

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 3 月 13 日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 中 井 英 喜

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 4 月 3 日から 令和 7 年 4 月 10 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 4 月 16 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 7 年 5 月 7 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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 7 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 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 3 月 13 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５年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,060,000 2,448,000	一括	612,000	23,776	0
1	1,890,000				
2	320,000				
3	540,000				
4	310,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 1 4 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 9 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 4 8 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 6 平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

地 目 堤もしくは雑種地

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 29 日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 藤 山 有 紗

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

【物件番号 1 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 3】

売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。

東側部分及び西側部分につき、本件所有者が占有している。

中央部目的外建物敷地部分につき、A 及び B が占有している。A の占有権原の存在は認められない。B の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

占有者は不明である。占有者の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 3】

各土地相互の境界が不明確である。

【物件番号 1】

北側隣地（1215 番 1、1214 番 1）及び北側道路との境界が不明確である。

【物件番号 3】



南側河川との境界が不明確である。

【物件番号4】

北側隣地（1216番1）及び西側隣地（地番1214番2）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 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 1 4. 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 9 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 4 8 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 6 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 堤もしくは雑種地



令和6年(ケ)第 1号
令和6年3月21日受理
令和6年9月19日提出

追加現況調査報告書

令和6年5月29日付け提出の現況調査報告書に以下のとおり追加する。

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 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 1 4. 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 6 平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (物件1土地中央部および物件3土地中央部賃借人・未登記目的外建物持分2分の1共有者)	1 平成26年の舞鶴簡裁での所有者との調停の時には、父Cが存命中で、未登記目的外建物の所有者は父Cでした。 2 しかし、父Cの意向で、私を借主として所有者と新たに現在の土地賃貸借契約を結びました。未登記目的外建物の相続が予想されるので、今父C名義で賃貸借契約を結んで、相続時に名義変更するより、今、私の名義で契約したほうが後の手間が省けるという理由でした。 3 それが法律的にどういう意味を持つのかは、わかりませんし、考えていませんでした。私が所有者に借りた土地を、父Cにまた貸したつもりはありません。 4 その後、父Cが死亡し、未登記目的外建物を、私と私の姉Aが持分2分の1ずつ相続しました。土地の借主は従前どおり私だけです。 5 それが法律的にどういう意味を持つのかは、わかりませんし、考えていませんでした。執行官から姉Aの持分2分の1が無権原で土地を占有していることになるかと説明されましたが、何が問題なのかわかりません。姉Aには迷惑をかけないようにしたいです。未登記目的外建物は私だけが使用しています。 6 支払先の口座が解約されており、所有者と連絡が取れないので、令和5年12月末日までに支払うべき令和6年分の地代2万1600円はまだ支払っていません。

(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 未登記目的外建物の敷地利用権原について、当事者の意思を合理的に解釈して、法律的に整合性がある事実認定を試みると、平成26年11月7日付け舞鶴簡裁調停成立の段階では、B-C間の黙示の土地転貸借、もしくは相続を先取りしたCからBへの未登記目的外建物の贈与が考えられる。
しかし黙示の土地転貸借は、無断転貸借になってしまい、所有者に解除権が発生する。またCに対して転貸したという認識がBにないことが問題である。また贈与は、C没後に、未登記目的外建物をAとBとで持分2分の1ずつ相続したというABの認識と矛盾する。
舞鶴簡裁調停成立の段階で貸主所有者、借主Bとした事情は、相続による契約当事者変更の手間を避けるためということだったのはBの陳述で理解できたものの（もっとも相続による一般承継なら契約当事者は自動的に変わるはずだが）、法律上整合性がある解釈をすることは困難である。
- 2 C没後の現在の状態は、未登記目的外建物のBの持分2分の1の土地利用権原が賃借権、Aの持分2分の1の土地利用権原がないという状態と認定した。仮に転貸主B、転借主Aとする黙示の転貸借を想定しても、B-C間の転貸借と同じ問題が生じる。
- 3 所有者-B間の土地賃貸借契約は、登記されておらず、民法605条の対抗要件を満たさない。また未登記目的外建物も登記されていないので、借地借家法10条1項の対抗要件を満たさない。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月11日 14:20-14:30	物件所在地	Bと面談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日		

(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6年(ケ)第 1号
令和6年3月21日受理
令和6年5月29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 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 1 4 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 | 番 | 1 2 1 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 6 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、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（物件 ） ☒ 堤もしくは雑種地（物件4）			
形状	☒ 公図のとおり（物件1～3） ☐ 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 ☒ 不明（物件4）			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（物件1東側の部分および西側の部分、物件2、物件3東側の部分および西側の部分） ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 （物件1西側の部分、物件3西側の部分） ☒ 上記の者が資材置場として使用し、占有している。 （物件1東側の部分、物件2、物件3東側の部分） ☒ その他の者（物件1、3中央部目的外建物敷地部分） ☒ 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 （物件1中央部目的外建物敷地部分、3中央部目的外建物敷地部分） ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 不明（物件4土地） ☒ 「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 保管開始日 支部 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1、3関係)			
占有範囲		☒ 土地建物位置関係図のアイウエオカアを結ぶ線で囲まれた部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A、B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 関係人(☒ A、B (占有者))の陳述 ☒ 提示文書(調停調書2通、土地賃貸借契約書)の要旨	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成 3 年 1 月 1 日以前	
最初の契約等	契約日	平成 3 年 1 月 1 日以前	
	期間	平成 3 年 1 月 1 日以前から ☐ 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	
現在の契約等	期間	平成25年 1 月 1 日から ☒ 令和25年12月31日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者B ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎年 金 21,600 円 (毎年 12 月 31 日限り 翌年分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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

目的外建物の概況 (物件1、3関係)	
所 在	舞鶴市字今田小字駒谷1217番地
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)	27.14 m ² (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 (A、B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成3年1月1日以前 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (前所有者C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	Bが、居宅として使用している。

(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

目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 物件1～3土地の状況

(1) 形状・面積

物件1～3土地は、東西方向に長い概ねL字形の土地である。

公図上物件1、2土地の東側にある里道は、位置、幅が不明である。物件1、2土地の東側には、低いコンクリート擁壁がある。

物件1土地北東角と思われるところの擁壁に「舞鶴市」と書かれた境界プレートが設置されている(写真2)。物件2南東角と思われるところの擁壁に「舞鶴市」と書かれた境界プレートが設置されている(写真4)。物件1土地、物件2土地、里道もしくは東側隣地1218番2土地の境界と思われるところの擁壁に「舞鶴市」と書かれた境界プレートが設置されている(写真3)。

別紙土地建物位置関係図の点イと思われるところに境界杭が設置されている(写真10)。

それら以外に境界標は見当たらなかった。物件3土地の南側の河川との境界、物件1土地の北側の道路との境界、北側隣地1215番1土地、1214番1土地との境界は、はっきりしない。

物件1および物件3土地の東側の所有者占有部分と、中央部の賃借人占有部分には、高低差があり、境界にはコンクリートブロック塀が設置されている。塀は高い東側の所有者占有部分の土を支えているが、土圧に押されて西側に傾いている。

現地概測の結果、公図の形状、登記上の面積と概ね一致した。

(2) 利用状況

物件1東側所有者占有部分、物件2土地、物件3土地東側所有者占有部分は、資材置場として利用されている。板、コンクリートブロック、一輪車など建築関係の資材が置かれている。物件1東側所有者占有部分、物件2土地、物件3土地東側所有者占有部分上に不動産は存在しない。

物件1土地中央部賃借人占有部分、物件3土地中央部賃借人占有部分は、庭、未登記目的外建物の敷地として利用されている。物件1中央部賃借人占有部分、物件3土地中央部賃借人占有部分には、未登記目的外建物以外の建物、不動産は存在しない。

物件1土地西側所有者占有部分、物件3土地西側所有者占有部分は、木が植えられており、土地に定着しない物置小屋が置かれている。

3 物件4土地の状況

(1) 形状・面積

公図上の物件4土地は、物件3土地の西側隣地であり、物件1土地の南西に所在する。その位置には、現況では石垣の堤があり、柱に金属線を張ったフェンスが堤の下に1枚、堤の上に数枚ある。(写真13、14)物件4土地の所在は堤の部分と思われる。物件4土地と北側隣地1216番1土地、西側隣地1214番2土地との境界は、はっきりしない。

(2) 利用状況

河川の堤として利用されている。

(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
B (物件1土地中央部および物件3土地中央部賃借人・未登記目的外建物持分2分の1共有者)	1 未登記目的外建物を建てる前の昭和のころから、物件1, 3土地の一部を、現所有者の前々所有者Dから私の父Cが賃借していました。 2 その後、父Cが未登記目的外建物を建てました。建築時期は覚えていません。 3 前々所有者Dが賃貸借範囲確定地代借賃増減調停を申し立てました。調停調書を提示します。その調停で土地の賃借する範囲と年間地代2万1600円の額が決まりました。 4 その後、物件1, 3土地の所有者が2度変わり、現所有者になりました。 5 所有者が占有利用している物件1土地東側の部分および物件3土地東側の部分の土砂が、私が賃借している部分になだれ込むので、調停を行いました。そのときの調停調書を提示します。その調停によって、私と所有者が新たに現在の土地賃貸借契約を結びました。 6 その後、父Cが死亡し、未登記目的外建物を私と私の姉Aが2分の1ずつ相続しました。土地の借主は従前どおり私だけです。Aは別の場所に住んでおり、未登記目的外建物は私だけが使用しています。 7 支払先の口座が解約されており、所有者と連絡が取れないので、令和5年12月末日までに支払うべき令和6年分の地代2万1600円が支払えていません。 8 現在も、東側の所有者占有部分と、私が賃借している部分の境界のブロック塀が、土の圧力で傾いています。 9 土地の正確な境界はわかりません。南側の川では護岸工事があり、土地と川の境界の形は変わっています。道路の拡幅工事もありました。
A (未登記目的外建物持分2分の1共有者)	1 Bは私の妹で、Cは私の亡父です。 2 父Cが死亡したとき、未登記目的外建物を私と私の妹Bが2分の1ずつ相続しました。土地の借主は従前どおりBだけです。私は別の場所に住んでおり、未登記目的外建物はBだけが使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

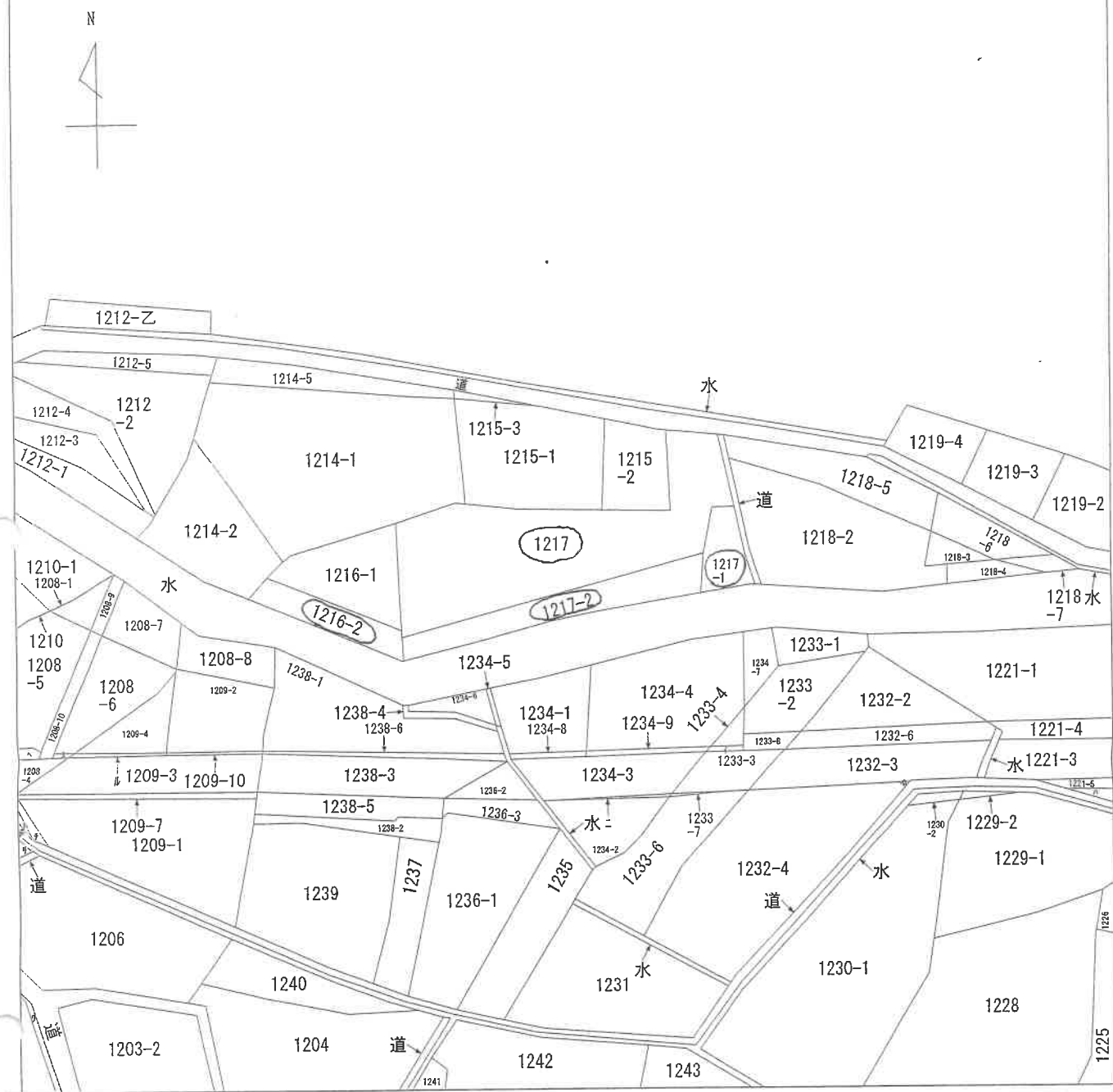
執行官の意見

- 1 公図上物件4土地が所在している場所は、河川敷もしくは堤になっている。(写真13、14)物件4土地は河川区域内の土地である可能性があり、河川法の規制がかかる土地である可能性がある。公図と現況の河川の形状とは異なっている。護岸工事により、物件4土地が河川区域内に取り込まれた可能性がある。
- 2 登記上、物件1土地、2土地の東側に里道がある。現況で里道の位置、幅は不明であり、現地にある低いコンクリート擁壁の位置関係はわからない。
- 3 物件1～3土地各筆相互の境界については、擁壁の境界プレートと土地建物位置関係図イ地点の境界杭しか手掛かりがなく、正確にはわからない。土地建物位置関係図に記した境界線は必ずしも正確なものではない。
- 4 物件1、3土地の賃貸借契約の最初の契約は、平成3年7月23日付け舞鶴簡裁調停調書の調停条項記載のとおり認定した。契約の始期、占有の始期は不明だが、調停条項で平成3年1月1日以降の賃料、賃貸借範囲が確認されているので、平成3年1月1日以前と認定した。
- 5 物件1、3土地の賃貸借契約の現在の契約は、平成26年11月7日付け舞鶴簡裁調停調書の別紙賃貸借契約書記載のとおり認定した。
- 6 所有者に対して照会書を発送したが、期限までに回答がなかった。

(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
6 年 4 月 3 日 9 : 40 - 10 : 00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bと面談
6 年 4 月 11 日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送、B宛照会書発送
6 年 4 月 16 日 14 : 20 - 14 : 25	執行官室	Bに電話聴取
6 年 4 月 18 日 : - :	執行官室	所有者宛通知書発送
6 年 4 月 24 日 12 : 50 - 13 : 50	物件所在地	立入調査、写真撮影、A, Bと面談
6 年 5 月 1 日 13 : 00 - 13 : 10	舞鶴市役所	未登記目的外建物固定資産評価証明書取得
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。



請求部	所在	舞鶴市字今田小字駒谷				地番	1217番			
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6年3月4日

京都地方法務局舞鶴支局

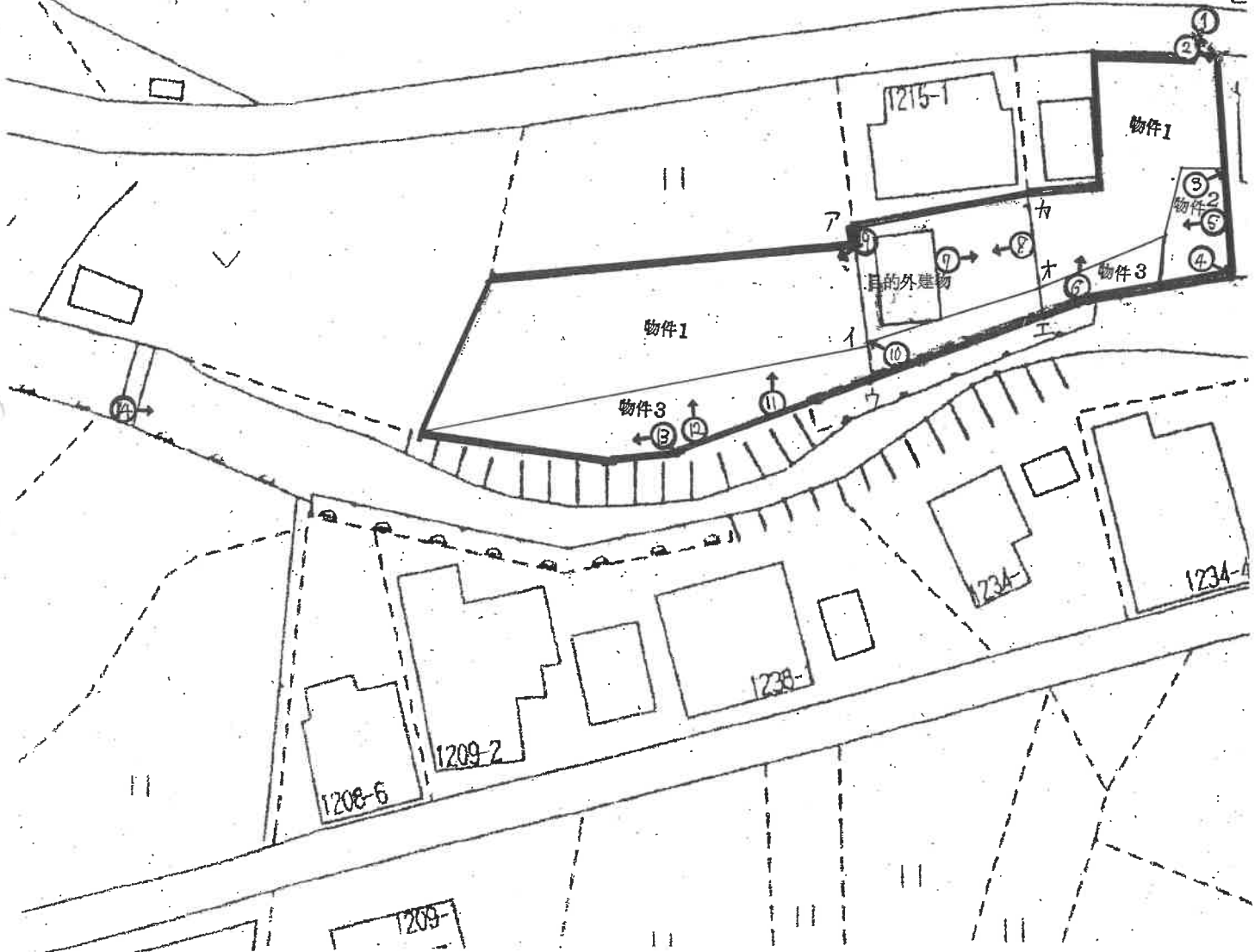
地図整理番号：M03366

登記官

土地建物位置関係図

○写真撮影位置方向

字今田







3



4

5



6





17



8

9



10





11



12

13



14



令和 6 年 （ ケ ） 第 1 号

令和 6 年 4 月 24 日 現地調査
令和 6 年 6 月 4 日 評価

京都地方裁判所 御中
舞鶴支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

池田祥司

第1 評価額

一括価格			
金		3,060,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,890,000	円
物件2（土地）	金	320,000	円
物件3（土地）	金	540,000	円
物件4（土地）	金	310,000	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、3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り、物件2、4の内訳価格は各々更地等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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 雑種地
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 宅地
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 堤もしくは雑種地
番号	特 記 事 項		
	物件1および物件3の中央部は目的外建物の敷地である。		

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」駅の南東方・道路距離約 3.2 km 最寄バス停「今田」の北東方・約 550m (徒歩 約 7分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	既存一般住宅が多く、周辺に農地が見られる住宅地域。	
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 土砂災害特別警戒区域(物件1のうち道路付近) 土砂災害警戒区域(上記以外の全域)
画 地 条 件	間口 約9 m、奥行 約 80 mの 不整形地 付近地図、現況調査報告書添付図面のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 3 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。	
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	・物件1・3の中央部分には賃借権があり、目的外建物の所有者により利用されている。 ・物件1・3の西側部分は土地所有者が更地として占有している。 ・物件1・3の東側部分、物件2は土地所有者が資材置場として使用し占有している。 ・物件4土地は河川敷もしくは堤に取り込まれている模様であり、所在が不明瞭である。当該土地は河川区域内の土地に該当する可能性があり、河川法の規制がかかる可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (目的外建物)

区 分	目的外建物 (未登記)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成3年1月1日以前 経 過 年 数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 不明
仕 様	構 造 : 木造 平家建 屋 根 : 瓦葺
床面積(現況)	現況調査報告書記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅
品 等	やや劣る
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	特になし

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・3） 更地等価格（物件2・4）

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	12,300	0.80	514.64	0.95	4,810,000
2	12,300	0.80	59	—	580,000
3	12,300	0.80	148	0.95	1,380,000
4	12,300	0.80	56	—	550,000

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/㎡)
 $15,600 \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{126} = 12,300$

◇ 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
 $\frac{100}{105} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{120} \times \frac{100}{100} = \frac{100}{126}$

イ 個別格差 : 不整形、地勢、中心後退等 (0.80)

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、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	建付地価格等(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	4,810,000	30%	借地権	1,440,000
2	580,000	—	—	—
3	1,380,000	30%	借地権	410,000
4	550,000	—	—	—

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	4,810,000	-1,440,000		80%	70%	1,890,000
2	580,000	—		80%	70%	320,000
3	1,380,000	-410,000		80%	70%	540,000
4	550,000	—		80%	70%	310,000
一 括 価 格 (合計)						3,060,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 市街化調整区域で需要が低いこと、借地権が存在すること、不明瞭な土地部分があること等を考慮した

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 : 15,600 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「西舞鶴」駅の南東方、道路距離約 3.0 km
価 格 時 点 : 令和5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 5 年度)
物件1(土地): 5,177,278 円
物件2(土地): 448 円
物件3(土地): 1,124 円
物件4(土地): 425 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 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 番 | 1 2 1 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 4. 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 番 | 1 2 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 5 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 番 | 1 2 1 7 番 2 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 舞鶴市字今田小字駒谷 |
| | 地 番 | 1 2 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 5 6 平方メートル |



