

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,642,000 2,913,600	一括	728,400	77,645	0
1	810,000				
2	2,000				
3	2,830,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大飯郡高浜町立石3字杼ケ口 |
| | 地 番 | 2番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大飯郡高浜町中津海29字杼ケ口 |
| | 地 番 | 1番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.51平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大飯郡高浜町立石3字杼ケ口 2番地15 |
| | 家屋 番号 | 2番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.07平方メートル
2階 53.87平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 8月 6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 | 大飯郡高浜町立石 3 字杼ケ口 |
| | 地 番 | 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大飯郡高浜町中津海 2 9 字杼ケ口 |
| | 地 番 | 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 5 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大飯郡高浜町立石 3 字杼ケ口 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 5 号 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 0 7 平方メートル
2 階 5 3. 8 7 平方メートル |



令和6年(ケ)第18号

令和6年 5月15日受理

令和6年 6月17日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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 大飯郡高浜町立石 3 字杼ケ口
 地 番 2 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 9 4 . 5 3 平方メートル

- 2 所 在 大飯郡高浜町中津海 2 9 字杼ケ口
 地 番 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 0 . 5 1 平方メートル

- 3 所 在 大飯郡高浜町立石 3 字杼ケ口 2 番地 1 5
 家屋 番号 2 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3 . 0 7 平方メートル
 2 階 5 3 . 8 7 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) 大飯郡高浜町立石第3号2番地15付近			
土地	物件1・2			
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 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	☒ 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 福井地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 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	☒ 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

(執行官の意見用)

執行官の意見

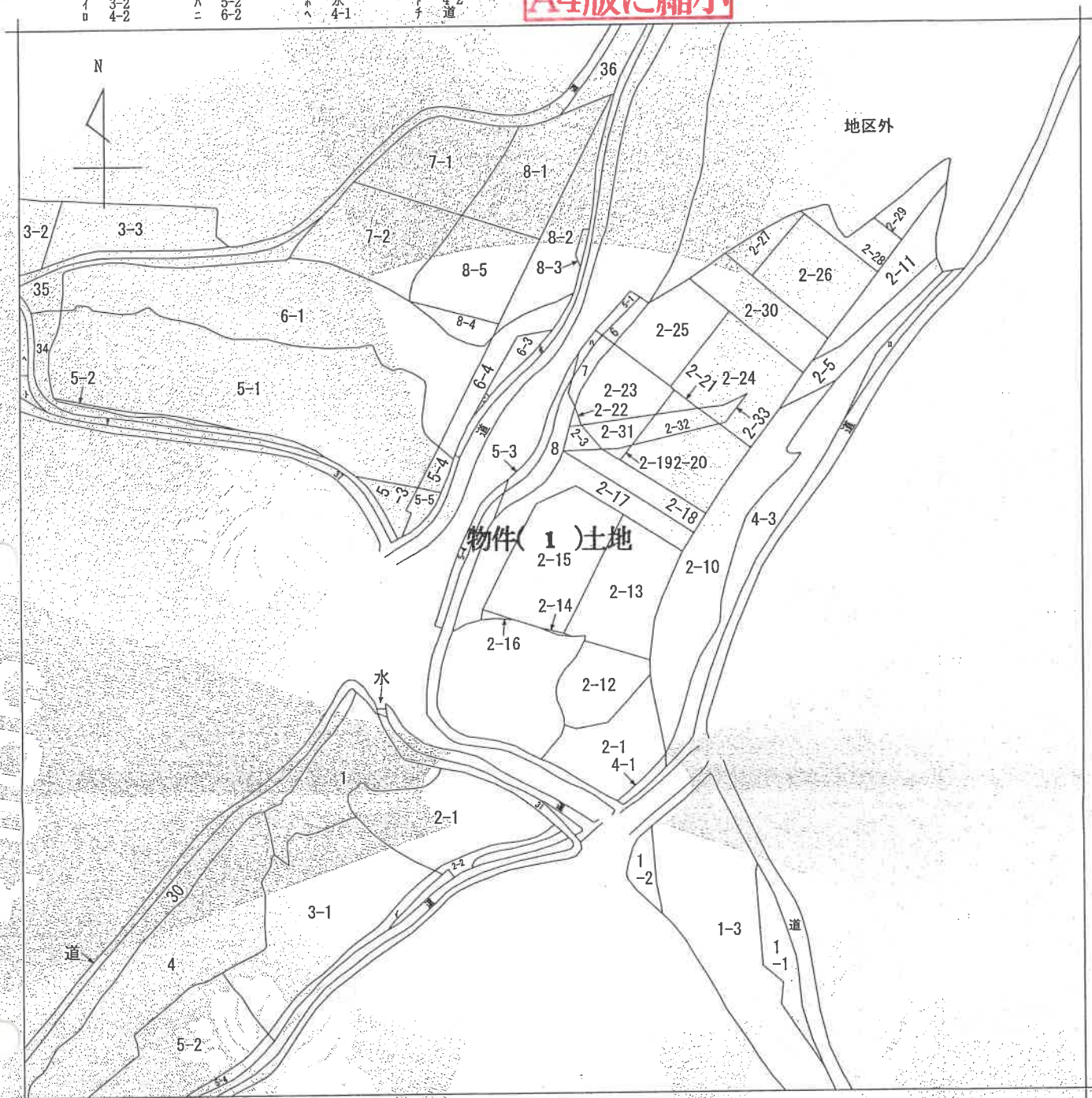
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の所有者 A とは連絡が取れていないが、物件3建物内にある郵便物の宛名や表札及び現認状況により A が居宅として使用していると認めた。
- 3 物件1・2土地は物件3建物の敷地として一体利用されており、互いの境界は判然としない。
- 4 物件3建物の玄関先の階段(写真番号2)とカーポートの屋根に汚れが目立つが、汚れの原因は不明である。
- 5 物件3建物内で小型犬が飼われている。
- 6 物件3建物の2階洋室(写真番号9)、階段横、1階LD、玄関正面の壁に陥没している部分がある。
- 7 A 宛の照会書に対し、回答期日までに返信は無かった。

(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6年5月15日(水) 14:10 - 14:20	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6年5月17日(金) 13:10 - 13:25	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査 A宛の通知書を投函
令和6年6月6日(木) 13:45 - 14:50	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 A宛の照会書を差置
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6年6月6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B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



物件(1)土地

(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	大飯郡高浜町立石3字狩ケ口				地番	2番15			
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。

(福井地方法務局小浜支局管轄)

令和6年5月15日

福井地方法務局

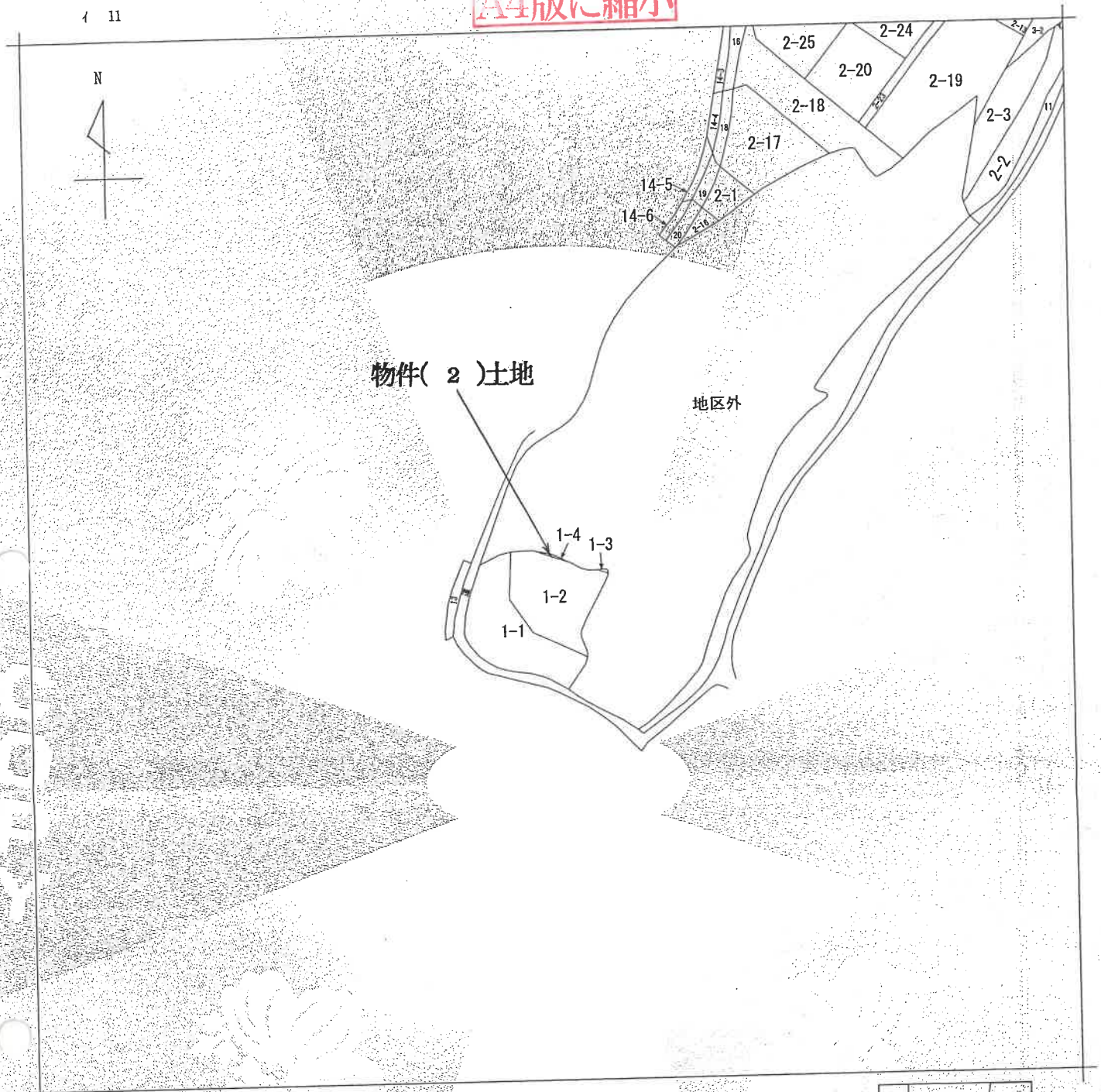
請求番号：5-1

(1/1)

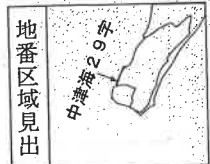
登記官

(5 枚目)

公用



(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 分	所 在	大飯郡高浜町中津海29字村ケ口				地 番	1番4			
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。

(福井地方法務局小浜支局管轄)

令和6年5月15日

福井地方法務局

登記官

請求番号: 5-4

(1/1)

(6 枚目)

公用

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
(福井地方事務局小浜支局管轄)
令和6年5月15日 福井地方事務局

令和6年5月15日

福井地方法務局

登記官

(7 枚目)

請求番号: 5-2

前	2-1	後	2-1	新	2-1
			2-12		2-12
			2-30		2-30

求積表

地 系	2-1	X	Y	Yn-1-Yn-1	Xn-(Yn-1-Yn-1)
KG107	全砂	-58211.916	-41219.777	6.932	-403525.001712
ARNO.12-6	全砂	-58216.650	-41220.462	-1.238	72072.212700
P331	全砂	-58220.465	-41221.015	-8.782	511232.127380
P330	全砂	-58227.487	-41229.244	-16.718	907344.7127866
P124	全砂	-58222.983	-41237.733	4.925	-286748.191275
P0102	全砂	-58218.171	-41234.169	4.939	-287539.646569
P088	全砂	-58218.949	-41232.794	6.775	-3934433.379475
P087	全砂	-58216.425	-41227.394	13.017	-757829.238225
			合 计	232.489290	116.2446450
			合 计	面 积	116.2446450

地 基	回 2-12	Xn	Yn	Ynt1-Yn-1	Xn·(Ynt1-Yn-1)
K0107	全埋式	-59211.916	-41219.777	-7.699	448173.541284
P0087	全埋式	-59211.925	-41227.394	-13.017	757929.239225
P0088	全埋式	-59218.949	-41232.769	-6.775	394433.379475
P0102	全埋式	-59218.171	-41234.164	-1.328	77313.731088
P1215	全埋式	-59218.108	-41234.122	-0.813	47331.321804
P126	全埋式	-59215.002	-41234.982	4.015	-233733.233030
P127	全埋式	-59208.082	-41230.107	4.922	-286500.179504
P0101	全埋式	-58205.830	-41230.060	10.689	-622152.115870
K0110	全埋式	-59210.298	-41219.418	10.365	-603349.845485
ARINO.12	全埋式	-59211.350	-41219.695	-0.359	20897.874850
合 計				233.911537	
合 計				面 積	116.9557685
				地	116.95m ²

[illegible]

作者

土地家園

成10年7月28日(作成)

人請申

縮尺 1/500

單位：元

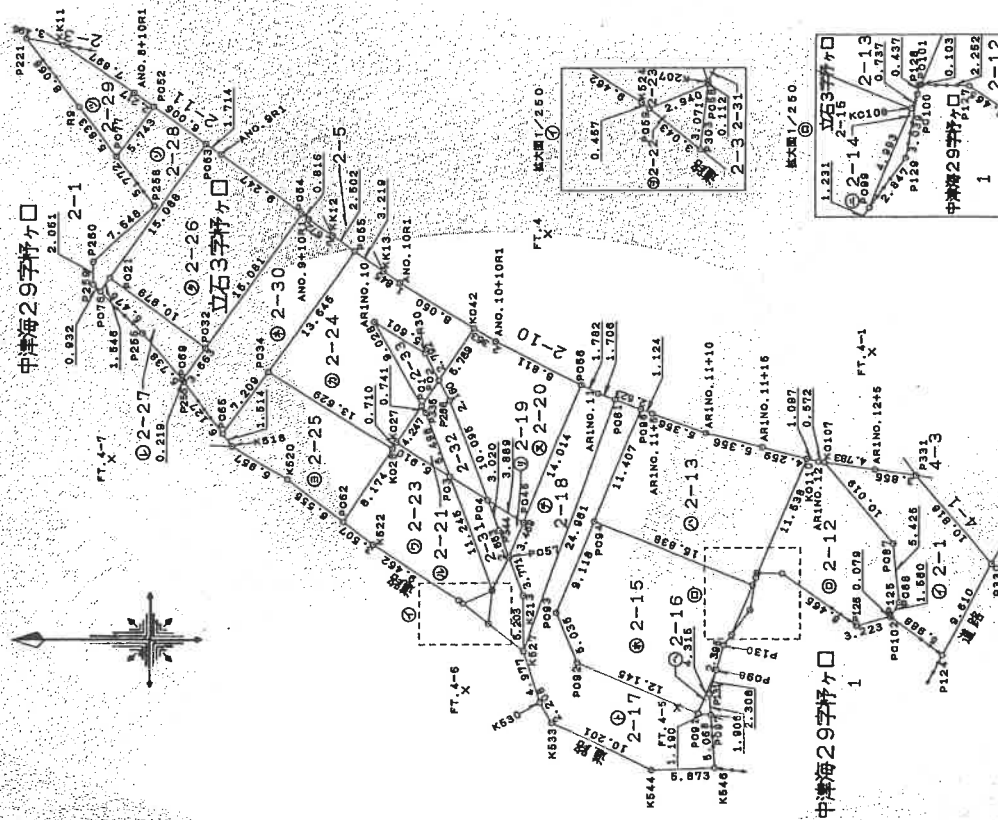
2-1, 2~2-30

地積測量圖

土地の所在
大飯郡高浜町立石3字杼ヶ口

平成 二〇 年 八 月 五 日 登 記

A4版に縮小



作成 (1/4)

登記年月日：平成20年8月5日

（福井地方方法務局小浜支局管轄）
令和6年5月15日 福井地方方法務局

（ 8 枚目）

登記官

043909

地番 2-12-2-30 地積(測量)

土地の所在 大飯郡高浜町立石3字サケ口

平成20年8月5日 登記

A4版に縮小

2/4

前 法目と概略

地番 ②-17					
NO	境界線	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+(Yn+1-Yn-1)
P097	全線	-58201.555	-41243.187	-5.197	302473.481335
X546	全線	-58201.925	-41248.241	-5.234	304628.876450
X544	全線	-58196.055	-41248.421	4.306	-250592.212830
X533	全線	-58186.993	-41243.935	6.394	-372046.993842
X530	全線	-58185.785	-41242.027	6.639	-386295.426615
X527	全線	-58184.241	-41237.296	28.258	-1844170.282178
P081	全線	-58182.579	-41213.769	22.625	-1316607.098875
P096	全線	-58194.935	-41214.671	-11.483	668252.438605
P094	全線	-58190.674	-41225.252	-19.039	1107892.242886
P093	全線	-58187.268	-41233.710	-13.123	763591.517964
P092	全線	-58189.162	-41238.375	-9.334	543137.638108
P091	全線	-58200.374	-41243.044	-4.812	280060.198688
		合計		合計面積	
				162.1890480	

地番 ②-18					
NO	境界線	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+(Yn+1-Yn-1)
P081	全線	-58182.579	-41213.769	-24.138	1404652.471902
X527	全線	-58184.241	-41237.296	-18.324	1066168.032084
X213	全線	-58184.212	-41232.093	8.736	-508297.276032
P057	全線	-58182.993	-41228.560	6.752	-392850.893536
P046	全線	-58184.185	-41225.341	16.224	-943980.217440
P056	全線	-58189.405	-41212.336	12.183	-708921.521115
ARINO.11	全線	-58190.986	-41213.168	-1.433	83387.682938
		合計		合計面積	
				79.1394005	

地番 ②-19					
NO	境界線	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+(Yn+1-Yn-1)
P046	全線	-58184.185	-41225.341	-5.314	309190.759090
P057	全線	-58182.993	-41228.560	-0.734	42706.243482
P344	全線	-58181.965	-41226.075	5.314	-309178.962010
P04	全線	-58180.909	-41223.246	0.734	-42704.787206
		合計		合計面積	
				6.6266680	

地番 ②-14					
NO	境界線	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+(Yn+1-Yn-1)
P0100	全線	-58205.651	-41230.488	-2.312	134571.455112
P129	全線	-58205.121	-41233.480	-5.283	307497.654213
P099	全線	-58203.431	-41236.771	2.312	-134566.332472
K0108	コンクリート	-58205.366	-41231.168	5.283	-307498.948578
		合計		合計面積	
				3.938305	
				1.9191525	

地番 ②-15					
NO	境界線	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+(Yn+1-Yn-1)
K0108	コンクリート	-58205.366	-41231.168	-10.519	61262.244954
P099	全線	-58203.431	-41235.771	-5.694	325589.993014
P130	全線	-58202.700	-41236.762	-3.295	191777.896500
P098	全線	-58202.046	-41239.066	-6.282	365625.252972
P091	全線	-58200.374	-41243.044	0.691	-40216.458434
P092	全線	-58189.162	-41238.375	9.334	-543137.638108
P093	全線	-58187.268	-41233.710	13.123	-763591.517964
P094	全線	-58190.674	-41225.252	2.642	-147920.593308
		合計		合計面積	
				194.5398130	
				194.53㎡	

地番 ②-16					
NO	境界線	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+(Yn+1-Yn-1)
P098	全線	-58202.046	-41239.066	1.758	-102319.195868
P131	全線	-58201.416	-41241.286	-4.121	239848.035336
P097	全線	-58201.555	-41243.187	-1.758	102318.333690
P091	全線	-58200.374	-41243.044	4.121	-239843.741254
		合計		合計面積	
				3.430904	
				1.7154520	

作成者 土

平成20年7月28日(作成)

申請人

縮尺

登記年月日：平成20年8月5日

公用

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。
(福井地方方法務局小浜支局管轄)
令和6年5月15日 福井地方方法務局 登記官

(9 枚目)

請求番号：5-5

(1/2)

044355

地積測量図

地番 1-1, 1-2, 1-3, 1-4

土地の所在 大飯郡高浜町中津海29字付ヶ口

前 1-1 後 1-2 新 1-3 1-4

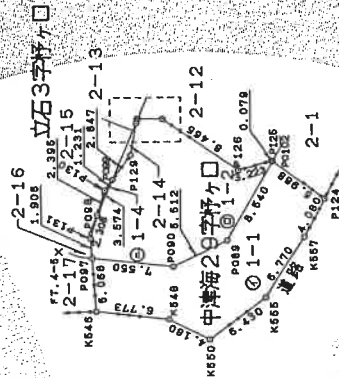
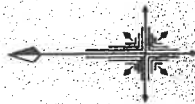
1/2

求積表

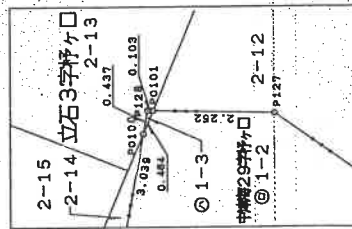
地番	NO	境界線	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
1-1	P124	全線	-58222.983	-41234.733	-7.168	417342.342144
1-2	K557	全線	-58221.071	-41241.337	-9.351	544425.234921
1-3	K555	全線	-58217.493	-41247.084	-9.619	559994.085167
1-4	K550	全線	-58212.360	-41250.956	-1.942	113048.403120
1-5	K548	全線	-58208.552	-41248.026	2.716	-158036.490180
1-6	K546	全線	-58201.925	-41248.241	5.839	-339841.040075
1-7	P097	全線	-58201.555	-41243.187	4.147	-241361.848585
1-8	P090	全線	-58209.050	-41244.094	1.585	-92261.344250
1-9	P089	全線	-58213.966	-41241.602	9.925	-577773.612550
1-10	P0102	全線	-58218.171	-41234.169	3.869	-225246.103598
合計						289.608113
合計面積						144.8030565
合計地積						144.80㎡

地番	NO	境界線	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
1-2	P0102	全線	-58218.171	-41234.169	-7.480	435471.919080
1-3	P089	全線	-58213.966	-41241.602	-9.925	577773.612550
1-4	P090	全線	-58209.050	-41244.094	-1.585	92261.344250
1-5	P097	全線	-58201.555	-41243.187	2.808	-163429.966440
1-6	P131	全線	-58201.416	-41241.286	4.121	-239848.035336
1-7	P098	全線	-58202.046	-41239.066	5.516	-320984.283690
1-8	P099	全線	-58203.431	-41235.771	5.586	-325124.368566
1-9	P129	全線	-58205.121	-41233.488	5.283	-307497.654243
1-10	P0100	全線	-58205.651	-41230.488	3.420	-199063.326420
1-11	P0101	全線	-58205.830	-41230.060	0.381	-22176.421230
1-12	P127	全線	-58208.082	-41230.107	-4.922	286500.179604
1-13	P126	全線	-58215.002	-41234.982	-4.015	233733.233030
1-14	P125	全線	-58218.108	-41234.122	0.813	-47331.321804
合計						284.913785
合計面積						142.4569925
合計地積						142.45㎡

地番	NO	境界線	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
1-3	P0101	全線	-58205.830	-41230.060	-0.430	25028.506900
1-4	P0100	全線	-58205.651	-41230.488	0.002	-116.411302
1-5	P128	全線	-58206.727	-41230.058	0.428	-24912.051156
合計						0.044442
合計面積						0.0222210
合計地積						0.02㎡



縮大図1/100



単位：M

作成者 土地

申請人

2024年7月3日(作成)

1/500

登記年月日：平成20年8月5日

公用

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。
(徳井地方事務所小浜支局管轄)
令和6年5月15日 徳井地方事務所

登記官

(10 枚目)

請求番号：5-5

(2/2)

044356

地 番 1-1, 1-2, 1-3, 1-4

地 積 測 量 図

土地の所在 大飯郡高浜町中津海29字桝ヶ口

2/2

前 後 枚 目 と 關 係

地 番	① 1-4	② 1-4	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO.	地 積 測 量	地 積 測 量				
P099	台地跡地	台地跡地	-58203.431	-41238.771	-2.304	134100.705024
P098	台地跡地	台地跡地	-58202.046	-41239.066	-0.991	57678.227586
P130	台地跡地	台地跡地	-58202.700	-41236.762	3.296	-191777.896500
					合 計	1.036110
					合 計 面 積	0.5180550
					地 積	0.51㎡

総合計面積 287.8002250 ㎡

基準点座標一覧

点 名	X座標	Y座標	状 態
FT.4-1	-58216.250	-41209.343	金融
FT.4-2	-58230.785	-41221.081	金融
FT.4-5	-58198.432	-41242.519	金融
FT.4-6	-58178.901	-41240.831	金融

世界測地系 測量日 平成20年6月25日

作成者

申請人

0731 日作取

縮尺 1/

A4版に縮小

登記年月日：平成23年3月23日

公用

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。
(福井地方方法務局小浜支局管轄)
令和6年5月15日 福井地方方法務局 登記官

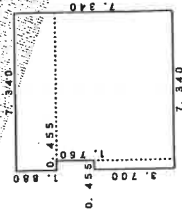
(11 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号 2番15

建物の所在 大飯郡高浜町立石3字狩ヶ口2番地15

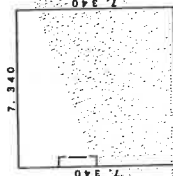
1階



求積表

$7.340 \times 1.880 =$	13.799200
$6.885 \times 5.460 =$	37.592100
$3.700 \times 0.455 =$	1.683500
合計	53.074800
坪面積	53.07㎡

2階



求積表

$7.340 \times 7.340 =$	53.875600
坪面積	53.87㎡

A4版に縮小

作成者

日作成

縮尺 1/250

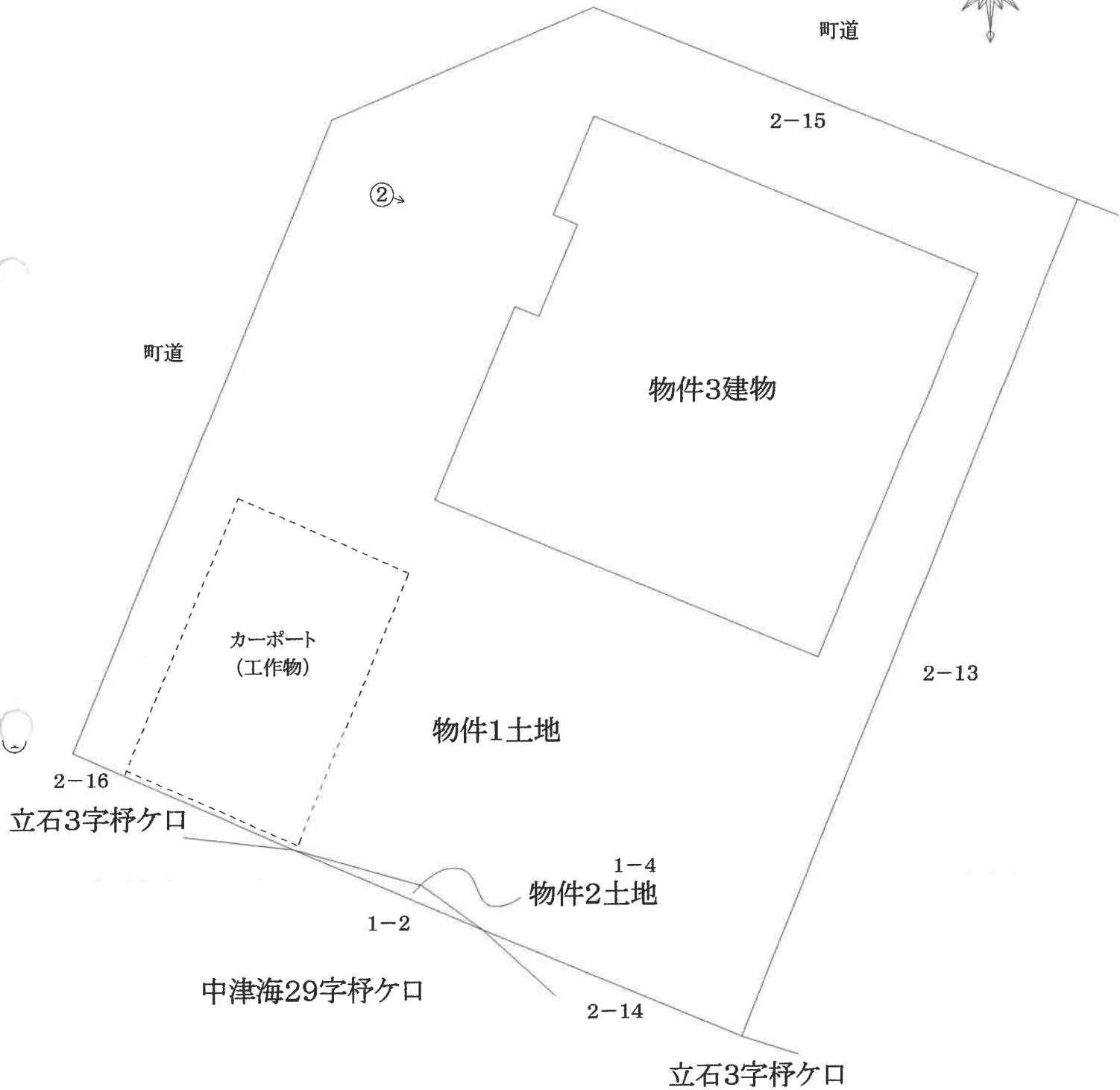
申請人

縮尺 1/500

請求番号：5-3

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

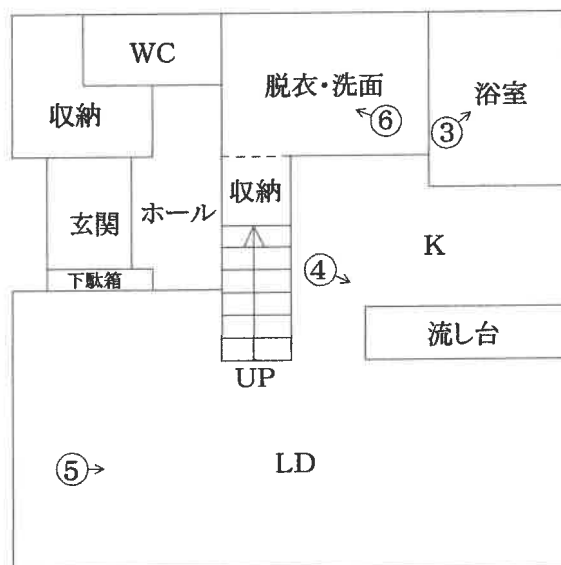


←○ 写真、撮影位置、方向

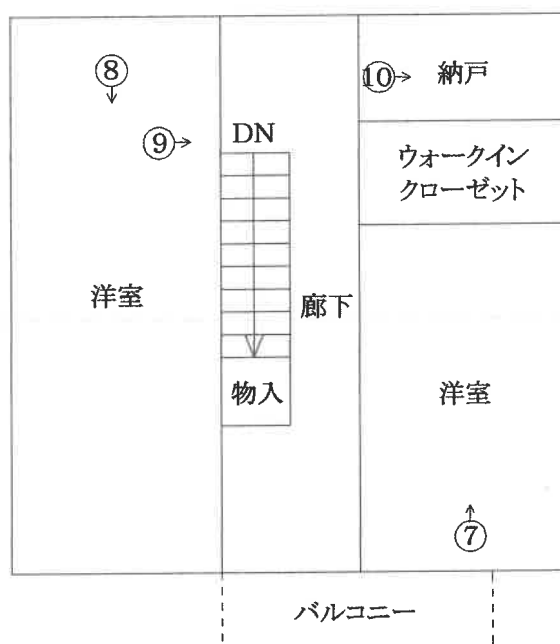
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2階



←○ 写真、撮影位置、方向

(13 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件3建物



物件1・2土地

写真番号 2

物件3建物の玄関先を撮影



汚れ

(14 枚目)

写真番号 3

物件3建物の内部を撮影



写真番号 4

物件3建物の内部を撮影



写真番号 5

物件3建物の内部を撮影



写真番号 6

物件3建物の内部を撮影



写真番号 7

物件3 建物の内部を撮影



写真番号 8

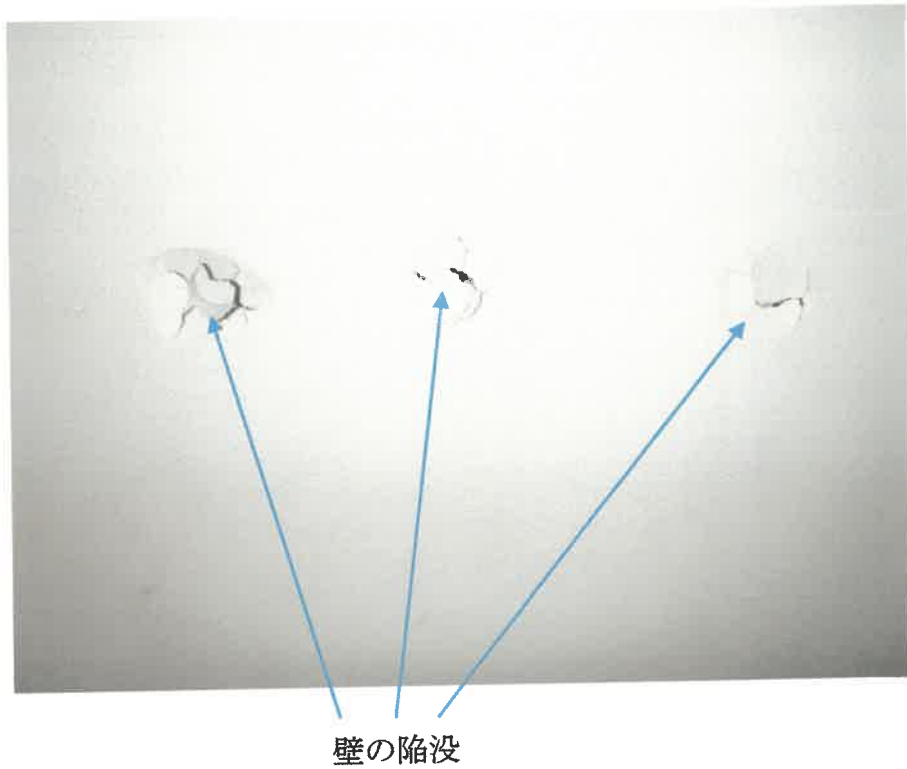
物件3 建物の内部を撮影



(17 枚目)

写真番号 9

物件3 建物の内部を撮影



写真番号 10

物件3 建物の内部を撮影



令和6年(ケ)第18号
令和6年 9月25日受理
令和6年10月16日提出

現況調査報告書(補充書)

(物件1～3)

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

その他の事項

- 1 警察照会をしたところ、令和6年9月に物件3建物の2階西側居室内において不自然死があったとの回答を得た。

令和 6 年 (ケ) 第 18 号
令和 6 年 6 月 6 日 現地調査
令和 6 年 6 月 13 日 評 価

福井地方裁判所 御 中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

梅 田 真 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,023,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,300,000 円
物件2(土地)	金 3,000 円
物件3(建物)	金 4,720,000 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 番 地 目 地 積	大飯郡高浜町立石3字桴ケ口 2番15 宅地 194.53m ²	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大飯郡高浜町中津海29字桴ケ口 1番4 宅地 0.51m ²	左記に同じ。
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大飯郡高浜町立石3字桴ケ口 2番地15 2番15 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 53.07m ² 2階 53.87m ² <u>合計 106.94m²</u>	左記に同じ。
1～3	特にない。		

1 土地の概況及び利用状況等(物件1・2)

位 置 ・ 交 通		JR小浜線「若狭高浜」駅より 南方 約 1.7 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		高浜町市街地の南方に位置し、中規模の一般住宅が建ち並ぶ山間の分譲住宅団地	
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 なし 70% ※基準建蔽率は80% 200% なし 土砂災害警戒区域
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	195.04 m ² 約 12.1 m (西側道路で、隅切り部分を除く) 約 12.9 m 北西側が隅切りされた概ね長方形地	
接 面 道 路 の 状 況		西側 5.8m舗装町道 (建築基準法第42条1項1号に該当) 北側 6m舗装町道 (建築基準法第42条1項1号に該当) 高低差 西側は等高、北側は約0.8m高い	
土地の利用状況等		物件3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北側は町道を介して住宅、東側・南側はいずれも住宅、西側は町道を介して山林である。	
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 ※エコキュート利用 前面道路に本管あり	
特 記 事 項		・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の空中写真(昭和38年)当時は農地(田)であったものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 ・物件1の土地の北東端に金属プレートが、物件1の土地の南東端にコンクリート杭が設置されており、境界は概ね明瞭であるものと思料する。 ・建物と前面道路との間は土間コンクリートが施工されている。 物件1の土地の南西側に軽量鉄骨造折板葺カーポートが設置されており、土地は砂利敷されている。 ・物件3の建物の物件1、2の土地に対する敷地利用権原について、最先順位抵当権設定当時(平成24年8月15日受付)、物件3の建物は存しており、土地と建物の所有者は同一であることから、物件3の建物のために物件1、2の土地に法定地上権が成立するものと思料する。	

※ 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） 平成23年3月14日 新築
		経過年数 13 年
		経済的残存耐用年数 22 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル調防火サイディング貼
	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、長尺ビニールシート貼、タイル貼
	設 備	給水、電気、排水
そ の 他		オール電化(エコキュート・IHヒーター)
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		中位の上
保 守 管 理 の 状 態		保守管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		・アスベスト含有吹付材については目視可能な部分については使用されていない。また、成形板等の資材についてはアスベストの含有の有無は不明である。 ・物件3の建物の物件1、2の土地に対する敷地利用権原について、最先順位抵当権設定当時(平成24年8月15日受付)、物件3の建物は存しており、土地と建物の所有者は同一であることから、物件3の建物のために物件1、2の土地に法定地上権が成立するものと思料する。 ・正面玄関へのアプローチの階段並びにカーポートの屋根に汚れが目立つものの、汚れの原因は不明である。 ・1階リビング、玄関正面の壁、階段の途中の壁並びに2階洋室の壁に複数の穴が認められる。 ・1階リビング・ダイニングには家庭ごみが多数散乱するとともに小型犬の糞尿も散乱しており、足の踏み場がない状態である。2階の洋室にも家庭ごみが散乱している。 ・室内で小型犬1匹を放し飼いしている。

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・2一括)

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	21,400	1.03	194.53	0.9	3,860,000
2			0.51	0.9	10,000
計	—	—	195.04	—	3,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高浜(県)－2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 137 & \div & 21,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 0.99 交通接近条件 1.10
(相乗積) 環境条件 1.20 行政的条件 1.05

イ 個別格差： 方位 1.01
(相乗積) 角地 1.02

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3)

目的建物の再調達原価を、工作物等の価格を加味し、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	106.94	0.45	8,660,000

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。

物件3

経過年数 13 年

経済的残存耐用年数 22 年

観察減価 30% (※)

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.3) \div 0.45$$

(※)保守・管理の状態が劣ることを考慮

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	3,860,000	0.30	法定地上権	1,160,000
2	10,000	0.30	法定地上権	3,000
合計	3,870,000	—	—	1,163,000

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) (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	3,860,000	-1,160,000		0.8	0.6	1.00	1,300,000
2	10,000	-3,000		0.8	0.6	1.00	3,000
3	8,660,000	1,163,000	—	0.8	0.6	1.00	4,720,000
一括価格 (合計)							6,023,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物内で小型犬1匹の飼育が行われ、放し飼い状態にあること、住宅内の衣服や家庭ごみ・小型犬の糞尿の散乱状況等を考慮

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	高浜(県)ー2
所 在	大飯郡高浜町宮崎38字石塚13番1外
価 格	29,600 円/㎡
位 置	「若狭高浜」駅 約1.2km
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	437 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	北東5.4m舗装県道に接面
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 一般住宅、季節旅館等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- ① 所在位置略図
- ② 住宅地図写
- ③ 合成公図写
- ④ 敷地概測図兼建物配置図
- ⑤ 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

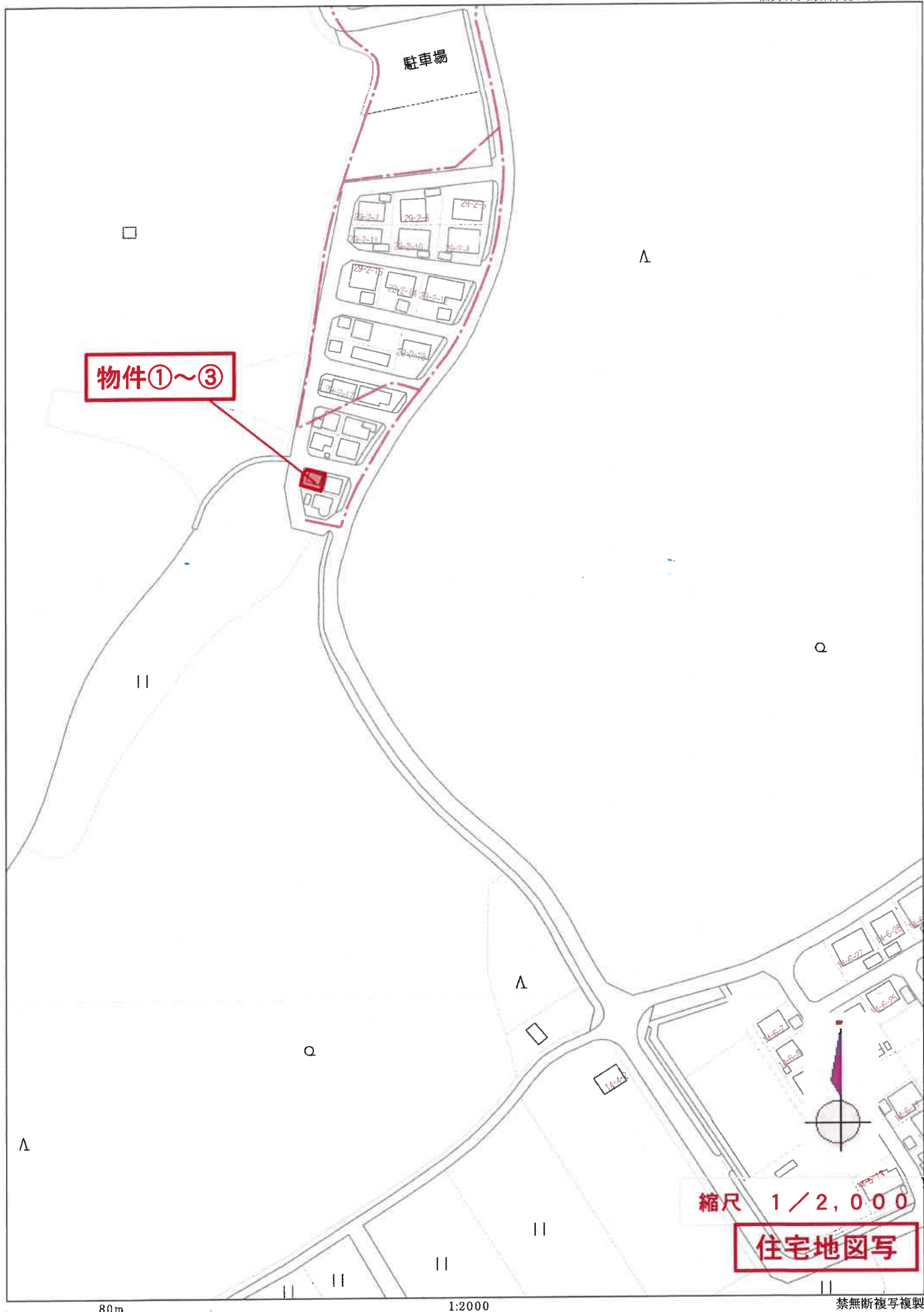
福井県大飯郡高浜町宮崎 付近



(C)2020 MAPPLE, Inc.

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル
印刷中心は 東経 135度32分59秒 北緯 35度28分58秒



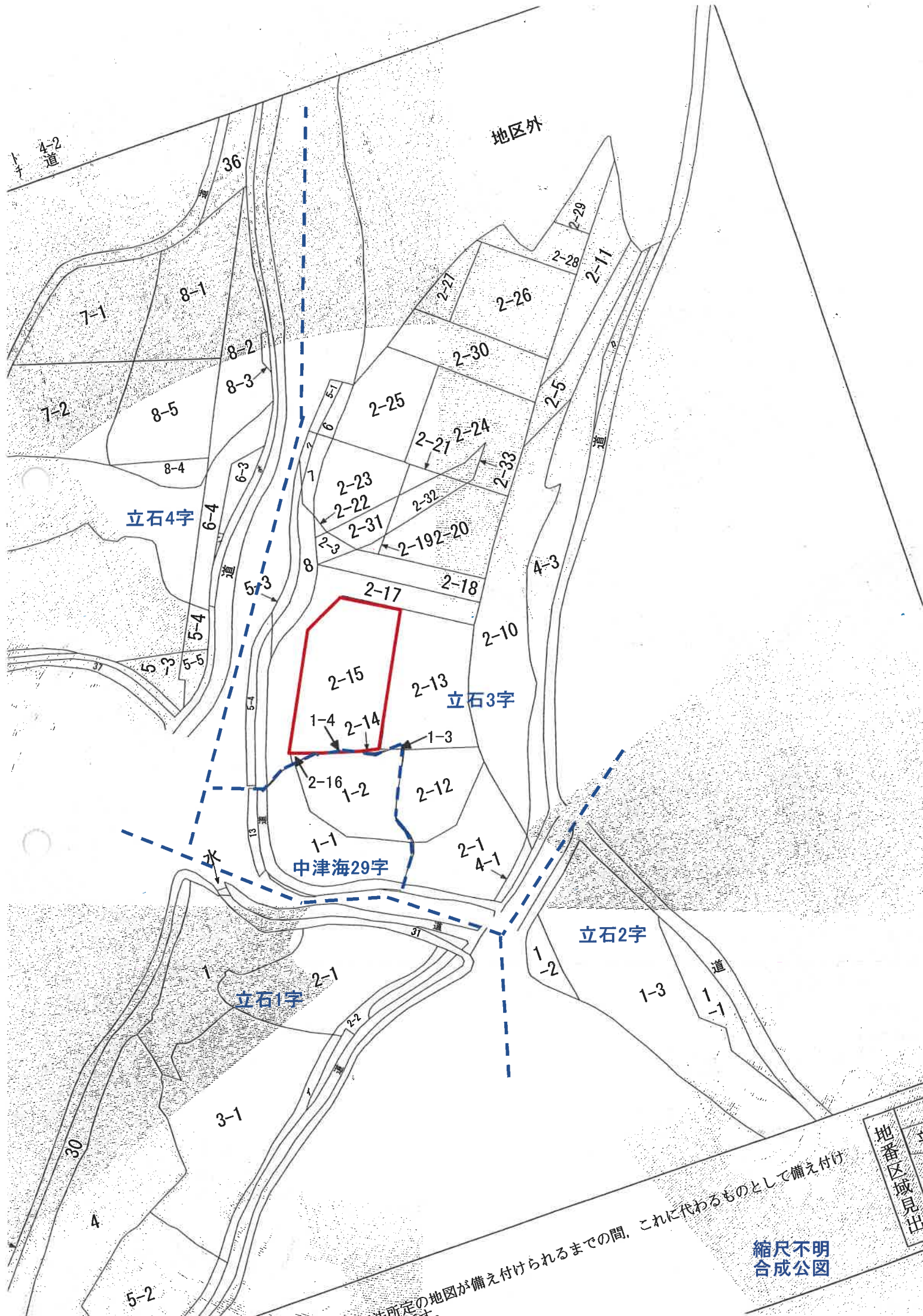
縮尺 1 / 2,000

住宅地図写

80m

1:2000

禁無断複写複製

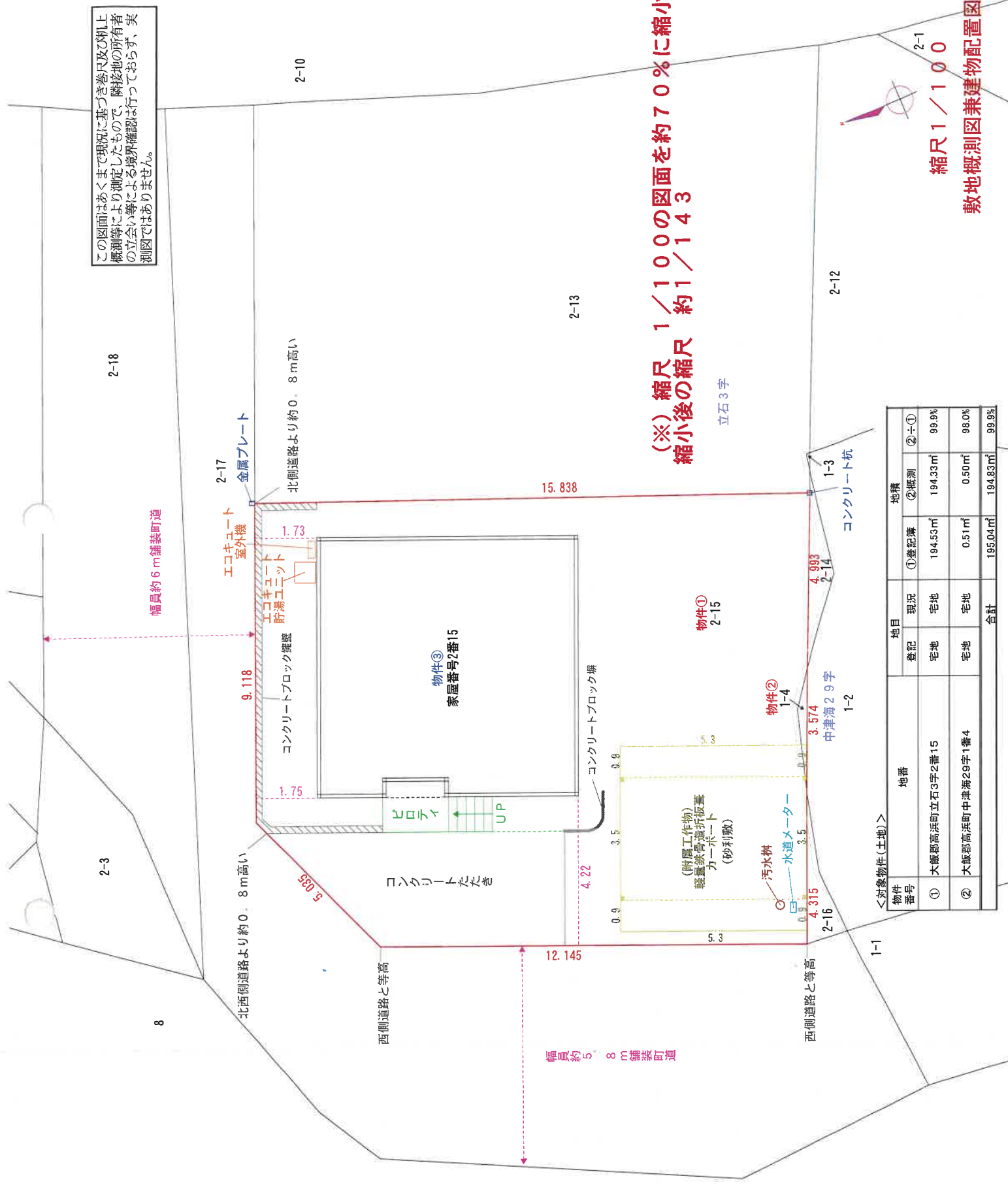


※所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

縮尺不明
合成公図

地番区域見出

この図面はあくまで現況に基づき巻尺及び机上概測等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り、実測図ではありません。



(※) 縮尺 1/100の図面を約70%に縮小
縮小後の縮尺 約1/143

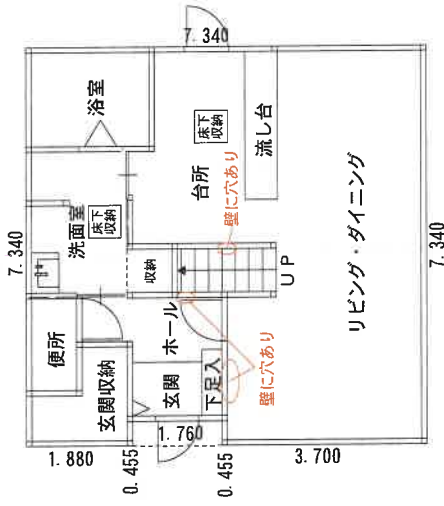


縮尺 1/100

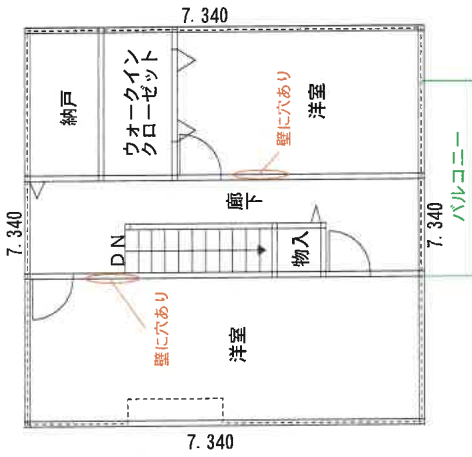
敷地概測図兼建物配置図

対象物件(土地)		地目		地積	
物件番号	地番	登記	現況	①登記簿	②概測
①	大飯郡高浜町立石3字2番15	宅地	宅地	194.53㎡	194.33㎡
②	大飯郡高浜町中津海29字1番4	宅地	宅地	0.51㎡	0.50㎡
合計				195.04㎡	194.83㎡
					99.9%

物件③
(1階)



(2階)



(※) 縮尺 1/100の図面を約70%に縮小
縮小後の縮尺 約1/143

<対象物件(建物)>

物件 番号	家屋番号	主・附	種類		構 造	床面積			建築時期
			登記	現況		階	登記	概測	
③	2番15	主である建物	居宅	居宅	軽重鉄骨造スレートぶき 2階建	1	53.07㎡	53.07㎡	平成23年3月14日新築
						2	53.87㎡	53.87㎡	
						計	106.94㎡	106.94㎡	



縮尺 1/100
間取図

令和 6 年 (ケ) 第 18 号
令和 6 年 6 月 6 日 現地調査
令和 6 年 11 月 1 日 評 価

福井地方裁判所 御 中

補 充 評 価 書

1. 前回評価後の市場性の変動

評 価 人 不動産鑑定士

梅 田 真 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,642,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 810,000 円
物件2(土地)	金 2,000 円
物件3(建物)	金 2,830,000 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 番 地 目 地 積	大飯郡高浜町立石3字杼ケ口 2番15 宅地 194.53m ²	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大飯郡高浜町中津海29字杼ケ口 1番4 宅地 0.51m ²	左記に同じ。
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大飯郡高浜町立石3字杼ケ口 2番地15 2番15 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 53.07m ² 2階 53.87m ² 合計 106.94m ²	左記に同じ。
1～3	特にない。		

1 土地の概況及び利用状況等(物件1・2)

位 置 ・ 交 通		JR小浜線「若狭高浜」駅より 南方 約 1.7 km (道路距離)
付 近 の 状 況		高浜町市街地の南方に位置し、中規模の一般住宅が建ち並ぶ山間の分譲住宅団地
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 なし 70% ※基準建蔽率は80% 200% なし 土砂災害警戒区域
画地条件	地 積	195.04 m ²
	間 口	約 12.1 m (西側道路で、隅切り部分を除く)
	奥 行	約 12.9 m
	形 状	北西側が隅切りされた概ね長方形地
接 面 道 路 の 状 況		西側 5.8m舗装町道 (建築基準法第42条1項1号に該当) 北側 6m舗装町道 (建築基準法第42条1項1号に該当) 高低差 西側は等高、北側は約0.8m高い
土地の利用状況等		物件3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北側は町道を介して住宅、東側・南側はいずれも住宅、西側は町道を介して山林である。
供給 処理 施設	上 水 道	前面道路に本管あり
	ガ ス 配 管	前面道路に本管なし ※エコキュート利用
	下 水 道	前面道路に本管あり
特 記 事 項		・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の空中写真(昭和38年)当時は農地(田)であったものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 ・物件1の土地の北東端に金属プレートが、物件1の土地の南東端にコンクリート杭が設置されており、境界は概ね明瞭であるものと思料する。 ・建物と前面道路との間は土間コンクリートが施工されている。 物件1の土地の南西側に軽量鉄骨造折板葺カーポートが設置されており、土地は砂利敷されている。 ・物件3の建物の物件1、2の土地に対する敷地利用権原について、最先順位抵当権設定当時(平成24年8月15日受付)、物件3の建物は存しており、土地と建物の所有者は同一であることから、物件3の建物のために物件1、2の土地に法定地上権が成立するものと思料する。

※ 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）	平成23年3月14日 新築
			経過年数	14 年
			経済的残存耐用年数	21 年
仕 様	構	造	軽量鉄骨造	
	屋	根	スレート葺	
	外	壁	タイル調防火サイディング貼	
	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、長尺ビニールシート貼、タイル貼	
	設	備	給水、電気、排水	
そ	の	他	オール電化(エコキュート・IHヒーター)	
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			中位の上	
保 守 管 理 の 状 態			保守管理の状態は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項			・アスベスト含有吹付材については目視可能な部分については使用されていない。また、成形板等の資材についてはアスベストの含有の有無は不明である。	
			・物件3の建物の物件1、2の土地に対する敷地利用権原について、最先順位 抵当権設定当時（平成24年8月15日受付）、物件3の建物は存しており、土地 と建物の所有者は同一であることから、物件3の建物のために物件1、2の土地 に法定地上権が成立するものと思料する。	
			・令和6年9月に2階西側居室内で所有者が死亡しているのを発見された。不自然 死と考えられる。	
			・正面玄関へのアプローチの階段並びにカーポートの屋根に汚れが目立つもの の、汚れの原因は不明である。	
			・1階リビング、玄関正面の壁、階段の途中の壁並びに2階洋室の壁に複数の 穴が認められる。	
			・1階リビング・ダイニングには家庭ごみが多数散乱するとともに小型犬の糞尿も 散乱しており、足の踏み場がない状態である。2階の洋室にも家庭ごみが散乱 している。	
			・室内で小型犬1匹を放し飼いしている。	

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・2一括)

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	21,400	1.03	194.53	0.9	3,860,000
2			0.51	0.9	10,000
計	—	—	195.04	—	3,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高浜(県)－2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 137 & \div & 21,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 0.99 交通接近条件 1.10
(相乗積) 環境条件 1.20 行政的条件 1.05

イ 個別格差： 方位 1.01
(相乗積) 角地 1.02

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3)

目的建物の再調達原価を、工作物等の価格を加味し、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	106.94	0.43	8,280,000

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。

物件3

経過年数 14 年

経済的残存耐用年数 21 年

観察減価 30% (※)

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 21 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 35 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.3) \div 0.43$$

(※)保守・管理の状態が劣ることを考慮

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	3,860,000	0.30	法定地上権	1,160,000
2	10,000	0.30	法定地上権	3,000
合計	3,870,000	—	—	1,163,000

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) (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	3,860,000	-1,160,000		0.5	0.6	1.00	810,000
2	10,000	-3,000		0.5	0.6	1.00	2,000
3	8,280,000	1,163,000	—	0.5	0.6	1.00	2,830,000
一括価格 (合計)							3,642,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物内で小型犬1匹の飼育が行われ、放し飼い状態にあること、住宅内の衣服や家庭ごみ・小型犬の糞尿の散乱状況、所有者が室内で死亡したこと等を考慮

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	高浜(県)ー2
所 在	大飯郡高浜町宮崎38字石塚13番1外
価 格	29,300 円/㎡
位 置	「若狭高浜」駅 約1.2km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	437 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	北東5.4m舗装県道に接面
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	一般住宅、季節旅館等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- ① 所在位置略図
- ② 住宅地図写
- ③ 合成公図写
- ④ 敷地概測図兼建物配置図
- ⑤ 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

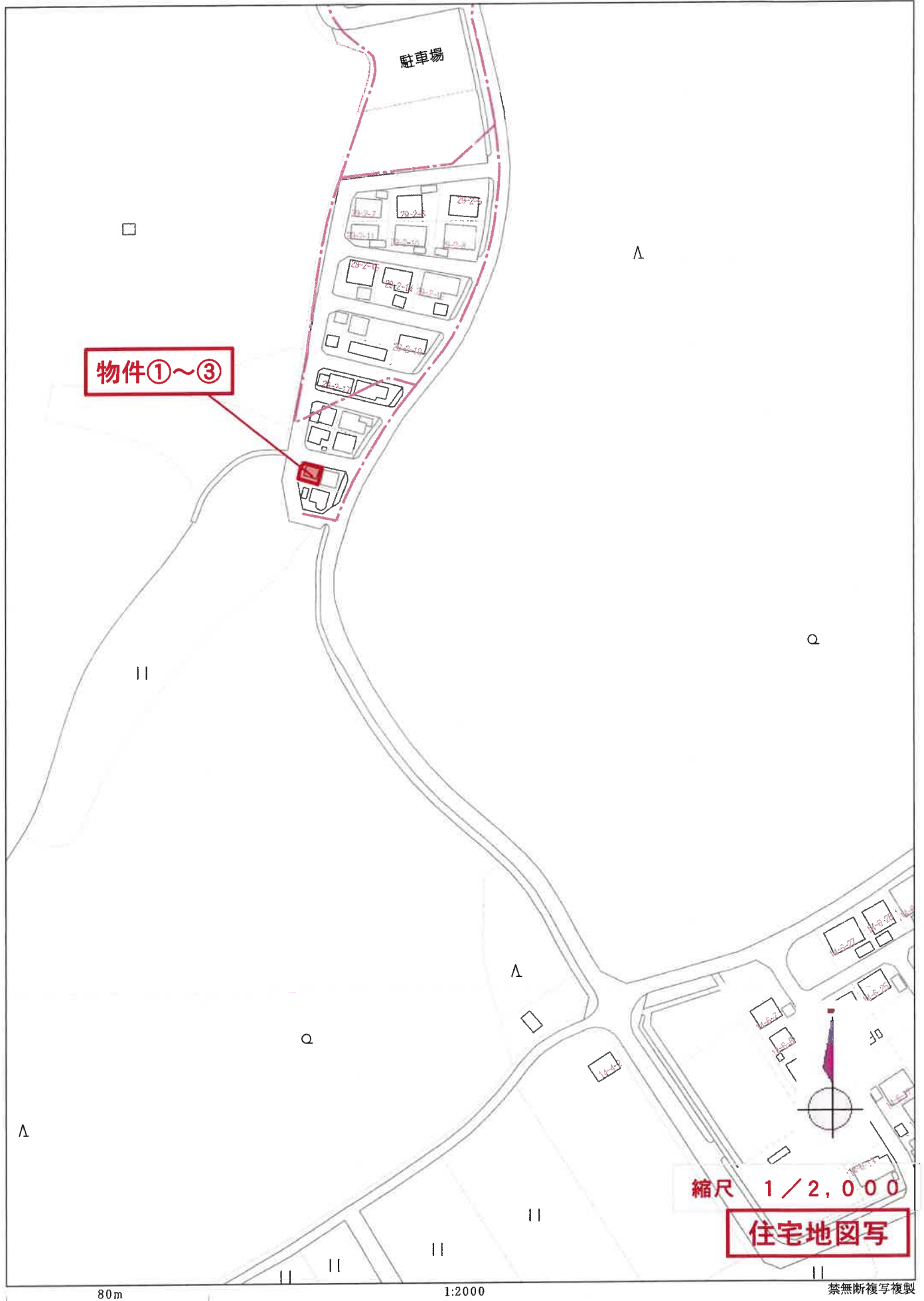
以 上

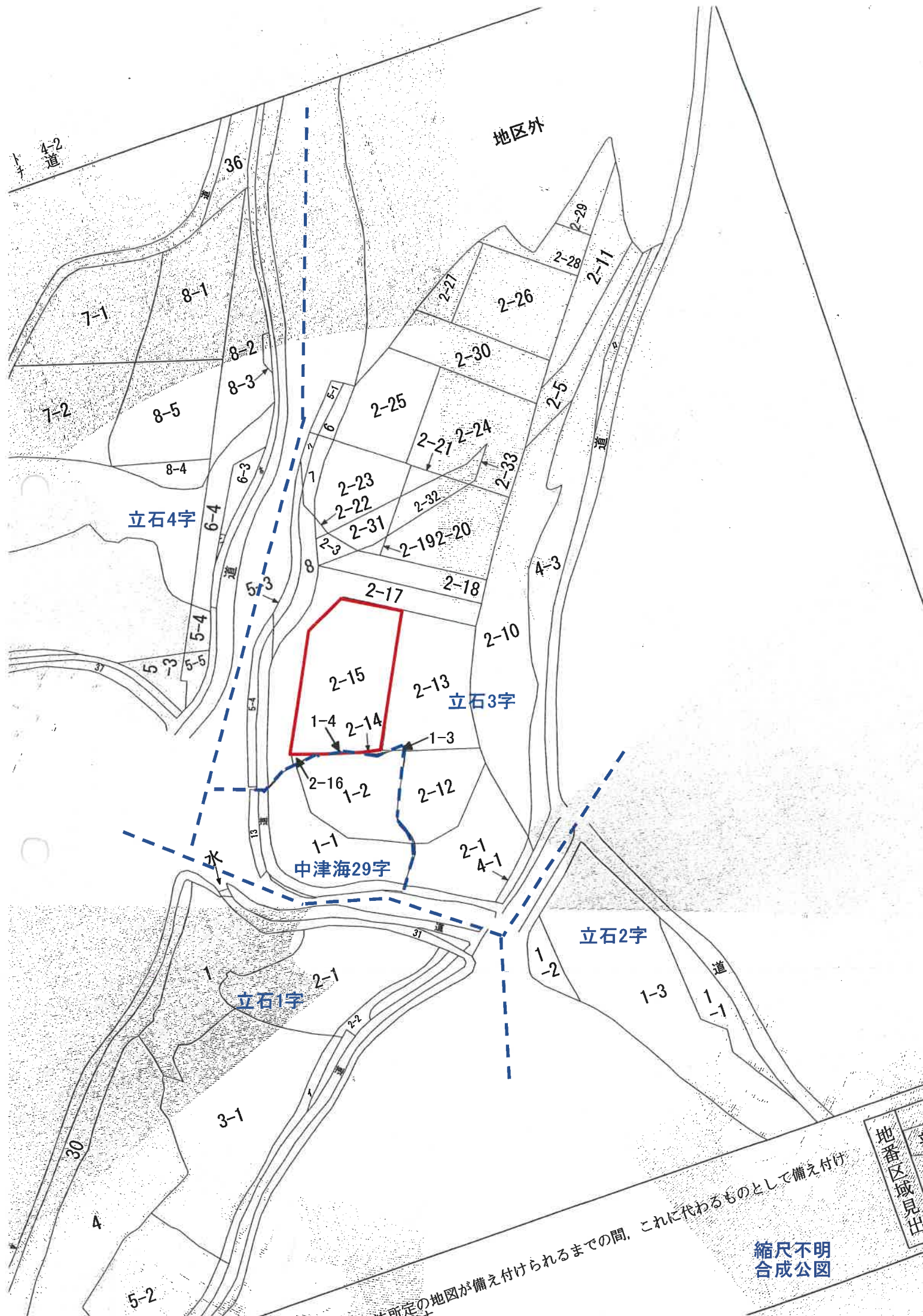
福井県大飯郡高浜町宮崎 付近



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 135度32分59秒 北緯 35度28分58秒



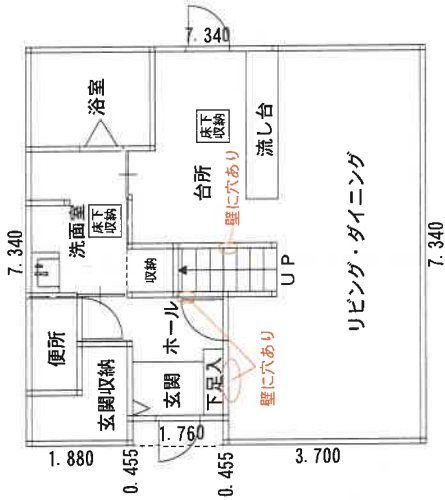


地番区域見出

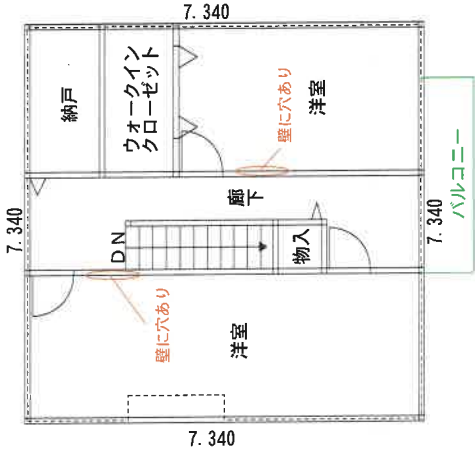
縮尺不明
合成公図

法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

物件③
(1階)



(2階)



(※) 縮尺 1／100の図面を約70％に縮小
縮小後の縮尺 約1／143

＜対象物件(建物)＞

物件 番号	家屋番号	主・附	種類		構造	床面積			建築時期
			登記	現況		階	登記	概測	
③	2番15	主である建物	居宅	居宅	軽量鉄骨造スレートふき 2階建	1	53.07㎡	53.07㎡	平成23年3月14日新築
						2	53.87㎡	53.87㎡	
						計	106.94㎡	106.94㎡	



縮尺1／100

間取図