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　８年（ケ）第　　２６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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	610,000 488,000		122,000	16,325	2,915
備考					

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　小浜市城内二丁目４号川口　１番地１

家屋　番号　　１番１の８

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　３８．２６平方メートル
２階　２４．８４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　26号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月30日
福井地方裁判所民事部
裁判所書記官　藤　田　博　文

1　不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要

なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番1番1の一部（約77．85平方メートル）、所有者：小浜神社）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《注　　意　　書》

1　本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　小浜市城内二丁目４号川口　１番地１

家屋　番号　　１番１の８

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　３８．２６平方メートル
２階　２４．８４平方メートル

令和８年（ケ）第２６号
令和８年　６月１７日受理
令和８年　７月２８日提出

現況調査報告書

（物件１）

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

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　小浜市城内二丁目４号川口　１番地１

家屋　番号　　１番１の８

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　３８．２６平方メートル
２階　２４．８４平方メートル

（建物用〈単独〉）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	小浜市城内二丁目１番２２号
建物	物件１
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある 種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 □「占有者及び占有権原」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
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（目的外土地用（単独））

目　的　外　土　地　の　概　況　（物件１関係）

所在	小浜市城内二丁目４号川口
地番	１番１
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	９６０．７０平方メートル（□全部　■７７．８５平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（小浜神社）
その他の事項	

■関係人（□（建物所有者）■C（小浜神社宮司））の陳述／■提示文書（宅地賃貸借契約証書）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成８年７月２４日
最初の契約等	契約日	平成８年頃
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 ■不明　□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	令和２年７月５日から　■令和２２年７月４日まで２０年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎月金３,５３０円（毎月末限り当月分支払）
地代前払		
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		■ない　□ある（平成　年　月　日現在　金　円）
契約解除		■ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■ない □ある　福井地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
その他		占有開始時期は建物登記簿の新築年月日とした。 将来、物件１建物を取り壊すための積立金として、毎月６,４７０円の支払い有り。
執行官の意見		■上記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関　係　人　の　陳　述　等

陳　　述　　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■近隣住人	１　私は本件物件の近隣住人です。本件物件にはＡさんとＡさんの母親Ｂさんの二人で居住していましたが、Ｂさんが施設に入られてからはＡさん一人が居住しています。 ２　物置に積み上げられているゴミについては、Ａさんの弟が来た時に処分してくださいと依頼したら承諾してくれましたが、まだ処分されていません。 （令和８年７月２３日聴取）
■Ｃ（小浜神社宮司）	１　私は本件物件の敷地を所有している小浜神社の宮司です。最初の土地賃貸借契約は私の父とＡさんがしましたから、私は内容を詳しく知りません。Ａさんのお姉さんであるＤさんに連帯保証人になってもらうため、令和２年７月５日に賃貸借契約を結び直しました。 ２　将来に建物を取り壊すための積立金として、毎月６,４７０円支払ってもらっています。回答書に敷金有りと記載しているのは、この積立金のことです。毎月の受領額は地代と積立金を合算した１万円です。 ３　本件物件を競売によって買い受けた方には引き続き土地を貸しても良いと思っていますが、現在の地代、積立金が安いので、増額を考えています。 （令和８年７月２１日聴取及び回答書の要旨）

（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　近隣住人の陳述及び建物内にあったA宛の郵便物等により本件物件をAが使用、占有していると認めた。
3　本件物件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８年６月１８日（木） ９：１０　－　９：２０	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８年６月２９日（月） １４：００　－　１４：０５	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 A宛の通知書を投函
令和８年７月１０日（金）	当庁	Aに期日通知書を郵送
令和８年７月１４日（火）	当庁	小浜神社に照会書を郵送
和８年７月２１日（火） ９：００　－　９：０５	当庁	Cから聴取（電話）
令和８年７月２３日（木） １１：００　－　１２：００	物件所在地	評価人と同行 立入調査・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 近隣住人から聴取
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■　令和８年７月２３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、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

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

□　令和　年　月　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

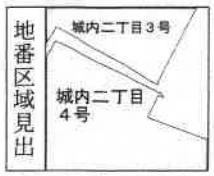
□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	小浜市城内二丁目４号川口				地番	1番1		
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。

(福井地方法務局小浜支局管轄)

令和8年6月18日

福井地方法務局

請求番号：2-1 登記官 [redacted]

(1/1)

(7 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成13年12月3日

012712

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。
（福井地方法務局小浜支局管轄）
令和8年6月18日
福井地方法務局
登記官
[redacted]

（8枚目）

地積測量図

地番	1－1
土地の所在	小浜市城内二丁目4号川口

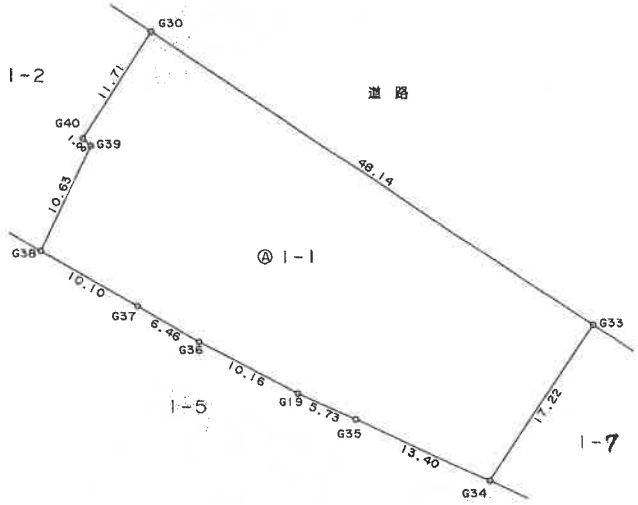
前	1－1	後	1－1	新	1－1

平成壱参年壱月参日 登記

A4版に縮小

求積表

地番	Ⓐ 1－1			
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
G34	872.032	915.376	21.580	18818.450560
G33	886.447	924.803	-30.577	-27104.889919
G30	913.227	884.799	-46.273	-42257.752971
G40	903.333	878.530	-5.514	-4980.978162
G39	902.677	879.285	-3.863	-3487.041251
G38	893.101	874.667	4.155	3710.834655
G37	888.079	883.440	14.361	12753.702519
G36	884.831	889.028	14.563	12885.793853
G19	880.063	898.003	14.195	12492.494285
G35	877.682	903.223	17.373	15247.969386
			合計	-1921.417045
			合計面積	960.7085225
			地積	960.70 ㎡



境界標の種類	測点名
金属標	G34
金属鋲	G30, G33 G35, G19 G37
合成樹脂杭	G38, G39 G40

作製者	土地家屋 [redacted]	（平成13年11月29日作製）	申請人	代表 [redacted]	縮尺	1／500

（福井県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：2-2

公用

登記年月日：平成8年9月26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。

（福井地方法務局小浜支局管轄）

令和8年6月18日　福井地方法務局

登記官

（9枚目）

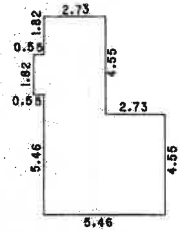
106828 各階平面図

建物図面
各階平面図

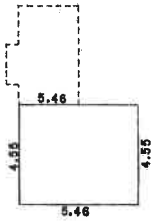
家屋番号	1番1の8
建物の所在	小浜市城内二丁目4号川口1番地1

昭和 8年9月26日登記

単位＝m

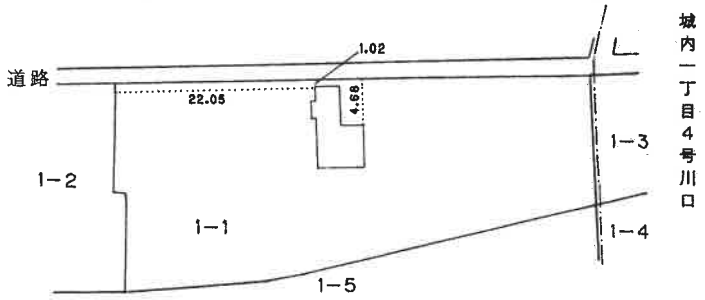


一階



二階





城内二丁目4号川口

求積

一階

1.82	×	0.55	=	1.0010
9.10	×	2.73	=	24.8430
4.55	×	2.73	=	12.4215
				38.2655

床面積　38㎡26

二階

4.55	×	5.46	=	24.8430

床面積　24㎡84

単位＝m

作製者 [redacted]　9日作製）　縮尺 1/250

（用紙）

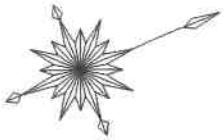
申請人 [redacted]　縮尺 1/600

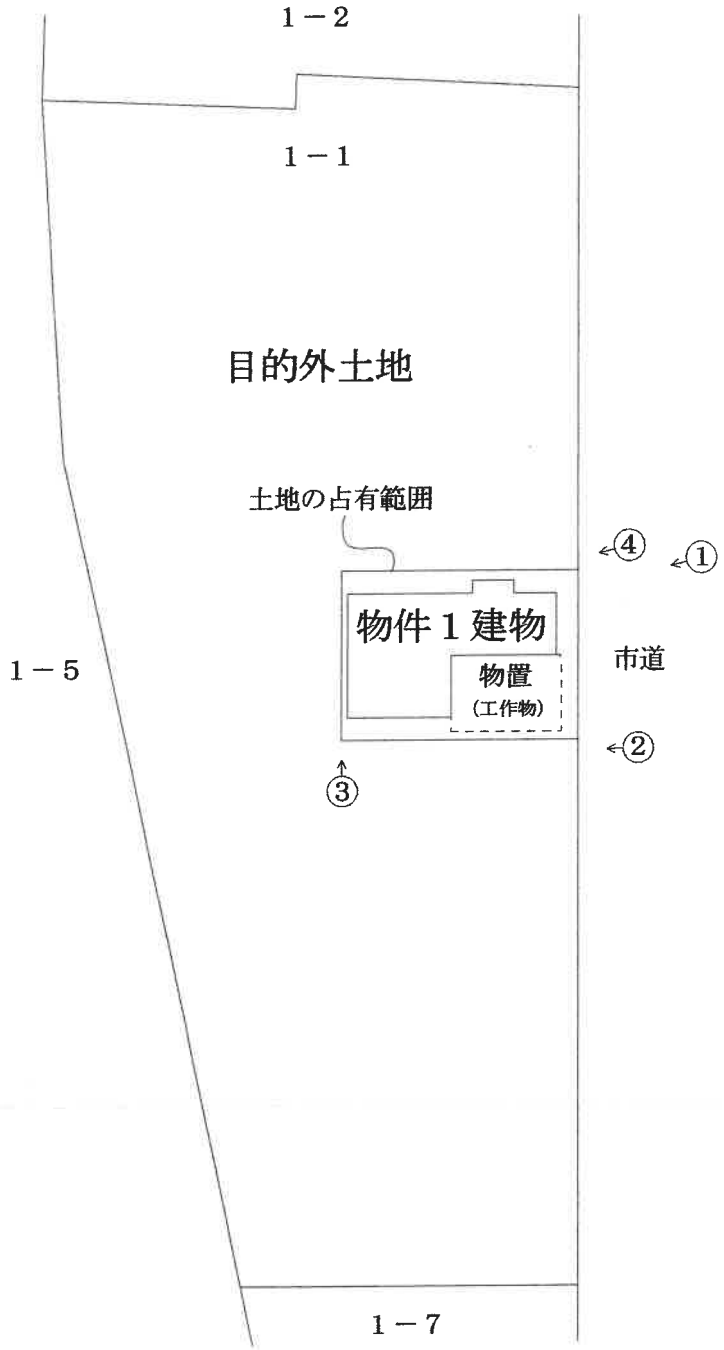
A4版に縮小

請求番号：2-3

土地建物位置関係図

（写真、位置方向説明図）



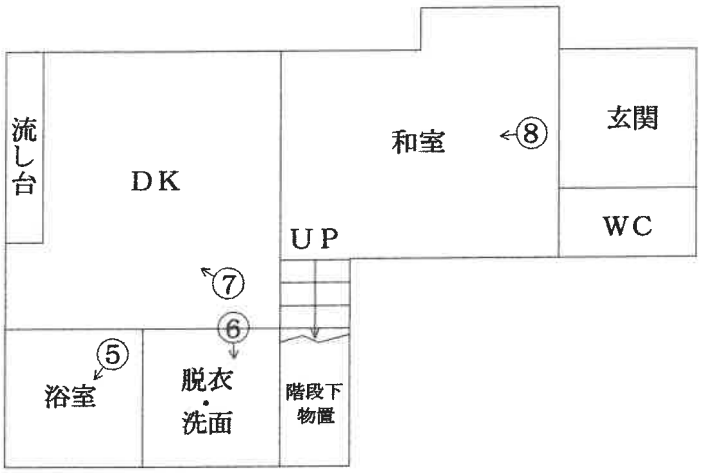


←◯ 写真、撮影位置、方向

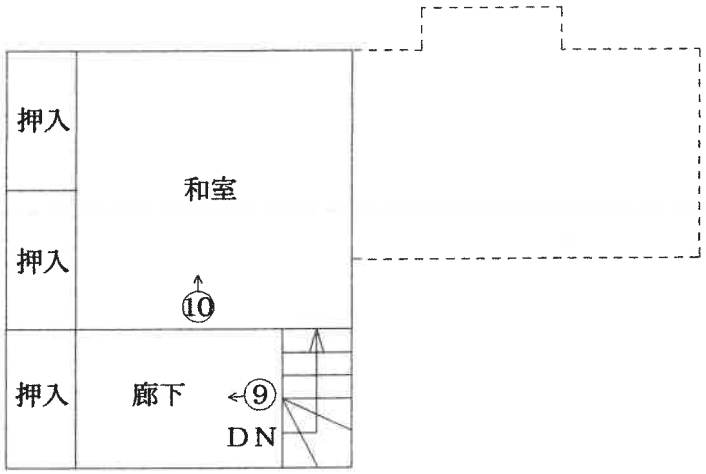
建物間取図

（写真、位置方向説明図）

1階



2階



←◯ 写真、撮影位置、方向

写真番号　1

本件競売物件の全景を撮影



物件１建物

写真番号　2

本件競売物件の南東側を撮影



カーポート

写真番号　３

本件競売物件の南西側を撮影



物件１建物

写真番号　４

本件競売物件の北西側を撮影



物件１建物

写真番号　5

物件１建物の内部を撮影



写真番号　6

物件１建物の内部を撮影



写真番号　7

物件１建物の内部を撮影



写真番号　8

物件１建物の内部を撮影



写真番号　９

物件１建物の内部を撮影



写真番号　１０

物件１建物の内部を撮影



令和　8　年（　ケ　）第　26　号
令和　8　年　　7　　月　23　日現地調査
令和　8　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

山田　恭央　㊞

第1 評価額

物件番号	評価額
1	610,000 円

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

   したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3　目的物件

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	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	小浜市城内2丁目4号川口1番地1 1番1の8 居宅 木造瓦葺2階建 1階　38.26㎡ 2階　24.84㎡ 合計　63.10㎡	左記に同じ。

番　号	特　記　事　項
1	なし

②目的外土地

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

符号	所　在　等	登　　記	現　　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	小浜市城内2丁目4号川口 1番1 宅地 960.70㎡　　のうち	左記に同じ。 契約　77.85㎡

符号	特　記　事　項
1	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（目的外土地1）

物件番号		1の敷地	
位置・交通		JR小浜線「小浜」駅より 北方　約　1.6　km（道路距離）	
付近の状況		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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	非線引都市計画区域
		用途地域	第1種中高層住居専用地域
		建ぺい率	60%　（基準容積率は同じ）
		容積率	200%　（基準容積率は160%）
		防火規制	なし
		その他の規制	なし
画地条件	地積	約　77.85　㎡（借地面積）	
	間口	約　7.9　m	
	奥行	約　9.9　m	
	形状	長方形	
接面道路の状況		北側　約3.2m舗装市道（建築基準法第42条2項に該当） 高低差　等高	
土地の利用状況等		物件1の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側及び西側は一般住宅、南側は社員寮、北側は市道を介して一般住宅である。借地契約の詳細は現況調査報告書記載のとおり。	
供給処理施設	上水道	前面道路に本管あり	
	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	
特記事項		・借地部分（契約面積）は、目的外土地1（小浜市城内2丁目4号川口1番1　宅地　960.70㎡（登記簿記載））のうち、契約書では77.85㎡とされている。 ・上記目的外土地1（全体地）のうち、南側の一部が南川の河川保全区域に含まれる可能性があるが、対象地は含まれていない。また、全体地の東側及び南側道路は市道である。 ・対象建物の敷地権範囲内の北西側に電柱が介在し、北東側境界の東側には南側敷地の社員寮が利用していると思われる量水器が存している。 ・前面道路は建築基準法第42条2項道路であり、北側敷地はすでにセットバック済みである。	

	・ 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、過去の空中写真（昭和50年）では住宅等であったと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。

※ 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1)

物件番号		1
区分		主たる建物
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8年7月24日新築 経過年数 30 年 経済的残存耐用年数 3 年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	鉄板貼
	内装	ビニールクロス、タイル
	天井	ビニールクロス、化粧合板
	床	フローリング、ビニールシート、畳
	設備	電気、給水、排水、衛生設備、石油給湯器
	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 居宅 間取り 間取図のとおり
品等		普通
保守管理の状態		2階北側バルコニー下の外壁に雨だれによるサビが見られるほか外壁等には経年相応の劣化もみられる。また、敷地内には多数の動産が放置されており、建物内の内装やクロスにも汚れや破損、大きな落書きが見られることから、建物の保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特記事項		・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。 ・建物1階北東側に附属工作物物置が2階北西側に附属工作物バルコニーが設置されている。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　建付地価格（目的外土地1）

目的外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	建付減価補正率 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ≒オ
1	18,500	0.89	77.85	0.85	1,090,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　小浜(県)-4

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
20,000 円／㎡	×	97	／ 100 ×	100	／ 100 ×	100	／ 105 ≒	18,500 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

◇ 地域格差：（相乗積）　街路条件　1.02　交通接近条件　0.98　環境条件　1.05　行政的条件　1.00

イ　個別格差：規模　0.95　要セットバック　0.94

ウ　地積：契約数量による

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1)

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	175,000	63.10	0.10	1,100,000

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 30 年

経済的残存耐用年数 3 年

観察減価 25%

残価率 5%

・現価率＝{ 残価率 0.05 ＋（1 － 0.05）×（経済的残存耐用年数 3 年／経過年数＋経済的残存耐用年数 33 年）} ×（1 － 観察減価等 0.25 ）≒ 0.10

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価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①　土地利用権等価格

目的外土地符号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合（借地権） イ	滞納地代・名義書換料相当額 ウ	土地利用権等価格（円） ア×イ×（1－ウ）≒ エ
1	1,090,000	0.20	0.20	170,000

イ　目的外土地1の土地利用権は占有権原が借地権であり、地主は競売の買受者にも土地を貸す意向であるものの、地代や積立金の増額を検討している等の事情の他、地域の実情・契約内容等を考慮してその割合を20％と査定した。

ウ　滞納地代等は特になく、その他借地権取引の実態等を考慮して当該借地権価格の20％と査定した。

②　評価額

物件番号	基礎となる価格（円） （1②） ア	敷地利用権等価格の加算 （円） （2①）イ	占有減価修正 ウ	市場性修正率 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	1,100,000	170,000	—	0.8	0.6	1.00	610,000

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量

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)－4
所在	小浜市小松原3号大西57番
住居表示	なし
価格	20,000 円/㎡
位置	「小浜」駅 約2.4km
価格時点	令和7年7月1日
地積	99 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	北東5.5m舗装市道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域 第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率　200%
地域の概要	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 位置図
③ 現況見取図
④ 建物間取図

以 上

別紙　土地の賃貸借契約の概要

目的外土地1の賃貸借契約の概要

占有権原		賃借権
占有目的		建物所有
占有範囲		目的外土地1の一部
占有数量		77.85㎡
現賃貸人		C
現賃借人		A
契約締結日		平成8年頃
占有開始日		平成8年7月24日
当初契約期間		平成8年7月24日から令和8年7月23日までの30年間
更新後契約期間		令和2年7月5日から令和22年7月4日までの20年間
年額支払賃料（契約当初）	金額	
	支払時期	
年額支払賃料（現在）	年額	42,360円（月額3,530円）
	支払時期	毎月末日までに翌月賃料1ヶ月分を賃貸人の住所に持参または送金
一時金	名称	積立金
	金額	月額6,470円
	性質	建物取壊しに備えた月額払いの積立金であり、建物を取り壊さない場合には建物所有者に返還される。敷金のように返還債務として承継されることを想定しておらず、買受人は別途積立（金額は別途協議）が必要。
契約書の有無		有
合意書・覚書等の有無		無
特記事項		・当初の契約書は確認できていないが、建物所有目的の土地賃貸借契約であるために借地借家法が適用され、当初の存続期間は30年であったものと考えられる。 ・上記の存続期間満了前に、Dを連帯保証人に加えて賃貸借契約を締結し直している。 ・建物取壊しのための積立金が毎月授受されており、土地を利用するためには継続的に支払わざるを得ない対価という実態に鑑みると、実質的には地代の一部とも考えられる。しかし、建物が買い受けられた場合には現所有者に返金される予定とのことであるので、敷金に類似の性質も強く、一時金欄に記載した。ただし、返還債務は買受人に承継されず、月払いである点が敷金とは異なる。

福井県小浜市城内1丁目　付近

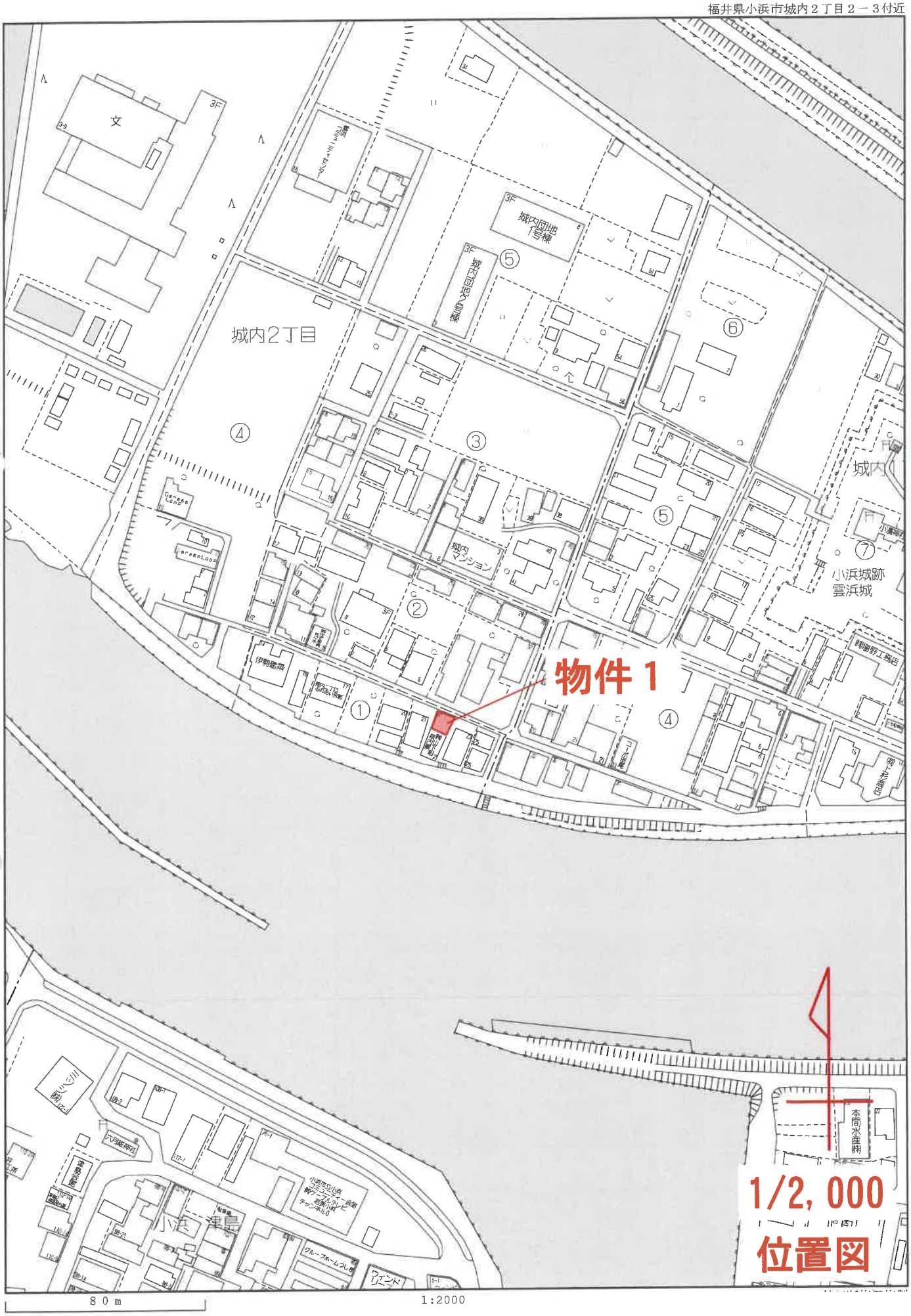


1：15,000 相当

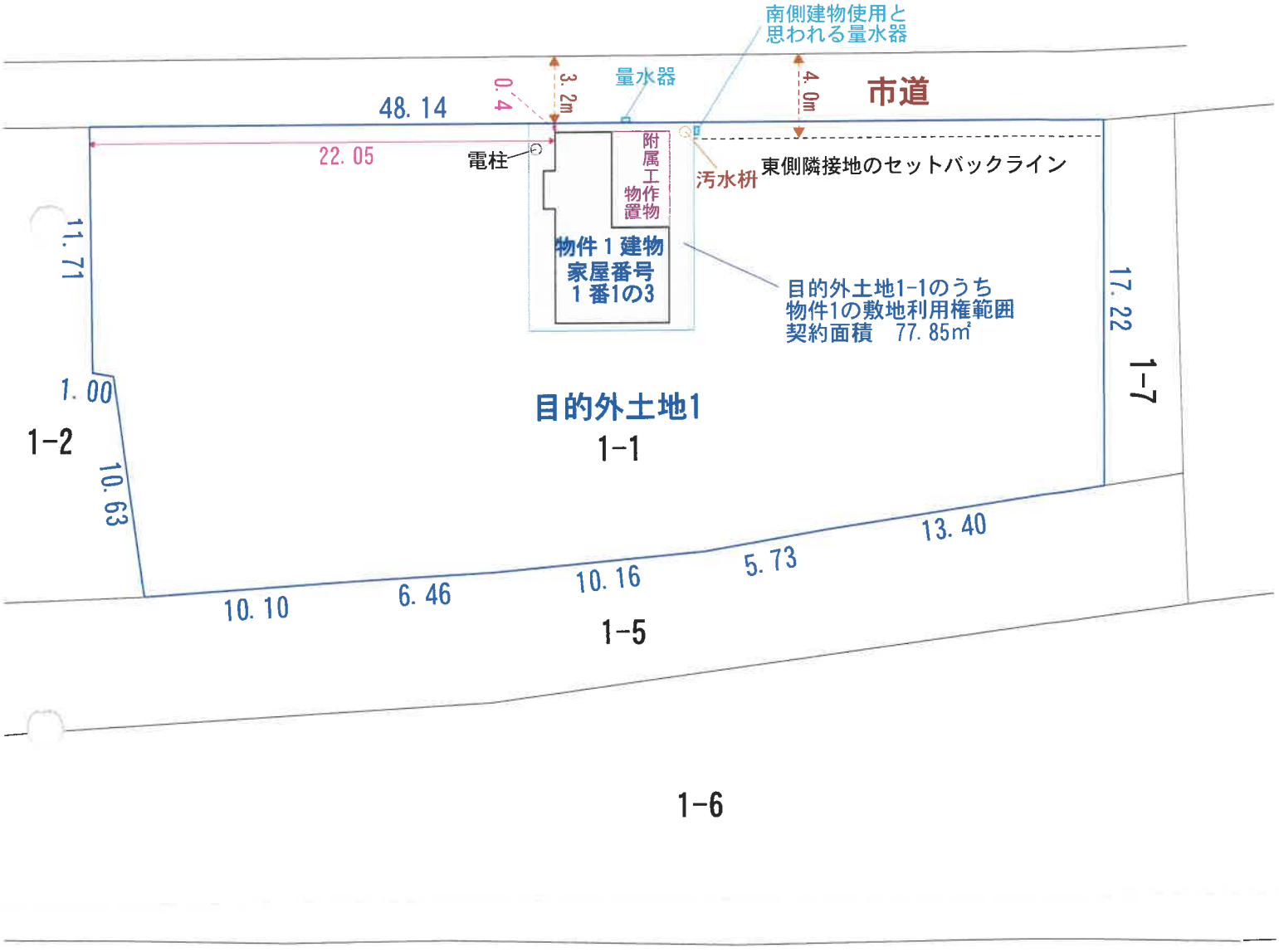
地図上の1センチは 約 150 メートル

印刷中心は 東経 135度44分46秒　北緯　35度30分18秒

福井県小浜市城内２丁目２－３付近



Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.



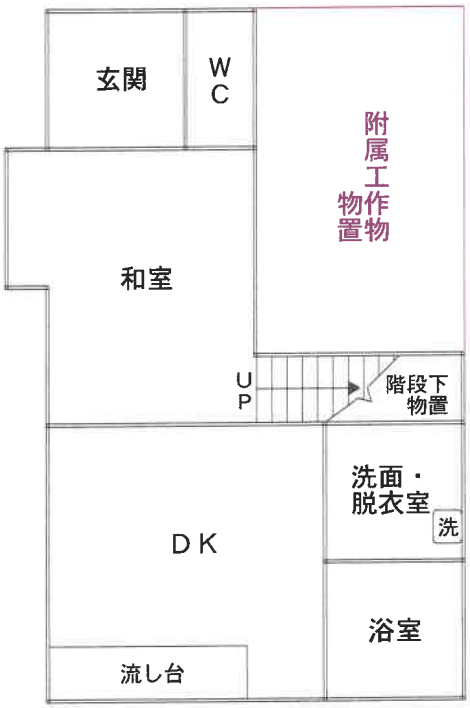
当該図面は土地と建物のおおよその関係を図示したものであり、境界を確定したものではない

1/300

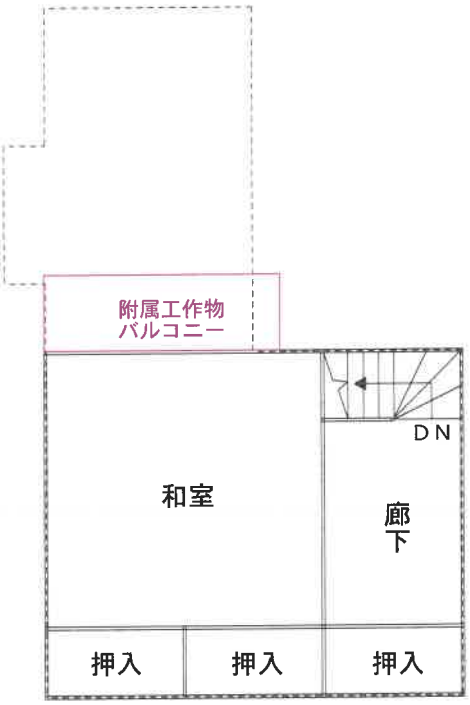
現況見取図

物件１

１階



２階





1/100

建物間取図