

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 11 月 6 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 11 月 21 日から 令和 7 年 11 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 24 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 5 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 11 月 6 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）
5, 6	4,360,000 3,488,000	一括	872,000	190,984	43,252
5	2,280,000				
6	2,080,000				



物 件 目 録

- 5 所 在 福井市豊島一丁目
- 地 番 717番1
- 地 目 宅地
- 地 積 202.24平方メートル
- 6 所 在 福井市豊島一丁目 717番地1
- 家屋 番号 717番1
- 種 類 旅館
- 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 129.02平方メートル |
| 2階 | 120.84平方メートル |
| 3階 | 77.00平方メートル |
| 4階 | 77.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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5、6】

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5、6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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。



11

物 件 目 録

- 5 所 在 福井市豊島一丁目
地 番 717番1
地 目 宅地
地 積 202.24平方メートル
- 6 所 在 福井市豊島一丁目 717番地1
家屋 番号 717番1
種 類 旅館
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 129.02平方メートル
2階 120.84平方メートル
3階 77.00平方メートル
4階 77.00平方メートル



令和7年（ケ）第24号
令和7年5月29日受理
令和7年7月（ ）日提出

現況調査報告書

（物件5、6）

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

5 所 在 福井市豊島一丁目
地 番 7 1 7 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 2 4 平方メートル

所有者 A

6 所 在 福井市豊島一丁目 7 1 7 番地 1
家屋番号 7 1 7 番 1
種 類 旅館
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 1 2 9 . 0 2 平方メートル
2 階 1 2 0 . 8 4 平方メートル
3 階 7 7 . 0 0 平方メートル
4 階 7 7 . 0 0 平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福井市豊島一丁目6番22号	
土地	物件5	
現況地目	☒ 宅地(物件5) ☐ 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、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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件6	
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 ☐ 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 旅館(空き家) として占有している。 ☐ 「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

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

土地(物件5)

- 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、境界標と思われる金属板が存在する。
- 3 本土地とその北西側に隣接する718番土地との境界付近には、同隣接地にコンクリートブロック塀が設置されている。
- 4 本土地とその北東側に隣接する706番土地及び707番土地との境界付近には、同隣接地にコンクリートブロック塀が設置されている。
- 5 本土地とその南東側に隣接する716番2土地との境界付近には、同隣接地に同隣接地にコンクリートブロック塀が設置されている。
- 6 本土地は、南西側が市道に接面している。

建物(物件6)

- 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 本建物は、老朽化が著しいと思われる。
- 3 本建物は、平成16年7月に発生した福井豪雨により、雨漏りや床下浸水などが生じ、被災している。
- 4 本建物は、全体的に雨漏りの跡があり、天井にはシミが、壁紙には剥れが見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

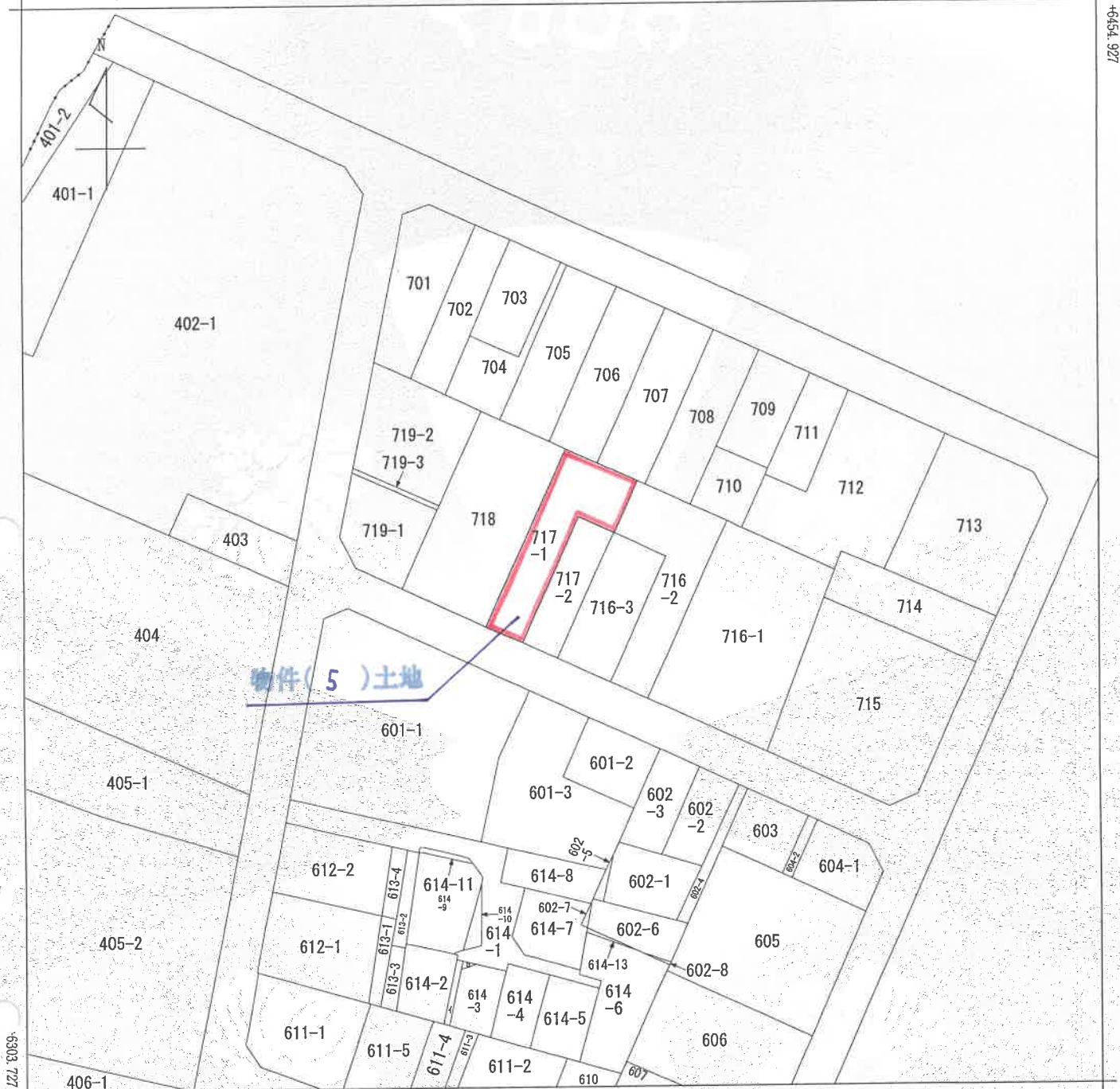
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (所有者の息子)	1 私は、本件物件の所有者Aの息子です。 2 本件物件は、現在、空き家です。ただ、雨漏りがあるので、天候が悪い日には、私が確認のため泊まりに来たりしています。 3 本件物件は、福井豪雨で被災しています。床下浸水で、床下に泥が入り、泥が溜まっています。 4 福井豪雨の後、被災した本件建物の屋上と、本件建物の南側に隣接する717番2土地の北西側境界に面する、本件建物の南東側外壁を除いた全外壁を、火災保険で修繕しました。 5 現在、本件建物は、屋上に2か所穴が開いており、雨漏りがあります。 6 本件土地の境界に争いはありません。 7 本件土地に埋設物はありません。 8 本件建物は、都市ガスを使用していました。太陽光システムや床暖房はありません。 9 本件建物1階の機械室にはボイラーと灯油タンクがありますが、現在のボイラーの機能については状態不明です。 10 本件建物に傾きはありません。 11 本件建物で、火災やボヤを生じたことはありません。 12 本件建物で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 13 本件建物での旅館業は、今から12～13年前に廃止を届け出ました。 14 本件建物内で、私の娘が令和5～6年に1年くらい猫1匹を飼っていたことがあります。 (令和7年6月18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

(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 5月29日(木) 11:55-12:05	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7年 5月29日(木) 15:25-15:30	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写し等の交付申請
令和7年 5月29日(木) 16:15-16:30	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7年 6月18日(水) 13:15-16:30	物件所在地	評価人同行 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 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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。 ☐		

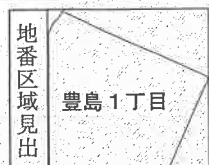
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+19855.981 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部	所 在				福井市豊島一丁目		地 番	717番1			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 是 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 事 記 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29日
福井地方務局

登記官

請求番号：24-2
(1/1)

(6 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和43年10月18日

公用

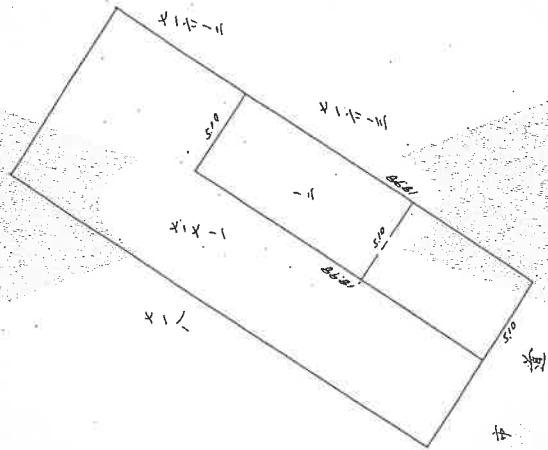
宗地 717 後新 717-2 549320

地番 71702, 717-1

土地の所在 福井市豊島1丁目

土地測量図

昭和43年10月17日
作製年月日
昭和43年10月17日
昭和43年10月18日登記



求積 717.02 5.10 x (10998 + 10998) x 1/2 = 96,990 地積 96.77
717.01 27906 - 96,990 = 202,2420 20.224

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/300

A4判に縮小

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5月29日 福井地方方法務局

登記官

(7枚目)

登記年月日：昭和57年5月11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5月29日 福井地方支務局

(8 枚目)

登記官

請求番号：24-1

建物図面

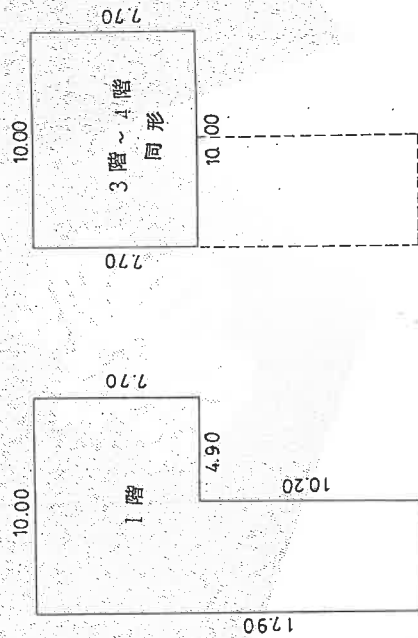
物件(6)建物

家屋番号
717番ノ

建物の所在
福井市豊島町丁七幸七番地

各階平面図

058930

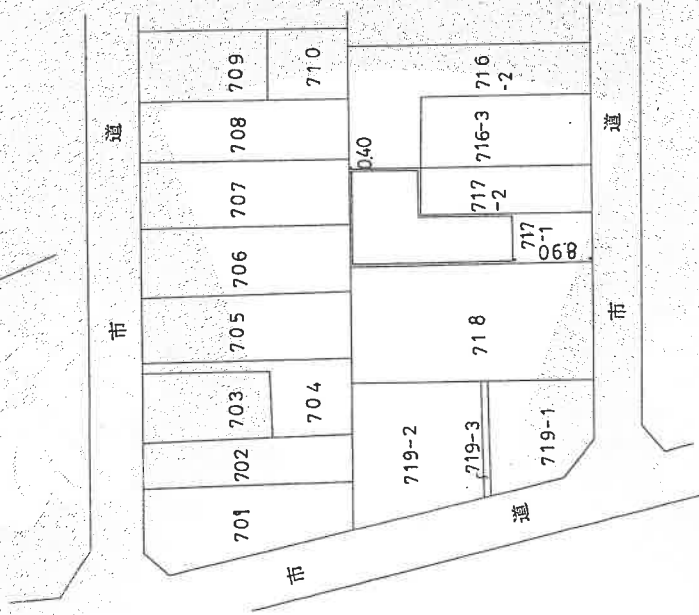


2階
10.00
16.10
5.10
4.25
4.90
7.70
3階~4階
同形
10.00
7.70
10.00

2階
求積表
 $10.00 \times 7.70 = 77.00$
 $5.10 \times 8.40 = 42.84$
 $0.33 \times 3.05 = 1.006$
合計 120.846
床面積 120.84 m²

A4判に縮小

昭和57年6月11日登記



作製者

5月8日(作製)

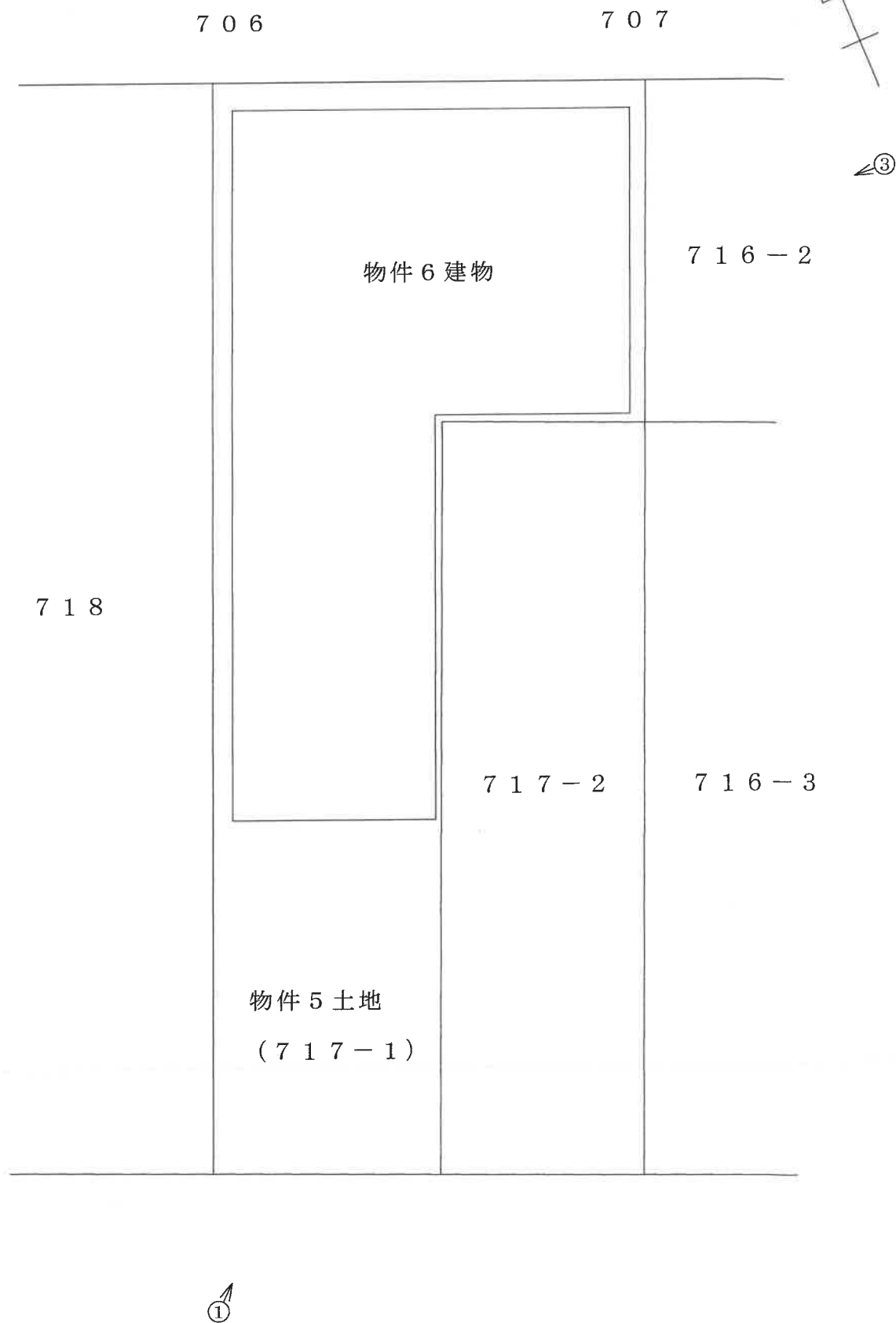
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

土地建物位置関係図

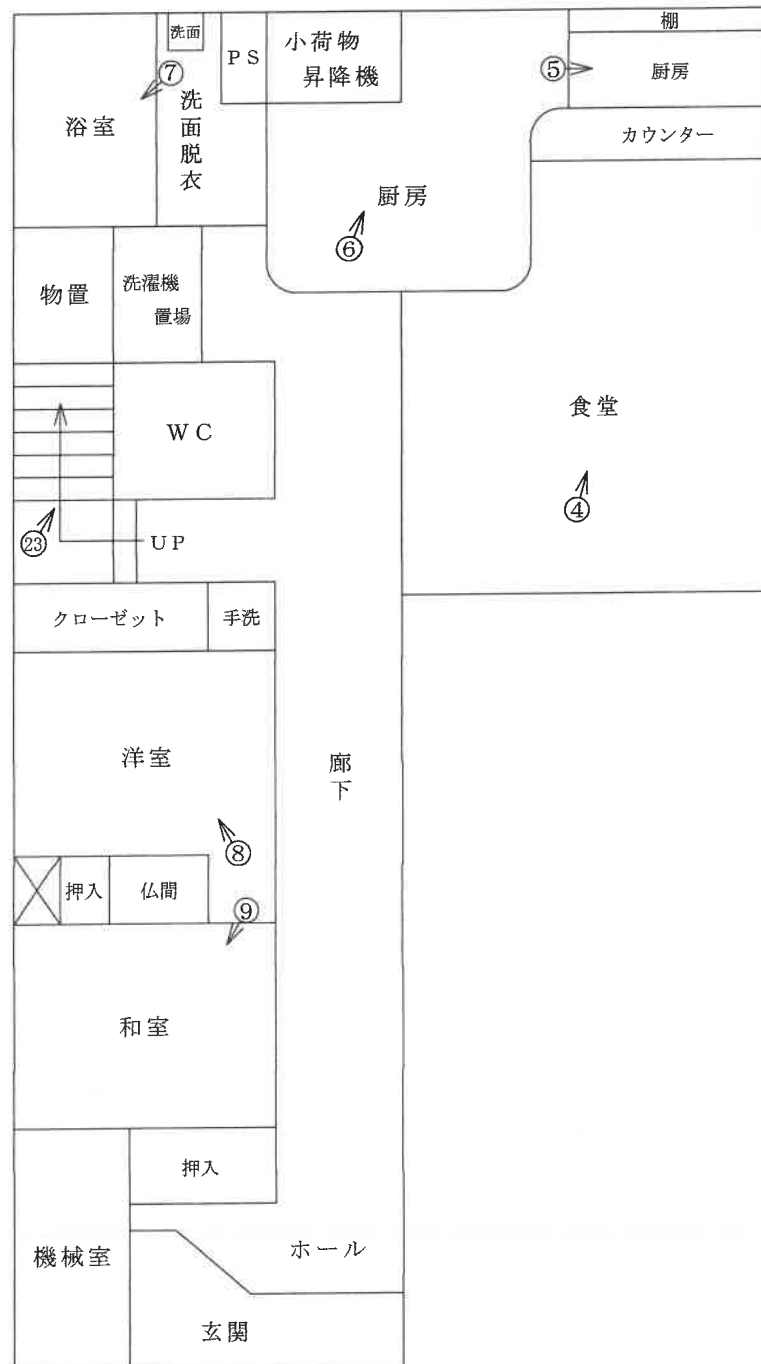
(写真撮影位置説明図)



←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

1 階

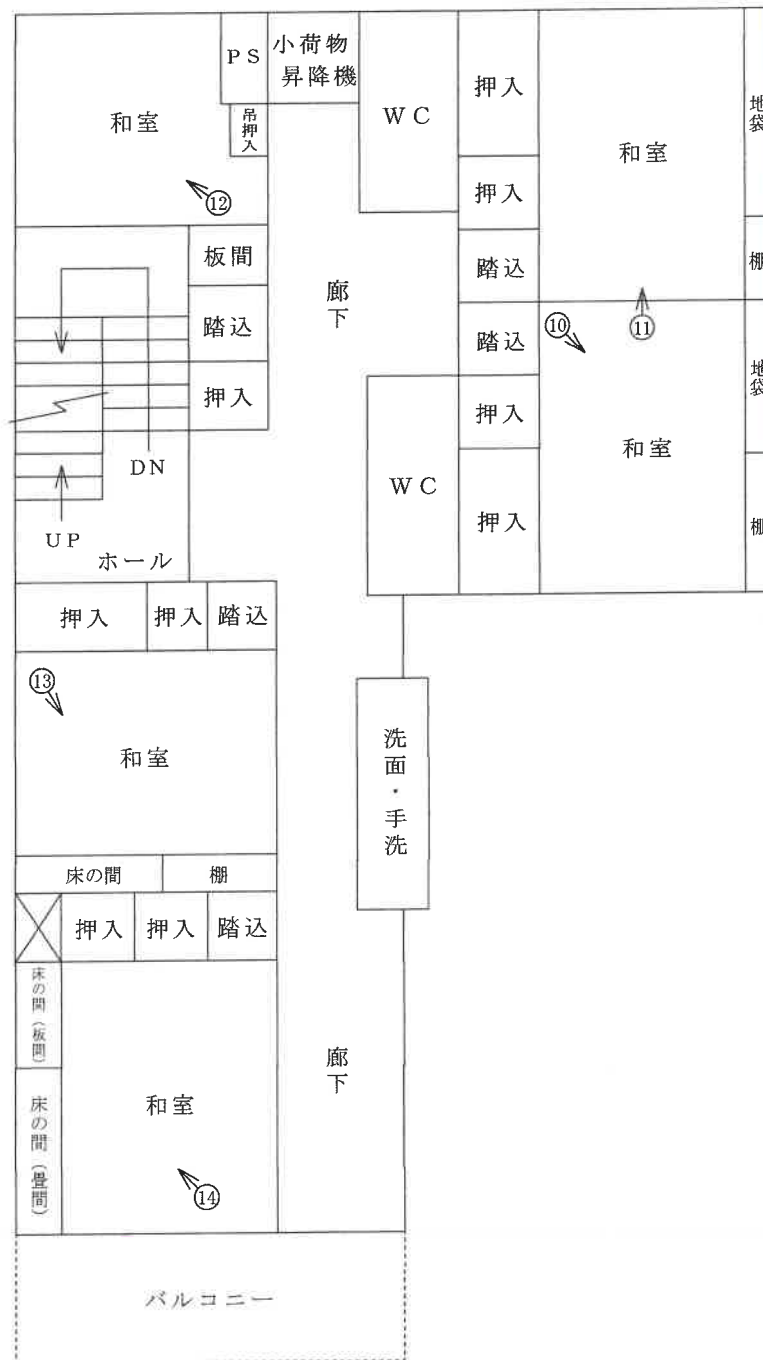


←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

建物間取図 (写真撮影位置説明図)

2 階

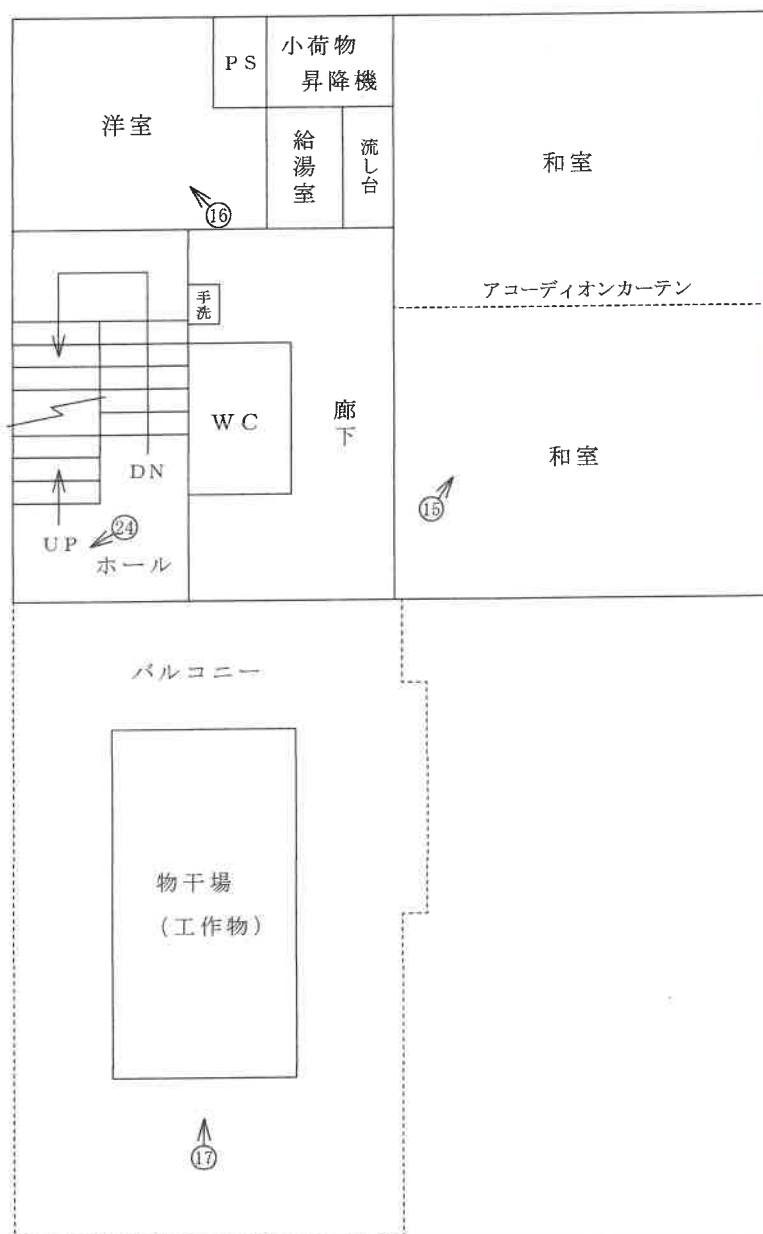


←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

3 階

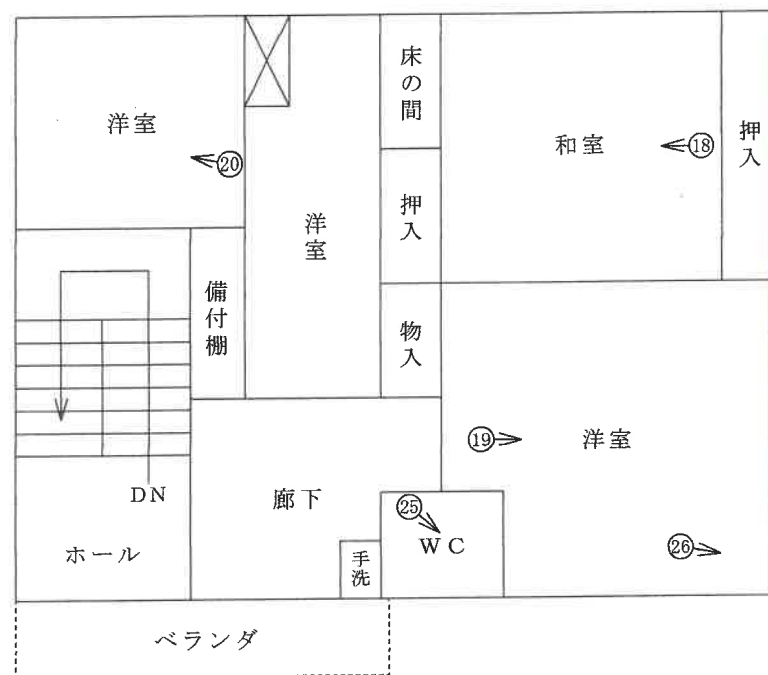


←○写真撮影位置・方向

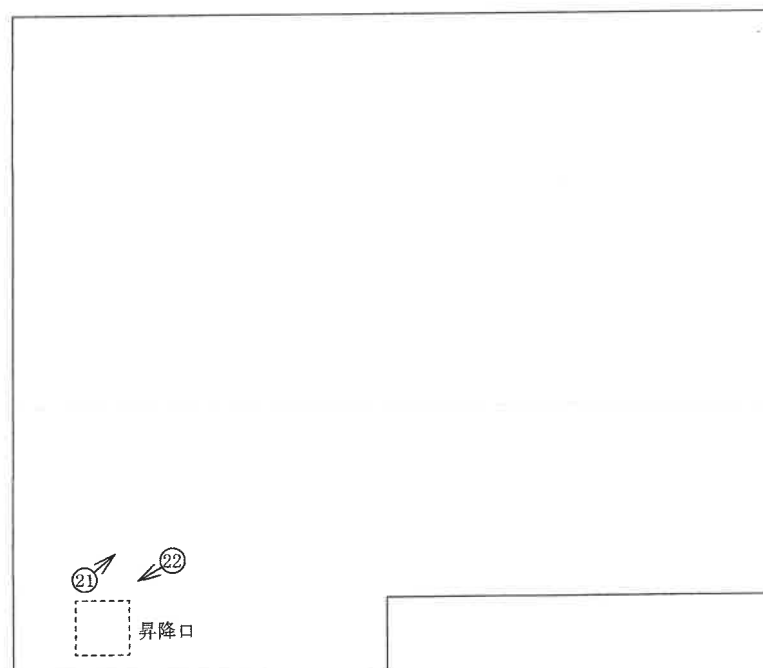
(12 枚目)

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

4 階



屋上



←○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

本件競売物件の全景を撮影

物件6建物



写真番号 4

物件6建物の内部（1階の食堂）を撮影



（ 15 枚目）

写真番号 5

物件6建物の内部（1階の厨房（カウンター内））を撮影



写真番号 6

物件6建物の内部（1階の厨房）を撮影



写真番号 7

物件6建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 8

物件6建物の内部（1階の洋室）を撮影



（ 17 枚目）

写真番号 9

物件6建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 10

物件6建物の内部（2階の和室）を撮影



（ 18 枚目）

写真番号 11

物件6建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 12

物件6建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 13

物件6建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 14

物件6建物の内部（2階の和室）を撮影



（20枚目）

写真番号 15

物件6 建物の内部（3階の和室）を撮影



写真番号 16

物件6 建物の内部（3階の洋室）を撮影



（ 21 枚目）

写真番号 17

物件6建物の外部（3階のバルコニー）を撮影

パネルが取れている箇所



取れたパネル

物干場（工作物）

写真番号 18

物件6建物の内部（4階の和室）を撮影



写真番号 19

物件6建物の内部（4階の洋室）を撮影



写真番号 20

物件6建物の内部（4階の洋室）を撮影



（ 23 枚目）

写真番号 21

物件6建物の外部（屋上）を撮影



写真番号 22

物件6建物の外部（屋上の昇降口）を撮影



排水口

（24 枚目）

写真番号 23

物件6 建物の内部（1階階段の壁）を撮影



写真番号 24

物件6 建物の内部（3階ホールの壁及び天井）を撮影



（ 25 枚目）

写真番号 25

物件6建物の内部（4階WCの壁及び天井）を撮影



写真番号 26

物件6建物の内部（4階洋室の壁及び天井）を撮影



（ 26 枚目）

令和 7 年（ケ）第 24 号
令和 7 年 6 月 18 日 現地調査
令和 7 年 7 月 18 日 評価

福井地方裁判所 御中

【 物 件 5 、 6 】
評 価 書

評価人 不動産鑑定士

寺 口 満 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件5(土地)	金 2,280,000 円
物件6(建物)	金 2,080,000 円

1. 一括価格は、物件5、6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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
5	所 在 地 目 地 積	福井市豊島一丁目 717番1 宅地 202.24㎡	左記に同じ
6	所 在 地 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市豊島一丁目 717番地1 717番1 旅館 鉄骨造陸屋根4階建 1階 129.02㎡ 2階 120.84㎡ 3階 77.00㎡ 4階 77.00㎡ 合計 403.86㎡	同上
番 号	特 記 事 項		
5、6	本件建物3階のバルコニーに工作物(物干場)が付加設置されている。		

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5)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅より 南方 約 700 m (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は福井市街中心部に位置し、中小規模一般住宅のほか 共同住宅等も見られる既成住宅地域である。
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 都市計画区域、市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 駐車場整備地区 周知の埋蔵文化財包蔵地「福井城跡」の指定
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	202.24 m² 約 5.7 m 約 27.5 m 不整形
接 面 道 路 の 状 況		南西側 約5.8m舗装市道(建築基準法42条1項に該当) 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等		物件6建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は南東側が一般住宅、北西側が駐車場、南西側 が道路、北東側が一般住宅及び共同住宅である。
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		1. 福井県のハザードマップによると、平成16年7月に発生した福井豪 雨による浸水エリアである。 2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、昭和57年から旅館の 敷地として利用されていること、旧来の既成住宅地域であることか ら、土壌汚染の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、通常の費用で敷地内への引込み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、役所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6)

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57年5月8日 新築 経過年数 43 年 経済的残存耐用年数 2 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 タイル、ALC鋼板等 布クロス、ビニールクロス、ボード、ベニヤ板等 竿縁天井、敷目地天井、布クロス、ビニールクロス、ボード、ベニヤ板等 畳、カーペット等 給水、電気、排水 小荷物昇降機、機械室 （小荷物昇降機及び機械室内のボイラー使用の可否については不明）
床 面 積（現 況）		第3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等		現 況 用 途 旅館 間 取 り 間取図のとおり
品 等		旅館としてやや劣る
保 守 管 理 の 状 態		関係人の陳述によると、福井豪雨の後に屋上及び建物南東側外壁を除くすべての外壁を修繕しているようであるが、全体的に雨漏りの跡があるほか、天井に染み、壁紙の剥がれが見られるなど経年より相当劣る
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		1. 福井豪雨の際に雨漏りや床下浸水等の被害を受けている。 2. 本件建物の3階バルコニーに工作物(物干場、約11㎡)が付加設置されている。 3. 関係人の陳述によると、令和5年から令和6年に猫を一匹飼っていたようである。 4. アスベスト含有吹付材については、1階機械室の壁、2階廊下エレベーター前の点検口裏 梁、3階給湯室の点検口裏 梁、4階和室の押入れ天井裏 梁から吹付け材の使用が確認されたが、専門調査機関による石綿(アスベスト)含有判定結果はすべて「含有なし」であつ

た。なお、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5)

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
5	72,500	0.83	202.24	0.80	9,740,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 福井(県)ー1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 88,500 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 122 & = & 72,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 方位 1.02

◇ 地域格差： 街路条件 1.01 交通接近条件 1.01
(相乗積) 環境条件 1.20 行政的條件 1.00

その他条件 1.00

イ 個別格差(相乗積)： 間口狭小 0.95 奥行逋減 0.95 形状 0.90
方位 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。

② 建物価格(物件6)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、工作物(物干場)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
6	195,000	403.86	0.03	2,360,000

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。

主である建物

経過年数 43 年

経済的残存耐用年数 2 年

観察減価 50%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 \wedge \left(\frac{\text{経過年数 } 43 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 45 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.50) = 0.03 \end{aligned}$$

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
5	9,740,000	0.35	法定地上権	3,410,000

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35%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
5	9,740,000	-3,410,000		0.6	0.6	1.00	2,280,000
6	2,360,000	3,410,000	1.0	0.6	0.6	1.00	2,080,000
一括価格 (合計)							4,360,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物用途が旅館と特殊であること、建物の築年が古く保守管理の状態が経年より相当劣ることなどを考慮

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： 特になし

第6 参考価格資料

地価調査価格	福井(県)ー1
所 在	福井市手寄2丁目210番2
住 居 表 示	「手寄2ー4ー9」
価 格	88,500 円/㎡
位 置	「福井」駅 約450m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	102㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接 面 街 路	東6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	都市計画区域、市街化区域 第1種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	旧来から中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

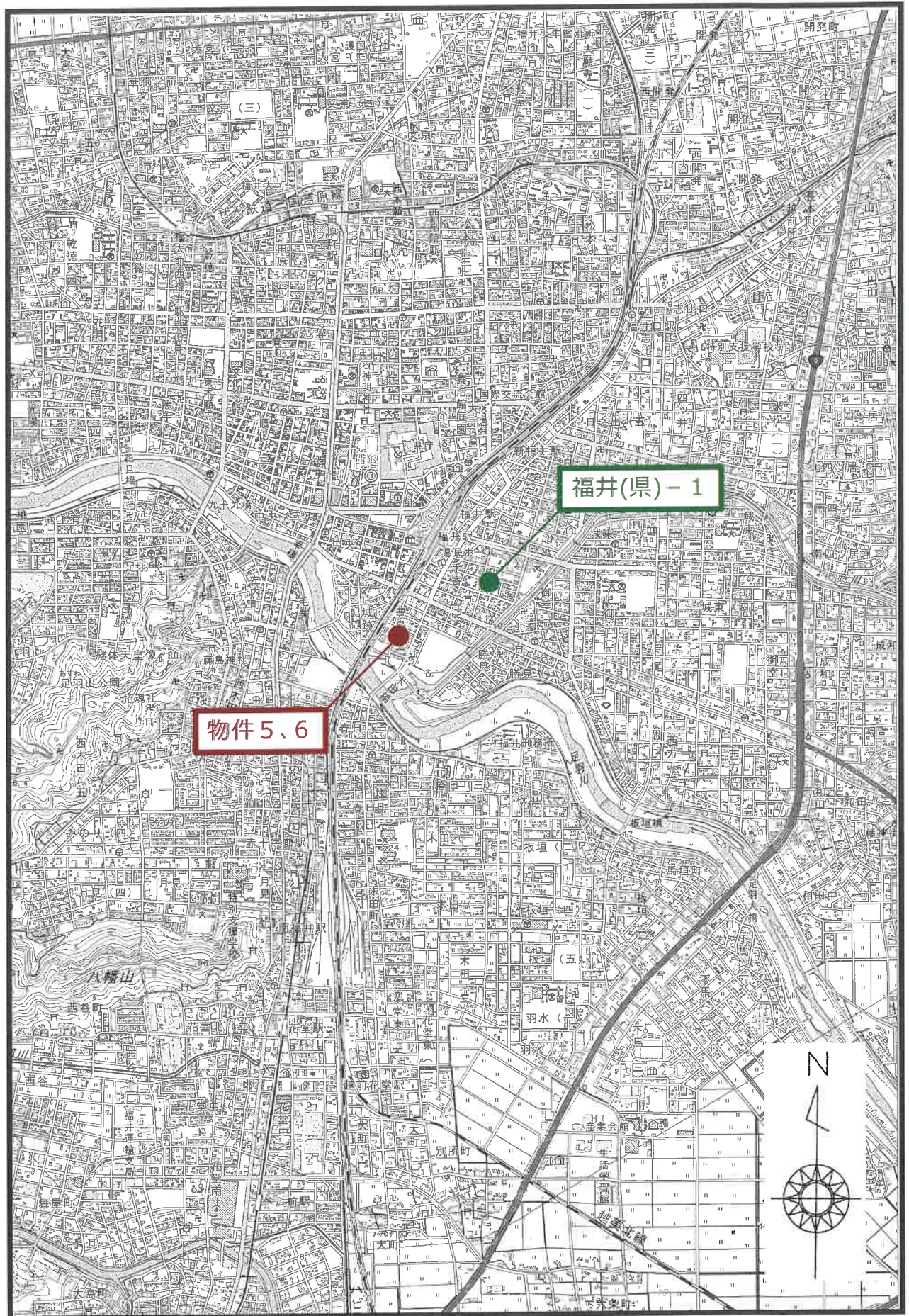
- ① 位置図
- ② 建物間取図

【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

位置図



国土地理院「電子地形図25000」(福井県：令和6年4月4日調製)を使用し作成した

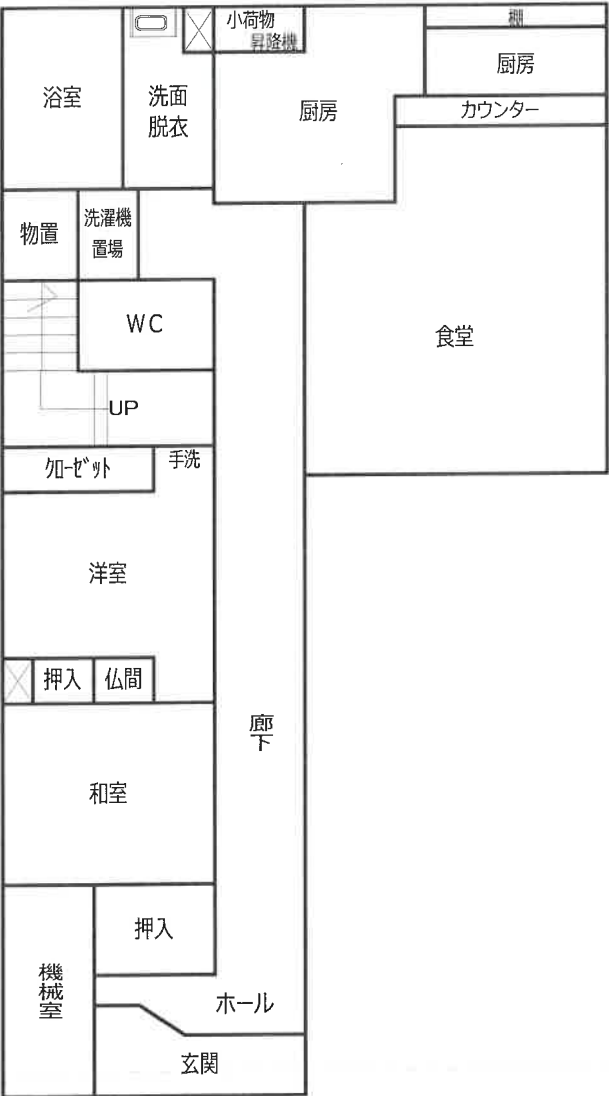
S=1/25,000

住宅地図写

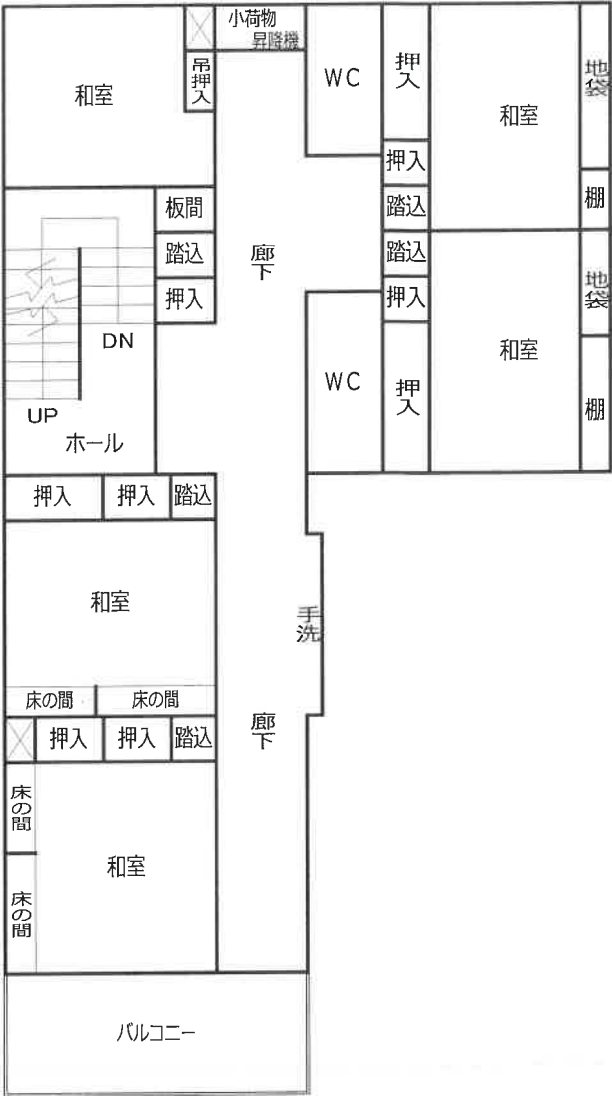


建物間取図

物件 6

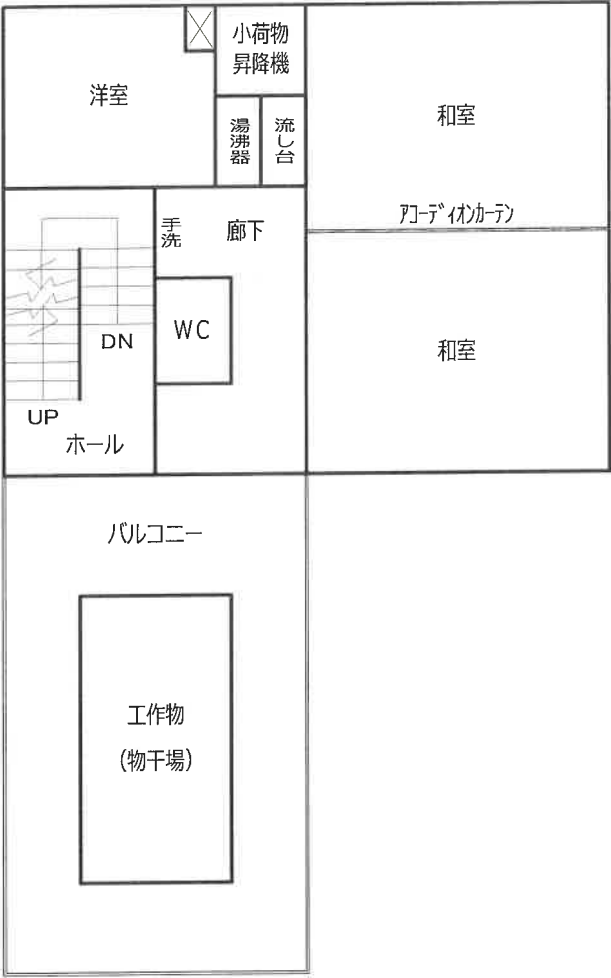


1 階

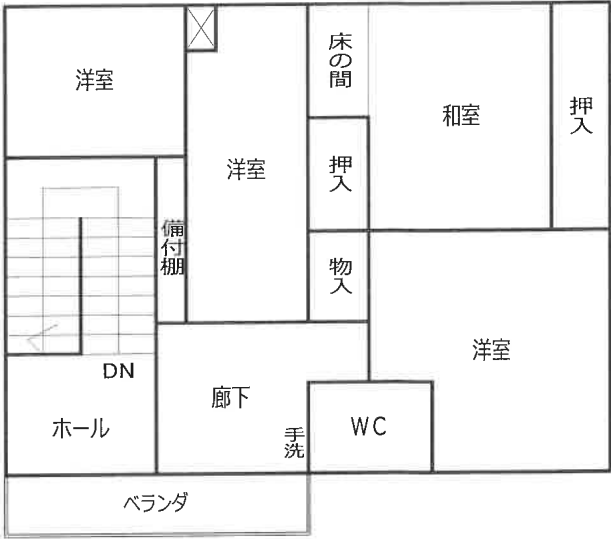


2 階

建物間取図
物件6



3階



4階