

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。

令和 7年(ヌ)第 2号
令和 7年(ヌ)第 6号
令和 7年(ヌ)第 9号(物件1～8, 11, 12)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月15日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 森 脇 修 都

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11月 5日から 令和 8年11月12日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年11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 8年12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 8年12月 2日から 令和 8年12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 8年10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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8, 11, 12	7,490,000 5,992,000	一括	1,498,000	77,517	0
1	1,620,000				
2	390,000				
3	210,000				
4	810,000				
5	490,000				
6	680,000				
7	1,030,000				
8	150,000				
11	1,460,000				
12	650,000				
備考	特別売却の買受申出受付日時は、上記特別売却実施期間の午前 10時から 12時。				

令和 7年(又)第 2号
令和 7年(又)第 6号
令和 7年(又)第 9号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 0 . 5 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 9 2 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|----|
| | 地 目 | 宅地 |
|--|-----|----|
-
- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字下安久 6 8 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 0 . 7 4 平方メートル |
- (現況)
- 不存在
- (附属建物)
- | | | |
|--|-----|---------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |

令和 7年(又)第 2号
令和 7年(又)第 6号
令和 7年(又)第 9号

物 件 目 録

床 面 積 61.15平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 23.80平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 16.52平方メートル
2階 16.52平方メートル

4 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内

地 番 688番1

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 (又) 第 9 号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------------|
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 0 . 1 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 | 番 | 6 8 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 1 5 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 6 | 所 | 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 | 番 | 7 2 5 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 7 2 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 | 番 | 7 2 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 | 番 | 7 2 6 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 6 平方メートル |

令和 7年(又)第 2号
令和 7年(又)第 6号
令和 7年(又)第 9号

物 件 目 録

1 1 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内 6 8 7 番地 2

家屋 番号 6 8 7 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 2 . 8 2 平方メートル
2 階 3 0 . 0 4 平方メートル

1 2 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内 6 8 7 番地 2、6 8 7 番地 1、6 8 8 番地 1

家屋 番号 6 8 7 番 2 の 2

種 類 倉庫

構 造 木・鉄骨造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 3 . 8 6 平方メートル
2 階 5 2 . 0 3 平方メートル

令和 7年(又)第 2号
令和 7年(又)第 6号
令和 7年(又)第 9号

物 件 明 細 書

令和 8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 森 脇 修 都

1 不動産の表示

【物件番号1～8, 11, 12】

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1～8, 11, 12】

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。同人所有の売却対象外建物（種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：不明及び種類：作業場、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：不明）が本件土地上に存在する。

【物件番号1, 4】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：不明）が本件土地上に存在する。

【物件番号3, 11, 12】

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, 2, 4～8】

隣地（接面道路を含む。）及び目的各土地との境界が不明確である。

【物件番号2, 5】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号7】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 7 2 5 番の 2）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。

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 (又) 第 9 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 0 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 9 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字下安久 6 8 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 0 . 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 不存在 | |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 (又) 第 9 号

物 件 目 録

床 面 積 6 1 . 1 5 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 3 . 8 0 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 3 . 0 5 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 . 5 2 平方メートル
2 階 1 6 . 5 2 平方メートル

4 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内

地 番 6 8 8 番 1

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 (又) 第 9 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 0 . 1 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 6 8 8 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 1 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 6 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 7 2 5 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 2 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 7 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 0 9 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 7 2 6 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 6 平方メートル |

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 (又) 第 9 号

物 件 目 録

1 1 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内 6 8 7 番地 2

家屋 番号 6 8 7 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 2 . 8 2 平方メートル
2 階 3 0 . 0 4 平方メートル

1 2 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内 6 8 7 番地 2、6 8 7 番地 1、6 8 8 番地 1

家屋 番号 6 8 7 番 2 の 2

種 類 倉庫

構 造 木・鉄骨造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 3 . 8 6 平方メートル
2 階 5 2 . 0 3 平方メートル

令和7年(ヌ)第2・6・9号
(物件1～8、11、12)
令和7年 4月23日受理
(令和7年(ヌ)第2号)
令和7年 7月16日受理
(令和7年(ヌ)第6号)
令和7年10月 2日受理
(令和7年(ヌ)第9号)
令和7年10月8日併合決定
令和8年 3月19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

令和 7年(ヌ) 第 2号
令和 7年(ヌ) 第 6号
令和 7年(ヌ) 第 9号

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 0 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 9 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字下安久 6 8 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 0 . 7 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 1 . 1 5 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |



令和 7年(又)第	2号
令和 7年(又)第	6号
令和 7年(又)第	9号

物 件 目 録

床 面 積	2 3 . 8 0 平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3 3 . 0 5 平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 1 6 . 5 2 平方メートル 2 階 1 6 . 5 2 平方メートル
4 所 在	舞鶴市字下安久小字村ノ内
地 番	6 8 8 番 1
地 目	宅地
地 積	1 9 0 . 1 4 平方メートル
5 所 在	舞鶴市字下安久小字村ノ内
地 番	6 8 8 番 2
地 目	畑
地 積	1 1 5 平方メートル
6 所 在	舞鶴市字下安久小字村ノ内
地 番	7 2 5 番
地 目	畑

令和 7年(又)第 2号
令和 7年(又)第 6号
令和 7年(又)第 9号

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-----------------------------------|
| | 地 積 | 72平方メートル |
| 7 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 725番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 109平方メートル |
| 8 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 726番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 16平方メートル |
| 11 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 687番地2 |
| | 家屋 番号 | 687番2の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.82平方メートル
2階 30.04平方メートル |
| 12 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 687番地2、687番地1、688番地1 |
| | 家屋 番号 | 687番2の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造かわらぶき2階建 |

令和 7年(又)第	2号
令和 7年(又)第	6号
令和 7年(又)第	9号

物 件 目 録

床 面 積	1階	43.86平方メートル
	2階	52.03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、2、4、5		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、4、5) ☐ 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3、11、12		
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(物件11、12) ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(物件3 ☒ 主である建物 ☒ 附属建物) 主である建物及び附属建物符号1～3：不存在 附属建物符号4：物件1土地に所在		
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(物件11)倉庫(物件12)として使用している 上記の者が本附属建物符号4を倉庫として使用している(物件3) ☐ 「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

(土地用)

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6～8
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☒ 畑(物件6～8) ☐
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が畑として使用し、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]
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)
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1土地北側一部、南西側の一部、物件4土地西側の一部	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件1、4関係）

1	所 在	不明
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	■木造瓦葺 2 階建
	床 面 積（概略）	不明
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他	■「その他の事項」のとおり	
2	所 在	舞鶴市字下安久小字村ノ内 6 8 7 番 2（物件 1）
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積（概略）	不明
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他	■「その他の事項」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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1、4関係)		
3	所 在	舞鶴市宇下安久小字村ノ内687番2 (物件1)
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業場
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	不明
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他	☒ 「その他の事項」のとおり	
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他	☐ 「その他の事項」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、2、4～8土地の状況

(1) 形状・面積

物件1、2、4～8土地は、全体として概ね平坦で不整形な土地である。

物件1、2、4～8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。

物件1土地には、残地の地積測量図しかない。物件2、4～8土地には、地積測量図がない。このため物件1、2、4～8土地の実測面積が登記面積と異なる可能性がある。

(2) 利用状況

物件1、2、4～8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はできなかった。このため不明点は残るが、概ね物件1、2、4、5土地は、物件3、11、12建物及び後記未登記建物の敷地として利用されており、概ね物件6～8土地は農地（畑）として利用されているものと思われる。このため物件2、5土地の登記地目は「畑」であるが、現況は「宅地」となっており、物件6～8土地の登記地目は「畑」であり、現況も「畑」になっていると思われる。

物件3建物の建物図面が存在せず、位置などの詳細が不明である。物件3建物の主である建物、附属建物符号1～3は現地において存在を確認できなかった。特に符号3については、目的外建物3が該当する可能性があるものの、現況の1階面積と登記数量が一致していないなど疑問点が多く、推定することは困難であった。

ただし、目的土地には後記のとおり未登記建物が複数存在することから、物件3建物の存否については、存在すると認定した符号4も含め、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。

物件3建物は、登記上、物件2土地上に位置していることになっているが、唯一現存すると思われる物件3建物附属建物符号4は、公図上、物件1土地上に位置するものと思われる。このため物件3建物の登記上の所在は、現況と異なる可能性がある。

物件1、4土地上には、8～9ページ記載の未登記目的外建物1～3が存在する。8～9ページ記載の内容は、いずれも外観や、所有者の陳述に基づく推定による。各目的外建物は、周辺に動産や塀などがあることから、一部は建物周辺に立ち入っての概測が困難であったため、土地建物位置関係図の一部については、外観等からの推定に基づいている。また外観等からの推定に基づくため、特に目的外建物2、3については、建物としての要件を満たしているか否か等についても不明点が残る。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。

不動産登記上、物件6土地上には、家屋番号725番の建物登記があるが、現況、物件6土地上には、建物が存在しないと思われる。評価人が舞鶴市役所税務課で聴取したところ、家屋番号725番に該当する建物は、725番3土地付近に所在する建物であると課税上は取り扱っているとの回答を得た。ただし、家屋番号725番には建物図面がないこと、建物の現況と登記における床面積が一致しないと思われること、などの不明点がある。また、当該建物が725番3土地だけでなく、725番4土地上にも存しているかどうか（建物に付随する下屋等が存するか、また土地利用権等が及ぶか等も含む）についても不明点が残る。

また不動産登記上、物件7土地上には、家屋番号725番の2の建物登記がある。しかし、建物図面を参考に現地で確認したところ、当該建物登記に該当する建物が確認できないため、既に取壊し済みで滅失登記がなされていない可能性などがある。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。

(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)

物件7土地には有害鳥獣対策用と思われる電気柵等が設置されていることから、一部立ち入っての確認ができなかった。(写真12)

(3) 道路接面状況

物件5土地、物件7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、現地における舗装部分の概測や公図などから把握したもの、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。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、南側接面道路は建築基準法42条2項道路との回答を得た。なお、物件5土地が接面する部分の現況幅員は約4m以上あることから、セットバックは不要と判断した。

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、東側接面道路は、建築基準法の道路判定未了との回答を得た。

物件4、5土地の西側には、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部分はあるが、公図並びに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(平成30年8月17日付:30確-15)によると、その幅は約1.2m程度だと思われる。なお当該里道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ところ、建築基準法の道路判定未了との回答を得た。

(4) 行政上の規制

評価人が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いる。また市街化区域と市街化調整区域の境界は地類界であることなどから、目的土地すべてが市街化区域に存するものと思われるとの回答を得た。

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。また土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)に近接している。

目的土地は急傾斜地崩壊危険区域に指定されており、物件1土地北側には擁壁が設置されている。また、いわゆる崖地条例(京都府建築基準法施行条例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他の専門家の調査による確認を要する。

(5) 設備

評価人が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、下水道については南側接面道路から引き込んでおらず、上記西側里道付近に埋設された本管から引き込んでいる模様であるとの回答を得た。詳細の引き込み経路等については、不明点があることから、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。

3 物件3建物附属建物符号4の状況

(1) 使用状況

倉庫として使用されている。

(2) 損傷

新築年月日などは不詳であるが、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。階段が腐朽しており、2階の写真撮影ができなかった。

4 物件11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。

ただし、物件11建物2階の入り口扉の開閉不良及び入り口扉付近の動産のため、2階部分に立ち入っての調査が行えなかった。このため、2階部分については階段付近からの目視による確認及び所有者の陳述により建物見取図を作成したが、不明点が残る。

(2) 使用状況

債務者が居住している。

(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)

(3) 損傷

物件1 1 建物の外壁・内壁・天井材・建具などに経年相応の劣化がみられる。

また2階については立ち入っての調査が行えなかったが、過去に飼育されていた猫のものと思われる糞などが床に大量に散乱している。(写真2 1、2 2)

5 物件1 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

債務者が倉庫として利用している。

(3) 損傷

物件1 2 建物の外壁・内壁・天井材・建具などに経年相応の劣化がみられる。また2階天井付近からの漏水を複数確認した。なお2階部分は天井が張られておらず、また壁の一部も断熱材が露出した状態であり、内装等が未完成であると思われる。(写真2 7、2 8)

6 目的外建物1 の状況

(1) 占有の徴憑

玄関脇に債務者の息子Aの氏名を記した郵便受けが設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者	1 目的外建物1～3の所有者は私です。 2 目的外建物1には私の息子Aが居住しています。息子Aから家賃等は受け取っていません。 3 私が生まれたときには、目的外建物1はありました。 4 目的外建物1は、私のおばが別の場所で所有していた家を移築したものです。
舞鶴市農業委員会 照会回答要旨	1 物件2、5土地は、農地等ではありません。 2 物件6～8土地は農地です。 3 物件2、5～8土地に使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可はありません。 4 物件2、5～8に転用許可はされていません。 5 物件2、5～8土地に原状回復命令が発せられる見込みはありません。 6 物件2、5～8土地は、市街化区域内の土地です。

執行官の意見
1 令和7年(ヌ)第2号、第6号事件につき、令和7年9月19日付で現況調査報告書を提出したが、新たに令和7年(ヌ)第9号事件が申し立てられ併合されたので、9月19日付現況調査報告書に記載した事項も含めた令和7年(ヌ)第2・6・9号事件一体の現況調査報告書を作成した。 2 債務者の陳述から、目的外建物1～3の所有者は、債務者であると認定した。 3 債務者の陳述、郵便受けの表示から、目的外建物1には債務者の息子が居住していると思われる。 4 立入調査の結果、関係人の陳述、照会回答から、5～9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

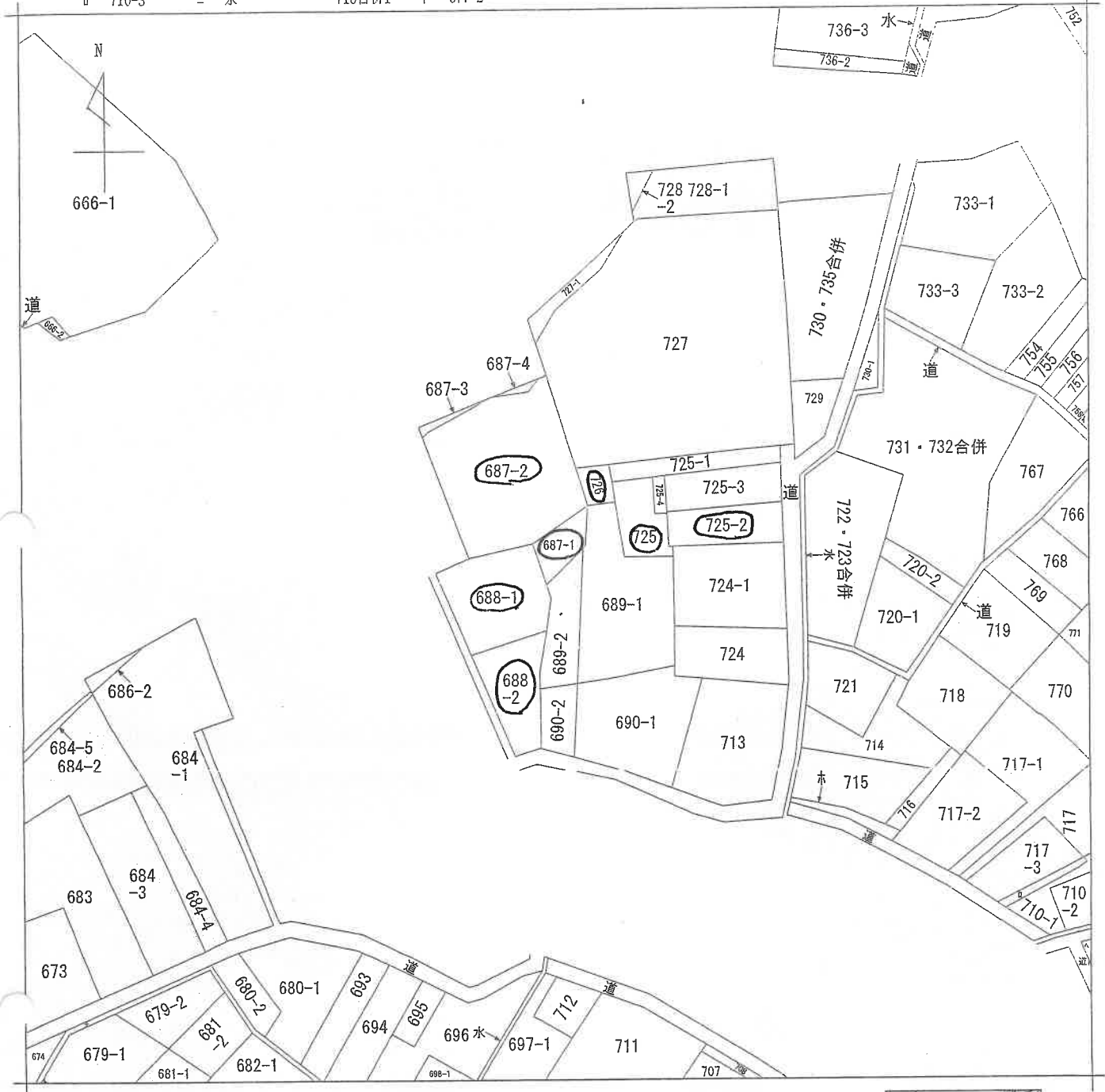
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 4 月 23 日 16 : 20 - 16 : 35	物件所在地	外部調査（物件 1、4 土地、物件 3 建物）、写真撮影（物件 1、4 土地、物件 3 建物）、債務者と面談
7 年 7 月 16 日 14 : 40 - 14 : 50	物件所在地	外部調査（物件 1～8）、写真撮影（物件 1～8）
7 年 8 月 14 日 : - :	執行官室	債務者宛通知書発送
7 年 8 月 19 日 10 : 30 - 10 : 35	執行官室	債務者に電話聴取、債務者宛通知書発送
7 年 8 月 27 日 14 : 30 - 15 : 50	物件所在地	立入調査（物件 1～8）、写真撮影（物件 1～8）、債務者と面談
7 年 9 月 10 日 : - :	執行官室	舞鶴市農業委員会宛照会書発送
7 年 11 月 12 日 13 : 00 - 13 : 50	物件所在地	立入調査（全物件）、写真撮影、債務者と面談

(特記事項)

- 令和 7 年 8 月 27 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 7 年 11 月 12 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。

(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 759 ハ 789-1 ホ 714・715・716合併1 ヘ 794-2 チ 水
ロ 710-3 ニ 水 ト 677-2



(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。



A 宇下安久
B 宇下安久

請求部	所在	舞鶴市宇下安久小字村ノ内				地番	687番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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。

令和7年5月28日
京都地方法律局舞鶴支局

地図整理番号：M03730

登記官

登記年月日：平成12年2月29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。
(京都府地方支務局 舞鶴支局管轄)

令和7年3月11日 大津地方支務局

登記官

0123781 地積測量図

地番 687-3, 687-4

土地の所在 舞鶴市字下安久小字村之内

1/冊

表 積 算

地番 ⑥ 687-3			
測点	X	Y	辺長
NO.4+10	-60716.668	-60391.525	10.247
O25	-60720.964	-60402.056	11.374
C13	-60721.594	-60401.727	0.707
331	-60720.713	-60400.939	1.179
面積	-2.939406		
面積	1.46 m ²		

地番 ⑦ 687-4			
測点	X	Y	辺長
C12	-60712.617	-60391.054	0.936
NO.4+10	-60716.668	-60391.525	11.215
330	-60713.321	-60381.658	10.409
面積	-4.925638		
面積	2.4628190 m ²		

合計面積 3.9326220 m²

地番	⑥ 687-3	⑦ 687-4	計面積	地積
公積	384.52		3.9326220	380.58 m ²

地番	⑥ 687-3	⑦ 687-4	面積
⑥ 687-3			380.5874780 m ²
⑦ 687-4			1.4697030 m ²
⑧ 687-4			2.4628190 m ²

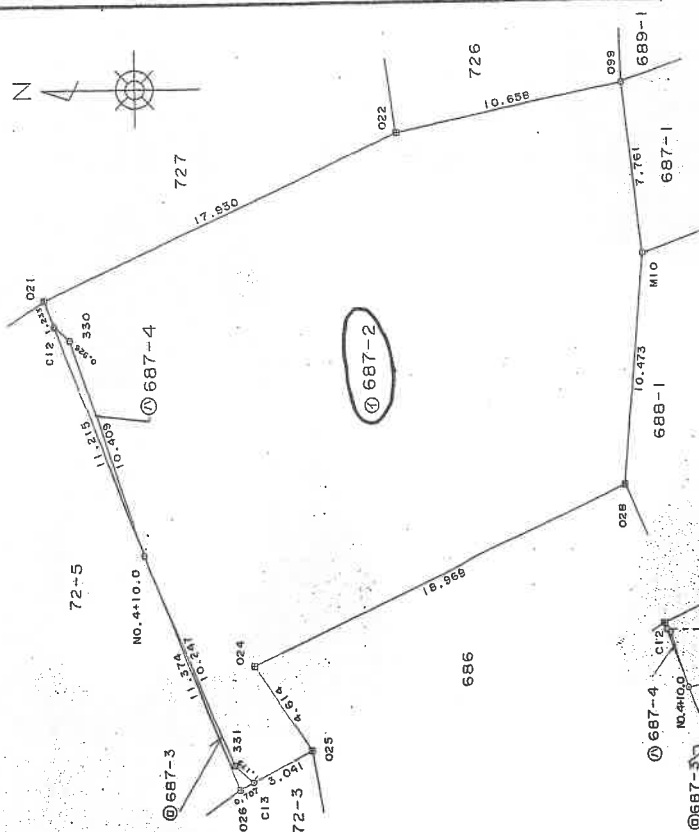
点名	X座標	Y座標
TM.2	-60763.676	-60381.837
TM.4	-60732.574	-60339.065
O21	-60712.172	-60379.918
C12	-60712.617	-60381.066
NO.4+10	-60716.668	-60391.525
331	-60720.964	-60402.056
C13	-60721.594	-60401.727
O25	-60720.713	-60400.939
O24	-60724.283	-60395.477
O28	-60721.720	-60388.566
M10	-60735.979	-60378.133
O99	-60736.968	-60370.426
O22	-60728.529	-60372.573
330	-60713.321	-60381.658
331	-60720.713	-60400.939

所有者

作製者

嘱託者

縮尺 1/250



引照点関係図 S=1/1000

引照点	名称
TM.2	道路面測量点

引照点	名称	距離
TM.2	境界点	52.037
TM.2	C13	53.888
TM.2	NO.4+10	55.888
TM.2	C12	57.064



TM.2 概略図

各階平面図 建物図面

家屋番号	687番2の1	建物図面
建物の所在	舞鶴市宇下安久小字村ノ内687番地2	

1階

3.03×0.99	=	2.9997
7.00×0.99	=	6.9300
13.95×7.94	=	110.7630
3.00×0.71	=	2.1300
合計床面積		122.8227
		122.82 m ²

2階

5.05×5.95	=	30.0475
合計床面積		30.0475
		30.04 m ²

京都地方裁判所舞鶴支部囑託

申請人

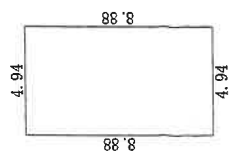
縮尺 1/500

687番2の2

號番屋家

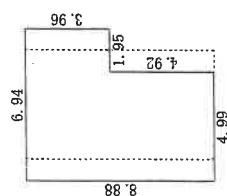
舞鶴市字下安久小字村ノ内687番地2、687番地1、688番地1

1階



求積表	
$4.94 \times 8.88 =$	43.8672
合計	43.8672
床面積	43.86 m ²

2階



求 積 表	
$4.99 \times$	$4.92 = 24.5508$
$6.94 \times$	$3.96 = 27.4824$
合 計	
	52.0332
床面積	
	52.03 m^2

作者

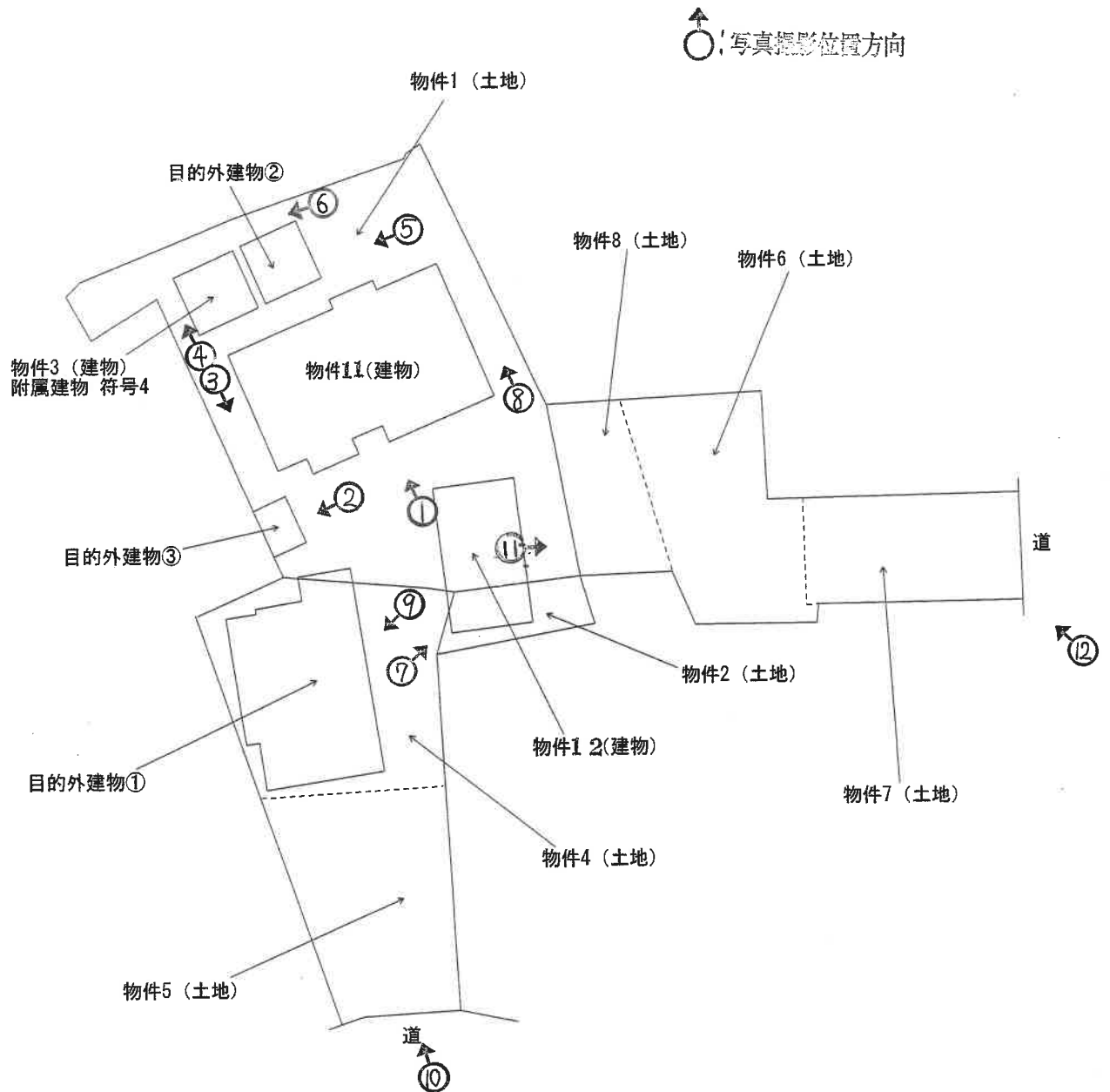
申請人

京都地方裁判所舞鶴支部嘱託

縮尺

1	500
---	-----

土地建物位置関係図



建物見取図

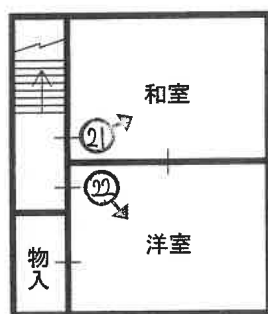
物件 11 (建物)

↑写真撮影位置方向

1階



2階

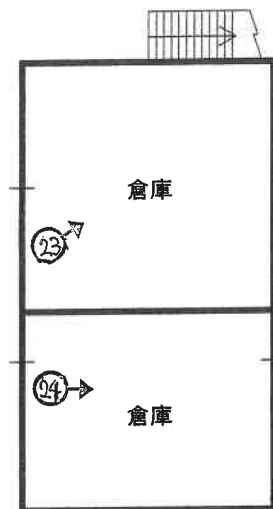


建物見取図

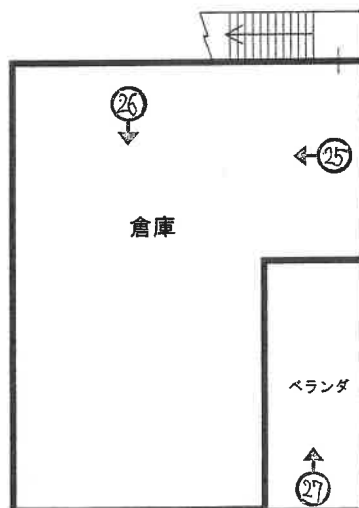
物件12(建物)

↑
○写真撮影位置方向

1階



2階



建物見取図

物件3(建物)
附属建物符号4

↑
○:写真撮影位置方向

1階



2階





2

3



4





5



6

7



8



9

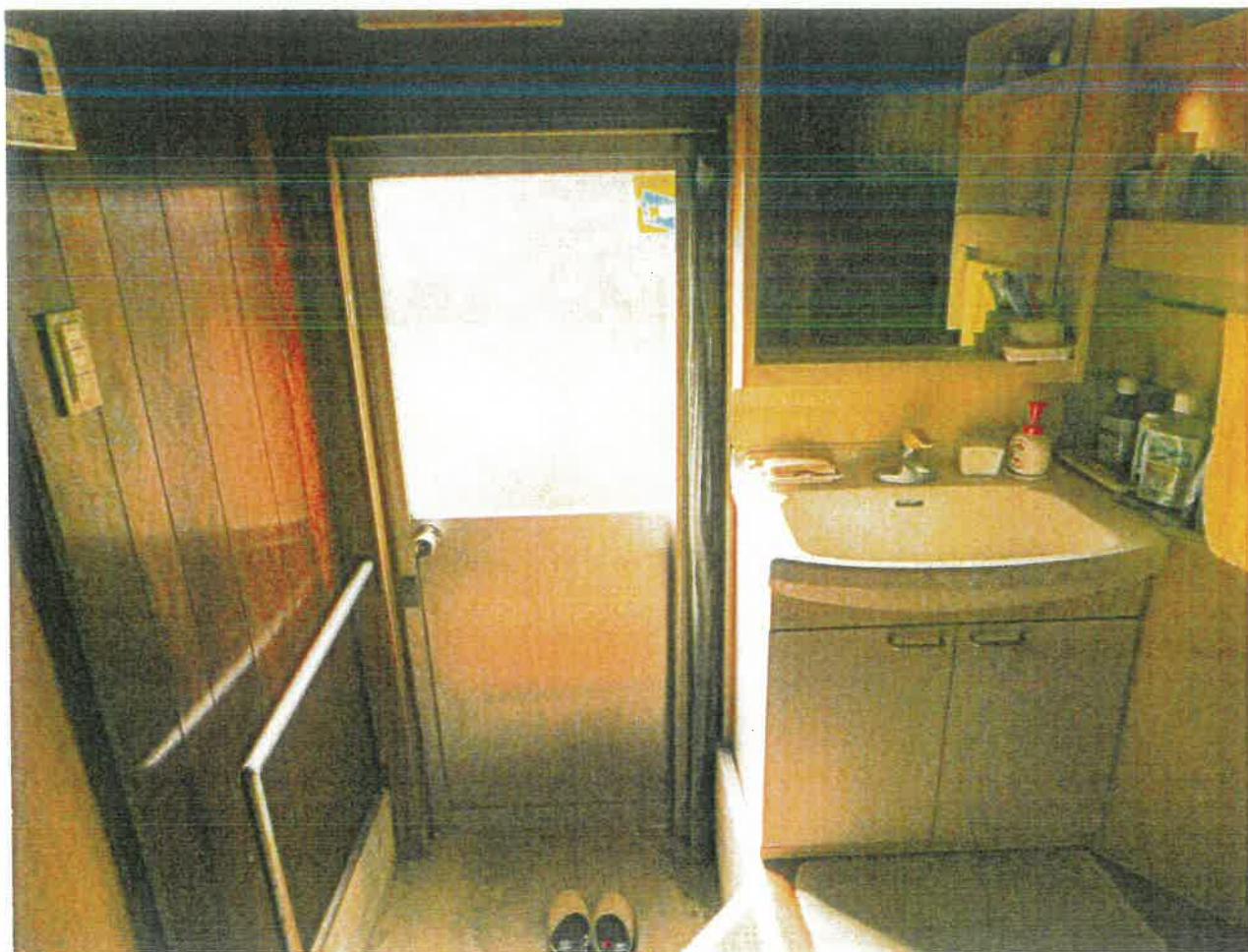


10





13



14



15



16



17



18





19



20



21



22

23



24



25



26





27



28

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 (又) 第 9 号
物件1~8・11・12
令和 7 年 9 月 22 日 第1回評価
令和 7 年 11 月 12 日 現地調査
令和 8 年 3 月 19 日 評価

京都地方裁判所舞鶴支部 御中

再 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 7,490,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,620,000 円
物件2（土地）	金	390,000 円
物件3（建物）	金	210,000 円
物件4（土地）	金	810,000 円
物件5（土地）	金	490,000 円
物件6（土地）	金	680,000 円
物件7（土地）	金	1,030,000 円
物件8（土地）	金	150,000 円
物件11（建物）	金	1,460,000 円
物件12（建物）	金	650,000 円

- 1 一括価格は、物件1～8、11、12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、2、4、5の内訳価格は物件3、11、12及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、11、12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」	「下記以外は同左」 実測と異なる可能性
2	所在地番目積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 宅地 実測と異なる可能性
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号1 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号2 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 現況と異なる可能性 不存在 不存在 不存在

	(附属建物) 符号3 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符号4 種 類 構 造 床 面 積		不存在
4	所在地 地 地 地 在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 実測と異なる可能性
5	所在地 地 地 地 在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 宅地 実測と異なる可能性
6	所在地 地 地 地 在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 実測と異なる可能性

7	所在地 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 実測と異なる可能性
8	所在地 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 実測と異なる可能性
11	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番 類 造 面積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
12	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番 類 造 面積	「物件目録記載のとおり」	「同左」

番号	特 記 事 項
	物件1(土地)には残地の地積測量図しか存在しない。物件2、4～8(土地)には地積測量図がない。このため物件1、2、4～8(土地)の実測面積が登記面積と異なる可能性がある。 物件3(建物)の建物図面が存在せず、位置などの詳細が不明である。物件3(建物)の主である建物、附属建物符号1、符号2、符号3は現地においてその存在を確認できなかった。特に符号3については、目的外建物①が該当する可能性があるものの、現況の1階面積と登記数量が一致しないなど疑問点が多く、推定することが困難であった。 ただし、目的土地上には後記のとおり未登記建物が複数存在することから、物件3(建物)の存否については、存在すると判断した符号4も含め、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。 物件1、2、4～8(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。このため不明点が残るが、概ね物件1・2・4・5(土地)は物件3・10・11(建物)及び後記未登記建物の敷地として利用されており、概ね物件6～8(土地)は農地(畑)として利用されているものと思われる。 このため物件2・5(土地)の登記地目は「畑」であるが、現況は「宅地」となっており、物件6～8(土地)の登記地目は「畑」であり、現況も「畑」となっていると思われる。 物件3(建物)は登記上、物件2(土地)上に位置していることになっているが、唯一現存すると思われる物件3(建物)附属建物符号4は、公図上、物件1(土地)上に位置するものと思われる。このため、物件3(建物)の登記上の所在は、現況と異なる可能性がある。 目的土地上には未登記の目的外建物①～③が存在する。 目的外建物①:種類:居宅、構造:木造瓦葺2階建 目的外建物②:種類:倉庫、構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 目的外建物③:種類:作業場、構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (上記内容はいずれも外観及び所有者の陳述に基づく推定による。) 各目的外建物は、周辺に動産や塀などがあることから、一部、建物周辺に立ち入っての概測が困難であったため、土地建物位置関係図の一部については、外観等からの推定に基づいている。また外観等からの推定に基づくため、特に目的外建物②・③については、建物としての要件を満たしているか否か等についても、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。 不動産登記上、物件6(土地)上には、家屋番号725番の建物登記があるが、現況、物件6(土地)上には、建物が存在しないと思われる。舞鶴市役所税務課において聴取したところ、家屋番号725番に該当する建物は、地番725番3付近に所在する建物であると課税上は取り扱っているとの回答を得た。ただし、家屋番号725番には建物図面がないこと、建物の現況と登記における床面積が一致しないと思われることなどの不明点がある。また、当該建物が地番725番3だけでなく、地番725番4上にも存しているかどうか(建物に付随する下屋等が存するか、また土地利用権等が及ぶか等を含む)についても不明点が残る。 また不動産登記上、物件7(土地)上には、家屋番号725番の2の建物登記がある。しかし、建物図面を参考に、現地で確認したところ、当該建物登記に該当する建物が確認できないため、既に取壊し済みで滅失登記がなされていない可能性がある。 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。

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・2・4～8)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「西舞鶴」駅の北方・道路距離約 1.4 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(急傾斜地の崩壊) (特記事項参照) 急傾斜地崩壊危険区域
画 地 条 件	間口 約6.7 m、奥行約 50 mの 不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 4.3 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 東 側幅員 約 3.1～約4.5mの市道 に 等高 に接する。 (建築基準法の道路判定未了) 詳細については、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 配 管: なし 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	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いる。また市街化区域と市街化調整区域の境界は地類界であることなどから、目的土地すべてが市街化区域に存するものと思われるとの回答を得た。 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、現地における舗装部分の概測や公図などから把握したもの、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。また土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)に近接している。 目的土地は急傾斜地崩壊危険区域に指定されており、物件1(土地)北側には擁壁が設置されている。また、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他の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において聴取したところ、南側接面道路は建築基準法第42条2項道路との回答を得た。なお、目的土地が接面する部分の現況幅員は約4m以上あることから、セットバックは不要と判断した。 中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、東側接面道路は、建築基準法の道路判定未了との回答を得た。 物件4、5(土地)の西側には、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部分があるが、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(平成30年8月17日付:30確-15)によると、その幅は約1.2m程度と思われる。なお、当該里道について中丹東土木事務所建築住宅課で聴取したところ、建築基準法の道路判定未了との回答を得た。 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、下水道については南側接面道路から引き込んでおらず、上記西側里道付近に埋設された本管から引き込んでいる模様であるとの回答を得た。詳細の引き込み経路等については、不明点があることから、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6～8(土地)には有害鳥獣対策用と思われる電気柵等が設置されていることから、一部、立ち入っての確認ができなかった。 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等の記載がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

主である建物、符号1、2、3は不存在。

区 分	附属建物 (符号4)
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

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。 物件3(建物)の建物図面が存在せず、位置などの詳細が不明である。物件3(建物)の主である建物、附属建物符号1、符号2、符号3は現地においてその存在を確認できなかった。特に符号3については、目的外建物①が該当する可能性があるものの、現況の1階面積と登記数量が一致しないなど疑問点が多く、推定することが困難であった。 ただし、目的土地には後記のとおり未登記建物が複数存在することから、物件3(建物)の存否については、存在すると判断した符号4も含め、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。 物件3(建物)の附属建物符号4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 11)

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 ： 吹付等 内 壁 ： クロス、板等 天 井 ： ボード等 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	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。 物件11(建物)2階の入り口扉の開閉不良及び入り口扉付近の動産のため、2階部分には立ち入っての調査が行えなかった。このため、2階部分については階段付近からの目視による確認及び所有者の陳述により建物見取図を作成したが、不明点が残る。 物件11(建物)の外壁・内壁・天井材・建具などに経年相応の劣化が見られる。また2階については上記のとおり立ち入っての調査が行えなかったが、過去飼育されていた猫のものと思われる糞などが床に大量に散乱している。 物件11(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 12)

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・鉄骨造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：鋼板等 内 壁：板等 天 井：ボード、あらわし等 床：板、コンクリート等 設 備：電気
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： 倉庫 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	建築確認は受けているが、完了検査はない。 物件12(建物)の外壁・内壁・天井材・建具などに経年相応の劣化が見られる。また2階天井付近からの漏水を複数確認した。なお、2階部分は天井が貼られておらず、また壁の一部も断熱材が露出した状態であり、内装等が未完成であると思われる。 物件12(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・2・4～8）

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	33,000	0.82	380.58	0.9	9,270,000
2	33,000	0.82	92.00	0.9	2,240,000
4	33,000	0.82	190.14	0.9	4,630,000
5	33,000	0.82	115.00	0.9	2,800,000
6	33,000	0.82	72.00	1.00	1,950,000
7	33,000	0.82	109.00	1.00	2,950,000
8	33,000	0.82	16.00	1.00	430,000

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/㎡)
 $33,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 33,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差 : 二方路地、方位、形状、一部要整地 (0.82)

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 物件1・2・4・5(土地):建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

物件6～8(土地):前記のとおり、農地(畑)と判断した。

(2) 建物価格（物件3・11・12）

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
3 附属建物符号4	300,000	33.04	0.01	100,000
11	250,000	152.86	0.01	380,000
12	150,000	95.89	0.01	140,000
計				620,000

【物件3・11・12】

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、土地のうち物件1・2・4・5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	9,270,000	50%	法定地上権	4,640,000
2	2,240,000	50%	法定地上権	1,120,000
4	4,630,000	50%	法定地上権	2,320,000
5	2,800,000	50%	法定地上権	1,400,000
6	1,950,000	—	—	0
7	2,950,000	—	—	0
8	430,000	—	—	0

イ 土地利用権等割合： 物件1・2・4・5(土地)の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。

土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1・2・4・5(土地)の土地利用権等を物件3・11・12(建物)及び目的外建物①～③の建築面積の割合に応じて以下のとおり按分した。

物件3(建物)の建築面積16.52㎡ (約5.36%)
 物件11(建物)の建築面積122.82㎡ (約39.83%)
 物件12(建物)の建築面積約56㎡ (約18.16%)
 目的外建物①の建築面積約91㎡ (約29.51%)
 目的外建物②の建築面積約15㎡ (約4.86%)
 目的外建物③の建築面積約7㎡ (約2.27%)

なお、構成比は小数点以下第3位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

物件3(建物)への土地利用権等の按分：9,480,000円×約5.36%≒510,000円
 物件11(建物)への土地利用権等の按分：9,480,000円×約39.83%≒3,780,000円
 物件12(建物)への土地利用権等の按分：9,480,000円×約18.16%≒1,720,000円

なお、物件12(建物)については、一部、1階よりも2階部分が大きいいため、建物図面を参考に、外観からの推測及び机上概測などにより水平投影面積による建築面積を推定した。また各目的外建物は、周辺に動産や塀などがあることから、一部、建物周辺に立ち入っての概測が困難であったため、外観からの推測及び机上概測等により建築面積を推定した。よって、これらについては、不明点が残る。

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	9,270,000	-4,640,000		50%	70%	1,620,000
2	2,240,000	-1,120,000		50%	70%	390,000
3	100,000	+510,000	100%	50%	70%	210,000
4	4,630,000	-2,320,000		50%	70%	810,000
5	2,800,000	-1,400,000		50%	70%	490,000
6	1,950,000	0		50%	70%	680,000
7	2,950,000	0		50%	70%	1,030,000
8	430,000	0		50%	70%	150,000
11	380,000	+3,780,000	100%	50%	70%	1,460,000
12	140,000	+1,720,000	100%	50%	70%	650,000
一 括 価 格 (合計)						7,490,000

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、複数の目的外建物が存することなどの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 : 33,000 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8年1月1日
- 地 積 : 158 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水あり
- 接 面 街 路 : 南西方 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):	4,405,213 円
物件2(土地):	506,184 円
物件3(建物):	20,157 円
物件4(土地):	2,740,868 円
物件5(土地):	1,349,525 円
物件6(土地):	647,424 円
物件7(土地):	980,128 円
物件8(土地):	70,688 円
物件11(建物):	1,220,541 円
物件12(建物):	766,614 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

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 (又) 第 9 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 0 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 9 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字下安久 6 8 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 0 . 7 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 1 . 1 5 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |

令和 7 年 (又) 第	2 号
令和 7 年 (又) 第	6 号
令和 7 年 (又) 第	9 号

物 件 目 録

床 面 積 23.80 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05 平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積	1 階	16.52 平方メートル
	2 階	16.52 平方メートル

4 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内

地 番 688 番 1

地 目 宅地

地 積 190.14 平方メートル

5 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内

地 番 688 番 2

地 目 畑

地 積 115 平方メートル

6 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内

地 番 725 番

地 目 畑

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 (又) 第 9 号

物 件 目 録

地 積 7 2 平方メートル

7 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内

地 番 7 2 5 番 2

地 目 畑

地 積 1 0.9 平方メートル

8 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内

地 番 7 2 6 番

地 目 畑

地 積 1 6 平方メートル

1 1 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内 6 8 7 番地 2

家屋 番号 6 8 7 番 2 の 1

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 (又) 第 9 号

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 2 . 8 2 平方メートル
2 階 3 0 . 0 4 平方メートル

1 2 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内 6 8 7 番地 2、6 8 . 7 番地 1、6 8 8 番地 1

家屋 番号 6 8 7 番 2 の 2

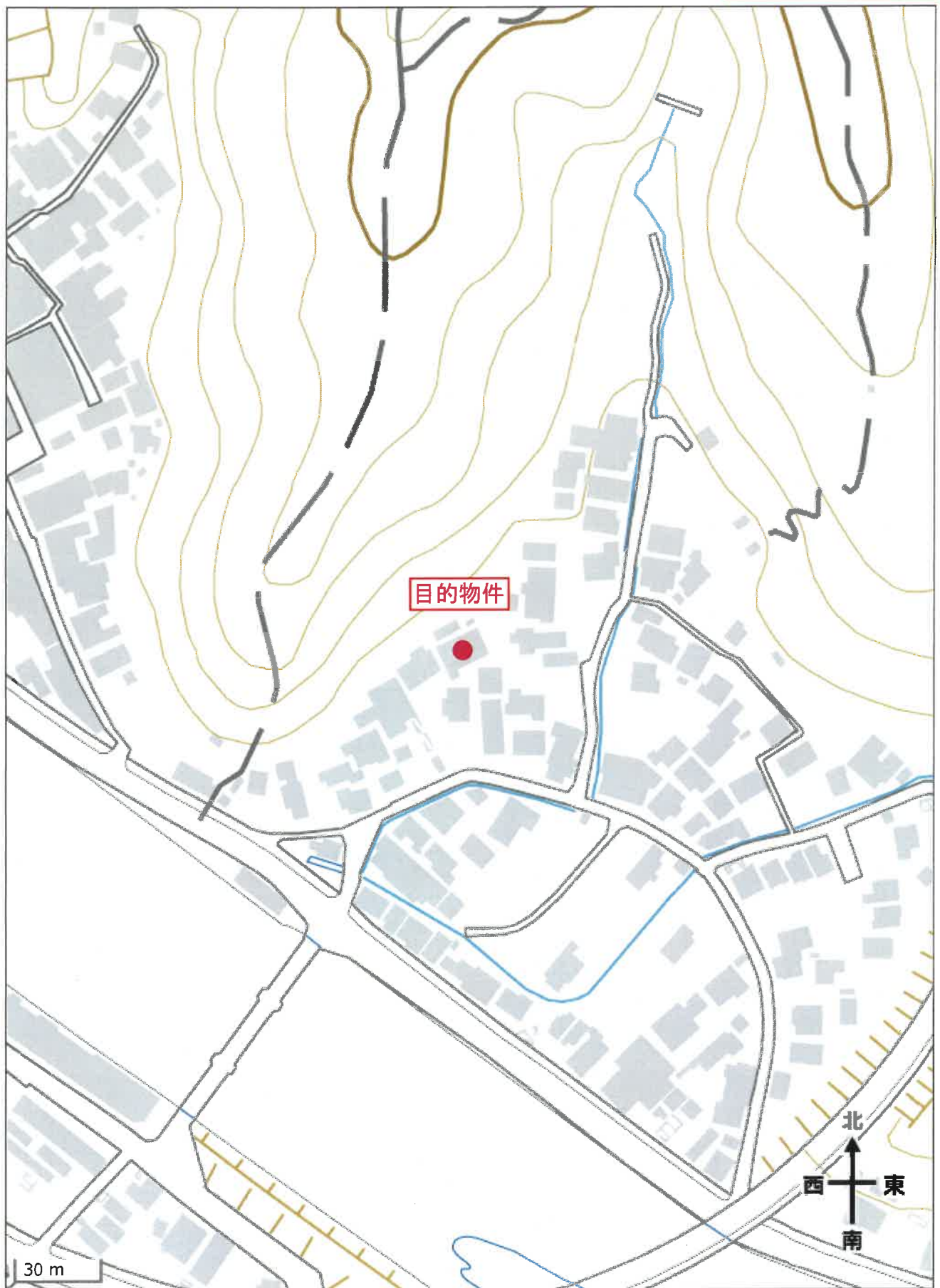
種 類 倉庫

構 造 木・鉄骨造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 3 . 8 6 平方メートル
2 階 5 2 . 0 3 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