

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 8 月 7 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 8 月 22 日から 令和 7 年 8 月 29 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 24 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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 5 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 8 月 7 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	4,610,000 3,688,000	一括	922,000	162,732	0
1	760,000				
2	2,490,000				
3	1,360,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 福井市泉田町26字中垣内
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 261.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 福井市泉田町26字中垣内
地 番 12番3
地 目 宅地
地 積 942.14平方メートル

所有者 A

3 所 在 福井市泉田町26字中垣内 12番地3、12番地2
家屋 番号 12番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 241.08平方メートル
2階 78.09平方メートル

共有者 亡B相続人A 持分6分の1
共有者 亡B相続人C 持分6分の1
共有者 A 持分3分の2



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

【物件番号2】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類倉庫、構造鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約48平方メートル）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1】

売却対象外未登記建物（種類倉庫、構造軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約17.02平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

売却対象外未登記建物3棟（(1)種類倉庫、構造軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約9.72平方メートル、(2)種類倉庫、構造鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約48平方メートル、(3)種類倉庫、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約17.10平方メートル）が本件土地上に存在する。

【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2】

隣地（地番12番1）との境界が不明確である。



【物件番号3】

売却対象外の土地（地番12番1）を通行のため無償で利用している。

《 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 福井市泉田町26字中垣内
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 261.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 福井市泉田町26字中垣内
地 番 12番3
地 目 宅地
地 積 942.14平方メートル

所有者 A

3 所 在 福井市泉田町26字中垣内 12番地3、12番地2
家屋 番号 12番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 241.08平方メートル
2階 78.09平方メートル

共有者 亡B相続人A 持分6分の1
共有者 亡B相続人C 持分6分の1
共有者 A 持分3分の2



令和6年（ケ）第67号
令和7年2月13日受理
令和7年4月 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
地 番
地 目
地 積

福井市泉田町26字中垣内
12番2
宅地
261.00平方メートル

所有者 A
- 2

所 在
地 番
地 目
地 積

福井市泉田町26字中垣内
12番3
宅地
942.14平方メートル

所有者 A
- 3

所 在
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積

福井市泉田町26字中垣内 12番地3、12番地2
12番3
居宅
木造瓦葺2階建
1階 241.08平方メートル
2階 78.09平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 亡B相続人 A 持分6分の1
共有者 亡B相続人 C 持分6分の1

(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(福井市泉田町第26号12番地1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(C) 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	「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	☒ 建物共有者(A、C) ☐ 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 □一部 ()	■全部 □一部 ()
占有者		■所有者兼建物共有者 (A)	■建物共有者 (C)
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 (■C (占有者)) □文書 ()	■陳述 (■C (占有者)) □文書 ()
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		物件1につき 昭和28年10月23日頃 物件2につき 昭和51年2月19日頃	平成16年7月16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
	契約等 当事者	貸主 □所有者 □その他 () 借主 □占有者 □その他 ()	■所有者 (A) □その他 () ■占有者 (C) □その他 ()
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			
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
		物件1土地の登記記録に昭和28年10月23日相続を、物件2土地の登記記録に昭和51年2月19日相続を、それぞれ原因とするAの所有権移転登記があり、その頃にそれぞれ占有を開始したと思われる。	物件3建物の登記記録に平成16年7月16日相続を原因とするCの持分移転登記があり、その頃に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

(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 □一部 ()	■全部 □一部 ()
占有者		■共有者 (A)	■共有者 (C)
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 (■C (占有者)) □文書 ()	■陳述 (■C (占有者)) □文書 ()
占有権原		■使用借 (C持分) ■所有 (A持分)	■使用借 (A持分) ■所有 (C持分)
占有開始時期		昭和59年12月10日頃	平成16年 7月16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C (C持分)	■共有者A (A持分)
契約等当事者	借主	■占有者A (C持分)	■占有者C (A持分)
	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			
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A及びBを共有者として昭和59年12月10日所有権保存登記があり、その頃に占有を開始したと思われる。	本建物の登記記録に平成16年7月16日相続を原因とするCの持分移転登記があり、その頃に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

(目的外建物用(複数))

目的外建物の概況 (物件1、2関係)		
1	所 在	福井市泉田町26字中垣内 12番地3
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約17.02平方メートル
	所 有 者	■土地所有者(A) □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	所有者兼土地所有者Aの息子Cの陳述 1 本建物は、建ててから20年以上経っています。 2 Bが生きていたとき、本建物は存在していませんでした。 3 本建物を建てたのはAであり、Aが本建物の所有者です。 執行官の意見 物件3建物はA及びBの共有であるところ、本建物は、Aの単独所有であり、物件3建物の所有者と一致していないので、物件3建物の附属建物ではないと考えられる。	
2	所 在	福井市泉田町26字中垣内 12番地3
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約9.72平方メートル
	所 有 者	■土地所有者(A) □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	所有者兼土地所有者Aの息子Cの陳述 1 本建物は、建ててから20年以上経っています。 2 Bが生きていたとき、本建物は存在していませんでした。 3 本建物を建てたのはAであり、Aが本建物の所有者です。 執行官の意見 物件3建物はA及びBの共有であるところ、本建物は、Aの単独所有であり、物件3建物の所有者と一致していないので、物件3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

目的外建物の概況 (物件1、2関係)		
3	所在地	福井市泉田町26字中垣内 12番地3
	家屋番号	■ない(未登記) □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約48平方メートル
	所有者	■土地所有者(A) □その他の者() □不明
	建築時期	■昭和43年(固定資産証明書記載の建築年) ころ □不明
	建築者	■現所有者 □その他の者() □不明
その他の事項	所有者兼土地所有者Aの息子Cの陳述 1 本建物は、建ててから30年以上経っています。 2 Bが生きていたとき、本建物は存在していました。 3 本建物を建てたのはAであり、Aが本建物の所有者です。 執行官の意見 本建物の固定資産証明書に、所有者はAと記載されている。 物件3建物はA及びBの共有であるところ、本建物は、Aの単独所有であり、物件3建物の所有者と一致していないので、物件3建物の附属建物ではないと考えられる。	
4	所在地	福井市泉田町26字中垣内 12番地2
	家屋番号	■ない(未登記) □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約17.10平方メートル
	所有者	■土地所有者(A) □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	所有者兼土地所有者Aの息子Cの陳述 1 本建物は、建ててから20年以上経っています。 2 Bが生きていたとき、本建物は存在していませんでした。 3 本建物を建てたのはAであり、Aが本建物の所有者です。 執行官の意見 物件3建物はA及びBの共有であるところ、本建物は、Aの単独所有であり、物件3建物の所有者と一致していないので、物件3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

(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 本土地は物件3建物の敷地に使用されており、本土地の南側に隣接するA所有の12番1土地(公簿上の地目は畑)に、物件3建物の玄関に通じるアプローチが設置されている。
- 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 本土地及び12番1土地は、いずれも西側が県道に接面しており、県道との境界付近には、出入口部分を除いて、コンクリートブロック塀が設置されているが、そのコンクリートブロック塀の一部が県道に越境している可能性がある。
- 6 本土地の北側は水路で、水路との境界付近には、本土地にコンクリート擁壁が設置されており、本土地は水路より約0.8メートル高くなっている。
- 7 本土地及び12番1土地の東側は水路で、水路との境界付近には、本土地及び12番1土地にコンクリート擁壁が設置されており、本土地及び12番1土地は水路より約0.8メートル高くなっている。
- 8 本土地と12番1土地との境界は判然としない。
- 9 12番1土地とその南側に隣接する13番土地との境界付近には、12番1土地にコンクリート工作物が設置されている。
- 10 物件2土地の西部には、「福井交通安全協会」の表示があるカーブミラーが設置されている。

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2階の北東側の洋室は、天井及び壁の各クロス並びに床の化粧板が張られていない状態である(内装未完成)。
- 4 本建物2階の南東側の洋室は、天井及び壁の各クロスが張られていない状態である(内装未完成)。
- 5 本建物は、1階西側の縁側の天井や2階北側の和室の天井などに、雨漏りが原因と思われるシミが存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ C (所有者)	1 私は、本件建物の共有者です。 2 Aは私の父で、Bは亡くなった私の母です。 3 現在、本件建物には私とAの2人が住んでいます。他人に貸している部分はありません。 (令和7年2月26日に口頭聴取) 4 本件建物は、昭和59年に増築した後、増改築とか修繕を行ったことはありません。 5 本件建物は、2階の北東側洋室と南東側洋室が未完成です。天井や壁にクロスが貼ってありません。北東側洋室は床に化粧板が貼ってありません。 6 本件建物は、調理コンロはIHで、給湯は灯油ボイラーです。太陽光システムや床暖房はありません。 7 本件建物の屋根、外壁及び基礎に破損はないと思います。傾きもありません。 8 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 9 本件建物は、あちらこちらで雨漏りがあります。 10 本件建物に白アリ被害はないと思います。ただ、経年で、床がフカフカするところがあります。 11 本件物件で不自然死はありません。ただ、12番1土地では、私の妹が20年以上前に不自然死で亡くなっています。 12 本件建物内で、30年程前に、2～3年犬を1匹飼っていたことはあります。 13 物件2土地の西部に、「福井交通安全協会」と表示されたカーブミラーがありますが、それはずっと前からあります。それに関して、土地の使用料などは受領していないと思います。 14 物件2土地の東部にあるポンプ室は、Bが生きていたときから在ります。造ってから30年以上経っています。 15 本件土地には、浄化槽が埋まっています。 (令和7年3月13日に口頭聴取)
■ 福井交通安全協会	1 現在、当協会はカーブミラーを設置していません。随分前に、町内会の依頼を受けて、カーブミラーを設置していたことがあります。 2 当協会のカーブミラーは町内会からの依頼があつて設置していたため、土地の使用料などは支払っていません。 3 当協会では、当協会が設置したカーブミラーがどこにあるか把握できていません。 4 当協会が設置したカーブミラーを撤去してほしいとの依頼があれば、当協会は撤去しますが、移設はしません。 5 当協会が設置したカーブミラーを撤去した後、新たに別の場所にカーブミラーを設置してほしい場合は、町内会の区長を通じて市役所に依頼していただくことになりますし、設置するのは市役所になります。 (令和7年3月14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

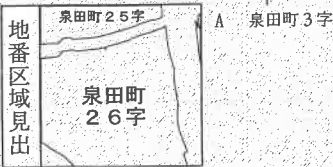
(調査経過用)

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14日 (金) 9:25 - 9:40	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14日 (金) 16:15 - 16:30	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取得
令和7年 2月21日 (金) 10:40 - 10:55	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26日 (水) 10:25 - 10:35	当庁	Cから口頭聴取
令和7年 3月13日 (木) 13:10 - 16:50	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14日 (金) 16:20 - 16:25	当庁	福井交通安全協会から電話聴取
令和7年 4月 2日 (水) 10:20 - 10:25	福井市役所資産税課	固定資産証明書の取得
(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



(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	福井市泉田町26字中垣内				地番	12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	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14日
福井地方務局

請求番号：4-2
(1/1)

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和59年12月3日

公用

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。
令和7年2月14日 福井地方裁判所

(11枚目)

登記官

A4判に縮小

各階平面図

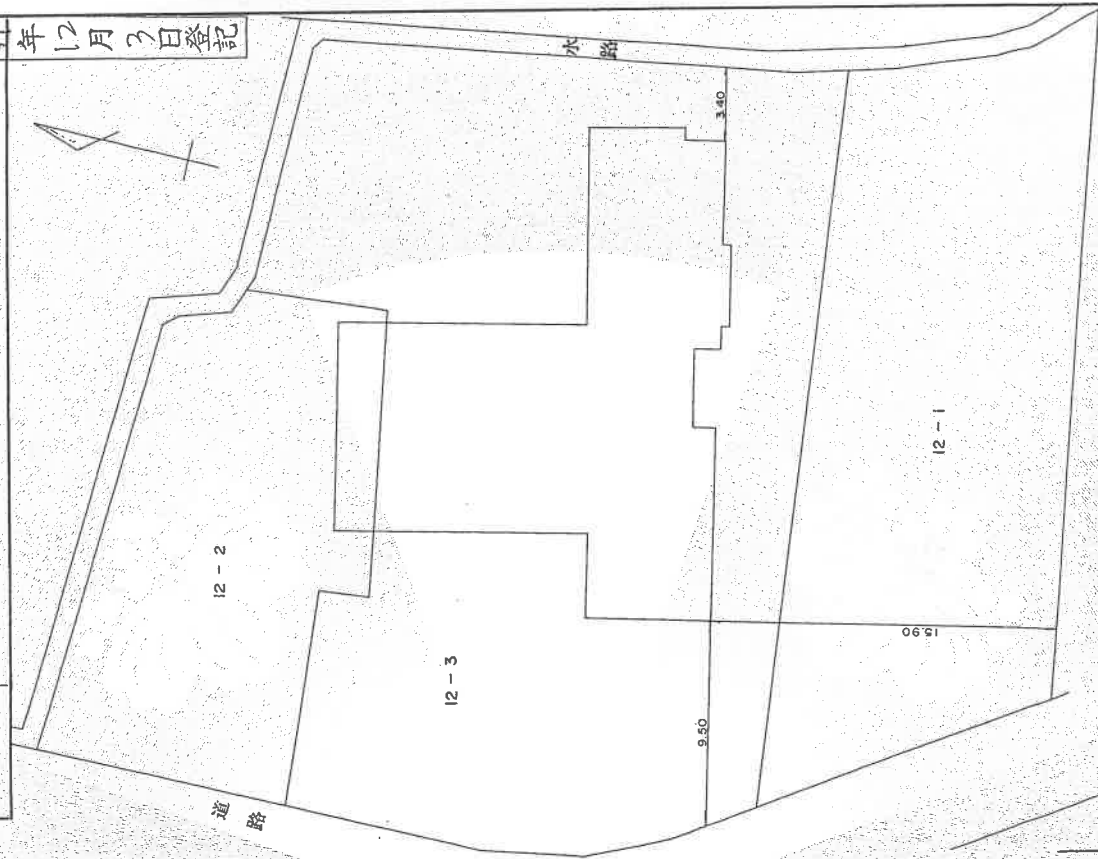
004078

家屋番号 / 心さ

建物の所在 福井市泉田町26字12番地3・12番地2

建物図面

平成59年12月3日登記



作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(福井土地家屋調査士会用紙)

請求番号：4-1

(1/2)

物件(3)建物

登記年月日：昭和59年12月3日

公用

令和7年2月14日 福井県方法務局

登記官

(12枚目)

建物図面

各階平面図

各階平面図

004079

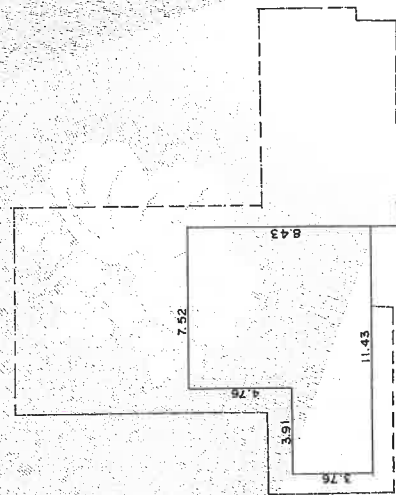
家屋番号

なし

建物の所在

福井市泉田町26字12番地3・12番地2

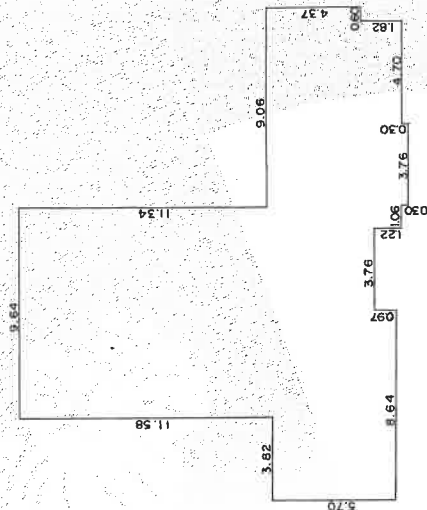
2 階



求積

$$\begin{aligned} 3.76 \times 3.91 &= 14.7016 \\ 8.43 \times 7.52 &= 63.3936 \\ \hline \text{計} &= 78.0952 \end{aligned}$$

1 階



求積

$$\begin{aligned} 5.70 \times 3.82 &= 21.7740 \\ 17.28 \times 4.82 &= 83.2896 \\ 16.31 \times 3.76 &= 61.3256 \\ 17.53 \times 1.06 &= 18.5818 \\ 6.49 \times 3.76 &= 24.4024 \\ 6.19 \times 4.70 &= 29.0930 \\ 4.37 \times 0.60 &= 2.6220 \\ \hline \text{計} &= 241.0884 \end{aligned}$$

A4判に縮小

作製者

土地調査士

(昭和59年7月25日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

(福井土地家屋調査士会用紙)

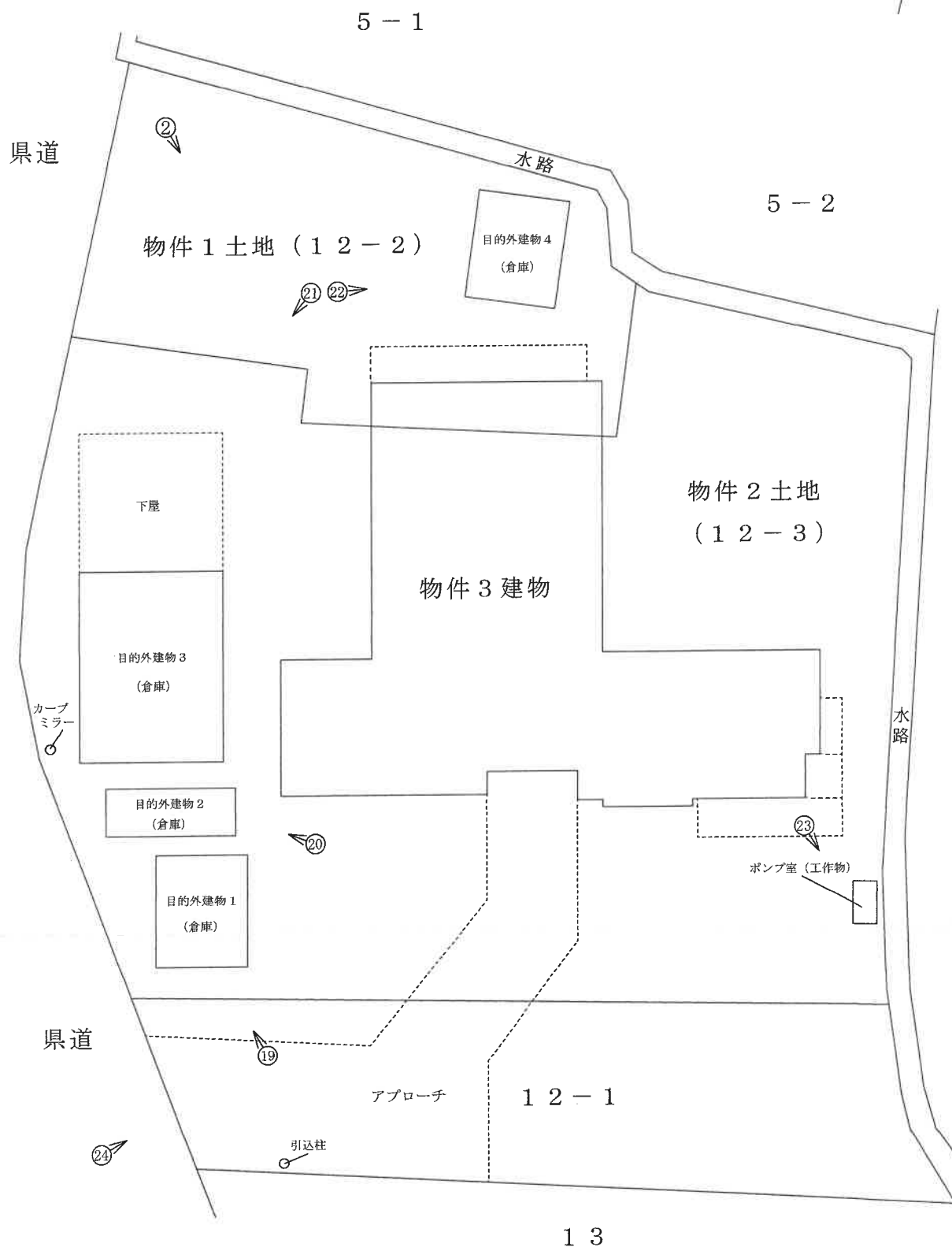
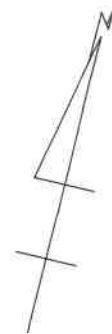
請求番号：4-1

(2/2)

物件(3)建物

土地建物位置関係図

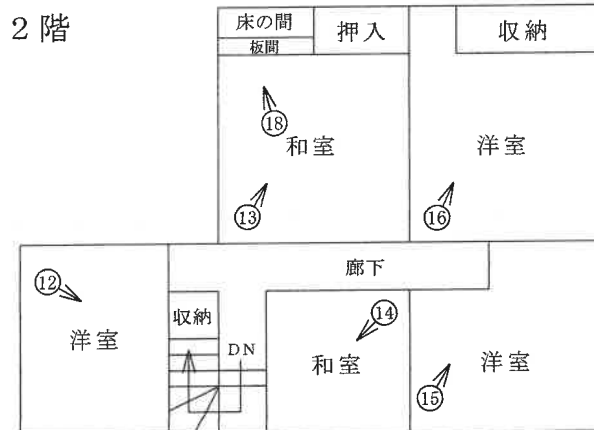
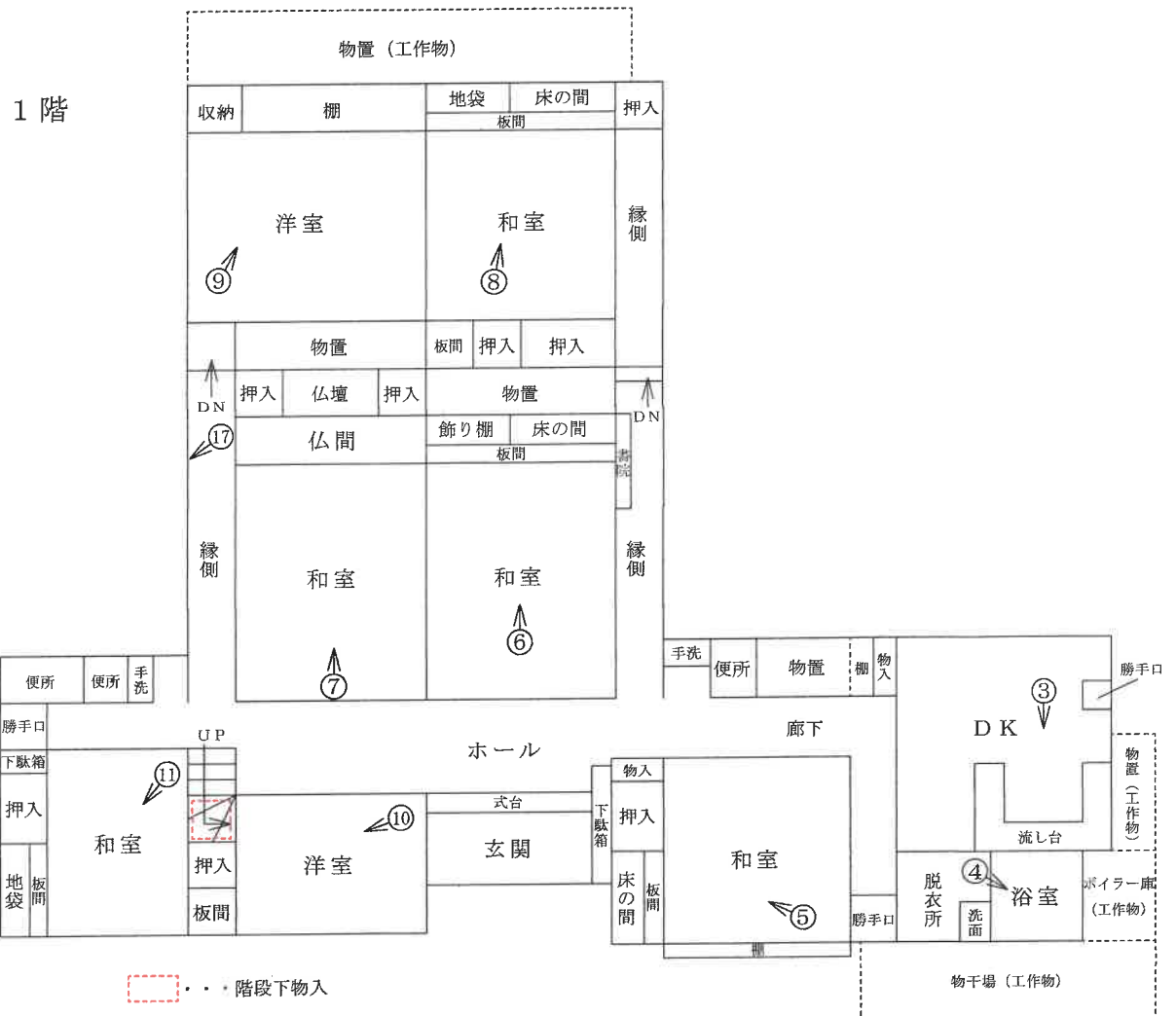
(写真撮影位置説明図)



(13 枚目)

←○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階南東側の和室）を撮影



写真番号 6

物件3建物の内部（1階中央東側の和室）を撮影



写真番号 7

物件3建物の内部（1階中央西側の和室）を撮影



写真番号 8

物件3建物の内部（1階北側の和室）を撮影



写真番号 9

物件3建物の内部（1階北側の洋室）を撮影



写真番号 10

物件3建物の内部（1階南側の洋室）を撮影



写真番号 11

物件3建物の内部（1階南西側の和室）を撮影



写真番号 12

物件3建物の内部（2階西側の洋室）を撮影



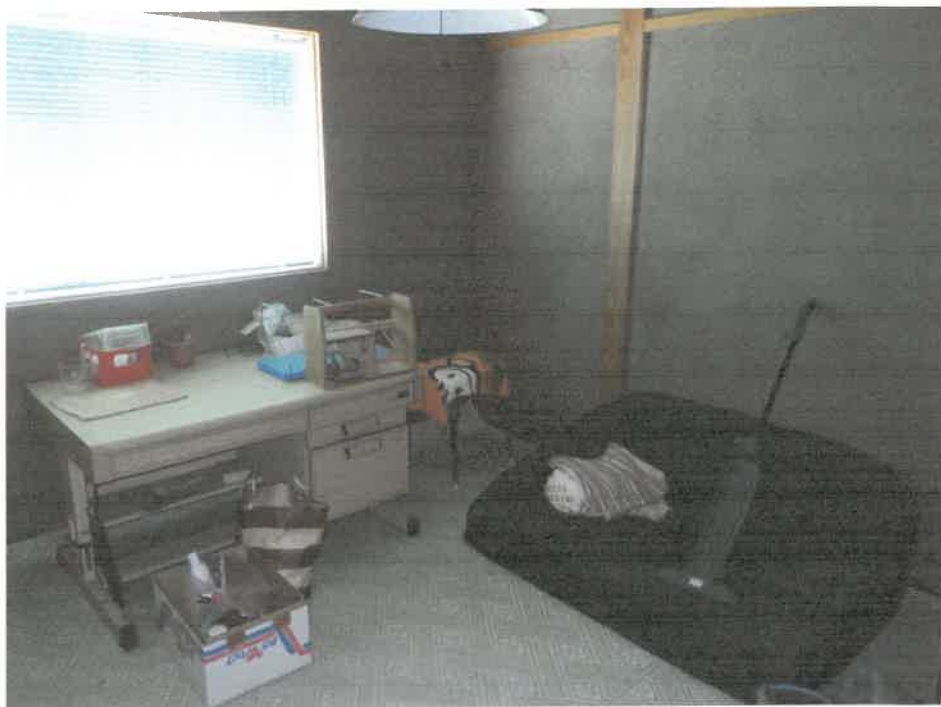
写真番号 13

物件3建物の内部（2階北側の和室）を撮影



写真番号 14

物件3建物の内部（2階南側の和室）を撮影



写真番号 15

物件3建物の内部（2階南東側の洋室）を撮影



写真番号 16

物件3建物の内部（2階北東側の洋室）を撮影



写真番号 17

物件3建物の内部（1階西側の縁側の天井）を撮影



写真番号 18

物件3建物の内部（2階北側の和室の天井）を撮影



写真番号 19

目的外建物1(倉庫)を撮影



写真番号 20

目的外建物2(倉庫)を撮影



写真番号 21

目的外建物3（倉庫）を撮影



写真番号 22

目的外建物4（倉庫）を撮影



写真番号 23

物件2土地のポンプ室（工作物）を撮影



写真番号 24

12番1土地（公簿上の地目は畑）を撮影



令和 6 年 (ケ) 第 67 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 4 月 4 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 6,580,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,090,000 円
物件2(土地)	金 3,550,000 円
物件3(建物)	金 1,940,000 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・目的外建物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

1 対象物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市泉田町26字中垣内 12番2 宅地 261.00㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市泉田町26字中垣内 12番3 宅地 942.14㎡	左記に同じ。
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市泉田町26字中垣内 12番地3、12番地2 12番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 241.08㎡ 2階 78.09㎡ 合計 319.17㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1～3	物件2の南側隣接地(12番1)は物件1・2の土地所有者と同一名義であり、庭やアプローチとして利用されているが、物件3の建物は南側隣接地には跨っておらず建物の敷地には含まれないものと判断した。		

2 目的外建物

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	福井市泉田町26字中垣内12番地3 未登記 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測17.02m ²	左記に同じ。
その2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市泉田町26字中垣内12番地3 未登記 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測9.72m ²	左記に同じ。
その3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市泉田町26字中垣内12番地3 未登記 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測48.00m ²	左記に同じ。
その4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市泉田町26字中垣内12番地2 未登記 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測17.10m ²	左記に同じ。
符 号	特 記 事 項		
その1～ その4	なし		

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の一体画地)

位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道勝山永平寺線「東藤島」駅より 北方 約 810 m (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は北陸自動車道福井北JCTの北西方に位置し、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域内に所在する在来の農家住宅が見られる住宅地域である。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定はない 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「林・藤島遺跡」、 福井市立地適正化計画(居住誘導区域外・ 都市機能誘導区域外)
画地 条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	1,203.14 m ² 約 41.8 m 約 36.2 m ほぼ整形	
接 面 道 路 の 状 況		西側 約4.0m舗装県道(建築基準法第42条1項に該当) 東側 約0.8m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当しない) ※東側道路との間には幅約0.6mの水路が介在 高低差 西側:等高 東側:約0.8m高い	
土地の利用状況等		物件3の建物及び目的外建物その1～その4の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側は道路及び水路を介して住宅、西側は県道を介して住宅、畑及び神社、南側は庭、北側は水路を介して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 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり	
特 記 事 項		1. 土壤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)等では住宅等の敷地であったと推定され、土壤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3の建物が存在し、土地は単独所有、建物は共有のため、物件3の建物のために物件1・2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目的外建物その1・その2・その4は存在しないものと推定されるため、目的外建物その1・その2・その4のために物件1・2の土地に法定地上権は成立しないものと思料する。
	4. 最先順位抵当権設定時に目的外建物その3が存在し、土地建物の所有者が同一であることから、目的外建物その3のために物件2の土地の一部に法定地上権が成立するものと思料する。
	5. 福井市都市計画課に確認したところ、目的物件について市街化調整区域における開発許可若しくは建築許可を受けた記録はなかったが、目的外建物その3の建築確認などから線引き(昭和44年頃)前から建物が建築されていることは確認できるとのことであった。なお、市街化調整区域独自の規制があるため買受希望者は事前に上記担当課に確認が必要である。
	6. 物件1・2の土地の北西側にあるコンクリートブロック塀が県道側に越境して設置されている可能性がある。なお、越境部分については現況幅員が4m未満となっている。詳細については福井県福井土木事務所管理課に確認が必要である。
	7. 物件1・2の土地の東側にある水路・道路は福井市の法定外公共物である。
	8. 公共下水道については、前面道路に本管が敷設されているものの敷地内への引込はない。詳細については、福井市企業局上下水道サービス課に確認が必要である。
	9. 物件2の土地と南側隣接地(12番1)の所有者は同一であり、現地ではお互いの土地の筆界は不分明である。
	10. 物件2の土地の南東端にコンクリートブロック製ポンプ室(工作物・概測1.80㎡)が、同じく西端にカーブミラーがそれぞれ設置されている。

※ 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52年9月25日 新築 変更年月日（登記記載） 昭和59年11月25日 増築 経過年数 48 年 経済的残存耐用年数 2 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	和瓦葺
	外 壁	着色亜鉛鉄板貼、漆喰、人造石塗り
	内 装	ビニールクロス貼、布クロス貼、繊維壁、あらわし
	天 井	敷目張天井、竿縁天井、格天井、化粧石膏ボード貼、 ビニールクロス貼、布クロス貼、あらわし
	床	畳、フローリング貼、長尺ビニールシート貼、 モザイクフローリング貼、あらわし
	設 備	給水、電気、排水
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 居 宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保守管理の 状 態		やや劣る
建 物 の 利 用 状 況		建物共有者が居住・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. 建物内部では雨漏りの跡、内壁クロスの汚れや床板の軋みなどが認められる。また、2階東側の洋室(2室)については内装工事が未了である。
		3. 法務局備付の各階平面図によれば物件3の建物の2階西側の寸法は4.76mとなっているが、4.67mの誤りと推定され、現況床面積については登記数量と一致している。

前頁より続く

特 記 事 項	4. 以下の工作物が設置されている。 ①木製物置(概測13.50㎡) ②アルミ製物干し場(概測9.60㎡) ③コンクリートブロック製ボイラー庫(概測2.85㎡) ④コンクリートブロック製物置(概測2.16㎡)
---------	--

3 目的外建物の概況及び利用状況(目的外建物その1～その4)

区 分			主である建物(目的外建物その1)
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数			建築年月日 年月日不詳 新築
			経過年数 一 年
			経済的残存耐用年数 一 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁		軽量鉄骨造 折板葺 着色亜鉛鉄板貼
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 不詳
品 等			—
保 守 管 理 の 状 態			—
建 物 の 利 用 状 況			建物所有者が倉庫として使用・占有している。
特 記 事 項			ない

前頁より続く

区 分		主である建物(目的外建物その2)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日 年月日不詳 新築 経過年数 一 年 経済的残存耐用年数 一 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁	軽量鉄骨造 カラー鉄板葺 着色亜鉛鉄板貼
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 不詳
品 等		—
保 守 管 理 の 状 態		—
建 物 の 利 用 状 況		建物所有者が倉庫として使用・占有している。
特 記 事 項		ない

前頁より続く

区 分		主である建物(目的外建物その3)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日 (固定資産評価証明書記載) 昭和43年月日不詳 新築 経過年数 57 年 経済的残存耐用年数 一 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁	鉄骨造 カラー鉄板瓦棒葺 波型亜鉛鉄板貼
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 不詳
品 等		—
保守管理の状態		—
建 物 の 利 用 状 況		建物所有者が倉庫として使用・占有している。
特 記 事 項		ない

前頁より続く

区 分		主である建物(目的外建物その4)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日 年月日不詳 新築 経過年数 一 年 経済的残存耐用年数 一 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁	木造 波形亜鉛鉄板葺 波型亜鉛鉄板貼
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 不詳
品 等		—
保 守 管 理 の 状 態		—
建 物 の 利 用 状 況		建物所有者が倉庫として使用・占有している。
特 記 事 項		ない

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(物件1・2)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	17,200	1.00	261.00	0.8	3,590,000
2			942.14	0.8	12,960,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 福井(県)－18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 99 & \times & 100 / 106 & = & 17,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 不整形－1

◇ 地域格差： 街路条件 1.05 交通接近条件 1.01
(相乗積) 環境条件 1.00 行政的条件 1.00

イ 個別格差： なし
(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、減価率20%と査定

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	200,000	319.17	0.04	2,550,000

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(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 48 年

経済的残存耐用年数 2 年

観察減価(※) 30%

残価率 5%

(※)保守管理の状況が劣ることなどを勘案して査定

$$\text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 30\%) = 0.04$$

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		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
1	物件 3	261.00	3,590,000	101.79	0.390	1,400,000
	目的外 建物 その4			159.21	0.610	2,190,000
2	物件 3	942.14	12,960,000	725.45	0.770	9,980,000
	目的外 建物 その1・ その2			75.37	0.080	1,040,000
	目的外 建物 その3			141.32	0.150	1,940,000
合 計		1,203.14	16,550,000	1,203.14		16,550,000

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3建物の土地利用権の成立範囲を物件1土地のうち概測101.79㎡、物件2土地のうち概測725.45㎡、目的外建物その1・その2の土地利用権の成立範囲を物件2土地のうち概測75.37㎡、目的外建物その3の土地利用権の成立範囲を物件2土地のうち概測141.32㎡、目的外建物その4の土地利用権の成立範囲を物件1土地のうち概測159.21㎡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
1	物件 3	1,400,000	0.25	法定地上権	350,000
	目的外 建物 その4	2,190,000	0.10	敷地占有利益	220,000
2	物件 3	9,980,000	0.25	法定地上権	2,500,000
	目的外 建物 その1・ その2	1,040,000	0.10	敷地占有利益	100,000
	目的外 建物 その3	1,940,000	0.25	法定地上権	490,000

カ 土地利用権等割合： 物件3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
目的外建物その1・その2・その4の土地利用権を敷地占有利益と判定その割合を10%と査定した
目的外建物その3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

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	3,590,000	-350,000		0.6	0.6	1.00	1,090,000
		-220,000					
2	12,960,000	-2,500,000		0.6	0.6	1.00	3,550,000
		-100,000					
		-490,000					
3	2,550,000	2,850,000	—	0.6	0.6	1.00	1,940,000
一括価格 (合計)							6,580,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正： 以下の理由などにより市場性が劣る点を考慮

- ① 市街化調整区域内の比較的建物規模の大きい物件であること
- ② 敷地内に複数の目的外建物が存在すること
- ③ 目的土地と県道との官民境界が一部不分明であること
- ④ アプローチのある南側隣接地を利用できない物件であること

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	福井(県)－18
所 在	福井市藤島町38字天王社2番1外
住 居 表 示	実施なし
価 格	18,100円／㎡
位 置	「東藤島」駅 約400m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	1,232㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南5m舗装市道、西側道に接面
用 途 指 定 等	市街化調整区域 用途地域の指定はない 建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	在来の農家住宅を中心とした住宅地域

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



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

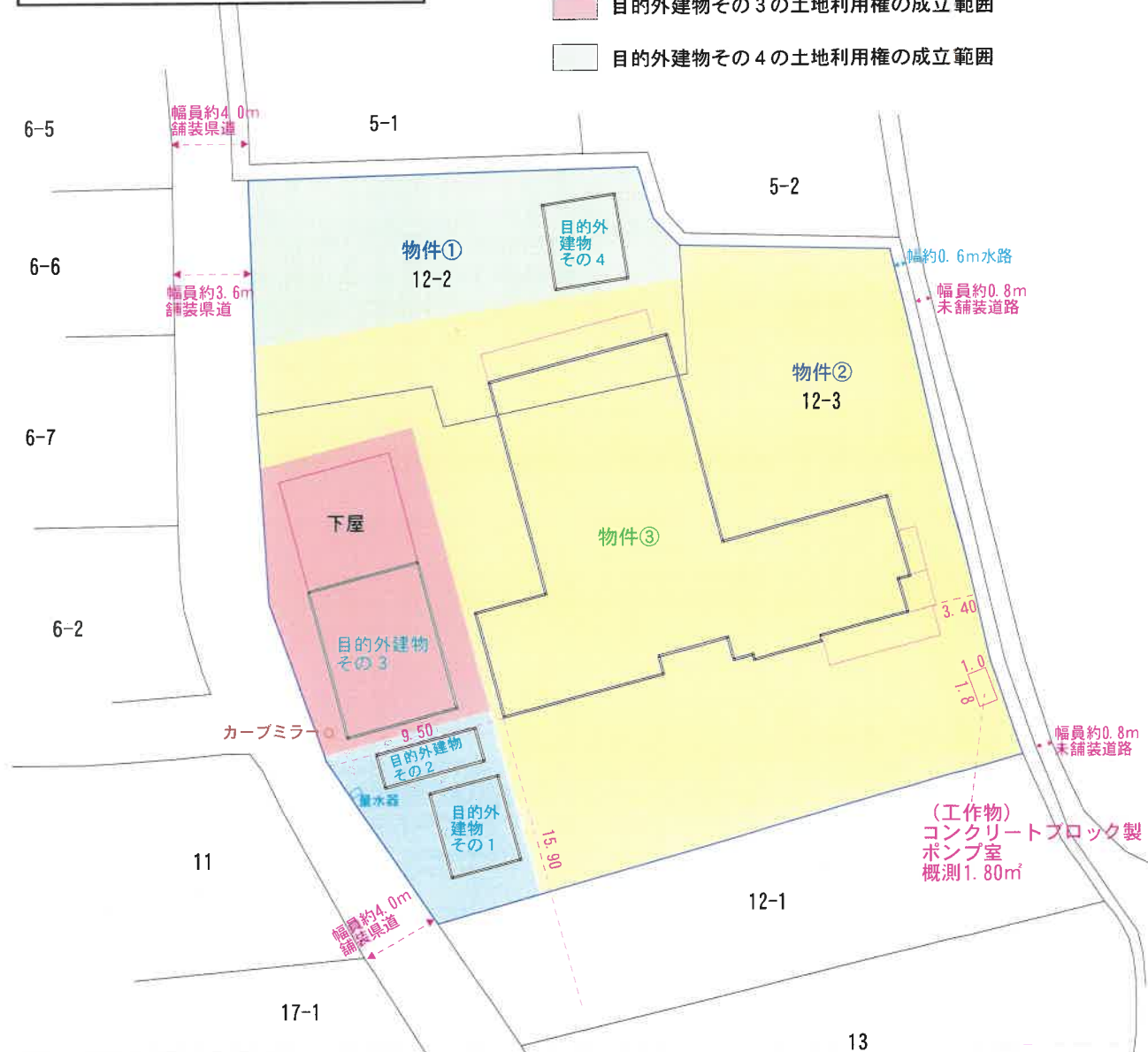


<目的物件(建物)>

物件番号		家屋番号	種類	構造	床面積		建築時期
					階	登記	
③	12番3	居宅	木造瓦葺2階建	1	241.08㎡	241.08㎡	昭和52年9月25日新築
				2	78.09㎡	78.09㎡	
				計	319.17㎡	319.17㎡	

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。

- 物件③建物の土地利用権の成立範囲
- 目的外建物その1・その2の土地利用権の成立範囲
- 目的外建物その3の土地利用権の成立範囲
- 目的外建物その4の土地利用権の成立範囲



<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	泉田町26字12番2	宅地	宅地	261.00㎡	
②	泉田町26字12番3	宅地	宅地	942.14㎡	
合計				1,203.14㎡	概ね同じ

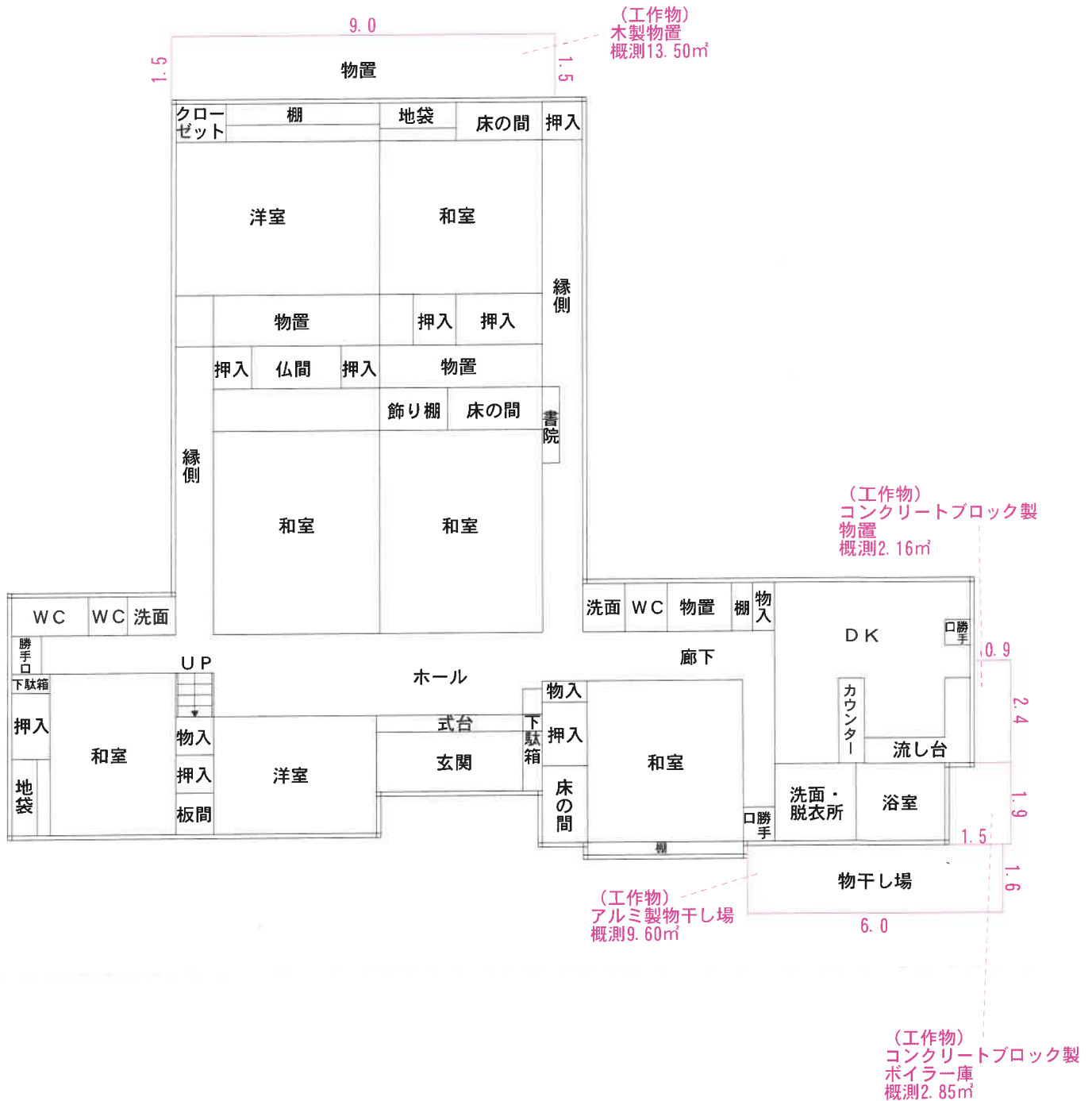
<目的外建物>

符号	家屋番号 ・符号	種類	構造	床面積		建築時期
				階	概測	
その1	未登記	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	1	17.02㎡	年月日不詳新築
その2	未登記	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	1	9.72㎡	年月日不詳新築
その3	未登記	倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	1	48.00㎡	固定資産評価証明書上 昭和43年月日不詳新築
その4	未登記	倉庫	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	1	17.10㎡	年月日不詳新築



(1階)

物件③



間取図

