

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 10 月 23 日から 令和 8 年 10 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 4 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 11 月 25 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 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 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 10 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）
1～3	6,721,000 5,376,800	一括	1,344,200	80,879	0
1	1,640,000				
2	1,000				
3	5,080,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 坂井市坂井町大味 6 3 字北八田長 |
| | 地 番 | 9 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂井市坂井町大味 6 3 字北八田長 |
| | 地 番 | 9 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 5 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 坂井市坂井町大味 6 3 字北八田長 9 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 9 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 4 平方メートル
2 階 6 0. 2 1 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 2】

本件土地は、南側に接している道路（県道）の道路敷となっている。

《 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 | 坂井市坂井町大味 6 3 字北八田長 |
| | 地 番 | 9 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂井市坂井町大味 6 3 字北八田長 |
| | 地 番 | 9 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 5 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 坂井市坂井町大味 6 3 字北八田長 9 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 9 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 4 平方メートル
2 階 6 0. 2 1 平方メートル |



令和8年（ケ）第20号
令和8年5月28日受理
令和8年7月 2 日提出

現況調査報告書

（物件1～3）

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 坂井市坂井町大味6 3 字北八田長
 地 番 9 番 3 1
 地 目 宅地
 地 積 1 8 2. 3 0 平方メートル

- 2 所 在 坂井市坂井町大味6 3 字北八田長
 地 番 9 番 3 9
 地 目 宅地
 地 積 0. 5 5 平方メートル

- 3 所 在 坂井市坂井町大味6 3 字北八田長 9 番地 3 1
 家屋番号 9 番 3 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5. 4 4 平方メートル
 2 階 6 0. 2 1 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大味第63号9番地31付近）	
土地	物件1、2	
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2） □ （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 ■上記の者が物件1土地上に、下記建物を所有し、占有している。 ■物件2土地については、公衆用道路として使用されている。 □「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3	
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、2）

- 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 物件1土地は宅地として、物件2土地は公衆用道路として、それぞれ使用されている。
- 3 物件1土地（宅地）は南東側が物件2土地（公衆用道路）に接面しており、物件2土地は南東側に隣接する公道（側溝を含む一般県道「高柳・矢地線」）と一体化している。
- 4 物件1土地の東角付近には、境界標と思われる金属板が存在する。
- 5 物件1土地の北東角付近及び北西角付近には、境界標と思われるプラスチック杭がそれぞれ存在する。
- 6 物件1土地の北東側境界付近及び北側境界付近には、物件1土地にコンクリート境界ブロックが存在する。
- 7 物件1土地の北西側境界付近には、北西側に隣接する9番25土地にコンクリート境界ブロックが存在する。
- 8 物件2土地の南角付近及び東角付近には、境界標と思われる金属鋸がそれぞれ存在する。
- 9 物件1土地の中央付近には、大きな樹木が存在する。

建物（物件3）

- 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、経年相応の老朽化が見られる。
- 3 本建物の1階和室の壁には、猫の爪痕と思われる傷が存在し、本建物内で猫を飼っていた可能性がある。
- 4 本建物は、建物内のあちらこちらに、ゴミと認められる物が大量に散在している状態である。
- 5 本建物は、北東側に位置する公道（主要地方道「福井・加賀線」）を大型車が通行すると、建物内で揺れを感じる時がある。

（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
■ 近隣住民	1 私は、本件物件の近隣に住む者です。 2 本件物件には、Aが1人で住んでいました。 3 最近の2～3か月間、Aを見かけません。 4 Aの兄が時折来ていたのを見たことがありますが、最近は見えていません。 (令和8年6月3日に口頭聴取) 5 前回尋ねられた時から本日までの間に、本件物件でA又はAの兄を見ていません。 (令和8年6月22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28日(木) 10:50-11:05	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 6月 3日(水) 12:10-12:25	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 6月22日(月) 13:45-15:25	物件所在地	評価人同行 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) ☐ 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 8年 6月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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。

地番区域見出し
坂井町大味
6 3 字

請求部	所在	坂井市坂井町大味 6 3 字北八田長				地番	9番31		
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28日
福井地方方法務局
登記官

請求番号 : 14-1
(1/1)

(6 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成24年10月4日

令和8年5月28日 福井地方法務局 登記官

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。

地積測量図

番 9-31, 9-37~9-39

土地の所在 坂井市坂井町大味63字北八田長

求 積 表

地 番	⑨ 9-31	⑨ 9-37	⑨ 9-38	⑨ 9-39
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
948	-115.369	137.305	-0.486	56.069334
992	-120.292	139.492	3.439	-420.901708
995	-123.247	140.804	5.139	-633.366333
K38	-131.862	144.631	13.856	-1827.078872
K39	-127.339	154.660	9.452	-1205.506228
K40	-126.041	154.083	-5.703	718.811823
K37	-114.502	148.957	-14.105	1615.050710
736	-114.179	139.978	-11.652	1330.413708
合計				182.3052830
合計面積				182.30 m ²

地番	⑨ 9-37		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	NO	X _n			
938		-107.679	159.803	-20.128	2167.362912
946		-106.974	140.152	-19.825	2120.756550
736		-114.179	139.978	8.805	-1005.346095
K37		-114.502	148.957	14.105	-1615.050710
K40		-126.041	154.083	11.404	-1437.871564
K41		-123.250	160.361	6.197	-763.780250
993		-120.981	160.280	-0.558	67.507398
			合 計		-465.918759
			合 計	面 積	232.9593795
				地 積	232.95 m ²

地番	⑨ 9-38		Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	X _n	Y _n		
NO			5.692	-710.737272
961	-124.866	160.419		
994	-123.896	160.384	-0.058	7.185968
K41	-123.250	160.361	-6.301	776.598250
K40	-126.041	154.083	-6.701	718.559741
K39	-127.339	154.660	0.609	-77.549451
K36	-127.412	154.692	5.759	-733.765708
合 計				-19.708472
合 計 面 積				9.8542360
合 計 地 積				9.85 m ²

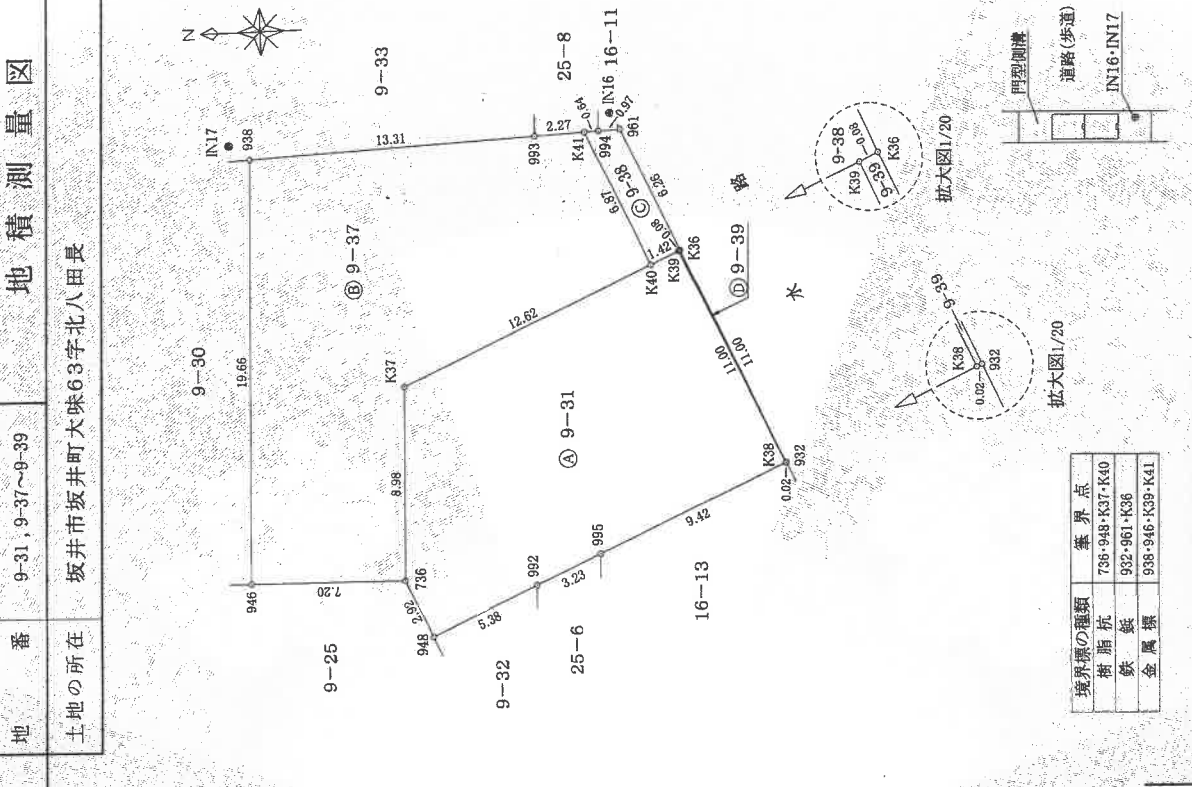
地番	⑨ 9-39				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
932	-131.882	144.640	10.061	-1326.864802	
K36	-127.412	154.692	10.020	-1278.668240	
K39	-127.339	154.660	-10.061	1281.157679	
K38	-131.862	144.631	-10.020	1321.257240	
			合 計	-1.118123	
			合 計	0.5590615	
			地 積	0.55	m ²

座標系	任意座標
測量年月日	平成24年9月26日

総合計面積	425.6779600 m ²
-------	----------------------------

引照点	X座標	Y座標	備考
IN16	-124.406	161.208	鉄道(門型側溝)
IN17	-106.720	160.479	鉄道(門型側溝)

境界線の種類	筆界点
樹 脂 杭	736-948・K37・K40
鉄 釘	932-961・K36
金 属 標	938-946・K39・K41



A4判に縮小

作成者

(平成24年9月28日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成24年10月15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。
令和8年5月28日 福井地方方法務局

(8 枚目)

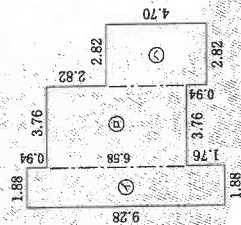
登記官

請求番号：14-4

A4判に縮小

各階平面図

1階

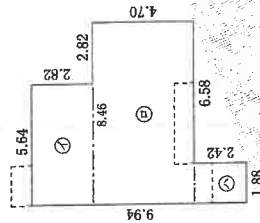


求積表

①	1.88×9.28	$= 17.4464$
②	3.76×6.58	$= 24.7408$
③	2.82×4.70	$= 13.2540$
計		55.4412

床面積 55.44 m²

2階



求積表

①	5.64×2.82	$= 15.9048$
②	8.46×4.70	$= 39.7620$
③	1.88×2.42	$= 4.5496$
計		60.2164

床面積 60.21 m²

作成

4年10月14日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件(3)建物

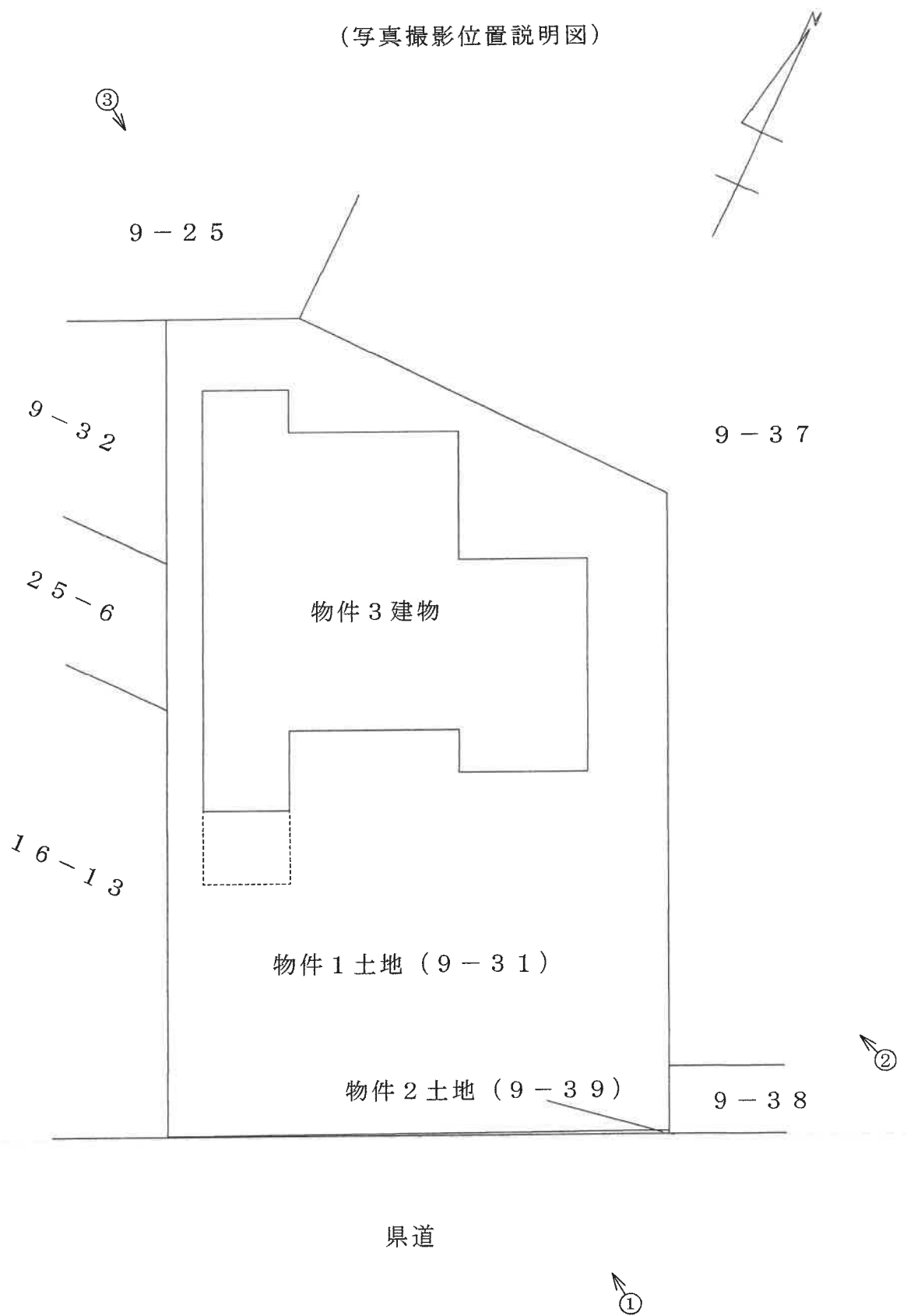
建物図面

家屋番号 9番31

建物の所在 坂井市坂井町大味63字北八田長9番地31

土地建物位置関係図

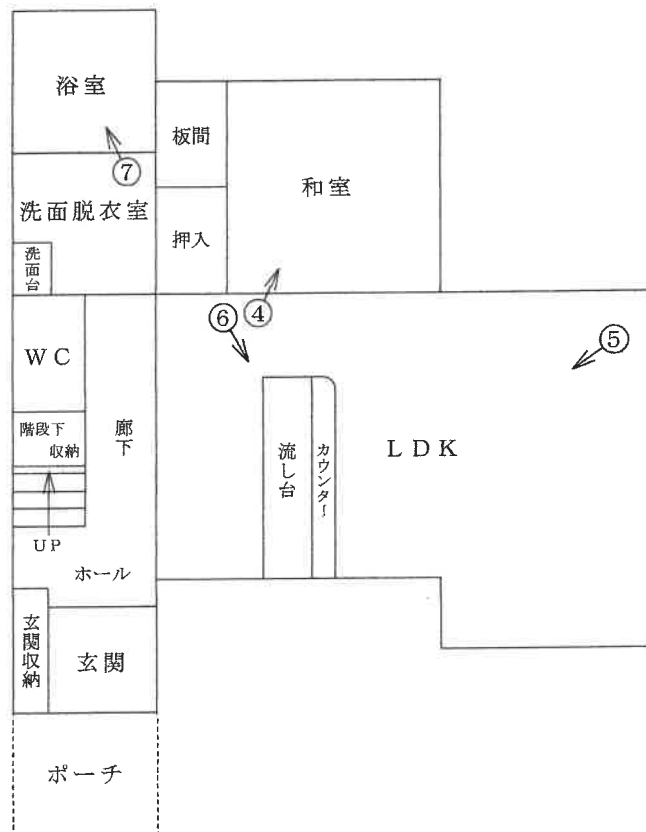
(写真撮影位置説明図)



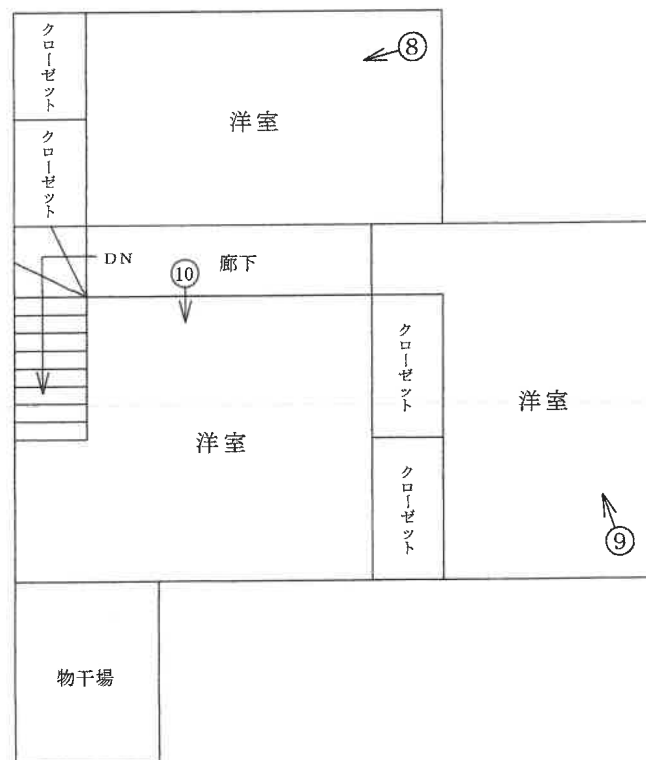
←○写真撮影位置・方向

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

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 4

物件3建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 5

物件3建物の内部（1階のLDK）を撮影



写真番号 6

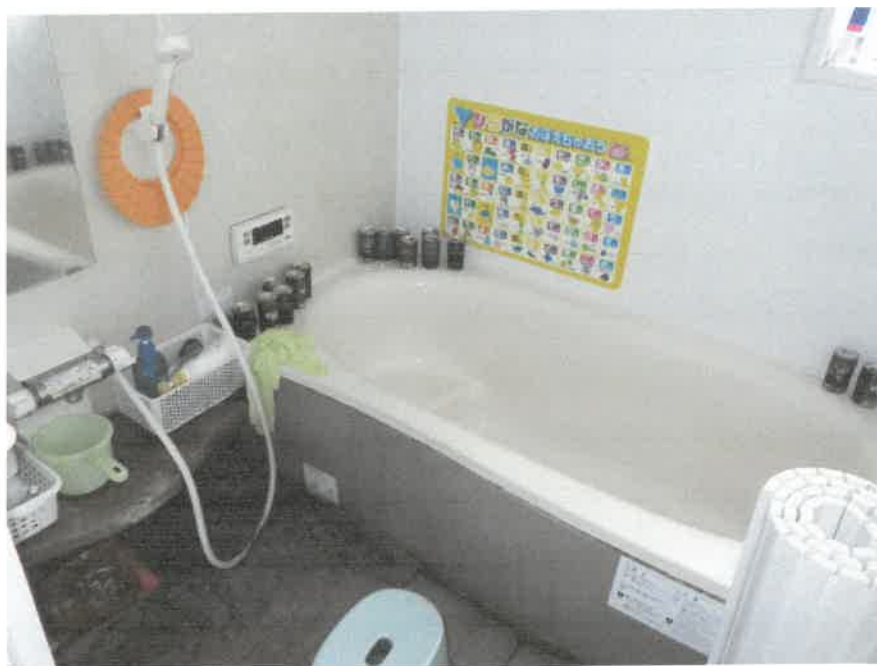
物件3建物の内部（1階LDKの流し台）を撮影



（ 13 枚目）

写真番号 7

物件3建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 8

物件3建物の内部（2階の洋室）を撮影



（ 14 枚目）

写真番号 9

物件3建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 10

物件3建物の内部（2階の洋室及び物干場）を撮影



物干場

（15 枚目）

令和 8 年 (ケ) 第 20 号
令和 8 年 6 月 22 日 現地調査
令和 8 年 7 月 10 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	1～3	6,721,000 円
内 訳 価 格	1	1,640,000 円
	2	1,000 円
	3	5,080,000 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3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	坂井市坂井町大味63字北八田長 9番31 宅地 182.30m ²	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市坂井町大味63字北八田長 9番39 宅地 0.55m ²	地目は公衆用 道路となっている。
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市坂井町大味63字北八田長 9番地31 9番31 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 55.44m ² 2階 60.21m ² 合計 115.65m ²	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1～3	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、2		
位 置 ・ 交 通			えちぜん鉄道 三国芦原線 「大関」駅より 西方 約940m(道路距離)		
付 近 の 状 況			近隣地域は坂井市坂井町北東部郊外に位置する住宅団地で、主として一般住宅が建ち並んでいる。		
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	非線引都市計画区域	
			用 途 地 域	指定無し	
			建 ぺ い 率	60%	
			容 積 率	200%	
			防火・準防火地域	なし	
			そ の 他 の 規 制	特になし	
画地条件	地	積	182.85 m ²		
	間	口	約11m		
	奥	行	約14.1～18.1m		
	形	状	ほぼ台形		
接 面 道 路			南東側 約16m舗装県道（建築基準法第42条1項に該当し、物件2土地は当該県道敷となっており、幅員は交差点に近く一定でないことから南西角前面部分の概測値を記載） 高低差 ほぼ等高		
土地の利用状況 及び隣地の状況			物件1土地は物件3建物の敷地、物件2土地は県道敷として利用されている。隣接不動産の状況は北東側及び南西側は一般住宅の敷地、北側は一般住宅の敷地、公園となっている。		
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			・物件3建物南側に桐らしき大きな樹木が生えている。 ・物件3建物内に残置されていた資料によると、地盤調査の結果地盤が不安定な状態と判定されたため表層地盤改良工事が行われている。 ・大型車両が前面県道を通った際に振動を感じる。 ・物件2土地が県道敷となっている点につき三国土木事務所は把握していないとのことであり、詳細は不明。 ・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		3
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24年10月13日新築 経済的全耐用年数 25 年 経過年数 14 年 経済的残存耐用年数 11 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 かわらぶき サイディング ビニールクロス ビニールクロス フローリング、ビニールシート、畳 給水、電気、排水、衛生設備 特になし
床 面 積（現 況）		1階55.44㎡、2階60.21㎡、合計115.65㎡
現 況 用 途 等		階 層 2階建 現 況 用 途 居 宅 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		室内には大量のゴミ等が残置されており、水回りを中心に汚れも目立ち、一部内壁に損傷も見られ、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		・オール電化住宅で、IHクッキングヒーター、電気温水器あり。 ・階段の壁に何かぶつかってできたとみられる小さな穴が見られるほか、1階和室の壁クロスに引っ掻いてできたような損傷が見られ室内で猫を飼っていた可能性がある。 ・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、2（土地）

物件1、2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	18,000	1.02	182.30	1.00	3,350,000
2		0.20	0.55	—	2,000

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)－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{福井県地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 123 & \div & 18,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.02

◇ 地域格差： 街路条件 1.02 交通接近条件 1.10
(相乗積) 環境条件 1.10 行政的条件 1.00

イ 個別格差(相乗積)：

物件1: 系統・連続性 1.02 道路種別 1.01 幅員 1.02 方位 1.02
形状 0.97 大きな樹木あり 0.98

物件2: 県道敷 0.20

ウ 地積：登記記録面積を採用

エ 建付減価補正率：物件1: 地上建物の存在による減価不要と判断
物件2: 地上に建物が存しないため不要

② 物件3（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
3	180,000	115.65	0.30	6,250,000

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。

経済的全耐用年数	25 年	観察減価	35%
経過年数	14 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	11 年		

$$\text{現価率} = \left\{ \frac{\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年})}{1} \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.35) \div 0.30$$

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	3,350,000	0.30	法定地上権	1,010,000

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	3,350,000	-1,010,000		1.00	0.70	1.00	1,640,000
2	2,000	0		0.70	0.70	1.00	1,000
3	6,250,000	1,010,000	—	1.00	0.70	1.00	5,080,000
一括価格 (合計)							6,721,000

ウ 占有減価額： 必要なし

エ 市場性修正率

物件1、3： なし

物件2： 県道敷となっていることによる市場性の減退を考慮

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)－3

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

坂井市坂井町上兵庫67字中埜江30番15

22,600 円/㎡

「下兵庫こうふく」駅 約440m

令和7年7月1日

217㎡

上水道・下水道

東9m舗装市道に接面

非線引都市計画区域

用途地域指定無し

建ぺい率 60%

容積率 200%

地 域 の 概 要

中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

① 位置図

② 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





建物間取図

物件3

