

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 920, 000 5, 536, 000	一括	1, 384, 000	54, 126	10, 163
1	3, 250, 000				
2	3, 670, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鯖江市糺町 17 字永面 |
| | 地 番 | 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.30 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鯖江市糺町 17 字永面 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.99 平方メートル
2 階 52.13 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15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1、2】

(1) 別紙土地建物位置関係図及び建物間取図の各赤枠で囲んだ部分につき、鯖江産業サービス株式会社が占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。

(2) (1)以外の部分につき、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。

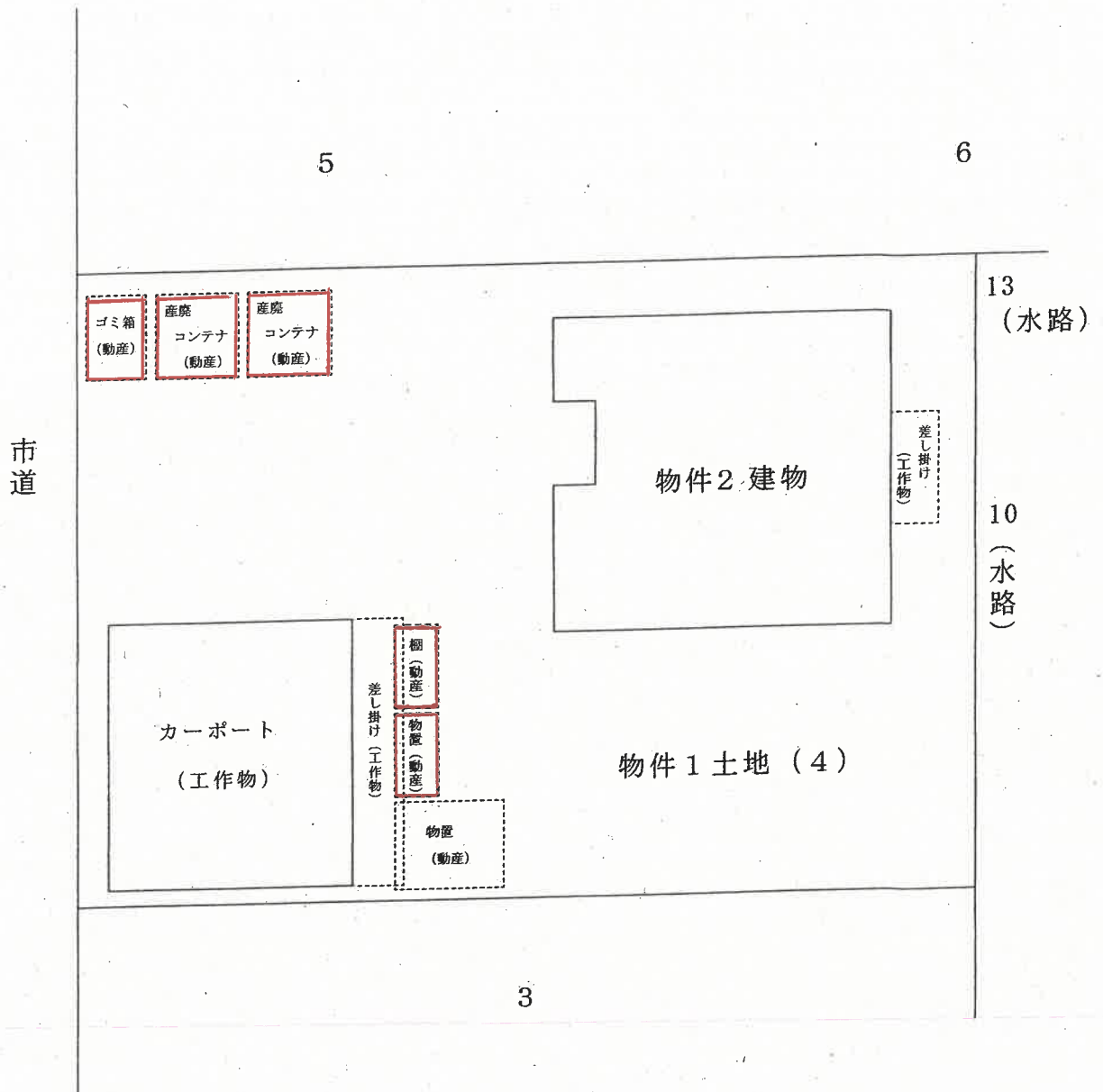
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

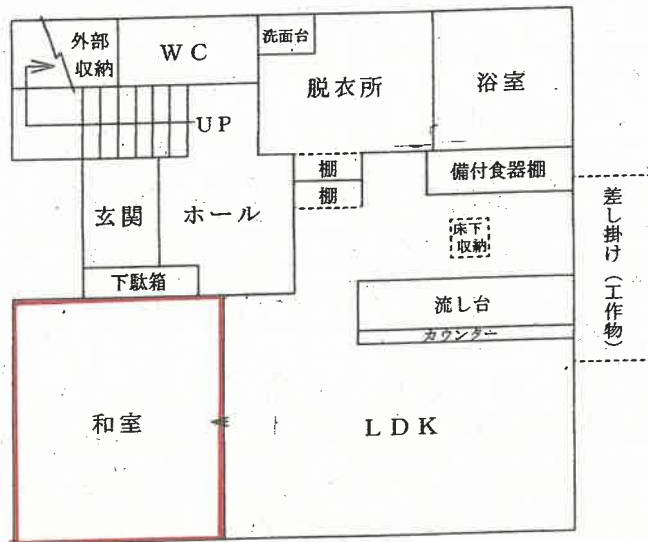
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鯖江市糺町17字永面 |
| | 地 番 | 4番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鯖江市糺町17字永面 4番地 |
| | 家屋 番号 | 4番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.99平方メートル
2階 52.13平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |

土地建物位置関係図

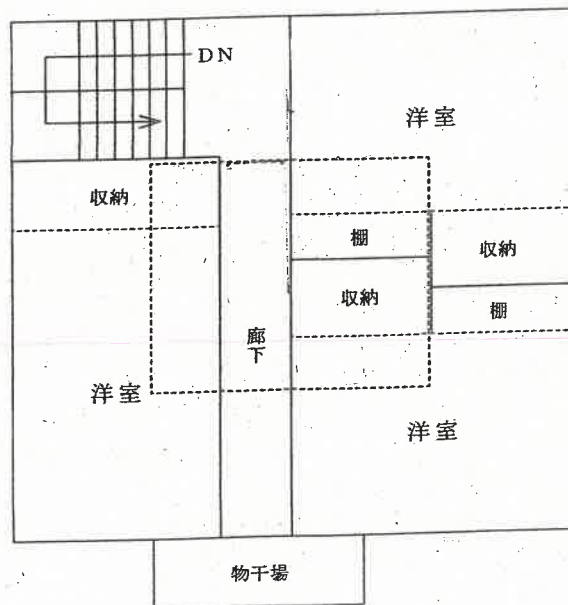


建物間取図

1 階



2 階



令和7年（ケ）第14号
令和7年5月15日受理
令和7年6月26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 | 鯖江市糺町17字永面 |
| | 地 番 | 4番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鯖江市糺町17字永面 4番地 |
| | 家屋番号 | 4番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.99平方メートル |
| | | 2階 52.13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(福井県鯖江市糺町第17号4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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 ☒ その他の者(鯖江産業サービス株式会社) 上記の者が本土地を物置場として使用している。 ☒ 「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: 居宅・事務所 ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☒ その他の者(鯖江産業サービス株式会社) 上記の者が本建物を事務所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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □一部 (部分)	□全部 ■一部 (物置場の部分)
占有者		■債務者兼所有者 (A)	■鯖江産業サービス株式会社
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 ■物置場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		□陳述 (□ ()) □文書 (□ ())	□陳述 (□ ()) □文書 (□ ())
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		平成14年 9月30日頃	平成25年10月 7日頃
最初の 契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他 ()	■所有者 □その他 ()
契約等 当事者	借主	□占有者 □その他 ()	■占有者 □その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □ある □敷金 □保証金 □金 円	■ない □ある □敷金 □保証金 □金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
		本土地の登記記録に、共有者Aの平成14年9月30日売買を原因とする所有権移転登記があり、その頃に占有を開始したと思われる。	1 鯖江産業サービス株式会社の商業登記簿に、平成25年10月7日会社成立の記録があり、その頃に占有を開始したと思われる。 2 Aは同社の代表取締役であり、同社の商業登記簿に他の役員の記録はない。 3 同社はAの1人会社であり、本土地の占有は使用貸借と思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部 (部分)		☐ 全部 ☒ 一部 (1階和室の部分)
占有者	☒ 債務者兼所有者 (A)		☒ 鯖江産業サービス株式会社
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☐ 陳述 (()) ☐ 文書 ()		☐ 陳述 (()) ☐ 文書 ()
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期	平成15年 2月 2日頃		平成25年10月 7日頃
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円		☒ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
	本建物の登記記録に、Aが共有者で、平成15年2月2日新築の記録があり、その頃に占有を開始したと思われる。		1 鯖江産業サービス株式会社の商業登記簿に、平成25年10月7日会社成立の記録があり、その頃に占有を開始したと思われる。 2 Aは同社の代表取締役であり、同社の商業登記簿に他の役員の記録はない。 3 同社はAの1人会社であり、本建物の占有は使用貸借と思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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 本土地の北西角付近には、境界標と思われる金属板が存在する。
- 3 本土地は、西側が市道に接面している。
- 4 本土地の東側には水路（10番土地及び13番土地）が存在し、その水路蓋の位置は本土地より低く、本土地と高低差がある。
- 5 本土地の北側境界付近及び南側境界付近には、それぞれ一部分にコンクリート境界ブロックが存在する。
- 6 本土地の南西角付近には、鯖江産業サービス株式会社の看板が設置されている。
- 7 本土地のカーポート東側に置かれた物置（動産）の1つには、鯖江産業サービス株式会社の表示が存在する。
- 8 本土地にはゴミ箱（動産）、産廃コンテナ（動産）、棚（動産）及び物置（動産）が置かれており、それらは鯖江産業サービス株式会社が使用していると思われる。

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 本建物の玄関には、Aの姓の表札のほか、鯖江産業サービス株式会社の表札が設置されている。
- 4 本建物の1階和室には複合機、事務机・椅子、書類収納キャビネット等が置かれており、同和室は鯖江産業サービス株式会社が使用していると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 5月16日(金) 9:00- 9:15	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 5月16日(金) 16:00-16:15	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13日(金) 14:00-15:15	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 7年 6月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

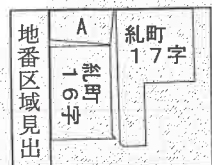
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。



請 求 部 分	所 在	鯖江市糺町17字永面				地 番	4番		
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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和50年9月10日				備 付 年 月 日 (原図)		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。

(福井地方務局武生支局管轄)

令和7年5月16日

福井地方務局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成15年2月7日

公用

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。
(福井地方方法務局武生支局管轄)
令和7年5月16日 福井地方方法務局

登記官

(8枚図)

0051925 各階平面図

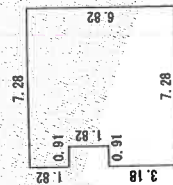
建物図面
各階平面図

家屋番号	4番
建物の所在	鯖江市乱町17字永面4番地

平成15年2月7日 登記

物件(2)建物

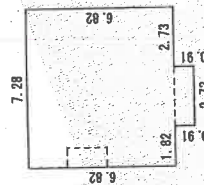
1階



1階 求積表

6.82×6.37	43.4434
1.82×0.91	1.6562
3.18×0.91	2.8938
計	47.9934
床面積	47.99

2階



2階 求積表

6.82×7.28	49.6496
0.91×2.73	2.4843
計	52.1339
床面積	52.13



作製者

年2月3日(作製)

縮尺

1/250

申請人

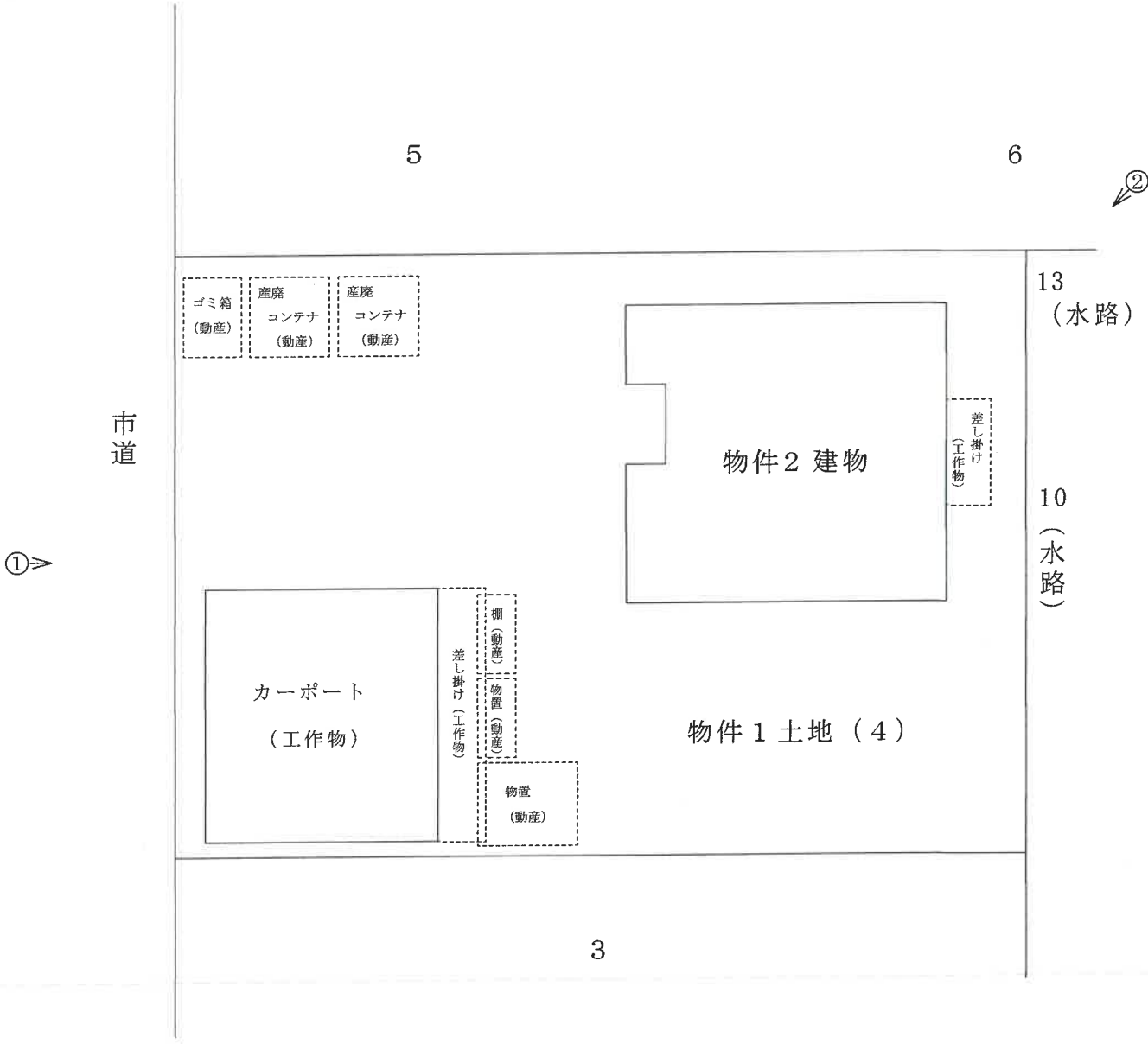
縮尺

1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

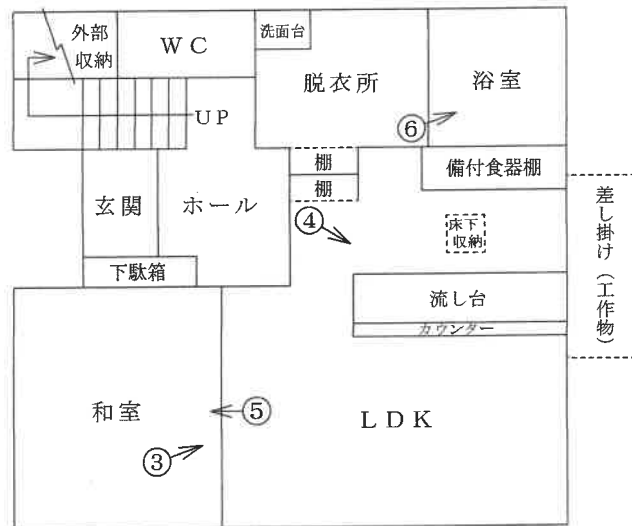


←○写真撮影位置・方向

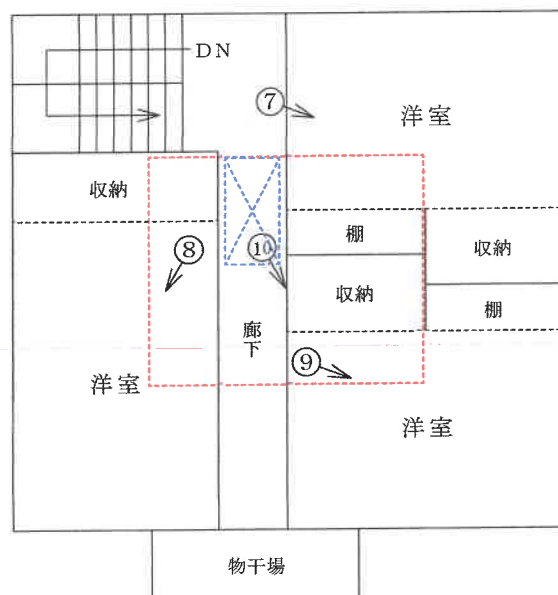
建物間取図

(写真撮影位置説明図)

1 階



2 階



- . . . 屋根裏収納
- . . . 屋根裏出入口

←○写真撮影位置・方向

(10 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

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LDKの流し台）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階の浴室）を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部（2階北東側の洋室）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（2階南西側の洋室）を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部（2階南東側の洋室）を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部（2階の屋根裏収納）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 6 月 13 日 現地調査
令和 7 年 6 月 27 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

山田 恭央 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,250,000 円
物件2(建物)	金 3,670,000 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	鯖江市糺町17字永面 4番 宅地 271.30m ²	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鯖江市糺町17字永面4番地 4番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 47.99m ² 2階 52.13m ² 合計 100.12m ²	居宅・事務所
番 号	特 記 事 項		
1, 2	特になし		

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		福井鉄道福武線「神明」駅より 北西 約 1.4 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		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	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% なし なし
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	271.30 m ² 約 14.0 m 約 19.4 m 長方形	
接 面 道 路 の 状 況		西側 約6m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東側と南側と北側は一般住宅、西側は市道を 介して一般住宅として利用されている。	
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 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり	
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52年)や空中写真(昭和47年)、全部事項証明書等からは、従来は農地(田)であったものを昭和50年ごろに宅地化したものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 ・敷地内の北西側にゴミ置場(動産)、産廃コンテナ(動産)2個、南西側にはカーポート、スチール製物置(動産)2個、棚(動産)が存しているほか、電化製品やタイヤ等が多数置いてある。	

・下水道の引込みについては、鯖江市上下水道課の下水道配管図や過去の写真等からは敷地内の北西側のゴミ箱下に存しているものと思料されるが詳細は確認が必要である。

・敷地内東側の建物基礎部分は、東側隣接地より約0.7m高い。

※ 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（登記記載） 平成15年2月2日 新築 経過年数 22 年 経済的残存耐用年数 6 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		木造 スレート葺 サイジング ビニールクロス ビニールクロス フローリング、畳、ビニールシート、ベニヤ、磁器質タイル、土間コンクリート 電気、給水、排水、衛生設備、石油給湯設備 工作物:カーポート、差し掛け 動産:産廃コンテナ、ゴミ箱、スチール製物置
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			概ね普通
保 守 管 理 の 状 態			内外装の一部に汚れが見られるが、建物内部の保守管理の状態は概ね普通である。なお、屋外のスチール製物置等の一部には腐食が見られるほか、カーポート天井からの断熱材の剥離も見られる。
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・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。 ・2階の天井裏に収納(概測;約10.8㎡)が存する。

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	30,700	1.01	271.30	0.92	7,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鯖江(県)ー4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 92 & \div & 30,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地域格差：
 (相乗積) 街路条件 1.00 交通接近条件 0.97
 環境条件 0.95 行政的条件 1.00

イ 個別格差：
 (相乗積) 方位 1.01

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	165,000	100.12	0.23	3,800,000

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 22 年

経済的残存耐用年数 6 年

観察減価 10%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 6 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 28 年) } × (1 - 観察減価等 0.1) ÷ 0.23

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	7,740,000	0.30	法定地上権	2,320,000

イ 土地利用権等割合: 抵当権設定当時、土地・建物の所有権は共有であるが、共同担保に付されているため、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	7,740,000	-2,320,000		1.0	0.6	1.00	3,250,000
2	3,800,000	2,320,000	—	1.0	0.6	1.00	3,670,000
一括価格 (合計)							6,920,000

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

地価調査価格	鯖江(県)－4
所 在	鯖江市小泉町28字仲町1番21
住 居 表 示	なし
価 格	28,000 円/㎡
位 置	「神明」駅 約2.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	207 ㎡
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	非線引都市計画区域 指定なし 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅が建ち並び周辺には農地も多く残る 郊外の住宅地域

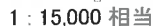
第7 附属資料

- 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

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 136度10分 5秒 北緯 35度58分29秒

31

5

6

7

汚水樹

動産
産廃コンテナ 19.4

動産
ゴミ箱

13
11-8

32

市道

14.0

10.30
物件1 土地

4

物件2 建物
家屋番号 4番

工作物
差し掛け

13.9

量水器

工作物
鉄骨造
カーポート

工作物
差し掛け
動産
棚
動産
物置
動産
物置

19.3

10

3

53

2

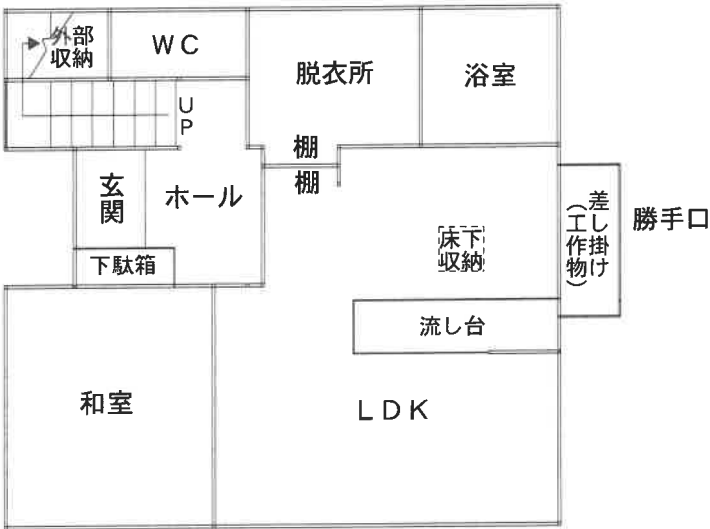


1/200

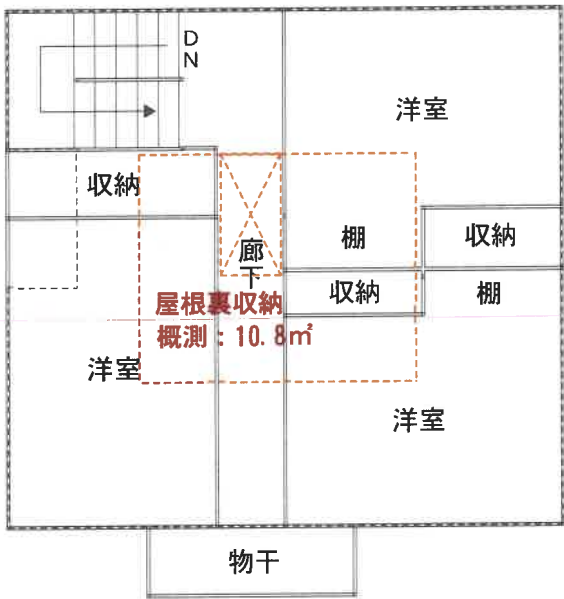
現況見取図

当該図面は土地と建物とのおおよその関係を図示したものであり、境界を確定したものではありません。

1 階



2 階



1/100

建物間取図