

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 8年 2月 5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 2月20日から 令和 8年 2月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 4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 3月25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 3月 5日から 令和 8年 3月 6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 8年 2月 5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 あわら市二面三丁目
地 番 204番
地 目 田
地 積 273平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 あわら市二面三丁目
地 番 210番
地 目 田
地 積 348平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年12月19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1、2】

有限会社関山観光、A及びBが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる（なお、有限会社関山観光及びAは賃借権を主張するが、対抗要件を有していない。）。

【物件番号1】

売却対象外建物（家屋番号205番、所有者B）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番205番）との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（地番209番）との境界が不明確である。

【物件番号1、2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 所 在 あわら市二面三丁目

地 番 204番

地 目 田

地 積 273平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 あわら市二面三丁目

地 番 210番

地 目 田

地 積 348平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和7年（ヌ）第17号
令和7年6月27日受理
令和7年9月11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 | あわらし二面三丁目 |
| | 地 番 | 204番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 273平方メートル |
| 2 | 所 在 | あわらし二面三丁目 |
| | 地 番 | 210番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 348平方メートル |

(土地用)

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(福井県あわら市二面三丁目209番地付近)	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 田(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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(有限会社関山観光、A) ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が敷地として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	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 本土地の登記記録の地目は、いずれも田である。 3 本土地の周囲境界付近には、物件2土地の北西角付近に境界標と思われる刻みが存在するものの、その他に境界標と思われるものは見当たらない。 4 本土地は、その南側に位置する205番土地、206番土地、207番土地及び208番土地と一体として、下記目的外建物の敷地に使用されている。 5 本土地の北側境界付近には、コンクリートブロック塀が存在する。 6 物件1土地と物件2土地の境界は判然としない。 7 物件1土地とその南側の205番土地との境界は判然としない。 8 物件2土地とその南側の209番土地との境界は、同境界付近の西部及び中部にはコンクリートブロック塀が存在するものの、東部には何も無く判然としない。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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)	
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(多占))

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	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
1、2	■ 全部	■敷 □駐 □田 □山 □他	H8・1・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	■関係人Aの陳述 ・契約書なし ・期間の定めなし ・賃料額は決まってい ない ・対価として労務の 提供有 ■「執行官の意見」 のとおり
	有限会社 関山観光	自 . . 至 . .	□敷 □保 円	■なし				
1、2	■ 全部	■敷 □駐 □田 □山 □他	H8・1・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	■関係人Aの陳述 ・契約書なし ・期間の定めなし ・賃料額は決まってい ない ・対価として労務の 提供有 ■「執行官の意見」 のとおり
	A	自 . . 至 . .	□敷 □保 円	■なし				
1、2	■ 全部	■敷 □駐 □田 □山 □他	H8・1・24	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	■関係人Aの陳述 ・契約書なし ・期間の定めなし ・無償 ・占有開始時の占有 者は亡C ■「執行官の意見」 のとおり
	B	自 . . 至 . .	□敷 □保 円	■なし				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	敷：敷地	駐：駐車場	田：田	山：山林	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：転賃借権	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			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件1、2関係)	
所 在	あわら市二面三丁目 205番地、204番地、206番地
家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☒ 205番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☒ 車庫 (■登記記録)
構 造	鉄骨造スレート・アルミニウム板葺5階建 (■登記記録)
床面積(概略)	1階 700.86平方メートル 2階 201.85平方メートル 3階 299.11平方メートル 4階 158.68平方メートル 5階 13.14平方メートル (■登記記録(現況は確認していない))
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成7年8月1日新築(■登記記録) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本建物の登記記録に、所有者Cの平成7年9月6日付け所有権保存登記があり、Cが建築者と思われる。 2 本建物の車庫の北側部分が物件1土地の上に存在している。 3 本建物の車庫の北側部分は、有限会社関山観光が、同社所有のマイクロバス等を置いて、車庫として使用し、占有している。 4 有限会社関山観光の上記占有権原は、期間の定めがない使用貸借である。敷金はない。

(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 (占有者代表者 兼占有者)	1 私は、有限会社関山観光の代表者です。 2 私と有限会社関山観光は、共同で、本件土地を所有者株式会社芦原グランドホテル隆泉荘から有償で借りています。現在、同社の代表者は、私の次男です。本件土地を借りた時期は、株式会社芦原グランドホテル隆泉荘が本件土地を購入したときです。 3 本件土地の境界について、隣接土地所有者との間で、争いはありません。 4 上記2の貸借について、身内なので、地代の額は決まっておらず、実際にお金の支払いはありません。しかし、対価として、私と有限会社関山観光は、株式会社芦原グランドホテル隆泉荘の仕事を、例えば、客の送迎や、客室等から出る廃棄物（具体的には、取り外した古いエアコン、建具、椅子、ゴミなど）の解体廃棄、冬であれば除雪といった労務を提供しています。ゴミ袋は株式会社芦原グランドホテル隆泉荘が支給してくれますが、それ以外は有限会社関山観光が負担しています。支払うべき地代と、貰うべき請負代金を、相殺している形です。提供している労務の価値を証する書類等はなく、提示することはできません。 5 本件土地の南側に位置する205番土地、206番土地、207番土地及び208番土地は、いずれも私の所有であり、物件1土地、205番土地及び206番土地に跨って建っている目的外建物は、私の長男Bの所有です。Bは、本件土地を株式会社芦原グランドホテル隆泉荘から無償で借りており、期間の定めはありません。敷金はありません。 6 目的外建物は、元は私の母Cの所有でしたが、Cが亡くなり、Bが相続しました。目的外建物は、新築後、増改築したことはありません。 7 目的外建物の車庫の北側部分が物件1土地の上に存在しています。そこには、有限会社関山観光が同社所有のマイクロバス等を置いています。同社は、目的外建物の車庫をBから無償で借りており、期間の定めはありません。敷金はありません。 8 目的外建物の車庫以外の部分は、株式会社ホテルゆらくがBから無償で借りており、期間の定めはありません。敷金はありません。そこには、私と家族が住んでいます。その辺の関係は、身内なので、地代や家賃の支払いは一切ありません。 9 廃棄物の解体は、主に、目的外建物の車庫の南側部分で行っていますが、土壌汚染になるような薬剤は使用していません。 10 本件土地に、埋設物はありません。 11 本件土地に碎石等を置いているのは、私個人です。 (令和7年7月14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

（執行官の意見用）

執行官の意見

占有状況について

- 1 物件1土地には、目的外建物の車庫の北側部分が存在する。
- 2 有限会社関山観光が同社所有のマイクロバス等を目的外建物の車庫の北側部分（物件1土地の上）に置いている。
- 3 物件2土地の北側境界付近に存在するコンクリートブロック塀の南側壁面には、「あわらグランドホテル第2駐車場」の表示があるが、同土地には、Aが碎石等を置いており、ホテル関係での駐車場に使用しているとは思われない。
- 4 本件土地は、その南側に位置する205番土地、206番土地、207番土地及び208番土地と一体として、目的外建物の敷地に使用されていると考えられる。

占有権原について

- 1 本件土地を共同占有していると述べる有限会社関山観光及びAは、有償使用（賃貸借）を主張する。
- 2 本件土地を所有する株式会社芦原グランドホテル隆泉荘の代表者は、Aの次男である。
- 3 本件土地を占有する有限会社関山観光の代表者は、Aである。
- 4 目的外建物の元所有者CはAの亡母であり、現在の所有者BはAの長男である。
- 5 有限会社関山観光及びAは、本件土地の占有に関して、貸主である所有者株式会社芦原グランドホテル隆泉荘との間で、実際にお金の支払いはないが、対価の提供があると述べる。
- 6 有限会社関山観光及びAは、本件土地の占有の対価として、株式会社芦原グランドホテル隆泉荘の仕事を、例えば、客の送迎や、客室等から出る廃棄物（具体的には、取り外した古いエアコン、建具、椅子、ゴミなど）の解体廃棄、冬であれば除雪を行っており、支払うべき地代と貰うべき請負金を相殺している形である旨述べる。
- 7 Aは、目的外建物の車庫の占有に関して、貸主は所有者B、借主は有限会社関山観光であり、無償での貸借と述べる。
- 8 Aは、目的外建物の車庫以外の占有に関して、貸主は所有者B、借主は株式会社ホテルゆらくであり、無償での貸借と述べる。同所には、Aとその家族が住んでいるところ、その辺の関係は、身内のため、地代や家賃の支払いは一切ないと述べる。
- 9 無通知で令和7年7月1日現況調査に行った時、Aは本件土地で作業を行っていた。
- 10 本件土地の所有者である株式会社芦原グランドホテル隆泉荘に事前通知した令和7年7月14日に現況調査に行った時、所有者に代わって、占有者として立ち会った者はAである。
- 11 本件土地の所有者である株式会社芦原グランドホテル隆泉荘に宛てた照会書に対して、回答書を作成して提出した者はAである。
- 12 目的外建物の所有者であるBに宛てた照会書に対して、回答書を作成して提出した者はAである。
- 13 以上によれば、有限会社関山観光及びAが本件土地に対する占有の対価として提供しているという労務について、実際に提供されていること及び対価に相当する価値のものであることを証する資料等はなく、また、A、Aの身内及びそれらの者が代表者である会社の間においては、他の貸借が無償であるため、その占有権原は、いずれも、賃貸借ではなく、使用貸借と判断せざるを得ないと考えられる。

占有範囲について

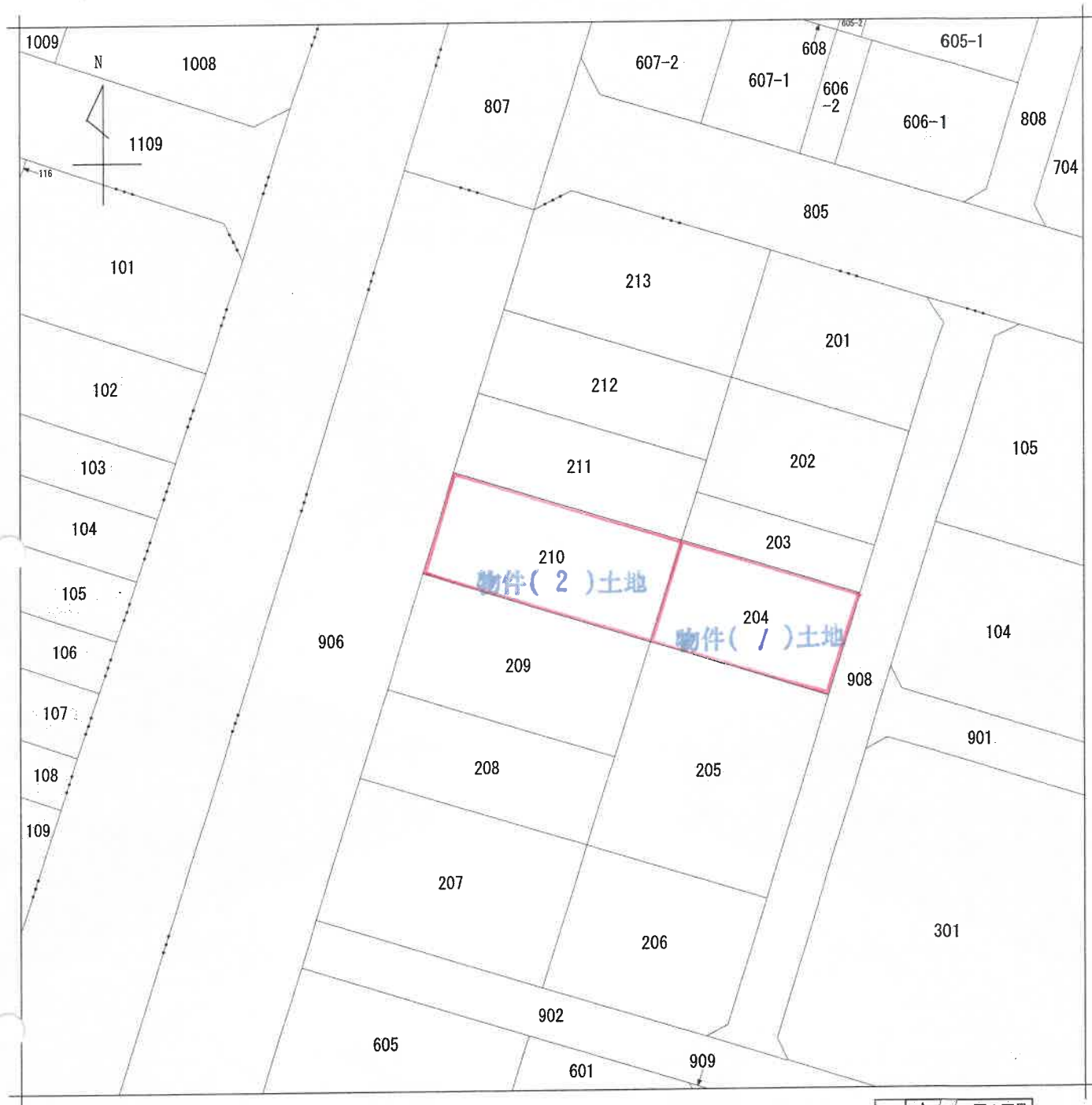
- 1 有限会社関山観光、A及びBがそれぞれ排他的に占有している部分はなく、それぞれの占有範囲を区別して特定することは困難である。
- 2 上記3者が本件土地全部を共同占有していると判断するのが相当と考えられる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 6月27日(金) 13:45-14:00	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図の閲覧及び交付請求等
令和7年 7月 1日(火) 9:10-9:20	福井地方法務局	公簿、建物図面等の閲覧及び交付請求等
令和7年 7月 1日(火) 16:10-16:20	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 7月 4日(金)	当庁	債務者に照会書を郵送
令和7年 7月14日(月) 9:55-11:40	物件所在地	評価人と同行 立入調査・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 8月 5日(火)	当庁	Bに照会書を郵送
令和7年 8月22日(金) 10:00-10:05	合同経営会計事務所 坂井支所	債務者の決算報告書(一部分)のコピーを取得
(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	あわら市二面三丁目			地番	210番		
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51年2月1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6月27日
福井地方法務局

登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(8-1枚目)

A4判に縮小

公用

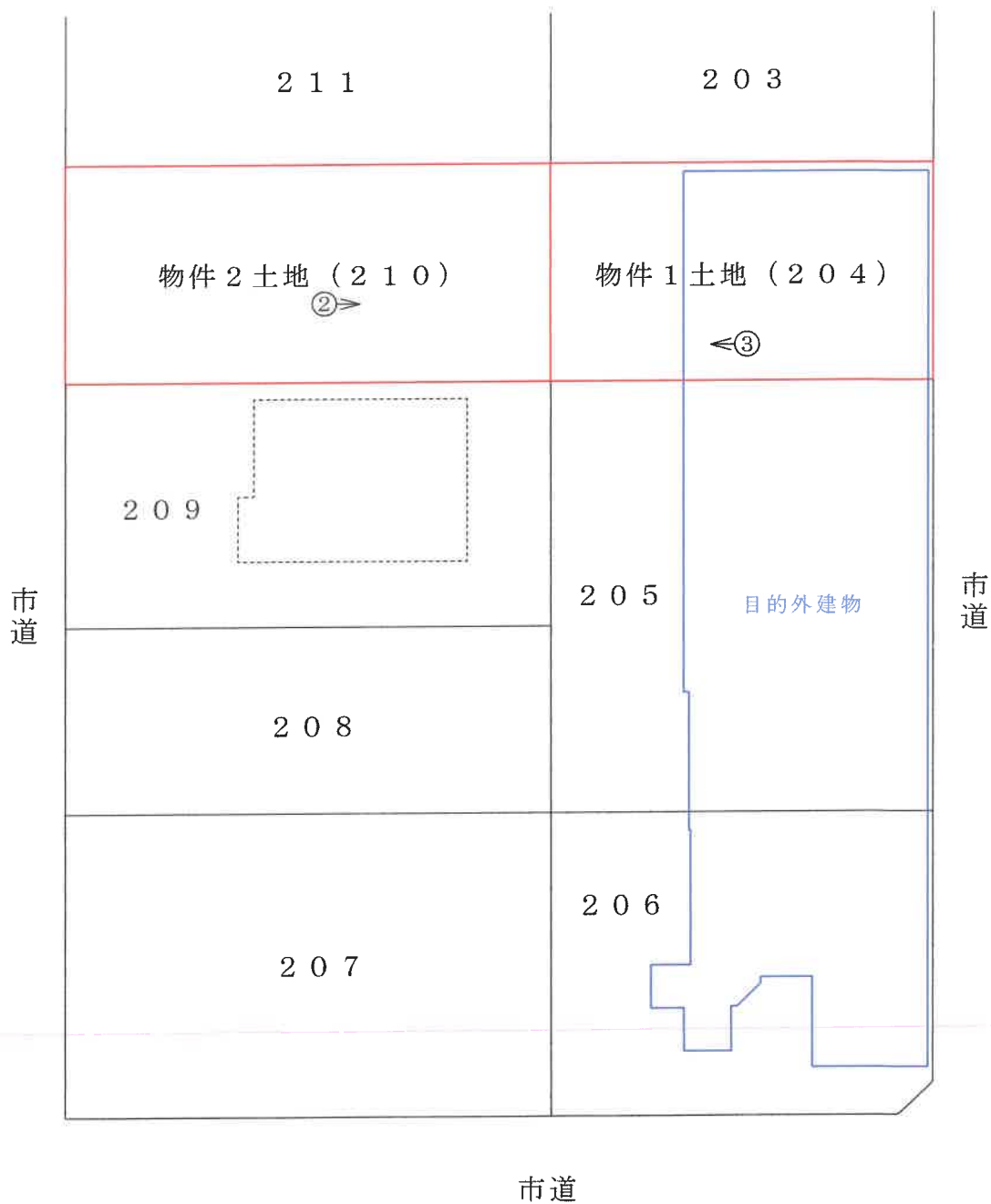


土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

④

①➡



←○写真撮影位置・方向

(8-2 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



写真番号 4

本件競売物件の全景を撮影



令和 7 年 (ヌ) 第 17 号
令和 7 年 7 月 14 日 現地調査
令和 7 年 9 月 29 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

物件1、2

評 価 人 不動産鑑定士

島田 嘉紀

印

第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
一括 価格	1、2	4,300,000 円
内訳 価格	1	1,890,000 円
	2	2,410,000 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合計価格である。
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。

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、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、ほぼ登記記録の記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記 記 録 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	あわらし市二面三丁目 204番 田 273m ²	地目は宅地となっている
2	所 在 地 番 地 目 地 積	あわらし市二面三丁目 210番 田 348m ²	地目は宅地となっている
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 対象土地の概況及び利用状況等

物 件 番 号		1、2一体画地	
位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道 三国芦原線 「あわら湯のまち」駅 北東方 約700m（道路距離）	
付 近 の 状 況		対象地域は、あわら市旧芦原町市街地東部に位置し、幹線市道沿いに 医院、一般住宅等がみられる地域である。	
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・準防火地域 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	621 m ² 約12.3m 約50m 長方形	
接 面 道 路		西側 約16m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当） 東側 約6m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当） 高低差 西側、東側市道とも概ね等高	
土地の利用状況 及び隣地の状況		南側目的外土地と一体で所有者以外の者が使用貸借により目的外建物 （鉄骨造スレート・アルミニウム板葺5階建 居宅・倉庫・車庫）の敷地 （駐車場や通路、資材置場等含む）として使用し占有している。隣接不動 産の状況は北側は戸建住宅の敷地及び空地、南側は前述の目的外建 物及び戸建住宅（元寮）の敷地となっている。	
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 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり	
特 記 事 項		・登記地目は田であるが現況は宅地となっている。 ・占有者、占有権原（使用貸借と判断）の詳細については現況調査報告書 参照。 ・地上の目的外建物は、所在：あわら市二面三丁目205番地、204番地、 206番地、家屋番号：205番、種類：居宅・倉庫・車庫、構造：鉄骨造スレ ート・アルミニウム板葺5階建、床面積：1階700.86㎡、2階201.85㎡、3階 299.11㎡、4階158.68㎡、5階13.14㎡、平成7年8月1日新築（何れも登記 記録の記載による）であり、当該建物1階の北側部分が本件土地上に所 在している（後添本物件見取図参照）。 ・一体利用により物件1、2土地相互間の境界及び物件1土地と南側隣接地 （205番）の境界は現況判然とせず、物件2土地と南側隣接地（209番）の 境界も東側部分につき現況判然としない。 ・土壌汚染の可能性は低いと思われる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

物件1、2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	20,600	0.90	273	0.92	4,660,000
2			348		5,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

福井県地価調査 あわら(県)5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{福井県地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 118 & \div & 20,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.02
(相乗積) 環境条件 1.10 行政的条件 1.05

イ 個別格差（相乗積、一体画地につき査定）

奥行通減 0.95 奥行長大 0.95 二方路地 1.02 地積大 0.98

ウ 地積：登記記録面積を採用

エ 建付減価補正率：地上建物の存在による減価率8%と評価

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、敷地利用権等価格を控除し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	4,660,000	0.10	使用借権	470,000
2	5,940,000	0.10	使用借権	590,000

② 評価額の判定

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価額 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 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÷キ
1	4,660,000	-470,000		0.75	0.60	1.00	1,890,000
2	5,940,000	-590,000		0.75	0.60	1.00	2,410,000
一括価格 (合計)							4,300,000

ウ 占有減価額： 必要なし

エ 市場性修正率： 使用貸借により目的外建物が存することによる市場性の減退等を考慮

オ 競売市場修正率： 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

福井県地価調査価格

あわら(県)5-2

所 在 ・ 地 番

あわら市舟津3丁目16番外

価 格

24,600 円/㎡

位 置 ・ 交 通

「あわら湯のまち」駅 約580m

価 格 時 点

令和7年7月1日

地 積

468㎡

供給処理施設

上水道・下水道

接 面 街 路

西11m舗装県道に接面

用 途 指 定 等

非線引都市計画区域

商業地域

建ぺい率 80%

容積率 400%

地 域 の 概 要

事務所、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

① 位置図

② 本物件見取図

※ 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

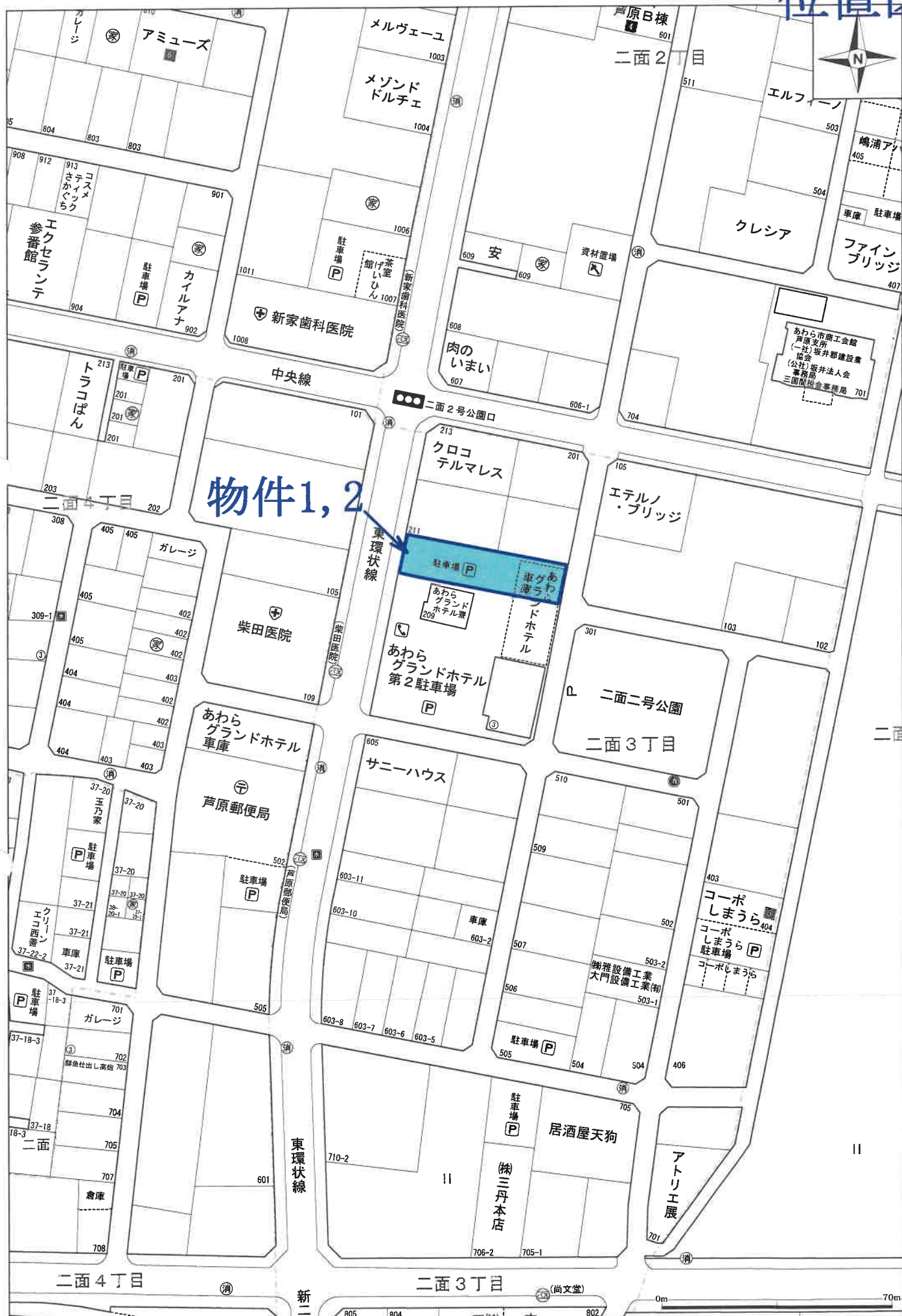
位置図



基準地 あわら(県)5-2

物件1, 2

位置図



本物件見取図

