

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 4月15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30日から 令和 7年 5月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月14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 6月 4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 5月15日から 令和 7年 5月16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 4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 目 録

1 所 在 坂井市丸岡町城北一丁目
地 番 44番
地 目 宅地
地 積 283.90平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

2 所 在 坂井市丸岡町城北一丁目 44番地
家屋 番号 44番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 68.93平方メートル
2階 57.96平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



物件明細書

令和 7年 3月19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、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 坂井市丸岡町城北一丁目
地 番 44番
地 目 宅地
地 積 283.90平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

2 所 在 坂井市丸岡町城北一丁目 44番地
家屋 番号 44番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 68.93平方メートル
2階 57.96平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



令和6年(ケ)第61号
令和6年11月26日受理
令和7年1月17日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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 坂井市丸岡町城北一丁目
地 番 44番
地 目 宅地
地 積 283.90平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 坂井市丸岡町城北一丁目 44番地
家屋番号 44番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床面積 1階 68.93平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

(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(福井県坂井市丸岡町城北一丁目44番地付近)						
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり						
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(A、B) <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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり						
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)						
その他の事項	「その他の事項」のとおり						
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が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:						
	構造:						
	床面積:						
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(B) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり						
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)						
その他の事項	「その他の事項」のとおり						
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>	{	福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号		保管開始日 令和 年 月 日		
{	福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号						
	保管開始日 令和 年 月 日						
土地建物の位置関係	<input 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■A (共有者)	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (■B (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 使用借 (B持分) <input checked="" type="checkbox"/> 所有 (A持分)	
占有開始時期	令和 2年12月11日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■共有者B (B持分)
	借主	■占有者A (B持分)
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	対価の支払い無	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	本土の登記記録には、共有者がA及びBの令和2年12月11日売買を原因とする所有権移転登記があり、その頃、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2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権(A持分) <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(B持分)	
占有開始時期	令和3年12月11日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者A(A持分) <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者B(A持分) <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	対価の支払い無	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
1 本建物の登記記録の表題部には、令和3年12月11日新築とあり、その所有者としてA及びBとあるので、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)

- 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 本土地の周囲境界付近には、南東角付近に境界標と思われるコンクリート杭が存在するが、その他に境界標等と思われるものは見当たらない。
- 3 本土地の南側は市道に接面しており、その境界付近には市道に側溝が設置されている。
- 4 本土地の東側境界付近、北側境界付近及び西側境界付近には、それぞれ本土地にコンクリート境界ブロックが設置されている。

建物(物件2)

- 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 本建物は、住友林業株式会社の施工である。
- 3 本建物2階北東側の洋室は、西側壁に落書きが存在する。

(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 (債務者兼共有者)	<p>1 私は、本件物件の共有者です。私の土地及び建物の各持分は、どちらも10分の1です。</p> <p>2 本件物件には、現在、私と子供3人の合計4人が住んでいます。他人に貸している部分はありません。</p> <p>3 私と子供3人が本件物件に住んでいますが、私は、元夫のAに対して、地代とか家賃とかを支払っていません。支払いについての取決めは、特にありません。</p> <p>4 本件建物内で、犬とか猫などの生き物を飼っていません。</p> <p>5 本件建物で不具合と言えば、子供が小さいので、あちらこちらに、落書きがしてあったり、シールが貼ってあったりすることです。</p> <p>(令和6年11月28日に口頭聴取)</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11月26日(火) 15:00-15:15	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6年11月28日(木) 11:00-11:15	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6年12月20日(金) 13:20-15:00	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() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



物件(/)土地



+24829.076 (座標値種別：図上測定)

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
丸岡町城北
1丁目

請求部	所在	坂井市丸岡町城北一丁目		地番	44番				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日		備付年月日(原図)	平成22年3月23日		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6年11月26日
福井地方法務局

登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(8 枚目)

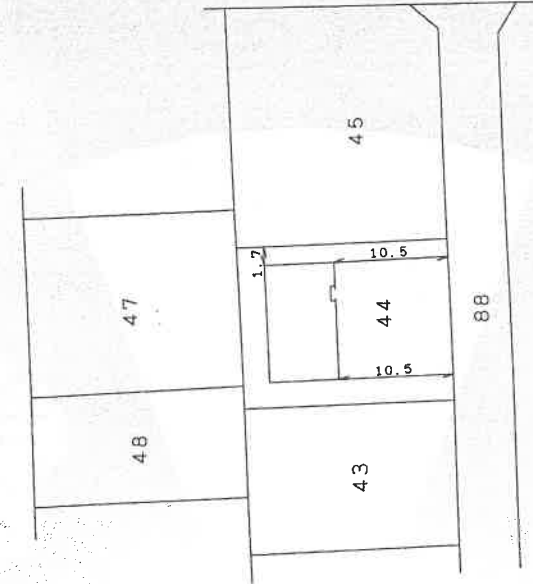
A4判に縮小

公用

建物図面

家屋番号 44番
建物の所在 坂井市丸岡町城北一丁目 44番地

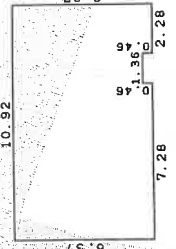
各階平面図



1階

10.92	x	5.91	=	64.5372
7.28	x	0.46	=	3.3488
2.28	x	0.46	=	1.0488
計				68.9348

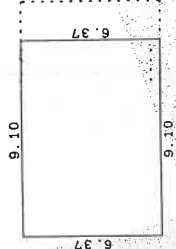
床面積 68.93 m²



2階

9.10	x	6.37	=	57.9670
------	---	------	---	---------

床面積 57.96 m²



作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
和3年12月2日(作成)			

A4判に縮小

登記年月日：令和4年2月8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6年11月26日 坂井地方方法務局 登記官

公用

(9枚目)

請求番号：22-2

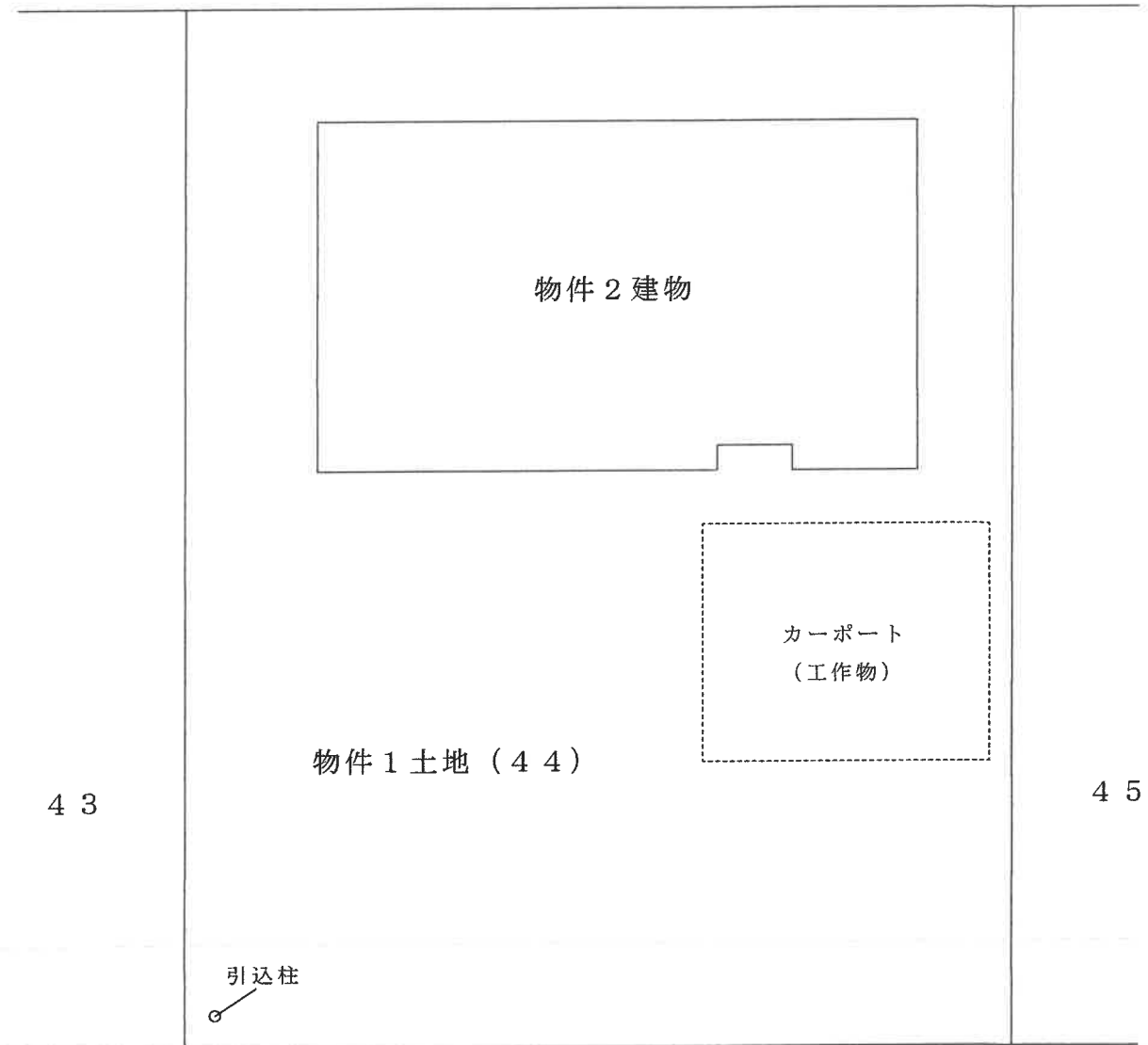
土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)



4 8

4 7



市道



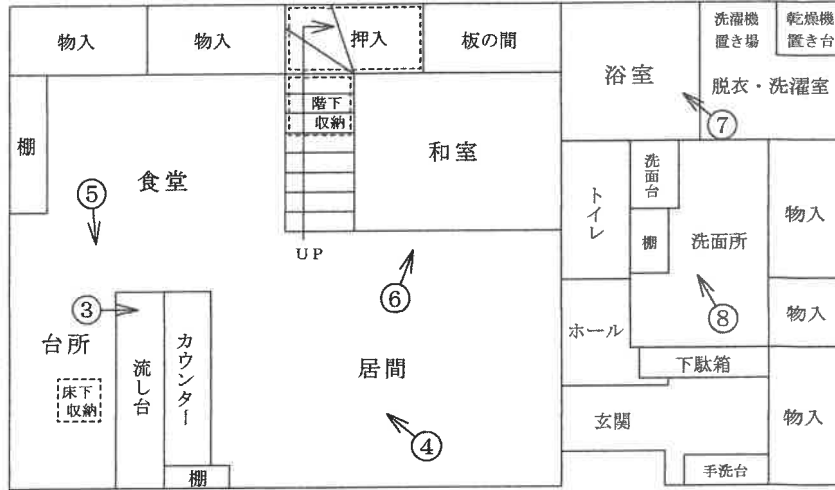
←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

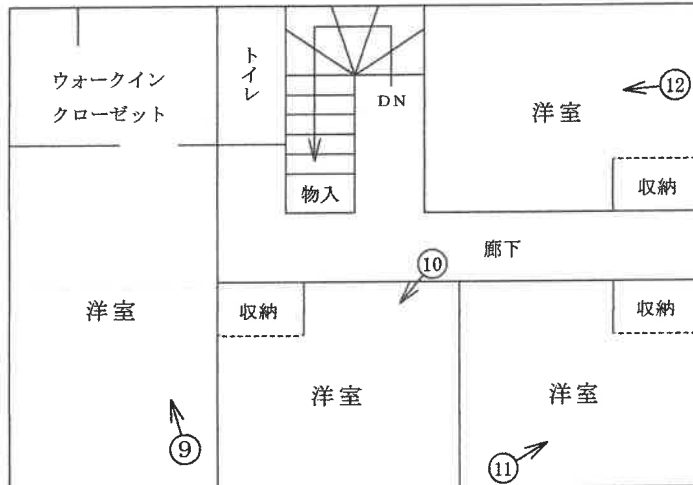
建物間取図

(写真撮影位置説明図)

1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(11 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



カーポート(工作物)

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



写真番号 3

物件2建物の内部(1階の居間)を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部(1階の食堂)を撮影



(13 枚目)

写真番号 5

物件2建物の内部(1階の台所)を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部(1階の和室)を撮影



(14枚目)

写真番号 7

物件2建物の内部(1階の浴室)を撮影



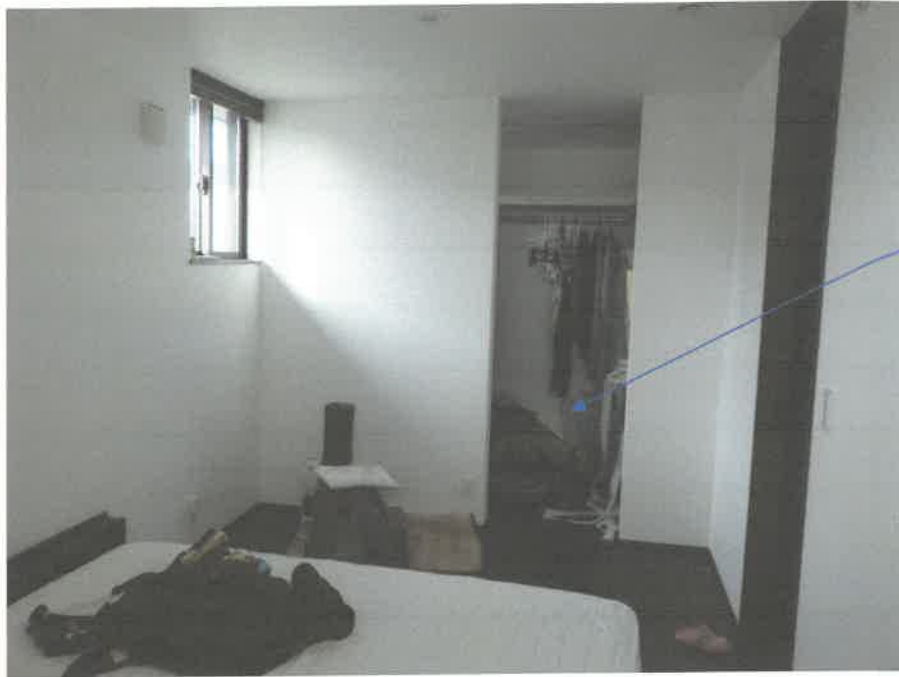
写真番号 8

物件2建物の内部(1階の洗面所)を撮影



写真番号 9

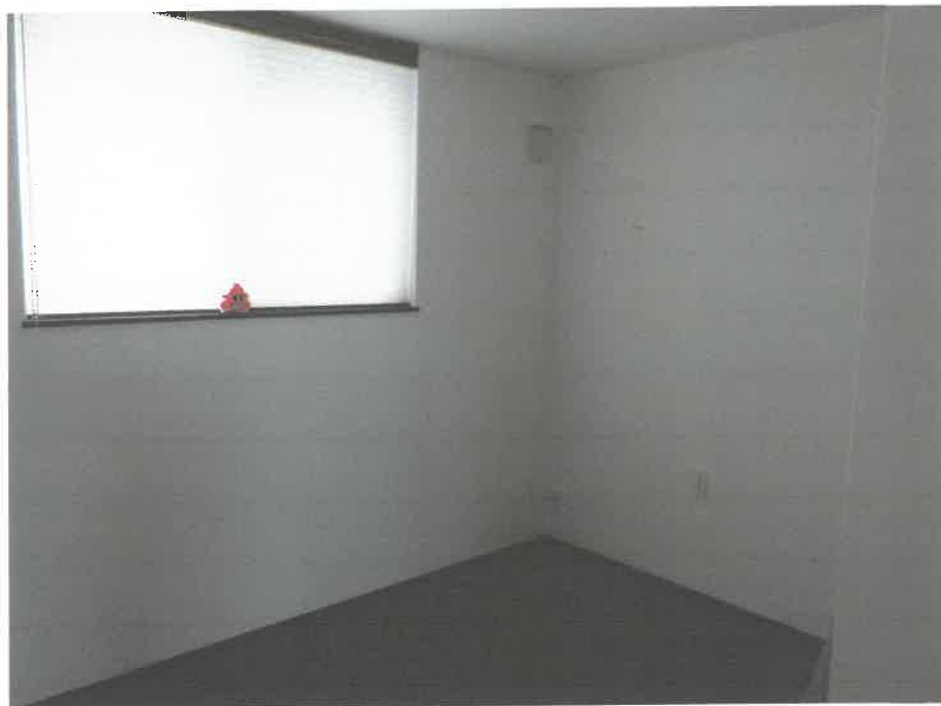
物件2 建物の内部 (2階西側の洋室) を撮影



ウォークインクローゼット

写真番号 10

物件2 建物の内部 (2階南側中央の洋室) を撮影



写真番号 11

物件2建物の内部(2階南東側の洋室)を撮影

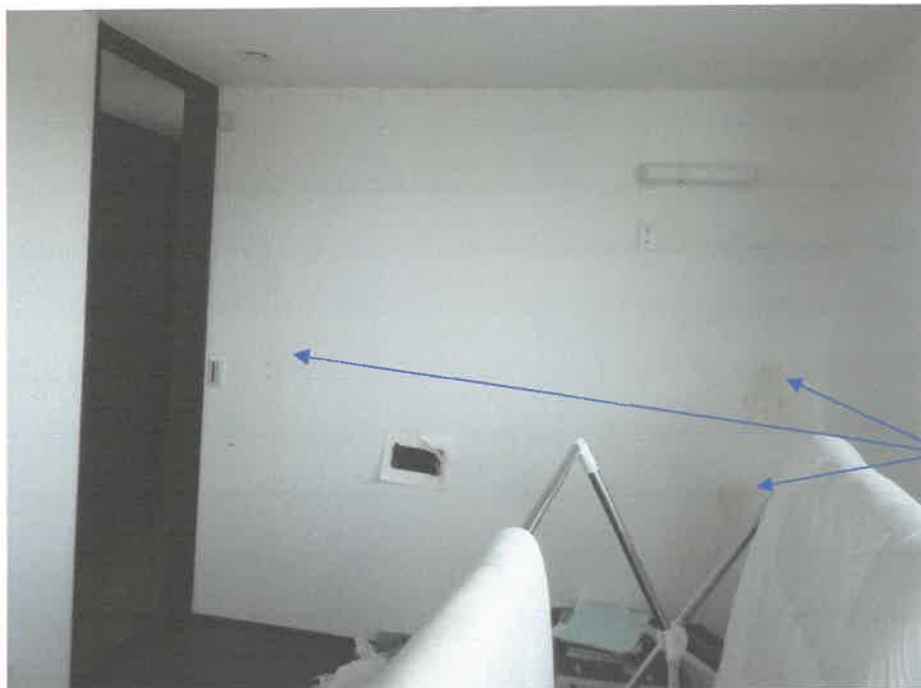
収納



写真番号 12

物件2建物の内部(2階北東側の洋室)を撮影

落書き



令和 6 年 (ケ) 第 61 号
令和 6 年 12 月 20 日 現地調査
令和 7 年 1 月 8 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

島田 嘉紀 ④

第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
一括価格	1, 2	20,330,000 円
内訳価格	1	3,420,000 円
	2	16,910,000 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合計価格である。
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の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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、ほぼ登記記録の記載と同じ

番号	所在等	登記記録上	現況
1	所在地 地目 地積	坂井市丸岡町城北一丁目 44番 宅地 283.90㎡	左記に同じ。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	坂井市丸岡町城北一丁目 44番地 44番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 68.93㎡ 2階 57.96㎡ 合計 126.89㎡	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 対象土地の概況及び利用状況等

物 件 番 号		1												
位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい「丸岡」駅より 東方 約4.5km(道路距離)												
付 近 の 状 況		近隣地域は坂井市旧丸岡町地区市街地北東部に位置し、主として一般住宅が建ち並ぶ比較的古くに区画整理がなされた住宅地域である。												
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)		<table border="1"> <tr> <td>都 市 計 画 区 分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用 途 地 域</td> <td>第一種低層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>建 ぺ い 率</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>容 積 率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>防 火 ・ 準 防 火 地 域</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>そ の 他 の 規 制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域	建 ぺ い 率	50%	容 積 率	80%	防 火 ・ 準 防 火 地 域	なし	そ の 他 の 規 制	特になし
都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域													
用 途 地 域	第一種低層住居専用地域													
建 ぺ い 率	50%													
容 積 率	80%													
防 火 ・ 準 防 火 地 域	なし													
そ の 他 の 規 制	特になし													
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	283.90 m ² 約14.8m 約19.1m 長方形												
接 面 道 路		南側 約6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 ほぼ等高												
土地の利用状況 及び隣地の状況		物件2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、西側、北側とも一般住宅の敷地となっている。												
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		<ul style="list-style-type: none"> ・南西角付近に電線の引込み柱あり。 ・土壌汚染の可能性は低いと思われる。 												

2 建物の概況・利用状況

物 件 番 号	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（登記記録記載） 令和3年12月11日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 3年 経済的残存耐用年数 22年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレートぶき モルタル刷毛引き仕上げ ビニールクロス ビニールクロス フローリング、畳 給水、電気、排水、衛生設備 特になし
床 面 積（ 現 況 ）	1階68.93㎡、2階57.96㎡、合計126.89㎡	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	間取図のとおり
品 等	優る	
保 守 管 理 の 状 態	一部内装に落書きが見られ、やや劣る	
建 物 の 利 用 状 況 （ 占 有 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"> ・建物南側にカーポートが設置されている(後添本物件見取図参照)。 ・アスベスト含有吹付材については目に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 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	24,100	1.02	283.90	1.00	6,980,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 坂井-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / \dots & \div & 24,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.02

◇ 地域格差：なし（近隣地域内に所在）

イ 個別格差：方位 1.04 地積大 0.98

ウ 地積：登記記録面積を採用

エ 建付減価補正率：地上建物の存在による減価不要と判断

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	245,000	126.89	0.71	22,070,000

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。

経済的全耐用年数 25 年
 経過年数 3 年
 経済的残存耐用年数 22 年
 観察減価 20%
 残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) \div 0.71$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ≒ウ
1	6,980,000	0.30	法定地上権	2,090,000

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価額 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 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≒キ
1	6,980,000	-2,090,000		1.00	0.70	1.00	3,420,000
2	22,070,000	2,090,000	—	1.00	0.70	1.00	16,910,000
一括価格 (合計)							20,330,000

ウ 占有減価額： 必要なし

エ 市場性修正率： なし

オ 競売市場修正率： 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 公 示	坂井-3
所 在 ・ 地 番	坂井市丸岡町城北3丁目31番
価 格	24,800 円/㎡
位 置 ・ 交 通	「丸岡」駅 約4.4km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	189 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道
接 面 街 路	東6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 80%
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- ③ 建物間取図

※ 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