

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   | 敦賀市鋳物師町                                    |
|   | 地 番   | 1 1 3 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 9 8 . 3 6 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 敦賀市鋳物師町 1 1 3 番地                           |
|   | 家屋 番号 | 1 1 3 番                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 8 6 . 5 9 平方メートル<br>2階 3 0 . 4 8 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, 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

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   | 1 1 3 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 9 8 . 3 6 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 敦賀市鑄物師町 1 1 3 番地                           |
|   | 家屋 番号 | 1 1 3 番                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 8 6 . 5 9 平方メートル<br>2階 3 0 . 4 8 平方メートル |



令和8年(ケ)第6号  
令和8年 3月11日受理  
令和8年 5月11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   | 敦賀市鑄物師町                                    |
|   | 地 番   | 1 1 3 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 9 8 . 3 6 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 敦賀市鑄物師町 1 1 3 番地                           |
|   | 家屋 番号 | 1 1 3 番                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 8 6 . 5 9 平方メートル<br>2階 3 0 . 4 8 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	敦賀市鋳物師町113番地
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 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"/> 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	<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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (本件物件所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は本件物件の所有者です。本件物件は居宅及び敷地として使用しています。</li><li>2 本件物件を購入した平成19年に物件2建物の浴室とLDKをリフォームしています。</li><li>3 5年位前に物件2建物の外壁を塗り直しました。</li><li>4 リビングルームの床にふわふわした部分がありますが、シロアリは見たことがありません。</li><li>5 物件2建物の2階東側の洋室の床を娘が白ペンキで塗りかけて途中で止めています。</li><li>6 物件2建物のLDKの部屋で煙草を吸っています。他の部屋では吸っていません。</li><li>7 物件2建物内で亡くなった人はいません。</li><li>8 物件2建物内でペットを飼ったことはありません。</li><li>9 物件1土地と近隣の土地で境界争いはありません。</li></ol> <p>(令和8年5月1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1土地の南東側には構造物が無いが、他の部分はコンクリートブロック等により隣地と区画されている。
- 3 物件2建物に目立つような損傷は見受けられなかった。

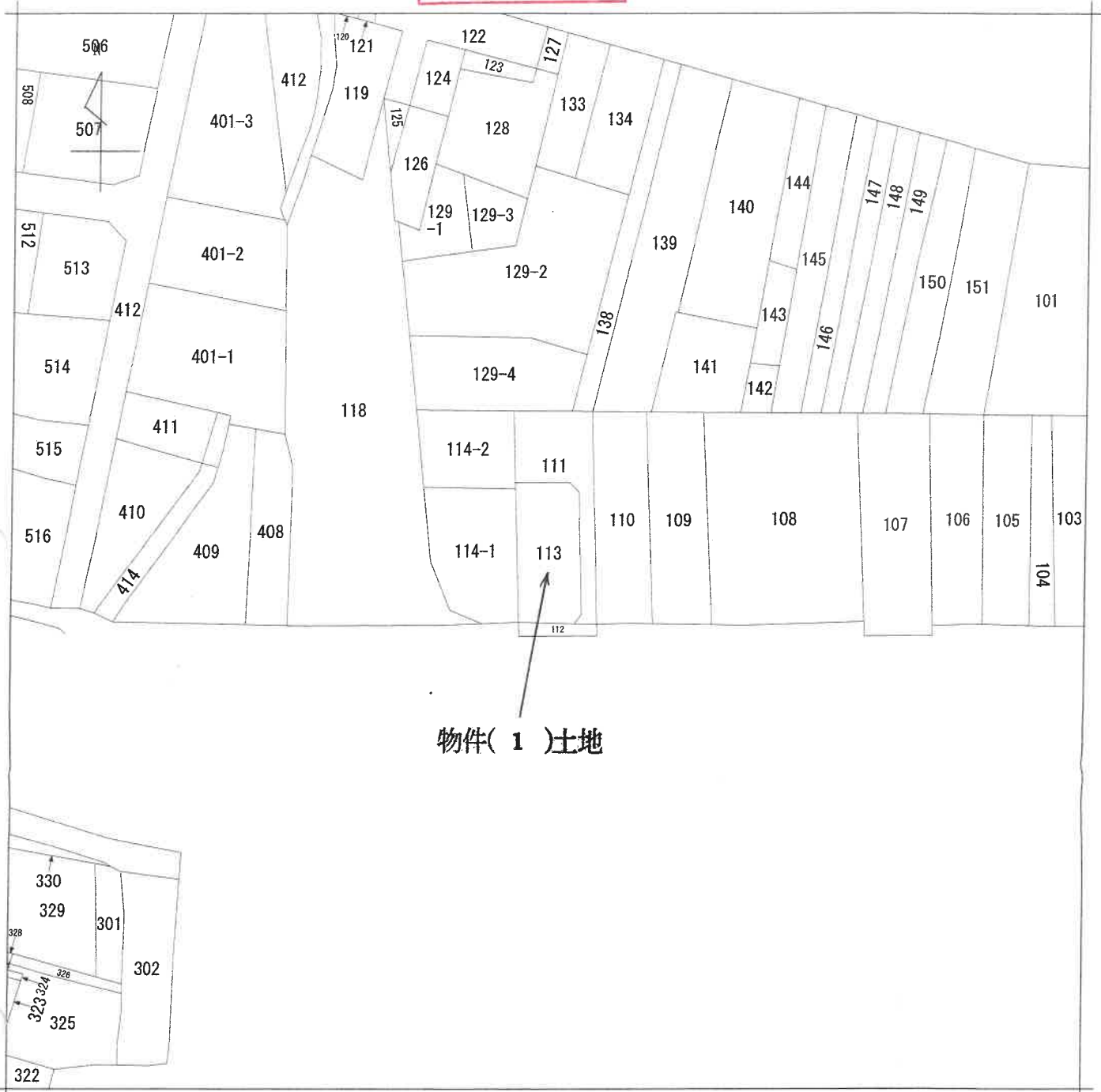
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年3月12日(木) 10:50 - 11:00	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4月8日(水) 15:00 - 15:05	物件所在地	A宛の期日通知書を投函
令和8年5月1日(金) 15:00 - 16:00	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 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月1日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

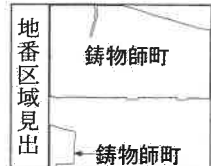
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小



物件(1)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	敦賀市鑄物師町		地番	113番	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

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8年3月12日

福井地方法務局

請求番号: 2-1

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

公用

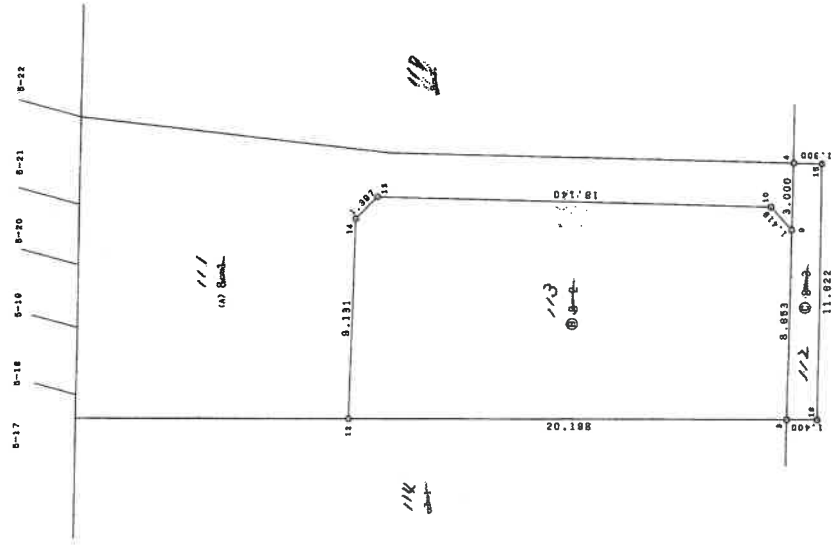
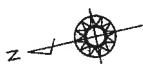
登記年月日：平成5年12月8日

004077

平成5年12月8日登記  
地積測量図

地番 8-2, 8-3  
土地の所在 敦賀市松島108号野畑 鑄物師町

前  
後  
新  
111  
112  
113  
117



求積表

地番	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> )
8-2	12	122.568	94.890	-13.385	-1642.066260
	3	102.808	90.447	3.862	397.430698
	9	100.851	98.852	9.622	970.388322
	10	101.581	100.069	5.718	580.939996
	13	118.184	104.568	3.773	448.668042
	14	120.348	103.842	-9.578	-1152.693144
				合計	-398.735348
				面積	188.3876740
				地積	198.36 m <sup>2</sup>

地番	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> )
8-3	3	102.908	90.447	-8.720	-897.357760
	16	101.544	90.132	10.987	1116.678368
	15	98.879	101.444	11.834	1150.358288
	4	100.138	101.786	-2.592	-259.557696
	6	100.851	98.852	-11.319	-1141.532489
				合計	-31.410271
				面積	15.7051395
				地積	15.70 m <sup>2</sup>

合計面積 214.0728095 m<sup>2</sup>

地番	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> )
8-1	380.00				
				合計面積	145.9271805
				地積	145.92 m <sup>2</sup>

道

境界線の種類	測点
鉄杭	4, 9, 10, 13, 14, 15, 16
刻印	3
	12

単位=m

縮尺 1/250

申請人

(平成5年12月6日作製)

用紙

作製者

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8年3月12日 福井地方方法務局

登記官

A4版に縮小

A4版に縮小

建物図面  
各階平面図

8番2

家屋番号

建物の所在  
敦賀市松島108号8番地2

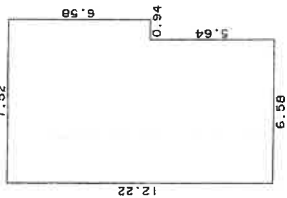
建物師町113番地  
家屋番号113番

昭和6年7月20日登記



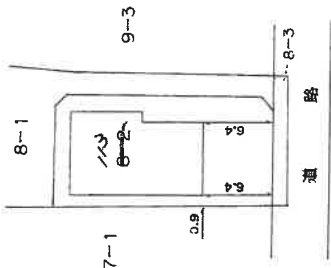
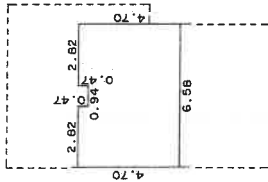
1階

求積表
6.58 x 12.22 = 80.4076
0.94 x 6.58 = 6.1852
計 86.5928
床面積 86.59m <sup>2</sup>



2階

求積表
2.82 x 4.70 = 13.2540
0.94 x 4.23 = 3.9762
2.82 x 4.70 = 13.2540
計 30.4842
床面積 30.48m <sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成6年7月20日

これは図面に記載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

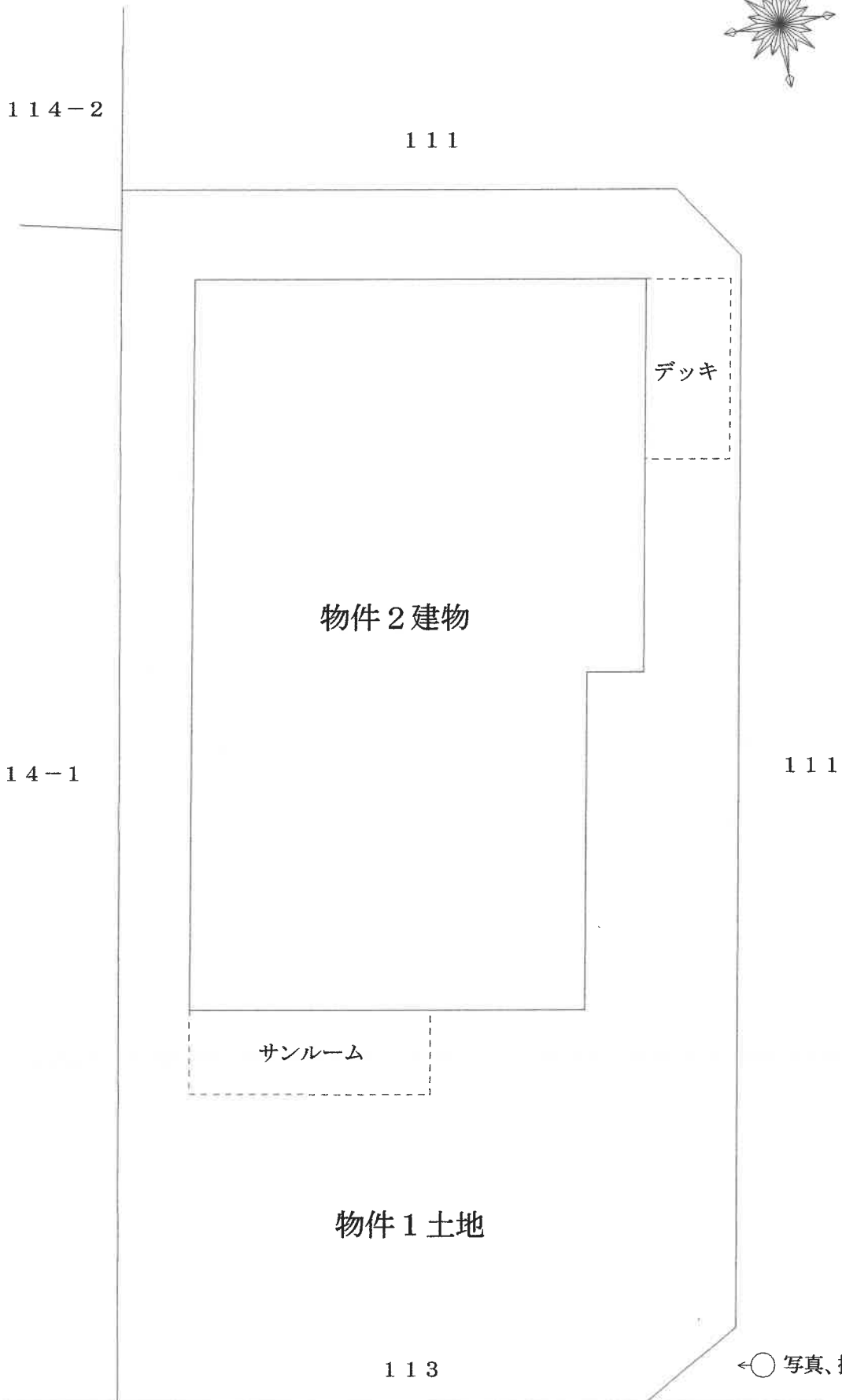
公用

( 8 枚目)

請求番号：2-3

# 土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



113

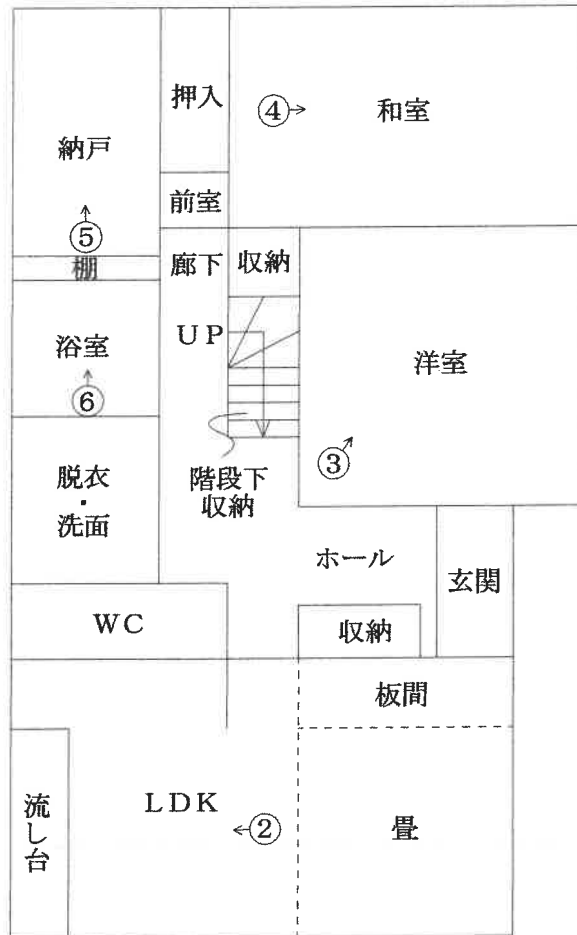
←○ 写真、撮影位置、方向

市道

# 建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階

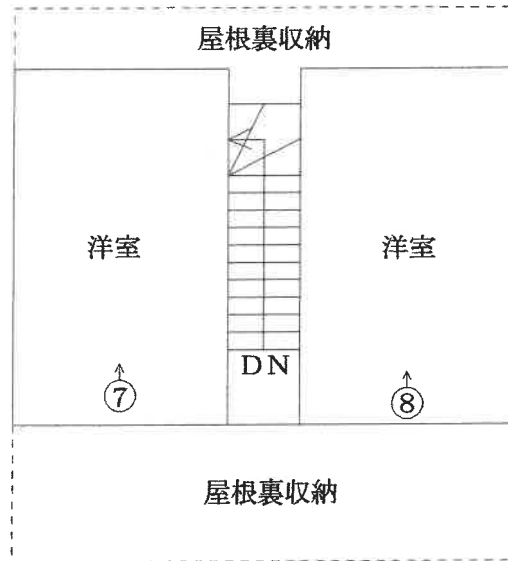


←○ 写真、撮影位置、方向

# 建物間取図

(写真、位置方向説明図)

2階



←○ 写真、撮影位置、方向

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

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



( 12 枚目)

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



( 13 枚目)

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



( 14 枚目)

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



( 15 枚目)

令和 8 年 ( ケ ) 第 6 号  
令和 8 年 5 月 1 日 現地調査  
令和 8 年 5 月 12 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 田 恭 央 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,190,000 円
物件2(建物)	金 2,800,000 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	敦賀市鑄物師町 113番 宅地 198.36㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	敦賀市鑄物師町113番地 113番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 86.59㎡ 2階 30.48㎡ 合計 117.07㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1, 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2の建物南側にはコンクリート叩き上にサンルーム(概測約5.1㎡)が設置されているが、比較的容易に基礎撤去が可能であるために床面積には算入していない。</li> <li>・物件2の2階北側には未登記部分として屋根裏物置(概測約5.9㎡)、南側にも屋根裏物置(概測約11.8㎡)が存しているが、面積や天井高さ等を総合考量して床面積には算入していない。</li> </ul>		

## 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「敦賀」駅より 北西 約 2.4 km (道路距離)	
付近の状況		中小規模の一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「松原遺跡」
画地条件	地積	198.36 m <sup>2</sup>	
	間口	約 8.7 m	
	奥行	約 20.2 m	
	形状	ほぼ長方形	
接面道路の状況		南側 約5.2m舗装市道(建築基準法第42条1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、西側及び北側は一般住宅、南側は市道を介して店舗兼住宅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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の空中写真(昭和50年)からは、住宅等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>・下水道は前面道路に本管があり、敦賀市役所下水道課備付けの下水道台帳図では対象地内に引込みがあるが、現地調査では汚水枘は確認できなかった。</li> <li>・東側境界線近くに複数の小型ガーデンライトが設置されているが、ほとんどが破損している。</li> </ul>	

※ 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6年7月20日 新築 経過年数 32年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイジング
	内 装	ビニールクロス、聚楽調壁、タイル、合板
	天 井	ビニールクロス、板張、天窗
	床	フローリング、畳、ビニールシート、タイル、合板
	設 備	電気、給水、排水、衛生設備、エコキュート
そ の 他	附属工作物:サンルーム、デッキ	
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		概ね普通
保守管理の状態		内外装や建具の一部に汚れが見られるほか、キッチンの床の一部がふかふかする部分があり、同部屋でタバコも吸っていたこのことであり、建物内部の保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト含有吹付け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。</li> <li>・物件2建物の外壁部分は5年ほど前に塗装がされている。建物南側のエアコン室外機の下部分には配管部からの雨だれ等による汚れが見られる。</li> <li>・物件2建物を前所有者から購入した後に、浴室及びLDKをリフォームしたほか、屋外デッキ(附属工作物)も設置している。</li> <li>・物件2建物の2階東側洋室の床の大部分がDIYにより白く塗装がなされている。</li> </ul>

## 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	38,800	1.04	198.36	0.95	7,600,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 敦賀-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 118 & \div & 38,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.02

◇ 地域格差： 街路条件 1.02      交通接近条件 1.01  
(相乗積)      環境条件 1.15      行政的條件 1.00

イ 個別格差： 方位 1.04  
(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	170,000	117.07	0.12	2,390,000

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 32年

経済的残存耐用年数 4年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 36 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.2) \doteq 0.12$$

## 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	7,600,000	0.30	法定地上権	2,280,000

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	7,600,000	-2,280,000	/	1.0	0.6	1.00
2	2,390,000	2,280,000	—	1.0	0.6	1.00	2,800,000
一括価格 (合計)							5,990,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

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

地価公示価格	敦賀-2
所 在	敦賀市呉竹町1丁目4003番
住 居 表 示	呉竹町1-40-4
価 格	46,700 円/㎡
位 置	「敦賀」駅 約1.8km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	213 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	東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種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

- ① 所在位置略図
- ② 位置図
- ③ 現況見取図
- 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

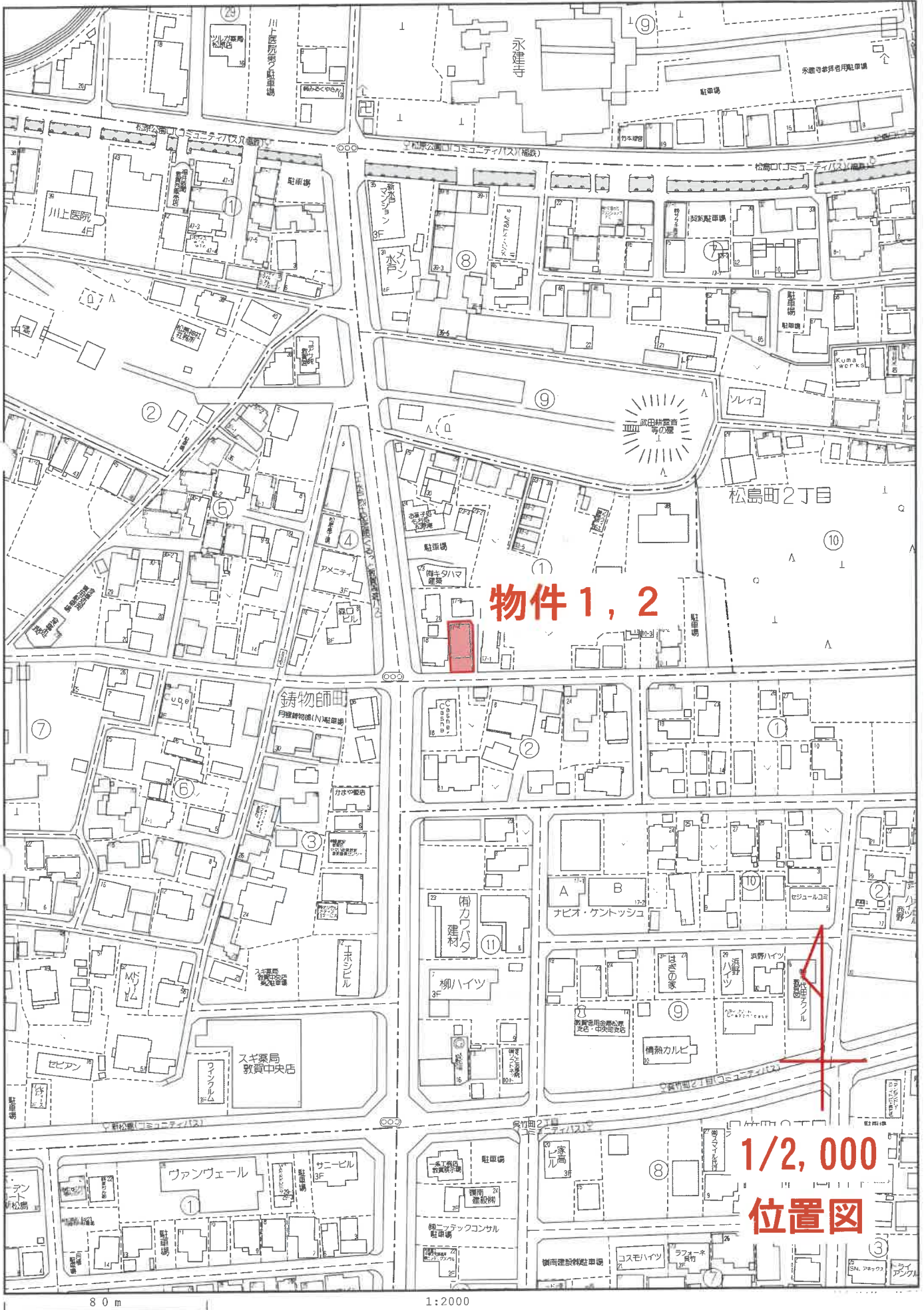
以 上

# 福井県敦賀市三島町2丁目 付近



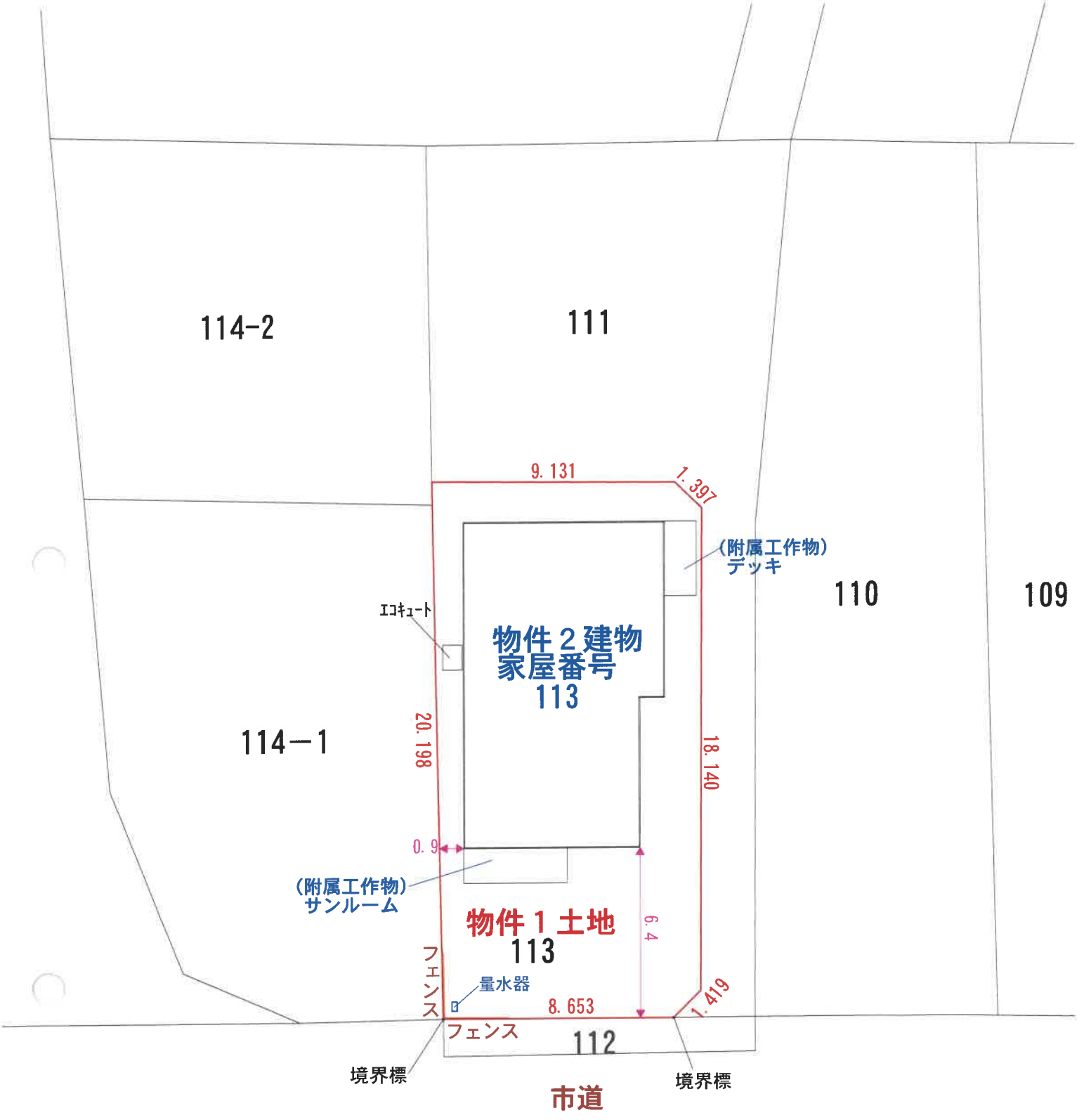
1:15,000相当

地図上の1センチは約150メートル  
印刷中心は 東経 136度 3分53秒 北緯 35度38分52秒



物件 1, 2

1/2,000  
位置図



208

207-2

207-1

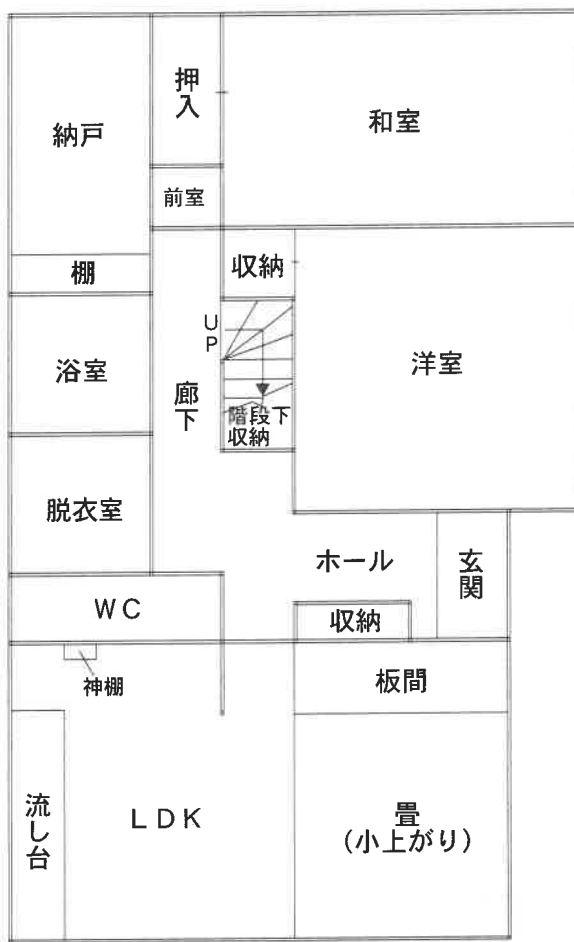
204-2



当該図面は土地と建物のおおよその関係を図示したものであり、境界を確定したものではない

1/200  
現況見取図

1 階



2 階

