

福井地方裁判所本庁・敦賀支部の売却スケジュールでは、

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 8 年 2 月 5 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 8 年 2 月 20 日から 令和 8 年 2 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 4 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 8 年 3 月 25 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 8 年 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 6 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 8 年 2 月 5 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）
2	2,780,000 2,224,000		556,000	34,550	0
			</		



物 件 目 録

2 所 在 坂井市春江町西太郎丸4字上杵橋 64番地12

家屋 番号 64番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 94.45平方メートル
2階 57.82平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月10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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番64番12）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

2 所 在 坂井市春江町西太郎丸4字上杵橋 64番地12

家屋 番号 64番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 94.45平方メートル
2階 57.82平方メートル



令和7年（ヌ）第 24号
令和7年 9月12日受理
令和7年 10月15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 | 坂井市春江町西太郎丸4字上杵橋 |
| | 地 番 | 64番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂井市春江町西太郎丸4字上杵橋 64番地12 |
| | 家屋番号 | 64番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 94.45平方メートル
2階 57.82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(福井県坂井市春江町西太郎丸第4号64番地12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 種類: ☐ ある 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 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

（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 本土地の北東角付近及び南西角付近には、それぞれ境界標と思われる刻みが存在する。北西角付近には、境界標と思われる刻み及び金属鋲が存在する。
- 3 本土地の南側境界付近及び西側境界付近の樹木が、本土地南側に隣接する公園及び西側に隣接する市道に越境している。

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。

（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)

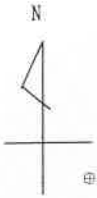
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 本件物件には私1人が住んでいます。他人に貸している部分はありません。 3 本件建物は、新築後の増改築がありません。 4 本件建物は、新築後、主に、次のような修繕があります。 (1) 今から19年程前に、前所有者だった父が、業者に依頼して、居間の一部、台所、階段及び2階廊下の各クロスを張り替えました。そのとき掛かった費用は分かりません。 (2) 父が亡くなった後の平成25年頃、母が、業者に依頼して、外壁全部を塗り直しています。同時に、3台用だったカーポートの屋根がボコボコだったので、2台用のカーポートに取り替えました。そのとき掛かった費用は分かりません。 (3) 今から10年程前に、母が、業者に依頼して、浴室をリフォームしています。そのとき掛かった費用は、100万円くらいです。 (4) 時期は忘れましたが、父が亡くなった後、母が、業者に依頼して、樹脂の内サッシを窓にいくつか設置しました。そのとき掛かった費用は分かりません。 (5) 時期は忘れましたが、2階北東側の洋室の内壁がタバコで黄ばんでおり、私は、家族に指摘されて、自分で、白ペイントを買ってきて、塗装しました。 5 本件建物は、調理器具がガスコンロで、給湯はエコキュートです。太陽光システムや床暖房はありません。 6 本件建物の屋根及び基礎に破損はないと思います。傾きもありません。 7 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 8 本件建物に雨漏りはありません。白アリ被害もありません。 9 本件建物で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 10 本件建物内で、新築後から、猫を6年間くらい、小型犬を20年程前まで、それぞれ飼っていたことがありますが、噛み跡や引っ掻き跡は、ほとんどありません。 11 本件土地に、浄化槽などの埋設物はありません。 (令和7年10月3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 9月12日 (金) 13:00-13:15	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 9月12日 (金) 14:45-15:00	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10月 3日 (金) 13:20-15:20	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 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



地区外

物件(/)土地

地区外

51.482

+18412.630

(座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 春江町西太郎丸8字
B 春江町西太郎丸4字

請求部	所在	坂井市春江町西太郎丸4字上杵橋				地番	64番12			
出力縮尺	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)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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9月12日
福井地方法務局

登記官

請求番号：25-3
(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成5年11月22日

115278 各階平面図

建物図面

家屋番号 64番12

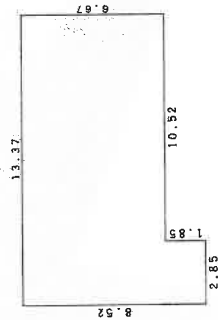
建物の所在 坂井郡春江町西太郎丸4字64番地12

取丹市と変更

昭和55年11月22日登記

物件(2)建物

1 階

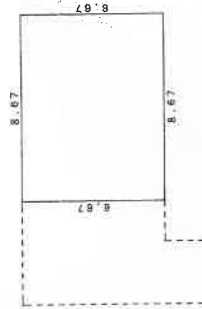


求積表

13.37 x 8.67 = 89.1779
2.85 x 1.85 = 5.2725
94.4504

床面積 94.45m²

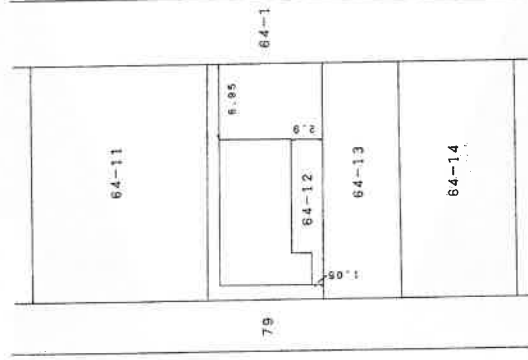
2 階



求積表

8.67 x 8.67 = 57.8289

床面積 57.82m²



作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(7枚目)

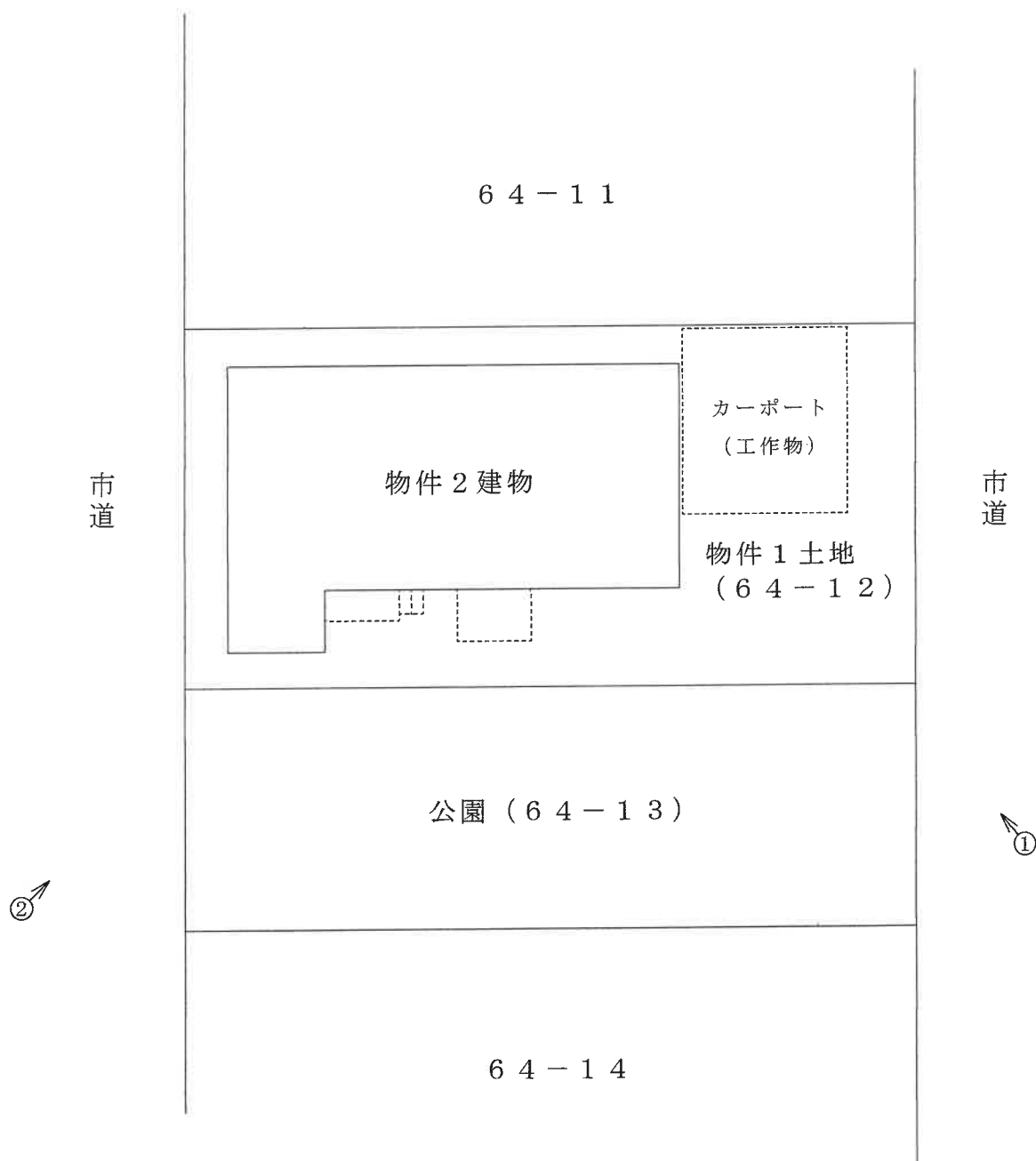
登記官

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9月12日 福井地方法務局

請求番号：25-4

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

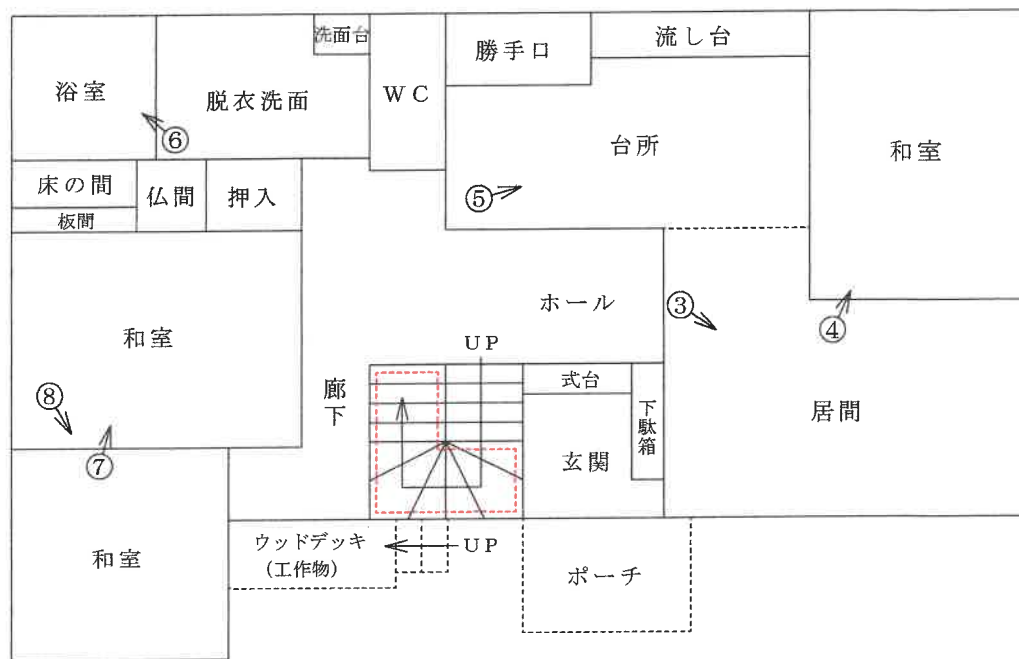


←○写真撮影位置・方向

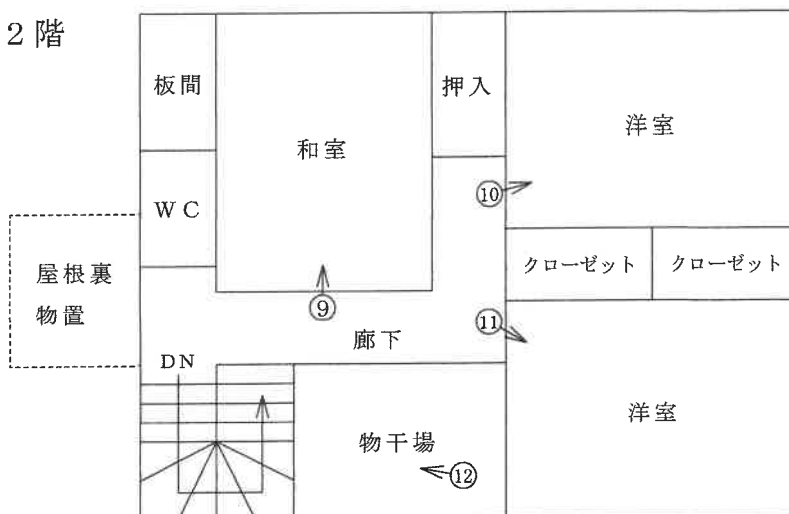
建物間取図

(写真撮影位置説明図)

1 階



2 階



.....階段下物置

←○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



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階の居間）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（1階北東側の和室）を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部（1階の台所）を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部（1階の浴室）を撮影



（ 12 枚目）

写真番号 7

物件2建物の内部（1階西側の和室）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（1階南西側の和室）を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部（2階北東側の洋室）を撮影



（ 14 枚目）

写真番号 11

物件2建物の内部（2階南東側の洋室）を撮影



写真番号 12

物件2建物の内部（2階の物干場）を撮影



（ 15 枚目）

令和 7 年 (又) 第 24 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 11 月 25 日 評価

福井地方裁判所 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

島田 嘉紀

印

第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
個別 価格	1	1,750,000 円
	2	2,780,000 円

第2 補充評価にあたり考慮した事項

1. 各物件を個別売却する場合の評価額

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記 記 録 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市春江町西太郎丸4字上杵橋 64番12 宅地 231.06㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市春江町西太郎丸4字上杵橋 64番地12 64番12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 94.45㎡ 2階 57.82㎡ 合計 152.27㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1, 2	なし		

第4 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	29,800	1.02	231.06	0.99	6,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

福井県地価調査 坂井(県)－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{福井県地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,500 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 99 & \div & 29,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.01

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 0.99
（相乗積） 環境条件 1.00 行政的条件 1.00

イ 個別格差：二方路地 1.02

ウ 地積：登記記録面積を採用

エ 建付減価補正率：地上建物の存在による減価1%と判断

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	175,000	152.27	0.17	4,530,000

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。

経済的全耐用年数 40 年

経過年数 32 年

経済的残存耐用年数 8 年

観察減価 30%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = \{ & \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / \\ & \text{経済的全耐用年数 } 40 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.30) \div 0.17 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	6,950,000	0.30	法定地上権	2,090,000

② 個別価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価額 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 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÷キ
1	6,950,000	-2,090,000		0.60	0.60	1.00	1,750,000
2	4,530,000	2,090,000	—	0.70	0.60	1.00	2,780,000

ウ 占有減価額： 必要なし

エ 市場性修正率：

物件1:底地の取引慣行が未成熟であることによる市場性の減退を考慮

物件2:法定地上権付建物の取引慣行が未成熟であることによる市場性の減退を考慮

オ 競売市場修正率： 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5 参考価格資料

福井県地価調査価格

坂井(県)ー10

所 在 ・ 地 番
価 格
位 置 ・ 交 通
価 格 時 点
地 積
供給処理施設
接 面 街 路
用 途 指 定 等

坂井市春江町西太郎丸4字上杵橋40番37

29,500 円/㎡

「太郎丸エンゼルランド」駅 450m

令和7年7月1日

222 ㎡

上水道・下水道

西6m舗装市道に接面

非線引都市計画区域

用途地域指定なし

建ぺい率 60%

容積率 200%

地 域 の 概 要

中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

以 上

令和 7 年 (ヌ) 第 24 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 10 月 20 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

島田 嘉紀

印

第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
一括 価 格	1, 2	6,890,000 円
内 訳 価 格	1	2,920,000 円
	2	3,970,000 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合計価格である。
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の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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、ほぼ登記記録の記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記 記 録 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市春江町西太郎丸4字上杵橋 64番12 宅地 231.06㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市春江町西太郎丸4字上杵橋 64番地12 64番12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 94.45㎡ 2階 57.82㎡ 合計 152.27㎡	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 対象土地の概況及び利用状況等

物 件 番 号		1	
位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道 三国芦原線「太郎丸エンゼルランド」駅より 北西方 約100m(道路距離)	
付 近 の 状 況		近隣地域は坂井市旧春江町地区郊外、えちぜん鉄道三国芦原線軌道西側に開発された住宅地域で、一般住宅が建ち並んでいる。	
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・準防火地域 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 間 奥 形	積 口 行 状	231.06 m ² 約10.7m 約21.5m 長方形
接 面 道 路		東側 約6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 西側 約6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 市道とも約0.5m高い(東側市道接面部分はほぼ等高)	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況		物件2建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は北側は一般住宅の敷地、南側は公園となっている。	
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		・石灯籠や樹木がみられ、枝の一部が敷地上空からはみ出している。 ・土壌汚染の可能性は低いと思われる。	

2 建物の概況・利用状況

物 件 番 号			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（登記記録記載） 平成5年11月21日新築 経済的全耐用年数 40 年 経過年数 32 年 経済的残存耐用年数 8 年
仕 様	構 造		木造
	屋 根		瓦葺
	外 壁		サイディング
	内 装		ビニールクロス、ジュラク壁
	天 井		ビニールクロス、敷目地天井
	床		フローリング、畳
	設 備		給水、電気、排水、衛生設備
	そ の 他		屋根裏物置
床 面 積（現 況）			1階94.45㎡、2階57.82㎡、合計152.27㎡
現 況 用 途 等			階 層 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等			概ね普通程度
保 守 管 理 の 状 態			概ね普通程度
建 物 の 利 用 状 況 （ 占 有 状 況 ）			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・建物東側にカーポートが設置されている（後添本物件見取図参照）。 ・所有者によると19年程前に壁のクロスの張り替え、10年程前に浴室の全面改修、その2年程前に外壁の塗装を行ったとのことである。 ・エコキュートがあるほか、1階北東側和室とリビングルームに樹脂サッシ内窓が取り付けられている。 ・所有者によると新築時から室内にて6年間くらい猫を飼っていたほか、20年前まで小型犬を飼っていたとのことである。 ・アスベスト含有吹付材については目に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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	29,800	1.02	231.06	0.99	6,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

福井県地価調査 坂井(県)－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{福井県地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,500 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 99 & \div & 29,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.01

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 0.99
（相乗積） 環境条件 1.00 行政的条件 1.00

イ 個別格差：二方路地 1.02

ウ 地積：登記記録面積を採用

エ 建付減価補正率：地上建物の存在による減価1%と判断

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	175,000	152.27	0.17	4,530,000

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。

経済的全耐用年数 40 年

経過年数 32 年

経済的残存耐用年数 8 年

観察減価 30%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / \\ & \text{経済的全耐用年数 } 40 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.30) \div 0.17 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	6,950,000	0.30	法定地上権	2,090,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価額 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 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÷キ
1	6,950,000	-2,090,000		1.00	0.60	1.00	2,920,000
2	4,530,000	2,090,000	—	1.00	0.60	1.00	3,970,000
一括価格 (合計)							6,890,000

ウ 占有減価額： 必要なし

エ 市場性修正率： なし

オ 競売市場修正率： 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

福井県地価調査価格

坂井(県)ー10

所 在 ・ 地 番
価 格
位 置 ・ 交 通
価 格 時 点
地 積
供給処理施設
接 面 街 路
用 途 指 定 等

坂井市春江町西太郎丸4字上杵橋40番37

29,500 円/㎡

「太郎丸エンゼルランド」駅 450m

令和7年7月1日

222 ㎡

上水道・下水道

西6m舗装市道に接面

非線引都市計画区域

用途地域指定なし

建ぺい率 60%

容積率 200%

地 域 の 概 要

中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

① 位置図

② 本物件見取図

③ 建物間取図

※ 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

N

基準地 坂井(県)-10

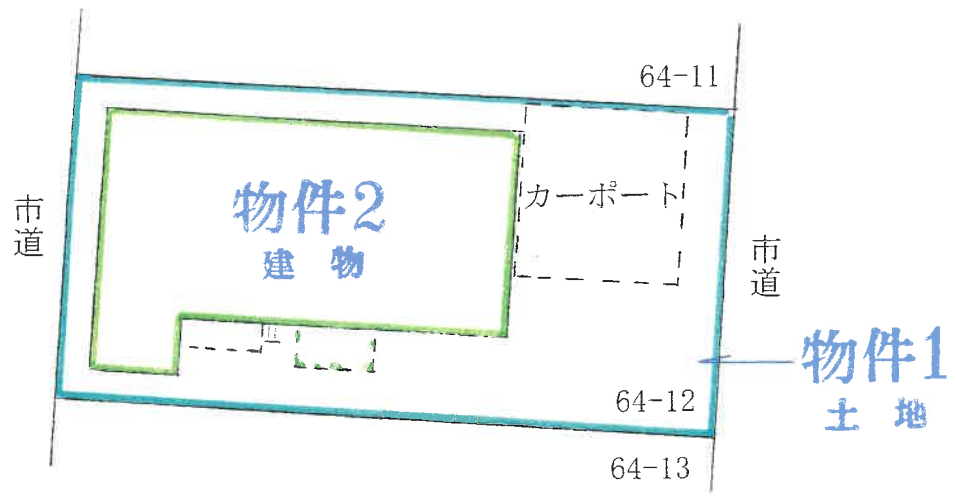
物件1,2

S=1/25,000

位置図

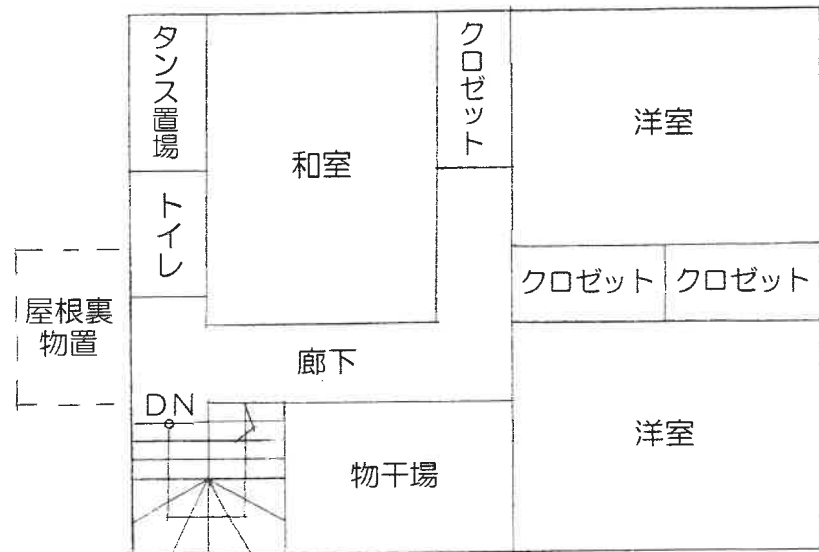


本物件見取図

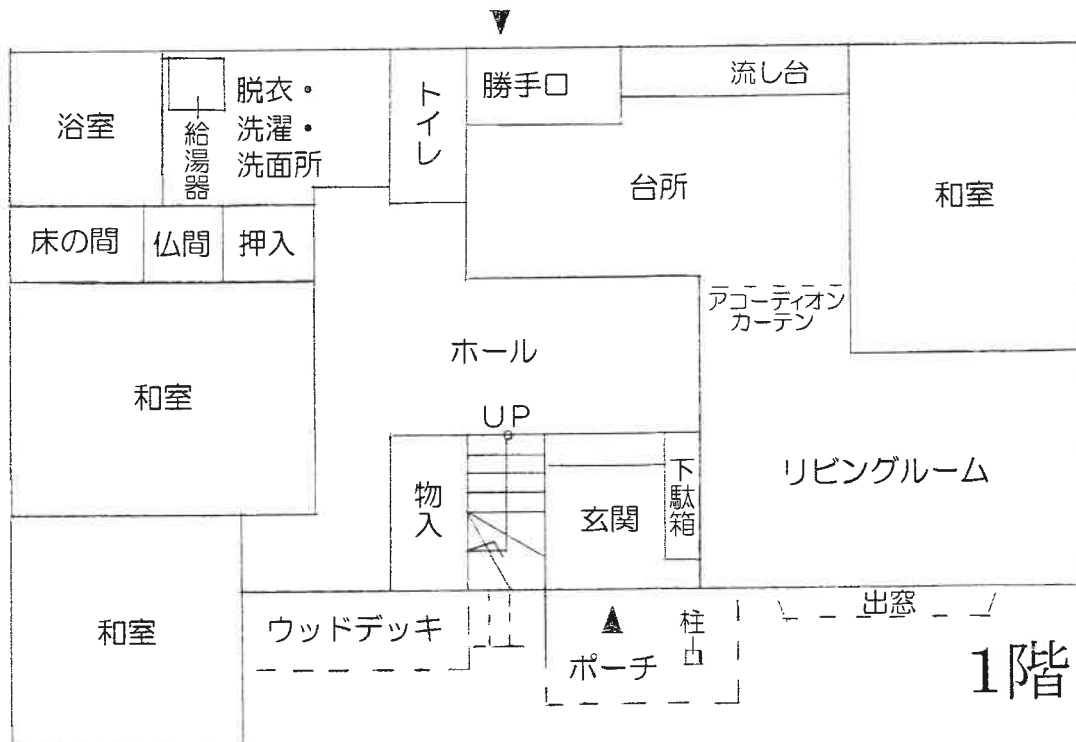


建物間取図

物件2



2階



1階