

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	52,340,000 41,872,000	一括	10,468,000	747,299	226,804
1	13,780,000				
2	8,680,000				
3	7,100,000				
4	10,860,000				
5	11,920,000				



11

物 件 目 録

1 所 在 福井市灯明寺一丁目

地 番 501番

地 目 宅地

地 積 357.16平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 福井市灯明寺一丁目

地 番 502番

地 目 宅地

地 積 432.65平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 福井市灯明寺一丁目

地 番 515番

地 目 宅地

地 積 354.01平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

4 所 在 福井市灯明寺一丁目 515番地、514番地

家屋 番号 515番



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 119.25平方メートル
2階 338.74平方メートル
3階 143.39平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約127.35平方メートル
2階 約348.84平方メートル
3階 143.39平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約4平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

5 所 在 福井市灯明寺一丁目

地 番 514番

地 目 宅地

地 積 428.99平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 7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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者(A、B、C)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 福井市灯明寺一丁目

地 番 501番

地 目 宅地

地 積 357.16平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 福井市灯明寺一丁目

地 番 502番

地 目 宅地

地 積 432.65平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 福井市灯明寺一丁目

地 番 515番

地 目 宅地

地 積 354.01平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

4 所 在 福井市灯明寺一丁目 515番地、514番地

家屋 番号 515番



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 119.25平方メートル
2階 338.74平方メートル
3階 143.39平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約127.35平方メートル
2階 約348.84平方メートル
3階 143.39平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約4平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

5 所 在 福井市灯明寺一丁目

地 番 514番

地 目 宅地

地 積 428.99平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



令和7年（ケ）第79号
令和8年1月28日受理
令和8年3月17日提出

現況調査報告書

（物件1～5）

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 福井市灯明寺一丁目
 地 番 501番
 地 目 宅地
 地 積 357.16平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 福井市灯明寺一丁目
 地 番 502番
 地 目 宅地
 地 積 432.65平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 福井市灯明寺一丁目
 地 番 515番
 地 目 宅地
 地 積 354.01平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

4 所 在 福井市灯明寺一丁目 515番地、514番地
 家屋番号 515番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床面積 1階 119.25平方メートル
 2階 338.74平方メートル
 3階 143.39平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1

5 所 在 福井市灯明寺一丁目
 地 番 514番
 地 目 宅地
 地 積 428.99平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1

(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

本件物件は共有物であり、本件は共有物換価を目的とする形式的競売手続である。

土地(物件1～3、5)

- 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 本土地は一体として物件4建物の敷地になっており、物件1土地は庭及び池である。
- 3 本土地内の物件1土地、物件2土地、物件3土地及び物件5土地の各境界は判然としない。
- 4 本土地の周囲境界付近に、境界標等と思われるものは見当たらない。
- 5 本土地の東西南北の各境界付近には、それぞれコンクリートブロック塀などが存在する。
- 6 南側境界付近及び東側境界付近のコンクリート塀には、大きなヒビ割れが生じている。

建物(物件4)

- 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 主建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、主建物1階の南側部分と、主建物2階の玄関より東側部分に、それぞれ未登記部分が存在するためである。
- 3 主建物は、全体的に老朽化が著しい。2階及び3階のあちらこちらで、雨漏り及びカビが生じている。2階は台所より南側部分の各天井が落下しており、そこらは火災現場のような状態である。3階ベランダは、雨水が溜まり、プールのような状態である。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ E (D訴訟代理人)	1 私は、物件4土地の共有者Dの訴訟代理人でした。 2 Dは、本件建物の鍵を預かっていません。 3 Aが本件建物の鍵を預かっていたと思います。 4 私は、数年前に、本件建物に入らせてもらったことがあります。玄関前の通路がツルツルで滑った記憶があります。また、屋上の排水口が詰まっているようで、本件建物は雨が漏っていました。 (令和8年2月4日に電話聴取)
☒ F (A代理人兼B代理人)	1 私は、本件物件の共有者A及び同Bの各代理人です。 2 本件建物の鍵は、Aが預かっています。 3 本件建物は、長期間、空き家です。 4 本件建物は、数年前の時点で、既に、雨漏りが酷い状況でした。 (令和8年2月4日に電話聴取)
☒ Aの夫 (共有者の夫)	1 私は、本件物件の共有者Aの夫です。 2 本件建物の鍵は、Aが預かっています。 3 本件建物は、3階のバルコニーから、雨水が侵入しています。 4 本件建物は、特に2階の状態が酷く、天井の落ちている部屋があります。 5 本件建物の中は、危険ですので、長靴で入ってください。 6 Aは、本件物件の立入調査に立ち会いません。私が立入調査日時に都合がつけば、私が立ち会います。 (令和8年2月4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 1月29日(木) 9:20-9:35	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 1月29日(木) 13:20-13:35	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 2月 4日(水) 11:00-11:05	当庁	Eから電話聴取
令和8年 2月 4日(水) 11:15-11:20	当庁	Fから電話聴取
令和8年 2月 4日(水) 11:35-11:40	当庁	Aの夫から電話聴取
令和8年 3月 3日(火) 13:00-16:35	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() : - :		
(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 3月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 G を立ち会わせ、Aの夫が用意した鍵を用いて解錠し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

+10068 229



+19054.957 (座標值種別：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

灯明寺 1 丁目

請 求 部 分	所 在	福井市灯明寺一丁目					地 番	501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1月29日
福井地方法務局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和51年12月16日

058371

建物図面

家屋番号

建物の所在

福井市燈明寺町1-7-11・112

福井市燈明寺 / 丁目5/5 番地

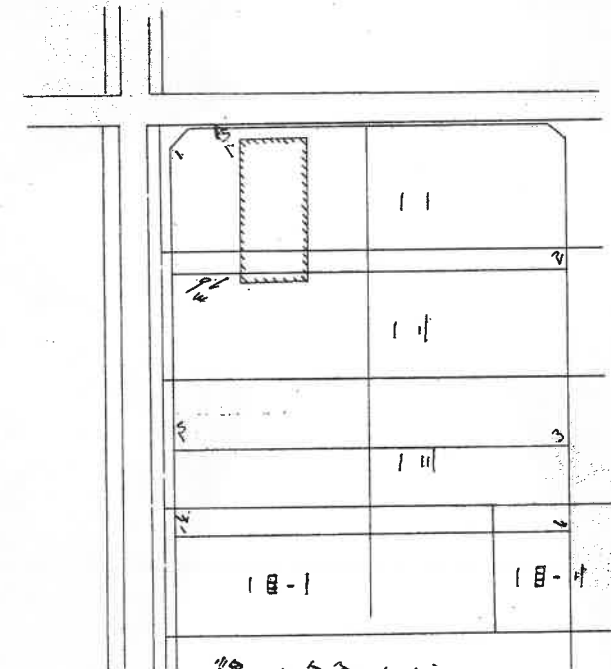
家屋番号 5/5

昭和五十年五月五日

製作年月日

申請人

昭和51年12月16日登記



福井市燈明寺町
一丁目五番地

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

A4判に縮小

登記年月日：昭和51年12月16日

058372

圖面階各

呼
番
睡
家

福井市燈明寺町1-7番地1-1-12

福井市灯明寺 / 丁目 5/5 番地
家屋番号 5/5 番

昭和五十五年五月五日

人請申

平成 57 年 12 月 16 日登記

1. 529

一、蘇林橫江記。

心誠則靈

[illegible]

3.5700 — 3387672

(日)本土地家屋調査士会連合会(策)

縮	尺	1/200
---	---	-------

A4判に縮小

$$\frac{(2/3)}{}$$

请求番号: 5-2

(9 枚目)

登記官

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1月29日 福井地方法務局

登記年月日：昭和51年12月16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1月29日 福井地方法務局

(10 枚目)

製品部

058373

中
陸
國
家

2-1

建物の所在

福井市燈明寺町17字11-1-2

各階平面圖

$$\frac{2}{2}$$

昭和五十五年五月五日

福井市灯明寺 / 丁目 $\frac{5}{5-14}$ 番地

平 51 年 12 月 16 日 登記

人請申

物件(4)建物

(日本土地家屋調査会連合会用紙)

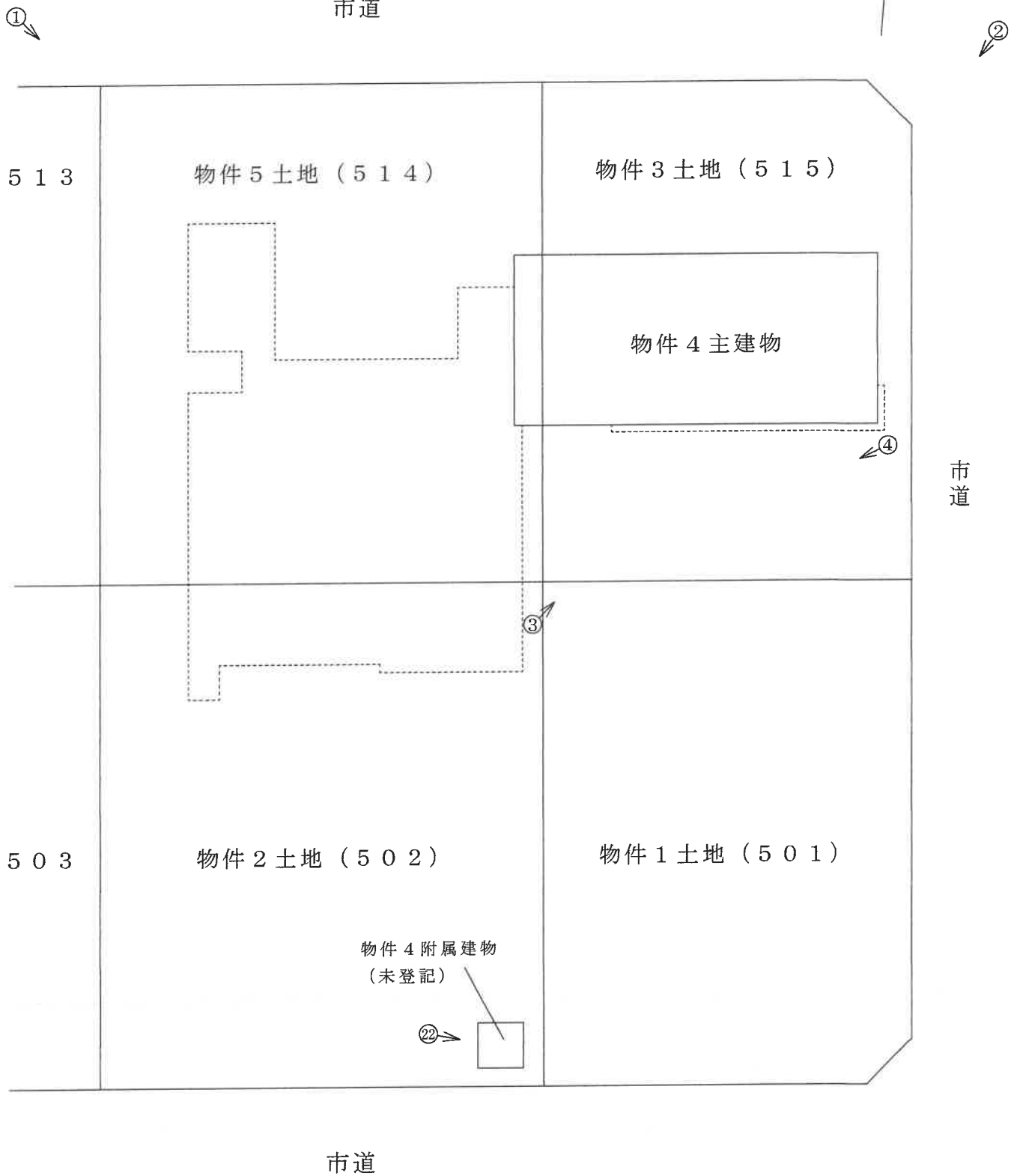
縮尺 1/200

A4判に縮小

請求番号: 5-2 (3/3)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

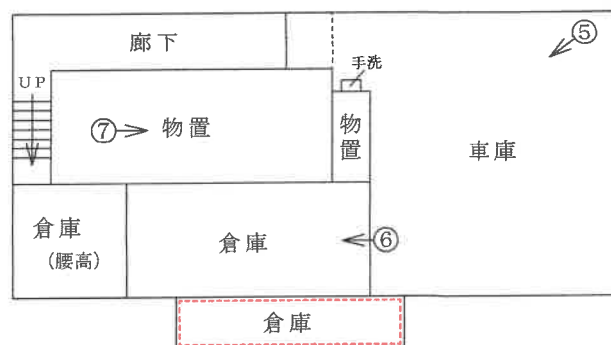


..... 物件 4 主建物の 2 階部分

←○写真撮影位置・方向

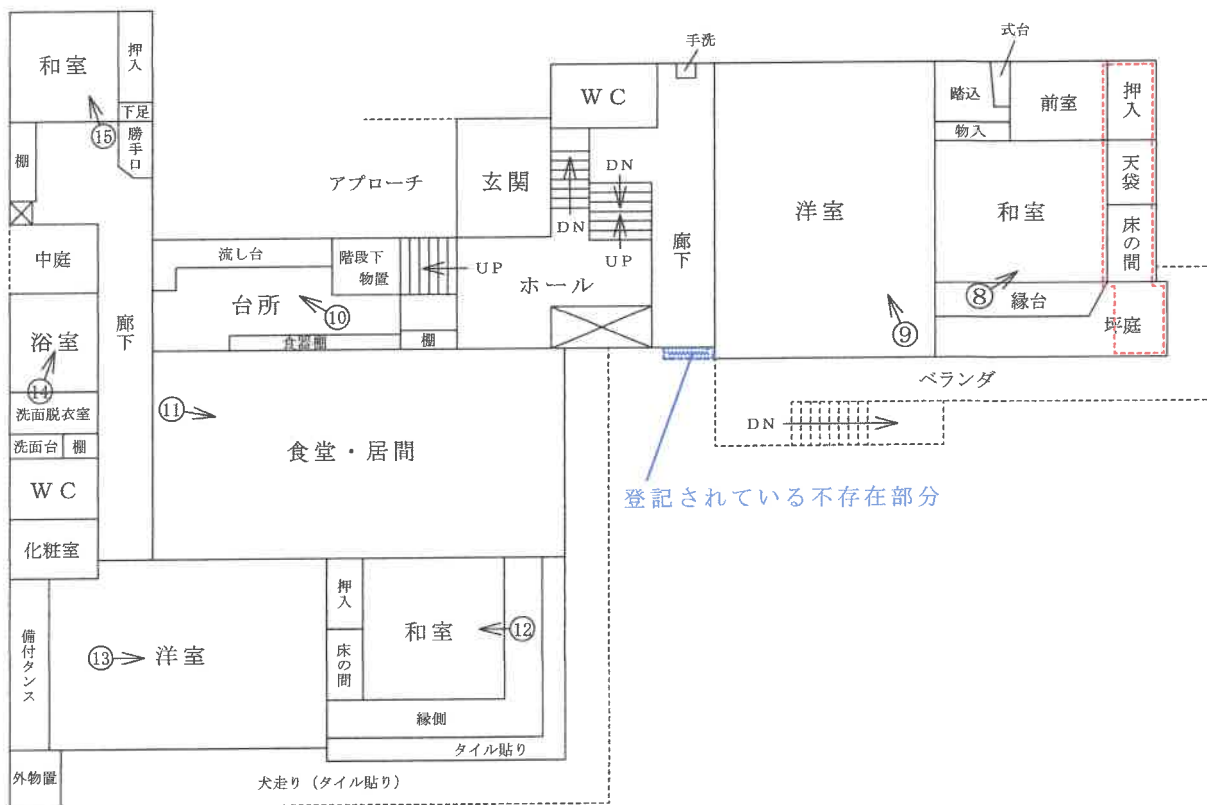
建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)



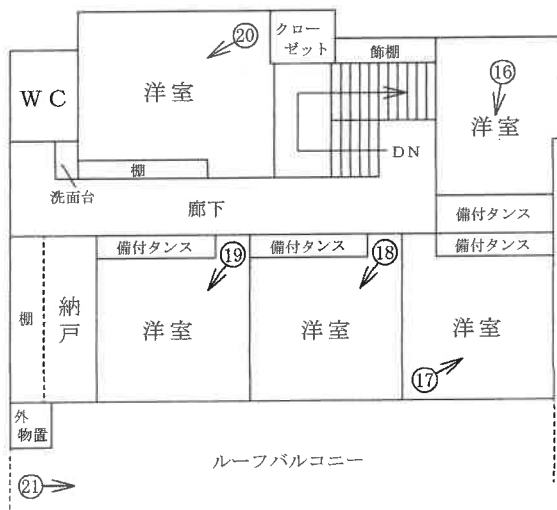
2 階

・ ・ ・ 未登記部分



3 階

未登記附属建物



←○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

本件競売物件の全景を撮影



物件4主建物

写真番号 4

本件競売物件の全景を撮影



物件4主建物

写真番号 5

物件4主建物の内部（1階の車庫）を撮影



写真番号 6

物件4主建物の内部（1階の倉庫）を撮影



（ 15 枚目）

写真番号 7

物件4 主建物の内部（1階の物置）を撮影



写真番号 8

物件4 主建物の内部（2階の和室）を撮影



（ 16 枚目）

写真番号 9

物件4 主建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 10

物件4 主建物の内部（2階の台所）を撮影



写真番号 11

物件4 主建物の内部（2階の食堂・居間）を撮影



写真番号 12

物件4 主建物の内部（2階の和室）を撮影



（ 18 枚目）

写真番号 13

物件4 主建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 14

物件4 主建物の内部（2階の浴室）を撮影



写真番号 15

物件4主建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 16

物件4主建物の内部（3階の洋室）を撮影



（ 20 枚目）

写真番号 17

物件4 主建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 18

物件4 主建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 19

物件4主建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 20

物件4主建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 21

物件4主建物の外部（3階のルーフバルコニー）を撮影



写真番号 22

物件4附属建物（ポンプ室（未登記））を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 79 号
令和 8 年 3 月 3 日 現地調査
令和 8 年 3 月 24 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 52,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 13,780,000 円
物件2(土地)	金 8,680,000 円
物件3(土地)	金 7,100,000 円
物件4(建物)	金 10,860,000 円
物件5(土地)	金 11,920,000 円

1. 一括価格は、物件1～5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1～3及び5の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地番 地目 地積	福井市灯明寺1丁目 501番 宅地 357.16㎡	左記に同じ。
2	所在地 地番 地目 地積	福井市灯明寺1丁目 502番 宅地 432.65㎡	左記に同じ。
3	所在地 地番 地目 地積	福井市灯明寺1丁目 515番 宅地 354.01㎡	左記に同じ。
4	所 家屋番 種 類 構 造 床 面 積	福井市灯明寺1丁目515番地、514番地 515番 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 119.25㎡ 2階 338.74㎡ 3階 143.39㎡ 合計 601.38㎡	所在:福井市灯明寺1 丁目515番地、514番 地、502番地 床面積: 1階 127.35㎡ 2階 348.84㎡ 3階 143.39㎡ 合計 619.58㎡ ※ 1階に未登記部分約 8.1㎡、2階に未登記 部分約10.5㎡及び登 記されている床面積 のうち外部と判断され る部分約0.4㎡がある ことを考慮(添付建物 間取図参照)。
5	所在地 地番 地目 地積	福井市灯明寺1丁目 514番 宅地 428.99㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1～5	物件1～3及び5一体画地上には下記の附属建物(未登記)が存している(添付現況見 取図参照)。 家屋番号: -(未登記) 種 類: ポンプ室 構 造: コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積: 約4㎡(概測)		

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1～3及び5一体画地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅より 北西方 約 4.4 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「新田塚」駅で道路距離にて約1km。	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は福井市の市街地北部にあたり、中規模及び中規模以上の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし 特になし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	1,572.81 m ² (公簿) 約 35.5 m 約 44.5 m ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況		北 側 約8m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) 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	
土地の利用状況等		物件4の建物等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歯科医院及び一般住宅等、西側が一般住宅及び車庫、南側が市道を介して一般住宅及び未利用地、北側が市道を介して一般住宅である。	
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	・登記簿及び古地図等で確認したところ、かつて農地であったが、昭和50年に物件4(居宅)が新築され現在に至るものと推定され、土壤汚染の存する可能性は低いものと思料する。 ・物件1～3及び5は一体になっており、現地にて筆境を確認することはできなかった。なお、四方とも背丈程度のコンクリート塀で囲まれているが、東及び南側のコンクリート塀には大きなひび割れが認められる。 ・物件1～3及び5一体画地上の一部は庭園となっており、池のほか、多数の木や石等が認められる。
---------	--

※ 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4)

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50年12月30日新築 経過年数 50 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	外装タイル、吹付タイル、コンクリート打放シ等
	内 装	クロス、ジュラク壁、タイル、御影石、化粧合板、コンクリート打放シ、石膏ボード等
	天 井	クロス、目透カシ天井、コンクリート打放シ、石膏ボード、バスリブ等
	床	フローリング、クッションフロア、御影石、モルタル床、畳、タイル、玄関タイル等
	設 備	給水、電気、排水
	そ の 他	電動シャッター
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		普通の上位
保 守 管 理 の 状 態		相当に劣る(2及び3階の大部分は雨漏りやカビにより著しく損傷しており、特に2階の食堂・居間や南側洋室は火災現場のように黒ずみ朽ち果てた状態になっている。また、外壁タイルの一部が欠落しているほか、3階のルーフバルコニーに雨水が溜まりプールのような状態になっている。)
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		当該建物の2階の洋室や和室の天井裏及び3階の廊下の天井裏にアスベスト類似の吹付が見られたため、専門調査会社に石綿調査を依頼したが、アスベストの含有はないとのことであった。なお、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。

区 分			未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数			建築年月日（登記記載なし） 不詳 経過年数 一 年 経済的残存耐用年数 殆ど無し
仕 様	構	造	コンクリートブロック造
	屋	根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外	壁	コンクリートブロック等
	内	装	表ワシ等
	天	井	表ワシ等
	床		土間コンクリート等
	設	備	なし
そ の 他			なし
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 ポンプ室 間 取 り 間取図のとおり
品 等			普通
保 守 管 理 の 状 態			劣る(老朽化している。)
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。

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1～3及び5一体画地)

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	72,800	0.93	357.16	—	24,180,000
2			432.65	0.80	23,430,000
3			354.01	0.80	19,170,000
5			428.99	0.80	23,240,000
合計					90,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 福井(県)－11

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 93 & \div & 72,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(北向き) 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 0.97 交通接近条件 0.98
(相乗積) 環境条件 0.98 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 規模大 0.90 三方路 1.03
(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。但し、物件1は地上建物等が存しないので不要。

② 建物価格(物件4)

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
4 (主である建物)	295,000	619.58	0.01	1,830,000

※ 物件4の未登記附属建物については、築後相当年数経過しているものと推定され、かつ、小規模なポンプ室であり老朽化も認められることから経済価値無しと判定した。

ウ 現価率

＜主である建物＞ … 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 50 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 80%

残価率 5%

・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 1 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 51 年) } × (1 - 観察減価等 0.8) ≒ 0.01

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
2	23,430,000	0.35	法定地上権	8,200,000
3	19,170,000	0.35	法定地上権	6,710,000
5	23,240,000	0.10	敷地占有利益	2,320,000

イ 土地利用権等割合：物件2及び3についての土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%、物件5についての土地利用権等を法定地上権不成立と判定し、その割合を10%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	24,180,000	—		0.95	0.6	1.0	13,780,000
2	23,430,000	-8,200,000		0.95	0.6	1.0	8,680,000
3	19,170,000	-6,710,000		0.95	0.6	1.0	7,100,000
4	1,830,000	8,200,000	—	0.95	0.6	1.0	10,860,000
		6,710,000					
		2,320,000					
5	23,240,000	-2,320,000		0.95	0.6	1.0	11,920,000
一括価格（合計）							52,340,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：規模の大きな庭園付邸宅であること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

地価調査価格	福井(県)ー11
所 在	福井市灯明寺2丁目1213番1
住 居 表 示	ー
価 格	67,000 円/㎡
位 置	「新田塚」駅 約850m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	188 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	北6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	第1種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 80%
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅が多い住宅地域

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

基準地 福井（県）－11

物件1～5

対象不動産位置図

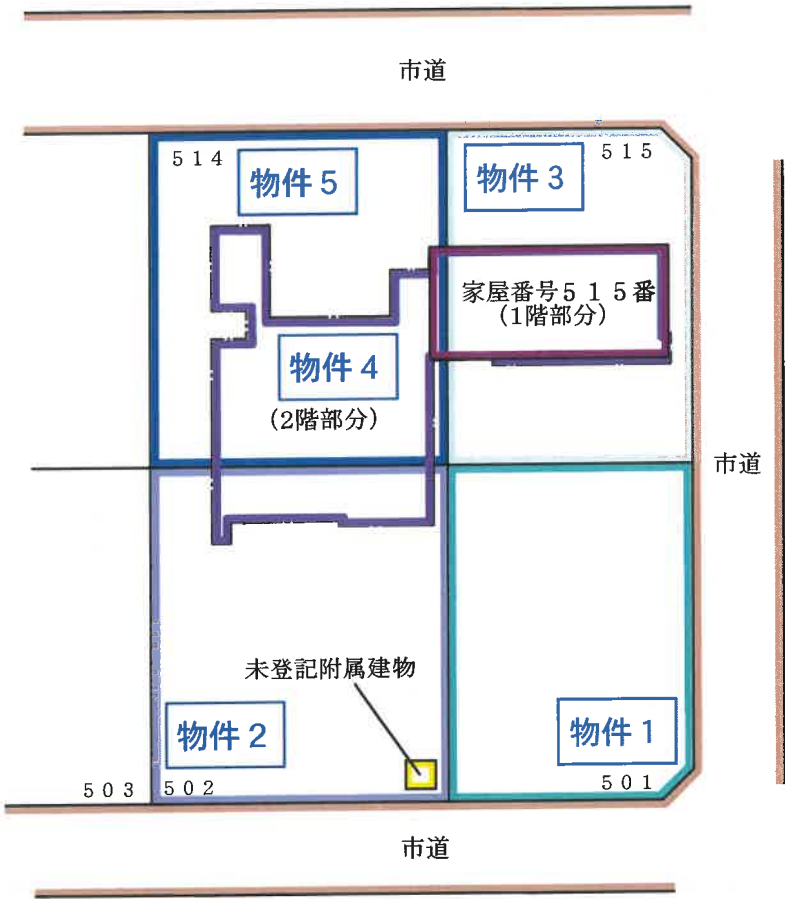
物件 1 ~ 5

0m 70m

現況見取図



福井市灯明寺1丁目



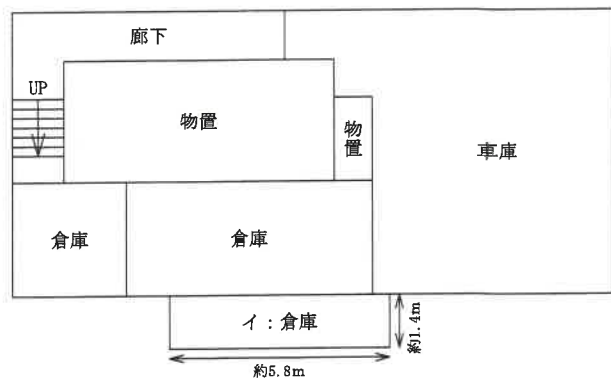
(注) 当該図面は土地と建物等のおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではない。

建物間取図

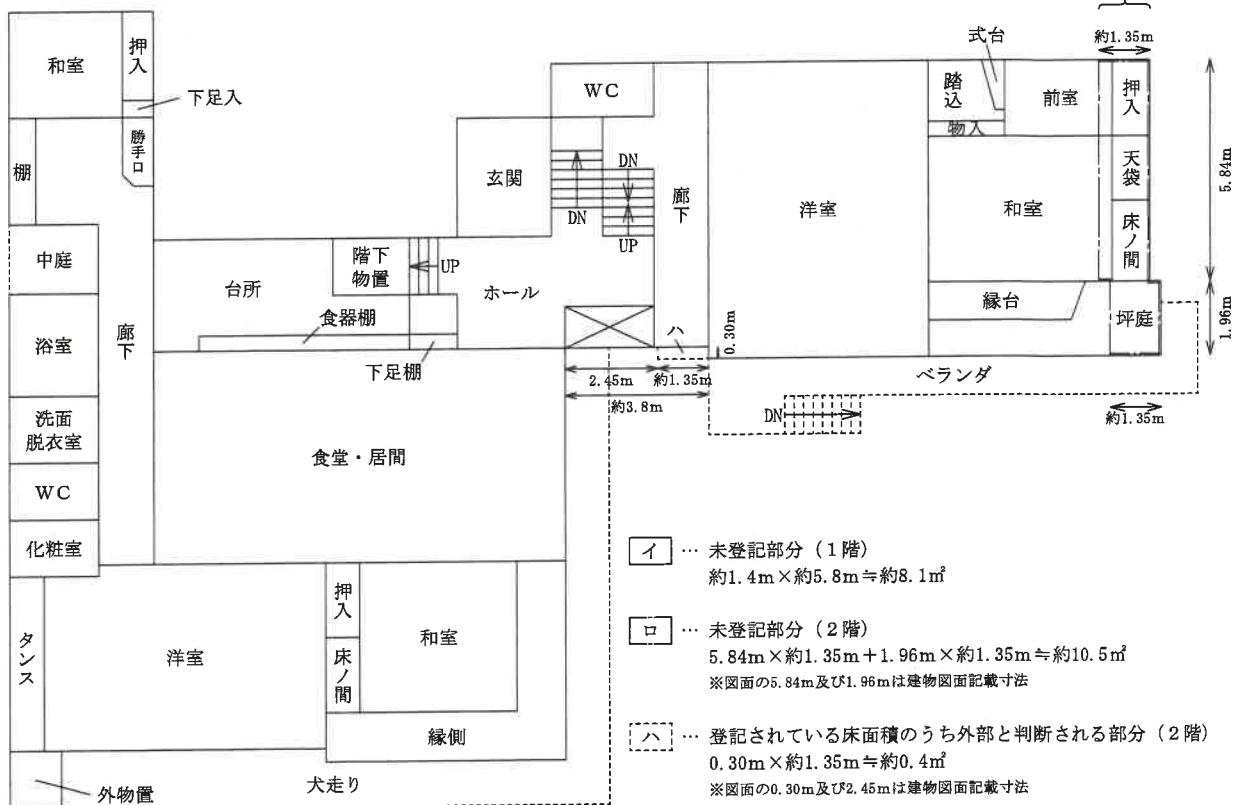
家屋番号 5 1 5 番

物件 2

1 階

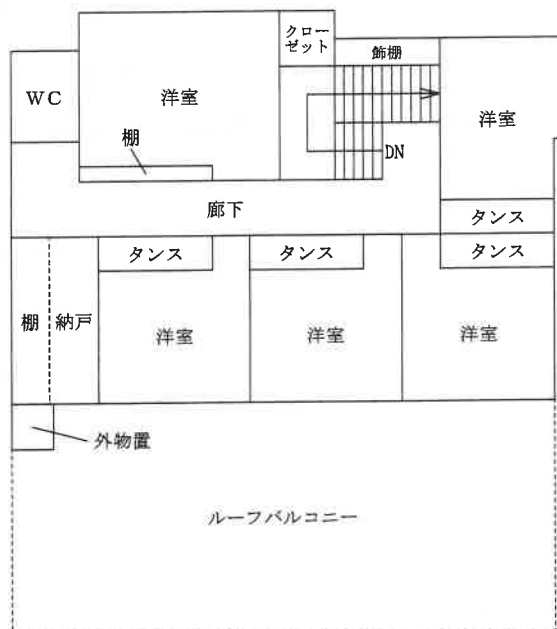


2 階

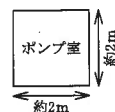


- イ ... 未登記部分 (1 階)
約1.4m×約5.8m≒約8.1㎡
- ロ ... 未登記部分 (2 階)
5.84m×約1.35m+1.96m×約1.35m≒約10.5㎡
※図面の5.84m及び1.96mは建物図面記載寸法
- ハ ... 登記されている床面積のうち外部と判断される部分 (2 階)
0.30m×約1.35m≒約0.4㎡
※図面の0.30m及び2.45mは建物図面記載寸法

3 階



未登記附属建物



構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約2m×約2m＝約4㎡