

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 8年 3月12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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月10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 4月30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 4月13日から 令和 8年 4月14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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 敦賀市神楽一丁目 |
| | 地 番 | 4番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市神楽一丁目 |
| | 地 番 | 4番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.47平方メートル |
| 3 | 所 在 | 敦賀市神楽町一丁目 4番地14、4番地13 |
| | 家屋 番号 | 4番14 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 191.80平方メートル |
| | | 2階 204.66平方メートル |
| | | 3階 204.66平方メートル |
| | | 地下1階 55.36平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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1～3】

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】

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

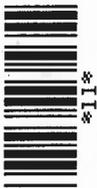
《 注 意 書 》

- 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 | 敦賀市神楽一丁目 |
| | 地 番 | 4番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市神楽一丁目 |
| | 地 番 | 4番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.47平方メートル |
| 3 | 所 在 | 敦賀市神楽町一丁目 4番地14、4番地13 |
| | 家屋 番号 | 4番14 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 191.80平方メートル |
| | | 2階 204.66平方メートル |
| | | 3階 204.66平方メートル |
| | | 地下1階 55.36平方メートル |



令和7年(ケ)第5.1号
令和7年 8月12日受理
令和7年 9月24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 | 敦賀市神楽一丁目 |
| | 地 番 | 4番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市神楽一丁目 |
| | 地 番 | 4番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.47平方メートル |
| 3 | 所 在 | 敦賀市神楽町一丁目 4番地14、4番地13 |
| | 家屋 番号 | 4番14 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 191.80平方メートル |
| | | 2階 204.66平方メートル |
| | | 3階 204.66平方メートル |
| | | 地下1階 55.36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	敦賀市神楽町1丁目4番34号
土地	物件1・2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本土地上下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3
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <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 checked="" 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

(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 (本件物件所有者)	<p>1 私は本件物件の所有者です。物件3建物の2階を居宅として使用しています。店舗部分は今年の7月に商品を全て売却できましたから現在は営業していません。</p> <p>2 物件3建物の西側外壁を7～8年前に雨漏り防止のために塗り替えましたが、その他に補修やリフォームをしたことはありません。</p> <p>3 物件3建物の1階天井部分に水道管の破損による水漏れがあります。業者に見てもらったところ天井を全部取り外す必要があると言われましたから、自分で応急処置をしました。</p> <p>4 3階は雨漏りする部分があります。</p> <p>5 物件1・2土地に駐車スペースがありませんから西側隣接地の一部を借りて駐車しています。</p> <p>6 物件1・2土地の南側にある工作物の物置が南側隣接地4番43に越境しているようですが、所有者の敦賀市から指導を受けたことはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年9月8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

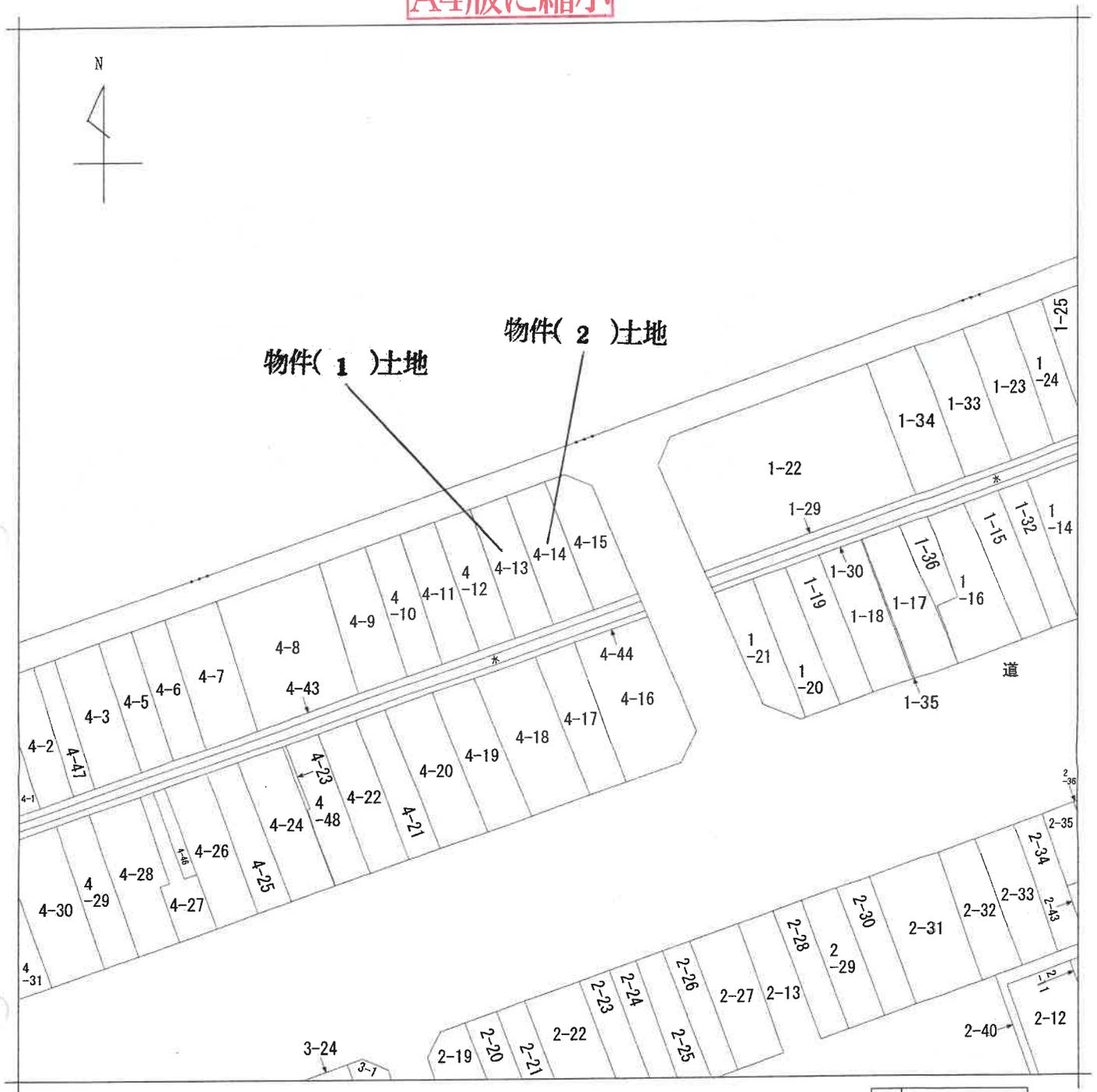
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3建物は経年による劣化が見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

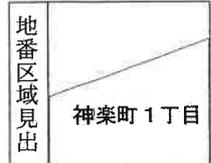
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月13日(水) 15:10 - 15:15	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) 14:45 - 14:55	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7年9月8日(月) 13:00 - 15:00	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 Aから聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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、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



(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 敦賀市神楽町一丁目		地番 4番14		
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 事 記 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。

(福井地方法務局敦賀支局管轄)

令和7年8月13日

福井地方法務局

請求番号：3-6

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成18年10月27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

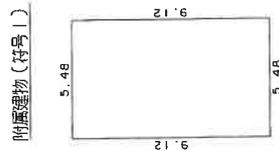
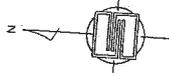
(2 枚目)

103209 各階平面図

建物区各階平面図

家屋番号 4番14

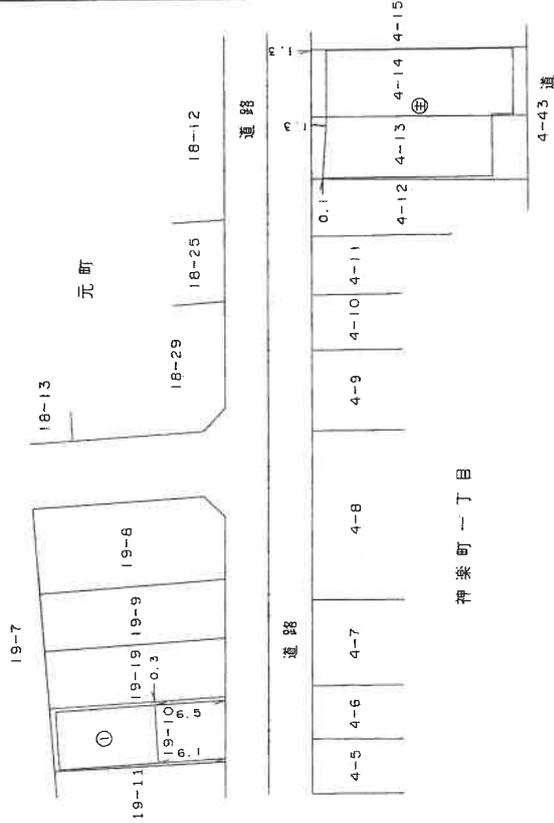
建物の所在 敦賀市神楽町一丁目4番地14、4番地13、元町13番地10



求積表

$$5.48 \times 9.12 = 49.9776$$

床面積 49.97 m²



単位=メートル

平成18年10月27日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和50年9月23日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

103210

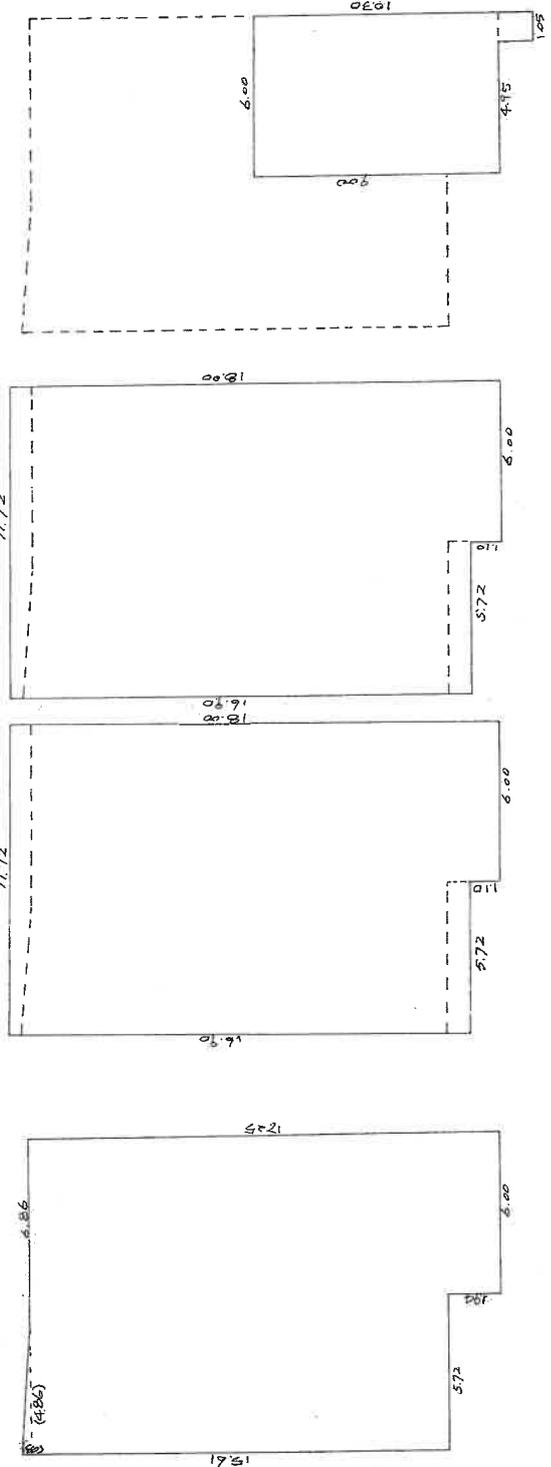
各階平面図

家屋番号	4-14
建物の所在	茨城県神楽町1丁目4-14、4-13

昭和50年9月23日登記

作製年月日	昭和50年9月23日
作製者	[Redacted]

A4版に縮小



1階床面積
 $5.72 \times 15.21 = 87.5732$
 $6.00 \times 17.25 = 103.50$
 $4.8800 \times 3.1/2 = 7.7229$
 191.8022 M^2

2階床面積
 $5.72 \times 16.90 = 96.668$
 $6.00 \times 18.00 = 108.00$
 204.668 M^2

3階床面積
 $5.72 \times 16.90 = 96.668$
 $6.00 \times 18.00 = 108.00$
 204.668 M^2

地下1階床面積
 $6.00 \times 9.00 = 54.00$
 $1.05 \times 13.0 = 13.65$
 67.65 M^2

単位：M

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

(日調連 14)

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。
 (福井地方方法務局教習支局管轄)
 令和7年8月13日 福井地方方法務局 登記部

(1) 平成26年1月31日
平成26年1月30日附屬建物符号1滅失登記及
び所在を教賀市神楽町一丁目4番地14、4番地
13に変更

A4版に縮小

土地建物位置関係図

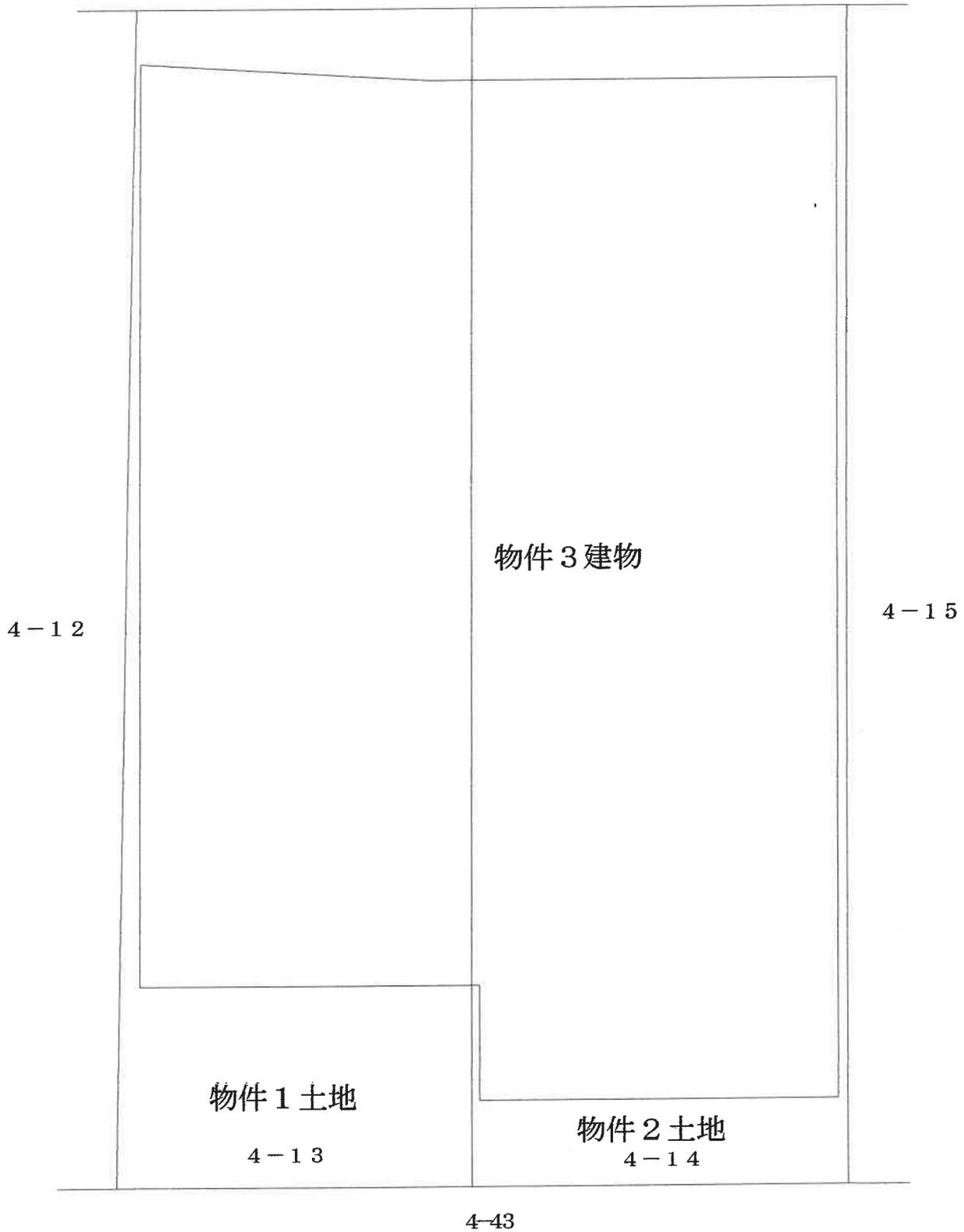
(写真、位置方向説明図)



⑱

①

市道



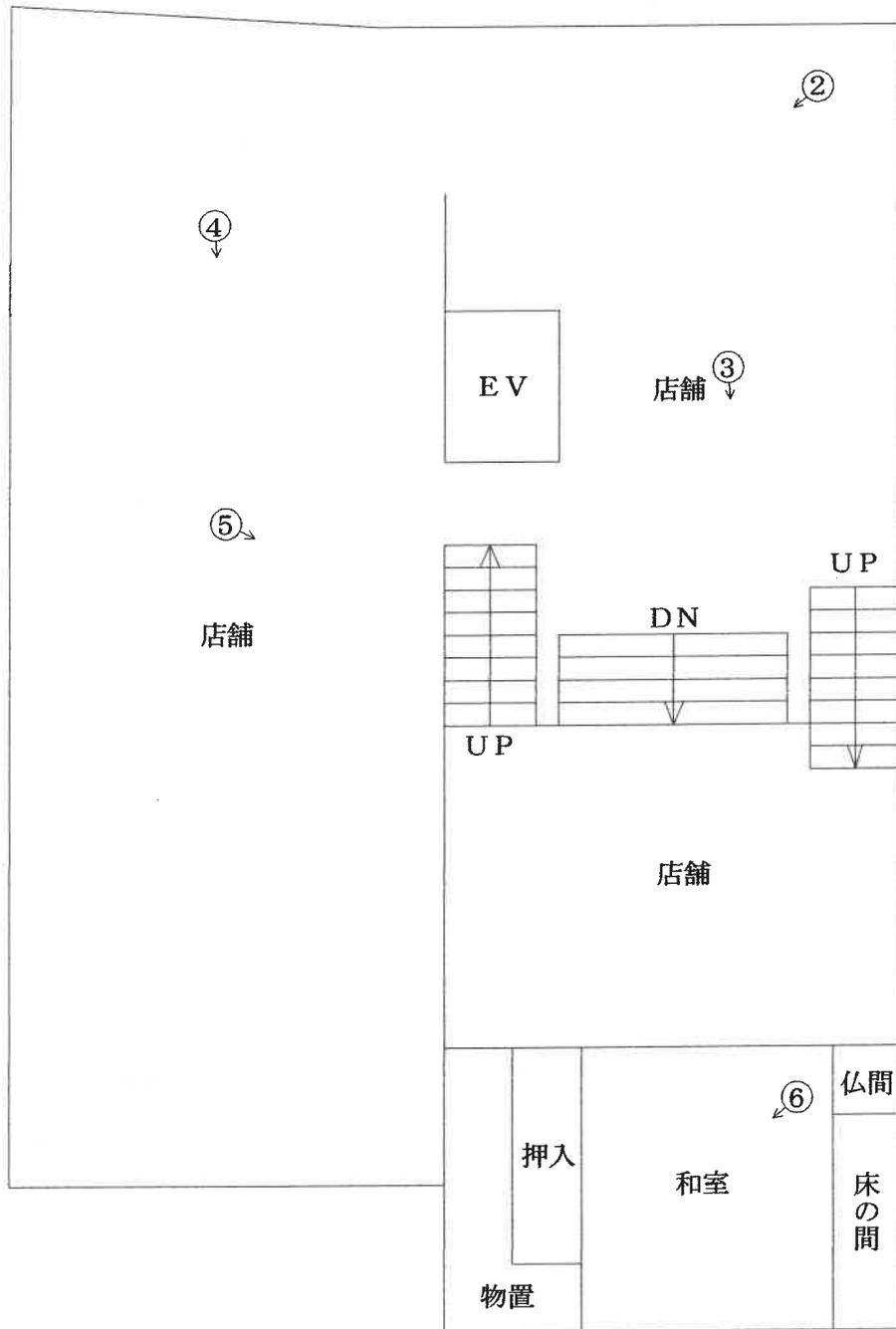
⑰

←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階

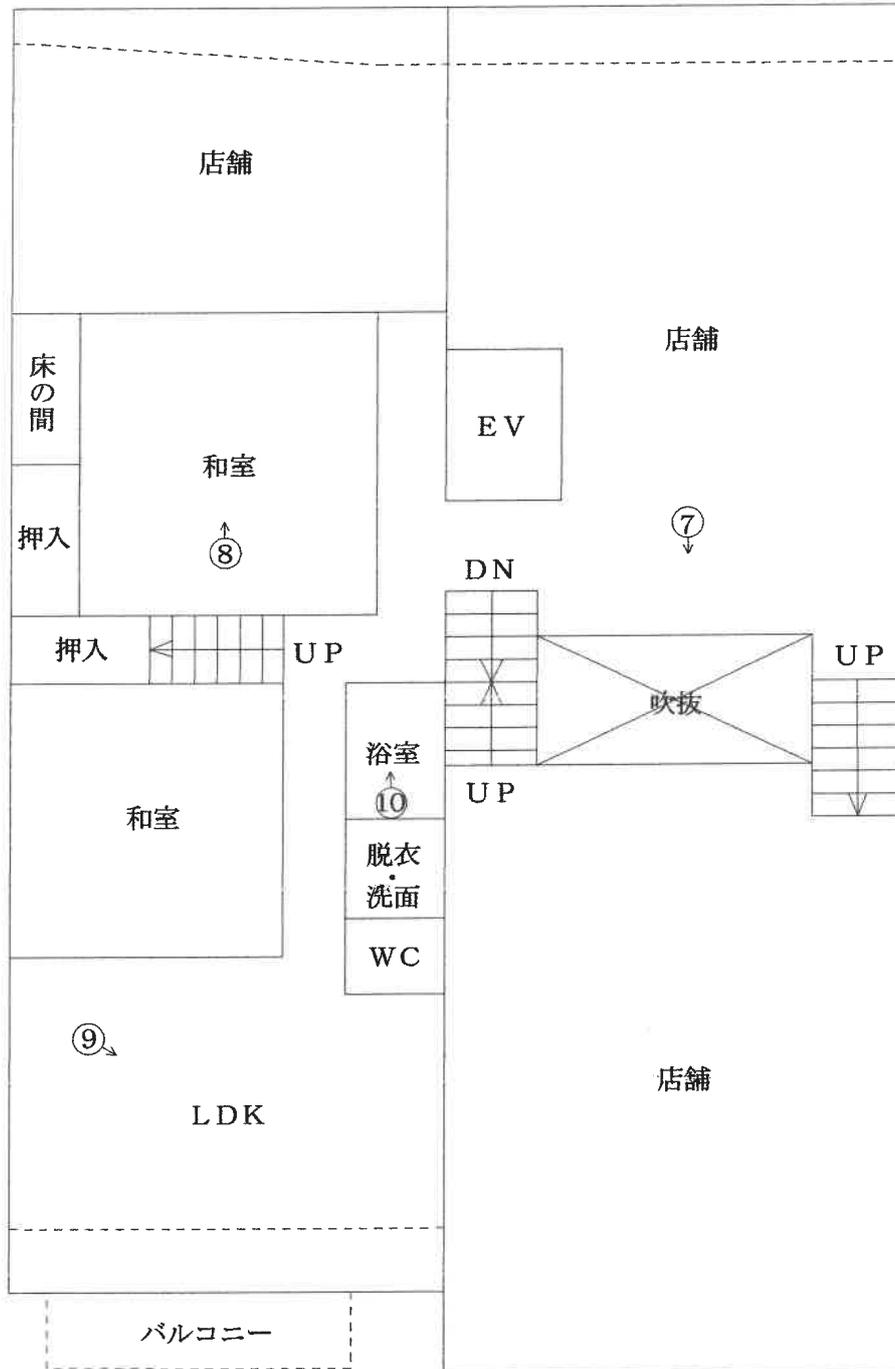


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

2階



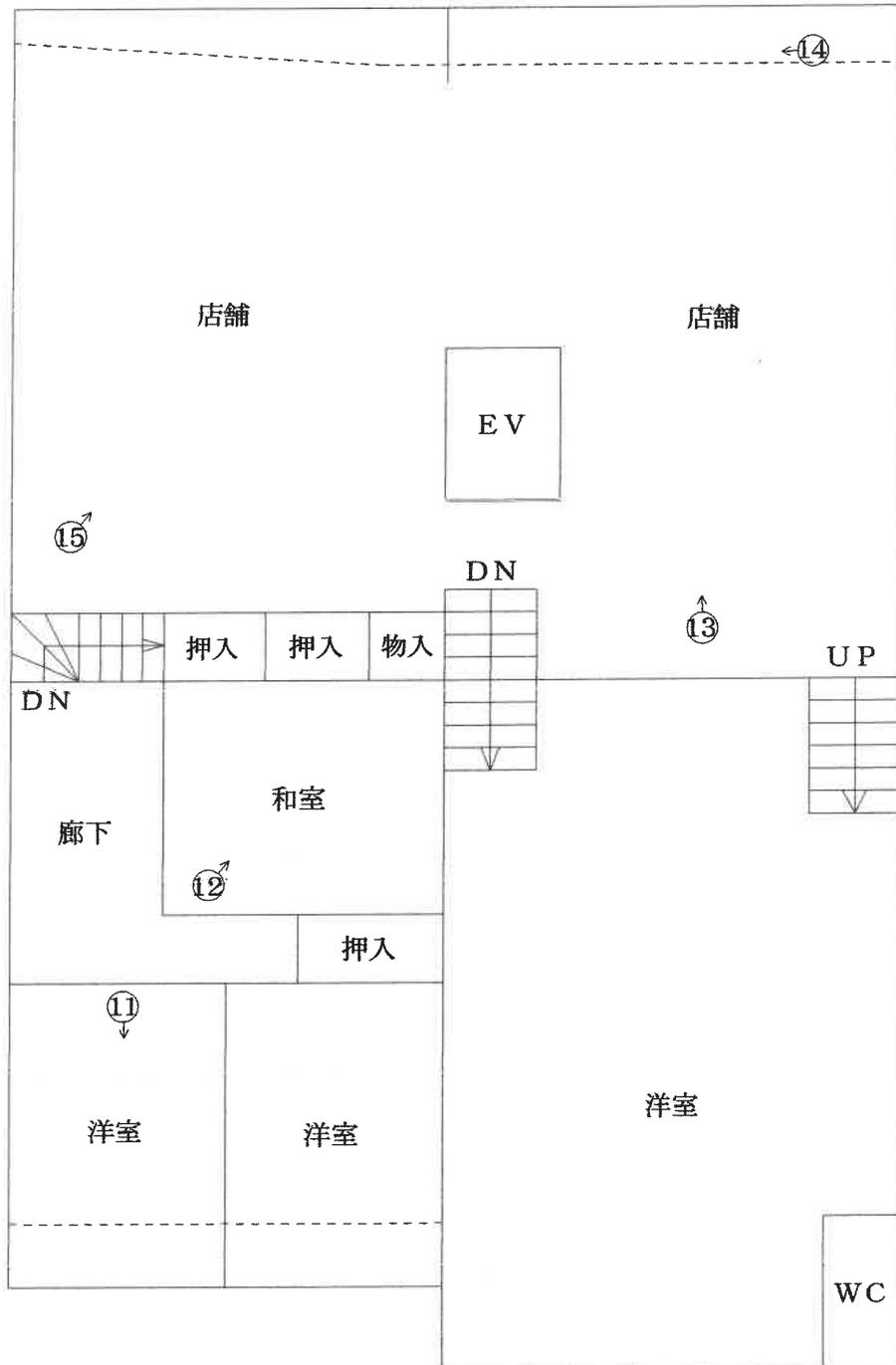
←○写真、撮影位置、方向

(12 枚目)

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

3階



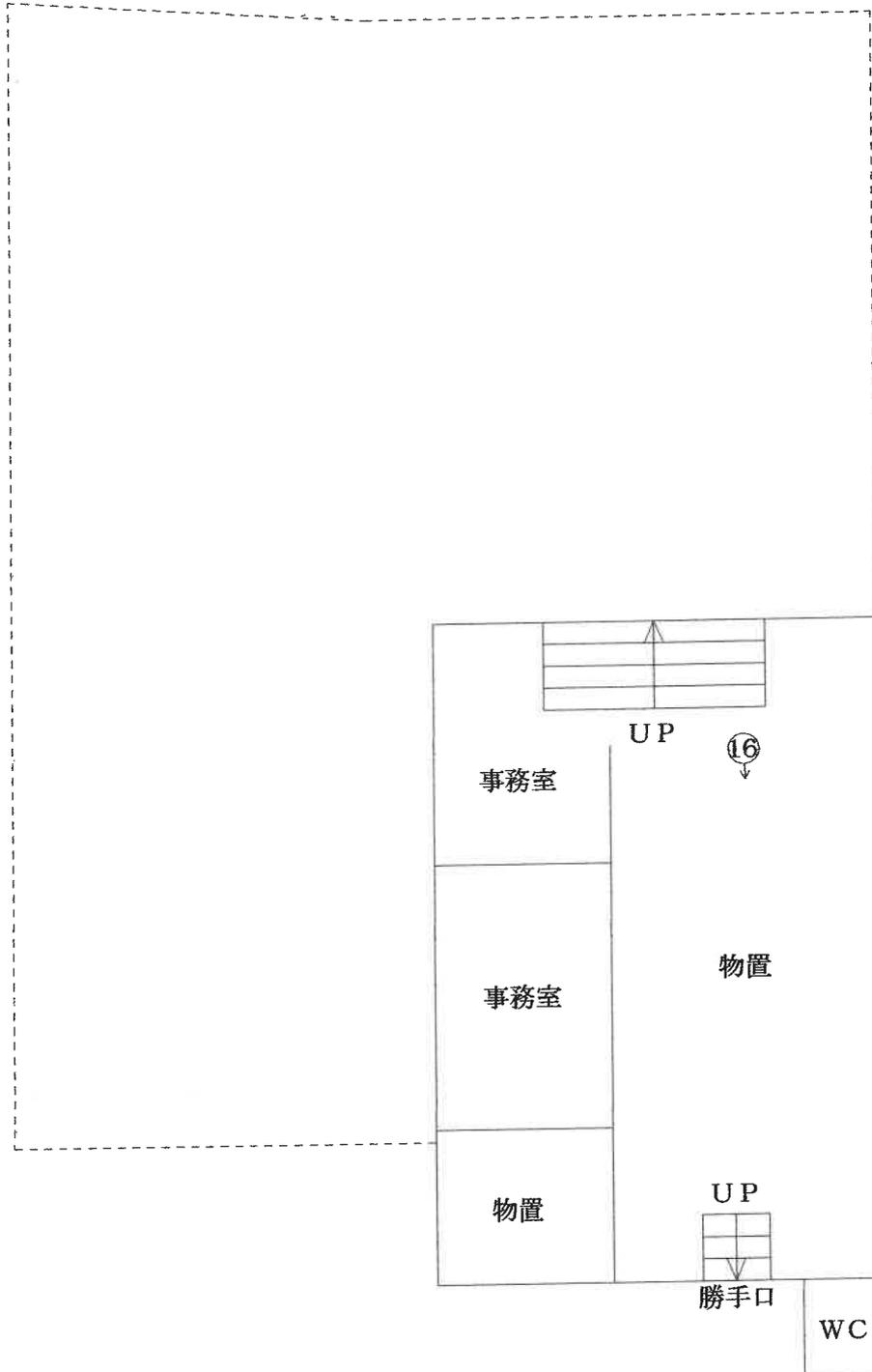
←○ 写真、撮影位置、方向

(13 枚目)

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

地下1階



←○写真、撮影位置、方向

(14 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影



物件3建物

写真番号 2

物件3建物の内部を撮影



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



(16 枚目)

写真番号 5

物件3建物の内部を撮影



水漏れ補修

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



(20 枚目)

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



雨漏りによる損傷

(21 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

本件競売物件の南側を撮影

越境している物置(工作物)



物件3建物

敦賀市所有地(4番43)

写真番号 18

本件競売物件の北側・西側を撮影



物件3建物

(23 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 51 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 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 13,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,770,000 円
物件2(土地)	金 1,890,000 円
物件3(建物)	金 9,340,000 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 地目 地積	敦賀市神楽町1丁目 4番13 宅地 114.87㎡	左記に同じ。
2	所在地 地目 地積	敦賀市神楽町1丁目 4番14 宅地 122.47㎡	左記に同じ。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	敦賀市神楽町1丁目4番地14、4番地13 4番14 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 1階 191.80㎡ 2階 204.66㎡ 3階 204.66㎡ 地下1階 55.36㎡ 合計 656.48㎡	左記に同じ。
番号	特記事項		
1~3	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、2)

位置・交通		ハピラインふくい線「敦賀」駅より 北西方 約 1.4 km 道路距離(概測)												
付近の状況		一般住宅、店舗の見られる地域												
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)		<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>商業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>準防火地域</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>なし</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	400%	防火規制	準防火地域	その他の規制	なし
都市計画区分	非線引都市計画区域													
用途地域	商業地域													
建ぺい率	80%													
容積率	400%													
防火規制	準防火地域													
その他の規制	なし													
画地条件	地積 間口 奥行 形状	237.34 m ² 約 12 m 約 20 m ほぼ長方形												
接面道路の状況		北側 約8m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 南側 約3.6m舗装道路 高低差 北側 等高 南側 等高												
土地の利用状況等		物件3の敷地として利用されている。隣地は東側、西側は駐車場である。												
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり(詳細は敦賀市役所上水道課にご確認ください。) あり(現状プロパン。敦賀ガス(株)によれば前面道路にはあります。詳細はご確認ください。) あり(詳細は敦賀市役所下水道課にご確認ください。)												
特記事項		1. 南側道路について敦賀土木事務所建築課に確認したところ、建築基準法上の道路ではない。詳細はご確認ください。 2. 一般住宅、店舗の見られる地域であり、過去の住宅地図(昭和52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47年7月31日 新築 経過年数 53年 経済的残存耐用年数 12年
仕 様	構造	鉄骨造
	屋根	陸屋根
	外壁	カラー鉄板
	内装	ビニールクロス、繊維壁
	天井	ビニールクロス、敷目地天井
	床	フローリング、畳
	設備 その他	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 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、雨漏りが見られるなど劣る。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特記事項		物件3建物について専門調査機関にアスベスト調査を依頼したところ、石綿定性分析の結果はクリソタイル含有であり「問題あり」と判断いたします。目で確認できた場所の1階、2階の天井裏については、吹付け材は確認されなかったが、3階店舗の天井裏およびEV室の天井部分に吹き付け材が確認された。3階店舗の天井（石膏ボード）は雨漏り等により劣化、損傷等が見られたことから、早期に修繕等の措置が必要と考えます。石綿分析結果より石綿が0.1%を超えて検出されました。当該建材の解体・改修・補修等の作業については「石綿障害予防規則」における作業に該当しますのでご注意ください。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、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	48,300	1.01	114.87	0.90	5,040,000
2	48,300	1.01	122.47	0.90	5,380,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 敦賀(県)5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 48,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：なし

◇ 地域格差：
 (相乗積) 街路条件 1.04 交通接近条件 1.00
 環境条件 0.96 行政的条件 1.00

イ 個別格差：
 (相乗積) 二方路 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	130,000	656.48	0.16	13,650,000

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 53年

経済的残存耐用年数 12年

観察減価 30%

残価率 5%

・現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 12年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 65年) } × (1 - 観察減価等 0.30) = 0.16

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,040,000	0.35	法定地上権	1,760,000
2	5,380,000	0.35	法定地上権	1,880,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他 の控除	評価額 (円)
	(1①、1②) ア	(2①) イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,040,000	-1,760,000	/	0.90	0.6	1.00	1,770,000
2	5,380,000	-1,880,000	/	0.90	0.6	1.00	1,890,000
3	13,650,000	3,640,000	—	0.90	0.6	1.00	9,340,000
							13,000,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： アスベストがあることなどによる市場性の減退を考慮

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

地価調査価格	敦賀(県)5-2
所 在	敦賀市相生町5番2
住 居 表 示	「相生町5-2」
価 格	48,300 円/㎡
位 置	「敦賀」駅 約1.4km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	314 ㎡
供給処理施設	上水道・ガス・下水道
接 面 街 路	東25m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 防火地域
地 域 の 概 要	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

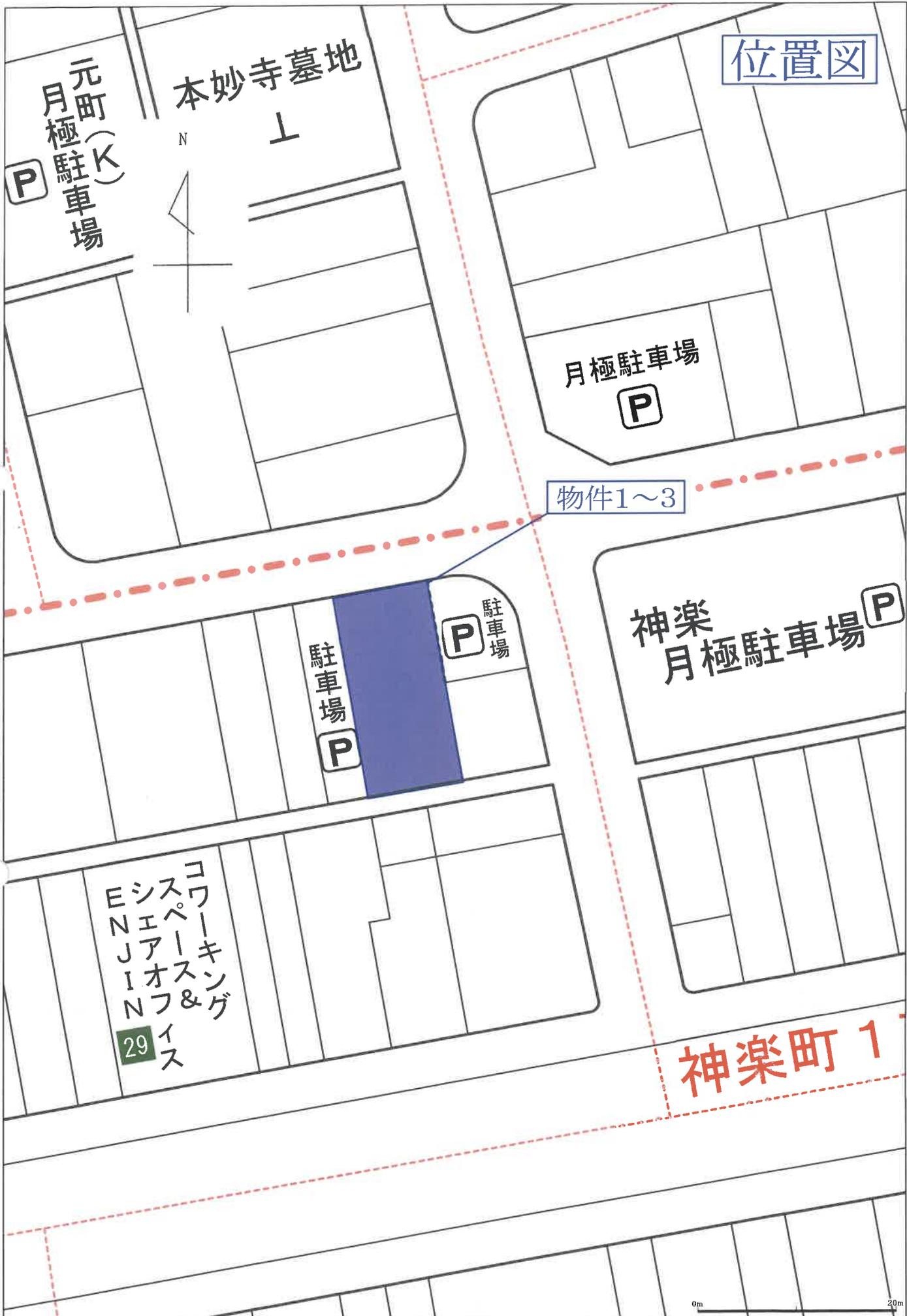
- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- ③ 建物間取図

【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



元町月極駐車場 (K) (P)

本妙寺墓地



月極駐車場 (P)

物件1~3

駐車場 (P)

駐車場 (P)

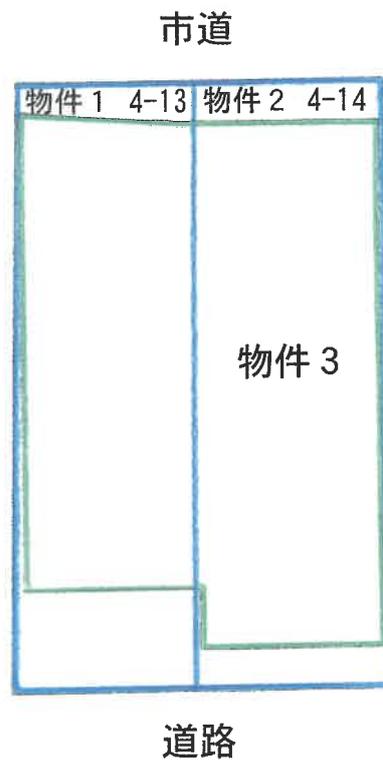
神楽月極駐車場 (P)

ワークスペース
システム
エンジニアリング
オフィス
EJIN 29

神楽町 1

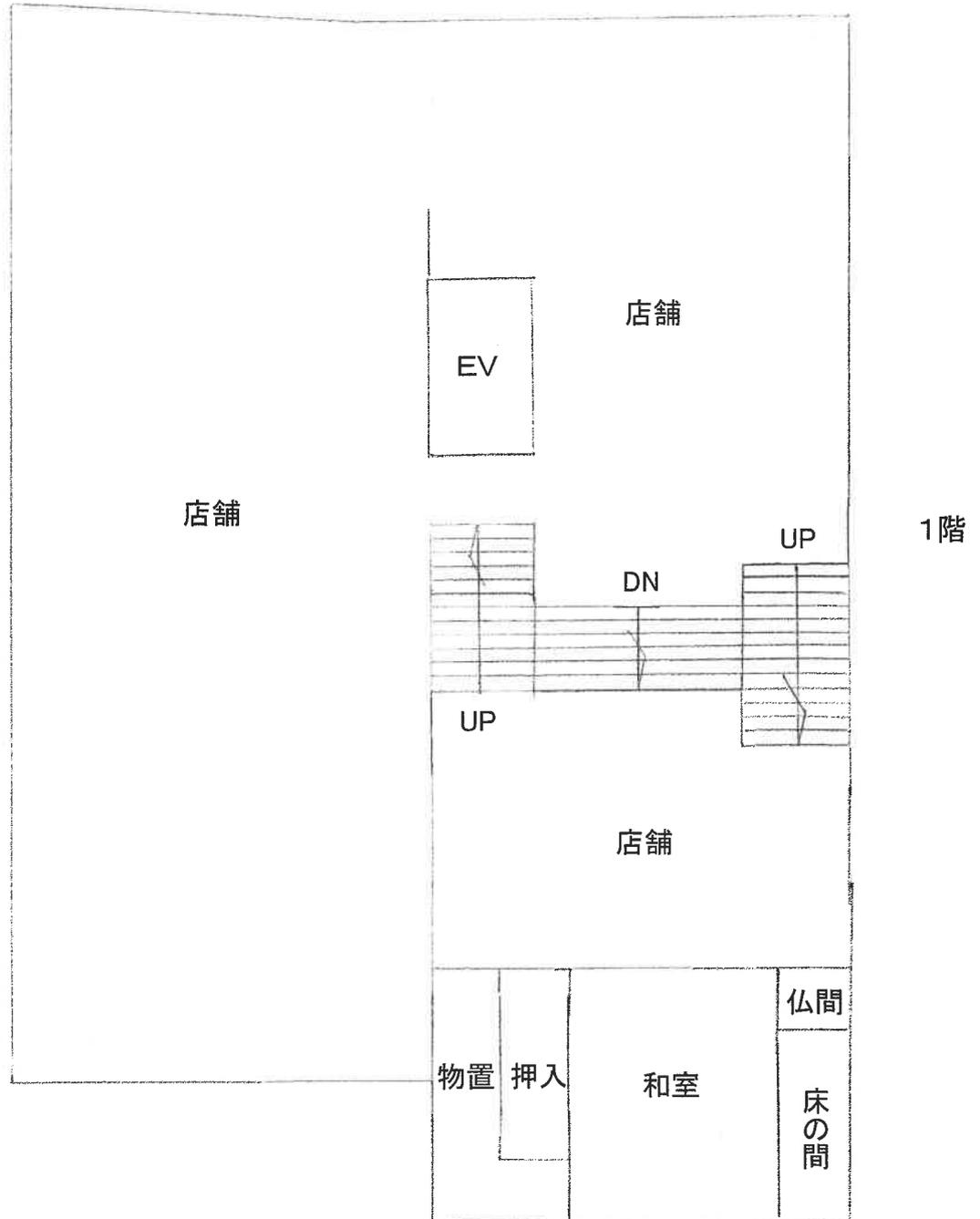
0m 20m

本物件見取図

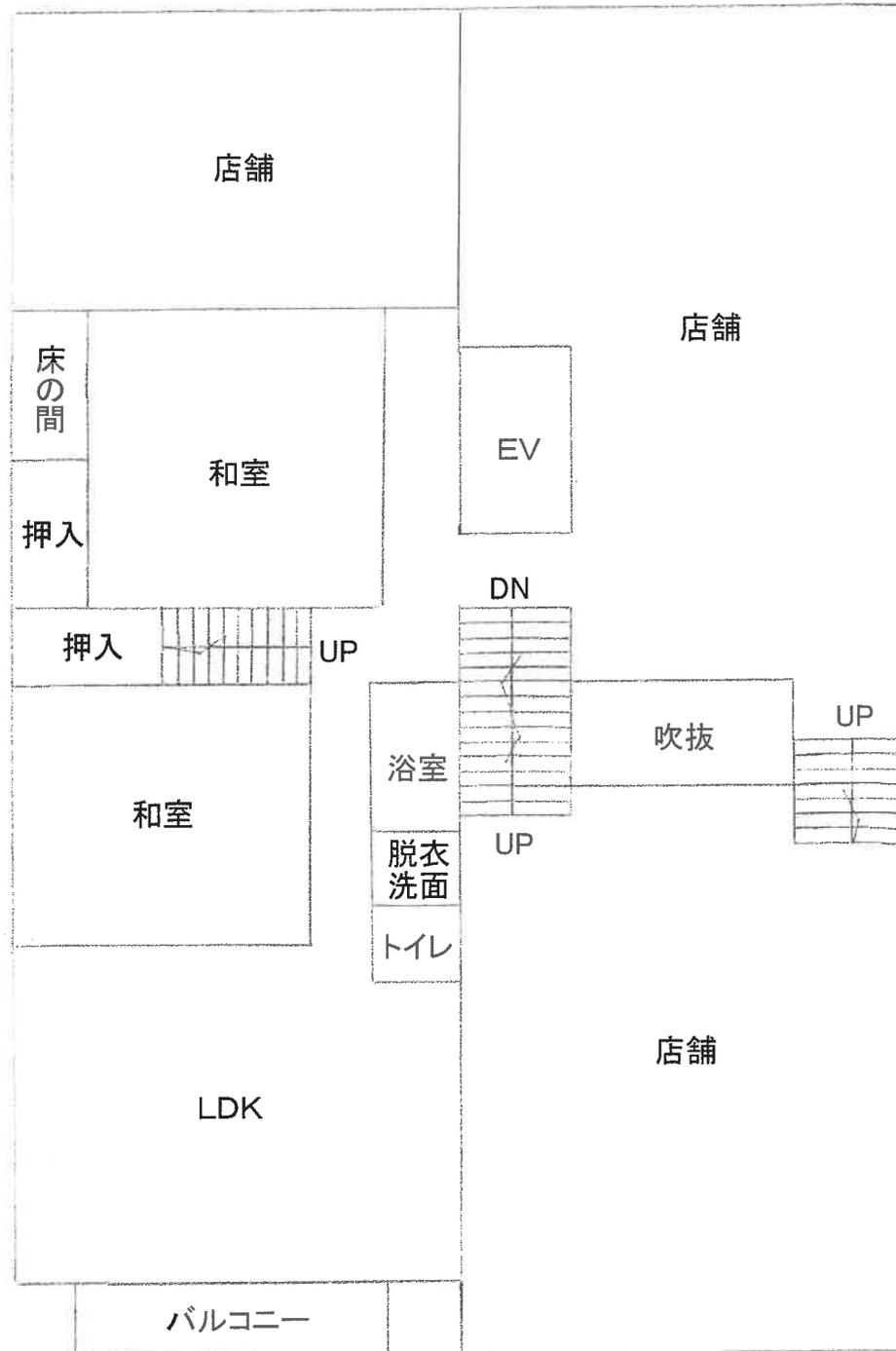


境界は隣地立会によるものではありませんので、境界を保証するものではありません。

建物間取図 物件 2

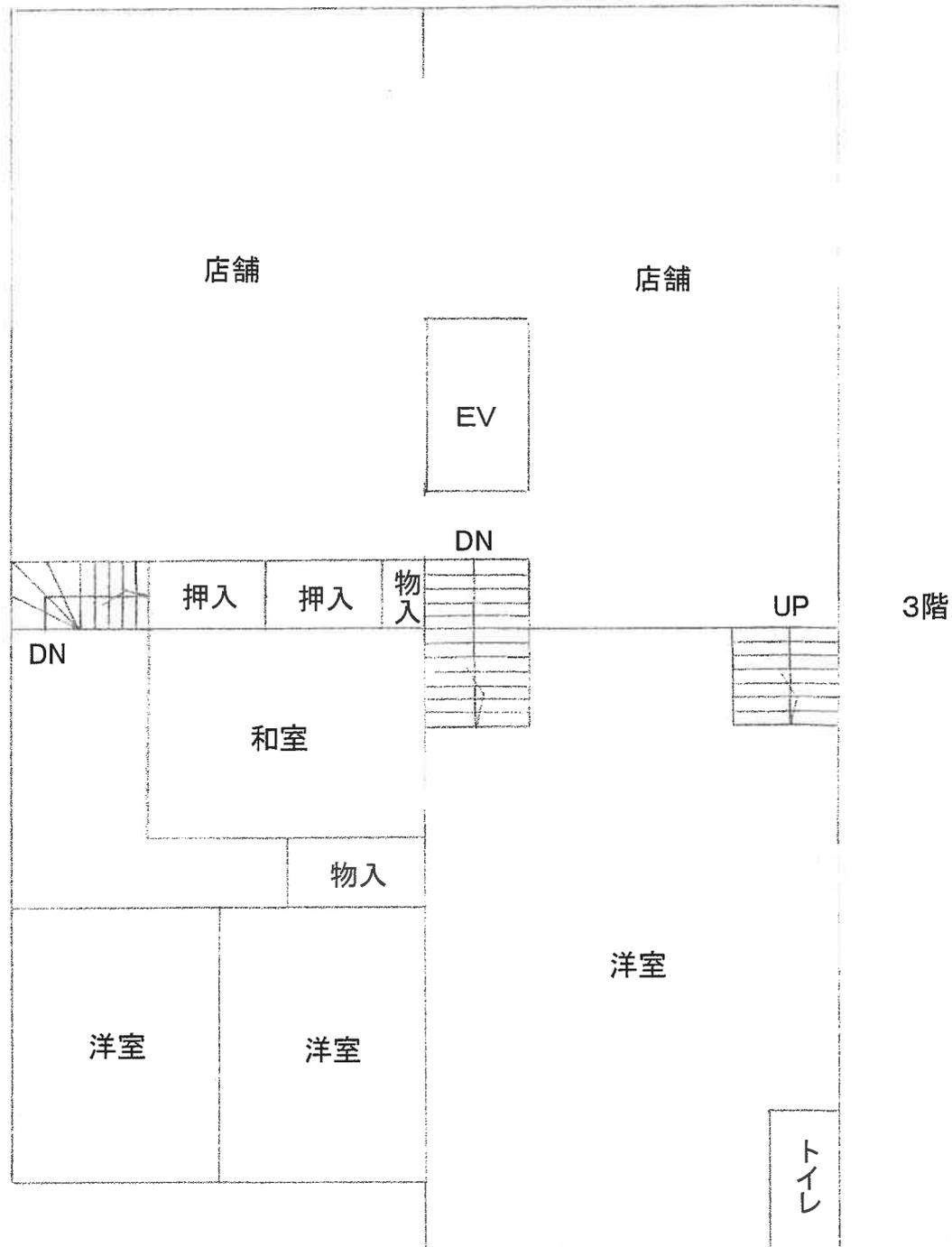


建物間取図 物件 2

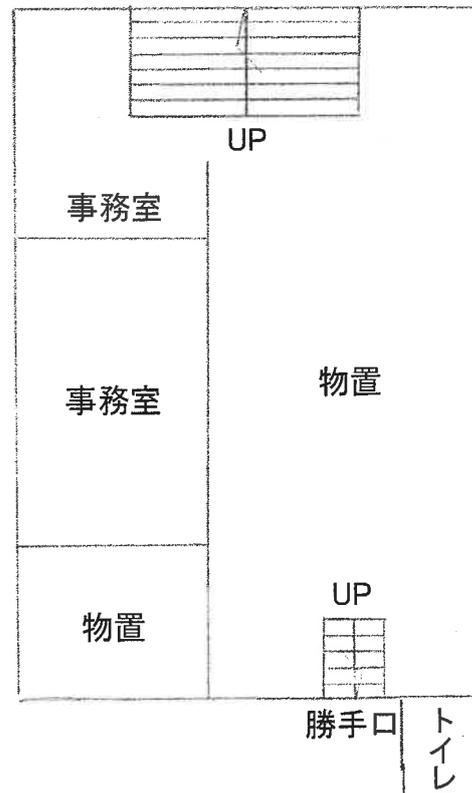


2階

建物間取図 物件 2



建物間取図 物件 2



地下
1階