

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 7年 3月21日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月 11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 16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 7年 5月 7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 7年 4月 17日から 令和 7年 4月 18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 7年 3月 21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 福井市宝永三丁目
地 番 2110番
地 目 宅地
地 積 98.41平方メートル
- 2 所 在 福井市宝永三丁目 2109番地、2110番地
家屋 番号 2110番
種 類 事務所・共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 178.99平方メートル
2階 206.61平方メートル
3階 204.81平方メートル
4階 204.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋番号 宝永三丁目 2110番
種 類 事務所・共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階部分 58.19平方メートル
2階部分 70.40平方メートル
3階部分 70.40平方メートル
4階部分 70.40平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月27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2】

(1) 賃借権

別紙賃借権目録1記載のとおり

上記賃借権は最先の賃借権である。

(2) 賃借権(不明)

別紙賃借権目録2記載のとおり

賃借権の存否(占有権原の存否、占有権原の種別)は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) 部屋番号202につきFが占有している。同人の賃借権の存否(占有権原の存否、占有権原の種別)は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

(2) 上記3欄及び4(1)欄に記載した以外の部分につき、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



11

《 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 | 福井市宝永三丁目 |
| | 地 番 | 2110番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市宝永三丁目 2109番地、2110番地 |
| | 家屋 番号 | 2110番 |
| | 種 類 | 事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 178.99平方メートル
2階 206.61平方メートル
3階 204.81平方メートル
4階 204.81平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

- | | | |
|-------|-----------|-------------|
| 家屋番号 | 宝永三丁目 | 2110番 |
| 種 類 | 事務所・共同住宅 | |
| 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 | |
| 床 面 積 | 1階部分 | 58.19平方メートル |
| | 2階部分 | 70.40平方メートル |
| | 3階部分 | 70.40平方メートル |
| | 4階部分 | 70.40平方メートル |



賃借権目録 1

【物件番号2】

範囲 (部屋番号)	賃借人	期限	賃料(月額)	賃料前払	敷金	その他
203	G	定めなし	¥33,700	なし	¥50,000	
205	H	定めなし	¥34,600	なし	¥102,000	
302	J	定めなし	¥28,000	なし	¥84,000	
303	K	定めなし	¥36,500	なし	¥108,000	
305	L	定めなし	¥40,200	なし	¥140,000	
402	M	定めなし	¥40,100	なし	¥120,000	
405	N	定めなし	¥16,000	なし	¥60,000	

賃借権目録 2

【物件番号2】

範囲 (部屋番号)	賃借人	期限	賃料(月額)	賃料前払	敷金	その他
1F	共同商事 (株)	不明	不明	不明	不明	
301	I	不明	不明	不明	不明	

物 件 明 細 書 の 訂 正

令和 7年 3月12日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

令和7年2月27日付物件明細書に添付の物件目録を別紙のように訂正する。

物 件 目 録

1 所 在 福井市宝永三丁目
地 番 2110番
地 目 宅地
地 積 98.41平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福井市宝永三丁目 2109番地、2110番地
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 178.99平方メートル
2階 206.61平方メートル
3階 204.81平方メートル
4階 204.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宝永三丁目 2110番
種 類 事務所・共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階部分 58.19平方メートル
2階部分 70.40平方メートル
3階部分 70.40平方メートル
4階部分 70.40平方メートル

令和6年(ケ)第34号
令和6年 8月26日受理
令和6年11月12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 所在 福井市宝永三丁目
地番 2110番
地目 宅地
地積 98.41平方メートル
- 2 所在 福井市宝永三丁目 2109番地、2110番地
家屋番号 2110番
種類 事務所・共同住宅
構造 鉄骨造陸屋根4階建
床面積 1階 178.99平方メートル
2階 206.61平方メートル
3階 204.81平方メートル
4階 204.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋番号 宝永三丁目 2110番
種類 事務所・共同住宅
構造 鉄骨造陸屋根4階建
床面積 1階部分 58.19平方メートル
2階部分 70.40平方メートル
3階部分 70.40平方メートル
4階部分 70.40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	福井市宝永3丁目21番15号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □畑(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	物件1土地上の物件2建物は区分建物であるが、敷地権である旨の登記はされていない。
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(□主たる建物 □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事務所・共同住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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある [福井地方裁判所 支部 平成年()第 号 保管開始日 平成年 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

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲		占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見等					特約等 その他の陳述等 執行官の意見
	占有者			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	
1階	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	共同商事株式会 社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有者の共同商事 株式会社は亡Aが 代表取締役を務め ていた会社である が、現在は解散して いる。
				自 . . . 至 . . .					
201 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	亡A相続財産	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
				自 . . . 至 . . .					
202 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	契約書が無く、契約 関係は不明である。
				自 . . . 至 . . .					
203 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・6・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 33,700円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	
				自 . . . 至 . . .					
205 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H13・4・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 34,600円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 102,000円	
				自 . . . 至 . . .					
301 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	契約書が無く、契約 関係は不明である。
				自 . . . 至 . . .					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居:居宅 事:事務所 店:店舗 倉:倉庫 他:その他の状況
 占有権原 所:所有権 賃:賃借権 使:使用借権 転:転借権 他:その他の権利
 貸主 所:所有者 務:債務者 借:賃借人 他:その他の者
 更新種別 合:合意更新 自:自動更新 法:法定更新
 賃料 月:毎月 年:毎年
 敷金等 敷:敷金 保:保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲		関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見等						
	占有者		占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
302 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・7・9 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 28,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 84,000円	
303 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H12・9・1 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,500円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 108,000円	
305 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H2・11・1 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,200円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 140,000円	
401 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	亡A相続財産	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
402 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H5・10・1 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,100円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 120,000円	
403 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	亡A相続財産	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲		関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見等						
	占有者		占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
405 号室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部	N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H18・2・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 16,000円	
				自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	
	<input type="checkbox"/> 全部		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
				自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	
	<input type="checkbox"/> 全部		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
				自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	
	<input type="checkbox"/> 全部		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
				自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	
	<input type="checkbox"/> 全部		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
				自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (本件共同住宅の北側所有者Cの息子)	<p>1 私は本件共同住宅の北側を所有しているCの息子です。Cは高齢ですので、本件物件について知っている範囲で私が回答します。</p> <p>2 本件物件は亡Aさんが代表取締役であった共同商事株式会社が管理していましたが、Aさんが亡くなったことで共同商事株式会社が解散してから管理会社はついていません。</p> <p>3 電気、ガス代はそれぞれ入居者個人で支払っていますが、水道代は2カ月に一度私が集金してまとめて支払っています。私が集金して支払うことについて、亡Aさんの息子であるBさんから承諾してもらっており、入居者の名簿もいただいています。</p> <p>4 共用部分の外灯が切れたりしたら、私が個人で直しています。 (令和6年8月10日聴取)</p>
■G	<p>1 私は203号室の入居者です。令和5年11月から家賃の支払いをしていません。</p> <p>2 203号室に不具合はありません。</p>
■J	<p>1 私は302号室の入居者です。令和5年11月から家賃の支払いをしていません。</p> <p>2 壁に穴が開いているのは、私が不注意で開けたものです。</p>
■K	<p>1 私は303号室の入居者です。令和5年11月から家賃の支払いをしていません。</p> <p>2 廊下の掃除をする人がいなくなったので、埃が多く困っています。</p>
■L	<p>1 私は305号室の入居者です。令和5年11月から家賃の支払いをしていません。</p> <p>2 壁から雨漏りがします。</p> <p>3 水道管の繋ぎ目が取れて水もれがしていましたが、ガムテープで補修しました。</p>
■M	<p>1 私は402号室の入居者です。Aさんが亡くなる直前に令和5年11月分の家賃を支払いました。令和5年12月から家賃の支払いをしていません。</p> <p>2 壁から雨漏りがします。</p>
■N	<p>1 私は405号室の入居者です。令和5年11月から家賃の支払いをしていません。</p> <p>2 壁から雨漏りがします。トイレが水漏れします。</p> <p>3 実家の都合のより、年内に退去して実家に戻る予定です。 (以上、令和6年9月11日聴取)</p>
■H	<p>1 私は205号室の入居者です。令和5年12月から家賃の支払いをしていません。 (令和6年9月13日聴取)</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

執行官の意見

- 1 物件2建物は雨漏りをしている部屋が多く、経年による劣化が見受けられる。
- 2 301号室はCから受領していた入居者名簿ではIが居住していることになっていたが、令和6年8月7日の郵便受けに挟んだ通知書兼照会書が挟まれたままの状態であったので、令和6年10月1日に解錠して室内を調査し、I宛の郵便物等からIが占有していると判断した。室内の電気は点かず、Cからの水道料金請求書に記載された水道使用量が0であったことから、動産を残置したまま退居している可能性が高いと思われる。過去に本件物件を管理していた1階の共同商事株式会社内から賃貸借契約書が見つからなかったため、契約関係は不明であるが、住民票から入居時期は令和3年10月か11月頃と思われる。
- 3 202号室は令和6年10月23日に解錠して室内に立ち入った結果、郵便物等からFが占有していると認めた。当職が投函した照会書に対する書きかけの回答書が見つかり、令和5年10月までは賃料の支払いをしていたようであるが、金額の記載は無かったため賃料は不明である。過去に本件物件を管理していた1階の共同商事株式会社内から賃貸借契約書が見つからなかったため、契約関係は不明であるが、住民票から入居時期は令和5年5月頃と思われる。
- 4 契約書が無い202号室、301号室以外の物件2建物を賃借している各戸の賃借開始時期は1回目の更新期限を過ぎているが、新たな賃貸借契約の合意をし直した状況が見受けられず、法定更新したものと推察する。よって、現在は期間の定めのない賃貸借契約であると判断した。
- 5 物件2建物が属する1棟の建物の北側はCの所有であり、物件2建物は建物図面及び各階平面図の2/3に記載されている範囲であることに注意が必要である。

(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6年8月1日(木) 14:00-14:10	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6年8月2日(金) 14:15-14:25	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和6年8月7日(金)	物件所在地	全戸に通知書兼照会書を投函
令和6年8月10日(土) 10:00-10:50	物件所在地	Dから聴取
令和6年8月22日(木) 9:30-10:20	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査 評価人と同行
令和6年9月11日(水) 14:20-16:00	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査 評価人と同行 G・J・K・L・M・Nから聴取
令和6年9月13日(金) 10:20-10:30	当庁	Hから聴取
令和6年10月1日(火) 9:50-10:30	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和6年10月23日(水) 9:50-10:25	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
<p>(特記事項)</p> <p>■令和6年8月22日 物件2建物は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、技術者に解錠させて同建物内に立ち入った。</p> <p>■令和6年10月1日 物件2建物は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、技術者に解錠させて同建物内に立ち入った。</p> <p>■令和6年10月23日 物件2建物は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、技術者に解錠させて同建物内に立ち入った。</p>		

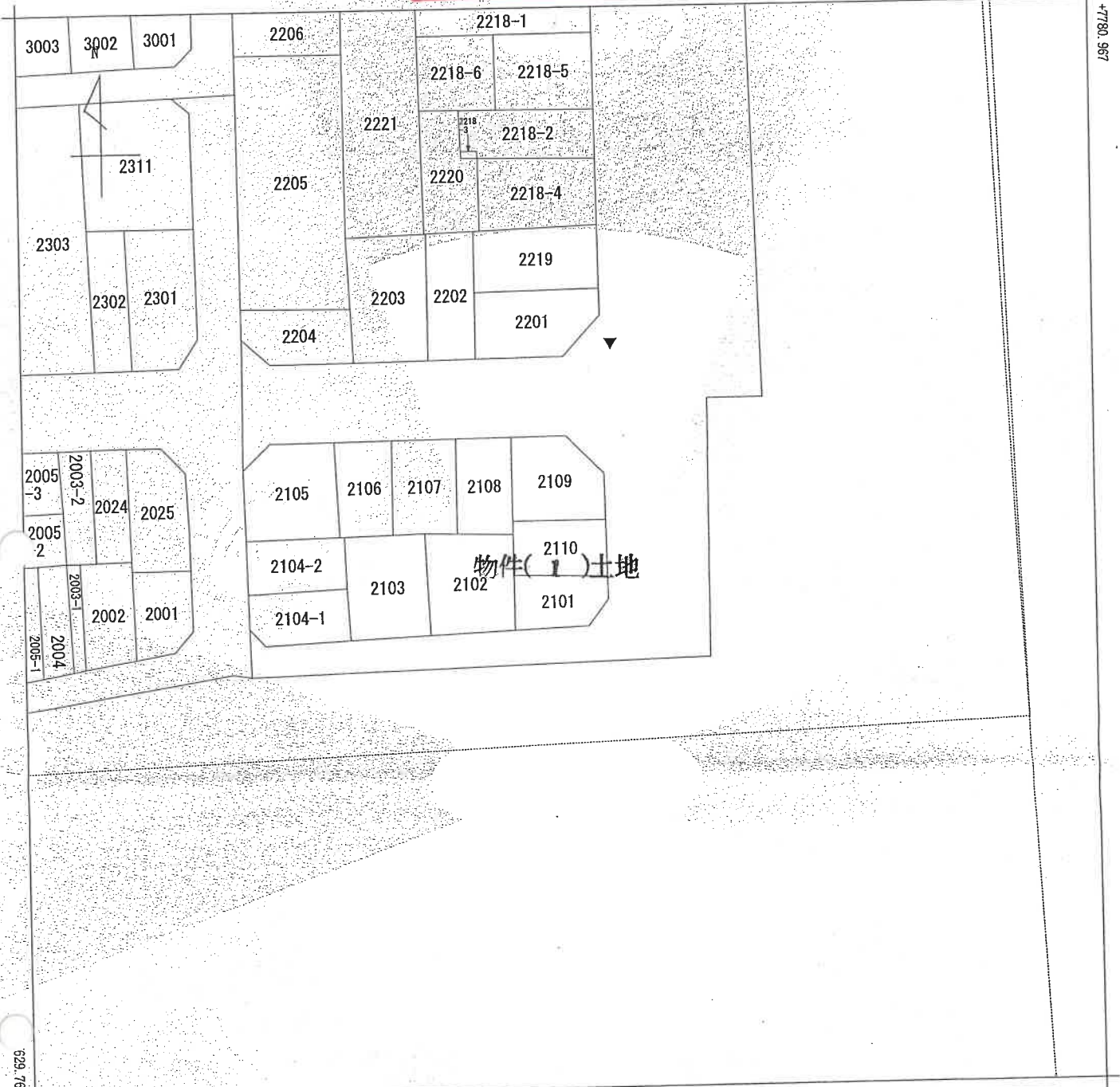
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小

(座標値種別：図上測定)

+20392.720

+7780.967



+20242.720 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
宝永
3丁目

請求部	所在	福井市宝永三丁目		地番	2110番	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)
種類	街区基本調査成果図					
作成年月日	平成22年3月23日		備付年月日(原図)	平成22年3月23日		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8月1日
福井地方務局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

(9 枚目)

公用

A4版に縮小

昭和63年2月22日登記

1/2
建物の各階平面図

家屋番号 2109
2110

建物の所在 福井市宝永3丁目2109番地・2110番地

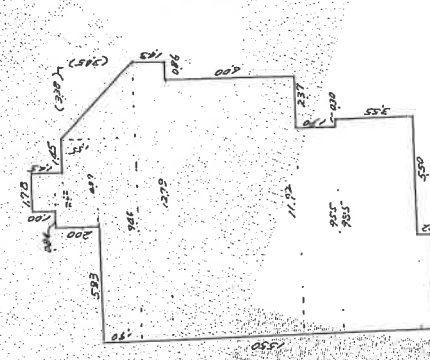
087804 各階平面図

1階の建物の

1階

求積	3.38	X	3.45	X	1/2	=	583.05
	1.00	X	1.78	X	1/2	=	178.00
	0.45	X	2.62	X	1/2	=	117.90
	1.55	X	4.07	X	1/2	=	630.85
	1.90	X	9.40	X	1/2	=	1786.00
	1.43	X	12.78	X	1/2	=	1827.54
	6.00	X	11.92	X	1/2	=	715.200
	1.90	X	9.55	X	1/2	=	181.450
	3.55	X	9.85	X	1/2	=	549.675
	0.72	X	4.35	X	1/2	=	313.20
						=	1789.979

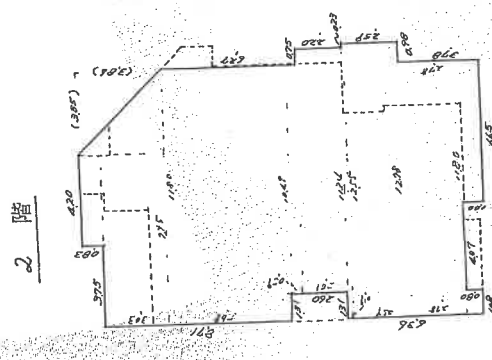
床面積 178.99 m²



2階

求積	3.85	X	3.86	X	1/2	=	743.05
	0.83	X	4.20	X	1/2	=	348.60
	3.03	X	7.95	X	1/2	=	2408.85
	5.68	X	11.80	X	1/2	=	6702.40
	0.59	X	10.49	X	1/2	=	618.91
	2.01	X	11.24	X	1/2	=	2259.24
	0.19	X	12.55	X	1/2	=	2384.5
	2.59	X	12.78	X	1/2	=	3310.02
	2.78	X	11.80	X	1/2	=	3280.40
	0.80	X	1.08	X	1/2	=	86.40
	1.00	X	6.65	X	1/2	=	665.00
						=	20661.32

床面積 206.61 m²



縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/250

2月11日(作製)

製作者

福井県土木会

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8月1日 福井地方方法務局 登記部

公用

(10枚目)

A4版に縮小

建築物図面

各階平面図

087808 区分した建築物の各階平面図

登記年月日：昭和63年2月22日

令和6年8月1日

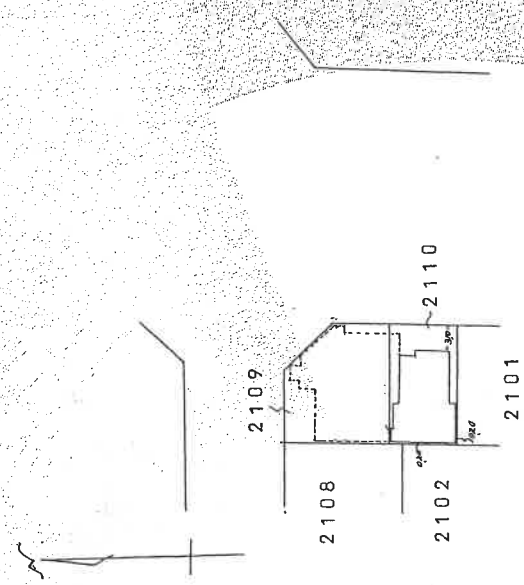
榎井地方事務所

登記官

(11枚目)

家屋番号 2110
建築物の所在 福井市宝永3丁目2109番地・2110番地

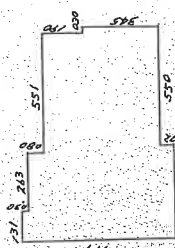
昭和63年2月22日 日記



1階

求積	0.30	×	1.31	=	0.3930
	0.80	×	3.94	=	3.1520
	1.90	×	9.45	=	17.9550
	3.45	×	9.75	=	33.6375
	0.72	×	4.25	=	3.0600
				=	58.1975

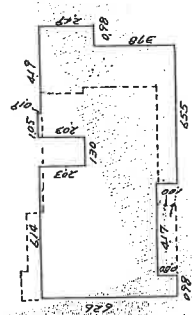
床面積 58.19 m²



2階・3階・4階 (各階同型)

求積	0.19	×	8.49	=	1.6131
	2.49	×	12.68	=	31.5732
	2.78	×	11.70	=	32.5260
	1.00	×	6.55	=	6.5500
	0.80	×	0.98	=	0.7840
	2.03	×	1.30	=	2.6390
				=	70.4073

床面積 70.40 m²



縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/250

製作者

A4版に縮小

昭和63年2月22日登記

建築物各階平面図

2/2

家屋番号 2109
2110
建築物の所在 福井市宝永3丁目2109番地・2110番地

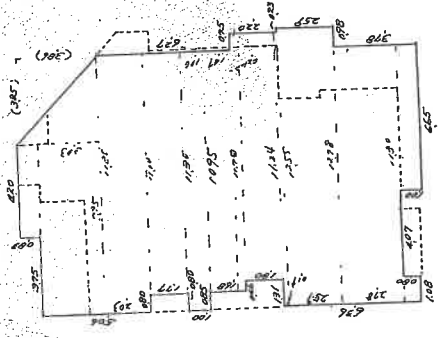
各階平面図

087805

3階・4階(各階同型)

求積	3.85	X	3.86	X	1/2	=	7.4305
	0.83	X		X		=	3.4860
	3.03	X		X		=	24.0885
	2.03	X		X		=	23.9540
	1.77	X		X		=	19.4700
	1.00	X		X		=	11.8000
	1.47	X		X		=	16.0965
	0.21	X		X		=	2.4570
	1.80	X		X		=	20.2320
	0.19	X		X		=	2.3845
	2.59	X		X		=	33.1002
	2.78	X		X		=	32.8040
	0.80	X		X		=	8.6640
	1.00	X		X		=	6.6500
						=	204.8172

床面積 204.81 m²



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作製者

(紙)

登記年月日：昭和63年2月22日

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6年8月1日 福井地方法務局 登記官

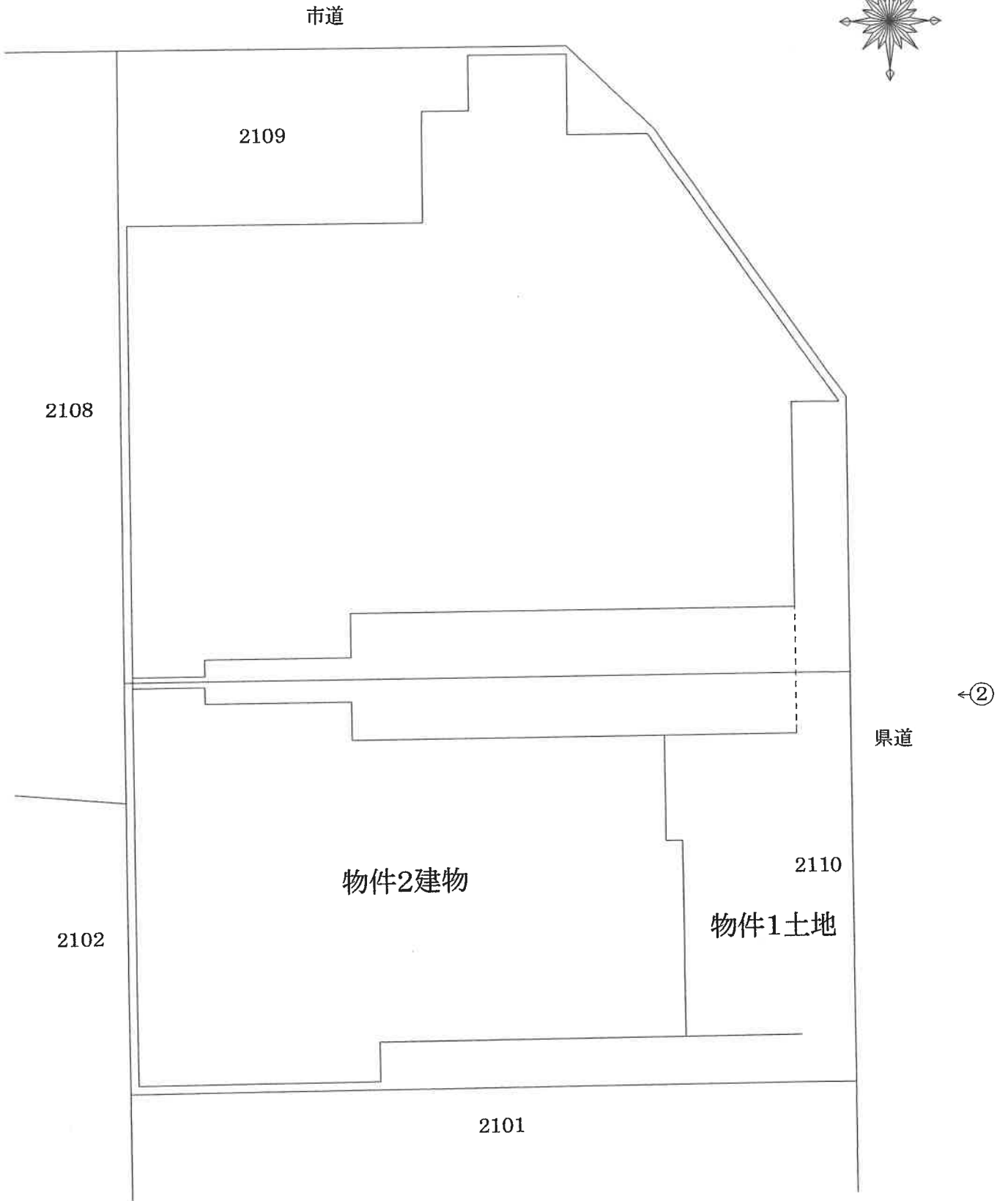
公用

(12枚目)

請求番号：20-3 (3/3)

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

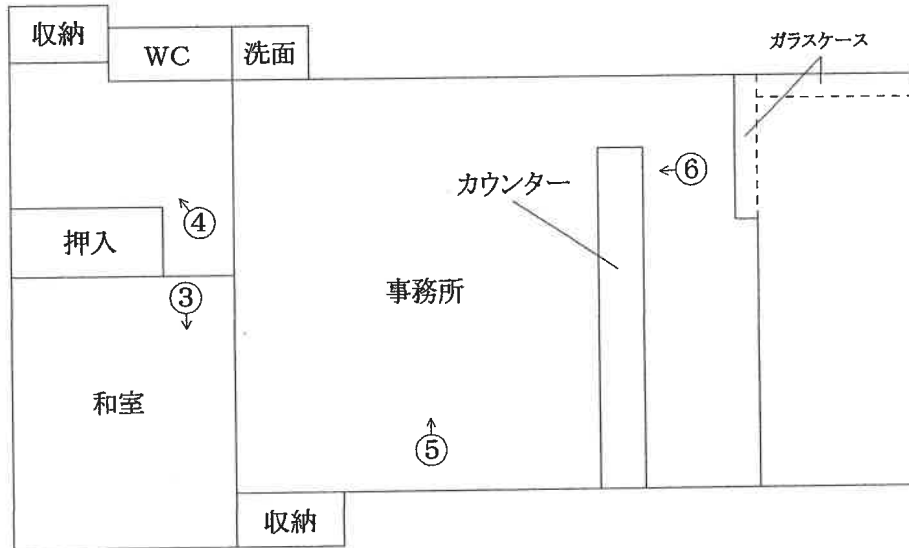
①

(13 枚目)

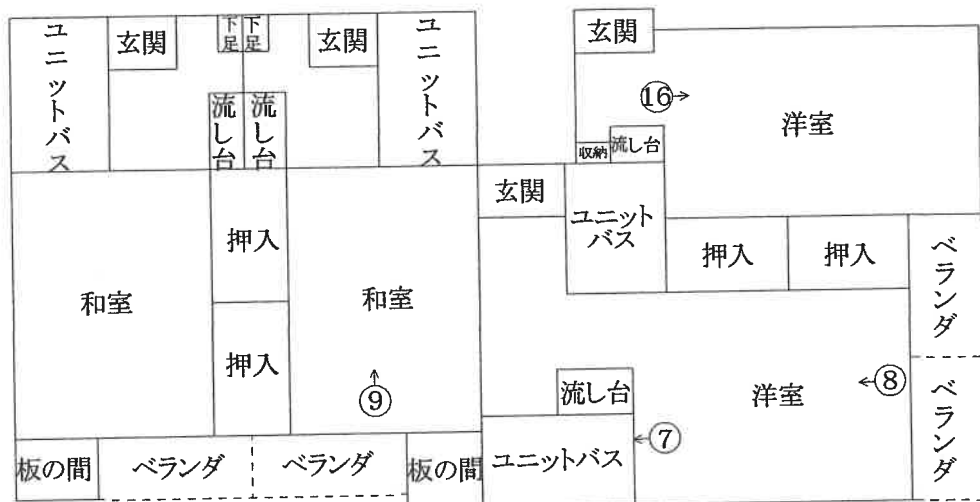
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2階

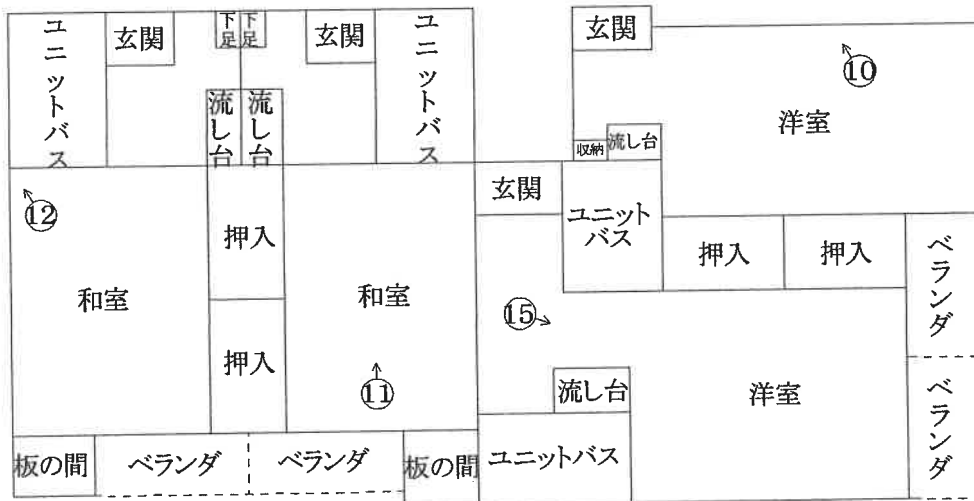


←○ 写真、撮影位置、方向

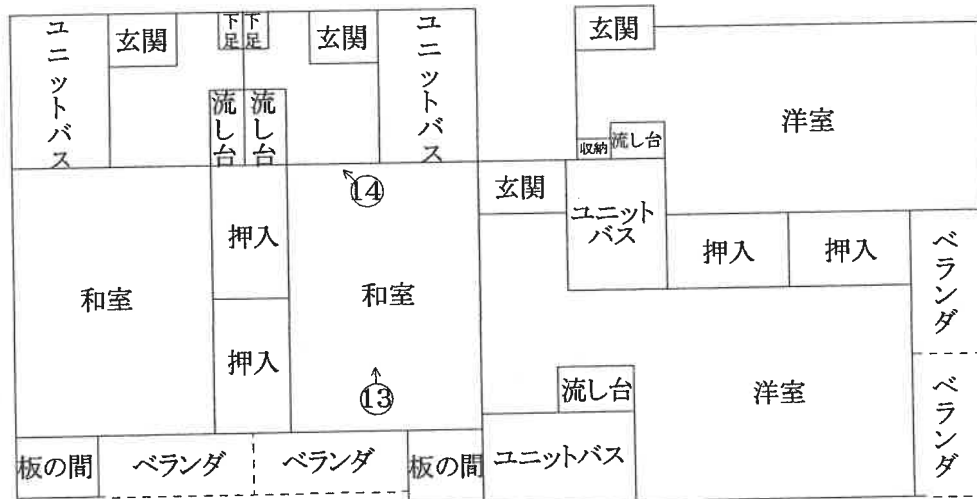
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

3階



4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2建物



写真番号 2

一棟の建物の全景を撮影



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



(17 枚目)

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



壁の損傷

(20 枚目)

写真番号 11

物件2建物の内部を撮影



写真番号 12

物件2建物の内部を撮影



(21 枚目)

写真番号 13

物件2建物の内部を撮影



写真番号 14

物件2建物の内部を撮影



写真番号 15

物件2建物の内部を撮影



写真番号 16

物件2建物の内部を撮影



令和 6 年 (ケ) 第 34 号
令和 6 年 8 月 22 日 現地調査
令和 6 年 9 月 11 日 現地調査
令和 6 年 11 月 1 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 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,660,000 円
物件2(建物)	金 2,300,000 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合計価格である。
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の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権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

① 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ

番号	所在等	登記記録上	現況
1	所在地目積	福井市宝永3丁目 2110番 宅地 98.41㎡	左記に同じ。
2	所在 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 福井市宝永3丁目2109番地、 2110番地 鉄骨造陸屋根4階建 1階 178.99㎡ 2階 206.61㎡ 3階 204.81㎡ 4階 204.81㎡ 合計 795.22㎡	左記に同じ。
	家屋番号 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) 宝永3丁目 2110番 事務所・共同住宅 鉄骨造陸屋根4階建 1階 58.19㎡ 2階 70.40㎡ 3階 70.40㎡ 4階 70.40㎡ 合計 269.39㎡	左記に同じ。
番号	特記事項		
1・2	昭和59年に改正された区分所有建物に関する法律の施行後の建物であるが、敷地権の登記はされておらず、物件2の専有部分は物件1の土地に収まっており、いわゆる縦割りの区分所有建物である。		

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1)

位置・交通		ハピラインふくい線「福井」駅より 北方約 1.0 km (道路距離)	
付近の状況		中層の事務所、共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ中心部に近接する商業地域	
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 建蔽率 容積率 防火・準防火地域 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% ※基準建蔽率は90% 300% 準防火地域 なし
画地条件	面積	98.41 m ²	
	間口	約 7.6 m	
	奥行	約 13.1 m	
	形状	長方形地	
接面道路の状況		東側 約27m両側歩道付舗装県道(建築基準法第42条1項1号に該当) 高低差 等高	
土地の利用状況及び隣地の状況		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は県道を介して営業所、北側は店舗・共同住宅、西側は住宅・倉庫、南側は駐車場である。	
供給処理施設	上水道	前面道路に本管あり(引込済・使用中)	
	ガス配管	前面道路に本管あり(引込済・使用中)	
	下水道	前面道路に本管あり(引込済・使用中)	
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42年)では事務所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。	
		・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、最先順位根抵当権設定当時(令和3年12月14日受付)、物件2の建物は存しており、土地と建物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は成立するものと思料する。	
		・北側に隣接する土地(2019番)と一体で、店舗付共同住宅として利用されている。	

※ 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、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されていないが、至近の場所まで施設管が来ている場合や隣接地からの引込が可能な場合で、一定の費用をかければ引込が可能な場合をいう。「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。

3 対象建物の概況・利用状況

(1) 一棟の建物の概要

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63年2月15日 新築
	経済的全耐用年数		40年
	経過年数		37年
	経済的残存耐用年数		3年
仕 構 造 屋 根 様 外 壁	鉄骨造		
	陸屋根		
	モザイクタイル貼、リシン吹付		
床面積（現況）		第3目的物件記載のとおり	
現 況 用 途 等	階 層	4階建	
	現況用途	事務所・共同居宅	
品 等	普通		
保守管理の状態		やや劣る	
特 記 事 項		<p>・物件2の建物及び隣接する家屋番号2109番の建物はそれぞれの所有地の上にそれぞれの区分所有建物を所有するいわゆる「分有地上の区分所有建物」である。</p> <p>したがって、各区分所有建物同士の界壁に関しては土地の分筆線上に存しているとともに、区分所有建物を構成する一棟の建物の壁・柱・梁・床・屋根に関しては、各区分所有権者の共有となる。</p>	

(2) 専有部分の概要

物 件 番 号	2	
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63年2月15日 新築
	経済的全耐用年数	40年
	経過年数	37年
	経済的残存耐用年数	3年
仕 様 設 備 そ の 他	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モザイクタイル貼、リシン吹付
	内 装	ビニールクロス貼、ジュラク壁、コンクリート打放
	天 井	ビニールクロス貼、ボード貼、コンクリート打放
	床	フローリング貼、長尺ビニールシート貼、畳、コンクリート打放
	設 備	給水、電気、排水
	そ の 他	なし
床 面 積（現 況）	第3目的物件記載のとおり	
現 況 用 途 等	階 層	1階～4階
	現況用途	事務所・共同居宅
	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 (占 有 状 況)	1階事務所は所有者が、2階から4階の共同住宅は賃借人がそれぞれ占有している。詳細は現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>・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。</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、最先順位根抵当権設定当時(令和3年12月14日受付)、物件2の建物は存しており、土地と建物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は成立するものと思料する。</p>	
	<p>・2階～4階の東側ベランダと西側壁付近から雨漏りが認められる。</p>	
	<p>・1階は事務所1室、2階～4階は各階ごとにワンルームマンション4室があり、賃貸に供されている(賃貸借契約の概要は別紙参照)。</p>	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	99,300	1.00	98.41	0.85	8,310,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 福井(県)5-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 90,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 91 & \cong & 99,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：なし

◇ 地域格差： 街路条件 1.03 交通接近条件 0.98
(相乗積) 環境条件 0.90 行政的条件 1.00

イ 個別格差(相乗積)：

物件1 なし

ウ 地積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：地上建物の存在による減価率15%と評価

② 建物価格(物件2)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
2	240,000	269.39	0.04	2,590,000

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(建物)

経済的全耐用年数	40年	観察減価	30% (※)
経過年数	37年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	3年		

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.05 \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \times (1 - 0.30) \\ &= 0.05 \left(\frac{37 \text{年}}{40 \text{年}} \right) \times (1 - 0.30) \\ &= 0.044 \approx 0.04 \end{aligned}$$

(※)保守・管理の状態がやや劣る点を考慮

2 積算価格の判定

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、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ≒ウ
		イ		
1	8,310,000	0.45	法定地上権	3,740,000

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、法定地上権の割合を45%と査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価額 ウ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア+イ-ウ=エ	価格構成比
1	8,310,000	-3,740,000		4,570,000	0.4193
2	2,590,000	3,740,000		6,330,000	0.5807
一括価格 (合計)				10,900,000	1.0000

ウ 占有減価額：本件は収益物件であり物件2の建物賃借人による占有減価は考慮しない。

II.収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

物件	現況総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $オ = ア \times イ \div ウ \times エ$
1・2	2,749,200	1.00	15.0%	0.60	11,000,000

ア 現況調査報告書記載の調査時点の現況総収益(年額)を採用する。

イ 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定。

ウ 一般市場における収益物件の標準的な還元利回り(粗利回り)を基準として、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して決定した。

エ その他補正

非常に老朽化した収益物件であり、躯体設備ともにメンテナンスが不十分であり、大規模改修が不可避であること、賃料の支払いがなされていないこと等を考慮

(参考資料)

実際稼働率のケース

積算価格に対する粗利回り

年額支払賃料利回り	25.22%
年額実質賃料利回り	25.28%

Ⅲ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

本件は収益性に着目して取引される収益物件であり、立地条件が優れることから建物の老朽化は著しいものの一定の入居率を確保しており、積算価格と比較した相対的な規範性は同程度であるものと思料する。

従って、本件では積算価格と収益価格を均等に関連付けて、調整後の試算価格を下記のとおり査定した。

試算価格 (円)		ウェイト付	調整後の試算価格 (円)
積算価格	10,900,000	50%	10,950,000
収益価格	11,000,000	50%	

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、積算価格に基づく土地建物の価格構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を行って評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	敷金等の 控除 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ÷カ
1	10,950,000	0.4193	0.7	0.6	86%	1,660,000
2		0.5807	0.7	0.6	86%	2,300,000
一括価格 (合計)						3,960,000

ウ 市場性修正率： 躯体の劣化が進んでいる賃貸物件であること、建物の経過年数からみて大規模修繕実施の時期に来ていること、建物の修繕・補修が必要な箇所が複数認められること、最先順位の抵当権に優先する賃借人が存在すること、管理者不在の状態が続いており、家賃の支払いが行われていないこと等による市場性の減退を考慮。

エ 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。

オ 敷金等の控除： 敷金等の控除割合は、長期貸借権に該当する別紙1の敷金の合計額を基に14%と査定した。

第6 参考価格資料

地価調査価格	福井(県)5-6
所在・地番	福井市松本3丁目209番
住居表示	「松本3-2-8」
価格	90,400 円/㎡
位置・交通	「福井」駅 約1.2km
価格時点	令和6年7月1日
地積	152 ㎡
供給処理施設	上水道、下水道、都市ガス
接面街路	南27m舗装市道に接面
用途指定等	市街化区域 近隣商業地域 指定建蔽率 80% 指定容積率 300% 準防火地域
地域の概要	中低層の事務所や店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成の普通商業地域

第7 附属資料の表示

- 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

(※)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1 物件2の建物賃貸借契約の概要

整理 番号	占有権限	占有の範囲				一時金		特約・その他	特記事項	
		階層 (登記)	階層 (現況)	部屋 番号	契約数量	概測数量	(敷金)			(礼金)
1	長期賃借権	1階	1階			58.19			空家の状態で動産が残置されている。	
2	空家	2階	2階	201		19.06				
3	賃借権	2階	2階	202		16.04			契約関係は不明	
4	長期賃借権	2階	2階	203		17.76	50,000 円			
5	長期賃借権	2階	2階	205		17.52	102,000 円	34,000 円		
6	長期賃借権	3階	3階	301		16.04			契約関係は不明	
7	長期賃借権	3階	3階	302		19.06	84,000 円			
8	長期賃借権	3階	3階	303		17.76	108,000 円			
9	長期賃借権	3階	3階	305		17.52	140,000 円			
10	空家	4階	4階	401		16.04				
11	長期賃借権	4階	4階	402		19.06	120,000 円			
12	空家	4階	4階	403		17.76				
13	長期賃借権	4階	4階	405		17.52	60,000 円			
合計						0.00 m ²	269.33 円	664,000 円	34,000 円	

令和6年7月19日差押

令和3年12月14日抵当権設定

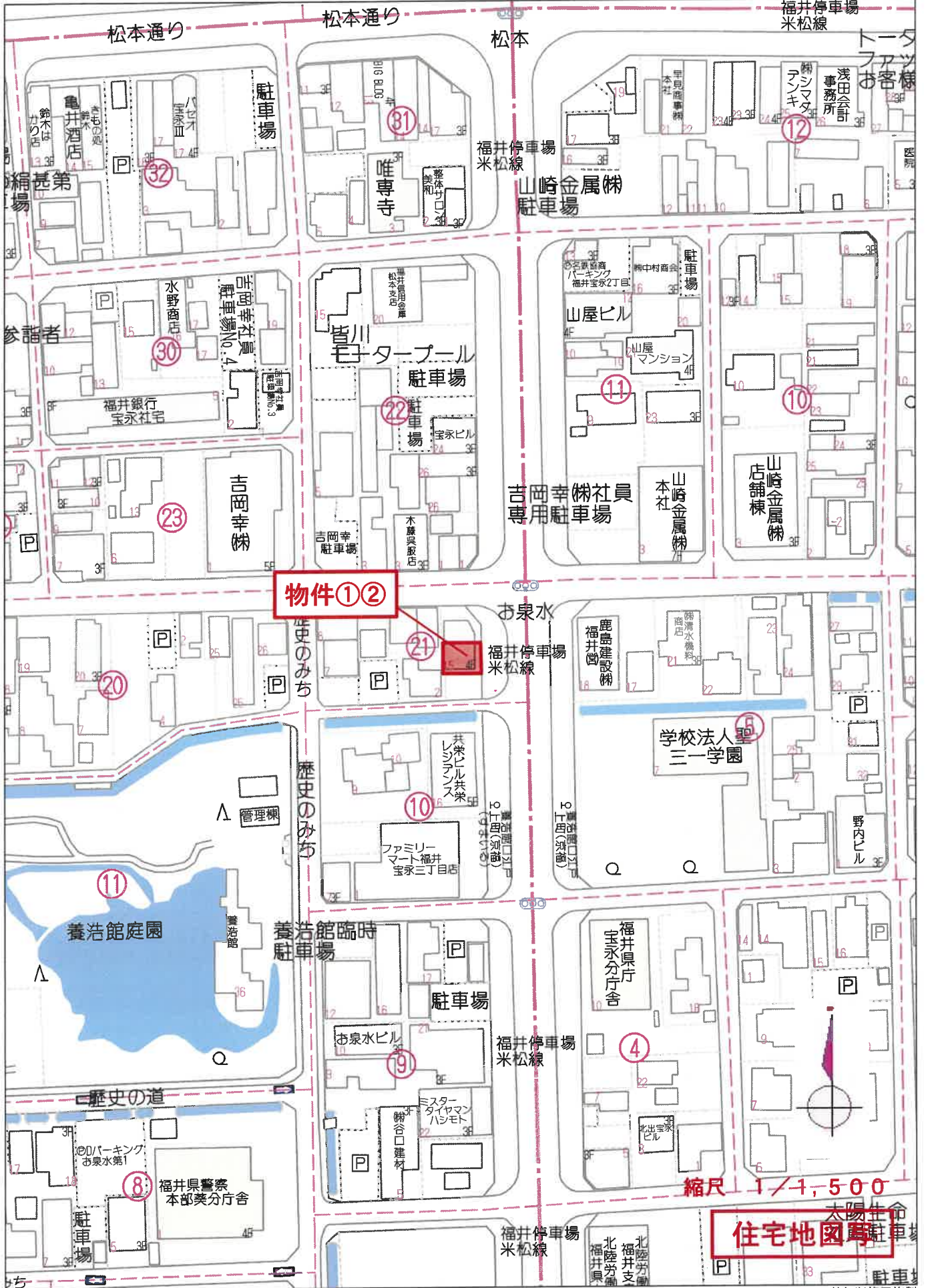
福井県福井市大手2丁目 付近



1 : 7,000 相当

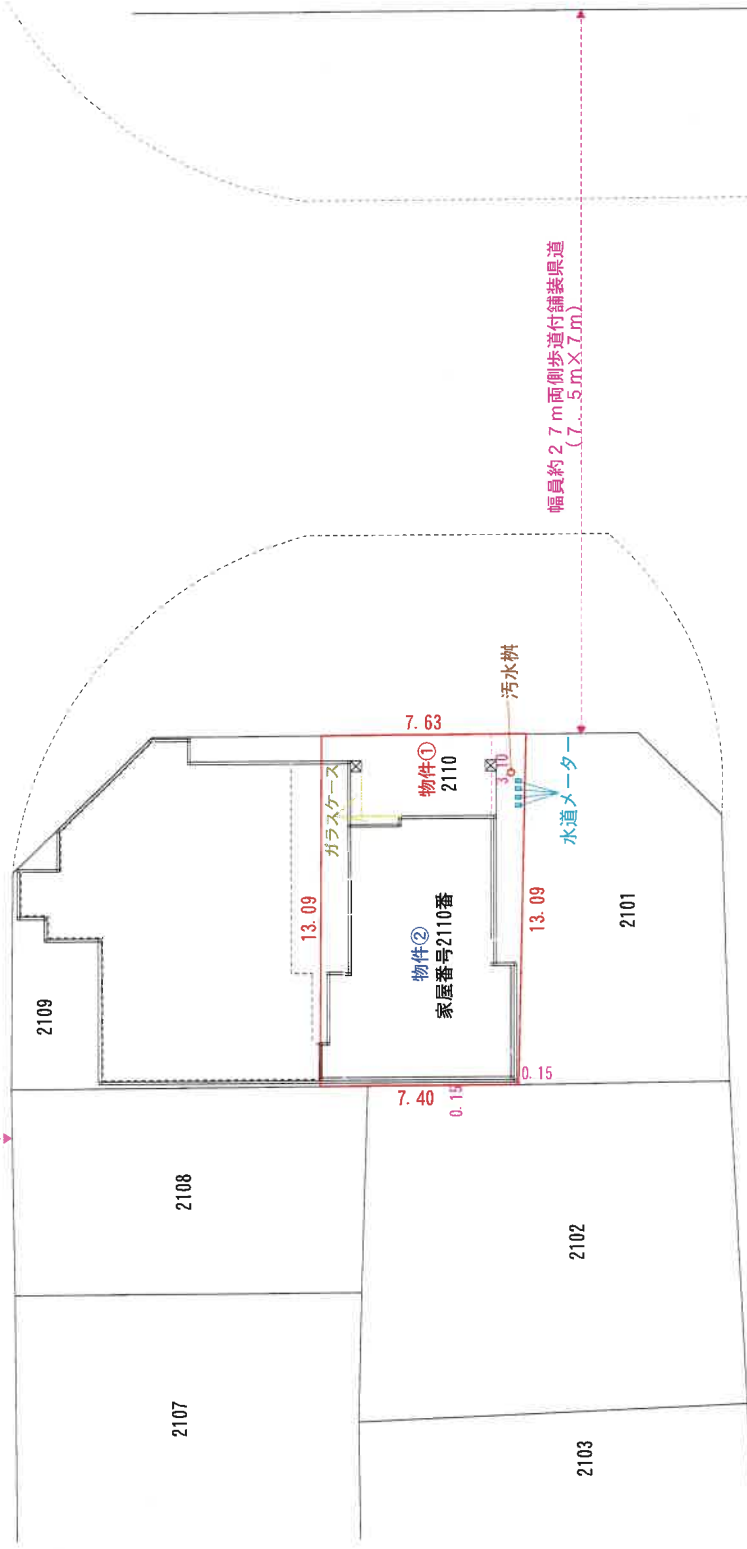
(C)2020 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは約70メートル
印刷中心は 東経 136度13分26秒 北緯 36度3分57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、実測図ではありません。

幅員約 10.8 m 舗装市道



幅員約 27.5 m 側歩道付舗装県道 (7.5 m x 7.7 m)

(※) 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)>

物件番号	地番	地目		地積	
		登記	現況	①登記簿	②概測
①	福井市宝永3丁目2110番	宅地	宅地	98.41㎡	98.35㎡
		合計		98.41㎡	98.35㎡
					99.9%
					99.9%

