

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）
1～3	4,080,000 3,264,000	一括	816,000	71,818	0
1	860,000				
2	740,000				
3	2,480,000				



物 件 目 録

1 所 在 福井市和田中町31字水替
地 番 6番7
地 目 宅地
地 積 195.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 福井市和田中町31字水替
地 番 6番8
地 目 宅地
地 積 168.59平方メートル

所有者 A

3 所 在 福井市和田中町31字水替 6番地7、6番地8
家屋 番号 6番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 145.82平方メートル
2階 52.46平方メートル

共有者 A 持分15分の5
共有者 B 持分15分の6
共有者 C 持分15分の4



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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1～3】

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A及びB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】

隣地（地番24番、本件土地と北側水路との間に位置する土地）との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件建物のために、その敷地（地番6番1、地積1449平方メートルの一部約50平方メートル（別紙現況見取図赤枠斜線部分）、共有者D、E及びF）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 福井市和田中町 3 1 字水替
 地 番 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 195.04 平方メートル

所有者 A

2 所 在 福井市和田中町 3 1 字水替
 地 番 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 168.59 平方メートル

所有者 A

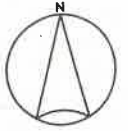
3 所 在 福井市和田中町 3 1 字水替 6 番地 7、6 番地 8
 家屋 番号 6 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 145.82 平方メートル
 2 階 52.46 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 5
 共有者 B 持分 15 分の 6
 共有者 C 持分 15 分の 4

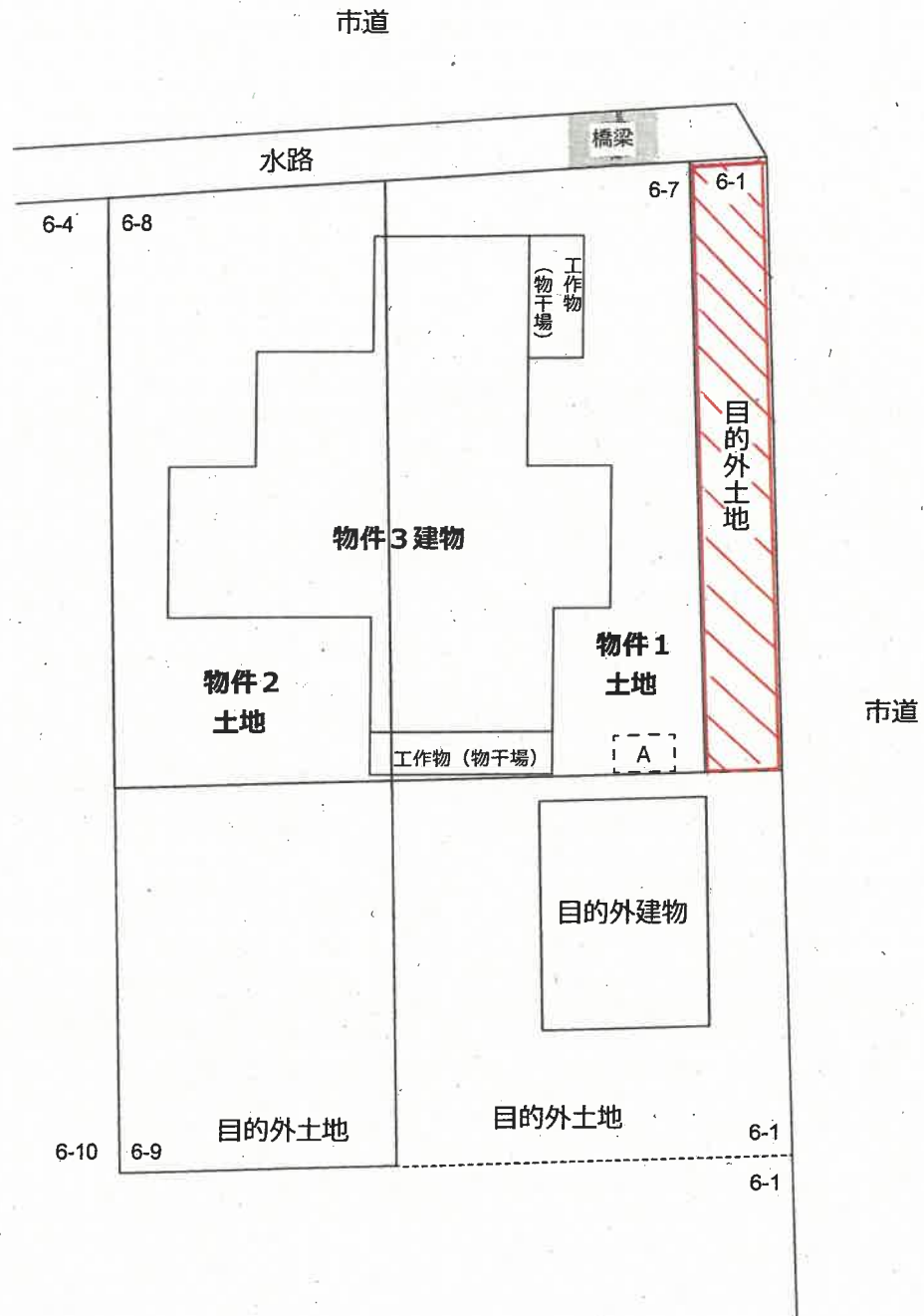


現況見取図

福井市和田中町31字水替



A : 動産 (物置)



※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではありません。

令和6年(ケ)第68号
令和7年2月 5日受理
令和7年4月 16日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

福井地方裁判所

執行官 宮川千秋

(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 福井市和田中町31字水替
 地 番 6番7
 地 目 宅地
 地 積 195.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 福井市和田中町31字水替
 地 番 6番8
 地 目 宅地
 地 積 168.59平方メートル

所有者 A

3 所 在 福井市和田中町31字水替 6番地7、6番地8
 家屋番号 6番7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床面積 1階 145.82平方メートル
 2階 52.46平方メートル

共有者 A 持分15分の5

共有者 B 持分15分の6

共有者 C 持分15分の4

(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（福井市和田中町水替6番地7付近）	
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	■土地所有者（A） ☐ その他の者（B、C） 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	「その他の事項」のとおり		
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	■建物共有者（A、B） ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
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

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
1、2	☒ 全部 ☐	☒ 敷 ☐ 駐 ☐ 他	S58・6・5	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	本土地の登記記録 に昭和58年6月5 日相続を原因とす るAの所有権移転 登記があり、その頃 占有を開始したと 思われる。
	A		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
1、2	☒ 全部 ☐	☒ 敷 ☐ 駐 ☐ 他	H6・3・15	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	物件3建物の登記 記録に平成6年3月 15日新築の記載が あり、その頃占有を 開始したと思われ る。
	B		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
1、2	☒ 全部 ☐	☒ 敷 ☐ 駐 ☐ 他	H6・3・15	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	物件3建物の登記 記録に平成6年3月 15日新築の記載が あり、その頃占有を 開始したと思われ る。
	C		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 敷 ☐ 駐 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 敷 ☐ 駐 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	敷：敷地	駐：駐車場	他：その他の状況	
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	
賃料	月：毎月	年：毎年		
敷金等	敷：敷金	保：保証金		

(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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■ A	■ B
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 (■B (占有者)) ☐ 文書 (☐)	■陳述 (■B (占有者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		■使用借 (B持分及びC持分につき) ■所有 (A持分につき)	■使用借 (A持分及びC持分につき) ■所有 (B持分につき)
占有開始時期		平成 6年 3月15日頃	平成 6年 3月15日頃
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	■共有者B (B持分につき) ■共有者C (C持分につき)	■共有者A (A持分につき) ■共有者C (C持分につき)
契約当事者	借主	■占有者A (B持分につき) ■占有者A (C持分につき)	■占有者B (A持分につき) ■占有者B (C持分につき)
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 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		■無償	■無償
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
		本建物の登記記録に平成6年3月15日新築の記載があり、その頃占有を開始したと思われる。	本建物の登記記録に平成6年3月15日新築の記載があり、その頃占有を開始したと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)		
所 在	福井市和田中町31字水替	
地 番	6番1	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1449平方メートル (☐ 全部 ☒ 約50平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D、E、F)	
そ の 他 の 事 項	公簿上の地目：田	
☒ 関係人 (☒ B (建物共有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () 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	☐ 年 月 日 ☒ 不明	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	☐ 年 月 日 ☒ 不明
	期 間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 不明
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 不明	
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 ☒ 不明
契 約 等 当 事 者	貸 主	☒ 土地共有者 (D) ☐ その他の者 ()
	借 主	☒ 建物共有者 (A) ☐ その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎年 金30,000円 (毎年12月31日限り当年分を支払う)	
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 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
そ の 他	☒ 契約書なし ☒ 地代は、借地部分 (目的外土地を含む約326平方メートル) の金額である。 なお、借地部分は「その他の事項」のとおり	
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

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

土地(物件1、2)

- 1 本土地の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地は、その東側に隣接する目的外土地(6番1土地の北東角部分であり、借地部分の一部)と一体として、物件3建物の敷地に使用されている。
- 3 本土地の周囲境界付近には、境界標等と思われるものは見当たらない。
- 4 本土地内の物件1土地と物件2土地との境界は判然としない。
- 5 本土地の北側境界付近にはコンクリート擁壁が設置され、その北側は水路となっている。A所有の24番土地は、同水路のうち南側の泥上部分と思われる。
- 6 本土地の東側境界付近(目的外土地の西側境界付近)は、本土地のコンクリート舗装部分と目的外土地の更地部分(なお、目的外土地の中央部はコンクリート舗装されている)との境付近と思われる。
- 7 本土地の南側境界付近にはコンクリート擁壁が設置され、本土地は、その南側の6番1土地及び6番9土地より約0.6メートル高くなっている。
- 8 本土地の西側境界付近には、その西側の6番4土地にコンクリートブロック塀が設置されている。
- 9 本土地からは、物件1土地の北東部にある橋梁を通じて、本土地の北側の水路を越え、その北側の市道に出入りすることができるが、同橋梁は軽自動車が行き止まり幅であるため、本土地東側の目的外土地を通じて、その東側の市道に出入りしている。
- 10 上記橋梁の拡張や架替などを行う場合には、事前に福井市役所監理課に確認する必要がある。

建物(物件3)

- 1 本建物の状況は、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 本建物は、経年相応の老朽化が見られる。
- 3 本建物は、襖など、あちらこちらに猫の爪痕が存在する。
- 4 本建物の1階ホール天井には、ひび割れが存在する。
- 5 本建物の1階和室(仏間がある部屋)の天井及び2階和室の天井には、それぞれシミが存在する。
- 6 本建物の階段の壁には、穴が存在する。

借地部分

次の合計約326平方メートル

- 1 所在 福井市和田中町31字水替
地番 6番1
地目 田(現況 一部雑種地)
地積 1449平方メートル
上記のうち現況雑種地の部分 約212平方メートル
共有者D(持分3分の1)、共有者E(持分3分の1)、共有者F(持分3分の1)
- 2 所在 福井市和田中町31字水替
地番 6番9
地目 宅地(現況 雑種地)
地積 102.47平方メートル(現況 約114平方メートル)
共有者D(持分3分の1)、共有者E(持分3分の1)、共有者F(持分3分の1)

(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 (債務者兼共有者)	1 私は、本件建物の共有者です。 2 本件建物には私、私の息子、私の母の3人が住んでいます。Aは、私の父で、現在施設に居ます。他人に貸している部分はありません。 3 本件土地の隣地を借りていますが、私は、その契約内容を知りません。私の母が知っていると思いますので、立入調査日までに確認しておきます。 (令和7年2月27日に電話聴取) 4 Cは、私の元妻で、現在本件建物には住んでいません。 5 本件物件の使用に関して、私、A、Cの三者間で、金銭支払などの取決めはなく、金銭の授受はありません。無償使用です。 6 本件土地と東側市道との間にある目的外土地は、本件土地の南側にある土地と合わせて、AがDから賃借しています。賃借開始時期、契約日、契約期間は不明です。賃料は、年3万円で、毎年12月31日までに当年分を支払っています。敷金はありません。賃料の支払いに滞納はありません。 7 本件土地と目的外土地との境界は、本件土地はコンクリート舗装しており、目的外土地はコンクリート舗装してある一部を除き更地のままなので、コンクリート舗装と更地との境になります。 8 本件土地の北側にあるA所有の24番土地を指示することはできません。水路に含まれていると思います。 9 本件土地の北側の水路に架かっている橋は、Aが造ったものです。水路使用料とかを支払ってはいません。許可の有無は分かりません。 10 本件土地南側の借地部分は、田でない部分を借りています。田でないかは、見れば大体分かります。少し高くなっていて、樹木が生えていますし、目的外建物が建っています。 11 目的外建物は亡Gが建てました。Gは、Aの父で、私の祖父です。Aが目的外建物を相続しています。目的外建物は、農作業小屋です。 12 本件土地には、廃止した浄化槽が埋まっているかもしれません。 13 本件建物は、JAで建てました。新築後、増改築や修繕を行ったことはありません。屋根、外壁及び基礎に破損はなく、傾きもないと思います。 14 本件建物の床で、フカフカするところはありません。ただ、建て付けが悪くなっており、襖がスムーズに動かないことがあります。 15 本件建物は、調理コンロはガスで、給湯は灯油です。太陽光システムや床暖房はありません。 16 本件建物の東側外及び南側外にある2つの物干場は、今から20年ほど前に設置したものです。 17 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 18 現在、本件建物に雨漏りはないと思います。白アリも見えていません。 19 本件建物で、自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 20 本件建物で、10年ほど前まで、2～3年間猫2匹を飼っていたことがあります。 21 物件1土地にあるスチール製物置(動産)及びその中の物は、いずれもAの所有です。 (令和7年3月7日に口頭聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
☒ F (目的外土地共有者)	1 私は、目的外土地を含む借地部分の共有者です。Dは母で、Eは姉です。 2 私は、今帰省しており、Dが作成した回答書の内容を見て知っていますので、分からない点を聞いていただければ、その説明ができます。 3 借地部分の賃貸については、貸主側の先祖と借主側の先祖が何代も前に契約しており、契約書などは無く、最初の契約日、契約者、契約期間は分かりません。 4 現在の契約者は、貸主がDで、借主がAです。 5 Dは現在の地代がいくら分かっていません。私の父が亡くなった後、今から15年程前に、私はDから当時の地代が年2万円と聞いたことがあったので、その話をして、その金額を回答書に記載しています。借主側が現在の地代は年3万円と言っているのであれば、それが正しいと思います。地代は毎年12月に当年分を持参払いされています。 6 敷金はありません。 7 地代支払いの滞納はありません。 8 貸借している範囲として、航空写真に赤色で囲って示しましたが、目的外土地の部分を赤色で囲っていないのは、その部分の貸借は明らかであり、既に把握されていると思ったからです。目的外土地を除いて、他に貸借している範囲を赤色で囲って記載しました。貸借している範囲は航空写真に赤色で囲った部分と目的外土地の部分になります。 9 私としては、目的外土地を本件物件の買受人に賃貸するのは構わないと思っています。DやEも、同じ考えだと思います。 (令和7年3月17日に電話聴取)

(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

目的外建物

- 1 借地部分に、次の建物（以下、「目的外建物」という。）が存在する。

（固定資産証明書の記載）

所 在 福井市和田中町水替31字6番

家屋番号 なし（未登記）

種 類 作業所

構 造 組立軽鉄骨造亜鉛鋼板葺2階建

床面積 1階 39.66平方メートル

2階 39.66平方メートル

- 2 目的外建物について、固定資産証明書には、所有者としてG、納税義務者としてAの記載があり、建築年として昭和49年と記載されている。
- 3 Bによれば、Gは、昭和58年頃に亡くなった、Aの父であり、Bの祖父である。
- 4 本件土地の登記記録には、昭和58年6月5日相続を原因とするAの所有権移転登記がある。
- 5 以上2ないし4から、目的外建物も、本件土地と共に、Aが相続し所有していると考えられる。
- 6 本件建物は、その登記記録に平成6年3月15日新築とあり、Aが目的外建物を相続した後に建てられている。
- 7 目的外建物の所有者はAであるが、本件建物は、共有者A（持分15分の5）、共有者B（持分15分の6）、共有者C（持分15分の4）の共有になっており、所有者は一致しない。
- 8 目的外建物は、糞溜り機やトラクターなどの農具が置かれ、農作業に使われており、本件建物とは独立して別の機能を果たしている。
- 9 以上7及び8から、目的外建物は、本件建物の附属建物ではないと考えられる。

(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7年 2月 6日(木) 11:25-11:40	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の交付請求等
令和7年 2月 6日(木) 15:00-15:15	福井市役所資産税課	課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面写し等の交付申請等
令和7年 2月12日(水) 15:20-15:35	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 賃借関係の調査
令和7年 2月27日(木) 11:15-11:20	当庁	Bから電話聴取
令和7年 3月 7日(金) 13:20-15:40	物件所在地	評価人と同行 立入調査(全室)・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和7年 3月17日(月) 11:55-12:15	当庁	Fから電話聴取
令和 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、技術者に解錠させて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

イ 22-2
ロ 4-1



(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 和田中町 3
0 字
B 和田中町 3
4 字
C 和田中町 3
3 字
D 和田中町 3
3 字

請 求 部 分	所 在	福井市和田中町 3 1 字水替				地 番	6番7		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 是 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。

令和7年2月6日
福井地方法務局

登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(11枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成6年3月18日

公用

令和7年2月6日 福井地方裁判所

登記官

(12枚目)

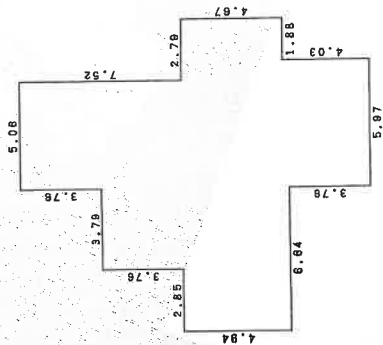
建物図面

家屋番号 6番7

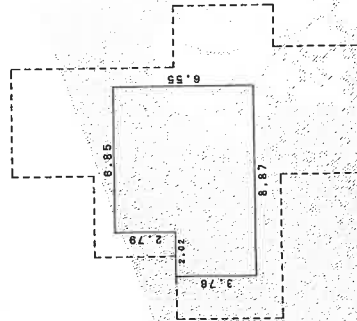
建物の所在 福井市和田町31字6番地7、6番地8

102205 各階平面図

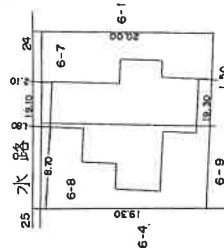
1 階



2 階



昭和6年3月18日登記



A4判に縮小

縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/250

平成6年3月16日(作製)

作製者

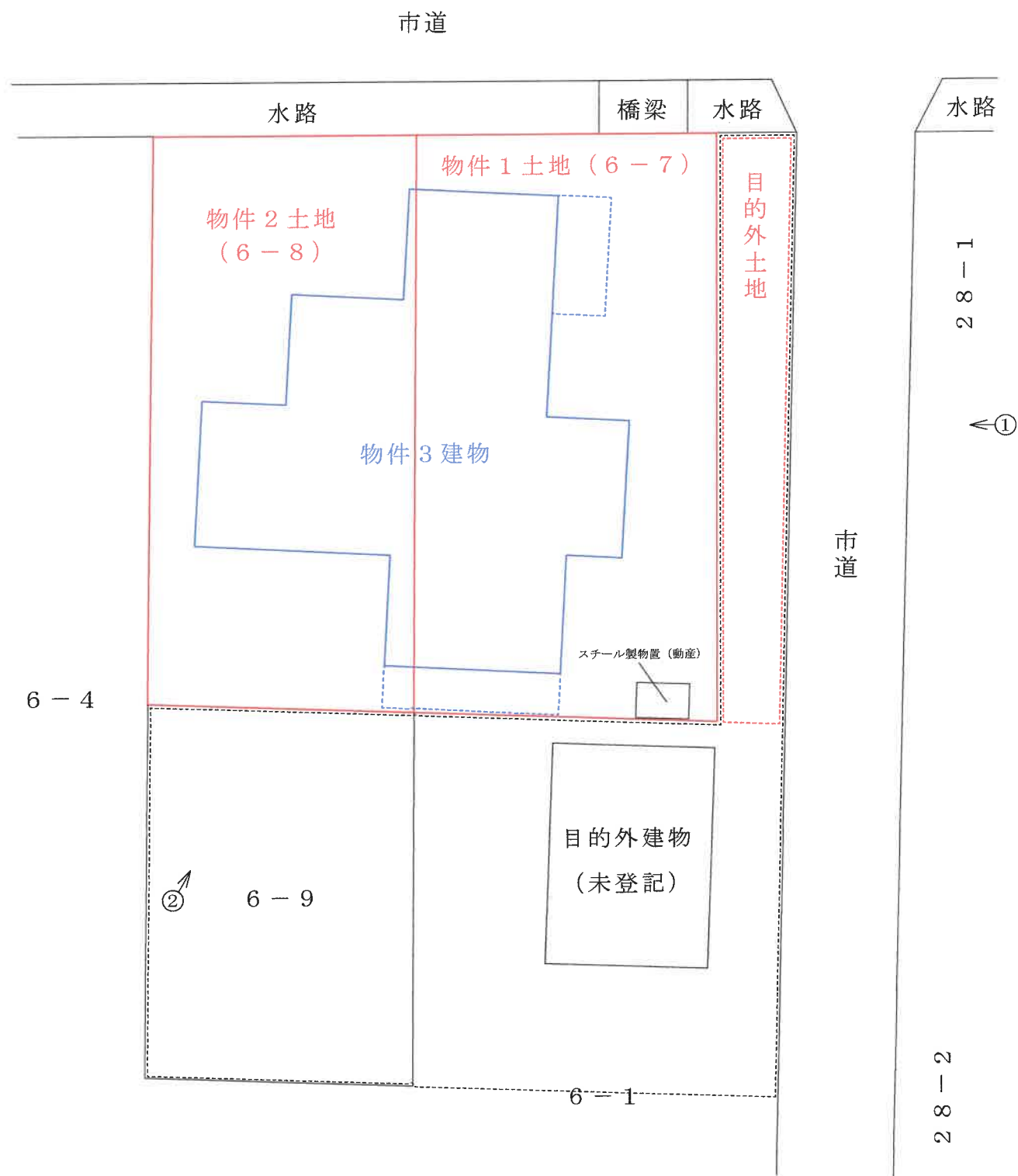
(福井県土地家屋調査士会印)

物件(3)建物

請求番号：10-2

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

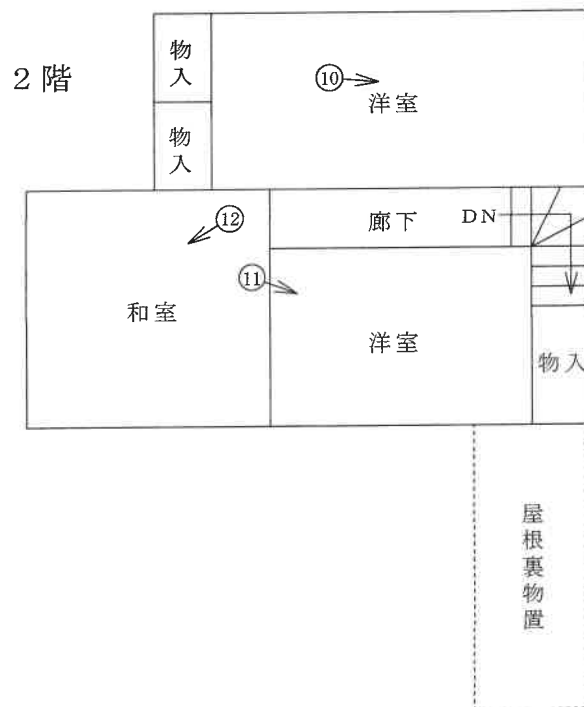
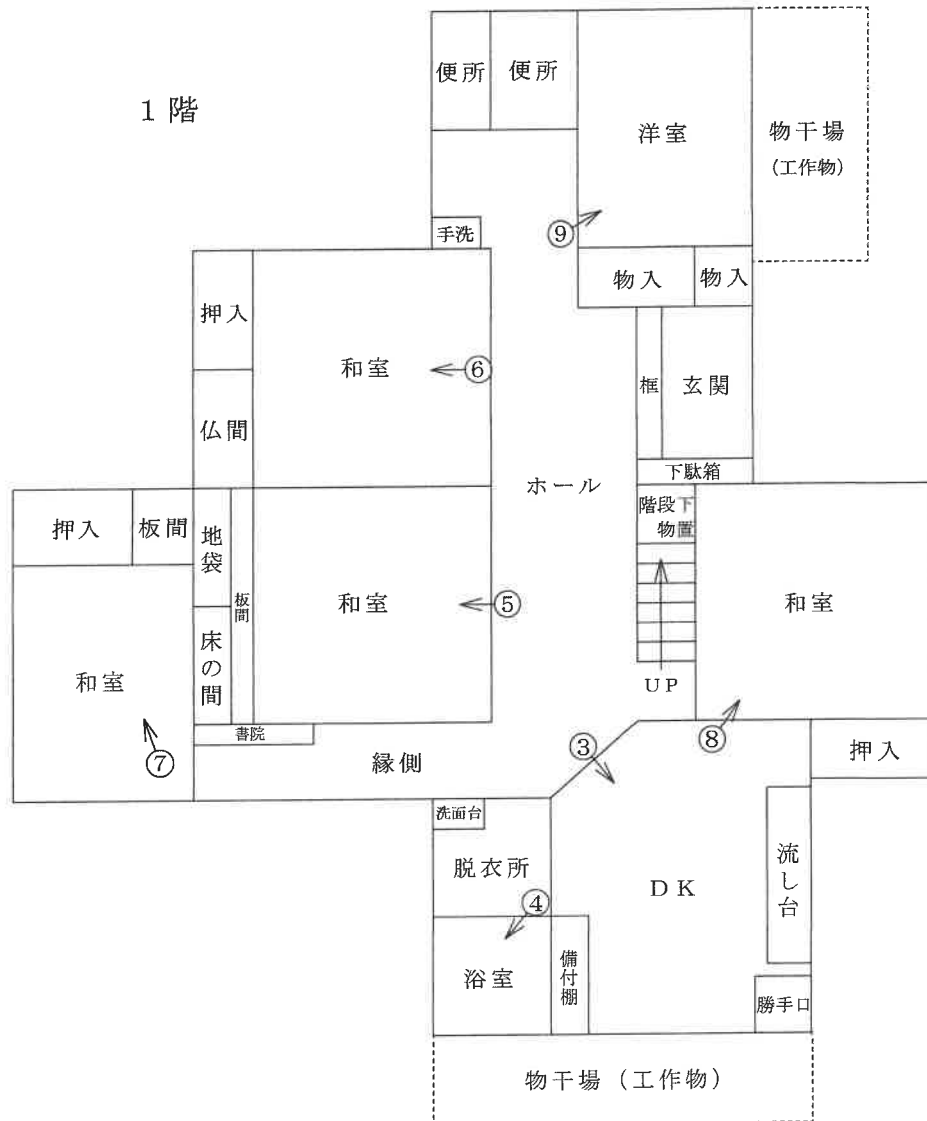


..... 借地部分

..... 目的外土地

←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)



←○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



写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 3

物件3建物の内部（1階のDK）を撮影



写真番号 4

物件3建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 5

物件3建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 6

物件3建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 7

物件3建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 8

物件3建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 9

物件3建物の内部（1階の洋室）を撮影



写真番号 10

物件3建物の内部（2階の洋室）を撮影



（ 19 枚目）

写真番号 1 1

物件3 建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 1 2

物件3 建物の内部（2階の和室）を撮影



令和6年(ケ)第68号
令和7年3月7日現地調査
令和7年4月23日評価

福井地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

寺口 満 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 860,000 円
物件2(土地)	金 740,000 円
物件3(建物)	金 2,480,000 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	福井市和田中町31字水替 6番7 宅地 195.04m ²	左記に同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市和田中町31字水替 6番8 宅地 168.59m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市和田中町31字水替 6番地7、 6番地8 6番7 居宅 木造瓦葺2階建 1階 145.82m ² 2階 52.46m ² 合計 198.28m ²	同上
番 号	特 記 事 項		
1～3	1. 物件1、2土地は6番1土地の一部と一体利用されており、各々の境界は判然としない。		

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、目的外土地6番1の一部)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅より 南東方 約 4.3 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象地域は福井市の南東部郊外に位置し、旧来の農家住宅が多く建ち並ぶ農家住宅地域である。周辺には農地が広がっている。	
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	都市計画区域、市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「和田神明遺跡」の指定あり
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	413.63 m ² (概測数量) 約 21.5 m 約 20.0 m ほぼ正方形	
接 面 道 路 の 状 況		北側 約6～6.8m舗装市道(幅約1.8mの水路介在、 建築基準法第42条1項に該当) 東側 約4m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 道路とはほぼ等高	
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東側が道路、西側が住宅、南側が農地(田)、北側が水路を介在して道路である。	
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(東側道路より引込済) 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり(北側道路より引込済)	
特 記 事 項		1. 本件土地は市街化調整区域に存する。福井市都市計画課によれば、「福井市長から許可を受けなければ、その土地を使用することができない可能性があるため、事前に当該都市計画課と協議する必要がある」とのことである。 2. 物件1、2土地は6番1土地の北東側一部(約50m ²)と一体利用されている。なお、「農地等の現況にかかる照会に対する回答書」(令和7年3月31日付 福井市農業委員会)によると、物件1、2土地と一体利用されている6番1土地(登記地目:田、地積1,449m ²)は、「転用	

特 記 事 項	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない」。しかし、「原状回復命令を行わない」とのことである。 3. 北側道路からの出入りに幅約3mの橋梁を使用している。なお、当該道路との間に介在する水路の管理者及び占有許可については詳細不明であり、福井市監理課への確認が必要である。 また、公図上、本件土地と当該水路との間に24番土地が介在するが、現況調査報告書記載の関係人の陳述等から当該水路に含まれているものと判断した。 4. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の航空写真(昭和37年)から、以前は農地であったものと推定される。また、過去の航空写真(昭和50年)及び過去の住宅地図(昭和57年頃)によると、その後宅地化され住宅の敷地として利用されてきたと認められ、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。
---------	---

※ 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）	平成6年3月15日	新築
			経過年数	31 年	
			経済的残存耐用年数	4 年	
仕 様	構	造	木造		
	屋	根	瓦葺		
	外	壁	モルタル等		
	内	装	ジュラク壁、ビニールクロス等		
	天	井	竿縁天井、敷目地天井、ビニールクロス等		
	床		畳、フローリング等		
	設	備	給水、電気、排水		
	そ	の 他	屋根裏物置		
床 面 積（ 現 況 ）			第3 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			1階ホールの天井にひび割れ、1階及び2階和室の天井に染み、階段の壁に穴等が見られるほか、所々に猫による爪痕が存するが、概ね経年相応である。		
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。		

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、目的外土地)

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	19,700	0.97	195.04	0.80	2,980,000
2			168.59	0.80	2,580,000
目的外			約50	0.80	760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井ー1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 19,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 台形 1.00

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

イ 個別格差（相乗積、一体画地につき査定）：

1、2、目的外 角地 1.02 水路介在 0.95

ウ 地積：物件1、2土地は登記数量、目的外土地は概測数量による

エ 建付減価：建物及び敷地との適応の状態等を考慮。

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、工作物(物干場)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	220,000	198.28	0.13	5,670,000

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 31 年

経済的残存耐用年数 4 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \bullet \text{ 現価率} = & \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年} / \\ & \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.13 \end{aligned}$$

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		名義書換 料相当額 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×(1-ウ)
1	2,980,000	0.20	法定地上権	—	600,000
2	2,580,000	0.20	法定地上権	—	520,000
目的外	760,000	0.15	借地権	0.10	100,000

イ 土地利用権等割合：

物件1、2土地については、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

また、目的外土地については、土地利用権等を借地権と判定し、地域の実情、契約内容等を考慮し、その割合を15%と査定した。

ウ 名義書換料相当額： 借地権取引の実態等を考慮して判定した。

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	2,980,000	-600,000		0.6	0.6	1.00	860,000
2	2,580,000	-520,000		0.6	0.6	1.00	740,000
3	5,670,000	1,220,000	—	0.6	0.6	1.00	2,480,000
一括価格 (合計)							4,080,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 市街化調整区域内の農家住宅地域に存すること、目的外土地の一部と一体利用されていること、本件土地の北側水路について管理者等の詳細が不明であることなどを考慮

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	福井ー1
所 在	福井市殿下町33字朝日町11番1外
価 格	19,700 円/㎡
位 置	「福井」駅 約4.5km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	417㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	都市計画区域、市街化調整区域 指定なし
	建蔽率 60%
	容積率 200%
地 域 の 概 要	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

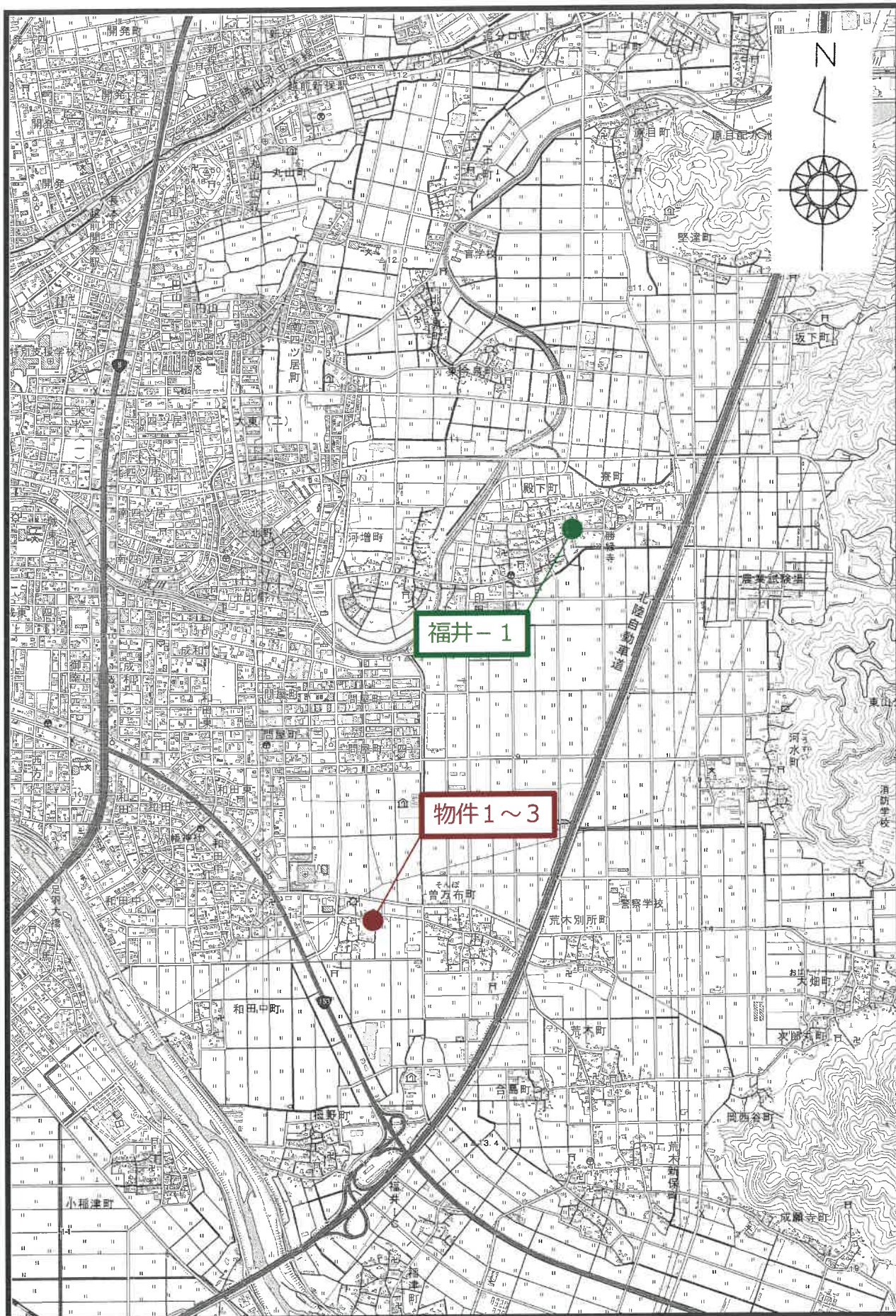
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

位置図



国土地理院「電子地形図25000」(福井県：令和6年4月4日調製)を使用し作成した

$$S=1/25,000$$

住宅地図写

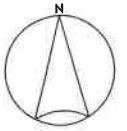


刊広社の「デジタルメーサイズ」(R5福井市北版)を使用し作成した

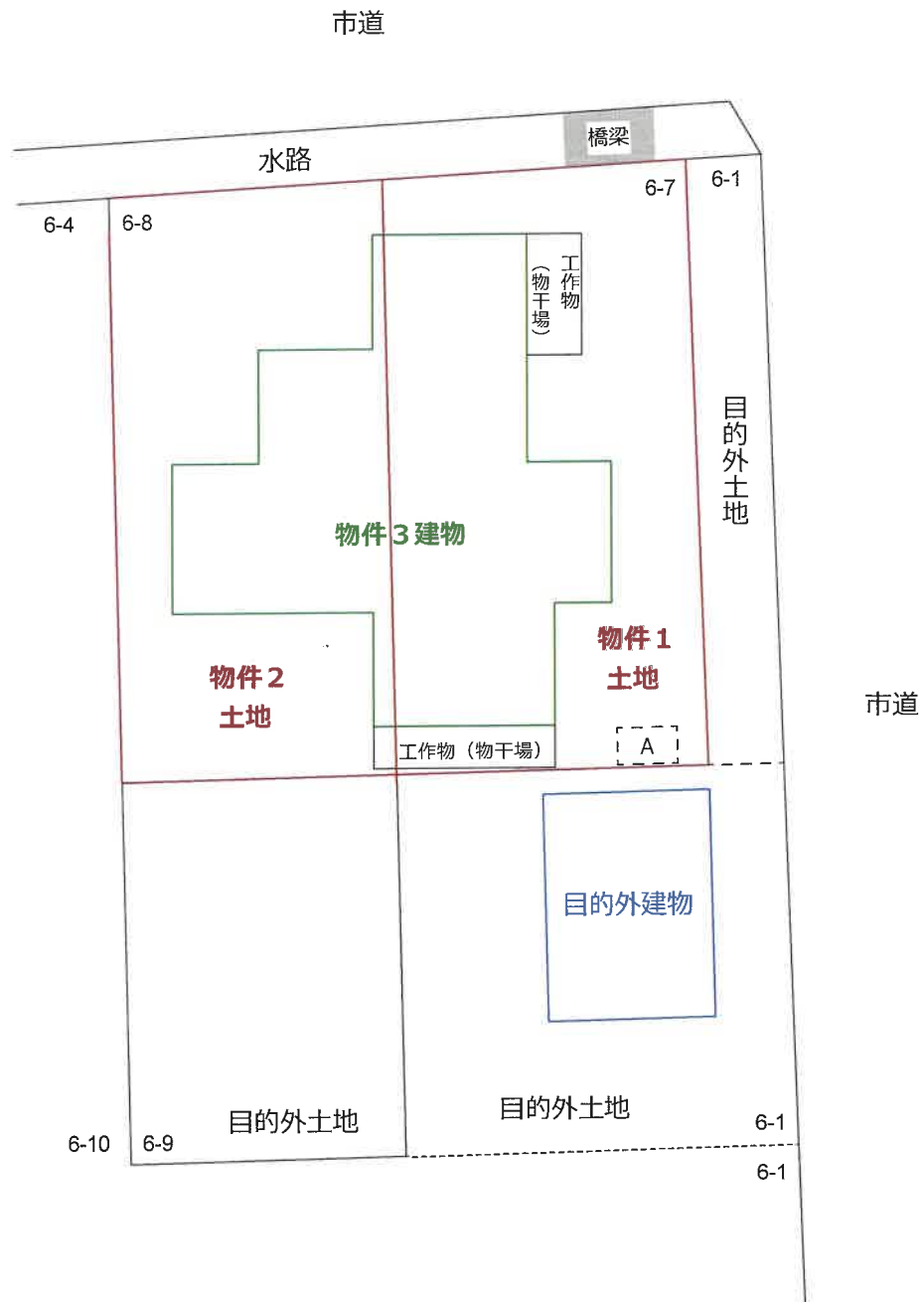
S=1/2,000

現況見取図

福井市和田中町31字水替



A : 動産 (物置)



※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではない。

建物間取図
物件 3

