

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 9月11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 9月26日から 令和 7年10月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 8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10月29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10月 9日から 令和 7年10月10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 9月11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, 4	7,440,000 5,952,000	一括	1,488,000	88,269	0
1	2,280,000				
2	640,000				
4	4,520,000				



物 件 目 録

1 所 在 坂井市丸岡町西瓜屋3字
地 番 6番1
地 目 宅地
地 積 434.01平方メートル

2 所 在 坂井市丸岡町西瓜屋3字
地 番 7番1
地 目 宅地
地 積 122.21平方メートル

4 所 在 坂井市丸岡町西瓜屋3字 6番地1
家屋 番号 6番1の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 120.67平方メートル
2階 95.65平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約119.85平方メートル
2階 約94.83平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺・ビニール波板葺平家建
床 面 積 約25.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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、4】

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、4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 1、2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 6 番の 1）の登記が存在する。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 坂井市丸岡町西瓜屋 3 字
地 番 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 4. 0 1 平方メートル

2 所 在 坂井市丸岡町西瓜屋 3 字
地 番 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 2. 2 1 平方メートル

4 所 在 坂井市丸岡町西瓜屋 3 字 6 番地 1
家屋 番号 6 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 0. 6 7 平方メートル
2 階 9 5. 6 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 1 9. 8 5 平方メートル
2 階 約 9 4. 8 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺・ビニール波板葺平家建
床 面 積 約 2 5. 2 0 平方メートル



令和7年(ケ)第 5号
令和7年3月12日受理
令和7年5月 日提出

現況調査報告書

(物件1～4)

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 坂井市丸岡町西瓜屋3字
地 番 6番1
地 目 宅地
地 積 434.01平方メートル

- 2 所 在 坂井市丸岡町西瓜屋3字
地 番 7番1
地 目 宅地
地 積 122.21平方メートル

- 3 所 在 坂井市丸岡町西瓜屋3字 6番地1、7番地1
家屋番号 6番の1
種 類 工場
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 242.14平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 23.63平方メートル

- 4 所 在 坂井市丸岡町西瓜屋3字 6番地1
家屋番号 6番の1の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 120.67平方メートル
2階 95.65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

(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、2)

- 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、一体として、物件4主建物及び物件4附属建物の敷地に使用されており、物件1土地と物件2土地の境界は判然としない。
- 3 物件1土地及び物件2土地は、いずれも縄縮みがあると思われる。
- 4 本土地は、物件2土地の東側約2.8メートルが市道に接面している。
- 5 物件2土地とその北東側に隣接する8番1土地とそれらの東側に隣接する市道との境界点付近には、境界標と思われる金属プレートが存在する。
- 6 物件2土地と8番1土地との境界付近のうち、8番1土地の南西角付近には、境界標と思われる金属プレートが同土地に設置されたコンクリートブロック塀の上面の角に存在する。
- 7 物件1土地の南西角付近には、境界標と思われる金属製の痕跡が存在する。
- 8 上記3ないし5以外に、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。
- 9 物件2土地は、庭等の緑化部分を除いてコンクリート舗装等がされており、市道手前部分は通路兼駐車場となっている。
- 10 物件2土地の南側に隣接する4番3土地には、本土地との境界付近に、コンクリートブロック塀が設置されている。なお、物件2土地にも、その付近に別のコンクリートブロック塀が設置されている。
- 11 物件2土地の北東側に隣接する8番1土地の南西側(南側境界付近及び西側境界付近)には、コンクリートブロック塀が設置されている。なお、物件2土地にも、その付近に別のコンクリートブロック塀が設置されている。
- 12 物件2土地と7番2土地との境界付近には、物件2土地にコンクリートブロック塀が設置されている。
- 13 物件1土地の南側境界付近は、その西部には側溝が、その東部には物件4建物敷地のコンクリート舗装とその南側に土部分が存在し、その側溝及び土部分の南側には、コンクリートブロック塀が存在する。物件1土地の南側境界は、上記側溝の中心線と思われる。
- 14 物件1土地の西側には、水路が存在する。
- 15 物件1土地の北側境界付近には、側溝が存在する。物件1土地の北側境界は、その側溝の中心線と思われる。
- 16 物件1土地の南西角部には工作物(物入)が、西部にはガーデンライト2基が、それぞれ設置されている。
- 17 物件2土地の引込柱に架かる引込線の一部が8番1土地に越境していると思われる。

建物 (物件4)

- 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 主建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、主建物の北東側ベランダ横の柱部分2つが1階及び2階でそれぞれ登記されているためである。
- 3 主建物の屋根は、雪止めが腐食によりいくつか落下しており、損壊している箇所がいくつかある。
- 4 主建物の外壁は、外壁材が浮いている箇所がある。

(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、物件1土地、物件2土地、物件4主建物及び物件4附属建物の所有者です。 2 私は、物件3主建物(工場)及び物件3附属建物(物置)を相続により取得し所有していましたが、それらは物件4主建物を新築した平成10年頃に取り壊しましたので現存していません。 3 物件4主建物を新築する2～3年前に、物件3主建物の一部と物件3附属建物を取り壊して、物件4主建物を新築しました。同建物を新築した後、物件3主建物の残り部分を取り壊しました。 4 物件4附属建物(物置)は、物件4主建物を新築した頃、ほぼ同時期に新築したものであり、物件3附属建物を移築したものではありません。 5 現在、本件物件には、私1人が住んでいます。他人に貸している部分はありません。 6 物件4主建物の屋根は、新築して10年くらい後に、突風で損壊したため修繕しています。最近、雪止めが腐食により何個が落下しています。 7 物件4主建物の外壁の塗装も、修繕しています。現在では、1階南側の外壁材に、一部浮いているところがあります。 8 物件4主建物の台所は、ガスコンロです。 9 物件4主建物に、太陽光システムや床暖房はありません。 10 物件4主建物の浴室はサウナ機能付きですが、サウナを使っていませんので、機器の状態は分かりません。 11 物件4主建物の2階北東側の洋室にある収納は、私が自分で設置したものです。他にも、自分であちらこちらをリノベーションしています。 12 物件4主建物に、傾きはありません。 13 物件4主建物で、火災やボヤを生じたことはありません。 14 物件4主建物に雨漏りはないと思います。白アリも見えていません。 15 物件4主建物で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 16 物件4主建物内で、犬や猫などの動物を飼ったことはありません。 17 令和6年の能登半島地震で、物件4主建物の南側のコンクリート舗装に、ひび割れが生じました。 18 物件4附属建物は、物置として使用しています。 19 物件1土地の南側境界は、物件4附属建物の南側に側溝がありますが、それは私の所有ではありませんので、その側溝の北側になります。その延長が、物件4主建物南側のコンクリート舗装の南端になります。つまり、その線とその南側にあるコンクリートブロック塀との間にある土部分は、南側隣接地(3番2土地及び3番1土地)です。 20 物件1土地の北側境界は、その北側に隣接する6番2土地に側溝があり、その側溝の南側になります。 21 物件1土地と物件2土地との境界を明確に指示することができません。 22 物件1土地の西部には、ガーデンライトが設置してあり、地下にその配線が埋まっています。 (令和7年4月11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

(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
■ 3番1土地及び3番2土地(物件1土地の南側隣接地)の所有者家族	1 物件1土地と3番1土地及び3番2土地との境界は、物件4附属建物の南側にある側溝の中心線であり、また、物件4主建物南側のコンクリート舗装の南端と、その南側にあるコンクリートブロック塀との間にある土部分の中心線です。 2 上記1の土部分には、物件4主建物の排水管及び当方建物の排水管がそれぞれ埋設されています。 3 上記1の側溝は、側溝の北側及び南側の各土地所有者が互いに土地を提供して造ったものであり、それらの者が共同で使用しています。 (令和7年4月17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13日 (木) 9:50-10:05	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19日 (水) 15:30-15:45	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 4月11日 (金) 13:05-14:35	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 4月17日 (木) 9:55-10:40	物件所在地	評価人と同行 立入調査・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 () : - :		

(特記事項)

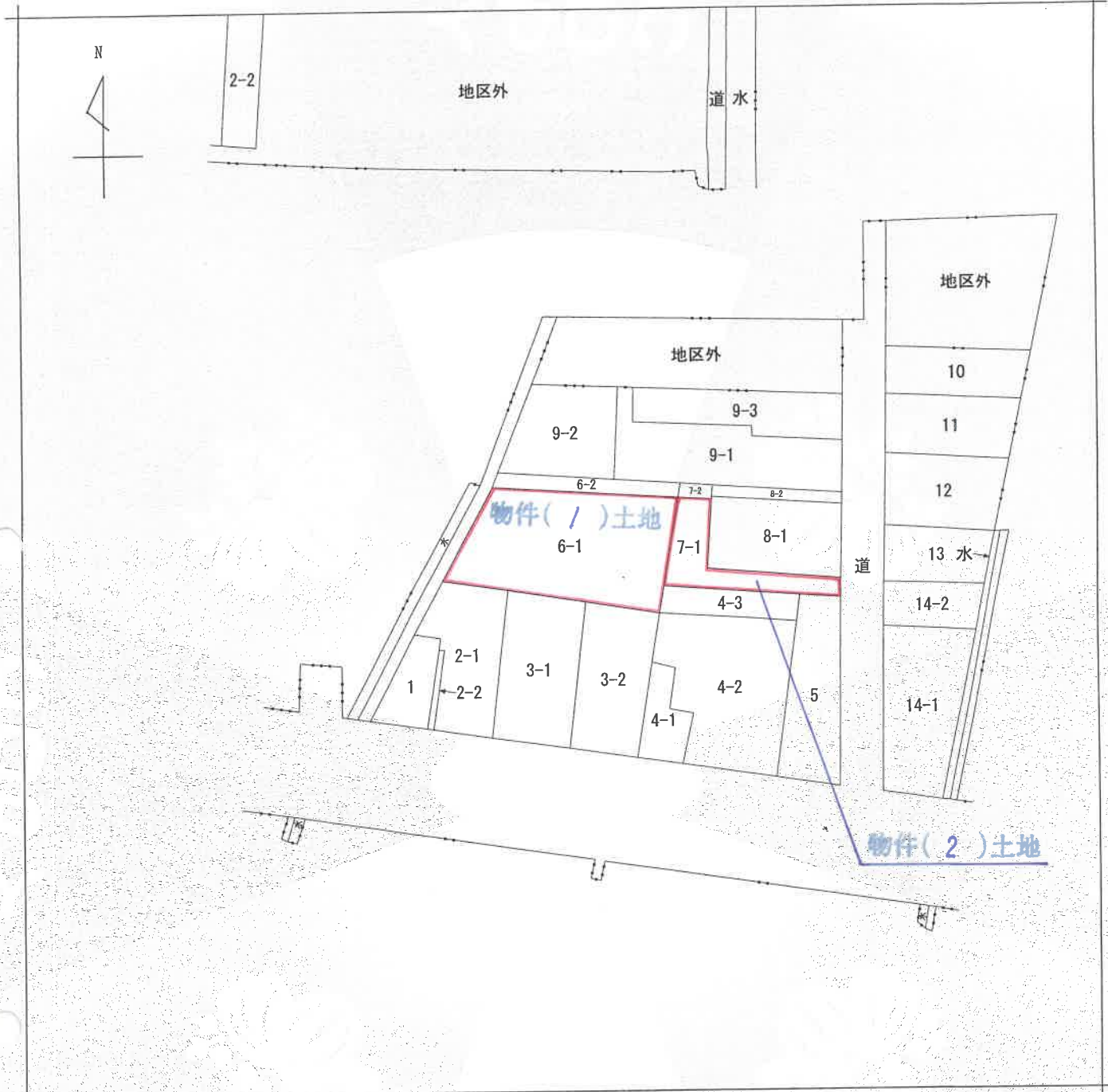
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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。

地番区域見出し

A 丸岡町西瓜屋2字南西
B 丸岡町西瓜屋2字南西裏

請 求 部 分	所 在	坂井市丸岡町西瓜屋 3 字				地 番	6番1			
出 力 縮 尺	1/600	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。

令和7年3月13日
福井地方方法務局
登記官

請求番号：6-3
(1/1)

(8 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和40年6月24日

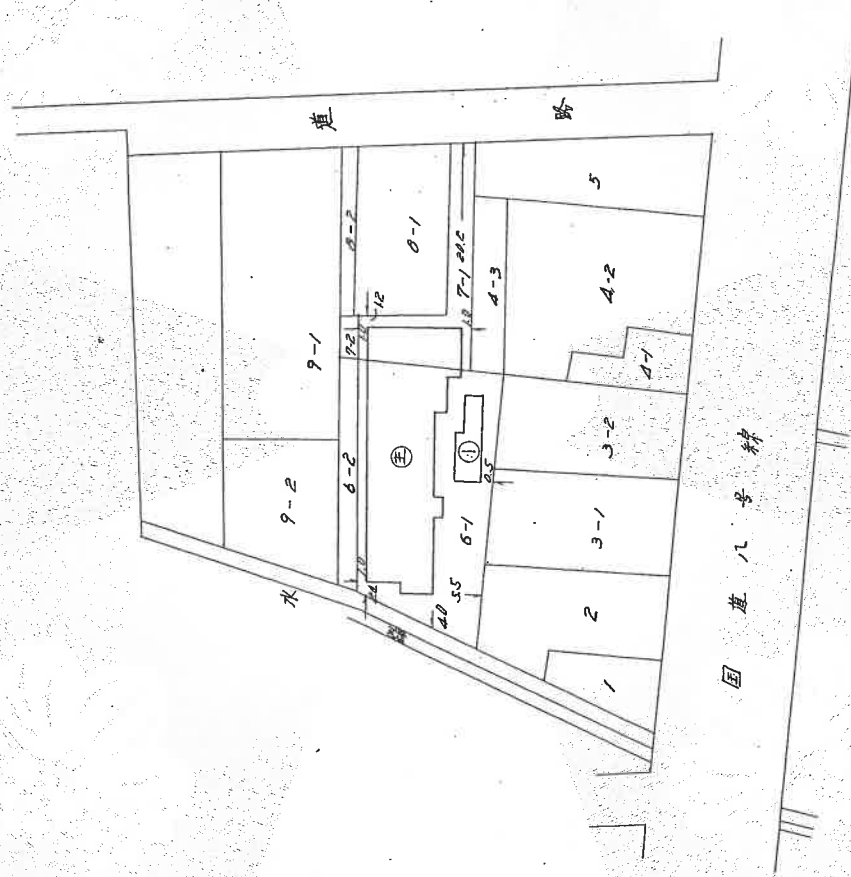
公用

133785

家屋番号	3-6-1
建物の所在	坂井郡丸岡町西沢屋3字6番地1,7番地1

建物図面

坂井市と変更



昭和40年6月24日登記

作製年月日	昭和40年7月24日
申請人	

物件(3)建物

(坂井土地家屋調査士会)

縮尺	1/600
----	-------

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13日 坂井地方法務局

登記官

(9枚目)

請求番号：6-1 (1/2)

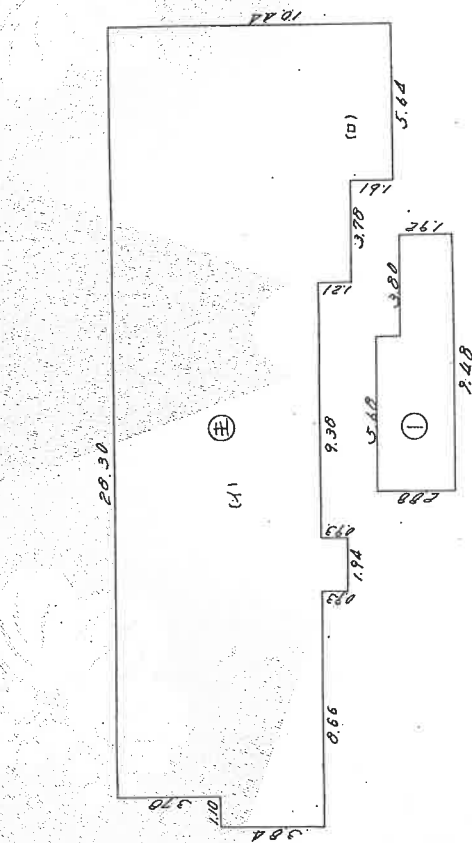
登記年月日：昭和40年6月24日

133786

家屋番号	3-67
建物の所在	坂井郡丸岡町西ノ屋3丁6番地1,7番地1

坂井市と変更

平面図



登記年月日：平成10年1月6日

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。
令和7年3月13日 福井地方方法務局

(11枚目)

登記官

請求番号：6-2

A4判に縮小

物件(4)建物

建物図面
各階平面図

133787 各階平面図

家屋番号	6番1の2
建物の所在	坂井郡丸岡町西瓜屋3字6番地1

坂井市と変更

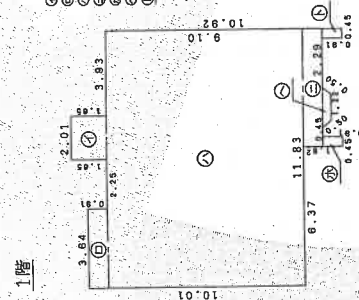
昭和10年1月6日登記



求積表

①	2.01 x 1.65	=	3.3165
②	3.84 x 0.91	=	3.5124
③	11.83 x 9.10	=	107.6530
④	5.48 x 0.91	=	4.9888
⑤	0.45 x 0.91	=	0.4095
⑥	(1.82 + 1.22) x 0.40 / 2	=	0.60800
⑦	0.45 x 0.91	=	0.4095
計			120.87750

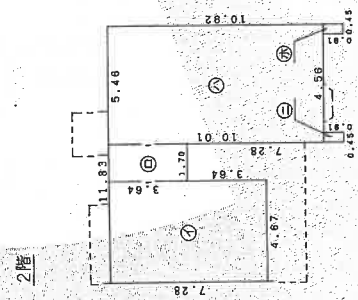
床面積 120.87 m²



求積表

①	4.87 x 7.28	=	33.9976
②	1.70 x 3.84	=	6.1880
③	5.48 x 10.01	=	54.6348
④	0.45 x 0.91	=	0.4095
⑤	0.45 x 0.91	=	0.4095
計			95.6592

床面積 95.65 m²



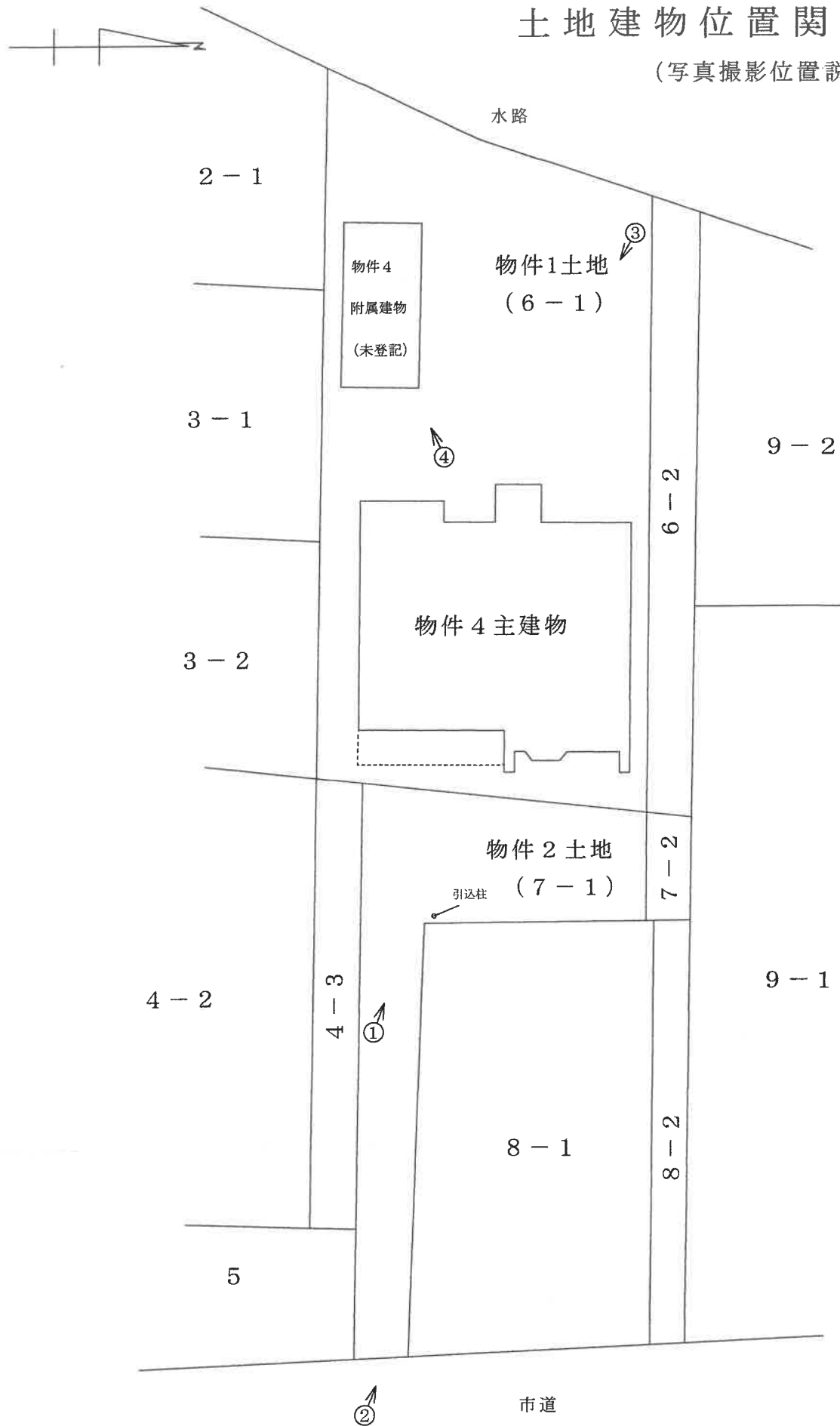
単位：m

作製者	坂井土地家屋調査士会	10号	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 600
		1月5日(製)					

(福井県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

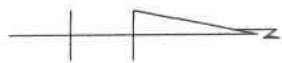
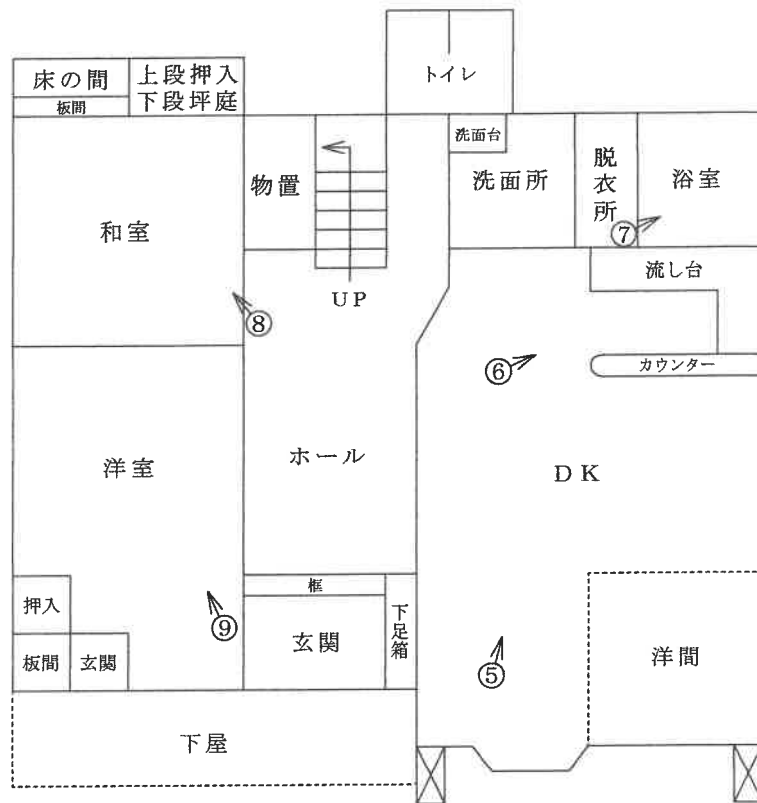


←○写真撮影位置・方向

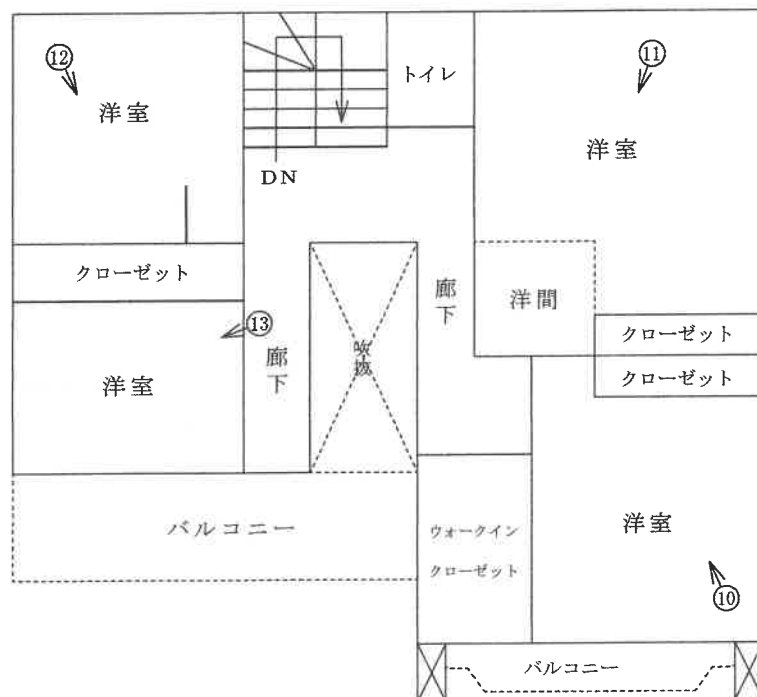
建物間取図 (写真撮影位置説明図)

物件 4 主建物

1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

(13 枚目)

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

物件 4 附属建物 (未登記)



←○写真撮影位置・方向

(1 4 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

本件競売物件の全景を撮影

物件4主建物

物件1土地

物件4附属建物(未登記)



写真番号 4

本件競売物件の全景を撮影

物件1土地

物件4附属建物(未登記)



写真番号 5

物件4主建物の内部（1階のDK）を撮影



写真番号 6

物件4主建物の内部（1階DKの流し台）を撮影



写真番号 7

物件4主建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 8

物件4主建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 9

物件4 主建物の内部（1階の洋室）を撮影



写真番号 10

物件4 主建物の内部（2階北東側の洋室）を撮影



（19 枚目）

写真番号 1 1

物件4 主建物の内部（2階北西側の洋室）を撮影



写真番号 1 2

物件4 主建物の内部（2階南西側の洋室）を撮影



写真番号 1 3

物件4主建物の内部（2階南東側の洋室）を撮影



写真番号 1 4

物件4附属建物の内部（物置）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 5 号

令和 7 年 4 月 11 日 現地調査

令和 7 年 4 月 17 日 現地調査

令和 7 年 5 月 7 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

梅 田 真 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,260,000 円
物件2(土地)	金 920,000 円
物件4(建物)	金 6,450,000 円

1. 一括価格は、物件1・2・4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、2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	坂井市丸岡町西瓜屋3字 6番1 宅地 434.01㎡	404.85㎡
2	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市丸岡町西瓜屋3字 7番1 宅地 122.21㎡	119.57㎡
3	所 在 家 屋 番 号 (主である建物) 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 種 類 構 造 床 面 積	坂井市丸岡町西瓜屋3字6番地1、 7番地1 6番の1 工場 木造セメント瓦葺平家建 242.14㎡ 物置 木造セメント瓦葺平家建 23.63㎡	主である建物および附属建物は いずれも現存しない。
4	所 在 家 屋 番 号 (主である建物) 種 類 構 造 床 面 積 (未登記附属建物) 種 類 構 造 床 面 積	坂井市丸岡町西瓜屋3字6番地1 6番1の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 120.67㎡ 2階 95.65㎡ 合計 216.32㎡	1階 119.85㎡ 2階 94.83㎡ 合計 214.68㎡ 物置 木造亜鉛メッキ鋼板・ビニール波板葺 平家建 25.20㎡
1～4	・物件1・2の土地はいずれも縄縮みが認められ、2筆合計で現況数量は登記数量よりも約6%少ない。 ・物件3の建物は物件4の建物の建築の際に解体撤去されており、現存しない。したがって、目的物件は1・2・4の3物件である。		

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1・2)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「丸岡」駅より 南東方 約 4.1 km (道路距離)
付 近 の 状 況		丸岡町中心市街地の南西方に位置し、一般住宅を中心に一部工場、アパート等もみられる地域
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 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 準工業地域 60% 200% 無 建築基準法第22条区域
画地条件	地 積	556.22 m ²
	間 口	約 2.8 m
	奥 行	約 55.5 m
	形 状	袋地状の不整形地
接面道路の状況		東側 6m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号に該当) 高低差 等高
土地の利用状況等		物件4の建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側は市道を介していずれも住宅、南側は住宅等、西側は水路を介して住宅、北側は工場等である。
供給処理施設	上 水 道	前面道路に本管あり(引込済・使用中)
	ガ ス 配 管	前面道路に本管なし ※LPガス使用
	下 水 道	前面道路に本管あり(引込済・使用中)
特 記 事 項		・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53年)当時は機業場であったものと推定されるが、端緒は認められず、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 ・物件1及び2の土地には境界標は認められないが、コンクリートブロック塀並びに側溝等により境界は概ね明瞭であるものと思料する。物件1の北側及び南側に設置された側溝は隣接地所有者同士で土地を出し合って築造されたものと思料する。 ・物件2の土地の通路上部分の中間付近に門扉が設置されるとともに、物件1の土地に向けて花壇が設置されている。 物件2の土地に電気の引込柱が設置されており、東側市道沿いの電柱からの引込線が一部北東側隣接地に越境している。 ・物件4の建物の物件1、2の土地に対する敷地利用権原について、最先順位根抵当権設定当時(平成8年4月11日受付)、物件4の建物は存していない。しかしながら、物件4の建物の所有者は土地所有者は同一であり、土地と同順位での追加共同担保の設定がなされている。よって、物件4の建物のために物件1、2の土地に法定地上権は成立するものと思料する。

※ 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。

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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10年1月4日 新築
		経過年数 27 年
		経済的残存耐用年数 8 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	防火サイディング貼
	内 装	ビニールクロス貼、化粧合板貼、ジュラク壁
	天 井	ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼、合板目透かし貼
	床	フローリング貼、畳
	設 備	給水、電気、排水
	そ の 他	灯油ボイラー、灯油屋外タンク
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		中位の上
保守管理の状態		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材については目視可能な部分については使用されていない。また、成形板等の資材についてはアスベストの含有の有無は不明である。
		・物件4の建物の物件1、2の土地に対する敷地利用権原について、最先順位根抵当権設定当時(平成8年4月11日受付)、物件4の建物は存していない。しかしながら、物件4の建物の所有者は土地所有者は同一であり、土地と同順位での追加共同担保の設定がなされている。よって、物件4の建物のために物件1、2の土地に法定地上権は成立するものと思料する。
		・約17年前に主である建物の大屋根が風で飛ばされて、貼り直している。また屋根の雪止めが時々腐食して落下してくる場合がある。
		・法務局の各階平面図に記載されている北東側2か所の突起部分(1・2階とも)は床ではなく、柱であり、空間は存在しないことから、現況床面積からは除外した。

区 分		未登記附属建物
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10年月日不詳頃 新築
		経過年数 27 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・ビニール波板葺
	外 壁	波型亜鉛鉄板貼
	内 装	ビニールクロス貼、一部あらわし
	天 井	ビニールクロス貼、一部あらわし
	床	板貼、一部コンクリート叩き
	設 備 そ の 他	電気 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 物 置
		間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		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材については目視可能な部分については使用されていない。また、成形板等の資材についてはアスベストの含有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・2一括)

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
1	24,900	0.86	434.01	0.9	8,360,000
2			122.21	0.9	2,360,000
計	—	—	556.22		10,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 坂井ー7

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & 25,900 \text{ 円/㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & \div & 24,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00

◇ 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 1.00 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 縄縮み 0.96
(相乗積) 形状 0.90

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4)

目的建物の再調達原価を、工作物等の価格を加味し、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4	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
主である建物	150,000	214.68	0.21	6,760,000
未登記 附属建物	75,000	25.20	0.12	230,000
計	—	239.88	—	6,990,000

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4:主である建物

経過年数 27 年

経済的残存耐用年数 8 年

観察減価 20% (※)

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.2) \div 0.21$$

(※)保守・管理の状態が普通であることを考慮

物件4:未登記附属建物

経過年数 27 年

経済的残存耐用年数 3 年

観察減価 20% (※)

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.2) \div 0.12$$

(※)保守・管理の状態が普通であることを考慮

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	8,360,000	0.35	法定地上権	2,930,000
2	2,360,000	0.35	法定地上権	830,000
合計	10,720,000	—	—	3,760,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権成立と判定し、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	8,360,000	-2,930,000		1.0	0.6	1.00	3,260,000
2	2,360,000	-830,000		1.0	0.6	1.00	920,000
4	6,990,000	3,760,000	—	1.0	0.6	1.00	6,450,000
一括価格 (合計)							10,630,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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	坂井ー7
所 在	坂井市丸岡町巽町1丁目5番2外
価 格	25,900 円/㎡
位 置	「丸岡」駅 約4.4km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	329 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	西8m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 旧来からの一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

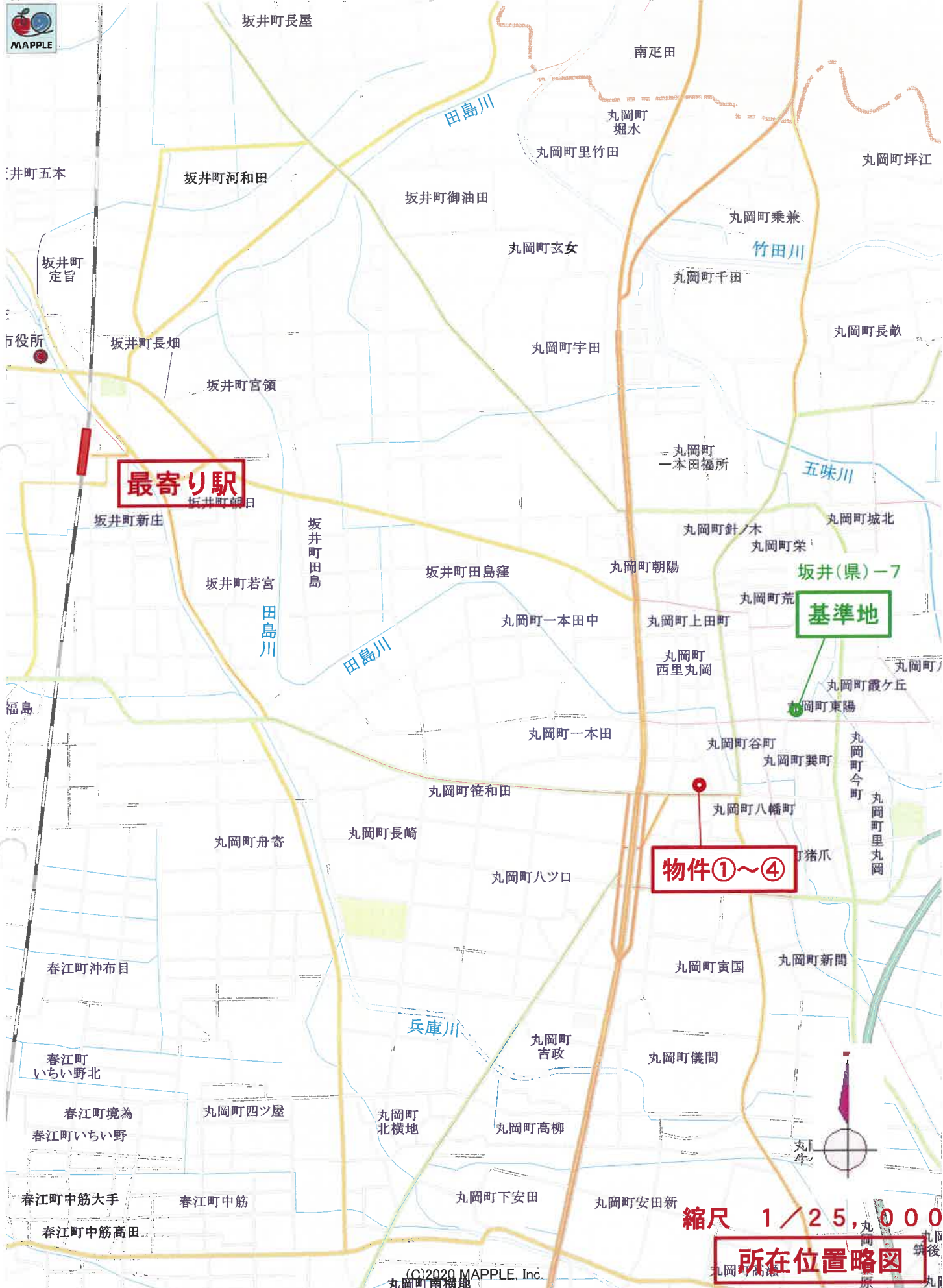
- ① 所在位置略図
- ② 住宅地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図
- ④ 建物間取図

【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

福井県坂井市丸岡町舟寄 付近

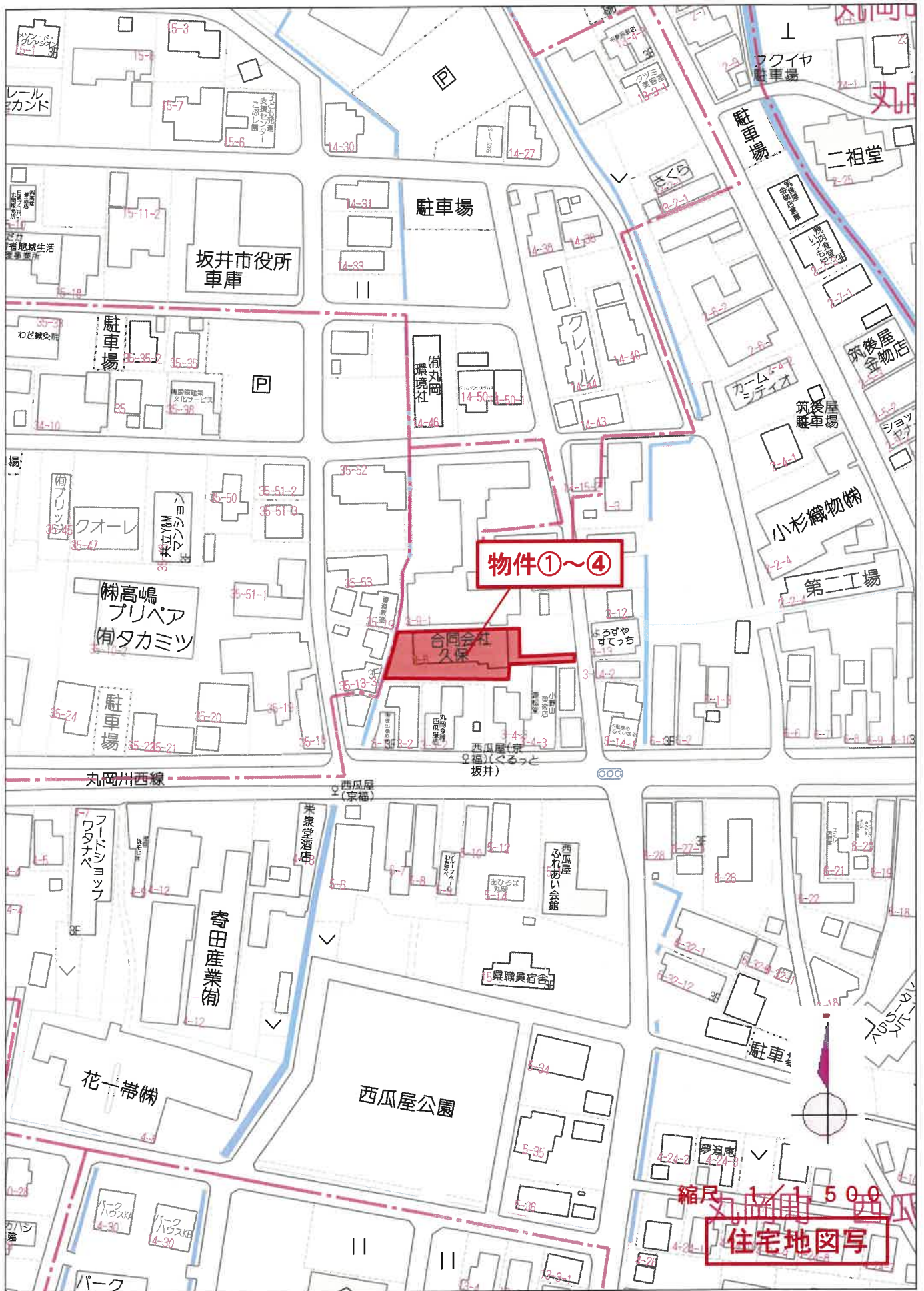


1 : 25,000 相当

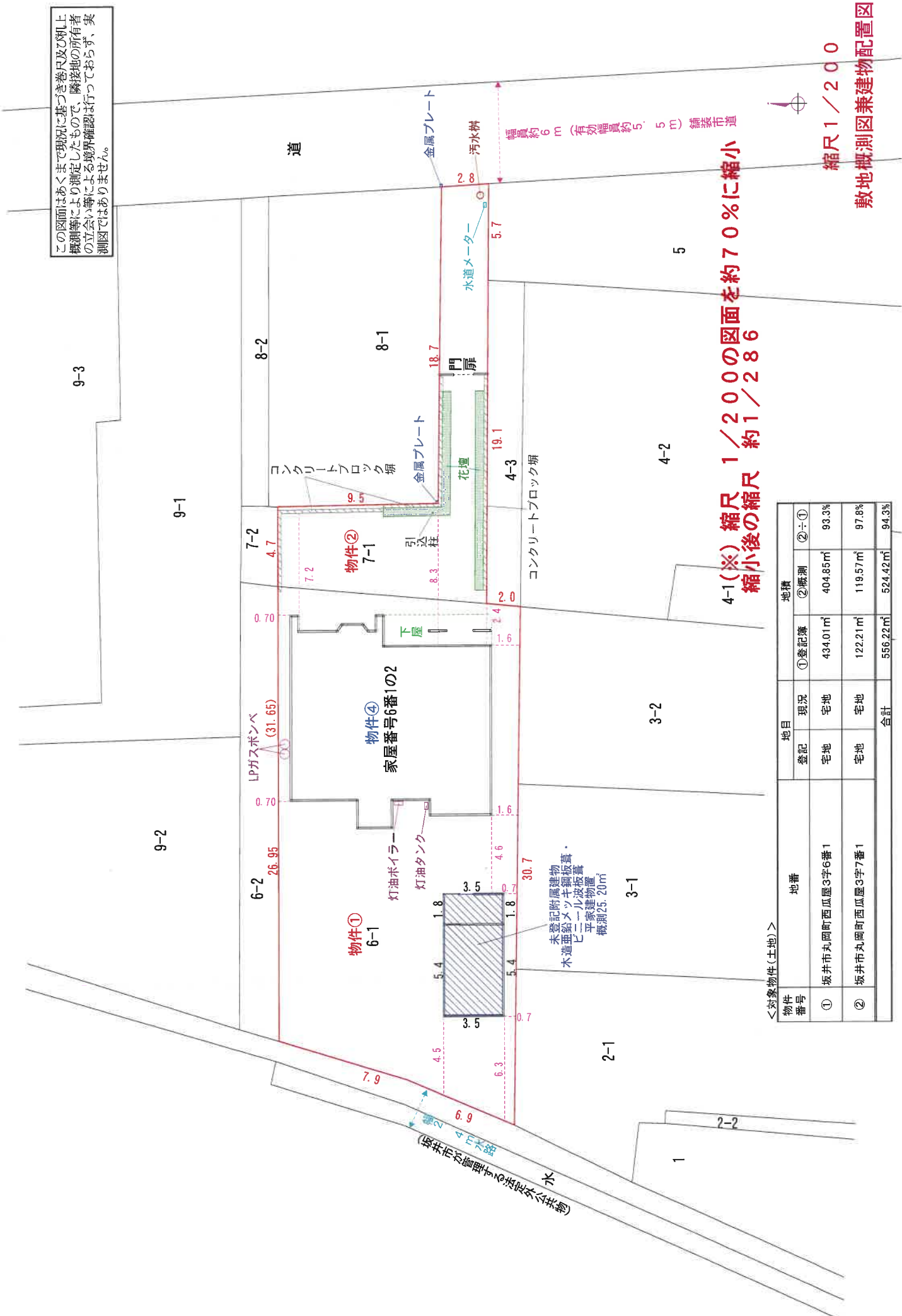
縮尺 1 / 25,000

所在位置略図

地図上の1センチは 約 250 メートル
印刷中心は 東経 136度15分19秒 北緯 36度 9分12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らず、実
測図ではありません。



4-1(※) 縮尺 1/200の図面を約70%に縮小
縮小後の縮尺 約1/286

縮尺 1/200

敷地概測図兼建物配置図

<対象物件(土地)>

物件 番号	地番	地目		地積	
		登記	現況	①登記簿	②概測
①	坂井市丸岡町西瓜屋3字6番1	宅地	宅地	434.01㎡	404.85㎡
					93.3%
②	坂井市丸岡町西瓜屋3字7番1	宅地	宅地	122.21㎡	119.57㎡
					97.8%
		合計		556.22㎡	524.42㎡
					94.3%

未登記附属建物
木造重鉛メッキ銅板葺・
ビニール張板葺
平家建物置
概測25.20㎡

水
(坂井市丸岡町西瓜屋3字6番1)

(1階)

This floor plan shows a 100-sq-meter apartment with a mix of Japanese and Western-style living spaces. The layout includes:

- Living Area:** A large Western-style living room (洋間) with a fireplace, a TV stand (テレビ台), and a large window. It is connected to a kitchen (洋間) and a dining area (LDK).
- Kitchen:** A kitchen (洋間) with a counter (カウンター), sink (流し台), and a refrigerator (冷蔵庫).
- Bathroom:** A bathroom (浴室) with a bathtub (浴槽) and a toilet (トイレ).
- Bedroom:** A bedroom (洋間) with a bed (ベッド) and a desk (机).
- Other Rooms:** A study (書斎), a storage room (収納), and a small room (小部屋).
- Entrance:** An entrance (玄関) with a closet (クローゼット) and a shoe cabinet (シューズボックス).
- Staircase:** A staircase (階段) leading to the upper floor.
- Dimensions:** The overall dimensions are 10.92m by 10.01m. The total area is 100.00 sq.m.

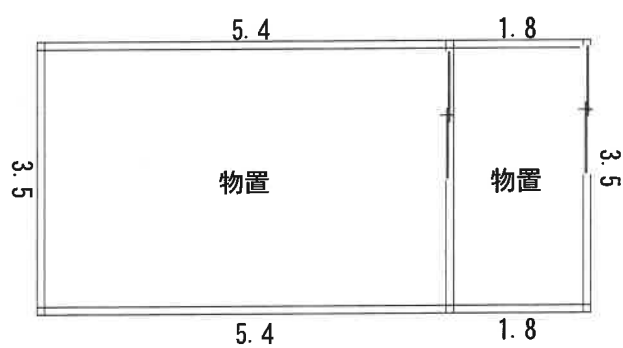
[illegible]

問取図

<対象物件(建物)>									
物件 番号	主・附 家屋番号	種類		構造	床面積		建築時期		
		登記	現況		階	概測			
④	6番1の2	主である建物	居宅	居宅	木造スレート葺2階建	1	120.67㎡	平成10年1月4日新築	
						2	95.85㎡		94.83㎡
						計	216.32㎡		214.68㎡
	未登記	附属建物		物置	木造瓦葺メッキ鋼板・ビニール波版葺平家建	1	25.20㎡	平成10年頃新築	
						計	216.32㎡		239.88㎡

物件④未登記附属建物

(1 階)



縮尺 1 / 1 0 0

間取図