

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 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 24 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 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）
3～6	1,200,000 960,000	一括	240,000	63,155	0
3	10,000				
4	340,000				
5	20,000				
6	830,000				
				</	



物 件 目 録

- 3 所 在 丹生郡越前町小曾原18字下野
地 番 64番6
地 目 宅地
地 積 12.62平方メートル
- 4 所 在 丹生郡越前町小曾原18字下野
地 番 65番2
地 目 宅地
地 積 330.00平方メートル
(現況)
地 目 宅地(一部公衆用道路)
- 5 所 在 丹生郡越前町小曾原18字下野
地 番 65番5
地 目 宅地
地 積 20.24平方メートル
- 6 所 在 丹生郡越前町小曾原18字下野 65番地2、64番地6、65番地5
家屋 番号 65番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 152.41平方メートル
2階 49.08平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 18.55平方メートル
2階 16.71平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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3～6】

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3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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。



11

物 件 目 録

- 3 所 在 丹生郡越前町小曾原18字下野
地 番 64番6
地 目 宅地
地 積 12.62平方メートル
- 4 所 在 丹生郡越前町小曾原18字下野
地 番 65番2
地 目 宅地
地 積 330.00平方メートル
(現況)
地 目 宅地(一部公衆用道路)
- 5 所 在 丹生郡越前町小曾原18字下野
地 番 65番5
地 目 宅地
地 積 20.24平方メートル
- 6 所 在 丹生郡越前町小曾原18字下野 65番地2、64番地6、65番地5
家屋 番号 65番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 152.41平方メートル
2階 49.08平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	車庫・物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 18.55平方メートル 2階 16.71平方メートル



令和6年(ケ)第51号
令和6年10月11日受理
令和7年 1月22日提出

現況調査報告書

(物件3～6)

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 | 丹生郡越前町小曾原18字下野 |
| | 地 番 | 64番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.62平方メートル |
| | | |
| 4 | 所 在 | 丹生郡越前町小曾原18字下野 |
| | 地 番 | 65番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.00平方メートル |
| | | |
| 5 | 所 在 | 丹生郡越前町小曾原18字下野 |
| | 地 番 | 65番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 20.24平方メートル |
| | | |
| 6 | 所 在 | 丹生郡越前町小曾原18字下野65番地2、64番地6、65番地5 |
| | 家屋番号 | 65番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 152.41平方メートル |
| | | 2階 49.08平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 18.55平方メートル |
| | | 2階 16.71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) 丹生郡越前町小曾原第18号65番地2付近							
土地	物件3～5							
現況地目	☒ 宅地(物件3～5) ☐ 畑(物件) ☒ 一部道路 (物件4)							
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6							
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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(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								
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>福井地方裁判所 支部 令和 年() 第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C(本件物件所有者亡Aの弟)	1 私は本件物件の所有者亡Aの弟です。本件物件は居宅及び敷地として使用していましたが現在は空き家です。 2 隣地との境界争いはありません。 3 私は他所に自宅を購入してから約25年間本件物件には住んでいませんから本件物件のどのあたりが傷んでいるのか分かりませんが、床がフワフワしているところが多いと感じています。 4 令和6年3月に物件6建物内でAが病死しています。 (令和6年12月11日聴取)
■鯖江警察署鑑識庶務係	1 物件6建物内での死亡について 1階居間の死体直下の畳上に軽度腐敗湿潤液様を認めた。 階段床に吐しゃ物様の液体を認めた。 (回答書の要旨)

(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 物件3, 4, 5土地は物件6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。
- 3 物件5土地の南側にNTTの電柱が設置されている。
- 4 物件4土地の北側隣接地(65番4)及び東側道路との境界の形状が現況と公図・建物図面とで差異があり、南側の一部が道路敷きとなっている。
- 5 附属建物符号1の2階部分に上がるための階段が無く、外から梯子を使用して出入りしている。

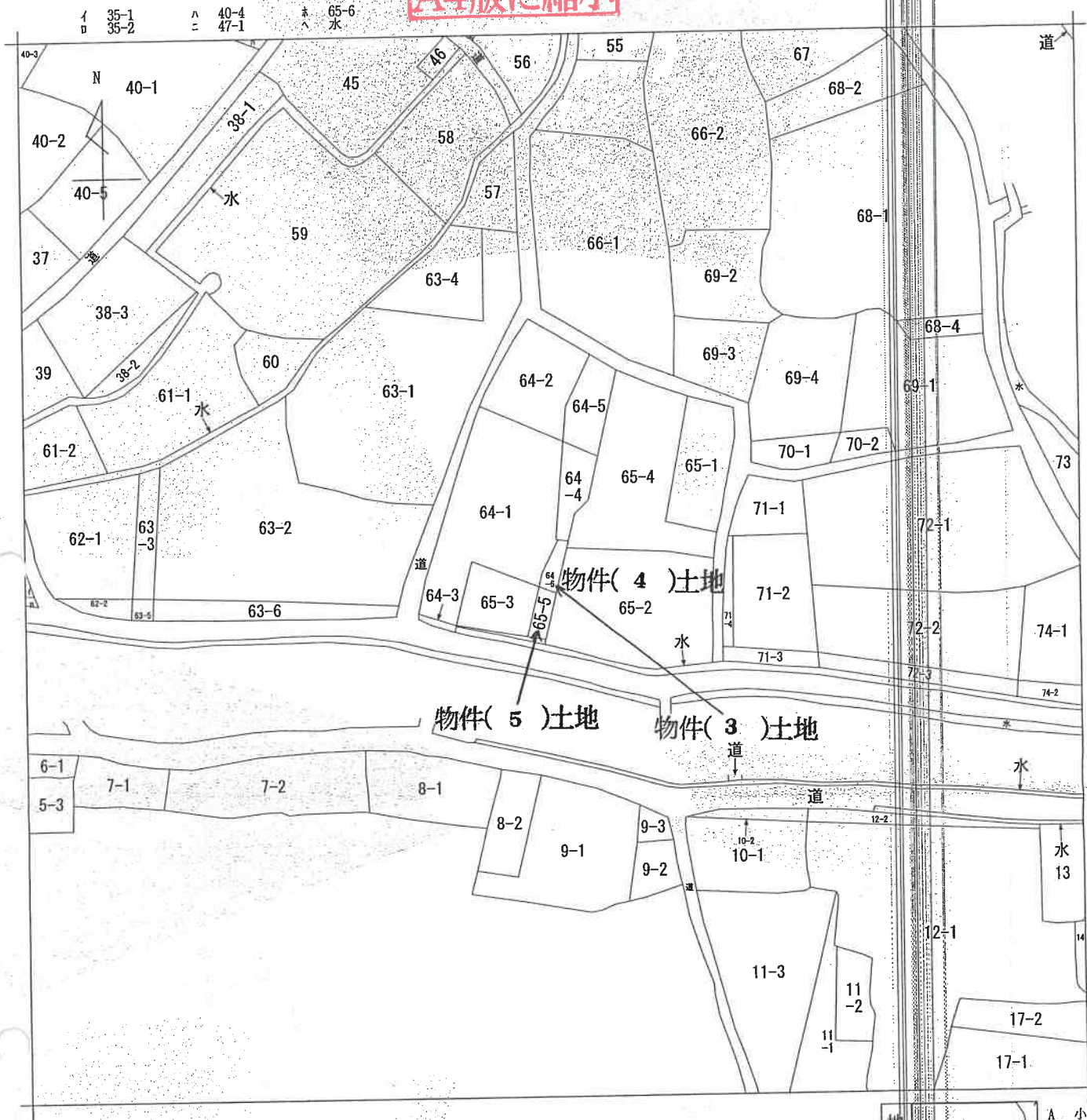
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月13日(水) 16:00 - 16:10 (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6年11月14日(木) 15:20 - 15:30	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和6年11月19日(火) 14:00 - 14:10	越前町役場	住民票請求
令和6年11月25日(月) : - : (全物件)	当庁	Bに照会書を送付 (郵送)
令和6年12月11日(水) 13:00 - 14:55	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 Cから聴取
令和6年12月12日(木)	当庁	鯖江警察署に照会書を送付
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、解錠技術者により解錠し、立会人を立ち会わせ、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

A4版に縮小



(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。



A 小曾原19字

請求部	所在	丹生郡越前町小曾原18字下野				地番	64番6	
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。

(福井地方法務局武生支局管轄)

令和6年11月13日

福井地方法務局

登記官

請求番号: 14-6

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和61年10月7日

公用

0031771

各階平面図

丹生郡越前町と変更

建物図面
各階平面図

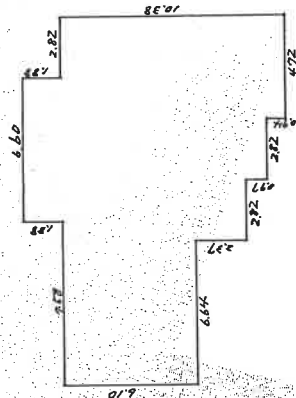
家屋番号

65~2

建物の所在
丹生郡宮崎村小曾原18字65番地2

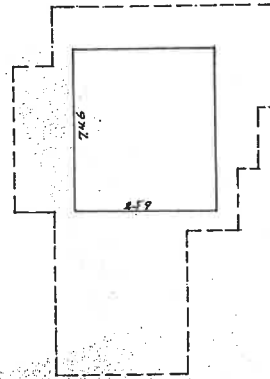
平成61年10月7日登記

1 階

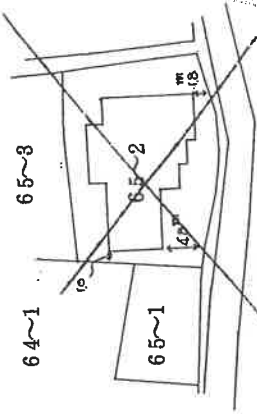


求積
 $6.60 \times 1.88 = 12.403$
 $17.00 \times 6.10 = 103.70$
 $10.36 \times 2.37 = 24.5532$
 $7.54 \times 0.97 = 7.3138$
 $4.72 \times 0.94 = 4.4368$
床面積 152.41 m^2

2 階



求積
 $7.46 \times 6.58 = 49.098$
床面積 49.098 m^2



作製者

10月1日縮尺 1/250
目(自作製)

申請人

縮尺 1/600

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。

(福井地方方法務局武生支局書印)

令和6年11月13日

福井地方方法務局

副記帳

(7 枚目)

登記年月日：平成16年8月19日

(福井地方法務局武生支局管轄)
令和6年11月13日 福井地

令和6年11月13日

福井地方法務局

燈籠圖

(8 枚目)

請求番号: 14-9

丹生郡越前町と變更

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

0031772 各階平面図

0031772

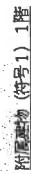
256

号番屋家

建物の所在
丹生郡宮崎村小曽原18字下野65番地2、64番地6、65番地6

平成 卷六年 八月 卷九日 登記

A4版に縮小

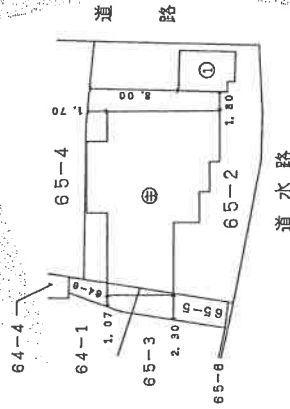


求積表

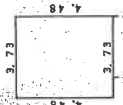
2.79	×	0.66.
3.73	×	4.48

計	18,5518
---	---------

床面積	18.55 m ²
-----	----------------------



附属建物 (符号1) 2階



求積表

$$3.73 \times 4.48 = 16.7104$$
床面積 16.71 m²

作者

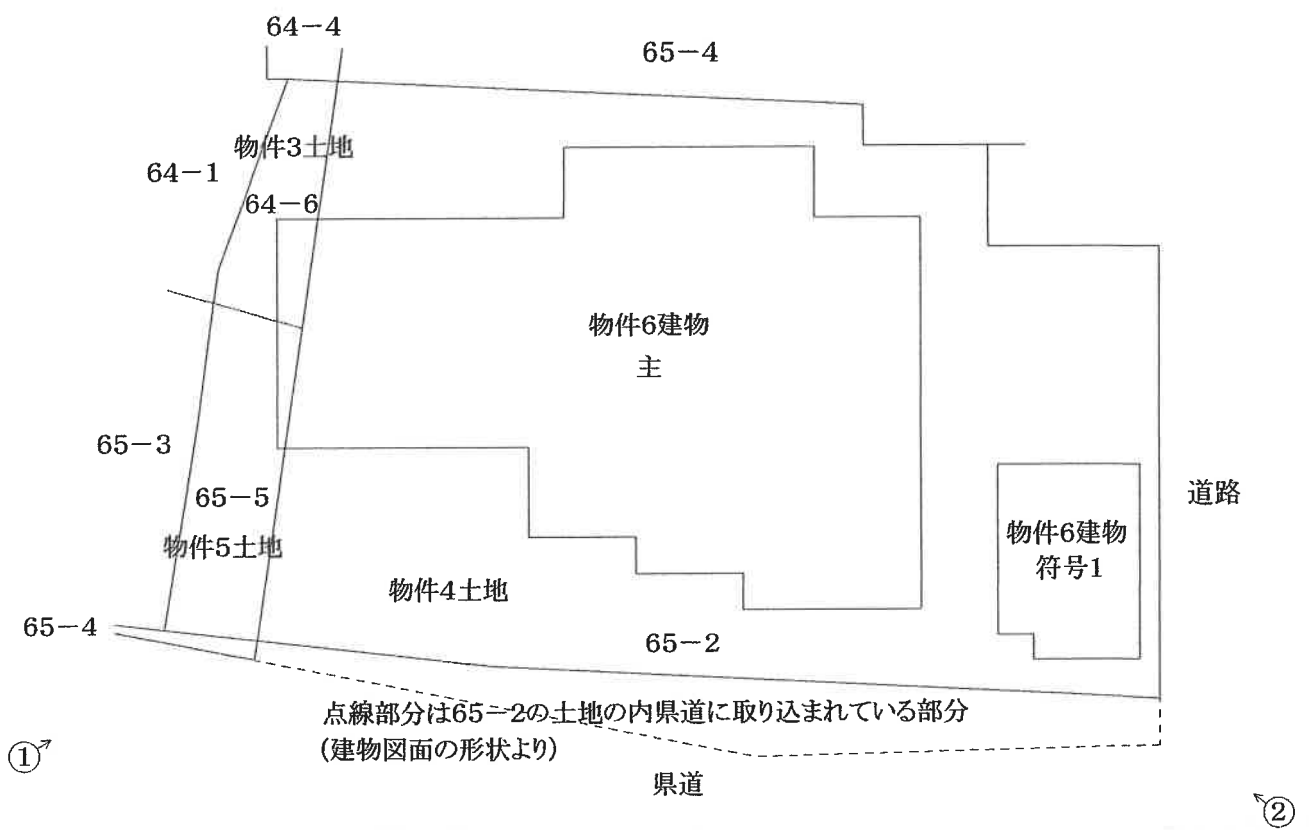
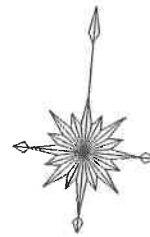
人請申

縮尺 1/250

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



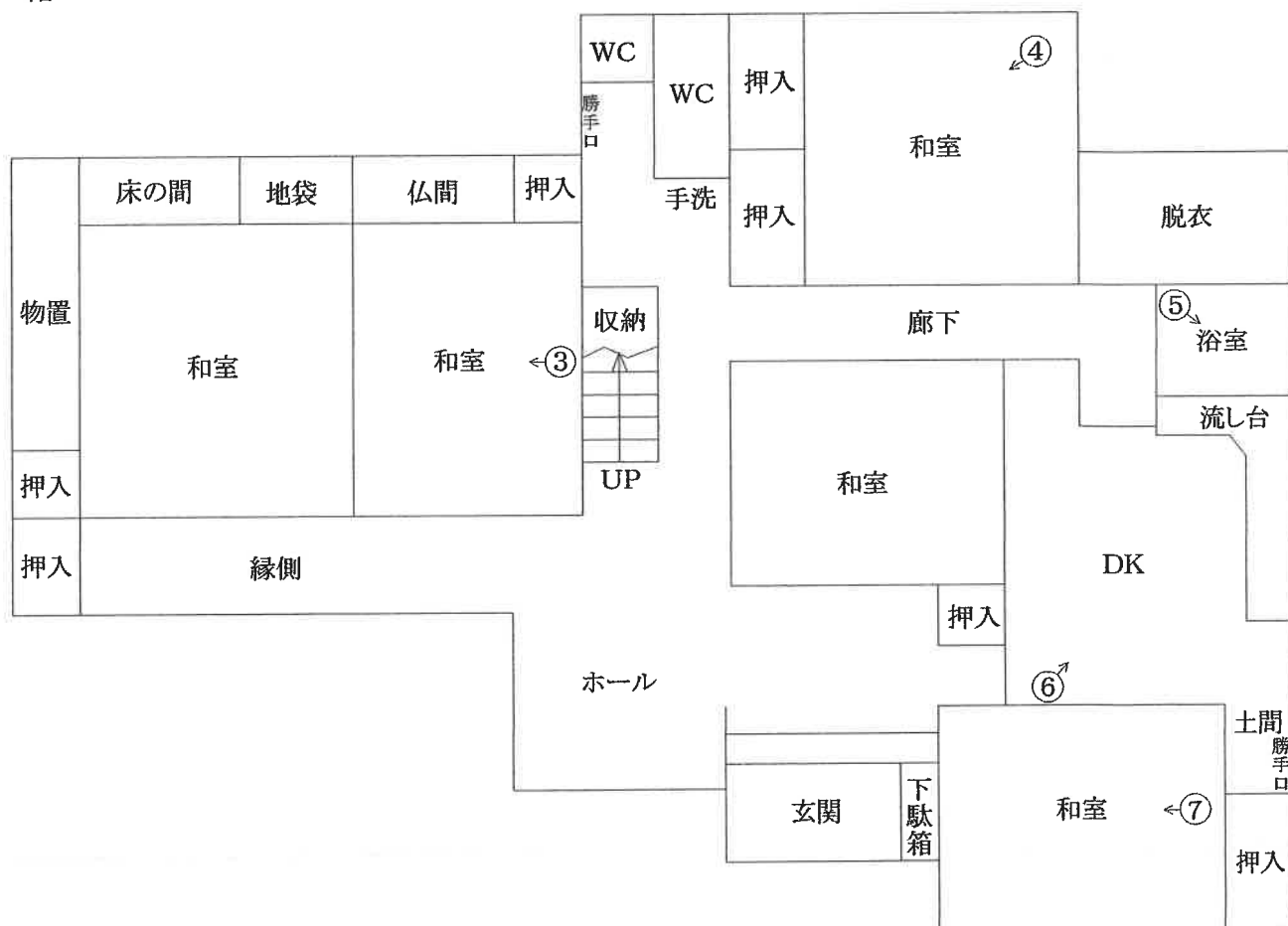
←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

主である建物

1階



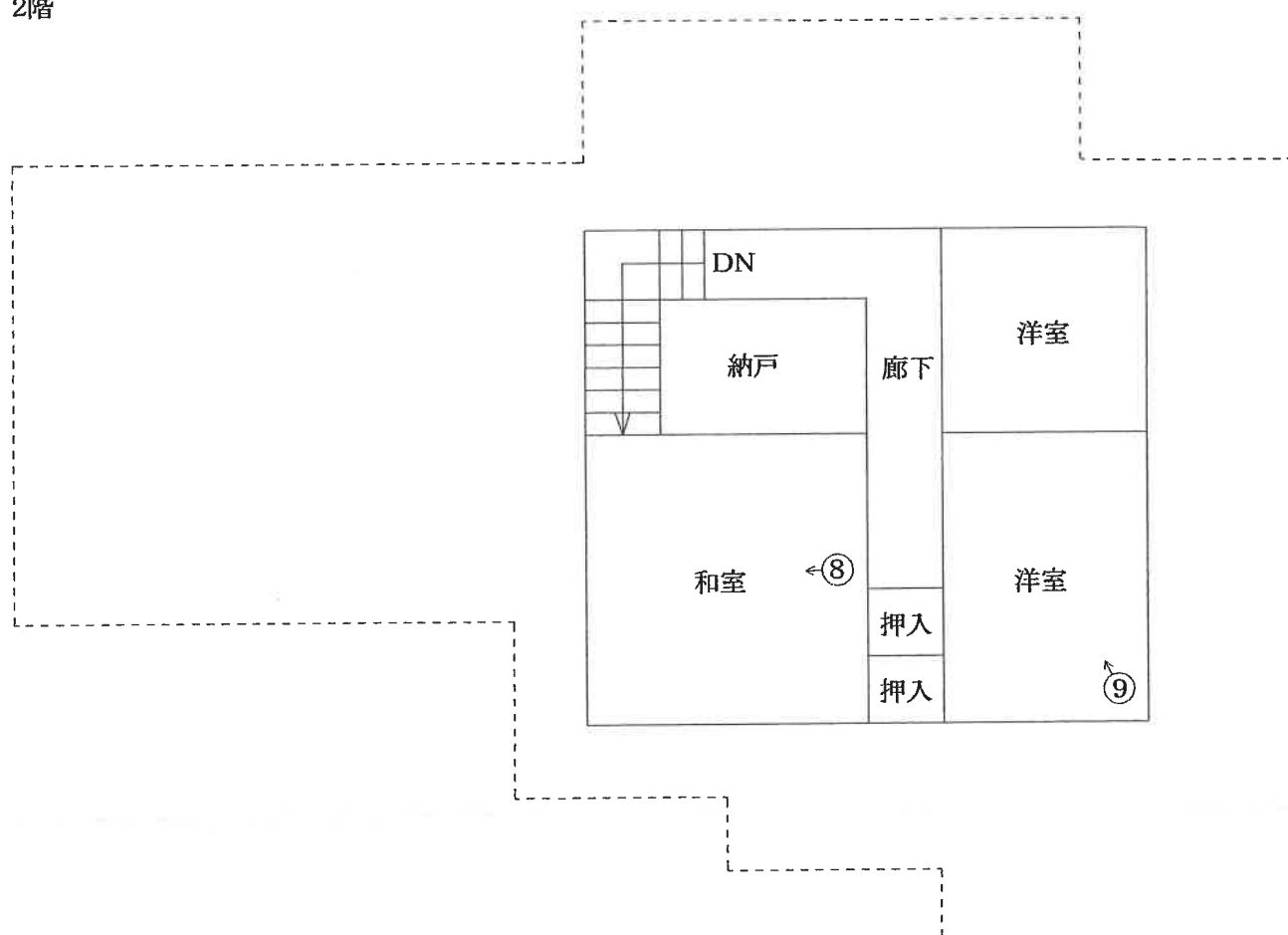
←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

主である建物

2階



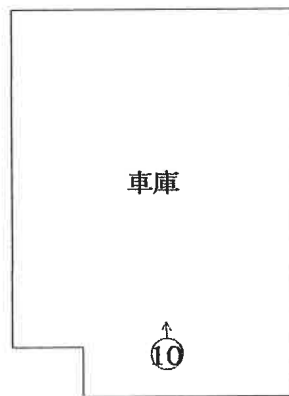
←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

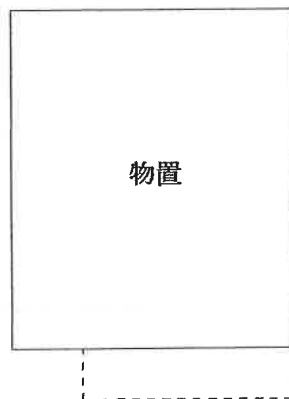
(写真、位置方向説明図)

附属建物符号1

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

主である建物



物件3～5土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

主である建物



附属建物符号1

写真番号 3

物件6建物の内部を撮影



写真番号 4

物件6建物の内部を撮影



写真番号 5

物件6建物の内部を撮影



写真番号 6

物件6建物の内部を撮影



写真番号 7

物件6建物の内部を撮影



写真番号 8

物件6建物の内部を撮影



写真番号 9

物件6建物の内部を撮影



写真番号 10

物件6建物の内部を撮影



(17 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 51 号
令和 6 年 12 月 11 日 現地調査
令和 7 年 1 月 28 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

(物件3～6に対応)

評価人 不動産鑑定士

宮岡 広英



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,440,000 円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金 20,000 円
物件4(土地)	金 680,000 円
物件5(土地)	金 40,000 円
物件6(建物)	金 1,700,000 円

1. 一括価格は、物件3～6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3～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
3	所在地 地目 地積	丹生郡越前町小曾原18字下野 64番6 宅地 12.62㎡	左記に同じ。
4	所在地 地目 地積	丹生郡越前町小曾原18字下野 65番2 宅地 330.00㎡	宅地(一部公衆用道路)
5	所在地 地目 地積	丹生郡越前町小曾原18字下野 65番5 宅地 20.24㎡	左記に同じ。
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	丹生郡越前町小曾原18字下野 65番地2、64番地6、65番地5 65番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 152.41㎡ 2階 49.08㎡ 合計 201.49㎡ 1 車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 18.55㎡ 2階 16.71㎡ 合計 35.26㎡	左記に同じ。 左記に同じ。

番 号	特 記 事 項
3～6	・物件4土地について、公図・建物図面と現況で、北側隣接地(65番4)及び東側道路との境界の形状が異なる。詳細については、現況見取図を参照。 ・物件4土地について、南側の一部が現況道路敷となっている。詳細については、「第4－1－特記事項」及び現況見取図を参照。 ・物件3～5土地は一体として利用されており、南側県道との境界及び内部の筆界は判然としないため、正確な計測はできなかったが、計測可能部分及び航空写真による計測の結果、物件3～5一体地としては、10%程度の縄のびがあるものと推定される。

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3～5)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「武生」駅より 北西方 約 13 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は越前陶芸村の近傍に位置し、一般住宅を中心に店舗等もみられる既成住宅地域である。
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 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 第1種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	362.86 m² 約 26.5 m (道路敷部分を除く) 約 15.0 m (道路敷部分を除く) ほぼ長方形
接面道路の状況		南側 約4.5～5.3m舗装県道 (建築基準法第42条1項に該当、物件4土地の道路敷部分を含む) 東側 約3.0～7.5m舗装道路 (建築基準法第42条2項に該当) 高低差 南側はほぼ等高～約0.7m高く、東側はほぼ等高～約1m高く接道
土地の利用状況等		物件6の敷地として利用されている。 地勢は東向きの緩傾斜で、隣接不動産の状況は北側が住宅、東側が道路を介して車庫、南側が道路を介して住宅・事業所(造園業)、西側が畑である。
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(下記特記事項を参照) 前面道路に本管なし 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(昭和50年・同54年・平成4年・同19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。 ・南部の約40㎡が現況道路敷となっており、当該部分のうち10㎡については固定資産税が非課税となっている。詳細な位置・形状については、現況見取図を参照。 ・東側道路に係るセットバックについて、当該道路の東側土地は既にセットバック済み(セットバック部分71-4・畑・14㎡・所有者:丹生郡宮崎村)と考えられることから、物件4土地で全てセットバックを負担する必要がある、その面積は約11.5㎡となる。 ・上水道について、越前町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、上水道メーターを確認できなかった。 ・NTT西日本株式会社の電柱が、物件5土地の南西端に存する。
---------	--

※ 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6)

区 分			物件6 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） 昭和61年10月1日 新築 経過年数 38 年 経済的残存耐用年数 3 年
仕 様	構	造	木造
	屋	根	瓦
	外	壁	杉板、漆喰等
	内	装	ジュラク壁、化粧ボード等
	天	井	化粧合板、化粧ボード等
	床		畳、ウッドタイル、フローリング等
	設	備	給水、排水、電気等
そ の 他			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 間 取 り 間取図のとおり
品 等			普通
保 守 管 理 の 状 態			1階の床のうち、北東部和室、DK、洗面所前廊下等、各所の床に浮きがみられる。特に北東部和室については、床が傾いている。その他については、経年相応の摩滅・損傷等が認められ、保守管理の状態は普通である。
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・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となっている。 ・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。

区 分			物件6 附属建物1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数			建築年月日（登記記載） 昭和61年月日不詳 新築 経過年数 38 年 経済的残存耐用年数 3 年
仕 様	構	造	木造
	屋	根	亜鉛メッキ鋼板
	外	壁	カラー鋼板
	内	装	ベニヤ板、プラスターボード
	天	井	亜鉛メッキ鋼板あrawし、ベニヤ板
	床		土間コンクリート、ベニヤ板
	設	備	電気
そ の 他			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 車庫・物置 間 取 り 間取図のとおり
品 等			やや劣る
保 守 管 理 の 状 態			経年相応の摩滅・老朽化等があり、保守管理の状態は普通。
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。 ・内部に階段がなく、2階へは梯子をかけて、窓から出入りしている。

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3～5)

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	7,200	0.93	12.62	0.85	70,000
4			330.00		1,880,000
5			20.24		120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 越前－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,500 \text{ 円/㎡} & \times & 97 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 115 & = & 7,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 不整形 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.02 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.13 行政的条件 1.00

イ 個別格差 角地 1.01 形状 0.97
(相乗積) セットバックを含む 0.98 高低差 0.97

なお、一部道路敷地を含む点については、縄のびに係る面積とほぼ同じであるため、増減価要因にはあたらないと判断した。

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6)

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
6 主である 建物	170,000	201.49	0.08	2,740,000
6 附属建 物1	100,000	35.26	0.08	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6 主である建物

経過年数 38 年

経済的残存耐用年数 3 年

観察減価 30%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 41 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.30) = 0.08$$

○物件6 附属建物1

経過年数 38 年

経済的残存耐用年数 3 年

観察減価 30%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 41 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.30) = 0.08$$

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
3	70,000	0.25	法定地上権	20,000
4	1,880,000	0.25	法定地上権	470,000
5	120,000	0.25	法定地上権	30,000

イ 土地利用権等割合：物件3・5土地については抵当権設定時(平成5年)の土地・建物所有者は異なるが、この状況は錯誤であり、判明後速やかに共同担保に追加されているため、物件3～5土地全て土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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
3	70,000	-20,000		0.80	0.6	1.00	20,000
4	1,880,000	-470,000		0.80	0.6	1.00	680,000
5	120,000	-30,000		0.80	0.6	1.00	40,000
6	3,020,000	520,000	—	0.80	0.6	1.00	1,700,000
一括価格 (合計)							2,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：人口減少の大きい越前町宮崎地区の既成住宅地域内の物件で、需要者が限定されることにより、市場性が減退する程度を考慮。

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

地価公示価格	越前－3
所 在	丹生郡越前町江波67字片山60番外
住 居 表 示	－
価 格	8,500 円/㎡
位 置	「武生」駅 約11km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	289 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	西6m舗装町道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 建蔽率 70% 容積率 200%
地 域 の 概 要	農家住宅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 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

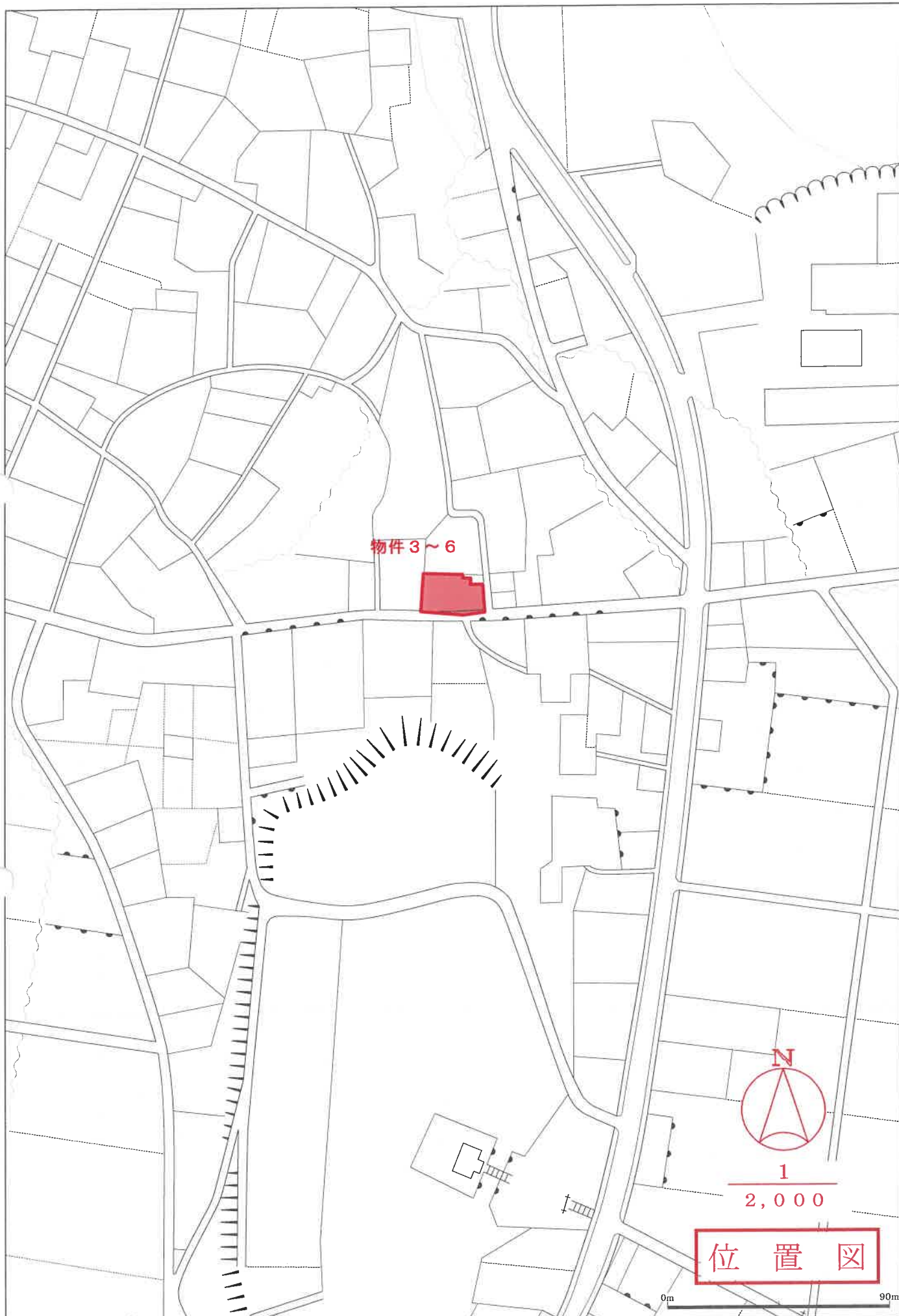
以 上

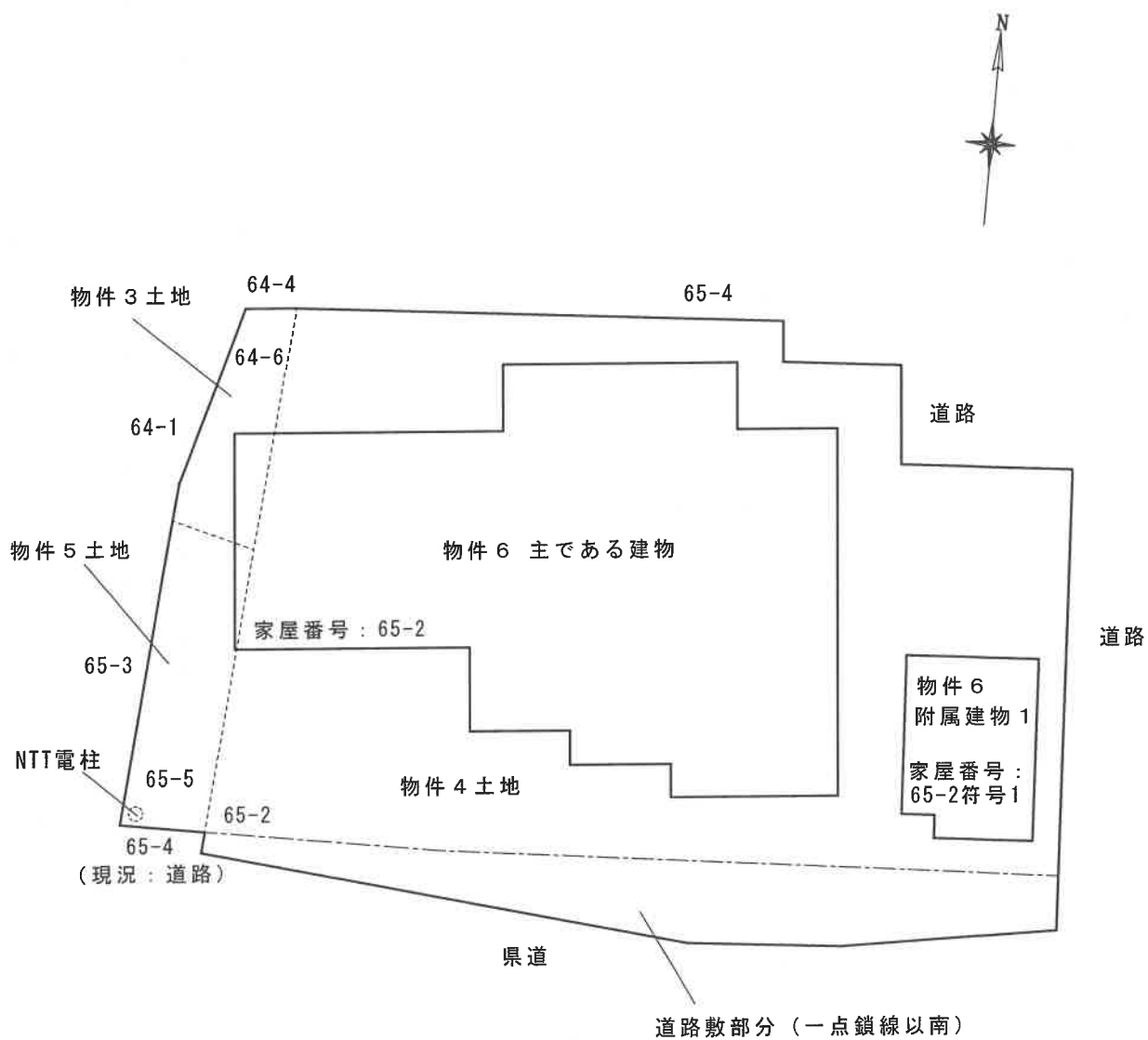


縮尺: 1 / 10,000

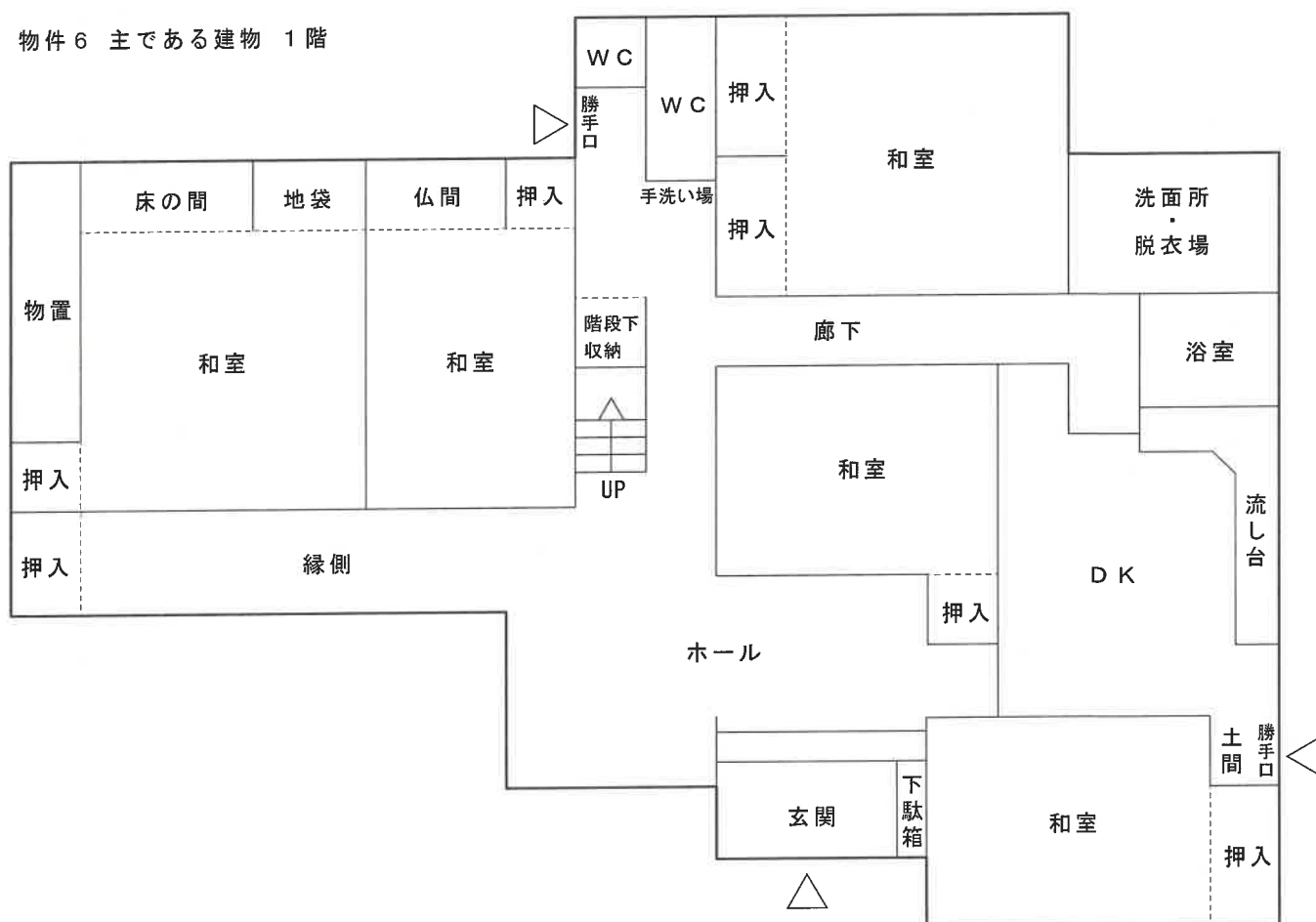
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

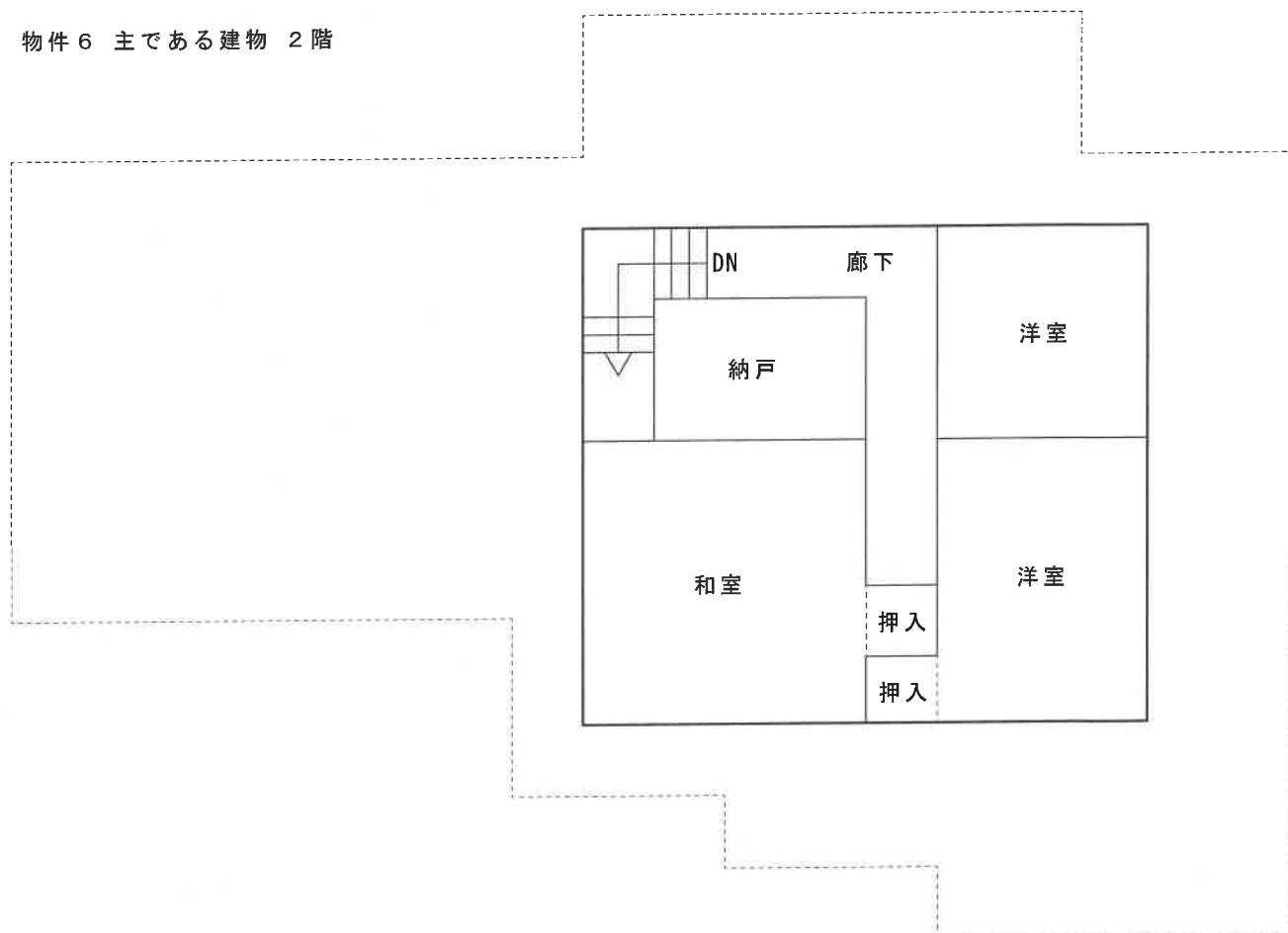




物件 6 主である建物 1 階



物件 6 主である建物 2 階



物件 6 附属建物 1 1 階



物件 6 附属建物 1 2 階

