

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 9 月 10 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三 浦 欣 哉

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 9 月 25 日から 令和 8 年 10 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 7 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 10 月 28 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 10 月 8 日から 令和 8 年 10 月 9 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 9 月 10 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	25,370,000 20,296,000		5,074,000	158,086	34,942



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福井市日之出二丁目 1202 番地 2

建物の名称 レーベン福井 LEVISTA

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建

床 面 積	1 階	253.10 平方メートル
	2 階	250.33 平方メートル
	3 階	250.33 平方メートル
	4 階	250.33 平方メートル
	5 階	250.33 平方メートル
	6 階	250.33 平方メートル
	7 階	250.33 平方メートル
	8 階	250.33 平方メートル
	9 階	250.33 平方メートル
	10 階	250.33 平方メートル
	11 階	250.33 平方メートル
	12 階	250.33 平方メートル
	13 階	250.33 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日之出二丁目 1202 番 2 の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 86.51 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福井市日之出二丁目 1202 番 2

地 目 宅地

地 積 1507.66 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 293448分の9019



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 3日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三 浦 欣 哉

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 福井市日之出二丁目 1202 番地2

建物の名称 レーベン福井LEVISTA

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建

床 面 積	1階	253.10平方メートル
	2階	250.33平方メートル
	3階	250.33平方メートル
	4階	250.33平方メートル
	5階	250.33平方メートル
	6階	250.33平方メートル
	7階	250.33平方メートル
	8階	250.33平方メートル
	9階	250.33平方メートル
	10階	250.33平方メートル
	11階	250.33平方メートル
	12階	250.33平方メートル
	13階	250.33平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日之出二丁目 1202 番2の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 86.51平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福井市日之出二丁目1202番2

地 目 宅地

地 積 1507.66平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 293448分の9019

5



令和8年（ケ）第22号
令和8年5月28日受理
令和8年7月14日提出

現況調査報告書

（物件1）

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 (一棟の建物の表示)

所 在	福井市日之出二丁目 1202番地2
建物の名称	レーベン福井LEVI STA
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
床 面 積	1階 253.10平方メートル
	2階 250.33平方メートル
	3階 250.33平方メートル
	4階 250.33平方メートル
	5階 250.33平方メートル
	6階 250.33平方メートル
	7階 250.33平方メートル
	8階 250.33平方メートル
	9階 250.33平方メートル
	10階 250.33平方メートル
	11階 250.33平方メートル
	12階 250.33平方メートル
	13階 250.33平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号	日之出二丁目 1202番2の703
建物の名称	703
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	7階部分 86.51平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地積	福井市日之出二丁目1202番2
地目	宅地
地積	1507.66平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号	1
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	293448分の9019

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福井市日之出二丁目1202番地2 レーベン福井LEVISTA 703号室	
建物	物件1	
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 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 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 1か月 21,200円 修繕積立金 1か月 23,540円 水道料 2か月 円 インターネット代 1か月 1,925円 ケーブルテレビ代 1か月 2,310円 自転車置場代 1か月 300円	令和8年6月29日現在で、次の滞納がある。 (令和8年6月分) 合計 40,435円 ① 管理費 1か月分 21,200円 ② 修繕積立金 1か月分 14,700円 ③ インターネット代 1か月分 1,925円 ④ ケーブルテレビ代 1か月分 2,310円 ⑤ 自転車置場代 1か月分 300円
管理費等照会先	富山市桜橋通り2番25号 株式会社レーベンコミュニティ北陸支店	
その他の事項	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 本件物件には、敷地内駐車場1台分(14番)が無料で附属している。 3 前所有者の滞納管理費等がある場合、本件物件の買受人は、管理組合から、その支払いの請求を受けることになる。 4 本件物件の買受人は、日之出二丁目5の組自治会に加入し、管理組合を通じて、月額300円の自治会費を自治会に納めなければならない。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の割合は293448分の9019である。	
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	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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
■ 株式会社レーベン コミュニティ 北陸支店 (管理会社)	1 当社は、レーベン福井LEVISTA（以下「本件マンション」という。）の管理について委託を受けている管理会社です。本件マンションの管理組合は、レーベン福井LEVISTA管理組合です。 2 本件マンションの専有部分である703号室（以下「本件物件」という。）は、Cタイプで、4LDKの部屋です。 3 本件マンションには1階に管理事務室があり、管理人は月曜日から金曜日までの平日午前8時から午前11時までそこに滞在しています。住戸数は36戸で、いずれも分譲マンションです。他に、ゴミ置場、自転車置場、タイヤ置場、敷地内駐車場36台分があります。エレベーターは1基です。 4 本件物件は自転車置場の使用契約を締結しており、契約場所は3番及び4番です。使用料は、3番が下段で1か月200円、4番が上段で1か月100円となっており、合計1か月300円です。毎月27日限り翌月分を口座振替で支払うことになっています。 5 本件マンションの敷地内駐車場は、1戸当たり1台分が無料で割り振られています。本件物件に割り振られている敷地内駐車場は、14番です。1台分で不足する場合は、近隣の有料駐車場を契約することになります。 6 本件マンションには、トランクルームというのはありません。タイヤ置場があり、各戸に1ラックが割り振られています。 7 本件マンションは、オール電化であり、ガス設備はありません。また、水道は、集合住宅契約ではなく、個別契約であり、電気と同様に、各戸で契約していただき、各戸で支払うことになっています。 8 インターネット及びケーブルテレビは、個別契約ではなく、組合契約になっています。インターネット代は1か月1,925円、ケーブルテレビ代は1か月2,310円で、いずれも毎月27日限り翌月分を口座振替で支払うことになっています。 9 本件物件の所有者に賦課される管理費、修繕積立金の額は、管理費が1か月21,200円、修繕積立金が1か月23,540円で、いずれも毎月27日限り翌月分を口座振替で支払うことになっています。なお、修繕積立金は、令和8年7月分（令和8年6月27日口座振替分）以降、1か月14,700円から1か月23,540円に変更となっています。管理費に変更はありません。 10 本件物件については、令和8年6月29日時点で、令和8年6月分（令和8年5月27日口座振替分）の管理費、修繕積立金、インターネット代、ケーブルテレビ代及び自転車置場代の合計40,435円が滞納になっています。もし、滞納が解消されなかった場合、それらは、管理組合から買受人へ請求することになります。 11 本件マンションでは、新しく区分所有者になられたとき、管理組合へ管理基金及び修繕積立基金を一時金として納入していただくことにはなっていません。それらを負担するのは、最初の区分所有者です。 12 本件マンションは、これまでに大規模修繕を実施していません。今後、鉄部塗装や屋上防水塗装を計画する予定です。 (令和8年6月29日付回答書要旨及び同年7月2日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 (所有者)	13 日之出二丁目5の組自治会の自治会費は、自治会から請求を受けた後、1年分をまとめて口座振替で管理組合に支払い、管理組合から自治会に納めています。 14 令和8年7月9日時点で、本件物件に係る管理費等の滞納額は、ゼロになっています。滞納は解消されました。 (令和8年7月9日電話聴取) 1 私は、本件物件の所有者です。 2 本件物件には、私と母が2人で住んでいます。他人に貸している部分はありません。 3 本件物件には、敷地内駐車場1台分が無料で割り振られています。 (令和8年5月29日電話聴取) 4 本件物件は、修繕をしたことはありません。 5 本件物件に、破損や不具合はありません。 6 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 7 本件物件で、自殺や事故死で亡くなった人はありません。 8 本件物件では、令和3～4年に2年間ほど、犬を飼っていました。 9 本件物件に係る管理費等の滞納は無いと思います。令和8年5月頃に口座振替の口座を変更しており、もしかしたら手違いが生じているかもしれないので、管理会社に確認します。私としては、滞納するつもりはありません。必ず支払います。 (令和8年7月3日口頭聴取)

(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8年5月29日（金） 10:45-11:00	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5月29日（金） 13:25-13:40	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和8年5月29日（金） 16:00-16:05	当庁	Aから電話聴取 Aに対し、管理規約、部屋タイプの間取図、各階平面図、敷地配置図などの交付請求書及び照会書を郵送
令和8年6月23日（火）	当庁	管理会社に対し、管理規約、部屋タイプの間取図、各階平面図、敷地配置図などの交付請求書及び照会書を郵送
令和8年7月 2日（木） 15:45-16:00	当庁	管理会社から電話聴取
令和8年7月 3日（金） 13:15-14:10	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
令和8年7月 9日（木） 14:10-14:15	当庁	管理会社から電話聴取
(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。

地番区域見出し
日之出2丁目

請求部分	所在	福井市日之出二丁目			地番	1202番2		
出力縮尺	1/600	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37年12月31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8年5月29日
福井地方法務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成27年5月21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5月29日 梶井地方法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：11-2

(1/2)

物件 / の建物の敷地

地積測量図 1/2

地番	1202番2
土地の所在	福井市日之出二丁目

求積表

地番	② 1202-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
122-1		6903.723	20488.193	-30.185	-208388.878755
1002		6893.064	20482.347	-10.211	-70282.966504
1001		6868.101	20477.992	-6.533	-44869.303833
2A2		6860.587	20475.814	-4.316	-29610.292492
GA1		6853.198	20473.666	-3.922	-28878.242556
AK2		6946.989	20471.892	23.751	162622.835739
150-1		6835.729	20497.417	40.640	277966.586660
121-1		6892.353	20512.532	-9.224	-63575.064072
合計					1507.66 ㎡

参照点	X座標	Y座標	距離	方向角
20808	6875.216	20544.493	138.005	12° 16' 51"
20812	6740.369	20515.139	138.005	192° 16' 51"

測量年月日	平成26年 6月6日
座標系	世界測地系VI系 (測地成果2011)

境界点	境界線の種類
①	金 属 標
②	金 属 標
③	合成樹脂杭

作製者

申請人

日作製

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成27年5月21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5月29日 福井地方法務局

登記官

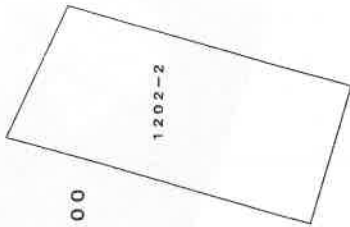
(9 枚目)

地積測量図 2/2

地番	1202番2
土地の所在	福井市日之出二丁目



S=1:1000

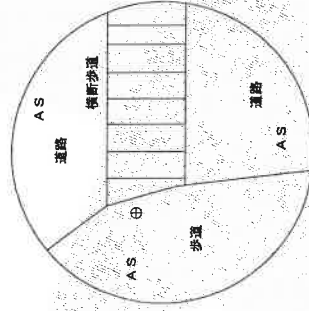
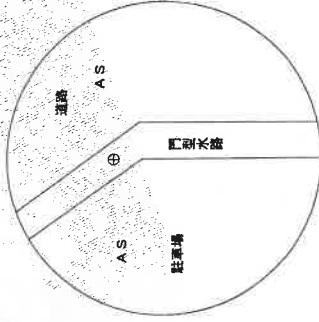


20808

20812

引照点 20808 (金属標)

引照点 20812 (金属標)



作成者

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

登記年月日：平成29年2月6日

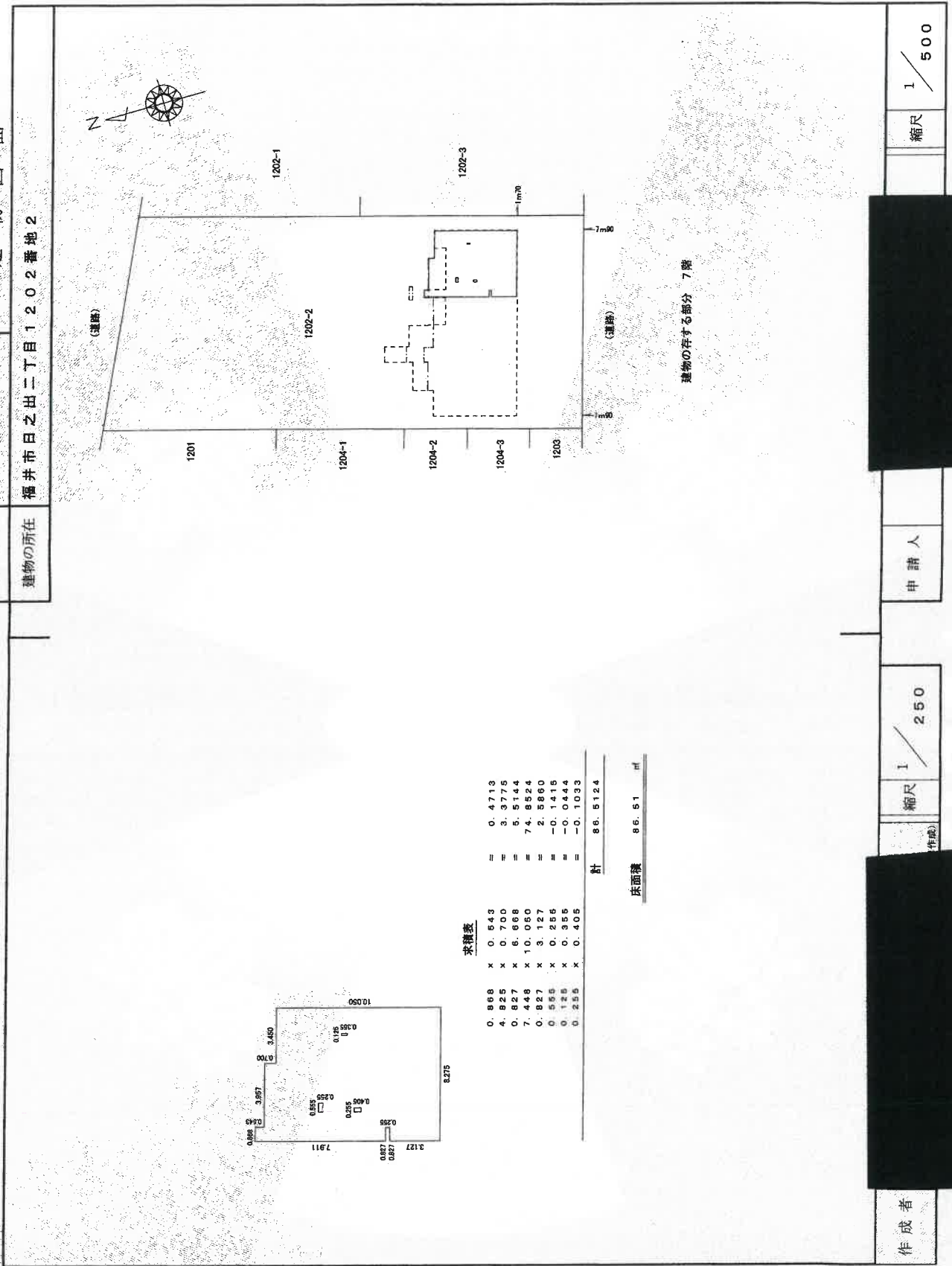
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月29日 福井地方支務局

登記官

(10枚目)

各階平面図 建築物図面

家屋番号 日之出二丁目1202番地2の703
建築物の所在 福井市日之出二丁目1202番地2



A4判に縮小

作成者

申請人

縮尺

1/500

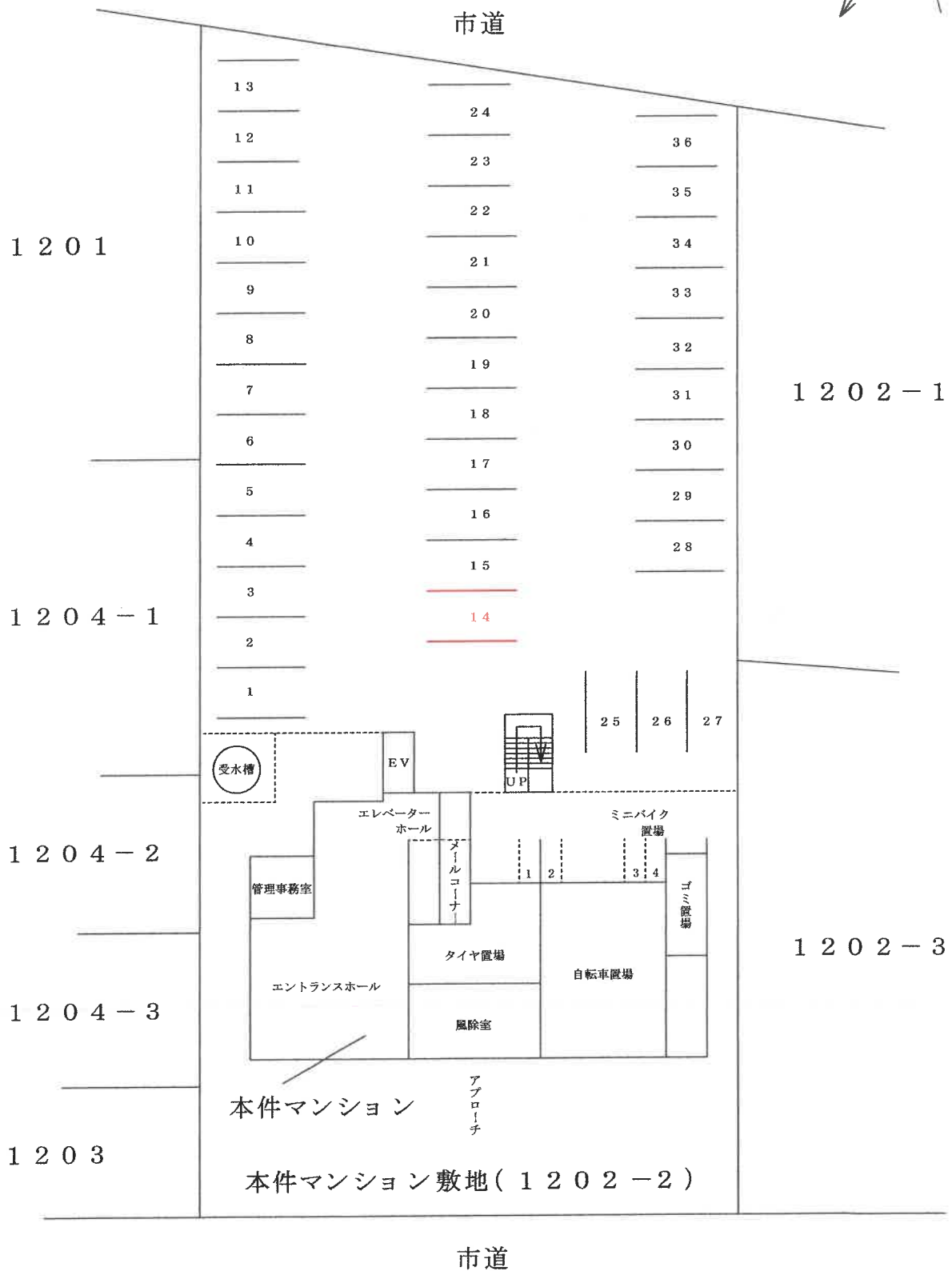
縮尺 1/250

作成

土地建物位置関係図

1 階部分

(写真撮影位置説明図)

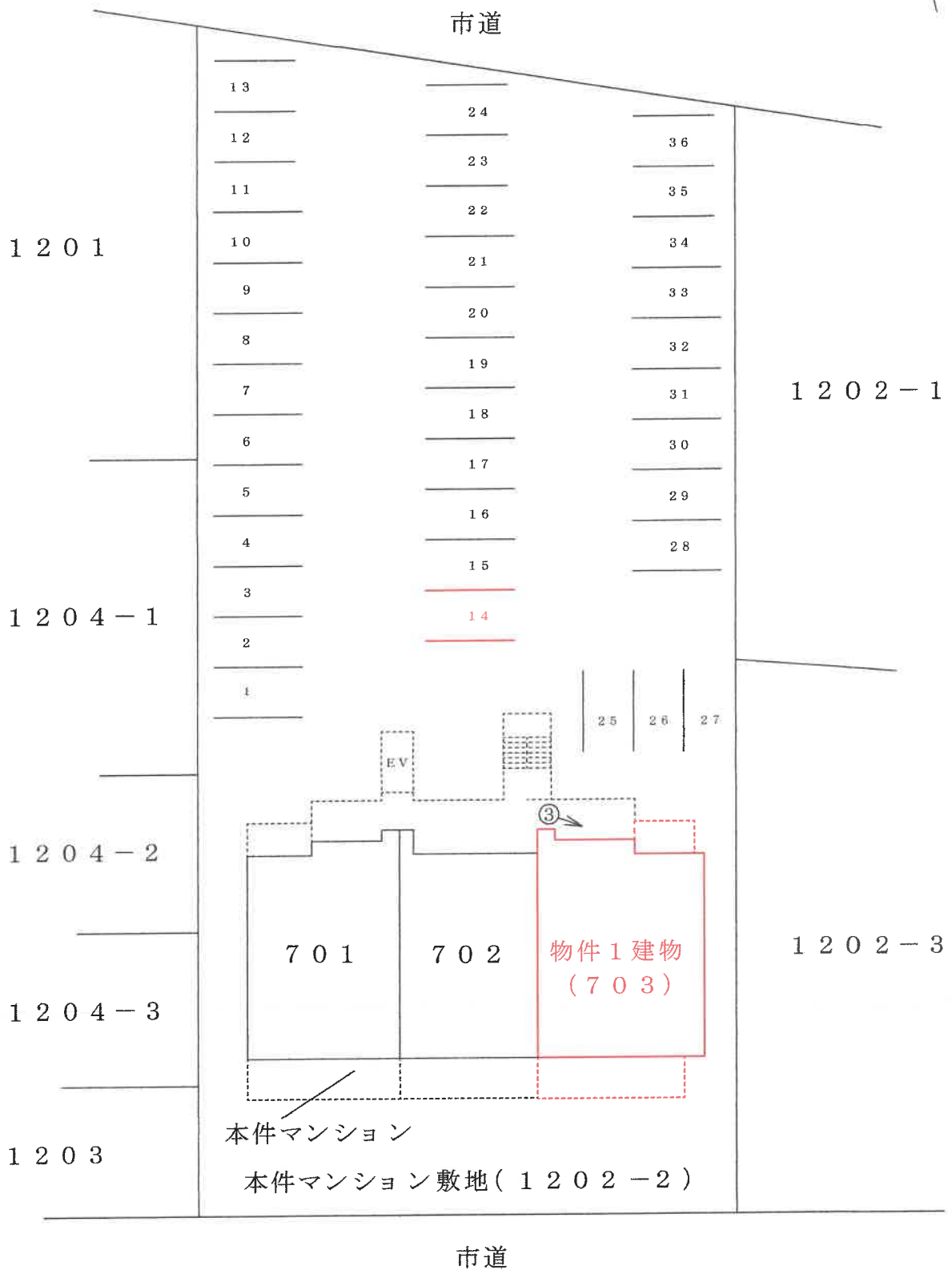


←○写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

7階部分

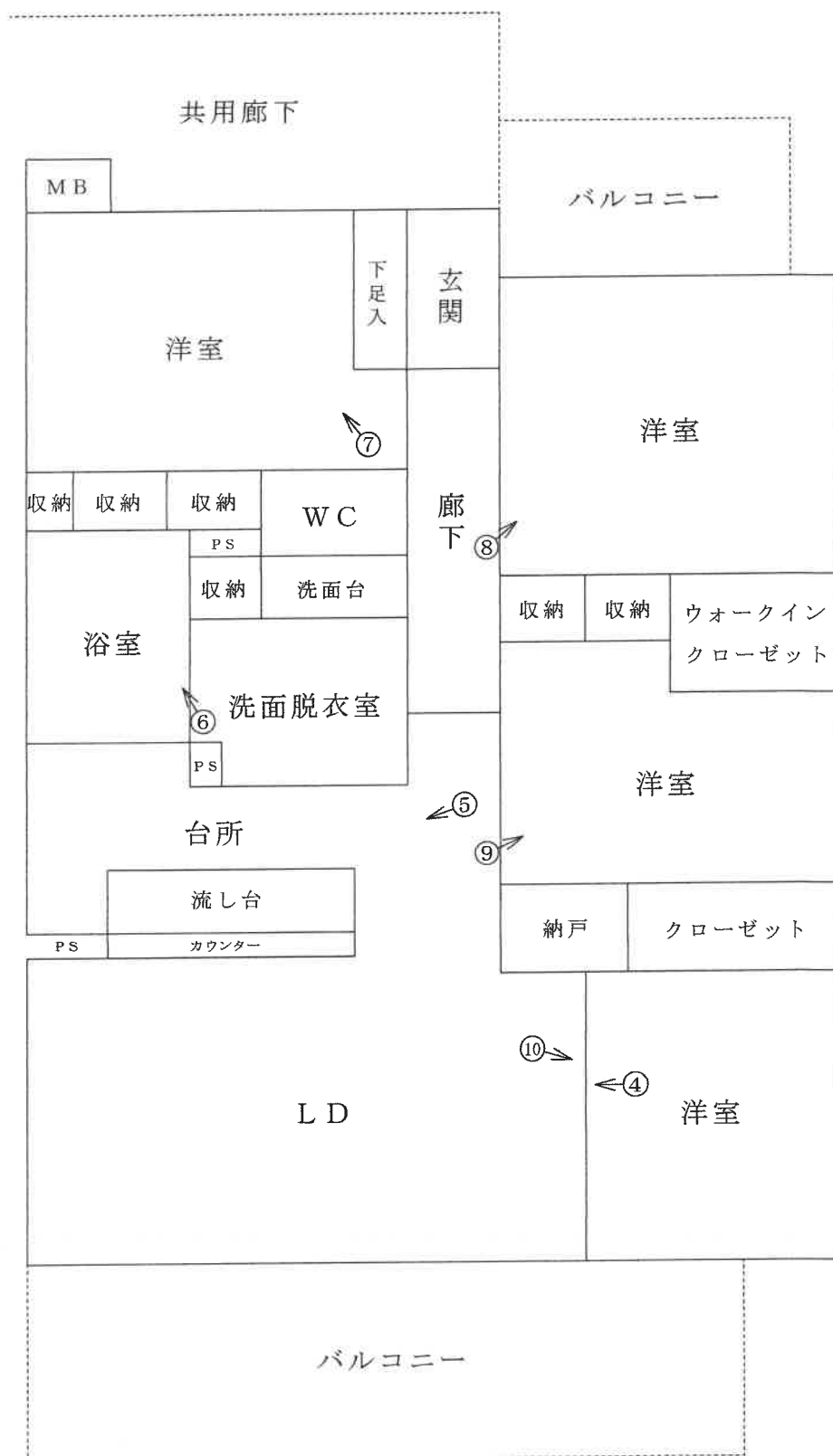
(写真撮影位置説明図)



←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)



←○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1建物
(七〇三号室)



本件マンション

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

物件1建物
(七〇三号室)



本件マンション

本件マンション敷地

写真番号 3

物件1 建物の外部（玄関）を撮影



写真番号 4

物件1 建物の内部（食堂及び居間）を撮影



（ 15 枚目）

写真番号 5

物件1 建物の内部（台所）を撮影



写真番号 6

物件1 建物の内部（浴室）を撮影



（ 16 枚目）

写真番号 7

物件1 建物の内部（洋室）を撮影



写真番号 8

物件1 建物の内部（洋室）を撮影



（ 17 枚目）

写真番号 9

物件1 建物の内部（洋室）を撮影



写真番号 10

物件1 建物の内部（洋室）を撮影



（ 18 枚目）

令和 8 年 (ケ) 第 22 号
令和 8 年 7 月 3 日 現地調査
令和 8 年 7 月 13 日 評価

福井地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

梅田 真

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	25,370,000 円

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

番 号	所在等	登 記	現 況		
1	所 在	(一棟の建物の表示)	左記に同じ。		
	建 物 の 名 称	福井市日之出2丁目1202番地2			
	構 造	レーベン福井LEVISTA			
	床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			
		1階 253.10㎡			
		2階 250.33㎡			
		3階 250.33㎡			
		4階 250.33㎡			
		5階 250.33㎡			
		6階 250.33㎡			
		7階 250.33㎡			
		8階 250.33㎡			
		9階 250.33㎡			
		10階 250.33㎡			
		11階 250.33㎡			
		12階 250.33㎡			
		13階 250.33㎡			
		合計 3,257.06㎡			
	家 屋 番 号	(専有部分の建物の表示)			
	建 物 の 名 称	日之出2丁目1202番2の703			
	種 類	703			
	構 造	居 宅			
	床 面 積	鉄筋コンクリート造1階建			
		7階部分 86.51㎡			
	土 地 の 符 号	(敷地権の目的である土地の表示)			
	所在及び地番	1			
	地 目	福井市日之出2丁目1202番2			
	地 積	宅地			
		1,507.66㎡			
	土 地 の 符 号	(敷地権の表示)			
	敷地権の種類	1			
	敷地権の割合	所有権			
		293448分の9019			
	番 号	特 記 事 項			
	1	ない			

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

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅より 東方 490.0 m (道路距離)	
付 近 の 状 況		福井駅東口から東方に位置し、一般住宅・共同住宅・事務所等が混在する区画整理済の地域である。近年はマンション建設が盛んである。	
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 ・ 準 防 火 地 域 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% ※基準建蔽率は100% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地「福井城跡」 駐車場整備地区
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状 敷地権割合 接面道路との関係 そ の 他	1,507.66㎡ 約26.9m 約59.2m ほぼ長方形地 9,019 / 293,448 二方路地 平坦	
接 面 道 路		北側 8m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号に該当) 南側 6m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号に該当) 高低差 いずれも等高	
土地の利用状況及び隣地の状況		目的物件を含む一棟の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側は市道を介して一般住宅・駐車場、東側は駐車場、西側は事務所・駐車場、南側は市道を介して一般住宅・駐車場である。	
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(引込済・使用中) 前面道路に本管あり(引込可・未使用) 前面道路に本管あり(引込済・使用中)	
特 記 事 項		土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の住宅地図(昭和42年)では資材置場であったと推定され、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「本管あり」とは、対象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。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されていないが、至近の場所まで施設管が来ている場合や隣接地からの引込が可能な場合で、一定の費用をかければ引込が可能な場合をいう。「本管なし」とは対象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。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レーベン福井LEVISTA		
建物の用途	共同住宅	総戸数	36戸
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1月25日 新築 経済的全耐用年数 40 年 経過年数 9 年 経済的残存耐用年数 31 年		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
仕様	屋根 アスファルト防水 外壁 小口二丁掛タイル貼等 その他 ー		
設備	エレベーター 有 1基(600kg、9名) ※電動ロープ式 屋外駐車場 有 ※屋外36台 その他 管理事務室、ゴミ置場、自転車置場、タイヤ置場等		
建物の品等	普通		
管理の形態等	管理組合 有 名称(レーベン福井LEVISTA管理組合) 法人格 無 管理方法 管理会社に委託 管理会社 有 (株式会社レーベンコミュニティ) 管理形態 管理事務室 有 管理員 有・日勤		
管理の状況	土地建物全体の管理は普通程度。		
特記事項	大規模修繕計画は策定されていない。		
	管理事務室は管理規約上専有部分ではなく、共用部分として扱われている。		
	月曜日から金曜日の午前9時から11時まで管理員が日勤している。		

(2) 専有部分の概要

構 造		鉄筋コンクリート造1階建		
位 置		7階部分 (主たる開口部南向き)		
現 況 床 面 積		86.51㎡ (登記記録と同じ)		
間 取 り		4LDK	バルコニー	有 南・北東側
仕 様	天 井	ビニールクロス貼		
	床	フローリング貼		
	内 壁	ビニールクロス貼		
	設 備	給水、電気、排水		
	そ の 他	ユニットバス、トイレ		
維持管理の状態		保守管理の状態は普通程度(内装や設備に関しては建築当初のままであり、リフォーム等の形跡は認められない)。		
管理費等		管 理 費	月額	21,200 円
		修 繕 積 立 金	月額	23,540 円
		駐 車 場 使 用 料	月額	0 円
		水 道 料	月額	0 円
		滞 納 額	無	(令和8年7月現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		所有者が家族とともに居住・占有している。		
特 記 事 項		管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行使することができる。		
		本物件の買受人は、滞納額が認められる場合には、上記債務を負担することになり、管理組合に上記金額を納入しなければならない。		
		管理規約により、区分所有者はバルコニー・玄関扉・窓枠・窓ガラス等の専用使用権を有している。		

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を試算した。

1 建物の価格

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮し、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
500,000	86.51	0.71	30,710,000

イ 専有面積：登記面積

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。

- ・ 経済的全耐用年数 40 年
- 経過年数 9 年
- 経済的残存耐用年数 31 年
- 観察減価 10% (※)
- 残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 31 年 / 経済的全耐用年数 40 年) } × (1 - 観察減価等 0.1) ÷ 0.71

(※) 保守・管理の状態が普通程度であることを考慮

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 率 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補 正 率 エ	敷地権 割 合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
93,900	1.09	1,507.66	1.0	$\frac{9,019}{293,448}$	4,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 福井(県)－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 90,300 \text{ 円/㎡} & \times & 104 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 98 & \div & 93,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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（相乗積）： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.00
環境条件 1.00 行政的条件 0.98

イ 個別格差率（相乗積）： 規模 1.05
二方路地 1.02
街路条件 1.02

ウ 地積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応状態を考慮

3 積算価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 別 格 差 率 ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ÷エ
30,710,000	4,740,000	1.03	36,510,000

ウ 個別格差率：階層補正 1.03 × 位置補正 1.00 × その他の補正 1.00

Ⅱ. DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）による収益価格の試算

対象不動産を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価値の現価を加算して、DCF法（ディスカウント・キャッシュ・フロー法）による収益価格を以下のとおり査定した。

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に付合する内容が、実現するものとは限らない。

DCF法による収益価格 金15,500,000円

■DCF法による価格査定表

① A 3年間の 有効純収益 現価の合計	②正味復帰価値の現価					③ DCF法 による価格 A+F
	B 4年目の 有効純収益	C 最終 還元 利回り	D 3年目期末 復帰価格 B÷C	E 複利 現価率 (6.0%)	F 正味復帰 価値現価 D×E	
2,758千円 (17.8%)	1,067千円	7.0%	15,243千円 ≒15,200千円	0.8396	12,762千円 (82.2%)	15,520千円 ≒15,500千円 (100%)

■キャッシュフロー

[単位：千円]

項目	計算式	1年目	2年目	3年目	4年目
① 総収益					
支払賃料	a	1,800	1,800	1,800	1,800
共益費収入	b	120	120	120	120
駐車場収入	c	0	0	0	0
その他収入	d	0	0	0	0
潜在総収益	e: a+b+c+d	1,920	1,920	1,920	1,920
空室損失	f: e×5.0%	96	96	96	96
貸倒損失	g: e×1.0%	19	19	19	19
有効総収益	h: e-f-g	1,805	1,805	1,805	1,805
② 総費用					
維持管理費 (修繕費含む)	i	254	254	254	254
長期計画修繕費	j	283	283	283	283
公租公課	k	193	193	193	193
損害保険料	l	8	8	8	8
その他費用 (金利を含む)	m	100	0	0	0
総費用合計	n: (i+j+k+l+m)	838	738	738	738
③ 経費率 (%)	o: (f+g+n)÷e	49.6	44.4	44.4	44.4
④ 有効純収益	p: h-n	967	1,067	1,067	1,067
⑤ 複利現価率	q: 割引率 6.0%	0.9434	0.8900	0.8396	
⑥ 有効純収益の現価	r:	912	950	896	

Ⅲ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価額 (円) イ	試算価格 (円) ア－イ＝ウ
①積算価格	36,510,000	0	36,510,000
②収益価格 (DCF法価格)	15,500,000	—	15,500,000
③調整後の価格	—	—	30,200,000

イ 占有減価額：なし

③ 調整後の価格ウ： 本件は自用のマンションであり、積算価格を重視し、収益価格を関連付けて調整後の価格を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を行って評価額を以下のとおり求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性修正率 イ	競売市場修正率 ウ	滞納管理費等 の控除 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
30,200,000	1.2	0.7	1.000	25,370,000

イ 市場性修正率： 建築後10年未満の新築に準ずるマンションであり、市場性が特に高いことを考慮

ウ 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。

エ 滞納管理費等の控除：ない

第6 参考価格資料

地価調査価格	福井(県)ー1
所在・地番	福井市手寄2丁目210番2
住居表示	「手寄2ー4ー9」
価 格	90,300 円/㎡
位 置	「福井」駅 約450m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	102 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道・都市ガス
接 面 街 路	東6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	市街化区域 第1種住居専用地域 建蔽率 60% 基準建蔽率 70% 容積率 200% 日影規制(二)、準防火地域
地 域 の 概 要	旧来からの中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- ① 所在位置略図
- ② 住宅地図写
- ③ 建物図面・各階平面図写
- ④ 建物間取図

(※) 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

福井県福井市手寄1丁目 付近



1 : 5,000 相当

(C)2020 MAPPLE, Inc.

縮尺 1 / 5, 0 0 0

所在位置略図

地図上の1センチは 約 50 メートル
印刷中心は 東経 136度13分31秒 北緯 36度 3分36秒



Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

登記年月日：平成29年2月6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5月29日 福井地方裁判所

登記官

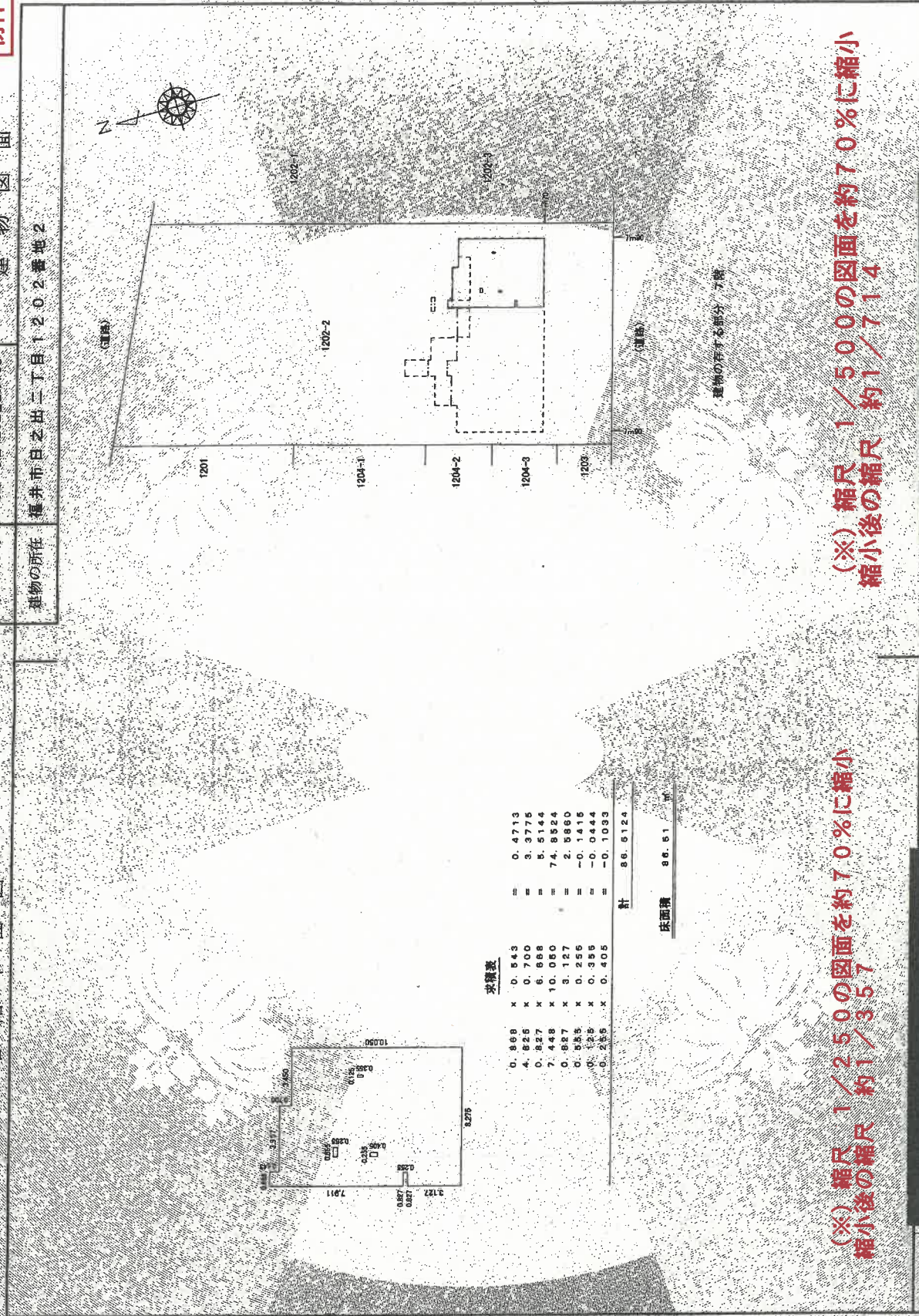
物件①

建物図面

家屋番号 日之出二丁目1202番地の303

建物の所在 福井市日之出二丁目1202番地2

各階平面図



求積表

0.969	x	0.543	=	0.4713
4.826	x	0.700	=	3.3776
0.827	x	6.868	=	5.6144
7.448	x	10.060	=	74.8524
0.827	x	3.127	=	2.5860
0.555	x	0.256	=	-0.1416
0.126	x	0.356	=	-0.0444
0.255	x	0.405	=	-0.1033
計				86.6124

床面積 86.61 m²

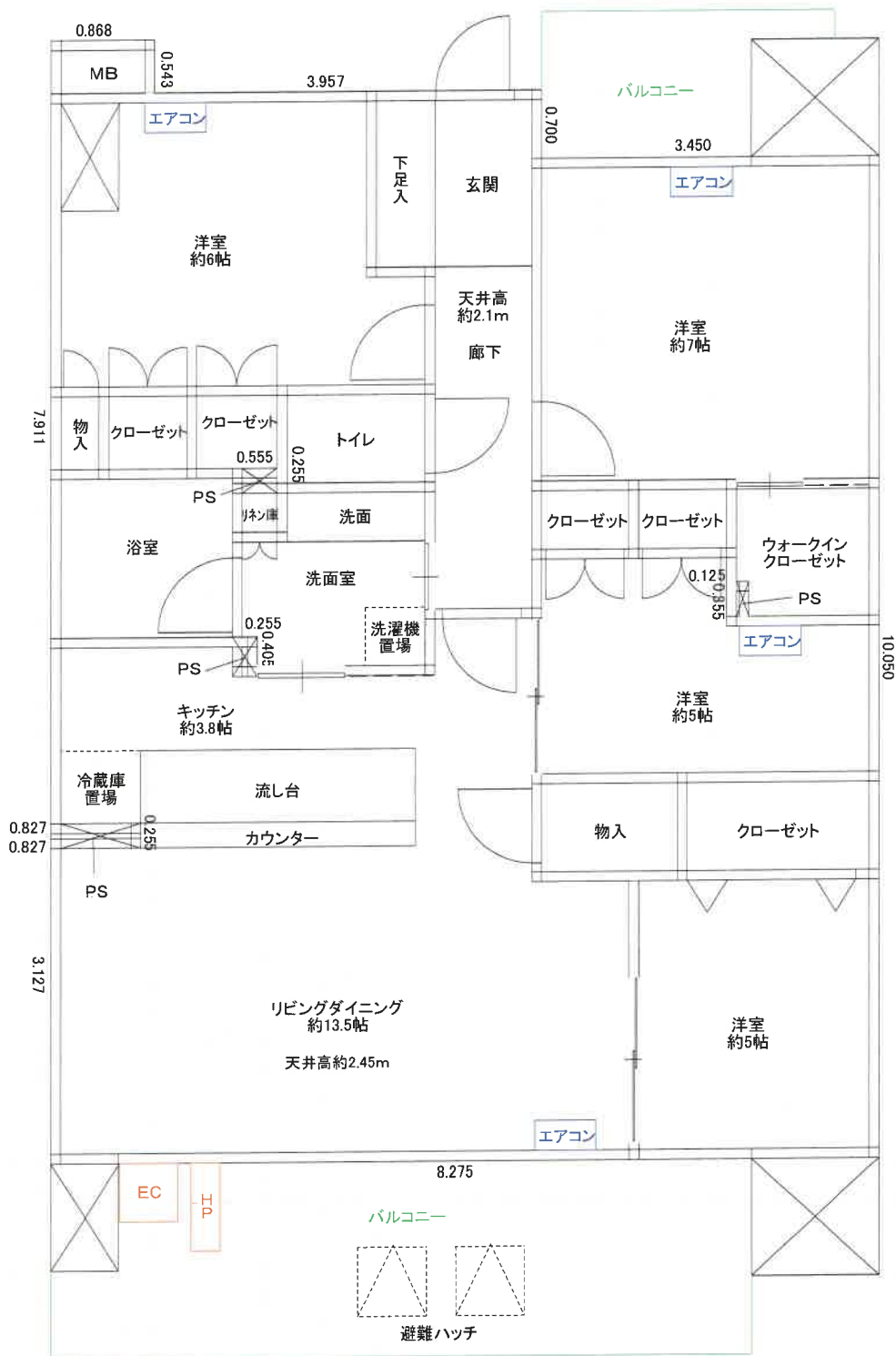
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件①



(※) 縮尺 1 / 50 の図面を約 70 % に縮小
縮小後の縮尺 約 1 / 71



縮尺 1 / 50
間取図

<対象物件(建物)>

物件 番号	家屋番号	建物の名称	種類		構造	床面積			建築時期
			登記	現況		階	登記	概測	
①	日之出2丁目 1202番2の703	703	居宅	居宅	鉄筋コンクリート造1階建	7階部分	86.51㎡	86.51㎡	平成29年1月25日新築
						計	86.51㎡	86.51㎡	