

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、入札が無効となる場合があります。

○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 10 月 16 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 10 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 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 3 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 10 月 16 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）
1～9	10,350,000 8,280,000	一括	2,070,000	799,141	0
1	810,000				
2	620,000				
3	1,390,000				
4	650,000				
5	300,000				
6	620,000				
7	690,000				
8	4,940,000				
9	330,000				

物 件 目 録

1 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 8 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9 . 6 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番
地 目 宅地
地 積 2 6 5 . 5 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 0 7 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 3
地 目 宅地
地 積 5 6 . 3 8 平方メートル

所有者 A

6 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 3
地 目 宅地
地 積 9 8 . 4 7 平方メートル

所有者 A

7 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

8 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下 1 1 5 5 番地 4、1 1 2
7 番地、1 1 2 7 番地 1、1 1 5 5 番地 3
家屋 番号 1 1 5 5 番 4
種 類 店舗・居宅・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	4 8 9 . 6 1 平方メートル
	2 階	2 6 9 . 2 0 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

9 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下

地 番 1 1 2 7 番 4

地 目 宅地

地 積 5 3 . 1 6 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 7 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

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 9】

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 ～ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2, 6, 9】

株式会社亀朝館が占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号 3 ～ 5】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 7】

本件所有者株式会社亀朝館が占有している。

【物件番号 8】

1 階部分につき本件所有者株式会社亀朝館が占有している。2 階部分につき A が占有している。同人の占有権限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, 2, 6, 7, 9】

各土地相互の境界が不明確であり、西側隣地（1155 番 8, 1127 番 14, 1127 番 15, 1127 番 16 等）及び東側接面道路との境界が不明確である。

【物件番号 3 ～ 5】

各土地相互の境界が不明確であり、北東側接面道路との境界が不明確である。

【物件番号4】

東側隣地（1146番4）との境界が不明確である。

【物件番号9】

南側隣地（1127番8）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 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 8 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9 . 6 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番
地 目 宅地
地 積 2 6 5 . 5 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 0 7 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 3
地 目 宅地
地 積 5 6 . 3 8 平方メートル

所有者 A

6 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 3
地 目 宅地
地 積 9 8 . 4 7 平方メートル

所有者 A

7 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

8 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下 1 1 5 5 番地 4、1 1 2
7 番地、1 1 2 7 番地 1、1 1 5 5 番地 3

家屋 番号 1 1 5 5 番 4

種 類 店舗・居宅・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 4 8 9 . 6 1 平方メートル
 2 階 2 6 9 . 2 0 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

9 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下

地 番 1 1 2 7 番 4

地 目 宅地

地 積 5 3 . 1 6 平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第 3号
(物件1、2、6～9)
令和6年4月11日受理
令和6年6月12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 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 8 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9 . 6 7 平方メートル

所有者 A

~~3 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番
地 目 宅地
地 積 2 6 5 . 5 8 平方メートル~~

~~所有者 A~~

4 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 0 7 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 3
地 目 宅地
地 積 5 6 . 3 8 平方メートル

所有者 A

6 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 3
地 目 宅地
地 積 9 8 . 4 7 平方メートル

所有者 A

7 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

8 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下 1 1 5 5 番地 4、1 1 2
7 番地、1 1 2 7 番地 1、1 1 5 5 番地 3

家屋 番号 1 1 5 5 番 4

種 類 店舗・居宅・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 489.61平方メートル
 2階 269.20平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

9 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下

地 番 1127番4

地 目 宅地

地 積 53.16平方メートル

所有者 A

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、6、7、9		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、6、7、9） ☐ 公衆用道路（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8		
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） ☐ 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店舗・事務所・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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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、2、6、7、9関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者株式会社亀朝館	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 (物件1、2、6、9) ☐ 使用借権 ■所有権 (物件7)	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件8関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階	☐ 全部 ☒ 1階
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☒ 債務者株式会社亀朝館
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 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		☒ 陳述(☒ A (占有者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ A (占有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		☐ 「その他の事項」のとおり	☐ 「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	☒ 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、2、6、7、9土地の状況

(1) 形状・面積

物件1、2、6、7、9土地は、南北方向に細長い形状の土地である。

物件1、2、6、7、9土地は一体となっており、各筆相互の境界は現地で確認できない。

物件1、2、7、9土地には残地の地積測量図しかなく、物件6土地には地積測量図がない。物件1、2、6、7、9土地の面積は、登記面積と異なる可能性がある。

物件1、2、6、7、9土地と東側接面道路との境界について、現地で確認を行ったが判然としない。現地における舗装部分の概測、道路台帳図面を参考にしたが、不明点が残る。物件8建物の庇、看板等が、東側接面道路上に越境している可能性がある。

物件1、2、6、7、9土地と西側隣地との境界は、判然としない。

物件1、2、6、7、9土地の西側隣地は急斜面になっており、コンクリート製擁壁が設置されている。評価人が、京都府中丹東土木事務所施設保全課で聴取したところ、前記擁壁は西側隣地（1155番8、1127番14、1127番15、1127番16等）上の急傾斜地崩壊危険区域における急傾斜地崩壊防止施設と思われるとの回答を得た。また詳細は不明であるが、中丹東土木事務所施設保全課への聴取によると、西側隣地上の前記擁壁の一部が物件1、2、6、7、9土地に越境している可能性があり、物件8建物の外壁等が西側隣地に越境している可能性があるとの回答を得た。

物件9土地と南側隣地との境界は、判然としない。

南側隣地と建物の庇などが相互に越境している可能性がある。

物件1、2、6、7、9土地の間口、奥行、隣地との高低差等については、現地概測、残地の地積測量図、建物図面記載の敷地形状などを参考に把握したが、詳細については専門家の調査による確認を要する。

(2) 利用状況

物件8建物の敷地として利用されている。物件1、2、6、7、9土地上に物件8建物以外の建物は存在しない。

なお物件8建物の登記上の所在は物件1、2、6、7土地であるが、公図、残地の地積測量図の形状、南側隣地上の建物との間の距離から、物件9土地上にも物件8建物が存在すると思われる。詳細については専門家の調査による確認を要する。

(3) 道路接面状況

東側で国道27号線（建築基準法42条1項1号該当）に、等高に接面する。

(4) 土砂災害警戒区域

物件1、2、6、7、9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含まれる可能性がある。評価人が京都府中丹東土木事務所河川砂防課で聴取したものの、土砂災害特別警戒区域に含まれるか否かは判然としなかった。

(5) 急傾斜地崩壊危険区域

物件1、2、6、7、9土地全体が急傾斜地崩壊危険区域に指定されていると思われる。

(6) 崖地条例

物件1、2、6、7、9土地に建物を再建築する際には、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。

（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 8 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、建築計画概要書記載の敷地の位置は「舞鶴市余部下 1 1 5 5 - 4 他 4 筆」となっており、登記上の建物の所在より 1 筆多い。建築計画概要書記載の敷地面積は「6 2 9 . 2 5 2 5 m²」と記載されており、物件 1、2、6、7 土地の登記面積合計 5 2 5 . 7 9 m²、物件 1、2、6、7、9 土地の登記面積合計 5 7 8 . 9 5 m²より大きい。詳細については専門家の調査による確認を要する。

物件 1、2、6、7、9 土地の面積が登記面積どおりと仮定すると、建ぺい率を超過している可能性がある。

(2) 使用状況

1 階店舗部分は空き家である。陳列棚、業務用冷蔵庫などのスーパーマーケットで使用する動産が残されている。

2 階事務所部分は空き家である。テーブル、いすなどが残されている。

2 階居宅部分には A が居住している。

(3) 設備

1 階作業室の西側の建物外にプロパンガス庫が設置されている。

2 階ルーフバルコニー上にキュービクル式変圧器が設置されている。同バルコニー上に物置（動産）が置かれている。

(4) 損傷

外壁、内壁、天井、建具などの複数の汚損が見られ、そのほかに経年相応の劣化が見られる。

(5) 階段橋

物件 8 建物外廊下から、西側隣地（1 1 5 5 番 8、1 1 2 7 番 1 4、1 1 2 7 番 1 5、1 1 2 7 番 1 6 等）上の急傾斜地崩壊危険区域における急傾斜地崩壊防止施設と思われる擁壁に向けて、鉄製の階段橋が設置されている。階段橋の西側の一部は急傾斜地崩壊危険区域における急傾斜地崩壊防止施設に位置すると考えられ、西側隣地に越境している可能性がある。評価人が京都市中丹東土木事務所施設保全課で聴取したところ、階段橋の設置の経緯や設置した者も含め詳細は不明であり、占有許可や原状回復の請求等は確認できなかった。階段橋について詳細は不明であるが、今後、何らかの措置等が必要になる可能性がある。

階段橋は老朽化しており、階段に立ち入って調査することが出来なかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	1 私は、物件8建物の2階を株式会社亀朝館から賃借して居住しています。 2 物件8建物の敷地のうち、私が所有する物件1、2、6、9土地は、私が株式会社亀朝館に賃貸しています。 3 物件8建物に、特に不具合はありません。 4 西側隣地上の建物は、朽廃しており使っていません。目的物件と西側隣地に架かる階段橋も使っていません。階段橋は私の父の代からありました。いつだれが作ったかは分かりません。 5 物件8建物ルーフバルコニー屋上のキュービクル式変圧器は、1階に給電するためのものです。現在1階は空き店舗なので、キュービクル式変圧器は使われていません。 6 隣地との境界は厳密にはわかりません。

(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

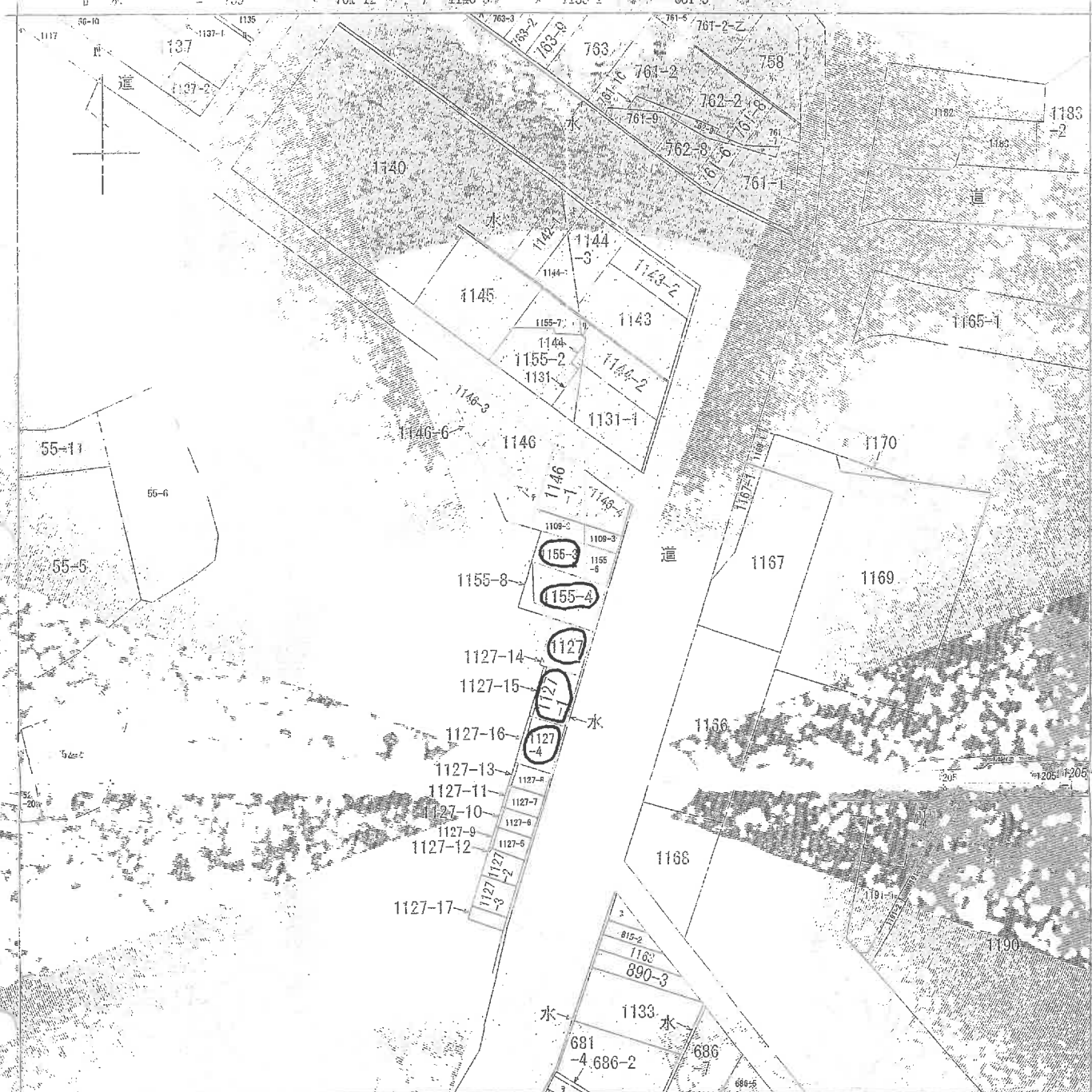
- 1 株式会社亀朝館は、旅館業、不動産の賃貸業を目的とする会社である。かつては旅館を営業していたとのことで、旅館廃業後は1階でスーパーマーケットを営業していた。しかし現在は何の営業も行われていない。令和3年12月15日付で、休眠会社として会社法472条1項の規定によりみなし解散登記がなされている。最後に役員が登記されたのは平成17年3月25日である。
- 2 最後に代表取締役だったのはAの父である亡Bである。Aも取締役として登記されている。株式会社亀朝館は、亡Bが主導する同族会社だったと思われる。
- 3 Aは、Aが所有する物件1、2、6、9土地を株式会社亀朝館に賃貸し、物件8建物2階を株式会社亀朝館から賃借していると主張している。しかしAの照会回答書には、具体的な賃料、契約期間の記載がない。また賃貸契約書等の提示を求めたが、提示されてはいない。5月8日の立入調査時に契約書の写しの後日の提出を求めたが、1月経過しても提出がなされていない。
- 4 株式会社亀朝館はみなし解散登記された会社である、清算人は登記されていない。清算人がいない以上、株式会社亀朝館がAに対し賃料を支払うことは不可能なはずである。清算終了前で、みなし解散から3年経過していないので、株主総会決議による会社継続の余地はあるが、会社継続の登記はなされていない。
- 5 株式会社亀朝館に会社の実体はないと考えられる。Aが主張する賃貸借契約は、株式会社亀朝館が営業していた時代は存在した可能性があるが、現在は賃料のやり取りができず、賃貸借契約の要素を欠いている。Aと株式会社亀朝館との間の物件1、2、6、9土地、物件8建物2階の賃貸借契約は、賃料のやり取りがないので、使用貸借契約と認定する。(なお5、6ページの占有者及び占有権原欄の関係人の陳述及び提示文書の要旨欄は、関係人の主張を記載する欄であり、執行官の認定を記載する欄ではない。)
- 6 立入調査、評価人の役所調査の結果、関係人の陳述、照会回答から、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
6 年 4 月 17 日 11:05-11:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、Aと面談
6 年 4 月 18 日 : - :	執行官室	A宛照会書発送
6 年 5 月 8 日 13:00-13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、A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

1129 763-1 761-11 1142-3 1155-5 681-2
 水 763 761-12 1146-5 1133-1 681-3



(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	舞鶴市字余部下小字余部下				地番	1155番3		
出力尺	1/1000	精度区分		図面番号		分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年2月22日

京都府地方支務局舞鶴支局

請求番号：5-1

登記官

12ページ

(1/1)

登記年月日：平成1年12月11日

0102106

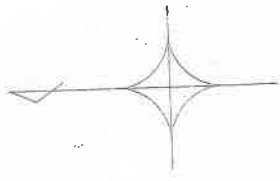
地積測量図

地番 1127-14, 1127

土地の所在 舞鶴市字余部下小字余部下

計算式：
1127-14 (a)
2380 1127
1 0.82 x 0.18 = 0.1476
2 1.08 x 0.67 = 0.7236
1/2 0.8712
0.4356

計算式：
1127 (a)
128.92 - 0.4356 = 128.4844



所有者

申請人

作製者

縮尺 1/250

平成 元年 月 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。
令和6年2月22日 京都府地方公務局舞鶴支局

登記官

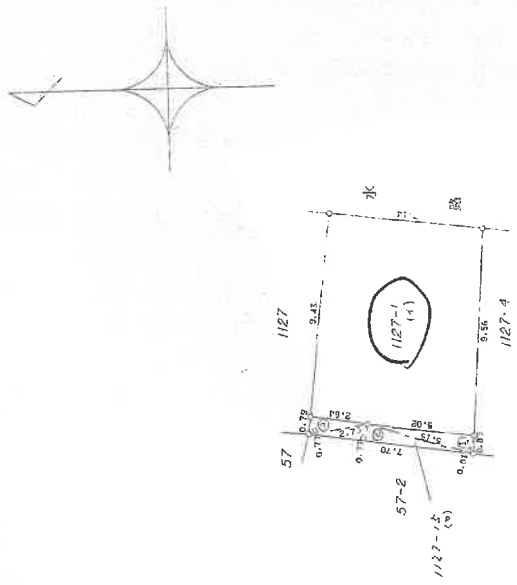
地積測量図

地番 1127-15, 1127-1

土地の所在 舞鶴市大字余部下小字余部下

宗地番号	1127-15 (a)	宗地番号	1127-15 (a)
1	5.15 X	1	4.1715
2	7.70 X	2	5.9290
3	2.73 X	3	2.1021
			12.2026
			6.1013

宗地番号 1127-1 (a)
105.78
= 6.1013 99.6787



所有者

申請人

作製者

縮尺 1/250

A4判に縮小

平成 元年 月 日

登記年月日：平成2年1月8日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
令和6年2月22日 京都府地方税務局舞鶴支局 登記官

0102114

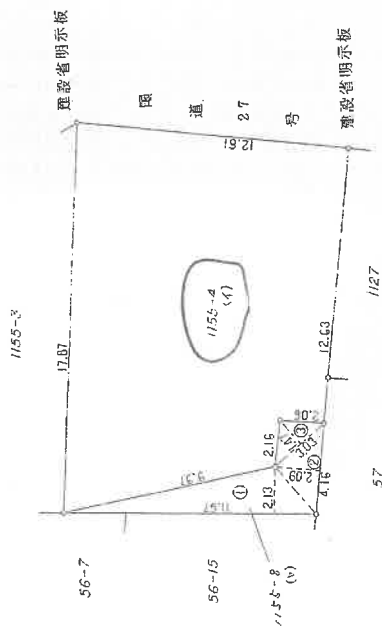
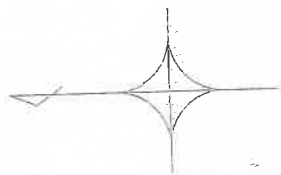
地積測量図

地番 1155-2 1155-4

土地の所在 舞鶴市字余部下小字余部下

計算式：
2.13 × 11.67 = 24.8571
2.09 × 4.16 = 8.6944
1.47 × 3.03 = 4.4541
1/2 × 38.0056 = 19.0028

計算式：
213.18 × 1155-4 (4) = 19,0028
19,0028 × 1/2 = 199.1772



所有者

申請人

(元 年 11 月 20 日 作製)

作製者

縮尺 1/250

H2.1.8

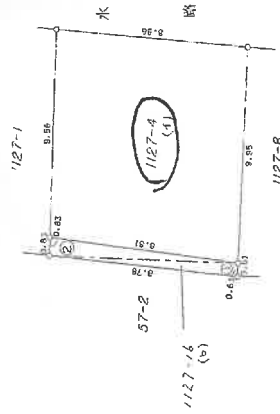
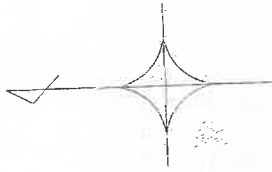
地積測量図

地番 1127-16, 1127-4

土地の所在 舞鶴市大字余部下小字余部下

手ハシ： 1127-16(6)
コサシ
1 8.78 X 5.3358
2 8.81 X 7.3123
12.6881
1/2 6.33405

手ハシ： 1127-4(4)
コサシ
59.50
ソサシ
6.33405
53.16595



A4判に縮小

所有者

申請人

作製者

縮尺 1/250

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。
令和6年2月22日 京都府法務局舞鶴支局

登記官

登記年月日：平成3年10月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年2月22日 京都市地方支局舞鶴支局 登記官

17ページ

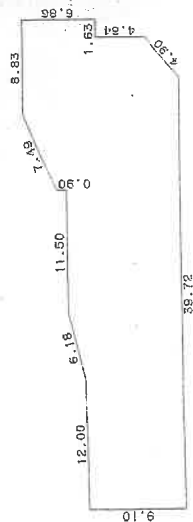
建物図面0001993 各階平面図

各階平面図

家屋番号 1155-4

建物の所在 舞鶴市大字余部下小学余部下1155番地4 1127番地、
1127番地1、1155番地3

1階平面図



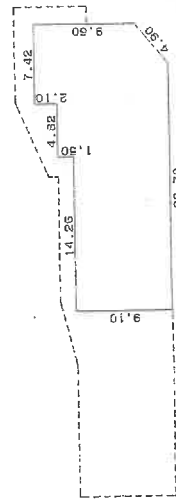
求積表

(8.83 x 16.65) x 3.10 / 2 = 37.9440
0.90 x 15.65 = 14.0650
(27.15 + 33.15) x 1.50 / 2 = 45.2250
1.36 x 45.16 = 61.4040
4.64 x 43.82 = 201.9328
(43.58 + 39.72) x 3.10 / 2 = 129.0220
計 489.6128

床面積

489.61 m²

2階平面図



求積表

2.10 x 7.42 = 15.5820
1.50 x 12.24 = 18.3600
6.00 x 26.50 = 158.0000
(26.50 + 22.70) x 3.10 / 2 = 78.2500
計 269.2020

床面積

269.20 m²

写真撮影位置方向



林 山

1109-2

1155-1

1155-4

1127

1127-4

1127-1

0.25

道 路

1

平成3年拾月廿七日

(日加納)

縮尺 1/500

申請人

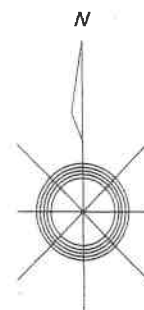
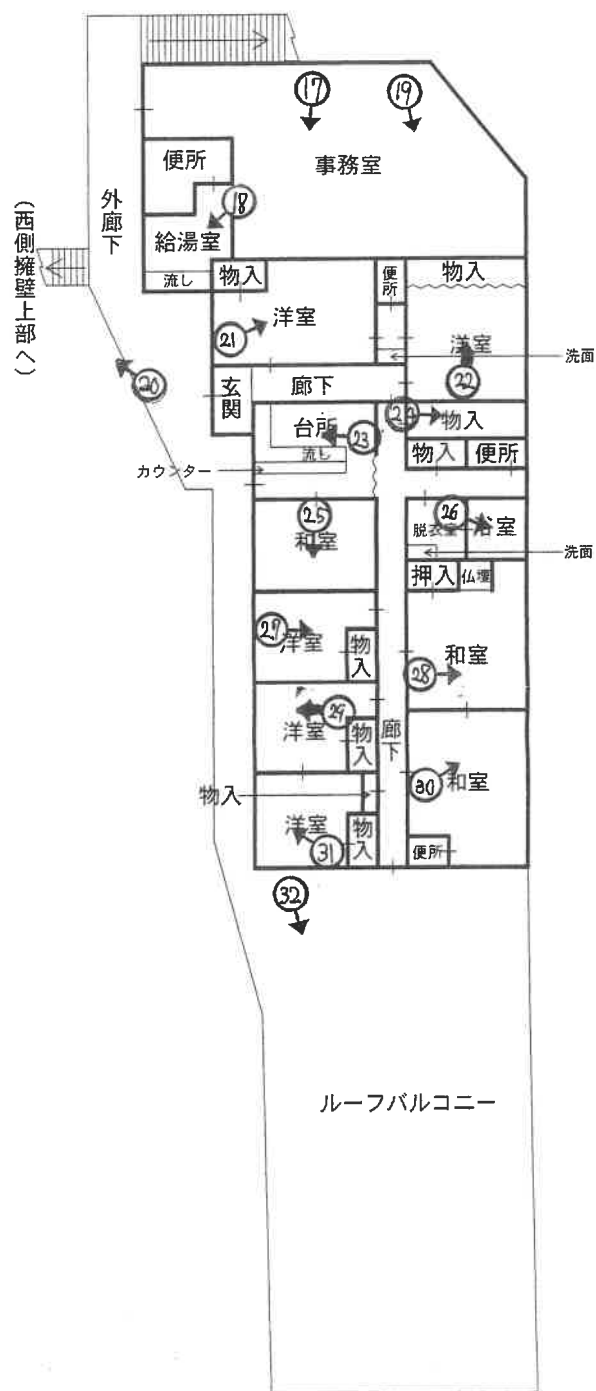
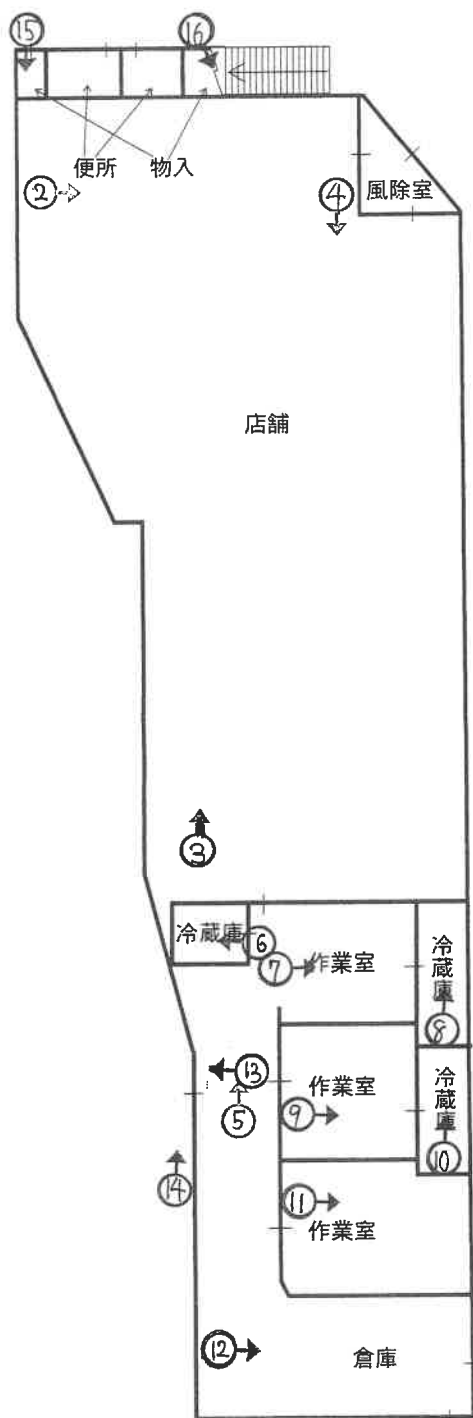
縮尺 1/500

作製者

(日加納)

請求番号：5-2

建物見取図



1



2



3



4



5



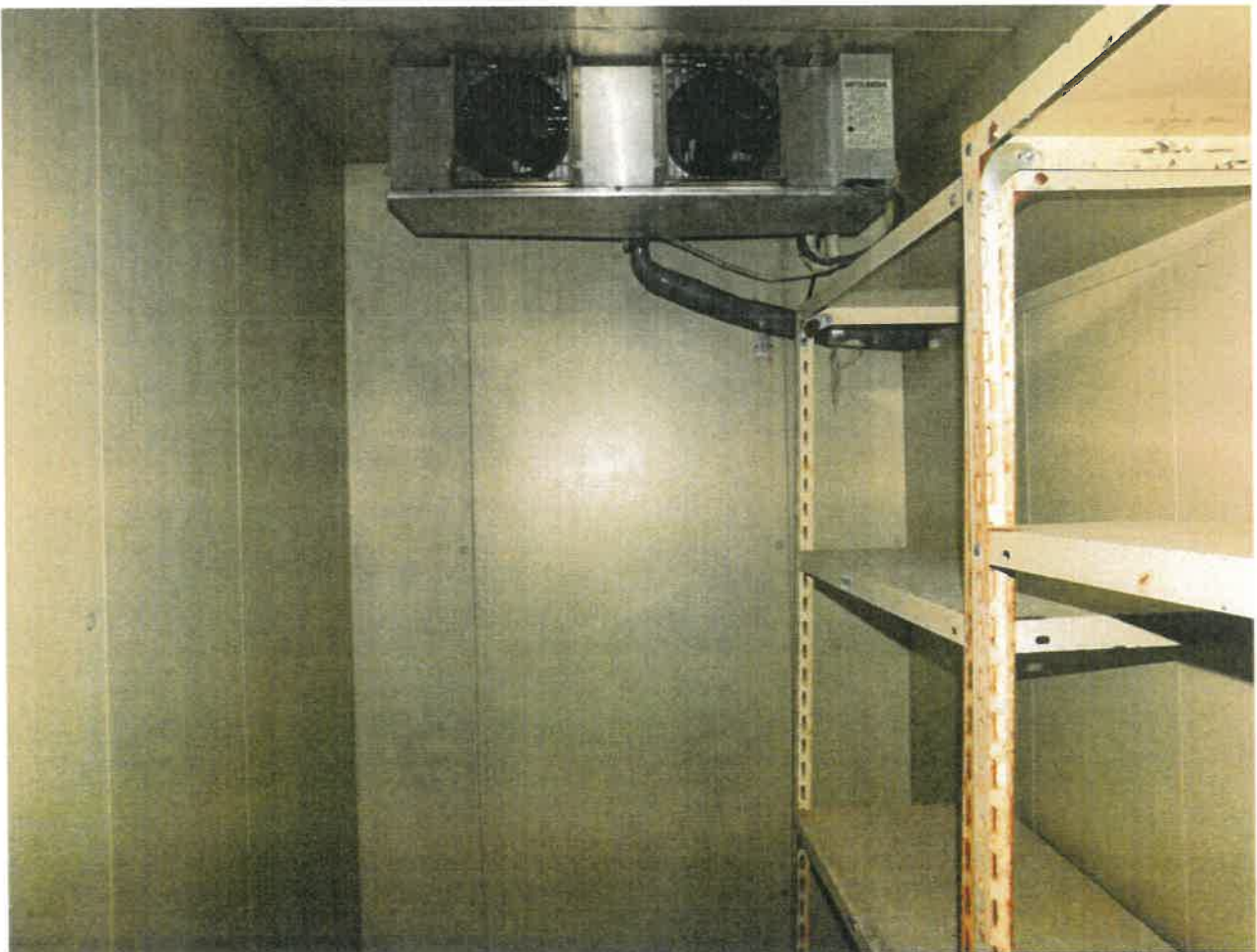
6



7



8



9



10





11

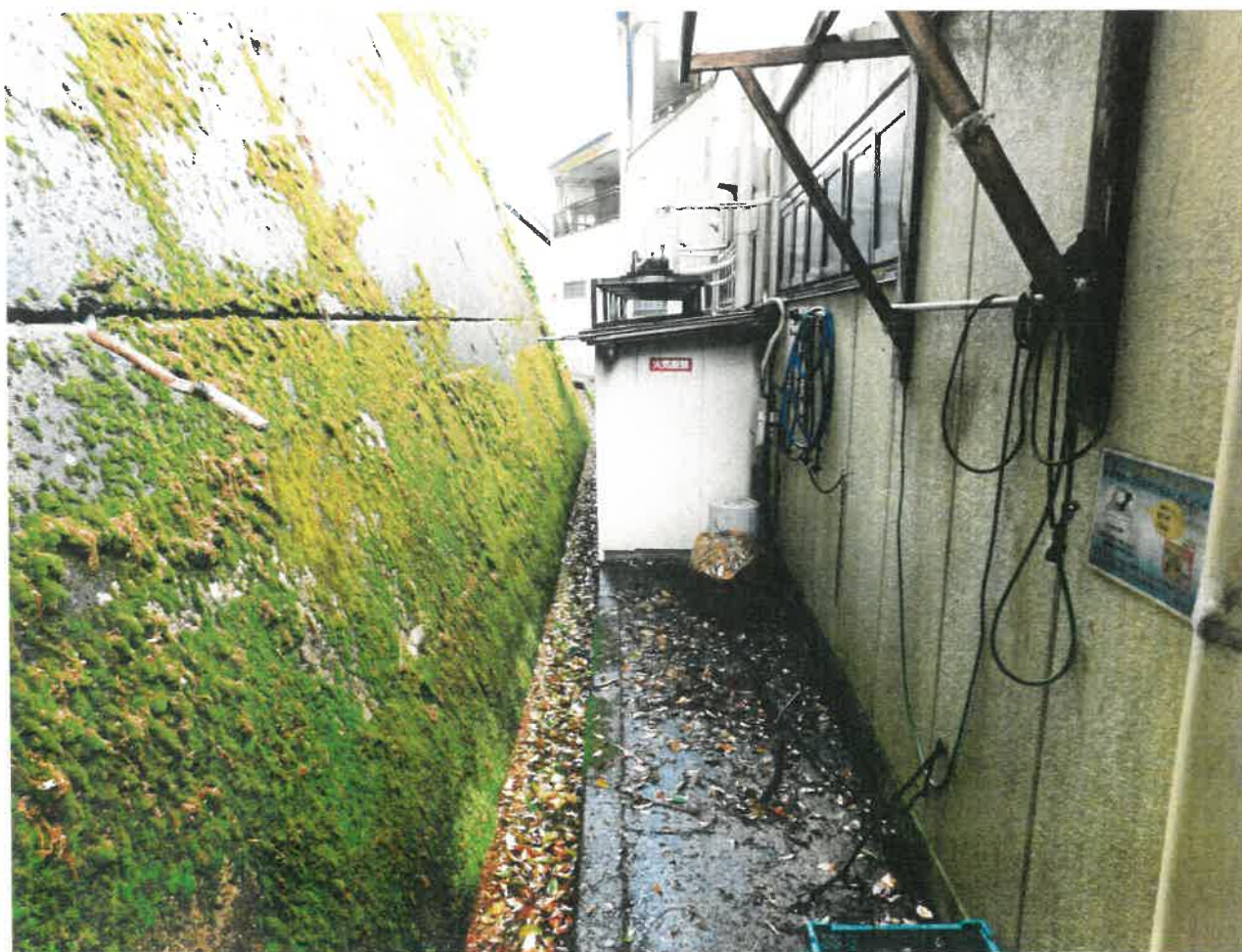


12

13



14





15



16



17



18

19



20





21



22



23



24



25



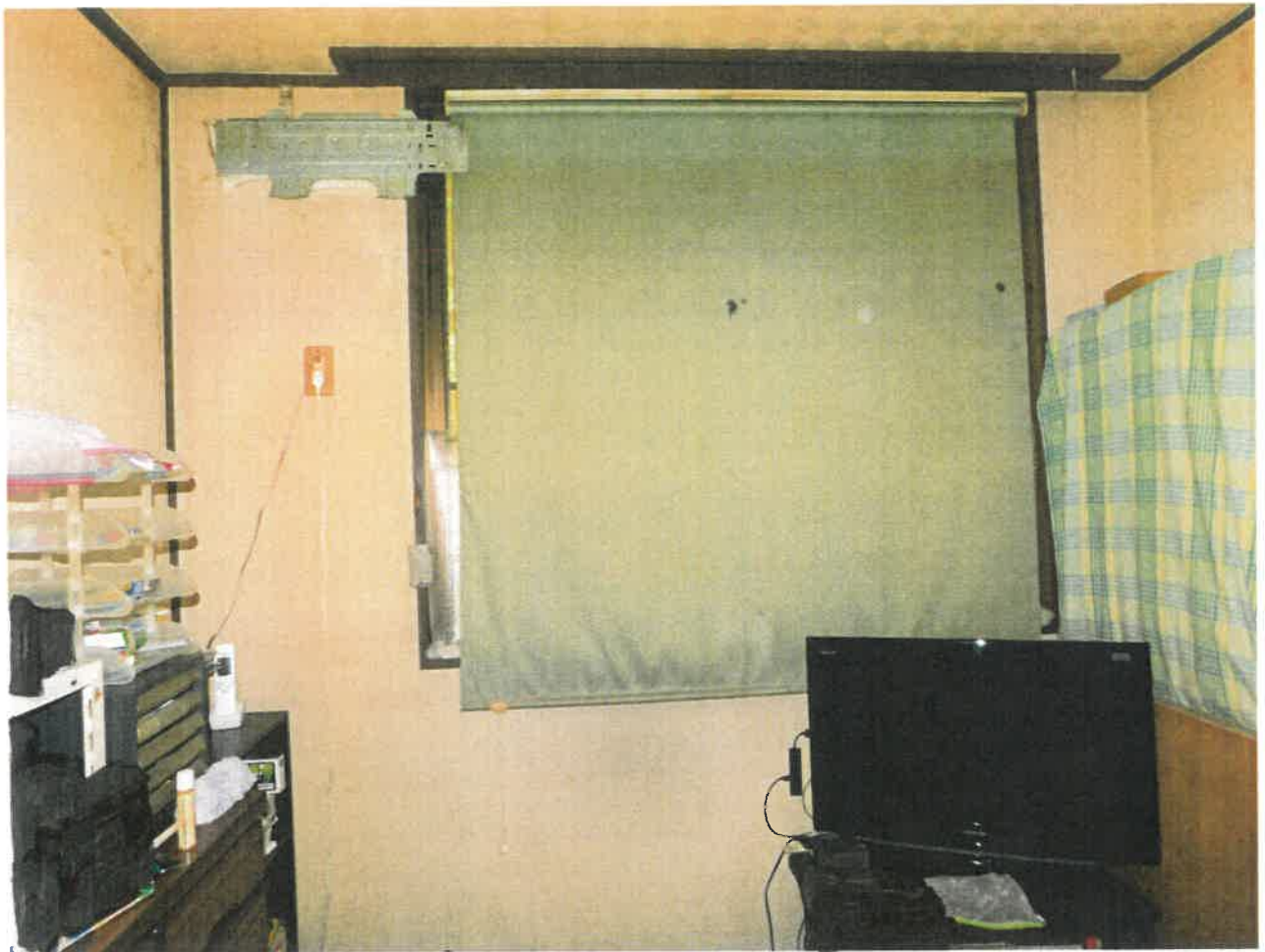
26

27

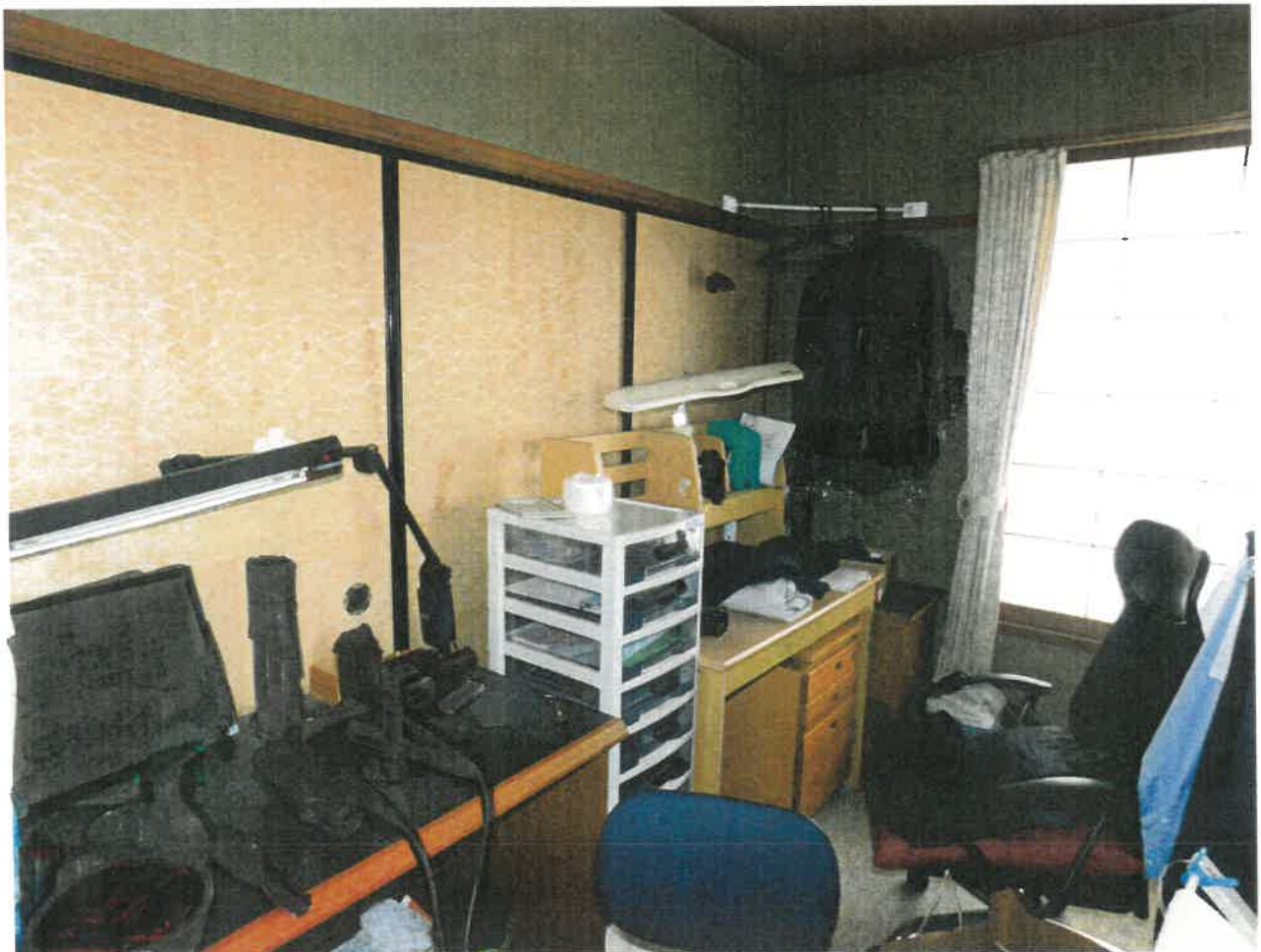


28





29



30

31



32



令和6年(ケ)第 3号
(物件3～5)
令和6年4月11日受理
令和6年6月12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 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 8 . 4 8 平方メートル
所有者 A

2 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9 . 6 7 平方メートル
所有者 A

3 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番
地 目 宅地
地 積 2 6 5 . 5 8 平方メートル
所有者 A

4 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 0 7 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 3
地 目 宅地
地 積 5 6 . 3 8 平方メートル

所有者 A

6 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 3
地 目 宅地
地 積 9 8 . 4 7 平方メートル

所有者 A

7 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

8 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下 1 1 5 5 番地 4、1 1 2
7 番地、1 1 2 7 番地 1、1 1 5 5 番地 3
家屋 番号 1 1 5 5 番 4
種 類 店舗・居宅・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

(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3～5				
現況地目	☒ 宅地（物件3～5） ☐ 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

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3～5土地の状況

(1) 形状・面積

物件3、4土地は、公図上はいずれも四角形の土地であり、物件5土地は概ね三角形の土地である。3筆合わせた形状は、公図上は物件5土地西端を頂点の一つとする概ね三角形の形状である。

物件3、5土地の中に囲われた京都府所有の件外土地1146番5、1146番6があり、そこは急斜面でそこにはコンクリート製擁壁が設置されている。評価人の京都府中丹東土木事務所施設保全課での調査によると、前記擁壁は、急傾斜地崩壊危険区域における前記目的外土地上にある急傾斜崩壊防止施設と思われるとのことである。

前記擁壁よりも南側の物件3、5土地南側境界付近は、急斜面で木などが繁茂しており、立ち入って調査することができなかった。

公図上物件4土地の東側に1146番4土地が存在する。1146番4土地の所有者は建設省（現国土交通省）であり、現況は1146番4土地は国道27号線の道路敷としてとりこまれていると思われる。物件4土地と1146番4土地、物件3～5土地と北東側接面道路との境界は、現地では判然としない。

物件3～5土地は一体となっており、各筆の境界を示すものは現地に存在せず、各筆の境界を現地で確認することはできなかった。

物件3、5土地には残地の地積測量図しかなく、物件4土地には地積測量図がないため、物件3～5土地の面積は登記面積と異なる可能性がある。

土地の面積、隣地、接面道路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。

(2) 利用状況

平らな部分は舗装され、駐車場として利用されている。しかし、現在駐車する自動車はない。

物件3～5土地上に不動産は存在しない。傾斜地部分には樹木が繁茂している。

(3) 道路接面状況

東側で国道27号線（建築基準法42条1項1号該当）に、北東側で舞鶴市道和田通線（建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面する。

(4) 土砂災害警戒区域

物件3～5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、急傾斜地崩壊危険区域に指定されている。

(5) 崖地条例

物件3～5土地に建物を建てる際には、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。

(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
■ A (所有者)	1 物件3～5土地は、誰にも貸していません。たまに一時駐車場の駐車場として貸すことがあります。 2 隣地との境界は厳密にはわかりません。

執行官の意見
1 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占有している。 2 立入調査の結果、評価人の役所調査、関係人の陳述から3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
6 年 4 月 17 日 11 : 00 - 11 : 05	物件所在地	外部調査、写真撮影、Aと面談
6 年 4 月 18 日 : - :	執行官室	A宛照会書発送
6 年 5 月 8 日 13 : 50 - 14 : 10	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

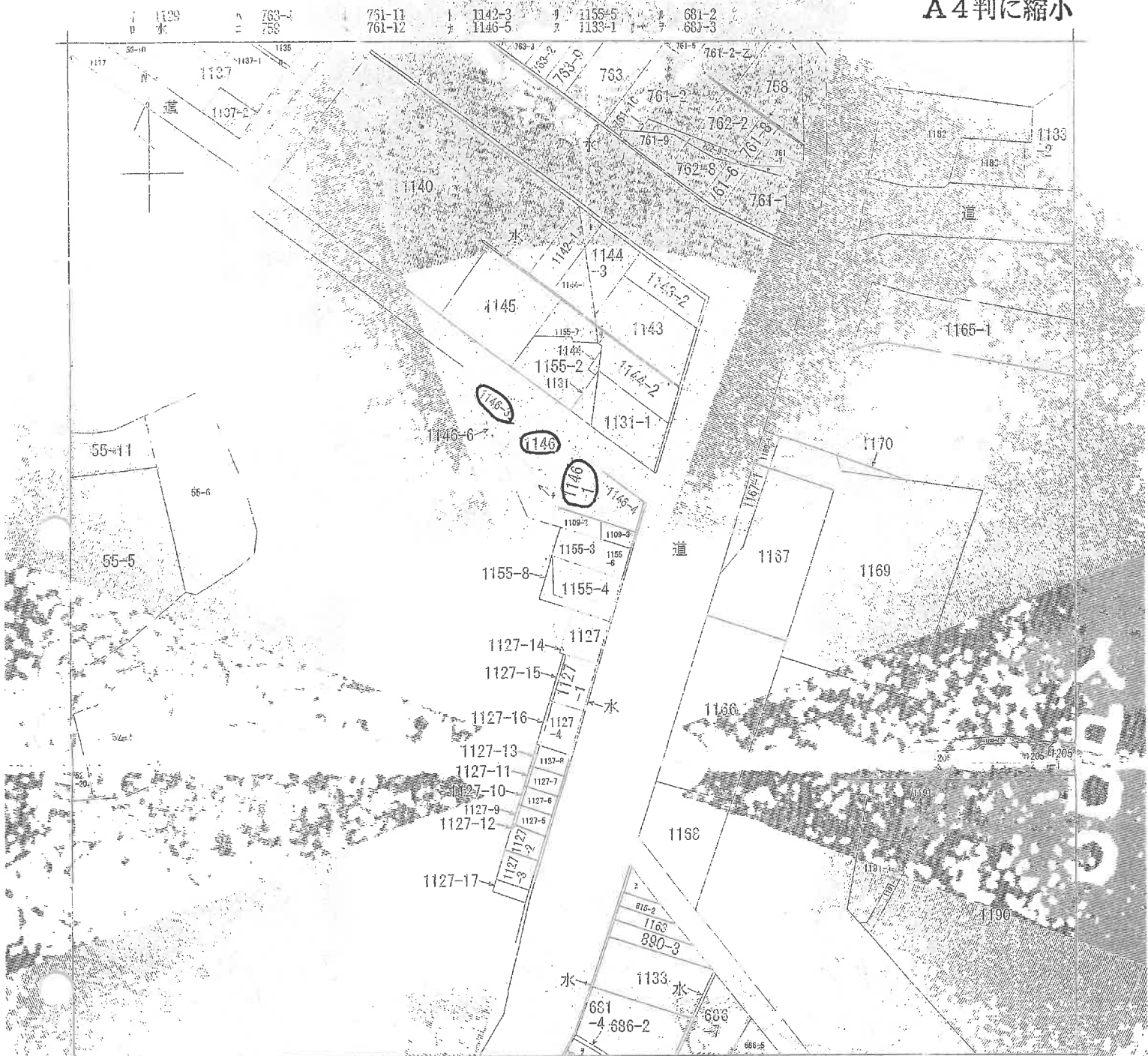
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。



請求部	所在	舞鶴市宇余部下小字余部下				地番	1155番3		
出力尺	1/1000	精度区分		座標系		分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備考		補記事項	自土地台帳附属地図		
				備考		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2月22日
京都地方支務局舞鶴支局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官

ワベツ

0102112

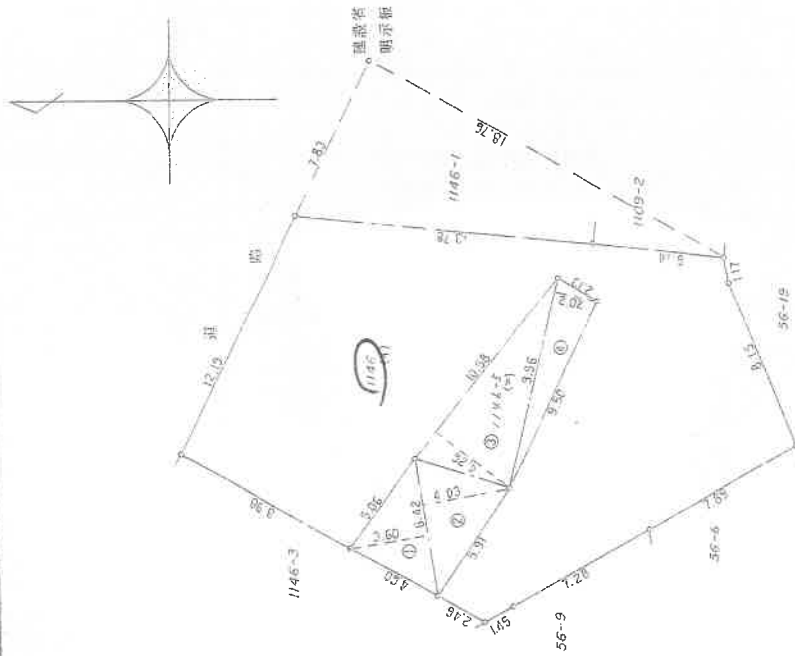
地積測量図

地番 1146-5, 1146

土地の所在 舞鶴市大字余部下小字余部下

地積	1146-5(㎡)	地積	㎡
1	21.72	3.60	23.1120
2	6.42	4.03	25.8726
3	10.58	4.26	45.0708
4	9.26	2.02	20.1192
		5.554	114.1746
		1/2	57.0873

地積 1146(㎡)
322.57
57.0873
265.5827



所有者

申請人

作製者

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。
令和6年2月22日 京都地方法務局舞鶴支局

登記官

地積測量圖

1146-6, 1146-3

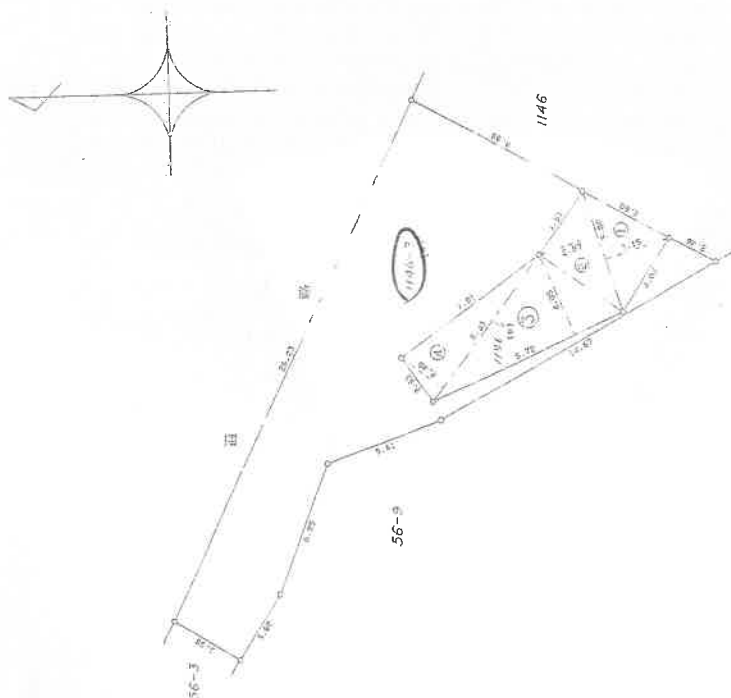
舞鶴市大字余部 下

[illegible]

手帳の ; (1146-34)

47.3778

56.3822



平 成 元 年 拾 貳 月 拾 參 日

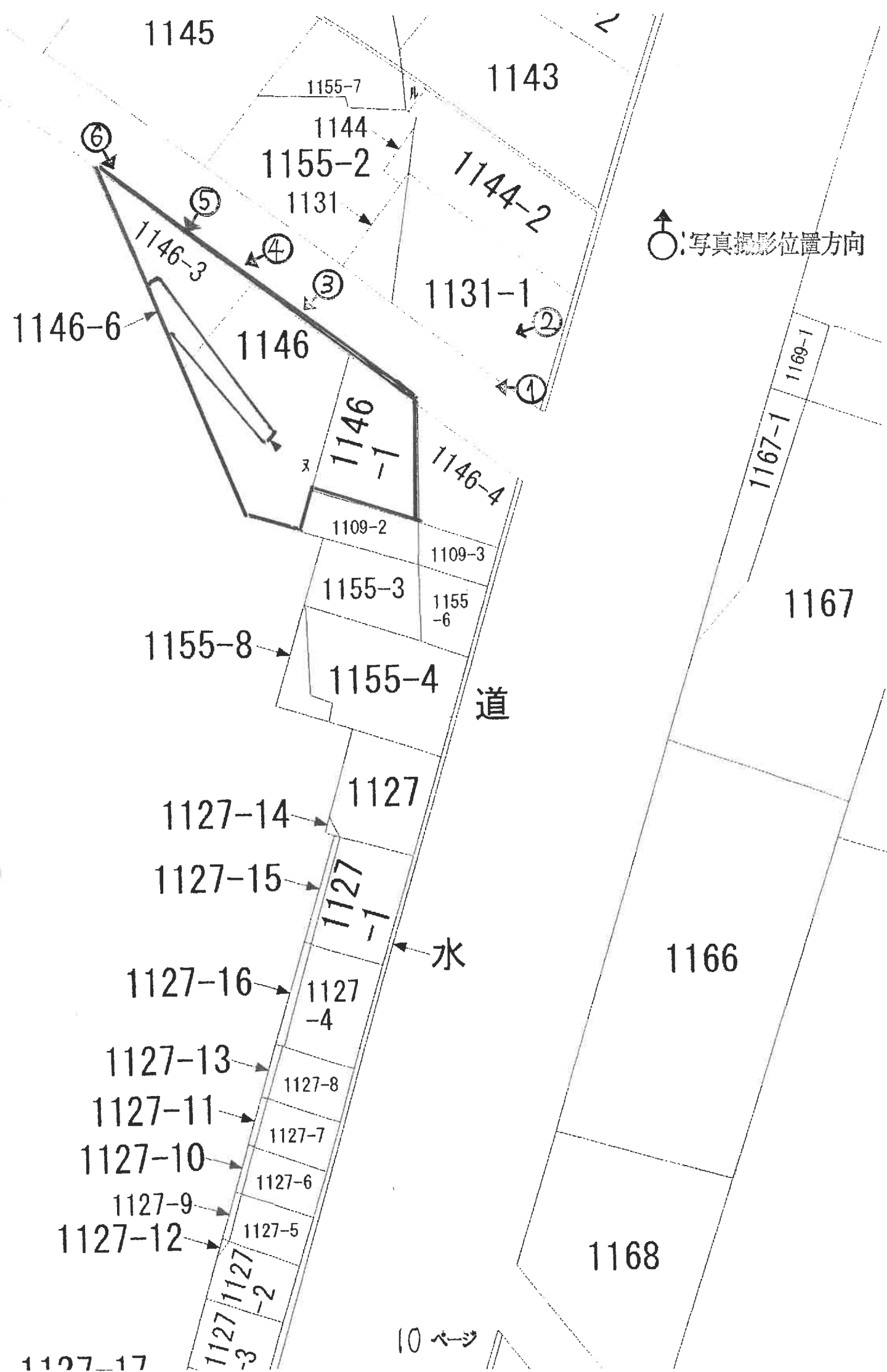
A 4判に縮小

所有皆

請 人

著作

縮尺 $\frac{1}{250}$





2

3



4





5



6

令和 6 年 (ケ) 第 3 号
物件1・2・6～9

令和 6 年 6 月 25 日 第1回評価

令和 6 年 (ケ) 第 3 号
物件3・4・5

令和 6 年 6 月 25 日 第1回評価

令和 7 年 7 月 23 日 第1回補充

京都地方裁判所舞鶴支部 御中

補 充 書

第1回提出分の評価書について次の事項を補充致します。

1. 前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した上で、物件1・2・6～9及び物件3・4・5を一括売却する場合の評価額

評 価 人 不動産鑑定士

渡邊 崇彦

○補充の内容

物件1・2・6～9及び物件3・4・5を一括売却する場合の評価額を求める。

これにより、次のとおり、第1評価額及び第5評価額算出の過程・2評価額の判定について補充評価を行った。

第1 評価額

一 括 価 格			
金		10,350,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	810,000	円
物件2（土地）	金	620,000	円
物件3（土地）	金	1,390,000	円
物件4（土地）	金	650,000	円
物件5（土地）	金	300,000	円
物件6（土地）	金	620,000	円
物件7（土地）	金	690,000	円
物件8（建物）	金	4,940,000	円
物件9（土地）	金	330,000	円

- 1 一括価格は、物件1～9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、6、7、9の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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5 評価額算出の過程

2 評価額の判定

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	5,110,000	-510,000		25%	70%	810,000
2	3,960,000	-400,000		25%	70%	620,000
3	7,950,000	0	100%	25%	70%	1,390,000
4	3,690,000	0	100%	25%	70%	650,000
5	1,690,000	0	100%	25%	70%	300,000
6	3,920,000	-390,000		25%	70%	620,000
7	7,920,000	-3,960,000		25%	70%	690,000
8	22,760,000	+5,470,000	100%	25%	70%	4,940,000
9	2,110,000	-210,000		25%	70%	330,000
一 括 価 格 (合計)						10,350,000

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、特記事項欄記載の事情、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実、物件1・2・6～9及び物件3・4・5を一括売却することによる市場性等も考慮した。

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。

物 件 目 録

1 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 8 . 4 8 平方メートル
所有者 A

2 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9 . 6 7 平方メートル
所有者 A

3 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番
地 目 宅地
地 積 2 6 5 . 5 8 平方メートル
所有者 A

4 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 0 7 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 3
地 目 宅地
地 積 5 6 . 3 8 平方メートル

所有者 A

6 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 3
地 目 宅地
地 積 9 8 . 4 7 平方メートル

所有者 A

7 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

8 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下 1 1 5 5 番地 4、1 1 2 .
7 番地、1 1 2 7 番地 1、1 1 5 5 番地 3
家屋 番号 1 1 5 5 番 4
種 類 店舗・居宅・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	4 8 9 . 6 1 平方メートル
	2 階	2 6 9 . 2 0 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

9 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下

地 番 1 1 2 7 番 4

地 目 宅地

地 積 5 3 . 1 6 平方メートル

所有者 A

求 意 見 書

渡 邊 崇 彦 殿

令和 7年 5月 9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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

① 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 5月 12日

評価人

渡 邊 崇 彦

物 件 目 録

1 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 8 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9 . 6 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 3
地 目 宅地
地 積 9 8 . 4 7 平方メートル

所有者 A

7 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

物 件 目 録

8 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下 1155番地4、1127番地、1127番地1、1155番地3

家屋 番号 1155番4

種 類 店舗・居宅・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 489.61平方メートル
2階 269.20平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

9 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下

地 番 1127番4

地 目 宅地

地 積 53.16平方メートル

所有者 A

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

渡 邊 崇 彦 殿

令和 7年 5月 9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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

① 相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

令和 7年 5月 12日

評価人 渡邊 崇彦

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 3 | 所 | 在 | 舞鶴市字余部下小字余部下 |
| | 地 | 番 | 1 1 4 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 5. 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 舞鶴市字余部下小字余部下 |
| | 地 | 番 | 1 1 4 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 3. 0 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 舞鶴市字余部下小字余部下 |
| | 地 | 番 | 1 1 4 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6. 3 8 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

渡 邊 崇 彦 殿

令和 6年12月 5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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

① 相当である。

② 不相当である。

③ その他

令和 6年12月 9日

評価人

渡 邊 崇 彦

物 件 目 録

1 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 8 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9 . 6 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 3
地 目 宅地
地 積 9 8 . 4 7 平方メートル

所有者 A

7 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

物 件 目 録

8 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下 1155 番地4、1127 番地、1127 番地1、1155 番地3

家屋 番号 1155 番4

種 類 店舗・居宅・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 489.61 平方メートル
2階 269.20 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

9 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下

地 番 1127 番4

地 目 宅地

地 積 53.16 平方メートル

所有者 A

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,450,000	1,020,000	0
2	1,120,000	780,000	0
6	1,110,000	780,000	0
7	1,250,000	880,000	0
8	8,890,000	6,220,000	0
9	600,000	420,000	0
1, 2, 6～9	14,420,000	10,100,000	一括
(備 考)			

令和 6 年 (ㄥ) 第 3 号
物件1・2・6～9

令和 6 年 5 月 8 日 現地調査
令和 6 年 6 月 25 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		14,420,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,450,000	円
物件2（土地）	金	1,120,000	円
物件6（土地）	金	1,110,000	円
物件7（土地）	金	1,250,000	円
物件8（建物）	金	8,890,000	円
物件9（土地）	金	600,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、6～9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、6、7、9の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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」
6	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
7	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」

8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 特記事項参照
9	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	物件1、2、7、9の各土地には残地の地積測量図しかなく、物件6の土地には地積測量図がないため、物件1、2、6、7、9の各土地(以下「目的土地」という。)の実測面積は登記面積と異なる可能性がある。 目的土地は一体となっており、現地において各土地の境界を確認することができなかった。 物件8(建物)(以下「目的建物」という。)の登記上の所在は物件1、2、6、7(土地)となっているが、公図、残地の地積測量図の形状などから、物件9(土地)上にも目的建物が存する可能性がある。また目的建物の建物図面における敷地形状についても、物件1、2、6、7(土地)と表示されているが、これについても公図、残地の地積測量図の形状などから、物件9を含む目的土地全部の範囲が物件1、2、6、7(土地)と表示されている可能性がある。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。		

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・6・7・9)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「東舞鶴」駅の西方・道路距離約 3.2 km 最寄バス停「中舞鶴」の南方・約 100m (徒歩 約 2分) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層の店舗や事業所、公共施設などが見られる国道沿いの商業地域	
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 準住居地域 60 % 200 % 準防火地域 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 重要土地等調査法における特別注視区域
画 地 条 件	間口 約50 m、奥行約 9.4 mの 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 23.8 mの 国道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 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: あり (ただしプロパンガス使用) 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	隣接土地等との境界が判然としない部分があるものの、残地の地積測量図の形状や建物図面記載の敷地形状などから、目的土地について縄伸びなどの可能性がある。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。 目的土地と東側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、幅員については現地における舗装部分の概測及び道路台帳図面などを参考に把握したが、不明点が残る。なお、東側接面道路は北方に位置する中舞鶴歩道橋に向けて幅員が広がっている。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。 目的土地と隣接土地との境界が現地において判然としない部分があることから、間口、奥行、隣接土地との高低差等については現地における概測、残地の地積測量図、建物図面記載の敷地形状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。 上記のとおり、隣接土地との境界が現地において判然としない部分があるが、目的土地と南側隣地(1127番8)との間で、建物の底などが相互に越境している可能性がある。また東側接面道路に目的建物の底及び看板等が越境している可能性がある。また後記のとおり、西側隣地との間にも相互に越境の可能性がある。 目的土地西側隣地は急斜面となっており、コンクリート製擁壁が設置されている。中丹東土木事務所施設保全課において聴取したところ、当該擁壁は西側隣地(1155番8、1127番14、1127番15、1127番16等)上に位置する急傾斜地崩壊危険区域における急傾斜地崩壊防止施設と思われるとの回答を得た。また詳細は不明であるが、中丹東土木事務所施設保全課への聴取によると、西側隣地上の当該擁壁の一部が目的土地に越境している可能性があり、目的建物の外壁等が西側隣地に越境している可能性があるとの回答を得た。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。 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に近接し、目的土地の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれる可能性がある。この点について中丹東土木事務所河川砂防課において聴取したものの、目的土地が土砂災害特別警戒区域に含まれるか否かについては判然としなかった。また、全体が急傾斜地崩壊危険区域に指定されていると思われる。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。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件 8)

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）： 平成3年9月13日 新築 経 過 年 数 ： 約 33 年 経済的残存耐用年数： 約 7 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： 陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、ボード等 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： 店舗・居宅・事務所 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特記事項	中丹東土木事務所建築住宅課において、建築確認及び完了検査が確認できた。ただし、建築計画概要書記載の敷地の位置は、「舞鶴市余部下1155-4他4筆」となっており、敷地面積は「629.2525㎡」と記載されている。敷地面積が目的土地の登記数量と一致しないなど不明点があることから、詳細については専門家の調査による確認を要する。 目的建物は、目的土地の登記面積に対して、建ぺい率が超過している可能性がある。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。 目的建物二階外廊下から西側擁壁上部にむけて鉄製の階段が設置されている。当該擁壁は前記急傾斜地崩壊危険区域における急傾斜地崩壊防止施設に該当すると思われることから、当該階段の一部は前記急傾斜地崩壊危険区域における急傾斜地崩壊防止施設上に位置すると考えられ、西側隣地に越境している可能性がある。当該階段について、中丹東土木事務所施設保全課において聴取したが、当該階段の設置の経緯や設置した者も含め、詳細は不明であり、占有許可や原状回復の請求等は確認できなかった。当該階段について詳細は不明であるが、今後、何らかの措置等が必要となる可能性がある。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。 上記階段は老朽化している可能性があることなどから、階段西側に立ち入って確認することができなかった。当該階段などを使用する通行権等に関しては、詳細不明であり、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。 目的建物一階は店舗、二階は事務所及び住宅となっているが、現況、店舗及び事務所は空家であり、電気や給排水設備等が使用可能か不明である。 目的建物一階作業室の西側の建物外にプロパンガス庫が設置されている。 目的建物二階ルーフバルコニーに動産である物置及びキュービクル式高圧受変電設備と思われる筐体が設置されている。 目的建物には外壁・内壁・天井材・建具などの複数の汚損が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。 目的建物について、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・6・7・9）

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	49,100	0.90	128.48	0.9	5,110,000
2	49,100	0.90	99.67	0.9	3,960,000
6	49,100	0.90	98.47	0.9	3,920,000
7	49,100	0.90	199.17	0.9	7,920,000
9	49,100	0.90	53.16	0.9	2,110,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 舞鶴 5-4

公示価格(円/㎡) 85,000 × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/173 = 標準画地価格(円/㎡) 49,100

◇ 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 100/100 × 接近条件 100/115 × 環境条件 100/145 × 行政条件 100/104 = 格差率 100/173

イ 個別格差 : 間口奥行の関係 (0.90)

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8）

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
8	200,000	758.81	0.15	22,760,000
計				22,760,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 40 年、経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 7 年、残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 } × (1 - 観察減価 0.30)
= 0.15

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	5,110,000	10%	使用借権	510,000
2	3,960,000	10%	使用借権	400,000
6	3,920,000	10%	使用借権	390,000
7	7,920,000	50%	法定地上権	3,960,000
9	2,110,000	10%	使用借権	210,000

イ 土地利用権等割合： 物件1・2・6・9の土地利用権等について、使用借権と判断し、その割合を10%と査定した。
物件7の土地利用権等について、法定地上権と判定し、その割合を50%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	5,110,000	-510,000		45%	70%	1,450,000
2	3,960,000	-400,000		45%	70%	1,120,000
6	3,920,000	-390,000		45%	70%	1,110,000
7	7,920,000	-3,960,000		45%	70%	1,250,000
8	22,760,000	+5,470,000	100%	45%	70%	8,890,000
9	2,110,000	-210,000		45%	70%	600,000
一 括 価 格 (合計)						14,420,000

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、特記事項欄記載の事情等を考慮した。

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 地価公示標準地 (舞鶴5-4)
- 所 在 : 舞鶴市森町18番15
- 価 格 : 85,000 円/㎡
- 位 置 : JR舞鶴線「東舞鶴」駅の 南西 方、道路距離約 350 m
- 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
- 地 積 : 182 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水有
- 接 面 街 路 : 西 16 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 300 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 低層の店舗兼共同住宅が多い駅に近い商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
- 物件1(土地): 3,797,483 円
- 物件2(土地): 2,945,946 円
- 物件6(土地): 2,910,477 円
- 物件7(土地): 5,886,867 円
- 物件8(建物): 32,749,935 円
- 物件9(土地): 1,587,623 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 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 8 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9 . 6 7 平方メートル

所有者 A

~~3 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番
地 目 宅地
地 積 2 6 5 . 5 8 平方メートル~~

~~所有者 A~~

4 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 0 7 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 3
地 目 宅地
地 積 5 6 . 3 8 平方メートル
所有者 A

6 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 3
地 目 宅地
地 積 9 8 . 4 7 平方メートル
所有者 A

7 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 1 7 平方メートル
所有者 株式会社亀朝館

8 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下 1 1 5 5 番地 4、1 1 2
7 番地、1 1 2 7 番地 1、1 1 5 5 番地 3
家屋 番号 1 1 5 5 番 4
種 類 店舗・居宅・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	4 8 9 . 6 1 平方メートル
	2 階	2 6 9 . 2 0 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

9 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下

地 番 1 1 2 7 番 4

地 目 宅地

地 積 5 3 . 1 6 平方メートル

所有者 A



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

令和 6 年 （ ケ ） 第 3 号
物件3・4・5

令 和 6 年 5 月 8 日 現 地 調 査
令 和 6 年 6 月 25 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		7,470,000	円
内 訳 価 格			
物件3（土地）	金	4,450,000	円
物件4（土地）	金	2,070,000	円
物件5（土地）	金	950,000	円

- 1 一括価格は、物件3、4、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。

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
3	所在地番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所在地番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
5	所在地番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	物件3、5の各土地には残地の地積測量図しかなく、物件4の土地には地積測量図がないため、物件3、4、5の各土地（以下「目的土地」という。）の実測面積は登記面積と異なる可能性がある。 目的土地は一体となっており、現地において各土地の境界を確認することができなかった。		

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 3・4・5)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「東舞鶴」駅の西方・道路距離約 3.2 km 最寄バス停「中舞鶴」の南方・約 80m (徒歩 約 1分) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層の店舗や事業所、公共施設などが見られる国道沿いの商業地域	
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 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	<u>道路計画線より25m内</u> 市街化区域 準住居地域 60 % 200 % 準防火地域 <u>道路計画線より25m超</u> 市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし <u>以下は全体に対しての記載</u> 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊) 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊) 急傾斜地崩壊危険区域 重要土地等調査法における特別注視区域
画 地 条 件	間口 約46 m、奥行約 9 mの 不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 35 mの 国道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 北東側幅員 約 7 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) 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： あり 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、通常の費用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	隣接土地等との境界が判然としない部分があるものの、残地の地積測量図の形状などから、目的土地について縄伸びなどの可能性がある。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。 目的土地と東側接面道路及び北東側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、幅員については現地における舗装部分の概測及び道路台帳図面などを参考に把握したが、不明点が残る。なお、東側接面道路は北方に位置する中舞鶴歩道橋に向けて幅員が広がっている。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。 目的土地と隣接土地との境界が現地において判然としない部分があること、後記のとおり、南側境界付近は急傾斜となっており、立ち入っての調査ができなかったことなどから、間口、奥行、隣接土地との高低差等については現地における概測、残地の地積測量図の形状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。また、一部が急傾斜地崩壊危険区域に指定されていると思われる。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。 物件3、5の各土地に囲まれた2筆の件外土地(1146番5(登記地目:宅地、所有者:京都府)、1146番6(登記地目:宅地、所有者:京都府)。以下「件外土地」という。)が存在する。現地において確認したところ、件外土地付近は急斜面となっており、コンクリート製擁壁が設置されている。中丹東土木事務所施設保全課において聴取したところ、当該擁壁は件外土地上に位置する急傾斜地崩壊危険区域における急傾斜地崩壊防止施設と思われるとの回答を得た。 上記擁壁よりも南側の目的土地南側境界付近付近は、木などが繁茂している。さらに、これらの部分については急斜面となっており、立ち入っての調査ができなかった。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

物件3・4・5（土地）

目的土地の更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	更地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	49,100	0.61	265.58	7,950,000
4	49,100	0.61	123.07	3,690,000
5	49,100	0.61	56.38	1,690,000
計			445.03	13,330,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 舞鶴 5-4

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/㎡)
 $85,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/173 = 49,100$

◇ 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
 $100/100 \times 100/115 \times 100/145 \times 100/104 = 100/173$

イ 個 別 格 差 : 形状、一部斜面、角地 (0.61)

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

番号	更地価格(円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
3	7,950,000	100%	80%	70%	4,450,000
4	3,690,000	100%	80%	70%	2,070,000
5	1,690,000	100%	80%	70%	950,000
一 括 価 格 (合 計)					7,470,000

イ 占有減価修正: 修正の必要がない。

ウ 市場性修正: 市場が限定的と判断されることに加え、特記事項欄記載の事情等を考慮した。

エ 競売市場修正: 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

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5-4)
所 在 : 舞鶴市森町18番15
価 格 : 85,000 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「東舞鶴」駅の 南西 方、道路距離約 350 m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 182 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 西 16 m 市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 300 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 低層の店舗兼共同住宅が多い駅に近い商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件3(土地): 5,438,547 円
物件4(土地): 2,520,227 円
物件5(土地): 1,154,549 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 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 2 8. 4 8 平方メートル
所有者 A

2 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9. 6 7 平方メートル
所有者 A

3 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番
地 目 宅地
地 積 2 6 5. 5 8 平方メートル
所有者 A

4 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 3. 0 7 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 4 6 番 3
地 目 宅地
地 積 5 6 . 3 8 平方メートル

所有者 A

~~6 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 3
地 目 宅地
地 積 9 8 . 4 7 平方メートル~~

~~所有者 A~~

7 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下
地 番 1 1 5 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社亀朝館

8 所 在 舞鶴市字余部下小字余部下 1 1 5 5 番地 4、1 1 2
7 番地、1 1 2 7 番地 1、1 1 5 5 番地 3

家屋 番号 1 1 5 5 番 4

種 類 店舗・居宅・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



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