

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 7 年 6 月 12 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

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 7 年 6 月 27 日から 令和 7 年 7 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 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 7 年 7 月 30 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 7 年 7 月 10 日から 令和 7 年 7 月 11 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 7 年 6 月 12 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	4,570,000 3,656,000	一括	914,000	77,001	0
1	180,000				
2	240,000				
3	920,000				
4	2,830,000				
5	400,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 |
| | 地 番 | 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 |
| | 地 番 | 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 . 6 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 |
| | 地 番 | 2 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 6 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 2 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 4 . 9 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 2 6 番地、2 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	86.95平方メートル
	2階	26.49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 23 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

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 2】

E 及び F が占有している。亡 C の相続人である D の母、D、E 及び D の妹が所有権を主張している。

【物件番号 4】

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。

【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

【物件番号 5】

売却基準価額は、目的外土地（地番 3 6 番 5）の敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 |
| | 地 番 | 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 |
| | 地 番 | 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7. 6 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 |
| | 地 番 | 2 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 6. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 2 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 4. 9 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 2 6 番地、2 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 26.49平方メートル



令和6年(ケ)第55号
令和6年10月28日受理
令和7年 2月18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 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 |
| | 地 番 | 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 |
| | 地 番 | 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 . 6 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 |
| | 地 番 | 2 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 6 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 2 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 4 . 9 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場 2 6 番地、2 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 26.49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	(住居表示未実施) 三方郡美浜町佐田第87号26番地付近	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 畑(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4	
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(B) 上記の者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 ☐ 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

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) 三方郡美浜町佐田第87号26番地付近	
土地	物件1・3	
現況地目	☒ 宅地(物件1・3) ☐ 畑(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 ☐ ある 種類: 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ E及びF	
占有状況	☒ 敷地(F) ☐ 駐車場 ☒ 通行路(E) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人((☒ Aの妻及びD)の陳述/■提示文書(D)の要旨))		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権(F) ☒ 所有権(E)	
占有開始時期	平成6年頃	
最初の契約等	契約日	平成6年頃
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	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 ☐ その他の者()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ B ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■Aの妻)の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和5年2月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年1月30日
	期間	令和5年2月1日から ☒ 令和6年1月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年2月1日から ☒ 令和8年1月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金7万円(毎27日までに翌月分支払) ☐ 前払()分()円 ☐ 相殺()分()円	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 ()円 ☐ 保証金 ()円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件5関係)		
所 在	三方郡美浜町佐田87号中馬場	
地 番	36番5	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	95.70平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(亡Cの相続人)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人((☒ (建物所有者Aの妻及びD)の陳述/■提示文書(D)の要旨))		
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成6年頃	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成6年頃
	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等	期 間	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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある ☐ 福井地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☒ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■Aの妻	1 私は本件物件所有者Aの妻です。Aは県外にいますが、近々帰ってくる予定です。物件4建物をBさんに毎月7万円で賃貸しており、家賃の滞納はありません。物件5建物を居宅として家族で使用しています。 2 物件2土地と36番5の土地を平成6年頃にCさんと交換しましたが、所有権移転登記はしていません。契約書がありませんからAとCさんが口頭で交換契約をして契約書は作成していないと思います。 3 物件5建物内で犬を1匹飼っていましたが、現在は建物内でペットを飼っていません。 (令和6年12月25日聴取) 4 Bさんとの賃貸借契約は特段の意思表示がなければ自動で毎年更新することになっていますが、今年度も契約解除等の話はありませんでしたから、現在の契約は令和7年2月1日から令和8年1月31日までの1年間となっています。 (令和7年2月13日聴取)
■D(Cの長男)	1 私は36番5土地の所有権登記名義人であるCの長男です。Cは他界していますので、照会書には私が回答させていただきます。 2 AさんとCが22番2と36番5の土地を交換していることは事実です。 (回答書の要旨及び令和7年1月29日聴取) 3 22番2の土地は私の弟であるEの建物への通行路及びCの弟であるFの建物敷地として使用しています。Fから使用料は受け取っていません。 4 Cの相続人は母、私、E、妹の4人いますが遺産分割協議はしていません。私はEに相続させようと思っています。 (令和7年2月14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

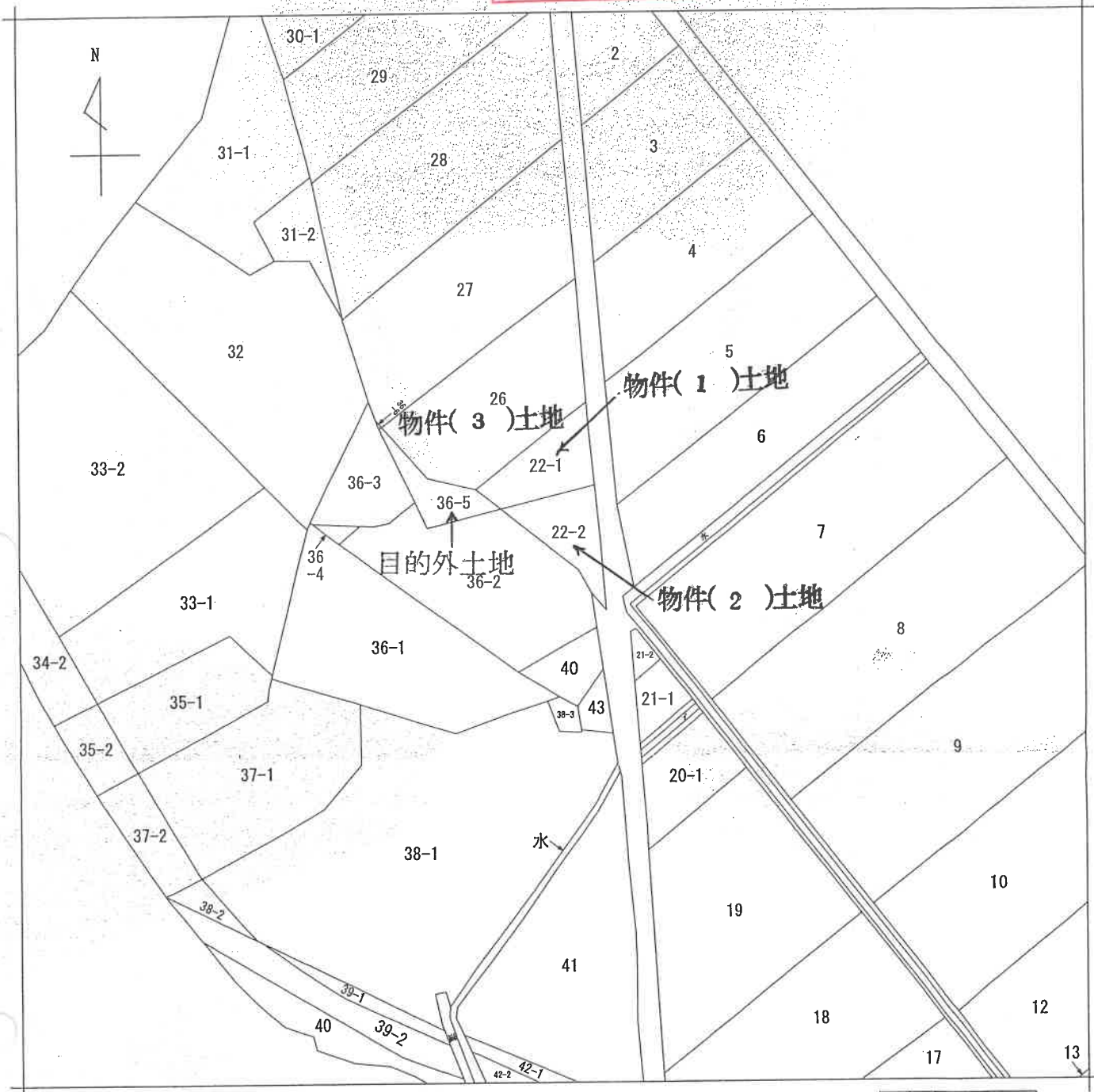
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件4建物の占有者については、Aの妻の陳述、賃貸借契約書、表札、立ち入り調査時に建物内にあったB宛の郵便物等により、Bが占有していると認めた。
- 3 物件2土地(22番2)はAとEが建物所有地として占有している土地を区画しているコンクリート塀を分筆線とする形状で平成6年に分筆されており、36番5はAが建物所有地として占有している土地を区画しているフェンスを分筆線とする形状で平成6年に分筆されているため、交換目的で分筆したものと推測される。また、Aの妻及びDの陳述からも交換の事実が認められるため、36番5に対するAの占有権原及びEの物件2土地(22番2)に対する占有権原は所有権であると認めた。Fの物件2土地に対する占有権原はCの相続人に対して使用料の支払いが無いことから、使用借権と認めた。

(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6年10月28日(月) 16:30 - 16:40	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6年11月1日(金) 11:20 - 11:30	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和6年12月25日(水) 9:00 - 11:10	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査 Aの妻から聴取
令和7年1月24日(金)	当庁	C宛の照会書を送付 (郵送)
令和7年1月29日(水) 11:30 - 11:35	当庁	Dから聴取
令和7年2月13日(木) 16:15 - 16:20	当庁	Aの妻から聴取 (電話)
令和7年2月14日(金) 13:45 - 13:55	当庁	Dから聴取 (電話)
(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6年12月25日 物件4建物は不在で施錠されていたので、Aの妻が所持する合鍵により解錠し、Aの妻を立ち会わせ、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。

地番区域見出
佐田 8 7 号

請求部	所在	三方郡美浜町佐田 8 7 号中馬場			地番	22番2		
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6年10月28日

福井地方法務局

請求番号：15-1

(1/1)

登記官

(12 枚目)

公用

登記年月日：平成6年6月15日

公用

令和6年10月28日

福井地方方法務局

登記官

(13 枚目)

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。
(福井地方方法務局登録官局管轄)

045578

地番
22-1
22-2

地積測量図

土地の所在 三方郡美浜町佐田 87 号中馬場

昭和
平成
6年6月15日登記

前
22
後
22-1
新
22-2

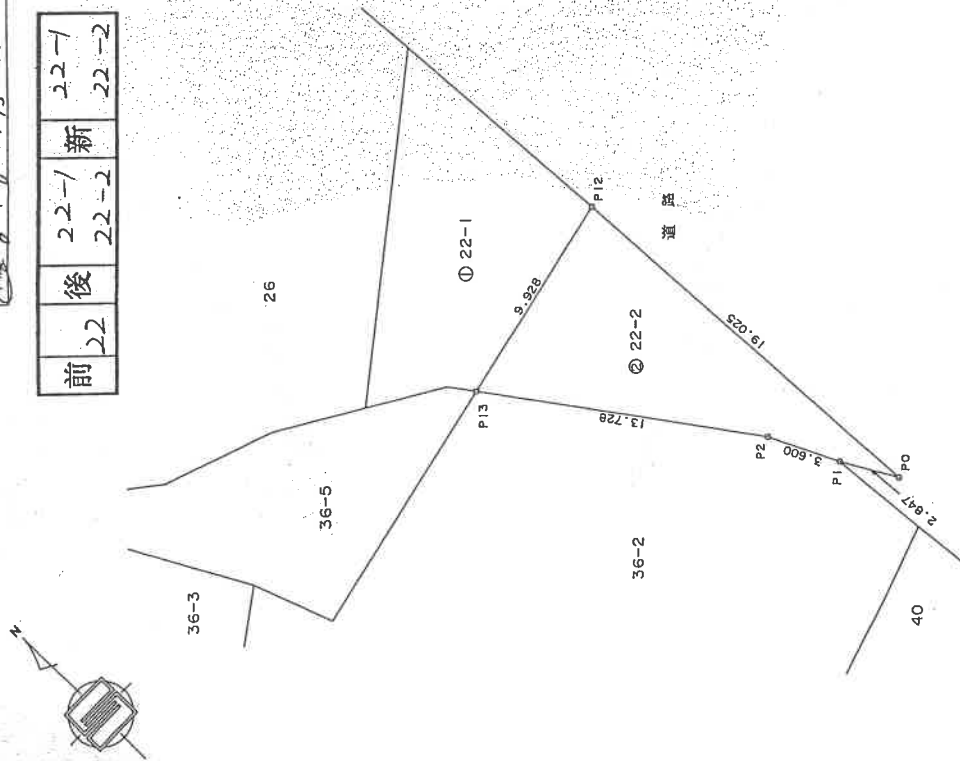
表根差

地番	② 22-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
PO		136.228	171.328	0.153	20.842884
P12		155.211	170.068	-10.963	-1701.578193
P13		155.111	160.365	-1.728	-264.575808
P2		141.937	168.340	9.550	1355.498550
P1		136.700	169.915	2.988	414.435600
			合計		-175.377167
			面積		87.6985835
			地積		87.68 m ²

地番	① 22-1	合計面積	地積
公積		87.6985835	77.314165
			77.31 m ²

地番	地積
① 22-1	77.31 m ²
② 22-2	87.68 m ²

境界点	境界線種の種類
PO, P1, P2, P12, P13	鉄 線



単位メートル

申請人

(平成6年5月26日作成)

作製者 土地

縮尺 1/250

請求番号：15-2

登記年月日：平成6年8月5日

令和6年11月11日

横井地方事務所

登記官

(14 枚目)

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。
(横井地方事務所教習支店管理)

045588

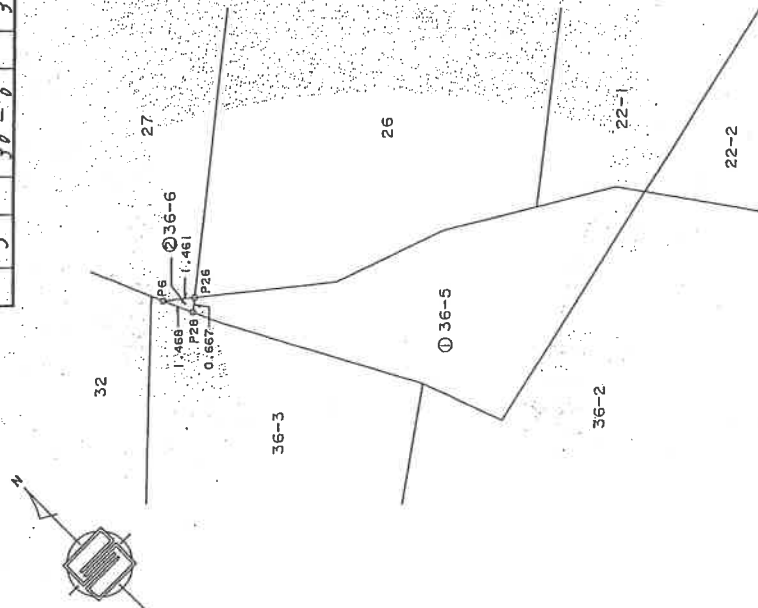
地番 36-5
36-6

地積測量図

土地の所在 三方郡美浜町佐田87号中馬場

昭和6年8月5日登記

前 36-5 新 36-5
5 36-6 36-6



求積表

地番	② 36-6					
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})		
P6	165.445	141.052	-0.522	-86.362290		
P28	164.112	141.667	1.137	186.455344		
P26	164.527	142.189	-0.615	-101.184106		
			合計	-0.951051		
			面積	0.4755255		
			地積	0.47 m ²		

地番	① 36-5		
公算	合計面積	残地	
96.1852335	0.4755255	95.7097280	
	地積	95.70 m ²	

地番	地積
① 36-5	95.70 m ²
② 36-6	0.47 m ²

境界点	境界線の種類
P28	フェンス基礎に刺印
P6, P26	合成樹脂杭

単位メートル

作製者

申請人

(平成6年7月26日作製)

縮尺 1/250

登記年月日：昭和57年4月8日

公用

各階平面図

130891

建物図面
各階平面図

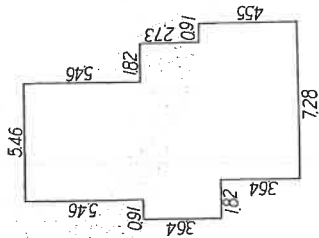
家屋番号 26番の2

建物の所在 三方郡美浜町佐田87号26番地・22番地

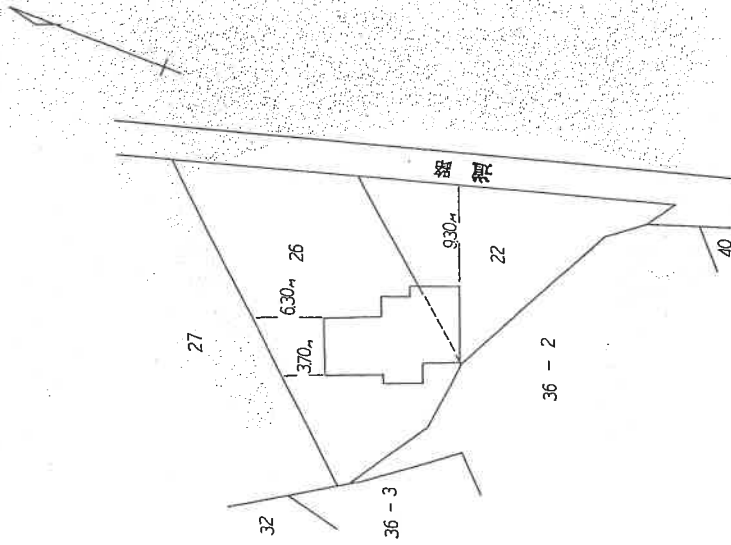
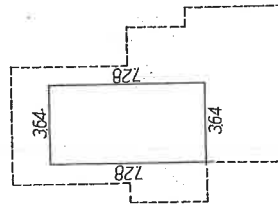
昭和57年4月8日登記

1階求積
 $546 \times 546 = 298,119$
 $364 \times 8,19 = 298,119$
 $364 \times 637 = 231,868$
 $455 \times 091 = 41,405$

床面積 86,955 m²



2階求積
 $728 \times 364 = 264,992$
床面積 264,992 m²



A4版に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(作製)

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。
(福井地方方法務局教習室管理)
令和6年10月28日 福井地方方法務局

登記官

(15枚目)

請求番号：15-4

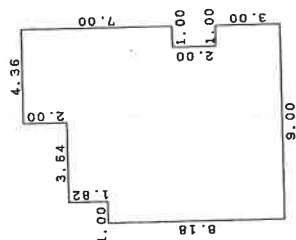
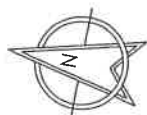
平成16年3月25日登記

130890 各階平面図

130890

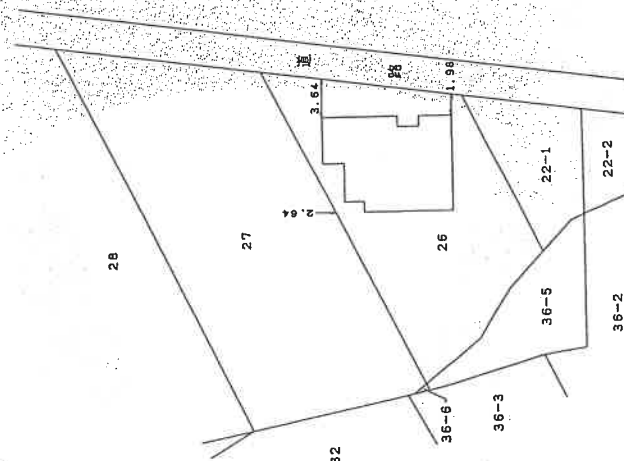
家屋番号	26番の1
------	-------

所在地
三芳郡美浜町佐田87号中馬場2番地6



交際費	1.00 x 7.00	=	7.0000
	3.36 x 12.00	=	40.3200
	3.64 x 10.00	=	36.4000
	1.00 x 8.18	=	8.1800
	1.00 x 3.00	=	3.0000
			94.9000

94.90 ml



單位：× 10³ 元

(附註)

縮尺 1/250

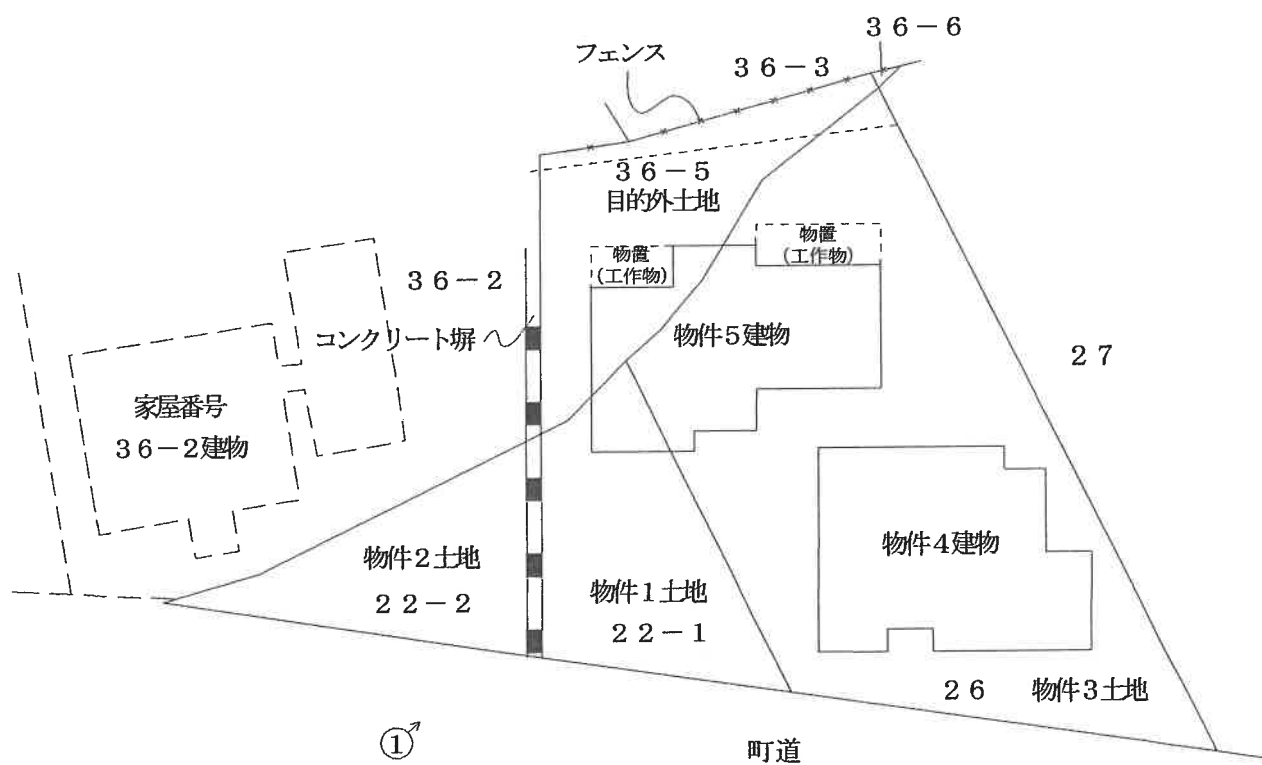
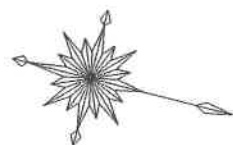
人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

作者

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

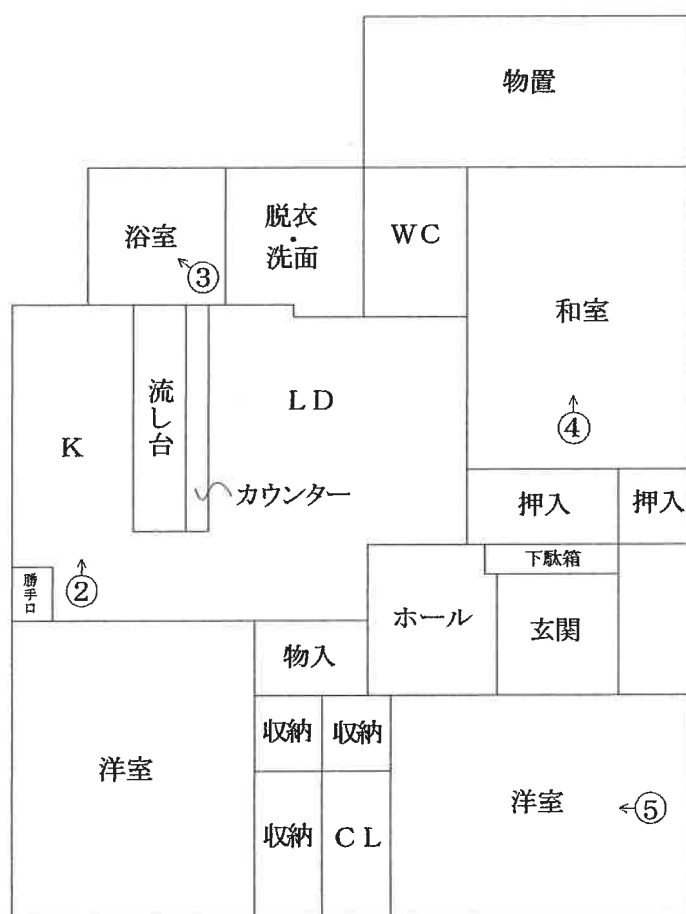


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件4建物



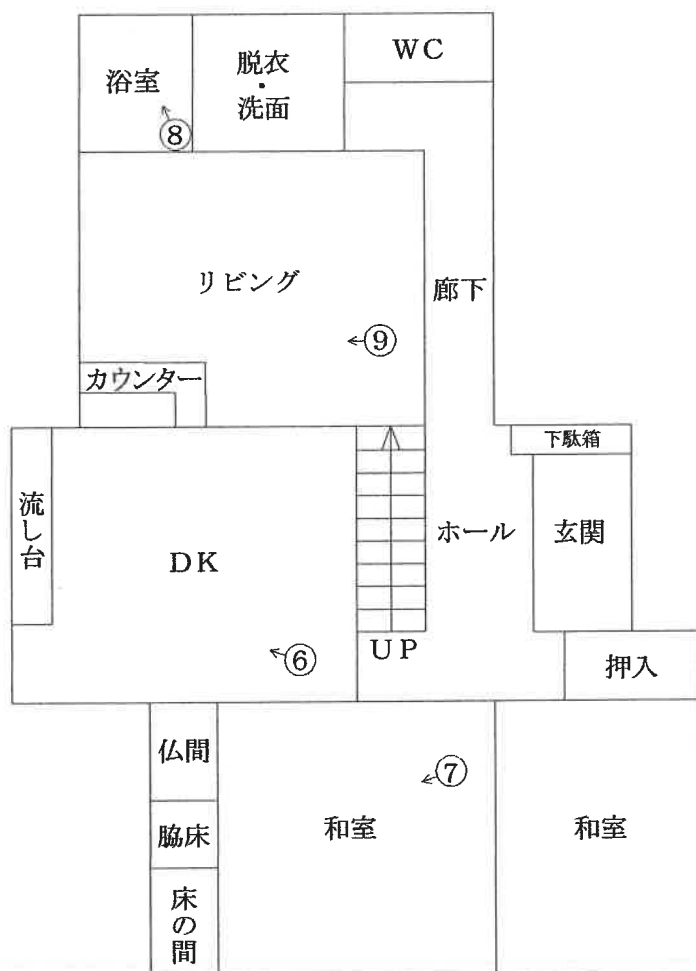
←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件5建物

1階



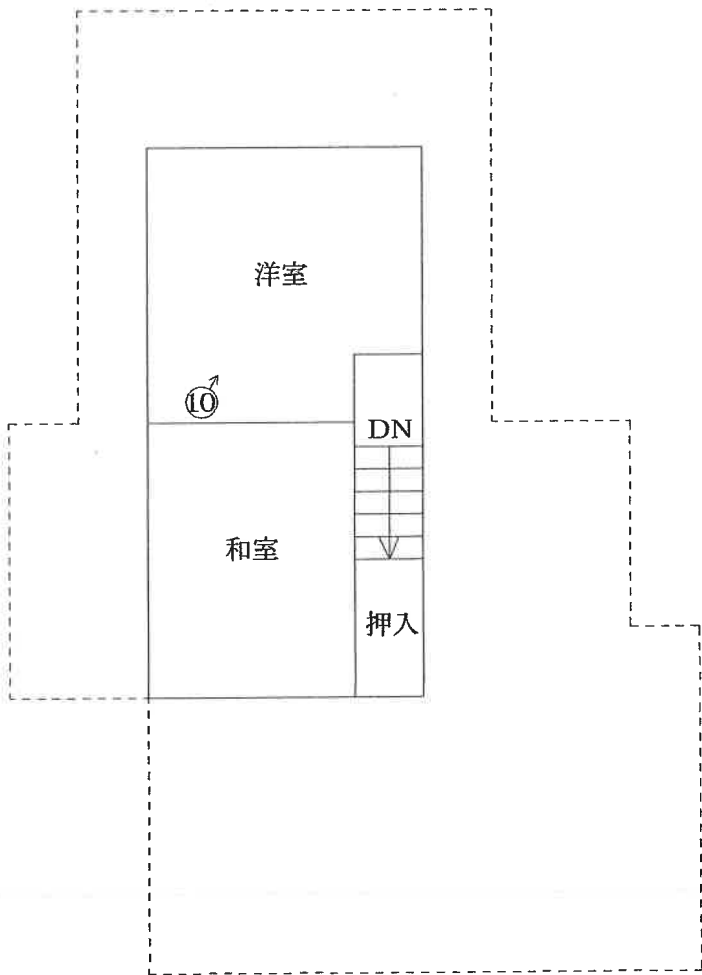
←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件5建物

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



写真番号 2

物件4建物の内部を撮影



写真番号 3

物件4建物の内部を撮影



写真番号 4

物件4建物の内部を撮影



写真番号 5

物件4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 6 年 (ケ) 第 55 号
令和 6 年 12 月 25 日 現地調査
令和 7 年 3 月 10 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 4,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 180,000 円
物件2(土地)	金 240,000 円
物件3(土地)	金 920,000 円
物件4(建物)	金 2,830,000 円
物件5(建物)	金 400,000 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1～3の内訳価格は物件4・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4・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

1 対象物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	三方郡美浜町佐田87号中馬場 22番1 宅地 77.31㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三方郡美浜町佐田87号中馬場 22番2 宅地 87.68㎡	左記に同じ。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	三方郡美浜町佐田87号中馬場 26番 宅地 406.00㎡	左記に同じ。
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	三方郡美浜町佐田87号中馬場 26番地 26番の1 居宅 木造瓦葺平家建 94.90㎡	左記に同じ。
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	三方郡美浜町佐田87号中馬場 26番地、22番地 26番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 86.95㎡ 2階 26.49㎡ 合計 113.44㎡	三方郡美浜町佐田 87号中馬場 26番地、22番地1、 36番地5

前頁より続く

番 号	特 記 事 項
1～5	・物件2の土地については、目的外土地その1と交換したため、第三者が所有権を主張している。 ・物件5の建物の南西側が目的外土地その1に跨って建築されているものと推定され、現況の所在は現況欄記載のとおりである。

2 目的外土地

符 号	所 在 等	登 記	現 況
その1	所 在 地 番 地 目 地 積	三方郡美浜町佐田87号中馬場 36番5 宅地 95.70㎡	左記に同じ。
符 号	特 記 事 項		
その1	目的外土地その1については、物件2の土地と交換し物件5の建物敷地として利用されており、物件5の建物所有者が所有権を主張している。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的土地の概況及び利用状況等(物件1～3の一体画地)

位 置 ・ 交 通		JR小浜線「東美浜」駅より 北方 約 2.0 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は金瀬川の右岸に位置し、旧来からの住宅や倉庫等が見られる地域である。	
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 用途地域の指定はない 70% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「坊ノ庄遺跡」、 美浜町立地適正化計画(居住誘導区域外、 都市機能誘導区域外、生活機能維持区域)
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	570.99 m ² 約 48.9 m 約 27.2 m 不整形	
接面道路の状況		東側 約3.0m舗装町道 (建築基準法第42条2項に該当) 高低差 等高	
土地の利用状況等		物件1・3の土地は物件4・5の建物の敷地として利用されている。物件2の土地は隣接地(36番2)の建物の敷地等として利用されている。 隣接不動産の状況は東側は町道を介して倉庫・畑、西側は社員寮、北側及び南側は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 (簡易水道) 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり (農業集落排水)	
特 記 事 項		1. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の空中写真(昭和50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. 最先順位抵当権設定時に物件4の建物はまだ未完成であるものの、抵当権設定時には建物の規模が通常予想できる状態にあったと考えられ、物件4の建物のために物件3の土地の一部に法定地上権が成立するものと思料する。	

特 記 事 項	3. 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の土地全部と物件3の土地の一部に法定地上権が成立するものと思料する。
	4. 物件2の土地は目的外土地その1と交換したとの主張があり、平成6年頃から第三者が所有の意思を持って占有している。
	5. 東側の町道は幅員4m未満であり、道路中心線から2mのセットバックが必要となる。詳細については福井県嶺南振興局敦賀土木事務所建築課に確認が必要である。
	6. 物件3の土地の西端には焼却炉が設置されている。
	7. 物件2の土地には物件4・5の建物以外の建物で利用している量水器と汚水枿が設置されている。詳細については、美浜町上下水道課に確認が必要である。
	8. 物件1・3の土地と目的外土地その1である南西側隣接地(36番5)は一体利用されており、お互いの土地の筆界は現地では不分明である。

※ 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 目的外土地の概況及び利用状況等(目的外土地その1)

位 置 ・ 交 通		JR小浜線「東美浜」駅より 北方 約 2.0 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は金瀬川の右岸に位置し、旧来からの住宅や倉庫等が見られる地域である。	
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 用途地域の指定はない 70% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「坊ノ庄遺跡」、 美浜町立地適正化計画(居住誘導区域外、 都市機能誘導区域外、生活機能維持区域)
画地条件	地 積	95.70 m ²	
	間口(東西)	約 19.6 m	
	奥行(南北)	約 15.0 m	
	形 状	不整形	
接面道路の状況		接面する道路はない	
土地の利用状況等		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、北側及び南側は住宅、西側は社員寮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	前面道路に本管なし 前面道路に本管なし 前面道路に本管なし	
特 記 事 項		1. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の空中写真(昭和50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. 目的外土地その1と物件2の土地を交換したとの主張があり、平成6年頃から物件5の建物所有者が所有の意思を持って占有している。	
		3. 目的外土地その1と物件1・3の土地は一体利用されており、お互いの土地の筆界は現地では不明である。	

※ 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。

3 建物の概況及び利用状況(物件4・5)

区 分			主である建物(物件4)
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16年3月18日 新築 経過年数 21 年 経済的残存耐用年数 9 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		木造 瓦葺 サイディング貼 ビニールクロス貼、長尺ビニールシート貼、ピーリング貼、 ベニヤ板貼 ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼 フローリング貼、畳、コンクリート叩き 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			普通
保守管理の状態			普通
建物の利用状況			建物賃借人が居住・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はアスベスト含有の有無は不明である。 2. 物件4の建物所有者と占有者との間で建物賃貸借契約が締結されており、建物の占有権原は賃借権であるものと思料する。なお、当該建物賃貸借契約の内容については現況調査報告書記載のとおりである。 3. 内壁に傷や、洗面・脱衣所の床にカビの跡が認められる。

区 分		主である建物(物件5)
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57年4月5日 新築 経過年数 43 年 経済的残存耐用年数 2 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 和瓦葺 モルタル塗吹付、着色亜鉛鉄板貼 ビニールクロス貼、プリント合板貼、繊維壁 敷目張天井、ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼、 畳、フローリング貼、モザイクフローリング貼 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		建物所有者が家族とともに居住・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はアスベスト含有の有無は不明である。 2. 1階の西側に木製物置が2ヶ所(工作物:概測9.72㎡・概測6.48㎡)設置されている。 3. 物件5の1階の南東側和室の天井には雨漏りが原因と思われるシミが認められるほか、タバコによるクロスの汚れが目立つ。また、過去に室内で犬を飼っていたとのことであった。

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1～3)

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	9,000	0.78	77.31	0.9	490,000
2			87.68	0.9	550,000
3			406.00	0.9	2,570,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 美浜(県)ー3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 127 & = & 9,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	1.10	交通接近条件	1.05
環境条件	1.10	行政的条件	1.00

イ 個別格差：
(相乗積)

形状	0.80	セットバックを要する	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、減価率10%と査定

② 建付地価格(目的外土地その1)

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

符号	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
その1	9,000	0.56	95.70	0.9	430,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

前記①アと同じ

イ 個別格差：

(相乗積) 無道路地 0.70 形状 0.80

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

③ 建物価格(物件4・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
4	195,000	94.90	0.30	5,550,000
5	165,000	113.44	0.02	370,000

ア 再調達原価：類似の建設事例等を参酌し、工作物の価格も加味して査定。

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4】

経過年数 21 年

経済的残存耐用年数 9 年

観察減価 10%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.10) = 0.3$$

【物件5】

経過年数 43 年

経済的残存耐用年数 2 年

観察減価(※) 80%

残価率 5%

(※)建物の老朽化が目立つなど保守管理の状態がやや劣る点を勘案して査定

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 45 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.80) = 0.02$$

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1～3)

物件 番号	地積 (㎡) ア	建付地価格 (円) イ	土地利用権等 範囲(㎡) ウ	配分比率 ウ÷ア=エ	建付地価格 (円) イ×エ
物件 1	77.31	490,000	77.31	1.00	490,000
物件 2	87.68	550,000	87.68	1.00	550,000
物件 3	406.00	2,570,000	213.15	0.525	1,350,000
			192.85	0.475	1,220,000
合 計	570.99	3,610,000	570.99		3,610,000

ウ 土地利用権等範囲：

現況の建物利用状況により登記数量を按分し、物件4建物の土地利用権の成立範囲を物件3土地のうち概測213.15㎡、物件5建物の土地利用権の成立範囲を物件1土地全部、物件3土地のうち概測192.85㎡と判定した。

物件 番号	建付地価格 (円) オ	土地利用権等割合 カ	土地利用権等価格 (円) オ×カ
物件 1	490,000	0.25 法定地上権	120,000
物件 2	550,000	0.10 敷地占有利益	60,000
物件 3	1,350,000	0.25 法定地上権	340,000
	1,220,000	0.25 法定地上権	310,000

カ 土地利用権等割合： 物件4・5の建物の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した
物件2の土地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した

② 土地利用権等価格(目的外土地その1)

符 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
その1	430,000	0.10	敷地占有利益	40,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

③ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①、1③) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①、2②) 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	490,000	-120,000		0.8	0.6	1.00	180,000
2	550,000	-60,000		0.8	0.6	1.00	240,000
3	2,570,000	-340,000		0.8	0.6	1.00	920,000
		-310,000					
4	5,550,000	340,000	—	0.8	0.6	1.00	2,830,000
5	370,000	120,000	—	0.8	0.6	1.00	400,000
		310,000					
		40,000					
一括価格（合計）							4,570,000

ウ 占有減価修正: 物件4の建物賃借権については、最先順位の抵当権に劣後するため占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正: 以下の理由などにより市場性が劣点を考慮

- ① 敷地に目的外土地が含まれており、土地を交換しているとの主張があるものの登記に反映されていない物件であること
- ② 敷地内に焼却炉が設置されている物件であること

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	美浜(県)ー3
所 在	三方郡美浜町佐田71号中ノ庄4番1
住 居 表 示	実施なし
価 格	11,600 円/㎡
位 置	「東美浜」駅 約2.2km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	489 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	西5m舗装町道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 建蔽率 70% 容積率 200%
地 域 の 概 要	旧来からの中小規模の一般住宅が建ち並ぶ 既成住宅地域

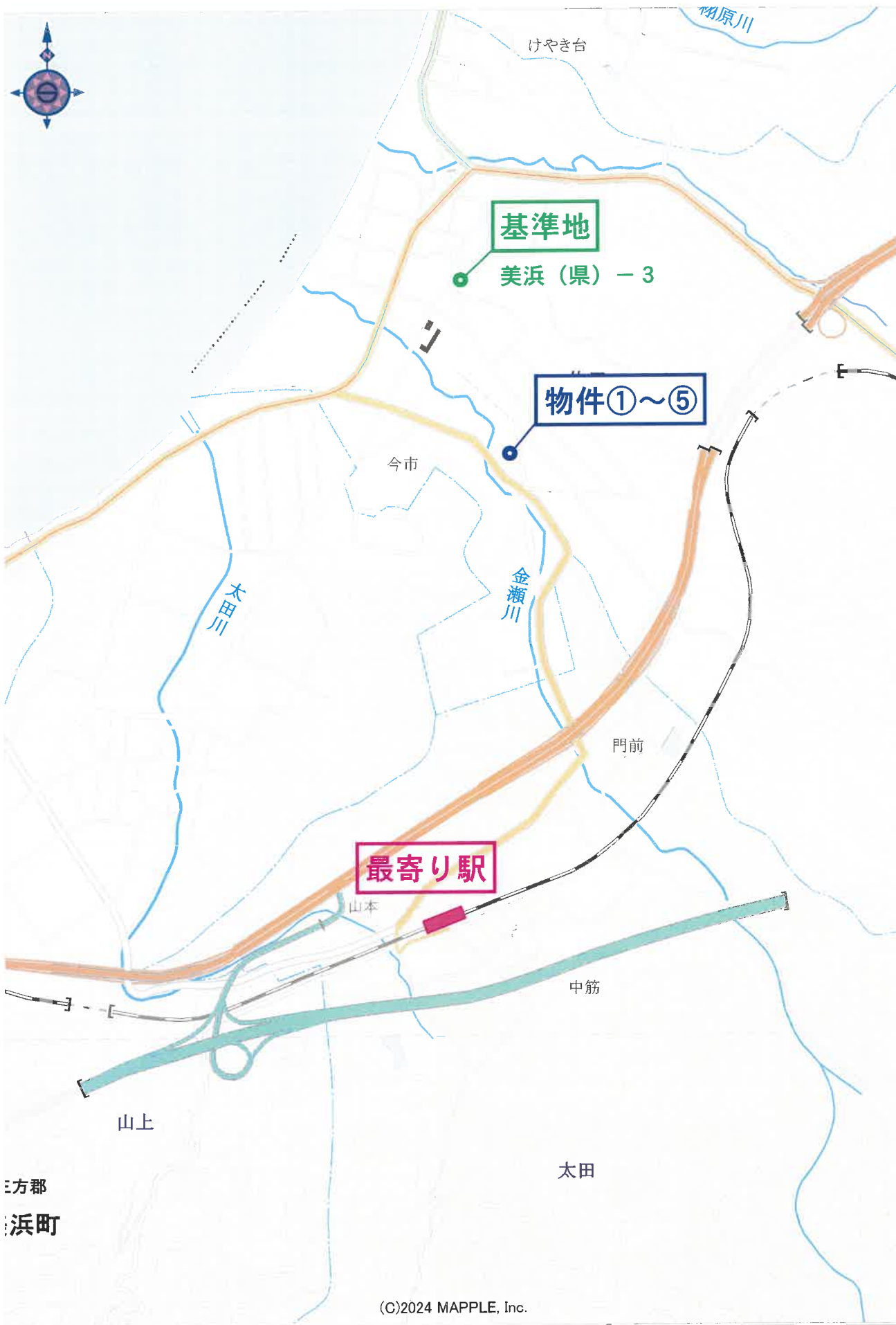
第7 附属資料

- 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



(C)2024 MAPPLE, Inc.

1 : 15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル

所在位置略図



140m

1:2123

<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	
④	26番の1	居宅	木造瓦葺平家建	1	94.90㎡	94.90㎡	平成16年3月18日
				1	86.95㎡	86.95㎡	
				2	26.49㎡	26.49㎡	
⑤	26番の2	居宅	木造瓦葺2階建	計	113.44㎡	113.44㎡	昭和57年4月5日

物件④の土地利用権の成立範囲

物件⑤の土地利用権の成立範囲

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。



<目的外土地>

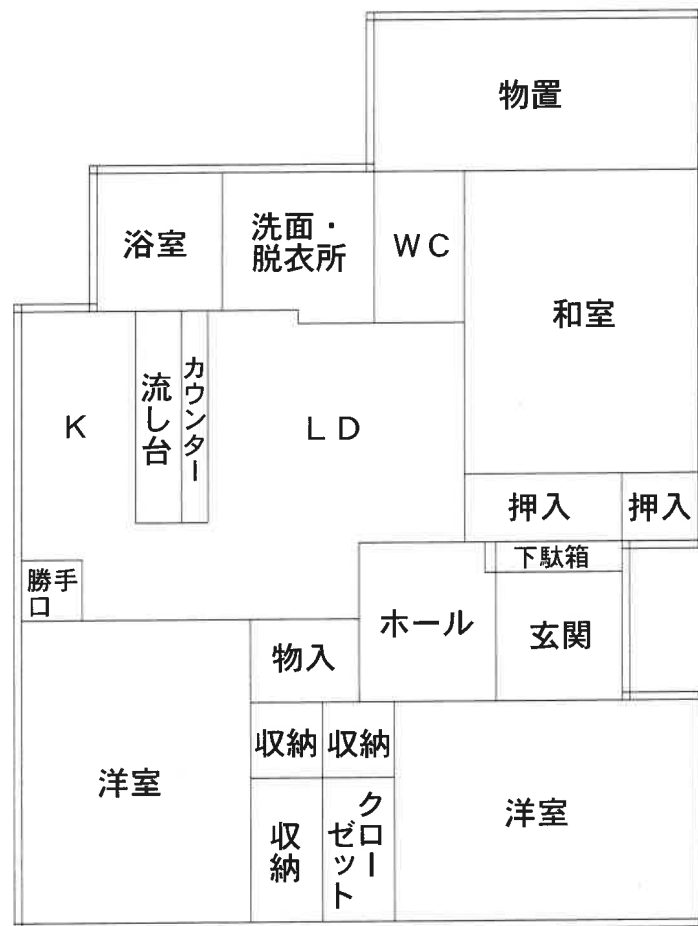
符号	所在地番	地目	地積	
		登記	①登記	②概測
その1	佐田87号36番5	宅地	95.70㎡	概ね同じ

<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	佐田87号22番1	宅地	宅地	77.31㎡	
②	佐田87号22番2	宅地	宅地	87.68㎡	
③	佐田87号26番	宅地	宅地	406.00㎡	
		合計		570.99㎡	概ね同じ

(1 階)

物件④

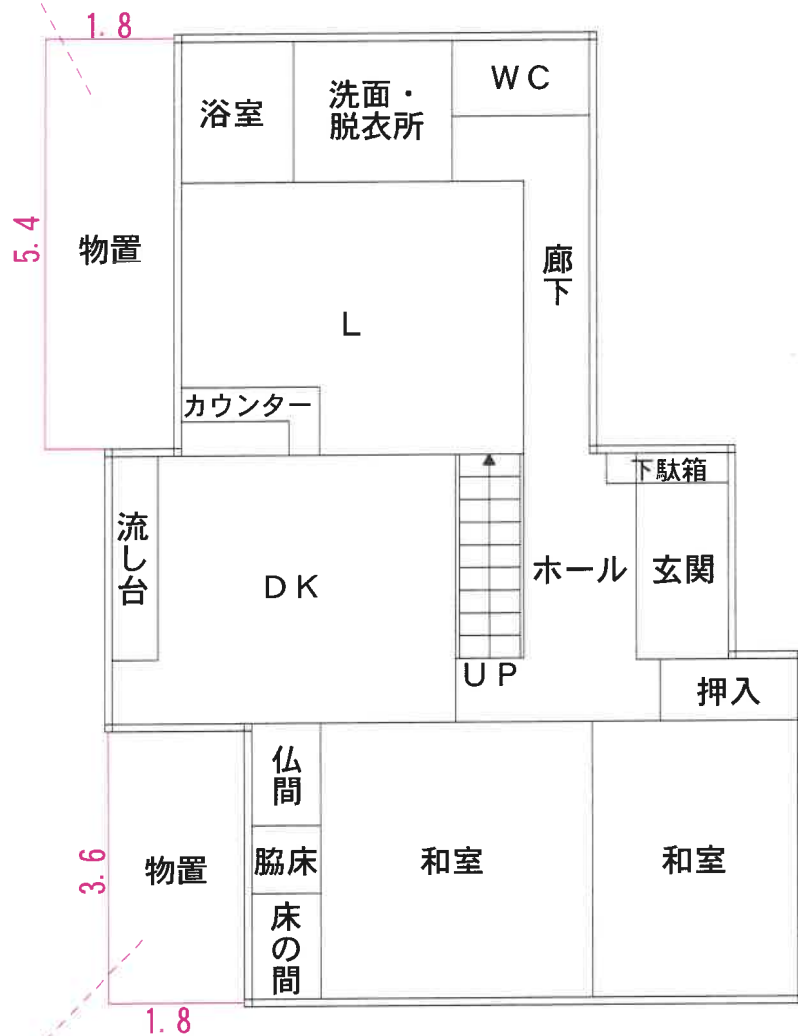


間取図

(1階)

物件⑤

(工作物)
木製物置
概測9.72㎡



(工作物)
木製物置
概測6.48㎡



間取図

