

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 小浜市高塚9号野手ノ上
地 番 18番10
地 目 宅地
地 積 261.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 小浜市高塚9号野手ノ上 18番地10
家屋 番号 18番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 56.31平方メートル

所有者 B



物件明細書

令和 8年 3月10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。



11

物 件 目 録

1 所 在 小浜市高塚9号野手ノ上
地 番 18番10
地 目 宅地
地 積 261.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 小浜市高塚9号野手ノ上 18番地10
家屋 番号 18番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 56.31平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第73号
令和8年 1月 5日受理
令和8年 2月12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 小浜市高塚9号野手ノ上
地 番 18番10
地 目 宅地
地 積 261.94平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 小浜市高塚9号野手ノ上18番地10
家屋番号 18番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 1階 65.41平方メートル
2階 56.31平方メートル
所有者 B

(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) 小浜市高塚9号18番地10 |
| 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 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 checked="" 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が異なる(<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 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用(単独))

| 占有者及び占有権原 (物件1関係) | | |
|---|---|--|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> | |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/> | |
| 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> | |
| ■関係人((<input checked="" type="checkbox"/> B(占有者) <input type="checkbox"/> ()))の陳述/□提示文書()の要旨 | | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> | |
| 占有開始時期 | 令和3年11月1日 | |
| 最初の契約等 | 契約日 | 年月日不詳 |
| | 期間 | <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年11月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 | |
| 現在の契約等 | 期間 <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年11月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし | |
| 契約等当事者 | 貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| | 借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) | |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円) | |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> | |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 (物件2建物所有者) | <p>1 私は物件2建物の所有者です。物件2建物に家族で居住しています。</p> <p>2 物件1土地の所有者Aは私の妻の父親です。私とAは親族の間柄ですから、物件1土地を使用することについて地代等の対価の支払いはありません。</p> <p>3 物件2建物のウッドデッキとソーラーパネルは新築の時にオーダーしたものです。</p> <p>4 物件1土地北西側のフェンスは雪が屋根から落ちて変形しないように取り外しています。春になれば付け直します。</p> <p>5 物件2建物を使用していて不具合はありません。 (令和8年2月3日聴取)</p> |
| ■A (物件1土地所有者) | <p>1 私は物件1土地の所有者です。物件1土地と南東側17番との境界は擁壁の下にある側溝の外側です。金属プレートを張り付けている位置で間違いありません。 (令和8年2月3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土地は北東側隣接地18番1よりも0.7メートル、南東側隣接地17番よりも1.1メートル高い位置にある。
- 3 物件1土地の南東側境界はAの陳述及び金属プレート(写真番号5参照)により、側溝の外側であることを確認した。
- 4 物件2建物に目立つような損傷は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

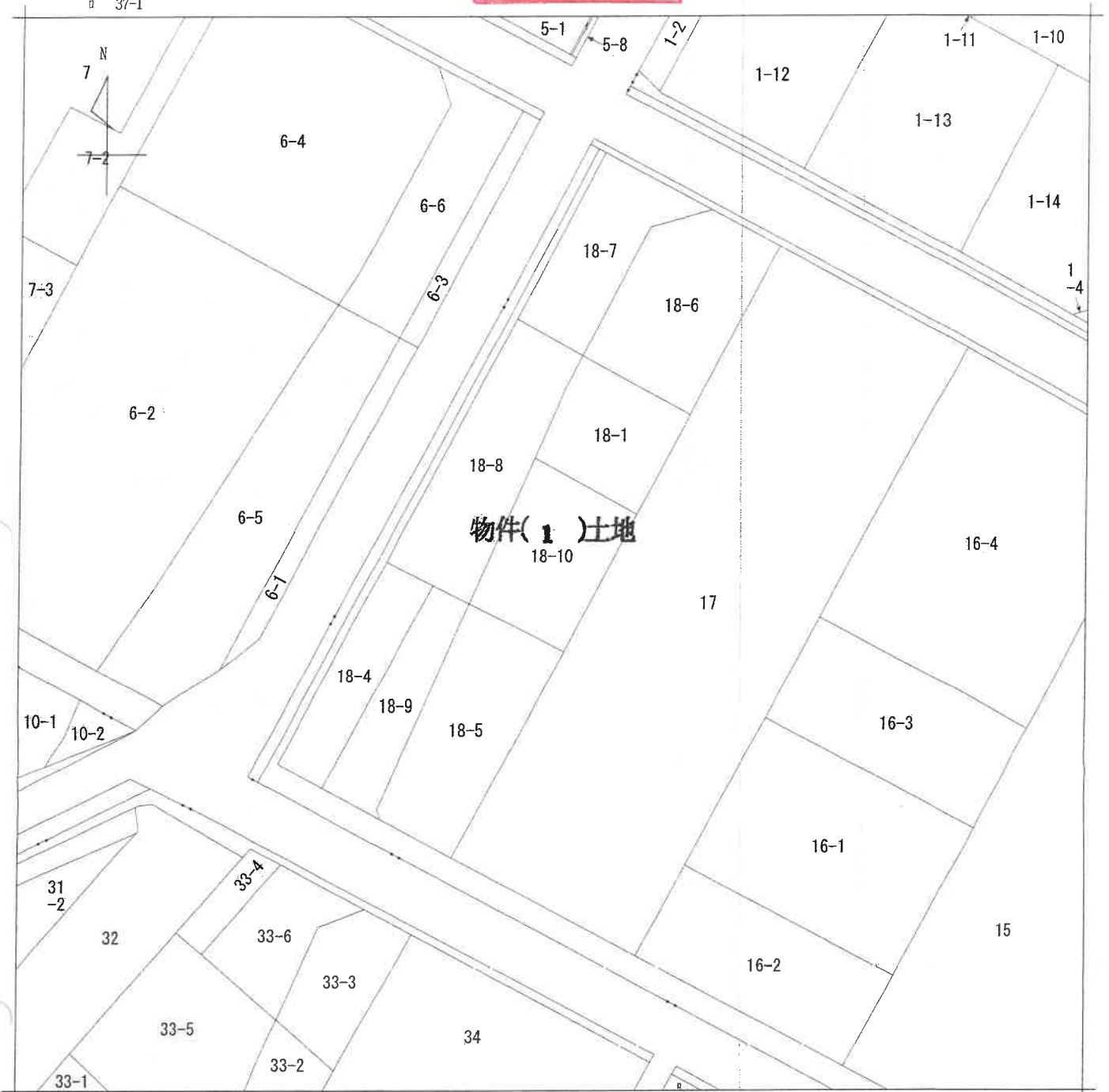
(調査経過用)

| 調査の経過 | | |
|---|---------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和8年1月5日(月) 16:10 - 16:20 | 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8年1月7日(水) 13:00 - 13:10 | 物件所在地 | 現況調査 写真撮影・占有関係の調査 |
| 令和8年2月3日(火) 10:00 - 11:35 | 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、Bから聴取 |
| 年 月 日() : - : | | |
| 年 月 日() : - : | | |
| 年 月 日() : - : | | |
| 年 月 日() : - : | | |
| (特記事項) | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月3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、立会人の立会のもと執行した。 | | |
| <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

5-11
37-1



物件(1)土地
18-10

(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 高塚7号

| | | | | | | |
|-------|------------|-------------|-----------|---------|-------|----------|
| 請求部 | 所在 | 小浜市高塚9号野手ノ上 | | 地番 | 18番10 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系又は番号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 種類 | 土地改良所在図 | | | | | |
| 作成年月日 | 昭和46年8月11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。

(福井地方法務局小浜支局管轄)

令和8年1月5日

福井地方法務局

請求番号: 7-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

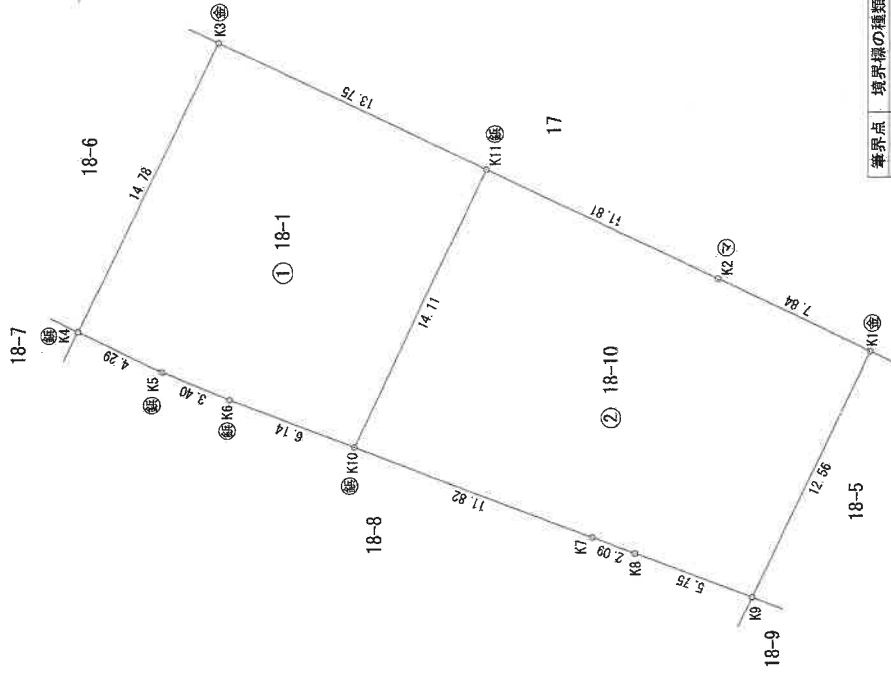
公用

A4版に縮小

1/2

土地積測量図
土地所在図

地番 18-1, 18-10
土地の所在 小浜市高塚9号野手ノ上



| | |
|-----|--------|
| 境界点 | 境界線の種類 |
| ⊙ | 金属板 |
| ⊙ | 金属プレート |
| ⊙ | マーキング |

求積表

| 地番 | ① 18-1 | Xn | Yn | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |
|------|--------|---------|---------|-----------|------------------|
| NO.1 | K4 | 524.505 | 517.369 | -44.983 | -7863.903465 |
| | K5 | 520.746 | 515.288 | -3.551 | -1848.169046 |
| | K6 | 517.675 | 513.817 | -4.007 | -2074.323725 |
| | K10 | 512.092 | 511.281 | 9.820 | 5028.645240 |
| | K11 | 505.267 | 523.637 | 49.000 | 9600.073000 |
| | K3 | 517.312 | 530.281 | -6.269 | -3243.028928 |
| | 合計 | | | | -401.706924 |
| | 合計面積 | | | | 200.853462 |
| | | | | | 200 |
| | | | | | m ² |

| 地番 | ② 18-10 | Xn | Yn | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |
|------|---------|---------|---------|-----------|------------------|
| NO.1 | K10 | 512.092 | 511.281 | -17.240 | -8828.293680 |
| | K7 | 501.311 | 506.397 | -5.749 | -2882.036939 |
| | K8 | 499.402 | 505.532 | -3.240 | -1618.082480 |
| | K9 | 494.163 | 503.157 | 8.609 | 4254.248267 |
| | K1 | 488.053 | 514.141 | 14.773 | 7210.069969 |
| | K2 | 494.921 | 517.890 | 9.496 | 4699.789816 |
| | K11 | 505.267 | 523.637 | -6.649 | -3359.520283 |
| | 合計 | | | | -523.897330 |
| | 合計面積 | | | | 261.943665 |
| | | | | | 261 |
| | | | | | m ² |

合計面積 462.797127 m²

測量年月日 令和2年12月10日
座標系 任意座標系

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和2年12月28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。
(福井地方法務局小浜支局管轄)
令和8年1月5日 福井地方法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：7-2

登記年月日：令和3年11月9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。
(福井地方法務局小浜支局管轄)
令和3年1月5日 福井地方法務局

登記台

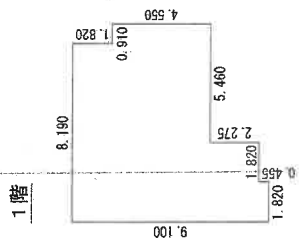
建築物平面図
各階平面図

家屋番号 18番10

建築物の所在 小浜市高塚9号野手ノ上18番地10

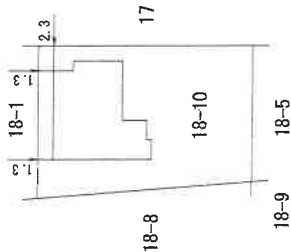
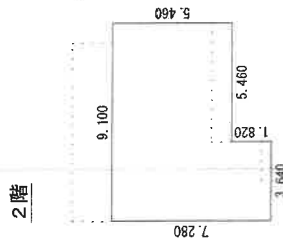
1階

| | |
|-----------------|-----------|
| 8.190 x 1.820 = | 14.905800 |
| 9.100 x 4.550 = | 41.405000 |
| 3.640 x 2.275 = | 8.281000 |
| 1.820 x 0.455 = | 0.828100 |
| 計 | 65.419900 |
| 床面積 | 65.41㎡ |



2階

| | |
|-----------------|-----------|
| 9.100 x 5.460 = | 49.686000 |
| 3.640 x 1.820 = | 6.624800 |
| 計 | 56.310800 |
| 床面積 | 56.31㎡ |



作成者

日作成

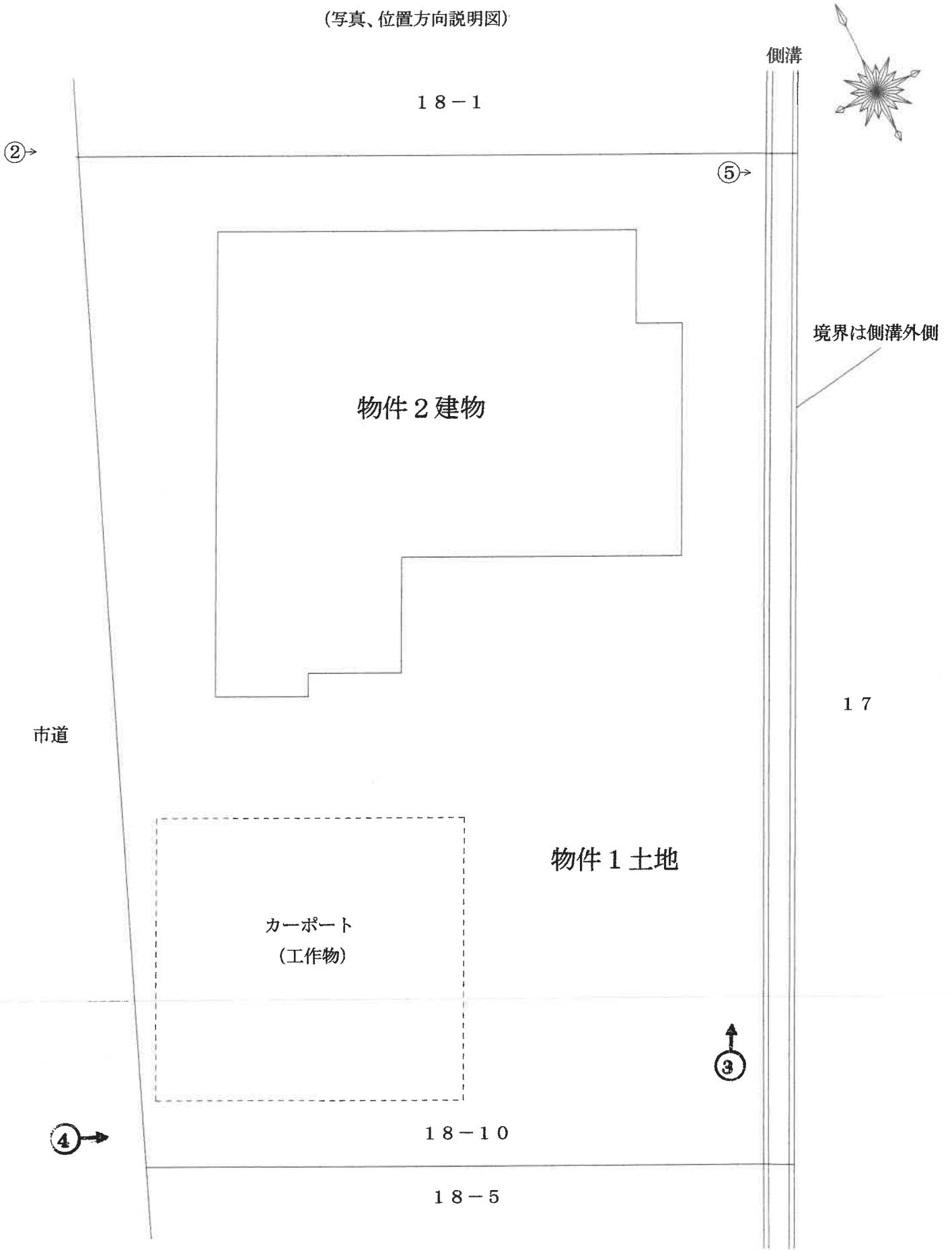
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



←○ 写真、撮影位置、方向

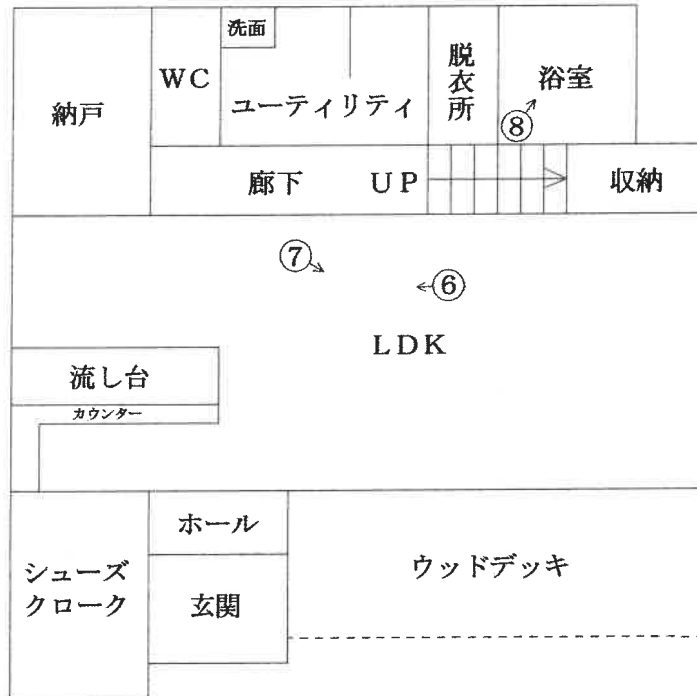
① ↗

(10 枚目)

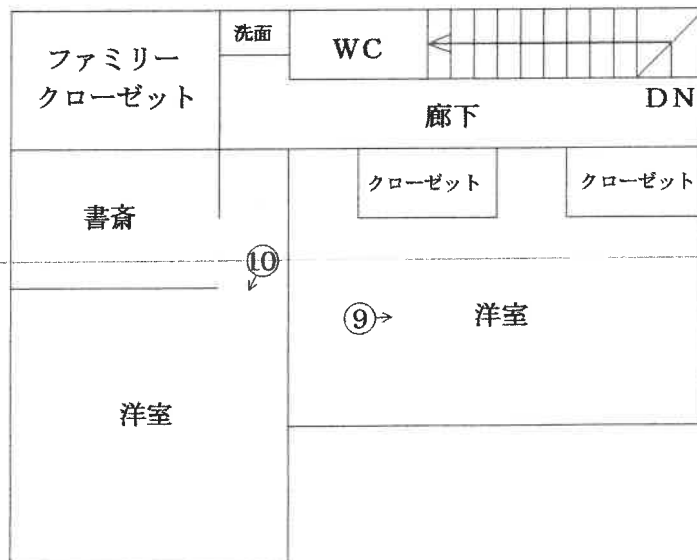
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2階



←○ 写真、撮影位置、方向

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件2建物

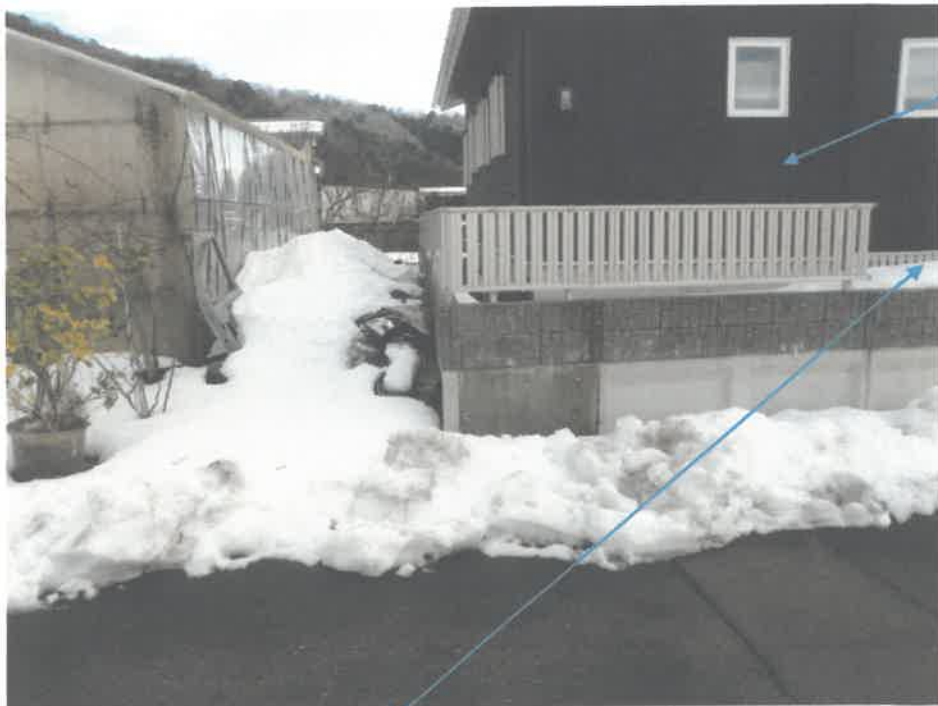


物件1土地

写真番号 2

本件競売物件の北東側を撮影

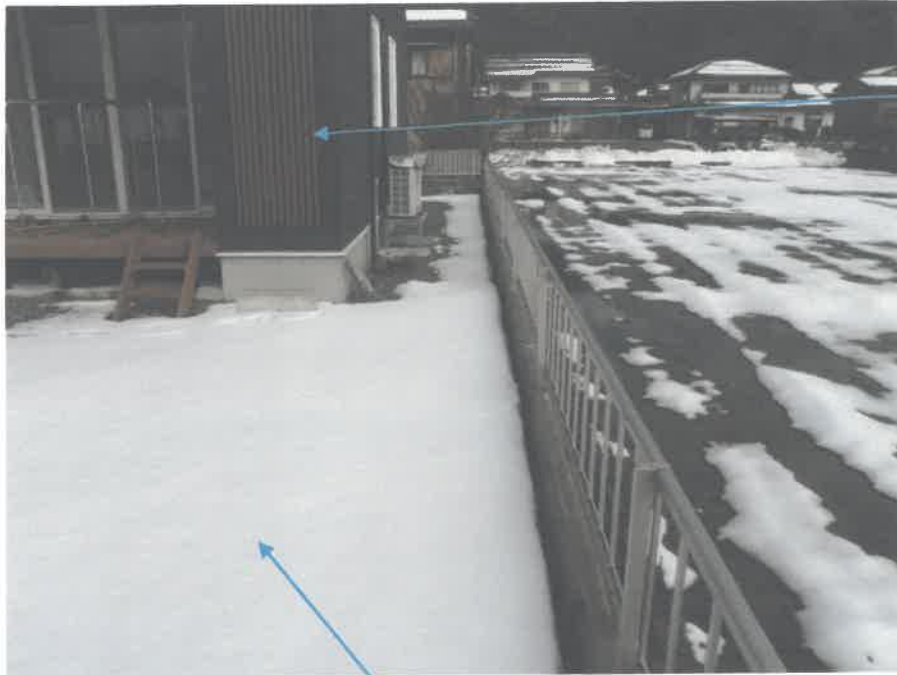
物件2建物



物件1土地

写真番号 3

本件競売物件の南東側を撮影



物件2建物

物件1土地

写真番号 4

本件競売物件の南西側を撮影



物件1土地

写真番号 5

物件1 土地の南東側境界付近を撮影



写真番号 6

物件2 建物の内部を撮影



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



(10 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 73 号
令和 8 年 2 月 3 日 現地調査
令和 8 年 2 月 16 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 15,840,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金 2,630,000 円 |
| 物件2(建物) | 金 13,210,000 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 | 小浜市高塚9号野手ノ上 18番10 宅地 261.94㎡ | 左記に同じ。 |
| 2 | 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 | 小浜市高塚9号野手ノ上18番地10 18番10 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 65.41㎡ 2階 56.31㎡ <hr/> 合計 121.72㎡ | 左記に同じ。 |
| 番 号 | 特 記 事 項 | | |
| 1・2 | 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 | | JR小浜線「東小浜」駅より 北方約 1.7 km (道路距離) | | | | | | | | | | | | |
| 付近の状況 | | 対象近隣地域は北川の右岸に位置し、旧来からの住宅のほか一般住宅や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>60%</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>周知の埋蔵文化財包蔵地「高塚遺跡」、 小浜市立地適正化計画(居住誘導区域外、 都市機能誘導区域外)、 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 | 60% | 容積率 | 200% | 防火規制 | なし | その他の規制 | 周知の埋蔵文化財包蔵地「高塚遺跡」、 小浜市立地適正化計画(居住誘導区域外、 都市機能誘導区域外)、 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 | 60% | | | | | | | | | | | | | |
| 容積率 | 200% | | | | | | | | | | | | | |
| 防火規制 | なし | | | | | | | | | | | | | |
| その他の規制 | 周知の埋蔵文化財包蔵地「高塚遺跡」、 小浜市立地適正化計画(居住誘導区域外、 都市機能誘導区域外)、 宅地造成等工事規制区域 | | | | | | | | | | | | | |
| 画地条件 | 地積 間口 奥行 形状 | 261.94 m ² 約 19.7 m 約 14.1 m ほぼ長方形 | | | | | | | | | | | | |
| 接面道路の状況 | | 北西側 幅員約5.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 0m～約0.6m高い | | | | | | | | | | | | |
| 土地の利用状況等 | | 物件2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は田、西側は市道及び県道を介して住宅、北側はビニールハウス、南側は住宅として利用されている。 | | | | | | | | | | | | |
| 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 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり(農業集落排水) | | | | | | | | | | | | |
| 特記事項 | | 1. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の空中写真(昭和50年頃)等では農地であったと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 2. 物件1の土地所有者と物件2の建物所有者との間には土地の使用収益に関して金銭の授受はなく、土地の占有権原は使用借権であるものと思料する。当該土地使用貸借契約の概要については現況調査報告書記載のとおりである。 | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | 3. 農業集落排水については、前面道路に本管が敷設されているものの敷地内への引込はない。ただし、物件1の土地と南側隣接地(18番5)の所有者が同一であることから、南側隣接地(18番5)に設置されている汚水枡を通じて下水道管に接続し流されているとのことであった。 |
| | 4. 買受人は農業集落排水を継続使用ができない可能性があり、その場合は新たに敷地内に汚水枡の引込工事が必要となるため、詳細については小浜市上下水道課及び国富地区農業集落排水組合に確認が必要である。また、隣接地内には物件1の土地から引かれている下水道管が残ることとなり、当該管の撤去費用を求められる可能性もある。 |
| | 5. 物件1の土地の南側にカーポート(工作物・概測33.00㎡)が設置されている。 |
| | 6. 物件1の土地の東側の一部が約1.1m低く側溝として利用されている。 |

※ 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） 令和3年11月1日 新築 経過年数 4年 経済的残存耐用年数 26年 |
| 仕 様 | 構造 | 木造 |
| | 屋根 | ガルバリウム鋼板葺 |
| | 外壁 | サイディング貼 |
| | 内装 | ビニールクロス貼 |
| | 天井 | ビニールクロス貼 |
| | 床 | フローリング貼、長尺ビニールシート貼 |
| 設備 | 給水、電気、排水 | |
| その他 | 電気温水器、太陽光発電 | |
| 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 | | 普通 |
| 建物の利用状況 | | 建物所有者が家族とともに居住・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も建築時期からアスベストが含有されている可能性は極めて低いものと推定される。 2. 物件2の建物の南側にウッドデッキ(工作物・概測9.82㎡)が設置されている。 |

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)

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 | 18,600 | 0.95 | 261.94 | 0.95 | 4,400,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 小浜-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,000 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 165 & = & 18,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地域格差：
 (相乗積) 街路条件 1.02 交通接近条件 1.03
 環境条件 1.50 行政的条件 1.05

イ 個別格差： 一部側溝 0.95
 (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5%と査定

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 | 202,000 | 121.72 | 0.79 | 19,420,000 |

ア 再調達原価：類似の建設事例等を参酌し、工作物の価格も加味して査定。

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 4年

経済的残存耐用年数 26年

観察減価 10%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 26 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.10) = 0.79$$

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) | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格 (円) |
|----------|--------------|----------|------|-----------------|
| | ア | イ | | ア×イ |
| 1 | 4,400,000 | 0.10 | 使用借権 | 440,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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) | 土地利用権等価格 の控除及び加算 | 占有 減価 修正 | 市場性 修正 | 競売市場 修正 | その他 の控除 | 評価額 (円) |
|-----------|----------------|---------------------|----------------|-----------|------------|------------|-----------------------------|
| | (1①、1②) ア | (円) (2①) イ | ウ | エ | オ | カ | (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ |
| 1 | 4,400,000 | -440,000 | / | 0.95 | 0.7 | 1.00 | 2,630,000 |
| 2 | 19,420,000 | 440,000 | — | 0.95 | 0.7 | 1.00 | 13,210,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | 15,840,000 |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 農業集落排水が継続利用できない可能性があることなど市場性が劣る点を考慮

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 | 小浜-3 |
| 所在 | 小浜市多田15号青良12番4 |
| 住居表示 | 実施なし |
| 価格 | 31,000円/㎡ |
| 位置 | 「小浜」駅 約2.9km |
| 価格時点 | 令和7年1月1日 |
| 地積 | 210㎡ |
| 供給処理施設 | 水道、下水 |
| 接面街路 | 北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種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 80% |
| 地域の概要 | 中小規模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



物件①・②

最寄り駅

公示地

小浜-3

(C)2024 MAPPLE, Inc.

1 : 30,000 相当

地図上の1センチは約300メートル

所在位置略図



物件①・②

140m

1:2948

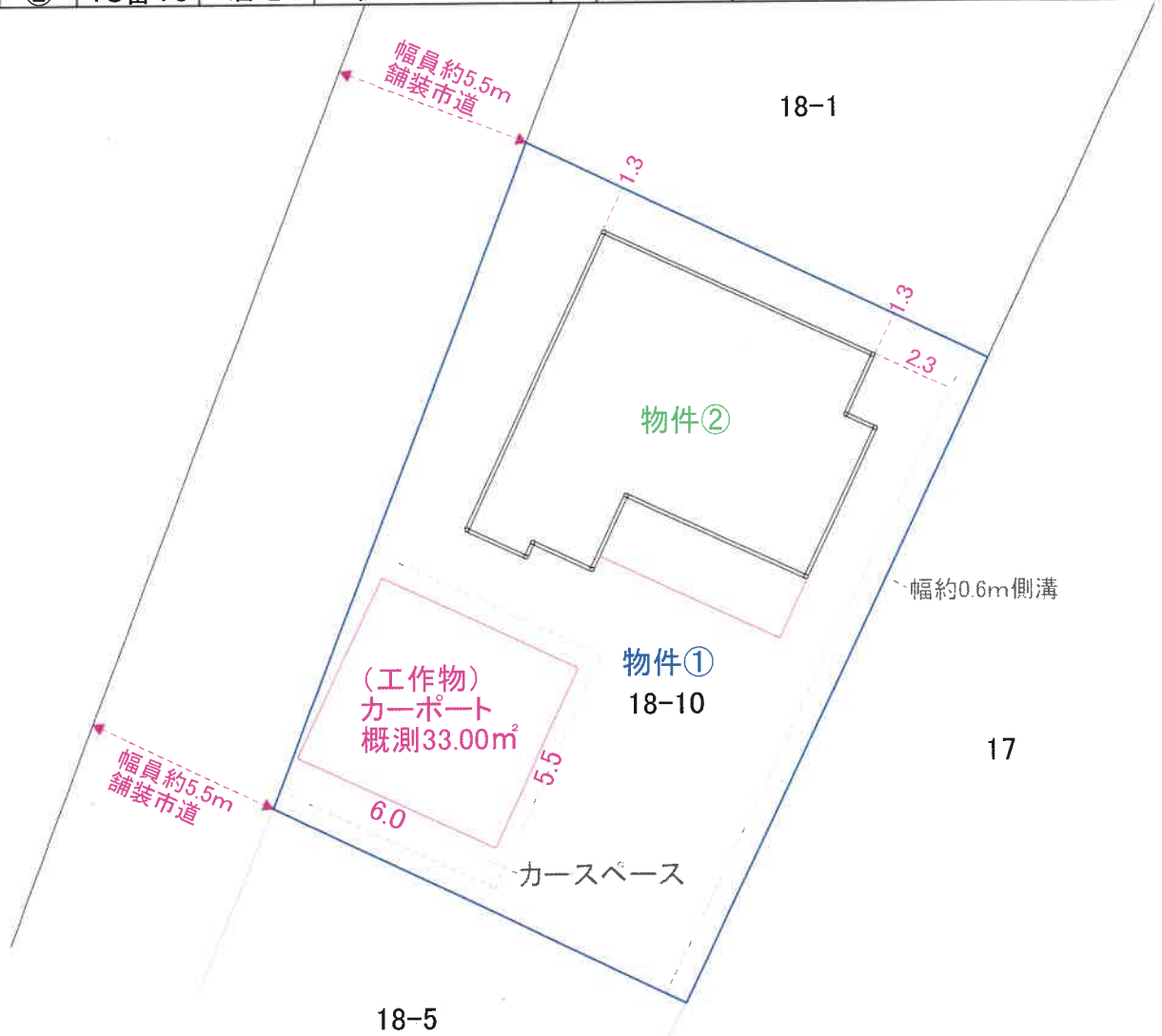
白地図写

<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 | 高塚9号18番10 | 宅地 | 宅地 | 261.94㎡ | 概ね同じ |

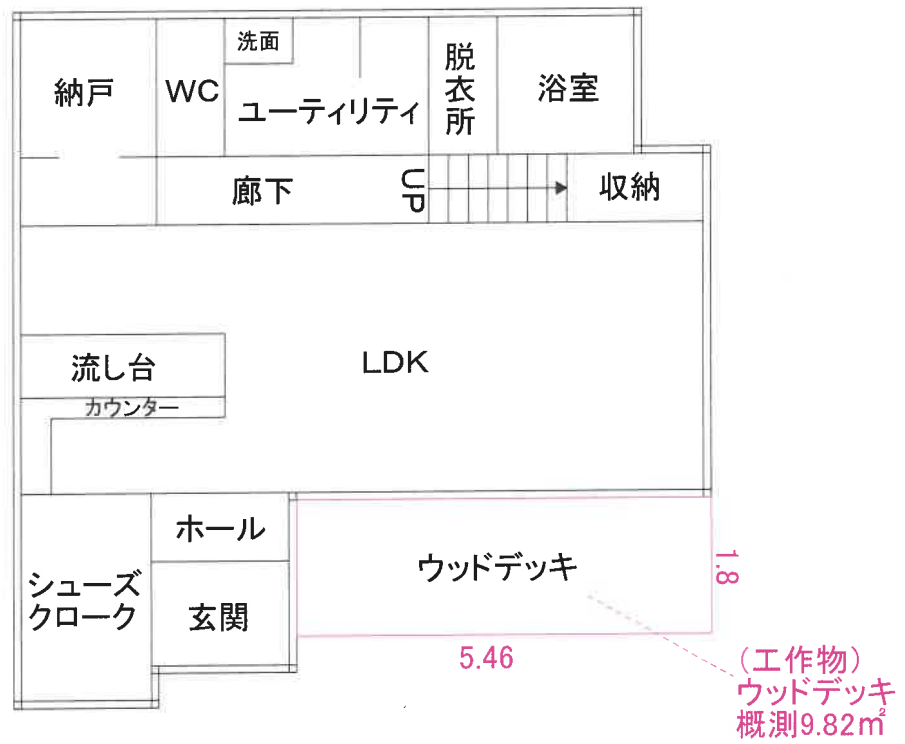
<目的物件(建物)>

| 物件番号 | 家屋番号 | 種類 | 構造 | 床面積 | | | 建築時期 |
|------|-------|----|----------------|-----|---------|---------|-------------|
| | | | | 階 | 登記 | 概測 | |
| ② | 18番10 | 居宅 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | 1 | 65.41㎡ | 65.41㎡ | 令和3年11月1日新築 |
| | | | | 2 | 56.31㎡ | 56.31㎡ | |
| | | | | 計 | 121.72㎡ | 121.72㎡ | |



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。

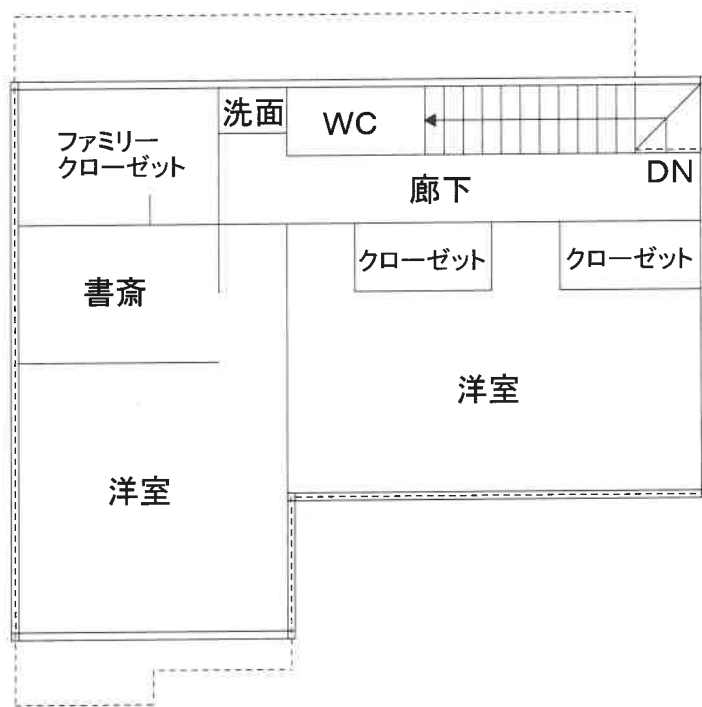




間取図

(2階)

物件②



間取図