

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 4月 21日  
 福井地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 三 浦 欣 哉

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 5月 8日から 令和 8年 5月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 20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 6月 10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 5月 21日から 令和 8年 5月 22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 4月 21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   | 坂井市三国町黒目 3 3 字中割                             |
|   | 地 番   | 2 6 0 2 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 0 6 . 0 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 坂井市三国町黒目 3 3 字中割 2 6 0 2 番地                  |
|   | 家屋 番号 | 2 6 0 2 番                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 9 . 3 3 平方メートル<br>2 階 5 2 . 9 5 平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年10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   | 坂井市三国町黒目33字中割                    |
|   | 地 番   | 2602番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 306.07平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 坂井市三国町黒目33字中割 2602番地             |
|   | 家屋 番号 | 2602番                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造陸屋根2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 89.33平方メートル<br>2階 52.95平方メートル |



令和7年(ケ)第58号  
令和7年9月 1日受理  
令和7年10月 | 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  | 坂井市三国町黒目33字中割        |
|   | 地 番  | 2602番                |
|   | 地 目  | 宅地                   |
|   | 地 積  | 306.07平方メートル         |
| 2 | 所 在  | 坂井市三国町黒目33字中割 2602番地 |
|   | 家屋番号 | 2602番                |
|   | 種 類  | 居宅                   |
|   | 構 造  | 軽量鉄骨造陸屋根2階建          |
|   | 床面積  | 1階 89.33平方メートル       |
|   |      | 2階 52.95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(福井県坂井市三国町黒目第33号2602番地付近)
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 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 本土地の南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金属板が存在する。
- 3 本土地は、その東側が市道に接面しており、市道より約0.5メートル高くなっている。
- 4 本土地の西側には、本土地より約0.5メートル高い市道(歩行者専用道路)が存在する。
- 5 本土地の南側境界付近には、本土地にコンクリート構造物が、南側隣接の2603番土地にレンガ境界ブロックが、それぞれ存在する。
- 6 本土地の北側境界付近には、本土地にコンクリート構造物が存在する。

## 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、老朽化が認められる。
- 3 本建物は、あちらこちらで、雨漏りがあり、それが原因で天井板が落ちており、穴が生じている。
- 4 本建物の1階納戸の天井には、雨漏りが原因で生じたと思われるクロスの浮き及び剥がれがある。
- 5 本建物の1階南側の外壁には、雨漏りが原因で生じたと思われる外壁材の膨れがある。
- 6 上記4及び5(クロスの浮き及び外壁材の膨れ)の部分に、雨水が溜まっているおそれがある。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)	<p>1 私は、本件物件の所有者です。</p> <p>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。私は、本件建物の2階で、ガラス工芸の作業を行っています。</p> <p>3 本件物件は、今から13年ほど前に購入しましたが、購入した当初から、雨漏りがあったので、購入先にその修理を依頼しました。しかし、何度修理しても雨漏りは直らず、結局原因が分からないということで、私もそれ以上言うのが悪くなって、そのままにしていたところ、瑕疵保証期間が過ぎてしまいました。そして、ある日、突然、雨水が溜まって、階段の天井が落ちました。他にも同様に3か所で、天井が落ちて穴が生じています。現在は、雨漏り受けを置いて、雨漏りを対処しています。</p> <p>4 業者から、本件建物の1階南側外壁が雨漏りの水が入って膨れていると言われています。</p> <p>5 本件建物の屋上が現在どのような状態にあるか分かりません。</p> <p>6 本件建物は、調理コンロはガスを、台所及び浴室の給湯は灯油を、それぞれ使っています。太陽光システムや床暖房はありません。</p> <p>7 本件建物に傾きはありません。</p> <p>8 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。</p> <p>9 白アリについては、私が本件物件を購入する前に、購入先の提携会社が処理したと聞いており、その保証書があったと思います。</p> <p>10 本件物件を購入した後、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。前所有者のときのことは知りませんが、そのような話は聞いていませんので、無いと思います。</p> <p>11 本件物件を購入した後、平成25年から令和5年まで、本件建物内で、犬を飼っていました。1匹目が亡くなってから2匹目を飼うまでの約2年間は、何も飼っていませんでした。</p> <p>12 本件物件の所在付近は、砂が結構飛んできますので、車が汚れます。</p> <p>13 本件土地の南西角部に設置してある物置(動産)は、私の所有物です。</p> <p>14 私は、近日中に、本件物件から引っ越しして、その後、委任した弁護士を通し、自己破産を申し立てる予定です。上記物置及び本件物件に残った家財道具等について、全て、その所有権を放棄します。本件物件の買受人には、ご迷惑をお掛けして申し訳ありませんが、それらの処分をお願いします。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年9月17日に口頭聴取)</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

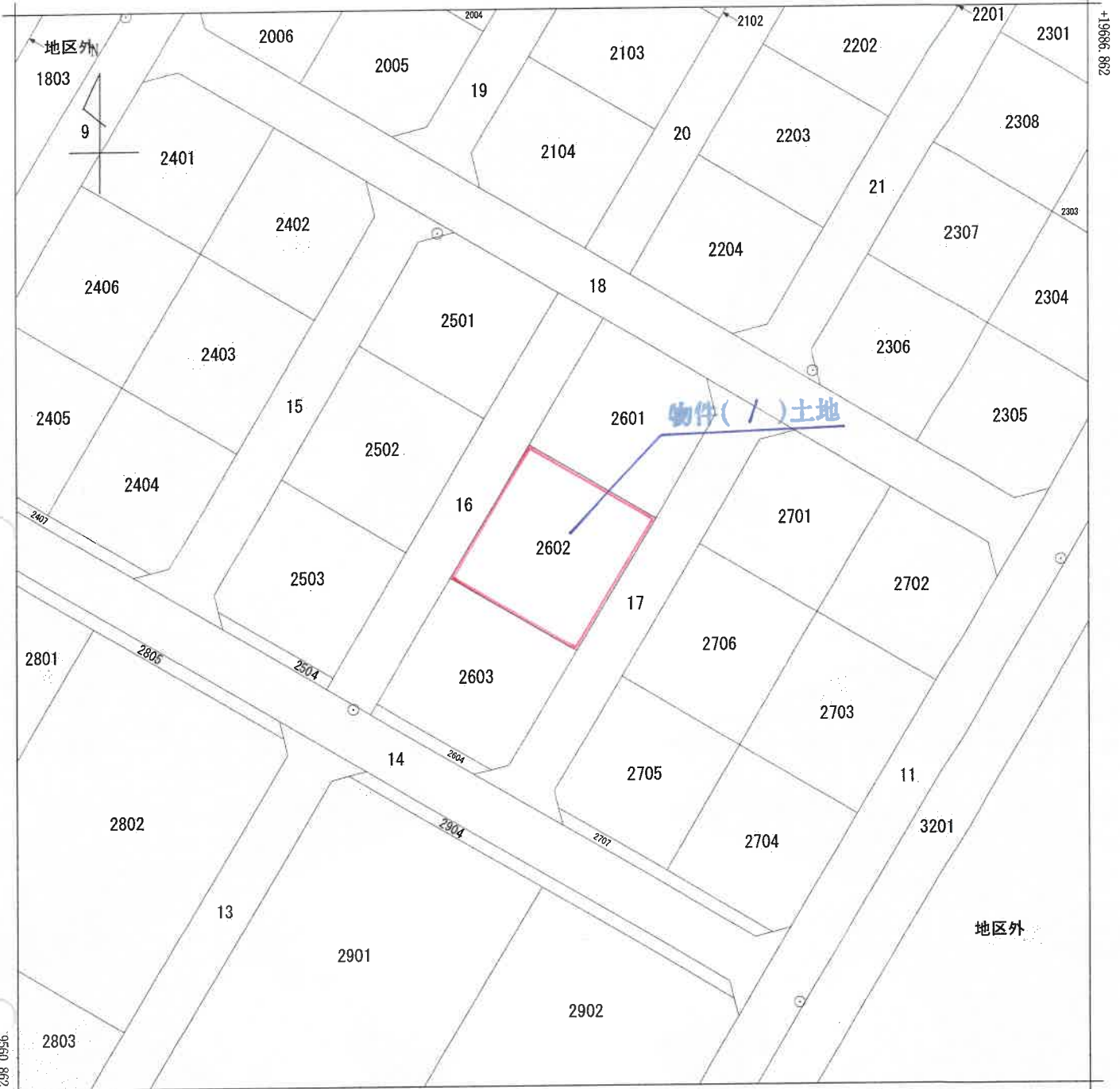
(調査経過用)

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 2日(火) 9:30-9:45	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 2日(火) 16:00-16:15	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 9月17日(水) 13:25-14:35	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)		
<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 _____ を立ち会わせ、技術者に解錠させて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

物件( / )土地

(座標値種別：図上測定) +11730.265



+11605.265 (座標値種別：図上測定)  
 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 三国町黒目  
 33字

請求部	所在	坂井市三国町黒目33字中割				地番	2602番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)	平成6年1月10日		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。

令和7年9月2日  
 福井地方務局

請求番号：6-1  
 (1/1)

登記官

(6枚目)



A4判に縮小

公用

登記年月日：平成6年1月10日

1枚目と同様

358635

前 後 新

地番 8,9,10,11,12,1803,3001,3002,3003  
3101,3102,3201

黒目19字上割 48

6/6

地番 9,11,13,14,15,16,17,1803,2401,2402,2403  
2404,2405,2406,2407,2501,2502,2503,2504  
2601,2602,2603,2604,2701,2702,2703,2704  
2705,2706,2707,2801,2802,2803,2804,2805  
2901,2902,2903,2904,3201

黒目19字上割 48

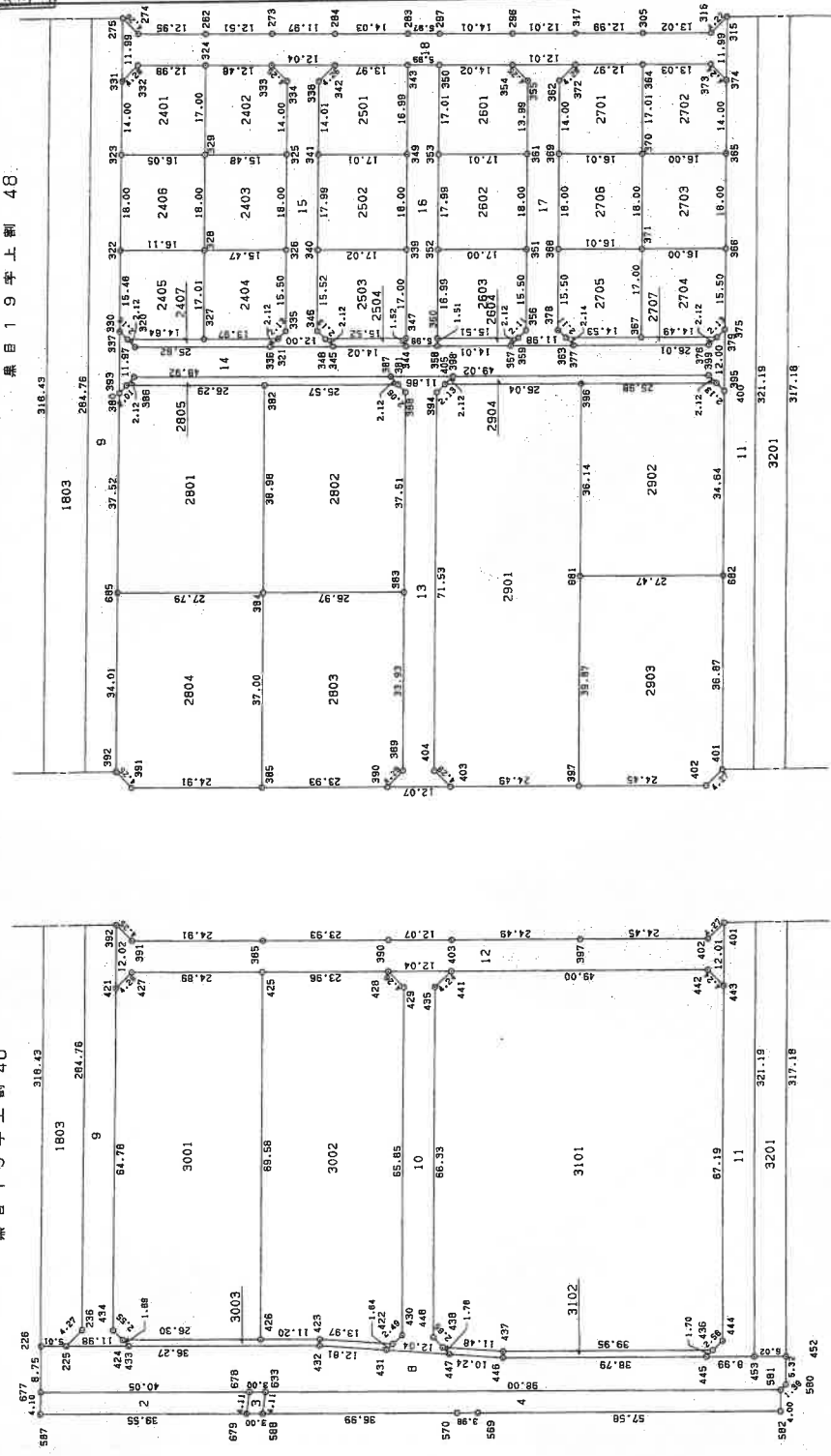
坂井市と変更

5/6

地積測量図

坂井郡三国町黒目33字中割

3/39 3  
平成6年1月10日登記



作製者

申請人

縮尺

1/1000

黒目19字上割 191

黒目19字上割 191

2月22日(作製)

A4判に縮小

(7枚目)

登記簿

福井地方裁務局

令和7年9月2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。

登記年月日：平成8年2月15日

# 144320 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 2602番

建物の所在 坂井郡三国町黒目33字中割2602番地

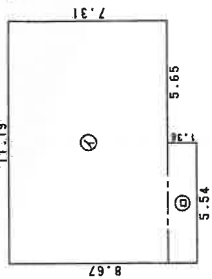
坂井市と変更

昭和8年7月5日登記

1階

求積率  
 ① 11.19 x 7.31 = 81.7989  
 ② 5.54 x 1.36 = 7.5344  
 計 89.3333

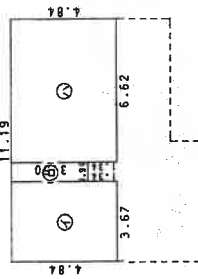
床面積 89.33 m<sup>2</sup>



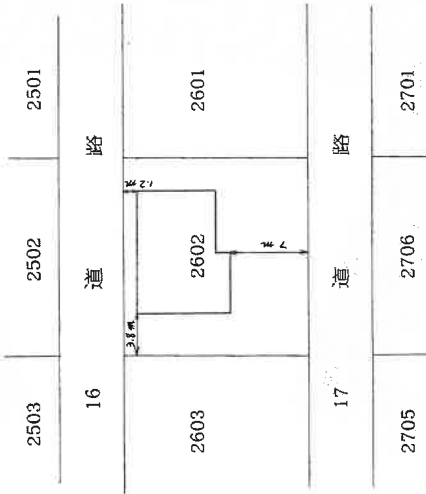
2階

求積率  
 ① 3.67 x 4.84 = 17.7628  
 ② 0.80 x 3.50 = 2.8000  
 ③ 6.62 x 4.84 = 32.0408  
 計 52.9536

床面積 52.95 m<sup>2</sup>



(単位：m)



A4判に縮小

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

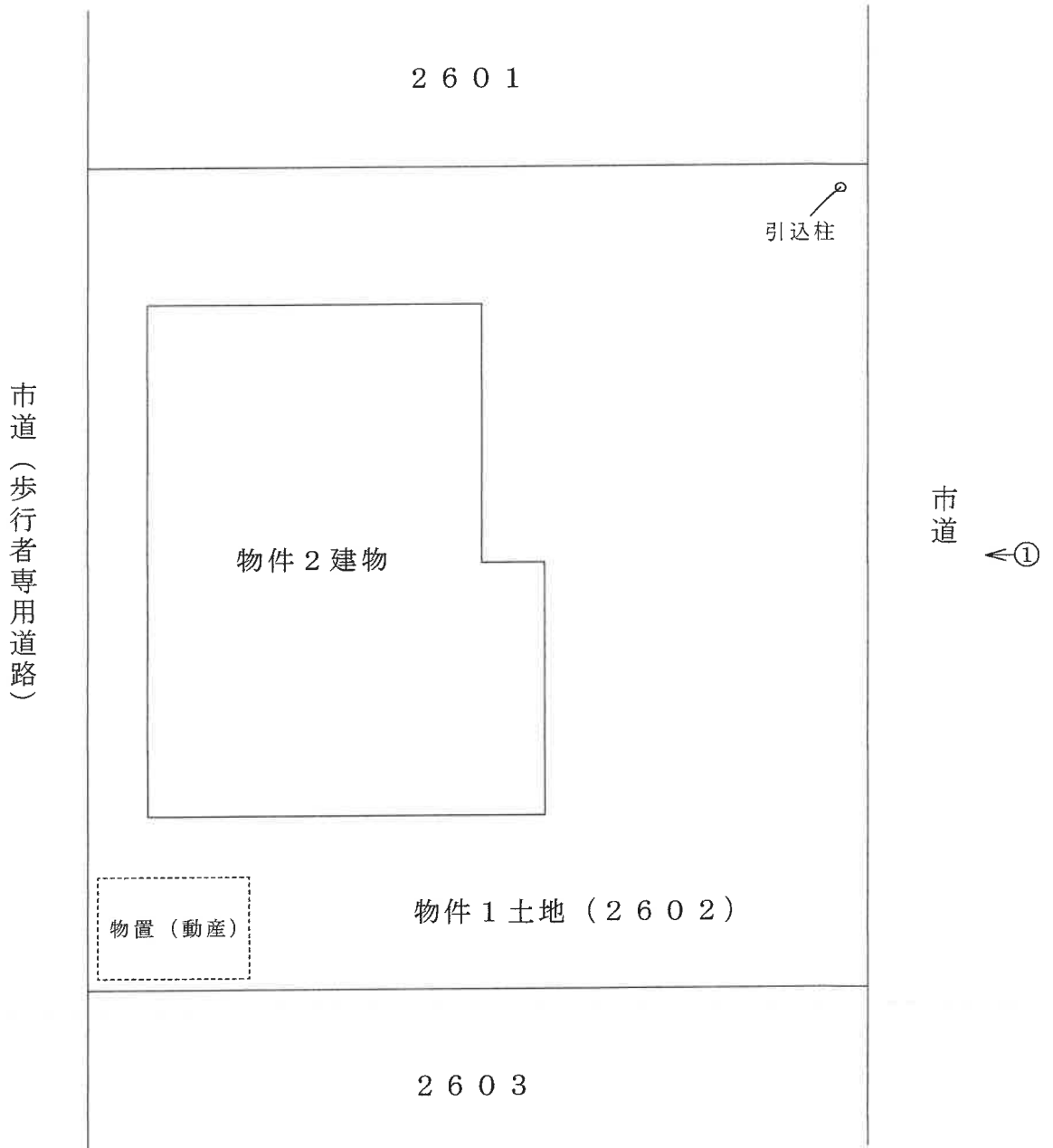
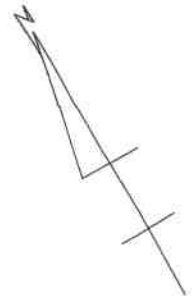
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月2日 坂井地方検察庁

登記官

(8枚附)

# 土地建物位置関係図

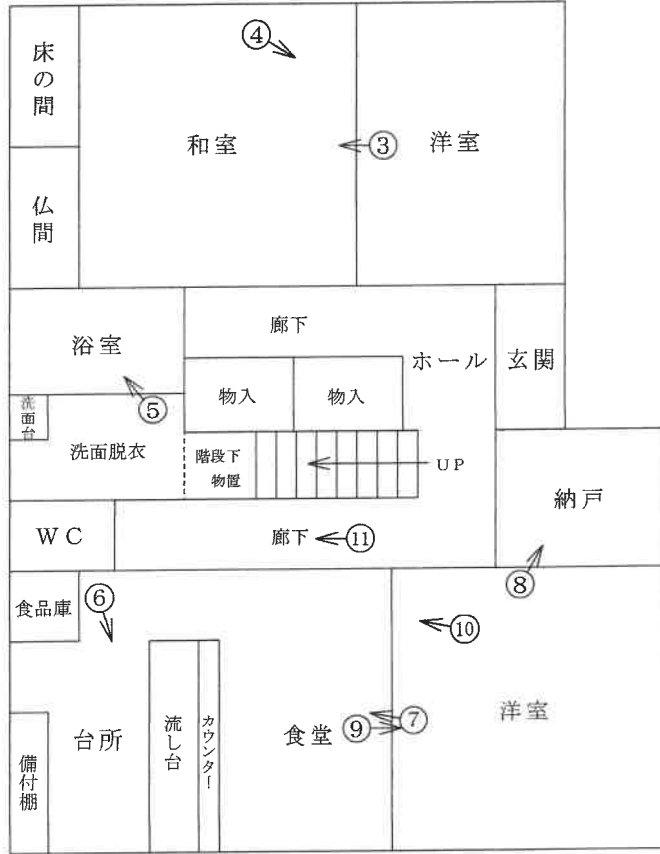
(写真撮影位置説明図)



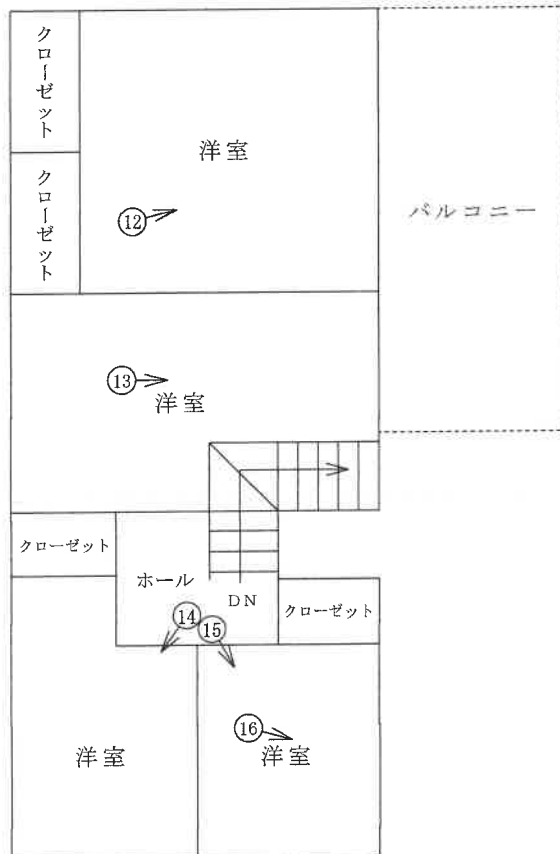
←○写真撮影位置・方向

# 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階の和室）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（1階の洋室）を撮影



（ 12 枚目）

写真番号 5

物件2建物の内部(1階の浴室)を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部(1階の台所)を撮影



( 13 枚目)

写真番号 7

物件2建物の内部(1階の食堂)を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部(1階の納戸)を撮影

雨漏りが原因で生じたと思われる天井クロスの浮き



天井クロスの剥がれ

(14 枚目)

写真番号 9

物件2建物の内部(1階の洋室)を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部(写真9の1階洋室の天井)を撮影



雨漏りが原因で生じた穴

(15 枚目)

写真番号 11

物件2建物の内部（階段の天井）を1階から撮影

雨漏りが原因で階段の天井が落ちて生じた穴



垂れ下がった断熱材

階段の手すり

写真番号 12

物件2建物の内部（2階の洋室）を撮影



( 16 枚目)

写真番号 13

物件2建物の内部（2階の洋室）を撮影



雨漏り受け

雨漏りが原因で生じた穴

写真番号 14

物件2建物の内部（2階の洋室）を撮影



( 17 枚目)

写真番号 15

物件2建物の内部（2階の洋室）を撮影

雨漏り受け



写真番号 16

物件2建物の内部（写真15の2階洋室の天井）を撮影

雨漏りが原因で生じた穴



令和 7 年 (ケ) 第 58 号  
令和 7 年 9 月 17 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 26 日 評価

福井地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

寺 口 満 ④

## 第1 評価額

一括価格	
金 2,620,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,250,000 円
物件2(建物)	金 1,370,000 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	坂井市三国町黒目33字中割 2602番 宅地 306.07m <sup>2</sup>	左記に同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市三国町黒目33字中割 2602番地 2602番 居宅 軽量鉄骨造陸屋根2階建 1階 89.33m <sup>2</sup> 2階 52.95m <sup>2</sup> 合計 142.28m <sup>2</sup>	同上
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		えちぜん鉄道 三国芦原線 「三国神社」駅より 南西方 約 5.7 km (道路距離)	
付近の状況		対象地域は坂井市三国町の南西部郊外に位置し、中規模の一般住宅の中に空地も多く見られる新興住宅地域「パープルタウン黒目」である。地域の南東側には農地が拡がり、北西側には緩衝緑地を挟んでテクノポート福井が所在する。	
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 指定なし 70% 200% 指定なし なし
画地条件	地積	306.07 m <sup>2</sup> (登記数量)	
	間口	約 18 m	
	奥行	約 17 m	
	形状	ほぼ正方形	
接面道路の状況		南東側 約6m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 北西側 約6m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当、歩行者専用道路) 高低差 南東側道路より約0.5m高い(駐車場部分は等高) 北西側道路より約0.5m低い	
土地の利用状況等		物件2の敷地として利用されている。 隣接地の状況は北東側及び南西側が一般住宅、南東側及び北西側が道路である。	
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 (LPガス集中供給) 前面道路に本管あり	
特記事項		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図(平成2年頃)から以前は農地であったものと推定される。その後宅地化され、一般住宅の敷地として利用されてきたと認められ、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。	

※ 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、通常の費用で敷地内への引込み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、役所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8年2月6日 新築 経過年数 30年 経済的残存耐用年数 2年
仕 様	構造	軽量鉄骨造
	屋根	陸屋根
	外壁	サイディングボード等
	内装	ビニールクロス、ボード等
	天井	敷目地天井、ビニールクロス、ボード等
	床	フローリング、畳等
	設備 その他	給水、電気、排水 2階バルコニーあり
床面積(現況)		第3 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		1階及び2階洋室の天井板が一部剥がれ落ち、あちらこちらに雨漏り跡が見られるなど相当に劣る。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		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。

## 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	12,000	1.05	306.07	0.80	3,090,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 坂井(県)ー5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 120 & = & 12,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 標準的 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.03

(相乗積) 環境条件 1.15 行政的条件 1.01

その他条件 1.00

イ 個別格差(相乗積)： 方位 1.03 二方路 1.02

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	155,000	142.28	0.08	1,760,000

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 30年

経済的残存耐用年数 2年

観察減価 30%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 32 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.30) = 0.08$$

## 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	3,090,000	0.25	法定地上権	770,000

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	3,090,000	-770,000		0.9	0.6	1.00	1,250,000
2	1,760,000	770,000	1.0	0.9	0.6	1.00	1,370,000
一括価格 (合計)							2,620,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街地から離れており交通接近性に劣ることなどを考慮し査定

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	坂井(県)－5
所 在	坂井市三国町新保11字五町目山方2番
価 格	14,500 円/㎡
位 置	「三国神社」駅 約2.3km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	233㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	北東6.5m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 建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 第7 附属資料

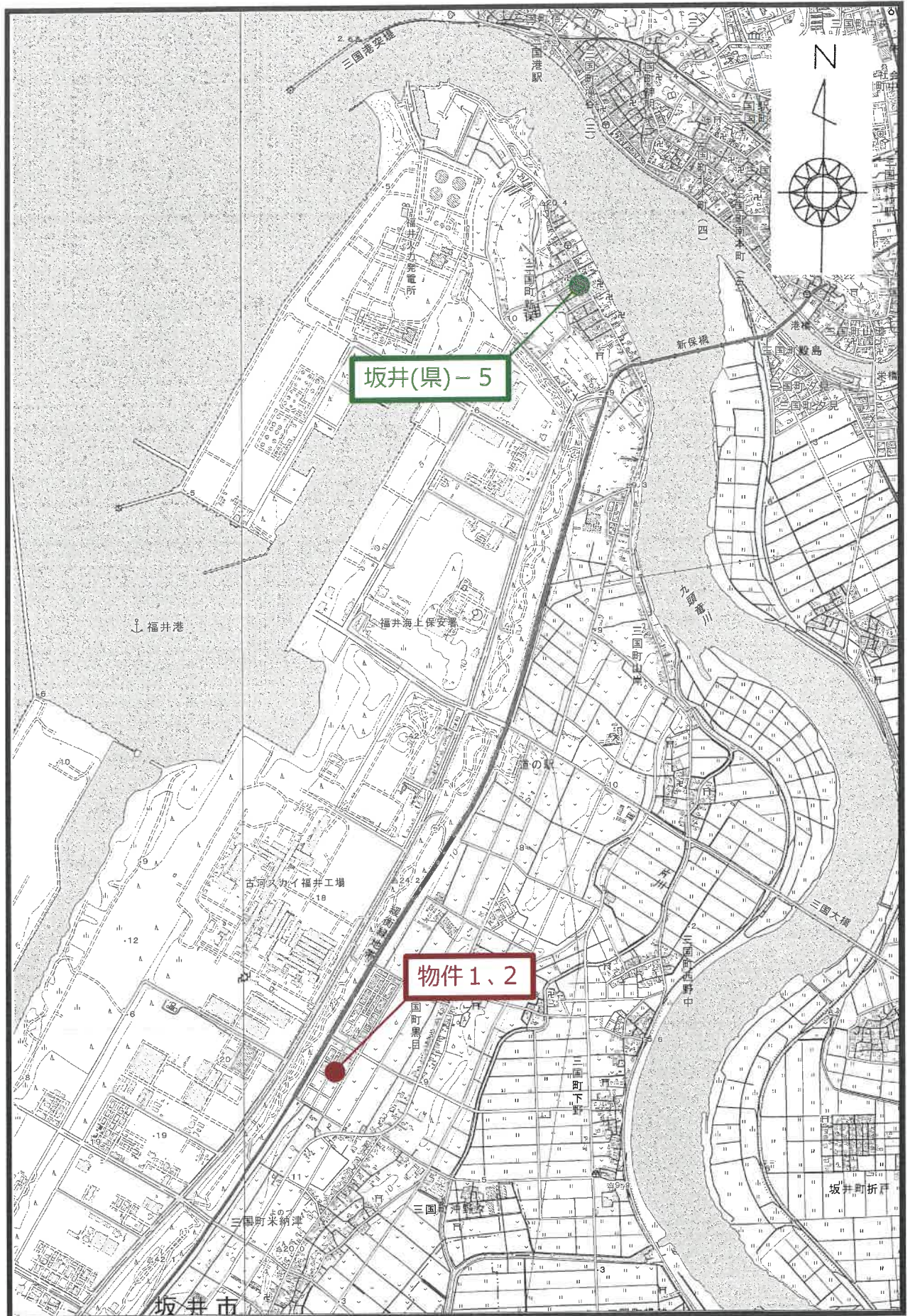
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

### 【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

# 位置図



国土地理院「電子地形図25000」(福井県：令和6年4月4日調製)を使用し作成した

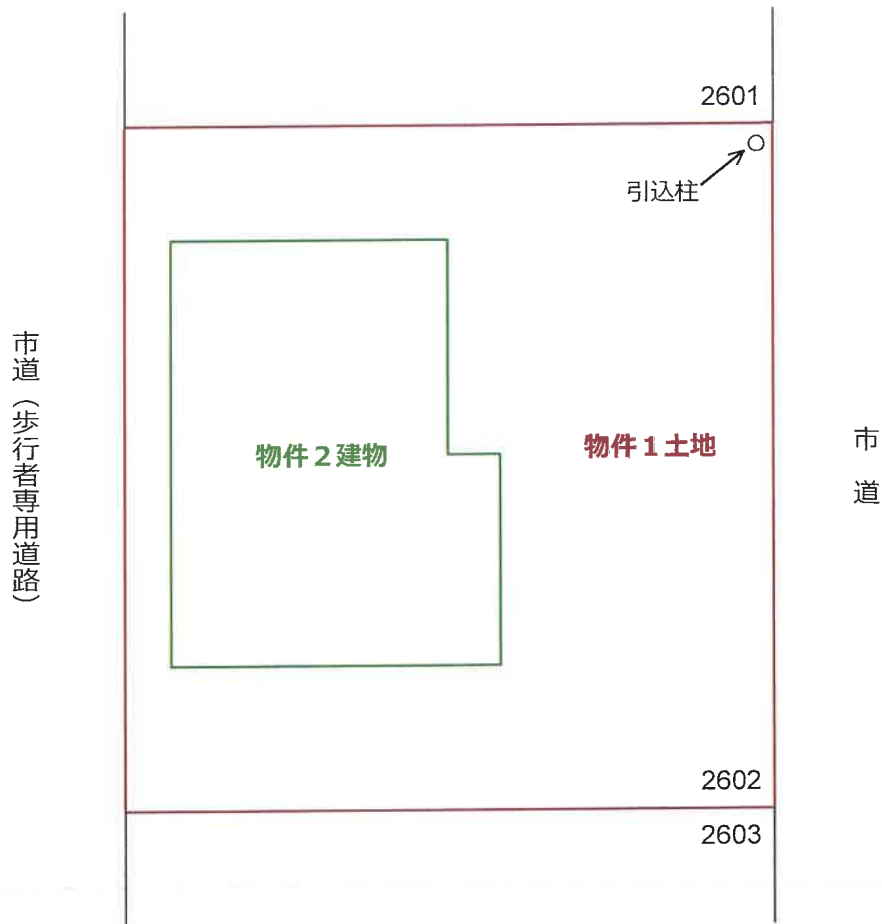
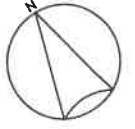
S=1/25,000

# 住宅地図写



# 本物件見取図

坂井市三国町黒目33字中割



※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、境界を示したものではありません。

