

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11月 6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11月21日から 令和 7年11月28日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月 3日 午前10時00分 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月24日 午前 9時50分 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年12月 4日から 令和 7年12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11月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大野市下麻生嶋 8 2 字西三昧林 1 番地

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 5 1 平方メートル
 2 階 1 0 4 . 4 0 平方メートル
 3 階 7 2 . 0 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 8 2 字西三昧林 1 番の 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 3 階建

床 面 積 1 階部分 3 . 2 8 平方メートル
 2 階部分 1 0 1 . 3 5 平方メートル
 3 階部分 6 9 . 6 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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2】

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】

売却対象外の土地(地番1番)の一部につき、本件建物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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者A並びにB、C、D及びEが占有している。B、C、D及びEの占有権限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2】

本件建物と売却対象外建物(家屋番号82字西三昧林1番の2)が一体として利用されている。

《 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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大野市下麻生嶋 8 2 字西三昧林 1 番地

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 5 1 平方メートル
 2 階 1 0 4 . 4 0 平方メートル
 3 階 7 2 . 0 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 8 2 字西三昧林 1 番の 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 3 階建

床 面 積 1 階部分 3 . 2 8 平方メートル
 2 階部分 1 0 1 . 3 5 平方メートル
 3 階部分 6 9 . 6 1 平方メートル



令和6年(ヌ)第 17号
令和6年10月 3日受理
令和6年11月 19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 大野市下麻生嶋8 2字西三昧林
 地 番 1番
 地 目 宅地
 地 積 1389.00平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大野市下麻生嶋8 2字西三昧林 1番地
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 45.51平方メートル
 2階 104.40平方メートル
 3階 72.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 8 2字西三昧林 1番の1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造3階建
 床 面 積 1階部分 3.28平方メートル
 2階部分 101.35平方メートル
 3階部分 69.61平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大野市下麻生嶋8 2字西三昧林 1番地
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 45.51平方メートル
 2階 104.40平方メートル
 3階 72.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号	82字西三昧林 1番の2
種 類	事務所
構 造	鉄骨造1階建
床面積	1階部分 39.80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(福井県大野市下麻生嶋第82号1番地付近)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 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2	
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 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

(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(福井県大野市下麻生嶋82号1番地付近)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 事務室(物置) 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲		占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等				
	占有 者	占有開始		占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
		現在の契約						
2	☒ 全部 ☐	■居 □事 □店 □倉 □他	H24・5・28	■所 □賃 □使 □転 □無	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保 円 円	BとR3・3・15婚姻 R4・8月以降入院中 BとR5・10・6離婚
	A (所有者)		自 . . 至 . .					
2	☒ 全部 ☐	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・3・15	□所 □賃 □使 □転 ■無	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保 円 円	AとR3・3・15婚姻 AとR5・10・6離婚 占有補助者1人有 (Bの子) 対価の支払い無
	B (Aの元妻)		自 . . 至 . .					
2	☒ 全部 ☐	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・9・	□所 □賃 □使 □転 ■無	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保 円 円	占有補助者2人有 (Cの妻(Bの母) 及び子(Bの弟)) 対価の支払い無
	C (Bの父)		自 . . 至 . .					
2	☒ 全部 ☐	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・9・	□所 □賃 □使 □転 ■無	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保 円 円	占有補助者3人有 (Dの妻(Bの妹) 及び子2人) 対価の支払い無
	D (Bの妹の夫)		自 . . 至 . .					
2	☒ 全部 ☐	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・6・	□所 □賃 □使 □転 ■無	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保 円 円	占有補助者2人有 (Eの妻(Bの妹) 及び子1人) 対価の支払い無
	E (Bの妹の夫)		自 . . 至 . .					
	☐ 全部 ☐	□居 □事 □店 □倉 □他	. .	□所 □賃 □使 □転 □無	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保 円 円	
			自 . . 至 . .					

※ 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	無：権原なし
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲		関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等						
	占有者	占有状況	占有開始	占有権原	貸主	更新種別	賃料		特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等		
3	☒ 全部 ☐	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・5・28	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☐ 敷 ☐ 保 円	BとR3・3・15婚姻 R4・8月以降入院中 BとR5・10・6離婚
	A (所有者)		自 . . 至 . .						
3	☒ 全部 ☐	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☐ 敷 ☐ 保 円	AとR3・3・15婚姻 AとR5・10・6離婚 占有補助者1人有 (Bの子) 対価の支払い無
	B (Aの元妻)		自 . . 至 . .						
3	☒ 全部 ☐	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☐ 敷 ☐ 保 円	占有補助者2人有 (Cの妻(Bの母) 及び子(Bの弟)) 対価の支払い無
	C (Bの父)		自 . . 至 . .						
3	☒ 全部 ☐	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☐ 敷 ☐ 保 円	占有補助者3人有 (Dの妻(Bの妹) 及び子2人) 対価の支払い無
	D (Bの妹の夫)		自 . . 至 . .						
3	☒ 全部 ☐	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・6・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☐ 敷 ☐ 保 円	占有補助者2人有 (Eの妻(Bの妹) 及び子1人) 対価の支払い無
	E (Bの妹の夫)		自 . . 至 . .						
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☐ 敷 ☐ 保 円	
			自 . . 至 . .						

※ 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	無：権原なし
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

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

土地(物件1)

- 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は、境界標等と思われるものは見当たらない。
- 3 本土地の西側には水路があり、その境界付近には、本土地に石垣が設置されており、本土地は水路より約2メートル高くなっている。水路の西側には県道があり、県道と本土地は等高である。
- 4 本土地の南側隣接地は田であり、その境界付近には、本土地に上記の水路から17メートルくらいの長さで石垣が設置されており、その部分は田より約1.8メートル高くなっている。石垣より東側の本土地は、田より少し高くなっている。
- 5 本土地の北側には農道があり、農道は、傾斜により、西から東へ徐々に低くなっている。本土地は、西端に上記3の石垣が設置されており、その部分は水路より約2メートル高くなっているが、そこから数メートル東側が約1.8メートル低くなっていると思われるところ、草木が生い茂っており確認することができなかった。本土地の北側境界付近の東側部には、小型冷蔵庫ほどの大きさの石がいくつか置かれている。本土地の北東側の農道と本土地は等高である。
- 6 本土地の東側に上記5の農道が沿っており、その農道と本土地は等高である。本土地の東側境界付近には、所々に、オーブントースターほどの大きさの石がいくつも並べられて置かれており、北側部には、小型冷蔵庫ほどの大きさの石がいくつか置かれている。
- 7 本土地内に、高い部分(西側)と低い部分(中央及び東側)があり、その高低差は約1.8メートルである。高い部分には、カーポート(工作物)があり、その西側の県道から水路に架かった橋を通じて入ることができる。また、低い部分には、物件2及び3建物が存在し、その東側にはスチール製物置(動産)及びカーポート(工作物)などがあり、本土地の北東角側の進入路から入ることができる。

建物(物件2)

- 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 本建物と物件3建物は一体のものであり、本建物の1階部分と物件3建物は引き戸1枚で仕切られているため、それぞれ建物外に出ることなく、そこから行き来することができる。
- 3 本建物は、相応の老朽化が見られる。3階屋根の下の外壁が一部外れており、穴が見られる。
- 4 本建物2階の浴室は、混合栓のところから水漏れが生じている。
- 5 現在、本建物内で、猫3匹を飼っている。

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 本建物と物件3建物は一体のものであり、本建物の1階部分と物件3建物は引き戸1枚で仕切られているため、それぞれ建物外に出ることなく、そこから行き来することができる。

(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
■ 大野東部土地改良区 (富田土地改良区)	1 当土地改良区は、個人から水路の使用料を頂いていません。 2 本件物件の買受人は、本件物件西側の当土地改良区所有の水路に架かった橋を使用するのであれば、新たに占用許可の届出を行う必要があります。 (令和6年10月4日に口頭聴取)
■ B (占有者)	1 私は、本件物件の所有者Aの元妻です。令和3年3月15日に入籍し、令和5年10月6日に離婚しました。 2 Aは、令和4年8月にバイク事故に遭ってから入院したままです。それ以来、Aが本件物件に戻ったことは、1回もありません。Aの所有物は、あちこちにそのまま置いてあり、1部屋にまとめて置いてあるわけではありません。1階の事務室にあった物も、そのまま置いてあります。Aだけが排他的に使っている部屋というのはありません。本件物件でAが他人に貸している部分はありません。私も、Aから本件物件を借りていません。 3 私は、入籍したときから本件物件に住んでいます。私には連れ子がおり、一緒に住んでいます。Aと離婚したので、ここを出ていかないといけないのですが、行くところが決まらないので、未だここに居ます。Aに家賃は払っていません。 4 本件物件には、現在、私と私の子供のほかに、C、D及びEの各世帯と一緒に生活しています。私と私の子供を含めて、全員で12人です。それぞれ寝る場所は何となく定まっていますが、それも決まっているわけではなく、全員が何かをやりたいとき使える場所を適当に探して使っており、誰がどこを排他的に使うという約束はありません。1階の事務室の使用も同じです。令和6年内に引っ越しするつもりですが、4世帯(12人)が住めるところは見つからず、2か所に分かれることを考えています。 5 Cは私の父で、Cの世帯はC、私の母及び私の弟の計3人です。令和4年9月から、本件物件に住んでいます。私は普通運転免許を持っておらず、Aが入院したので見舞い等に連れて行ってもらうため、上越市から本件物件に来てもらいました。Cの世帯が排他的に使っている部屋はありません。Cの世帯は、本件物件の家賃を払っていません。Cの世帯が本件物件に住んでいることは、Aに話しました。 6 Dは私の妹の夫で、Dの世帯はD、私の妹(Dの妻)及びその子供2人の計4人です。令和4年9月から、本件物件に住んでいます。私は、Aと結婚するまで、Dの世帯と一緒に金沢市で生活していましたが、私がそこを出たことで、Dの世帯は、家賃を払えなくなり、本件物件に来ました。Dの世帯が排他的に使っている部屋はありません。Dの世帯は、本件物件の家賃を払っていません。Dの世帯が本件物件に住んでいることは、Aに話しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
	7 Eは私の妹の夫で、Eの世帯はE、私の妹（Eの妻）及びその子供1人の計3人です。令和6年6月から、本件物件に住んでいます。Eの世帯は、白山市に住んでいましたが、住んでいたところを出ないといけなくなり、本件物件に来ました。Eの世帯が排他的に使っている部屋はありません。Eの世帯は、本件物件の家賃を払っていません。Eの世帯が本件物件に住んでいることは、Aに話していませんので、Aは知らないと思います。 8 物件2建物は、オール電化ですが、IHコンロが故障し使えなくなっています。現在、ガスボンベのコンロ2台を使って調理しています。 9 物件2建物は、2階浴室の混合栓が水漏れしています。 10 物件2建物は、2階和室の照明が点灯しません。 11 物件2建物は、テレビのアンテナが故障しており、テレビが映りません。 12 物件2建物は、3階の屋根下の外壁が一部外れており、穴になっています。 13 物件2建物は、2階及び3階が生活の場ですが、ムカデが入ってくることがあります。 14 物件3建物は、事務所ですが、Aだけでなく、物件2建物に住んでいる全員が物置に使っています。そこに置いてあるAの所有物以外は、ほとんどが捨てるものであり、引っ越しの際に処分していくつもりです。 15 物件1土地にあるスチール製物置（動産）は、Aの所有物です。その中にあるものは、全てAの所有物です。 16 物件1土地にあるパンクしている普通乗用自動車はAの所有物ですが、上越ナンバーの軽自動車はCの所有物で、原付自転車は私の所有物です。軽自動車及び原付自転車は、いずれも引っ越しの際に処分していくつもりです。 17 Aは、本件物件で、フクロウを飼っていたことがあります。物件1土地には、その飼育に使っていた器具が置いてあります。冷蔵庫には、以前、口に出して話したくないフクロウの餌がパックに入っていました。 18 物件3建物のWCは、私自身、1回もそのドアを開けたことがありません。虫及び臭いを含め、その状態を知るのが怖いので、そこは開けないでください。 19 現在、本件物件内で、猫3匹を飼っています。 (令和6年11月7日に口頭聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

執行官の意見

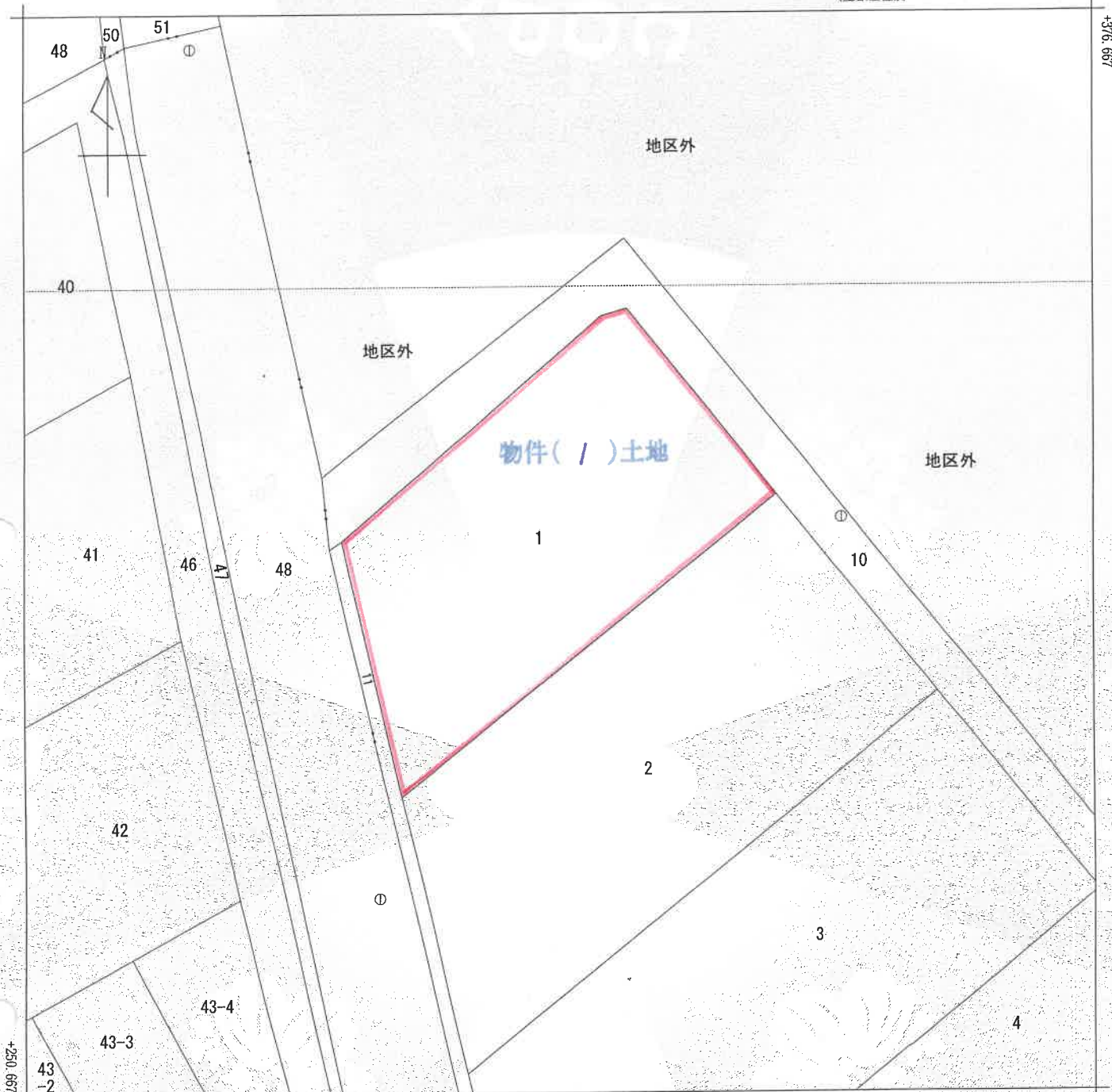
- 1 Aは、バイクの事故で入院しており、機能障害で会話及び歩行が困難であるため、Aから聴取することができなかった。
- 2 Bは、令和5年10月6日Aと離婚した後、Aから本件物件を借りていないにもかかわらず、1年以上も、本件物件で生活している。Bは、使用の対価を支払っていない。
- 3 Bは、Aが入院中の令和4年9月に、Aの許可が無いにもかかわらず、Cの世帯及びDの世帯を本件物件に入れて住まわせている。後に、Aにその旨を話したというものの、2年以上、Cの家族及びDの家族は、使用の対価を支払っていない。
- 4 Bは、Aと離婚した後の令和6年6月に、Aの許可を得ずに、更に、Eの世帯を本件物件に入れて住まわせている。そのことはAに話しておらず、Eの家族は、使用の対価を支払っていない。
- 5 A、B、C、D及びEは、それぞれ住民票の世帯主である。物件2及び3建物に対して、それぞれ住民票の世帯ごとに占有が存在していると考えられる。
- 6 以上から、現在において、Bの物件2及び3建物に対する占有は、無権原と考えられる。併せて、C、D及びEの物件2及び3建物に対するそれぞれの占有も、すべて無権原と考えられる。
- 7 物件3建物の1階WCは、占有者Bがそのドアの開閉を拒んだため、立ち入り調査を控えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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10月 4日(金) 9:30- 9:45	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6年10月 4日(金) 14:10-14:30	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6年10月 4日(金) 14:40-14:50	大野市上野 42-25 大野東部土地改良区 (富田土地改良区)	用悪水路の使用料等に関する調査
令和6年10月16日(水) 13:00-13:30	大野市天神町1-1 大野市役所市民窓口	占有関係(住民)の調査
令和6年11月 7日(木) 13:30-16:10	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 6年11月 7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



+47200.144 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A 下麻生嶋 8 2 字

請求分	所在	大野市下麻生嶋 8 2 字西三味林				地番	1番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和60年11月25日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月4日
福井地方務局

請求番号：3-3
(1/1)

登記官

(12枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成9年1月20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6年10月4日 福井地方建設局

(13枚図)

登記官

請求番号：3-1

A4判に縮小

0004416

各階平面図

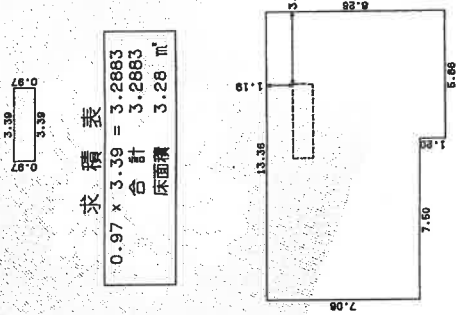
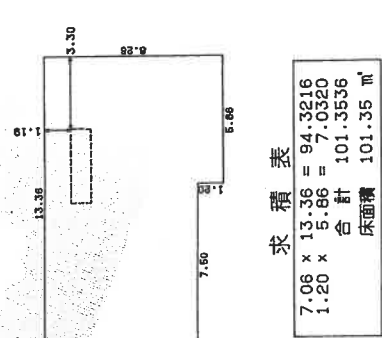
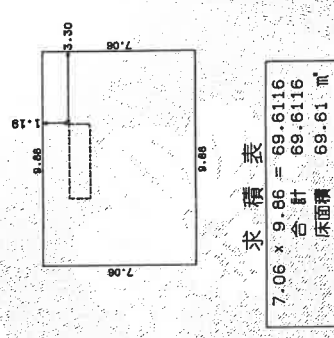
家屋番号
R2字西三味林
1番の1

建物図面
各階平面図

建物の所在
大野市下麻生島82字西三味林1番地

昭和9年1月20日登記

物件(2)建物

1 階	 求積表 $0.97 \times 3.39 = 3.2863$ 合計 3.2863 床面積 3.28 m²	2 階	 求積表 $7.06 \times 13.36 = 94.3216$ $1.20 \times 5.86 = 7.0320$ 合計 101.3536 床面積 101.35 m²	3 階	 求積表 $7.06 \times 9.86 = 69.6116$ 合計 69.6116 床面積 69.61 m²	作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
				建物図面 各階平面図					

建物の存する部分1階、2階、3階

登記年月日：平成9年1月20日

0004417

各階平面図

建物図面図

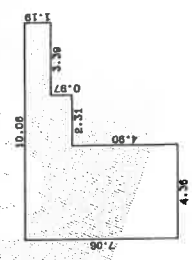
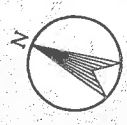
82字西三味林

家屋番号 1番の2

建物の所在 大野市下麻生島82字西三味林1番地

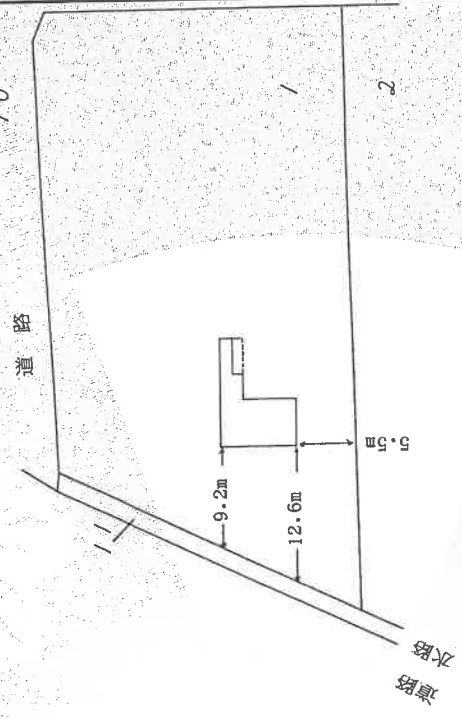
昭和9年1月20日登記

物件(3)建物



求積表

1.19 x 10.06	=	11.9714
0.97 x 6.67	=	6.4699
4.96 x 4.36	=	21.6440
合計		39.8053
床面積		39.80 m ²



建物の存する部分1階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

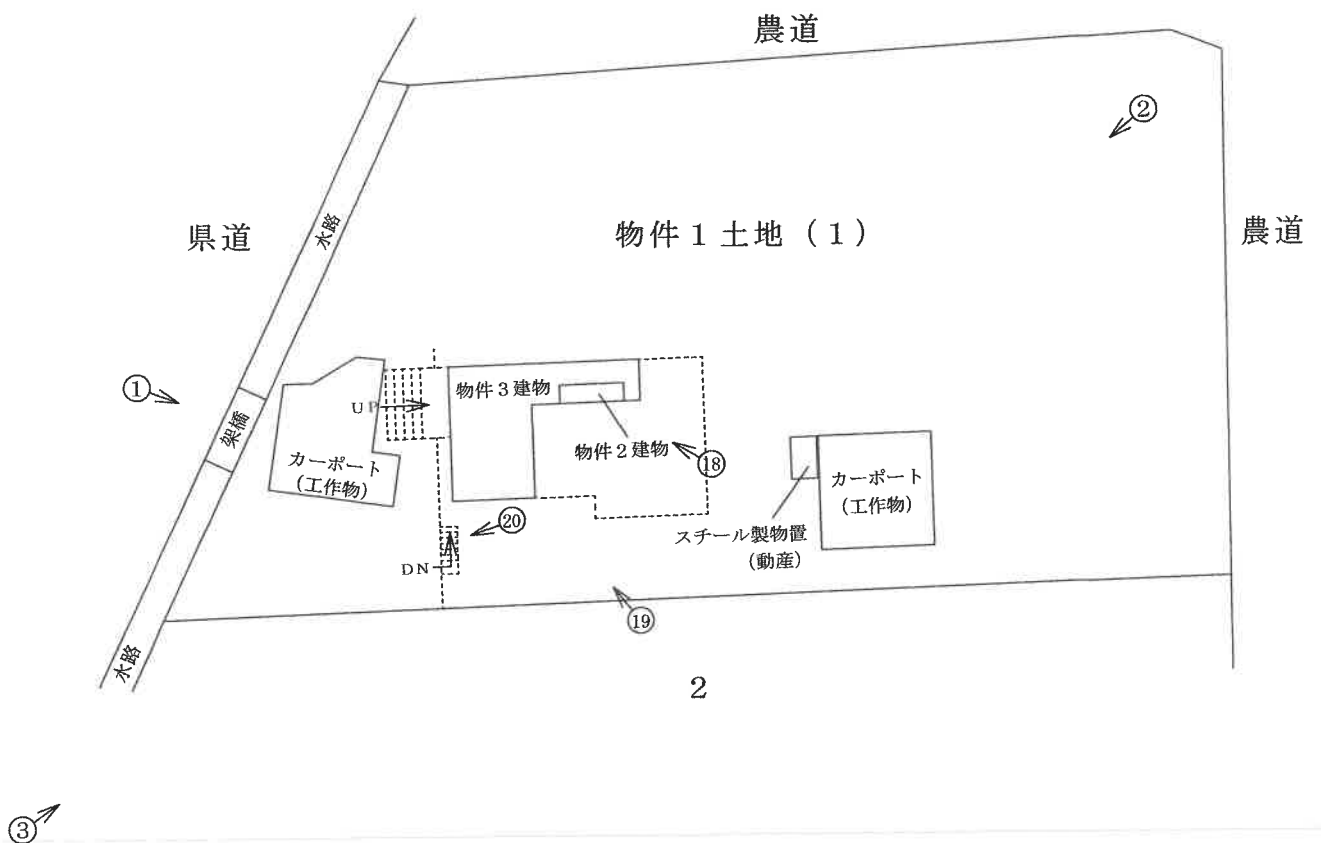
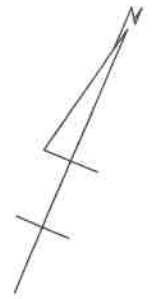
0日作製

作製者

A4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

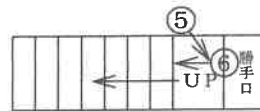


←○写真撮影位置・方向

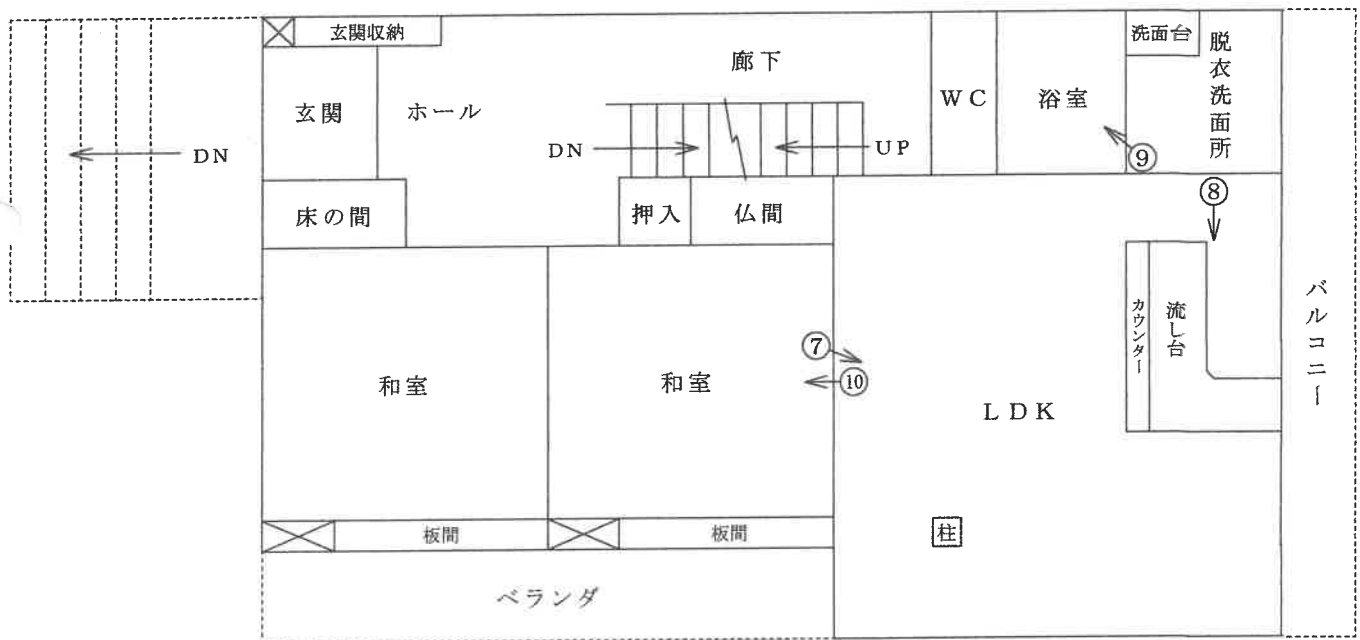
建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

物件 2 建物 (建物の存する部分 1 階、2 階、3 階)

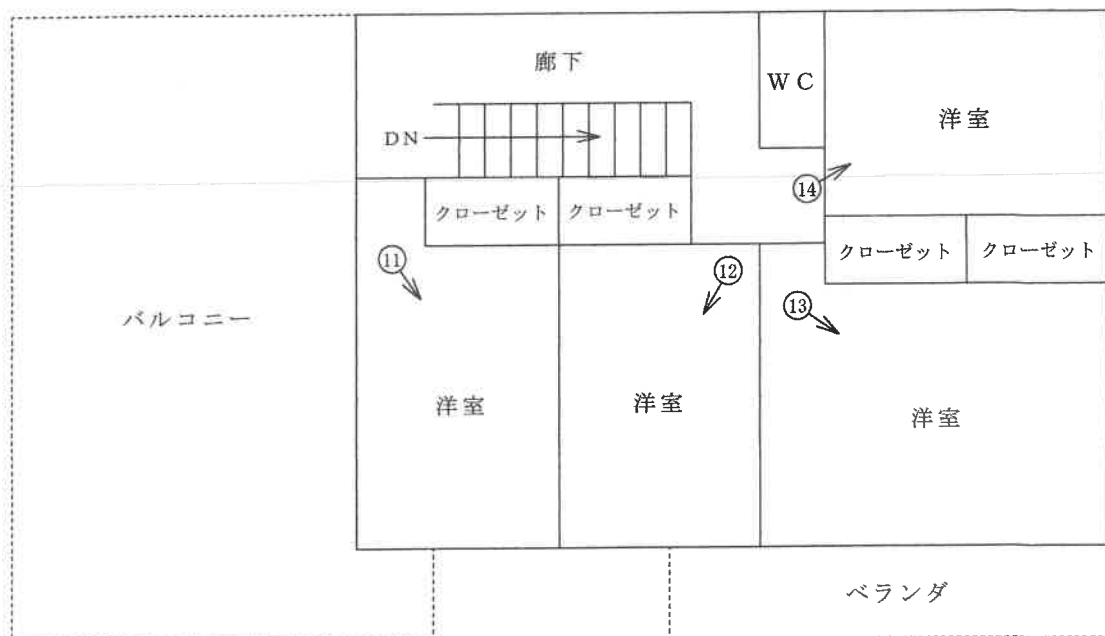
1 階



2 階

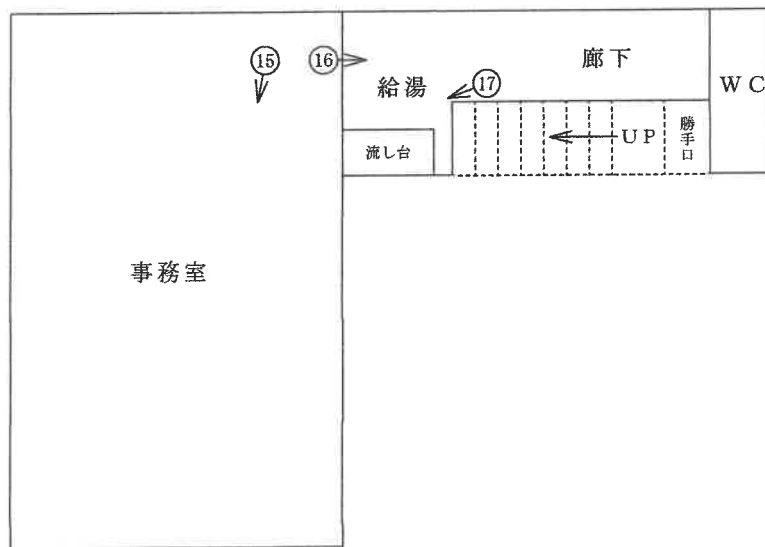


3 階



建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

物件 3 建物 (建物の存する部分 1 階)



写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件2及び3建物

カーポート
(工作物)

県道



物件1土地

架橋

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

カーポート
(工作物)

スチール製物置
(動産)



物件2及び3建物

物件1土地

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2建物の内部（1階の勝手口）を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部（1～2階の階段）を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部（2階のLDK）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（2階LDKの流し台）を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部（2階の浴室）を撮影

水漏れ



写真番号 10

物件2建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 11

物件2建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 12

物件2建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 13

物件2建物の内部(3階の洋室)を撮影



写真番号 14

物件2建物の内部(3階の洋室)を撮影



写真番号 15

物件3建物の内部（1階の事務室）を撮影



写真番号 16

物件3建物の内部（1階の給湯及び廊下）を撮影



写真番号 17

物件3建物の内部（1階給湯の流し台）を撮影



流し台

写真番号 18

物件2及び3建物の外部（1階）を撮影



物件3建物の事務室出入口

物件2建物の勝手口

写真番号 19

物件2建物の外部（3階の屋根）を撮影



写真番号 20

物件1土地の高い部分と低い部分を行き来する階段を撮影



令和6年(ヌ)第17号
令和6年11月7日現地調査
令和7年6月4日評価

福井地方裁判所 御中

【物件2】
補充評価書

評価人 不動産鑑定士

寺口 満 印

令和6年12月20日付にて提出した評価書「令和6年(ヌ)第17号」について、個別売却を前提とする各物件の個別評価を考慮し、次のとおり補充評価しましたので、ご報告申し上げます。

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件2(建物)	金2,340,000 円

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

現況欄に記載のない事項については、はは登記と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 在 種 類 床 面 積	(一棟の建物の表示) 大野市下麻生嶋82字西三昧林 1番地 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 45.51㎡ 2階 104.40㎡ 3階 72.00㎡ 合計 221.91㎡	左記に同じ
	家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 82字西三昧林 1番の1 居宅 鉄骨造3階建 1階 3.28㎡ 2階 101.35㎡ 3階 69.61㎡ 合計 174.24㎡	
番 号	特 記 事 項		
2	1. 下記の目的外土地が本件建物の敷地として利用されている(添付現況見取図参照) 所在:大野市下麻生嶋82字西三昧林 地番:1番 地目:宅地 地積:1,389.00㎡ 2. 本件建物の敷地の境界付近に境界標と思料されるものが見当たらず、境界は判然としない。 3. 本件建物の敷地は西側が高く、中央及び東側は低くなっており、その高低差は約1.8mである。なお、工作物(階段)が設置され行き来ができるようになっている。 4. 本件建物の敷地の南西側及び南東側に各々工作物(カーポート)が付加設置されている。		

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(目的外土地)

位 置 ・ 交 通		JR越美北線「越前大野」駅より 北東方 約 4.1 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は大野市北東部郊外に位置し、農地の中に住宅や倉庫等が点在する地域である。
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 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 指定なし 70% 200% なし なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	1,389.00 m² (登記記録数量) 約 30 m 約 40～56 m ほぼ台形
接 面 道 路 の 状 況		西側 約8～11m舗装県道(幅約1.8mの水路介在、 建築基準法第42条1項に該当) 北西側 有効幅員約2.5m舗装農道 (建築基準法上の道路に該当しない) 北東側 有効幅員約2m舗装農道 (建築基準法上の道路に該当しない) 高低差 いずれの接面道路ともほぼ等高
土地の利用状況等		本件一棟の建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は西側、北西側及び北東側が道路、南東側が農地(田)である。
供給 処理 施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管なし 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり(農業集落排水)
特 記 事 項		1. 西側道路との間に大野東部土地改良区が管理する水路が介在する。橋梁を使用する場合には、同土地改良区に水路の占用許可を新たに提出する必要がある。 2. 上水は地下水を利用している。 3. 目的外土地上に下記の工作物が付加設置されている。 南西側:カーポート、約38m²

特 記 事 項	南東側:カーポート、約36㎡ 東西の高低差がある部分:コンクリート擁壁及び階段 4. 土壌汚染の可能性について調査したところ、土地の全部事項証明書及び過去の航空写真(昭和59年)から、以前は農地であったものと推定される。その後宅地化され、現在の住宅・事務所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

(1) 一棟の建物の概要

名 称	—
建 物 の 用 途	居宅・事務所
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9年1月8日 新築 経 過 年 数 28 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 7 年
構 造	鉄骨造3階建
仕 様	屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板等 そ の 他 —
設 備 等	エレベーター 無 駐 車 場 有 そ の 他 —
建 物 の 品 等	普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 無
管 理 の 状 況	3階屋根の下の外壁が一部剥がれ、穴が空いているなどやや劣る
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吹付材の使用 が認められたが、平成9年新築の建物であることからアスベスト使用の可能 性が非常に小さいものと判断し、専門調査機関による調査分析を行わな かった。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) 専有部分の概要 (物件2)

構 造		鉄骨造3階建
位 置		1～3階
床 面 積		174.24㎡ (登記数量)
間 取 り		間取図のとおり
仕 様	天 井	ビニールクロス、竿縁天井等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	ビニールクロス、ボード等
	設 備	給水、電気、排水
	そ の 他	オール電化(ただし、IHは故障のため使用不可)
保守管理の状態		浴室の混合栓付近から水漏れが生じているなど、やや劣る
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		1. 物件2建物と目的外建物(家屋番号:82字西三昧林 1番の2、種類:事務所、構造:鉄骨造1階建、床面積:1階 39.80㎡)は一体となっており、行き来することができる。 2. 本件建物の敷地内に高低差があるため、2階西側玄関及び1階南東側勝手口から出入り可能である(建物間取図参照)。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(目的外土地)

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
目的外	5,000	0.66	1,389.00	0.70	3,210,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

周辺類似地域に存する取引事例等との秤量的検討を行って、対象地域内の標準画地の価格を決定。

イ 個別格差 (相乗積) : 地勢 0.80 地積 0.95 奥行逓減 0.95
形状 0.95 三方路 1.02 水路介在 0.95

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 建物及び敷地との適応の状態等を考慮。

② 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、工作物(カーポート)、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	占有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	174.24	0.19	7,280,000

イ 占有面積:登記数量

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2建物

経過年数 28 年

経済的残存耐用年数 7 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} / \\ & \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.19 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に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	土地利用権等割合 エ		土地利用権等価格 (円) イ×エ×ウ／ア
目的 外	物件2	1,389.00	3,210,000	約 1,131	0.20	法定地上権	520,000
	目的 外			約 258	0.20	法定地上権	120,000

ウ 土地利用権等範囲：

土地利用権等の成立範囲を、建物の占有面積により按分し、上記のとおり査定した。

エ 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20%と査定した。

② 個別評価

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
2	7,280,000	520,000	1.00	0.5	0.6	1.00	2,340,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 個別評価であること、中心部から離れていること、目的外建物と一体であること、保守管理の状態がやや劣ることなどを考慮

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

対象地域及び同一需給圏内の類似地域において、比較し得る地価公示標準地及び福井県地価調査基準地は所在しないので、周辺一帯の宅地の類似取引事例価格を資料とした。

第7 附属資料

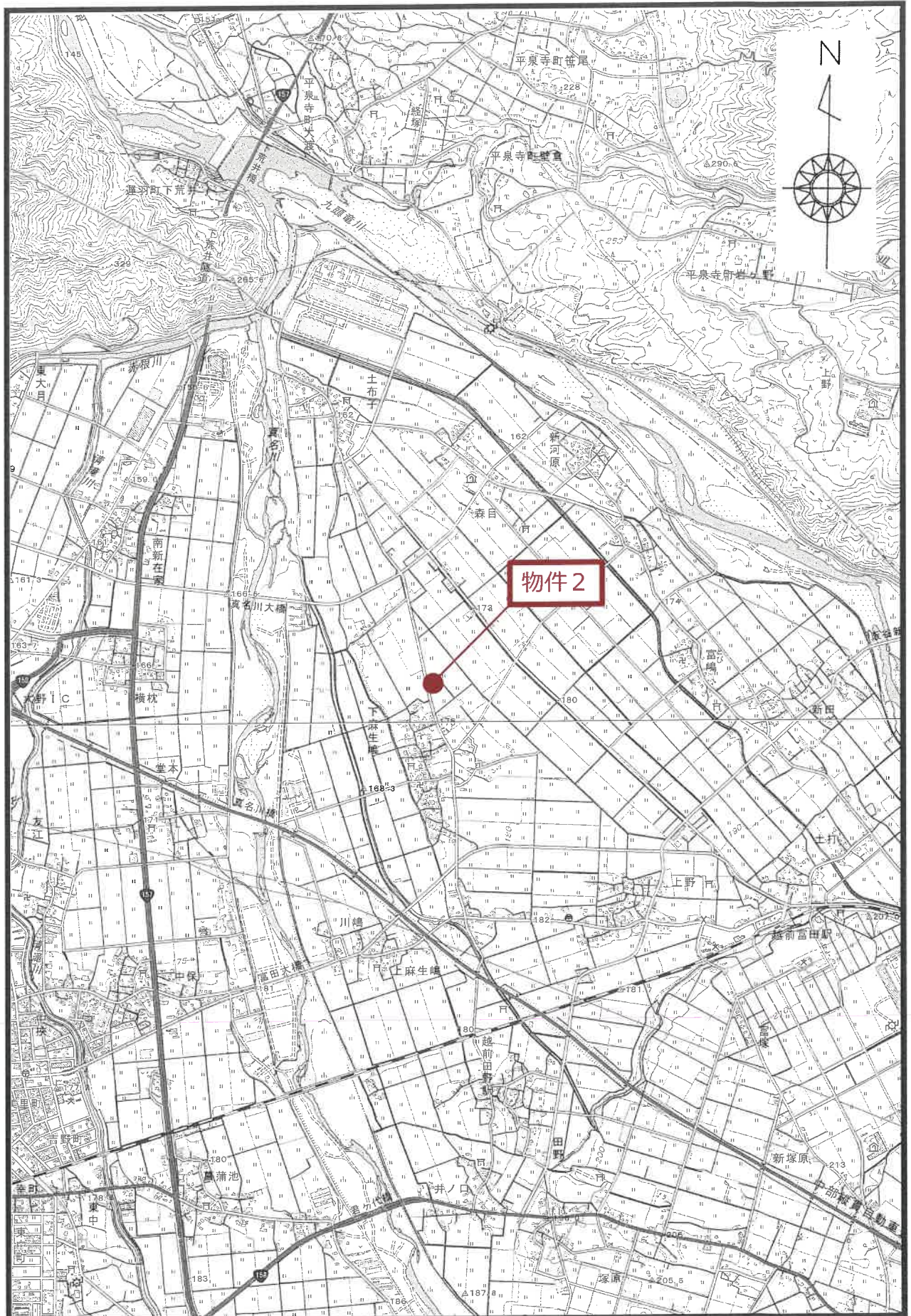
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

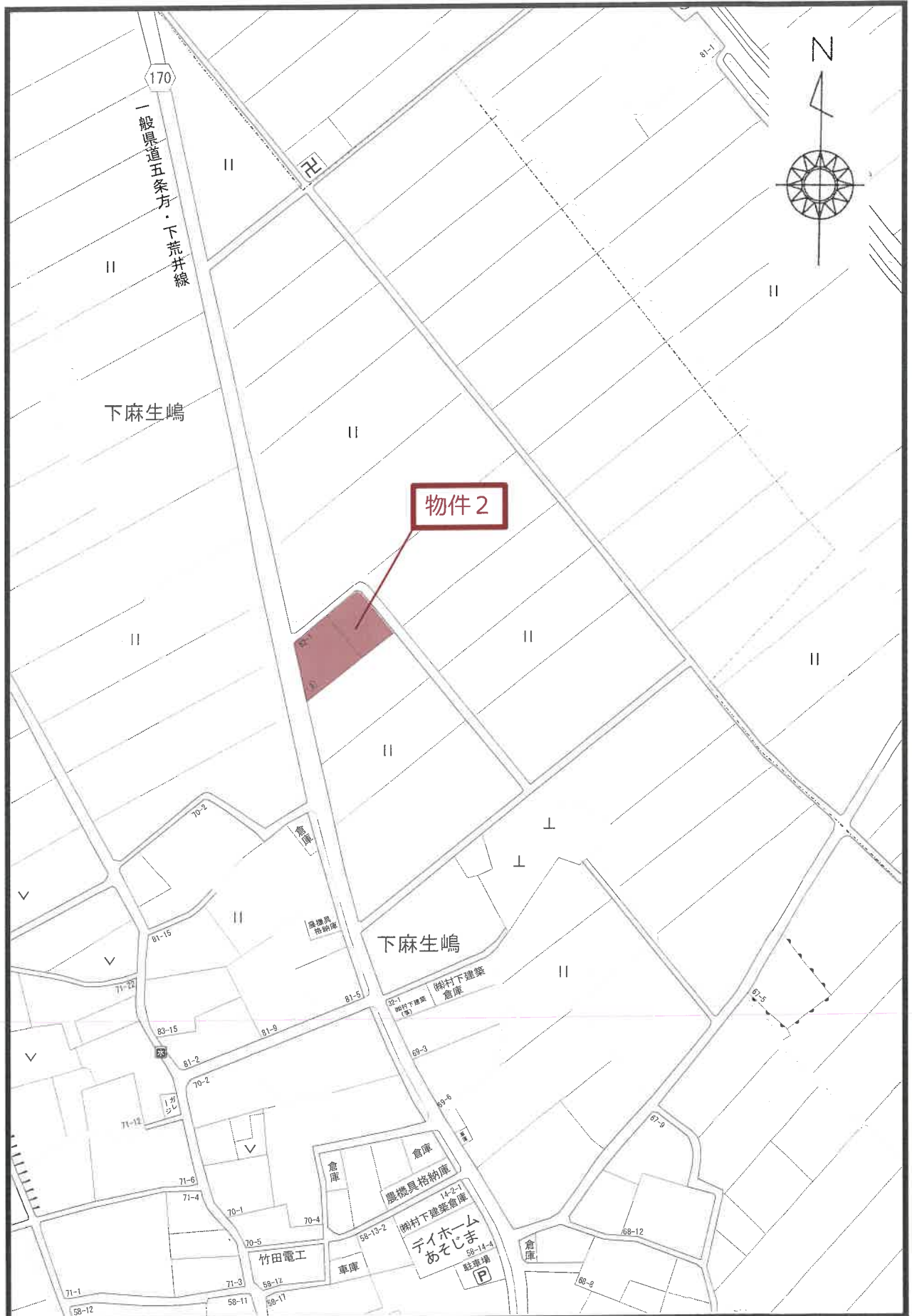
位置図



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

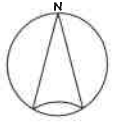


刊広社の「デジタルメーサイズ」(R4大野市版)を使用し作成した

S=1/3,000

現況見取図

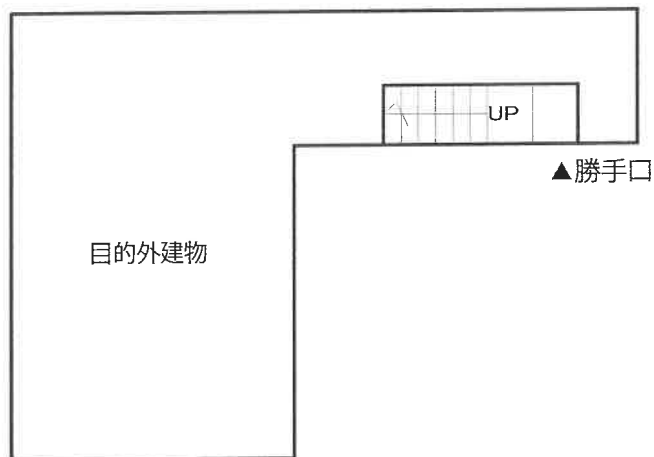
大野市下麻生嶋82字西三昧林



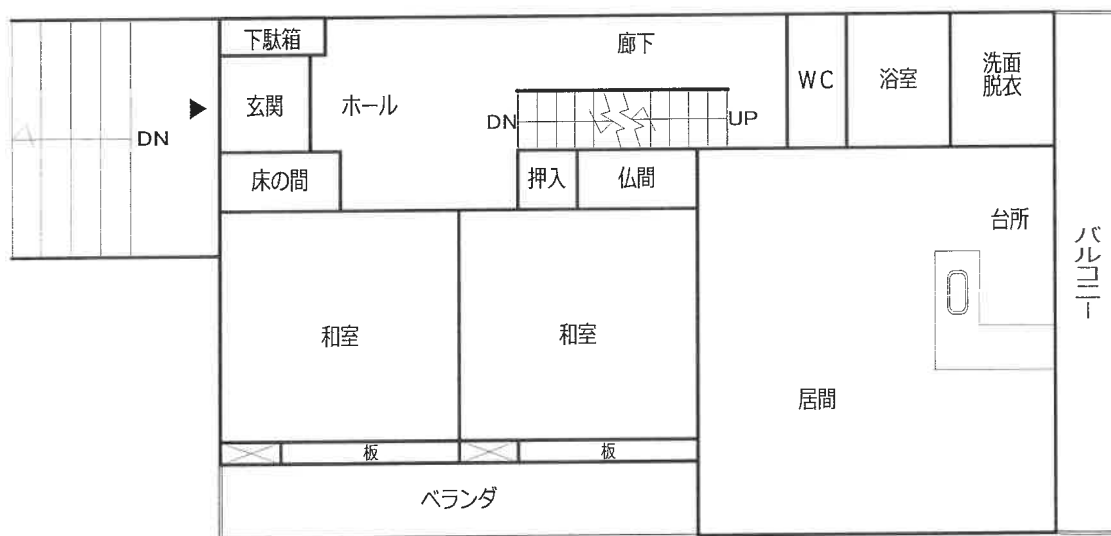
※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではありません。

建物間取図

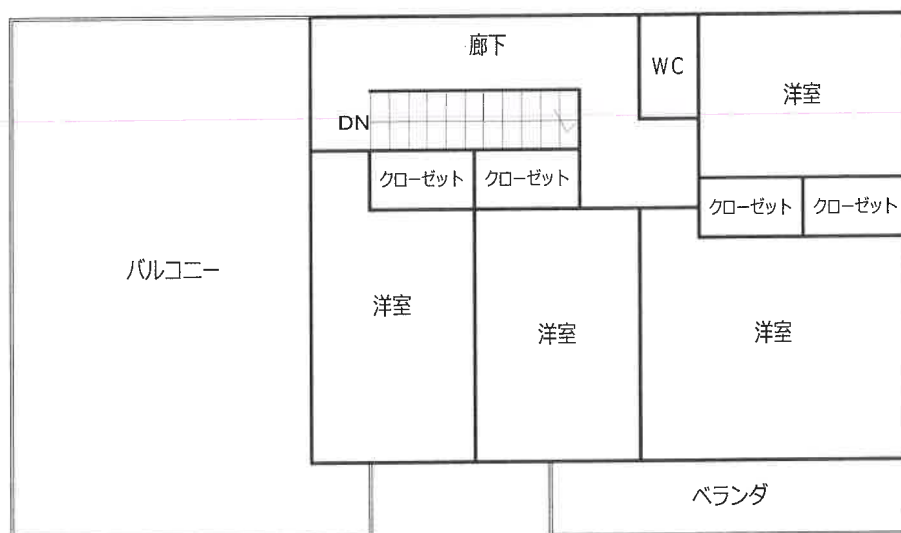
物件2



1階



2階



3階

令和6年(ヌ)第17号
令和6年11月7日現地調査
令和6年12月20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 4,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 930,000 円
物件2(建物)	金 2,810,000 円
物件3(建物)	金 740,000 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の内訳価格は物件2、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2、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	大野市下麻生嶋82字西三昧林 1番 宅地 1,389.00m ²	左記に同じ
2	所 在 種 類 床 面 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 大野市下麻生嶋82字西三昧林 1番地 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 45.51m ² 2階 104.40m ² 3階 72.00m ² 合計 221.91m ² (専有部分の建物の表示) 82字西三昧林 1番の1 居宅 鉄骨造3階建 1階 3.28m ² 2階 101.35m ² 3階 69.61m ² 合計 174.24m ²	同上
3	所 在 種 類 床 面 積 家 屋 番 号	(一棟の建物の表示) 大野市下麻生嶋82字西三昧林 1番地 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 45.51m ² 2階 104.40m ² 3階 72.00m ² 合計 221.91m ² (専有部分の建物の表示) 82字西三昧林 1番の2	同上

	種 構 床	類 造 面 積	事務所 鉄骨造1階建 1階 39.80m ²	
番 号	特 記 事 項			
1～3	1. 本件土地の境界付近に境界標と思料されるものが見当たらず、境界は判然としない。 2. 本件土地は西側が高く、中央及び東側は低くなっており、その高低差は約1.8mである。なお、工作物(階段)が設置され行き来ができるようになっている。 3. 本件土地の南西側及び南東側に各々工作物(カーポート)が付加設置されている。			

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)

位 置 ・ 交 通		JR越美北線「越前大野」駅より 北東方 約 4.1 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は大野市北東部郊外に位置し、農地の中に住宅や倉庫等が点在する地域である。
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 指定なし 70% 200% なし なし
画地条件	地積 間口 奥行 形状	1,389.00 m ² (登記記録数量) 約 30 m 約 40～56 m ほぼ台形
接面道路の状況		西側 約8～11m舗装県道(幅約1.8mの水路介在、 建築基準法第42条1項に該当) 北西側 有効幅員約2.5m舗装農道 (建築基準法上の道路に該当しない) 北東側 有効幅員約2m舗装農道 (建築基準法上の道路に該当しない) 高低差 いずれの接面道路ともほぼ等高
土地の利用状況等		本件一棟の建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は西側、北西側及び北東側が道路、南東側が農地(田)である。
供給 処理 施設	上水道 ガス配管 下水道	前面道路に本管なし 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり(農業集落排水)
特 記 事 項		1. 西側道路との間に大野東部土地改良区が管理する水路が介在する。橋梁を使用する場合には、同土地改良区に水路の占用許可を新たに提出する必要がある。 2. 上水は地下水を利用している。 3. 本件土地上に下記の工作物が付加設置されている。 南西側:カーポート、約38m ²

特 記 事 項	南東側:カーポート、約36㎡ 東西の高低差がある部分:コンクリート擁壁及び階段 4. 土壌汚染の可能性について調査したところ、土地の全部事項証明書及び過去の航空写真(昭和59年)から、以前は農地であったものと推定される。その後宅地化され、現在の住宅・事務所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

(1) 一棟の建物の概要

名 称	—
建 物 の 用 途	居宅・事務所
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9年1月8日 新築 経 過 年 数 28 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 7 年
構 造	鉄骨造3階建
仕 様	屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板等 そ の 他 —
設 備 等	エレベーター 無 駐 車 場 有 そ の 他 —
建 物 の 品 等	普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 無
管 理 の 状 況	3階屋根の下の外壁が一部剥がれ、穴が空いているなどやや劣る
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吹付材の使用 が認められたが、平成9年新築の建物であることからアスベスト使用の可能 性が非常に小さいものと判断し、専門調査機関による調査分析を行わな かった。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) 専有部分の概要 (物件2)

構 造		鉄骨造3階建
位 置		1～3階
床 面 積		174.24㎡ (登記数量)
間 取 り		間取図のとおり
仕 様	天 井	ビニールクロス、竿縁天井等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	ビニールクロス、ボード等
	設 備	給水、電気、排水
	そ の 他	オール電化(ただし、IHは故障のため使用不可)
保守管理の状態		浴室の混合栓付近から水漏れが生じているなど、やや劣る
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		1.物件2建物と物件3建物は一体となっており、行き来することができる。 2.本件土地内に高低差があるため、2階西側玄関及び1階南東側勝手口から出入り可能である(建物間取図参照)。

(3) 専有部分の概要 (物件3)

構 造		鉄骨造1階建
位 置		1階
床 面 積		39.80㎡ （登記数量）
間 取 り		間取図のとおり
仕 様	天 井	ジプトーン等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気
	そ の 他	特にない
保守管理の状態		概ね経年相応である
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		物件3建物と物件2建物は一体となっており、行き来することができる。

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)

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	5,000	0.66	1,389.00	0.70	3,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

周辺類似地域に存する取引事例等との秤量的検討を行って、対象地域内の標準画地の価格を決定。

イ 個別格差（相乗積）： 地勢 0.80 地積 0.95 奥行逓減 0.95
形状 0.95 三方路 1.02 水路介在 0.95

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物及び敷地との適応の状態等を考慮。

② 建物価格(物件2、3)

目的建物の再調達原価を、工作物(カーポート)、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	占有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	174.24	0.19	7,280,000
3	220,000	39.80	0.22	1,930,000

イ 占有面積:登記数量

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2建物

経過年数 28 年

経済的残存耐用年数 7 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.19$$

物件3建物

経過年数 28 年

経済的残存耐用年数 7 年

観察減価 10%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.10) = 0.22$$

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	土地利用権等割合 エ		土地利用権等価格 (円) イ×エ×ウ／ア
1	物件2	3,210,000	約 1,131	0.20	法定地上権	520,000
	物件3		約 258	0.20	法定地上権	120,000

ウ 土地利用権等範囲：

土地利用権等の成立範囲を、建物の占有面積により按分し、上記のとおり査定した。

エ 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20%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	3,210,000	-640,000		0.6	0.6	1.00	930,000
2	7,280,000	520,000	1.00	0.6	0.6	1.00	2,810,000
3	1,930,000	120,000	1.00	0.6	0.6	1.00	740,000
一括価格 (合計)							4,480,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 中心部から離れていること、建物の用途が居宅・事務所とやや特殊であること、保守管理の状態がやや劣ることなどを考慮

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

対象地域及び同一需給圏内の類似地域において、比較し得る地価公示標準地及び福井県地価調査基準地は所在しないので、周辺一帯の宅地の類似取引事例価格を資料とした。

第7 附属資料

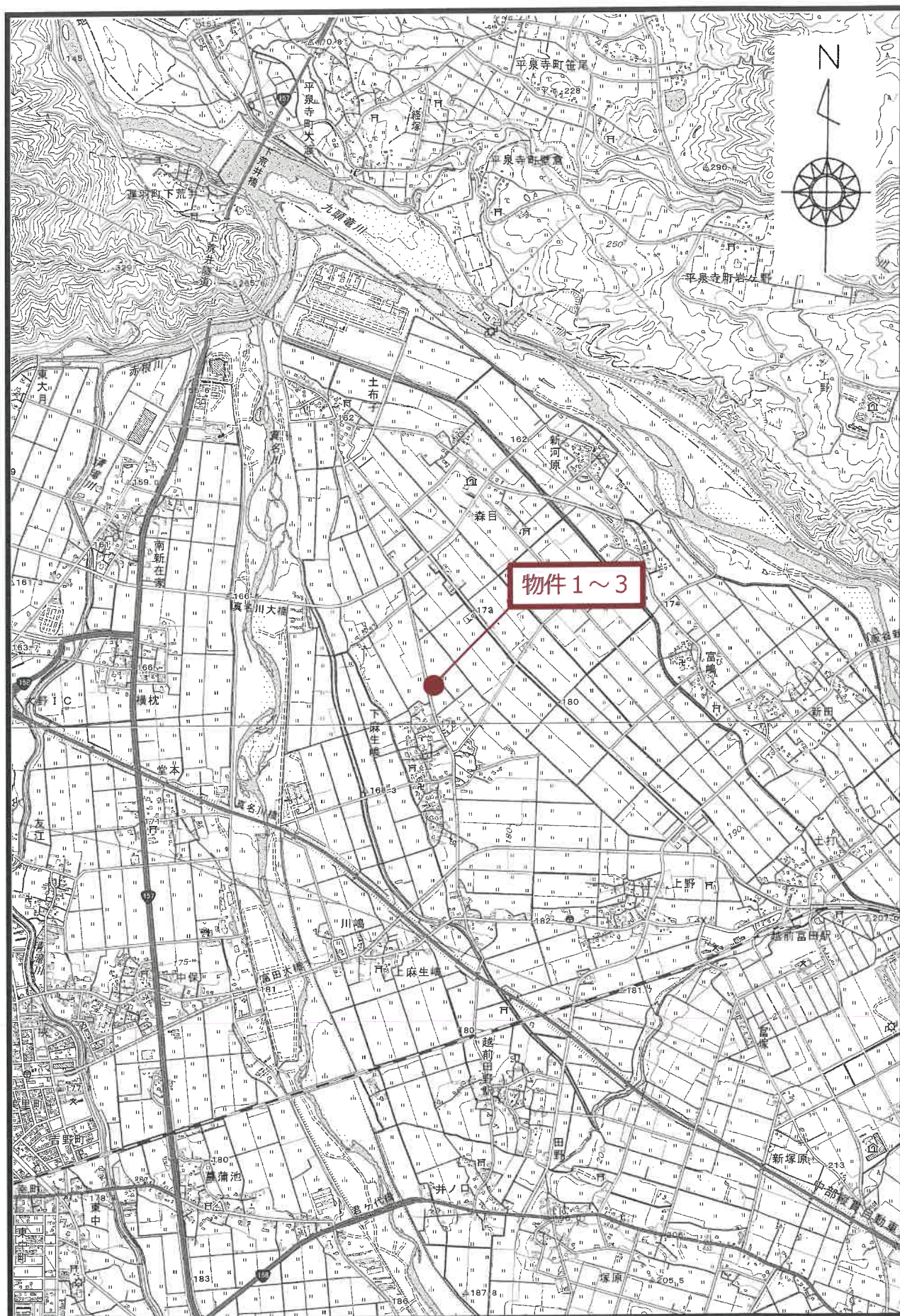
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

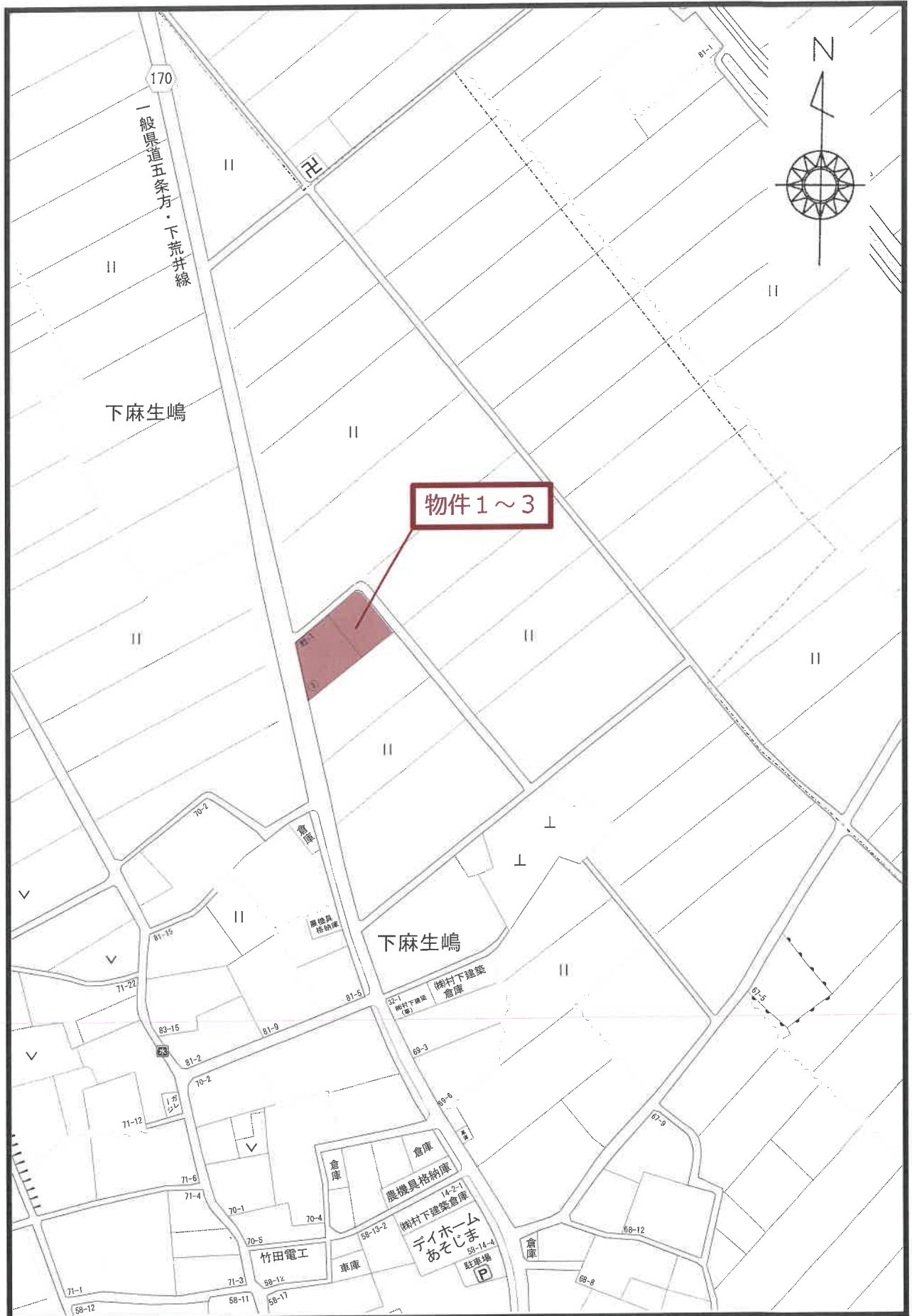
位置図



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

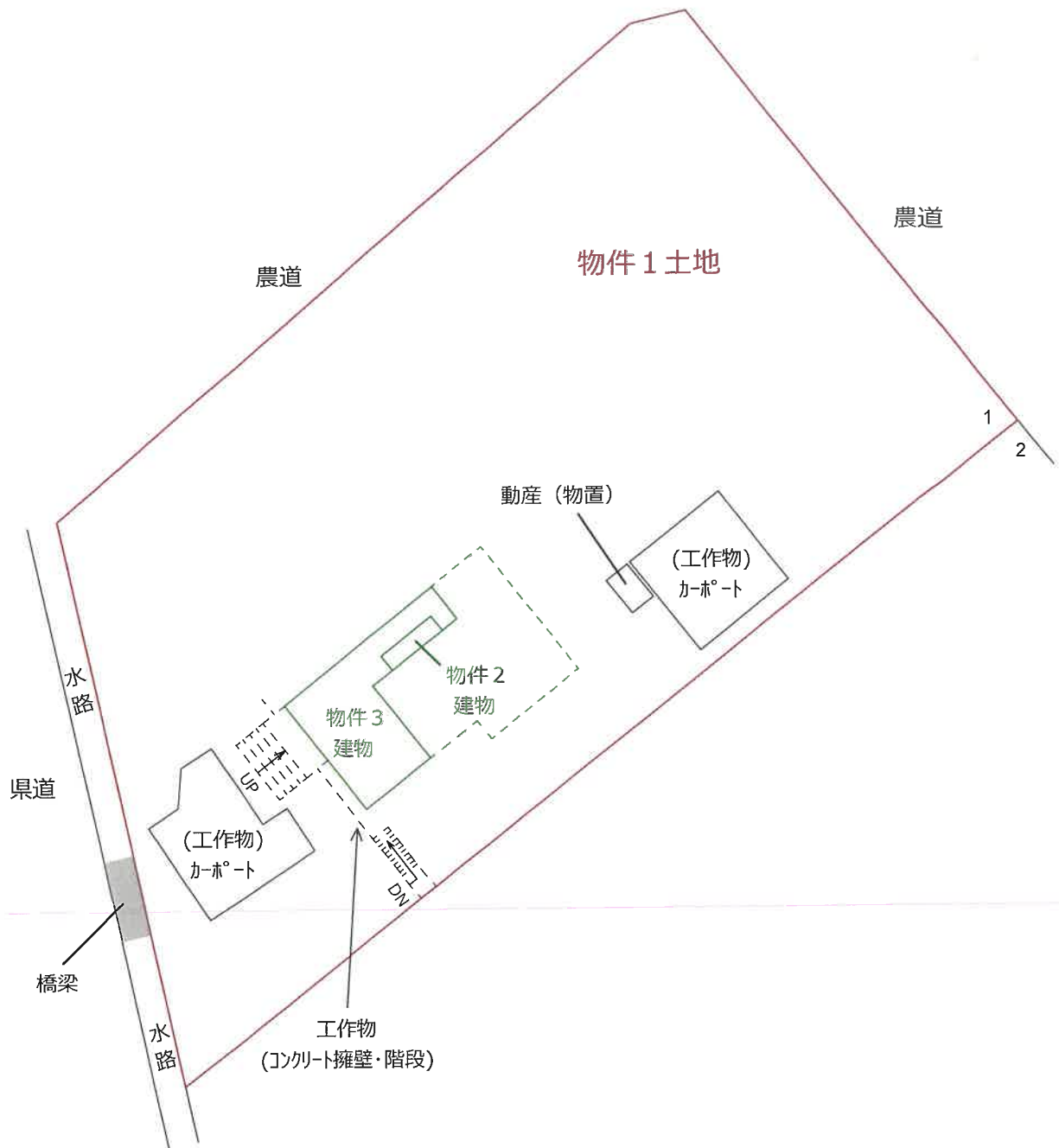
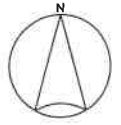


刊広社の「デジタルメーサイズ」(R4大野市版)を使用し作成した

$$S=1/3,000$$

現況見取図

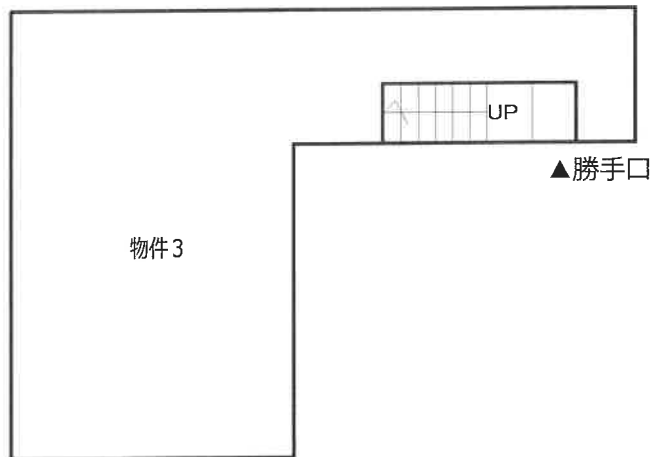
大野市下麻生嶋82字西三昧林



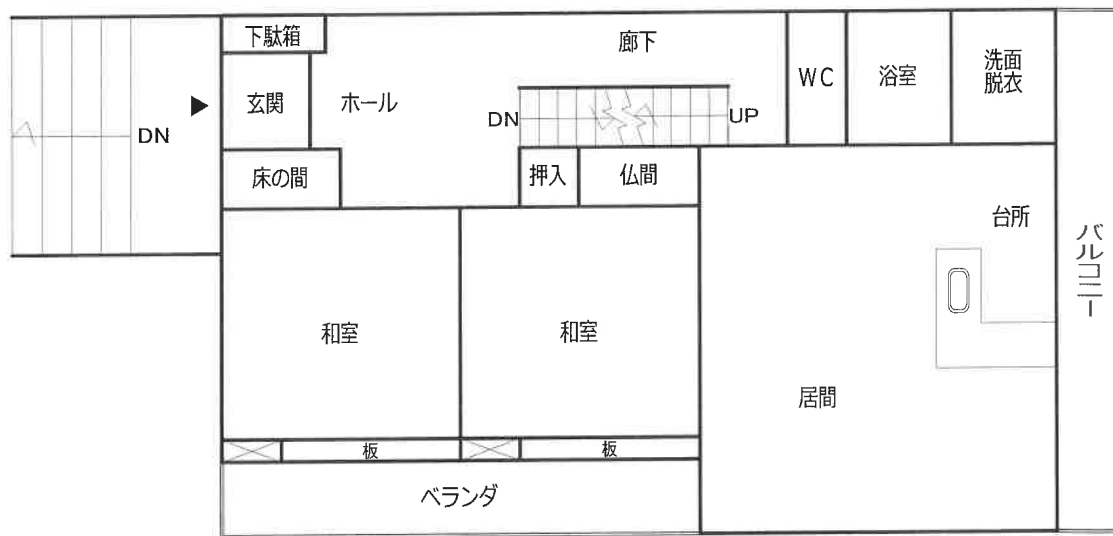
※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではありません。

建物間取図

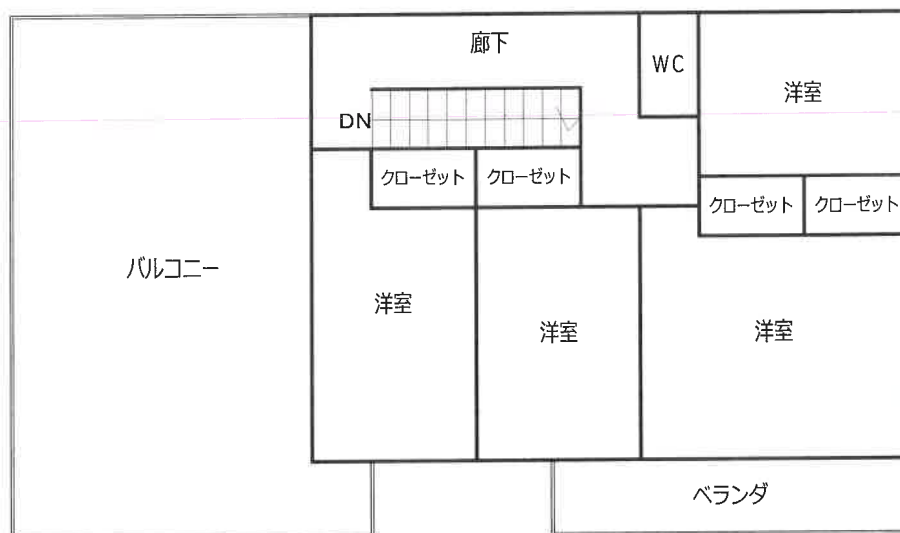
物件2



1階



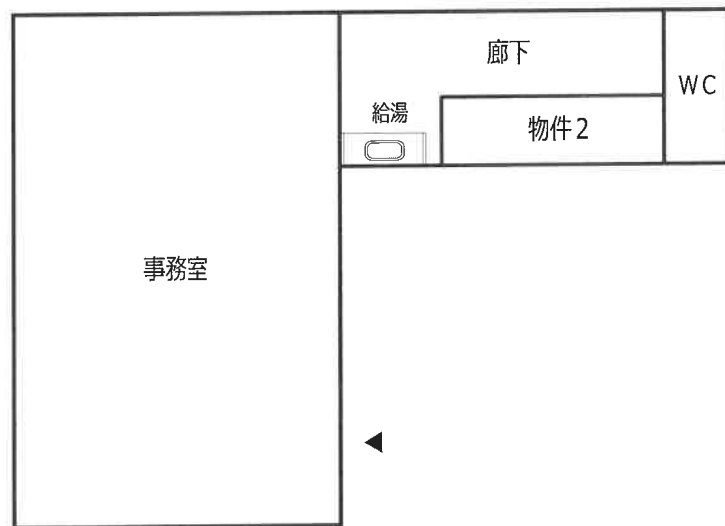
2階



3階

建物間取図

物件 3



1 階