

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	1,960,000 1,568,000	一括	392,000	46,800	0
1	290,000				
2	350,000				
3	1,320,000				



物 件 目 録

1 所 在 丹生郡越前町織田 8 5 字稽古

地 番 6 0 番 2

地 目 田

地 積 1 4 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 丹生郡越前町織田 8 5 字稽古

地 番 6 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 8 . 5 9 平方メートル

3 所 在 丹生郡越前町織田 8 5 字稽古 6 3 番地 3、6 3 番地
4

家屋 番号 6 3 番 3

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 6 . 2 9 平方メートル
2 階 1 0 1 . 9 7 平方メートル
地下 1 階 7 0 . 0 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 5 . 8 0 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 47.33 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 17 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】

- (1) 建物 1 階部分及び未登記附属建物 1 及び未登記附属建物 2 の一部（別紙建物間取図の赤枠部分）につき D 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。
- (2) 未登記附属建物 2 の一部（別紙建物間取図の赤枠斜線部分）につき E 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。
- (3) 建物 2 階部分及び未登記附属建物 2 の一部（別紙建物間取図の黒枠斜線部分）につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考と事項

【物件番号 1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号 1、2】

隣地（地番 60 番 3、官地（水路、物件 1 及び 2 土地と接する部分、無番地））



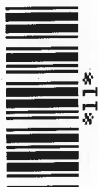
との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件建物につき、目的外土地（地番60番3、官地（水路、物件1及び2土地と接する部分、無番地）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。



物 件 目 録

1 所 在 丹生郡越前町織田85字稽古

地 番 60番2

地 目 田

地 積 142平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 丹生郡越前町織田85字稽古

地 番 63番3

地 目 宅地

地 積 168.59平方メートル

3 所 在 丹生郡越前町織田85字稽古 63番地3、63番地4

家屋 番号 63番3

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 136.29平方メートル
2階 101.97平方メートル
地下1階 70.09平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 15.80平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

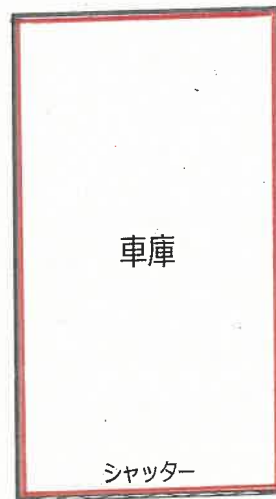
床 面 積 47.33 平方メートル



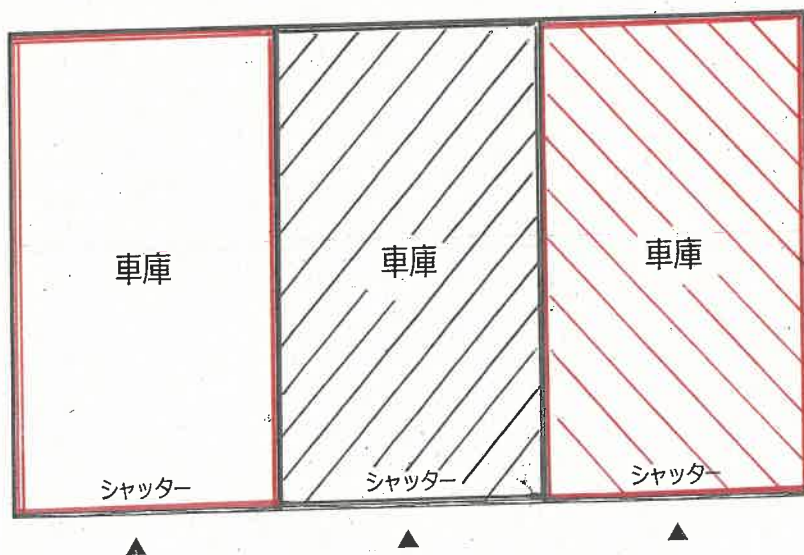
建物間取図

物件 3

未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



令和6年(ケ)第41号
令和6年 8月27日受理
令和6年10月 7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 丹生郡越前町織田85字稽古
 地 番 60番2
 地 目 田
 地 積 142平方メートル
- 2 所 在 丹生郡越前町織田85字稽古
 地 番 63番3
 地 目 宅地
 地 積 168.59平方メートル
- 3 所 在 丹生郡越前町織田85字稽古 63番地3、63番地4
 家屋 番号 63番3
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦葺地下1階付2階建
 床 面 積 1階 136.29平方メートル
 2階 101.97平方メートル
 地下1階 70.09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

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 現在の契約	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
3	☐ 全部 ☒ 2階、地下1階 部分及び車庫道 路際1台分 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況 2階部分に動産を 残置して占有及び 車庫を物置として 使用
3	☐ 全部 ☒ 1階部分及び 車庫西側2台分 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 車	R3・9・1 自 R3・9・1 至 R8・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万5千円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況 居宅及び車庫
3	☐ 全部 ☒ 車庫東側1台 分 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 車	H28・3月頃 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6千円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況 車庫 契約書が無く、更新 種別等は不明であ る。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	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

目 的 外 土 地 1 の 概 況 (物件3関係)					
所	在	丹生郡越前町織田85字稽古			
地	番	60番3			
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐			
地	積	78.10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()		
そ の 他 の 事 項					
☒ 関係人 (☒ (建物所有者) ☐ ())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44年9月10日			
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日			
	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 ☐ 福井地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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			

(4 枚目)

(目的外土地用(単独))

目的外土地2の概況 (物件1関係)			
所	在	丹生郡越前町織田85字稽古	
地	番	無番(法定外公共物水路)	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	平方メートル(不明)((☐ 全部 ☒ 平方メートル(不明))	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(越前町)
その他の事項			
☒ 関係人(☐) ☒ (越前町役場監理課担当者) 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44年9月10日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	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 ☐ 福井地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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
■B	1 私は本件物件の所有者Aの息子です。物件3建物はDさんに1カ月2万5千円で賃貸しています。賃貸借契約書がありますので郵送させていただきます。賃料の滞納はありません。 2 物件1土地の北東側に未登記の車庫がありますが、Aの所有物で間違いありません。西側の2台分をDさんに1カ月1万円で賃貸しており、東側隣の1台分をEさんに1カ月6千円で賃貸しています。Eさんとの契約書はありません。賃料の滞納はありません。道路際の1台分は誰にも貸さず物置として使用しています。 3 物件2土地の北側にある63番2(地目:公衆用道路)の所有者は私が知らない人です。 4 本件物件を買い受けた方が60番3の土地を別途購入希望されるなら、適正価格で売却しても結構です。 (令和6年8月28日聴取)
■C	1 私は本件物件の所有者Aの娘です。建物登記簿や建物図面では物件3建物の敷地が東側隣地の63番4の一部を含んでいることは初めて知りましたが、実際には63番4は含まれていません。 2 Aが所有する60番2(物件1土地)、60番3(目的外土地)の南側境界はコンクリート塀及び西側護岸を延長して交差するところまでと認識しています。 (令和6年9月10日聴取)
■D	1 私は物件3建物及び車庫の一部の賃借人です。物件3建物全部をAさんから1カ月2万5千円で賃借していますが、私が実際に使用しているのは1階だけで、2階にはほとんど上がったことがありません。2階にある動産類は全てAさんの物です。車庫は西側の2台分を1カ月1万円で借りています。 (令和6年9月10日聴取)
■越前町役場監理課担当者	1 私は越前町役場監理課の担当者です。物件1・2土地の間にある法定外公共物の水路上に建物が建てられていないのなら問題はありません。ただし、既存の建物を増築したり、取り壊して新築することによって、水路上に建物がある状態になることは望ましくありませんから、払い下げを申請してもらうことになります。 2 法定外公共物水路の占有権原は無権原であると思われます。 (令和6年9月30日聴取)
■E	1 私は物件1上の未登記の車庫1台分を2016年3月頃から1カ月6千円で賃借しています。 (照会書に対する回答書の要旨)

(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土地と60番3（目的外土地）は車庫敷地及び物件3建物の南側入口に通じる用地として一体利用されているが、東側道路から車で進入するには、物件1土地には車庫があるため、60番3を通る必要がある。尚、物件1土地と60番3との境界付近に境界標が存在しないため、互いの境界は判然としない。
- 3 法定外水路が物件1土地と物件2土地の間に介在しているが、水路上に建物は建っていない。水路と物件1・2土地との境界は判然としない。
- 4 物件1・2土地を簡易な測量をしてCADで面積計算したところ、登記簿面積よりも大きい可能性がある。

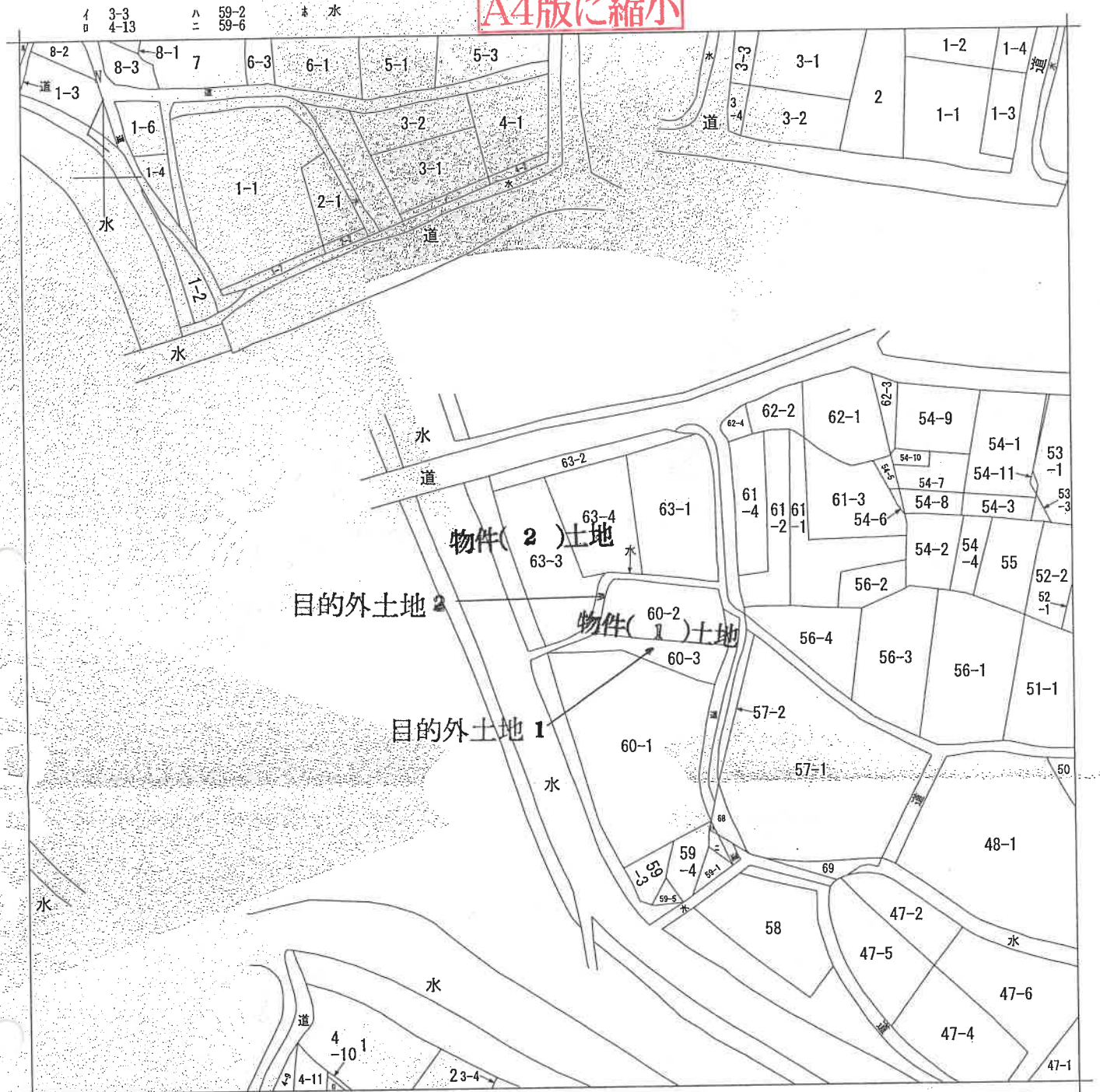
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

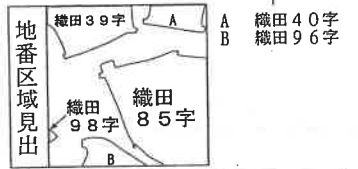
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年8月27日(火) 9:05 - 9:15	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の閲覧及び交付請求等
令和6年8月27日(火) 15:00 - 15:25	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和6年8月28日(水) 10:20 - 10:25	当庁	Bから聴取 (電話)
令和6年8月29日(水)	当庁	越前町役場及に照会書を発送 Bに賃貸借契約書の写しを請求 (郵送)
令和6年9月10日(火) 14:00 - 15:50	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査 C・Dから聴取
令和6年9月19日(木) 10:30 - 11:00	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
令和6年9月27日(金)	当庁	Eに照会書を送付 (郵送)
令和6年9月30日(月) 13:00 - 13:05	当庁	越前町役場監理課担当者から聴取 (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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者により解錠し、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
(8 枚目)

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	所在	丹生郡越前町織田 8 5 字 稽古				地番	63番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

(福井地方法務局武生支局管轄)

令和6年8月27日

福井地方法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和44年10月6日

丹生郡越前町と変更 0032439

家屋番号 緑田85番 63番3

建物図面 481380

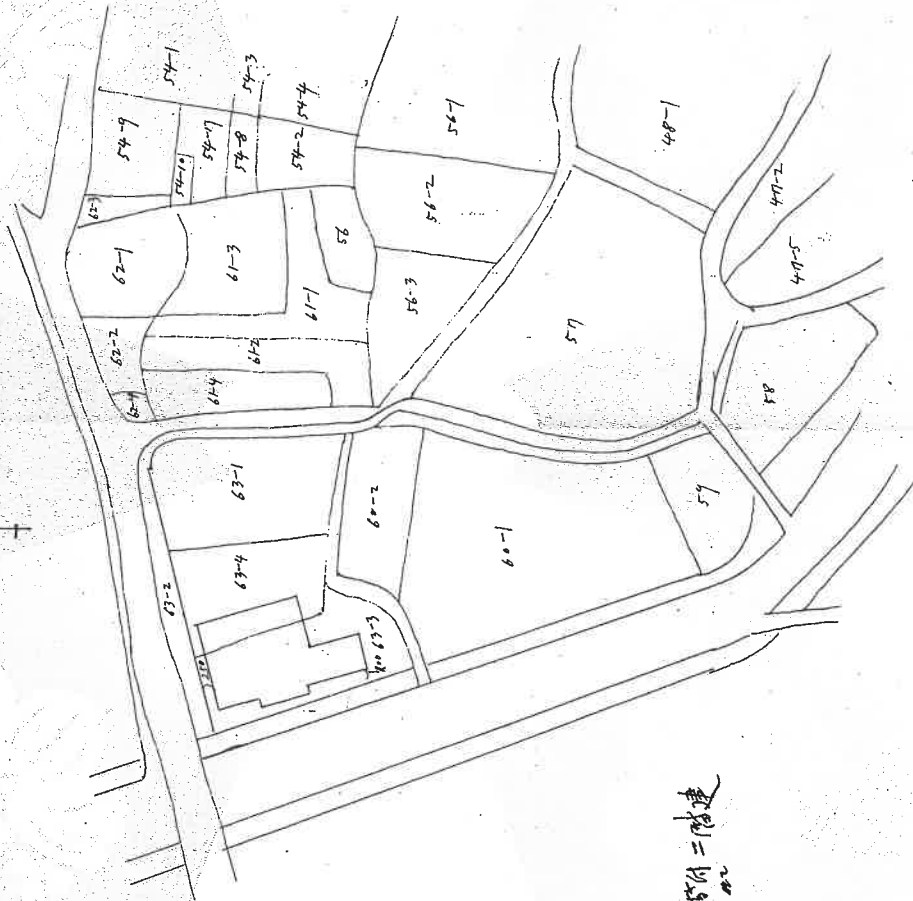
建物の所在 丹生郡越前町緑田85番63番地、63番地、4

作製年月日

昭和四十四年九月九日

昭和44年10月6日登記

A4版に縮小



店舗兼居住
不色所並地下一階付一階建
一階 136.29㎡

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/800

登記年月日：昭和44年10月6日

丹生郡越前町と変更 0032440

家屋番号 福田 855字63番3

建物の所在 丹生郡越前町織田市855字63-3、63-4

各階平面図

昭和44年10月6日登記

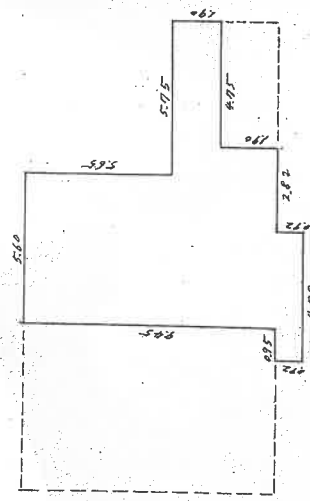
作製年月日 昭和四十四年九月九日 作製者

A4版に縮小

一階



地下一階



二階

11.65 x 2.45 = 11.4925
4.73 x 1.92 = 4.3516
5.75 x 3.81 = 2.185
計 = 13.2941

三階

10.33 x 2.45 = 9.1185
4.73 x 0.92 = 4.3516
計 = 10.1991

地下一階

9.45 x 5.60 = 5.282
3.80 x 1.00 = 3.80
4.73 x 1.90 = 9.225
4.73 x 0.92 = 4.3516
計 = 10.9966

縮尺 1/200

(福井土地家屋調査士会)

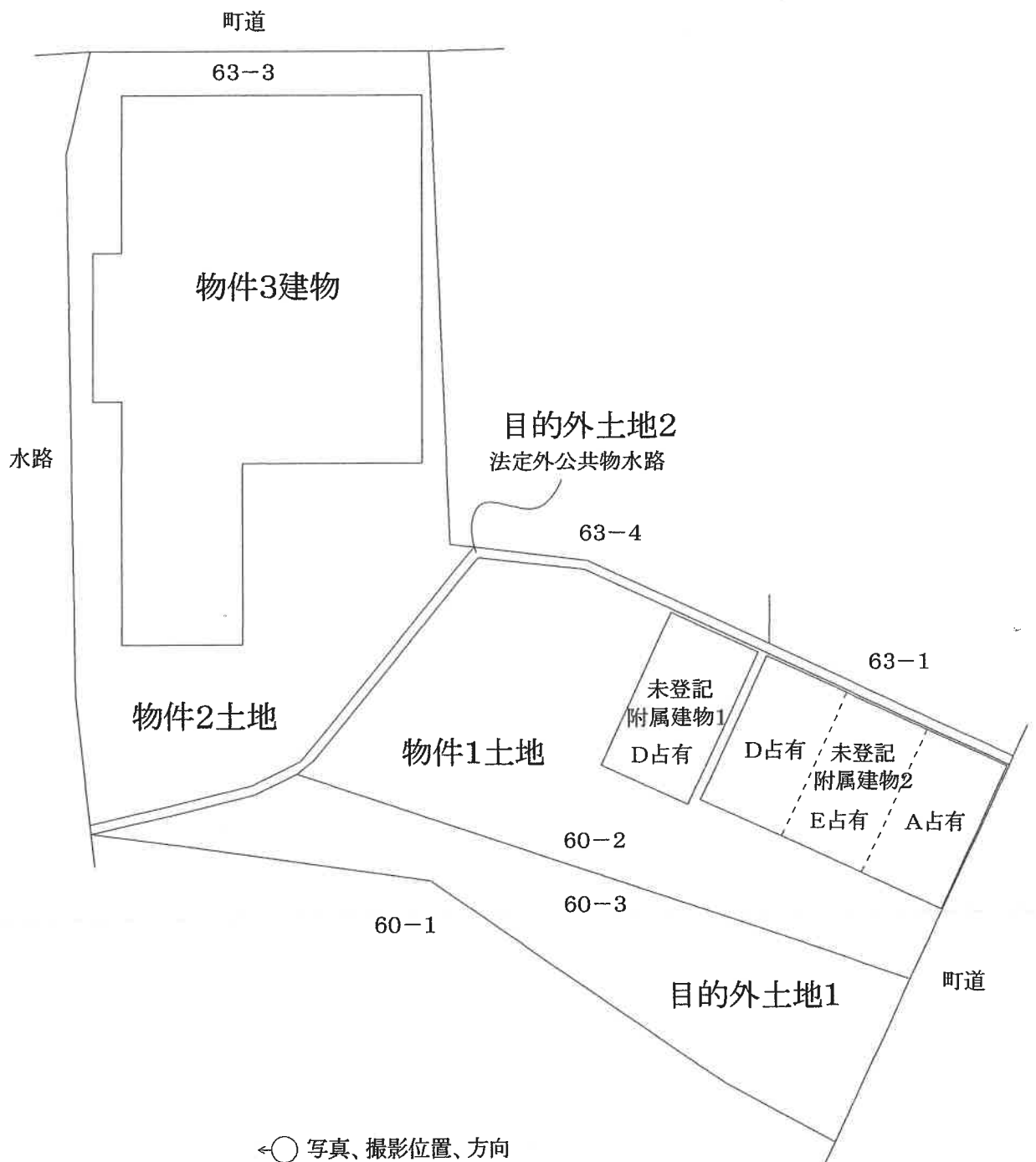
(2/2)

請求番号：3-2

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

①

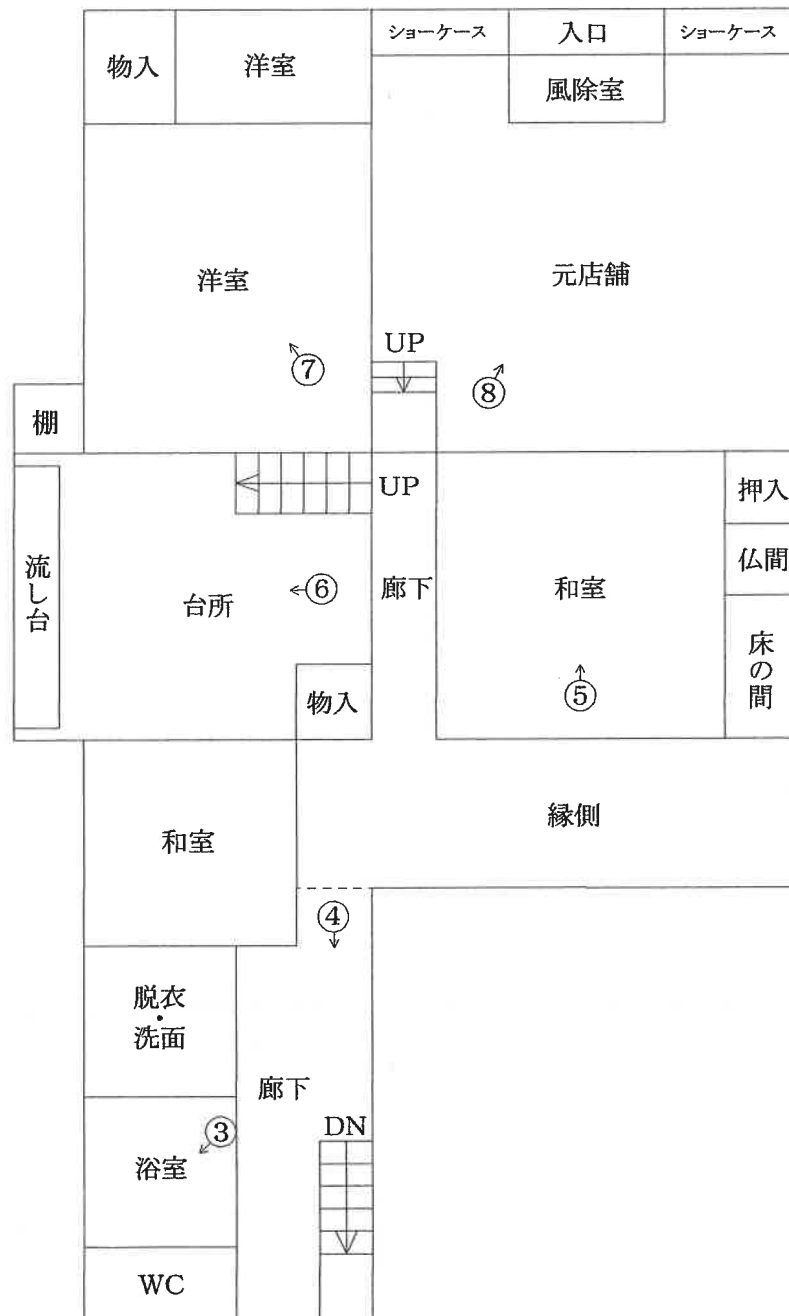


②

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

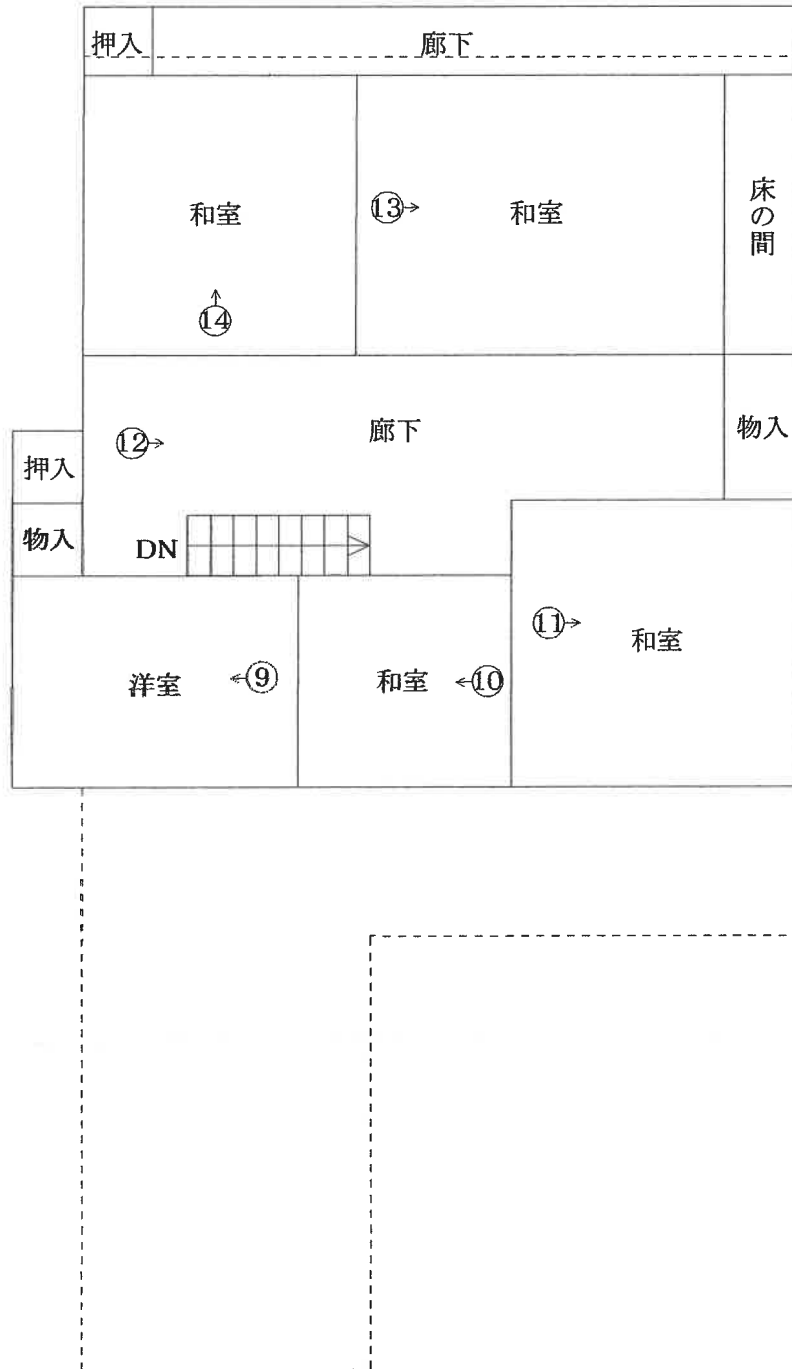
1階



建物間取図

(写真、位置方向説明図)

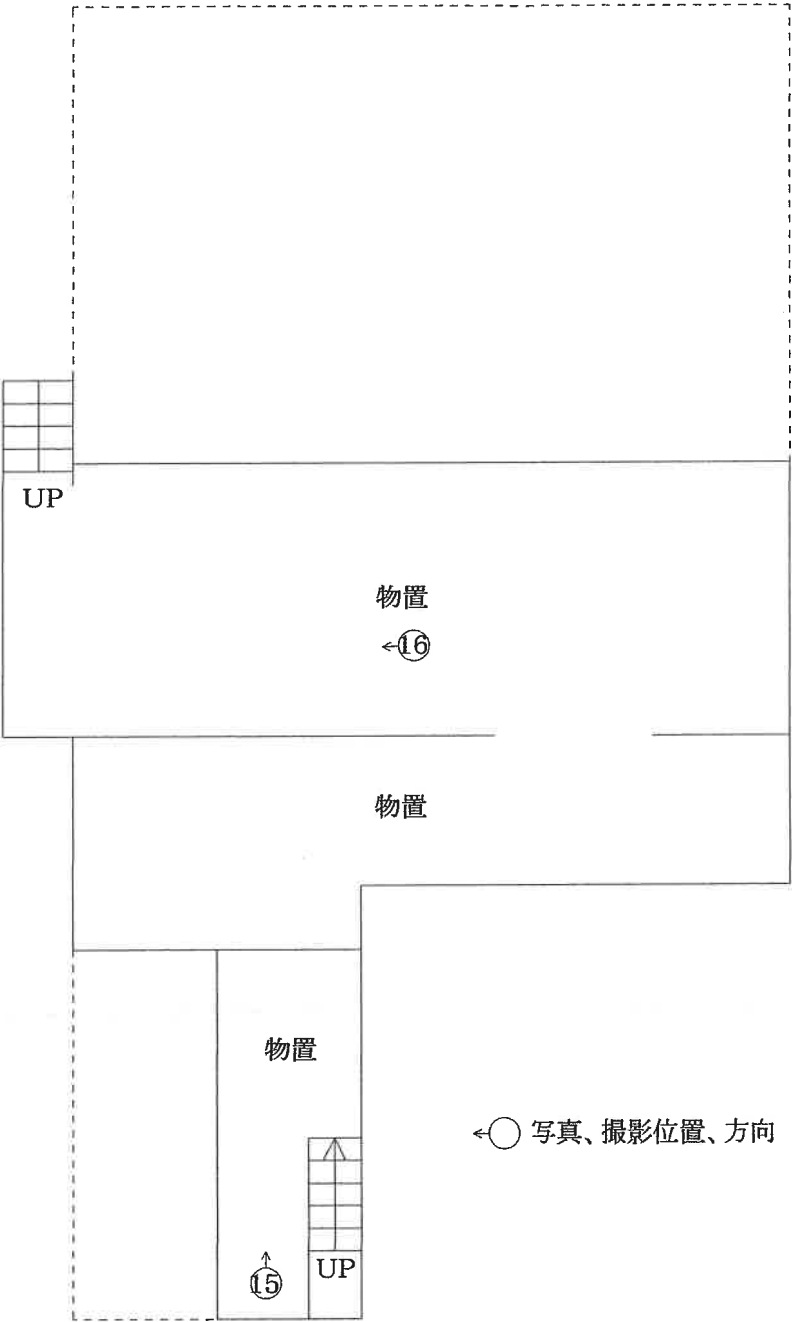
2階



建物間取図

(写真、位置方向説明図)

地下1階



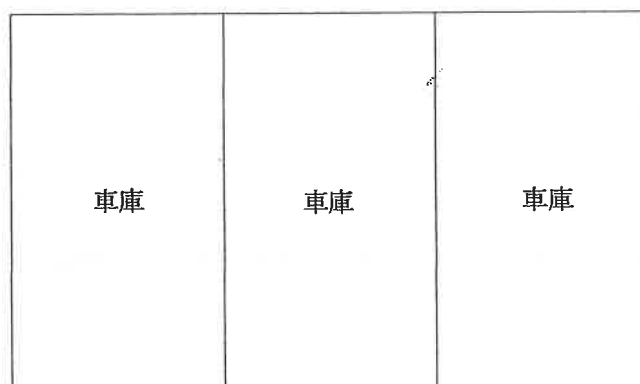
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

未登記附属建物1



未登記附属建物2



←○ 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

物件3建物



物件2土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

物件3建物



未登記附属建物（車庫）

目的外土地（60-3）

物件1土地

写真番号 3

物件3 建物の内部を撮影



写真番号 4

物件3 建物の内部を撮影



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



写真番号 12

物件3 建物の内部を撮影



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

物件3 建物の内部を撮影



令和 6 年（ケ）第 41 号
令和 6 年 9 月 19 日 現地調査
令和 6 年 11 月 6 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 4,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 600,000 円
物件2(土地)	金 720,000 円
物件3(建物)	金 2,700,000 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	丹生郡越前町織田85字稽古 60番2 田 142m ²	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	丹生郡越前町織田85字稽古 63番3 宅地 168.59m ²	左記に同じ
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	丹生郡越前町織田85字稽古 63番地 3、63番地4 63番3 店舗・居宅 木造瓦葺地下1階付2階建 1階 136.29m ² 2階 101.97m ² 地下1階 70.09m ² 合計 308.35m ²	丹生郡越前町織田85 字稽古 63番地3
番 号	特 記 事 項		
1～3	1. 物件1及び2土地は目的外土地(60番3、法定外公共物の水路)と一体利用されている。なお、各々の境界は判然としない。 2. 物件1土地上に未登記附属建物が2棟所在する。		

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及び目的外土地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「鯖江」駅より 西方 約 15 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象地域は越前町織田地区のほぼ中心部に位置し、小売店舗、一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。地域の西方には劔神社が所在する。	
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 近隣商業地域 80% 200% なし 農業振興地域外(物件1)
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	388.69 m ² (登記記録数量) 約 11 m 約 25 m 不整形	
接 面 道 路 の 状 況		北側 約7.2m舗装町道(建築基準法第42条1項に該当) 南東側 約4.8m舗装町道(建築基準法第42条1項に該当、 北東側に向かって緩やかな上り傾斜) 高低差 接面道路とはほぼ等高	
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、西側が織田川、南側が倉庫、北側が道路である。	
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(簡易水道) 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり	
特 記 事 項		1. 「農地等の現況に関する照会に対する回答書」(越農委第113号、令和6年8月29日付)によると、物件1土地は現況宅地となっており、転用の「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。 2. 物件1及び2土地の間には法定外公共物の水路が介在するが、現況一体として利用されており、正確な境界及び地積は不明である。 3. 机上概測したところ、物件1、2土地は縄延びの可能性があるものと思料される。	

特 記 事 項	4. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図(昭和46年、昭和63年)から、以前は酒店の敷地であったものと推定される。その後、現在の一般住宅等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44年9月10日 新築 経過年数 55 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	レンガ、サイディングボード、モルタル、カラー鉄板等
	内 装	繊維壁、ジュラク壁、ビニールクロス、ボード等
	天 井	敷目地天井、ビニールクロス、ボード等
	床	畳、フローリング、クッションフロア、ビニール床シート、土間コンクリート等
	設 備 そ の 他	給水、電気、排水 シャッター
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 店舗・居宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等		店舗・居宅として普通
保 守 管 理 の 状 態		浴室及びトイレはリフォーム済のようであるが、2階北側の和室天井に雨漏り跡が見られるなど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。

(物件3)

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（固定資産評価証明書記載）平成10年頃 新築 経過年数 27 年 経済的残存耐用年数 8 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鉄板等
	内 装	カラー鉄板あらわし
	天 井	亜鉛メッキ鋼板あらわし
	床	土間コンクリート
	設 備 そ の 他	なし 手動シャッター
床 面 積（現 況）		1階 15.80㎡
現 況 用 途 等		現 況 用 途 車庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		車庫として普通
保 守 管 理 の 状 態		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。

(物件3)

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（固定資産評価証明書記載）昭和45年頃 新築 経過年数 55 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリートブロック
	内 装	コンクリートブロックあらわし
	天 井	コンクリートあらわし
	床	土間コンクリート
	設 備 そ の 他	なし 手動シャッター
床 面 積（ 現 況 ）		1階 47.33㎡
現 況 用 途 等		現 況 用 途 車庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		車庫として普通
保 守 管 理 の 状 態		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)

目的土地及び目的外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	17,300	0.93	142	0.70	1,600,000
2			168.59	0.70	1,900,000
目的外			78.10	0.70	880,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 越前(県)5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,000 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 109 & = & 17,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：標準的 1.00

◇ 地域格差：街路条件 1.04 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.05 行政的条件 1.00

イ 個別格差(相乗積、一体画地につき査定)：

1、2、目的外 奥行通減 0.95 形状 0.85 二方路 1.01
官地(水路)介在 0.95 縄延びの可能性 1.20

ウ 地積：登記数量による

なお、物件1及び2土地の間に介在する水路については、正確な地積が不明であることから考慮外とした。

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)	165,000	308.35	0.10	5,090,000
3 (附属1)	100,000	15.80	0.24	380,000
3 (附属2)	110,000	47.33	0.10	520,000

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 55 年

経済的残存耐用年数 5 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 60 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.10$$

未登記附属建物1

経過年数 27 年

経済的残存耐用年数 8 年

観察減価 10%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.10) = 0.24$$

未登記附属建物2

経過年数 55 年

経済的残存耐用年数 5 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 60 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.10$$

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。

なお、本件は収益物件であるが、賃貸部分が一部に過ぎないこと、主である建物及び附属建物のうちの一棟が相当に老朽化していることから、収益価格を求めることに合理性・妥当性が認められないものと判断し、収益価格については査定しなかった。

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	1,600,000	0.10	敷地占有利益	160,000
2	1,900,000	0.10	敷地占有利益	190,000
目的外	880,000	0.10	敷地占有利益	90,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。
なお、一部水路を無権原で使用しているが、正確な地積が不明であることから考慮しなかった。

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	1,600,000	-160,000		0.7	0.6	1.00	600,000
2	1,900,000	-190,000		0.7	0.6	1.00	720,000
3	5,990,000	440,000	1.00	0.7	0.6	1.00	2,700,000
一括価格（合計）							4,020,000

ウ 占有減価修正：買受人に対抗できない借家権であるため必要なし

エ 市場性修正：建物の用途が店舗・居宅とやや特殊であること、床面積がやや大きいこと、買受人に対抗できない借家権が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

地価調査価格	越前(県)5-1
所 在	丹生郡越前町織田98字辻21番3外
価 格	19,000 円/㎡
位 置	「鯖江」駅 約15km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	165㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	西11m舗装町道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200%
地 域 の 概 要	小売店舗、一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域

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

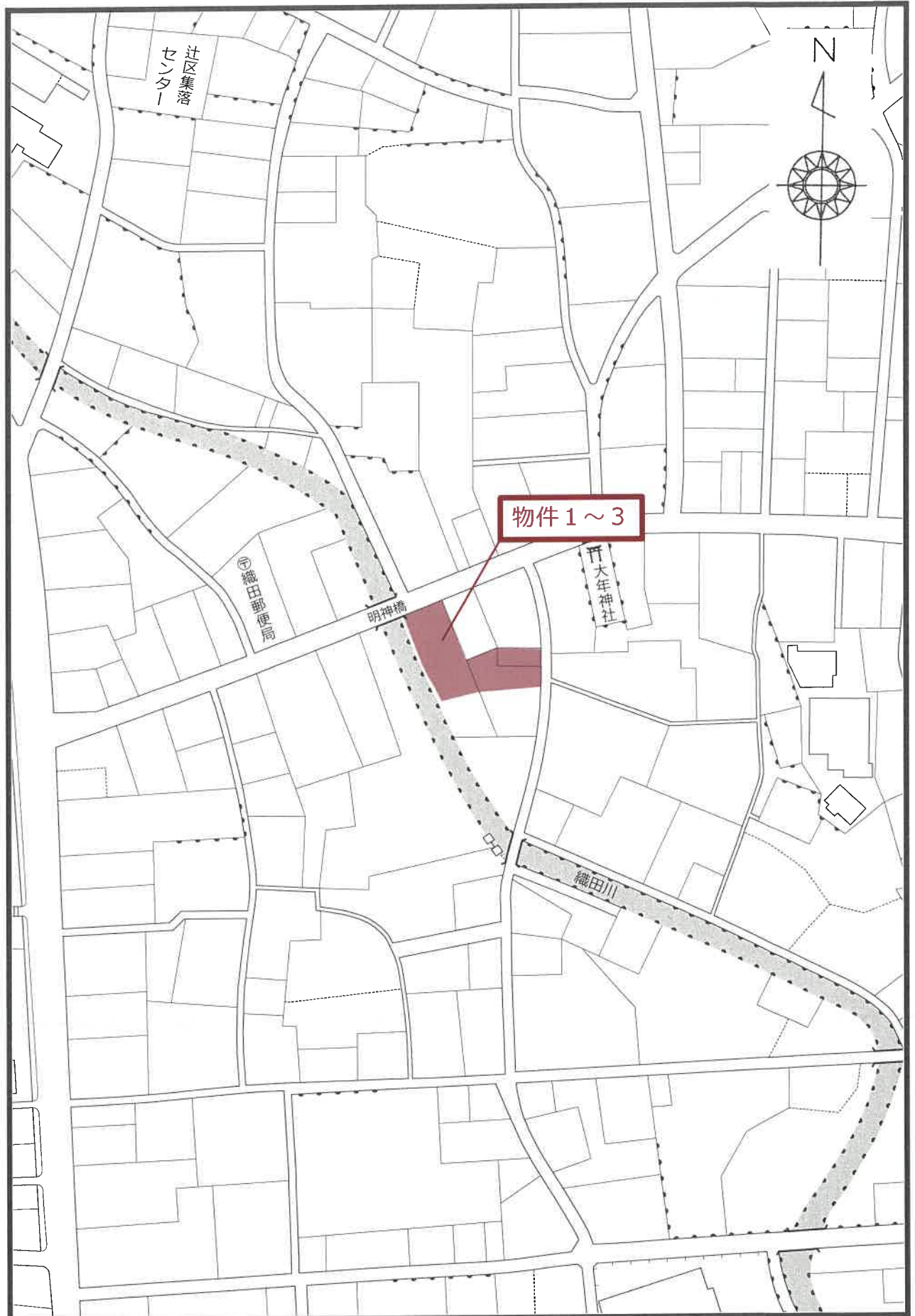
位置図



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

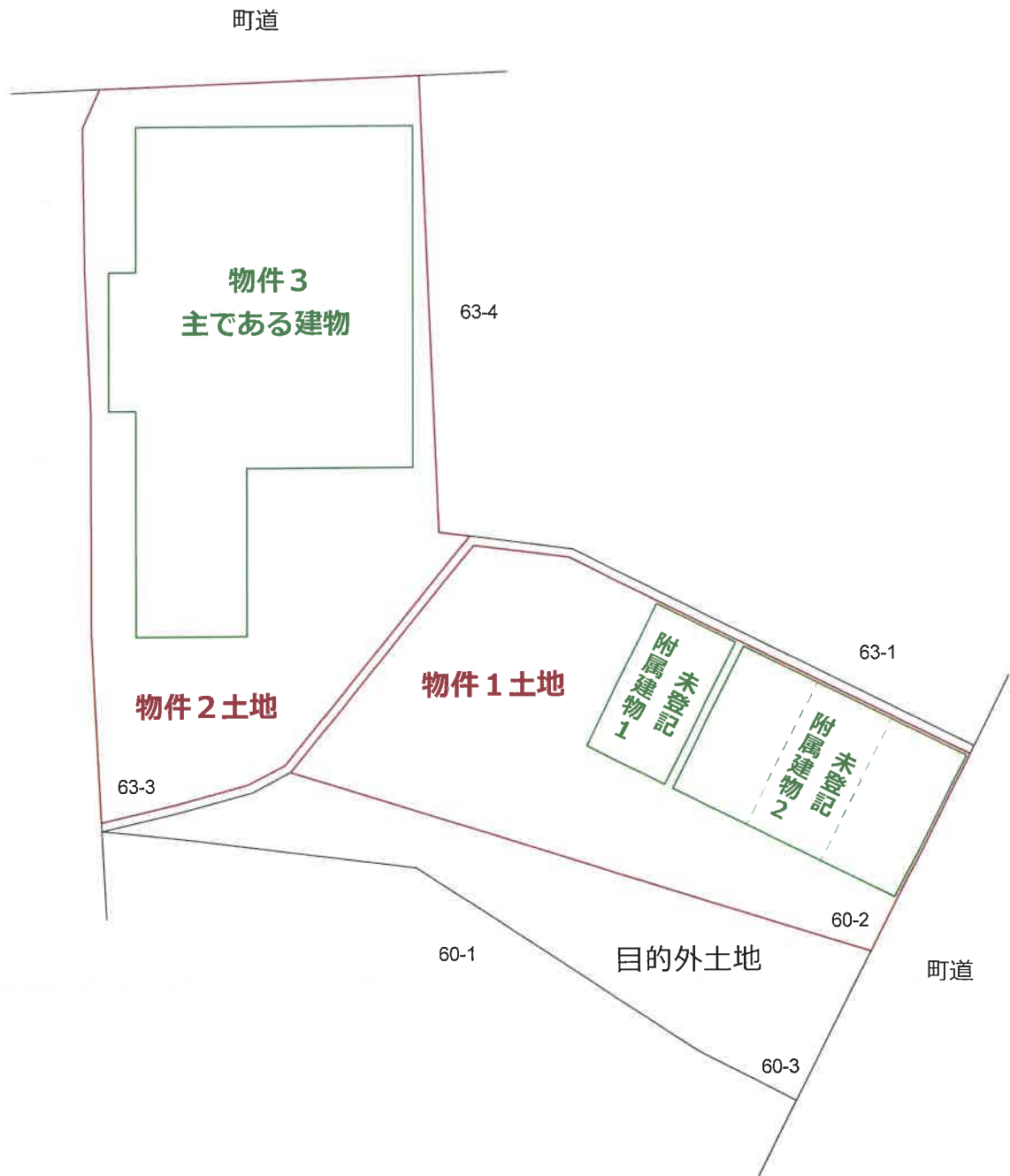
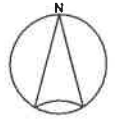


刊広社の「デジタルメーサイズ」(R5鯖江市版)を使用し作成した

S=1/1,500

現況見取図

丹生郡越前町織田85字稽古

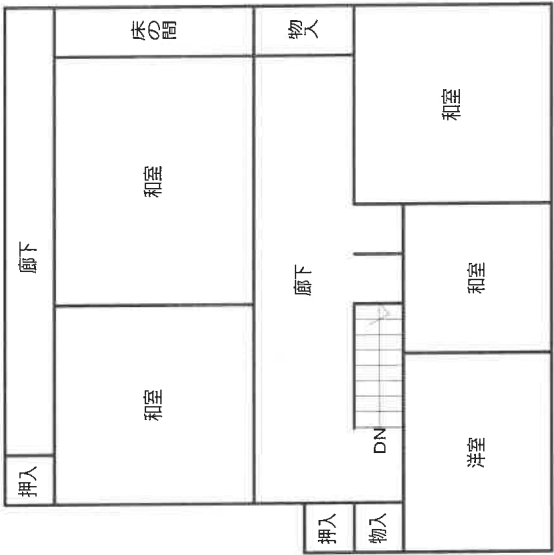


※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではありません。

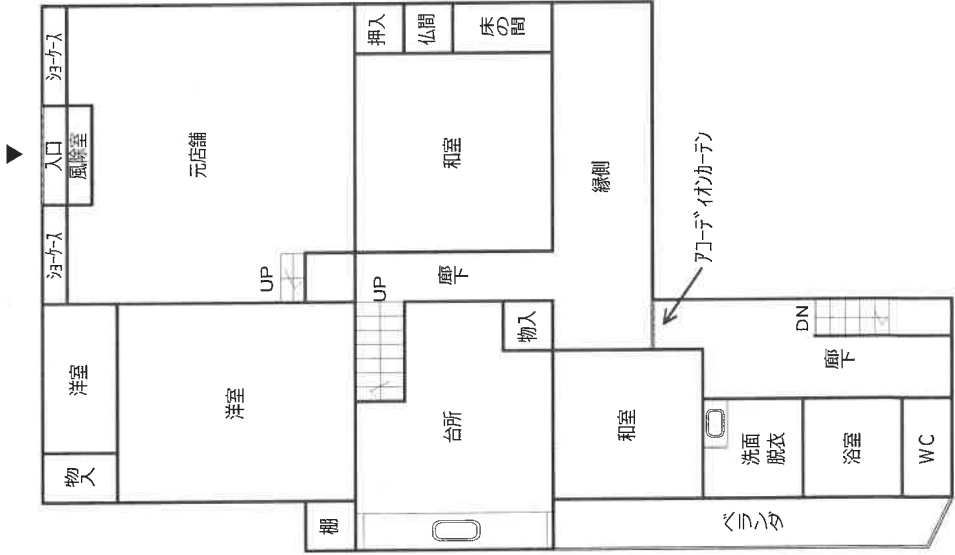
建物間取図

物件 3

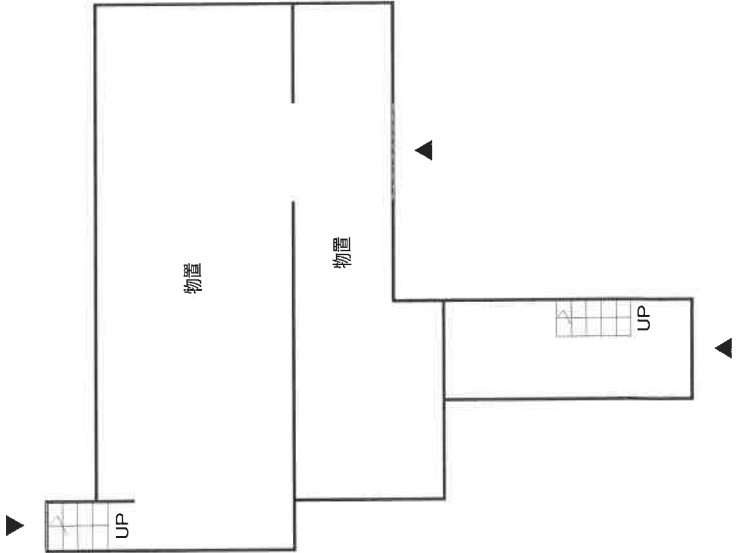
主である建物



2階



1階



地下1階

建物間取図

物件 3

未登記附属建物 1



未登記附属建物 2

