

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	14,760,000 11,808,000	一括	2,952,000	109,799	24,772
1	1,830,000				
2	12,930,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 福井市江守の里二丁目                                 |
|   | 地 番   | 4 1 1 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 6 5 . 3 9 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 福井市江守の里二丁目 4 1 1 番地                        |
|   | 家屋 番号 | 4 1 1 番                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 7 4 . 6 6 平方メートル<br>2階 5 1 . 6 7 平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月15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, 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】

地役権

範囲 東部83.32平方メートル

要役地 福井市坪谷町62字南谷5番1

設定日 平成28年7月12日

- 目的
1. 地役権者は、設定範囲に送電線路を架設（張替、改修等を含む。）し、その架設・保守運営のために設定範囲に立入り、通行または使用することができる。
  2. 地役権設定者は、設定範囲で次の行為ができない。
    - ① 送電線路の最下垂時における電線から3.75メートル以内の範囲に建造物を築造すること
    - ② 爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵すること
    - ③ 送電線路に支障となる工作物の設置、土地の形状変更、立竹木の植栽等送電線路に支障となる一切の行為を行うこと

---

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

なし

《 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   | 福井市江守の里二丁目                                 |
|   | 地 番   | 4 1 1 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 6 5 . 3 9 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 福井市江守の里二丁目 4 1 1 番地                        |
|   | 家屋 番号 | 4 1 1 番                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 7 4 . 6 6 平方メートル<br>2階 5 1 . 6 7 平方メートル |



令和5年(ケ)第69号  
令和6年1月5日受理  
令和6年2月2日提出

# 現況調査報告書

(物件1、2)

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  | 福井市江守の里二丁目       |
|   | 地 番  | 411番             |
|   | 地 目  | 宅地               |
|   | 地 積  | 165.39平方メートル     |
| 2 | 所 在  | 福井市江守の里二丁目 411番地 |
|   | 家屋番号 | 411番             |
|   | 種 類  | 居宅               |
|   | 構 造  | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建   |
|   | 床面積  | 1階 74.66平方メートル   |
|   |      | 2階 51.67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(福井市江守の里二丁目411番付近)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(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 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	1 本土地の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。 2 本土地の南東角付近及び北西角付近には、それぞれ境界標と思われるプラスチック杭が存在しており、本土地の東側境界付近及び北側境界付近に存在するコンクリートブロック塀の中心が東側境界及び北側境界と思われる。 3 本土地の東部83.32㎡には、「その他の事項」のとおり、地役権が設定されている。
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: □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
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	1 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。 2 本建物には、A所有の太陽光発電システムが設置されている。
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

(その他の事項用)

## その他の事項

- 1 本土地の登記記録には、次のとおり、地役権設定の登記がある。  
福井地方法務局平成28年7月13日受付第17074号地役権設定登記
- (地役権の内容)
- 地役権者 北陸電力送配電株式会社
- 原因 平成28年7月12日設定
- 目的 1 地役権者は、設定範囲に送電線路を架設(張替、改修等を含む。)し、その架設・保守運営のために設定範囲に立入り、通行または使用することができる。
- 2 地役権設定者は、設定範囲で次の行為ができない。
- ① 送電線路の最下垂時における電線から3.75メートル以内の範囲に建造物を築造すること
- ② 爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵すること
- ③ 送電線路に支障となる工作物の設置、土地の形状変更、立竹木の植栽等送電線路に支障となる一切の行為を行うこと
- 範囲 東部83.32㎡
- 要役地 福井市坪谷町62字南谷5番1
- 地役権図面第33号(地役権図面のとおり)
- 2 上記地役権の設定時に、地役権設定者に対して、地役権設定対価として一時金774,876円が支払われている。
- 3 現在設定されている上記地役権について、今後新たに設定対価の授受等が発生することはない。

以上

(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 (債務者兼所有者)</p>	<p>1 私は、本件物件の所有者です。  2 現在、本件物件に住んでいるのは、私1人です。他に貸している部分はありません。令和4年9月に離婚するまでは、家族4人で住んでいました。  3 本件土地の境界について、争いはありません。  4 本件土地の一部に設定されている地役権について、お金が入ってくることはありません。  5 本件建物について、増改築や修繕を行ったことはありません。現在、屋根、外壁、基礎に、破損はないと思います。  6 本件建物は、オール電化です。  7 本件建物の大屋根には、太陽光発電システムが設置してあります。私が株式会社オリエントコーポレーションでローンを組んで購入しました。売電しており、月に1万円から2万円程度の収入があります。  8 本件建物で、火災やボヤが生じたことはありません。  9 本件建物に、傾き、白アリ、雨漏りなどの不具合はありません。  10 本件建物1階廊下北側の出入口ドアの磨りガラス調パネルには、ひび割れがあります。  11 令和4年9月に離婚するまでは、本件建物の中で、猫を4匹飼っていましたが、壁や柱などに猫の爪痕はないと思います。  12 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。  (令和6年1月22日に口頭聴取)</p>
<p>■ 新日本住設EAST株式会社 (担当者)</p>	<p>1 本件建物に設置してある太陽光発電システムは、当社がAに販売したものです。  2 当社は、同システムの代金を全額受領しています。  (令和6年1月23日に電話聴取)</p>
<p>■ 株式会社オリエントコーポレーション (担当者)</p>	<p>1 本件建物に設置してある太陽光発電システムについて、当社は、Aとローン契約を締結し、新日本住設EAST株式会社に全額立替払いしました。  2 当社は、同システムの所有権を留保していません。  (令和6年1月24日に電話聴取)</p>
<p>■ 北陸電力送配電株式会社 (担当者)</p>	<p>1 当社は、本件土地に地役権を設置しており、地役権設定者に対し、その対価として、一時金774,876円を支払っています。  2 現在設定されている地役権について、今後新たに設定対価の授受等が発生することはありません。  (令和6年2月1日受付の回答書要旨)</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

(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6年 1月 5日(金) 15:30-15:45	福井地方法務局	公簿, 公図, 地積測量図, 建物図面等の交付請求等
令和6年 1月 6日(土) 16:00-16:10	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6年 1月22日(月) 15:55-17:00	物件所在地	評価人同行 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6年 1月23日(火) 10:15-10:20	当庁	新日本住設EAST株式会社から電話聴取
令和6年 1月24日(水) 17:00-17:05	当庁	株式会社オリエンテーションから電話聴取
年 月 日( ) : - :		
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 _____ を立ち合わせ、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。

地番区域見出  
江守の里  
2丁目

請求部	所在	福井市江守の里二丁目			地番	411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			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年8月25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。

令和6年1月5日  
福井地方法務局

請求番号：27-1  
(1/1)

登記官

( 6 枚目 )



**A4判に縮小**

公用

登記年月日：令和1年7月29日

建物平面図

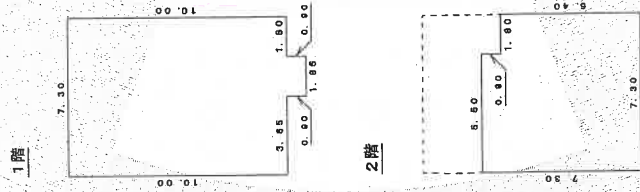
各階平面図

411番

家屋番号

福井市江守の里二丁目411番地

建物の所在



求積表

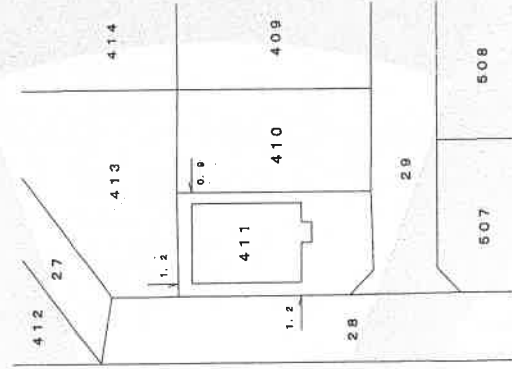
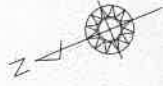
1.85 x 0.90 = 1.6650  
7.30 x 10.00 = 73.0000  
計 74.6650

床面積 74.66 m<sup>2</sup>

求積表

5.50 x 0.90 = 4.9500  
7.30 x 6.40 = 46.7200  
計 51.6700

床面積 51.67 m<sup>2</sup>



作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

年7月21日(作成)

会(用紙)

A4判に縮小

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。

令和6年1月5日

福井地方事務局

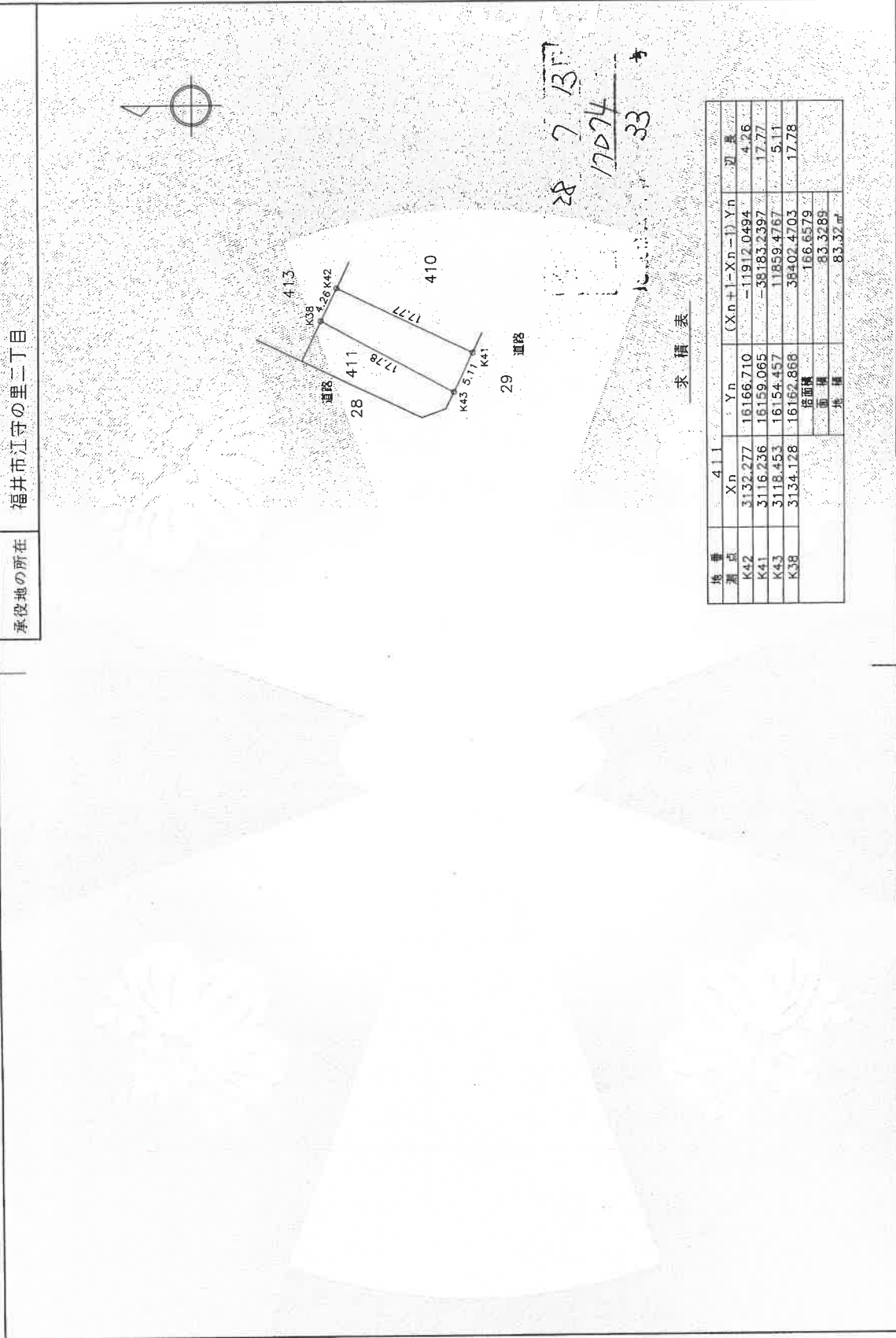
登記官

(7枚)

公用

地役権図面

承役地の地番 411  
 承役地の所在 福井市江守の里二丁目



求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	辺長
K42	3132.277	16166.710	-11912.0494	4.26
K41	3116.236	16159.065	-38183.397	17.77
K43	3118.453	16154.457	11859.4767	5.17
K38	3134.128	16162.866	39402.4703	17.78
		道路積	166.6579	
		面積	83.3289	
		地積	83.32	

申請人 [Redacted]

平成28年2月1日作成

縮尺 1/500

A4判に縮小

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。

令和6年1月5日 福井地方法務局

登記官

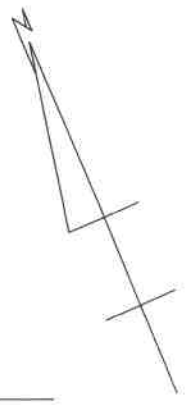
(8枚目)

公用

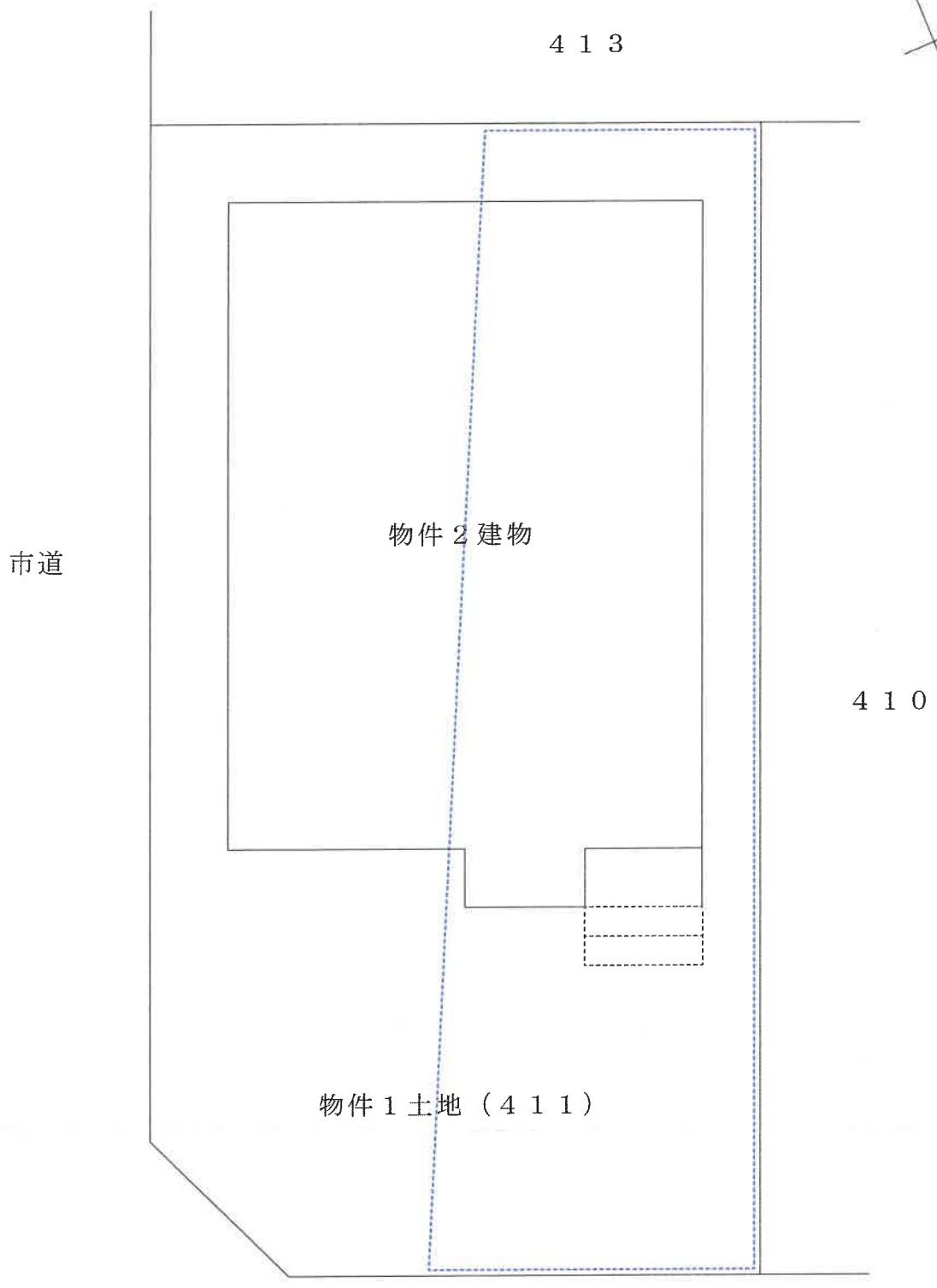


# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)



② ↘



市道

4 1 3


物件 2 建物

4 1 0

物件 1 土地 ( 4 1 1 )

市道

① ↗

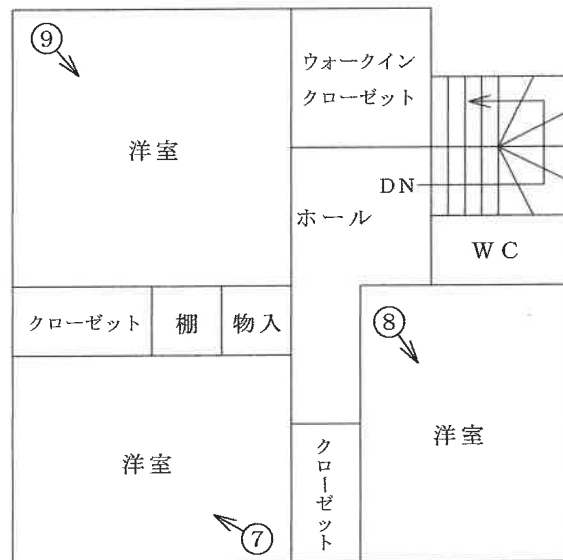
 . . . 地役権設定範囲

# 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

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 3

物件2建物の内部（LDK）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（流し台）を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部（浴室）を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部(2階南西側の洋室)を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部(2階南東側の洋室)を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部（2階北西側の洋室）を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部（1階廊下北側のドア）を撮影



（ 15 枚目）

令和 5 年 ( ケ ) 第 69 号  
令和 6 年 1 月 22 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 2 日 評 価

福井地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

梅 田 真 ④



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,830,000 円
物件2(建物)	金 12,930,000 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地積	福井市江守の里2丁目 411番 宅地 165.39㎡	左記に同じ。
2	所在地積 家屋番号 種類 構造 床面積	福井市江守の里2丁目 411番地 411番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 74.66㎡ 2階 51.67㎡ 合計 126.33㎡	左記に同じ。
1, 2	特になし		

## 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)

位置・交通		JR北陸本線「福井」駅より 南西方 約 6.9 km (道路距離)
付近の状況		対象近隣地域は昭和51年に土地区画整理事業が施行された郊外の住宅団地で、中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な地域である。
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 市街化区域 用途地域 第1種低層住居専用地域 建蔽率 50%(基準建蔽率は60%) 容積率 80% 防火規制 ない その他の規制 日影規制(二)、建築基準法第22条指定区域、河川保全区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状	165.39 m <sup>2</sup> 約 7.2 m 約 17.8 m 南西端が隅切りされた概ね長方形地
接面道路の状況		南西側 約6m舗装市道 (建築基準法第42条第1項に該当) 北西側 約6m舗装市道 (建築基準法第42条第1項に該当) 高低差 0m~0.3m高い
土地の利用状況等		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南東側隣接地は一般住宅、南西側は市道を介して一般住宅、北西側は市道を介して日野川の堤防、北東側隣接地は一般住宅として利用されている。
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(引込済・使用中) 前面道路に簡易ガスの本管あり(引込済・未使用) 前面道路に本管あり(引込済・使用中)
特記事項		<p>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(平成4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。</p> <p>・当該土地は北西側が市道を介して日野川右岸の堤防敷に面しており、法尻から10mの範囲は河川保全区域に指定されている。当該区域内で建築物の建築を行う場合には、河川管理者(福井県知事)の許可が必要となる(詳細は福井土木事務所管理課に確認が必要)。</p> <p>・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、抵当権設定時点(令和1年9月6日受付)、物件2の建物は存しており、土地と建物の所有者は同一であることから、物件2の建物のために物件1の土地に法定地上権が成立するものと思料する。</p> <p>・土地の南西側、建物の前面はカーポートとしてコンクリート舗床が施工されている。</p> <p>・土地の周囲は南西側と北西側を除き、コンクリート境界ブロックが設置され、北西端及び南東端には境界標が設置されており、土地の境界はブロック塀の中心と思料される。</p> <p>・土地の中央付近から南東側にかけて概ね南北に北陸電力の高圧送電線(77kV)が上空を通過しており、地役権(実測83.32m<sup>2</sup>)が設定されている。 送電線直下からの離隔距離をとっても高さ17mまでの建物は建築可能であるが、そもそも第1種低層住居専用地域に属していることから、建物の高さは10mに制限されている。</p> <p>・建物の外周は犬走り(砂利敷)となっており、北東側にはエコキュート(貯湯タンク)が設置されている。</p>

※ 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） 令和1年7月23日 新築 経過年数 5年 経済的残存耐用年数 20年
仕 様	構造	木造
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき
仕 様	外壁	防火サイディング貼、ガルバリウム鋼板貼
	内装	ビニールクロス貼
仕 様	天井	ビニールクロス貼、無垢フローリング貼
	床	畳、カラーフロア貼、クッションフロア貼、タイル貼
仕 様	設備	給水、電気、排水、太陽光パネル252w32枚、パワーコンディショナ4.4kw2基
	その他	ヒートポンプ式エアコン4台
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		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の建物は所有者が居住・占有している。詳細は現況調査報告書参照。
		・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、抵当権設定時点(令和1年9月6日受付)、物件2の建物は存しており、土地と建物の所有者は同一であることから、物件2の建物のために物件1の土地に法定地上権が成立するものと思料する。
		・令和元年11月にパナソニック製の太陽光発電システム一式を導入している。2階の屋根上に太陽光パネル32枚を設置し、建物1階の北東側外壁にパワーコンディショナ2基を設置している。 抵当権設定後に設置された動産であるが、建物に付加され一体物となっており、抵当権の効力が及ぶものと思料する。
		・玄関からリビングに向かうキッチン正面のドアのパネルがひびが入っている。
特記事項		・以前室内で猫を4匹飼育していたとのことであるが、屋内に目立った傷等は認められなかった。

## 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	27,900	0.97	165.39	0.9	4,030,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 福井-11

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 30,500 \text{ 円/㎡} & \times 99 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 106 & = & 27,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

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

※ 河川保全区域に該当しない

#### イ 個別格差(相乗積)：

規模 1.02 角地 1.02  
方位 1.03 高圧線下地(※) 0.95  
堤防隣接 0.95

※土地利用上の制約はないものの、上空の過半を送電線が通過することによる心理的嫌悪感、災害時のリスク等を勘案した。

#### 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、建物及び太陽光発電システム等の建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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
2	185,000	126.33	0.73	17,060,000

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 5年

経済的残存耐用年数 20年

観察減価 10% (※)

残価率 5%

- 現価率 = { 残価率 0.05 + ( 1 - 0.05 ) × ( 経済的残存耐用年数 20年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 25年 ) } × ( 1 - 観察減価等 0.1 ) = 0.73

(※) 保守・管理の状態が普通であることを考慮

## 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	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,030,000	0.35	法定地上権	1,410,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他 の控除	評価額 (円)
	(1①、1②) ア	(円) (2①) イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,030,000	-1,410,000	/	1.0	0.7	1.00	1,830,000
2	17,060,000	1,410,000	—	1.0	0.7	1.00	12,930,000
一括価格 (合計)							14,760,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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	福井ー11
所在	福井市江守の里1丁目902番
住居表示	なし
価格	30,500 円/㎡
位置	「福井」駅 約6.8km
価格時点	令和5年1月1日
地積	264 ㎡
供給処理施設	上水・下水・簡易ガス
接面街路	南東6m舗装市道に接面
用途指定等	市街化区域 第1種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 80%
地域の概要	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 住宅地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図
- ④ 地役権範囲図
- ⑤ 建物間取図

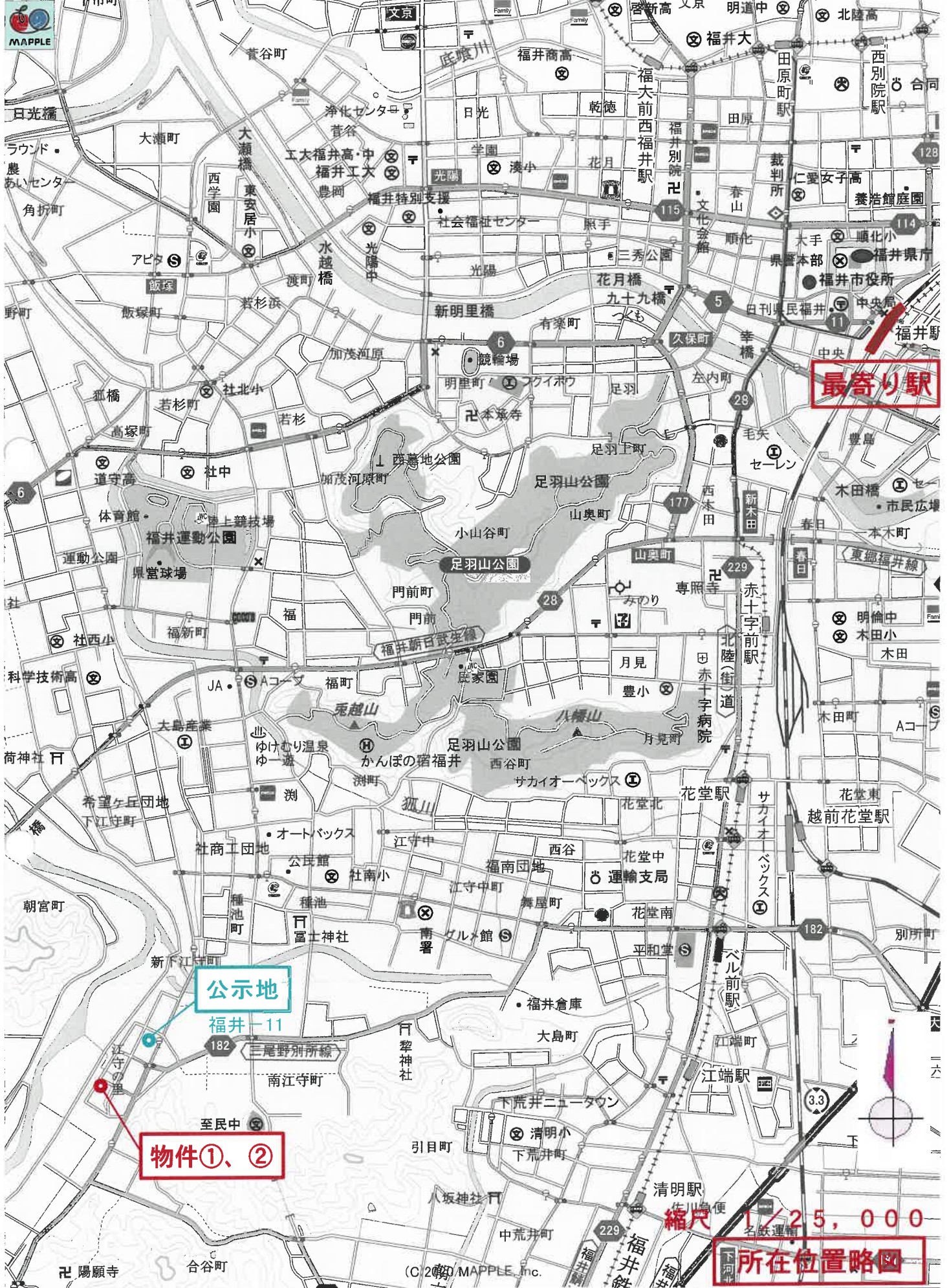
### 【付記】

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

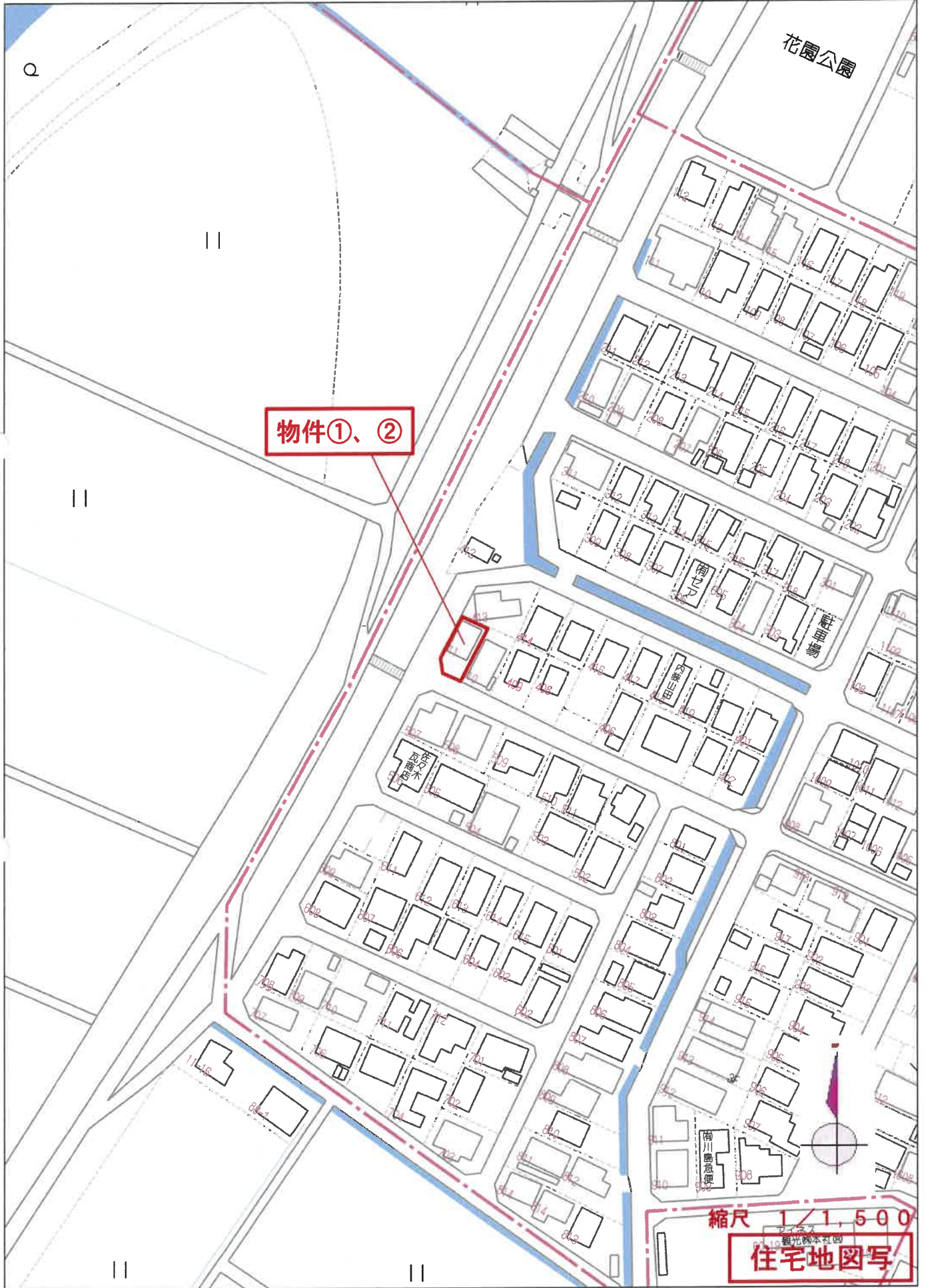


# 福井県福井市山奥町 付近

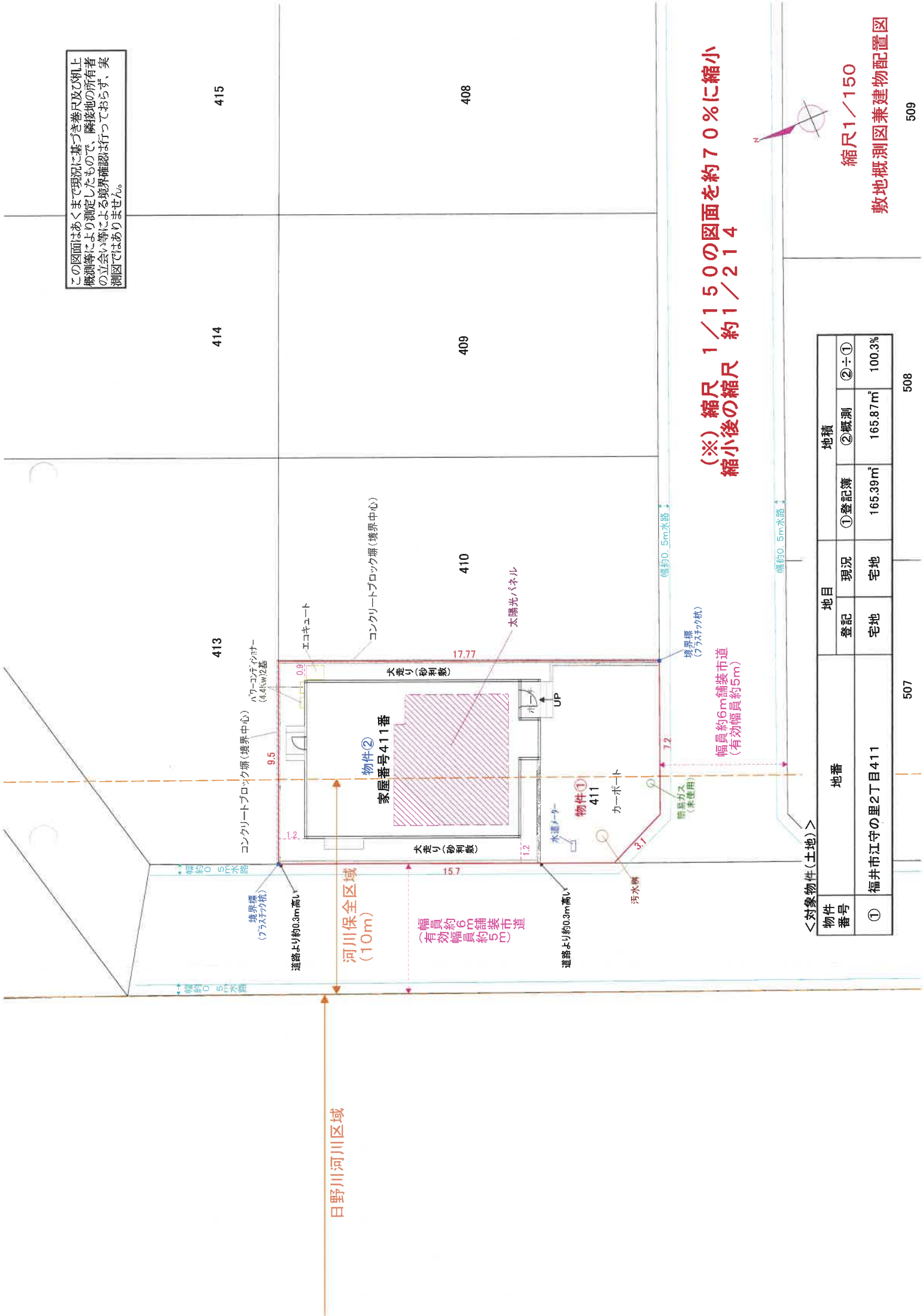


1 : 25,000 相当

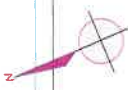
地図上の1センチは約250メートル  
印刷中心は 東経 136度12分1秒 北緯 36度2分52秒



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ませんが、実測図ではありません。



(※) 縮尺 1/150 の図面を約 70% に縮小  
縮小後の縮尺 約 1/214



物件番号	地番	地積	
		登記簿	概測
①	福井市江守の里2丁目411	165.39㎡	165.87㎡
		現況	宅地
		①登記簿	②概測
			②÷①
			100.3%

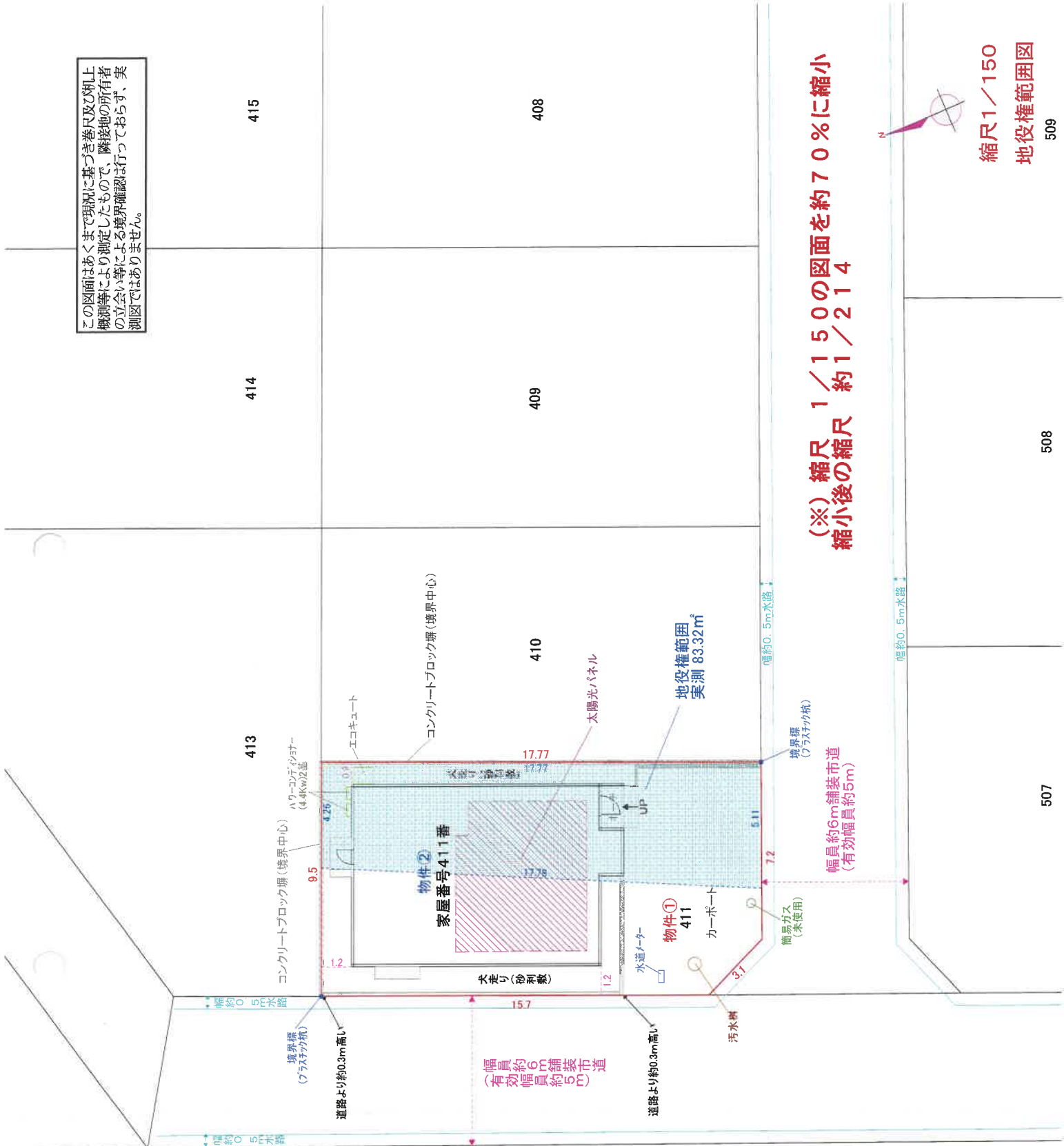
507

508

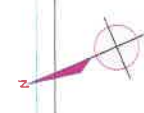
509

縮尺 1/150  
敷地概測図兼建物配置図

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ません、実測図ではありません。



(※) 縮尺 1/150 の図面を約 70% に縮小  
縮小後の縮尺 約 1/214



縮尺 1/150  
地役権範囲図  
509

508

507

