

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 5月28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 6月12日から 令和 8年 6月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月15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 6月25日から 令和 8年 6月26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 5月28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 | 鯖江市小泉町30字南狭間 |
| | 地 番 | 5番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鯖江市小泉町30字南狭間 5番地12 |
| | 家屋 番号 | 5番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 28.98平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月17日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三 浦 欣 哉

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】

B及びCが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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 | 鯖江市小泉町30字南狭間 |
| | 地 番 | 5番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鯖江市小泉町30字南狭間 5番地12 |
| | 家屋 番号 | 5番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 28.98平方メートル |



令和8年(ケ)第1号
令和8年2月10日受理
令和8年3月16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 | 鯖江市小泉町30字南狭間 |
| | 地 番 | 5番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鯖江市小泉町30字南狭間 5番地12 |
| | 家屋番号 | 5番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 45.54平方メートル |
| | | 2階 28.98平方メートル |

(占有関係用(2占))

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B (Aの兄)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 7年11月 1日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<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 type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input type="checkbox"/> 賃料が令和 年 月分から未払い <input checked="" type="checkbox"/> 無償	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	同居していた所有者Aが令和7年1月1日転居(住民票記載)したことに伴い、占有補助者であったBが独自の占有を開始したと考えられる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(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 本土地の四角付近には、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、東側が市道に接面している。
- 4 本土地の北側境界付近に存在するコンクリート境界ブロックの中心線が北側境界と思われる。
- 5 本土地の西側境界付近には本土地にコンクリート擁壁が設置されており、本土地の西側に隣接する6番1土地は、本土地より約0.3メートル低い。
- 6 本土地の北東角付近には北陸電力送配電株式会社所有の電柱が設置されており、令和5年4月1日から令和8年3月31日まで3か年分の電柱敷地料合計4,500円が令和5年8月頃にAに対して前払いされている。

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、雨樋が外れているなど、経年相応の老朽化が見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

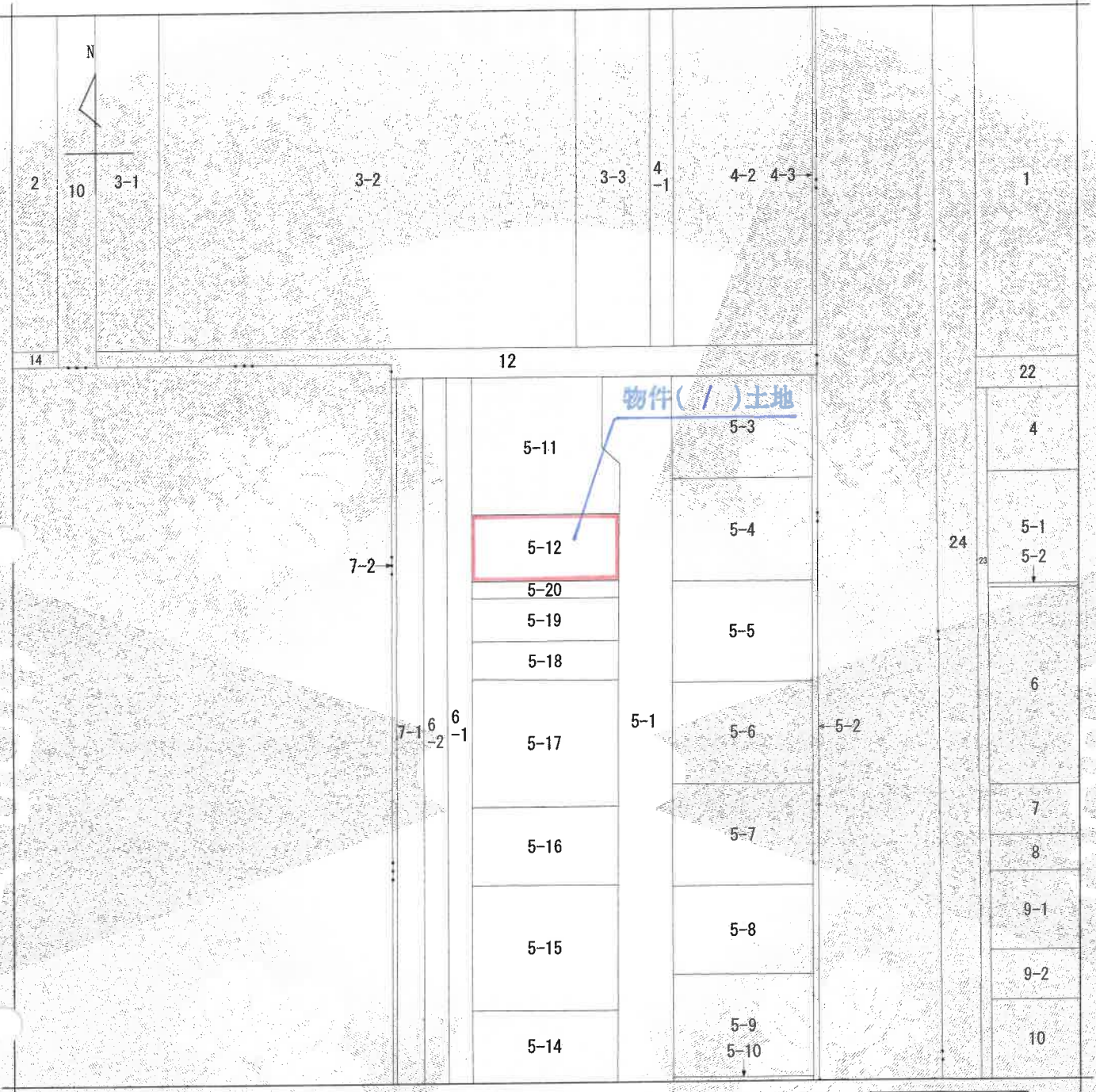
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 私は、Aの兄です。私達は10人の兄弟姉妹で、私は5番目、Aは6番目です。</p> <p>2 本件物件には、現在、私と兄の3番目Cが2人で住んでいます。</p> <p>3 弟のAは、引越し先を見つけて、先に出ていきました。</p> <p>4 私とCは、未だ引越し先が見つかりません。引越し先が見つければ、出ていくつもりです。</p> <p>5 私とCは、どちらもAに対し、家賃等を支払っていません。お金を払うという約束はありません。無償で住んでいます。</p> <p>6 本件物件の室内で、犬や猫は飼っていません。 (令和8年2月12日に口頭聴取)</p> <p>7 本件土地の境界について、争いはありません。</p> <p>8 本件建物は、新築した後、増改築及び修繕を行ったことはありません。</p> <p>9 本件建物は、給湯も調理もガスです。電気温水器、太陽光システム及び床暖房はありません。</p> <p>10 本件建物の下水は、本件土地に埋設した浄化槽を使っています。</p> <p>11 本件建物の屋根、外壁及び基礎に破損はありません。傾きもありません。</p> <p>12 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。</p> <p>13 本件建物に雨漏りはありません。床板でフカフカする場所はありません。</p> <p>14 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。</p> <p>15 本件建物の1階和室の南側壁に貼ってあるガムテープは、そこに隙間があつて、外から小さな虫が入ってくるのを防ぐため、私が貼りました。</p> <p>16 本件建物1階のホールの内壁は、穴が3か所開いており、ガムテープで塞いでいます。</p> <p>17 本件建物1階のLDKのドアガラスは、ひび割れがあります。</p> <p>18 本件建物1階のLDKのエアコンは、壊れています。</p> <p>19 本件建物1階のLDKのガスコンロは、魚焼きグリルのスイッチが取れています。</p> <p>20 本件建物1階の浴室のドアパネルは、ひび割れがあります。</p> <p>21 本件建物1階の浴室の換気扇は、壊れています。</p> <p>22 本件土地の北東角付近には北陸電力送配電株式会社の電柱が設置されており、Aが、同社から、電柱敷地料を受領しています。 (令和8年3月11日に口頭聴取)</p>
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 私は、本件物件の所有者です。</p> <p>2 本件物件には、現在、私の兄2人が住んでいます。住んでいる兄2人というのは、二男Cと四男Bです。他人に貸している部分はありません。</p> <p>3 私は、B及びCから家賃等をもらっていません。</p> <p>4 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。 (令和8年2月19日に電話聴取)</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8年 2月12日(木) 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8年 2月12日(木) 16:45-17:00	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8年 2月19日(木) 9:05- 9:10	当庁	Aから電話聴取
令和8年 3月11日(水) 14:00-14:45	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() : - :		
(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、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



(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。

地番区域見出
小泉町
30番
小泉町30番

請求部	所在	鯖江市小泉町30字南狭間			地番	5番12		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は 記号	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2月20日			備付年月日 (原図)			補事項	

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。

(福井地方法務局武生支局管轄)

令和8年2月12日

福井地方法務局

請求番号：5-1

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

公用

地積測量図

地番 5-12、5-20

土地の所在 鯖江市小泉町30字南狭間

登記年月日：令和6年9月12日

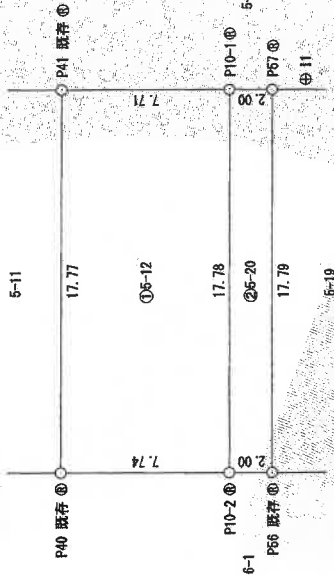
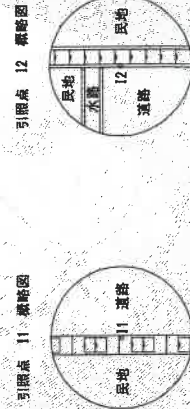
座標求積表

地番	X座標	Y座標	Xn+1-Yn-1	Yn(Xn+1-Yn-1)
05-12				
P40	111.347	81.837	7.653	626.248661
P41	111.254	99.815	-7.809	-777.899335
P10-1	103.538	99.857	-7.653	-761.986251
P10-2	103.601	81.178	7.809	638.804402
			面積	-274.976823
			地積	137.4884115
				137.48㎡
20-20				
P10-2	103.601	81.178	1.937	168.403886
P10-1	103.538	99.853	-2.063	-206.406721
P97	101.536	99.553	-1.937	-182.834161
P66	101.601	81.183	2.063	168.570669
			面積	-71.158927
			地積	36.5799135
				36.57㎡

総計 173.0683250㎡

多角形・引取点等	X座標	Y座標	面積	備考
11	100.000	100.000	100.000	多角形
12	107.261	71.944	71.944	多角形

測量日	測量者の氏名	測量者の住所
令和6年9月12日	佐藤 誠	令和6年9月23日



単位：m

申請人

(令和6年8月23日作成)

作成者

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成16年10月15日

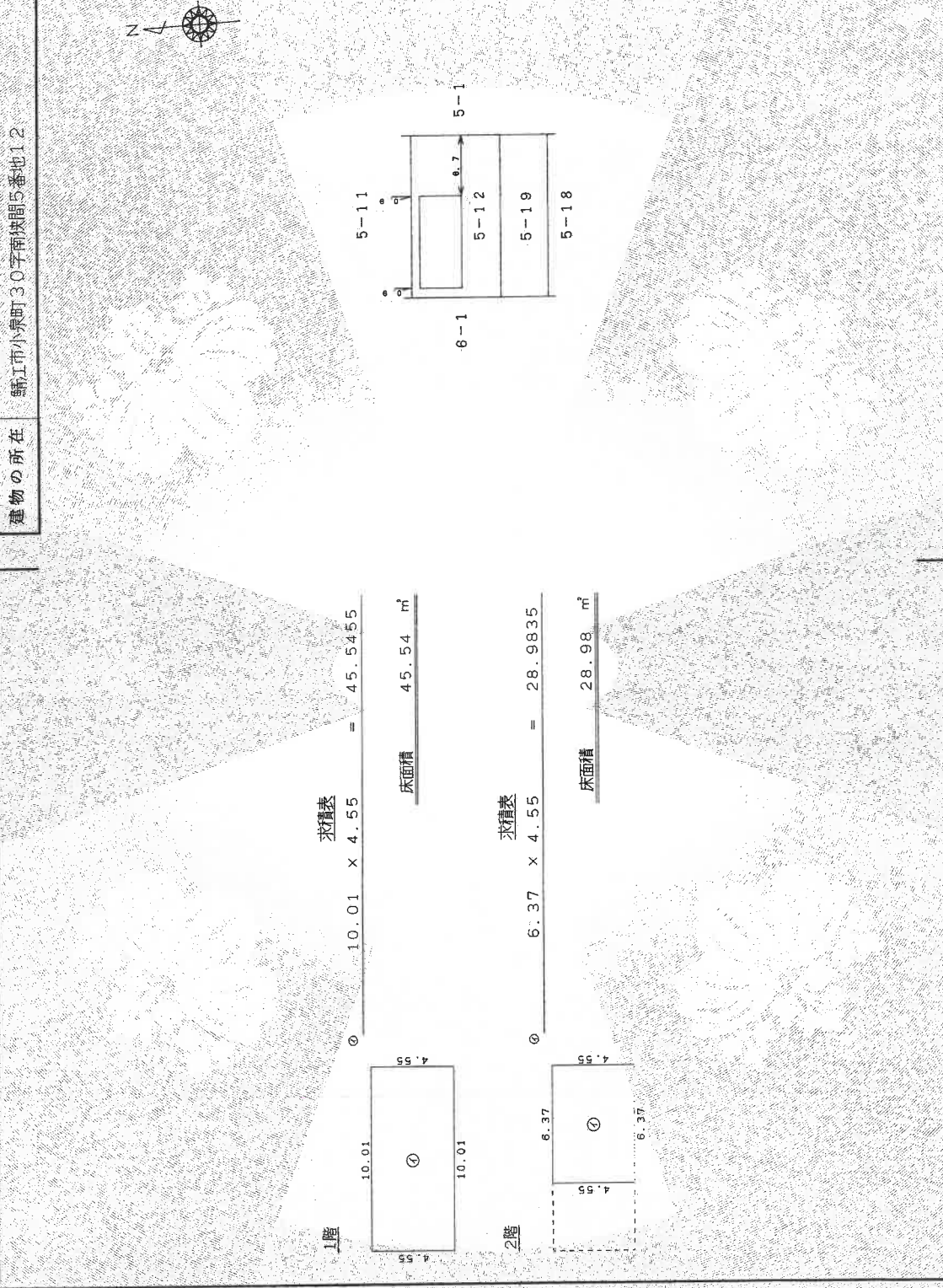
0045475

各階平面図

家屋番号 5番12

建物の所在 鯖江市小泉町30字南畑間5番地12

建物図面



物件(2)建物

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

13月作製

作製者

DA4判縮小

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。
 (福井地方法務局武生支局管轄)

令和8年2月12日 福井地方法務局

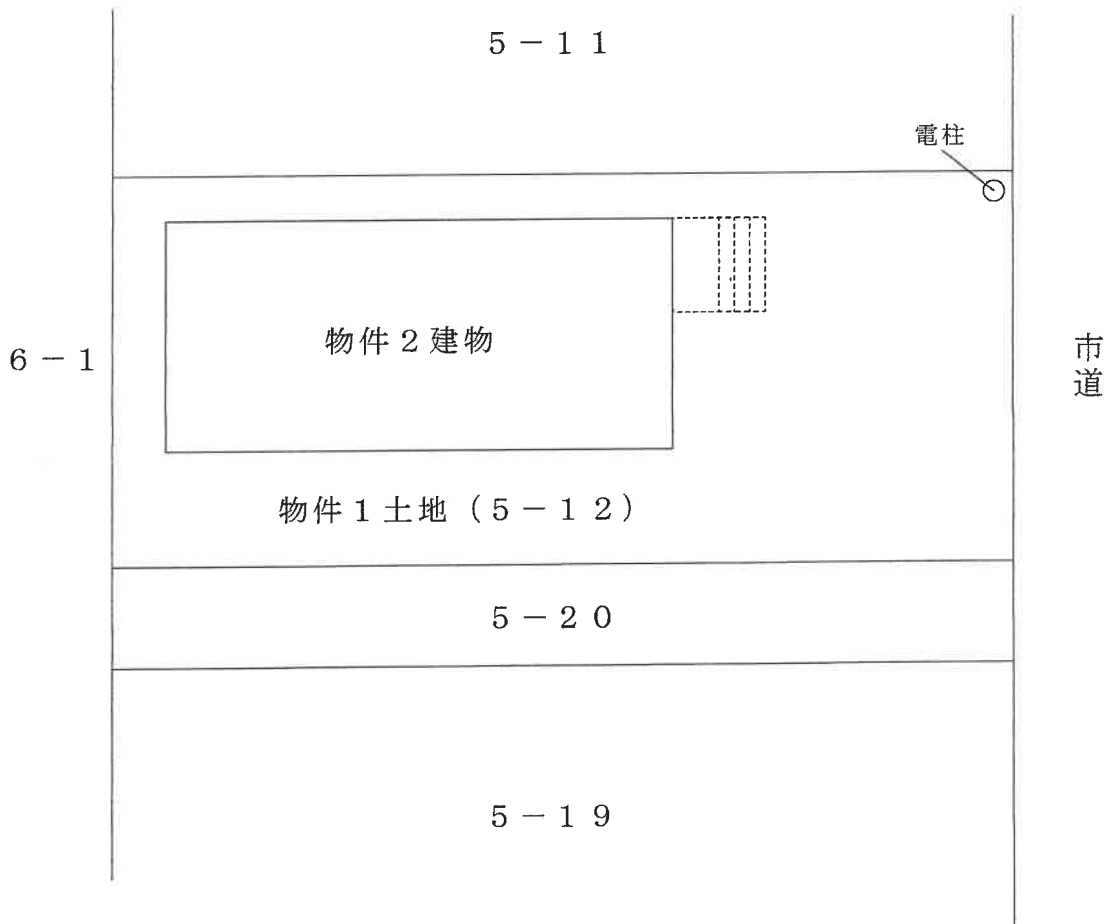
登記官

(9枚目)

請求番号：5-3

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)



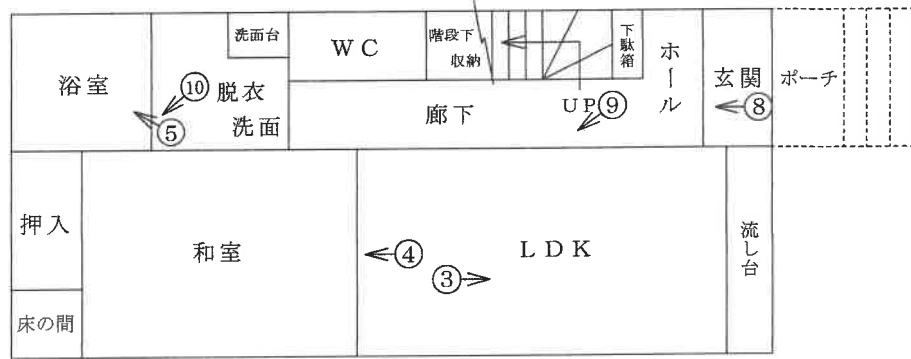
←○写真撮影位置・方向

(1 0 枚目)

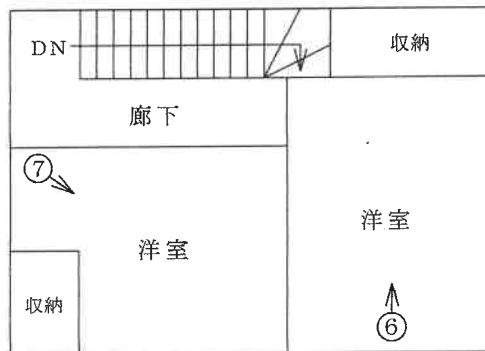
建物間取図

(写真撮影位置説明図)

1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

(11 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LDK）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（1階の和室）を撮影



（ 13 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（2階東側の洋室）を撮影



（ 14 枚目）

写真番号 7

物件2建物の内部（2階西側の洋室）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（1階のホール及び廊下）を撮影

穴を塞ぐガムテープ



（ 15 枚目）

写真番号 9

物件2建物の内部（1階LDKのドアガラス）を撮影



ひび割れ

写真番号 10

物件2建物の内部（1階浴室のドアパネル）を撮影



ひび割れ

令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 3 月 11 日 現地調査
令和 8 年 3 月 17 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

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,450,000 円
物件2(建物)	金 2,270,000 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	鯖江市小泉町30字南狭間 5番12 宅地 137.48㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鯖江市小泉町30字南狭間 5番地12 5番12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 45.54㎡ 2階 28.98㎡ 合計 74.52㎡	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		福井鉄道福武線「水落」駅より 北西方 約 2.1 km (道路距離)												
付 近 の 状 況		対象地域は鯖江市西部の郊外に位置し、平成10年代に整備が行われた一般住宅を中心とする住宅地域(西部タウン小泉)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>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	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	宅地造成等工事規制区域													
画地条件	<table border="1"> <tr> <td>地 積</td> <td>137.48 m²</td> </tr> <tr> <td>間 口</td> <td>約 7.7 m</td> </tr> <tr> <td>奥 行</td> <td>約 17.8 m</td> </tr> <tr> <td>形 状</td> <td>長方形</td> </tr> </table>	地 積	137.48 m ²	間 口	約 7.7 m	奥 行	約 17.8 m	形 状	長方形					
地 積	137.48 m ²													
間 口	約 7.7 m													
奥 行	約 17.8 m													
形 状	長方形													
接面道路の状況		東側 約6.0m舗装市道 (行き止まり、建築基準法第42条1項に該当) 高低差 等高に接道												
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側が一般住宅、東側が道路を介して一般住宅、南側・西側が空地である。												
供給処理施設	<table border="1"> <tr> <td>上 水 道</td> <td>前面道路に本管あり</td> </tr> <tr> <td>ガ ス 配 管</td> <td>前面道路に本管なし</td> </tr> <tr> <td>下 水 道</td> <td>前面道路に本管あり(下記特記事項参照)</td> </tr> </table>	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(下記特記事項参照)							
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(下記特記事項参照)													

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・全部事項証明書、及び古地図(昭和55年・平成7年・同22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田であり、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、0.5～3.0m未満の洪水浸水想定区域である。 ・物件1土地の北東部に北陸電力送配電株式会社の電柱が存する。 ・物件1土地は下水道に接続しておらず、浄化槽を利用して排水を行っている。現地調査及び鯖江市上下水道課への聴取調査において、以下の点を確認できた(詳細については同課への確認を要する)。 <p>①受益者負担金は納付済み</p> <p>②管理図において汚水桝は存するが、現地調査では見当たらない</p>
----------------	---

※ 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16年10月11日 新築 経過年数 21年 経済的残存耐用年数 9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、化粧合板等
	床	フローリング、畳等
	設備 その他	給水、排水、電気、浄化槽等 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		普通
保守管理の状態		各種建材・内装材の老朽化・破損の程度は経年に比べてやや劣り、 保守管理の状態もやや劣る。 なお、主な損傷等は以下のとおりである。 ・内装材全体的に、疵・汚れ・経年劣化等が目立つ ・1階玄関ホールの内壁材に3カ所の陥没がみられる ・1階LDK・浴室の扉にひび割れがみられる ・複数個所の雨樋が外れている 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)。 ①1階LDKのエアコン・コンロの魚焼き機、浴室の換気扇が故障中 ②屋根・外壁のメンテナンスは新築以降行っていない ③1階和室・南壁の隙間から小さな虫が入ってくる ほか

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	26,000	1.02	137.48	0.95	3,460,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鯖江(県)ー4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,300 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & = & 26,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 方位 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.05 交通接近条件 1.00
(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
(相乗積)

なお、行き止まり道路である点については、標準画地価格に含めて査定した。

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	160,000	74.52	0.23	2,740,000

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 21 年
 経済的残存耐用年数 9 年
 観察減価 30%
 残価率 5%

・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 9 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 30 年) } × (1 - 観察減価等 0.30) = 0.23

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	3,460,000	0.30	法定地上権

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	3,460,000	-1,040,000	/	1.00	0.6	1.00
2	2,740,000	1,040,000	—	1.00	0.6	1.00	2,270,000
一括価格 (合計)							3,720,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 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	鯖江(県)ー4
所在	鯖江市小泉町28字仲町1番21
住居表示	ー
価格	28,300 円/㎡
位置	「神明」駅 約2.3km
価格時点	令和7年7月1日
地積	207 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	北6m舗装市道に接面
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 60% 容積率 200%
地域の概要	中規模の一般住宅が建ち並び周辺には農地も多く残る郊外の住宅地域

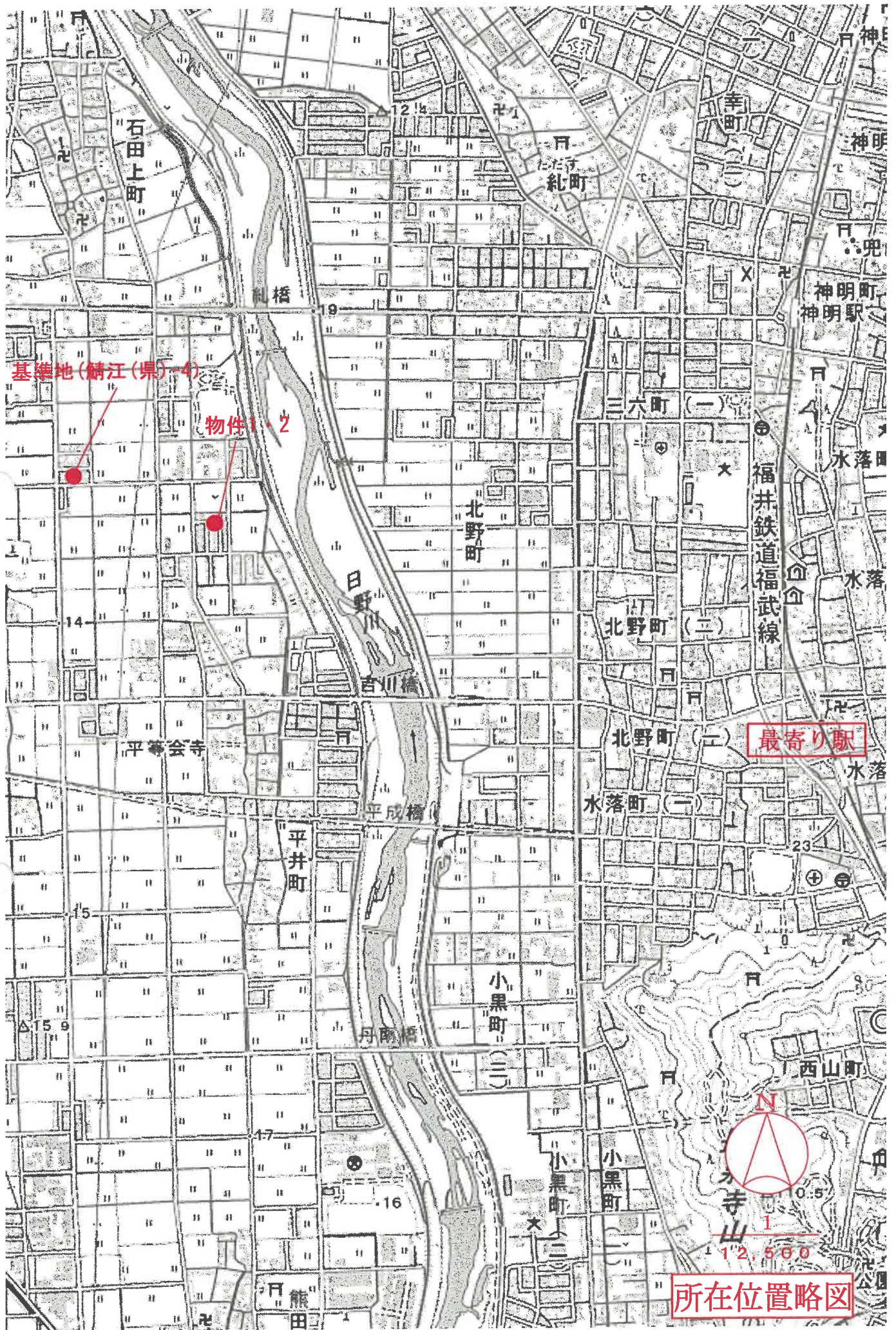
第7 附属資料

- 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



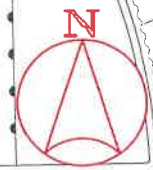
縮尺: 1 / 12,500

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

所在位置略図

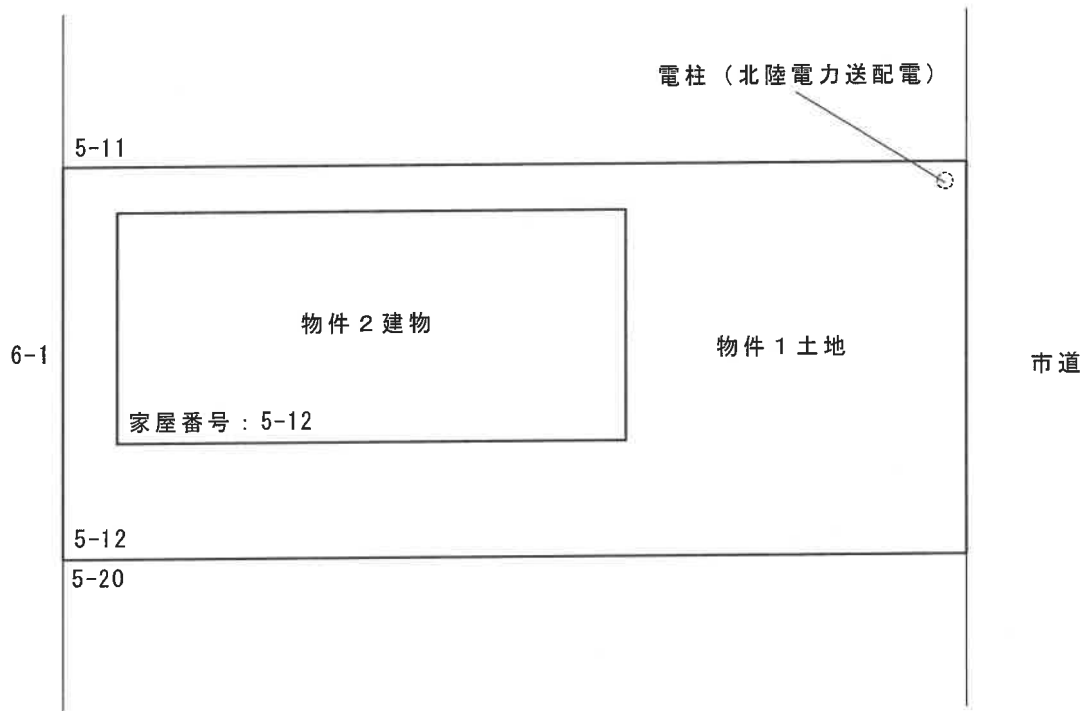
物件 1・2



1
2,000

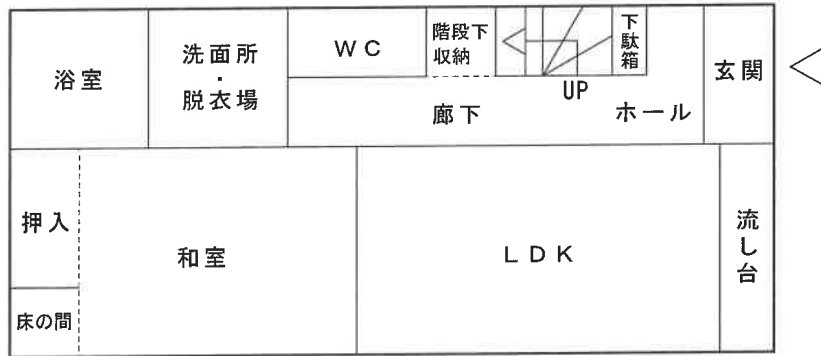
位置図





現況見取図

1 階



2 階

