

## 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 7 年 5 月 15 日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 松 田 紗 穂

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 7 年 6 月 5 日から<br>令和 7 年 6 月 12 日まで                                                                                       |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 京都地方裁判所舞鶴支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 京都地方裁判所舞鶴支部執行係                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 7 月 2 日から<br>令和 7 年 7 月 2 日まで                                                                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 7 年 5 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和5年度     |          |
|------|------------------------|----------|------------|-----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円）  | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 4,680,000<br>3,744,000 | 一括       | 936,000    | 1,624,950 | 0        |
| 1    | 2,090,000              |          |            |           |          |
| 2    | 2,590,000              |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |
|      |                        |          |            |           |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 舞鶴市字京田小字古茶屋  
 地 番 876 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 1145.58 平方メートル
  
- 2 所 在 舞鶴市字京田小字古茶屋 876 番地 1  
 家屋 番号 876 番 1  
 種 類 ホテル  
 構 造 鉄骨造鋼板葺 4 階建  
 床 面 積
 

|     |               |
|-----|---------------|
| 1 階 | 182.86 平方メートル |
| 2 階 | 527.93 平方メートル |
| 3 階 | 527.93 平方メートル |
| 4 階 | 269.47 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 6年 5月16日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 藤 山 有 紗

---

### 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

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   | 舞鶴市字京田小字古茶屋                                                                                      |
|   | 地 番   | 8 7 6 番 1                                                                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                                                                               |
|   | 地 積   | 1 1 4 5. 5 8 平方メートル                                                                              |
| 2 | 所 在   | 舞鶴市字京田小字古茶屋 8 7 6 番地 1                                                                           |
|   | 家屋 番号 | 8 7 6 番 1                                                                                        |
|   | 種 類   | ホテル                                                                                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造鋼板葺 4 階建                                                                                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 8 2. 8 6 平方メートル<br>2 階 5 2 7. 9 3 平方メートル<br>3 階 5 2 7. 9 3 平方メートル<br>4 階 2 6 9. 4 7 平方メートル |



令和 5 年 (ケ) 第 11 号  
(物件 1、2 )  
令和 6 年 1 月 10 日受理  
令和 6 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   | 舞鶴市字京田小字古茶屋                                                                                      |
|   | 地 番   | 8 7 6 番 1                                                                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                                                                               |
|   | 地 積   | 1 1 4 5. 5 8 平方メートル                                                                              |
| 2 | 所 在   | 舞鶴市字京田小字古茶屋 8 7 6 番地 1                                                                           |
|   | 家屋 番号 | 8 7 6 番 1                                                                                        |
|   | 種 類   | ホテル                                                                                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造鋼板葺 4 階建                                                                                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 8 2. 8 6 平方メートル<br>2 階 5 2 7. 9 3 平方メートル<br>3 階 5 2 7. 9 3 平方メートル<br>4 階 2 6 9. 4 7 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           | <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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 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<br><input 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)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を ホテル(空き家) として使用している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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) 西側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
  - (2) 南西角付近に電柱1本が設置されている。
  - (3) 南東角にLPガス供給設備が存在する。当該LPガス供給設備にはLPガス供給会社の連絡先が表示されたプレートが設置されている。
  - (4) 植栽の一部が東側隣地に越境している。
  - (5) 洪水浸水想定区域（浸水深2.0mから3.0m未満）に指定されている。
- 2 本件建物
  - (1) 本件建物は新築後相当期間が経過しており、外壁や柱等に腐食箇所等が発生し、1階駐車場部分の天井の破損、天井材の落下などが見られる。
  - (2) 1階西側建物部分のロビーの天井材が剥がれて落下している。
  - (3) 東側階段の1階と2階の踊り場などの内壁に破損、クロスの剥がれが見られる。
  - (4) 客室は内壁や天井等の模様替えが行われている部屋が多く見られる一方で、206号室に床、天井の破損、クロスの剥がれなど顕著な老朽化が、201号室、207号室、306号室等にクロスの傷み、剥がれなどが、307号室にクロスの傷み、剥がれ、ベッドの破損などが見られる。
  - (5) 上記以外にも各階廊下、階段などの損傷や各室の汚損などの劣化が見られる。
  - (6) 301号室及び311号室はそれぞれ3階と4階でメゾネットになっており、各4階の一部は吹き抜けになっている。
  - (7) ライフライン調査の結果、水道の供給契約は無く、1階東側建物部分のポンプ室には「井水」と表示されたポンプと思われる機械設備が存在することから、地下水を汲み上げて使用していた可能性があるが、詳細は不明である。
  - (8) 4階屋上部分に「2016年製」と表示されたキュービクルが存在する。
  - (9) 4階西側倉庫は入口と床との間に高低差があり、階段で倉庫内に降りる必要がある。
  - (10) 4階東側天井裏部分は公簿上の床面積に算入されていないと思われる。
  - (11) 4階西側倉庫及び東側天井裏にアスベスト含有の可能性がある吹付材が使用されている。
  - (12) 4階東側倉庫には多くの動産類が残置されている。
  - (13) 本件建物は相当期間、使用されていないと思われることから、ガス給湯設備、給排水設備、電気設備、配膳用リフト、エレベータなどが使用可能か不明である。
  - (14) 各居室に設置されている料金精算機にはクレジットの請求社名は本件債務者兼所有者（以下「債務者」という。）である旨が記載されており、208号室には債務者の連絡先が書かれたメモがあり、1階西側建物部分の南側入口付近の郵便ポストには複数の債務者宛の郵便物が存在した。

(関係人の陳述等用)

## 関 係 人 の 陳 述 等

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ■債務者の取締役            | 1 本件建物は空き家です。                                                     |
| ■LPガス供給会社社員         | 1 LPガス供給設備の所有者は債務者ですが、当社が管理しており、新しい所有者の方から連絡をいただければ、LPガスの供給は可能です。 |
| ■関西電力送配電株式会社社員      | 1 本件土地南西角付近の電柱は当社の所有する電柱ではありません。債務者が所有する電柱です。                     |

(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 居住者（使用者）宛の照会書を本件建物の1階郵便ポストに投函し、債務者宛の照会書を債務者の本店所在地宛に郵送したところ、債務者の取締役から照会回答があったものの、電話は通じなかったため、詳細な聴き取りはできなかった。
- 3 債務者が本件建物をホテル（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。

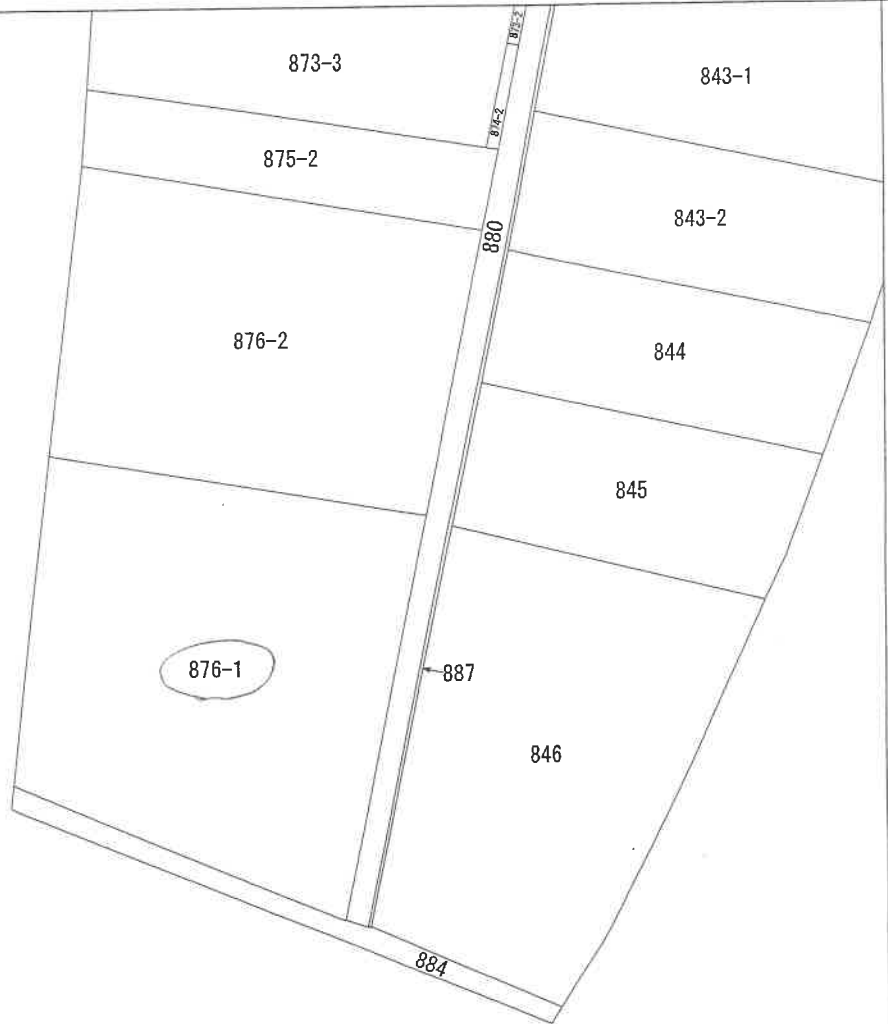
## 調査の経過

| 調査の日時                   | 調査の場所等 | 調査の方法等                           |
|-------------------------|--------|----------------------------------|
| 6年 1月31日<br>15:20-15:25 | 物件所在地  | 物件確認、占有調査、写真撮影<br>居住者（使用者）宛照会書投函 |
| 6年 1月31日<br>: - :       | 当庁     | 債務者宛照会書送付                        |
| 6年 2月 7日<br>: - :       | 当庁     | ライフライン調査                         |
| 6年 2月21日<br>13:30-14:50 | 物件所在地  | 立入調査、写真撮影                        |
| 6年 3月18日<br>11:35-11:40 | 当庁     | L P ガス供給会社社員より電話聴取               |
| 6年 3月19日<br>10:35-10:40 | 当庁     | 関西電力送配電株式会社社員より電話聴取              |
| 6年 3月28日<br>11:30-12:00 | 物件所在地  | 立入調査、写真撮影                        |

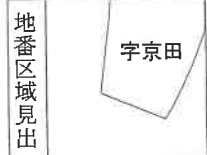
## (特記事項)

- 令和 6年 2月21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 6年 3月28日  
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



|       |           |             |  |         |           |    |          |  |    |           |
|-------|-----------|-------------|--|---------|-----------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在        | 舞鶴市字京田小字古茶屋 |  |         |           | 地番 | 876番1    |  |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分        |  | 座標系又は記号 |           | 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 | 昭和51年5月1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。

令和5年11月30日  
京都地方法務局舞鶴支局  
登記官

地図整理番号：M03295  
(1/1)

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。  
令和5年11月30日 京都地方法律局舞鶴支局

876

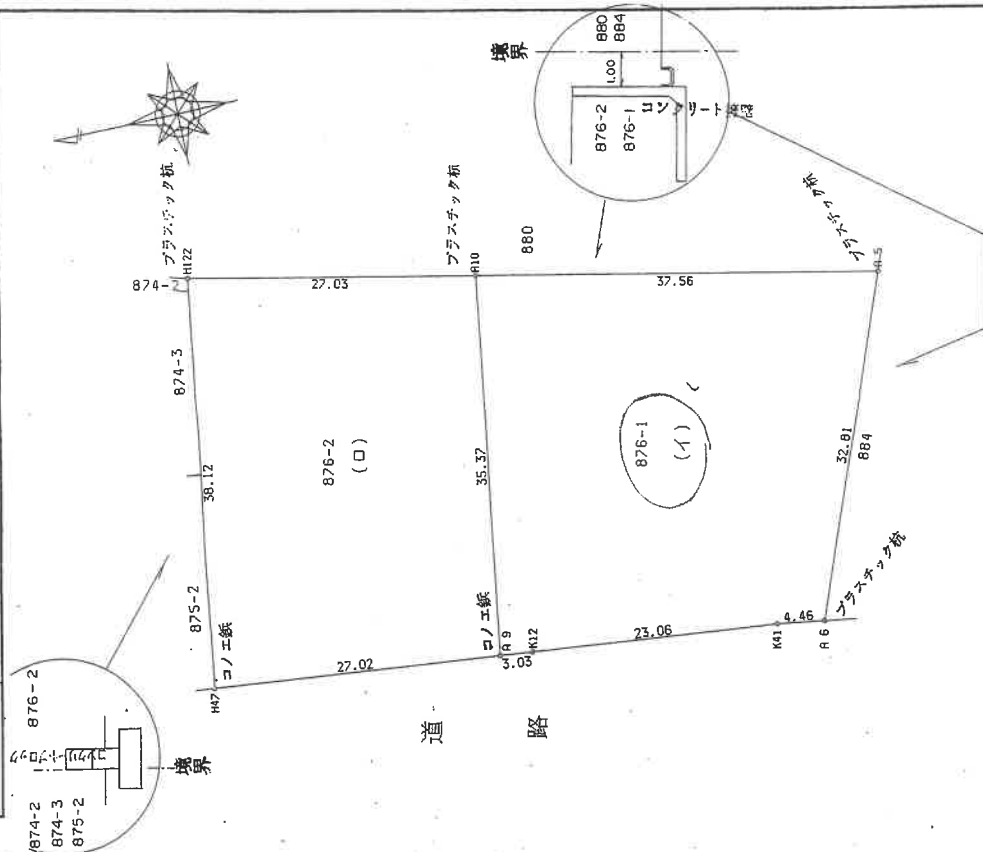
0116608

地積測量圖

876-1, -2

舞鶴市字京田小字古茶屋  
所在地

一、



| 地番測点 | 876-2<br>X | Y                     | 辺長    |
|------|------------|-----------------------|-------|
| H 47 | 430.982    | 500.255               | 27.02 |
| A 9  | 404.112    | 497.439               | 35.37 |
| A 10 | 398.808    | 532.413               | 27.03 |
| H122 | 425.266    | 537.945               | 36.12 |
| 估価積  |            | 1983.510376           |       |
| 固積   |            | 991.755188            |       |
| 地積   |            | 991.75 m <sup>2</sup> |       |
| 坪    |            | 300.00                |       |

| 地番   | 876-1 | X       | Y                     | 辺長    |
|------|-------|---------|-----------------------|-------|
| 測点   |       |         |                       |       |
| A 10 |       | 398.808 | 532.413               | 35.37 |
| A 9  |       | 404.112 | 497.439               | 3.03  |
| K 12 |       | 401.102 | 497.124               | 23.06 |
| K 41 |       | 378.170 | 494.736               | 4.46  |
| A 6  |       | 373.756 | 494.078               | 32.81 |
| A 5  |       | 362.044 | 524.726               | 37.56 |
| 密留積  |       |         | 2291.187610           |       |
| 面積   |       |         | 1145.583805           |       |
| 地積   |       |         | 1145.58m <sup>2</sup> |       |
| 坪    |       |         | 346.53                |       |

|      |             |
|------|-------------|
| 合計面積 | 2137.338993 |
| 坪    | 646.54      |

(日調連9)

作者

土地家屋調査士

平成4年4月3日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

人請申

\_\_\_\_\_

縮尺  $\frac{1}{500}$

(日加納)

## A4判に縮小

平成 四年四月六日

殘品信

登記年月日：平成8年6月19日

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。  
令和5年11月30日 京都地方法務局舞鶴支局

登記官

アベ

建物図面  
各階平面図

876番1 0021321

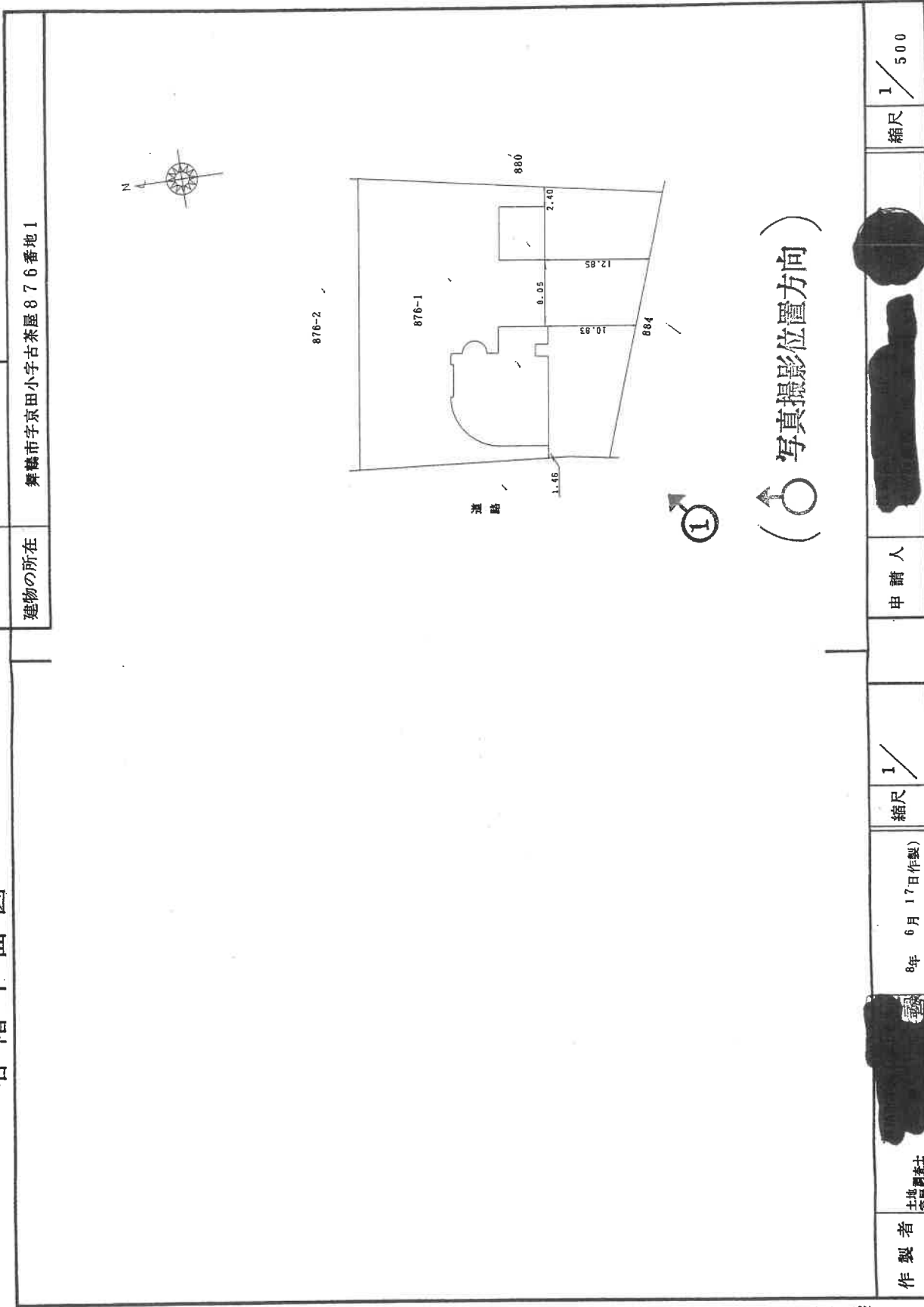
876番1

家屋番号

舞鶴市宇京田小字古茶屋876番地1

建物の所在

各階平面図



(日調連12)

平成8年6月19日

A4判に縮小  
(日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M03296

(1/3)

登記年月日：平成8年6月19日

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。  
令和5年11月30日 京都地方方法務局舞鶴支局

登記官

8ページ

# 各階平面図

家屋番号 876番1

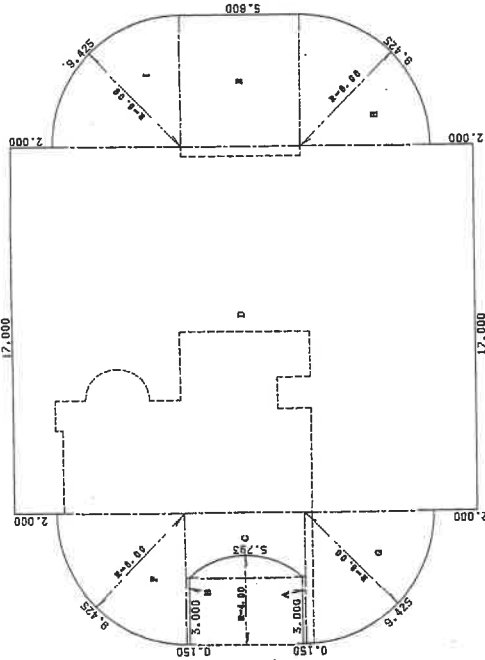
建物の所在 舞鶴市宇京田小字古茶屋876番地1

## 建物図面

各階平面図0021322

1/2

2 階

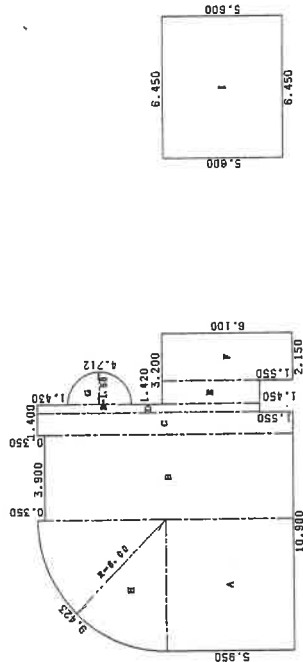


### 求積表

|     |                                                      |   |                          |   |                       |
|-----|------------------------------------------------------|---|--------------------------|---|-----------------------|
| A   | 0.150                                                | X | 3.000                    | = | 0.450000              |
| B   | 0.150                                                | X | 3.000                    | = | 0.450000              |
| C   | 5.600                                                | X | 3.000                    | = | 16.800000             |
| D   | 21.600                                               | X | 17.000                   | = | 367.200000            |
| E   | 5.600                                                | X | 6.000                    | = | 33.600000             |
| F   | 3.141                                                | X | 6.000 <sup>2</sup> X 1/4 | = | 28.269000             |
| G   | - 3.141 X 4.000 <sup>2</sup> X SIN( 82-58-40 ) X 1/2 | = | - 3.643707               |   |                       |
| H   | 3.141 X 6.000 <sup>2</sup> X 1/4                     | = | 28.269000                |   |                       |
| I   | 3.141 X 6.000 <sup>2</sup> X 1/4                     | = | 28.269000                |   |                       |
| 合計  |                                                      |   |                          |   | 527.932293            |
| 床面積 |                                                      |   |                          |   | 527.93 m <sup>2</sup> |

527.932293  
527.93 m<sup>2</sup>

1 階



### 求積表

|   |                                                   |   |           |   |           |
|---|---------------------------------------------------|---|-----------|---|-----------|
| A | 5.950                                             | X | 6.000     | = | 35.700000 |
| B | 11.600                                            | X | 3.900     | = | 45.240000 |
| C | 11.950                                            | X | 1.000     | = | 11.950000 |
| D | 10.400                                            | X | 0.400     | = | 4.160000  |
| E | 4.550                                             | X | 1.050     | = | 4.777500  |
| F | 6.100                                             | X | 2.150     | = | 13.115000 |
| G | 3.141 X 1.500 <sup>2</sup> X SIN(180-00-00) X 1/2 | = | 3.533625  |   |           |
| H | - 1.500 <sup>2</sup> X SIN(180-00-00) X 1/4       | = | 28.269000 |   |           |
| I | 3.141 X 6.000 <sup>2</sup> X 1/4                  | = | 36.120000 |   |           |

182.865125  
182.86 m<sup>2</sup>

(日附記)

作製者 土地調査士 家屋

平成8年6月17日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成8年6月19日

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。  
令和5年11月30日 京都府地方務局舞鶴支局 登記官

建築物図面  
各階平面図 0021323

各階平面図

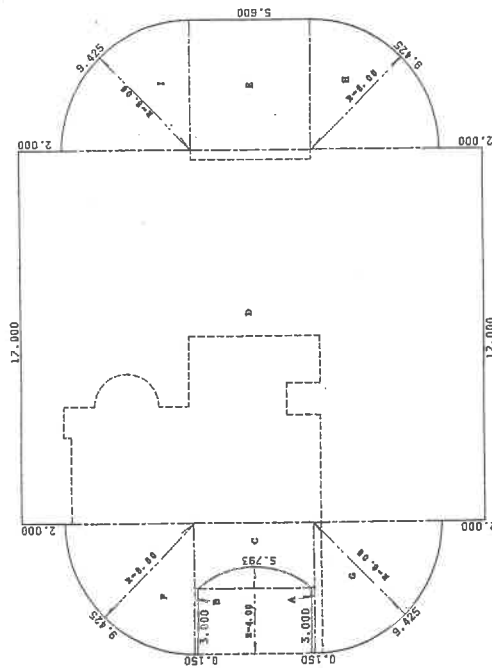
家屋番号 876番1

建築物の所在

舞鶴市字京田小字古茶屋876番地1

2/2

3 階

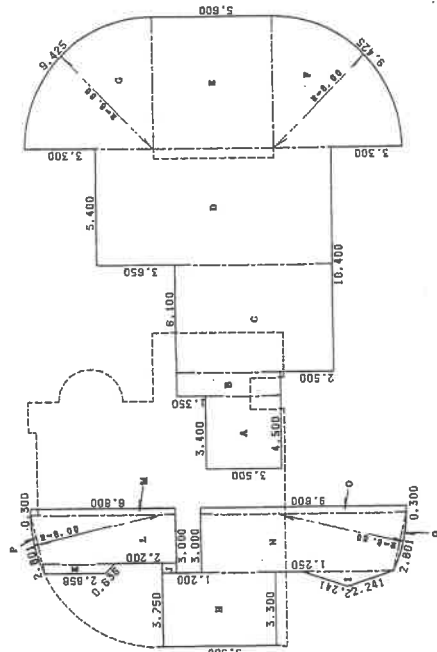


求積表

|    |        |   |                                     |   |            |
|----|--------|---|-------------------------------------|---|------------|
| A  | 0.150  | X | 3.000                               | = | 0.450000   |
| B  | 0.150  | X | 3.000                               | = | 0.450000   |
| C  | 5.600  | X | 3.000                               | = | 16.800000  |
| D  | 21.600 | X | 17.000                              | = | 367.200000 |
| E  | 5.600  | X | 6.000                               | = | 33.600000  |
| F  | 3.141  | X | 6.000 <sup>2</sup> X 1/4            | = | 28.269000  |
| G  | 3.141  | X | 4.000 <sup>2</sup> X 82-58-40 / 360 | = | -3.643707  |
| H  | 3.141  | X | 6.000 <sup>2</sup> X 1/4            | = | 28.269000  |
| I  | 3.141  | X | 6.000 <sup>2</sup> X 1/4            | = | 28.269000  |
| 合計 |        |   |                                     |   | 527.932293 |

床面積 527.93 m<sup>2</sup>

4 階



求積表

|    |                   |   |                                     |   |            |
|----|-------------------|---|-------------------------------------|---|------------|
| A  | 3.500             | X | 3.400                               | = | 11.900000  |
| B  | 4.850             | X | 1.100                               | = | 5.335000   |
| C  | 7.350             | X | 5.000                               | = | 36.750000  |
| D  | 11.000            | X | 5.400                               | = | 59.400000  |
| E  | 5.600             | X | 6.000 <sup>2</sup>                  | = | 33.600000  |
| F  | 3.141             | X | 6.000 <sup>2</sup> X 1/4            | = | 28.269000  |
| G  | 3.141             | X | 6.000 <sup>2</sup> X 1/4            | = | 28.269000  |
| H  | 5.300             | X | 3.300                               | = | 17.490000  |
| I  | 4.258             | X | 0.700                               | = | 2.980600   |
| J  | 0.650             | X | 0.450                               | = | 0.292500   |
| K  | ( 2.858 + 3.415 ) | X | 0.450 X 1/2                         | = | 1.411425   |
| L  | ( 6.265 + 6.800 ) | X | 2.250 X 1/2                         | = | 14.698125  |
| M  | 6.800             | X | 0.300                               | = | 2.040000   |
| N  | ( 8.958 + 9.600 ) | X | 2.700 X 1/2                         | = | 25.053000  |
| O  | 9.600             | X | 0.300                               | = | 2.880000   |
| P  | 3.141             | X | 6.000 <sup>2</sup> X 26-44-58 / 360 | = | -0.300384  |
| Q  | 3.141             | X | 6.000 <sup>2</sup> X 26-44-58 / 360 | = | -0.300384  |
| 合計 |                   |   |                                     |   | 269.478418 |

床面積 269.47 m<sup>2</sup>

作製者 土地調査士 家屋

作成 8年 6月 17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日調連12)

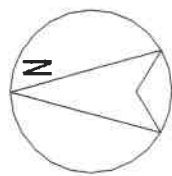
(日加新)

A4判に縮小

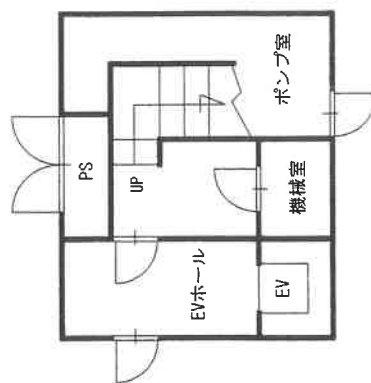
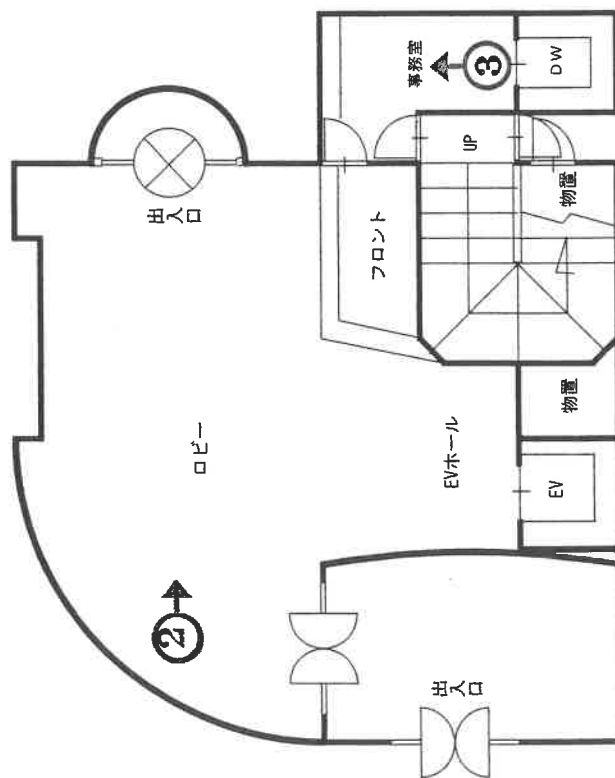
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

# 建物見取図（物件2）

※窓は省略



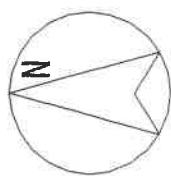
(♂ ↑ 写真撮影位置方向)



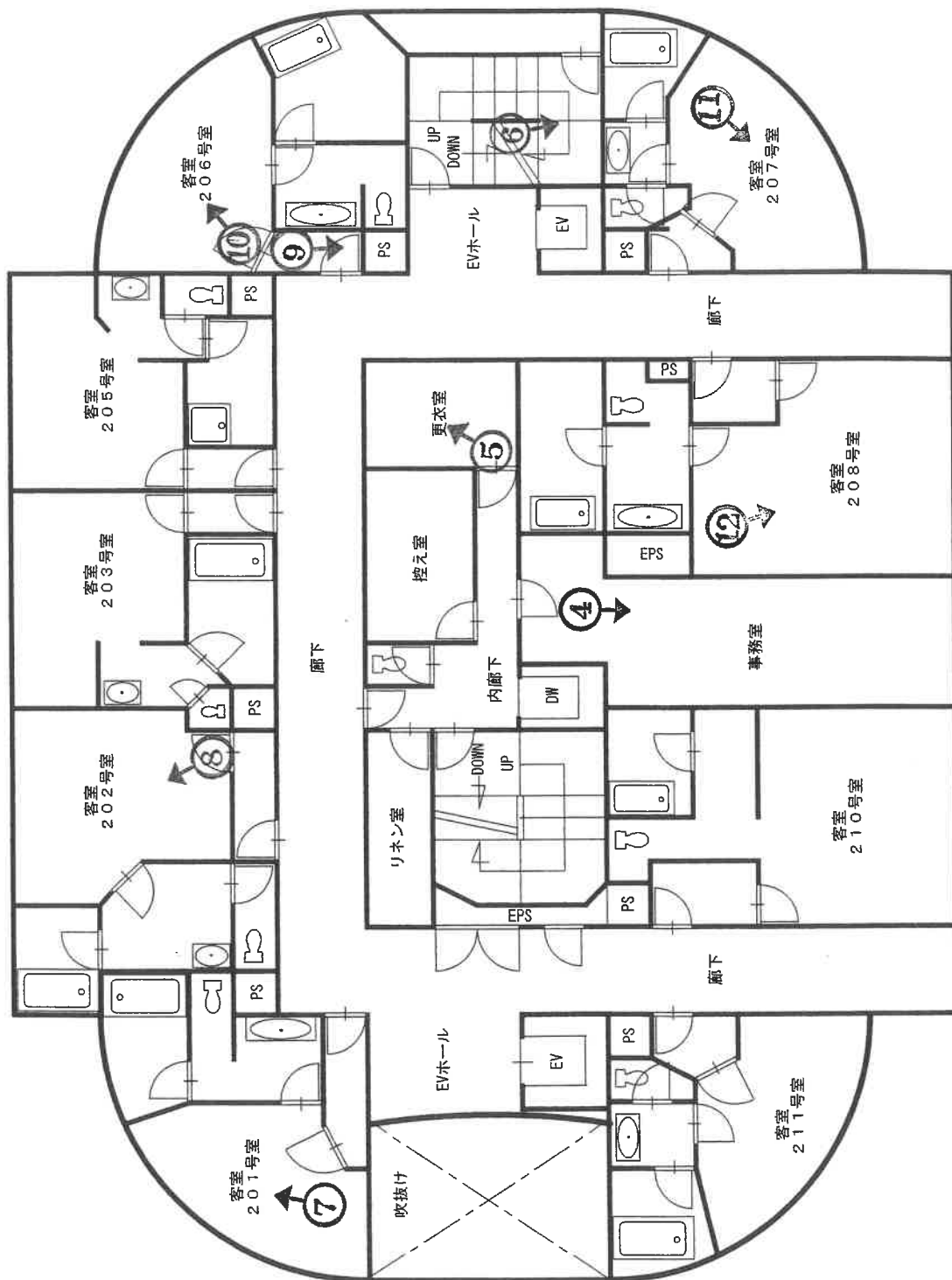
1 階

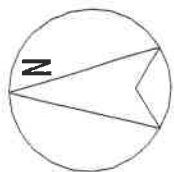
※窓は省略

# 建物見取図（物件2）



（↑ 写真撮影位置方向）

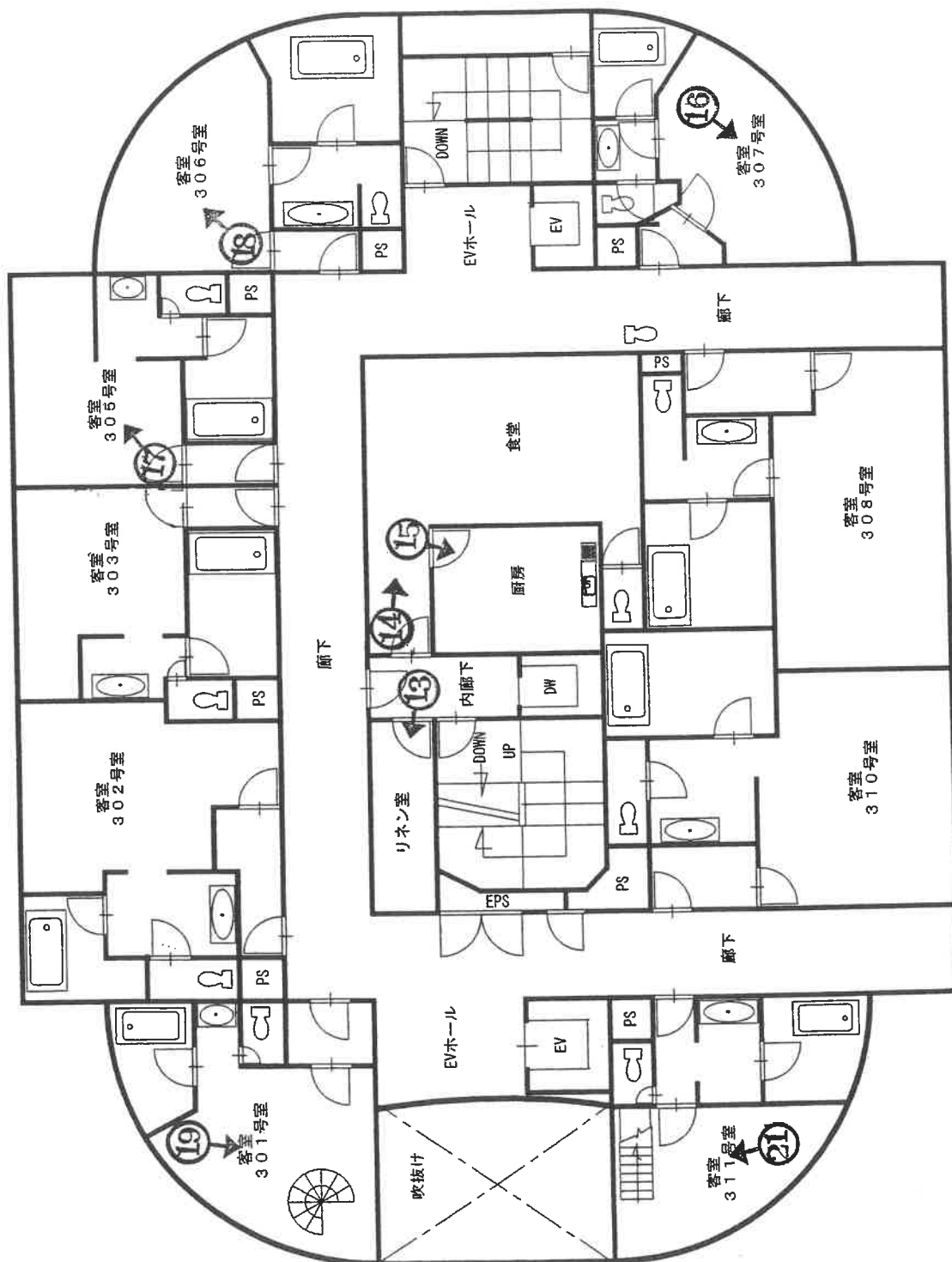




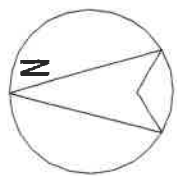
# 建物見取図（物件2）

※窓は省略

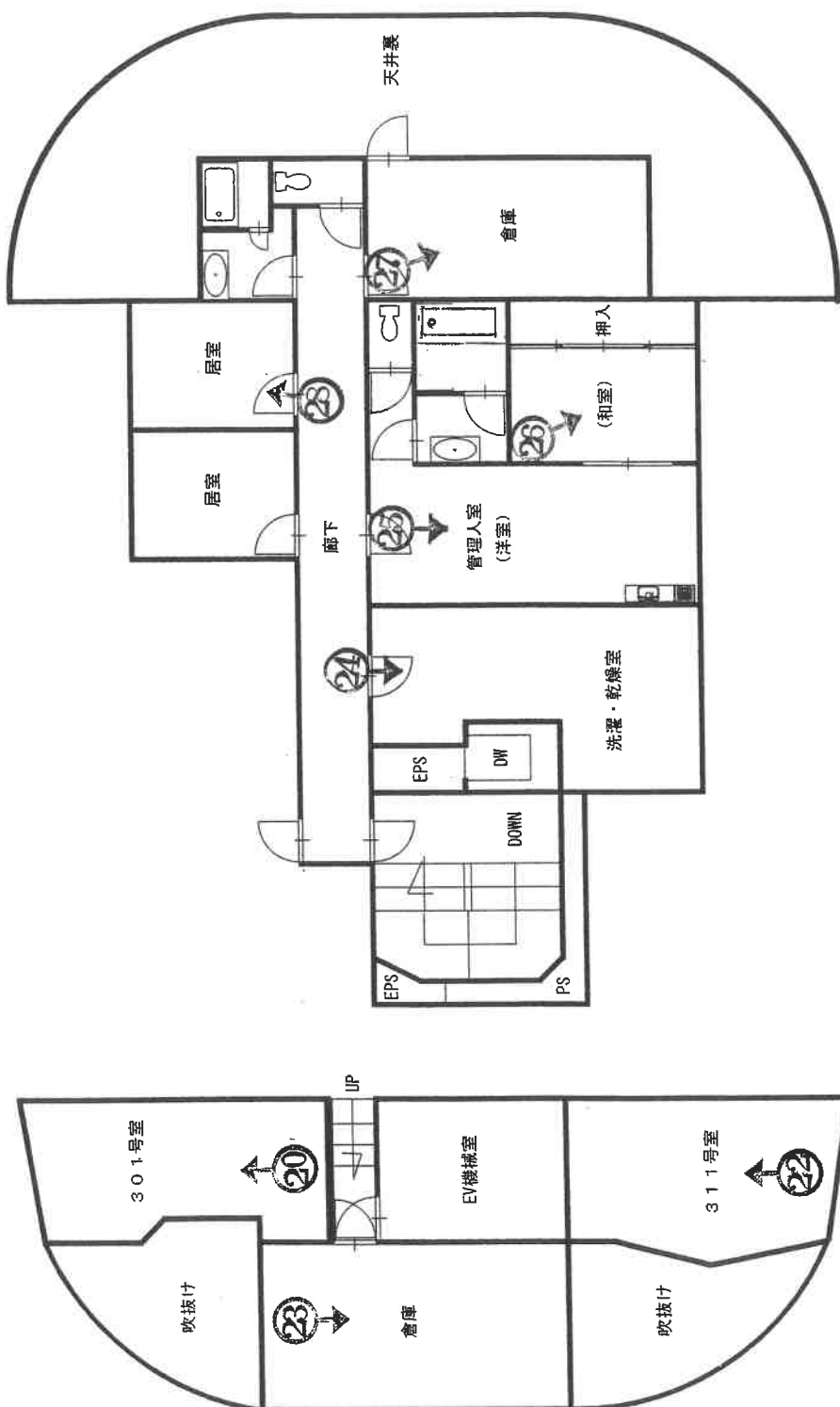
（♂写真撮影位置方向）



# 建物見取図（物件2）



（↑○）写真撮影位置方向



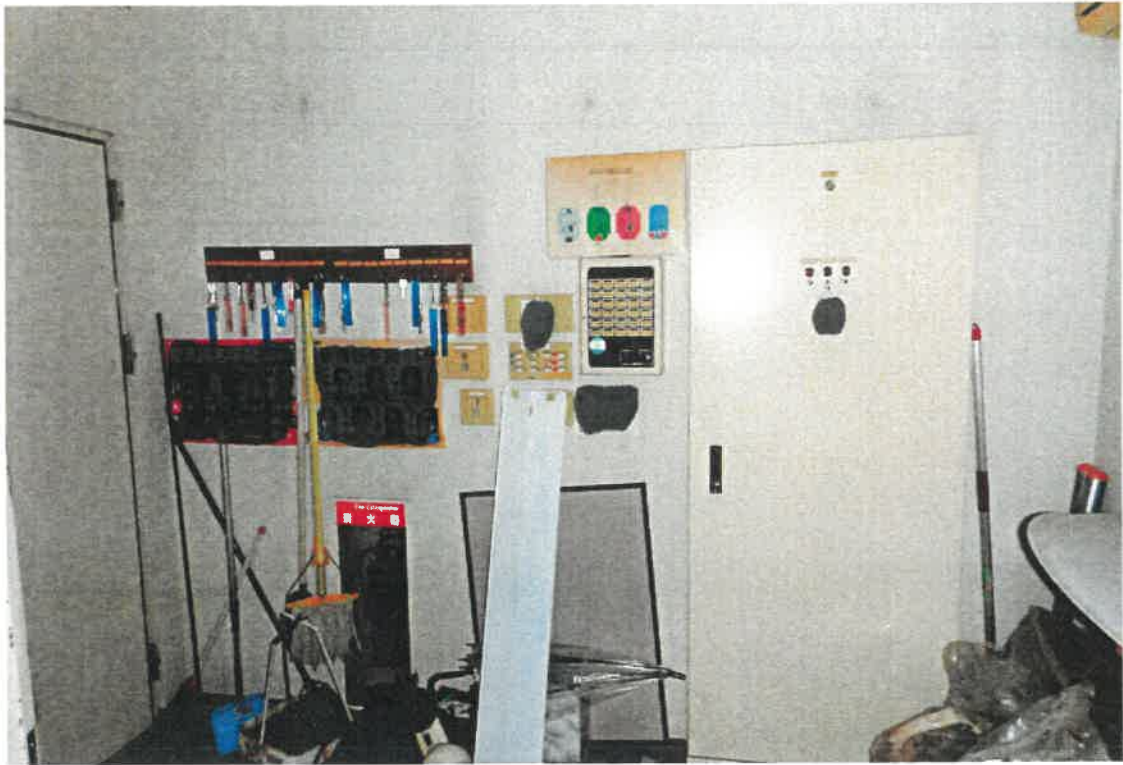
4階



1



2



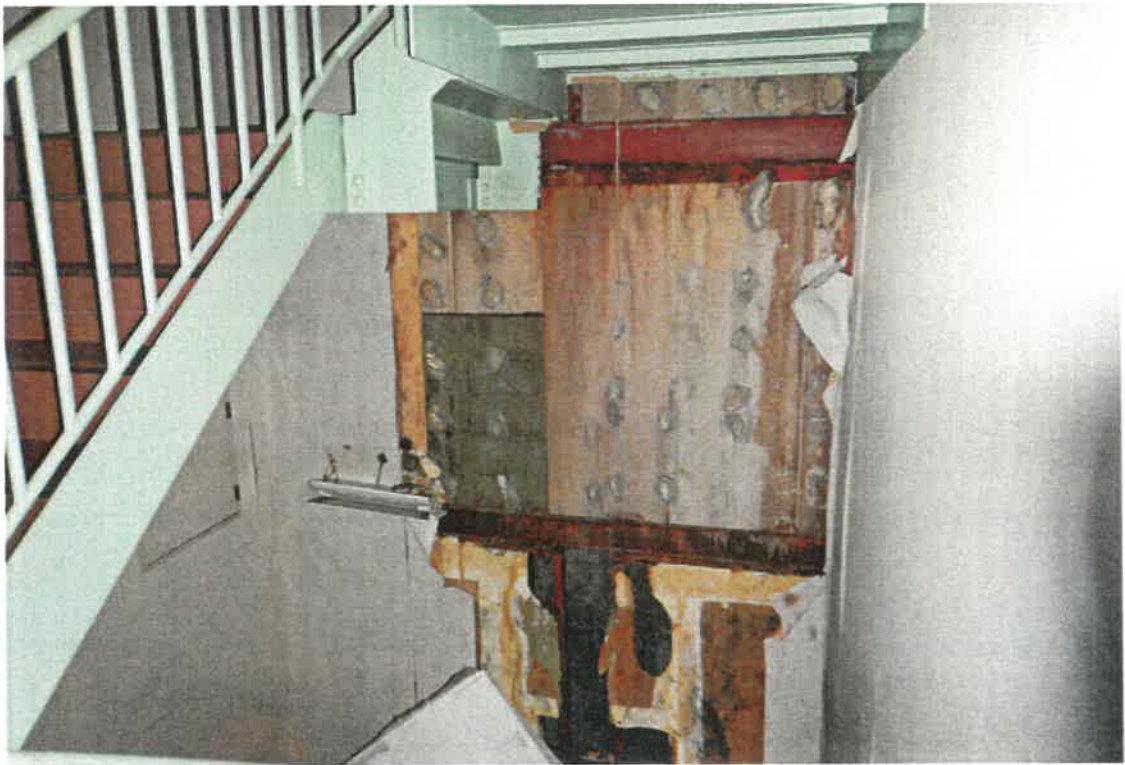
3



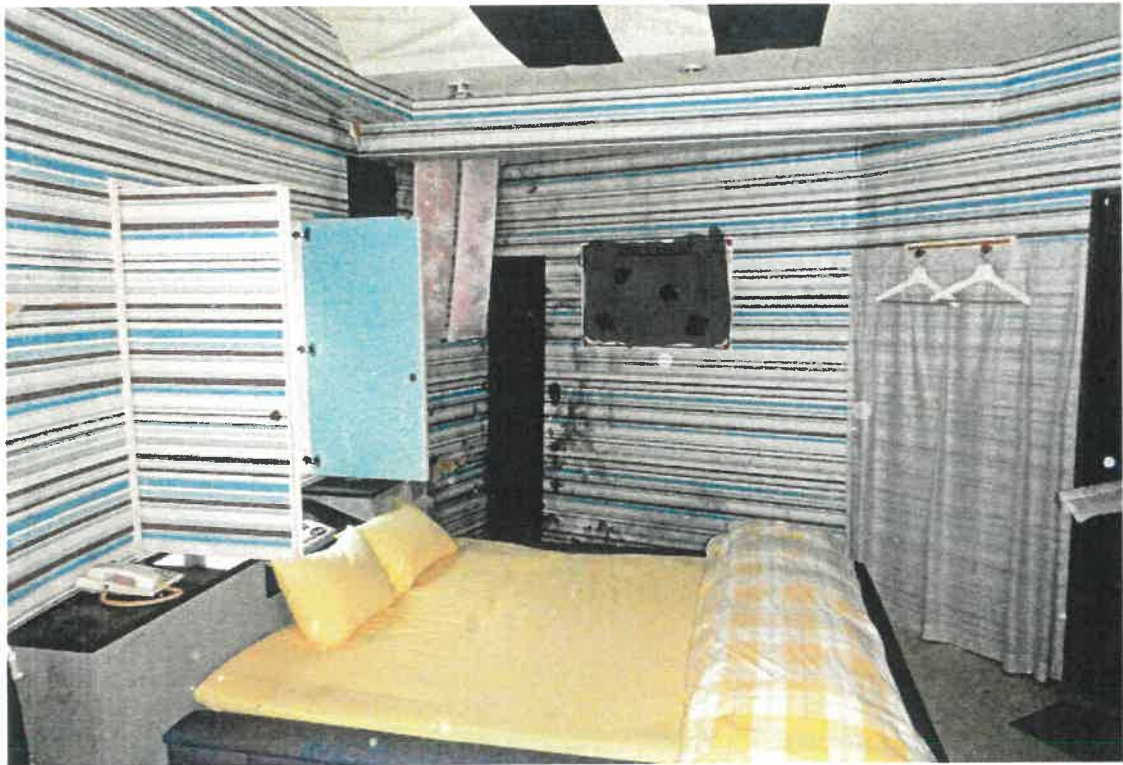
4



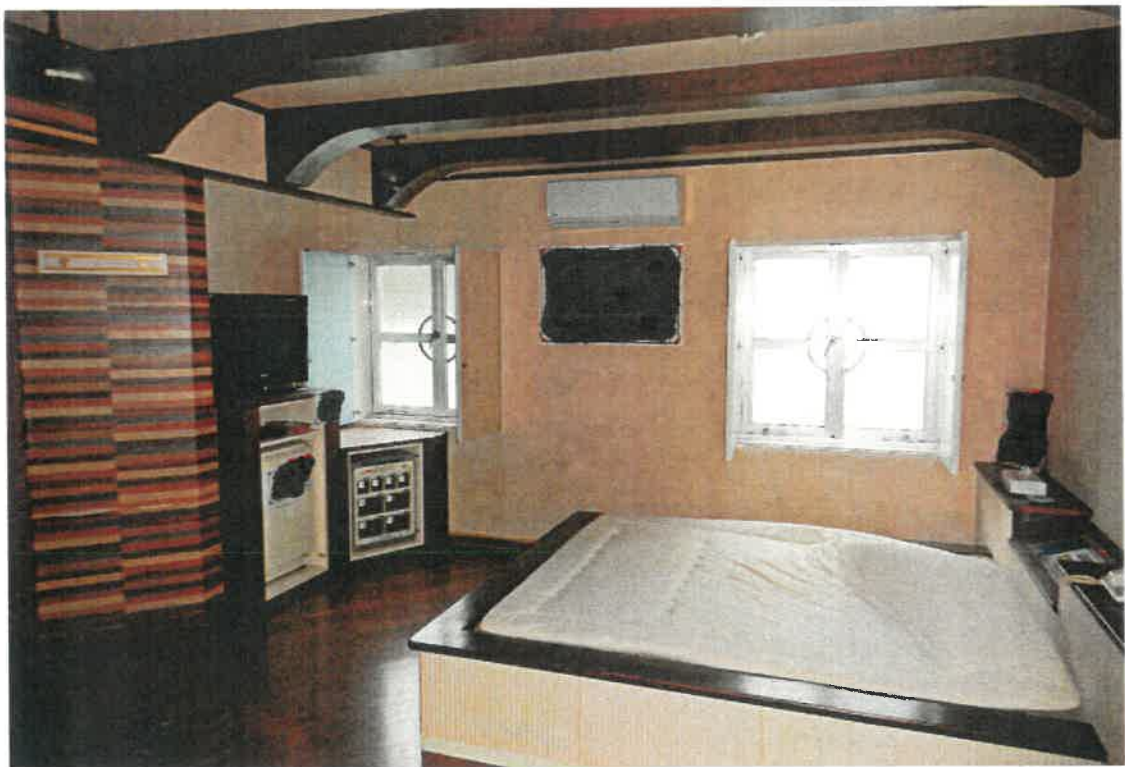
5



6



7



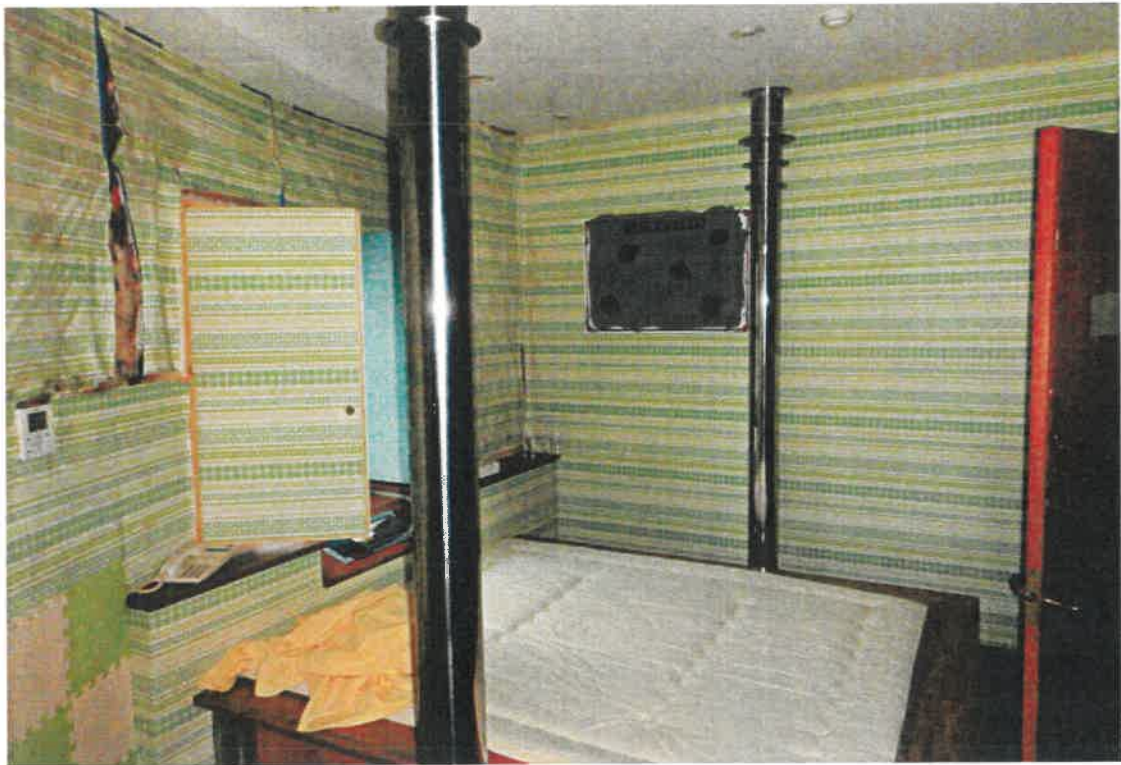
8



9



10



11



12



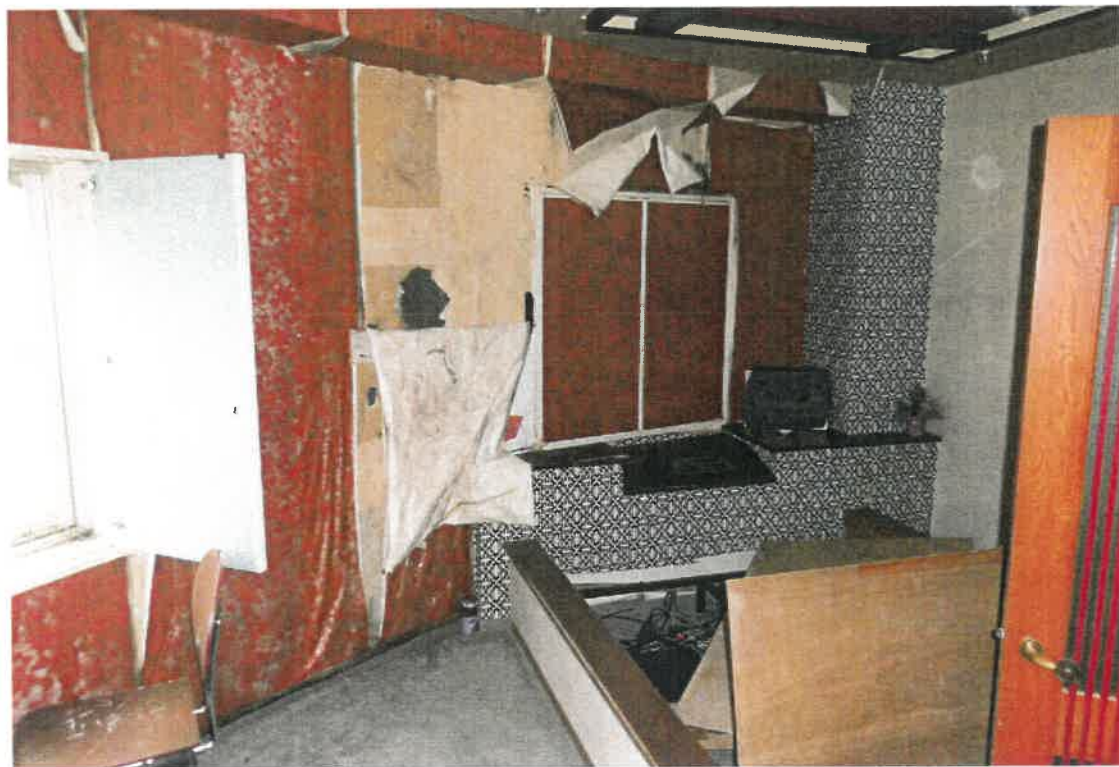
13



14



15



16



17



18



19



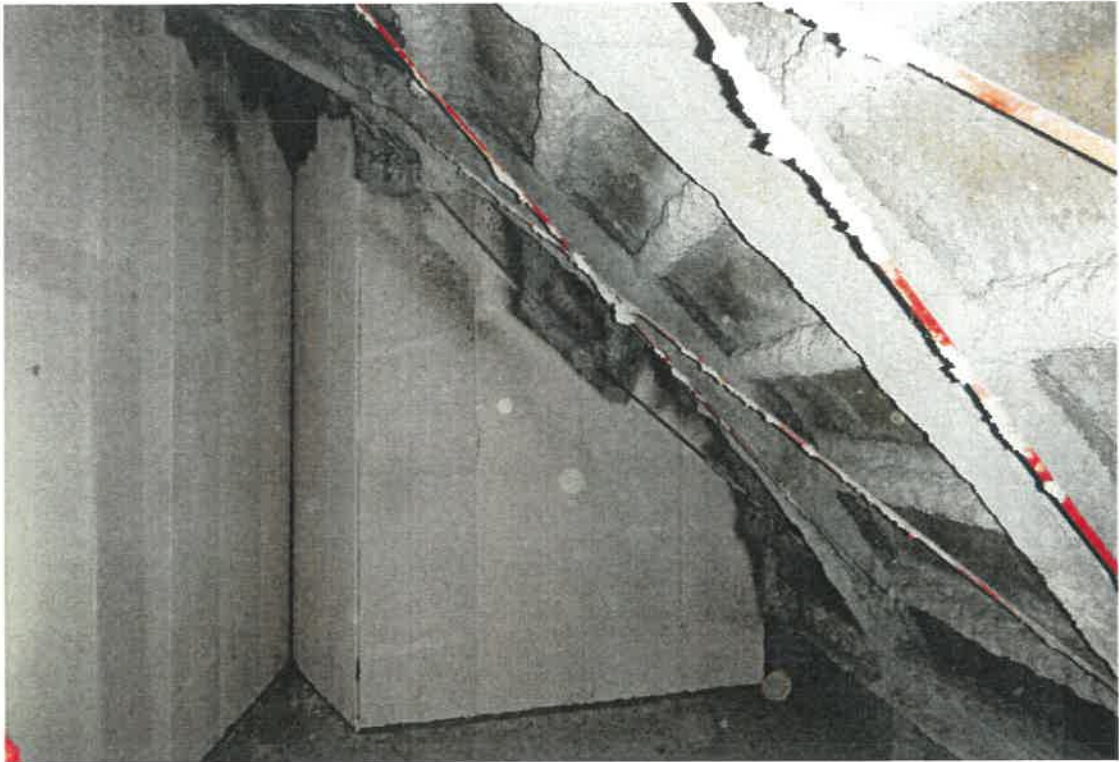
20



21



22



23



24



25



26



27



28

## 求 意 見 書

寺 田 吉 宏 殿

令和 7 年 2 月 28 日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 中 井 英 喜

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 7 年 3 月 5 日  
評価人

寺田吉宏

## 物 件 目 録

- 1 所 在 舞鶴市字京田小字古茶屋  
地 番 876番1  
地 目 宅地  
地 積 1145.58平方メートル
- 2 所 在 舞鶴市字京田小字古茶屋 876番地1  
家屋 番号 876番1  
種 類 ホテル  
構 造 鉄骨造鋼板葺4階建  
床 面 積 1階 182.86平方メートル  
2階 527.93平方メートル  
3階 527.93平方メートル  
4階 269.47平方メートル

(別紙)

| 物件番号  | 前回の売却基準価額<br>(円) | 今回の売却基準価額<br>(円) | 一括売却 |
|-------|------------------|------------------|------|
| 1     | 3,490,000        | 2,090,000        | 0    |
| 2     | 4,320,000        | 2,590,000        | 0    |
| 1, 2  | 7,810,000        | 4,680,000        | 一括   |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
| (備 考) |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |

## 求 意 見 書

寺 田 吉 宏 殿

令和 6年 9月20日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 藤 山 有 緒

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 6年 9月25日

評価人

寺田吉宏

物 件 目 録

- |   |       |                                                                                                  |
|---|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 舞鶴市字京田小字古茶屋                                                                                      |
|   | 地 番   | 8 7 6 番 1                                                                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                                                                               |
|   | 地 積   | 1 1 4 5. 5 8 平方メートル                                                                              |
| 2 | 所 在   | 舞鶴市字京田小字古茶屋 8 7 6 番地 1                                                                           |
|   | 家屋 番号 | 8 7 6 番 1                                                                                        |
|   | 種 類   | ホテル                                                                                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造鋼板葺 4 階建                                                                                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 8 2. 8 6 平方メートル<br>2 階 5 2 7. 9 3 平方メートル<br>3 階 5 2 7. 9 3 平方メートル<br>4 階 2 6 9. 4 7 平方メートル |



(別紙)

| 物件番号  | 前回の売却基準価額<br>(円) | 今回の売却基準価額<br>(円) | 一括売却 |
|-------|------------------|------------------|------|
| 1     | 4,980,000        | 3,490,000        | 0    |
| 2     | 6,170,000        | 4,320,000        | 0    |
| 1,2   | 11,150,000       | 7,810,000        | 一括   |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
| (備 考) |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |



令和 5 年 ( ケ ) 第 11 号

令和 6 年 2 月 21 日 現地調査

令和 6 年 4 月 12 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       |   | 11,150,000 | 円 |
| 内 訳 価 格 |   |            |   |
| 物件1（土地） | 金 | 4,980,000  | 円 |
| 物件2（建物） | 金 | 6,170,000  | 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<br>地番<br>地目<br>地積         | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」 |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>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 )

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | JR舞鶴線「西舞鶴」駅の南方・道路距離約 3200 m<br>最寄バス停「京田」の南方・約 880m (徒歩 約 11分)<br>(付属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                           |                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                       | 市街地辺縁に事業所、ホテル、農地等が混在して見られる地域                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制 等                                                                                                                                                                                                                   | 市街化区域<br>準工業地域<br>60 %<br>200 %<br>なし<br>特記事項のとおり |
| 画 地 条 件                                                         | 間口 約30.6 m, 奥行約 34 mの 概正方形地<br>第 4 図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |
| 接面道路の状況                                                         | 西側幅員 約 13 mの 市道 に 等高 に接する。<br>(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<br>ガス配管: なし (プロパンガス使用)<br>下水道: あり<br><br>(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"> <li>・本件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。</li> <li>・本件土地の南西角付近には電柱が1本設置され、また南東角にはプロパンガス供給設備が存在することが確認された。</li> <li>・本件土地の植栽の一部が、東側隣地に越境していることが確認された。</li> <li>・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において、洪水浸水想定区域(浸水深2.0mから3.0m未満)の記載がある。</li> </ul> |                                                   |

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 | <p>建築年月日（登記記載）： 平成8年6月16日 新築</p> <p>経 過 年 数 ： 約 28 年</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 仕 様             | <p>構 造：鉄骨造4階建</p> <p>屋 根：鋼板葺</p> <p>外 壁：窯業系サイディング等</p> <p>内 壁：クロス張り、ボード張り等</p> <p>天 井：クロス張り、ボード張り等</p> <p>床：ビニル床タイル、ビニル床シート、フローリング、カーペット等</p> <p>設 備：電気、プロパンガス、給排水設備</p> <p>そ の 他：エレベーター、配膳用リフト</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 床面積(現況)         | 第3項目的物件欄記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 現 況 用 途 等       | <p>現況用途： ホテル</p> <p>間 取 り：（付属資料「建物見取図」参照）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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"> <li>・ 建築確認及び完了検査あり。</li> <li>・ 本件建物は新築後相当期間が経過しており、外壁や柱等の各所において腐食箇所等が発生していることが確認された。</li> <li>・ 本件建物内の客室は内壁や天井等の模様替えが行われている部屋が多く見られる一方で、内壁や天井クロスの剥がれ、汚損等の老朽化が顕著にみられる部屋(206号室等)も数室確認された。</li> <li>・ 本件建物3階の301号室及び311号室は、3階と4階でメゾネットになっており、それぞれ4階の一部は吹抜けとなっていることが確認された。</li> <li>・ 本件建物4階西側倉庫及び東側天井裏において、アスベスト含有の可能性が窺える吹付材が使用されていることが確認された。</li> <li>・ また同4階東側倉庫には多くの動産類が残置されており、さらに同4階屋上にはキュービクルが存在することが確認された。</li> <li>・ 本件建物は相当期間営業停止の状態にあった模様であるが、各供給処理設備、エレベーター、配膳用リフト等が現時点においても使用可能であるか否かについては、確認することは不可能であった。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------------------------|
| 1  | 18,400               | 1.00          | 1,145.58       | 0.75      | 15,810,000                        |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 舞鶴 9-1

公示価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)  
 $30,200 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/159 = 18,400$

◇ 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 : 角地 (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  
 $100/100 \times 100/100 \times 100/159 \times 100/100 = 100/159$

イ 個別格差 : なし (1.00)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物は老朽化が著しく、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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------------------|
| 2  | 180,000             | 1508.19            | 0.02     | 5,430,000                       |

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 0.02 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ<br>(万円未満四捨五入) |
|----|---------------|---------------|-------|----------------------------------|
| 1  | 15,810,000    | 40%           | 法定地上権 | 6,320,000                        |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br><br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|--------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------|
| 1            | 15,810,000          | -6,320,000                      |                 | 75%             | 70%             | 4,980,000                                  |
| 2            | 5,430,000           | +6,320,000                      | 100%            | 75%             | 70%             | 6,170,000                                  |
| 一 括 価 格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                 | 11,150,000                                 |

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 特殊用途の物件であること、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 9-1 )  
所 在 : 京都府舞鶴市字下福井小字新宮1183番26  
価 格 : 30,200 円/㎡  
位 置 : JR舞鶴線「西舞鶴」駅の北西方, 道路距離約 3300 m  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 2137 ㎡  
供給処理施設 : 水道, 下水有  
接 面 街 路 : 西方 12 m 市道、南側道  
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率 60 %, 容積率 200 %)  
地域の概要 : 中規模工場、倉庫が多い舞鶴西港に近い工業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)  
物件1(土地): 14,954,401 円  
物件2(建物): 91,091,354 円

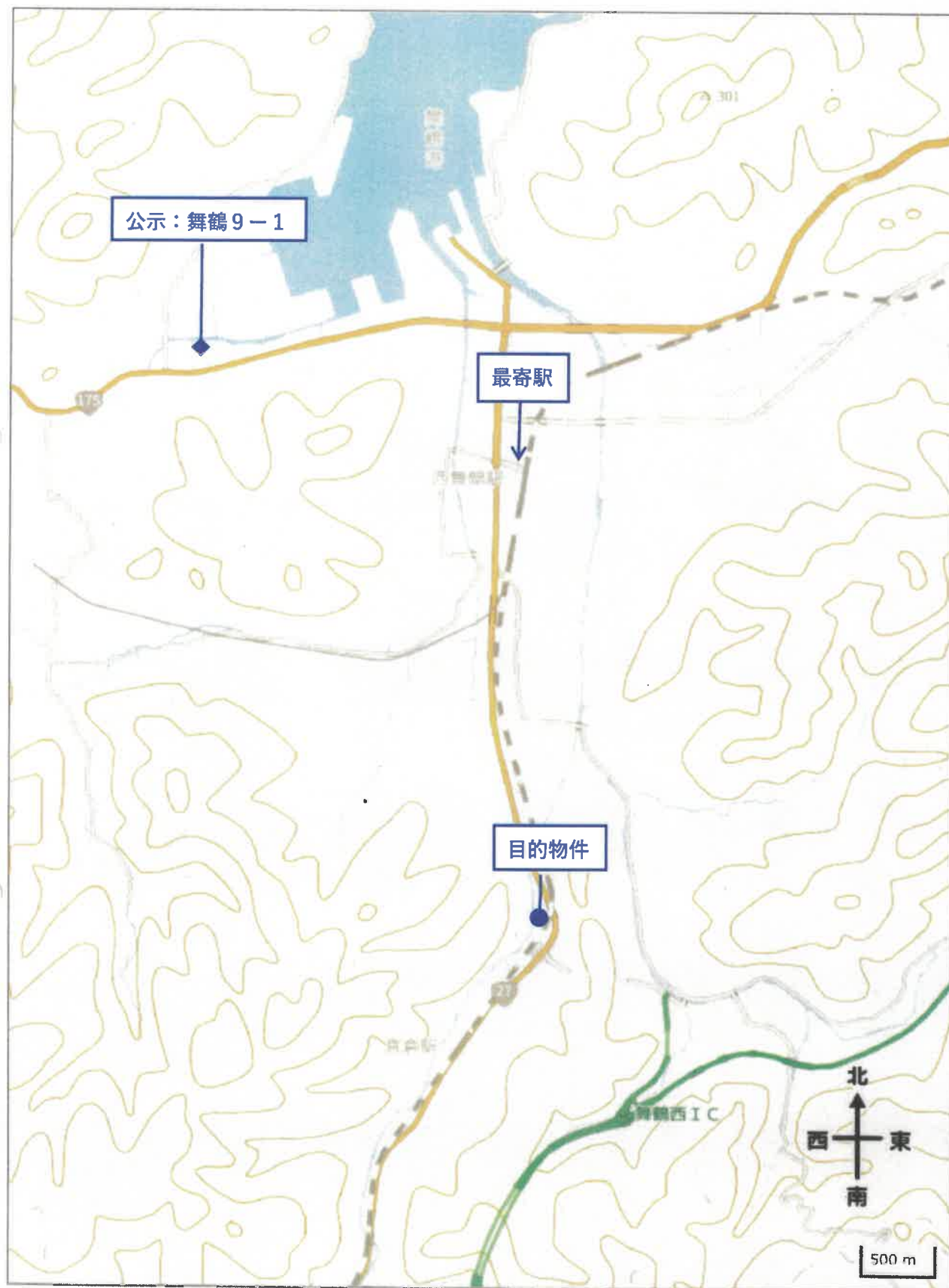
## 第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

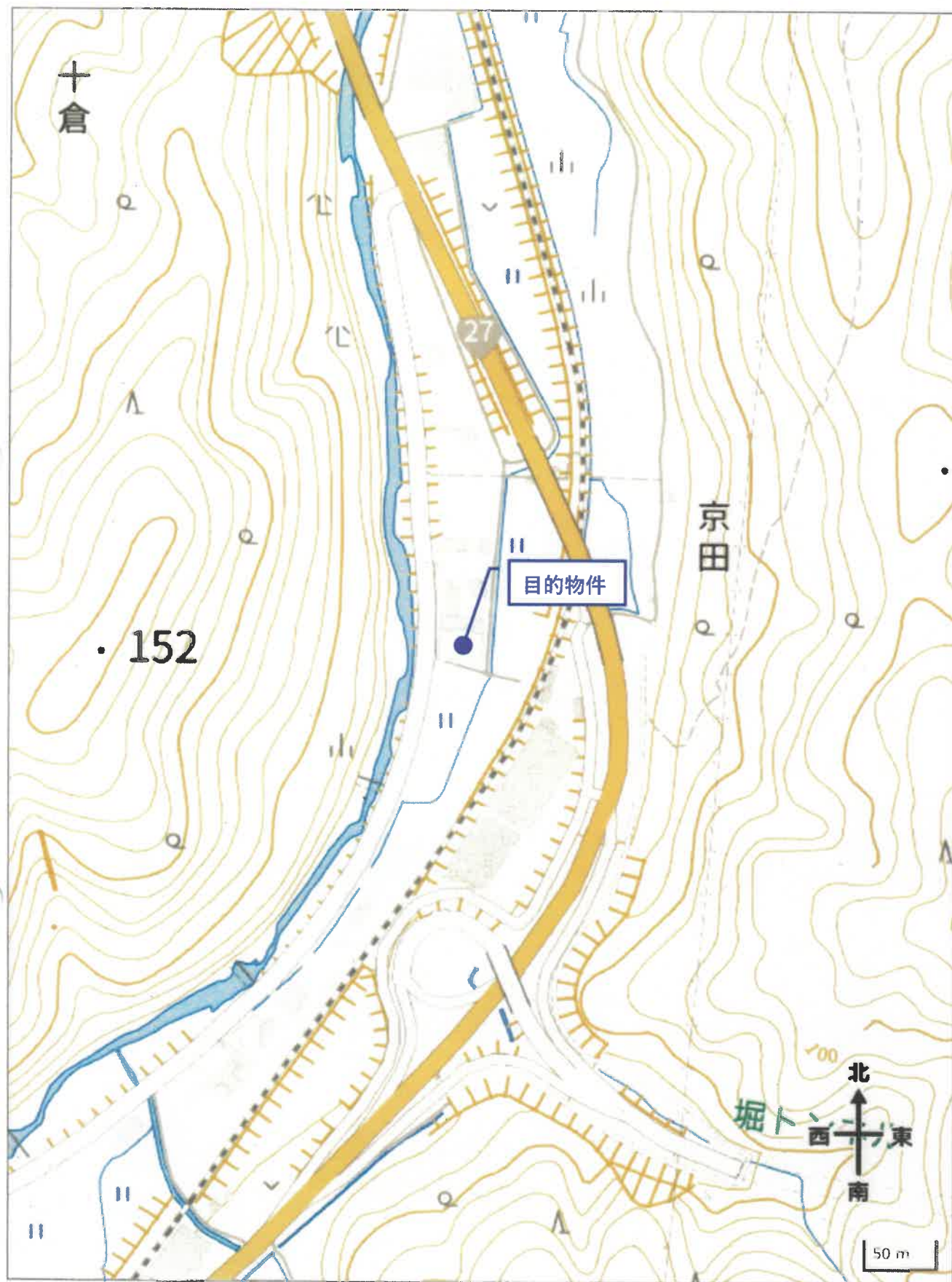
以上

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                                                                  |
|---|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 舞鶴市字京田小字古茶屋                                                                                      |
|   | 地 番   | 8 7 6 番 1                                                                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                                                                               |
|   | 地 積   | 1 1 4 5. 5 8 平方メートル                                                                              |
| 2 | 所 在   | 舞鶴市字京田小字古茶屋 8 7 6 番地 1                                                                           |
|   | 家屋 番号 | 8 7 6 番 1                                                                                        |
|   | 種 類   | ホテル                                                                                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造鋼板葺 4 階建                                                                                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 8 2. 8 6 平方メートル<br>2 階 5 2 7. 9 3 平方メートル<br>3 階 5 2 7. 9 3 平方メートル<br>4 階 2 6 9. 4 7 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