

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 5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 5月30日から 令和 7年 6月 6日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月11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 2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 6月12日から 令和 7年 6月13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 5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 | 坂井市丸岡町長崎4字下附畑 | |
| | 地 番 | 66番57 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 176.93平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 坂井市丸岡町長崎4字下附畑 66番地57 | |
| | 家屋 番号 | 66番57 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 70.63平方メートル |
| | | 2階 | 45.93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月24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 | 坂井市丸岡町長崎4字下附畑 |
| | 地 番 | 66番57 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂井市丸岡町長崎4字下附畑 66番地57 |
| | 家屋 番号 | 66番57 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.63平方メートル
2階 45.93平方メートル |



令和7年（ケ）第 4号
令和7年2月18日受理
令和7年3月31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 | 坂井市丸岡町長崎4字下附畑 |
| | 地 番 | 66番57 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂井市丸岡町長崎4字下附畑 66番地57 |
| | 家屋番号 | 66番57 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.63平方メートル |
| | | 2階 45.93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(福井県坂井市丸岡町長崎第4号66番地57付近)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 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	「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	☒ 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 種類: ☐ ある 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(空き家) 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

(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 本土地の南東角付近には、境界標と思われる金属プレートが存在する。
- 3 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の痕跡がある。
- 4 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及び金属鋳が存在する。
- 5 本土地の北東角付近には、コンクリートブロックの穴が存在するが、その穴の中は石等により確認することができなかった。
- 6 本土地の南側が市道に接面しており、本土地の南側境界付近には、市道に側溝が設置されている。
- 7 本土地の東側境界付近、西側境界付近及び北側境界付近には、それぞれコンクリート境界ブロックが設置されており、境界はそれらコンクリート境界ブロックの中心線と思われる。
- 8 本土地北側に設置されているスチール製物置2台のうち、東側の物置は解錠できず、中を確認することができなかった。

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、経年相応の老朽化が見られる。
- 3 本建物1階LDの壁紙は、全体的に煙草が原因と思われる変色(黄ばみ)が見られる。
- 4 本建物1階LDの壁には、1か所、穴が存在する。
- 5 本建物1階LDの壁には、犬のかじり痕が存在する。

(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 (破産者A破産管財人)	1 Aは福井地方裁判所において令和6年7月22日午前10時に破産手続開始決定がされ、私が唯一の破産管財人に選任されました。 2 本件建物は、現在、空き家です。他人には貸していません。当職が管財業務の一環として、本件建物の鍵を預かり、本件物件を管理しています。 3 本件建物には、冷蔵庫、レンジ、洗濯機及びテレビなど、A所有の家財道具等が存在しています。それらは、Aにとって全て不用品とのことです。本件物件の買受人において、廃棄等の処分をお願いします。 (令和7年2月19日に電話聴取) 4 当職は、本件物件及びそこに存在する全ての動産を破産財団から放棄しました。 (令和7年3月11日に電話聴取)

(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 2月19日(水) 15:30-15:45	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 2月19日(水) 16:30-16:35	当庁	Bから電話聴取
令和7年 2月21日(金) 11:10-11:25	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 3月10日(月) 13:10-14:45	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7年 3月11日(火) 13:45-13:50	当庁	Bから電話聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 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 7年 3月10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、Bから預かった鍵で解錠して、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



(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	丸岡町長崎 4字
	丸岡町長崎5字

請 求 部 分	所 在 坂井市丸岡町長崎 4 字下附畑				地 番 66番57		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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51年7月14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。

令和7年2月19日
福井地方方法務局

登記官

請求番号：23-1
(1/1)

(6 枚目)

A4判に縮小

公用

339564

前 66-57 新 66-81
66-82 66-82

地積測量図

地番 66-57, 66-81, 66-82

土地の所在 坂井郡丸岡町長崎4字下附畑

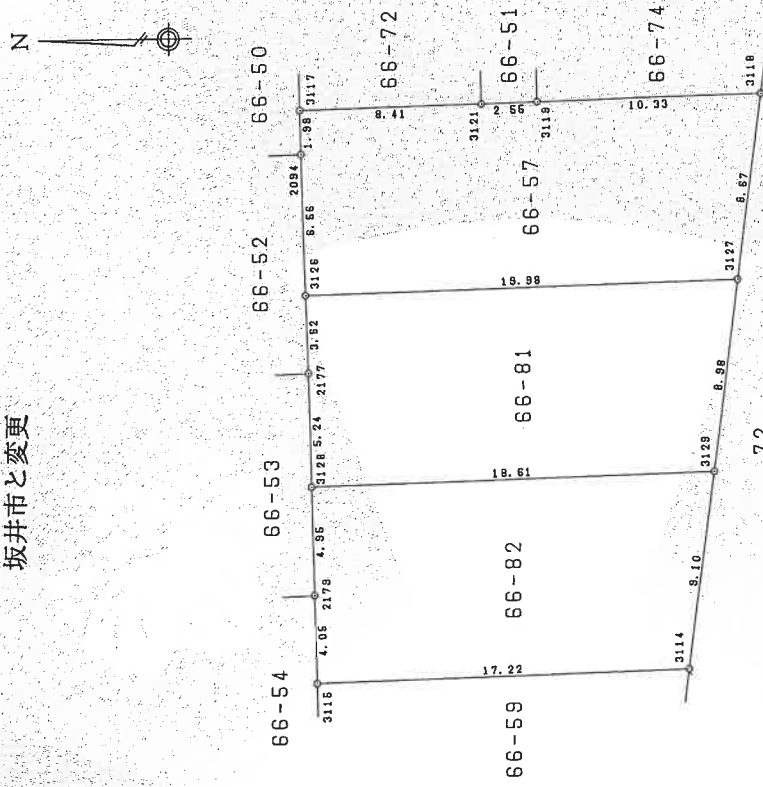
坂井市と変更

求積表

地番	66-57								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離				
3117	15075.8684	22437.6977	-8.5678	-129166.65857568	4.99				
2094	15075.8256	22437.6982	-6.1337	-92469.70884329	5.56				
3126	15075.6817	22431.1289	8.0312	135971.08493360	19.98				
3127	15055.7030	22431.1545	8.3718	126033.82066188	8.67				
3118	15054.5666	22440.1611	-0.2804	-4224.19852080	10.33				
3119	15064.9020	22438.9363	-0.2386	-3595.08507318	2.55				
3121	15067.4563	22439.8807	-2.1825	-32903.08496550	8.41				
3117	15075.8684	22437.6977							
2094	15075.8256	22437.6982							
		倍面積		353.860383					
		面積		176.9301915					
		地積		176.93	m ²				

地番	66-81								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離				
3127	15055.7030	22431.1545	-4.0612	-61225.35852004	19.98				
3126	15075.6817	22431.1289	-8.8752	-133798.9853296	3.62				
2177	15075.6023	22427.5033	-4.8439	-73024.15293247	5.24				
3128	15075.4873	22422.2547	8.3098	140176.54328696	18.61				
3129	15055.8802	22422.2547	8.4705	127529.33226150	8.98				
3127	15055.7030	22431.1545							
3126	15075.6817	22431.1289							
		倍面積		342.621438					
		面積		171.3107190					
		地積		171.31	m ²				

地番	66-82								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離				
3128	15075.4873	22422.2547	-8.9998	-135676.90256211	4.95				
2179	15075.3789	22417.3058	-3.6739	-55385.10856578	4.05				
3115	15075.2902	22413.2548	8.4046	141615.15897856	17.22				
3114	15058.0736	22413.6319	6.6228	129832.46659856	9.10				
3129	15055.8802	22422.2547	-5.3536	-80708.12880528	18.61				
3128	15075.4873	22422.2547							
2179	15075.3789	22417.3058							
		倍面積		322.514470					
		面積		161.2572350					
		地積		161.25	m ²				



境界線の種類	境界線点番号
コンクリート杭	2094, 2177, 2179
アルミ明示板	3114, 3115, 3118, 3126-3129
合皮樹脂杭	3117, 3119, 3121

作製者 (平成15年8月6日作製)

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成16年11月18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2月19日 福井地方方法務局 登記官

(8 枚目)

A4判に縮小

請求番号：23-3

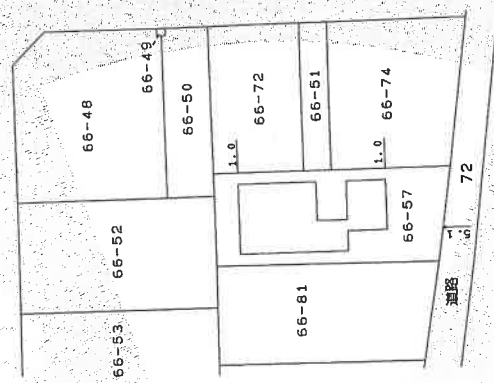
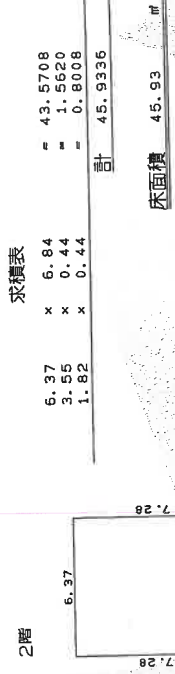
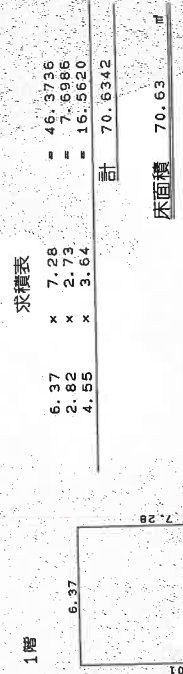
133654 各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 66番57

建物の所在 坂井郡丸岡町長崎 4 字下附畑 6 6 番地 5 7

坂井市と変更

平成16年 11月 18日 登記



作製

縮尺 1/250
(11月17日作成)

申請人

縮尺 1/500

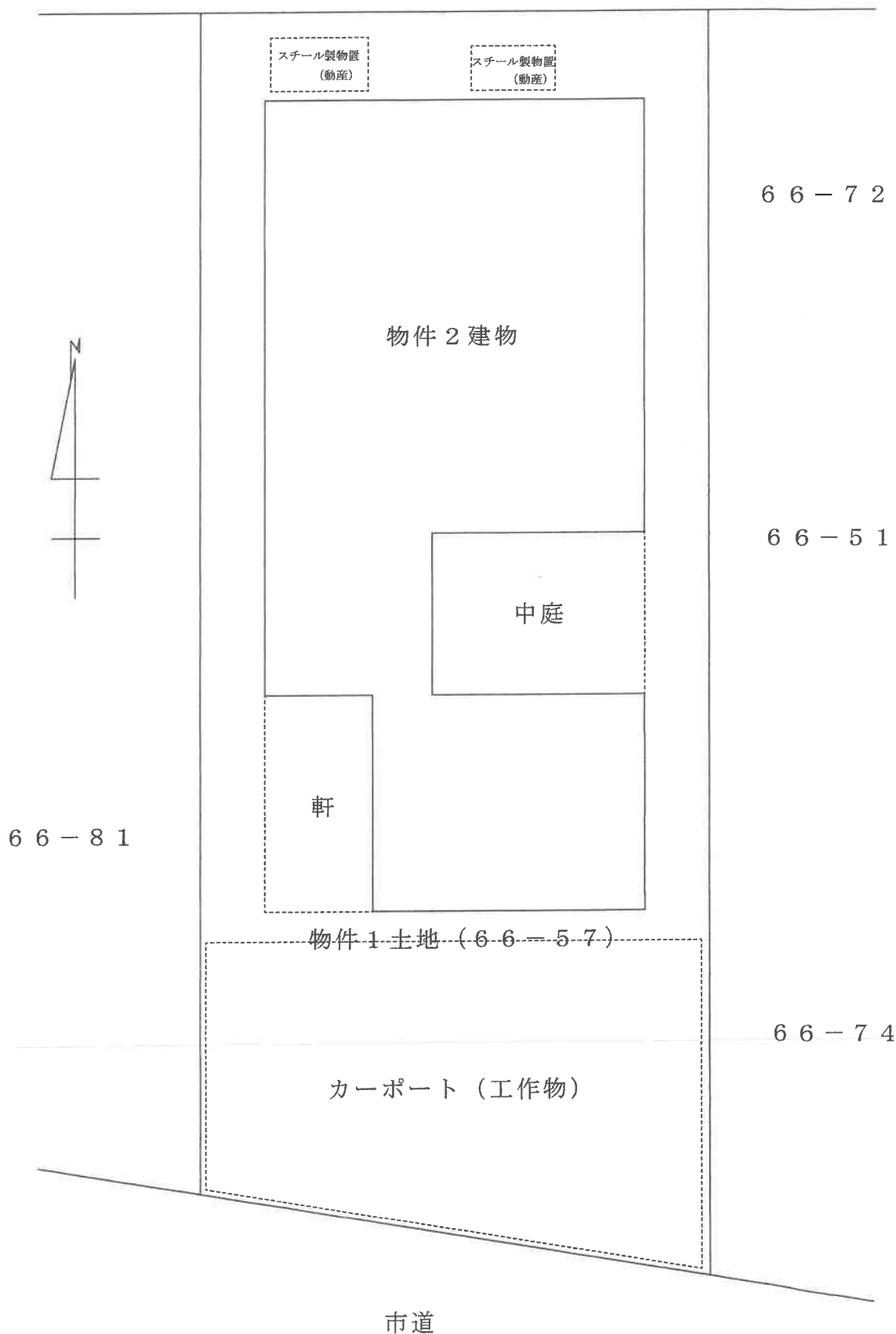
物件(2)建物

土地建物位置関係図 (写真撮影位置説明図)

② ↗

6 6 - 5 2

6 6 - 5 0



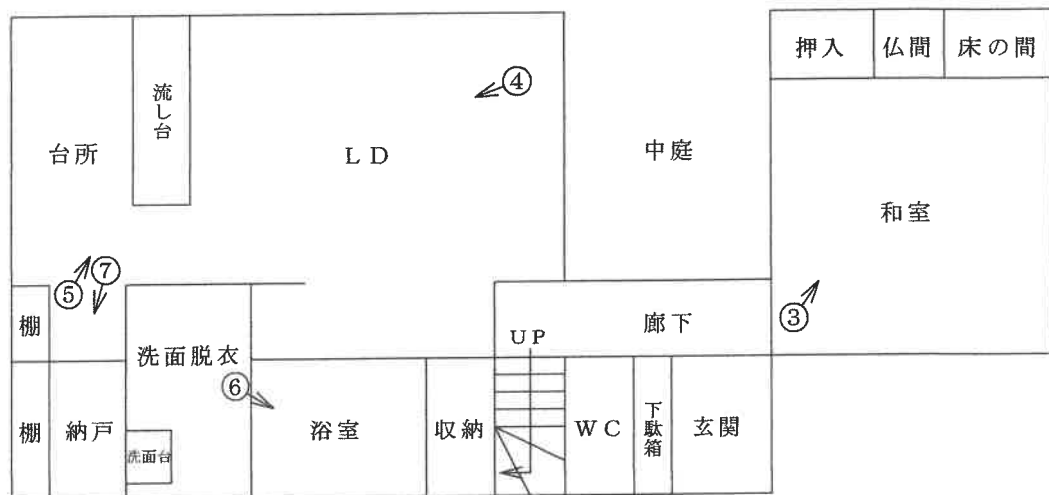
① ↗

←○写真撮影位置・方向

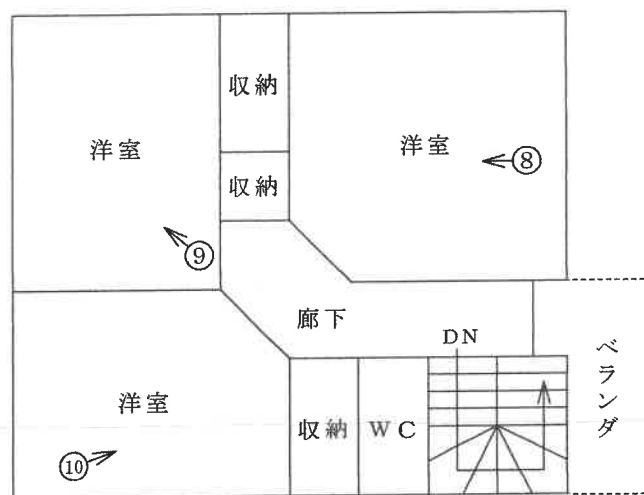
建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

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2建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（1階のLD）を撮影



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階の浴室）を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部（1階の納戸）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（2階の洋室）を撮影



（ 14 枚目）

写真番号 9

物件2 建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 10

物件2 建物の内部（2階の洋室）を撮影



（15 枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 10 日 現地調査
令和 7 年 3 月 17 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



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,400,000 円
物件2(建物)	金 4,270,000 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 目 地 積	坂井市丸岡町長崎4字下附畑 66番57 宅地 176.93㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 目 地 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市丸岡町長崎4字下附畑 66番地57 66番57 居宅 木造スレート葺2階建 1階 70.63㎡ 2階 45.93㎡ 合計 116.56㎡	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 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「春江」駅より 北東方 約 3.1 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は平成10年代に、坂井市丸岡地区の西部郊外で整備が行われた住宅団地(メープルタウンながさき)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 周知の埋蔵文化財包蔵地(北横地中才遺跡)
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	176.93 m² 約 8.7 m 約 21.1 m(最大) 台形
接面道路の状況		南側 約10m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 高低差 等高
土地の利用状況等		物件2の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は北・東・西側が一般住宅、南側が道路を介して田である。
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 前面道路に本管あり(クリーンガス福井株式会社の集中プロパンによる団地内ガス供給) 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(平成5年・同20年)より、土壤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壤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、浸水想定のない区域である。

※ 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			建築年月日等（登記記載） 平成16年2月1日 新築 経過年数 21 年 経済的残存耐用年数 9 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 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、電気等 工作物:軒、ベランダ、カーポート 動産:スチール製物置(2カ所)
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			経年相応の老朽化・各種建材の破損がみられる、保守管理の状態は普通である。 なお、主な損傷等は以下のとおりである。 ・1階LDの内壁に、ゴルフボール大の陥没、ペットのかじり跡と推定される損傷、黄ばみ ・北側外壁に汚れ ほか
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である。 ・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。 ・玄関のシール、LDの損傷から、室内で犬を飼育していたことが推定される。なお、特段の臭気等は感じられなかった。 ・各室に所有権が放棄された残置動産が存する(詳細は現況調査報告書を参照)。

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	20,100	0.99	176.93	0.95	3,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 坂井(県)ー9

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 91 & = & 20,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.04

◇ 地域格差： 街路条件 0.97 交通接近条件 0.99
(相乗積) 環境条件 0.95 行政的条件 1.00

イ 個別格差 方位 1.04 形状 0.95
(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	175,000	116.56	0.30	6,120,000

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 21 年

経済的残存耐用年数 9 年

観察減価 10%

残価率 5%

・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 9 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 30 年) } × (1 - 観察減価等 0.10) = 0.3

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	3,340,000	0.30	法定地上権	1,000,000

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	3,340,000	-1,000,000		1.00	0.6	1.00	1,400,000
2	6,120,000	1,000,000	—	1.00	0.6	1.00	4,270,000
一括価格 (合計)							5,670,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件2建物内に残置動産が存するが、冷蔵庫・洗濯機等の市場価値の認められるものも含まれることから、特段の補正は要しないと判断した。

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9
所 在	坂井市丸岡町一本田福所30字流1番16
住 居 表 示	ー
価 格	19,000 円/㎡
位 置	「丸岡」駅 約4.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	205 ㎡
供給処理施設	水道・下水・ガス
接 面 街 路	南6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 用地地域の指定はない 建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域

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】

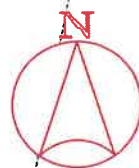
本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以 上





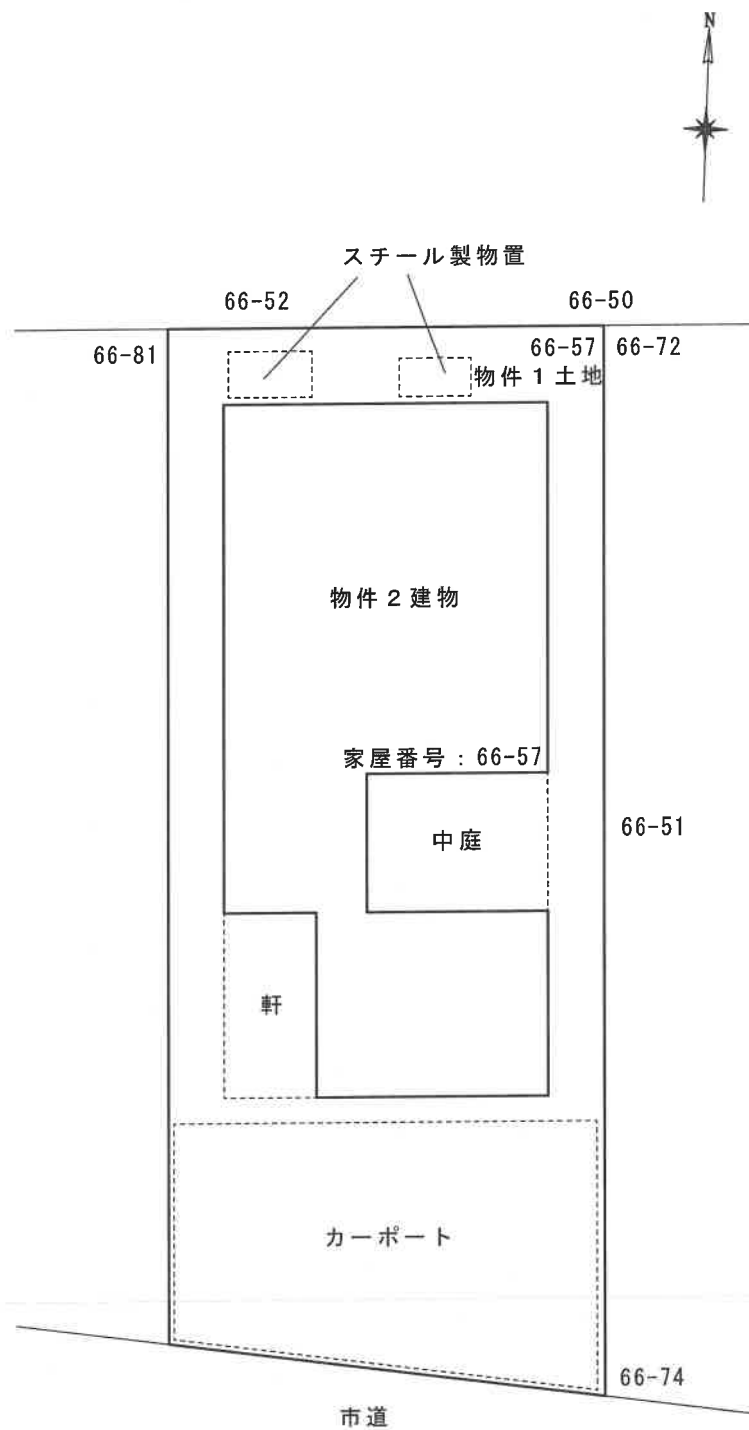
物件 1・2



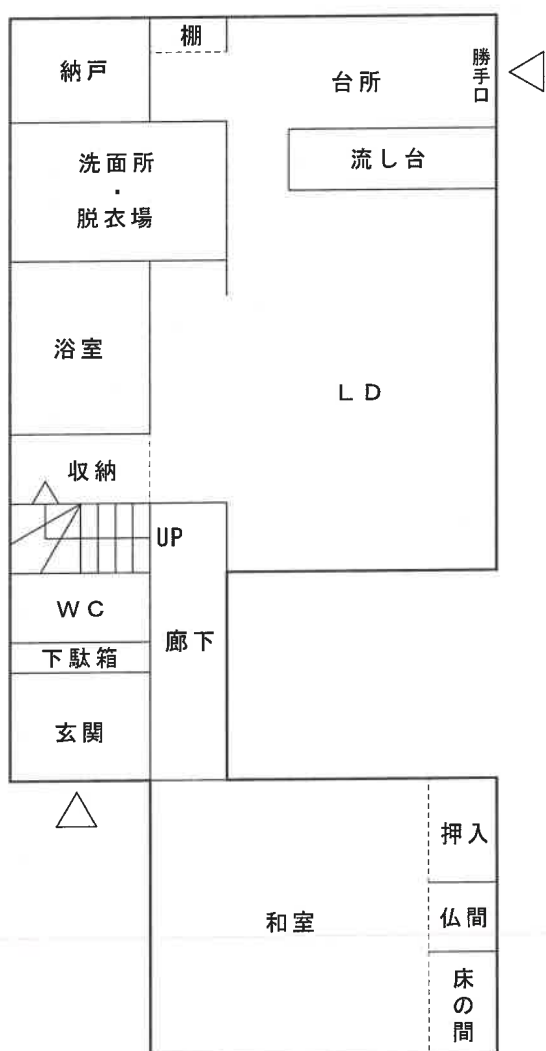
1
1,500

位置図

0m 70m



1 階



2 階

