

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 8 年 7 月 3 0 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 博 文

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 8 月 1 4 日から 令和 8 年 8 月 2 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 9 時 5 0 分 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 2 7 日から 令和 8 年 8 月 2 8 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 3 3 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 7 月 3 0 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）
1, 2	10, 710, 000 8, 568, 000	一括	2, 142, 000	89, 412	21, 011
1	2, 360, 000				
2	8, 350, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福井市豊岡二丁目 |
| | 地 番 | 6 0 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市豊岡二丁目 6 0 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 0 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 9 . 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 博 文

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】

地役権

範 囲 南西側 1・8 平方メートル

要役地 福井市堀の宮町 1 4 字堂島 1 番 1

設定日 昭和 5 2 年 1 月 2 6 日

目 的 電線路の施設（支持物を除く）およびこの送電線下用地上最下垂時における電線から常に 3・7 5 メートルの離隔距離以内に家屋その他工作物の設置もしくは竹木の植栽をしないこと

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 福井市豊岡二丁目
地 番 602番2
地 目 宅地
地 積 140.14平方メートル
- 2 所 在 福井市豊岡二丁目 602番地2
家屋 番号 602番2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 52.17平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約59.5平方メートル



令和8年（ケ）第9号
令和8年 3月31日受理
令和8年 5月 8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 | 福井市豊岡二丁目 |
| | 地 番 | 6 0 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市豊岡二丁目 6 0 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 0 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 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	福井市豊岡2丁目6番34号	
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() 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: 1階 約59.5平方メートル	
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 (本件物件所有者)	1 私は本件物件所有者です。私は県外に出ており、あまり本件物件には帰っていませんが、私が管理、占有しています。 2 物件1土地と近隣の土地で境界争いはありません。 3 物件2建物内で犬を1匹飼っていましたが、昨日妻が引き取って妻の居所で飼うようにしました。 4 サンルームとカーポートは本件物件を購入後しばらくしてから増設しました。 5 太陽光パネルは新日本住設株式会社から購入しました。所有権留保販売でローンを組んでおり、残債は400万円位です。 6 物件2建物内で亡くなった人はいません。 7 物件2建物でシロアリを見たことはありません。 (令和8年4月21日聴取)
■新日本住設株式会社担当者	1 私は太陽光パネルの販売会社である新日本住設株式会社の担当者です。太陽光パネルの購入代金は当社にはローン会社から一括で支払われています。ローン会社に確認したところ、残債についてAさん以外の方からの質問には答えられないと言われましたが、残債が物件2建物の買受人に引き継がれることは無いと思います。 2 残債がAさんから支払われなかった場合に当社が太陽光パネルを撤去したりすることはありません。 (令和8年5月7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）

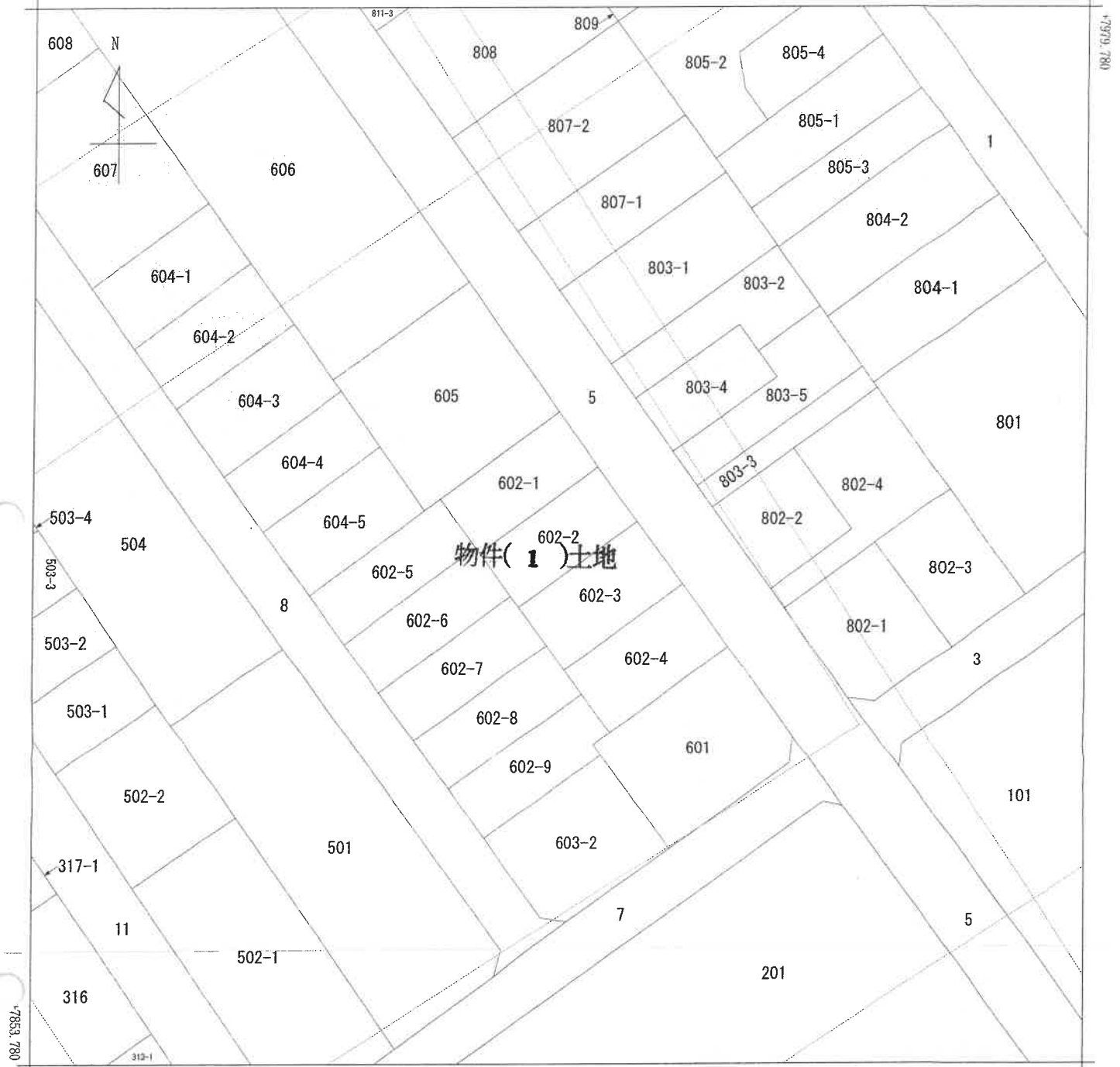
執行官の意見

- 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 Aの陳述と物件2建物内にある郵便物等により、Aが占有していると認めた。
- 3 物件1土地の北側と東側角には金属プレートが貼付され、南側と西側角にはプラスチック杭が埋設されており、境界が明示されている。
- 4 物件2建物に目立つような損傷は見受けられなかった。
- 5 物件1土地には地役権が設定されており、内容は下記のとおりである。
目的 電線路の施設（支持物を除く）およびこの送電線下用地上最下垂時における電線から常に3.75mの離隔距離以内に家屋その他工作物の設置もしくは竹木の植栽をしないこと。
要役地 福井市堀の宮町14字堂島1番1
範囲 南西側1.80㎡
地役権図面第120号

（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8年4月1日（水） 10:50 - 11:00	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8年4月3日（金） 13:20 - 13:30	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8年4月9日（木）	当庁	A宛の期日通知書を郵送
令和8年4月20日（月） 14:00 - 15:10	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査 評価人と同行 Aへの照会書を差し置き
令和8年4月21日（火） 12:45 - 12:55	当庁	Aから聴取 （電話）
令和8年5月7日（木） 14:25 - 14:30	当庁	新日本住設株式会社担当者から聴取 （電話）
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8年4月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠業者によって解錠し、立会人を立ち合わせ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。 ☐		



+17057.414

(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(touhokutaiheiyuouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

豊岡2丁目

請求部	所在	福井市豊岡二丁目					地番	602番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	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8年4月1日
福井地方方法務局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成28年12月22日

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8年4月1日 福井地方方法務局

登記官

(7 枚目)

地積測量図

地番 602-1~602-9

土地の所在 福井市豊岡二丁目

座標求積表

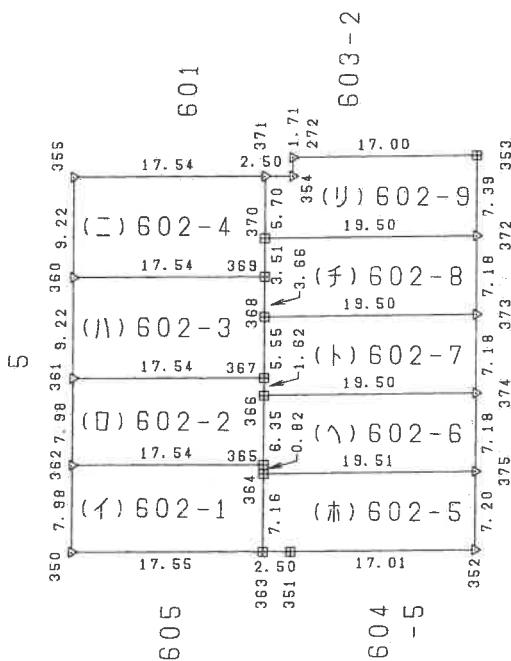
地番	(1)602-1				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1})Y _n	距離	
362	7925.222	17125.048	295851.301216	7.98	
360	7931.718	17120.402	-63379.728204	17.55	
363	7921.520	17106.118	-274074.222586	7.16	
364	7915.696	17110.286	-111114.197284	0.82	
365	7915.026	17110.765	162987.147380	17.54	
		倍面積	280.3005220		
		面積	140.1502610		
		地	140.15		

地番	(1)602-2				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1})Y _n	距離	
361	7918.726	17129.693	285911.705863	7.98	
362	7925.222	17125.048	-63362.677600	17.54	
365	7915.026	17110.765	-262941.125755	6.35	
366	7909.855	17114.465	-111158.450175	1.62	
367	7908.531	17115.413	151830.828723	17.54	
		倍面積	280.2810580		
		面積	140.1405280		
		地	140.14		

地番	(1)602-3				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1})Y _n	距離	
360	7911.224	17135.058	303187.716252	8.22	
361	7918.726	17129.693	-46130.263249	17.54	
367	7908.531	17115.413	-251801.956056	5.55	
368	7904.014	17118.645	-128372.718655	3.66	
369	7901.032	17120.779	123440.816590	17.54	
		倍面積	323.5946820		
		面積	161.7973410		
		地	161.79		

地番	(1)602-4				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1})Y _n	距離	
355	7903.722	17140.423	303256.504139	9.22	
360	7911.224	17135.058	-46093.306020	17.54	
369	7901.032	17120.779	-223426.165950	3.51	
370	7898.174	17122.824	-128438.302824	5.70	
371	7893.531	17126.147	95015.863556	17.54	
		倍面積	323.5929010		
		面積	161.7964505		
		地	161.79		

1/2



境界	地番
田	合成樹脂杭
▽	明示板
⊕	金属鉄
□	期印(サミ)
○	マ - ク

(単位：m)
調査報告書番号：1601043

申請人

平成28年12月9日作成

作成者

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8年4月9日 福井地方法務局

登記官

地役権図面

602-2

承役地の
承役地の
の所在

福井市豊岡二丁目

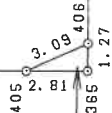
座標求積表

地番	地役権の存する部分	X _n	Y _n	$(X_{n+1}-X_{n-1})Y_n$	距離
405		7916.663	17113.058	17797.580320	2.81
365		7916.026	17110.765	-45805.517905	1.27
406		7913.986	17111.509	28011.540233	3.08
			倍面積	3.6026480	
			面積	1.8013240	
			地積	1.80	

5

602-1 602-2 602-3

地役権の存する部分



602-6 602-7

地役権図面第

120

号

申請人

地役権者

年 2 日作製

縮尺

1 / 250

(目録通11)

組合会用紙)

登記年月日：平成31年2月15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8年4月1日 福井地方法務局

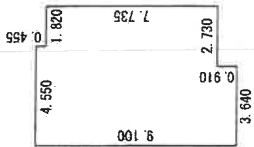
登記官

各階平面図 建物図面 各階平面図

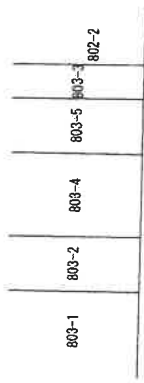
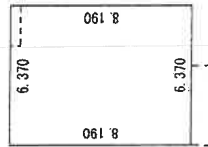
家屋番号 602番2

建物の所在 福井市豊岡二丁目602番地2

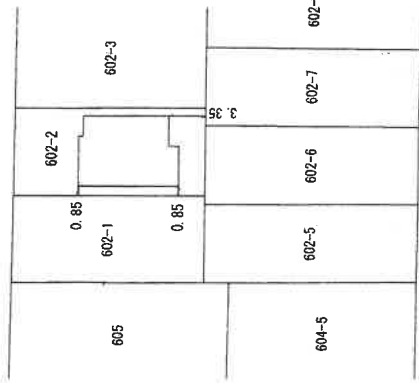
1 階



2 階



5



8

作成者

申請人

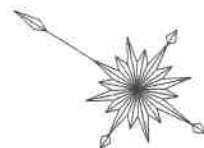
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福井県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



①

市道

カーポート
(工作物)

602-1

602-3

物件 2 建物

物件 1 土地

602-2

←②

602-6

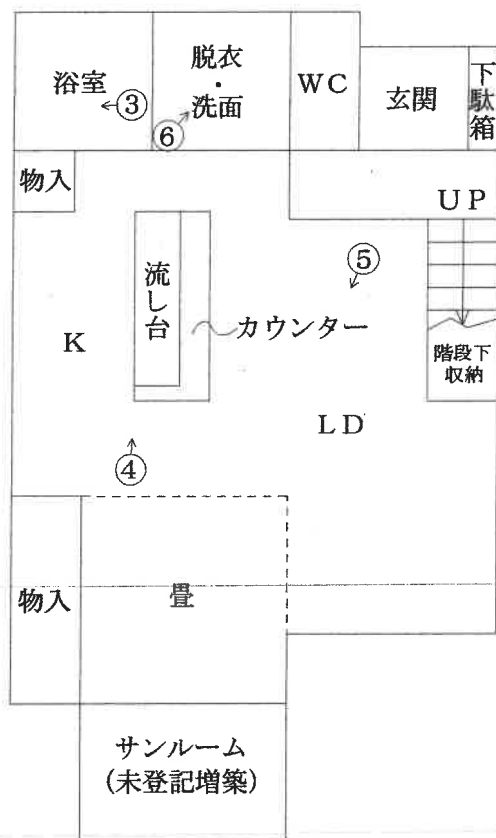
602-7

←○ 写真、撮影位置、方向

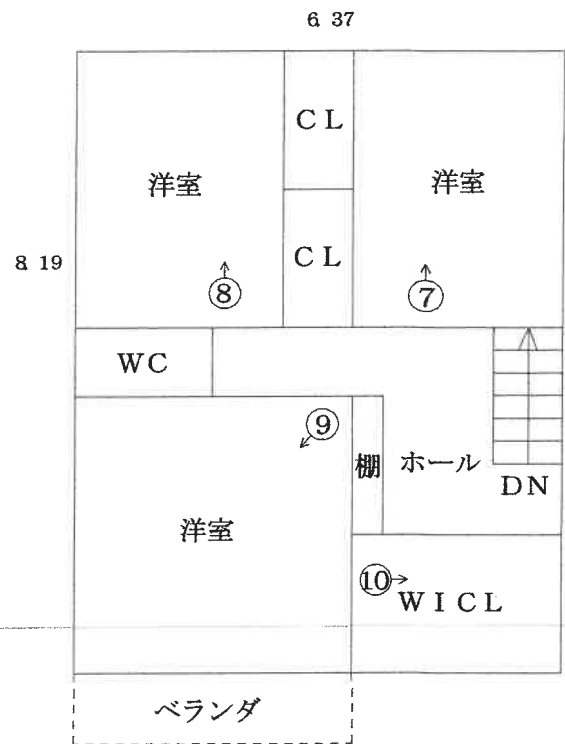
建物間取図

(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

本件競売物件の南西側を撮影

サンルーム
(未登記増築)



物件2建物

物件1土地

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



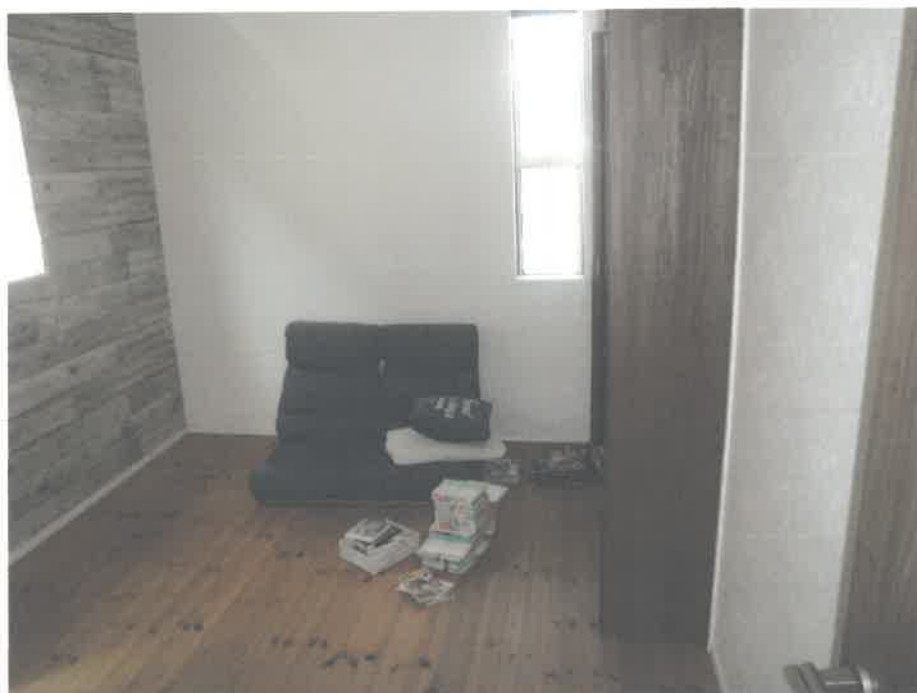
写真番号 7

物件2建物の内部を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部を撮影



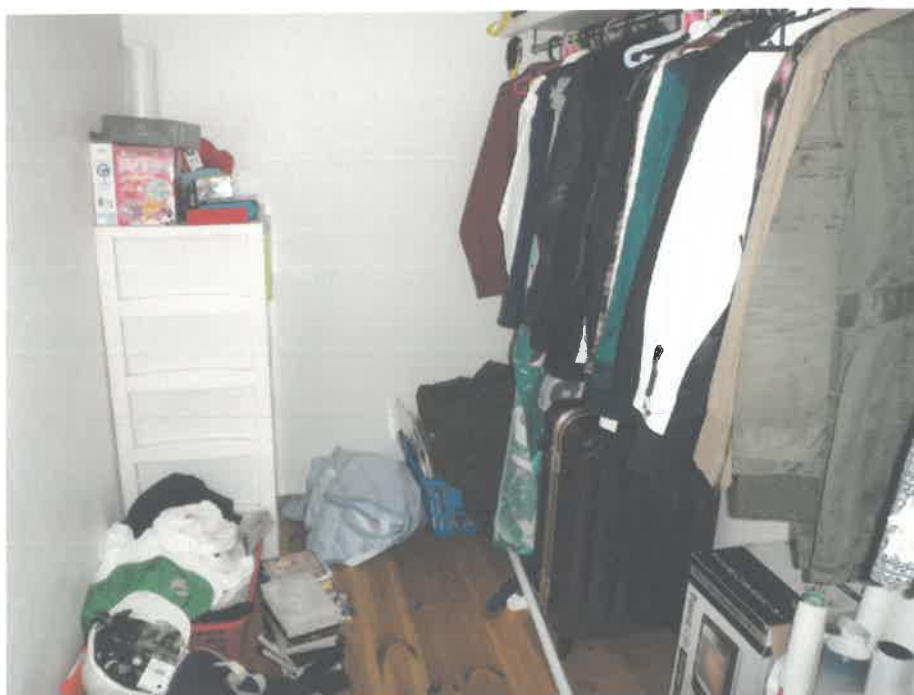
写真番号 9

物件2建物の内部を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部を撮影



令和 8 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 4 月 20 日 現地調査
令和 8 年 5 月 14 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 10,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,360,000 円
物件2(建物)	金 8,350,000 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 目 地 積	福井市豊岡二丁目 602番2 宅地 140.14㎡	左記に同じ
2	所 在 地 目 地 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市豊岡二丁目 602番地2 602番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 54.65㎡ 2階 52.17㎡ 合計 106.82㎡	1階 約59.5㎡ 合計 約111.67㎡
番 号	特 記 事 項		
1, 2	本件土地北東側部分に工作物(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 3.8 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、一般住宅、アパートのほか農地も見られる住宅地域である。
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	140.14 m² 約 8.0 m 約 17.5 m 長方形
接 面 道 路 の 状 況		北東側 約8m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 高低差 ほぼ等高
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北東側が道路、南東側、北西側及び南西側が一般住宅である。
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 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり
特 記 事 項		- 北東側道路は北西方で有効幅員が約6mとなっている。 - 本件土地の北東側部分に工作物(アルミ製カーポート、約40m²)が購入後に設置されている。 - 下記の地役権が設定されている。 原因 昭和52年1月26日設定 目的 電線路の施設(支持物を除く)およびこの送電線下用地上最下垂時における電線から常に3.75mの離隔距離以内に家屋その他工作物の設置もしくは竹木の植栽をしないこと 範囲 南西側1.80m² 要役地 福井市堀の宮町14字堂島1番1

特 記 事 項	4. 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41年、昭和50年)から、以前は農地であったものと推定される。その後宅地化され、現在の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。
---------	--

※ 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29年5月15日	新築
			経過年数	9 年	
			経済的残存耐用年数	16 年	
仕 様	構	造	木造		
	屋	根	合金メッキ鋼板ぶき		
	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、畳等		
	設	備	給水、電気、排水		
	そ	の 他	オール電化、太陽光パネル		
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			普通		
保 守 管 理 の 状 態			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			1. 太陽光パネルの詳細については現況調査報告書記載のとおりである。なお、所有権留保が付されていることから本件の評価対象から除外した。 2. 室内で小型犬が一匹飼われていた。 3. 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	46,000	0.99	140.14	0.95	6,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井ー25

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,900 & \text{円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 100 & = & 46,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.00 行政的條件 1.00
その他条件 1.00

イ 個別格差(相乗積)： 方位 1.01 地役権の設定 0.98

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	160,000	約 111.67	0.66	11,790,000

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 9 年

経済的残存耐用年数 16 年

観察減価 0%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} / \\ & \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.00) = 0.66 \end{aligned}$$

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	6,060,000	0.35	法定地上権	2,120,000

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
1	6,060,000	-2,120,000		1.0	0.6	1.00	2,360,000
2	11,790,000	2,120,000	1.0	1.0	0.6	1.00	8,350,000
一括価格（合計）							10,710,000

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-25
所 在	福井市豊岡1丁目1016番2
住 居 表 示	「豊岡1-10-3」
価 格	46,900 円/㎡
位 置	「福井」駅 約3.5km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	168㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南西8m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種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

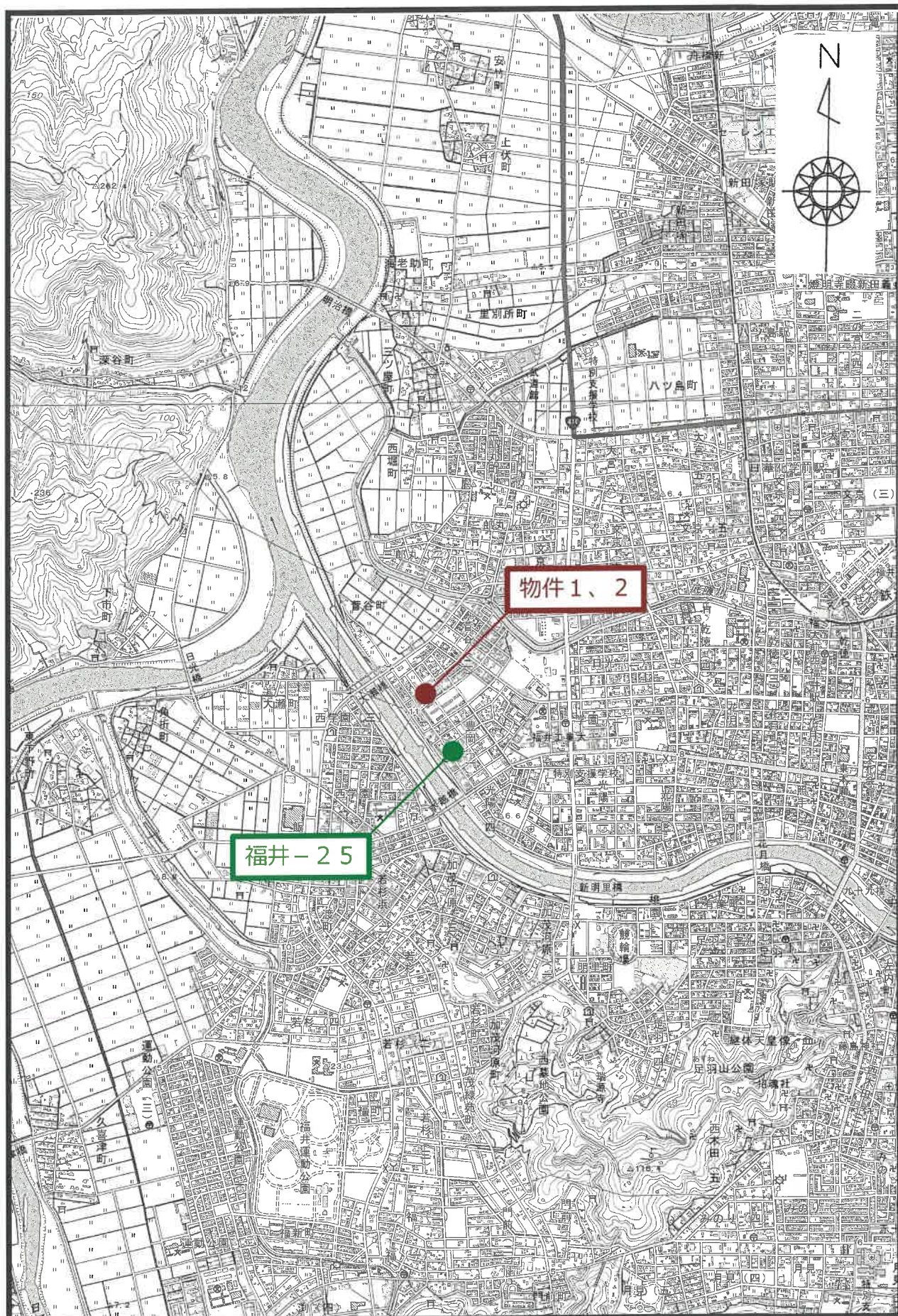
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

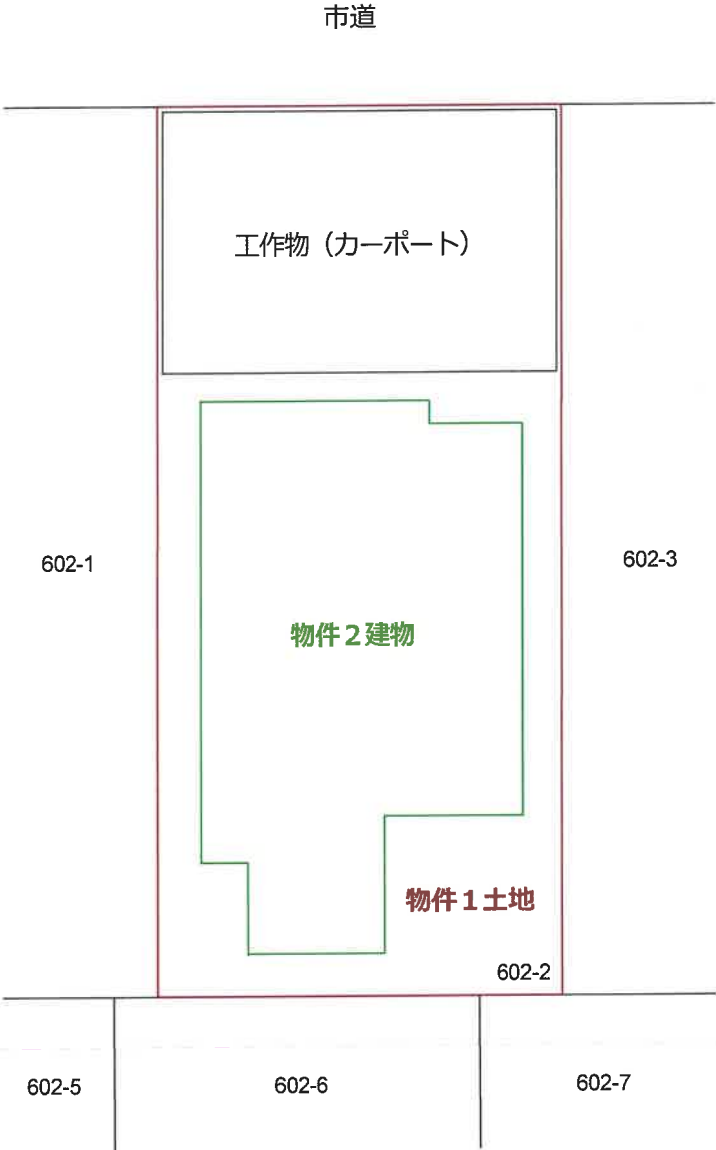
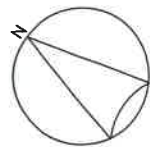
S=1/25,000

住宅地図写



現況見取図

福井市豊岡二丁目

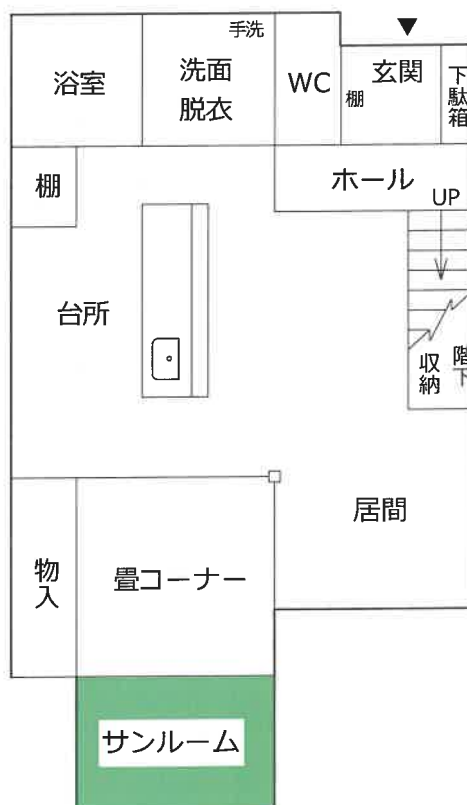


※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではありません。

建物間取図

物件 2

■ 未登記増築部分



1 階



2 階