

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 6 月 12 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三 浦 欣 哉

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 27 日から 令和 7 年 7 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 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 7 月 30 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 7 月 10 日から 令和 7 年 7 月 11 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 6 月 12 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	4,610,000 3,688,000	一括	922,000	43,051	6,927
1	1,320,000				
2	3,290,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鯖江市石田下町14字江畔
 地 番 4番12
 地 目 宅地
 地 積 167.75平方メートル

- 2 所 在 鯖江市石田下町14字江畔 4番地12
 家屋 番号 4番12
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 83.60平方メートル
 2階 68.96平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 83.60平方メートル
 2階 約79.32平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建
 床 面 積 約4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三 浦 欣 哉

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 鯖江市石田下町 1 4 字江畔
地 番 4 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 6 7. 7 5 平方メートル

2 所 在 鯖江市石田下町 1 4 字江畔 4 番地 1 2
家屋 番号 4 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3. 6 0 平方メートル
2 階 6 8. 9 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 8 3. 6 0 平方メートル
2 階 約 7 9. 3 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建
床 面 積 約 4 平方メートル



令和7年(ケ)第11号
令和7年3月25日受理
令和7年4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 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 | 鯖江市石田下町 1 4 字江畔 |
| | 地 番 | 4 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鯖江市石田下町 1 4 字江畔 4 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 6 0 平方メートル
2 階 6 8. 9 6 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) 鯖江市石田下町第14号4番地12	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 畑(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 ☐ 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。 ☐ 「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		
建物	物件2	
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: 2階約79.32平方メートル	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある ☐ 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 約4平方メートル	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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		
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 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

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。本件物件は居宅及び敷地として私が使用しています。 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 太陽光パネルは12～13年前に購入しましたが、契約書等が残っていません。東側の隣人から雪が落ちてくるから太陽光パネルを外してくれと苦情がありましたから東側のみ外しました。西側の太陽光パネルは取り付けたままです。 4 エコキュートの配管に不具合があるのか、シャワーとキッチンの温水が出ません。物件2建物で他に大きな不具合はありません。 5 玄関横の物置は自分で作りました。 6 近日中に引っ越しをしますが、必要な物以外の動産類は残置していくことになります。 (令和7年4月11日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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建物の2階南西側にある洋室は登記簿上では床面積に算入されていないが、高い部分で約2.2メートルの天井高さがあるため床面積に算入した。
- 3 2階のホール上に屋根裏収納が存在する。
- 4 Aが自作した物置は基礎に定着しているため附属建物と認定した。

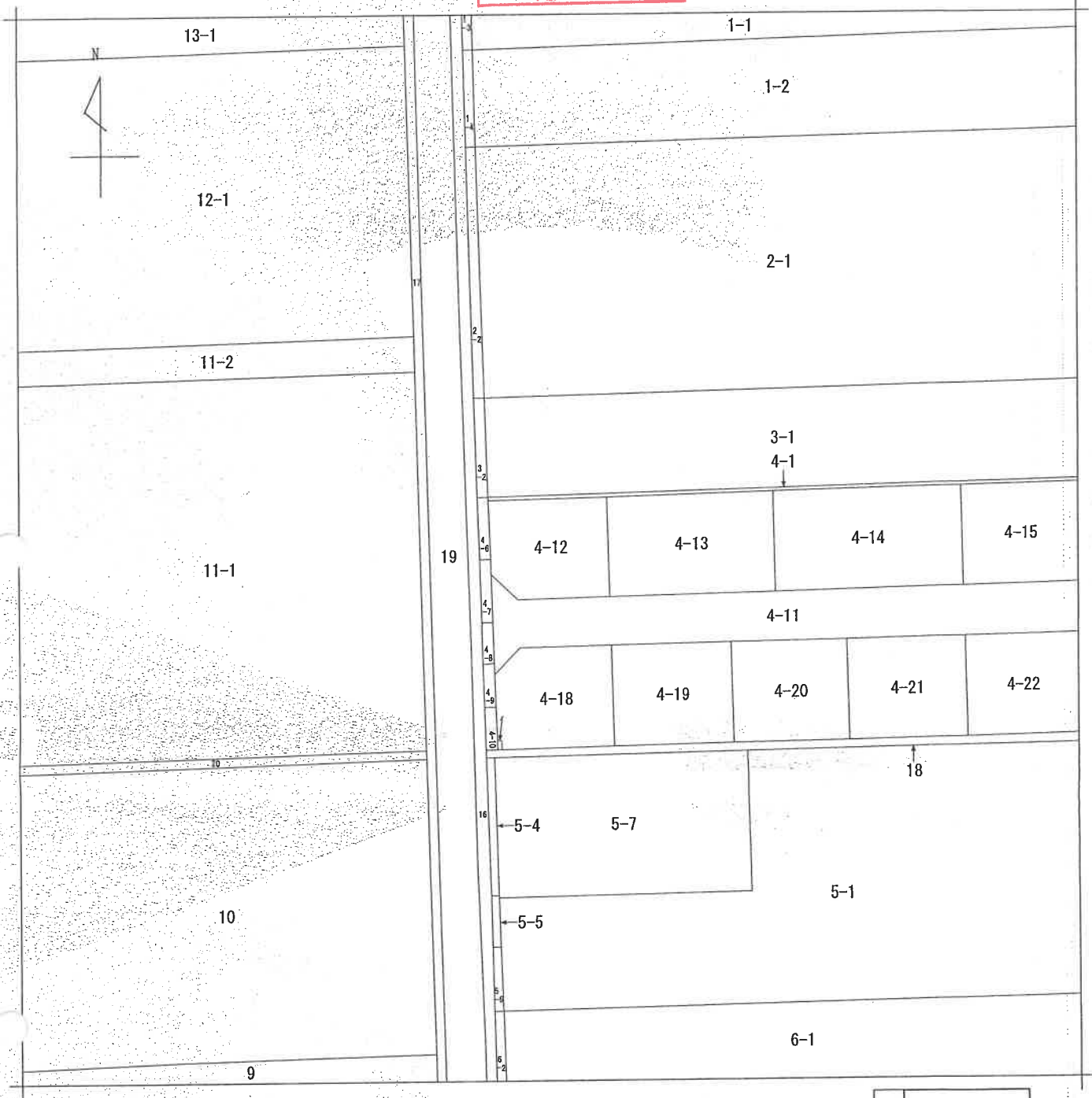
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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25日(火) 16:10 - 16:20	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7年3月26日(水) 16:35 - 16:45	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年4月11日(金) 14:00 - 15:10	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 Aから聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、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

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。

地番区域見出
石田下町14字

請求部	所在	鯖江市石田下町14字江畔				地番	4番12			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は 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43年3月27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。

(福井地方方法務局武生支局管轄)

令和7年3月25日

福井地方方法務局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成9年8月6日

公用

令和7年3月25日

福井県地方自治局

登記簿

(7 枚目)

0301296

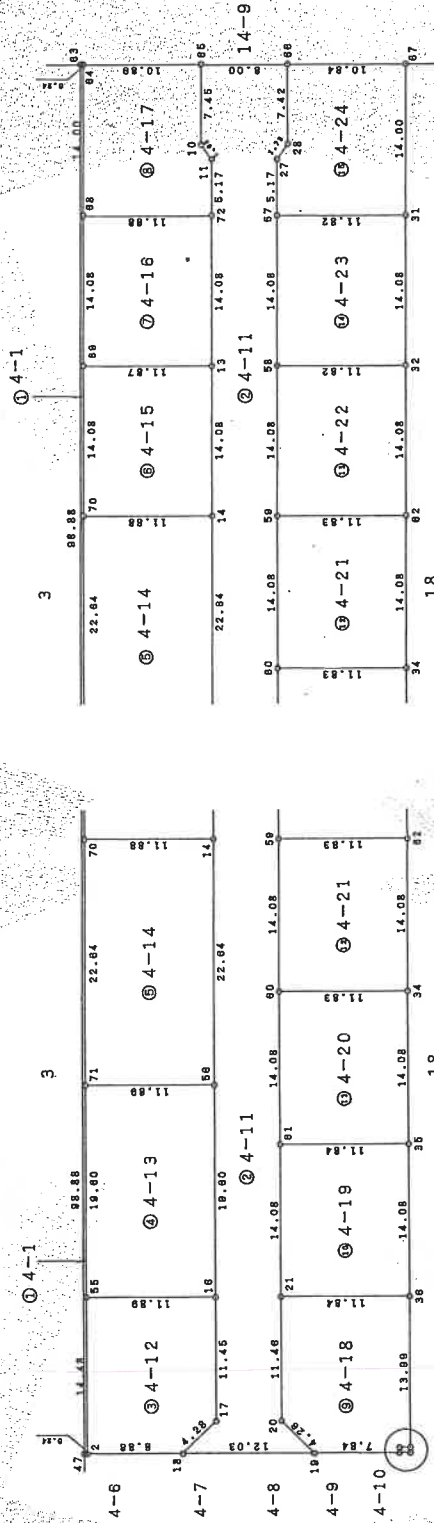
0301296
地積測量図 1/3

地番
4-1 4-1
4-11~4-25

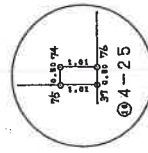
土地の所在
鯖江市石田下町14字江畔

昭和9年8月6日登記

前 4-1 後 4-1 新 4-1
4-11 4-11 4-11
4-25 4-25 4-25



拡大図 1/150



筆界	境界標の種類
境界標全点	金属プレート

作製者

申請人

平成9年7月24日作成

(福井県土地家屋調査士会館)

縮尺 1/500

0301297

 $\frac{2}{3}$

地積測量図

地番 4-1
4-11~4-25

土地の所在 鯖江市石田下町14字江畔

1枚目と同様

求積表

地番 NO.	⑤ 4-14				
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _n
58	53.460	135.310	-22.618	-1208.051380	-1208.051380
71	65.351	135.334	22.685	1481.180415	1481.180415
70	65.300	157.975	22.616	1478.824800	1478.824800
14	53.416	157.950	-22.685	-1210.673840	-1210.673840
			合計	538.280215	538.280215
			合計面積	288.1401075	288.14
			合計地積		m ²

地番 NO.	⑥ 4-15				
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _n
14	53.416	157.950	-14.057	-750.688712	-750.688712
70	65.300	157.975	14.105	921.056500	921.056500
69	65.268	172.055	14.057	917.472278	917.472278
13	53.391	172.032	-14.105	-753.080055	-753.080055
			合計	334.580009	334.580009
			合計面積	167.2900045	167.29
			合計地積		m ²

地番 NO.	⑦ 4-16				
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _n
13	53.391	172.032	-14.057	-750.517287	-750.517287
69	65.268	172.055	14.103	920.474804	920.474804
68	65.236	186.135	14.057	917.022452	917.022452
72	53.354	186.112	-14.103	-752.451462	-752.451462
			合計	334.528307	334.528307
			合計面積	167.2641535	167.26
			合計地積		m ²

地番 NO.	⑧ 4-17				
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _n
72	53.354	186.112	-5.152	-274.878808	-274.878808
68	65.236	186.135	14.023	914.804428	914.804428
64	65.204	200.135	13.975	911.225900	911.225900
65	54.312	200.110	-7.479	-406.188448	-406.188448
10	54.330	192.856	-8.823	-479.355590	-479.355590
11	53.342	191.287	-6.544	-349.070048	-349.070048
			合計	316.527434	316.527434
			合計面積	158.2837170	158.28
			合計地積		m ²

地番 NO.	② 4-11				
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _n
18	56.561	101.226	3.063	173.248343	173.248343
17	53.524	104.252	14.483	775.188092	775.188092
16	53.502	115.709	31.058	1661.665116	1661.665116
56	53.460	135.310	42.241	2258.203860	2258.203860
14	53.416	157.950	38.722	1961.942352	1961.942352
13	53.391	172.032	28.162	1503.597342	1503.597342
72	53.354	186.112	19.255	1027.331270	1027.331270
11	53.342	191.287	6.544	349.070048	349.070048
10	54.330	192.856	8.823	479.355590	479.355590
65	54.312	200.110	7.436	403.864032	403.864032
66	48.308	200.092	-7.440	-344.531520	-344.531520
28	46.317	192.970	-8.835	-408.210695	-408.210695
27	47.324	191.257	-6.583	-311.533892	-311.533892
57	47.328	186.087	-19.250	-911.064000	-911.064000
58	47.355	172.007	-28.160	-1334.518800	-1334.518800
59	47.392	157.927	-28.160	-1334.558720	-1334.558720
60	47.423	143.847	-28.160	-1335.431680	-1335.431680
81	47.453	129.767	-28.160	-1336.278480	-1336.278480
21	47.489	115.887	-25.540	-1212.869080	-1212.869080
20	47.521	104.227	-14.498	-688.959458	-688.959458
19	44.523	101.189	-3.001	-133.613523	-133.613523
			合計	1241.486217	1241.486217
			合計面積	620.7481085	620.74
			合計地積		m ²

地番 NO.	③ 4-12				
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _n
18	56.581	101.226	-3.004	-169.909244	-169.909244
2	65.429	101.248	14.506	949.113074	949.113074
55	65.396	115.732	14.461	945.681558	945.681558
16	53.502	115.709	-11.480	-614.202880	-614.202880
17	53.524	104.252	-14.483	-775.188092	-775.188092
			合計	335.504334	335.504334
			合計面積	167.7521670	167.75
			合計地積		m ²

地番 NO.	④ 4-13				
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _n
16	53.502	115.709	-19.578	-1047.482158	-1047.482158
55	65.396	115.732	19.625	1283.386500	1283.386500
71	65.351	135.334	19.578	1278.441878	1278.441878
56	53.460	135.310	-19.625	-1049.152500	-1049.152500
			合計	486.233722	486.233722
			合計面積	233.1118610	233.11
			合計地積		m ²

作製者
号
土地

申請人

縮尺 1/

(平成 9 年 7 月 24 日作成)

用紙)

A4版に縮小

登記年月日：平成10年6月9日

公用

令和7年3月25日

福井地方支庁管轄

登記簿

(9 枚目)

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。
(福井地方支庁管轄)

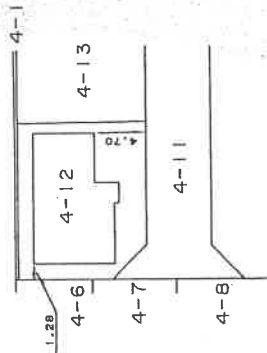
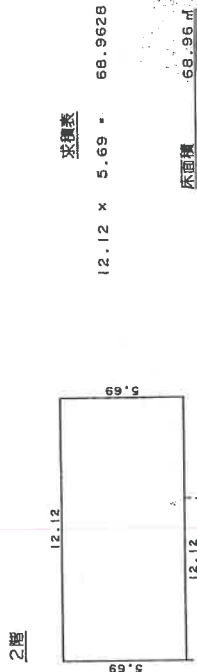
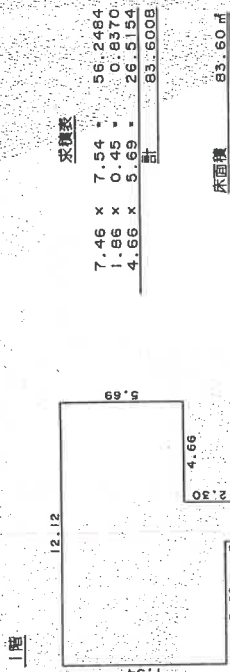
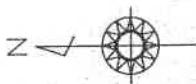
0040144 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 4番12

建築物の所在 鯖江市石田下町14字江畔4番地12

平成10年6月9日登記



作製者

5日作製

縮尺

1/250

申請人

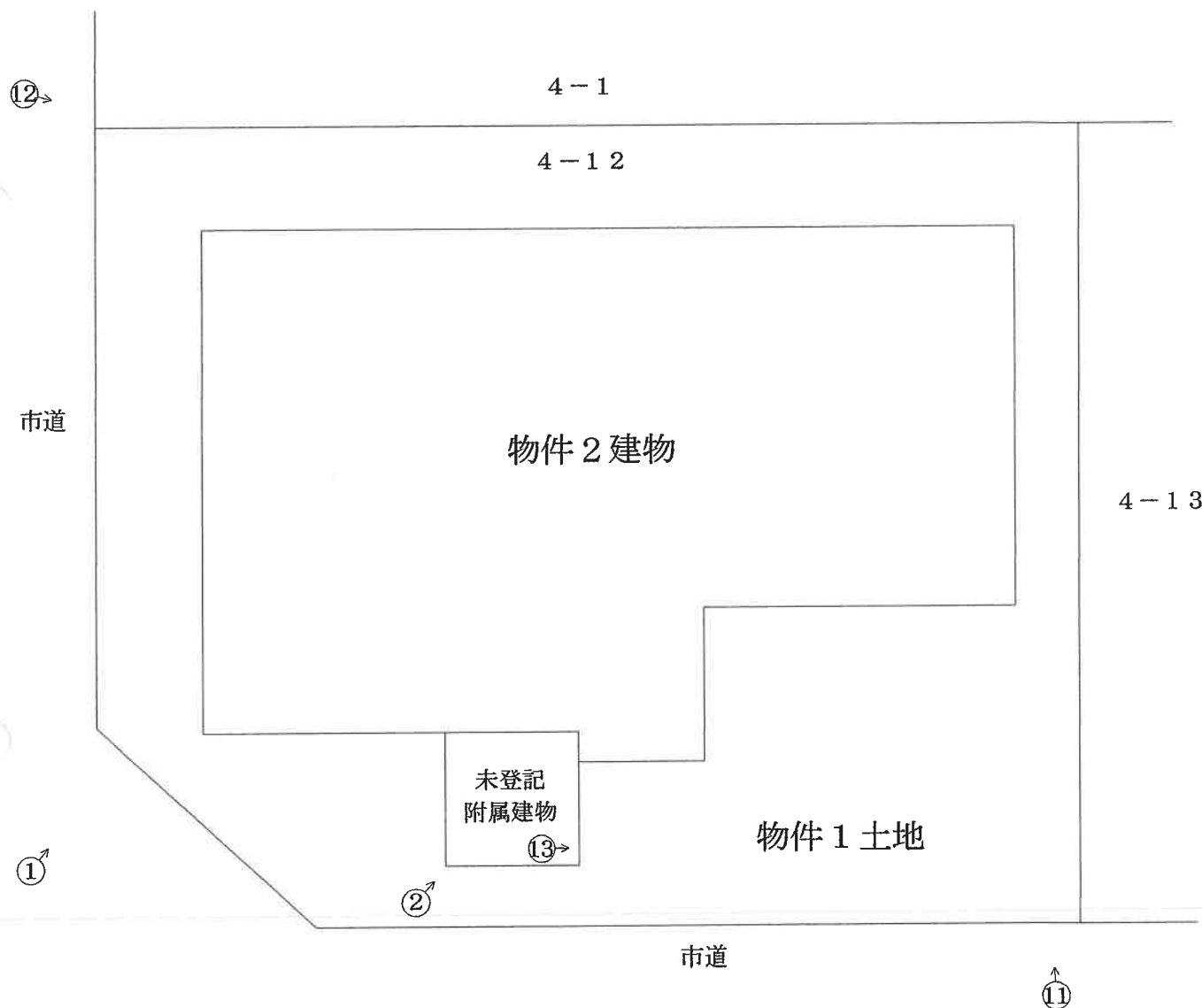
縮尺

1/500

請求番号：17-3

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



←○ 写真、撮影位置、方向

(写真、位置方向説明図)

(写真、位置方向説明図)

The floor plan includes the following rooms and features:

- LDK**: Living Dining Kitchen area.
- 浴室**: Bathroom.
- 脱衣・洗面**: Dressing and Washing area.
- 和室**: Tatami room.
- 物入**: Storage room.
- WC**: Toilet.
- C L**: Corridor/Lobby areas.
- UP**: Stairs leading up.
- ホール**: Hallway.
- 玄関**: Entrance.
- 下駄箱**: Shoe cabinet.
- 仏間**: Buddhist altar room.
- 床の間**: Tatami alcove.

Numbered arrows indicate specific directions or points of interest:

- Arrow ③ points upwards from the LDK area.
- Arrow ④ points upwards towards the bathroom.
- Arrow ⑤ points rightwards from the central corridor area.
- Arrow ⑥ points rightwards from the lower tatami room area.

1F

洋室

流し台

CL

WC

洋室

CL

ホール

⑧→

DN

洋室

CL

納戸

⑦→

洋室

CL

⑨↑

⑩→

洋室

(新築時から存在するが登記されていない)

物置

←○ 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



未登記附属建物

物件1土地

写真番号 2

未登記附属建物を撮影

未登記附属建物



ドアの上部が欠損している

基礎

(12 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



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



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

物件2建物の内部を撮影



写真番号 11

本件競売物件の東側を撮影

物件2建物



取り外された太陽光パネル

物件1土地

写真番号 12

本件競売物件の北側を撮影

物件2建物



物件1土地

写真番号 13

未登記附属建物の内部を撮影



基礎とボルト固定している

令和 7 年 (ケ) 第 11 号
令和 7 年 4 月 11 日 現地調査
令和 7 年 4 月 21 日 評価

福井地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

池谷昌也



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,320,000 円
物件2(建物)	金 3,290,000 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である。
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 目 地 積	鯖江市石田下町14字江畔 4番12 宅地 167.75㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 目 地 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鯖江市石田下町14字江畔4番地12 4番12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 83.60㎡ 2階 68.96㎡ 合計 152.56㎡	1階 83.60㎡ 2階 79.32㎡ 合計 162.92㎡
番 号	特 記 事 項		
1, 2	以下の未登記附属建物あり 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建物置 約4㎡		

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「神明」駅より 北西方 約 3.4 km 道路距離(概測)
付 近 の 状 況		一般住宅、田の見られる地域である。
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 非線引都市計画区域 無指定地域 60% 200% なし なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	167.75 m² 約 14.5 m 約 11.9 m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況		南側 約6m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 西側 約7.7m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 高低差 南側 等高 西側 約0.4m高い
土地の利用状況等		物件2の敷地として利用されている。隣地は東側は一般住宅、北側は田である。
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(詳細は鯖江市役所上下水道課にご確認ください。) なし なし(物件所有者によれば現況浄化槽とのことである。詳細は鯖江市役所上下水道課にご確認ください。)
特 記 事 項		1. 福井県水害ハザード情報システム調査では過去の浸水実績範囲に入っている。 2. 一般住宅、田の見られる地域であり、過去の住宅地図(昭和55年)にて土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染の可能性は低いものと思科する。

※ 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
の費用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できない場合をいう。供給処理施設の詳細は各担当課等にご確認下さい。

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6月7日 新築 経過年数 27 年 経済的残存耐用年数 13 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 サイディングボード ビニールクロス、繊維壁 ビニールクロス、竿縁天井 フローリング、畳 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		時の経過による老朽化、エコキュートの配管に不具合があるのか、シャワーとキッチンの温水がでない、クロスのはがれが見られるなど劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		1. 太陽光パネル、屋根裏収納あり。 2. 太陽光パネルは12～13年前に購入しましたが、契約書等が残っていません。（現況調査報告書） 3. 物件2建物2階に新築時から存在するが登記されていないところがある。 4. 以下の未登記附属建物あり 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建物置 約4㎡ 5. 飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていないものと思料する。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用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	20,000	1.06	167.75	0.95	3,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鯖江(県)-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 140 & = & 20,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 方位 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.01
(相乗積) 環境条件 1.39 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 方位 1.04 角地 1.02
(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	120,000	162.92	0.22	4,300,000

ア 再調達原価：未登記附属建物も考慮して査定した。

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 27 年

経済的残存耐用年数 13 年

観察減価 40%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 13 \text{ 年} / \\ & \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 40 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.4) = 0.22 \end{aligned}$$

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	3,380,000	0.35	法定地上権	1,180,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益(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) (1㉠、1㉡) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㉠) 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	3,380,000	-1,180,000		1.0	0.6	1.00	1,320,000
2	4,300,000	1,180,000	—	1.0	0.6	1.00	3,290,000
一括価格 (合計)							4,610,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 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	鯖江市小泉町28字仲町1番21
住 居 表 示	
価 格	28,000 円/㎡
位 置	「神明」駅 約2.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	207 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道
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 無指定地域 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 郊外の住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- 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

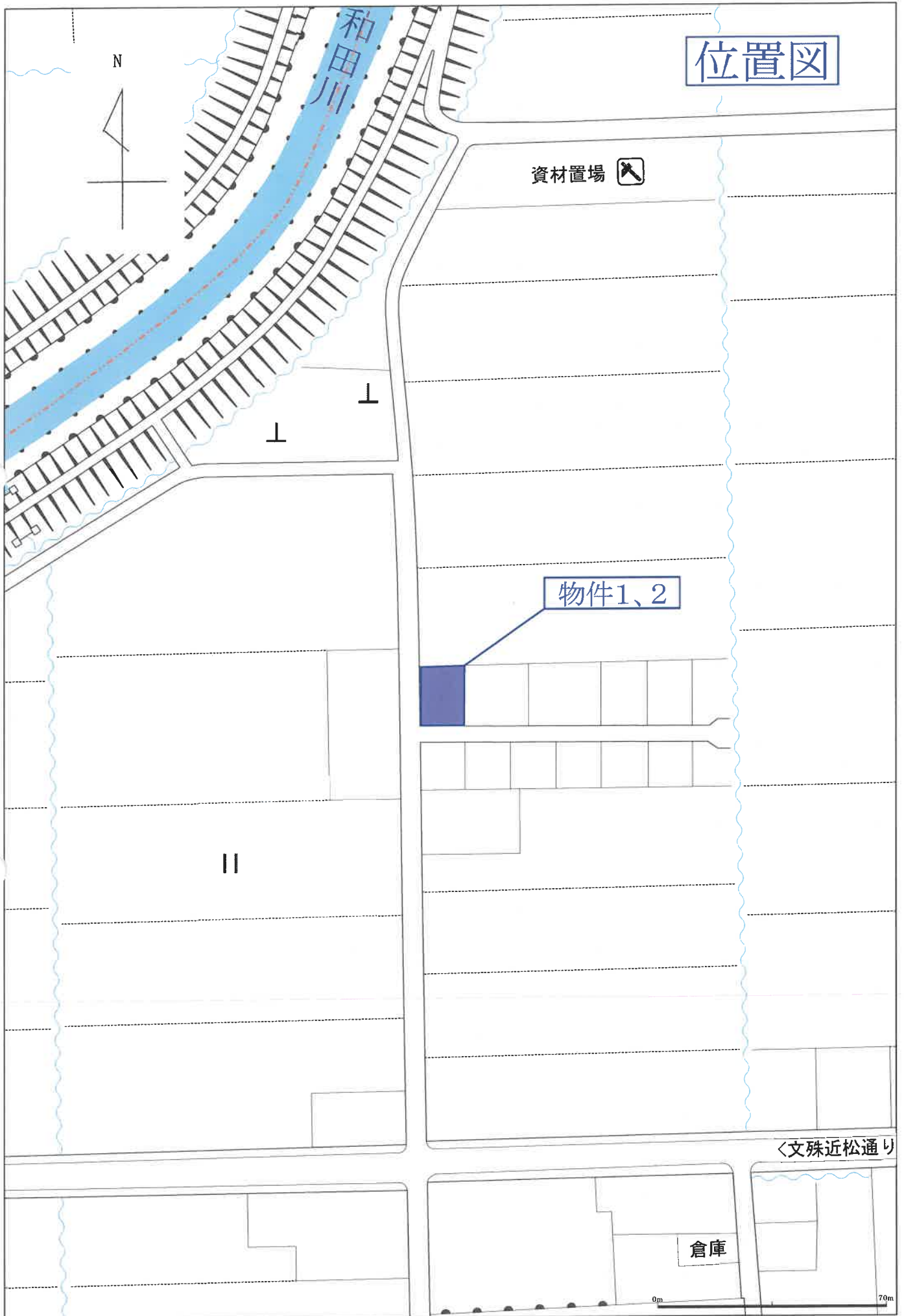
以 上

位置図

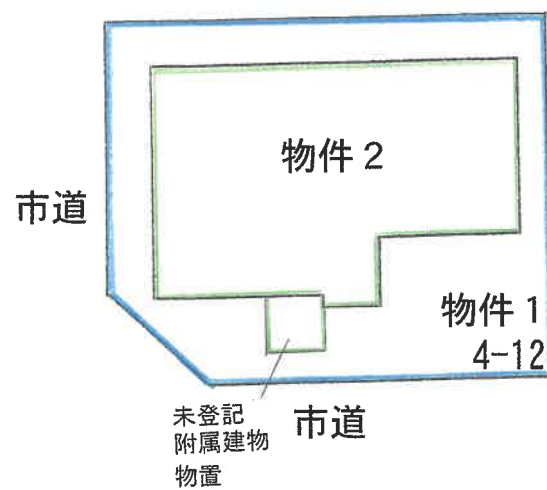
物件1、2

鯖江(県)-4

国土地理院 1:25000地形図
平成9年3月1日発行



本物件見取図



境界は隣地立会によるものではありませんので、境界を保証するものではありません。

建物間取図 物件 2

