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。

（入札方法に関する問い合わせ）福井地方裁判所執行官室　☎0776-25-0012

令和　７年（ケ）第　　３４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５日
福井地方裁判所民事部
裁判所書記官　藤　田　博　文

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１１月２０日から 令和　８年１１月２７日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前１０時００分 福井地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前　９時５０分 福井地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日から 令和　８年１２月　４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１１月　５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, 2	1, 630, 000 1, 304, 000	一括	326, 000	42, 883	6, 126
1	930, 000				
2	700, 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。				

令和　7年（ケ）第　　34号

物　件　目　録

1（地上権）

（1）下記土地につき昭和４７年１２月２７日に設定された地上権

（2）登　　記　福井地方法務局武生支局

主　登　記　昭和５０年4月２２日受付第４１３３号

記

所　　在　越前市帆山町１０字桜馬場

地　　番　１３番6

地　　目　宅地

地　　積　３５０．００平方メートル

2　所　　在　越前市帆山町１０字桜馬場　１３番地6

家屋　番号　１３番6

種　　類　店舗・居宅

構　　造　鉄骨造陸屋根２階建

床　面　積　1階　　９０．２９平方メートル
2階　１０４．４０平方メートル

(現況)

構　　造　鉄骨・木造瓦葺３階建

床　面　積　1階　９０．２９平方メートル
2階　１０４．４０平方メートル
3階　約２４．５８平方メートル

令和　7年（ケ）第　　34号

物　件　明　細　書

令和　8年　2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、2】
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、2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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】
地上権が設定された土地の共有者Cは、地代の滞納がある旨主張している。

《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。

令和　7年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

１（地上権）

（１）下記土地につき昭和４７年１２月２７日に設定された地上権

（２）登　　記　　福井地方法務局武生支局

主　登　記　　昭和５０年4月２２日受付第４１３３号

記

所　　在　　越前市帆山町１０字桜馬場

地　　番　　１３番6

地　　目　　宅地

地　　積　　３５０．００平方メートル

２　所　　在　　越前市帆山町１０字桜馬場　１３番地6

家屋　番号　　１３番6

種　　類　　店舗・居宅

構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　　９０．２９平方メートル
２階　１０４．４０平方メートル

（現況）

構　　造　　鉄骨・木造瓦葺３階建

床　面　積　　１階　９０．２９平方メートル
２階　１０４．４０平方メートル
３階　約２４．５８平方メートル

令和７年（ケ）第３４号
令和７年　９月　８日受理
令和８年　１月１６日提出

現況調査報告書

（物件１・２）

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　（地上権）

（1）下記土地につき昭和４７年１２月２７日に設定された地上権

（2）登　　記　　福井地方法務局武生支局

主登記　　昭和５０年4月２２日受付第４１３３号

記

所　　在　　越前市帆山町１０字桜馬場

地　　番　　１３番6

地　　目　　宅地

地　　積　　３５０．００平方メートル

２　所　　在　　越前市帆山町１０字桜馬場１３番地6

家屋番号　　１３番6

種　　類　　店舗・居宅

構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

床面積　　1階　　９０．２９平方メートル

2階　１０４．４０平方メートル

（土地・建物用）

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）越前市帆山町第１０号１３番地６
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□畑（物件　）　□　（物件　）
形状	□公図のとおり　■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	□土地所有者　■その他の者（亡Ａ相続財産） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は、「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	競売対象は地上権である。
建物	物件２
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：鉄骨・木造瓦葺３階建 ■床面積：３階約２４．５８平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者（　） 上記の者が本建物を店舗・居宅（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 □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
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	■債務者 □
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（(■B（亡Aの妻)）の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□賃借権 □使用借権 ■地上権
占有開始時期		昭和５０年7月１５日
最初の契約等	契約日	昭和４７年１２月２７日
	期間	昭和４７年１２月２７日から ■令和１４年１２月２６日まで６０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	昭和４７年１２月２７日から ■令和１４年１２月２６日まで６０年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎年金１２５,３４５円（毎年末限り当年分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

本件地上権の期間は登記簿には存続期間２０年と記載されているが、借地借家法施行以前の昭和４７年１２月２７日設定であることから、借地法の堅固の建物の所有を目的とするものは６０年とする法定存続期間を採用した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■B（本件物件所有者亡Aの妻）	1　私は本件物件の所有者亡Aの妻です。本件物件は空き家として私が管理しています。 2　物件２建物は２０年位前まで１階店舗部分で息子が子供服の販売をし、その他の部分を息子家族が居宅として使用していました。 3　物件２建物の３階部分は３０年位前に増築しました。 4　物件１土地の地代は毎年末にCさんの弟のDさんが取りに来ており、必ず支払っていますから未払いはありません。 （令和７年１０月２３日聴取）
■C（物件１土地所有者）	1　私は物件１土地の所有者です。 2　私はDが賃料を受け取ることを承諾したことはありません。Bさんから私に対して地代を支払われたことは一度もありません。Dが地代を受け取っていたことは照会書によって初めて知りました。私に対して地代が支払われていませんから、未払いの地代を支払ってもらったうえで、建物を取り壊して土地を明け渡してもらいたいと思っています。 （照会に対する回答書の要旨）
■H（（E（Dの姉）の代理人司法書士））	1　私はDの姉Eの代理人です。Dは令和７年４月１４日に亡くなりました。物件１の地上権に関する地代は、土地の所有者であるFが受領していました。Fが平成１９年に亡くなってからはD又はFの妻Gが受領していました。Gが平成２６年に亡くなってからはDが受領しています。D、E、GはFと同居の親族ですから地代の受領権原があると思っていたようです。 （照会に対する回答書の要旨）

（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２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９月９日（火） 10：00　－　10：10 （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９月10日（水） 15：10　－　15：20	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和７年９月19日（金） 15：45　－　15：55 （全物件）	越前市役所	Ａの戸籍の附票を請求
令和７年９月22日（月） ：　－　： （全物件）	当庁	Ｂに通知書を送付 （郵送）
令和７年10月23日（木） 13：00　－　14：00	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 Ｂから聴取
令和７年11月13日（木）	当庁	Ｃに照会書を送付 （郵送）
令和７年12月８日（月）	当庁	Ｄに照会書を送付 （郵送）

（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。

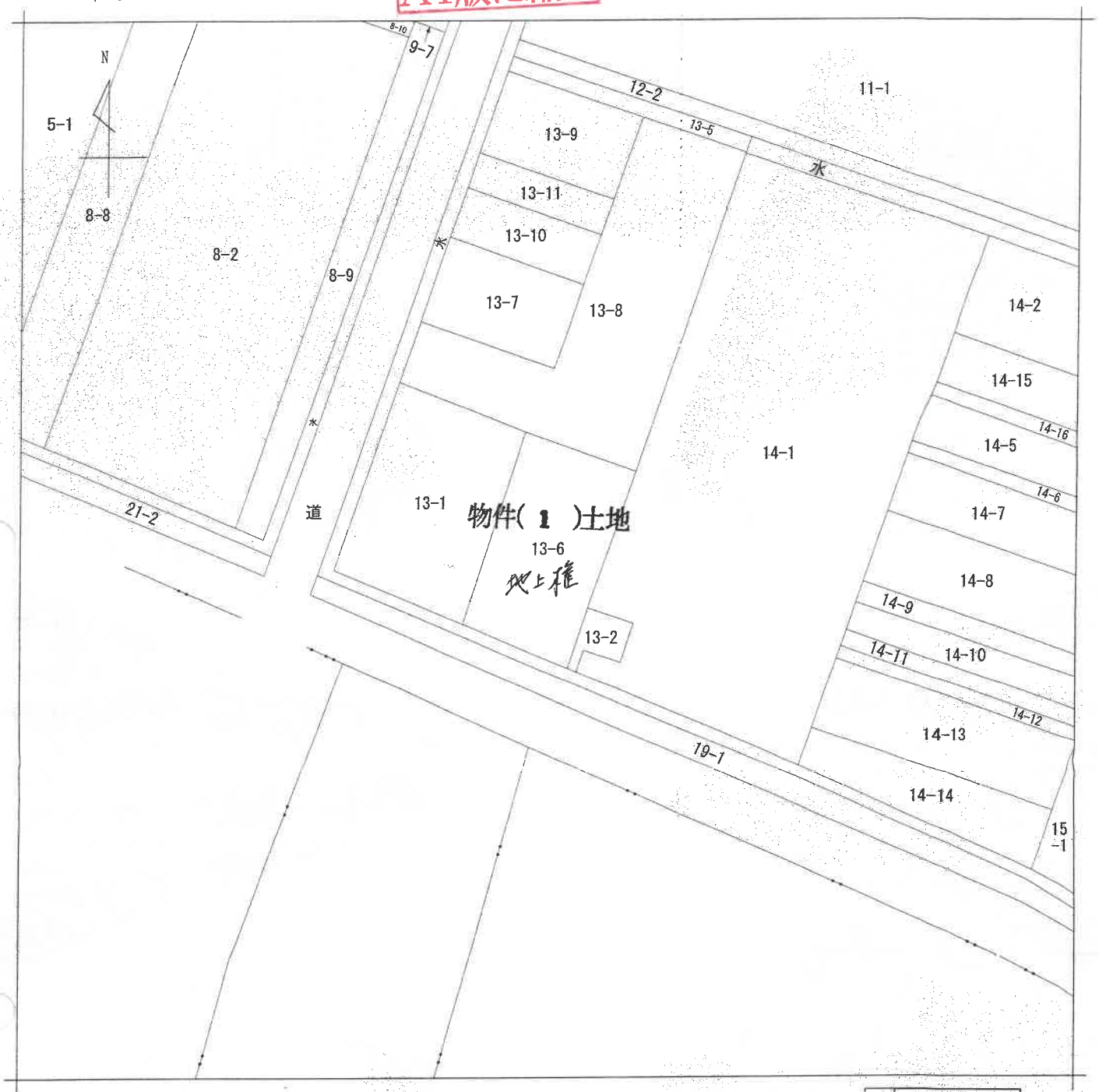
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者により解錠し、立会人　を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

□　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

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。



請求部分	所在	越前市帆山町１０字桜馬場			地番	13番6		
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	土地改良所在図
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。

(福井地方法務局武生支局管轄)

令和7年9月9日

福井地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：7-1

(1/1)

(1 枚目)

公用

公用

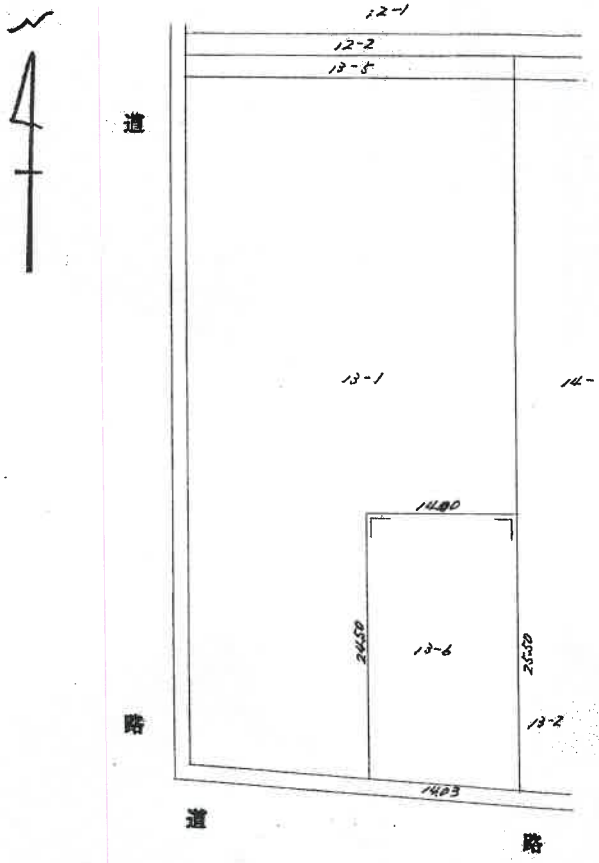
登記年月日：昭和50年4月18日

0243722 越前市と変更

地積測量図

地番	13の6　13-1
土地の所在	武生市帆山町10字桜馬場

前	13-1	後	13-6 13-1	新	13-6 13-1



13の6　1400 × (24.50 + 25.50) × 1/2 = 350.0000　地積 350.00㎡

13の1　1,939 − 350.0000 = 1589.0000　地積 1,589.00㎡

作製年月　昭和五拾年四月五

平成 昭和 50年4月18日登記

縮尺　1/500

（福井土地家屋調査士会）

A4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（福井地方法務局武生支局管轄）

令和7年9月9日　福井地方法務局

登記官

[redacted]

（8枚目）

[redacted]

請求番号：7-2

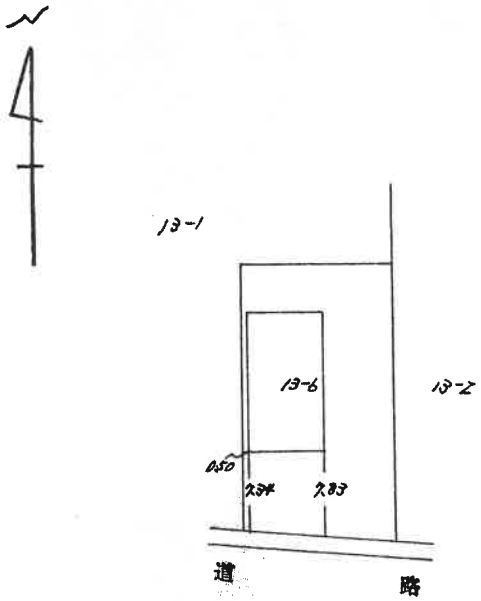
公用

登記年月日：昭和50年7月22日

越前市と変更　0023211

建　物　図　面

家屋番号	13番6
建物の所在	武生市帆山町10字13番地6



縮尺	1/500

（日調連13）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日　昭和五拾年六月五日

平成 昭和 50年7月22日登記

申請人

[redacted]

A4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（福井地方法務局武生支局管轄）

令和7年9月9日　福井地方法務局

登記官

[redacted]

（9枚目）

請求番号：7-3

公用

登記年月日：昭和50年7月22日

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。

（福井地方法務局武生支局管轄）

令和7年9月9日　福井地方法務局

登記官

（10枚目）

越前市と変更　0023212

各階平面図

家屋番号	13番6
建物の所在	武生市帆山町10字13番地6

作製年月　昭和五拾年六月壱日

平成 昭和 50年7月22日登記

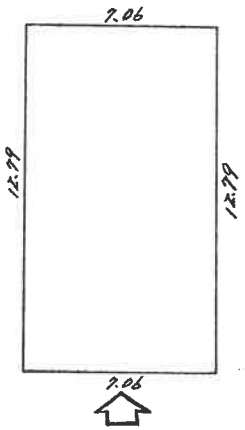
A4版に縮小

[redacted]

[redacted]

N

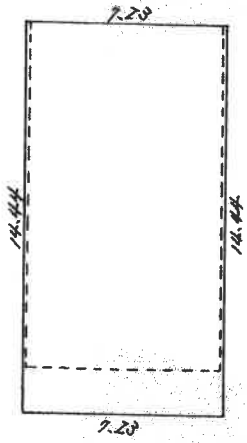
1階



7.06 × 12.79 = 90.2974

床面積 90.29㎡

2階



7.23 × 14.44 = 104.4012

床面積 104.40㎡

（日調連14）

縮尺　1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：7-3

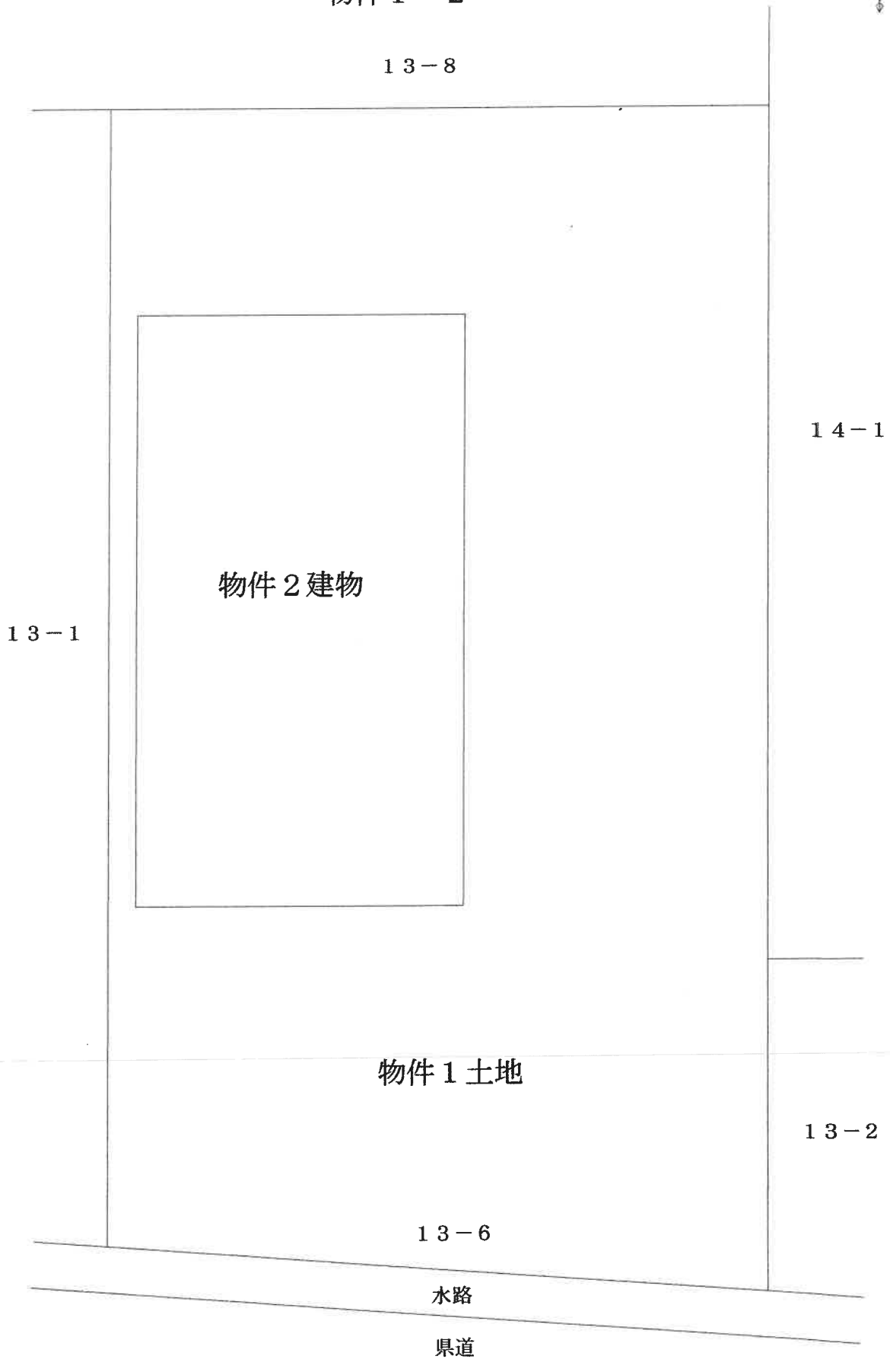
(2/2)

土地建物位置関係図

（写真、位置方向説明図）

物件１・２

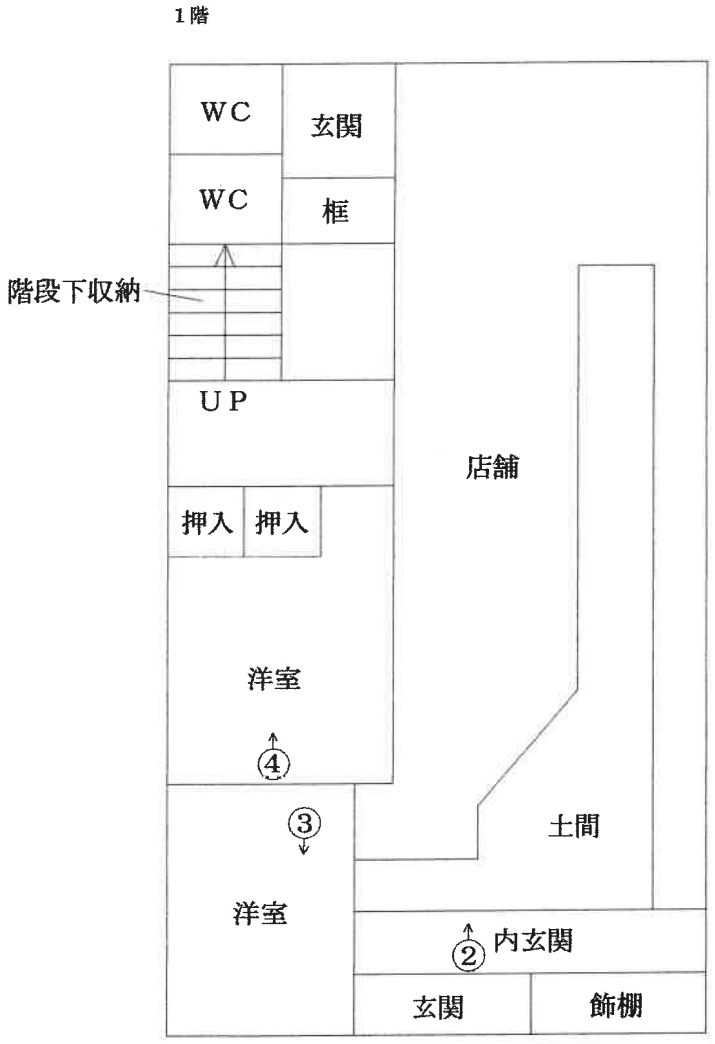




建物間取図

（写真、位置方向説明図）

物件２建物



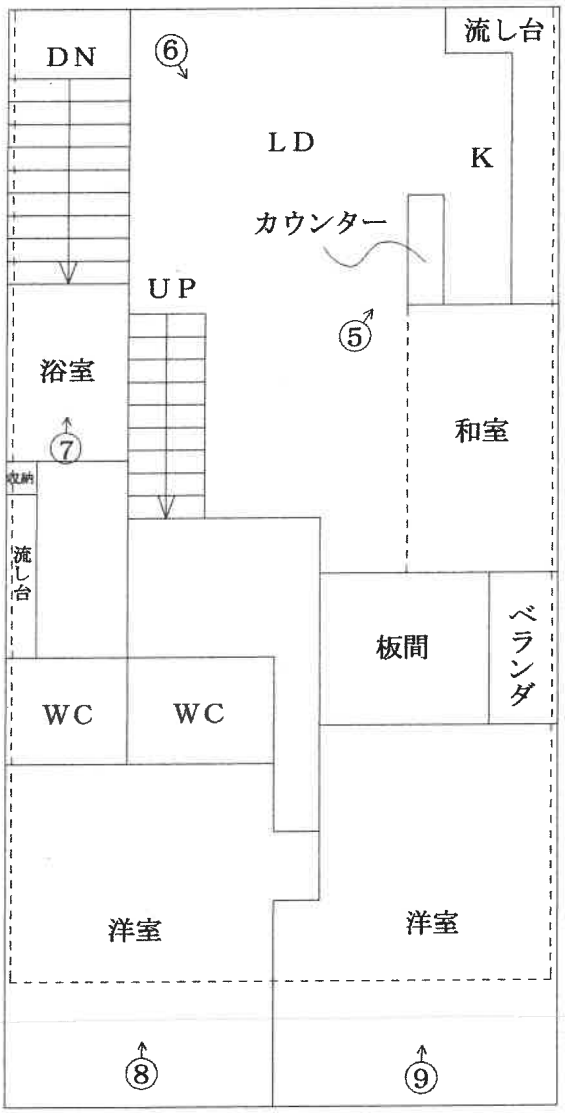
←◯ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

（写真、位置方向説明図）

物件２建物

2階



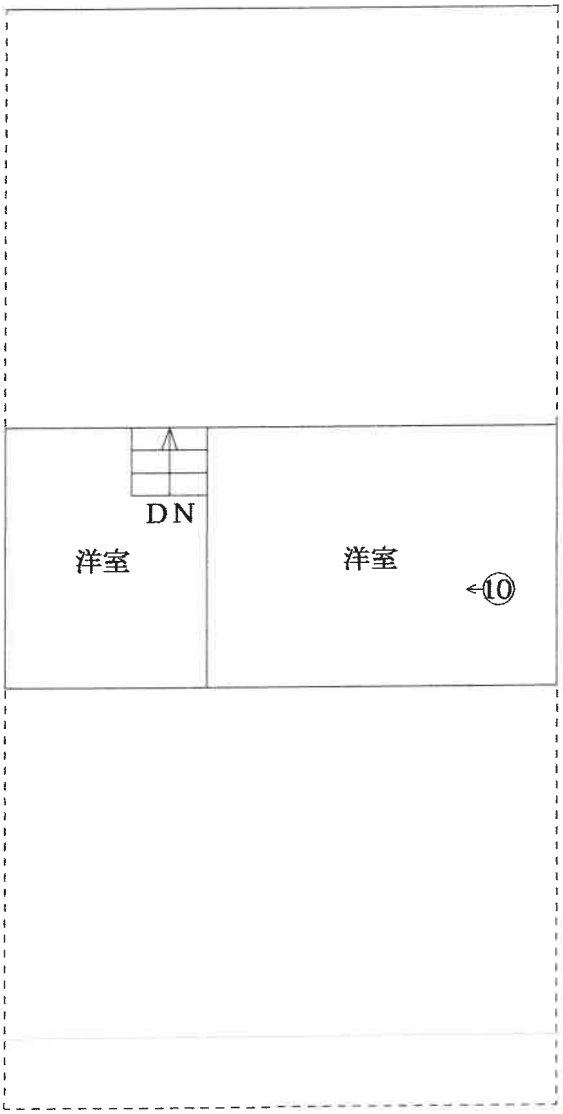
←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

（写真、位置方向説明図）

物件２建物

3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



写真番号　2

物件２建物の内部を撮影



写真番号　3

物件２建物の内部を撮影



写真番号　4

物件２建物の内部を撮影



写真番号　5

物件２建物の内部を撮影



写真番号　6

物件２建物の内部を撮影



写真番号　7

物件２建物の内部を撮影



写真番号　8

物件２建物の内部を撮影



写真番号　９

物件２建物の内部を撮影



写真番号　１０

物件２建物の内部を撮影



令和　7　年（　ケ　）第　34　号
令和　7　年　　10　　月　23　日 現地調査
令和　7　年　　11　　月　10　日 現地調査
令和　8　年　　1　　月　26　日 評　　価

福井地方裁判所　御中

評　　価　　書

物件①・②に対応

評価人　不動産鑑定士

梅田　　真 ㊞

第1　評価額

一　括　価　格	
金 2,320,000 円	
内　訳　価　格	
物件1（地上権）	金 1,324,000 円
物件2（建物）	金 996,000 円

1.　一括価格は、物件1・2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・2の内訳価格は、一括価格を物件1の地上権価格と物件2の建物価格の価格比で按分して求めた価格である。

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
1	(1)下記土地につき昭和47年12月27日に設定された地上権		
	(2)登記 主登記	福井地方法務局武生支局 昭和50年4月22日受付第4133号	
	所在 地番 地目 地積	越前市帆山町10字桜馬場 13番6 宅地 350.00㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	越前市帆山町10字桜馬場13番地6 13番6 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階　90.29㎡ 2階　104.40㎡ 合計　194.69㎡	鉄骨・木造瓦葺3階建 1階　90.29㎡ 2階　104.40㎡ 3階　24.58㎡ 合計　219.27㎡
番　号	特　記　事　項		
1・2	・土地については、昭和47年12月27日を原因日とする地上権が設定され、鉄骨造建物所有目的、存続期間20年で地上権登記がなされている。 ・建物については、約30年前に増築されている。		

.

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1）

位置・交通	ハピラインふくい線「武生」駅より 南東方　約 1.8 km　（道路距離）	
付近の状況	越前市の中心部から南東方に位置し、小規模の店舗・一般住宅等が建ち並ぶ地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	非線引き都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	350.00 ㎡
	間口	約 14.0 m
	奥行	約 25.5 m
	形状	長方形地
接面道路の状況	南側　約10m舗装県道（建築基準法第42条第1項に該当する） 高低差　等高	
土地の利用状況等	物件1の土地は物件2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東側隣接地は公園、南側は県道を介して住宅、西側は店舗、北側は公園である。	
供給処理施設	上水道	前面道路に本管あり（敷地内引込有）
	ガス配管	前面道路に本管なし
	下水道	前面道路に本管あり（敷地内引込無）　※合併浄化槽を利用
特記事項	・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）や全部事項証明書の履歴から宅地として使用されていたものと推定され、土壌汚染の特段の端緒は認められず、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。	
	・物件2の建物の物件1の土地に対する敷地利用権原について、土地に地上権設定登記が行われており、賃料の授受も認められるため、占有権原は借地権（地上権）であるものと思料する。なお、占有関係の概要は現況調査報告書参照。	
	・物件1の土地の境界について、境界標は設置されていないが、地積測量図が存しており、周囲との境界は概ね明瞭である。	

※ 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2)

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50年7月15日 新築 経過年数 50 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕様	構造	鉄骨・木造
	屋根	瓦葺
	外壁	防火サイディング貼、杉板貼
	内装	化粧合板貼、ビニールクロス貼
	天井	化粧石膏ボード貼、ビニールクロス貼
	床	畳、フローリング貼、パーケットフロア貼、タイルカーペット貼
	設備	給水、電気、排水
	その他	なし
床面積(現況)		第3の目的物件欄記載のとおり。
現況用途等		現況用途 店舗・居宅 間取り 間取図のとおり
品等		普通
保守管理の状態		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		・アスベスト含有吹付材については目視可能な部分については使用されていない。また、成形板等の資材についてはアスベストの含有の有無は不明である。 ・物件2の建物の物件1の土地に対する敷地利用権原について、土地に地上権設定登記が行われており、賃料の授受も認められるため、占有権原は借地権(地上権)であるものと思料する。なお、占有関係の概要は現況調査報告書参照。 ・1階は子供服の店舗であったが、20年前に廃業しており空き店舗で、2階と3階は居宅である。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　建付地価格（物件1）

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	28,100	1.00	350.00	0.8	7,870,000

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

地価公示　福井越前5－3

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
34,900 円／㎡	×	99 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 123	≒	28,100 円／㎡

◇ 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：（相乗積）　街路条件　1.00　交通接近条件　1.05　環境条件　1.15　行政的条件　1.02

イ　個別格差：（相乗積）　なし　1.00

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2)

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、附属工作物等の価格を加味し、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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	270,000	219.27	0.04	2,370,000

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。

物件2の建物

経過年数 50 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 30% (※)

残価率 5%

・現価率＝ $0.05^{\left(\frac{\text{経過年数}\ 50\text{年}}{\text{経過年数＋経済的残存耐用年数}\ 51\text{年}}\right)} \times (1 - 0.30)$

→ 0.0371 ≒ 0.04

(※)保守・管理の状態がやや劣ることを考慮

2　評価額の判定

前記により求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ≒ウ
1	7,870,000	0.40	借地権（地上権）	3,148,000

イ　物件1の土地利用権は、占有権原が借地権（地上権）であり、地域の実情・契約内容等を考慮してその割合を40％と判定した。

ウ　借地権譲渡の際の貸主に支払うべき名義書換料相当額は賃借権の場合の借地権取引に必要であるが、本件は地上権（物権）で、地主の承諾は不要であることから、考慮しない。

②　評価額

物件番号	基礎となる価格（円） （1②） ア	土地利用権等価格の加算（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
2	2,370,000	3,148,000	－	0.7	0.6	1.00	2,320,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正：　借地権付建物であることから自用の建物及びその敷地（完全所有権）と比較して市場性が劣ることを考慮

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

※　評価額の内訳価格について

物件1の土地の地上権価格と物件2の建物価格の価格比で評価額を按分した内訳価格は以下のとおりである。

土地と建物の内訳	評価額（内訳価格）
物件1の土地の借地権（地上権）の内訳価格	1,324,000
物件2の建物の内訳価格	996,000
合計	2,320,000

第6　参考価格資料

地価調査価格	福井越前(県)5－3
所在	越前市神明町213番
住居表示	なし
価格	34,900 円/㎡
位置	「武生」駅 約800m
価格時点	令和7年7月1日
地積	145 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接面街路	南9m舗装県道に接面
用途指定等	非線引き都市計画区域 近隣商業地域、準防火地域 建蔽率 80% 容積率 200%
地域の概要	小売店舗のほかに、一般住宅等が見られる近隣商業地域

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

別紙　土地の地上権設定契約の概要

【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

別紙　土地の地上権設定契約の概要

物件１の土地の地上権設定契約の概要

占有権限		地上権
利用目的		鉄骨造建物所有
地上権設定者		Ｆ
地上権者		Ａ
設定契約日		昭和47年12月27日　（登記上の原因日を記載）
占有開始日		昭和５０年７月頃
契約数量		350.00㎡
当初契約期間		２０年間 ただし、法定存続期間は６０年間
年額支払賃料	金額	125,345 円 ※３．３㎡につき１年玄米３kgに相当する金員（２升相当）
	支払時期	毎年12月末日限り支払う（支払方法定めなし）。
一時金	名称	無
	金額	円
	性質	
契約書の有無		無
合意書・覚書等の有無		無
特記事項		・登記上は存続期間２０年で締結されているが、旧借地法第１１条及び第２条に基づき、存続期間は６０年であるものと思料する。

福井県越前市堀川町　付近



縮尺　１／８，０００

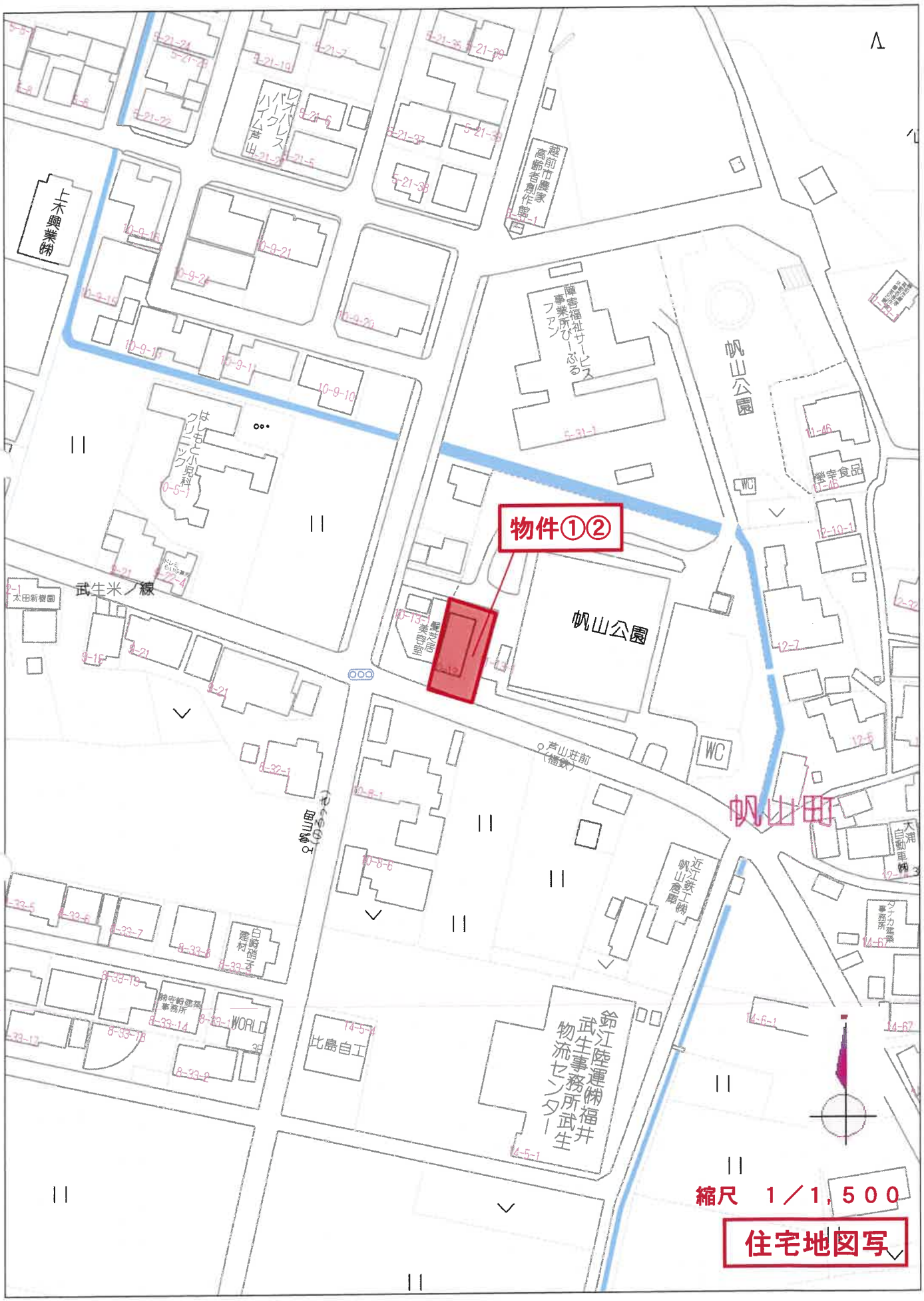
所在位置略図

1：8,000 相当

地図上の1センチは 約 80 メートル

印刷中心は 東経 136度10分20秒　北緯　35度53分54秒

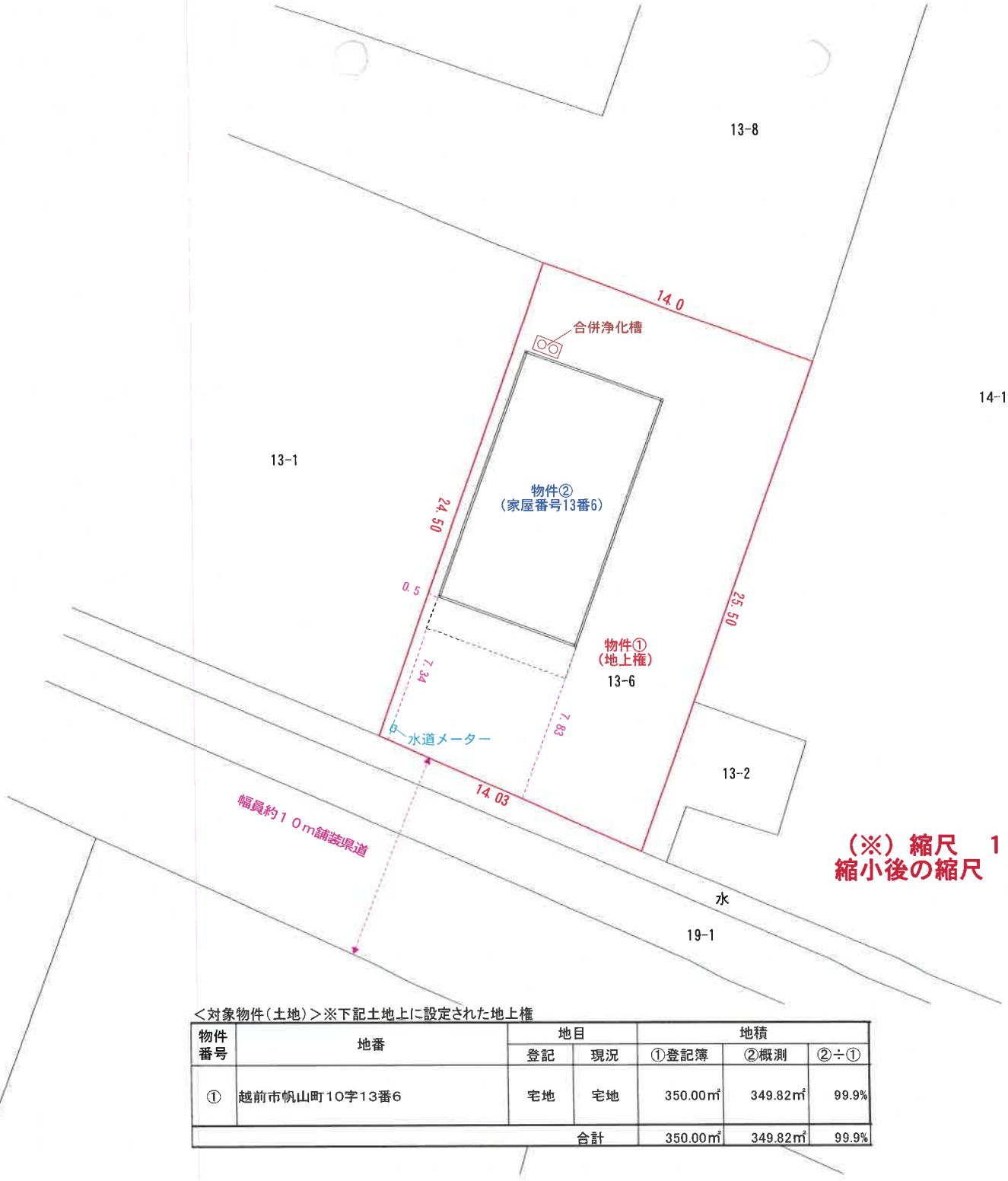
福井県越前市帆山町10-13付近



60m

1:1500

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.



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らず、実測図ではありません。

（※）縮尺　１／２００の図面を約７０％に縮小
縮小後の縮尺　約１／２８６

縮尺１／２００

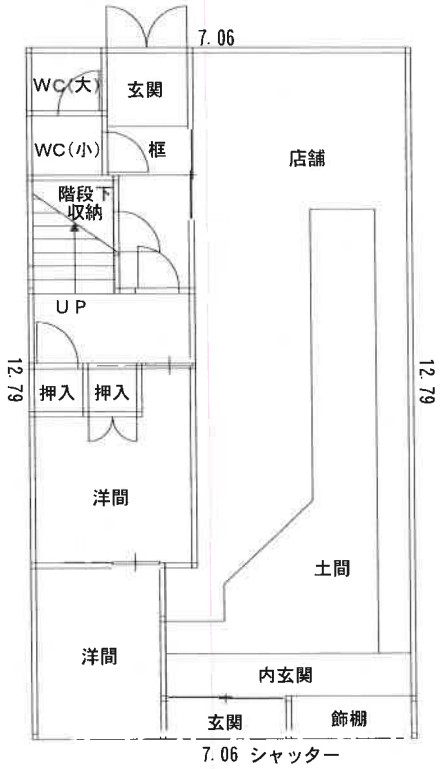
敷地概測図兼建物配置図

＜対象物件（土地）＞※下記土地上に設定された地上権

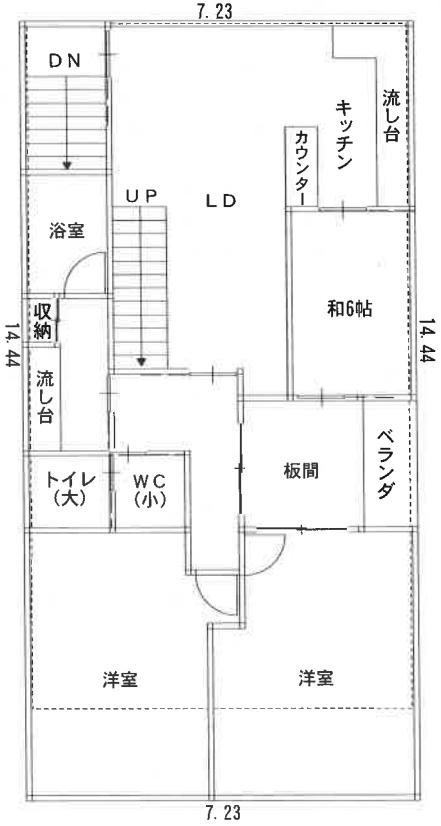
物件番号	地番	地目		地積		
		登記	現況	①登記簿	②概測	②÷①
①	越前市帆山町10字13番6	宅地	宅地	350.00㎡	349.82㎡	99.9%
			合計	350.00㎡	349.82㎡	99.9%

物件②

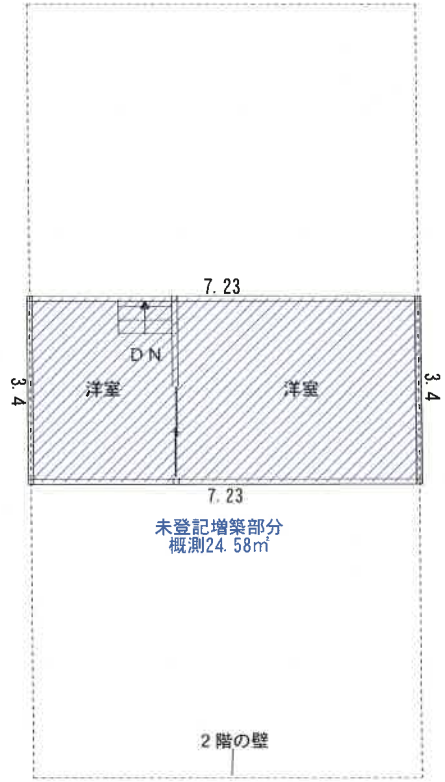
（１階）



（２階）



（３階）



＜対象物件(建物)＞

物件番号	家屋番号	主・附	種類		構造 (上段:登記、下段:現況)	床面積			建築時期
			登記	現況		階	登記	概測	
②	13番6	主である建物	店舗・居宅	店舗・居宅	鉄骨造陸屋根2階建 (鉄骨・木造瓦葺3階建)	1	90.29㎡	90.29㎡	昭和50年7月15日新築
						2	104.40㎡	104.40㎡	
						3		24.58㎡	
						計	194.69㎡	219.27㎡	

（※）縮尺　１／１００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