

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 6年 3月14日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 小 山 拓

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 6年 4月 4日から 令和 6年 4月 11日まで
開札期日	日 時 令和 6年 4月 17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 6年 5月 8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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月 8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 6年 3月 14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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	6,790,000 5,432,000	一括	1,358,000	195,183	0
1	2,430,000				
2	150,000				
3	4,210,000				
備考	特別売却の買受申出受付日時は、上記特別売却実施期間の午前10時から12時及び午後1時から4時。				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 |
| | 地 番 | 55番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 |
| | 地 番 | 55番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 55番地3、55番地8 |
| | 家屋 番号 | 55番3の2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.47平方メートル
2階 108.62平方メートル
3階 108.62平方メートル
4階 12.16平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 5年 9月 5日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 小 山 拓

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】

隣地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 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 |
| | 地 番 | 5 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 |
| | 地 番 | 5 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 5 5 番地 3、5 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 5 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3 . 4 7 平方メートル
2 階 1 0 8 . 6 2 平方メートル
3 階 1 0 8 . 6 2 平方メートル
4 階 1 2 . 1 6 平方メートル |



令和 5年(ケ)第 1号
(物件1、2、3)
令和 5年 2月10日受理
令和 5年 3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 小坂 由人

(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 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 |
| | 地 番 | 5 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 |
| | 地 番 | 5 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 5 5 番地 3、5 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 5 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3 . 4 7 平方メートル
2 階 1 0 8 . 6 2 平方メートル
3 階 1 0 8 . 6 2 平方メートル
4 階 1 2 . 1 6 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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)														
その他の事項	「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
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; margin-left: 10px;"> <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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗・居宅(空き家) として使用している <input 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)														
その他の事項	「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; margin-left: 10px;"> <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 checked="" 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														

(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

1 本件土地

- (1) 物件1の土地及び物件2の土地（以下「本件土地」という。）は一体として物件3の建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されている。
- (2) 物件1の土地には地積測量図が存在せず、隣接地との境界の詳細は不明である。
- (3) 物件1の土地は南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (4) 本件土地の東側及び北側にはコンクリートブロック塀が設置されており、西側の一部にも仕切り壁（コンクリートブロック塀）が設置されている。
- (5) 物件1の土地南西側にコンクリート杭が存在する。
- (6) 物件1の土地南東側にコンクリート杭及び電柱が存在し、電柱の西側には所有者の商号を表示する看板が設置されている。
- (7) 本件建物の現況敷地の南側の一部に南側接面道路が含まれている可能性がある。

2 本件建物

- (1) 本件建物の4階は屋上の塔屋とも考えられるが、固定資産評価証明書によれば、本件建物は4階を含めた床面積で課税されていることから、公簿どおり、本件建物を4階建と認定した。
- (2) 2階及び3階には各所において、内壁クロスの汚れや剥がれがあった。
- (3) 2階南東側事務室の窓ガラス及び3階南側和室の窓ガラスにひび割れがあった。
- (4) 1階階段付近の壁には穴あきによる破損箇所があった。
- (5) 3階階段付近の天井には穴あきによる破損箇所があった。
- (6) 1階から3階までの荷物運搬用と思われるエレベーターが設置されているが、使用が可能かどうかは不明である。
- (7) 建物内の各所において経年相応の劣化が見られた。
- (8) 南側の外壁に所有者の商号が表示されている。
- (9) 建物内には所有者宛の官公署等からの郵便物、営業関係の書類等が存在した。

(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
■所有者の特別代理人照会回答要旨	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は空き家です。 2 本件建物を誰にも貸していません。
■東側隣地（58番1）所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1の土地東側のコンクリートブロック塀は私の所有です。 2 上記コンクリートブロック塀の西側が物件1の土地と東側隣地（58番1）との境界であり、物件1の土地南東角付近の電柱及びコンクリート杭は東側隣地上に存在します。

(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 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物内の状況から、本件建物は空き家の状態であると考えられる。
- 3 所有者が本件建物を店舗・居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。
- 4 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

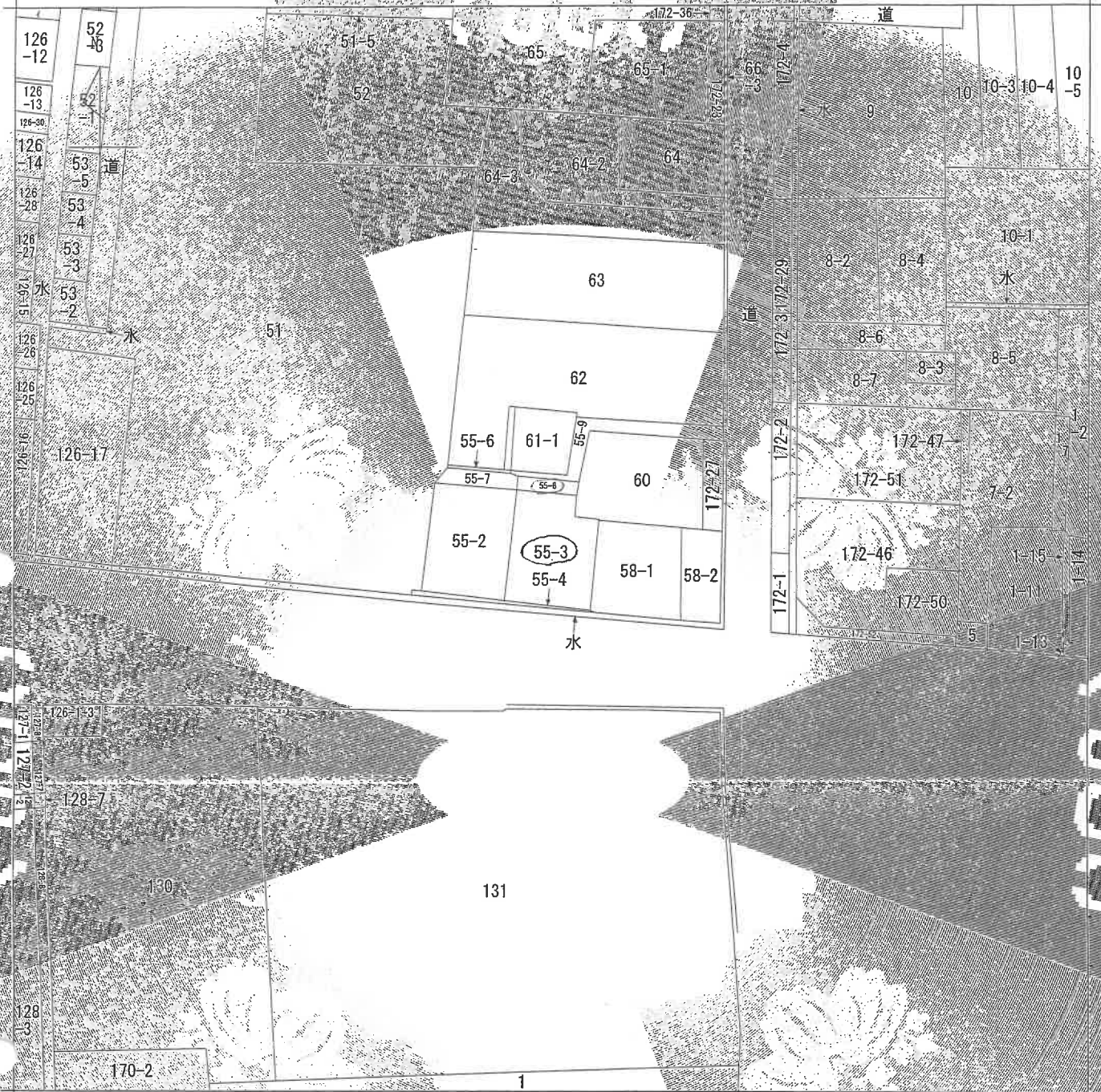
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 2月 15日 16:50-16:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
5年 2月 16日 : - :	当庁	特別代理人宛照会書送付
5年 3月 8日 13:30-14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣調査
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 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し	字北田辺
	字北田辺

請求部	所在	舞鶴市字北田辺小字三ノ丸	地番	55番3			
出力縮	縮尺不明	精度区	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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方務局舞鶴支局管轄)

令和4年12月16日

京都地方務局福知山支局
登記官

請求番号：4-1

(1/1)

5-A-7

COOPY

A4判に縮小

596 2 6

COOPY

京都府土地建物局登記部

面積計表

1/300 1/600

請求番号：4-3

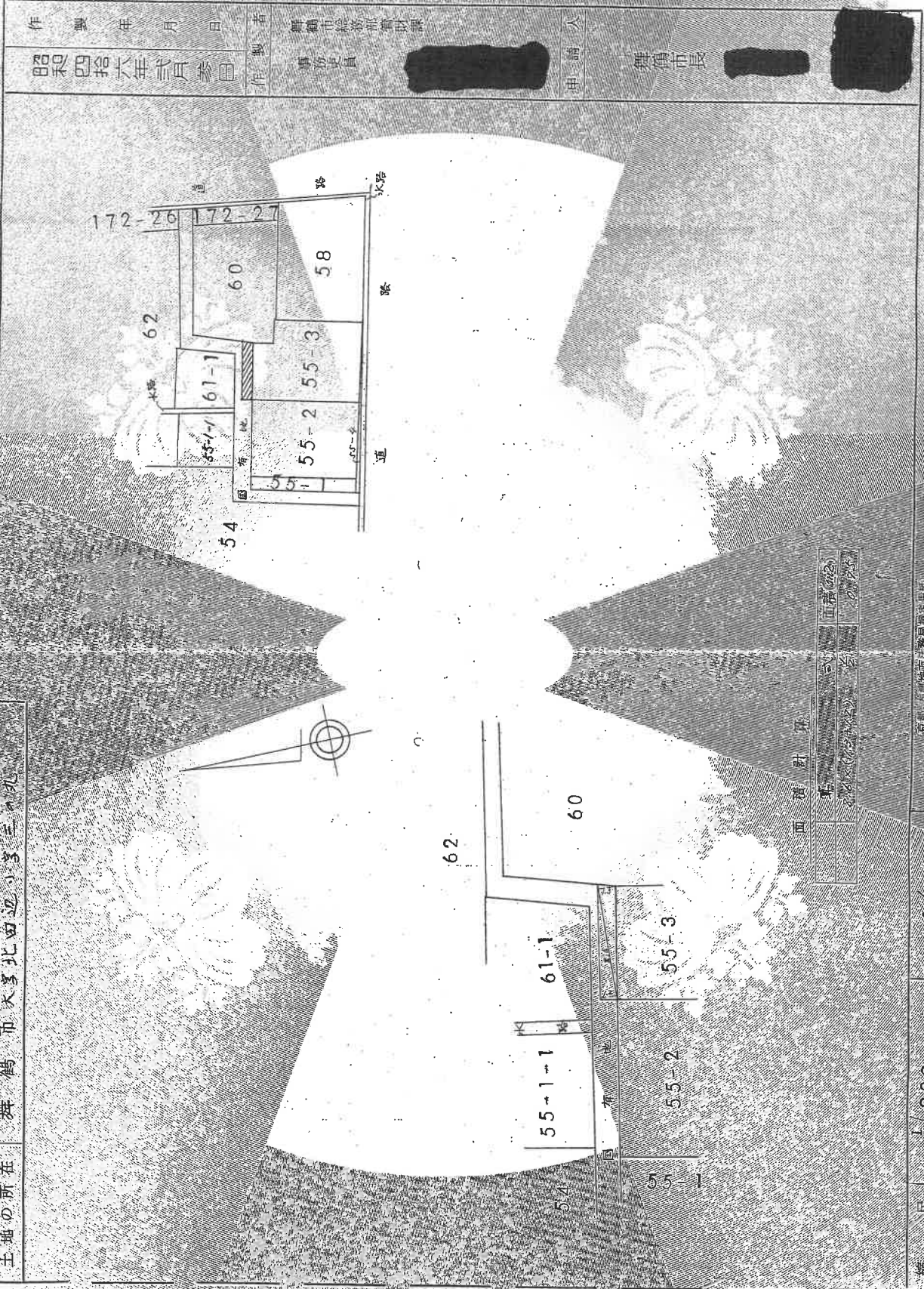
登記年月日：昭和46年2月6日

地番 55-8

土地の所在 舞鶴市大塚北田辺町三ノ丸

土地積算図

0114371



昭和四十六年三月廿日

製作年月日
舞鶴市総務部登記課

申請人
舞鶴市長

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。
(京都府土地建物局舞鶴支局管轄)

令和4年12月16日 京都府土地建物局 舞鶴支局 登記官

6ノリ

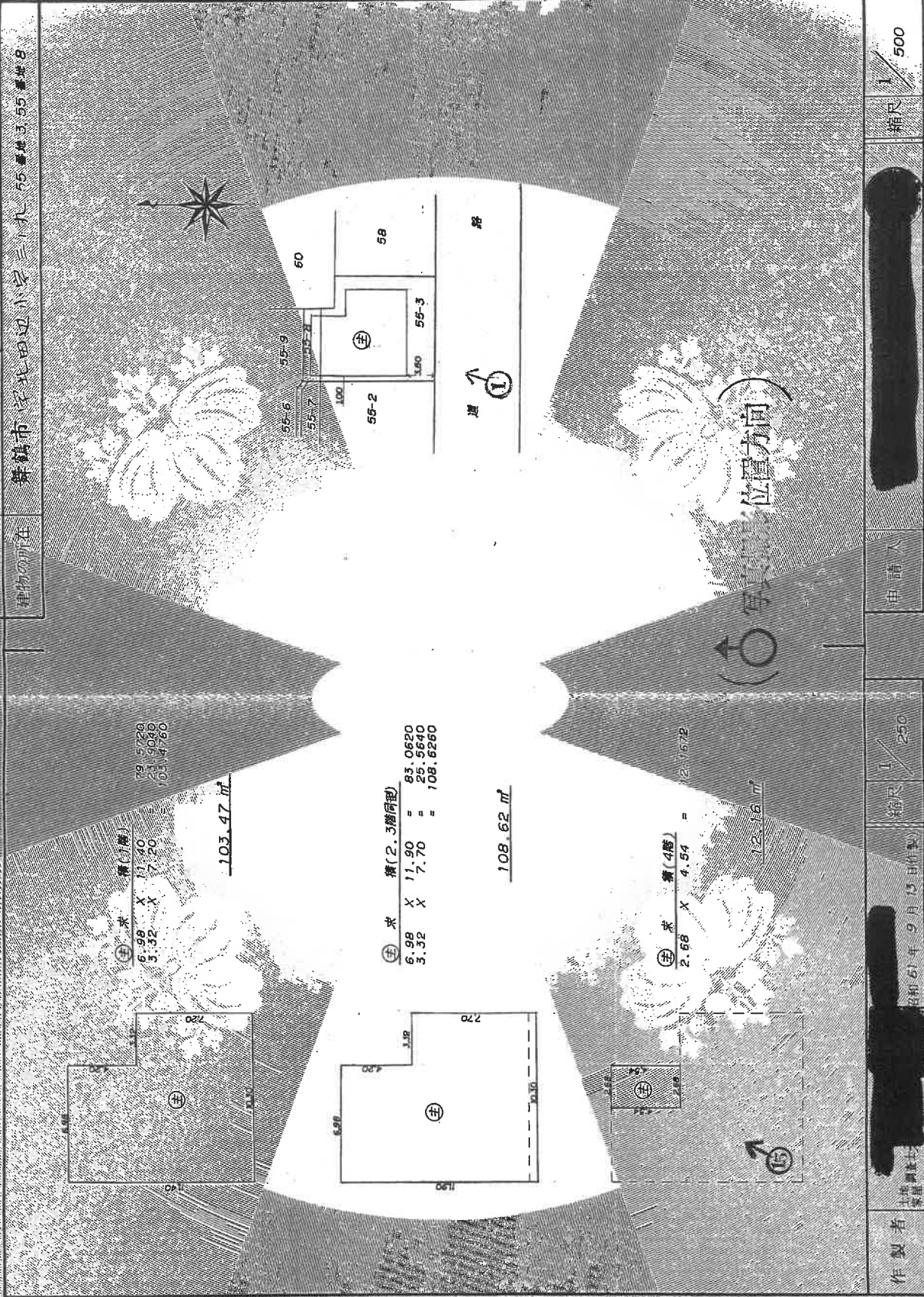
登記年月日：昭和61年9月16日

建築物平面図

各階平面図 0007182

家庭番号 55-3-2
建築物の所在 舞鶴市 宇北田辺小学三十九番地3.55番地9

各階平面図



① 求 積(1階)

6.98	X	11.40	=	79.528
3.32	X	7.20	=	23.856
			=	103.470

② 求 積(2,3階併用)

6.98	X	11.90	=	83.062
3.32	X	7.70	=	25.564
			=	108.626

③ 求 積(4階)

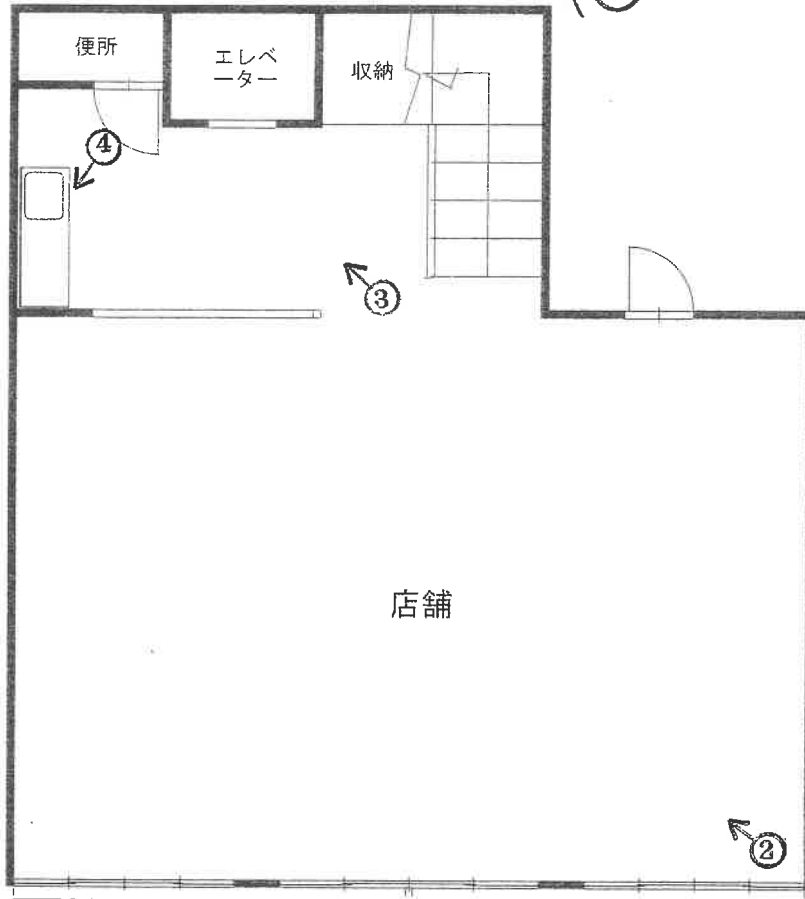
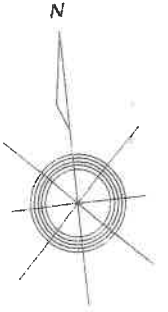
2.68	X	4.54	=	12.167
------	---	------	---	--------

作製者 土庫調査社	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
家庭番号 昭和61年9月15日作製	[Redacted]		
(日本土地家屋調査士会連合会印紙)			

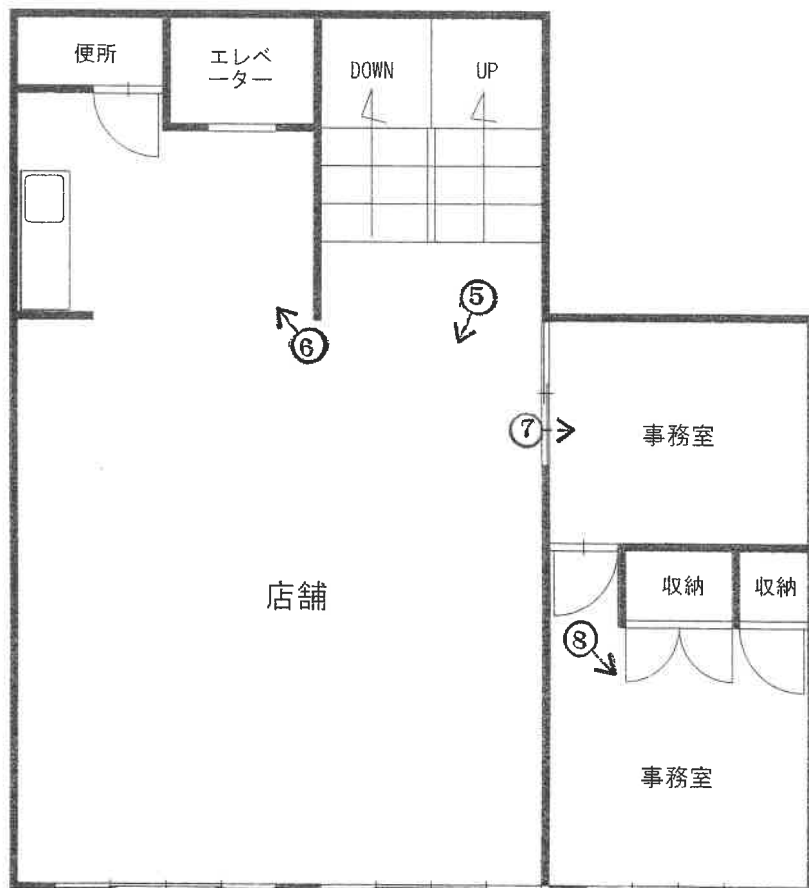
これは図面に記録されている内容の正確性を保証するものではありません。
 (京都地方方法務局舞鶴支庁管轄)
 令和4年12月16日 京都地方方法務局舞鶴支庁

建物見取図 (物件 3)

(↑ 写真撮影位置方向)



1階

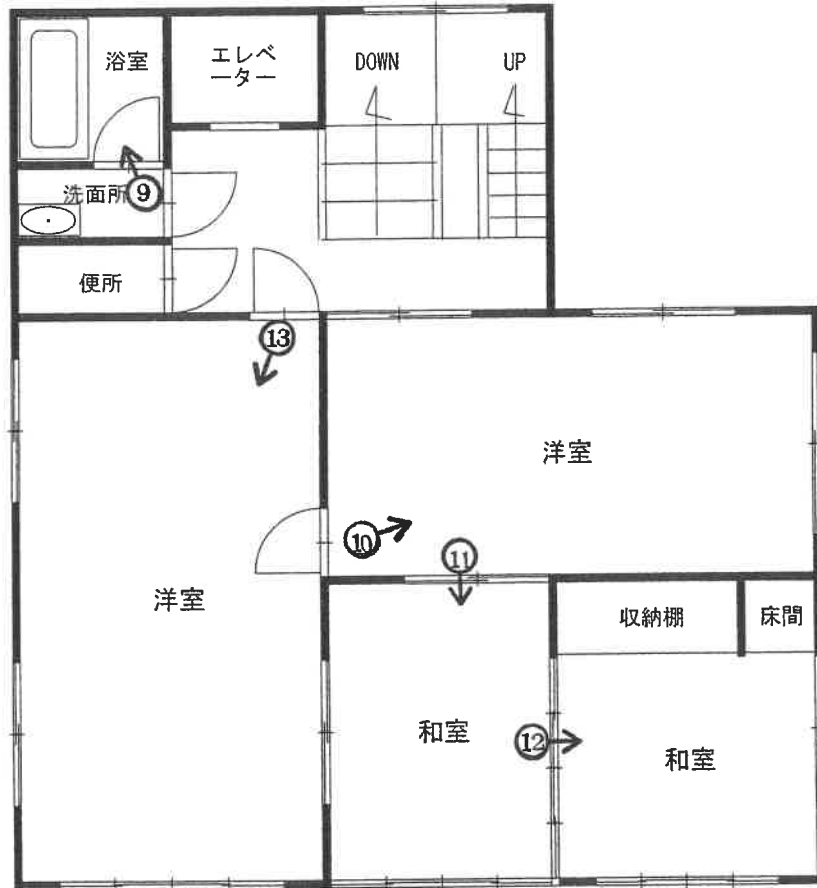
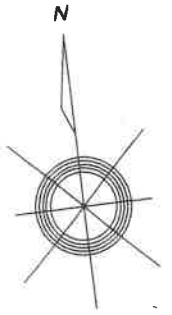


8 ページ

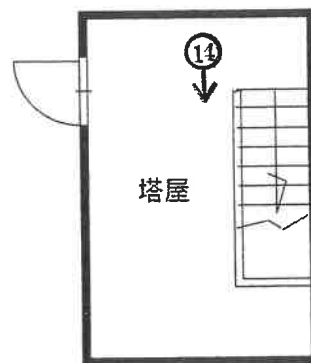
2階

建物見取図 (物件 3)

(↑ 写真撮影位置方向)



3 階



4 階





2



3



4



5



6



7



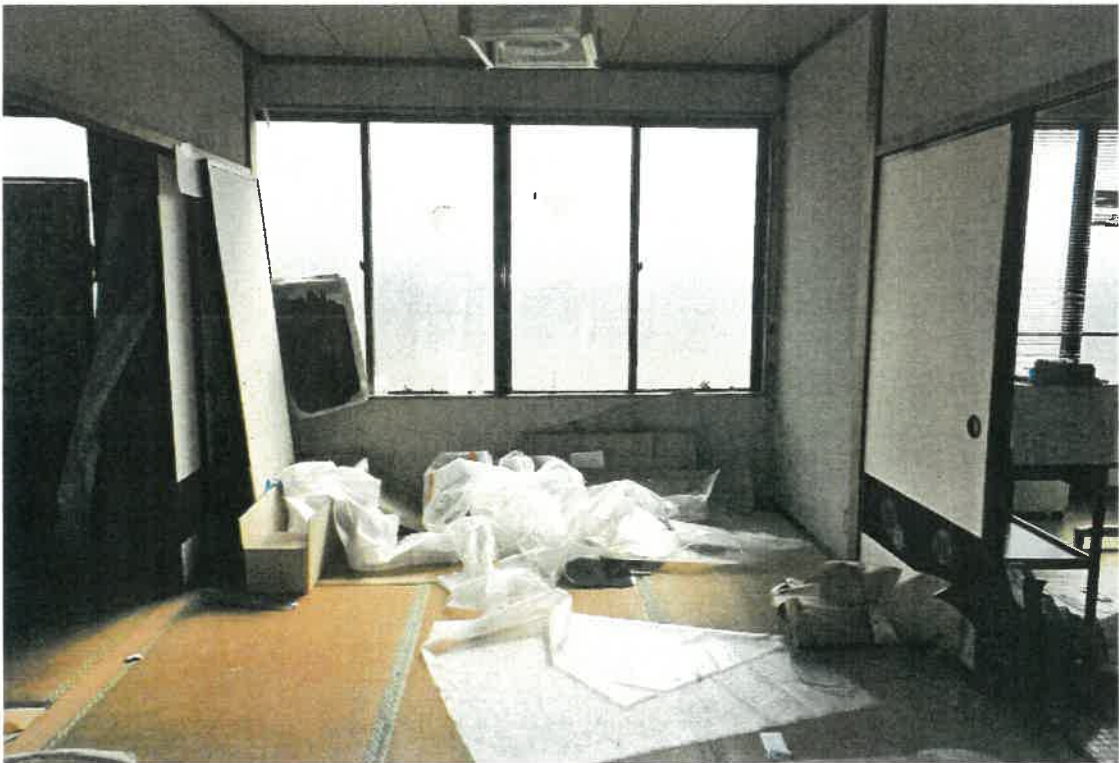
8



9



10



11



12



13



14



15

求 意 見 書

寺 田 吉 宏 殿

令和 5年12月18日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 小 山 拡

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 5年12月21日

評価人

寺田吉宏

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 |
| | 地 番 | 55番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 |
| | 地 番 | 55番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 55番地3、55番地8 |
| | 家屋 番号 | 55番3の2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.47平方メートル
2階 108.62平方メートル
3階 108.62平方メートル
4階 12.16平方メートル |

令和 5 年 (ケ) 第 1 号

令和 5 年 3 月 8 日 現地調査
令和 5 年 4 月 28 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	9,690,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,470,000 円
物件2 (土地)	金 210,000 円
物件3 (建物)	金 6,010,000 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, 2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・2	所在地 地目積	「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」	「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・2)

位置・交通	JR舞鶴線「西舞鶴」駅の北方・道路距離約 740 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅を中心に店舗等が混在して建ち並ぶ住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制等	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 特記事項のとおり
画地条件	間口 約12.5 m, 奥行約 16.5 mの 不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 10 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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地及び物件2土地は一体として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1土地の南東角付近には、所有者の商号を表示する看板が設置されており、またその東側には、コンクリート杭及び電柱が存在するのが確認された。 ・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)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): 昭和61年9月7日 新築 経過年数 : 約 37 年 経済的残存耐用年数 : 約 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造4階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付け等 内 壁 : クロス張り・ボード張り等 天 井 : クロス張り・ボード張り・板張り(敷目天井)等 床 : ビニル床タイル・ビニル床シート・カーペット・畳等 設 備 : 電気、プロパンガス、給排水設備 そ の 他 : 特になし
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: 店舗・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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・ 本件建物1階階段付近の内壁に、また同3階階段付近の天井に、それぞれ穴あきによる破損箇所があることが確認された。 ・ 同建物2階及び3階の各所において、内壁クロスの汚れや剥がれ箇所があることが確認された。 ・ 同建物2階南東側事務室の窓ガラス及び3階南側和室の窓ガラスには、ひび割れが確認された。 ・ 1階から3階までの荷物運搬用と思われるエレベーターが設置されていたが、現時点において使用可能か否かについては確認することは不可能であった。

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 (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	64,900	0.98	182.55	0.9	10,450,000
2	64,900	0.98	10.75	0.9	620,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 舞鶴 -2

公示価格(円/㎡) 63,000 × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/97 = 標準画地価格(円/㎡) 64,900

◇ 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 100/101 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/96 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/97

イ 個別格差 : 形状 (0.95)

方位 (1.03)

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	210,000	332.87	0.05	3,500,000

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 0.05 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	10,450,000	50%	法定地上権	5,230,000
2	620,000	50%	法定地上権	310,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,450,000	-5,230,000	/	95%	70%	3,470,000
2	620,000	-310,000	/	95%	70%	210,000
3	3,500,000	+5,540,000	100%	95%	70%	6,010,000
一 括 価 格 (合計)						9,690,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 同種物件の市場での需給動向等を考量した。

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 地価公示標準地 (舞鶴 -2)
所 在 : 京都府舞鶴市字南田辺小字北表町126番20
価 格 : 63,000 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「西舞鶴」駅の北方, 道路距離約 800 m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 142 ㎡
供給処理施設 : 水道, 下水有
接 面 街 路 : 北方 11 m 市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %, 容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅の多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 4 年度)
物件1(土地): 8,366,266 円
物件2(土地): 492,672 円
物件3(建物): 8,360,157 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

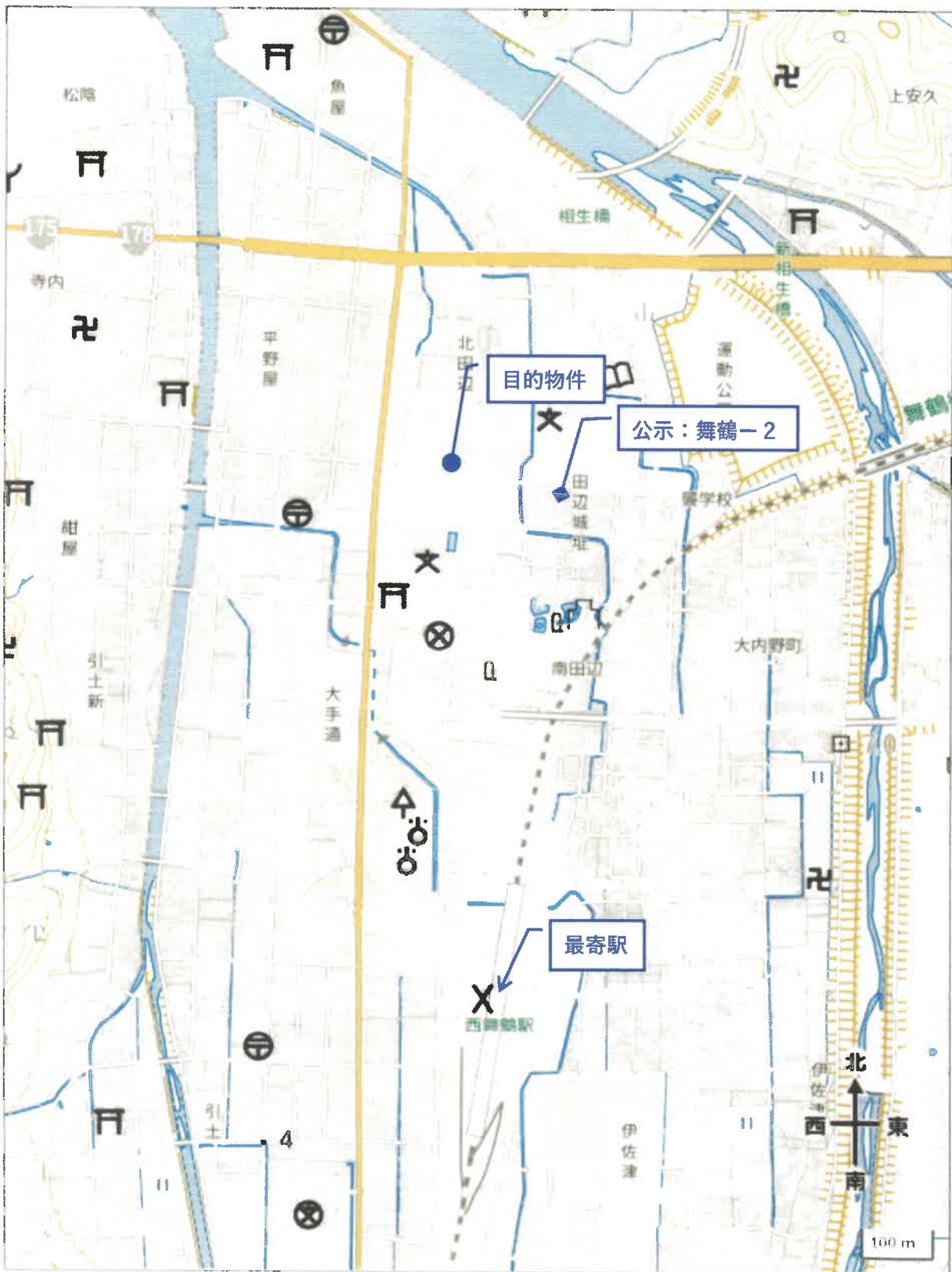
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 |
| | 地 番 | 5 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2. 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 |
| | 地 番 | 5 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0. 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 舞鶴市字北田辺小字三ノ丸 5 5 番地 3、5 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 5 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3. 4 7 平方メートル
2 階 1 0 8. 6 2 平方メートル
3 階 1 0 8. 6 2 平方メートル
4 階 1 2. 1 6 平方メートル |

第1図 目的物件の位置図

地理院地図
Vector



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

