

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 令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 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	660,000 528,000		132,000	337,823	72,390
</					



物 件 目 録

1 所 在 勝山市旭町二丁目 115番地
家屋 番号 115番の2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 272.39平方メートル
2階 179.87平方メートル
3階 124.04平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月 4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】

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】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 勝山市旭町二丁目 115番地

家屋 番号 115番の2

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 272.39平方メートル
2階 179.87平方メートル
3階 124.04平方メートル



令和6年(ケ)第25号
令和6年6月 5日受理
令和6年7月 2日提出

現況調査報告書

(物件1)

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	勝山市旭町二丁目 115番地
家屋番号	115番の2
種 類	店舗・居宅
構 造	鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積	1階 272.39平方メートル
	2階 179.87平方メートル
	3階 124.04平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用(単独))

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件1関係)			
所 在	勝山市旭町二丁目		
地 番	115番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1002.19平方メートル (□全部 ☒ 約428平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項			
□関係人 (□ () □ ()) の陳述/ ☒ 提出文書 (目的外土地所有者Aの回答書) の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ☒ 無		
占 有 開 始 時 期	平成5年12月 3日		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 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	年 月 日から □ 年 月 日まで 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 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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建物の登記記録には、平成5年12月3日新築の記載があり、その頃、本土地の占有を開始したと思われる。		
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 (目的外土地所有者)	1 私は、目的外土地を含む115番土地の所有者です。 2 現在、目的外土地は誰にも貸していません。放置しています。 3 目的外土地を本件建物の買受人に賃貸する意思があります。 4 目的外土地を本件建物の買受人に売却する意思もあります。10年以上放置している土地なので売却したいです。 (回答書の要旨)

(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 6月 6日(木) 10:00-10:15	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6年 6月 7日(金) 16:05-16:20	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6年 6月21日(金) 13:30-15:45	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 6年 6月21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。

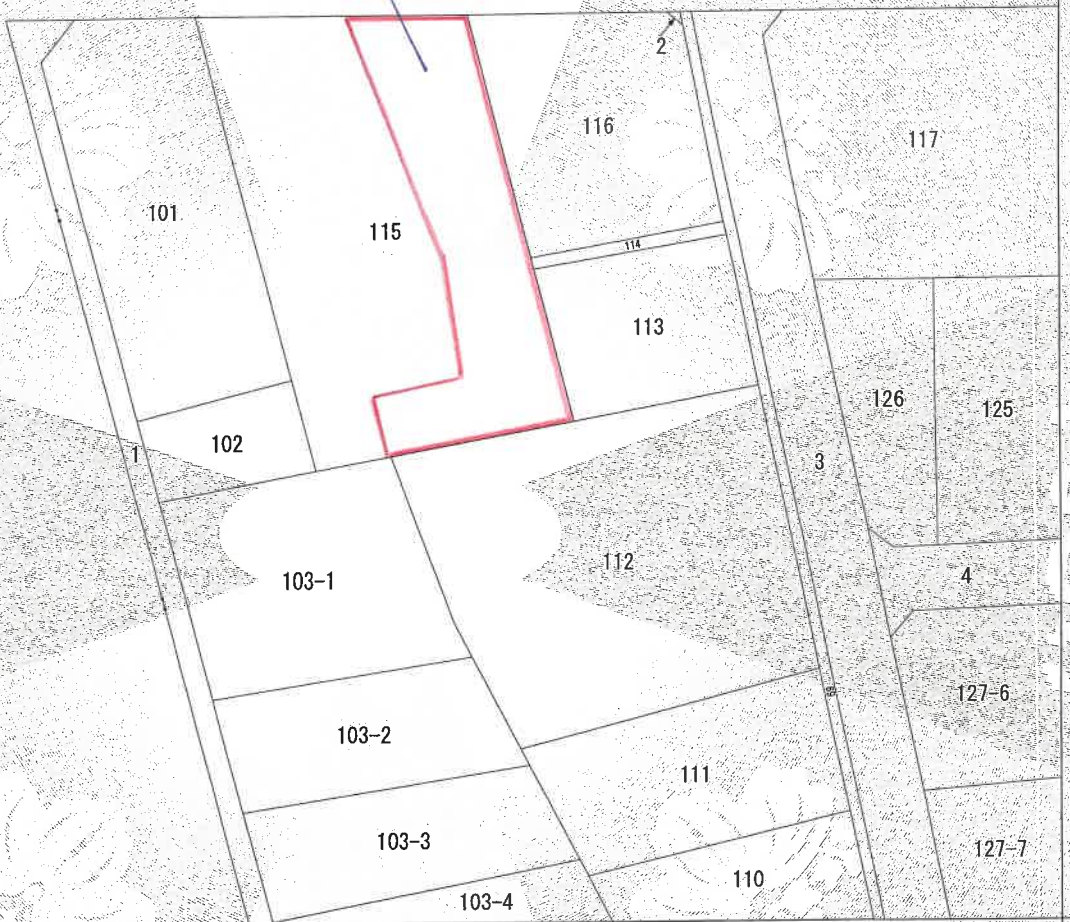
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



目的外土地



(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

旭町
2丁目

請 求 部 分	所 在	勝山市旭町二丁目				地 番	115番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和52年2月1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6年6月6日
福井地方法務局

請求番号：6-5
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成5年12月15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6年6月6日 櫻井地方方法務局 登記部

(7枚目)

0031475 各階平面図

建物図面

家屋番号 115番の2

建物の所在 勝山市旭町2丁目115番地

昭和54年12月5日登記



道路



物件(/)建物

作製者

年12月9日(作製)

縮尺

申請人

縮尺 1 / 500

A4判に縮小

登記年月日：平成5年12月15日

公用

0031477

各階平面図

建物図面
各階平面図
2/2

家屋番号 115番の2

建物の所在 勝山市旭町2丁目115番地

昭和5年12月5日登記

物件(/)建物

作製者	年12月9日作製	縮尺 1/500	申請人	床面積 124.04㎡

3階

床面積
 $(5.70 + 7.085) \times 12.65 / 2 = 43.3100$
 $(5.70 + 7.085) \times 12.65 / 2 = 80.73863$
計 124.04863

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6年6月6日 福井地方支務局

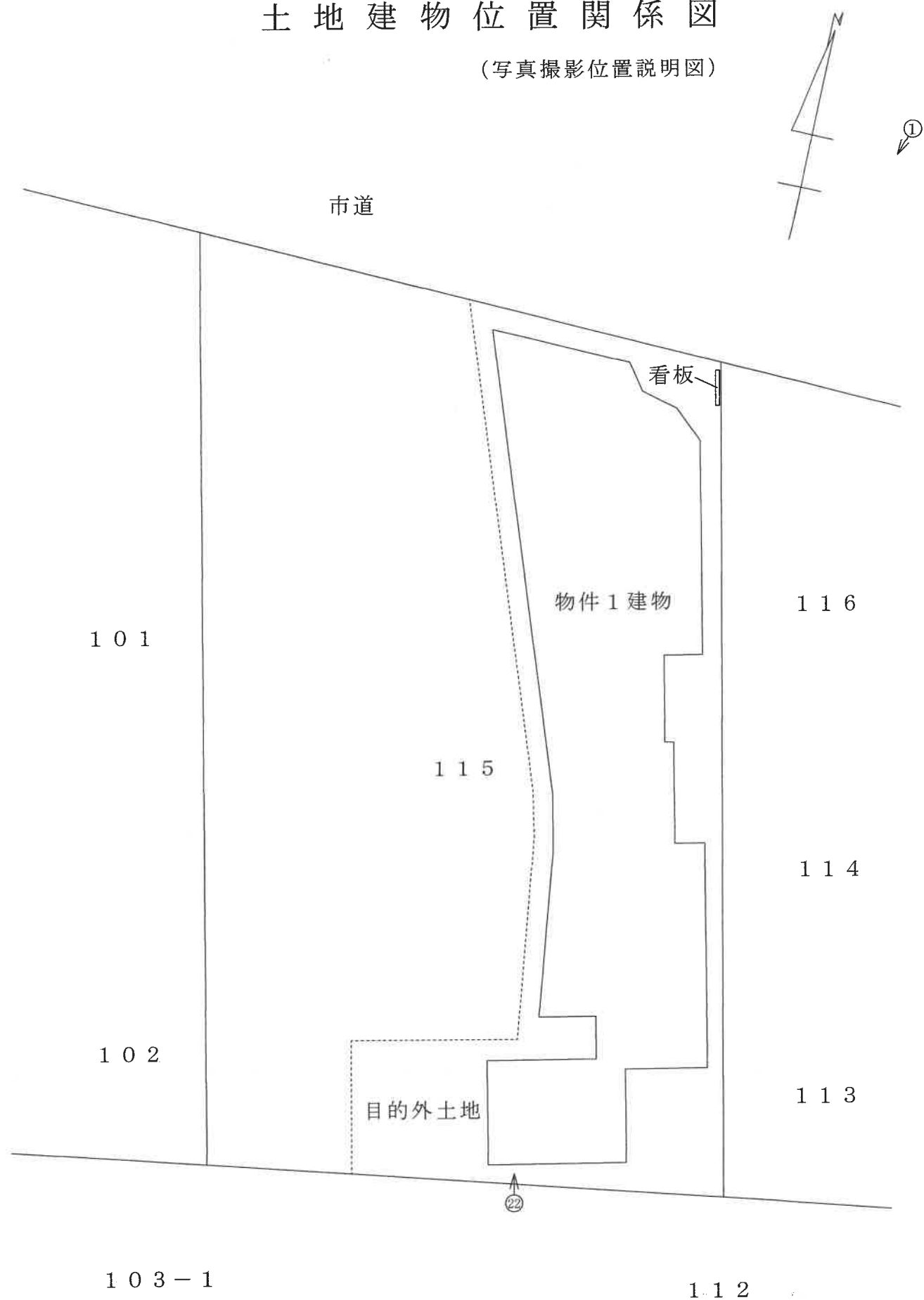
登記官

(9枚目)

A4判に縮小

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

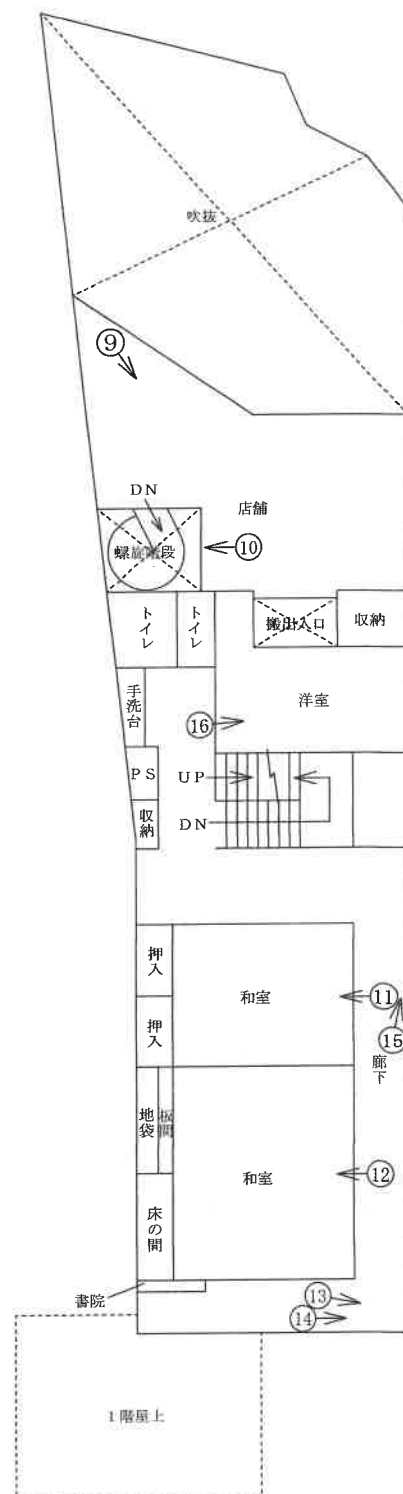
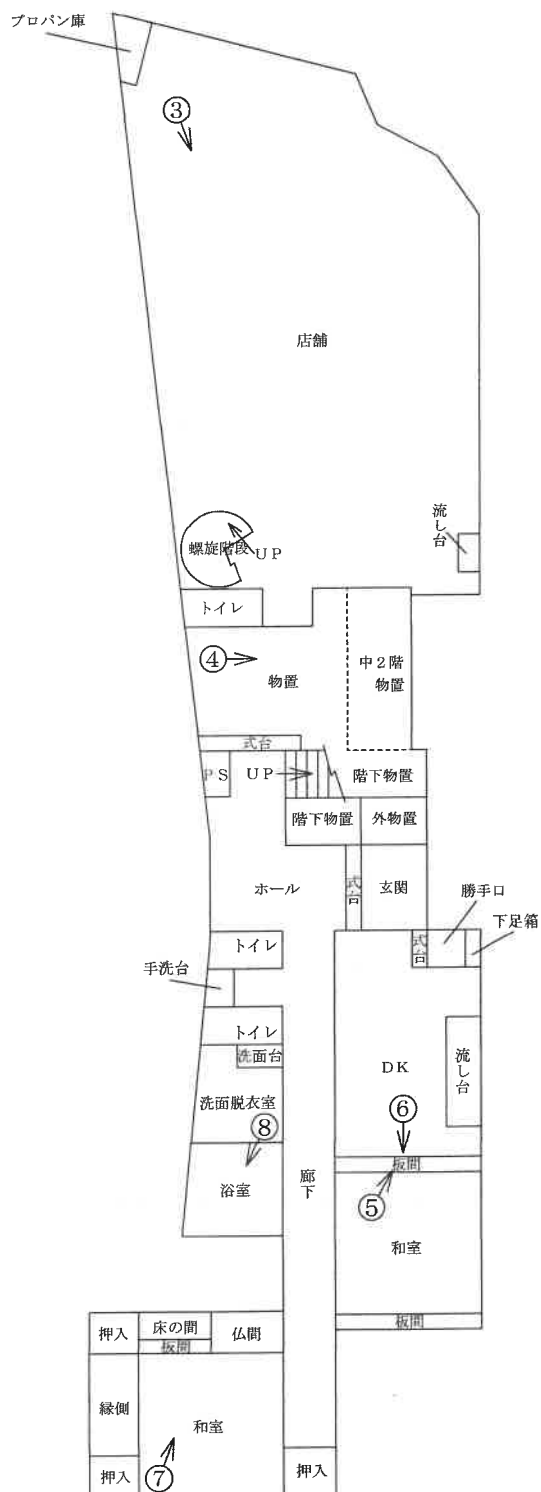
(1 0 枚目)

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)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

3 階



R 階



←○写真撮影位置・方向

(12 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1 建物の内部（1階の店舗）を撮影



写真番号 4

物件1 建物の内部（1階の物置）を撮影

中
2
階
の
物
置



写真番号 5

物件1建物の内部（1階のDK）を撮影



写真番号 6

物件1建物の内部（1階南東側の和室）を撮影



写真番号 7

物件1 建物の内部（1階南西側の和室）を撮影



写真番号 8

物件1 建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 9

物件1 建物の内部（2階の店舗）を撮影



写真番号 10

物件1 建物の内部（店舗の螺旋階段）を2階から撮影



写真番号 11

物件1建物の内部（2階の北側和室）を撮影



写真番号 12

物件1建物の内部（2階の南側和室）を撮影



写真番号 13

物件1建物の内部（2階廊下の天井）を撮影



雨漏りが原因で生じたと思われるシミ

写真番号 14

物件1建物の内部（2階廊下の床）を撮影



雨漏りが原因で生じたと思われるシミ

写真番号 15

物件1建物の内部（2階廊下の窓周り）を撮影



窓サッシの隙間から建物内に入り込んだ植物

写真番号 16

物件1建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 17

物件1 建物の内部（3階南西側の洋室）を撮影



写真番号 18

物件1 建物の内部（3階南東側の洋室）を撮影



写真番号 19

物件1 建物の内部（3階北東側の洋室）を撮影



写真番号 20

物件1 建物の内部（3階のDK）を撮影



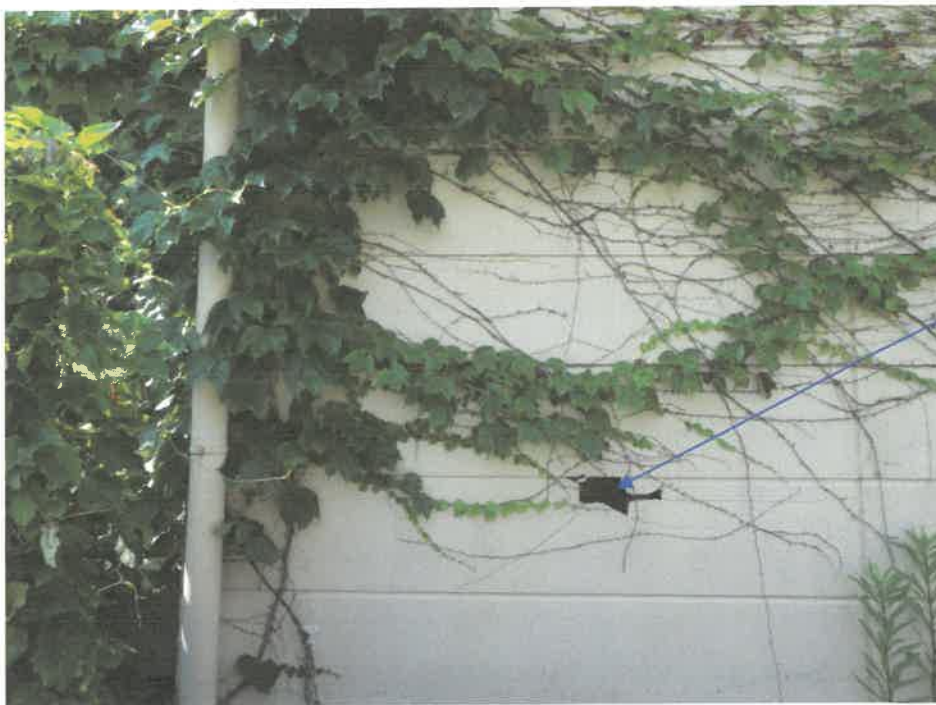
写真番号 21

物件1建物の内部（3階DKの流し台）を撮影



写真番号 22

物件1建物の外部（1階南側の外壁）を撮影



写真番号 23

物件1 建物の外部（2階屋上）を撮影



写真番号 24

物件1 建物の外部（3階屋上）を撮影



令和 6 年 (ケ) 第 25 号
令和 6 年 6 月 21 日 現地調査
令和 6 年 7 月 8 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

奥田 茂

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1(建物)	金 3,110,000 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	勝山市旭町2丁目115番地 115番の2 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 272.39㎡ 2階 179.87㎡ 3階 124.04㎡ 合計 576.30㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1	下記の目的外土地が物件1の敷地として利用されている(添付現況見取図参照)。 <目的外土地> 所 在 : 勝山市旭町2丁目 地 番 : 115番 地 目 : 宅地 地 積 : 1,002.19㎡(公簿)のうち約428㎡(概測)		

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		えちぜん鉄道勝山永平寺線「勝山」駅 南東方約 1.8 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象近隣地域は勝山市の市街地南部にあたり、準幹線市道沿いに店舗併用住宅や一般住宅等が混在して建ち並ぶ地域である。
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 規 制 そ の 他 の 規 制 非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地「榎新田遺跡」
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	約 428 m ² (概測) ※下記特記事項参照 約 11.5 m 約 40.0 m やや不整形
接 面 道 路 の 状 況		北 側 約16m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) ※両側歩道付 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等		物件1の建物の敷地として利用されている(目的外土地の土地利用権原については、現況調査報告書記載のとおり)。 隣接不動産の状況は東側が一般住宅、西側が店舗併用住宅及び事務所併用住宅、南側が事務所併用住宅、北側が市道を介して一般住宅である。
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 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり

特 記 事 項	・登記簿及び古地図等により確認したところ、平成5年に物件1(店舗・住宅)が新築される以前は未利用地や資材置場であったと推定され、土壌汚染の存する可能性は低いものと思料する。 ・目的外土地の地積(範囲)については、1筆(地番115番)の一部であり借地面積が定められていないことから、地上建物(物件1)の建蔽率や容積率、通路その他の現況の利用状況等を総合的に考慮して判定した。 ・目的外土地内の北東角付近に看板が設置されている(添付現況見取図参照)。 ・北側市道は都市計画道路立石線(計画巾員16m)の都市計画決定があるが、当該事業は完了している。
----------------	---

※ 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5年12月3日新築 経過年数 31 年 経済的残存耐用年数 9 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 陸屋根 吹付タイル等 クロス、石膏ボード、合板、タイル、ジュラク壁等 クロス、目透カシ天井、竿縁天井、化粧石膏ボード、バスリブ等 フロアタイル、長尺シート、クッションフロア、フローリング、畳、タイル、玄関タイル、土間コンクリート等 給水、電気、排水 排煙装置
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 店舗・居宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等		店舗・居宅として普通
保 守 管 理 の 状 態		劣る(空き家の状態であり、外壁材の剥離が目立ち一部下地板の破損等も見られる。また、1～3階の内装材の汚れや剥がれが散見され、2階天井には雨漏跡等も認められる。)
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		アスベスト含有吹付材については、2階パイプスペースに類似の吹付材の使用が認められたほか、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 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 土地	18,900	0.88	428	0.80	5,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 勝山5-2

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,600 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & \div & 18,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：
 (相乗積) 街路条件 1.00 交通接近条件 0.95
 環境条件 1.10 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 奥行逋減 0.92 奥行長大 0.97 形状 0.99
 (相乗積)

ウ 地積：概測数量による

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	180,000	576.30	0.05	5,190,000

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 31 年

経済的残存耐用年数 9 年

観察減価 50%

残価率 5%

・ 定率法 $5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right)$

$\times (1 - \text{観察減価等 } 50\%) \div 0.05$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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
目的外 土地	5,690,000	0.10	敷地占有利益	570,000

イ 土地利用権等割合：目的外土地の土地利用権等については、無権原であり権利性や経済的利益が認められるものでないが、敷地占有利益として10%を認めた。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	5,190,000	570,000	—	0.9	0.6	1.0	3,110,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地利用権原が無権原であること等による市場性の減退を考慮。

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	勝山5-2
所 在	勝山市荒土町新保6字大仏103番
住 居 表 示	—
価 格	19,600 円/㎡
位 置	「勝山」駅 約3.5km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	668 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	東16m舗装県道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	店舗、一般住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

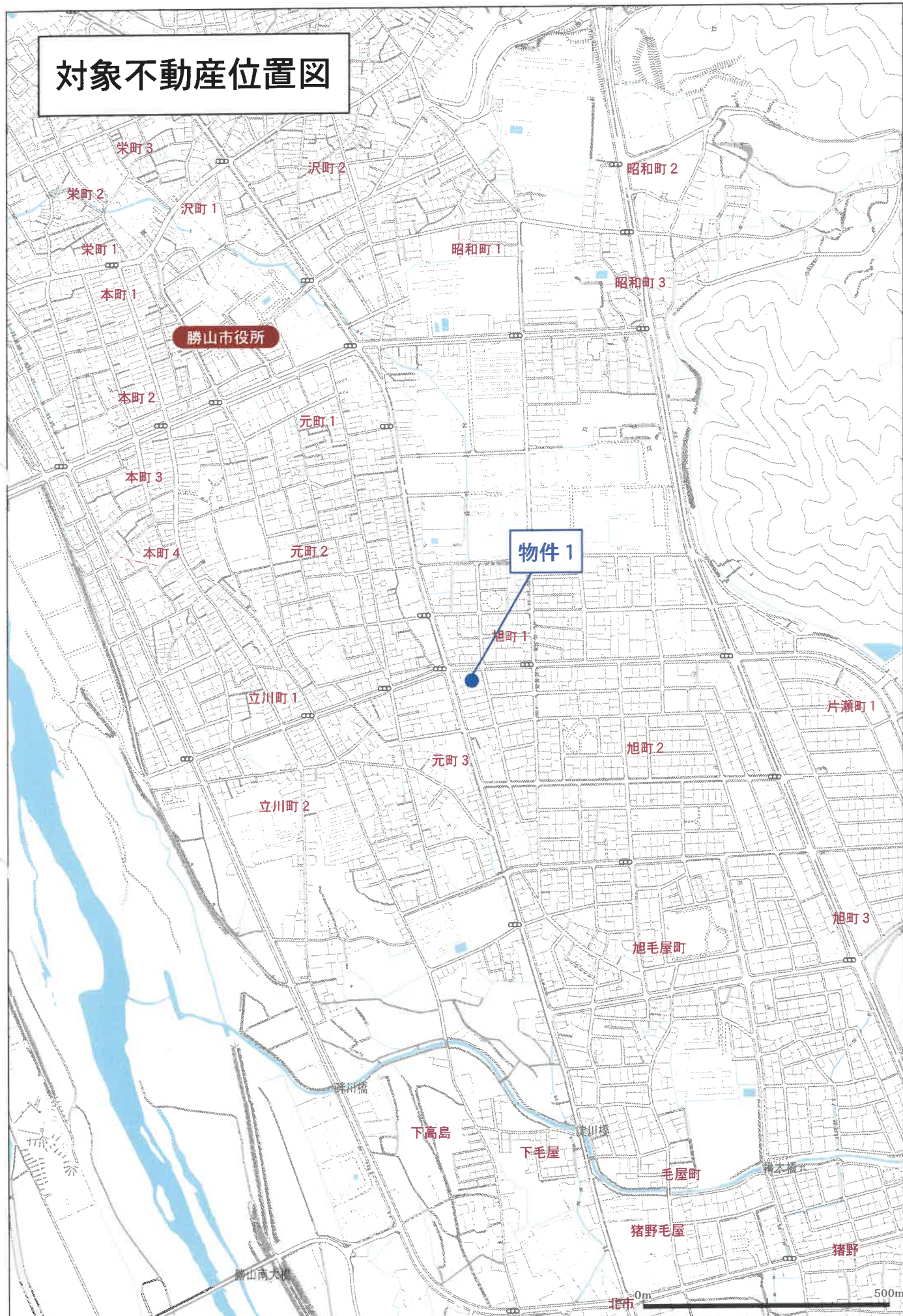
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

対象不動産位置図



対象不動産位置図



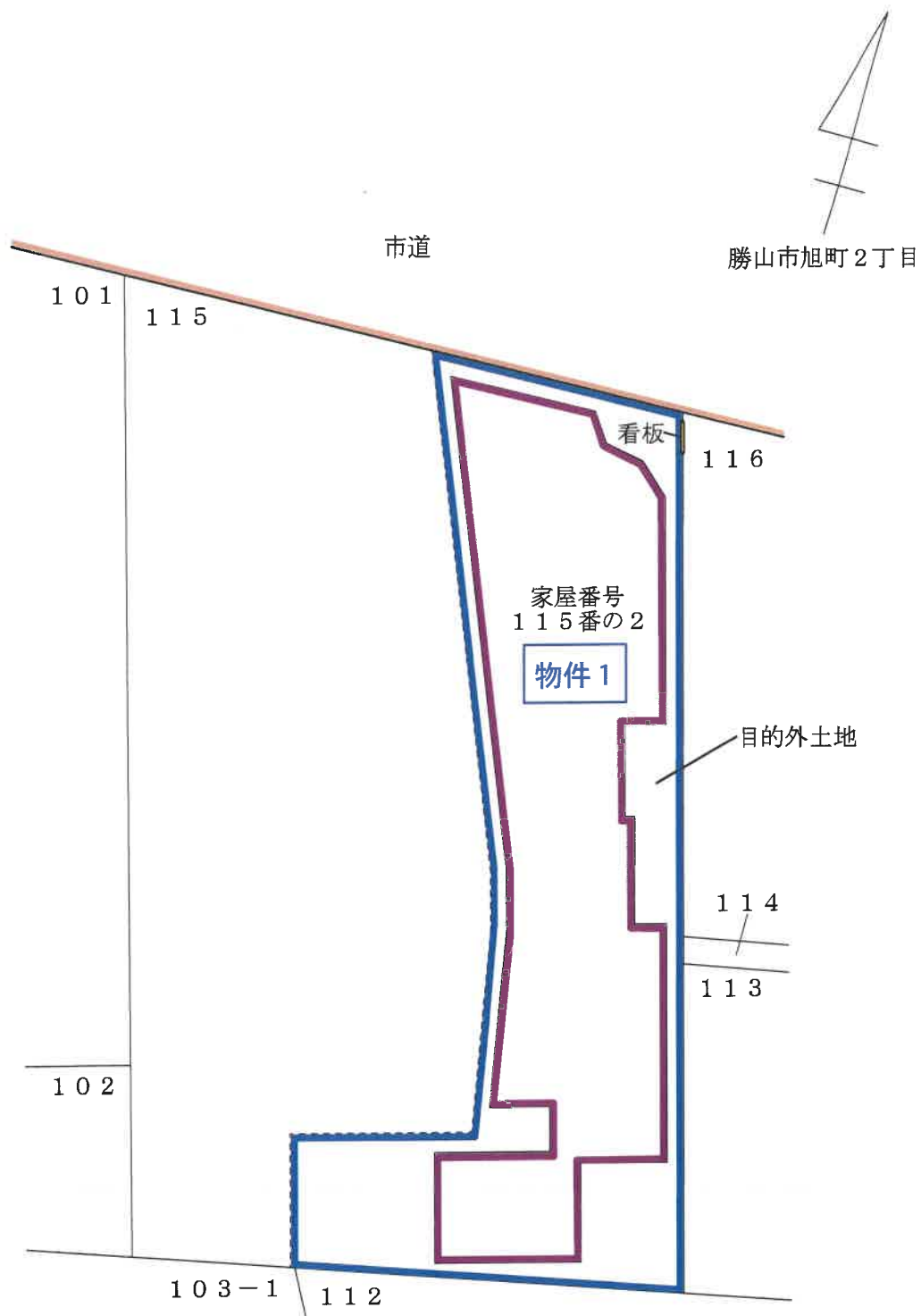
対象不動産位置図

物件 1

0m

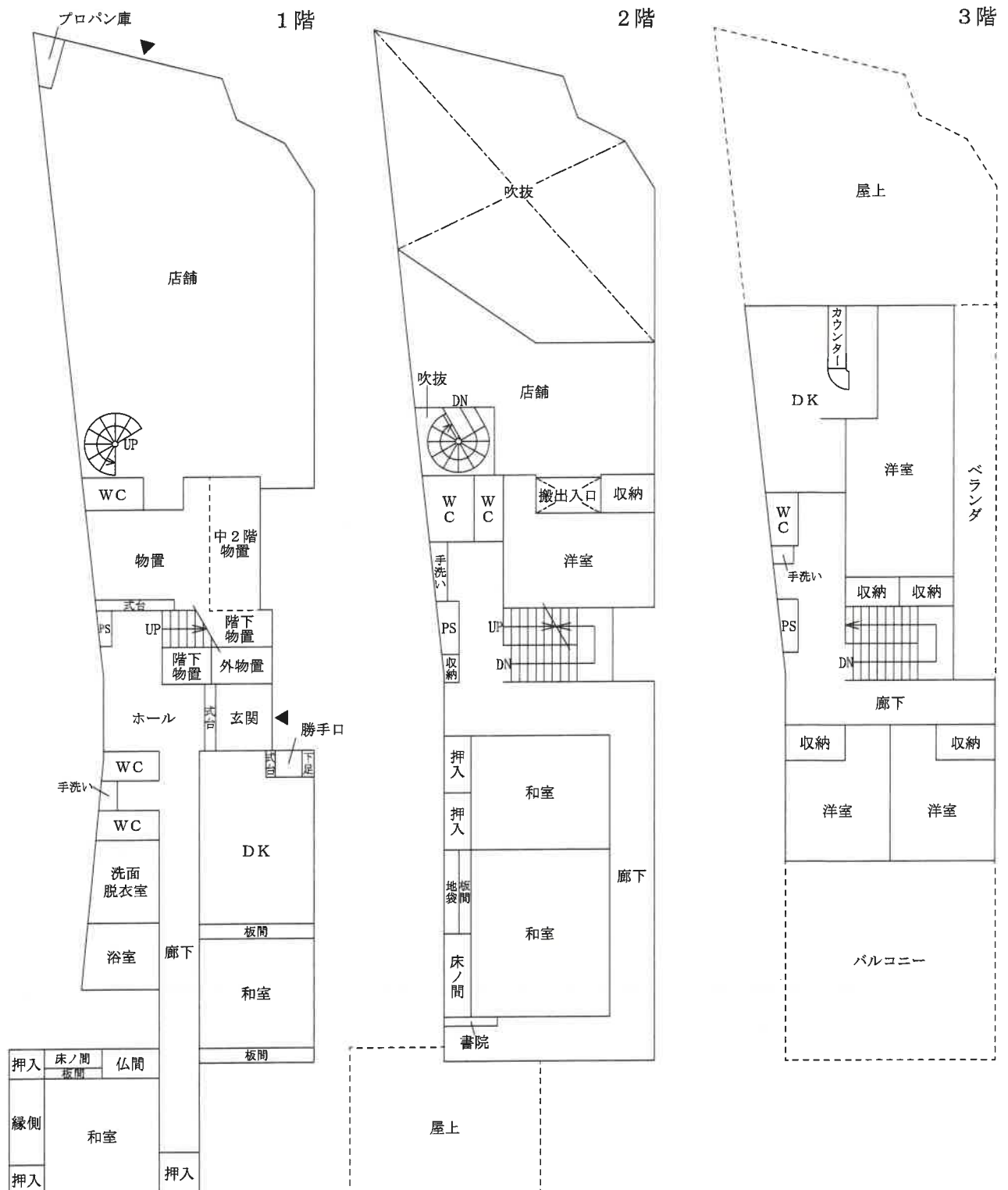
70m

現況見取図



当該図面は土地と建物等のおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではない

物件 1



令和 6 年 (ケ) 第 25 号
令和 6 年 6 月 21 日 現地調査
令和 7 年 4 月 8 日 補充評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書
(補 充)

評 価 人 不動産鑑定士

奥田 茂

第1 補充後の評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1(建物)	金 660,000 円

第2 補充の理由

既提出の令和6年(ケ)第25号の評価書について

1. 前回評価後の市場性の変動
2. 前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮して、評価額を再検討することとした。

第3 補充評価額算出の過程

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 土地	18,700	0.88	428	0.80	5,630,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 勝山5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 107 & \div & 18,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00 交通接近条件 0.95
(相乗積) 環境条件 1.13 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 奥行通減 0.92 奥行長大 0.97 形状 0.99
(相乗積)

ウ 地積：概測数量による

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	180,000	576.30	0.03	3,110,000

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 31 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 50%

残価率 5%

・ 定率法 $5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right)$

$\times (1 - \text{観察減価等 } 50\%) \div 0.03$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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
目的外 土地	5,630,000	0.10	敷地占有利益	560,000

イ 土地利用権等割合：目的外土地の土地利用権等については、無権原であり権利性や経済的利益が認められるものでないが、敷地占有利益として10%を認めた。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	3,110,000	560,000	—	0.3	0.6	1.0	660,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地利用権原が無権原であること並びに前回評価後の市場性の変動及び前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実等による市場性の減退を考慮。

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4 参考価格資料

地価公示価格	勝山5-2
所 在	勝山市荒土町新保6字大仏103番
住 居 表 示	—
価 格	20,000 円/㎡
位 置	「勝山」駅 約3.5km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	668 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	東16m舗装県道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 工業地域
	建ぺい率 60%
	容積率 200%
地 域 の 概 要	店舗、一般住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

以 上