

福井地方裁判所本庁・敦賀支部の売却スケジュールでは、

令和2年6月の入札開始分から制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。
自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。）がある場合で、その者が暴力団員等のときは、買受人となれません。

令和2年6月の入札開始分から、入札時に入札書ごとに
下記の各書面を提出する必要があります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

- ※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
- ※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

- ※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
- ※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
- ※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

- ※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 本 谷 俊

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 5月 1日から 令和 6年 5月10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15日 午前10時00分 場 所 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前 9時50分 場 所 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月16日から 令和 6年 5月17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) 裁判所の預金口座に所定の金額を振り込んだ旨の保管金受け入れ手続添付書 (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 4月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 鯖江市和田町13字道夕
地 番 1番20
地 目 宅地
地 積 204.41平方メートル
- 2 所 在 鯖江市和田町13字道夕 1番地20
家屋 番号 1番20
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 72.98平方メートル
2階 74.88平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 33.00平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月22日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 本谷 俊

-
- 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 鯖江市和田町13字道夕
地 番 1番20
地 目 宅地
地 積 204.41平方メートル
- 2 所 在 鯖江市和田町13字道夕 1番地20
家屋 番号 1番20
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 72.98平方メートル
2階 74.88平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 33.00平方メートル



令和5年(ケ)第62号
令和6年 2月 2日受理
令和6年 2月27日提出

現況調査報告書

(物件1・2)

福井地方裁判所

執行官 富田耕次

(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 | 鯖江市和田町13字道夕 |
| | 地 番 | 1番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鯖江市和田町13字道夕 1番地20 |
| | 家屋 番号 | 1番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.98平方メートル
2階 74.88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) 鯖江市和田町第13号1番地20付近
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 畑(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 <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	
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。 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類:車庫 <input type="checkbox"/> 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <input type="checkbox"/> 床面積:33.00平方メートル
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)として占有している。 <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	物件2建物北東側角の物置は鍵が無く、内部を確認することは出来なかった。 車庫はBの陳述及び土地・家屋名寄帳兼課税台帳の内容から、附属建物と認定した。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 福井地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (本件物件所有者の娘)	<p>1 私は本件物件の所有者亡Aの娘です。本件物件には亡Aが居住していましたが、令和4年12月から空き家です。</p> <p>2 物件1土地にある未登記の車庫は亡Aの所有物です。</p> <p>3 18年前まで物件2建物内で犬を飼っていました。</p> <p>4 物件2建物の北東側角にある外部からしか出入りできない部分の鍵がありませんが、物置で間違いありません。</p> <p>(令和6年2月19日聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月2日(金) 10:50 - 11:00	福井地方法務局	公簿, 公図, 地積測量図, 建物図面等の閲覧及び交付請求等
令和6年2月5日(木) 15:10 - 15:20	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和6年2月9日(金)	当庁	鯖江市役所に固定資産証明書請求 (郵送)
令和6年2月19日(月) 13:00 - 13:50	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査 Bから聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者により解錠し、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小



(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	鯖江市和田町13字道夕		地番	1番20	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	土地改良所在図					
作成年月日	昭和48年2月17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。

(福井地方務局武生支局管轄)

令和6年2月2日

福井地方務局

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成8年7月17日

0332224

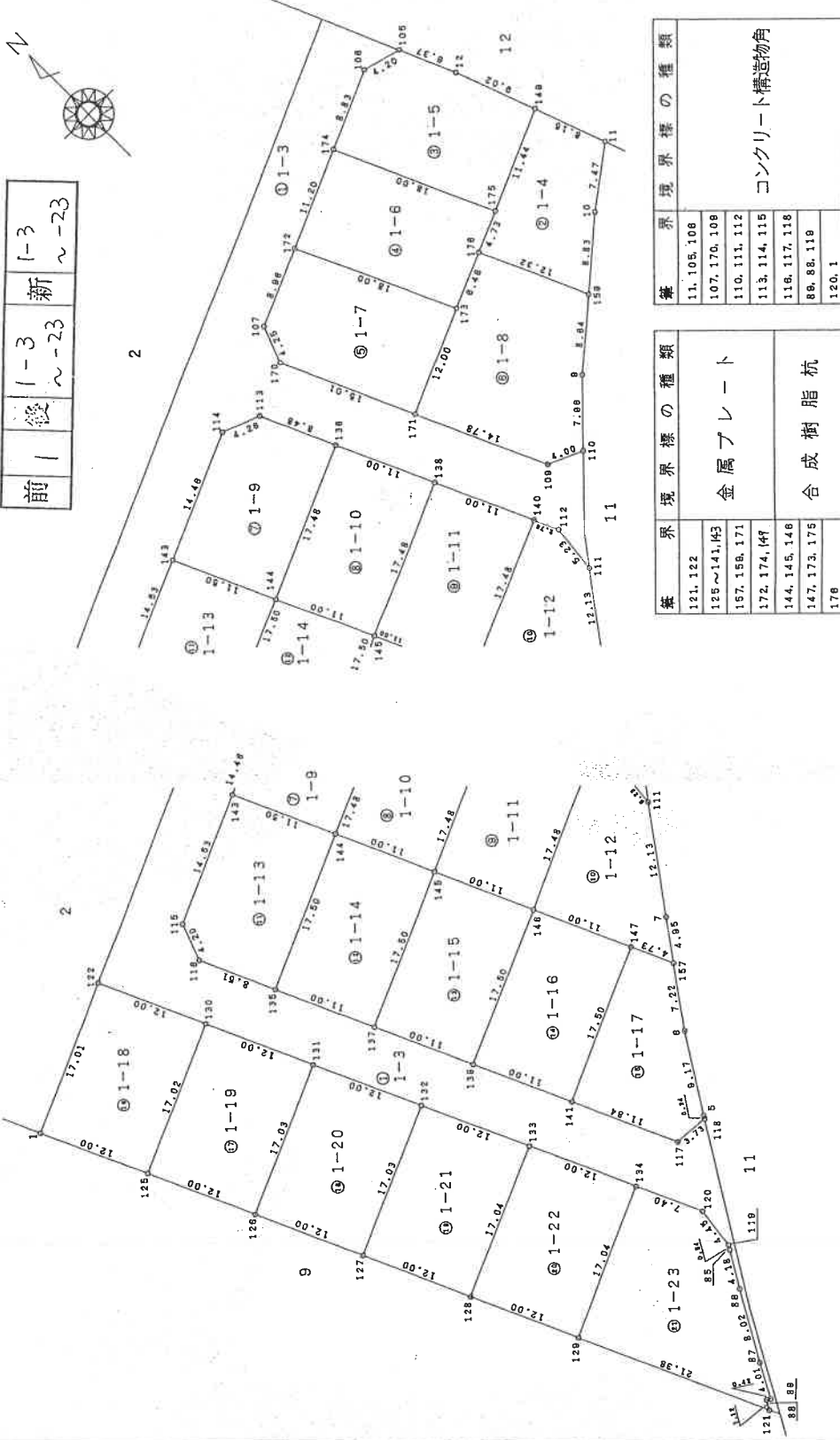
地番 1-1-1 ~ 1-2-3

土地の所在 鯖江市和田町13字道夕

地積測量図 1/4

平成8年7月17日登記

A4版に縮小



縮尺 1/500

申請人

(平成8年7月5日作成)

作製者

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。

(福井地方裁判所武生支部管轄)

令和6年2月2日

福井地方裁判所

測量士

公用

(6枚目)

請求番号：7-2 (1/4)

登記年月日：平成8年7月17日

0332227

1-2

地番 1-1-1 ~ 1-2-3

地積測量図 44

土地の所在 鯖江市和田町13字道夕

1枚目と同様

地番	① 1-3	地積
公積	合計面積	雑地
5200	4058.2373835	1143.7626165
	地積	1143.76 m ²

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
127	153.311	166.211	-17.383	-2685.005113	
128	157.681	195.034	-4.973	-784.147613	
131	173.541	181.238	17.383	3016.663203	
132	169.176	172.417	4.973	841.312248	
		合計		408.822725	
		合計面積		204.413623	
				204.41 m ²	

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
128	148.841	177.388	-17.385	-2589.339285	
127	153.311	166.211	-4.971	-762.108981	
132	169.176	172.417	17.385	2941.124760	
133	164.811	183.596	4.971	819.275481	
		合計		408.951975	
		合計面積		204.4759875	
				204.47 m ²	

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
129	144.571	188.565	-17.387	-2513.655977	
128	148.841	177.388	-4.969	-740.087829	
133	164.811	183.596	17.387	2855.568557	
134	160.446	194.775	4.969	797.256174	
		合計		408.061225	
		合計面積		204.5406125	
				204.54 m ²	

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
129	144.571	188.565	-13.706	-1981.490126	
134	160.446	194.775	13.103	2102.323938	
120	157.754	201.668	9.594	1513.491876	
119	154.211	204.368	2.829	436.262919	
85	153.678	204.487	1.106	169.667868	
86	149.608	205.475	3.014	450.918512	
87	141.843	207.511	3.127	443.543061	
88	137.984	208.902	0.881	93.967104	
89	137.876	208.192	-0.121	-16.882896	
121	136.785	208.481	-19.627	-2684.679195	
		合計		527.822961	
		合計面積		263.8114805	
				263.81 m ²	

合計面積 4058.2373835 m²

製作者 土地家屋

事務所 (平成8年7月5日作製)

申請人

縮尺 1/

公用

和6年2月2日 福井地方務局

登記官

(7枚目)

請求番号：7-2

A4版に縮小

登記年月日：平成10年3月12日

公用

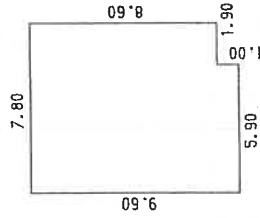
0064567 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1番20
 建築物の所在 鯖江市和田町13字道夕1番地20

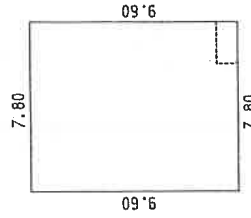
昭和10年3月12日登記

A4版に縮小



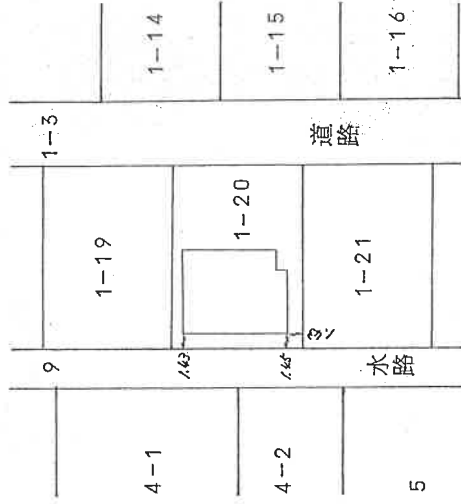
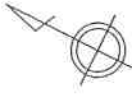
1階 求積表

8.60 × 7.80 =	67.0800
1.00 × 5.90 =	5.9000
合計	72.9800
床面積	72.98 m ²



2階 求積表

9.60 × 7.80 =	74.8800
合計	74.8800
床面積	74.88 m ²



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
3月10日作成			
士会(用紙)			

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。

(福井地方方法務局武生支局管轄)

令和6年2月2日

福井地方方法務局

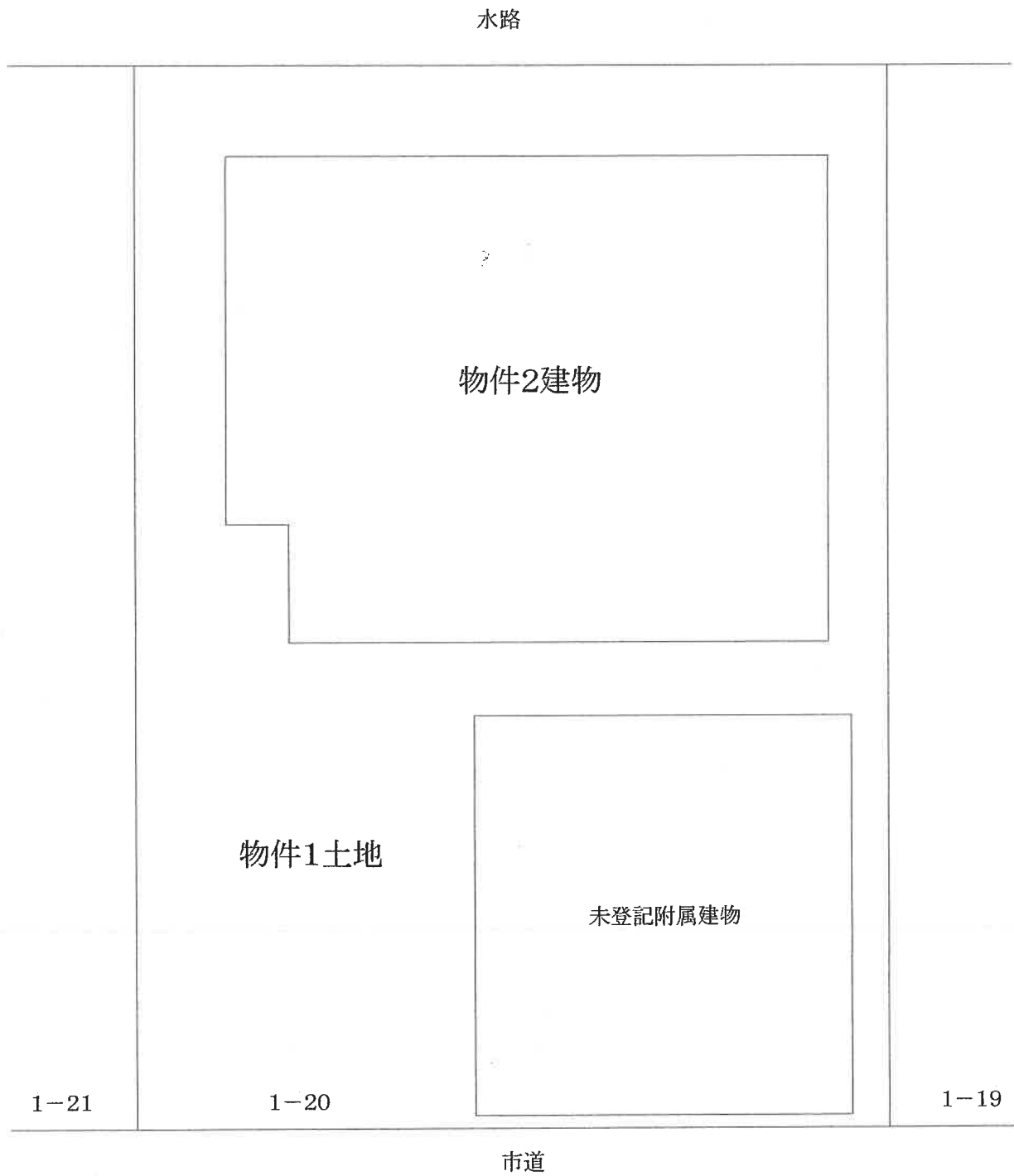
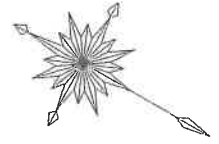
登記官

(8 枚目)

請求番号：7-3

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



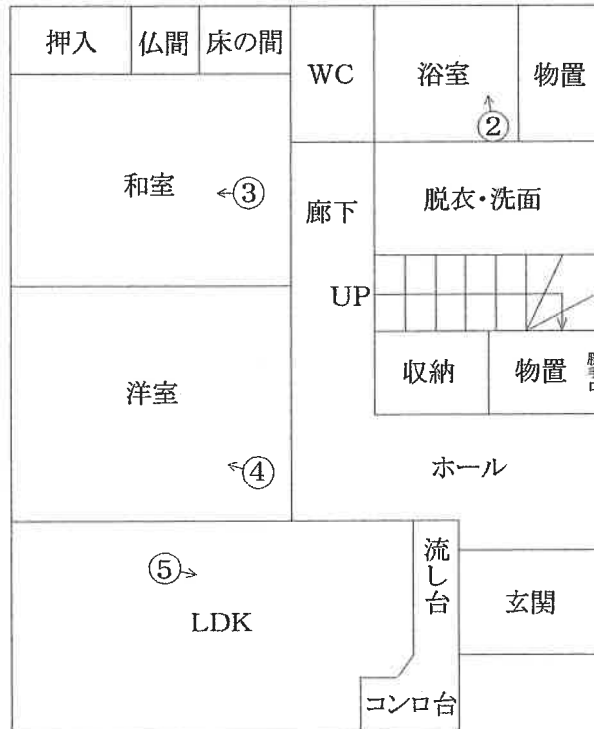
①

←○写真、撮影位置、方向

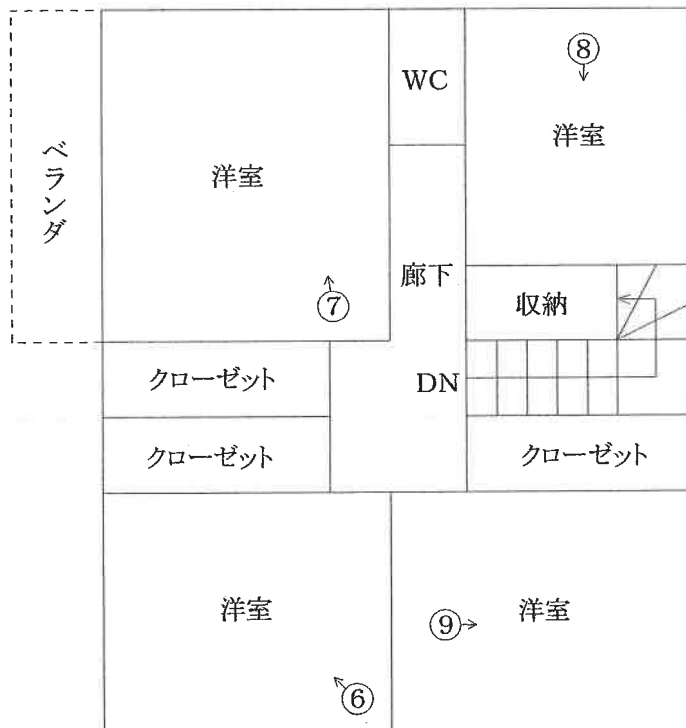
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2階

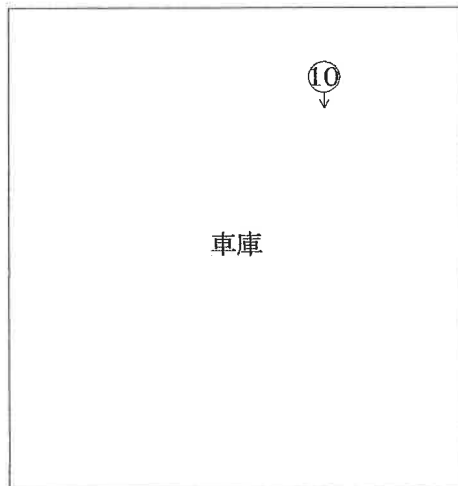


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

未登記附属建物



←○写真、撮影位置、方向

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件2建物

未登記附属建物



物件1土地

写真番号 2

物件2建物の内部を撮影



写真番号 3

物件2建物の内部を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部を撮影



(14 枚目)

写真番号 7

物件2建物の内部を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部を撮影



写真番号 10

未登記附属建物の内部を撮影



令和 5 年 (ケ) 第 62 号
令和 6 年 2 月 19 日 現地調査
令和 6 年 2 月 22 日 評 価

福井地方裁判所 御 中

評 価 書

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

山 岸 範 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,910,000 円
物件2(建物)	金 2,860,000 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、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合について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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	鯖江市和田町13字道夕 1番20 宅地 204.41㎡	左記に同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鯖江市和田町13字道夕1番地20 1番20 居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 72.98㎡ 2階 74.88㎡ 合計 147.86㎡	下記参照
番 号	特 記 事 項		
1, 2	・下記未登記附属建物が存する 家 屋 番 号 未登記 種 類 車庫 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 33.00㎡		

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		福井鉄道福武線「西鯖江」駅 西方約 4.5 km (道路距離)
付近の状況		一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域
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 非線引都市計画区域 用途地域 指定なし 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 指定なし
画地条件	地積 間口 奥行 形状	204.41 m ² 約 12.0 m 約 17.0 m 長方形
接面道路の状況		北東側 約6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 等高
土地の利用状況等		物件2の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、南西側が農地であるほか周囲いずれも一般住宅等となっている。
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	前面道路に本管あり 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり
特記事項		全部事項証明書や古地図等により確認したところ、従来は農地等であったものを平成8年頃に宅地開発して現在に至るものである。さらに、現地調査の結果からも土壌汚染の可能性は低いものと思料する。

※ 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)が通っていることをいう。「なし」とは、目的物件の前面道路に施設管が敷設されていないことをいう。「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施設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。

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） 平成10年3月8日 新築 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鉄板、サイジング等
	内 装	クロス等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
	設 備 そ の 他	電気、給水、排水、衛生等 なし
床 面 積（現 況）		第3の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 間取図のとおり
品 等		普通程度
保守管理の状態		普通程度
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		・施錠されており、1階物置の内部を確認することはできなかった。 ・アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分		附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日 (課税台帳) 平成11年頃 新築 経過年数 25 年 経済的残存耐用年数 4 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鉄板等
	内 装	アラワシ等
	天 井	アラワシ等
	床	土間コンクリート
	設 備 そ の 他	電気 なし
床 面 積 (現 況)		第3の目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等		現況用途 車庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通程度
保守管理の状態		普通程度
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。

第5 評価額算出の過程

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。

物件 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) ア×イ×ウ×エ
1	24,500	1.01	204.41	0.90	4,550,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鯖江(県)ー4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,400 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 113 & \div & 24,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： 方位 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.03
(相乗積) 環境条件 1.10 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 方位 1.01

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等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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	147.86	0.14	3,110,000
附属建物	60,000	33.00	0.14	280,000
小計				3,390,000

ウ 物件2

現価率：耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 26年

経済的残存耐用年数 4年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.14$$

ウ 附属建物

現価率：耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 25年

経済的残存耐用年数 4年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 29 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.14$$

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。

① 土地利用権等価格

物件 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
1	4,550,000	0.30	法定地上権	1,370,000

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30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除	評価額 (円)
	(1①、1②) ア	(2①) イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,550,000	-1,370,000	/	1.0	0.6	1.00	1,910,000
2	3,390,000	1,370,000	—	1.0	0.6	1.00	2,860,000
一括価格 (合計)							4,770,000

ウ 占有減価修正: 特になし

エ 市場性修正: 特になし

オ 競売市場修正: 競売手続の特殊性及び売却条件に伴う競売固有の減価を考慮

カ その他の控除: 特になし

第6 参考価格資料

地価調査価格	鯖江(県)-4
所在・地番	鯖江市小泉町28字仲町1番21
価格	27,400 円/㎡
位置・交通	「神明」駅 約2,300m
価格時点	令和5年7月1日
地積	207 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	北6m舗装市道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域 指定なし 建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要	中規模の一般住宅が建ち並び周辺には農地も多く残る 新興住宅地域

第7 附属資料

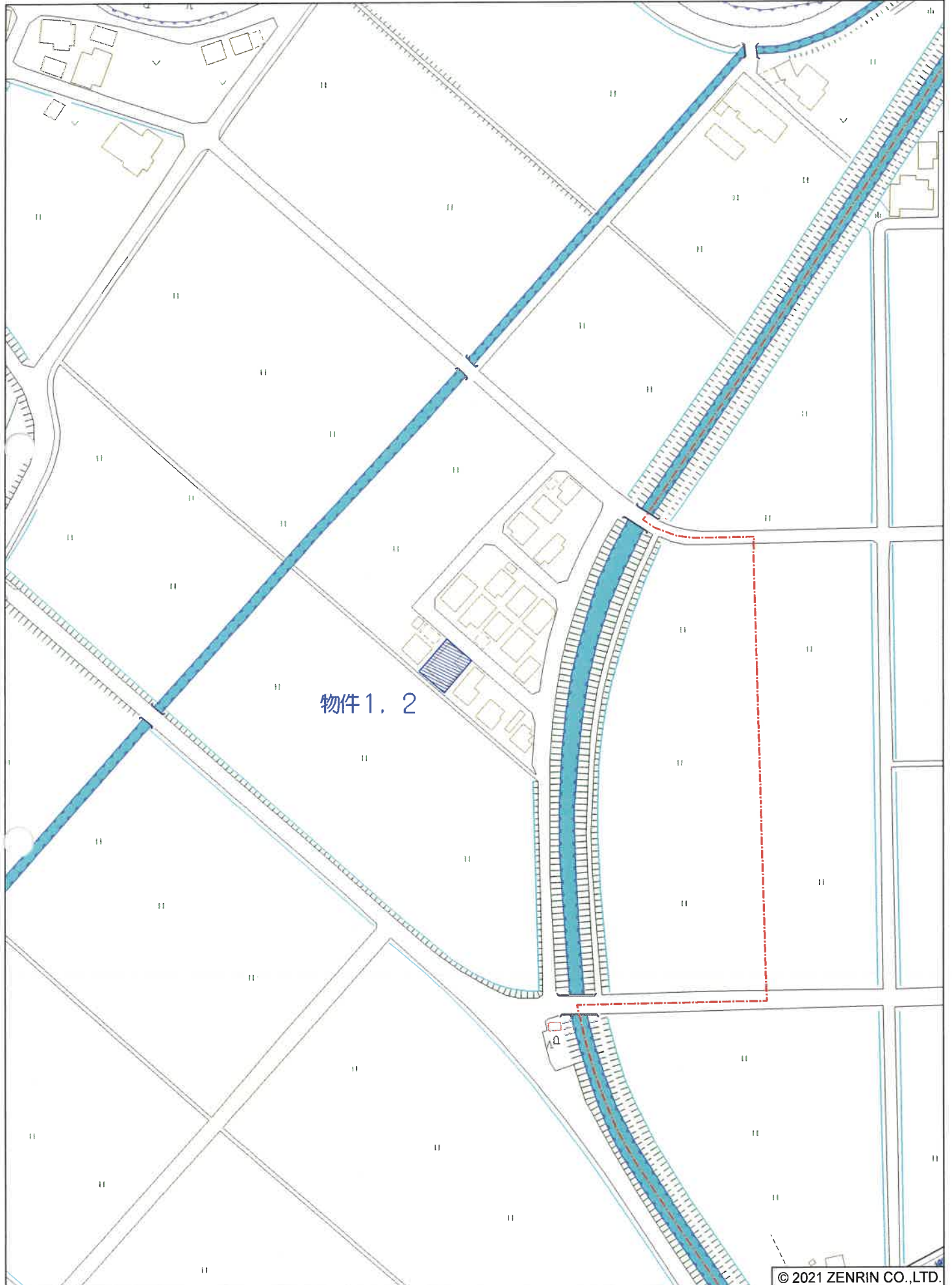
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【付記】

本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

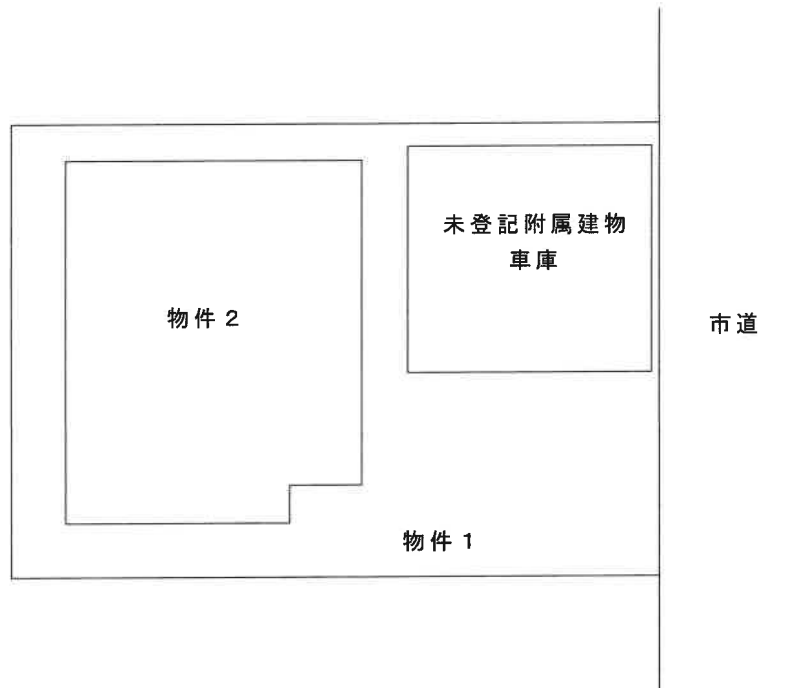
以上





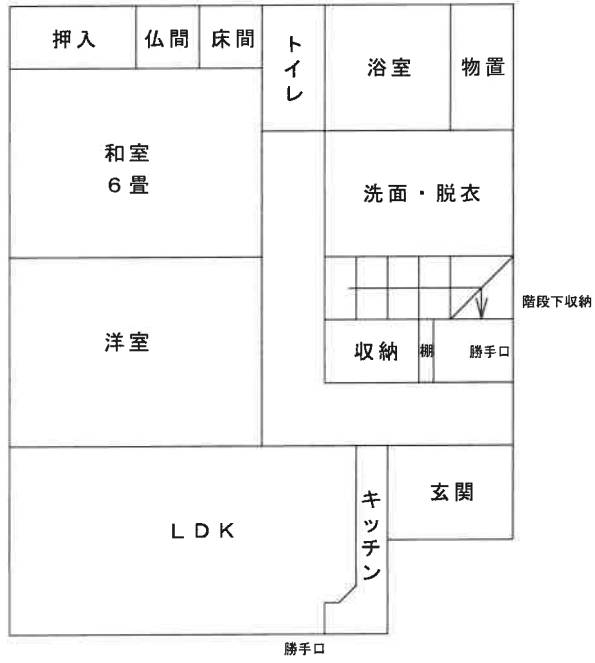
物件 1, 2

現況見取図

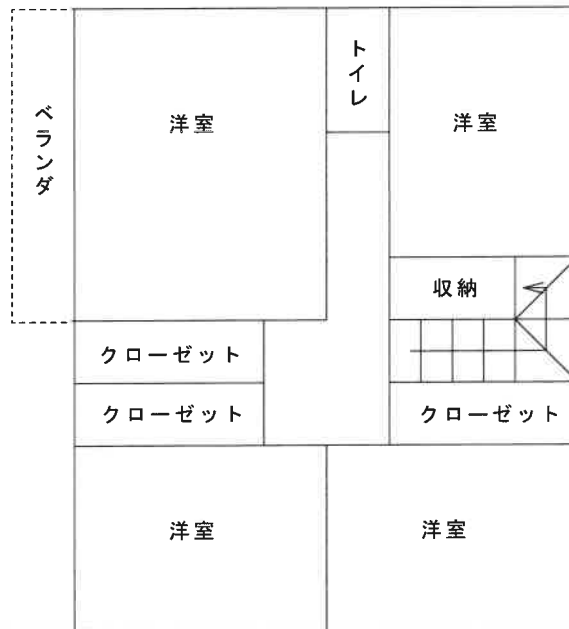


建物間取図

1階



2階



附属建物

