

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 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 9 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 12 月 2 日から 令和 8 年 12 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 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 10 月 15 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	2,830,000 2,264,000	一括	566,000	83,583	0
1	1,110,000				
2	250,000				
3	1,470,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市鹿原西町 |
| | 地 番 | 200 番 27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 269.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市鹿原西町 |
| | 地 番 | 200 番 49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.19 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市鹿原西町 200 番地 27 |
| | 家屋 番号 | 200 番 27 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.51 平方メートル
2 階 48.56 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月15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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2】

転借人株式会社マイギが占有している。賃借人(転貸人)株式会社MASAの賃借権は対抗要件を有していない。

【物件番号3】

転借人株式会社マイギが占有している。賃借人(転貸人)株式会社MASAの賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 舞鶴市鹿原西町 |
| | 地 番 | 200番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 269.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市鹿原西町 |
| | 地 番 | 200番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.19平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市鹿原西町 200番地27 |
| | 家屋 番号 | 200番27 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.51平方メートル
2階 48.56平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |

令和7年(ケ)第 6号
令和8年1月28日受理
令和8年5月13日提出

追加現況調査報告書

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

(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
株式会社マイギ代表者	1 当社は物件3建物を物置として使用しています。中には冬タイヤ、以前従業員を住まわせていたときの家財道具があります。脚立6本は当社のも のではなく所有者のものです。 2 現在物件3建物に人は居住していません。雨漏りがひどくて人が居住す るのは無理です。 2 当社は物件1、2土地を、駐車場として使用しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 令和8年4月30日付けの現況調査報告書では、株式会社マイギは物件3建物内部は使用していな いと認定したが、株式会社マイギ代表者の物件3建物内部も物置として使用している旨の陳述があっ たので、株式会社マイギは物件3建物の内部も使用していると認定を改める。 2 株式会社マイギは、物件3建物附属施設駐車場、すなわち物件1、2土地を駐車場として利用して いる。株式会社マイギの転貸借契約に基づく占有は、駐車場になっている物件1、2土地の建物がない 部分にも及んでいると認定した。 3 上記1、2から、仮に買受人が目的物件の引渡命令による強制執行をする場合は、株式会社マイギ に対して、物件1～3全部の引渡命令を申し立てるのが相当であると考えられる。

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年5月11日 11:45-11:50	執行官室	占有者株式会社マイギ代表者に電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第 6号
令和8年1月28日受理
令和8年4月30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 | 舞鶴市鹿原西町 |
| | 地 番 | 200 番 27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 269.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市鹿原西町 |
| | 地 番 | 200 番 49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.19 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市鹿原西町 200 番地 27 |
| | 家屋 番号 | 200 番 27 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.51 平方メートル
2 階 48.56 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、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 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 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 株式会社マイギが本土地上に自動車を置き、駐車場として占有している。 ☒ 「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 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 : 居 宅 ☐ 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店舗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

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社マイギ	☐ 債務者 ■株式会社MASA
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■照会回答 (■株式会社マイギ代表者) ■文書 (■建物賃貸借契約書)	■陳述・照会回答 (株式会社MASA代表者)) ■文書 (■建物賃貸借契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成22年 3月 1日	平成22年 3月 1日
最初の契約等	契約日	平成22年 2月24日	平成22年 2月24日
	期間	平成22年 3月 1日から ■平成27年 2月28日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	平成22年 3月 1日から ■平成27年 2月28日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新
現在の契約等	期間	令和 5年11月 1日から ■令和10年10月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	平成27年 3月 1日から 年間 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■その他 (株式会社MASA)	■所有者 ☐ その他 ()
	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■その他 (株式会社MASA)
賃料・支払時期		毎月 金8万円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金7万5000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ■保証金 ■ある [金24万円 転借期間5年以上で保証金100%返還	☐ ない ☐ 敷金 ■保証金 ■ある [金24万円 賃借期間5年以上で保証金100%返還
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■「その他の事項」のとおり	■「その他の事項」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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、2土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は、概ね四角形の平らな土地である。物件2土地は概ね三角形の平らな土地である。

物件1土地と物件2土地は、公図上水路と記載され、登記上用悪水路として記載されている舞鶴市管理の普通河川「鎌谷川」を挟んで向かい合っている。現況において、物件1土地と物件2土地の間の鎌谷川に鉄板で蓋がされている(写真2)が、道路占用許可は取得されていない。

現地概測の結果、公図、地積測量図の形状、面積と概ね一致した。

(2) 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、物件1土地の北側の駐車場部分、物件2土地の南側隣地200番9土地と駐車場として一体利用されている。(写真2左上部分は200番9土地)

(3) 道路接面状況

北側で国道27号線(建築基準法42条1項1号該当)に等高に接面する。

評価人が舞鶴市役所建設課で調査したところ、市道路台帳によれば、物件1土地東側部分に市認定道路(鹿原西町西通線)の道路区域が含まれていることが確認された。現況においては道路の存在は確認できず(写真4)、宅地として利用されている。道路区域の存否について評価人が舞鶴市役所建設課で確認を行ったところ、当該道路区域は現時点において存在しており、幅員、位置、面積等の詳細については買い受け予定者より担当課に照会をお願いしたいとのことであった。

(4) 行政上の区域指定

全域が土砂災害警戒区域に指定されており、また南西側の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている可能性がある。

京都府マルチハザード情報提供システムによれば、全域が洪水浸水想定区域(浸水深50cm未満)に指定されている。

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。

台所、便所、浴室がある。道路側の店舗入口シャッターの内側に壁が作られており、道路側から出入りすることができない。東側の玄関からだけしか出入りすることができない。

(2) 使用状況

登記上は店舗だが、居宅として利用されている。居住者はおらず、動産が放置されている。

(3) 損傷

2階和室の天井には、雨漏りが原因と推測される染み跡が至る所に形成されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

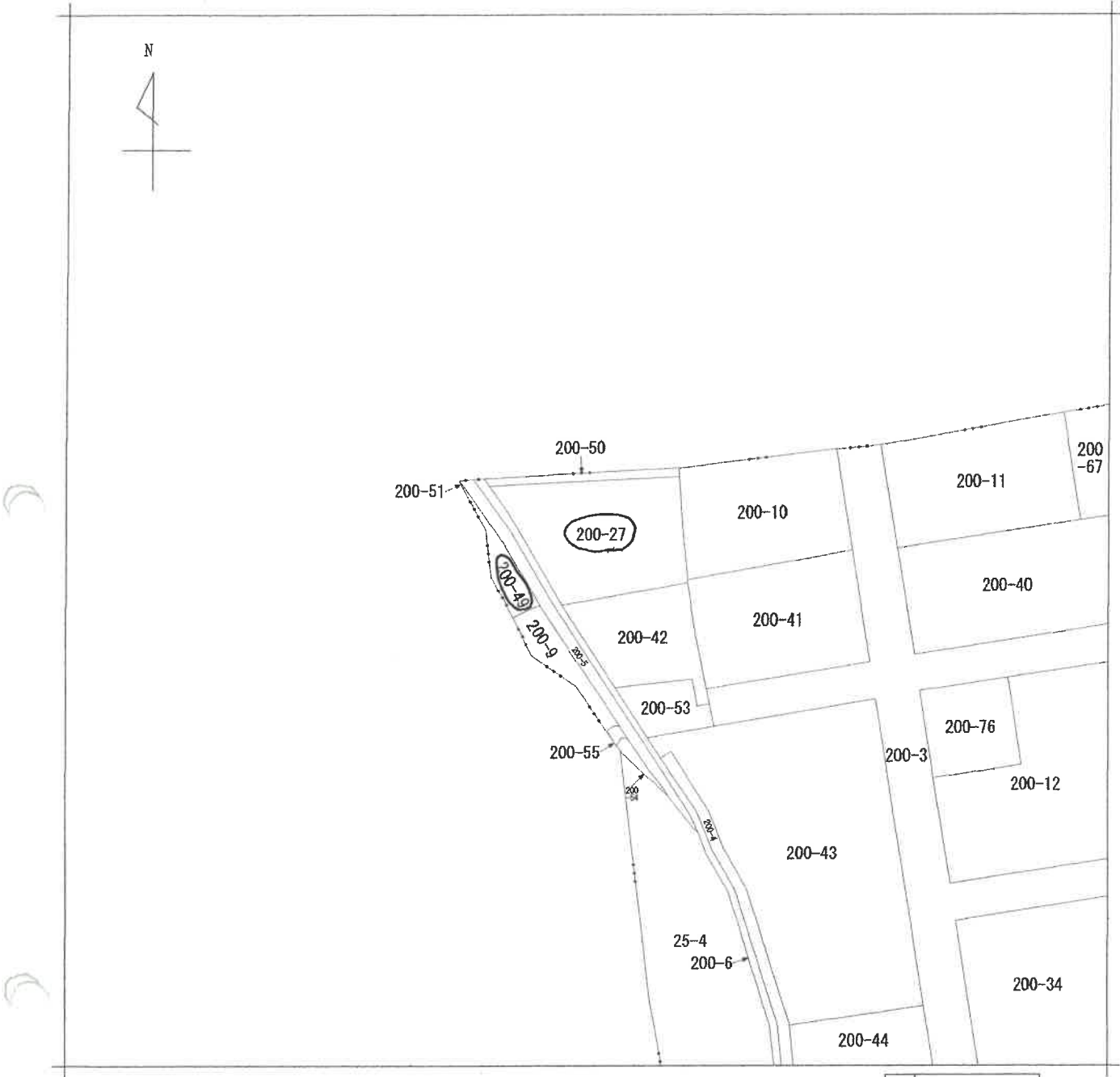
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
株式会社MASA代表者	1 当社は物件3建物の鍵を持っていません。 2 株式会社マイギは、物件3建物の中は使用していません。 3 所有者は死亡しましたが、毎月の賃料は株式会社マイギから受け取り、所有者の口座に振り込み続けています。

執 行 官 の 意 見
1 物件3建物の種類は、道路側の店舗入口シャッターの内側に壁が作られており、道路側から出入りすることができないこと、台所、便所、浴室があることから、居宅と認定した。 2 株式会社マイギは物件3建物を転借し、占有しているが、物件3建物内部は使用していない。物件3建物内部に残置された動産は、所有者のものと思われる。 3 初回の転貸借契約書のタイトルは「建物賃貸借契約書」となっているが、契約書中に附属施設として駐車場が記載されている。株式会社マイギは、物件3建物の内部は使用せず、もっぱら附属施設駐車場、すなわち物件1、2土地を駐車場として利用している。 よって、株式会社マイギの転貸借契約に基づく占有は、駐車場になっている物件1、2土地の建物がない部分にも及んでいると認定した。 4 上記2、3から、仮に買受人が目的物件の引渡命令による強制執行をする場合は、所有者、株式会社マイギそれぞれに対して、物件1～3全部の引渡命令を申し立てるのが相当であると考えられる。 5 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から、2、3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 2 月 4 日 11:00-11:15	物件所在地	外部調査、写真撮影
8 年 3 月 4 日 11:05-11:10	京都地方法務局 舞鶴支局	占有者株式会社マイギ 商業登記履歴事項全部証明書取得
8 年 3 月 4 日 : - :	執行官室	占有者株式会社マイギ宛照会書発送
8 年 3 月 11 日 : - :	執行官室	占有者株式会社MASA宛照会書発送
8 年 3 月 25 日 13:30-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者株式会社MASA代表者と面談
8 年 4 月 30 日 9:40-9:45	京都地方法務局 舞鶴支局	占有者株式会社MASA商業登記履歴全部事項証明書取得
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 25 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



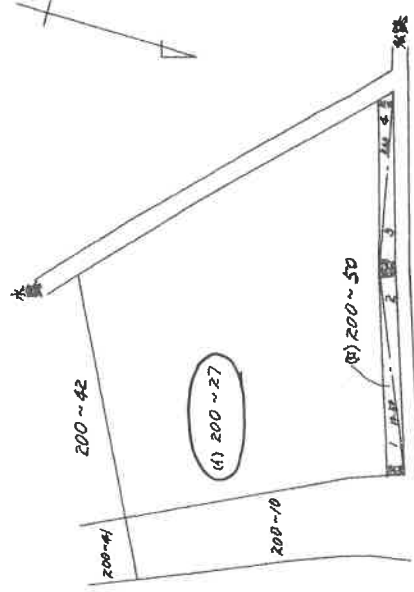
請求部分	所在	舞鶴市鹿原西町				地番	200番27			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

登記年月日：昭和54年10月23日

0110966 地積測量図

地番 200-50, 200-27

土地の所在 舞鶴市鹿原西町



(B) 200-50
求積表

底辺	高さ	寸法	面積
1	10.50	0.75	7.8750
2	10.50	0.75	7.8750
3	8.60	0.80	6.8800
4	8.60	0.70	6.0200
計			28.6500
1/2			14.3250
面積			14.32

(1) 200-27 π^2
 $288.64 - 14.325 = 269.315$
 269.31

昭和五四年拾月貳拾日

作製者

申請人

縮尺

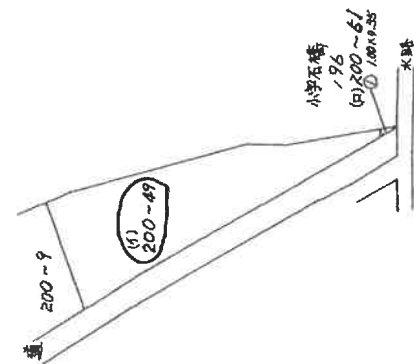
1/250

登記年月日：昭和54年10月23日

地積測量図

0110363

地番	200-49 200-51
土地の所在	舞鶴市鹿原町



(2) 200-51
求積表

区画	底辺	高さ	倍面積
1	1.00	0.35	0.3500
計			0.3500
	1/2		0.1750
面積			0.17

(1) 200-49 38.19
38.37 - 0.175 = 38.195

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

登記年月日: 平成2年10月1日

各階平面図

建物図面
各階平面図0005859

家屋番号	200-27
建物の所在	舞鶴市鹿原西町200番地27



主 床 (1階)

$$\begin{array}{rcl} 11.50 & \times & 4.83 \\ 5.50 & \times & 1.97 \\ 4.93 & \times & 4.93 \\ \hline & & 51.5155 \end{array}$$

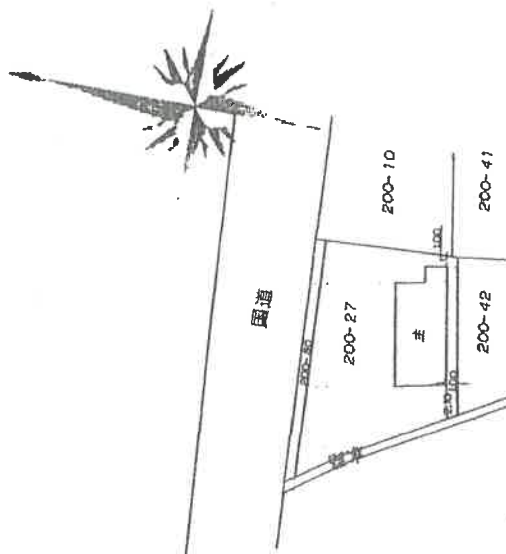
$\frac{51.51}{m^2}$



主 床 (2階)

$$9.85 \times 4.93 = 48.5605$$

$\frac{48.56}{m^2}$



平成 2 年 10 月 1 日 登記

(日 期 縮 小)

作製者

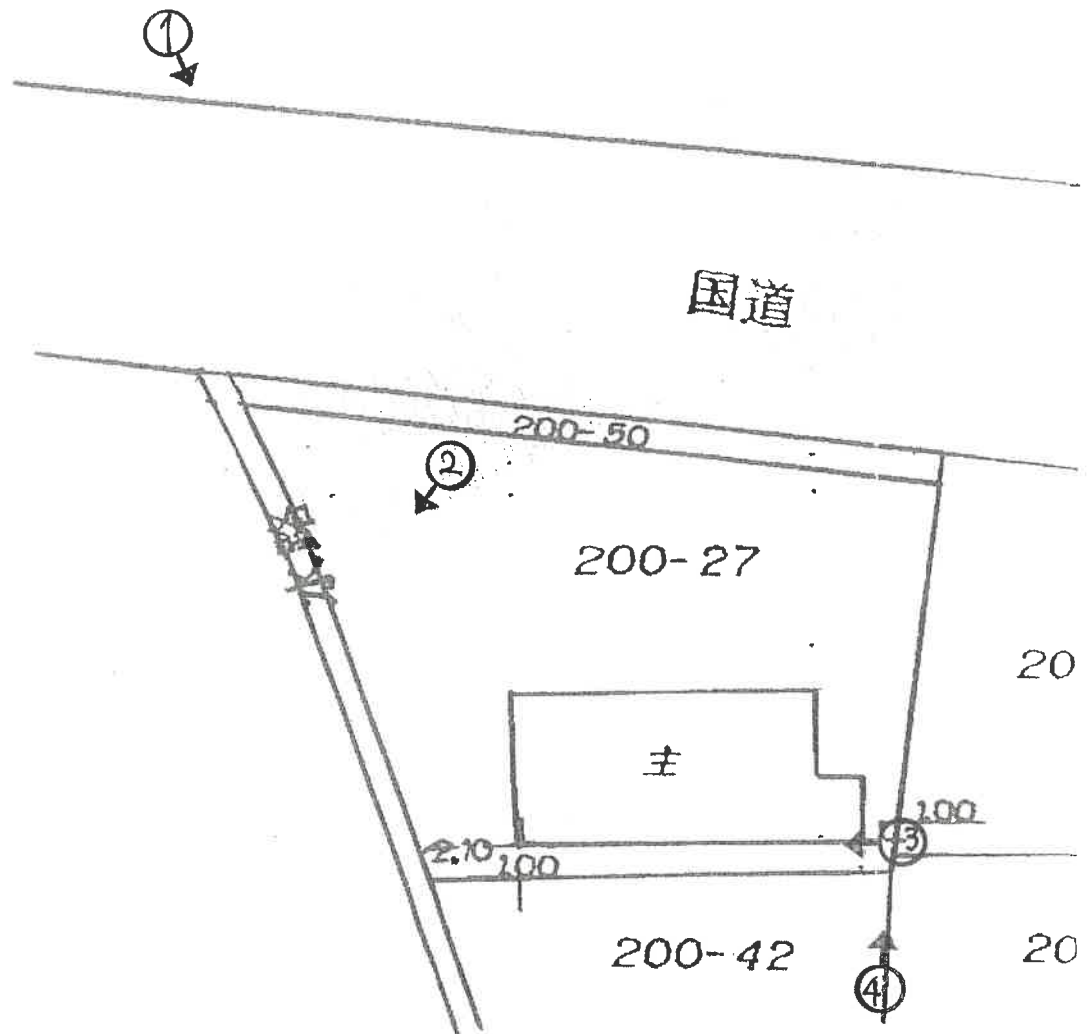
1/250

申請人

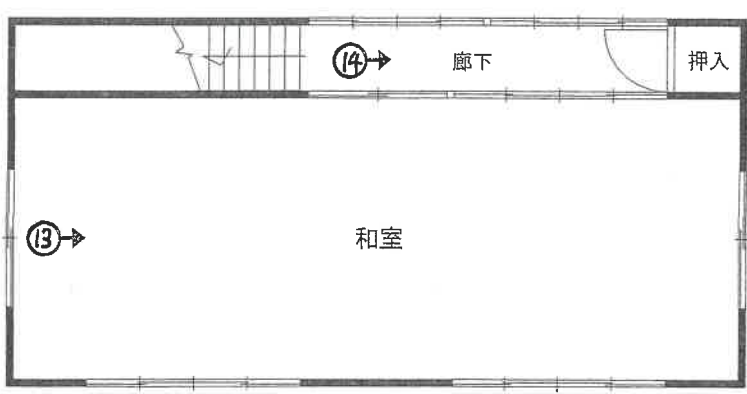
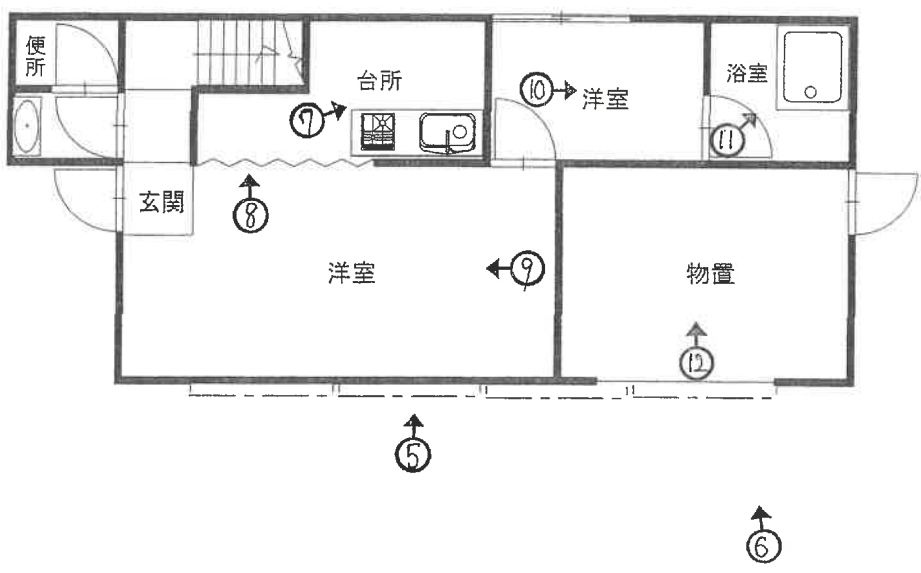
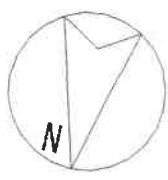
縮尺 1/500

(日本土地調査士会連合会用紙)

←○: 写真撮影位置方向を示す



建物見取図
(物件 3)



1



2





3



4



5



6



7



8



9



10

11



12





13



14

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 8 年 3 月 25 日 現地調査
令和 8 年 6 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

寺田吉宏

第1 評価額

一 括 価 格			
金		2,830,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,110,000	円
物件2（土地）	金	250,000	円
物件3（建物）	金	1,470,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、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2の内訳価格は更地として価格であり、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き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・2	所在地番目積	「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」	「記載が無い事項は同左」 居宅
番号	特 記 事 項		
	・本件土地は舞鶴市が管理する普通河川である「鎌谷川」を挟んでそれぞれ向かい合っており、物件1土地には物件3建物が存在し、また物件2土地は南側隣地(200番9)と一体となり駐車場として利用されている。なお当該河川上には鉄板による蓋掛けが施されているが、河川占用許可の取得は確認されなかった。(舞鶴市役所建設課にて調査) ・現地立入調査の結果、本件建物の種類は店舗で登記されているが、現況は居宅として利用されていることが確認された。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「東舞鶴」駅の北東方・道路距離約 5000 m 最寄バス停「鹿原住宅前」の西方・約 60m (徒歩 1分以内) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が整然と建ち並ぶ国道沿いの既成住宅団地	
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)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 準住居地域 60 % 200 % なし
画 地 条 件	間口 約22.5 m、奥行約 15 mの 台形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 13 mの 国道 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	・本件土地は前記のとおり北側で国道に接面するが、市道路台帳によれば、物件1土地東側部分には市認定道路(鹿原西町西通線)の道路区域が含まれていることが確認された。 ・現況において当該道路区域の存在を確認することは困難であるが、その位置、幅員、面積等の詳細については未公開であり、買受予定者より市役所の担当課に照会をお願いしたいとのことであった。(舞鶴市役所建設課にて聴取) ・物件1土地は本件建物の敷地として利用されており、件外建物の存在は確認されなかった。 ・物件2土地は概ね未舗装の状態で、駐車場として南側隣地と一体利用されていることが確認された。 ・本件土地の全域が土砂災害警戒区域に指定されており、また南西側の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている可能性があることが確認された。 ・京都府マルチハザード情報提供システムによれば、本件土地の全域が洪水浸水想定区域(浸水深50cm未満)に指定されていることが確認された。	

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2年8月8日 新築 経 過 年 数 ： 約 36 年 経済的残存耐用年数 ： 耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 吹付けボード張り等 内 壁 ： クロス張り、ボード張り、砂壁等 天 井 ： クロス張り、ボード張り、板張り(敷目天井)等 床 ： フローリング、畳敷き、モルタル敷き等 設 備 ： 電気、プロパンガス、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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・登記上において本件建物の種類は店舗であるが、建物内には来客用の客席等は見当たらず、また居住者向けの浴室、台所、便所等が存在しており、現況は居宅であることが確認された。 ・本件建物の2階和室の天井には、雨漏りが原因と推測される染み跡が至る所に形成されていることが確認された。

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) 建付地価格等（物件1・2）

目的土地の建付地価格等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	33,800	0.63	269.31	0.85	4,870,000
2	33,800	0.42	38.19		540,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 舞鶴 (府) -1

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/㎡)
 $40,400 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/116 = 33,800$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/102 \times 100/120 \times 100/100 = 100/116$

イ 個別格差： 市道の道路区域を一部含んでいること (0.78) (物件1)

普通河川に隣接していること (0.90) (物件1)

土砂災害等災害発生の危険性 (0.90) (物件1)

間口狭小 (0.65) (物件2)

形状 (0.80) (物件2)

普通河川に隣接していること (0.90) (物件2)

土砂災害等災害発生の危険性 (0.90) (物件2)

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	200,000	100.07	0.04	800,000

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、現価率を 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	4,870,000	50%	法定地上権	2,440,000

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	4,870,000	-2,440,000		65%	70%	1,110,000
2	540,000		100%	65%	70%	250,000
3	800,000	+2,440,000	100%	65%	70%	1,470,000
一 括 価 格 (合計)						2,830,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 市中心部から遠隔に位置し需要が低い地域に存すること、土砂災害警戒区域等に指定されていること等を考量した。

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)-1]
所 在 : 京都府舞鶴市字小倉小字五反田280番17
価 格 : 40,400 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「東舞鶴」駅の北東方、道路距離約 3700 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 231 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 3,874,024 円
物件2(土地): 178,656 円
物件3(建物): 1,171,363 円

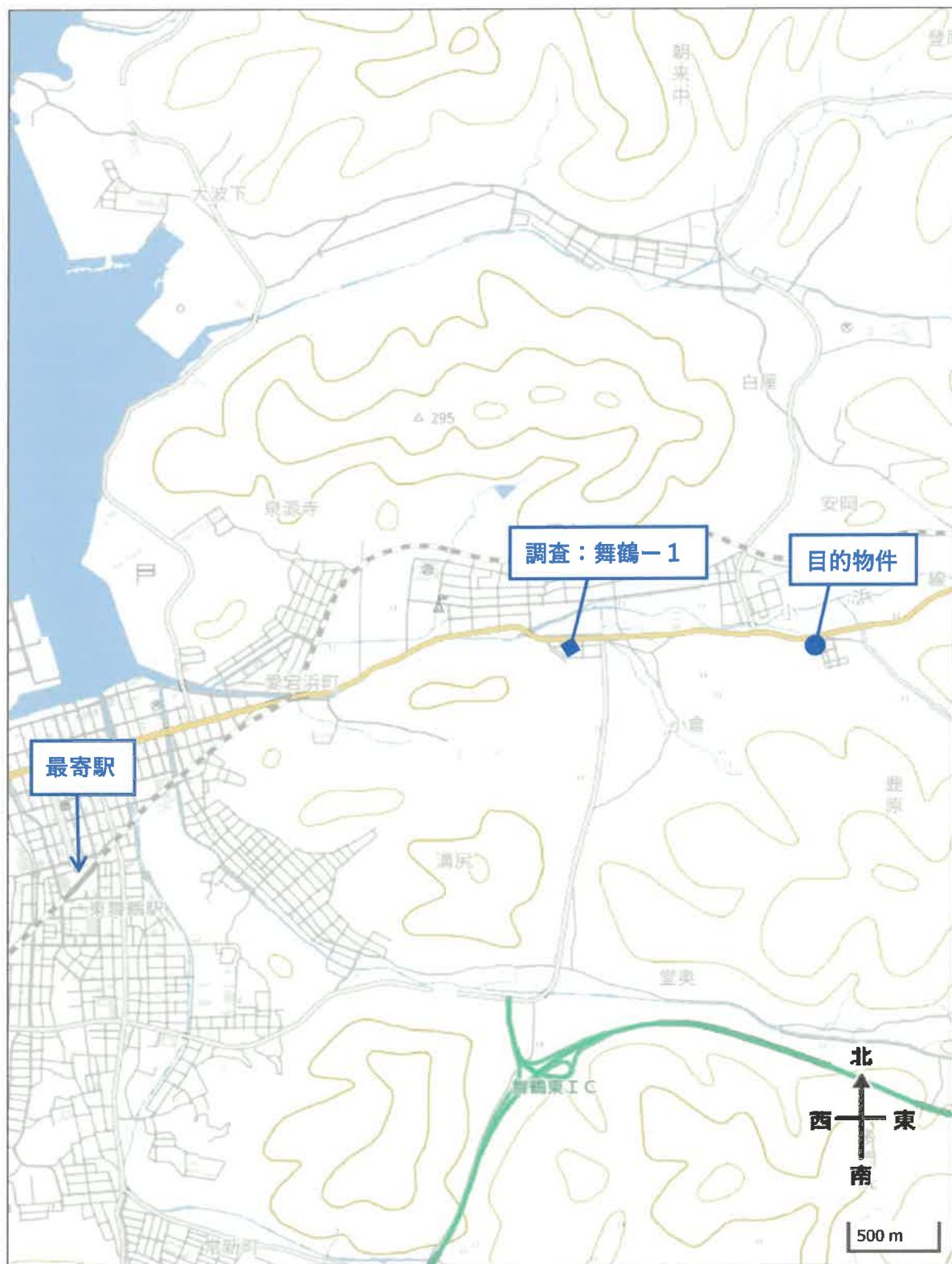
第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市鹿原西町 |
| | 地 番 | 200 番 27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 269.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市鹿原西町 |
| | 地 番 | 200 番 49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.19 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市鹿原西町 200 番地 27 |
| | 家屋 番号 | 200 番 27 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.51 平方メートル
2 階 48.56 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