

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 6年 4月16日
 福井地方裁判所民事部
 裁判所書記官 本 谷 俊

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 6年 5月 1日から 令和 6年 5月10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 6月 5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 6年 5月16日から 令和 6年 5月17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 6年 4月16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

1 所 在 勝山市滝波町五丁目 710番地

家屋 番号 710番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 91.01平方メートル
2階 59.20平方メートル

共有者 A 持分8分の7



物 件 明 細 書

令和 6年 2月19日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 本 谷 俊

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】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有するB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】

(1) 本件建物のために、その敷地(地番710番、地積1482平方メートルの一部456.57平方メートル、共有者C及びD)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

(2) 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

1 所 在 勝山市滝波町五丁目 710番地

家屋 番号 710番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 91.01平方メートル
2階 59.20平方メートル

共有者 A 持分8分の7



令和5年(又)第 22号
令和5年11月 1日受理
令和5年12月 12日提出

現況調査報告書

(物件1)

福井地方裁判所

執行官 宮川千秋

(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 勝山市滝波町五丁目 710番地
家屋番号 710番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 91.01平方メートル
2階 59.20平方メートル

共有者 A 持分8分の7

(建物用(単独))

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(福井県勝山市滝波町五丁目710番地付近)
建物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A及びB) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 本件は、債務者Aの共有持分8分の7の強制競売手続である。 2 本建物の状況は、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。 3 2階北西角の洋間は、子供部屋であることを理由に、Aが立入りを拒んだので、調査を控えた。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	勝山市滝波町五丁目
地番	710番
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input checked="" type="checkbox"/> 田(現況宅地) <input type="checkbox"/>
地積	1482平方メートル(<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 456.57平方メートル(土地賃貸借契約書))
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C(持分2分の1)、D(持分2分の1))
その他の事項	
<input type="checkbox"/> 関係人() <input type="checkbox"/> ()の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(C回答書、D回答書、土地賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成10年 4月 1日
最初の契約等	契約日 平成10年 3月10日
	期間 平成10年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年 3月31日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成10年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和10年 3月31日まで 30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(C、D) <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A、B) <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎年 108,850円(毎年12月末日限り、1年分を後払い)
地代前払	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	1 最初の契約は貸主がE及びF、借主がGであり、平成10年3月10付け土地賃貸借契約書が存在する。 2 本土地の亡E持分2分の1は、Cが平成30年12月16日相続した。 3 本土地の亡F持分2分の1は、Dが平成21年4月23日相続した。 4 亡Gは、Aの父であり、Bの夫である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 本件建物は、私と私の母Bの共有です。私の持分が8分の7で、Bの持分が8分の1です。</p> <p>2 本件建物には、Bを含む私の家族が住んでいます。他人に貸している部分はありません。</p> <p>3 本件建物は、新築した後に、増改築や修繕を行ったことはありません。</p> <p>4 本件建物の流し台はIHで、給湯はエコキュートです。</p> <p>5 本件建物の屋根、外壁及び基礎に、破損は無いと思います。</p> <p>6 本件建物で、火災やボヤが生じたことはありません。</p> <p>7 本件建物に、傾きはありません。</p> <p>8 本件建物に、白アリ被害や雨漏りもありません。</p> <p>9 本件建物で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。</p> <p>10 本件建物を新築したときから約10年間、本件建物の1階で、小型犬を飼っていましたが、床などに、それに伴うキズ等はありません。</p> <p>11 本件建物の東側にあるカーポート(工作物)は、私の所有物です。今から10年ほど前に、私の父が設置したのですが、父が亡くなり、私が相続しました。</p> <p>12 本件建物が建っている目的外土地は賃借しています。借りている面積は120坪です。</p> <p>13 目的外土地の地代はCに支払っていますので、貸主はCだと思います。地代は年間で約20万円です。毎年12月末までに1年分を支払うことになっていますが、先払いか後払いかは分かりません。</p> <p>14 目的外土地を借りたのは亡くなった父です。父が亡くなり、本件建物の父の持分は私が相続しましたので、それに伴って私が目的外土地の借主になったと思います。現に、私が地代を支払っています。</p> <p>15 地代の滞納はありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和5年11月24日に口頭聴取)</p>
<p>■ C及びD (目的外土地の 共有者)</p>	<p>1 本件建物の買受人に対し、目的外土地(借地部分)を賃貸するつもりはありません。</p> <p>2 本件建物の買受人に対し、目的外土地(借地部分)を売却するつもりもありません。</p> <p style="text-align: right;">(各回答書の要旨)</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

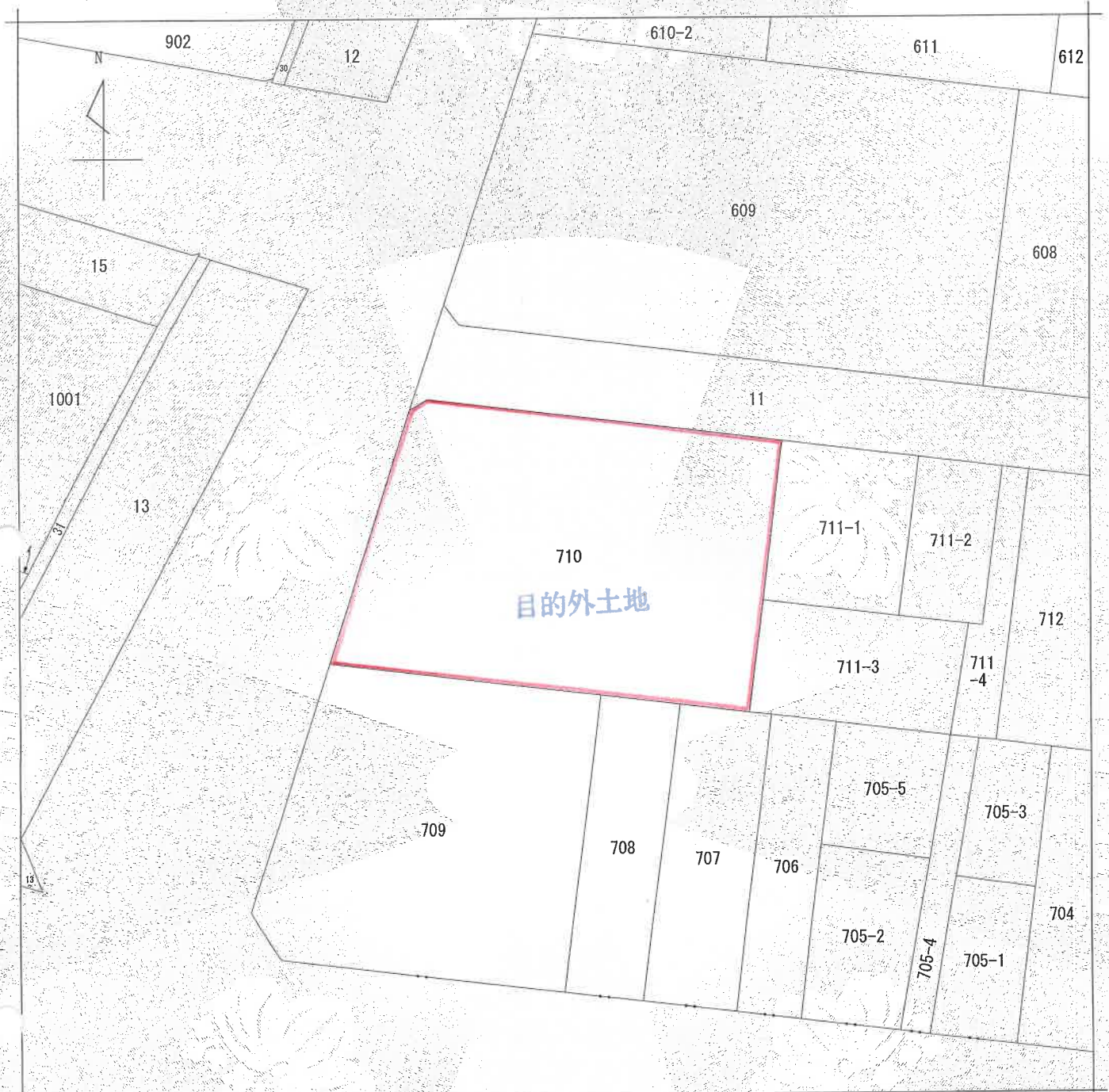
- 1 本件土地賃貸借契約について、平成10年3月10付け土地賃貸借契約書が存在する。借地部分の実測面積は、Aが述べる120坪より大きく、上記契約書記載の面積と概ね一致している。Aの陳述は地代及びその支払方法についても曖昧であるため、本件土地賃貸借契約は上記契約書記載の内容であると思われる。
- 2 ただし、同契約書には賃貸借期間が20年間と記載されているが、これは30年になる(借地借家法3条)と考えられ、未だ最初の契約は終了していないと考えられる。
- 3 また、同契約書には法定更新排除特約があるが、借地権者に不利な法定更新排除特約は、無効(同法9条)と考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

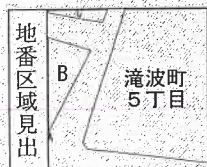
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月 1日(水) 15:00-15:15	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5年11月 2日(木) 14:10-14:20	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 賃借関係の調査
令和5年11月24日(金) 13:50-15:15	物件所在地	評価人と同行 立入調査(全室)・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和5年11月24日(金)	当庁	C及びDに対し土地賃貸借契約に関する照会書を郵送
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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 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。		
<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 滝波町5丁目
- B 滝波町5丁目
- C 滝波町5丁目

請求部分	所在	勝山市滝波町五丁目		地番	710番	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和53年7月1日		備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図	

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。

令和5年11月1日
福井地方法務局

請求番号：45-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

公用

登記年月日：平成11年2月12日

公用

0036717

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 710番の2
 建物の所在 勝山市滝波町5丁目710番地

昭和11年2月12日登記



1 階

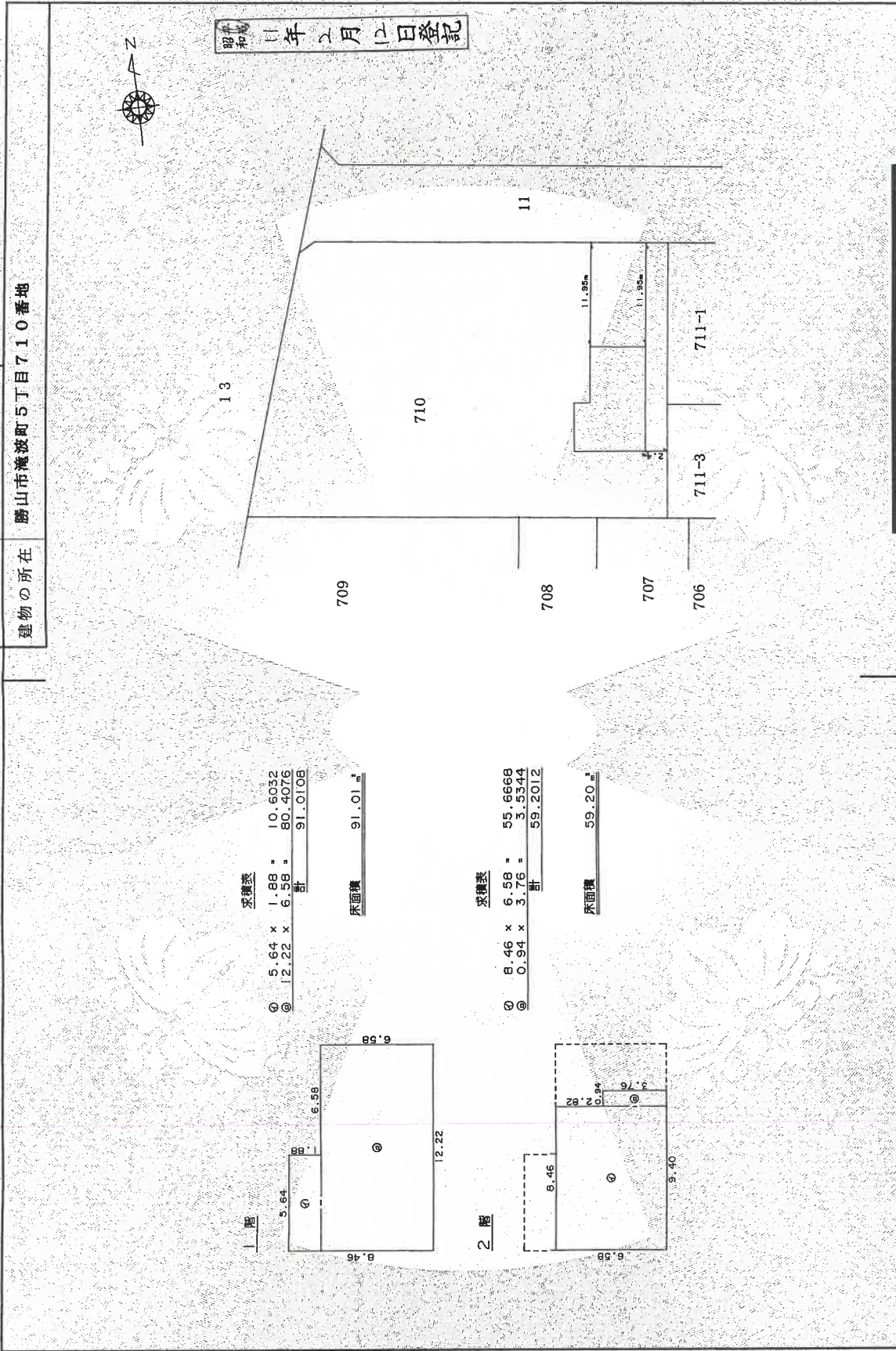
①	5.64 x 1.88 =	10.6032
②	12.22 x 6.58 =	80.4076
計		91.0108

床面積 91.01 m²

2 階

①	8.46 x 6.58 =	55.6668
②	0.94 x 3.76 =	3.5344
計		59.2012

床面積 59.20 m²



物件(/)建物

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年 2月5日作製
士会用紙)

作製者

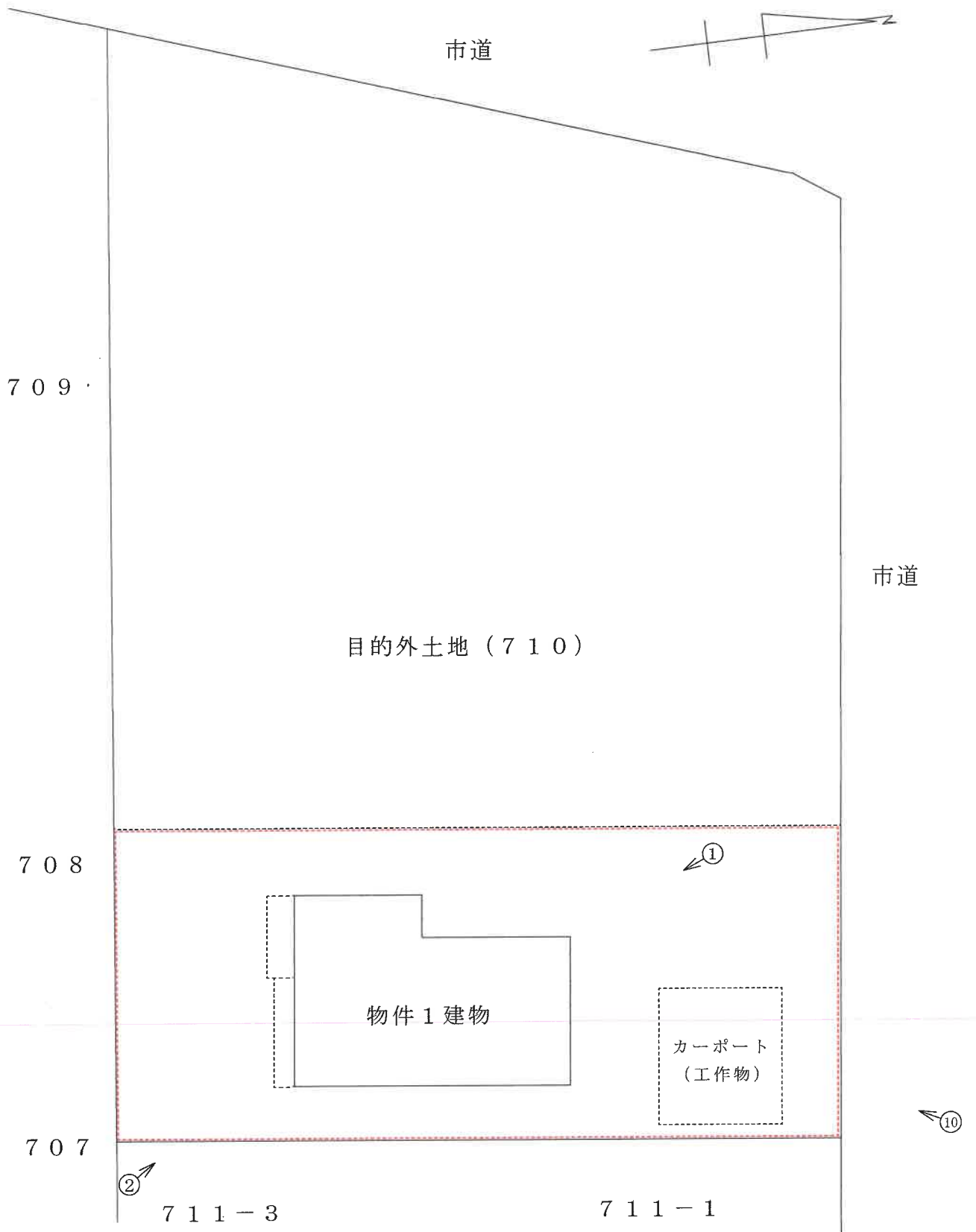
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年11月1日 榎井地方事務所 登記官

(8枚目)

請求番号：45-3

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)



..... 借地部分

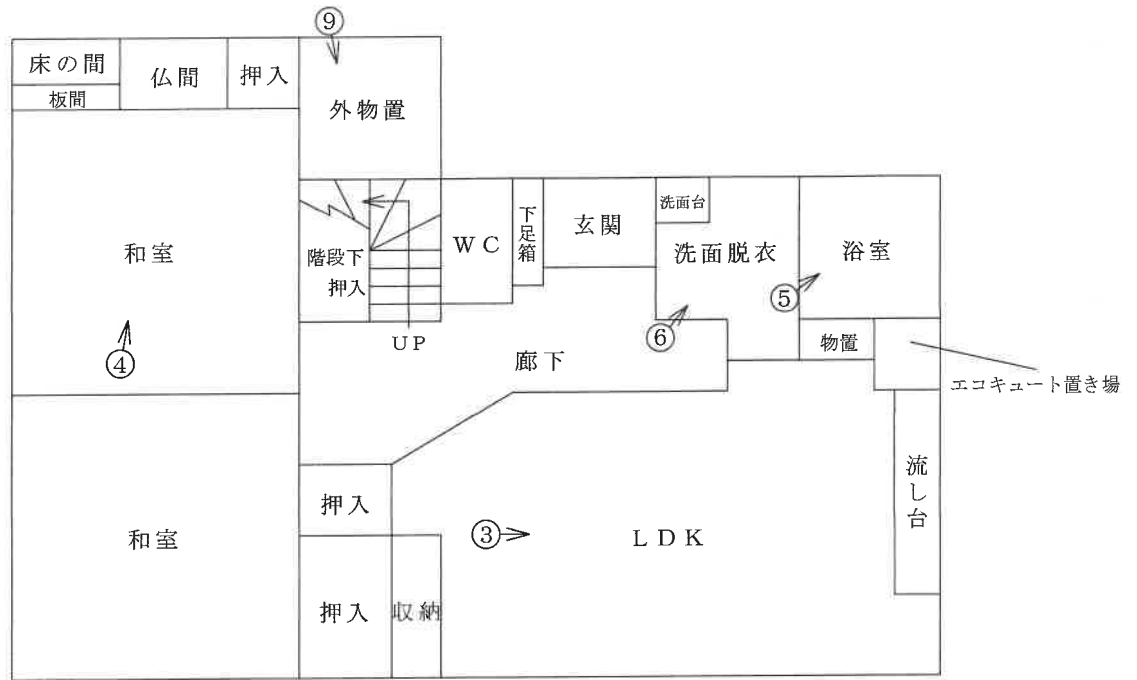
←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)

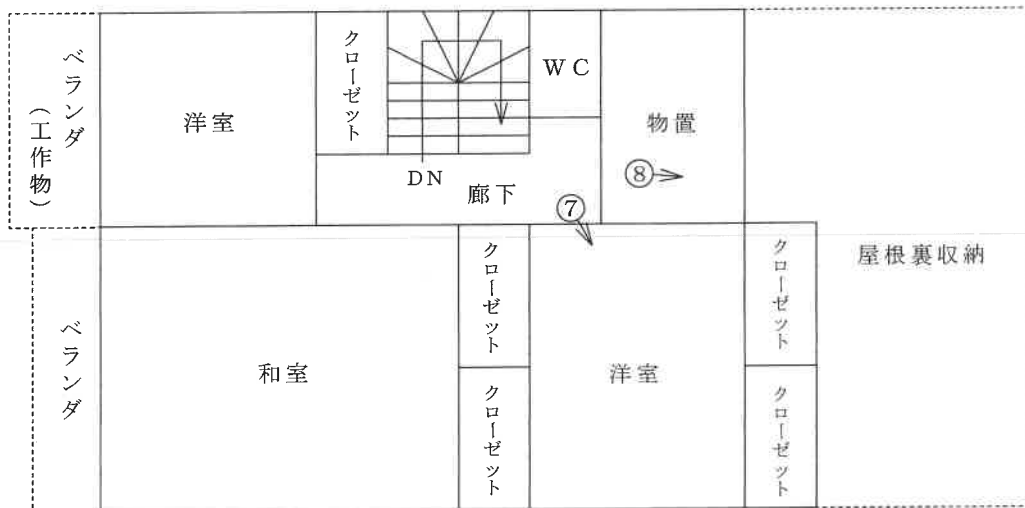
建物間取図

(写真撮影位置説明図)

1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

写真番号 1

物件1建物の全景を撮影

物件1建物



目的外土地(借地部分)

写真番号 2

物件1建物の全景を撮影

ベランダ(工作物)



物件1建物

目的外土地(借地部分)

写真番号 3

物件1建物の内部(LDK)を撮影



写真番号 4

物件1建物の内部(1階の和室)を撮影



写真番号 5

物件1 建物の内部(浴室)を撮影



写真番号 6

物件1 建物の内部(洗面脱衣)を撮影



写真番号 7

物件1 建物の内部 (2階の洋室) を撮影



写真番号 8

物件1 建物の内部 (屋根裏収納) を撮影



(14 枚目)

写真番号 9

物件1 建物の内部 (外物置) を撮影



写真番号 10

物件1 建物の外部 (カーポート (工作物)) を撮影



物件1 建物

目的外土地 (借地部分)

カーポート (工作物)

令和 5 年 (又) 第 22 号
令和 5 年 11 月 24 日 現地調査
令和 5 年 12 月 20 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

寺 口 満 ④

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1(建物)	金 1,630,000 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

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	勝山市滝波町五丁目 710番地 710番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 91.01㎡ 2階 59.20㎡ 合計 150.21㎡	左記に同じ
番 号	特 記 事 項		
1	1. 本件は持分8分の7の売却である。 2. 下記の工作物が設置されている。 ・建物北方にカーポート ・建物2階南西側にベランダ		

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(借地)

位置・交通		えちぜん鉄道 勝山永平寺線 「勝山」駅より 北方 約 3 km (道路距離)
付近の状況		対象地域は勝山市の北部郊外に位置し、幹線道路背後に中規模の一般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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制
		非線引き都市計画区域 準工業地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「滝波遺跡群」の 指定あり
面 地 条 件	積	456.57 m ² (契約数量)
	間	約 14 m
	奥行	約 32 m
	形状	長方形
接面道路の状況		北側 幅員約9m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が一般住宅、南側が事務所、北側が道路である。
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		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の航空写真(昭和22年)では農地、過去の住宅地図(昭和61年、平成5年)では商店の敷地であった。その後現在の住宅の敷地として利用されてきたと認められ、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、通常のコストで敷地内への引込み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、役所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)

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11年2月1日 新築
		経過年数	25年
		経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	サイディングボード等	
	内 装	ビニールクロス、ボード等	
	天 井	敷目地天井、ビニールクロス等	
	床	畳、フローリング等	
	設 備 そ の 他	給水、電気、排水 IH、エコキュート、屋根裏収納	
床面積（現況）		第3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		概ね経年相応である。	
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>1. 下記の工作物が付加設置されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の北方:アルミ製カーポート、約32㎡、約10年前に設置 ・建物2階南西側:アルミ製ベランダ、約3.2㎡、設置時期不詳 <p>2. 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>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(借地)

借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
(借地)	13,600	1.00	456.57	0.80	4,970,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 勝山(県)ー1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,000 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 100 & = & 13,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.02 形状 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 0.98 交通接近条件 1.01
(相乗積) 環境条件 1.00 行政的條件 1.01

イ 個別格差(相乗積)： 方位 1.00

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、工作物(カーポート、ベランダ)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
1	150,000	150.21	0.19	4,280,000

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 25 年
 経済的残存耐用年数 5 年
 観察減価 10%
 残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.10) = 0.19$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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(借地権) イ	名義書換 料相当額 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×(1-ウ)
(借地)	4,970,000	0.20	0.10	890,000

イ 土地利用権等割合(借地権)：

地域の実情、契約内容等を考慮し、その割合を20%と査定した。

ウ 名義書換料相当額：借地権取引の実態等を考慮して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	持分 キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ×キ
1	4,280,000	890,000	—	0.6	0.6	1.00	$\frac{7}{8}$	1,630,000

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、共有物件の持分のみの売却であることなどを考慮

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	勝山(県)ー1
所在	勝山市郡町1丁目194番内
住居表示	「郡町1ー2ー43」
価格	14,000 円/㎡
位置	「勝山」駅 約2.2km
価格時点	令和5年7月1日
地積	389 ㎡
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	非線引き都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

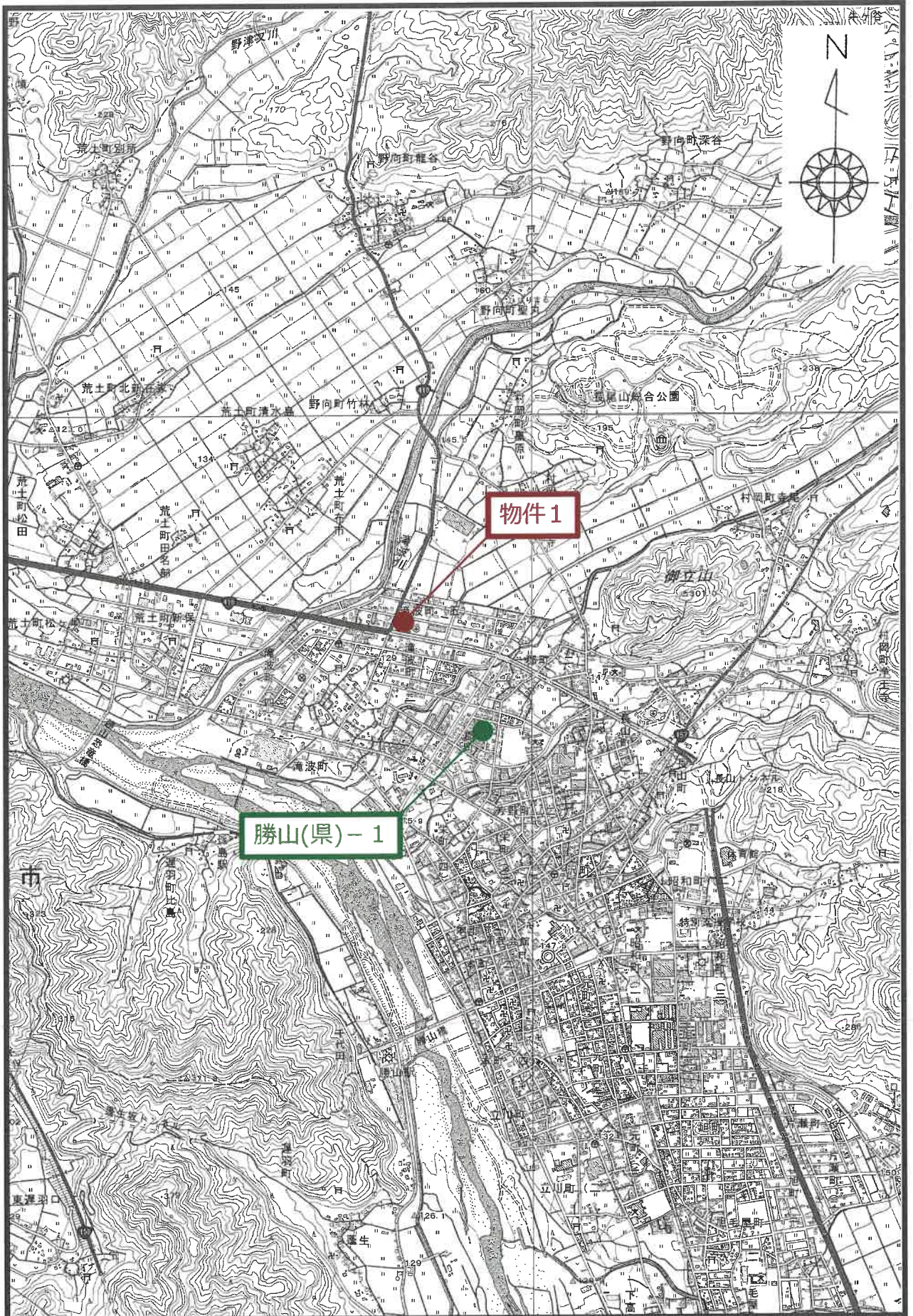
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

位置図



国土地理院「電子地形図25000」(福井県：令和2年2月4日調製)を使用し作成した

S=1/25,000

住宅地図写

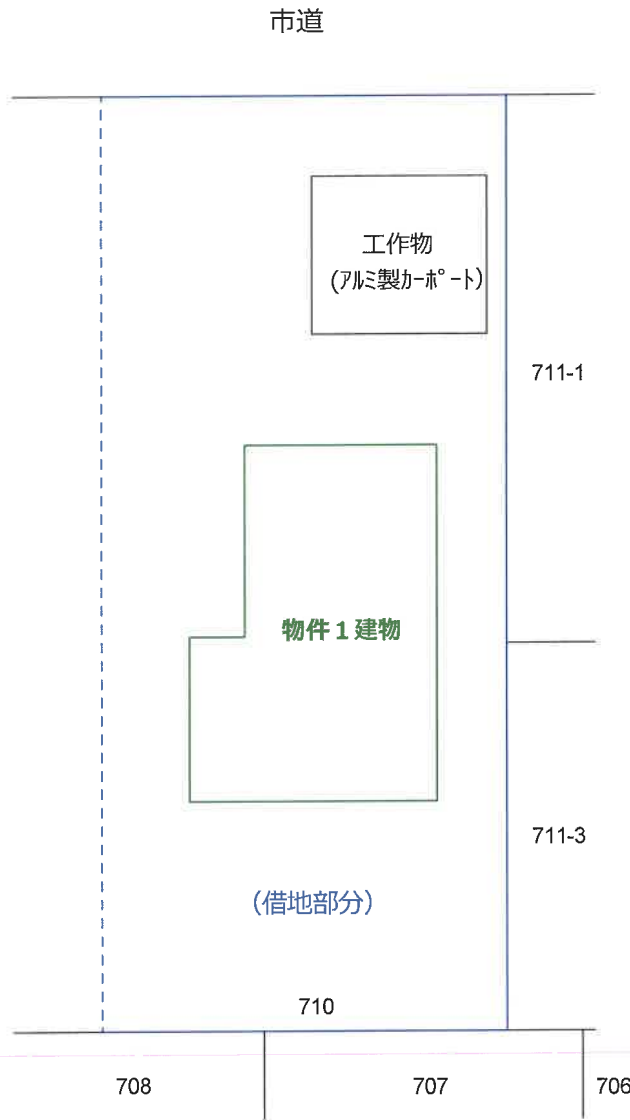
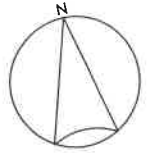


刊広社の「デジタルメーサイズ」(R5勝山市版)を使用し作成した

S=1/1,500

現況見取図

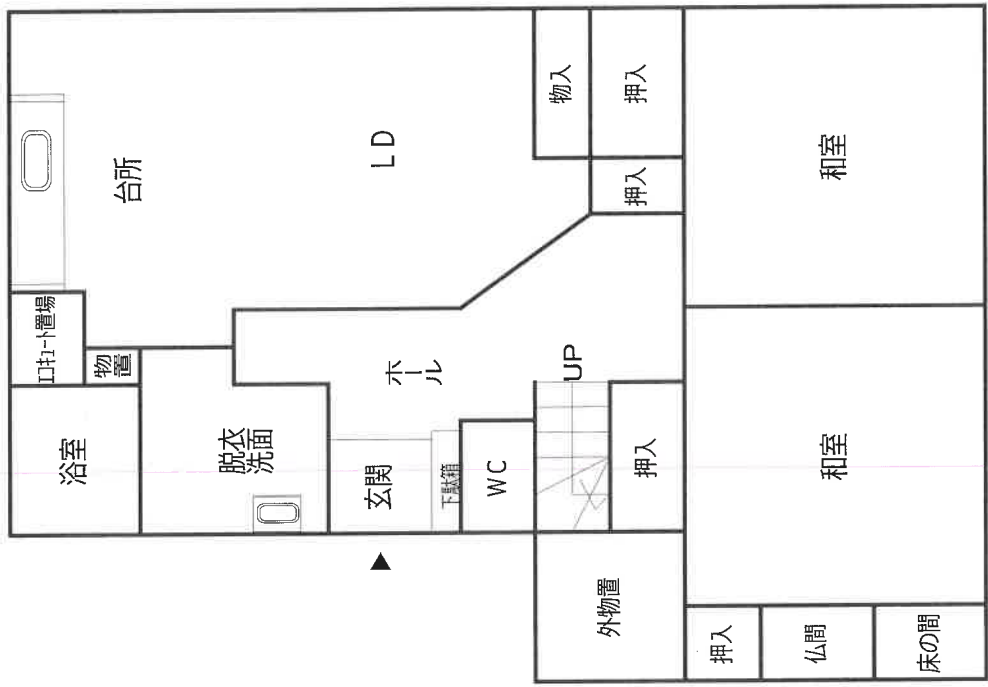
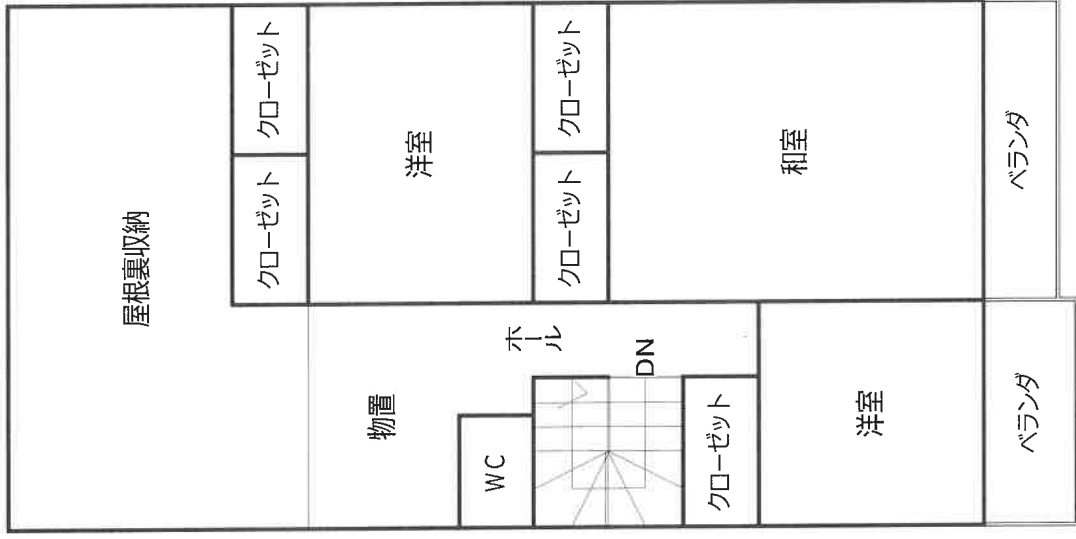
勝山市滝波町五丁目



※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではありません。

建物間取図

物件 1



2階

1階