

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 7 年 5 月 15 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

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 7 年 5 月 3 0 日から 令和 7 年 6 月 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 1 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 7 年 7 月 2 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 7 年 6 月 1 2 日から 令和 7 年 6 月 1 3 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 7 年 5 月 1 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	500,000 400,000		100,000	180,157	0



物 件 目 録

- 1 所 在 丹生郡越前町大王丸14字上田 17番地1
- 家屋 番号 17番1
- 種 類 店舗・倉庫・居宅
- 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
- 床 面 積 1階 203.55平方メートル
2階 202.31平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月21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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- (1) 1階部分につきDが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (2) (1)以外の部分につき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】

- (1) 本件建物のために、その敷地（地番１７番１、所有者Ｅ）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。
- (2) 本件建物所有者と借地名義人は異なる。

《 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 丹生郡越前町大王丸 1 4 字上田 1 7 番地 1

家屋 番号 1 7 番 1

種 類 店舗・倉庫・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 2 0 3 . 5 5 平方メートル
2 階 2 0 2 . 3 1 平方メートル



令和6年(ケ)第40号
令和6年 8月29日受理
令和6年10月 9日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 丹生郡越前町大王丸14字上田 17番地1
家屋 番号 17番1
種 類 店舗・倉庫・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 203.55平方メートル
2階 202.31平方メートル

(建物用〈単独〉)

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) 丹生郡越前町大王丸第14号17番地1
建物	物件1
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。(☐ 主たる建物 ☐ 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 (D) 上記の者が本建物を店舗・倉庫・居宅として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
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
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

(占有関係用(2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分	☐ 全部 ☒ 1階部分
占有者		☒ 債務者 ☐	☐ 債務者 ☒ D
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 更地 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 車庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☒ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ (B)) ☐ 文書 (☐)	☒ 陳述 (☒ (B・D)) ☒ 文書 (☒ 賃貸借契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成1年7月20日	平成21年5月1日
最初の契約等	契約日	年 月 日	平成21年4月6日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成21年5月1日から 平成23年4月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 所有者 ☐ その他 ()
契約当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	☒ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金100,000円 (毎月末翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円	☐ ない ☒ ある ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ 金300,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所 在	丹生郡越前大王丸14字上田	
地 番	17番1	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐	
地 積	612平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E)	
その他の事項		
☒ 関係人 (☒ (B) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和62年10月1日	
最初の契約等	契約日	昭和62年頃
	期 間	昭和62年10月1日から ☒ 平成29年9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	
現在の契約等	期 間	平成29年10月1日から ☒ 令和29年9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
地代・支払時期等		毎年金37万円 (毎年末限り翌年分支払)
地 代 前 払		
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特 約 等		
地 代 滞 納		☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除		☒ ない ☐ ある ()
訴 訟 提 起 等		☒ 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
そ の 他		物件1建物の所有権登記名義人である有限会社ハシモトは平成1年9月29日に設立し、代表取締役はAである。本土地はAとEの間で賃貸借契約がされているが、Aと有限会社ハシモトの間には転賃借契約が無いことから、有限会社ハシモトの土地利用権原はAの賃借権に対するAとの使用貸借であると思料する。
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (債務者会社の代表 清算人Aの息子))	1 私は債務者会社の代表清算人Aの息子です。本件物件の1階はCさんに賃貸しています。賃料は1カ月10万円で、契約の際に敷金を30万円納めてもらっています。賃料の滞納はありません。 2 本件物件の敷地は1年37万円でEさんから賃借しています。賃料の滞納はありません。 3 調査報告書にはCが立会します。 (令和6年9月2日聴取及び契約書の要旨)
■D	1 私は本件物件の1階部分をAさんから賃借し、福井新聞販売店の店舗・倉庫として使用しています。 2 調査期日には立ち会えませんが、鍵を開けておきますから立ち入って調査してください。 (令和6年9月6日聴取)
■C (Aの娘)	1 私はAの娘です。本件物件の1階を以前は債務者会社が酒類販売をメインとしたコンビニエンスストアとして使用していましたが、近隣に大手コンビニエンスストアが2軒でき、売り上げが減少したのでやめました。平成21年からDさんに賃貸しています。 2 2階の店舗部分は賃貸目的で造りましたが、借り手が見つからず、誰にも貸したことはありません。2階の居宅部分は私の息子が居宅として使用していた時期がありましたが、現在は誰も使用していません。 3 2階南西側洋室の雨漏りがひどく、使用するには修理が必要です。 4 2階ベランダの南東側の下部分が大きく損傷していますが、原因は分かりません。 (令和6年9月10日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 E 宛に照会書を送付したが、指定した期日までに回答書が送付されなかったため、目的外土地に関する賃貸借契約の内容は、B の陳述及び賃貸借契約書の内容のとおりと判断した。
- 2 本件物件は経年による劣化が見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

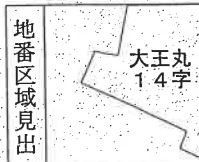
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年8月30日(金) 9:00-9:10	福井地方法務局	公図の交付請求
令和6年8月30日(金) 15:30-15:40	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和6年9月2日(月) 11:35-11:40	当庁	Bから聴取 (電話)
令和6年9月6日(金) 15:20-15:25	当庁	Dから聴取 (電話)
令和6年9月10日(火) 16:00-17:20	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 Cから聴取
令和6年9月19日(木) 11:10-11:40	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査
令和6年9月27日(金)	当庁	Eに照会書を送付 (郵送)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 物件 建物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 物件 建物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同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。 ☐ 令和 年 月 日 物件 建物 階 畳和室は、病人が在室していたので、立入調査を控えた。		

(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。



請求部	所在	丹生郡越前町大王丸14字上田				地番	17番1			
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
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。

(福井地方務局武生支局管轄)

令和6年8月30日

福井地方務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和51年6月1日

0348633

丹生郡越前町と変更

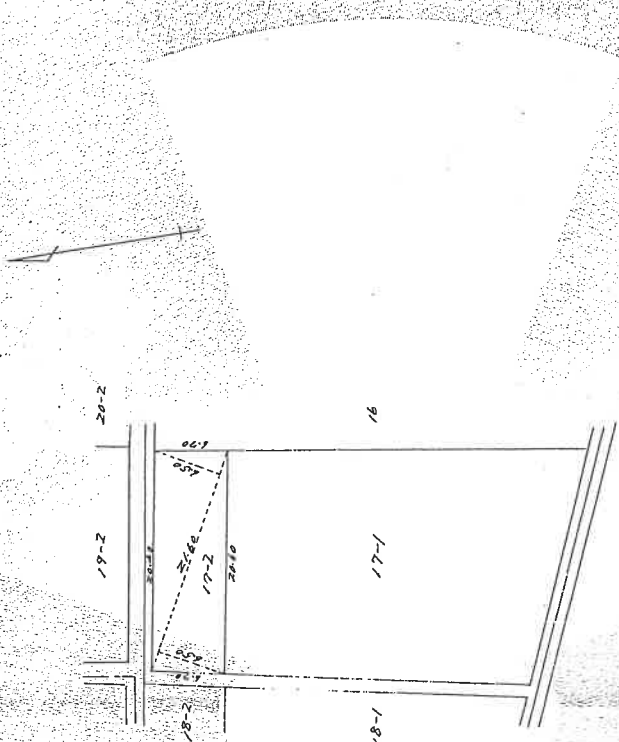
地積測量図

地番	17巻2 17-1
土地の所在	丹生郡越前町大字丸ノ子工田

前	17	後	17-1	新	17-2
---	----	---	------	---	------

求積計算
 $21.60 \times 6.50 = 140.4000 \text{ m}^2$
 $21.60 \times 6.50 = 140.4000$
計 280.8000
% 140.4000
17巻1 25.3 - 140.40 = 612.60
25.3 - 140.40 = 612.60

昭和51年6月1日登記	
作製年月日	昭和51年5月26日
作製者	
登記者	



(単位 m)

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画である。
(福井地方法務局武生支局管轄)
令和6年8月30日 福井地方法務局

登記官

登記年月日：平成2年2月13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。
(福井地方支務局武生支局管轄)
令和6年8月30日 福井地方支務局

(10 枚目)

登記官

各階平面図 0036500

丹生郡越前町と変更

建物図面
各階平面図

家屋番号 17番1

建物の所在 丹生郡織田町大王丸14字17番地1

昭和2年2月13日登記

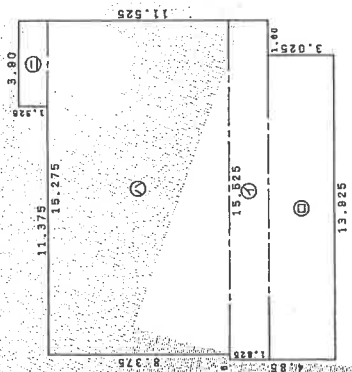
1階

求積差

① 15.525 x 1.825 = 28.3331
② 13.925 x 3.025 = 42.1331
③ 15.275 x 8.375 = 127.9281
④ 3.90 x 1.325 = 5.1675
計 203.5518

床面積

203.55m²



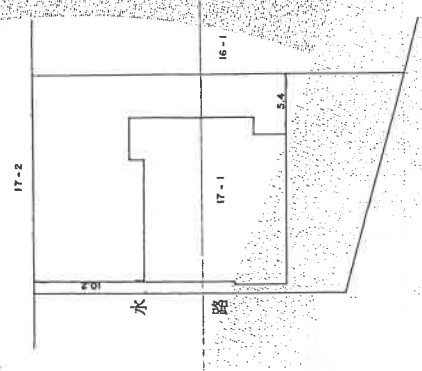
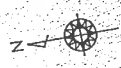
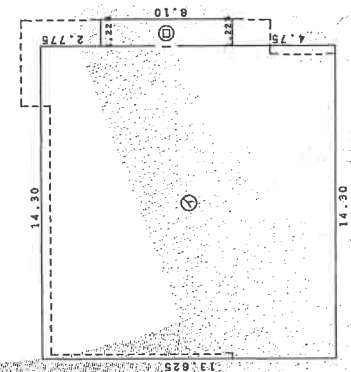
2階

求積差

① 14.30 x 13.925 = 199.1375
② 1.225 x 6.90 = 8.4775
計 207.6150

床面積

207.61m²



製作者

0日作製

縮尺 1/250

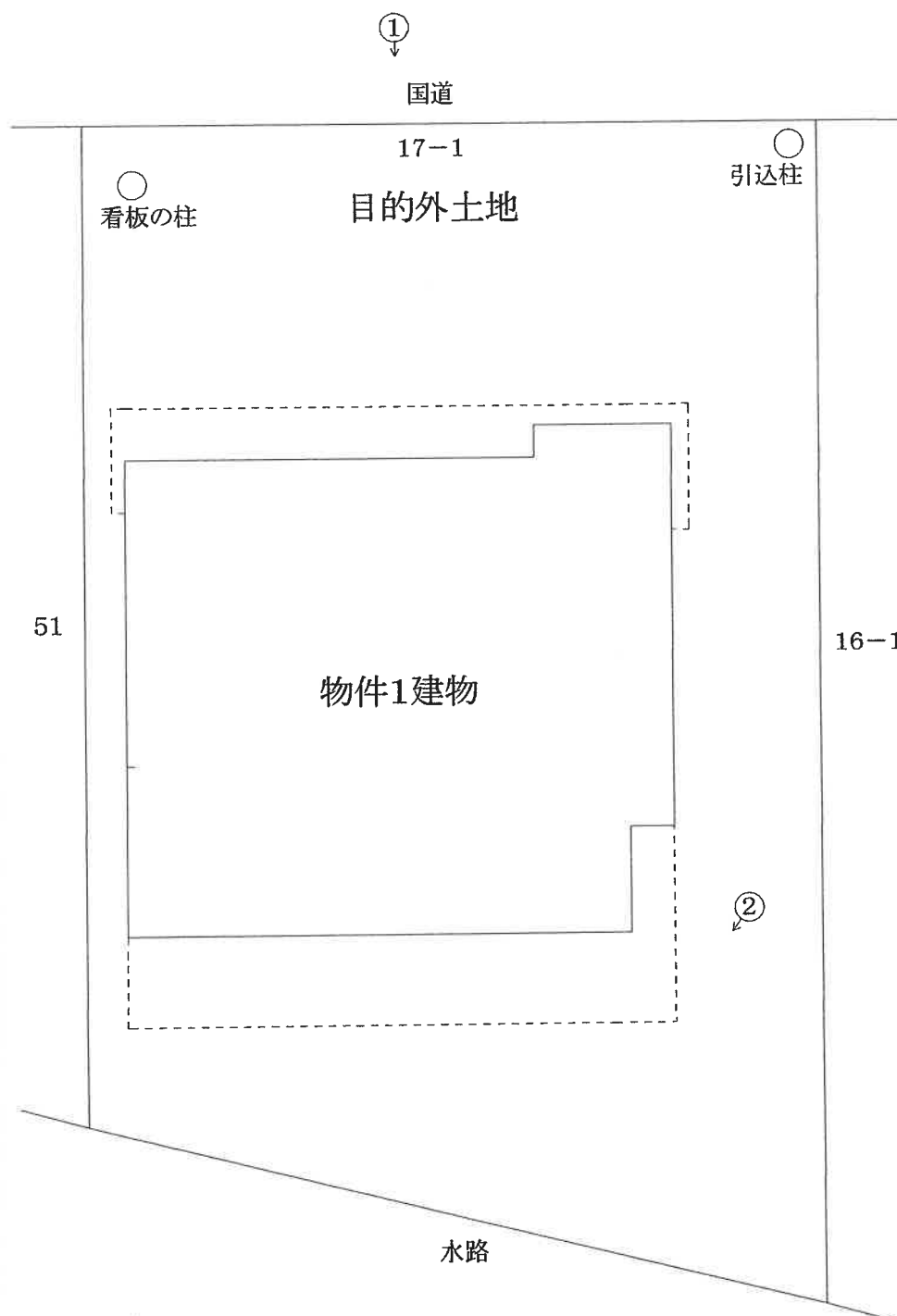
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

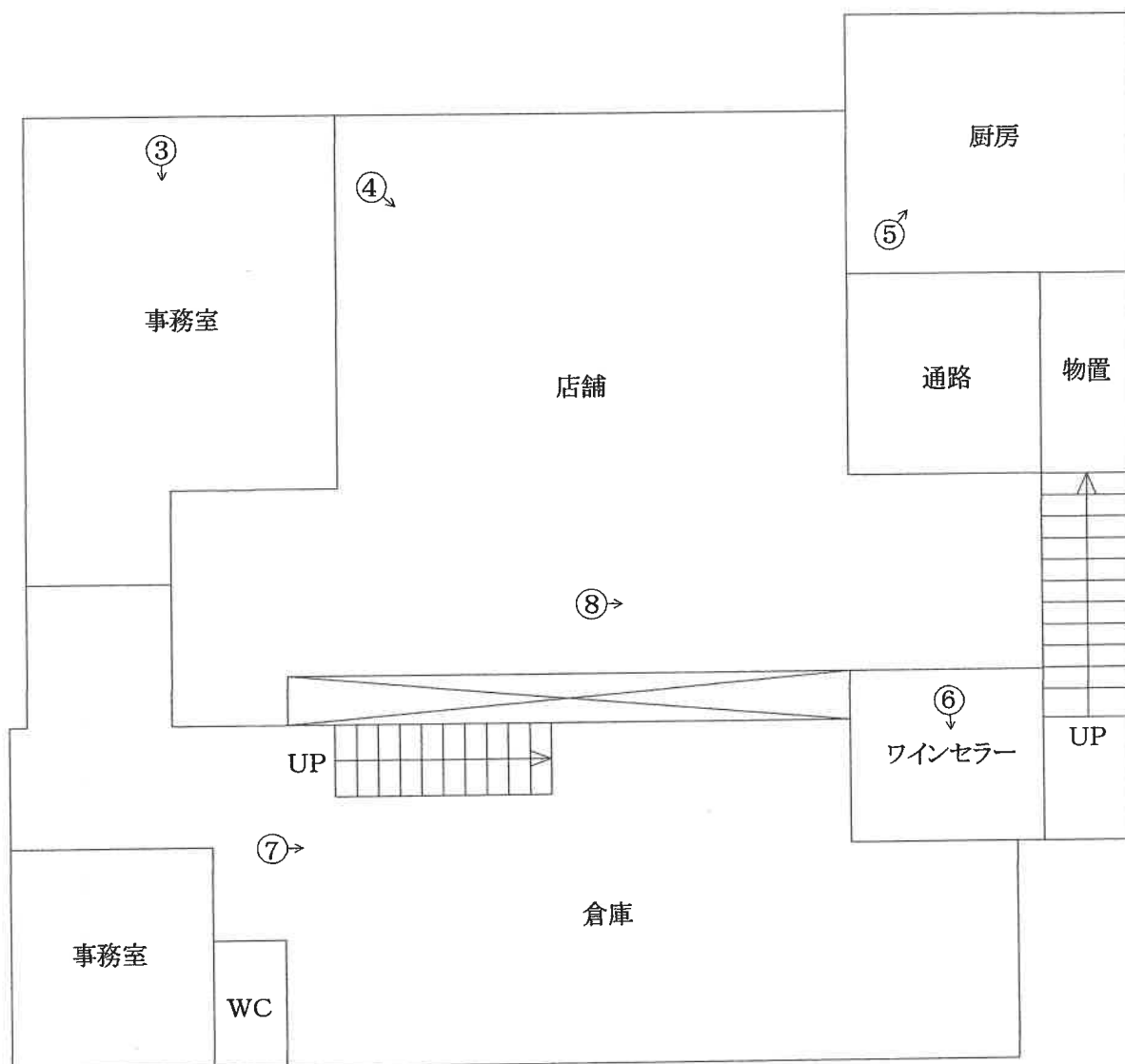


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階

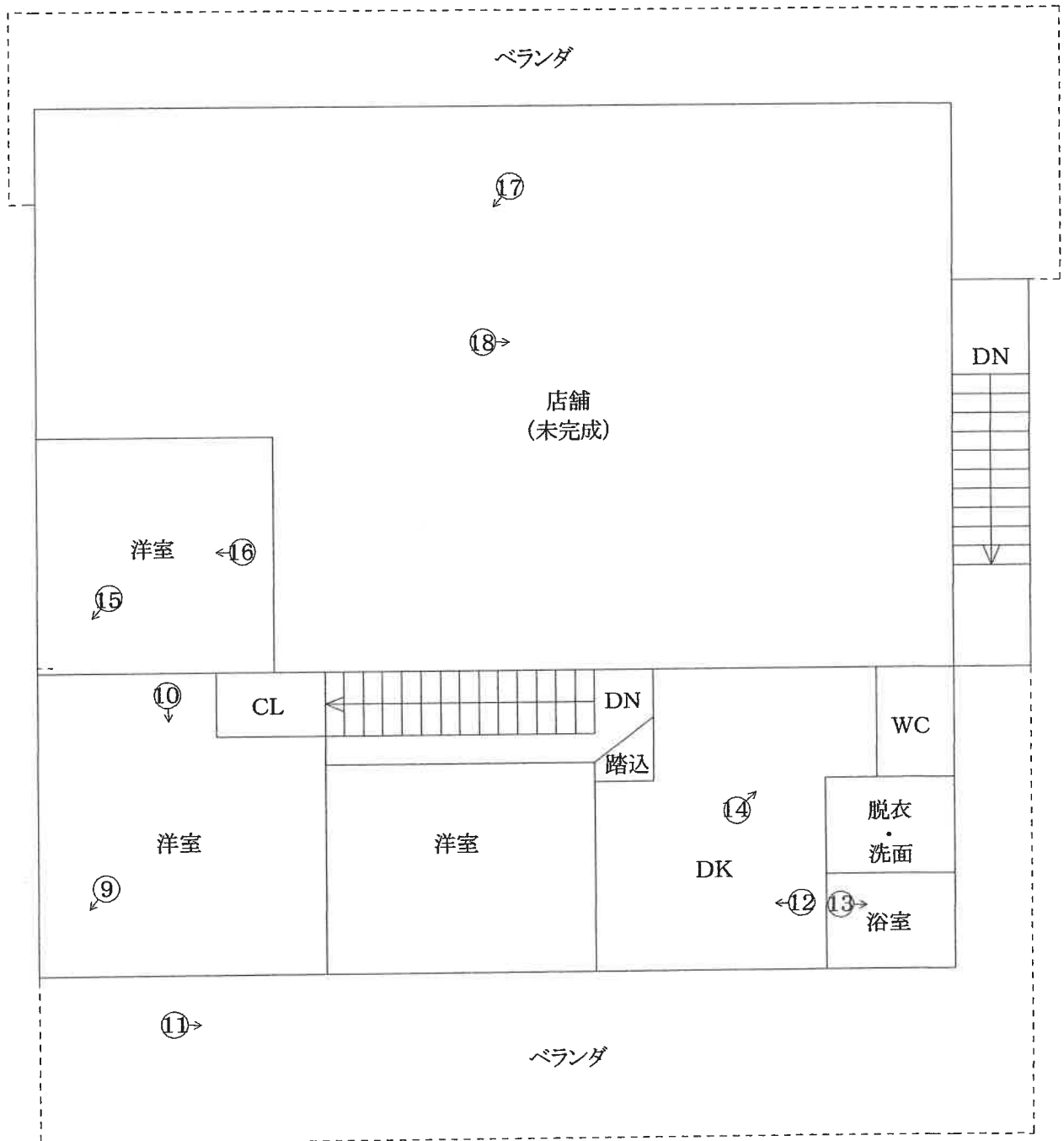


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

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
1
建物



目的外土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

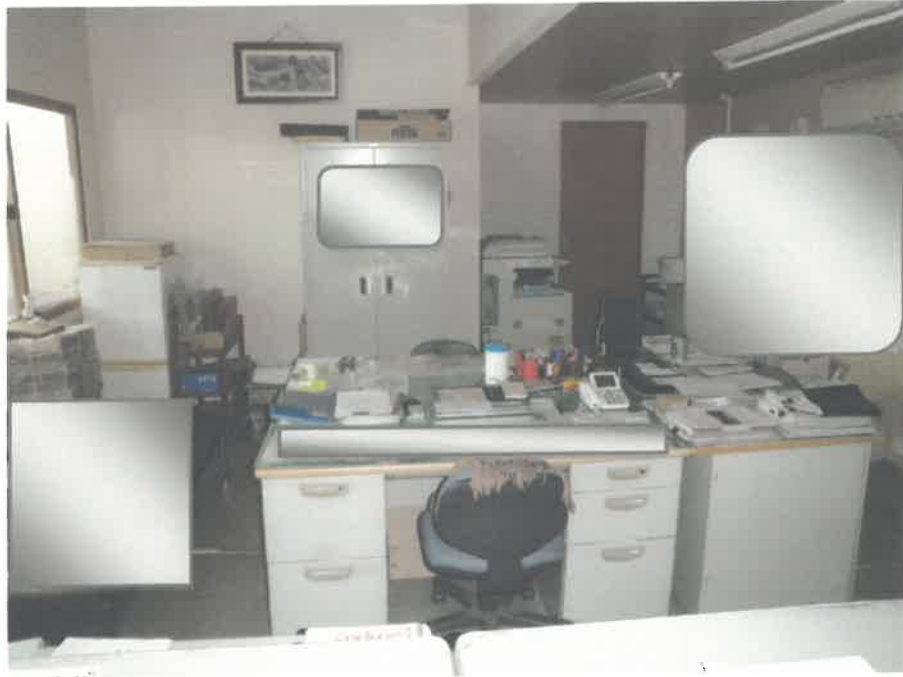


損傷

(14 枚目)

写真番号 3

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 4

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 5

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 6

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 7

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 8

物件1 建物の内部を撮影



床材の剥離

(17 枚目)

写真番号 9

物件1 建物の内部を撮影



雨漏りによる腐食

写真番号 10

物件1 建物の内部を撮影



(18 枚目)

写真番号 11

物件1 建物のベランダを撮影



写真番号 12

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 13

物件1建物の内部を撮影



写真番号 14

物件1建物の内部を撮影



写真番号 15

物件1 建物の内部を撮影



損傷

写真番号 16

物件1 建物の内部を撮影



(21 枚目)

写真番号 17

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 18

物件1 建物の内部を撮影



令和 6 年（ケ）第 40 号
令和 6 年 9 月 19 日 現地調査
令和 6 年 10 月 18 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 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1(建物)	金 710,000 円

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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	丹生郡越前町大王丸14字上田 17番 地1 17番1 店舗・倉庫・居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階 203.55m ² 2階 202.31m ² 合計 405.86m ²	左記に同じ
番 号	特 記 事 項		
1	1. 下記の目的外土地が本件建物の敷地として利用されている(添付現況見取図参照) 所在:丹生郡越前町大王丸14字上田 地番:17番1 地目:田 地積:612m ²		

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(目的外土地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「鯖江」駅より 西方 約 16 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は越前町織田地区中心部からやや北方に位置し、国道沿いに低層店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域である。
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 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 第1種住居地域 60% 200% なし 農業振興地域外 周知の埋蔵文化財包蔵地「織田大王丸遺跡」の指定あり
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	612 m² (登記記録数量) 約 20 m 約 29～34 m 台形
接 面 道 路 の 状 況		北側 幅員約16m舗装国道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等		物件1の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側が店舗、西側が金融機関、南側が農地、北側が道路である。
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(簡易水道) 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり
特 記 事 項		- 賃貸借契約の内容については、現況調査報告書記載のとおりである。 「農地等の現況に関する照会に対する回答書」(越農委第114条、令和6年9月2日)によると、本件目的外土地は昭和63年3月4日に転用目的を店舗、権利内容を賃借権で、農地法第5条の許可を取得している。 - 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の航空写真(昭和50年)では農地であった。その後現在の建物(店舗等)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1)

建物の概況及び利用状況(資料1)

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1年7月20日 新築
		経過年数	35 年
		経済的残存耐用年数	3 年
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	小口タイル、モルタル、サイジングボード等	
	内 装	ビニールクロス、ボード、鉄骨あらわし等	
	天 井	ビニールクロス、ジプトーン、鉄骨あらわし等	
	床	土間コンクリート、フローリング等	
	設 備	給水、電気、排水	
	そ の 他	2階ベランダ	
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	店舗・倉庫・居宅
		間 取 り	間取図のとおり
品 等		店舗・倉庫・居宅として普通	
保 守 管 理 の 状 態		1階南西側の事務室、2階南西側の洋室2部屋に雨漏りがあり、2階南側ベランダの下部分の天井板が剥がれているなど、経年に比べ劣る。	
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項		1. 2階北側店舗は未完成の状態である。 2. 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

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格(目的外土地)

目的外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
目的外	21,900	0.97	612	0.70	9,100,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 越前(県)5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,000 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 86 & = & 21,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 標準的 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 0.93 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 0.90 行政的条件 1.03

イ 個別格差(相乗積)： 形状 0.97

ウ 地積：登記記録数量による

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1)

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
1	150,000	405.86	0.05	3,040,000

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。

経過年数 35 年

経済的残存耐用年数 3 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \left\{ \text{残価率 } 0.05 \wedge \left(\frac{\text{経過年数 } 35 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 38 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) \div 0.05 \end{aligned}$$

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

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
目的外	9,100,000	0.10	敷地占有利益	910,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ=エ	価格構成比
1	3,040,000	910,000	1.0	3,950,000	100.0%

ウ 占有減価修正：

本件は収益物件であり、この占有は引受けとの関係で、物件の価値を低下させることはない。

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

総収益(円)	粗利回り	その他補正	収益価格(円)
ア	イ	ウ	ア÷イ×ウ
1,200,000	30%	0.90	3,600,000

ア 総 収 益 : 現況調査報告書記載の調査時点における現況賃料等を基に算出(年額)。

イ 還 元 利 回 り : 一般市場における収益物件の標準的な還元利回り(粗利回り)を基準とし(粗利回り)て、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して決定した。

ウ そ の 他 補 正 : 建物の修繕・補修の必要性等を考慮して判定。

Ⅲ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格 3,950,000 円

収益価格 3,600,000 円

本物件は収益性を重視して取引される収益物件であるが、賃借権が買受人に対抗できないこと、収益価格を試算する際の粗利回りに個別リスクが含まれていることなどにより精度が劣る点等を考慮して、積算価格を妥当と判断して採用し、収益価格は参考に留め、一括価格を下記のとおりに判定した。

調整後の価格 3,950,000 円

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおりに評価額を求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	その他 の控除 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	3,950,000	100.0%	0.3	0.6	1.00	710,000

ウ 市場性修正： 建物の個別売却であること、敷地利用権原が使用借権の建物であること、保守管理の状態が劣ることなどを考慮

エ 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

オ その他の控除： 敷金を買受人が承継しないので考慮しない

第6 参考価格資料

地価調査価格	越前(県)5-1
所 在	丹生郡越前町織田98字辻21番3外
価 格	19,000 円/㎡
位 置	「鯖江」駅 約15km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	165 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	西11m舗装町道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200%
地 域 の 概 要	小売店舗、一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域

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

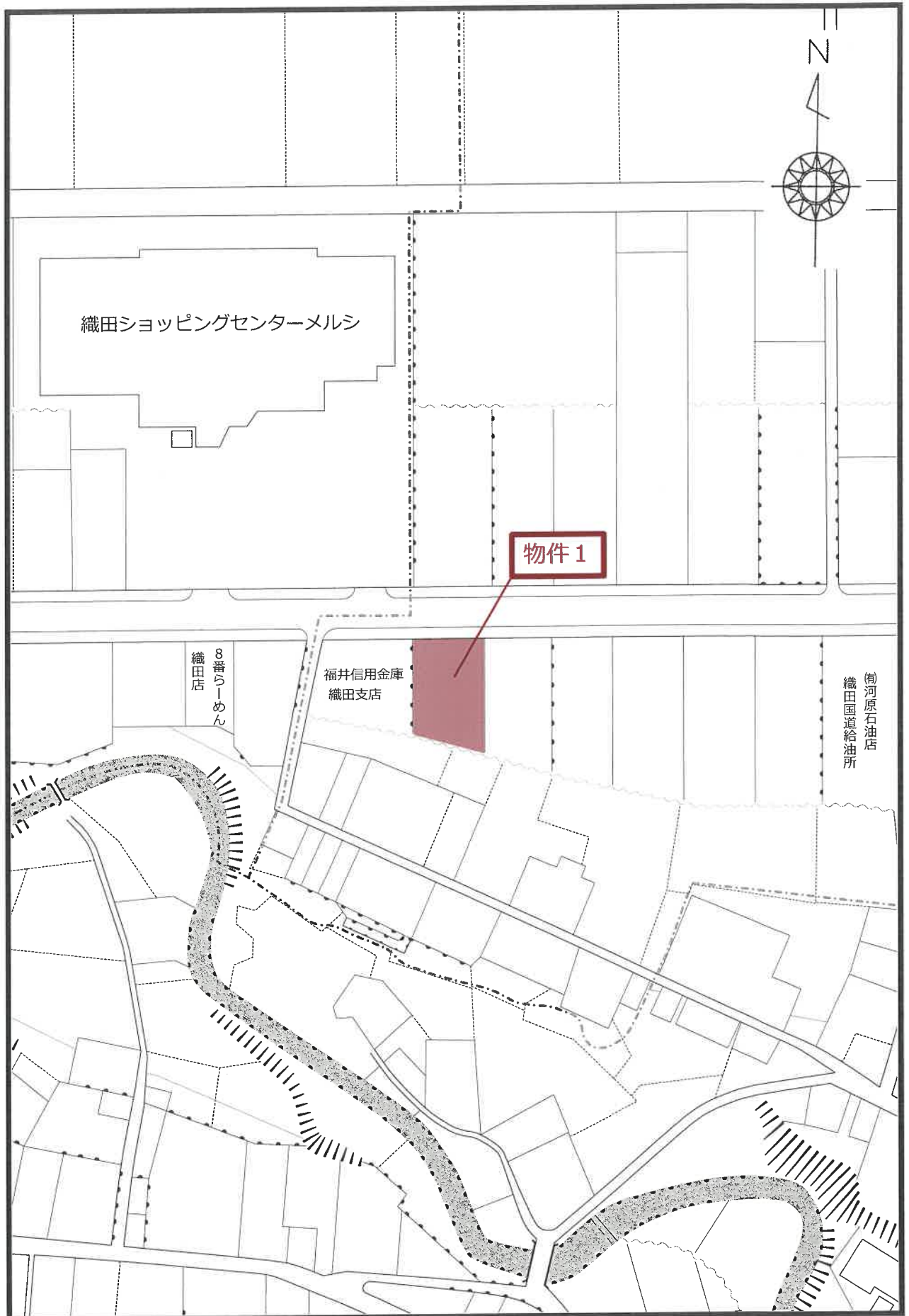
位置図



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

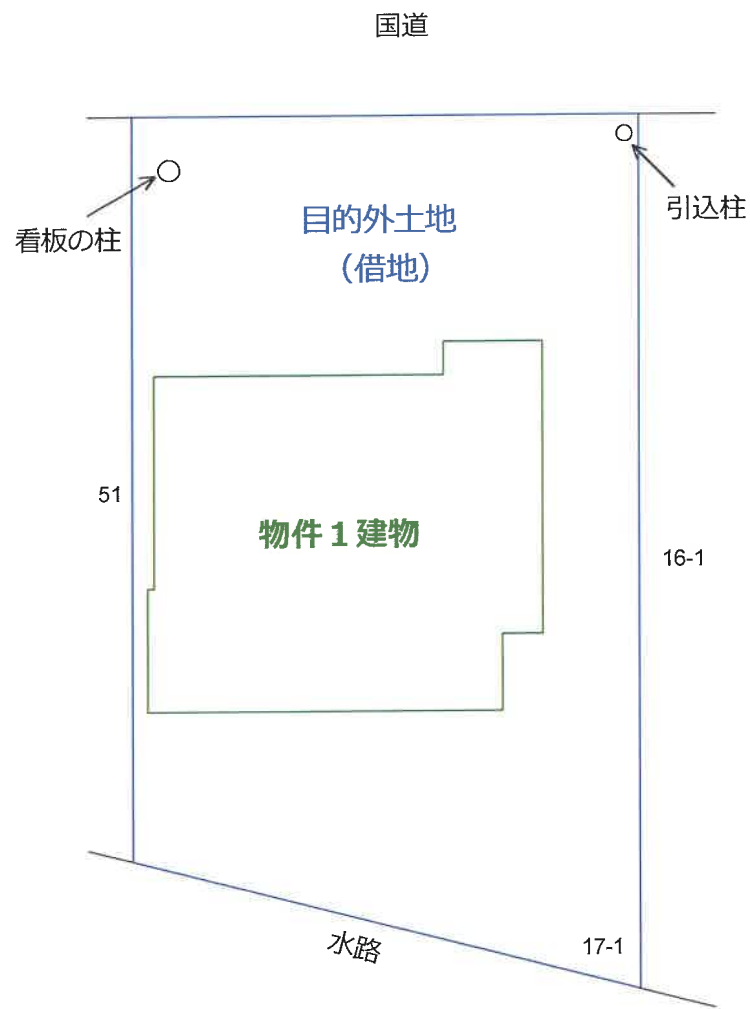
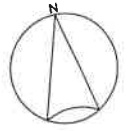


刊広社の「デジタルメーサイズ」(R5鯖江市版)を使用し作成した

S=1/1,500

現況見取図

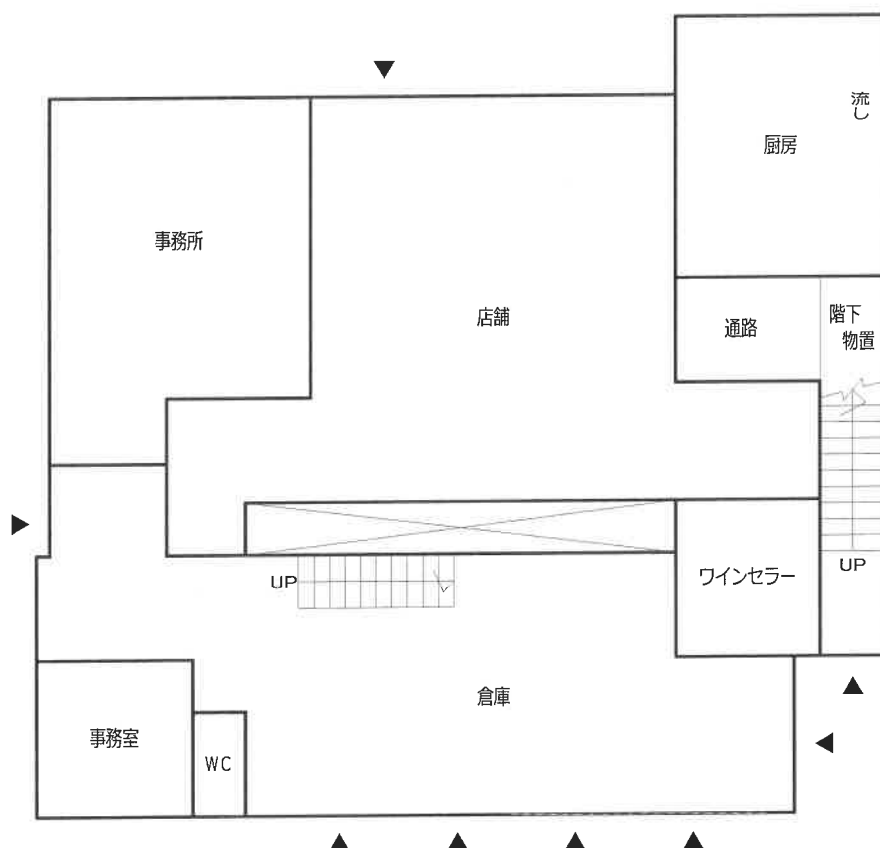
丹生郡越前町大王丸14字上田



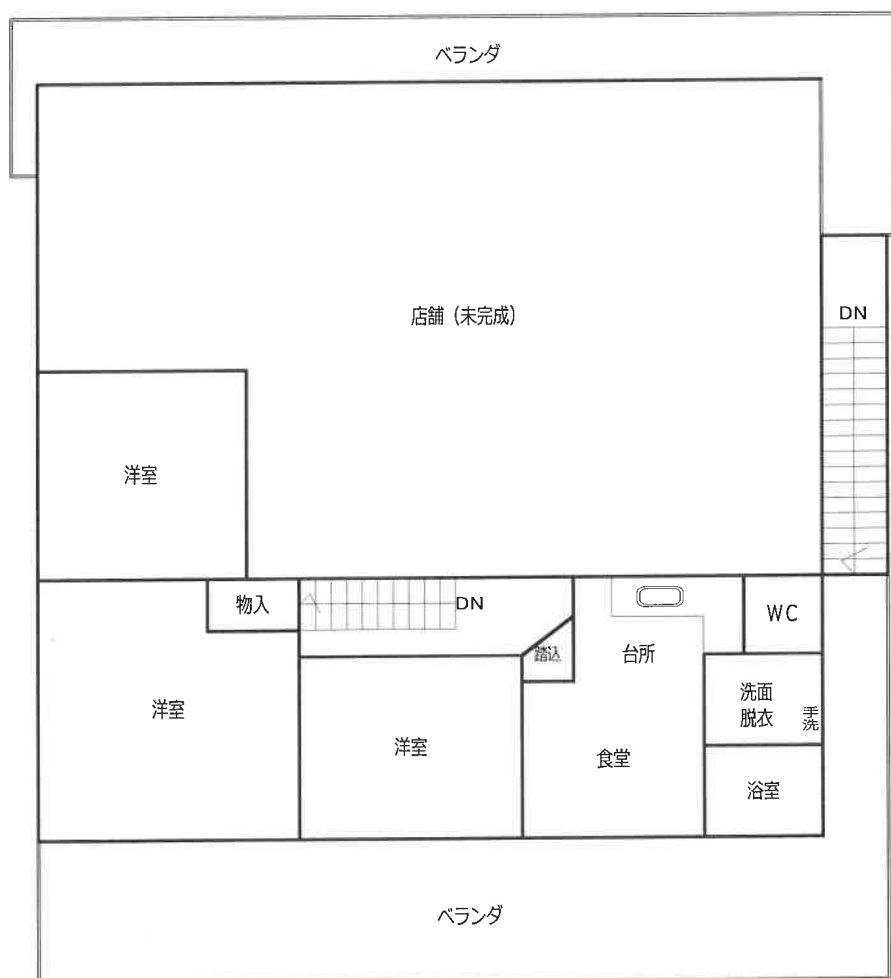
※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではありません。

建物間取図

物件 1



1階



2階