

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月10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 8年 1月22日から 令和 8年 1月23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12月24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	2,460,000 1,968,000	一括	492,000	74,307	0
1	480,000				
2	110,000				
3	1,870,000				



物 件 目 録

1 所 在 南条郡南越前町西大道 15 字堂畷

地 番 17 番

地 目 宅地

地 積 373.38 平方メートル

2 所 在 南条郡南越前町西大道 15 字堂畷

地 番 18 番 3

地 目 宅地

地 積 79.48 平方メートル

3 所 在 南条郡南越前町西大道 15 字堂畷 17 番地、18 番地 3

家屋 番号 17 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 153.38 平方メートル

2 階 65.64 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 229.01 平方メートル

2 階 65.64 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・物置

構 造 土蔵造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 約 37.00 平方メートル



物 件 目 録

2階 約37.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 約48.16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 約130.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10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

【物件番号3】

- (1) 売却対象外の土地(地番21番)につき、本件建物(主たる建物及び未登記附属建物2、種類倉庫、構造木造かわらぶき平家建、床面積約48.16㎡)のために法定地上権が成立する。
- (2) 売却対象外の土地(地番18番1)につき、本件建物(未登記附属建物3、種類車庫、構造木造カラー鉄板ぶき平家建、床面積約130.32㎡)のために法定地上権が成立する。

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】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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18番2、18番4、33番)との境界が不明確である。

【物件番号3】

- (1) 本件建物(主たる建物)につき、目的外土地(地番33番)の敷地利用権はない。
- (2) 本件建物(未登記附属建物3)につき、目的外土地(地番34番1)の敷地



利用権はない。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 南条郡南越前町西大道 15 字堂畷
地 番 17 番
地 目 宅地
地 積 373.38 平方メートル
- 2 所 在 南条郡南越前町西大道 15 字堂畷
地 番 18 番 3
地 目 宅地
地 積 79.48 平方メートル
- 3 所 在 南条郡南越前町西大道 15 字堂畷 17 番地、18 番地 3
家屋 番号 17 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 153.38 平方メートル
2 階 65.64 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 229.01 平方メートル
2 階 65.64 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 居宅・物置
構 造 土蔵造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 約 37.00 平方メートル



物 件 目 録

2階 約37.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 約48.16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 約130.32平方メートル



令和7年(ケ)第19号

令和7年5月27日受理

令和7年7月 1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 | 南条郡南越前町西大道 15 字堂畷 | |
| | 地 番 | 17 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 373.38 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 南条郡南越前町西大道 15 字堂畷 | |
| | 地 番 | 18 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 79.48 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 南条郡南越前町西大道 15 字堂畷 17 番地、18 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 17 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 153.38 平方メートル |
| | | 2 階 | 65.64 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) 南条郡南越前町西大道第15号17番地	
土地	物件1・2	
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 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	物件1・2土地と隣接する18番2、18番4、33番との境界付近に境界標が無く、境界は判然としない。	
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229.01平方メートル	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある(執行官の意見欄に記載)	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3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((■B(亡Aの娘婿))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		令和5年2月27日	
最初の契約等	契約日		
	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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
契約等当事者	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	
亡Aの相続人は全員相続放棄しているため、Bの占有権原は無権原であるとした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目 的 外 土 地 1 の 概 況 (物件3関係)			
所 在	南条郡南越前町西大道第15号		
地 番	21番		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	455.67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 ()		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 ((□ (建物所有者) ■B (建物占有者)) 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		昭和38年月日不詳	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から □令和 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 (令和 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 保管開始日 令和 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

目 的 外 土 地 2 の 概 況 (物件3関係)					
所 在	南条郡南越前町西大道第15号				
地 番	18番1				
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐				
地 積	199.54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()				
そ の 他 の 事 項					
■関係人 ((☐ (建物所有者) ■B (建物占有者)) 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		昭和46年月日不詳			
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日			
	期 間	年 月 日から ☐ 令和 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 (令和 年 月 日現在 金 円)			
契 約 解 除		☐ ない ☐ ある ()			
訴 訟 提 起 等		☐ 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			
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

(目的外土地用(単独))

目的外土地3の概況 (物件3関係)			
所	在	南条郡南越前町西大道第15号	
地	番	33番	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 井溝	
地	積	20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(南越前町)	
その他の事項			
■関係人 ((☐ (建物所有者) ■ (南越前町役場総務課担当者)) 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 ■無権原	
占有開始時期		昭和38年月日不詳	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 令和 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 (令和 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 保管開始日 令和 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

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 4 の 概 況 (物件3関係)			
所 在	南条郡南越前町西大道第15号		
地 番	34番1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 井溝		
地 積	10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 (南越前町)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 ((☐ (建物所有者) ■ (南越前町役場総務課担当者)) 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 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	昭和46年月日不詳		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 令和 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 (令和 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 保管開始日 令和 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

(目的外建物用〈単独〉)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■南越前町役場総務課担当者	1 私は南越前町役場総務課担当者です。物件3建物及び未登記附属建物3が南越前町所有の33番、34番1上に建てられているようですが、無権原での占有です。競売によって本件物件を買い受けた方に原状回復を申し入れることはありませんが、新たに建物を建てる場合には払い下げをしてもらう必要があります。 2 水路上に架けられている橋は土地所有者が個人で架けたものです。近隣も全て同様に個人で橋を架けています。よって、占用許可は不要です。 (令和7年6月17日聴取)
■B	1 私は亡Aの娘婿です。本件物件は私が居宅として使用していますが、7月末までには転居する予定です。妻が相続放棄しているため、亡Aが所有していた動産類については残置したまま転居することになります。 2 物件3建物は平成6年に増築しました。経年による劣化はありますが、使用していて不具合を感じることはありません。 3 未登記附属建物1・2は昭和38年頃、未登記附属建物3は昭和46年頃に建てました。 (令和7年6月17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

未登記附属建物の表示

未登記附属建物1 種類: 居宅・物置
構造: 土蔵造かわらぶき2階建
床面積: 1階 約37.00平方メートル
2階 約37.00平方メートル

未登記附属建物2 種類: 倉庫
構造: 木造かわらぶき平家建
床面積: 約48.16平方メートル

未登記附属建物3 種類: 車庫
構造: 木造カラー鉄板ぶき平家建
床面積: 約130.32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

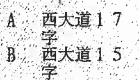
(調査経過用)

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5月28日(水) 10:20 - 10:30	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7年5月29日(木) 12:10 - 12:25	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年6月17日(火) 11:00 - 11:35	南越前町役場	目的外土地の占有権原調査
令和7年6月17日(火) 13:00 - 15:20	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 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 目的物件は不在であったので、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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



(11 枚目)

登記年月日：平成2年12月3日

公用

0066554

各階平面図

南条郡南越前町と変更

建物図面
各階平面図

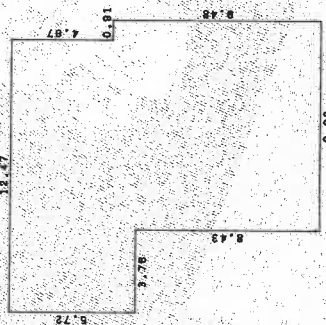
家屋番号

17番

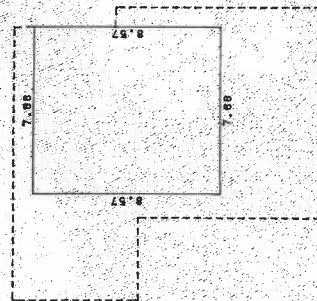
建物の所在

南条郡南条町西大道15字 17番地・18番地3

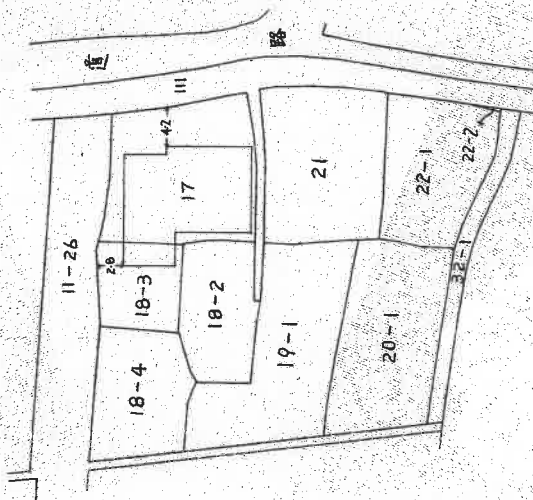
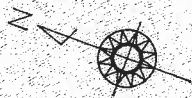
1階



2階



2年12月3日登記



作製者

(11月30日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

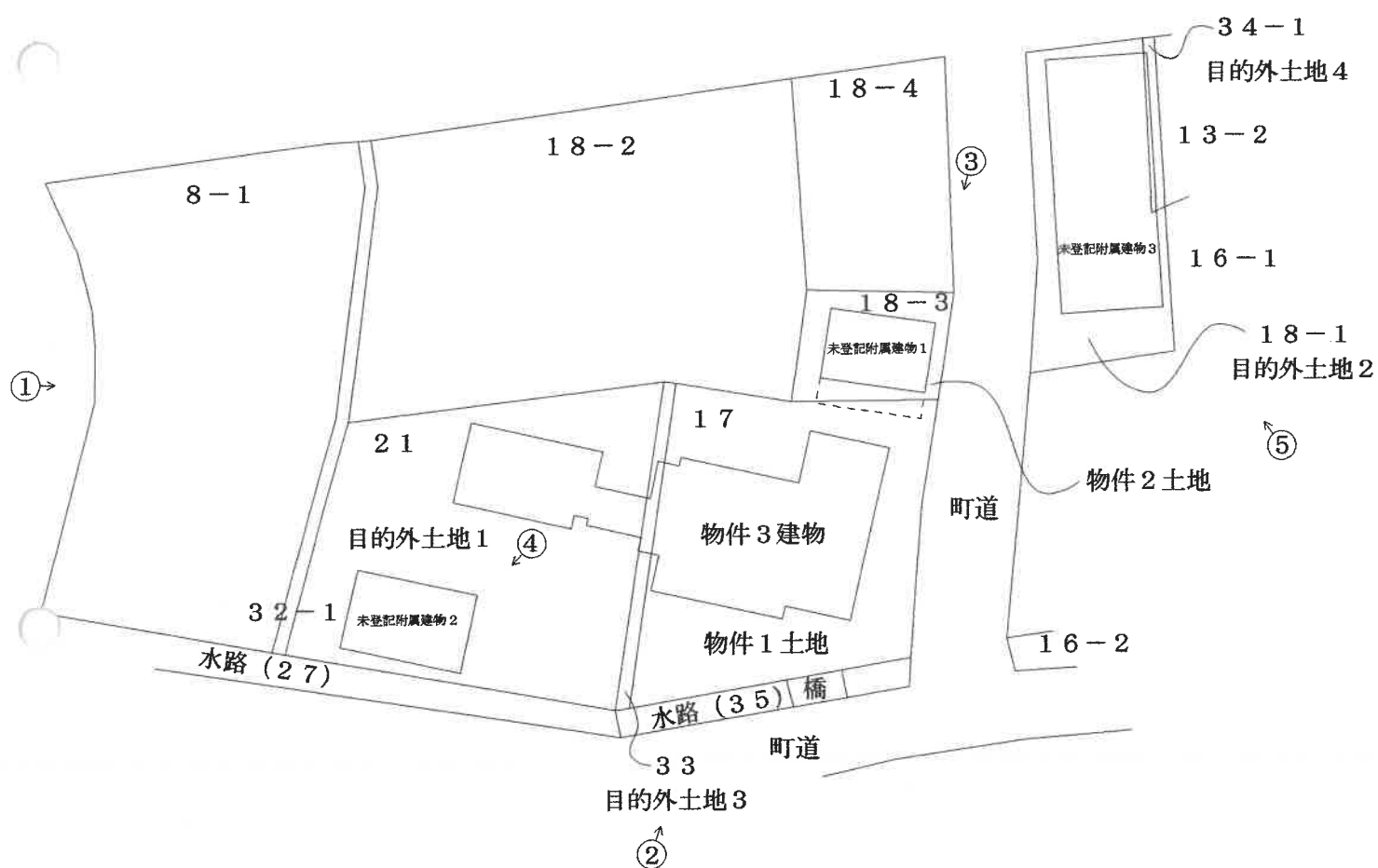
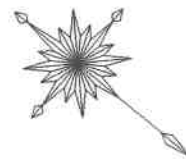
登記書

(12枚目)

請求番号：4-2

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

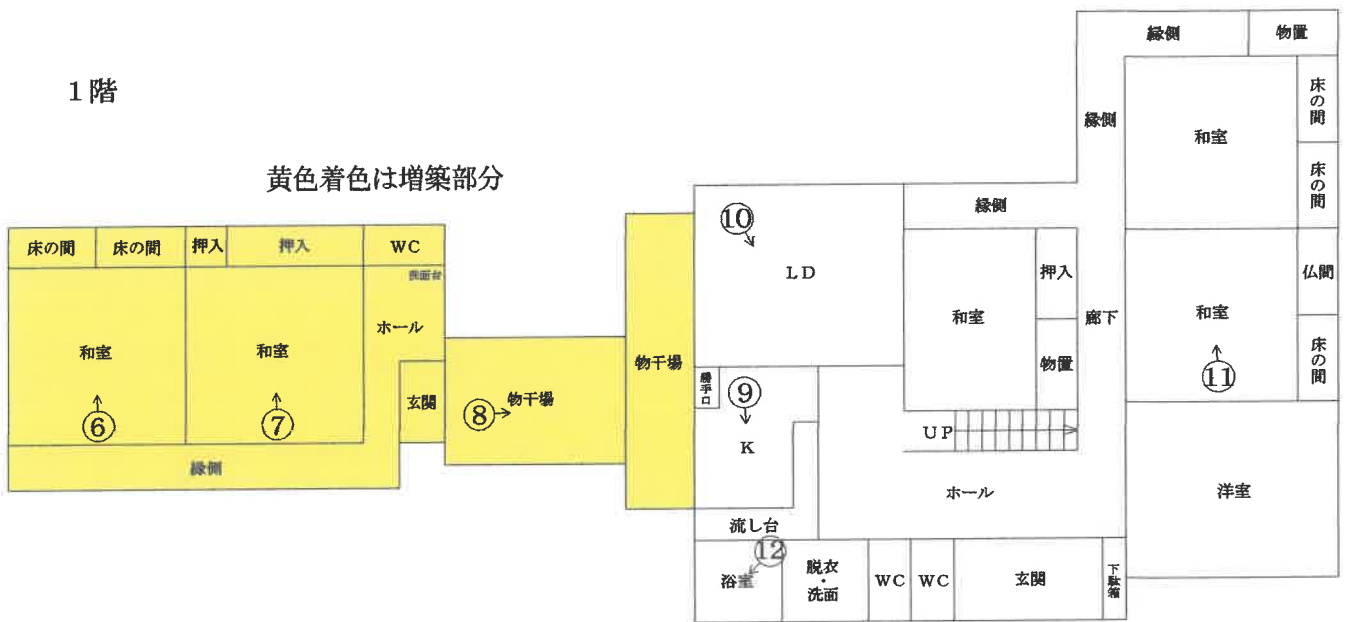
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

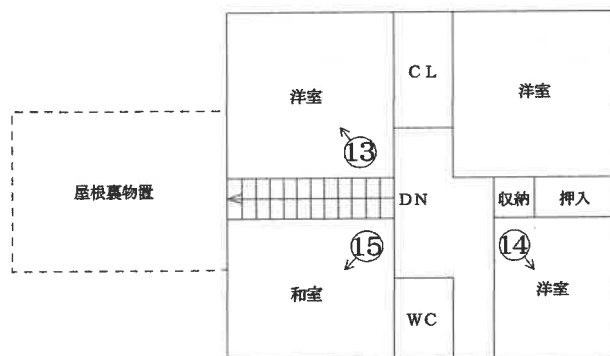
物件3建物

1階

黄色着色は増築部分



2階



←○ 写真、撮影位置、方向

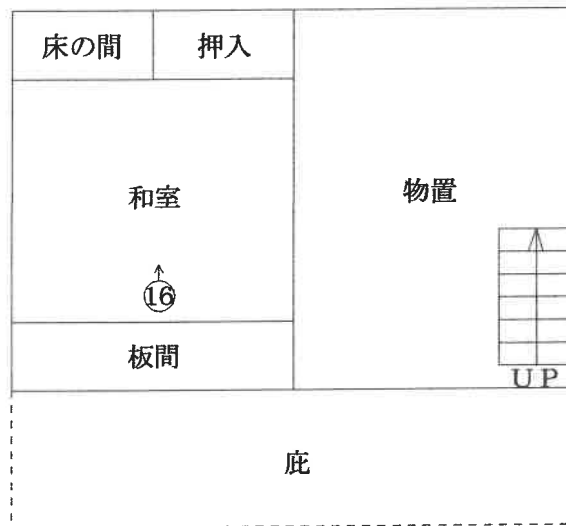
(14 枚目)

建 物 間 取 図

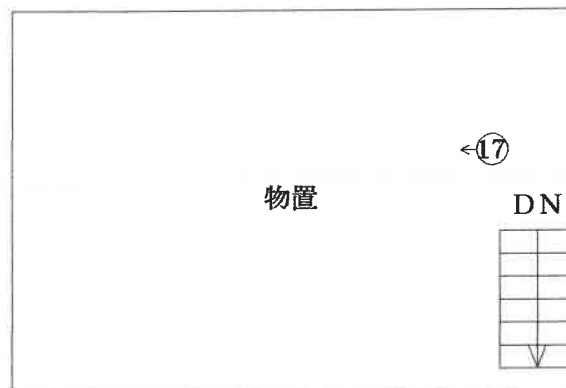
(写真、位置方向説明図)

未登記附属建物 1

1 階



2 階

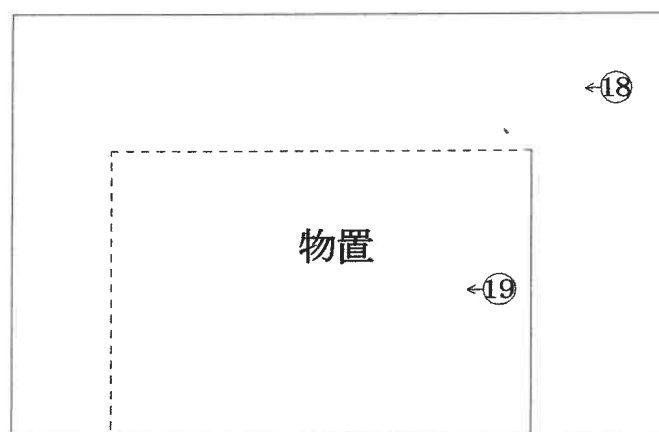


←○ 写真、撮影位置、方向

建 物 間 取 図

(写真、位置方向説明図)

未登記附属建物 2

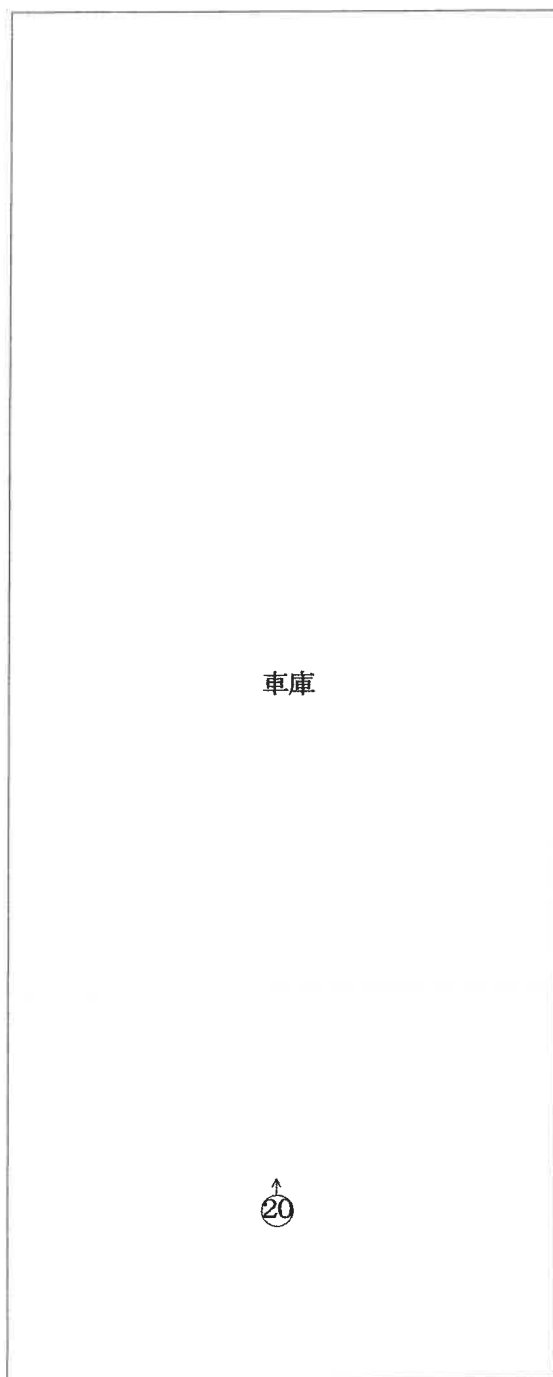


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

未登記附属建物 3



←○ 写真、撮影位置、方向

(17 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

未登記附属建物3

未登記附属建物1

未登記附属建物2



物件3建物

写真番号 2

物件3建物を撮影

物件3建物



写真番号 3

未登記附属建物1を撮影

未登記附属建物1



写真番号 4

未登記附属建物2を撮影

未登記附属建物2



写真番号 5

未登記附属建物3を撮影

未登記附属建物3



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



写真番号 12

物件3 建物の内部を撮影



(23 枚目)

写真番号 13

物件3 建物の内部を撮影



写真番号 14

物件3 建物の内部を撮影



写真番号 15

物件3 建物の内部を撮影



写真番号 16

未登記附属建物1の内部を撮影



写真番号 17

未登記附属建物1の内部を撮影



写真番号 18

未登記附属建物2の内部を撮影



写真番号 19

未登記附属建物2の内部を撮影



写真番号 20

未登記附属建物3の内部を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 6 月 17 日 現地調査
令和 7 年 6 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

池谷昌也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 980,000 円
物件2(土地)	金 210,000 円
物件3(建物)	金 3,810,000 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である。
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	南条郡南越前町西大道15字堂畷 17番 宅地 373.38㎡	左記に同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南条郡南越前町西大道15字堂畷 18番3 宅地 79.48㎡	左記に同じ
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	南条郡南越前町西大道15字堂畷17番地、 18番地3 17番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 153.38㎡ 2階 65.64㎡ 合計 219.02㎡	1階 約 229.01㎡ 2階 65.64㎡ 合計 294.65㎡
番 号	特 記 事 項		
1～3	以下の未登記附属建物あり 未登記附属建物1 土蔵造かわらぶき2階建居宅・物置 1階約37.00㎡ 2階約37.00㎡ 未登記附属建物2 木造かわらぶき平家建倉庫 約48.16㎡ 未登記附属建物3 木造カラー鉄板ぶき平家建車庫 約130.32㎡		

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1、3)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「南条」駅より 北西方 約 500 m 道路距離(概測)
付 近 の 状 況		一般住宅、田の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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 都市計画区域外
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	928.53 m² 約 26 m 約 42 m ほぼ整形
接 面 道 路 の 状 況		北側 約5.7m舗装町道 東側 約4.4m舗装町道(水路介在) 約2m舗装道路(水路介在) 高低差 北側 等高 東側 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。隣地は西側、南側は空地である。
供給 処理 施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(詳細は南越前町役場建設整備課にご確認下さい。) なし あり(詳細は南越前町役場建設整備課にご確認下さい。)
特 記 事 項		1. 以下の目的外土地1、3あり 目的外土地1 南条郡南越前町西大道15字堂嚙21番 宅地 455.67m² 目的外土地3 南条郡南越前町西大道15字堂嚙33番 井溝 20m² 2. 一般住宅、田の見られる地域であり、過去の住宅地図(昭和60年)にて 土壌汚染の可能性について調査したところ、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できない場合をいう。供給処理施設の詳細は各担当課等にご確認下さい。

1 土地の概況及び利用状況等(目的外土地2、4)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「南条」駅より 北西方 約 500 m 道路距離(概測)
付 近 の 状 況		一般住宅、田の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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 都市計画区域外
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	209.54 m² 約 23 m 約 9.4 m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況		南側 約5.5m舗装町道 高低差 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。隣地は東側は空地、北側は田である。
供給 処理 施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(詳細は南越前町役場建設整備課にご確認下さい。) なし あり(詳細は南越前町役場建設整備課にご確認下さい。)
特 記 事 項		1. 物件3の敷地は以下の目的外土地2、4である。 目的外土地2 南条郡南越前町西大道15字堂吸18番1 宅地 199.54m² 目的外土地4 南条郡南越前町西大道15字堂吸34番1 井溝 10m² 2. 一般住宅、田の見られる地域であり、過去の住宅地図(昭和60年)にて 土壌汚染の可能性について調査したところ、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できない場合をいう。供給処理施設の詳細は各担当課等にご確認下さい。

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2年11月24日新築 経過年数 35 年 経済的残存耐用年数 10 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 モルタルリシン吹付 ビニールクロス、繊維壁 ビニールクロス、敷目地天井、竿縁天井 フローリング、畳 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		時の経過による老朽化など劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		1. 2階に屋根裏物置あり。 2. 1階約75.63㎡増築あり。 3. 物件3主である建物内で犬1匹飼っている。 4. 飛散性アスベストの使用に関しては、目視可能な部分については使用されていないものと思料する。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。

区 分		未登記附属建物1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日（名寄帳記載） 昭和38年頃 新築 経過年数 62 年 経済的残存耐用年数 8 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	土蔵造 かわらぶき 板 繊維壁 竿縁天井 板、畳 電気 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、物置 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		時の経過による老朽化など劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていないものと思料する。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。

区 分		未登記附属建物2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日（名寄帳記載） 昭和38年頃 新築 経過年数 62 年 経済的残存耐用年数 8 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 かわらぶき 亜鉛メッキ鋼板、レンガ なし なし 土間コンクリート なし 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 倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		時の経過による老朽化など劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていないものと思料する。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。

区 分		未登記附属建物3
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日（名寄帳記載） 昭和46年頃 新築 経過年数 54 年 経済的残存耐用年数 11 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 カラー鉄板ぶき 亜鉛メッキ鋼板 なし なし 土間コンクリート 電気 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 車庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		時の経過による老朽化など劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていないものと思料する。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用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	12,500	1.00	373.38	0.90	4,200,000
2	12,500	1.00	79.48	0.90	890,000
目的外 土地1	12,500	1.00	455.67	0.90	5,130,000
目的外 土地3	12,500	1.00	20	0.90	230,000
計			928.53		10,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南越前(県)-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 12,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 角地 1.00 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

イ 個別格差： 角地 1.01 形状 0.99
(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た。

1 基礎となる価格

① 建付地価格(目的外土地2、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
目的外 土地2	12,500	1.00	199.54	0.90	2,240,000
目的外 土地4	12,500	1.00	10	0.90	110,000
計			209.54		2,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南越前(県)-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 12,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 角地 1.00 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 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 標準的 1.00
(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。

主である建物

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	100,000	294.65	0.18	5,300,000

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。

経過年数 35 年

経済的残存耐用年数 10 年

観察減価 30%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 45 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.30) = 0.18$$

未登記附属建物1

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	90,000	74.00	0.03	200,000

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。

経過年数 62 年

経済的残存耐用年数 8 年

観察減価 80%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 70 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.8) = 0.03$$

未登記附属建物2

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	60,000	48.16	0.03	90,000

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。

経過年数 62 年

経済的残存耐用年数 8 年

観察減価 80%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 8 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 70 年) } × (1 - 観察減価等 0.80) = 0.03

未登記附属建物3

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	80,000	130.32	0.06	630,000

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。

経過年数 54 年

経済的残存耐用年数 11 年

観察減価 70%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 11 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 65 年) } × (1 - 観察減価等 0.7) = 0.06

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	4,200,000	0.35	法定地上権	1,470,000
2	890,000	0.35	法定地上権	310,000
目的外 土地1	5,130,000	0.35	法定地上権	1,800,000
目的外 土地2	2,240,000	0.35	法定地上権	780,000

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	4,200,000	-1,470,000		0.60	0.6	1.00	980,000
2	890,000	-310,000		0.60	0.6	1.00	210,000
3	6,220,000	4,360,000		0.60	0.6	1.00	3,810,000
一括価格 (合計)							5,000,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件3建物の一部の敷地は目的外土地であることなどによる市場性の減退を考慮

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

地価調査価格	南越前(県)-1
所 在	南条郡南越前町西大道15字堂畷14番
住 居 表 示	
価 格	12,600 円/㎡
位 置	「南条」駅 約600m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	809 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道
接 面 街 路	北東5m舗装町道に接面
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- 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

南越前(県)-1

物件1~3

国土地理院 1:25000地形図
平成9年11月1日発行
平成10年11月1日発行

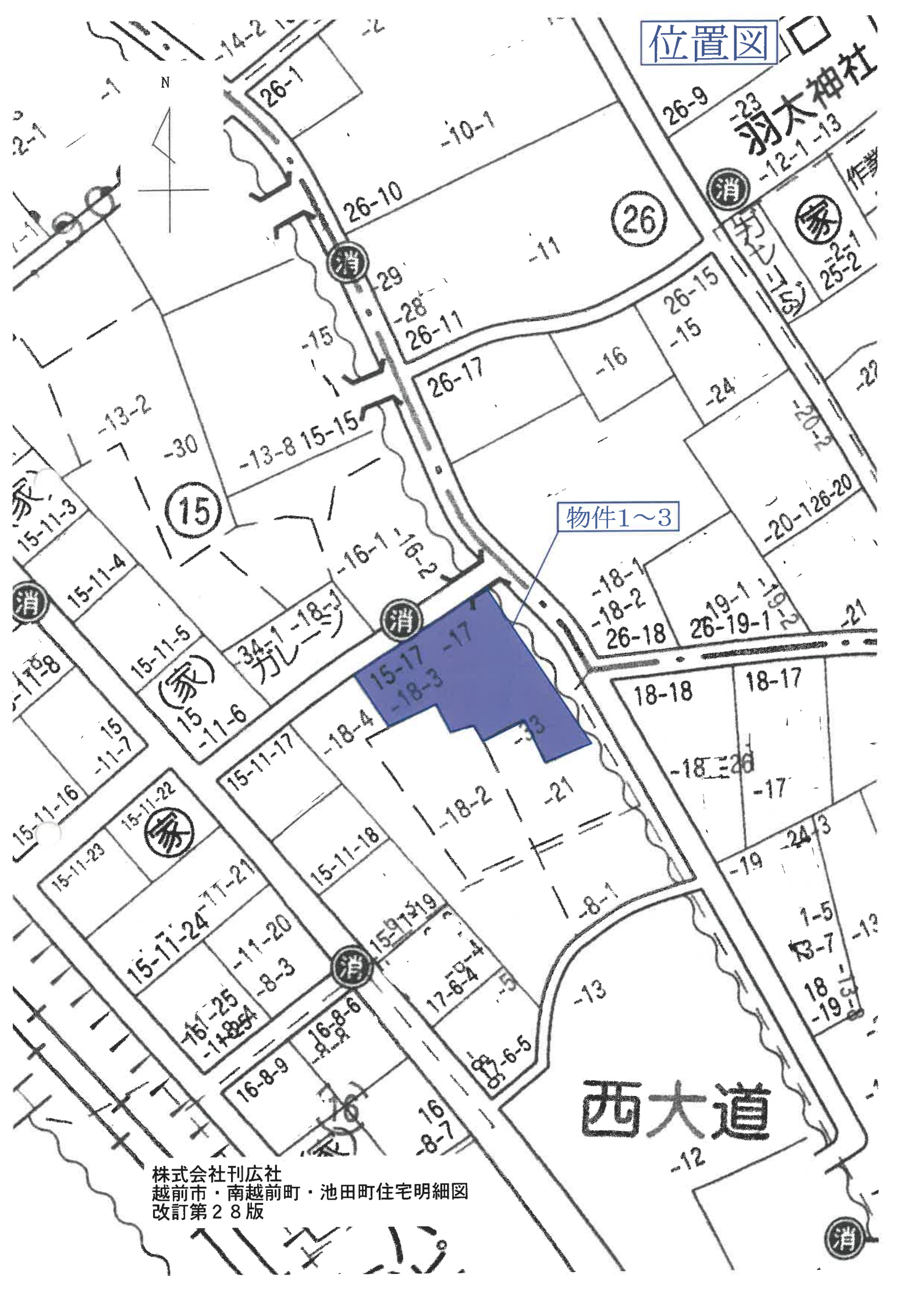
位置図

羽太神社

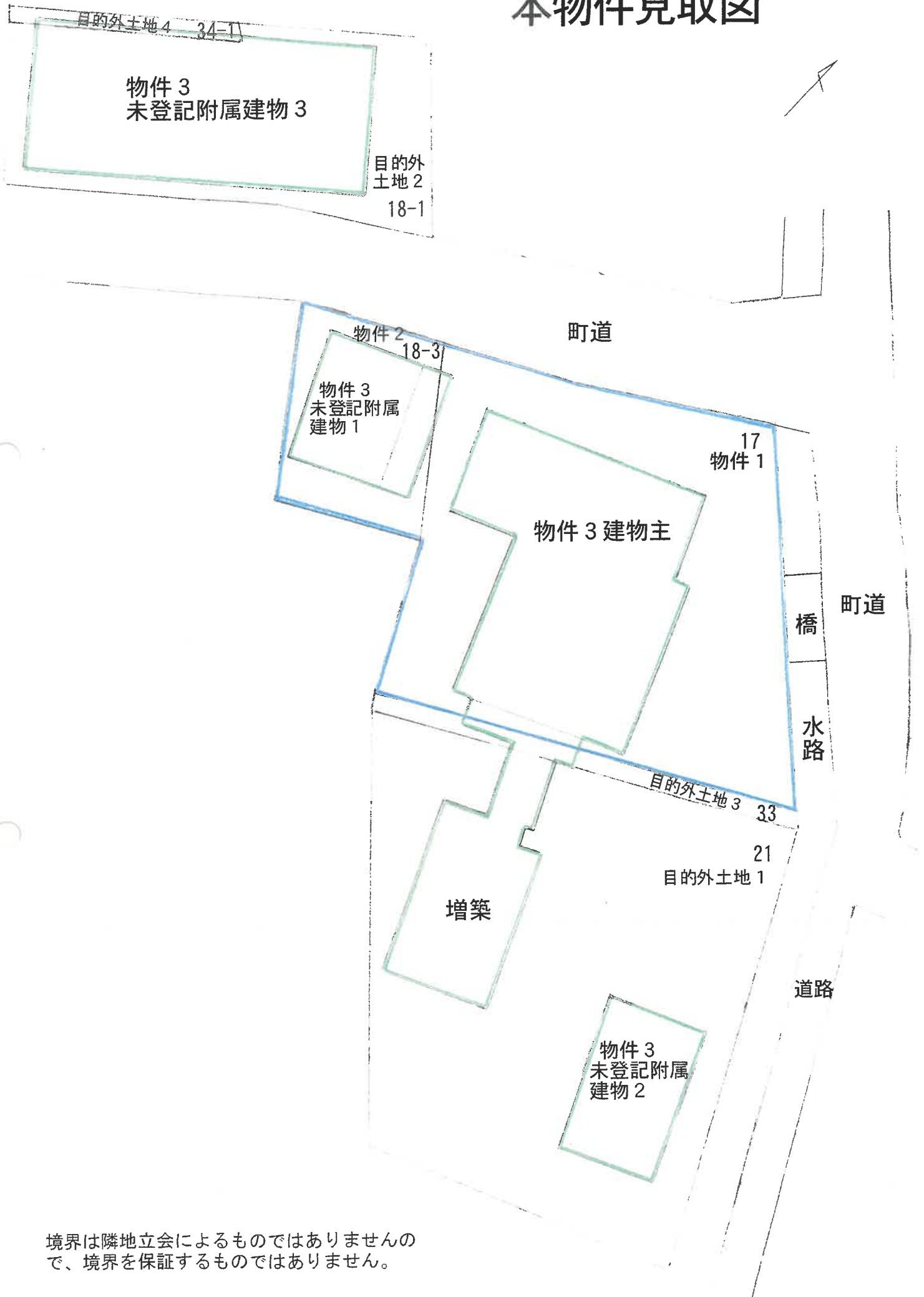
物件1~3

西大道

株式会社刊広社
越前市・南越前町・池田町住宅明細図
改訂第28版

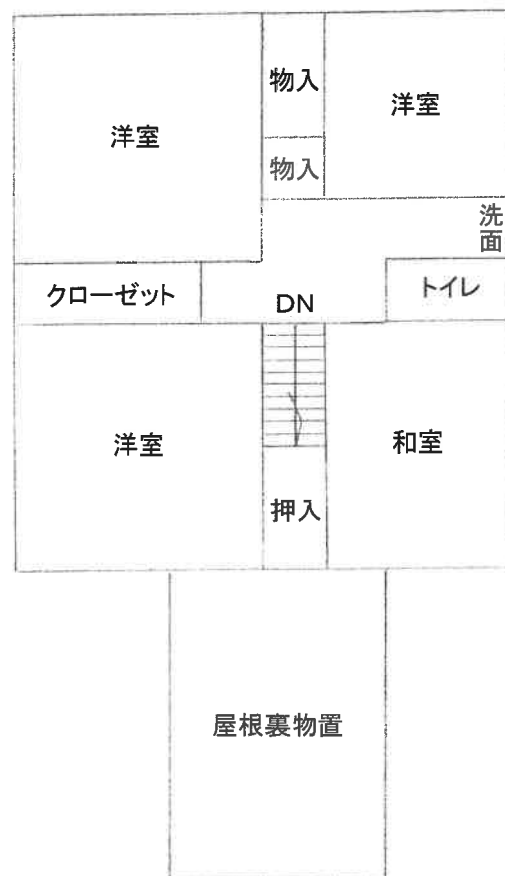
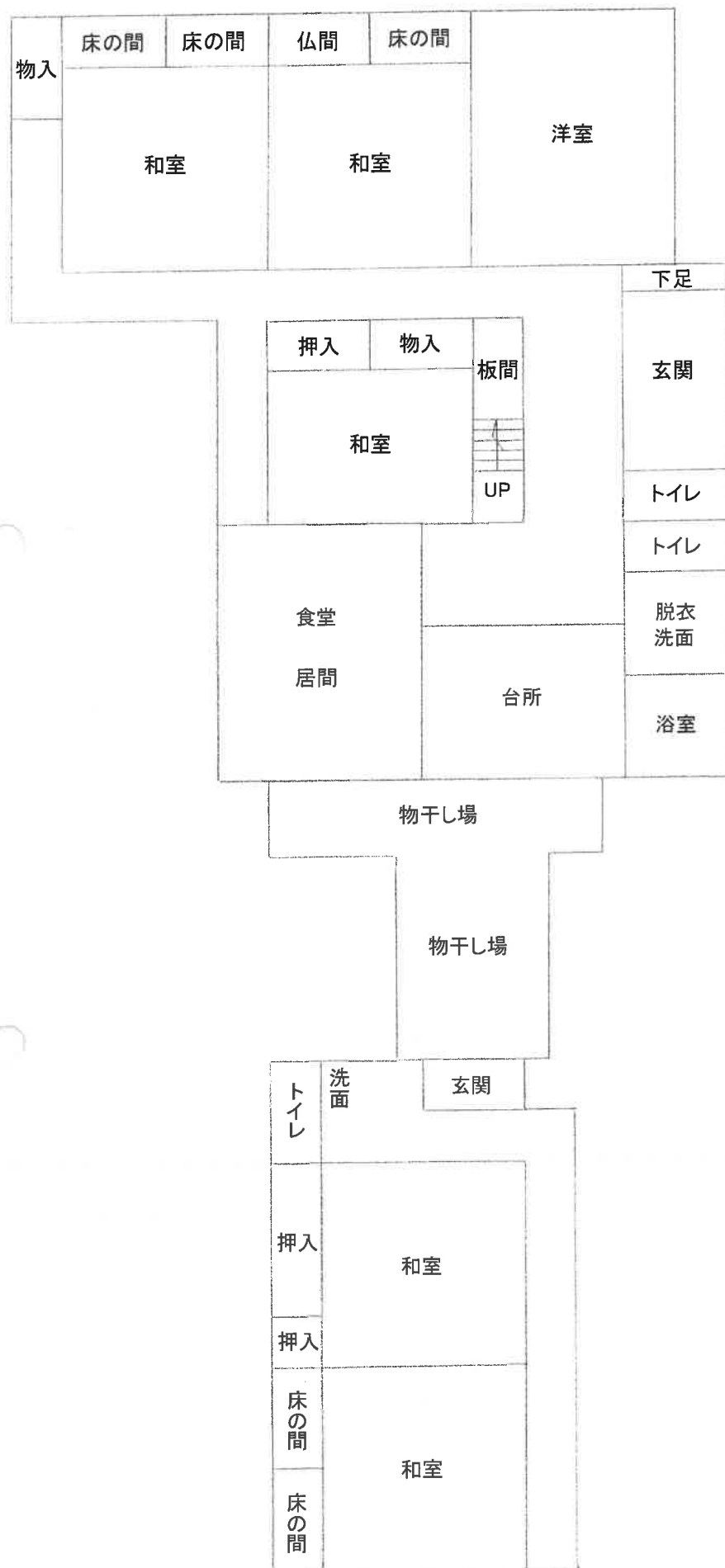


本物件見取図

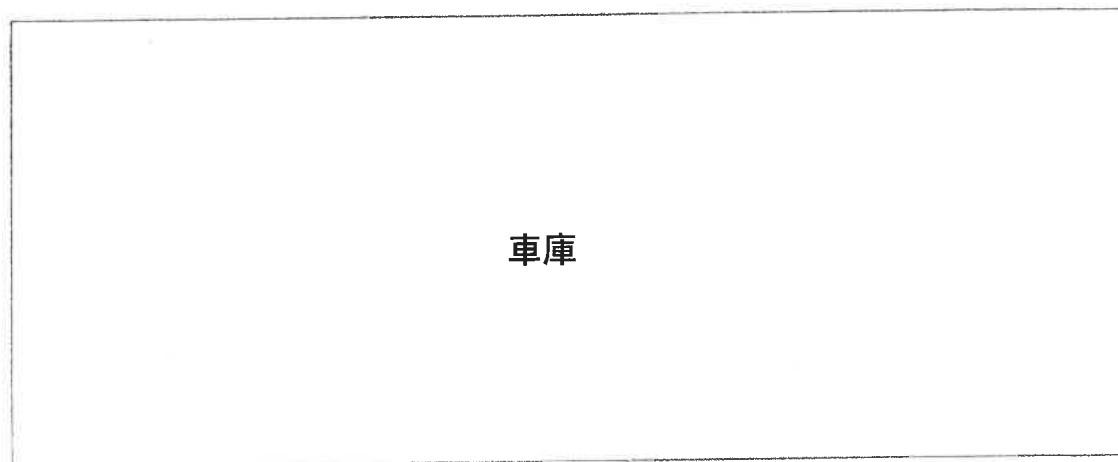


境界は隣地立会によるものではありませんので、境界を保証するものではありません。

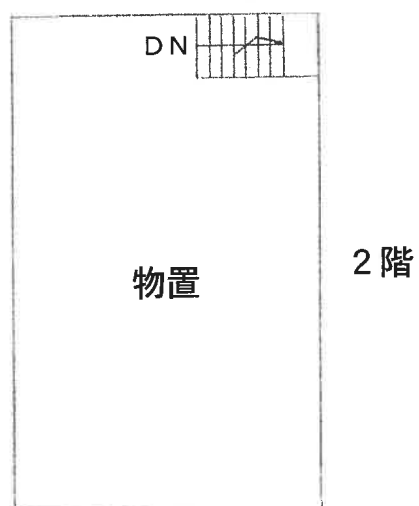
建物間取図
物件 3 建物主



物件 3
未登記附属建物 3



物件 3
未登記附属建物 1



物件 3
未登記附属建物 2

