

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 7月10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 7月25日から 令和 7年 8月 1日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 6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 8月27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 8月 7日から 令和 7年 8月 8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 7月10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 福井市照手四丁目
地 番 6 2 4 番
地 目 宅地
地 積 1 1 4 . 0 1 平方メートル
- 2 所 在 福井市照手四丁目 6 2 4 番地
家屋 番号 6 2 4 番
種 類 寄宿舍
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 8 7 . 6 5 平方メートル
2 階 7 0 . 0 5 平方メートル
3 階 7 0 . 0 5 平方メートル
4 階 7 0 . 0 5 平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗・事務所



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 2 0 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

範 囲	2 A 号室
賃借人	B
期 限	令和 6 年 9 月 1 日から令和 8 年 8 月 3 1 日まで
賃 料	月 3 5, 0 0 0 円 (うち管理・共益費 5, 0 0 0 円)
賃料前払	1 年分一括払い
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2) 賃借権

範 囲	3 A 号室
賃借人	(株) U-M e b i u s
期 限	令和 7 年 4 月 2 0 日から令和 9 年 4 月 1 9 日まで
賃 料	月 5 5, 0 0 0 円 (うち管理・共益費 1 0, 0 0 0 円)
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	4 5, 0 0 0 円

特 約

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- (1) 1A号室につき(株)C a l mが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (2) 2B号室につき(株)C a l mが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (3) 前記3及び4(1)、(2)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

《 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 | 福井市照手四丁目 |
| | 地 番 | 6 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4. 0 1平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市照手四丁目 6 2 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 2 4 番 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 7. 6 5平方メートル
2階 7 0. 0 5平方メートル
3階 7 0. 0 5平方メートル
4階 7 0. 0 5平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |



令和7年(ケ)第7号
令和7年 2月13日受理
令和7年 5月15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 福井市照手四丁目
地 番 6 2 4 番
地 目 宅地
地 積 1 1 4 . 0 1 平方メートル
- 2 所 在 福井市照手四丁目 6 2 4 番地
家屋 番号 6 2 4 番
種 類 寄宿舍
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 8 7 . 6 5 平方メートル
2 階 7 0 . 0 5 平方メートル
3 階 7 0 . 0 5 平方メートル
4 階 7 0 . 0 5 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	福井市照手四丁目6号24番	
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、本土地を占有している。 ☐ 「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		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 店舗・事務所 ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を店舗・事務所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 ☐ 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
2	☐ 全部 ☒ 1A 株式会社 Calm	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・7・1 自 R5・7・1 至 R10・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 82,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	内訳 賃料 72,000 円 管理・共益費 10,000 円
2	☐ 全部 ☒ 2A B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	R2・9・1 自 R6・9・1 至 R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	内訳 賃料 30,000 円 管理・共益費 5,000 円 1年分一括払い
2	☐ 全部 ☒ 2B 株式会社 Calm	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	一時的な使用貸借 で物置として使用 している。
2	☐ 全部 ☒ 3A 株式会社 U - Mebius	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・4・20 自 R7・4・20 至 R9・4・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 45,000 円	内訳 賃料 45,000 円 管理・共益費 10,000 円
2	☐ 全部 ☒ 上記以外全部 株式会社フレア	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 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	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			

そ の 他 の 事 項

2 1Aと3Aの賃貸借契約書には改修年月が2020年10月と記載されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A(債務者株式会社フレアの代表者代表取締役)	1 私は株式会社フレアの代表者代表取締役です。物件2建物の登記簿上の種類は寄宿舎となっていますが、5年位前に火事で1・2階を全焼し、3・4階を半焼しましたから2年後位にリフォームし、現在は店舗・事務所として占有者に賃貸しています。 2 3階B室と4階は空き家で現在は誰にも貸していません。2階のB室は1階のA室の賃借人に物置として貸しています。次の賃借人が決まるまでの一時的な期間としていますので、口頭のための契約です。 3 下水は年に1階は掃除しないと詰まります。 4 隣地と物件1土地の間で境界争いはありません。 5 任意売却を考えており、賃借人に競売になっていることを知られたくありませんから、照会書をいただければ私が回答書をもってきました。 (令和7年4月6日聴取) 6 賃貸借契約書では2Aの賃借人が福井経済交流会代表Bとなっていますが、B個人が借りています。令和7年6月末に契約解除の予定です。 7 株式会社 Calm の回答書に2Aを一時的にお借りしていますと記載されていますが、2Bの誤りです。 (令和7年5月15日聴取)
■株式会社 Calm の代表取締役	1 私は物件2建物の1Aを賃借している株式会社 Calm の代表取締役です。賃料等の契約内容は賃貸借契約書記載のとおりで間違いありません。 2 1Aを当社以外の者に使用させていませんし、転貸もしていません。 3 2Bを一時的にお借りしています。 (回答書の要旨)
■B	1 私は物件2建物の2Aを賃借しています。賃料等の契約内容は賃貸借契約書記載のとおりで間違いありません。 2 2Aを私以外の者に使用させていませんし、転貸もしていません。 (回答書の要旨)
■株式会社 U-Mebius の代表取締役	1 私は物件2建物の3Aを賃借している株式会社 U-Mebius の代表取締役です。賃料等の契約内容は賃貸借契約書記載のとおりで間違いありません。 2 3Aを当社以外の者に使用させていませんし、転貸もしていません。 (回答書の要旨)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

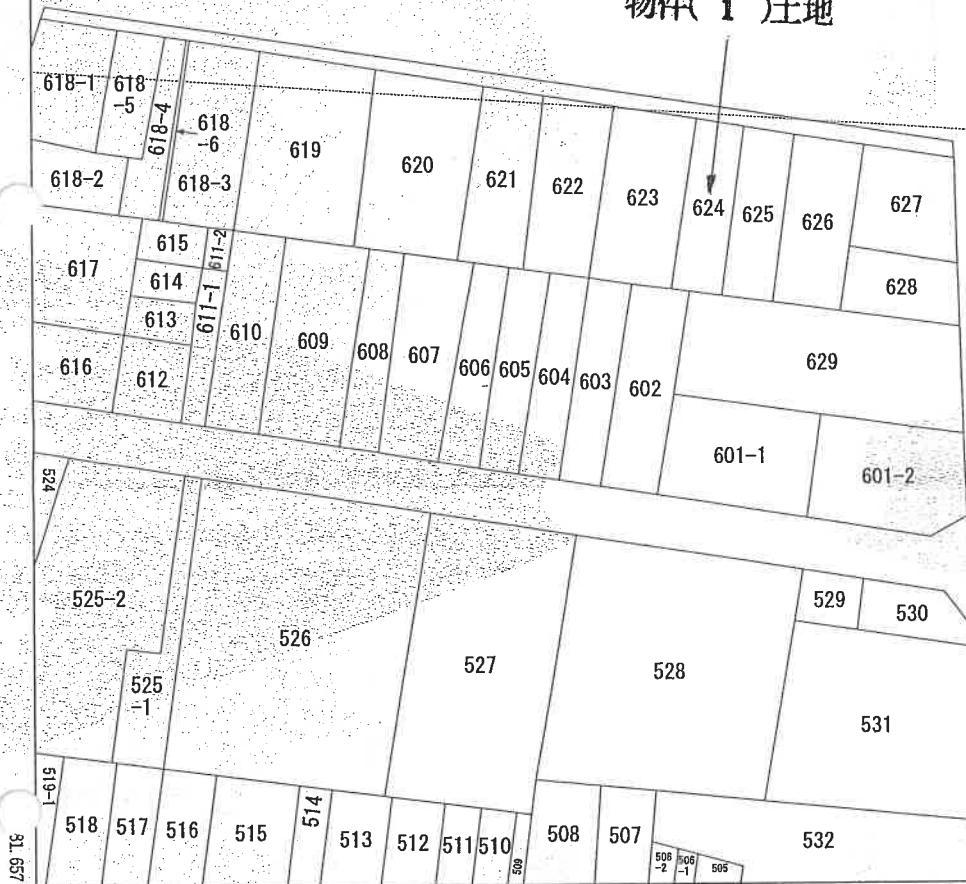
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月20日（木） 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7年2月20日（木） 16:10-16:20	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和7年4月6日（日） 12:50-14:35	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7年5月15日（木） 10:00-10:05	当庁	Aから回答書を受領及び聴取
年 月 日（ ） : - :		
年 月 日（ ） : - :		
年 月 日（ ） : - :		
(特記事項) ☐令和 年 月 日 物件 建物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 物件 建物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同建物内に立ち入った。 ■令和7年4月6日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐令和 年 月 日 物件 建物 階 畳和室は、病人が在室していたので、立入調査を控えた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

N

物件(1)土地



+18501.831 (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(touhoku-fai-hei-youuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

照手4丁目

請求部分	所在地	福井市照手四丁目				地番	624番			
出力尺縮	1/600	精度分		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7年2月20日
福井地方法務局

請求番号：25-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成5年3月8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7年2月20日 福井地方支務局

登記官

(8 枚目)

建物図面

624番

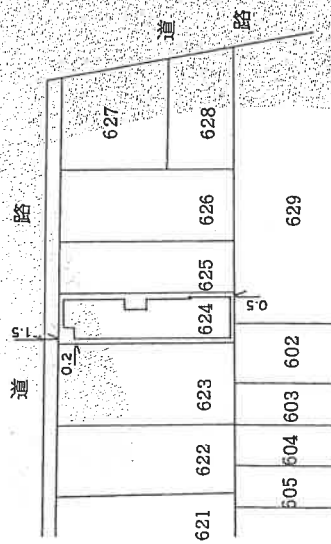
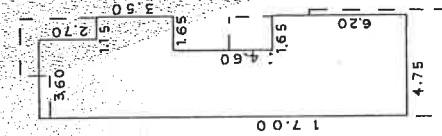
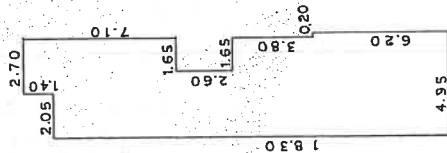
家屋番号

056159 各階平面図

建物の所在 福井市照手4丁目624番地

2・3・4階
各階同型

1階



昭和5年5月10日登記

求積表

1、40 × 2、70 =	3、7800
5、70 × 4、75 =	27、0750
2、60 × 3、10 =	8、0600
3、80 × 4、75 =	18、0500
6、20 × 4、95 =	30、6900
計	87、6550
床面積	87、65 m ²

求積表

2、70 × 3、60 =	9、7200
3、50 × 4、75 =	16、6250
4、60 × 3、10 =	14、2600
6、20 × 4、75 =	29、4500
計	70、0550
床面積	70、05 m ²

作製者

縮尺 1/250

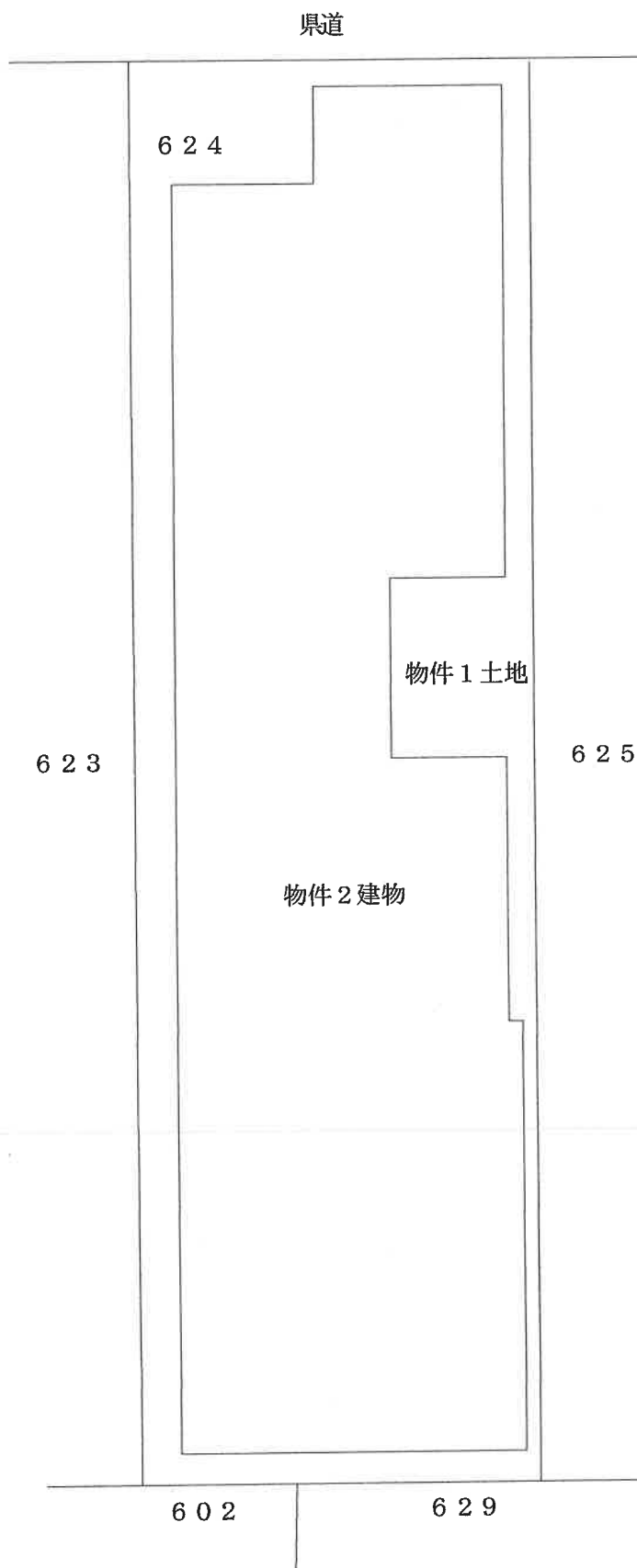
申請人

縮尺 1/600

土地建物位置関係図

①

(写真、位置方向説明図)

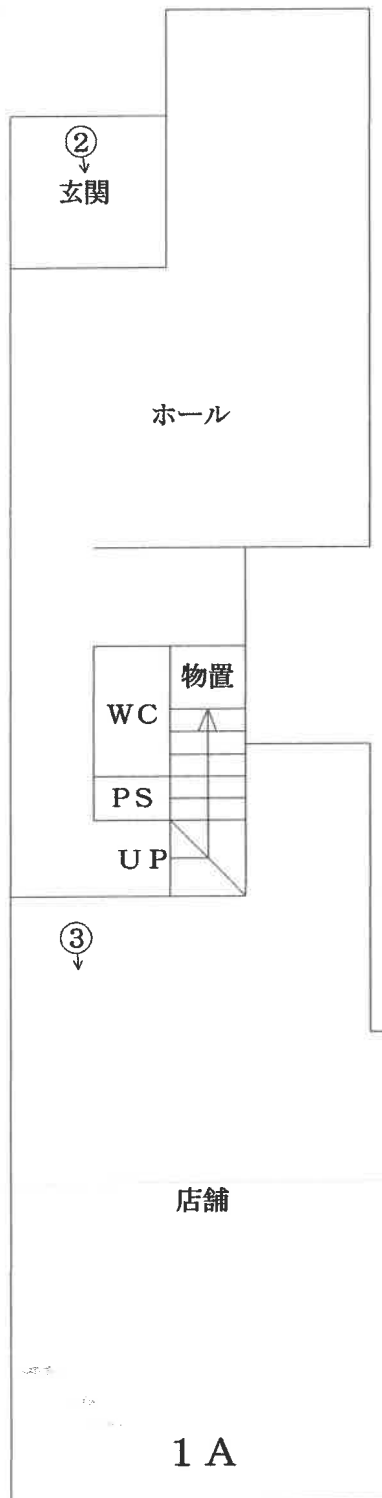


←○ 写真、撮影位置、方向

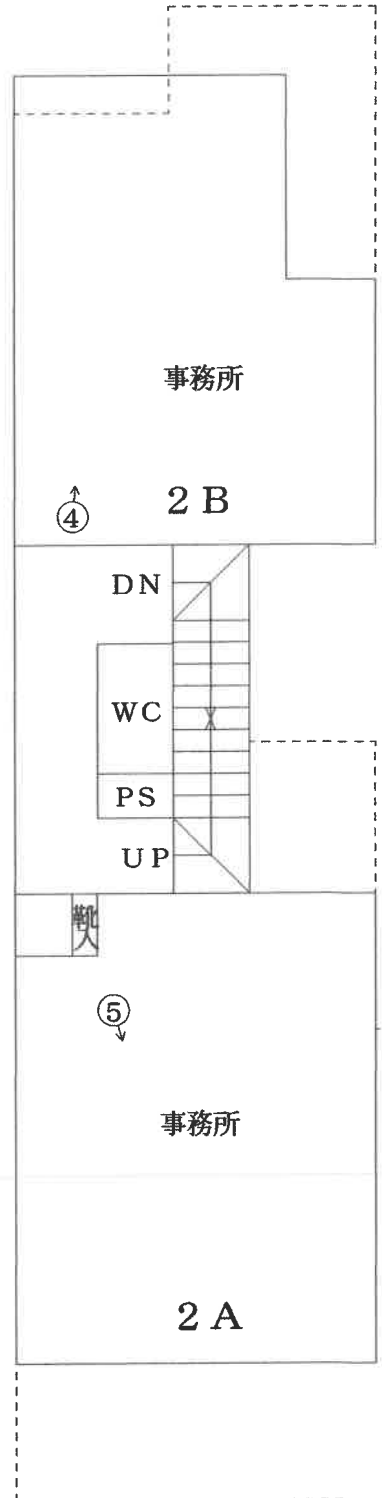
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2階



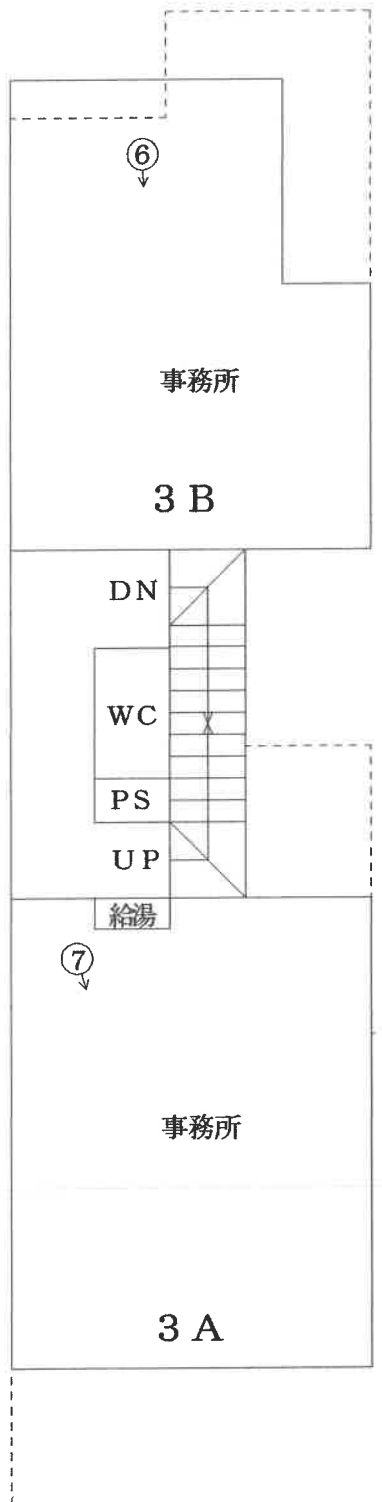
←○ 写真、撮影位置、方向

(10 枚目)

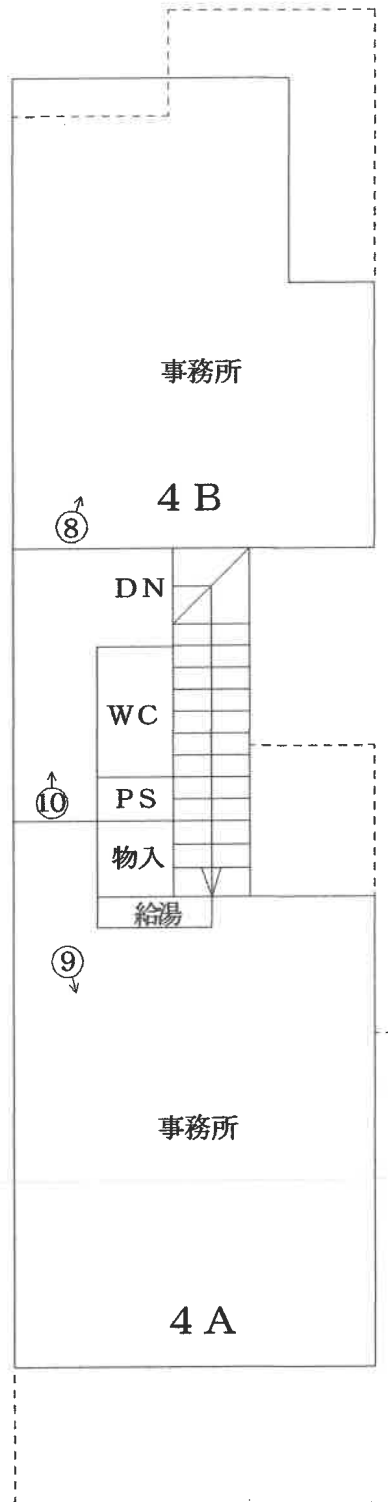
建物間取図

(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

物件2建物の内部を撮影



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



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



令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 4 月 6 日 現地調査
令和 7 年 5 月 16 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 10,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,900,000 円
物件2(建物)	金 8,900,000 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 地 地 地 番 目 積	福井市照手4丁目 624番 宅地 114.01m ²	左記に同じ
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市照手4丁目624番地 624番 寄宿舍 鉄骨造陸屋根4階建 1階 87.65m ² 2階 70.05m ² 3階 70.05m ² 4階 70.05m ² 合計 297.80m ²	下記参照
番 号	特 記 事 項		
1, 2	種 類 店舗・事務所 上記以外は特になし		

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		ハピラインふくい線「福井」駅 北西方 約 2.1 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		県道沿いに店舗や事務所・併用住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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% 300% 指定なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	114.01 m ² 約 5.5 m 約 21.0 m ほぼ長方形	
接面道路の状況		北側 約29m(水路含む)舗装県道 (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2の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、東側が駐車場、西側が事務所、南側が一般住宅や駐車場、北側が併用住宅や一般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、平成5年に地上建物が建築される以前は一般住宅の敷地として利用されてき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。 ・所有者への聴取によるとプロパンガスを使用しているとのことである。	

※ 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） 平成5年2月22日 新築 経過年数 32 年 経済的残存耐用年数 13 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 陸屋根 角波鉄板・吹付等 クロス等 クロス等 塩ビシート・クロス等 給水・排水・衛生等 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 店舗・事務所 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		所有者への聴取によると、令和2年頃に火事が発生し、1・2階が全焼、3・4階が半焼したとのことである。その後、リフォームを施して設備等を入れ替えて現在の状況になったとのことである。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		・リフォームが施されていることから外観及び室内は綺麗である。しかしながら、天井裏等まで確認していないことから火災による影響がどの程度かは詳細には判らない。 ・調査時点において、1A、2A、3Aに入居者が認められる。それ以外は空室の状態である。 ・所有者からの情報によると、下水が詰まりやすいとのことである。 ・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。

3 賃貸借契約の内容

占有の 範囲	占有開始 時期	現在の 契約	月額家賃	敷金等	管理費 共益費	備考
1A	R5. 7. 1	R5. 7. 1～ R10. 6. 30	72,000円	0円	10,000円	特になし
2A	R2. 9. 1	R2. 9. 1～ R4. 8. 31	30,000円	0円	5,000円	令和7年6月末 契約解除予定
3A	R3. 4. 20	R3. 4. 20～ R5. 4. 19	45,000円	45,000円	10,000円	特になし
合計（月額）			147,000円	45,000円	25,000円	
合計（年額）			1,764,000円		300,000円	

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	66,100	0.95	114.01	0.90	6,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 福井5-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 115 & \div & 66,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：標準的

◇ 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 1.15 行政的条件 1.00

イ 個別格差：間口狭小 0.95

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
2	180,000	297.80	0.29	15,550,000

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 32 年

経済的残存耐用年数 13 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 13 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 45 年) } × (1 - 観察減価等 0.10) = 0.29

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷土地利用権等割合 イ		敷土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	6,440,000	0.40	法定地上権	2,580,000

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。

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	価格構成比
1	6,440,000	-2,580,000	1.0	3,860,000	17.60%
2	15,550,000	2,580,000	1.0	18,130,000	82.40%
積算価格 (合計)				21,990,000	100.00%

ウ 占有減価額： 本件は収益物件であり、この占有は引受けとの関係で、物件の価値を低下させることはない。

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。

総収益 (円)	家賃補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} \div \text{オ}$
2,064,000	0.80	20.0%	1.00	8,260,000

ア 総 収 益 : 現況調査報告書記載の調査時点における現況賃料を基に算出(年額)。

家賃+管理費・共益費

イ 家 賃 補 正 : 退去予定部分を考慮

ウ 還 元 利 回 り : 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
(粗利回り)で、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 : 特になし

Ⅲ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格 21,990,000 円

収益価格 8,260,000 円

本物件はテナントビルであるが、半分以上が空室であり収益性を十分に発揮していない。そのため、現況総収益を前提とした収益価格は積算価格と比較して相当低位に求められた。よって、積算価格を中心に収益価格を関連付けて一括価格を下記のとおり判定した。

調整後の価格 18,000,000 円

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、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 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除 オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	18,000,000	17.60%	1.0	0.6	1.00	1,900,000
2		82.40%	1.0	0.6	1.00	8,900,000
一括価格（合計）						10,800,000

ウ 市場性修正：特になし

エ 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

オ その他の控除：特になし

第6 参考価格資料

地価調査価格	福井(県)5-7
所在・地番	福井市照手1丁目615番
住居表示	照手1-6-18
価 格	76,800 円/㎡
位置・交通	「福井」駅 約1,100m
価格時点	令和6年7月1日
地 積	141 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	東27m舗装県道に接面
用途指定等	市街化区域 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 準防火地域
地域の概要	低中層の小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

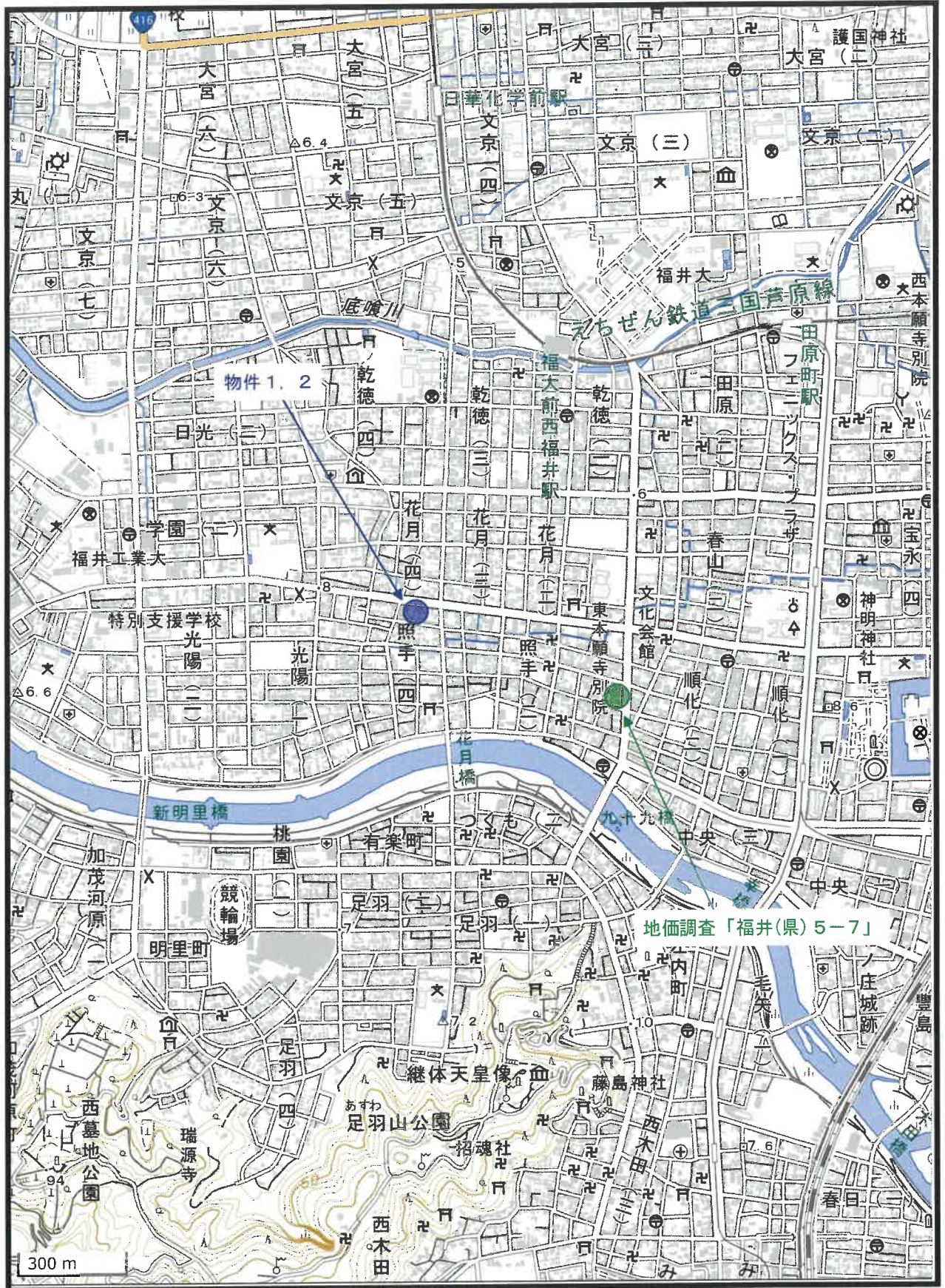
【付記】

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

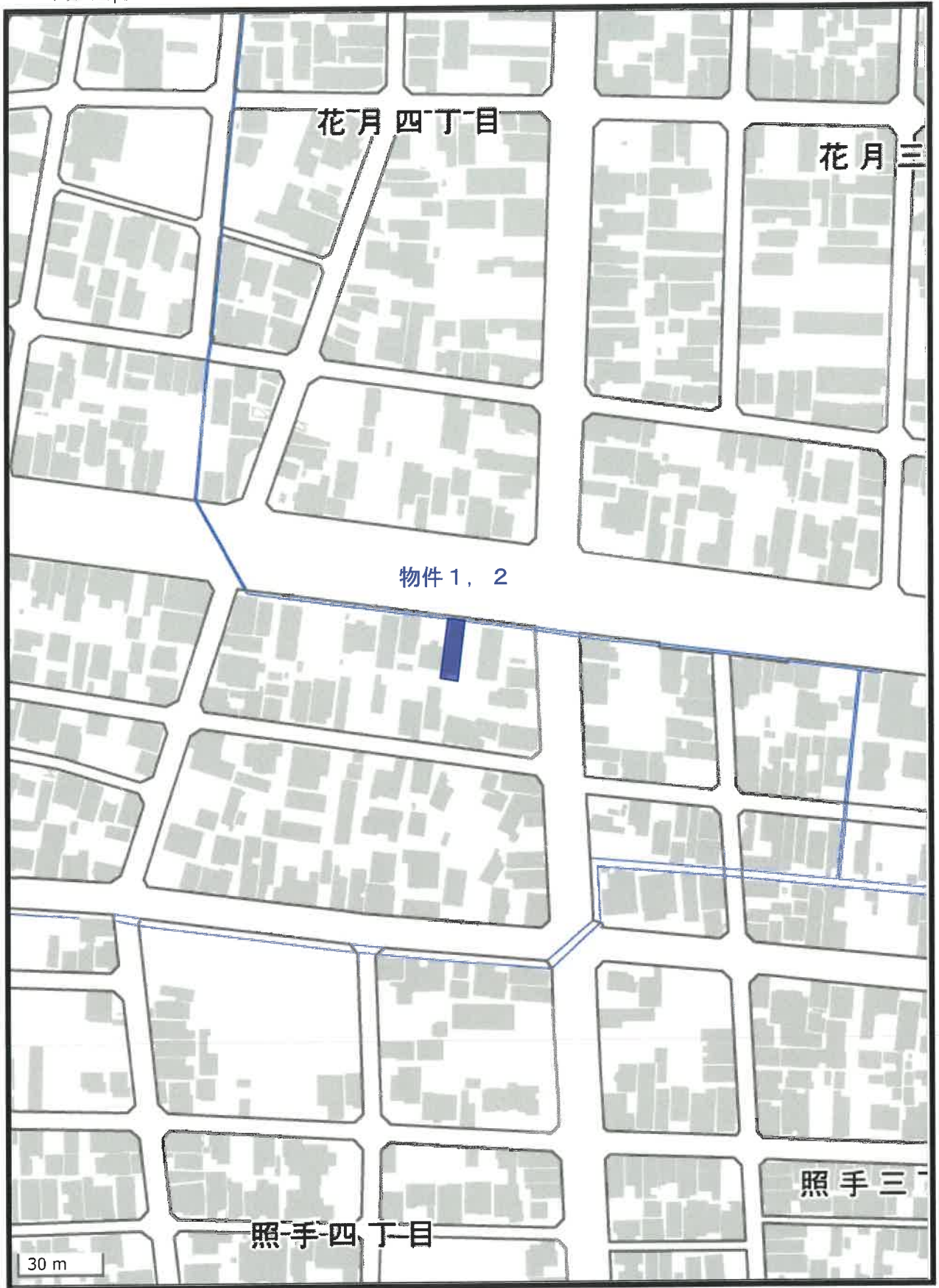
以 上

地理院地図

GSI Maps



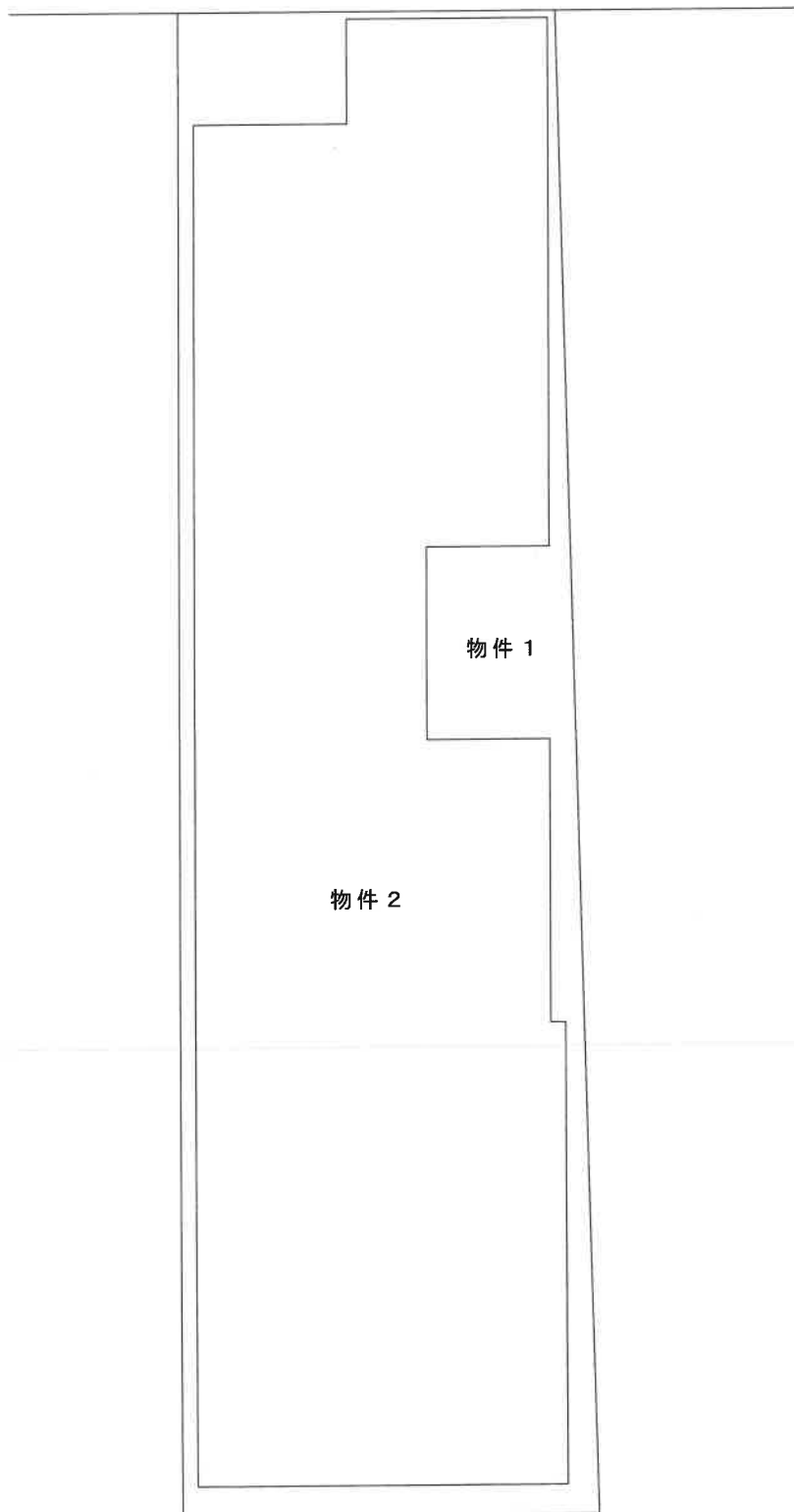
地理院地図を加工して作成



現況見取図



県道

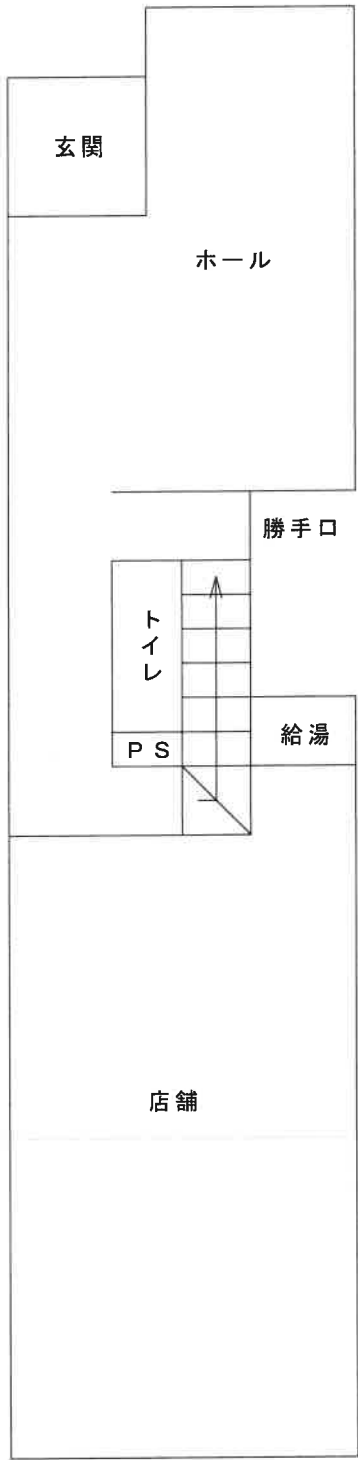


物件 1

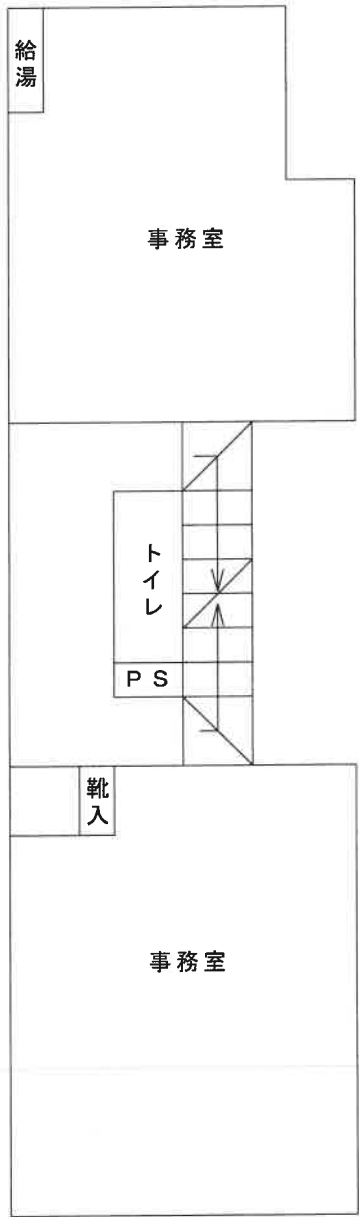
物件 2

建 物 間 取 図

1 階

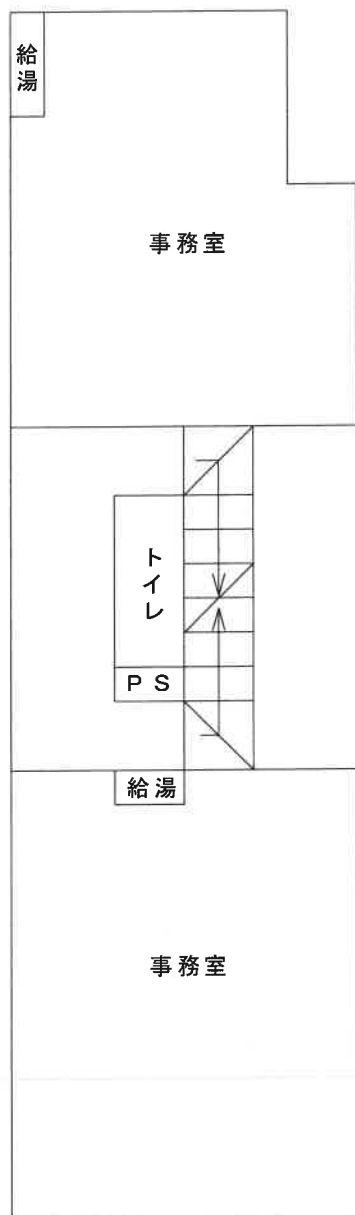


2 階



建 物 間 取 図

3 階



4 階

