

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 8年 1月 8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 2月 5日から 令和 8年 2月 12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 8年 3月 11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 3月 4日から 令和 8年 3月 4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 1月 8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	3,860,000 3,088,000		772,000	81,262	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 舞鶴市字伊佐津小字コモイケ西 217番地2

建物の名称 エクセレント伊佐津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字伊佐津 217番2の24

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 56.18平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 舞鶴市字伊佐津小字コモイケ西217番2

地 目 宅地

地 積 1690.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 316263分の6121

物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 舞鶴市字伊佐津小字コモイケ西 2 1 7 番地 2

建物の名称 エクセレント伊佐津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字伊佐津 2 1 7 番 2 の 2 4

建物の名称 5 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 6 . 1 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 舞鶴市字伊佐津小字コモイケ西 2 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 9 0 . 7 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 1 6 2 6 3 分の 6 1 2 1



令和7年(ケ)第 2号
令和7年2月14日受理
令和7年4月16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 (一棟の建物の表示)

所 在 舞鶴市字伊佐津小字コモイケ西 217番地2

建物の名称 エクセレント伊佐津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字伊佐津 217番2の24

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 56.18平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 舞鶴市字伊佐津小字コモイケ西217番2

地 目 宅地

地 積 1690.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 316263分の6121

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)	
建 物	物件 1	
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(空室)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 10,222円 修繕積立金 12,242円 駐車料 7,000円 水道料 使用量相当額	令和7年2月28日現在 ☒ 滞納がある 令和5年9月分～7年2月分 管理費 163,552円 修繕積立金 195,872円 駐車料 112,000円 水道料 56,550円 計 527,974円
管理費等照会先	株式会社大京アステージ京都支店	
そ の 他	☒ 「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号 1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権(符号 1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

本件目的物件の概況

- 1 別添写真のとおり
- 2 物件1建物を含む「エクセレント伊佐津」(以下「本件マンション」という。)の状況
 - (1) 概況
本件マンションは、地上9階建て、総戸数47戸のマンションである。
 - (2) 設備
エレベーター1基、駐輪場、管理人室が設置されている。
駐車場は、屋内駐車場と屋外駐車場合わせて47台分設置されている。
管理人室、屋内駐車場、駐輪場は規約共用部分である。
 - (3) 管理人
月曜日から金曜日までの午前9時00分から午後5時00分まで勤務している。
 - (4) 使用方法
管理規約により、住宅宿泊事業法2条3項の住宅宿泊事業(いわゆる民泊)、国家戦略特別区域法13条(旅館業法の特例)1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。
 - (5) ペットの飼育
不可である。
- 3 物件1建物の状況
 - (1) 位置
物件1建物は、本件マンション5階北端に位置する。
 - (2) 使用状況
空室である。家具が若干残されている。
 - (3) 損傷等
クロスやカーペットの汚損、床のめくれがある。
- 4 敷地権の目的である土地の状況
 - (1) 形状・面積
符号1土地は概ね長方形の土地である。
現地概測の結果、公図の形状、登記上の面積とおおむね一致した。
 - (2) 利用状況
本件マンションの敷地として利用されている。
 - (3) 道路接面状況
南側で、舞鶴市道(建築基準法42条1項1号該当)に等高に接面している。東側隣地は道路形状を有するが、私有地である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
- 2 立入調査の結果、関係人の照会回答から2ページ記載のとおり認定した。
- 3 所有者に対して照会書を発送したが、期限までに回答がなかった。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月19日 14:00-14:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、管理人と面談
7年2月19日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書発送、所有者宛照会書発送
7年3月3日 15:00-15:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、管理人と面談
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 7年 3月 3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。

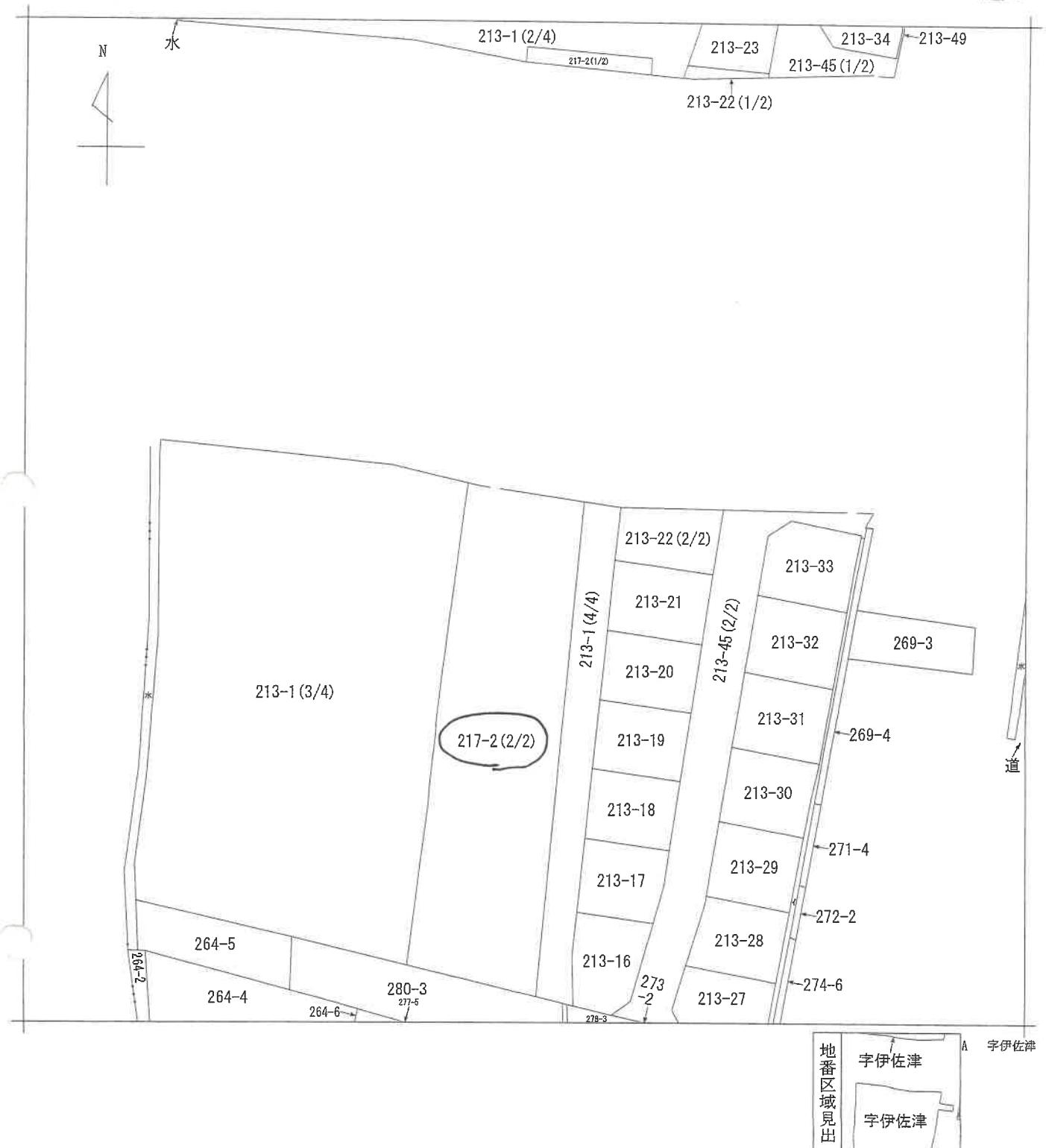
☐ 令和 年 月 日

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

イ 213-48

A4判に縮小



請求 部 分	所 在	舞鶴市字伊佐津小字コモイケ西				地 番	217番2			
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：平成1年8月10日

0102835

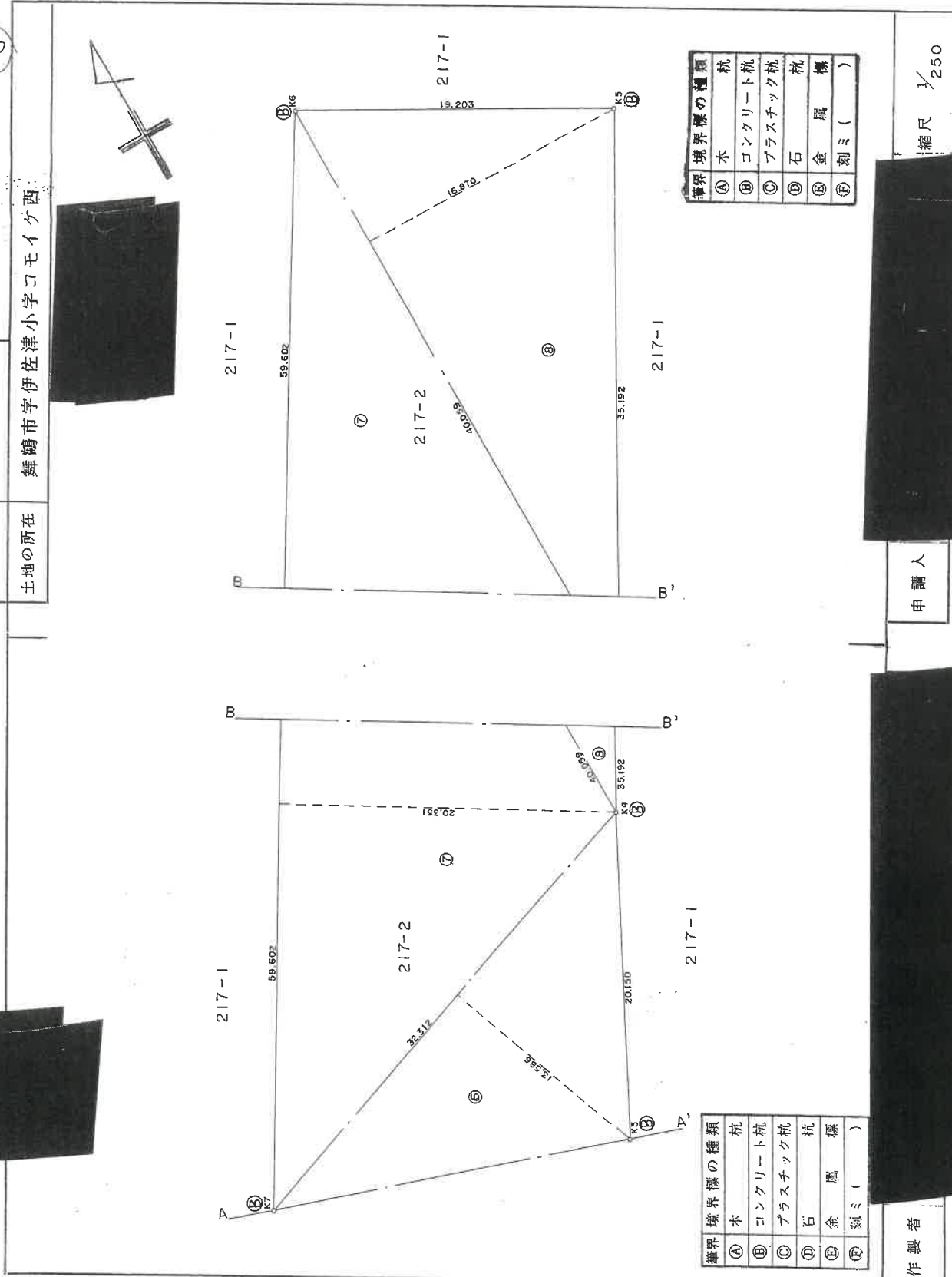
地積測量図

217-2, 217-1

地番

舞鶴市宇伊津小字コモイケ西

土地の所在



A4判に縮小

境界標の種類	
①	木杭
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	石杭
⑤	金属標
⑥	刻ミ ()

境界標の種類	
⑦	木杭
⑧	コンクリート杭
⑨	プラスチック杭
⑩	石杭
⑪	金属標
⑫	刻ミ ()

縮尺 1/250

申請人

製作者

(タテマシ製)

登記年月日：平成1年8月10日

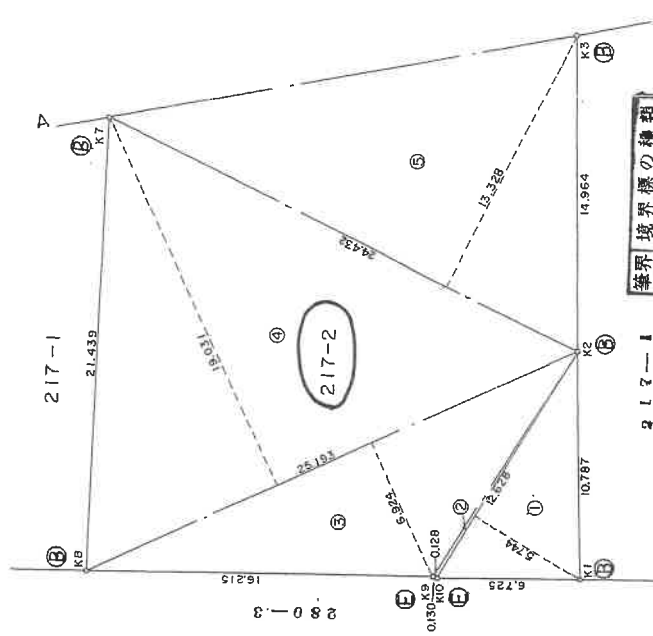
217-2

0102836

地積測量図

地番	217-2
土地の所在	舞鶴市宇伊佐津小字コモイケ西

平成元年八月拾日



縮尺 1/250

申請人

平成18年9月

作製者

(まふさり製)

登記年月日：平成1年8月10日

247 217-2 217-1 0102837 3/3

地積測量図

土地の所在 舞鶴市宇伊佐津小字コモイケ西

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	12.628	5.744	72.535232
2	12.628	0.128	1.616384
3	25.193	6.924	174.436332
4	25.193	19.031	479.447883
5	24.432	13.328	325.629696
6	32.312	13.586	438.990832
7	59.602	20.351	1212.960302
8	40.059	16.870	675.795330
	合計		3381.412091
	面積		1690.7060455

地番	217-1	公簿	4952.16
		總計	1690.7060455
		残地	3261.4539545

申請人

縮尺 1/

41.8.10

作製者

(各ページの裏)

A4判に縮小

登記年月日：平成9年2月24日

各階平面図

建物図面 0002557

各階平面図

家屋番号
エクセレント伊佐津
217番2の1～48

建物の所在
舞鶴市宇伊佐津小字コモイケ西217番地2

1棟の建物

217-3

217-2

217-3

217-3

写真撮影位置方向：○

道路

①

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

(日調連12)

(日本工部省建築士会認定建築士)

登記年月日：平成9年2月24日

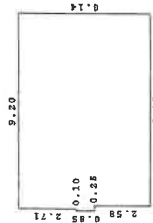
各階平面図

建物図面0002582
各階平面図

家屋番号 伊佐津217番2の24

建物の所在 舞鶴市宇伊佐津小字コモイケ西217番地2

五階部分



求積表

9.05 X 2.58 = 23.3490
9.30 X 0.55 = 7.9050
9.20 X 2.71 = 24.9320

合計 56.1860
床面積 56.18 ㎡



217-3

217-2

217-3

217-3

道路

建物の存する部分五階

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調連12)

(日加納)

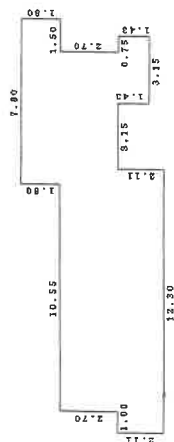
平成九年貳月貳四日

登記年月日：平成9年2月24日

各階平面図

1 棟の建物

1 階

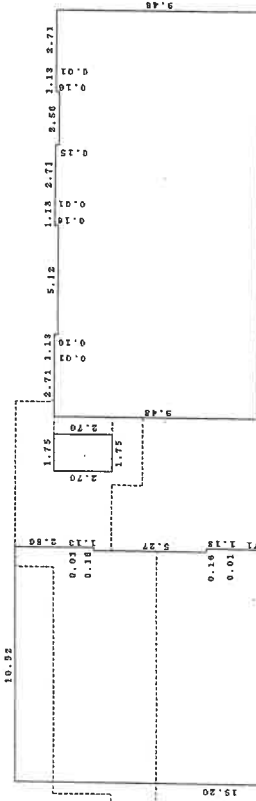


求積表

1.80 × 7.80	=	14.0400
2.70 × 16.85	=	45.4950
1.43 × 3.15	=	4.4888
2.11 × 12.30	=	25.9590

合計	89.9785
床面積	89.97 m ²

(各階同型)
2～8階



求積表

2.56 × 10.92	=	27.9552
1.13 × 10.93	=	12.3509
5.27 × 10.77	=	56.7579
1.13 × 10.93	=	12.3509
2.71 × 10.92	=	29.5982
2.56 × 10.77	=	27.5712
1.13 × 10.93	=	12.3509
2.71 × 11.27	=	30.5417
2.70 × 1.75	=	4.7250
9.48 × 2.71	=	25.6908
9.49 × 1.13	=	10.7237
9.48 × 2.86	=	26.6338
9.48 × 0.15	=	1.4230
9.48 × 2.37	=	22.4878
9.48 × 1.56	=	15.4440
9.48 × 0.15	=	1.4230
9.48 × 2.86	=	26.6338
9.48 × 1.13	=	10.7237
9.48 × 2.71	=	25.6908

2階 395.09 m²

3階 395.09 m²

4階 395.09 m²

5階 395.09 m²

6階 395.09 m²

7階 395.09 m²

8階 395.09 m²

合計	395.0948
床面積	395.09 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日調建12)

(日加納)

平成九年貳月貳四日

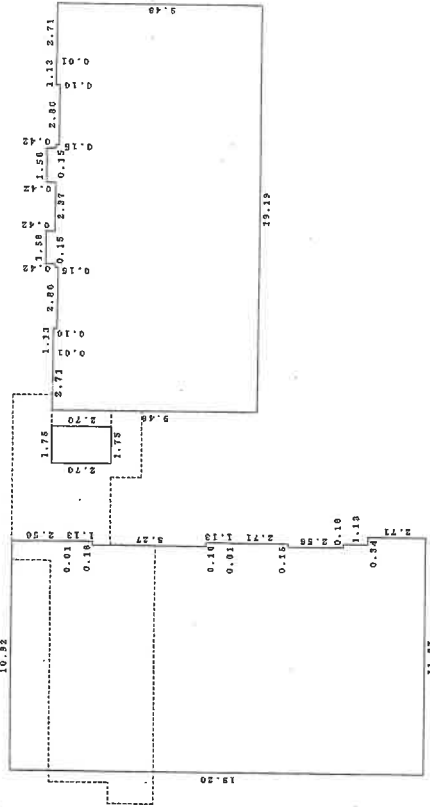
建物図面 0002558
各階平面図

家屋番号 エクセレント伊佐津
217番2の1～48

建物の所在 舞鶴市宇伊佐津小字コモイケ西217番地2

1 棟の建物

9 階

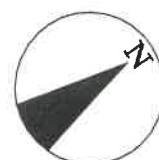
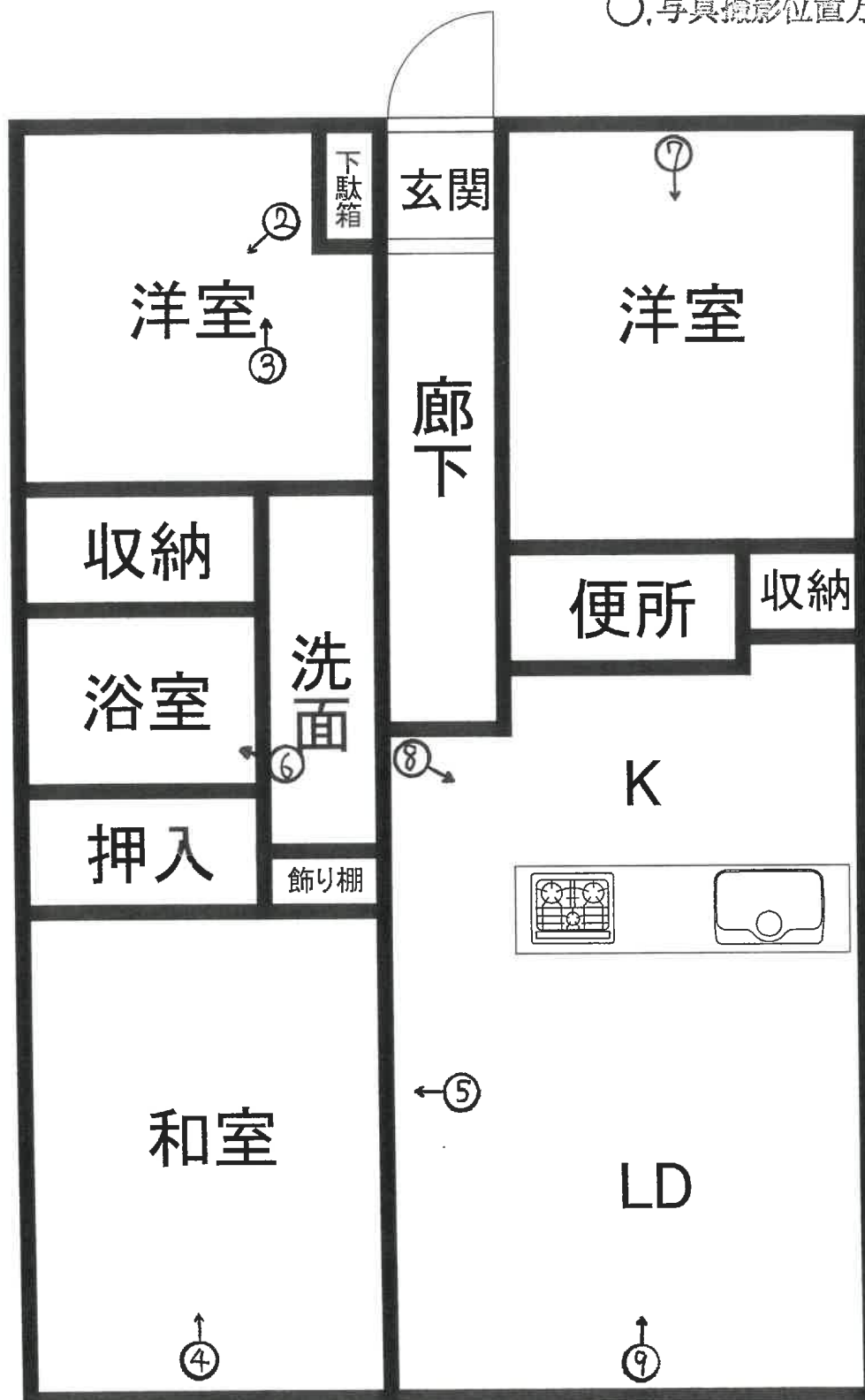


求積表

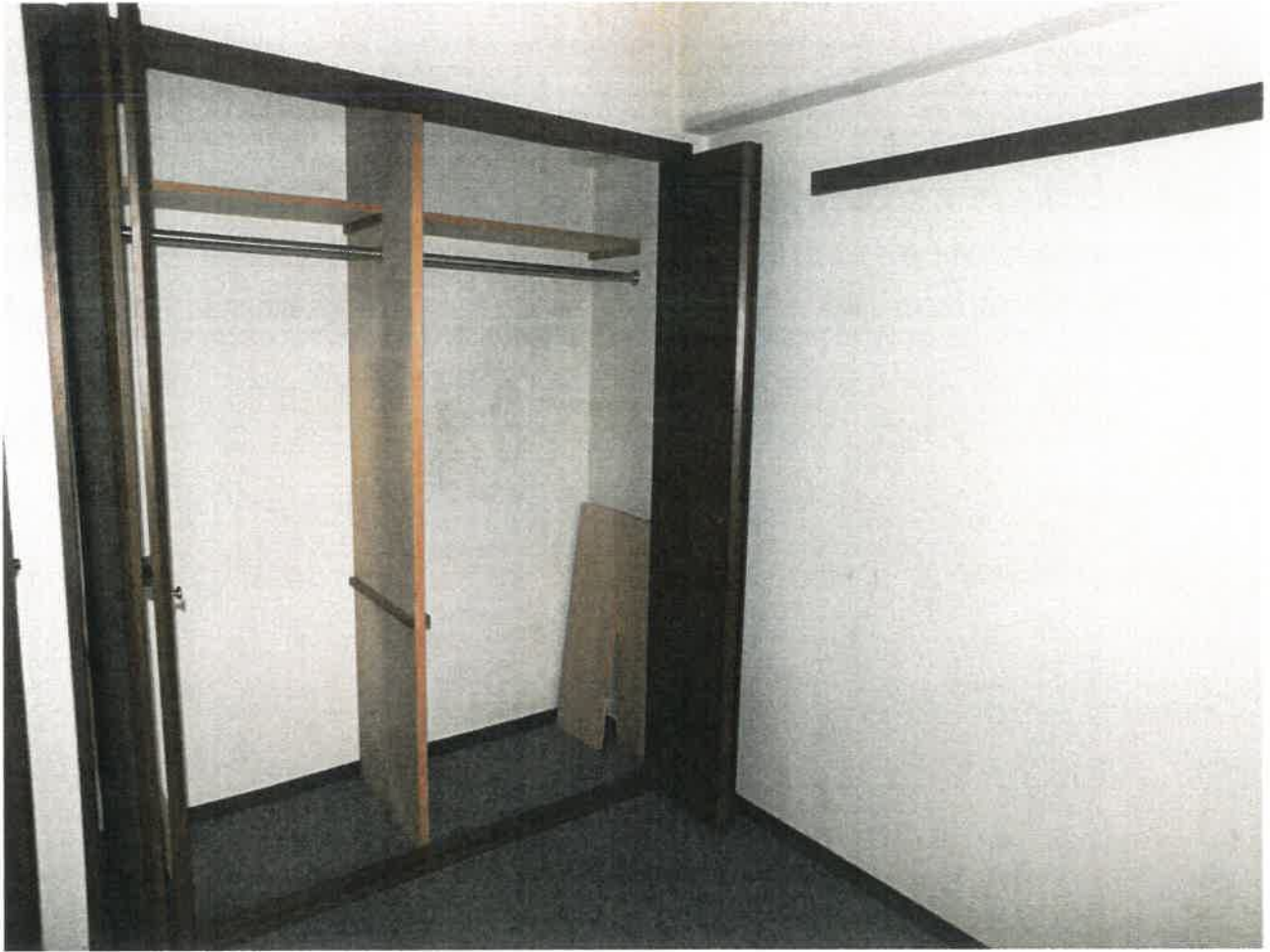
2.56 × 10.92	=	27.9552
1.13 × 10.93	=	12.3509
5.27 × 10.77	=	56.7579
1.13 × 10.93	=	12.3509
2.71 × 10.92	=	29.5982
2.56 × 10.77	=	27.5712
1.13 × 10.93	=	12.3509
2.71 × 11.27	=	30.5417
2.70 × 1.75	=	4.7250
9.48 × 2.71	=	25.6908
9.49 × 1.13	=	10.7237
9.48 × 2.86	=	26.6338
9.48 × 0.15	=	1.4230
9.48 × 2.37	=	22.4878
9.48 × 1.56	=	15.4440
9.48 × 0.15	=	1.4230
9.48 × 2.86	=	26.6338
9.48 × 1.13	=	10.7237
9.48 × 2.71	=	25.6908

合計	395.5981
床面積	395.59 m ²

↑ 写真撮影位置方向







2



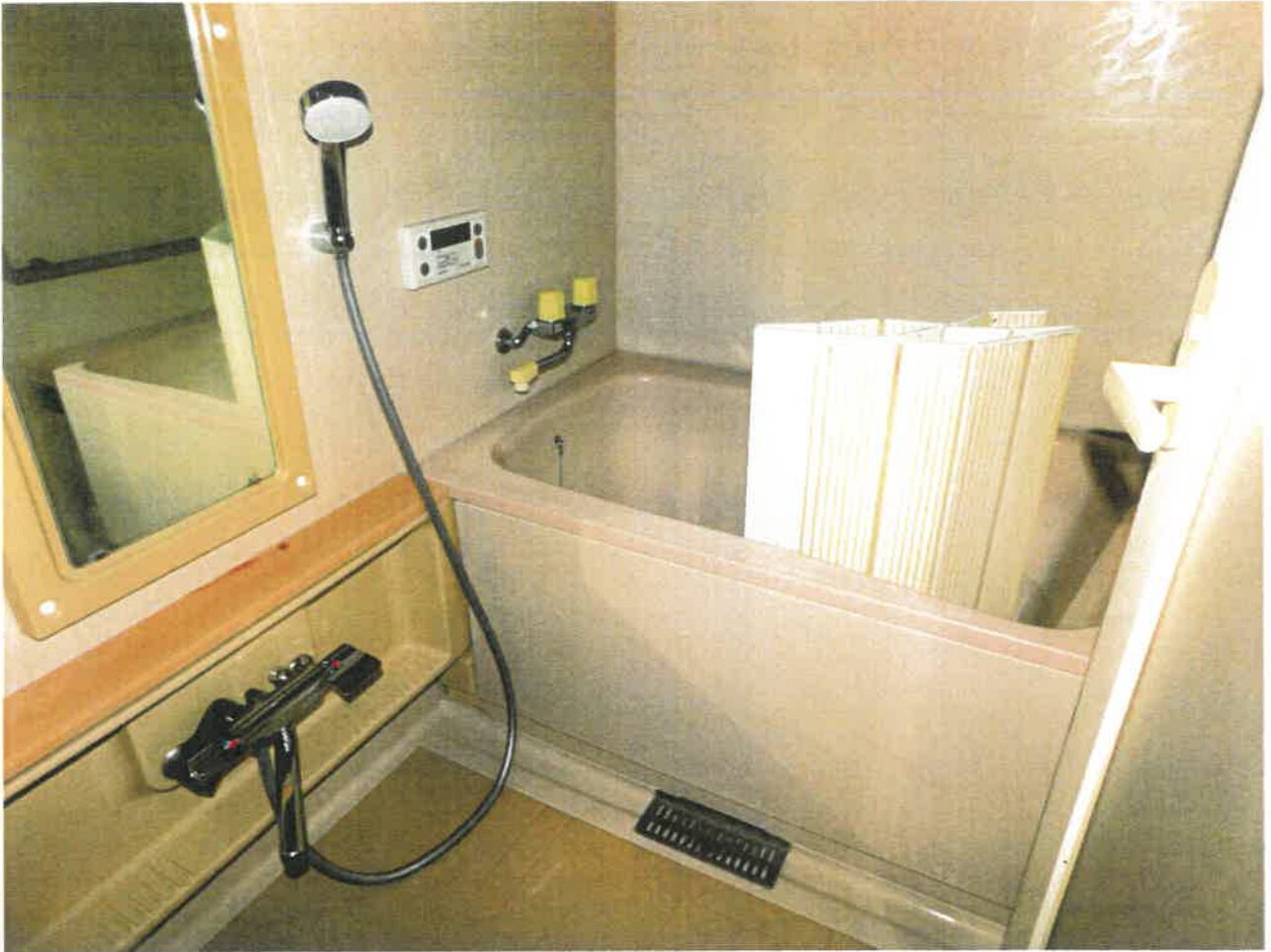
3

4



5





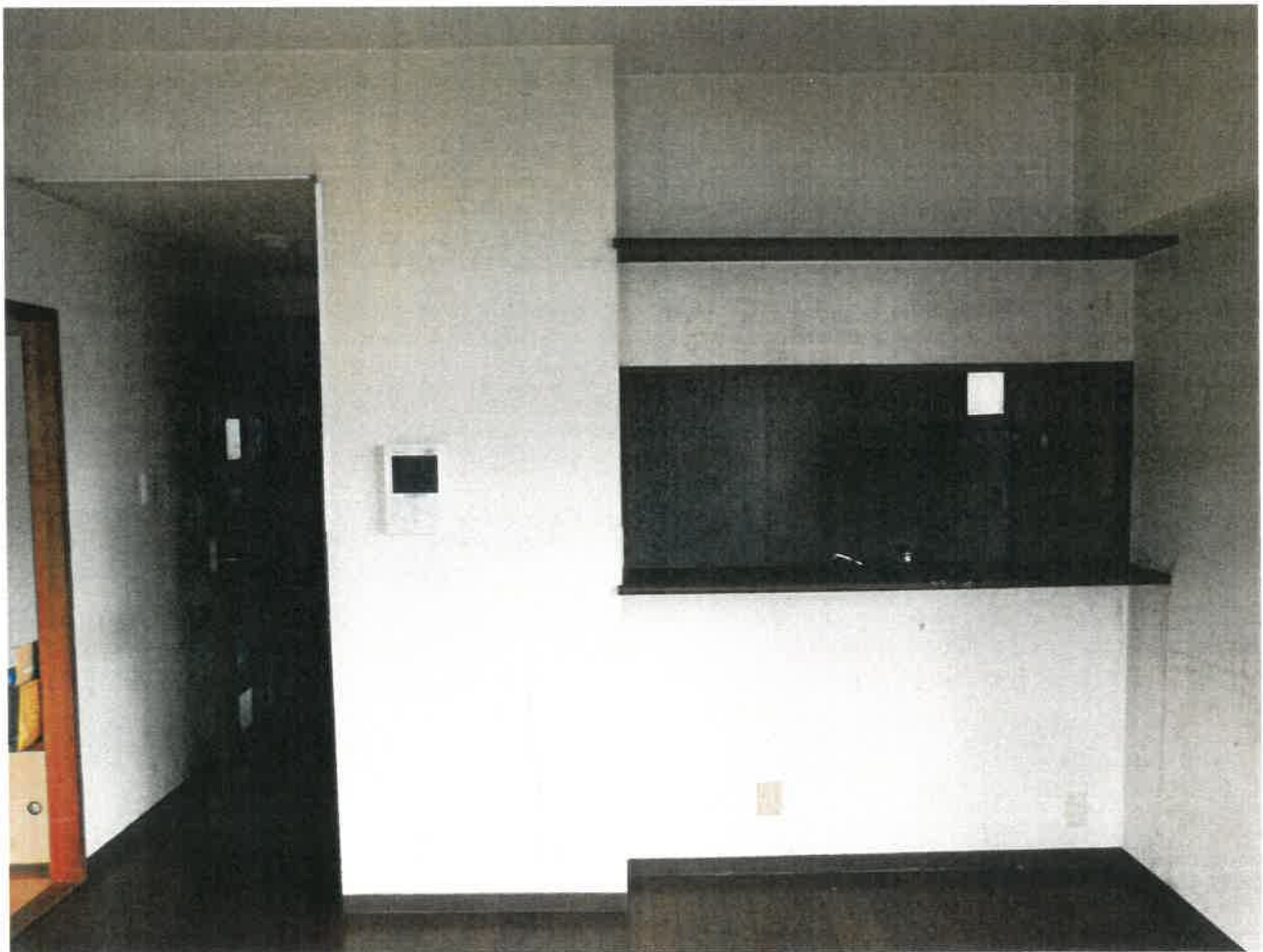
6



7



8



9

求 意 見 書

岩 崎 陽 殿

令和 7年 9月26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 9 月 29 日
評価人

岩崎 陽

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 舞鶴市字伊佐津小字コモイケ西 217番地2

建物の名称 エクセレント伊佐津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字伊佐津 217番2の24

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 56.18平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 舞鶴市字伊佐津小字コモイケ西217番2

地 目 宅地

地 積 1690.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 316263分の6121

(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 2 号

令和 7 年 3 月 3 日 現地調査
令和 7 年 3 月 21 日 評価

京都地方裁判所 御中
舞鶴支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 5,510,000 円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「西舞鶴」駅の南方・道路距離約 550 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種住居地域 60 % 200 % なし 特になし
画 地 条 件	間口 約23 m, 奥行約 80 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 6.8 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) 対象地東側隣地は道路形状を有するが、私有地である。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上水道: あり ガス配管: なし (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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エクセレント伊佐津
建物の用途	共同住宅 (総戸数 47 戸)
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9年2月12日 新築 経過年数: 約 28 年 経済的残存耐用年数: 約 12 年
構造	鉄筋コンクリート造 9 階建
仕様	屋根: 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: 吹き付け、タイル 等 その他: 特になし
設備等	エレベーター1基、オートロック、駐車場、駐輪場、管理人室 等
建物の品等	使用資材, 施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 あり 名称: エクセレント伊佐津 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社 大京アステージ 京都支店 管理形態 管理人日勤(月～金 9:00～17:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年1月 末日 現在 82,968,329 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済(平成22年) 駐車場の空き状況: 空き無し 規約で特に留意すべき事項: ペット飼育 不可 その他: 特になし ・民泊禁止規定あり

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	5 階 (506 号室) 主要開口部の方位: 東 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 56.18 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 板貼り、CFシート、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気, 給排水設備
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管理費: 10,222 円 (月額) 修繕積立金: 12,242 円 (月額) 滞納額: 527,974 円 (令和7年2月末 現在) その他: 特になし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・和室畳の損耗が著しい。 ・室内全般の壁・床に汚れが見られる。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
250,000	56.18	0.26	3,650,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 40 年，経過年数 28 年，経済的残存耐用年数 12 年，残価率 0.10

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 0.10 ＋(1－ 0.10)×経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数}×(1－観察減価 0.30)
＝ 0.26

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積計 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
64,500	1.03	1,690.70	1.00	6121/ 316263	2,170,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価調査 舞鶴 (府) -11

基準地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
63,800 × 100/100 × 100/101 × 100/98 = 64,500

◇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： 方位等 (1.01)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/98 × 100/100 × 100/100 × 100/100 = 100/98

イ 個別格差： 方位等 (1.03)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア＋イ)×ウ
3,650,000	2,170,000	1.00	5,820,000

ウ 個別格差： 階層，方位等

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	舞鶴市伊佐津:地番略	舞鶴市伊佐津:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	7 階 / 9 階	4 階 / 9 階
面積	約 61 ㎡ (内法)	約 65 ㎡ (内法)
建築時期	平成9年2月	平成9年2月
取引時点	令和6年8月	平成29年11月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	212,000 円/㎡	208,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 修	点 正	標準化 補 正	地域品 等 比較	建物品 等 比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	212,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	193,000
B	208,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	204,000
事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮した。									基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入)
									199,000

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
199,000	1.00	56.18	11,180,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層，方位等

3 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \div ウ \times エ$
900,000	1.00	10%	1.00	9,000,000

- ア 総 収 益 : 周辺の賃料相場からの想定による。
イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし。 (1.00)
ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 10% と判断した。
エ そ の 他 補 正 : 必要なし。 (1.00)

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	5,820,000	100%	5,820,000
② 比準価格	11,180,000	100%	11,180,000
③ 収益価格	---		9,000,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	8,600,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後 の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
8,600,000	90%	80%	89%	100%	5,510,000

イ 市場性修正： 室内の管理状態等を加味し、市場性修正の必要性を認めた。

ウ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

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)-11)
- 所 在 : 舞鶴市字伊佐津小字深田313番33
- 価 格 : 63,800 円/㎡
- 位 置 : JR舞鶴線「西舞鶴」駅の 南 方, 道路距離約 550 m
- 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
- 地 積 : 143 ㎡
- 供給処理施設 : 水道, 下水有
- 接 面 街 路 : 東方 4.8 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率 60 %, 容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
- 物件1: 敷地総額 51,371,919 円 (× 持分割合 6121 / 316263)
- 建 物 4,922,501 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 (一棟の建物の表示)

所 在 舞鶴市字伊佐津小字コモイケ西 2 1 7 番地 2

建物の名称 エクセレント伊佐津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字伊佐津 2 1 7 番 2 の 2 4

建物の名称 5 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 6 . 1 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 舞鶴市字伊佐津小字コモイケ西 2 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 9 0 . 7 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 1 6 2 6 3 分の 6 1 2 1



