

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。	



913

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	6,220,000 4,976,000	一括	1,244,000	132,574	0
1	2,000,000				
2	4,220,000				



物 件 目 録

1 所 在 坂井市丸岡町寅国3字
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 276.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 坂井市丸岡町寅国3字 7番地
家屋 番号 7番
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 150.58平方メートル
2階 111.83平方メートル

共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分10分の3



物 件 明 細 書

令和 7年 4月18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】

本件共有者らが占有している。

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 坂井市丸岡町寅国3字
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 276.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 坂井市丸岡町寅国3字 7番地
家屋 番号 7番
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 150.58平方メートル
2階 111.83平方メートル

共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分10分の3



令和7年（ケ）第10号
令和7年3月 3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 坂井市丸岡町寅国3字
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 276.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 坂井市丸岡町寅国3字 7番地
家屋番号 7番
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床面積 1階 150.58平方メートル
2階 111.83平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の1

共有者 C 持分10分の3

(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寅国第3号7番地付近)	
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(A) ☒ その他の者(B、C) 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	☒ 建物共有者(A、B、C) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・店舗 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲		占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者	占有開始		占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
		現在の契約							
1	☒ 全部 ☐	A	☒ 敷 ☐ 駐 ☐ 他	H24・1・24	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	物件2建物の記録登記に、Aの平成24年1月24日相続を原因とする持分移転登記があり、その頃に占有を開始したと思われる。
	自 . . 至 . .								
1	☒ 全部 ☐	B	☒ 敷 ☐ 駐 ☐ 他	H 8・4・26	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	物件2建物の記録登記に、共有者Bの平成8年4月26日所有権保存登記があり、その頃に占有を開始したと思われる。 無償（貸主A、借主B）
	自 . . 至 . .								
1	☒ 全部 ☐	C	☒ 敷 ☐ 駐 ☐ 他	H 8・4・26	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	物件2建物の記録登記に、共有者Cの平成8年4月26日所有権保存登記があり、その頃に占有を開始したと思われる。 無償（貸主A、借主C）
	自 . . 至 . .								
	☐ 全部 ☐		☐ 敷 ☐ 駐 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	自 . . 至 . .								
	☐ 全部 ☐		☐ 敷 ☐ 駐 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	自 . . 至 . .								

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	敷：敷津	駐：駐車場	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人 他：その他の者
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新
賃料	月：毎月	年：毎年	
敷金等	敷：敷金	保：保証金	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・1・24	☒ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 共 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 ☐ 円	A持分につき所有 B持分につき使用借 (貸主B、借主A) C持分につき使用借 (貸主C、借主A) 本建物の記録登記に、 Aの平成24年1月24 日相続を原因とする 持分移転登記があり、 その頃に占有を開始 したと思われる。
	A		自 . . 至 . .					
2	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 8・4・26	☒ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 共 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 ☐ 円	B持分につき所有 A持分につき使用借 (貸主A、借主B) C持分につき使用借 (貸主C、借主B) 本建物の記録登記に、 共有者Bの平成8年4 月26日所有権保存登 記があり、その頃に占 有を開始したと思わ れる。
	B		自 . . 至 . .					
2	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 8・4・26	☒ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 共 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 ☐ 円	C持分につき所有 A持分につき使用借 (貸主A、借主C) B持分につき使用借 (貸主B、借主C) 本建物の記録登記に、 共有者Cの平成8年4 月26日所有権保存登 記があり、その頃に占 有を開始したと思わ れる。
	C		自 . . 至 . .					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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、境界標等と思われるものは見当たらない。
- 3 本土地の南側境界付近には、概ね東側半分に、コンクリートブロック塀が設置されている。同ブロック塀の西端部の上段ブロックは、ズレており接着していない。
- 4 本土地の西側は県道に接面しており、本土地の西側境界付近には、県道に側溝が設置されている。
- 5 本土地の北側境界付近には、概ね東側半分に、コンクリートブロック塀が設置されている。
- 6 本土地の東側境界付近には、コンクリートブロック塀が設置されている。
- 7 本土地の東側境界付近に設置されているコンクリートブロック塀の南端部は、本土地の東側隣接地(六番土地)に越境しているおそれがある。

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、経年相応の老朽化が見られる。
- 3 本建物は、外壁のあちらこちらに、破損やひび割れが生じている。
- 4 本建物は、2階物干場の支柱横の天井板に、若干の脱落が生じている。
- 5 本建物は、1階店舗の天井、1階和室の仏間の天井、2階南東側洋室の壁及び2階北東側洋室の壁に、雨漏りが原因で生じたと思われるシミや剥がれが見られる。
- 6 本建物は、2階洗面台の床に、水漏れが原因で生じたと思われるシミが見られる。
- 7 本建物は、2階西側洋室の出窓の底に、雨漏りが原因で生じたと思われる変色や穴が見られる。
- 8 本建物は、2階南東側洋室のドアに、犬のかじり痕が見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

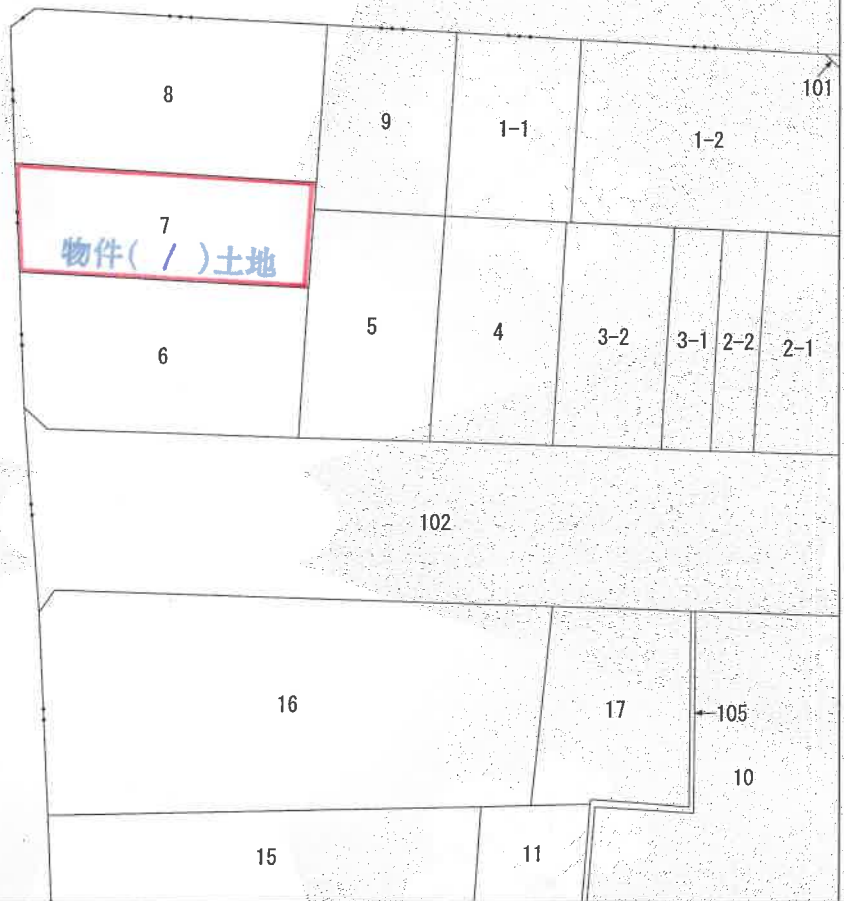
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 私は、本件土地の所有者であり、本件建物の共有者です。 2 Bは私の妻です。Cは、Bの母で、私の養親です。 3 本件物件には私、B、Cの3人が住んでいます。他人に貸している部分はありません。 4 家族である私、B及びCの3人の間で、本件物件に関して地代や家賃の取決めは無く、金銭の授受はありません。 5 本件土地に、境界の争いはありません。 6 本件土地は、地盤が軟弱かもしれません。本件土地西側の駐車場部分は、以前、コンクリート舗装の下の土が若干流れており、土を補充したことがあります。 7 本件建物は、新築後、増改築や大修繕を行ったことはありません。屋上防水も補修したことはありません。 8 本件建物は、台所の給湯及びコンロはガスで、浴室の給湯は電気温水器です。太陽光システムや床暖房はありません。 9 電気温水器は、10年程前に10～20万円をかけて交換し、5～7年前には5万円程をかけて配管修理をしました。 10 本件建物は、外壁のあちらこちらで、ひび割れが生じており、雨漏りがあります。 11 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 12 本件建物で、白アリを見たことはありません。 13 本件建物で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 14 本件建物内で、犬を飼っています。現在の犬は、2匹目です。1匹目の犬から通じて、20年近く飼っています。本件建物内には、犬のかじり痕があります。 (令和7年3月19日に口頭聴取)

(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 3月 3日 (月) 15:15-15:30	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 3月 4日 (火) 10:30-10:50	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19日 (水) 13:25-15:25	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 () : - :		
(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



+24317.418 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
丸岡町寅国
3字

請 求 部 分	所 在 坂井市丸岡町寅国3字				地 番 7番			
出 力 尺 寸	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 事 記 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3月3日
福井地方務局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成8年4月26日

133427 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 7番

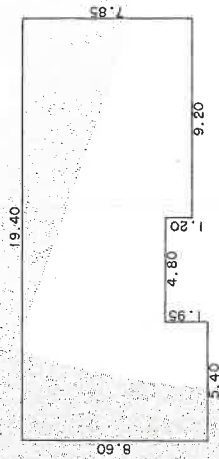
建物の所在 坂井郡丸岡町寅国3字7番地

坂井市と変更

西瓜屋10字

寅国5字

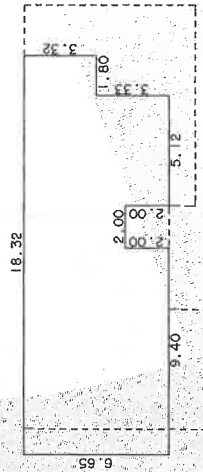
1階



求積

10.20 x 6.65 = 67.8300
5.40 x 1.95 = 10.5300
9.20 x 7.85 = 72.2200
計 150.5800

2階



求積

9.40 x 6.65 = 62.5100
2.00 x 4.65 = 9.3000
5.12 x 6.65 = 34.0480
1.80 x 3.32 = 5.9760
計 111.8340

床面積

111.83 m²

昭和8年4月26日登記



物件(2)建物

作製者

日(作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

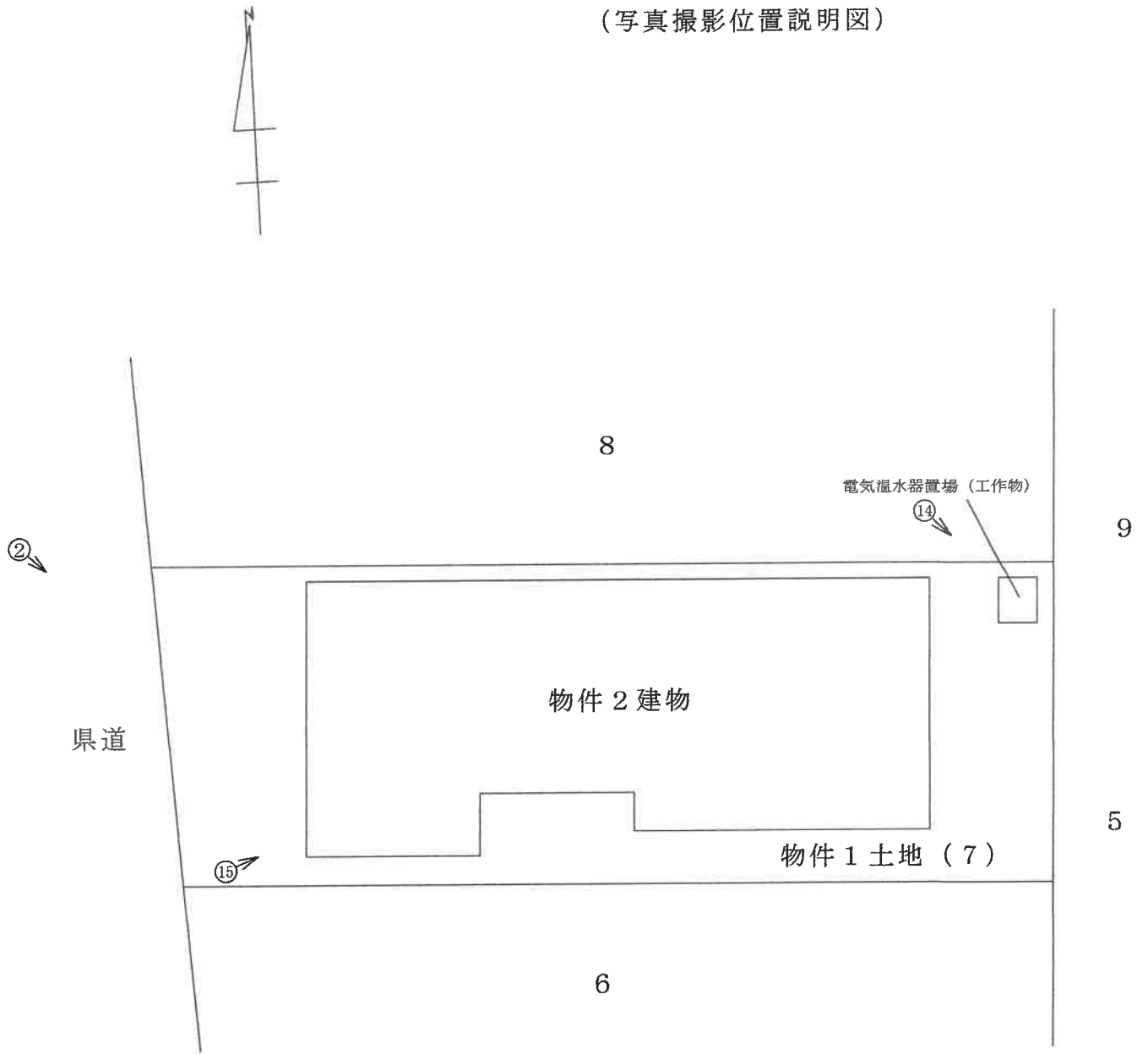
A4判に縮小

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3月3日 福井地方法務局

登記官

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)



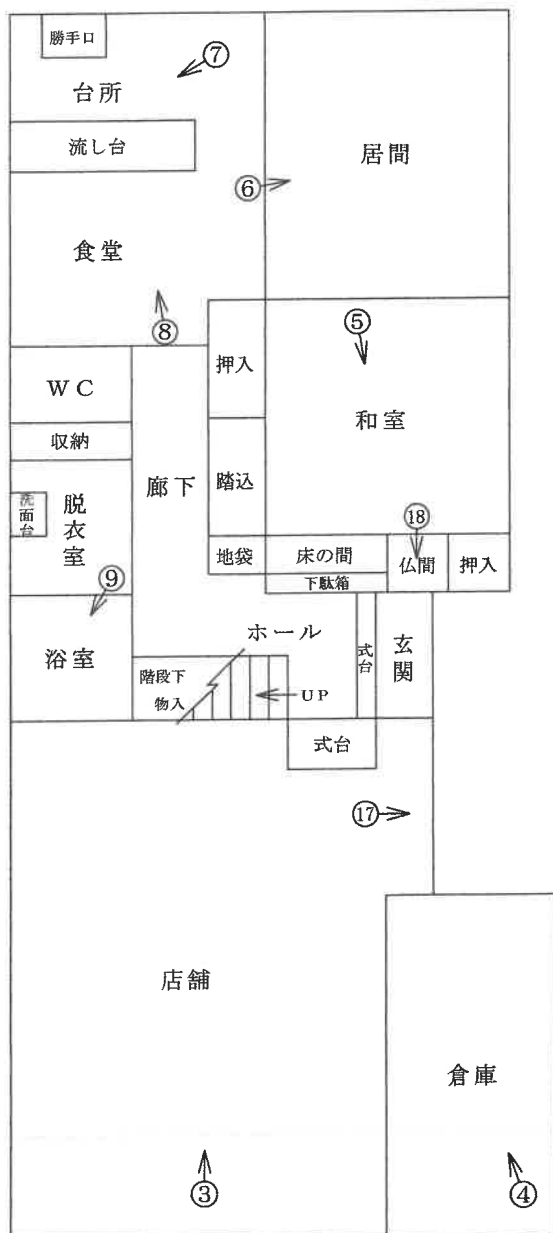
←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

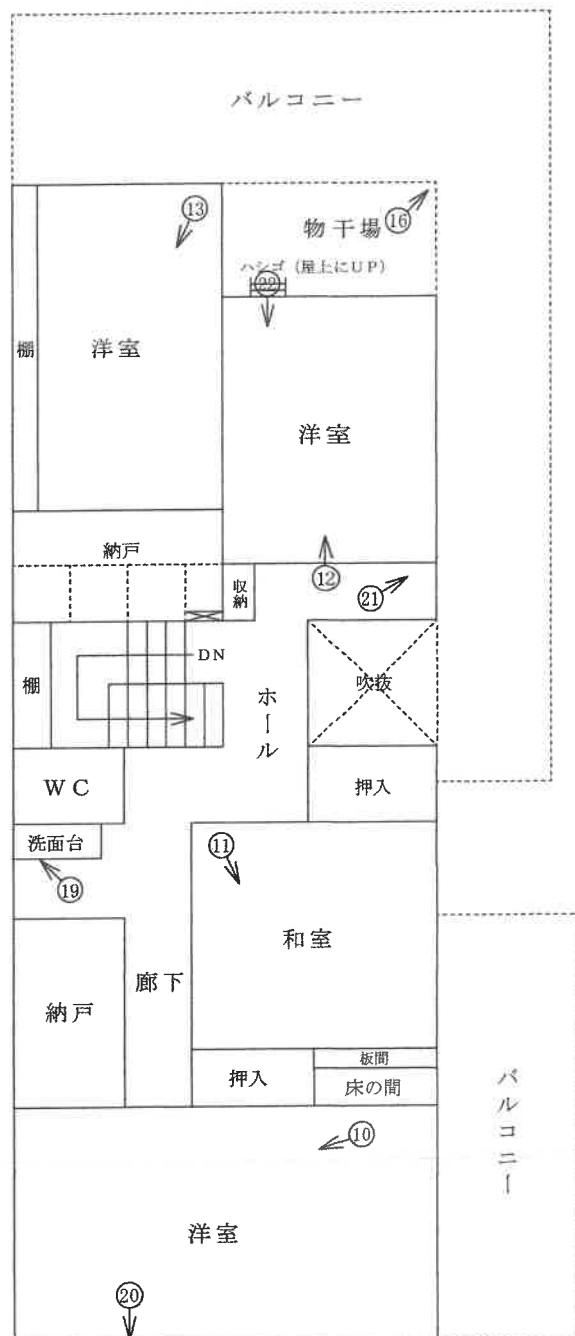
建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

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階の店舗）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（1階の倉庫）を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部（1階の居間）を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部（1階の台所）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（1階の食堂）を撮影



（ 15 枚目）

写真番号 9

物件2建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部（2階西側の洋室）を撮影



（16枚目）

写真番号 11

物件2建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 12

物件2建物の内部（2階南東側の洋室）を撮影



写真番号 13

物件2建物の内部（2階北東側の洋室）を撮影



写真番号 14

物件1土地の電気温水器置場（工作物）を撮影



写真番号 15

物件2建物の外部（西側及び南西角の外壁）を撮影



写真番号 16

物件2建物の外部（2階物干場の天井）を撮影



写真番号 17

物件2建物の内部（1階店舗の天井及び壁）を撮影

雨漏りが原因で生じたと思われる剥がれ



雨漏りが原因で生じたと思われるシミ

写真番号 18

物件2建物の内部（1階和室の仏間の天井）を撮影



雨漏りが原因で生じたと思われるシミ

写真番号 19

物件2建物の内部（2階洗面台の中）を撮影



水漏れが原因で生じたと思われるシミ

写真番号 20

物件2建物の内部（2階西側洋室の出窓の底）を撮影



写真番号 21

物件2建物の内部（2階ホール）を撮影



写真番号 22

物件2建物の外部（屋上）を撮影



（22 枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 3 月 19 日 現地調査
令和 7 年 3 月 28 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 8,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,860,000 円
物件2(建物)	金 6,030,000 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 番 地 目 地 積	坂井市丸岡町寅国3字 7番 宅地 276.00m ²	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市丸岡町寅国3字7番地 7番 居宅・店舗 鉄骨造陸屋根2階建 1階 150.58m ² 2階 111.83m ² 合計 262.41m ²	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「丸岡」駅より 南東方 約 4.8 km 道路距離(概測)	
付 近 の 状 況		一般住宅、店舗、中学校の見られる地域	
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 準工業地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	地 積	276.00 m ²	
	間 口	約 10 m	
	奥 行	約 27.5 m	
	形 状	ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況		西側 約8m舗装県道 (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。隣地は東側は店舗、畑、南側は店舗、北側は一般住宅である。	
供給 処理 施設	上 水 道	あり(詳細は坂井市役所担当課にご確認ください。)	
	ガ ス 配 管	なし	
	下 水 道	あり(詳細は坂井市役所担当課にご確認ください。)	
特記事項		一般住宅、店舗、中学校の見られる地域であり、過去の住宅地図(昭和53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8年4月20日 新築 経過年数 29 年 経済的残存耐用年数 11 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 陸屋根 サイディングボード カラー鉄板 ビニールクロス、繊維壁 ビニールクロス、ジプトーン、敷目地天井 フローリング、畳、土間コンクリート 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・店舗 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、雨漏り、クロスのはがれ、外壁のひび割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. 電気温水器 2. 物件2建物内で犬1匹飼っている。 3. 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	29,500	1.00	276.00	0.90	7,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 坂井-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 100 & = & 29,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 0.98 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.01 行政的条件 1.01

イ 個別格差： なし
(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	150,000	262.41	0.19	7,480,000

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。

経過年数 29 年

経済的残存耐用年数 11 年

観察減価 40%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 11 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 40 年) } × (1 - 観察減価等 0.40) = 0.19

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	7,330,000	0.35	法定地上権	2,570,000

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) (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	7,330,000	-2,570,000		1.00	0.6	1.00	2,860,000
2	7,480,000	2,570,000	—	1.00	0.6	1.00	6,030,000
一括価格 (合計)							8,890,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特になし

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

地価公示価格	坂井-4
所 在	坂井市丸岡町今福13字31番2外
住 居 表 示	
価 格	30,700 円/㎡
位 置	「丸岡」駅 約4.3km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	342 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道
接 面 街 路	南6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	一般住宅のほかに農地等も見られる住宅地域

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

坂井-4

物件1、2

国土地理院 1:25000地形図
平成9年5月1日発行

位置図

文 丸岡中学校

N

物件1、2

ローソン
丸岡寅国店

駐車場
P

寅国

グランド
ソレージュⅢ

レオパレス21
サークルヒル

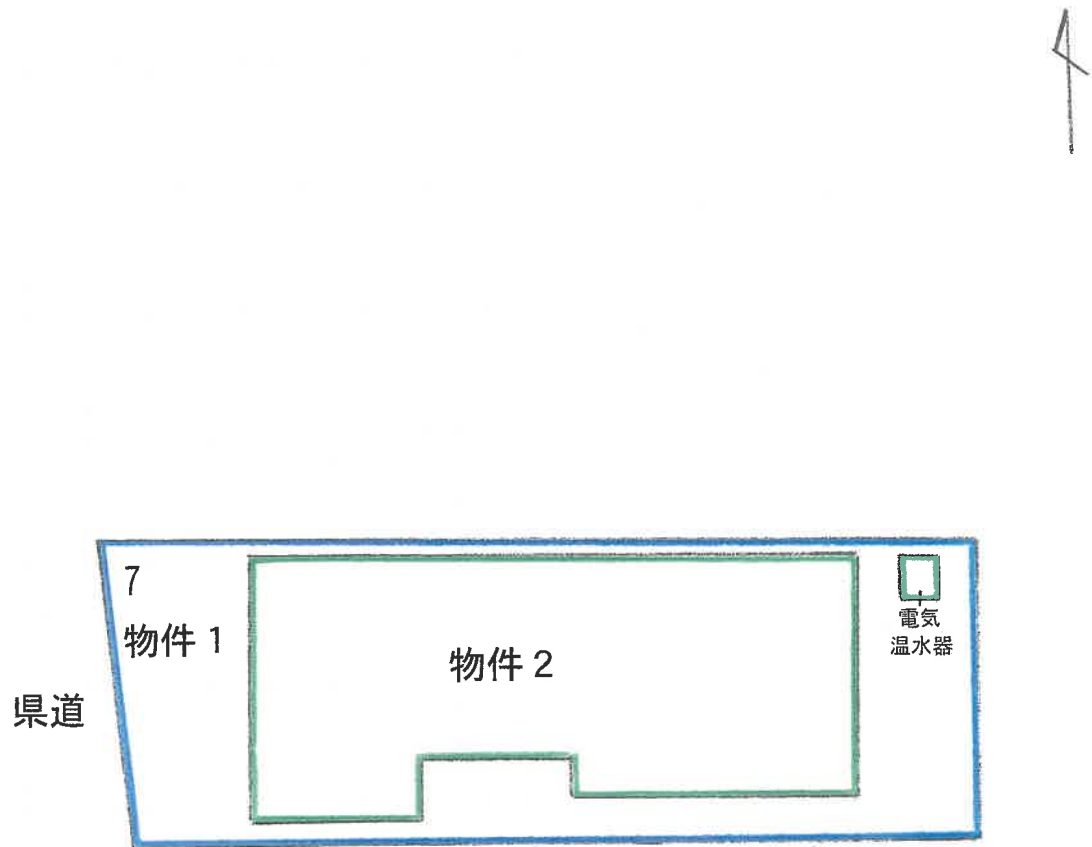
アルカサルみのり

寅国公園

0m

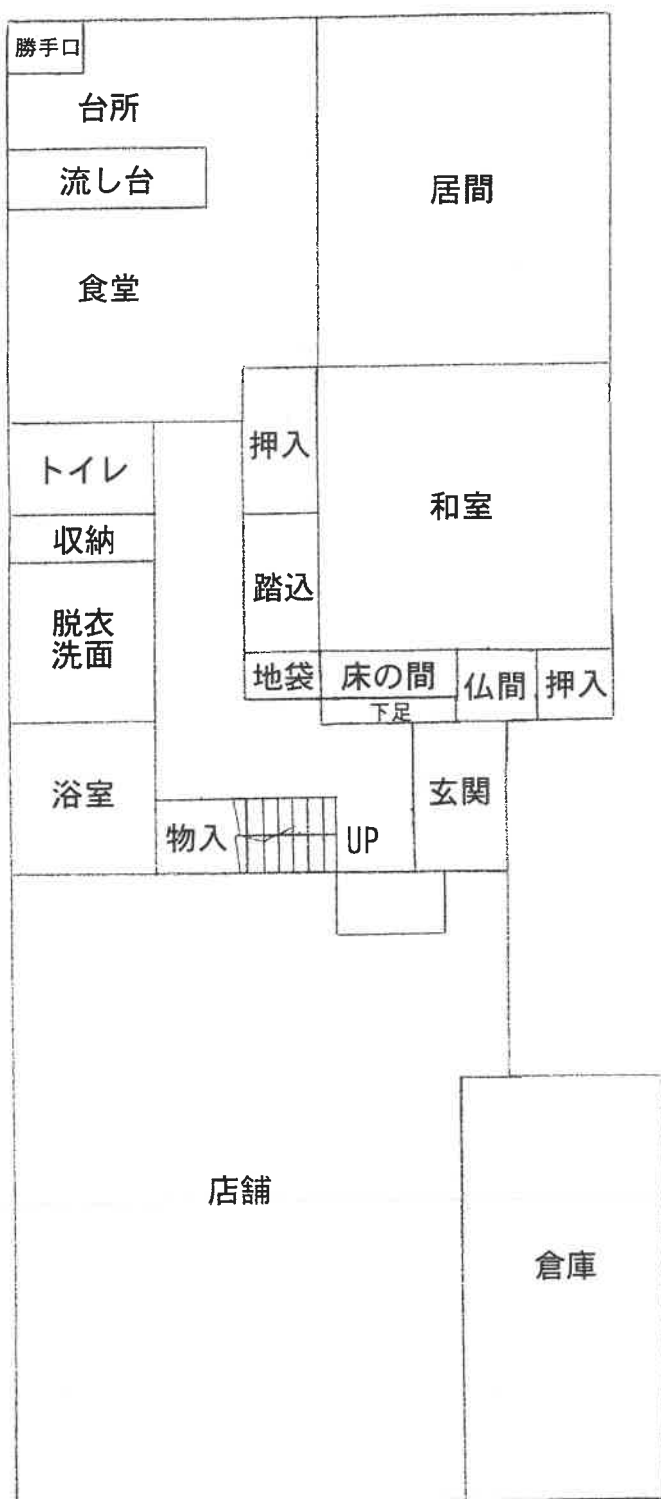
50m

本物件見取図

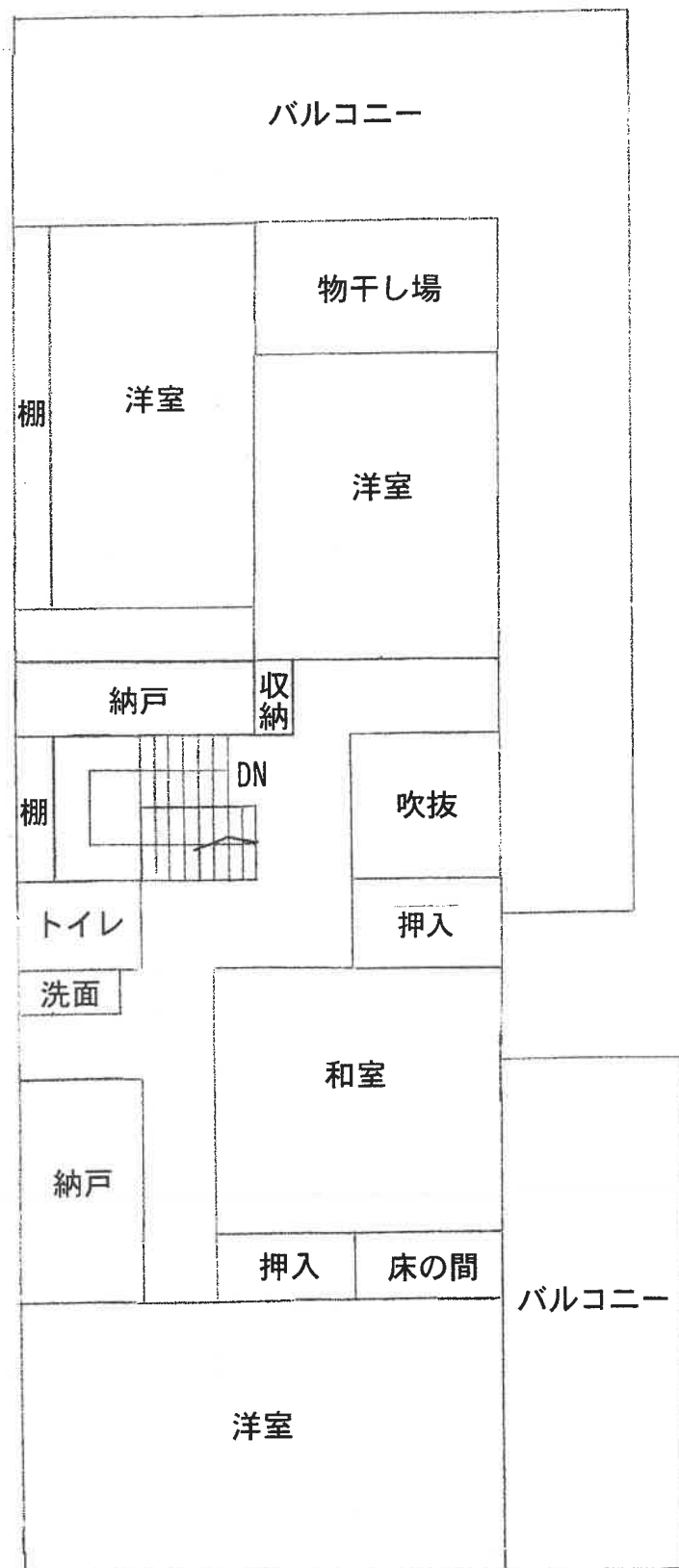


境界は隣地立会によるものではありませんので、境界を保証するものではありません。

建物間取図 物件 2



1 階



2 階