

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。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月21日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月 11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 16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 7年 5月 7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 7年 4月 17日から 令和 7年 4月 18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 7年 3月 21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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 680, 000 1, 344, 000	一括	336, 000	13, 799	4, 472
1	1, 250, 000				
2	430, 000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 福井市文京四丁目  
地 番 2009番  
地 目 宅地  
地 積 154.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 福井市文京四丁目 2009番地  
家屋 番号 2009番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦・カラー鉄板葺2階建  
床 面 積 1階 66.81平方メートル  
2階 31.24平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約15.40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・給湯器室  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約2.34平方メートル

共有者 A 持分2分の1



## 物件明細書

令和 7年 2月25日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹澤茂樹

---

---

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A及び売却対象外の共有持分を有するB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、2】

本件土地、建物は共有持分についての売却であり、買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 福井市文京四丁目  
地 番 2009番  
地 目 宅地  
地 積 154.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 福井市文京四丁目 2009番地  
家屋 番号 2009番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦・カラー鉄板葺2階建  
床 面 積 1階 66.81平方メートル  
2階 31.24平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約15.40平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置・給湯器室  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約2.34平方メートル  
共有者 A 持分2分の1



令和6年(ヌ)第20号  
令和6年10月22日受理  
令和6年12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 福井市文京四丁目  
地 番 2009番  
地 目 宅地  
地 積 154.00平方メートル  
共有者 A 持ち分2分の1
- 2 所 在 福井市文京四丁目2009番地  
家屋番号 2009番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦・カラー鉄板葺2階建  
床面積 1階 66.81平方メートル  
2階 31.24平方メートル  
共有者 A 持ち分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福井市文京四丁目20番10号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 畑(物件) <input "="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>1 — 種類:物置  構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  床面積:約15.40平方メートル</li> <li>2 — 種類:物置・給湯器室  構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  床面積:約2.34平方メートル</li> </ul>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 福井地方裁判所 支部 令和年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (本件物件共有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は本件物件の共有者です。本件物件は居宅及び敷地として利用しています。</li><li>2 物件1土地内にある電柱はアマチュア無線用です。</li><li>3 未登記の物置は10年以上前に建てました。中には廃棄物を置いています。</li><li>4 本件物件は債権者代位により私と母Bが各持ち分2分の1で登記されていますが、遺産分割協議で土地、建物は全てBの所有としています。遺産分割協議書は作成していません。妹Cもいますから法定相続で考えると私とCが各持ち分4分の1になると思います。</li><li>5 線路が近いので電車の音は響きます。</li></ol> <p>(令和6年11月13日聴取)</p>

(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建物は経年による劣化が見受けられる。
- 3 本件はA持ち分のみの競売である。
- 4 Aの陳述では本件物件は遺産分割協議によりBが単独で所有しているとのことであるが、登記簿が変更されていないためAとBの共有であると思料する。尚、Cは相続放棄をしている。未登記建物についてもBの単独所有とすれば附属建物とは認定できなくなるが、遺産分割協議書が無いことからAとBの共有物として附属建物と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年10月23日(水) 8:55 - 9:05	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6年10月23日(水) 13:45 - 13:55	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査 A宛の通知書を投函
令和6年11月13日(水) 10:00 - 11:10	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査 Aから聴取
令和6年11月20日(水) 13:20 - 13:40	福井市役所	Bの戸籍謄本請求
令和6年11月20日(水) : - :	当庁	Cの戸籍謄本請求 (郵送)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者により解錠し、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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	所在	福井市文京四丁目		地番	2009番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は座番又は記号	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				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6年10月23日  
福井地方務局

請求番号：3-1  
(1/1)

登記官



( 6 枚目 )

公用

A4版に縮小

平成 〇〇年 〇月 〇日 登記

作製年月日

昭和 〇〇年 〇月 〇日

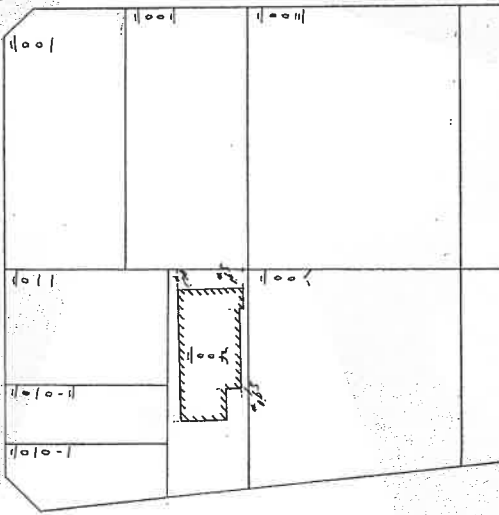
申請人

建物図面

081521

家屋番号 2009

建物の所在 埼玉県大宮市大宮区大宮



(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和48年7月14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6年10月23日

福井地方方法務局

登記官

公用

(7枚目)

(1/2)

請求番号：3-2



登記年月日：昭和48年7月14日

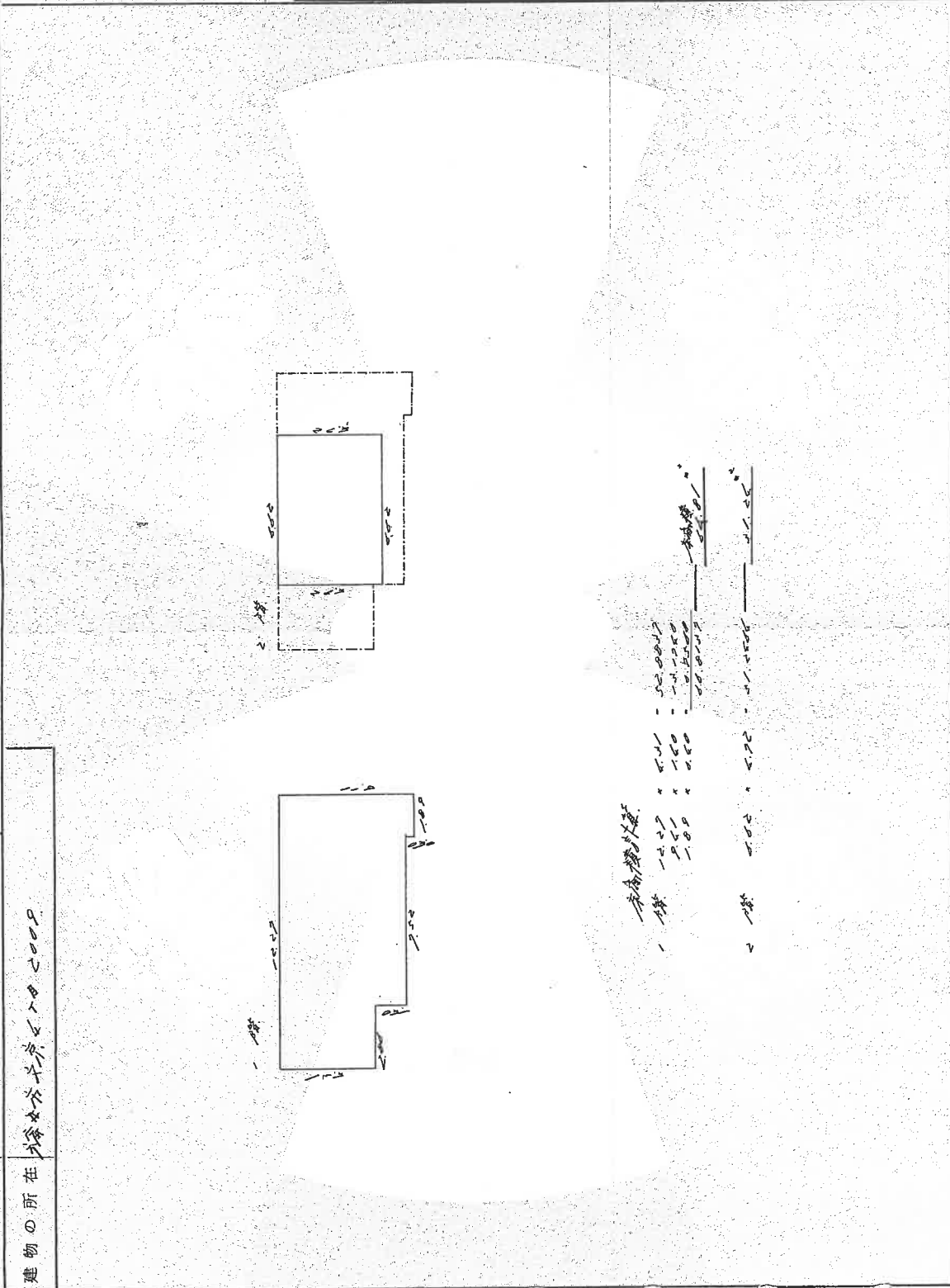
081520

家屋番号 5000

建物の所在 茨城県水戸市10-2000

名称 平面図

作製年月日	昭和48年7月14日
作製者	[Redacted]



縮尺 1/200

(福井土地家屋調査士会)

A4版に縮小

平成 80年 1月 1日 登記

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6年10月23日 福井地方検察局

登記官

公用

( 8 枚目)

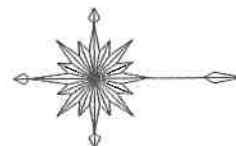
請求番号：3-2

(2/2)

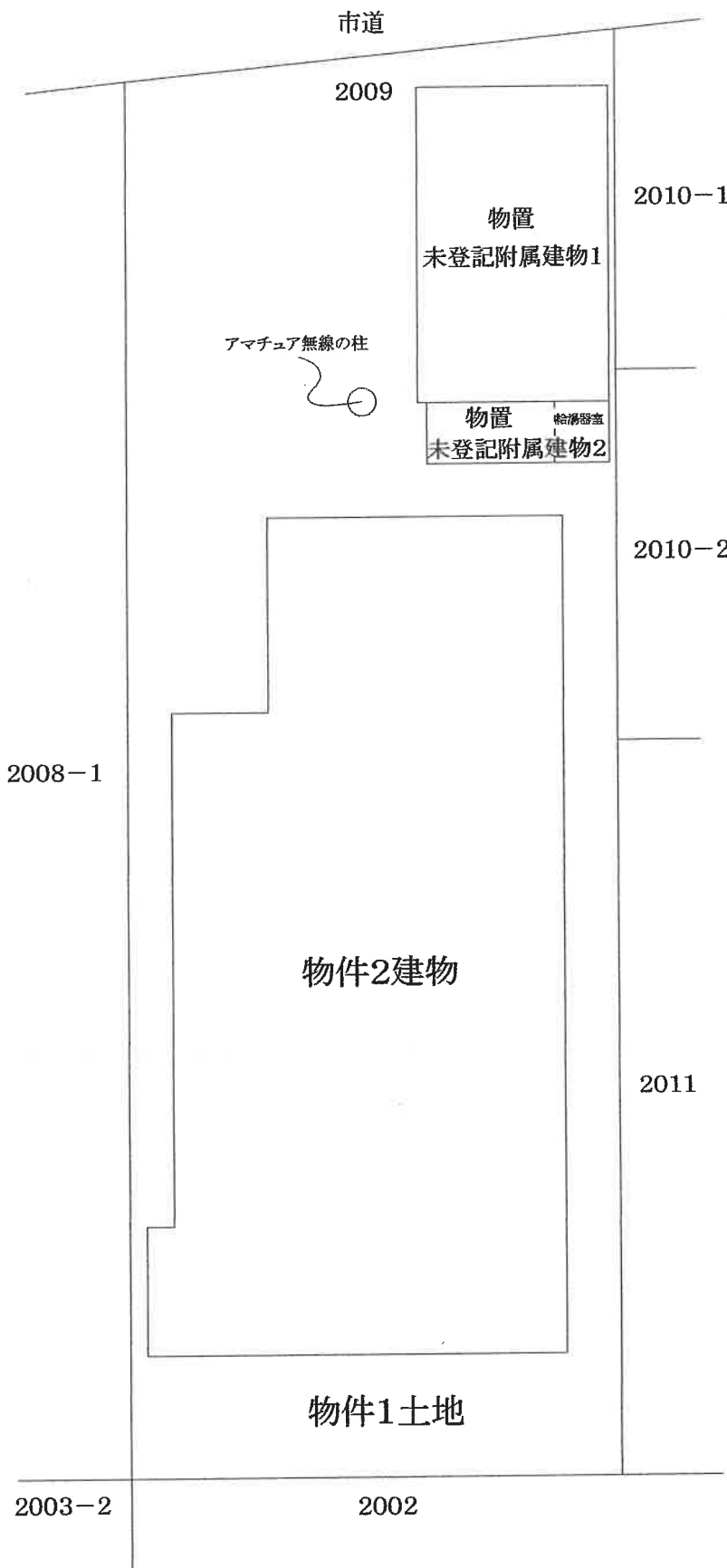


# 土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



①

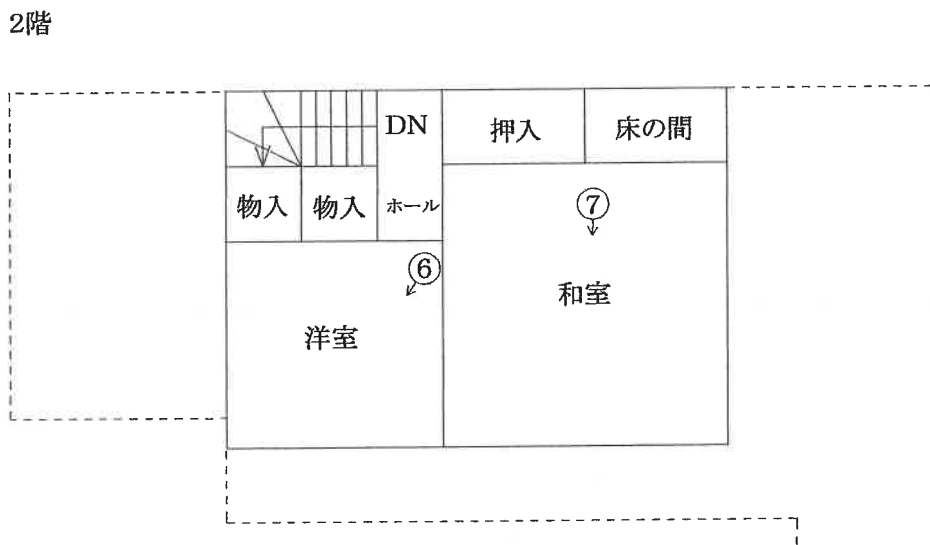
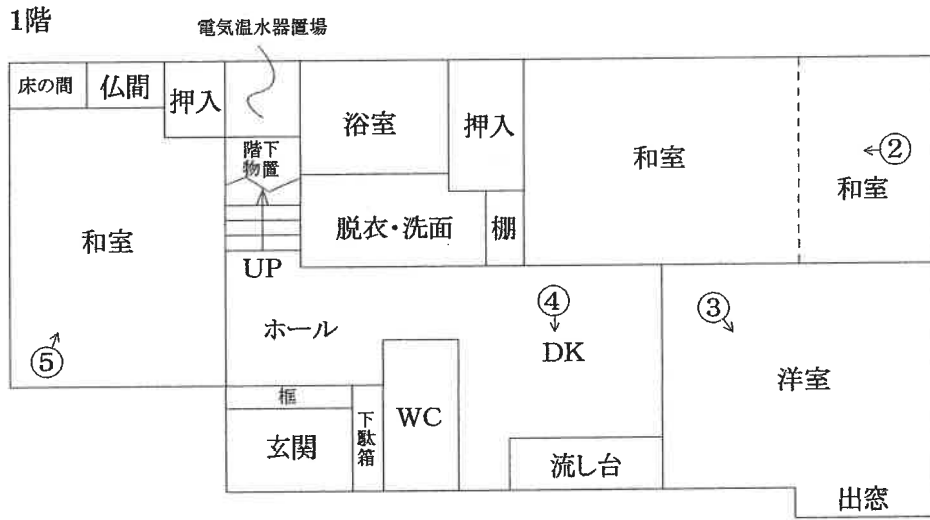


←○ 写真、撮影位置、方向

( 9 枚目)

# 建物間取図

(写真、位置方向説明図)



←○ 写真、撮影位置、方向

# 建物間取図

(写真、位置方向説明図)

未登記附属建物1



未登記附属建物2



←○ 写真、撮影位置、方向

( 11 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物置

物件2建物



物件1土地

写真番号 2

物件2建物の内部を撮影



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

物置の内部を撮影



( 15 枚目)

令和6年(又)第20号  
令和6年11月13日 現地調査  
令和6年12月23日 評価

福井地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

寺口 満 印



## 第1 評価額

一括価格	
金 1,680,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,250,000 円
物件2(建物)	金 430,000 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	福井市文京四丁目 2009番 宅地 154.00㎡	左記に同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市文京四丁目 2009番地 2009番 居宅 木造瓦・カラー鉄板葺2階建 1階 66.81㎡ 2階 31.24㎡ 合計 98.05㎡	同上
番 号	特 記 事 項		
1, 2	1. 本件は持分2分の1の売却である。 2. 本件土地北西部分に未登記附属建物が2棟所在する。		

## 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		えちぜん鉄道三国芦原線「日華化学前」駅より 南方 約 250 m (道路距離)	
付近の状況		対象地域は福井市街北西部に位置し、一般住宅や併用住宅等が 建ち並ぶ地域である。地域のすぐ西側をえちぜん鉄道三国芦原線 が南北に走っている。	
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	都市計画区域、市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	積	154.00	m <sup>2</sup> (登記記録数量)
	間口	約 7.3	m
	奥行	約 21.0	m
	形状	ほぼ長方形	
接面道路の状況		西側 約6m舗装市道(建築基準法第42条第1項に該当) 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等		物件2建物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、西側が道路、南側が併用住 宅、北側が一般住宅である。	
供給 処理 施設	上水道	前面道路に本管あり	
	ガス配管	前面道路に本管あり	
	下水道	前面道路に本管あり	
特記事項		1. 本件土地にはアマチュア無線の柱が1本立てられている。 2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、全部事項証明書及び 過去の航空写真(昭和23年、昭和37年)から、以前は農地であった ものと推定される。その後宅地化され、現在の一般住宅の敷地と して利用されてきたと認められ、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み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、役所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48年6月30日 新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・カラー鉄板葺
	外 壁	カラー鉄板、タイル等
	内 装	繊維壁、ビニールクロス等
	天 井	敷目地天井、ボード等
	床	畳、フローリング等
	設 備 そ の 他	給水、電気、排水 オール電化
床 面 積 ( 現 況 )		第3 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		やや劣る
保 守 管 理 の 状 態		概ね経年相応である
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。

(物件2)

区 分		未登記附属建物1
建築時期及び 経済的残存耐用年数		建築年月日 (特記事項参照) 平成21年頃 新築 経過年数 16年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構造	木造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	波板ビニール等
	内装	あらわし等
	天井	板等
	床	土間コンクリート
	設備	電気
	その他	手動シャッター
床面積(現況)		1階 約15.40㎡
現況用途等		現況用途 物置 間取り 間取図のとおり
品 等		物置としてやや劣る
保守管理の状態		概ね経年相応である
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. 建物の建築年については所有者の陳述及び現地調査の結果により判断した。 2. 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。

(物件2)

区 分		未登記附属建物2	
建築時期及び 経済的残存耐用年数		建築年月日 (特記事項参照) 平成21年頃	新築
		経過年数	16年
		経済的残存耐用年数	4年
仕 様	構造	木造	
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外壁	板等	
	内装	あらわし等	
	天井	あらわし等	
	床	土間コンクリート	
	設備 その他	なし なし	
床面積(現況)		1階 約2.34㎡	
現況用途等		現況用途	物置・給湯機室
		間取り	間取図のとおり
品等		物置・給湯機室としてやや劣る	
保守管理の状態		概ね経年相応である	
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. 建物の建築年については所有者の陳述及び現地調査の結果により判断した。 2. 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	55,000	1.01	154.00	0.90	7,700,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 福井-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 57,200 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & = & 55,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 方位 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 0.99

(相乗積) 環境条件 1.05 行政的條件 1.01

その他条件 1.00

イ 個別格差(相乗積)： 方位 1.01

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	140,000	98.05	0.10	1,370,000
2 (附属1)	75,000	約15.40	0.19	220,000
2 (附属2)	75,000	約2.34	0.19	30,000

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。

主である建物

経過年数 51年  
 経済的残存耐用年数 4年  
 観察減価 20%  
 残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 55 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.10$$

未登記附属建物1

経過年数 16年  
 経済的残存耐用年数 4年  
 観察減価 20%  
 残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.19$$

未登記附属建物2

経過年数 16年  
 経済的残存耐用年数 4年  
 観察減価 20%  
 残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.19$$



## 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	7,700,000	0.10	敷地占有利益

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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	持分 キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ×キ
	1	7,700,000	-770,000	/	0.6	0.6	1.00	$\frac{1}{2}$
2	1,620,000	770,000	1.0	0.6	0.6	1.00	$\frac{1}{2}$	430,000
一括価格 (合計)								1,680,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土地・建物とも持分のみの売却であること、建物が老朽化していることなどを考慮

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

地価公示価格	福井-5
所在	福井市文京6丁目1811番1
住居表示	「文京6-18-19」
価格	57,200 円/m <sup>2</sup>
位置	「日華化学前」駅 約930m
価格時点	令和6年1月1日
地積	330m <sup>2</sup>
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	都市計画区域、市街化区域 第1種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要	中規模一般住宅、アパートが多い住宅地域

## 第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

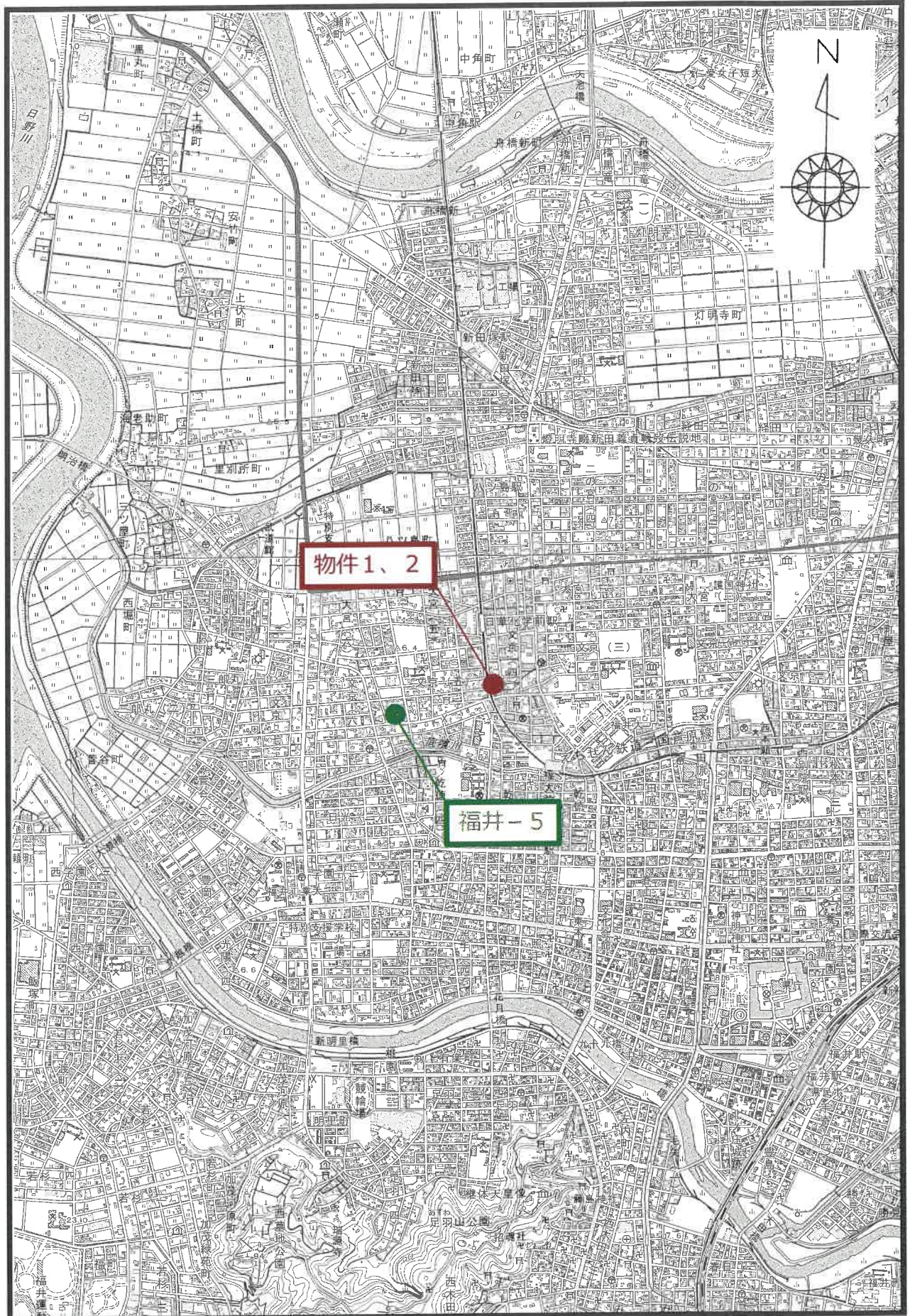
### 【付記】

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



# 位置図



国土地理院「電子地形図25000」(福井県：令和6年4月4日調製)を使用し作成した

S=1/25,000



# 住宅地図写

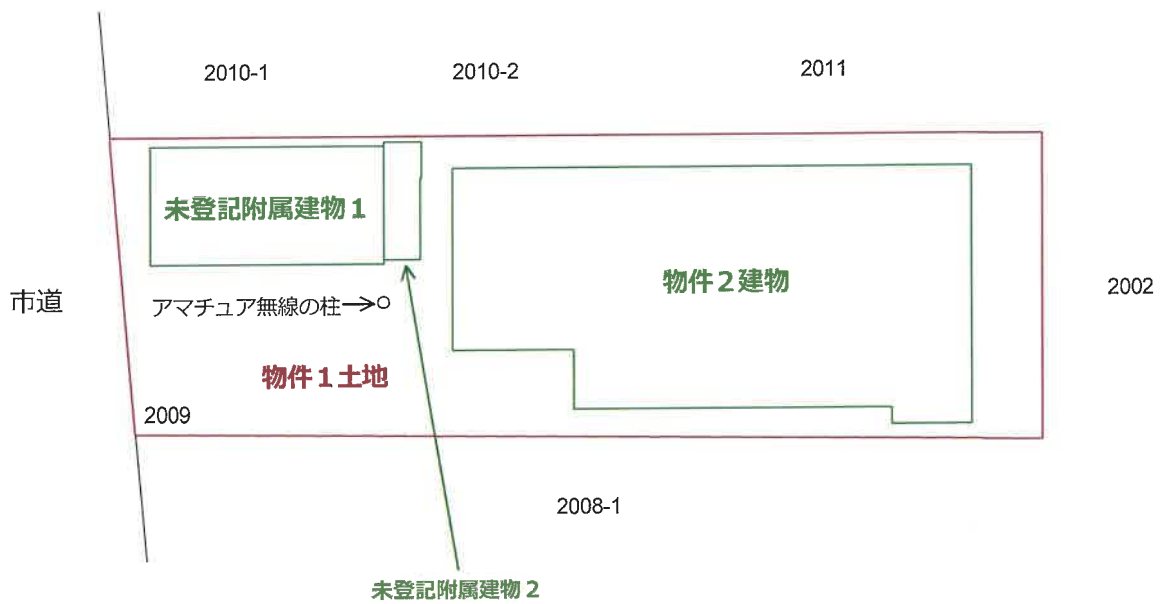
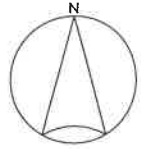


刊広社の「デジタルメーサイズ」(R5福井市北版)を使用し作成した

S=1/1,500

# 現況見取図

## 福井市文京四丁目



※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではない。

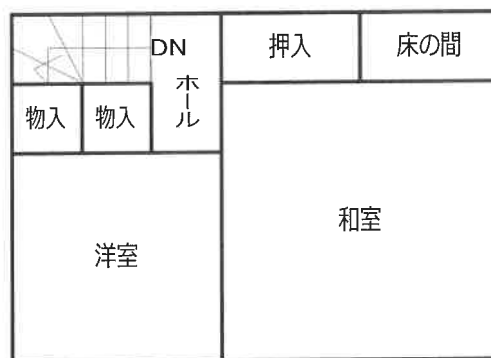
# 建物間取図

## 物件 2

主である建物



1階



2階

# 建物間取図

物件 2

附属建物

## 未登記附属建物 1



## 未登記附属建物 2

