

福井地方裁判所本庁・敦賀支部の売却スケジュールでは、

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 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 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）
1	4,210,000 3,368,000		842,000	123,377	0



物 件 目 録

1 所 在 坂井市三国町池上53字大池ノ上 1番地

家屋 番号 1番の2

種 類 店舗

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 95.35平方メートル
2階 88.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月10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、地積1550平方メートルの一部約197平方メートル、別紙土地建物位置関係図の赤枠部分）、所有者B）につき借地権（賃借権）が存する。地代の滞納あり。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 坂井市三国町池上53字大池ノ上 1番地

家屋 番号 1番の2

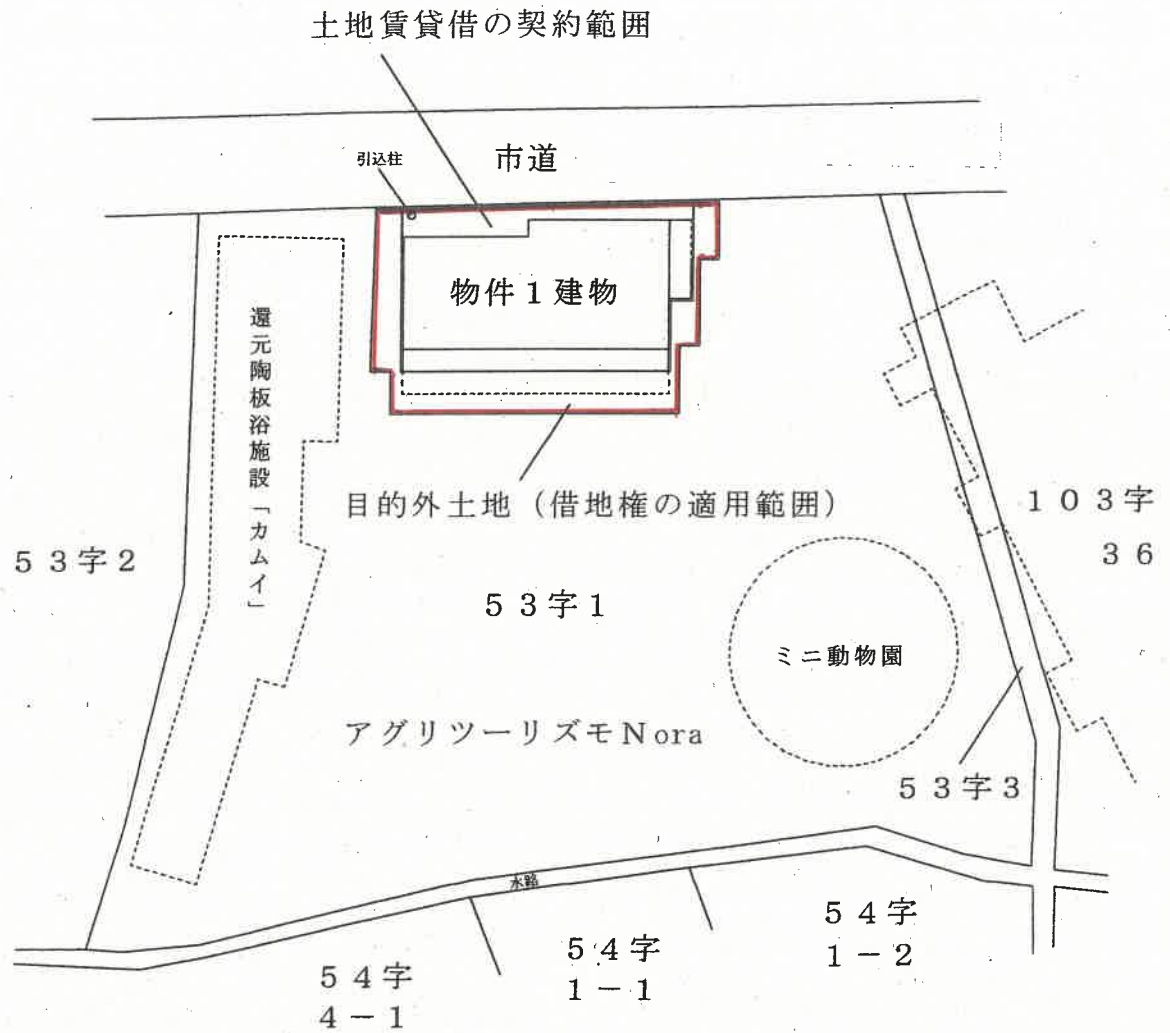
種 類 店舗

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 95.35平方メートル
2階 88.37平方メートル



土地建物位置関係図



令和7年（ケ）第 46号
令和7年 8月 1日受理
令和7年 10月 1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	坂井市三国町池上53字大池ノ上 1番地
家屋番号	1番の2
種 類	店舗
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 95.35平方メートル 2階 88.37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(福井県坂井市三国町池上第53号1番地付近)	
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 (☐ 主である建物 ☐ 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 店舗(空き家) 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	1 本件建物の状況は、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 本件建物1階のテラスは、土地賃貸借の契約範囲を越境している。 3 本件建物はアグリツーリズムNoraに存在し、同敷地内には還元陶板浴施設「カムイ」やミニ動物園などが存在する。 4 本件建物の南方向に上記ミニ動物園があり、風向きによっては、動物臭が感じられる。 5 目的外土地所有者(土地貸主)及び本件建物所有者(土地借主)代表者は、共に、土地賃貸借の契約範囲は概ね本件建物の底地部分である旨述べるが、契約書は無く、具体的な借地面積の定めもないことから、借地権の範囲を認定した。借地権は建物の所有及び利用に通常必要であると客観的に認められる範囲に適用されるため、本件借地権の適用範囲は目的外土地の範囲になると考えられる。	
執行官保管の仮処	☒ 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所	在	坂井市三国町池上53字大池ノ上	
地	番	1番	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	1550平方メートル (☐ 全部 ☒ 約197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 (■A (建物所有者代表者) ☐ ()) 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 ☐	
占有開始時期		平成29年 7月 1日	
最初の契約等	契約日	平成29年 7月 1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		毎月金5万円 (毎月末日限り翌月分支払い)	
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7年7月31日現在 金1,850,000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		☒ 口頭契約 ☒ 賃料の支払先は、貸主が指定した株式会社グリーンフィールド	
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 (債務者兼所有者の 代表者)	1 私は、株式会社フレーズの代表者です。 2 本件建物は、1年半ほど前から空き家です。他には貸していません。 3 本件建物に増改築及び修繕はありません。 4 本件建物を新築して約2か月後に、本件建物の1階南側にテラスを設置しました。500万円くらい掛かりました。 5 本件建物は、ガスを使用します。IH及びエコキュートはありません。 6 本件建物の屋根、外壁及び基礎に破損はありません。傾きはありません。 7 本件建物で火災及びボヤが発生したことはありません。 8 本件建物に雨漏りはありません。 9 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。 10 本件建物内で、犬や猫などの動物を飼ったことはありません。 11 本件建物に設置してある天井エアコンは壊れていません。 12 本件建物の中に存在する什器備品のうち、サントリーのコーヒーディスペンサーはリース物件で、瓶洗浄機はBの所有物です。それ以外は、全て株式会社フレーズの所有物です。 13 上記の株式会社フレーズの所有物のうち、スチームラックオープン及び冷凍庫は当社で搬出しますが、それ以外の冷蔵ショーケース、ジェラートショーケース、テーブル及び椅子などは、所有権を放棄しますので、本件建物の買受人において処分してもらいたいです。 14 上記の冷蔵ショーケース及びジェラートショーケースは、当社が中古で購入したものです。ジェラートショーケースは、壊れており、修理すれば使用可能ですが、修理代が高額です。 15 株式会社フレーズは、概ね本件建物の底地部分(土地賃貸借の契約範囲)を、土地所有者Bから賃借しています。本件建物の周囲に、余地はありません。上記のテラス部分の南側半分くらいが土地賃貸借の契約範囲を越えています。それについては、Bの承諾を得ています。 16 その契約内容は、次のとおりです。口約束のため、契約書はありません。 (1) 契約期間は定めていません。 (2) 賃料は、1か月5万円で、毎月末日限り翌月分支払いです。 (3) 敷金はありません。 17 株式会社フレーズは、上記賃料を令和4年6月頃から滞納しています。 18 賃料を滞納していますが、土地賃貸借の契約は解除されていません。 19 本件建物は、店舗ですが、駐車場がありません。以前は、「N o r a」の駐車場を一部賃借していました。 20 本件建物の1階東側外壁に設置してある防犯カメラは、Bの所有物です。また、その下の地面に設置してあるポンプも、Bの所有物です。それらの電気は、本件建物から引いています。 21 上記のテラスに設置してあるエアコン2台は、電気を本件建物の西側にある還元陶板浴施設「カムイ」の建物から引いています。電気容量不足であり、容量を大きくする場合はキューピクルを設置するよう言われ、Bの好意でそのように対処しています。 22 本件建物の西側に設置してある室外機を隠す囲いは、Bが設置したものであり、Bの所有物です。

(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 (目的外土地所有者)	23 本件建物のポーチの東側に設置してある木製スロープは、Bが設置したものであり、Bの所有物です。 24 本件建物のテラスの南側に設置してある木製デッキは、Bが設置したものであり、Bの所有物です。 (令和7年9月2日に口頭聴取) 1 私は、本件建物が建っている土地の所有者です。 2 私は、本件建物が建っている土地の部分を株式会社フレーズに賃貸しています。 3 その契約内容は、次のとおりです。口約束のため、契約書はありません。 (1) 契約期間は定めていません。 (2) 賃料は、1か月5万円で、毎月末日限り翌月分支払いです。 (3) 敷金はありません。 4 本件建物は、カフェでしたが、2年近く開店していません。 5 株式会社フレーズの代表者Aが本件建物の中にあつた備品等を売却していましたので、店の再開は無いと思います。 6 株式会社フレーズは、上記賃料を令和4年8月分から滞納しています。 7 賃料を滞納していますが、土地賃貸借の契約は解除していません。 (令和7年8月5日に口頭聴取) 8 土地賃貸借の契約範囲は、概ね本件建物の底地部分です。 9 本件建物の買受人に対して、土地を賃貸したくはありませんが、その人によります。なお、Aが借主だから賃料を1か月5万円と格安で賃貸していたのであり、他の人に同額で賃貸するつもりはありません。 (令和7年9月2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 8月 1日 (金) 16:15-16:30	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7年 8月 5日 (火)	当庁	坂井市役所に対し、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書を郵送
令和7年 8月 5日 (火) 16:40-17:35	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 9月 2日 (火) 13:25-15:40	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。 ☐		

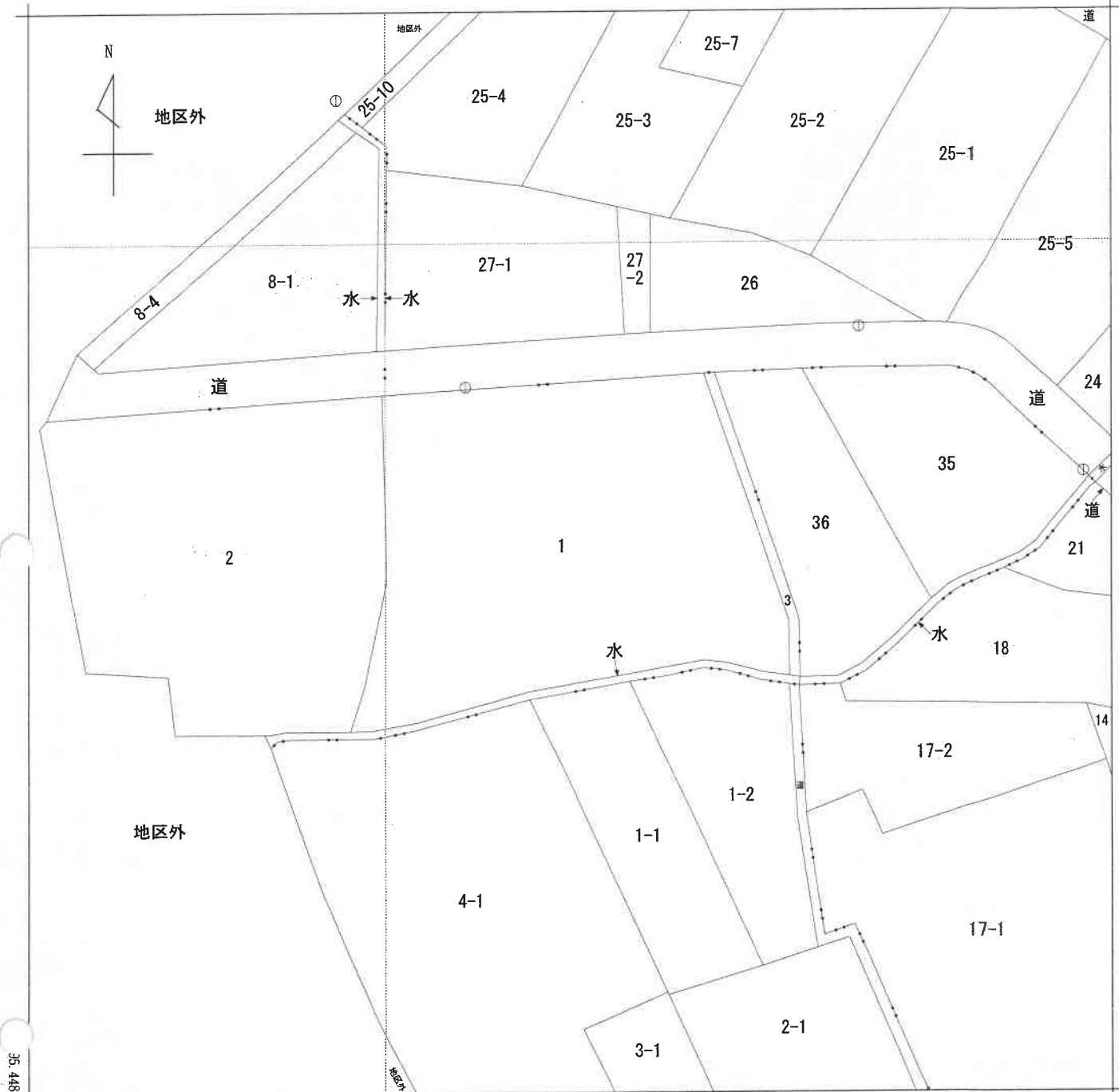
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地

(座標値種別：図上測定)

+16224.358

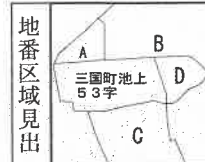
+28321.448



+16099.358

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



A 三国町池上
4 9 字
B 三国町池上
4 8 字
C 三国町池上
5 4 字
D 三国町池上
1 0 3 字

請求部分	所在	坂井市三国町池上 5 3 字大池ノ上				地番	1番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成6年1月25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。

令和7年8月1日
福井地方法務局

請求番号：34-6
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A4判に縮小

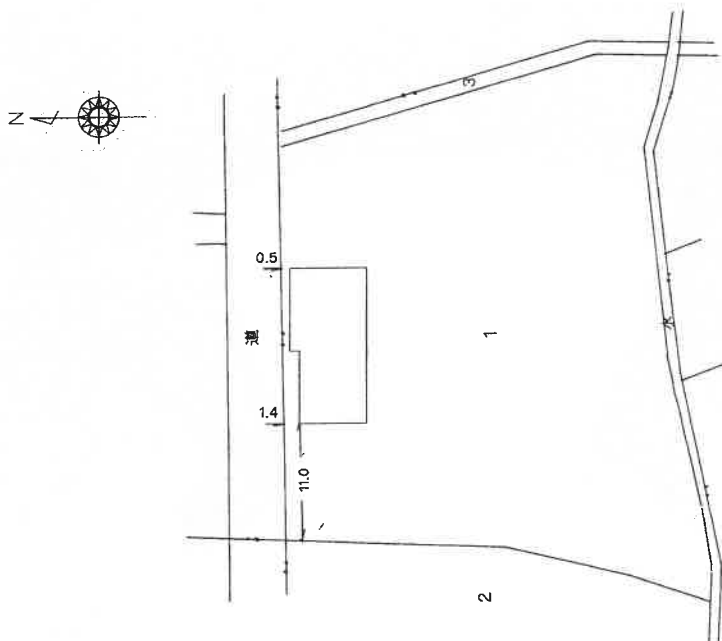
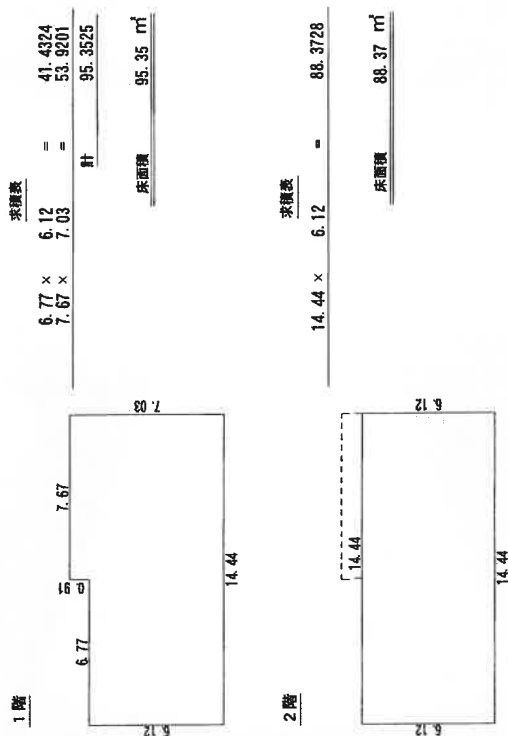
公用

請求番号：34-8

建各階平面圖

家屋番号

坂井市三国町池上53字大池ノ上1番地



单位: m

作者

縮尺 1/250

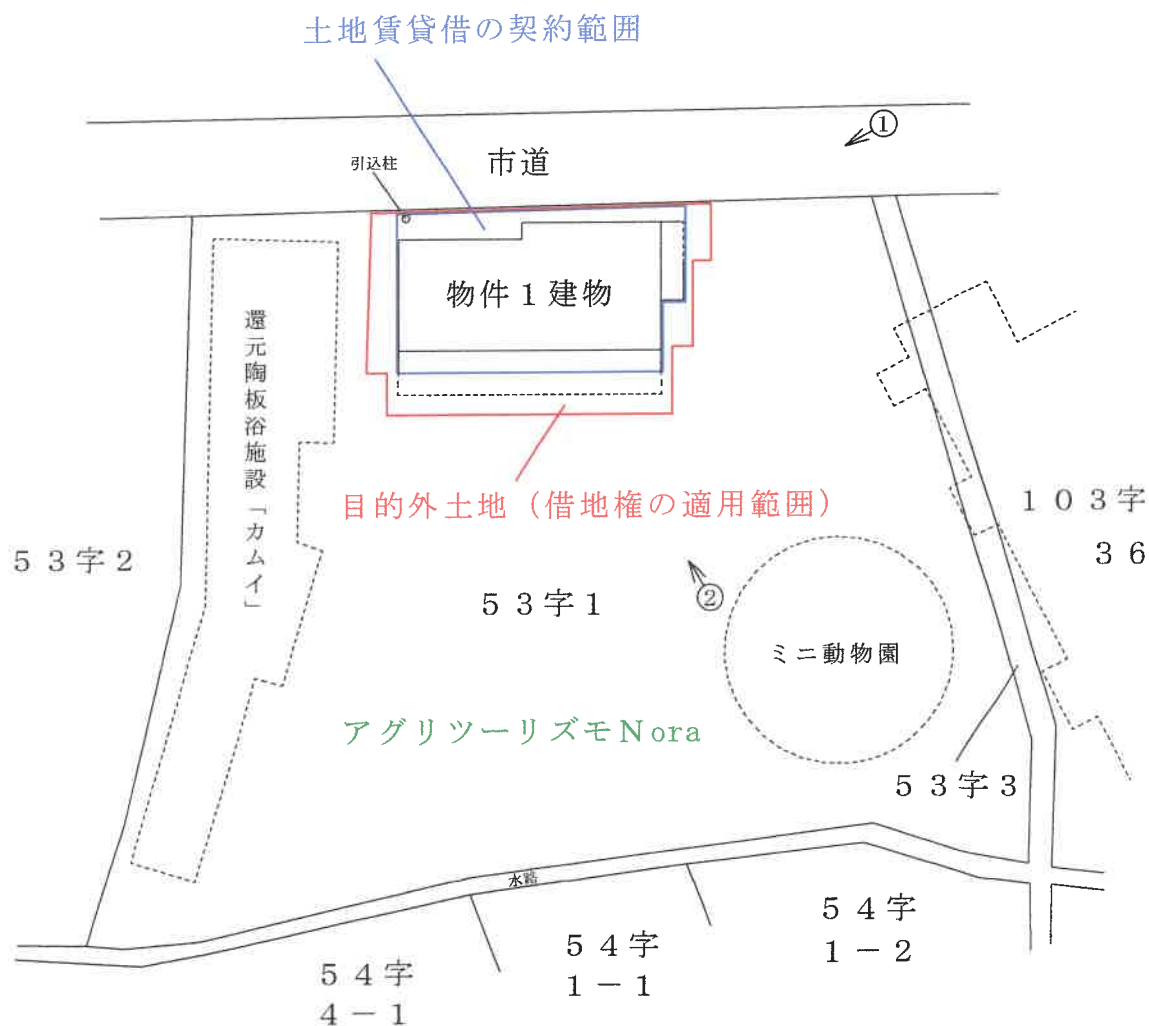
人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

土地建物位置関係図

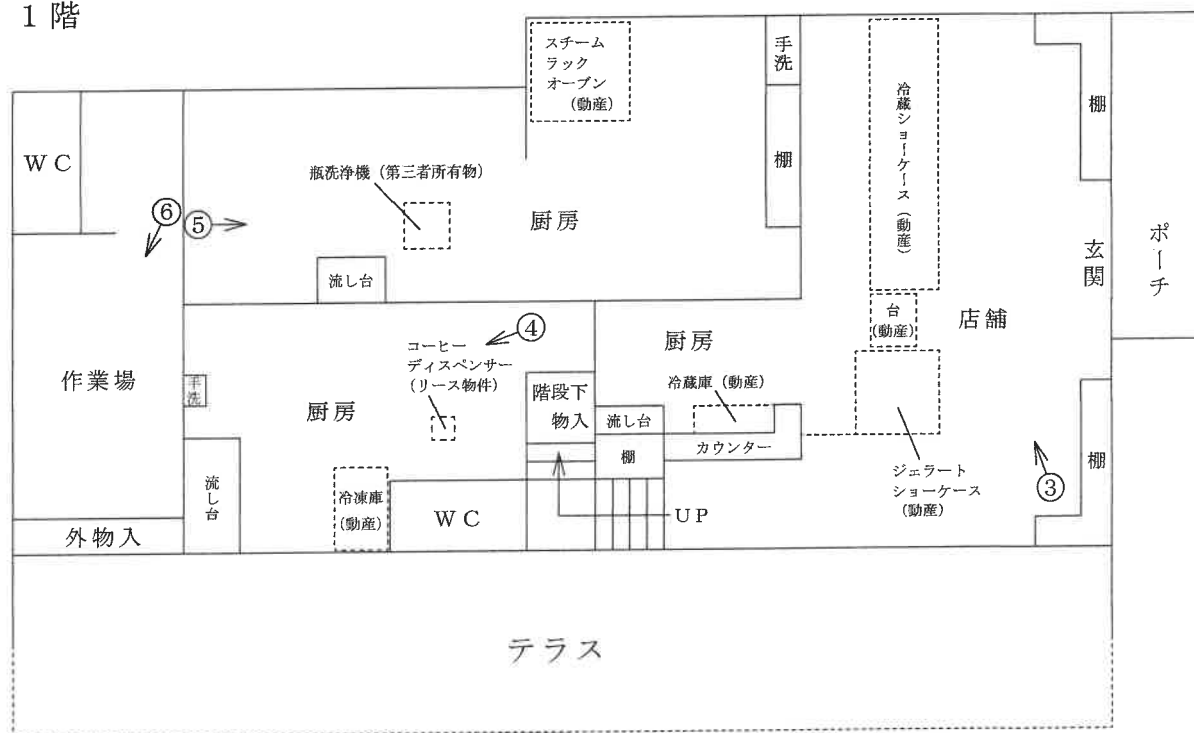
(写真撮影位置説明図)



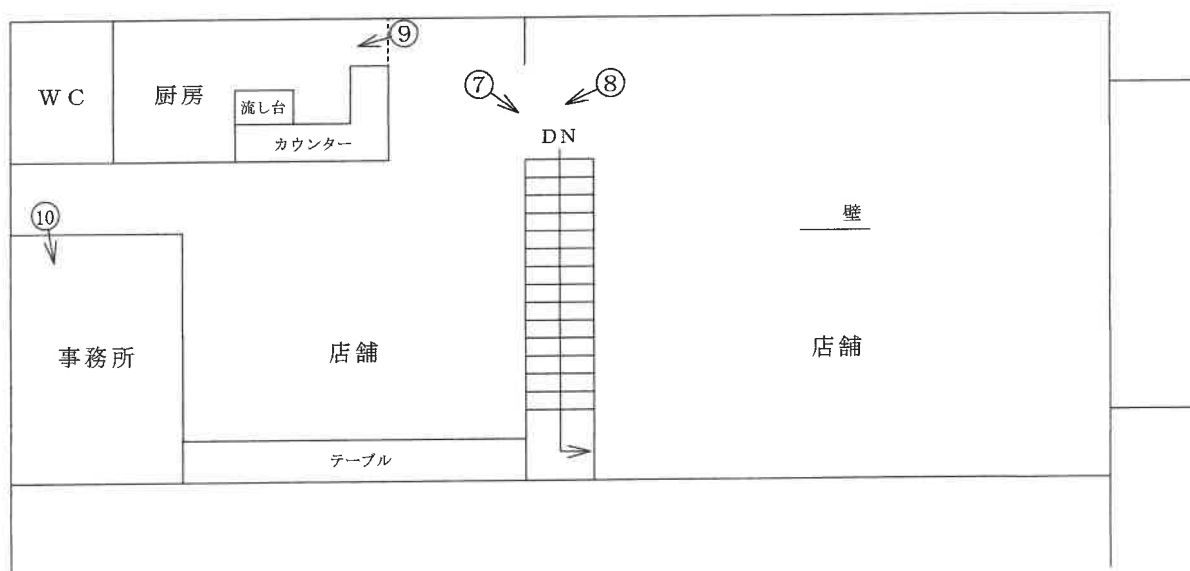
←○写真撮影位置・方向

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

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件1建物

53
字1番土地



目的外土地

木製スロープ（第三者所有物）

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

還元陶板浴施設「カムイ」

池

木製デッキ（第三者所有物）



物件1建物

53
字1番土地

（ 11 枚目）

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階の厨房）を撮影

コーヒードispenser（リース物件）



写真番号 5

物件1 建物の内部（1階の厨房）を撮影

瓶洗浄機
（第三者所有物）



写真番号 6

物件1 建物の内部（1階の作業場）を撮影



写真番号 7

物件1 建物の内部（2階の店舗）を撮影



写真番号 8

物件1 建物の内部（2階の店舗）を撮影



（ 14 枚目）

写真番号 9

物件1 建物の内部（2階の厨房）を撮影



写真番号 10

物件1 建物の内部（2階の事務室）を撮影



（ 15 枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 46 号
令和 7 年 9 月 2 日 現地調査
令和 7 年 9 月 29 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

島田 嘉紀

印

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	4,210,000 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、ほぼ登記記録の記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記 記 録 上	現 況
1	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市三国町池上53字大池ノ上 1番地 1番の2 店舗 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 95.35㎡ 2階 88.37㎡ 合計 183.72㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象建物の敷地の概況及び利用状況等

物 件 番 号		1の敷地(坂井市三国町池上53字大池ノ上1番の内約197㎡)
位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道 三国芦原線 「あわら湯のまち」駅より 北西方 約2.6km(道路距離)
付 近 の 状 況		対象近隣地域は、あわら市旧三国町地区北東部郊外、三国競艇場の北西方に位置する旧来からの集落であり、農家住宅等が見られる。
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・準防火地域 そ の 他 の 規 制 非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	約197 ㎡ (認定概測面積) 約18.5m 約11.3m ほぼ整形(後添本物件見取図参照)
接 面 道 路		北側 約5m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 高低差 概ね等高
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況		物件1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は事務所、西側は陶板浴施設の敷地、南側は池やミニ動物園となっている。
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 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり(下記特記事項参照)
特 記 事 項		・地代は月額50,000円を毎月末日限り翌月分支払いで、敷金・保証金はなく、令和7年7月31日現在185万円の地代滞納があるが、賃貸人からの契約解除はなされていない(詳細については現況調査報告書参照)。 ・借地部分については当事者の認識では概ね建物の存する部分、建物と北側市道との間の部分及び建物南側両端に存する建物外部の壁の間の部分とのことであるが、契約は口頭で、借地面積について具体的な数量は定められていないこともあり、評価にあたっては利用現況等から本件建物の敷地につき約197㎡と算定した(後添本物件見取図参照)。 ・坂井市上下水道お客様センターによると、本件建物の下水道については坂井市三国町池上53字大池ノ上1番北西角付近(本件建物の認定敷地外)の汚水マスを本件建物西側の目的外建物(家屋番号1番)と共同で利用していると思われるとのことである。 ・北西角付近に電気の引込柱が、西側部分に付近の池に水を入れるための地下水くみ上げ用のポンプが設置されている(後添本物件見取図参照)。 ・風向きによっては南側のミニ動物園からの臭いがある。 ・土壌汚染の可能性は低いものと思われる。

2 建物の概況・利用状況

物 件 番 号			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（登記記録記載） 平成29年10月17日新築 経済的全耐用年数 28 年 経過年数 8 年 経済的残存耐用年数 20 年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき	
	外 壁	サイディング	
	内 装	ビニールクロス、合板、塗装合板	
	天 井	ビニールクロス、あらわし	
	床	ビニールタイル、モルタル、フローリング、カーペット	
	設 備 そ の 他	給水、電気、排水、空調、衛生設備 自動ドア(1階東側出入口)	
床 面 積（現 況）			1階95.35㎡、2階88.37㎡、合計183.72㎡
現 況 用 途 等			階 層 2階 現 況 用 途 店舗 間 取 り 間取図のとおり
品 等			概ね普通程度
保 守 管 理 の 状 態			概ね普通程度
建 物 の 利 用 状 況 （ 占 有 状 況 ）			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・ 本件建物は元スイーツ等を提供するカフェで所有者によると1年半ほど前から営業しておらず現在は空き店舗となっているが、ショーケース等の動産が建物内に残置されている（詳細は現況調査報告書参照）。 ・ 所有者によると、1階建物東側外壁に設置してある防犯カメラやその下の地面に設置しているポンプは土地賃貸人の所有であり、それらの電気は本件建物から供給されているとのことである。また、建物南側のテラス内に設置しているエアコン2台の電気は容量の関係で本件建物西側の家屋番号1番の目的外建物から引いているとのことである。 ・ 建物南側にテラスがあり、当事者によると囲い部分は賃貸借部分を越境し設置されているとのことである。 ・ 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

1 基礎となる価格

① 物件1の敷地（借地）

物件1の敷地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1の 敷地	7,500	1.10	197	1.00	1,630,000

ア 標準画地価格： 周辺類似地域に存する取引事例等との秤量的検討を行って決定。

イ 個別格差： 規模 1.10

ウ 地積： 認定概測面積を採用

エ 建付減価補正率： 地上建物の存在による減価不要と評価

② 物件1（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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÷エ
1	220,000	183.72	0.34	13,740,000

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。

経済的全耐用年数	28 年	観察減価	20%
経過年数	8 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	20 年		

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数 } 8 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 28 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.3399 \div 0.34 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		名義書換料 相当額 ウ	敷地利用権等価格 (円) $ア \times イ \times (1 - ウ) \div エ$
1	1,630,000	0.20	借地権	0.10	290,000

イ 敷地利用権等割合： 地域の実情、契約内容、過去の経緯等を考慮して判定した。

ウ 名義書換料相当額： 借地権取引の実態等を考慮して判定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	敷地利用権等 価格の加算 (円) (2①エ) イ	占有 減価額 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	その他 の控除 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) $\{(ア + イ) - ウ\} \times エ \times オ \times カ \div キ$
1	13,740,000	290,000	—	0.50	0.60	1.00	4,210,000

ウ 占有減価額： 必要なし

エ 市場性修正率： 借地権付建物の取引慣行が未成熟である点や借地状況に起因する市場性の減退等を考慮。

オ 競売市場修正率： 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 特になし

第6 参考価格資料

対象地域及び同一需給圏内の類似地域において、比較し得る地価公示標準地及び福井県地価調査基準地は所在しないので、周辺一帯の取引事例等を資料とした。

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- ③ 建物間取図

※ 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

北潟(会沢15号~1)



「2万5千分1地形図 三国 国土地理院 平成21年3月1日発行 1刷」



本物件見取図

