

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 10 月 8 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 1 0 月 2 3 日から 令和 8 年 1 0 月 3 0 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 4 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 1 1 月 2 5 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 1 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 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 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 1 0 月 8 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	3, 960, 000 3, 168, 000	一括	792, 000	28, 615	7, 986
1	2, 010, 000				
2	1, 950, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福井市高木中央一丁目
地 番 2610番2
地 目 宅地
地 積 126.43平方メートル
- 2 所 在 福井市高木中央一丁目 2610番地2
家屋 番号 2610番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 50.30平方メートル
2階 52.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 福井市高木中央一丁目 |
| | 地 番 | 2 6 1 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 6 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市高木中央一丁目 2 6 1 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 6 1 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 3 0 平方メートル
2 階 5 2 . 7 8 平方メートル |



令和8年（ケ）第23号
令和8年 5月28日受理
令和8年 6月22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 | 福井市高木中央一丁目 |
| | 地 番 | 2 6 1 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 6 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市高木中央一丁目 2 6 1 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 6 1 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 3 0 平方メートル
2 階 5 2 . 7 8 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	(住居表示未実施) 福井市高木中央1丁目2610番地2	
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:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(B) 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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年10月頃	
最初の契約等	契約日	令和元年10月頃	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎金円(毎限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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（本件物件占有者）	1 私は本件物件の占有者です。所有者Aは私の元夫です。本件物件は令和元年10月頃から私と子供が無償で居宅として使用しています。 2 物件1土地上の物置は本件物件を購入した時からありました。雪が物件2建物から物置の屋根に落ちるとものすごく大きな音がします。 3 物件2建物の浴室の蛇口が壊れています。 4. 物件2建物のリビングルームの左側のドアが開けにくくなっています。 5 物件2建物のリビングルームの窓の棧と下の床に結露による腐食があります。 6 物件2建物の1階で10年位前まで小さい柴犬を飼っていました。 7 物件2建物の2階東側の電灯周りから蜂が出入りしていましたから、ネットで蓋をしています。 8、物件2建物の外壁にヒビが何カ所も入っており、雨が壁の内部まで入り込んでいる可能性があります。 9 物件1土地の隅切り部分のコンクリート塀の一部が損傷していますが、誰かが車を当てたからだと思っています。 10 物件2建物内にある水屋とタンスは大きいので、残して出ていくことになると思います。 (令和8年6月18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 土地建物位置関係図のア点、イ点、ウ点には金属鈹が設置されており、境界は明らかである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

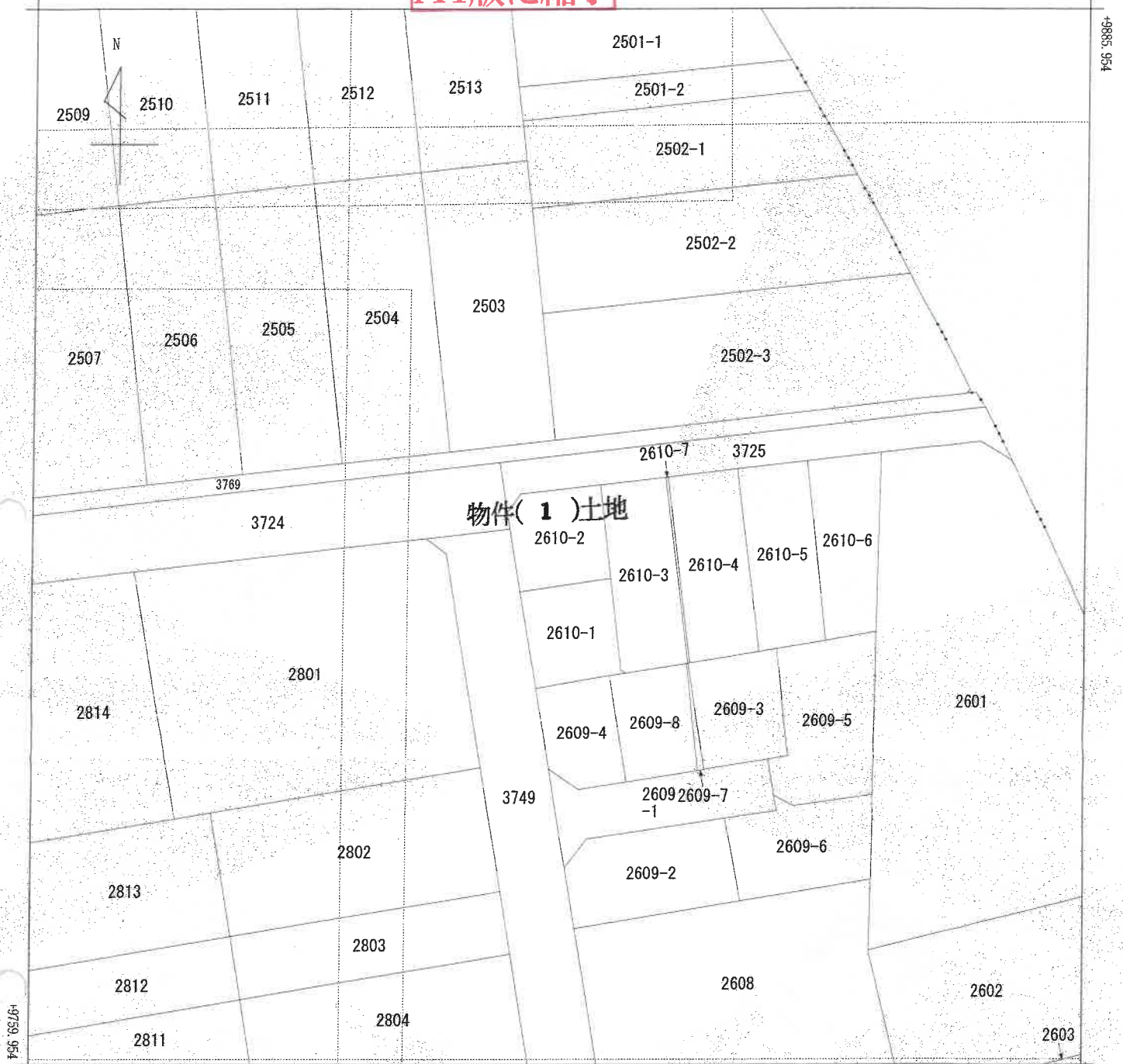
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月1日（月） 9:20 - 9:30	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の閲覧及び交付請求等
令和8年6月5日（金） 15:20 - 15:40	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和8年6月18日（木） 13:55 - 14:50	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査 評価人と同行 B から聴取
年 月 日（ ） : - :		
年 月 日（ ） : - :		
年 月 日（ ） : - :		
年 月 日（ ） : - :		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在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 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、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

A4版に縮小

(座標値種別：図上測定)

+21219.630



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
高木中央
1丁目

請求部	所在	福井市高木中央一丁目				地番	2610番2			
出力尺	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6月1日
福井地方法務局

請求番号：45-1
(1/1)

登記官

(1 枚目)

公用

登記年月日：昭和53年10月4日

公用

543471

地積測量図

地番	2610-1, 2610-2 2610-3, 2610-4 2610-5, 2610-6
土地の所在	福井市高木中央ノ丁目

前	2610-1	2610-1	2610-1
後	2610-6	新	2610-6

求積

(1) $2610-1$ $1576 \times (7667 + 7966) \div 2 = 120666$

地積 120666

(11) $2610-2$ $1501 \times (7613 + 7999) \div 2 = 1172992$
 $1103 \times 1801 \div 2 = 91897$
 1264389

地積 1264389

(12) $2610-3$ $2425 \times (7579 + 7720) \div 2 = 1954992$

地積 1954992

(13) $2610-4$ $2396 \times (7561 + 7702) \div 2 = 1920975$

地積 1920975

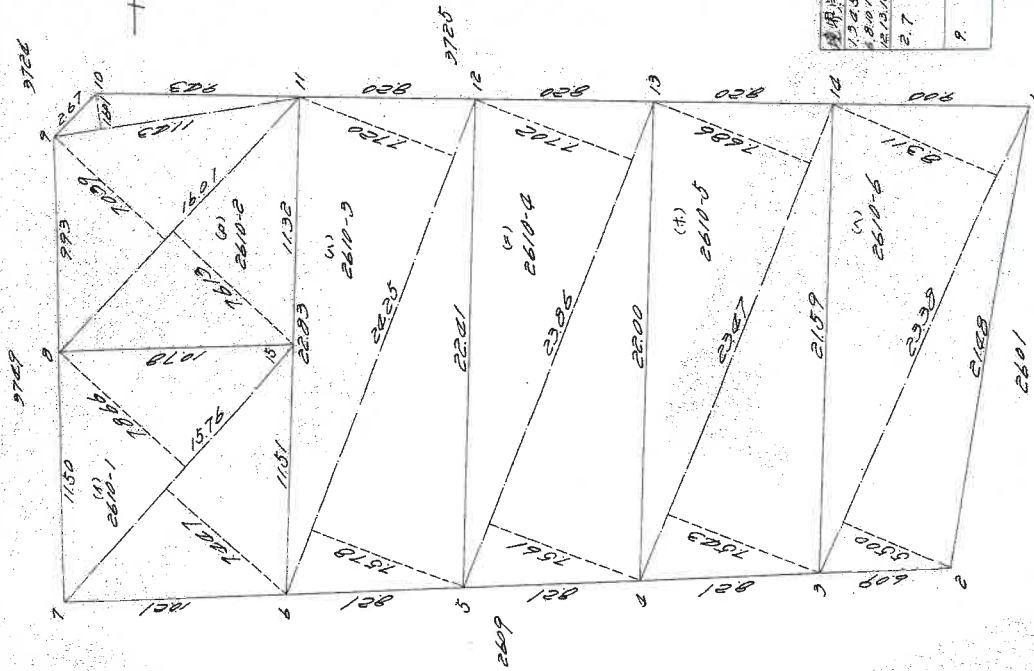
(15) $2610-5$ $2347 \times (7543 + 7686) \div 2 = 1797123$

地積 1797123

(16) $2610-6$ $2338 \times (5500 + 9311) \div 2 = 1614505$

地積 1614505

平成53年10月4日登記



境界点	境界線、埋蔵
12010	コナリ、土
1132	ハナ
2.7	7755.77
9	鉄

(注記なし)

作製者

土地家屋調査士

申請人

(昭和53年9月26日作製)

縮尺 1/250

用紙

登記年月日：平成15年9月1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6月1日 福井地方方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：45-3

建物図面図
各階平面図

047768

家屋番号 2610番2

建物の所在 福井市高木中央一丁目2610番地2

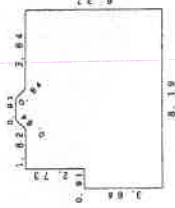
1 階

求積表

0.81 X 3.64	=	3.3124
1.82 X 6.37	=	11.5934
(6.82 X 0.45) / 2	=	2.96775
0.81 X 8.82	=	6.2082
(6.37 X 6.82) / 2	=	3.03370
3.64 X 6.37	=	23.1888
計		50.30025

床面積

50.30 m²



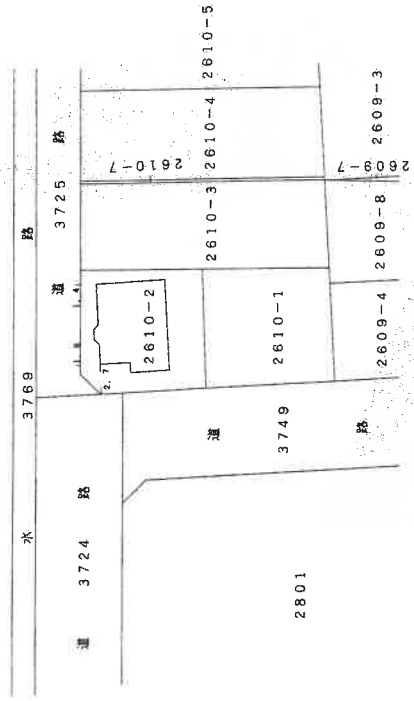
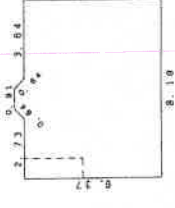
2 階

求積表

2.73 X 6.37	=	17.3901
(6.82 X 0.45) / 2	=	2.96775
0.81 X 8.82	=	6.2082
(6.37 X 6.82) / 2	=	3.03370
3.64 X 6.37	=	23.1888
計		52.78455

床面積

52.78 m²



作製者

26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

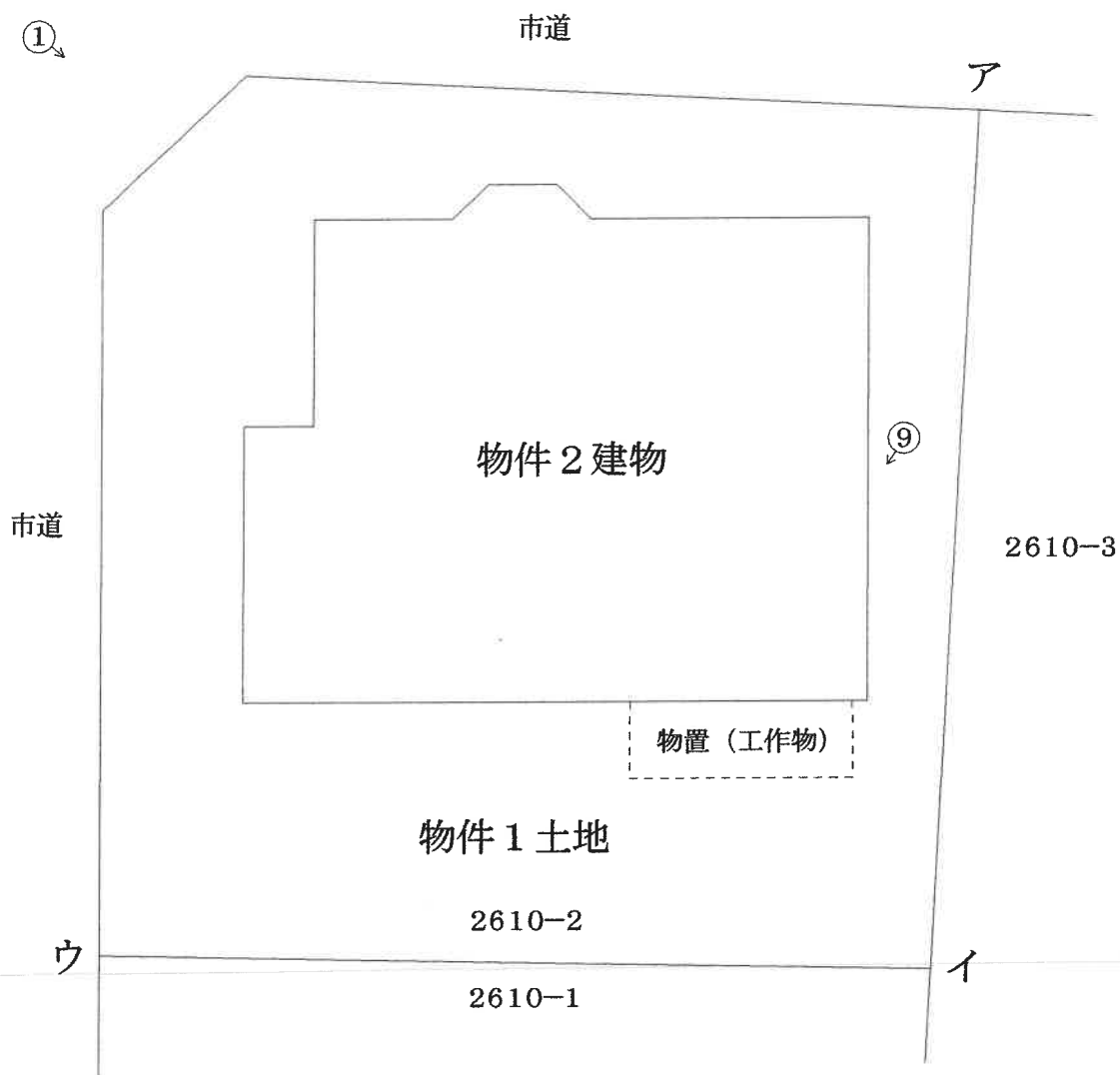
A4版に縮小

平成15年九月一日 登記



土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



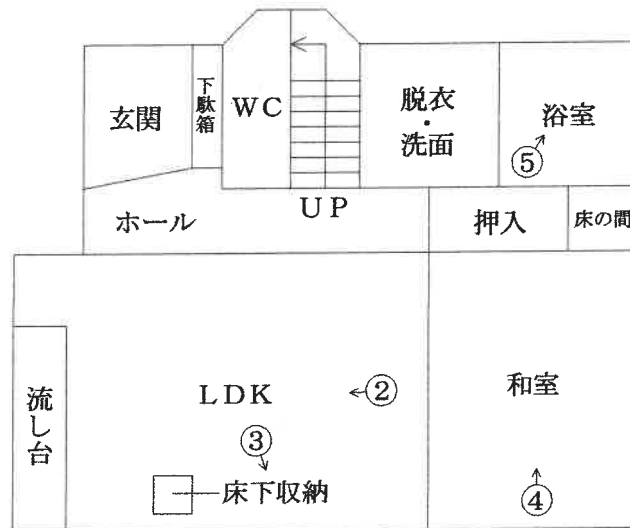
←○ 写真、撮影位置、方向

(10 枚目)

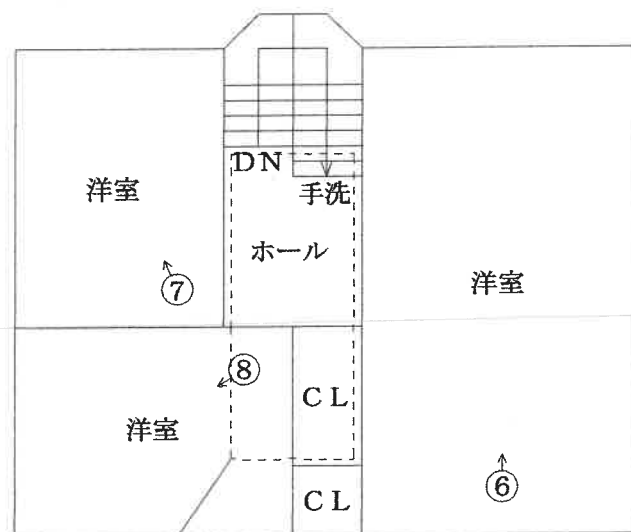
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2階



点線部分は屋根裏物置

←○ 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

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 3

物件2建物の内部を撮影



床と棧の腐食

写真番号 4

物件2建物の内部を撮影



(13 枚目)

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



(14 枚目)

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



（ 15 枚目）

写真番号 9

物件2建物の外壁を撮影



ヒビ割れ

令和 8 年 (ケ) 第 23 号
令和 8 年 6 月 18 日 現地調査
令和 8 年 6 月 30 日 評価

福井地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

山田 恭央



第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,010,000 円
物件2(建物)	金 1,950,000 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 地 地 地 番 目 積	福井市高木中央1丁目 2610番2 宅地 126.43㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市高木中央1丁目2610番地2 2610番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 50.30㎡ 2階 52.78㎡ 合計 103.08㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1, 2	特になし		

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 北東 約 3.5 km (道路距離)
付 近 の 状 況		一般住宅、事業所、店舗等が混在する地域
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 準工業地域 60% (基準建ぺい率は70%) 200% (基準容積率は同じ) なし 大規模集客施設立地制限地区
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	126.43 m² 約 9.9 m 約 10.8 m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況		西側 約7.7m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 北側 約4.0m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 西側:0m～約0.2m高い 北側:約0.2m高い
土地の利用状況等		物件2の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側と南側は一般住宅、西側は市道を介して倉庫、北側は市道を介して事業所、ダンス教室として利用されている。
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		・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、過去の空中写真(昭和50年)からは、農地等であったものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 ・敷地北西側のコンクリート塀の一部が破損している。

※ 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。「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54年4月5日 新築 経過年数 47 年 経済的残存耐用年数 3 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイジング、リシン吹付
	内 装	ビニールクロス、板張り
	天 井	ビニールクロス、板張り
	床	フローリング、畳、ビニールシート、磁器質タイル
	設 備	電気、給水、排水、衛生設備、ガス給湯設備
	そ の 他	附属工作物:物置
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		概ね普通
保 守 管 理 の 状 態		クロスの一部に汚れが見られるが、建物内部の保守管理の状態は概ね普通である。なお、リビング南側のサッシ下の床には結露によるカビ、腐食が見られるほかリビングのドア開閉の不良、浴室水栓レバーの破損が見られる。 一方で、建物外部に関しては、外壁の一部および幕板等に地震原因とも思われる亀裂が見られ、亀裂から侵入した雨水等により建物内壁に複数のしみが見られる。 その他、屋外の附属工作物物置に取り付けられている雨樋の一部が割れている等、建物外部の状態はやや劣る。
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け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。 ・所有者によれば、10年ほど前まで、1階室内で小型の柴犬1匹を飼っていたとのことであるが、臭気等は特に感じられない。 ・2階の天井裏に収納(概測:5.97㎡)があるが床面積には算入しない。 ・建物南側に附属工作物物置(概測:2.9㎡)が設置されている。

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	42,100	1.02	126.43	0.95	5,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井9-4

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 53,100 \text{ 円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 130 & \div & 42,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地域格差：
 (相乗積) 街路条件 1.02 交通接近条件 1.02
 環境条件 1.25 行政的条件 1.00

イ 個別格差：
 (相乗積) 角地 1.02

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	175,000	103.08	0.08	1,440,000

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 47 年

経済的残存耐用年数 3 年

観察減価 25%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 3 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 50 年) } × (1 - 観察減価等 0.25) ≒ 0.08

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	5,160,000	0.35	法定地上権	1,810,000

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	5,160,000	-1,810,000		1.0	0.6	1.00	2,010,000
2	1,440,000	1,810,000	—	1.0	0.6	1.00	1,950,000
一括価格 (合計)							3,960,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特になし

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9-4
所在	福井市西開発3丁目207番
住居表示	なし
価格	53,100 円/㎡
位置	「福井」駅 約2.9km
価格時点	令和8年1月1日
地積	883 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	北西6m舗装市道に接面
用途指定等	市街化区域 準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要	中規模の工場、倉庫、事務所等が混在する地域

第7 附属資料

- ① 所在位置略図
- ② 位置図
- ③ 現況見取図
- ④ 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

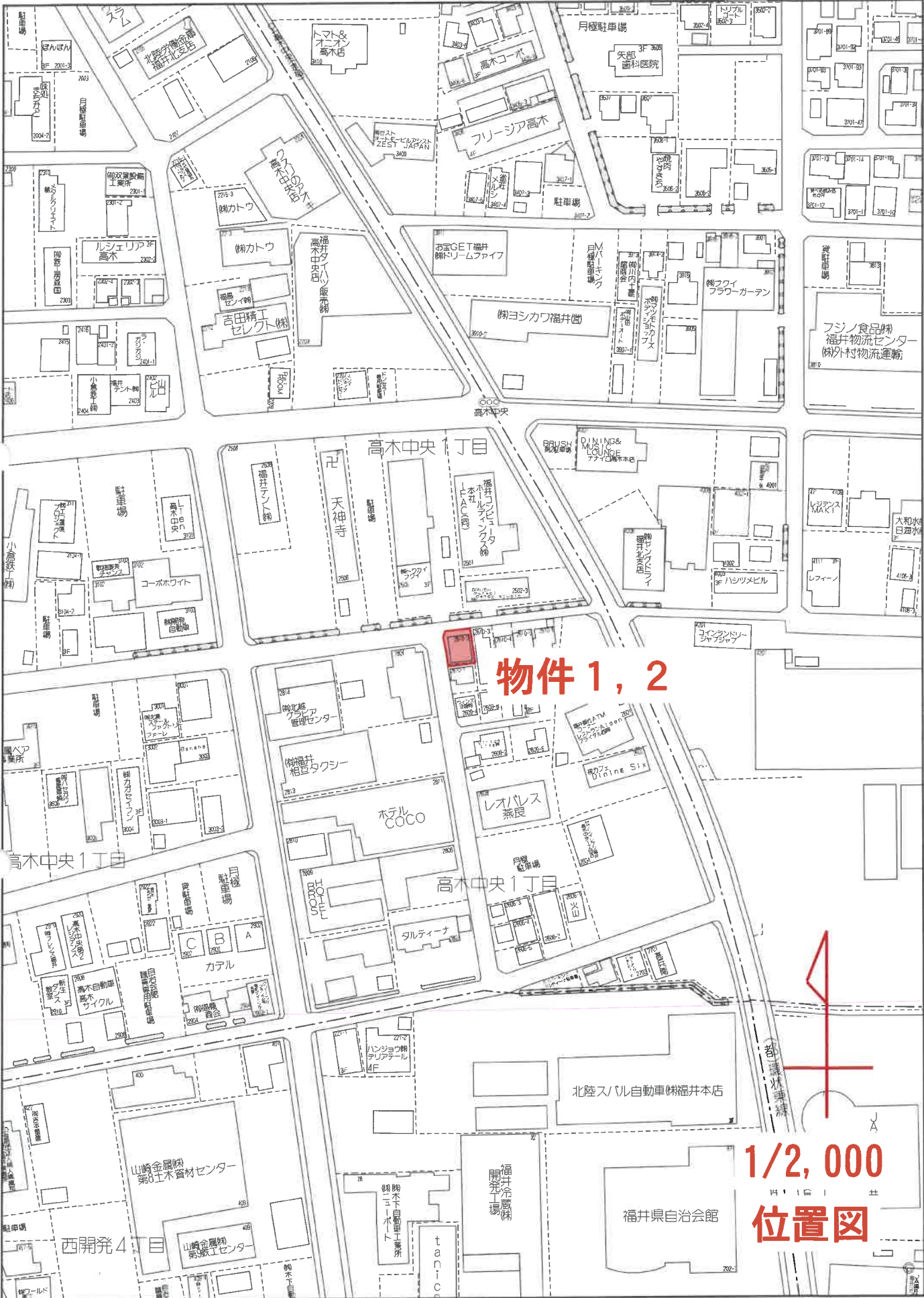
以 上

福井県福井市松本1丁目 付近



1: 15,000 相当

地図上の1センチは約150メートル
印刷中心は 東経 136度13分49秒 北緯 36度4分33秒



物件 1, 2

1/2, 000
位置図

水路

市道

量水器

境界標

9.43

2.67

2.7

1.8

1.4

汚水樹

9.93

物件2建物

家屋番号
2610番2

2610-7

11.32

(附属工作物)
物置

物件1土地

2610-2

2610-3

10.78

境界標

境界標

市道

2610-1

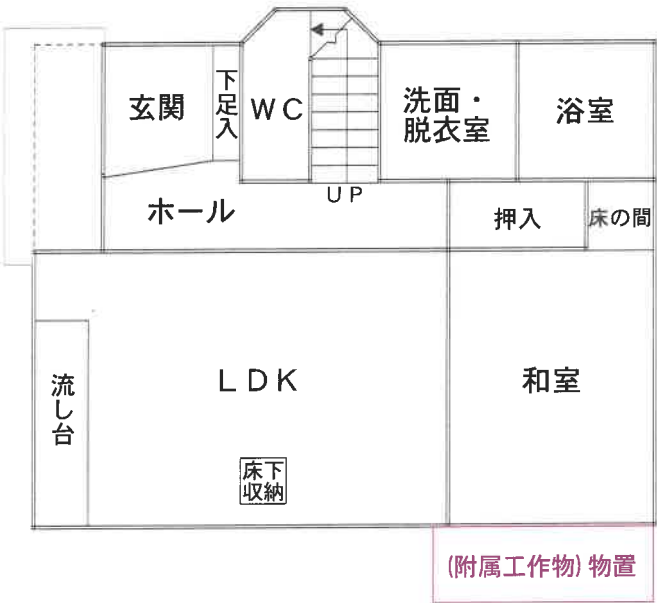


2609-4

1/150

現況見取図

1 階



2 階

