

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 7年 3月21日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

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 4月 4日から 令和 7年 4月 11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 16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 7年 5月 7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 7年 4月 17日から 令和 7年 4月 18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 7年 3月 21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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	11,460,000 9,168,000	一括	2,292,000	121,281	18,422
1	1,300,000				
2	10,160,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 越前市栗田部町71字下来耜町 |
| | 地 番 | 1番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越前市栗田部町71字下来耜町 1番地23 |
| | 家屋 番号 | 1番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 57.90平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月27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

【物件番号2】

本件建物の水道メーター（量水器）が隣地（地番1番11）に設置されており、上水道の継続利用が困難である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 | 越前市栗田部町71字下来耜町 |
| | 地番 | 1番23 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 237.54平方メートル |
| 2 | 所在 | 越前市栗田部町71字下来耜町 1番地23 |
| | 家屋番号 | 1番23 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 67.07平方メートル
2階 57.90平方メートル |

令和6年(ケ)第60号
令和6年11月20日受理
令和7年 1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 | 越前市粟田部町7 1字下来耜町 |
| | 地 番 | 1番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越前市粟田部町7 1字下来耜町 1番地23 |
| | 家屋 番号 | 1番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 57.90平方メートル |

(土地・建物用)

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) 越前市栗田部町第71号1番地23
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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	
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
■A (本件物件所有者)	1 私は本件物件の所有者です。本件物件は空き家です。 2 物件1土地と近隣の土地との間で境界に関する争いはありません。 3 物件2建物内で亡くなった人はいませんし、ペットを飼ったこともありません。 4 物件2建物に損傷している部分や不具合はありません。 (照会に対する回答書の要旨)
■C (隣地1番11所有者)	1 私は本件物件の隣地1番11の所有者です。本件物件の水道メーターが1番11にあることは知りませんでした。1番11に水道メーターを取り付けることについてAさんと契約はありませんし、使用料等の対価も受け取っていません。 2 競売によって本件物件を買い受けた方に1番11の土地を使用させるつもりはありません。売却を希望します。 (照会に対する回答書の要旨)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2建物は築年数が浅く、子供の落書き以外に目立つような損傷は無かった。
- 3 本件物件内に水道メーターが無く、評価人が調査したところ隣地1番11の土地にあるとの報告を受けたので、1番11の所有者であるCに照会をしたところ、買受人に対して使用させるつもりはなく、土地の売却を希望するとの回答を得た。よって、本件物件の買受人はCから1番11の土地を買い受けるか水道の引き直しをする必要があるものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

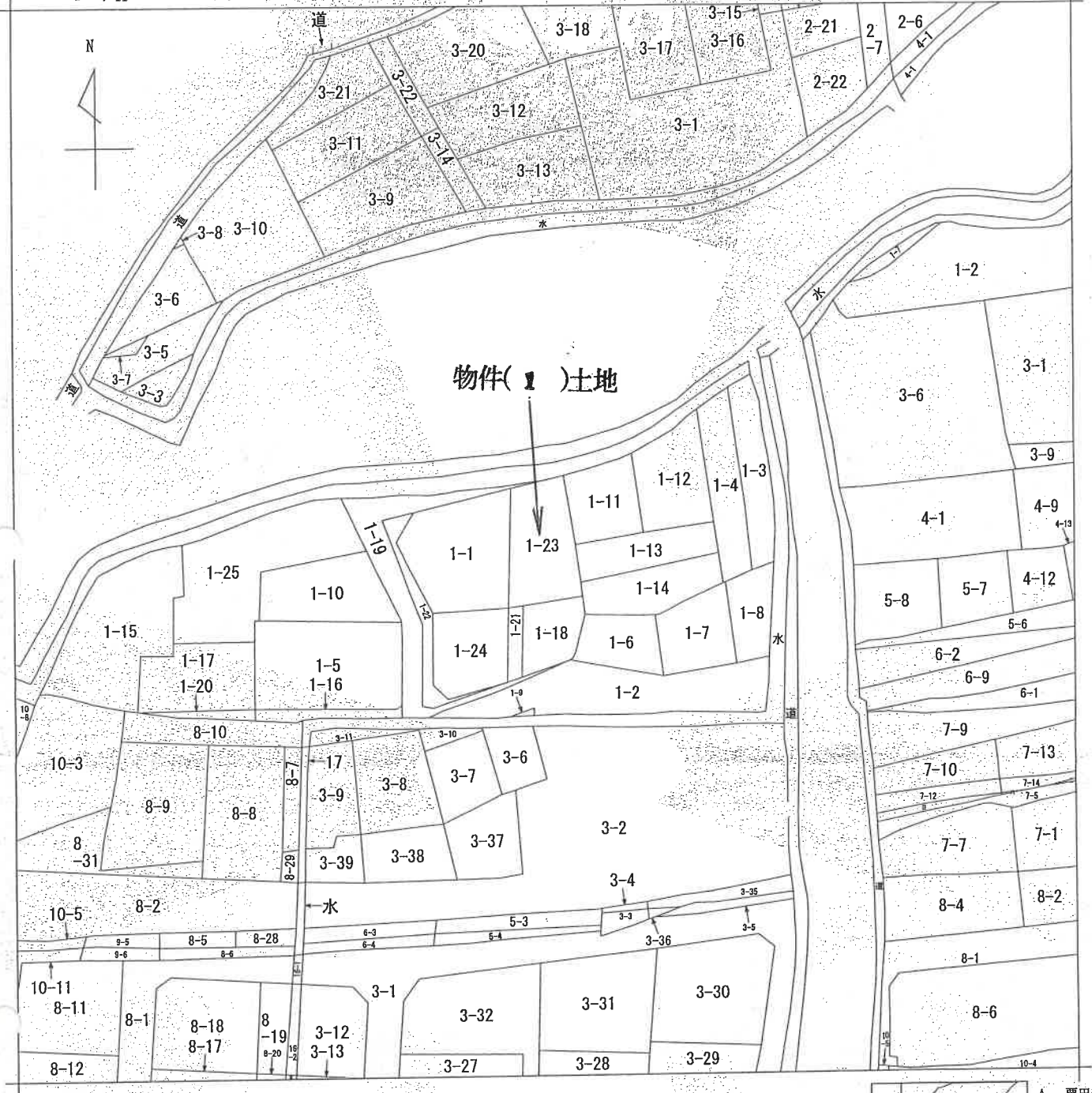
(調査経過用)

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11月20日(水) 16:00 - 16:10	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11月22日(金) 9:50 - 10:00	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和6年11月25日(月) : - :	当庁	Aに照会書を送付 (郵送)
令和6年12月16日(月) 14:00 - 15:30	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
令和7年1月16日(木) : - :	当庁	Cに照会書を送付 (郵送)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月16日 目的物件は不在であったので、立会人B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

イ 2-5 ハ 7-15 キ 16-3
ロ 7-11 ニ 7-6



(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	越前市粟田部町7 1 字下来相町		地番	1番23		
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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福井地方務局武生支局管轄)
令和6年11月20日
福井地方務局
登記官



請求番号: 16-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成30年7月5日

令和6年11月20日

福井地方方法務局

測量図

(7枚目)

地積測量図

地番 1-1, 1-23
土地の所在 越前市栗田朝町71字下来相町

求積表

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn*(Xn+1-Xn-1). Includes a total row for area (476.79 m²).

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn, Xn+1-Xn, Xn*(Yn+1-Yn-1), Yn*(Xn+1-Xn-1). Includes a total row for area (237.54 m²).

総合面積 714.3416070 m²

IN1~IN4概略図

Diagram showing a circular area with a grid pattern, labeled '下水マンホール IN1~IN4'.

測量系 任意経緯
測量年月日 平成30年6月30日

Table with columns: 既知点の種別, 既知点座標, 既知点の名称と座標値, 備考. Lists points IN1, IN2, IN3, IN4 with their coordinates and values.

境界線の種類 Table with columns: 境界線の種類, 田, 石, コンクリート, 金, 金属プレート, 刻印, プラスチック, 高, 計算のみ.

Main survey diagram showing land parcels with boundary lines, points (e.g., 71-546, 71-543, 71-538), and distances. Includes a north arrow and a '道路' label.

報告番号 1800021

作成者

申請人

(平成30年6月30日作成)

縮尺 1/250

A4版に縮小

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理)

請求番号：16-2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福井地方司法務局 武生支局管理)

令和6年11月20日 福井地方司法務局

登記号

(8 枚目)

建築物図面

家屋番号 1番23

建物の所在 越前市粟田部町71字下米租町1番地23

各階平面図

1階

3.640	6.370
0.910	6.370
7.280	10.010

求積表

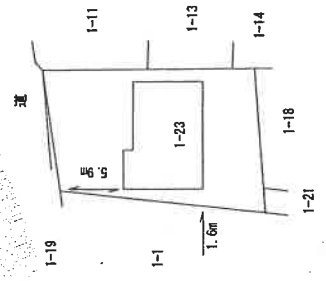
3.640 x 0.910 =	3.312400
10.010 x 6.370 =	63.763700
計	67.076100
床面積	67.07㎡

2階

3.640	2.730
0.910	1.820
2.730	1.820
0.910	1.820
7.280	10.010

求積表

3.640 x 2.730 =	9.937200
10.010 x 4.550 =	45.545500
1.820 x 1.820 =	3.312400
2.730 x 0.910 =	2.484300
0.910 x 1.750 =	-1.592500
1.820 x 0.980 =	-1.7836000
計	57.903300
床面積	57.90㎡



A4版に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



①

道路

1-11

1-1

物件2建物

1-13

物件1土地

1-14

1-23

1-18

1-24

1-21

②

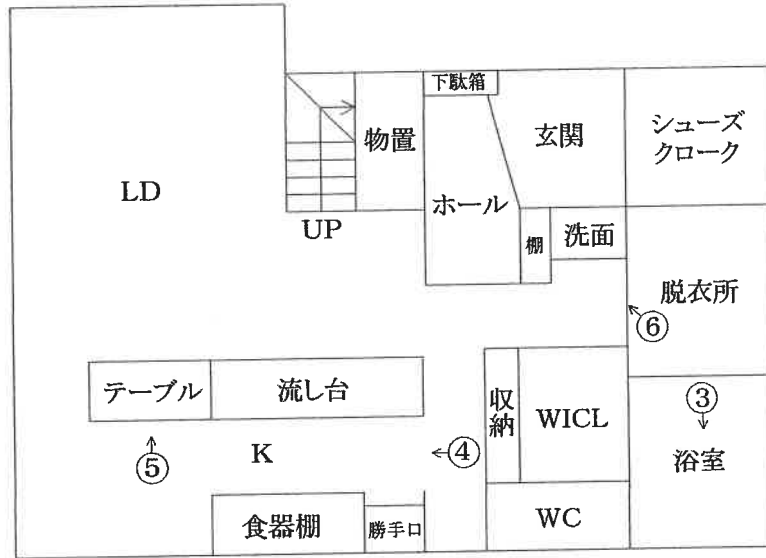
←○写真、撮影位置、方向

(9 枚目)

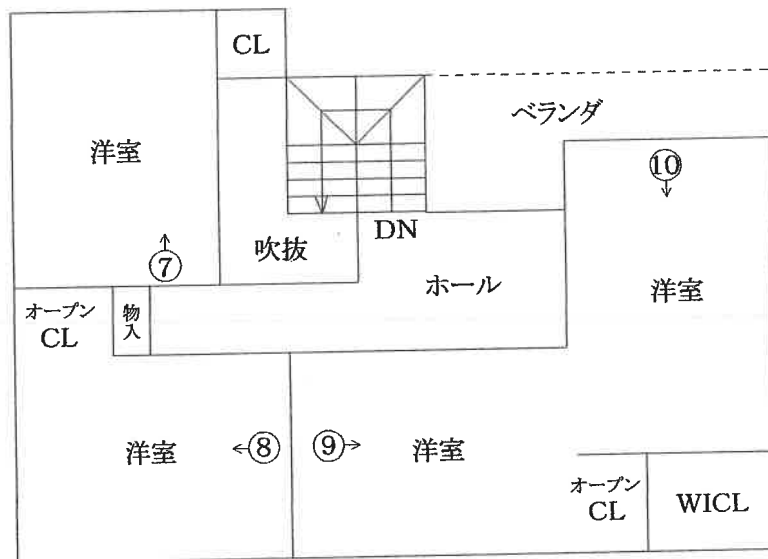
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2階



←○ 写真、撮影位置、方向

(10 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件2建物



物件1土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

物件2建物



物件1土地

(11 枚目)

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



(12 枚目)

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



(13 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



(14 枚目)

写真番号 9

物件2建物の内部を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部を撮影



(15 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 60 号
令和 6 年 12 月 16 日 現地調査
令和 7 年 2 月 5 日 評 価

福井地方裁判所 御 中

評 価 書

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

奥 野 裕 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,300,000 円
物件2(建物)	金 10,160,000 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	越前市粟田部町71字下来耜町 1番23 宅地 237.54m ²	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	越前市粟田部町71字下来耜町1番地23 1番23 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 67.07m ² 2階 57.90m ² 合計 124.97m ²	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1・2	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		ハピラインふくい線「武生」駅より 東方約 7.0 km (道路距離)	
付近の状況		対象近隣地域は花筐小学校の西方に位置し、旧来からの住宅、小工場、倉庫等が建ち並ぶ地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)		都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% (基準容積率160%) なし 日影規制(二) 越前市立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域外)
画地条件	地積	237.54 m ²	
	間口	約 11.6 m	
画地条件	奥行	約 19.5 m	
	形状	ほぼ長方形	
接面道路の状況		北側 幅員約3.5m舗装道路(建築基準法第42条2項に該当) 高低差 等高	
土地の利用状況等		物件2の建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側は空地及びクリーニング工場、西側は空地、北側は道路及び水路を介して家庭菜園、南側は住宅として利用されている。	
供給処理施設	上水道	前面道路に本管なし	
	ガス配管	前面道路に本管なし	
	下水道	前面道路に本管あり	
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> 1. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の空中写真(昭和50年頃)等では住宅の敷地であった。また、現在はクリーニング工場に隣接しており土壌への影響は否定できない。ただし、土壌汚染に関する調査は実施していないため汚染の有無については不明である。 2. 最先順位抵当権設定時に物件2の建物が存在し、土地建物の所有者が同一であることから、物件2の建物のために物件1の土地全部に法定地上権が成立するものと思料する。 	

特記事項	<p>3. 北側の道路は幅員4m未満であり、既存道路(幅員約2.9m)の中心線から2mのセットバックが必要となるとのことであった。なお、物件1の土地の前面についてはセットバックが完了しているものの、新たに建物等を建築する場合には水路がある道路の反対側から4mのセットバックが必要となる可能性があるとのことであった。詳細については福井県丹南土木事務所建築課に確認が必要である。</p>
	<p>4. 福井県の水害ハザード情報によれば、物件1の土地周辺は平成16年7月の豪雨の際に浸水履歴があるが、対象土地の浸水被害の有無については不明である。</p>
	<p>5. 上水道については、東側隣接地(1番11)に設置されている量水器から宅内への引込工事がなされている。隣接地所有者は買受人に対して量水器の継続利用を拒否している。なお、前面道路には上水道の本管が敷設されておらず、新たに上水道の引込みを行う際には周辺市道に敷設されている本管から延長工事を行う必要となる。詳細については、越前市上下水道課に確認が必要である。</p>

※ 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31年1月8日 新築 経過年数 6年 経済的残存耐用年数 19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ガルバリウム鋼板葺
	外 壁	サイディング貼
	内 装	ビニールクロス貼
	天 井	ビニールクロス貼
	床	フローリング貼
	設 備 そ の 他	給水、電気、排水 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
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		建物所有者が空家の状態で管理・占有している。
特 記 事 項		1. 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. 内壁クロスに一部落書きが認められる。

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	15,700	0.95	237.54	0.9	3,190,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 福井越前(県)ー8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,400 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & = & 15,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地域格差：
 (相乗積) 街路条件 1.05 交通接近条件 1.00
 環境条件 1.05 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 隣接不動産等周囲の状態 0.95
 (相乗積)

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、減価率10%と査定

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	174,000	124.97	0.69	15,000,000

ウ 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 6年

経済的残存耐用年数 19年

観察減価 10%

残価率 5%

- 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 19年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 25年) } × (1 - 観察減価等 0.1) = 0.69

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,190,000	0.35	法定地上権	1,120,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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) (1①、1②) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他 の控除 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,190,000	-1,120,000	/	0.90	0.7	1.00	1,300,000
2	15,000,000	1,120,000	—	0.90	0.7	1.00	10,160,000
一括価格 (合計)							11,460,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 上水道の継続利用が困難な物件であることなど市場性が劣る点を考慮

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	福井越前(県)ー8
所 在	越前市粟田部町28字大馬場8番4
住 居 表 示	実施なし
価 格	17,400円/㎡
位 置	「武生」駅 約7.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	289㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南4m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	旧来からの一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- ① 目的物件の位置図
- ② 白地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図
- ④ 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

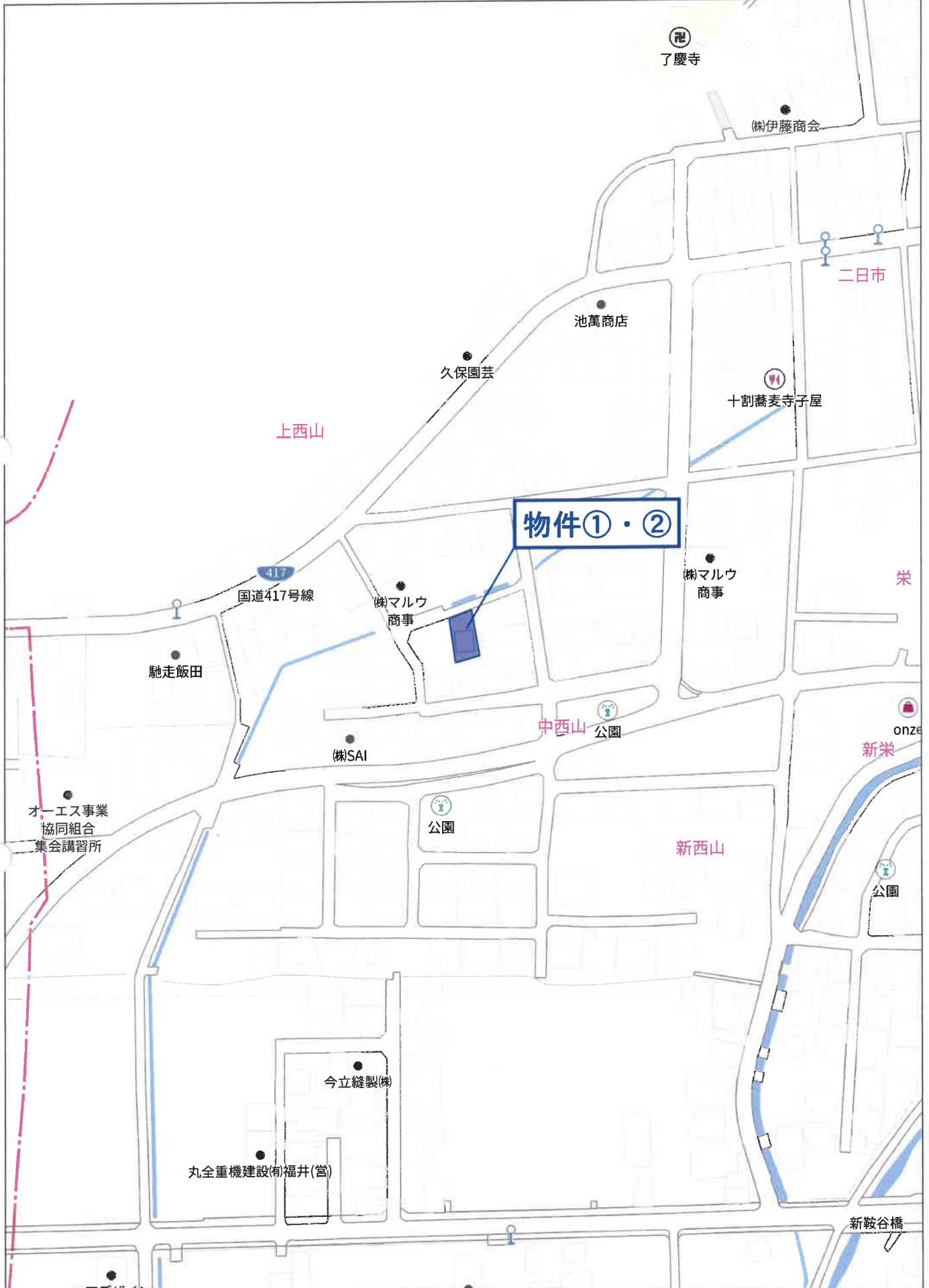
以 上



1 : 50,000 相当

縮尺 1 / 50,000
地図上の1センチは約500メートル

所在位置略図

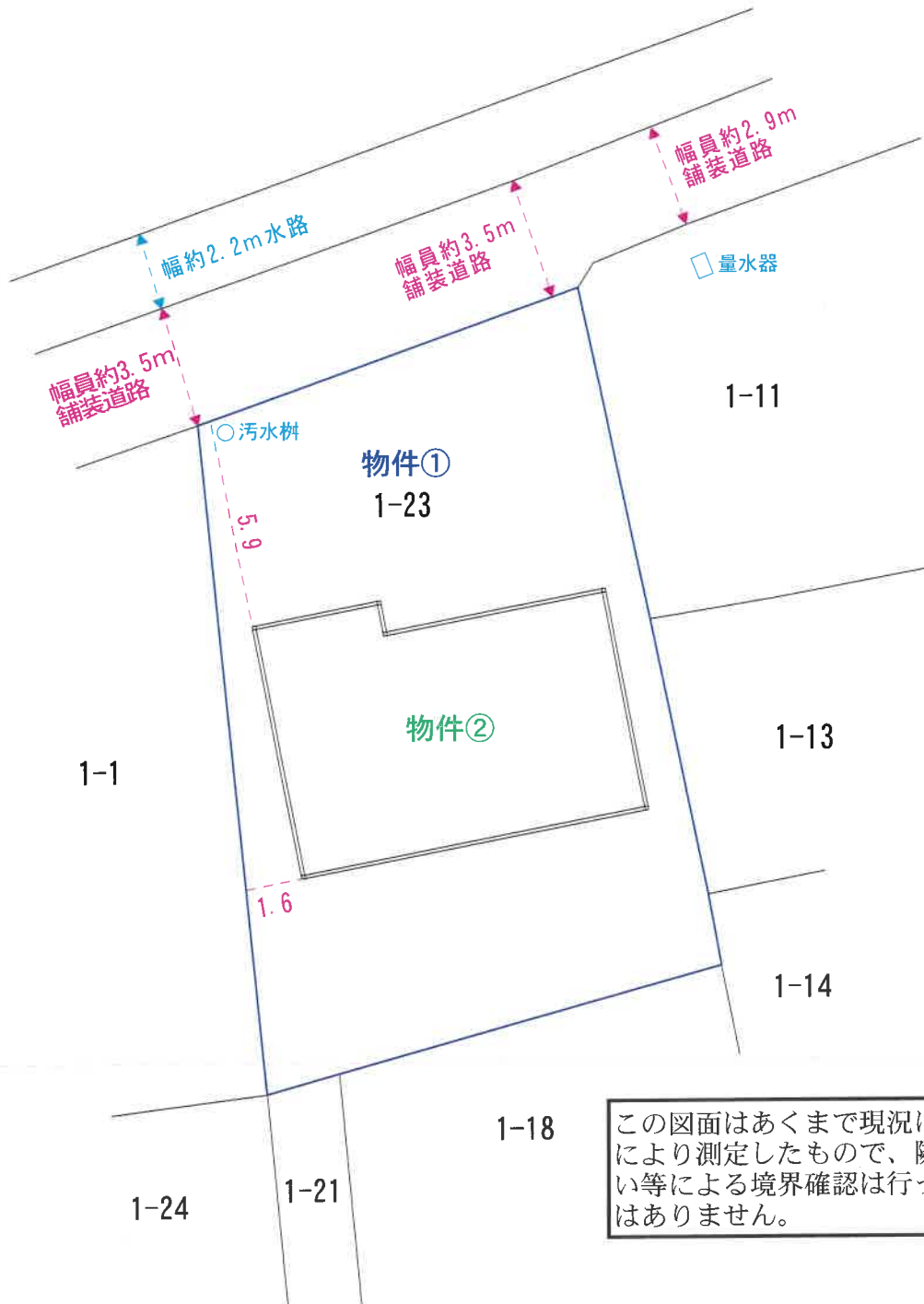


物件①・②

白地図写

<目的物件(建物)>

物件番号	家屋番号	種類	構造	床面積		建築時期
				階	登記	
②	1番23	居宅	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	1	67.07㎡	67.07㎡
				2	57.90㎡	57.90㎡
				計	124.97㎡	124.97㎡
						平成31年1月8日新築

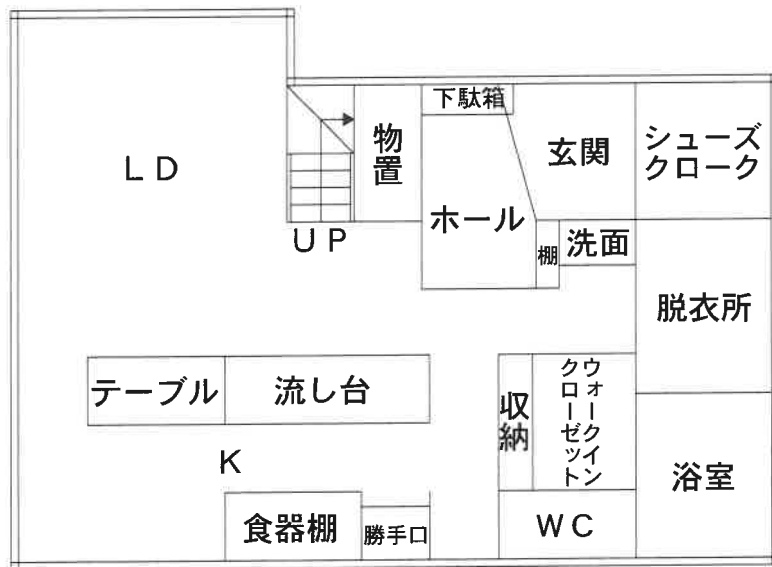


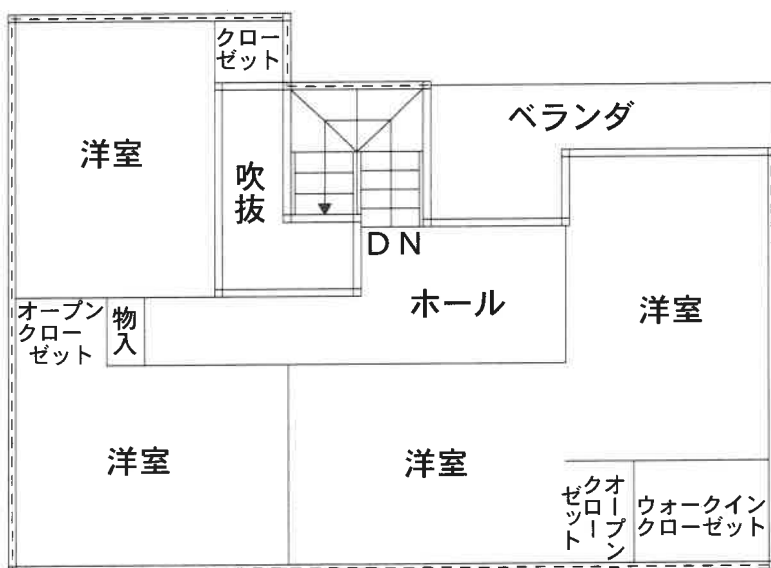
この図面はあくまで現況に基づき評価人が巻尺により測定したもので、隣接地の所有者の立会い等による境界確認は行っておらず、実測図ではありません。

<目的物件(土地)>

物件番号	所在地番	地目		地積	
		登記	課税	①登記	②概測
①	栗田部町71字1番23	宅地	宅地	237.54㎡	概ね同じ







間取図