

## 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 3月12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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月10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 4月30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 4月13日から 令和 8年 4月14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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |        |                       |
|---|--------|-----------------------|
| 1 | 所 在    | 三方上中郡若狭町上野18号観音寺      |
|   | 地 番    | 35番                   |
|   | 地 目    | 宅地                    |
|   | 地 積    | 146.00平方メートル          |
| 2 | 所 在    | 三方上中郡若狭町上野18号観音寺      |
|   | 地 番    | 36番                   |
|   | 地 目    | 宅地                    |
|   | 地 積    | 483.83平方メートル          |
| 3 | 所 在    | 三方上中郡若狭町上野18号観音寺 36番地 |
|   | 家屋 番号  | 36番                   |
|   | 種 類    | 居宅                    |
|   | 構 造    | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積  | 91.66平方メートル           |
|   | (附属建物) |                       |
|   | 符 号    | 1                     |
|   | 種 類    | 車庫                    |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき平家建            |
|   | 床 面 積  | 39.90平方メートル           |



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月30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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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、2】

隣地（地番34番、33番、37番）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    | 三方上中郡若狭町上野18号観音寺      |
|   | 地 番    | 35番                   |
|   | 地 目    | 宅地                    |
|   | 地 積    | 146.00平方メートル          |
| 2 | 所 在    | 三方上中郡若狭町上野18号観音寺      |
|   | 地 番    | 36番                   |
|   | 地 目    | 宅地                    |
|   | 地 積    | 483.83平方メートル          |
| 3 | 所 在    | 三方上中郡若狭町上野18号観音寺 36番地 |
|   | 家屋 番号  | 36番                   |
|   | 種 類    | 居宅                    |
|   | 構 造    | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積  | 91.66平方メートル           |
|   | (附属建物) |                       |
|   | 符 号    | 1                     |
|   | 種 類    | 車庫                    |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき平家建            |
|   | 床 面 積  | 39.90平方メートル           |



令和7年(ケ)第25号  
令和7年5月20日受理  
令和7年7月25日提出

# 現況調査報告書

(物件1～3)

福井地方裁判所

執行官 富田 耕次

(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    | 三方上中郡若狭町上野18号観音寺      |
|   | 地 番    | 35番                   |
|   | 地 目    | 宅地                    |
|   | 地 積    | 146.00平方メートル          |
| 2 | 所 在    | 三方上中郡若狭町上野18号観音寺      |
|   | 地 番    | 36番                   |
|   | 地 目    | 宅地                    |
|   | 地 積    | 483.83平方メートル          |
| 3 | 所 在    | 三方上中郡若狭町上野18号観音寺 36番地 |
|   | 家屋 番号  | 36番                   |
|   | 種 類    | 居宅                    |
|   | 構 造    | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積  | 91.66平方メートル           |
|   | (附属建物) |                       |
|   | 符 号    | 1                     |
|   | 種 類    | 車庫                    |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき平家建            |
|   | 床 面 積  | 39.90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) 三方上中郡若狭町上野第18号36番地
土地	物件1・2
現況地目	■宅地(物件1・2) □畑(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	
建物	物件3
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居宅(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	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (本件物件所有者)	<p>1 私は本件物件の所有者です。本件物件のライフラインは全て停止しており、空き家として私が管理占有しています。</p> <p>2 本件物件を購入したころに西側と南側の隣地所有者との間で境界の確認をしましたが、東側隣地所有者とは境界の確認はしていません。境界について争いはありません。</p> <p>3 本件物件を私が購入してからは本件物件内で亡くなった人はいませんが、購入する以前のことは知りません。</p> <p>4 物件2土地上の車2台は書類上の廃車手続きが済んでいますが、附属建物内の1台は廃車手続きが未了です。3台とも動きません。</p> <p>5 物件3建物内には必要な動産が残っていますから、ゴミを片付けながら必要な動産を別の場所に移そうと思っています。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年7月15日聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

## 執行官の意見

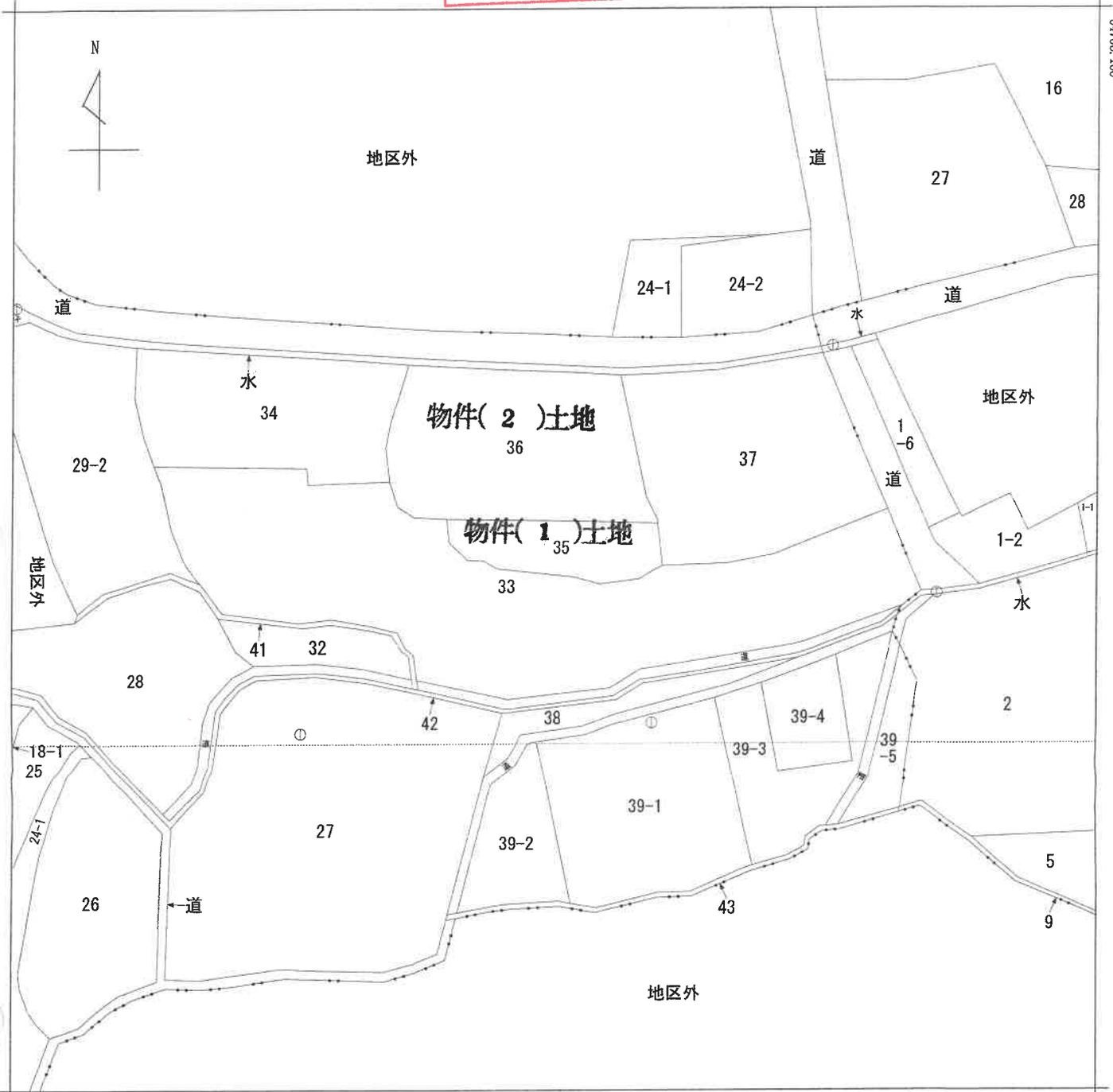
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1・2土地には雑草が繁茂しており西側、南側、東側境界の確認ができなかった。物件1土地の北側境界は明らかであるが、西側、南側、東側の境界は不明である。
- 3 物件3建物内には添付写真のとおりゴミが散乱しており、床や壁の損傷の有無は確認できなかった。
- 4 評価人からの情報によると、上水道で9万9千円、下水道で90万円の加入金を若狭町に支払う必要がある場合があるとのことである。よって、買受希望者は事前に若狭町役場に確認が必要であると思われる。

(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21日(水) 10:20 - 10:30	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5月22日(木) 11:35 - 11:45	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年7月15日(火) 14:00 - 15:15	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査 Aから聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-8444.837 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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 (toughokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	三方上中郡若狭町上野18号観音寺				地番	35番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年3月			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。

(福井地方方法務局敦賀支局管轄)

令和7年5月21日

福井地方方法務局

登記官



A4版に縮小

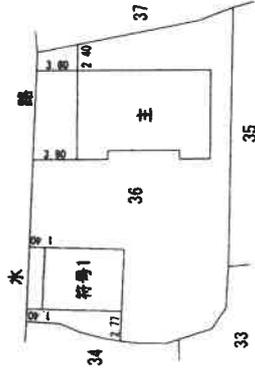
面  
図

建  
物  
階  
平  
面  
図

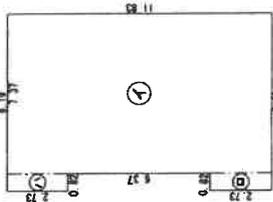
36番

家屋番号  
建物の所在

三方上中郡若狭町上野18号観音寺36番地



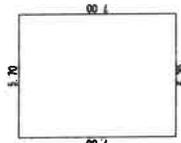
主たる建物



求積表

①	7.37 x 11.83	=	87.1871
②	0.82 x 2.73	=	2.2386
③	0.82 x 2.73	=	2.2386
合計			91.6643
床面積			91.66 m <sup>2</sup>

符号1



求積表

	5.70 x 7.00	=	39.9000
合計			39.9000
床面積			39.90 m <sup>2</sup>

作成者

年 9月 15日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成24年9月24日

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。

(福井地方法務局 教養支店 簿籍)

令和7年5月21日

福井地方法務局

登記官

公用

(7枚目)

請求番号：4-2

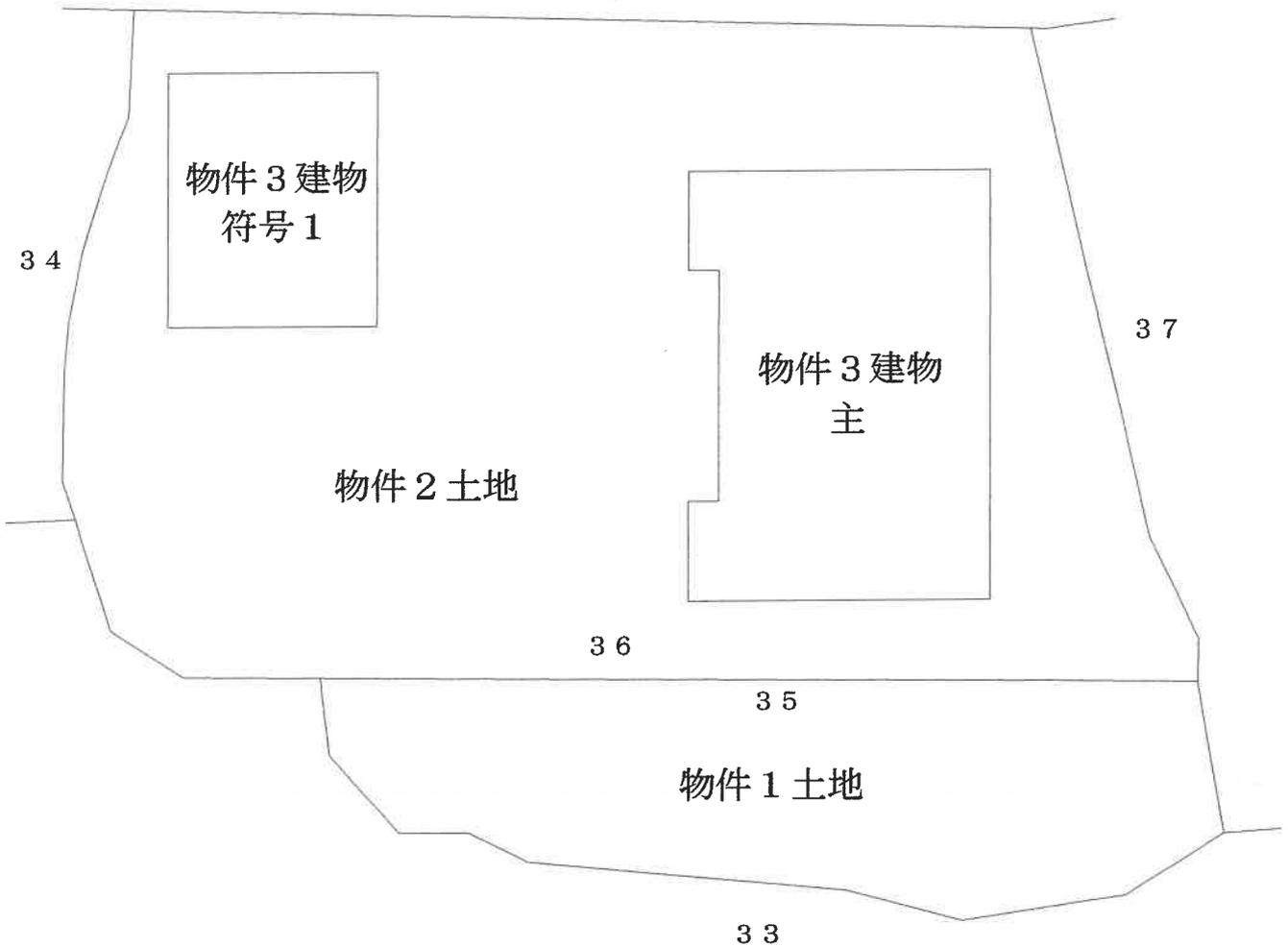


# 土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

①

③ ② 町道



←○ 写真、撮影位置、方向

( 8 枚目)

# 建物間取図

(写真、位置方向説明図)

主

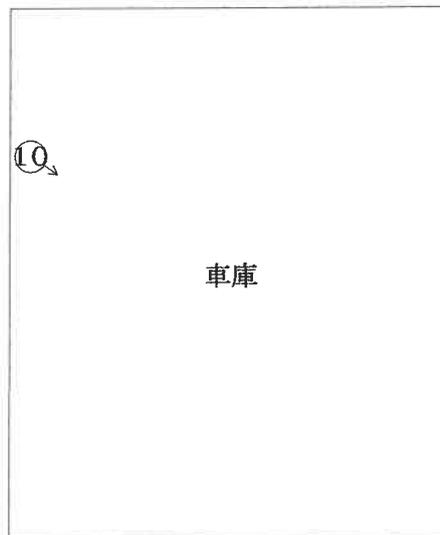


←○ 写真、撮影位置、方向

# 建物間取図

(写真、位置方向説明図)

符号 1



←○ 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

主である建物

附属建物符号1



物件1・2土地

写真番号 2

主である建物を撮影

主である建物



写真番号 3

附属建物符号1を撮影

附属建物符号1



写真番号 4

物件3建物(主)の内部を撮影



写真番号 5

物件3建物(主)の内部を撮影



写真番号 6

物件3建物(主)の内部を撮影



( 13 枚目)

写真番号 7

物件3建物(主)の内部を撮影



写真番号 8

物件3建物(主)の内部を撮影



( 14 枚目)

写真番号 9

物件3建物(主)の内部を撮影



写真番号 10

附属建物符号1の内部を撮影



( 15 枚目)

令和 7 年 ( ケ ) 第 25 号  
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 31 日 評価

福井地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

奥野 裕之

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 240,000 円
物件2(土地)	金 790,000 円
物件3(建物)	金 1,370,000 円

1. 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	三方上中郡若狭町上野18号観音寺 35番 宅地 146.00㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三方上中郡若狭町上野18号観音寺 36番 宅地 483.83㎡	左記に同じ。
3	所 在  (主である建物) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積  ( 附 属 建 物 ) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	三方上中郡若狭町上野18号観音寺 36番地  36番 居宅 木造瓦葺平家建 91.66㎡  1 車庫 木造かわらぶき平家建 39.90㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1～3	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・2)

位 置 ・ 交 通		JR小浜線「十村」駅より 南東方 約 2.1 km (道路距離)												
付 近 の 状 況		対象近隣地域は国道27号の背後に位置し、旧来からの農家住宅等が建ち並ぶほか周囲には土地改良済の農地が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)		<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引き都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>用途地域の指定はない</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>宅地造成等工事規制区域</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引き都市計画区域	用途地域	用途地域の指定はない	建蔽率	70%	容積率	200%	防火規制	なし	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
都市計画区分	非線引き都市計画区域													
用途地域	用途地域の指定はない													
建蔽率	70%													
容積率	200%													
防火規制	なし													
その他の規制	宅地造成等工事規制区域													
画地条件	地積	629.83 m <sup>2</sup>												
	間口	約 25.3 m												
	奥行	約 24.5 m												
	形状	ほぼ整形												
接面道路の状況		<p>北側 約2.8m舗装町道 (建築基準法第42条2項に該当)</p> <p>高低差 0m～約0.5m高い</p>												
土地の利用状況等		物件1・2の土地は物件3の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は東側及び西側は住宅、南側は休耕田、北側は町道及び水路を介して田として利用されている。												
供給処理施設	上水道	前面道路に本管あり (休止中)												
	ガス配管	前面道路に本管なし												
	下水道	前面道路に本管あり (農業集落排水) (休止中)												
特 記 事 項		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地区(平成6年頃)等では住宅の敷地であったものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。</li> <li>2. 最先順位抵当権設定時に物件3の建物が存在し、土地建物の所有者が同一であることから、物件3の建物のために物件1・2の土地全部に法定地上権が成立するものと思料する。</li> <li>3. 北側の町道は幅員4m未満であり、道路中心線から2mのセットバックが必要となる。詳細については福井県嶺南振興局敦賀土木事務所建築課に確認が必要である。</li> </ol>												

特 記 事 項	4. 上水道・農業集落排水については、令和7年6月から休止中で使用されていない。使用を再開するには、買受人は加入金(上水道99,000円～・農業集落排水900,000円)の支払いが必要となる場合があるため、買受希望者は事前に若狭町上下水道課に確認が必要である。
	5. 物件1の土地は雑草・雑木が繁茂しており現地では土地の境界を確認できなかった。よって、物件1・2の土地と南側隣接地(33番)との境界は現地では不分明である。
	6. 東側隣接地(37番)及び西側隣接地(34番)上の建物が、物件1・2の土地の敷地境界線付近に接近して建築されていると思われる。
	7. 物件2の土地に動かない自動車が2台残置されているほか、引込柱が設置されている。

※ 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。

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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11年3月24日 新築 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	和瓦葺
	外 壁	サイディング貼
	内 装	ビニールクロス貼
	天 井	敷目張天井、ビニールクロス貼
	床	畳、フローリング貼
	設 備 そ の 他	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 居宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等		やや劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		建物所有者が空家の状態で管理・占有している。
特 記 事 項		1. アスベスト含有吹付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. 物件3の主である建物内には大量のゴミ等が残置されている。また、浴室及び洗面所の換気扇が故障していると思われる。

区 分		附属建物符号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11年月日不詳 新築 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 2年
仕 様	構造	木造
	屋根	和瓦葺
	外壁	着色亜鉛鉄板貼
	内装	あらわし
	天井	板貼
	床	コンクリート叩き
	設備 その他	なし 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		劣る
保守管理の状態		劣る
建物の利用状況		建物所有者が車庫として使用・占有している。
特 記 事 項		1. アスベスト含有吹付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. 外壁材に傷みが認められる。 3. 附属建物内に動かない自動車が1台残置されている。

## 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・2)

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	5,800	0.99	146.00	0.9	750,000
2			483.83	0.9	2,500,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 若狭(県)ー1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,100 \text{ 円/㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 172 & = & 5,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地域格差：  
 (相乗積) 街路条件 1.20 交通接近条件 1.10  
 環境条件 1.30 行政的条件 1.00

イ 個別格差： セットバックを要する 0.99  
 (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、減価率10%と査定

② 建物価格(物件3)

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
3 主である 建物	175,000	91.66	0.14	2,250,000
3 附属建物 符号1	75,000	39.90	0.06	180,000
建物価格合計				2,430,000

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。

【主である建物】

経過年数 26年  
 経済的残存耐用年数 4年  
 観察減価 20%  
 残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.14$$

【附属建物符号1】

経過年数 26年  
 経済的残存耐用年数 2年  
 観察減価(※) 50%  
 残価率 5%

(※)老朽化や保守管理の状態等を勘案して査定

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 28 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.50) = 0.06$$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ	イ	
1	750,000	0.25	法定地上権	190,000
2	2,500,000	0.25	法定地上権	630,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%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	750,000	-190,000	/	0.7	0.6	1.00
2	2,500,000	-630,000	/	0.7	0.6	1.00	790,000
3	2,430,000	820,000	—	0.7	0.6	1.00	1,370,000
一括価格 (合計)							2,400,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 以下の理由などにより市場性が劣る点を考慮

① 建物内には多数のゴミが残置されていること

② 敷地内や建物内に廃車が残置されていること

③ 上・下水道の再開には多額の加入金の支払いが発生する可能性があること

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	若狭(県)－1
所 在	三方上中郡若狭町横渡6号須波野1番2
住 居 表 示	実施なし
価 格	10,100円／㎡
位 置	「十村」駅 約720m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	242㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南東6m舗装町道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 建蔽率 70% 容積率 200%
地 域 の 概 要	旧来からの一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

- ① 目的物件の位置図
- ② 白地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図
- 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

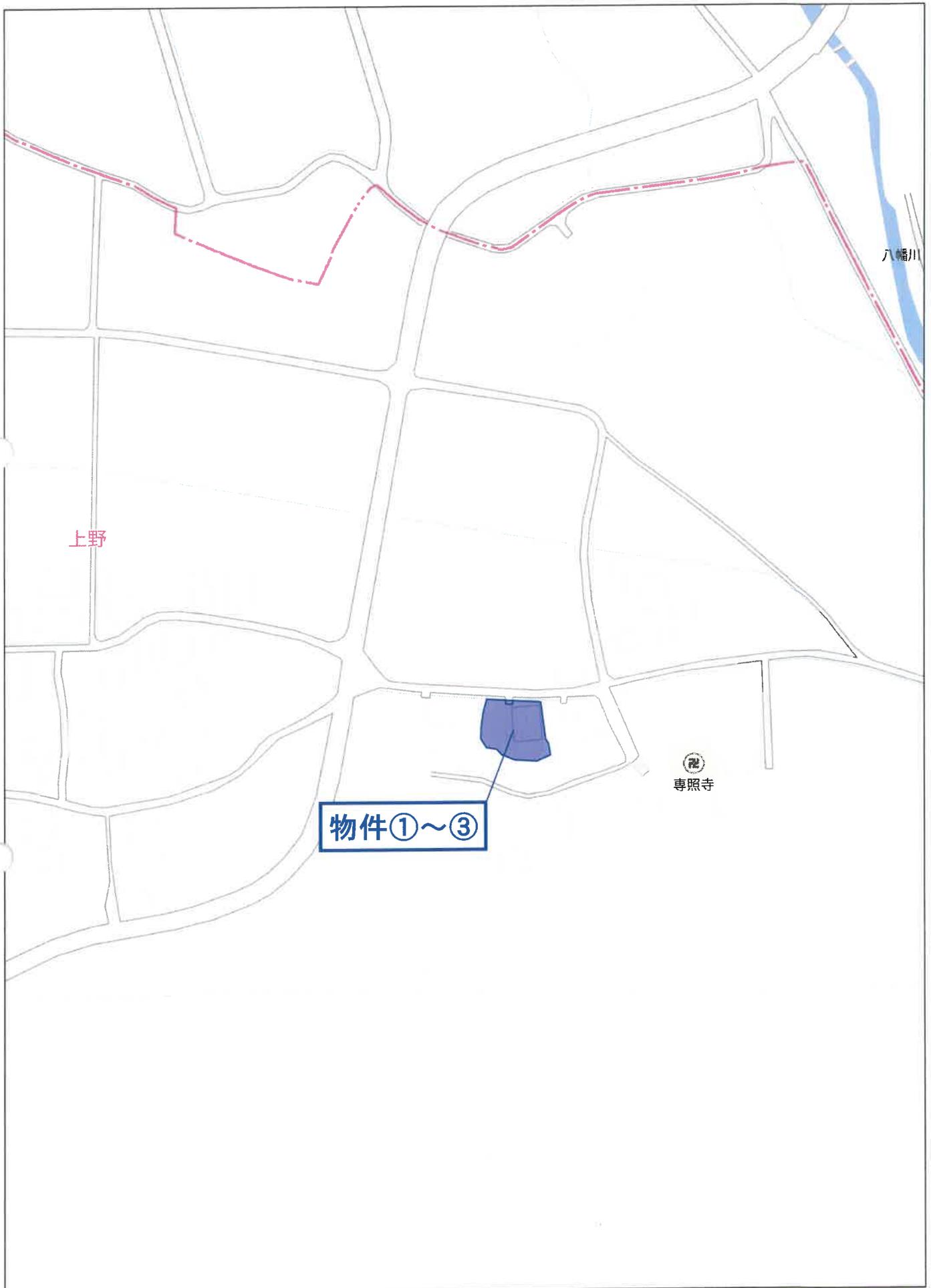


1 : 15,000 相当

(C)2024 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは約150メートル

**所在位置略図**



八幡川

上野

物件①～③

専照寺

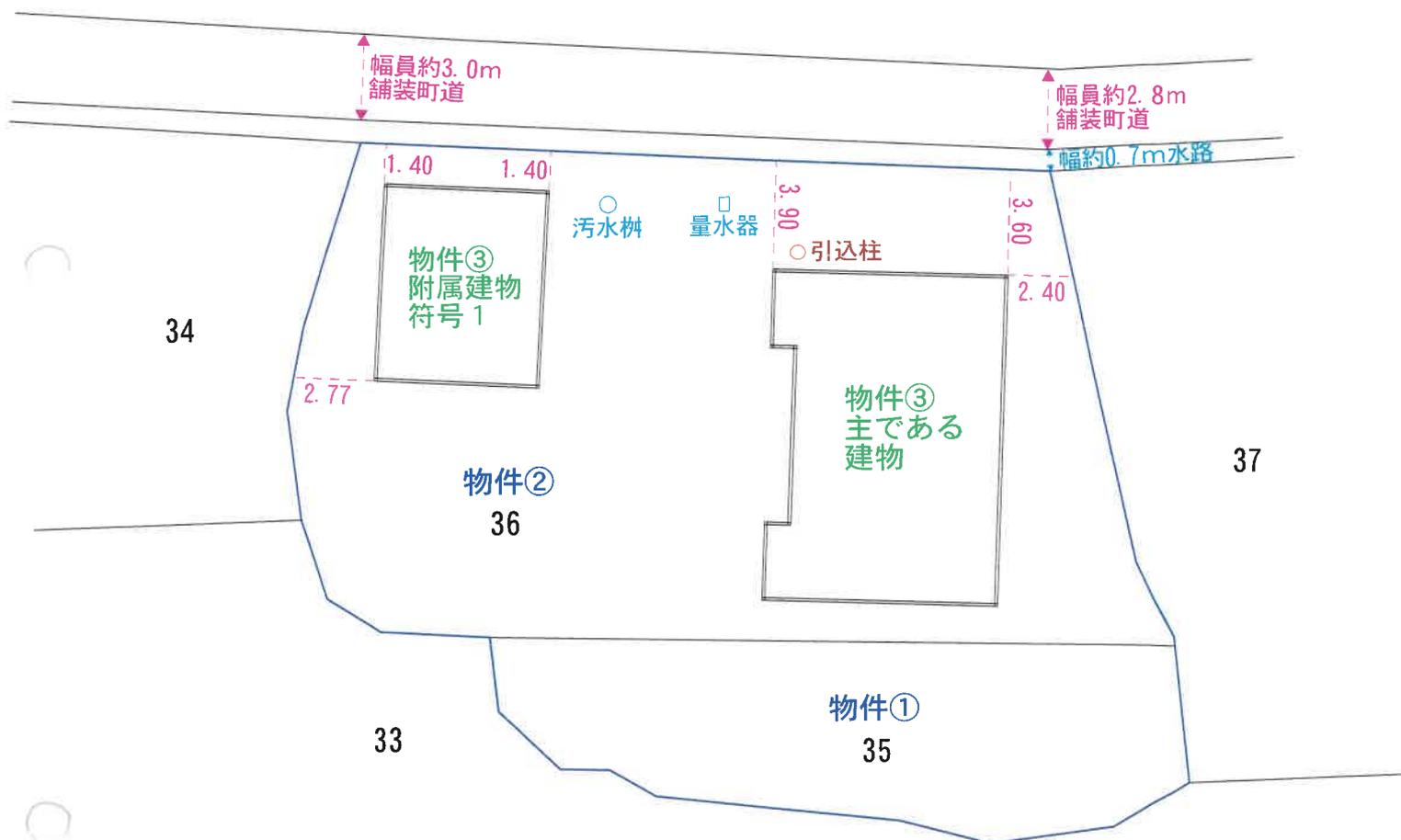
140m

1:2128

白地図写

<目的物件(建物)>

物件番号	主・附	家屋番号・符号	種類	構造	床面積			建築時期
					階	登記	概測	
③	主である建物	36番	居宅	木造瓦葺平家建	1	91.66㎡	91.66㎡	平成11年3月24日新築
	附属建物	符号1	車庫	木造かわらぶき平家建	1	39.90㎡	39.90㎡	平成11年月日不詳新築



<目的物件(土地)>

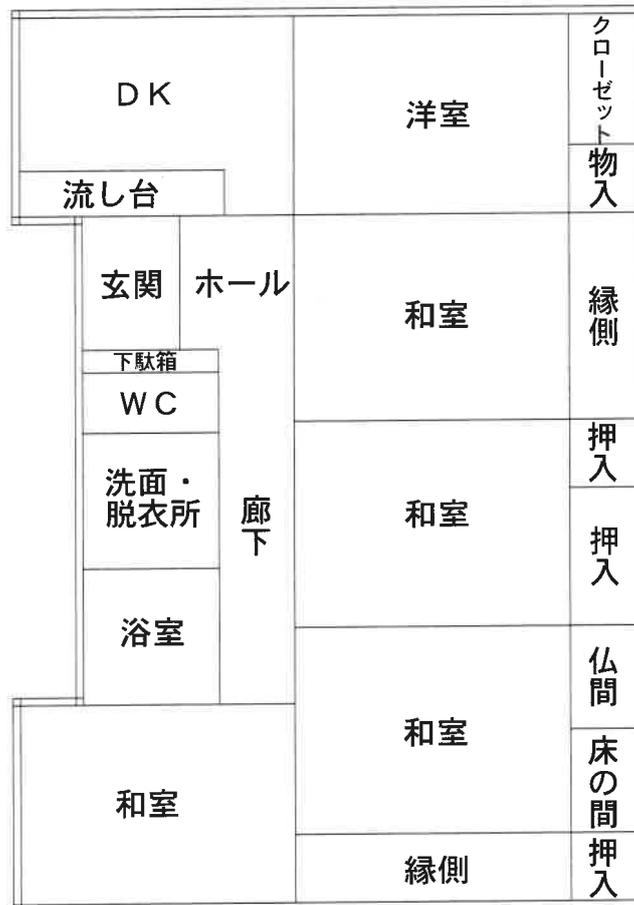
物件番号	所在地番	地目		地積	
		登記	課税	①登記	②概測
①	上野18号35番	宅地	宅地	146.00㎡	
②	上野18号36番	宅地	宅地	483.83㎡	
			合計	629.83㎡	概ね同じ

この図面はあくまで現況に基づき評価人が巻尺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らず、実測図ではありません。



(1階)

物件③  
主である建物



間取図

(1階)

物件③  
附属建物符号1



間取図