

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 7月30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 8月20日から 令和 8年 8月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 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 8年 9月16日から 令和 8年 9月16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 7月30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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 770, 000 2, 216, 000	一括	554, 000	27, 361	0
1	1, 390, 000				
2	1, 380, 000				

物 件 目 録

1 所 在 舞鶴市字森小字ムシウ
 地 番 267番33
 地 目 宅地
 地 積 165.00平方メートル

(現況)

地 目 (一部) 公衆用道路

2 所 在 舞鶴市字森小字ムシウ 267番地33

家屋 番号 267番33

種 類 居宅

構 造 木造瓦・セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 78.62平方メートル
 2階 32.29平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約79.62平方メートル
 2階 32.29平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 19 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

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】

隣地（接面道路含む）との境界が不明確である。

《 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 舞鶴市字森小字ムシウ
 地 番 267 番 33
 地 目 宅地
 地 積 165.00 平方メートル

(現況)

地 目 (一部) 公衆用道路

2 所 在 舞鶴市字森小字ムシウ 267 番地 33

家屋 番号 267 番 33

種 類 居宅

構 造 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 78.62 平方メートル
 2 階 32.29 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 79.62 平方メートル
 2 階 32.29 平方メートル

令和7年(ケ)第 10号
令和8年1月15日受理
令和8年4月24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 | 舞鶴市字森小字ムシウ | |
| | 地 番 | 267番33 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 165.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字森小字ムシウ 267番地33 | |
| | 家屋 番号 | 267番33 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 78.62平方メートル |
| | | 2階 | 32.29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1) ☐ (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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約79.62㎡			
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。建物が建築されている部分を中心に敷地内高低差（約1m高位）がある。

隣接土地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部分がある。このため、間口、奥行等については地積測量図などを参考に把握したが、奥行には道路部分が含まれていると思われる。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。

現地概測の結果、公図、地積測量図の形状と概ね一致した。

地積測量図記載の面積（165.98㎡）と登記面積（165.00㎡）が一致しないことから、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。

(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

北側接面道路に該当する地番が公図上、存在しないことなどから、物件1土地の一部が北側接面道路の敷地になっているものと思われる。評価人が舞鶴市土木課において聴取したところ、北側接面道路は開発当初は私道であったと思われるが、現在は舞鶴市道緑丘6号線であるとの回答を得た。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、過去に北側接面道路は建築基準法42条1項5号の指定を受けているとのことである。さらに現時点において、市道と当該指定の範囲が一致するのであれば、北側接面道路は建築基準法42条1項1号かつ同法42条1項5号に該当すると思われる旨の回答を得た。

物件1土地と北側件外土地との境界及び北側接面道路の範囲等について現地で確認を行ったが判然としない。このため道路幅員等については、現地における舗装部分の概測や公図、評価人の舞鶴市役所土木課への聴取、評価人が中丹東土木事務所建築住宅課において閲覧した建築基準法42条1項5号の指定道路図などから把握したものの、不明点が残る。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。

前記のとおり、北側接面道路の範囲がはっきりしないため不明点が残るが、道路幅員が約5mであった場合、物件1土地上に位置するコンクリート製の階段及び擁壁等の一部が北側接面道路内に位置している可能性がある。また、道路中心が北側件外土地との境界であるとする、物件1土地のうち、約25㎡程度が市道部分となっている可能性があるが、これについても不明点が残る。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。

一部が土砂災害警戒区域（土石流）に指定されている。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、2階は、建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。

1階は、建物図面記載の床面積以外に、便所（未登記）が増築されている。

(2) 使用状況

所有者が居住している。

(3) 設備

2階に屋根裏収納が2つある。北西部に自然冷媒（CO₂）ヒートポンプ給湯器が設置されている。正常に使用できるか不明である。

(4) 損傷

スイッチの破損などに加えて、内壁や建具などに複数の汚損及び破損箇所が見られ、それ以外にも経年相応の劣化がみられる。

(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 目的物件は誰にも貸していません。 3 立入調査には立ち会いません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 物件1土地は、固定資産税評価証明書上、地籍は165.00㎡、地目は宅地となっている。評価人が舞鶴市役所税務課において聴取したところ、165.00㎡すべてが宅地として課税を行っている旨の回答を得た。 2 目的物件に第三者の占有は認められない。目的物件には所有者が居住して占有している。 3 立入調査の結果、関係人の陳述から、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
8 年 1 月 21 日 12 : 00 - 12 : 10	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者宛照会書投函
8 年 2 月 18 日 11 : 00 - 11 : 05	執行官室	所有者に電話聴取
8 年 3 月 4 日 12 : 00 - 12 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

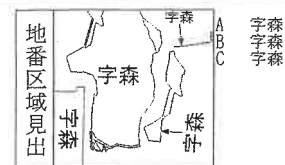
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8 年 3 月 4 日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、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 分	所 在	舞鶴市字森小字ムシウ					地 番	267番33		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 番 号 系 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	明治34年9月				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項			

登記年月日：昭和45年1月31日

次頁に図面に關する變更内容を示す。

1枚目と同様

番 267-29, 267-30, 267-31, 267-32, 267-33, 267-34, 267-35, 267-36, 267-37, 267-38, 267-39

土地の所在 舞鶴市大字 森 小字 ムシ

/耕

地 積 測 量 図

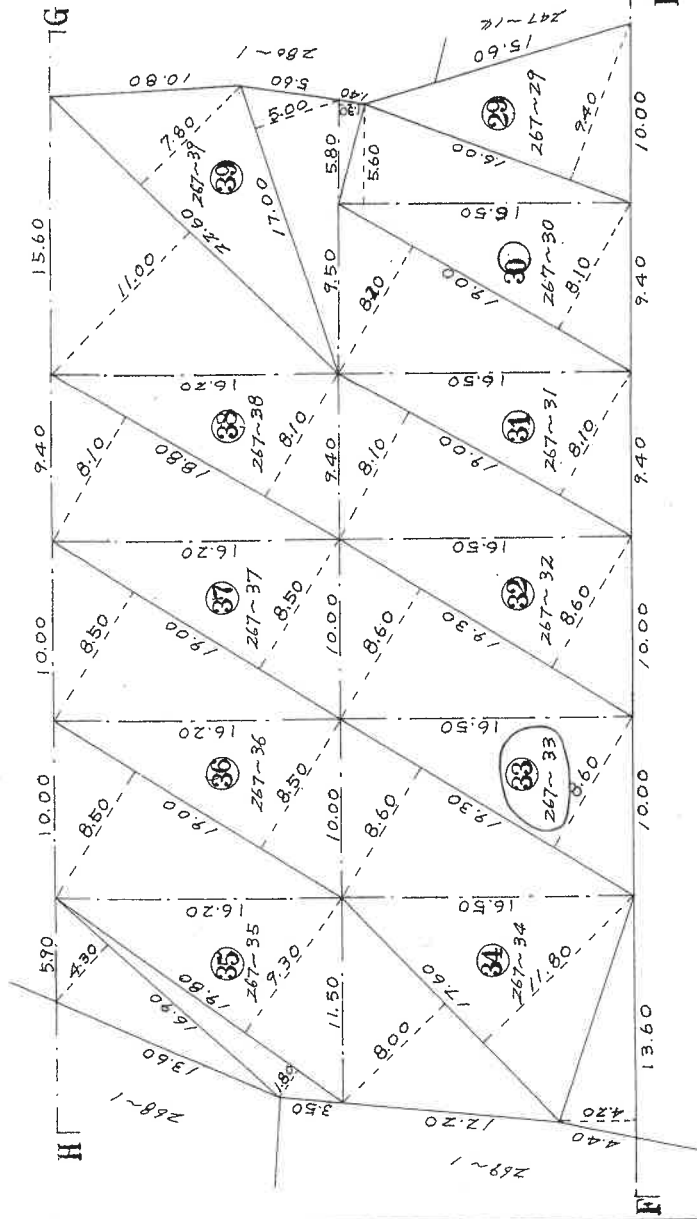
0034604

5~4

作 製 年 月 日
昭和四五年 式 日

作 製 者

区画	面積	地積	地積(㎡)
1	19.00	8.10	153.9000
2	19.00	8.20	155.8000
3	19.00	8.10	153.9000
4	19.00	8.10	153.9000
5	19.00	8.10	153.9000
6	19.00	8.10	153.9000
7	19.00	8.10	153.9000
8	19.00	8.10	153.9000
9	19.00	8.10	153.9000
10	19.00	8.10	153.9000
11	19.00	8.10	153.9000
12	19.00	8.10	153.9000
13	19.00	8.10	153.9000
14	19.00	8.10	153.9000
15	19.00	8.10	153.9000
16	19.00	8.10	153.9000
17	19.00	8.10	153.9000
18	19.00	8.10	153.9000
19	19.00	8.10	153.9000
20	19.00	8.10	153.9000
21	19.00	8.10	153.9000
22	19.00	8.10	153.9000
23	19.00	8.10	153.9000
24	19.00	8.10	153.9000
25	19.00	8.10	153.9000
26	19.00	8.10	153.9000
27	19.00	8.10	153.9000
28	19.00	8.10	153.9000
29	19.00	8.10	153.9000
30	19.00	8.10	153.9000
31	19.00	8.10	153.9000
32	19.00	8.10	153.9000
33	19.00	8.10	153.9000
34	19.00	8.10	153.9000
35	19.00	8.10	153.9000
36	19.00	8.10	153.9000
37	19.00	8.10	153.9000
38	19.00	8.10	153.9000
39	19.00	8.10	153.9000
40	19.00	8.10	153.9000
41	19.00	8.10	153.9000
42	19.00	8.10	153.9000
43	19.00	8.10	153.9000
44	19.00	8.10	153.9000
45	19.00	8.10	153.9000
46	19.00	8.10	153.9000
47	19.00	8.10	153.9000
48	19.00	8.10	153.9000
49	19.00	8.10	153.9000
50	19.00	8.10	153.9000
51	19.00	8.10	153.9000
52	19.00	8.10	153.9000
53	19.00	8.10	153.9000
54	19.00	8.10	153.9000
55	19.00	8.10	153.9000
56	19.00	8.10	153.9000
57	19.00	8.10	153.9000
58	19.00	8.10	153.9000
59	19.00	8.10	153.9000
60	19.00	8.10	153.9000
61	19.00	8.10	153.9000
62	19.00	8.10	153.9000
63	19.00	8.10	153.9000
64	19.00	8.10	153.9000
65	19.00	8.10	153.9000
66	19.00	8.10	153.9000
67	19.00	8.10	153.9000
68	19.00	8.10	153.9000
69	19.00	8.10	153.9000
70	19.00	8.10	153.9000
71	19.00	8.10	153.9000
72	19.00	8.10	153.9000
73	19.00	8.10	153.9000
74	19.00	8.10	153.9000
75	19.00	8.10	153.9000
76	19.00	8.10	153.9000
77	19.00	8.10	153.9000
78	19.00	8.10	153.9000
79	19.00	8.10	153.9000
80	19.00	8.10	153.9000
81	19.00	8.10	153.9000
82	19.00	8.10	153.9000
83	19.00	8.10	153.9000
84	19.00	8.10	153.9000
85	19.00	8.10	153.9000
86	19.00	8.10	153.9000
87	19.00	8.10	153.9000
88	19.00	8.10	153.9000
89	19.00	8.10	153.9000
90	19.00	8.10	153.9000
91	19.00	8.10	153.9000
92	19.00	8.10	153.9000
93	19.00	8.10	153.9000
94	19.00	8.10	153.9000
95	19.00	8.10	153.9000
96	19.00	8.10	153.9000
97	19.00	8.10	153.9000
98	19.00	8.10	153.9000
99	19.00	8.10	153.9000
100	19.00	8.10	153.9000



(2) 平成27年10月30日
平成25年8月6日付けの記録事項を抹消

(1) 平成25年8月16日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成1年12月4日

各階平面図

家屋番号 267番33

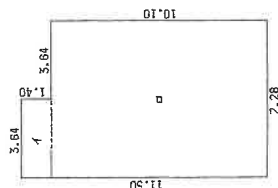
建物図面 各階平面図 0025255

建物の所在 舞鶴市大字森小字ムシウ267番地33

一階

求積表

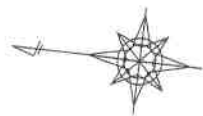
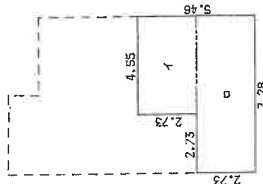
イ	3.64 X	1.40 =	5.0960
ロ	7.28 X	10.10 =	73.5280
合計			78.6240
	床面積		78.62 m ²



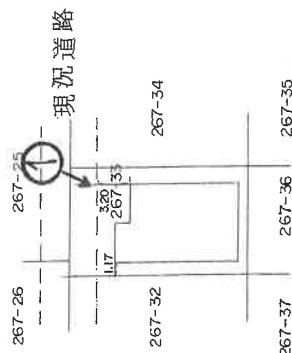
二階

求積表

イ	4.55 X	2.73 =	12.4215
ロ	7.28 X	2.73 =	19.8744
合計			32.2959
	床面積		32.29 m ²



土地建物位置関係図



平成 元年 拾月 四日

(日加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

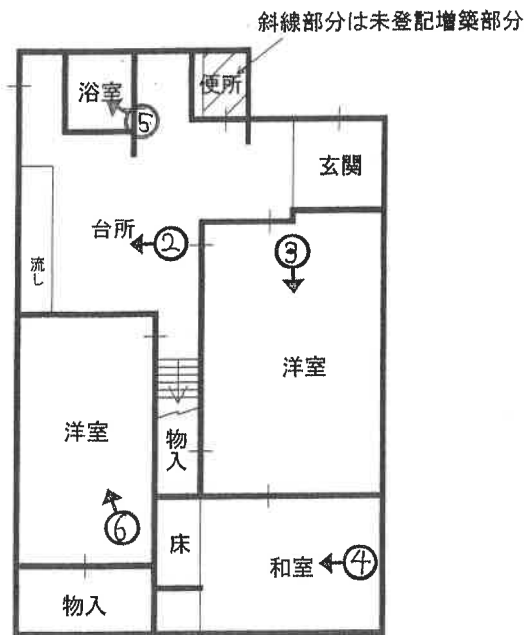
縮尺 1/500

建物見取図

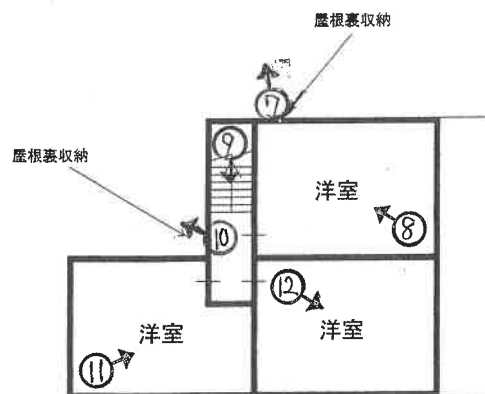
物件2（建物）

土地建物位置関係図

1階



2階



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



1



2





3



4



5



6

7

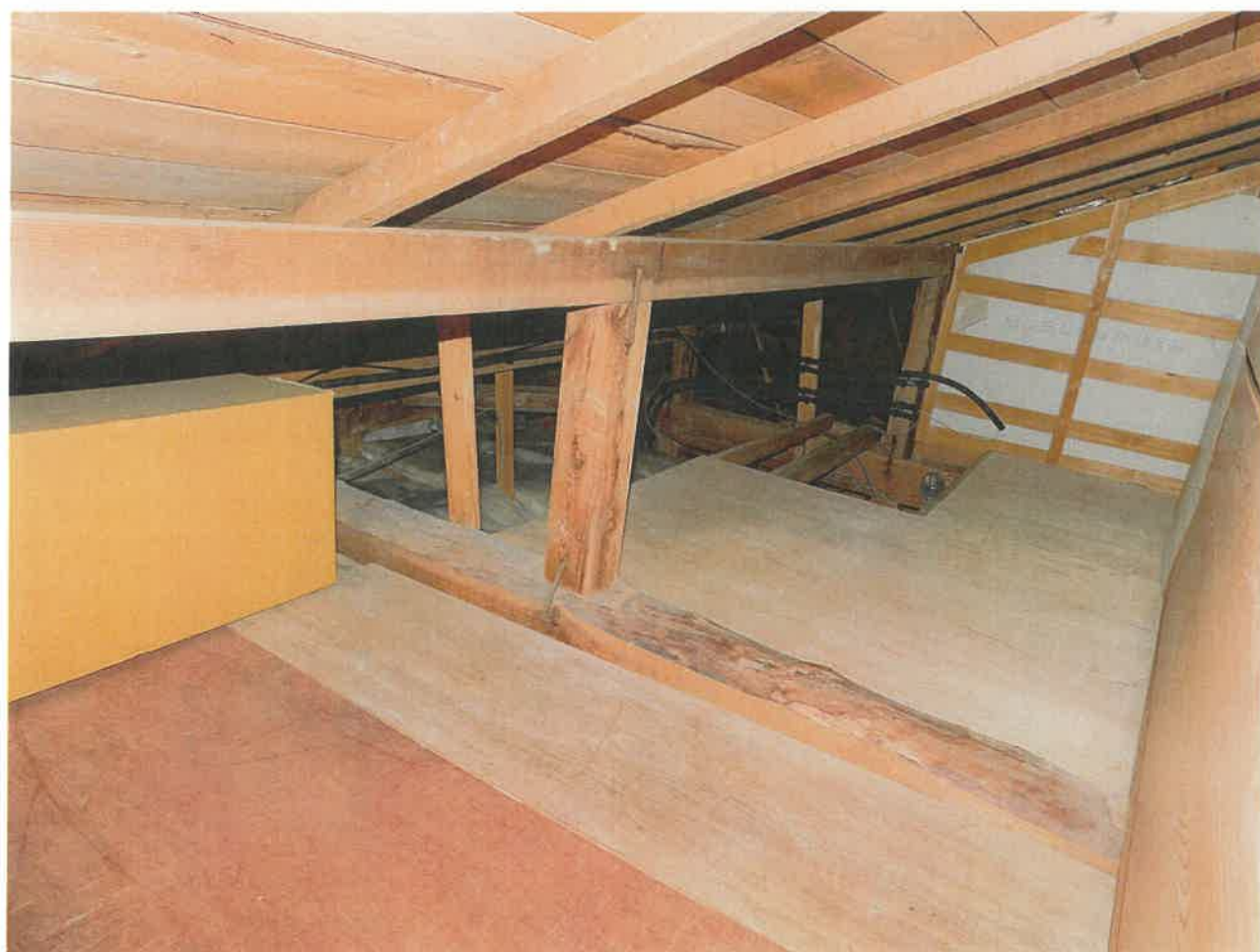


8





9



10



11



12

令和 7 年 （ ㄗ ） 第 10 号

令和 8 年 3 月 4 日 現地調査
令和 8 年 4 月 17 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		2,770,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,390,000	円
物件2（建物）	金	1,380,000	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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 宅地・公衆用道路(特記事項参照)
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階増築約1㎡あり) 1階 約 79.62 ㎡ 2階 32.29 ㎡ 延床面積 約 111.91 ㎡
番号	特記事項		
	物件1(土地)について地積測量図はあるが、地積測量図記載の数量(165.98㎡)と登記数量(165.00㎡)が一致しないことから、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。 物件2(建物)北側に増築部分(未登記)が存在し、現地概測などにより、当該増築部分を約1㎡と把握した。		

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)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「東舞鶴」駅の南西方・道路距離約 2.4 km 最寄バス停「白鳥団地前」の南方・約 500m (徒歩 約 7分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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(土石流)
画 地 条 件	間口 約10.0 m、奥行約 16.5 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 5 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 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	北側接面道路に該当する地番が公図上、存在しないことなどから、物件1(土地)の一部が北側接面道路の敷地となっているものと思われる。舞鶴市役所土木課において聴取したところ、北側接面道路は開発当初は私道であったと思われるが、現在は市道緑丘6号線であるとの回答を得た。中丹東土木事務所建築住宅課において聴取したところ、過去に、北側接面道路は建築基準法42条1項5号の指定(整理番号第1327号、昭和45年7月30日指定)を受けているとのことである。さらに現時点において、市道と当該指定の範囲が一致するのであれば、北側接面道路は建築基準法42条1項1号道路かつ建築基準法42条1項5号道路に該当すると思われるとの回答を得た。 固定資産評価証明書上、地積は165.00㎡、地目は宅地となっている。舞鶴市役所税務課において聴取したところ、165.00㎡すべてが宅地であるものとして課税を行っている旨の回答を得た。 目的土地と北側件外土地との境界及び北側接面道路の範囲等について現地において確認を行ったが判然としない。このため幅員等については、現地における舗装部分の概測や公図、舞鶴市役所土木課への聴取、中丹東土木事務所建築住宅課において閲覧した建築基準法42条1項5号の指定道路図などから把握したもの、不明点が残る。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。 前記のとおり、北側接面道路の範囲がはっきりしないため不明点が残るが、道路幅員が約5mである場合、物件1(土地)上に位置するコンクリート製の階段及び擁壁等の一部が北側接面道路内に位置している可能性がある。また、道路中心が北側件外土地との境界であるとする、物件1(土地)のうち、約25㎡程度が市道部分となっている可能性があるが、これについても不明点が残る。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。 目的土地と隣接土地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部分がある。このため、間口、奥行等については地積測量図などを参考に把握したが、奥行には道路部分が含まれていると思われる。これらの詳細については他の専門家の調査による確認を要する。 物件1(土地)と北側接面道路とは概ね等高に接面するが、建物が建築されている部分を中心に敷地内高低差(約1m高位)がある。 物件1(土地)の一部が土砂災害警戒区域(土石流)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）： 昭和46年3月26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・セメント瓦葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、ボード等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： オール電化
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	新築時の建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。増築時については建築確認は受けているが、完了検査はない。 物件2(建物)は建物登記によると、昭和61年12月26日に増築されている。 物件2(建物)二階に屋根裏収納が二か所ある。 物件2(建物)にはスイッチの破損などに加えて、内壁や建具などに複数の汚損及び破損箇所が見られ、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。 物件2(建物)北西側には自然冷媒(CO2)ヒートポンプ給湯器が設置されている。なお、給湯器が正常に使用できるかは不明である。 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	31,100	0.85	165.00	0.95	4,140,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 舞鶴 (府) -2

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/㎡)
 $40,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/130 = 31,100$

◇ 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: 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/100 = 100/130$

イ 個別格差: 方位、道路負担、敷地内高低差 (0.85)

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	111.91	0.04	810,000
計				810,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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 0.04 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	4,140,000	40%	法定地上権	1,660,000

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	4,140,000	-1,660,000		80%	70%	1,390,000
2	810,000	+1,660,000	100%	80%	70%	1,380,000
一 括 価 格 (合計)						2,770,000

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 地価調査基準地 (舞鶴(府)-2)
所 在 : 舞鶴市字行永小字田中1885番3
価 格 : 40,400 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「東舞鶴」駅の 南東 方、道路距離約 1.8 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 155 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 南西方 4.8 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 8 年度)

- 物件1(土地): 3,514,005 円
物件2(建物): 1,112,523 円

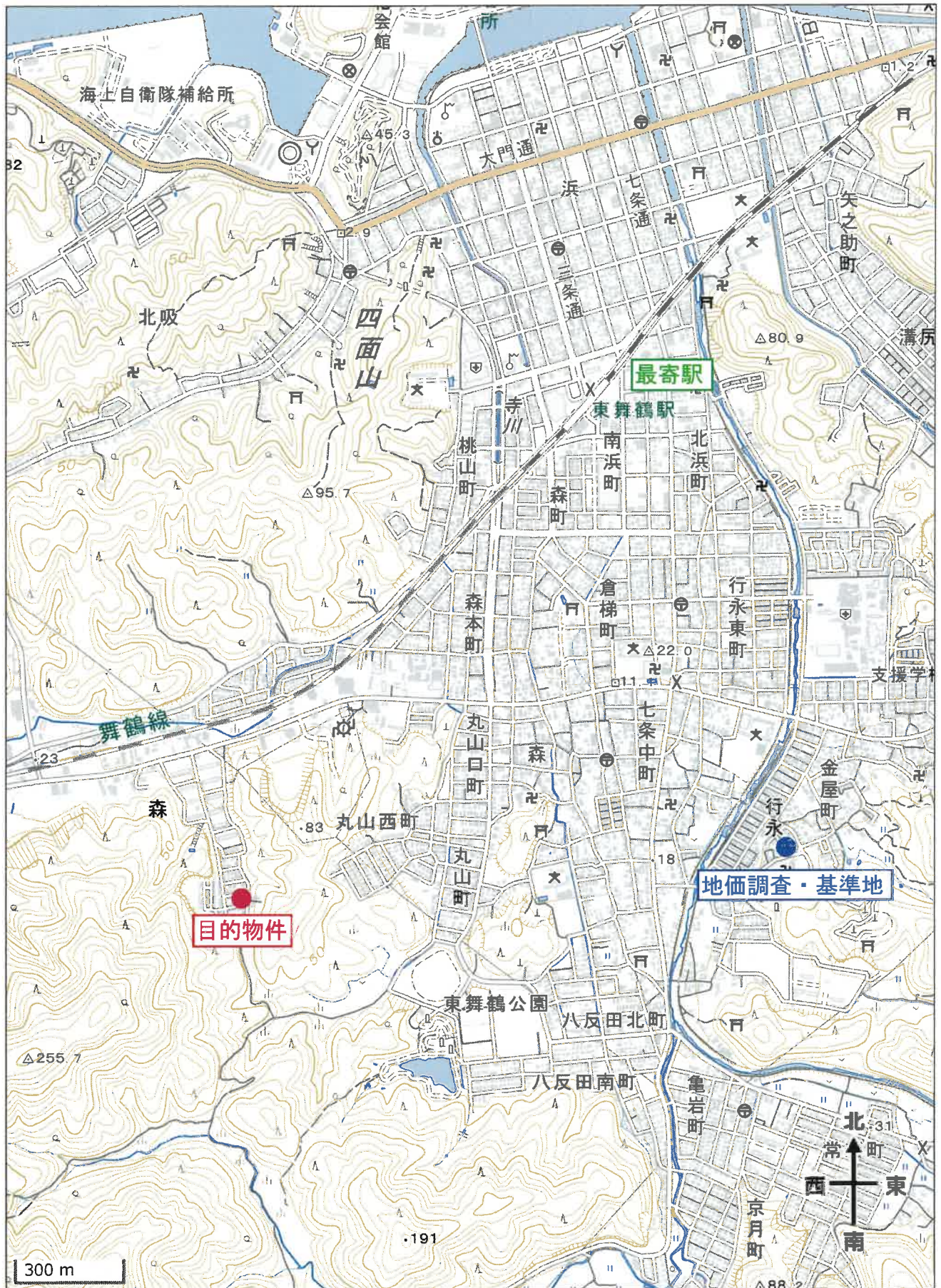
第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

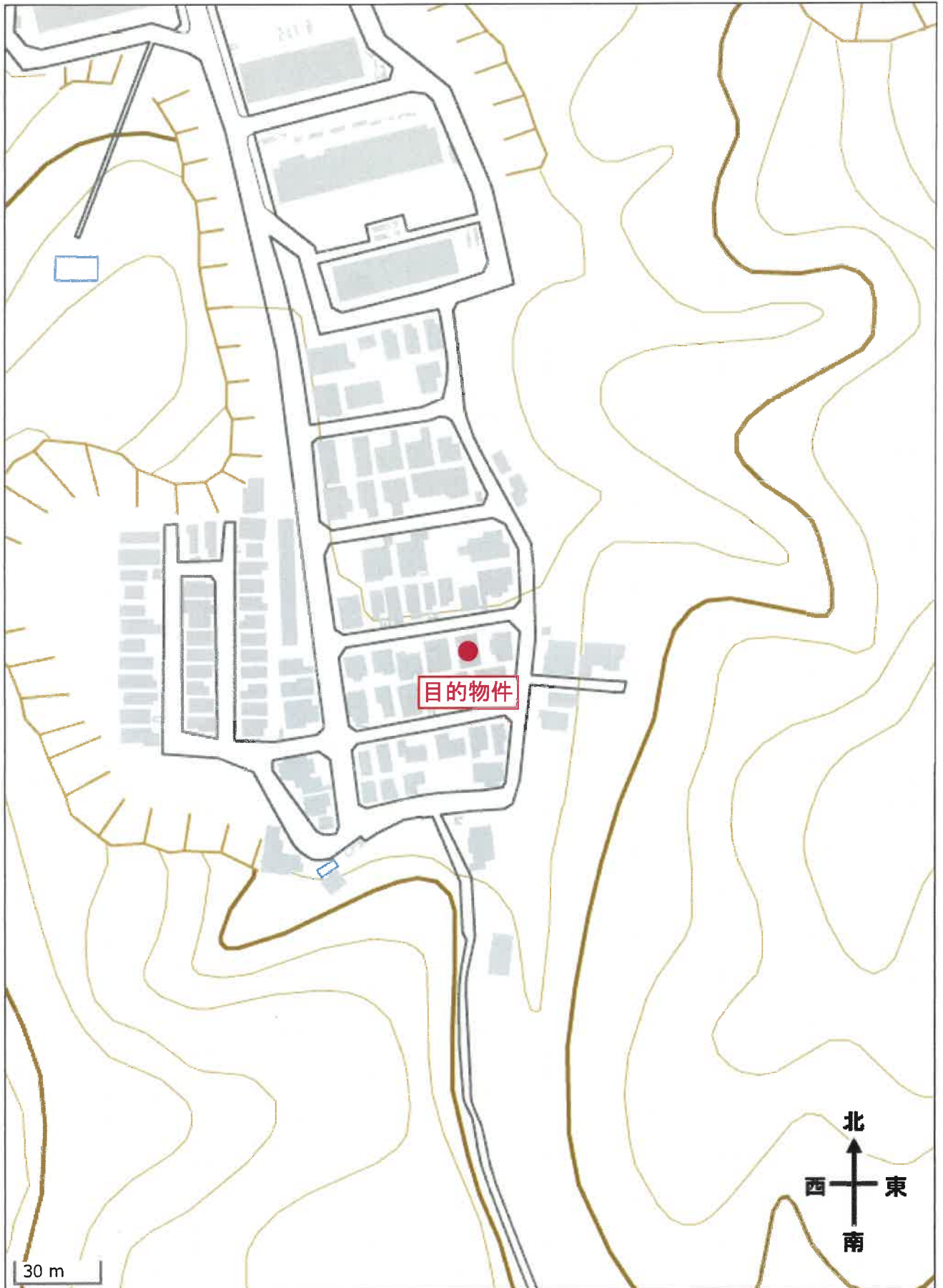
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字森小字ムシウ |
| | 地 番 | 2 6 7 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字森小字ムシウ 2 6 7 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 2 6 7 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 8 . 6 2 平方メートル
2階 3 2 . 2 9 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