

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 7 年 10 月 9 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 10 月 24 日から 令和 7 年 10 月 31 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 26 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 7 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 10 月 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 620, 000 1, 296, 000	一括	324, 000	36, 820	0
1	740, 000				
2	880, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福井市高尾町 2 3 字只越 |
| | 地 番 | 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市高尾町 2 3 字只越 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 5 1 平方メートル
2 階 3 9. 5 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 福井市高尾町23字只越 |
| | 地 番 | 1番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市高尾町23字只越 1番地4 |
| | 家屋 番号 | 1番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.51平方メートル
2階 39.56平方メートル |



令和7年(ケ)第8号

令和7年3月13日受理

令和7年4月30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 | 福井市高尾町23字只越 |
| | 地 番 | 1番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市高尾町23字只越 1番地4 |
| | 家屋 番号 | 1番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.51平方メートル
2階 39.56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	(住居表示未実施) 福井市高尾町第23号1番地4	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 畑(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、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(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 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居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 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (本件物件所有者)	1 私は本件物件の所有者です。本件物件は居宅及び敷地として私が使用しています。 2 物件1土地の南側にある物置(工作物)は自作しました。隣地に越境していますが、隣地を使用することについて隣地所有者から許可も取っていませんし、使用料等の対価の支払いはありません。 3 物件2建物内で平成10年から約15年間犬を2匹飼っていました。柱に引掻き傷があります。 4 物件2建物の2階廊下上の天井ガラスから雨漏りがひどかったので、壁を一部取り外して桶を置いています。 (令和7年4月27日聴取)

(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

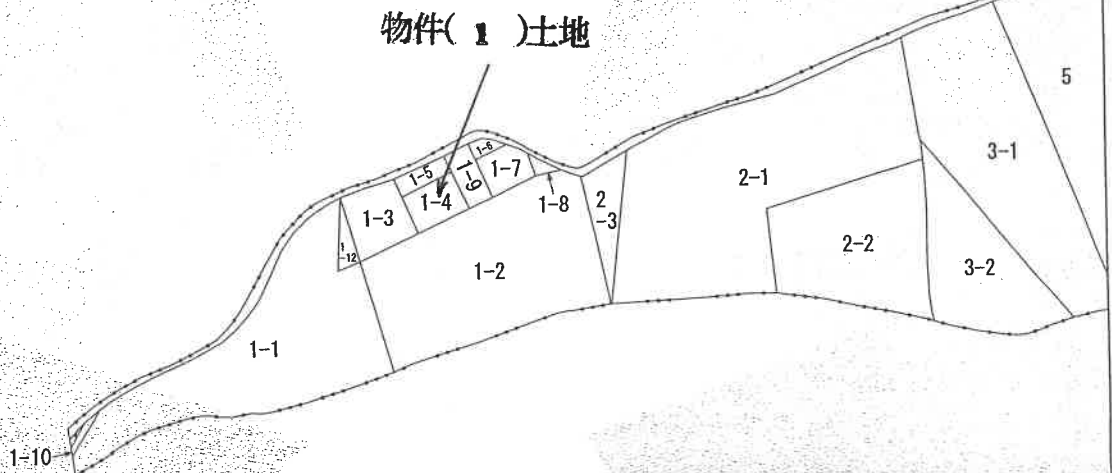
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地は西側隣地より約3メートル高い位置にあり、約4.5メートルの幅で法面となっている。
- 3 物件2建物の2階南側洋室には湿気によるものと思われるクロスのヒビ割れやカビが散見される。
- 4 物件2建物の外壁には剥離している部分が多く見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

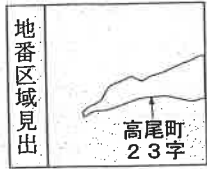
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月14日(金) 8:50 - 9:00	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3月17日(月) 11:40 - 11:50	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査 A宛の通知書を投函
令和7年4月27日(日) 10:00 - 11:20	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査 Aから聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ☒ 令和7年4月27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。



請求部	所在	福井市高尾町23字只越				地番	1番4			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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7年3月14日
福井地方法務局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成30年2月12日

公用

544169

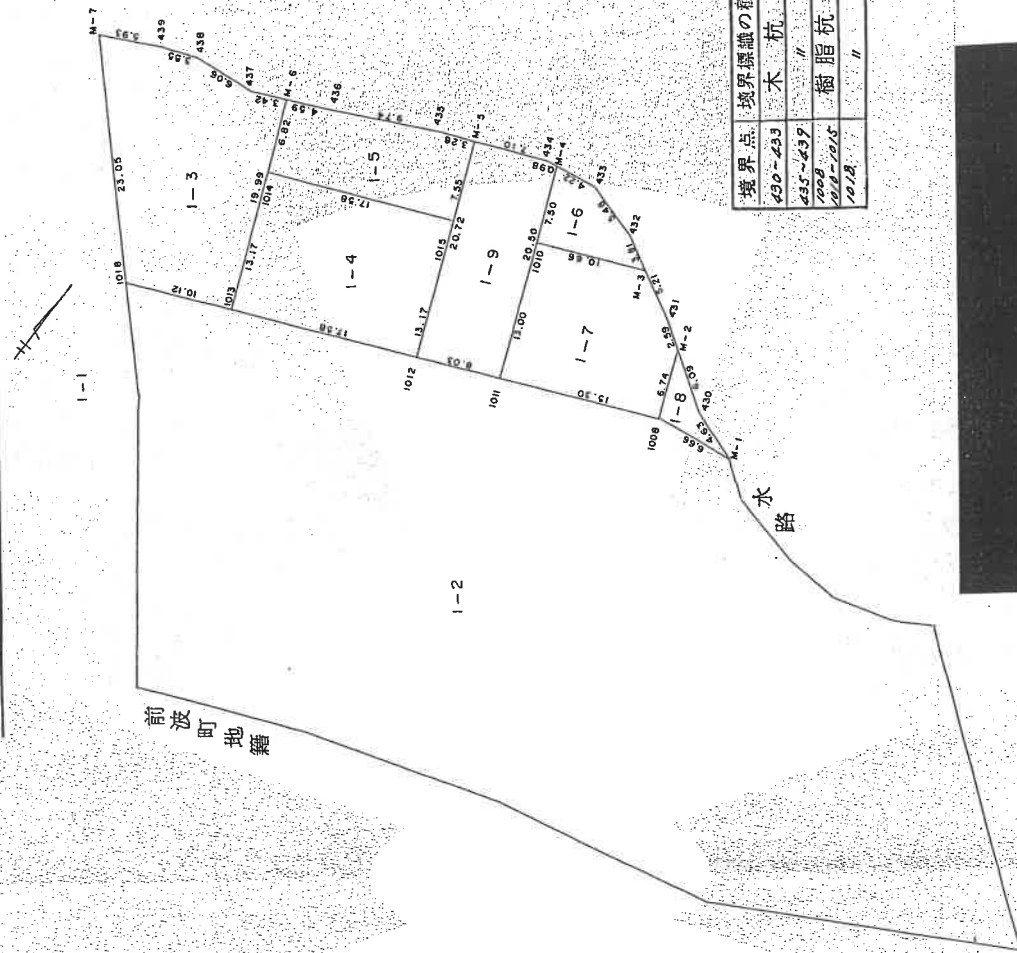
地番
1-3, 1-4, 1-5, 1-6,
1-7, 1-8, 1-9

土地の所在
福井市高尾町23字只越

前
1-2
後
1-5
新
1-9

地積測量図

昭和30年2月12日登記



境界点	境界標識の種類
430-433	木杭
435-439	樹脂杭
440	樹脂杭
441-445	樹脂杭
446	樹脂杭

製作者
土地調査課

申請人
(平成30年2月12日作成)

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7年3月14日 福井地方法務局

(1 枚目)

544170

地積測量図

1-2
1-3, 1-4, 1-5, 1-6
1-7, 1-8, 1-9

福井市高尾町23字只越

求積表

地番 NO.	1-6 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M-4	181.959	148.825	1.223	222.535857
433	182.680	152.980	9.397	1716.643960
432	181.069	158.222	8.584	1554.296296
M-3	179.231	161.564	-6.465	-1158.728415
1010	175.052	151.757	-12.739	-2229.987428
			合計	104.760270
			面積	52.3801350
			地積	52.38 m ²

地番 NO.	1-7 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
1010	175.052	151.757	4.726	827.295752
M-3	179.231	161.564	14.370	2575.549470
431	176.721	166.127	6.714	1186.504794
M-2	175.287	168.278	4.765	838.748295
1008	169.083	170.912	-11.440	-1934.309520
1011	163.086	166.838	-19.155	-3123.912330
			合計	369.876461
			面積	184.9382305
			地積	184.93 m ²

地番 NO.	1-8 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M-2	175.287	168.278	2.436	426.999132
430	171.908	173.348	9.241	1588.601828
M-1	169.902	177.519	-2.436	-413.881272
1008	169.083	170.912	-9.241	-1562.496003
			合計	39.223895
			面積	19.6118425
			地積	19.61 m ²

地番 NO.	1-9 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M-5	178.999	141.322	-1.592	-284.966406
434	181.781	147.859	7.503	1363.977873
M-4	181.959	148.825	8.979	1633.809861
1011	163.086	156.838	0.626	102.091836
1012	159.938	149.451	-15.516	-2481.598008
			合計	333.315154
			面積	166.6575770
			地積	166.65 m ²

地番 NO.	1-3 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M-7	165.414	107.710	-10.972	-1814.922408
439	168.106	112.996	8.578	1442.013268
438	169.423	116.288	9.318	1578.683514
437	170.025	122.314	9.147	1555.218675
M-6	171.432	125.435	10.962	1879.237584
1013	153.046	133.276	-1.467	-224.518482
1018	149.079	123.968	-25.566	-3811.353714
			合計	604.358437
			面積	302.1792185
			地積	302.17 m ²

地番 NO.	1-4 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
1014	185.158	128.111	11.010	1818.389580
1015	172.050	144.286	21.340	3671.547000
1012	159.938	149.451	-11.010	-1760.917380
1013	153.046	133.276	-21.340	-3266.001640
			合計	463.017560
			面積	231.5087800
			地積	231.50 m ²

地番 NO.	1-5 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M-6	171.432	125.435	1.507	258.348024
436	173.317	129.618	12.872	2230.936424
435	177.712	138.307	11.704	2079.941248
M-5	178.999	141.322	5.979	1070.235021
1015	172.050	144.286	-13.211	-2272.952550
1014	165.158	128.111	-18.851	-3113.393458
			合計	253.114709
			面積	126.5573545
			地積	126.55 m ²

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

平成3年 / 月 / 日(製)

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3月14日 福井地方法務局

登記簿

登記年月日：平成10年10月16日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年3月14日 福井地方延務局

登記書

(9 枚目)

請求番号：2-3

建物図面
各階平面図

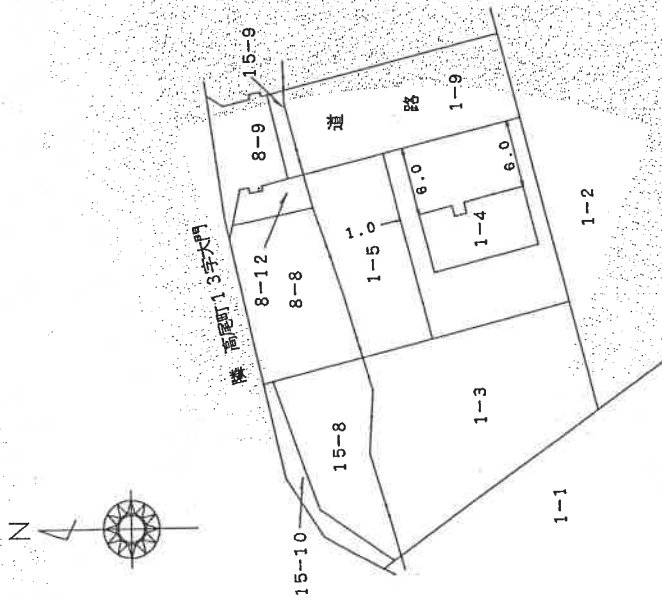
家屋番号
1番4

建物の所在
福井市高尾町23字只越1番地4

各階平面図

051523

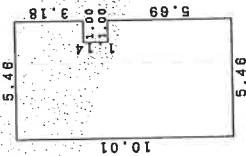
昭和10年10月16日登記



(単位はメートル)

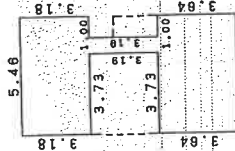
求積表	
$5.48 \times 3.18 =$	17.3628
$4.48 \times 1.14 =$	5.0844
$5.48 \times 5.89 =$	31.0674
計	53.5146
床面積	
	53.51㎡

1階



求積表	
$5.48 \times 3.18 =$	17.3628
$0.73 \times 3.19 =$	2.3287
$5.48 \times 3.64 =$	19.8744
計	39.5659
床面積	
	39.56㎡

2階



申請人

縮尺 1/250

月15日(作製)

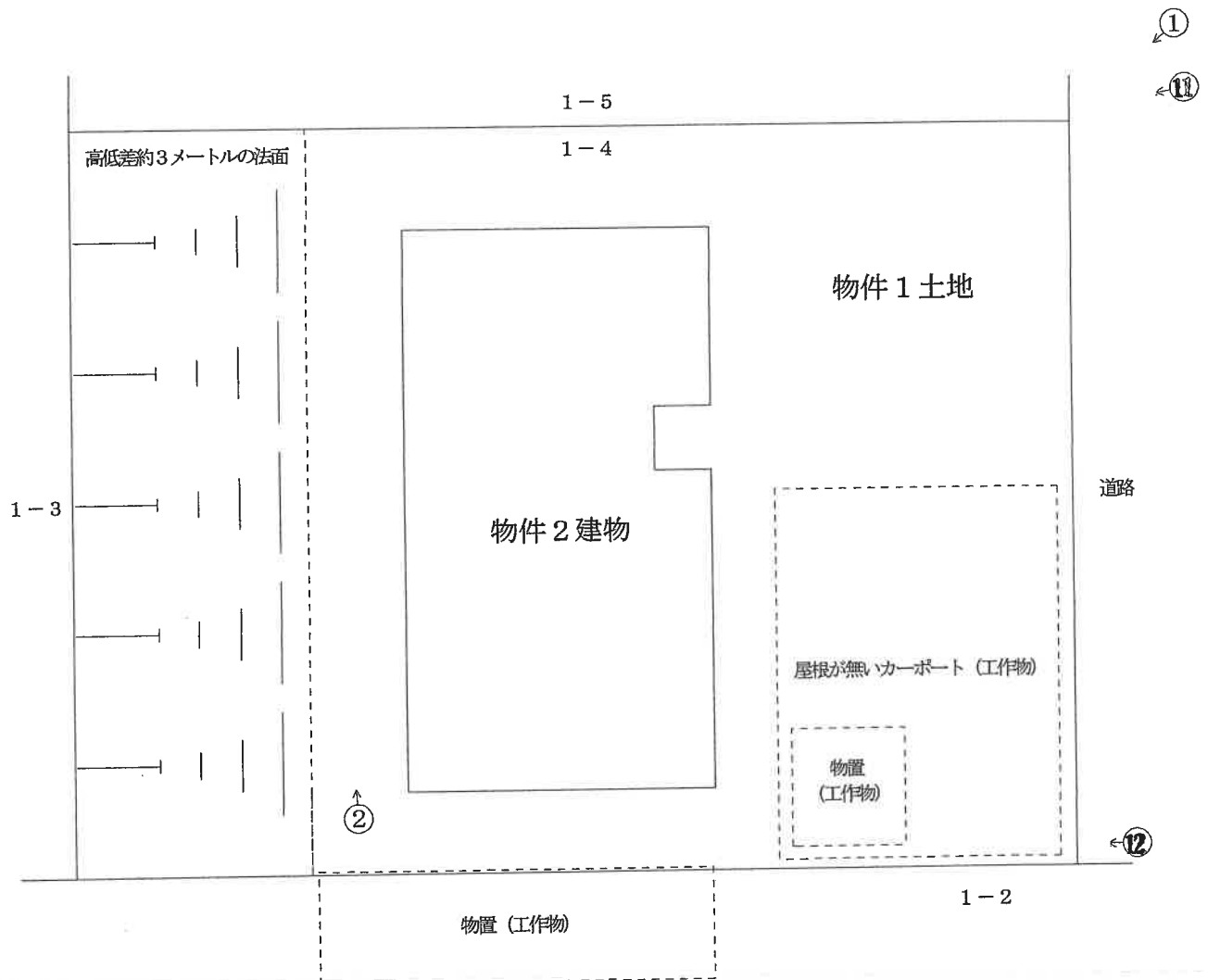
(福井県土地家屋調査士会印紙)

作製者

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

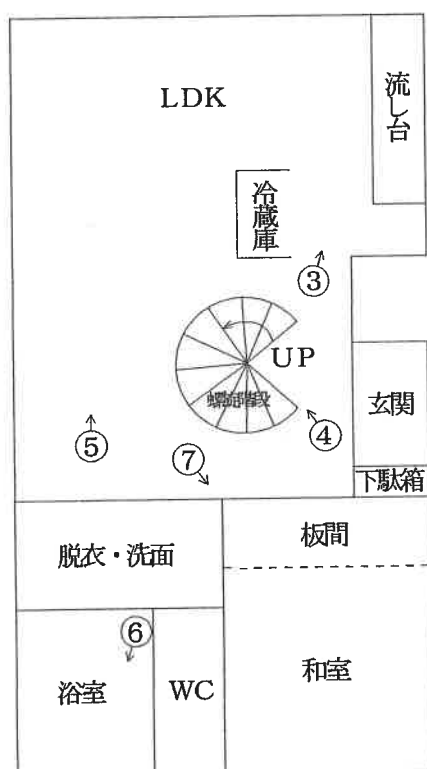


写真、撮影位置、方向

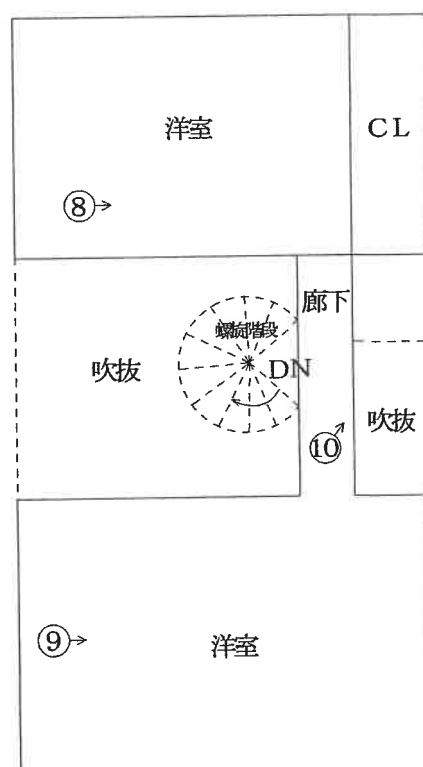
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2階



←○ 写真、撮影位置、方向

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影



物件2建物

物件1土地

写真番号 2

本件競売物件の西側を撮影

法面



物件2建物

物件1土地

(12 枚目)

写真番号 3

物件2 建物の内部を撮影



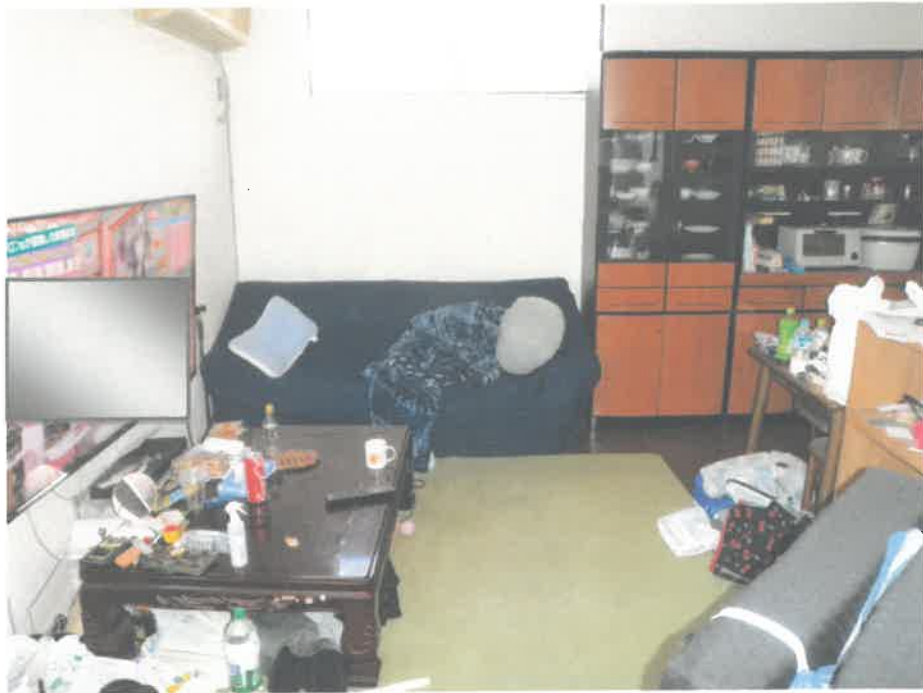
写真番号 4

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



犬の引掻き傷

写真番号 8

物件2建物の内部を撮影



(15 枚目)

写真番号 9

物件2建物の内部を撮影



雨漏りがひどく壁を取った部分

写真番号 10

物件2建物の内部を撮影



写真番号 11

本件競売物件の北側を撮影

物件2建物



物件1土地

写真番号 12

本件競売物件の南側を撮影

隣地に越境している物置



物件2建物

物件1土地

物置

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 4 月 27 日 現地調査
令和 7 年 5 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

山田 恭央 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,520,000 円
物件2(建物)	金 1,790,000 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 番 地 目 地 積	福井市高尾町23字只越 1番4 宅地 231.50㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市高尾町23字只越1番地4 1番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 53.51㎡ 2階 39.56㎡ 合計 93.07㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1, 2	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」駅より 南東 約 9 km (道路距離)
付 近 の 状 況		福井市東部の郊外に位置する、中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域(ニューウッドタウン高尾)
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 都市計画区域外 - - - - 周知の埋蔵文化財包蔵地「酒生古墳群」
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	231.50 m² 約 13.2 m 約 17.6 m 長方形
接 面 道 路 の 状 況		東側 約7.3m舗装道路(市道認定は無いが福井市所有の公衆用道路) 都市計画区域外であるので、建築基準法第42条・43条の適用は無い。 高低差 ほぼ等高～約1.2m高い
土地の利用状況等		物件2の敷地として利用されている。 地勢は北向きの緩傾斜で、隣接不動産の状況は東側は道路を介して一般住宅、西側は寺院の支所、南側は山林、北側は畑として利用されている。
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 前面道路に本管なし 前面道路に本管なし(浄化槽)
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(平成16年)や空中写真、全部事項証明書等からは、従来は山林であったものを平成3年ごろに宅地化したものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 ・近隣地域を含めた対象地が土砂災害警戒区域に含まれる。

- ・物件1の土地内の東側に工作物(鉄骨造カーポート:屋根が無く骨組みのみ 概測約33㎡)が設置されている。そのカーポート内の南西部分に所有者が造築した物置(概測約6.4㎡)が存する。
- ・物件1の土地の南側隣接地の山林上に、所有者が造築した工作物(物置:概測約9.4㎡・山林所有者の合意は得ていない)が存しており、越境が確認できるほか、隣接地上に所有者のトラック等の動産も多数放置されている。
- ・西側隣接地との間には高低差約3.0m、幅約4.5mの崖地(法面)が存しており、利活用はほぼ不可能である。
- ・ガス配管については、ニューウッドタウン高尾の住宅団地はクリーンガス福井株式会社による簡易ガス利用(集中プロパン)がほとんどである。しかし、対象地は供給範囲内に含まれず、同社所有の個別プロパン(ガスボンベ、ガスメーター、調整器等)が設置されている。なお、前面道路にはガスの本管は設置されておらず、対象地への引き込みも存しない。

※ 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10年10月6日 新築 経過年数 27 年 経済的残存耐用年数 4 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 サイジング ビニールクロス、小口タイル ビニールクロス、敷目天井 フローリング、畳、ビニールシート、小口タイル、土間コンクリート 電気、給水、排水、衛生設備、エコキュート 特になし
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		概ね普通
保 守 管 理 の 状 態		2階部分の廊下上にある天窓は雨漏りがひどく、漏水防止のために壁材を外して、桶が置かれている。また、北側洋室天井の天窓も雨漏り跡が見られるほか、南側洋室の窓際等に湿気や雨だれが原因と考えられるクロスの亀裂やしみ、カビ等が多く見られることから、保守管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		・アスベスト含有吹付け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。 ・所有者によれば、過去に約15年間室内(LDK)で犬2匹を飼っていたことがある旨申し述べており、和室前の柱等にひっかき傷も見られるが、現在は特に臭気等は感じられない。 ・建物内部のLDK南側には、薪ストーブが存しており、吹き抜け天井まで煙突が伸びている。 ・建物の外壁は南側を中心に塗装の剥離やコケの付着等が見られ、コーキング部分も硬化しており、雨漏りの原因となっていると思われる。

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)

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	21,500	0.81	231.50	0.9	3,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井ー36

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 71 & \div & 21,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	1.01	交通接近条件	1.03
環境条件	0.80	行政的条件	0.85

イ 個別格差：
(相乗積)

高低差	0.98	方位	1.02
行止り	0.90	西側崖地	0.90

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	170,000	93.07	0.12	1,900,000

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 27 年

経済的残存耐用年数 4 年

観察減価 30%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 4 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 31 年) } × (1 - 観察減価等 0.3) ÷ 0.12

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 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
1	3,630,000	0.30	法定地上権	1,090,000

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30%と査定した。

② 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	3,630,000	-1,090,000		1.0	0.6	1.00	1,520,000
2	1,900,000	1,090,000	—	1.0	0.6	1.00	1,790,000
一括価格（合計）							3,310,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特になし

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： 特になし

第6 参考価格資料

地価公示価格	福井ー36
所 在	福井市太田町30字20番1外
住 居 表 示	-
価 格	15,300 円/㎡
位 置	「福井」駅 約6.9km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	249 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南7m舗装県道に接面
用 途 指 定 等	市街化調整区域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

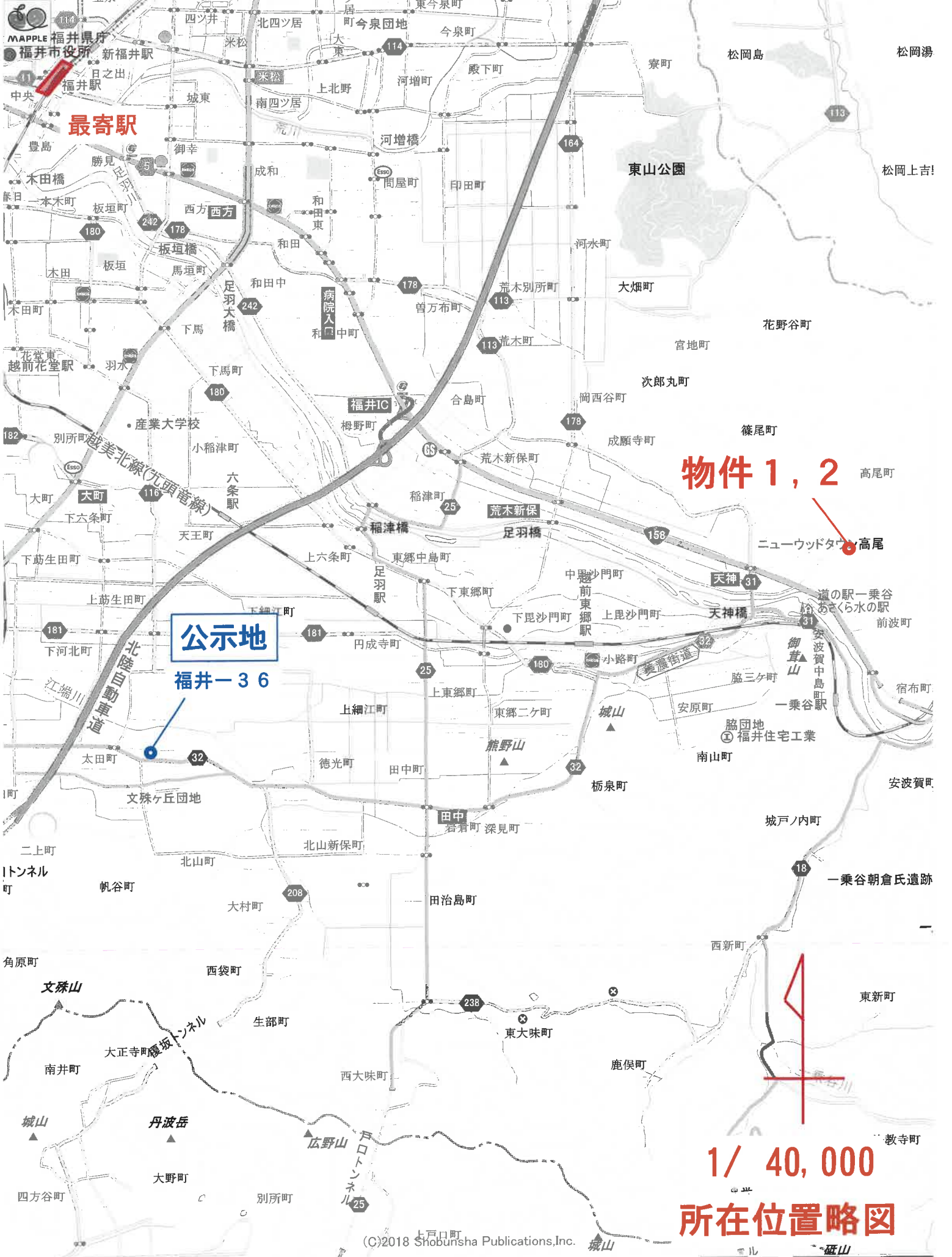
- ① 所在位置略図
- ② 位置図
- ③ 現況見取図
- ④ 建物間取図

【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

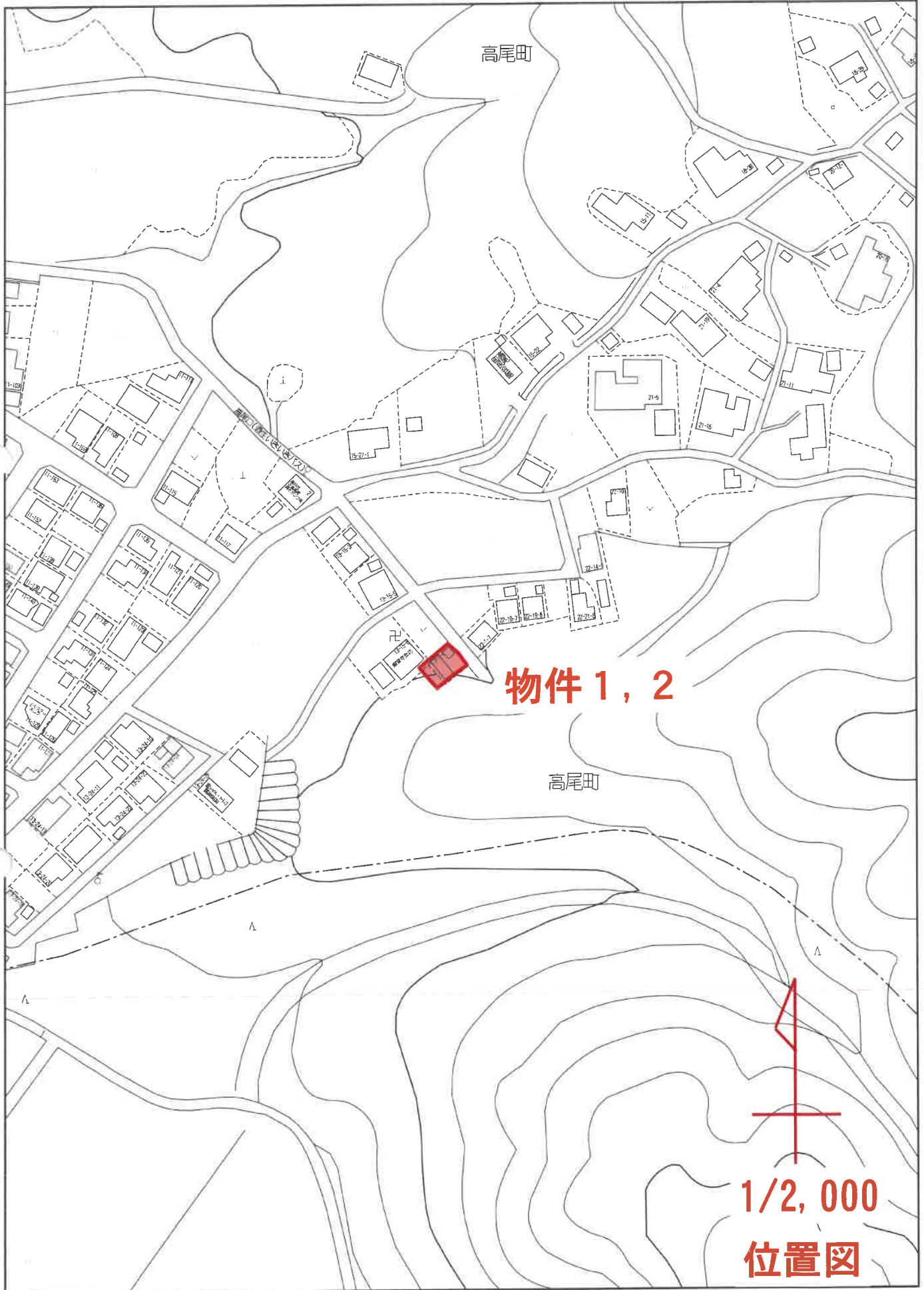
福井県福井市下東郷町 付近

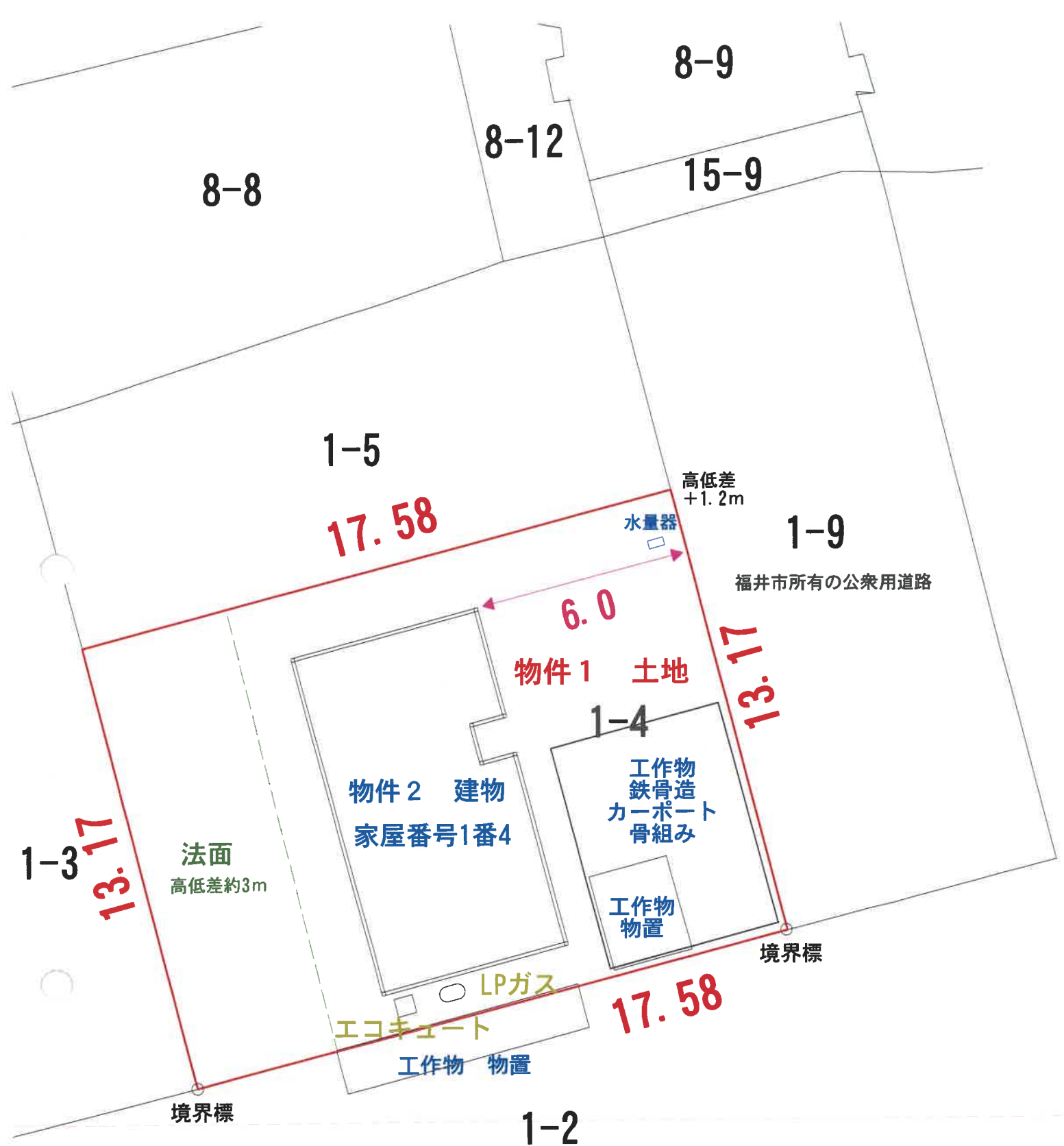


1:40,000 相当

1/ 40, 000
所在位置略図

地図上の1センチは約400メートル
印刷中心は 東経 136度15分45秒 北緯 36度 1分10秒





1/150

現況見取図

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。

