

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。	



813

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, 2	3,350,000 2,680,000	一括	670,000	18,596	0
1	800,000				
2	2,550,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 福井市羽坂町48字下山
地 番 6番11
地 目 宅地
地 積 166.93平方メートル

共有者 B 持分10分の1
共有者 A 持分10分の9

2 所 在 福井市羽坂町48字下山 6番地11
家屋 番号 6番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 53.01平方メートル
2階 47.71平方メートル

共有者 B 持分10分の1
共有者 A 持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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】

本件共有者らが占有している。

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 福井市羽坂町48字下山

地 番 6番11

地 目 宅地

地 積 166.93平方メートル

共有者 B 持分10分の1

共有者 A 持分10分の9

2 所 在 福井市羽坂町48字下山 6番地11

家屋 番号 6番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 53.01平方メートル

2階 47.71平方メートル

共有者 B 持分10分の1

共有者 A 持分10分の9



令和7年（ケ）第 67号
令和7年11月13日受理
令和7年12月 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 福井市羽坂町48字下山
 地 番 6番11
 地 目 宅地
 地 積 166.93平方メートル
 共有者 A 持分10分の9
 共有者 B 持分10分の1

- 2 所 在 福井市羽坂町48字下山 6番地11
 家屋番号 6番11
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床面積 1階 53.01平方メートル
 2階 47.71平方メートル
 共有者 A 持分10分の9
 共有者 B 持分10分の1

(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(福井市羽坂町第48号6番地11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	☒ 土地共有者(A、B) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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	☒ 建物共有者(A、B) ☐ 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	「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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■A	■B
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ □居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ □居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■共有者 (A、B)) □文書 (□)	■陳述 (■共有者 (A、B)) □文書 (□)
占有権原		■使用借 (B持分) ■所有 (A持分)	■使用借 (A持分) ■所有 (B持分)
占有開始時期		平成14年 1月10日頃	平成14年 1月10日頃
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	平成 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	■共有者B (B持分)	■共有者A (A持分)
契約等当事者	借主	■占有者A (B持分)	■占有者B (A持分)
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎月末日限り翌月分を支払う) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □ある ☐ □敷金 □保証金 □金 円	□ない □ある ☐ □敷金 □保証金 □金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
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	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
		本土の登記記録に、A及びBが共有者の平成14年1月10日売買を原因とする所有権移転登記があり、その頃に占有を開始したと思われる。	本土の登記記録に、A及びBが共有者の平成14年1月10日売買を原因とする所有権移転登記があり、その頃に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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■A	■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■共有者 (A、B)) ☐ 文書 (☐)	■陳述 (■共有者 (A、B)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		■使用借 (B持分) ■所有 (A持分)	■使用借 (A持分) ■所有 (B持分)
占有開始時期		平成14年 7月 5日頃	平成14年 7月 5日頃
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■共有者B (B持分)	■共有者A (A持分)
契約等当事者	借主	■占有者A (B持分)	■占有者B (A持分)
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎月末日限り翌月分を支払う) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		本建物の登記記録に、平成14年7月5日新築の記載と、A及びBが共有者の所有権保存登記があり、上記新築の頃に占有を開始したと思われる。	本建物の登記記録に、平成14年7月5日新築の記載と、A及びBが共有者の所有権保存登記があり、上記新築の頃に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

(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 本土地の南西角付近には、境界標と思われる金属板が存在する。その他に、境界標と思われるものは見当たらない。
- 3 本土地の南側部分約22平方メートル（以下、「南側部分」という。）に、カーポート（工作物）が存在する。南側部分は、市道に接面しており、市道と等高である。
- 4 南側部分の西側境界付近のコンクリート擁壁は、本土地に存在すると思われる。
- 5 南側部分の東側境界付近のコンクリート擁壁は、本土地の東側に隣接する6番10土地（以下、「東側隣接地」という。）に存在すると思われる。
- 6 南側部分を除く本土地（以下、「北側部分」という。）に、物件2建物が存在する。北側部分は、南側部分と高低差があり、南側部分より約1.5メートル高い。
- 7 北側部分の西側境界付近のコンクリート境界ブロックは、本土地に存在すると思われる。
- 8 北側部分の東側境界付近のコンクリート境界ブロックは、東側隣接地に存在すると思われる。
- 9 北側部分は、その北側に隣接する6番16土地及び6番17土地（以下、これらを「北側隣接地」という。）と高低差があり、北側隣接地より約0.8メートル低い。
- 10 北側部分の北側境界付近の石垣及びコンクリートブロック塀は、北側隣接地に存在すると思われる。

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、経年相応の老朽化が見られる。
- 3 本建物は、2階南側の洋室の天井クロスに、大屋根の鳩飼から浸入した雨水が原因で生じたと思われるシミ及び浮きが存在する。

(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 (債務者兼共有者)	1 本件土地及び本件建物は、いずれも、私が持分10分の9を有し、妻Bが持分10分の1を有しています。 2 本件物件には私、B、息子の計3人で住んでいます。他人に貸している部分はありません。自己使用しています。 3 私とBの間で、互いの持分を使用することについて、何ら取決めはありませんし、実際に金銭の授受もありません。無償です。 (令和7年11月14日に口頭聴取) 4 カーポート(工作物)は、平成14年か、平成15年に設置しました。 5 本件建物の給湯及び調理は、プロパンガスを使用しています。太陽光システムや床暖房はありません。 6 本件建物は、平成16年か、平成17年に、雪で1階北側の屋根が壊れ、保険で、同部分を修繕し、大屋根に雪止めのアングルを取り付けました。 7 現在、本件物件に破損はありません。傾きもありません。 8 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 9 現在、本件建物に雨漏りはありませんが、今から10年くらい前に、2階南側の洋室の天井に、雨水が浸入しました。大屋根にある鳩飼から入ったと思われます。私が自分で浸入口と思われる部分にコーキングしました。 10 本件建物に白アリの被害はありません。 11 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。 12 2011年から本件建物で猫を飼っており、あちこちに爪痕があります。 13 一昨年及び昨年と、本件建物の階段付近で動物臭がありました。何かの動物が侵入していたと思われますが、その浸入口は分かりません。 14 本件土地には、カーポートが存在する場所に、廃止した浄化槽が埋まっています。 15 近くに山があり、本件物件の周囲で猿を時々見かけます。今夏は、熊も付近で目撃されています。 (令和7年12月3日に口頭聴取)
■ B (共有者)	1 夫Aが述べたとおりです。 2 本件土地の東側境界付近に存在するコンクリート擁壁及びコンクリート境界ブロックは、私達が本件土地を購入する時点で既に設置されていたので、東側隣接地の所有者が同土地に設置したと思います。現在、コンクリート境界ブロックの上に置かれているコンクリートブロック数個も、東側隣接地の所有者が置いたものです。 (令和7年12月3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11月14日(金) 9:00-9:15	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11月14日(金) 14:00-14:20	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12月3日(水) 13:50-15:30	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() : - :		
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。



A 羽坂町 11 字
B 羽坂町 14 字

請求部	所在	福井市羽坂町 48 字下山				地番	6番11			
出力縮	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	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11月14日
福井地方法務局

請求番号：2-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

A4判に縮小

公用

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11月14日 福井地方法務局

令和7年11月14日

福井地方法務局

登記官

(9枚目)

請求番号: 2-2

登記年月日：平成13年12月20日

558973

地積測量図

平成 壹拾年 貳月 貳〇日 登記

物件()土地

縮尺 1/250

田
 田
 田

平成13年12月12日作製

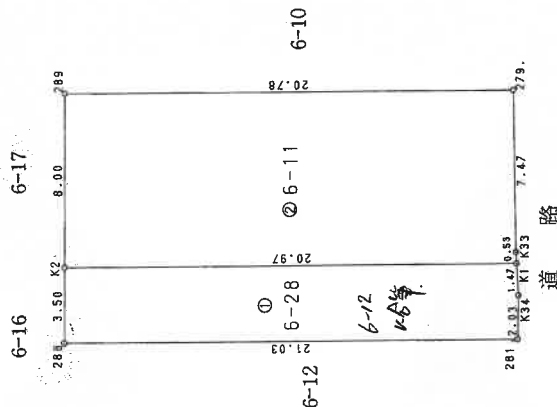
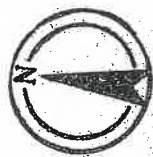
製作

A4判に縮小

求積表

地番	② 6-11	Y_n	Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$	$(Y_{n-1} - Y_n)^2$
NO.	X_n	42,005	-9.132	-266,508,088	
289	29,184	34,017	-6,832	-196,399,004	
K2	28,747	36,173	1,633	13,142,547	
K1	7,809	35,700	7,976	62,763,144	
K33	7,869	43,149	6,305	53,125,930	
279.	8,426			-333,876,171	
			合計	166,939,065	166.93

地番	① 6-28	
公簿	合計面積	殘地
240,5449495	166,9380855	73,6088640
	地積	73.80 m ²



境界標の種類

279, 281, 289, K33, K34	紙
288	木杭
K1	金屬桁
K2	合成樹脂杭

登記年月日：平成14年7月12日

公用

令和7年11月14日 福井地方方法務局

登記官

(10枚組)

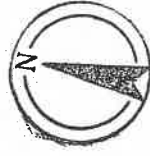
072377

各階平面図

建物図面

家屋番号 6番11

建物の所在 福井市羽坂町48字下山6番地11



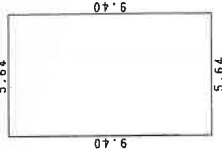
1階

求積表

$5.64 \times 9.40 = 53.0160$

床面積

53.01 m²



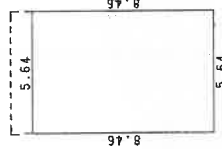
2階

求積表

$5.64 \times 8.46 = 47.7144$

床面積

47.71 m²



6-5

6-16

6-17

1.1m

1.2m

1.2m

6-10

6-11

6-12

14字27-12

道路

平成14年7月12日登記

A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

年7月5日作製

土会用紙

請求番号：2-3

土地建物位置関係図

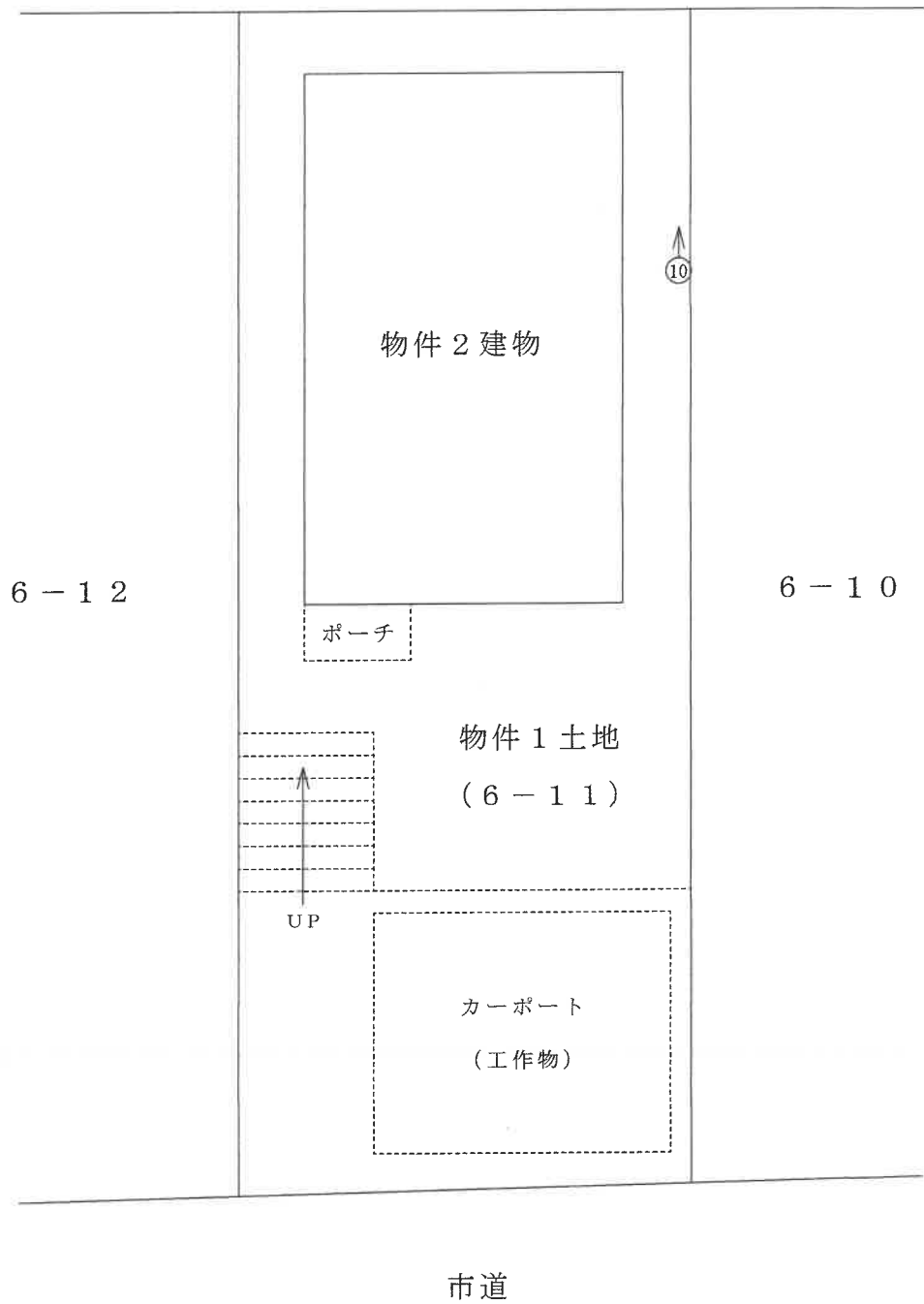
(写真撮影位置説明図)



6-16

6-17

②

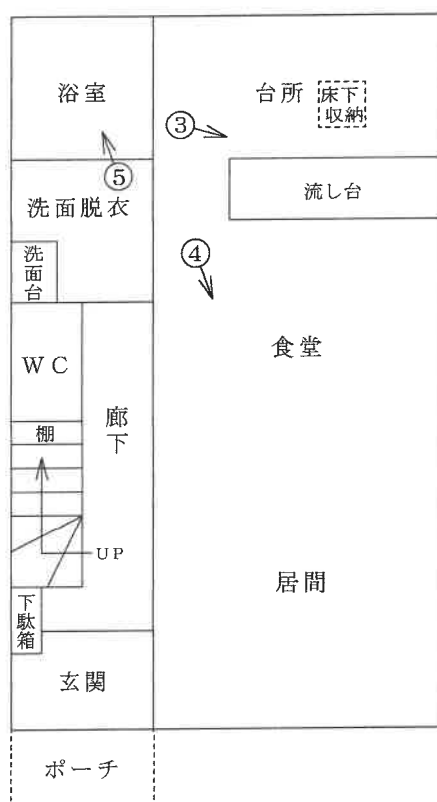


←○写真撮影位置・方向

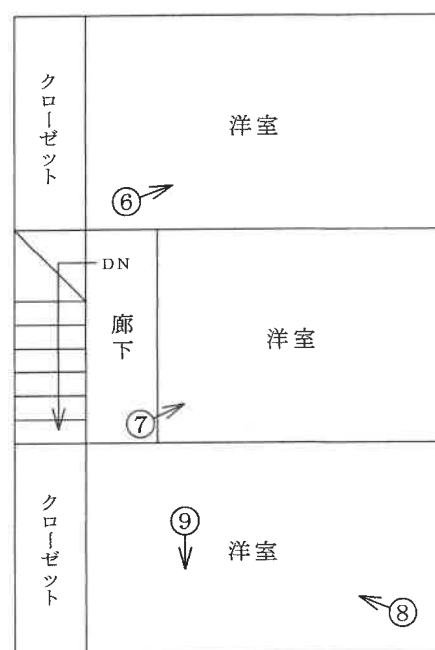
建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

1 階



2 階



←○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



写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 3

物件2 建物の内部（1階の台所）を撮影



写真番号 4

物件2 建物の内部（1階の食堂及び居間）を撮影



（ 14 枚目）

写真番号 5

物件2建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部（2階北側の洋室）を撮影



（ 15 枚目）

写真番号 7

物件2建物の内部（2階中央の洋室）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（2階南側の洋室）を撮影

浸入した雨水が原因で生じたと思われるシミ及び浮き



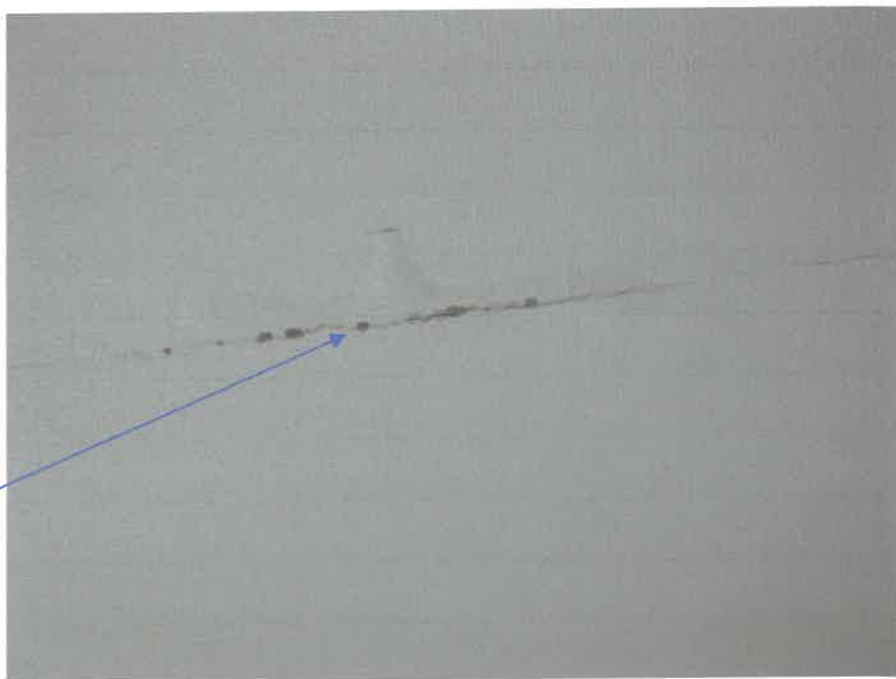
外れている扉

凹みキズ

写真番号 9

物件2建物の内部（2階南側の洋室の天井）を撮影

浸入した雨水が原因で生じたと思われるシミ及び浮き



写真番号 10

物件1土地と北側隣接地（6番17土地）の高低差を撮影

物件1土地



六番一七土地

六番一〇土地

令和 7 年（ケ）第 67 号
令和 7 年 12 月 3 日 現地調査
令和 7 年 12 月 12 日 評価

福井地方裁判所 御中

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 3,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 800,000 円
物件2(建物)	金 2,550,000 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	福井市羽坂町48字下山 6番11 宅地 166.93㎡	左記に同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市羽坂町48字下山 6番地11 6番11 居宅 木造瓦葺2階建 1階 53.01㎡ 2階 47.71㎡ 合計 100.72㎡	同上
番 号	特 記 事 項		
1, 2	本件土地南側部分に工作物(カーポート)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1)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅より 西方 約 8.2 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は福井市西部郊外に位置し、山裾に中規模一般住宅が 建ち並ぶ小規模分譲住宅地域(ニュータウンめじろ台)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 調 整 区 域 60% 200% 指定なし 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	166.93 m² 約 8.0 m 約 20.9 m 長方形
接 面 道 路 の 状 況		南側 約6m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 高低差 ほぼ等高(下記特記事項1参照)
土地の利用状況等		物件2建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側及び西側が一般住宅、北側が住宅兼事務所、南側が道路である。
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 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり
特 記 事 項		1. 本件土地は市街化調整区域に存する。福井市都市計画課によれば、「福井市長から許可を受けなければその土地を使用することができない可能性があるため、事前に当該都市計画課と協議する必要がある」とのことである。 2. 本件土地の南側部分に工作物(カーポート、約22m²)が平成14、15年頃付加設置されている。 3. 本件土地のうち工作物(カーポート)が設置されている南側部分は接面道路とほぼ等高であるが、物件2建物が存在する北側部分は約1.5m高くなっている。また、北側部分は北側隣接地より約0.8m低い。

特 記 事 項	4. 債務者兼共有者によれば、工作物(カーポート)の下あたりに廃止した浄化槽が埋まっている、とのことである。 5. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の航空写真(昭和37年)から、以前は山林であったものと推定される。その後宅地化され、一般住宅の敷地として利用されてきたと認められ、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。ただし、過去の住宅地図(昭和56年、昭和62年)及び航空写真(昭和50年、昭和60年)によると、周辺には繊維関連の工場が存しており、当該工場が土壌に与える影響については不明である。
---------	--

※ 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14年7月5日	新 築
			経 過 年 数	23 年	
			経 済 的 残 存 耐 用 年 数	7 年	
仕 様	構	造	木造		
	屋	根	瓦葺		
	外	壁	サイディングボード等		
	内	装	ビニールクロス等		
	天	井	ビニールクロス等		
		床	フローリング等		
	設	備	給水、電気、排水		
	そ	の	他	特になし	
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	居 宅	
			間 取 り	間取図のとおり	
品 等			やや劣る		
保 守 管 理 の 状 態			2階南側洋室天井に雨漏り跡と思料される染み、以前飼っていた猫の爪痕が見られるが、概ね経年相応である		
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。		

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	11,400	1.04	166.93	0.90	1,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井ー35

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,100 \text{ 円/㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 103 & = & 11,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.01

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 0.98
 (相乗積) 環境条件 1.05 行政的条件 1.00
 その他条件 1.00

イ 個別格差(相乗積)： 方位 1.04

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、工作物(カーポート)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	145,000	100.72	0.26	3,800,000

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。

主である建物

経過年数 23 年

経済的残存耐用年数 7 年

観察減価 5%

残価率 5%

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.05) = 0.26$$

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	1,780,000	0.25	法定地上権	450,000

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25%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	1,780,000	-450,000		1.0	0.6	1.00	800,000
2	3,800,000	450,000	1.0	1.0	0.6	1.00	2,550,000
一括価格 (合計)							3,350,000

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	福井ー35
所在	福井市本堂町89字岩ヶ谷6番238
価格	12,100 円/㎡
位置	「福井」駅 約10km
価格時点	令和7年1月1日
地積	203㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	西6m舗装市道に接面
用途指定等	都市計画区域、市街化調整区域 指定なし
	建蔽率 60%
	容積率 200%
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

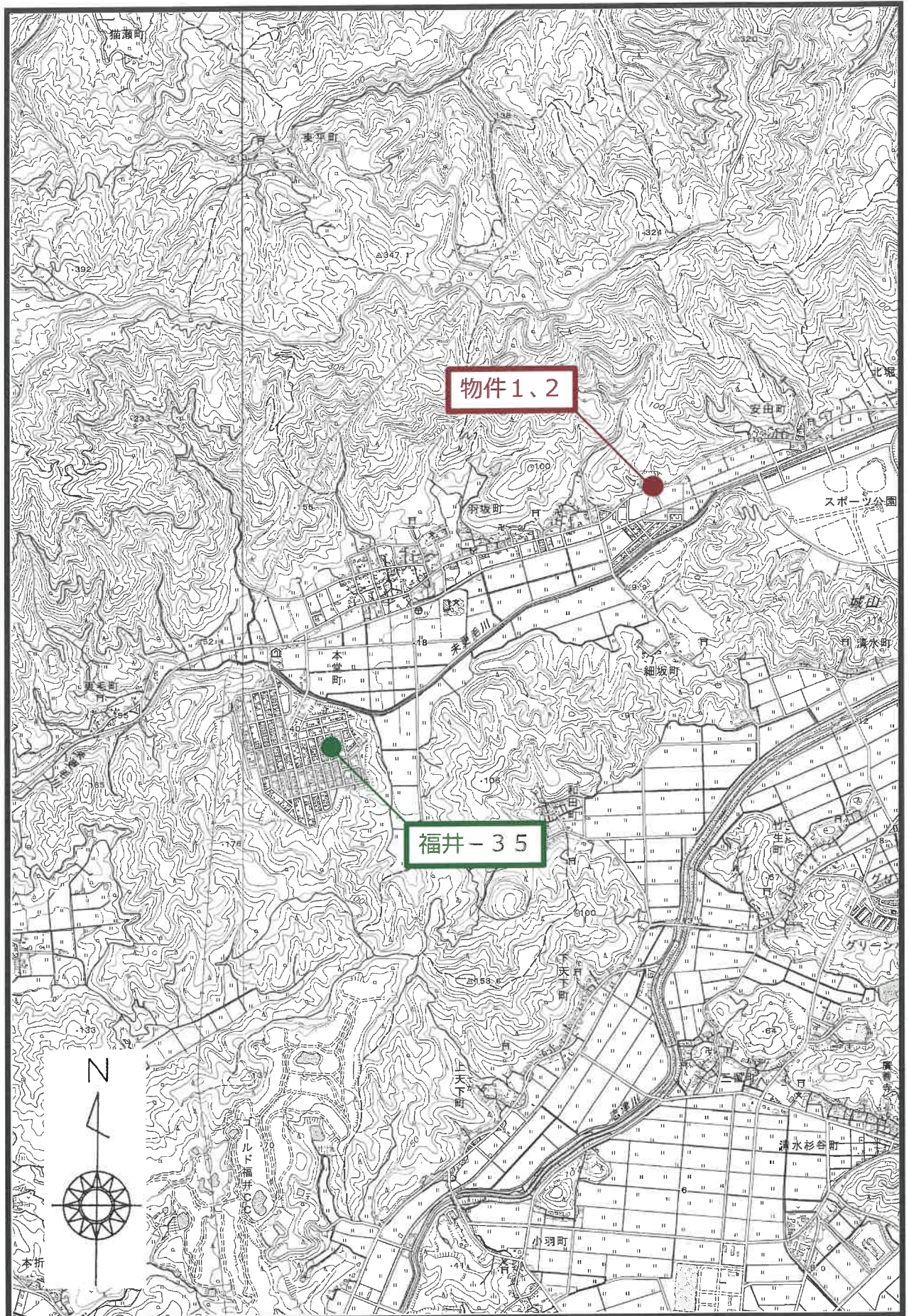
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

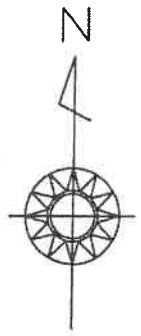
位置図



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



二月十九日
羽坂団地

物件1、2

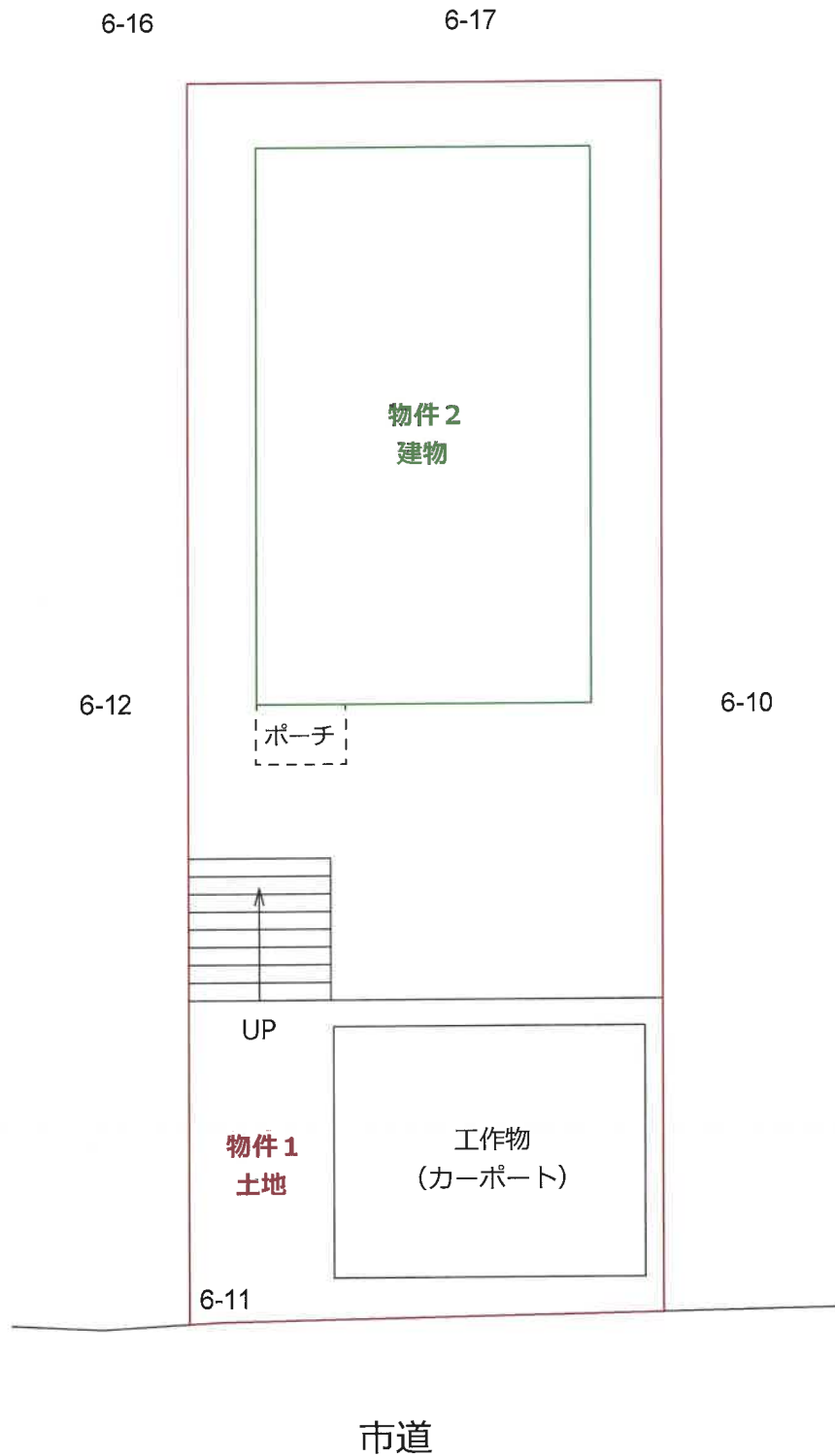
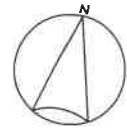
羽坂町

羽坂団地

分本
教京
会桜

現況見取図

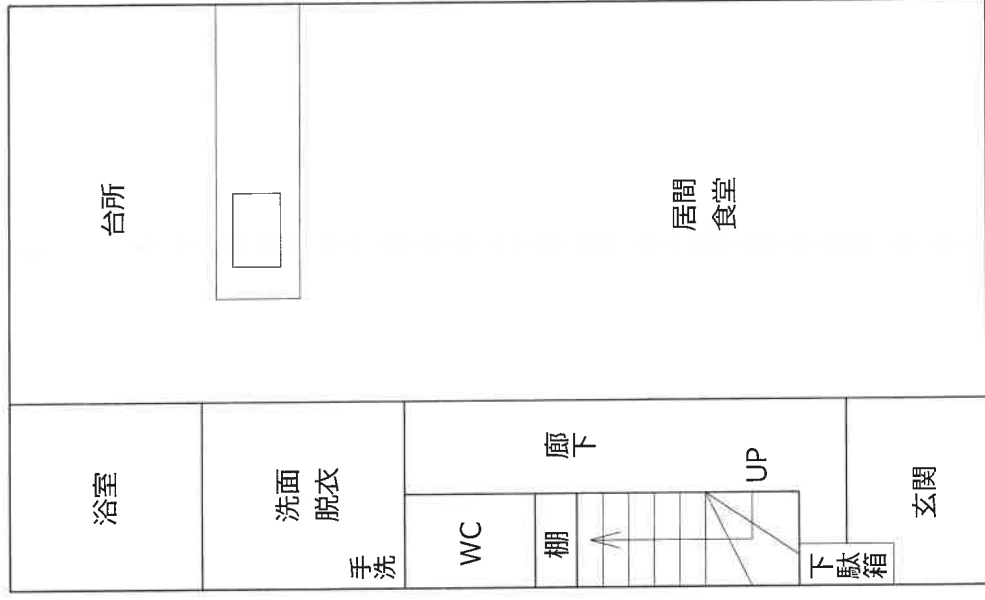
福井市羽坂町48字下山



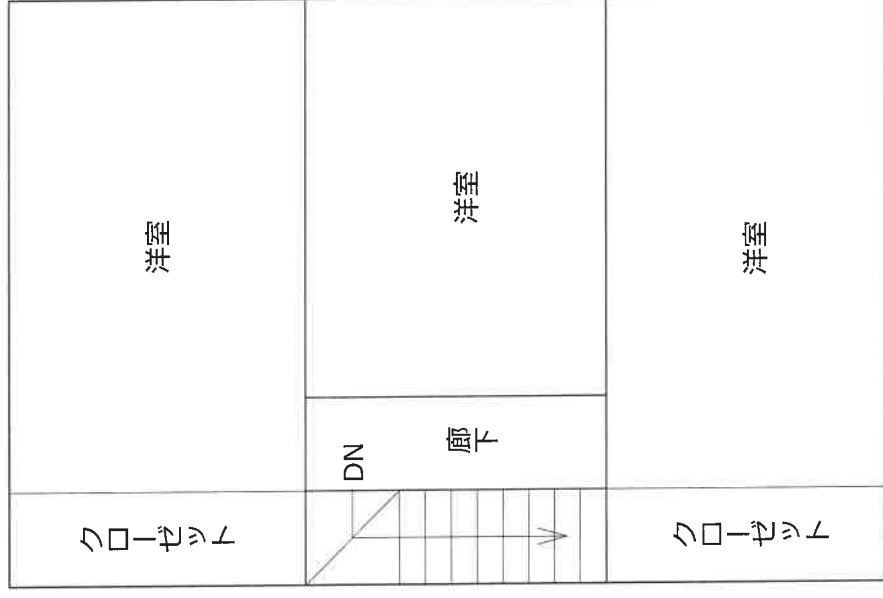
※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではありません。

建物間取図

物件 2



1 階



2 階