

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 8年 5月28日
福井地方裁判所民事部
裁判所書記官 三浦欣哉

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 6月12日から 令和 8年 6月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月15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 6月25日から 令和 8年 6月26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 8年 5月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------|
| 9 | 所 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 番 | 5番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 366平方メートル |
| 10 | 所 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 番 | 16番4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 18平方メートル |
| 11 | 所 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 番 | 17番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.60平方メートル |
| 12 | 所 在 | 越前市五分市町17字下江口 17番地1、17番地1先 |
| | 家屋 番号 | 17番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 49.68平方メートル |



物件明細書

令和 7年10月16日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三浦欣哉

1 不動産の表示

【物件番号9～12】

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9～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

- ・所有者及び売却対象外未登記建物の共有者Cが占有している。共有者Cの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号11】

- ・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9】

- ・本件土地には売却対象外建物（未登記、種類：倉庫、構造：鉄骨亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：214.79平方メートル）が存する。

【物件番号9、11】

- ・物件9と物件11との間には法定外公共物が存するが、物件9、同11と法定外公共物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

- | | | |
|----|-------|----------------------------|
| 9 | 所 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 番 | 5番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 366平方メートル |
| 10 | 所 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 番 | 16番4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 18平方メートル |
| 11 | 所 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 番 | 17番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.60平方メートル |
| 12 | 所 在 | 越前市五分市町17字下江口 17番地1、17番地1先 |
| | 家屋 番号 | 17番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 49.68平方メートル |



令和7年(ケ)第22号
令和7年 5月15日受理
令和7年 7月18日提出

現況調査報告書

(物件9～12)

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

- | | | |
|----|-------|------------------------|
| 9 | 所 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 番 | 5番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 366平方メートル |
| 10 | 所 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 番 | 16番4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 18平方メートル |
| 11 | 所 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 番 | 17番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.60平方メートル |
| 12 | 所 在 | 越前市五分市町17字17番地1、17番地1先 |
| | 家屋 番号 | 17番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 49.68平方メートル |

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) 越前市五分市町第17号17番地1付近
土地	物件9～11
現況地目	■宅地(物件9～11) □畑(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 □その他の者() 上記の者が本土地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	
建物	物件12
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 □種類: □ある □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事務所(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
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	
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

(目的外建物用(単独))

目的外建物の概況 (物件9関係)	
所在地	越前市五分市町17字下江口5番地
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積(概略)	214.79平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C)の共有 <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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 (本件物件所有者)	<p>1 私は本件物件所有者 A です。物件 1 2 建物は事務所として使用していましたが、現在は空き家として私が管理占有しています。</p> <p>2 物件 9 土地上の未登記建物は私の父親 B が建てました。B は平成 19 年に亡くなりましたが、遺産分割協議をしていませんから、私と弟 C の共有物です。</p> <p>(令和7年5月27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

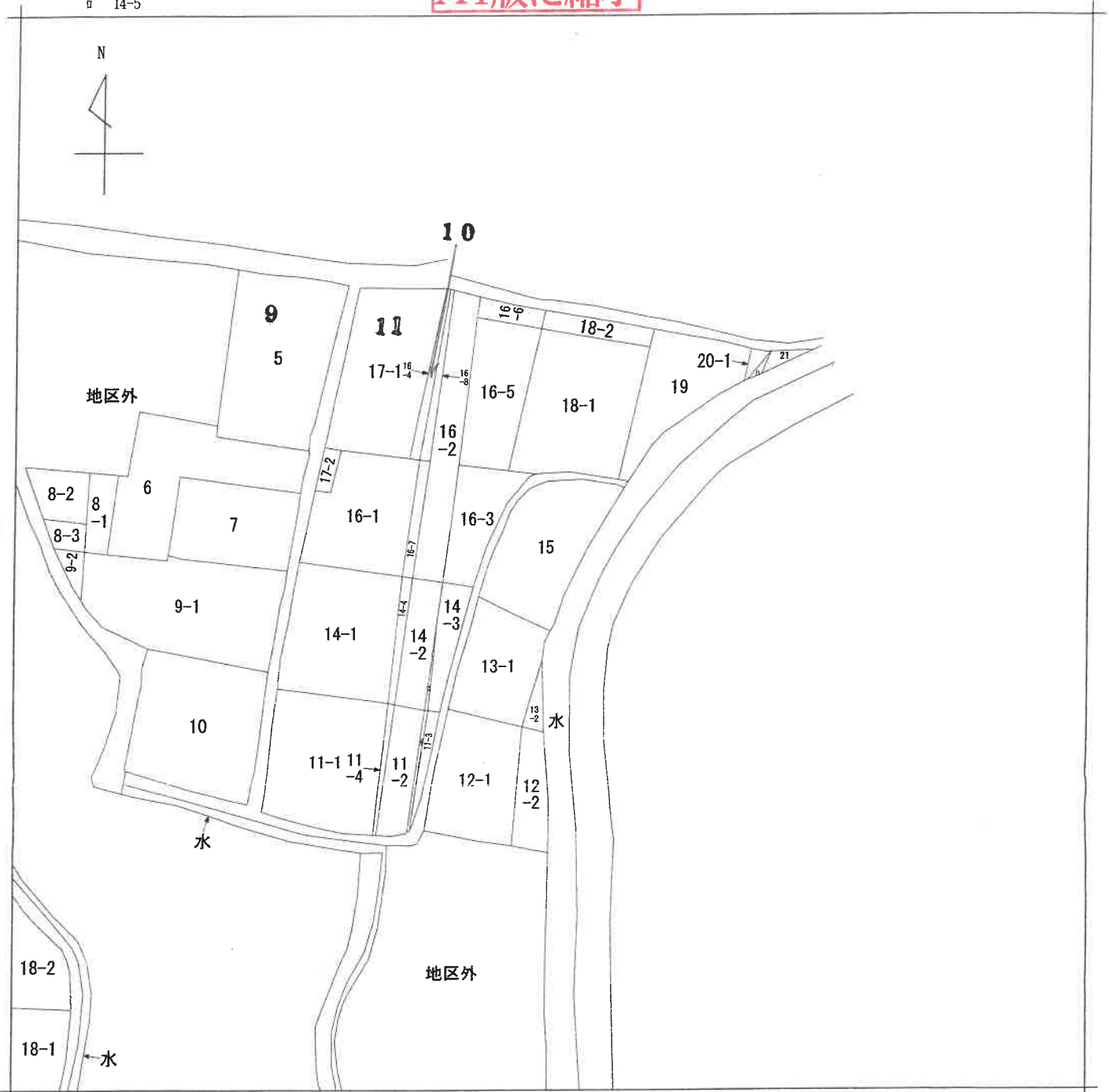
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件9～11土地は物件12建物及び目的外建物の敷地として一体利用されており、互いの境界は判然としない。
- 3 物件9～11土地の北東側は未舗装の市道と等高であるが、北西側は約1メートル高くなっている。
- 4 目的外建物は未登記建物である。

(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5月16日(金) 14:30 - 14:40 (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5月19日(月) 14:25 - 14:30	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年5月27日(火) 15:00 - 15:30	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6月19日(木) 10:20 - 10:40	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
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 物件 建物は不在で施錠されていたので、解錠業者によって解錠し、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<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



(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。



A 五分市町15字

請求部	所在	越前市五分市町17字下江口			地番	15番		
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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。

(福井地方務局武生支局管轄)

令和7年5月16日

福井地方務局

請求番号：4-5

登記官

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成21年5月7日

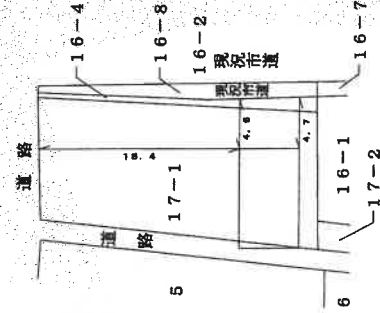
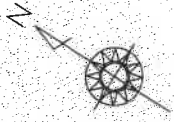
平成25年五月七日

A4版に縮小

建物図面図

0010903 各階平面図

家屋番号	17番1
建物の所在	越前市五分市町17字下江口 17番地1、17番地1先



求積表
 9.10 × 5.46 = 49.6860
 床面積 49.68 m²

作成者	士家	申請人	縮尺	1/500
			縮尺	1/250
				28日(作成)

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 衛生支局管轄)
 令和7年7月14日 福井地方方法務局

登記官

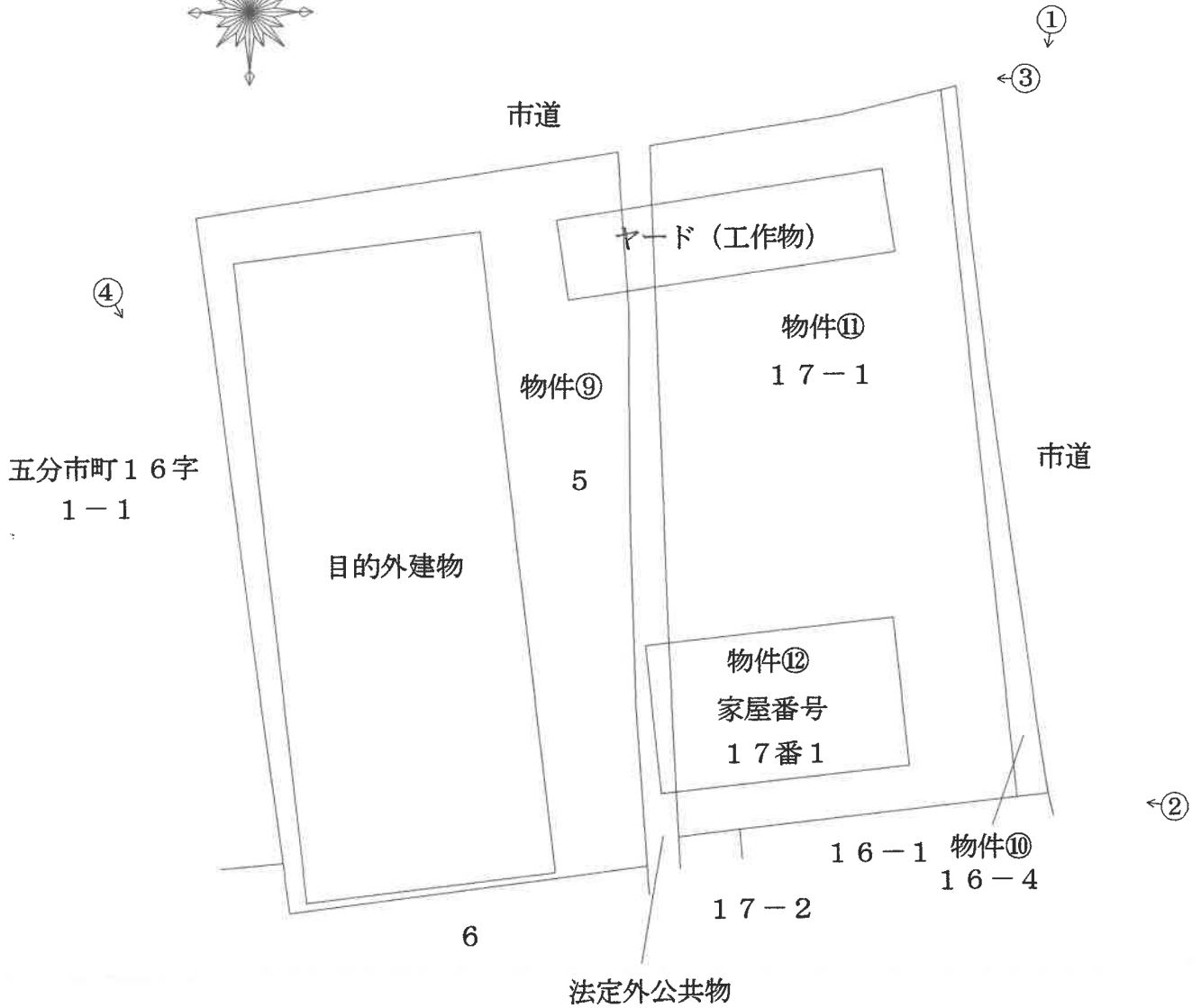
公用

(8 枚目)

請求番号：4-4

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

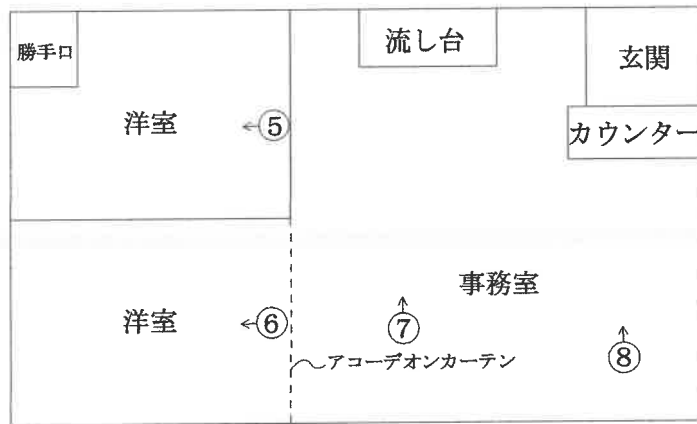


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件12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
1・2
建物



物件10・11土地

写真番号 2

本件競売物件の南側を撮影

目的
外建
物



物件12建物

(11 枚目)

写真番号 3

本件競売物件の北側を撮影

物件12建物



物件10・11土地

写真番号 4

本件競売物件の西側を撮影

目的外建物



物件9土地

(12 枚目)

写真番号 5

物件12建物の内部を撮影



写真番号 6

物件12建物の内部を撮影



写真番号 7

物件12建物の内部を撮影



写真番号 8

物件12建物の内部を撮影



(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 5 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 19 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

(物件9~12に対応)

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

梅 田 真 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件9(土地)	金 1,220,000 円
物件10(土地)	金 50,000 円
物件11(土地)	金 750,000 円
物件12(建物)	金 890,000 円

1. 一括価格は、物件9～12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9～11の内訳価格は物件12のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12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

① 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
9	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市五分市町17字下江口 5番 雑種地 366㎡	宅地 463.15㎡
10	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市五分市町17字下江口 16番4 雑種地 18㎡	宅地 22.20㎡
11	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市五分市町17字下江口 17番1 宅地 287.60㎡	315.49㎡
12	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	越前市五分市町17字下江口 17番地1、17番地1先 17番1 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 49.68㎡	同左
9~12	物件9~11の土地の登記数量671.60㎡と現況数量は800.84㎡は129.24㎡異なり、約19%の 縄延びが認められるので、個別的要因において考慮を行う。		

② 目的外建物(未登記)

符 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		越前市五分市町17字下江口 5番地 なし 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 214.79m ²
符 号	特 記 事 項		
1	未登記かつ未課税の建物である。		

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9～11)

位置・交通		ハピラインふくい線「武生」駅より 東方 約 7.7 km (道路距離)
付近の状況		越前市の東方の郊外に位置し、一般住宅と工場等が混在する地域
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 非線引き都市計画区域 用途地域 用途地域の指定なし 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 周知の埋蔵文化財包蔵地「山棕ノ木遺跡」
画地条件	地積	671.60 m ²
	間口 奥行 形状	約 26.7 m ※東側道路に対しての間口 約 30.2 m ほぼ整形地
接面道路の状況		東側 4.5m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号に該当) 北側 有効幅員約3.2m未舗装市道 (建築基準法上の道路に該当しない) 高低差 東側:等高、北側0m～1m高く接面
土地の利用状況等		物件12の建物並びに目的外建物その1の建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は北側は市道を介して工場等、東側は市道を介して工場、南側は 工場等、西側は未利用地である。
供給 処理 施設	上水道	前面道路に本管あり(引込済で使用)
	ガス配管 下水道	前面道路に本管なし 前面道路に本管なし
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の住宅地図(昭和52年)は農地であったものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 ・物件11の土地の北東側に水道メーターが設置されている。 ・物件12の建物の物件10・11の土地に対する敷地利用権原について、最先順位根抵当権設定当時(昭和56年6月25日受付)、物件12の建物は存していないが、平成19年12月18日に相続により現所有者が土地の所有権を取得しており、その後平成21年4月2日に土地所有者が物件12の建物を建築し、その際最先順位の根抵当権者が新たに根抵当権を設定し、最先順位の根抵当権と共同担保を構成している。したがって、物件12の建物を建築した段階で、物件10・11の土地と物件12の建物の所有者は同一であることから、物件12の建物のために物件10・11の土地に例外的に法定地上権は成立するものと思料する。 ・目的外建物その1の物件9の土地に対する敷地利用権限について、最先順位根抵当権設定当時(昭和56年6月25日受付)、目的外建物その1は存していたかどうかは不明であり、その後相続が発生して土地所有者の親族との共有となっており、土地と建物の所有者は異なることから、法定地上権は成立しないものと思料する。

※ 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)が通っており、通常の費用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12)

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) 平成21年4月2日 新築 経過年数 16年 経済的残存耐用年数 14年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	防火サイディング貼
	内 装	ビニールクロス貼
	天 井	化粧石膏ボード貼
	床	フローリング貼、長尺ビニールシート貼、土間コンクリート
	設 備 そ の 他	給水、電気、排水
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 事務所 間取り 間取図のとおり
品 等		普通
保守管理の状態		空家の状態で管理占有されており、やや劣る。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特記事項		<p>・飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていない。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。</p> <p>・物件12の建物の物件10・11の土地に対する敷地利用権原について、最先順位根抵当権設定当時(昭和56年6月25日受付)、物件12の建物は存していないが、平成19年12月18日に相続により現所有者が所有権を取得しており、その後平成21年4月2日に土地所有者が物件12の建物を建築し、その際最先順位の根抵当権者が新たに根抵当権を設定し、最先順位の根抵当権と共同担保を構成している。</p> <p>したがって、物件12の建物を建築した段階で、物件10・11の土地と物件12の建物の所有者は同一であることから、物件12の建物のために物件10・11の土地に例外的に法定地上権は成立するのと思料する。</p> <p>西側の官地(越前市の法定外公共物)に跨って、建築されている。</p>

3 目的外建物その1の概況及び利用状況

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 年月日不詳頃 新築 ※昭和60年頃と推定 経過年数 40年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 カラー鉄板サイディング貼
床面積（現況）		第3の目的外建物欄記載のとおり。
現況用途等		現況用途 倉庫
品 等		仮設建築物に近い構造であり、劣る。
保守管理の状態		屋根が劣化し、外壁も一部剥離し、維持管理がなされていないため、非常に劣る。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		国土地理院の昭和62年の空中写真には写っており、それ以前に建築されているので、評価上は昭和60年頃に建築されたものとして評価を行う。

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9～11一括)

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
9	15,100	0.91	366.00	0.9	4,530,000
10			18.00	0.9	220,000
11			287.60	0.9	3,560,000
計	—	—	671.60	—	8,310,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鯖江(県)－3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 18,800 \text{ 円/㎡} & \times 98 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 122 & = & 15,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.05 交通接近条件 1.01
(相乗積) 環境条件 1.15 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 角地 1.01
境界不分明 0.95
官地介在 0.95

(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12)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
12	95,000	49.68	0.39	1,840,000

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。

物件12

経過年数 16年

経済的残存耐用年数 14年

観察減価 20% (※)

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.2) = 0.39$$

(※)保守・管理の状態がやや劣ることを考慮

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
9 目的外 建物1	366.00	4,530,000	366.00	1.0000	4,530,000
10 物件12	18.00	220,000	18.00	1.0000	220,000
11 物件12	287.60	3,560,000	287.60	1.0000	3,560,000
合計	671.60	8,310,000	671.60		8,310,000

物件番号	建付地価格 (円) カ	土地利用権等割合 キ		土地利用権等価格 (円) カ×キ=ク
9 目的外 建物1	4,530,000	0.10	敷地占有利益	450,000
10 物件12	220,000	0.30	法定地上権	70,000
11 物件12	3,560,000	0.30	法定地上権	1,070,000
合計	8,310,000			1,590,000

キ 土地利用権等割合: 目的外建物1の土地利用権等を法定地上権不成立と判定し、建物が存することによる敷地占有利益を考慮して、その割合を10%と査定。
物件12の敷地利用範囲には法定地上権が成立するので、その割合を30%と査定。

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
9	4,530,000	-450,000		0.5	0.6	1.00	1,220,000
10	220,000	-70,000		0.5	0.6	1.00	50,000
11	3,560,000	-1,070,000		0.5	0.6	1.00	750,000
12	1,840,000	1,140,000	—	0.5	0.6	1.00	890,000
一括価格 (合計)							2,910,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 農家集落地域内の空家の事務所で工場地に隣接すること並びに物件9の土地に目的外建物が存しており、土地の一体利用が妨げられていること等を考慮

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	福井越前(県)－3
所在	越前市宮谷町48字下円道保1番34
住居表示	なし
価格	18,800 円/㎡
位置	「武生」駅 約5.9km
価格時点	令和6年7月1日
地積	215 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	北東8m舗装市道に接面
用途指定等	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

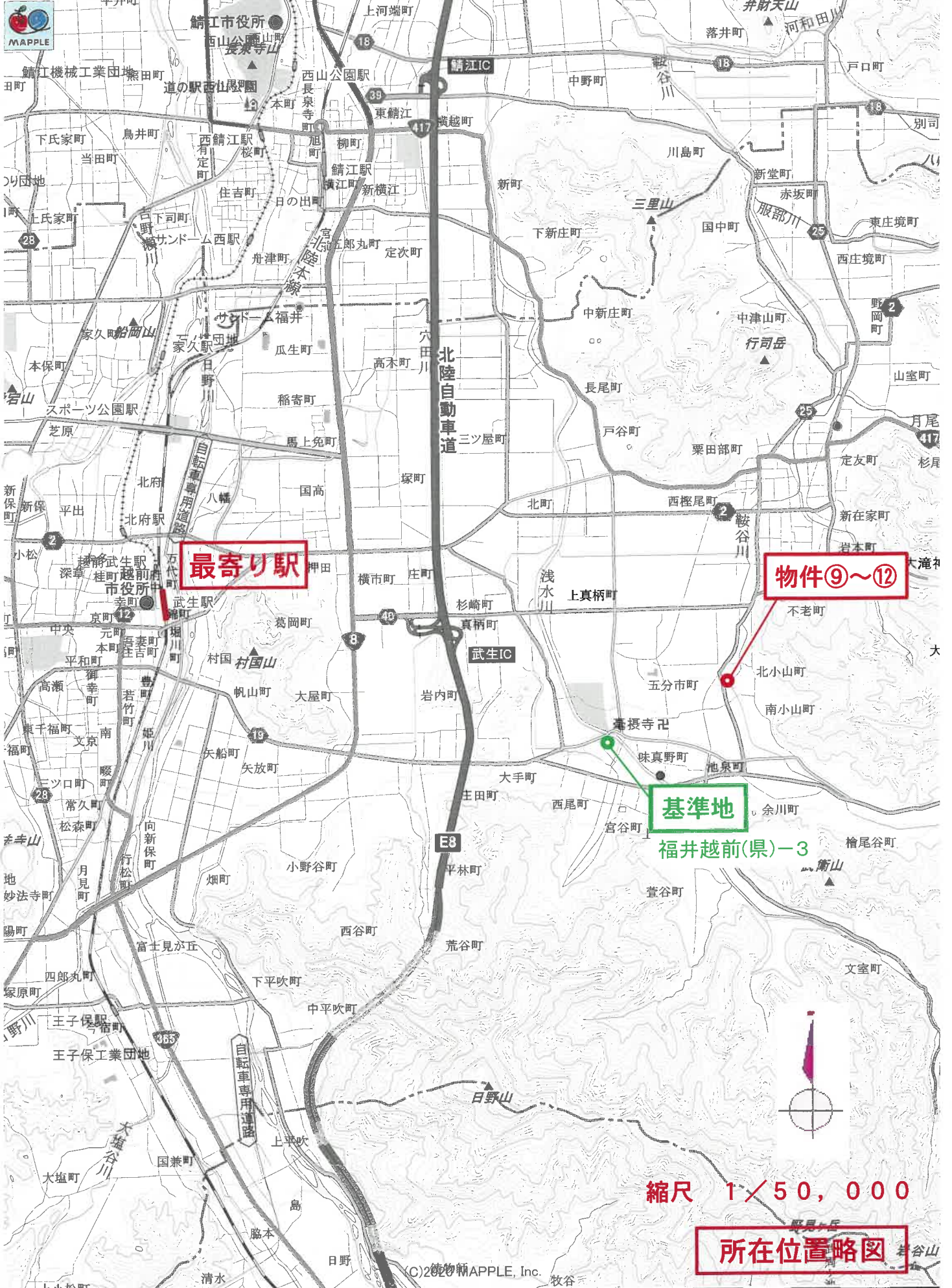
- ① 所在位置略図
- ② 住宅地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図
- ④ 建物間取図

【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

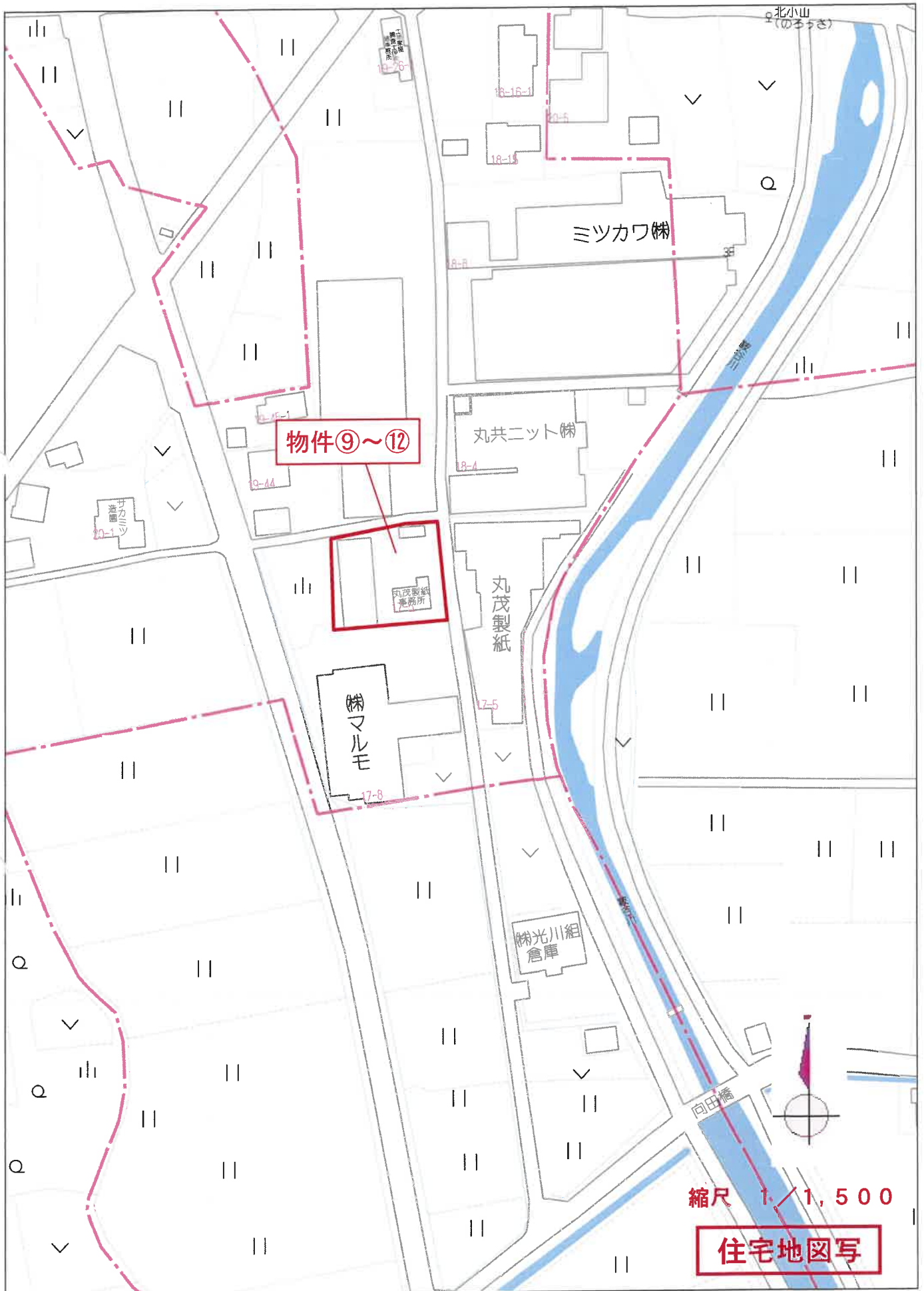
福井県越前市杉崎町 付近



縮尺 1 / 50,000

所在位置略図

地図上の1センチは約 500メートル
印刷中心は 東経 136度12分19秒 北緯 35度53分58秒



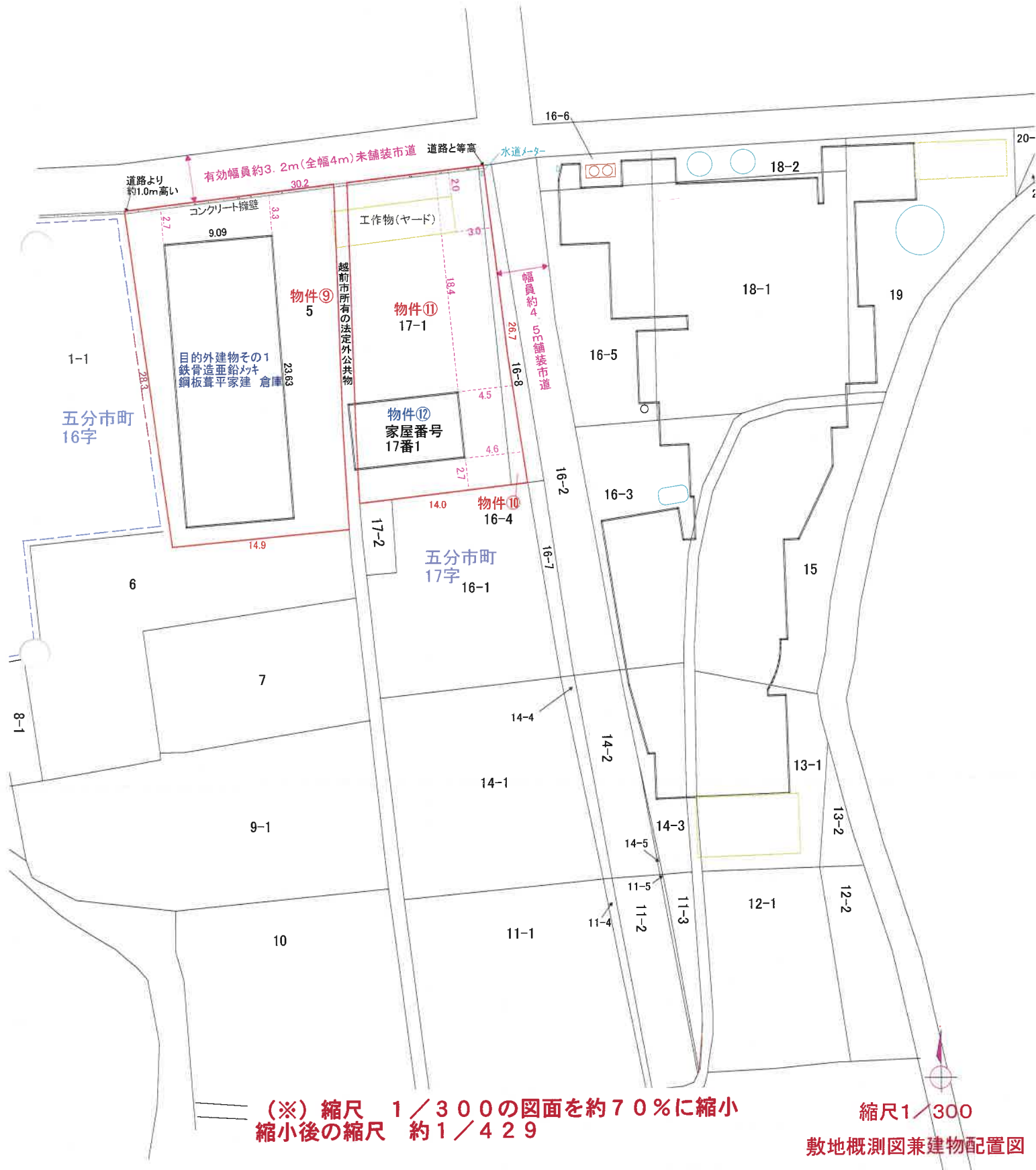
60m

1:1500

<対象物件(土地)>

番号	所在地番	地目		地積		
		登記	現況	①登記	②概測	②÷①
⑨	越前市五分市町17字下江口5番	雑種地	宅地	366.00㎡	463.15㎡	126.5%
⑩	越前市五分市町17字下江口16番4	雑種地	宅地	18.00㎡	22.20㎡	123.3%
⑪	越前市五分市町17字下江口17番1	宅地	宅地	287.60㎡	315.49㎡	109.7%
合計				671.60㎡	800.84㎡	119.2%

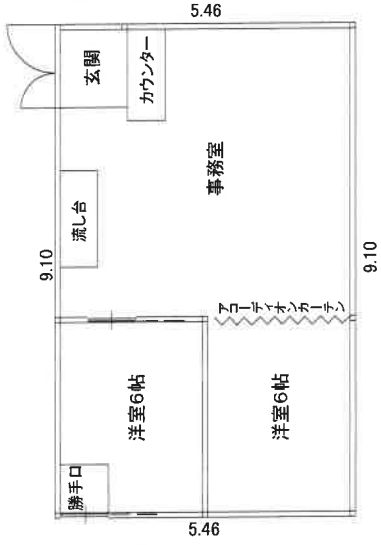
この図面はあくまで現況に基づき巻尺及び机上概測等により測定したもので、隣接地の所有者の立会い等による境界確認は行っており、実測図ではありません。



(※) 縮尺 1 / 300 の図面を約 70% に縮小
縮小後の縮尺 約 1 / 429

縮尺 1 / 300
敷地概測図兼建物配置図

物件⑫
家屋番号17番1



<対象物件(建物)>

物件番号	家屋番号	主・附	種類		構造	床面積			建築時期(登記)
			登記	現況		階	登記	概測	
⑫	17番1	主である建物	事務所	事務所	木造亜鉛メッキ鋼筋ふき平家建	1	49.68㎡	49.68㎡	平成21年4月2日新築

(※) 縮尺 1/1100の図面を約70%に縮小
縮小後の縮尺 約1/143



縮尺1/100
間取図