

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 12 月 24 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 22 日から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 24 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 福井市成和一丁目
 地 番 101番1
 地 目 宅地
 地 積 85.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 福井市成和一丁目 101番地1
 家屋 番号 101番1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 16.95平方メートル
 2階 54.46平方メートル
 3階 54.46平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 11 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】

A 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。

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 福井市成和一丁目
地 番 101番1
地 目 宅地
地 積 85.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 福井市成和一丁目 101番地1
家屋 番号 101番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 16.95平方メートル
2階 54.46平方メートル
3階 54.46平方メートル

所有者 B



令和7年（ケ）第 53号
令和7年 9月 3日受理
令和7年10月 2日提出

現況調査報告書

（物件1、2）

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 福井市成和一丁目
地 番 101番1
地 目 宅地
地 積 85.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 福井市成和一丁目 101番地1
家屋番号 101番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 16.95平方メートル
2階 54.46平方メートル
3階 54.46平方メートル

所有者 B

（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（福井市成和一丁目101番地1付近）			
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（B） 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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（A） 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	「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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ 債務者兼建物所有者B ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 2年 1月10日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 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
契約等当事者	貸主	☒ 所有者(A) ☐ その他の者()
	借主	☒ 占有者(B) ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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	
物件2建物の登記記録に、令和2年1月10日新築の記載があり、所有者Bの同月28日受付の所有権保存登記があるので、その頃に、Bは本土地の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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ A (所有者Bの妻)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 6年11月21日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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
契約等当事者	貸主	☒ 所有者(B) ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者(A) ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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	
Bの住民票には、住定日欄に令和6年11月21日転居の記載が、住所欄に本建物の住所とは異なる福井市内の住所の記載が、転入前欄に名古屋市内の住所の記載があり、その頃、Bの帰住する可能性がほとんどない状況になったと思われ、BからAに本建物の占有が移ったと考えられる。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

（その他の事項用）

そ の 他 の 事 項

土地（物件1）

- 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 本土地の南東角付近には、境界標と思われる金属鋳が存在する。
- 3 本土地の北西角付近及び南西角付近には、境界の目印に付けられたと思われる赤ペイントがそれぞれ存在する。
- 4 本土地の西側境界付近の北側部には、西側隣接の118番土地にコンクリート境界ブロックが存在する。
- 5 本土地の南側境界付近には、本土地に縁石が存在する。
- 6 本土地は、その北側及び東側がそれぞれ市道に接面している。

建物（物件2）

- 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、2階LDKの巾木に、飼犬の噛み痕等が見られる。

（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)

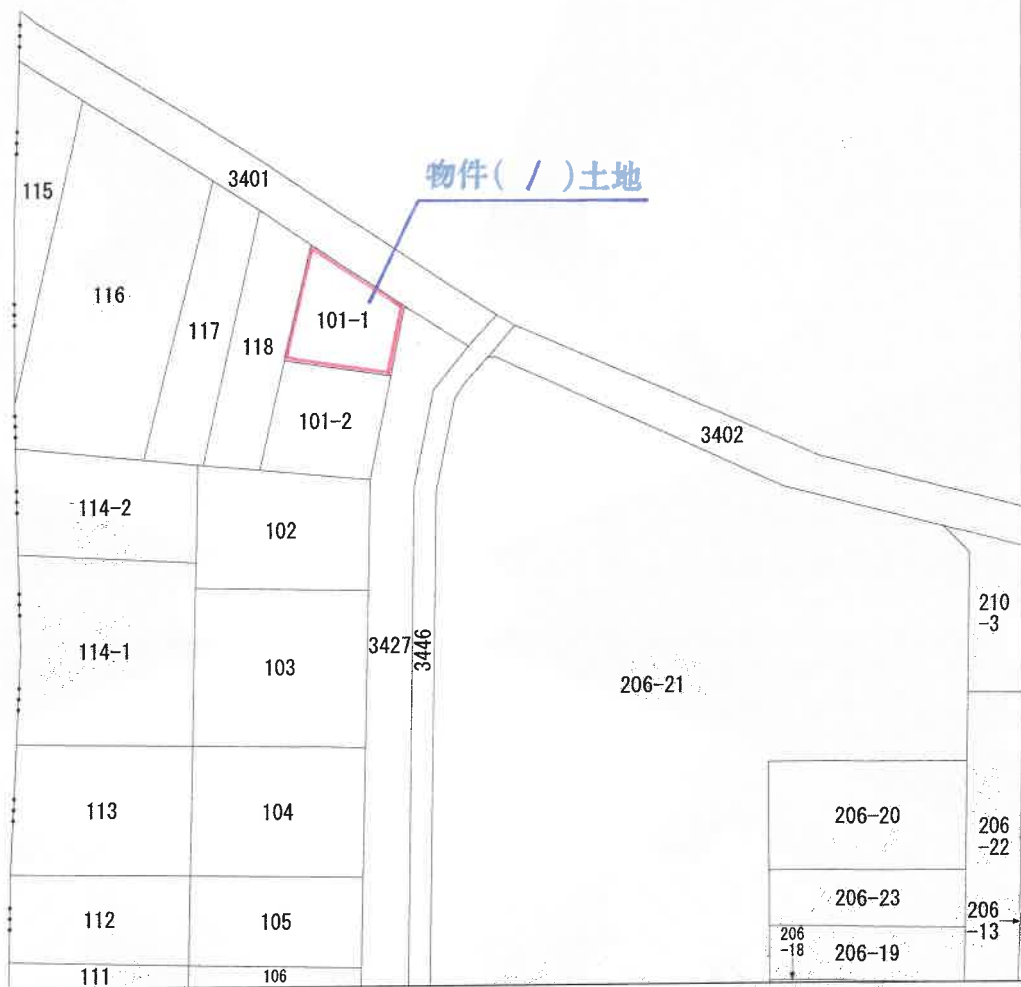
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (土地所有者兼 建物占有者)	1 私は、本件土地の所有者であり、本件建物の所有者Bの妻です。 2 Bは、10か月程前に駆け落ちして、本件建物を出ていきました。それ以降、一度も来たことはなく、帰住の可能性はありません。未だ離婚はしていません。 3 現在、本件物件に住んでいるのは3人で、私、私の母、私の子供です。 4 本件物件で、他人に貸している部分はありません。 5 元々、本件土地には私の実家が建っていたのですが、Bがそれを取り壊して建て直してくれました。本件建物は、私の実家になります。 6 私所有の本件土地の上に、B所有の本件建物を建てることについて、私とBは夫婦ですから、地代又は土地使用料の支払いに関して、特に取決めはせず、実際に金銭の授受はありませんでしたし、現在もありません。 7 Bが本件建物を出て行った後も、私達親子はそのまま本件建物に住んでいます。私とBの間で、家賃又は建物使用料の支払いに関して、特に取決めはありませんし、実際に金銭の授受はありません。 (令和7年9月5日に電話聴取) 8 本件建物は、IHコンロ及びエコキュートで、オール電化です。 9 本件建物に、破損はありません。傾きもありません。 10 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 11 本件建物に、雨漏りはありません。白アリ被害もありません。 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 本件建物を新築した直後から、室内で小型犬を飼っています。現在は、2匹で、2階のLDKで飼っています。 (令和7年9月25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

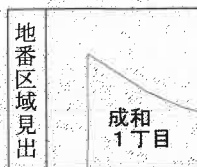
(調査経過用)

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 9月 4日 (木) 9:30 - 9:45	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 9月 4日 (木) 14:30 - 14:45	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 9月 5日 (金) 9:00 - 9:15	当庁	Aから電話聴取
令和7年 9月25日 (木) 13:15 - 14:40	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 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



(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	福井市成和一丁目				地番	101番1			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年7月1日			備付年月日(原図)		補事項				

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9月4日
福井地方法務局

登記官

請求番号: 3-22
(1/1)

(8 枚目)

A4判に縮小

公用

540710

地積測量図

地番 101-1
101-2

土地の所在 福井市成和1丁目101-2

前 101 後 101-1 新 101-2

平成54年3月9日登記

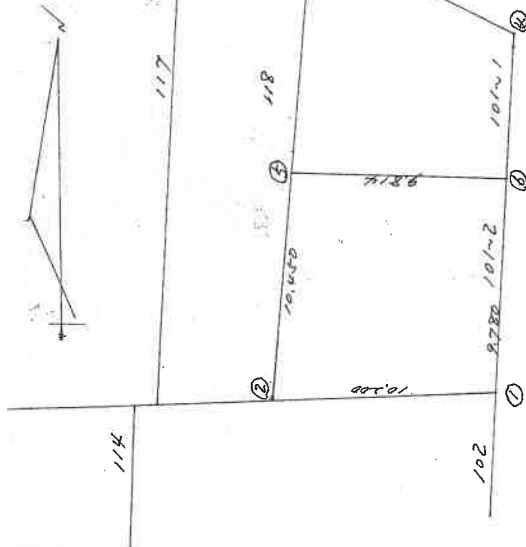
求積

101-2

順次	X	Y	X'(m)	Y'(m)	面積	積数
1	0	0	-0.891	-8.780	-10.671	0
2	10.161	-0.891	9.443	0	9.443	970.650
5	9.811	9.443	9.780	0.891	10.671	104.6921
6	0	9.780	0	-9.553	-9.553	0
積面積					201.7611	
面積					100.8805	

101-1

$106.44 - 100.8805 = 05.5595$



境界	境界線の種類
1	石杭
2	石杭
3	石杭
4	金属板
5	"
6	"

作製者

申請人

(昭和54年3月5日作成)

縮尺 1/250

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9月4日 福井地方法務局

登記官

令和7年9月4日

福井地方法務局

產品部

(10 枚目)

物件(2)建物

建 物 面 圖
各 階 平 面

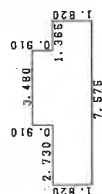
101番1

家屋番号

福井市成和一丁目101番地1

建物の所在

隨



求積表

3.480 × 0.910 =	3.166800
77.575 × 1.820 =	13.786500
合計	16.953300
床面積	16.95 [㎡]

2階・3階(各階同型)



求積表

6.210×0.910	$=$	5.651100
8.940×5.460	$=$	48.812400
合計		54.463500
床面積		54.46 ^{m²}

（調查報告書番号：20020011）

作者

年 1 月 17 日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

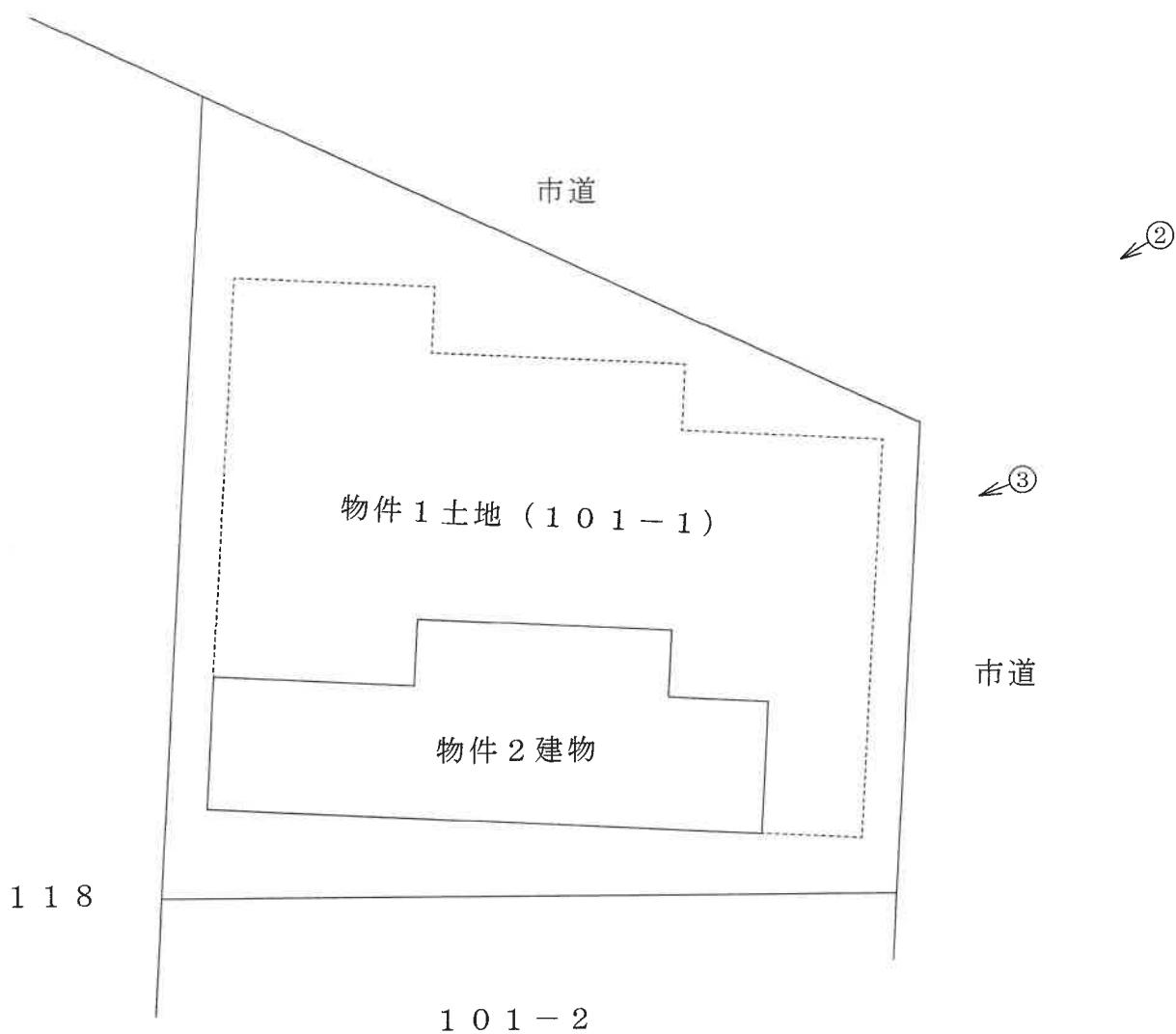
005

A4判に縮小

①

土地建物位置関係図

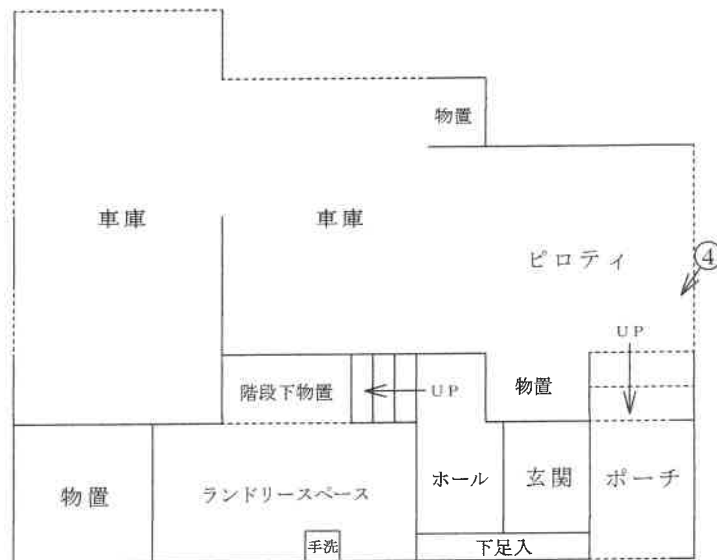
(写真撮影位置説明図)



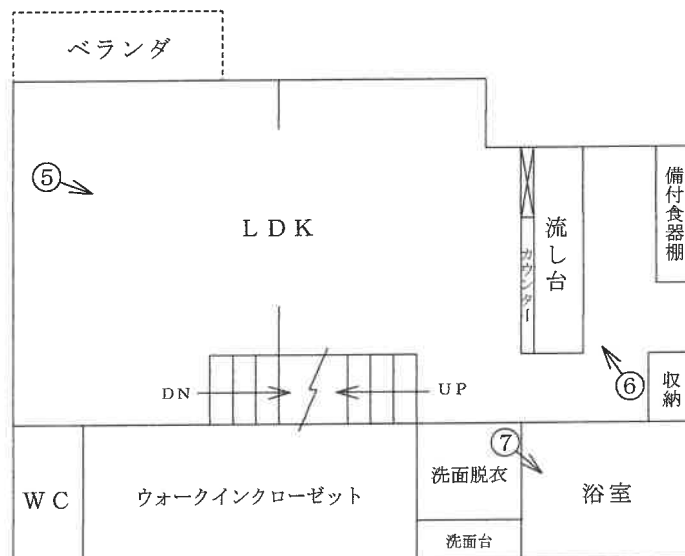
←○写真撮影位置・方向

建物間取図 (写真撮影位置説明図)

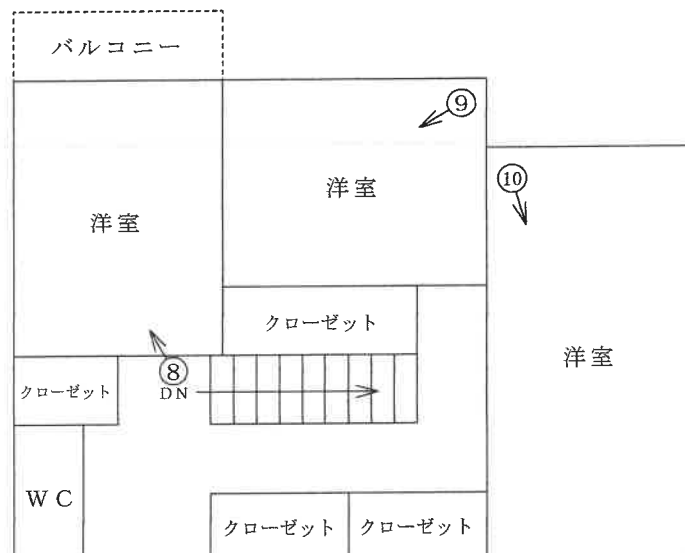
1 階



2 階



3 階



←○写真撮影位置・方向

(12 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



(13 枚目)

写真番号 3

物件2建物の外部（1階のピロティ）を撮影



写真番号 4

物件2建物の外部（ポーチ及び玄関）を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部（2階のLDK）を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部（2階LDKの流し台）を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部（2階の浴室）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部（3階の洋室）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 53 号
令和 7 年 9 月 25 日 現地調査
令和 7 年 10 月 28 日 評価

福井地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

池谷昌也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,350,000 円
物件2(建物)	金 7,980,000 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である。
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	福井市成和1丁目 101番1 宅地 85.55m ²	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市成和1丁目101番地1 101番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 1階 16.95m ² 2階 54.46m ² 3階 54.46m ² 合計 125.87m ²	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1, 2	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 東方 約 2.3 km 道路距離(概測)
付 近 の 状 況		一般住宅、マンションの見られる地域である。
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 準工業地域 60% 200% なし なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	85.55 m² 約 6.6 m 約 9.8 m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況		東側 約4m～6.2m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 北側 約4m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 高低差 東側 等高 北側 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。隣地は南側、西側は一般住宅である。
供給 処理 施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(詳細は福井市役所担当課にご確認ください。) なし あり(詳細は福井市役所担当課にご確認ください。)
特記事項		1. 福井県水害ハザード情報システム調査では過去の浸水実績範囲に入っている。 2. 一般住宅、マンションの見られる地域であり、過去の住宅地図(昭和52年)にて土壤汚染の可能性について調査したところ、土壤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できない場合をいう。供給処理施設の詳細は各担当課等にご確認下さい。

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） 令和2年1月10日 新築 経過年数 5 年 経済的残存耐用年数 20 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 合金メッキ鋼板ぶき カラー鉄板 ビニールクロス ビニールクロス フローリング 給水、電気、排水 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		普通
保 守 管 理 の 状 態		概ね経年相応であり普通
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. 物件1土地所有者によれば、本件建物はオール電化です。 2. 物件2建物内で犬2匹飼っている。 3. 飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていないものと思料する。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用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)

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	42,800	1.04	85.55	0.98	3,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井-26

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,100 & \text{円/㎡} & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 138 & = & 42,800 & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.05 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.30 行政的條件 1.01

イ 個別格差： 方位 1.02 角地 1.02
(相乗積)

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	120,000	125.87	0.73	11,030,000

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 5 年

経済的残存耐用年数 20 年

観察減価 10%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} / \\ & \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.1) = 0.73 \end{aligned}$$

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
1	3,730,000	0.10	敷地占有利益	370,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益(借用借権)と判定し、その割合を10%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	3,730,000	-370,000		1.0	0.7	1.00	2,350,000
2	11,030,000	370,000	—	1.0	0.7	1.00	7,980,000
一括価格 (合計)							10,330,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 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-26
所 在	福井市和田3丁目504番
住 居 表 示	
価 格	59,100 円/㎡
位 置	「福井」駅 約2.7km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	175 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道
接 面 街 路	北6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	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	一般住宅が多く見られる国道背後の住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- 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

位置図

物件1、2

福井-26

国土地理院 1:25000地形図
平成11年12月1日発行
平成12年5月1日発行

位置図

城東3丁目

N

東環状線

成東4その9

8

福井バイパス

城東4丁目

株式会社刊広社
福井市北住宅明細図
改訂第38版

the
Jungle
1000

The
Jungle
1000
専用立体駐車場

物件1、2

警察宿舎
6

ビブレ成和
209-1

成和1その3

(株)富士フロンテック
エンジニアリング
精工(株)

吉野家
8号線成和店

月極駐車場
P

資材置場

美容
アル

駐車場
P

駐車場
P

駐車場
P

駐車場
P

駐車場
P

車庫

606

607

607

608

(東)2-158

(東)2-154

(東)2-157

(東)2-160

(東)2-153

903

902

901

914

107

108

109

110

112

113

104

105

106

111

115

116

118

101-2

605-7

605-5

605-4

605-3

605-1

13

17

12

104

172

171

170

169

168

167

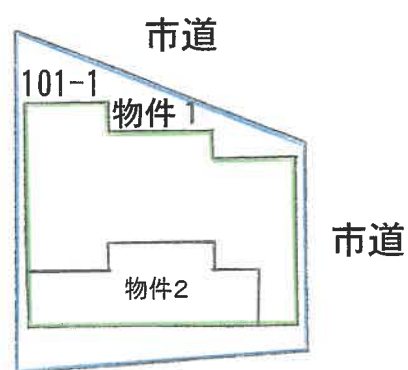
166

165

164

163

本物件見取図



境界は隣地立会によるものではありませんので、境界を保証するものではありません。

建物間取図 物件 2

