

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11月 6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11月21日から 令和 7年11月28日まで
開札期日	日 時 令和 7年12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12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12月 4日から 令和 7年12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11月 6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）
5～7	3,110,000 2,488,000	一括	622,000	43,380	11,639
5	180,000				
6	1,300,000				
7	1,630,000				



物 件 目 録

- 5 所 在 福井市大宮一丁目
地 番 1319番
地 目 宅地
地 積 12.23平方メートル
- 6 所 在 福井市大宮一丁目
地 番 1320番
地 目 宅地
地 積 90.53平方メートル
- 7 所 在 福井市大宮一丁目 1320番地
家屋 番号 1320番
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根3階建
床 面 積 1階 66.83平方メートル
2階 66.83平方メートル
3階 50.96平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 66.83平方メートル
2階 約74.83平方メートル
3階 50.96平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 2 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 5 ～ 7】

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 7】

賃借権

範 囲 1 階店舗部分

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月 60,000 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

3 記載の B 占有部分を除く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

なし

《 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

- 5 所 在 福井市大宮一丁目
地 番 1319番
地 目 宅地
地 積 12.23平方メートル
- 6 所 在 福井市大宮一丁目
地 番 1320番
地 目 宅地
地 積 90.53平方メートル
- 7 所 在 福井市大宮一丁目 1320番地
家屋 番号 1320番
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根3階建
床 面 積 1階 66.83平方メートル
2階 66.83平方メートル
3階 50.96平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 66.83平方メートル
2階 約74.83平方メートル
3階 50.96平方メートル



令和7年（ケ）第38号
令和7年6月27日受理
令和7年8月8日提出

現況調査報告書

（物件5～7）

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

- | | | | |
|---|------|---------------------|-------|
| 5 | 所 在 | 福井市大宮一丁目 | |
| | 地 番 | 1 3 1 9 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2. 2 3 平方メートル | |
| | | | 所有者 A |
| 6 | 所 在 | 福井市大宮一丁目 | |
| | 地 番 | 1 3 2 0 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9 0. 5 3 平方メートル | |
| | | | 所有者 A |
| 7 | 所 在 | 福井市大宮一丁目 1 3 2 0 番地 | |
| | 家屋番号 | 1 3 2 0 番 | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | |
| | 構 造 | 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根3階建 | |
| | 床面積 | 1階 6 6. 8 3 平方メートル | |
| | | 2階 6 6. 8 3 平方メートル | |
| | | 3階 5 0. 9 6 平方メートル | |
| | | | 所有者 A |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福井市大宮一丁目11番44号	
土地	物件5、6	
現況地目	☒ 宅地(物件5、6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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(A) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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7	
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 2階 約74.83平方メートル	
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(A) 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 ☒ その他の者(B) 上記の者が本建物を 店舗 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階店舗部分	☐ 全部 ☒ 1階店舗部分を除く全部
占有者		☒ B (賃借人)	☒ A (所有者)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 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 (☒ A (所有者)、 ☒ B (占有者)) ☒ 文書 (☒ 意見書及び添付書類)	☒ 陳述 (☒ A (所有者)、 ☐ ()) ☐ 文書 (☐ ())
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有
占有開始時期		昭和55年10月 日頃	昭和43年 2月29日頃
最初の契約等	契約日	☐ 年 月 日 ☒ 不明	年 月 日
	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
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
契約等当事者	貸主	☒ 所有者A ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☒ 占有者B ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金6万円 (消費税込) (毎月末日限り当月分払を支払う) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 円 (毎月末日限り翌月分を支払う) ☐ 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 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		☒ 口頭契約 ☒ 占有者は、賃料とは別に、本建物(居宅部分を含む)の電気料及び水道料を支払っている。	
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
		昭和55年10月時点の住宅地図に、本建物の場所に店舗名の記載があり、その頃には本建物を占有していたと思われる。	本建物の登記記録に、Aの昭和43年5月23日受付の所有権保存登記及び同年2月29日新築の記録があり、その頃に占有を開始したと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

（その他の事項用）

そ の 他 の 事 項

土地（物件5、6）

- 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5土地及び物件6土地は、一体として、物件7建物の敷地に使用されている。
- 3 物件5土地と物件6土地の境界は判然としない。
- 4 本土地の周囲境界付近には、境界標等と思われるものは見当たらない。
- 5 本土地は、東側が市道に接面している。
- 6 本土地の北側境界付近には、1318番土地にコンクリートブロック塀が存在する。
- 7 本土地の南側境界付近には、東端部及び西端部の1321番土地にそれぞれコンクリート構造物が存在する。
- 8 本土地の西側境界付近には、1322番2土地にコンクリート構造物が存在する。

建物（物件7）

- 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 本建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、本建物2階西側の増築部分（浴室及び洗面脱衣）が未登記のためである。
- 3 本建物は、経年相応の老朽化が見られる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 (所有者)	1 私は、本件土地及び本件建物の所有者です。 2 本件建物は、1階が店舗で、2～3階が居宅です。1階の店舗はBに賃貸しており、2～3階の居宅は私と家族が住んでいます。 3 Bとの賃貸借契約は、口頭であり、契約書はありません。契約の時期は、はっきり覚えていませんが、本件建物に担保を設定したときより前です。 4 上記賃貸借契約の内容は、次のとおりです。 (1) 契約当事者は、貸主が私で、借主がBです。 (2) 借主に建物を引き渡した時期は、はっきり覚えていませんが、本件建物に担保を設定したときより前です。 (3) 契約期間の定めはありません。 (4) 現在の賃料は、月6万円(消費税込)です。 (5) 賃料は、毎月末日当月分を支払うということになっています。 (6) 賃料の支払いに、遅れはありません。 (7) 賃料のほかに、本件建物の店舗及び居宅の電気料と水道料を支払ってもらっています。 5 本件建物には、アスベストを含有するトムレックスが使用されています。 6 本件建物の2階の浴室及び洗面脱衣は、昭和60年頃に増築しました。それらは未登記です。 7 本件建物の3階の洋室は、平成元年にリフォームしました。 8 本件建物で、火災やボヤを生じたことはありません。 9 本件建物に雨漏りはないと思います。 10 本件建物で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 11 本件建物の居宅で、十数年前から、小型犬を飼っています。30年ほど前には、猫を飼っていました。 (令和7年7月16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

(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
☒ B (占有者)	1 私は、Aの亡妻の弟です。 2 私は、Aから、本件建物の1階店舗部分を賃借しています。 3 上記賃貸借契約は、口頭であり、契約書はありません。契約の時期は、はっきり覚えていませんが、45年は経っていると思います。私が別の場所で店を営んでいたところ、Aの亡妻(以下、単に「姉」という。)から、家の1階が空いたからここで店をなさいと言われて、移転しました。 4 昭和55年10月時点の住宅地図や職業別電話帳では、私の店舗は本件建物の場所に記載されています。 5 前の場所ではなく、本件建物で、昭和56年の豪雪を経験しました。 6 本件建物1階店舗部分の賃貸借契約の内容は、次のとおりです。 (1) 契約当事者は、貸主がAで、借主が私です。 (2) 貸主から建物の引渡しを受けた時期は、はっきり覚えていませんが、遅くとも昭和55年10月には引渡しを受け、ここで営業しています。 (3) 契約期間の定めはありません。 (4) 賃料は、最初は月3万円でしたが、現在は月6万円(消費税込)です。 (5) 賃料の支払方法は、毎月末限り当月分を持参払いしています。 (6) 賃料支払の遅れはありません。 (7) 敷金や権利金はありません。 (8) 姉から、賃料が安いから、店舗だけでなく居宅を含む本件建物の電気料及び水道料を払いなさいと言われて、賃料のほかに、電気料と水道料を支払っています。 7 貸主に対して請求する有益費等はありません。本件建物に移転してから2～3年後に、店舗経営のため、金融機関から200万円借りて、内装を改良しましたが、それから40年近く経っています。また、15年ほど前には、空調のダクトを取り付けました。 (令和7年7月16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

（執行官の意見用）

執行官の意見

- 1 現在、本件物件に設定されている最優先担保権（本件根抵当権）は、昭和61年10月25日に登記されている。
- 2 現在、本件建物の1階店舗部分（以下、「本件店舗」という。）は、AとBの建物賃貸借契約により、Bが使用している。
- 3 上記賃貸借契約は、口頭のため契約書は存在せず、AもBも、その締結日を覚えていない。併せて、Bが本件店舗で開業した日も分からない。
- 4 B提出の意見書及び添付書類並びにBの陳述によれば、Bは、昭和55年10月時点において、本件店舗で営業していたと思われる。
- 5 以上から、Bは、遅くとも、昭和55年10月には、Aから本件店舗の引渡しを受けていたと考えられ、これにより、Bの本件店舗の建物賃借権は、本件根抵当権に対抗できる（借家法1条参照）と考えられる。
- 6 よって、Bは、本件物件の買受人に対し、本件店舗の建物賃借権を主張することができると考えられる。

（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)

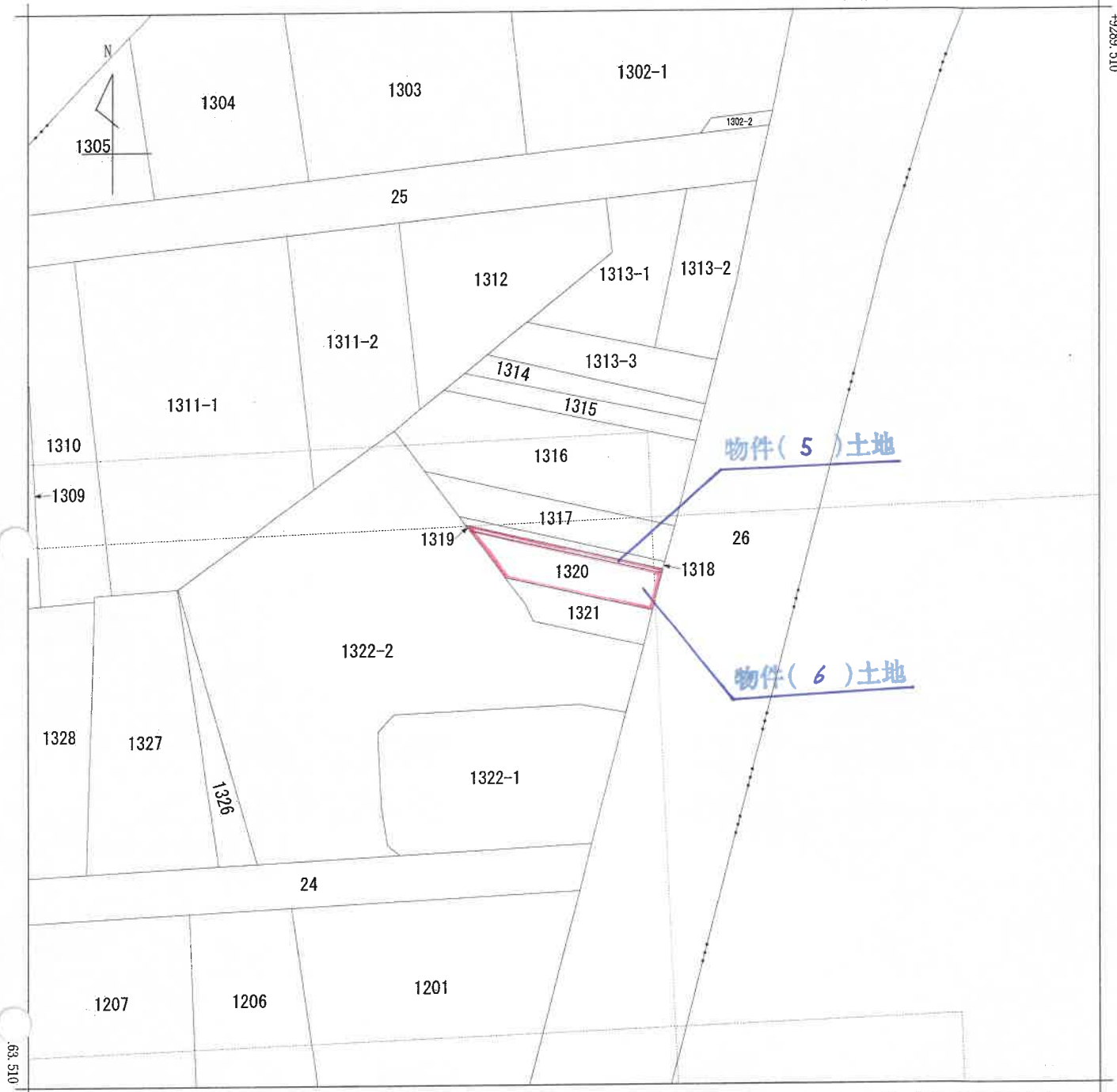
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 6月30日(月) 9:25- 9:35	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の交付請求等
令和7年 7月 2日(水) 12:50-13:00	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 賃借関係の調査
令和7年 7月 3日(木) 9:10- 9:15	福井市役所資産税課	課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面写し等の交付申請
令和7年 7月16日(水) 9:00-10:15	物件所在地	評価人と同行 立入調査(全室)・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和 年 月 日() : - :		
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(5.6)土地

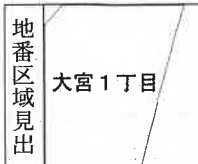
(座標値種別：図上測定)

+20422.842



+20297.842 (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。



請求部	所在	福井市大宮一丁目				地番	1319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	街区基本調査成果図
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8月8日
福井地方法務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：令和7年5月12日

162687

建物図面

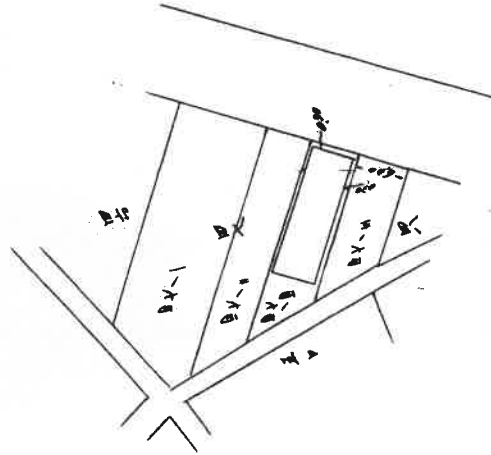
家屋番号	10-47-4 1320
建物の所在	福井市荒又町44番地

大宮-T目 1320番地

平成33年5月7日登記

昭和44年5月4日
製作年月日
製作者

申請人



縮尺 1/600

(福井土地家屋調査士会)

A4判に縮小

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6月30日 福井地方方法務局

登記官

公用

(10枚目)

請求番号：5-3

(1/2)

物件(7)建物

登記年月日：令和7年5月12日

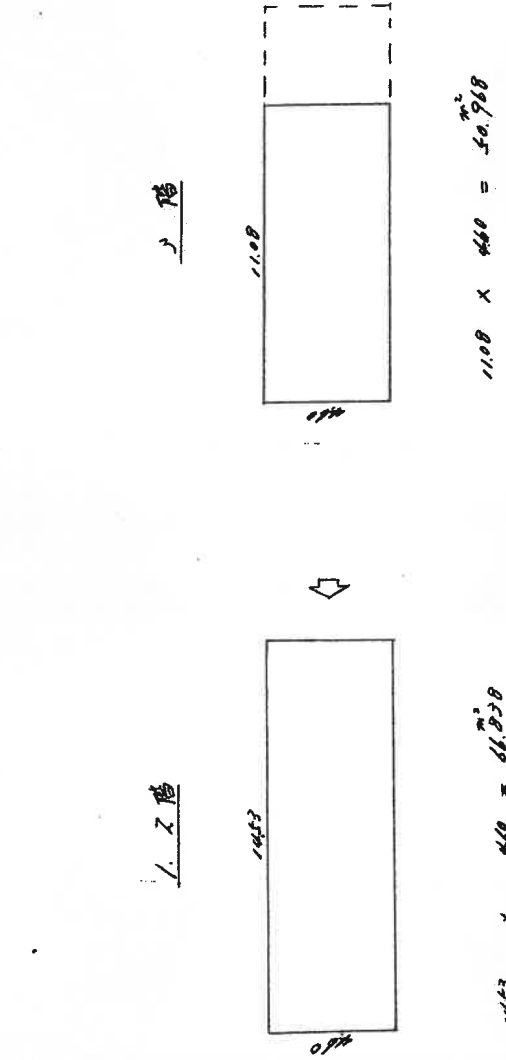
162686

各階平面図

家屋番号	1320
建物の所在	14-47-46 福井市綾久町14字47-46 大官-7目1320番地

昭和47年5月4日	作製年月日
作製者	
申請人	

昭和43年5月7日登記



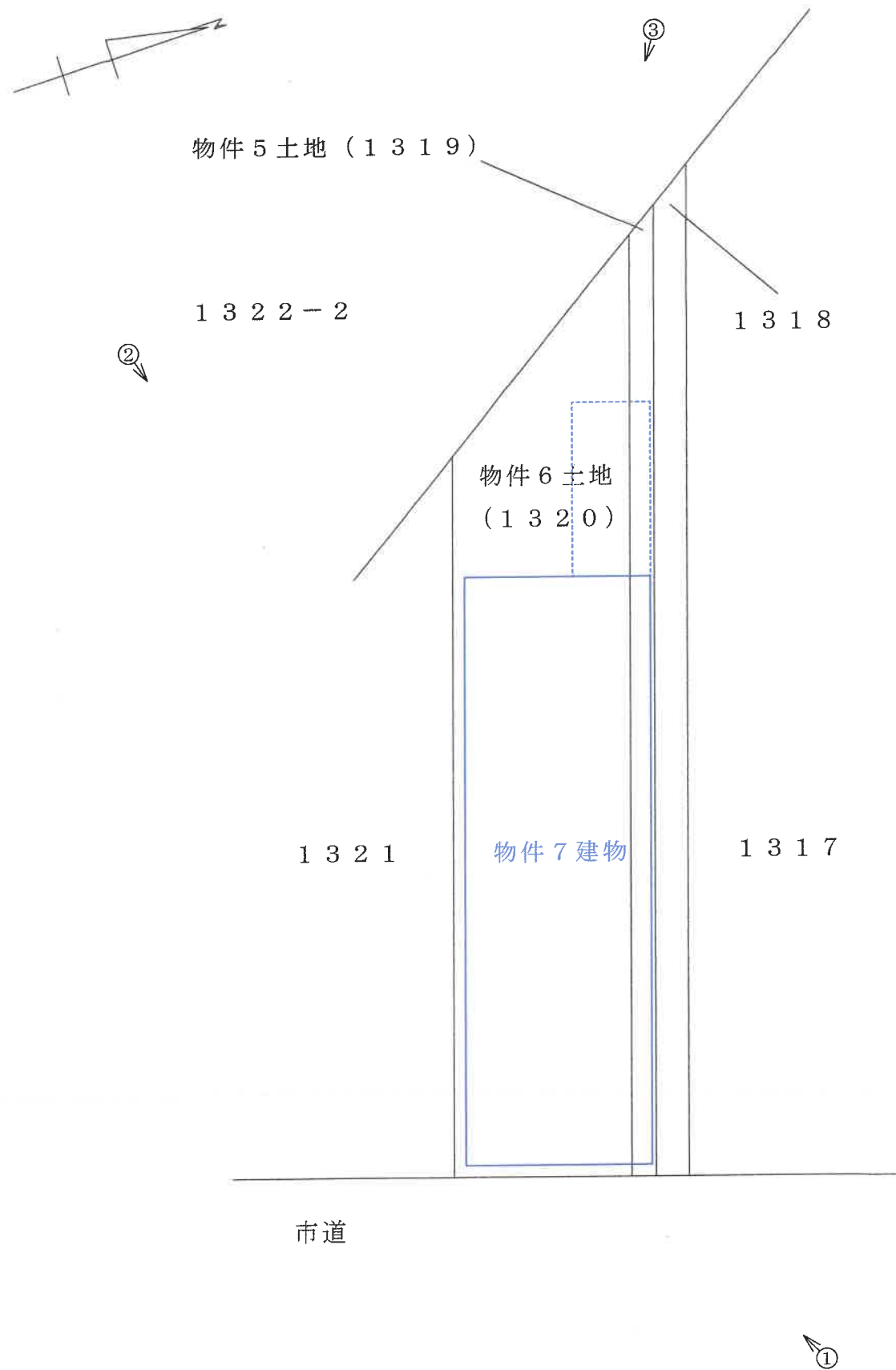
A4判に縮小

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

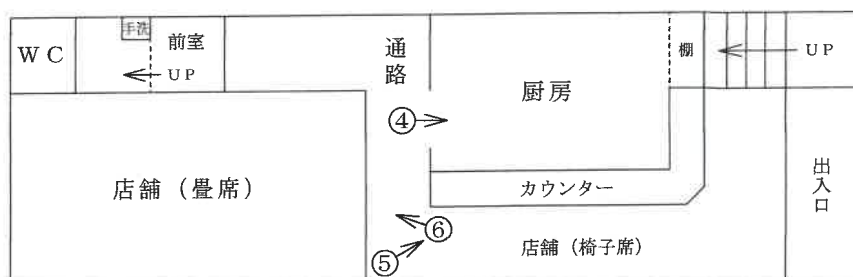


←○写真撮影位置・方向

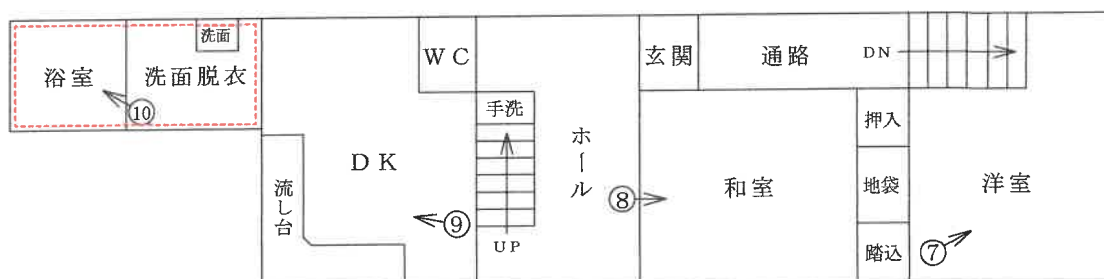
(12 枚目)

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

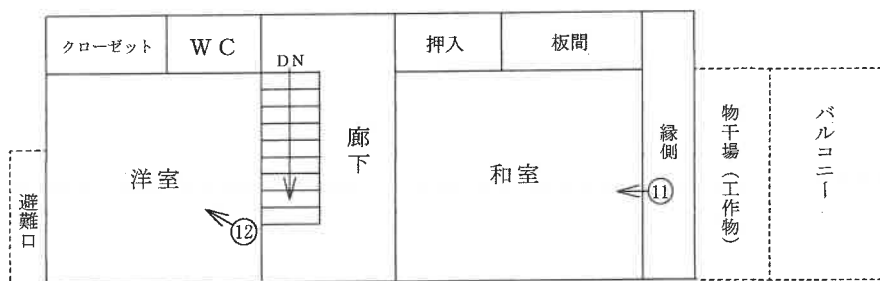
1 階



2 階



3 階



・ ・ ・ 未登記増築部分

←○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

件外建物

物件5及び6土地



物件7建物

未登記増築部分

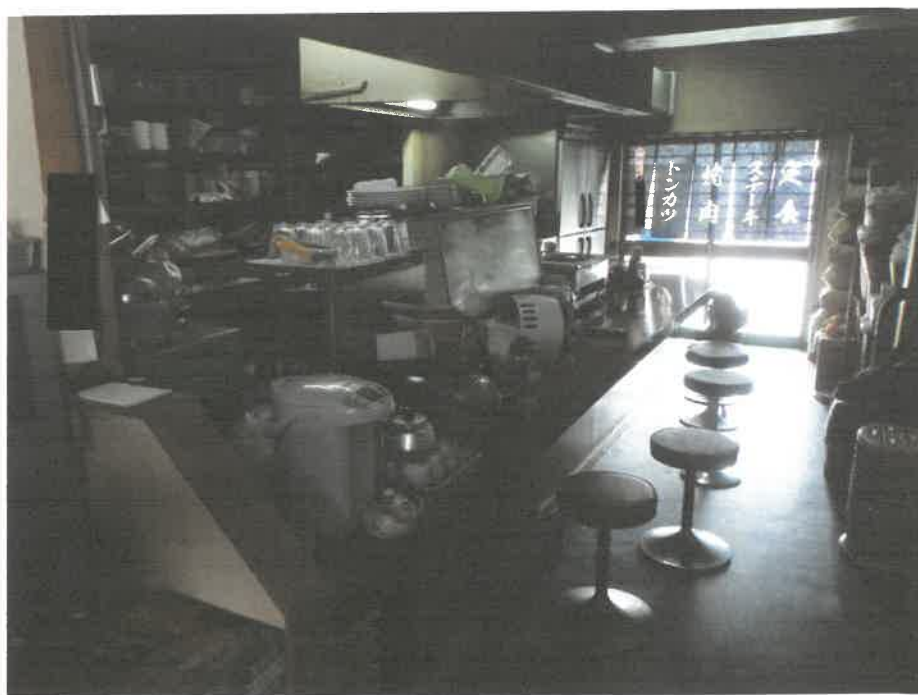
写真番号 4

物件7建物の内部（1階の厨房）を撮影



写真番号 5

物件7建物の内部（1階の店舗（椅子席））を撮影



写真番号 6

物件7建物の内部（1階の店舗（畳席））を撮影



写真番号 7

物件7建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 8

物件7建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 9

物件7建物の内部（2階のDK）を撮影



写真番号 10

物件7建物の内部（2階の浴室）を撮影



写真番号 11

物件7建物の内部（3階の和室）を撮影



写真番号 12

物件7建物の内部（3階の洋室）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書
(物件5～7)

評 価 人 不動産鑑定士

山岸 範之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件5(土地)	金 180,000 円
物件6(土地)	金 1,300,000 円
物件7(建物)	金 1,630,000 円

1. 一括価格は、物件5～7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5、6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市大宮1丁目 1319番 宅地 12.23㎡	左記に同じ
6	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市大宮1丁目 1320番 宅地 90.53㎡	左記に同じ
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市大宮1丁目1320番地 1320番 店舗・居宅 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根3階建 1階 66.83㎡ 2階 66.83㎡ 3階 50.96㎡ 合計 184.62㎡	下記参照
番 号	特 記 事 項		
5～7	・物件7の床面積は以下のとおり 1階 66.83㎡ 2階 74.83㎡（概測） 3階 50.96㎡ 合計 192.62㎡ ・上記以外は特になし		

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5, 6)

位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道三国芦原「西別院」駅 北東方 約 1.2 km (道路距離)
付 近 の 状 況		幹線道路沿いに店舗や事務所、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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 市街化区域 準工業地域 60% 200% なし なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	102.76 m² 約 5 m 約 24 m (最大) ほぼ整形
接 面 道 路 の 状 況		東方 約16m舗装市道(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7の敷地として利用されている。東側は事務所ビル等、北側は一般住宅等、南及び西側は駐車場等となっている。
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 前面道路に本管あり
特 記 事 項		・地上建物は建ぺい率をオーバーしている可能性がある。 ・全部事項証明書や古地図等により確認したところ、50年以上前から物件7の敷地として利用されている。さらに、現地調査の結果からも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)が通っていることをいう。「なし」とは、目的物件の前面道路に施設管が敷設されていないことをいう。「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7)

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43年2月29日 新築 経過年数 57 年 経済的残存耐用年数 2 年
仕 様	構 造	鉄骨
	屋 根	陸屋根
	外 壁	角波鉄板・吹付等
	内 装	クロス・タイル・板張り等
	天 井	クロス・合板等
	床	塩ビシート・畳・タイル・フローリング等
	設 備 そ の 他	電気・給水・排水・衛生等 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 店舗・居宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通程度
保 守 管 理 の 状 態		普通程度
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		・2階に未登記増築部分(約8㎡)がある ・3階の洋室は平成元年頃にリフォームしたとのことである。 ・1階店舗の建物賃借権は最優先担保権に優先する賃借権であるため、本物件の買受人に対して建物賃借権を主張することができると解する。 ・専門調査機関立ち会いのもと調査したが、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。なお、関係人からの聴取によるとムレックスが吹き付けてあるとの情報を得たが、確認することはできなかった。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。 ・よって、聴取のとおりムレックスが吹き付けられていた場合は石綿含有の可能性はある。

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5, 6)

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
5	69,100	0.90	12.23	0.80	610,000
6			90.53	0.80	4,500,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 福井(県)5-20

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 71,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 103 & \div & 69,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 二方路 1.01 形状 0.99

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

イ 個別格差： 間口狭小 0.90

ウ 地積：登記数量による

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7)

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
7	150,000	192.62	0.06	1,730,000

ウ 物件7

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。

経過年数 57 年

経済的残存耐用年数 2 年

観察減価 30%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 2 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 59 年) } × (1 - 観察減価等 0.3) = 0.06

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
5	610,000	0.40	法定地上権	240,000
6	4,500,000	0.40	法定地上権	1,800,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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
5	610,000	-240,000		0.8	0.6	1.00	180,000
6	4,500,000	-1,800,000		0.8	0.6	1.00	1,300,000
7	1,730,000	2,040,000	0.9	0.8	0.6	1.00	1,630,000
一括価格 (合計)							3,110,000

ウ 占有減価修正：1階店舗部分の賃借権を考慮

エ 市場性修正： 石綿含有の可能性、
建ぺい率オーバーの可能性等を考慮

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)5-20
所 在 ・ 地 番	福井市二の宮2丁目3105番1外
住 居 表 示	二の宮2-31-34
価 格	71,200 円/㎡
位 置 ・ 交 通	「福井」駅 約2,900m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	1,021 ㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	東14m舗装県道に接面・背面道
用 途 指 定 等	市街化区域 準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	県道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

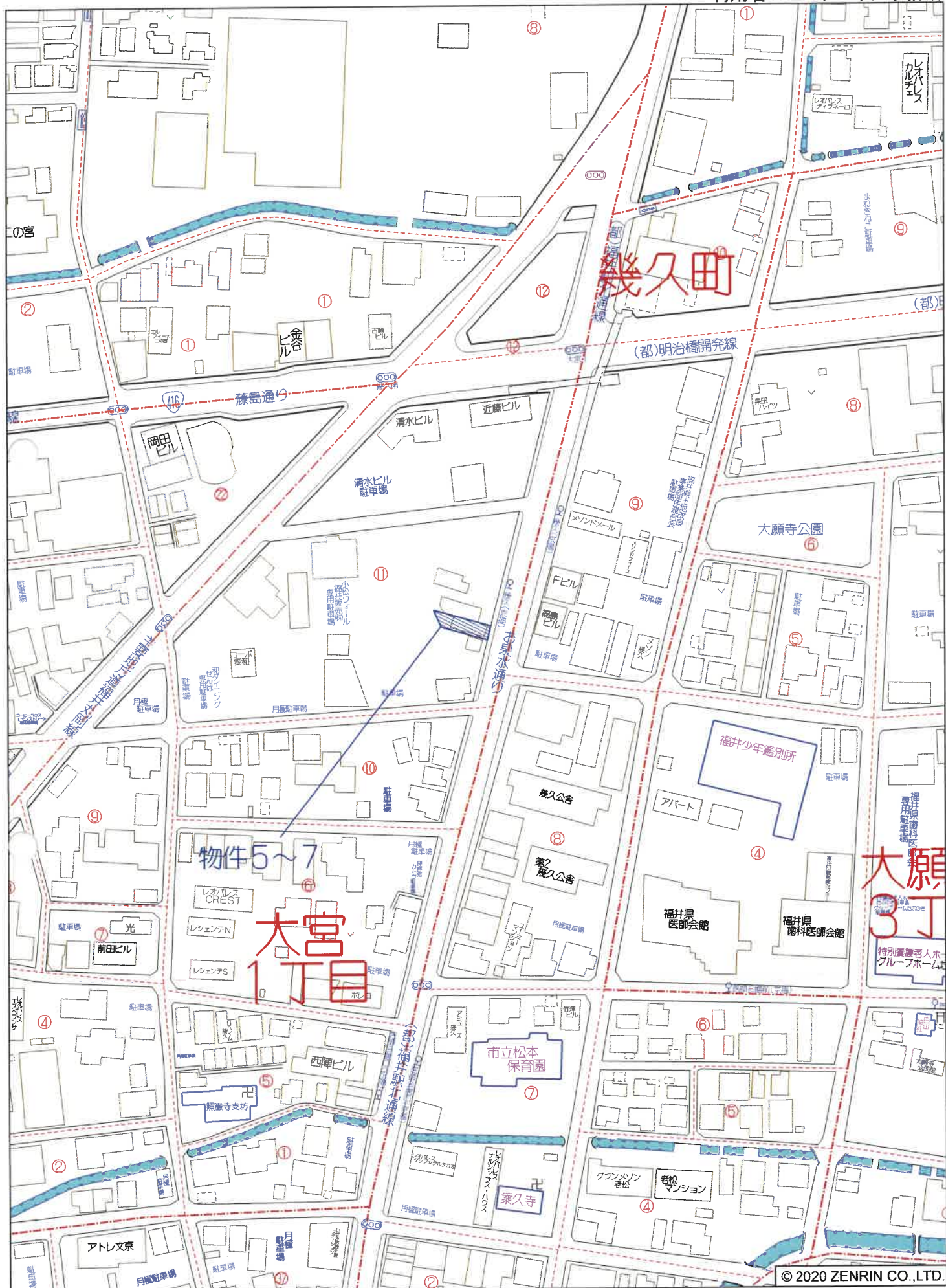
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【付記】

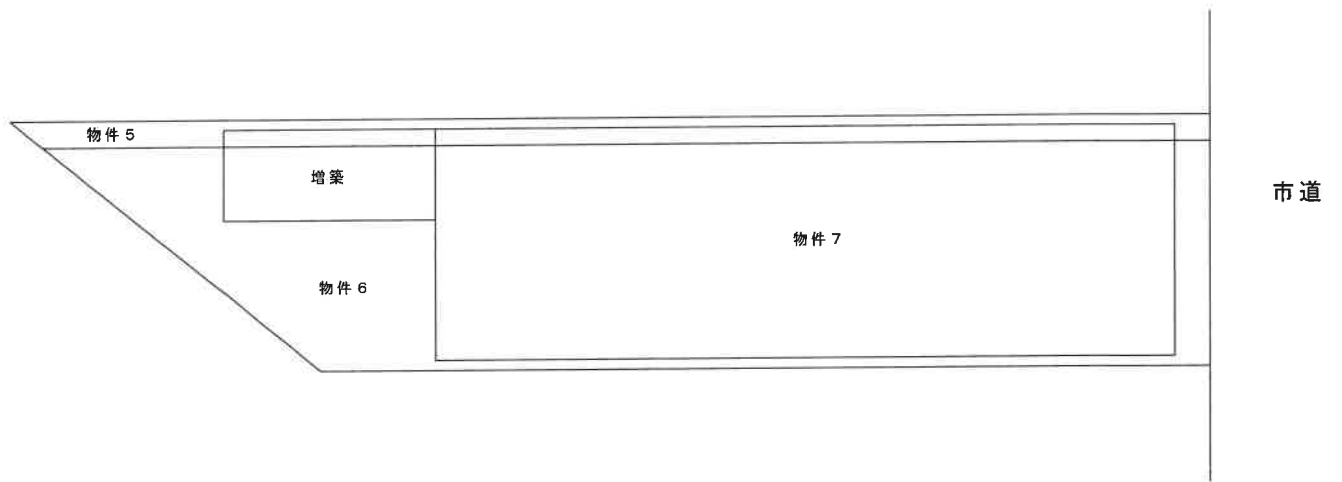
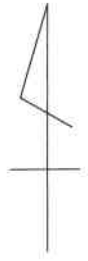
本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以 上



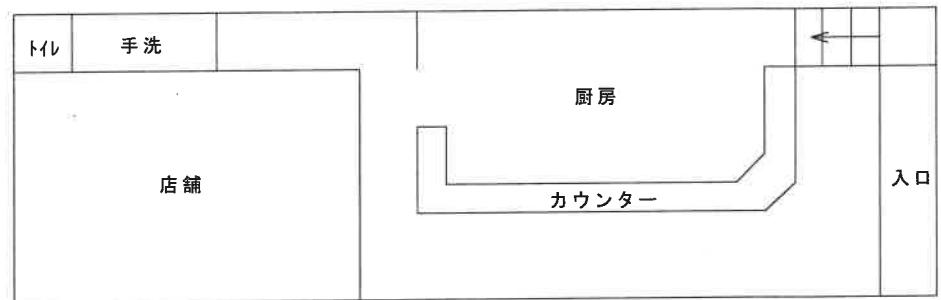


現況見取図（物件 5 ～ 7）

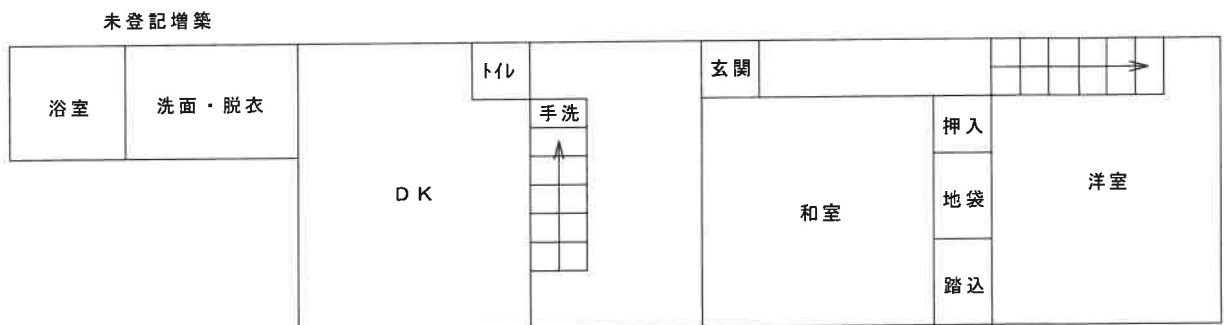


建 物 間 取 図（物件 7）

1 階



2 階



3 階

