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。

（入札方法に関する問い合わせ）福井地方裁判所執行官室　☎0776-25-0012

令和　８年（ケ）第　　１２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１１月２０日から 令和　８年１１月２７日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２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１２月２３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１２月　３日から 令和　８年１２月　４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１１月　５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）
1～3	9,890,000 7,912,000	一括	1,978,000	151,375	32,378
1	3,140,000				
2	2,210,000				
3	4,540,000				
備考	価額を民事執行規則30条の3第1項の規定により変更する。				

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　　敦賀市沓見１３９号父ケ花

地　　番　　６番３

地　　目　　宅地

地　　積　　６００．０２平方メートル

共有者　A　持分２１分の３
共有者　B　持分２１分の１８

2　所　　在　　敦賀市沓見１３９号父ケ花

地　　番　　６番４

地　　目　　宅地

地　　積　　４２１．７５平方メートル

共有者　A　持分２１分の３
共有者　B　持分２１分の１８

3　所　　在　　敦賀市沓見１３９号父ケ花　６番地３

家屋　番号　　６番３

種　　類　　居宅・物置

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１０２．７６平方メートル
２階　　７１．４４平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約１２１．６９平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　物置

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

構　　造　　木造カラー鋼板葺　平家建

床　面　積　　約７平方メートル

共有者　A　持分２１分の３
共有者　B　持分２１分の１８

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月　3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】
本件共有者らが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１、２】
北東側隣接地（地番６番１・官地）、北西側隣接地（水路）との境界が不明確である。
【物件番号２】
南西部に携帯電話アンテナ設備が存するが、同設備の所有者、設置時期、土地の専用権限等は不明である。

《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。

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　　敦賀市沓見１３９号父ケ花

地　　番　　６番３

地　　目　　宅地

地　　積　　６００．０２平方メートル

共有者　A　持分２１分の３
共有者　B　持分２１分の１８

2　所　　在　　敦賀市沓見１３９号父ケ花

地　　番　　６番４

地　　目　　宅地

地　　積　　４２１．７５平方メートル

共有者　A　持分２１分の３
共有者　B　持分２１分の１８

3　所　　在　　敦賀市沓見１３９号父ケ花　６番地３

家屋　番号　　６番３

種　　類　　居宅・物置

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１０２．７６平方メートル
２階　　７１．４４平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約１２１．６９平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　物置

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

構　　造　　木造カラー鋼板葺　平家建

床　面　積　　約７平方メートル

共有者　A　持分２１分の３
共有者　B　持分２１分の１８

令和８年（ケ）第１２号
令和８年　４月　８日受理
令和８年　６月２３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　　敦賀市沓見１３９号父ケ花
　　地　　番　　６番３
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　６００．０２平方メートル
　　共有者　A　持分２１分の３
　　共有者　B　持分２１分の１８

２　所　　在　　敦賀市沓見１３９号父ケ花
　　地　　番　　６番４
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　４２１．７５平方メートル
　　共有者　A　持分２１分の３
　　共有者　B　持分２１分の１８

３　所　　在　　敦賀市沓見１３９号父ケ花６番地３
　　家屋番号　　６番３
　　種　　類　　居宅・物置
　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
　　床面積　　１階　１０２．７６平方メートル
　　２階　　７１．４４平方メートル
　　共有者　A　持分２１分の３
　　共有者　B　持分２１分の１８

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）敦賀市沓見１３９号６番地３
土地	物件１・２
現況地目	■宅地（物件１・２）　□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	■土地共有者　□その他の者（　） 上記の者ら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３
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：１階　約１２１．６９平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：物置 構　造：木造カラー鋼板葺平家建 床面積：約７平方メートル
占有者及び占有状況	■建物共有者　□その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用している。 □「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 □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	□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

（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
■B（本件物件共有者）	１　私は本件物件の共有者です。もう一方の共有者Aは私の妻です。本件物件は私共家族が居宅及び敷地として使用しています。 ２　物件２土地にある電柱及び周辺設備は携帯電話のアンテナ設備です。 ３　物件３建物を購入した平成２０年に１階部分を大規模リフォームし、その時に浴室、脱衣室等を増築しました。２階はクロスやサンルームの床を張り替えた程度です。 ４　未登記附属建物の物置は私共が本件物件を購入した時からありました。 （令和８年５月２５日聴取）

（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・２土地は物件３建物の敷地として一体利用されているが互いの境界は判然としない。
3　物件３建物の北西側と南西側のサンルーム上あたりの外壁に損傷が見受けられる。
4　物件３建物の内壁に穴が多数見受けられる。
5　物件２土地の南西側にある携帯電話アンテナ設備については賃貸借契約書を当職宛に送付するようにBに対して再三催告をしたが送られてくることは無かったため、携帯会社名及び物件２土地の利用権原は不明である。
6　物件１・２土地の隣地との境界について南東側はコンクリートブロック塀、南西側は道路側溝により明らかであるが、北西側は木が植生されており構造物の確認が出来なかったため境界は判然としない。北東側は水路との間に官地（６番１、６番２）が存在し、境界不明瞭である。

（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９日（木） ９：20　－　９：30	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14日（火） 15：20　－　15：40	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15日（水）	当庁	Ａ・Ｂ宛の通知書を郵送
令和８年５月14日（木） ９：10　－　９：15	物件所在地	現況調査 占有関係の調査
令和８年５月25日（月） ９：50　－　11：30	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 Ｂから聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
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。

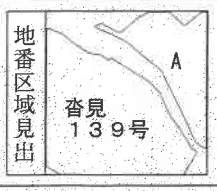
□

イ 6-2　ハ 11-5　ホ 11-3　ト 水
ロ 11-6　ニ 11-4　ヘ 水

A4版に縮小



（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	敦賀市沓見１３９号父ケ花			地番	6番3		
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	土地改良所在図
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4月9日

福井地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：3-1

(1/1)

（ 6 枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和63年12月15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。

（福井地方法務局敦賀支局管轄）

令和8年4月9日　福井地方法務局

登記官

（7枚目）

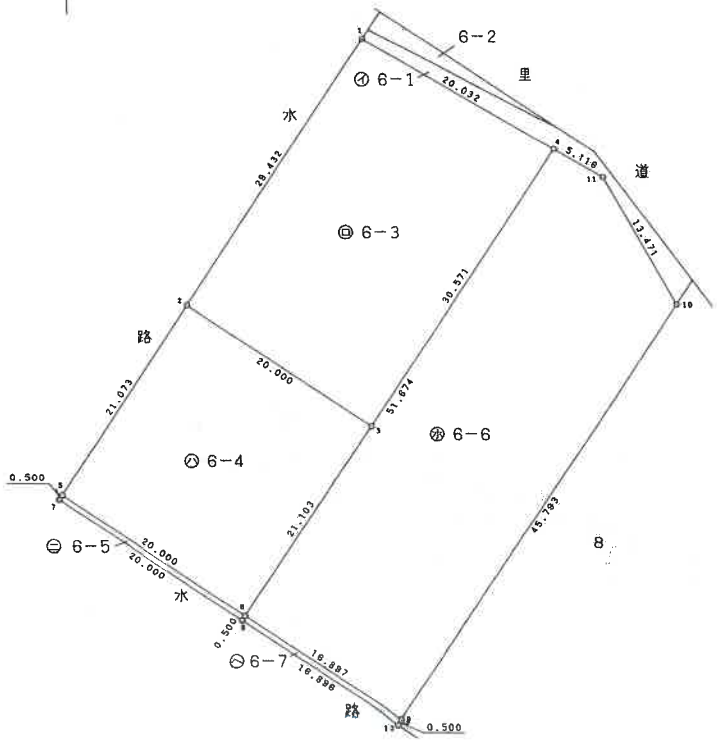
013974

地番	6番3～6番7
土地の所在	敦賀市沓見139号父ケ花

地積測量図

昭和63年12月15日登記

前	6-1	後	6-1 6-3 6-7	新	6-1 6-3 6-7



境界標の種類	境界点の番号
コンクリート刻み	1，2
プラスチック杭	4～6，11
木杭	3，7～10，12

単位：メートル

作製者	土地家屋調査 [redacted] 63年11月11日作製）	申請人 [redacted]	縮尺	1/500

A4版に縮小

請求番号：3-2

公用

登記年月日：昭和63年12月15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。
（福井地方法務局敦賀支局管轄）
令和8年4月9日　福井地方法務局
登記官

（8枚目）

013975

前	6-1	後	6-1 6-3 6-7	新	6-1 6-3 ～6-7

6-1

地番	6番3～6番7
土地の所在	敦賀市沓見139号父ヶ花

昭和63年12月15日登記
平成

地積測量図

求積表

地番	㋑ 6-7			
NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
6	51.723	60.141	−14.376	−743.569848
8	51.305	59.866	13.825	709.291625
12	41.996	73.966	14.376	603.734496
9	42.413	74.242	−13.825	−586.359725
			合計	−16.903452
			面積	8.4517260
			地積	8.45 ㎡

地番	㋺ 6-3			
NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
1	104.931	71.216	−33.513	−3516.552603
2	80.346	55.036	0.526	42.261996
3	69.351	71.742	33.513	2324.160063
4	94.888	88.549	−0.526	−49.911088
			合計	−1200.041632
			面積	600.0208160
			地積	600.02 ㎡

地番	㋩ 6-1	
公簿	合計面積	残地
1946.90	1885.6939450	61.2060550
	地積	61.20 ㎡

地番	㋥ 6-4			
NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
2	80.346	55.036	−28.291	−2273.068686
5	62.743	43.451	5.105	320.303015
6	51.723	60.141	28.291	1463.295393
3	69.351	71.742	−5.105	−354.036855
			合計	−843.507133
			面積	421.7535665
			地積	421.75 ㎡

地番	㋭ 6-5			
NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
5	62.743	43.451	−16.965	−1064.434995
7	62.325	43.176	16.415	1023.064875
8	51.305	59.866	16.965	870.389325
6	51.723	60.141	−16.415	−849.033045
			合計	−20.013840
			面積	10.0069200
			地積	10.00 ㎡

地番	㋬ 6-6			
NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
4	94.888	88.549	−32.835	−3115.647480
6	51.723	60.141	−14.307	−740.000961
9	42.413	74.242	39.419	1671.878047
10	80.571	99.560	18.734	1509.417114
11	92.323	92.976	−11.011	−1016.568553
			合計	−1690.921833
			面積	845.4609165
			地積	845.46 ㎡

単位：メートル

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	年11月11日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1／

A4版に縮小

公用

登記年月日：昭和63年12月21日

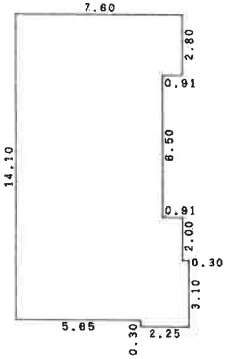
107898 各階平面図

家屋番号	6番3
建物の所在	敦賀市杏見139号6番地3

建物図面
~~各階平面図~~

昭和 平成 63年 12月 21日登記

1階

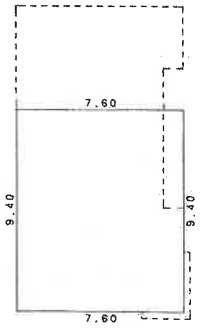


求積表

2.80	x	7.60	=	21.2800
6.50	x	6.69	=	43.4850
2.00	x	7.60	=	15.2000
2.80	x	7.90	=	22.1200
0.30	x	2.25	=	0.6750
計				102.7600

床面積 102.76 m²

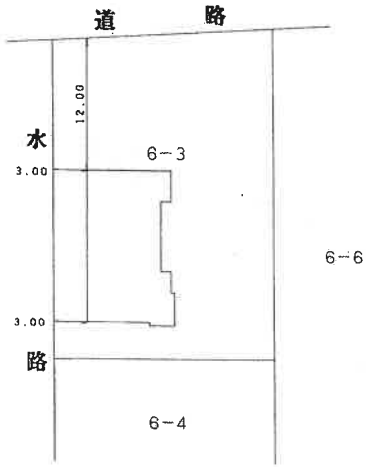
2階



求積表

9.40	x	7.60	=	71.4400

床面積 71.44 m²



単位：メートル

作製者	土地 家屋	縮尺	1/250
[redacted]	9日作製)		
	用紙)		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4版に縮小

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局管轄）
令和8年4月9日　福井地方法務局
登記官

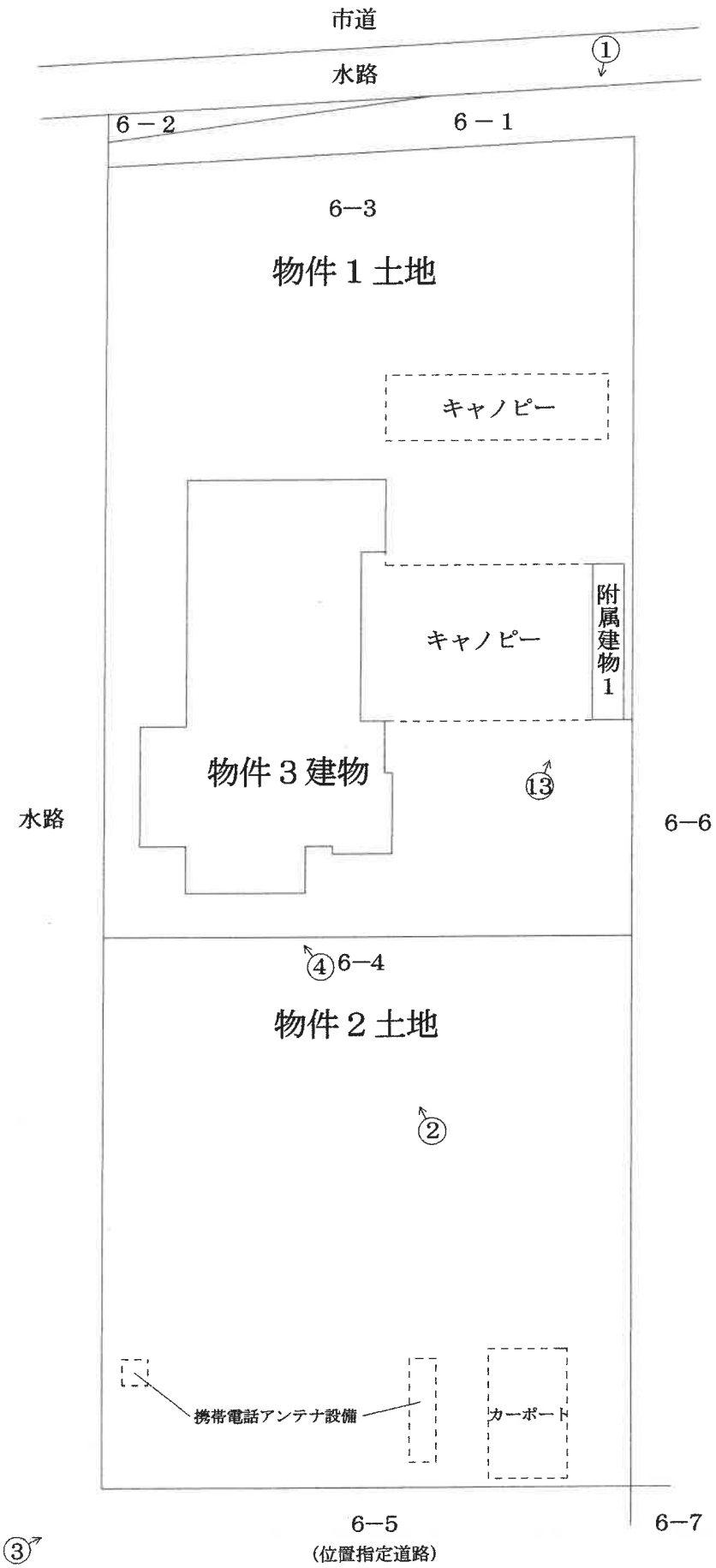
（9枚目）

[redacted]

請求番号：3-3

土地建物位置関係図

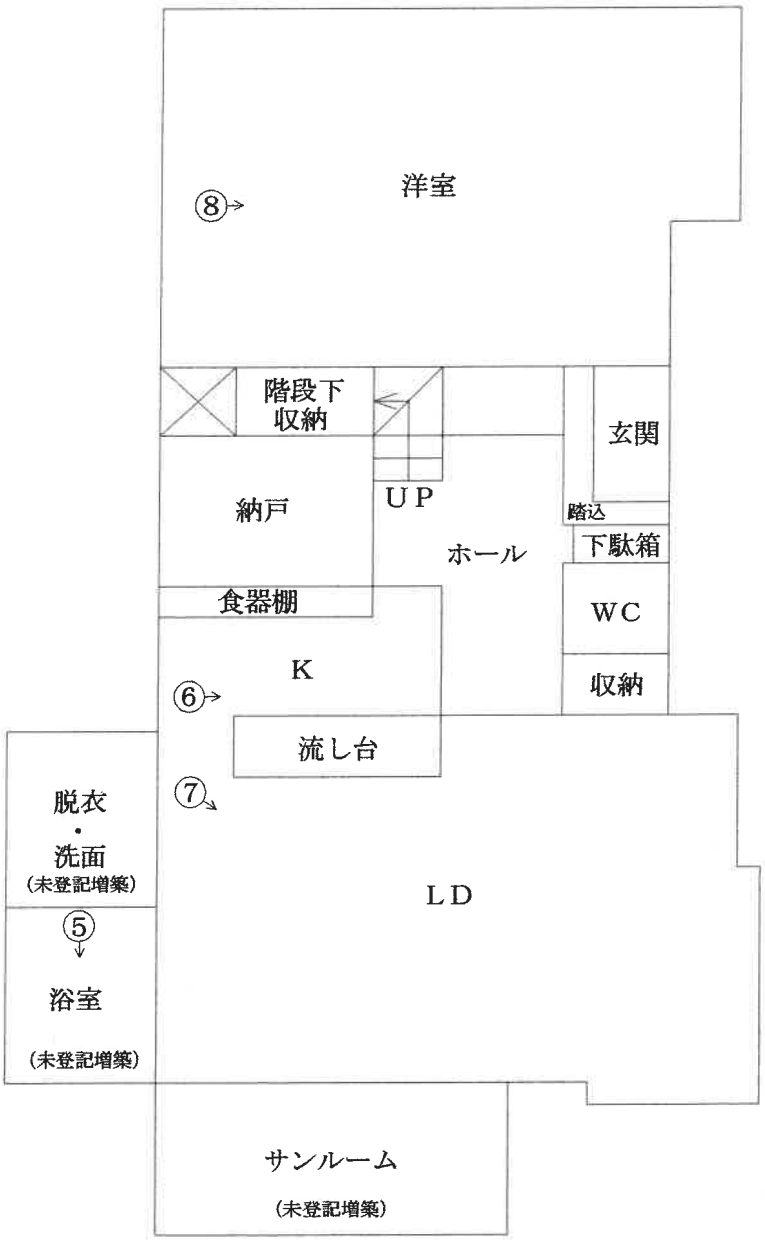
（写真、位置方向説明図）



建物間取図

（写真、位置方向説明図）

1階

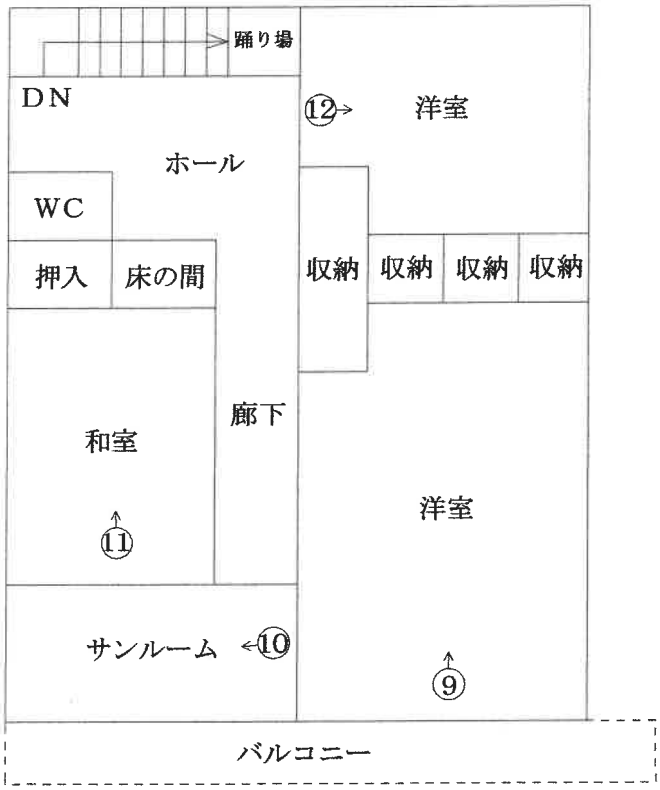


←◯ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

（写真、位置方向説明図）

2階



附属建物１
（未登記）



←◯ 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



写真番号　2

物件３建物の近景を撮影



写真番号　３

本件競売物件の南西側を撮影



物件２土地

写真番号　４

物件３建物の外部を撮影

外壁の損傷



写真番号　５

物件３建物の内部を撮影



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



壁の穴

写真番号　１２

物件３建物の内部を撮影



写真番号　１３

未登記附属建物の外観を撮影



写真番号　１４

未登記附属建物の内部を撮影



令和　8　年（　ケ　）第　12　号
令和　8　年　　5　　月　25　日現地調査
令和　8　年　　6　　月　25　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　　㊞

第1　評価額

一　括　価　格	
金 14,130,000 円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金 4,490,000 円
物件2（土地）	金 3,150,000 円
物件3（建物）	金 6,490,000 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3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	敦賀市沓見139号父ケ花 6番3 宅地 600.02㎡	左記に同じ。
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	敦賀市沓見139号父ケ花 6番4 宅地 421.75㎡	左記に同じ。
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	敦賀市沓見139号父ケ花　6番地3 6番3 居宅・物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　102.76㎡ 2階　71.44㎡ 合計　174.20㎡	1階　121.69㎡ 2階　71.44㎡ 合計　193.13㎡ 附属建物1（未登記） 木造カラー鋼板葺 平家建 物置 7㎡
番　号	特　　記　　事　　項		
1～3	・物件1・2土地と北東側隣接地（6番1・官地）、北西側隣接地（水路）との境界、及び物件1・2土地内部の筆界は判然としないため、正確な計測はできなかったが、計測可能部分及び航空写真による計測の結果、物件1・2一体地としては、概ね登記簿面積を満たしているものと判断した。 ・物件1土地には北東側水路との間に幅約2mの官地（6番1・6番2）が存する。 ・物件3建物には未登記増築部分及び未登記附属建物が存し、その床面積（概測）等は上記のとおりである。詳細については、「第4－2 建物の概況及び利用状況（物件3）」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・2）

位置・交通		ハピラインふくい線「敦賀」駅より 西方　約　4.4　km（道路距離）
付近の状況		対象地域は敦賀市西方の郊外に位置し、一般住宅、アパート、事業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）	都市計画区分	非線引き都市計画区域
	用途地域	用途地域の指定はない
	建蔽率	60％
	容積率	200％
	防火規制	なし
	その他の規制	敦賀市土地利用調整条例（一般基準区域）、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地（沓見越塚遺跡）
画地条件	地積	1,021.77　㎡
	間口	約　20.0　m
	奥行	約　51.7　m
	形状	長方形
接面道路の状況	北東側	約8.0m舗装市道　（建築基準法第42条1項に該当、幅約1.7mの水路（暗渠）及び幅約2mの官地（6番1・6番2）を介して接道）
	北西側	公図上、里道・水路が存するが現況は道路形態を有していない
	南西側	約6.0m舗装道路　（建築基準法第42条1項（位置指定道路）に該当、底地番は一部民有地）
	高低差	北東側はほぼ等高、南西側はほぼ等高～約0.4m高く接道
土地の利用状況等		物件3の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は北東側が道路等を介してアパート、南東側が工務店兼住宅、南西側が道路を介して住宅、北西側が公図上の里道・水路を介して営業所である。
供給処理施設	上水道	前面道路に本管あり（下記特記事項を参照）
	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

特　記　事　項	・全部事項証明書、及び古地図（昭和52年・同62年・平成9年・同24年）より、土壌汚染の可能性について調査したところ、物件3建物建築前の土地利用は田であり、周囲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未満の洪水浸水想定区域である。 ・上水道の引込管については、南東側隣接地（6番6）と共同の引込管を利用している。詳細については、敦賀市上水課への確認を要する。 ・南西部に携帯電話アンテナ設備が存するが、契約内容等の詳細は不明である（詳細は「現況見取図」・「現況調査報告書」を参照）。

※ 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63年12月18日 新築 増築年月日 (聴取調査) 平成20年頃 増築 経過年数 37 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板
	外壁	サイディングボード
	内装	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス、化粧合板等
	床	フローリング、畳等
	設備	給水、排水、オール電化、エコキュート等
	その他	床下収納(台所)、バルコニー(工作物)、門・キャノピー(工作物)、キャノピー(工作物)、カーポート(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・物置 間取り 間取図のとおり
品等		普通
保守管理の状態		平成20年頃に大規模なリフォームが実施されており、一部に損傷がみられるものの、全体としては経年に比べて摩滅・老朽化等の程度は小さい、保守管理の状態は普通である。 なお、主な損傷等は以下のとおりである。 ・1階玄関の内壁材に陥没 ・1階LDの内壁材に陥没多数 ・2階和室の内壁材に大きな陥没 ・1階サンルームの内装材に水染み跡 ・1階洋室の北西側・2階バルコニー下の外壁材に剥離 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後となっている。 ・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。 ・以下の未登記増築部分が存する。 1階西部：洗面脱衣室・浴室　概測9.12㎡ 1階南西部：サンルーム　概測9.81㎡ ・立会者への主な聴取調査内容は、以下の通りである（詳細は現況調査報告書を参照）。 ①平成20年の購入時に1階洗面脱衣室・浴室の増築等を含めた、大規模なリフォームを実施した。 ②附属建物については、平成20年の購入時から存在している。 ③上水道の引込形態（隣接地と共同）については、認識しておらず、現在まで問題になったことはない。

区分		附属建物1(未登記)
建築時期及び経済的残存耐用年数		建築年月日　不詳 経過年数　不詳 経済的残存耐用年数　5年
仕様	構造	木造
	屋根	カラー鋼板
	外壁	サイディングボード
	内装	サイディングボードあらわし
	天井	プラスターボード
	床	土間コンクリート
	設備	なし
	その他	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　物置 間取り　間取図のとおり
品等		普通
保守管理の状態		経年相応の摩滅・老朽化等が認められる。保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特記事項		・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。 ・主である建物とはキャノピーで繋がって一体化している。

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・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	24,500	0.85	600.02	0.90	11,250,000
2			421.75		7,900,000

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

地価公示　敦賀－4

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
27,200 円／㎡	×	101 ／ 100	×	100 ／ 102	×	100 ／ 110	＝	24,500 円／㎡

◇ 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：（相乗積）

街路条件	0.98	交通接近条件	1.02
環境条件	1.10	行政的条件	1.00

イ　個別格差（相乗積）

二方路地	1.02	奥行長大	0.90
規模	0.95	官地介在	0.98

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 主である建物	220,000	193.13	0.13	5,520,000
3 附属建物1	130,000	7	0.13	120,000

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。

○物件3 主である建物

経過年数 37 年

経済的残存耐用年数 5 年

観察減価 20%

残価率 5%

・現価率＝{ 残価率 0.05 ＋(1 － 0.05)×(経済的残存耐用年数 5 年／経過年数＋経済的残存耐用年数 42 年)} ×(1 － 観察減価等 0.20) ＝ 0.13

○物件3 附属建物1

建築時期等は不明であるが、軽微な建物であるため、現価率を主である建物と同じと判断した。

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	11,250,000	0.30	法定地上権	3,380,000
2	7,900,000	0.30	法定地上権	2,370,000

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	11,250,000	−3,380,000		0.95	0.6	1.00	4,490,000
2	7,900,000	−2,370,000		0.95	0.6	1.00	3,150,000
3	5,640,000	5,750,000	―	0.95	0.6	1.00	6,490,000
一括価格（合計）							14,130,000

ウ　占有減価修正：　必要なし

エ　市場性修正　：契約内容が不明な携帯電話アンテナ設備が存することにより、市場性が減退する程度を考量

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

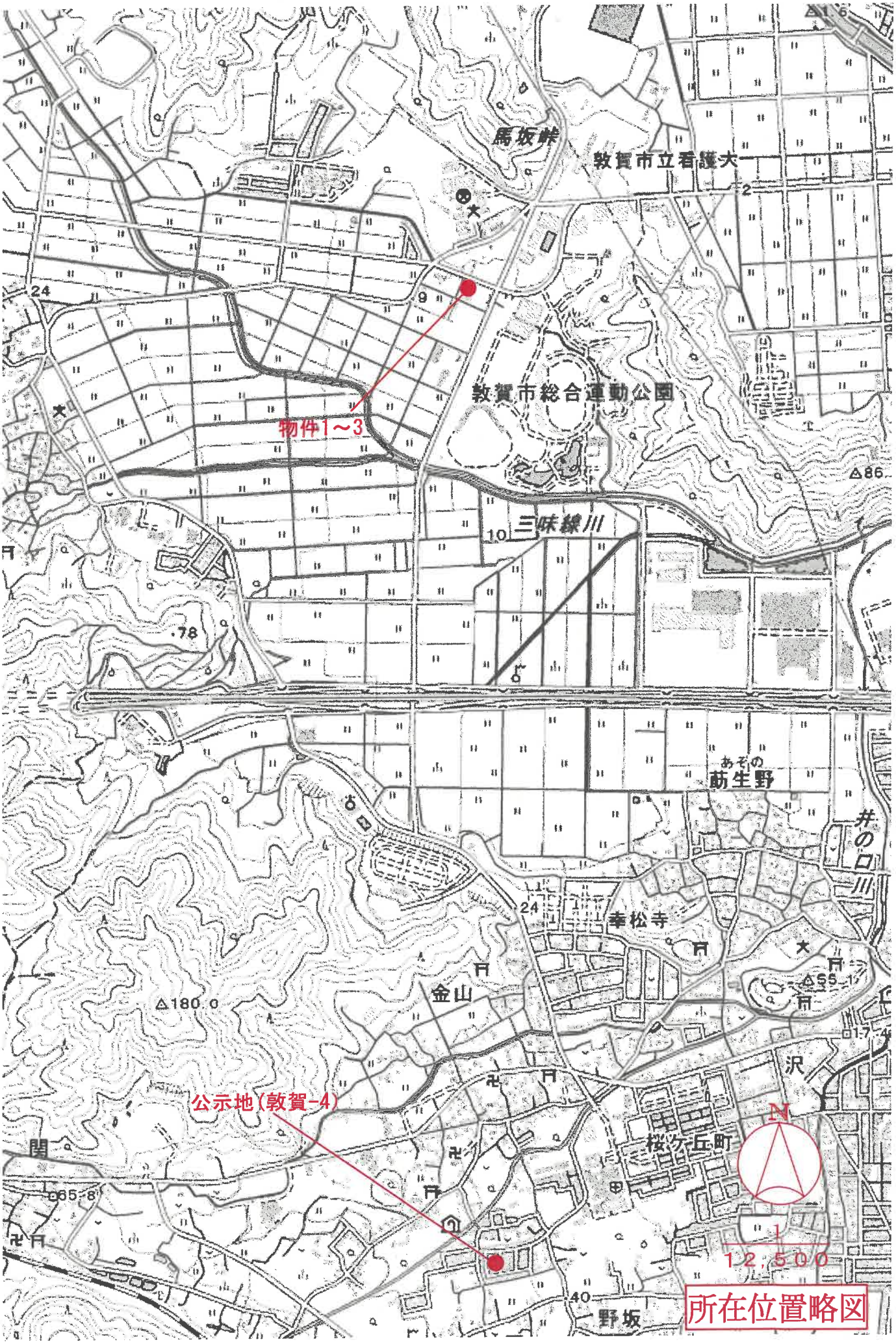
地価公示価格	敦賀－4
所在	敦賀市野坂28号北野1番7
住居表示	－
価格	27,200 円/㎡
位置	「粟野」駅 約1.2km
価格時点	令和8年1月1日
地積	202 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	東6m舗装市道に接面
用途指定等	非線引き都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要	一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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

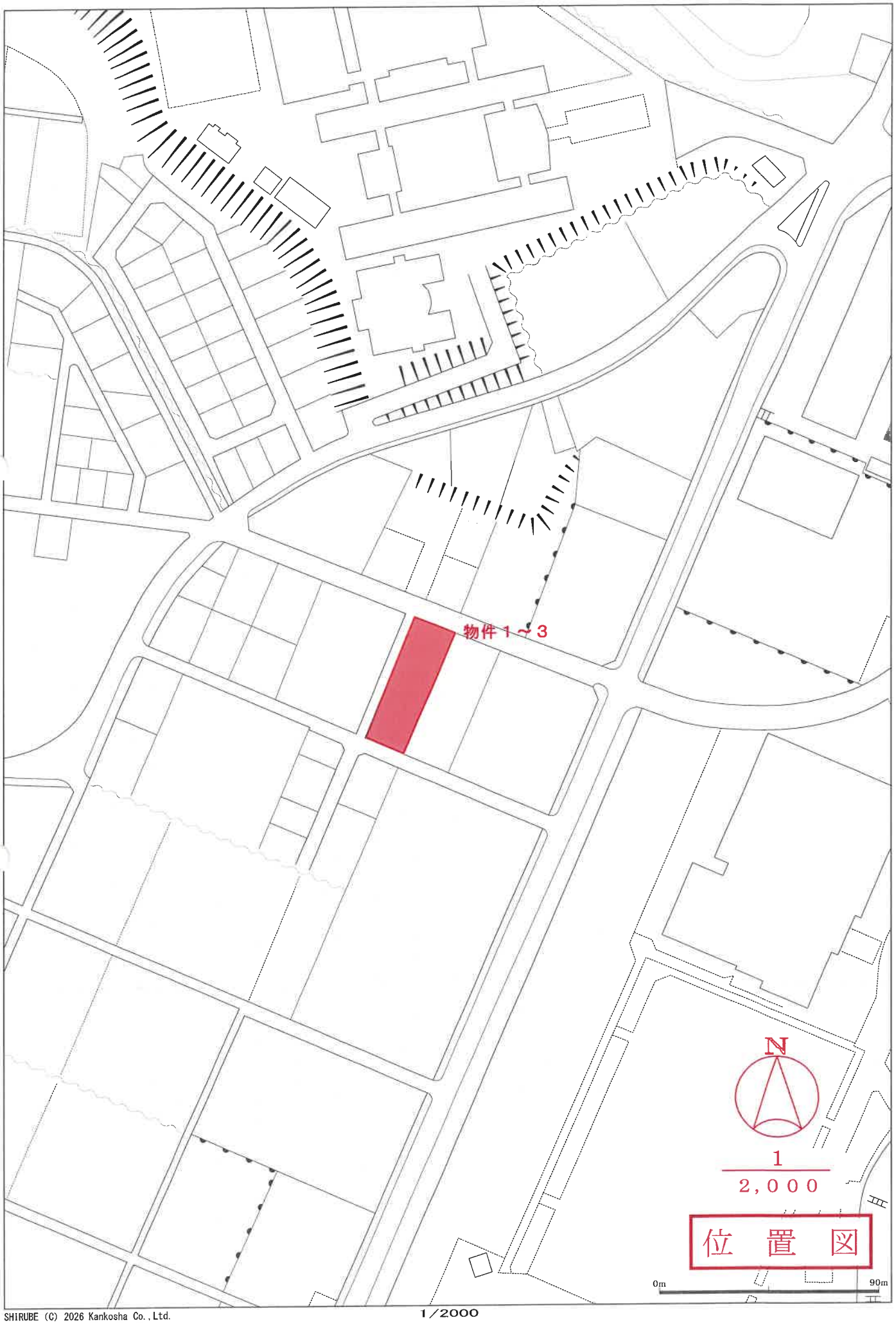
以 上



縮尺: 1 / 12,500

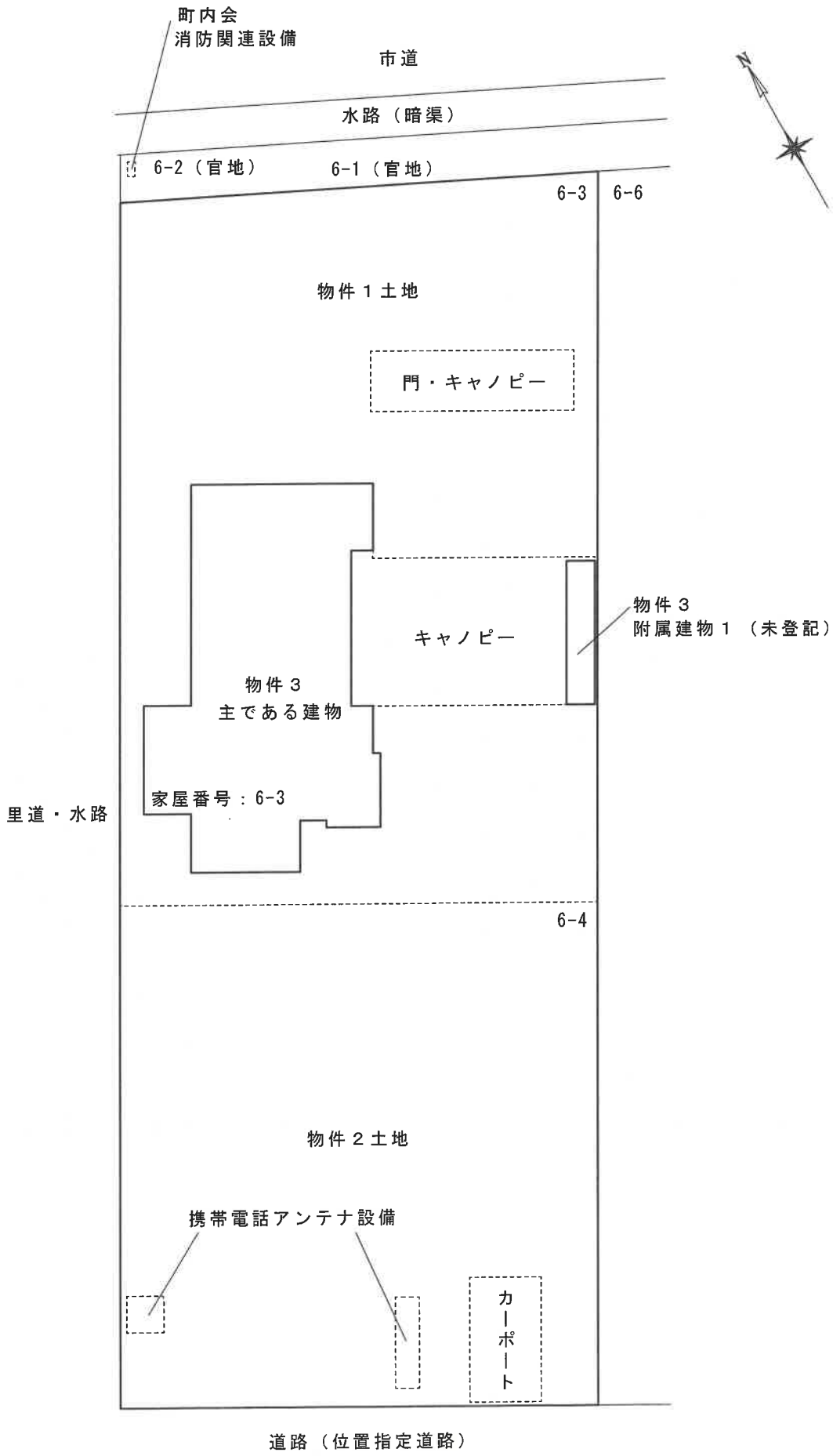
地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m



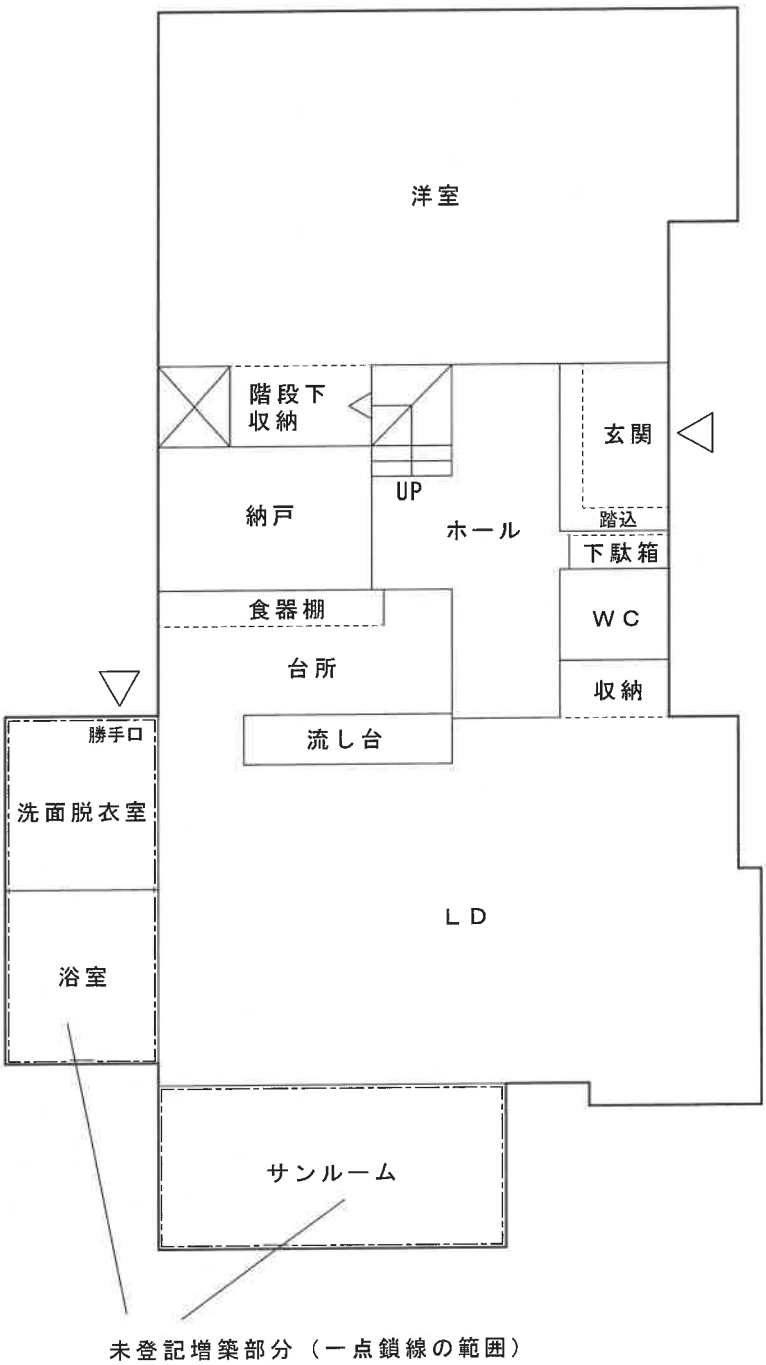
SHIRUBE (C) 2026 Kankosha Co.,Ltd.

1/2000


町内会
消防関連設備
市道
水路（暗渠）
6-2（官地）
6-1（官地）
6-3
6-6
物件１土地
門・キャノピー
キャノピー
物件３
附属建物１（未登記）
物件３
主である建物
家屋番号：6-3
里道・水路
6-4
物件２土地
携帯電話アンテナ設備
カーポート
道路（位置指定道路）

現況見取図

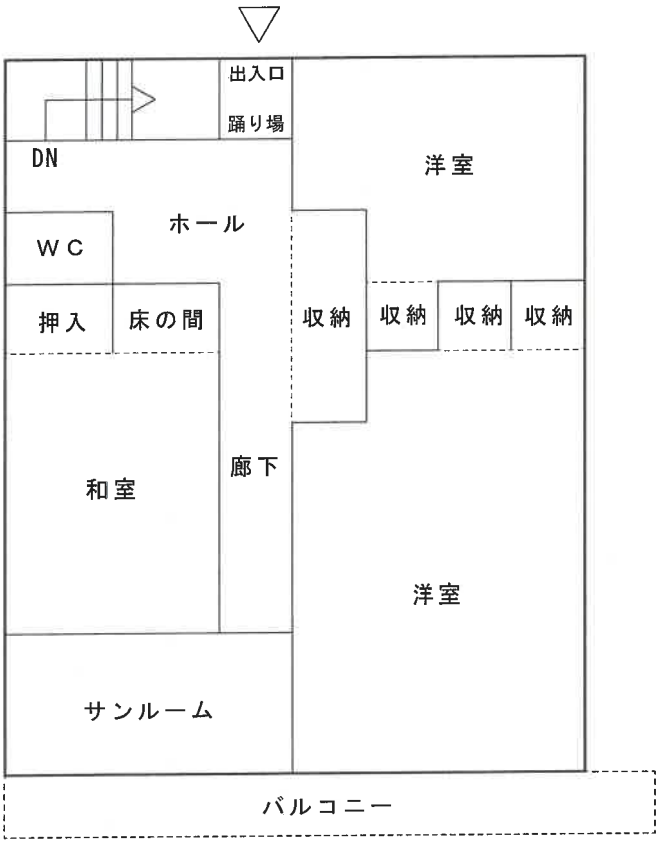
物件３主である建物　１階



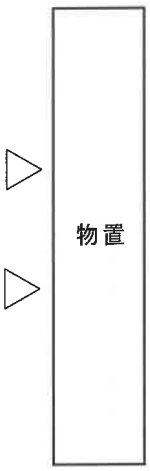
未登記増築部分（一点鎖線の範囲）

建物間取図

物件３主である建物　２階



物件３附属建物１（未登記）



建物間取図