

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3.3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 | 640,000 512,000 | | 128,000 | 32,257 | 0 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

備考



物 件 目 録

1 所 在 福井市印田町1字堀ノ内 24番地1

家屋 番号 24番1

種 類 居宅

構 造 木造アルミニウム板葺2階建

床 面 積 1階 55.70平方メートル
2階 35.56平方メートル

(現況)

所 在 福井市印田町1字堀ノ内 24番地1、31番、
32番



物 件 明 細 書

令和 6年 3月18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（①地番24番1、地積約249平方メートルの一部、所有者B、②地番31番、地積約199平方メートル、所有者B、③地番32番、地積約178平方メートルの一部、所有者B）につき借地権（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 福井市印田町1字堀ノ内 24番地1

家屋 番号 24番1

種 類 居宅

構 造 木造アルミニウム板葺2階建

床 面 積 1階 55.70平方メートル
2階 35.56平方メートル

(現況)

所 在 福井市印田町1字堀ノ内 24番地1、31番、
32番



令和5年(ケ)第 43号
令和5年10月 6日受理
令和5年11月 9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 | 福井市印田町1字堀ノ内 24番地1 |
| 家屋番号 | 24番1 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造アルミニウム板葺2階建 |
| 床面積 | 1階 55.70平方メートル 2階 35.56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(福井市印田町第1号24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"/> 建物所有者 <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 本建物の外壁は、欠損が生じている。 3 法務局備付けの本建物の建物図面では、本建物は24番1土地に所在する旨記載されているが、同土地の所有者であり、その南側に順次隣接する31番土地及び32番土地の所有者でもあるBは、本建物所有を目的として、Aに対し、24番1土地の一部、31番土地の全部及び32番土地の一部を貸していると述べており、それらの境界は分からないとも述べていることから、24番1土地と31番土地の境界及び31番土地と32番土地の境界は判然としないものの、本建物は、これら3筆を敷地として、これらに所在すると思われる。 |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> [福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div> |
| 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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(目的外土地用(複数I))

| 目的外土地の概況 (その1) (物件1関係) | | |
|------------------------|--------|--|
| 1 | 所在地 | 福井市印田町1字堀ノ内 |
| | 地番 | 24番1 |
| | 地目 | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
| | 地積 | 約249平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (約28平方メートル)) |
| | 所有者 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) |
| | その他の事項 | 縄伸びしていると思われる (公簿の地積: 188平方メートル)。 |
| 2 | 所在地 | 福井市印田町1字堀ノ内 |
| | 地番 | 31番 |
| | 地目 | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
| | 地積 | 約199平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部 (約 平方メートル)) |
| | 所有者 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) |
| | その他の事項 | 縄伸びしていると思われる (公簿の地積: 59平方メートル)。 |
| 3 | 所在地 | 福井市印田町1字堀ノ内 |
| | 地番 | 32番 |
| | 地目 | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
| | 地積 | 約178平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (約42平方メートル)) |
| | 所有者 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) |
| | その他の事項 | 縄伸びしていると思われる (公簿の地積: 79平方メートル)。 |
| 4 | 所在地 | |
| | 地番 | 番 |
| | 地目 | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
| | 地積 | 約 平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部 (約 平方メートル)) |
| | 所有者 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| | 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

(目的外土地用(複数2))

| 目的外土地の概況 (その2) (物件1関係) | |
|--|--|
| ■関係人 (■A (占有者) ■B (土地所有者)) の陳述 / ■提示文書 (Bの回答書) 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 | 昭和24年 1月 日頃 |
| 最初の契約等 | 契約日 昭和24年 1月 日頃 |
| | 期間 昭和24年 1月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし |
| 更新の種類別 | <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 昭和24年 1月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 ■土地所有者 (B) <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| | 借主 ■建物所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 地代・支払時期等 | 毎年 金13,500円 (当年度分を翌年1月1日までに後払い) |
| 地代前払 | |
| 敷金・保証金 | ■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 | ■ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円) |
| 契約解除 | ■ない <input type="checkbox"/> ある () |
| 訴訟提起等 | ■ない <input type="checkbox"/> 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日 |
| その他 | 年間地代13,500円=1坪当たり年間300円×借地面積45坪 |
| 執行官の意見 | ■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり |
| <p>1 貸主Bは借地部分の面積を45坪(約149平方メートル)と述べるが、同人が指示した借地部分は実測で約269平方メートルあると思われる。</p> <p>2 目的外1土地と目的外2土地の境界及び目的外2土地と目的外3土地の境界は、いずれも判然としない。</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

(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、本件建物の所有者です。</p> <p>2 本件建物に住んでいるのは、私1人です。</p> <p>3 本件建物について、他人に貸している部分はありません。</p> <p>4 本件建物の敷地は、私がBから年間13,500円で賃借しています。 (令和5年10月10日に口頭聴取)</p> <p>5 私が本件建物を建てました。</p> <p>6 本件建物を建てた後、増改築や修繕は行っていません。</p> <p>7 本件建物の外壁の一部が破損しています。屋根や基礎について、破損があるか分かりません。</p> <p>8 本件建物で火災やボヤを生じたことはありません。</p> <p>9 本件建物で白アリや雨漏りを見たことはありません。</p> <p>10 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>11 本件建物を建てて入居したときから、今から5、6年前まで、室内で猫を飼っていました。下足箱の横の柱に、猫の爪痕が残っています。 (令和5年10月26日に口頭聴取)</p> |
| <p>■ B (目的外土地の所有者)</p> | <p>1 私は、本件建物が建っている土地をAに貸しています。</p> <p>2 私がAに貸している土地は、24番1土地の一部、31番土地全部及び32番土地の一部です。賃料は、1か年当たり13,500円で、翌年1月1日までの後払いとしています。契約書はありません。</p> <p>3 Aの賃料支払いに滞納はありません。</p> <p>4 Aに貸していない24番1土地の残部は、以前、第三者に貸していたことが有ります。そこには、その人が建てた未登記建物が建っています。現在、同建物は私が所有しています。</p> <p>5 本件建物の買受人に、現在Aに貸している借地部分を引き続き貸すつもりはあります。ただし、現在の地代は安すぎるので、地代を上げてもらう必要があると考えています。 (令和5年10月18日に電話聴取)</p> <p>6 私がAに貸している借地部分は、概ね、本件建物が建っている場所と、その東側のコンクリート敷です。そのコンクリート敷の北側端と南側端が借地部分の北側端と南側端になります。借地部分の東側端は市道との境であり、西側端は31番土地及び32番土地の西側境界になりますが、それを明確に示すことはできません。</p> <p>7 私がAに貸している借地は45坪です。地代は、1坪当たり年300円としており、全部で年13,500円になります。</p> <p>8 24番1土地と31番土地との境界及び31番土地と32番土地との境界は示すことができません。分かりません。</p> <p>9 32番土地には、以前、私所有の建物が建っていました。その基礎の跡が残っています。 (令和5年10月26日に口頭聴取)</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

(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10月10日(火) 15:00-15:10 | 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10月10日(火) 16:20-16:50 | 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10月11日(水) 15:25-15:35 | 福井市役所資産税課 | 課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面の写しに交付申請等 |
| 令和5年10月11日(水) | 当庁 | Bに対し、土地賃貸借等に関する照会書郵送 |
| 令和5年10月18日(水) 12:05-12:15 | 当庁 | Bから電話聴取 |
| 令和5年10月26日(木) 13:30-15:15 | 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 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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 | 福井市印田町1字堀ノ内 | | 地番 | 24番1 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 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。

令和5年10月10日
福井地方務局

請求番号：40-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成13年10月22日

004013

各階平面図

家屋番号 24番1

建物の所在 福井市印田町1字堀之内24番地1

建物各階平面図

物件(/)建物

昭和13年10月22日印

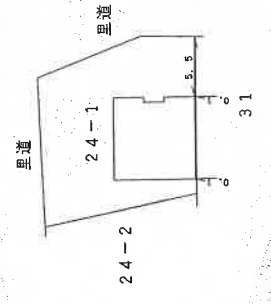
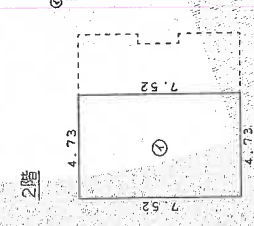
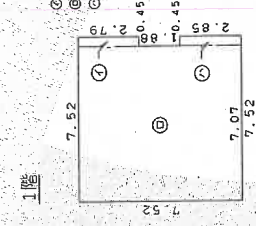


1階

| | |
|-----|----------------------|
| 床面積 | 55.70 m ² |
|-----|----------------------|

2階

| | |
|-----|----------------------|
| 床面積 | 35.56 m ² |
|-----|----------------------|



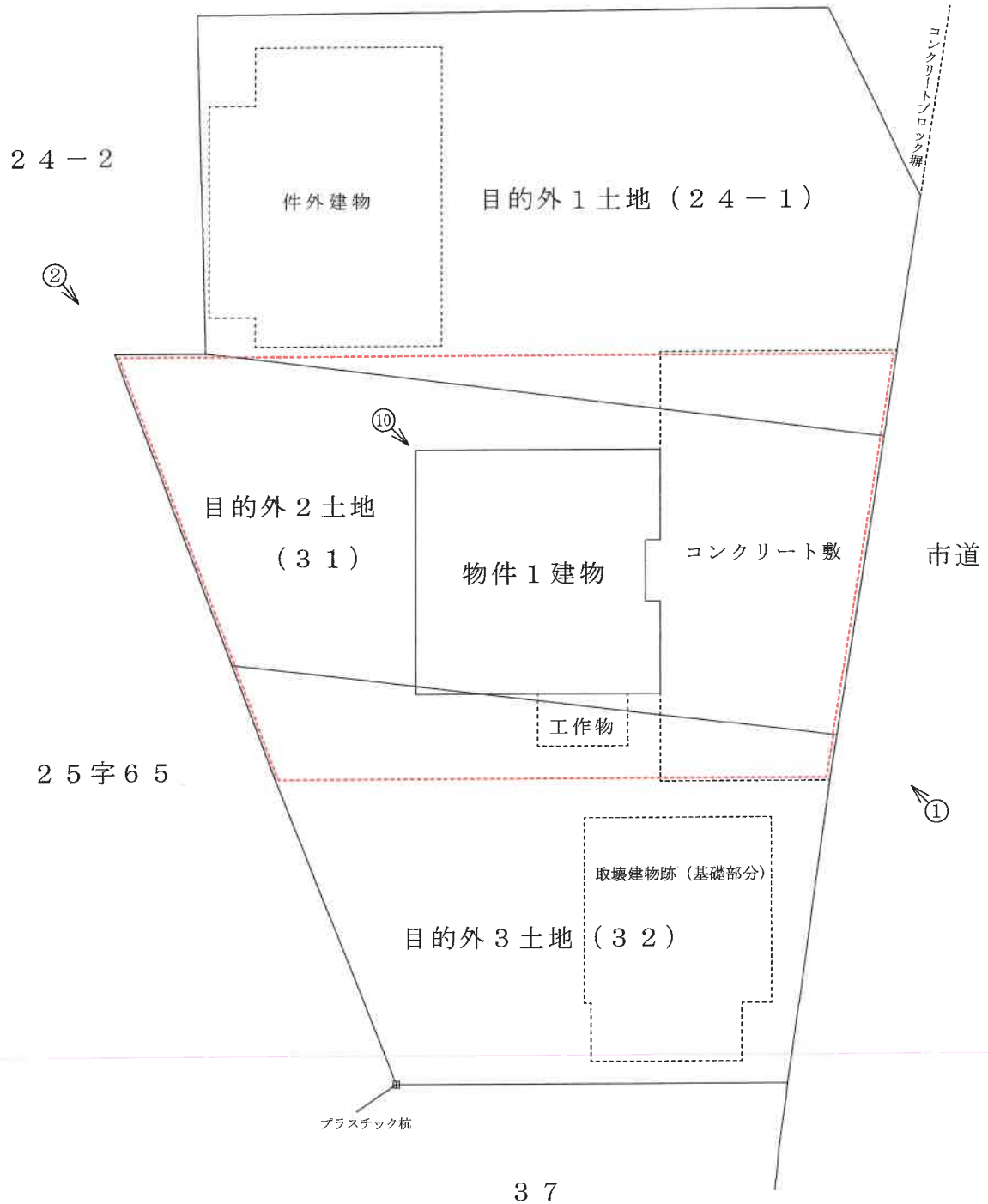
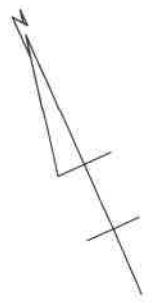
A4判に縮小

| | |
|-----|-------|
| 製作者 | |
| 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | |
| 縮尺 | 1/500 |

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5年10月10日 福井地方検察庁

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)



.....借地部分

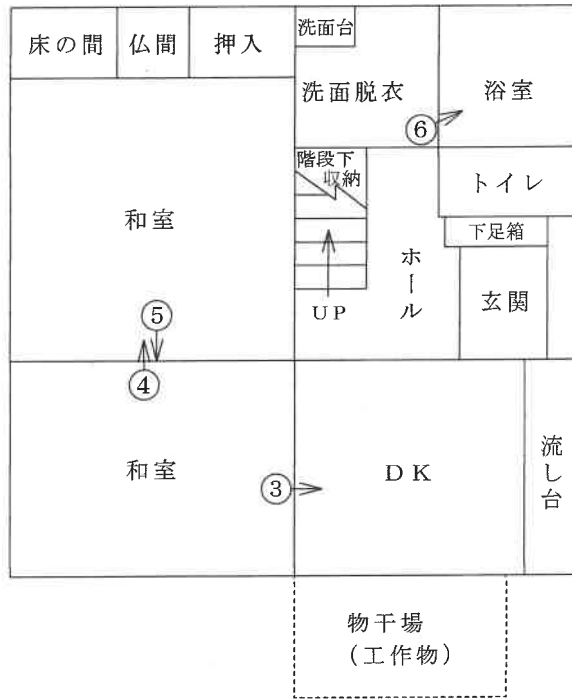
(注) 当該図面は土地と建物等のおおよその関係を図示したものであり、境界を確定したものではありません。

←○写真撮影位置・方向

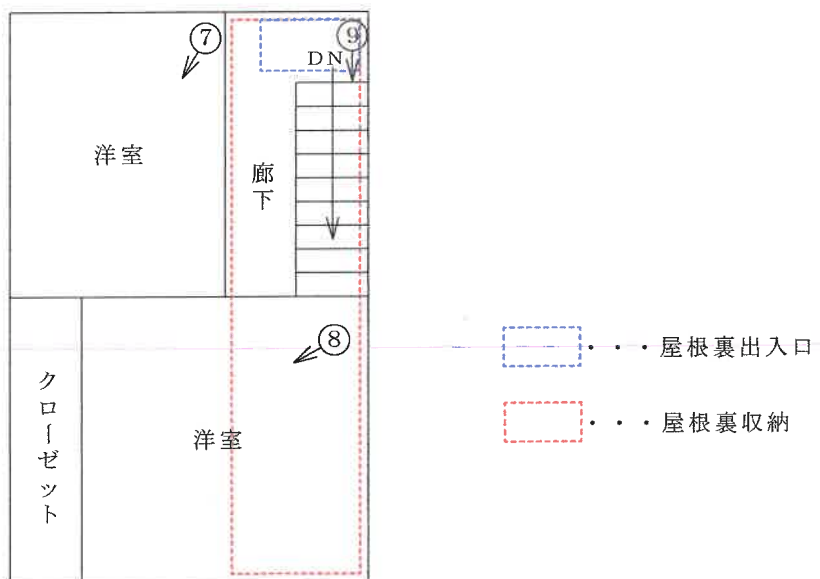
建物間取図

(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1 建物の内部（DK）を撮影



写真番号 4

物件1 建物の内部（1階北側の和室）を撮影



（12 枚目）

写真番号 5

物件1 建物の内部（1階南側の和室）を撮影



写真番号 6

物件1 建物の内部（浴室）を撮影



（13 枚目）

写真番号 7

物件1 建物の内部 (2階北側の洋室) を撮影



写真番号 8

物件1 建物の内部 (2階南側の洋室) を撮影



写真番号 9

物件1 建物の内部（屋根裏収納）を撮影



写真番号 10

物件1 建物の外部（外壁の欠損）を撮影



令和 5 年 (ケ) 第 43 号
令和 5 年 10 月 26 日 現地調査
令和 5 年 11 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

山岸 範之

第1 評価額

| 物件番号 | 評価額 |
|------|-----------|
| 1 | 640,000 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、瑕疵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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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、ほぼ登記記録の記載と同じ

| 番号 | 所在等 | 登記記録上 | 現況 |
|----|--|--|------|
| 1 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 福井市印田町1字堀ノ内 24番地1 居宅 木造アルミニウム板葺2階建 1階 55.70㎡ 2階 35.56㎡ 合計 91.26㎡ | 下記参照 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1 | <p>物件1の敷地は以下のとおり</p> <p>所在 福井市印田町1字堀ノ内24番1のうち 福井市印田町1字堀ノ内31番 福井市印田町1字堀ノ内32番のうち</p> <p>なお、詳細については「第8特記事項」記載のとおり</p> | | |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

| | | | |
|--|----------------------|--|--|
| 物 件 番 号 | | 1の敷地 | |
| 位 置 ・ 交 通 | | JR北陸本線「福井」駅 東方 約 3.8 km (道路距離) | |
| 付 近 の 状 況 | | 農家住宅を中心に一般住宅や倉庫等も見られる農家集落地域 | |
| 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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火・準防火地域 その他の規制 | 市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし なし |
| 画地条件 | 地積 間口 奥行 形状 | 269 m ² 約 13 m 約 24 m ほぼ整形 | |
| 接 面 道 路 | | 東側 約4.5m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 及び隣地の状況 | | 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、東側は資材置場や倉庫等、西側は資材置場等、南側は未利用地等、北側は一般住宅・車庫等となっている。 | |
| 供給 処理 施設 | 上水道 ガス配管 集落排水 | 前面道路に本管あり 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり | |
| 特 記 事 項 | | <p>・本物件は市街化調整区域内に位置するため、用途変更については許可を要する。用途変更とは、建築物を使用する目的を変える場合や、建築主が適格要件を有していたことにより適法に建築された既存建築物を適格要件を有しない者へ譲渡すること等の変更(属人性に係る用途変更)をいう。詳細については福井市都市計画課との協議が必要。</p> <p>・全部事項証明書や古地図等により確認したところ、平成13年に物件1が建築される以前から住宅の敷地であったものと推定される。さらに、現地調査の結果からも土壌汚染の可能性は低いものと思料する。</p> | |

※ 供給処理施設における「あり」とは、対象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が出来る状態にあることをいう。「なし」とは対象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。

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(推定) 平成13年10月19日 新築 経過年数 22年 経済的残存耐用年数 3年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 屋 根 | アルミニウム板葺 |
| | 外 壁 | サイジング等 |
| | 内 装 | クロス等 |
| | 天 井 | 合板・クロス等 |
| | 床 | 畳・フローリング等 |
| | 設 備 | 電気・給排水・衛生等 |
| | 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 | | やや劣る |
| 保 守 管 理 の 状 態 | | 外壁の劣化や破損が認められる。また、室内では動産類が散乱しているほか、柱の一部に猫の爪痕が見られる。 |
| 建 物 の 利 用 状 況 | | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特 記 事 項 | | <ul style="list-style-type: none"> ・本件建物について調査したところ、開発許可はなされていない。しかしながら、昭和23年建築の建物を平成13年に建て替えたものであり、適法な建物であるとの回答を得た。(福井市都市計画課で聴取) ・本件建物の南側に工作物(約4㎡)があるが、簡易な構造で特段の経済価値は認められない。 ・アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。 |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1の敷地（土地）

敷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 |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 敷地 | 18,800 | 1.00 | 269 | 0.90 | 4,550,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & \div & 18,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 台形 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.02 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.03 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 格差無し 1.00

ウ 地積：現況調査報告書記載の借地面積を採用

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 | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 1 | 130,000 | 91.26 | 0.11 | 1,310,000 |

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 22年

経済的残存耐用年数 3年

観察減価 30%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.3) = 0.11$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物については敷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 敷地利用権等価格

| 物件 番号 | 建付地価格 (円) ア | 敷地利用権等 割合(借地権) イ | 名義書換 料相当額 ウ | 敷地利用権等価格 (円) $ア \times イ \times (1 - ウ) \div エ$ |
|----------|-------------------|------------------------|-------------------|---|
| 1 | 4,550,000 | 0.20 | 0.10 | 820,000 |

イ 敷地利用権等割合(借地権)：

地域の標準的借地権割合を20%とした

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 評価額

| 物件 番号 | 基礎となる価格 (円) (1②エ) ア | 敷地利用権等価格 の加算 (円) (2①エ) イ | 占有 減価額 ウ | 市場性 修正率 エ | 競売市場 修正率 オ | 評価額 (円) (万円未満四捨五入) $\{(ア + イ) - ウ\} \times エ \times オ \div カ$ |
|----------|------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|------------------|--|
| 1 | 1,310,000 | 820,000 | — | 0.5 | 0.6 | 640,000 |

ウ 占有減価額：必要なし

エ 市場性修正率：借地権付建物であること

農家集落地域内に存すること

等による市場性の減退を考慮。

オ 競売市場修正率：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。

第6 参考価格資料

| | |
|--------|---|
| 地価公示価格 | 福井-1 |
| 所在・地番 | 福井市殿下町33字朝日町11番1外 |
| 価格 | 19,700 円/㎡ |
| 位置・交通 | 「福井」駅 約4,500m |
| 価格時点 | 令和5年1月1日 |
| 地積 | 393 ㎡ |
| 供給処理施設 | 水道、下水 |
| 接面街路 | 南6.0m舗装市道に接面 |
| 用途指定等 | 市街化調整区域 指定無し 建ぺい率 60% 容積率 200% |
| 地域の概要 | 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域 |

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

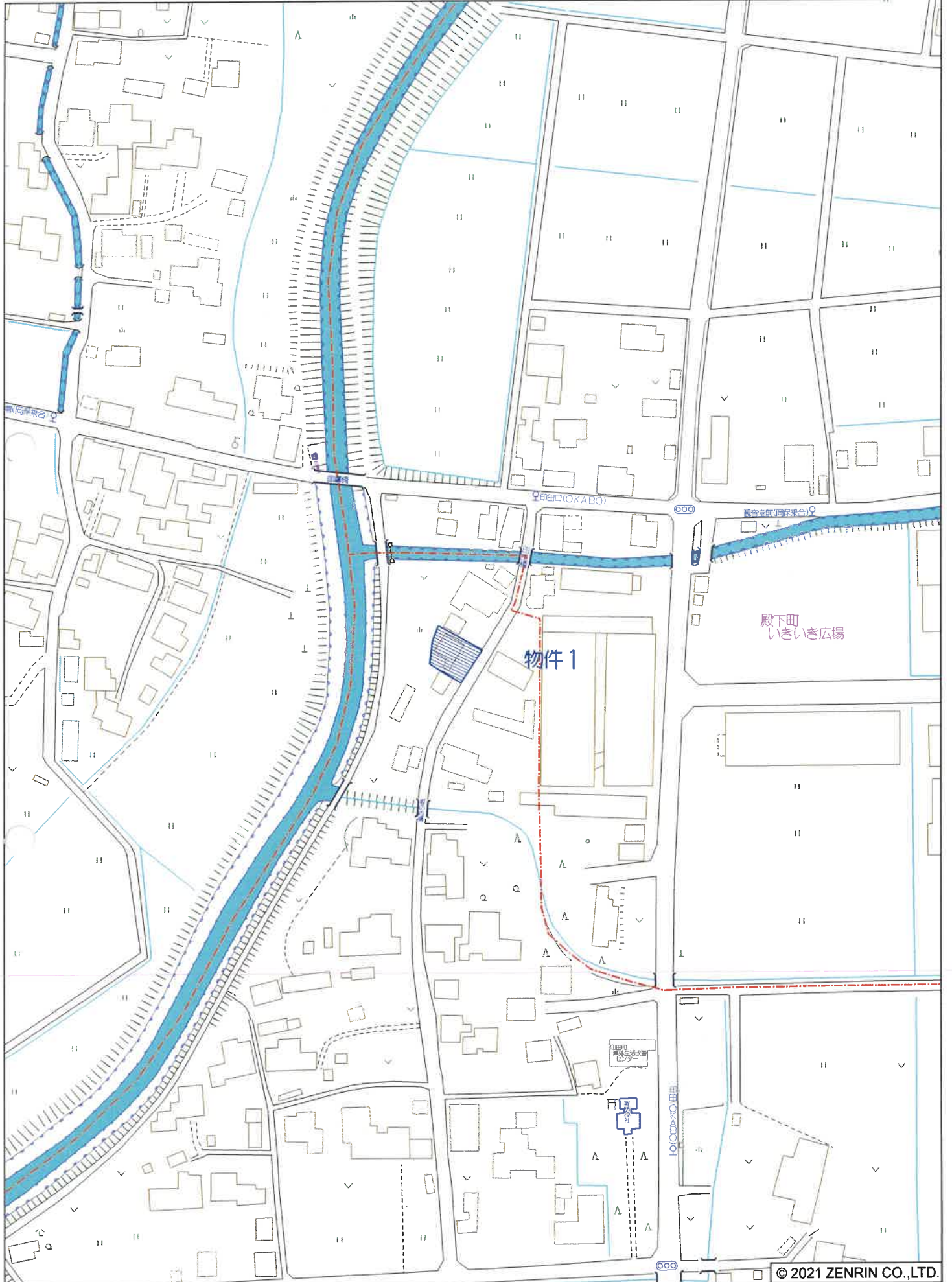
第8 特記事項

※1. 物件1の敷地となっている目的外土地の概要は下記のとおり。

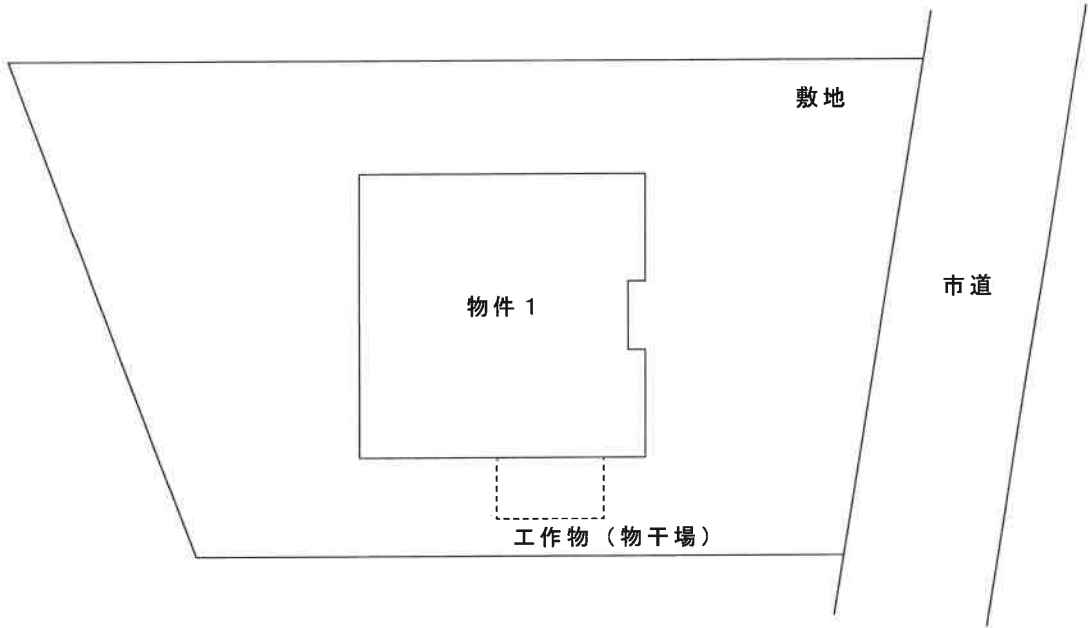
- ① 所在 福井市印田町1字堀ノ内
地番 24番1のうち
地目 畑（現況宅地）
地積 約28㎡
- ② 所在 福井市印田町1字堀ノ内
地番 31番
地目 畑（現況宅地）
地積 約199㎡
- ③ 所在 福井市印田町1字堀ノ内
地番 32番のうち
地目 畑（現況宅地）
地積 約42㎡

以上



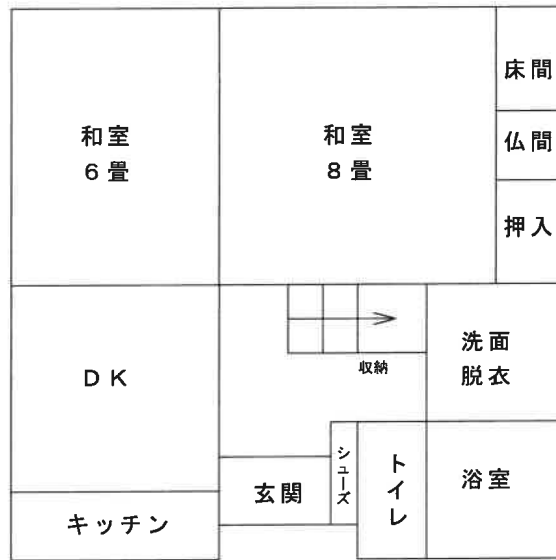


現況見取図



建物間取図

1階



2階

