

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 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 10 月 23 日から 令和 8 年 10 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 4 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 11 月 25 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 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 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 10 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	4, 790, 000 3, 832, 000	一括	958, 000	306, 191	68, 069
1	1, 520, 000				
2	3, 270, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福井市順化二丁目 |
| | 地 番 | 3 5 1 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市順化二丁目 3 5 1 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 5 1 1 番の 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2 . 1 7 平方メートル
2 階 8 4 . 9 7 平方メートル
3 階 8 4 . 9 7 平方メートル
4 階 8 4 . 9 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 7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, 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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地 (地番 3 5 1 0 番) との南側境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 福井市順化二丁目
- 地 番 3 5 1 1 番
- 地 目 宅地
- 地 積 9 7 . 2 8 平方メートル
- 2 所 在 福井市順化二丁目 3 5 1 1 番地
- 家屋 番号 3 5 1 1 番の 2
- 種 類 店舗・居宅・倉庫
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|------------------|
| 1 階 | 8 2 . 1 7 平方メートル |
| 2 階 | 8 4 . 9 7 平方メートル |
| 3 階 | 8 4 . 9 7 平方メートル |
| 4 階 | 8 4 . 9 7 平方メートル |



令和8年（ヌ）第22号
令和8年6月16日受理
令和8年7月27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 | 福井市順化二丁目 |
| | 地 番 | 3 5 1 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市順化二丁目 3 5 1 1 番地 |
| | 家屋番号 | 3 5 1 1 番の2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 2 . 1 7 平方メートル |
| | | 2階 8 4 . 9 7 平方メートル |
| | | 3階 8 4 . 9 7 平方メートル |
| | | 4階 8 4 . 9 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	福井市順化二丁目17番15号（住居表示実施）	
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	「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が異なる（ ☐ 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 店舗・居宅・倉庫 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 ☐ ある 福井地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地の周囲境界付近には、境界標等と思われるものは見当たらない。
- 3 本土地の北東側境界付近には、本土地にコンクリート縁石ブロックが存在する。
- 4 本土地の北西側境界付近には、隣接する3510番土地にコンクリートブロック塀が存在する。
- 5 本土地の南東側境界付近には、接面する市道に側溝が存在する。
- 6 本土地の西角及び南西側境界は判然としない。

建物（物件2）

- 1 本建物の状況は、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 本建物は、1階はリフォームされているものの、2階は工事中の状態である。
- 3 本建物は、雨漏りの痕跡が見られ、かなり老朽化していると思われる。
- 4 本建物は、配線及び配管に問題があると思われる。
- 5 本建物は、北側市道に袖看板及びエアコン室外機2台が、東側市道に袖看板が、それぞれ越境していると思われる。

(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
■ A (債務者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 本件建物1階の「ChouChou (シュシュ)」は、私が個人で営業しているエステサロンです。 3 本件物件で、他人に貸している部分はありません。全て自己使用です。 (令和8年6月19日に電話聴取) 4 私は、本件建物には住んでいません。別のところに住んでいます。 5 本件土地の境界に争いはありません。 6 本件建物の1階は、2023年に500～1000万円をかけて全部を改装しました。 7 本件建物の2階は、1年くらい進んでいませんが、工事中です。配線及び配管に問題があるためと聞いています。 8 上記7の問題により、本件建物の2～4階は、電気及び水道を止めています。それらが使用できるか分かりません。 9 本件建物の給湯は、使用しているのは1階だけですが、都市ガスを使用しています。 10 2024年夏頃、本件建物の1階東側店舗出入口付近及び2階倉庫の壁部分で、シロアリ駆除を施工しました。 11 2025年に、本件建物の1階西側店舗で、天井が落ちたので、それを修繕しました。 12 本件建物は、以前は雨漏りがありましたが、屋上の配管の詰まりを除去した後は雨漏りはありません。 13 本件建物に傾きはないと思いますが、正確には分かりません。 14 私が本件物件を購入した後、本件物件で火災やボヤを生じたことはありません。 15 私が本件物件を購入した後、本件物件で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。購入前も無かったと聞いています。 16 私が本件物件を購入した後、本件建物内で、犬や猫などの動物を飼ったことはありませんが、夏と冬には、冷暖房費を節約するため、店舗に小型犬を連れてきます。 17 本件建物の東角部の看板は、私が本件物件を購入するとき、既に存在しており、落ちる可能性があると言われました。 (令和8年7月14日に口頭聴取)

(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 6月16日 (火) 14:55-15:10	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 6月16日 (火) 16:40-16:55	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 6月19日 (金) 13:45-13:50	当庁	Aから電話聴取
令和8年 6月23日 (火)	福井市役所資産税課	課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面写し等の交付申請
令和8年 7月14日 (火) 13:25-15:00	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 () : - :		
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 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。



請求部分	所 在 福井市順化二丁目					地 番	3511番				
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6月16日
福井地方方法務局

請求番号: 26-2
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A4判に縮小

公用

請求番号: 26-1

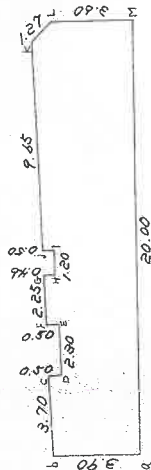
建 物 平 面 圖

鳴鑼起家

福井市順化2丁目3511番地

續 計 面 積 處

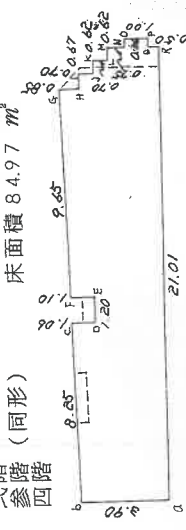
階 床面積 82.17 m^2

[illegible]

倍面體

階階階
武參四

床面積 84.97 m^2

[illegible]

倍

169. 9490
84. 97450

作者製者

年 3 月 5 日作製)

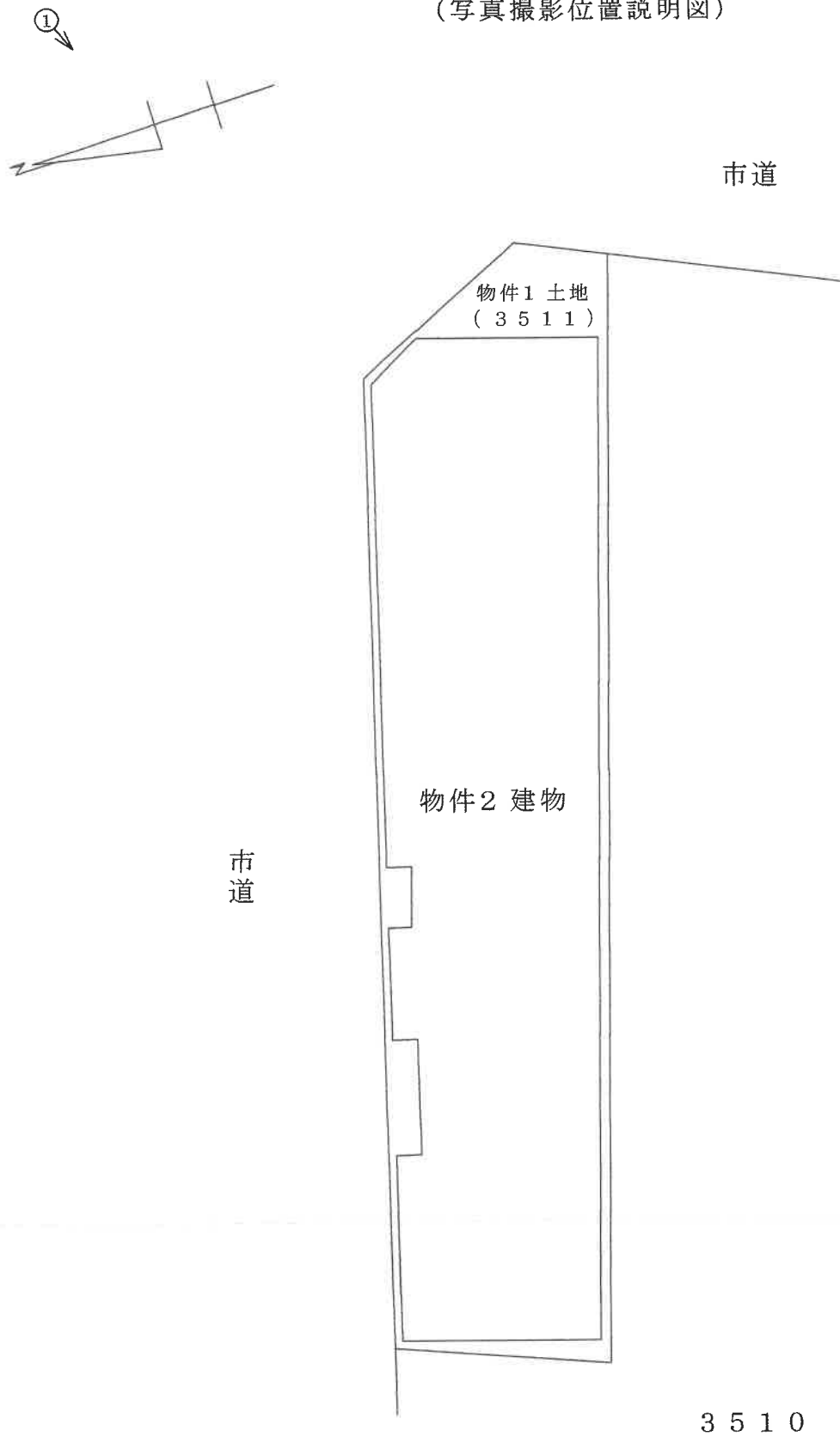
縮尺 $1/250$

人請申

縮尺 $1/600$

土地建物位置関係図

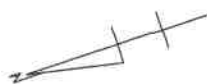
(写真撮影位置説明図)



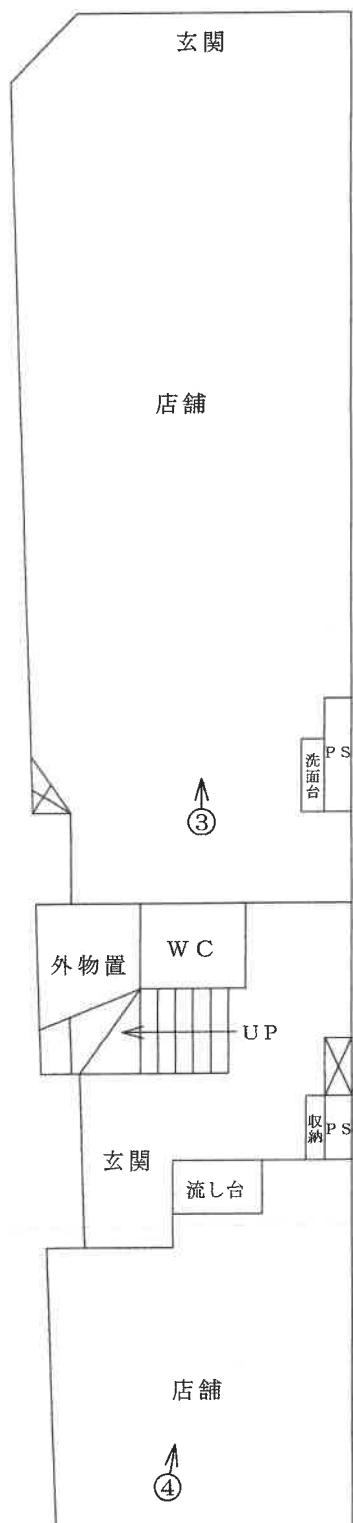
②

←○写真撮影位置・方向

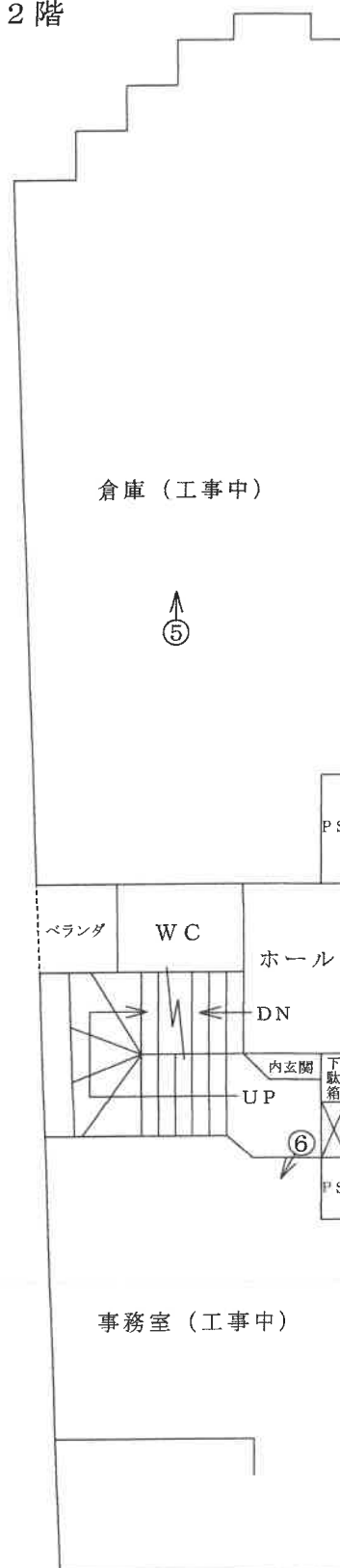
建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)



1 階

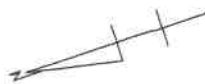


2 階



←○写真撮影位置・方向

建物間取図 (写真撮影位置説明図)



3 階



4 階

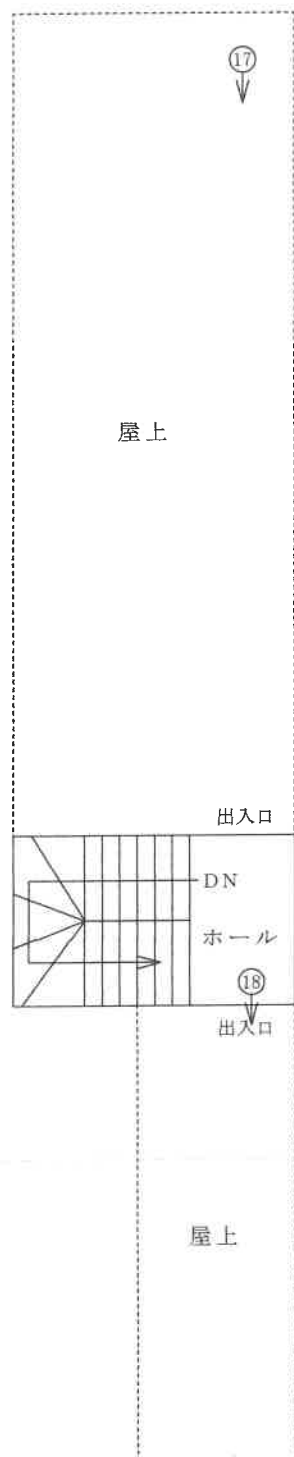


←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)



屋上 (塔屋)



←○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階の東側店舗）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（1階の西側店舗）を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部（2階の倉庫（工事中））を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部（2階の事務所（工事中））を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部（3階の東側洋室）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（3階の西側洋室）を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部（3階の浴室）を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部（3階の和室）を撮影



写真番号 11

物件2建物の内部（4階の東側洋室）を撮影



写真番号 12

物件2建物の内部（4階の食堂・居間）を撮影



写真番号 13

物件2建物の内部（4階の台所）を撮影



写真番号 14

物件2建物の内部（4階の西側洋室）を撮影



写真番号 15

物件2建物の内部（4階の西側洋室）を撮影



写真番号 16

物件2建物の内部（4階の西側洋室の壁）を撮影

穴



写真番号 17

物件2建物の外部（屋上及び塔屋）を撮影



写真番号 18

物件2建物の外部（屋上）を撮影



（ 20 枚目）

令和 8 年 (ヌ) 第 22 号
令和 8 年 7 月 14 日 現地調査
令和 8 年 7 月 27 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮岡 広英



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,520,000 円
物件2(建物)	金 3,270,000 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 番 地 目 地 積	福井市順化2丁目 3511番 宅地 97.28㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市順化2丁目 3511番地 3511番の2 店舗・居宅・倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 82.17㎡ 2階 84.97㎡ 3階 84.97㎡ 4階 84.97㎡ 合計 337.08㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1・2	・物件1土地について、南西端境界の確認が困難であったため、南側隣接地(3510番)との境界は判然としないが、計測可能部分の計測結果及び航空写真による計測の結果、概ね登記簿面積を満たしているものと判断した。 ・物件2建物には、上記に加えてPH(登記対象外建物部分・概測9㎡)が存する。 ・物件2建物の2階部分は、調査時点で工事中である。詳細については、「第4－2－特記事項」・「建物間取図」を参照。		

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 北西方 約 1.3 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は店舗併用住宅、事務所等を中心とする、通称「片町地区」に位置する商業地域(呉服町商店街)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 市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	97.28 m² 約 1.9 m 約 22.1 m ほぼ長方形
接面道路の状況		東側 約9.0m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 北側 約7.8m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 北東側 上記2市道のすみ切りで、すみ切り長は約4.0m 高低差 東側・北側とも等高に接道
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北側・東側が道路を介して駐車場・一般住宅、南側が店舗併用住宅、西側が畜場である。
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 前面道路に本管あり 前面道路に本管あり
特 記 事 項		・全部事項証明書、及び古地図(昭和40年・同52年・平成4年・同19年)より、土壌汚染の可能性について調査したところ、物件2建物建築前の土地利用も店舗併用住宅であり、周囲にも土壌汚染を懸念される施設がないことが確認できた。 ・福井県「水害ハザード情報ふくい」HP・洪水浸水想定区域(計画規模)において、0.5m～3.0m未満の洪水浸水想定区域である。

※ 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			建築年月日等（登記記載） 昭和61年1月14日 新築 経過年数 41 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕 様	構	造	鉄筋コンクリート造
	屋	根	アスファルト防水
	外	壁	タイル、コンクリート打ち放し等
	内	装	ビニールクロス、化粧ボード等
	天	井	ビニールクロス、化粧ボード等
	床		Pタイル、タイルカーペット、フローリング等
	設	備	給水、排水、電気等
	そ	の 他	PH(登記対象外建物部分・概測9㎡)、袖看板(工作物・2カ所)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 店舗・居宅・倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等			普通
保 守 管 理 の 状 態			所有者への聴取調査により、 ・令和5年頃に1階で大規模な改修工事が行われたこと ・現在2階が改修工事中であること ・漏水及び漏電の懸念から、2階以上は水道と電気を止めていることを確認できた。 各種建材・内装材の老朽化・破損の程度について、外壁部分・1階内装部分は経年と比較して優るが、屋根及び3階東端洋室・和室は経年相応、他は経年と比較して劣る状況にある。保守管理の状況は、1階が普通、2階以上は利用されておらず劣る状況にある。 なお、主な損傷等は以下のとおりである。 ・天井材の欠落:3階洗面脱衣場、4階東端洋室 ・内壁材の陥没:3階東から2室目の洋室、4階西端洋室 ・内装材の欠落:4階西端洋室 ・内装材のカビ:4階各室の北側壁面 ・床材の浮き:3階台所
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	・建物登記簿による建築時期は、昭和56年6月に施行された新耐震設計法の施行後である。 ・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。 ・東側市道に対して袖看板が1カ所、北側市道に対して袖看板が1カ所・エアコンの室外機が2カ所越境している。福井市監理課への聴取調査によると、本件の場合は道路占用許可が必要となるが、当該手続きはなされていない。詳細については同課への確認を要する。 ・上記以外の所有者への主な聴取調査内容は、以下の通りである(詳細は現況調査報告書を参照)。 ①令和6年夏に1・2階でシロアリ被害が発生し、現在1階は対応工事済み、2階は対応工事中 ②上記①の2階工事は1年ほど中断されており、完成の目処は未定 ③令和7年に1階西側店舗の天井が雨漏りで落ちてきたが、現在は防水も含めて対応済み ④3・4階の各部屋天井に設置されている空調機は故障している ⑤現在は1階のみ使用しており、2階以上は使っていない
----------------	---

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	75,000	0.93	97.28	0.85	5,770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 福井(県)5-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & = & 75,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： ない

◇ 地域格差：
 (相乗積) 街路条件 1.05 交通接近条件 1.00
 環境条件 0.97 行政的条件 1.00

イ 個別格差 角地 1.03 間口・奥行の関係 0.90
 (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	250,000	337.08	0.05	4,210,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法(定率法)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 41 年
 経済的残存耐用年数 5 年
 観察減価 30%
 残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \times (1 - 30\%) \right) \div 0.05$$

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	5,770,000	0.45	法定地上権	2,600,000

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45%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	5,770,000	-2,600,000		0.80	0.6	1.00	1,520,000
2	4,210,000	2,600,000	—	0.80	0.6	1.00	3,270,000
一括価格 (合計)							4,790,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 以下の点により、市場性が減退する程度を考慮。

①建物の用途が店舗・居宅等で需要者が限定されること

②物件2建物2階が工事中で、買請人取得時に現在のまま引き渡される可能性が高いこと

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)5-7
所 在	福井市照手1丁目615番
住 居 表 示	「照手1-6-18」
価 格	76,500 円/㎡
位 置	「福井」駅 約1.1km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	141 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接 面 街 路	東27m舗装県道に接面
用 途 指 定 等	市街化区域 商業地域、準防火地域 建蔽率 80% 容積率 400%
地 域 の 概 要	低中層の小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

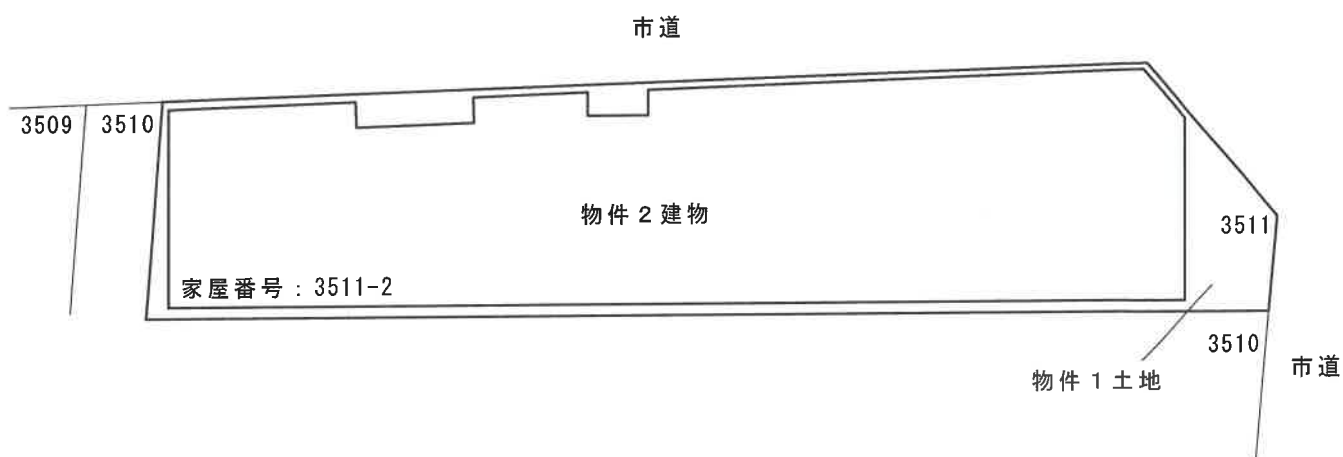
- ① 所在位置略図
- ② 位置図
- ③ 現況見取図
- ④ 建物間取図

【付記】

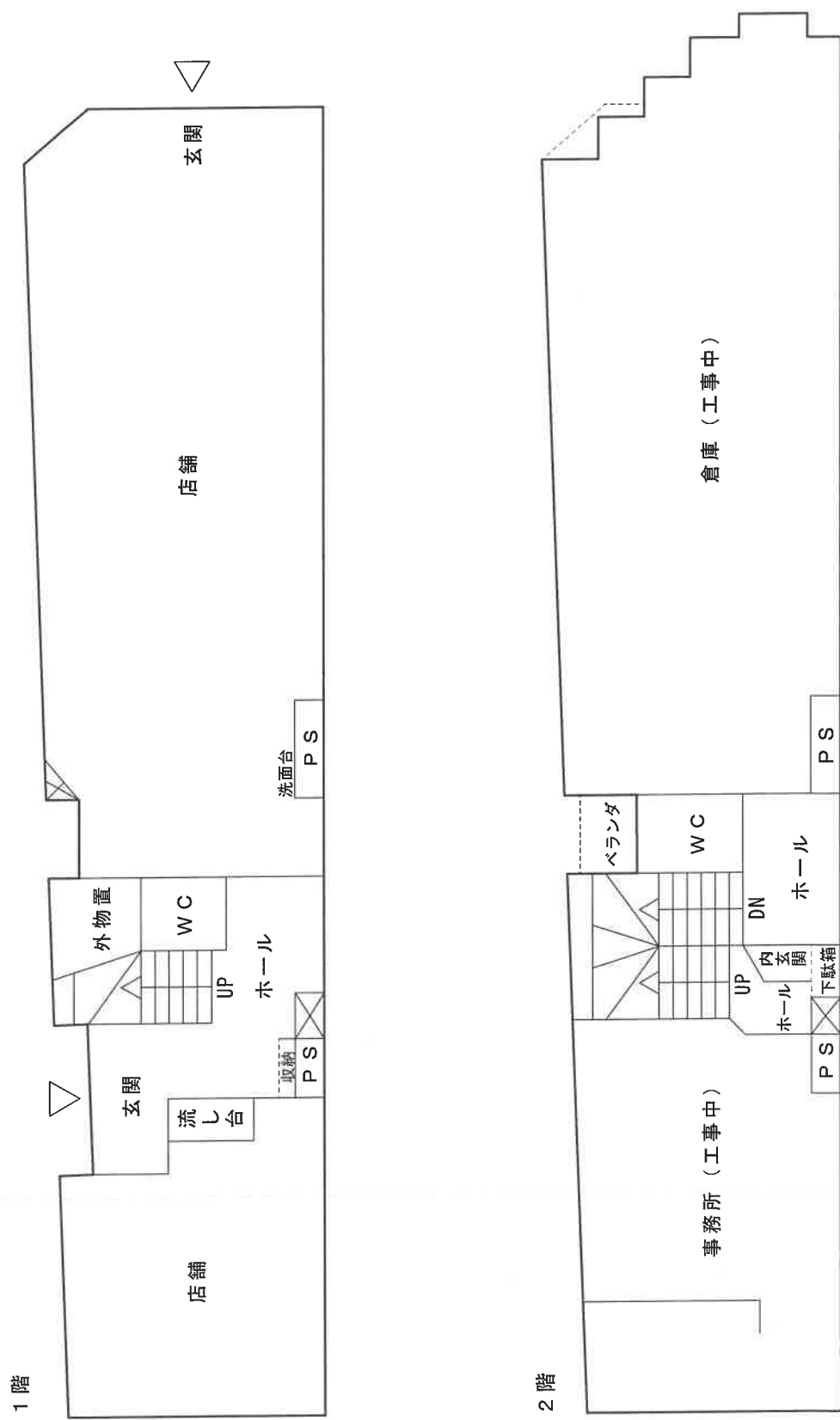
本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以 上





現況見取図



建物間取図

