

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12月24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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月10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 1月22日から 令和 8年 1月23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12月24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）
1～3	6,530,000 5,224,000	一括	1,306,000	184,978	27,635
1	770,000				
2	2,170,000				
3	3,590,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 敦賀市鑄物師町
 地 番 1603番
 地 目 宅地
 地 積 55.64平方メートル

- 2 所 在 敦賀市鑄物師町
 地 番 1604番
 地 目 宅地
 地 積 155.98平方メートル

- 3 所 在 敦賀市鑄物師町 1604番地
 家屋 番号 1604番
 種 類 診療所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 127.48平方メートル
 2階 129.68平方メートル
 3階 130.68平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約126.08平方メートル
 2階 129.68平方メートル
 3階 130.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

(1) 1階、2階部分につき本件債務者（医療法人いもじ歯科クリニック）が占有している。

(2) 3階部分につき、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

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 | 敦賀市鑄物師町 |
| | 地 番 | 1603番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市鑄物師町 |
| | 地 番 | 1604番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | 敦賀市鑄物師町 1604番地 |
| | 家屋 番号 | 1604番 |
| | 種 類 | 診療所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 127.48平方メートル
2階 129.68平方メートル
3階 130.68平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約126.08平方メートル
2階 129.68平方メートル
3階 130.68平方メートル |



令和7年（ケ）第50号
令和7年 8月12日受理
令和7年10月21日提出

現況調査報告書

（物件1～3）

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 敦賀市鋳物師町
地 番 1603番
地 目 宅地
地 積 55.64平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 敦賀市鋳物師町
地 番 1604番
地 目 宅地
地 積 155.98平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 敦賀市鋳物師町1604番地
家屋番号 1604番
種 類 診療所・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床面積 1階 127.48平方メートル
2階 129.68平方メートル
3階 130.68平方メートル
所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	敦賀市鋳物師町16番4号		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 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3		
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: 1階約126.08平方メートル		
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(医療法人いもじ歯科クリニック) 上記の者が本建物を診療所・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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階、2階	☐ 全部 ☒ 3階
占有者		☒ 債務者 (医療法人いもじ歯科クリニック) ☐	☐ 債務者 ☒ 所有者 (A)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 診療所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B ()) ☒ 文書 (☒ 不動産賃貸借契約書)	☒ 陳述 (☒ B ()) ☐ 文書 ()
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権
占有開始時期		平成25年1月17日	平成19年11月9日
最初の契約等	契約日	平成24年10月5日	年 月 日
	期間	平成25年1月17日から ☒ 令和5年1月16日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年1月17日から ☒ 令和9年1月16日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎月金30万円 (毎月末限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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	☒ 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 (医療法人いもじ歯科クリニックの事務局長)	1 私は物件3建物の1階、2階を賃借している医療法人いもじ歯科クリニックの事務局長です。 2 物件3建物の1階は主に倉庫、スタッフルームとして、2階は診療所として医療法人いもじ歯科クリニックが使用しています。3階はAが居宅として使用しています。 3 物件3建物の2階にある医療機器はボルトで固定しているだけであり取り外しは可能です。 4 物件3建物の1階と2階は雨漏りしている部分があり、2階角のトイレが1番ひどいです。屋上は簡易な補修はしたことがありますが、本格的な補修はしたところがありません。 5 物件3建物の3階で猫を3匹飼っています。 (令和7年9月25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3建物の1階床面積に参入しない部分は写真番号2のとおりである。
- 3 Aと医療法人いもじ歯科クリニックとの不動産賃貸借契約書第6条には「本契約は福井県知事の医療法人設立認可の日をもって発効する」と記載されているが、認可を受けただけでは法人は成立しないため、占有開始時期は登記簿の法人成立の年月日である平成25年1月17日とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

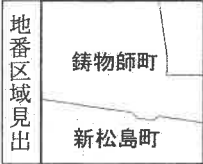
(調査経過用)

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8月13日(水) 15:05 - 15:10 (全物件)	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8月14日(木) 14:30 - 14:35	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年9月25日(木) 10:20 - 13:00	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査 評価人同行 Bから聴取
年 月 日 () : - :		
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



+4710.332 (座標値種別：図上測定)
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	敦賀市鋳物師町					地 番	1604番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福井地方務局敦賀支局管轄)

令和7年8月13日

福井地方務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

(7 枚目)

公用

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。
(福井地方方法務局敦賀支局管轄)
令和7年8月13日 福井地方方法務局

登記官

(8 枚目)

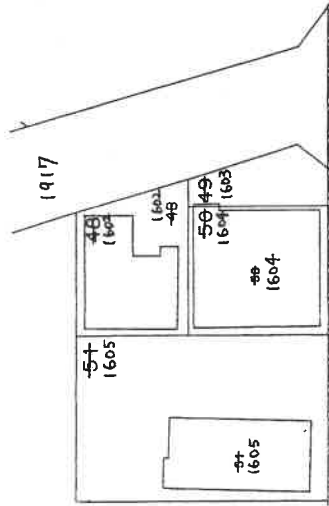
559, 11-1

建物図面

1604番

家屋番号

建物の所在 敦賀市鑄物師町1604番地



A4版に縮小

この建物図面は、当庁保管の建物所在図に基づいて作成したものである。

縮尺 1/500

登記年月日：昭和59年11月19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。
(徳井地方法務局教賀支局管轄)
令和7年8月13日 徳井地方法務局

登記官

請求番号：3-2

(2/2)

102262 各階平面図

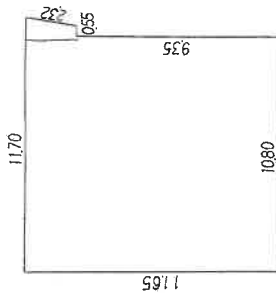
建物図面 各階平面図

家屋番号 8番 60番

建物の所在

敦賀市松島1-2-6号8番地・6番地・8番地先

1階 床面積

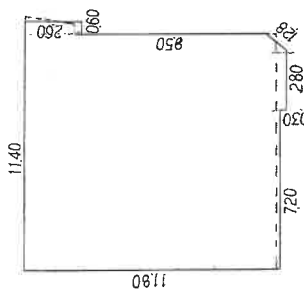


$$1165 \times 1080 = 125.8200$$

$$\frac{090+055}{2} \times 230 = 1.6675$$

$$\frac{127.4875}{127.48 \text{ m}^2}$$

2階 床面積



$$1180 \times 720 = 84.9600$$

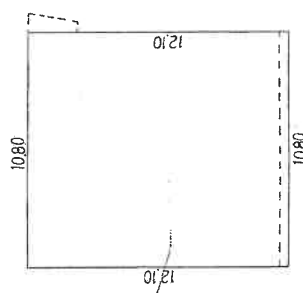
$$\frac{1210+1110}{2} \times 080 = 9.2800$$

$$1210 \times 280 = 33.8800$$

$$260 \times 060 = 1.5600$$

$$\frac{129.6800}{129.68 \text{ m}^2}$$

3階 床面積



$$1210 \times 1080 = 130.6800$$

$$130.68 \text{ m}^2$$

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小

昭和59年11月19日登記
平成6年13月23日登記

5番地

敦賀市松島1-3-25番地

徳井師町/604番地

家屋番号/604番

9-9-5

道路

道路

松島57号

松島126号

6-1

6-2

6-3

6-4

6-5

6-6

6-7

6-8

6-9

6-10

6-11

6-12

6-13

6-14

6-15

6-16

6-17

6-18

6-19

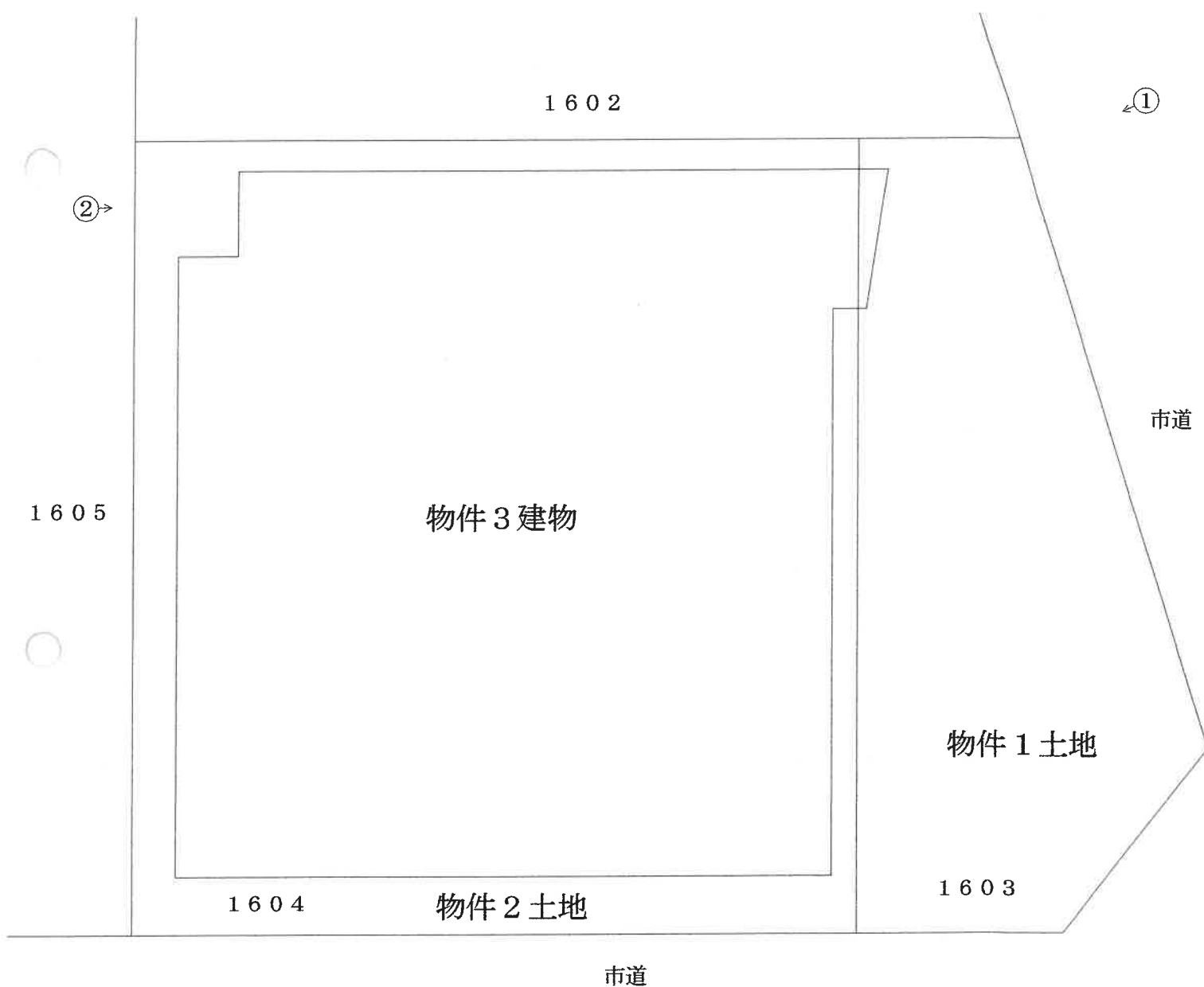
6-20

6-21

6-22

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

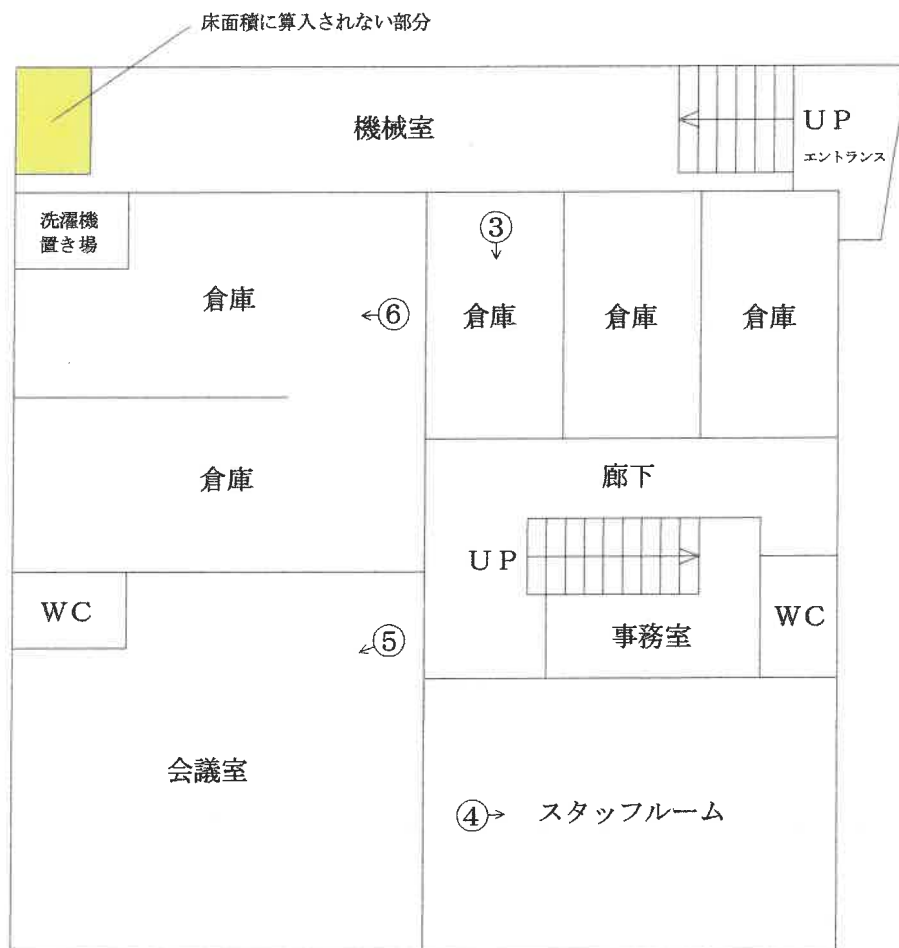


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階

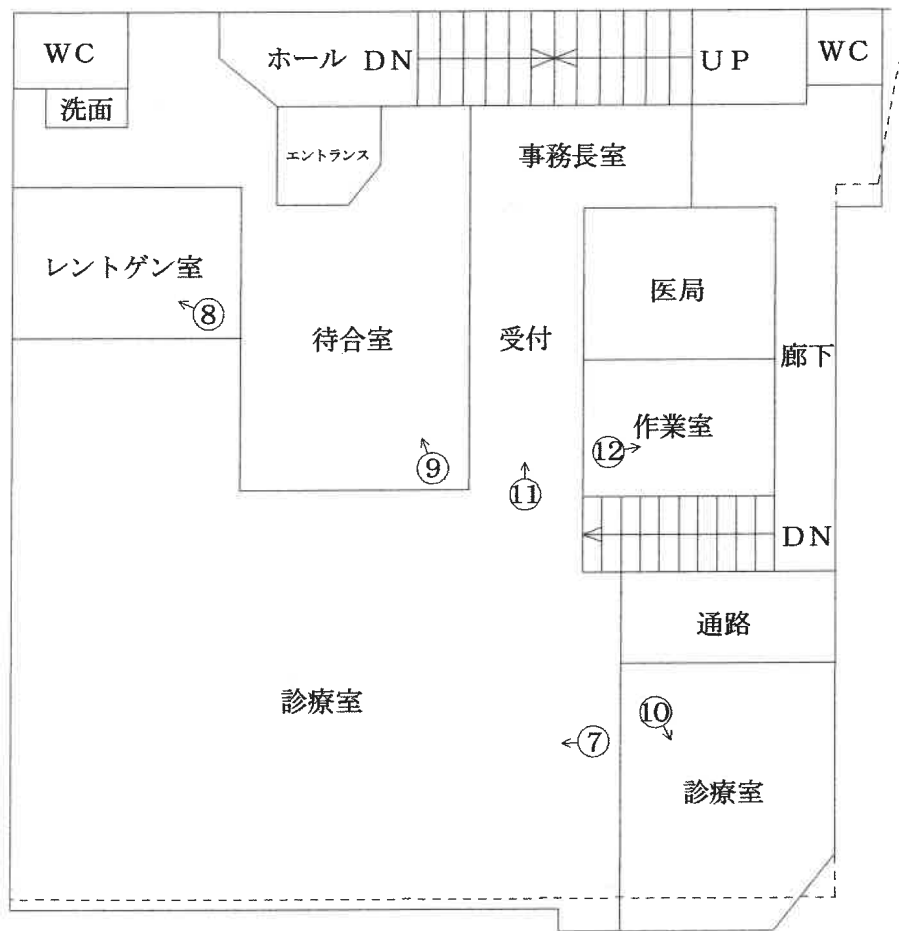


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

2階

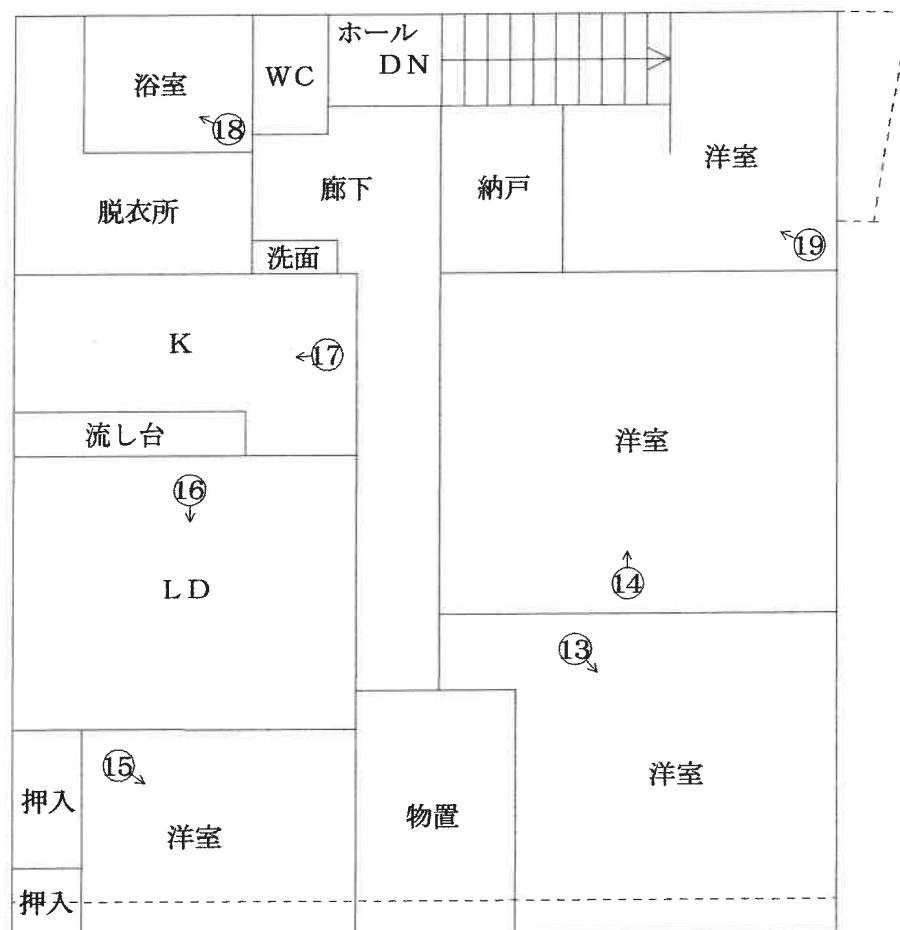


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

3階



10.8

←○ 写真、撮影位置、方向

(13 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件3建物



物件1土地

写真番号 2

物件3建物の外部を撮影

物件3建物



床面積に算入されない部分

写真番号 3

物件3 建物の内部を撮影



写真番号 4

物件3 建物の内部を撮影



写真番号 5

物件3建物の内部を撮影



写真番号 6

物件3建物の内部を撮影



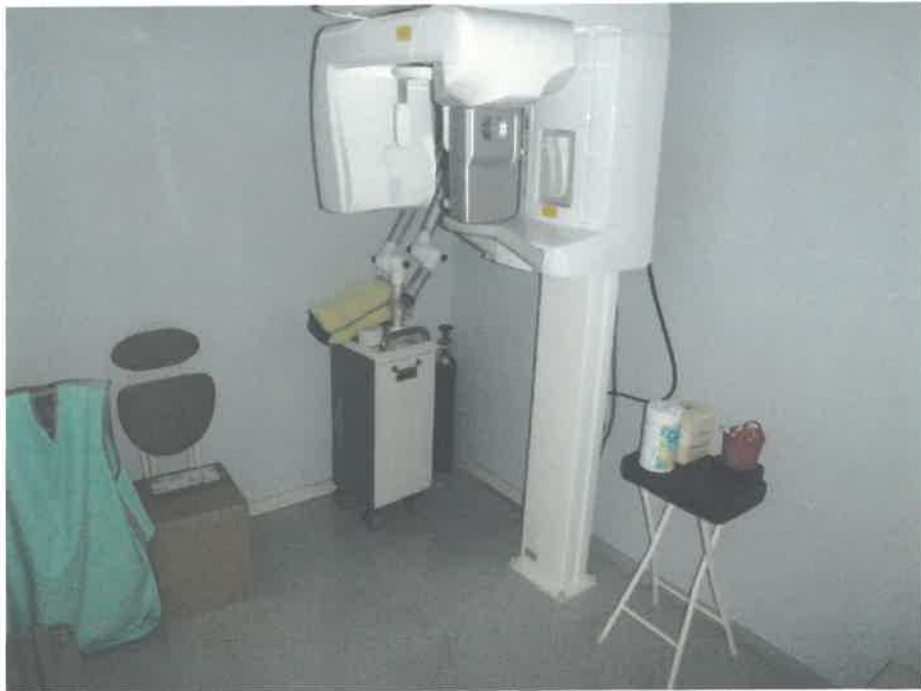
写真番号 7

物件3建物の内部を撮影



写真番号 8

物件3建物の内部を撮影



写真番号 9

物件3建物の内部を撮影



写真番号 10

物件3建物の内部を撮影



写真番号 11

物件3建物の内部を撮影



写真番号 12

物件3建物の内部を撮影



写真番号 13

物件3建物の内部を撮影



写真番号 14

物件3建物の内部を撮影



(20 枚目)

写真番号 15

物件3建物の内部を撮影



写真番号 16

物件3建物の内部を撮影



写真番号 17

物件3建物の内部を撮影



写真番号 18

物件3建物の内部を撮影



写真番号 19

物件3建物の内部を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 50 号
令和 7 年 9 月 25 日 現地調査
令和 7 年 10 月 29 日 評 価

福井地方裁判所 御 中

評 価 書

(物件1～3に対応)

評 価 人 不動産鑑定士

奥野 裕之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 770,000 円
物件2(土地)	金 2,170,000 円
物件3(建物)	金 3,590,000 円

1. 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	敦賀市鑄物師町 1603番 宅地 55.64m ²	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	敦賀市鑄物師町 1604番 宅地 155.98m ²	左記に同じ。
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	敦賀市鑄物師町1604番地 1604番 診療所・居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 127.48m ² 2階 129.68m ² 3階 130.68m ² 合計 387.84m ²	敦賀市鑄物師町 1604番地、1603番地 1階 126.08m ² 2階 129.68m ² 3階 130.68m ² 合計 386.44m ²
番 号	特 記 事 項		
1～3	・物件3の建物は1603番の土地にも一部跨っていると推定され、現況の所在は現況欄記載のとおりである。 ・物件3の1階北西側が法務局備付の各階平面図と形状が異なっており、1階の現況床面積は概測126.08m²である		

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・2の一体画地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「敦賀」駅より 西方 約 2.6 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象近隣地域は松原公民館の北方に位置し、店舗、一般住宅、共同住宅等が混在する地域である。
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 非線引き都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% (基準建蔽率70%) 200% なし 日影規制(二)、周知の埋蔵文化財包蔵地「松原遺跡」、敦賀市立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域外) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	211.62 m² 約 15.6 m 約 13.0 m ほぼ台形
接 面 道 路 の 状 況		南側 約16.0m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 東側 約8.7m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 南側:等高 東側:等高
土地の利用状況等		物件1・2の土地は物件3の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は市道を介して駐車場、西側は住宅、南側は市道を介して店舗、北側は店舗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		1. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の空中写真(昭和40年頃)等では農地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。 2. 最先順位抵当権設定時に物件3の建物が存在し、土地建物の所有者が同一であることから、物件3の建物のために物件1・2の土地全部に法定地上権が成立するものと思料する。 3. 物件1・2の土地の南側に看板が設置されている。

※ 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、通常のコスト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3)

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59年11月15日 新築 経過年数 41 年 経済的残存耐用年数 4 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 陸屋根 ALC板貼 ビニールクロス貼、ボード貼、プリント合板貼 敷目張天井、化粧石膏ボード貼、ビニールクロス貼 フローリング貼、長尺ビニールシート貼、カーペット貼、Pタイル貼、 タイルカーペット貼、コンクリート叩き 給水、電気、排水 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 診療所・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		やや劣る
建 物 の 利 用 状 況		1階及び2階は賃借人が診療所として使用・占有している。その他の部分については、建物所有者が家族とともに居住・占有している。
特 記 事 項		1. アスベストの使用に関しては、3階の天井裏に吹付け材の使用が確認されたため、試料採取の上、調査会社による石綿定性分析を行った結果、アスベストの含有はないとのことであった。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。 2. 物件3の建物所有者と占有者との間で建物賃貸借契約が締結されており、物件3の建物の1・2階部分について建物の占有権原は賃借権であるものと思料する。なお、当該建物賃貸借契約の内容については現況調査報告書記載のとおりである。

前頁より続く

特 記 事 項	3. 建物内部は雨漏りが原因と思われるクロスのカビや剥がれ等が認められる。
	4. 室内で複数匹の猫を飼っている。

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・2)

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	48,100	1.03	55.64	0.9	2,480,000
2			155.98	0.9	6,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 敦賀(県)－5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 88 & = & 48,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 方位＋4

◇ 地域格差： 街路条件 0.94 交通接近条件 0.99
(相乗積) 環境条件 0.95 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 角地 1.03
(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、減価率10%と査定

② 建物価格(物件3)

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
3	260,000	386.44	0.05	5,020,000

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。

経過年数 41 年

経済的残存耐用年数 4 年

観察減価(※) 30%

残価率 5%

(※) 雨漏りの跡が認められるなど保守管理の状態がやや劣ることを勘案して査定

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

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	2,480,000	0.35	法定地上権	870,000
2	6,950,000	0.35	法定地上権	2,430,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	2,480,000	-870,000		0.8	0.6	1.00	770,000
2	6,950,000	-2,430,000		0.8	0.6	1.00	2,170,000
3	5,020,000	3,300,000	0.90	0.8	0.6	1.00	3,590,000
一括価格 (合計)							6,530,000

ウ 占有減価修正： 物件3の1・2階部分の建物賃借権が最先順位抵当権に優先する賃借権であることを勘案して査定

エ 市場性修正： 複合用途に利用されている建物であること並びに歯科医院という特殊な用途に利用されていることなどにより市場性が劣る点を考慮

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

地価調査価格	敦賀(県)ー5
所 在	敦賀市櫛川町2丁目306番1
住 居 表 示	「櫛川町2ー3ー9」
価 格	44,000 円/㎡
位 置	「敦賀」駅 約3.3km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	213 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 100%
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が多く見られる住宅地域

第7 附属資料

- ① 目的物件の位置図
- ② 白地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図
- 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



140m

1:2104

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

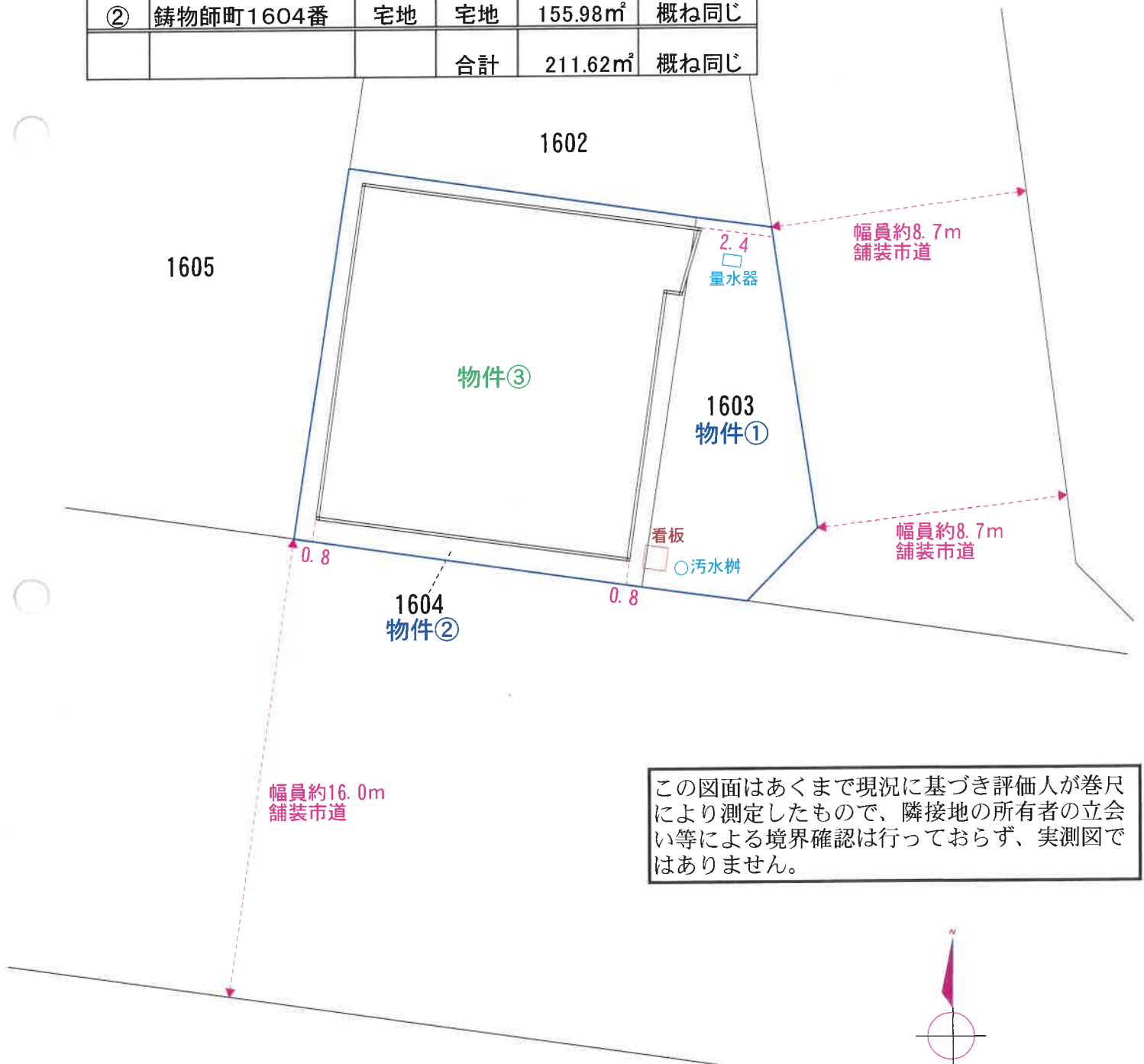
白地図写

<目的物件(建物)>

物件 番号	家屋 番号	種類	構造	床面積			建築時期
				階	登記	概測	
③	1604番	診療所・ 居宅	鉄骨造陸屋根 3階建	1	127.48㎡	126.08㎡	昭和59年11月15日新築
				2	129.68㎡	129.68㎡	
				3	130.68㎡	130.68㎡	
				計	387.84㎡	386.44㎡	

<目的物件(土地)>

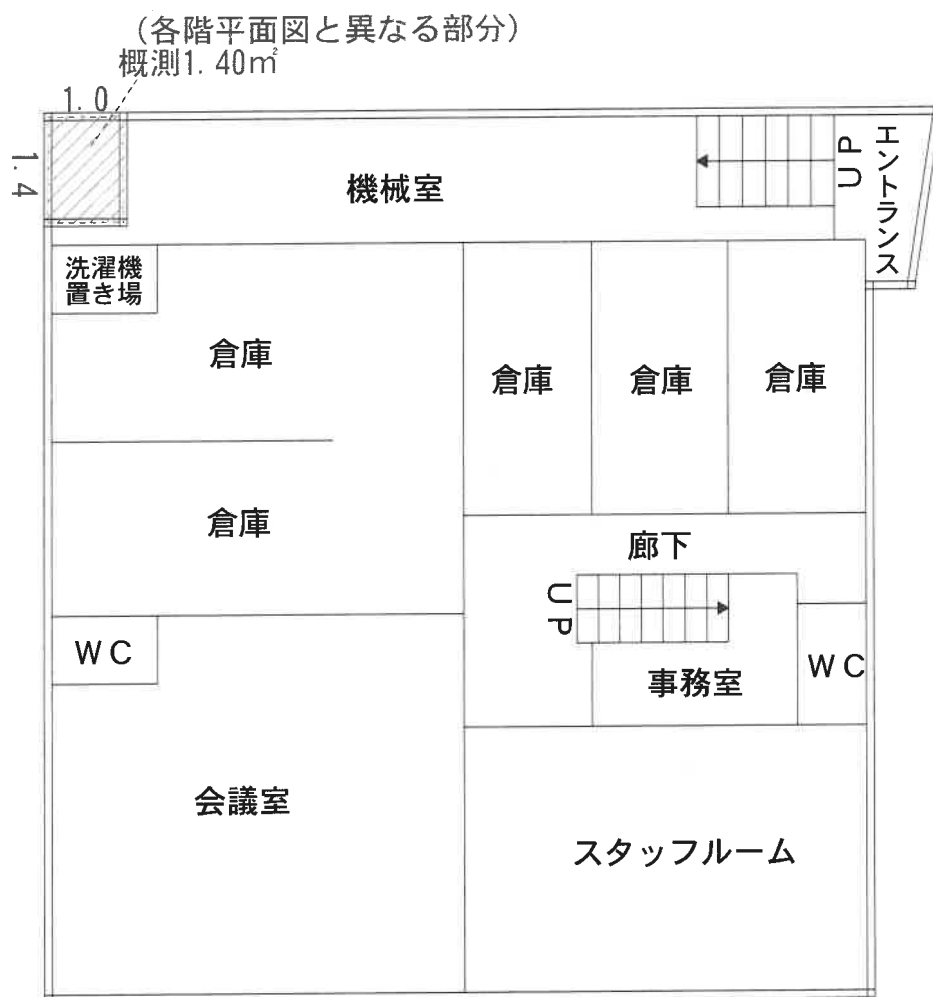
物件 番号	所在地番	地目		地積	
		登記	課税	①登記	②概測
①	鑄物師町1603番	宅地	宅地	55.64㎡	概ね同じ
②	鑄物師町1604番	宅地	宅地	155.98㎡	概ね同じ
			合計	211.62㎡	概ね同じ



この図面はあくまで現況に基づき評価人が巻尺により測定したもので、隣接地の所有者の立会い等による境界確認は行っておらず、実測図ではありません。

(1 階)

物件③



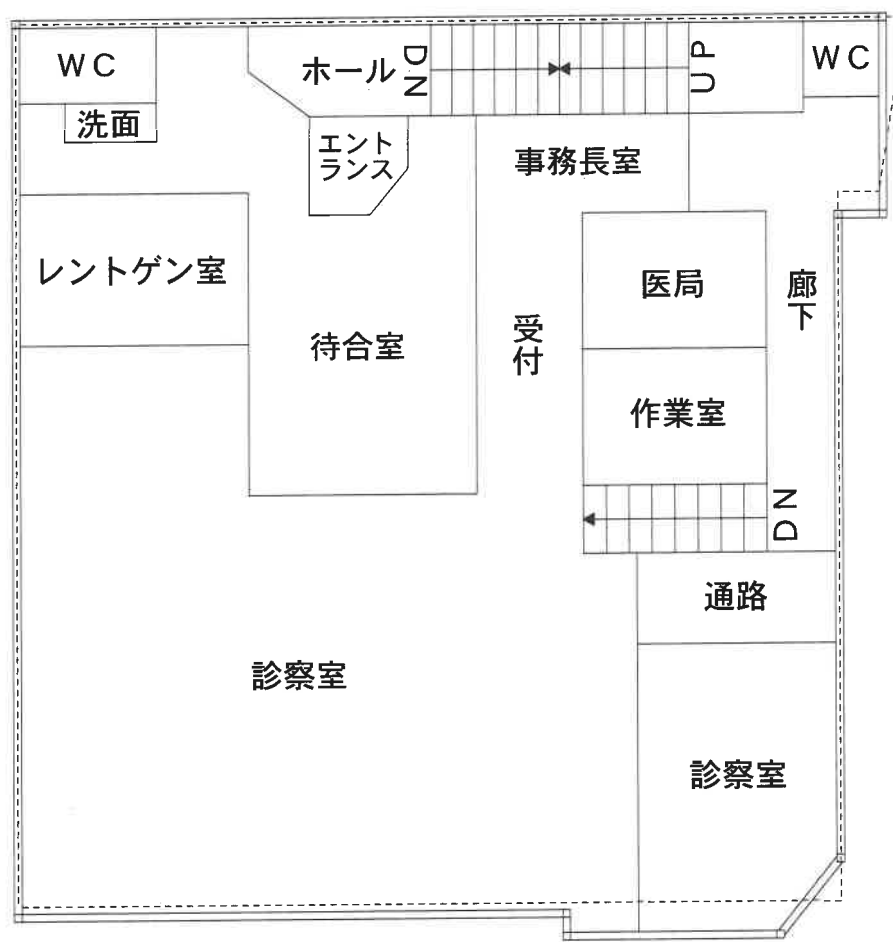
(1 階床面積)
登記127.48㎡
概測126.08㎡



間取図

(2階)

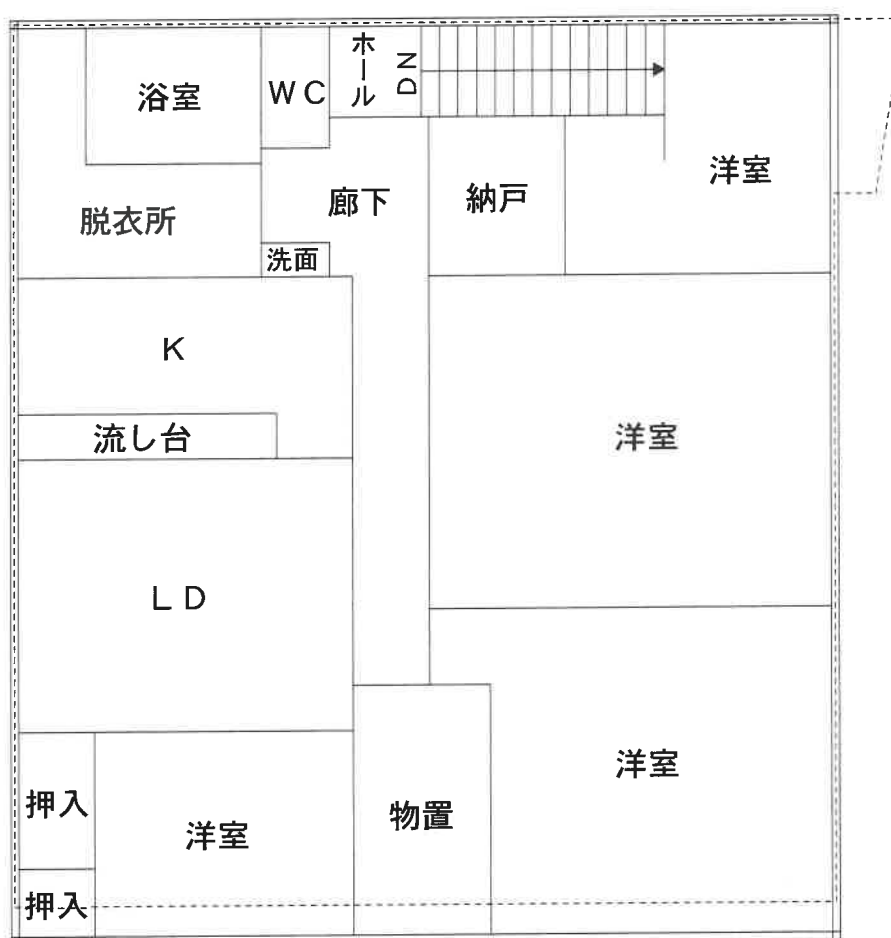
物件③



間取図

(3階)

物件③



間取図