

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 10 月 15 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 1 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 2 日から 令和 8 年 1 2 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 3 3 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 0 月 1 5 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）
1～3	10,610,000 8,488,000	一括	2,122,000	83,117	0
1	2,090,000				
2	40,000				
3	8,480,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 舞鶴市字女布小字馬場
地 番 7 1 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 7. 4 5 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 舞鶴市字女布小字馬場
地 番 7 1 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

- 3 所 在 舞鶴市字女布小字馬場 7 1 番地 8
家屋 番号 7 1 番 8 の 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 3. 0 0 平方メートル
2 階 5 1. 0 0 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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1～3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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, 2】

隣地（接面道路含む）との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 舞鶴市字女布小字馬場
地 番 7 1 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 7 . 4 5 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 舞鶴市字女布小字馬場
地 番 7 1 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

- 3 所 在 舞鶴市字女布小字馬場 7 1 番地 8
家屋 番号 7 1 番 8 の 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 5 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

令和8年(ケ)第 2号
令和8年4月 2日受理
令和8年5月29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 舞鶴市字女布小字馬場

地 番 7 1 番 8

地 目 宅地

地 積 1 3 7 . 4 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 舞鶴市字女布小字馬場

地 番 7 1 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 舞鶴市字女布小字馬場 7 1 番地 8

家屋 番号 7 1 番 8 の 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 5 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

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、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ (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、物件 1 土地に下記建物を所有し、占有している。 物件 2 土地は、公衆用道路として近隣の交通の用に供されている。 ☐ 「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 3		
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 (☐ 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 { 種類： ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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、2土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は、概ね四角形から南東角を隅切りした形状の土地である。物件2土地は概ね長方形の土地の南西角と南東角に隅切り分の土地を足した形状の土地である。

物件1、2土地と隣接宅地との境界等について、現地で確認を行ったが、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、これらの詳細（越境の有無を含む）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、2土地と南側市道の境界等、物件1土地と物件2土地の境界等について現地で確認を行ったが判然としない。このため幅員等については、現地における舗装部分の概測や公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。

現地概測の結果、公図、地積測量図（物件1土地のみ）の形状、登記上の面積と概ね一致した。

(2) 占有の徴憑

門柱に所有者Aの氏を記した表札がある。

(3) 利用状況

物件1土地は物件3建物の敷地として利用されている。物件1土地上に物件3建物以外の建物は存在しない。

物件2土地は公衆用道路として近隣の交通の用に供されている。

(4) 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）に等高に接面する。東側で物件2土地（建築基準法42条1項5号該当）に等高に接面する。

(5) 設備

評価人が舞鶴市役所上下水道お客様サービスセンターにおいて聴取したところ、物件3建物への上水道の引き込みは、物件2土地に埋設された物件2土地周辺の建物と共通の引込管、いわゆる連合給水管から引き込まれていると思われるとの回答を得た。

3 物件3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Aが居住している。室内で猫が飼育されている。

(3) 設備

オール電化住宅である。北側には自然冷媒（CO₂）ヒートポンプ式給湯器貯湯ユニットが設置されている。正常に使用できるかどうかは不明である。

1階洋室には床暖房が設置されている。正常に使用できるかどうかは不明である。

(4) 損傷

2階北東側洋室の窓の下に水濡れ跡があり、それ以外にも床、建具、内壁、外壁等に経年相応の劣化や汚損等が見られる。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者A	1 私は物件3建物に居住しています。 2 料金が払えないので水道、電気を止められています。 3 室内で猫を4匹飼っています。 4 物件3建物はオール電化住宅です。ソーラー発電パネルはありません。 5 1階洋室には床暖房があります。 6 物件2土地について、共有者間で特に取り決めはありません。

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。物件1土地、物件3建物は所有者が居住して占有している。 2 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 4 月 8 日 11 : 40 - 11 : 50	物件所在地	外部調査、写真撮影
8 年 4 月 10 日 : - :	執行官室	所有者 A 宛照会書発送
8 年 5 月 13 日 13 : 20 - 13 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者 A と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 8 年 5 月 13 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

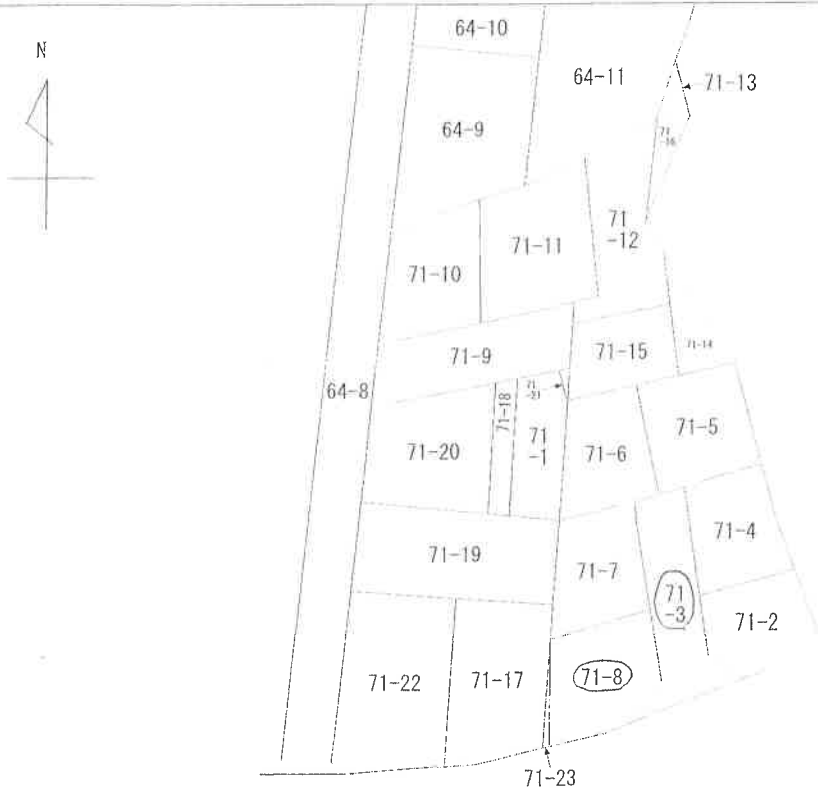
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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



地番区域見出

舞鶴市字女布

請求部	所在	舞鶴市字女布小字馬場				地番	71番8			
出力縮	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		

地積測量図

地番 71-8, 71-23

土地の所在 舞鶴市字女布小字馬場

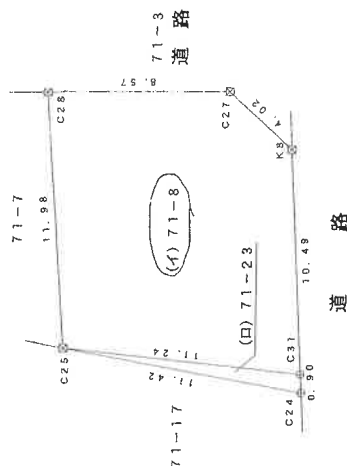
座標求積表

地番	名	積	X	Y	辺	長
(イ) 71-8						
K8	()	()	509.253	514.555	4.02	
C27	()	()	512.205	517.282	8.57	
C28	()	()	520.774	517.308	11.96	
C25	()	()	519.907	505.362	11.24	
C31	()	()	508.739	504.076	10.49	
倍面積					274.902384	
面積					137.45	m ²
坪数					41.579	坪

地番	名	積	X	Y	辺	長
(ロ) 71-23						
C24	()	()	508.695	503.177	0.90	
C31	()	()	508.739	504.076	11.24	
C25	()	()	519.907	505.362	11.42	
倍面積					9.983448	
面積					4.9917240	m ²
坪数					1.510	坪

小計 142.4429210

筆界点	準拠点	距離
K8	T2	18.23
	T3	
C24	T2	17.25
	T3	8.26
C25	T2	9.26
	T3	16.47
C27	T2	20.62
	T3	22.16
C28	T2	21.16
	T3	10.43
C31	T2	27.04
	T3	18.98
	T2	9.64
	T3	15.68



引照点詳細図



A4判に縮小

マーカの通称	境界線の位置
区	金属プレート
中	金属
外	板

作成者

平成21年 1月 5日作成

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

(2) 平成27年10月30日
平成24年1月16日付けの記録事項を抹消

(1) 平成24年1月16日
この図面に記録されている土地の全簿又は一部に
ついてその存在又は事実が抹消された。
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。

(2/2)

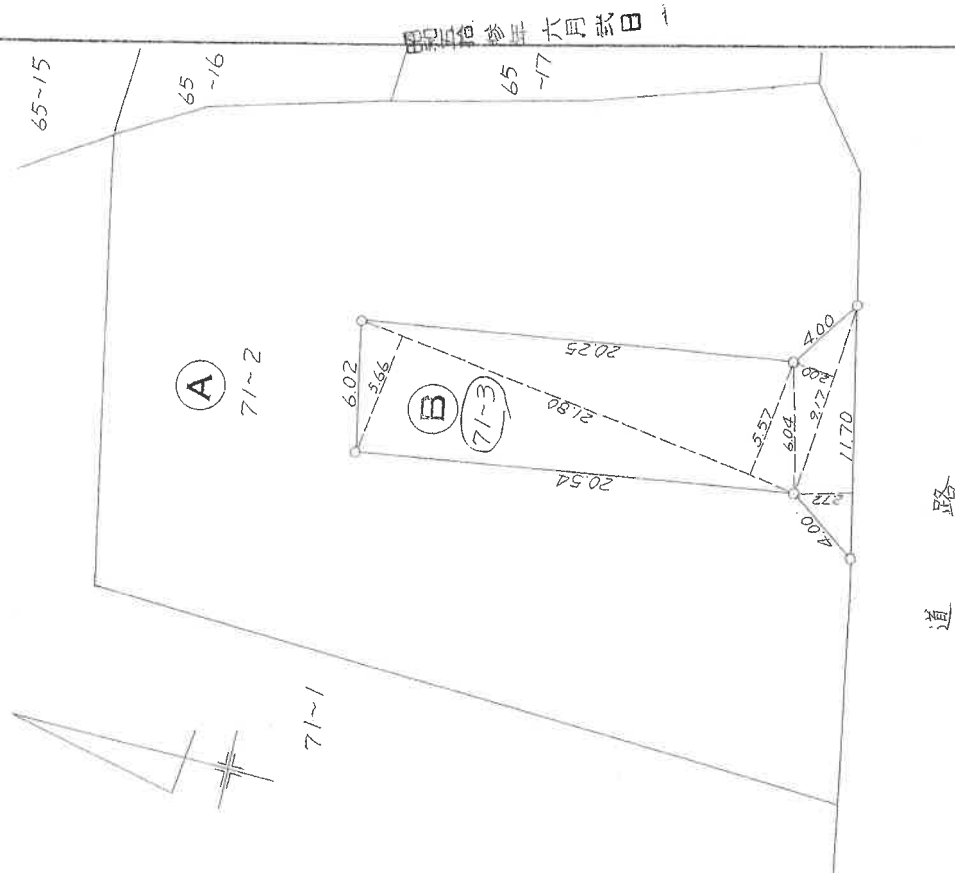
次頁に図面に関する変更内容を示す

0135974

地積測量図

地番 71番3 71-2

土地の所在 舞鶴市字女布 小字馬場 / 耕



求積

B 71-3	
21.80 x 5.66 =	123.3880
21.80 x 5.57 =	121.4260
9.17 x 2.00 =	18.3400
11.70 x 2.72 =	31.8240
倍積	294.9780
1/2 =	147.4890
地積	147.48 m²

A 71-2
 $961.80 - 147.4890 = 814.3110$

地積 814.31 m²

A4判に縮小

(日加格)

縮尺 1/250

申請人

(昭和53年6月 / 日作製)

製作者

(日本土地測量士会認定測量士)

(1) 平成24年11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。

(2) 平成27年10月30日
平成24年1月16日付けの記録事項を抹消

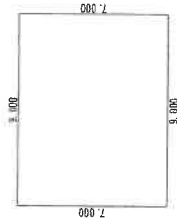
(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成21年9月18日

建物図面
各階平面図

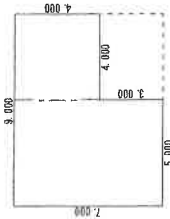
家屋番号	71番8の2
建物の所在	舞鶴市字女布小字馬場71番地8

1階



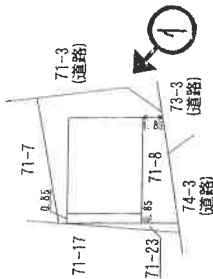
求積表	
9.000×7.000	$= 63.000000$
合計	63.000000
床面積	63.00 m ²

2階



求積表	
5.000×7.000	$= 35.000000$
4.000×3.000	$= 12.000000$
合計	47.000000
床面積	47.00 m ²

写真撮影位置方向



作成者

縮尺 1/250

申請人

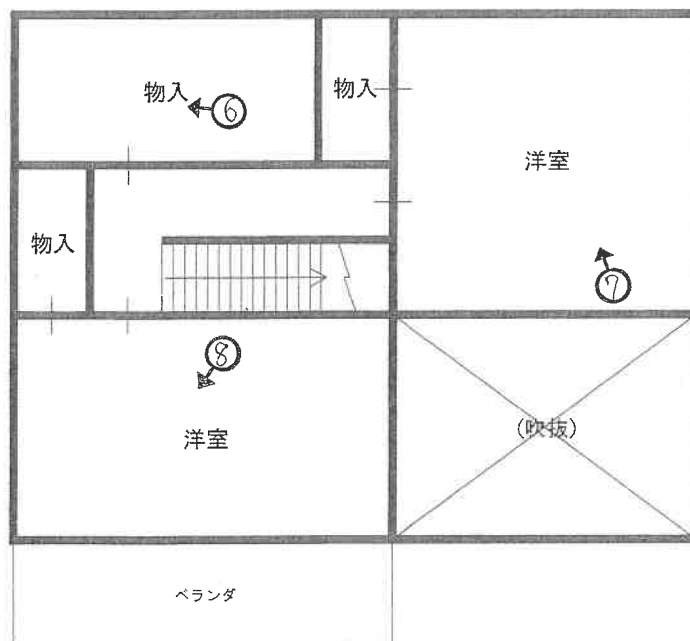
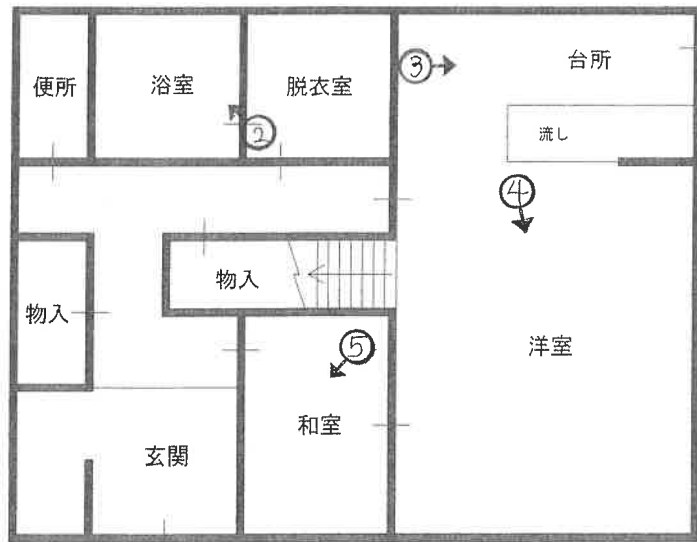
縮尺 1/500

(京調会)

(京都土地家屋調査士会)

建物見取図

↑
○ 写真撮影位置方向



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



令和 8 年 （ ㄥ ） 第 2 号

令和 8 年 5 月 13 日 現地調査
令和 8 年 6 月 3 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		10,610,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,090,000	円
物件2（土地）	金	40,000	円
物件3（建物）	金	8,480,000	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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	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		
	物件2(土地)は物件1(土地)が接面する私道敷の共有持分である。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「西舞鶴」駅の南方・道路距離約 2.1 km 最寄バス停「城南中学校前」の西方・約 350m (徒歩 約 5分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか事業所なども見られる住宅地域	
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 なし
画 地 条 件	宅地部分(物件1) 間口 約10.5 m、奥行約 11 mの 概長方形地 私道部分(物件2) 幅 約6.0 m、延長約 23 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 8.4 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) 東側幅員 約 6.0mの私道(物件2)に等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5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、通常の費用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	舞鶴市役所上下水道お客様サービスセンターにおいて聴取したところ、物件3(建物)への上水道の引き込みは東側私道(物件2(土地))に埋設された周辺の件外建物と共通の引込管、いわゆる連合給水管から引き込まれていると思われるとの回答を得た。 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、これらの詳細(越境の有無を含む)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)と南側市道及び物件2(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。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。 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 3)

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21年9月17日 新築 経 過 年 数 ： 約 17 年 経済的残存耐用年数 ： 約 13 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： かわらぶき 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 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	建築確認及び完了検査あり。 物件3(建物)の2階北東側洋室の窓の下に水濡れ跡があり、それ以外にも床、建具、内壁、外壁等に経年相応の劣化や汚損等が見られる。 物件3(建物)内では猫が飼育されていると思われる。 物件3(建物)北側には自然冷媒(CO ₂)ヒートポンプ給湯器貯湯ユニットが設置されている。なお、給湯器が正常に使用できるかは不明である。 物件3(建物)1階洋室には床暖房が設置されている。なお、床暖房が正常に使用できるかは不明である。

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・2）

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	44,500	1.03	137.45	0.95	5,990,000
2	44,500	0.05	147	1.00	330,000

【共有持分の価格】

物件 番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 オ×カ=キ
2	330,000	1 / 6	60,000

(万円未満四捨五入)

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/㎡)
 $50,300 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/113 = 44,500$
 ◇ 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 (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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 = 100/113$
 イ 個別格差 : 物件1 方位、角地 (1.03)
 物件2 私道敷 (0.05)
 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3）

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
3	250,000	114.00	0.32	9,120,000
計				9,120,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 13 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \\ = 0.32$$

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	5,990,000	50%	法定地上権	3,000,000

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	5,990,000	-3,000,000		100%	70%	2,090,000
2	60,000	±0		100%	70%	40,000
3	9,120,000	+3,000,000	100%	100%	70%	8,480,000
一 括 価 格 (合計)						10,610,000

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 : 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 南西 方、道路距離約 2.1 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 178 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (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区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

- 物件1(土地): 4,089,687 円
物件2(土地): 0 円 (×持分割合 1/6)
物件3(建物): 4,512,823 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 舞鶴市字女布小字馬場
地 番 7 1 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 7 . 4 5 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 舞鶴市字女布小字馬場
地 番 7 1 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 7 平方メートル

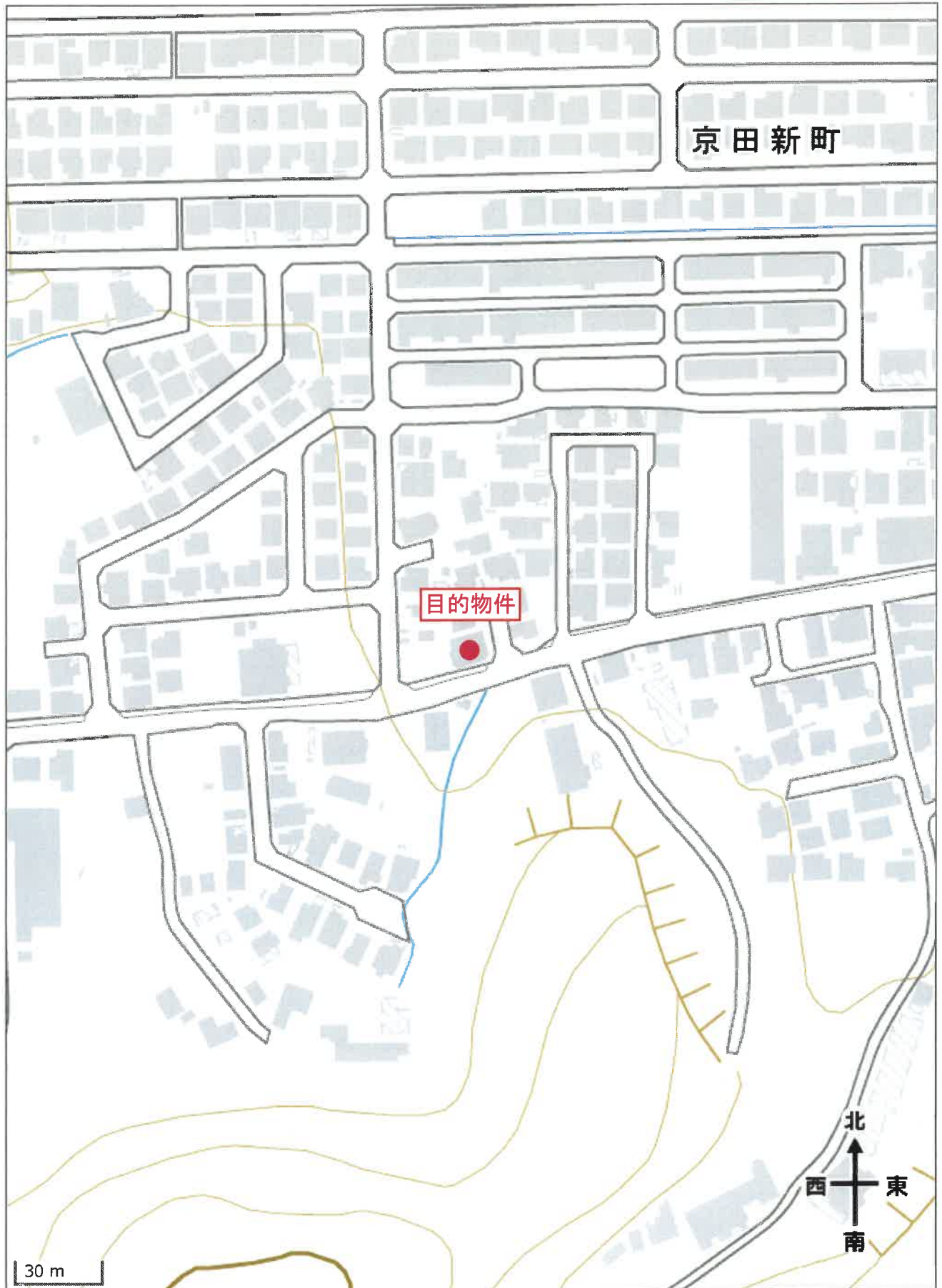
共有者 A 持分 6 分の 1

- 3 所 在 舞鶴市字女布小字馬場 7 1 番地 8
家屋 番号 7 1 番 8 の 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 5 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A



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