

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25日から 令和 8年10月 2日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月 7日 午前10時00分 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年10月28日 午前 9時50分 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年10月 8日から 令和 8年10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 9月10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 | 敦賀市神楽町一丁目 |
| | 地 番 | 4番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市神楽町一丁目 4番地21 |
| | 家屋 番号 | 4番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.94平方メートル
2階 28.35平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |



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、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1】

売却対象外建物(家屋番号4番21の2)が本件土地上(南側約47平方メートルの部分)に存在する。同建物の本件土地に対する土地利用権の存否は不明である。

【物件番号2】

- ・ 本件建物の1階南東側厨房部分(約7平方メートル)はBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ その余の部分は、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

【物件番号1】

北側道路との境界が不明確である。

《 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 敦賀市神楽町一丁目
地 番 4番21
地 目 宅地
地 積 99.57平方メートル
- 2 所 在 敦賀市神楽町一丁目 4番地21
家屋 番号 4番21
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 42.94平方メートル
2階 28.35平方メートル
(現況)
種 類 居宅・店舗



令和7年(ケ)第78号
令和8年 1月13日受理
令和8年 4月16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 | 敦賀市神楽町一丁目 |
| | 地 番 | 4 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.57 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市神楽町一丁目 4 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 42.94 平方メートル
2 階 28.35 平方メートル |

(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1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■南側(約47平方メートル)	☐ 全部 ■左記以外の部分
占有者		☐ 債務者 ■不明	☐ 債務者 ■A(所有者)
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 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(■A) ☐ 文書(☐)	■陳述(■A) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権
占有開始時期		不明	平成29年3月18日
最初の契約等	契約日	不明	年 月 日
	期間	不明	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	不明	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金 万円 (毎月 日限り翌月分払) ☐ 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 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			占有開始時期はAが売買により所有権を取得した日とした。
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 厨房部分 (約7平方メートル)	☐ 全部 ☒ 左記以外の部分
占有者		☐ 債務者 ☒ B (賃借人)	☐ 債務者 ☒ A (所有者)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 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 (■A、B) ☒ 文書 (■A、B)	☒ 陳述 (■A) ☐ 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		令和3年12月1日	平成29年3月18日
最初の契約等	契約日	令和3年頃	年 月 日
	期間	令和3年12月1日から ☒ 令和5年11月30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
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12月1日から ☒ 令和8年11月30日まで1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7万円 (毎月25日限り翌月分払) ☐ 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21万円	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		占有開始時期は賃貸借契約期間の初日とした。	占有開始時期はAが売買により所有権を取得した日とした。
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 上記賃料、敷金は家屋番号4番21の2の建物との合算である。	☒ 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	敦賀市神楽町一丁目4番地21
家屋番号	☐ ない(未登記) ☒ 4番21の2
種類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造瓦葺平家建
床面積(概略)	43.80平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
建築時期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
その他の事項	登記記録の内容は下記のとおりである。 甲区 順位番号：1 登記の目的：所有権保存 受付年月日：昭和34年10月22日 所有者：C 乙区 順位番号：1 登記の目的：根抵当権設定 受付年月日：昭和34年10月26日 権利者その他の事項：省略 登記記録からは、既に存在していた未登記建物を乙区1番の根抵当権を設定するためにCが所有権保存登記をしたものと思われる。よって、建築時期と建築者は不明とした。 所有者については登記簿上の所有権登記名義人はCであるが、昭和34年の所有権保存であり、登記に公信力がないこと及び誰にも固定資産税が課されていないことにより不明とした。Cの登記簿上の住所は本建物及び物件2建物の所在と同一であるが、本建物及び物件2建物には居住していない。

(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
■敦賀市役所税務課担当者から聴取	1 私は敦賀市役所税務課担当者です。家屋番号4番21の2の建物は誰にも課税されていません。 (令和8年2月3日聴取)
■A (本件物件所有者)	1 私は本件物件の所有者です。物件2建物の厨房部分は物件1土地上にある今回の競売対象外の家屋番号4番21の2の建物と一括してBさんに1か月7万円で賃貸しています。その他の部分は私が空き家として管理しています。 2 平成8年に亡夫が本件物件を株式会社石川工務店から購入したときに家屋番号4番21の2の建物も含まれていると思っていました。平成29年に私が亡夫から売買により所有権を取得したときも家屋番号4番21の2の建物が含まれているものと思っていましたが、調べたところ含まれていないようです。家屋番号4番21の2の建物は自分の所有物と思っていましたから、物件1土地を使用するについて所有者と権利設定はしていません。登記簿上の所有者Cさんについては会ったこともありませんし何も知りません。 3 物件2建物には令和7年8月まで約3年間私の甥が居住しており、その間に2階で猫を飼っていました。 4 物件2建物と家屋番号4番21の2の建物の上水道は共通で下水道は別となっています。 5 物件2建物は25年位前に500万円で大規模修繕をしています。 (令和8年2月27日聴取)
■B (厨房部分の賃借人)	1 私はAさんから家屋番号4番21の2の建物と物件2建物の厨房部分を1か月7万円で賃借しています。家屋番号4番21の2の建物でカフェを経営しており、他の誰かに貸したりはしていません。 (令和8年4月7日聴取及び回答書の要旨)

(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土地の南側は目的外建物である家屋番号4番21の2の建物の所有者が建物を所有することによって占有することになるが、家屋番号4番21の2の建物の所有者が不明であること等により、占有者及び占有権原の欄の占有者、占有権原、占有開始時期等は不明とした。
- 3 物件1土地の南側は気比神社西側のアーケード付き商店街の一部であり、家屋番号4番21の2の建物でカフェを営業している。物件2建物が存する物件1土地の北側は幅員約3.5メートルの道路に面しているが、道路との境界は判然としない。
- 4 物件2建物の厨房部分とDK部分には仕切りが施され遮断されている。物件2建物と家屋番号4番21の2の建物は接続しており、物件2建物の厨房部分には家屋番号4番21の2の建物からしか入れないようになっている。
- 5 物件2建物は経年による劣化が見受けられ、2階には猫による引掻き傷も散見された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

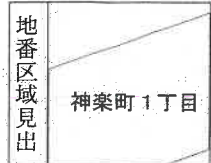
(調査経過用)

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1月14日(水) 10:10 - 10:20	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1月15日(木) 16:10 - 16:20	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和8年2月3日(火) 13:30 - 13:40	敦賀市役所	固定資産公租公課証明書請求 税務課担当者から聴取
令和8年2月27日(金) 14:00 - 15:20	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 Aから聴取
令和8年3月23日(月)	当庁	Bに照会書を郵送
令和8年3月31日(火) 11:05 - 11:10	物件所在地	現況調査 写真撮影(Bの占有部分)
令和8年4月7日(火) 14:25 - 14:30	当庁	Bから聴取 (電話)
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



(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	敦賀市神楽町一丁目				地番	4番19			
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。

(福井地方法務局敦賀支局管轄)

令和8年1月14日

福井地方法務局

登記官

請求番号: 4-1

(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和53年11月17日

公用

（福井地方方法務局 教育支局管轄）
令和8年1月14日 福井地方方法務局

登記官

（ 10 枚目）

請求番号：4-4

（市村文正監製）

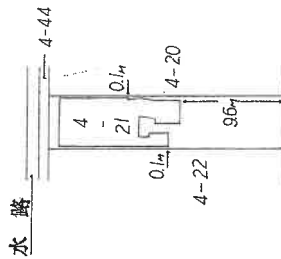
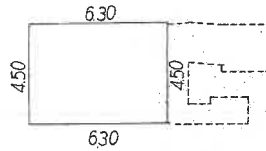
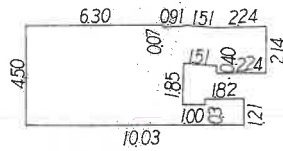
建物図面
各階平面図

家屋番号	4番2 /
建物の所在	敦賀市神楽町 / 丁目4番地2 /

103218 各階平面図

平成63年11月17日登記

1階床面積
 $2.14 \times 2.24 = 4.7936$
 $1.74 \times 1.51 = 2.6274$
 $1.21 \times 1.82 = 2.2022$
 $0.91 \times 1.00 = 0.9100$
 $\frac{4.50 + 4.43}{2} \times 0.91 = 4.0631$
 $4.50 \times 6.30 = 28.3500$
 $\frac{42.9463}{2}$
床面積 42.94 m^2
2階床面積
 $4.50 \times 6.30 = 28.3500$
床面積 28.35 m^2



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

①

道路

物件 2 建物

4-22

4-20

4-21

目的外建物

物件 1 土地

市道



←○ 写真、撮影位置、方向

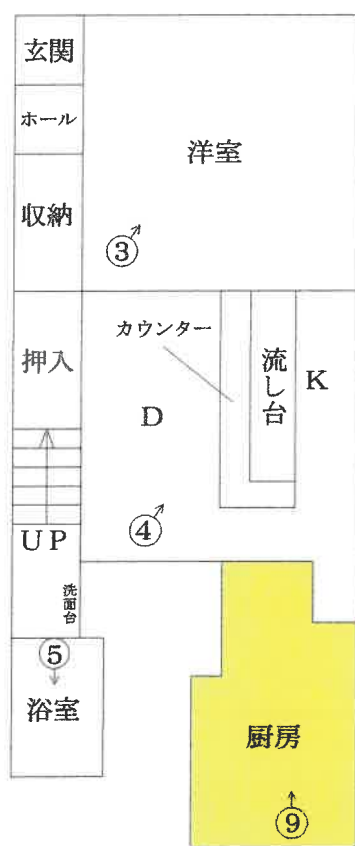
②

(11 枚目)

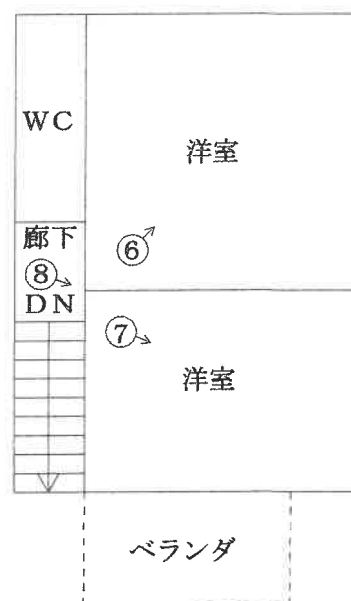
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2階



黄色着色はBが占有している部分

←○ 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

本件競売物件の全景を撮影

目的外建物



物件1土地

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



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



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



引掻き傷

(16 枚目)

写真番号 9

物件2建物の内部を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 78 号
令和 8 年 2 月 27 日 現地調査
令和 8 年 4 月 17 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮岡 広英

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 980,000 円
物件2(建物)	金 410,000 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

1. 対象物件

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	敦賀市神楽町1丁目 4番21 宅地 99.57㎡	左記に同じ。
2	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21 4番21 居宅 木造瓦葺2階建 1階 42.94㎡ 2階 28.35㎡ 合計 71.29㎡	居宅・店舗
番 号	特 記 事 項		
1・2	・物件1土地について、北側道路(4番44ほか)との境界は判然としないため、正確な計測はできなかったが、計測可能部分の計測結果及び航空写真による計測の結果、概ね登記簿面積を満たしているものと判断した。 ・物件2建物1階の南東部と件外その1建物の北東部は接続しており、内部で往来が可能な状況にある。 ・物件2建物1階の南東部約7㎡は物件2建物の賃借人が使用しているが、その契約開始時期(令和3年)は抵当権(平成29年)に劣後する状況にある。詳細については、「建物間取図」・「現況調査報告書」を参照。		

2. 件外物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

符 号	所 在 等	登 記	現 況
その1	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21 4番21の2 居宅 木造瓦葺平家建 43.80㎡	店舗 木造カラー鋼板葺 平家建
符 号	特 記 事 項		
その1	・建物が古く(登記簿上、昭和34年に所有権保存)建物図面等がないこと、及び外観調査であること等により、詳細は不明である。 ・件外その1建物に係る登記簿上の所有者は、物件2建物所有者とは別の第三者であるが、①登記内容が昭和34年の所有権保存以降に動いていないこと、②当該第三者の住所は物件2建物となっているが現在居住実績がないこと、により、現在の所有者は不明である。詳細については、「現況調査報告書」を参照。 ・件外その1建物の物件1土地利用に係る権利について、物件1土地所有者への聴取調査において、特段の土地利用契約は設定されていない。詳細については、「現況調査報告書」を参照。		

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 北西方 約 1.3 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は気比神宮の門前に位置し、小売店舗や飲食店等が建ち並ぶ商業地域である。
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% 400% 防火地域(南側道路境界より11m以内)、 準防火地域(南側道路境界より11m超) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	99.57 m² 約 4.7 m 約 21.5 m 長方形
接面道路の状況		南側 約25.0m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 北側 約3.5m舗装道路 (建築基準法の道路でない) 高低差 南側・北側ともほぼ等高に接道
土地の利用状況等		物件2建物及び件外その1建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は北側が道路を介して駐車場、東側・西側が店舗、南側が道路を介して店舗である。
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(北側道路はなし) 前面道路に本管あり(北側道路はなし) 前面道路に本管あり(北側道路にもあり)

特 記 事 項	・全部事項証明書、及び古地図(昭和52年・平成4年・同19年)より、土壌汚染の可能性について調査したところ、物件1土地上では店舗・居宅としての建物利用がなされており、周辺にも土壌汚染を懸念される施設がないことが確認できた。 ・福井県「水害ハザード情報ふくい」HP・洪水浸水想定区域(計画規模)において、0.5m～3.0m未満の洪水浸水想定区域である。 ・物件1土地の利用状況は以下のとおりである(「現況見取図」を参照)。 物件2建物の敷地:北部の概測52.57㎡・面積割合52.8% 件外その1建物の敷地:南部の概測47㎡・面積割合47.2% ・調査時点で南側市道の歩道拡幅工事が行われていたが、令和8年3月15日に供用が開始された。
---------	--

※ 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		建築年月日等（登記記載） 昭和46年3月20日 新築 昭和53年10月25日 増築
		経過年数 55 年
		経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦
	外 壁	カラー鋼板、リシン吹付け
	内 装	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	クッションフロア、フローリング等
	設 備	給水、排水、電気等
	そ の 他	屋根裏収納、ベランダ(工作物)
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・店 舗
		間 取 り 間取図のとおり
品 等		中位の下
保 守 管 理 の 状 態		所有者への聴取調査により、25年程度前に大規模な改修工事が行われたことを確認できた。 各種建材・内装材の老朽化・破損の程度について、外装部分・1階内装部分は経年と比較して優るが、屋根・2階内装部分は経年相応である。保守管理の状態も劣ることから、建物の経済的残存耐用年数はほぼ満了している。なお、主な損傷等は以下のとおりである。 ・屋根瓦の欠落がみられる ・各所のビニールクロス(特に2階)にキズ、剥がれ、ペットのひっかき痕がみられる ・1階食堂、2階WCの床に水染み跡がみられる ・1階洋室・食堂の内壁材、2階WCの扉に陥没がみられる ほか
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	・建物登記簿による建築時期は、昭和56年6月に施行された新耐震設計法の施行前である。 ・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。 ・建築確認内容を調査した結果、現況と構造・面積等が大きく異なることから、現在の建物が建築確認を適切に受けていない可能性を否定できない(詳細は福井県敦賀土木事務所建築課への確認を要する)。 ・件外その1建物、東側隣接地(4番20)及び西側隣接地(4番22)上の建物と接して建築されている。 ・1階南東部の厨房については、第三者に賃貸されており、物件2建物からは出入りできず、件外その1建物より出入り可能となっている。 ・所有者からの聴取調査に係る主な内容は、以下の通りである(詳細は現況調査報告書を参照)。 ①上水道メーターは件外その1建物と共通で、物件1土地南東端に存する。 ②下水道については、物件2建物・件外その1建物とそれぞれ別で排水を行っている。 ③令和7年9月以降は空家の状況にある。 ④屋内で猫を飼育していた。ほか
----------------	---

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	61,900	0.92	99.57	0.80	4,540,000

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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 78 & = & 61,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	0.98	交通接近条件	1.00
環境条件	0.80	行政的条件	1.00

イ 個別格差
(相乗積)

二方路地	1.02	間口狭小	0.90
------	------	------	------

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	140,000	71.29	0.03	300,000

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。

○主である建物

経過年数 55 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 50%

残価率 5%

・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 1 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 56 年) } × (1 - 観察減価等 0.50) = 0.03

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 ・符号		建付地価格 (円)	面積 割合	土地利用権等割合		名義書換 料相当額	土地利用権等価格 (円)
土地	建物	ア	イ	ウ		エ	ア×イ×ウ(1-エ)
1	2	4,540,000	0.528	0.45	法定地上権	0.00	1,080,000
1	その1		0.472	0.10	場所的利益	0.00	210,000

ウ 土地利用権等割合 : 物件2建物に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。
P3・特記事項記載の理由により、件外その1建物に係る土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

エ 名義書換料相当額 : 必要なし

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	4,540,000	-1,290,000		0.50	0.6	1.00	980,000
2	300,000	1,080,000	—	0.50	0.6	1.00	410,000
一括価格 (合計)							1,390,000

ウ 占有減価修正 : 物件2建物の一部に係る賃借権は、抵当権に劣後するため必要なし

エ 市場性修正 : 以下の点により、市場性が減退する程度を考慮。

① 件外建物が存すること

② 物件2建物が内部で件外建物と往来できる特殊な構造であること

③ P3・特記事項記載の理由により、件外建物の現所有者が不明であるため、これを特定することに多大な労力を要することが見込まれること

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、防火地域 建蔽率 80% 容積率 400%
地 域 の 概 要	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

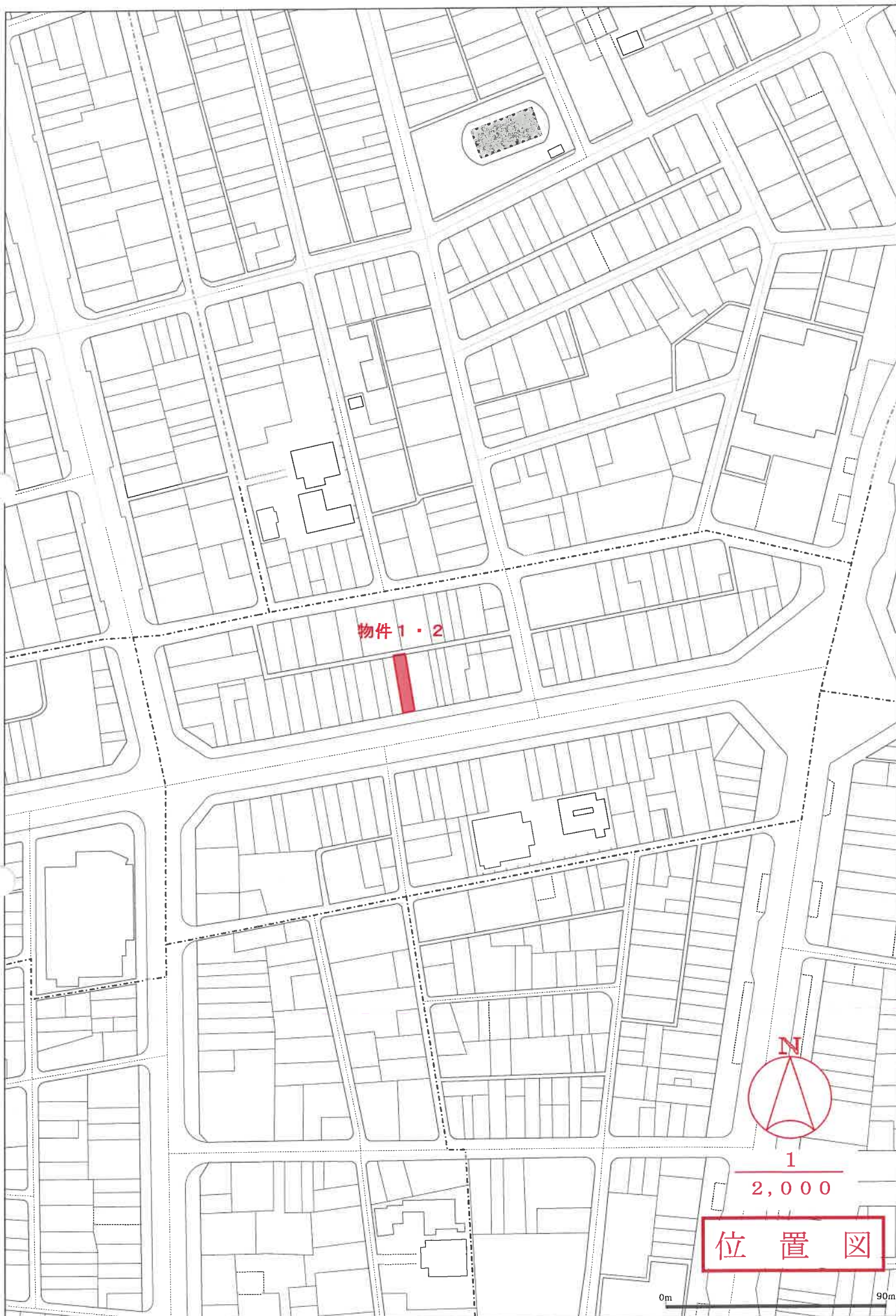
第7 附属資料

- ① 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





道路（4-44ほか）

4-22

4-20

物件 2 建物

家屋番号：4-21

物件 1 土地のうち
物件 2 建物の敷地部分
（物件 2 建物以北）

4-21

件外その 1 建物

物件 1 土地のうち
件外その 1 建物の敷地部分
（件外その 1 建物以南）

家屋番号：4-21の2

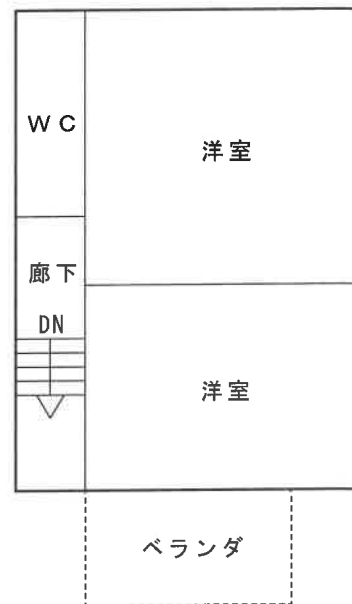
市道

現況見取図

1 階



2 階



物件 2 建物の賃借人が使用している範囲
(一点鎖線の範囲)