

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。	



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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
10	200,000 160,000		40,000	35,451	0



物 件 目 録

10 所 在 坂井市坂井町御油田39字雁田
地 番 201番
地 目 雑種地
地 積 2629平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月17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10】

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10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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10】

乙干川維持管理委員会等による賦課金等の徴収が予定されている。

《 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。



物 件 目 録

10	所 在	坂井市坂井町御油田39字雁田
	地 番	201番
	地 目	雑種地
	地 積	2629平方メートル



令和5年(ケ)第 28号
令和5年 7月21日受理
令和6年 (月) 日提出

現況調査報告書

(物件10)

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

10	所 在	坂井市坂井町御油田39字雁田
	地 番	201番
	地 目	雑種地
	地 積	2629平方メートル

(土地用)

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(福井県坂井市坂井町御油田39字202番地付近)	
土地	物件10	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件10) ☐ 山林(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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が調整池として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が一部を緑地緩衝帯として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	1 本土地の南東側隅切りの両角付近、南西角付近及び北東角付近には境界標と思われる金属プレートが、北西角付近には境界標と思われる金属鋲が、それぞれ存在する。 2 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。 3 本土地(調整池)は、他の用途には使用できないと考えられる。 4 本土地内の緑地緩衝帯も、他の用途には使用できないと考えられる。 5 本土地には、乙干川維持管理委員会が同委員会の規程に基づき賦課金を賦課している。また、田島川水害予防組合から、所有する面積につき、年間1㎡当たり1.4円の協力金(端数切捨て)の納付協力等を求められている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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)	
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 (債務者兼所有者の代表者)	1 私は、債務者兼所有者である福井県商工業団地協同組合（以下、単に「組合」という。）の代表者です。 2 現在、組合の組合員は、栄冠商事株式会社、株式会社三維、坂東島石産株式会社、株式会社ヒロセ工業及び株式会社北日本製作所の5社です。 3 物件10土地は、組合の所有物であり、組合が調整池として使用し管理しています。 (令和5年8月1日に口頭聴取)
■ B (債務者兼所有者の前々代表者)	1 私は、債務者兼所有者である福井県商工業団地協同組合（以下、単に「組合」という。）の前々代表者です。前代表者は、亡くなりました。 2 組合所有の土地には、緑地化義務により、緑地緩衝帯を設けてあります。競売で本件土地を購入した場合、緑地緩衝帯を他の用途に使用することはできません。 3 緑地緩衝帯は、組合が管理しています。 (令和5年9月6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
■ C (債務者兼所有者の 事務局)	1 私は、債務者兼所有者である福井県商工業団地協同組合(以下、単に「組合」という。)の前代表者の妻で、長年に渡って事務局を担当しています。 2 組合所有の土地を購入した者は、非組合員であっても、組合員と同様に、賦課金を組合に支払わなければなりません。競売で本件土地を購入した場合、組合人になる必要はありませんが、購入土地に対して掛かる経費等の支払いに充てるため、組合は賦課金を徴収しています。 (令和5年9月6日に口頭聴取) 3 組合に賦課金を支払わなければならないのは、商工業団地の土地を所有する者又は使用する者です。 4 組合は、賦課金を徴収して賦課金から、賃借人からは別途賦課金を徴収していないため賃料から、次の支払いを行っています。 (1) 田島川水害予防組合に対し、田島川の維持管理費及び河川美化等の活動に関する経費(協力金) (2) 乙干川維持管理委員会に対し、乙干川の維持管理費(賦課金) (3) 御油田町内会に対し、企業協力金(区費) (4) 商工業団地内の草刈り及び剪定の受託人に対し、清掃費 (5) 商工業団地が共用する緑地緩衝帯及び調整池の固定資産税 (6) その他、事務経費及び決算手数料など 5 組合は、前記の支払いに必要な総額を予測し、それを均等割部分と土地面積割部分に分けて端数調整等で試算して、それぞれの賦課金額を総会で決めています。 6 賦課金額は、毎年変動します。支払方法は、毎月の分割払いです。 7 組合に令和5年度の賦課金を支払わなければならないのは、①株式会社三維、②坂東島石産株式会社、③株式会社北日本製作所、④栄冠商事株式会社、⑤株式会社ヒロセ工業、⑥新日本海トラック株式会社です。 8 令和5年度の賦課金は、総額を約76万円と予測し、一社当たりの均等割月額を3,000円として不足額を算出し、不足額を面積比により面積割月額を算出した上、均等割月額と面積割月額の合計額につき100円の位を四捨五入して端数は無くしました。結果、1社当たりの賦課金額は、月額4,000円から13,000円の間となっています。 9 現在、組合に対する賦課金の滞納はありません。 10 令和6年度の賦課金の総額は、令和5年度より高くなると思われます。 (令和5年9月15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)

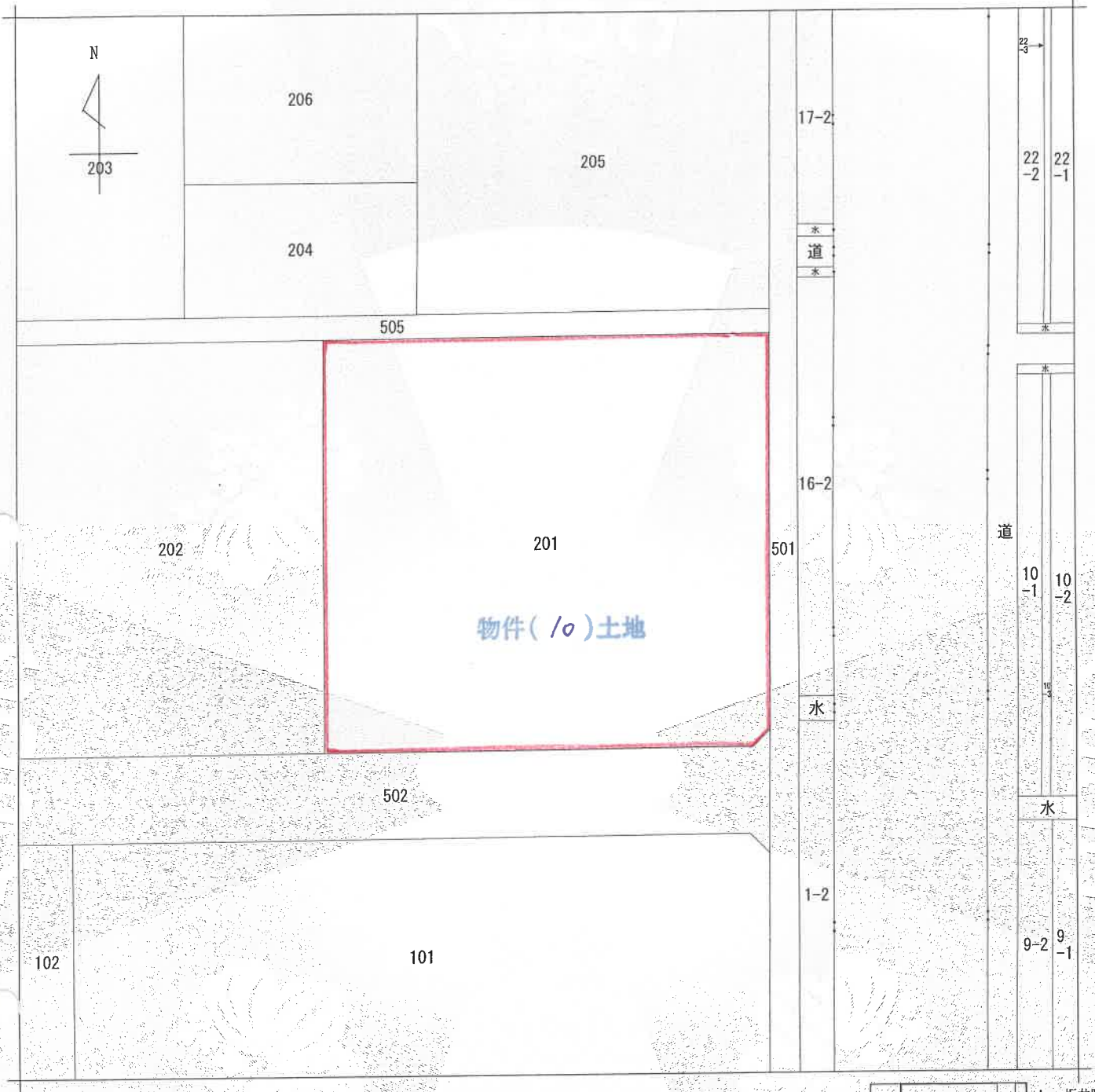
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 乙干川維持管理委員会	1 当委員会は、当委員会が維持管理する排水路を使用する者に対し、当委員会の規程に基づき、乙干川使用料として、賦課金を徴収しています。 2 福井県商工業団地協同組合に対する令和5年度分の賦課金は、合計210,000円です。同組合は、現時点で、賦課金の滞納がありませんが、滞納が発生すれば、それは買受人が負担することになります。 3 買受人は、当委員会の各規程を遵守し、購入した土地に掛かる賦課金を支払う必要があります。 (令和5年10月10日付け回答書要旨)
■ 田島川水害予防組合	1 当組合は、田島川の水害予防活動の一環として、任意での協力金の納付協力をお願いしたり、草刈り活動への参加を呼び掛けたりしています。賦課金としての負担はありません。 2 協力金は、所有する土地の面積に対して、年間1㎡当たり1.4円(端数切捨て)とさせていただいています。 3 買受人に対して、協力金の納付協力をお願いしたり、草刈り活動への参加を呼び掛けたりすることがあります。 (令和5年10月20日付け回答書要旨)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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5年 7月24日（月） 11:00-11:20 （全物件）	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の交付請求等
令和5年 7月24日（月） 13:00-15:30 （全物件）	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和5年 8月 1日（火） 13:30-15:45 （全物件）	福井県坂井市坂井町 御油田39-102 （株式会社北日本 製作所）	Aから口頭聴取 （債務者の組合員の調査、占有関係の調査、 賃借関係の調査等）
令和5年 9月 6日（水） 14:00-16:10 （全物件）	福井県坂井市坂井町 御油田39-102 （株式会社北日本 製作所）	評価人と同行 A、B、Cから口頭聴取 （債務者の組合員の調査、占有関係の調査、 賃借関係の調査等）
令和5年 9月15日（金） 15:00-16:50 （全物件）	福井県鯖江市神中町 1-602 （株式会社三維）	Cから口頭聴取 （賦課金の調査等）
令和5年10月10日（火） 10:40-11:05	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和5年10月13日（金） 11:25-12:30 （全物件）	物件所在地	緑地緩衝帯及び電柱につき 現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和5年 月 日（ ） : - :		
(特記事項)		

(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
坂井町御油田
39字
A 坂井町御油田43字

請求部	所在	坂井市坂井町御油田39字雁田				地番	201番			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図	
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5年7月24日
福井地方法務局

請求番号：3-5
(1/1)

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成8年12月13日

公用

349058

地番 101. 201. 501
502. 505

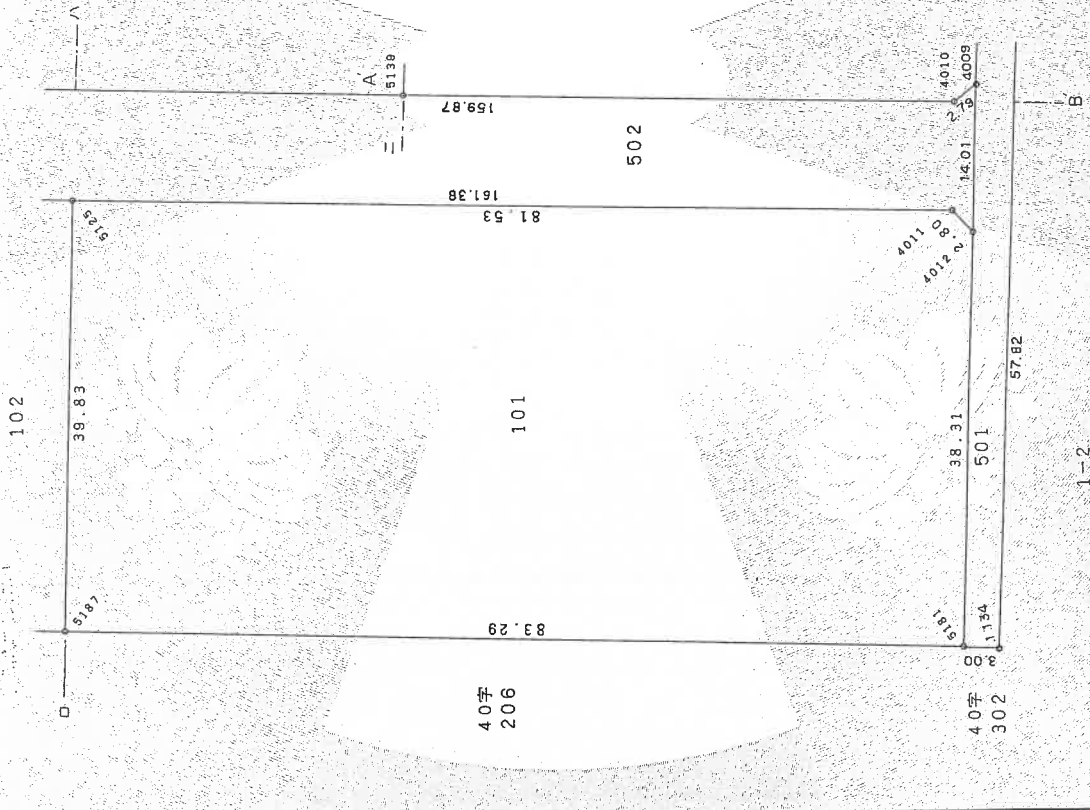
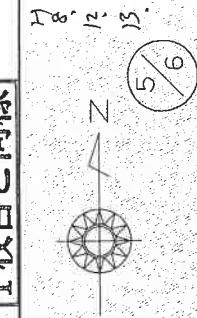
地積測量図 6/3

1枚目と同様

土地の所在 坂井郡坂井町御油田39字雁田

坂井市と変更

筆界点	境界標識の種類
5187	杭
4006・4007・4009	木
4010・4011・4012	アルミ標示板
5125・5139	
1138・5181	初ミ(L型擁壁)
1073・5140	金属板



作製者

(平成8年10月28日作製)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：3-19

(6/13)

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5年7月24日 福井地方法務局 登記官

登記年月日：平成8年12月13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5年7月24日 福井地方裁判所

登記官

(9枚目)

349060

101㌔-1104-201㌔-1206
301㌔-1306-401㌔-1404
501㌔-1508

地積測量図 8/13

物件(/ 〇)土地

土地の所在 坂井郡坂井町御油田39字雁田

1枚目と同様

坂井市と変更

求積表

地番 NO.	201 X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
5140	1288.000	1020.198	-54.693	-69350.724000
5139	1218.524	1018.818	49.844	60492.405450
4010	1217.154	1069.840	53.048	64567.585392
4009	1219.083	1071.866	3.671	4475.253893
4007	1268.558	1073.511	-51.670	-65443.053880
			合計	-5258.531319
			面積	2629.265595
			地積	2629.26 m ²

地番 NO.	202 X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
4133	1270.388	931.974	-94.033	-119458.206738
4033	1249.853	926.183	-9.852	-12303.889756
4032	1233.342	922.122	-5.561	-6858.814862
4031	1226.049	920.602	2.410	2954.778090
4030	1221.055	924.532	98.216	119927.137880
5139	1218.524	1018.818	95.684	116568.879936
5140	1288.000	1020.198	-86.844	-110118.192000
			合計	-9287.917450
			面積	4843.9587250
			地積	4843.95 m ²

地番 NO.	101 X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
5125	1209.339	988.009	-82.580	-99867.214620
5187	1169.516	986.936	82.175	96104.977300
5181	1168.786	1070.184	84.493	98585.249498
4012	1205.077	1071.429	-0.668	-804.991436
4011	1207.133	1069.516	-83.420	-100699.034860
			合計	-8681.074118
			面積	3340.5070590
			地積	3340.50 m ²

地番 NO.	102 X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
5132	1210.457	946.679	-42.398	-51320.955886
5186	1170.871	945.811	40.257	47135.753847
5187	1169.516	986.936	42.398	49585.139368
5125	1209.339	988.009	-40.257	-48084.360123
			合計	-3284.422794
			面積	1842.2113970
			地積	1842.21 m ²

地番 NO.	103 X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
5138	1187.526	914.389	-32.172	-38205.086472
4028	1182.087	913.865	-0.648	-765.992376
5180	1171.916	913.741	31.746	37203.645336
5186	1170.871	945.811	32.296	37814.449816
5136	1186.669	946.037	-31.222	-37050.179518
			合計	-1003.183214
			面積	501.5816070
			地積	501.58 m ²

地番 NO.	104 X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
5138	1187.526	914.389	30.734	36497.424084
5136	1186.669	946.037	32.290	38317.542010
5132	1210.457	946.679	-23.397	-28321.062429
4029	1211.108	922.640	-29.818	-36112.818344
4028	1208.344	916.861	-7.337	-8850.945928
4027	1197.027	915.303	-2.472	-2959.050744
			合計	-1428.911351
			面積	714.4556755
			地積	714.45 m ²

作製者

申請人

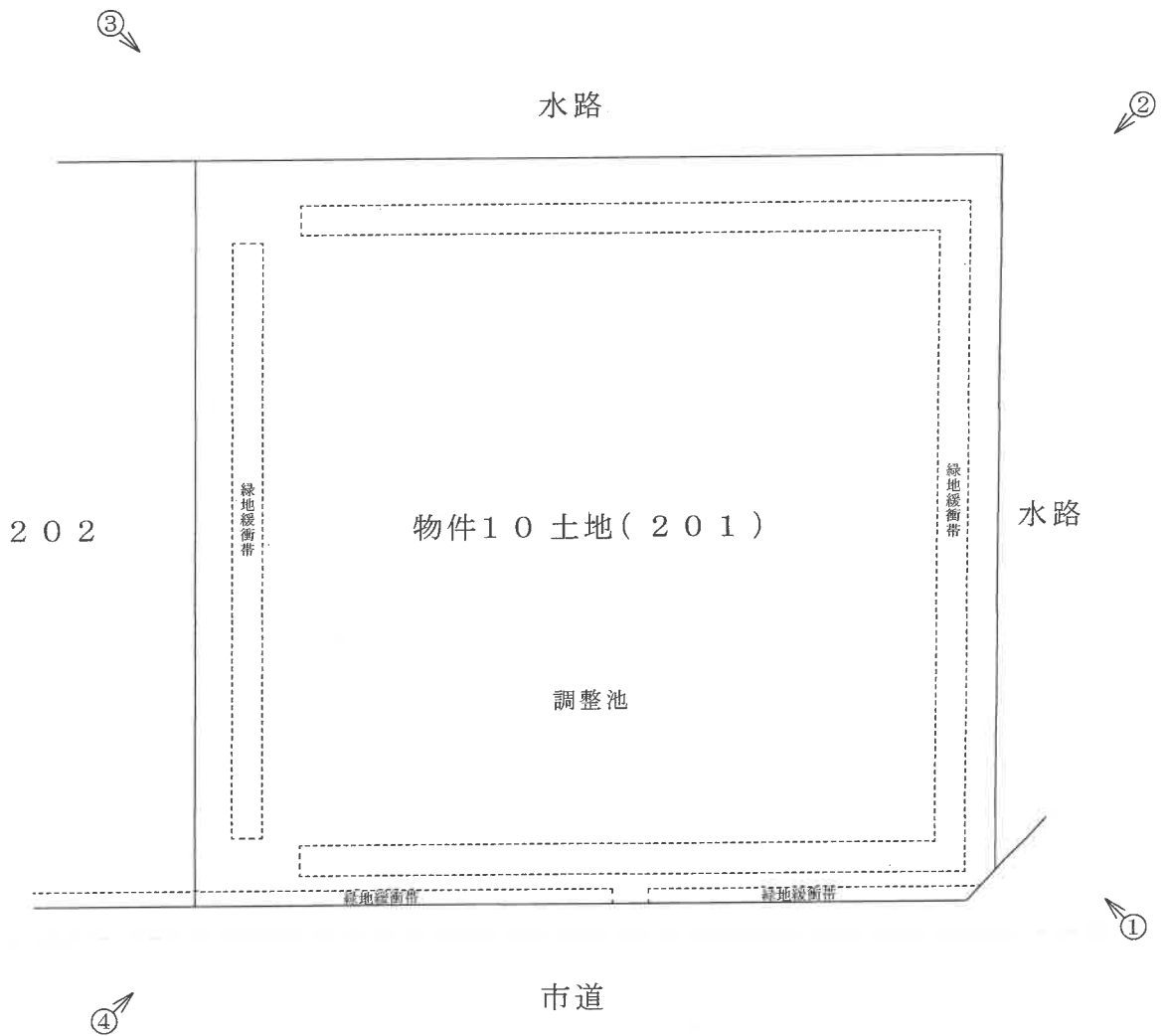
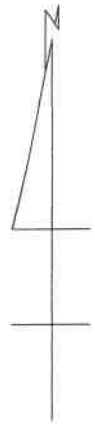
(平成 8 年 11 月 22 日作製)

縮尺 1/

A4判に縮小

土地現況図

(写真撮影位置説明図)



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

写真番号 1

物件10土地の全景を撮影



写真番号 2

物件10土地の全景を撮影



写真番号 3

物件10土地の全景を撮影



写真番号 4

物件10土地の全景を撮影



令和 5 年 (ケ) 第 28 号
令和 5 年 9 月 6 日 現地調査
令和 5 年 12 月 20 日 評価

福井地方裁判所 御中

評価書

(物件10に対応)

評価人 不動産鑑定士

梅田 真 印

第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
個 別 価 格	10(土地)	290,000 円

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

① 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
10	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市坂井町御油田39字雁田 201番 雑種地 2,629㎡	左記に同じ
番 号	特 記 事 項		
10	・本件土地は開発行為により設置された調整池であり、調整池の法面部分に緑地緩衝帯が含まれるが、全体として調整池であることを前提に評価行う。		

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10)

位 置 ・ 交 通		JR北陸本線「丸岡」駅より 北東方 約 2.4 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		平成7年に開発された工業団地内に位置し、工場・作業所・倉庫等が建ち並ぶ地域	
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 用途地域の指定はない 60% ※基準建蔽率は70% 200% なし ○建築協定(平成7年11月16日坂井町(当時)と組合との間で締結) 敷地の最小面積:450㎡(緑地緩衝帯は含まない。) 建蔽率60%・容積率200% 壁面後退:道路から3m以上、隣地境界線から1.5m以上 建物構造:鉄骨造・鉄筋コンクリート造・コンクリートブロック造等 建物用途:工場・作業場・事務所・倉庫・車庫等 ○緑化協定(平成7年11月16日坂井町(当時)と組合との間で締結) 別添図面の部分が協定区域(緑地緩衝帯)で、緑化の維持・推進が求められる(緑地緩衝帯の占用使用はできない)。 ○北陸電力送配電の高圧送電線が敷地の中央部を南北に縦断し、その概要は以下のとおりである(範囲は登記按分数量503.77㎡)。 幹線の電圧:77kV、地役権の設定:無、最下垂時地上高:19m、 建物の高さ制限:15m、詳細は設置会社に確認が必要。
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	2,629.00 ㎡ 約 51.0 m 約 49.5 m 概ね正方形地	
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1号に該当) ※南側道路との間の対象地内に幅約1mの緑地緩衝帯が介在 東側 約9m舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当) ※幅約3m水路を介在して接面 ※東側道路との間の対象地内に幅約1mの緑地緩衝帯が介在 北側 幅約3mのコンクリート製排水路に隣接(※接面道路ではない) 高低差 等高	
土地の利用状況等		工場団地全体の調整池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農地(田)、北側は水路を介して駐車場、西側は工場、南側は市道を介して未利用地である。	
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(引込なし) 前面道路に本管なし 前面道路に本管なし	

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)は農地(田)であったものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。
	・当該工業団地は竹田川と田島川の合流地点の南側に位置し、湫地(くてち)と言われる低湿地であり、地盤は軟弱である。
	・福井県商工業団地は平成7年2月28日に本許可、平成7年12月4日に変更許可を受け、平成7年12月26日に完了公告が行われた嶺北北部地域の中規模工業団地である。 全て都市計画法の開発行為の許可を受けて造成された工業団地であり、開発行為の許可条件として都市計画法第33条第2項及び同法施行令第26条に基づき調整池が設置されている。 調整池の管理は建築協定書第14条に基づき、組合が行うこととされる。
	したがって、本件土地は当該団地が存続する限り調整池としての機能を維持する必要があるため、道路・公園・水路等と同様に公共施設としての管理が求められ、調整池以外の土地利用は認められない。
	・公図・地積測量図をもとに現地と照合した結果、概ね一致している。 ・物件10の土地の四隅には境界標がそれぞれ設置されている。 ・物件10の土地の法面部分にはそれぞれ開発行為の許可条件として緑地緩衝帯(グリーンベルト)登記按分数量約325.31㎡が当該土地内に設置されている。
	・団地内からの排水については、団地の西側に隣接する乙干川に放流され、下流で田島川に接続することから賦課金(乙干川維持管理委員会)と協力金(田島川水害予防組合)が求められる(詳細は現況調査報告書参照)。

※ 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に当該施設の本管(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。

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10)

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
10	12,800	0.03	2,629.00	0.95	960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 坂井(県)9-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 94 & \div & 12,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 台形 0.99
角地 1.01

◇ 地域格差： 街路条件 1.01 交通接近条件 0.98
(相乗積) 環境条件 0.95 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 角地 1.01 調整池 0.03
(相乗積) 高圧線下地 0.95

※ 緑化協定に基づく緑地緩衝帯は建築敷地や駐車場等の土地利用はできないものの、当該団地内において土地利用を行う上での必須の前提条件であり、当該緑地が介在することの減価は考慮しない。

ウ 地積：登記数量による

※ 評価数量については、緑地緩衝帯を含む登記数量を採用する。

エ 建付減価：調整池としての状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を考慮し、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
10	960,000	0.00	自主占有	0

イ 土地利用権等割合：物件10の土地利用権等を自主占有と判定し、その割合を0%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) (1㊦) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㊦) 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
10	960,000	0		0.5	0.6	1.00	290,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：調整池としての減価は考慮しているが、全体に窪地であり、地勢・地盤の状態を勘案して市場性の減退を考慮。

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：なし

第6 参考価格資料

地価調査価格	坂井(県)9-1
所在	坂井市坂井町長屋71字又張1番2外
価格	12,000 円/㎡
位置	「丸岡」駅 約3.3km
価格時点	令和5年7月1日
地積	6,853 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	北東11.5m舗装県道、南6m舗装位置指定道路に接面
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 60% 容積率 200%
地域の概要	中規模工場が建ち並ぶ県道沿いの工業地域

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 土地利用状況図

【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

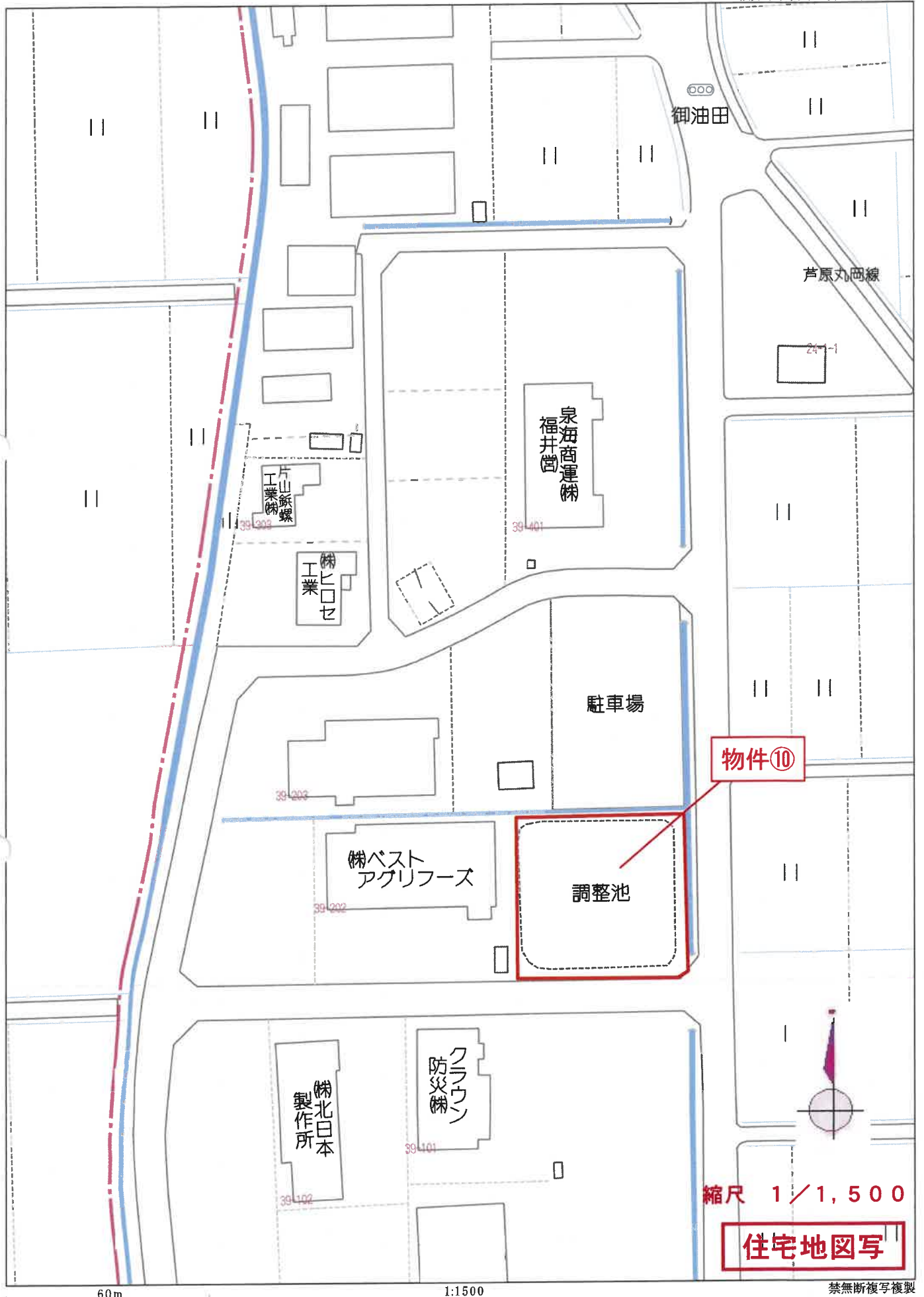
以 上

福井県坂井市坂井町河和田 付近



1 : 15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 136度14分22秒 北緯 36度10分21秒



60m

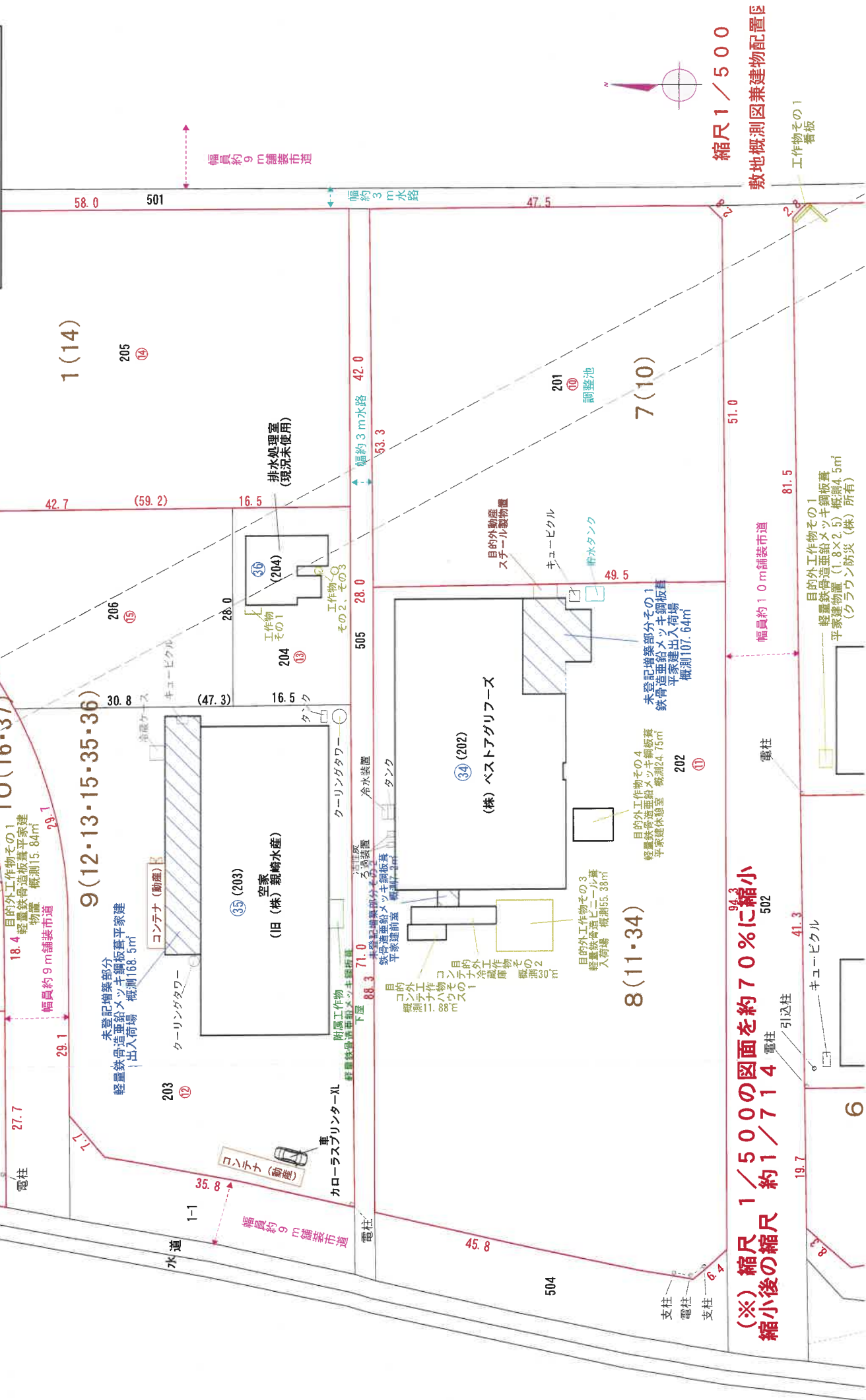
1:1500

禁無断複写複製

＜対象物件(土地)＞

物件番号	所在地番		地目		地積		グリーンベルト		調整池部分		高圧線下地		所有者
	登記	現況	①	②実測	③概測	③÷②	登記投分	概測	分	概測	登記投分	概測	
⑩	板井市坂井町御油田39字雁田201番	雑種地	2,629.00㎡	2,649.26㎡	2,628.73㎡	100.0%	325.31㎡	325.24㎡	2,303.95㎡	2,303.49㎡	503.77㎡	503.67㎡	福井県商工業団地協同組合
合計													

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りません。
測図ではありません。

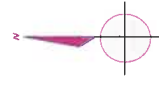
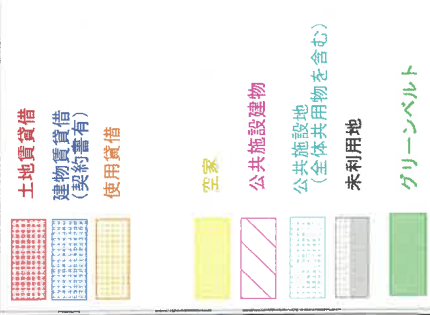


（※）縮尺 1/500 の図面を約 70% に縮小
縮小後の縮尺 約 1/714

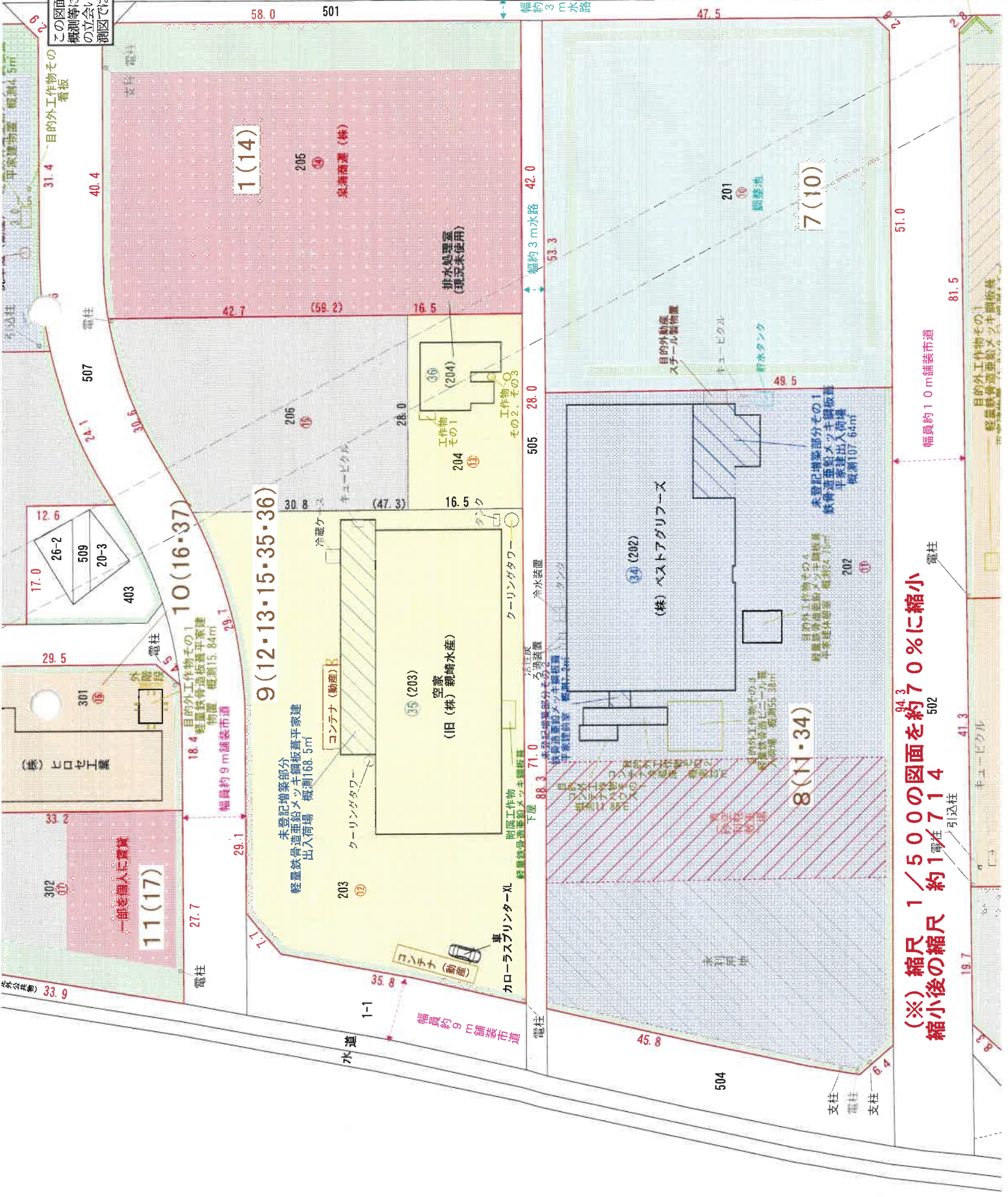
縮尺 1/500

敷地概測図兼建物配置図

この図面はあくまで現況に基づき縮尺及び測上
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。



縮尺 1/500
土地利用状況図



(※) 縮尺 1/500 の図面を約 70% に縮小
縮小後の縮尺 約 1/714