

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 6 月 12 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 6 月 27 日から 令和 7 年 7 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 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 7 年 7 月 30 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 7 年 7 月 10 日から 令和 7 年 7 月 11 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 7 年 6 月 12 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	320,000 256,000		64,000	33,458	4,779

価額を民事執行規則30条の3第1項
 の規定により変更する。



物 件 目 録

1 所 在 越前市国府一丁目 1 番地 1

家屋 番号 1 番 1 の 5

種 類 居宅・作業場・店舗

構 造 鉄骨造鉄板葺陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 42.03 平方メートル
2 階 48.53 平方メートル
3 階 28.53 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月25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】

本件建物のために、その敷地（地番1番1、地積614.50平方メートルの一部61.36平方メートル（契約数量）、所有者B）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 越前市国府一丁目 1番地1

家屋 番号 1番1の5

種 類 居宅・作業場・店舗

構 造 鉄骨造鉄板葺陸屋根3階建

床 面 積 1階 42.03平方メートル
2階 48.53平方メートル
3階 28.53平方メートル



令和6年（ケ）第58号
令和6年11月11日受理
令和6年12月23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 越前市国府一丁目 1 番地 1

家屋 番号 1 番 1 の 5

種 類 居宅・作業場・店舗

構 造 鉄骨造鉄板葺陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 42.03 平方メートル
2 階 48.53 平方メートル
3 階 28.53 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	越前市国府一丁目2番4号	
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が異なる (☐ 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 () 上記の者が本建物を居宅・作業場・店舗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

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件1関係)					
所 在	越前市国府一丁目				
地 番	1番1				
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐				
地 積	614.50平方メートル (☐ 全部 ☒ 61.36平方メートル)				
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)				
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	平成5年8月頃				
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成5年8月11日			
	期 間	平成5年8月11日から ☒ 平成15年8月10日まで10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	令和5年8月11日から ☒ 令和25年8月10日まで20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	毎年金13万円 (当年の半年分を毎年6月末、12月末までに支払う)				
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 ☐ 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				
そ の 他	土地賃貸借契約書第4条で存続期間は10年と定められているが、借地借家法第3条により存続期間は30年であると思料する。最初の契約期間は令和5年8月11日に終了しており更新契約書は存在しないが、契約期間終了後も地代の授受があることから契約は更新されているものと思われ、借地借家法第4条により更新の日から20年間は現在の更新期間であると思料する。				
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
■A (本件物件所有会社の代表取締役) の妻	1 私はAの妻です。本件物件は約30年前に購入してから一度も店舗や住宅として使用したことはありません。息子が入り口付近に自転車等の動産類を置いているだけです。 2 土地はBさんから賃借しており、賃料13万円を年2回に分けて支払っています。本年度分の地代は全て支払い済です。 (令和6年12月2日聴取)
■B (敷地所有者)	1 私は本件物件の敷地所有者です。年13万円の地代で株式会社神崎家に土地を賃貸しています。今年度分の地代の内6月末支払い分は受け取りましたが、12月末支払い分はまだ支払われていません。 (令和6年12月2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 本件物件は写真番号2のような外壁の損傷部分が多く、建物全体として経年による劣化が見受けられる。
- 2 土地賃貸借契約書には敷地占有範囲が61.36平方メートルと記載されているが、現地で本件物件と隣接する建物との中間を概測したところ約58.23平方メートルであった。現地には占有範囲を明示するような標識が無く、契約者本人が認識している範囲と概測部分が相違していることも考えられるため、差異は誤差の範囲内であると思料する。
- 3 土地賃貸借契約書の賃借人はAが署名しているが、株式会社神崎家の代表者として署名していると考えられ、適正にBと株式会社神崎家との間に賃貸借契約が成立しているものと判断した。
- 4 地代の支払いについてAの妻とBの陳述に相違があるが、聴取した時点では12月末まで1カ月近く残されているから地代の滞納は無いと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月11日(月) 11:40-11:50	福井地方法務局	公図の交付請求
令和6年11月12日(火) 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12月2日(月) 13:50-14:40	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 Aの妻から聴取
令和6年12月2日(月) 14:50-15:05	Bの自宅前	Bから聴取
令和6年12月10日(火)	当庁	B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 を立ち合わせ、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

A4版に縮小

(座標値種別：測量成果)

+15149.772



+15024.772 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
国府1丁目
幸町

請求部	所在	越前市国府一丁目				地番	1番1			
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年3月			備付年月日(原図)	平成24年3月26日			補記事項		

これは地図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6年11月11日

福井地方法務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成24年3月26日

公用

（福井地方方法務局武生支庁管轄）

令和6年11月11日

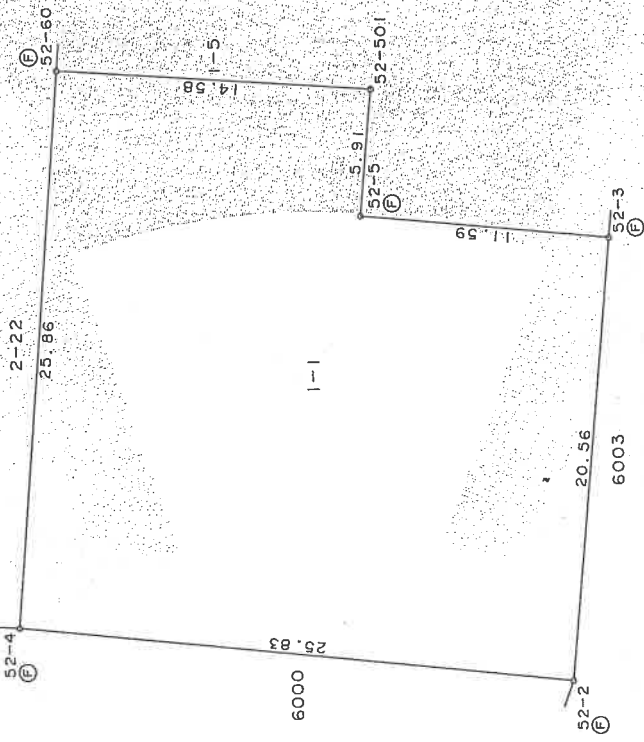
福井地方方法務局

登記官

（ 8 枚目）

地積測量図

地番	番	番
土地の所在	越前市国府一丁目	



求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	Y _{n+1} -X _{n+1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
52-2		-10575.656	15072.904	-17.765	187876.528840	
52-4		-10549.965	15075.618	28.504	-300716.202360	
52-60		-10551.956	15101.408	24.785	-261530.229460	
52-501		-10566.509	15100.403	-6.898	72887.779082	
52-5		-10565.982	15094.510	-7.020	74173.193640	
52-3		-10577.522	15093.593	-21.606	228537.940332	
		倍面積		1229.010074		
		面積		614.5050370		
		地積		614.50		m ²

引張点

点名	X座標	Y座標	備考
530	-10546.285	15071.780	4角基準点
561	-10555.548	15123.318	4角基準点

測量年月日	平成24年 1月21日
座標系	世界測地系 北系

境界点の種類	境界点の種類
① コンクリート杭	② 金目杭
③ 金属プレート埋杭	④ 石杭
⑤ プラスチック杭	⑥ 刻印

この地積測量図は、東北地方太平洋沖地震による街区基準点のずれを補正する前の座標値を用いて作成した。

作成者	社団法人 土地家屋調査士会 (社)
計画機関	平成24年3月15日作成
縮尺	1/250

登記年月日：昭和56年9月25日

（福井地方方法務局武生支局管轄）
令和6年11月11日 福井地方方法務局

（ 9 枚目）

登記官

0010076 各階平面図

越前市と変更

家屋番号

1番1の5

建物の所在

武生市国府1丁目 1番地1

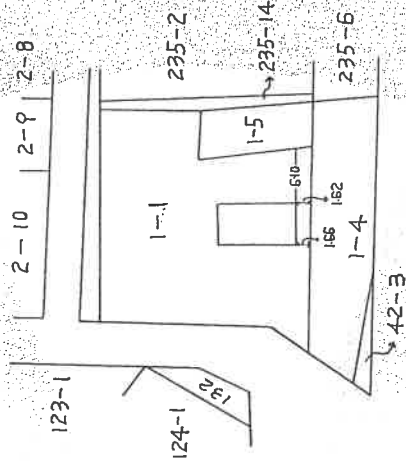
建築物図面

各階平面図

1番地1

昭和56年9月25日登記

A4版に縮小



作製者

昭和56年9月22日作成

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/600

登記年月日：昭和56年9月25日

令和6年11月11日

榑井地方法務局

(10 枚目)

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。
(榑井地方法務局武生支局審判)

0010077 各階平面図

越前市と変更

家屋番号

1番1の5

建物の所在

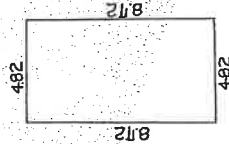
武生市国府1丁目 1番地1

建物図面
各階平面図

平成56年9月25日登記

A4版に縮小

1 階



求積

$$8.72 \times 4.82 = 42.0304$$

床面積 42.03 m²

2 階

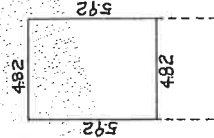


求積

$$10.07 \times 4.82 = 48.5374$$

床面積 48.53 m²

3 階



求積

$$5.92 \times 4.82 = 28.5344$$

床面積 28.53 m²

作製者

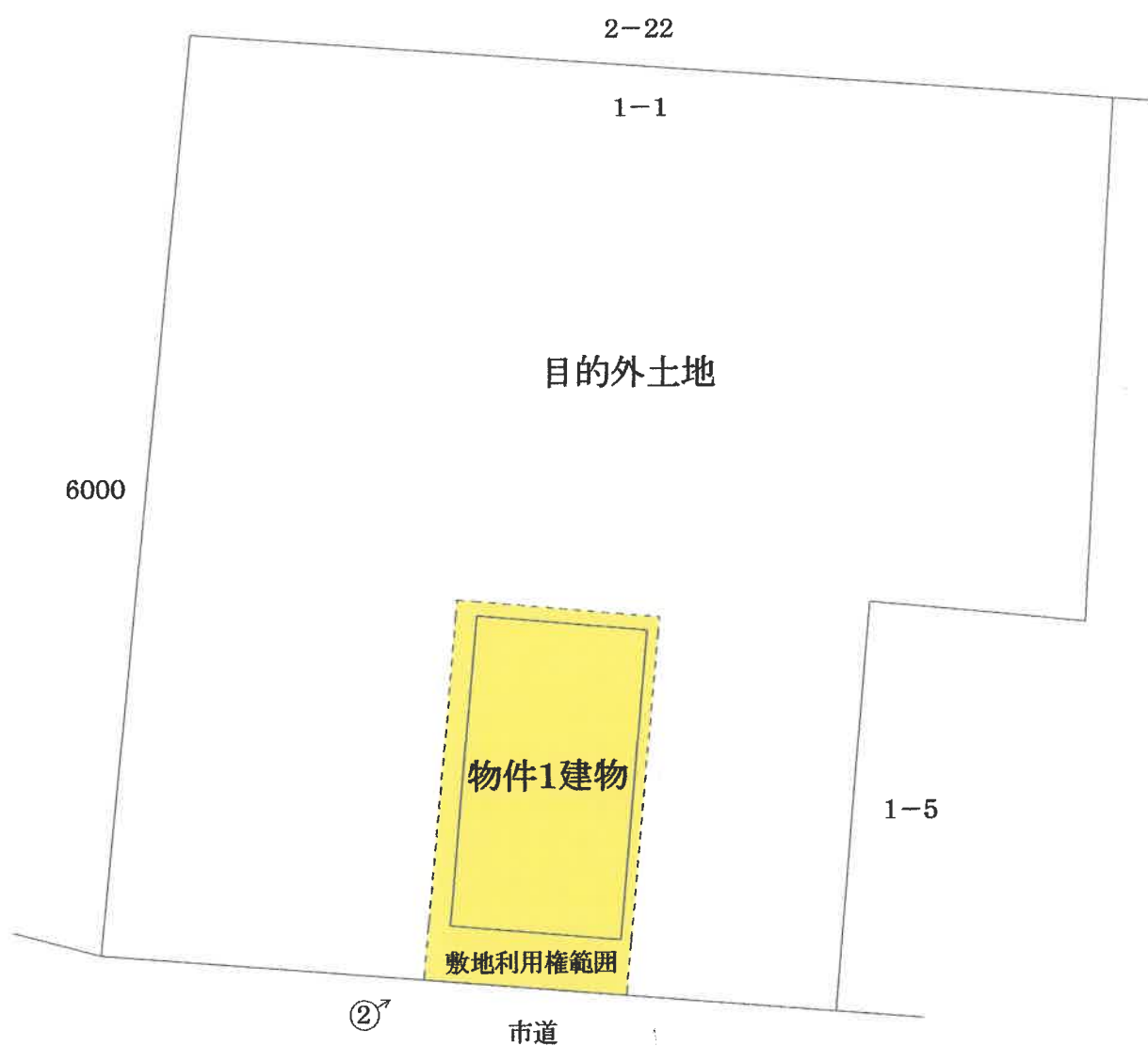
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

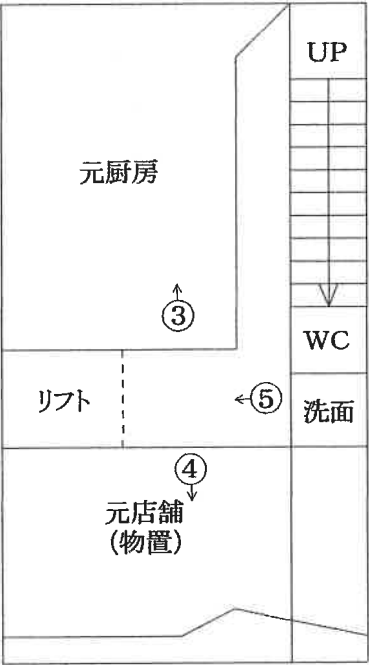


←○ 写真、撮影位置、方向

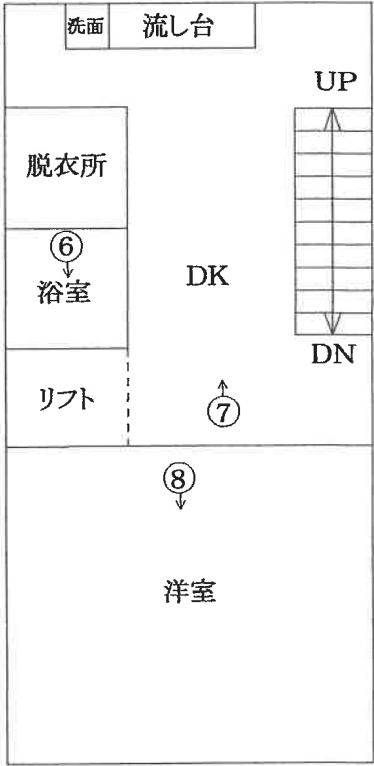
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

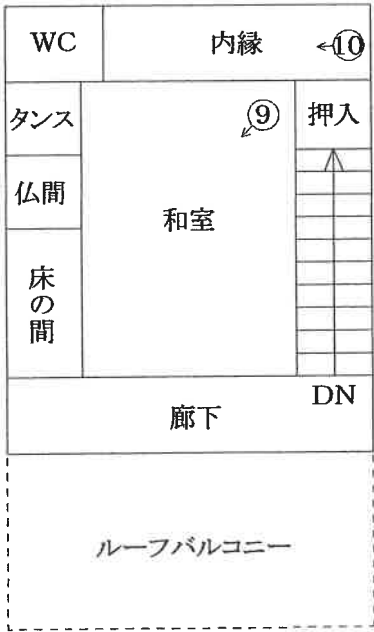
1階



2階



3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

写真番号 2

物件1建物の外部の全景を撮影



壁の損傷

物件1建物

(13 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



(15 枚目)

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



雨漏り跡

(16 枚目)

写真番号 9

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 10

物件1 建物の内部を撮影



(17 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 58 号
令和 6 年 12 月 2 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

梅 田 真 印

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	450,000 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

① 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	越前市国府1丁目1番地1 1番1の5 居宅・作業場・店舗 鉄骨造鉄板葺陸屋根3階建 1階 42.03㎡ 2階 48.53㎡ 3階 28.53㎡ 合計 119.09㎡	左記に同じ
番 号	特 記 事 項		
1	特にない		

② 目的外土地

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

符 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市国府1丁目 1番1 宅地 614.50㎡のうち	契約 61.36㎡
符 号	特 記 事 項		
1	目的外土地1の南側中央部分概測約58.23㎡は物件1の建物の敷地として利用されている。 現況地積は現地での距離計を基に概測した数量で、契約数量とは若干異なるが、差は僅かであり、契約数量を採用する。		

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1)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「武生」駅より 北西方 約 400 m (道路距離)	
付 近 の 状 況		越前市の中心部に位置し、小規模の店舗・一般住宅等が建ち並ぶ地域	
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 商業地域 80% (基準建蔽率は100%) 400% (基準容積率は400%) 防火地域 駐車場整備地区、周知の埋蔵文化財包蔵地「国府遺跡」
画地条件	地 積	61.36 m ² (全体土地614.50m ² の中央南側部分)	
	間 口	約 5.4 m	
	奥 行	約 10.8 m	
	形 状	長方形地	
接面道路の状況		南側 約7.2m舗装市道(建築基準法第42条第1項に該当する) 高低差 等高	
土地の利用状況等		目的外土地1は物件1の建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側隣接地は店舗、南側隣接地は市道を介して住宅、西側は空き店舗、北側隣接地は一般住宅である。	
供給処理施設	上 水 道	前面道路に本管あり(敷地内引込有・閉栓中)	
	ガ ス 配 管	前面道路に本管あり(敷地内引込済・休止中)	
	下 水 道	前面道路に本管あり(敷地内引込有・閉栓中)	
特 記 事 項		・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の住宅地図(昭和52年)や全部事項証明書の履歴から宅地として使用されていたものと推定されるが、土壌汚染の特段の端緒は認められず、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。	
		・物件1の建物の目的外土地1に対する敷地利用権原について、当事者間で土地賃貸借契約が結ばれており、賃料の授受も認められるため、占有権原は借地権であるものと思料する。なお、占有関係の概要は現況調査報告書参照。	
		・土地の賃貸借契約数量は61.36m ² である。また、現地概測による現況概測数量は58.23m ² で契約数量と若干異なるが、概ね一致した(別紙敷地概測図兼建物配置図参照)。	
		・前面道路は都市計画道路大正線(計画幅員11m)の指定を受けており、事業認可の予定はないが、都市計画制限を受けている。	
		・借地の範囲を示す境界標的なものは存在せず、隣接建物との離隔距離の概ね中心線をもって借地の範囲と推定し、概測数量を把握した。	

※ 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、通常の費用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 ）	昭和56年9月16日 新築
			経 過 年 数	43 年
			経 済 的 残 存 耐 用 年 数	1 年
仕 様	構 造	鉄骨造		
	屋 根	陸屋根		
	外 壁	防火サイディング貼		
	内 装	化粧合板貼、ビニールクロス貼、ジュラク壁		
	天 井	合板目透かし貼、化粧石膏ボード貼、ビニールクロス貼		
	床	畳、フローリング貼、長尺ビニールシート貼、タイル貼		
	設 備	給水、電気、排水		
	そ の 他	リフト		
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・作業場・店舗
			間 取 り	間取図のとおり
品 等			やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態			相当劣る	
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項			・専門調査機関により目視可能な部分の吹付材を採取した結果、アスベストの含有は認められなかった。また、成形板等の資材についてはアスベストの含有の有無は不明である。	
			・物件1の建物の目的外土地1に対する敷地利用権原について、当事者間で土地賃貸借契約が結ばれており、賃料の授受も認められるため、占有権原は借地権であるものと思料する。なお、占有関係の概要は現況調査報告書参照。	
			・2階洋室の天井から雨漏りが認められ、床にも浸潤している。3階のルーフバルコニーの排水溝が土と苔などでふさがれており、水が溢れて2階に流れ込んだものと思われる。	
			・1階は手前は元和菓子の店舗で、奥は作業場(厨房)であったものと思われる、2階と3階は居宅である。	

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1)

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

符号	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	34,700	0.95	61.36	0.8	1,620,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 福井越前5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 108 & \div & 34,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.05 交通接近条件 0.99
(相乗積) 環境条件 1.05 行政的条件 0.99

イ 個別格差： 都市計画制限 0.95
(相乗積)

ウ 地積：契約数量による

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、附属工作物等の価格を加味し、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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	210,000	119.09	0.02	500,000

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。

物件1の建物

経過年数 43 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 60% (※)

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & 0.05 \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 0.60) \\ & \longrightarrow 0.0214 \div 0.02 \end{aligned}$$

(※)保守・管理の状態が相当劣ることを考慮

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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

目的外 土地 符号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 割合(借地権) イ	名義書換料 相当額 ウ	土地利用権等価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times (1 - \text{ウ}) \div \text{エ}$
1	1,620,000	0.30	0.10	440,000

イ 目的外土地1の土地利用権は、占有権原が借地権であり、地域の実情・契約内容等を考慮してその割合を30%と判定した。

ウ 借地権譲渡の際の貸主に支払うべき名義書換料相当額を借地権取引の実態等を考慮して当該借地権価格の10%と判定した。

② 評価額

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) $(\text{ア} + \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ}$
1	500,000	440,000	—	0.8	0.6	1.00	450,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 借地権付建物であることから自用の建物及びその敷地(完全所有権)と比較して市場性が劣ることを考慮

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	福井越前5-2
所 在	越前市国府1丁目412番2
住 居 表 示	なし
価 格	37,900 円/㎡
位 置	「武生」駅 約600m
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	101 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接 面 街 路	西14m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 商業地域、準防火地域 建蔽率 80% 容積率 300%
地 域 の 概 要	小規模の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域

第7 附属資料

- ① 所在位置略図
- ② 住宅地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図
- ④ 敷地利用権範囲図
- ⑤ 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

別紙 土地の賃貸借契約の概要

目的外土地1の賃貸借契約の概要

占有権限	賃借権	
占有目的	建物所有	
占有範囲	目的外土地1の一部	
占有数量	61.36㎡	
現賃貸人	B	
現賃借人	A	
契約締結日	平成5年8月11日	
占有開始日	平成5年8月頃	
当初契約期間	令和5年8月10日までの30年間	
更新後契約期間	令和5年8月11日から20年間	
年額支払賃料 (契約当初)	金額	180,000 円
	支払時期	毎年6月末日及び12月末日限り2回に分けて持参して支払う。
支払賃料 (現在)	年額	130,000 円
	支払時期	毎年6月末日及び12月末日限り2回に分けて持参して支払う。
一時金	名称	無
	金額	円
	性質	
契約書の有無	有	
合意書・覚書等の有無	無	
特記事項	・ 契約書上は契約期間10年で締結されているが、借地借家法により存続期間は30年であるものと思料する。 ・ 令和5年8月11日に契約期間が満了しているが、双方異議なく法定更新がなされており、更新後の契約期間は20年であるものと思料する。 ・ 年月日不詳で地代の改定が行われている。 ・ 会社の代表者個人が契約を締結し、会社所有の建物として管理しているが、事実上未利用の建物である。	

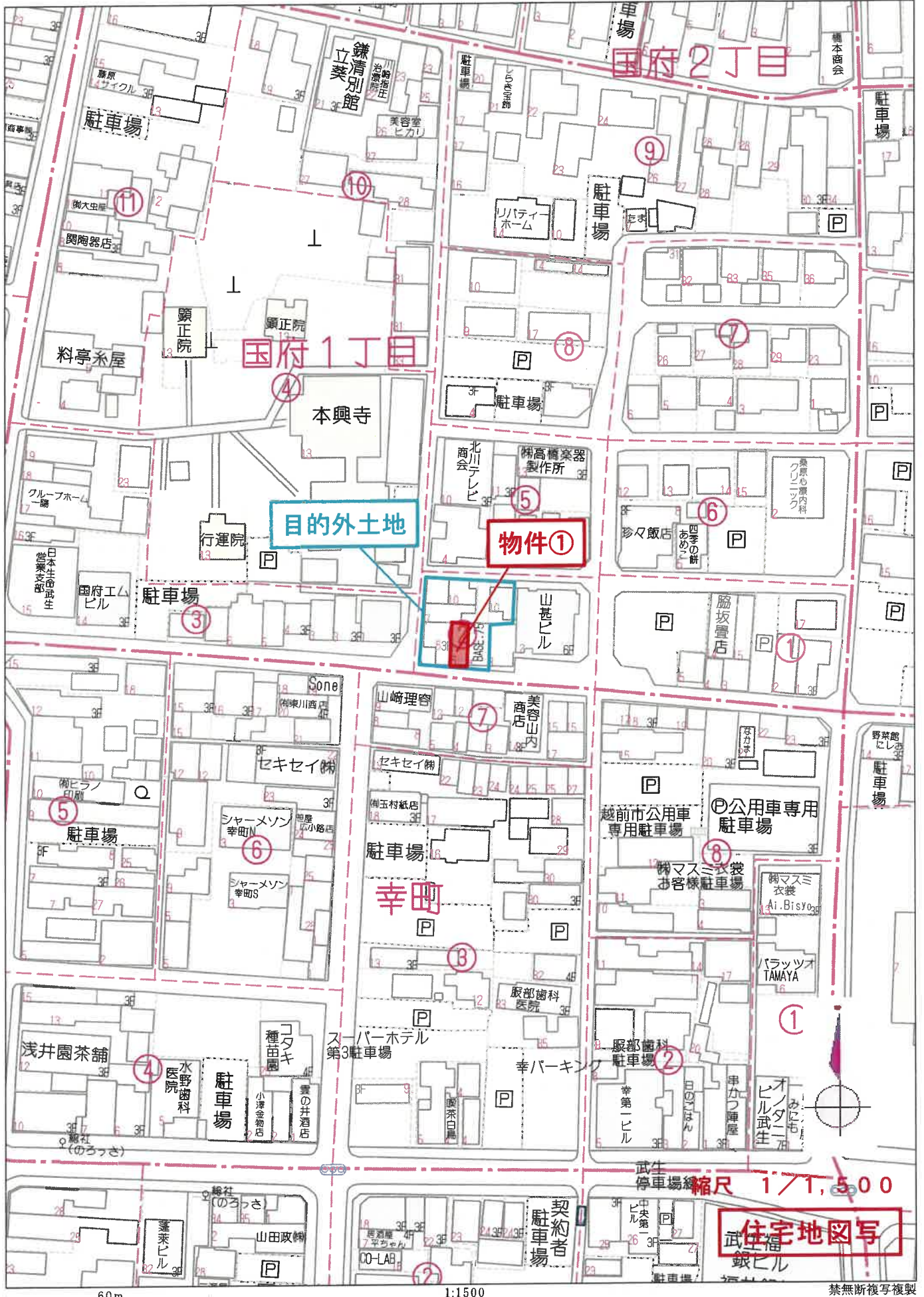
福井県越前市府中2丁目 付近



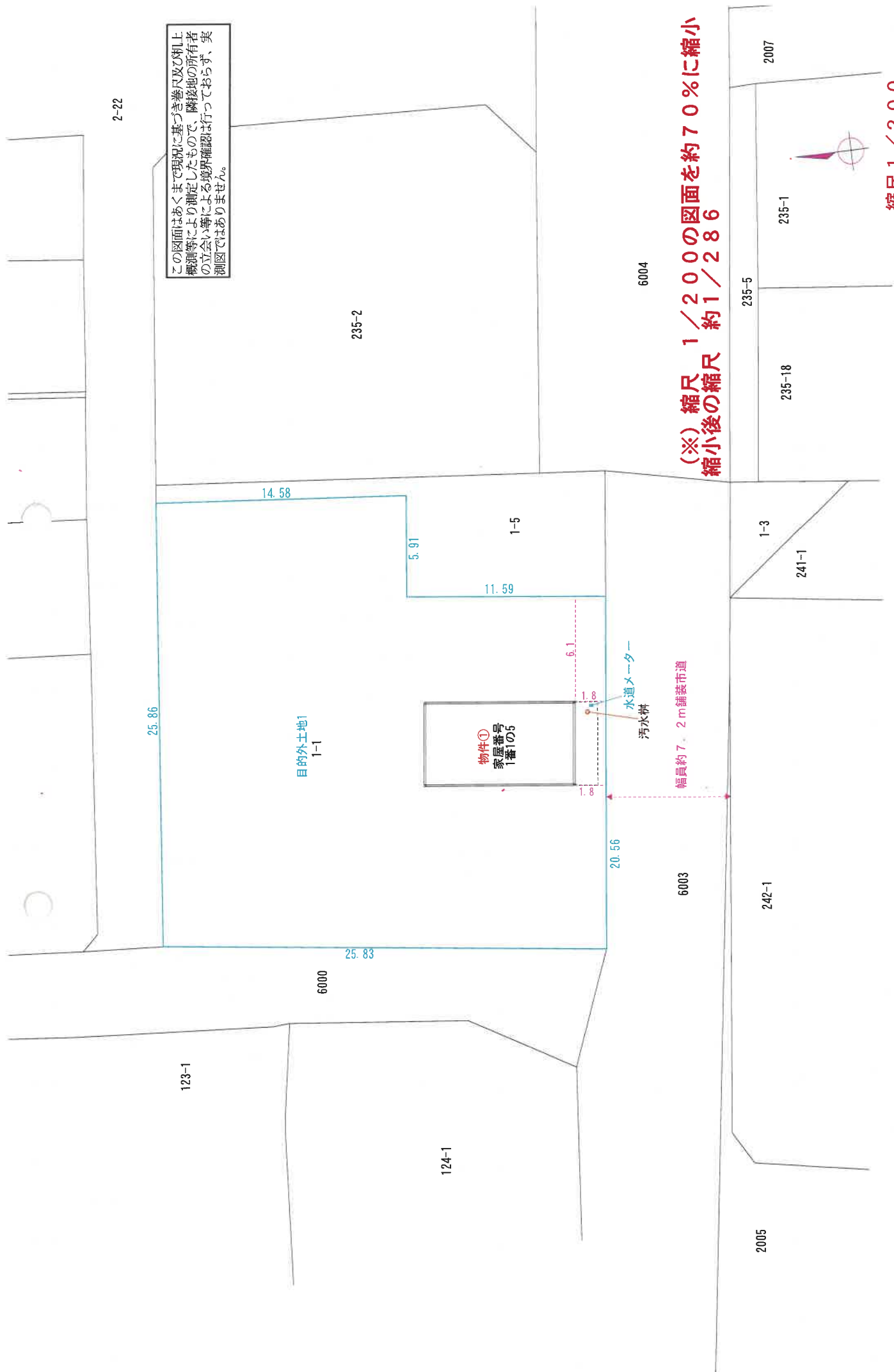
1:5,000 相当

(C)2020 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは 約 50 メートル
印刷中心は 東経 136度10分 6秒 北緯 35度54分18秒

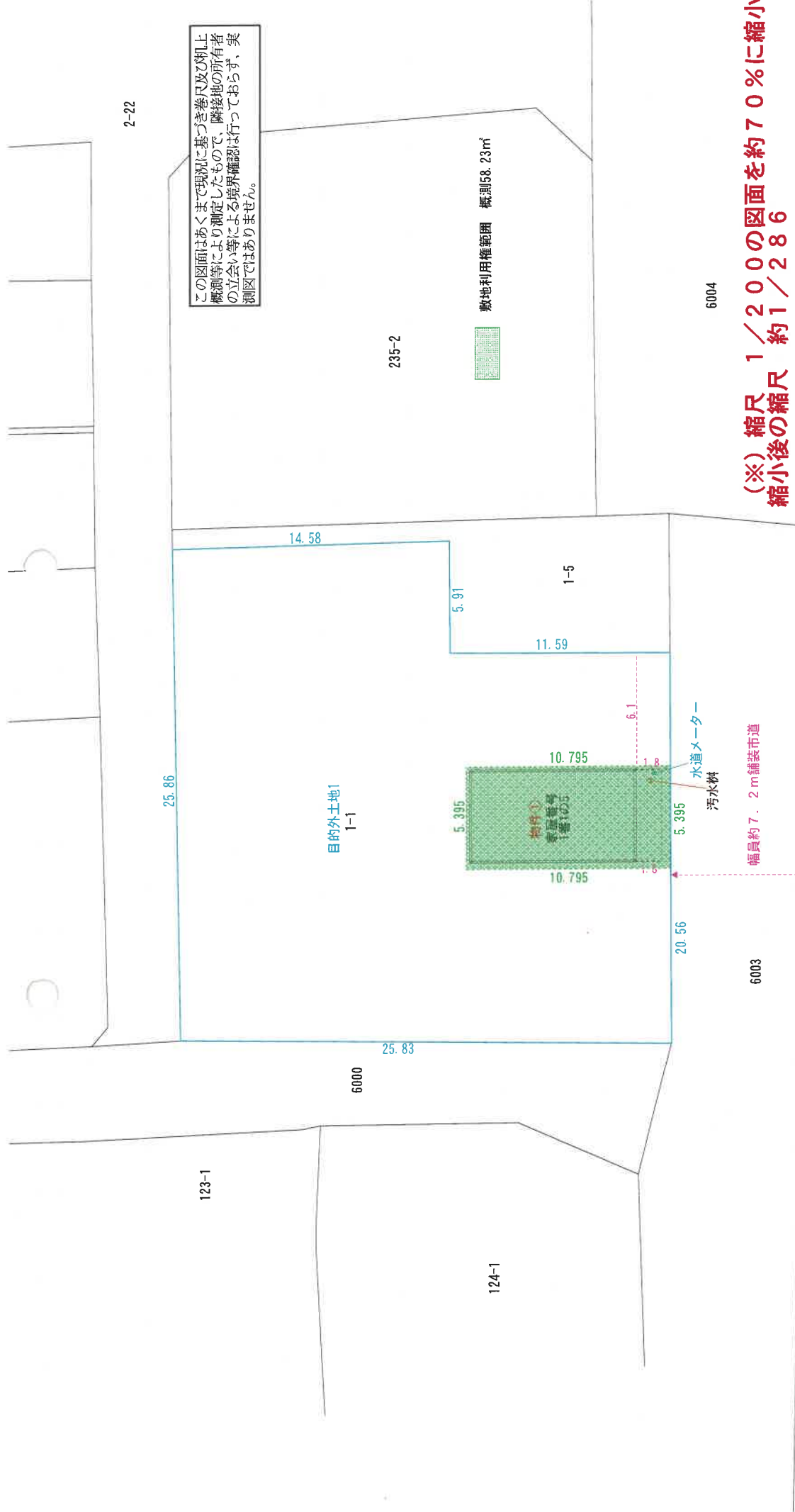


この図面はあくまでも現況に基づき巻尺及び机上概測等により測定したもので、隣接地の所有者の立会い等による境界確認は行っておりませんが、実測図ではありません。



縮尺1/200

この図面はあくまで現況に基づき巻尺及び机上
概測等により測定したもので、隣接地の所有者
の立会い等による境界確認は行っておらず、実
測図ではありません。



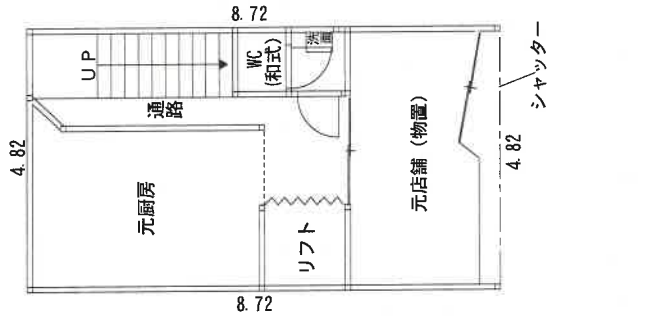
(※) 縮尺 1 / 200 の図面を約 70 % に縮小
縮小後の縮尺 約 1 / 286

<目的外土地>

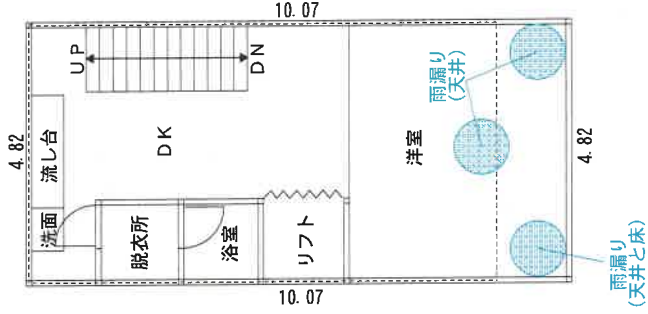
符号	所在地番	地目		地積		物件①の敷地利利用権範囲	
		登記	現況	①登記	②概測	②÷①	登記按分
1	越前市国府1丁目1番1	宅地	宅地	614.50㎡	614.28㎡	100.0%	58.25㎡
			合計	614.50㎡	614.28㎡	100.0%	58.25㎡

縮尺 1 / 200
敷地利利用権範囲図

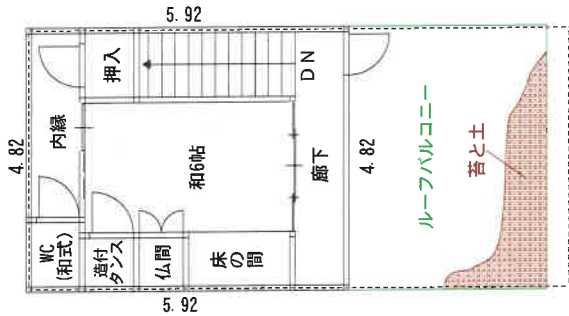
物件①
(1階)



(2階)



(3階)



(※) 縮尺 1／100の図面を約70％に縮小
縮小後の縮尺 約1／143



縮尺 1／100
間取図

<対象物件(建物)>

物件 番号	家屋番号	主・附	種類		構造	床面積			建築時期	所有者
			登記	現況		階	登記	概測		
①	1番1の5	主である建物	居宅・ 作業場・ 店舗	居宅・ 作業場・ 店舗	鉄骨造 鉄板葺陸屋根3階建	1	42.03㎡	42.03㎡	昭和56年9月16日新築	(株)神崎家
						2	48.53㎡	48.53㎡		
						3	28.53㎡	28.53㎡		
						計	119.09㎡	119.09㎡		