

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 2 0 日から 令和 8 年 2 月 2 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 2 5 日 午前 9 時 5 0 分 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 3 3 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, 2	8, 610, 000 6, 888; 000	一括	1, 722, 000	78, 082	0
1	970, 000				
2	7, 640, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 坂井市三国町運動公園二丁目 |
| | 地 番 | 701番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂井市三国町運動公園二丁目 701番地8 |
| | 家屋 番号 | 701番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 57.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1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 坂井市三国町運動公園二丁目
地 番 701番8
地 目 宅地
地 積 141.57平方メートル
- 2 所 在 坂井市三国町運動公園二丁目 701番地8
家屋 番号 701番8
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 57.96平方メートル



令和7年（ケ）第 70号
令和7年11月21日受理
令和8年 1月 8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 | 坂井市三国町運動公園二丁目 |
| | 地 番 | 701番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂井市三国町運動公園二丁目 701番地8 |
| | 家屋番号 | 701番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 57.96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	福井県坂井市三国町運動公園二丁目10番27号	
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に、境界標と思われる金属鋲が存在する。
- 3 本土地の北側境界付近、西側境界付近及び南側境界付近には、それぞれコンクリート境界ブロックが存在する。
- 4 本土地は、東側(南東面)が市道に接面している。
- 5 本土地は、物件2建物の存在する部分(底地部分)が駐車場部分より約0.5メートル高くなっている。駐車場部分は、市道と等高である。

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 本建物の外装は、軒板の塗装及び外壁のコーキングが劣化しており、経年相応の老朽化が見られるが、内装は、白のクロスが張り替えられており、経年相応の老朽化が見られない。
- 3 本建物には太陽光発電システムが設置されており、同システムは、本建物の従物と考えられるが、その所有権が第三者に留保されている可能性がある。

(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)

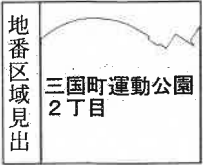
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 本件物件には、私とその家族が住んでいます。他人に貸している部分はありません。 3 本件建物に設置してある太陽光発電システムは、本件建物を建てた後に設置しました。売電していますが、それについては、私は分からないので、妻に聞いてください。 (令和7年12月1日に電話聴取)
■ Aの妻 (占有補助者)	1 私は、本件物件の所有者Aの妻です。 2 本件物件は、自己使用しています。 3 本件建物は、新築した後、増改築や修繕は行っていません。 4 本件建物は、新築時に張った白のクロスが欠陥品だったらしく、今から3～4年前に、全ての白のクロスを張り替えてくれました。 5 本件建物は、オール電化で、IHコンロに、電気温水器です。太陽光発電システムを設置してありますが、床暖房はありません。 6 太陽光発電システムは、平成26年頃に設置しました。現在、毎月の支払いには無いので、借りた住宅ローンで完済したと思います。購入先は覚えていません。もしかしたら信販会社かリース会社に所有権が留保されているかもしれません。 7 太陽光発電システムで発電した電気は、本件建物で使用しておらず、北陸電力送配電株式会社に100パーセント売電しています。1か月の売上額は、夏で4,000円くらい、冬で2,000円くらいです。 8 本件建物に、破損はありません。傾きもありません。ただし、1階LDの南側壁に三点穴が2か所、階段の上から2段目の段鼻に凹みが1か所、2階南側洋室のクローゼット前の床に凹みが1か所、それぞれ存在します。 9 本件建物で、火災やボヤを生じたことはありません。 10 本件建物に、雨漏りはありません。白アリも見たことはありません。 11 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。 12 本件建物内で、犬や猫などの動物を飼ったことはありません。 13 本件土地にある自転車置き場(動産)は、金具で固定してあります。その中にあるのは、子供の自転車だけです。第三者の所有物はありません。 14 本件建物の西側外壁は、苔が生えます。 (令和7年12月22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11月25日(火) 9:00-9:15	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11月26日(水) 11:15-11:40	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12月22日(月) 13:00-14:10	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 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年12月22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12月22日 債務者兼所有者の妻が在宅していたが、債務者兼所有者は不在であったので、立会人 B を立ち会わせて調査を行った。 ☐ 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	所在	坂井市三国町運動公園二丁目				地番	701番8			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年9月17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11月25日
福井地方事務局

請求番号：2-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成25年6月11日

公用

令和7年11月25日 福井地方方法務局

登記官

(7枚目)

地積測量図

701-6,701-7,701-8

坂井市三国町運動公園二丁目

求積表

地番 ④ 701-6				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
R7	25467.328	13482.606	15.265	388697.701920
R5	25460.772	13500.864	21.251	541066.865772
R18	25482.154	13503.857	-15.265	-388985.080810
R16	25484.710	13486.599	-21.251	-541575.572210
合計				-796.985328
合計面積				398.0428640
合計地積				398.04

地番 ⑤ 701-7				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
R5	25460.772	13500.864	12.831	326087.165632
CK1	25458.557	13516.688	18.215	463727.615755
CK2	25460.364	13519.079	3.395	86437.935780
B3	25467.671	13520.083	0.147	3743.747637
R3	25467.791	13519.226	0.820	20883.588620
R2	25479.768	13520.903	-15.389	-391598.554392
R18	25482.154	13503.857	-20.039	-510638.884008
合計				-755.385074
合計面積				377.6925370
合計地積				377.69

地番 ⑥ 701-8				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
B3	25467.671	13520.083	14.777	376335.774367
R21	25488.319	13534.003	2.246	57246.764474
R20	25489.953	13522.329	-13.100	-333918.384300
R2	25479.768	13520.903	-3.103	-79068.730104
R3	25467.791	13519.226	-0.820	-20883.588620
合計				-283.154183
合計面積				141.5770915
合計地積				141.57

総合計面積 917.312925 m²

座標系	DID地区第VI系(測地成果2011)
測量年月日	平成25年4月12日

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	CK1-CK2
金属標	R2-R5-R7
鉄 釘	B3-R20-R21
樹脂杭	R3-R16-R18

既知点の種類	既知点の名称及び座標値		備考
	点名	Y座標	
座標交換	点名	X座標	
街区多角点	10A02	25521.429	13453.512
街区多角点	10A02	25538.880	13532.257

A4判に縮小

作成者

(平成25年4月24日作成)

申請人

縮尺

1/500

物件(/)土地



登記年月日：平成25年9月30日

公用

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11月25日 福井地方方法務局

登記官

(8 枚)

請求番号：2-3

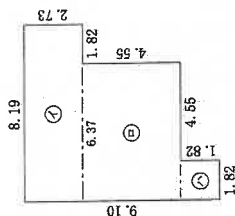
物件(2)建物

各階平面図

建物図面図

家屋番号	701番8
建物の所在	坂井市三国町運動公園二丁目701番地8

1階

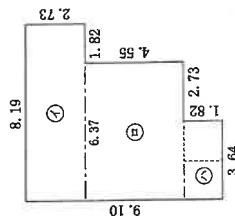


求積表

①	8.19 × 2.73 =	22.3587
②	6.37 × 4.55 =	28.9835
③	1.82 × 1.82 =	3.3124
計		54.6546

床面積 54.65㎡

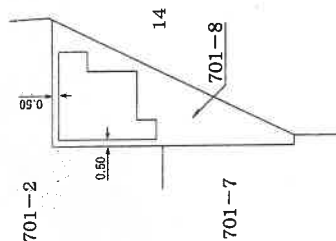
2階



求積表

①	8.19 × 2.73 =	22.3587
②	6.37 × 4.55 =	28.9835
③	3.64 × 1.82 =	6.6248
計		57.9670

床面積 57.96㎡



作成者

25年 9月 21日作成)

縮尺

1/250

申請人

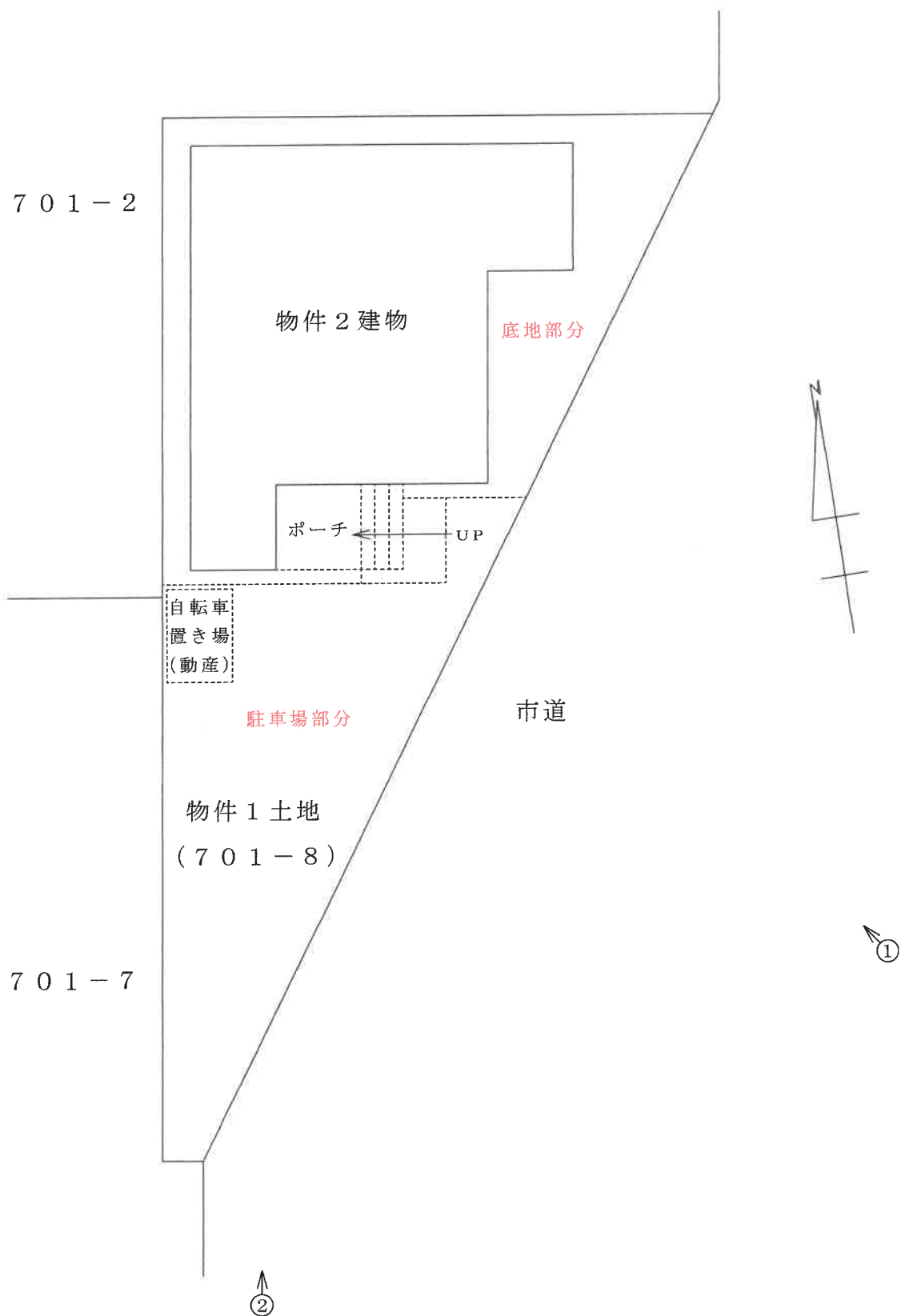
縮尺

1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図

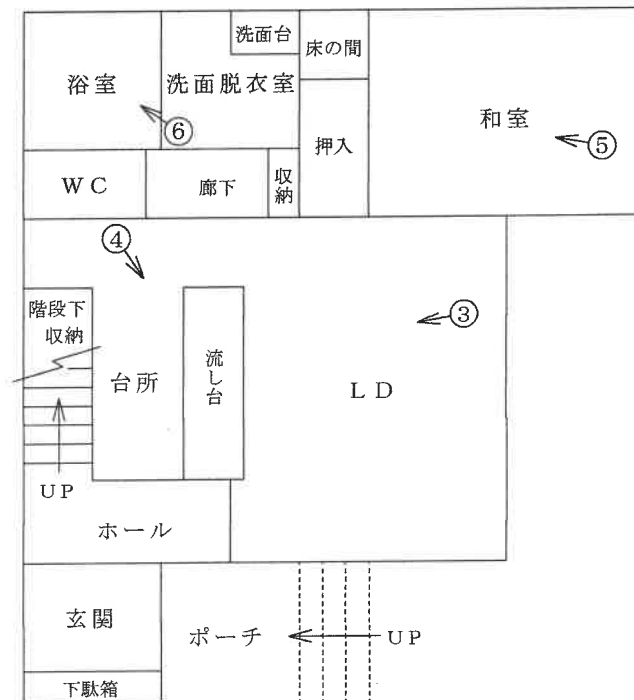
(写真撮影位置説明図)



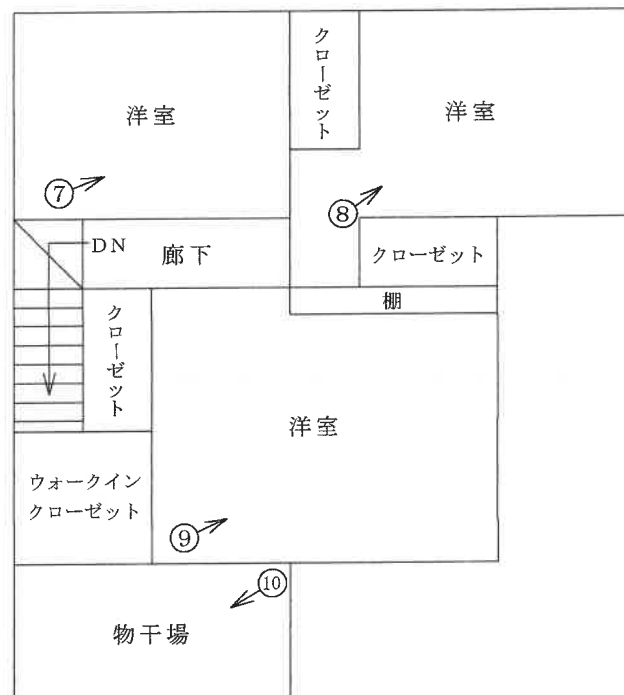
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

1 階



2 階



←○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LD）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（1階の台所）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階北西側の洋室）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（2階北東側の洋室）を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部（2階南側の洋室）を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部（2階の物干場）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 70 号
令和 7 年 12 月 22 日 現地調査
令和 8 年 1 月 8 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宮岡 広英



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 970,000 円
物件2(建物)	金 7,640,000 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	坂井市三国町運動公園2丁目 701番8 宅地 141.57㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市三国町運動公園2丁目 701番地8 701番8 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 54.65㎡ 2階 57.96㎡ 合計 112.61㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1・2	物件2建物に存する太陽光発電関連の設備について、契約関連書類の確認ができなかったことから、第三者による所有権留保の可能性を否定できない。		

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)

位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道三国芦原線 「三国」駅より 北方 約 1.9 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は坂井市三国地区市街地北方の外縁部に位置し、一般住宅を中心に共同住宅等もみられる大規模住宅団地である。
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
面 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	141.57 m² 約 24.9 m 約 11.8 m(最大) 不整形
接面道路の状況		東側 約6.0m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 高低差 ほぼ等高～約0.5m高く接道
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北・西側が共同住宅、東側が道路を介して空地、南側が一般住宅である。
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 前面道路に本管あり(クリーンガス福井株式会社の集中プロパンによる団地内ガス供給) 前面道路に本管あり
特 記 事 項		・全部事項証明書、及び古地図(昭和60年・平成5年・同20年)より、土壌汚染の可能性について調査したところ、物件2建物建築前の土地利用は共同住宅であり、周辺にも土壌汚染を懸念される施設がないことが確認できた。 ・福井県「水害ハザード情報ふくい」HP・洪水浸水想定区域(計画規模)において、浸水想定のない区域である。 ・北側の物件2建物下地部分は、南側の駐車場部分より約0.5m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。

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			建築年月日等（登記記載）	平成25年7月31日 新築
			経過年数	12 年
			経済的残存耐用年数	13 年
仕 様	構	造	木造	
	屋	根	瓦	
	外	壁	サイディングボード	
	内	装	ビニールクロス等	
	天	井	ビニールクロス等	
	床		フローリング等	
	設	備	給水、排水、電気、オール電化、電気温水器、太陽光発電設備(特記事項参照)等	
	そ	の	他	自転車置場(動産)
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			普通	
保 守 管 理 の 状 態			各種建材・内装材の老朽化・破損の程度について、外装部分は経年相応、内装部分は経年と比較して優る。保守管理の状態は普通である。 なお、主な損傷等は以下のとおりである。 ・外壁コーキング材の劣化 ・軒部分木材について塗装の劣化 ほか	
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項			・建物登記簿による建築時期は、昭和56年6月に施行された新耐震設計法の施行後である。 ・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。 ・立会者への主な聴取調査内容は、以下の通りである(詳細は現況調査報告書を参照)。 ①3～4年前に全室の白色ビニールクロス(壁・天井の大部分)貼替 ②太陽光発電設備は、建物建築とほぼ同時期に設置している ③太陽光発電設備に係る契約関係書類が見当たらない ④太陽光発電設備に係るパワーコンディショナーは当初のもの	

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	18,800	0.77	141.57	0.98	2,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 坂井ー2

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,300 & \text{円/㎡} & \times & 98 & / & 100 & \times & 100 & / & 104 & \times & 100 & / & 107 & = & 18,800 & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.04

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.02
(相乗積) 環境条件 1.05 行政的条件 1.00

イ 個別格差 方位 1.02 形状 0.75
(相乗積)

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	180,000	112.61	0.52	10,540,000

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。

○主である建物

経過年数 12 年

経済的残存耐用年数 13 年

観察減価 5%

残価率 5%

・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 13 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 25 年) } × (1 - 観察減価等 0.05) = 0.52

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	2,010,000	0.30	法定地上権	600,000

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	2,010,000	-600,000		0.98	0.7	1.00	970,000
2	10,540,000	600,000	—	0.98	0.7	1.00	7,640,000
一括価格 (合計)							8,610,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 太陽光発電関連の設備について、第三者による所有権留保の可能性を否定できない点を考慮。

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

地価公示価格	坂井ー2
所 在	坂井市三国町新宿1丁目617番
住 居 表 示	三国町新宿1ー6ー11
価 格	21,300 円/㎡
位 置	「三国港」駅 約600m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	216 ㎡
供給処理施設	水道・下水
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種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 80%
地 域 の 概 要	中規模住宅の中に空地が見られる新興住宅地域

第7 附属資料

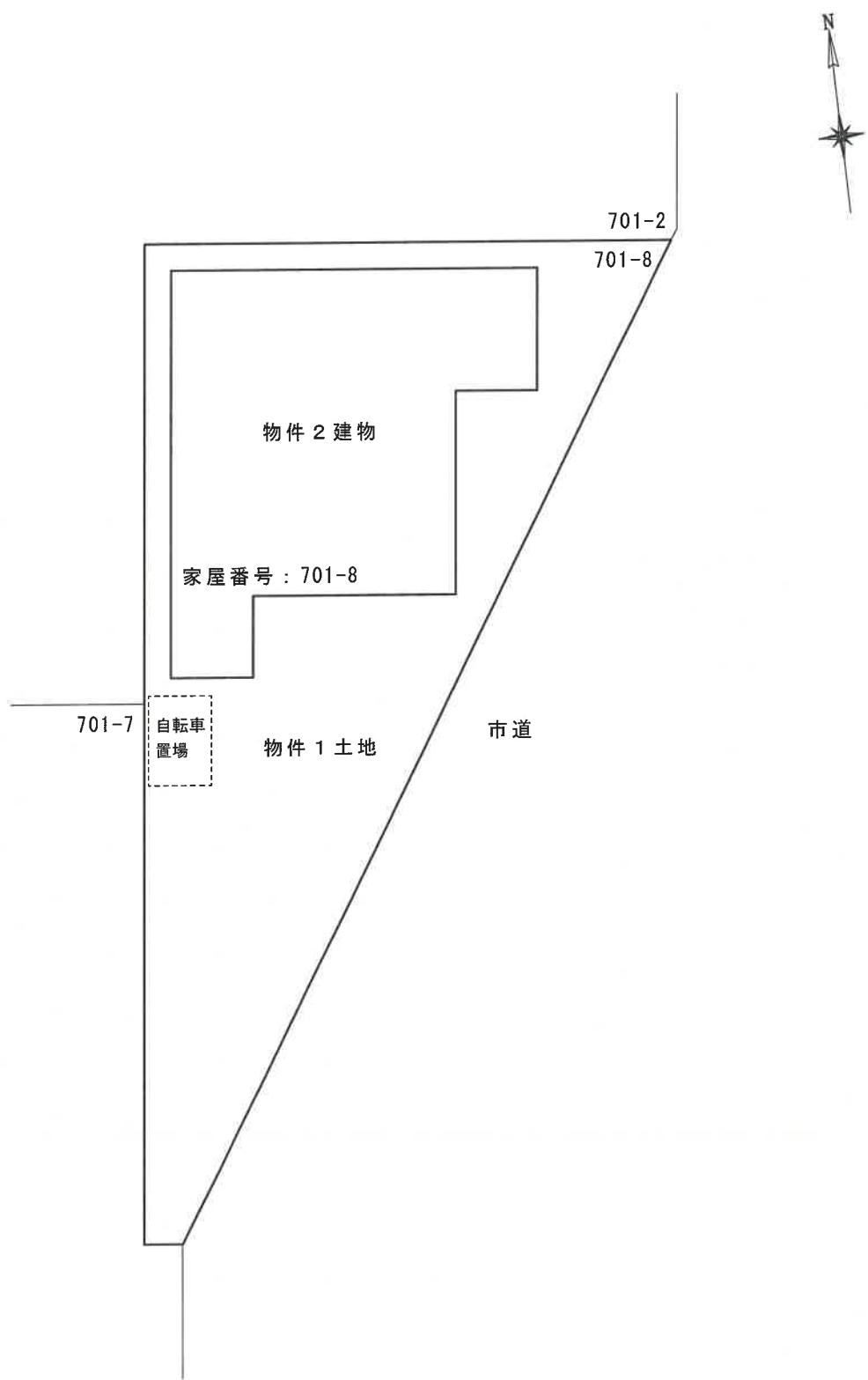
- ① 所在位置略図
- ② 位置図
- ③ 現況見取図
- ④ 建物間取図

【付記】

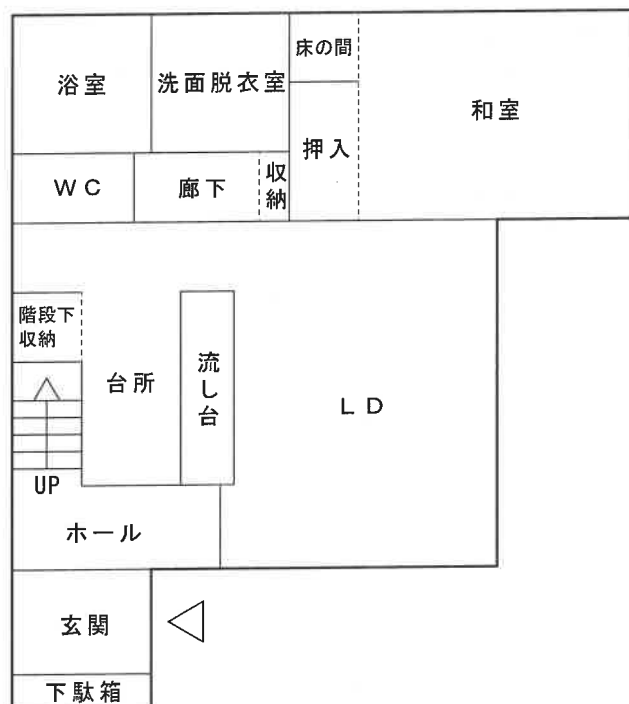
本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以 上





1 階



2 階

