

## 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	2,090,000 1,672,000	一括	418,000	11,163	0
1	850,000				
2	1,110,000				
3	130,000				
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 舞鶴市字浜小字浜  
地 番 695番4  
地 目 宅地  
地 積 116.06平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 舞鶴市字浜小字浜 695番地4  
家屋 番号 695番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 59.14平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約75.14平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 舞鶴市字浜小字浜  
地 番 695番1  
地 目 宅地  
地 積 18.94平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の1

## 物 件 明 細 書

令和 5年 8月 31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3】

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 舞鶴市字浜小字浜  
地 番 695番4  
地 目 宅地  
地 積 116.06平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 舞鶴市字浜小字浜 695番地4  
家屋 番号 695番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 59.14平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約75.14平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 舞鶴市字浜小字浜  
地 番 695番1  
地 目 宅地  
地 積 18.94平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の1



令和 5年(ケ)第 5号  
(物件1、2、3 )  
令和 5年 3月29日受理  
令和 5年 5月11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 舞鶴市字浜小字浜  
地 番 6 9 5 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 1 6 . 0 6 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 舞鶴市字浜小字浜 6 9 5 番地 4  
家屋 番号 6 9 5 番 4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 5 9 . 1 4 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 舞鶴市字浜小字浜  
地 番 6 9 5 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 8 . 9 4 平方メートル  
共有者 A 持分 4 分の 1  
共有者 B 持分 4 分の 1

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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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														
<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が異なる( <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 checked="" type="checkbox"/> 床面積:約75.14㎡														
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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 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;"> <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

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)		付近
<b>土地</b>	物件3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
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 <span style="font-size: 2em;">[</span> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
<b>建物</b> (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)		
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 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の土地は、物件2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3の土地は西側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (3) 物件3の土地は通路として使用されており、物件1の土地は物件3の土地を介して上記道路に接しているが、物件3の土地の北側隣家の壁面と南側隣家のブロック塀との幅が約1.8mから1.9mであることから、建築基準法上の接道要件を満たしていないと思われる。
- (4) 本件建物の玄関南側に木戸が設置されているが、当該木戸の一部が南側隣地に越境していると思われる。
- (5) 物件3の土地は（公簿上）A、B及びCの共有名義であるが、A及びBの共有持分が本件の売却対象である。

### 2 本件建物

- (1) 東側及び西側に増築と推定される部分（合計約16㎡）が存在する。  
増築時期等は不明である。
- (2) 南東側洗面の天井に雨漏りが見られ、洗面台の上の窓が破損している。
- (3) 縁側の天井等が破損している。
- (4) 洋室の天井等に水染み跡が見られる。
- (5) 床の水染み、たわみ、扉の建付け不良等、経年相応の劣化が見られる。
- (6) 評価人の舞鶴市役所税務課資産税係での聴取によると、記録に残っている本件建物の課税開始年度は昭和15年からであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A照会回答要旨及び陳述要旨	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物は10年程空き家です。 本件建物を誰にも貸していません。</li> <li>2 物件3の土地を通路として使用することを共有者間で合意しています。</li> <li>3 物件3の土地の固定資産評価税等は共有者で折半して支払っており、共有者間で債権債務はありません。</li> <li>4 物件1の土地及び物件3の土地の南側の側溝までが、各土地の範囲になります。</li> <li>5 物件3の土地の南側のブロック塀は南側隣地所有者の所有です。</li> <li>6 物件3の土地の北側隣家は物件3の土地の共有者であるCの家です。</li> <li>7 物件3の土地の北側隣家は物件3の土地と北側隣地との境界ぎりぎりまで建てられています。</li> <li>8 当該北側隣家の庇と樋が物件3の土地に越境していることは、了解しています。</li> <li>9 本件建物の玄関南側の木戸の一部が南側隣地に越境していることは、南側隣地所有者は了解しています。</li> <li>10 物件1の土地西側及び北側のブロック塀は西側及び北側の各隣地所有者の所有です。</li> <li>11 物件1の土地の東側隣家は物件1の土地と東側隣地との境界ぎりぎりまで建てられています。</li> <li>12 本件建物は購入したときから現況のとおりです。</li> <li>13 本件建物の廊下は湿気で傷んでいます。また、建物が傾いており、扉の建付けが悪くなっています。</li> <li>14 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。</li> </ol>
■ Cの長女照会回答要旨	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件3の土地について、共有者間で債権債務はありません。</li> <li>2 Cは他界し、母(Cの妻)も高齢のため、物件3の土地について、共有者間で取り決めた使用方法や分割方法があるかについては不明です。</li> </ol>

(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、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はAであったが、平成30年2月頃、ライフライン契約は終了している。
- 3 A及びBが物件1の土地を本件建物の敷地として使用し、占有していることが認められる。
- 4 A、B及び売却外の持分の共有者が物件3の土地を通路として使用し、占有していることが認められる。
- 5 A及びBが本件建物を居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。
- 6 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページ及び3ページのとおり認定した。

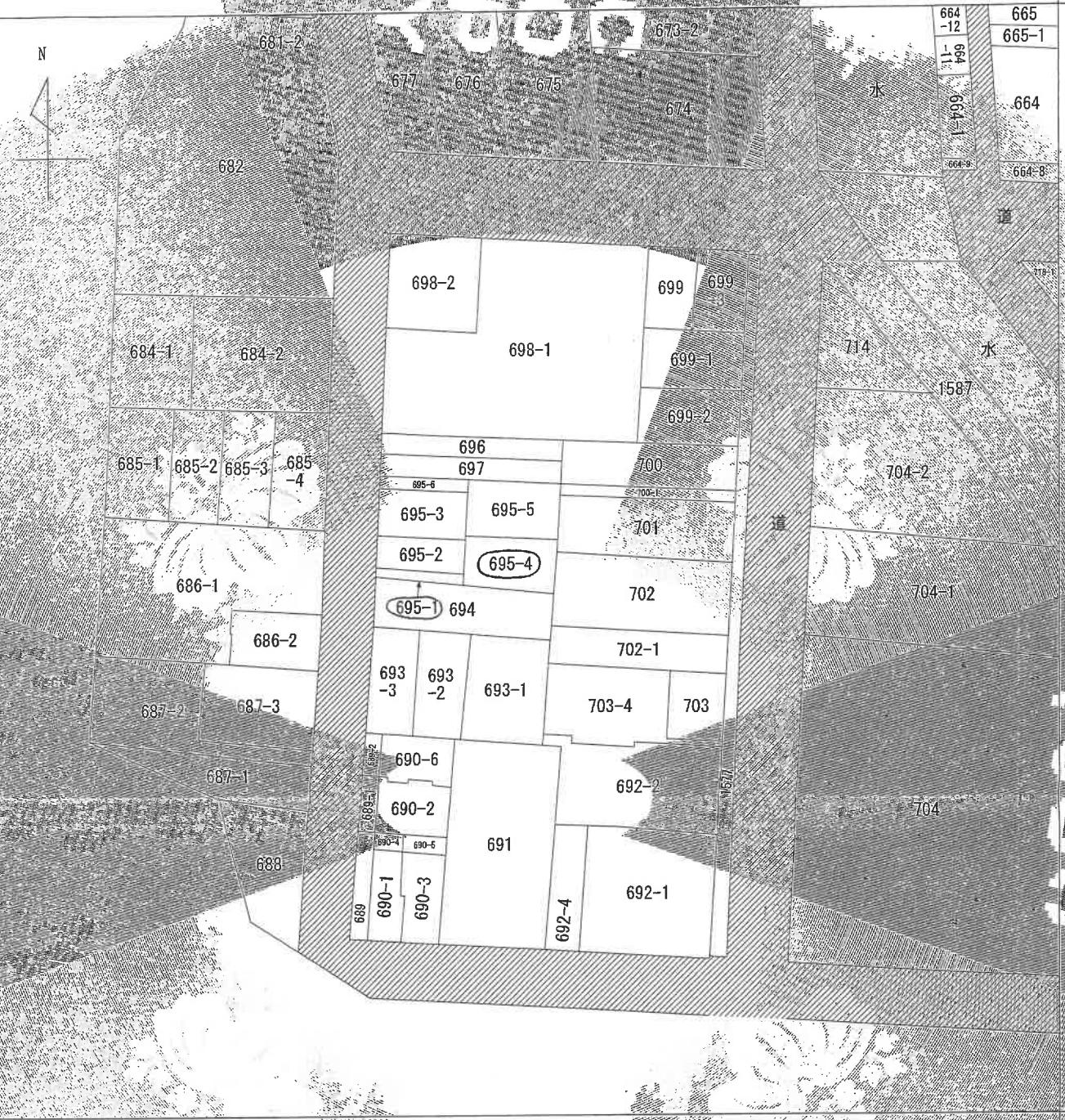
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 4月 5日 14:40-14:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
5年 4月 5日 15:10-15:15	舞鶴市役所税務課 資産税係	課税調査
5年 4月 5日 : - :	当庁	A及びB宛照会書送付 ライフライン調査
5年 4月19日 15:00-15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談
5年 4月26日 : - :	当庁	C宛照会書送付

## (特記事項)

- 令和 5年 4月19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

(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。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

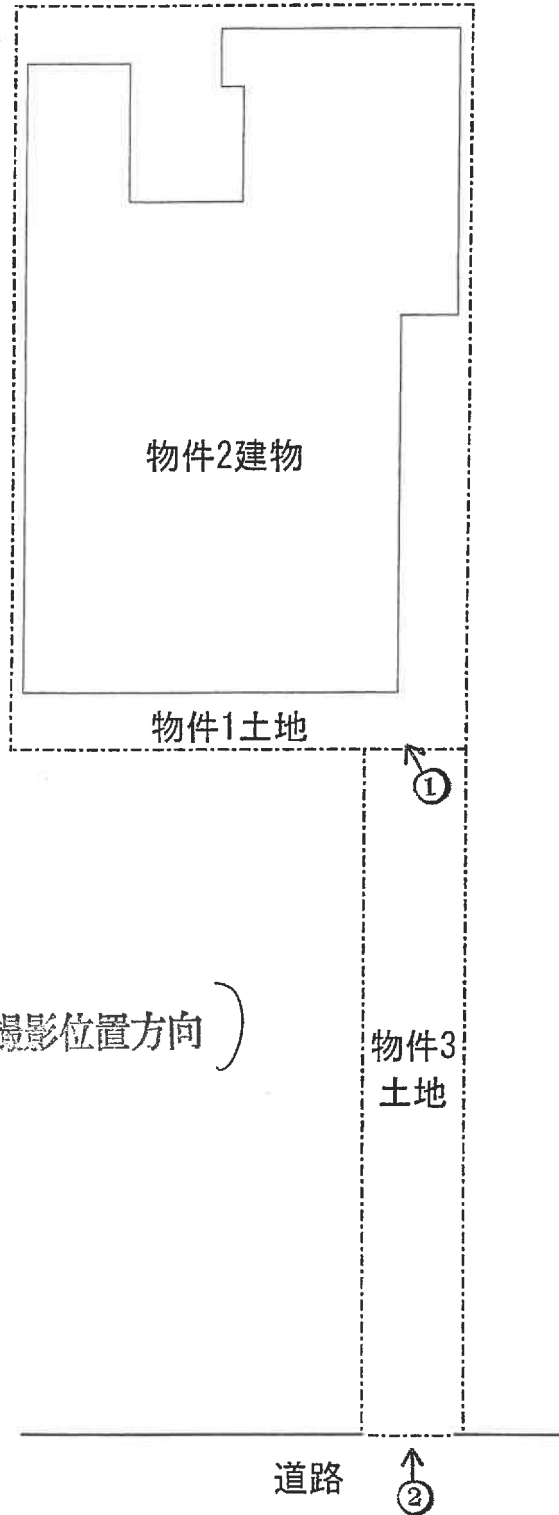
地番区域見出し  
 字浜

請求部	所在	舞鶴市字浜小字浜		地番	695番4	
出力縮尺	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	
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。  
 (京都地方法務局舞鶴支局管轄)

令和5年1月30日  
 京都地方法務局福知山支局  
 登記官

土地建物位置関係図



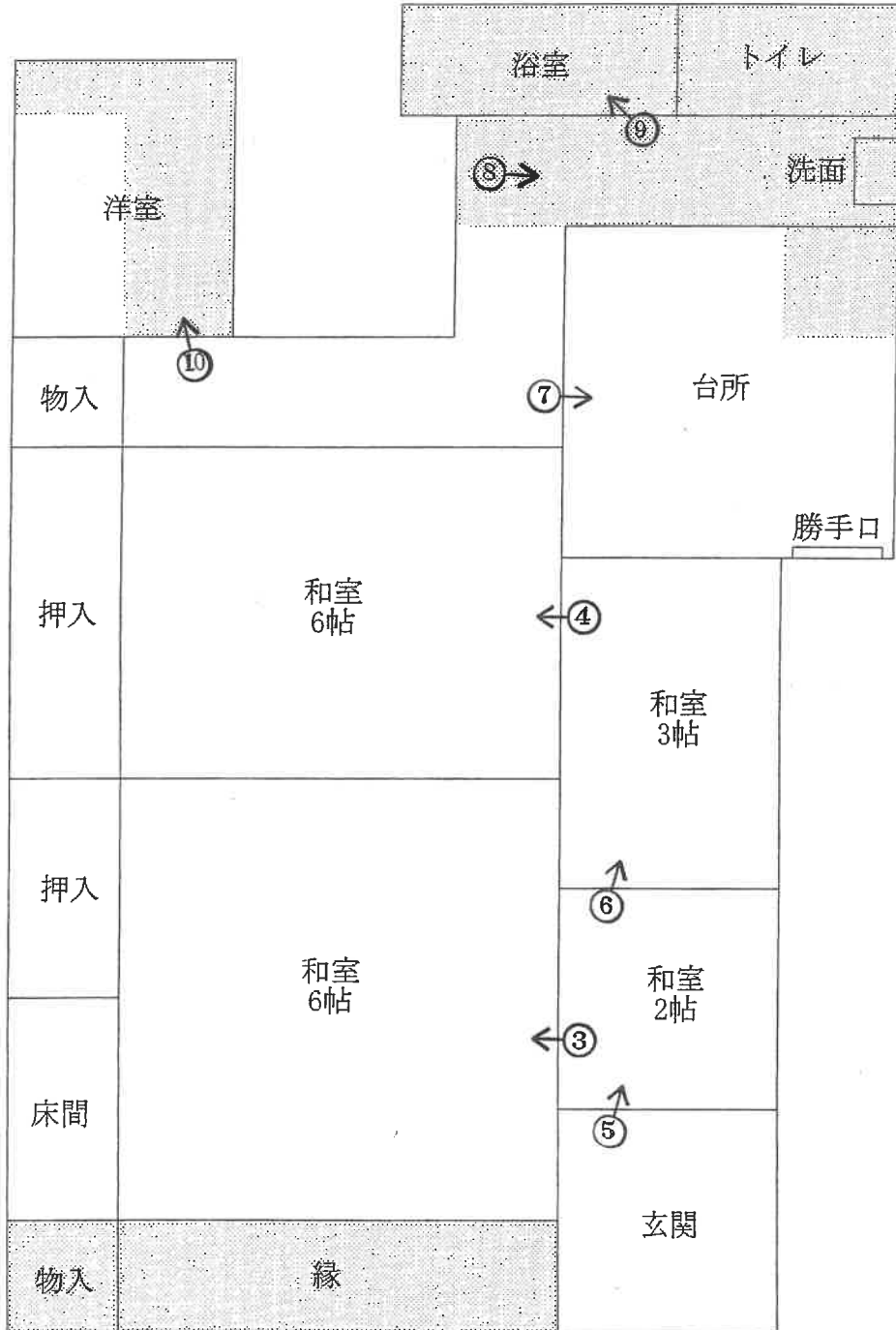
(↑  
○ 写真撮影位置方向)



建物見取図



(♂ 写真撮影位置方向)



増築と推定される部分：約16m<sup>2</sup>



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

## 求 意 見 書

水 野 正 也 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

水野 正也

## 物件目録

- 1 所 在 舞鶴市字浜小字浜  
地 番 695番4  
地 目 宅地  
地 積 116.06平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 舞鶴市字浜小字浜 695番地4  
家屋 番号 695番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 59.14平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約75.14平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 舞鶴市字浜小字浜  
地 番 695番1  
地 目 宅地  
地 積 18.94平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の1





令和 5 年 (ケ) 第 5 号  
令和 5 年 4 月 19 日 現地調査  
令和 5 年 5 月 12 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	2,980,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,220,000	円
物件2 (建物)	金	1,580,000	円
物件3 (土地)	金	180,000	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、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。また、物件3の内訳価格は共有持分価格である。

## 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	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階増築約16㎡あり) 1階 約 75.14 ㎡
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
番号	特記事項		
	物件3は西側市道から物件1へ進入する通路として利用されており、物件1西側隣接地(695番2)所有者との共有である。		

#### 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、3)

位置・交通	JR舞鶴線「東舞鶴」駅の北西方・道路距離約 650 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所等が混在する住宅地域	
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)	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 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域
画地条件	間口 約1.8 m、奥行約 14 mの 間口 約1.8 m、奥行約 12 mの	概長方形地 (物件1) 通路状地 (物件3)
接面道路の状況	西側幅員約 6.5 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: あり 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、通常のコスト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	物件1は物件3を通路として西側市道に接面しているが、物件3の幅員は2m未満であり、建築基準法上の接道要件を満たしていない。  舞鶴市洪水ハザードマップ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 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）： 不詳 経 過 年 数 ： 不詳 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 屋 根：瓦葺 外 壁：漆喰等 内 壁：砂壁、板貼り等 天 井：化粧板等 床：畳等 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： 居宅 間 取 り：（付属資料「建物見取図」参照）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る (雨漏りの形跡がある他、床が撓んでいる箇所がある)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	建築基準法施行前に建築された建物である。 (閉鎖登記簿にも建築年月日の記載なし。舞鶴市税務課で聴取したところ、昭和15年に課税台帳に記載された記録があるとの由)

## 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	58,500	0.60	116.06	0.95	3,870,000
3	58,500	0.6	18.94	0.95	630,000

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
3	630,000	2 / 4	320,000

(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)

地価公示 舞鶴 -13

公示価格(円/㎡) 64,400 × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/110 = 標準画地価格(円/㎡) 58,500

◇ 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 : なし (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 100/100 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/110 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/110

イ 個別格差 : 間口狭小等 (0.60)

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	140,000	75.14	0.05	530,000
計				530,000

#### 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	3,870,000	50%	法定地上権	1,940,000
3	320,000	10%	敷地占有利益	30,000

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)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
1	3,870,000	-1,940,000		90%	70%	1,220,000
2	530,000	+1,970,000	100%	90%	70%	1,580,000
3	320,000	-30,000	100%	90%	70%	180,000
一括価格(合計)						2,980,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 敷地の一部が共有であることを考慮した。

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-13 )  
所 在 : 舞鶴市字浜小字浜1019番1  
価 格 : 64,400 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR舞鶴線「東舞鶴」駅の 北西 方、道路距離約 500 m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 233 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有  
接 面 街 路 : 北方 7 m 市道  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)  
準防火地域  
地 域 の 概 要 : 住宅、事業所等が見られる市中心部の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)  
物件1(土地): 2,972,180 円  
物件2(建物): 121,607 円  
物件3(土地): 485,034 円 (×持分割合 2/4)

## 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 舞鶴市字浜小字浜  
地 番 695番4  
地 目 宅地  
地 積 116.06平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 舞鶴市字浜小字浜 695番地4  
家屋 番号 695番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 59.14平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 舞鶴市字浜小字浜  
地 番 695番1  
地 目 宅地  
地 積 18.94平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の1

位置図

方位：↑北

目的物件

地価公示舞鶴-13



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

付 近 地 図

