

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

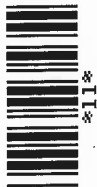
裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

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）
1～6	750,000 600,000	一括	150,000	215,845	30,832
1	190,000				
2	30,000				
3	290,000				
4	80,000				
5	80,000				
6	80,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
| 1 | 所 | 在 | 大野市中荒井町二丁目 |
| | 地 | 番 | 7 3 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 7. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大野市中荒井町二丁目 |
| | 地 | 番 | 7 3 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 2. 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大野市中荒井町二丁目 |
| | 地 | 番 | 7 3 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 1 8. 1 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大野市中荒井町二丁目 |
| | 地 | 番 | 7 3 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 4. 6 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大野市中荒井町二丁目 |
| | 地 | 番 | 7 3 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 4. 6 2 平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	大野市中荒井町二丁目
	地	番	739番
	地	目	宅地
	地	積	230.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

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1～6】

隣地（地番732番、733番、南側官地（一部水路）、810番、809番、730番2、730番1）との境界が不明確である。

【物件番号2、3、6】

隣地（物件3の東側及び北側に接する官地）との境界が不明確である。

《 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



11

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 | 大野市中荒井町二丁目 |
| | 地 | 番 | 734番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 667.17平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大野市中荒井町二丁目 |
| | 地 | 番 | 735番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 172.60平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大野市中荒井町二丁目 |
| | 地 | 番 | 736番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1018.18平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大野市中荒井町二丁目 |
| | 地 | 番 | 737番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 244.62平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大野市中荒井町二丁目 |
| | 地 | 番 | 738番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 244.62平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	大野市中荒井町二丁目
	地 番	739番
	地 目	宅地
	地 積	230.99平方メートル



令和7年（ケ）第28号
令和7年6月 9日受理
令和7年7月23日提出

現況調査報告書

（物件1～6）

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 大野市中荒井町二丁目
地 番 7 3 4 番
地 目 宅地
地 積 6 6 7 . 1 7 平方メートル

所有者 築川電興株式会社

2 所 在 大野市中荒井町二丁目
地 番 7 3 5 番
地 目 宅地
地 積 1 7 2 . 6 0 平方メートル

所有者 築川電興株式会社

3 所 在 大野市中荒井町二丁目
地 番 7 3 6 番
地 目 宅地
地 積 1 0 1 8 . 1 8 平方メートル

所有者 築川電興株式会社

4 所 在 大野市中荒井町二丁目
地 番 7 3 7 番
地 目 宅地
地 積 2 4 4 . 6 2 平方メートル

所有者 築川電興株式会社

5 所 在 大野市中荒井町二丁目
地 番 738番
地 目 宅地
地 積 244.62平方メートル

所有者 築川電興株式会社

6 所 在 大野市中荒井町二丁目
地 番 739番
地 目 宅地
地 積 230.99平方メートル

所有者 築川電興株式会社

(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(福井県大野市中荒井町2丁目730付近)
土地	物件1～6
現況地目	☒ 宅地(物件1～6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 田(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 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。 ☐ 上記の者が田として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 本土地の状況は、別紙土地現況図及び添付写真のとおりである。 2 本土地は、物件6土地の北側の一部が市道に接面している。 3 本土地の西側には、善道寺川が存在する。 4 本土地の南側には、官地(一部水路)が存在する。 5 本土地は、その周囲土地を含めて植物が生い茂っているため、視認できる限度において、後記のプラスチック杭1つを除き、本土地周囲境界付近に、境界標と思われるものを発見することはできなかった。唯一、本土地南側に所在する743番9番土地の北西角付近から北側へ約0.9メートルの地点に、物件1土地とその南側に隣接する官地との境界標と思われるプラスチック杭が存在した。 6 本土地は一体として利用されていたと思われ、各土地の境界は判然としない。 7 公図では、本土地で囲まれた中に、官地が存在するところ、本土地とその官地との境界は判然としない。 8 物件1土地、物件2土地及び物件3土地に跨って、鉄筋コンクリート造の建物基礎跡が存在する。 9 物件2土地に、石及びコンクリートガラ等の山(堆積物)が存在する。
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)

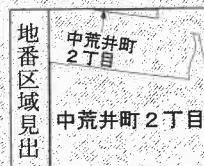
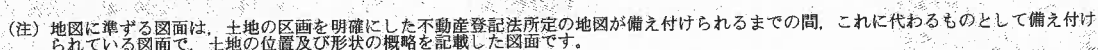
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (元所有者代表者の 息子)	1 私は、本件土地の所有者築川電興株式会社の代表者であった亡Aの息子です。 2 本件土地に、埋設物はありません。 (令和7年6月11日に電話聴取) 3 以前、本件土地には、築川電興株式会社所有の建物が建っていました。 4 私は、2年ほど本件土地に行っていないので、現在、本件土地に堆積物が山になっているのは知りませんでした。私が知っているのは平らな状態です。 5 本件土地に堆積物がある事情は分かりません。 (令和7年6月30日に口頭聴取)

(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 6月10日 (火) 13:15-13:30	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の閲覧及び交付請求等
令和7年 6月11日 (水) 13:00-13:10	当庁	Bから電話聴取
令和7年 6月12日 (木) 16:45-17:00	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 6月23日 (月) 9:35-9:50	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7年 6月30日 (月) 13:25-13:30	B宅	Bから口頭聴取
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



請 求 部 分	所 在 大野市中荒井町二丁目				地 番 735番					
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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	昭和56年1月23日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

令和7年6月10日
福井地方法務局

登記官

(6枚目)

公用



(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	所在	大野市中荒井町二丁目				地番	737番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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	昭和56年1月23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6月10日
福井地方法務局

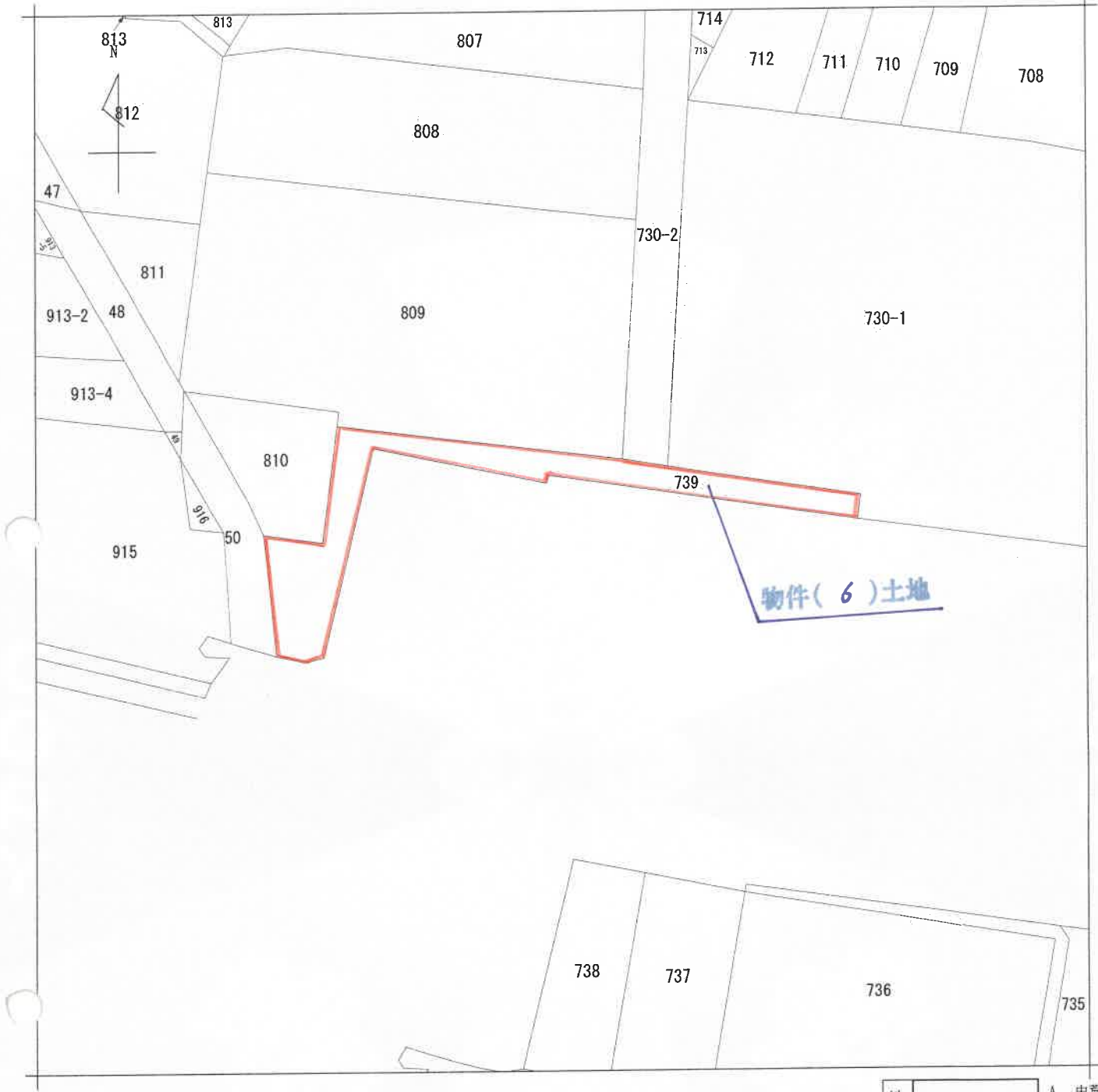
請求番号：22-2
(1/1)

登記官

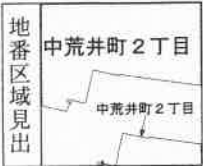
(7枚目)

A4判に縮小

公用



(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。



A 中荒井町2丁目

請 求 部 分	所 在	大野市中荒井町二丁目				地 番	739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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和56年1月23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。

令和7年6月10日
福井地方法務局

登記官

請求番号：22-3
(1/1)

(8 枚目)

A4判に縮小

公用

令和7年6月10日

福井地方法務局

海珍品

(9枚目)

請求番号: 22-4

0117563

地 番

土地の所在

大野市 也美井 29字被学団

區量測積地

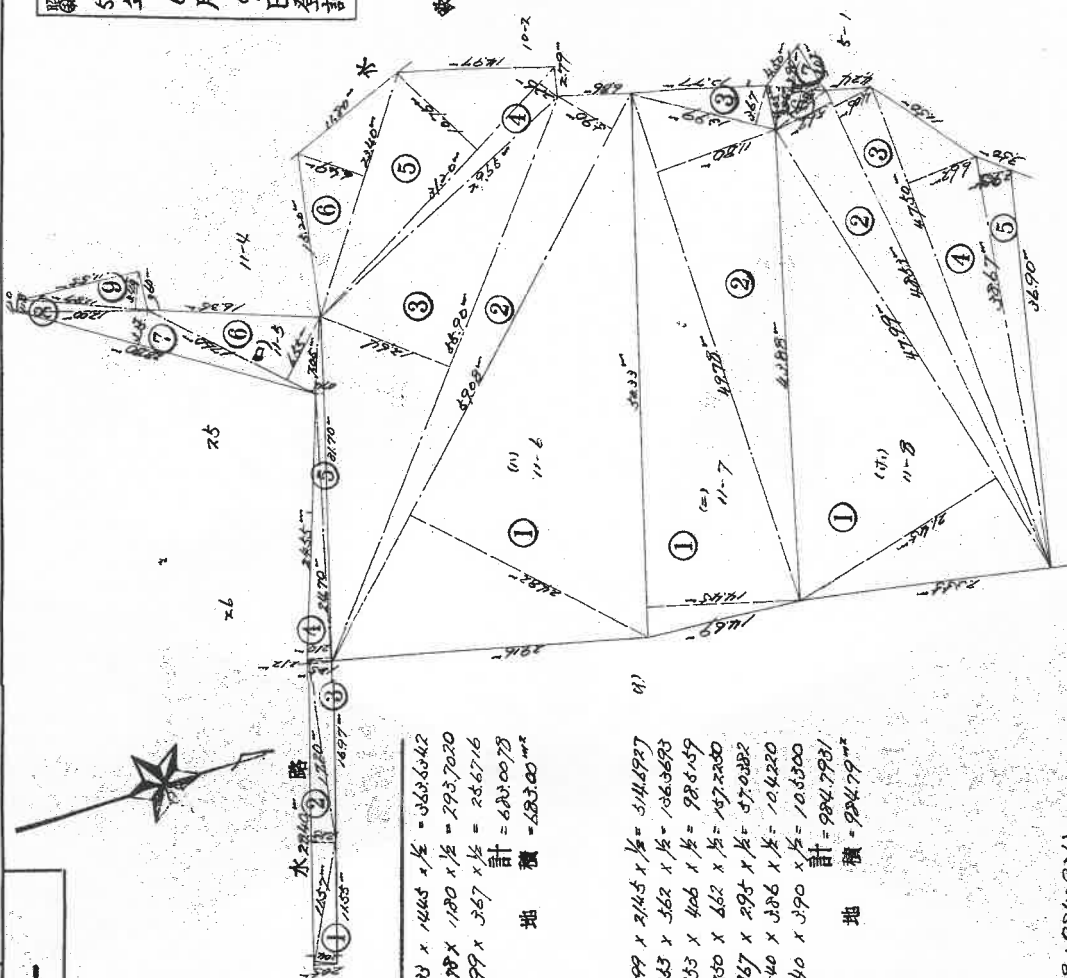
前	後	新
137 807 809	739 807 809	739 807 809

昭和五十九年五月八日

51年6月9日登記

作者製作者

人請申



- ① $30.33 \times 1445 \times \frac{1}{2} = 21676.347$
- ② $49.98 \times 1180 \times \frac{1}{2} = 29570.20$
- ③ $13.99 \times 367 \times \frac{1}{2} = 2567.16$

理

- ① $4799 \times 2\frac{1}{4} = 11497\frac{1}{2}$
- ② $4863 \times 3\frac{1}{2} = 16866\frac{1}{2}$
- ③ $4853 \times 4\frac{1}{2} = 21838\frac{1}{2}$
- ④ $4750 \times 6\frac{1}{2} = 30875$
- ⑤ $3867 \times 29\frac{1}{2} = 113926\frac{1}{2}$
- ⑥ $340 \times 38\frac{1}{2} = 13030$
- ⑦ $340 \times 39\frac{1}{2} = 13430$

時

① $5900 \times 2402 \times \frac{1}{2} = 7031800$
 ② $5900 \times 570 \times \frac{1}{2} = 171000$
 ③ $5590 \times 1264 \times \frac{1}{2} = 353280$
 ④ $3120 \times 226 \times \frac{1}{2} = 35280$
 ⑤ $3120 \times 1070 \times \frac{1}{2} = 167100$
 ⑥ $2160 \times 669 \times \frac{1}{2} = 723240$
 計 = 9396600
 地積 = 639640

却

$$11) = 6025.7420 - (2309985 + 1399643) + 403.0078 + 984.7931) \\ = 2645.3442$$

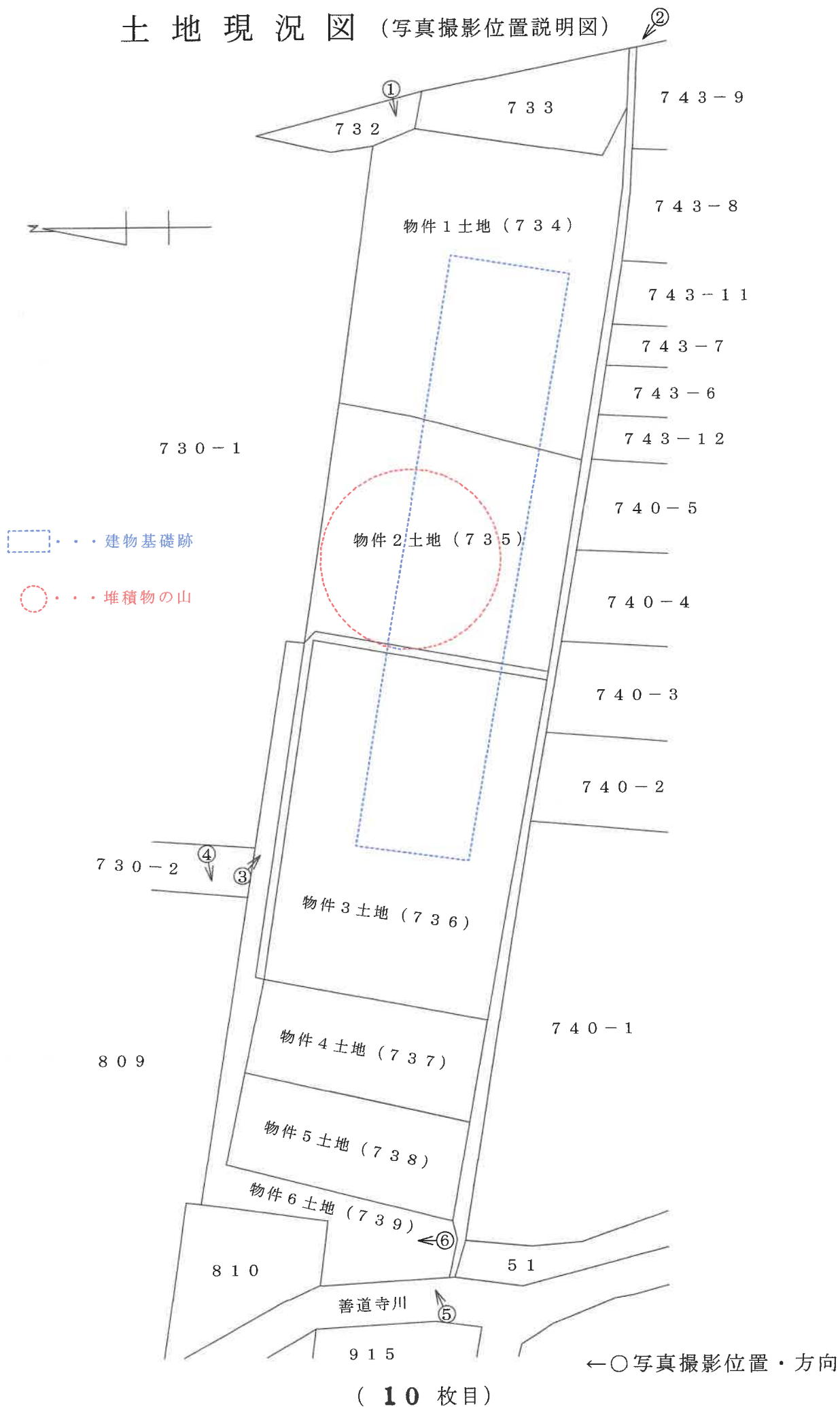
此

縮 尺 1/500

(福井土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地現況図 (写真撮影位置説明図)



写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影



物件1
及び2
土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

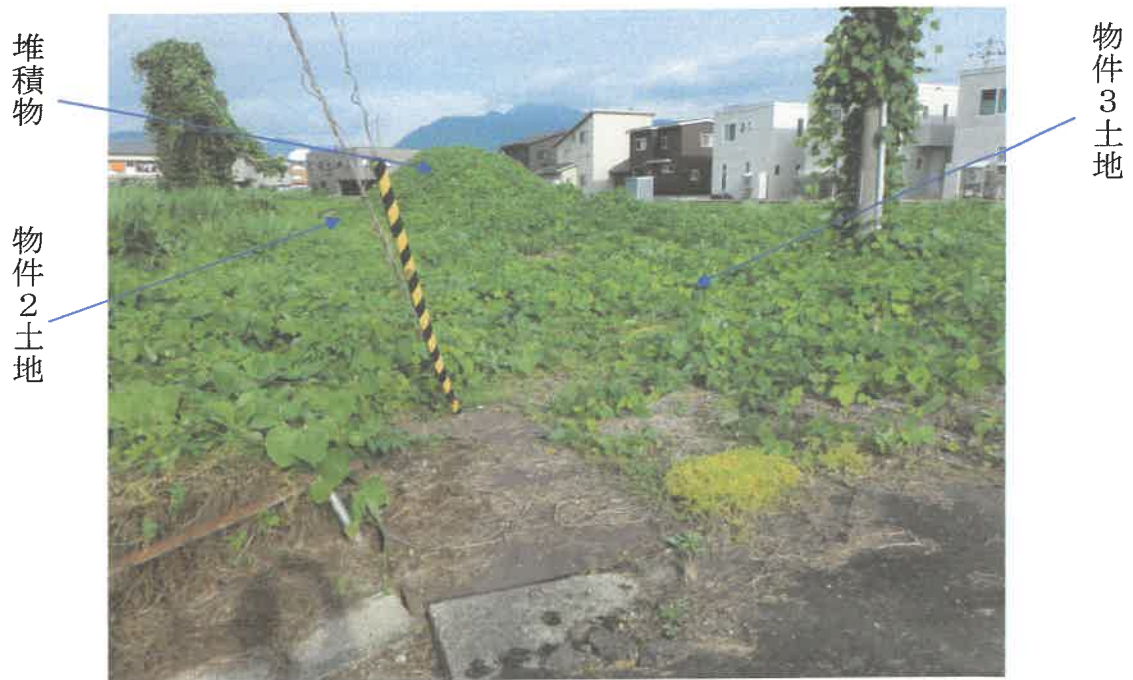
物件1
及び2
土地



七三
三番
土地

写真番号 3

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 4

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 5

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 6

本件競売物件の全景を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 7 月 22 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1～6に対応)

評価人 不動産鑑定士

梅 田 真 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 390,000 円
物件2(土地)	金 60,000 円
物件3(土地)	金 590,000 円
物件4(土地)	金 160,000 円
物件5(土地)	金 160,000 円
物件6(土地)	金 150,000 円

1. 一括価格は、物件1～6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個別価格を基に算出した価格である。

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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。
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 地積	大野市中荒井町2丁目 734番 宅地 667.17㎡	879.74㎡
2	所在地 地積	大野市中荒井町2丁目 735番 宅地 172.60㎡	661.50㎡
3	所在地 地積	大野市中荒井町2丁目 736番 宅地 1,018.18㎡	961.03㎡
4	所在地 地積	大野市中荒井町2丁目 737番 宅地 244.62㎡	273.04㎡
5	所在地 地積	大野市中荒井町2丁目 738番 宅地 244.62㎡	270.41㎡
6	所在地 地積	大野市中荒井町2丁目 739番 宅地 230.99㎡	298.82㎡
番 号	特 記 事 項		
1～6	・登記数量合計は2,578.18㎡で、現況数量合計3,344.54㎡と比較して約29.7%の縄延びが認められる。 ・現況数量の把握に当たっては、目的土地を含めて周辺土地の地積測量図を入手して照合した結果であり、土地全体(外周)の現況数量を把握することが目的であり、個別の目的土地の数量はあくまで内訳であり、参考に過ぎない。		

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1～6)

位 置 ・ 交 通		JR越美北線「越前大野」駅より 北西方 約 940 m (道路距離)
付 近 の 状 況		行止まり市道沿いに未利用地が広がる地域で、西側は善道寺川、東側は越美北線に囲まれており、周辺地域とは隔離している。 未利用地となる以前は織物関連工場が集積していたが、その多くが取り壊され、一部はこども園や福祉施設に用途転換されているが、目的物件周辺は更地の状態で放置され、未利用地の状態である。
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 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% ※基準建蔽率も同じ 200% なし ○特別用途地区 準工業地域については、第1種特定規模集客施設制限地区に指定されており、特定用途制限地域で規制される用途の建物の床面積が5,000㎡を超えることはできない(詳細は大野市交通住宅まちづくり課に要確認)。 ○都市計画道路善道寺線(計画幅員12m) 物件1の東側に都市計画道路が計画されているが、現段階では整備の予定はなく、時期も未定である。 ○宅地造成等工事規制区域
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	2,578.18 m² 約 5.5 m (北側市道に接面する幅員を採用) 約 28.8 m (南北の奥行を記載) 東西に長い不整形地
接 面 道 路 の 状 況		北側 約5m舗装市道 (建築基準法第42条第1項に該当) 南側 約1m未舗装道路 (大野市の法定外公共物) 東側 計画幅員12mの都市計画道路善道寺線の計画区域に隣接 ※物件1の一部が計画区域(約113.25㎡)に含まれる。 高低差 等高
土地の利用状況等		未利用地の敷地として利用されている。 目的土地の中央付近に一般作業廃棄物(石・コンクリートガラ等)が高さ約3mほど山積みされている。 所有者の話によると誰かが勝手に置いたものとのことである。 隣接不動産の状況は東側はJR越美北線、南側は官地を介して一般住宅・農家住宅、西側は未利用地と善道寺川、北側は未利用地である。
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55年)は工場であったものと推定されるが、平成28年頃には解体されており、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。
	物件1～3の土地に跨って、元工場の建物基礎(鉄筋コンクリート造)が残置されている(別紙敷地概測図参照)。
	物件2の土地上付近に一般作業廃棄物(石、コンクリートガラ等)が山積みされ、残置されている(別紙敷地概測図参照)。
	・公図・地積測量図をもとに現地と照合したが、目的土地の地積測量図は作成時期が古く、周辺の地積測量図から推定して敷地概測図を作成しており、形状は概ね公図と一致しているが、面積は約29.7%縄延びが認められる。
	・物件2と3と6の間に大野市管理の法定外公共物(赤道)が介在している。

※ 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、通常のコスト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1～6一体)

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	9,600	0.42	667.17	0.80	2,150,000
2			172.60	0.50	350,000
3			1,018.18	0.80	3,280,000
4			244.62	0.90	890,000
5			244.62	0.90	890,000
6			230.99	0.90	840,000
計	—	—	2,578.18	—	8,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大野(県)－2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 15,300 \text{ 円/㎡} & \times 100 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 153 & \div 9,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.04

◇ 地域格差： 街路条件 1.05 交通接近条件 1.02
(相乗積) 環境条件 1.40 行政的条件 1.02

イ 個別格差： 規模 0.80 軌道敷に隣接 0.90
(相乗積) 形状 0.80 官地介在 0.95
袋地 0.70
縄延び 1.10

※都市計画道路が一部含まれている点については、将来事業が進捗した際には時価で補償が受けられることから、減価要因とはならないものと判断した。

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物の残存基礎及び不法投棄による一般産業廃棄物の残置等と敷地の適応状態を考慮。

2 評価額の判定

前記により求めた建付地価格に、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
1	2,150,000	0.00	自主占有	0
2	350,000	0.00	自主占有	0
3	3,280,000	0.00	自主占有	0
4	890,000	0.00	自主占有	0
5	890,000	0.00	自主占有	0
6	840,000	0.00	自主占有	0
合計	8,400,000	—	—	0

イ 土地利用権等割合：物件1～6の土地利用権等を所有者による自主占有と判定し、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) (1①) 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	2,150,000	0		0.3	0.6	1.00	390,000
2	350,000	0		0.3	0.6	1.00	60,000
3	3,280,000	0		0.3	0.6	1.00	590,000
4	890,000	0		0.3	0.6	1.00	160,000
5	890,000	0		0.3	0.6	1.00	160,000
6	840,000	0		0.3	0.6	1.00	150,000
一括価格（合計）							1,510,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物の基礎が残置されていること並びに不法投棄による一般産業廃棄物が残置されていること等、将来の撤去の可能性等を考慮

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： 特になし

第6 参考価格資料

地価調査価格	大野(県)－2
所 在	大野市中荒井町1丁目107番
住 居 表 示	なし
価 格	15,300 円/㎡
位 置	「越前大野」駅 約1.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	217 ㎡
供給処理施設	下水のみ
接 面 街 路	南6m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	中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- ① 所在位置略図
- ② 住宅地図写
- ③ 合成公図写
- ④ 敷地概測図

【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

福井県大野市中荒井町2丁目 付近



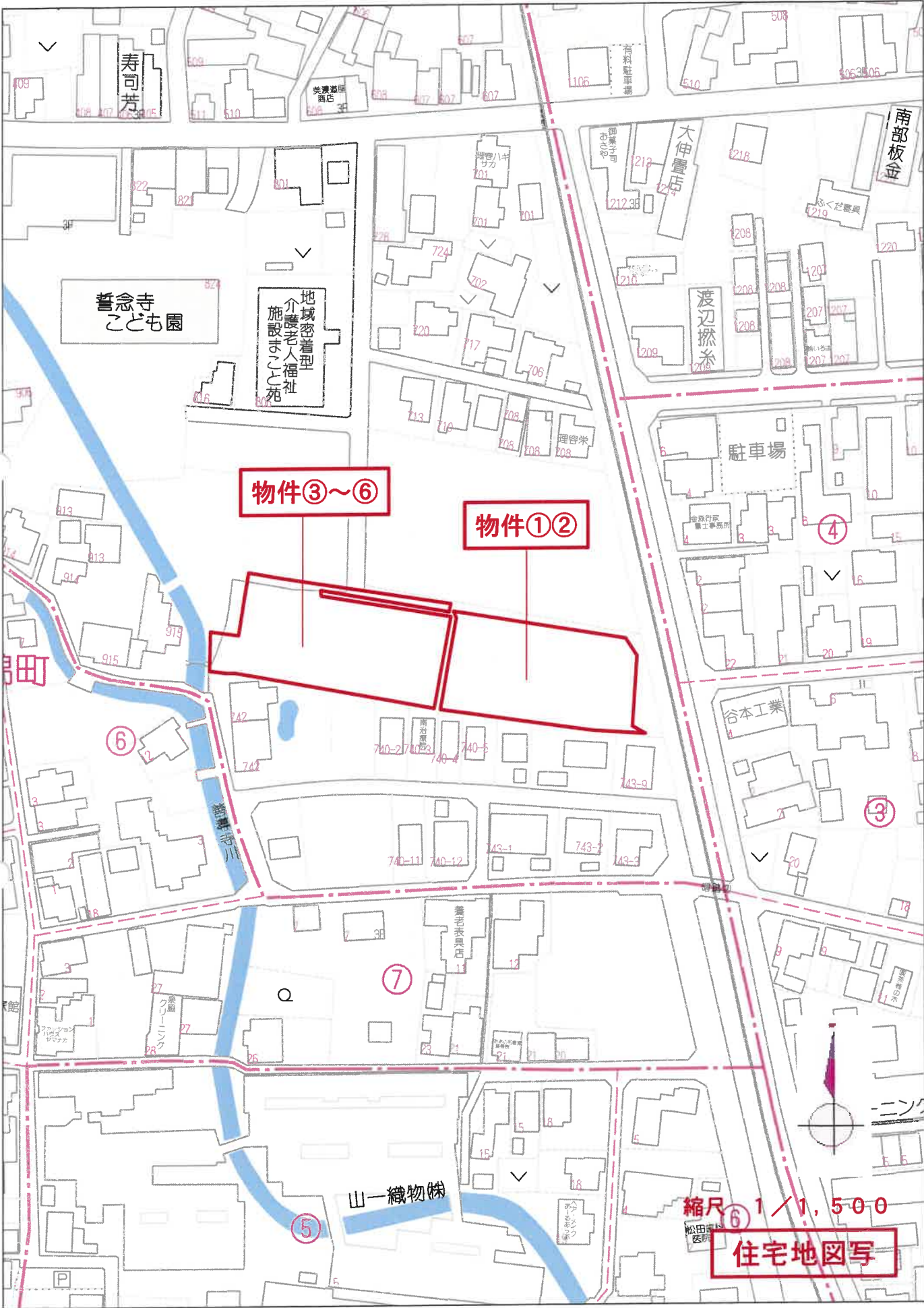
1 : 7,000 相当

(C)2020 MAPPLE, Inc.

縮尺 1 / 7, 000

所在位置略図

地図上の1センチは約 70 メートル
印刷中心は 東経 136度29分37秒 北緯 35度59分12秒

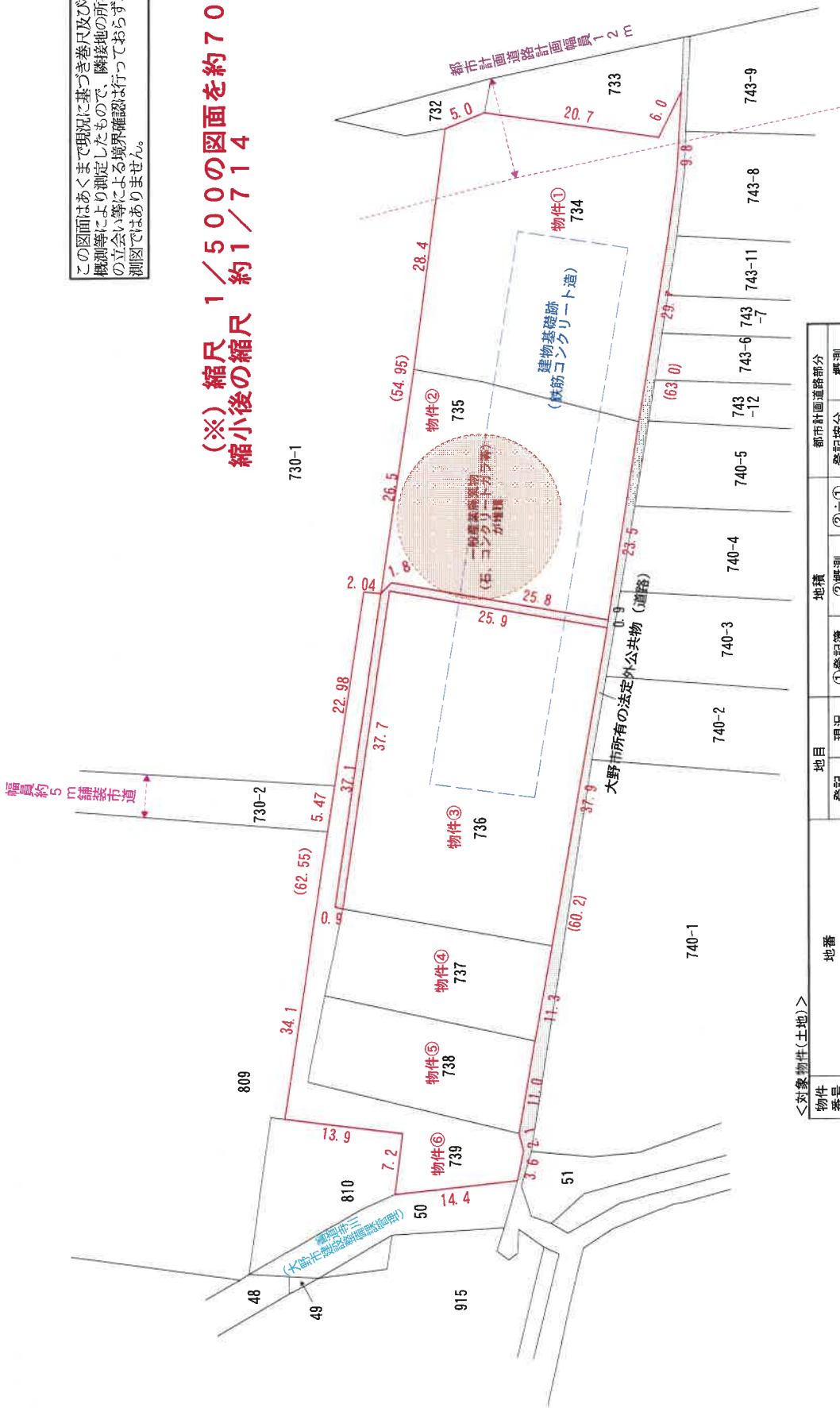


60m

1:1500

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、実
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



対象物件(土地)		地番	地目		地積			都市計画道路部分	
					①登記簿	②概測	②÷①	登記按分	概測
物件番号	地番	登記	現況						
①	大野市中荒井町2丁目734番	宅地	宅地		667.17㎡	879.74㎡	131.9%	113.25㎡	149.33㎡
②	大野市中荒井町2丁目735番	宅地	宅地		172.60㎡	661.50㎡	383.3%		
③	大野市中荒井町2丁目736番	宅地	宅地		1,018.18㎡	961.03㎡	94.4%		
④	大野市中荒井町2丁目737番	宅地	宅地		244.82㎡	273.04㎡	111.8%		
⑤	大野市中荒井町2丁目738番	宅地	宅地		244.82㎡	270.41㎡	110.5%		
⑥	大野市中荒井町2丁目739番	宅地	宅地		230.99㎡	298.82㎡	129.4%		
		合計			2,578.18㎡	3,344.54㎡	129.7%	113.25㎡	149.33㎡

縮尺 1/500
敷地概測図