

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 10 月 8 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 博 文

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 1 0 月 2 3 日から 令和 8 年 1 0 月 3 0 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 2 5 日 午前 9 時 5 0 分 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 6 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 3.3 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 1 0 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～4	3,840,000 3,072,000	一括	768,000	71,557	0
1	470,000				
2	390,000				
3	230,000				
4	2,750,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 坂井市坂井町東荒井 17 字出屋敷 |
| | 地 番 | 19 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂井市坂井町東荒井 17 字出屋敷 |
| | 地 番 | 33 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.53 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂井市坂井町東荒井 17 字出屋敷 |
| | 地 番 | 34 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.00 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 坂井市坂井町東荒井 17 字出屋敷 19 番地 3、33 番地、34 番地 |
| | 家屋 番号 | 19 番 3 |
| | 種 類 | 作業所・事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 197.84 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月28日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 博 文

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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】

本件各土地と隣地（地番19番2）との境界が判然としない。

【物件番号2】

隣地（地番32番）との境界が判然としない。

《 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。



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|----|----|---------------------------------|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 | |
| | 地 | 番 | 19番3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 165.00平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 | |
| | 地 | 番 | 33番 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 135.53平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 | |
| | 地 | 番 | 34番 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 79.00平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 19番地3、33番地、34番地 | |
| | 家屋 | 番号 | 19番3 | |
| | 種 | 類 | 作業所・事務所 | |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 197.84平方メートル |



令和8年（ケ）第17号
令和8年5月18日受理
令和8年6月4日提出

現況調査報告書

（物件1～4）

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 | 坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 |
| | 地 番 | 19番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 |
| | 地 番 | 33番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.53平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 |
| | 地 番 | 34番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 19番地3、33番地、34番地 |
| | 家屋番号 | 19番3 |
| | 種 類 | 作業所・事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 197.84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（福井県坂井市坂井町東荒井第17号34番地付近）	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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4	
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が異なる（ ☐ 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 作業所・事務所（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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 福井地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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1～3)

- 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 本土地の周囲境界付近には、境界標等と思われるものは見当たらない。
- 3 本土地内部の各境界は、判然としない。
- 4 本土地の北東側境界及び北西側境界は、いずれも判然としない。
- 5 本土地の北東側境界付近には、隣接の19番2土地所有者が所有するコンクリート塀が存在する。
- 6 本土地の北西側境界付近には、隣接の32番土地所有者が所有するコンクリートブロック塀が存在する。
- 7 本土地は、南西側が市道に、南東側が道に、それぞれ接面している。
- 8 本土地は、接面する市道及び道より約0.5メートル高い。
- 9 本土地西角付近のスロープ部分には、廃止された浄化槽が埋設されている。

建物(物件4)

- 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、相応の老朽化が見られる。
- 3 本建物の作業場には、大型冷蔵庫が存在する。
- 4 本建物の作業場には、いくつかの照明器具に、ツバメの巣が存在する。
- 5 本建物の車寄せは、コンクリートスロープになっている。

(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)

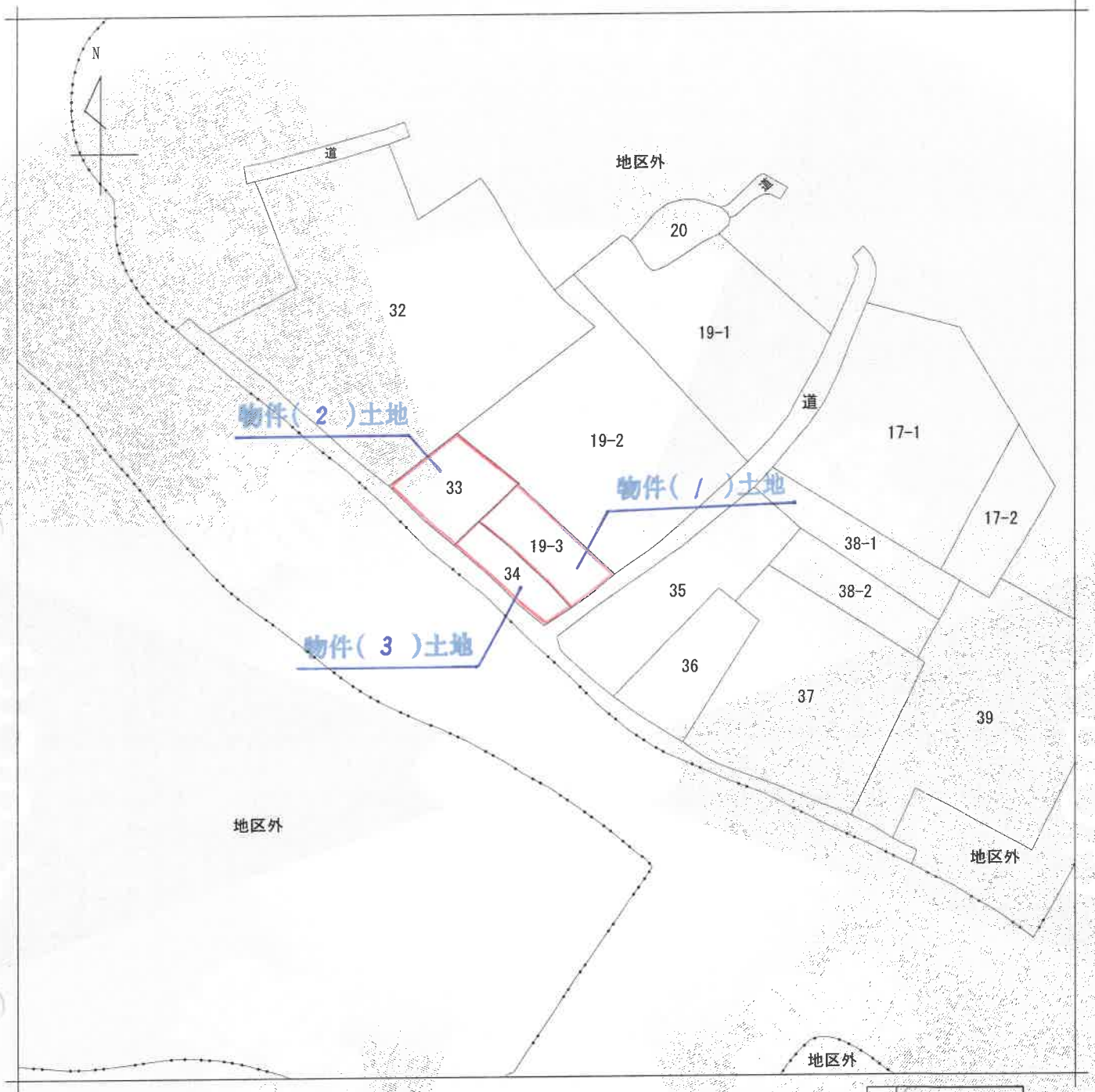
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者破産者株式会社 シラサキ設備破産管財 人)	1 本件物件は、破産財団から放棄しました。 2 本件建物の鍵は、株式会社シラサキ設備の元代表者Bが事実上保管しています。 3 当職は、業務として、本件物件を破産財団から放棄する前に、本件建物に存在した動産のうち、換価できるものは換価して搬出しています。現在、本件建物に残っているものは、換価できなかった無価値物です。それらは全て株式会社シラサキ設備の所有であり、第三者の所有物は存在しません。 (令和8年5月19日に電話聴取)
■ B (所有者株式会社シラサ キ設備の元代表者)	1 私は、本件物件の所有者である株式会社シラサキ設備の元代表者です。 2 本件物件に現存する動産は、全て破産者株式会社シラサキ設備の所有物ですが、破産管財人が換価できなかった無価値物です。 3 株式会社シラサキ設備は、平成22年3月に、本件物件を不動産競売で買い受けました。入札額は470～480万円だったと思います。同年の5～6月に、同額くらい掛けて、風除室、作業場と事務室の間の仕切り、事務室の天井、事務室の流し台と洗面台をそれぞれ新設して、本件建物をリフォームしました。 4 本件建物の給湯はプロパンガスを使用しています。 5 本件建物事務室の東側の天井エアコンは、時期を覚えていませんが、落雷で壊れたため、50万円くらい掛けて新しくしました。 6 本件建物の作業場の大型換気扇は、2台とも壊れています。 7 本件建物の作業場には、大型冷蔵庫が1台存在します。本件物件を買い受けたときから設置されており、冷凍に切り替えることができます。米の保管に使用していました。 8 本件建物の照明は、作業場が200ボルトで、事務室は100ボルトです。 9 本件建物に傾きはありません。 10 本件建物北西側の外壁は、除雪車が除雪の際にぶつかったため一部損壊しています。 11 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 12 本件建物に雨漏りはありません。 13 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。 14 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。 15 本件建物の作業場の天井には、照明器具のいくつかに、ツバメの巣が存在します。ツバメが作業場へ出入りできるよう、シャッターに四角の穴を開けましたが、現在は塞いであります。 16 本件土地の北東側境界及び北西側境界は、どちらもハッキリしません。隣接する各土地の所有者に聞いたことがありますが、分からないと言っていました。 17 本土地西角付近のスロープ部分には、廃止した浄化槽が埋まっています。 (令和8年5月27日に口頭聴取)

(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 5月19日(火) 9:45-10:00	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 5月19日(火) 11:50-11:55	当庁	Aから電話聴取
令和8年 5月19日(火) 15:00-15:15	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8年 5月27日(水) 13:05-15:05	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) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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 坂井町東荒井17字

請求部	所在	坂井市坂井町東荒井17字出屋敷				地番	19番3			
出力縮	縮尺不明	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				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。

令和8年5月19日
福井地方法務局

請求番号：4-4
(1/1)

登記官

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成19年1月29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。
令和8年5月19日 福井地方方法務局 登記官

(7枚目)

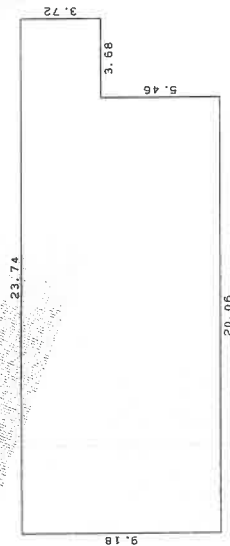
請求番号：4-3

140602 各階平面図

建物図面

家屋番号 19番3

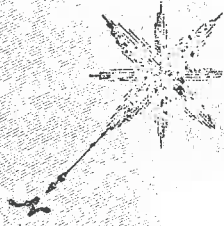
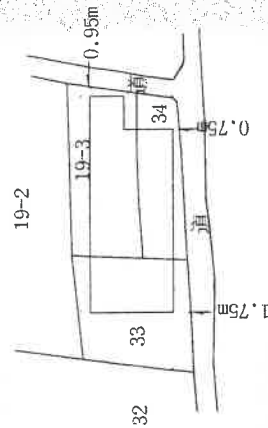
建物の所在 坂井市坂井町東荒井17字出屋敷19番地3、33番地、34番地



求積表

3.68	x	3.72	=	13.6896
20.06	x	9.18	=	184.1508
計				197.8404

床面積 197.84㎡



A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

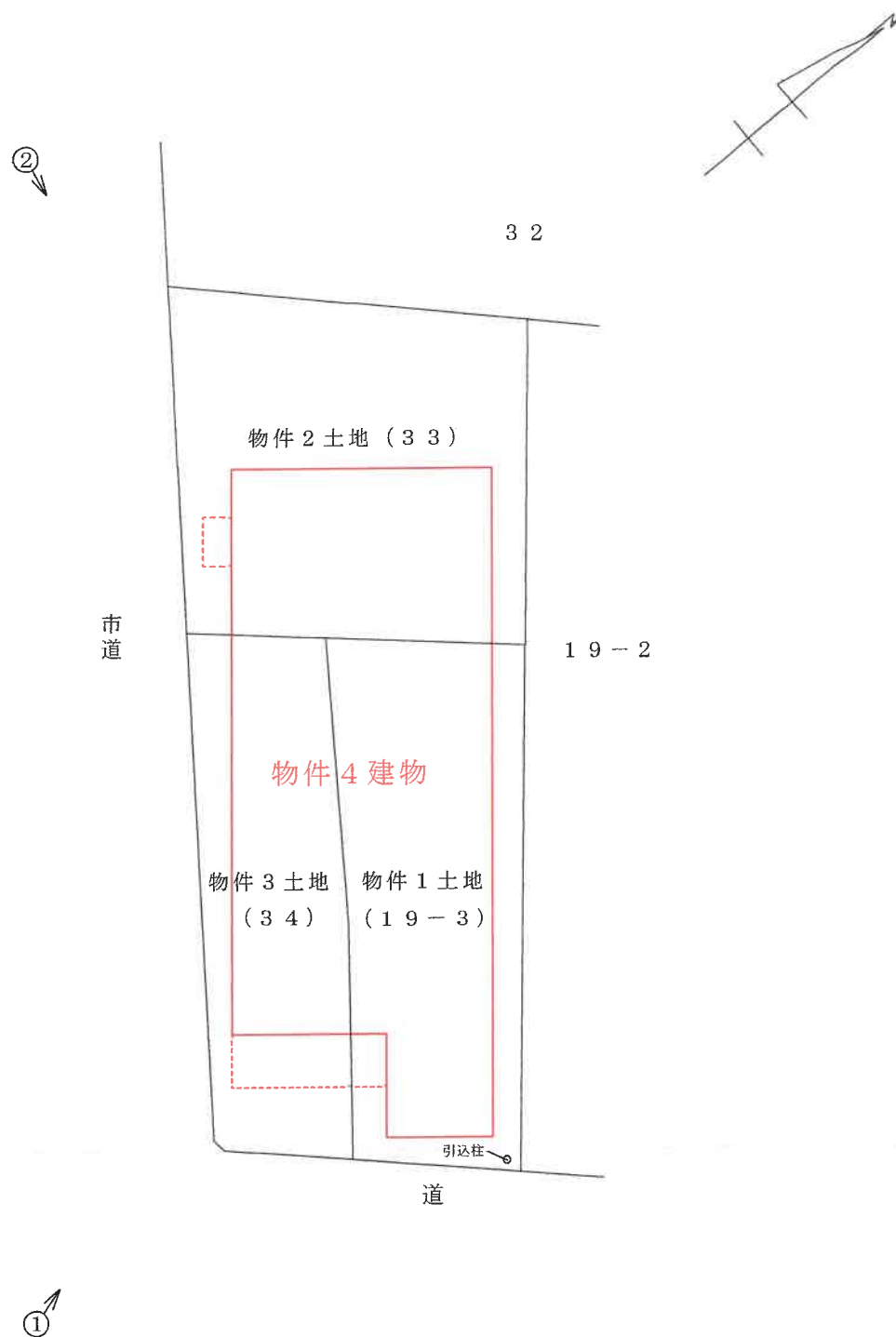
縮尺 1/600

物件(4)建物

平成 9 年 青 月 貳 九 日 登 記

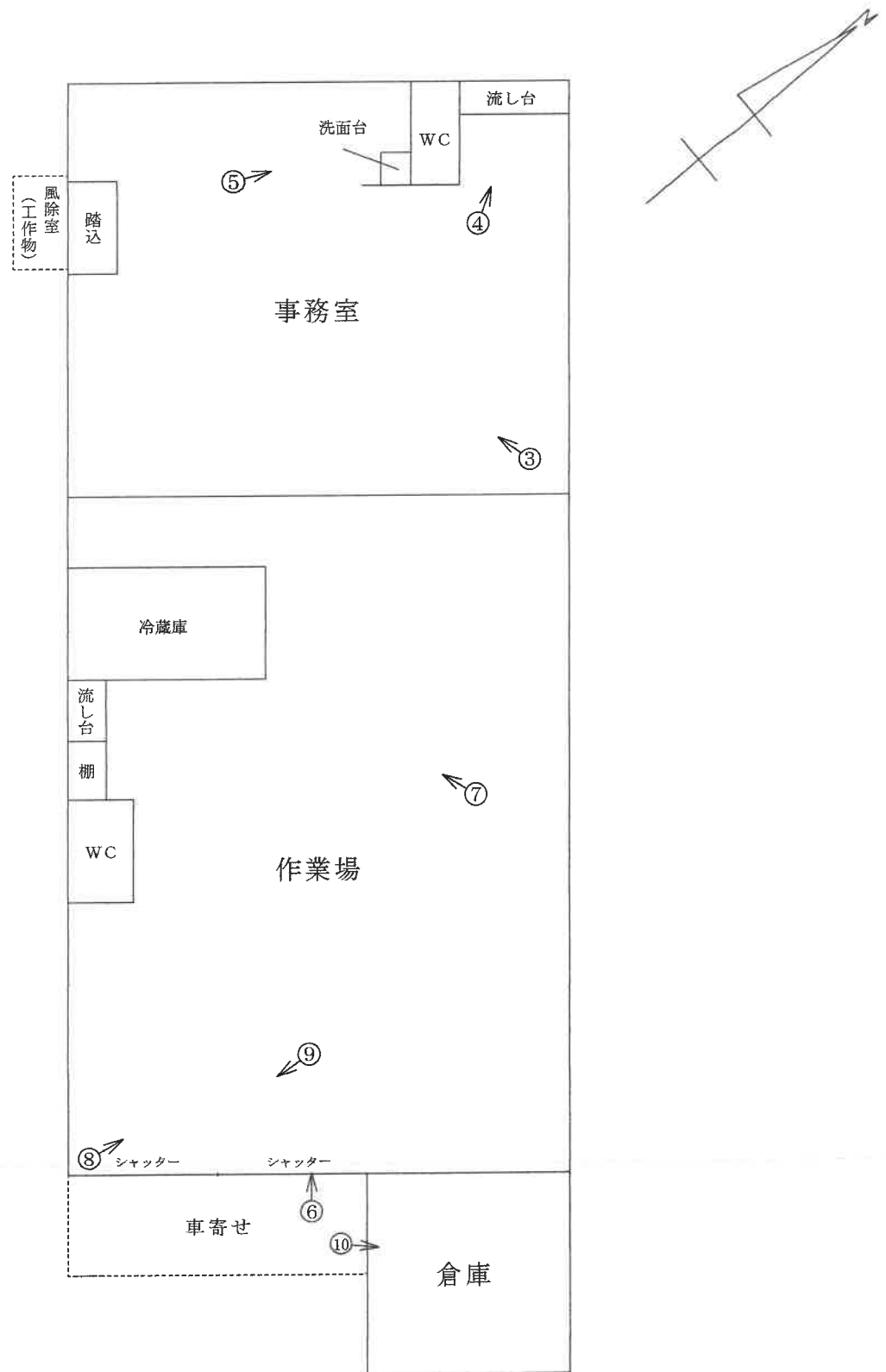
土地建物位置関係図

(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)



←○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



写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 3

物件4建物の内部（事務室）を撮影



写真番号 4

物件4建物の内部（事務室の流し台）を撮影



写真番号 5

物件4建物の内部（事務室の洗面台）を撮影



写真番号 6

物件4建物の内部（作業場）を撮影



写真番号 7

物件4 建物の内部（作業場の流し台及び冷蔵庫）を撮影



写真番号 8

物件4 建物の内部（作業場の天井）を撮影



写真番号 9

物件4 建物の内部（作業場のシャッター）を撮影

ツバメの
出入口



写真番号 10

物件4 建物の内部（倉庫）を撮影



（14 枚目）

令和 8 年 (ケ) 第 17 号
令和 8 年 5 月 27 日 現地調査
令和 8 年 7 月 1 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

島田 嘉紀



第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
一括 価 格	1～4	3,840,000 円
内 訳 価 格	1	470,000 円
	2	390,000 円
	3	230,000 円
	4	2,750,000 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合計価格である。
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1～3の土地の内訳価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷地利用権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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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、ほぼ登記記録の記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記 記 録 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 19番3 宅地 165.00m ²	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 33番 宅地 135.53m ²	左記に同じ。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 34番 宅地 79.00m ²	左記に同じ。
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市坂井町東荒井17字出屋敷 19番地3、 33番地、34番地 19番3 作業所・事務所 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 197.84m ²	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1～4	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

物 件 番 号		1～3	
位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道三国芦原線「大関」駅より 南西方 約1.7km(道路距離)	
付 近 の 状 況		近隣地域は坂井市坂井町北西部郊外に位置し、農家住宅、作業所等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）		都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 ・ 準 防 火 地 域 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 埋蔵文化財包蔵地「東荒井遺跡」
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	379.53 m ² 約30m 約10.5～12.5m ほぼ長方形	
接 面 道 路		南西側 約9.8m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当） 南東側 約2.5m舗装道路（建築基準法第42条2項に該当、要セットバック） 高低差 南西側市道とは約0.5m高く、南東側道路とは約0.3～0.5m高い	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況		物件4建物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、北西側とも戸建住宅の敷地となっている。	
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	
特 記 事 項		・北東側及び北西側の境界はやや判然とせず、また、物件1～3土地相互間の境界は現況不明確となっている。 ・所有者によると、北西部分に以前使用していた浄化槽の一部が埋設されたままになっているとのことである。 ・土壌汚染の可能性は低いと思われる。	

2 建物の概況・利用状況

物 件 番 号			4
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（登記記録記載） 平成19年1月20日新築 経済的全耐用年数 31 年 経過年数 19 年 経済的残存耐用年数 12 年
仕 様	構 造	造	軽量鉄骨造
	屋 根	根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	壁	カラー鉄板サイディング
	内 装	装	ビニールクロス、プリント合板、塗装ボード
	天 井	井	ボード貼
	床		ビニールシート、土間コンクリート
	設 備	備	給水、電気、排水、空調、衛生設備
そ の 他			冷蔵庫
床 面 積（現 況）			197.84㎡
現 況 用 途 等			階 層 平家建 現 況 用 途 作業所・事務所 間 取 り 間取図のとおり
品 等			概ね普通程度
保 守 管 理 の 状 態			一部内外装の汚れや傷みがみられ、やや劣る。
建 物 の 利 用 状 況 （ 占 有 状 況 ）			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			- 所有者によると、平成22年3月競売で購入後に事務室の間仕切りをして洗面台、流し台の設置、天井の上貼り、風除室を設けたほか、作業場にトイレや流しを作ったとのことである。また、事務室天井のエアコンのうち1台は故障により交換したとのことであり、作業場の換気扇は故障しているとのことである。 - シャッターに一部ツバメの出入り用に空けた穴の修繕跡があり、作業場の天井付近にはいくつか巣の跡が見られる。また、建物北西側の外壁に一部損傷が見られる。 - 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 物件1～3（土地）

物件1～3の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	7,900	1.01	165.00	0.90	1,180,000
2			135.53		970,000
3			79.00		570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

福井県地価調査 坂井(県)－1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{福井県地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 143 & \div & 7,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 街路条件 0.96 交通接近条件 1.23
 (相乗積) 環境条件 1.20 行政的条件 1.01

イ 個別格差(相乗積)： 角地 1.02 要セットバック 0.99

ウ 地積：登記記録面積を採用

エ 建付減価補正率：地上建物の存在による減価率10%と評価

② 物件4（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
4	145,000	197.84	0.14	4,020,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定率法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経済的全耐用年数	31 年	観察減価	10%
経過年数	19 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	12 年		

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 5\% \left(\frac{\text{経過年数 } 19 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 31 \text{ 年}} \right) \times (1 - 10\%) \right\} \\ \div 0.1435 \div 0.14$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) $ア \times イ \div ウ$
1	1,180,000	0.30	法定地上権	350,000
2	970,000	0.30	法定地上権	290,000
3	570,000	0.30	法定地上権	170,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価額 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	その他 の控除 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) $\{(ア+イ)-ウ\} \times エ \times オ \times カ \div キ$
1	1,180,000	-350,000		0.95	0.60	1.00	470,000
2	970,000	-290,000		0.95	0.60	1.00	390,000
3	570,000	-170,000		0.95	0.60	1.00	230,000
4	4,020,000	810,000	—	0.95	0.60	1.00	2,750,000
一括価格 (合計)							3,840,000

ウ 占有減価額： 必要なし

エ 市場性修正率： 建物用途に起因する市場性の減退等を考慮

オ 競売市場修正率： 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： なし

第6 参考価格資料

福井県地価調査価格

坂井(県)ー1

所在・地番
価 格
位置・交通
価 格 時 点
地 積
供給処理施設
接 面 街 路
用 途 指 定 等

坂井市坂井町宮領49字北平32番1外
11,300 円/㎡
「丸岡」駅 900m
令和7年7月1日
468㎡
上水道・下水道
南5.5m舗装市道に接面
非線引都市計画区域
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
在来の農家住宅を中心とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- ③ 建物間取図

※ 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

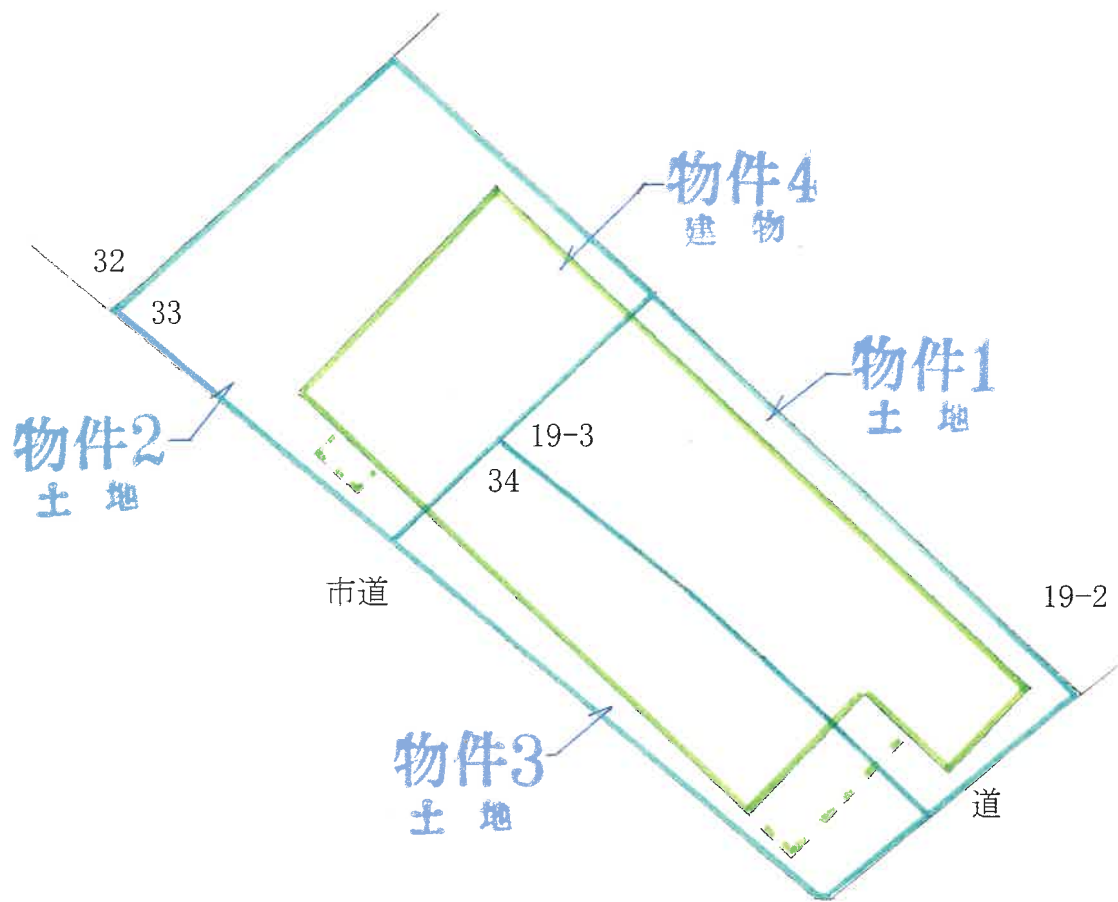


位置図

坂井町東荒井



本物件見取図



※現況概測や公図、建物図面を参考に作成した概略図であり正確な境界等を示すものではない

建物間取図

物件4

