

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 5 月 15 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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 7 月 2 日から 令和 7 年 7 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 7 年 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,540,000 4,432,000	一括	1,108,000	32,850	0
1	1,890,000				
2	3,190,000				
3	460,000				

令和 6年(ケ)第 13号
令和 6年(ケ)第 16号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字女布小字大所 |
| | 地 番 | 807番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字女布小字大所 807番地15 |
| | 家屋 番号 | 807番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.00平方メートル
2階 50.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字女布小字大所 |
| | 地 番 | 807番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.00平方メートル |

令和 6年(ケ)第 13号

令和 6年(ケ)第 16号

物 件 明 細 書

令和 7年 2月26日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 桶 谷 広 信

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

なし

《 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 6年(ケ)第 13号
令和 6年(ケ)第 16号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字女布小字大所 |
| | 地 番 | 807番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字女布小字大所 807番地15 |
| | 家屋 番号 | 807番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.00平方メートル
2階 50.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字女布小字大所 |
| | 地 番 | 807番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.00平方メートル |



令和6年(ケ)第 13号
令和6年12月6日受理
令和7年2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 | 舞鶴市字女布小字大所 | | |
| | 地 番 | 807番15 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 123.62平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字女布小字大所 807番地15 | | |
| | 家屋 番号 | 807番15 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.00平方メートル | |
| | | 2階 | 50.26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	☒ 宅地(物件1) ☐ 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2		
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 ☐ 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

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土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は、概ね長方形の土地である。

現地概測の結果、公図、地積測量図の形状、登記上の面積と概ね一致した。

(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。
道路に面する北西側にはカーポートが設置されている。

南東の部分には下屋が設けられ、物置として利用されている。

(3) 占有の徴憑

門柱に所有者の氏を記した表札がある。郵便受に所有者の氏がひらがなで記されている。

(4) 道路接面状況

北西側で舞鶴市道（大所3号線・建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面する。

(5) 浸水想定地域

京都府マルチハザード情報提供システムによれば、全域が浸水想定区域（浸水深0.5m～1.0未満）に指定されていることが確認された。

3 物件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

所有者が居住している。

(3) 損傷

2階南側洋室の内壁クロスが相当範囲にわたり剥がれている。

(関係人の陳述等用)

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	1 私は目的物件に居住しています。 2 南西側隣地807番18土地（令和6年（ケ）第16号物件3）は私の所有です。庭として利用しています。

(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 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居住し占有している。
- 2 所有者が所有する南西側隣地807番18土地（令和6年（ケ）第16号物件3）は、所有者が庭として目的物件と一体として利用している。
- 3 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から、2ページ記載のとおり認定した。

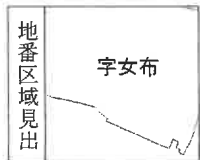
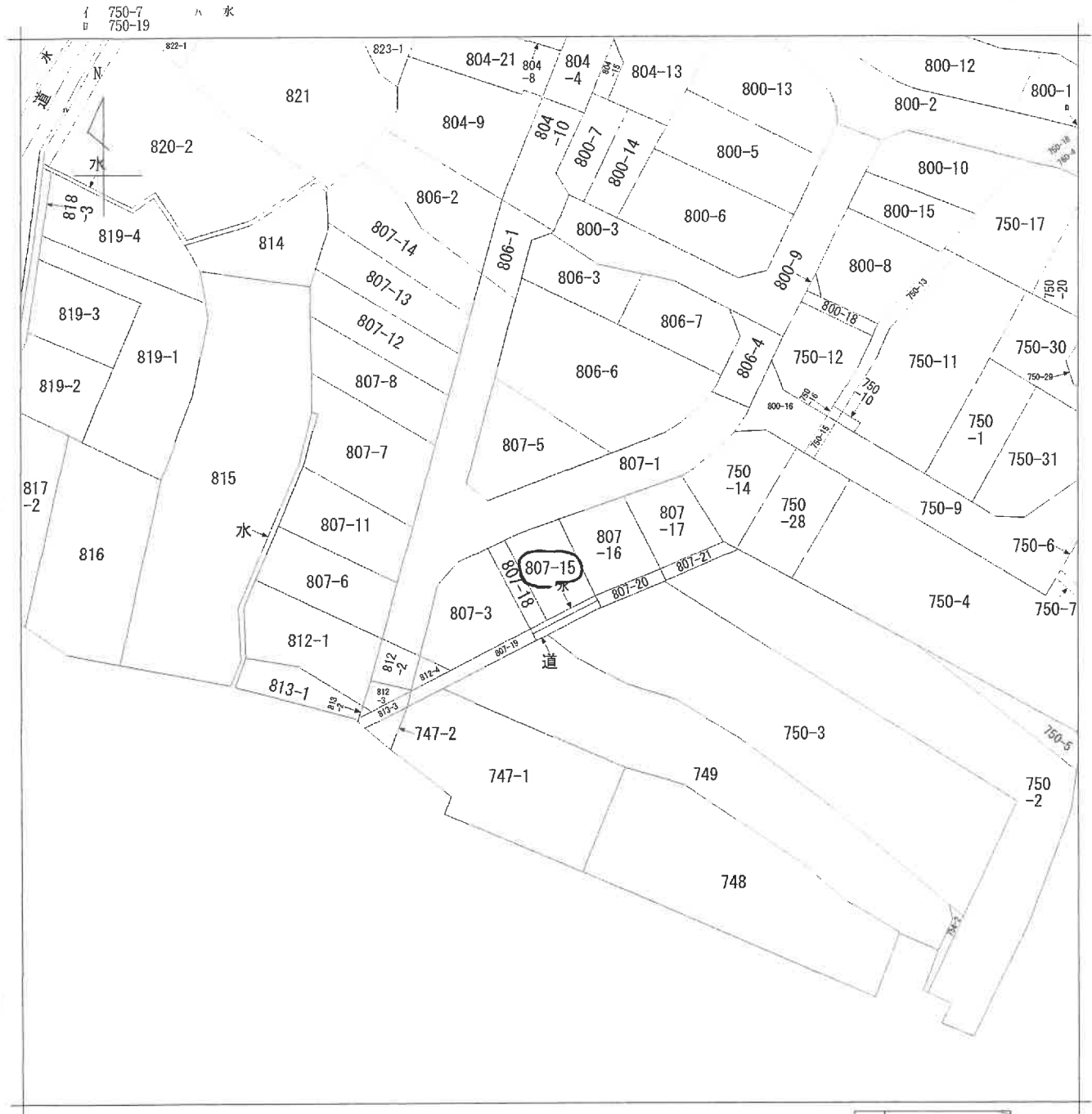
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月13日 8:55-9:05	物件所在地	外部調査、写真撮影
6年12月13日 : - :	執行官室	所有者宛照会書発送
7年1月9日 16:00-16:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談
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



請求部	所在	舞鶴市字女布小字大所				地番	807番15			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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		

A4

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和63年8月6日

0136250 地積測量図

地番 807-15

土地の所在 舞鶴市字女布小字大所

1/250

縮尺

申請人

作製者

年 8 月 2 日 作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

6 ページ

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

807-3

807-1

807-15

807-2

806-5

A4用紙

登記年月日：平成1年3月9日

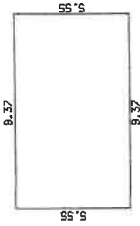
各階平面図

家屋番号 807番15

建物図面 各階平面図0017072

建物の所在 姫鶴市字女布小字大所807番地15

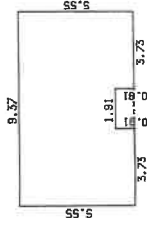
一階



求積表

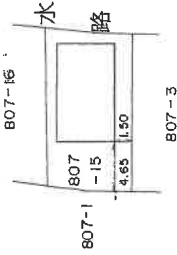
9.37 X 5.55 =	52.0035
床面積	52.00 m ²

二階



求積表

9.37 X 4.64 =	43.4768
3.73 X 0.91 =	3.3943
3.73 X 0.91 =	3.3943
合計	50.2654
床面積	50.26 m ²



(日国建12)

(日加納)

作製者

3月8日作製

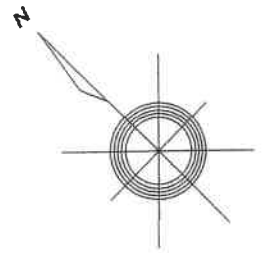
縮尺 1/250

申請人

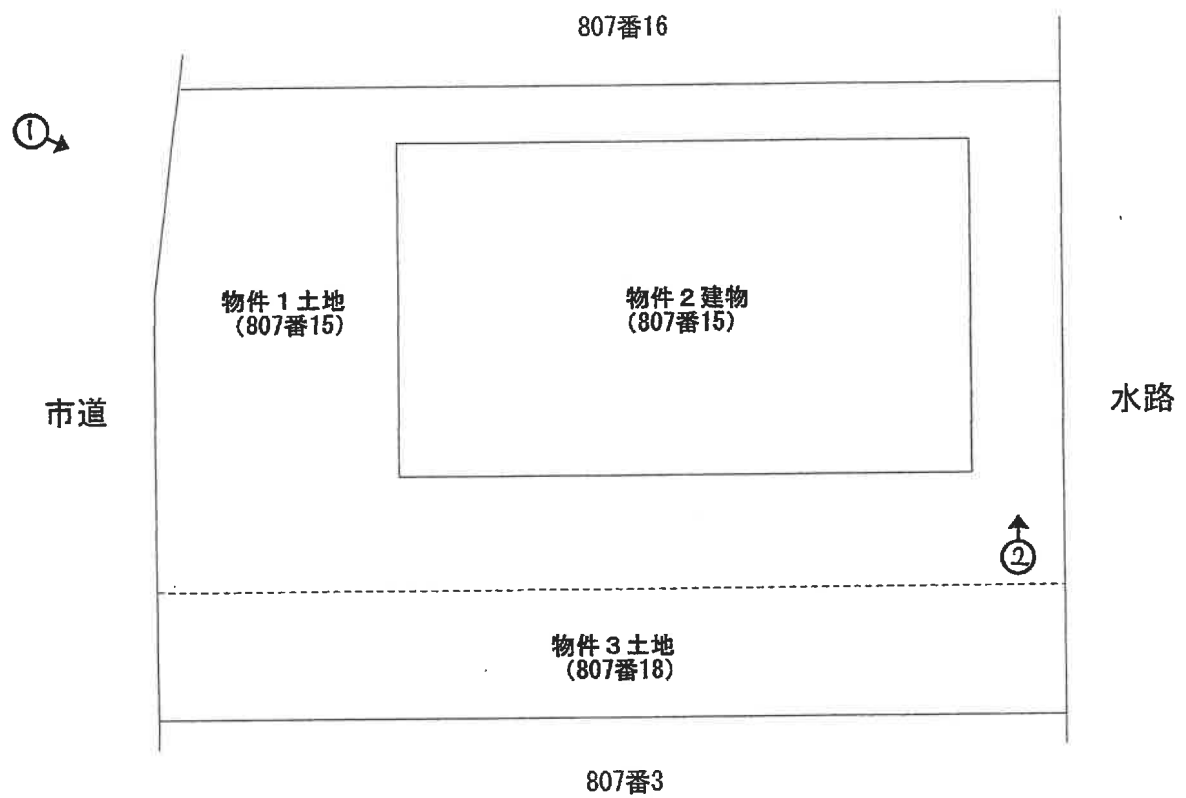
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

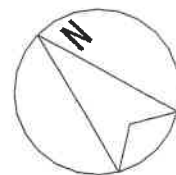
土地建物位置関係図



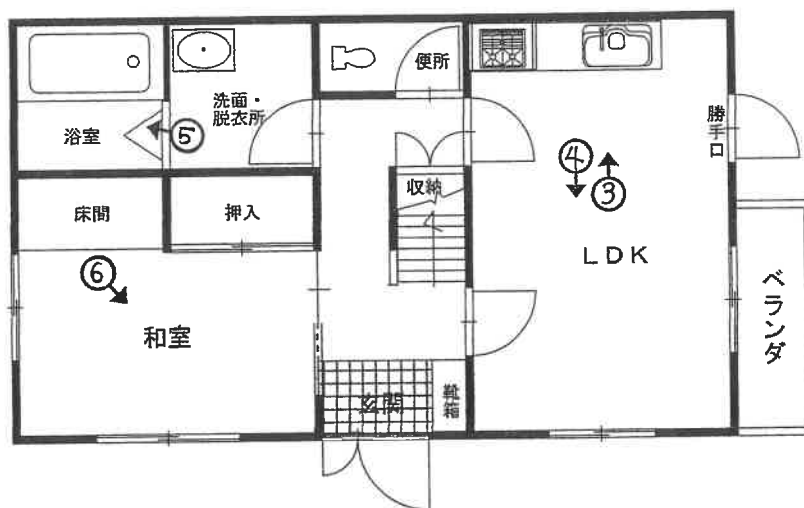
↑
写真撮影位置方向



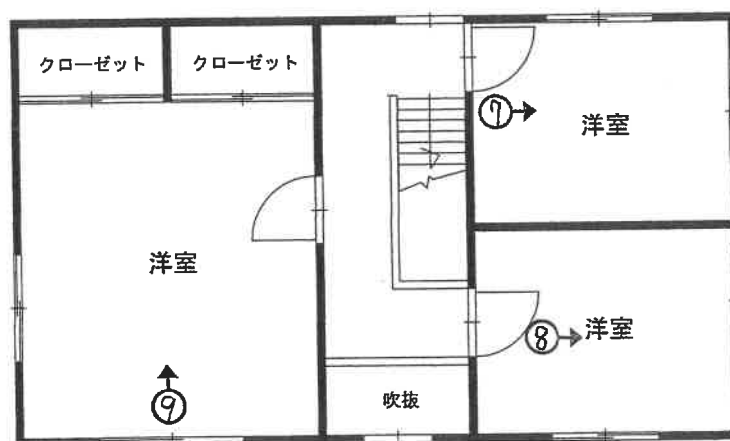
建物見取図 (物件 2)



↑
○:写真撮影位置方向



1 階

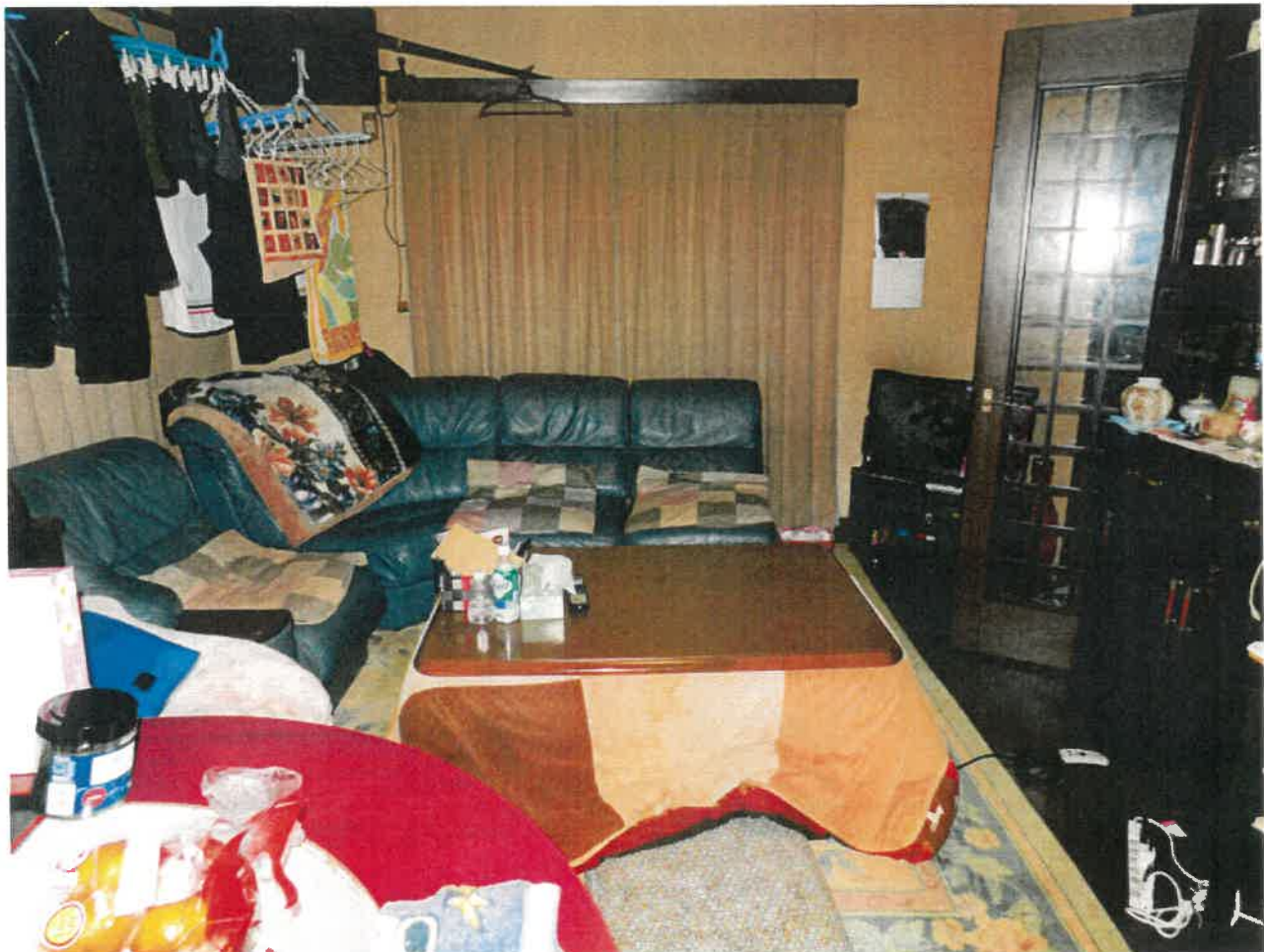


2 階





3



4



5



6



7



8



9

令和6年(ケ)第 16号
令和7年1月 6日受理
令和7年2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

3 所 在 舞鶴市字女布小字大所
地 番 807番18
地 目 宅地
地 積 30.00平方メートル

2ページ

(関係人の陳述等用)

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	1 北東側隣地807番15土地(令和6年(ケ)第13号物件1)と前記土地上の建物(令和6年(ケ)第13号物件2)は私の所有です。私はそこに居住しています。物件3土地は、庭として利用しています。

(執行官の意見用)

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居住し占有している。 2 物件3土地は、所有者が所有する北東側隣地807番15土地(令和6年(ケ)第13号物件1)と前記土地上の建物(令和6年(ケ)第13号物件2)と一体として利用されている。 3 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から、2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 1 月 7 日 15 : 40 - 16 : 00	物件所在地	立入調査、写真撮影
7 年 1 月 9 日 16 : 30 - 16 : 35	物件所在地	立入調査、所有者と面談
年 月 日 : - :		
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

表示年月日：2025/01/06



地番区域見出

字女布

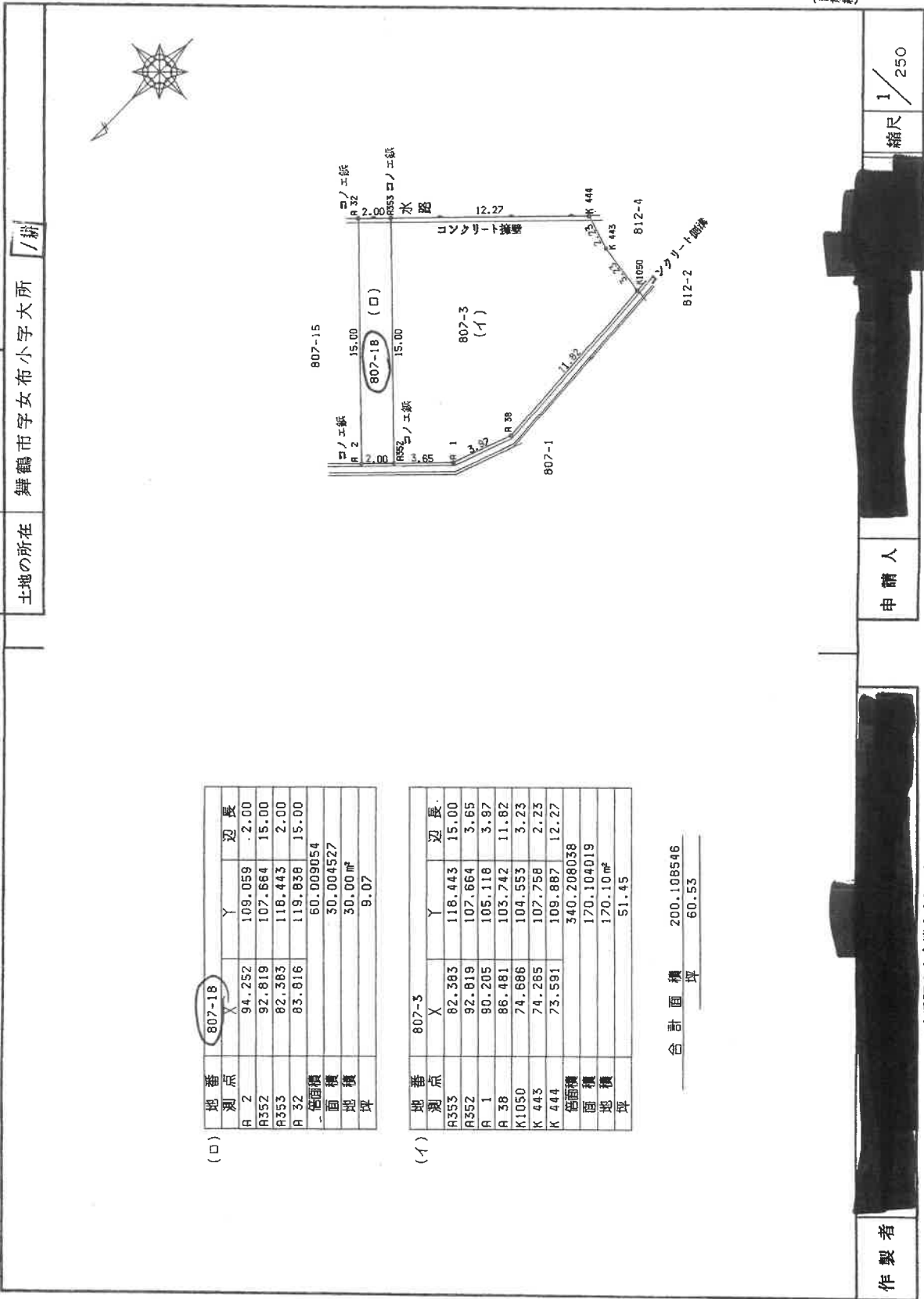
請求部分	所在	舞鶴市字女布小字大所				地番	807番18			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成3年12月3日

0136254
地積測量図

地番	807-18
土地の所在	舞鶴市字女布小字大所



地番	測点	X	Y	辺長
807-18 (口)	A 2	94.252	109.059	2.00
	A352	92.819	107.664	15.00
	A353	82.383	116.443	2.00
	A 32	83.816	119.838	15.00
倍面積		60.009054		
面積		30.004527		
坪		30.00		9.07

地番	測点	X	Y	辺長
807-3 (イ)	A353	82.383	116.443	15.00
	A352	92.819	107.664	3.65
	A 1	90.205	105.118	3.97
	A 38	86.481	103.742	11.82
	K1050	74.686	104.553	3.23
	K 443	74.285	107.758	2.23
	K 444	73.591	109.887	12.27
	倍面積	340.208038		
面積		170.104019		
坪		170.10		51.45

合計面積 200.108546
坪 60.53

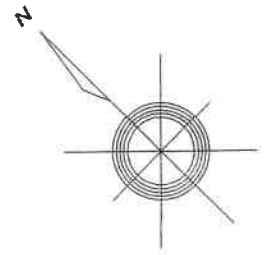
作製者

申請人

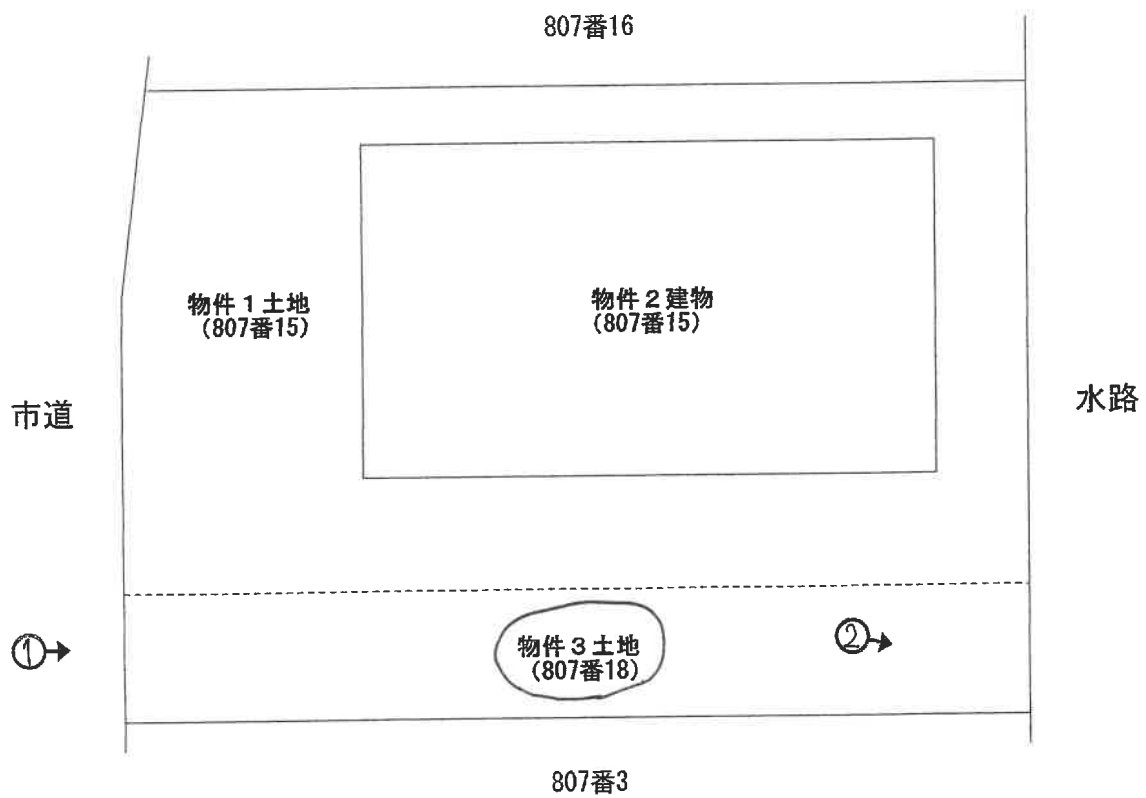
縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



↑
○ 写真撮影位置方向





1



2

令和 6 年（ケ）第 13 号
令和 6 年（ケ）第 16 号
令和 7 年 1 月 9 日 現地調査
令和 7 年 2 月 14 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

寺 田 吉 宏

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,540,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,890,000	円
物件2（建物）	金	3,190,000	円
物件3（土地）	金	460,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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・3	所在地番 地目積	「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		
	・現地立入調査の結果、物件1土地及び物件3土地は一体として物件2建物の敷地として利用されていることが確認された。		

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 1・3)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「西舞鶴」駅の南方・道路距離約 2400 m 最寄バス停「城南中学校前」の西方・約 700m (徒歩 9分以内) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ大型商業施設に近接する住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地(女布遺跡)
画 地 条 件	間口 約10.0 m、奥行約 15 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北西側幅員 約 6 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)	
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 (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	・物件1土地及び物件3土地は一体として物件2建物の敷地として利用されており、件外建物の存在は確認されなかった。 ・物件3土地には建物は存在せず、庭として利用されていることが確認された。 ・目的土地の北西側にはカーポートが設置されており、駐車スペースとして利用されていることが確認された。 ・目的建物1階南東側には下屋が設けられ、物置として利用されていることが確認された。 ・目的土地の南角付近には、スチール製物置(動産)が置かれていることが確認された。 ・京都府マルチハザード情報提供システムによれば、目的土地の全域が浸水想定区域(浸水深0.5m～1.0m未満)に指定されていることが確認された。	

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63年11月18日 新築 経 過 年 数 ： 約 36 年 経済的残存耐用年数 ： 耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： 吹付けボード張り等 内 壁 ： クロス張り、ボード張り等 天 井 ： クロス張り、板張り(敷目天井)等 床 ： フローリング、畳敷き、カーペット敷き、塩化ビニル床シート敷き等 設 備 ： 電気、プロパンガス、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	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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・目的建物2階南側洋室において、内壁クロスが相当範囲にわたり剥がれている箇所があることが確認された。

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）

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	46,100	1.00	123.62	0.95	5,410,000
3	46,100	1.00	30.00	0.95	1,310,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 舞鶴 (府) -9

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/㎡)
 $50,300 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/109 = 46,100$

◇ 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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/108 \times 100/100 = 100/109$

イ 個別格差 : なし (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) 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	230,000	102.26	0.05	1,180,000

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、現価率を 0.05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	5,410,000	50%	法定地上権	2,710,000
3	1,310,000	50%	法定地上権	660,000

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	5,410,000	-2,710,000		100%	70%	1,890,000
3	1,310,000	-660,000		100%	70%	460,000
2	1,180,000	+3,370,000	100%	100%	70%	3,190,000
一 括 価 格 (合計)						5,540,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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)-9]
所 在 : 京都府舞鶴市字女布小字大所2番56
価 格 : 50,300 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「西舞鶴」駅の 南 方、道路距離約 2100 m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 178 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

- 物件1(土地): 3,980,564 円
物件2(建物): 1,258,748 円
物件3(土地): 966,000 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 | 舞鶴市字女布小字大所 |
| | 地 番 | 807番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字女布小字大所 807番地15 |
| | 家屋 番号 | 807番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.00平方メートル
2階 50.26平方メートル |

物 件 目 録

3	所	在	舞鶴市字女布小字大所
	地	番	807番18
	地	目	宅地
	地	積	30.00平方メートル

