福井地方裁判所本庁・敦賀支部の売却スケジュールでは，

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）

※**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。

資格証明書（法人の場合）

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。

（入札方法に関する問い合わせ）福井地方裁判所執行官室　☎0776-25-0012

令和　７年（ケ）第　　７１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１１月２０日から 令和　８年１１月２７日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前１０時００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１２月２３日　午前　９時５０分 福井地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日から 令和　８年１２月　４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１１月　５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, 2	17, 390, 000 13, 912, 000	一括	3, 478, 000	427, 610	66, 307
1	3, 330, 000				
2	14, 060, 000				
備考	価額を民事執行規則30条の3第1項の規定により変更する。				

令和　7年（ケ）第　　71号

物　件　目　録

1　所　　在　越前市神明町

　　地　　番　４３番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４８４．５９平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　越前市神明町　４３番地２

　　家屋　番号　４３番２

　　種　　類　店舗・居宅

　　構　　造　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　１階　１５６．９９平方メートル
　　２階　１８８．９７平方メートル
　　３階　１９９．１５平方メートル
　　４階　　２９．４３平方メートル

　　共有者　A　持分１０分の３
　　共有者　株式会社エバ　持分１０分の７

令和　7年（ケ）第　　71号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月10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】
本件共有者及びBが占有している。Bが占有する部分は2階の一部（居宅部分）及び3階であり、同人の占有権原は使用貸借である。

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。

令和　7年（ケ）第　　71号

物　件　目　録

1　所　　在　越前市神明町

地　　番　４３番２

地　　目　宅地

地　　積　４８４．５９平方メートル

所有者　A

2　所　　在　越前市神明町　４３番地２

家屋　番号　４３番２

種　　類　店舗・居宅

構　　造　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　１階　１５６．９９平方メートル
２階　１８８．９７平方メートル
３階　１９９．１５平方メートル
４階　　２９．４３平方メートル

共有者　A　持分１０分の３
共有者　株式会社エバ　持分１０分の７

令和７年（ケ）第７１号
令和７年１１月２７日受理
令和８年　１月１３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　　越前市神明町
　　地　　番　　４３番２
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　４８４．５９平方メートル
　　所有者　A

２　所　　在　　越前市神明町４３番地２
　　家屋番号　　４３番２
　　種　　類　　店舗・居宅
　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建
　　床面積　　１階　１５６．９９平方メートル
　　２階　１８８．９７平方メートル
　　３階　１９９．１５平方メートル
　　４階　　２９．４３平方メートル
　　共有者　A　持分１０分の３
　　共有者　株式会社エバ　持分　１０分の７

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	越前市神明町２番２４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　　□その他の者（　） 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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（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 □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

（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（Aの義母）
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３年頃
最初の契約等	契約日	令和３年頃
	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（本件物件所有者Aの義母）	1　本件物件の所有者Aは私の娘婿です。本件物件には娘夫婦と一緒に居住していましたが、４年前から私と母の二人で居住しています。私が本件物件を使用することについて、Aと株式会社エバに対して賃料等の対価の支払いはありません。 2　物件２建物の西側１階と２階は店舗、東側１階は事務所・物置として株式会社エバが令和７年２月まで洋服を販売して使用していました。株式会社エバの動産類は破算管財人が処分してくれましたから、現在は何も残っていません。 3　物件２建物の温水器やエアコンは付け替えたりしていますが、大規模な修繕はしたことがありません。 4　物件２建物の外壁に剥がれてきている部分がありますが、内部には経年による劣化以外に大きな不具合はありません。 5　物件１土地と近隣の土地との間で境界争いはありません。 （令和７年１２月１５日聴取）
■北側隣地住人	1　私は北側隣地（４３番1）の住人です。物件１土地との境界に争いはありません。 2　４３番１上の建物の屋根瓦がずれて物件２建物に接触していることは知っています。 （令和７年１２月１５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　物件２建物には経年による劣化が見受けられる。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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７年11月27日（木） 15：20　－　15：30	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７年11月28日（金） 15：15　－　15：25	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和７年12月15日（月） 12：40　－　15：30	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及び北側隣地住人から聴取
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。

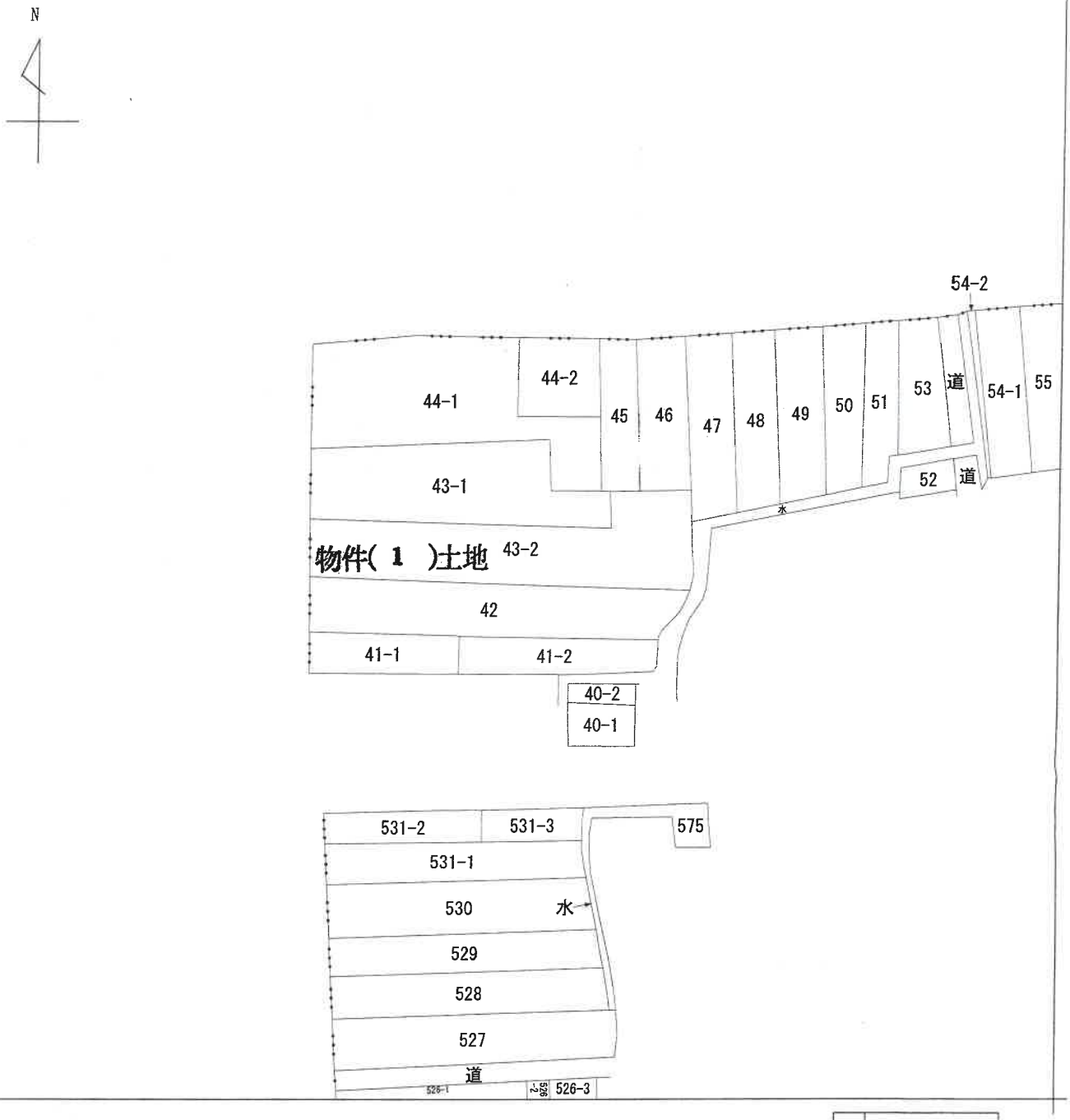
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

□　令和　年　月　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

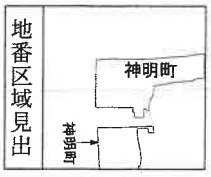
□

（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



（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	越前市神明町				地番	43番2		
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日			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。

（福井地方法務局武生支局管轄）

令和7年11月27日

福井地方法務局

請求番号：13-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

（ 7 枚目）

公用

公用

登記年月[redacted]11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。

（福井地方法務局武生支局管轄）

令和7年11月27日　福井地方法務局

登記官

（8枚目）

0014295 各階平面図

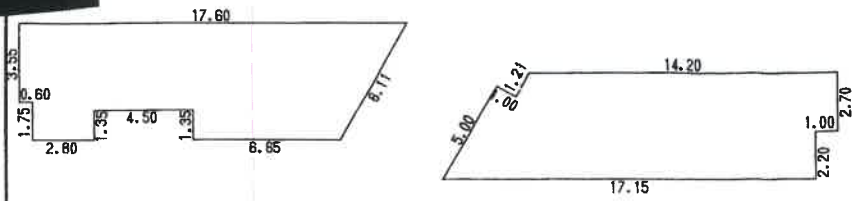
越前市と変更

建物図面0

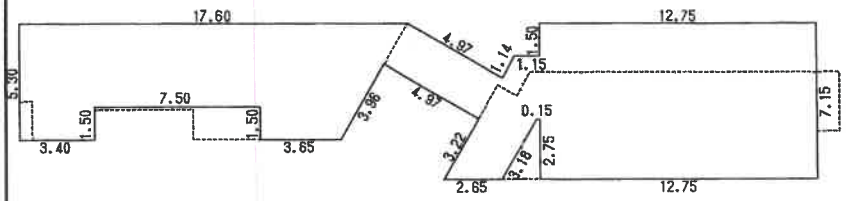
~~各階平面図~~

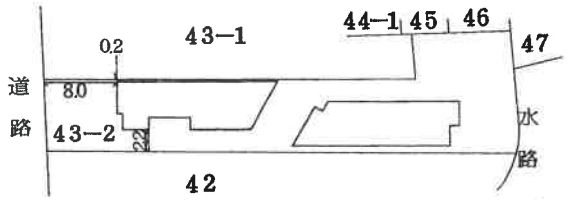
家屋番号	43番2
建物の所在	武生市神明町43番地2

1階



2階





昭和 平成 6年8月11日登記

A4版に縮小

1階　求積表

	4.34 ×	2.49 ÷2	=	5.40330
	0.50 ×	0.87 ÷2	=	0.21750
(	14.20 +	14.79) ×	1.06 ÷2 =	15.36470
	1.64 ×	15.66	=	25.6824
	2.20 ×	14.68	=	32.2520
	5.30 ×	3.05 ÷2	=	8.08250
	3.55 ×	14.55	=	51.6525
	0.40 ×	13.95	=	5.5800
	1.35 ×	6.65	=	8.9775
	1.35 ×	2.80	=	3.7800
		合　計		156.99240
		床面積		156.99 ㎡

2階　求積表

(	16.50 +	17.60) ×	1.85 ÷2 =	31.54250
	3.45 ×	1.95 ÷2	=	3.36375
	1.95 ×	14.55	=	28.3725
	1.50 ×	3.65	=	5.4750
	1.50 ×	3.40	=	5.1000
	2.15 ×	4.97	=	10.6855
	2.70 ×	4.65 ÷2	=	6.27750
	1.60 ×	2.75 ÷2	=	2.20000
	0.05 ×	2.75	=	0.1375
(	2.90 +	1.90) ×	0.55 ÷2 =	1.32000
	1.00 ×	2.90	=	2.9000
	0.15 ×	2.90	=	0.4350
	12.75 ×	7.15	=	91.1625
		合　計		188.97175
		床面積		188.97 ㎡

単位m　単位m

作製者	[redacted]	7日作製）	縮尺	1/250	申請人	持分	[redacted]	縮尺	1/600
		紙）				持分			

[redacted]

請求番号：13-2　(1/2)

公用

登記年月日：平成6年8月11日

0014296

各階平面図

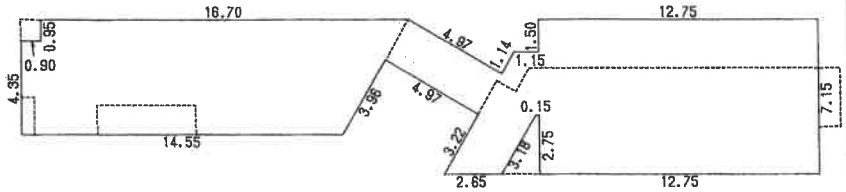
越前市と変更

~~建物図面~~
各階平面図

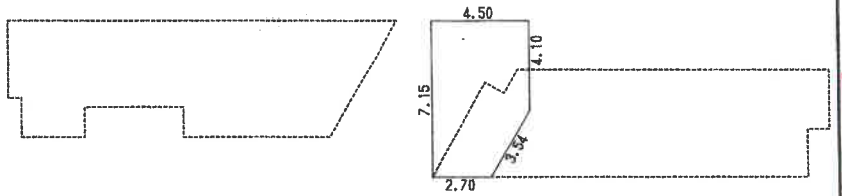
家屋番号	43番2
建物の所在	武生市神明町43番地2

平成 昭和 6年8月11日登記

3階



4階



A4版に縮小

3階 求積表

1.85	× 1.10	÷2	=	1.01750
0.95	× 15.60		=	14.8200
0.90	× 16.50		=	14.8500
(14.55	+ 16.50) ×	3.45	÷2 =	53.56125
4.97	× 2.15		=	10.6855
1.60	× 2.80	÷2	=	2.24000
1.10	× 1.85	÷2	=	1.01750
1.05	× 2.80		=	2.9400
1.60	× 2.75	÷2	=	2.20000
0.05	× 0.05		=	0.0025
(2.90	+ 1.90) ×	0.55	÷2 =	1.32000
1.00	× 2.90		=	2.9000
0.15	× 2.90		=	0.4350
12.75	× 7.15		=	91.1625
			合計	199.15175
			床面積	199.15 ㎡

4階 求積表

2.70	× 7.15		=	19.3050
(4.10	+ 7.15) ×	1.80	÷2 =	10.12500
			合計	29.43000
			床面積	29.43 ㎡

単位m

作製者	[redacted]	7 日作製)	縮尺	1/
申請	[redacted]			1/250

(用紙)

[redacted]

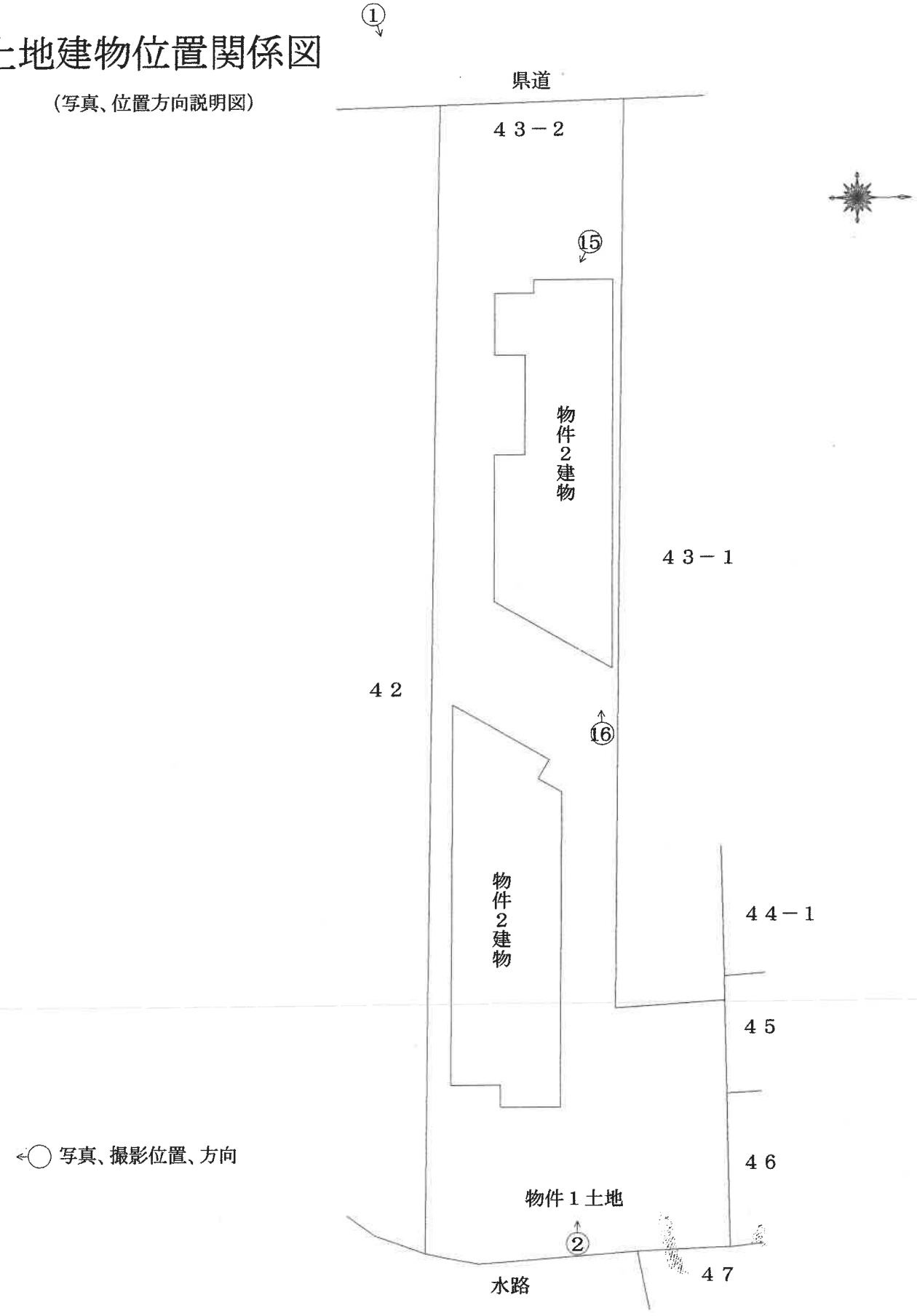
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福井地方法務局武生支局管轄）
令和7年11月27日　福井地方法務局
登記官

(枚目) 6

請求番号：13-2　(2/2)

土地建物位置関係図

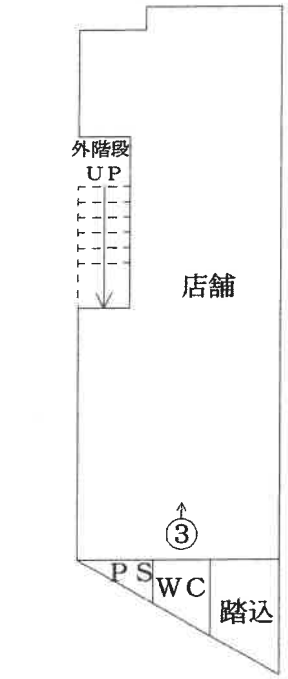
（写真、位置方向説明図）



建物間取図

（写真、位置方向説明図）

1階





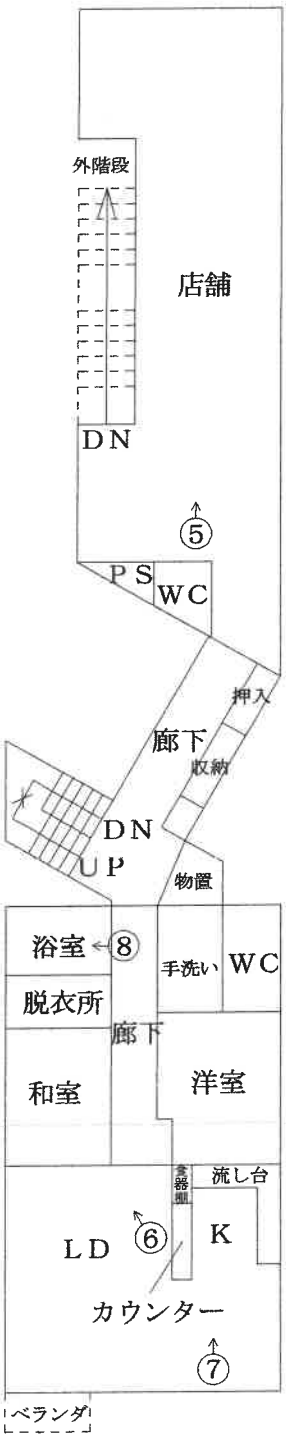
←○ 写真、撮影位置、方向

（ 11 枚目）

建物間取図

（写真、位置方向説明図）

２階

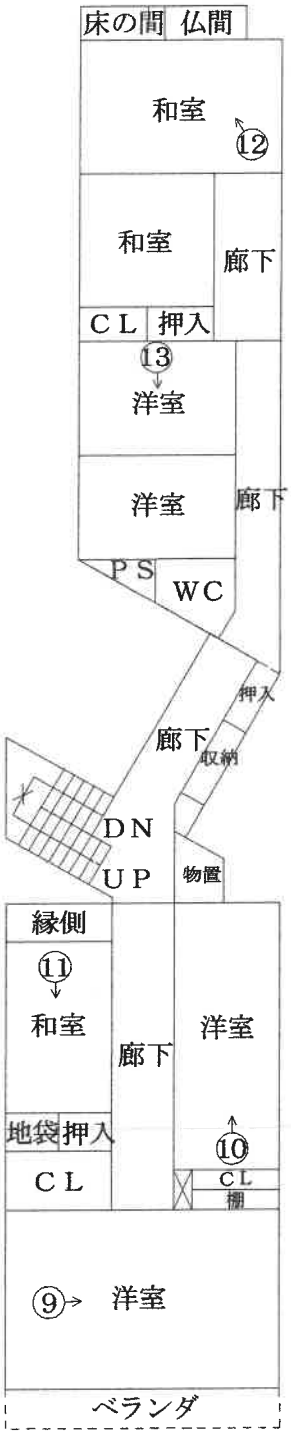


←◯ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

（写真、位置方向説明図）

3階



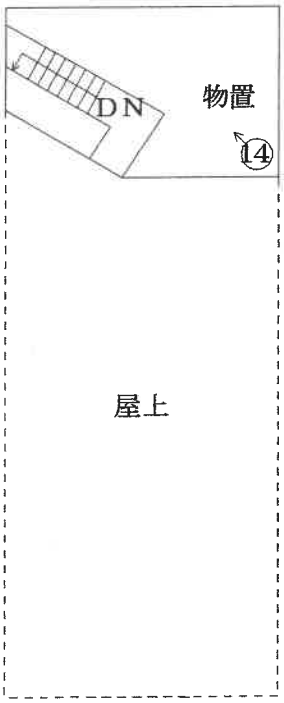
←◯ 写真、撮影位置、方向

（ 13 枚目）

建物間取図

（写真、位置方向説明図）

4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

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

物件２建物



物件１土地

写真番号　３

物件２建物の内部を撮影



写真番号　４

物件２建物の内部を撮影



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



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



写真番号　９

物件２建物の内部を撮影



写真番号　１０

物件２建物の内部を撮影



写真番号　１１

物件２建物の内部を撮影



写真番号　１２

物件２建物の内部を撮影



写真番号　１３

物件２建物の内部を撮影



写真番号　１４

物件２建物の内部を撮影



写真番号　１５

物件２建物の外部を撮影



外壁の損傷

写真番号　１６

物件２建物の外部を撮影



隣地の瓦が接触

令和　7　年　(　ケ　)第　　71　　号
令和　7　年　　12　　月　　15　　日 現地調査
令和　8　年　　2　　月　　2　　日 評　　価

福井地方裁判所　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士

池谷昌也　㊞

第1　評価額

一　括　価　格	
金 35,490,000 円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金 6,800,000 円
物件2（建物）	金 28,690,000 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である。

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	越前市神明町 43番2 宅地 484.59㎡	左記に同じ。
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	越前市神明町43番地2 43番2 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根4階建 1階　156.99㎡ 2階　188.97㎡ 3階　199.15㎡ 4階　29.43㎡ 合計　574.54㎡	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「武生」駅より 南西方　約 800 m　道路距離（概測）	
付近の状況	一般住宅、店舗、事務所の見られる地域である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	300%、200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	なし
画地条件	地積	484.59　m²
	間口	約　7.7　m
	奥行	約　51.6　m
	形状	ほぼ長方形
接面道路の状況	西側　約17m舗装県道（建築基準法第42条1項に該当） 高低差　等高	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。隣地は北側は店舗、一般住宅、東側は一般住宅、南側は駐車場、一般住宅である。	
供給処理施設	上水道	あり（詳細は越前市役所担当課にご確認ください。）
	ガス配管	あり（詳細は越前エネライン(株)にご確認ください。）
	下水道	あり（詳細は越前市役所担当課にご確認ください。）
特記事項	1．用途地域について越前市役所都市計画課によれば西側県道中心線から東へ30mが商業地域とのことです。 2．一般住宅、店舗、事務所の見られる地域であり、過去の住宅地図（昭和51年）にて土壌汚染の可能性について調査したところ、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「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できない場合をいう。供給処理施設の詳細は各担当課等にご確認下さい。

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) 平成6年8月1日 新築 経過年数 31 年 経済的残存耐用年数 19 年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	陸屋根
	外壁	コンクリート
	内装	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス、ジプトーン、敷目地天井
	床	フローリング、畳
	設備	給水、電気、排水
	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 店舗・居宅 間取り 間取図のとおり
品等		普通
保守管理の状態		時の経過による老朽化などやや劣る。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特記事項		1．北側隣地住人によれば、43番1上の建物の屋根瓦がずれて物件2建物に接触していることは知っているとのことです。 2．飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていないものと思料する。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用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)

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	37,500	0.99	484.59	0.97	17,450,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 福井越前(県)5-3

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
34,900 円／㎡	×	100 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 93	=	37,500 円／㎡

◇ 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	0.96	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： (相乗積)

形状	0.99

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	220,000	574.54	0.33	41,710,000

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 31 年

経済的残存耐用年数 19 年

観察減価 20%

残価率 5%

・現価率＝{ 残価率 0.05 ＋(1 － 0.05)×(経済的残存耐用年数 19 年／経過年数＋経済的残存耐用年数 50 年)}×(1 － 観察減価等 0.2)＝ 0.33

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	17,450,000	0.35	法定地上権	6,110,000

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	17,450,000	-6,110,000	／	1.0	0.6	1.00	6,800,000
2	41,710,000	6,110,000	—	1.0	0.6	1.00	28,690,000
一括価格（合計）							35,490,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正：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

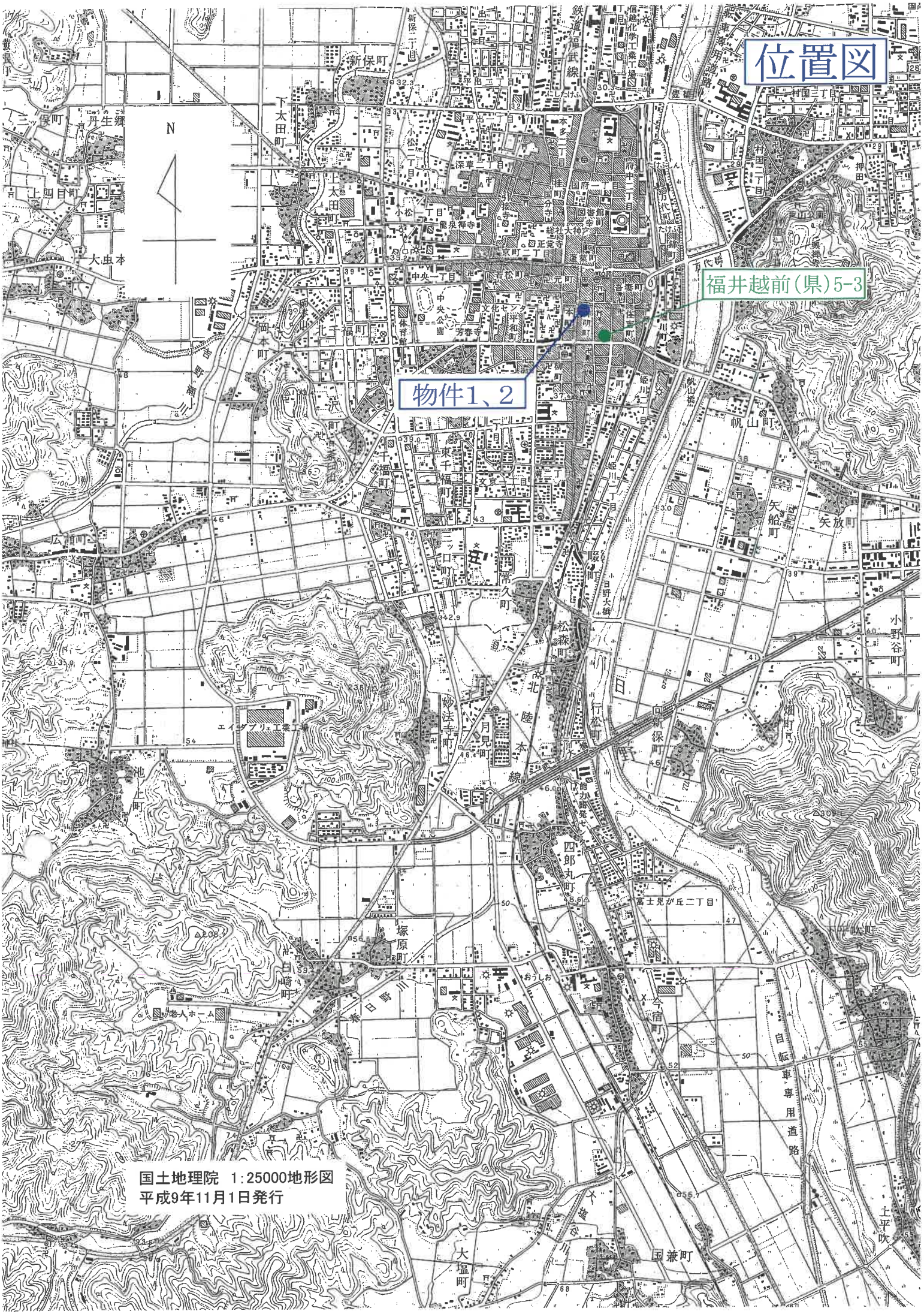
地価調査価格	福井越前(県)5-3
所在	越前市神明町213番
住居表示	「神明町4-16」
価格	34,900 円/㎡
位置	「武生」駅 約800m
価格時点	令和7年7月1日
地積	145 ㎡
供給処理施設	上水道・ガス・下水道
接面街路	南9m舗装県道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域 近隣商業地域 建蔽率　80% 容積率　200% 準防火地域
地域の概要	小売店舗のほかに、一般住宅等が見られる近隣商業地域

第7　附属資料

① 位置図
② 本物件見取図
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

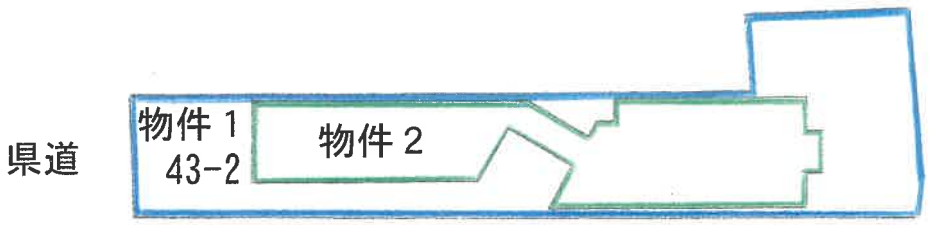
以 上


位置図
福井越前(県)5-3
物件1、2
N
国土地理院　1:25000地形図
平成9年11月1日発行



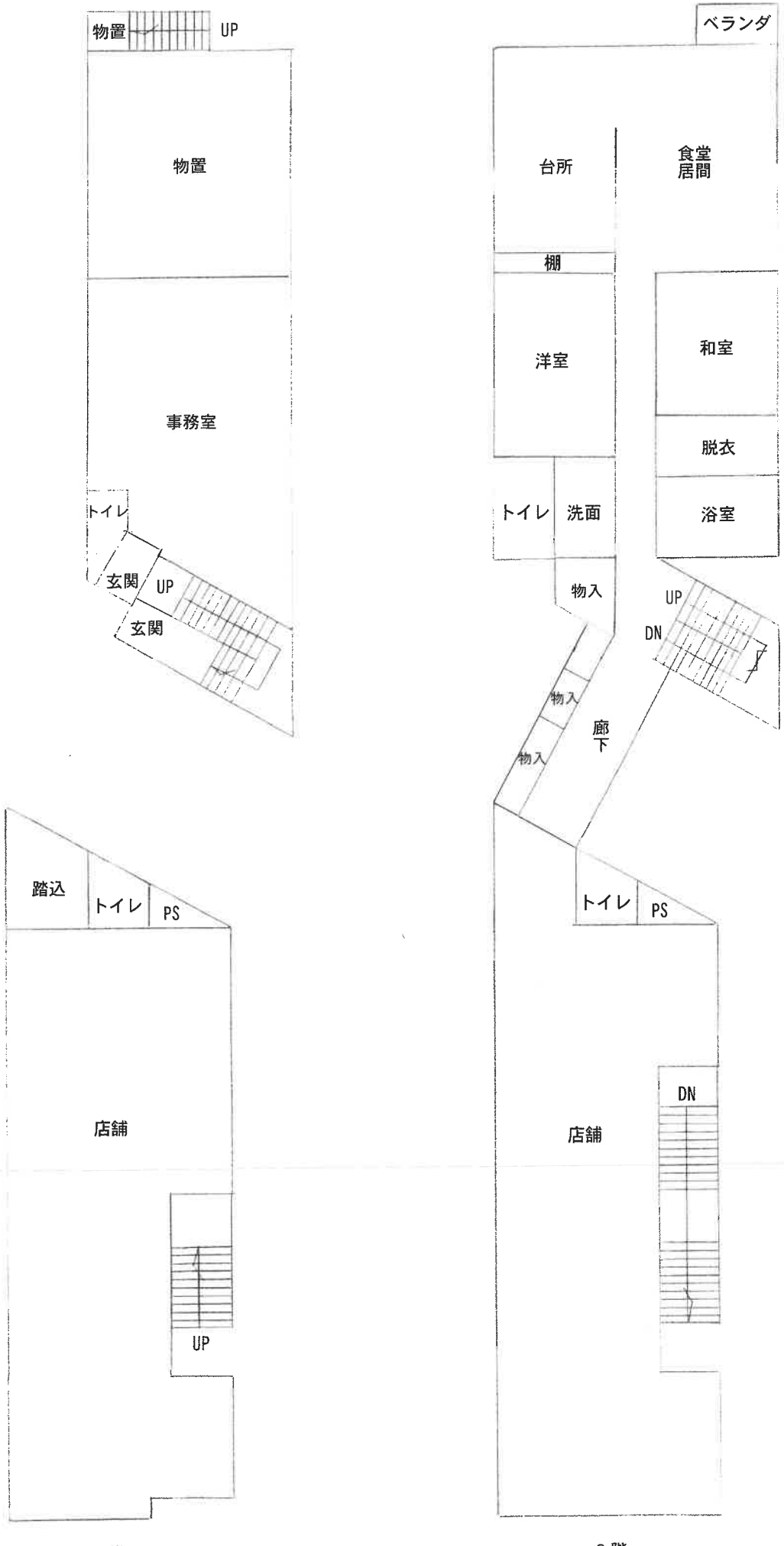
DigitalMeisize4 (C) 2025 Kankosha Co., Ltd.

本物件見取図

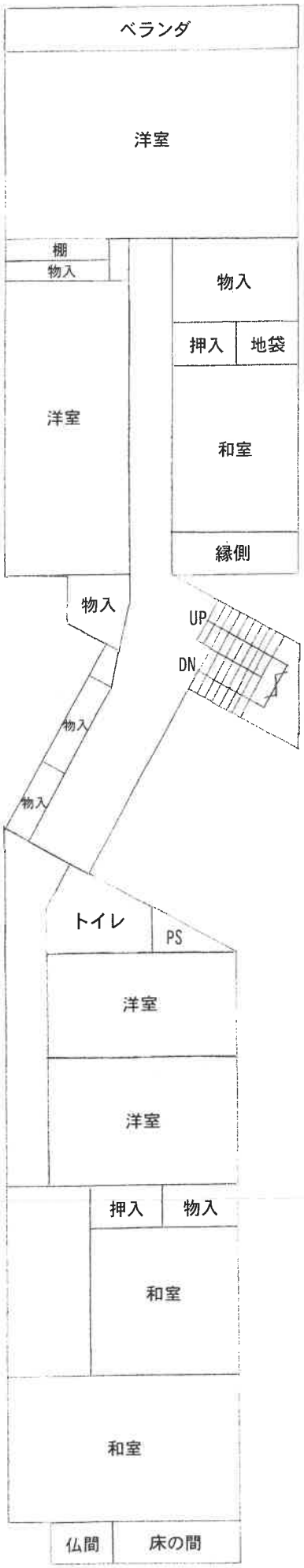


境界は隣地立会によるものではありませんので、境界を保証するものではありません。

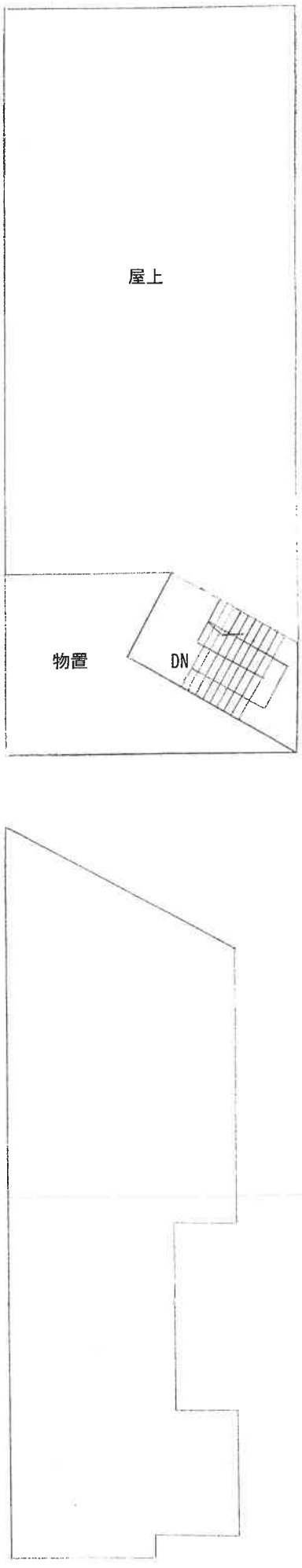
建物間取図
物件２


物置
UP
物置
事務室
トイレ
玄関
UP
玄関
踏込
トイレ
PS
店舗
UP
1階
ベランダ
台所
食堂
居間
棚
洋室
和室
脱衣
トイレ
洗面
浴室
物入
UP
DN
物入
物入
廊下
トイレ
PS
DN
店舗
2階

建物間取図
物件２



3階



4階