

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 4 月 15 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 30 日から 令和 7 年 5 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 14 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 6 月 4 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 5 月 15 日から 令和 7 年 5 月 16 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 4 月 15 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 | 福井市光陽二丁目 |
| | 地 番 | 217番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市光陽二丁目 |
| | 地 番 | 218番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福井市光陽二丁目 215番地、218番地、217番地 |
| | 家屋 番号 | 215番 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 190.68平方メートル
2階 139.86平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約181.36平方メートル
2階 139.86平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

(1) 別紙転借権目録記載の部分につき転借人らが占有している。同人らの占有権限は買受人に対抗できない。

(2) 北側の一部(物件番号3の敷地となっている部分約0.3平方メートル)及び(1)記載の部分を除く部分につきDが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号3】

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】

(1) 隣地(地番216番)との境界が不明確である。

(2) 占有者Dが改装費を支出した旨主張している。

【物件番号2】

隣地(地番215番)との境界が不明確である。

【物件番号3】



- (1) 本件建物のために、その敷地（地番215番、地積286.20平方メートルの一部約220平方メートル、所有者C）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。
- (2) 地代の滞納あり。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福井市光陽二丁目 |
| | 地 番 | 217番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市光陽二丁目 |
| | 地 番 | 218番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福井市光陽二丁目 215番地、218番地、217番地 |
| | 家屋 番号 | 215番 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 190.68平方メートル
2階 139.86平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約181.36平方メートル
2階 139.86平方メートル |



転 借 権 目 録

【物件番号1】

範囲 (駐車区画)	賃借人	期 限	賃料(月額)	賃料前払	敷金	その他
15	F	令和6年11月30日	¥5,000	なし	なし	月極駐車場
16	G	令和6年11月30日	¥5,000	なし	なし	月極駐車場
17	H	令和6年11月30日	¥5,000	なし	なし	月極駐車場
18	I	令和6年11月30日	¥5,000	なし	なし	月極駐車場
20	J	令和6年11月30日	¥5,000	なし	なし	月極駐車場
21	K	令和6年11月30日	¥5,000	なし	なし	月極駐車場

令和6年(ケ)第 42号
令和6年10月 1日受理
令和6年11月29日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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 福井市光陽二丁目
 地 番 2 1 7 番
 地 目 宅地
 地 積 1 1 4 . 1 0 平方メートル

- 2 所 在 福井市光陽二丁目
 地 番 2 1 8 番
 地 目 宅地
 地 積 1 4 7 . 2 7 平方メートル

- 3 所 在 福井市光陽二丁目 2 1 5 番地、2 1 8 番地、2 1 7 番地
 家屋番号 2 1 5 番
 種 類 工場・居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 1 9 0 . 6 8 平方メートル
 2階 1 3 9 . 8 6 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	福井市光陽二丁目2番36号	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が清算業務の一環として、本土地上に下記建物を所有して、管理し占有している。 ☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が物件1土地を賃貸用駐車場として使用している。 ☒ 「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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件3	
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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約181.36平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が清算業務の一環として、本建物を 工場・居宅(空き家) として、管理し占有している。 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■北側一部 (約0.3㎡)	■北側一部を除く全部 (約113.8㎡)
占有者		■債務者兼所有者 (相続財産清算人)	■賃借人D
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述 (■B (亡Aの妻)) □文書 (□)	■陳述 (■D (占有者)) ■文書 (回答書及び土地賃貸借契約書)
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有	■賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		昭和44年9月1日頃	令和元年11月22日
最初の 契約等	契約日	年 月 日	令和元年11月22日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和元年11月22日から ■令和11年11月21日まで10年間 □期間の定めなし
更新の種類		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他 ()	■所有者 □その他 ()
契約等 当事者	借主	□占有者 □その他 ()	■占有者 □その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金22,800円 (毎月末日限り、翌月分を支払う) □前払 () ■相殺 (DがAに賃貸している目的外 土地の地代と対当額で相殺している)
敷金・保証金		□ない □ある □敷金 □保証金 □金 円	□ない ■ある □敷金 ■保証金 ■金20万円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			1 地代滞納あり (令和6年3月分から、相殺ができないため支払っていない。) 2 土地整備費用を返却してほしい
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
		物件3建物の登記記録に昭和44年9月1日新築の記録があり、その頃に占有を開始したと思われる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人Dの陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
	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	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 駐車場13	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(契約者なし)		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場15	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R3・2・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	月極駐車場 転貸人はDの母 (A及びD承諾) 契約書あり
	F		自 6・11・1 至 6・11・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場16	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R3・2・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	月極駐車場 転貸人はDの母 (A及びD承諾) 契約書あり
	G		自 6・11・1 至 6・11・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場17	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R5・10・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	月極駐車場 転貸人はDの母 (A及びD承諾) 契約書あり
	H		自 6・11・1 至 6・11・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場18	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R3・2・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	月極駐車場 転貸人はDの母 (A及びD承諾) 契約書あり
	I		自 6・11・1 至 6・11・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場20	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R3・2・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	月極駐車場 転貸人はDの母 (A及びD承諾) 契約書あり
	J		自 6・11・1 至 6・11・30				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ 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	駐：駐車場
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	占有 状況	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
1	☐ 全部 ☒ 駐車場21	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R3・2・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	月極駐車場 転貸人はDの母 (A及びD承諾) 契約書あり
	K		自6・11・1 至6・11・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場22	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R4・3・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円	転貸人はDの母 (A及びD承諾) 契約書あり 契約終了(R6.11.1 以降契約者なし)
	L		自4・3・26 至6・10・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ 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	駐：駐車場
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

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件3関係)			
所 在 地	福井市光陽二丁目		
地 番	2 1 5 番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 8 6 . 2 0平方メートル (☐ 全部 ☒ 約2 2 0平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (☒ C (所有者)) の陳述／■提出文書 (回答書及び土地賃貸借契約書) 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	昭和5 0 年 月 日頃		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	昭和5 0 年 月 日頃	
	期 間	昭和5 0 年 月 日頃から ☐ 令和 年 月 日頃まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☒ 合意更新 (令和元年1 2 月 1 日) ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間	令和 元年1 2 月 1 日 から ☒ 令和1 1 年1 1 月3 0 日まで 1 0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 (Cの息子D (物件1土地の借主))	
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金4 4 , 0 0 0 円 (毎月末日限り、翌月分を支払う)		
地 代 前 払			
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金 1 0 0 万円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和6年3月分から受け取っていない。)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ 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		
そ の 他	1 Cは、令和元年に、本土土地を売買で取得した。 2 Cは、DがAに本土土地を賃貸することを承諾した。 3 Dは、Aから物件1土地を賃借しており、同土地の地代と本土土地の地代を対当額で相殺しているため、AがDに毎月支払う金額は差額2 1 , 2 0 0 円である。 4 Cは、本土土地に存在する部分を解体のうえ、更地に戻すことを希望する。		
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

その他の事項

土地(物件1、2)

- 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 本土地の南西角付近には境界標と思われる「刻み」が存在するが、それ以外に、本土地の周辺境界付近に境界標と思われるものは見当たらない。
- 3 本土地の西側境界付近には、物件1土地の西側に隣接する220番土地に高さ約1.4メートルのコンクリートブロック塀が、物件2土地の西側に隣接する219番土地に高さ約0.7ないし1.0メートルのコンクリートブロック塀が、それぞれ存在する。
- 4 物件1土地と物件2土地の境界は、物件3建物の下にあり、現況では判然としない。上記3の高さが異なるコンクリートブロック塀の境の東端付近が物件1土地と物件2土地の境界の西端付近と思われる。
- 5 物件1土地の南側は市道であり、その境界付近には、市道に縁石が設置されている。
- 6 物件2土地の北側は県道であり、その境界付近には、県道に側溝が設置されている。
- 7 物件2土地及び目的外土地(借地部分)は一体として使用されており、その境界は現況では判然としない。
- 8 物件2土地の東側境界付近には、その東側に隣接する215番土地(但し、目的外土地を除く部分)に、コンクリート境界ブロックが設置されている。なお、同ブロックは目的外土地の南側にも設置されており、目的外土地の東側境界付近にはコンクリート塀が設置されている。
- 9 物件1土地の大部分は、その東側に隣接する216番土地と一体でアスファルト舗装され、駐車場になっており、物件1土地と216番土地の境界は現況では判然としない。しかし、物件2土地の東側境界付近のコンクリート境界ブロック西側面を延長した線が物件1土地の東側境界付近であろうと推定することができる。
- 10 物件2土地の北西角付近には、看板(第三者所有物)が存在する。
- 11 本件差押え時、物件2土地及び目的外土地には、自動車6台が存在していたが、令和6年11月25日までにEの清算業務により処理されている。
- 12 目的外土地に、行方不明だったA所有自動車1台が令和6年11月26日何者かにより放置された。
- 13 物件1土地には、本件差押えにかかる根抵当権設定登記より後の令和元年11月に、権利者がDの売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記が設定されている。

建物(物件3)

- 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 本建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、本建物の西側部分1階南東側にあった下屋の取壊し(減築)が未登記のためである。
- 3 本建物は、令和6年に不自然死が発生した物件である。それによる物的損傷は見当たらない。
- 4 本建物は、北側の外壁及びベランダにひび割れが、また、東側外壁のトタン板に浮きが、それぞれ生じており、経年相応の老朽化が見られる。
- 5 本建物は、物件1土地及び物件2土地に存在する部分が昭和44年新築で、目的外土地に存在する部分が昭和50年増築と思われる。本建物の2階の床は、昭和44年新築の部分と昭和50年増築の部分で約0.4メートルの高低差がある(昭和44年新築の部分が低い)。
- 6 本建物の1階事務室及び2階LDKの各天井には、雨漏りが原因で生じたと思われるシミが存在し、天井板が一部張り替えられている。
- 7 本件差押え時、本建物の1階工場内には、自動車2台が存在していたが、令和6年11月21日までにEの清算業務により処理されている。
- 8 本件差押え時、本建物の1階工場内には、1セット4本のタイヤが約84セット存在していたが、Eの清算業務により約64セットが処理された。令和6年11月21日時点で約20セットが残っている。
- 9 本建物の1階工場のシャッターは、4台のうち1台しか開閉できない。
- 10 令和6年11月25日又は同月26日に、本建物の1階工場のシャッターが何者かにより壊された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ E (相続財産清算人)	1 私は令和6年10月10日に亡Aの相続財産清算人に選任されました。 2 本件建物の鍵は、現在、私が保管しています。 3 本件建物の1階工場には、Aが生前に顧客から預かったタイヤが200本以上置かれています。また、本件物件及び目的外土地には、第三者所有の自動車も置かれているようです。 (令和6年10月24日に電話聴取) 4 本件建物に、1セット4本のタイヤが約84セット存在していましたが、判明した顧客に連絡をして、本日までに約64セットを引き渡しました。残りの約20セットのうち約10セットが第三者所有ですが、その半分が所有権を放棄しており、残り半分は顧客が判明しておりません。 5 自動車は、現在残っている1台を除いて、処理することができました。 6 本件建物に存在したリース物件(ウォーターサーバー及びケーブルテレビのチューナーなど)は、それぞれ所有者へ引き渡しました。 7 本件建物の1階工場に存在するリフトなどの機械(動産)は、売却する予定です。 8 ダイハツが所有権を主張している看板は、ダイハツの所有であることが確認できれば、撤去してもらう予定です。 (令和6年11月21日に口頭聴取) 9 残っていた自動車は、令和6年11月22日所有者へ引き渡しました。 10 本日、行方不明だったA所有自動車1台が目的外土地に放置されました。 (令和6年11月26日に電話聴取)
■ B (亡Aの妻)	1 私は、Aの妻です。 2 本件物件は令和6年5月から空き家です。他人に貸している部分はありません。 3 Aは、令和6年3月に、本件建物の2階和室の仏間前で自死しました。 4 本件物件には、第三者所有の自動車やタイヤ等が多数存在しています。それらを返還するため、相続財産清算人選任を申し立てました。 5 本件建物内では、20年程前に、犬を飼っていたことがあります。 (令和6年10月2日に電話聴取) 6 本件建物は、私が嫁いでくる前、30年程前になりますが、リフォームしています。 7 本件建物の東側及び南側の外壁のうちトタン板がグレーの部分は、今から5～6年前に、トタン板を張り替えました。 8 本件建物の西側の和室二間は、今から2～3年前に、10万円くらいで壁紙を張り替えました。そのとき、その和室と廊下の間のドアを4～5万円で新品に変えています。 9 私が嫁いできたとき、本件建物の西側部分1階南東側に、下屋はありませんでした。 10 物件1土地は、Dがアスファルト舗装する前は土で、更地でした。 (令和6年10月29日に口頭聴取)

(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
■ D (物件1土地賃借人兼 目的外土地賃貸人)	1 物件1土地の西側隣接地(220番土地)及び物件2土地の西側隣接地(219番土地)は、うちの土地です。また、物件1土地の東側隣接地(216番土地)、物件2土地の東側隣接地(目的外土地を含む215番土地)、及び215番土地の東側隣接地(214番土地)も、うちの土地です。 2 物件1土地及び物件2土地の西側境界付近に存在するコンクリートブロック塀は、うちの所有物です。また、目的外土地の東側境界付近に存在するコンクリートブロック塀及びコンクリート境界ブロック並びに南側境界付近に存在するコンクリート境界ブロックも、うちの所有物です。さらに、物件2土地と215番土地との境界付近に存在するコンクリート境界ブロック及び物件1土地と物件2土地との境界付近に存在するコンクリート境界板も、うちの所有物です。 (令和6年10月29日に口頭聴取) 3 私が賃借している物件1土地は、その東側隣接地(216番土地)等と共に整備し、賃貸用の駐車場に使用しています。それらの貸主は私の母になっており、Aも私もそれを承諾しました。 (令和6年11月21日に口頭聴取)
■ C (目的外土地所有者)	1 私は、目的外土地を含む215番土地の所有者です。 2 目的外土地の貸主は私の息子Dであり、私はそれを承諾しました。 3 本件物件の買受人に対して、目的外土地を引き続き賃貸するつもりはありません。 4 本件物件の買受人に対して、目的外土地を売却するつもりもありません。 5 本件物件の入札に参加する人は、当方に連絡、相談をして欲しいです。 (令和6年10月30日に電話聴取)
■ 福井ダイハツ販売 株式会社 (看板所有者)	1 当社は、物件2土地の北西角付近に存在する看板の所有者です。 2 その看板は、当社が無償で設置させてもらいました。 3 閉店されたので、当社としては、その看板を撤去したいと考えています。 (令和6年10月30日に電話聴取)

(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 目的外土地の賃貸借契約について、令和元年12月1日付け土地賃貸借契約書が存在するが、他に契約書はない。令和元年12月1日付け土地賃貸借契約書には、冒頭に「次の条件で従前地主と取り交わした土地賃貸借契約を基本的に継続した上で更新し、新たに締結する。」とあり、目的外土地の使用目的として、第4条に「従前どおり乙の事業(自動車整備業)と居住の目的に使用する。」とあるので、この賃貸借契約は物件3建物の所有を目的として締結されたと考えられる。
- 2 物件3建物は、その登記記録に、昭和44年9月1日新築、昭和50年月日不詳増築との記録があり、鉄骨造との記録がある。また、福井市役所保有の資料には、物件3建物の西側部分(物件2土地に存する部分)に「旧」との記載があるので、東側部分(目的外土地に存する部分)が「新」になると考えられ、目的外土地は、昭和50年増築のために、この頃に賃借されたと考えられる。
- 3 物件3建物は鉄骨造であり堅固の建物であるから、借地法2条の適用により、目的外土地の借地権の存続期間は60年と考えられ、昭和50年に締結された目的外土地の賃貸借期間の終期は令和17年までであり、物件3建物は滅失していないため、その契約は未だ継続中であると考えられる。
- 4 なお、AとCの間で新たに締結された令和元年12月1日付け土地賃貸借契約書には、賃貸借期間として、第1条に「契約締結日から10年とし、甲乙互いに異議がなければ契約は更新出来る。」とあるが、物件3建物の所有が目的であるのに、上記3のとおり、もともと令和17年までである賃貸借の終期を令和11年としている点で、この条項は借地権者に不利なものであり無効(借地法11条)と考えられる。
- 5 現在の契約等当事者(貸主及び借主)、地代・支払時期等、敷金・保証金、地代滞納、契約解除、訴訟提起等及びその他は、「目的外土地の概況」のとおりである。
- 6 また、物件1土地の賃借人Dは土地整備費用を返却してほしいと述べており、これは民法608条の費用償還請求と思われる。物件1土地は、目的外土地を除く215番土地及び216番土地と共に整備されており、それに要した費用の資料として、Dから見積書の提出があった。それによると、整備は、駐車場使用目的であり、雨水が流れるように勾配を設けている。物件1土地は、公道に接する間口が狭く、細長い形状のため、同土地のみを駐車場に使用するのとは難しく、勾配を設けて駐車場に整備したことで、同土地の用途は、隣地と一体の駐車場使用に制限されており、整備によって物件1土地の価値が増加したか疑問に思われる。そして、同土地の賃貸借契約書には、本契約の終了または合意により解除となった場合、借主は使用土地を賃借前の原状に復し、貸主に返還することを原則とする旨の記載があり、返還の際にはアスファルト舗装を撤去しなければならないのに費用償還請求が認められるか疑問に思われる。

(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6年10月 1日 (火) 15:10-15:30	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10月 2日 (水) 9:55-10:00	当庁	Bから電話聴取
令和6年10月 2日 (水) 10:15-10:25	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の交付申請等
令和6年10月 2日 (水) 11:00-11:40	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10月24日 (木) 10:30-10:35	当庁	Eから電話聴取
令和6年10月29日 (火) 13:25-15:10	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6年10月30日 (水) 9:40- 9:45	当庁	福井ダイハツ販売株式会社から電話聴取
令和6年10月30日 (水) 9:45- 9:50	当庁	Cから電話聴取
令和6年11月21日 (木) 11:00-11:05	物件所在地	立入調査(1階)・現況調査 写真撮影
令和6年11月26日 (火) 16:20-16:25	当庁	Eから電話聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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



(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	
	光陽2丁目

請 求 部 分	所 在	福井市光陽二丁目				地 番		215番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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50年6月10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10月1日
福井地方法務局

請求番号：34-1
(1/1)

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成8年11月22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。
令和6年10月1日 福井地方方法務局

(11枚目)

登記証

各階平面図

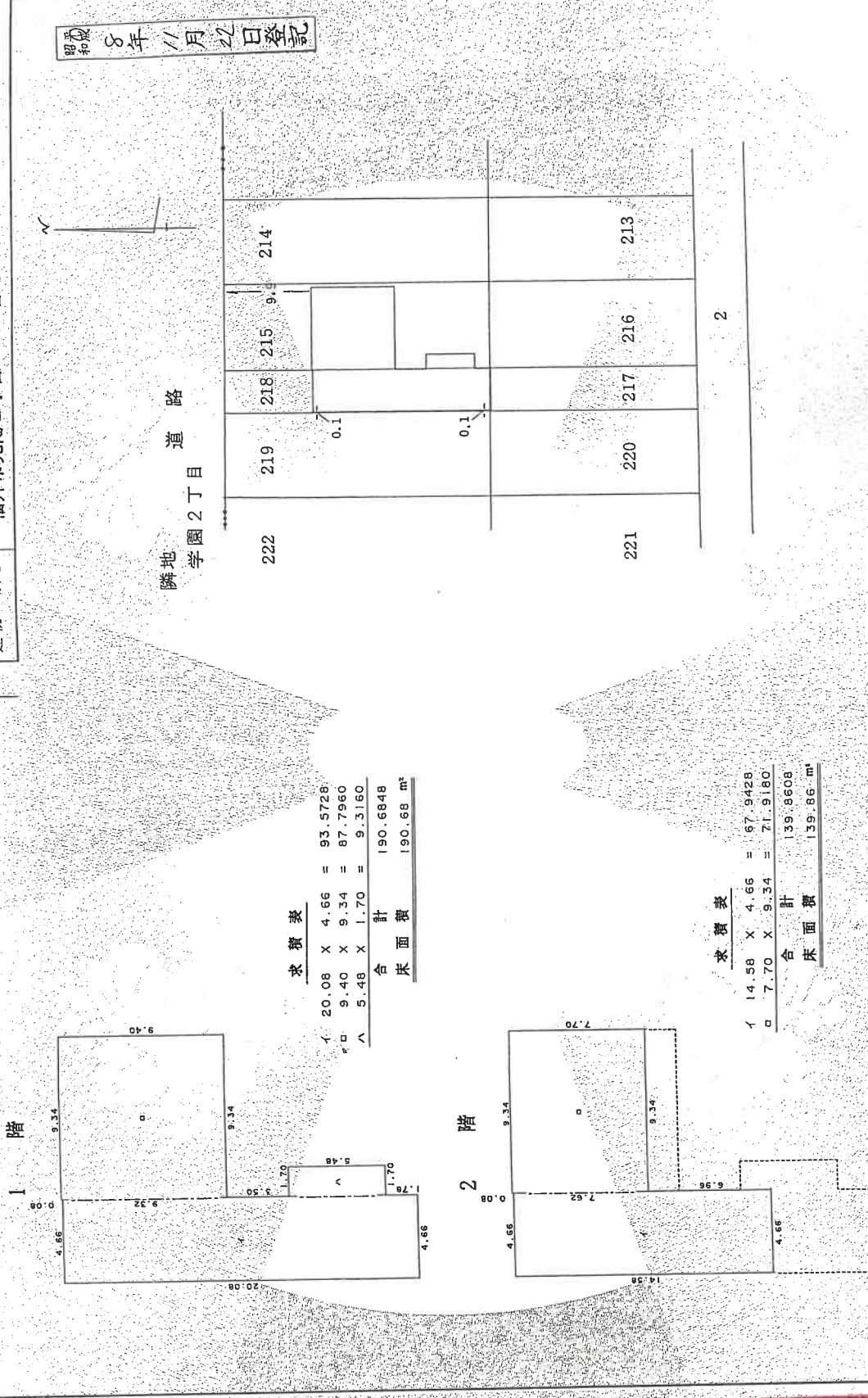
032458

建物図面

215番

家屋番号

建物の所在 福井市光陽2丁目215番地、218番地、217番地



作製者

縮尺 1/250

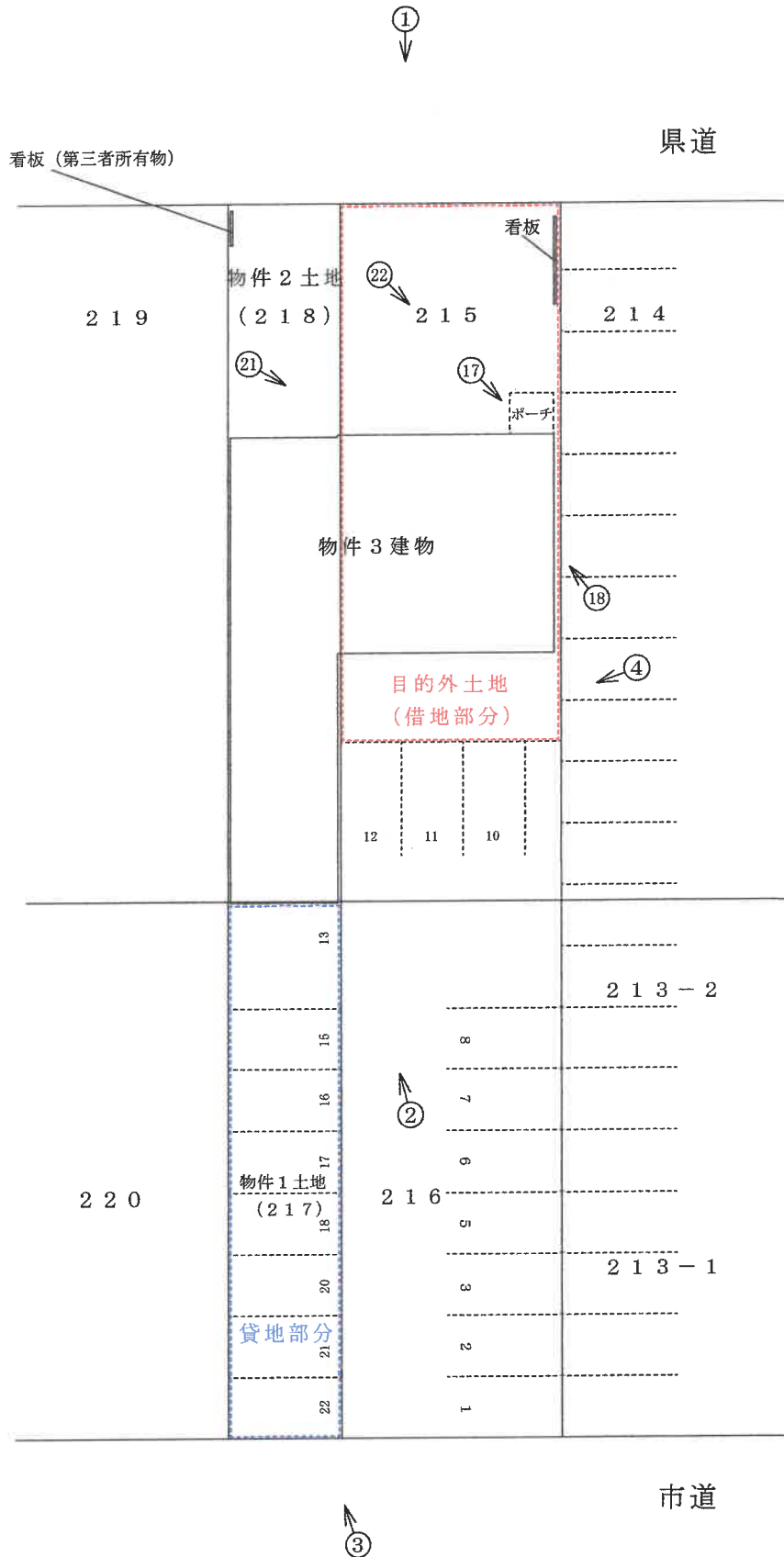
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

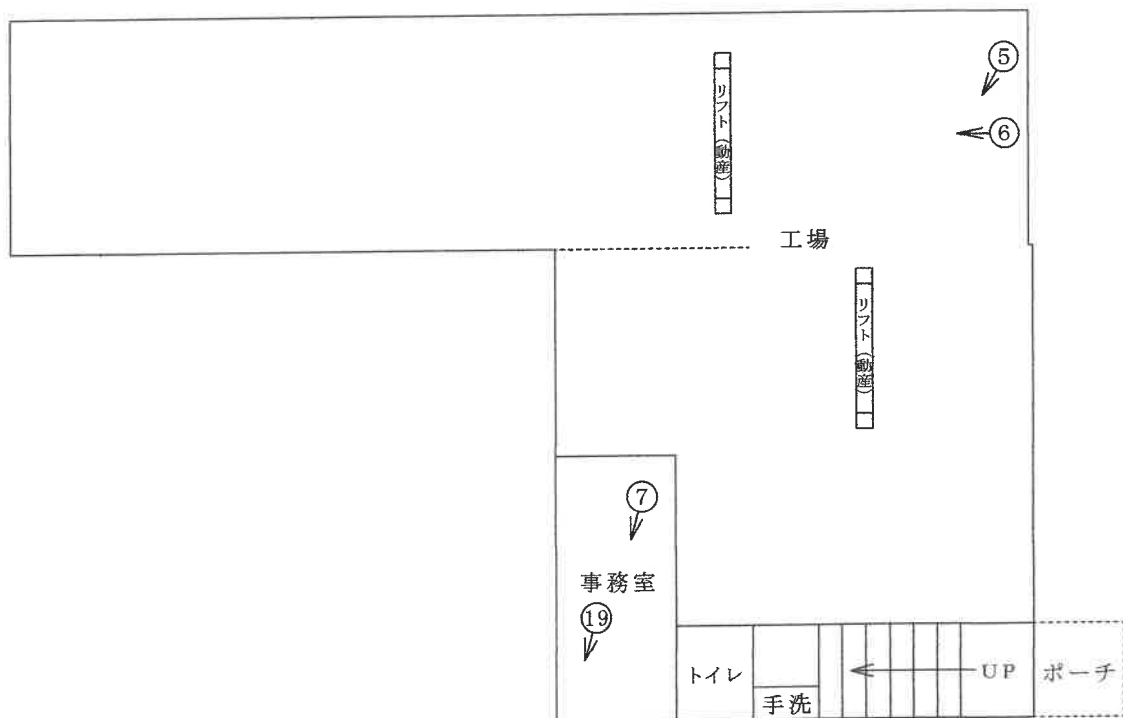


←○写真撮影位置・方向

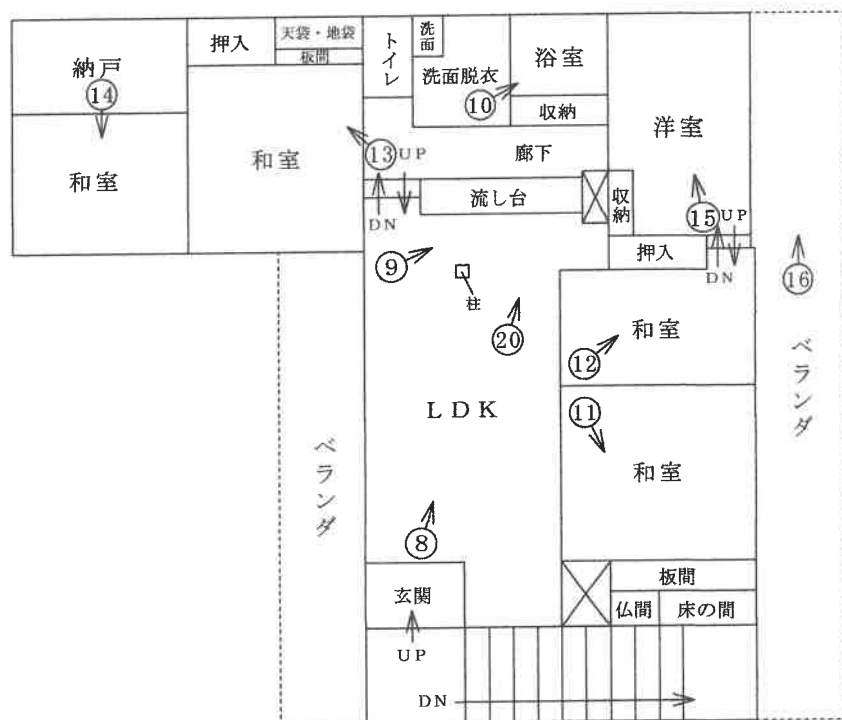
(12 枚目)

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

(13 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土地の全景を撮影



写真番号 4

目的外土地（借地部分）を撮影



写真番号 5

物件3建物の内部（1階の工場）を撮影



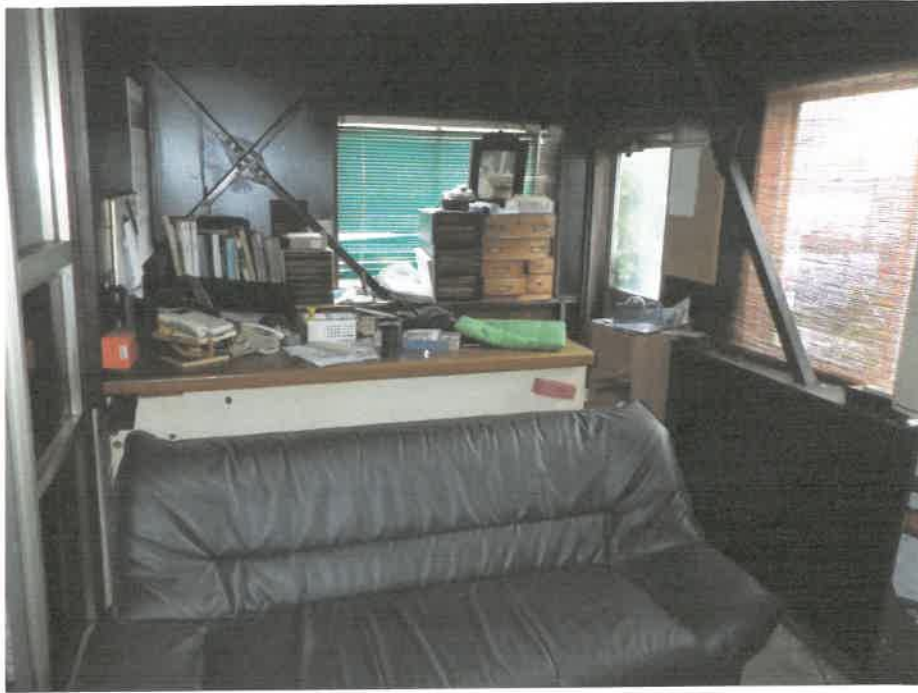
写真番号 6

物件3建物の内部（1階の工場）を撮影



写真番号 7

物件3建物の内部（1階の事務室）を撮影



写真番号 8

物件3建物の内部（2階のLDK）を撮影



写真番号 9

物件3建物の内部（2階LDKの流し台）を撮影



写真番号 10

物件3建物の内部（2階の浴室）を撮影



（18 枚目）

写真番号 11

物件3建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 12

物件3建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 13

物件3建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 14

物件3建物の内部（2階の和室）を撮影



（ 20 枚目）

写真番号 15

物件3建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 16

物件3建物の外部（2階北側のベランダ）を撮影



ひび割れ

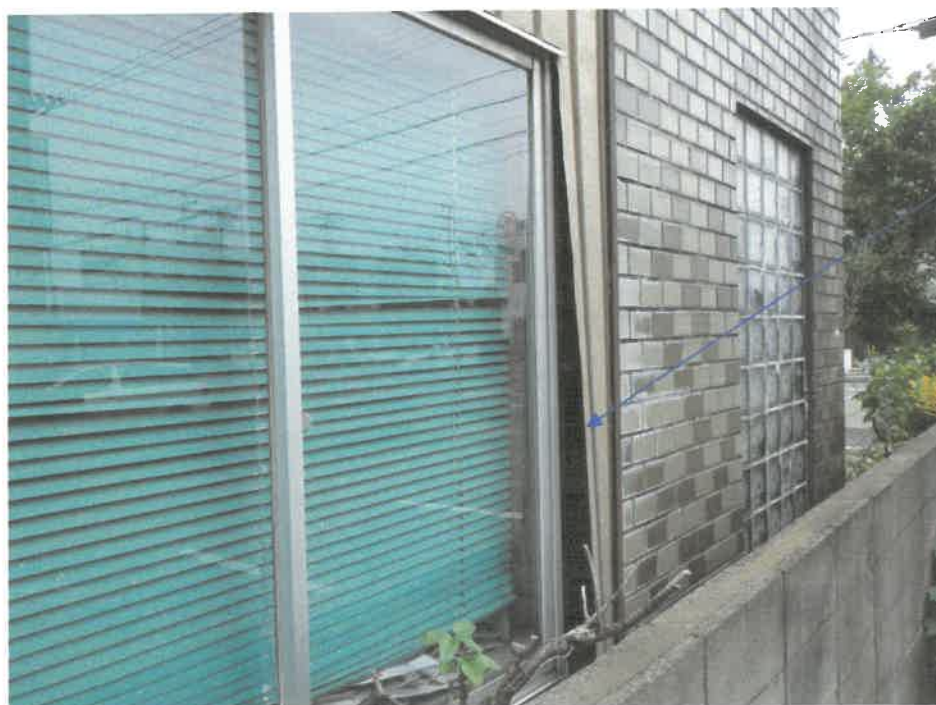
写真番号 17

物件3建物の外部（1階北側の外壁）を撮影



写真番号 18

物件3建物の外部（1階東側の外壁）を撮影



写真番号 19

物件3建物の内部（1階事務室の天井）を撮影



雨漏りが原因で生じたと思われるシミ

写真番号 20

物件3建物の内部（2階LDKの天井）を撮影



雨漏りが原因で生じたと思われるシミ

写真番号 21

物件3建物の外部（壊されたシャッター）を撮影



壊されたシャッター

写真番号 22

目的外土地に放置された行方不明だった軽自動車を撮影



行方不明だった軽自動車

目的外土地

令和 6 年 (ケ) 第 42 号
令和 6 年 10 月 29 日 現地調査
令和 6 年 12 月 9 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

一 括 価 格	
金 1,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 700,000 円
物件2(土地)	金 550,000 円
物件3(建物)	金 700,000 円

1. 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	福井市光陽2丁目 217番 宅地 114.10㎡	左記に同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市光陽2丁目 218番 宅地 147.27㎡	左記に同じ
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市光陽2丁目215番地、218番地、 217番地 215番 工場・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 190.68㎡ 2階 139.86㎡ 合計 330.54㎡	下記参照
番 号	特 記 事 項		
1～3	1. 上記土地以外に物件3の敷地として以下の目的外土地(借地)がある 所 在 福井市光陽2丁目 地 番 215番 地 目 宅地 地 積 286.20㎡のうち約220㎡ 2. 物件3の床面積は以下のとおり 床 面 積 1階 181.36㎡ (概測) 2階 139.86㎡ 合計 321.22㎡		

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・2及び目的外土地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅 北西方 約 2.7 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		県道沿いに店舗や事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 指定なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	481.37 m ² 約 15.0 m 約 54.0 m やや不整形	
接 面 道 路 の 状 況		北側 約20m舗装県道(建築基準法第42条1項に該当) 南側 約5.7m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 等高	
土地の利用状況等		物件3の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、東及び南側は駐車場、西側は店舗、北側は事務所や共同住宅等となっている。	
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 前面道路に本管あり 前面道路に本管あり	
特 記 事 項		・全部事項証明書や古地図等により確認したところ、昭和44年頃から物件3の敷地として利用されてきたものである。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。 ・物件1のうち、約113.80㎡について駐車場利用目的とする賃借権が設定されている。また、当該部分は月極駐車場として転貸されている。賃貸借契約の内容は現況調査報告書記載のとおり。 ・物件1の賃借人は、買受人に対して駐車場整備費用を請求する旨を主張している。 ・目的外土地(215番)土地の所有者は買受人に対して土地を引き続き貸す意思はないと主張している。	

※ 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)が通っていることをいう。「なし」とは、目的物件の前面道路に施設管が敷設されていないことをいう。「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3)

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） 昭和44年9月1日 新築 昭和50年月日不詳 増築 経過年数 55 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 角波鉄板・タイル等 板張り、表ワシ、クロス等 石膏ボード、表ワシ、クロス、合板等 土間コンクリート、塩ビシート、畳、板張り等 電気、給排水、衛生等(使用可能かどうかは不明) 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 工場・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		築年数の経過した建物であり全体的に老朽化が目立つ。また、外壁 やベランダの損傷・雨漏り跡等が認められる。なお、聴取によると2～3 年ほど前に2階西側和室の壁紙を貼り替えたとのことである。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		・目的外土地の利用権は借地権であり、賃貸借契約の内容は現況調査報告書記載のとおり。なお、物件3の借地権の及ぶ範囲は215番土地のうち、約220㎡である。 ・令和6年3月に2階和室で不自然死が発生している。 ・専門調査機関立ち会いのもと調査したが、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 建付地価格(物件1・2及び目的外土地)

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	61,600	0.93	114.10	0.6	3,920,000
2			147.27	0.6	5,060,000
目的外 土地			220.00	0.6	7,560,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 福井(県)5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 66,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 108 & \div & 61,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.08 行政的條件 1.00

イ 個別格差： 形状 0.90 二方路 1.03
 相乗積 0.93

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：将来における建物解体費用等を考慮した。

② 建物価格(物件3)

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
3	160,000	321.22	0.02	1,030,000

ウ 物件3

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 55 年

経済的残存耐用年数 0 年

観察減価 70%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 0 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 55 年) } × (1 - 観察減価等 0.7) = 0.02

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1)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷土地利用権等範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,920,000	0.3㎡ / 114.10㎡	0.40	法定地上権	4,000

イ 敷土地利用権等範囲:敷土地利用権の成立する範囲を物件1のうち0.3㎡とした。

ウ 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40%と査定した。

② 土地利用権等価格(物件2)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	5,060,000	0.40	法定地上権	2,020,000

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40%と査定した。

③ 敷土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷土地利用権等割合 (借地権) イ	名義書換 料相当額 ウ	個別的要因 エ	敷土地利用権等価格 (円) ア×イ×(1-ウ)×(1-エ)
目的外 土地	7,560,000	0.40	10%	70%	820,000

イ 敷土地利用権等割合(借地権): 地域の標準的借地権割合を40%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。

エ 個別的要因:借地権の譲渡に対して土地所有者が難色を示している点を考慮した。

③ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①、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	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,920,000	-4,000		0.3	0.6	1.00	700,000
2	5,060,000	-2,020,000	—	0.3	0.6	1.00	550,000
3	1,030,000	2,844,000	—	0.3	0.6	1.00	700,000
一括価格 (合計)							1,950,000

※物件3の土地利用権価格等に目的外土地の敷土地利用権等価格を加算している

ウ 占有減価修正：物件1については駐車場使用目的の賃借権であり、減価は不要

エ 市場性修正率：事故物件であること、

借地権付建物であること等による市場性の減退を考慮

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：物件1について、賃借人が駐車場整備費用の返還を求めているが、駐車場整備により物件1の価値が増加したとは認められない。よって、費用返還請求は評価において考慮していない。

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格	福井(県)5-3
所 在 ・ 地 番	福井市学園2丁目109番外
住 居 表 示	学園2-1-20
価 格	66,500 円/㎡
位 置 ・ 交 通	「福井」駅 約2,900m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	447 ㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	北16m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	市街化区域 近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 200%
地 域 の 概 要	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域

第7 附属資料

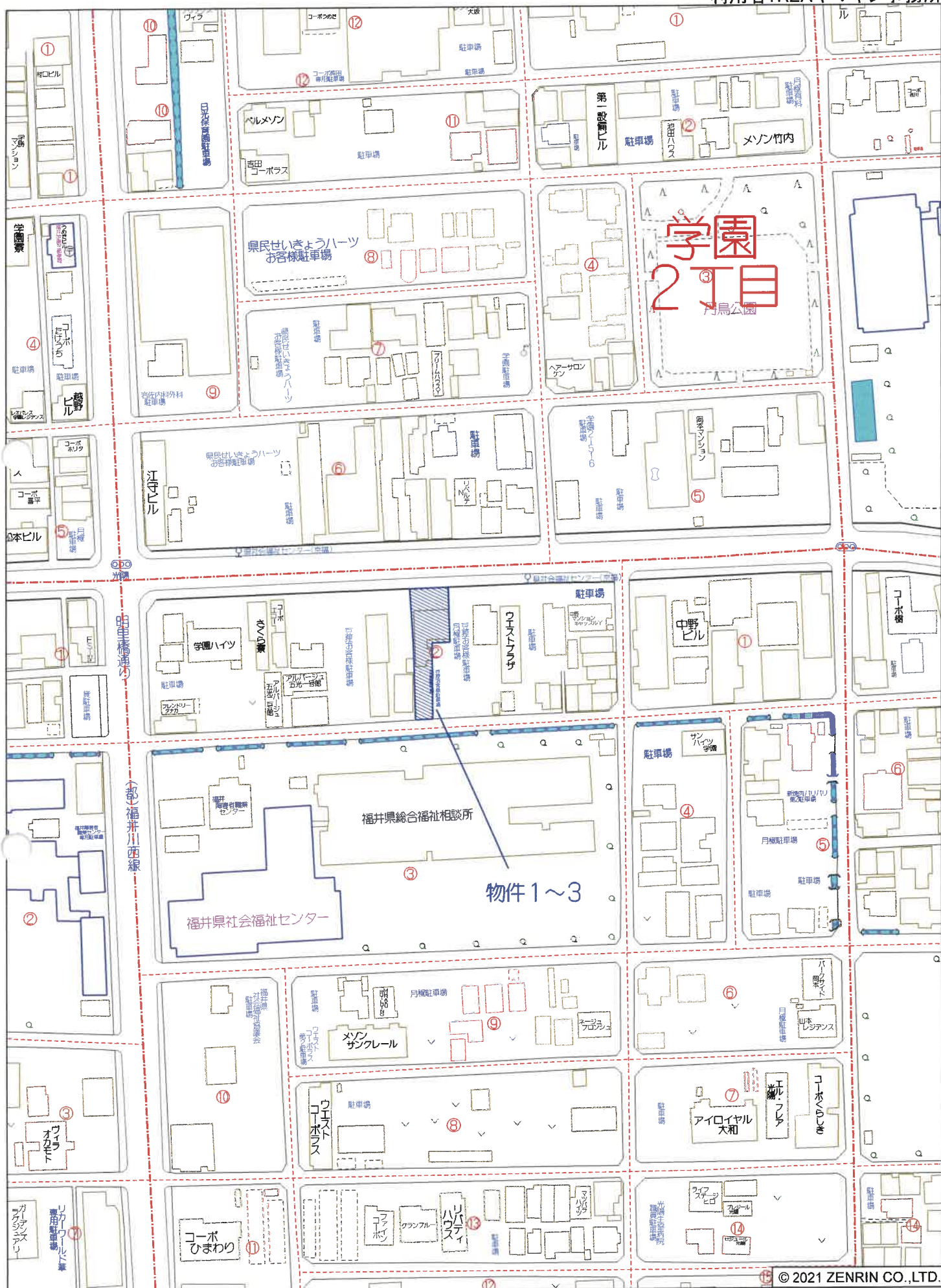
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

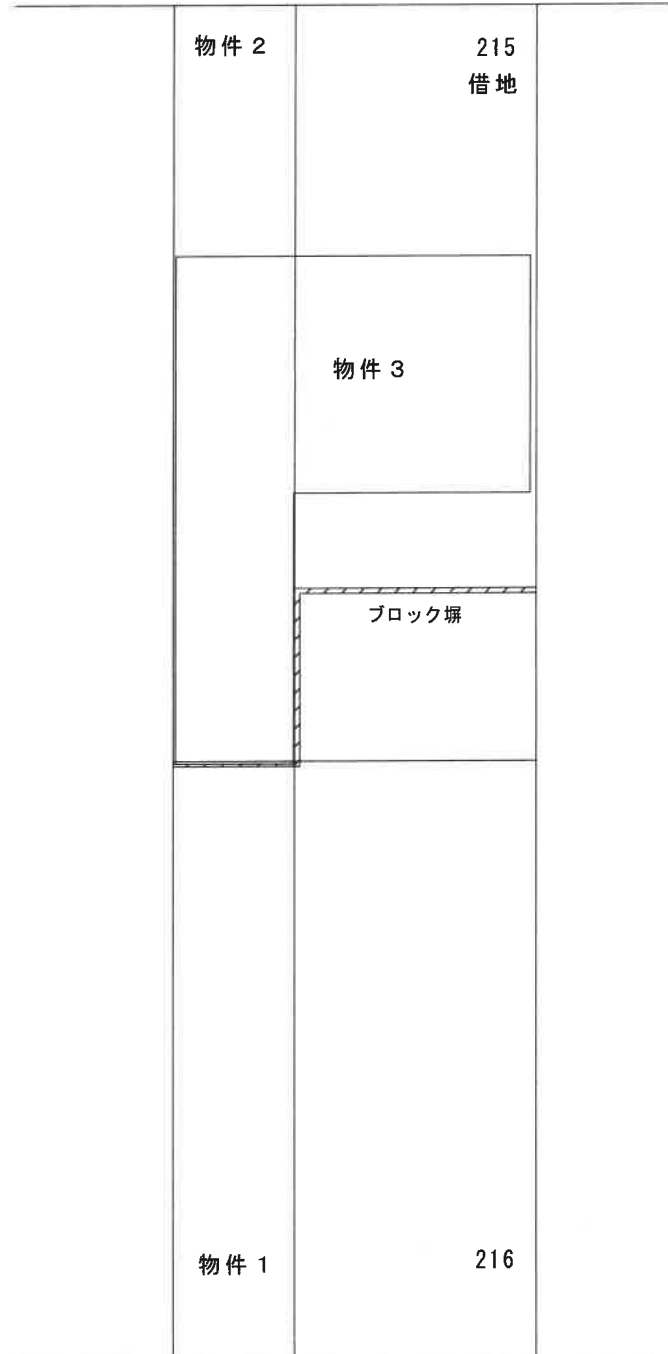




現況見取図



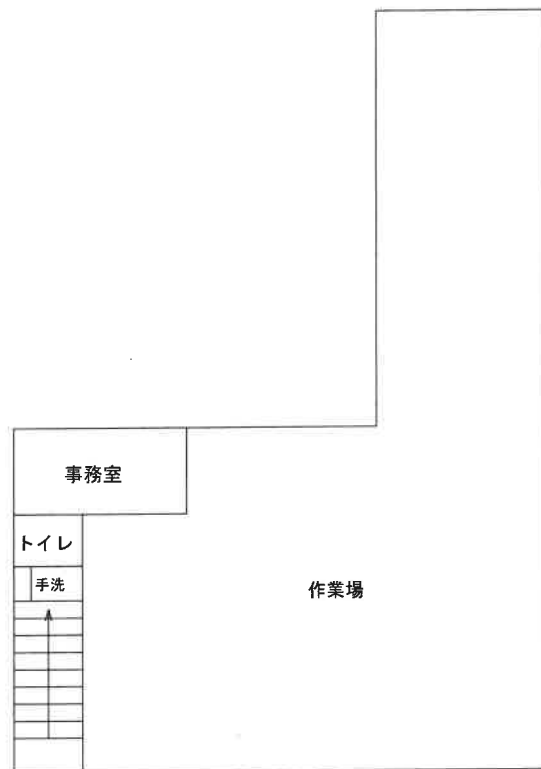
県道



市道

建 物 間 取 図

1 階



2 階

