

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 7月 2日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 博 文

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 7月 17日から 令和 8年 7月 24日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 29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 8月 19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 7月 30日から 令和 8年 7月 31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 7月 2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   | 敦賀市松葉町                      |
|   | 地 番   | 472番2                       |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 48.31平方メートル                 |
| 2 | 所 在   | 敦賀市松葉町                      |
|   | 地 番   | 473番2                       |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 54.49平方メートル                 |
| 3 | 所 在   | 敦賀市松葉町                      |
|   | 地 番   | 474番2                       |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 50.04平方メートル                 |
| 4 | 所 在   | 敦賀市松葉町                      |
|   | 地 番   | 475番2                       |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 45.49平方メートル                 |
| 5 | 所 在   | 敦賀市松葉町 474番地2、473番地2、475番地2 |
|   | 家屋 番号 | 474番2                       |
|   | 種 類   | 居宅                          |



## 物 件 目 録

構 造	木造かわらぶき 2階建
床 面 積	1階 64.00平方メートル
	2階 60.00平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 博 文

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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   | 敦賀市松葉町                                  |
|   | 地 番   | 4 7 2 番 2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 4 8 . 3 1 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 敦賀市松葉町                                  |
|   | 地 番   | 4 7 3 番 2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 5 4 . 4 9 平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 敦賀市松葉町                                  |
|   | 地 番   | 4 7 4 番 2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 5 0 . 0 4 平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | 敦賀市松葉町                                  |
|   | 地 番   | 4 7 5 番 2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 4 5 . 4 9 平方メートル                        |
| 5 | 所 在   | 敦賀市松葉町 4 7 4 番地 2、4 7 3 番地 2、4 7 5 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 4 7 4 番 2                               |
|   | 種 類   | 居宅                                      |



## 物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 64.00平方メートル  
2階 60.00平方メートル



令和8年(ケ)第5号  
令和8年 3月11日受理  
令和8年 4月21日提出

# 現況調査報告書

(物件1～5)

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   | 敦賀市松葉町                                  |
|   | 地 番   | 4 7 2 番 2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 4 8 . 3 1 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 敦賀市松葉町                                  |
|   | 地 番   | 4 7 3 番 2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 5 4 . 4 9 平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 敦賀市松葉町                                  |
|   | 地 番   | 4 7 4 番 2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 5 0 . 0 4 平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | 敦賀市松葉町                                  |
|   | 地 番   | 4 7 5 番 2                               |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 4 5 . 4 9 平方メートル                        |
| 5 | 所 在   | 敦賀市松葉町 4 7 4 番地 2、4 7 3 番地 2、4 7 5 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 4 7 4 番 2                               |
|   | 種 類   | 居宅                                      |

## 物 件 目 録

構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 64.00平方メートル
	2階 60.00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	敦賀市松葉町4番27号
土地	物件1～4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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5
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 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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(空き家)として占有している。 <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

(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 本件物件の上下水道は令和7年6月に休止しており、冷蔵庫内の食糧の消費期限等から1年前位から空き家であると思われる。
- 3 物件5建物内に残された郵便物等により、Aが空き家として占有していると認めた。
- 4 物件1～4土地と隣接地とは道路側溝やコンクリートブロック塀等で区画されており、境界は概ね明らかである。物件1～4土地は一体利用されており、互いの境界は判然としない。
- 5 物件5建物1階DKのカウンターに吸い殻が入った灰皿が置かれていたため室内で煙草を吸っていたものと思われる。
- 6 物件5建物の玄関ホールとDKを仕切る扉に損傷がある。(写真参照)
- 7 物件5建物2階北東側の洋室のクロスにクラックがある。(写真参照)
- 8 物件5建物内の状態からAが定期的に帰ってきて適切に管理しているとは考えられず、残置動産は買い受け人が処分しなければならない可能性が高いと思われる。

(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3月12日(木) 10:40 - 10:50	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3月12日(木) 13:20 - 13:30	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8年3月31日(火) 11:00 - 11:05	物件所在地	現況調査 A宛の期日通知書を投函
令和8年4月14日(火) 9:30 - 10:40	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
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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠業者によって解錠し、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"/>		

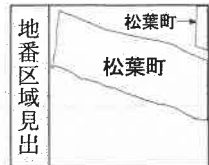
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

**A4版に縮小**



物件(1~4)土地

(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	敦賀市松葉町		地番	472番2	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和61年1月20日		備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				補事項		

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。

(福井地方務局敦賀支局管轄)

令和8年3月12日

福井地方務局

請求番号：2-6

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

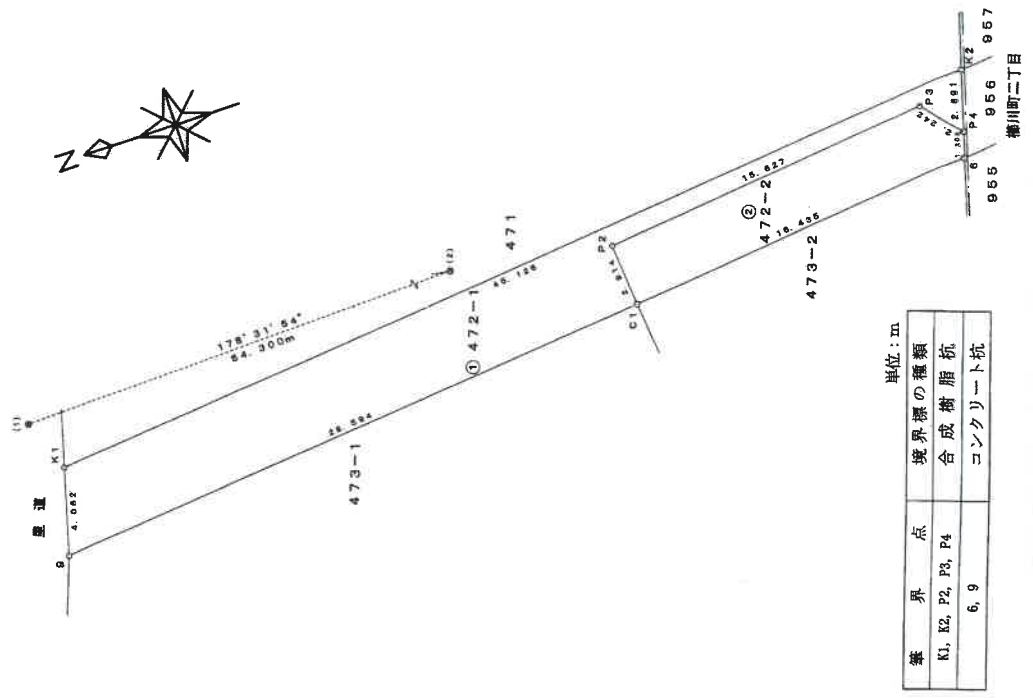
公用

登記年月日：平成19年9月28日

地積測量図

地番 472-1, 472-2  
土地の所在 教賀市松葉町

A4版に縮小



求積表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
① 472-1	C1	470.141	506.580	-5.563	-2615.294883
	9	498.611	503.917	1.261	628.748471
	K1	497.561	507.841	8.127	4043.678247
	K2	482.931	512.044	1.427	645.904437
	P4	483.440	509.268	-1.050	-476.112000
	P3	484.871	510.994	0.212	98.432652
P2	470.424	509.480	-4.414	-2078.451536	
合計					246.805888
合計面積					123.4029440 m <sup>2</sup>
合計地積					123.40 m <sup>2</sup>

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
② 472-2	C1	470.141	506.580	1.369	643.623029
	P2	470.424	509.480	4.414	2076.451536
	P3	484.871	510.994	-0.212	-98.432652
	P4	483.440	509.268	-2.883	-1307.267520
	6	483.777	508.111	-2.688	-1219.752576
	合計				96.621817
合計面積					48.3109085
合計地積					48.31 m <sup>2</sup>

総合計面積	171.7198525 m <sup>2</sup>
地番	面積
① 472-1	123.4029440 m <sup>2</sup>
② 472-2	48.3109085 m <sup>2</sup>

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。

(福井地方務局教賀支庁管轄)

令和8年8月12日 福井地方務局 登記官

登記年月日：平成19年9月28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。  
(福井地方務局敦賀支局管轄)  
令和8年3月12日 福井地方務局

登記官

( 8 枚目)

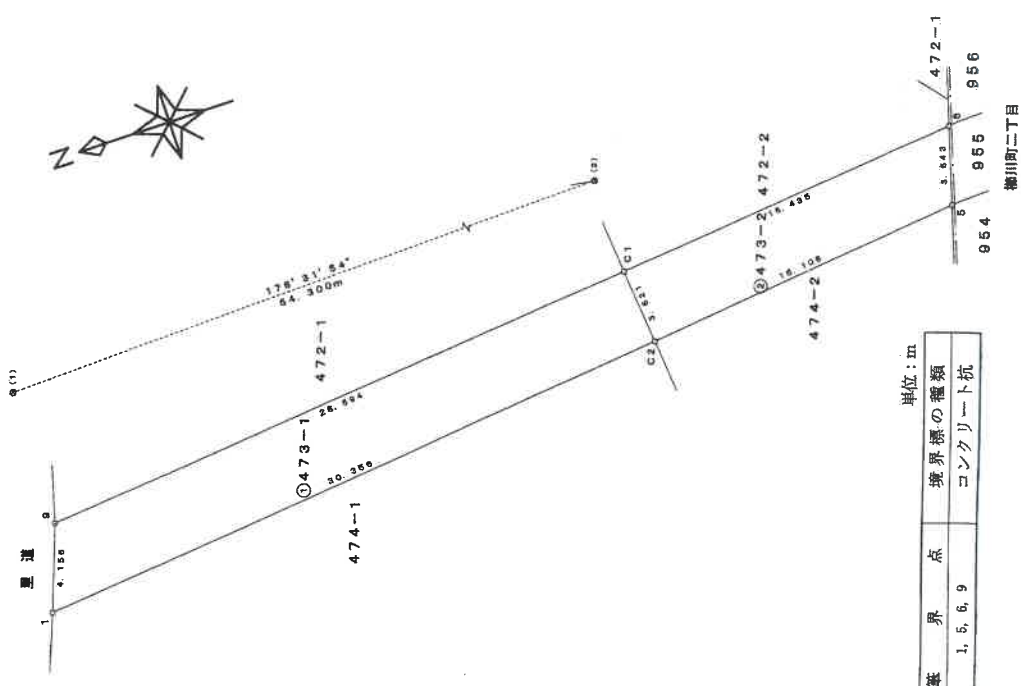
請求番号：2-8

1/2

地積測量図

地番 473-1, 473-2  
土地の所在 敦賀市松葉町

A4版に縮小



単位：m

境界点	境界線の種類
1, 5, 6, 9	コンクリート杭

求積表

地番	① 473-1		② 473-2	
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>
1	500.000	500.000	500.000	0.841
9	498.611	503.917	6.580	3280.860380
C1	470.141	506.580	-0.841	-896.885881
C2	469.800	503.076	-6.580	-3091.284000
	合計		合計	
	107.3438995		214.687799	
	合計面積		合計面積	
	107.34		107.34	

地番	① 473-1		② 473-2	
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>
C1	470.141	506.580	5.035	2387.159935
6	453.777	508.111	-1.973	-896.802021
5	454.773	504.607	-6.035	-2289.782055
C2	469.800	503.076	1.973	926.918400
	合計		合計	
	108.991259		108.991259	
	合計面積		合計面積	
	54.4956295		54.49	

合計面積	161.8395290	m <sup>2</sup>
------	-------------	----------------

地番	面積
① 473-1	107.3438995
② 473-2	54.4956295

作成者 土

平成19年 9月 1日(作成)

申請人

縮尺 1/250

(1/2)

登記年月日：平成19年9月28日

令和8年3月12日 福井地方方法務局  
（福井地方方法務局教養支局管轄）  
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。

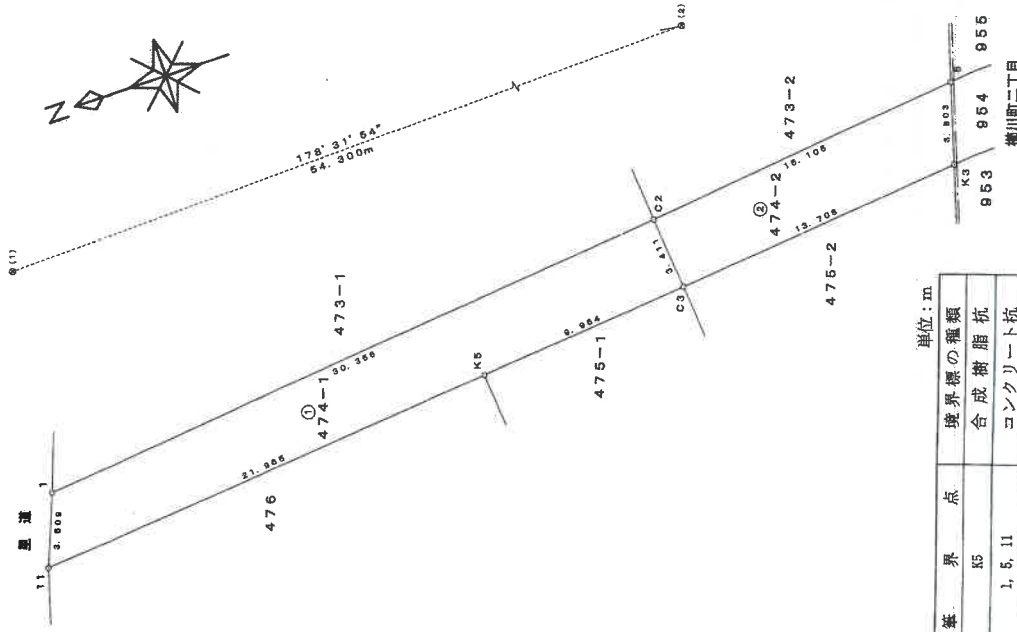
登記官

( 9 枚目)

地積測量図

地番 474-1, 474-2  
土地の所在 敦賀市松葉町

A4版に縮小



単位：m

境界点	境界標の種類
K5	合成樹脂杭
1, 5, 11	コンクリート杭

求積表

地番	① 474-1	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
1	300.000	500.000	6.351	3175.500000	
C2	469.800	503.076	-0.819	-148.866200	
C3	469.469	499.681	-4.317	-2026.697673	
K5	479.390	498.759	-2.956	-1417.076840	
11	501.261	496.725	1.241	622.064901	
合計				203.924188	
合計面積				101.9620940	

地番	② 474-2	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
5	454.773	504.607	-2.125	-966.392625	
K3	455.820	500.951	-4.928	-2245.369320	
C3	469.469	499.681	2.125	997.621625	
C2	469.800	503.076	4.926	2314.234800	
合計				100.094480	
合計面積				50.0472400	

合計面積 152.0093340 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 474-1	101.9620940 m <sup>2</sup>
② 474-2	50.0472400 m <sup>2</sup>

作成者

(平成19年 9月 1日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成19年9月28日

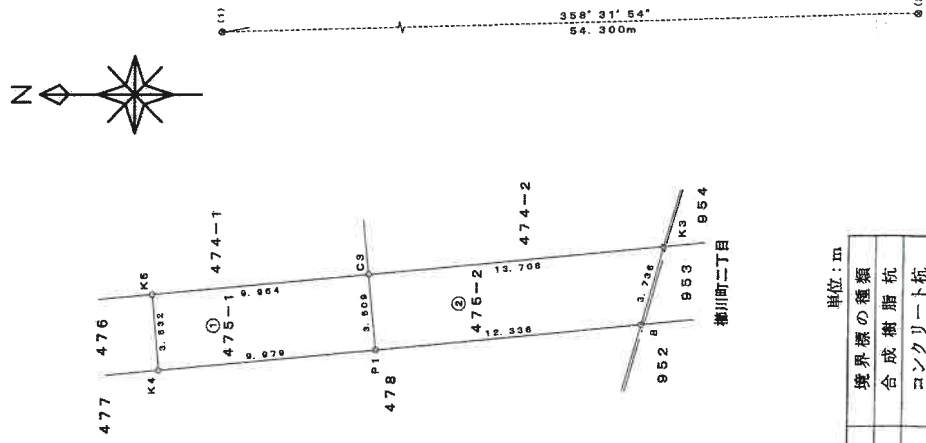
公用

令和8年3月12日 榑井地方務局  
 (榑井地方務局教習支局管轄)  
 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。

地積測量図

地番 475-1, 475-2  
 土地の所在 教習市松葉町

A4版に縮小



求積表

地番	① 475-1			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
K4	479.068	495.242	2.570	1281.191910
K5	479.390	498.759	4.439	2128.012210
C3	469.469	499.681	-2.570	-1206.595330
P1	469.129	496.189	-4.439	-2082.468631
合計				70.25159
合計面積				35.1025795 m <sup>2</sup>

地番	② 475-2			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
K3	456.820	500.951	-2.321	-1057.968220
B	456.849	497.360	-4.762	-2176.514998
P1	469.129	496.189	2.321	1088.848409
C3	469.469	499.681	4.762	2235.611378
合計				90.986629
合計面積				45.4933145 m <sup>2</sup>

合計面積 80.5958940 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 475-1	35.1025795 m <sup>2</sup>
② 475-2	45.4933145 m <sup>2</sup>

単位：m

筆界点	境界線の種類
K4, K5, P1	合成樹脂杭
8	コンクリート杭

作成

(平成19年9月1日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成20年10月7日

公用

令和8年3月12日

福井地方務局

登記目

# 123690 各階平面図

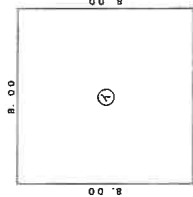
## 建物図面 各階平面図

家屋番号 474番2

建物の所在 敦賀市松葉町474番地2、473番地2、475番地2

平成20年10月7日 登記

1階

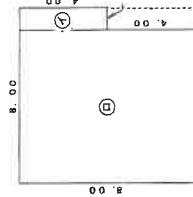


求積表

$$8.00 \times 8.00 = 64.0000$$

床面積 64.00 m<sup>2</sup>

2階

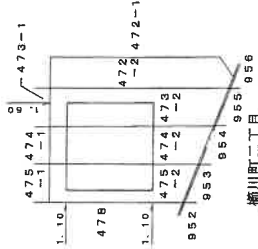


求積表

$$8.00 \times 7.00 = 56.0000$$

計 60.0000

床面積 60.00 m<sup>2</sup>



A4版に縮小

単位：m

報告番号 0800151

作成者

申請人

縮尺 1/500

0月1日作成

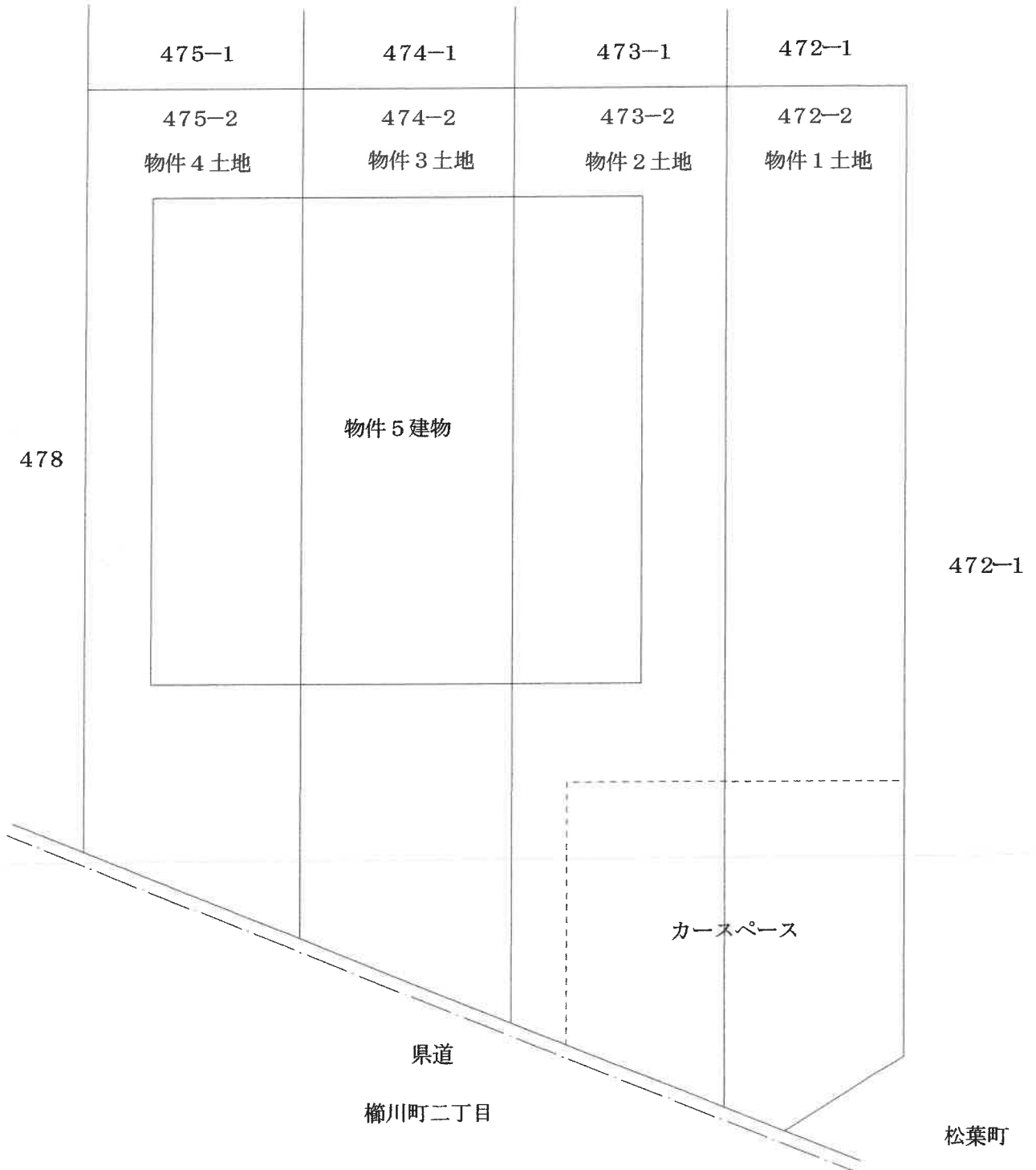
縮尺 1/250

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。

(福井地方務局敦賀支局管轄)

# 土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



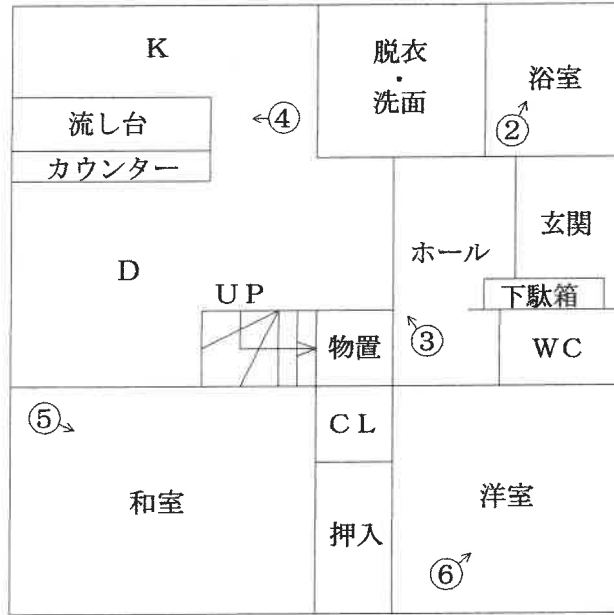
←○ 写真、撮影位置、方向

①

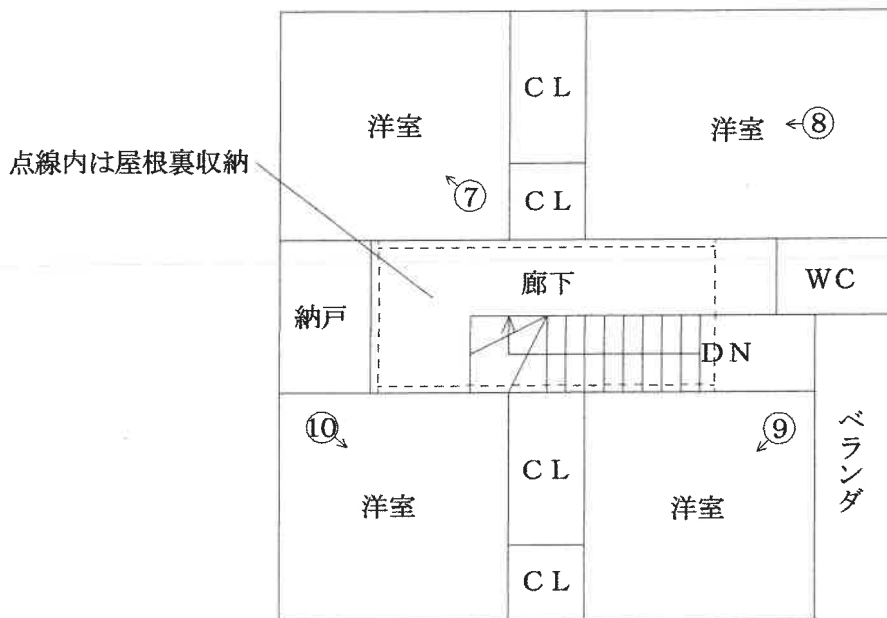
# 建物間取図

(写真、位置方向説明図)

## 1階



## 2階



←○ 写真、撮影位置、方向

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件5建物



物件1～4土地

写真番号 2

物件5建物の内部を撮影



( 14 枚目)

写真番号 3

物件5建物の内部を撮影



損傷

損傷  
写真番号 4

物件5建物の内部を撮影



写真番号 5

物件5建物の内部を撮影



写真番号 6

物件5建物の内部を撮影



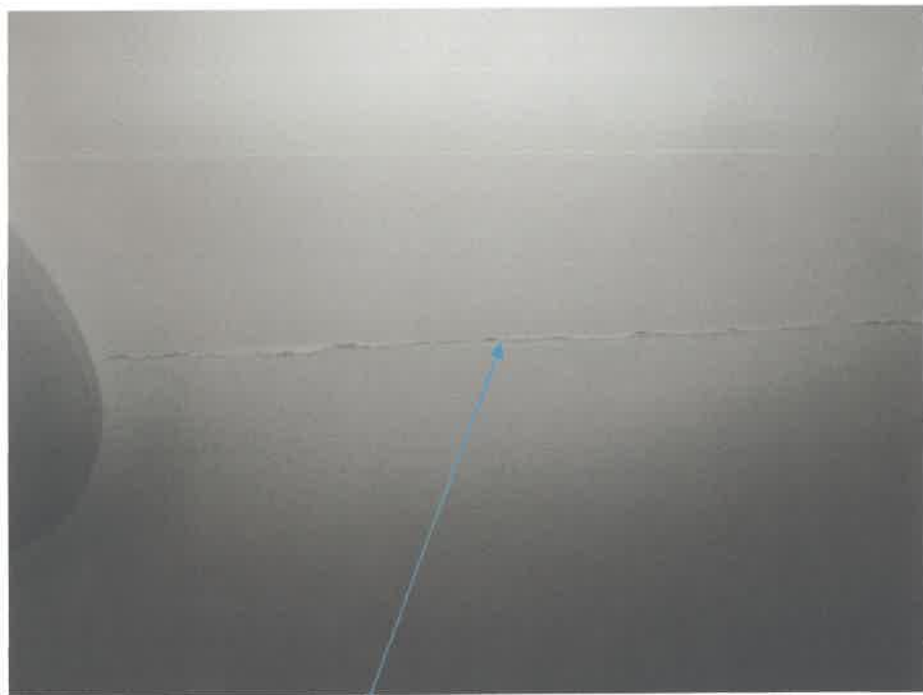
写真番号 7

物件5建物の内部を撮影



写真番号 8

物件5建物の内部を撮影



クラック

( 17 枚目)

写真番号 9

物件5建物の内部を撮影



写真番号 10

物件5建物の内部を撮影



令和 8 年 ( ケ ) 第 5 号  
令和 8 年 4 月 14 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 27 日 評価

福井地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

奥野 裕之

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 850,000 円
物件2(土地)	金 950,000 円
物件3(土地)	金 880,000 円
物件4(土地)	金 800,000 円
物件5(建物)	金 6,290,000 円

1. 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	敦賀市松葉町 472番2 宅地 48.31m <sup>2</sup>	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	敦賀市松葉町 473番2 宅地 54.49m <sup>2</sup>	左記に同じ。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	敦賀市松葉町 474番2 宅地 50.04m <sup>2</sup>	左記に同じ。
4	所 在 地 番 地 目 地 積	敦賀市松葉町 475番2 宅地 45.49m <sup>2</sup>	左記に同じ。
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	敦賀市松葉町474番地2、473番地2、 475番地2 474番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 64.00m <sup>2</sup> 2階 60.00m <sup>2</sup> <u>合計 124.00m<sup>2</sup></u>	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1～5	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1～4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 3.2 km (道路距離)												
付近の状況		対象近隣地域は敦賀高等学校の南西方に位置し、一般住宅、共同住宅、事務所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)		<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引き都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第1種低層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>周知の埋蔵文化財包蔵地「松原遺跡」、 日影規制(二)、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</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引き都市計画区域	用途地域	第1種低層住居専用地域	建蔽率	60%	容積率	100%	防火規制	なし	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地「松原遺跡」、 日影規制(二)、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
都市計画区分	非線引き都市計画区域													
用途地域	第1種低層住居専用地域													
建蔽率	60%													
容積率	100%													
防火規制	なし													
その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地「松原遺跡」、 日影規制(二)、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	積	198.33 m <sup>2</sup>												
	間口	約 12.4 m												
	奥行	約 16.5 m												
	形状	ほぼ台形												
接面道路の状況		南側 約8.3m舗装県道(建築基準法第42条1項1号に該当) 高低差 0m～約0.9m高い												
土地の利用状況等		物件1～4の土地は物件5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及び北側は共同住宅、西側は住宅、南側は県道を介して住宅として利用されている。												
供給処理施設	上水道	前面道路に本管あり(休止中)												
	ガス配管	前面道路に本管なし												
	下水道	前面道路に本管あり(休止中)												
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> <li>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50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。</li> <li>2. 最先順位抵当権設定時に物件5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5の建物のために物件1～4の土地全部に法定地上権が成立するものと思料する。</li> </ol>												

※ 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5)

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20年10月4日 新築 経過年数 17年 経済的残存耐用年数 8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 和瓦葺 サイディング貼 ビニールクロス貼 ビニールクロス貼 畳、フローリング貼 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 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		建物所有者が空家の状態で管理・占有している。
特 記 事 項		1. 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も建築時期からアスベストが含有されている可能性は極めて低いものと推定される。 2. 2階中央部分の天井裏に屋根裏収納がある。 3. 2階洋室の天井クロスにクラックが認められるほか、室内ドアなどの建具に破損がある。 4. 建物の内壁クロスにシミやメクレがあるほか、室内でたばこを喫煙していたものと推定される。 5. 空家の状態で所有者にも聴取不可能なため給排水設備やエコキュートなどが正常に稼働するか否かは不明である。

## 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1～4)

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	44,500	0.96	48.31	0.9	1,860,000
2			54.49	0.9	2,100,000
3			50.04	0.9	1,920,000
4			45.49	0.9	1,750,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 95 & = & 44,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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

イ 個別格差：  
 (相乗積) 方位 1.04 形状 0.97  
 隣接不動産等周囲の状態 0.95

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5)

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
5	204,000	124.00	0.25	6,320,000

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 17年

経済的残存耐用年数 8年

観察減価(※) 30%

残価率 5%

(※)保守管理の状態がやや劣ることなどを勘案して査定

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.3) = 0.25$$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	1,860,000	0.35	法定地上権	650,000
2	2,100,000	0.35	法定地上権	740,000
3	1,920,000	0.35	法定地上権	670,000
4	1,750,000	0.35	法定地上権	610,000

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	1,860,000	-650,000	/	1.0	0.7	1.00
2	2,100,000	-740,000	/	1.0	0.7	1.00	950,000
3	1,920,000	-670,000	/	1.0	0.7	1.00	880,000
4	1,750,000	-610,000	/	1.0	0.7	1.00	800,000
5	6,320,000	2,670,000	—	1.0	0.7	1.00	6,290,000
一括価格 (合計)							9,770,000

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	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



物件①～⑤

基準地

敦賀（県）- 5

敦賀市役所

最寄り駅

200m

1 : 25,000 相当

公文名  
(C)2024 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは約250メートル

所在位置略図

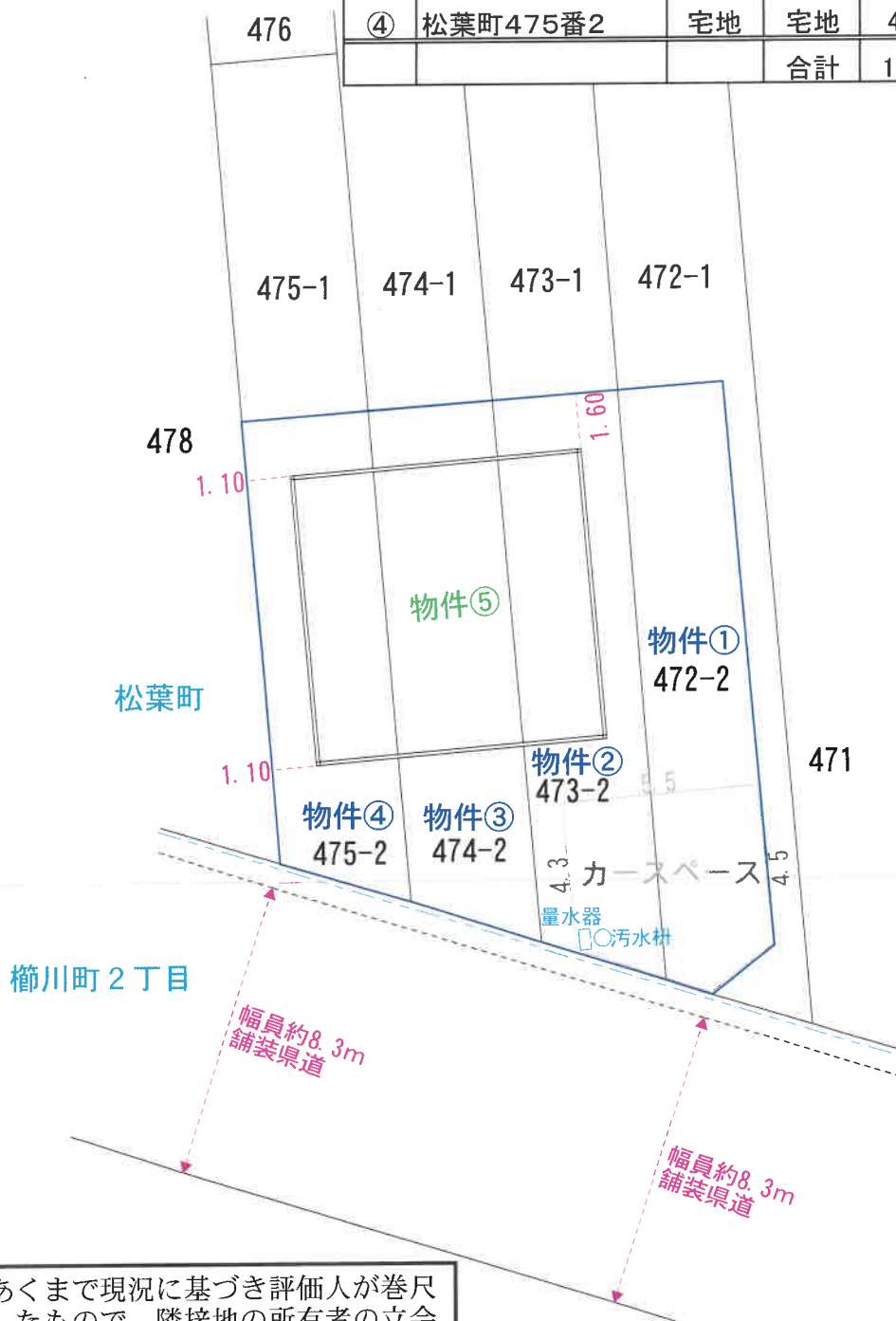


<目的物件(建物)>

物件番号	家屋番号	種類	構造	床面積		建築時期
				階	登記	
⑤	474番2	居宅	木造かわらぶき 2階建	1	64.00㎡	64.00㎡
				2	60.00㎡	60.00㎡
				計	124.00㎡	124.00㎡
						平成20年10月4日新築

<目的物件(土地)>

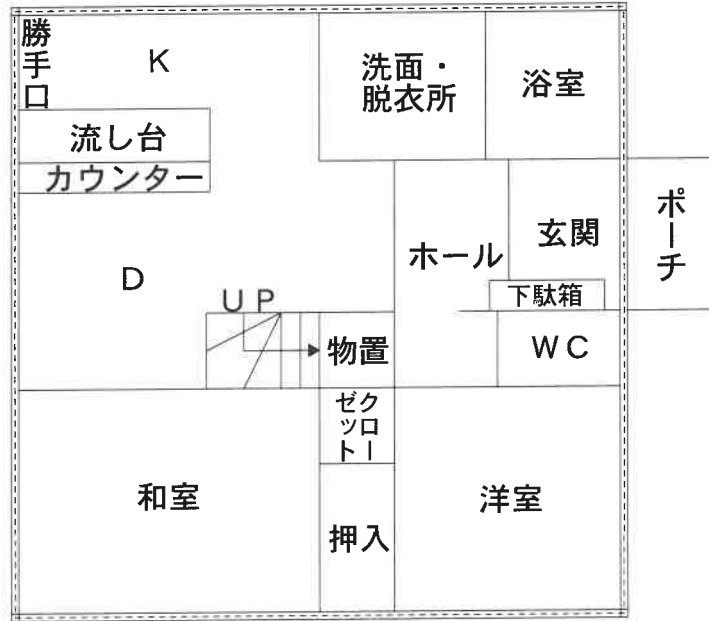
物件番号	所在地番	地目		地積	
		登記	課税	①登記	②概測
①	松葉町472番2	宅地	宅地	48.31㎡	
②	松葉町473番2	宅地	宅地	54.49㎡	
③	松葉町474番2	宅地	宅地	50.04㎡	
④	松葉町475番2	宅地	宅地	45.49㎡	
合計				198.33㎡	



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。

敷地概測図兼建物配置図

(1階)



(2階)

