

## 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<br>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<br>場 所 福井地方裁判所売却場                                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年12月24日 午前 9時50分<br>場 所 福井地方裁判所民事部                                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年12月 4日から<br>令和 7年12月 5日まで                                                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 3, 4 | 1,100,000<br>880,000   | 一括       | 220,000    | 60,112   | 11,788   |
| 3    | 710,000                |          |            |          |          |
| 4    | 390,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 3 所 在 小浜市遠敷六丁目  
地 番 201番1  
地 目 宅地  
地 積 150.61平方メートル
- 4 所 在 小浜市遠敷六丁目 201番地1  
家屋 番号 201番1  
種 類 店舗・居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 96.22平方メートル  
2階 91.39平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約102.32平方メートル  
2階 91.39平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 約13.52平方メートル



## 物 件 明 細 書

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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号3、4】

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3、4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

3 所 在 小浜市遠敷六丁目  
 地 番 201番1  
 地 目 宅地  
 地 積 150.61平方メートル

4 所 在 小浜市遠敷六丁目 201番地1  
 家屋 番号 201番1  
 種 類 店舗・居宅  
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
 床 面 積 1階 96.22平方メートル  
 2階 91.39平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約102.32平方メートル  
 2階 91.39平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 約13.52平方メートル



令和7年(ケ)第13号

令和7年3月25日受理

令和7年5月 8日提出

# 現況調査報告書

(物件3・4)

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

- 3 所 在 小浜市遠敷六丁目  
地 番 201番1  
地 目 宅地  
地 積 150.61平方メートル
- 4 所 在 小浜市遠敷六丁目201番地1  
家屋番号 201番1  
種 類 店舗・居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 96.22平方メートル  
2階 91.39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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ■A (本件物件所有者)      | <p>1 私は本件物件の所有者です。物件4建物は1階を店舗、2階を居宅として私が使用しています。1階の店舗では20年位前までは私が代表を務める有限会社ミニストアーさしわがコンビニエンスストアを経営していましたが、現在は私個人で飲食店を経営しており、確定申告も私個人の事業として申告しています。</p> <p>2 物件3土地南側にある物置は30年位前に建てました。</p> <p>3 物件3土地南側にある庇が隣地に越境していますが、隣地所有者から苦情はありません。</p> <p>4 物件4建物の東側増築部分に入っている冷凍庫は解体しないと取り出せません。</p> <p>5 物件4建物2階キッチンの押入と廊下の勝手口付近に雨漏りによる腐食があります。</p> <p>6 物件3土地に駐車スペースはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年4月25日聴取)</p> |

(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 本件物件の状況は、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 物件4建物は経年による劣化が見受けられる。

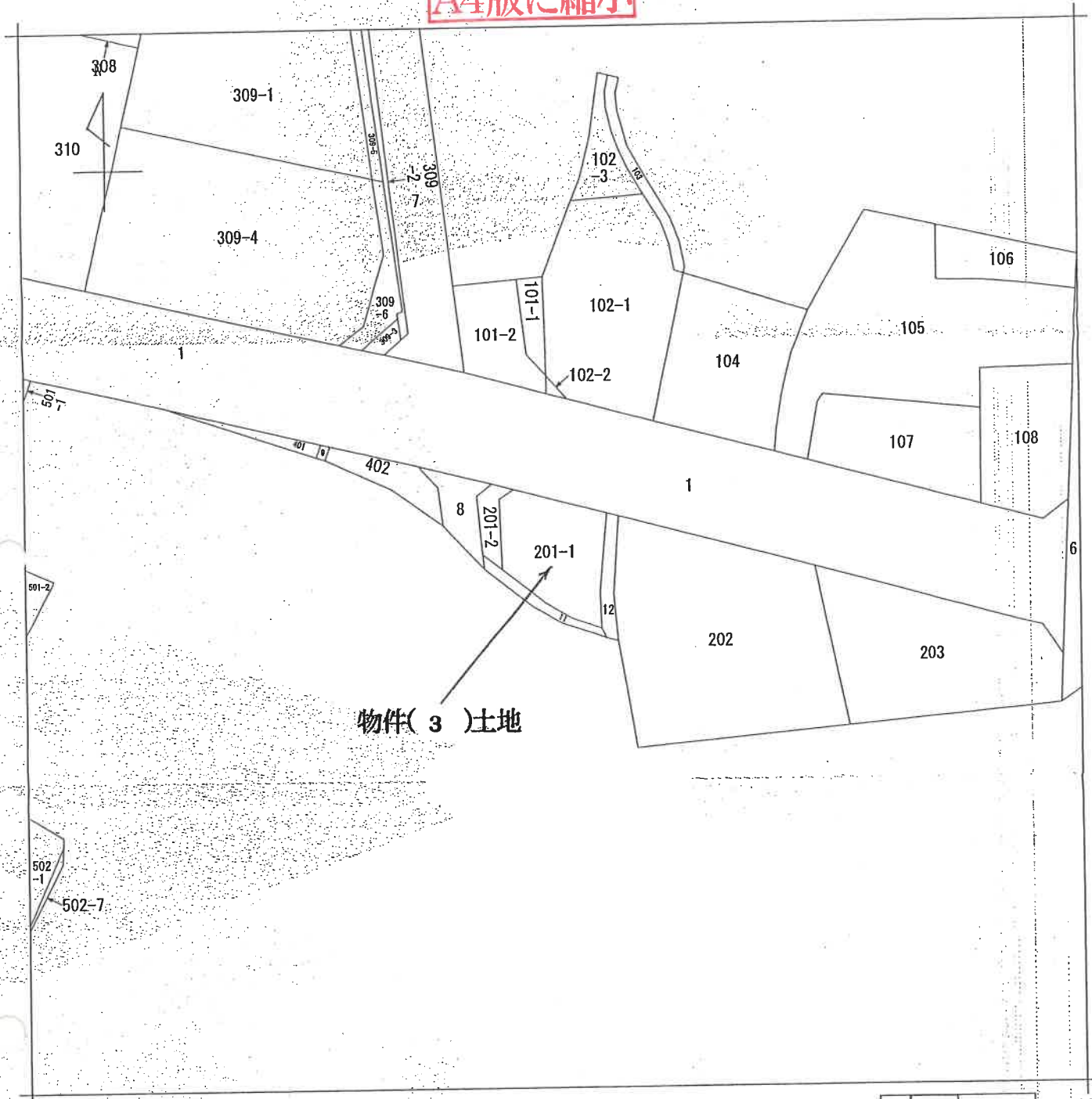
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

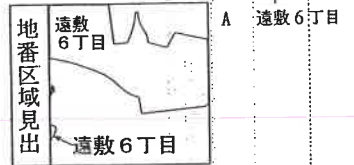
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                               |         |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                   | 調査の場所等  | 調査の方法等                                       |
| 令和7年3月25日（火）<br>16:20 - 16:30<br>（全物件）                                                                                                                                                                                                                                  | 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3月26日（水）<br>13:20 - 13:30                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地   | 現況調査<br>写真撮影・占有関係の調査                         |
| 令和7年3月27日（木）<br>（全物件）                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁      | A宛の通知書を郵送                                    |
| 令和7年4月25日（金）<br>14:25 - 16:50                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地   | 現況調査<br>立入調査・評価人と同行<br>写真撮影・占有関係の調査<br>Aから聴取 |
| 年 月 日（ ）<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                       |         |                                              |
| 年 月 日（ ）<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                       |         |                                              |
| 年 月 日（ ）<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                       |         |                                              |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |         |                                              |

(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



(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。



|       |           |          |           |           |          |       |      |           |
|-------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部   | 所在        | 小浜市遠敷六丁目 |           |           | 地番       | 201番1 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分     | 座標系番号又は記号 | 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50年8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。

(福井地方法務局小浜支局管轄)

令和7年3月25日

福井地方法務局

登記官

請求番号：5-4  
(1/1)

( 6 枚目)

公用

250

請求番号: 5-5



A4版に縮小

登記年月日：昭和54年4月12日

公用

令和7年3月25日

福井地方方法務局

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。  
(福井地方方法務局小浜支局管轄)

登記証

( 8 枚目)

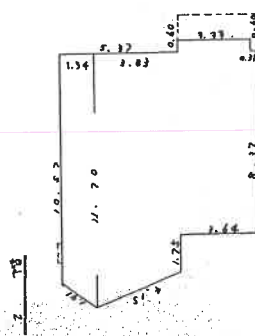
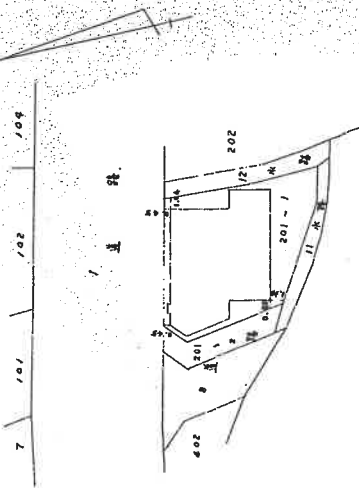
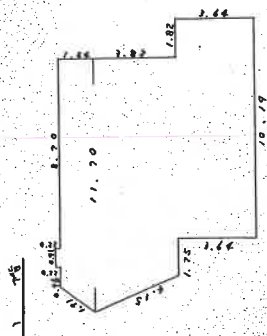
# 104311 各階平面図

家屋番号 201-1

昭和54年4月2日登記

建物の所在 川辺市遠敷6丁目20(番地)

## 建物図面



作製者

4月6日作成

縮尺 1/250

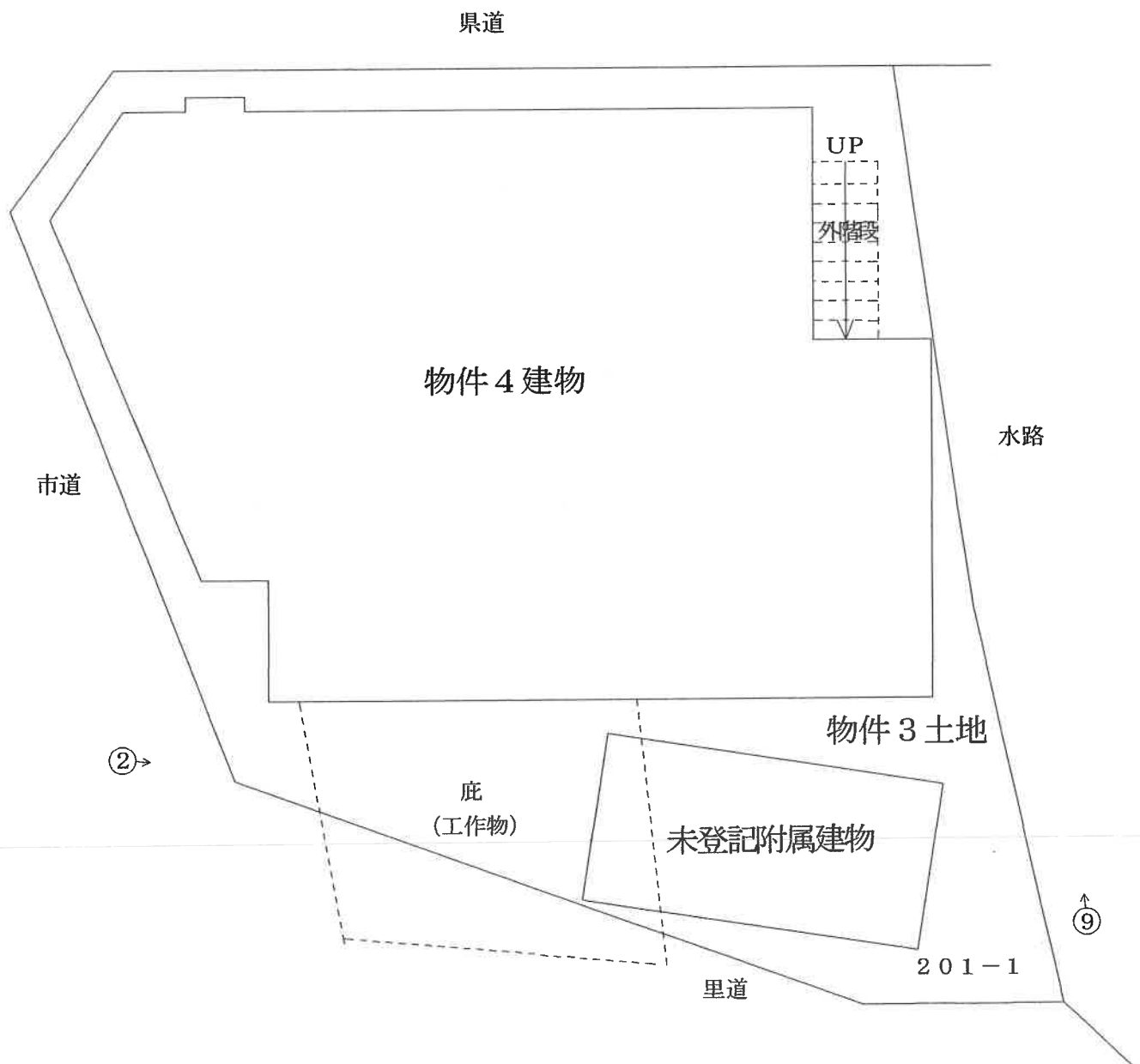
申請人

1/300



# 土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



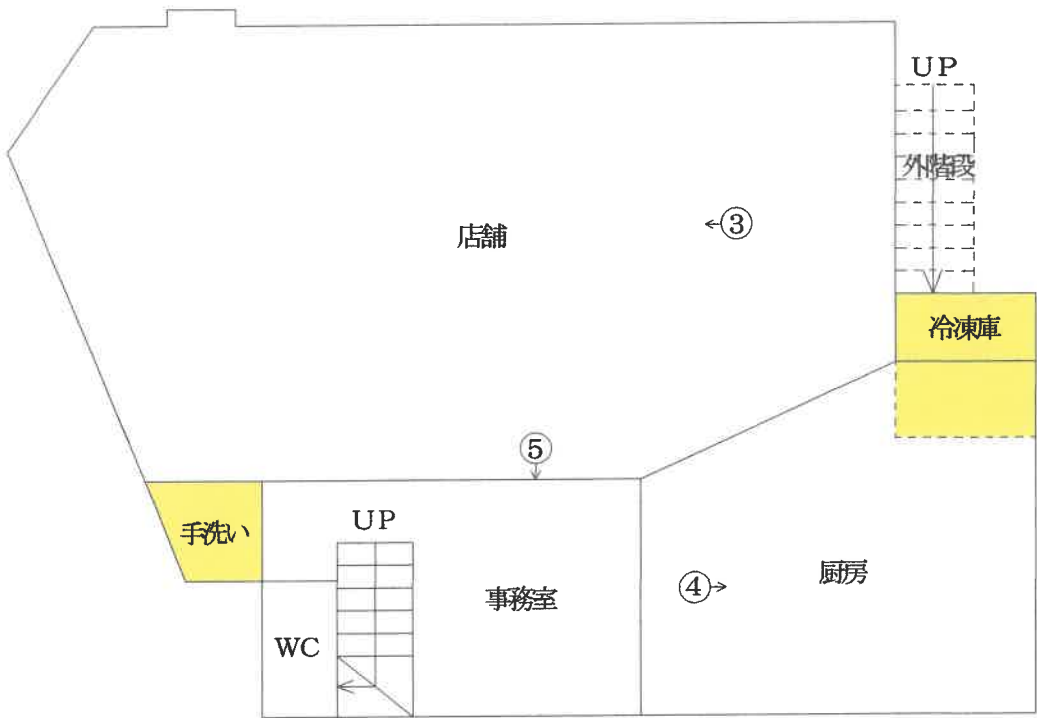
←○ 写真、撮影位置、方向

# 建物間取図

(写真、位置方向説明図)

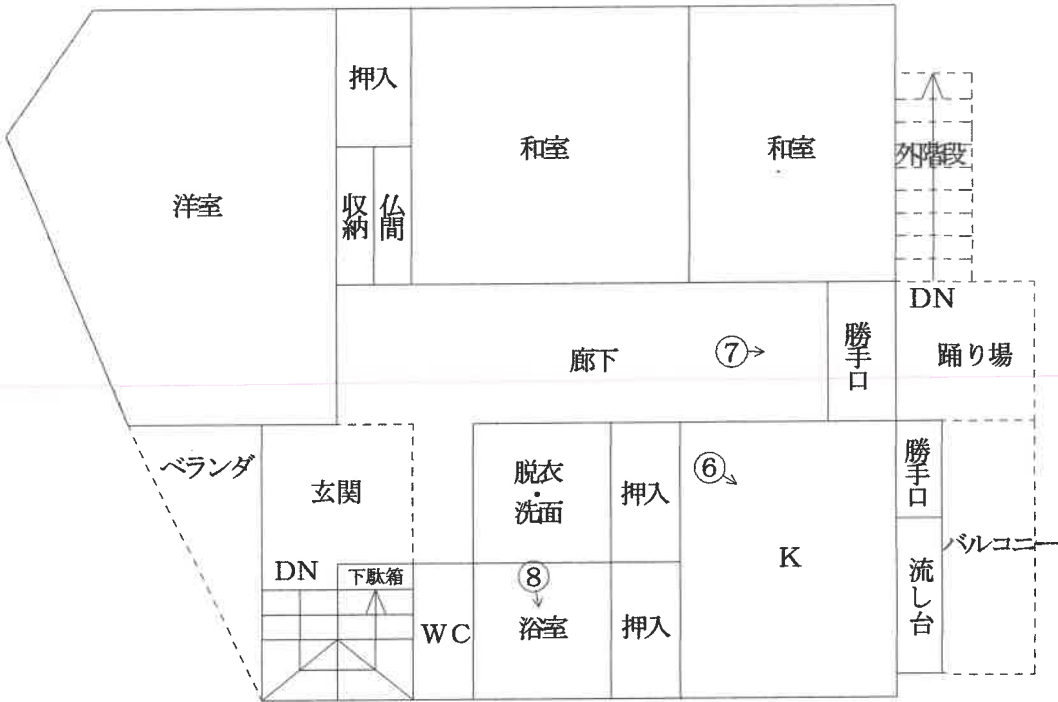
1階

物件4建物



黄色は増築部分

2階



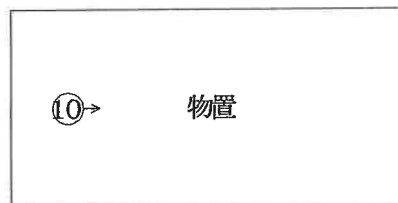
←○ 写真、撮影位置、方向

( 10 枚目)

# 建物間取図

(写真、位置方向説明図)

## 未登記附属建物



←○ 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4建物

写真番号 2

本件競売物件の南側を撮影

物件4建物



未登記附属建物

隣地に越境している庇

写真番号 3

物件4 建物の内部を撮影



写真番号 4

物件4 建物の内部を撮影



写真番号 5

物件4 建物の内部を撮影



写真番号 6

物件4 建物の内部を撮影



写真番号 7

物件4 建物の内部を撮影



雨漏りによる腐食

写真番号 8

物件4 建物の内部を撮影



( 15 枚目)



写真番号 9

本件競売物件の南側を撮影



物件3土地

写真番号 10

未登記附属建物の内部を撮影



基礎

( 16 枚目)



令和 7 年 ( ケ ) 第 13 号  
令和 7 年 4 月 25 日 現地調査  
令和 7 年 5 月 20 日 評 価

福井地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件3、4)

評 価 人 不動産鑑定士

奥田 茂

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,250,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件3(土地)       | 金 1,450,000 円 |
| 物件4(建物)       | 金 800,000 円   |

1. 一括価格は、物件3、4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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                                                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | 所 在 番 目 地 積                                                                                                                                                                                                    | 小浜市遠敷6丁目<br>201番1<br>宅地<br>150.61㎡                                                    | 左記に同じ。                                                                                       |
| 4   | 所 在 番 号 種 類 構 造 床 面 積                                                                                                                                                                                          | 小浜市遠敷6丁目201番地1<br>201番1<br>店舗・居宅<br>鉄骨造陸屋根2階建<br>1階 96.22㎡<br>2階 91.39㎡<br>合計 187.61㎡ | 床面積:1階102.32㎡<br>2階 91.39㎡<br>合計193.71㎡<br>※ 1階に未登記増築部<br>分約6.1㎡があることを<br>考慮(添付建物間取<br>図参照)。 |
| 番 号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                        |                                                                                       |                                                                                              |
| 3、4 | <p>・物件3上には下記の物件4の附属建物(未登記)が存している(添付現況見取図参照)。</p> <p>＜未登記附属建物＞</p> <p>家 屋 番 号：－(未登記)</p> <p>種 類：物置</p> <p>構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</p> <p>床 面 積：約13.52㎡</p> <p>・物件4(未登記附属建物を含む)の建築面積は、建築基準法上の建ぺい率の制限をオーバーしている。</p> |                                                                                       |                                                                                              |

## 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3)

|                                          |                      |                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                |                      | JR小浜線「東小浜」駅より<br>南西方 約 150 m (道路距離)                                                                                                                                                                            |
| 付 近 の 状 況                                |                      | 対象近隣地域は小浜市の東部郊外にあたり、県道沿いに一般住宅のほか、事務所や店舗併用住宅等も見られる地域である。                                                                                                                                                        |
| 主な公法上の規制等<br>(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) |                      | <div>都市計画区分</div> <div>用途地域</div> <div>建ぺい率</div> <div>容積率</div> <div>防火規制</div> <div>その他の規制</div> <div>非線引都市計画区域</div> <div>第2種中高層住居専用地域</div> <div>60%</div> <div>200%</div> <div>指定なし</div> <div>特になし</div> |
| 画地条件                                     | 地積<br>間口<br>奥行<br>形状 | <div>150.61 m<sup>2</sup>(公簿)</div> <div>約 14.0 m</div> <div>約 14.0 m(最大)</div> <div>ほぼ台形</div>                                                                                                                |
| 接面道路の状況                                  |                      | <div>北側 約12m舗装県道(建築基準法第42条1項に該当)<br/>※両側歩道付</div> <div>西側 約6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)</div> <div>高低差 ほぼ等高</div>                                                                                                    |
| 土地の利用状況等                                 |                      | <div>物件4の建物等の敷地として利用されている。</div> <div>隣接不動産の状況は東及び南側が一般住宅、西側が市道を介して一般住宅、北側が県道を介して事務所等である。</div>                                                                                                                |
| 供給<br>処理<br>施設                           | 上水道<br>ガス配管<br>下水道   | <div>前面道路に本管あり</div> <div>前面道路に本管なし</div> <div>前面道路に本管あり(但し、浄化槽を使用)</div>                                                                                                                                      |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記簿及び古地図等により確認したところ、昭和50年に土地区画整理法による換地処分を経て、昭和54年に物件4(店舗・居宅)が新築され現在に至るものと推定される。それ以前は農地(田)であったものと推定され、土壤汚染の存する可能性は低いものと思料する。</li> <li>・物件3内に庇(工作物)が存しているが、簡易な構造であり特段の経済価値は認められない(添付現況見取図参照)。なお、当該庇(工作物)の屋根の一部が南側隣接地上に越境している。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

※ 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4)

| 区 分                      |       | 主である建物                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期 及 び<br>経済的残存耐用年数 |       | 建築年月日（登記記載） 昭和54年4月5日新築<br>経過年数 46 年<br>経済的残存耐用年数 1 年                                                                                                                                                                    |
| 仕<br>様                   | 構 造   | 鉄骨造                                                                                                                                                                                                                      |
|                          | 屋 根   | 陸屋根                                                                                                                                                                                                                      |
|                          | 外 壁   | 吹付タイル、タイル等                                                                                                                                                                                                               |
|                          | 内 装   | ビニールクロス、タイル等                                                                                                                                                                                                             |
|                          | 天 井   | ビニールクロス、化粧石膏ボード、目透カシ天井等                                                                                                                                                                                                  |
|                          | 床     | ビニール床シート、畳、カーペット敷等                                                                                                                                                                                                       |
|                          | 設 備   | 給水、電気、排水                                                                                                                                                                                                                 |
|                          | そ の 他 | 自動ドア                                                                                                                                                                                                                     |
| 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<br>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(1階及び2階には多数の雨漏り跡が見られ、特に2階のキッチンや勝手口、東側和室の天井板は雨漏りによる腐食が目立っている。また、外壁の表面には錆汁が散見され、内部の鋼材が腐食しているものと思われる。)                                                                                                                 |
| 建 物 の 利 用 状 況            |       | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                                                                           |
| 特 記 事 項                  |       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該建物の1階厨房と2階和室押入れの天井裏にアスベスト類似の吹付が見られたが、専門調査会社による石綿調査の結果、アスベストの含有はないとのことであった。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。</li> <li>・所有者によれば、当該建物の1階東側の冷凍庫は建物を解体しないと取り出せない旨申し述べている。</li> </ul> |

| 区 分                      |                                                      | 未登記附属建物                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期 及 び<br>経済的残存耐用年数 |                                                      | 建築年月日(下記特記事項参照) 平成7年頃新築<br>経過年数 30年<br>経済的残存耐用年数 殆ど無し                                                                                                                   |
| 仕<br>様                   | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 装<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他 | 軽量鉄骨造<br>亜鉛メッキ鋼板ぶき<br>鋼板等<br>表ワシ等<br>表ワシ等<br>土間コンクリート等<br>なし<br>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<br>間 取 り 間取図のとおり                                                                                                                                            |
| 品 等                      |                                                      | 普通の下位                                                                                                                                                                   |
| 保 守 管 理 の 状 態            |                                                      | 劣る(老朽化しており、外壁に赤錆が目立っている。)                                                                                                                                               |
| 建 物 の 利 用 状 況            |                                                      | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項                  |                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・所有者によれば、当該未登記附属建物は30年位前に築造した旨申し述べている。</li> </ul> |



## 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3)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 3        | 30,200               | 1.00          | 150.61         | 0.80      | 3,640,000               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小浜(県)ー2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 108 & \div & 30,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 方位(東向き) 1.02

◇ 地域格差： 街路条件 0.94 交通接近条件 1.00  
(相乗積) 環境条件 1.15 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 方位(北向き) 1.00 角地 1.03 形状 0.97  
(相乗積)

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4)

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 4        | 160,000             | 193.71             | 0.01     | 310,000              |

※物件4の未登記附属建物については、経済価値無しと判定。

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 46 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 80%

残価率 5%

$$\cdot \text{定率法 } 5\% \times \left( \frac{\text{経過年数 } 46 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 47 \text{ 年}} \right)$$

$$\times (1 - \text{観察減価等 } 0.80) \div 0.01$$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 3        | 3,640,000         | 0.30          | 法定地上権 | 1,090,000              |

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30%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①、1②)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①) イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | その他<br>の控除<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ |
|-----------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 3         | 3,640,000                      | -1,090,000                           |                     | 0.95           | 0.6             | 1.0             | 1,450,000                                 |
| 4         | 310,000                        | 1,090,000                            | —                   | 0.95           | 0.6             | 1.0             | 800,000                                   |
| 一括価格 (合計) |                                |                                      |                     |                |                 |                 | 2,250,000                                 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建築基準法上の建ぺい率の制限をオーバーしてい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    | 小浜(県)ー2                                           |
| 所 在       | 小浜市遠敷5丁目203番1外                                    |
| 住 居 表 示   | ー                                                 |
| 価 格       | 33,300 円/㎡                                        |
| 位 置       | 「東小浜」駅 約370m                                      |
| 価 格 時 点   | 令和6年7月1日                                          |
| 地 積       | 279 ㎡                                             |
| 供給処理施設    | 水道・下水                                             |
| 接 面 街 路   | 東6m舗装市道に接面                                        |
| 用 途 指 定 等 | 非線引都市計画区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>建ぺい率 60%<br>容積率 200% |
| 地 域 の 概 要 | 中規模の一般住宅を中心とする住宅地域                                |

## 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 小浜（県）－ 2

物件 3・4

遠敷 10

遠敷 7

東小浜駅

遠敷 9

遠敷 6

遠敷 1

遠敷 8

遠敷 5

遠敷 2

遠敷 3

遠敷

遠敷 4

国分

遠敷橋

遠敷橋

遠敷川

金屋

0m

500m



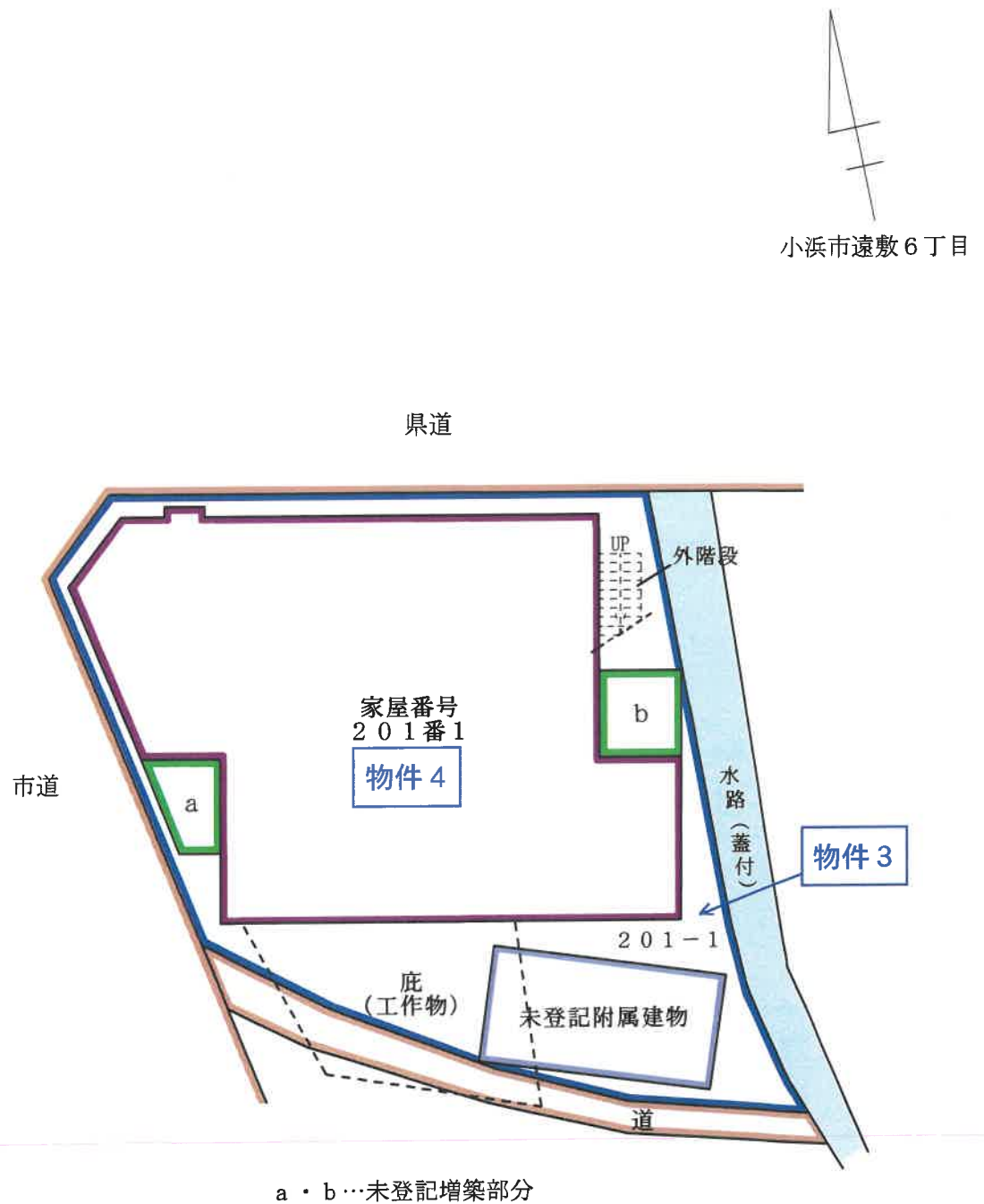
# 対象不動産位置図

物件 3・4

0m

70m

# 現況見取図



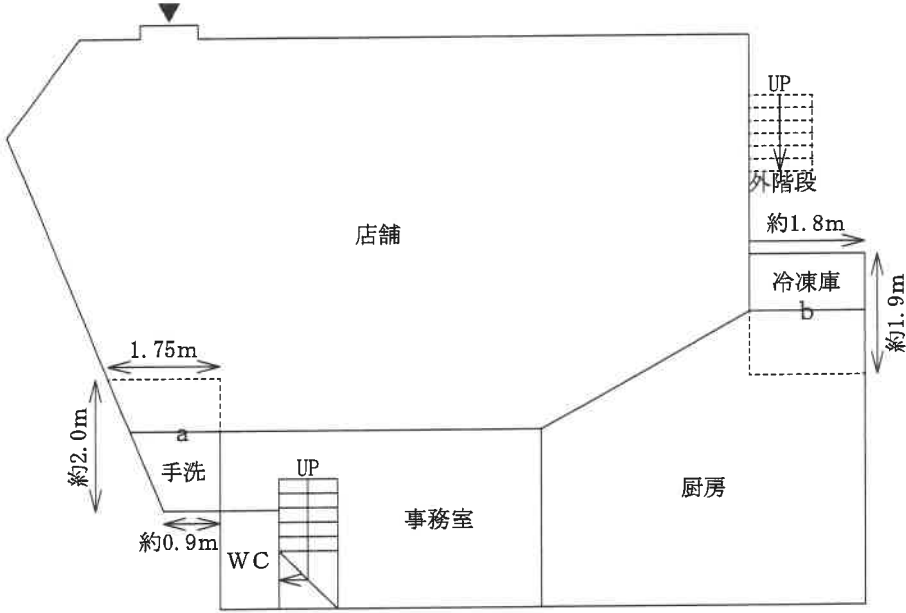
当該図面は土地と建物等のおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではない

# 建物間取図

## 物件 4

家屋番号 201 番 1 主である建物

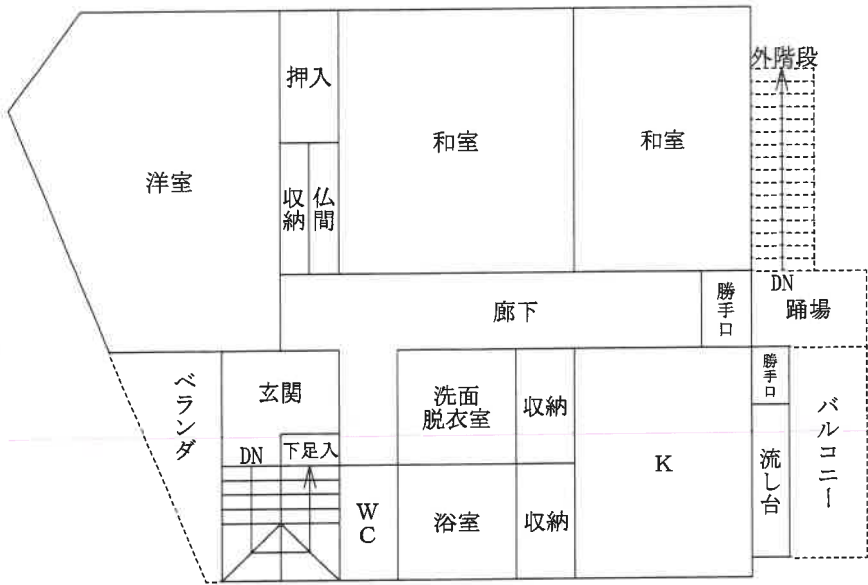
1 階



<未登記増築部分 a>  
種類：店舗部分・手洗  
面積：(約0.9m+1.75m)  
×約2.0m÷2  
≒約2.7㎡  
※1.75mは建物図面記載寸法

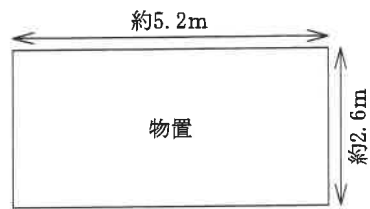
<未登記増築部分 b>  
種類：厨房部分・冷凍庫  
面積：約1.9m×約1.8m  
≒約3.4㎡

2 階





家屋番号 2 0 1 番 1 未登記附属建物



種類：物置

構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

面積：約2.6m×約5.2m≒約13.52㎡