

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 9 月 10 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 9 月 2 5 日から 令和 8 年 1 0 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 8 日 午前 9 時 5 0 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 0 月 8 日から 令和 8 年 1 0 月 9 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 3 3 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 9 月 1 0 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）
1～5	16,830,000 13,464,000	一括	3,366,000	228,053	32,577
1	3,080,000				
2	2,510,000				
3	560,000				
4	1,030,000				
5	9,650,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 . 1 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 . 0 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 敦賀市本町一丁目 1 番地 3 0、1 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 0 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |



11

物 件 目 録

床 面 積	1階	85.06平方メートル
	2階	53.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23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 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 3 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 3 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 4 . 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 3 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 . 1 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 3 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 5 . 0 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 敦賀市本町一丁目 1 番地 3 0、1 番地 3 3 |
| | 家屋 | 番号 | 1 番 3 0 |
| | 種 | 類 | 事務所 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	85.06平方メートル
	2階	53.60平方メートル



令和8年(ケ)第13号
令和8年 4月22日受理
令和8年 5月27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 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 . 1 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 敦賀市本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 . 0 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 敦賀市本町一丁目 1 番地 3 0、1 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 0 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	85.06平方メートル
	2階	53.60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	敦賀市本町1丁目1番30号	
土地	物件1～4	
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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5	
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が異なる。(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所(稼働していない)として占有している。 ☐ 「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

（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 株式会社巧工務店の看板及び物件5建物内にあった株式会社巧工務店の広告により株式会社巧工務店が占有していると認めた。
- 3 物件1土地の北側及び東側には雑草が繁茂している。
- 4 物件2建物に大きな損傷は見受けられなかった。
- 5 物件5建物の1階南側事務所の流し台に煙草の吸い殻が入った灰皿が置かれていたので、建物内で煙草を吸っていたと思われる。
- 6 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。
- 7 物件1～4土地の西側、南側にはコンクリートブロック塀が設置され、東側もコンクリートブロックで区画されている。北側は道路側溝南端が市道との境界であると思料する。

（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4月22日(水) 11:10 - 11:20	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4月24日(金) 14:40 - 14:50	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和8年4月27日(月)	当庁	株式会社巧工務店の本店に代表取締役宛の通知書を郵送
令和8年5月25日(月) 12:40 - 13:45	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和8年5月25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。 □ 令和 年 月 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。 □ 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



物件(2)土地

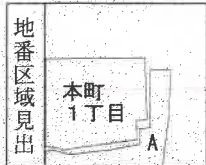
物件(1)土地

物件(3)土地

物件(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。



A 本町1丁目

請求部	所在	敦賀市本町一丁目				地番	1番27			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(福井地方方法務局敦賀支局管轄)

令和8年4月22日

福井地方方法務局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成22年12月7日

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。
(福井地方法務局敦賀支庁管轄)
令和8年4月22日 福井地方法務局 登記官

(7 枚目)

地積測量図

1-5, 1-30~1-33

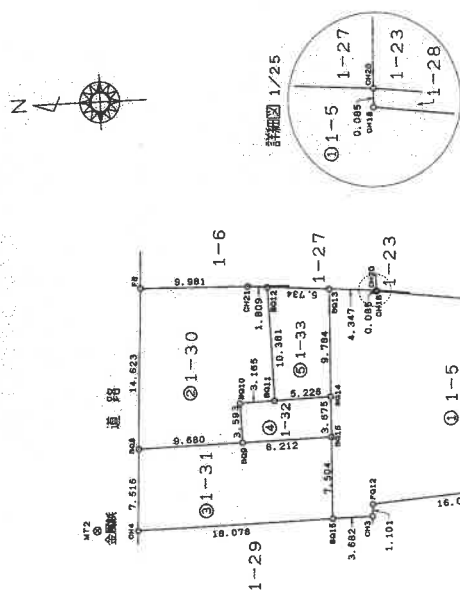
土地の所在
敦賀市本町一丁目

求積表

地番	① 1-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
NO						
FQ1	-38427.779	6746.206	15.434	-593094.341086		
CH17	-38429.879	6762.116	18.695	-718446.587905		
CH18	-38409.267	6764.901	2.870	-110234.596290		
CH20	-38409.270	6764.966	0.440	-16900.078800		
BQ13	-38404.938	6765.341	-9.425	361966.540650		
BQ14	-38404.671	6755.561	-13.454	516696.443634		
BQ16	-38404.571	6751.887	-11.175	429171.080925		
BQ15	-38404.366	6744.386	-7.457	286381.357262		
CH3	-38408.048	6744.430	1.143	-43900.395864		
FQ12	-38408.115	6745.529	2.252	-86495.074980		
G141	-38424.097	6746.682	0.677	-26013.113669		
合計						
合計面積						434.38 m ²

地番	② 1-30	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
NO						
F8	-38387.444	6766.276	-14.283	548287.862652		
BQ8	-38386.681	6751.673	-14.487	556107.847647		
BQ9	-38396.360	6751.789	3.708	-142373.702880		
BQ10	-38396.282	6755.381	3.660	-140530.392120		
BQ11	-38399.446	6755.449	10.427	-400391.023442		
BQ12	-38399.223	6765.808	10.507	-403460.636061		
CH21	-38397.420	6765.956	0.468	-17969.992560		
合計						
合計面積						165.01 m ²

地番	③ 1-31	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
NO						
BQ8	-38386.681	6751.673	-7.621	292544.895901		
CH4	-38386.289	6744.168	-7.287	279720.887943		
BQ15	-38404.366	6744.386	7.719	-296443.301154		
BQ16	-38404.571	6751.887	7.403	-284309.039113		
BQ9	-38396.360	6751.789	-0.214	8216.821040		
合計						
合計面積						134.86 m ²



境界点	境界線の種類
CH3, CH4, CH21	コンクリート杭
BO1, BO1.5, BO1.6	金 属 釘
FE, CH2, BO1, BO1.5, BO1.6	鉄 釘
CH17, FE, BO1, BO1.5, BO1.6	金 属 釘
CH17, FE, BO1, BO1.5, BO1.6	金 属 釘

測量の基準	基準点の名称及び座標値
測地系	点 名 X座標 Y座標 標 高
世界	使用点 2A092 -38388.302 6805.513 金 属 釘
世界	版分点 2A099 -38434.765 6801.321 金 属 釘

測量の基準	基準点の名称及び座標値
測地系	点 名 X座標 Y座標 標 高
世界	使用点 2A092 -38388.302 6805.513 金 属 釘
世界	版分点 2A099 -38434.765 6801.321 金 属 釘

測量年月日	平成20年9月7日
測量者	

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成22年11月16日作成)

紙

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。
(福井地方支務局敦賀支局管轄)
令和8年4月22日 福井地方支務局

登記簿

(8 枚目)

A4版に縮小

地 積 測 量 図

地 番	1-5, 1-30~1-33
土地の所在	敦賀市本町一丁目

地 番 ④ 1-32					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
BQ16	-38404.571	6751.887	3.772	-144862.041812	
BQ14	-38404.671	6755.561	3.562	-136797.438102	
BQ11	-38399.446	6755.449	-0.180	6911.900280	
BQ10	-38396.282	6755.381	-3.660	140630.392120	
BQ9	-38396.360	6751.789	-3.494	134156.881840	
合 計				-60.305674	
合 計 面 積				30.1528370	m ²
合 計 地 積				30.15	m ²

地 番 ⑤ 1-33					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
BQ11	-38399.446	6755.449	10.247	-393479.123162	
BQ12	-38399.223	6755.808	9.892	-379845.113916	
BQ13	-38404.938	6755.341	-10.247	393535.399686	
BQ14	-38404.671	6755.561	-9.892	379899.005532	
合 計				110.168140	
合 計 面 積				55.0840700	m ²
合 計 地 積				55.08	m ²

総計面積 819.5075420 m²

地 番	面 積
① 1-5	434.3845615 m ²
② 1-30	165.0183820 m ²
③ 1-31	134.8676915 m ²
④ 1-32	30.1528370 m ²
⑤ 1-33	55.0840700 m ²

作 成 者

(平成22年11月16日作成)

申 請 人

縮尺 1/

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育支局管轄)
令和8年4月22日 福井地方方法務局

登記号

(9 枚目)

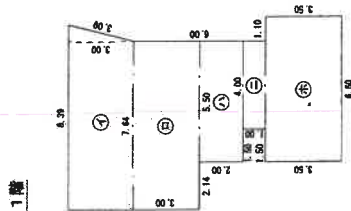
各階平面図

建物図面

家屋番号 1番30

建物の所在 敦賀市本町一丁目1番地30、1番地33

1階

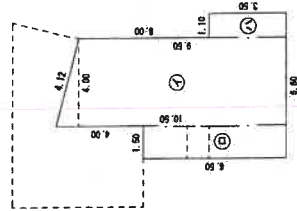


求積表

①	(8.39 x 7.64)	2 =	24.04500
②	7.64 x 3.00 /	=	22.9200
③	5.50 x 2.00	=	11.0000
④	4.00 x 1.00	=	4.0000
⑤	6.60 x 3.50	=	23.1000
計			85.06500

床面積 85.06 m²

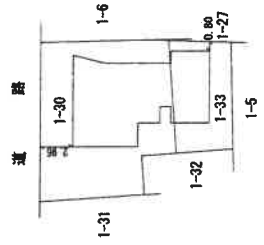
2階



求積表

①	(9.50 x 10.50)	2 =	40.00000
②	1.50 x 6.50	=	9.7500
③	1.10 x 3.50	=	3.8500
計			53.60000

床面積 53.60 m²



作成者

縮尺 1/250

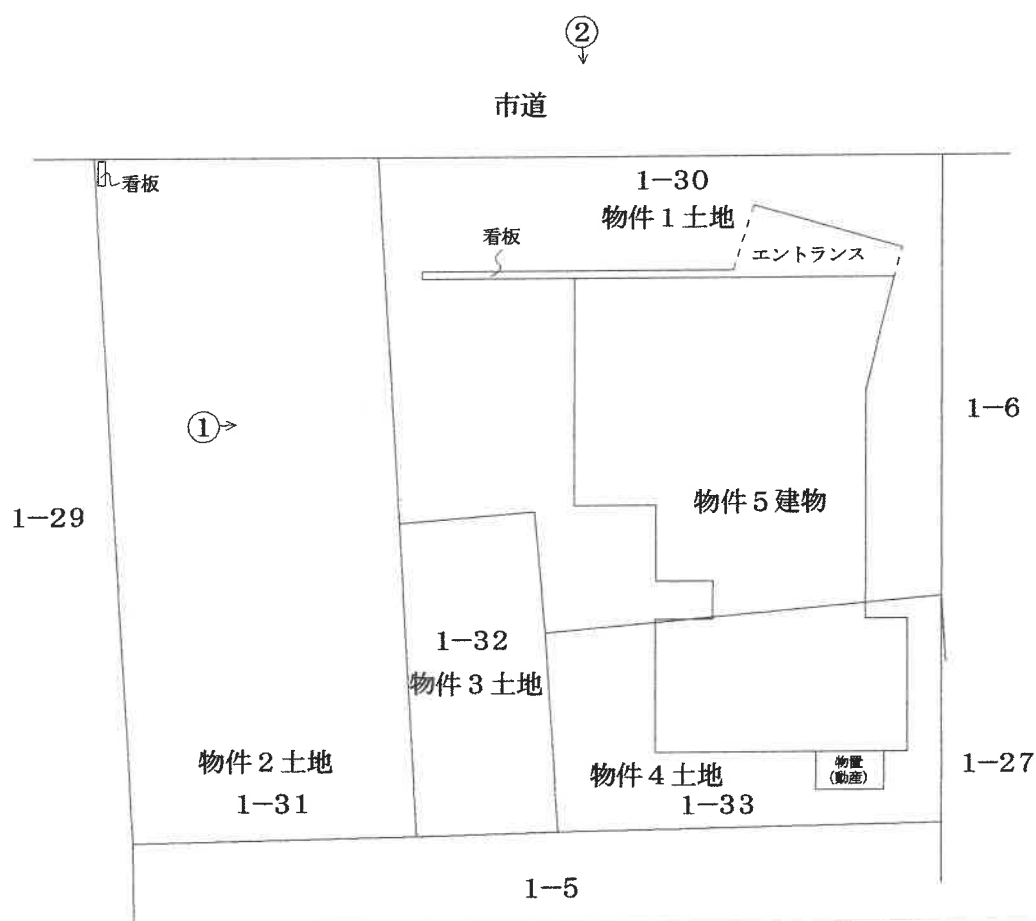
申請人

縮尺 1/500



土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

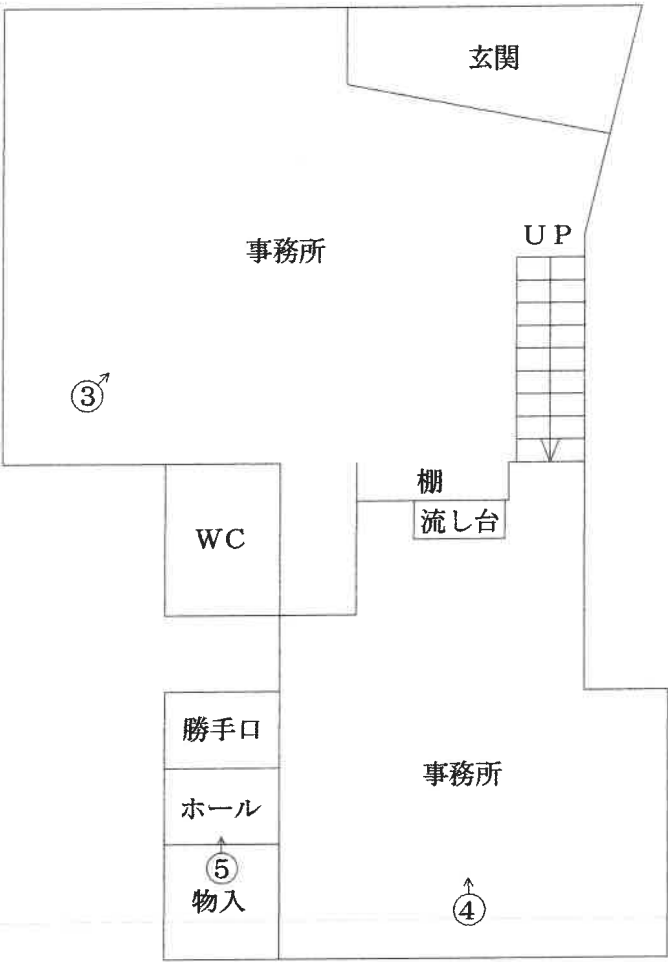


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

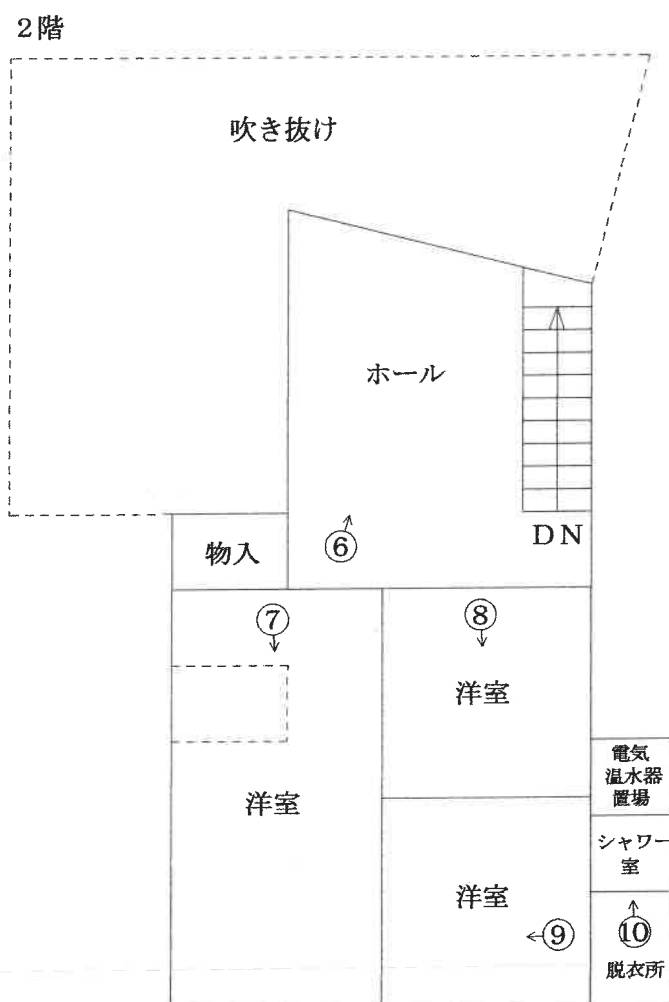
1階



←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)



←○ 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

本件競売物件の全景を撮影

物件5建物



物件1～4土地

(13 枚目)

写真番号 3

物件5建物の内部を撮影



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



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 13 号
令和 8 年 5 月 25 日 現地調査
令和 8 年 6 月 2 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 16,830,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,080,000 円
物件2(土地)	金 2,510,000 円
物件3(土地)	金 560,000 円
物件4(土地)	金 1,030,000 円
物件5(建物)	金 9,650,000 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	敦賀市本町1丁目 1番30 宅地 165.01㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	敦賀市本町1丁目 1番31 宅地 134.86㎡	左記に同じ。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	敦賀市本町1丁目 1番32 宅地 30.15㎡	左記に同じ。
4	所 在 地 番 地 目 地 積	敦賀市本町1丁目 1番33 宅地 55.08㎡	左記に同じ。
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	敦賀市本町1丁目1番地30、1番地33 1番30 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 85.06㎡ 2階 53.60㎡ 合計 138.66㎡	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 北方 約 1.2 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は気比神宮の南方に位置し、店舗、一般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 商業地域 80% (耐火建築物等の場合の基準建蔽率は90%) 400% 準防火地域 敦賀市立地適正化計画(居住誘導区域内、 都市機能誘導区域内)、 福井県屋外広告物条例(第2種禁止地域)、 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	385.10 m ² 約 22.1 m 約 18.1 m ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況		北側 約20.0m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 0～約0.3m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西側は駐車場、南側は店舗及び駐車場、北側は市道を介して境内地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 (令和7年12月休止) 前面道路に本管あり 前面道路に本管あり (令和7年12月休止)	
特 記 事 項		1. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図(昭和40年頃)等では住宅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. 土地抵当権設定時更地であったものの土地建物の所有者が同一であり、土地(物件1～4)の抵当権者が建物(物件5)につき土地の抵当権と同順位の共同抵当権の設定を受けていることから、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。 3. 都市ガスについては、前面道路に本管が敷設されているものの敷地内への引込はない。詳細については、都市ガス事業者を確認が必要である。	

特記事項	4. 物件1・2の土地の北側部分に壁面広告・広告塔が設置されている。敦賀市まちづくり推進課に確認したところ福井県屋外広告物条例に基づく許可を受けた記録は確認できなかった。なお、設置基準等の詳細については上記担当課に確認が必要である。
	5. 物件4の土地の南東端にスチール製物置(動産・概測1.80㎡)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28年6月17日 新築 経過年数 10 年 経済的残存耐用年数 20 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 ガルバリウム鋼板葺 サイディング貼 ビニールクロス貼、珪藻土塗り ビニールクロス貼、ピーリング貼 フローリング貼、長尺ビニールシート貼、モザイクフローリング貼 給水、電気、排水 電気温水器、井戸ポンプ
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 事務所 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
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. 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電気温水器、井戸ポンプなどが正常に稼働するか否かは不明である。 3. 物件5の建物北側及び東側の植栽の管理状態が劣り、前面道路や東側隣接地に枝などが越境している。

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1～4)

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	53,100	1.00	165.01	0.9	7,890,000
2			134.86	0.9	6,440,000
3			30.15	0.9	1,440,000
4			55.08	0.9	2,630,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 91 & = & 53,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地域格差：
 (相乗積) 街路条件 1.02 交通接近条件 0.99
 環境条件 0.90 行政的条件 1.00

イ 個別格差： なし
 (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	240,000	138.66	0.29	9,650,000

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 10 年

経済的残存耐用年数 20 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 20\%) \div 0.29$$

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	7,890,000	0.35	法定地上権	2,760,000
2	6,440,000	0.35	法定地上権	2,250,000
3	1,440,000	0.35	法定地上権	500,000
4	2,630,000	0.35	法定地上権	920,000

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	7,890,000	-2,760,000		1.0	0.6	1.00	3,080,000
2	6,440,000	-2,250,000		1.0	0.6	1.00	2,510,000
3	1,440,000	-500,000		1.0	0.6	1.00	560,000
4	2,630,000	-920,000		1.0	0.6	1.00	1,030,000
5	9,650,000	6,430,000	—	1.0	0.6	1.00	9,650,000
一括価格 (合計)							16,830,000

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	水道、ガス、下水
接 面 街 路	東25m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 商業地域 建蔽率 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 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



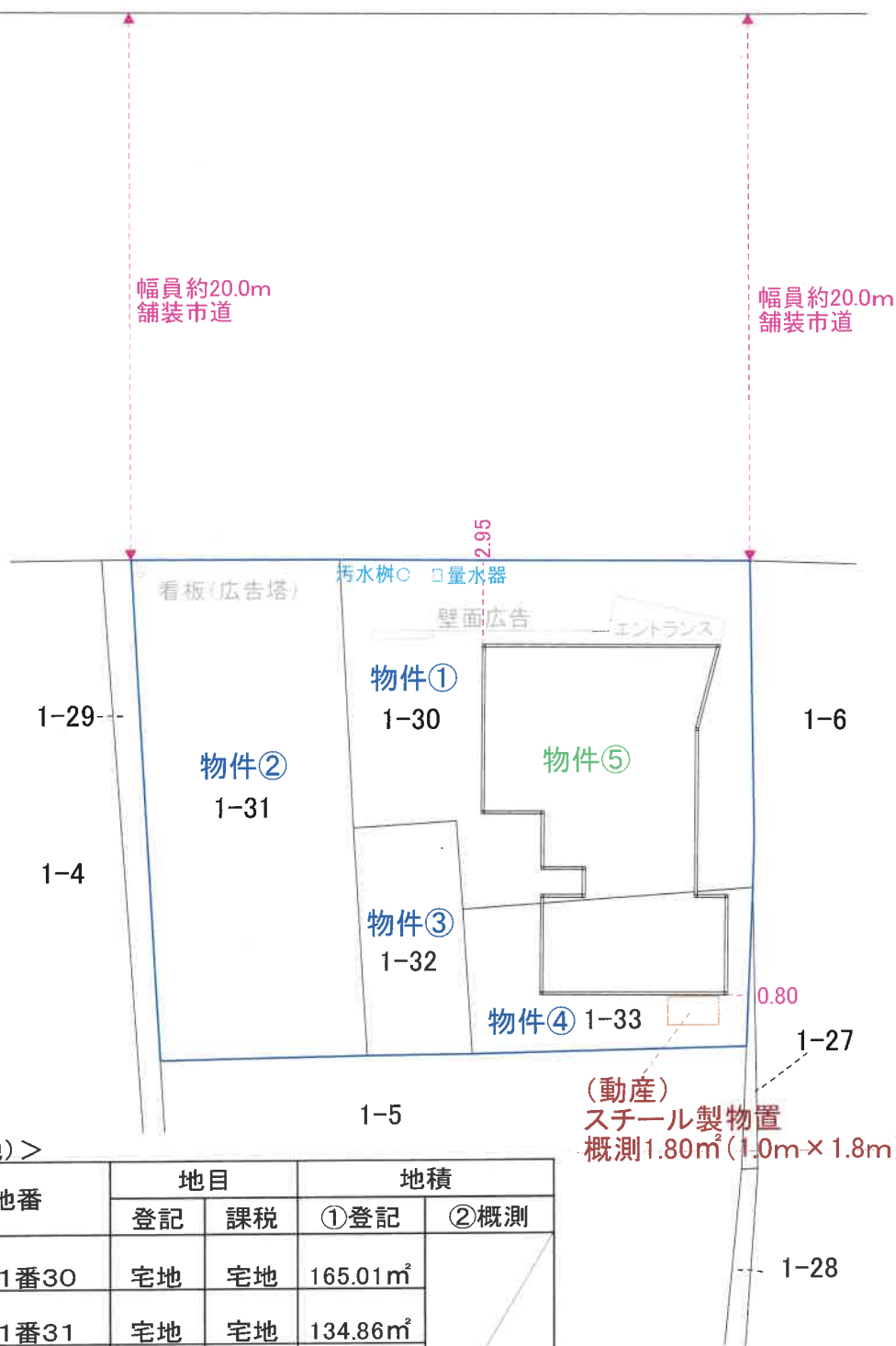
140m

1:2603

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	
⑤	1番30	事務所	木造合金メッキ 鋼板ぶき2階建	1	85.06㎡	85.06㎡	平成28年6月17日新築
				2	53.60㎡	53.60㎡	
				計	138.66㎡	138.66㎡	



<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	本町1丁目1番30	宅地	宅地	165.01㎡	
②	本町1丁目1番31	宅地	宅地	134.86㎡	
③	本町1丁目1番32	宅地	宅地	30.15㎡	
④	本町1丁目1番33	宅地	宅地	55.08㎡	
			合計	385.10㎡	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り、実測図ではありません。



(1階)

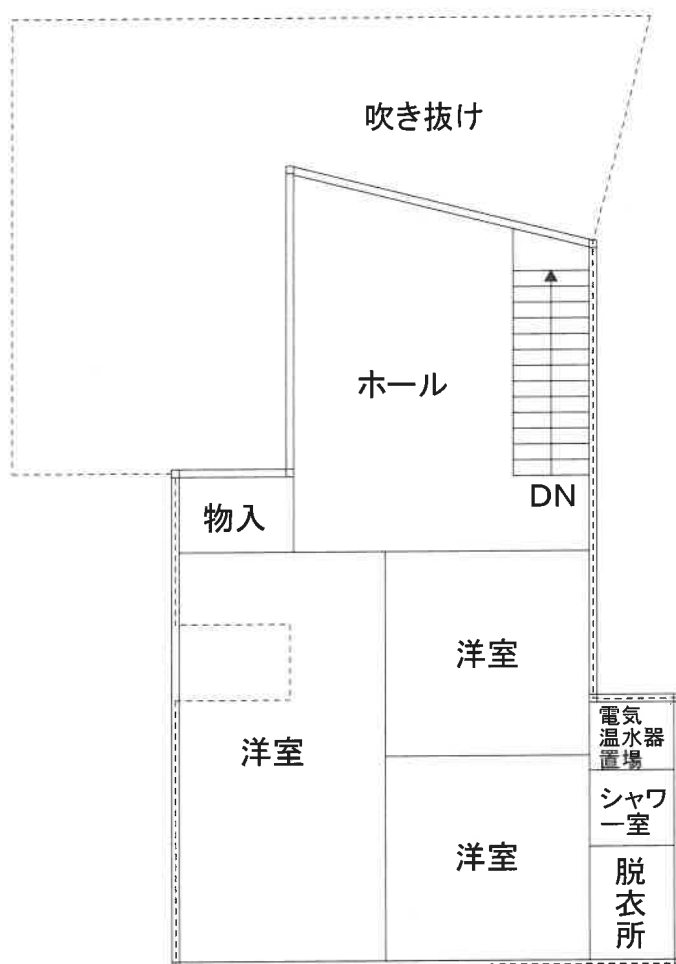
物件⑤



間取図

(2階)

物件⑤



間取図