

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 7 月 31 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 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 24 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 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 17 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 7 月 31 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, 2	3, 260, 000 2, 608, 000	一括	652, 000	68, 887	0
1	1, 590, 000				
2	1, 670, 000				

物 件 目 録

1 所 在 舞鶴市田中町

地 番 7 番 5

地 目 畑

地 積 3 8 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 舞鶴市田中町 7 番地 5

家屋 番号 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 9 . 1 2 平方メートル
2 階 6 4 . 6 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 5 4 . 1 2 平方メートル
2 階 約 7 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 9月 4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, 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, 2】

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

【物件番号 1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 舞鶴市田中町

地 番 7 番 5

地 目 畑

地 積 3 8 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 舞鶴市田中町 7 番地 5

家屋 番号 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 9 . 1 2 平方メートル
2 階 6 4 . 6 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 5 4 . 1 2 平方メートル
2 階 約 7 6 平方メートル

令和6年(ケ)第 4号
令和6年6月6日受理
令和6年8月7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 | 舞鶴市田中町 |
| | 地 番 | 7 番 5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市田中町 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 9 . 1 2 平方メートル
2 階 6 4 . 6 3 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(破産管財人) ☐ 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が異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約154.12㎡ 2階 約76㎡		
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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、四角形の土地である。

現地概測の結果、公図の形状と概ね一致した。

地積測量図がなく、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。

隣地との境界が現地において判然としないところがあることから、間口、奥行、隣地との高低差等については、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。

(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。

(3) 道路接面状況

南側で舞鶴市道に接面する。

評価人が舞鶴市役所土木課で聴取したところ、物件1土地の周辺土地の官民境界確定の結果などから、南側接面道路の幅員は約6mと思われるとの回答を得た。物件1土地と南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から約5.9mと把握したが、幅員約6mに満たないことから、物件1土地南側のブロック屏等が南側接面道路に越境している可能性がある。これらについては不明点が残ることから、詳細については専門家の調査による確認を要する。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

1階に建物図面と異なり存在しない部分（未登記）及び増築部分（未登記）が存在し、現地概測などにより、存在しない部分を約8㎡、増築部分を約33㎡と把握した。

建物図面記載の2階平面図部分について、記載されている数字と線の長さが一致しない箇所が複数見られるなどの不明点がある。さらに現地概測によると、建物2階部分は建物図面記載の形状と現況が異なると思われ、さらに建物図面記載の1階との位置関係も現況と異なると思われる。これらのことから、建物図面記載の2階平面図のどの部分が存在せず、現況のどの部分が未登記増築に該当するかの判断が困難である。よって2階の登記面積と異なる部分（存在しない部分及び未登記増築部分など）の範囲は不明と判断し、概測面積のみを記載した。なお、2階の概測面積は登記面積に比べ、約11.37㎡多い。

(2) 使用状況

空き家である。家財道具が残されている。

床の複数のたわみ、内壁の剥がれ、天井の水濡れ跡、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。

(3) 設備

電気、給排水設備等はあるものの、使用可能か不明である。

1階南側の物入は外部の扉しかなく、内部からは行き来できない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

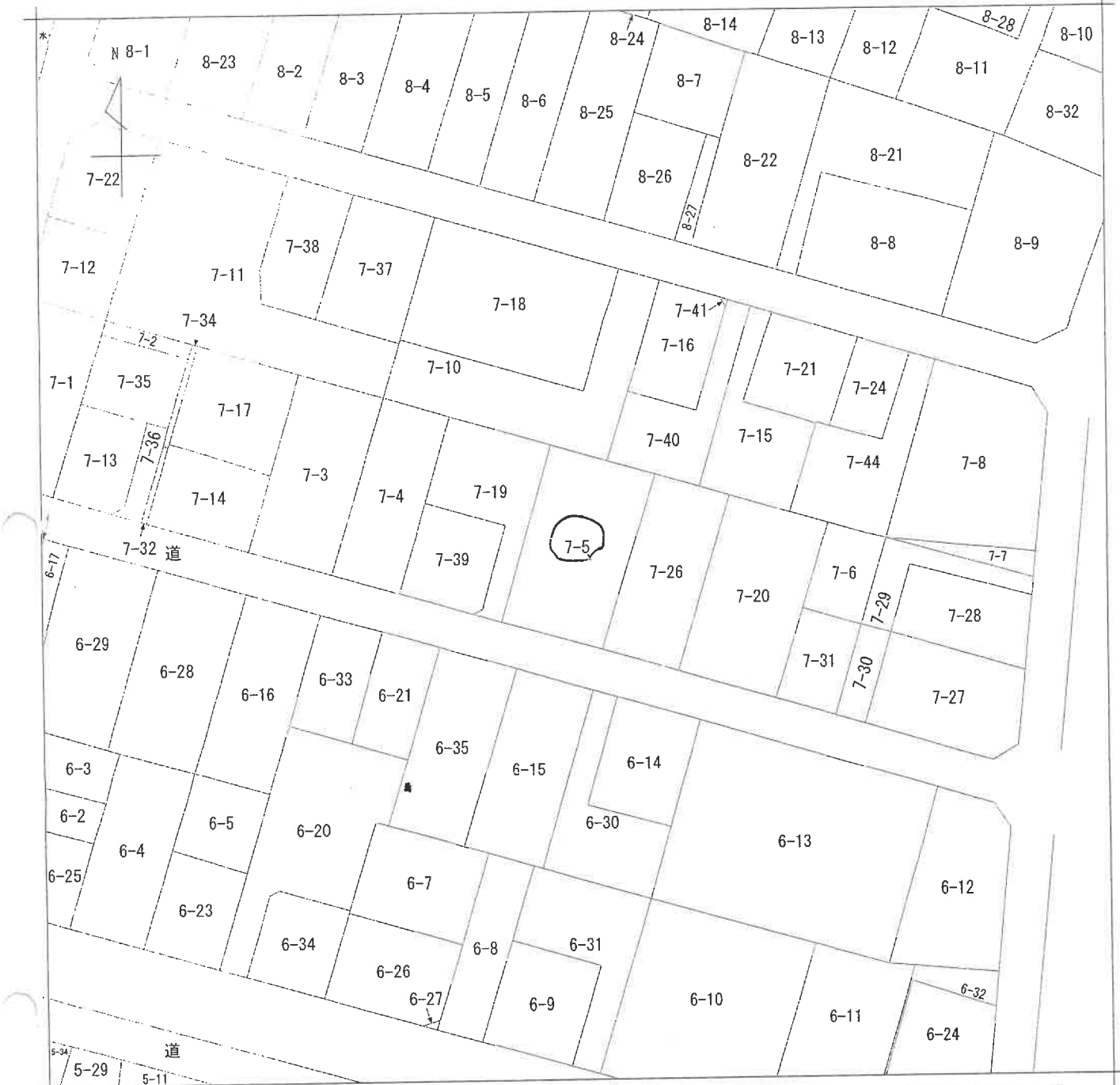
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
破産管財人	1 物件2建物の鍵は私が預かっています。 2 目的物件は破産者が相続した旨債権者によって代位登記されていますが、ほかの相続人がみな相続放棄したのに、破産者が相続放棄しなかったために破産者が相続人になったものです。破産者が物件2建物を使用していたことはありません。
舞鶴市農業委員会事務局職員	1 物件1土地の現況は宅地です。 2 物件1土地に使用および収益を目的とする権利の設定に関する許可はありません。 3 物件1土地を宅地化するには、農地転用許可を得ることが必要でしたが、農地転用許可はなされていません。 4 物件1土地について、原状回復命令を行う予定はありません。 5 物件1土地は農地でなくなってから10年以上経過しており、市街化区域でもあるので、物件1土地について非農地証明を農業委員会が出すことは可能です。

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。目的物件は破産管財人が占有している。 2 現況地目は宅地であり、登記上の地目は畑である。農業委員会事務局は、非農地証明を出すことが可能と回答している。 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。

(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 6 月 12 日 13 : 50 - 14 : 00	物件所在地	外部調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
6 年 6 月 12 日 : - :	執行官室	破産管財人宛照会書発送
6 年 6 月 19 日 15 : 10 - 15 : 15	執行官室	破産管財人に電話聴取
6 年 7 月 1 日 : - :	執行官室	舞鶴市農業委員会宛照会書発送
6 年 7 月 10 日 12 : 45 - 14 : 00	物件所在地	立入調査、写真撮影、破産管財人と面談
6 年 7 月 17 日 13 : 10 - 13 : 15	執行官室	舞鶴市農業委員会事務局職員に電話聴取
6 年 7 月 24 日 14 : 30 - 14 : 45	物件所在地	立入調査、写真撮影
(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 6 年 7 月 24 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、破産管財人から借り受けた鍵で解錠し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。

地番区域見出

田中町

A 田中町

請 求 部	所 在	舞鶴市田中町					地 番	7番5		
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 事 記 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。

(京都地方務局舞鶴支局管轄)

令和6年4月8日

京都地方務局福知山支局

登記官



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。
(京都地方方法務局舞鶴支局管轄)
令和6年4月8日 京都地方方法務局福知山支局

7ページ

登記官

A4版に縮小

昭和四十四年八月二十六日

家屋番号	7~5
建物の所在	京都府田中町 7~5

各階平面図
建物図面

0013917

昭和四十四年八月二十六日		作製年月日	
作製者		申請人	
土屋敷調査士			

1階平面図

2階平面図

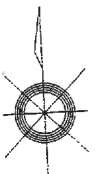
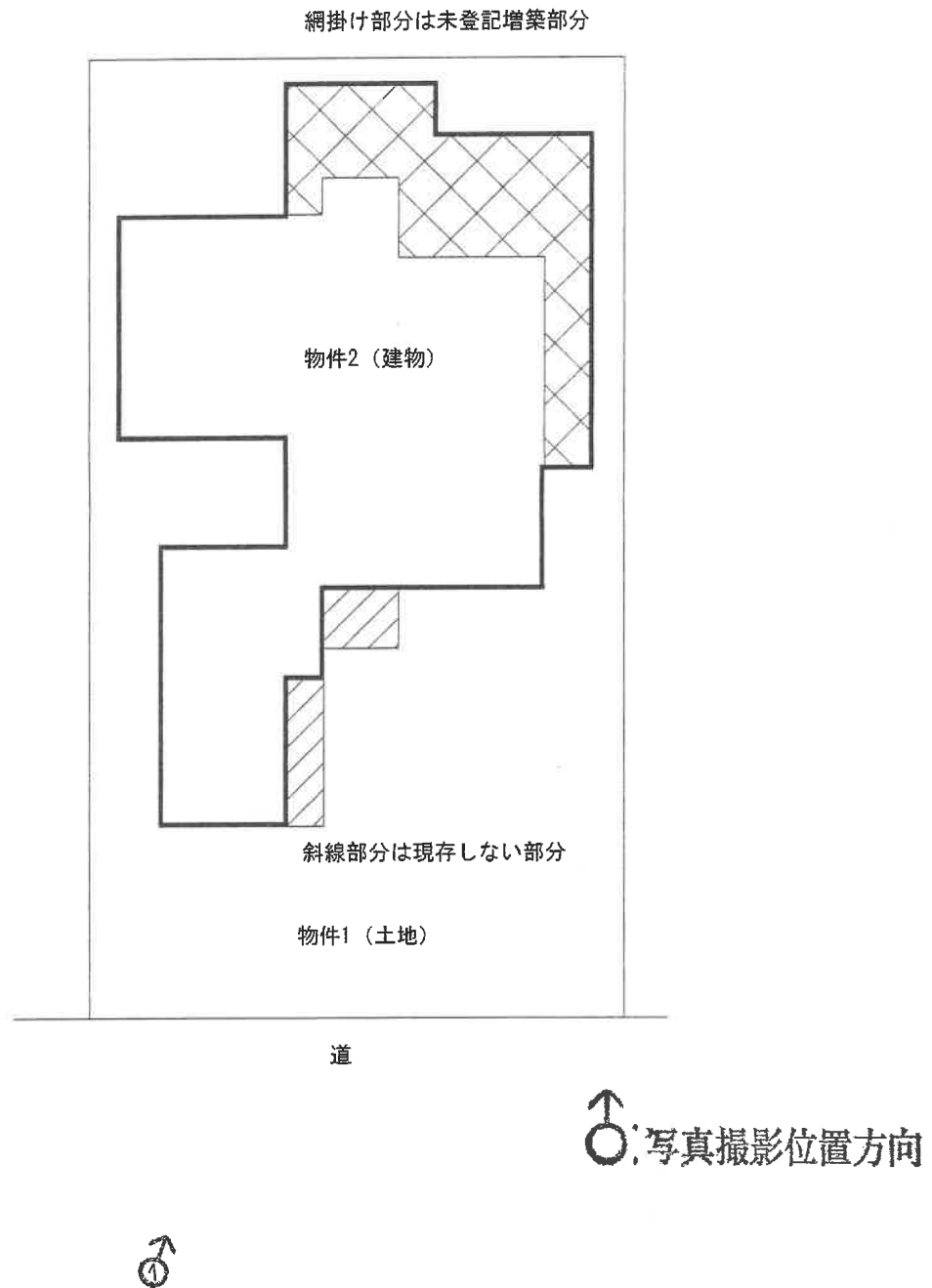
求積 1 階 $8.95 \times 3.94 = 35.2630$
 $2.00 \times 12.64 = 25.2800$
 $5.50 \times 6.03 = 33.1650$
 $4.36 \times 7.46 = 32.5256$
 $2.95 \times 0.98 = 2.8910$
 129.1246
床面積 129.12 M^2

求積 2 階 $4.21 \times 3.94 = 16.5974$
 $5.97 \times 3.74 = 22.3278$
 $5.90 \times 4.36 = 25.7240$
計 64.6392 M^2
床面積 64.63

縮尺 $1/200$ $1/500$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

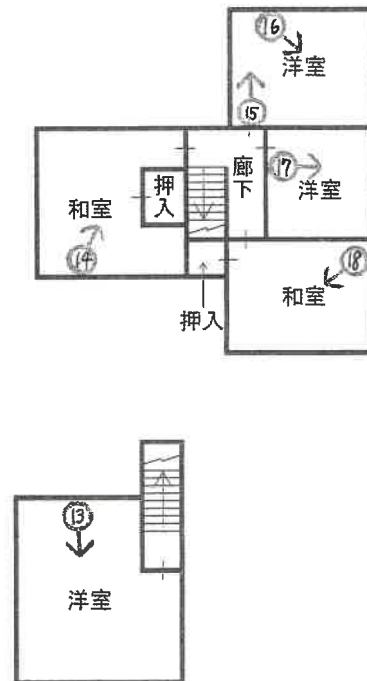
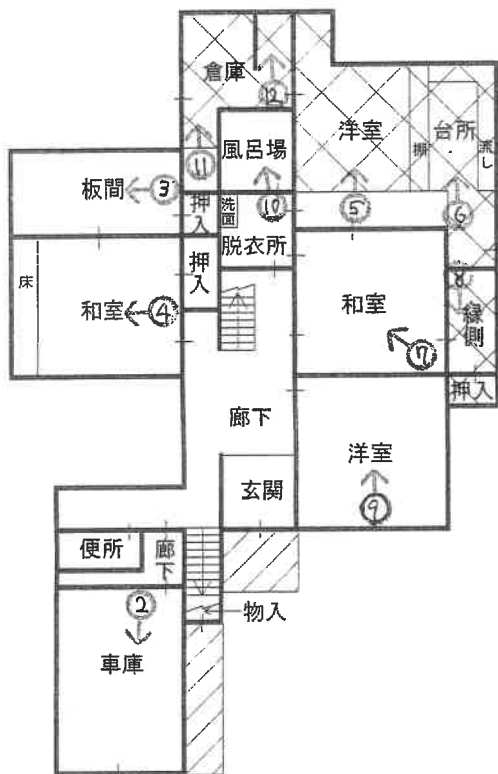


建物見取図

1階

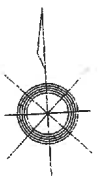
2階

網掛け部分は未登記増築部分



斜線部分は現存しない部分

※2階の登記面積と異なる部分（存在しない部分及び未登記増築部分など）の範囲は不明







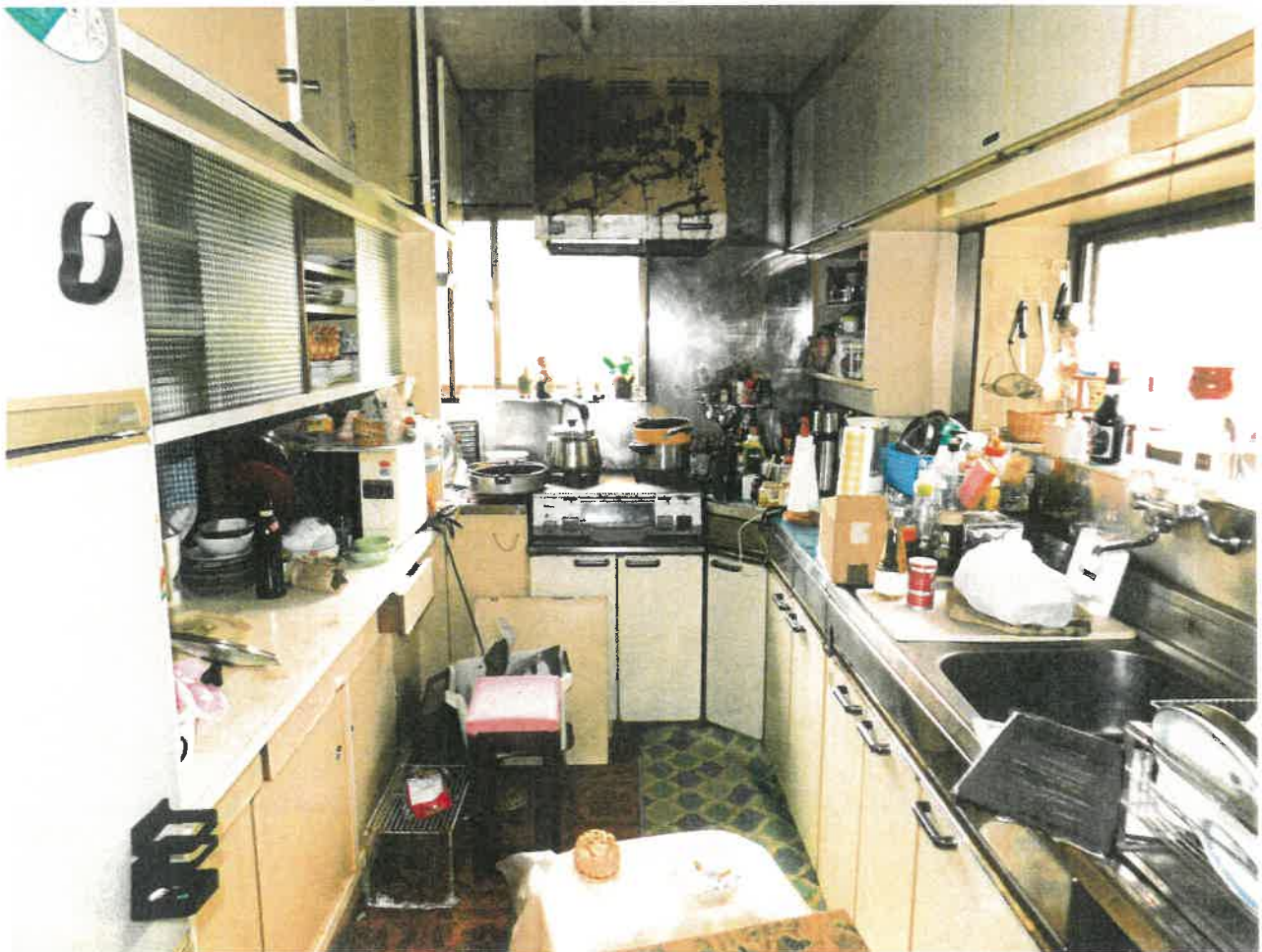
3



4



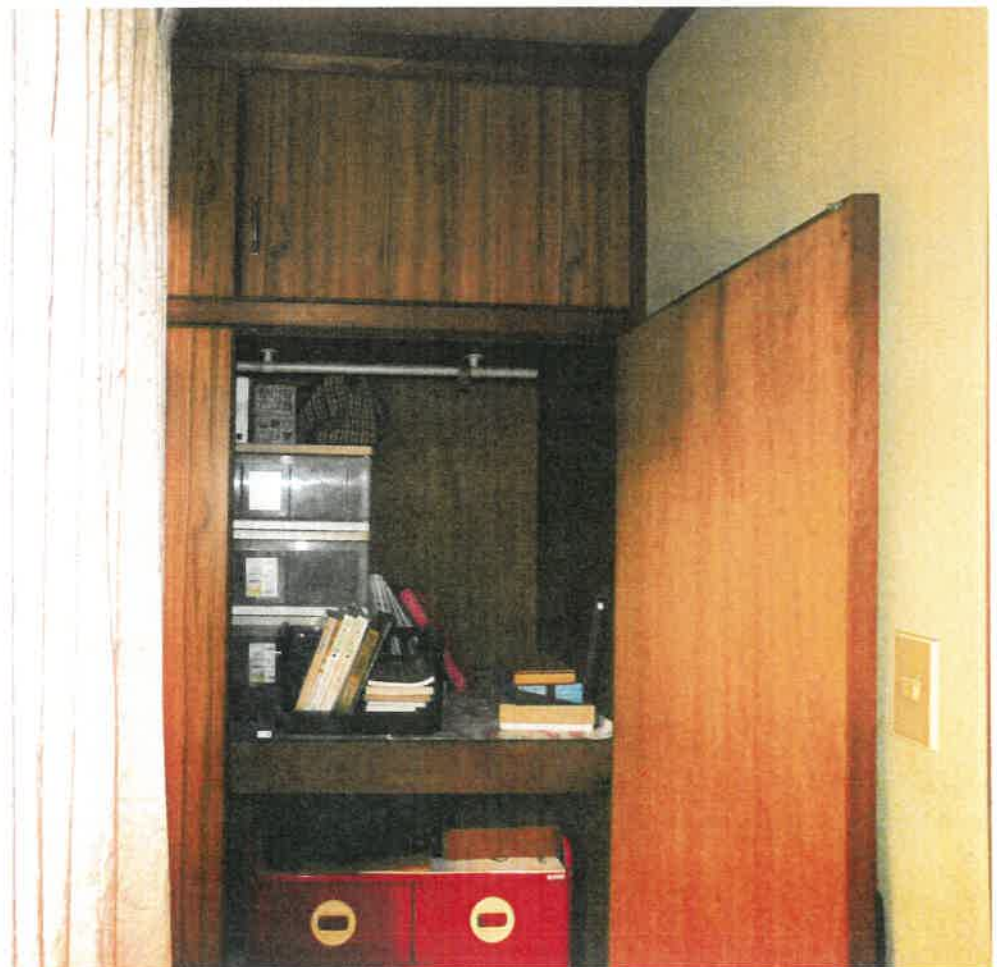
5



6



7

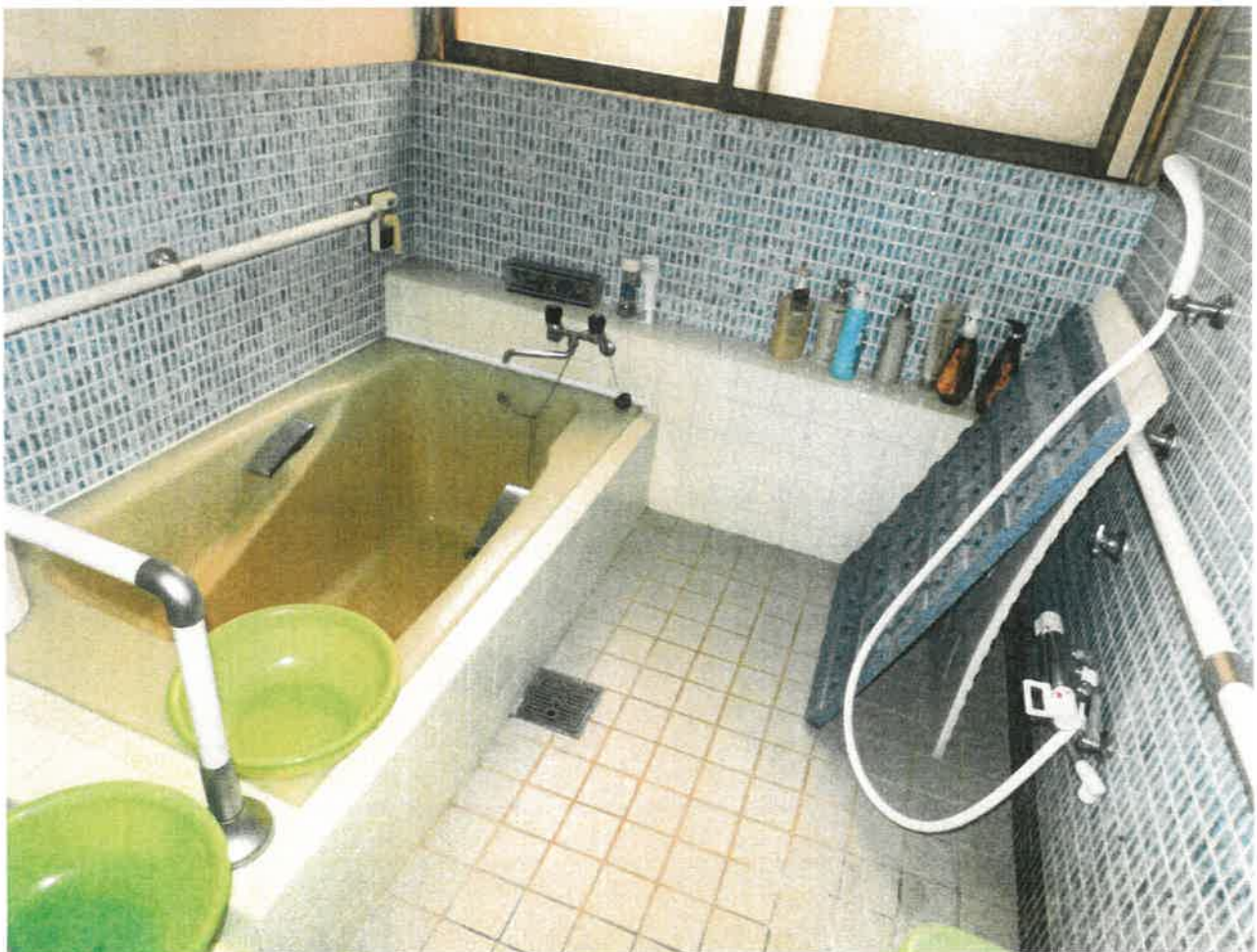


8

9



10





11



12

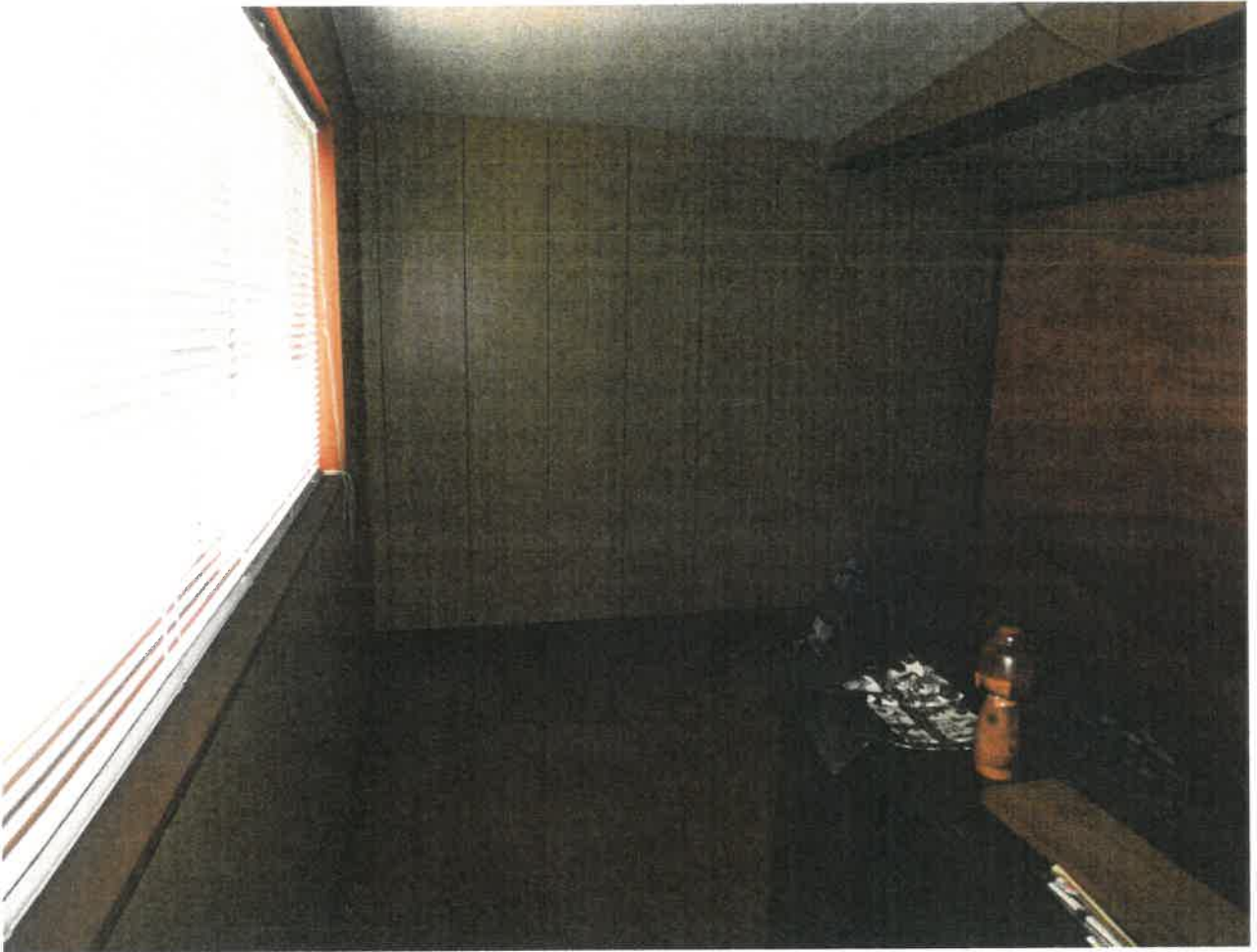
13



14



15



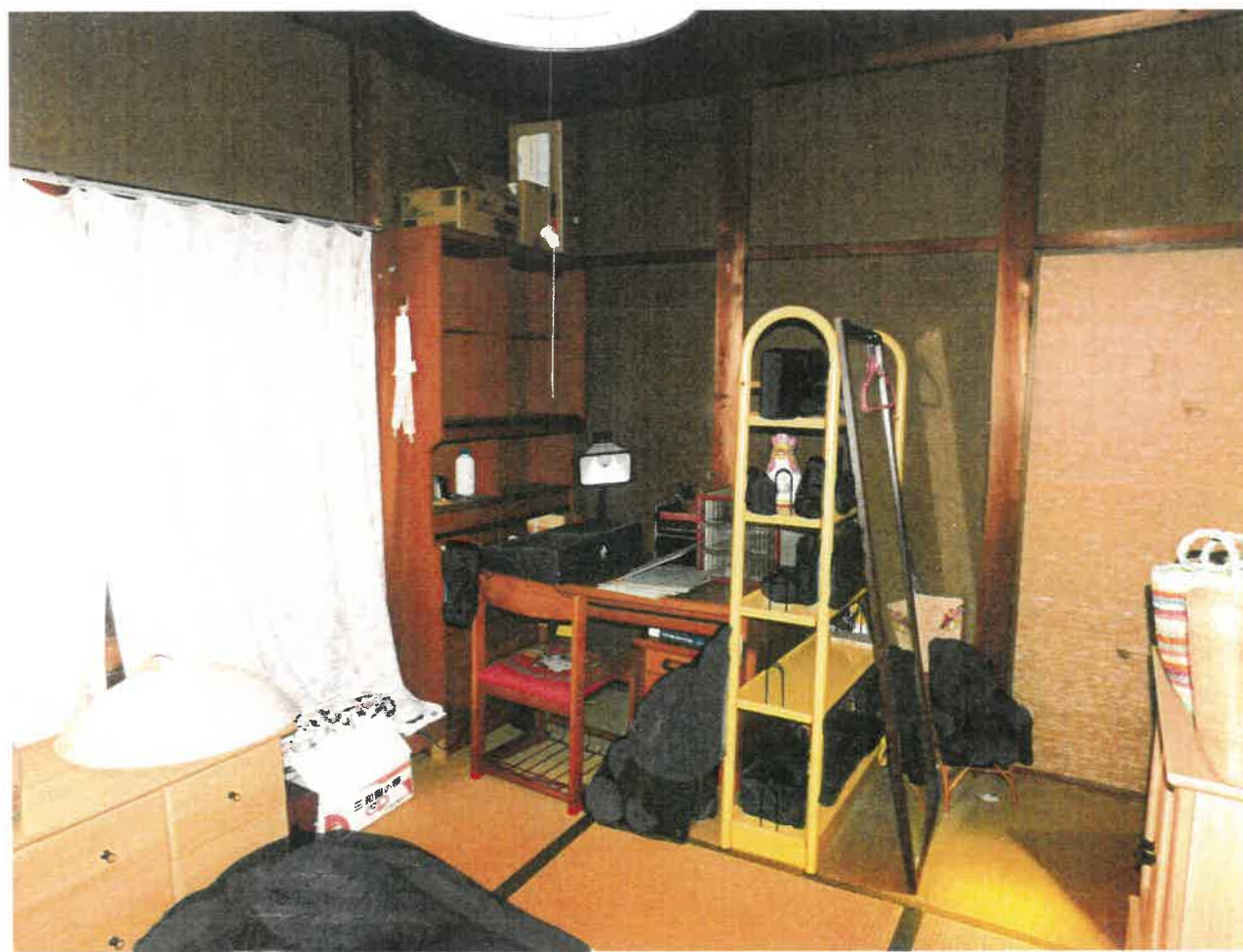
16



17



17



18

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 島 田 大 河

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 舞鶴市田中町

地 番 7 番 5

地 目 畑

地 積 3 8 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 舞鶴市田中町 7 番地 5

家屋 番号 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 9 . 1 2 平方メートル
2 階 6 4 . 6 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 5 4 . 1 2 平方メートル
2 階 約 7 6 平方メートル

(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	2,650,000	1,590,000	0
2	2,790,000	1,670,000	0
1, 2	5,440,000	3,260,000	一括
(備 考)			

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 桶 谷 広 備

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 舞鶴市田中町

地 番 7 番 5

地 目 畑

地 積 3 8 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 舞鶴市田中町 7 番地 5

家屋 番号 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 9 . 1 2 平方メートル
2 階 6 4 . 6 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 5 4 . 1 2 平方メートル
2 階 約 7 6 平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和 6 年 （ ケ ） 第 4 号

令和 6 年 7 月 24 日 現 地 調 査
令和 6 年 8 月 23 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 7,770,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 3,790,000 円	
物件2（建物）	金 3,980,000 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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 宅地
2	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」 (1階に存在しない部分が約8㎡、 未登記増築約33㎡がある。2階は 登記面積に比べ約11.37㎡多い。) 1階 約 154.12 ㎡ 2階 約 76 ㎡ 延床面積 約 230.12 ㎡
番号	特記事項		
	物件1(土地)の登記地目は「畑」であるが、現況は「宅地」となっている。 物件1(土地)には地積測量図がなく、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。 物件2(建物)1階に建物図面と異なり存在しない部分(未登記)及び増築部分(未登記)が存在し、現地概測などにより、存在しない部分を約8㎡、増築部分を約33㎡と把握した。 物件2(建物)建物図面記載の2階平面図部分について、記載されている数字と線の長さが一致しない箇所が複数見られるなどの不明点がある。さらに現地概測によると、建物2階部分は建物図面記載の形状と現況が異なると思われる、さらに建物図面記載の1階との位置関係も現況と異なると思われる。これらのことから、建物図面記載の2階平面図のどの部分が存在せず、現況のどの部分が未登記増築に該当するのかの判断が困難である。よって2階の登記面積と異なる部分(存在しない部分及び未登記増築部分など)の範囲は不明と判断し、概測面積のみを記載した。なお、2階の概測面積は登記面積に比べ、約11.37㎡多い。		

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」駅の北東方・道路距離約 3.3 km 最寄バス停「田中橋」の北西方・約 400m (徒歩 約 5分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域	
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種低層住居専用地域 60 % 150 % なし なし
画 地 条 件	間口 約14.5 m、奥行約 26 mの 長方形地 第 3・4 図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 5.9 mの 市道 に等高から約0.7m高位に接する。 (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: 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、通常のコスト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)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、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。 舞鶴市役所土木課において聴取したところ、物件1(土地)の周辺土地の官民境界確定の結果などから、南側接面道路の幅員は約6mと思われるとの回答を得た。物件1(土地)と南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から約5.9mと把握したが、幅員約6mに満たないことなどから、物件1(土地)南側のブロック塀等が南側接面道路に越境している可能性がある。これらについては不明点が残ることから、詳細については専門家の調査による確認を要する。 京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。
---------	--

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44年8月4日 新築 経 過 年 数 ： 約 55 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 ： タイル、吹付等 内 壁 ： 板、クロス、塗り壁等 天 井 ： ボード、板等 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： 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	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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 物件2(建物)1階に建物図面と異なり存在しない部分(未登記)及び増築部分(未登記)が存在し、現地概測などにより、存在しない部分を約8㎡、増築部分を約33㎡と把握した。 物件2(建物)建物図面記載の2階平面図部分について、記載されている数字と線の長さが一致しない箇所が複数見られるなどの不明点がある。さらに現地概測によると、建物2階部分は建物図面記載の形状と現況が異なると思われ、さらに建物図面記載の1階との位置関係も現況と異なると思われる。これらのことから、建物図面記載の2階平面図のどの部分が存在せず、現況のどの部分が未登記増築に該当するのかの判断が困難である。よって2階の登記面積と異なる部分(存在しない部分及び未登記増築部分など)の範囲は不明と判断し、概測面積のみを記載した。なお、2階の概測面積は登記面積に比べ、約11.37㎡多い。 物件2(建物)内部には床の複数のたわみ、内壁の剥がれ、天井の水濡れ跡、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。 空家の模様である。家財道具が残されている。 物件2(建物)に電気、給排水設備等はあるものの、設備が使用可能か不明である。 物件2(建物)1階南側の物入は建物の外部から扉を開閉する必要がある。 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。
-------------	---

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	44,700	1.03	381.00	0.95	16,660,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 舞鶴 -11

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/㎡)
 $47,900 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/106 = 44,700$

◇ 時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： 方位 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/108 \times 100/98 = 100/106$

イ 個別格差： 方位 (1.03)

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	180,000	230.12	0.01	410,000
計				410,000

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	16,660,000	50%	法定地上権	8,330,000

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	16,660,000	-8,330,000		65%	70%	3,790,000
2	410,000	+8,330,000	100%	65%	70%	3,980,000
一 括 価 格 (合計)						7,770,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 市場が限定的と判断されることに加えて、特記事項記載の事情等を考量した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (舞鶴-11)
所 在 : 舞鶴市田中町24番14
価 格 : 47,900 円/m²
位 置 : JR舞鶴線「東舞鶴」駅の北東方、道路距離約 3.5 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 297 m²
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種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地): 11,641,455 円
物件2(建物): 1,114,462 円
319,502 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 | 舞鶴市田中町 |
| | 地 番 | 7 番 5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 8 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 舞鶴市田中町 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 9 . 1 2 平方メートル
2 階 6 4 . 6 3 平方メートル |



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用