

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12月24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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月10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 8年 1月22日から 令和 8年 1月23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12月24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）
1～11	5,750,000 4,600,000	一括	1,150,000	267,028	0
1	40,000				
2	160,000				
3	210,000				
4	130,000				
5	200,000				
6	400,000				
7	30,000				
8	760,000				
9	1,140,000				
10	1,130,000				
11	1,550,000				
備考	価額を民事執行規則30条の3第1項 の規定により変更する。				



物 件 目 録

1 所 在 福井市太田町30字四方田

地 番 28番3

地 目 雑種地

地 積 19平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 福井市太田町30字四方田

地 番 28番2

地 目 雑種地

地 積 82平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 福井市太田町30字四方田

地 番 28番1

地 目 雑種地

地 積 109平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 福井市太田町30字四方田

地 番 29番



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 66 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 福井市太田町 30 字四方田

地 番 24 番

地 目 雑種地

地 積 102 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 福井市太田町 30 字四方田

地 番 31 番 1

地 目 雑種地

地 積 214 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 福井市太田町 30 字四方田

地 番 31 番 2

地 目 雑種地

地 積 13 平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 福井市太田町30字四方田

地 番 32番1

地 目 雑種地

地 積 396平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 福井市太田町30字四方田

地 番 33番1

地 目 宅地

地 積 608.25平方メートル

10 所 在 福井市太田町30字四方田

地 番 30番

地 目 宅地

地 積 925.61平方メートル

11 所 在 福井市太田町30字四方田 30番地

家屋 番号 30番

種 類 居宅介護施設

構 造 木造かわらぶき平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 122.48平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

(1) 南側コンクリートブロック塀より南側部分につきBが占有している。同部分につきBは所有権を主張している。

(2) (1)以外の部分につき本件所有者が占有している。

【物件番号1～8、10、11】

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5】

隣地(地番25番2、25番4)との境界が不明確である。

【物件番号7】

隣地(北側市道)との境界が不明確である。

《 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 | 福井市太田町30字四方田 |
| | 地 番 | 28番3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 19平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 福井市太田町30字四方田 |
| | 地 番 | 28番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 82平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 福井市太田町30字四方田 |
| | 地 番 | 28番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 109平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 福井市太田町30字四方田 |
| | 地 番 | 29番 |



物 件 目 録

地 目 雑種地
地 積 66 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 福井市太田町 30 字四方田

地 番 24 番

地 目 雑種地

地 積 102 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 福井市太田町 30 字四方田

地 番 31 番 1

地 目 雑種地

地 積 214 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 福井市太田町 30 字四方田

地 番 31 番 2

地 目 雑種地

地 積 13 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 福井市太田町 30 字四方田

地 番 32 番 1

地 目 雑種地

地 積 396 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 福井市太田町 30 字四方田

地 番 33 番 1

地 目 宅地

地 積 608.25 平方メートル

10 所 在 福井市太田町 30 字四方田

地 番 30 番

地 目 宅地

地 積 925.61 平方メートル

11 所 在 福井市太田町 30 字四方田 30 番地

家屋 番号 30 番

種 類 居宅介護施設

構 造 木造かわらぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 122.48平方メートル



令和7年(ケ)第37号

令和7年6月19日受理

令和7年8月 6日提出

現況調査報告書

(物件1～11)

福井地方裁判所

執行官 富田耕次

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 福井市太田町30字四方田 |
| | 地 | 番 | 28番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 福井市太田町30字四方田 |
| | 地 | 番 | 28番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 82平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 福井市太田町30字四方田 |
| | 地 | 番 | 28番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 109平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 福井市太田町30字四方田 |
| | 地 | 番 | 29番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 66平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 福井市太田町30字四方田 |
| | 地 | 番 | 24番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 102平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	福井市太田町 30 字四方田
	地	番	31 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	214 平方メートル
7	所	在	福井市太田町 30 字四方田
	地	番	31 番 2
	地	目	雑種地
	地	積	13 平方メートル
8	所	在	福井市太田町 30 字四方田
	地	番	32 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	396 平方メートル
9	所	在	福井市太田町 30 字四方田
	地	番	33 番 1
	地	目	宅地
	地	積	608.25 平方メートル
10	所	在	福井市太田町 30 字四方田
	地	番	30 番
	地	目	宅地

物 件 目 録

地 積 925.61平方メートル

11 所 在 福井市太田町30字四方田 30番地

家屋 番号 30番

種 類 居宅介護施設

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 122.48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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (本件物件所有会社の代表取締役)	1 私は本件物件の所有者株式会社 CAMP CREATORS の代表取締役です。物件11建物は今年の2月まで介護施設として使用していましたが、現在は空き家です。 2 令和6年4月に物件11建物の東側一部を増築し、その他の部分の内装をリフォームしました。 3 物件10土地の北側にある水路は足羽文殊土地改良区が管理しており、橋を架けることについて占用許可を得ています。 4 物件9土地の南側隣地34番の土地の所有者Bさんと令和6年10月頃に境界確認をしています。その時にコンクリートブロック塀を境にお互いの越境している部分を交換することで合意しましたが、口頭のみの合意です。 5 物件5土地の西側境界に構造物が無く境界不明瞭ですが、物件2～4土地と西側の土地を区画しているコンクリートブロックの延長線上が境界と認識しています。よって、公図とは形状が異なります。 6 物件11建物登記簿の種類に居宅介護施設と記載されていますが、物件11建物の一部を居宅として使用していたのではなく、居宅介護支援事業所という意味です。簡単に説明するとケアマネージャーがいる介護施設です。 (令和7年7月16日聴取)
■B (南側隣地所有者)	1 私は本件物件の南側隣地所有者です。昨年に私とAさんと34番と物件9土地の境界を確定しました。土地家屋調査士のCさんに立ち会ってもらっていますから、詳しいことはCさんに聞いて下さい。 2 Aさんとコンクリートブロック塀を境にお互いの越境している部分を交換することで合意しました (照会に対する回答書の要旨)
■C (土地家屋調査士)	1 私はAさんとBさんの土地の境界確定に立ち会った土地家屋調査士です。公図を基に現地復元した位置で境界を確定し、境界標を設置しました。Bさんがコンクリートブロック塀を設置した頃に本件物件の前所有者との間で互いの占有範囲をコンクリート塀とし、土地の一部を交換することで合意したと聞きましたが私が関与したのは境界確定業務だけです。 (令和7年7月28日聴取)
■足羽文殊土地改良区理事長	1 私は足羽文殊土地改良区の理事長です。Aさんに対して物件9土地北側の水路に架けられている橋の専用許可をしました。 2 競売によって本件物件を買い受けた方が居宅及び敷地として使用するなら占用料は不要ですが、工場や商業施設等営利目的に使用するなら毎年占用料が必要になります。 (令和7年7月28日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1～10土地は物件11建物の敷地として利用されている。
- 2 物件8土地と物件9土地の間には福井市所有の法定外公共物が介在している。
- 3 物件9土地と南側隣地34番、37番との境界はCが設置した境界標により明らかである。AとBがコンクリートブロック塀を境に互いに越境している部分を交換することで合意したようであるが、分筆登記や所有権移転登記はされていない。
- 4 物件5土地の西側は構造物が無く、物件7土地の北側は道路との界面が判然としない。その他の境界は概ね明らかである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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19日(木) 16:00 - 16:10	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6月20日(金) 10:55 - 11:15	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年7月16日(水) 14:00 - 15:35	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査 Aから聴取
令和7年7月18日(金)	当庁	Bに照会書を送付 (郵送)
令和7年7月28日(月) 11:15 - 11:20	当庁	Cから聴取 (電話)
令和7年7月28日(月) 12:55 - 13:00	当庁	足羽文殊土地改良区理事長から聴取 (電話)
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 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、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

登記年月日：令和6年6月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月19日 梶井地方方法務局 登記官

(9 枚目)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 30番

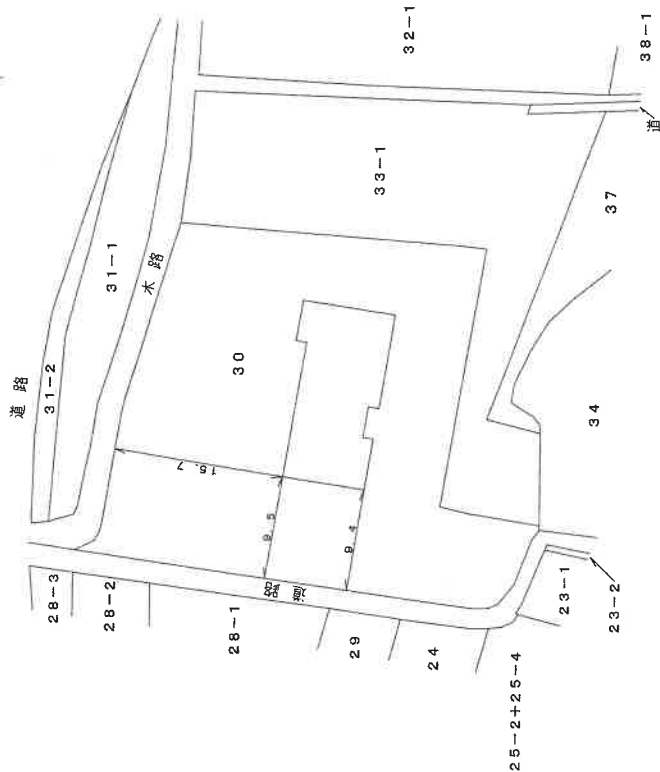
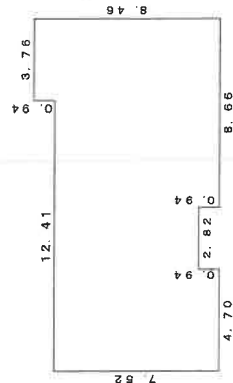
建物の所在 梶井市太田町30字四方田 30番地

求積表

16.17 x 6.59	=	106.3986
4.70 x 0.94	=	4.4180
8.65 x 0.94	=	8.1310
3.76 x 0.94	=	3.5344
計		122.4820

床面積

122.48 m²



A4版に縮小

(単位はメートル)

報告書番号2400062

作成者

(印)

縮尺

1 / 250

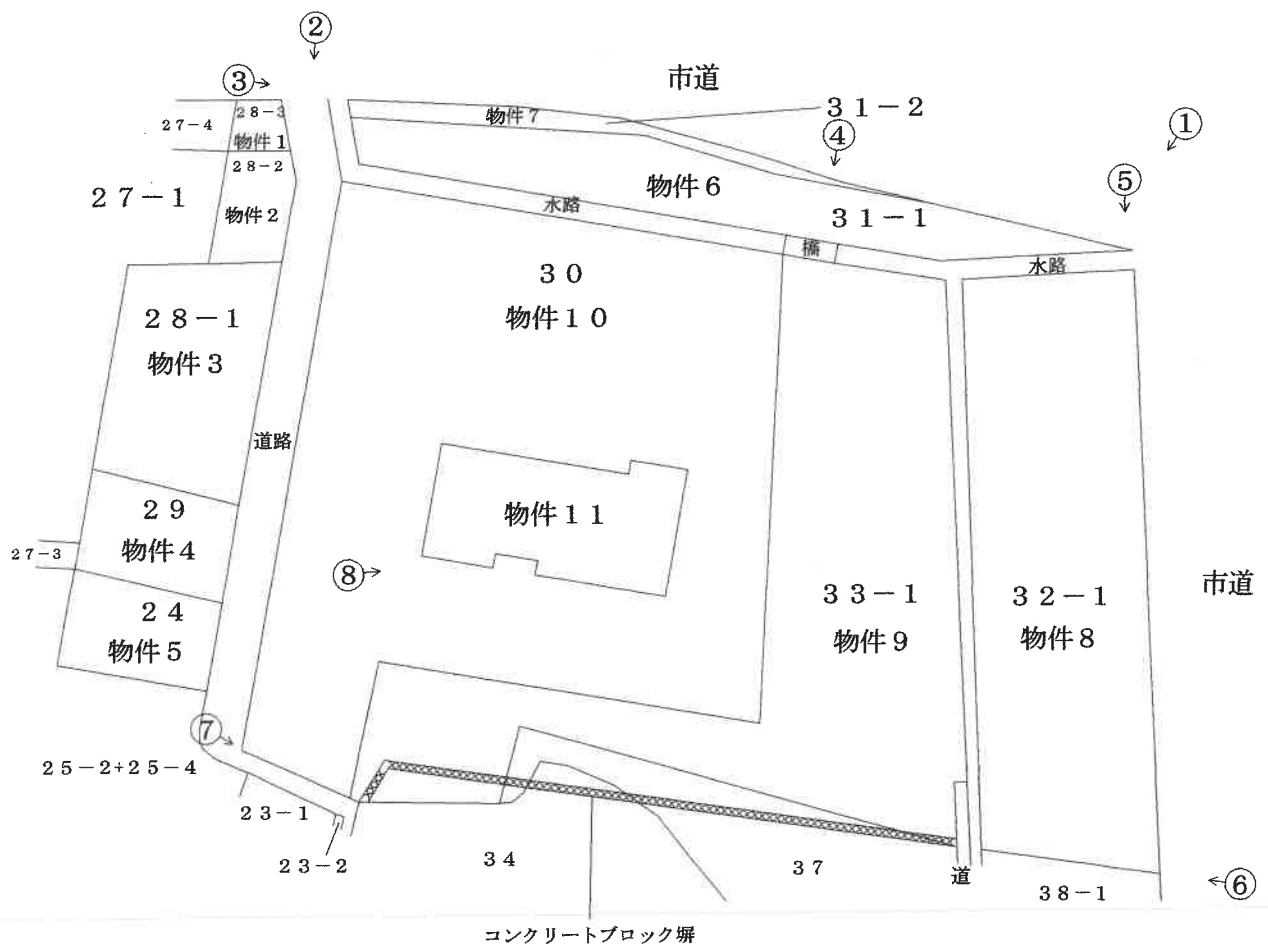
申請人

縮尺

1 / 500

土地建物位置関係図

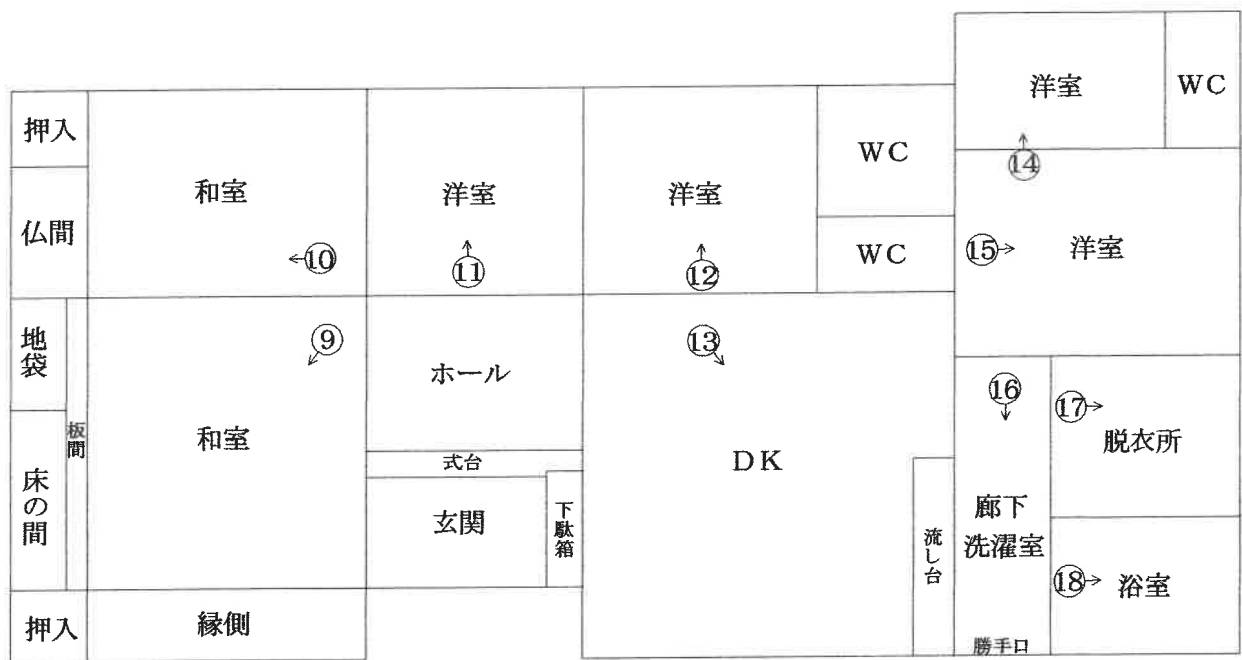
(写真、位置方向説明図)



←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)



←○ 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11建物

写真番号 2

本件競売物件の西側を撮影



物件115土地

物件10土地

写真番号 3

本件競売物件の北側を撮影



物件6・7土地

写真番号 4

本件競売物件の出入り口を撮影

橋



物件6・7土地

物件10土地

(13 枚目)

写真番号 5

本件競売物件の東側を撮影



物件9土地

写真番号 6

本件競売物件の南側を撮影



物件9土地

(14 枚目)

写真番号 7

本件競売物件の南側を撮影



物件10土地

写真番号 8

物件11建物の外観を撮影



(15 枚目)

写真番号 9

物件11建物の内部を撮影



写真番号 10

物件11建物の内部を撮影



写真番号 11

物件11建物の内部を撮影



写真番号 12

物件11建物の内部を撮影



写真番号 13

物件11建物の内部を撮影



写真番号 14

物件11建物の内部を撮影



写真番号 15

物件11建物の内部を撮影



写真番号 16

物件11建物の内部を撮影



写真番号 17

物件11建物の内部を撮影



写真番号 18

物件11建物の内部を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 37 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 8 月 6 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 8,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 50,000 円
物件2(土地)	金 230,000 円
物件3(土地)	金 300,000 円
物件4(土地)	金 180,000 円
物件5(土地)	金 280,000 円
物件6(土地)	金 570,000 円
物件7(土地)	金 40,000 円
物件8(土地)	金 1,090,000 円
物件9(土地)	金 1,630,000 円
物件10(土地)	金 1,610,000 円
物件11(建物)	金 2,220,000 円

1. 一括価格は、物件1～11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1～10の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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 地目 地積	福井市太田町30字四方田 28番3 雑種地 19m ²	地目:宅地
2	所在地 地目 地積	福井市太田町30字四方田 28番2 雑種地 82m ²	地目:宅地
3	所在地 地目 地積	福井市太田町30字四方田 28番1 雑種地 109m ²	地目:宅地
4	所在地 地目 地積	福井市太田町30字四方田 29番 雑種地 66m ²	地目:宅地
5	所在地 地目 地積	福井市太田町30字四方田 24番 雑種地 102m ²	地目:宅地
6	所在地 地目 地積	福井市太田町30字四方田 31番1 雑種地 214m ²	地目:宅地
7	所在地 地目 地積	福井市太田町30字四方田 31番2 雑種地 13m ²	地目:宅地
8	所在地 地目 地積	福井市太田町30字四方田 32番1 雑種地 396m ²	地目:宅地
9	所在地 地目 地積	福井市太田町30字四方田 33番1 宅地 608.25m ²	左記に同じ。

10	所在地 地積	在番 目積	福井市太田町30字四方田 30番 宅地 925.61㎡	左記に同じ。
11	所 家 種 構 床 面 積	屋 番 号 類 造 積	福井市太田町30字四方田30番地 30番 居宅介護施設 木造かわらぶき平家建 122.48㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項			
1～11	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1～10一体画地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線 「福井」駅より 南東方 約 7.0 km(道路距離) ※ 距離的に最も近い駅はハピラインふくい線「大土呂」駅で道路距離にて約1.5km。	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は福井市の南東部郊外にあたり、旧来からの農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	2,534.86 m ² (公簿) 約 60 m 約 47 m(最大) やや不整形	
接 面 道 路 の 状 況		北 側 約4m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 東 側 約5m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11の建物の敷地等として利用されている。 隣接不動産の状況は東側が市道を介して農家住宅及び農地(田)、西及び南側が農家住宅、北側が市道を介して農地(田)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 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり (但し、農業集落排水)	

特 記 事 項	・登記簿及び古地図等で確認したところ、昭和26年に居宅が新築され、その後当該居宅は居宅介護施設に用途変更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1～10は福井市所管の法定外公共物(道・水)を介して一体利用されているが、現地にて筆境を確認することはできなかった。なお、当該法定外公共物のうち、物件6と物件8～10の間の水路上には架橋が1箇所認められるが、当該水路管理者の足羽文殊土地改良区によれば、占用許可を受けており一括で占用料も受け取っているとのことである。なお、買受人が工場や商業施設等営利目的で使用する場合は毎年占用料が必要になるとのことである。 ・物件5の西側隣地境界線は現況と公図で形状が異なっており判然としない。また、物件7と北側市道との境界も判然としておらず、物件7の一部が市道敷になっている可能性が否定できない(添付現況見取図参照)。 ・物件9と南側隣接地(地番34番、37番)の境界は、令和6年10月頃に所有者立会いの下、公図の筆界を元に境界標が復元されている。但し、物件9と前記の南側隣接地の所有者との間では、添付現況見取図記載の点線部分(コンクリートブロック塀)に沿って土地を交換することが口頭で合意されているが、分筆登記や所有権移転登記手続きは未了の状態である。
----------------	---

※ 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11)

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26年月日不詳新築 昭和62年月日不詳増築 令和5年9月30日一部取壊し 令和6年4月23日種類変更、増築 経過年数 38 年 ※下記特記事項参照 経済的残存耐用年数 12 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		木造 瓦葺 角波鉄板、板貼、吹付等 クロス、ジュラク壁等 クロス、竿縁天井等 クッションフロア、畳、玄関タイル等 給水、電気、排水 ユニットバス
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 居宅介護施設 間 取 り 間取図のとおり
品 等			普通
保 守 管 理 の 状 態			空き家の状態であるが、普通
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	・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。 ・福井市都市政策部都市計画課によれば、当該建物は従前居宅として使用されていたが、令和6年4月の用途変更(居宅介護施設)にあたって都市計画法上の許可を受けているとのことである。 ・当該建物所有者によれば、令和6年4月に建物東側の洋室や脱衣室、浴室等を増築したほか、建物全体の内装をリフォームした旨申し述べている(添付建物間取図参照)。 ・当該建物の新築年は登記上、昭和26年であるが、昭和62年以降、増改築等が繰り返し行われており、調査時点において昭和26年当時の建物は存在しないものと思料されることから、経過年数については昭和62年を基準に判定し、評価を行う。
----------------	---

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1～10一体画地)

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	15,300	0.60	19	－	170,000
2			82	－	750,000
3			109	－	1,000,000
4			66	－	610,000
5			102	－	940,000
6			214	－	1,960,000
7			13	－	120,000
8			396	－	3,640,000
9			608.25	－	5,580,000
10			925.61	0.90	7,650,000
合計					22,420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井－36

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 15,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00
(相乗積) 環境条件 1.00 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 規模大 0.70 角地 1.03 系統・連続性 0.98
(相乗積) 官地介在 0.85

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。但し、物件1～9は地上建物等が存しないので不要。

② 建物価格(物件11)

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
11	160,000	122.48	0.25	4,900,000

ウ 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 38 年

経済的残存耐用年数 12 年

観察減価 10%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \frac{\text{残価率 } 0.05}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 50 \text{ 年}} + (1 - 0.05) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 50 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.1) \div 0.25$$

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		地積 (㎡) ア	建付地価格 (円) イ	土地利用権等 範囲(㎡) ウ	配分比率 (ウ÷ア)エ	建付地価格 (円) (イ×エ)オ
6	物件11	214	1,960,000	17.55	0.0820	160,000
	—			196.45	0.9180	1,800,000
7	物件11	13	120,000	0.35	0.0269	0
	—			12.65	0.9731	120,000
9	物件11	608.25	5,580,000	48.66	0.0800	450,000
	—			559.59	0.9200	5,130,000
10	物件11	925.61	7,650,000	925.61	1.0000	7,650,000

ウ 物件6、7、9及び物件10(土地)のうち物件11(建物)の敷地部分を添付「建物の土地利用権等範囲認定図」のとおり判定し、物件6、7、9及び10に占める物件11の敷地部分の面積をそれぞれ上記のとおり査定した。

物件 番号	建付地価格 (円) (2①オ)カ	土地利用権等割合 キ		土地利用権等価格 (円) カ×キ
6	160,000	0.30	法定地上権	50,000
7	0	0.30	法定地上権	0
9	450,000	0.30	法定地上権	140,000
10	7,650,000	0.30	法定地上権	2,300,000

キ 土地利用権等割合：物件11の物件6、7、9及び10の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 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	170,000	—		0.5	0.6	1.0	50,000
2	750,000	—		0.5	0.6	1.0	230,000
3	1,000,000	—		0.5	0.6	1.0	300,000
4	610,000	—		0.5	0.6	1.0	180,000
5	940,000	—		0.5	0.6	1.0	280,000
6	1,960,000	-50,000		0.5	0.6	1.0	570,000
7	120,000	0		0.5	0.6	1.0	40,000
8	3,640,000	—		0.5	0.6	1.0	1,090,000
9	5,580,000	-140,000		0.5	0.6	1.0	1,630,000
10	7,650,000	-2,300,000		0.5	0.6	1.0	1,610,000
11	4,900,000	2,490,000	—	0.5	0.6	1.0	2,220,000
一括価格（合計）							8,200,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：農家集落地域内に存すること、市街化調整区域内に存しており建替えや用途変更等について都市計画法の規制を受けること、居宅介護施設であり用途が特殊であること、土地の一部が市道敷になっている可能性が否定できないこと及び土地交換の合意が口頭でなされ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

地価公示価格	福井－36
所 在	福井市太田町30字西方田20番1外
住 居 表 示	－
価 格	15,300 円/㎡
位 置	「福井」駅 約6.9km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	249 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南7m舗装県道に接面
用 途 指 定 等	市街化調整区域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

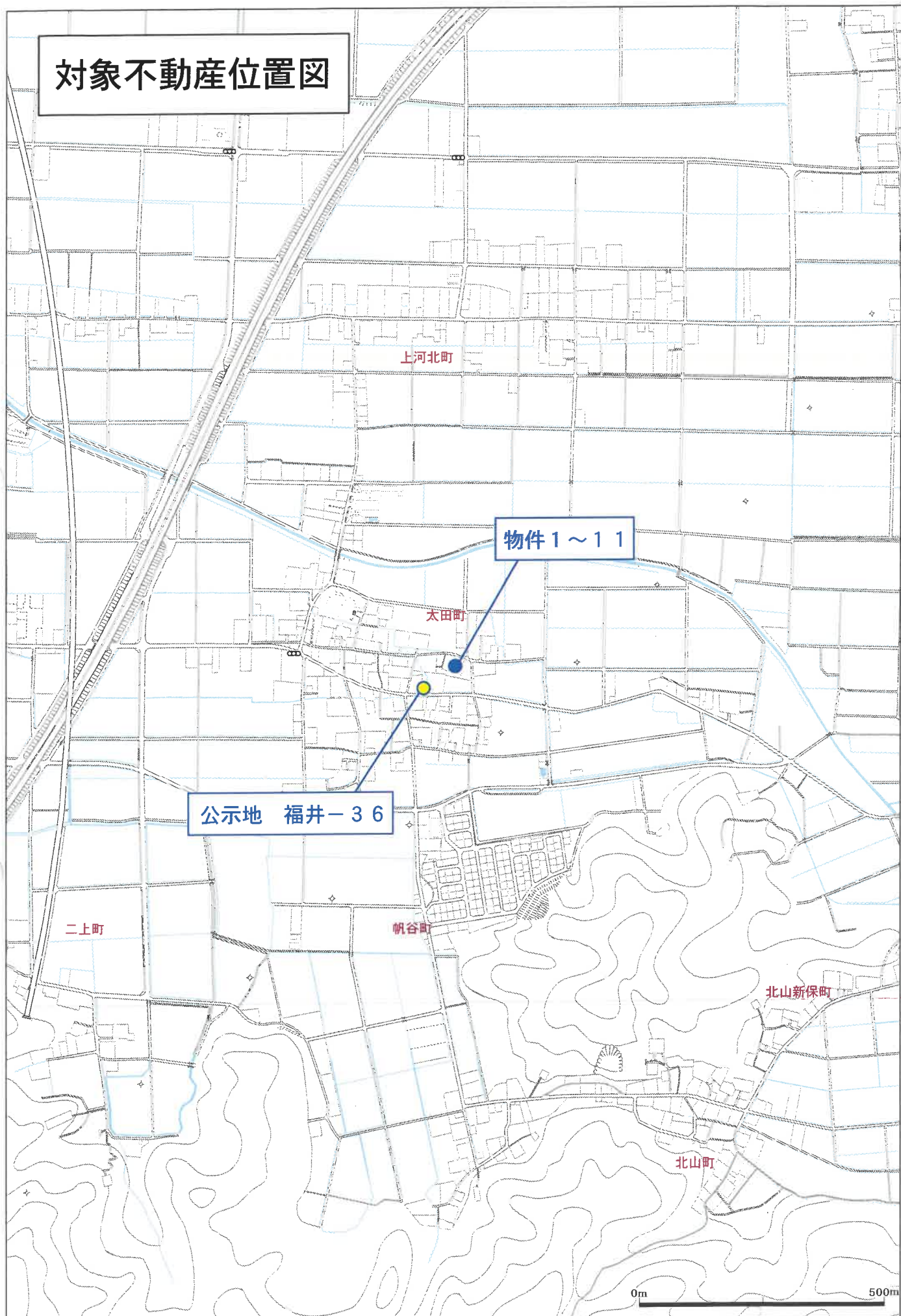
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物の土地利用権等範囲認定図
- ④ 建物間取図

【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

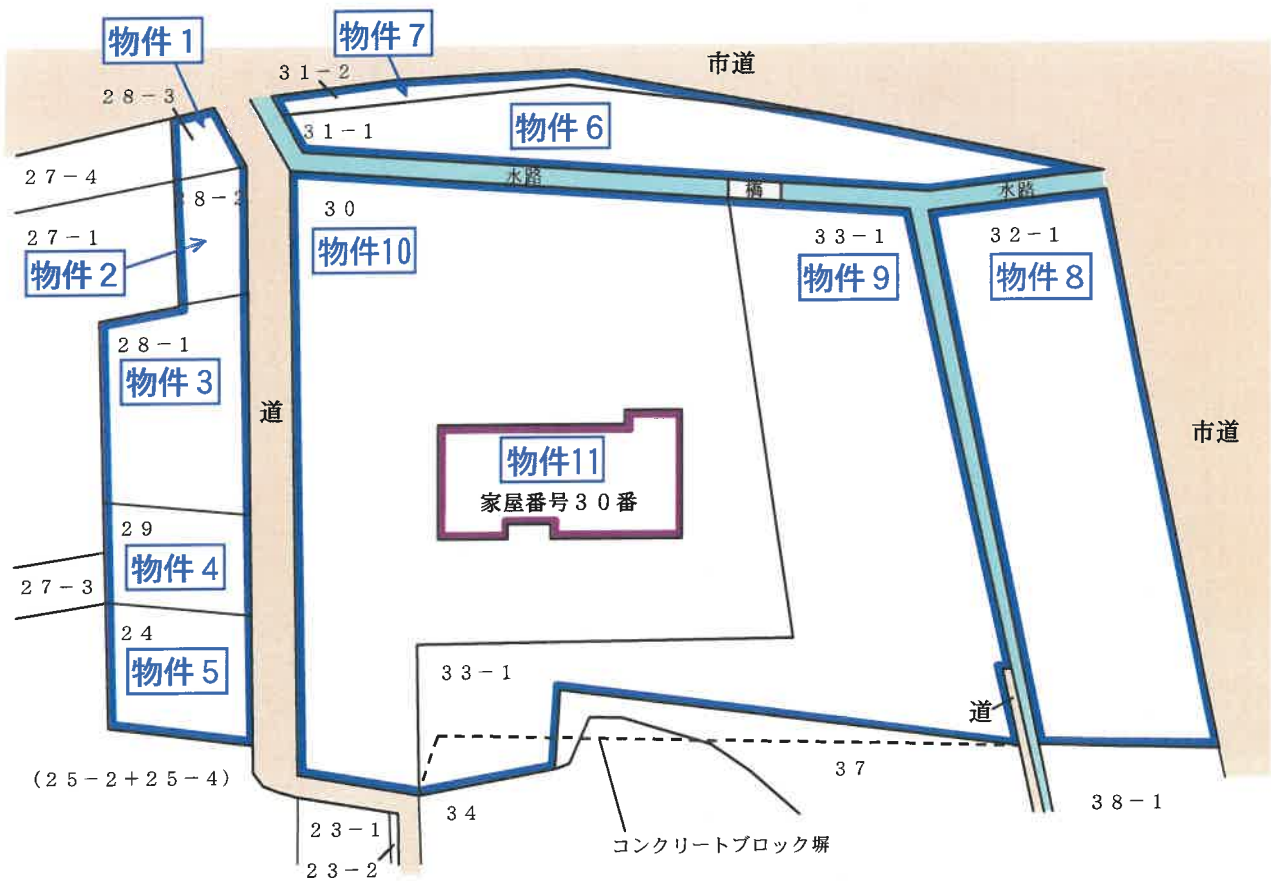


対象不動産位置図

物件 1 ~ 1 1

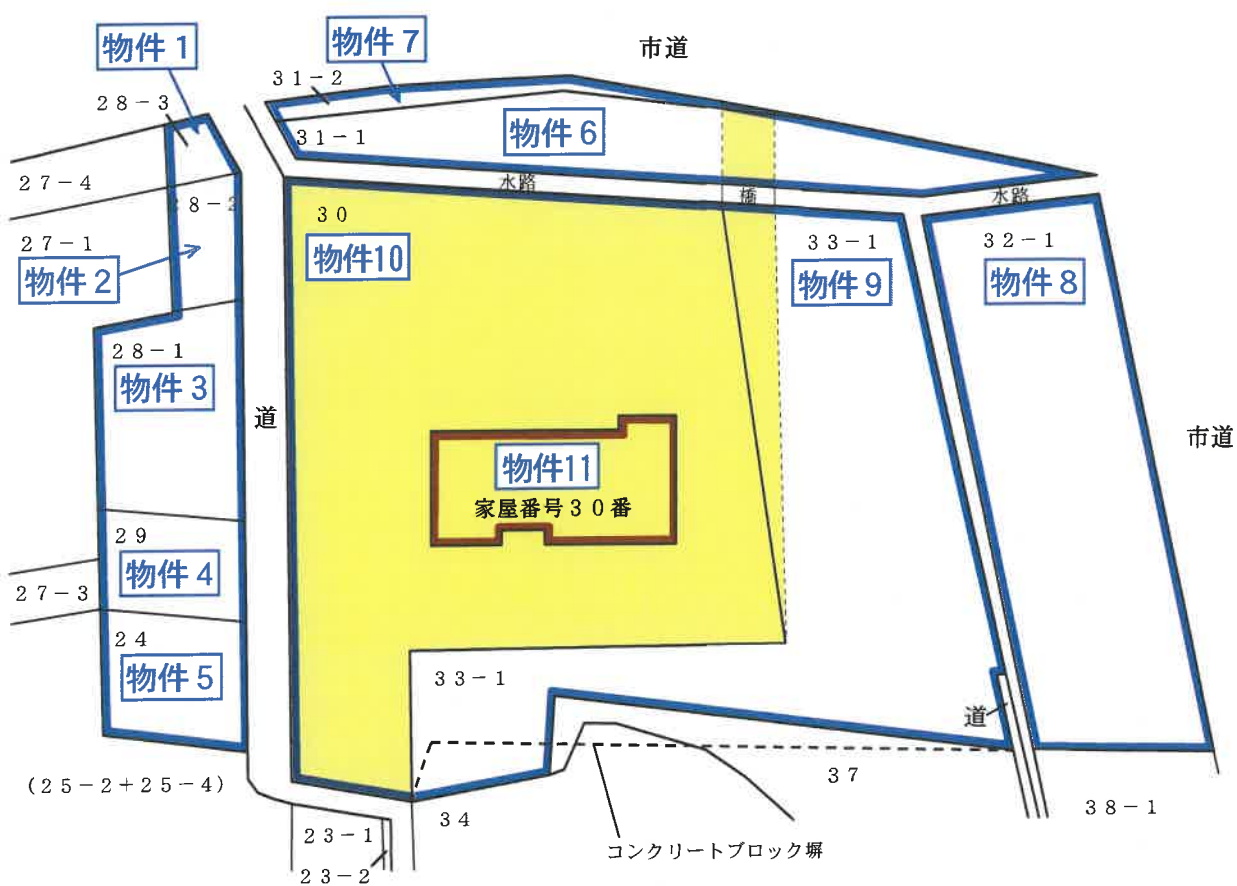
0m 70m

現況見取図



(注) 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。

建物の土地利用権等範囲認定図



…物件11の敷地部分

(注) 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 1 1

家屋番号 3 0 番

