

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 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 9 月 2 5 日から 令和 8 年 1 0 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 8 日 午前 9 時 5 0 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 0 月 8 日から 令和 8 年 1 0 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 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 9 月 1 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 180, 000 4, 944, 000	一括	1, 236, 000	不明	不明
1	3, 090, 000				
2	3, 090, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福井市町屋二丁目 |
| | 地 番 | 865番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市町屋二丁目 865番地 |
| | 家屋 番号 | 865番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦カラー鉄板交葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.93平方メートル
2階 30.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 6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、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 福井市町屋二丁目
- 地 番 865番
- 地 目 宅地
- 地 積 130.05平方メートル
- 2 所 在 福井市町屋二丁目 865番地
- 家屋 番号 865番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦カラー鉄板交葺2階建
- 床 面 積 1階 64.93平方メートル
2階 30.75平方メートル



令和8年（ケ）第14号
令和8年5月18日受理
令和8年6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 | 福井市町屋二丁目 |
| | 地 番 | 865番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市町屋二丁目 865番地 |
| | 家屋番号 | 865番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦カラー鉄板交葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.93平方メートル |
| | | 2階 30.75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		福井市町屋二丁目16番15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A □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	「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 — 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	■建物所有者A □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

(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 本土地の北東角付近には、境界標と思われる金属鋲が存在する。
- 3 本土地の南東角付近には、境界標と思われる金属鋲が存在する。
- 4 本土地の南側境界中間付近には、本土地の南側に隣接する864番土地の北西角付近に、境界標と思われる金属鋲が、本土地の南側に隣接する872番土地の北東角付近に、境界標と思われる金属板が、それぞれ存在する。
- 5 本土地の南西角付近には、境界標と思われる境界標と思われる金属鋲が存在する。
- 6 本土地の北西角付近には、境界標と思われる境界標と思われる金属鋲が存在する。
- 7 本土地は、東側が市道に接面している。
- 8 本土地は、地盤が傾いている可能性がある。
- 9 本土地東側の駐車場に、軽自動車(使用者A、所有者株式会社セディナオートリース)1台が存在する。

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 本建物の水道管パイプは、交換が必要と思われる。
- 3 本建物は、シロアリ被害が生じている可能性がある。

(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
■ B (弁護士)	1 私は、Aの自己破産申立ての代理人でした。 2 上記破産事件において、本件物件は破産財団から放棄されました。 3 同破産事件は令和8年4月に終了しています。 4 本件物件は、Aが使用しています。第三者が占有する部分はありません。 (令和8年5月20日に電話聴取)
■ C (Aの姉)	1 私は、本件物件を所有するAの姉です。 2 本件土地に存在する軽自動車は、リース物件です。近日中に、所有者が引き揚げると思います。 3 本件建物に存在する動産は、全てAの所有物です。 4 本件物件は、Aが株式会社カチタスから購入しました。売買額は1380万円だったと思いますが、窓を二重サッシにしてもらったり、エアコンを設置してもらったり、シロアリ駆除をしてもらったりしたので、結局1500万円くらいになったと思います。 5 リフォームされた本件物件を購入する際、株式会社カチタスから、当初の建物所有者が本件建物で病死していると聞きました。 6 本件建物の水道管パイプは、昭和44年の新築時に取り付けられたものであり、水道水に不具合があります。水道管パイプが錆びてボロボロになっており、蛇口から茶色の錆水が出ます。飲み水としては使えませんし、洗濯物に色が着きます。 7 本件物件を購入した際にシロアリ駆除を行った後は、1回も薬剤施工を行っていないので、本件物件の買受人は、入居する前に薬剤施工を行ったほうが良いと思います。 8 以前、本件物件の売却を検討したとき、不動産業者に本件物件を見てもらいましたが、本件土地は地盤が傾いていると言われました。 9 本件物件東側の市道には除雪が入りませんので、本件物件の買受人は、除雪に苦勞すると思います。 (令和8年5月26日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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19日（火） 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8年 5月19日（火） 14：15－14：30	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8年 5月20日（水） 11：00－11：05	当庁	Bから電話聴取
令和8年 5月20日（水） 14：00－14：10	福井市役所監理課	土地実測図の取得
令和8年 5月25日（月） 13：20－14：10	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 賃借関係の調査
令和8年 5月26日（火） 11：15－11：30	当庁	Cから電話聴取
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 8年 5月25日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 D を立ち会わ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



+20562.625

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	町屋 2丁目
--------	-----------

請求部	所在	福井市町屋二丁目				地番	865番			
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5月19日
福井地方務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和44年6月25日

089188

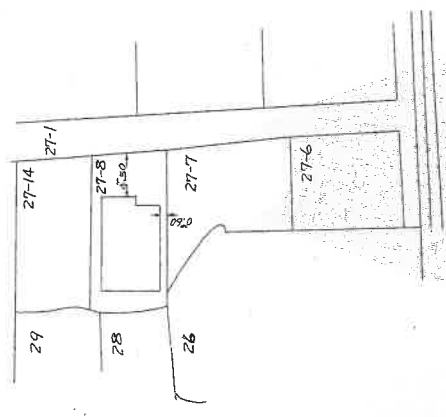
建物図面

家屋番号	16-27番8 865
建物の所在	福井市町屋2丁目865番地8

福井市町屋2丁目865番地

製作年月日	昭和44年6月21日
-------	------------

昭和44年6月21日登記



A4判に縮小

縮尺	1/600
----	-------

(福井土地家屋調査士会)

(7枚目)

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月19日 福井地方裁判所

登記年月日：昭和44年6月25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19日

福井地方裁判所

登記官

(8枚目)

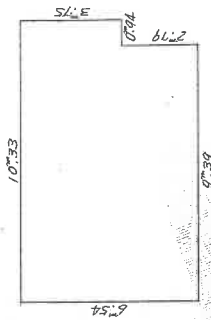
089189

家屋番号	16-27番-8 865
建物の所在	福井市町屋町16字27番地-8

各階平面図

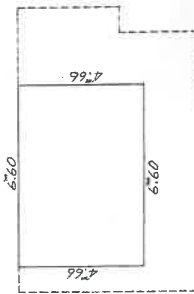
福井市町屋2丁目 865 番地

1 階



$6.54 \times 9.39 = 61.4106$
 $3.75 \times 0.94 = 3.5250$
計 64.9356
床面積 64.93

2 階



$4.66 \times 6.60 = 30.7560$
床面積 30.75

作製年月日
昭和44年6月21日

平成44年6月25日登記

物件(2)建物

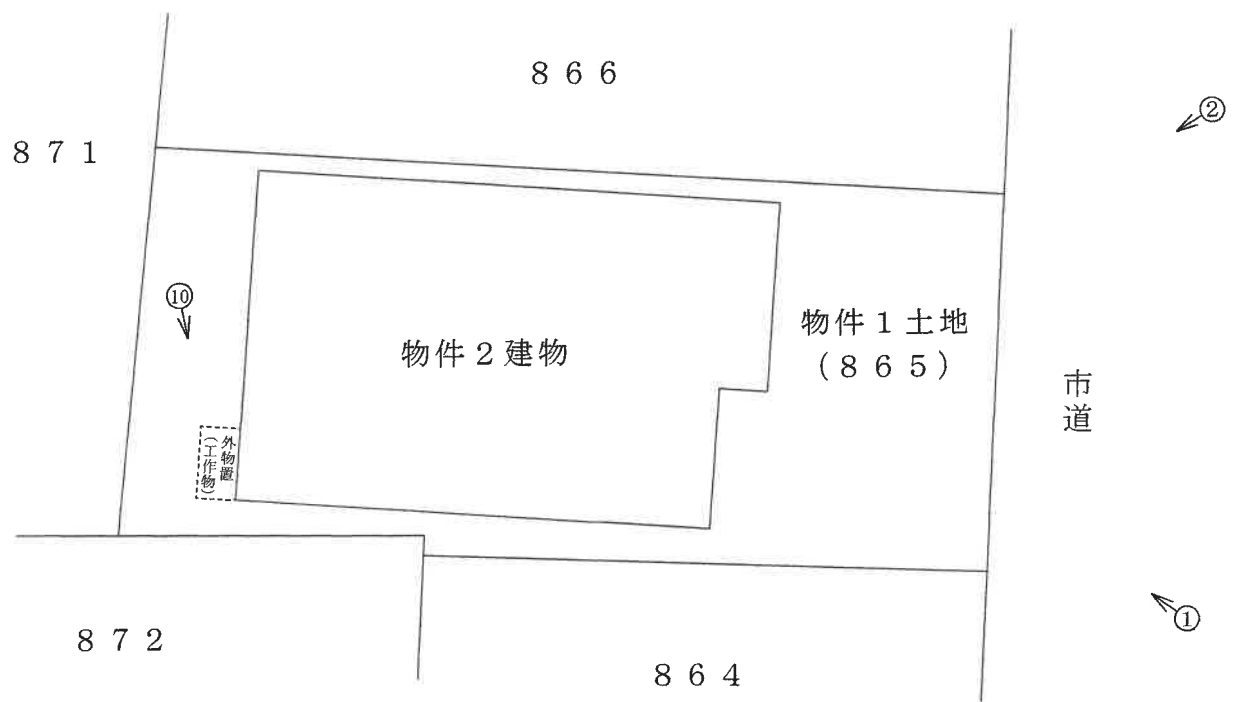
(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

A4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

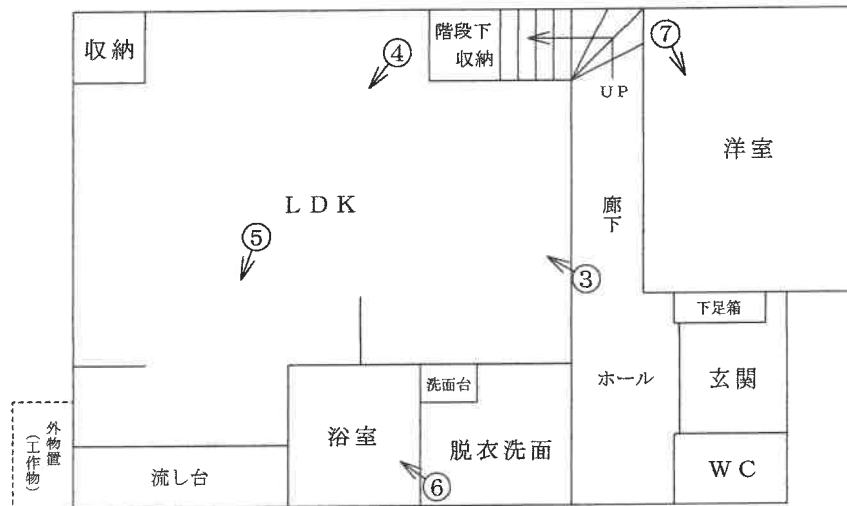


←○写真撮影位置・方向

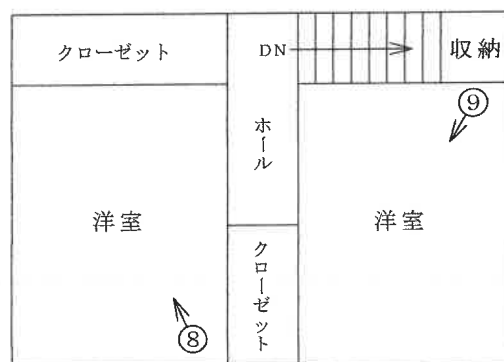
(9 枚目)

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LDK）を撮影



写真番号 4

物件2 建物の内部（1階のLDK）を撮影



（ 12 枚目）

写真番号 5

物件2建物の内部（1階LDKの流し台）を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部（1階の浴室）を撮影



（ 13 枚目）

写真番号 7

物件2建物の内部（1階の洋室）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（2階西側の洋室）を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部（2階東側の洋室）を撮影



写真番号 10

物件2建物の外部（外物置（工作物））を撮影



外物置（工作物）

令和 8 年 (ケ) 第 14 号
令和 8 年 5 月 25 日 現地調査
令和 8 年 6 月 9 日 評価

福井地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

奥田 茂

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,090,000 円
物件2(建物)	金 3,090,000 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 地 地 地 在 番 目 積	福井市町屋2丁目 865番 宅地 130.05㎡	左記に同じ。
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在 番 号 類 造 積	福井市町屋2丁目865番地 865番 居宅 木造瓦カラー鉄板交葺2階建 1階 64.93㎡ 2階 30.75㎡ 合計 95.68㎡	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 北北東方 約 2.4 km (道路距離) ※ 距離的に最も近い駅はえちぜん鉄道三国芦原線「まつもと町屋」駅で道路距離にて350m。	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は市街地のやや北部にあたり、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件	地積 間口 奥行 形状	130.05 m ² (公簿) 約 7.5 m 約 17.0 m ほぼ長方形	
接面道路の状況		東側 約4m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) ※下記特記事項参照 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等		物件2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東側が市道を介して一般住宅、西、南及び北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 前面道路に本管あり 前面道路に本管あり	

特 記 事 項	・登記簿及び古地図等により確認したところ、昭和44年に物件2(居宅)が新築される以前は、農地や雑種地であったものと推定され、土壌汚染の存する可能性は低いものと思料する。 ・福井市建設部監理課によれば、東側市道の台帳巾員は約3.95～3.97mと4m未満であるが、建築基準法第42条1項道路として取り扱っているとのことであった。ただし、建物の建替え等に当たっては、4mを確保してほしいとのことである。詳細は福井市建設部監理課に確認が必要である。 ・所有者の姉によれば、物件1、2の売却を不動産業者に相談した際、物件1の地盤は傾いていると言われた旨申し述べている。 ・所有者の姉によれば、東側市道には除雪が入らない旨申し述べている。 ・物件1内には軽自動車が1台駐車しているが、所有者の姉によれば、当該自動車はリース物件であり、後日リース会社が引き揚げる旨申し述べている。
----------------	--

※ 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、役場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） 昭和44年6月10日新築 経過年数 57 年 経済的残存耐用年数 10 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺、カラー鉄板葺 ニュー角波鉄板等 クロス等 クロス等 フローリング、クッションフロア、玄関タイル等 給水、電気、排水 ユニットバス等
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		普通の下位
保 守 管 理 の 状 態		普通の下位(所有者の姉によれば、水道管パイプの劣化により蛇口から錆水が出てくるため、飲み水等として使用できない旨申し述べている。)
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。 ・所有者の姉によれば、当該建物は平成29年にキッチン、浴室、トイレ、洗面、クロス、床、外壁、屋根等を改修したリフォーム済み物件として購入したが、水道管パイプが昭和44年に取り付けられたものであり蛇口から錆水が出てくるため、飲み水等として使用できない旨申し述べている。 ・所有者の姉によれば、当該建物を購入した当時、シロアリ駆除を行ったが、それ以降何も行っていない旨申し述べている。 ・当該建物西側に物置(工作物)が存するが、簡易な構造であり特段の経済価値は認められない(添付建物間取図参照)。

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	56,700	1.02	130.05	0.95	7,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井－20

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 104 & \div & 56,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(西向き) 1.01

◇ 地域格差： 街路条件 1.04 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.00 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 方位(東向き) 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	150,000	95.68	0.15	2,150,000

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 57 年

経済的残存耐用年数 10 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 67 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) \div 0.15$$

〈注〉水道管パイプの劣化については、観察減価で考慮

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	7,150,000	0.35	法定地上権	2,500,000

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	7,150,000	-2,500,000		0.95	0.7	1.0	3,090,000
2	2,150,000	2,500,000	—	0.95	0.7	1.0	3,090,000
一括価格（合計）							6,180,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：地盤が傾いている可能性があること及びシロアリ駆除が必要になる可能性があること等による市場性の減退を考慮。

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20
所 在	福井市町屋3丁目1213番外
住 居 表 示	「町屋3ー27ー13」
価 格	59,600 円/㎡
位 置	「まつもと町屋」駅 約420m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	241 ㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接 面 街 路	西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 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が多く見られる住宅地域

第7 附属資料

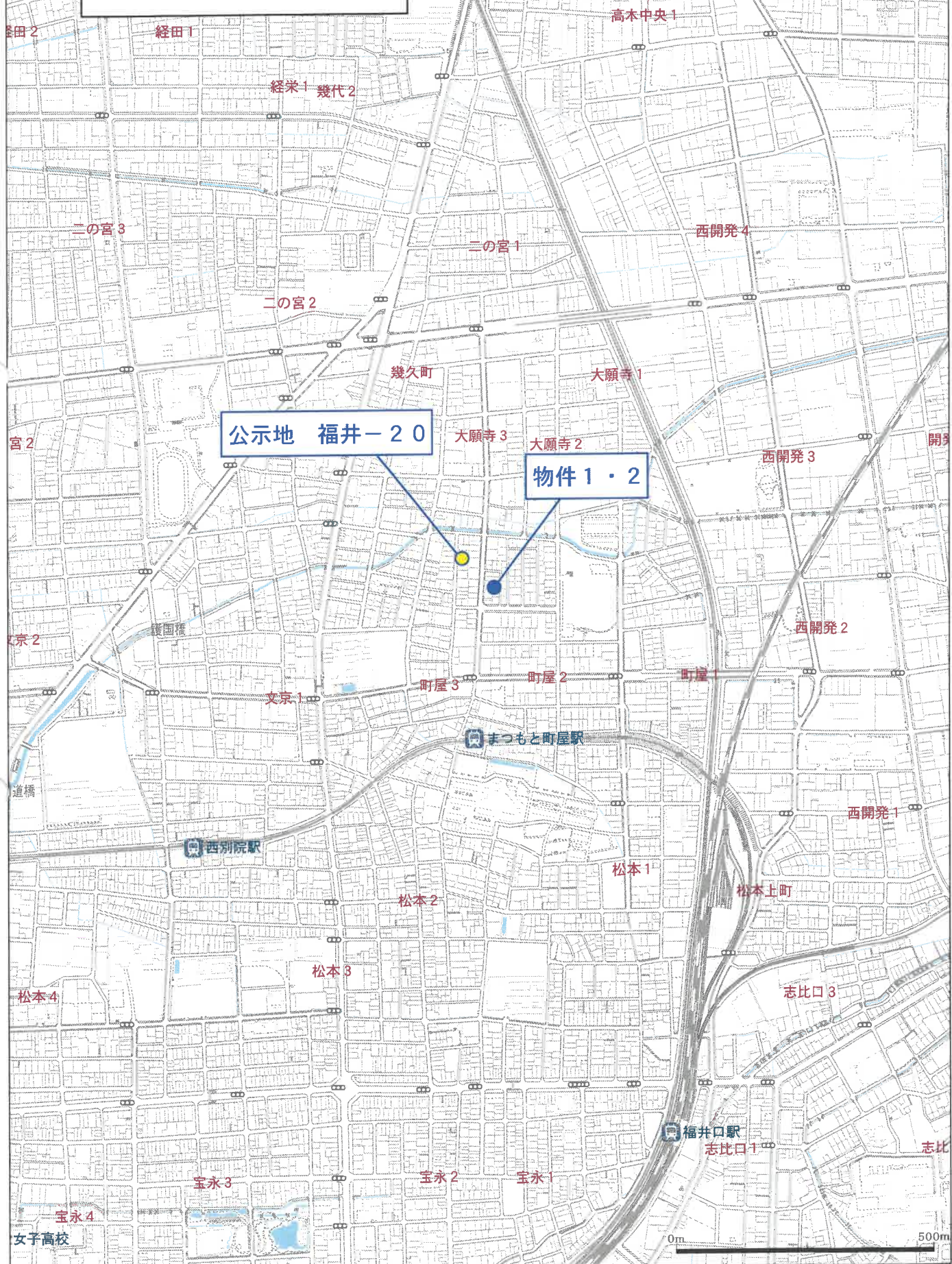
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

対象不動産位置図



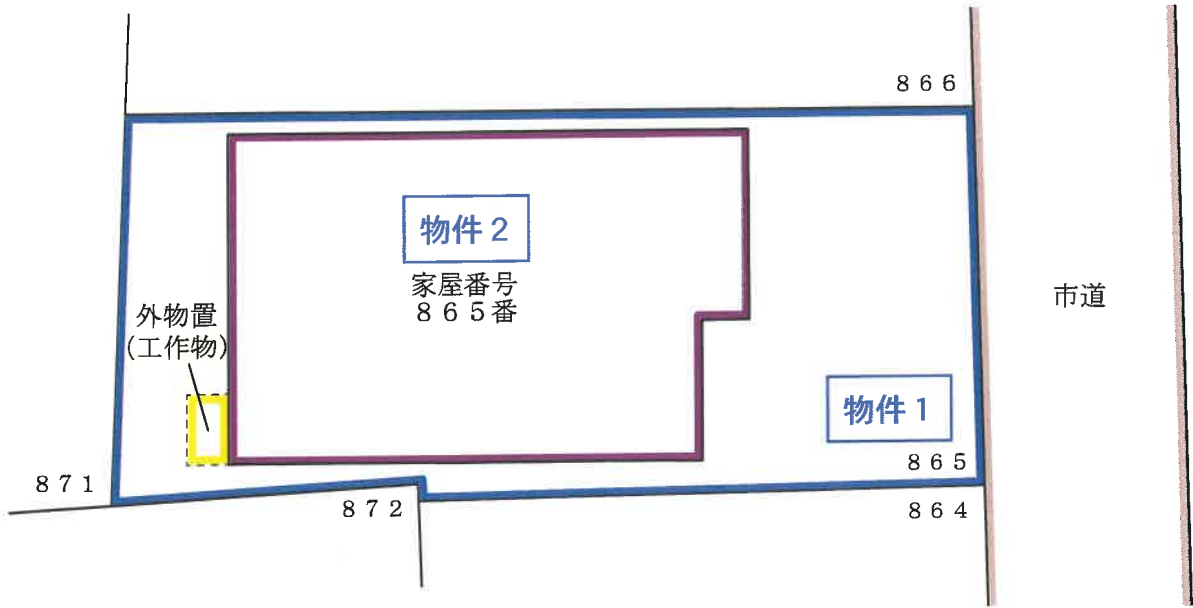
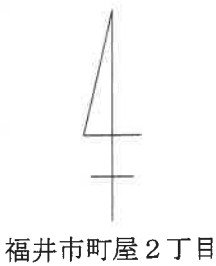
対象不動産位置図

物件 1 ・ 2

0m

70m

現況見取図

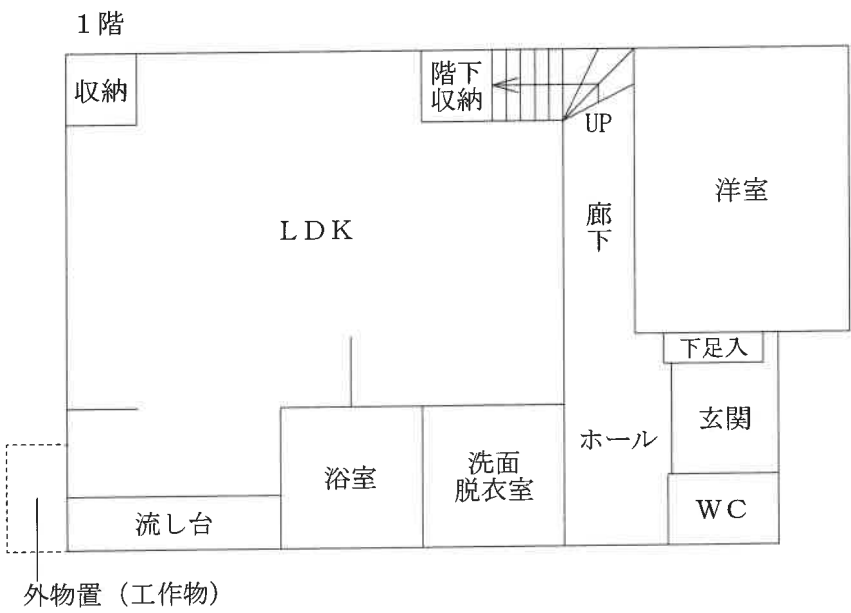


当該図面は土地と建物等のおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではない

建物間取図

物件 2

家屋番号 8 6 5 番



2 階

