

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。

○入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部の「注意」をよく読んでください。

（例）

・陳述書の「 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は（略）暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合は、チェックしないでください。

・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

期間入札の公告

令和 8年 5月14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 6月 4日から 令和 8年 6月 11日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 17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 7月 8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 7月 1日から 令和 8年 7月 1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 5月 14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字北吸小字糸 |
| | 地 番 | 838番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字北吸小字糸 838番地 |
| | 家屋 番号 | 838番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.24平方メートル |
| | | 2階 102.24平方メートル |

物件明細書

令和 7年10月22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, 2】

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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範囲 201号室
賃借人 A
期限 令和8年3月20日まで
賃料 月額31,000円
賃料前払 なし
敷金 不明
保証金 不明
特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

201号室はAが占有している。201号室以外は全部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】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号838番0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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字北吸小字糸 |
| | 地 番 | 838番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字北吸小字糸 838番地 |
| | 家屋 番号 | 838番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.24平方メートル
2階 102.24平方メートル |

令和7年(ケ)第 4号
令和7年7月2日受理
令和7年9月4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 | 舞鶴市字北吸小字糸 |
| | 地 番 | 838番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字北吸小字糸 838番地 |
| | 家屋 番号 | 838番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.24平方メートル
2階 102.24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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
そ の 他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
建 物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種 類:		構 造:		床面積:						
{	種 類:														
	構 造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を共同住宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
そ の 他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室以外全部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 所有者、舞鶴市上水道部、A) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 普通住宅賃貸借契約書兼重要事項説明書第2回更新契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 所有者) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	平成26年3月24日	年 月 日
最初の契約等	契約日	不明
	期間	平成26年3月21日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成28年3月20日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年3月21日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月20日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎月金31,000円 (毎月26日限り翌月分払) <input checked="" type="checkbox"/> 滞納金額合計103,000円 (令和7年8月21日現在)
敷金・保証金	毎金	円
	毎限り	分払)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
	その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は、概ね四角形の土地である。

現地概測の結果、建物図面の形状と概ね一致した。地積測量図がないことから、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。

物件1土地と隣接土地の境界が現地において判然としていない部分があること、さらに上記のとおり、南西側接道付近は一部雑草等が繁茂し、目視確認が困難なため、間口、奥行については現地における概測、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。

物件1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が、物件1土地は北西側隣接地よりも1.5m程度低く、南東側隣接地よりも約1m程度高く接すると思われる。

物件1土地南東側境界付近に設置されているコンクリートブロック擁壁が南東側に傾斜しており、物件1土地の南東側に敷かれているコンクリートにひび割れ等がみられる。さらに、上記コンクリートブロック擁壁周辺の地盤が不等沈下している可能性がある。

(2) 利用状況

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

物件1土地上には、物件2建物の建物登記以外に、家屋番号838番0の2の建物登記がある。しかし、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、すでに取り壊し済みで滅失登記がなされていない可能性や、当該建物登記の所在地番が誤っ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。

(3) 道路接面状況

北東側で舞鶴市道、南西側で里道に接面する。

物件1土地は概ね平坦と思われるが、周辺は山裾の傾斜地であり、北東側接面道路及び南西側接面道路は北西方への登りとなっている。

物件1土地と北東側接面道路及び南西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などを参考に把握したが、不明点が残る。また南西側接面道路付近は一部雑草等が繁茂しており、幅員及び接面道路との高低差、地面の状況等の目視確認が困難なため、不明点が残る。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

評価人が中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、北東側接面道路及び南西側接面道路はいずれも、建築基準法42条2項道路に該当するとのことであった。また南西側接面道路を隔てて接する南西側隣地は、南西側接面道路と比べて、一部2m以上の高低差があるが、当該高低差が建築基準法42条2項に規定する崖地になる場合は、物件1土地においてセットバックの一方後退が必要となる可能性があると思われる。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

評価人が舞鶴市役所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、上下水道ともに物件1土地への引き込みがあるかと思われるが、上水道については、物件1土地南西端から約30m程度南東方に位置する舞鶴市道東門裏通線に埋設された本管から南西側接面道路に埋設した引込管により、引き込まれている可能性があるとの回答を得た。

(4) 土砂災害警戒区域

物件1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。

(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)

(5) 重要土地等調査法に基づく届出義務

物件1土地は、重要施設（防衛関係施設）の近くにあり、そのため重要土地等調査法に基づく特別注視区域に指定されている。買受人は、売却許可決定から2週間以内に内閣府政策統括官（重要土地担当）届出担当宛に、所定の様式もしくはオンラインで、住所、氏名、国籍、利用目的その他を届け出なければならない。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

地上、1階から可能な範囲の現地概測の結果、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

使用されていない。201号室のみAが動産を置いて使用していると思われる。

(3) 損傷

東側の2階外廊下（1階外廊下天井）について、骨組みである鉄骨の一部が破損しており、穴などが確認できる。また、コンクリート及び天井材の一部が落下している。これらのことから、詳細な状況は不明であるが、東側の2階外廊下（1階外廊下天井）については崩落の危険性があると思われる。

2階外廊下につながる外階段について、複数の鉄製踏板が老朽化により外れているなどの破損が見られ、使用困難な状態と思われる。このため2階については、立ち入っての確認等ができなかった。建物見取図のうち、当該部分については外観及び立ち入った部屋の間取りなどから推測したが、不明点がある。

上記以外にも老朽化しており、102号室和室の床の抜け、大量のカビの発生及び洗面所付近の天井の崩落、103号室和室の床の抜け、外壁、内壁、天井、床、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。

上記102号室和室の床の抜け及び洗面付近の天井の崩落により、一部、立ち入っての確認ができなかった。建物見取図のうち、当該部分については、外観及び立ち入った部屋の間取りなどから推測したが、不明点がある。

101号室及び105号室には壁紙の張り直し等リフォームされた形跡が見られる。

(4) 設備

長期間使用されていない模様であり、上下水道の引込管を含む設備等が使用可能かどうか不明である。

(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
所有者	<p>1 目的物件は、私の名義になっていますが、目的物件の購入等はすべて死亡した夫がしており、私は当時の経緯を知りません。Aが私の目的物件購入以前から入居していたのかどうか、敷金の有無はわかりません。持っている契約書等は写しを提出しただけです。</p> <p>2 私は一度も物件所在地に行ったことはありません。</p> <p>3 私は201号室の鍵は持っていません。</p> <p>4 Aは一度家賃を滞納したことがありました。物件所在地宛てに郵便で請求したら、「転居先不明」で返戻されました。契約書記載の電話番号に電話したところ、連絡がつかず、現在は物件2建物に居住しておらず、物件2建物の近所に住んでいるとのことでした。しかし201号室を賃借する意思はあるとのこと、それから現在(令和7年8月)に至るまで毎月3万1000円以上の金額が振り込まれています。</p> <p>5 家賃の3万1000円に加えて、月によっては金額を上乗せして滞納金を支払ってもらっています。現在(令和7年8月)の滞納金額残高は10万3000円です。</p>
A	<p>1 私は、現在物件2建物201号室には居住していません。舞鶴市内の別の場所に居住しています。</p> <p>2 201号室には、平成の終わりころから、令和3年5月まで居住していました。賃貸借契約がいつから始まったかは覚えていません。</p> <p>3 201号室の鍵は、私が持っています。</p> <p>4 現在201号室には、家財道具を置いたままです。明け渡したいですが、費用がなく、階段、2階廊下が壊れていて自分で片付け作業をするのも危険なので、そのまま放置しています。様子を見に行くこともできません。</p> <p>5 住んでいないのに家賃を支払い続けている状態です。家財道具を処分してもらえれば、明け渡す気があります。</p> <p>6 滞納家賃があるのは認識しています。今後支払っていくつもりです。</p>
レントライフ舞鶴店 (大和不動産有限会社) 代表者	<p>1 当社は以前物件2建物を管理していましたが、現在は撤退しています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

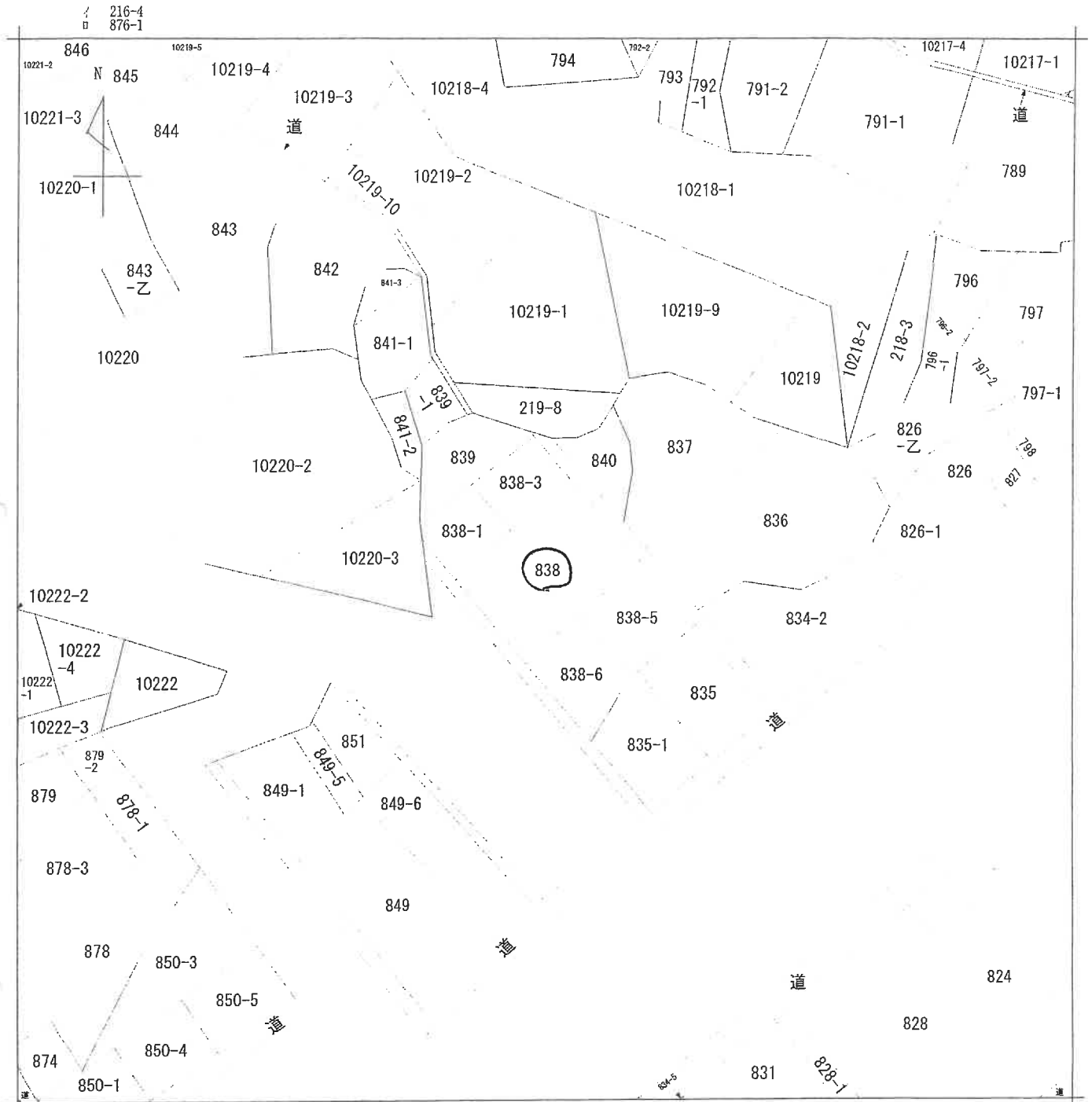
執行官の意見

- 1 物件2建物に人は居住していない。その他の事項欄に記載したとおり、物件2建物は2階外廊下の床が落下する危険性があり、安全に居住できる状態ではない。
- 2 しかし、201号室を賃借したAは滞納はあるものの家賃を支払い続けており、所有者も家賃を受け取り続けており、滞納を理由にした契約解除はしていない。所有者とAの間の賃貸借契約は継続していると考えられる。
- 3 第三取得者への賃借権対抗要件である占有の有無について検討する。
ライフライン（水道）照会結果によると、Aの上下水道供給契約の終了日は、令和3年6月1日である。住民登録上、Aは令和7年2月5日に物件所在地から舞鶴市内に転居している。Aは、物件所在地に居住はしていない。
しかし、居住していなくても、Aが鍵を所持し、残置動産を撤去していないので、貸主である所有者に対し、引き渡しを行っていない以上、Aの占有は継続していると考えられる。
- 4 Aの占有の始期について検討する。
賃貸借契約書は、平成30年3月21日からの第2回更新契約しかない。契約期間2年で第2回更新契約なので、最初の契約は平成26年3月21日からと考えられる。住民登録上、Aは平成26年3月24日に、舞鶴市内の別の場所から物件所在地に転居している。
ライフライン（水道）照会結果によると、Aの上下水道供給契約の開始日は、令和2年9月14日であり、Aは201号室を賃借をしてもすぐに入居せず、本競売事件で実行される抵当権が設定登記された平成27年9月1日以降に入居したと考えられる。Aの陳述によると、入居時期は平成の終わりころである。第2回更新契約が行われた平成30年3月であり、実は第2回更新契約が最初の契約であったとしてもAの陳述と矛盾しない。
Aの平成26年～令和2年の占有の有無には疑問があるが、住民登録があるので、Aの占有の始期は住民登録どおり平成26年3月24日と認定した。
- 5 その他の事項に記載したとおり、2階へ昇る外階段と2階外廊下（1階外廊下天井）が破損しており、調査のために昇るとさらなる破損を招く危険性があったので、2階の立入調査は断念し、地上から見るだけにした。
- 6 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から、2、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
7年7月2日 13:00-13:05	物件所在地	外部調査
7年7月10日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送
7年7月16日 10:00-10:10	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年7月16日 : - :	執行官室	所有者宛通知書発送
7年7月23日 10:10-11:10	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年7月30日 9:50-9:55	執行官室	レントライフ舞鶴店(大和不動産有限会社)代表者に 電話聴取 ライフライン(水道)照会書発送
7年8月21日 10:15-10:20	執行官室	所有者に電話聴取
7年8月27日 13:00-13:05	舞鶴市役所	住民票の写し取得
7年8月28日 9:10-9:15	舞鶴市役所	住民票個票の写し取得
7年9月2日 15:15-15:20	執行官室	Aに電話聴取
(特記事項) ■ 令和 7年 7月23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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出

字北吸

A B 字北吸 字北吸

A B

請求部分	所在	舞鶴市字北吸小字系				地番	838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	

登記年月日：昭和53年10月25日

各階平面図

家屋番号 838番

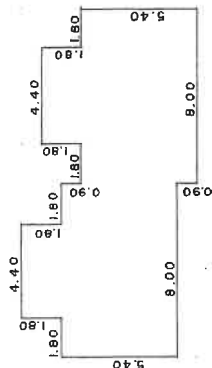
建物平面図 0007531

建物の所在

舞鶴市大字北吸小字糸

838

各階平面図



1階 2階 各階同型

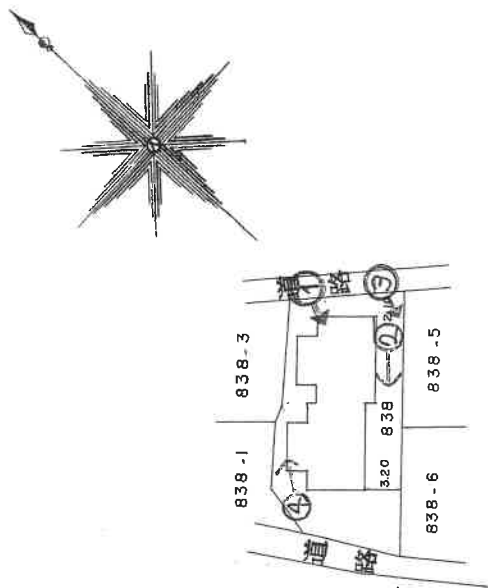
求積

8.00 x 5.40 x 2 = 86.4000
 4.40 x 1.80 x 2 = 15.8400
 合計 102.2400

1階床面積 102.24 M²

2階床面積 102.24 M²

建物図面



↑ 写真撮影位置方向

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(タテサリ物)

建築基準法 参年拾月参五日

1



2

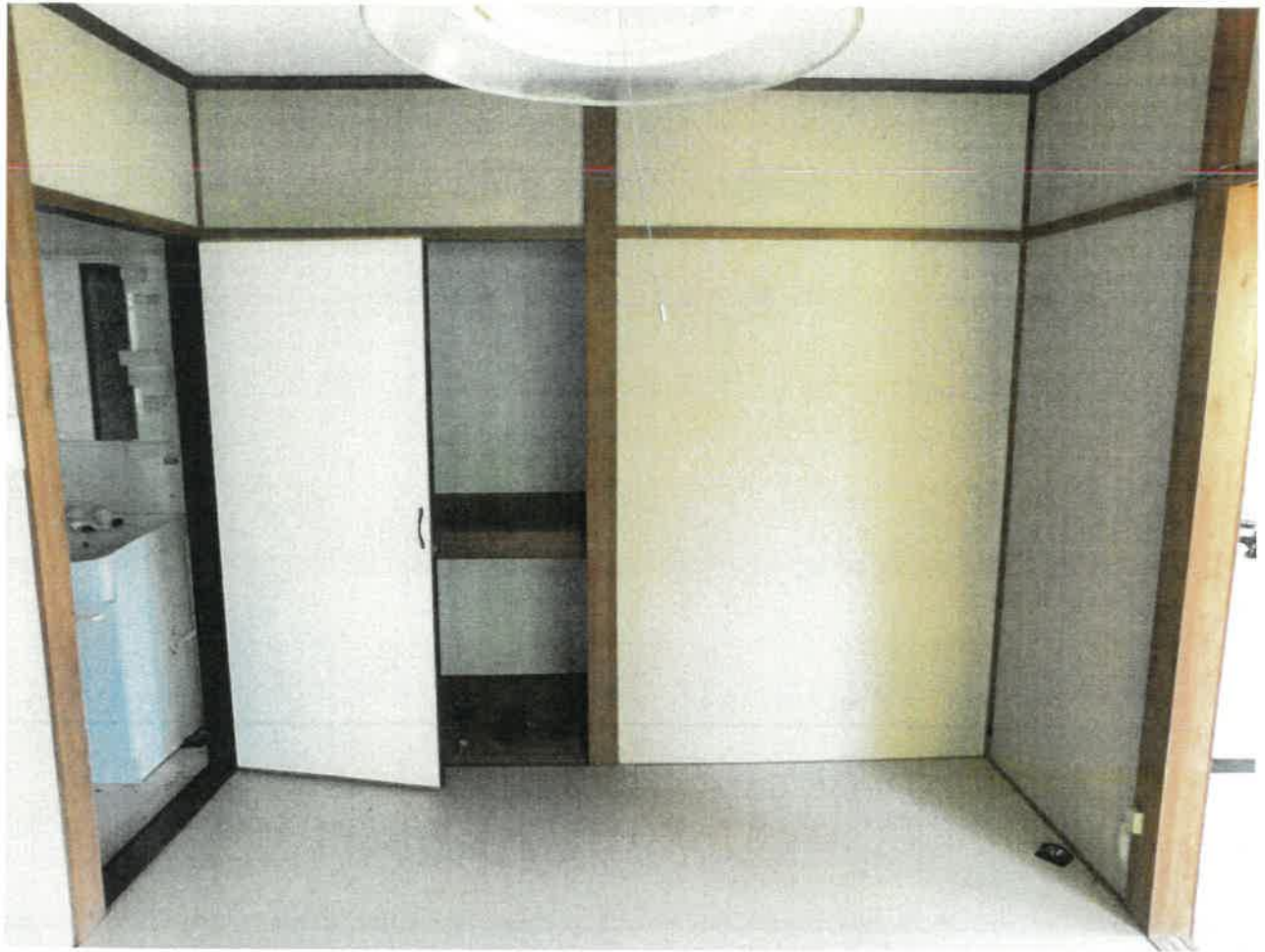




3



4



5



6



7



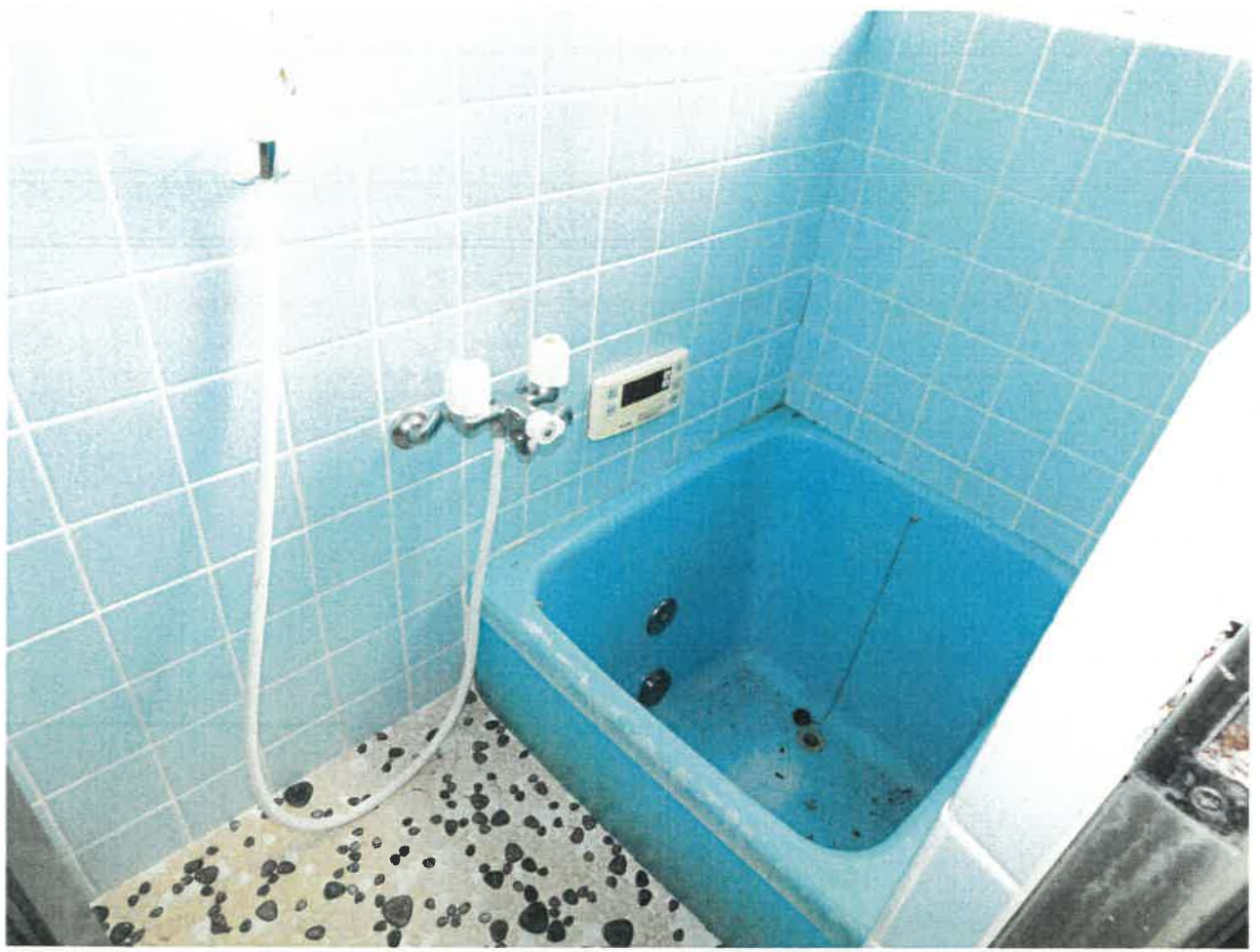
8



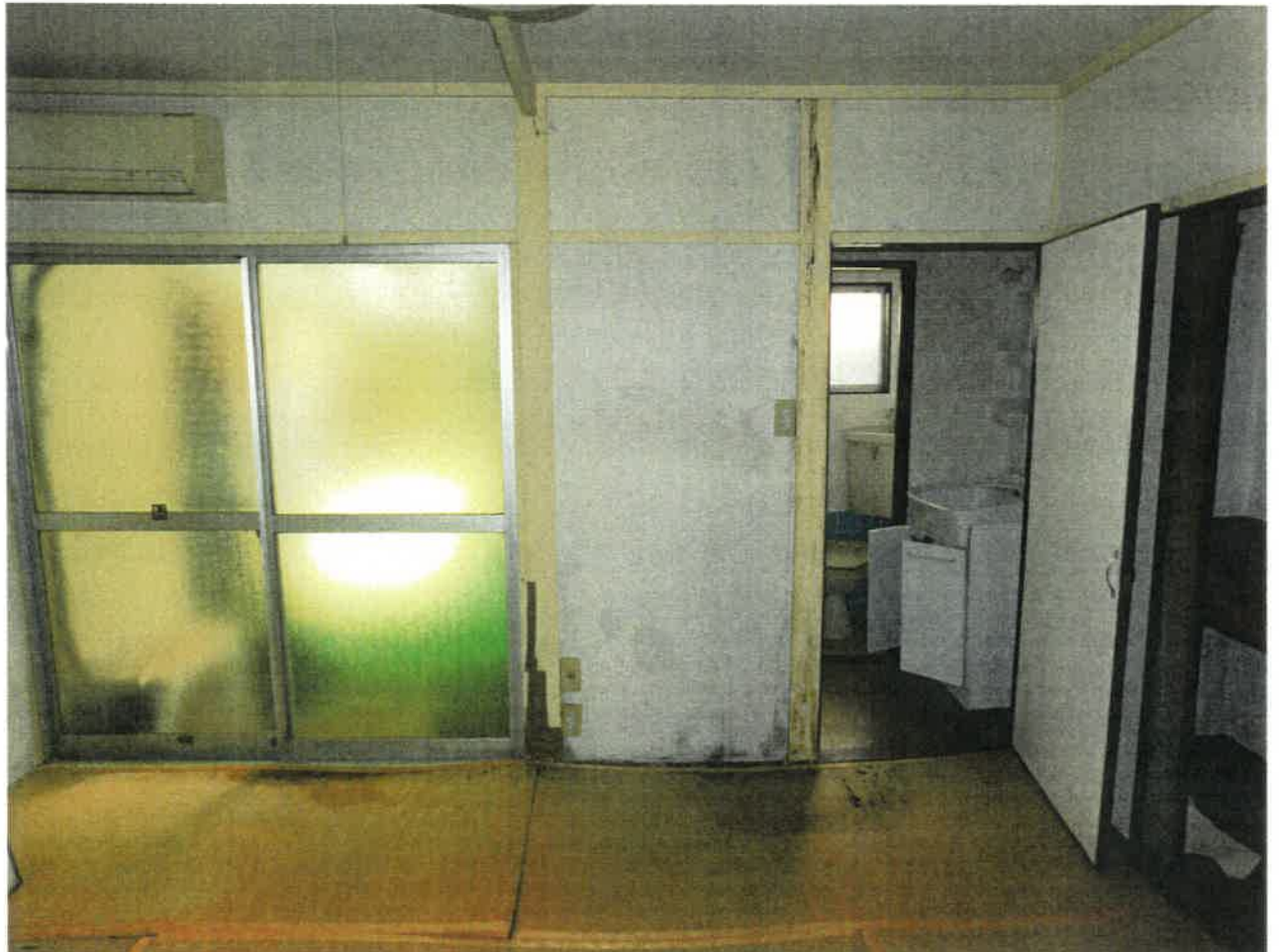
9



10



11



12



13



14



15



16

求 意 見 書

渡 邊 崇 彦 殿

令和 8年 3月 5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 8年 3 月 11日

評価人 渡邊 崇彦

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字北吸小字糸 |
| | 地 番 | 838番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字北吸小字糸 838番地 |
| | 家屋 番号 | 838番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.24平方メートル
2階 102.24平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 4 号

令和 7 年 7 月 23 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 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	920,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 550,000 円
物件2 (建物)	金 370,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
番号	特記事項		
	<p>物件1(土地)には地積測量図がないことから、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。</p> <p>不動産登記上、物件1(土地)上には、物件2(建物)の建物登記以外に、家屋番号838番0の2の建物登記がある。しかし、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、既に取り壊し済みで滅失登記がなされていない可能性や、当該建物登記の所在地番が誤っている可能性などがある。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。</p>		

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)

位置・交通	JR舞鶴線「東舞鶴」駅の西方・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	中小規模一般住宅のほか空地なども見られる山際の既成住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 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) 重要土地等調査法に基づく特別注視区域
画地条件	間口 約10 m、奥行約 21.5 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約2mの市道に約1m程度高位～約0.8m程度低位に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 南西側幅員 約 1.9 mの 里道 に 概ね等高から低位 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: あり (引込がなく、プロパンガス使用の可能性あり。) 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	<p>目的土地と北東側接面道路及び南西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などを参考に把握したが、不明点が残る。また南西側接面道路付近は一部雑草等が繁茂しており、幅員及び接面道路との高低差、地面の状況等の目視確認が困難なため、不明点が残る。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。</p> <p>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、さらに上記のとおり、南西側接道付近は一部雑草等が繁茂し、目視確認が困難なため、間口、奥行については現地における概測、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。</p> <p>目的土地南東側境界付近に設置されているコンクリートブロック擁壁が南東側に傾斜しており、目的土地の南東側に敷かれているコンクリートにひび割れ等が見られる。さらに、上記コンクリートブロック擁壁周辺の地盤が不等沈下している可能性がある。</p> <p>目的土地は概ね平坦と思われるが、周辺は山裾の傾斜地であり、北東側接面道路及び南西側接面道路は北西方への登りとなっている。</p> <p>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が、目的土地が北西側隣接地よりも約1.5m程度低く、南東側隣接地よりも約1m程度高く接すると思われる。</p> <p>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。</p> <p>中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、北東側接面道路及び南西側接面道路はいずれも建築基準法42条2項道路に該当するとのことであった。また南西側接面道路を隔てて接する南西側隣地は南西側接面道路と比べて、一部、2m以上の高低差があるが、当該高低差が建築基準法42条2項に規定する崖地に該当する場合には、目的土地についてセットバックの一方後退が必要となる可能性があると思われる。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。</p> <p>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、上下水道共に目的土地への引き込みがあると思われるが、上水道については、目的土地南西端から約30m程度南東方に位置する市道東門裏通線に埋設された本管から南西側接面道路に埋設した引込管により、引き込まれている可能性があるとの回答を得た。</p>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和53年6月14日 新築 経 過 年 数 ： 約 47 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： ボード、クロス等 天 井 ： ボード、クロス等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 上記仕様については特記事項参照。
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： 共同住宅 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	非常に劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり

<p>特記事項</p>	<p>建築確認及び完了検査あり。</p> <p>物件2(建物)東側の二階外廊下(1階外廊下天井)について、骨組みである鉄骨の一部が破損しており、穴などが確認できる。また、コンクリート及び天井材の一部が落下している。これらのことから詳細な状態は不明であるが、物件2(建物)東側の二階外廊下(1階外廊下天井)については崩落の危険性があると思われる。</p> <p>物件2(建物)の二階外廊下につながる外階段について、複数の鉄製踏板が老朽化により外れているなどの破損が見られ、使用困難な状態と思われる。このため2階については、立ち入っての確認等ができなかった。建物見取図のうち、当該部分については外観及び立ち入った部屋の間取りなどから推測したが、不明点がある。</p> <p>物件2(建物)は上記以外にも老朽化しており、102号室和室の床の抜け・大量のカビの発生及び洗面付近の天井の崩落、103号室和室の床の抜け、外壁・内壁・天井・床・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。</p> <p>上記102号室和室の床の抜け及び洗面付近の天井の崩落により、一部、立ち入っての確認ができなかった。建物見取図のうち、当該部分については外観及び立ち入った部屋の間取りなどから推測したが、不明点がある。</p> <p>物件2(建物)101号室及び105号室には壁紙の貼り直し等リフォームされた形跡がみられる。</p> <p>物件2(建物)は長期間使用されていない模様であり、上下水道の引込管を含む設備等が使用可能か不明である。</p> <p>物件2(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。</p>
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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）

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	23,600	0.80	214.87	0.8	3,250,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 舞鶴 -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/㎡)
 $37,300 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/158 = 23,600$

◇ 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
 $100/109 \times 100/100 \times 100/145 \times 100/100 = 100/158$

イ 個別格差： 方位、二方路地、セットバック、土砂災害リスク (0.80)

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物の老朽化が著しいことなどから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2）

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
2	180,000	204.48	0.01	370,000
計				370,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。

よって、現価率 0.01 と査定する。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、本件は賃貸を目的とする複合不動産であり、一部に対抗力の有る賃借権が存すると思われるが、その占める割合は低く、さらに前記特記事項記載の老朽化等から収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	3,250,000	40%	法定地上権	1,300,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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
1	3,250,000	-1,300,000	/	40%	70%	550,000
2	370,000	+1,300,000	80%	40%	70%	370,000
一 括 価 格 (合計)						920,000

ウ 占有減価修正： 引き受けるべき賃借権があることを考慮した。

エ 市場性修正： 市場が限定的と判断されることに加え、老朽化などを含む特記事項欄記載の事情や買受人の引受となるべき敷金等の預り金が不明なこと等を考慮した。

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 地価公示標準地 (舞鶴-4)
所 在 : 舞鶴市字北吸小字糸1007番3
価 格 : 37,300 円/m²
位 置 : JR舞鶴線「東舞鶴」駅の西 方、道路距離約 2 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 197 m²
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 南方 11.4 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 2,870,233 円
物件2(建物): 2,494,785 円

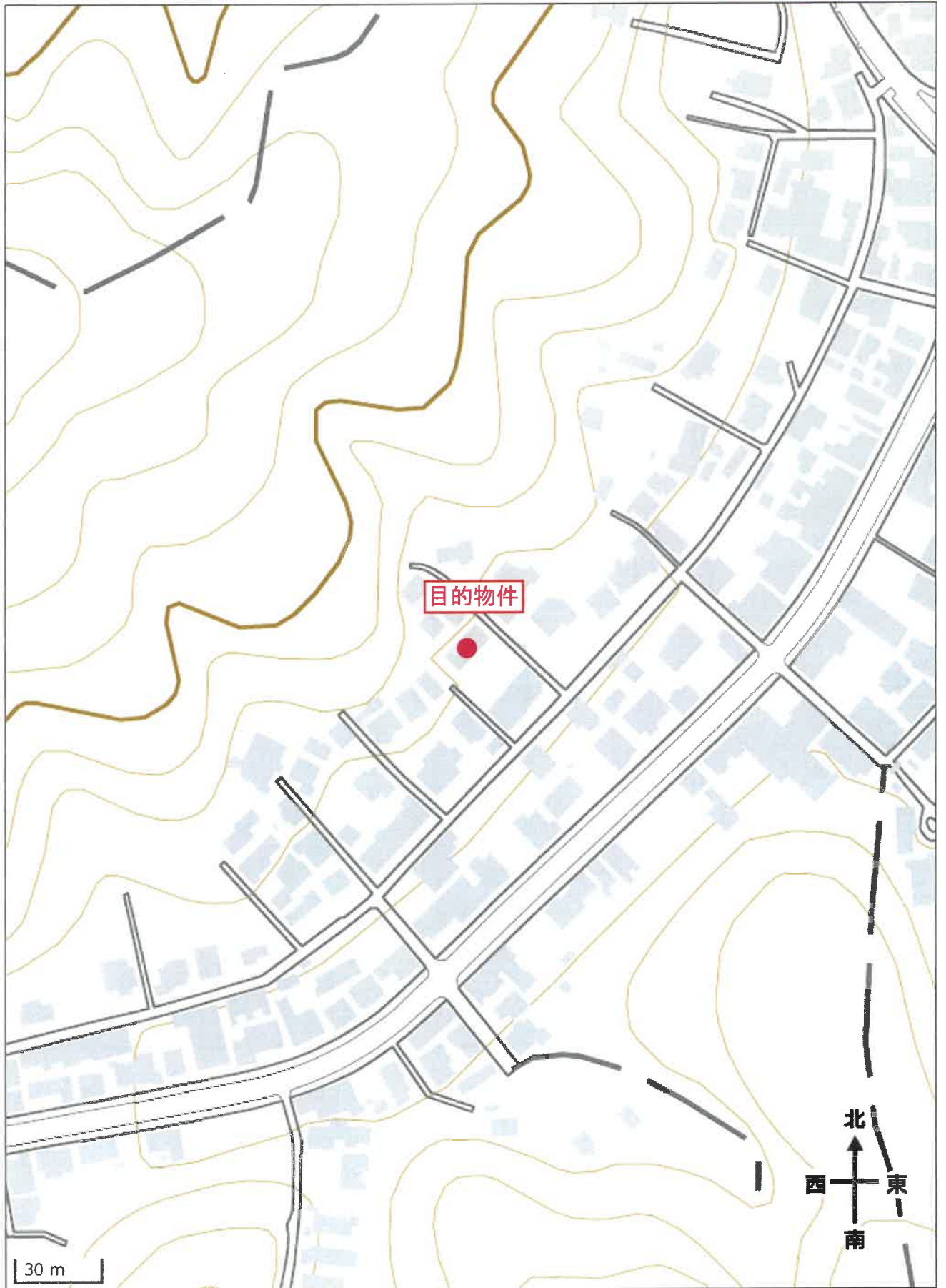
第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字北吸小字糸 |
| | 地 番 | 838番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字北吸小字糸 838番地 |
| | 家屋 番号 | 838番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.24平方メートル
2階 102.24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