

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11月 6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11月21日から 令和 7年11月28日まで
開札期日	日 時 令和 7年12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12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12月 4日から 令和 7年12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11月 6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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	11,690,000 9,352,000	一括	2,338,000	293,731	0
1	3,280,000				
2	8,410,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 坂井市三国町池見110字新広兼 |
| | 地 番 | 13番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1322.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂井市三国町池見110字新広兼 13番地2 |
| | 家屋 番号 | 13番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 331.81平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 34.93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 5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 坂井市三国町池見110字新広兼
 地 番 13番2
 地 目 宅地
 地 積 1322.32平方メートル

- 2 所 在 坂井市三国町池見110字新広兼 13番地2
 家屋 番号 13番2
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 331.81平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 34.93平方メートル



令和7年（ケ）第33号
令和7年6月10日受理
令和7年7月17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 坂井市三国町池見110字新広兼
 地 番 13番2
 地 目 宅地
 地 積 1322.32平方メートル

- 2 所 在 坂井市三国町池見110字新広兼 13番地2
 家屋番号 13番2
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 331.81平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 34.93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(福井県坂井市三国町池見第110号13番地2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:	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗(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 本土地の北西角付近及び南西角付近には、境界標と思われる金属鋲がそれぞれ存在する。
- 3 本土地は北側が県道に接面している。
- 4 本土地の南側に隣接する14番土地は、田であり、本土地より低く、約1メートルの高低差がある。
- 5 本土地出入口付近の看板は、県道に越境して設置されていると思われる。
- 6 本土地の北東角付近には北陸電力送配電株式会社所有の電柱及び支線が設置されており、同社から本土地所有者に電柱敷地料として3年毎に4,500円×2が前払いされている。令和7年3月31日までの分が支払済みであり、今年8月下旬には令和7年4月1日から令和10年3月31日までの3年分9,000円が前払いされる予定である。

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 主建物は、経年相応の老朽化が見られる。主建物北側の窓ガラス1枚が割れている。
- 3 附属建物は、軽量鉄骨に腐食が見られ、北側、西側及び南側の壁に損壊(壁板の取れ及び剥れ)が生じている。
- 4 主建物の玄関外部付近及び附属建物の内には、それぞれ本建物所有者所有の自動販売機が1台ずつ置かれている。

(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)

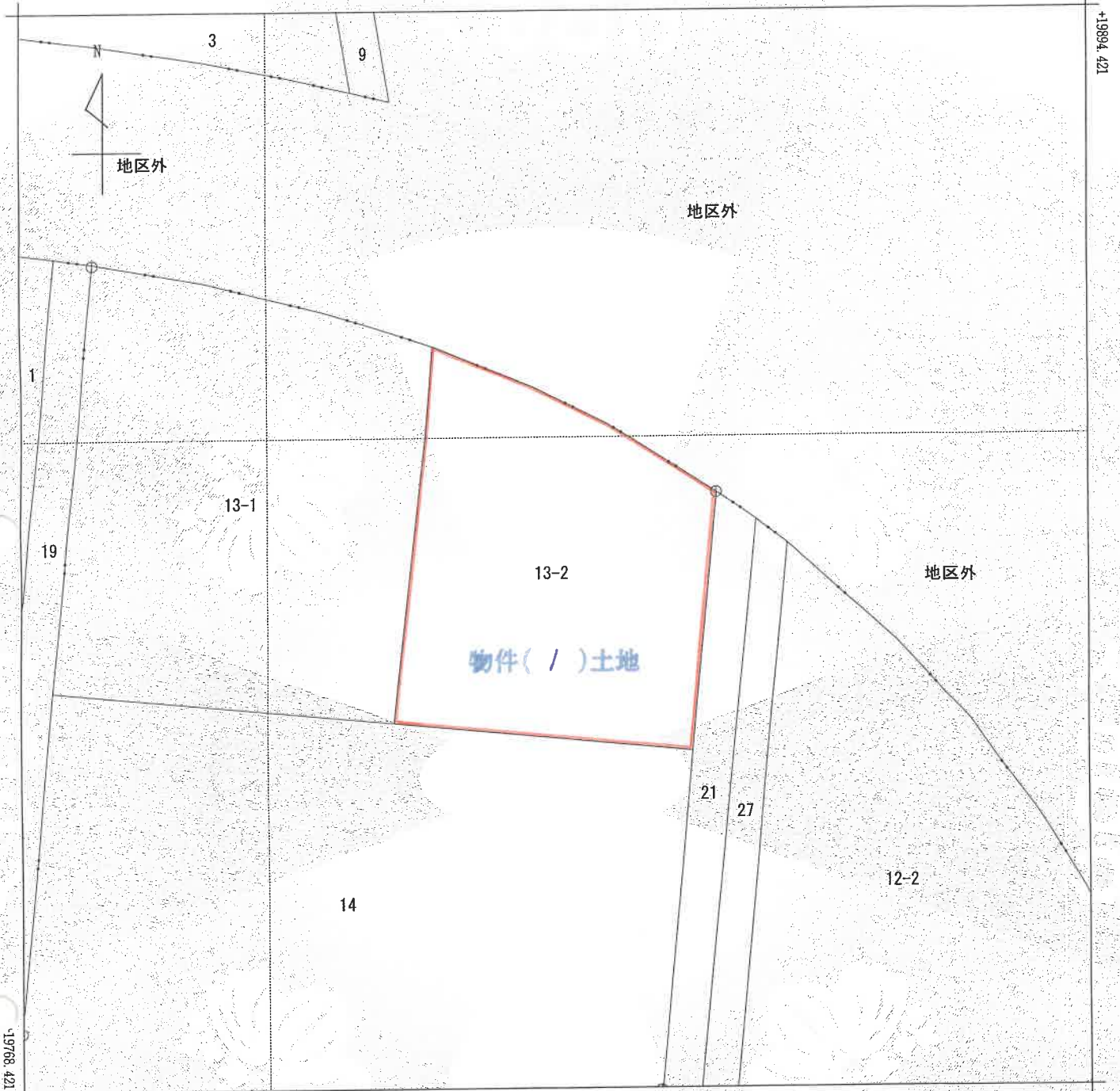
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産者有限会社 フィッシングまさだ 破産管財人)	1 本件物件は、破産者「有限会社フィッシングまさだ」の破産財団に属しています。 2 本件物件は、空き家です。他には貸していません。 3 本件物件には、什器備品等が多数存在しています。 (令和7年6月11日に電話聴取) 4 本件主建物の玄関前にある自動販売機と本件附属建物の中にある自動販売機は、いずれも破産者の所有物であり、その破産財団に属しています。 5 本件物件は任意売却の話があるので、破産財団から放棄するか否かは、任意売却の成否次第です。 (令和7年6月27日に電話聴取) 6 本件土地にある北陸電力送配電株式会社の電柱及び支線について、令和7年4月1日から令和10年3月31日まで3か年分の電柱敷地料合計9,000円(4,500円×2)は、当職において、受領手続を行っています。令和7年8月下旬に支払われる予定です。 (令和7年7月7日に電話聴取)
■ 北陸電力送配電 株式会社 (福井支社)	1 本件土地の北東角付近に、当社所有の電柱(8734ラ7152)及び支線が設置してあります。 2 当社は、「有限会社フィッシングまさだ」に、上記電柱及び支線の設置分として、令和4年4月1日から令和7年3月31日まで3か年分の電柱敷地料合計9,000円(4,500円×2)が支払済みであり、令和7年4月1日から3か年分の前払いについて、案内を送っています。 (令和7年6月17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7年 6月10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11日(水) 11:50-11:55	当庁	Aから電話聴取
令和7年 6月12日(木) 13:50-14:15	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 6月27日(金) 13:10-13:15	当庁	Aから電話聴取
令和7年 7月 1日(火) 13:30-15:10	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 7月 7日(月) 13:40-13:45	当庁	Aから電話聴取
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



+14911.685 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A 三国町池見
107字
B 三国町池見
111字

請求分	所在	坂井市三国町池見110字新広兼				地番	13番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和59年3月1日		補記事項		

これは地図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10日
福井地方務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成7年7月13日

公用

356067

前 13 後 13-1 新 13-2

地 番 13-1 13-2

地 積 測 量 図

土地の所在 坂井郡三国町池見110字新広兼

境界標の種類	境界点
プラスチック杭	全

坂井市と変更

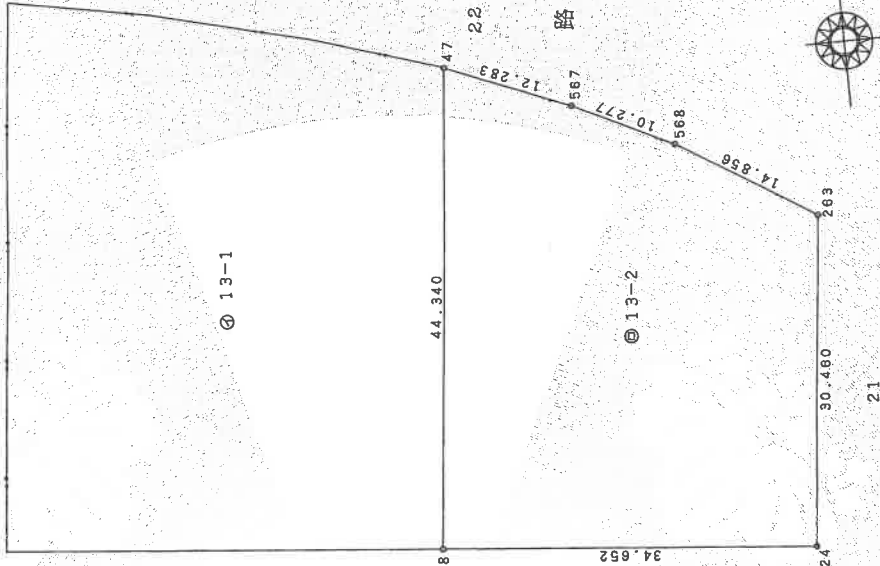
111字
19

昭和7年7月13日登記

求積表

地番 NO.	④ 13-2 X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
24	18463.183	15249.667	37.443	728760.335498
263	18463.510	15252.620	-9.647	-188053.890976
568	18501.380	15240.020	-21.810	-425325.087800
567	18505.840	15230.810	-20.544	-400730.031380
47	18510.874	15219.476	-15.633	-305010.368642
48	18466.543	15215.177	30.191	567714.398713
		合計		-2644.651580
		面積		1322.3257800
		地積		1322.32 m ²

地番 公簿	④ 13-1 合計面積	残地
3282	1322.3257800	1839.8742200
	地積	1839.87 m ²



物件(/)土地

申請人

(平成7年7月5日作製)

作製者

縮尺 1/500

A4判に縮小

(7枚組)

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10日 坂井地方法務局

登記官

請求番号：28-2

登記年月日：平成15年4月30日

旺子

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10日 福井地方法務局

發售中

(8枚目)

請求番号: 28-3

142665

圖面平面階各

圖面
圖面

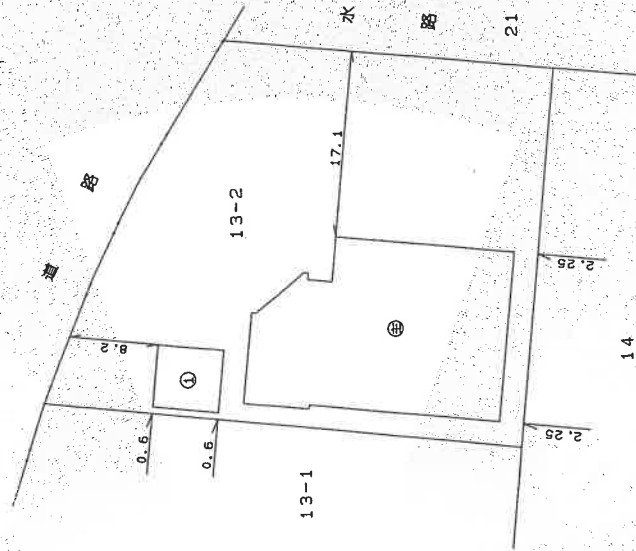
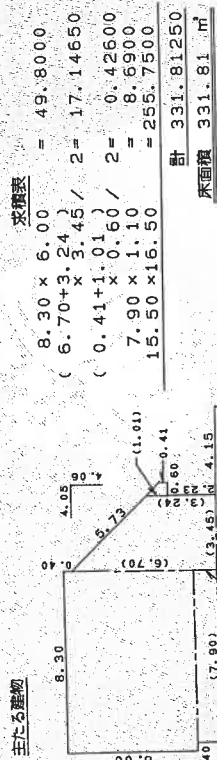
建各階平面圖

13番2

坂井郡三国田見110字新広兼13番地2

坂井市と変更

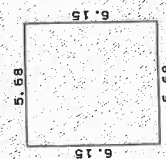
平定回疆 四月 參 〇 三 州 府



求積表

5.68×6.15	$=$	34.9320
木面積		34.93 m^2

附属建物(符号1)



人
體
中

縮尺 1/250

月 19 日 (作製)

用紙)

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図

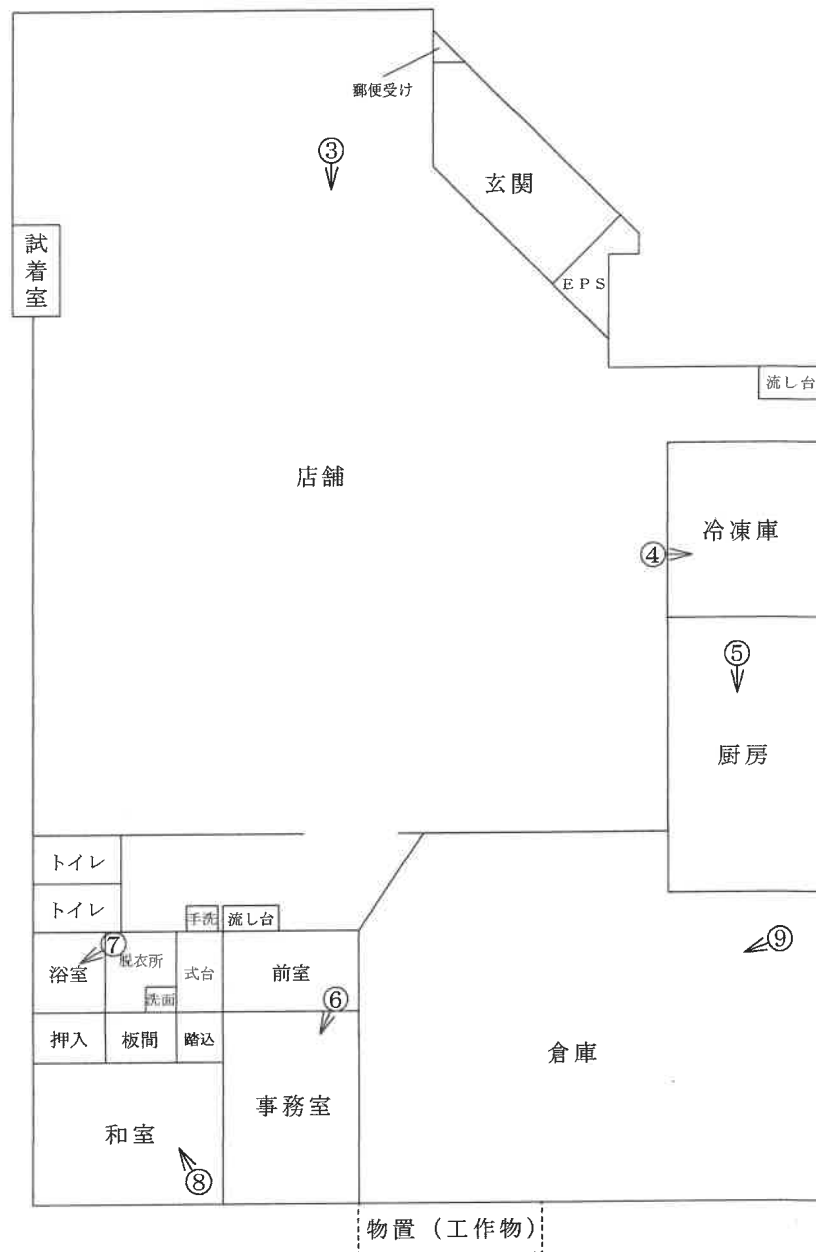
(写真撮影位置説明図)



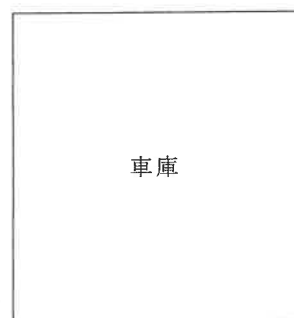
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

主建物



附属建物



←○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主建物の内部（店舗）を撮影



写真番号 4

物件2主建物の内部（冷凍庫）を撮影



写真番号 5

物件2主建物の内部（厨房）を撮影



写真番号 6

物件2主建物の内部（事務室）を撮影



写真番号 7

物件2主建物の内部（浴室）を撮影



写真番号 8

物件2主建物の内部（和室）を撮影



写真番号 9

物件2主建物の内部（倉庫）を撮影



写真番号 10

物件2附属建物（車庫）の外部及び内部を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 日 評価

福井地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

池谷昌也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,700,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,690,000 円
物件2(建物)	金 12,010,000 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である。
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	坂井市三国町池見110字新広兼 13番2 宅地 1,322.32㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市三国町池見110字新広兼13番地2 13番2 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 331.81㎡ 1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 34.93㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1, 2	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		えち鉄三国芦原線「三国」駅より 南東方 約 4.8 km 道路距離(概測)
付 近 の 状 況		事務所、田の見られる地域である。
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 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 無指定地域 60% 100% なし なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	1,322.32 m² 約 37.4 m 約 39 m ほぼ台形
接 面 道 路 の 状 況		北側 約25.5m舗装県道 (建築基準法第42条1項に該当) 東側 約4.5m舗装農道 (水路介在) 高低差 北側 0～約0.4m高い 東側 約0.4m高い
土地の利用状況等		物件2の敷地として利用されている。隣地は西側は事務所、駐車場、南側は田である。
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(詳細は坂井市役所上下水道課にご確認ください。) なし なし(現地調査では浄化槽と思われる。詳細は坂井市役所上下水道課にご確認ください。)
特記事項		事務所、田の見られる地域であり、過去の住宅地図(昭和54年)にて土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。

※ 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できない場合をいう。供給処理施設の詳細は各担当課等にご確認下さい。

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8年2月10日 新築 経過年数 29 年 経済的残存耐用年数 21 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 カラー鉄板 ビニールクロス 敷目地天井、ジプトーン 畳、土間コンクリート 給水、電気、排水 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 店舗 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		時の経過による老朽化などやや劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		1. 焼却炉、物置あり。 2. 飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていないものと思料する。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。

区 分		附属建物符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） 平成15年2月17日 新築 経過年数 22 年 経済的残存耐用年数 8 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 カラー鉄板 なし なし 土間コンクリート 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 車庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		時の経過による老朽化、壁板のはがれが見られるなど劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていないものと思料する。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用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)

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	10,200	0.99	1322.32	0.90	12,020,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 坂井(県)-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,100 \text{ 円/㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 145 & = & 10,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地域格差：
(相乗積) 街路条件 0.94 交通接近条件 1.02
環境条件 1.50 行政的条件 1.01

イ 個別格差：
(相乗積) 形状 0.99 角地 1.00

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。

主である建物

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	150,000	331.81	0.31	15,430,000

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 29 年

経済的残存耐用年数 21 年

観察減価 30%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 21 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 50 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.30) = 0.31$$

附属建物符1

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	70,000	34.93	0.15	370,000

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 8 年

観察減価 50%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.50) = 0.15$$

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	12,020,000	0.35	法定地上権	4,210,000

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計) 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	12,020,000	-4,210,000		1.0	0.6	1.00	4,690,000
2	15,800,000	4,210,000	1.0	1.0	0.6	1.00	12,010,000
一括価格 (合計)							16,700,000

ウ 占有減価修正： 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： なし

第6 参考価格資料

地価調査価格	坂井(県)-5
所在	坂井市三国町新保11字五町目山方2番
住居表示	
価格	15,100 円/㎡
位置	「三国神社」駅 約2.3km
価格時点	令和6年7月1日
地積	233 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道
接面街路	北東6.5m舗装市道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 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ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- ③ 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

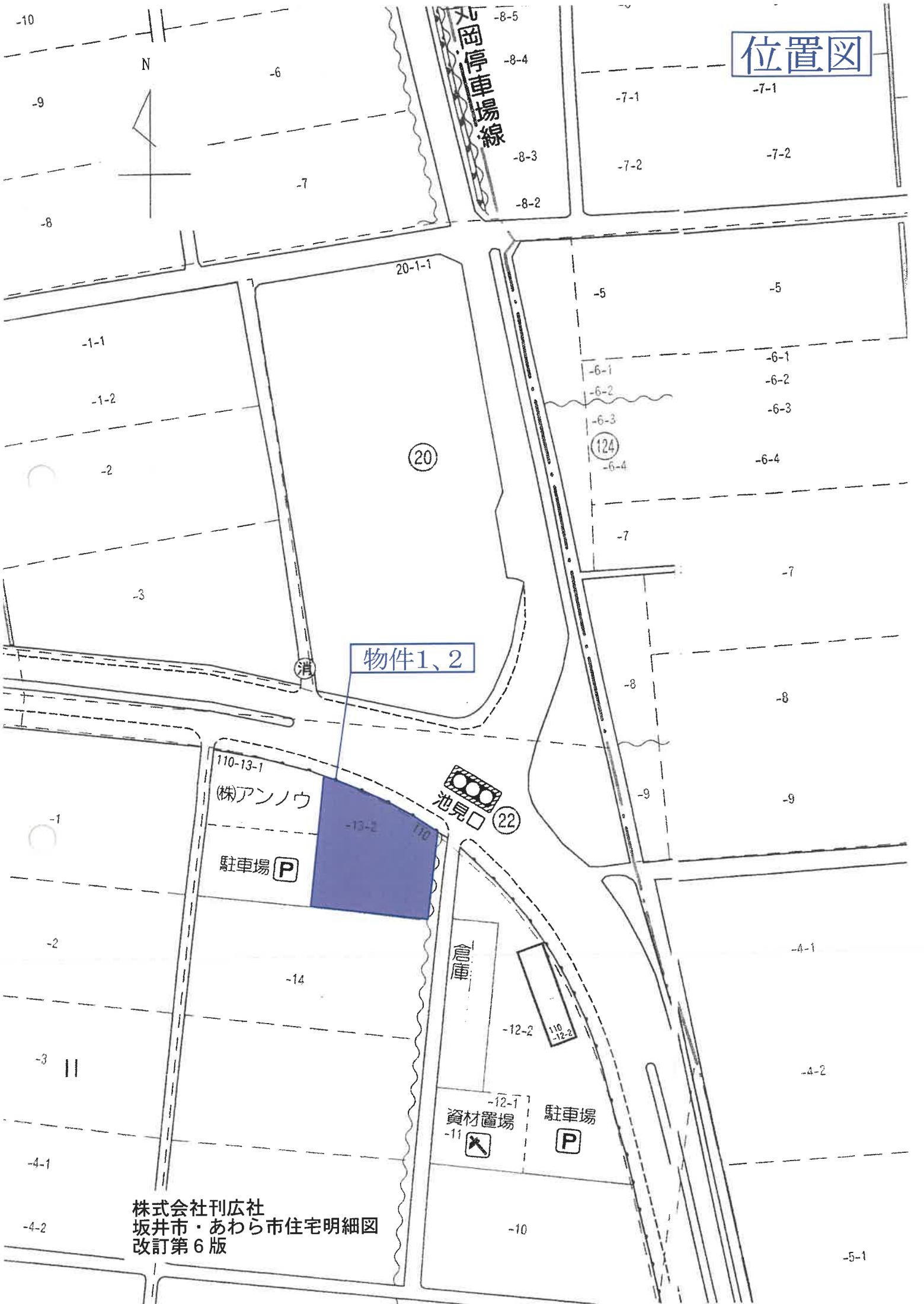
以 上

位置図

坂井(県)-5

物件1、2

位置図



物件1、2

110-13-1
(株)アンノウ

駐車場P

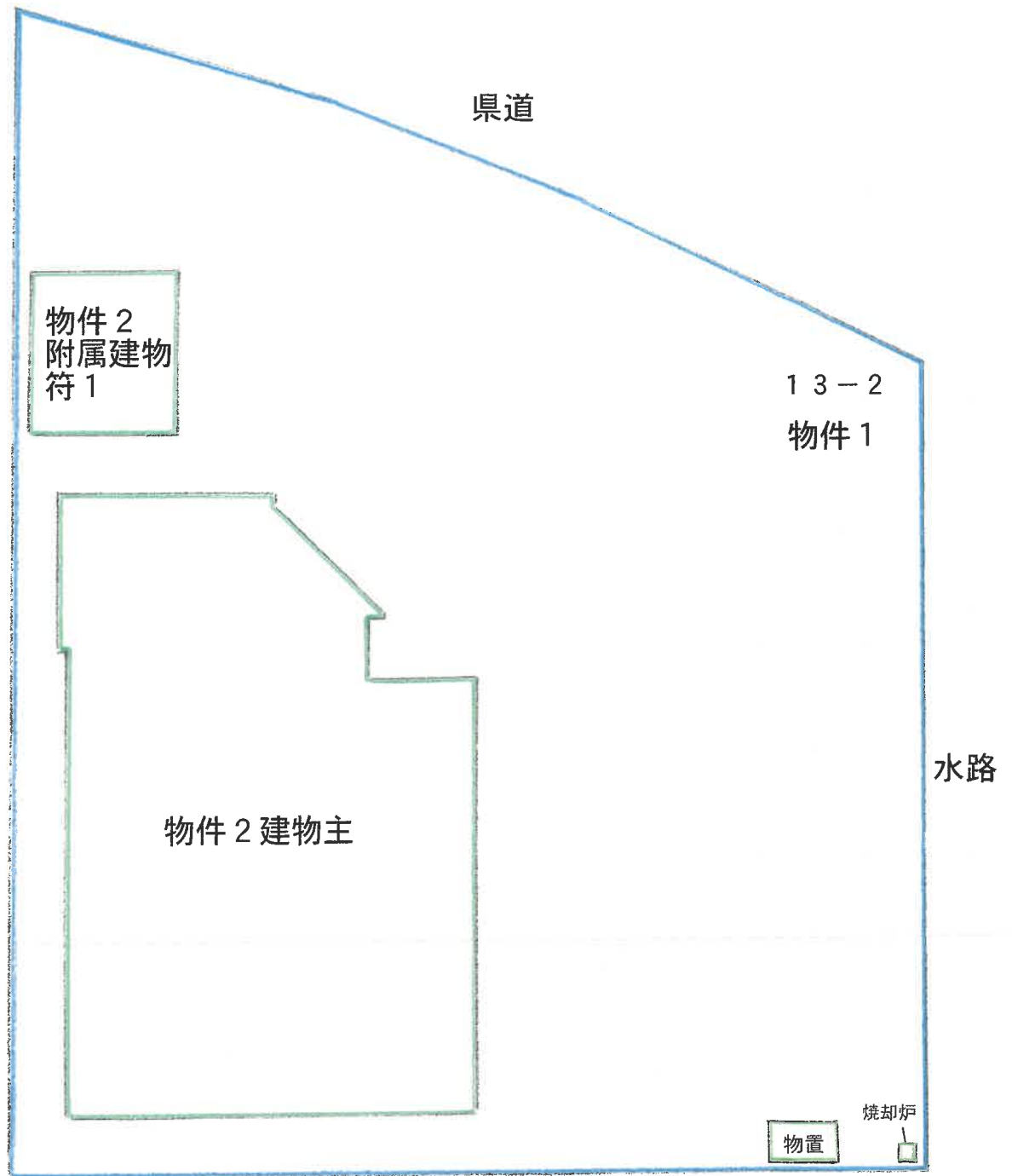
池見口 22

倉庫

資材置場
-11

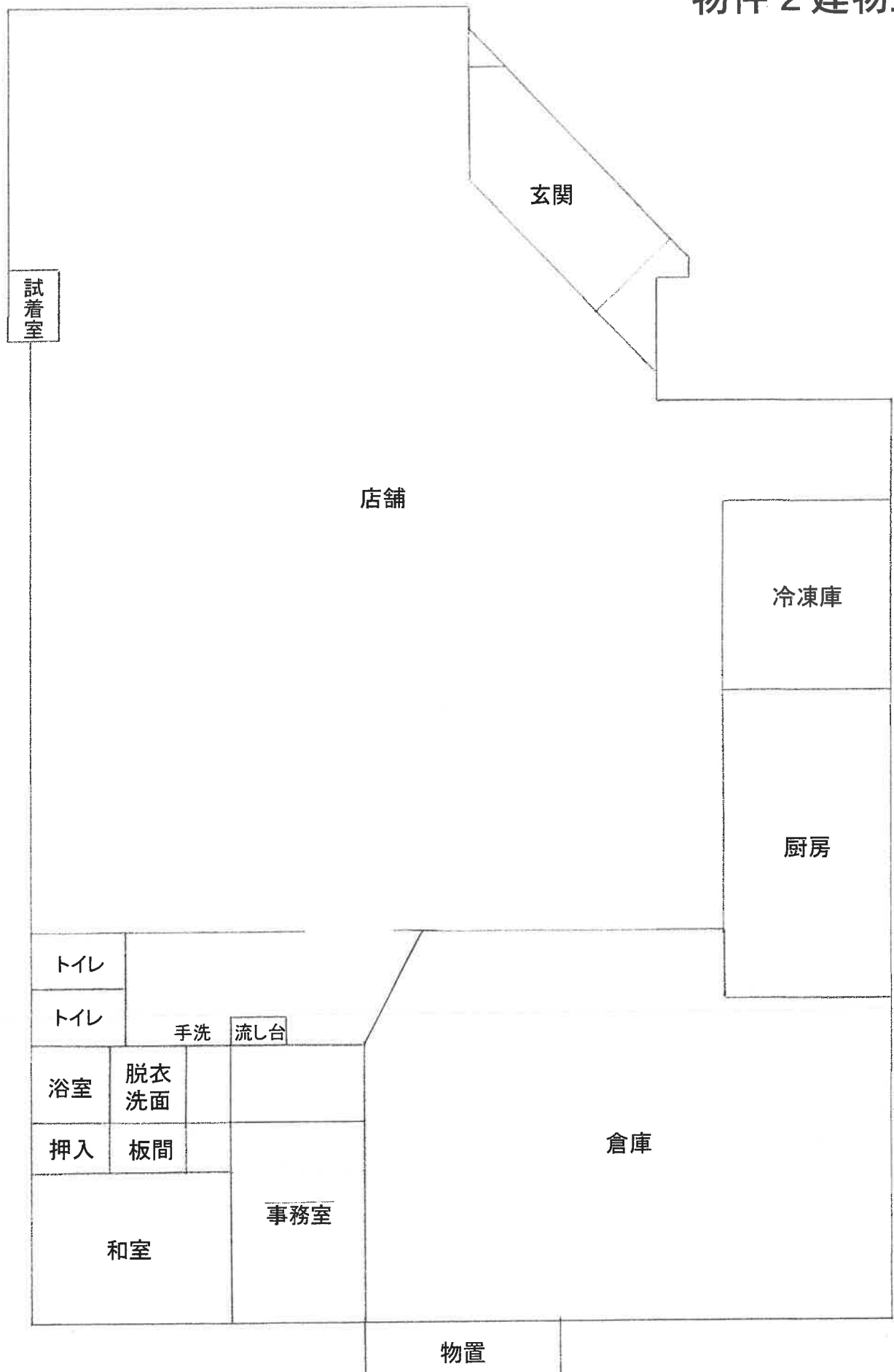
駐車場P

本物件見取図



境界は隣地立会によるものではありませんので、境界を保証するものではありません。

建物間取図
物件 2 建物主



建物間取図
物件 2
附属建物符 1

