

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 8 月 7 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 8 月 22 日から 令和 7 年 8 月 29 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 24 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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 5 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 8 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



815

物 件 目 録

- 1 所 在 福井市四ツ井一丁目
 地 番 1 1 1 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 8 1. 4 2 平方メートル

- 2 所 在 福井市四ツ井一丁目 1 1 0 4 番地 2、1 1 1 1 番地
 家屋 番号 1 1 0 4 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 8. 1 6 平方メートル
 2 階 6 7. 2 6 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 1 4. 1 6 平方メートル
 2 階 6 7. 2 6 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 約 2 8. 9 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月23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、2】

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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番1105番)の一部につき、本件建物(未登記附属建物)のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

隣地(地番1104番2、1105番、1110番)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物の敷地(目的外土地、地番1104番2)に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

《 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 福井市四ツ井一丁目
地 番 1 1 1 1 番
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 4 2 平方メートル
- 2 所 在 福井市四ツ井一丁目 1 1 0 4 番地 2、1 1 1 1 番地
家屋 番号 1 1 0 4 番 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 8 . 1 6 平方メートル
2 階 6 7 . 2 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 1 4 . 1 6 平方メートル
2 階 6 7 . 2 6 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 2 8 . 9 2 平方メートル



令和6年(ヌ)第19号
令和7年3月 4日受理
令和7年4月 17日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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

福井市四ツ井一丁目
- 地 番

1 1 1 1 番
- 地 目

宅地
- 地 積

1 8 1 . 4 2 平方メートル
- 2

所 在

福井市四ツ井一丁目 1 1 0 4 番地2、1 1 1 1 番地
- 家屋番号

1 1 0 4 番2
- 種 類

居宅
- 構 造

木造かわらぶき2階建
- 床 面 積

1階 1 1 8 . 1 6 平方メートル

2階 6 7 . 2 6 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1の概況 (物件2関係)			
所	在	福井市四ツ井一丁目	
地	番	1104番2	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	280.36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(B、C、D)
その他の事項			
☒ 関係人(☒ A(建物所有者) ☒ E(所有者代理人))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無(賃貸借契約終了)	
占有開始時期		昭和34年12月 7日頃	
最初の契約等	契約日	昭和34年12月 7日	
	期間	昭和34年12月 7日から ☐ 年 月 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	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		1か年55万4400円(毎年6月及び12月の末日限り既往半年分支払)	
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(令和3年12月31日現在 金1219万6800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4年(ワ)第235号 ☒ ある ☐ 保管開始日 令和 年 月 日	
その他		上記訴訟の判決結果(物件2主建物、工作物及び動産等を収去して本土地を明け渡せ。滞納地代及び本土地明渡しまでの地代相当損害金を支払え。)	
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

目 的 外 土 地 2 の 概 況 (物件2関係)				
所	在	福井市四ツ井一丁目		
地	番	1 1 0 5 番		
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地	積	1 5 7 . 5 2平方メートル (☐ 全部 ☒ 約5 2平方メートル)		
所	有	者	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 ()	
そ の 他 の 事 項				
☒ 関係人 (☒ A (所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () 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2 3 年 5 月 1 日頃		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	昭和 年 月 日		
	期 間	昭和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 3 0 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 日 限 り 当 ・ 翌 分 支 払)		
地 代 前 払		☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
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 (令和 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		本土地の登記記録に、Aの平成2 3 年5 月1 日相続を原因とする所有権移転登記があり、その頃に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		

(4 枚目)

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

土地(物件1)

- 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 本土地は、目的外土地1(1104番2土地)及び目的外土地2(1105番土地の一部)と一体として、物件2主建物及び物件2附属建物の敷地になっている。
- 3 本土地の南西角付近には境界標と思われる金属鋲が存在する。その他に、境界標と思われるものは見当たらない。
- 4 本土地の南側が県道に接面しており、本土地の南側境界付近にはコンクリート縁石が存在する。
- 5 本土地の東側境界付近には石等が並べられているが、本土地とその東側隣接地(1110番土地)との境界は判然としない。
- 6 本土地とその西側隣接地(目的外土地1)との境界は判然としない。
- 7 本土地とその北側隣接地(目的外土地2を含む1105番土地)との境界も判然としない。
- 8 物件2主建物の水道メーター及び下水公共桝が本土地に存在する。
- 9 本土地には、その北側隣接地(1105番土地)に存在する共同住宅(本土地所有者が所有する未登記建物)の下水管が埋設されており、上記8の下水公共桝につながっている。
- 10 本土地には、雪の重みで押しつぶされたとと思われるパイプ車庫(本土地所有者所有物)が存在する。その中には、軽自動車及び自転車等が置かれている。
- 11 本土地には、その南側境界付近に、所有者不明のベンチが置かれている。目の前がバス停であり、その待合いのため、誰かが置いたと思われるが判然としない。

建物(物件2)

- 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 主建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、主建物1階北東側の滅失部分(もと浴室及び洗面)があるためである。
- 3 本建物は、主建物及び附属建物とも著しく老朽化している。
- 4 本建物の屋根、壁及び床は、あちらこちに穴が開いており、雨漏り痕が見られる。壁が損壊して無くなっている箇所もある。
- 5 主建物1階の便所及び物置は、戸が開かず、中を見ることが出来なかった。
- 6 主建物1階南東側の外部は、もと和室であったが、屋根、柱及び壁の大部分が損壊し、建物の体を成しておらず、柱時計や箆箆が外から丸見えの状態である。

(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
■ A (債務者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 物件2主建物は、現在、空き家になっています。他人に貸している部分はありません。 3 物件2附属建物は物置です。1105番土地にある共同住宅に関しては全く使用しておらず、もっぱら物件2主建物に関して使用しています。 4 本件建物は、物件2主建物及び物件2附属建物とも、ボロボロの状態であり、私自身が何年も中に入ったことがありませんでした。 5 物件2主建物の1階北東側は、浴室及び洗面所がありました。現在残っているのは腰の高さ位のコンクリート構造物くらいで、屋根、柱及び壁は損壊しています。 6 物件2主建物の1階南東側の外部には、和室がありました。屋根、柱及び壁の大部分が損壊しており、外からは、その部屋の柱時計や箆笥がアリアリの状態です。その部分は、現在、建物の体を成していません。 7 本件建物は、あちらこちらに穴があり、雨漏りがあります。 8 本件土地とその西側に隣接する1104番2土地(目的外土地1)との境界を示すことは出来ません。 9 本件土地とその東側に隣接する1110番土地との境界を示すことは出来ません。 10 本件土地とその北側に隣接する1105番土地の境界を示すことは出来ません。なお、1105番土地の所有者は、私です。 11 本件土地に存在する水道メーター及び下水公共桝には、物件2主建物の上水管及び下水管が、それぞれつながっています。 12 1105番土地に私所有の共同住宅がありますが、その下水管も本件土地にある下水公共桝につながっています。なお、共同住宅の水道メーターは、本件土地にある水道メーターにつながっていません。 13 本件土地にあるパイプ車庫は、私の所有物です。その中にある軽自動車は私が他人から借りているものですが、他の自転車等は私の所有物です。 14 本件土地には、パイプ車庫の前に、ベンチが置いてありますが、それは私の所有物ではありませんし、私が管理している物でもありません。目の前がバス停であり、その待合いのために置いていると思われますが、誰が置いたか分かりません。 15 本件土地には、井戸跡があります。 (令和7年3月26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7年 3月 4日(火) 13:35-13:50	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7年 3月 5日(木) 15:30-15:40	福井市役所資産税課	課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面写し等の交付申請
令和7年 3月 6日(木) 14:30-14:45	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7年 3月26日(水) 13:30-16:00	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



物件(/)土地

+21182.411 (座標値種別：図上測定)
(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。
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
四ツ井1丁目

請求部	所在	福井市四ツ井一丁目			地番	1111番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日			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7年3月4日
福井地方法務局

登記官

請求番号：20-2
(1/1)

(8枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：令和7年1月24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7年3月4日 福井地方法務局

(9枚目)

登記官

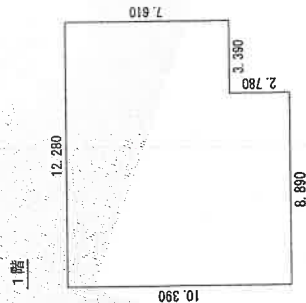
建物図面
各階平面図

家屋番号 1104番2

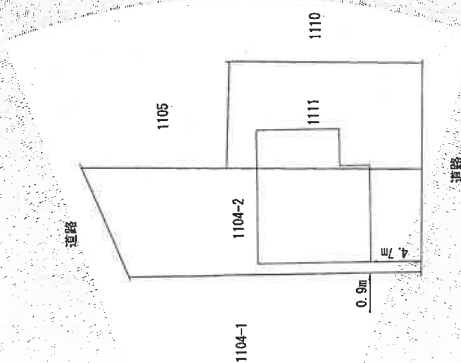
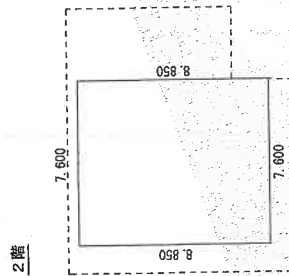
建物の所在 福井市四ツ井一丁目1104番地2、1111番地

各階平面図

求積表
 $8.890 \times 10.390 = 92.367100$
 $3.390 \times 7.610 = 25.797900$
計 118.165000
床面積 118.16㎡



求積表
 $7.600 \times 8.850 = 67.260000$
床面積 67.26㎡



A4判に縮小

作成者

年 10月 28日作成

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

物件(2)建物

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)



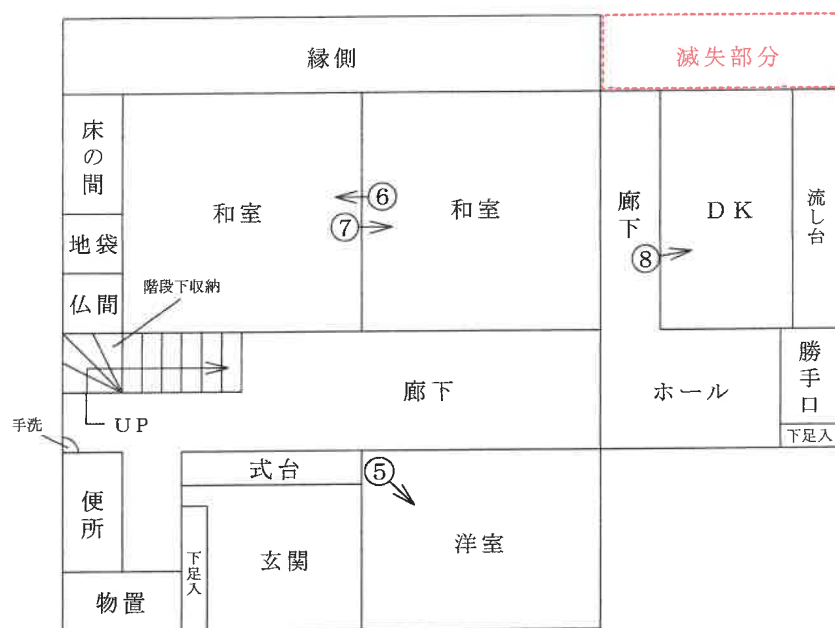
←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

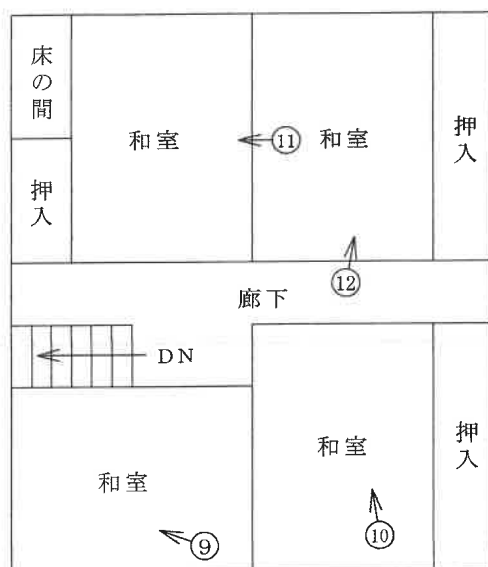
建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

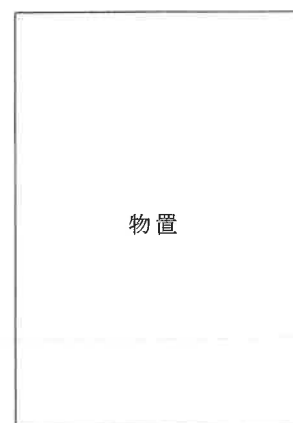
主建物 1 階



主建物 2 階



附属建物（未登記）



←○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

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 4

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 5

物件2主建物の内部（1階の洋室）を撮影



写真番号 6

物件2主建物の内部（1階西側の和室）を撮影



写真番号 7

物件2主建物の内部（1階東側の和室）を撮影



写真番号 8

物件2主建物の内部（1階のDK）を撮影



剥がれた天井板

穴

写真番号 9

物件2主建物の内部（2階南西側の和室）を撮影



写真番号 10

物件2主建物の内部（2階南東側の和室）を撮影



写真番号 11

物件2主建物の内部(2階北西側の和室)を撮影



写真番号 12

物件2主建物の内部(2階北東側の和室)を撮影



写真番号 13

物件2主建物の外部（滅失部分）を撮影



もと浴室

もと洗面

写真番号 14

物件2附属建物の内部（物置）を撮影



令和 6 年 (又) 第 19 号
令和 7 年 3 月 26 日 現地調査
令和 7 年 4 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

奥田 茂

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,320,000 円
物件2(建物)	金 2,360,000 円

1. 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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、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 地 地 積	福井市四ツ井1丁目 1111番 宅地 181.42㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市四ツ井1丁目1104番地2、1111番地 1104番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 118.16㎡ 2階 67.26㎡ 合計 185.42㎡	所在:福井市四ツ井1丁目1104番地2、1105番地、1111番地 床面積:1階 114.16㎡ 2階 67.26㎡ 合計 181.42㎡ ※ 1階に滅失のため床面積から除いた部分約4㎡があることを考慮。
番 号	特 記 事 項		
1、2	・ 下記の目的外土地1及び2が物件2の敷地として一体利用されている(添付現況見取図参照)。 <目的外土地1> 所 在 : 福井市四ツ井1丁目 地 番 : 1104番2 地 目 : 宅地 地 積 : 280.36㎡(公簿) <注>建物収去土地明渡判決が確定している。 <目的外土地2> 所 在 : 福井市四ツ井1丁目 地 番 : 1105番 地 目 : 宅地 地 積 : 157.52㎡(公簿)のうち約52㎡(概測) ・ 物件1及び目的外土地2上には下記の附属建物(未登記)が存している(添付現況見取図参照)。 <附属建物> 家 屋 番 号 : ー(未登記) 種 類 : 物置 構 造 : 木造瓦葺平家建 床 面 積 : 28.92㎡(固定資産課税証明書記載数量)		

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(物件1、目的外土地1及び2一体画地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線 「福井」駅より 北東方 約 1.4 km（道路距離） ※ 距離的に最も近い駅はえちぜん鉄道勝山永平寺線「新福井」駅で道路距離にて約900m	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は福井市の市街地東部にあたり、県道吉野福井線沿いに一般住宅のほか、店舗や事務所等も認められる地域である。	
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 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	513.78 m ² (物件1、目的外土地1及び2の面積合計) 約 19.5 m 約 31.0 m(最大) 不整形	
接 面 道 路 の 状 況		南 側 約20m舗装県道（建築基準法第42条1項に該当） ※両側歩道付 北 側 約5m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当） 高低差 南側県道に対してほぼ等高 北側市道に対して約0.3m高い(但し、乗入れ部分は等高)	
土 地 の 利 用 状 況 等		物件2の建物等の敷地として利用されている(目的外土地1及び2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及び西側が一般住宅、南側が県道を介して一般住宅等、北側が市道を介して駐車場である。	
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 前面道路に本管あり ※現実にはLPガスを使用 前面道路に本管あり	

特 記 事 項	・登記簿、固定資産課税証明書及び古地図等で確認したところ、昭和36年頃に物件2(居宅等)が新築され現在に至るものと推定され、土壌汚染の存する可能性は低いものと思料する。 ・物件1、目的外土地1及び2は一体になっており、現地にて筆境を確認することはできなかった。また、物件1と東側隣接地(1110番地)との境界線も判然としない。 ・物件1内には井戸跡(添付現況見取図記載)のほか、破損したパイプ製の車庫が存しており、当該車庫内には軽自動車や自転車等が置かれている。また、物件1内の南側境界付近には所有者不明のベンチが置かれている。 ・物件1、目的外土地1及び2一体画地上には数本の大木等が生育している。 ・所有者によれば、物件1内には北側隣接地上の共同住宅の下水管が埋設されており、物件1内の公共樹に接続されている旨申し述べている。
----------------	---

※ 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2)

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(固定資産課税証明書記載) 昭和36年新築 経過年数 64 年 経済的残存耐用年数 殆ど無し
仕 様	構	造	木造
	屋	根	瓦葺
	外	壁	板貼等
	内	装	繊維壁、塗壁等
	天	井	目透カシ天井等
	床		板貼、畳、ビニール床シート、カーペット敷、土間コンクリート等
	設	備	給水、電気、排水
	そ	の 他	なし
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 間 取 り 間取図のとおり
品 等			普通の下位
保 守 管 理 の 状 態			相当に劣る(長年空き家の状態であり著しく老朽化している。建物の一部は滅失しており、屋根や内外壁及び床に多数の穴や破損箇所が認められ、雨漏り跡も多く見られる。)
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・飛散性アスベストの使用に関しては、目視可能な部分については使用されていない。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。 ・1階の便所及び物置は扉が開かず、内部を確認することができなかった。 ・所有者によれば、1階南東側の外部に以前、和室があった旨申し述べているが、調査時点において屋根や柱、周壁の大部分が損壊しており、建物の一部として認めることが出来ない状態である。 ・物件2内には動産類が多数残置されている。

区 分		未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日(固定資産課税証明書記載) 昭和36年新築 経過年数 64 年 経済的残存耐用年数 殆ど無し
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 セメント瓦葺 モルタル、トタン波板等 板貼等 屋根下地表ワシ等 板貼等 電気 なし
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 物 置 間 取 り 間取図のとおり
品 等		物置として普通の下位
保 守 管 理 の 状 態		相当に劣る(著しく老朽化しており、屋根や外壁の一部が崩れ落ちており、内部には動産類が散乱している。)
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		飛散性アスベストの使用に関しては、目視可能な部分については使用されていない。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用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(物件1、目的外土地1及び2)

目的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
1	75,300	0.99	181.42	0.90	12,170,000
目的外 土地1			280.36	0.90	18,810,000
目的外 土地2			52.00	0.90	3,490,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 福井(県)5-26

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 66,600 \text{ 円/㎡} & \times & 104 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 92 & \div & 75,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 台形 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 0.98
(相乗積) 環境条件 0.94 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 形状 0.97 二方路 1.02
(相乗積)

ウ 地積：登記数量による。但し、目的外土地2は概測数量による。

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2)

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
2 (主である建物)	140,000	181.42	0.005	130,000

※ 物件2(主である建物)の現価率については、築後相当年数経過しており老朽化も著しいことから、再調達原価の0.5%と判定した。

※ 物件2(未登記附属建物)については、小規模であり、かつ、築後相当年数経過しており老朽化も著しいことから、経済価値無しと判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、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
1	12,170,000	0.35	法定地上権	4,260,000
目的外 土地1	18,810,000	0.00	敷地占有利益	0
目的外 土地2	3,490,000	0.35	法定地上権	1,220,000

イ 土地利用権等割合：物件1及び目的外土地2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。また、目的外土地1の土地利用権等は建物収去土地明渡訴訟の原告勝訴判決が確定したことにより目的外土地1における存立権原が否定されているため、その割合を0%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	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	12,170,000	-4,260,000		0.7	0.6	1.0	3,320,000
2	130,000	4,260,000	—	0.7	0.6	1.0	2,360,000
		0					
		1,220,000					
一括価格（合計）							5,680,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1内に隣家(共同住宅)の下水管が埋設されており、物件1内の汚水桧に接続されていること及び物件2は建物収去を命ずる判決が確定しており、建物解体費用が必要にな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

地価調査価格	福井(県)5-26
所 在	福井市志比口2丁目1914番外
住 居 表 示	「志比口2-19-14」
価 格	66,600 円/㎡
位 置	「福井」駅 約2km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	638 ㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接 面 街 路	北西20m舗装県道に接面
用 途 指 定 等	市街化区域 準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 準防火地域
地 域 の 概 要	店舗併用住宅、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

基準地 福井（県） 5-26

物件 1 · 2

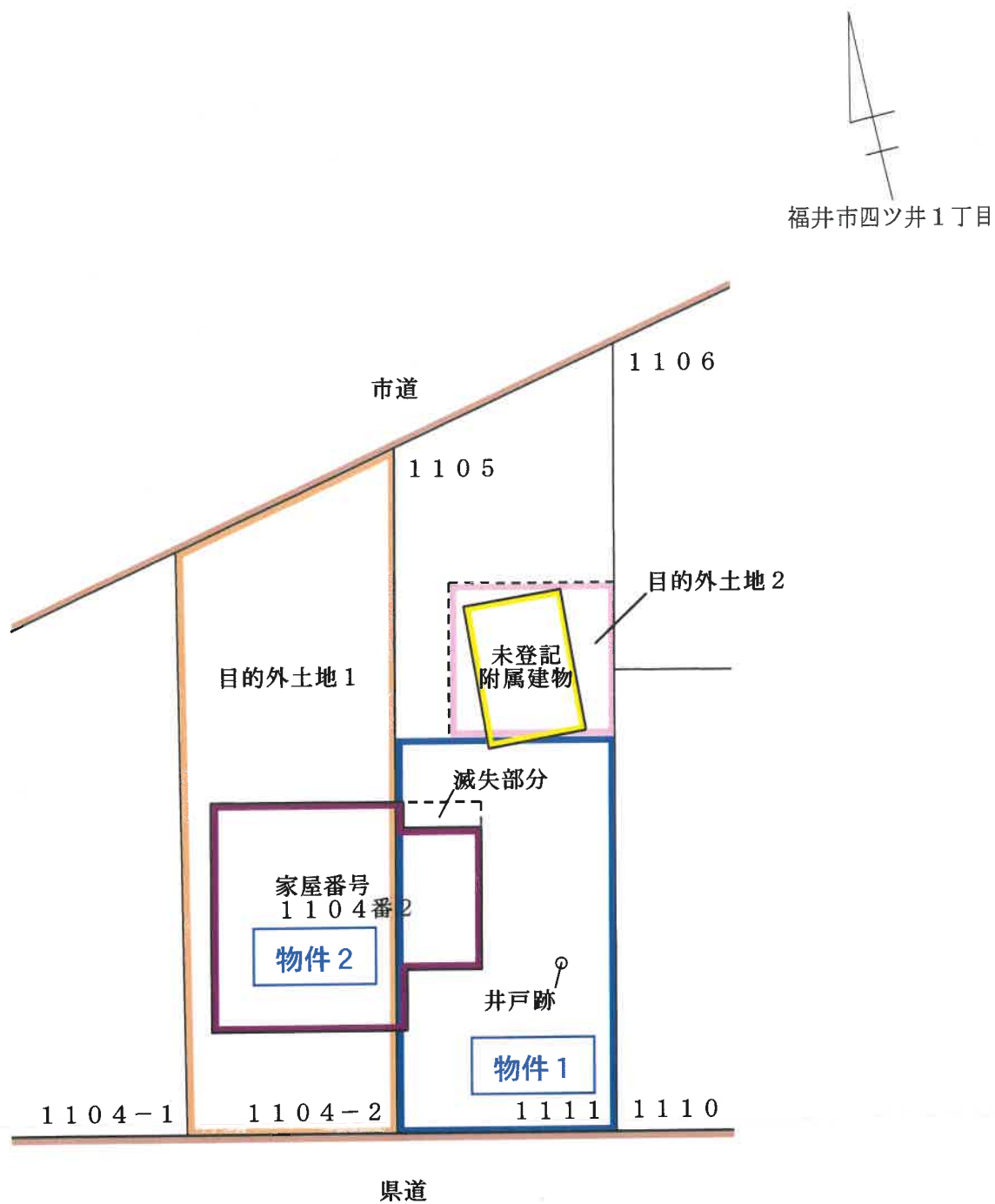
対象不動産位置図

物件 1・2

0m

70m

現況見取図

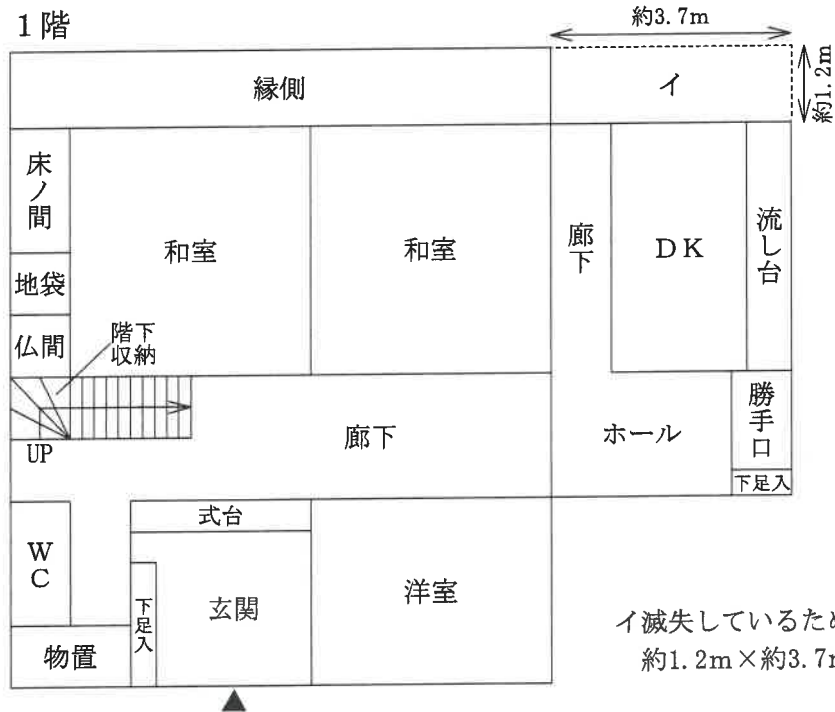


当該図面は土地と建物等とのおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではない

建物間取図

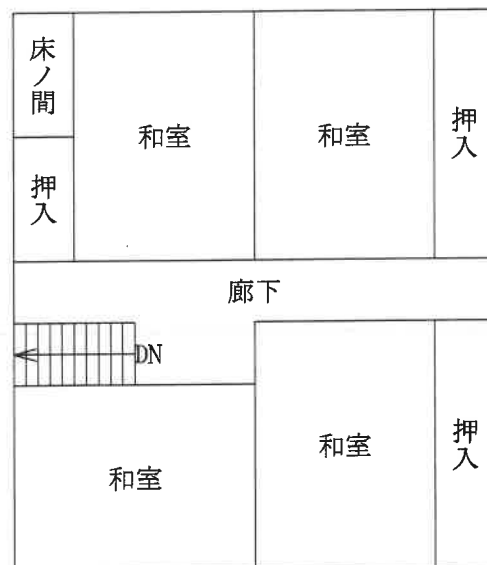
物件 2

家屋番号 1 1 0 4 番 2

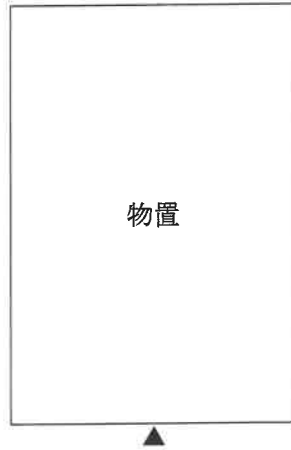


イ滅失しているため床面積から除いた部分
約1.2m×約3.7m≒約4m²

2 階



未登記附属建物



構造：木造瓦葺平家建