

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 6 年 3 月 6 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 本 谷 俊

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 6 年 5 月 31 日から 令和 6 年 6 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 6 年 6 月 12 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 6 年 7 月 3 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 6 年 6 月 13 日から 令和 6 年 6 月 14 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 6 年 3 月 6 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）
3～7☆	4,760,000 3,808,000	一括	952,000	5,134	730
3	1,080,000				
4	690,000				
5	2,350,000				
6	450,000				
7	190,000				
備考	価額を民事執行規則30条の3第1項 の規定により変更する。				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| ☆3 | 所 | 在 | 越前市千原町3字小柳 |
| | 地 | 番 | 23番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 613平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 越前市千原町3字小柳 |
| | 地 | 番 | 24番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 389平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 越前市千原町3字小柳 |
| | 地 | 番 | 25番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1328平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 越前市千原町3字小柳 |
| | 地 | 番 | 26番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 255平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 越前市千原町3字小柳 |
| | 地 | 番 | 27番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 109平方メートル |



※

物件明細書

令和 5年10月18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3～7】

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3～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～7】

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3～7】

隣地（地番１番～１２番）との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 3 | 所 在 | 越前市千原町 3 字小柳 |
| | 地 番 | 2 3 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 6 1 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 越前市千原町 3 字小柳 |
| | 地 番 | 2 4 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 3 8 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 越前市千原町 3 字小柳 |
| | 地 番 | 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 3 2 8 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 越前市千原町 3 字小柳 |
| | 地 番 | 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 2 5 5 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 越前市千原町 3 字小柳 |
| | 地 番 | 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 0 9 平方メートル |



令和5年(ケ)第17号
令和5年 6月14日受理
令和5年 7月20日提出

現況調査報告書

(物件3～7)

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

- | | | |
|---|-----|------------|
| 3 | 所 在 | 越前市千原町3字小柳 |
| | 地 番 | 23番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 613平方メートル |
| 4 | 所 在 | 越前市千原町3字小柳 |
| | 地 番 | 24番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 389平方メートル |
| 5 | 所 在 | 越前市千原町3字小柳 |
| | 地 番 | 25番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1328平方メートル |
| 6 | 所 在 | 越前市千原町3字小柳 |
| | 地 番 | 26番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 255平方メートル |
| 7 | 所 在 | 越前市千原町3字小柳 |
| | 地 番 | 27番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 109平方メートル |

(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
■越前市農業委員会担当者	1 私は越前市農業委員会の担当者です。物件3～7土地の小作権はありません。 2 物件3～7土地は土地改良区の地区外の土地と思われますが、日野川土地改良区と今立土地改良区に確認してください。 (令和5年6月15日聴取)
■日野川土地改良区担当者	1 私は日野川土地改良区の担当者です。物件3～7土地は地区外の土地ですから、賦課金はありません。 (令和5年6月15日聴取)
■今立土地改良区担当者	1 私は今立土地改良区の担当者です。物件3～7土地は地区外の土地ですから、賦課金はありません。水利権につきましても土地改良区からの制限等はありません。 (令和5年6月15日聴取)
■A(本件物件所有者)	1 私は本件物件の所有者です。本件物件の西側は墓地として利用されていて10個位の墓石がありましたが、平成10年頃に撤去されています。その他の部分は30～40年前から休耕地の状態です。 2 中央部分の池は深くはありませんので、窪地に水が溜まっている状態です。 3 物件6土地あたりは建設残土がありますが、信用できる土建屋に作業させていますので、産業廃棄物等が含まれていることは無いと思います。 (令和5年6月28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

- 1 本件物件は区画整理されている土地の一部で、近隣には居宅が存在する。
- 2 本件物件の地目は田であるため、買受には買受適格証明書や、農地転用の許可が必要となるため、評価書記載の内容を確認されたい。
- 3 土地見取図の黄色着色部分の境界は判然としない。

(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5年6月15日(木) 9:45-10:15 (全物件)	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5年6月15日(木) 13:30-13:40	越前市役所	小作権の調査
令和5年6月15日(木) 13:50-13:55	日野川土地改良区	賦課金の調査 日野川土地改良区担当者から聴取
令和5年6月15日(木) 14:30-14:35	今立土地改良区	賦課金の調査 今立土地改良区担当者から聴取
令和5年6月15日(木) 14:40-14:50	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和5年6月28日(水) 14:50-15:20	物件所在地	現況調査・評価人と同行 写真撮影 占有関係の調査 Aから聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐令和 年 月 日 物件 建物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 物件 建物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同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。 ☐令和 年 月 日 物件 建物 階 畳和室は、病人が在室していたので、立入調査を控えた。		

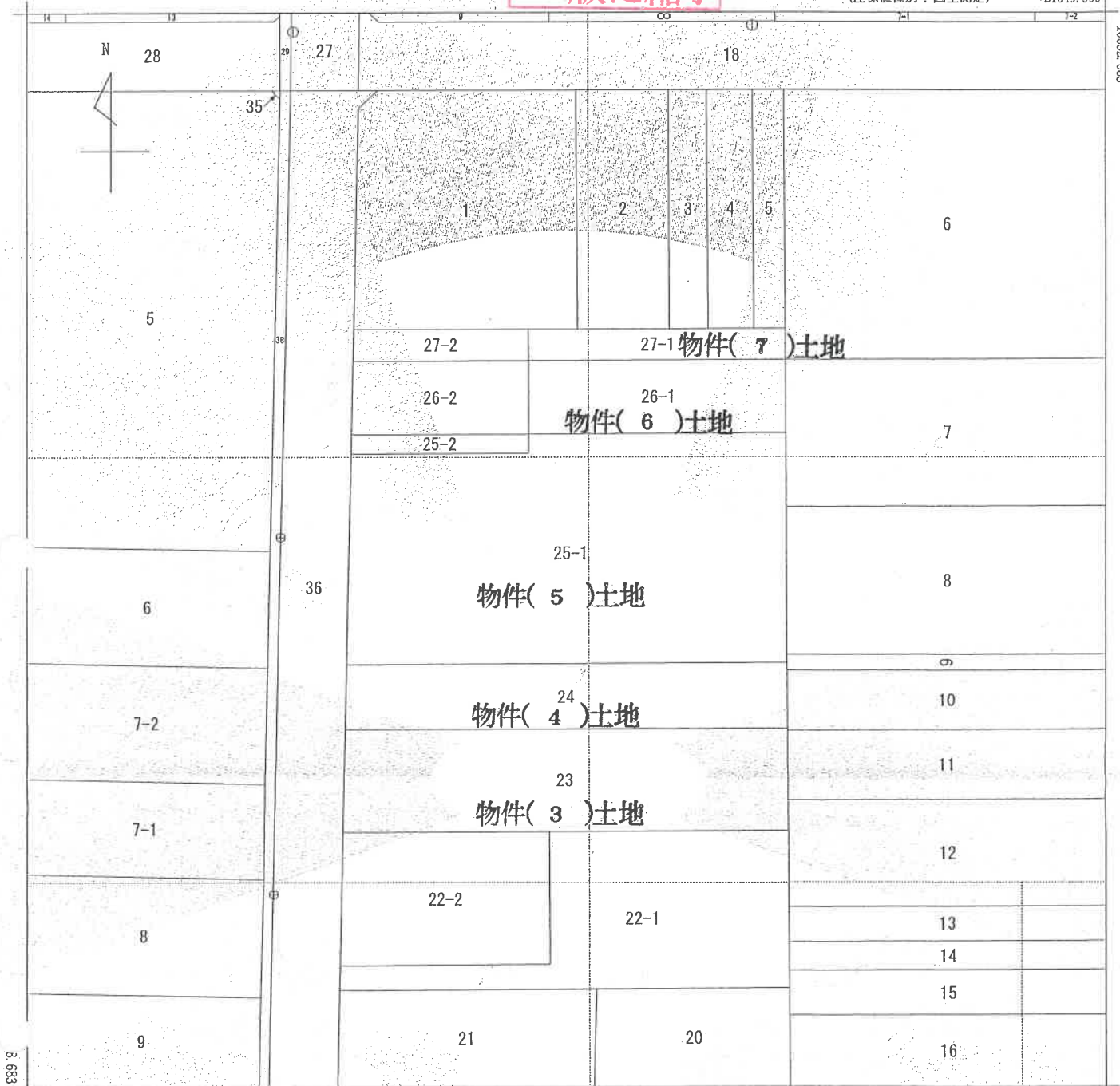
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小

(座標値種別：図上測定)

+21649.900

-10052.883



+21524.900 (座標値種別：図上測定)

(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	千原町 千原町2字 千原町3字
--------	-----------------------

A 千原町1字

請 求 部	所 在					越前市千原町 3 字小柳		地 番	25番1		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成1年8月3日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図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5年6月15日

福井地方務局

登記官

請求番号：2-3

(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。
(福井地方裁判所武生支局管轄)

地積測量図

地番 25-1, 25-2

土地の所在 越前市千原町3字小柳

求積表

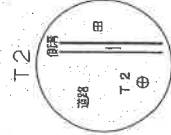
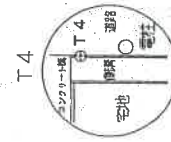
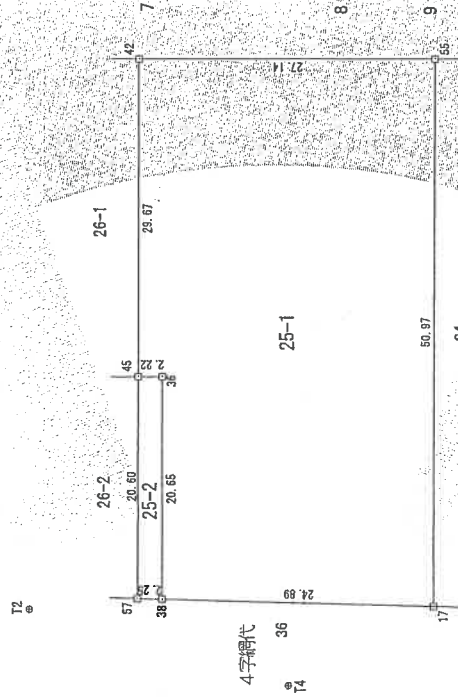
地番	25-1	25-2	合計
NO	38	45	38
Xn	551.110	553.368	551.110
Yn	510.099	510.154	510.099
Yn+1-Yn-1	21.348	20.660	21.348
Xn+1-Xn-1	11755.096280	11385.519400	11755.096280
Yn+1-Yn-1	116421.195336	116421.195336	116421.195336
Xn+1-Xn-1	16391.157696	16391.157696	16391.157696
Yn+1-Yn-1	-26843.962184	-26843.962184	-26843.962184
Xn+1-Xn-1	-50.288	-50.288	-50.288
Yn+1-Yn-1	2656.302504	2656.302504	2656.302504
合計面積	1328.15	1328.15	1328.15

地番	25-1	25-2	合計
NO	38	45	38
Xn	551.110	553.368	551.110
Yn	510.099	510.154	510.099
Yn+1-Yn-1	21.348	20.660	21.348
Xn+1-Xn-1	11755.096280	11385.519400	11755.096280
Yn+1-Yn-1	116421.195336	116421.195336	116421.195336
Xn+1-Xn-1	16391.157696	16391.157696	16391.157696
Yn+1-Yn-1	-26843.962184	-26843.962184	-26843.962184
Xn+1-Xn-1	-50.288	-50.288	-50.288
Yn+1-Yn-1	2656.302504	2656.302504	2656.302504
合計面積	1328.15	1328.15	1328.15

総計面積 1374.3657940 m2

測点	種別	座標	Y座標
T2	金属板	553.423	509.161
T4	金属板	539.629	501.878

座標系	任意座標
測量年月日	平成25年4月30日



境界点	境界点の種類
⊕	金属板
□	金属プレート標
□	プラスチック杭

作成者

申請人

平成25年5月7日作成

縮尺 1/500

令和5年6月15日

(福井地方法務局武生支局管轄)
令和5年6月15日 福井地方法務局

獎品(四)

(8 枚目)

請求番号: 2-5

作者

(平成25年5月7日作成)

母

長

$$\frac{1}{500}$$

圖量測積地

26-1, 26-2

地

土地の所在 越前市千原町3字小柳

救濟求

地番	26-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}-Y_{n+1}$
NO					
44		561.931	530.772	29.689	19693.169459
23		561.854	560.448	29.662	19695.713348
42		553.232	560.434	-29.689	-16494.904648
45		553.312	539.759	-29.662	-16412.340544
			合計	合計	合計
				255.8187075	255.81
				坪	坪

地番	26-2	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
58		561.964	510.411	20.618	11896.9661122
44		561.931	530.772	20.348	11434.171988
45		553.312	530.759	-20.618	-11408.166916
57		553.388	510.154	-20.348	-11259.932064
				合 計	353.039220
				合 計 面 積	176.5196100
					176.51 町

總計海關

432. 3383175 m2

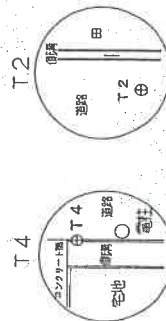
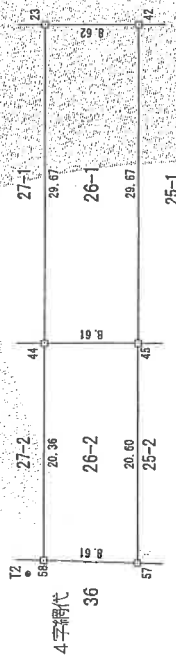
恒久的地物の種類及び座標値

測点	種類	Y座標
T2	金屋鉄	509.161
T4	金屋鉄	501.878

味 醃 庄

任意座標

平成25年4月30日



筆界点	境界表の種類
⊕	金属板
□	金属プレート板
□	プラスチック杭

登記年月日：平成25年5月14日

令和5年6月15日

横井地方事務所

登記証

(9 枚目)

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。
(横井地方事務所(民生局)管轄)

請求番号：2-6

地積測量図

地番 27-1, 27-2

土地の所在 越前市千原町3字小柳

求積表

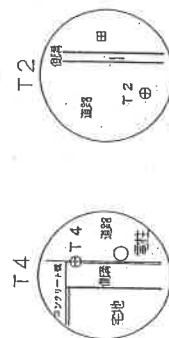
地番	27-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
NO					
35		565.641	530.778	5.791	3275.627031
21		565.532	536.563	16.228	9179.076096
22		565.569	547.006	23.892	13512.335628
34		565.555	560.455	13.442	7602.190310
23		561.854	560.448	-29.683	-16677.512282
44		561.931	530.772	-29.670	-16672.492770
			合計	219.724013	109.6120685
			合計面積	109.61	m ²

地番	27-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
NO					
19		565.672	510.515	20.367	11521.041624
35		565.641	530.778	20.257	11458.189737
44		561.931	530.772	-20.367	-11444.848677
58		561.984	510.411	-20.257	-11384.109888
			合計	150.272796	75.1363980
			合計面積	75.13	m ²

総合計面積 184.7484045 m²

測点	種類	X座標	Y座標
T2	金属板	563.423	509.161
T4	金属板	539.629	501.878

座標系 左衛門座標
測量年月日 平成25年4月30日



境界点	境界点の種類
①	境界点の種類
②	境界点の種類
③	境界点の種類
④	境界点の種類
⑤	境界点の種類
⑥	境界点の種類
⑦	境界点の種類

作成者

平成25年5月7日作成

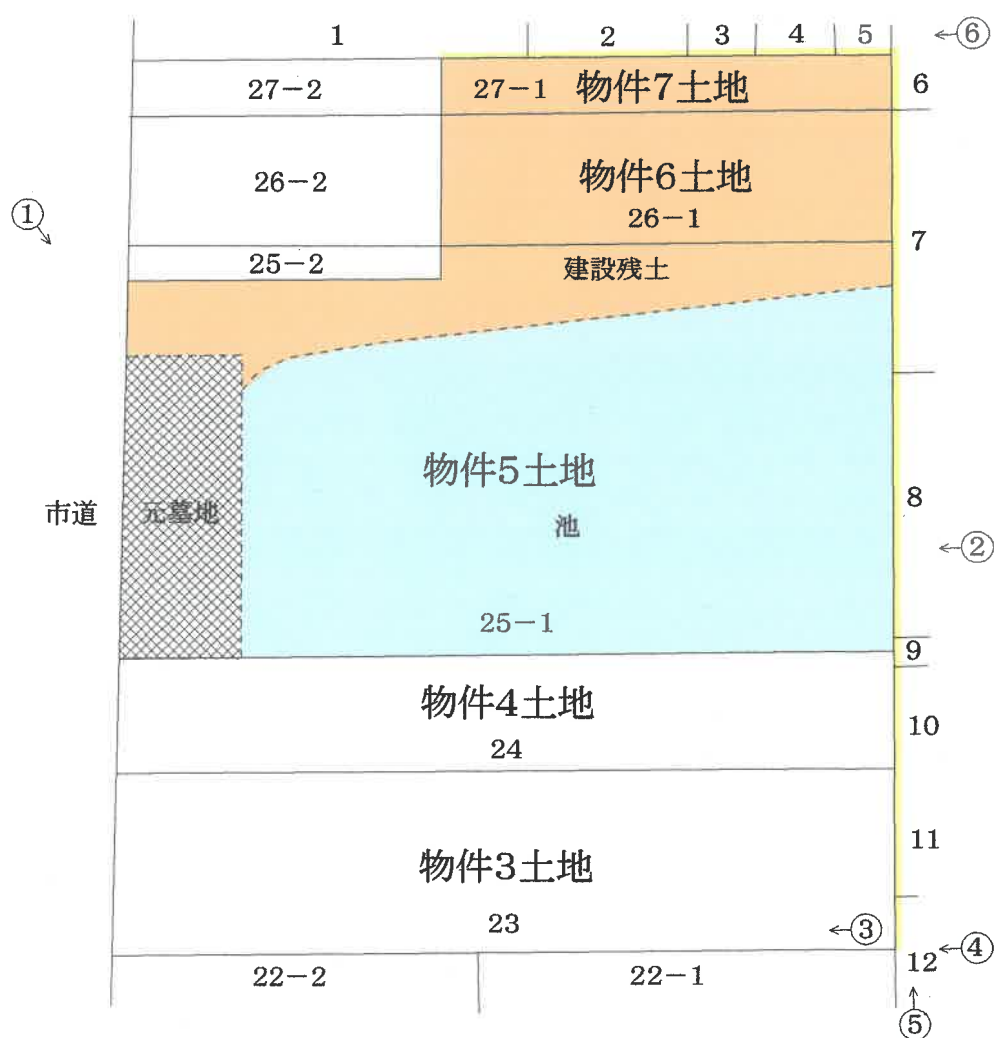
申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小

土地見取図

(写真, 位置方向説明図)



←○ 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



本件物件

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



本件物件

写真番号 3

本件競売物件の南側を撮影



本件物件

写真番号 4

本件競売物件の南東側境界票を撮影

プラスチック杭



本件物件

写真番号 5

本件競売物件の東側を撮影



本件物件

写真番号 6

本件競売物件の南北東側を撮影



本件物件

令和 5 年 (ケ) 第 17 号
令和 5 年 6 月 28 日 現地調査
令和 5 年 7 月 6 日 現地調査
令和 5 年 7 月 24 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

(物件3～7に対応)

評価人 不動産鑑定士

梅 田 真 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金 1,800,000 円
物件4(土地)	金 1,150,000 円
物件5(土地)	金 3,910,000 円
物件6(土地)	金 750,000 円
物件7(土地)	金 320,000 円

1. 一括価格は、物件3～7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個別価格を基に算出した価格である。

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。
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
3	所 地 地 地 在 番 目 積	越前市千原町3字小柳 23番 田 613m ²	同左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	越前市千原町3字小柳 24番 田 389m ²	同左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	越前市千原町3字小柳 25番1 田 1,328m ²	同左
6	所 地 地 地 在 番 目 積	越前市千原町3字小柳 26番1 田 255m ²	同左
7	所 地 地 地 在 番 目 積	越前市千原町3字小柳 27番1 田 109m ²	同左
番 号	特 記 事 項		
3～7	物件5は元墓地、池、一部建設残土置場として利用され、物件6・7は建設残土が残置されているが、全体として耕作放棄された農地の状態を維持しており、農地復帰性を有するものと認められるので、現況はいずれも農地である。		

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3～7)

位 置 ・ 交 通		JR北陸本線「武生」駅より 東方 約 7.5 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は今立地区の中心から南西方に位置し、昭和54年から平成元年にかけて旧今立町により施行された今立南部土地区画整理事業区域内の土地である。中小の工場と一般住宅が混在するほか農地(田)が多く残る地域である。
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 非線引き都市計画区域 用途地域 工業地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 農 振 法 の 規 制 農業振興地域外 そ の 他 の 規 制 土地区画整理事業が施行された区域内の土地であるが、現況農地であり、農地法の適用を受ける。 買受希望者はまず農業委員会に対して農地法3条若しくは農地法5条目的の買受適格証明書を取得する必要がある。 その上で、農地法3条に基づく権利移動の許可若しくは農地法5条に基づく転用目的の権利移動の許可を受ける必要がある。 詳細は越前市農業委員会に確認が必要である。
画 地 条 件	地 積	2,694.00 m ²
	間 口	約 44.7 m
	奥 行	約 51.5 m
	形 状	北西側が凹んだ概ね長方形地
接 面 道 路 の 状 況		西側 幅員約6.5mの舗装市道(建築基準法42条1項1号に該当する道路) ※幅約1.5mの水路介在 高低差 等高の部分と約0.5m低い部分がある。
土地の利用状況等		所有者が農地(不耕作)として管理・占有している。東側は農地(田)、北側は一般住宅と農地(田)、西側は市道を介して事業所、南側は一般住宅と農地(田)として利用されている。
供給 処理 施設	上 水 道	前面道路に本管あり(引込はなし)
	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(引込はなし)
特 記 事 項		平成元年11月25日に土地区画整理法による換地処分が行われており、昭和54年から平成元年にかけて土地区画整理事業が施行されている。
		越前市農業委員会において買受適格証明書の取得並びに農地法所定の許可手続はいずれも入札開始前までに行う必要がある。
		土地の境界については、土地区画整理事業が施行されており、復元性が高いものの、物件7の北側並びに全体地の東側はやや不明瞭となっている。
		全体の土地利用状況は別紙土地利用内訳図のとおりであるが、利用上は残土置場、元墓地、池、耕作放棄地に区分される。 元墓地は設置時期は不明で宗教法人の墓地が設置されていたが、平成10年頃にはすべて撤去されている。墓地台帳にも記載の履歴がなく、墓地法の規制は受けないものと思料する。 北側部分は0.5m～1m程度の残土が堆積しており、西側間口の半分は元墓地の擁壁が設置され市道と等高となっていることから、土地が低い背後の農地は巨大な水溜まりができており、あたかも池のような状態である。
		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、過去の住宅地図(昭和52年)では農地(田)であったと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。

※ 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。

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3～7一括)

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
3	21,900	0.28	613.00	1.0	3,760,000
4			389.00	1.0	2,390,000
5			1328.00	1.0	8,140,000
6			255.00	1.0	1,560,000
7			109.00	1.0	670,000
計	—	—	2,694.00	—	16,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井越前－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,200 \text{ 円/㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 103 & \div & 21,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.01

◇ 地域格差： 街路条件 0.98 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.05 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 規模 0.80
(相乗積) 形状 0.95
建設残土を含む 0.90
現況池を含む 0.90
元墓地を含む 0.90
現況農地 0.50

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：なし

2 評価額の判定

前記により求めた建付地価格に、土地利用権等価格を考慮し、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
3	3,760,000	0.00	自主占有	0
4	2,390,000	0.00	自主占有	0
5	8,140,000	0.00	自主占有	0
6	1,560,000	0.00	自主占有	0
7	670,000	0.00	自主占有	0
合計	16,520,000	—	—	0

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を所有権による自主占有と判定し、その割合を0%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㊦) 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
3	3,760,000	0		0.8	0.6	1.00	1,800,000
4	2,390,000	0		0.8	0.6	1.00	1,150,000
5	8,140,000	0		0.8	0.6	1.00	3,910,000
6	1,560,000	0		0.8	0.6	1.00	750,000
7	670,000	0		0.8	0.6	1.00	320,000
一括価格 (合計)							7,930,000

ウ 占有減価修正： 必要ないものと判断した。

エ 市場性修正： 建設残土が残置されており、撤去費用が発生すること及び地下埋設物の可能性を勘案して査定

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

地価公示価格	福井越前一6
所 在	越前市岩本町7字八ヶ町58番2
住 居 表 示	なし
価 格	23,200 円/㎡
位 置	「武生」駅 約7.5km
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積	249 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	西6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

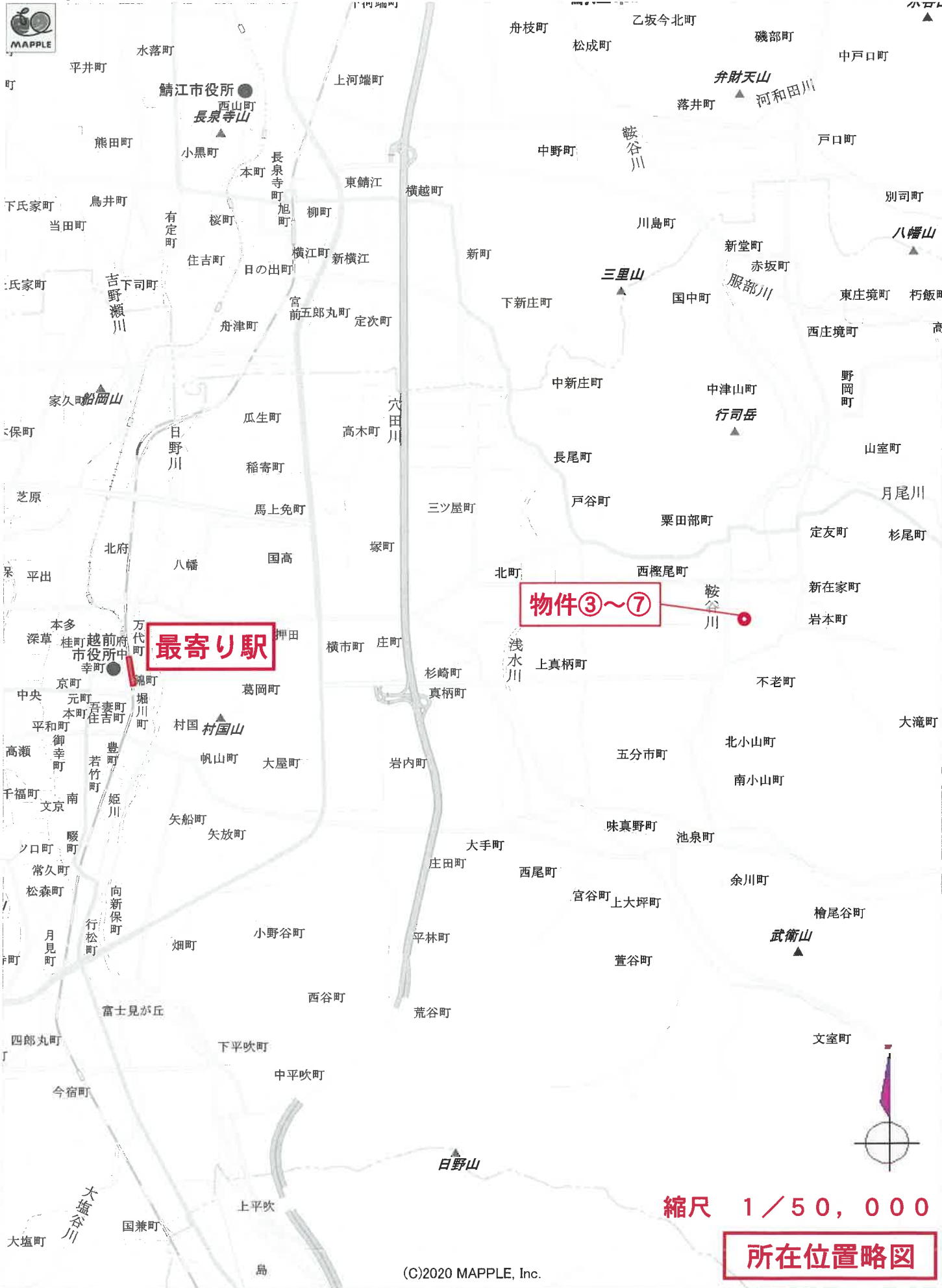
- ① 位置図
- ② 住宅地図写
- ③ 敷地概測図
- ④ 土地利用内訳図

【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

福井県越前市真柄町 付近



縮尺 1 / 50,000

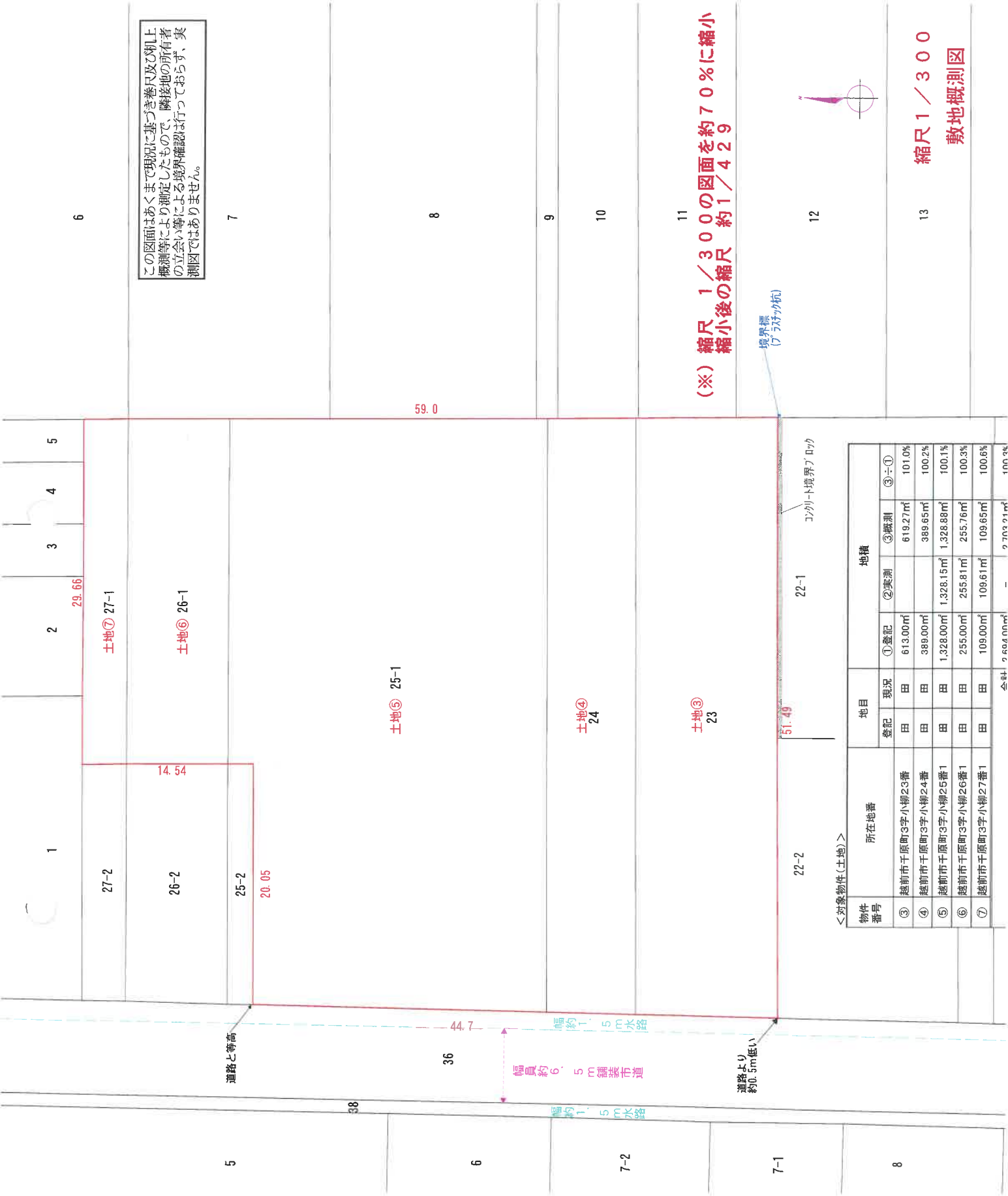
所在位置略図

(C)2020 MAPPLE, Inc.

1 : 50,000 相当

地図上の1センチは 約 500メートル
印刷中心は 東経 136度12分33秒 北緯 35度54分20秒





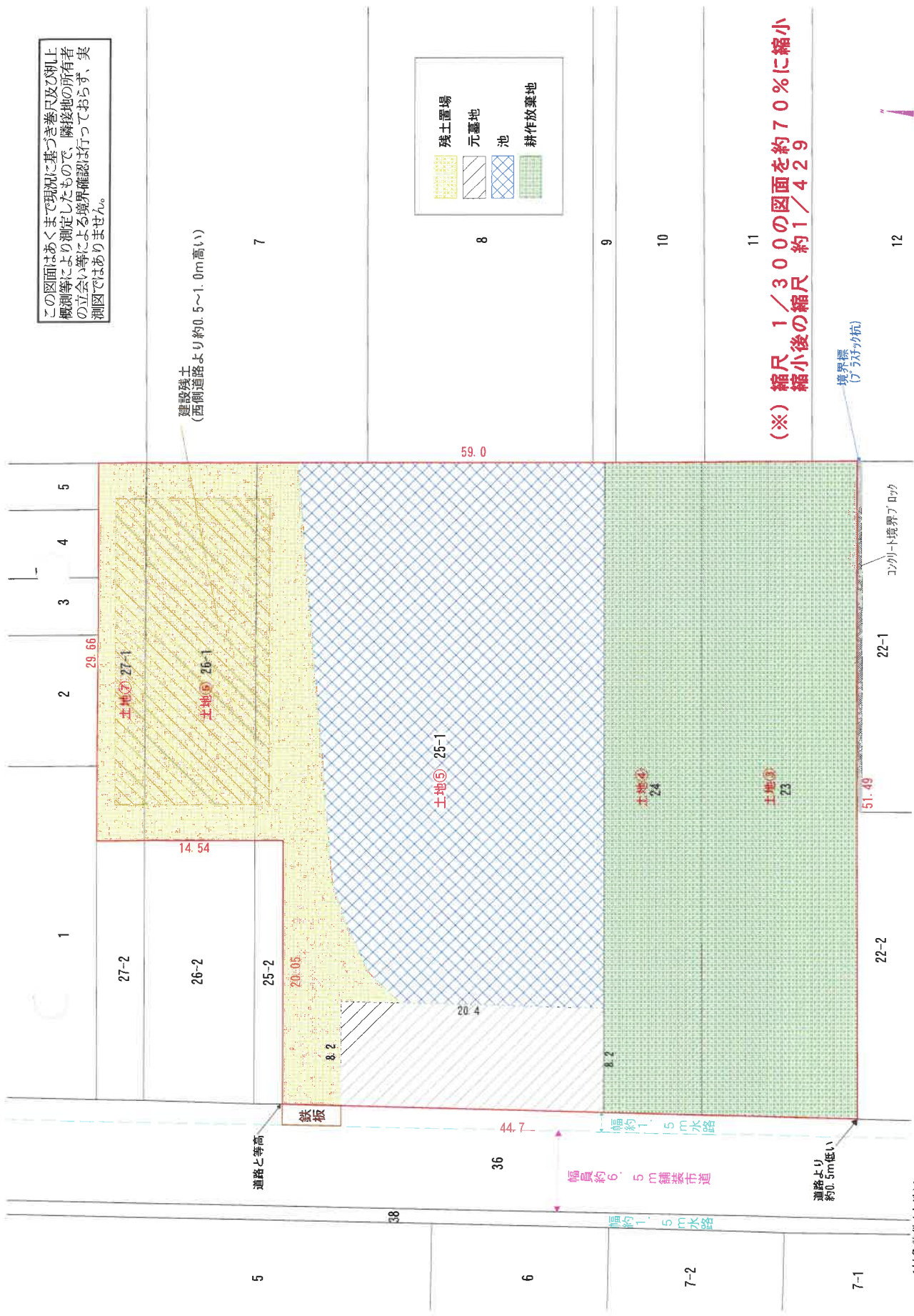
この図面はあくまで現況に基づき巻尺及び机上概測等により測定したもので、隣接地の所有者の立会い等による境界確認は行っておりません。実測図ではありません。

(※) 縮尺 1 / 300 の図面を約 70 % に縮小
縮小後の縮尺 約 1 / 429

物件 番号	所在地番	地目				面積		
		登記	現況	①登記	②実測	③概測	③÷①	
③	越前市千原町3字小柳23番	田	田	613.00㎡		619.27㎡	101.0%	
④	越前市千原町3字小柳24番	田	田	389.00㎡		389.65㎡	100.2%	
⑤	越前市千原町3字小柳25番1	田	田	1,328.00㎡	1,328.15㎡	1,328.88㎡	100.1%	
⑥	越前市千原町3字小柳26番1	田	田	255.00㎡	255.81㎡	255.76㎡	100.3%	
⑦	越前市千原町3字小柳27番1	田	田	109.00㎡	109.61㎡	109.65㎡	100.6%	
		会社		2,604.00㎡		2,702.91㎡	100.3%	

縮尺 1 / 300
敷地概測図

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ません。
測図ではありません。



<対象物件(土地)>

符号	所在地番	地目		地積			耕作放棄地		元墓地		残土置場		池	
		登記	現況	①登記	②概測	②÷①	登記按分	概測	登記按分	概測	登記按分	概測	登記按分	概測
③	越前市千原町3字小柳23番	田	田	613.00㎡	619.27㎡	101.0%	613.00㎡	619.27㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡
④	越前市千原町3字小柳24番	田	田	389.00㎡	389.65㎡	100.2%	389.00㎡	389.65㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡
⑤	越前市千原町3字小柳25番1	田	田	1,328.00㎡	1,328.88㎡	100.1%	0.00㎡	0.00㎡	167.19㎡	167.30㎡	236.49㎡	236.65㎡	924.93㎡	0.00㎡
⑥	越前市千原町3字小柳26番1	田	田	255.00㎡	255.76㎡	100.3%	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	255.00㎡	255.76㎡	0.00㎡	0.00㎡
⑦	越前市千原町3字小柳27番1	田	田	109.00㎡	109.65㎡	100.6%	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	109.00㎡	109.65㎡	0.00㎡	0.00㎡
合計				2,694.00㎡	2,703.21㎡	100.3%	1,002.00㎡	1,008.92㎡	167.19㎡	167.30㎡	600.49㎡	602.06㎡	924.32㎡	924.93㎡

</

縮尺 1 / 300
土地利用内訳図