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）

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。

（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　８年（ケ）第　　２１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 730, 000 4, 584, 000	一括	1, 146, 000	248, 294	35, 956
1	490, 000				
2	5, 240, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　越前市下太田町１１字中島

　　地　　番　　２７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８．０９平方メートル

２　所　　在　　越前市下太田町１１字中島　２７番地１

　　家屋　番号　　２７番１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　８１．４５平方メートル
　　２階　９０．２１平方メートル
　　３階　９０．２１平方メートル
　　４階　９０．２１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２１号

物　件　明　細　書

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

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
【物件番号１】
本件土地と北側隣地（官地）及び西側隣地（２７番３）との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。

令和　８年（ケ）第　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　越前市下太田町１１字中島

　　地　　番　　２７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８．０９平方メートル

２　所　　在　　越前市下太田町１１字中島　２７番地１

　　家屋　番号　　２７番１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　８１．４５平方メートル
　　２階　９０．２１平方メートル
　　３階　９０．２１平方メートル
　　４階　９０．２１平方メートル

令和８年（ケ）第２１号
令和８年　６月　４日受理
令和８年　９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　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

令和　８年（ケ）第　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　越前市下太田町１１字中島

　　地　　番　　２７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８．０９平方メートル

２　所　　在　　越前市下太田町１１字中島　２７番地１

　　家屋　番号　　２７番１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　８１．４５平方メートル
　　２階　９０．２１平方メートル
　　３階　９０．２１平方メートル
　　４階　９０．２１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）越前市下太田町１１号２７番地１
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共同住宅（空き家）として占有している。 □「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

（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
■住みかえ情報館社員	１　私は以前本件物件の管理会社をしていました住みかえ情報館の社員です。本件物件のオーナーチェンジの可能性があることを入居者に通知したところ今年の２月までに全戸空室となりました。 ２　全戸空室となったことで管理から外れ、鍵はＡさんに返還しました。玄関のオートロックと全戸１０室の鍵は全て施錠されています。 ３　当社が管理していた期間に本件物件内で亡くなった人はいません。 ４　物件１土地の西側の土地２７番３はＢさんから当社が借り受け駐車場として使用していました。Ｂさんの住所は教えられません （令和８年６月１１日聴取）
■越前市役所職員	１　私は越前市役所住民課職員です。Ｂさんと同姓同名の人はいますが、登記簿上の住所に住民票を移した履歴がありませんから別人物と思われ、住民票を出すことはできません。 （令和８年７月１３日聴取）
■Ｄ（物件２建物の最初の所有者）	１　私は物件２建物の最初の所有者です。物件１土地の範囲は地積測量図のとおりで間違いありません。物件１土地の北側駐車場には官地も含まれています。 ２　本件物件の西側にある駐車場はＢさんから借地していました。給水装置があるところは官地ですが区長の許可を得て使用していました。物件２建物に上水道が通っておらず川の水を使用していますが、私が本件物件を所有していたときには工業試験場で水質を調査してもらっていました。物件２建物の東側にある貯水タンクはかなり錆があるようです。 （令和８年７月１３日聴取）
■Ａ（本件物件所有者）	１　私は本件物件の所有者です。駐車場として使用していた２７番３の土地は住みかえ情報館とＢさんの息子であるＣさんとの間で地代等のやり取りを封書で行っていたようです。 ２　２７番３は１か月１８,０００円で借りていました。 （照会に対する回答書の要旨）
■Ｃ（２７番３所有者Ｂの息子）	１　私は本件物件の隣地２７番３の土地の所有者Ｂの息子です。競売で本件物件を買い受けた方に２７番３の土地を駐車場として賃貸することに問題はありませんが、土地を買っていただければ有難いと思っています。 （照会に対する回答書の要旨）
■丹南土木事務所建築家担当者	１　私は丹南土木事務所建築家の担当者です。本件物件の給水装置が官地上にあるか不明です。また、使用権原も知りません。 （令和８年８月２４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１土地の南側と東側境界は擁壁とコンクリートブロック塀により概ね明らかであるが、北側と西側には境界標や構造物が無いため境界が判然としない。正確な範囲を確認するには専門家による境界の復元を要する。
３　給水装置についてはDの陳述では官地上に設置されているとのことであるが、地積測量図が無く、境界確認をしたとも思えず、真偽は不明である。官地上にあったとしても、区長に使用許可を与える権限があるとも思えず、無権原での占有の可能性が高いと思われる。
４　物件２建物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８年６月５日（金） ９：３０　－　９：４０	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１０日（水） １１：２０　－　１１：３０	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１１日（木） １３：１０　－　１３：２０	住みかえ情報館武生営業所	社員から聴取
令和８年７月１３日（月） １１：５０　－　１２：００	越前市役所	Ｂの住民票請求
令和８年７月１３日（月） １２：４０　－　１５：３０	物件所在地	評価人と同行 立入調査・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 Ｄから聴取
令和８年７月１６日（木）	当庁	Ａに照会書を郵送
令和８年８月１４日（金）	当庁	Ｃに照会書を郵送
令和８年８月２４日（月） １１：２０　－　１１：３０	丹南土木事務所	給水装置の調査

（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７月１３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。

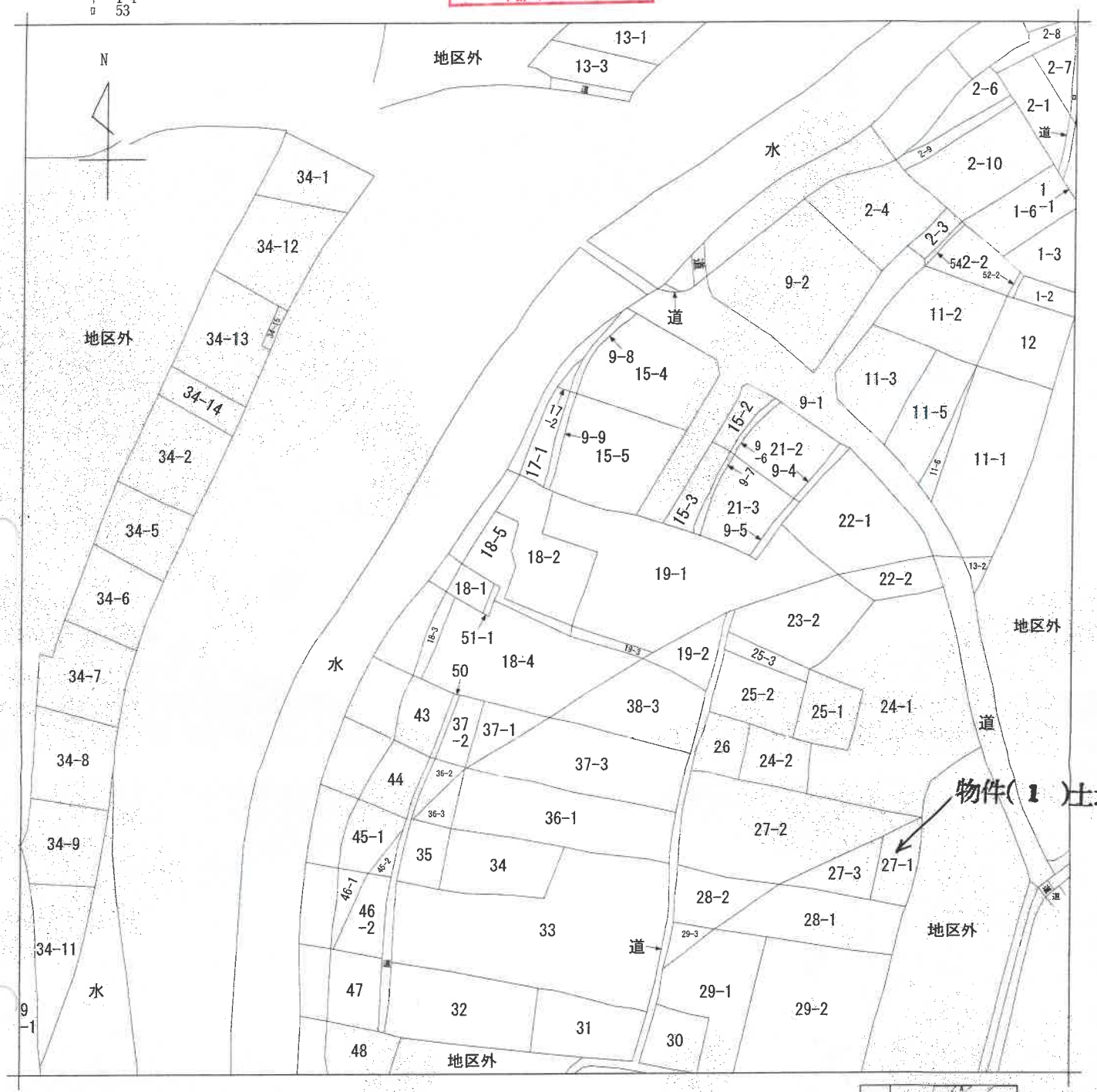
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小

イ 1-4
ロ 53



（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	越前市下太田町１１字中島			地番	18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8年6月5日

福井地方法務局

請求番号：5-4　　登記官 [redacted]

（1/1）

（ 6 枚目）

公用

公用

登記年月日：平成6年6月23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8年6月5日　福井地方法務局
登記官

（7枚目）

0222775

越前市と変更

地番	27－1
土地の所在	武生市下太田町１１字中島

地積測量図

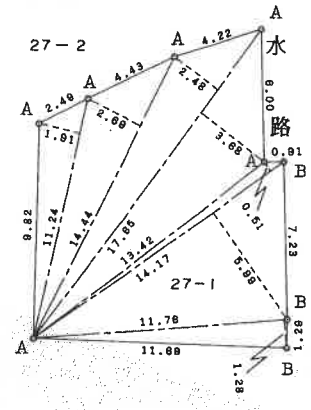
前	27-1	後	27-1	新	27-1

昭和 平成 6年6月23日登記

A4版に縮小

求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
	11.24	1.91	21.4684
	14.44	2.69	38.8436
	17.65	2.48	43.7720
	17.65	3.68	64.9520
	14.17	0.51	7.2267
	14.17	5.99	84.8783
	11.78	1.28	15.0528
		合計	276.1938
		面積	138.09690
		地積	138.09 ㎡



単位 m

A　合成樹脂杭
B　赤ペンキ

作製者 [redacted]　（平成 6年 5月26日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1／250

（用紙）

請求番号：5-2

公用

登記年月日：平成8年4月26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8年6月5日　福井地方法務局

登記官

（8枚目）

0012612 各階平面図

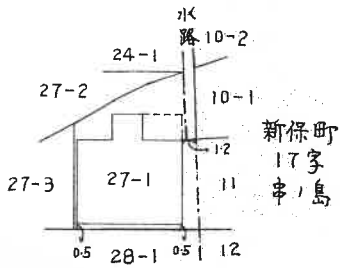
越前市と変更

建物図面
各階平面図

家屋番号	27番1
建物の所在	武生市下太田町11字 中島 27番地1

平成 昭和 8年4月26日登記

N



A4版に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：5-3

(1/2)

公用

登記年月日：平成8年4月26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8年6月5日　福井地方法務局

登記官

（9枚目）

0012613　各階平面図

越前市と変更

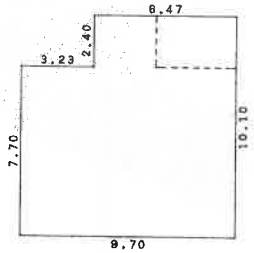
家屋番号	２７番１
建物の所在	武生市下太田町１１字　中島　２７番地１

建物図面
各階平面図

（平成・昭和）8年4月16日登記

A4版に縮小

3階

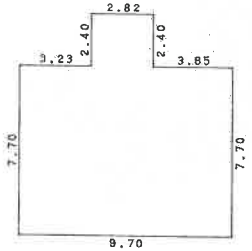


求積表

6.47 x	2.40 =	15.5280
9.70 x	7.70 =	74.6900
計		90.2180

床面積　90.21㎡

1階

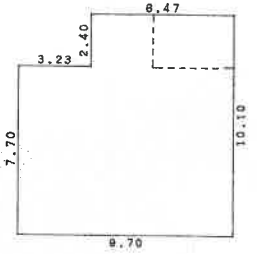


求積表

2.82 x	2.40 =	6.7680
9.70 x	7.70 =	74.6900
計		81.4580

床面積　81.45㎡

4階

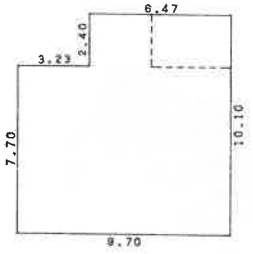


求積表

6.47 x	2.40 =	15.5280
9.70 x	7.70 =	74.6900
計		90.2180

床面積　90.21㎡

2階



求積表

6.47 x	2.40 =	15.5280
9.70 x	7.70 =	74.6900
計		90.2180

床面積　90.21㎡

[redacted]

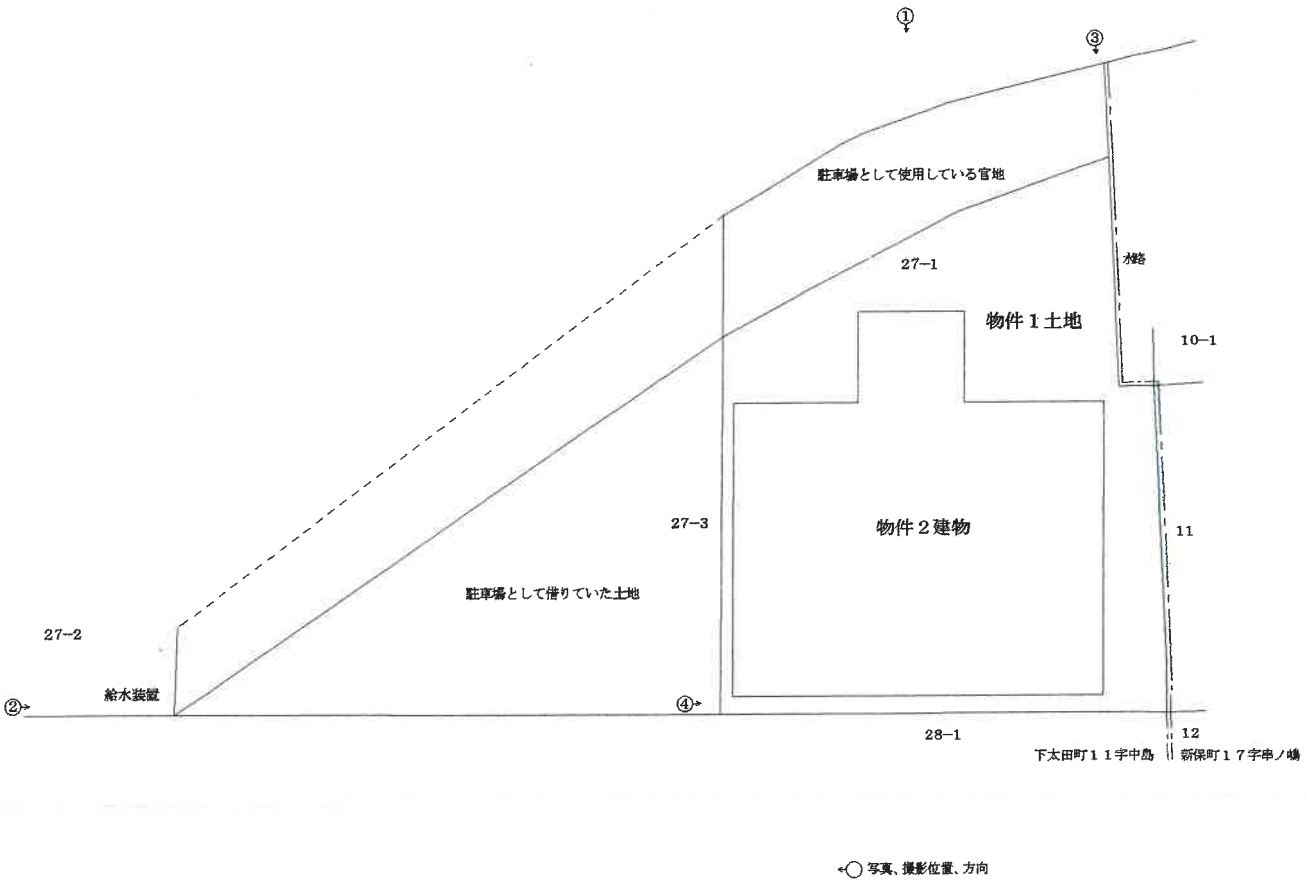
作製者　[redacted]　縮尺　1／250

申請人　[redacted]　縮尺　1／250

請求番号：5-3

土地建物位置関係図

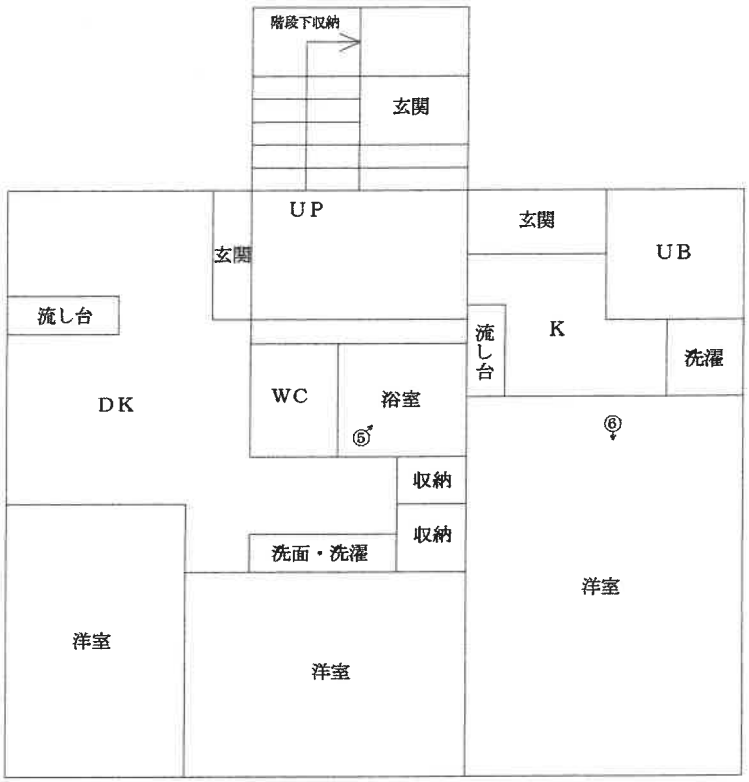
（写真、位置方向説明図）



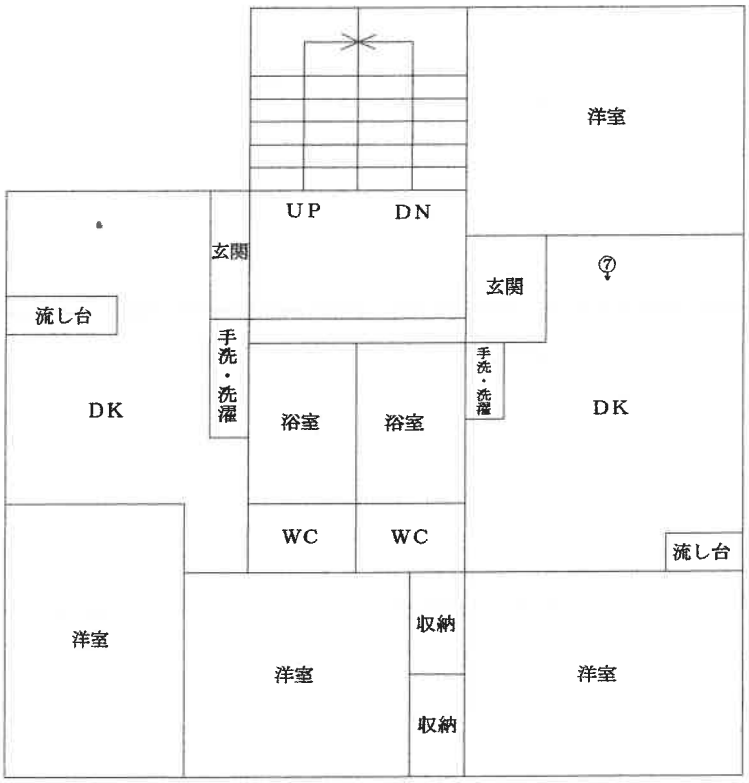
建物間取図

（写真、位置方向説明図）

1階



2階

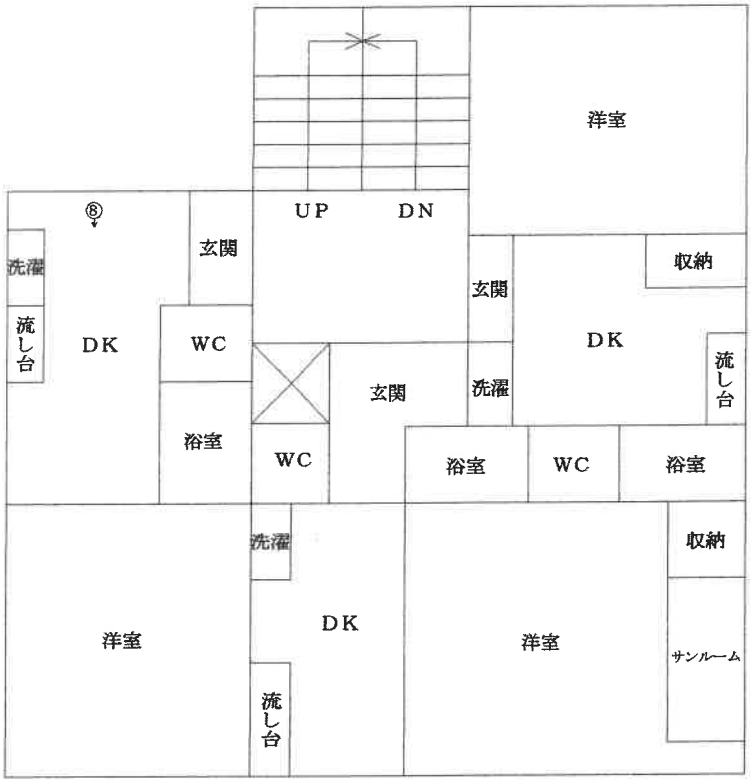


←◯ 写真、撮影位置、方向

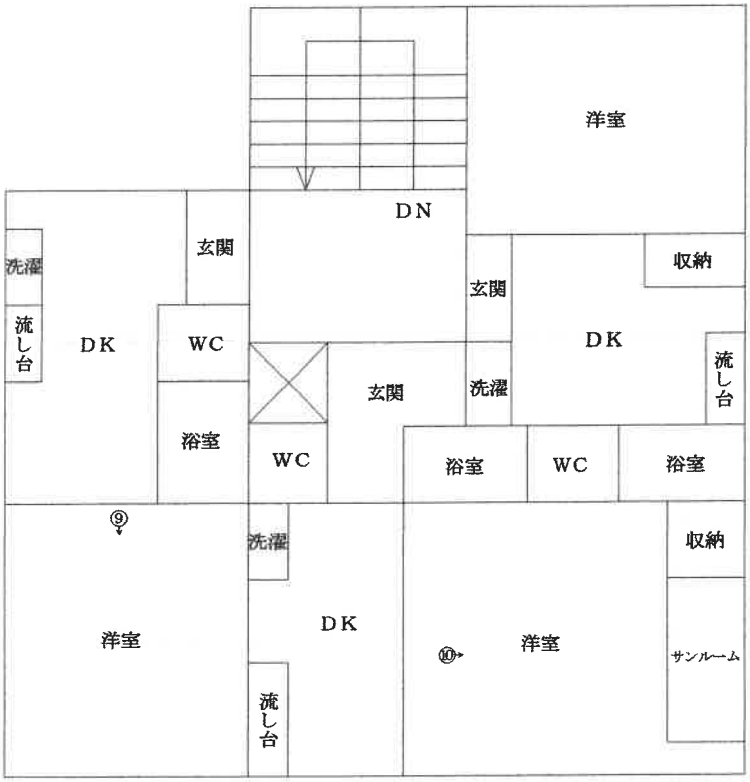
建物間取図

（写真、位置方向説明図）

3階



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



写真番号　2

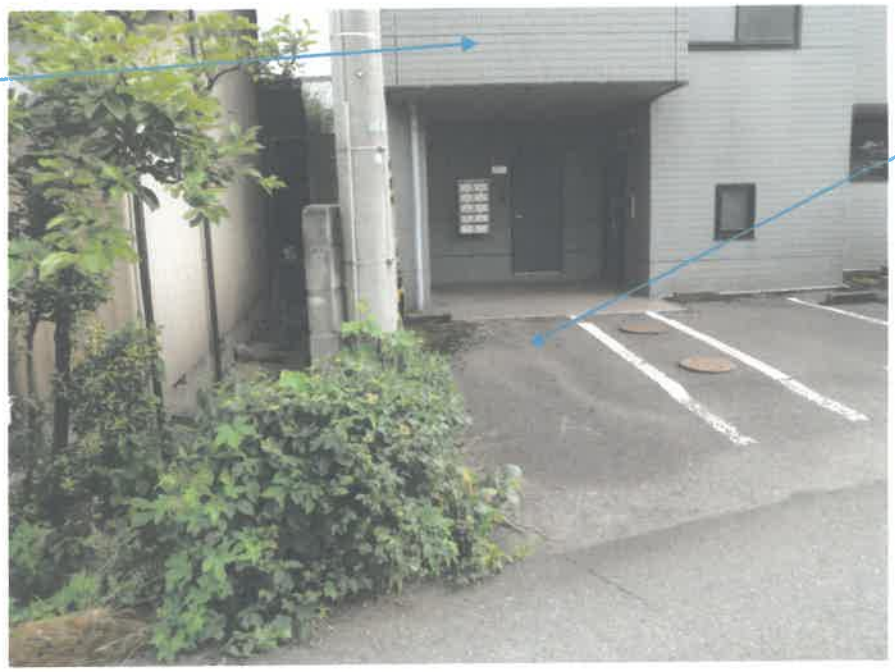
本件競売物件の給水設備を撮影



写真番号　３

本件競売物件の東側を撮影

物件２建物



写真番号　４

本件競売物件の南側を撮影

物件２建物



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



令和　8　年（ケ）第　21　号
令和　8　年　7　月　13　日現地調査
令和　8　年　9　月　1　日評　　価

福井地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

山岸　範之

第1　評価額

一　括　価　格	
金 5,730,000 円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金 490,000 円
物件2（建物）	金 5,240,000 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、目的物の種類又は品質に関する不適合に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	越前市下太田町11字中島 27番1 宅地 138.09㎡	左記に同じ
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	越前市下太田町11字中島27番地1 27番1 共同住宅 鉄骨造陸屋根4階建 1階　81.45㎡ 2階　90.21㎡ 3階　90.21㎡ 4階　90.21㎡ 合計　352.08㎡	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「武生」駅 北西方　約　2.5　km（道路距離）
付近の状況		吉野瀬川沿いに一般住宅や共同住宅が見られるほか、未利用地等も残る地域
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	防火規制	指定なし
画地条件	地積	138.09　㎡
	間口	約　11　m
	奥行	約　10～14.5　m
	形状	ほぼ整形
接面道路の状況		北側　有効幅員約2.5m舗装市道 （建築基準法第42条2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。隣接不動産の状況は、東側が一般住宅、西及び北側が吉野瀬川、南側が未利用地や一般住宅等となっている。
供給処理施設	上水道	前面道路に本管なし
	ガス配管	前面道路に本管なし
	下水道	前面道路に本管なし
特記事項		・接面部分の幅員について越前市役所都市整備課で道路台帳を確認した結果、舗装部分1.3m、路肩部分1m、法面部分2mのトータル4.3mとの記載があった。 ・関係人からの陳述によると、西側駐車場の横に設置している給水装置により水道が供給されている状況にある。なお、給水装置が稼働するかどうかは判らない。また、給水装置の敷地利用権も不明。（官地上に設置しているとの陳述を得たが、詳細は不明） ・建物北側で駐車場として使用している部分を敷地面積に含めると、登記簿より相当大きくなる。また、地積測量図が備え付けられていることや関係者からの陳述も鑑みると、建物建築の際に北側の官地を広げて駐車場部分として使用していると解するのが合理的と思われるが、詳細は不明。（よって、敷地境界は不明）

特記事項	・丹南土木事務所建築課で確認した結果、以下の建築概要が確認できた。 受付番号　H8.2.20（第646号） 確認番号　H8.3.15（第698号） 建築面積　90.23㎡ 延べ面積　334.89㎡ 敷地面積　249.53㎡（敷地の範囲・地番についての情報はない） 構造用途　鉄骨造　共同住宅　4階建 ・物件1のみを敷地とした場合、地上建物は建ぺい率及び容積率をオーバーしている可能性がある。 ・全部事項証明書や古地図等により確認したところ、平成8年に地上建物が建築される以前は物置等の敷地として利用されていたと思われる。さらに、現地調査の結果からも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）が通っていることをいう。「なし」とは、目的物件の前面道路に施設管が敷設されていないことをいう。「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) 平成8年4月20日 新築 経過年数 30 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	陸屋根
	外壁	タイル等
	内装	クロス等
	天井	クロス、石膏ボード等
	床	フローリング、塩ビシート等
	設備	電気、給水、排水、衛生等
	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 共同住宅 間取り 間取図のとおり
品等		普通程度
保守管理の状態		普通程度
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）

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	16,700	0.80	138.09	0.90	1,660,000

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）－1

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
26,200 円／㎡	×	100 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 157	≒	16,700 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：　方位　1.00

◇ 地域格差：（相乗積）　街路条件　1.15　交通接近条件　1.05　環境条件　1.30　行政的条件　1.00

イ　個別格差：　方位　1.00　境界不明等　0.80

※セットバックについては官地部分で対応できると判断し、減価不要とした

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	200,000	352.08	0.17	11,970,000

ウ 物件2

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 30 年

経済的残存耐用年数 5 年

観察減価 10%

残価率 5%

・現価率＝{ 残価率 0.05 ＋(1 － 0.05)×(経済的残存耐用年数 5 年 ／ 経過年数＋経済的残存耐用年数 35 年)} ×(1 － 観察減価等 0.10) ＝ 0.17

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	1,660,000	0.30	法定地上権	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30％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	1,660,000	−500,000		0.7	0.6	1.00	490,000
2	11,970,000	500,000	—	0.7	0.6	1.00	5,240,000
一括価格（合計）							5,730,000

ウ　占有減価修正：特になし

エ　市場性修正：　建ぺい率及び容積率をオーバーしている可能性があること
給水設備の敷地利用権限が不明なこと
等による市場性の減退を考慮

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

地価調査価格	福井越前(県)－1
所在・地番	越前市国府2丁目414番3外
住居表示	国府2－7－14
価格	26,200 円/㎡
位置・交通	「武生」駅 約770m
価格時点	令和7年7月1日
地積	153 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北5m舗装市道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域 第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 準防火地域
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

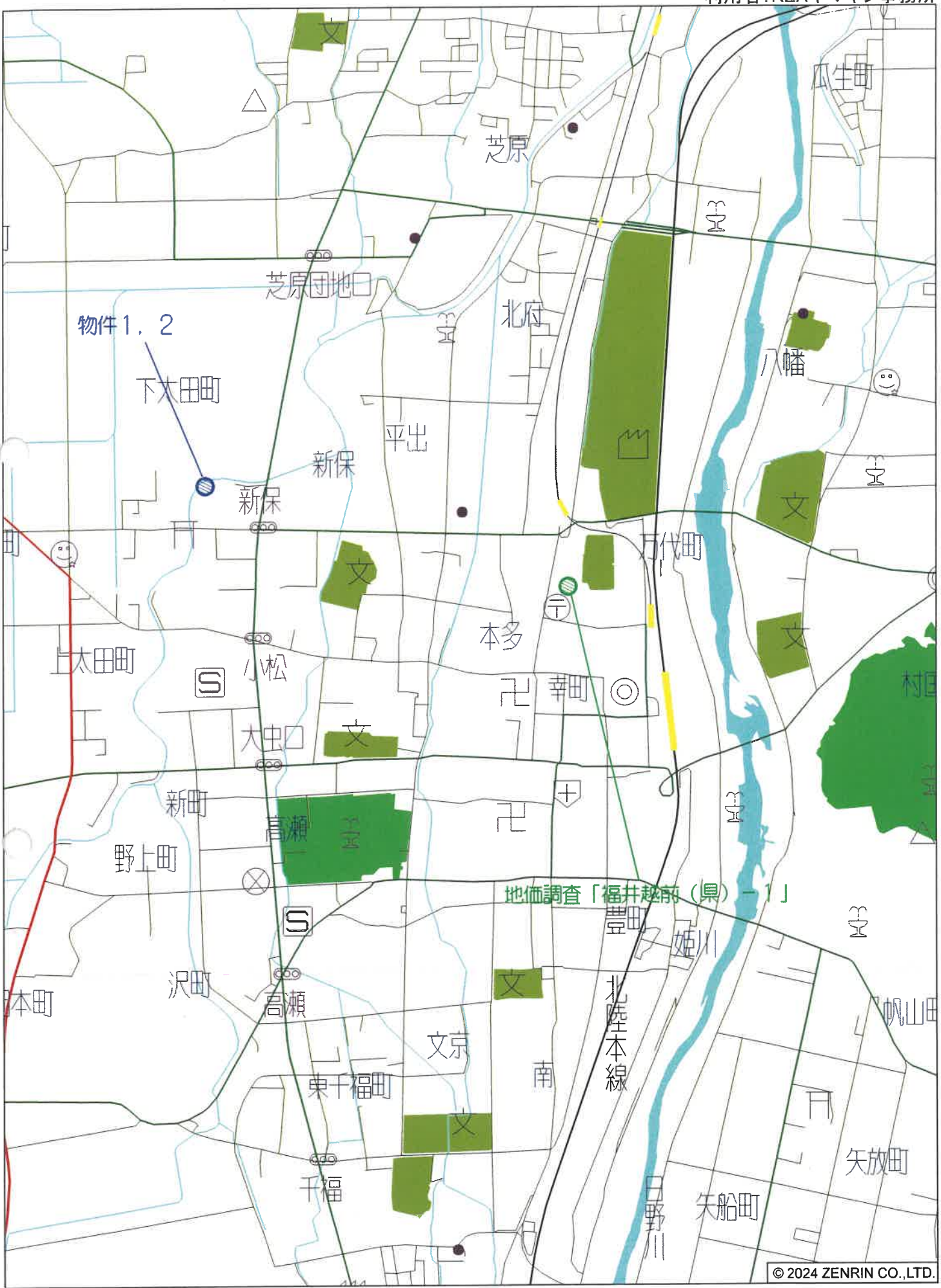
① 位置図
② 現況見取図
③ 建物間取図

【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

202403越前市・池田町・南越前町［越前市 87図 J-4］

利用者：REAヤマギシ事務所



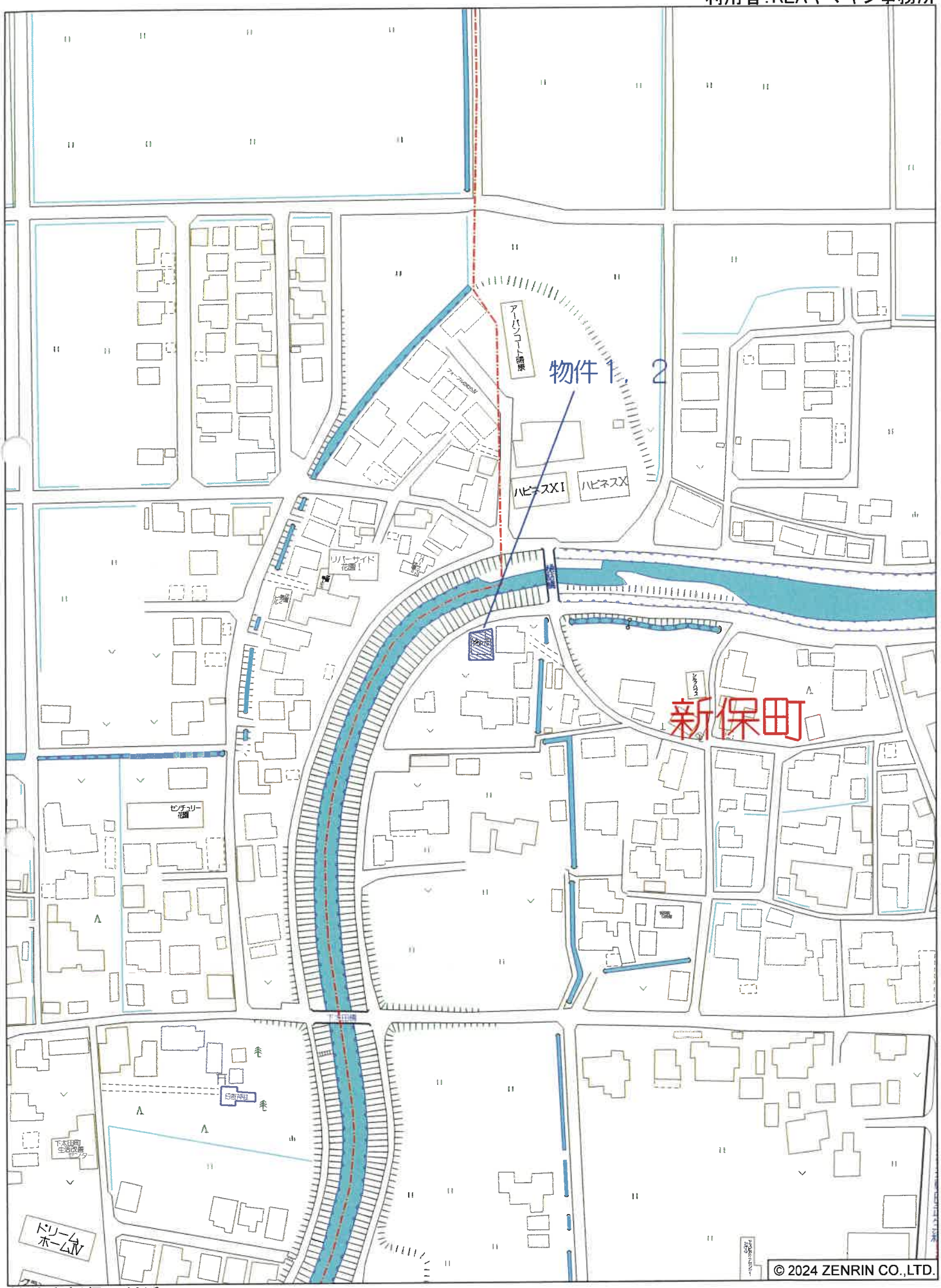
越前市本多付近

縮尺 1 / 17,500　525m

R 5JHs 241

202403越前市・池田町・南越前町［越前市 59図 G-3 ］

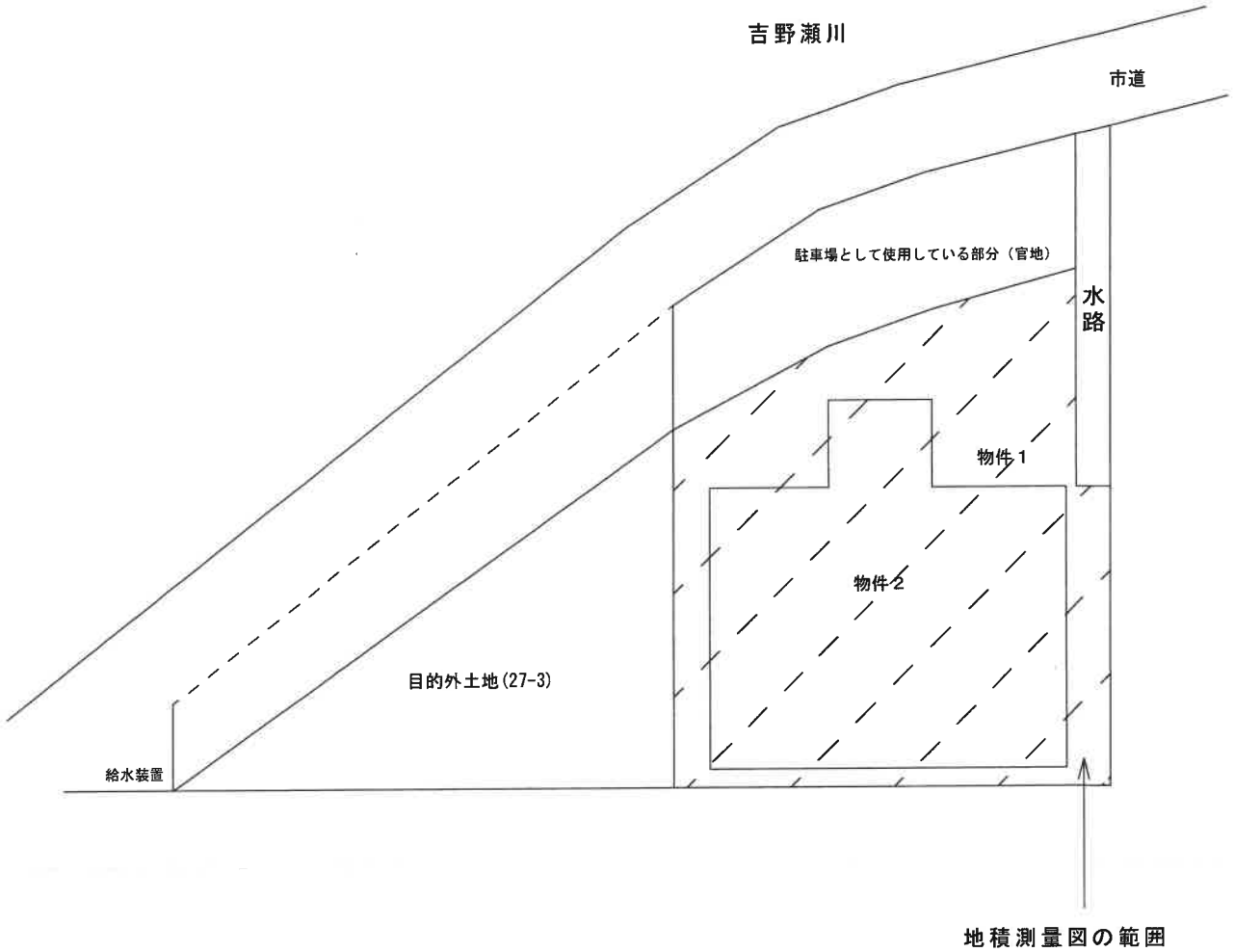
利用者：REAヤマギシ事務所



越前市新保町付近

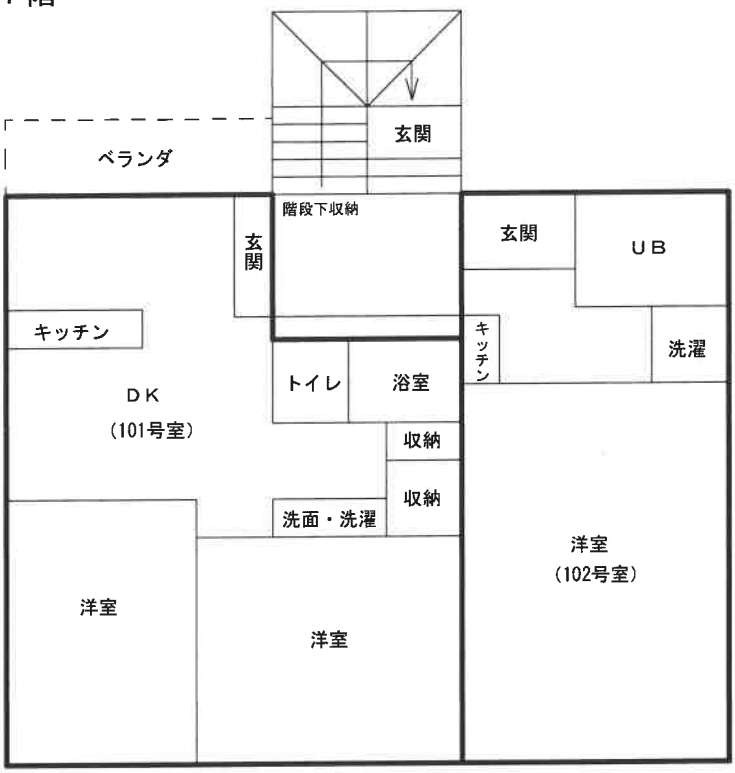
縮尺 1 / 2,000　60m

現 況 見 取 図

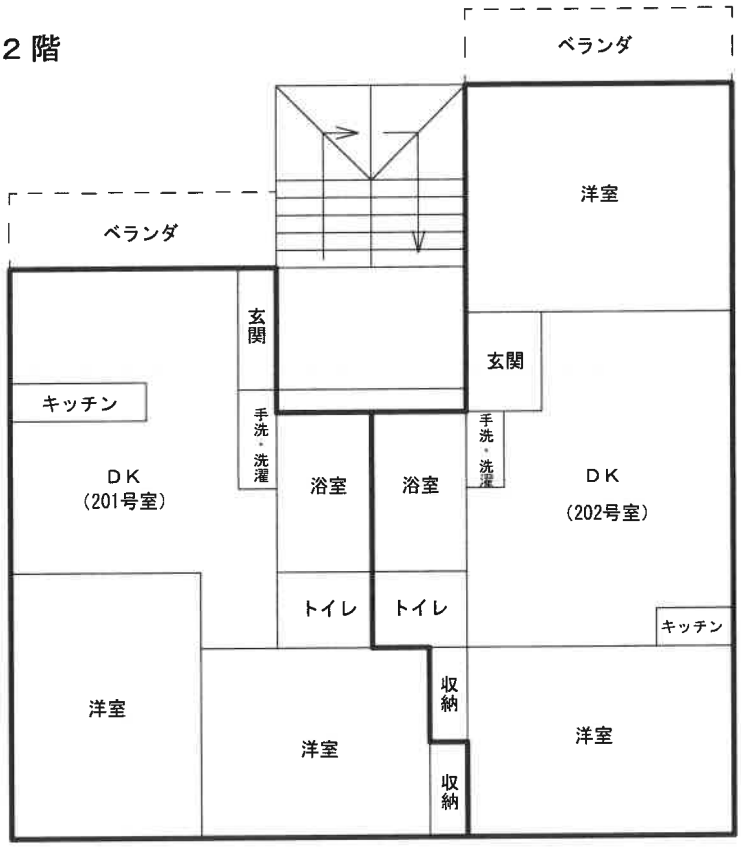

吉野瀬川
市道
駐車場として使用している部分（官地）
水路
物件1
物件2
目的外土地(27-3)
給水装置
地積測量図の範囲

建 物 間 取 図

1 階

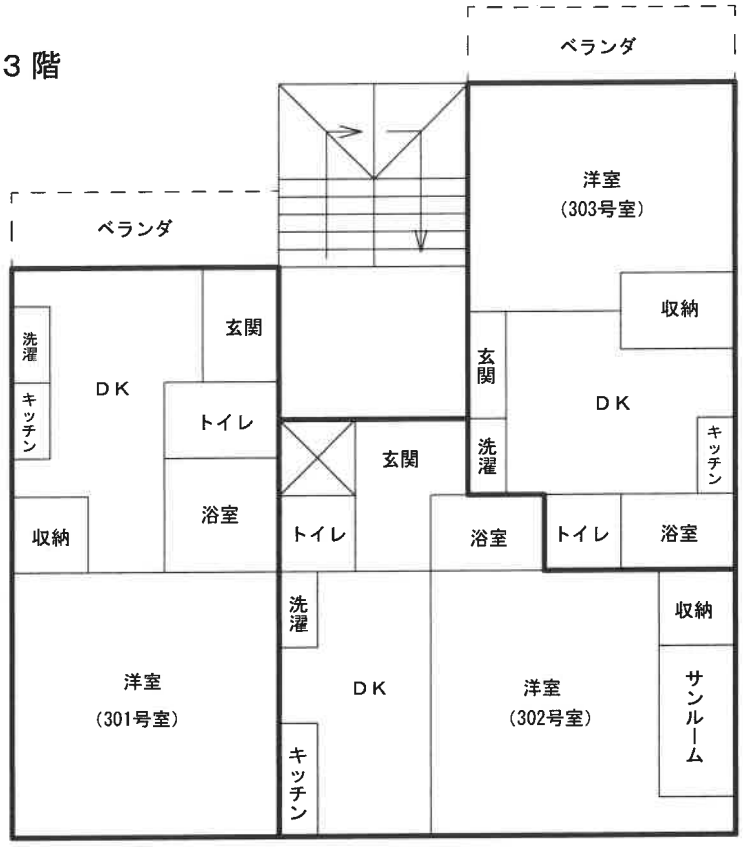

ベランダ
玄関
階段下収納
玄関
玄関
UB
キッチン
キッチン
洗濯
トイレ
浴室
DK
(101号室)
収納
収納
洗面・洗濯
洋室
(102号室)
洋室
洋室

2 階

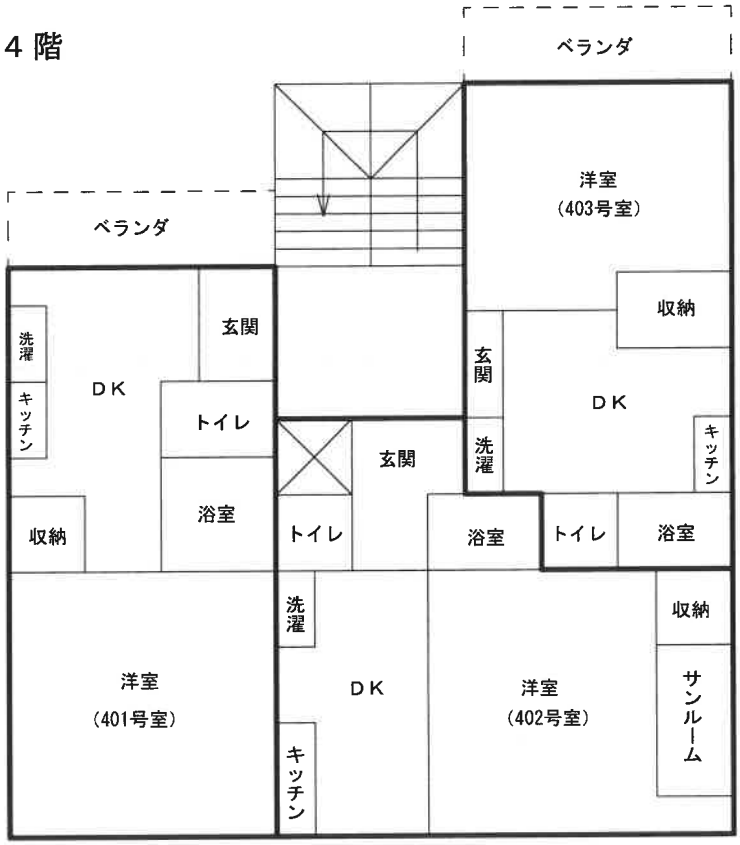

ベランダ
ベランダ
洋室
玄関
玄関
キッチン
手洗・洗濯
手洗・洗濯
浴室
浴室
DK
(201号室)
DK
(202号室)
トイレ
トイレ
キッチン
洋室
洋室
収納
収納
洋室

建 物 間 取 図

3階


ベランダ
洋室
(303号室)
収納
玄関
洗濯
キッチン
DK
トイレ
浴室
収納
玄関
洗濯
DK
キッチン
玄関
トイレ
浴室
トイレ
浴室
洗濯
収納
洋室
(301号室)
DK
洋室
(302号室)
サンルーム
キッチン

4階


ベランダ
洋室
(403号室)
収納
玄関
洗濯
キッチン
DK
トイレ
浴室
収納
玄関
洗濯
DK
キッチン
玄関
トイレ
浴室
トイレ
浴室
洗濯
収納
洋室
(401号室)
DK
洋室
(402号室)
サンルーム
キッチン