

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 9月11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 9月26日から 令和 7年10月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 8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10月29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10月 9日から 令和 7年10月10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 9月11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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	25, 290, 000 20, 232, 000		5, 058, 000	224, 823	49, 734



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	福井市大手二丁目 305番地
建物の名称	プレミスト大手さくら通り
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
床 面 積	1階 506.94平方メートル 2階 734.13平方メートル 3階 730.70平方メートル 4階 730.70平方メートル 5階 730.70平方メートル 6階 730.70平方メートル 7階 730.70平方メートル 8階 730.70平方メートル 9階 730.70平方メートル 10階 691.70平方メートル 11階 691.70平方メートル 12階 691.70平方メートル 13階 691.70平方メートル 14階 689.89平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	大手二丁目 305番の101
建物の名称	101
種 類	事務所
構 造	鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積	1階部分 47.08平方メートル 2階部分 138.42平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	福井市大手二丁目305番
地 目	宅地



物 件 目 録

地 積 1708.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 822629分の19423



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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】

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】

(1) 管理費等の滞納あり。

(2) 売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在	福井市大手二丁目 305番地		
建物の名称	プレミスト大手さくら通り		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
床 面 積	1階	506.94	平方メートル
	2階	734.13	平方メートル
	3階	730.70	平方メートル
	4階	730.70	平方メートル
	5階	730.70	平方メートル
	6階	730.70	平方メートル
	7階	730.70	平方メートル
	8階	730.70	平方メートル
	9階	730.70	平方メートル
	10階	691.70	平方メートル
	11階	691.70	平方メートル
	12階	691.70	平方メートル
	13階	691.70	平方メートル
	14階	689.89	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	大手二丁目 305番の101		
建物の名称	101		
種 類	事務所		
構 造	鉄筋コンクリート造2階建		
床 面 積	1階部分	47.08	平方メートル
	2階部分	138.42	平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	福井市大手二丁目305番
地 目	宅地



物 件 目 録

地 積 1708.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 822629分の19423



令和7年(ケ)第23号

令和7年 5月19日受理

令和7年 7月16日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 (一棟の建物の表示)

所 在	福井市大手二丁目305番地
建物の名称	プレミスト大手さくら通り
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
床 面 積	1階 506.94平方メートル
	2階 734.13平方メートル
	3階 730.70平方メートル
	4階 730.70平方メートル
	5階 730.70平方メートル
	6階 730.70平方メートル
	7階 730.70平方メートル
	8階 730.70平方メートル
	9階 730.70平方メートル
	10階 691.70平方メートル
	11階 691.70平方メートル
	12階 691.70平方メートル
	13階 691.70平方メートル
	14階 689.89平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	大手二丁目 305番の101
建物の名称	101
種 類	事務所
構 造	鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積	1階部分 47.08平方メートル
	2階部分 138.42平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	福井市大手二丁目305番
地 目	宅地

物 件 目 録

地 積 1708.55平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 822629分の19423

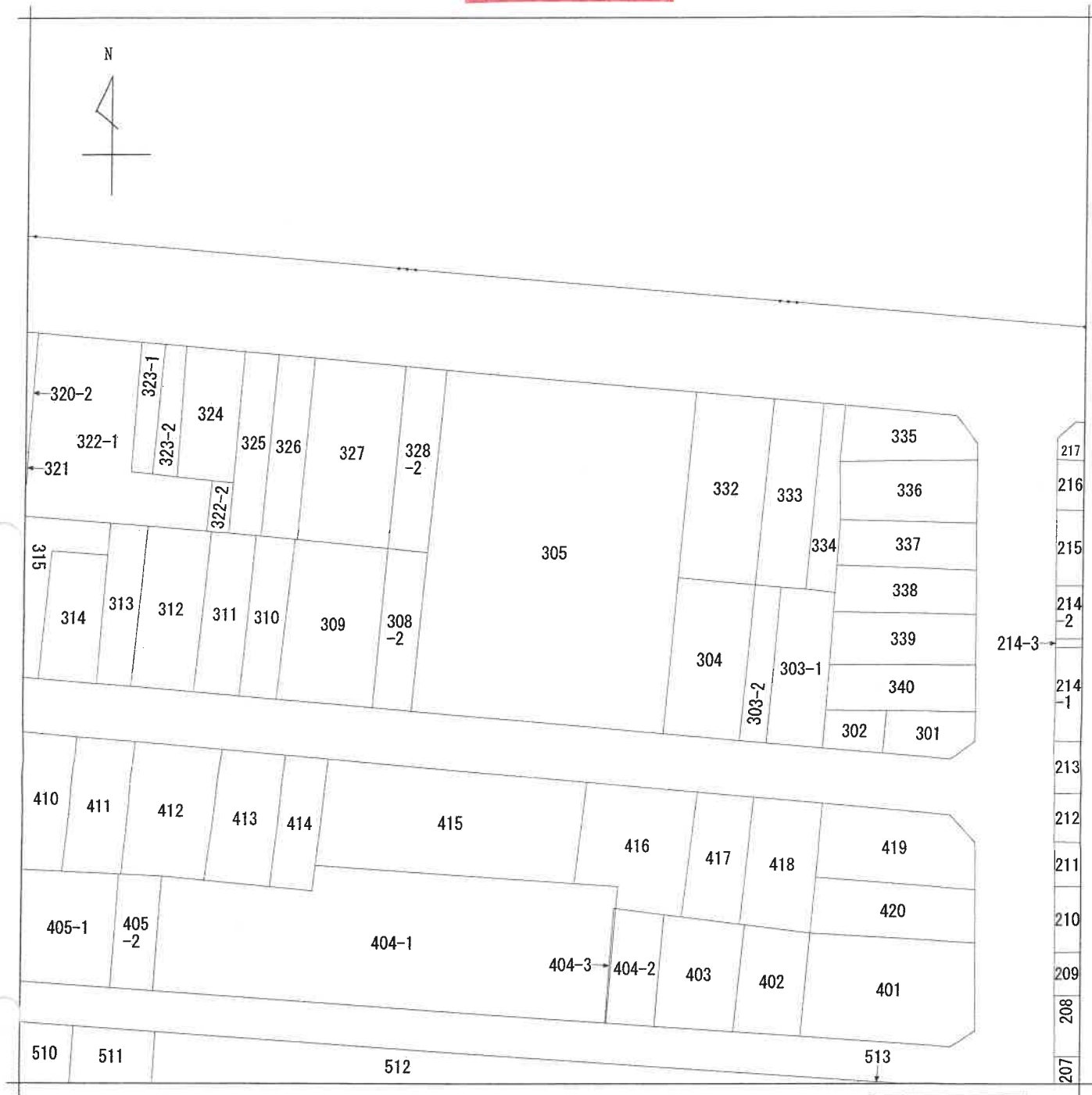
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A(株式会社フレアの代表取締役)	1 私は本件物件所有者である株式会社フレアの代表取締役です。本件物件は株式会社フレアの本社として使用しています。 2 管理費等の滞納金は令和7年6月5日現在1,157,954円ですが数日後に一部弁済します。 (令和7年3月17日聴取)
■管理会社担当者	1 私は本件物件が属する一棟の建物を管理している大和ライフネクスト株式会社の担当者です。管理費等の滞納金は2025年6月20日現在618,585円です。 2 敷地内駐車場は88台分ありますが、別途、賃貸借契約が必要です。 3 大規模修繕はしたことはありません。 (照会に対する回答書の要旨)

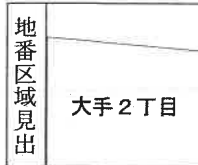
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月20日(火) 13:10-13:20 (全物件)	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5月26日(月) 12:45-12:50	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和7年6月10日(火) 14:30-15:25	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、Aから聴取
令和7年6月13日(金) : - :	当庁	管理会社に照会書を送付
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 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 年 月 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



(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	所在	福井市大手二丁目				地番	305番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和37年12月31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7年5月20日
福井地方務局

請求番号：20-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成19年10月3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7年5月20日

福井地方方法務局

登記官

請求番号：20-10

地積測量図

305

番

土地の所在
福井市大手二丁目

求積表

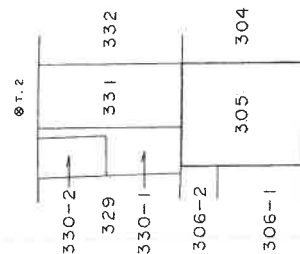
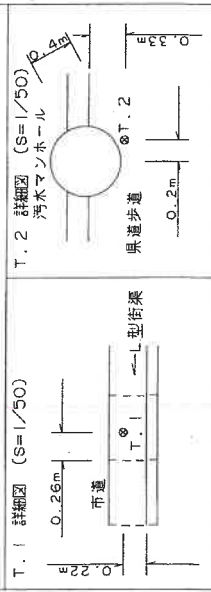
地番	305				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P11	130.732	93.542	-10.045	-1313.202940	
P6	108.745	90.609	15.671	1704.142895	
P7	106.090	109.213	21.568	2288.149120	
P9	128.112	112.177	-8.559	-1096.510608	
P15	129.732	100.654	-16.635	-2417.555820	
			合計	-834.977353	
			合計面積	417.4866765	m ²

地番	305	地積
		417.48 m ²

恒久的地物（引張点）の名称及び座標値

符号	X座標	Y座標	名称	金属板
T.1	100.000	100.000	金属板	○
T.2	158.986	107.886	金属板	○

基準点位置図 (S=1/1000)

方向角
7°36'54"距離
59.511

境界点一覧表

境界点	境界点の種別
P6・P7	金属プレート
P15	金属板
P11	刻み
P9	埋込点

単位 = メートル

作成者

申請人

平成19年9月25日作成

縮尺
1/250

A4版に縮小

登記年月日：平成23年2月25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7年5月20日 福井地方裁判所

登記官

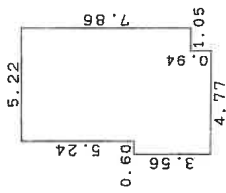
(8 枚目)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	大手2丁目 305番の101
建物の所在	福井市大手2丁目305番地

1階部分

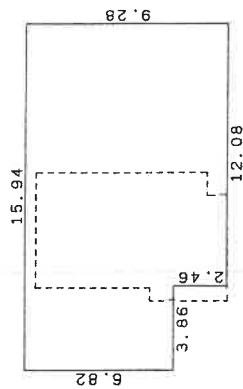


求積表

1.05 × 7.86	=	8.2530
4.17 × 8.80	=	36.6960
0.60 × 3.56	=	2.1360
計		47.0850

床面積 47.08 m²

2階部分



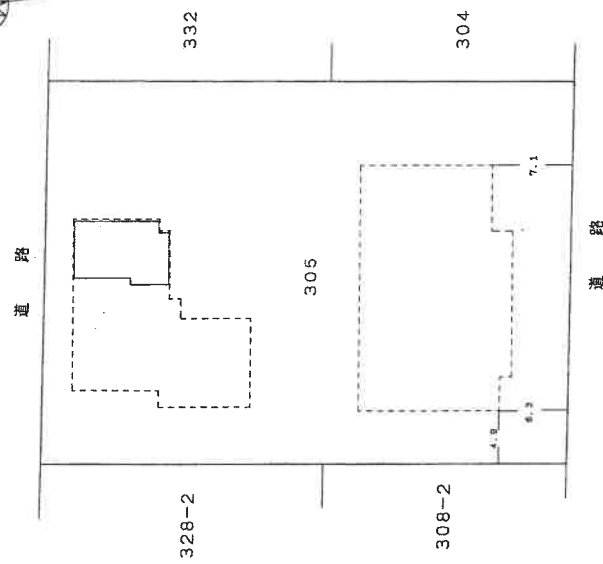
求積表

12.08 × 9.28	=	112.1024
3.86 × 6.82	=	26.3252
計		138.4276

床面積 138.42 m²



建物の存する部分 1.2階



A4版に縮小

作成者

土地
家屋

2月5日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

①

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



県道

3 2 8 - 2

3 3 2

物件 1 建物

3 0 8 - 2

3 0 4

3 0 5

市道

←○ 写真、撮影位置、方向

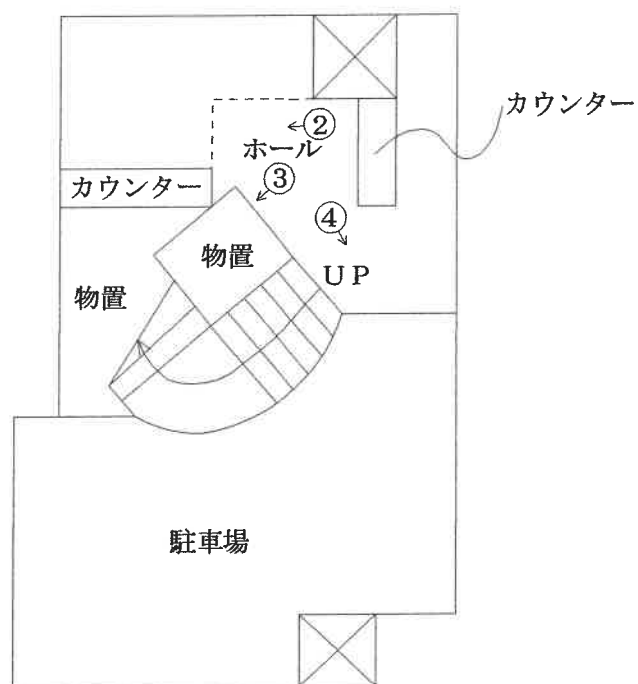
(9 枚目)

建物間取図

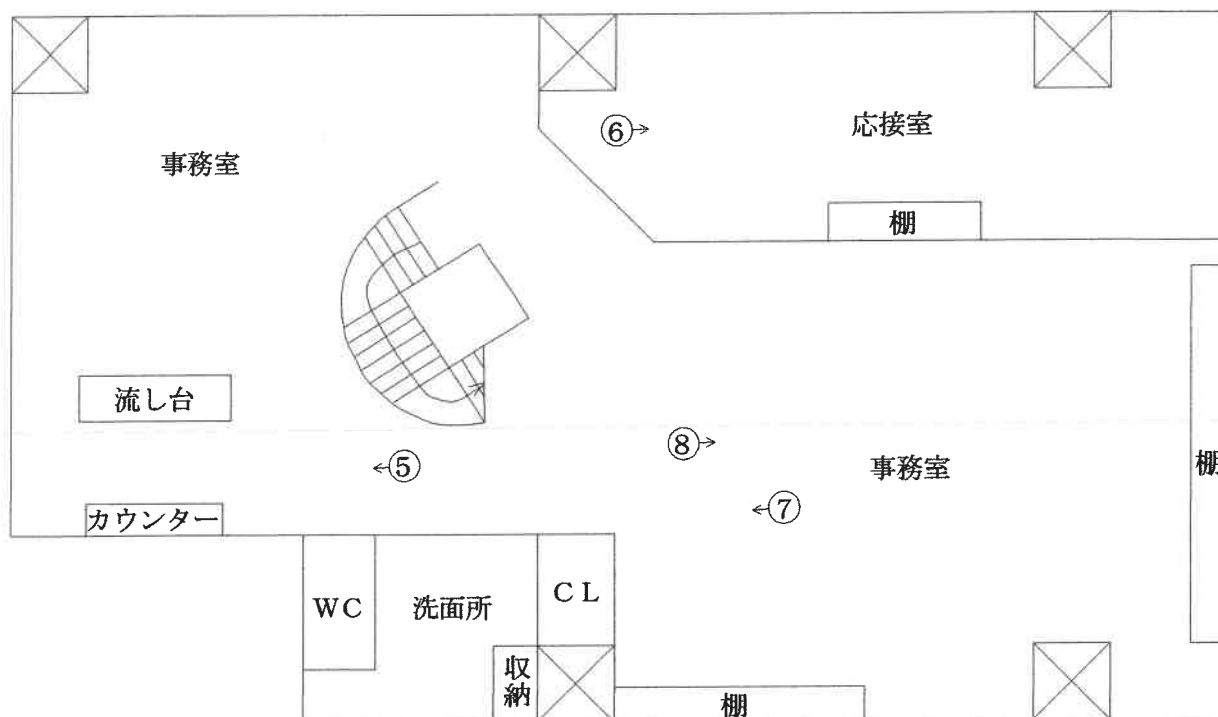
(写真、位置方向説明図)

物件 1 建物

1 階



2 階



←○ 写真、撮影位置、方向

(10 枚目)

写真番号 1

一棟の建物の全景を撮影



本件競売物件が存する一棟の建物

写真番号 2

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 3

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 4

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 5

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 6

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 7

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 8

物件1 建物の内部を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 6 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 14 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1)

評価人 不動産鑑定士

奥田 茂

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金25,290,000 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 建 物 の 名 称 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 福井市大手2丁目305番地 プレミスト大手さくら通り 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 1階 506.94㎡ 2階 734.13㎡ 3階 730.70㎡ 4階 730.70㎡ 5階 730.70㎡ 6階 730.70㎡ 7階 730.70㎡ 8階 730.70㎡ 9階 730.70㎡ 10階 691.70㎡ 11階 691.70㎡ 12階 691.70㎡ 13階 691.70㎡ 14階 689.89㎡ 合計 9,812.66㎡	左記に同じ。
	家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 大手2丁目305番の101 101 事務所 鉄筋コンクリート造2階建 1階部分 47.08㎡ 2階部分 138.42㎡ 合計 185.50㎡	
	土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	(敷地権の目的である土地の表示) 1 福井市大手2丁目305番 宅地 1,708.55㎡	

	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1 所有権 822629分の19423	
番 号	特 記 事 項		
1	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」駅より ほぼ北方 約 800 m (道路距離) ※距離的に最も近い駅はえちぜん鉄道三国芦原線(勝山永平寺線)「新福井」駅で道路距離にて約400m。
付 近 の 状 況		対象近隣地域は福井市の市街地中心部にあたり、県道吉野福井線(通称「さくら通り」)沿いに店舗や事務所ビル等が建ち並ぶ地域である。
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制)		都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制 市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地「福井城跡」 福井市駐車場条例「駐車場整備地区」
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 敷地権割合 接面道路との関係	1,708.55㎡ (公簿) 約 35 m 約 48.5 m ほぼ長方形 19,423 / 822,629 二方路
接 面 道 路 の 状 況		北 側 約27m舗装県道 (建築基準法第42条1項に該当) ※両側歩道付 南 側 約8m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 等		対象物件を含む一棟の建物の敷地及び駐車場等として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側が倉庫及び一般住宅、西側が事務所ビル、 南側が市道を介して駐車場、北側が県道を介して駐車場及び教会である。
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	登記簿及び古地図等で確認したところ、平成23年に対象物件を含む一棟の建物が新築される以前は個人病院及び一般住宅等の敷地であったものと推定され、土壌汚染の存する可能性は低いものと思料する。
---------	---

※ 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、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレミスト大手さくら通り		
建物の用途	共同住宅(事務所付)	総戸数(住戸)	住戸 87戸 事務所 1戸
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23年2月7日新築 経過年数 14 年 経済的残存耐用年数 36 年		
構造	鉄筋コンクリート造14階建		
仕様	屋根 陸屋根 外壁 タイル貼等 その他 ――		
設備等	エレベーター 有 (13人乗り2基) 駐車場 有 (敷地内88台分。別途、賃貸借契約が必要) その他 メールボックス、防犯カメラ、タワーパーキング		
建物の品等	普通		
管理の形態等	管理組合 有 名称(「プレミスト大手さくら通り」管理組合) 法人格 無 管理方式 委託 管理会社 大和ライフネクスト株式会社 管理形態 管理人室 有 管理人 有		
管理の状況	普通		
特記事項	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。		

(2) 専有部分の概要

構 造		鉄筋コンクリート造2階建		
位 置		1・2階 主要開口部の方位：北向き		
床 面 積		185.50㎡（登記面積）		
間 取 り		—	バルコニー	有 南側
仕 様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス 絨毯敷、クッションフロア、フロアタイル、土間コンクリート等 ビニールクロス、石膏ボード等 給水、電気、排水 IHクッキングヒーター		
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等		管 理 費	月額	26,920 円
		修 繕 積 立 金	月額	19,811 円
		玄 関 ア プ ロ ー チ 使 用 料	月額	30,000 円
		滞 納 額	有	596,314 円
		(令和7年6月20日現在)		
		遅 延 損 害 金	有	22,271 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項		店舗専用駐車場付き		

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1. 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円／㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
301,000	185.50	0.66	36,850,000

イ 専有面積：登記面積

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 14 年

経済的残存耐用年数 36 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 36 年 ／
経過年数＋経済的残存耐用年数 50 年) } × (1 － 観察減価等 0.1) ÷ 0.66

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権 割 合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
122,000	1.02	1,708.55	1.00	$\frac{19,423}{822,629}$	5,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井5-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 122,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \div & 122,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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（相乗積）： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.00
環境条件 1.00 行政的条件 1.00

イ 個別格差（相乗積）： 二方路 1.02

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

オ 敷地権割合： 登記簿記載による

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
36,850,000	5,020,000	1.00	41,870,000

ウ 個別格差： 階層補正 1.00 × 位置補正 1.00 × その他の補正 1.00

2. 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。
 想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に付合する内容が、実現するものとは限らない。

DCF法による収益価格 金33,400,000円

■DCF法による価格査定表

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格	複利 現価率 (8.0%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	イ÷ウ=エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ
7,551千円 (22.6%)	2,930千円	9.0%	32,556千円 ≒32,600千円	0.7938	25,878千円 (77.4%)	33,429千円 ≒33,400千円 (100%)

ア ・ イ : 分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り : 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率 : 複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

■分析期間中のキャッシュフロー

[単位：千円]

項目	計算式	1年目	2年目	3年目	4年目
① 総収益					
支払賃料	a	4,452	4,452	4,452	4,452
共益費収入	b	323	323	323	323
駐車場収入	c	0	0	0	0
その他収入	d	0	0	0	0
潜在総収益	e: a+b+c+d	4,775	4,775	4,775	4,775
空室損失	f: e×10.0%	478	478	478	478
貸倒損失	g: e×3.0%	143	143	143	143
有効総収益	h: e-f-g	4,154	4,154	4,154	4,154
② 総費用					
維持管理費 (修繕費含む)	i	323	323	323	323
長期計画修繕費	j	238	238	238	238
公租公課	k	275	275	275	275
損害保険料	l	28	28	28	28
その他費用 (金利を含む)	m	360	360	360	360
総費用合計	n: (i+j+k+l+m)	1,224	1,224	1,224	1,224
③ 経費率 (%)	o: (f+g+n)÷e	38.6	38.6	38.6	38.6
④ 有効純収益	p: h-n	2,930	2,930	2,930	2,930
⑤ 複利現価率	q: 割引率 8.0%	0.9259	0.8573	0.7938	
⑥ 有効純収益の現価	r:	2,713	2,512	2,326	

※総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

3. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	41,870,000	—	41,870,000
②収益価格 (DCF法価格)	33,400,000	—	33,400,000
③調整後の価格	—	—	37,640,000

イ 占有減価修正：必要なし

③ 調整後の価格： 本件は自用の区分所有建物(事務所)であるが、市街地内の県道沿いに所在しており、賃貸して収益物件として利用することも可能であり、収益性も考慮する必要がある。従って各試算価格の概ね中庸値を採用して、調整後の価格を上記のとおり判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 エ	その他の 控除 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
37,640,000	1.0	0.7	0.96	—	25,290,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。なお、滞納管理費等の控除の欄で十分に考慮し尽くされていない引受債務が存在する可能性も上記特殊性に含む。

エ 滞納管理費等の控除： 滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額等を考慮して判定した。

オ その他の控除：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格	福井5-6
所 在	福井市大手2丁目1109番
住 居 表 示	「大手2-20-12」
価 格	122,000 円/㎡
位 置	「福井」駅 約770m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	185 ㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接 面 街 路	北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	中低層の事務所ビル等が建ち並ぶ既成商業地域

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

対象不動産位置図



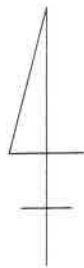
対象不動産位置図

物件 1

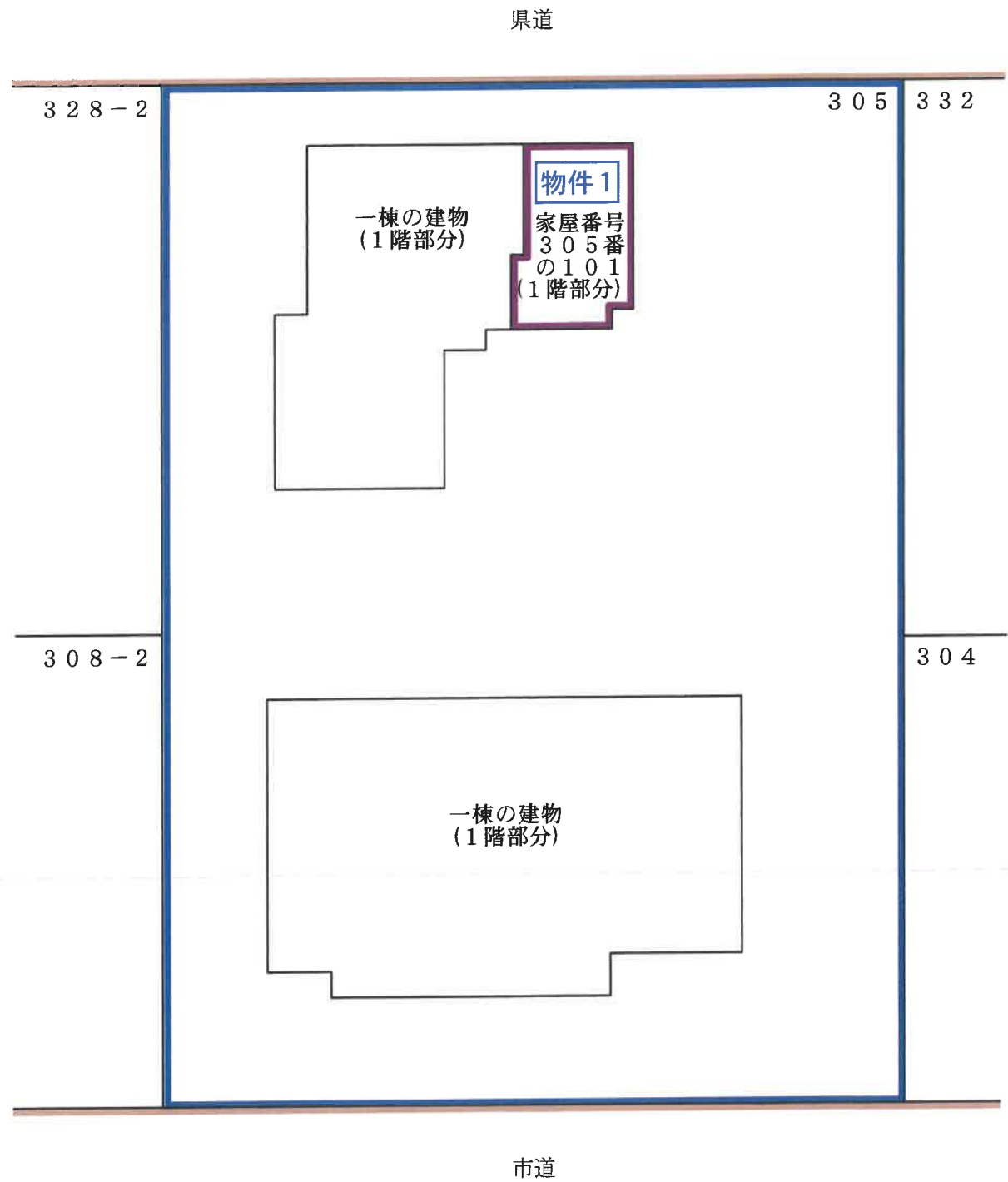
0m

70m

現況見取図



福井市大手2丁目



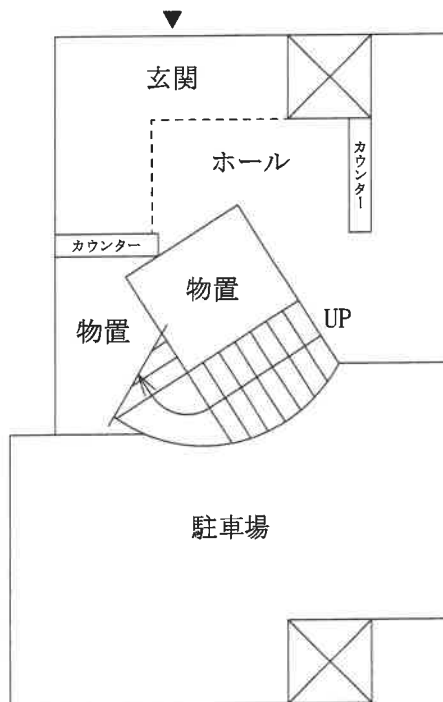
(注) 当該図面は土地と建物とのおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではない。

建物間取図

物件 1

家屋番号 3 0 5 番の 1 0 1

1 階



2 階

