

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 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 | 越前市八幡一丁目 |
| | 地 番 | 8番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越前市八幡一丁目 8番地2 |
| | 家屋 番号 | 8番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.61平方メートル 2階 48.85平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月 6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】

地役権

範囲 南部58.56㎡

要役地 越前市高木町8字粕屋町7番

設定日 昭和63年1月22日

目的 送電線路(電線の支持物を除く)の設置及び保守運営のため同地に立入り又は通行すること

並びに送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に建物その他工作物の設置もしくは竹木の植栽をするなど、この送電線路の保守上障害となる行為を行わないこと

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 | 越前市八幡一丁目 |
| | 地 番 | 8番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越前市八幡一丁目 8番地2 |
| | 家屋 番号 | 8番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.61平方メートル 2階 48.85平方メートル |



令和7年(ケ)第69号
令和7年11月27日受理
令和8年1月19日提出

現況調査報告書

(物件1・2)

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 | 越前市八幡一丁目 |
| | 地 番 | 8番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越前市八幡一丁目 8番地2 |
| | 家屋 番号 | 8番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.61平方メートル 2階 48.85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) 越前市八幡一丁目8番地2 |
| 土地 | 物件1 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2 |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 福井地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日 |
| 土地建物の位置関係 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 |
| ■A (本件物件所有者) | 1 私は本件物件の所有者です。本件物件には家族で居住しています。 2 物件2建物1階のリビングルーム北西側の壁に陥没している部分があります。 <p style="text-align: right;">(令和7年12月17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土地の南側に地役権が設定されている。地役権の目的「送電線路(電線の支持物を除く)の設置及び保守運営のために同地に立入り又は通行すること並びに送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に建物その他工作物の設置もしくは竹木の栽培をするなど、この送電線路の保守上障害となる行為を行わないこと」
- 3 物件1土地の南東側隣地7番は物件1土地よりも約0.4m低い位置にある。
- 4 物件2建物に乾燥室のガラスの割れとリビングルームの内壁の陥没以外に目立つ損傷は見受けられなかった。
- 5 太陽光パネルについては、契約内容等の照会書を送付したが、回答期日までに回答書が返送されなかった。

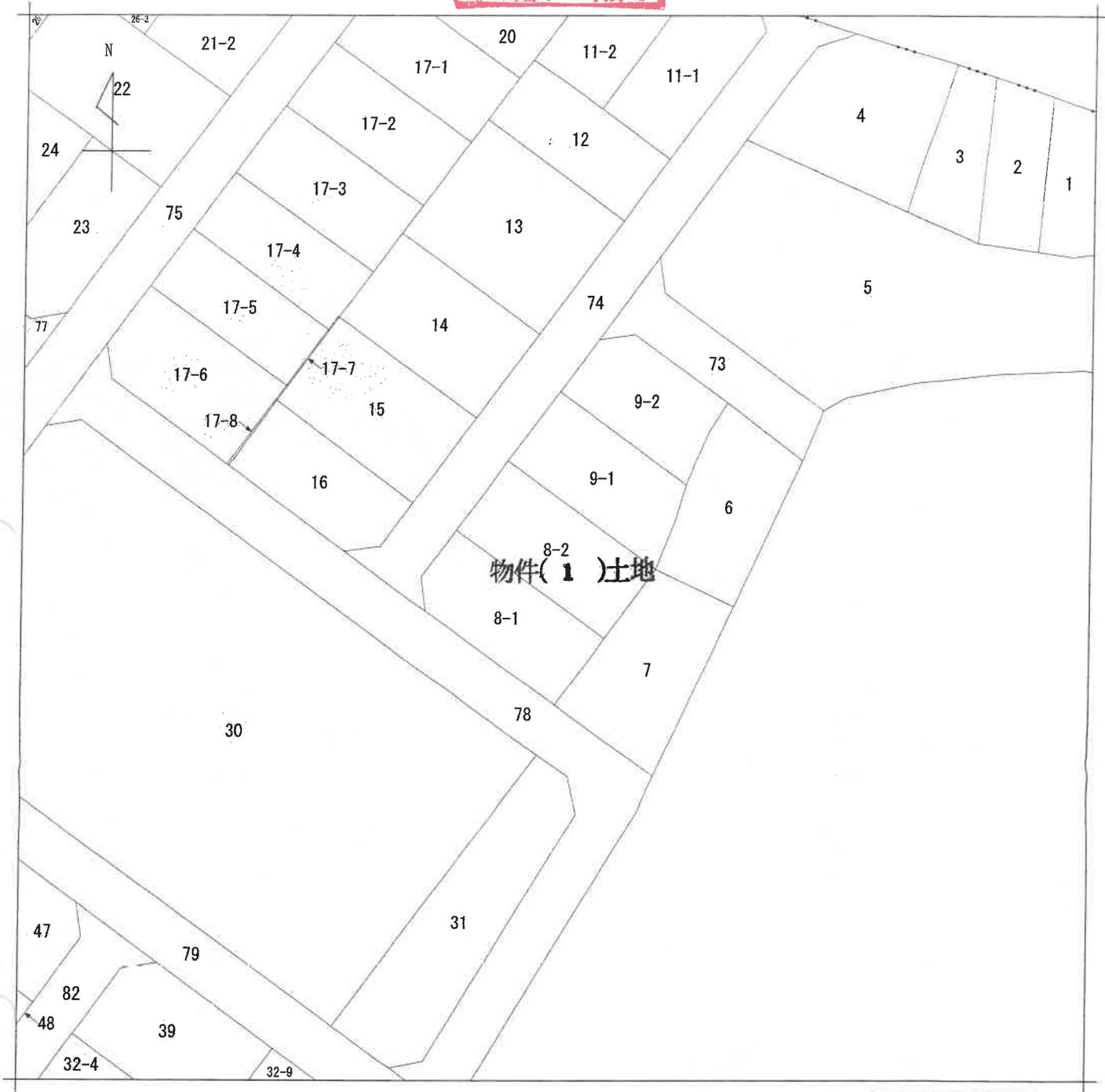
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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28日(金) 9:35 - 9:45 | 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11月28日(金) 15:15 - 15:25 | 物件所在地 | 現況調査 写真撮影・占有関係の調査 |
| 令和7年12月17日(水) 13:50 - 14:45 | 物件所在地 | 現況調査 写真撮影・占有関係の調査 評価人と同行 Aから聴取 |
| 令和7年12月26日(金) : - : | 当庁 | Aに太陽光パネルに関する照会書を送付 (郵送) |
| 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 目的物件は不在で施錠されていたので、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

A4版に縮小



| | | | | | | | | |
|-------|-----------|----------|---------|-----------|--------------|-----|------|-----------|
| 請求部分 | 所在 | 越前市八幡一丁目 | | | 地番 | 8番2 | | |
| 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 | 平成5年2月12日 | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(福井地方法務局武生支局管轄)

令和7年11月28日

福井地方法務局

登記官

請求番号: 3-1

(1/1)

(6 枚目)



公用

登記年月日：平成27年10月27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。
 (福井地方務局武生支局管轄)
 令和7年11月28日 福井地方務局

登記官

(3 枚目)

請求番号：3-2

(1/2)

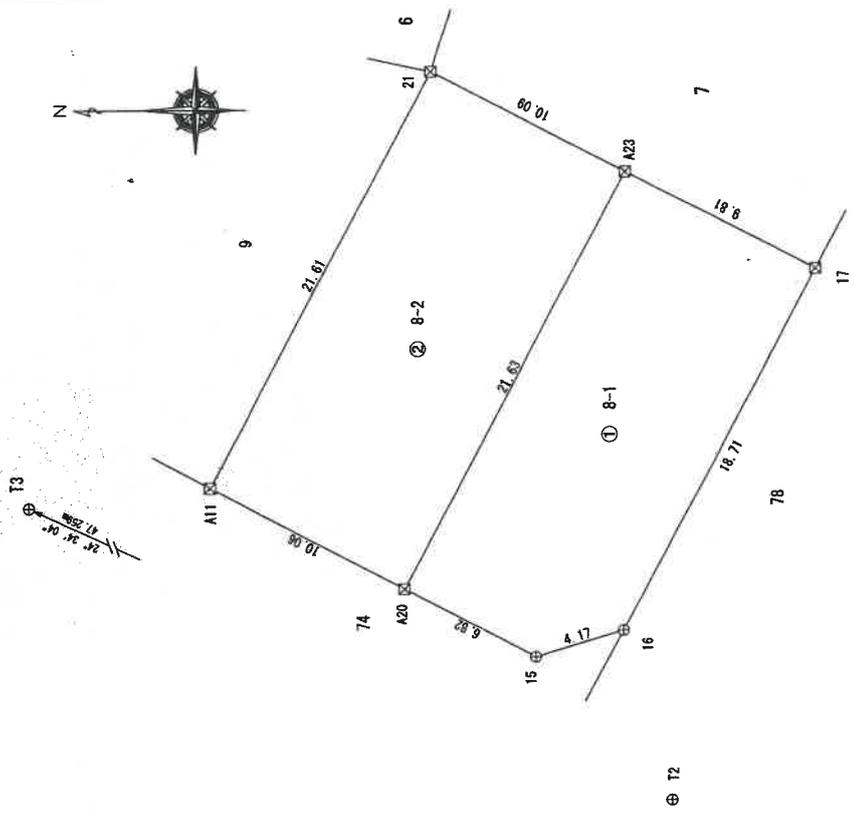
地積測量図 1/2

地番 8-1, 8-2
 土地の所在 越前市八幡一丁目

| 地番 ① 8-1 | X座標 | Y座標 | ①: X(n+1)-Y(n-1) | ① x Y |
|----------|-----------|-----------|------------------|----------------------|
| 測点名 15 | -9589.743 | 15997.135 | 10.045 | 160691.221075 |
| A20 | -9583.694 | 16000.303 | -3.982 | -63713.206546 |
| A23 | -9593.725 | 16019.467 | -18.733 | -300092.675311 |
| 17 | -9602.427 | 16014.926 | -0.014 | -224.208964 |
| 16 | -9593.739 | 15998.354 | 12.684 | 202923.122136 |
| 倍面積 | | | | 415.747610 |
| 面積 | | | | 207.8738050 |
| 地積 | | | | 207.87m ² |

| 地番 ② 8-2 | X座標 | Y座標 | ①: X(n+1)-Y(n-1) | ① x Y |
|----------|-----------|-----------|------------------|----------------------|
| 測点名 A20 | -9583.694 | 16000.303 | 18.947 | 303157.740941 |
| A11 | -9574.778 | 16004.969 | -1.081 | -17301.371489 |
| 21 | -9584.775 | 16024.138 | -18.947 | -303609.342686 |
| A23 | -9593.725 | 16019.467 | 1.081 | 17317.043827 |
| 倍面積 | | | | 435.929407 |
| 面積 | | | | 217.9647035 |
| 地積 | | | | 217.96m ² |

合計面積：425.83m²



| 境界点 | 境界線の種類 |
|-----|---------|
| ⊙ | 金属板 |
| ⊖ | 金属プレート標 |

作成者

(平成27年10月13日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成27年10月27日

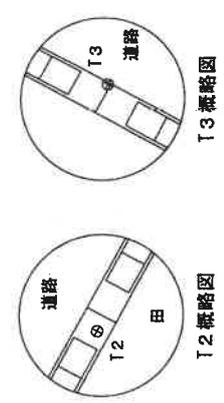
地積測量図 2/2

| | |
|-------|----------|
| 地番 | 8-1, 8-2 |
| 土地の所在 | 越前市八幡一丁目 |

A4版に縮小

| | |
|-------|---------------------|
| 座標系 | DID地区第VI系(測地成果2011) |
| 測量年月日 | 平成27年10月10日 |

| 既知点の種類 | 恒久的地物の名称及び座標値 | | | 備考 |
|--------|---------------|-----------|-----------|-----|
| | 座標基準点名 | X座標 | Y座標 | |
| 既知点 | 1A036 | -9510.784 | 15987.064 | 金属板 |
| 街区多角点 | 10A32 | -9705.707 | 15877.350 | 金属板 |
| 街区多角点 | T2 | -9596.028 | 15990.512 | 金属板 |
| | T3 | -9553.047 | 16010.161 | 金属板 |



| | | | |
|-----|-----|----|----|
| 作成者 | 申請人 | 縮尺 | 1/ |
| | | | |

(平成27年10月13日作成)

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。
 (福井地方法務局武生支局管轄)
 令和7年11月28日 福井地方法務局 登記官

A4版に縮小

建物図面図

各階平面図

家屋番号 8番2

建物の所在 越前市八幡一丁目8番地2

報告書番号 1600006

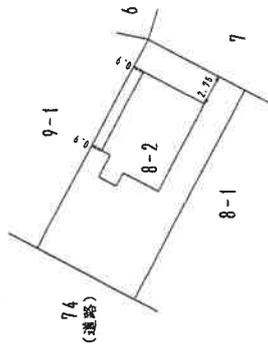
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成日

作成者



求積表

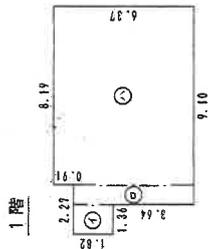
| | | | |
|---|-------------|---|---------|
| ① | 1.36 x 1.82 | = | 2.4752 |
| ② | 0.91 x 5.46 | = | 4.9686 |
| ③ | 8.19 x 6.37 | = | 52.1703 |
| 計 | | | 59.6141 |

床面積 59.61 m²

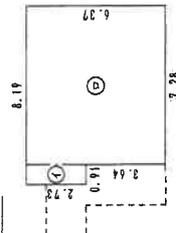
求積表

| | | | |
|---|-------------|---|---------|
| ① | 0.91 x 2.73 | = | 2.4843 |
| ② | 7.28 x 6.37 | = | 46.3736 |
| 計 | | | 48.8579 |

床面積 48.86 m²



2階



登記年月日：平成28年5月25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。

(福井地方裁判所武生支部管轄)

令和7年11月28日 福井地方裁判所

登記官

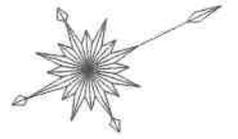
公用

(10 枚目)

請求番号：3-3

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



①
↓

市道

8-2

物件1土地

8-1

9-1

物件2建物

点線部分は地役権の範囲

7

6

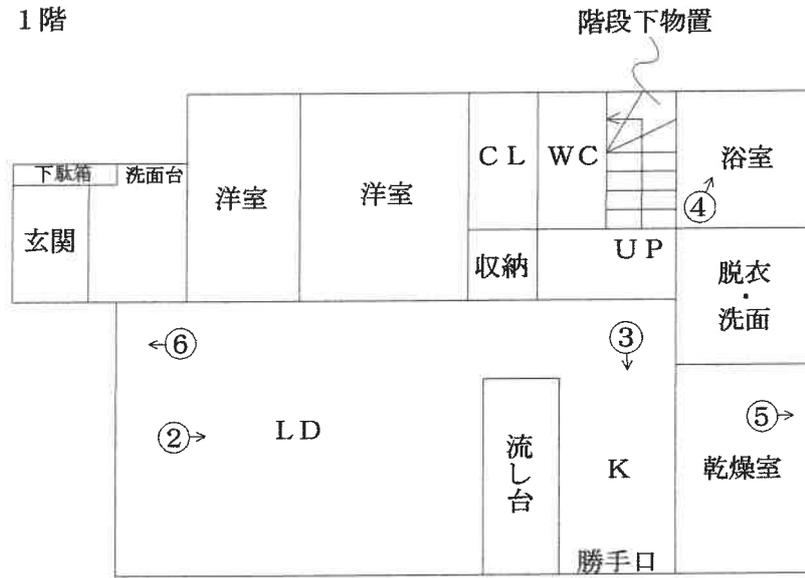
←○ 写真、撮影位置、方向

(11 枚目)

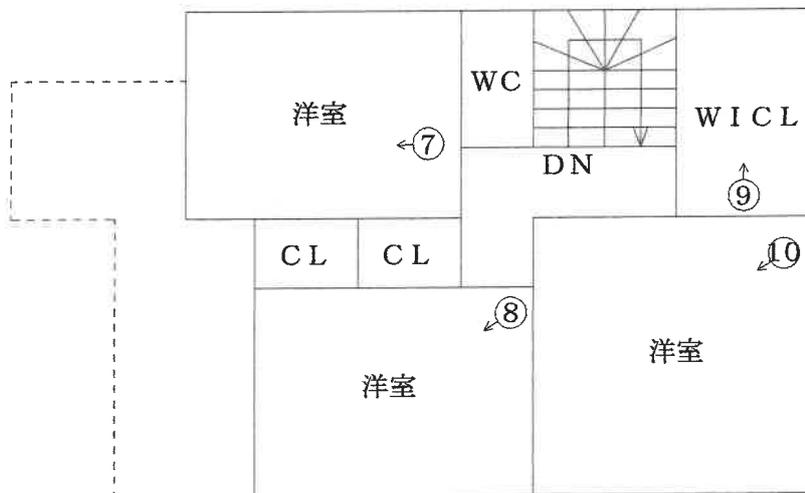
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2階



←○ 写真、撮影位置、方向

(12 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件2建物



物件1土地

写真番号 2

物件2建物の内部を撮影



写真番号 3

物件2建物の内部を撮影



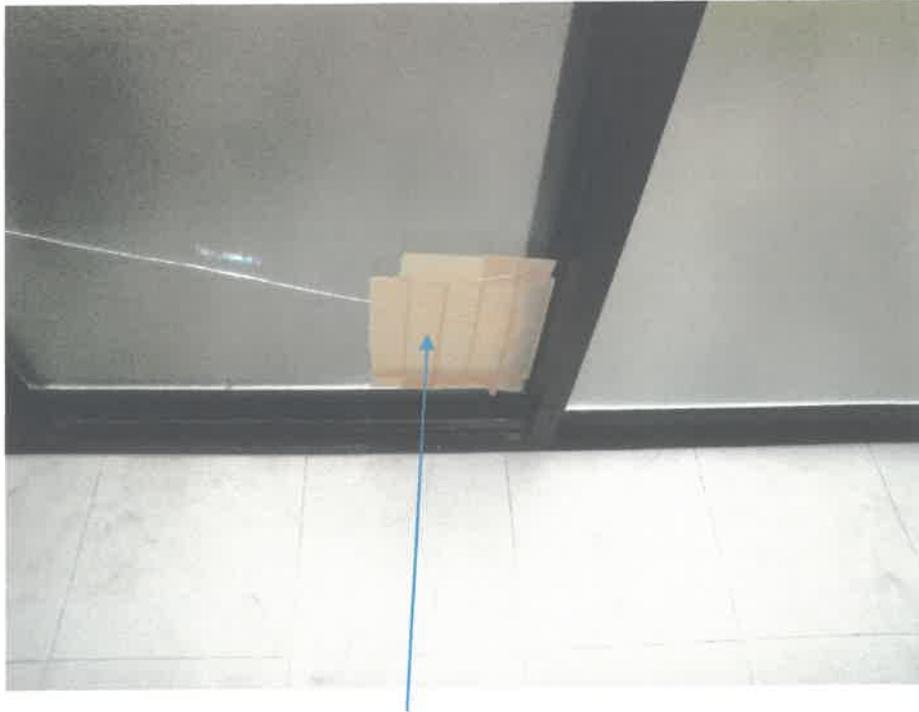
写真番号 4

物件2建物の内部を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部を撮影



ガラスの割れ

写真番号 6

物件2建物の内部を撮影



内壁の陥没

(15 枚目)

写真番号 7

物件2建物の内部を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部を撮影



(17 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 69 号
令和 7 年 12 月 17 日 現地調査
令和 8 年 1 月 27 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

山田 恭央 印

第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 9,990,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金 2,690,000 円 |
| 物件2(建物) | 金 7,300,000 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 地 目 地 積 | 越前市八幡1丁目 8番2 宅地 217.96㎡ | 左記に同じ。 |
| 2 | 所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 | 越前市八幡1丁目8番地2 8番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 59.61㎡ 2階 48.85㎡ 合計 108.46㎡ | 左記に同じ。 |
| 番 号 | 特 記 事 項 | | |
| 1, 2 | 特になし | | |

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 | | ハピラインふくい線「武生」駅より 北東 約 2 km (道路距離) | |
| 付近の状況 | | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | |
| 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 | 非線引き都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 八幡地区緑化協定 |
| 面地条件 | 地積 | 217.96 m ² | |
| | 間口 | 約 10.1 m | |
| | 奥行 | 約 21.7 m | |
| | 形状 | 長方形 | |
| 接面道路の状況 | | 北西側 約6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 等高 | |
| 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東側と南西側は一般住宅、南東側は農地(田)、北西側は市道を介して一般住宅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 | |
| | 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 | |
| 特記事項 | | <p>・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、過去の空中写真(昭和50年)、全部事項証明書等からは、従来は農地(田)であったものを平成27年ごろに宅地化したものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。</p> <p>・物件1は、土地の北東側付近から南西側にかけて北陸電力の特別高圧送電線(南武生線No12~No13間・77kV)が上空を通過しており、地役権(実測:58.56m²)が設定されている。 最下垂からの離隔距離及び水平離隔距離は3.75mであり、送電線直下からの遠隔距離をとっても高さ17mまでの建物は建築可能である。</p> <p>・物件1は、八幡地区緑化協定に基づいて、敷地の「道路に面する部分」に植栽を行い、道路に面する箇所の「へい」は原則として生け垣とする必要がある。また、建築確認申請を提出する際にも「八幡地区緑化協定委員会」の審査が必要となる等の規制がある。</p> | |

・物件1の南東側部分は南東側隣接地よりも約0.4m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（登記記載） 平成28年5月17日 新築 経過年数 10年 経済的残存耐用年数 12年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 屋 根 | かわらぶき |
| | 外 壁 | サイジング |
| | 内 装 | ビニールクロス |
| | 天 井 | ビニールクロス |
| | 床 | フローリング、ビニールシート、磁器質タイル等 |
| | 設 備 | 電気、給水、排水、衛生設備、エコキュート、暖房乾燥機、太陽光パネル ※太陽光パネルは、契約内容の詳細が確認できないため、経済価値の判定には含めないこととする。 |
| | そ の 他 | |
| 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 | | 概ね普通 |
| 保 守 管 理 の 状 態 | | 内外装の一部に破損や傷が見られるが、建物内部の保守管理の状態は概ね普通である |
| 建 物 の 利 用 状 況 | | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特 記 事 項 | | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・物件2の1階LDKの北西側の壁に小さな陥没が存するほか、床の一部に小さなひっかき傷が見られる。1階乾燥室のガラス窓の一部が破損している。 ・部屋ごとに趣向を凝らしたクロスや照明が設置されている。 ・空中写真からは、太陽光パネル28枚が屋根上に設定されている。当該パネルが建物所有者の所有であるか否か、設置年月、容量、メーカー等の詳細については不明である。 |

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 | 31,600 | 0.95 | 217.96 | 0.98 | 6,410,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 福井越前(県)ー4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,600 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 131 & \div & 31,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 1.00 交通接近条件 1.01
(相乗積) 環境条件 1.30 行政的条件(※1) 1.00
- イ 個別格差： 方位 1.00 高压線下地(※2) 0.95
(相乗積)

※1 緑地協定については制約の程度が小さい一方、良好な街並み維持に資するプラス面も
考量して増減価は無しとした。

※2 上空の過半を送電線が通過することによる心理的嫌悪感、災害時のリスク等を勘案した。

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 | 175,000 | 108.46 | 0.54 | 10,250,000 |

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 10年

経済的残存耐用年数 12年

観察減価 5%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.05) \div 0.54$$

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 | 6,410,000 | 0.30 | 法定地上権 | 1,920,000 |

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 | 6,410,000 | -1,920,000 | / | 1.0 | 0.6 | 1.00 |
| 2 | 10,250,000 | 1,920,000 | — | 1.0 | 0.6 | 1.00 | 7,300,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | 9,990,000 |

ウ 占有減価修正: 必要なし

エ 市場性修正: 特になし

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: 特になし

第6 参考価格資料

| | |
|-----------|--|
| 地価調査価格 | 福井越前(県)ー4 |
| 所 在 | 越前市村国3丁目31番13 |
| 住居表示 | なし |
| 価 格 | 42,600 円/㎡ |
| 位 置 | 「武生」駅 約2.2km |
| 価 格 時 点 | 令和7年7月1日 |
| 地 積 | 256 ㎡ |
| 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

福井県越前市八幡1丁目 付近



物件 1, 2

基準地

福井越前(県) - 4

村国

最寄駅

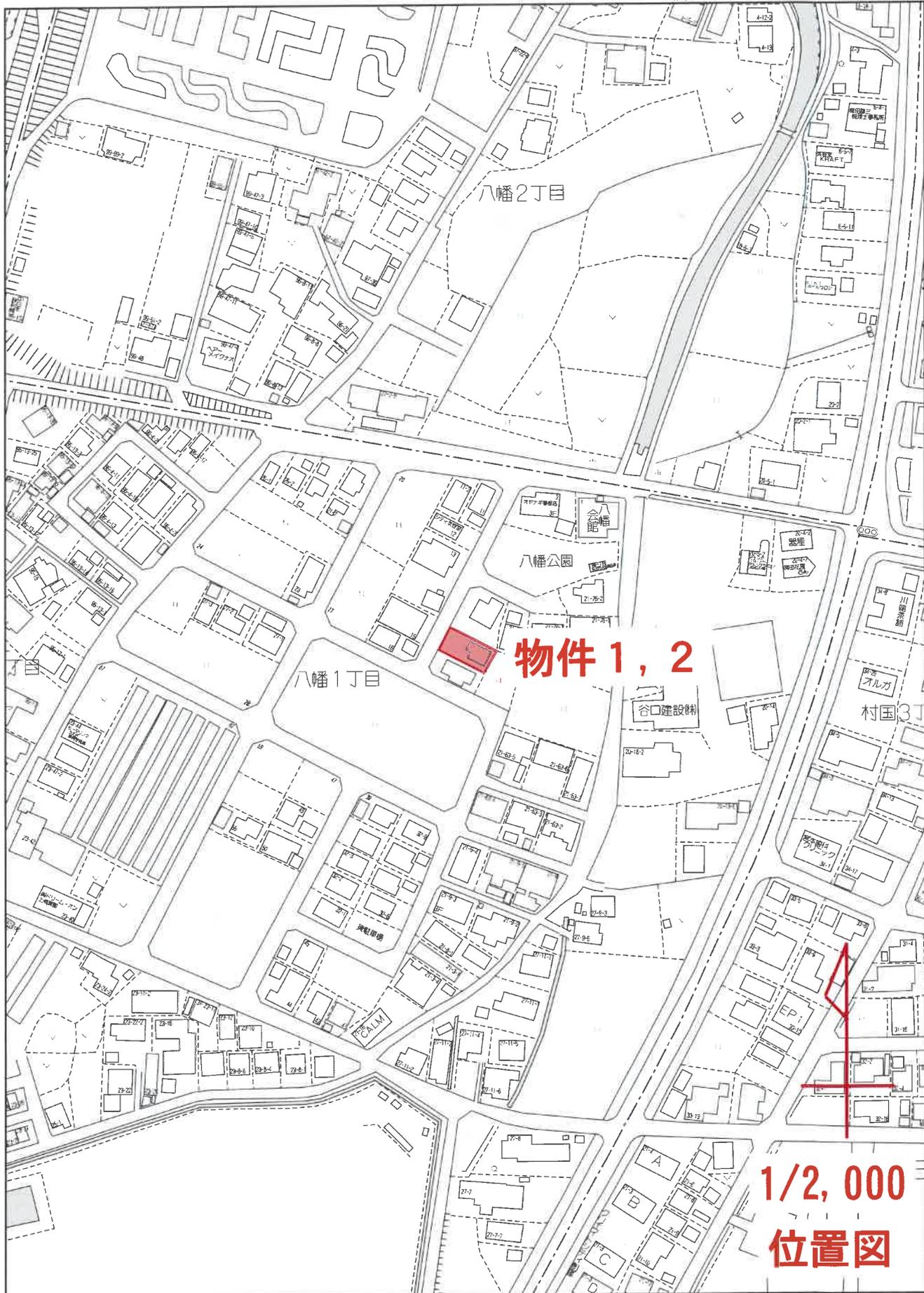
1/10,000

所在位置略図

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 136度10分30秒 北緯 35度54分35秒

(C) 2018 Shobunsha Publications, Inc.



80 m

1:2000

13

14

15

16

9-2

6

9-1

市道

境界標の痕跡

太陽光パネル

エアコン

境界標

21.7

0.9

0.9

地役権範囲
実測 58.56㎡

物件2建物
家屋番号
8番2

物件1土地
8-2

10.0

南東側隣接地より
約0.4m高い

量水器

汚水枡

境界標

コンクリート敷
駐車スペース

21.6

15.93

7.36

2.75

7

8-1

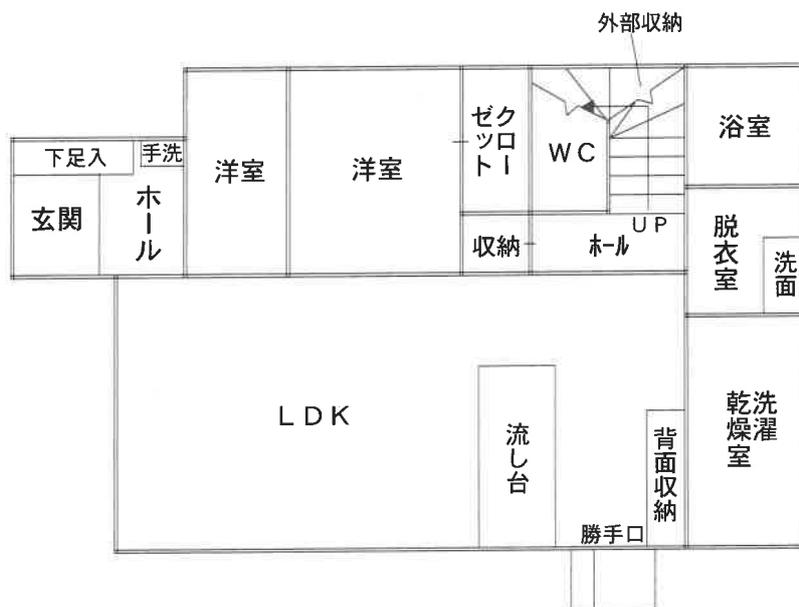
30

当該図面は土地と建物のおおよその関係を図示したものであり、境界を確定したものではありません

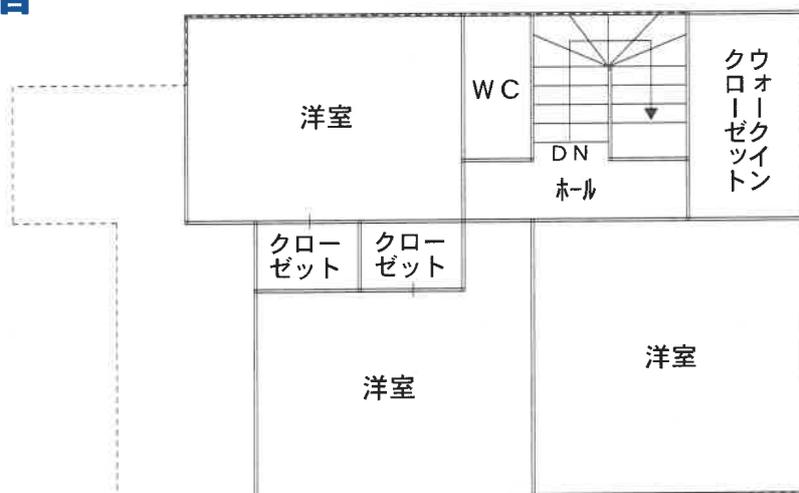


1/200
現況見取図

1 階



2 階



1/100

建物間取図