3.737	
PK29	-62962.537	-62580.722	13.231	
PK142	-62956.681	-62592.557	20.460	
PK117	-62938.522	-62587.239	6.072	
PK114	-62936.273	-62581.167	3.587	
PK143	-62937.595	-62577.553	1.515	
PK102	-62939.048	-62577.224	1.511	
PK100	-62940.499	-62576.524	6.517	
PK98	-62943.355	-62570.555	10.650	
倍面積		1023.314465		
面積		511.6572325		
地積		511.65		m ²

地 番	② 899-1	X	Y	距離
PK97	-62944.980	-62558.836	14.050	
PK32	-62958.516	-62553.604	6.642	
PK33	-62957.642	-62570.189	0.723	
PK34	-62957.449	-62570.886	2.494	
PK35	-62957.364	-62573.379	4.131	
PK36	-62956.939	-62577.488	2.236	
PK37	-62959.089	-62578.104	1.625	
PK30	-62960.556	-62578.805	0.471	
PK14	-62960.982	-62579.008	2.153	
PK141	-62962.918	-62579.951	0.680	
PK29	-62962.537	-62580.722	3.737	
PK1	-62959.350	-62578.769	2.237	
PK3	-62957.267	-62577.951	0.800	
PK8	-62956.483	-62577.007	4.500	
PK9	-62956.805	-62572.950	2.021	
PK11	-62956.907	-62570.941	6.046	
PK13	-62957.831	-62584.966	1.009	
PK15	-62958.054	-62583.951	0.100	
PK16	-62957.956	-62583.959	0.126	
PK17	-62957.984	-62583.836	13.379	
PK23	-62945.150	-62560.055	0.201	
PK24	-62944.951	-62560.025	0.191	
倍面積		29.353855		
面積		14.6819325		
地積		14.68		m ²

元地番 899
総合面積 526.3391650 m²

測量年月日 2025年2月17日
座標系 WGS

引照点図
S=1:500



引照点	測点名	座標	X座標	Y座標
RAKS5-4-5	金鷹橋	-62920.992	-62593.109	
RAKS5-4-6	金鷹橋	-62941.447	-62553.354	

既知点等の名称	X座標	Y座標	備考
H28-2-1	-62810.040	-62501.993	公定基準点
RAKS5-3-1	-62886.914	-62673.709	地籍図併三角点
RAKS5-3-2	-62862.068	-62437.143	地籍図併三角点

(平均縮尺係数: 0.999948)

境界点	境界線の種類	材質
②	プラスチック杭	鉄
③	金	鉄

作成者

嘱託者

舞鶴市長

縮尺 1/250

登記年月日：令和7年10月29日

地積測量図

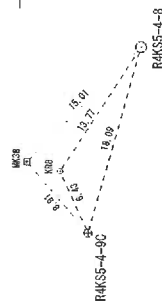
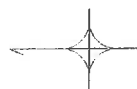
地番 901-1, 901-2

土地の所在 舞鶴市字高野由里小字朝代

座標求積表

地番 NO	① 901-1	Y	距離
KK142	-62955.681	-62582.537	13.231
KK141	-62952.537	-62580.722	3.637
KK13	-62965.638	-62582.623	0.685
KK18	-62965.448	-62583.282	2.000
KK17	-62964.335	-62584.944	2.000
KK16	-62963.329	-62586.673	1.999
KK15	-62962.533	-62588.507	2.000
KK14	-62961.958	-62590.423	1.999
KK13	-62961.583	-62592.387	1.588
KK8	-62961.308	-62593.952	3.265
KK38	-62958.179	-62593.017	1.558
倍面積		95.159639	
面積		47.5798195	
地積		47.57	m ²

地番	② 901-2	X	Y	距離
NO				
KK141	-62962.918	-62579.951	3.389	
PK13	-62965.975	-62581.438	0.351	
KK9	-62966.271	-62581.628	1.175	
KK140	-62967.261	-62582.261	8.638	
KK157	-62964.480	-62590.440	4.287	
KK156	-62963.602	-62594.637	2.394	
KK8	-62961.308	-62593.952	1.588	
KK13	-62961.583	-62592.387	1.999	
KK14	-62961.958	-62590.423	2.000	
KK15	-62962.533	-62588.507	1.999	
KK16	-62963.329	-62586.673	2.000	
KK17	-62964.335	-62584.944	2.000	
KK18	-62965.448	-62583.282	0.685	
KK19	-62965.638	-62582.623	3.637	
KK29	-62962.537	-62580.722	0.860	
	倍面積		63.305671	
	面積		31.6528355	
	地積		31.65	m ²

元地番 001 総合計面積 79.2326550 m²測量年月日 2025年2月17日
座標系 VI系引張点図
S=1:500

引張点	座標	X座標	Y座標
測点名	種類		
R4K55-4-8	金属板	-62968.776	-62592.383
R4K55-4-9C	金属板	-62963.546	-62599.813

既知点等の名称及び座標値 (世界測地系)

既知点等の名称	X座標	Y座標	備考
H28-2-1	-62810.040	-62501.993	公共基準点
R4K55-3-1	-62968.914	-62073.709	地籍図根三角点
R4K55-3-2	-62962.008	-62437.143	地籍図根三角点

(平均縮尺係数: 0.999948)

境界点	境界線の種類
□	プラスチック杭
○	金属

作成者

縮尺 1

嘱託者

舞鶴市長

縮尺 1

250

登記年月日：昭和56年12月21日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

285-

115号

0-137540
地積測量図

口 285-285-1
ハ 285-3

地番

土地の所在
青森市大森野村字江ノ元ノ耕

求積

①ハ	1660	×	1.50	=	2490
	2250	×	1.80	=	4050
	550	×	1.60	=	880
	750	×	2.50	=	1875
	750	×	1.50	=	1125
					<u>11670</u>
②ロ	×	1/2	=	5835	
	480	×	2.70	=	1161
	1170	×	2.30	=	2691
	1000	×	2.50	=	2500
					<u>6352</u>
	×	1/2	=	3176	
③イ	538				
①ハ + ②ロ + ③イ = 450.89					

地積

ハ	55	M ²
ロ	31	M ²
イ	450	M ²
		536

所有者

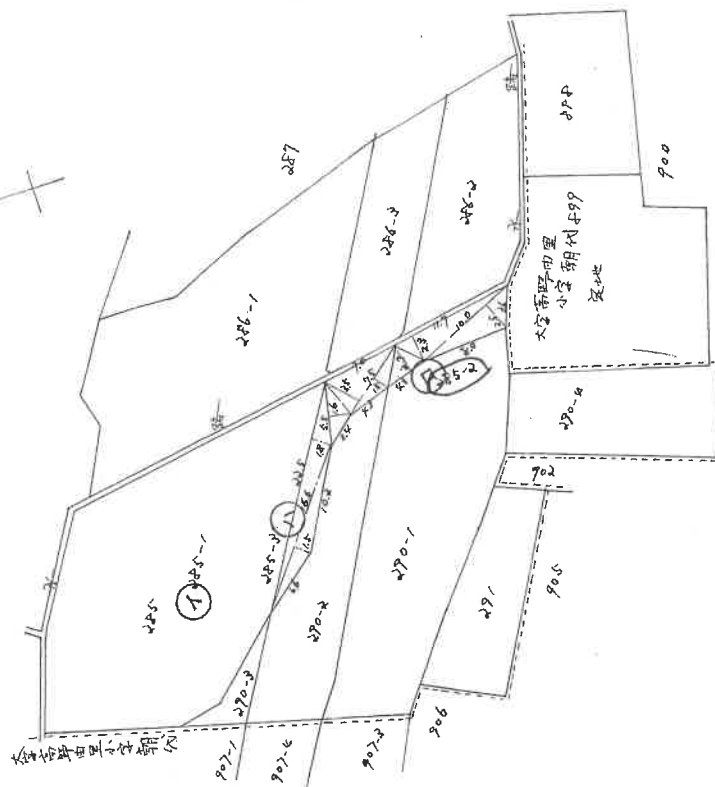
青森市大森野村字江ノ元ノ耕

井

作製者

申請人

縮尺 1/500



昭和五十六年 青森県 地積測量図

(3) 令和5年12月19日
本図面は国土調査法第19条第5項の指定前の図面である。

(2) 平成27年10月30日
平成24年1月18日付けの記録事項を抹消

(1) 平成24年1月18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。
上記の日付は、この図面に変更内容が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。

登記年月日：昭和56年4月1日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

0137544 地積測量図

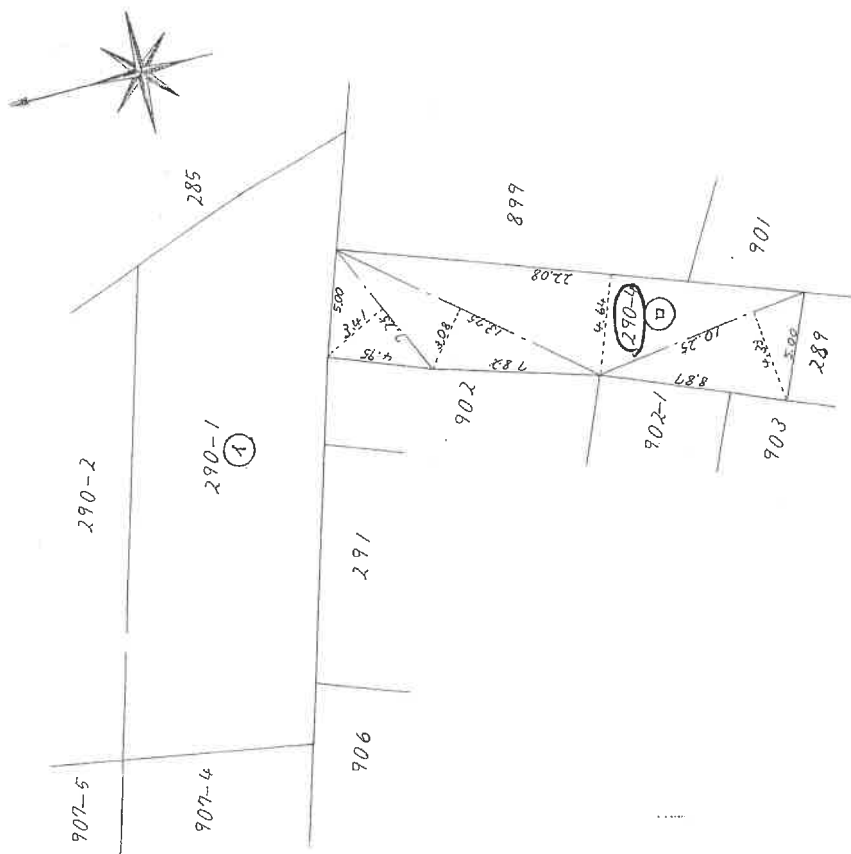
地番 290番4

土地の所在 舞鶴市字野村寺小字江ノ元

新

昭和56年四月五日

(成算図)



② 求積

$7.25 \times 3.41 = 24.7225$
 $13.75 \times 3.08 = 42.3500$
 $22.08 \times 4.64 = 102.4512$
 $10.25 \times 4.33 = 44.3825$
計 213.9062
 $\frac{1}{2}$ 106.9531

地積 $106 M^2$

① 求積

$341 - 106.9531 = 234.0469$
地積 $234 M^2$

作製者

土地家屋調査士

昭和56年3月30日作製

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(日調建9)

(1) 平成24年1月18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。
上記の日付は、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24年1月18日付けの記録事項を抹消

(3) 令和5年12月19日
本図面は国土調査法第19条第5項の指定前の図
面である。

登記年月日：昭和50年4月15日

建物平面図

0013590

家屋番号

899番

建物の所在

舞鶴市宇高野田里小字朝代 899番地

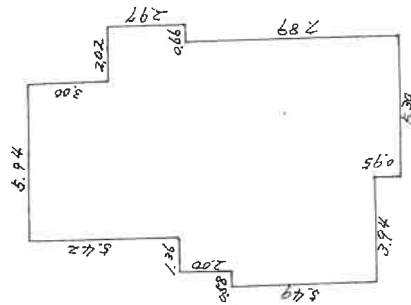
昭和50年4月15日
製作年月日

製作者

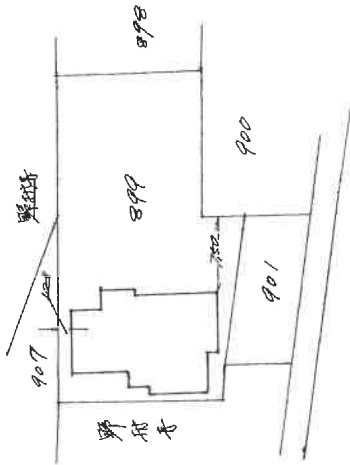
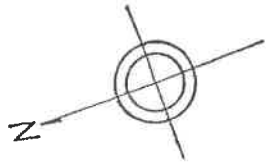
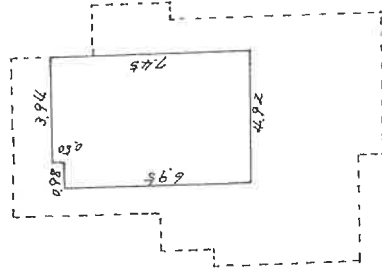
建物図面

各階平面図

1階



2階



求積

3.00 x 5.94 = 17.8200
2.42 x 7.96 = 19.2632
0.55 x 9.32 = 5.1260
1.45 x 8.66 = 12.5570
5.49 x 7.24 = 50.7276
0.95 x 5.30 = 5.0350
合計 110.5288
床面積 110.52

(日調連15)

求積

0.50 x 3.94 = 1.9700
6.95 x 4.92 = 34.1940
合計 36.1640

床面積 36.16

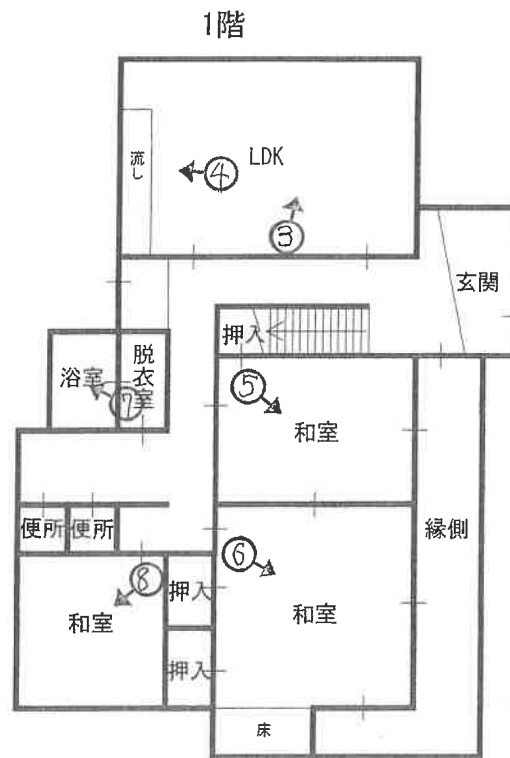
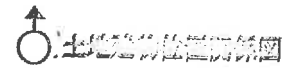
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

50.4.15

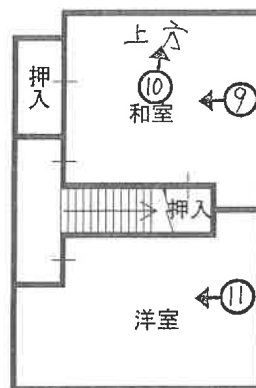
縮尺 1/200 1/500

建物見取図

物件5（建物）



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。



1



2





3



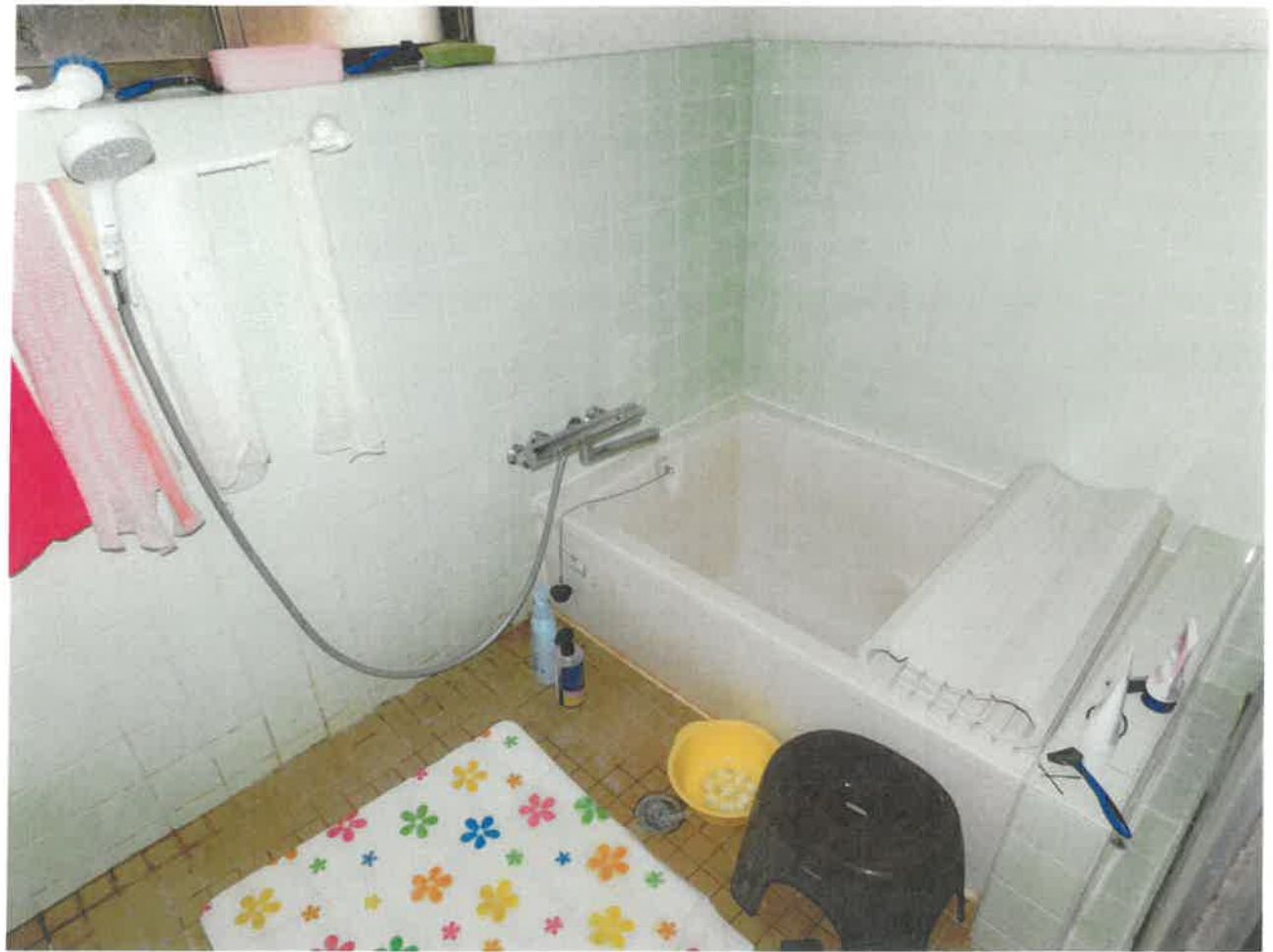
4



5



6



7



8



9



10



令和 7 年 （ ㄱ ） 第 11 号

令和 8 年 3 月 4 日 現地調査
令和 8 年 4 月 21 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 1,940,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	940,000 円
物件2（土地）	金	90,000 円
物件3（土地）	金	60,000 円
物件4（土地）	金	200,000 円
物件5（建物）	金	650,000 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1～4の内訳価格は物件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 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所 在 地 番 地 目 地 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」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	目的土地については、令和5年12月19日付で国土調査が行われている。物件3・4(土地)について地積測量図はあるが、当該国土調査前の図面である。また物件1・2(土地)について地積測量図があるが、当該国土調査後の分筆に伴う図面である。また物件1～4(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。 目的土地は市街化調整区域内に存する。中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、建築許可及び開発許可、旧既存宅地確認は、確認できないとの回答を得た(物件5(建物)に関する建築計画概要書に関するものを含む。当該建築計画概要書の建物用途:「専用住宅」、工事種別「改築」)。法的規制に加え、目的建物の再建築・使用の可否等の詳細についても他の専門家の調査による確認を要する。		

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 1～4)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「西舞鶴」駅の南西方・道路距離約 3 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか、周辺には農地が多く見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60 % 200 % なし 土砂災害警戒区域(土石流) 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約3.6 m、奥行約 31 mの 不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 4.1 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 2.4～3m程度の市道 に 概ね等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 詳細は特記事項参照	
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 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	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、現地における概測や公図、舞鶴市役所土木課への聴取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他の専門家の調査による確認を要する。 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部分がある。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他の専門家の調査による確認を要する。 目的土地と隣接土地との間には高低差があると思われるが、上記のとおり、現地において境界が判然としないことから、不明点が残る。また目的土地の一部には敷地内高低差などがある。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。 南側接面道路は現況、未舗装である。南側接面道路について、中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、建築基準法42条2項道路に該当するとの回答を得た。 舞鶴市役所土木課において聴取したところ、南側接面道路について、現在、市道の拡幅事業中であるとの回答を得た。すでに目的土地の接面拡幅部分(件外土地901番2の一部)については目的土地から分筆が完了し、拡幅部分は舞鶴市の所有となっている。当該事業は令和9年度頃の完了見込みであり、完了後の幅員は概ね約4m程度となると思われるが、当該事業は舞鶴市による用地買収ではなく、地権者による土地の寄付によって行われていること、さらに聴取日時点において目的土地の対面側(件外土地838番・839番合併)の分筆・寄付が完了していないことなどから、当該事業の完了見込みや最終的な道路形状、完了後の幅員や建築基準法上の取扱い等には、聴取日時点において、不明点が残る。さらに目的土地のセットバックについても、概ね不要であると見込まれるものの、不明点が残る。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。 舞鶴市役所土木課において聴取したところ、上記南側接面道路の拡幅事業に合わせて、目的土地東側(件外土地898番2、899番1、900番2、900番3、901番2の一部付近)で、地権者による土地の寄付による水路の整備が行われている。 目的土地南端付近に電柱が1本位置している。 目的土地は土砂災害警戒区域(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 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）： 昭和50年4月9日 新築 経 過 年 数 ： 約 51 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2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 鋼板等 内 壁 ： 塗り壁、板等 天 井 ： ボード、板等 床 ： フローリング、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	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。 物件5(建物)には天井の水濡れ跡などのほか、外壁・内壁・天井・床・建具等に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)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1～4）

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	10,200	0.82	511.65	0.9	3,850,000
2	10,200	0.82	47.57	0.9	360,000
3	10,200	0.82	33.42	0.9	250,000
4	10,200	0.82	110.29	0.9	830,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 舞鶴 (府) -13

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/㎡)
 $15,200 \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{148} = 10,200$

◇ 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
 $\frac{100}{102} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{145} \times \frac{100}{100} = \frac{100}{148}$

イ 個別格差 : 形状等 (0.82)

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
5	180,000	146.68	0.01	260,000
計				260,000

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	3,850,000	30%	法定地上権	1,160,000
2	360,000	30%	法定地上権	110,000
3	250,000	30%	法定地上権	80,000
4	830,000	30%	法定地上権	250,000

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30%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	3,850,000	-1,160,000		50%	70%	940,000
2	360,000	-110,000		50%	70%	90,000
3	250,000	-80,000		50%	70%	60,000
4	830,000	-250,000		50%	70%	200,000
5	260,000	+1,600,000	100%	50%	70%	650,000
一 括 価 格 (合計)						1,940,000

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 地価調査基準地 (舞鶴(府)-13)
所 在 : 舞鶴市字今田小字倉加441番4ほか1筆
価 格 : 15,200 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「西舞鶴」駅の 南 方、道路距離約 3 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 331 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 西方 6 m 府道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する府道沿いの住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1(土地): 3,683,880 円
物件2(土地): 342,504 円
物件3(土地): 38,499 円
物件4(土地): 794,088 円
物件5(建物): 2,001,426 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

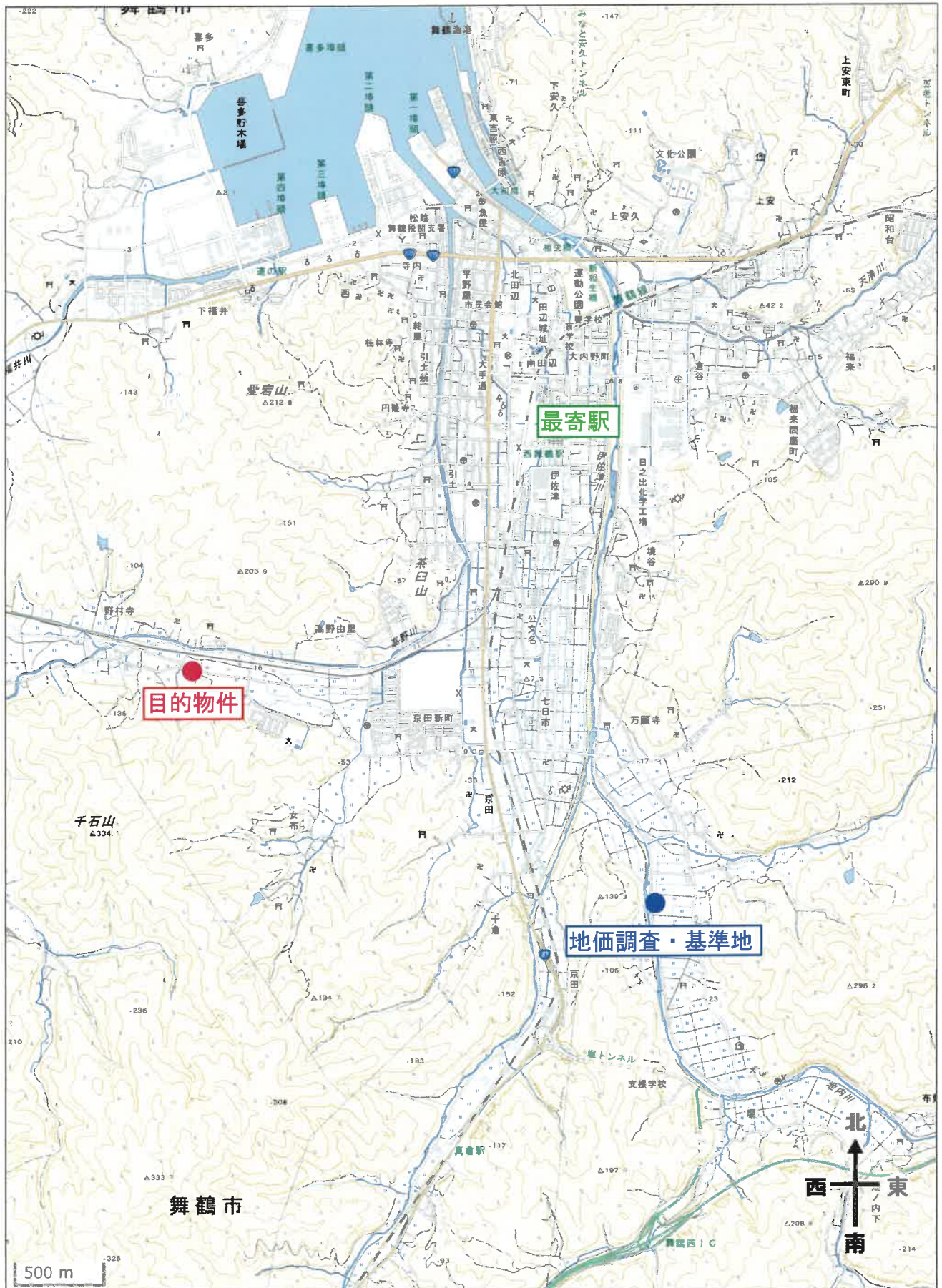
以上

物 件 目 録

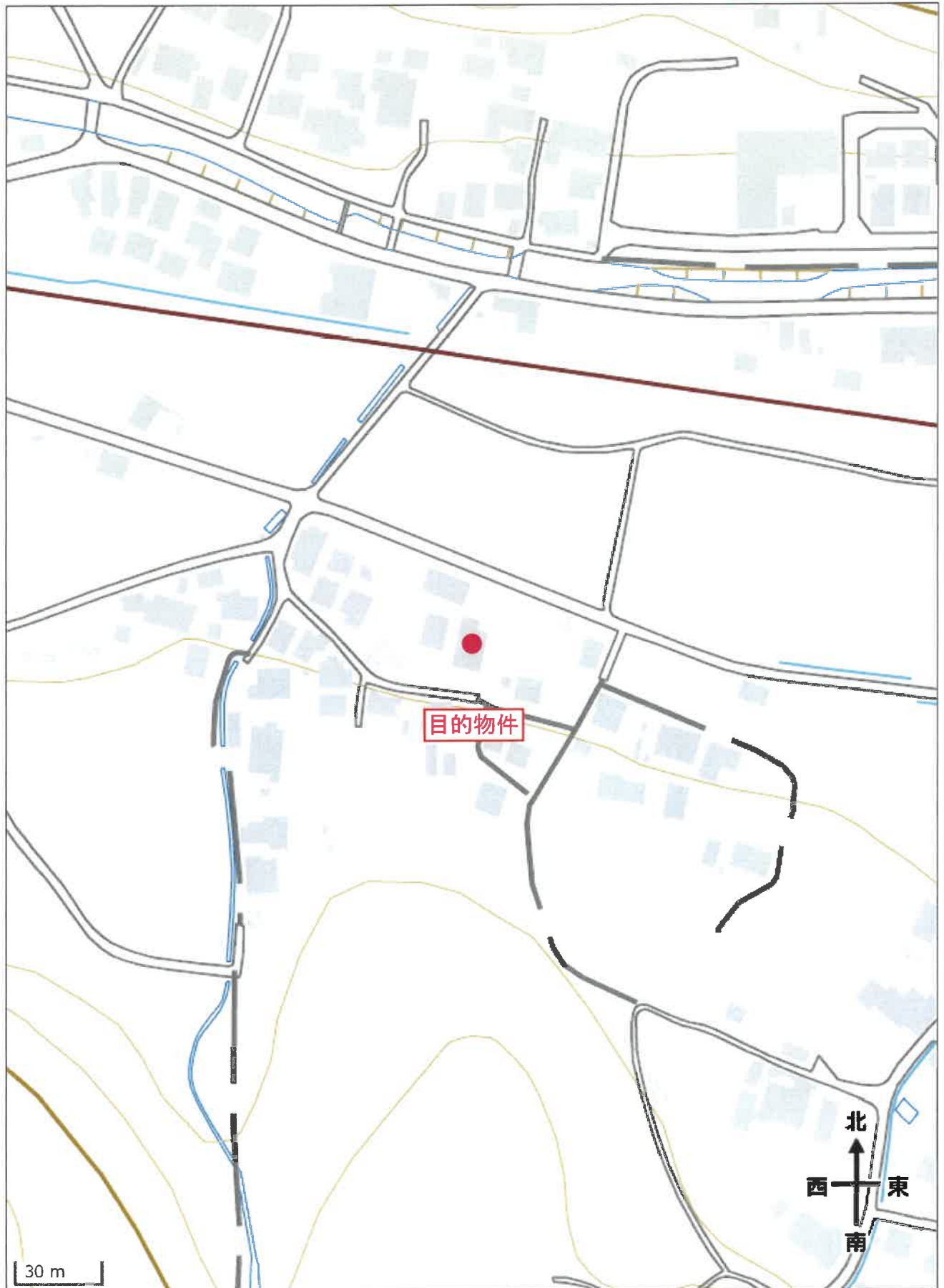
- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字高野由里小字朝代 |
| | 地 番 | 899番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 511.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字高野由里小字朝代 |
| | 地 番 | 901番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字野村寺小字江ノ元 |
| | 地 番 | 285番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.42平方メートル |
| 4 | 所 在 | 舞鶴市字野村寺小字江ノ元 |
| | 地 番 | 290番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.29平方メートル |
| 5 | 所 在 | 舞鶴市字高野由里小字朝代 899番地 |
| | 家屋 番号 | 899番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	110.52平方メートル
	2階	36.16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