

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 9 月 11 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 9 月 26 日から 令和 7 年 10 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 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 10 月 9 日から 令和 7 年 10 月 10 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 9 月 11 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	7,670,000 6,136,000	一括	1,534,000	150,637	27,905
1	1,040,000				
2	320,000				
3	1,530,000				
4	290,000				
5	3,930,000				
6	560,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 大野市中野 50 字太郎丸
地 番 12 番
地 目 宅地
地 積 442.97 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 大野市中野 50 字太郎丸
地 番 13 番
地 目 宅地
地 積 135.00 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 大野市中荒井 14 字太郎丸
地 番 3 番 1
地 目 田
地 積 476 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

4 所 在 大野市中荒井 14 字太郎丸
地 番 3 番 5
地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 116.52平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 大野市中野50字太郎丸 12番地、13番地
大野市中荒井14字太郎丸 3番地5

家屋 番号 12番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 212.61平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 38.84平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

6 所 在 大野市中荒井14字太郎丸 3番地1

家屋 番号 3番1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.83平方メートル
2階 43.31平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者Bが占有している。

【物件番号6】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

物件1、2を合わせた土地の南側と物件3、4を合わせた土地の北側に位置する隣地(官地)との境界が不明確である。

【物件番号3】

(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。

(2) 隣地(地番3番2)との境界が不明確である。

《 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 大野市中野50字太郎丸
地 番 12番
地 目 宅地
地 積 442.97平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 大野市中野50字太郎丸
地 番 13番
地 目 宅地
地 積 135.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 大野市中荒井14字太郎丸
地 番 3番1
地 目 田
地 積 476平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

4 所 在 大野市中荒井14字太郎丸
地 番 3番5
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 116.52平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 大野市中野50字太郎丸 12番地、13番地
大野市中荒井14字太郎丸 3番地5

家屋 番号 12番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 212.61平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 38.84平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

6 所 在 大野市中荒井14字太郎丸 3番地1

家屋 番号 3番1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.83平方メートル
2階 43.31平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年（ケ）第29号
令和7年6月 9日受理
令和7年7月23日提出

現況調査報告書

（物件1～6）

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 | 大野市中野50字太郎丸 | |
| | 地 番 | 12番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 442.97平方メートル | |
| | | | 所有者 亡A相続財産 |
| 2 | 所 在 | 大野市中野50字太郎丸 | |
| | 地 番 | 13番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 135.00平方メートル | |
| | | | 所有者 亡A相続財産 |
| 3 | 所 在 | 大野市中荒井14字太郎丸 | |
| | 地 番 | 3番1 | |
| | 地 目 | 田 | |
| | 地 積 | 476平方メートル | |
| | | | 所有者 亡A相続財産 |
| 4 | 所 在 | 大野市中荒井14字太郎丸 | |
| | 地 番 | 3番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 116.52平方メートル | |
| | | | 所有者 亡A相続財産 |

5 所 在 大野市中野50字太郎丸 12番地、13番地
大野市中荒井14字太郎丸 3番地5

家屋番号 12番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 212.61平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 38.84平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

6 所 在 大野市中荒井14字太郎丸 3番地1

家屋番号 3番1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.83平方メートル

2階 43.31平方メートル

所有者 亡A相続財産

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福井県大野市中野町三丁目2番5号	
土地	物件1、2、4	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、4) ☐ 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(亡A相続財産) ☒ その他の者(B) 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	☒ 建物共有者(B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅、車庫 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

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福井県大野市中野町三丁目2番5号	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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(亡A相続財産) ☐ 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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件6	
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 ☐ 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(B) 上記の者が本建物を 倉庫 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、4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■亡A相続財産 (所有者)	■B (物件5建物共有者)
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 通路 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 通路 ☐ ☐ 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 (物件5建物共有者)) ☐ 文書 (☐)	■陳述 (■B (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		平成11年10月30日頃	平成11年10月30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 ()	■所有者 (亡A相続財産)
	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	■占有者 (B)
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 円 (毎月末日限り翌月分を支払う) ☐ 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			■無償使用
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 物件5建物の登記記録に、共有者A及びBの平成11年11月29日受付の所有権保存登記並びに主建物の同年10月30日増築及び附属建物の同日新築の各記載があり、その頃に占有を開始したと思われる。	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 物件5建物の登記記録に、共有者A及びBの平成11年11月29日受付の所有権保存登記並びに主建物の同年10月30日増築及び附属建物の同日新築の各記載があり、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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B (共有者)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 車庫	
☒ 関係人 (☒ B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 (亡A相続財産の持分) ☒ 所有 (Bの持分)	
占有開始時期	平成11年10月30日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
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	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	☒ 共有者亡A相続財産 (亡A相続財産の持分) ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者B (亡A相続財産の持分) ☐ 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	☒ 無償使用	
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	
本建物の登記記録に、共有者A及びBの平成11年11月29日受付の所有権保存登記並びに主建物の同年10月30日増築及び附属建物の同日新築の各記載があり、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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	□債務者 ■B. (亡Aの息子)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / □提示文書 () の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 6年 1月12日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
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	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	■所有者亡A相続財産 □その他の者 ()
	借主	■占有者B □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	■無償使用	
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	
本建物の登記記録に、令和6年1月12日相続人不存在を原因として、登記名義人を亡A相続財産に変更の登記があり、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

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

土地(物件1～4)

- 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 本土地の周囲境界付近に、境界標等と思われるものは見当たらない。
- 3 公図によれば、大野市中野50字所在の物件1土地及び物件2土地と、大野市中荒井14字所在の物件3土地及び物件4土地との間に、官地(水路)が存在するが、現況では水路は見当たらず、道になっていると思われるところ、その官民境界は判然としない。
- 4 物件3土地の南側境界は、公図の形状と現況(石垣の連なり)の形状が異なっており、判然としない。
- 5 物件1土地及び物件2土地は、一体として、物件5主建物の敷地に利用されており、それらの境界は判然としない。
- 6 物件3土地は、公簿の地目が田である。
- 7 物件3土地の北側部分は物件6建物の敷地に利用されており、南側部分は未利用地となっている。
- 8 物件4土地は、物件5附属建物の敷地に利用されている。
- 9 物件3土地と物件4土地の境界は判然としない。
- 10 本土地の西側及び東側には、それぞれ水路が存在する。
- 11 物件1土地には、北側境界付近の西側部分と、西側境界付近の架橋が接面する場所を除いた部分に、それぞれコンクリートブロック塀が設置されている。同塀には、損壊が見られる。
- 12 物件1土地の北側境界付近の東側部分、本土地とその東側水路との境界付近、物件3土地の南側境界付近には、石垣が連なっている。
- 13 物件4土地の西側境界付近には、コンクリートブロック塀が設置されている。同塀には、損壊が見られる。

建物(物件5)

- 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 本建物の上水道は、地下水である。

建物(物件6)

- 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 本建物の1階には、亡Aが代表者であった築川電興株式会社の建物を取り壊した際に残ったコンデンス4個が置かれている。うち2個は、貼付ラベルから、高濃度PCBを含有すると思われる。貼付ラベルが無い他の2個についても、高濃度PCBを含有する可能性が有ると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 (債務者兼所有者)	1 私は、物件5建物の共所有者です。 2 本件物件には、私と妻の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。 3 本件土地の境界に、争いはありません。 4 物件1土地及び物件2土地と物件3土地及び物件4土地との間に、官地が存在するか知りません。 5 本件土地の北側、東側、南側につながっている石垣は、うちの所有です。 6 本件土地の西側にある橋は、亡Aが架けたのではなく、もっと前に架けられています。 7 物件1土地には、下水道の公共枵を設置してありますが、接続はしていません。浄化槽を使用しています。 8 本件物件の上水道は、地下水です。 9 物件5主建物は、IHコンロで、エコキュートです。太陽光システムや床暖房はありません。オール電化です。 10 物件5主建物は、平成11年に増築した後、増改築や修繕を行っていません。平成11年に増築したのは、亡父Aです。 11 本件建物に、破損はありません。 12 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 13 本件建物に雨漏りはありません。白アリも見えていません。 14 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。 15 物件5主建物の台所で、15年前から大型犬を飼っています。朝、仕事場に一緒に連れて行き、帰ってきたらゲージに入れています。 16 物件6建物の1階に置いてあるコンデンサ4個は、亡Aが代表者であった築川電興株式会社の建物を取り壊した際に残ったものです。 (令和7年6月30日に口頭聴取)

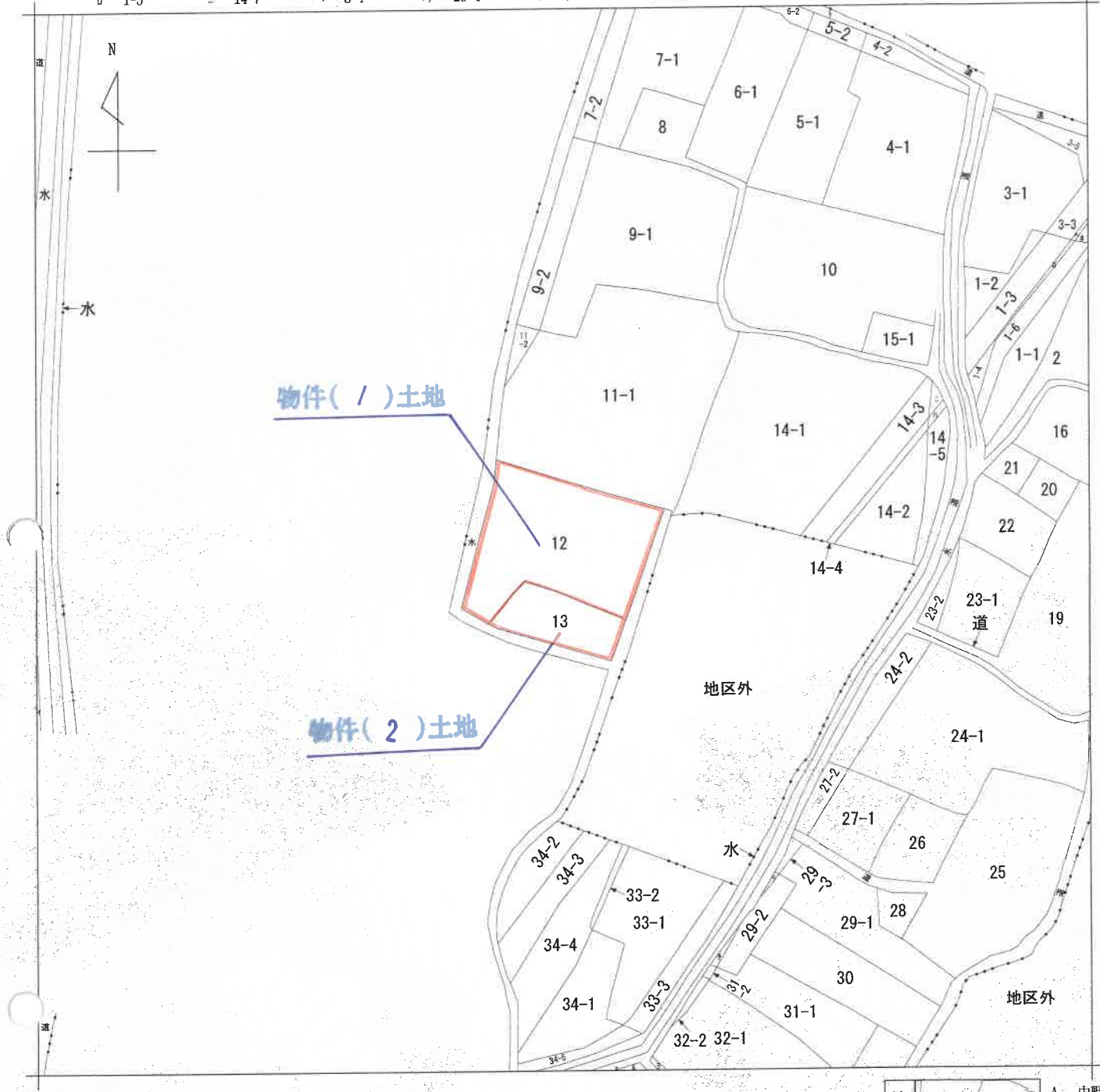
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

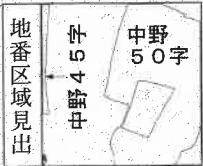
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 6月10日(火) 13:30-13:45	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の交付請求等
令和7年 6月12日(木) 16:00-16:15	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 賃借関係の調査
令和7年 6月16日(月)	当庁	大野市役所税務課に対し、課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面写しの交付申請書を郵送
令和7年 6月23日(月) 10:20-10:35	物件所在地	評価人と同行 立入調査・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和7年 6月30日(月) 13:30-14:50	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 年 月 日() : - :		
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 道 1-5 ハ 14-6 ホ 3-2 ト 道 29-4 リ 29-5 ル 36-2
ロ 14-7 セ 3-4 テ 29-4 ス 35-1 ヌ 道



(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 中野 44字

請求部	所在	大野市中野 50字 太郎丸				地番	12番		
出力縮	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。

令和7年6月10日
福井地方法務局

請求番号：19-3
(1/1)

登記官

(11枚目)

A4判に縮小

公用



(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	大野市中荒井14字太郎丸				地番	3番1		
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	明治9年			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6月10日
福井地方務局

登記官

請求番号: 19-4
(1/1)

(12枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成11年11月19日

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6月10日 福井地方方法務局

(13枚目)

登記官

0007238

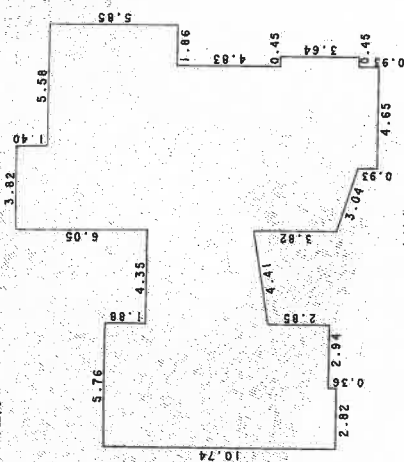
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 12番の2

建物の所在
大野市中野50字太郎丸12番地、13番地、
中野井14字太郎丸3番地5

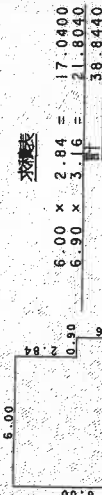
主たる建物



面積表

床面積 212.61 m²

附属建物 符号1



面積表

床面積 38.84 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

物件(5)建物

昭和11年11月19日登記

登記年月日：平成12年3月28日

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6月10日 福井地方方法務局

登記官

(14枚目)

請求番号：19-2

0006249

各階平面図

3番

家屋番号

大野市中荒井14字木郎丸3番地

建物の所在

建物図面図

昭和12年3月28日登記

N

1階

求積式
 $5.76 \times 9.52 = 54.8352$

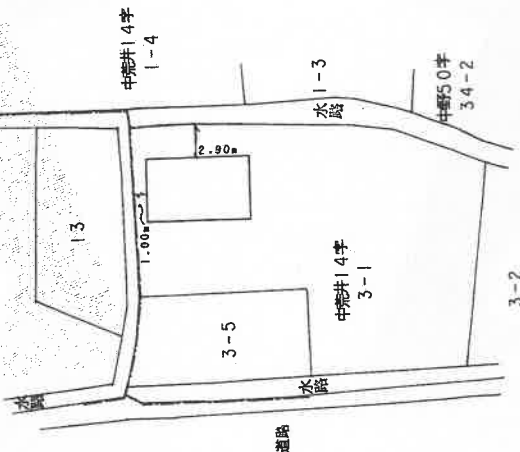
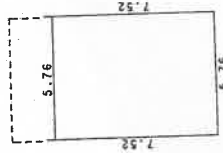
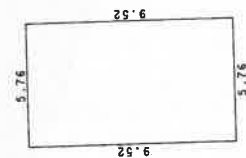
床面積 54.83 m²

2階

求積式

$5.76 \times 7.52 = 43.3152$

床面積 43.31 m²



作製者

作製

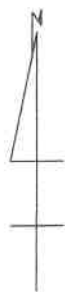
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

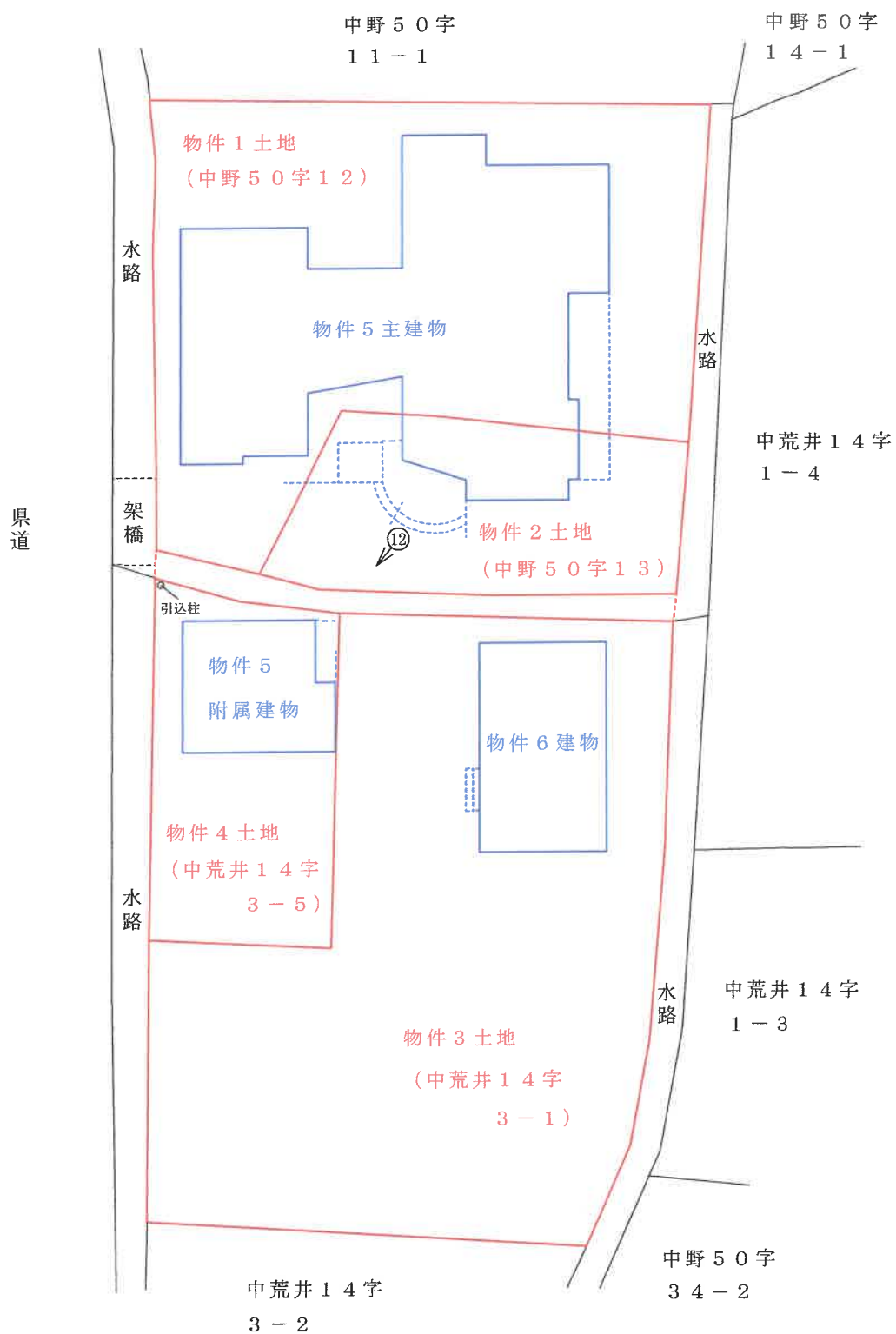
A4判に縮小

物件(6)建物



土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

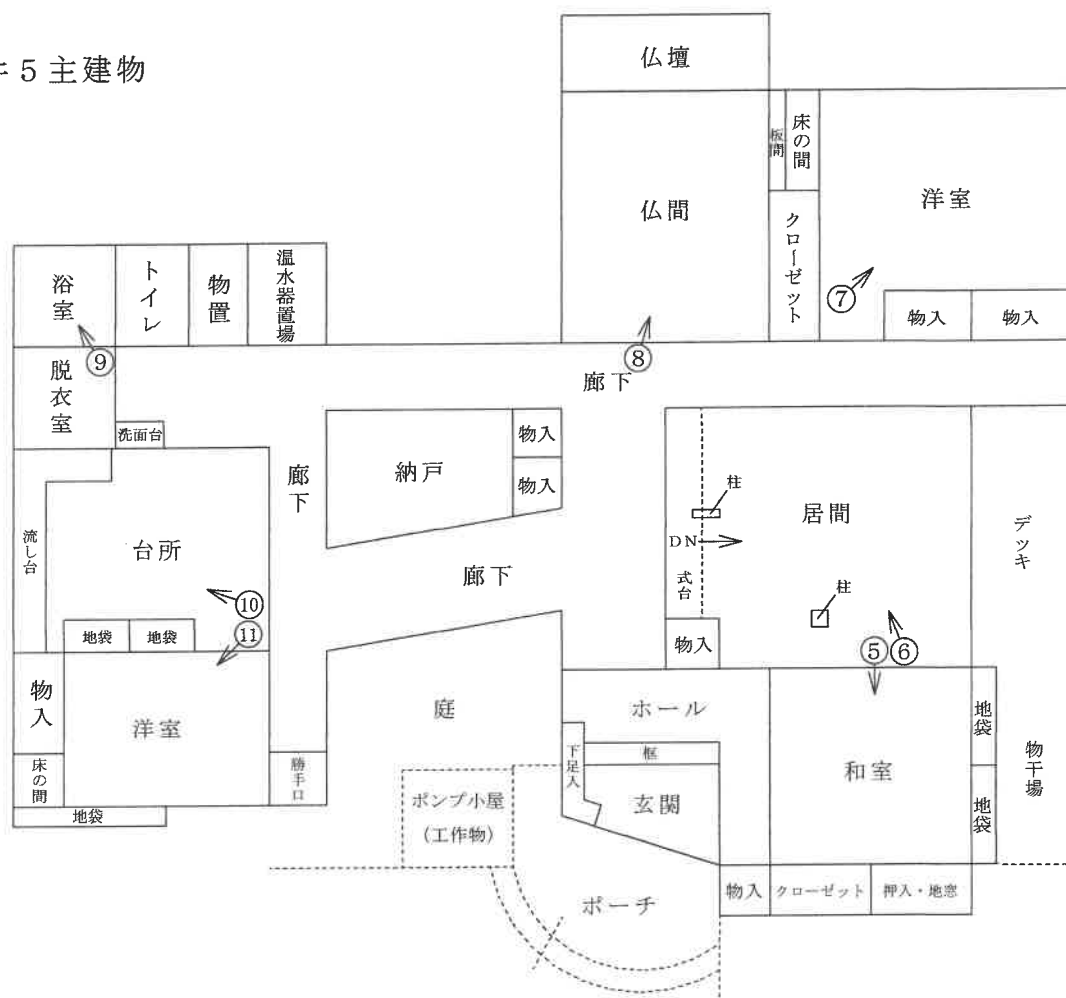


←○写真撮影位置・方向

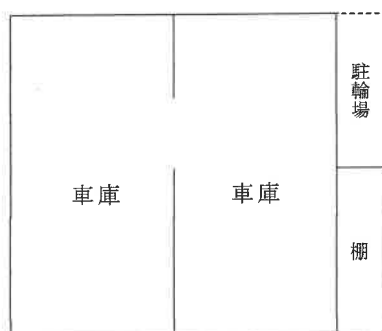
(15 枚目)

(写真撮影位置説明図)

物件 5 主建物



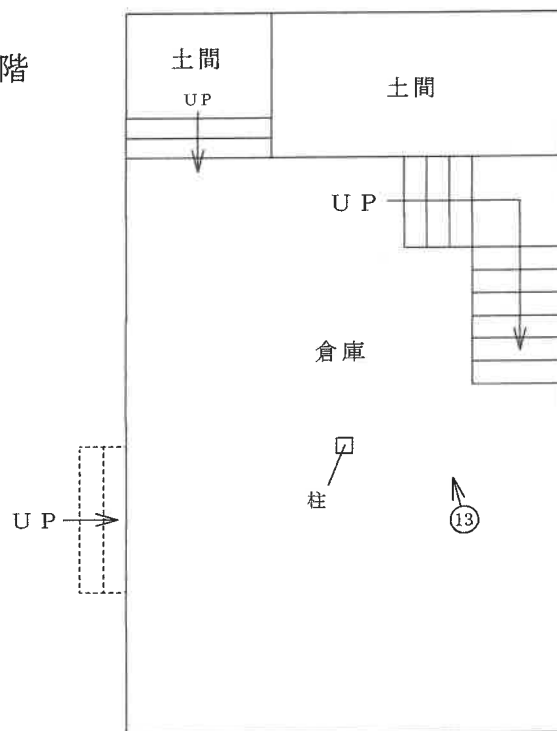
物件 5 附属建物



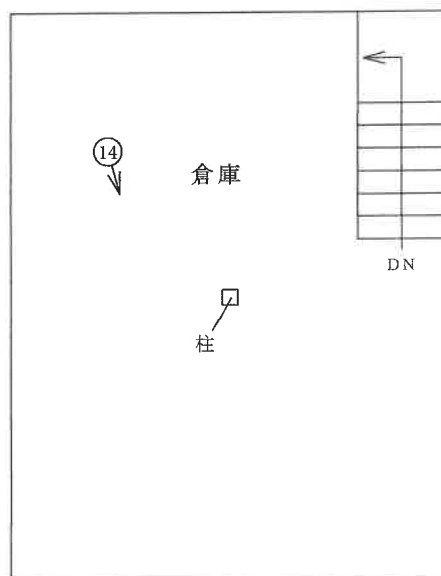
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

物件6 建物 1 階



物件6 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

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 3

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 4

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 5

物件5 主建物の内部（和室）を撮影



写真番号 6

物件5 主建物の内部（居間）を撮影



（ 20 枚目）

写真番号 7

物件5 主建物の内部（北東側の洋室）を撮影



写真番号 8

物件5 主建物の内部（仏間）を撮影



写真番号 9

物件5 主建物の内部（浴室）を撮影



写真番号 10

物件5 主建物の内部（台所）を撮影



写真番号 11

物件5主建物の内部（南西側の洋室）を撮影



写真番号 12

物件5附属建物の内部（車庫）を撮影



写真番号 13

物件6建物の内部（1階の倉庫）を撮影



写真番号 14

物件6建物の内部（2階の倉庫）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 29 号
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 30 日 現地調査
令和 7 年 7 月 22 日 評価

福井地方裁判所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

梅 田 真 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,040,000 円
物件2(土地)	金 320,000 円
物件3(土地)	金 1,530,000 円
物件4(土地)	金 290,000 円
物件5(建物)	金 3,930,000 円
物件6(建物)	金 560,000 円

1. 一括価格は、物件1～6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1～4の内訳価格は物件5・6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・6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

① 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 地番 地目 地積	大野市中野50字太郎丸 12番 宅地 442.97㎡	426.89㎡
2	所在地 地番 地目 地積	大野市中野50字太郎丸 13番 宅地 135.00㎡	141.85㎡
3	所在地 地番 地目 地積	大野市中荒井14字太郎丸 3番1 田 476㎡	宅地 545.92㎡
4	所在地 地番 地目 地積	大野市中荒井14字太郎丸 3番5 宅地 116.52㎡	135.97㎡
5	所在地 (主である建物) 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	大野市中野50字太郎丸12番地、 13番地 大野市中荒井14字太郎丸3番地5 12番の2 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 212.61㎡ 1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 38.84㎡	左記に同じ。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大野市中荒井14字太郎丸3番地1 3番1 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 54.83㎡ 2階 43.31㎡ 合計 98.14㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1～6	・物件3の登記地目は田であるが、現況地目は宅地である。 ・物件1～4の土地の登記数量は1,170.49㎡で、現況数量1,250.63㎡と比較して約6.8%の縄延びが認められる。ただし、物件1～4相互の境界は不分明で、公図を基に分筆線を入れており、一体の現況数量を把握することが目的の数量である。		

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1～4)

位 置 ・ 交 通		JR越美北線「越前大野」駅より 北西方 約 1.9 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		大野市の中心市街地のやや北方に位置し、農家住宅を中心に農地も残る地域	
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	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 日影規制(二)、建基法第22条区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地 積	1,170.49 m ²	
	間 口	約 50.1 m	
画地条件	奥 行	約 20.6 m ～ 26.2 m	
	形 状	概ね長方形地	
接面道路の状況		西側 約12m両側歩道付舗装県道(建築基準法第42条第1項に該当) 県道との間に三ヶ用水(地元管理)が介在し、4mの架橋がなされている。 高低差 概ね等高	
土地の利用状況等		物件5・6の建物の敷地並びに未利用地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水路を介して農地・農家住宅、南側は工場、西側は県道を介して農家住宅・寺院、北側は農地等である。	
供給処理施設	上 水 道	前面道路に本管なし(井戸水使用)	
	ガ ス 配 管	前面道路に本管なし	
供給処理施設	下 水 道	前面道路に本管あり(引込済・未使用) ※浄化槽を利用	
特 記 事 項		・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の住宅地図(昭和55年)では住宅・工場であったと推定されることから、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。	
		・物件5の主である建物並びに附属建物符号1の敷地占有範囲は、物件1・2・4の土地の全部である。	
		・物件6の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により物件3の土地の一部で登記按分面積約154.80m ² である。	
		・未利用地部分の敷地占有範囲は、現況概測等により物件3の土地の一部で登記按分面積約321.20m ² である。昭和62年の空中写真では機業場が建っていたが、平成以降に解体され、その後未利用地になったものと思われる。	
		・物件5の建物の物件1・2・4の土地に対する敷地利用権原について、根抵当権設定当時(平成11年12月27日受付)、物件5の建物は建築されており、土地はA所有、建物はA・Bの共有であることから、物件5の建物のために物件1・2・4の土地に法定地上権は成立するものと思料する。	
		・物件6の建物の物件3の土地の一部に対する敷地利用権原について、根抵当権設定当時(平成11年12月27日受付)、物件6の建物は建築されており、土地と建物は所有者は同一であることから、物件6の建物のために物件3の土地の一部に法定地上権は成立するものと思料する。	

特 記 事 項	・未利用地部分は直接道路に接道していないため、利用するにあたっては三ヶ用水に架橋する必要がある。
	・物件1の土地の北側及び東側、物件2の土地の東側並びに物件3の土地の東側及び南側には各土地に沿って石垣が設置されている。 - 物件1の西側及び北側並びに物件4の西側にはコンクリートブロック塀が設置され、一部破損が認められる。
	・物件1・2の土地と物件3・4の土地の間には法定外公共物(大野市が所有・管理する道路)が介在しており、物件5・6の建物利用に当たって通行できる状態である。
	・物件1～4の土地相互の境界について、明瞭ではないものの、物件1～4の土地に隣接する他の土地との境界は現況からおおむね推定できる。ただし、物件3の南側隣接地との境界は現況と公図の線形が異なっており、判然としない。

※ 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5の主である建物)

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1年9月10日 新築 増築年月日 平成11年10月30日 増築 経過年数 36 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・亜鉛メッキ鋼板葺 防火サイディング貼、カラー鉄板角波貼 ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼 ビニールクロス貼、合板目透かし貼、化粧石膏ボード貼、板貼 フローリング貼、畳、長尺塩ビシート貼、自然石貼 給水(井戸)、電気、排水(浄化槽) エコキュート、IHヒーター
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		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視可能な部分については使用されていない。また、成形板等の資材についてはアスベストの含有の有無は不明である。 ・物件5の建物の物件1・2・4の土地に対する敷地利用権原について、根抵当権設定当時(平成11年12月27日受付)、物件5の建物は建築されており、土地はA所有、建物はA・Bの共有であることから、物件5の建物のために物件1・2・4の土地に法定地上権は成立するものと思料する。 ・物件5の建物の共有者Bの物件1・2の土地の一部並びに物件4の土地の全部に対する敷地利用権原については、土地所有者かつ建物共有者であるAから使用貸借しているものと思料する。 ・物件5の主である建物並びに附属建物符号1の敷地占有範囲は、物件1・2・4の土地の全部である。 ・物件5の主である建物の玄関西側に附属工作物(井戸ポンプ室)が設置されている。 ・屋内で大型犬1匹を飼育している。屋内での飼育による建物の内装等への損傷は認められなかった。

区 分		附属建物符号1
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11年10月30日 新築
		経過年数 26 年
		経済的残存耐用年数 4 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鉄板角波貼
	内 装	石膏ボード貼
	天 井	石膏ボード貼
	床	コンクリート叩き
	設 備 そ の 他	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		普通
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視可能な部分については使用されていない。また、成形板等の資材についてはアスベストの含有の有無は不明である。
		・主たる用途は車庫で、一部物置と自転車置場として使用されている。

3 建物の概況及び利用状況(物件6の建物)

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53年5月20日 新築
		経過年数 47 年
		経済的残存耐用年数 2 年
仕 様	構 造	土蔵造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	カラー鉄板サイディング貼、漆喰
	内 装	プラスターボード塗
	天 井	板貼
	床	フローリング貼、土間コンクリート
	設 備 そ の 他	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 倉庫
		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		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視可能な部分については使用されていない。また、成形板等の資材についてはアスベストの含有の有無は不明である。
		・物件6の建物の物件3の土地の一部に対する敷地利用権原について、根抵当権設定当時(平成11年12月27日受付)、物件6の建物は建築されており、土地と建物は所有者は同一であることから、物件6の建物のために物件3の土地の一部に法定地上権は成立するものと思料する。
		・昭和38年および昭和44年製造のコンデンサがそれぞれ1基(いずれもメーカーと型番から高濃度PCB含有と判明)、製造時期不明であるがほぼ同じ時期と思われるコンデンサが2基の合計4基が1階の床に保管されている。
		・高濃度PCB含有機器は所有者が責任をもって保管し、法令に則って廃棄する必要があり、保管状況を県に届け出ることが義務付けられているが、届け出はなされていない状況である。
		・PCB廃棄物特別措置法第17条によると、譲渡しも譲受けも禁止されている特別な動産であり、目的物件に含まれない。
		・物件6の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により物件3の土地の一部で登記按分面積約154.80㎡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1～4)

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
1	12,900	0.73	442.97	0.85	3,550,000
2			135.00	0.85	1,080,000
3			476.00	0.9	4,030,000
4			116.52	0.9	990,000
計	—	—	1,170.49	—	9,650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大野(県)－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,300 \text{ 円/㎡} & \times & 97 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 111 & \div & 12,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 方位 1.04

◇ 地域格差： 街路条件 0.98 交通接近条件 1.03
(相乗積) 環境条件 1.10 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 規模 0.90
(相乗積) 接道(架橋) 0.90
官地介在 0.95
境界不分明 0.95

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。

区分	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
主である 建物	180,000	212.61	0.19	7,270,000
附属建物符 号1	75,000	38.84	0.14	410,000
計	—	251.45	—	7,680,000

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。

物件5:主である建物

経過年数 36 年

経済的残存耐用年数 9 年

観察減価 20% (※)

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 45 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.2) = 0.19$$

(※)保守・管理の状態が普通であることを考慮

物件5:附属建物符号1

経過年数 26 年

経済的残存耐用年数 4 年

観察減価 20% (※)

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.2) = 0.14$$

(※)保守・管理の状態が普通であることを考慮

③ 建物価格(物件6)

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。

区分	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
主である 建物	135,000	98.14	0.07	930,000

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。

物件6:

経過年数 47 年

経済的残存耐用年数 2 年

観察減価 20% (※)

残価率 5%

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 49 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.2) = 0.07$$

(※)保守・管理の状態が普通であることを考慮

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 物件1・2・4の土地利用権等価格

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＝オ
1	物件5	442.97	442.97	1.0000	3,550,000
2		135.00	135.00	1.0000	1,080,000
4		116.52	116.52	1.0000	990,000
合計		694.49	694.49	—	5,620,000

ウ 土地利用権等範囲は附属資料敷地利用権範囲図参照(現況概測等により査定)

物件 番号		建付地価格 (円) 力	土地利用権等割合 キ		土地利用権等価格 (円) 力×キ＝ク
1	物件5	3,550,000	0.30	法定地上権	1,065,000
2		1,080,000	0.30	法定地上権	324,000
4		990,000	0.30	法定地上権	297,000
合 計		5,620,000			1,686,000

キ 土地利用権等割合:物件5の建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 物件3の土地利用権等価格

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÷オ
3	物件6	476.00	4,030,000	154.80	0.3252	1,310,000
	未利用地部分			321.20	0.6748	2,720,000
合計		476.00	4,030,000	476.00	—	4,030,000

ウ 土地利用権等範囲は附属資料敷地利用権範囲図参照(現況概測等により査定)

物件 番号		建付地価格 (円) カ	土地利用権等割合 キ		土地利用権等価格 (円) カ×キ＝ク
3	物件6	1,310,000	0.30	法定地上権	393,000
	未利用地部分	2,720,000	0.00	自己所有	0
合 計		4,030,000			393,000

キ 土地利用権等割合:物件6の建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。
未利用地部分の土地利用権等を自己所有と判定し、その割合を0%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、1②、1③) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (※) (円) (2①②) 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		3,550,000	-1,065,000		0.70	0.6	1.00	1,040,000
2		1,080,000	-324,000		0.70	0.6	1.00	320,000
3		4,030,000	-393,000		0.70	0.6	1.00	1,530,000
4		990,000	-297,000		0.70	0.6	1.00	290,000
5	物件1	7,680,000	1,065,000		0.70	0.6	1.00	3,930,000
	物件2		324,000					
	物件4		297,000					
6	物件3	930,000	393,000		0.70	0.6	1.00	560,000
一括価格 (合計)								7,670,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 県道沿いの集落地域内の住宅であり、土地面積が大きく、かつ、架橋により土地利用が制限される土地建物であること等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	大野(県)－2
所 在	大野市中荒井町1丁目107番
住 居 表 示	なし
価 格	15,300 円/㎡
位 置	「越前大野」駅 約1.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	217 ㎡
供給処理施設	下水のみ
接 面 街 路	南6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

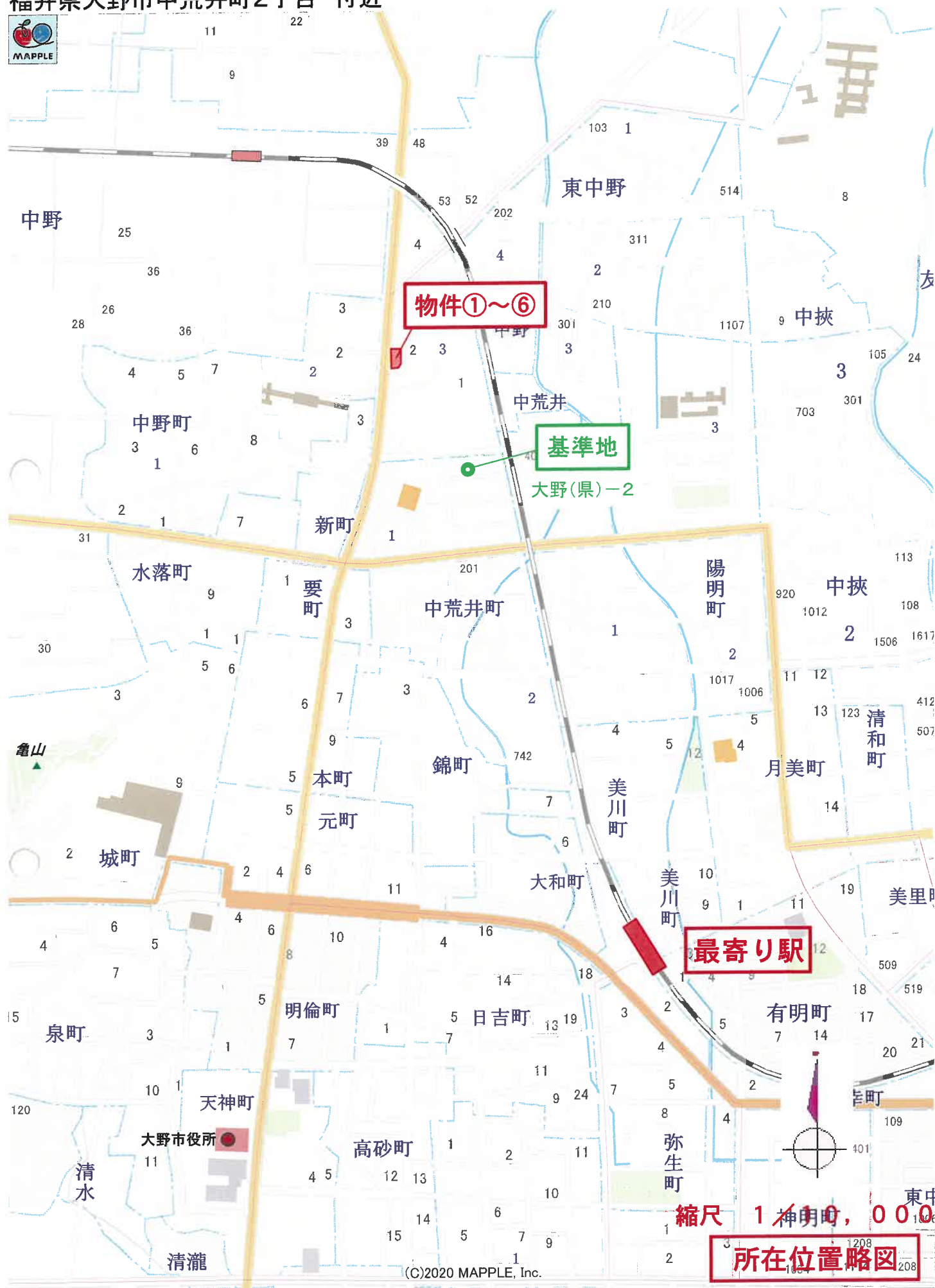
- ① 所在位置略図
- ② 住宅地図写
- ③ 合成公図写
- ④ 敷地概測図兼建物配置図
- ⑤ 敷地利用権範囲図
- ⑥ 建物間取図

【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

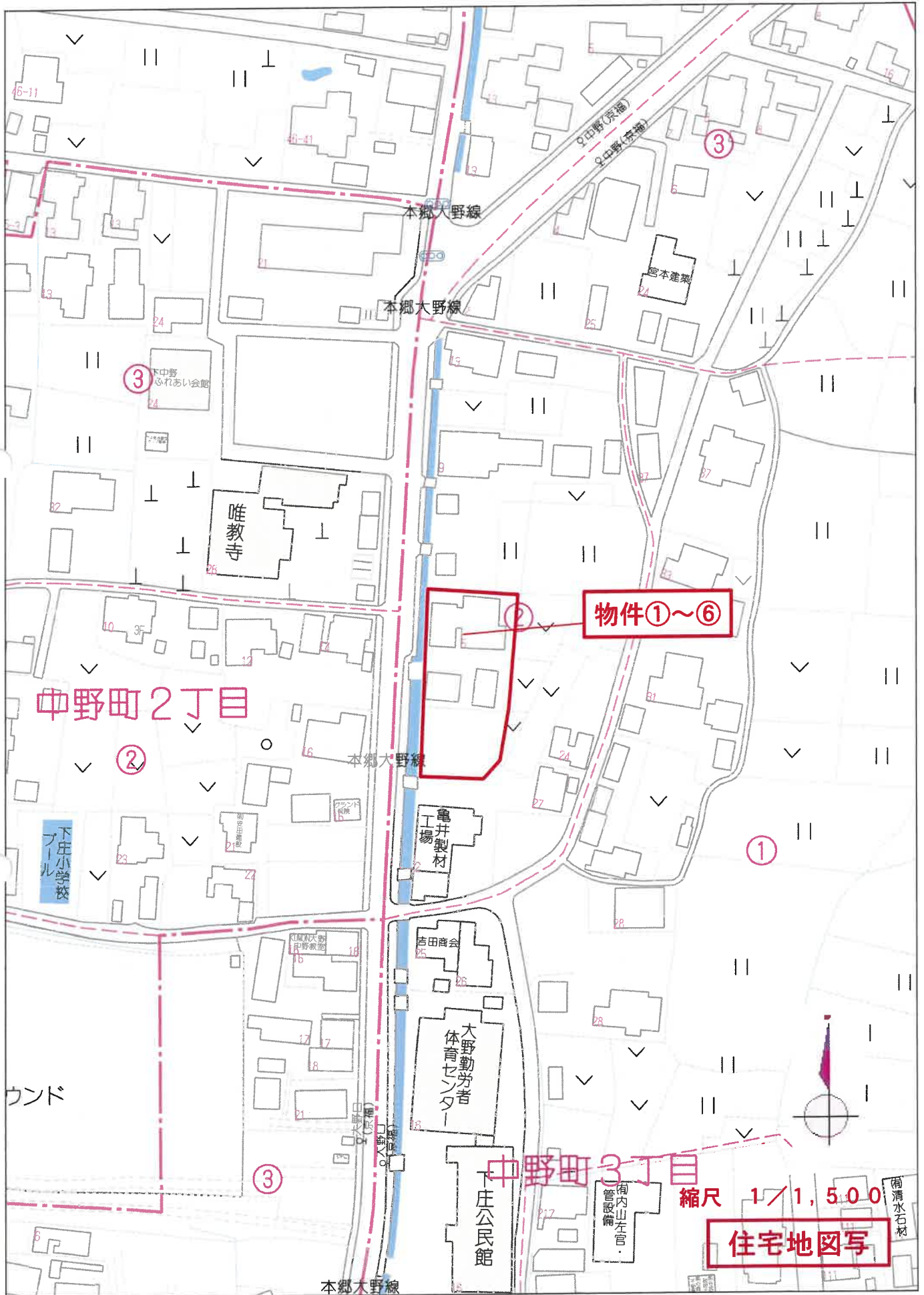
以 上

福井県大野市中荒井町2丁目 付近



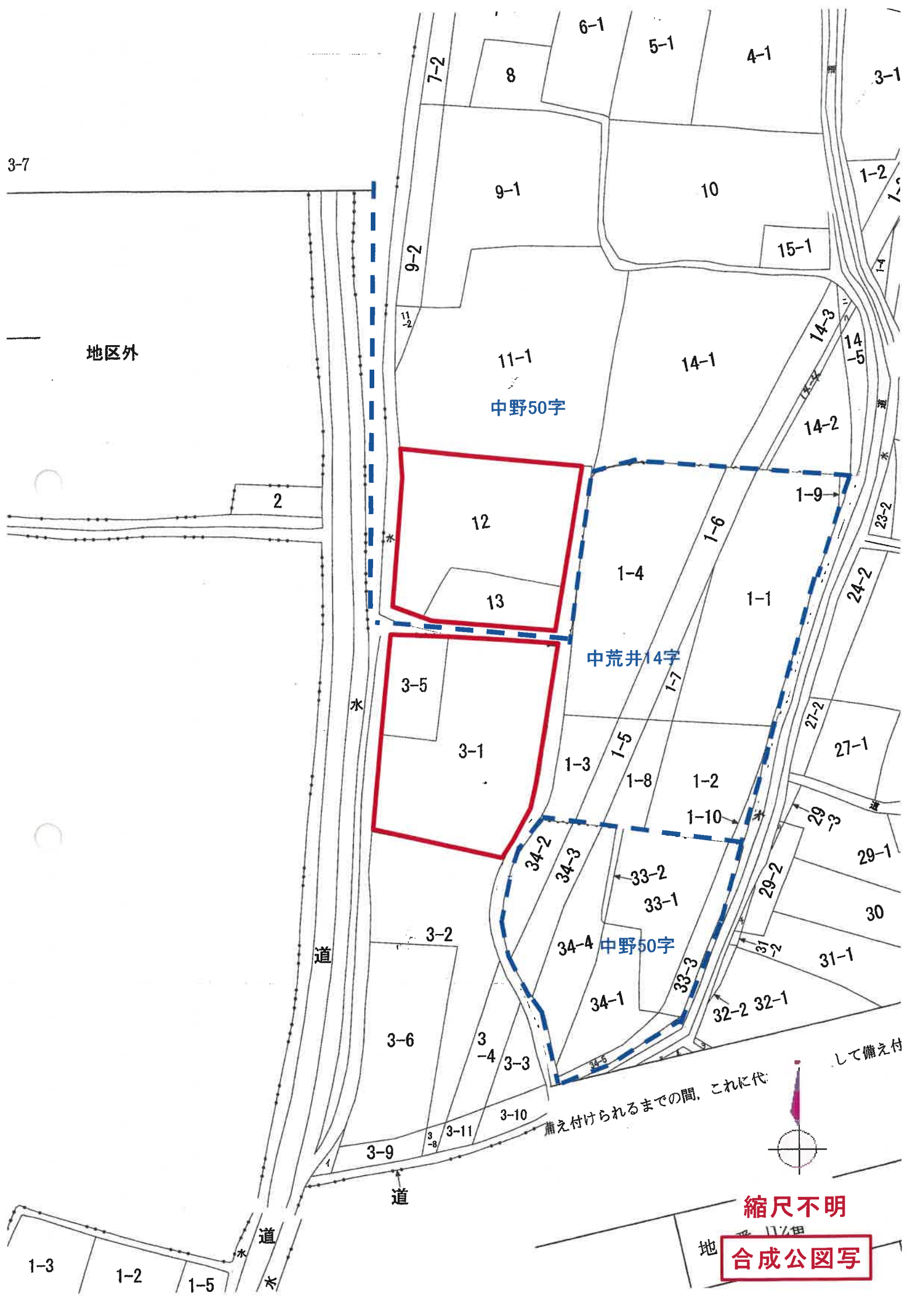
1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル
印刷中心は 東経 136度29分34秒 北緯 35度59分19秒



60m

1:1500



地区外

中野50字

中荒井14字

中野50字

して備え付

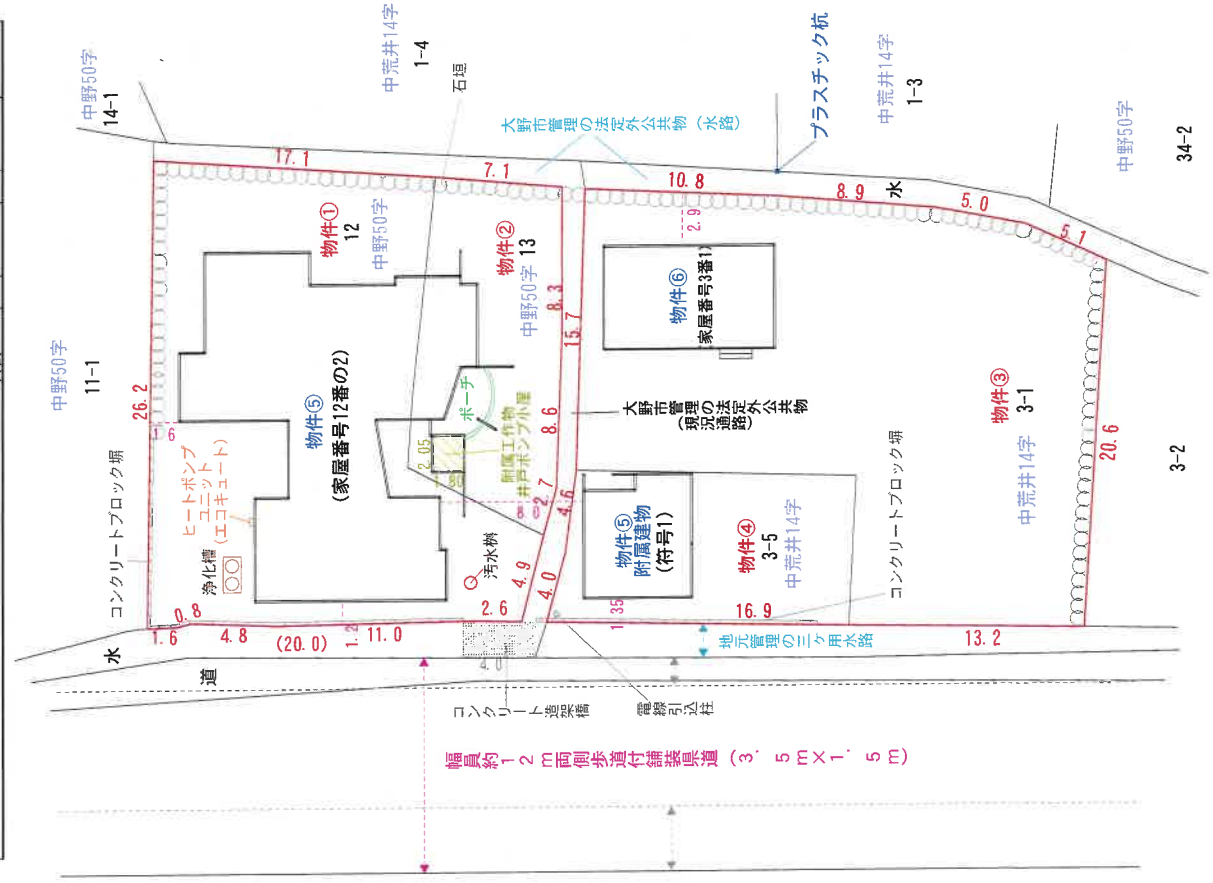
備え付けられるまでの間、これに代

縮尺不明

合成公図写

物件 番号	地番	地目		地積		()
		登記	現況	①登記簿	②概測	
①	大野市中野50字12番	宅地	宅地	442.97㎡	426.89㎡	96.4%
②	大野市中野50字13番	宅地	宅地	135.00㎡	141.85㎡	105.1%
③	大野市中荒井14字3番1	田	宅地	476.00㎡	545.92㎡	114.7%
④	大野市中荒井14字3番5	宅地	宅地	116.52㎡	135.97㎡	116.7%
		合計		1,170.49㎡	1,250.63㎡	106.8%

この図面はあくまで現況に基づき巻尺及び州上
概測等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らず、実
測図ではありません。



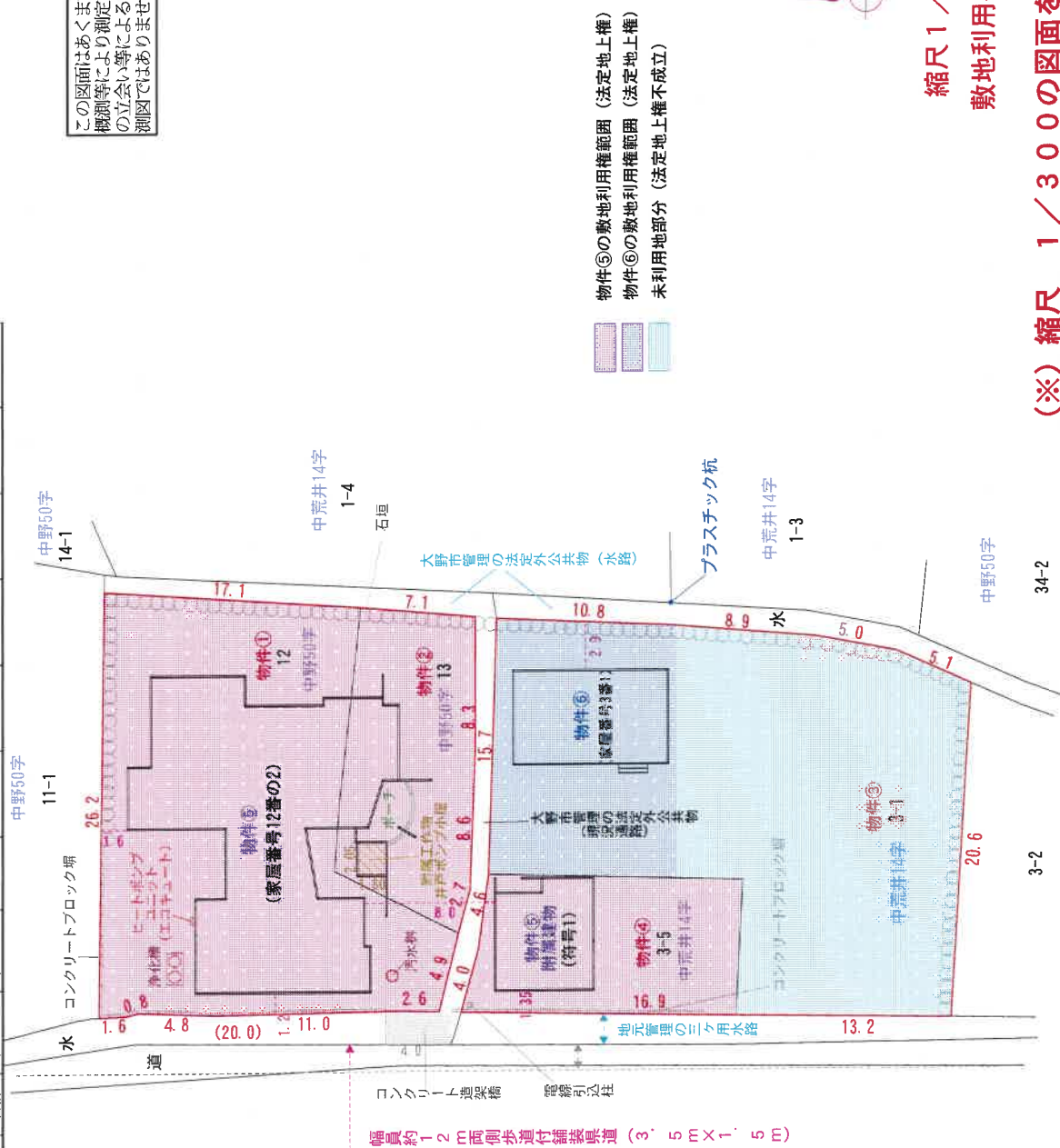
(※) 縮尺 1/300の図面を約70%に縮小
縮小後の縮尺 約1/429

縮尺 1/300

敷地概測図兼建物配置図

物件 番号	所在地番	地目	地積				物件⑤の敷地利用種別範囲				物件⑥の敷地利用種別範囲				未利用地部分		
			登記		②÷①		②概測		登記按分		概測		登記按分			概測	
			登記	現況	①登記	②概測	②÷①	②概測	登記按分	概測	登記按分	概測	登記按分	概測			
①	大野市中野50字12番	宅地	宅地	宅地	442.97㎡	426.89㎡	96.4%	442.97㎡	426.89㎡								
②	大野市中野50字13番	宅地	宅地	宅地	135.00㎡	141.85㎡	105.1%	135.00㎡	141.85㎡								
③	大野市中荒井14字3番1	田	宅地	宅地	476.00㎡	545.92㎡	114.7%										
④	大野市中荒井14字3番5	宅地	宅地	宅地	116.52㎡	135.97㎡	116.7%	116.52㎡	135.97㎡			154.80㎡	177.54㎡	321.20㎡	368.38㎡		
		合計			1,170.49㎡	1,250.63㎡	106.8%	694.49㎡	704.71㎡			154.80㎡	177.54㎡	321.20㎡	368.38㎡		

この図面はあくまで現況に基づき巻尺及び測上概測等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らず、実測図ではありません。

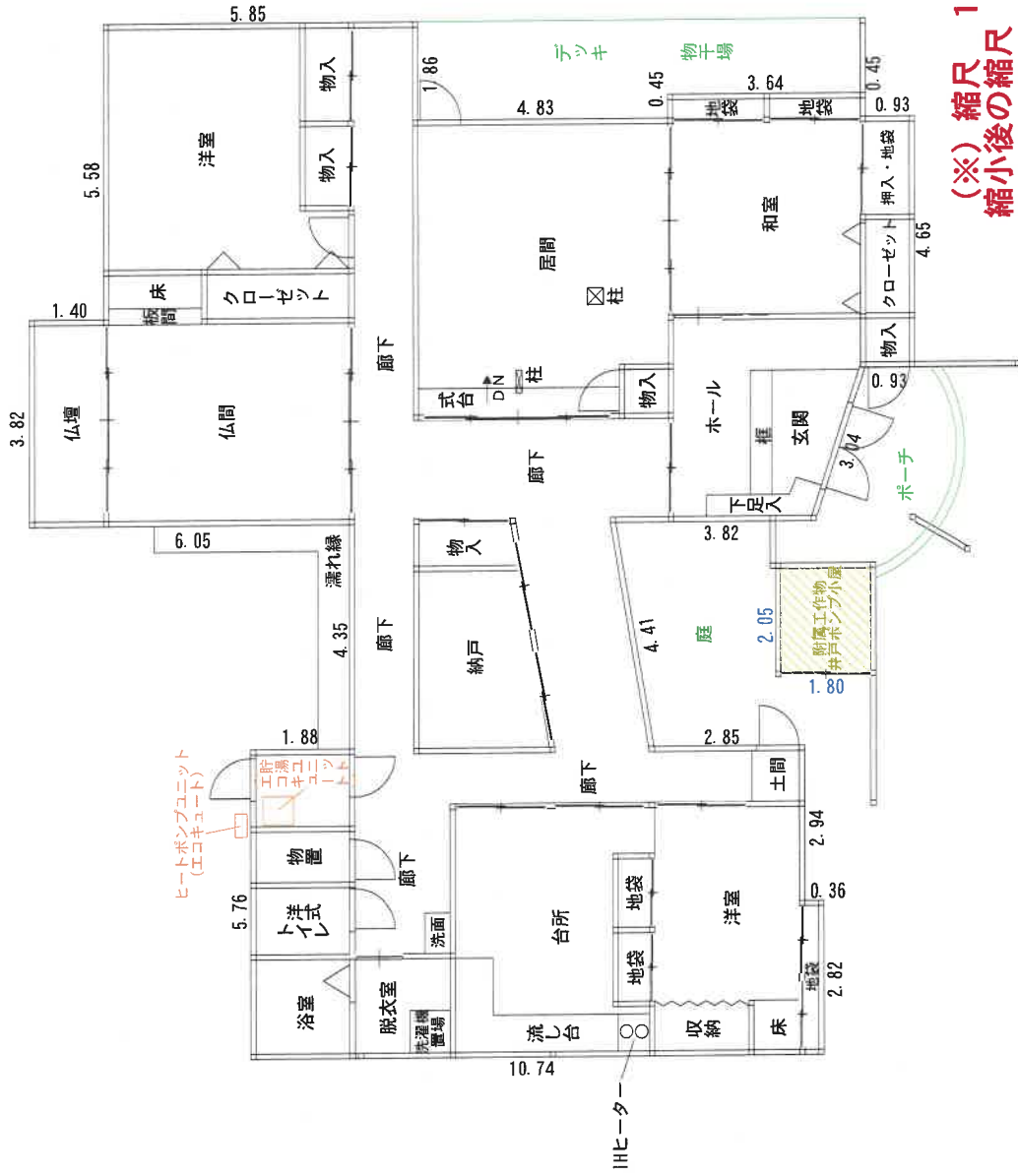


縮尺1/300

敷地利用権範圍図

(※) 縮尺 1/300 の図面を約 70% に縮小
縮小後の縮尺 約 1/429

物件⑤
(1階)



(※) 縮尺 1/100の図面を約70%に縮小
縮小後の縮尺 約1/143

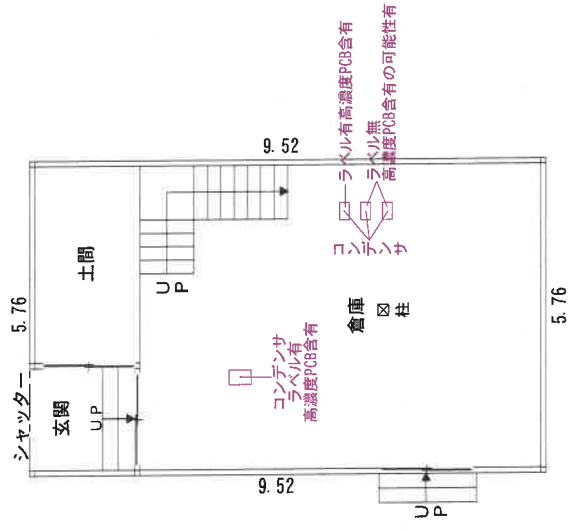
<対象物件(建物)>

物件 番号	家屋番号	主・附	種類		構造	床面積		建築時期
			登記	現況		階	概測	
⑤	12番の2	主である建物	居宅	居宅	木造瓦・垂鉛メッキ銅板葺平家建	1	212.61㎡	平成1年9月10日新築
	符1	附属建物	車庫	車庫	木造亜鉛メッキ銅板葺平家建	1	38.84㎡	平成11年10月30日増築
						計	251.45㎡	平成11年10月30日新築
⑥	3番1	主である建物	倉庫	倉庫	土蔵造瓦葺2階建	1	54.83㎡	昭和53年5月20日新築
						2	43.31㎡	
						計	98.14㎡	

縮尺 1/100
間取図

物件⑥

(1階)



縮尺1/100
間取図