

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(又)第 2号
令和 7年(又)第 6号
令和 7年(又)第 9号(物件9, 10)

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 令和 8年11月18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 8年12月 9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 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 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）
9, 10	770,000 616,000	一括	154,000	5,978	0
9	720,000				
10	50,000				

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

9 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内

地 番 7 2 5 番 3

地 目 畑

地 積 1 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 0 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内

地 番 7 2 5 番 4

地 目 畑

地 積 6 . 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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 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9, 10】

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9, 10】

賃借権(不明)

範 囲	全部
賃借人	亡B相続財産
期 限	期間の定めなし
賃 料	不明
賃料前払	不明
敷 金・保証金	なし
特 約	なし

賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

上記賃借人所有の売却対象外建物(種類: 居宅、構造: 木造瓦葺平家建、床面積: 37.09平方メートル)が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号9, 10】

・目的土地相互及び隣地(接面道路を含む)との境界が不明確である。

- ・ 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。

《 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

9 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内

地 番 7 2 5 番 3

地 目 畑

地 積 1 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 0 所 在 舞鶴市字下安久小字村ノ内

地 番 7 2 5 番 4

地 目 畑

地 積 6 . 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

令和7年(ヌ)第2・6・9号
(物件9、10)
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 (又) 第	2 号
令和 7 年 (又) 第	6 号
令和 7 年 (又) 第	9 号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 9 | 所 | 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 | 番 | 7 2 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 平方メートル |
-
- | | | | |
|-----|---|---|----------------|
| 1 0 | 所 | 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 | 番 | 7 2 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 . 6 1 平方メートル |



(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 9、10			
現況地目	☒ 宅地 (物件 9、10) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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。 ☐ ☒ 「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

占有者及び占有権原 (物件9、10関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■亡B相続財産	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者)の陳述 亡B住民票除票、戸籍全部事項証明書、改製原戸籍、固定資産評価証明書の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件9、10関係)	
所 在	舞鶴市字下安久725番地3
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	木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	37.09㎡ (固定資産評価証明書による)
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡B相続財産) ☐ 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 の 事 項	☒ 「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

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 物件9、10土地の状況

(1) 形状・面積

物件9、10土地は、それぞれ四角形の平らな土地である。物件9、10土地相互の境界を示すものはなく、物件9、10土地相互の境界は判然としない。

物件9、10土地と隣接土地（接面道路を含む）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。

物件9、10土地の一部について、動産等により立入ができない部分があったことから、土地建物位置関係図については、一部、外観などによる推測により作成を行った。

現地概測の結果、公図の形状と概ね一致した。

地積測量図がないため、物件9、10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

第三者所有の目的外建物4が存在するが、物件9、10土地の地番上に建物登記は存在しない。

評価人が舞鶴市役所税務課で聴取したところ、目的外建物4は、物件10土地の西側隣地である725番土地を所在として登記されている家屋番号725番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、登記上の家屋番号725番建物には建物図面がないこと、目的外建物4の現況床面積と家屋番号725番建物の登記床面積が一致しないと思われることなどの不明点があり、目的外建物4と家屋番号725建物の同一性には疑問も残る。

また目的外建物4は、物件9土地上に位置すると思われるが、物件10土地上に存在するか（建物に付随する下屋等が存するか、また土地利用権が及ぶか等を含む）についても、物件9、10土地相互の境界が判然としないため、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。

(3) 道路接面状況

東側接面道路は物件9土地前面で北西方と北東方に分岐しており（写真2）、北西方に分岐した道は、公図上、目的土地北側付近で行き止まりになっている。分岐前及び北東方への道はアスファルト舗装されているが、分岐後の北西方への道は未舗装である。

評価人が舞鶴市役所土木課で聴取したところ、分岐前及び北東方への道は舞鶴市道であり、さらに不明点はあるものの、調査日時時点において、北西方への道も市道に該当すると思われるとの回答を得た。

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（分岐前、北東方及び北西方への道）は、建築基準法の道路判定未了との回答を得た。分岐前及び分岐後で幅員等が変化することなどもあり、今後、判定が実施されたとしても建築基準法上の接道義務を満たすかどうか、不明点がある。

(4) 土砂災害警戒区域

物件9、10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、いわゆる崖地条例（京都府建築基準法施行条令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。

3 目的外建物4の状況

(1) 占有の徴憑

玄関上にBの氏を記した表札がある。玄関脇の郵便受けにB宛の郵便物がある。

(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 物件9、10土地上の建物はBの所有です。物件9、10土地はBに賃貸していました。Bは物件9、10土地上の建物に1人で住んでいました。 2 Bは、令和7年6月に死亡しました。Bに妻、子はいません。 3 Bのおじが賃貸借契約上の保証人になっていました。連絡を取ろうとしましたが、Bのおじは入院中とのことで連絡が取れませんでした。Bのおじの子は相手にしてくれません。 4 舞鶴市役所で戸籍を閲覧して相続人を調べようと試みましたが断られました。 5 Bの死亡後、地代はもらえていません。 6 賃貸借契約書は紛失しました。
舞鶴市農業委員会 照会回答要旨	1 物件9、10土地は、農地等ではありません。 2 物件9、10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。 3 物件9、10土地に転用許可はされていません。 4 物件9、10土地に原状回復命令が発せられる見込みはありません。 5 物件9、10土地は、市街化区域内の土地です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

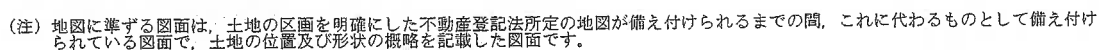
執行官の意見

- 1 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、目的外建物4の表札、郵便受け内の郵便物、目的外建物4につきBを所有者として固定資産税が課されていることから、物件9、10土地もしくは物件9土地の目的外建物4の所有者は、亡Bと認定した。
- 3 亡Bの戸籍を調査し相続人を明らかにしようとしたところ、Bは男性で婚姻歴がなく、認知した子もなかった。Bの父母は死亡しており、Bの父は97年前の昭和3年生まれ、Bの母は大正15年生まれなので、Bの祖父母が生存している可能性は、ほぼない。Bに父母が同じ兄弟姉妹はいない。Bの父母の戸籍を調査したところ、Bの父母とも婚姻歴は1回しかなく、B以外の子もいなかった。よって亡Bには直系卑属、直系尊属、兄弟姉妹がおらず、亡Bには相続人がいないと考えられる。
- 4 物件9、10土地の地番上に建物登記は存在しないので、目的外建物4は一見未登記建物であると思われる。しかしながら、その他の事項2(2)利用状況に記載したとおり、物件10土地の西側隣地である725番土地を所在として家屋番号725番建物が登記されており、目的外建物4と登記上の家屋番号725建物が同一建物であれば、目的外建物4は未登記建物ではなく、所在と床面積が誤って記された登記建物になる。
- 5 昭和40年3月17日最高裁大法廷判決(民集19巻2号453頁)では、実際の建物所在が79番地で、登記上の所在が80番地であった建物について、「借地権のある土地の上の建物についてなされた登記が、錯誤また遺漏により、建物所在の地番の表示において実際と多少相違していても、建物の種類、構造、床面積等の記載と相まち、その登記の表示全体において、当該建物の同一性を認識しうる程度の軽微な誤りであり、殊にたやすく更正登記できるような場合には、」登記建物に該当し借地権は対抗力を有するとした。
平成18年1月19日最高裁第一小法廷判決(集民219号49頁)では、実際の建物所在が24番地1で、登記上の所在が65番地であり、実際の床面積が64.39㎡で登記上の床面積が26.44㎡であり、現況調査報告書に未登記建物である旨記載があった建物敷地競売の買受人が、建物収去土地明渡請求をし、地裁、高裁で勝訴した事件について「本件建物等は、借地借家法10条1項にいう『登記されている建物』に該当する余地が十分にあるというべきである。」として原判決を破棄し高裁に差し戻した。
- 6 上記2つの最高裁判例を本件に当てはめると、目的外建物4が登記建物に該当する評価根拠事実として、①目的外建物4の実際の所在地番は725番地3(物件9土地)、登記上の所在地番は725番地、②725番土地は地目、現況とも農地であり、③725番土地は接道していない、④舞鶴市役所税務課は、目的外建物4を登記上の家屋番号725建物として課税している、⑤目的外建物4所有者亡Bの住所は、725番地になっていた、以上5つの事実がある。評価障害事実としては、建物の現況床面積と登記床面積が一致しないことがあるが、平成18年1月19日最高裁第一小法廷判決で64.39㎡と26.44㎡の違いが許容されたことを考えれば、たいした障害ではないと思われる。
- 7 目的外建物4が登記建物か未登記建物かは不明だが、登記建物とされる可能性が大きい。したがって、競売の買受人に対し、物件9、10土地の賃借権を対抗できる可能性が大きい。
- 8 しかし目的外建物4所有者亡Bには3で述べたとおり相続人がおらず、亡Bの死後は地代も支払われていない。理論上物件9、10土地の賃借権を買受人に対抗できるといっても、実際に賃借権を主張して争う人物が現れることは考えにくい。
- 9 立入調査の結果、関係人の陳述、照会回答、戸籍調査の結果から、2～4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10月21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 : 50 - 14 : 10	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者と面談
7 年11月26日 9 : 45 - 9 : 50	舞鶴市役所	亡 B の住民票除票の写し取得
7 年12月17日 9 : 50 - 10 : 00	舞鶴市役所	亡 B の住民票除票の写し、除籍全部事項証明書、改製前原戸籍取得
8 年 1 月 7 日 9 : 30 - 9 : 35	舞鶴市役所	亡 B の父の出生から婚姻するまでの除籍謄本取得
8 年 1 月 8 日 11 : 55 - 12 : 00	福知山市役所	亡 B の母の出生から婚姻するまでの除籍謄本取得
(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、立会人を立ち合わせ、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

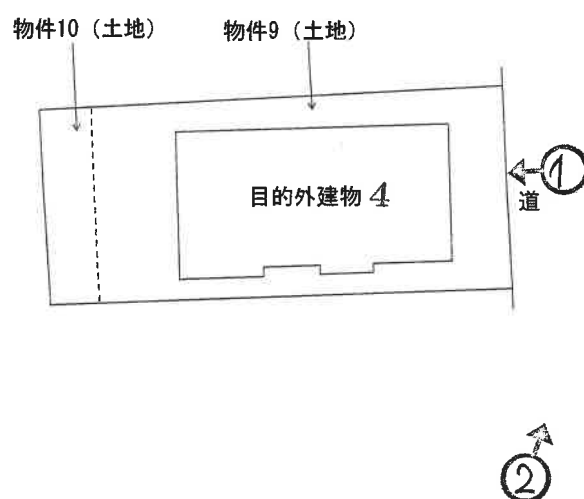
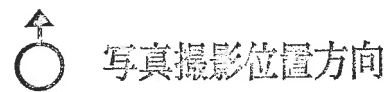


A 久安下字
B 久安下字

請 求 部 分	所 在				舞鶴市字下安久小字村ノ内		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			

9 ページ

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。



1



2



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9・10

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

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		770,000	円
内 訳 価 格			
物件9（土地）	金	720,000	円
物件10（土地）	金	50,000	円

- 1 一括価格は、物件9、10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9、10の内訳価格は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
9	所在地 地番 地目 地積	「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
10	所在地 地番 地目 地積	「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
番号	特記事項		
	物件9・10(土地)には地積測量図がない。このため物件9・10(土地)の実測面積が登記面積と異なる可能性がある。 物件9・10(土地)は一体となっているが、現地において各土地間の境界を確認することができなかった。 現状、物件9(土地)上には、物件9・10(土地)の土地所有者以外の第三者が所有すると思われる建物が存在するが、物件9・10(土地)の地番上には、建物登記は存在しない。舞鶴市役所税務課において聴取したところ、当該建物は、登記上、地番725番を所在地とする家屋番号725番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。 また当該目的外建物は物件9(土地)上に位置すると思われるが、物件10(土地)上にも存在するか(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、各目的土地の境界が判然としないため、不明点が残る。 なお、固定資産評価証明書によると目的外建物の概要は以下のとおりである。 【目的外建物】 種類:居宅 構造:木造瓦葺平家建 床面積:37.09㎡ 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 9・10)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「西舞鶴」駅の北方・道路距離約 1.5 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 % なし 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
画 地 条 件	間口 約6.5 m、奥行約 15 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 2.5～約6.7mの市道 に 等高 に接する。 (建築基準法の道路判定未了) 接面道路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	東側接面道路は目的土地前面で、北西方と北東方に分岐しており、北西方に分岐した道は、公図上、目的土地北側付近で行き止まりとなっている。分岐前及び北東方への道はアスファルト舗装されているが、分岐後の北西方への道は未舗装である。 舞鶴市役所土木課で聴取したところ、分岐前及び分岐後の北東方への道は市道であり、さらに不明点があるものの、調査日時点において、北西方への道も市道に該当すると思われるとの回答を得た。 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の、不明点が残る。 中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、東側接面道路(分岐前、北東方及び北西方への道)は、建築基準法の道路判定未了との回答を得た。分岐前及び分岐後で幅員等が変化することなどもあり、今後、判定が実施されたとしても建築基準法上の接道義務を満たすかどうか、不明点がある。 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。 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専門家の調査による確認を要する。 目的土地の一部について、動産等により立ち入りができない部分があったことから、土地建物位置関係図については、一部、外観などによる推測により作成を行った。 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、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。 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。
---------	---

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9・10）

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
9	33,000	1.00	109.00	0.95	3,420,000
10	33,000	1.00	6.61	0.95	210,000

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： 方位 (1.00)

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 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、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。

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)
9	3,420,000	40%	借地権	1,370,000
10	210,000	40%	借地権	80,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を借地権と判定し、その割合を40%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
9	3,420,000	-1,370,000		50%	70%	720,000
10	210,000	-80,000		50%	70%	50,000
一 括 価 格 (合計)						770,000

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、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9(土地): 2,123,320 円
物件10(土地): 59,437 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

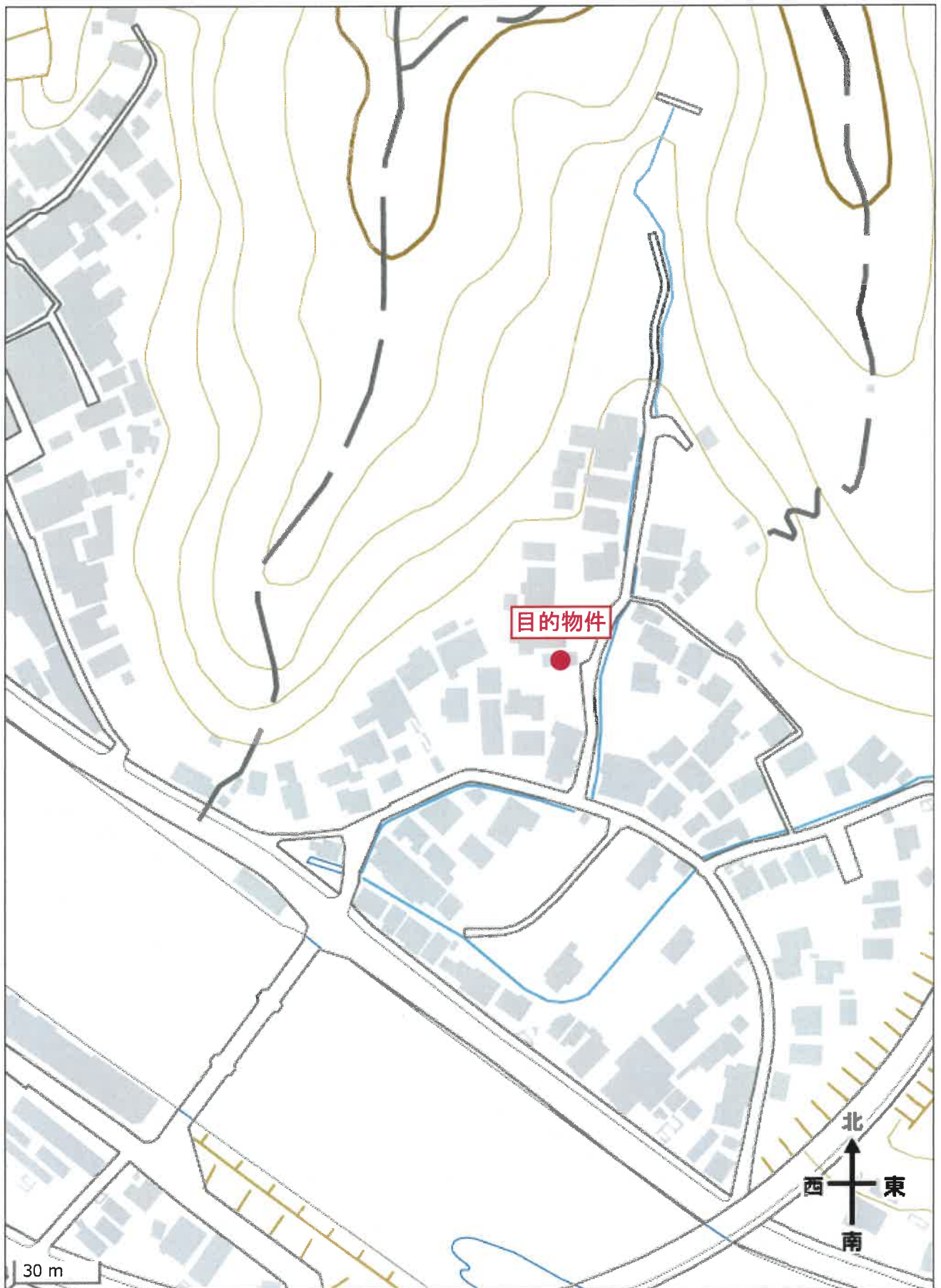
令和 7 年 (又) 第	2 号
令和 7 年 (又) 第	6 号
令和 7 年 (又) 第	9 号

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|----------------|
| 9 | 所 | 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 | 番 | 7 2 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 舞鶴市字下安久小字村ノ内 |
| | 地 | 番 | 7 2 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 . 6 1 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