

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 8 月 7 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 8 月 22 日から 令和 7 年 8 月 29 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 50 分 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 5 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 8 月 7 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	3, 410, 000 2, 728, 000	一括	682, 000	36, 461	0
1	1, 830, 000				
2	1, 580, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 坂井市春江町中筋41字杉ノ木 |
| | 地 番 | 6番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂井市春江町中筋41字杉ノ木 6番地19 |
| | 家屋 番号 | 6番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.86平方メートル
2階 49.86平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 73.86平方メートル
2階 約52.51平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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 | 坂井市春江町中筋41字杉ノ木 | | |
| | 地 番 | 6番19 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 177.83平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 坂井市春江町中筋41字杉ノ木 6番地19 | | |
| | 家屋 番号 | 6番19 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 73.86平方メートル | |
| | | 2階 | 49.86平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 73.86平方メートル | |
| | | 2階 | 約52.51平方メートル | |



令和7年（ケ）第27号
令和7年6月 2日受理
令和7年7月 3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

坂井市春江町中筋41字杉ノ木
- 地 番

6番19
- 地 目

宅地
- 地 積

177.83平方メートル
- 2

所 在

坂井市春江町中筋41字杉ノ木 6番地19
- 家屋番号

6番19
- 種 類

居宅
- 構 造

木造スレート葺2階建
- 床 面 積

1階 73.86平方メートル

2階 49.86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(福井県坂井市春江町中筋第41号6番地19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: 2階 約52.51平方メートル	
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) として占有している。 ☐ 「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 本土地は西側が市道に接面しており、その境界付近には市道に側溝が設置されている。
- 3 本土地の南側境界付近及び北側境界付近には、コンクリート境界ブロックがそれぞれ存在する。
- 4 本土地の東側境界付近にはコンクリート境界構造物が存在する。
- 5 本土地の南西角付近及び南東角付近には境界標と思われる刻印がそれぞれ存在し、北東角付近には境界標と思われる金属板及び刻印が存在する。

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 本建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、本建物2階南東側のサンルームが未登記のためである。
- 3 本建物は、著しく老朽化していると思われる。階段及び2階廊下の内壁には、あちらこちらで穴が開いており、また、2階の洋室及びWCの各ドア枠は化粧板が取れている。
- 4 本建物1階は、LDK、洋室及び和室に動物の糞があり、室内で犬を飼っていた形跡がある。全体として、動物臭が強く感じられた。
- 5 本建物1階の玄関及びホールには、水槽が置かれており、魚を飼っていたと思われる。
- 6 本建物の北側外部には、電気温水器が設置されている。

(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、本件物件の所有者です。 2 本件物件は、空き家になっています。他人には貸していません。 3 本件建物には、家財道具等が沢山置いてあります。 4 本件物件で、犬を飼っていました。 (令和7年6月20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 6月 3日 (火) 14:15-14:30	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 6月 3日 (火)	当庁	坂井市上下水道事業管理者に対し、上水道受給者照会書を郵送
令和7年 6月 5日 (木) 16:15-16:30	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 6月20日 (金) 10:00-11:10	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 6月20日 (金) 17:40-17:45	当庁	A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 6月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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



(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	春江町中筋 4 1 字
------------	----------------

請 求 部 分	所 在 坂井市春江町中筋 4 1 字 杉ノ木				地 番 6番19		
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44年12月1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6月3日
福井地方務局

請求番号：14-2
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成4年6月25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。
令和7年6月3日 福井地方方法務局 登記官

(7枚目)

登記官

請求番号：14-3

315759

地積測量図

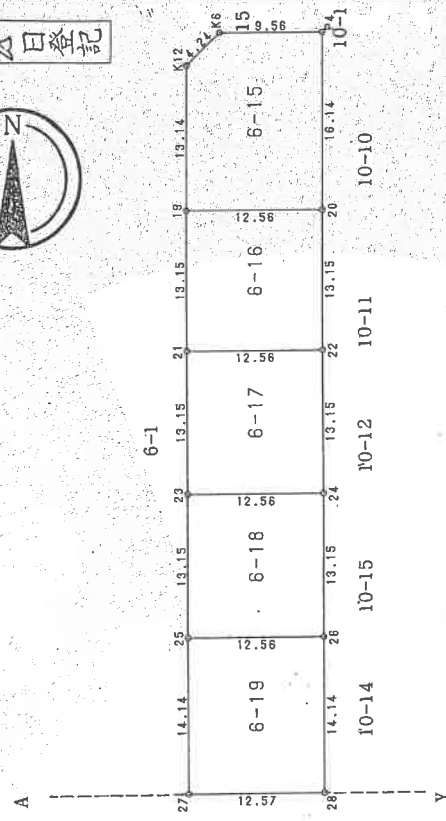
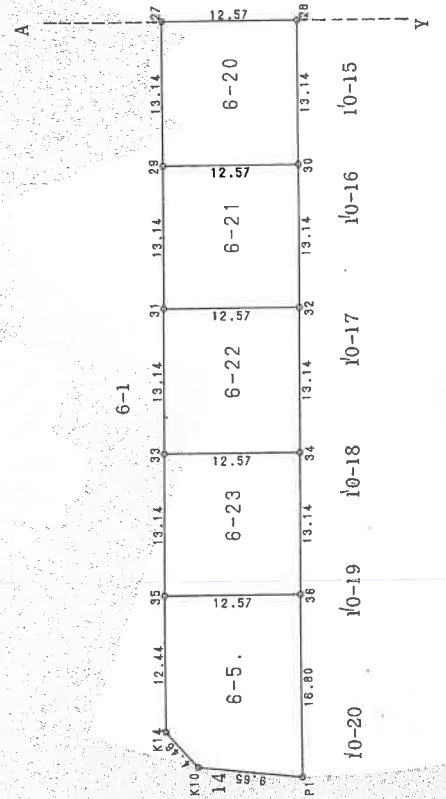
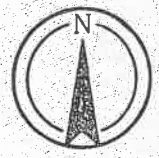
地番 6-15, ----- 6-23

土地の所在 坂井郡春江町中筋41字杉ノ木

坂井市と変更

昭和4年6月25日登記

前 6-5 後 6-15 新 6-23



境界線の種類
P1, P4 ----- 金属標
K6, K10, K12, K14, 19, から36 -- 刻印

A4判に縮小

製作者

平成4年6月25日作製

申請人

縮尺 1/500

物件(/)土地

1枚目乙様

315760

6-5, 6-15, --- 6-23

地積測量圖

土地の所在
坂井郡春江町中筋4 1字杉ノ木

坂井市と変遷

地帯	6-18	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$\sum_{n=1}^N (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO.	X_n			
24	55,745	87,888	-13,474	-751,847,090
25	54,082	55,393		-836,321,438
26	41,763	58,300	13,474	582,714,682
28	42,687	68,337	11,589	484,651,886
			合計	-320,300,988
			面積	185,300 ⁹⁸
			地帯數	50.00 ⁹⁸

地 點	6-19	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO. 28	42.887	88.897	-13.546	-577.897182
25	41.783	56.300	-11.530	-481.527380
27	77.852	57.307	13.548	374.573982
26	28.556	68.646	11.530	329.230680
		合計		-355.668500
		團體		177.849500
		煙廠		177.89
		寶 殿		73.78 寶

地 標	6-20			
	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
28	28.558	88.848	-13.477	-384.848212
27	27.852	57.307	-11.803	-320.8248158
29	14.538	58.243	13.477	195.924828
30	15.441	70.784	11.593	178.181823
		合計		-830.804818
		面積		195.3024095
		坪數		185.30 坪
		坪數		50.00 坪

地帶 NO.	6-21 $\frac{Y_n}{X_n}$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
30	15.441	70.784	-13.479	-208.129239
29	14.532	58.243	-11.805	-188.713480
31	1.425	58.178	13.479	18.207575
32	2.372	71.722	11.805	27.028055
		合計		-330.807199
		面積		185.3935545
		煙燻		185.30 ㎡
		煙燻		150.00 坪

期番 No.	6-22 X_6	Y_6	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
32	2,328	71,722	-13,481	-31,387,249
31	1,425	58,179	-11,807	-16,539,975
33	-11,885	86,115	13,481	-157,525,485
34	-10,752	72,860	11,607	-125,148,974
		合計		-330,603,683
		面積		185,304,815
		密度		185.30 ㎡
		密度		185.30 ㎡

地 帶	6-5.	X_n	Y_n	$Y_n + Y_{n-1} - Y_n $	$X_n \cdot (Y_n + Y_{n-1} - Y_n)$
NO.					
35		-24,784	81,051	-11,080	288,0380-10
K14		-37,208	81,038	4,089	-152,518991
K10		-40,807	85,150	12,858	-518,302713
P1		-40,850	74,787	8,448	-343,411200
38		-23,980	73,558	-13,748	328,381840
			合計	10,000	-398,748024
			總項		198,5745120
			總數		198.57 m'
			燭 燭		90.00 燭

地盤 NO.	6-15 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P4	88.137	84.487	-10.689	-940.830232
K6	97.450	55.331	-12.314	-1198.900300
K12	84.242	52.553	-1.842	-173.593754
10	81.178	53.488	19.487	1592.529842
20	82.028	88.020	11.978	993.325982
		合計		-398.729855
		面積		198.9849285
		地積		100.38 m ²
		容積		88.00 m ³

地帯 NO.	6-16		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	X _n	Y _n			
20	82.028	86.020	-13.470	-1104.830830	
19	61.126	59.480	-11.584	-840.524844	
21	66.003	54.478	13.470	816.000410	
22	66.806	66.859	11.584	786.868184	
			合計	-330.608800	
			平均	185.3044500	
			標準差	105.30	
			標準差	105.30	

期票	6-17		Y _T	Y _{T+1} -Y _{T-1}	X _T · (Y _{T+1} -Y _{T-1})
	N _D	X _T			
22		88.806	66.959	-13.472	-929.301692
21		88.003	54.433	-11.586	-740.562786
20		54.882	55.363	13.472	739.370304
24		55.725	97.488	11.586	649.562690
			合計		-330.811258
			買價		195.3056780
			換價		185.30

製作

請人

平成 4 年 6 月 25 日作製)

縮尺

○A4判に縮小○

登記年月日：平成5年6月17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6月3日 福井地方公務局

(9枚目)

登記官

請求番号：14-1

114362

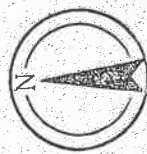
各階平面図

建物図面

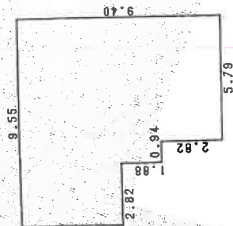
家屋番号 6番19

建物の所在 坂井郡春江町中筋4.1字6番地1.9

坂井市と変更



1階

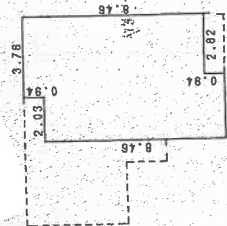


求積表

4.70 x 9.55 =	44.8850
1.88 x 6.73 =	12.6524
2.82 x 5.79 =	16.3278
計	73.8652

床面積 73.86 m²

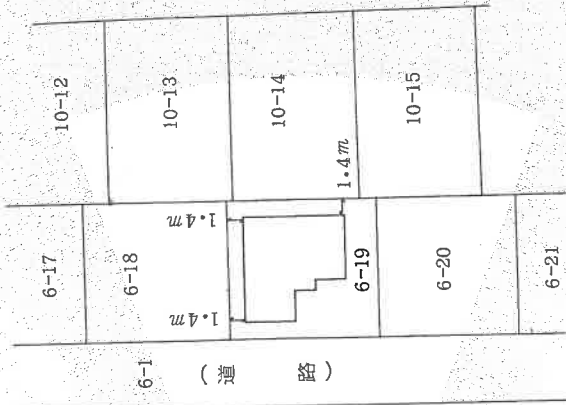
2階



求積表

0.94 x 3.76 =	3.5344
7.52 x 5.79 =	43.5408
0.94 x 2.97 =	2.7918
計	49.8670

床面積 49.86 m²



昭和5年6月17日登記

物件(2)建物

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

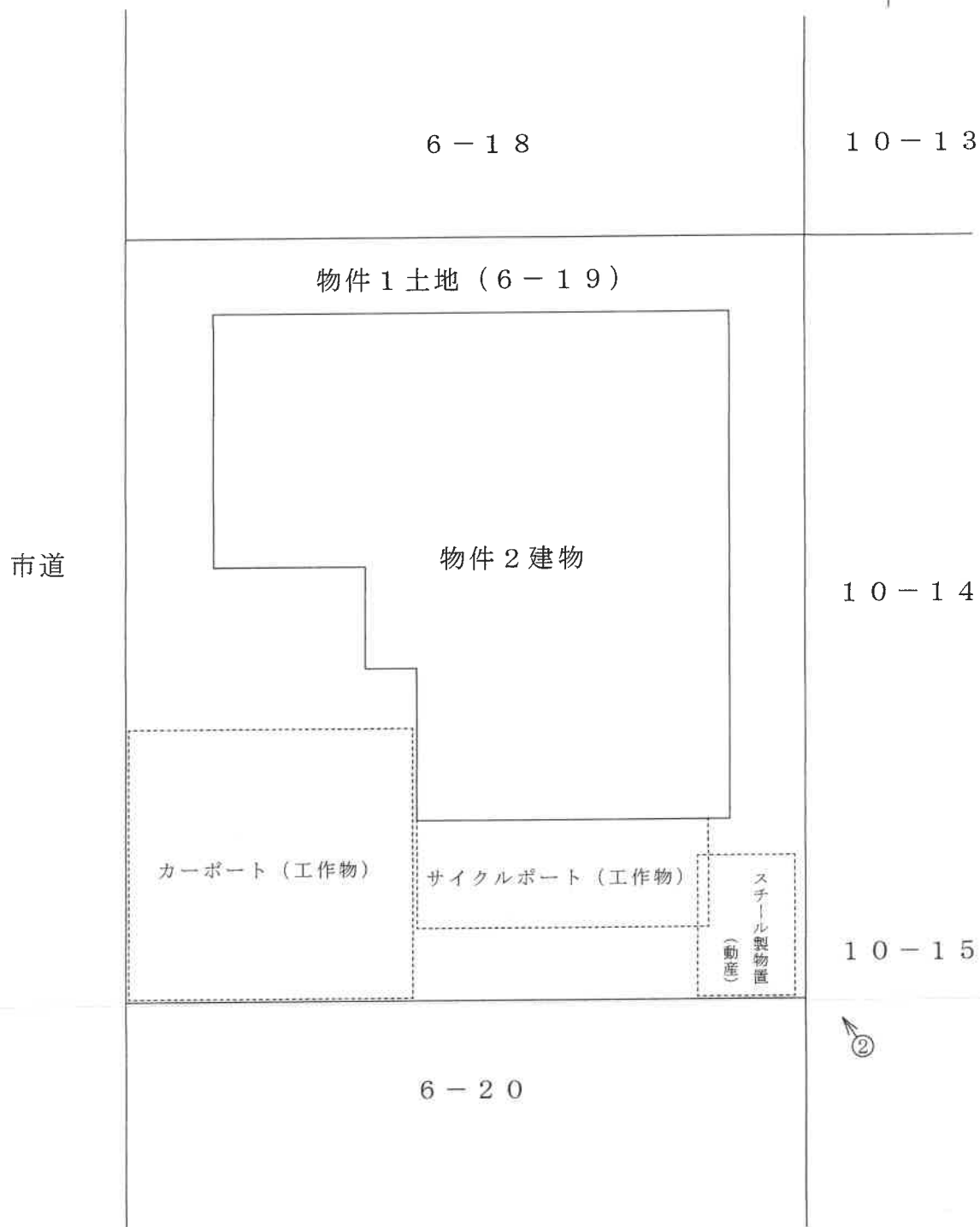
年5月18日(作製)

調査士会(用紙)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

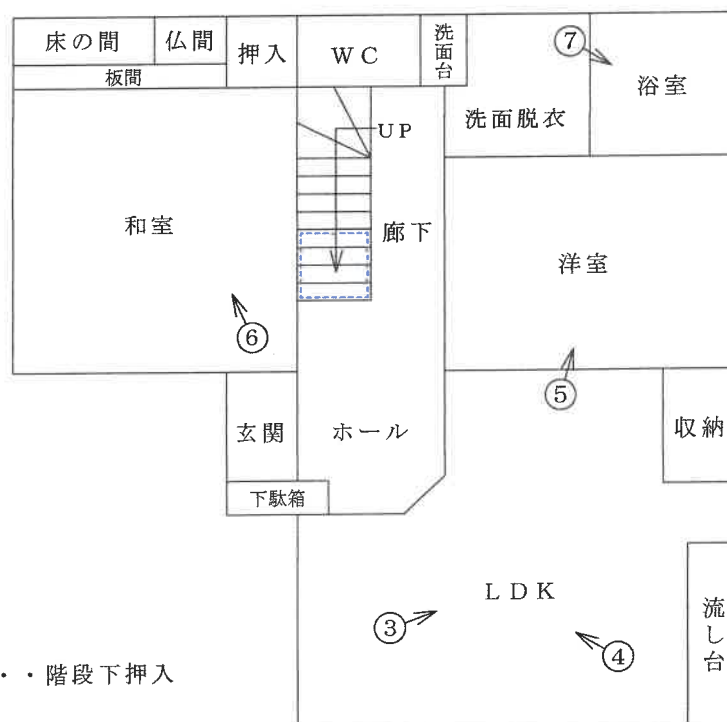


←○写真撮影位置・方向

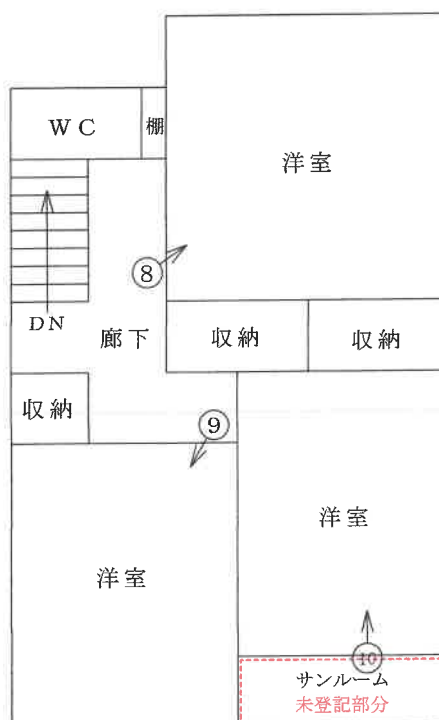
(10 枚目)

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LDK）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（1階のLDK）を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部（1階の洋室）を撮影



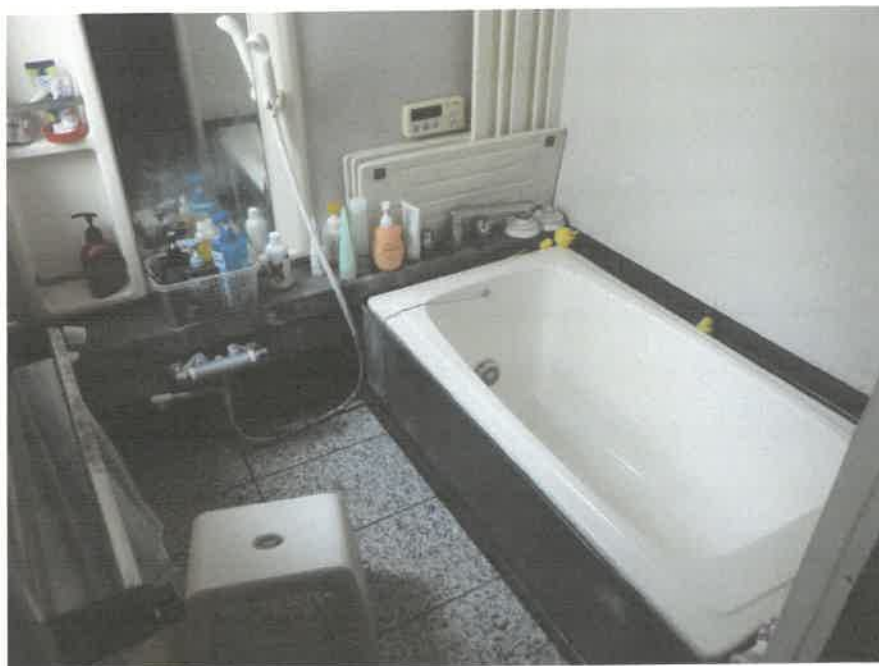
写真番号 6

物件2建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（2階北側の洋室）を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部（2階南西側の洋室）を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部（2階南東側の洋室）を撮影



（16 枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 27 号
令和 7 年 6 月 20 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 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 3,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,830,000 円
物件2(建物)	金 1,580,000 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 番 地 目 地 積	坂井市春江町中筋41字杉ノ木 6番19 宅地 177.83㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市春江町中筋41字杉ノ木 6番地19 6番19 居宅 木造スレート葺2階建 1階 73.86㎡ 2階 49.86㎡ 合計 123.72㎡	 1階 73.86㎡ 2階 52.51㎡ 合計 126.37㎡
番 号	特 記 事 項		
1・2	・物件2建物には未登記部分が存し、その床面積(概測)は上記のとおりである。詳細については、「第4-2-特記事項」を参照。		

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 東方 約 2.1 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は平成初期に、坂井市春江地区郊外の丸岡地区との境界付近で整備が行われた住宅団地(ライブタウン中筋)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 特定用途制限地域(詳細は坂井市都市計画課への確認を要する)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	177.83 m² 約 14.1 m 約 12.6 m 長方形
接面道路の状況		西側 約6.0m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 高低差 ほぼ等高
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・南側が一般住宅、西側が道路を介して空地である。 また、北陸新幹線の高架鉄軌道が近接する(15m程度)。
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 前面道路に本管あり(下記特記事項参照)

特 記 事 項	・全部事項証明書、及び古地図(昭和56年・平成5年・同20年)より、土壌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壌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、0.5m未満の洪水浸水想定区域である。 ・下水道について、坂井市上下水道課の管理図面上は引き込みを確認できたが、現地調査において、汚水桝を確認できなかった。また、同課への聴取調査によると、宅内排水は汚水桝に接続されていない。
---------	---

※ 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4年11月8日 新築 経過年数 33 年 経済的残存耐用年数 3 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、ジュラク壁等 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、浄化槽、電気温水器等 カーポート(工作物)、サイクルポート(工作物)、スチール製物置(動産)
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		全体的に老朽化・各種建材の破損が目立つ状況にあり、保守管理の状態も劣る。 なお、以下の損傷等がみられる。 ・各所の内壁材にこぶし大の陥没が多数(10箇所以上) ・1階全体にペットによる臭気・傷 ・各室の床材・内壁材に傷・汚れが目立つ ・2階各室のドア枠部材が外れている 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。 ・以下の未登記部分が存する。 2階南東部・サンルーム:概測2.65㎡ ・1階各室でペットの臭気・床マット・柵等の大型犬屋内飼育の形跡がみられる。

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	28,400	0.96	177.83	0.90	4,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 坂井(県)－11

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,500 \text{ 円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 118 & = & 28,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00 交通接近条件 1.03
(相乗積) 環境条件 1.15 行政的条件 1.00

イ 個別格差 方位 1.01 高架鉄軌道が近接 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	126.37	0.06	1,330,000

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 33 年

経済的残存耐用年数 3 年

観察減価 50%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 3 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 36 年) } × (1 - 観察減価等 0.50) = 0.06

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	4,360,000	0.30	法定地上権	1,310,000

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	4,360,000	-1,310,000		1.00	0.6	1.00	1,830,000
2	1,330,000	1,310,000	—	1.00	0.6	1.00	1,580,000
一括価格 (合計)							3,410,000

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	坂井(県)ー11
所 在	坂井市春江町いちい野512番
住 居 表 示	ー
価 格	32,500 円/㎡
位 置	「春江」駅 約500m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	189 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	北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種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 80%
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

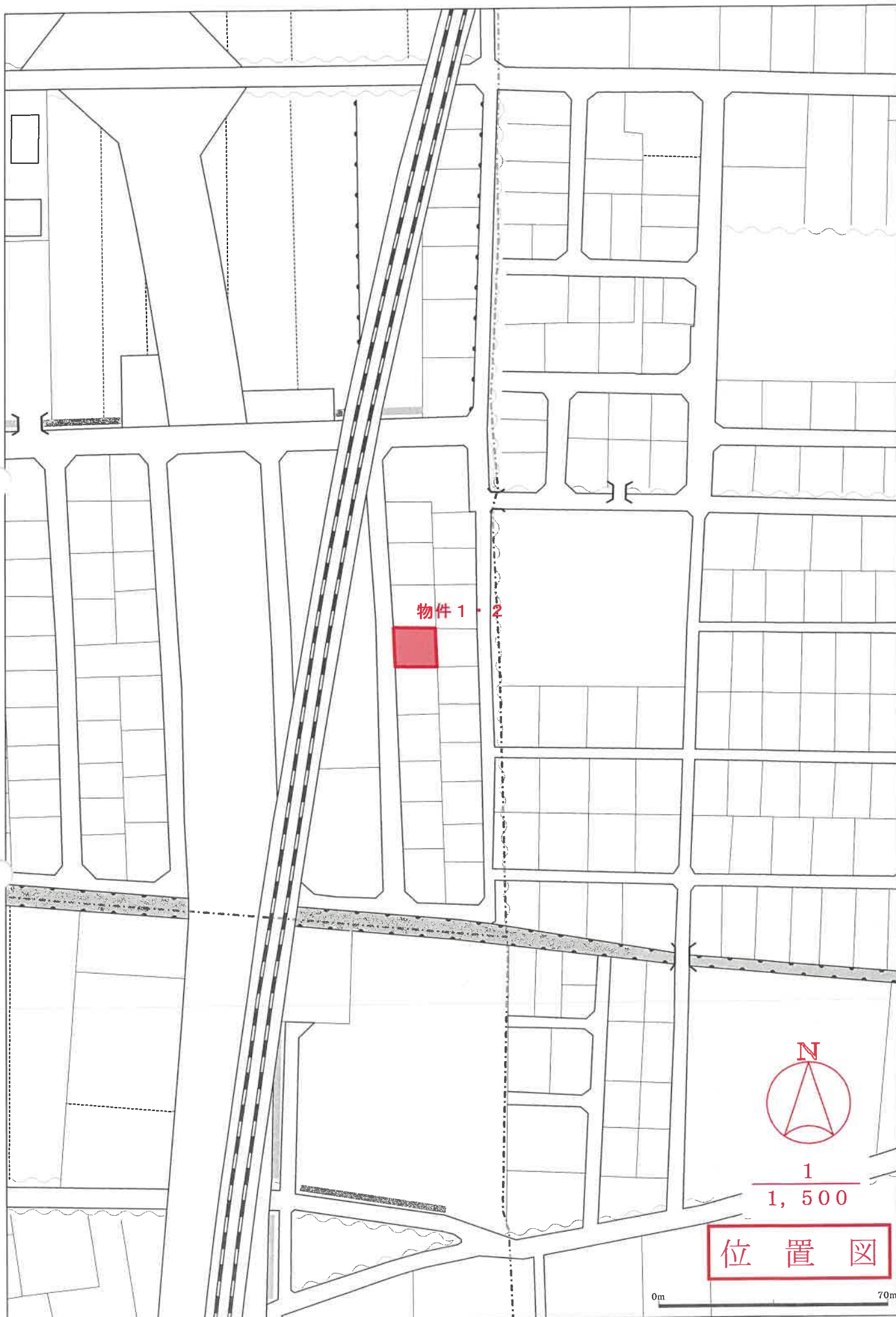
【付記】

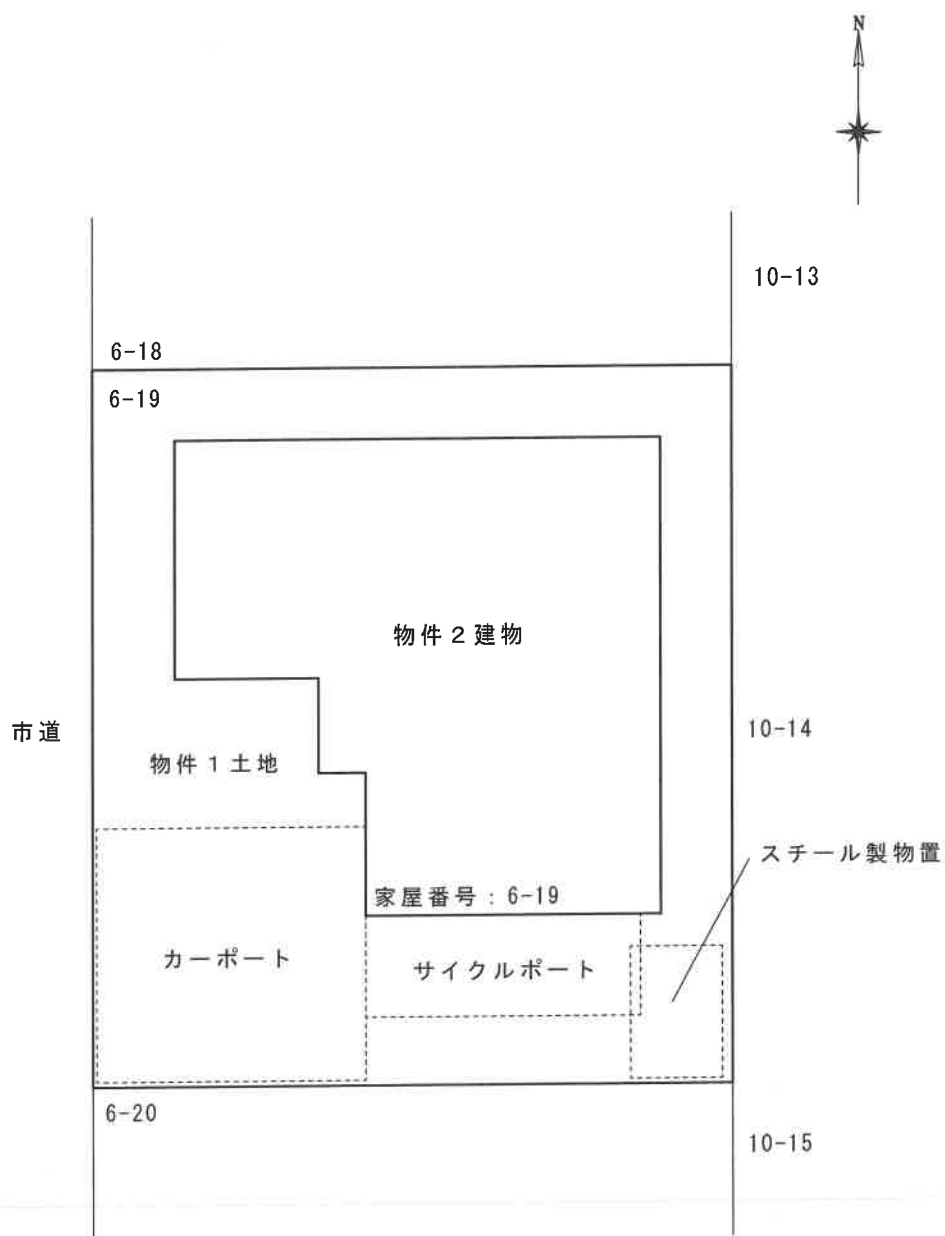
本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以 上

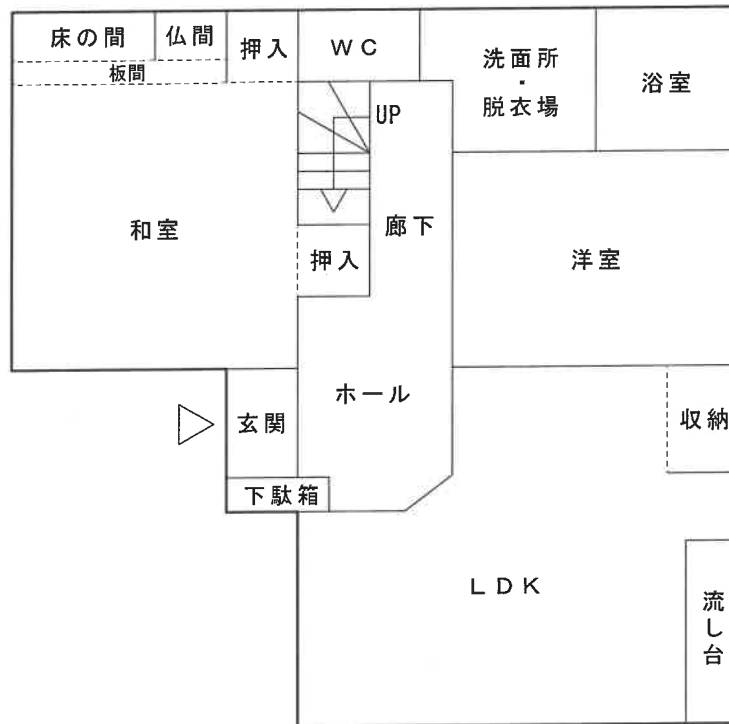


所在位置略図





1 階



2 階

