

## 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 3月12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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 5月13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 5月13日から 令和 8年 5月13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 3月12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   | 舞鶴市森町                            |
|   | 地 番   | 13番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 44.95平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 舞鶴市森町 13番地16、13番地17              |
|   | 家屋 番号 | 13番16                            |
|   | 種 類   | 共同住宅・事務所                         |
|   | 構 造   | 木造ステンレス鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 38.65平方メートル<br>2階 39.33平方メートル |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 床 面 積 | 1階 39.45平方メートル<br>2階 39.33平方メートル |
| 3 | 所 在   | 舞鶴市森町                            |
|   | 地 番   | 13番17                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 12.51平方メートル                      |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3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1～3】

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】

2階2号室につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

1階及び2階1号室につき、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。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 舞鶴市森町                            |
|   | 地 番   | 13番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 44.95平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 舞鶴市森町 13番地16、13番地17              |
|   | 家屋 番号 | 13番16                            |
|   | 種 類   | 共同住宅・事務所                         |
|   | 構 造   | 木造ステンレス鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 38.65平方メートル<br>2階 39.33平方メートル |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 床 面 積 | 1階 39.45平方メートル<br>2階 39.33平方メートル |
| 3 | 所 在   | 舞鶴市森町                            |
|   | 地 番   | 13番17                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 12.51平方メートル                      |

令和7年(ケ)第 5号  
令和7年10月22日受理  
令和7年12月18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   | 舞鶴市森町                            |
|   | 地 番   | 13番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 44.95平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 舞鶴市森町 13番地16、13番地17              |
|   | 家屋 番号 | 13番16                            |
|   | 種 類   | 共同住宅・事務所                         |
|   | 構 造   | 木造ステンレス鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 38.65平方メートル<br>2階 39.33平方メートル |
| 3 | 所 在   | 舞鶴市森町                            |
|   | 地 番   | 13番17                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 12.51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)														
<b>土地</b>	物件1、3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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														
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約39.45㎡														
-----															
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;"> <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・事務所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;"> <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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(占有関係用〈2占〉)

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"/> 2階2号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階全部、2階1号室
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者
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 type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" 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"/> A(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(新規契約者と決済金のご報告、入居申込書、住宅賃貸借契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> 所有者) <input type="checkbox"/> 文書
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28年5月18日	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成28年4月13日
	期間	平成28年4月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年4月30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	令和6年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎月金4万円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金4万円]	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]
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	共益費月額2000円(水道料含む)	<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 checked="" 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

### 目的物件の状況

#### 1 別添写真のとおり

#### 2 物件1、3土地の状況

##### (1) 形状・面積

物件1土地は、概ね長方形の平らな土地である。物件3土地も概ね長方形の平らな土地である。2筆合わせても長方形の平らな土地である。

現地概測の結果、公図（不動産登記法14条1項地図）の形状、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。

##### (3) 道路接面状況

西側で幅員約17mの舞鶴市道（建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面する。

#### 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が、1階共同住宅入口の部分約0.8㎡が3方向を壁に囲われていたので、建物床面積に含まれる増築部分と認定した。

##### (2) 使用状況

1階事務所（店舗）、2階1号室は空室である。2階2号室には賃借人Aが居住している。

(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
債務者破産管財人	1 調査には立ち会いません。目的物件の情報は、把握していません。
所有者	1 調査には立ち会いません。 2 物件2建物の1階は誰にも貸していません。2階のうち2号室はAに貸しています。2階1号室は空室です。 3 物件2建物2階2号室の住宅賃貸借契約書写しを提出します。住宅賃貸借契約書に貸主と書かれているBは、私の母です。母が物件2建物を管理していました。
占有者A	1 私は物件2建物2階2号室を賃借して居住しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>1 物件2建物2階2号室は、Aが居住して占有している。</p> <p>2 物件2建物1階及び2階1号室には、第三者の占有は認められない。</p> <p>3 住宅賃貸借契約書上の貸主は所有者の母であり、前所有者（所有者の父）の妻であるBである。目的物件の所有権は登記上所有者の父から所有者へ相続されており、Bに所有権が移ったことはない。Bは所有者代理人を名乗っていないが、事実上の代理人と考えられる。貸主はBではなく所有者と認定した。</p> <p>4 立入調査の結果、関係人の陳述、照会回答、提示文書から、2、3ページ記載のとおり認定した。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月19日 16:25-16:35	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年10月28日 11:40-11:45	執行官室	債務者破産管財人に電話聴取
7年11月12日 10:30-10:35	執行官室	所有者に電話聴取
7年11月19日 13:30-13:40	債務者本店	所有者と面談
7年11月19日 13:50-14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月19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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



登記年月日：平成11年7月2日

# 建物平面図

家屋番号  
0番4074

(3番16)

# 各階平面図

各階平面図

0025882

建物の所在  
舞鶴市森町6番地4、6番地2

(仮換地1-3街区1-8画地、1-9画地、1-9画地)

舞鶴市森町(3番地16、(3番地17)

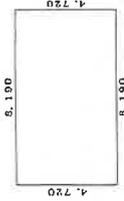
## 1階

求積表

$$4.720 \times 8.190 = 38.656800$$

床面積 38.656800

床面積 38.65 m<sup>2</sup>



## 2階

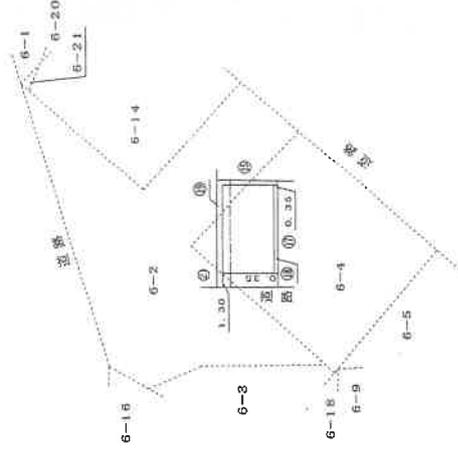
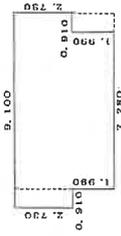
求積表

$$2.730 \times 9.100 = 24.843000$$

$$1.990 \times 7.280 = 14.487200$$

合計 39.330200

床面積 39.33 m<sup>2</sup>



A4版に縮小

平成拾壹年七月貳日

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。  
(京都地方法務局舞鶴支局管轄)  
令和7年9月18日 京都地方法務局

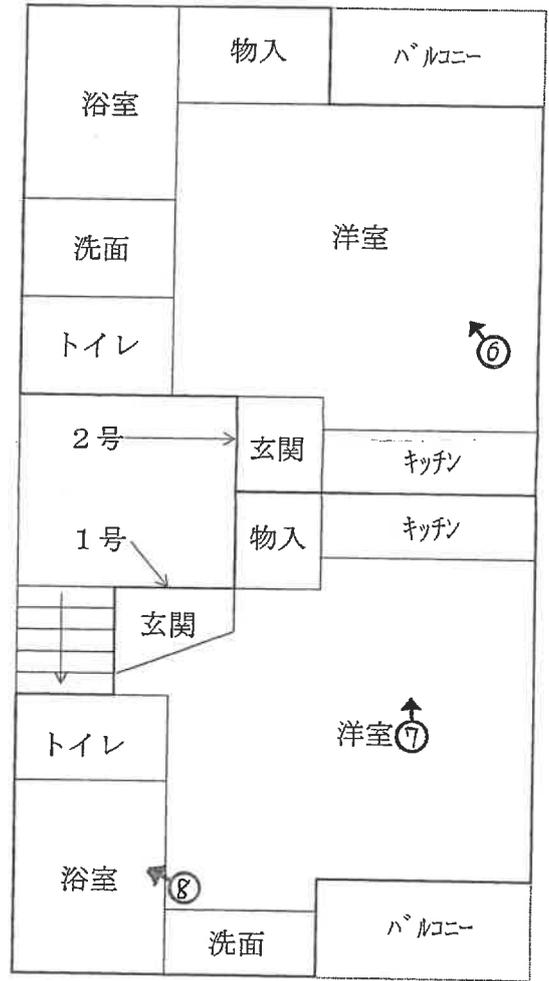
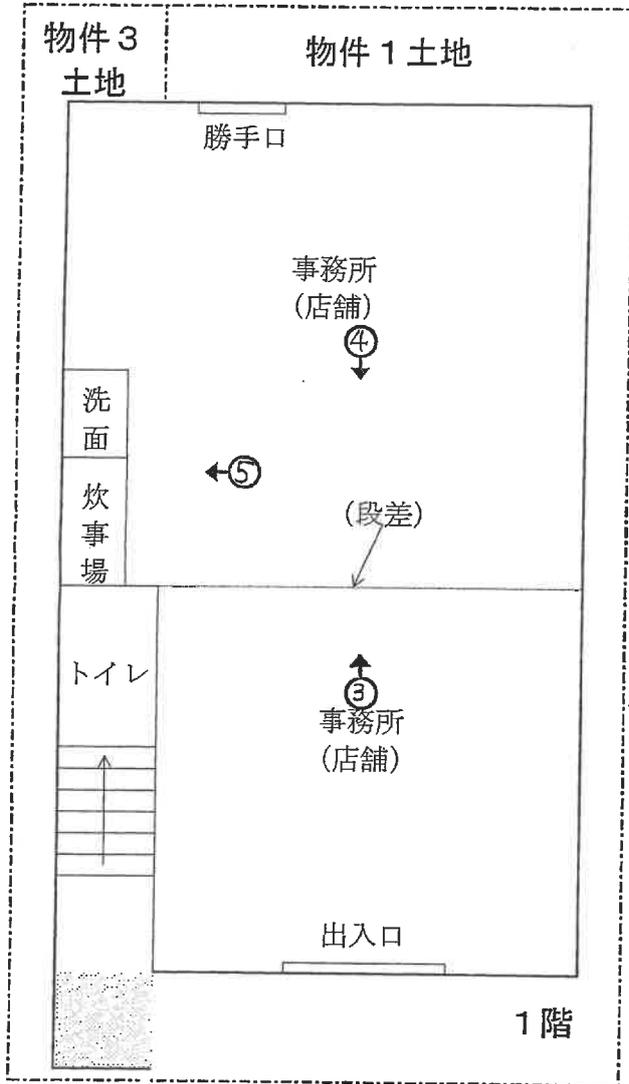
登記簿

請求番号：2-2

土地建物位置関係図  
建物見取図

N ←

↑ 写真撮影位置方向



道路

2階

↑ 増築部分約0.8㎡

↑ ①



2

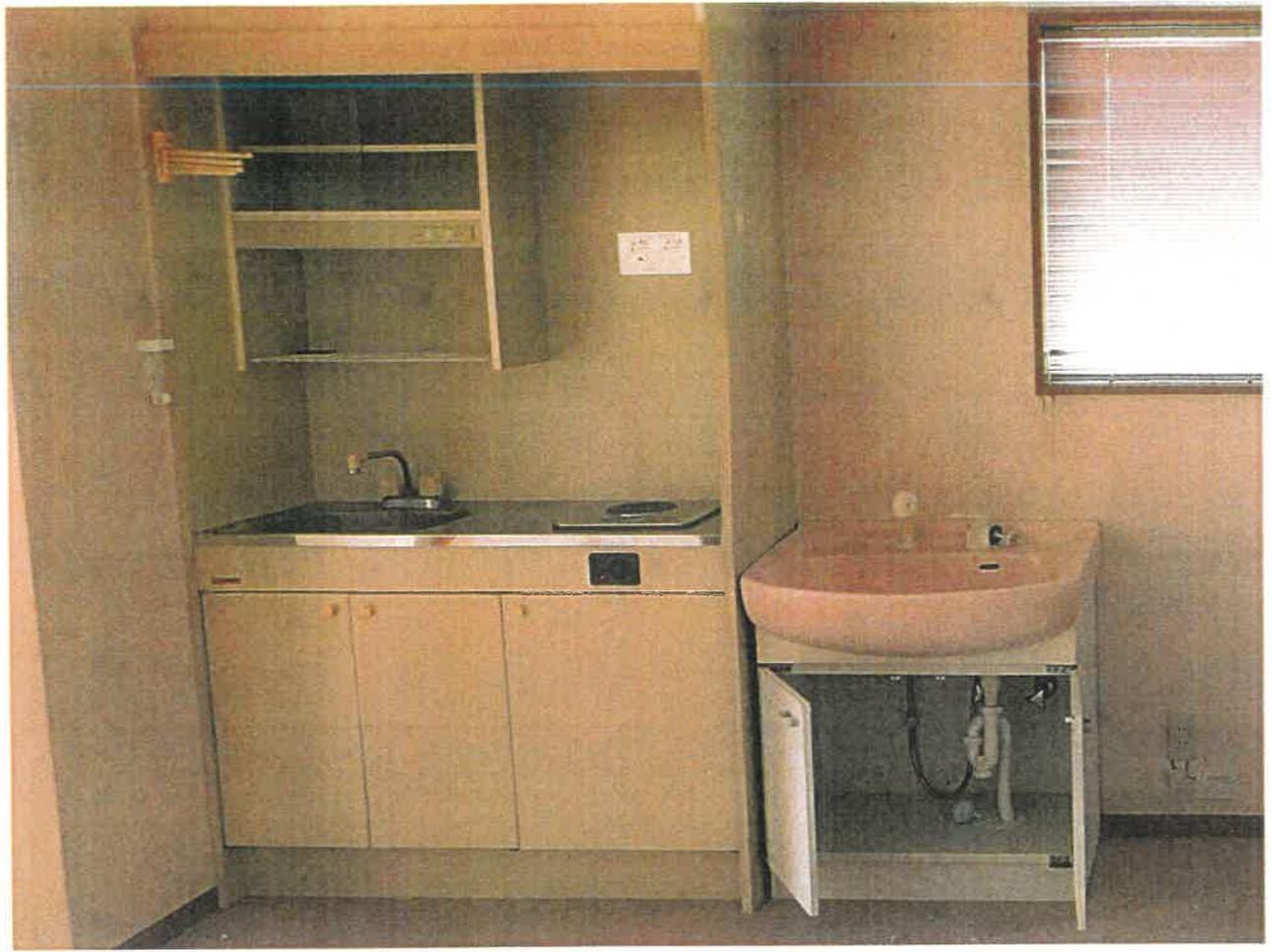
物件 2 建物 北北西方向から撮影  
10 ページ

3



4





5



6



7



8

令和 7 年 (ケ) 第 5 号  
令和 7 年 11 月 19 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 28 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

水野 正也

## 第1 評価額

一 括 価 格			
		金	4,520,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,070,000	円
物件2 (建物)	金	3,150,000	円
物件3 (土地)	金	300,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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	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」	1階約0.8㎡増築  1階 約 39.45 ㎡ 2階 39.33 ㎡ 延床面積 約 78.78 ㎡
3	所在地 地積	「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、3 )

位置・交通	JR舞鶴線「東舞鶴」駅の南西方・道路距離約 250 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	事務所、店舗、一般住宅等が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 東舞鶴駅周辺地区地区計画
画地条件	間口 約5.7 m、奥行約 10 mの 概長方形地	
接面道路の状況	西側幅員約 17 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	与保呂川氾濫時の浸水想定区域に指定されている。	

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): 平成11年6月26日 新築 経 過 年 数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : 約 4 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : ステンレス鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、カーペット等 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: 共同住宅・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 (1階出入口の開閉がやや困難となっている。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築確認は受けているが、完了検査はない。

## 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	89,100	1.00	44.95	0.95	3,800,000
3	89,100	1.00	12.51	0.95	1,060,000

#### 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/㎡) 86,500 × 時点修正 101/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/98 = 標準画地価格(円/㎡) 89,100

◇ 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 100/98 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/98

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	180,000	78.78	0.11	1,560,000
計				1,560,000

#### ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 4 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 0.35)  
= 0.11

[2] 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ
1	3,800,000	60%	法定地上権	2,280,000
3	1,060,000	60%	法定地上権	640,000

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60%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積算価格 (円)	占有減価 修正	占有減価後の 積算価格(円)	構成比
	ア	イ	ウ	エ	ウ×エ オ	
1	3,800,000	-2,280,000	1,520,000		1,520,000	23.68%
2	1,560,000	+2,920,000	4,480,000	100%	4,480,000	69.78%
3	1,060,000	-640,000	420,000		420,000	6.54%
積算価格(合計)			6,420,000	---	6,420,000	100%

エ 占有減価修正： 修正の必要がない。

## 2 収益価格の試算

本件は一部賃貸借に供されている建物であるが、その賃貸状況が本来の収益力から乖離しており、標準的水準へ補正すべきと認められるので、一部補正を行って収益還元法を適用する。ただし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るので、必ずしも補正した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

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 (円)	家賃等補正	還元利回り (%)	その他補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
1,500,000	1.00	18%	0.80	6,670,000

ア 年額支払賃料は周辺の賃料相場からの想定による

イ 必要なし (1.00)

ウ 還元利回り 18% と判断した

エ 1階部分に修繕工事を要する可能性を考慮した。(0.80)

### 3 評価額の判定

#### [1] 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と収益価格を調整する。

収益価格は目的物件の収益性を表す価格であるが、想定要素が多いことを考慮した結果、積算価格を重視して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格の調整
積算価格(円)	6,420,000
収益価格(円)	6,670,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	6,450,000

#### [2] 評価額の判定

前記で求めた価格から、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を乗じ、その他の控除減価を施して、次のとおり評価額を判定した。

番号	調整後の 合計価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 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
1	6,450,000	23.68%	100%	70%		1,070,000
2		69.78%	100%	70%	100%	3,150,000
3		6.54%	100%	70%		300,000
一括価格(合計)						4,520,000

- ウ 市場性修正： 修正の必要がない。  
 エ 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。  
 オ その他の控除減価 買受人の引受となるべき敷金等なし。

## 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 : 86,500 円/m<sup>2</sup>

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7年1月1日

地 積 : 182 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、下水あり

接 面 街 路 : 西方 16 m 市道

用途指定等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 300 %)

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 7 年度)

物件1(土地): 2,568,308 円

物件2(建物): 1,096,926 円

物件3(土地): 714,783 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   | 舞鶴市森町                            |
|   | 地 番   | 13番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 44.95平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 舞鶴市森町 13番地16、13番地17              |
|   | 家屋 番号 | 13番16                            |
|   | 種 類   | 共同住宅・事務所                         |
|   | 構 造   | 木造ステンレス鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 38.65平方メートル<br>2階 39.33平方メートル |
| 3 | 所 在   | 舞鶴市森町                            |
|   | 地 番   | 13番17                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 12.51平方メートル                      |

第1図 目的物件の位置図

方位：↑北

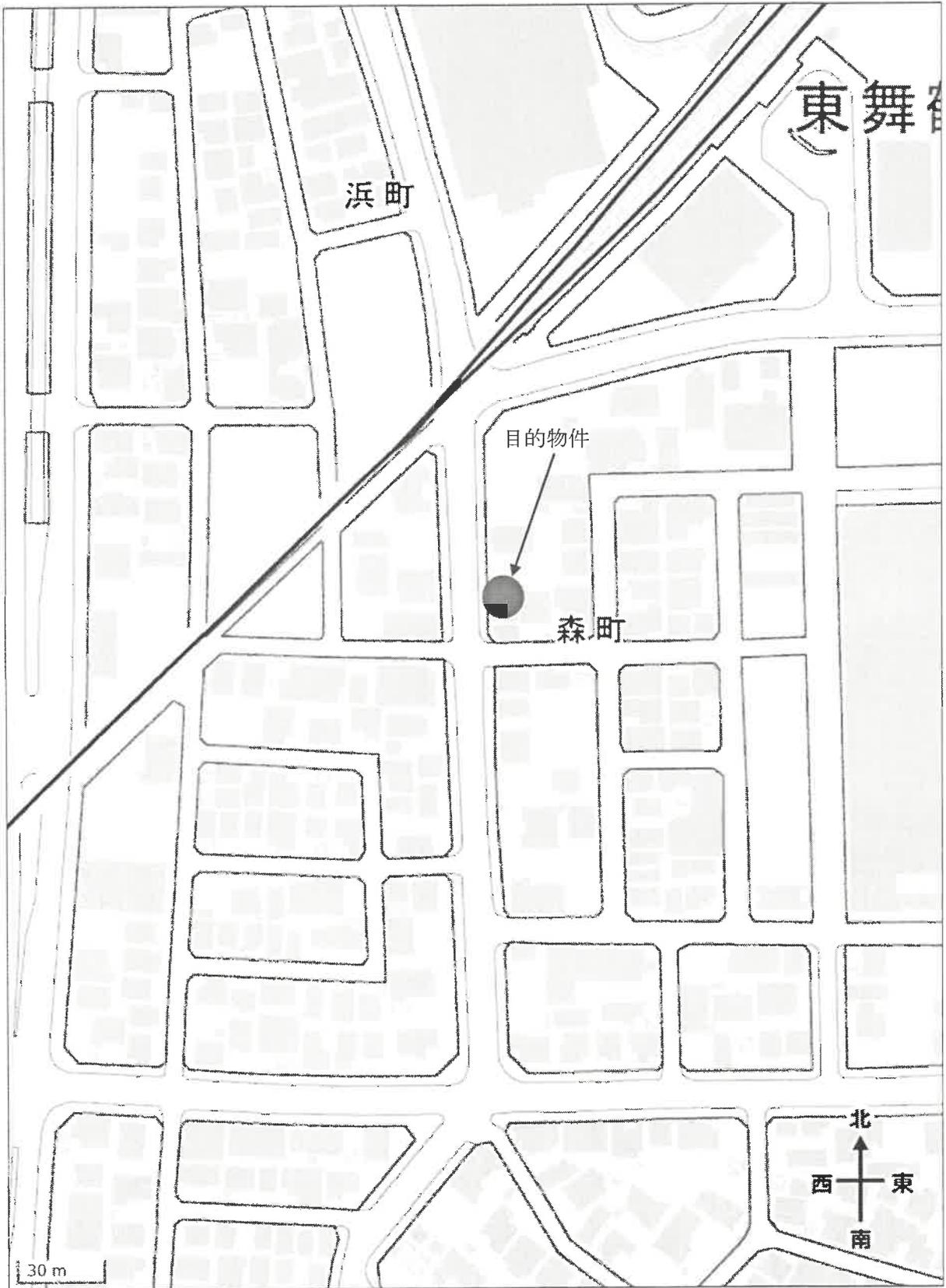
目的物件

地価公示舞鶴 5・4



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用