

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 1 2 月 2 4 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 0 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 2 日から 令和 8 年 1 月 2 3 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 3 3 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 1 2 月 2 4 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）
1～5	1,450,000 1,160,000	一括	290,000	19,843	5,208
1	460,000				
2	410,000				
3	20,000				
4	40,000				
5	520,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 鯖江市大野町 1 1 字御前
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2 9 . 7 5 平方メートル

2 所 在 鯖江市大野町 1 1 字御前
地 番 1 番 2
地 目 畑
地 積 3 8 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 鯖江市大野町 1 1 字御前
地 番 7 番 1
地 目 畑
地 積 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 鯖江市大野町 1 1 字御前
地 番 8 番 1
地 目 畑
地 積 3 9 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 鯖江市大野町 1 1 字御前 1 番地

家屋 番号 1 番

種 類 居宅

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 2 3 3 . 0 5 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 9 7 . 9 3 平方メートル
2 階 約 4 6 . 2 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

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

(現況)

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

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 14.87平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 14.87平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

(1) 売却対象外建物（未登記、種類車庫、構造木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約36.000㎡）が本件土地上に存在する。

(2) (1)建物の敷地部分につきBが占有している。同部分につき同人は所有権を主張している。

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（北側山林）との境界が不明確である。

【物件番号3】

隣地（南側に介在する官地（道）の存否も含めて、地番12字107番1、同107番2、同108番）との境界が不明確である。

【物件番号1～4】

(1) 売却対象外の土地（地番12字107番2）を通行のため無償で利用してい



る。

(2) 隣地（西側道路部分（官地））との境界が不明確である。

【物件番号 2～4】

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。

《 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 | 鯖江市大野町11字御前 |
| | 地 | 番 | 1番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 429.75平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鯖江市大野町11字御前 |
| | 地 | 番 | 1番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 386平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 鯖江市大野町11字御前 |
| | 地 | 番 | 7番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 鯖江市大野町11字御前 |
| | 地 | 番 | 8番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 39平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 鯖江市大野町11字御前 1番地

家屋 番号 1番

種 類 居宅

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 233.05平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約197.93平方メートル
2階 約46.20平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 37.02平方メートル
2階 37.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約53.00平方メートル
2階 約43.50平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 14.87平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 14.87平方メートル

(現況)

不存在



令和7年（ヌ）第 7号
令和7年4月17日受理
令和7年6月12日提出

現況調査報告書

（物件1～5）

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 | 鯖江市大野町11字御前 |
| | 地 番 | 1番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 429.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鯖江市大野町11字御前 |
| | 地 番 | 1番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 386平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鯖江市大野町11字御前 |
| | 地 番 | 7番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 19平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鯖江市大野町11字御前 |
| | 地 番 | 8番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 39平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鯖江市大野町11字御前 1番地 |
| | 家屋番号 | 1番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造杉皮葺平家建 |
| | 床面積 | 233.05平方メートル |

(附属建物)

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	土蔵造瓦葺2階建
床 面 積	1階 37.02平方メートル 2階 37.02平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	土蔵造瓦葺2階建
床 面 積	14.87平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造杉皮葺平家建
床 面 積	14.87平方メートル

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（福井県鯖江市大野町第11号1番地付近）
土地	物件1～4
現況地目	■宅地（物件1～4） □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（A） □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。 □土地所有者 ■その他の者（B） 上記の者が本土地一部上に目的外建物を所有し、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 □種類： ■構造：木造瓦葺2階建 ■床面積：1階 約197.93平方メートル 2階 約46.20平方メートル ■附属建物1 □種類： □構造： ■床面積：1階 約53.00平方メートル 2階 約43.50平方メートル ■附属建物2 ■なし ■附属建物3 ■なし
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 居宅及び倉庫 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2、3、4関係)			
占有範囲		■目的外建物の敷地部分を除く全部	
占有者		■債務者A (所有者)	
占有状況		■B (無登記所有者 (元登記名義人))	
		■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 (■A (所有者)、 ■B (元所有者)) ☐ 文書 (☐)	
		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
		■陳述 (■A (登記名義人)、 ■B (占有者)) ■文書 (■覚書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有	
占有開始時期		■所有 (ただし、無登記)	
		昭和62年12月20日頃	
		昭和40年 2月 9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		☐ 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	
		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		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	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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	
		本土の登記記録に、Aとその父が共有者の昭和62年12月20日売買を原因とする所有権移転登記があり、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	
		本土南側に所在の12字107番1土地 (目的外建物所在地) の登記記録に、Bの昭和40年2月9日土地改良法による交換分合を原因とする所有権移転登記があり、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(単独))

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件2、3、4関係)	
所 在	鯖江市大野町12字清水尻 107番地1、 鯖江市大野町11字御前 7番地1、8番地1、1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 ☒ 車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約36.00平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和54年 月 日ころ(土地・家屋名寄帳兼課税台帳の記載) ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者(B) ☐ その他の者 ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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 本土地の現況の形状は、公図の形状と異なる。
- 3 本土地は、全体として、縄延びがあると思われる。
- 4 本土地は西側が道路に接面しており、本土地の西側境界付近には石垣が存在するが、その境界は判然としない。
- 5 公図では本土地の南隣に国有地(道)が記載されているところ、現況では見当たらず、その存否等が判然としない。鯖江市地番家屋参考図では、その国有地(道)が記載されておらず、不明である。
- 6 本土地所有者が本土地として占有する範囲の南西部と、その南方に所在する12字107番1土地は、一体として家庭菜園に使用されており、その境界は判然としない。
- 7 本土地所有者が本土地として占有する範囲と、その南方に所在する12字108番土地の所有者が同土地として占有する範囲との境界の両端付近には、それぞれ、境界標と思われるプラスチック杭が存在する。その2本のプラスチック杭を結ぶ直線付近が12字108番土地の北東側境界付近とすると、同土地の現況の形状は、公図の形状と異なる。
- 8 上記4ないし6のとおり、本土地の南西側境界は判然としない。
- 9 上記6のプラスチック杭2本のほかに、本土地所有者が本土地として占有する範囲の周囲境界付近には、境界標と思われるものは見当たらない。
- 10 本土地の南東側境界付近には、水路が存在する。
- 11 本土地の北東側境界付近には、水路が存在する。
- 12 本土地の北側は山林になっており、本土地の北側境界は判然としない。
- 13 本土地所有者が本土地として占有する範囲は、一体として本件建物の敷地に使用されており、その内部の境界は判然としない。

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 主建物及び附属建物1は、いずれも経年相応の老朽化が見られる。
- 3 主建物には、A所有の太陽光発電システムが設置されている。

(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
■ A (債務者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 私名義の建物の登記記録に、主建物が平家建と記載され、附属建物3棟が記載されていることは知りませんでした。この建物を購入したとき、主建物は2階建でしたし、附属建物は1棟だけでした。登記された建物として、この建物を購入しましたので、この建物が本件建物です。他に私所有の建物はありません。 3 目的外建物は、私の所有ではなく、本件物件の元所有者Bの所有です。 4 目的外建物の敷地部分は、私の所有ではなく、Bの所有です。 5 本件土地の南方に所在する12字107番1土地は、目的外建物の敷地部分を除いて私の所有です。本件土地と一体として使用しており、家庭菜園に使っています。12字107番1土地の登記名義人が誰か知りません。 6 本件土地の南方に所在する12字107番2土地は、私の所有です。市道から本件土地に通じる通路として使っており、本件土地の内部までコンクリート舗装になっています。 7 本件土地、12字107番1土地及び12字107番2土地について、それらの境界を指示することはできません。その内部に、国有地が含まれているか知りません。 8 本件土地と12字108番土地との境界付近には、土留めがあり、その両端に境界杭が打ってあります。その境界に争いはありません。 9 本件物件には私、妻、私の母の3人が住んでいます。他人に貸している部分はありません。 10 主建物にはIHコンロ、エコキュート及び太陽光発電システムがあります。10年くらい前に設置した太陽光発電システムは、完済しています。北陸電力に売電しており、毎年1回、9月頃に約35,000円の入金があります。 11 主建物は、太陽光発電システムを設置した後、平成26年11月頃に、浴室等をリフォームしました。そのときの費用は169万円程でした。 12 主建物の南側外部にあるアルミ製テラス(工作物)2つは、令和7年4月に設置しました。両方で、計70万円くらい掛かりました。 13 附属建物1は、土壁等の土部分があちらこちらで崩れ落ちています。 14 本件物件を購入後、火災やボヤを生じたことはありません。購入以前にあったとも聞いていません。 15 以前、主建物1階の台所の流し台付近で雨漏りがありましたが、現在はありません。現在、主建物に雨漏りはないと思います。 16 本件物件で、白アリは見えていません。主建物1階東側の縁側の奥で、床板がフカフカする部分があります。 17 本件建物に傾きはありません。 18 本件建物を購入後、自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。購入以前にあったとも聞いていません。 19 本件建物内で、16～17年前に、10年くらい猫を1匹飼っていたことがあります。 (令和7年5月16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

(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 (元所有者兼 目的外建物所有者)	1 私は、目的外建物(車庫)の所有者です。それは未登記です。 2 目的外建物の敷地部分は私の所有です。目的外建物が12字107番1土地のほか、物件2土地、物件3土地及び物件4土地に跨って建っているか分かりません。また、国有地が含まれているかもしれませんが、分かりません。 3 目的外建物の敷地部分について、私がAから借りている部分はありません。私とAとの間で土地の貸借はありません。 4 私は、昭和62年頃、Aの亡父及びAに、目的外建物の敷地部分を除いて、本件物件、12字107番1土地及び12字107番2土地を売却しました。その際の覚書があります。 5 本件物件及び12字107番2土地は所有権移転登記を行いました。12字107番1土地は目的外建物が存在したため所有権移転登記を行いませんでした。目的外建物の敷地部分を測量して、その分筆登記を行うと、相当な費用が掛かったからです。12字107番1土地のうち目的外建物の敷地部分を除いた部分は、Aの所有ですが、未登記です。 6 目的外建物が12字107番1土地のほか物件2土地、物件3土地及び物件4土地に跨って建っているとすれば、物件2土地、物件3土地及び物件4土地についても、目的外建物の敷地部分は分筆していないため、その部分も含めて、A親子に対して所有権移転登記を行ったことになります。土地を交換したことはありません。 7 本件建物について、私が昭和38年に保存登記をしたか覚えていません。 8 平家建だった本件主建物を2階建にした時期は覚えていません。 9 本件主建物は、現在、本件土地に存在している2階建居宅の建物に間違いありません。 10 本件建物で、火災やボヤが発生したことはありません。 11 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。 12 時期は忘れましたが、本件物件の裏山で山崩れが起きたため、山の側面にコンクリート擁壁が造られました。 (令和7年5月20日に口頭聴取)
■ Bの妻 (元所有者の妻)	1 私が昭和40年に嫁いで来たとき、本件主建物は既に2階建でしたし、奥に離れの建物がありました。倉庫は1棟あり、物置は主建物の西側にくっついていました。 2 私は、平家建だった頃の本件主建物の写真を見たことがあります。 3 Bの亡母から、本件主建物は、平家建だったのを2階建にしたと聞いたことがあります。 (令和7年5月20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

【目的外建物について】

- 1 土地・家屋名寄帳兼課税台帳及び鯖江市地番家屋参考図の記載等から、目的外建物は、物件2土地、物件3土地、物件4土地及び12字107番1土地に跨って建っていると思われる。
- 2 A及びBの各陳述並びに覚書から、目的外建物の敷地部分は、所有者BからA親子に売却されておらず、B所有のままと考えられる。
- 3 しかるに、Bは、A親子に対し、物件2土地、物件3土地及び物件4土地について、目的外建物の敷地部分を分筆することなく所有権移転登記を行ったと思われる。

【12字108番土地について】

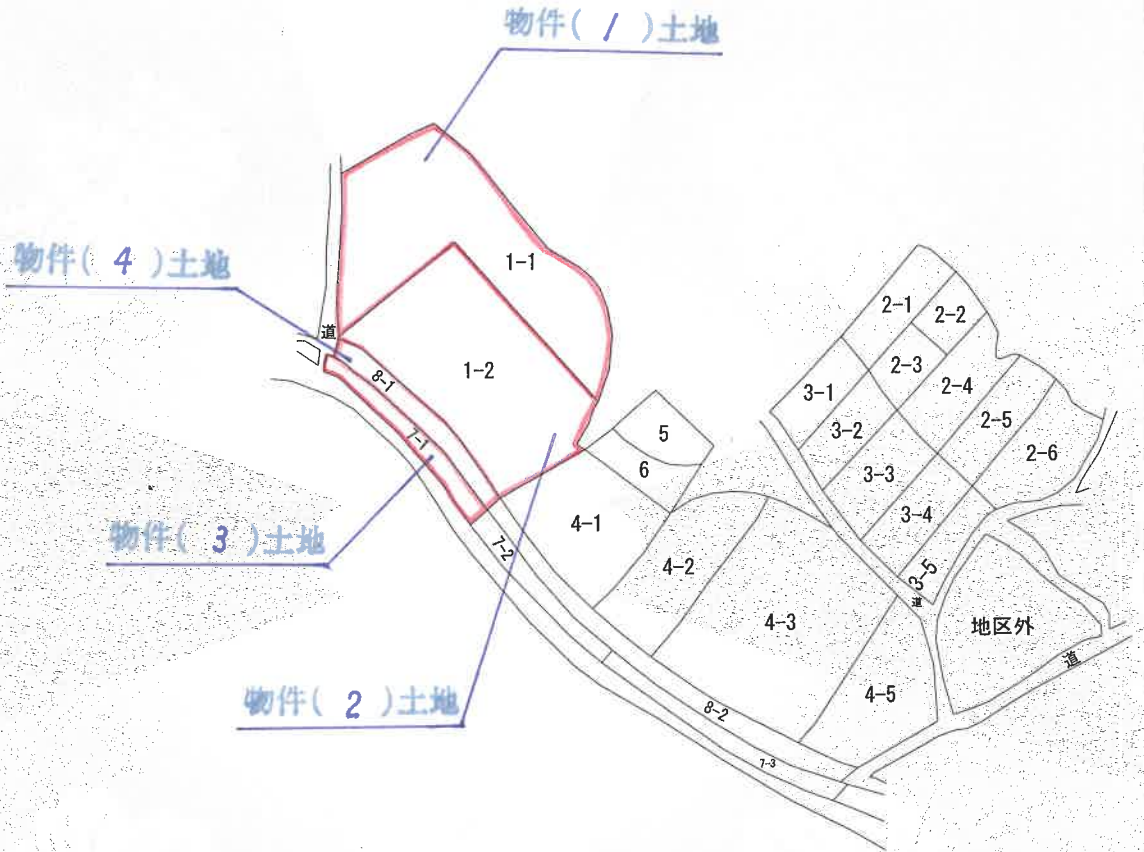
- 1 本件土地の南方に所在する12字108番土地の所有者が、所有の意思を持って、同土地として使用している範囲に、本件土地の一部が含まれていると思われる。
- 2 他方、本件土地の所有者Aが、所有の意思を持って、本件土地として使用している範囲に、12字108番土地の一部が含まれていると思われる。
- 3 上記のとおり、12字108番土地の所有者及び本件土地の所有者Aが、それぞれ所有の意思を持って、争い無く使用している現況の形状は、公図の形状と異なっているところ、詳細は判然としない。

(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 4月17日(木) 15:00-15:20	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 4月17日(木)	当庁	鯖江市役所税務課に、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交付申請書を郵送
令和7年 4月25日(金) 16:50-17:10	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 5月14日(水) 11:00-11:10	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 5月16日(金) 10:00-12:30 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7年 5月20日(火) 17:10-18:00	B宅	B及びその妻から口頭聴取
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 を立ち合わせ、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	鯖江市大野町 1.1 字御前				地番	1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				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7年4月17日

福井地方法務局

登記官

請求番号 : 19-1

(1/1)

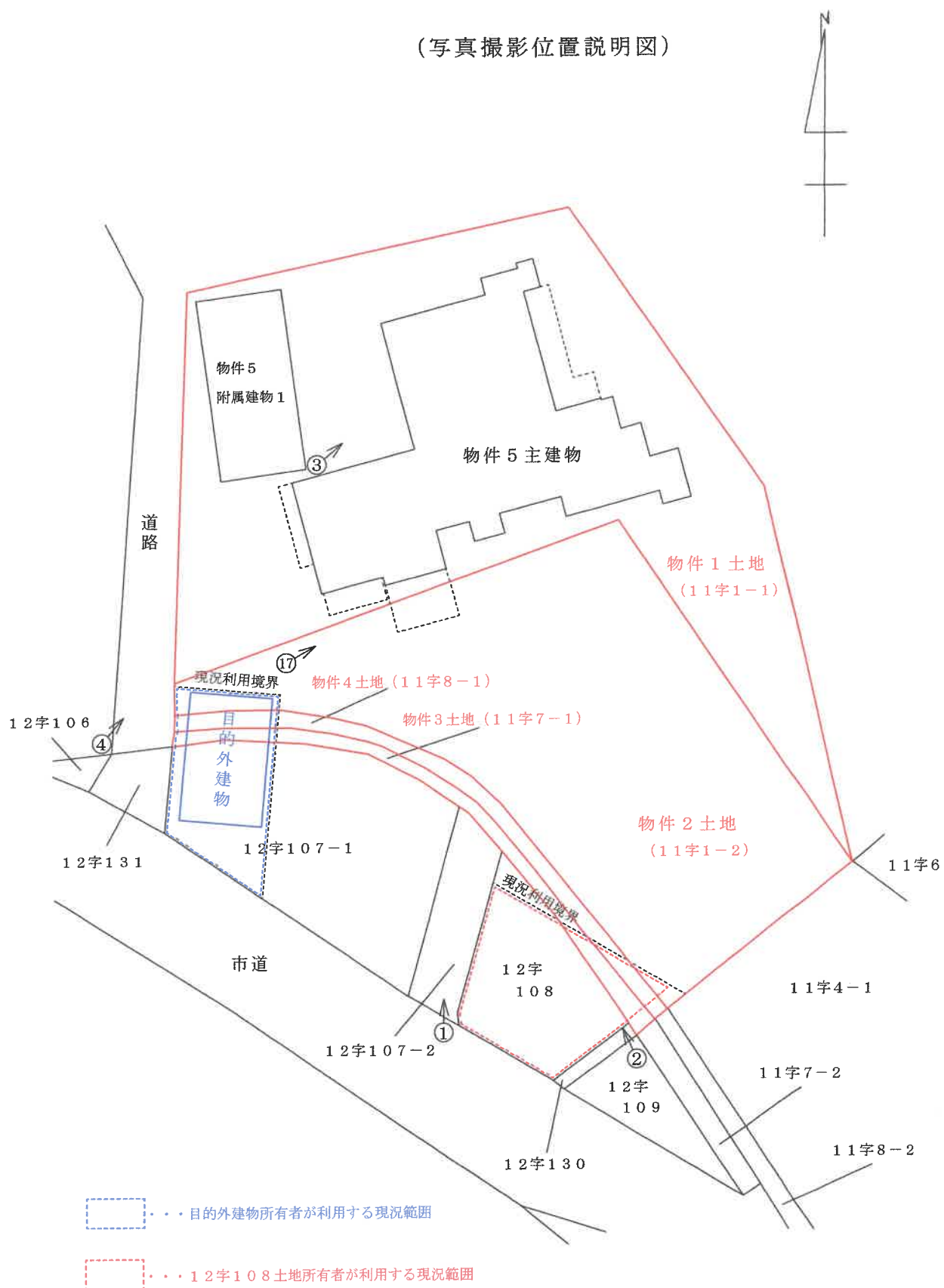
(11枚目)

A4判に縮小

公用

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)



(注) 当該図面の境界線は、土地と建物等のおおよその関係を公図等を参考に推測して図示したものであり、境界を確定したものではない(現況不明確)。

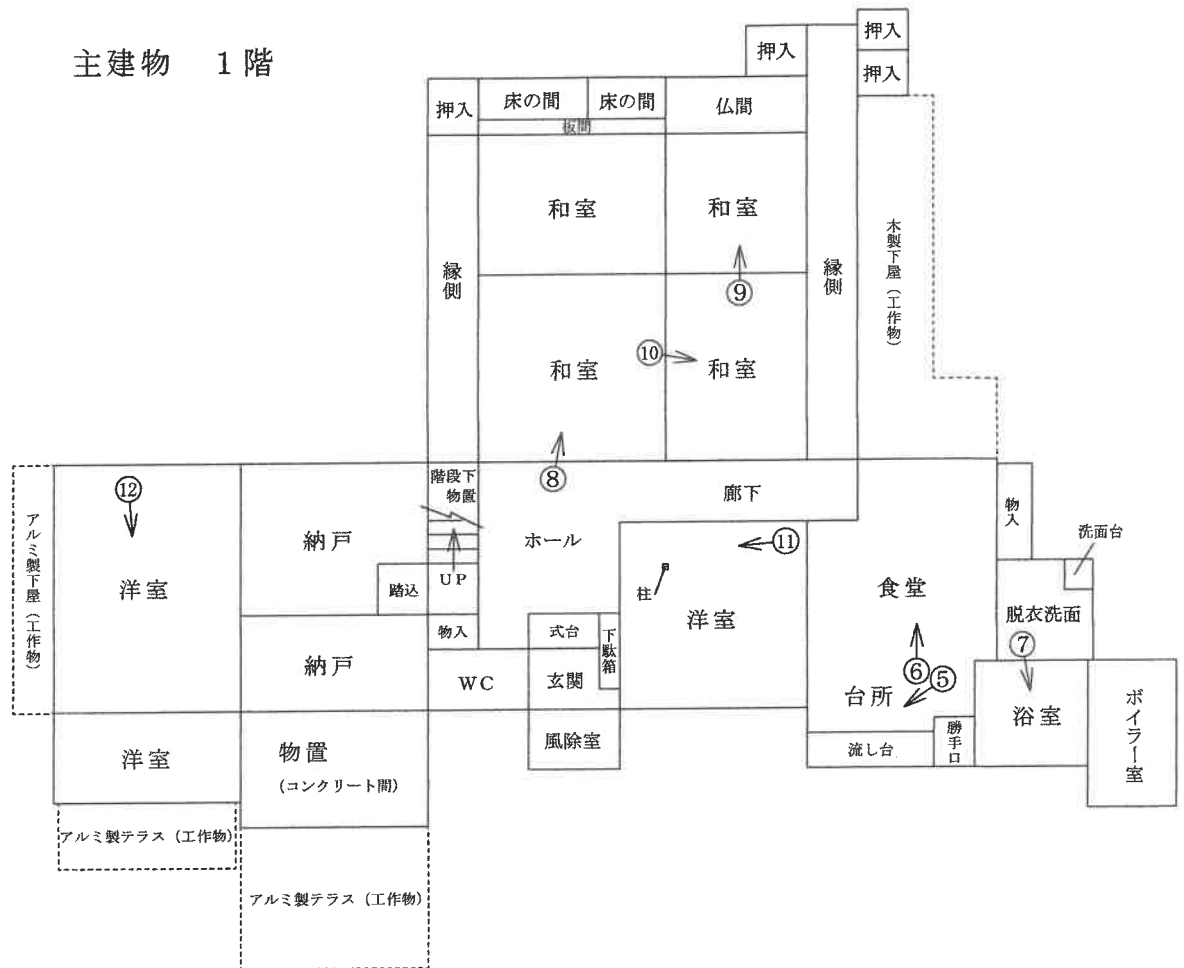
←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)

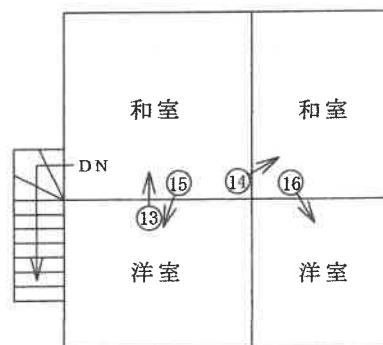
建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

主建物 1 階



主建物 2 階



←○写真撮影位置・方向

(13 枚目)

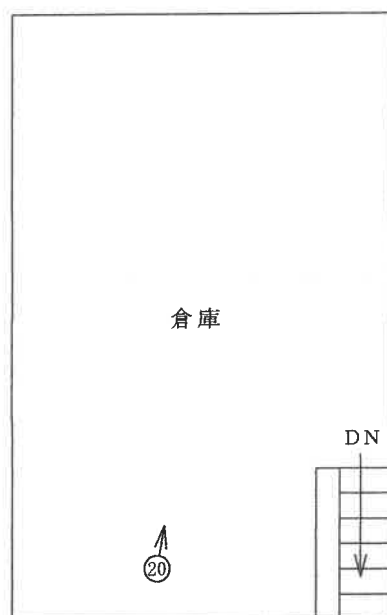
建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

附属建物 1 1 階



附属建物 1 2 階



←○写真撮影位置・方向

(14 枚目)

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（1階の台所）を撮影



写真番号 6

物件5主建物の内部（1階の食堂）を撮影



写真番号 7

物件5主建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 8

物件5主建物の内部（1階の和室）を撮影



（ 18 枚目）

写真番号 9

物件5主建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 10

物件5主建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 1 1

物件5 主建物の内部（1階の洋室）を撮影



写真番号 1 2

物件5 主建物の内部（1階の洋室）を撮影



（ 2 0 枚目）

写真番号 13

物件5 主建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 14

物件5 主建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 15

物件5 主建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 16

物件5 主建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 17

物件5主建物の外部（アルミ製テラス（工作物））を撮影

物件5主建物

アルミ製テラス（工作物）



アルミ製テラス（工作物）

写真番号 18

物件5附属建物1の内部（1階の倉庫）を撮影



写真番号 19

物件5附属建物1の内部（1階の倉庫）を撮影



写真番号 20

物件5附属建物1の内部（2階の倉庫）を撮影



（ 24 枚目）

令和 7 年 (又) 第 7 号
令和 7 年 5 月 16 日 現地調査
令和 7 年 7 月 7 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 2,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 650,000 円
物件2(土地)	金 580,000 円
物件3(土地)	金 30,000 円
物件4(土地)	金 60,000 円
物件5(建物)	金 740,000 円

1. 一括価格は、物件1～5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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
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。
5. 目的土地(物件1～4)に関しては評価人が机上及び現地で巻尺により測定した概測数量が登記数量より大きく縄延びが認められるものの、概測数量は隣接地との境界確定などを行って求めたものではなく、正確な面積を求めることは困難であることから評価においては登記数量を採用し、縄延びについては個別的要因において考慮することとした。

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	鯖江市大野町11字御前 1番1 宅地 429.75m ²	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	鯖江市大野町11字御前 1番2 畑 386m ²	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	鯖江市大野町11字御前 7番1 畑 19m ²	宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	鯖江市大野町11字御前 8番1 畑 39m ²	宅地

前頁より続く

番 号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在	鯖江市大野町11字御前1番地	鯖江市大野町11字 御前1番地1
	(主である建物)		
	家 屋 番 号	1番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造杉皮葺平家建	木造瓦葺2階建
	床 面 積	233.05㎡	1階 197.93㎡ 2階 46.20㎡ 合計 244.13㎡
	(附 属 建 物)		
	符 号	1	
	種 類	倉庫	
	構 造	土蔵造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 37.02㎡ 2階 37.02㎡ 合計 74.04㎡	1階 53.00㎡ 2階 43.50㎡ 合計 96.50㎡
	符 号	2	
	種 類	倉庫	滅失
	構 造	土蔵造瓦葺2階建	
	床 面 積	14.87㎡	
	符 号	3	
	種 類	物置	滅失
	構 造	木造杉皮葺平家建	
	床 面 積	14.87㎡	
番 号	特 記 事 項		
1～5	・物件2～4の土地は昭和62年12月7日に農地法第5条の転用許可を受け、物件5の建物などの敷地として利用されており現況地目は宅地である。 ・物件1～4の土地の概測数量は登記数量より約4割程度大きいものと推定され、縄延びがあるものと推定される。 ・物件5の建物の所在は現況欄記載のとおりである。 ・物件5の主である建物及び附属建物符号1の現況の構造及び床面積は現況欄記載のとおりである。また、附属建物符号2及び符号3は滅失しており現存しない。		

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	鯖江市大野町12字清水尻107番地1、 大野町11字御前1番地2、7番地1、 8番地1 未登記 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測36.00㎡	左記に同じ。
符 号	特 記 事 項		
その1	・固定資産税の課税台帳における目的外建物その1の床面積は33.00㎡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の一体画地)

位 置 ・ 交 通		福井鉄道福武線「神明」駅より 東方 約 5.8 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は片上小学校の北方に位置し、山麓に旧来からの住宅等が見られる農家集落地域である。	
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 用途地域の指定はない 60% 200% なし 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、 鯖江市立地適正化計画 (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	873.75 m ² 約 26.8 m 約 40.0 m 不整形	
接面道路の状況		西側 約2.7m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当しない) 高低差 0m～約0.8m高い	
土地の利用状況等		物件1～4の土地は物件5の建物及び目的外建物その1の敷地(一部は家庭菜園)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住宅、西側は道路を介して住宅、南側は車庫・家庭菜園、北側は山林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	前面道路に本管なし 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、過去の住宅地図(昭和52年頃)等では住宅の敷地であったものと推定され、土壤汚染の可能性は低いものと思料する。 2. 差押時に物件5の建物が存在し、土地建物の所有者が同一であることから、物件5の建物のために物件1～4の土地全部に法定地上権が成立するものと思料する。 3. 目的外建物その1の敷地のうち物件2～4に建物が跨っていると推定される部分については、目的外建物の所有者が所有の意思をもって占有している。土地の占有に関する概要については現況調査報告書記載のとおりである。	

特記事項	4. 南側隣接地(大野町12字108番)の土地所有者が、物件2～4の土地の南端の一部を所有の意思を持って家庭菜園として一体利用しているものと推定される。
	5. 物件1～4の土地は南向きの傾斜地であり、北側の山林は地すべり防止区域に指定されている。目的外建物その1の所有者によれば、過去に山崩れが発生したことがあるとのことであつた。また、物件1・2の土地の一部は土砂災害特別警戒区域に含まれているものと思われる。詳細については福井県丹南土木事務所鯖江丹生土木部に確認が必要である。
	6. 上水道及び公共下水道については、南側隣接地(107番1・107番2)に量水器と汚水枳が設置されている。買受人はそのまま利用を継続できない可能性があるため詳細については、鯖江市上下水道課に確認が必要である。
	7. 物件1～4の西側にある道路は鯖江市が管理する法定外公共物(公図上は赤道であるが、鯖江市の国有財産特定図面上は水路となっている)である。
	8. 物件1～4の土地と南側隣接地(12字107番2)の所有者は同一であり、かつ、一体利用しているためお互いの土地の筆界は不分明である。
	9. 物件1～4の土地は南側隣接地(12字107番1・108番・130番)との境界が不分明であり、各占有者の主張と法務局備付の公図における土地の筆界との利用状況が一致していない。
	10. 福井県の水害ハザード情報によれば、物件1～4の土地周辺は平成10年7月と平成16年7月の豪雨の際に浸水履歴があるが、物件5の建物への浸水被害は不明である。

※ 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 目的建物の概況及び利用状況(物件5)

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（固定資産証明書記載）大正15年月日不詳 新築 経過年数 99 年 経済的残存耐用年数 2 年
仕 様	構 造	造	木造
	屋 根	根	和瓦葺
	外 壁	壁	着色亜鉛鉄板貼、波形亜鉛鉄板貼、板貼
	内 装	装	ビニールクロス貼、プリント合板貼、繊維壁、板貼
	天 井	井	竿縁天井、化粧石膏ボード貼、ビニールクロス貼、舟底天井
	床	床	畳、フローリング貼、長尺ビニールシート貼、コンクリート叩き、モザイクフローリング貼
	設 備	備	給水、電気、排水
	そ の 他	他	太陽光発電
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			劣る
保守管理の状態			劣る
建 物 の 利 用 状 況			建物所有者が家族とともに居住・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. 雨漏りの跡や床の軋みなどの建物の傷みが目立つ状態である。また、1階東側（浴室・洗面所等）についてはリフォームを行っている。 3. 物件5の主である建物1階には以下の工作物が設置されている。 ①南西側：アルミ製テラス（概測15.19㎡） ②東側：木製下屋（概測11.76㎡） ③西側：アルミ製下屋（概測4.50㎡）

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（固定資産証明書記載）大正15年月日不詳 新築 経過年数 99 年 経済的残存耐用年数 2 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	土蔵造 和瓦葺 下見板貼、着色亜鉛鉄板貼、波形亜鉛鉄板貼、荒壁塗 プリント合板、板貼、荒壁塗 敷目張天井 畳、フローリング貼、コンクリート叩き、板貼 給水、電気、排水 なし
床 面 積（現 況）		第3の目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等		現 況 用 途 倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		劣る
保 守 管 理 の 状 態		劣る
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		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。

3 目的外建物の概況及び利用状況(目的外建物その1)

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 (固定資産課税台帳記載) 昭和54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 着色亜鉛鉄板貼、波形亜鉛鉄板貼
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 車庫 間 取 り 不詳
品 等		—
保 守 管 理 の 状 態		—
建 物 の 利 用 状 況		建物所有者が車庫として使用・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1～4)

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	6,100	0.98	429.75	0.8	2,060,000
2			386.00	0.8	1,850,000
3			19.00	0.8	90,000
4			39.00	0.8	190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鯖江(県)－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,800 \text{ 円/㎡} & \times & 97 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 187 & = & 6,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：なし

◇ 地域格差：
 (相乗積) 街路条件 1.20 交通接近条件 1.00
 環境条件 1.30 行政的条件 1.20

イ 個別格差：
 (相乗積) 形状 0.94 縄延びの可能性 1.20
 地勢 0.90 目的外建物等が存在(※) 0.97

(※) 目的外建物及び隣接所有者の家庭菜園部分については
 占有を主張する範囲を土地の個別格差で考慮した

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。

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
5 主である建物	135,000	244.13	0.02	660,000
5 附属建物 符号1	50,000	96.50	0.01	50,000
建物価格合計				710,000

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。

【主である建物】

経過年数 99 年

経済的残存耐用年数 2 年

観察減価(※) 60%

残価率 5%

(※)老朽化が著しく、保守管理の状況も劣ることを勘案して査定

$$\text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 60\%) = 0.02$$

【附属建物符号1】

経過年数 99 年

経済的残存耐用年数 2 年

観察減価(※) 80%

残価率 5%

(※)老朽化が著しく、保守管理の状況も劣ることを勘案して査定

$$\text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 80\%) = 0.01$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,060,000	0.25	法定地上権	520,000
2	1,850,000	0.25	法定地上権	460,000
3	90,000	0.25	法定地上権	20,000
4	190,000	0.25	法定地上権	50,000

イ 土地利用権等割合： 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	2,060,000	-520,000		0.7	0.6	1.00	650,000
2	1,850,000	-460,000		0.7	0.6	1.00	580,000
3	90,000	-20,000		0.7	0.6	1.00	30,000
4	190,000	-50,000		0.7	0.6	1.00	60,000
5	710,000	1,050,000	—	0.7	0.6	1.00	740,000
一括価格 (合計)							2,060,000

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 老朽化した建物及びその敷地であること
- ② 建築基準法上の道路に接面しないため現状のままでは再建築等が困難な物件であること
- ③ 法務局備付の公図と現況の土地利用状況が異なる物件であること
- ④ 供給処理施設が継続利用ができない可能性があること
- ⑤ 過去に地すべりが起きた山に近接するなど災害リスクの高い物件であること

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	鯖江(県)－3
所 在	鯖江市荻生田町13字奥向田1番・2番・3番合併6外
住 居 表 示	実施なし
価 格	11,800 円/㎡
位 置	「鯖江」駅 約8.5km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	386 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北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	一般住宅、工場、倉庫等が混在する住宅地域

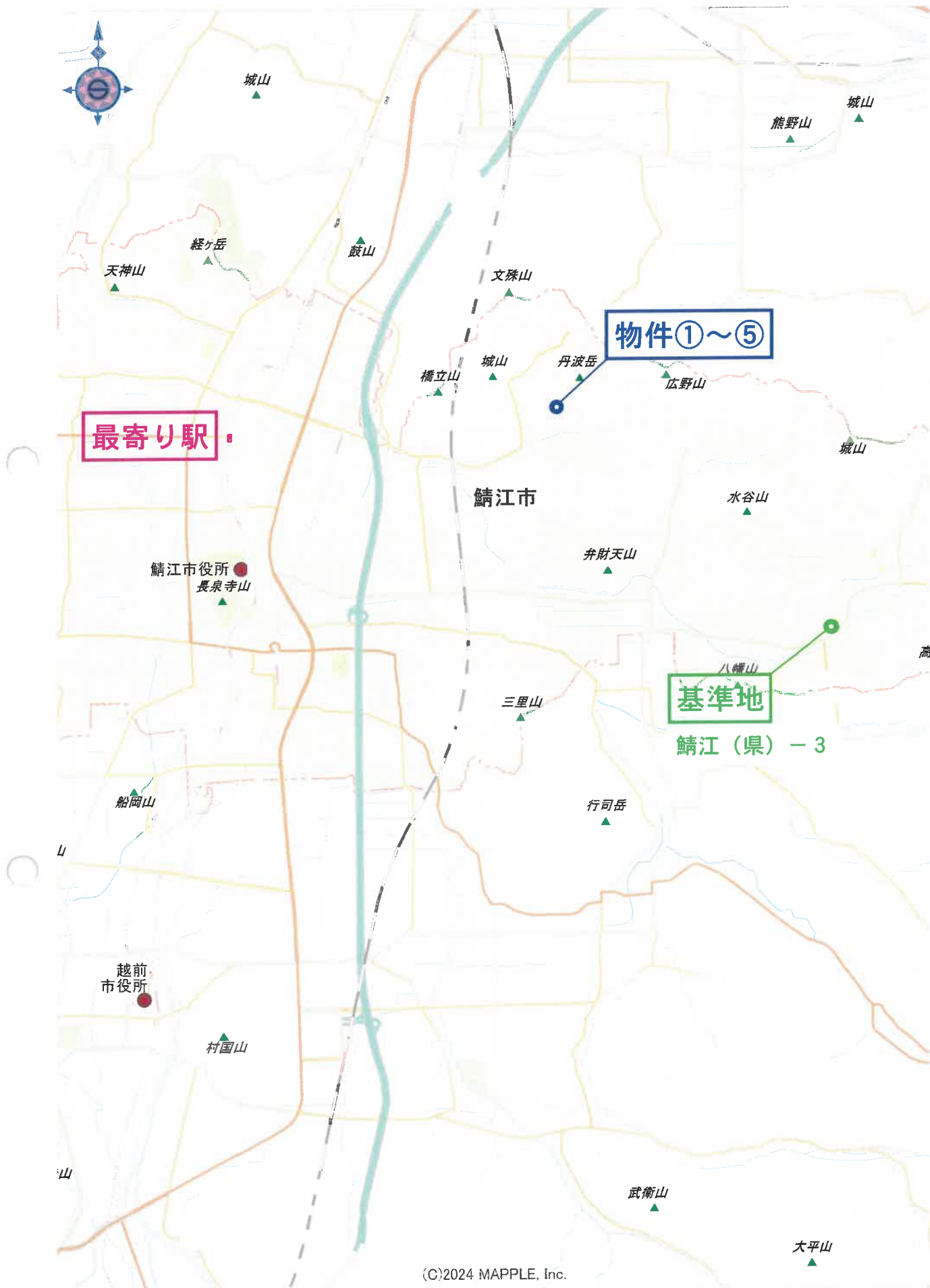
第7 附属資料

- 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



最寄り駅

物件①～⑤

基準地

鯖江（県）－ 3

(C)2024 MAPPLE, Inc.

1 : 70,000 相当

地図上の1センチは 約 700 メートル

所在位置略図



140m

1:2094

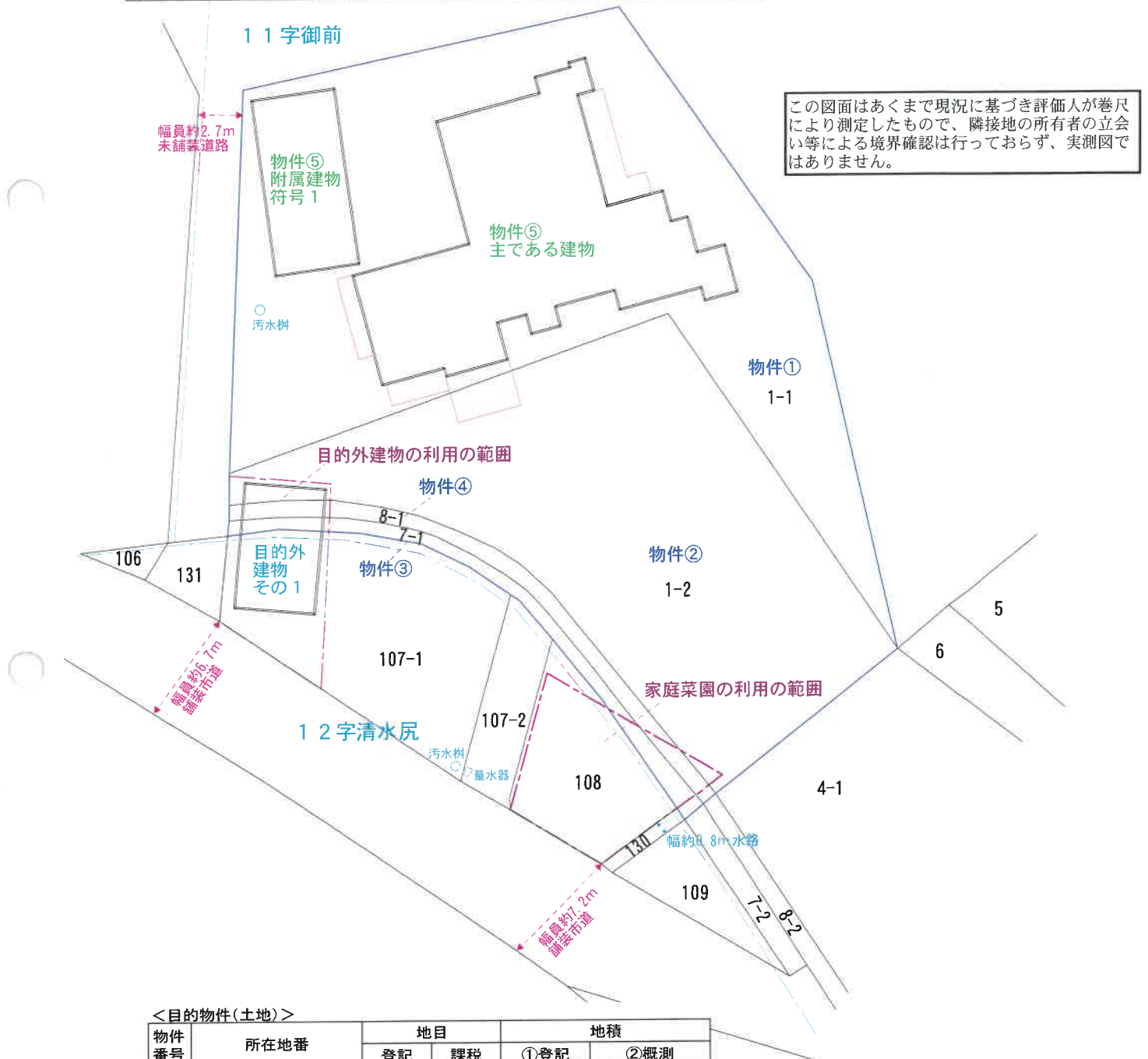
白地図写

<目的物件(建物)>

物件番号	主・附	家屋番号・符号	種類	構造	床面積			建築時期
					階	登記	概測	
⑤	主である建物	1番	居宅	木造杉皮葺平家建 (現況木造瓦葺2階建)	1	233.05㎡	197.93㎡	固定資産証明書上 大正15年月日不詳新築
					2	-	46.20㎡	
					計	233.05㎡	244.13㎡	
	附属建物	1	倉庫	土蔵造瓦葺2階建	1	37.02㎡	53.00㎡	固定資産証明書上 大正15年月日不詳新築
					2	37.02㎡	43.50㎡	
					計	74.04㎡	96.50㎡	
⑤	附属建物	2	倉庫	土蔵造瓦葺2階建	1	14.87㎡	減失	年月日不詳新築
					2	-		
					計	14.87㎡		
⑤	附属建物	3	物置	木造杉皮葺平家建	1	14.87㎡	減失	年月日不詳新築

<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	課税	概測	
その1	未登記	車庫	木造垂鉛メッキ 鋼板葺平家建	1	33.00㎡	36.00㎡	土地・家屋名寄帳兼 課税台帳上 昭和54年月日不詳新築



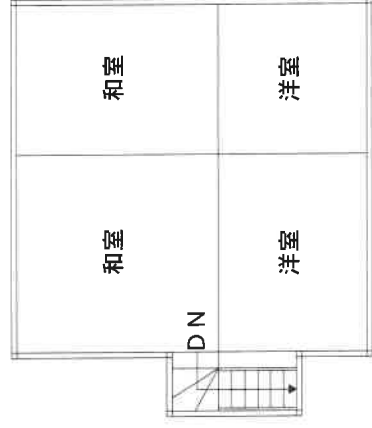
<目的物件(土地)>

物件番号	所在地番	地目		地積	
		登記	課税	①登記	②概測
①	大野町11字1番1	宅地	宅地	429.75㎡	約4割大きい
②	大野町11字1番2	畑	宅地	386.00㎡	
③	大野町11字7番1	畑	宅地	19.00㎡	
④	大野町11字8番1	畑	宅地	39.00㎡	
		合計		873.75㎡	



(2 階)

物件⑤
主である建物



(2 階床面積)
登記—
概測46.20㎡

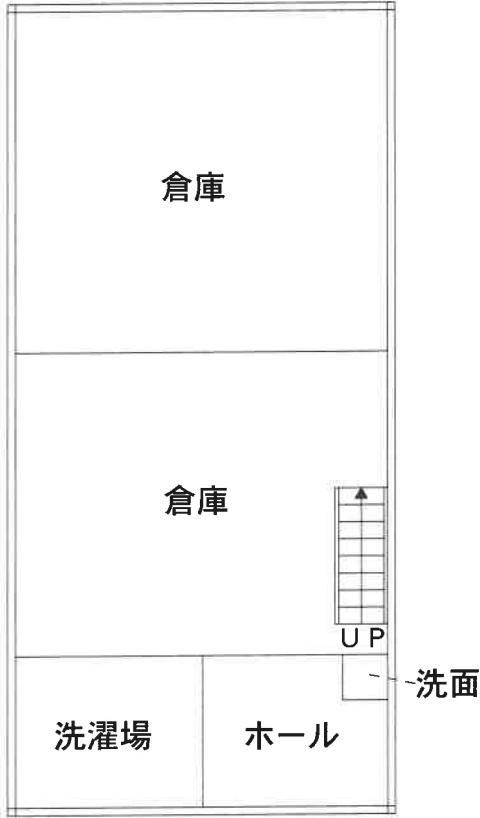


間取図

(1 階)

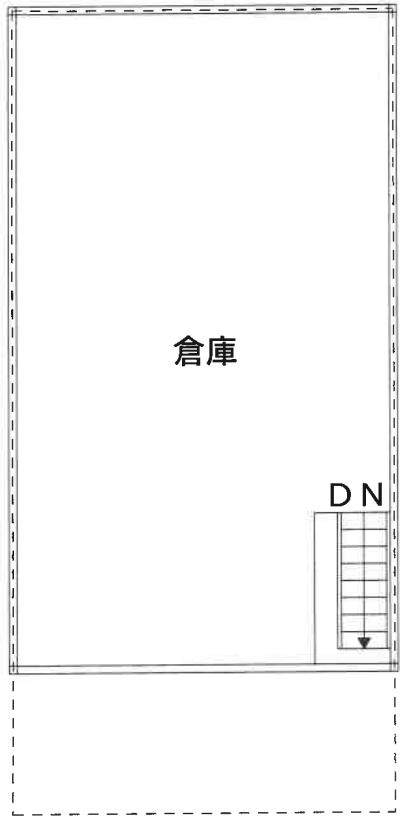
物件⑤
附属建物符号 1

(1 階床面積)
登記37.02㎡
概測53.00㎡



(2 階)

(2 階床面積)
登記37.02㎡
概測43.50㎡



間取図