

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 7月10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 7月25日から 令和 7年 8月 1日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 6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 8月27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 8月 7日から 令和 7年 8月 8日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 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 7月10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）
1～3	18,880,000 15,104,000	一括	3,776,000	146,452	0
1	390,000				
2	3,030,000				
3	15,460,000				



物 件 目 録

1 所 在 坂井市春江町中筋26字北宅地
地 番 7番3
地 目 宅地
地 積 65.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 坂井市春江町中筋26字北宅地
地 番 8番
地 目 宅地
地 積 515.70平方メートル

所有者 A

3 所 在 坂井市春江町中筋26字北宅地 8番地、7番地3
家屋 番号 8番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 106.62平方メートル
2階 68.74平方メートル

共有者 B 持分10分の9

共有者 A 持分10分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月23日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者B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 坂井市春江町中筋 26 字北宅地

地 番 7 番 3

地 目 宅地

地 積 65.61 平方メートル

所有者 A

2 所 在 坂井市春江町中筋 26 字北宅地

地 番 8 番

地 目 宅地

地 積 515.70 平方メートル

所有者 A

3 所 在 坂井市春江町中筋 26 字北宅地 8 番地、7 番地 3

家屋 番号 8 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 106.62 平方メートル
2 階 68.74 平方メートル

共有者 B 持分 10 分の 9

共有者 A 持分 10 分の 1



令和7年（ケ）第16号
令和7年3月31日受理
令和7年5月12日提出

現況調査報告書

（物件1～3）

福井地方裁判所

執行官 宮川千秋

（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 坂井市春江町中筋26字北宅地
 地 番 7番3
 地 目 宅地
 地 積 65.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 坂井市春江町中筋26字北宅地
 地 番 8番
 地 目 宅地
 地 積 515.70平方メートル

所有者 A

3 所 在 坂井市春江町中筋26字北宅地 8番地、7番地3
 家屋番号 8番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床面積 1階 106.62平方メートル
 2階 68.74平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

(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（福井県坂井市春江町中筋第26号8番地付近）	
土地	物件1、2	
現況地目	■宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	■土地所有者（A） ■その他の者（B） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ■「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）	■ない ☐ ある（詳細は、「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
占有者及び占有状況	■建物所有者（B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 ■「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）	■ない ☐ 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	■ない ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■A (所有者兼物件3建物共有者)	■B (物件3建物共有者)
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■B (占有者)) ☐ 文書 (☐)	■陳述 (■B (占有者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成30年 1月19日頃	令和 3年 1月30日頃
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 (☐)	■所有者 (A)
	借主	☐ 占有者 ☐ その他 (☐)	■占有者 (B)
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (☐) ☐ 相殺 (☐)	毎 金 円 (毎月末日限り翌月分を支払う) ☐ 前払 (☐) ☐ 相殺 (☐)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円	■ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他			☐ 賃料が令和 年 月分から未払い ■無償
執 行 官 の 意 見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		本土地の各登記記録に、Aの平成30年1月19日相続を原因とする所有権移転登記があり、その頃に占有を開始したと思われる。	物件3建物の登記記録に、令和3年1月30日新築の記載があり、その頃に占有を開始したと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■B (債務者兼共有者) ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 (A持分につき) ■所有権 (B持分につき)	
占有開始時期	令和 3年 1月30日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者A (A持分につき) ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者B (A持分につき) ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	■無償	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
本建物の登記記録に、令和3年1月30日新築の記載があり、その頃に占有を開始したと思われる。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

土地(物件1、2)

- 1 本土地の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地の西側部分の形状は、現況と公図・建物図面とで若干異なる。
- 3 物件1土地と物件2土地は、一体として、物件3建物の敷地に使用されている。
- 4 物件1土地と物件2土地との境界は判然としない。
- 5 本土地の北西角付近には、境界標と思われる金属プレートが存在する。
- 6 本土地の南西角付近には、境界標と思われる金属プレートが存在する。
- 7 本土地の西側境界付近には、本土地の西側に隣接する7番2土地に、金属フェンスが存在する。
- 8 本土地の北側境界付近には、本土地の北側に隣接する市道に、側溝が存在する。
- 9 本土地の東側境界付近には、本土地に、コンクリート構造物が存在する。
- 10 本土地の南側境界付近には、本土地の南側に隣接する道路に、側溝が存在する。

建物(物件3)

- 1 本建物の状況は、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 本建物の1階LDの東側壁に、1か所穴が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者兼所有者)	1 私は、本件建物の共有者であり、持分10分の9を有しています。 2 Aは、私の母で、本件土地を所有し、本件建物の持分10分の1を有しています。 3 現在、本件物件には、私1人が住んでいます。他人に貸している部分はありません。 4 私とAとの間で、地代や家賃に関する取決めはなく、それらの授受はありません。無償で使用しています。 5 本件建物の1階LDの東側壁に、1か所だけ穴があいています。 6 本件建物は、令和3年に新築した後、増改築や修繕を行ったことはありません。 7 本件建物は、全館空調で、オール電化です。太陽光発電システムや床暖房はありません。 8 本件建物の屋根、外壁及び基礎に破損はありません。また、傾きや不具合はありませんし、雨漏りもありません。 9 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 10 本件建物で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 11 本件建物内で、犬や猫などの動物を飼ったことはありません。 (令和7年4月21日に口頭聴取)

(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7年 3月31日（月） 11：45－12：00	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の交付請求等
令和7年 3月31日（月） 14：00－14：15	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 賃借関係の調査
令和7年 4月21日（月） 13：10－14：50	物件所在地	評価人と同行 立入調査（全室）・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 地区外
ロ 水
ハ 18-3
ニ 18-5
ホ 19-1



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

地番 区域見出	B	A	春江町中筋 27字
	外	B	春江町中筋 27字
春江町中筋 26字		春江町中筋 27字	

請 求 部 分	所 在	坂井市春江町中筋2 6 字北宅地				地 番	8番		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 事 記 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7年3月31日
福井地方法務局

請求番号：18-2
(1/1)

登記官

(8 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：令和3年3月23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7年3月31日 福井地方方法務局

(9 枚目)

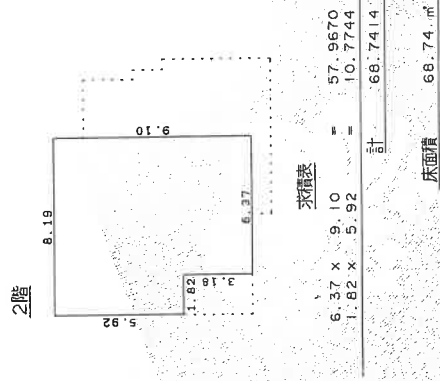
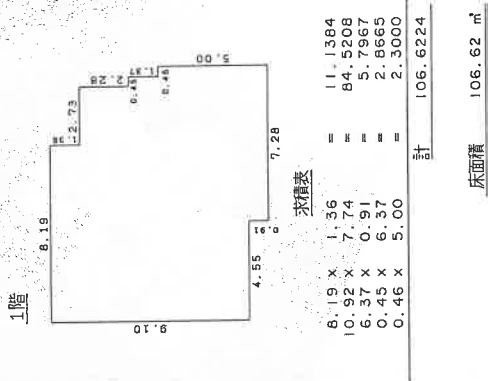
登記簿

建物図面

物件(3)建物

家屋番号	8番
建物の所在	坂井市春江町中筋26字北宅地8番地、7番地3

各階平面図



A4判に縮小

作成者

成

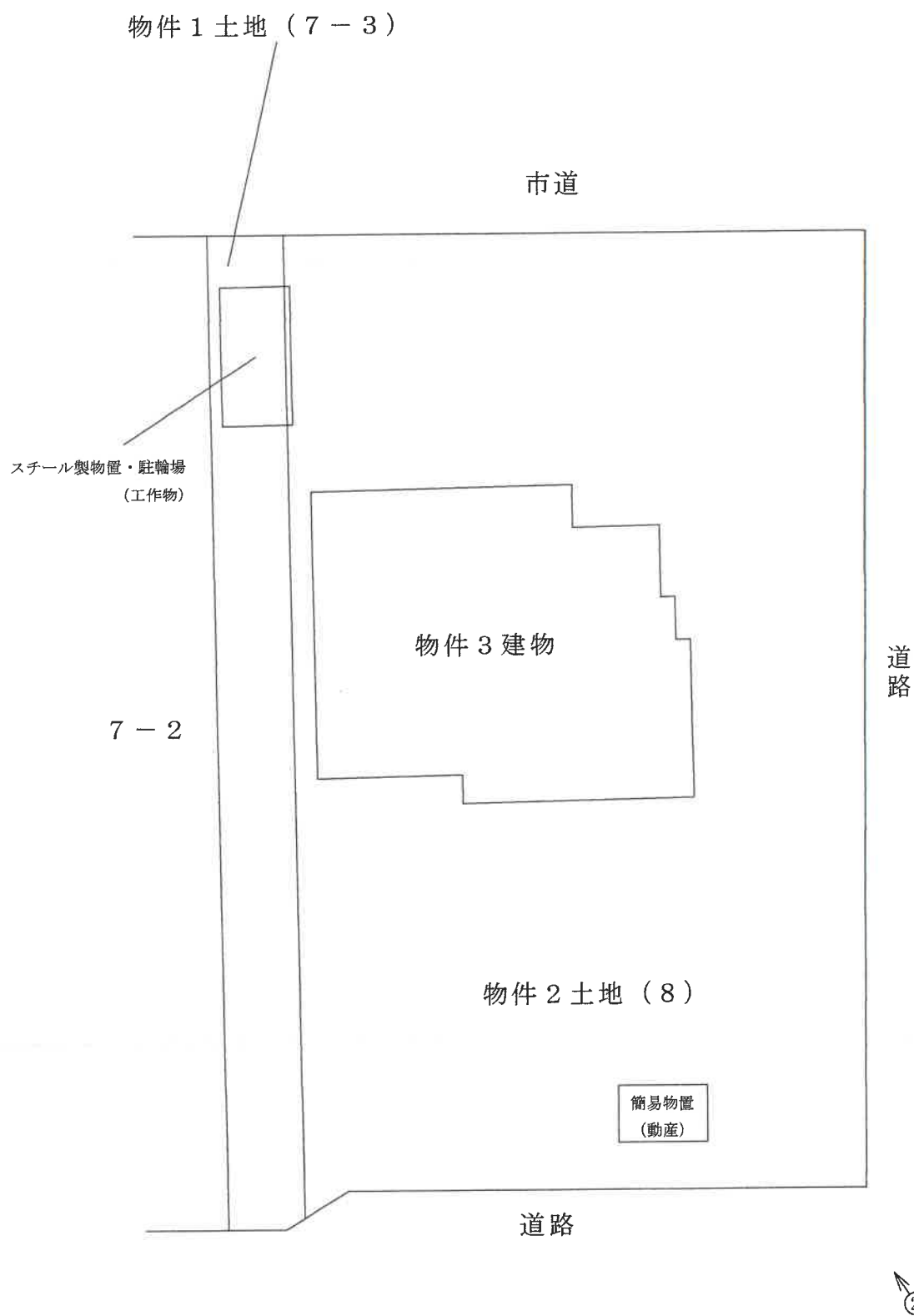
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

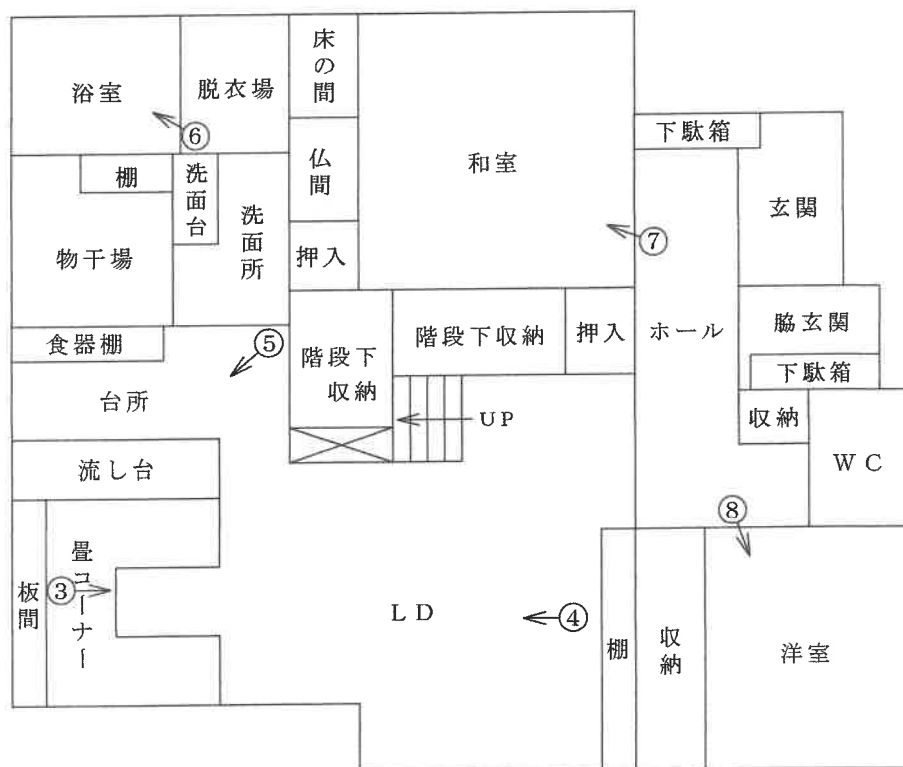
(写真撮影位置説明図)



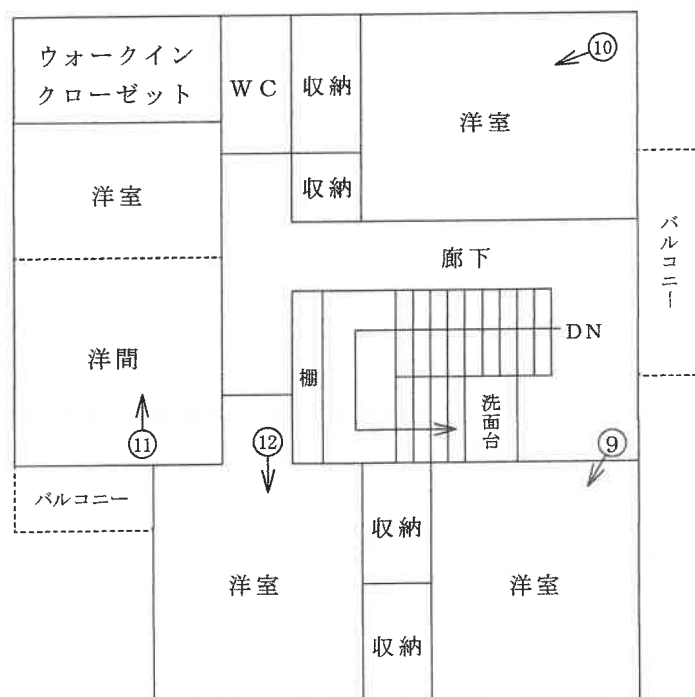
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

1 階



2 階



←○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



写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 3

物件3建物の内部（1階のLD）を撮影



写真番号 4

物件3建物の内部（1階のLD）を撮影



写真番号 5

物件3建物の内部（1階の台所）を撮影



写真番号 6

物件3建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 7

物件3 建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 8

物件3 建物の内部（1階の洋室）を撮影



写真番号 9

物件3建物の内部（2階南東側の洋室）を撮影



写真番号 10

物件3建物の内部（2階北東側の洋室）を撮影



（ 16 枚目）

写真番号 11

物件3建物の内部（2階北西側の洋室）を撮影



写真番号 12

物件3建物の内部（2階南西側の洋室）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 4 月 21 日 現地調査
令和 7 年 5 月 2 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮岡 広英

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 390,000 円
物件2(土地)	金 3,030,000 円
物件3(建物)	金 15,460,000 円

1. 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、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 地 目 地 積	坂井市春江町中筋26字北宅地 7番3 宅地 65.61㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 地 目 地 積	坂井市春江町中筋26字北宅地 8番 宅地 515.70㎡	左記に同じ。
3	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市春江町中筋26字北宅地 8番地、7番地3 8番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 106.62㎡ 2階 68.74㎡ 合計 175.36㎡	8番地
番 号	特 記 事 項		
1～3	・物件1・2は一体として利用されており、内部の筆界は判然としないため、正確な計測はできなかったが、計測可能部分及び航空写真による計測の結果、物件1・2一体地としては、概ね登記簿面積を満たしているものと判断した。 ・物件1・2土地の西側部分の形状が、現況と公図・建物図面とで若干異なり、物件3建物は物件1土地には入っていないものと考えられる。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1・2)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「春江」駅より 南東方 約 1.2 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は坂井市春江地区東方の市街地外縁部に位置し、農家住宅が建ち並ぶ比較的大規模な農家集落地域である。
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 用途地域の指定はない 60% 200% なし なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	581.31 m² 約 20.7 m 約 31.0 m ほぼ長方形
接面道路の状況		北側 約4.4m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 東側 約3.2m舗装道路 (建築基準法第42条2項に該当) 南側 約3.8m舗装道路 (建築基準法第42条2項に該当) 高低差 北側・東側はほぼ等高、南側は約0.3～0.5m高く接道
土地の利用状況等		物件3の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は北側・東側が道路を介して住宅、南側が道路を介して空地、西側が共同住宅である。
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、及び古地図(昭和47年・平成5年・同20年)より、土壌汚染の可能性について調査したところ、対象物件及び周辺に土壌汚染を懸念される施設がないことが確認できた。 ・福井県「水害ハザード情報ふくい」HP・洪水浸水想定区域(計画規模)において、0.5m未満の洪水浸水想定区域である。 ・東側・南側道路が4m未満であるため、物件1・2土地は約14㎡(面積割合約2.4%)のセットバック部分を内包する。
---------	--

※ 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3)

区 分			主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数			建築年月日（登記記載） 令和3年1月30日 新築 経過年数 4 年 経済的残存耐用年数 21 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		木造 瓦 サイディングボード ビニールクロス等 ビニールクロス、化粧合板等 フローリング、畳等 給水、排水、オール電化、全館空調、エコキュート等 スチール製物置・駐輪場(工作物)、簡易物置(動産)
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			現地調査によると、築浅物件で1階LDの内壁にゴルフボール大の陥没が1カ所あるほか、目立った損傷等はみられず、維持管理の状態は普通程度である。
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・建物登記簿による建築時期は、昭和56年6月に施行された新耐震設計法の施行後となっている。 ・アスベスト含有吹付け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・2)

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	14,000	1.00	65.61	1.00	920,000
2			515.70		7,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 坂井(県)－1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 81 & = & 14,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 形状 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.05 交通接近条件 0.96

(相乗積) 環境条件 0.80 行政的条件 1.00

イ 個別格差 三方路地 1.02 セットバックを含む 0.98
(相乗積)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物は築浅であり、減価は不要と判断した。

② 建物価格(物件3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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
3	180,000	175.36	0.81	25,570,000

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。

○主である建物

経過年数 4 年

経済的残存耐用年数 21 年

観察減価 5%

残価率 5%

・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 21 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 25 年) } × (1 - 観察減価等 0.05) = 0.81

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	920,000	0.25	法定地上権	230,000
2	7,220,000	0.25	法定地上権	1,810,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1・2土地所有者と、物件3建物所有者は一部異なるが、物件3建物は共有で、土地建物合わせて共同担保が設定されていることから、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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	920,000	-230,000		0.80	0.7	1.00	390,000
2	7,220,000	-1,810,000		0.80	0.7	1.00	3,030,000
3	25,570,000	2,040,000	—	0.80	0.7	1.00	15,460,000
一括価格 (合計)							18,880,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 農家集落地域内の物件で、需要者が限定されることにより、市場性が減退する程度を考慮。

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	坂井(県)ー1
所在	坂井市坂井町宮領49字北平32番1外
住居表示	ー
価格	11,300 円/㎡
位置	「丸岡」駅 約900m
価格時点	令和6年7月1日
地積	468 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	南5.5m舗装市道に接面
用途指定等	非線引き都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要	在来の農家住宅を中心とした住宅地域

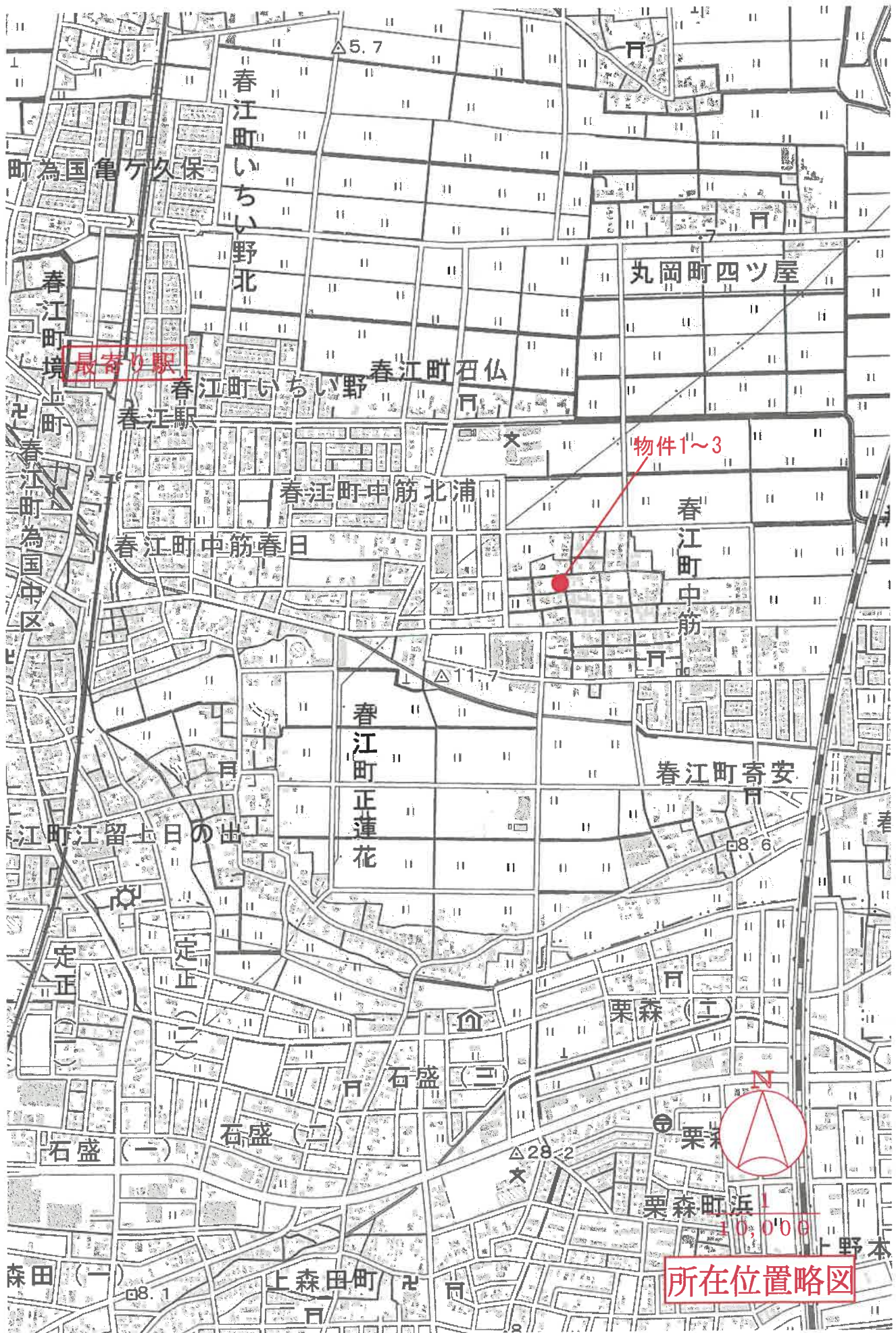
第7 附属資料

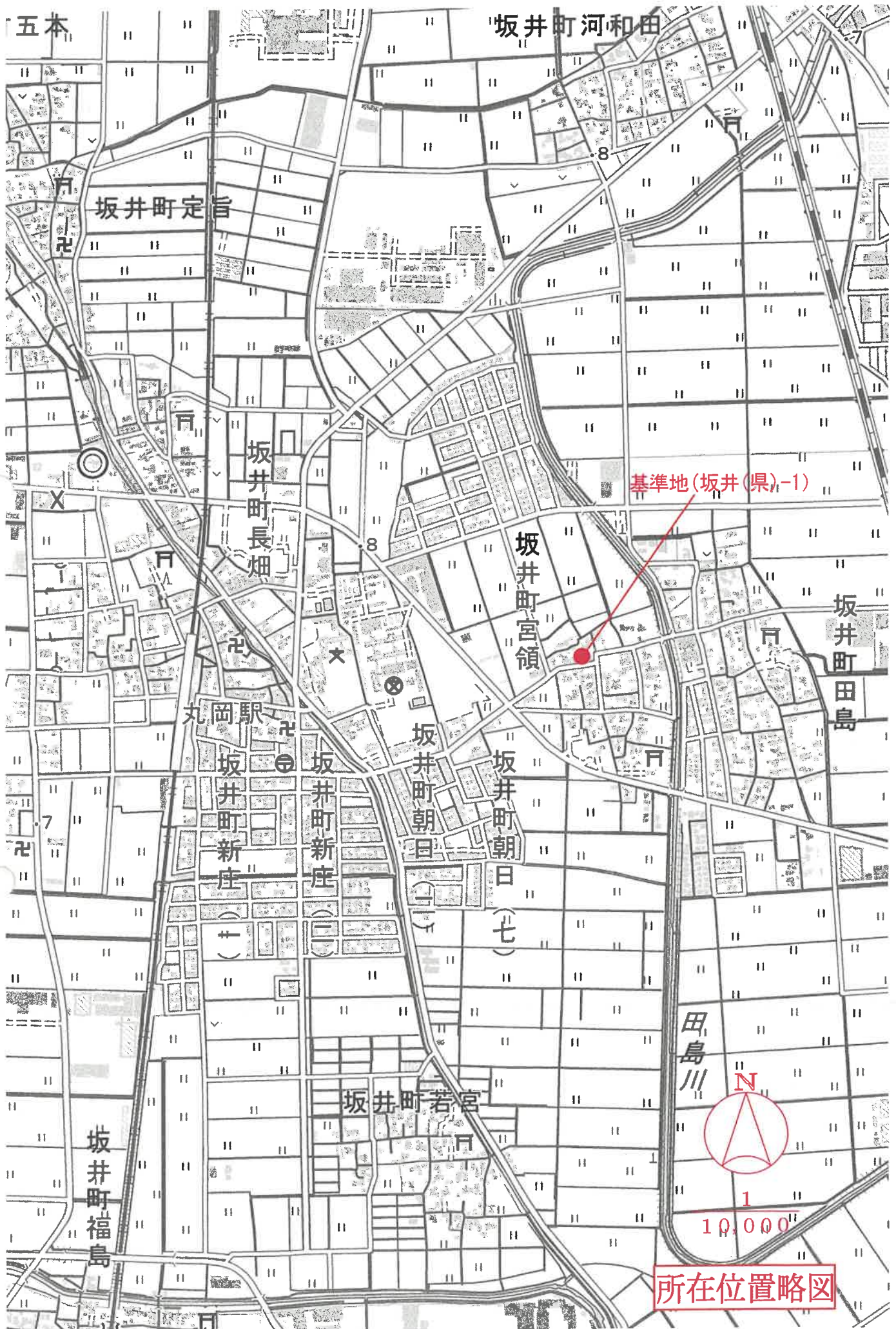
- ① 所在位置略図
- ② 位置図
- ③ 現況見取図
- ④ 建物間取図

【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

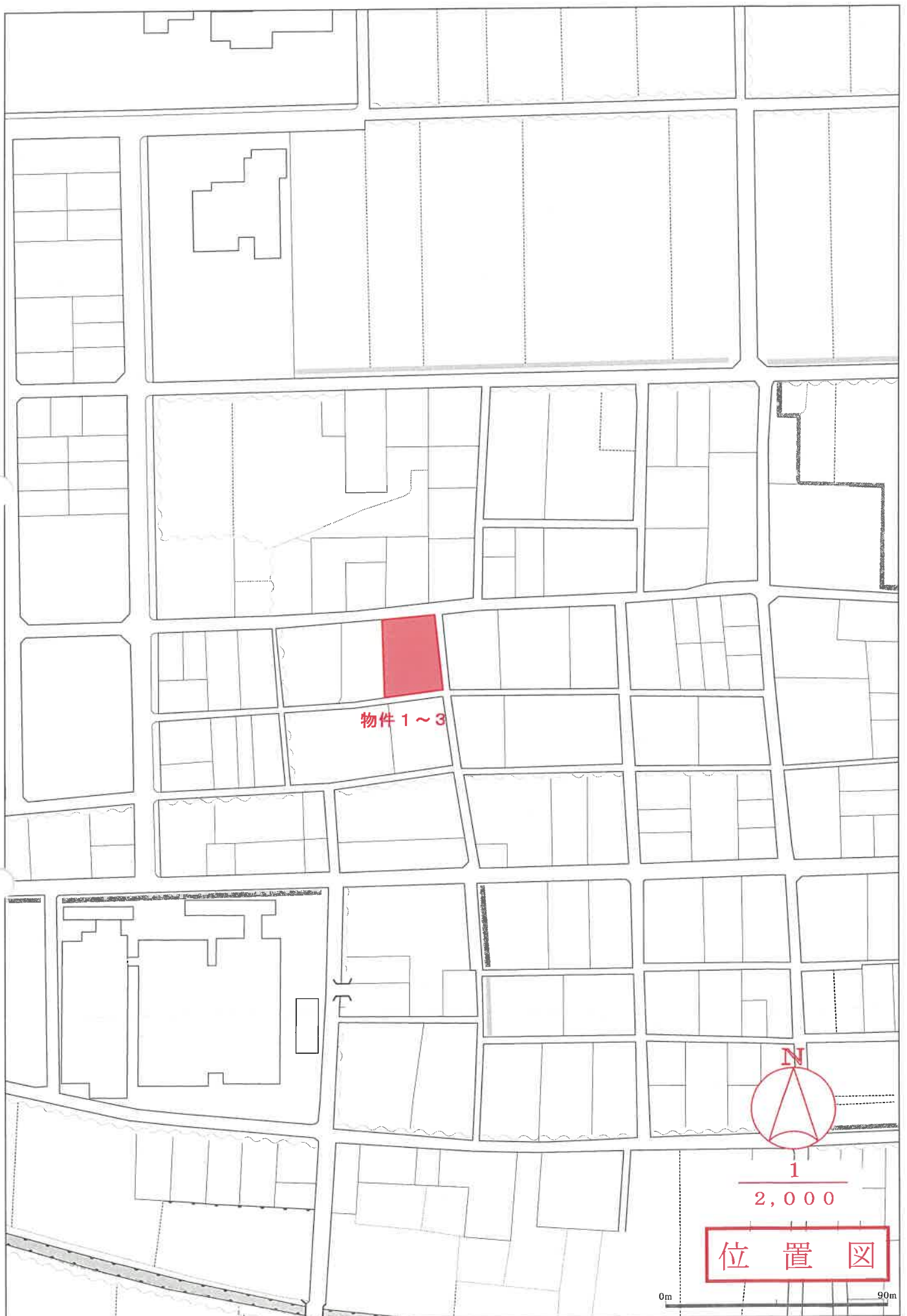


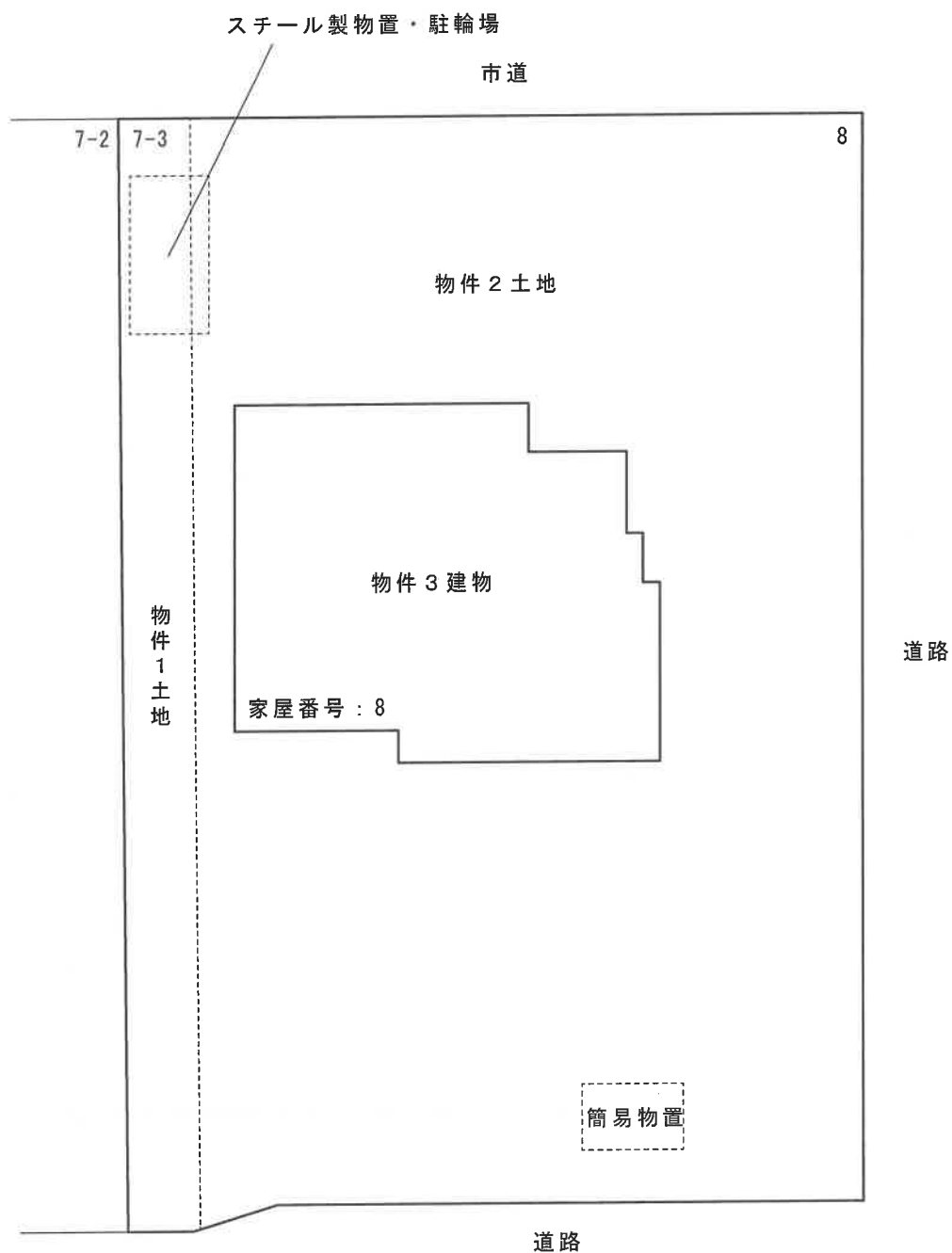


縮尺: 1 / 10,000

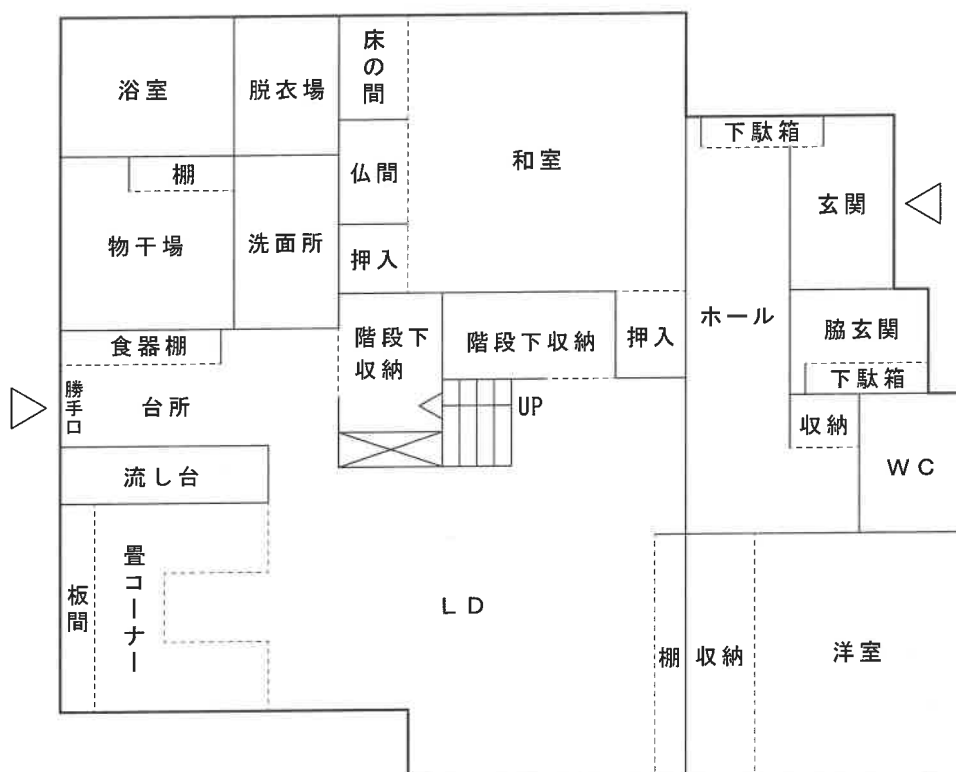
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m





1 階



2 階

