

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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3, 11~25	2,520,000 2,016,000	一括	504,000	85,645	0
3	10,000				
11	220,000				
12	330,000				
13	490,000				
14	40,000				
15	120,000				
16	170,000				
17	180,000				
18	30,000				
19	170,000				
20	80,000				
21	30,000				
22	90,000				
23	20,000				
24	410,000				
25	130,000				
備考	価額を民事執行規則30条の3第1項の規定により変更する。				



物 件 目 録

3 所 在 福井市徳光町43字中屋敷

地 番 33番3

地 目 田

地 積 13平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

11 所 在 福井市徳光町43字中屋敷

地 番 27番1

地 目 田

地 積 98平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

12 所 在 福井市徳光町43字中屋敷

地 番 27番2

地 目 田

地 積 200平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

13 所 在 福井市徳光町43字中屋敷

地 番 27番3

地 目 田

地 積 300平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

14 所 在 福井市徳光町43字中屋敷

地 番 29番2

地 目 田

地 積 26平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

15 所 在 福井市徳光町43字中屋敷

地 番 29番3

地 目 宅地

地 積 94.90平方メートル

所有者 亡A相続財産

16 所 在 福井市徳光町43字中屋敷



物 件 目 録

地 番 30番1

地 目 田

地 積 123平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

17 所 在 福井市徳光町43字中屋敷

地 番 31番1

地 目 田

地 積 109平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

18 所 在 福井市徳光町43字中屋敷

地 番 32番1

地 目 田

地 積 23平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

19 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
所有者 亡A相続財産

20 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
地 番 32番3
地 目 田
地 積 49平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 亡A相続財産

21 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
地 番 33番1
地 目 田
地 積 13平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 亡A相続財産

22 所 在 福井市徳光町43字中屋敷



11

物 件 目 録

地 番 3 3 番 2

地 目 宅地

地 積 7 0 . 7 4 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 3 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷

地 番 4 2 番

地 目 宅地

地 積 1 6 . 6 9 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 4 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷 3 2 番地 2、3 3 番地 2、
2 9 番地 2、2 9 番地 3、3 0 番地、3 2 番地 3、3
3 番地 1、4 2 番地

家屋 番号 3 2 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

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

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 7 6 . 1 5 平方メートル
2 階 5 5 . 7 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 倉庫
構 造 土蔵造一部木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 67.92平方メートル
2階 39.91平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 20.20平方メートル

(現況)

不存在

所有者 亡A相続財産

25 所 在 福井市徳光町43字中屋敷 32番地3、31番地1、
42番地

家屋 番号 32番3

種 類 工場
構 造 木造カラー鉄板葺平家建
床 面 積 117.41平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
床 面 積 約295.71平方メートル



物 件 目 録

所有者 M・Tコーポレーション株式会社



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 3 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 3、11～25】

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 24】

売却対象外の土地（地番 29 番 4）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 3、11～25】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 12、13】

物件 25 建物の敷地部分を除く部分につき、本件所有者亡 A 相続財産が占有している。同人所有の売却対象外建物（未登記、種類倉庫、構造鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積約 142.50㎡）が本件土地上に存在する。

【物件番号 24】

本件所有者亡 A 相続財産が占有している。

【物件番号 25】

本件所有者 M・T コーポレーション株式会社が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3、11～14、16～18、20、21】

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 15、16】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 30 番）の登記が存在する。



【物件番号25】

本件建物につき、目的外土地（別紙土地建物位置関係図の赤枠で囲まれた無番地部分及び法定外公共物部分）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

3 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷

地 番 3 3 番 3

地 目 田

地 積 1 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

1 1 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷

地 番 2 7 番 1

地 目 田

地 積 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

1 2 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷

地 番 2 7 番 2

地 目 田

地 積 2 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

1 3 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷

地 番 2 7 番 3

地 目 田

地 積 3 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

1 4 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷

地 番 2 9 番 2

地 目 田

地 積 2 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

1 5 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷

地 番 2 9 番 3

地 目 宅地

地 積 9 4 . 9 0 平方メートル

所有者 亡A相続財産

1 6 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷



物 件 目 録

地 番 3 0 番 1

地 目 田

地 積 1 2 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

1 7 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷

地 番 3 1 番 1

地 目 田

地 積 1 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

1 8 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷

地 番 3 2 番 1

地 目 田

地 積 2 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

19 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
所有者 亡A相続財産

20 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
地 番 32番3
地 目 田
地 積 49平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 亡A相続財産

21 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
地 番 33番1
地 目 田
地 積 13平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 亡A相続財産

22 所 在 福井市徳光町43字中屋敷



物 件 目 録

地 番 3 3 番 2
地 目 宅地
地 積 7 0 . 7 4 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 3 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷

地 番 4 2 番

地 目 宅地

地 積 1 6 . 6 9 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 4 所 在 福井市徳光町 4 3 字中屋敷 3 2 番地 2、3 3 番地 2、
2 9 番地 2、2 9 番地 3、3 0 番地、3 2 番地 3、3
3 番地 1、4 2 番地

家屋 番号 3 2 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

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

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 7 6 . 1 5 平方メートル
2 階 5 5 . 7 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 倉庫
構 造 土蔵造一部木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 67.92平方メートル
2階 39.91平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 20.20平方メートル

(現況)

不存在

所有者 亡A相続財産

25 所 在 福井市徳光町43字中屋敷 32番地3、31番地1、
42番地

家屋 番号 32番3

種 類 工場

構 造 木造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 117.41平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約295.71平方メートル



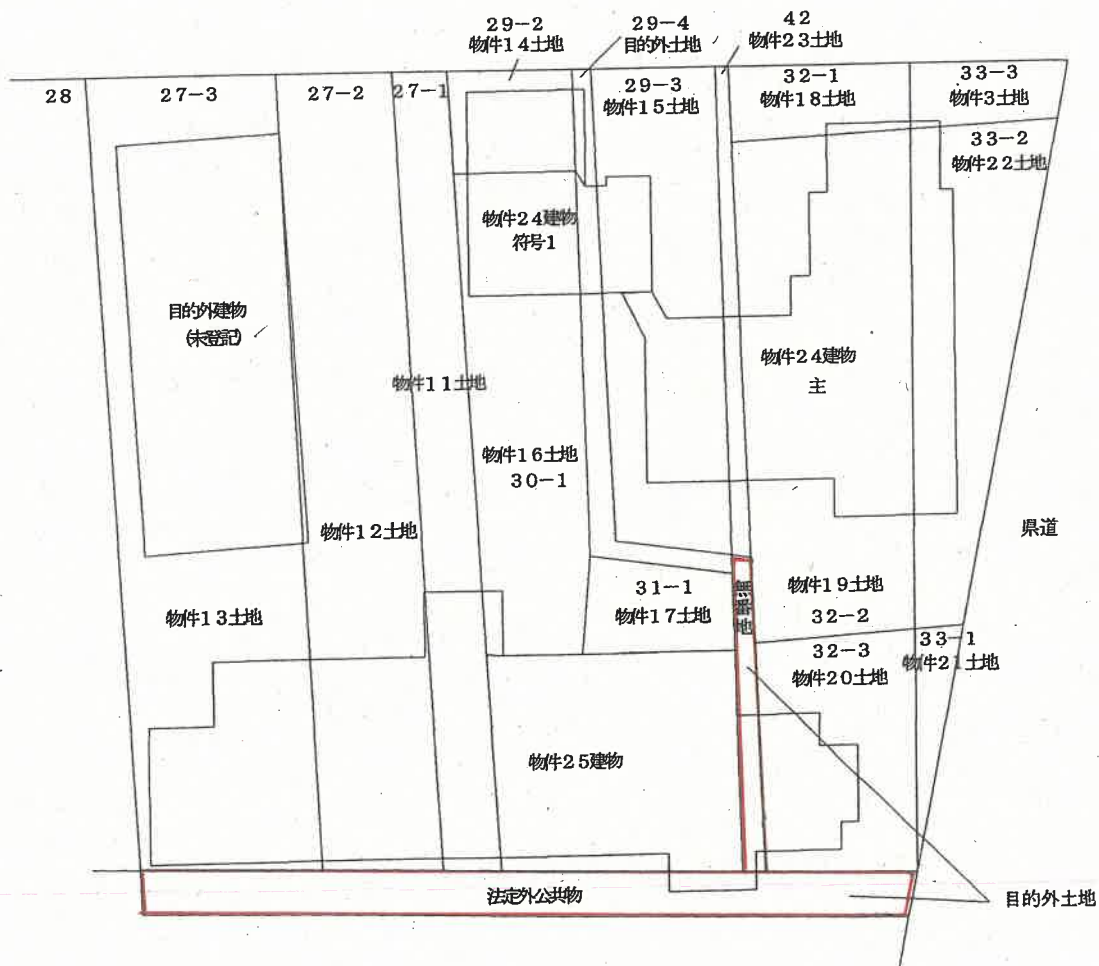
物 件 目 録

所有者 M・Tコーポレーション株式会社





土地建物位置関係図



令和6年(ケ)第64号

令和7年 1月29日受理

令和7年 5月30日提出

現況調査報告書

(物件3、11～25)

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

3 所 在 福井市徳光町4 3 字中屋敷
地 番 3 3 番 3
地 目 田
地 積 1 3 平方メートル
所有者 亡 A 相続財産

1 1 所 在 福井市徳光町4 3 字中屋敷
地 番 2 7 番 1
地 目 田
地 積 9 8 平方メートル
所有者 亡 A 相続財産

1 2 所 在 福井市徳光町4 3 字中屋敷
地 番 2 7 番 2
地 目 田
地 積 2 0 0 平方メートル
所有者 亡 A 相続財産

1 3 所 在 福井市徳光町4 3 字中屋敷
地 番 2 7 番 3
地 目 田
地 積 3 0 0 平方メートル
所有者 亡 A 相続財産

1 4 所 在 福井市徳光町4 3 字中屋敷
地 番 2 9 番 2
地 目 田
地 積 2 6 平方メートル
所有者 亡 A 相続財産

物 件 目 録

15 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
地 番 29番3
地 目 宅地
地 積 94.90平方メートル
所有者 亡A相続財産

16 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
地 番 30番1
地 目 田
地 積 123平方メートル
所有者 亡A相続財産

17 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
地 番 31番1
地 目 田
地 積 109平方メートル
所有者 亡A相続財産

18 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
地 番 32番1
地 目 田
地 積 23平方メートル
所有者 亡A相続財産

19 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

20 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
 地 番 32番3
 地 目 田
 地 積 49平方メートル
 所有者 亡A相続財産

21 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
 地 番 33番1
 地 目 田
 地 積 13平方メートル
 所有者 亡A相続財産

22 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
 地 番 33番2
 地 目 田
 地 積 70.74平方メートル
 所有者 亡A相続財産

23 所 在 福井市徳光町43字中屋敷
 地 番 42番
 地 目 宅地
 地 積 16.69平方メートル
 所有者 亡A相続財産

24 所 在 福井市徳光町43字中屋敷32番地2、33番地2、29番地2
 29番地3、30番地、32番地3、33番地1、42番地
 家屋番号 32番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建

物 件 目 録

床面積 1階 157.25平方メートル
2階 55.72平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造一部木造瓦葺2階建

床面積 1階 67.92平方メートル
2階 39.91平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 20.20平方メートル

所有者 亡A相続財産

25 所 在 福井市徳光町43字中屋敷32番地3、31番地1、42番地

家屋番号 32番3

種 類 工場

構 造 木造カラー鉄板葺平家建

床面積 117.41平方メートル

所有者 M・Tコーポレーション

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施) 福井市徳光町第43号32番地2付近			
土地	物件3、14、15、16、18、19、22、23			
現況地目	☒ 宅地(物件3、14、15、16、18、19、22、23) ☐ 畑(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				
建物	物件24			
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) 主である建物 ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約176.15平方メートル 附属建物符号1 ☒ 種類: 居宅・倉庫 ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 構造: 床面積:</td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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(空き家)として占有している。 ☐ 「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	符号2の附属建物は現存しない。			
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施) 福井市徳光町32番地2付近			
土地	物件11, 12, 13, 16, 17, 20, 21			
現況地目	☒ 宅地(物件11, 12, 13, 16, 17, 20, 21) ☐ 畑(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(M・Tコーポレーション株式会社) 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				
建物	物件25			
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: 倉庫 ☐ 構造: ☒ 床面積: 約295.71平方メートル			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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			

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件11~13、16、17、20、21関係)		
占有範囲	☐ 全部 ■418.63平方メートル	
占有者	■M・Tコーポレーション株式会社 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B・C)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4年12月10日	
最初の契約等	契約日	令和4年12月頃
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ■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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()
	借主	■占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等		毎月金 万円(毎 日までに翌月分支払) ☐ 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		
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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2.4関係)		
所 在	福井市徳光町第43号30番地1付近	
地 番	29番4	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐	
地 積	☒ 全部 ☐	
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
その他の事項		
■関係人 ((☒ B) 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6月4日	
最初の契約等	契約日	
	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	占有開始時期は換地処分された昭和44年6月4日とした。	
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件25関係)		
所 在	福井市徳光町第43号31番地1付近	
地 番	法定外公共物	
地 目	☒ 水路・里道(法定外公共物) ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田	
地 積	☐ 全部 ☒ 不詳	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(福井市)	
その他の事項		
■関係人((☒ 福井市役所監理課担当者)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6月4日	
最初の契約等	契約日	
	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	占有開始時期は換地処分された昭和44年6月4日とした。	
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件25関係)			
所 在	福井市徳光町第43号31番地1付近		
地 番	無番地		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	☐ 全部 ☒ 不詳		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ☒ 不明		
その他の事項			
■関係人 ((☒ E) 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6月4日		
最 初 の 契 約 等	契 約 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	占有開始時期は換地処分された昭和44年6月4日とした。 国有財産の可能性が高いと思われるが、財務局も確定できなかったため、所有者は不明とした。		
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

目的外建物の概況 (物件12, 13関係)	
所在地	福井市徳光町第43号27番地3、27番地2
家屋番号	☒ ない(未登記) ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積(概略)	約142.50平方メートル
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
建築時期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
その他の事項	

(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	1 私は本件物件所有者亡Aの次男です。相続放棄していますが、草刈や除雪等の管理をしています。 2 物件24建物は現在空き家です。 3 物件24建物の主である建物と附属建物符号1は30年位前に増築をし、渡り廊下で繋がった構造になっています。 4 附属建物符号1は床がもろくなっており、原因としては雨漏りとシロアリが考えられます。 5 附属建物符号2の物置ですが、建物図面に記載されている場所には昔から物置はありませんでした。南側に同じような面積の車庫がありますが、以前はもっと長い形状をしており、半分位を取り壊したものです。附属建物符号2の物置との同一性はないと思います。 6 M・Tコーポレーション株式会社が物件25建物を倉庫として使用されていますが、敷地の使用料はもらっていません。 7 物件25建物は30年位前に増築しています。 8 登記簿が残っている家屋番号30番の建物は20年位前に亡Aが自分で取り壊しました。 9 未登記の倉庫は亡Aの所有物で間違いありません。 (令和7年4月7日聴取)
■C (M・Tコーポレーション株式会社の代表取締役)	1 私は物件25建物の所有者であるM・Tコーポレーション株式会社の代表取締役です。物件25建物は倉庫として使用しています。 2 物件25建物の敷地として亡Aさんの土地を使用していますが、対価の支払いはありません。 (令和7年4月7日聴取)
■福井市役所監理課担当者	1 私は福井市役所監理課担当者です。42番の南側にある無番地は法定外公共物ではありませんから国有財産の可能性が高いと思われます。 2 物件25建物の南側増築部分が法定外公共物に越境していますが、無権原での占有です。建物所有者から境界を確定してもらって払い下げ申請してほしいところですが、現在の建物越境部分を取り壊してほしいと申し入れることはありません。 (令和7年4月30日聴取)
■E (財務省財務局福井財務事務所担当者)	1 私は財務省財務局福井財務事務所の担当者です。無番地について資料調査しましたが、国有地とは確定できませんでした。国有財産と確定させるには費用と時間がかかりますから、この度は「国有財産の可能性がある」としか言えません。国有財産であれば無権原の占有となります。 (令和7年5月2日聴取)

(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 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2建物の符号2の物置は昭和46年撮影の航空写真では建物図面の位置に写っておらず、Bの陳述からも南側に建てられている車庫との同一性は認められないため、現存しないものと認定した。
- 3 物件3及び11から23並びに目的外土地は一体利用されており、境界は不明である。
- 4 物件25建物の順位番号1番の根抵当権設定当時、工場抵当法第3条目録が提出されているが、現在は倉庫としてのみ使用され、当時の機械類は存在しない。
- 5 公図では本件物件の南側に53番と道があるようになっているが、現地では位置関係が確認できなかった。

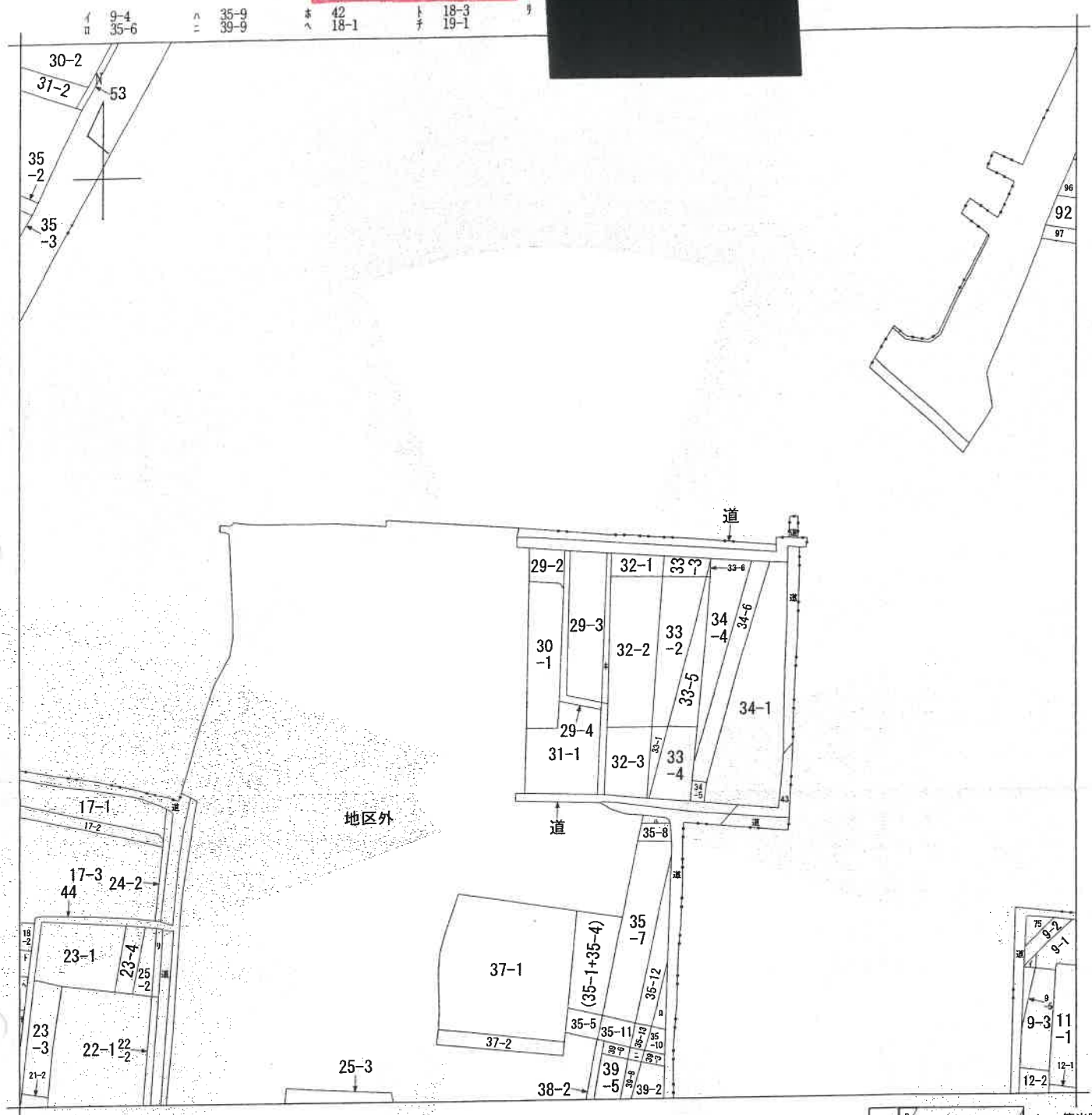
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年2月4日(火) 14:30 - 14:40 (全物件)	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7年2月4日(火) 16:20 - 16:30	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年4月7日(月) 13:00 - 16:00	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 B・Cから聴取
令和7年4月30日(水) 10:25 - 10:40	福井市役所	無番地及び法定外公共物使用権原の調査
令和7年5月1日(木) 15:20 - 15:40	財務省財務局福井財務事務所	無番地についてEに調査依頼
令和7年5月2日(金) 15:35 - 15:40	当庁	無番地についてE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 物件 建物は不在で施錠されていたので、解錠業者によって解錠し、立会人を立ち合わせ、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

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	福井市徳光町 4 3 字中屋敷				地番	29番2		
出力尺	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。

令和7年2月4日
福井地方法務局

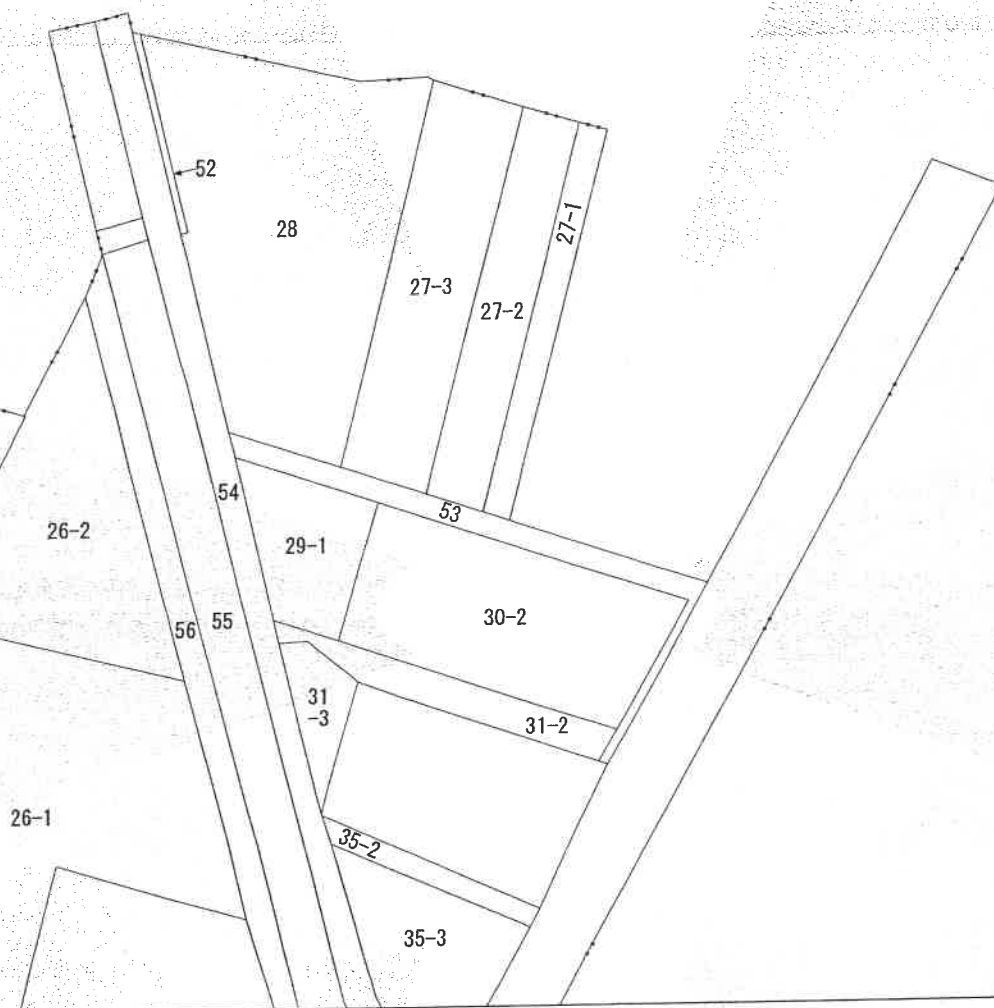
請求番号：19-5
(1/2)

登記官

(15 枚目)

公用

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	福井市徳光町43字中屋敷				地番	27番1		
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和46年3月5日				備付年月日(原図)		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月4日
福井地方法務局

請求番号：19-4
(1/1)

登記官

(16枚目)

公用

登記年月日：昭和39年4月3日

公用

550653

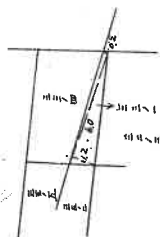
地積測量図

前 33-1 後 33-1 新 33-1 33-4

地番	33-1
土地の所在	足尾郡足尾町徳光43号中屋敷

作製年月日
昭和39年4月22日

平成39年4月3日登記



3301 6.0X(12+0.2)X $\frac{1}{2}$ = 4.20

縮尺 1/500

A4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月4日 徳井地方方法務局

登記簿

(17 枚目)

請求番号：19-7

登記年月日：昭和39年4月3日

公用

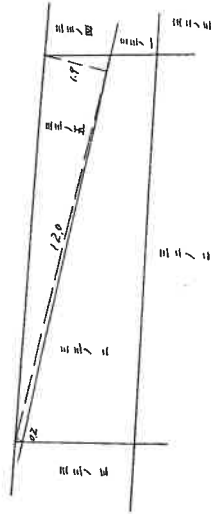
550654

地積測量図

前 33-2 後 33-5 新 33-2 33-5

地番	33-5
土地の所在	足尾郡足尾町徳光43字中屋敷

昭和39年4月3日登記
作製年月日
作製者



$$3395 \quad 12.0 \times (1.2 + 1.9) \times \frac{1}{2} = 12.45 \text{ ha}$$

縮尺 300K

(18 枚目)

登記簿

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月4日 福井地方法務局

請求番号：19-8

A4版に縮小

登記年月日：昭和39年4月3日

公用

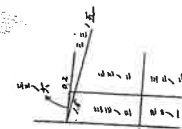
550655

地積測量図

前	33-3	後	33-3	新	33-6
---	------	---	------	---	------

地番	33-6
土地の所在	足羽郡足羽町徳光43号中屋敷

平成	39年4月3日登記
昭和	39年4月22日
作製年月日	
作製者	



33-6 1.5x0.2x $\frac{1}{2}$ — 0.15

縮尺	$\frac{1}{500}K$
----	------------------

A4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月4日

福井地方裁務局

登記官

登記年月日：昭和42年7月25日

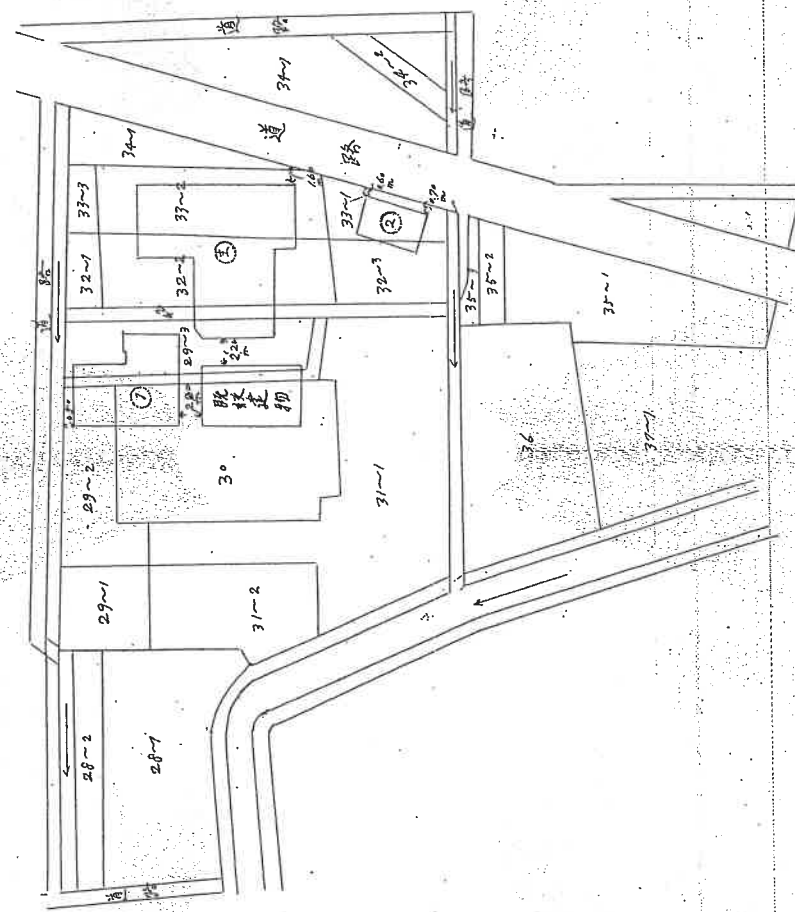
060506

家屋番号 43-32-2

建物の所在 足羽郡昭和町徳光43字中屋敷
2902 2903 30
3202 3302 3301
3293 42

建物図面

昭和42年7月25日登記



(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

A4版に縮小

作製年月日 昭和42年7月23日
作製者

申請人

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月4日 福井地方建設局

登記簿

登記年月日：昭和42年7月25日

公用

令和7年2月4日 福井地方裁務局 登記官

060508

43-32-2

家屋番号

建物所在地 足羽郡足羽町徳光43字中屋敷

2902.30.2003
3203.3301

各階平面図

昭和42年7月23日
製作年月日

附
1階



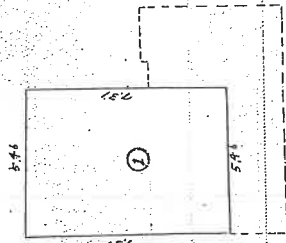
5.46 x 5.46 = 29.8124
2.04 x 5.46 = 11.1180
4.98 x 1.00 = 4.98
5.46 x 2.20 = 12.0120
6.99206
床面積 67.92 m²

附
2階



3.64 x 3.64 = 13.2496
床面積 13.25 m²

2階



5.46 x 5.46 = 29.8124
床面積 29.81 m²

縮尺 1/2000

(福井土地家屋調査士会)

A4版に縮小

登記年月日：昭和44年7月25日

公用

060509

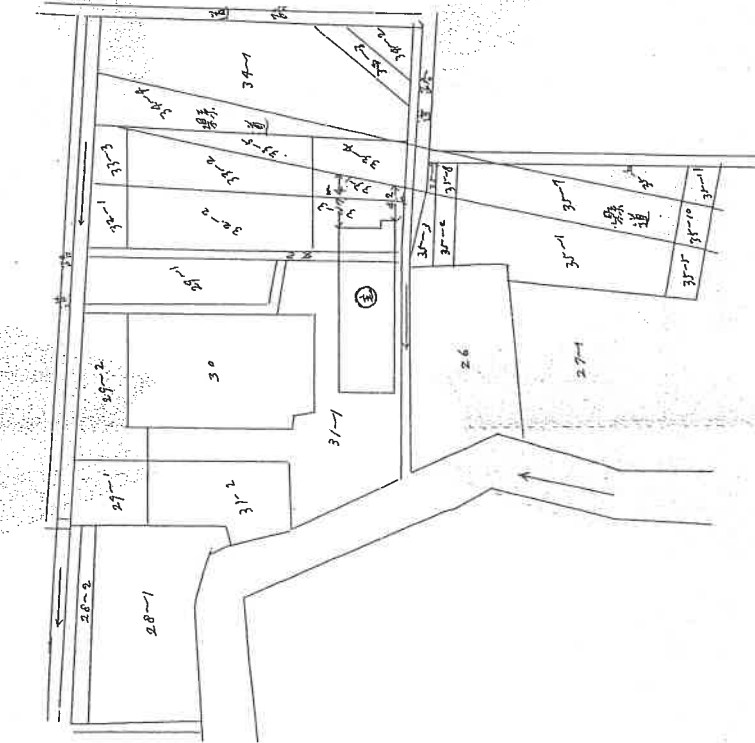
家屋番号 43字 32番3

建物の所在 足羽郡足羽町徳光43字32-3, 31-1, 42

建物図面

昭和44年7月25日登記

作製年月日	昭和44年7月4日	作製者	
申請人			



(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/600

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月4日 福井地方方法務局 登記官

登記年月日：昭和44年7月25日

060510

家屋番号 43字32番3

建物の所在 足羽郡足羽町徳光43字中屋敷32-3, 31-1, 42

各階平面図

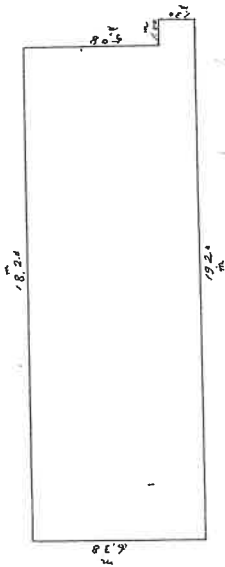
昭和44年7月25日登記

A4版に縮小

作製年月日
昭和44年7月14日

作製者

申請人



18.24 x 6.38 m 116.16
1.00 x 1.30 m 1.30
計 117.46
床面積 117.46 m²

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月4日 福井地方法務局

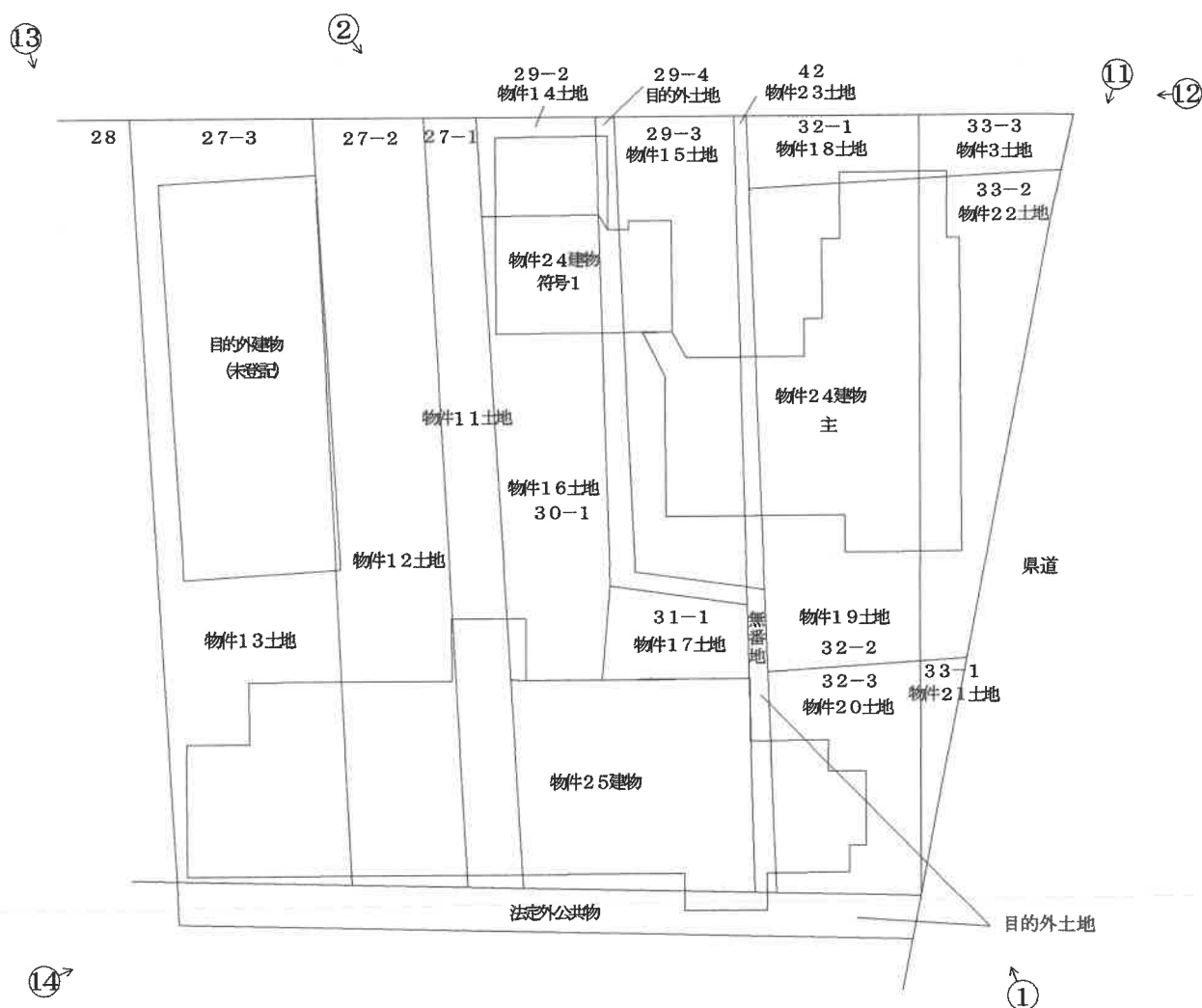
登記官

公用



土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

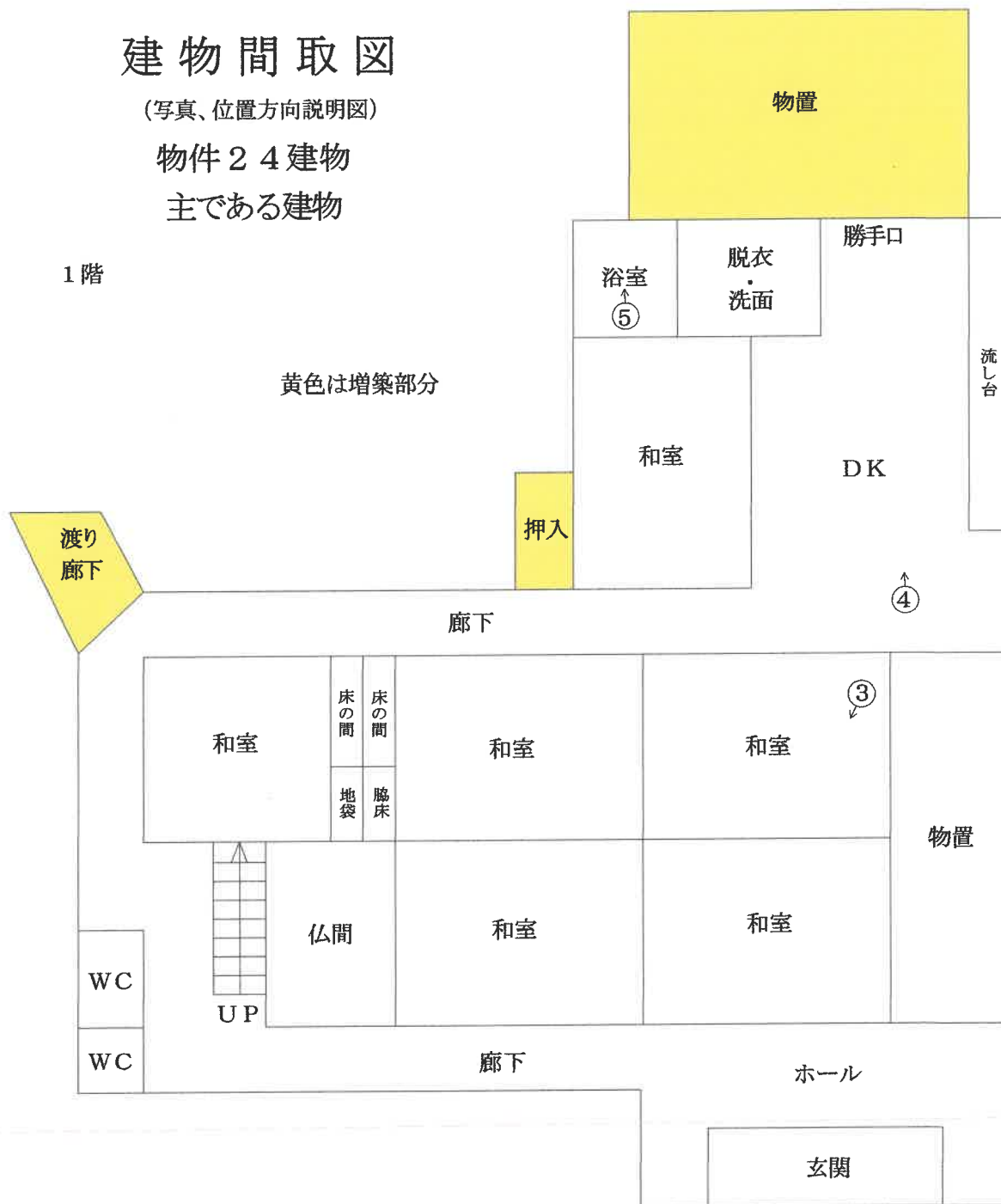
(写真、位置方向説明図)

物件 2 4 建物

主である建物

1 階

黄色は増築部分



←○ 写真、撮影位置、方向

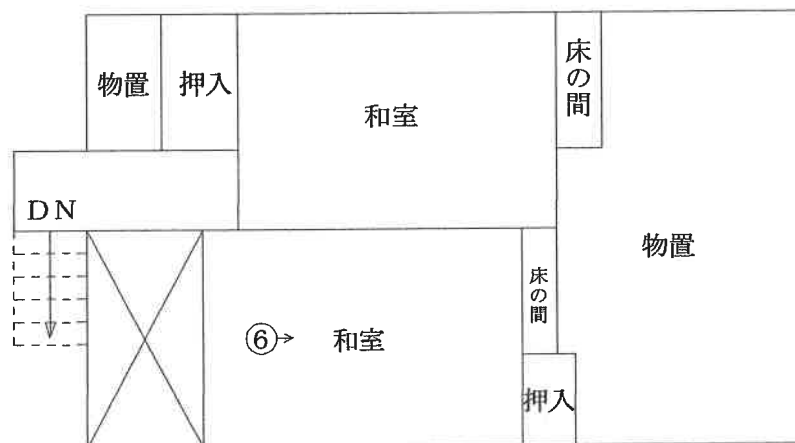
建 物 間 取 図

(写真、位置方向説明図)

物件 2 4 建物

主である建物

2階



←○ 写真、撮影位置、方向

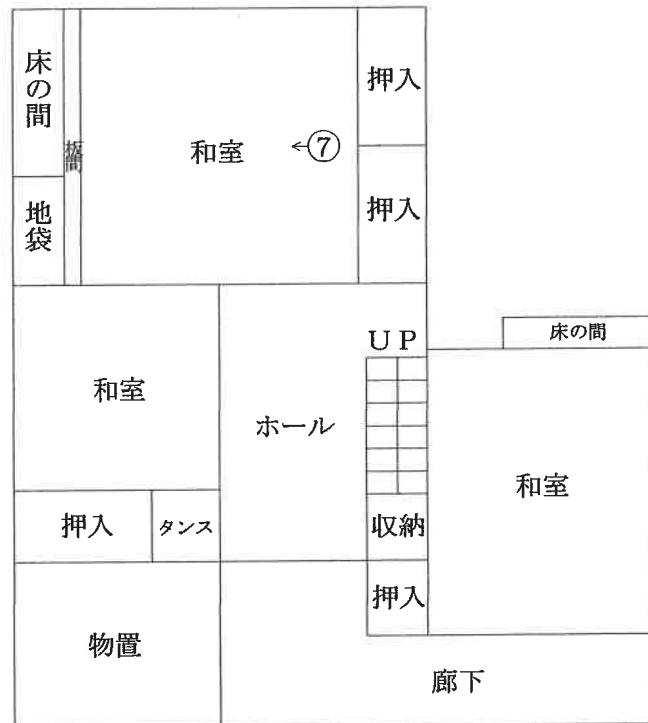
建 物 間 取 図

(写真、位置方向説明図)

物件 2 4 建物

附属建物符号 1

1階



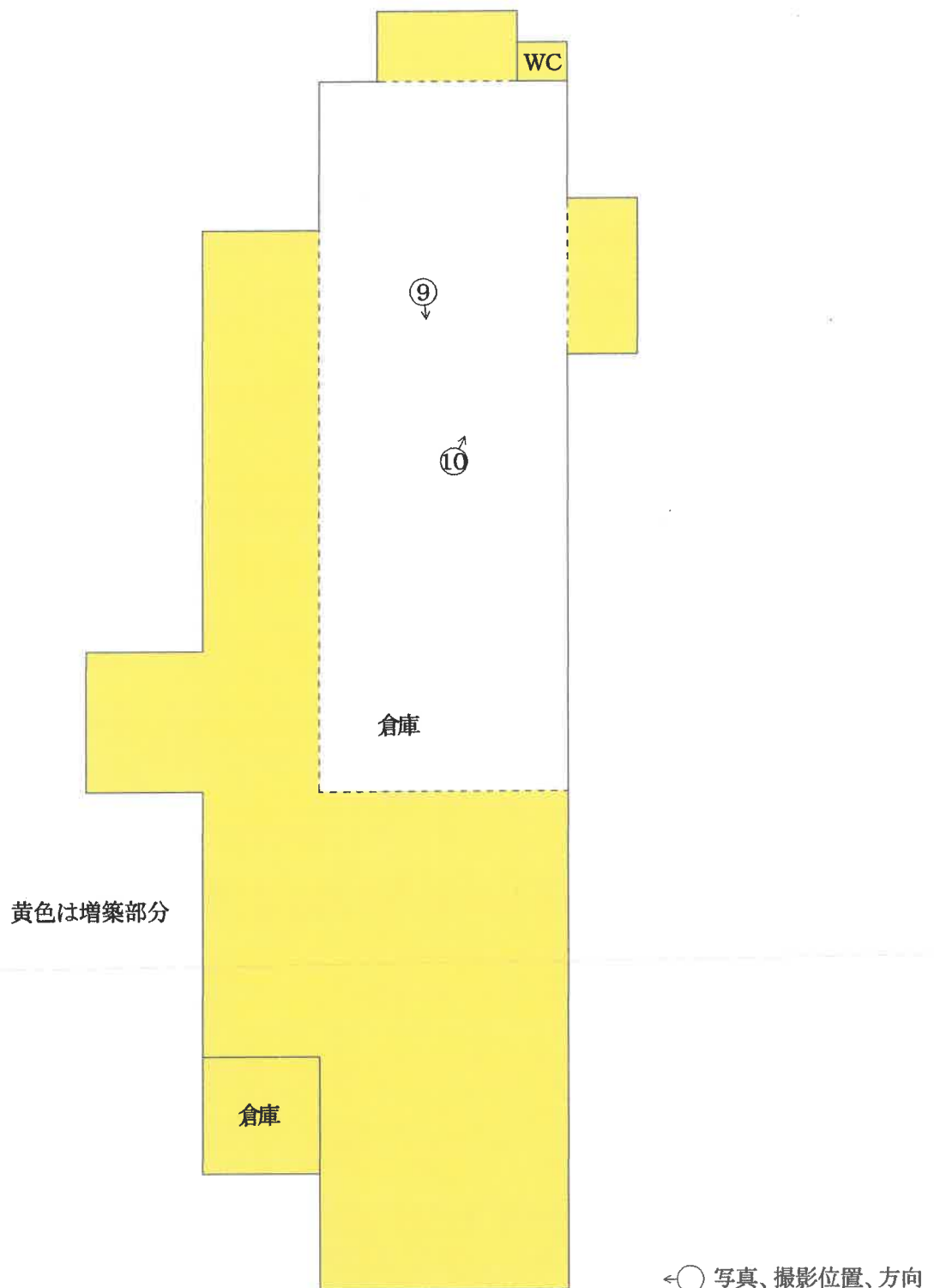
2階



建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件 2 5 建物



写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件25建物



物件24建物(主)

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



物件24建物(符号1)

写真番号 3

物件24建物（主）の内部を撮影



写真番号 4

物件24建物（主）の内部を撮影



写真番号 5

物件24建物（主）の内部を撮影



写真番号 6

物件24建物（主）の内部を撮影



写真番号 7

物件24建物（符号1）の内部を撮影



写真番号 8

物件24建物（符号1）の内部を撮影



写真番号 9

物件25建物の内部を撮影



写真番号 10

物件25建物の内部を撮影



写真番号 11

本件競売物件の東側を撮影



物件24建物

写真番号 12

本件競売物件の北側を撮影



本件土地

写真番号 13

本件競売物件の西側を撮影



目的外建物

写真番号 14

本件競売物件の南側を撮影



物件25建物

(36 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 64 号
令和 7 年 4 月 7 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

(物件3、11～25)

評 価 人 不動産鑑定士

奥田 茂

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金 20,000 円
物件11(土地)	金 310,000 円
物件12(土地)	金 470,000 円
物件13(土地)	金 700,000 円
物件14(土地)	金 50,000 円
物件15(土地)	金 170,000 円
物件16(土地)	金 240,000 円
物件17(土地)	金 260,000 円
物件18(土地)	金 40,000 円
物件19(土地)	金 240,000 円
物件20(土地)	金 120,000 円
物件21(土地)	金 40,000 円
物件22(土地)	金 130,000 円
物件23(土地)	金 30,000 円
物件24(建物)	金 580,000 円
物件25(建物)	金 190,000 円

1. 一括価格は、物件3、11～25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3、11～23の内訳価格は物件24、25のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件24、25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
3	所 地 地 地 在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 33番3 田 13㎡	地目:宅地
11	所 地 地 地 在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 27番1 田 98㎡	地目:宅地
12	所 地 地 地 在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 27番2 田 200㎡	地目:宅地
13	所 地 地 地 在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 27番3 田 300㎡	地目:宅地
14	所 地 地 地 在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 29番2 田 26㎡	地目:宅地
15	所 地 地 地 在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 29番3 宅地 94.90㎡	左記に同じ。
16	所 地 地 地 在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 30番1 田 123㎡	地目:宅地
17	所 地 地 地 在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 31番1 田 109㎡	地目:宅地
18	所 地 地 地 在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 32番1 田 23㎡	地目:宅地
19	所 地 地 地 在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 32番2 宅地 132.23㎡	左記に同じ。

20	所 地 地 地	在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 32番3 田 49m ²	地目:宅地
21	所 地 地 地	在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 33番1 田 13m ²	地目:宅地
22	所 地 地 地	在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 33番2 宅地 70.74m ²	左記に同じ。
23	所 地 地 地	在 番 目 積	福井市徳光町43字中屋敷 42番 宅地 16.69m ²	左記に同じ。
24	所 家 種 構 床 面 積 (附 属 建 物) 符 種 構 床 面 積 符 種 構 床 面 積	在 番 号 類 造 積 号 類 造 積 号 類 造 積	福井市徳光町43字中屋敷32番地2、33番地2、29番地2、29番地3、30番地、32番地3、33番地1、42番地 32番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 157.25m ² 2階 55.72m ² 合計 212.97m ² 1 倉庫 土蔵造一部木造瓦葺2階建 1階 67.92m ² 2階 39.91m ² 合計 107.83m ² 2 物置 木造瓦葺平家建 20.20m ²	(主である建物) 所在:福井市徳光町43字中屋敷29番地2、29番地3、29番地4、30番地1、32番地1、32番地2、33番地2、33番地3、42番地 床面積:1階 176.15m ² 2階 55.72m ² 合計 231.87m ² ※ 1階に未登記増築部分計18.9m ² があることを考慮(添付建物間取図参照)。 (附属建物符号1) 種類:居宅兼倉庫 (附属建物符号2) 現存しない

25	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市徳光町43字中屋敷32番地3、31番地1、42番地 32番3 工場 木造カラー鉄板葺平家建 117.41㎡	所在:福井市徳光町43字中屋敷27番地1、27番地2、27番地3、30番地1、31番地1、32番地3、31番地1地先 種類:倉庫 床面積:295.71㎡ ※ 未登記増築部分計178.30㎡があることを考慮(添付建物間取図参照)。
番 号	特 記 事 項		
3・11 ～25	・下記の目的外土地が物件24及び25の敷地の一部として一体利用されている(添付現況見取図参照)。 <目的外土地1> 所 在 : 福井市徳光町43字中屋敷 地 番 : 29番4 地 目 : 田(現況宅地) 地 積 : 16㎡(公簿) <目的外土地2> 福井市所管の法定外公共物(水路・里道)である。当該法定外公共物のうち物件25の敷地として占有している部分は約5㎡(概測)である。 <目的外土地3> 所有者不明の宅地(無地番地)である。当該無地番地は、現況周辺土地と一体利用されており正確な位置や範囲等の特定が困難であったため、面積は不明。 ・物件12及び13の土地には下記の目的外建物(未登記)が存している(添付現況見取図参照)。 家 屋 番 号 —(未登記) 種 類 倉庫 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床 面 積 約142.50㎡(概測) ・物件3、11～24には福井市による差押登記(平成22年8月6日受付)及び参加差押登記(平成27年6月25日受付)がある。		

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3、11～23並びに目的外土地1～3一体画地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅より 南東方 約 8.3 km（道路距離） ※ 距離的に最も近い駅はJR越美北線「足羽」駅で道路距離にて約2km。	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は福井市の南東部郊外にあたり、主として旧来からの農 家住宅や一般住宅が建ち並ぶ地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件	地 積	1,289.56 m ² (物件3、11～23並びに目的外土地1及び2の面積) ※なお、目的外土地3の面積については、正確な位置や範囲 等の特定が困難であったため考慮することができなかった。	
	間 口	約 38.0 m	
	奥 行	約 40.0 m	
	形 状	ほぼ整形	
接 面 道 路 の 状 況		東 側 約8～8.5m舗装県道(建築基準法第42条1項に該当) 北 側 約5m舗装道路(建築基準法上の道路に該当しない) 高低差 ほぼ等高	
土 地 の 利 用 状 況 等		物件24、25及び目的外建物の敷地として利用されている(目的外土地 の土地利用権原については現況調査報告書記載のとおり)。 隣接不動産の状況は東側が県道を介して一般住宅、西側が農地(田)、 南側が車庫及び農地(田)、北側が道路を介して車庫及び農地(田)等 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 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり(但し、農業集落排水)	

特 記 事 項	・登記簿及び固定資産評価証明書並びに古地図等により確認したところ、昭和23～37年にかけて物件24(居宅等)が新築され、昭和44年に物件25(工場)が新築され現在に至るものと推定される。関係者によると、物件25はかつて織物工場として利用されていたとのものであり、検反工程及び機械洗浄で揮発性有機化合物を使用していた可能性があるが、当該建物の規模や使用量等からみて土壌汚染の存する可能性は低いものの、懸念は残る。 ・物件3、11～23並びに目的外土地1～3は一体になっており、現地にて筆境を確認することはできなかった。 ・物件3、11～23並びに目的外土地1～3一体画地を現地巻き尺測定により図上概測した結果、公簿面積よりやや大きい可能性があるが、測量の精度が十分でないため公簿面積を採用した。 ・物件3、11～14、16～18、20及び21の公簿地目は田であるが、福井市農業委員会の見解は非農地であり買受適格証明書は不要とのことである。よって、本件においては当該土地を宅地として取り扱う。 ・物件11～13、16、17、20及び21上の建物(物件25)の土地利用権原は使用借権である(詳細は現況調査報告書記載のとおり)。 ・物件12及び13上の目的外建物(未登記)の所有者は本件土地所有者と同一人である旨関係者は申し述べている。
----------------	---

※ 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常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24)

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 (固定資産評価証明書記載) 昭和23年新築 昭和38年増築 経過年数 77 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構	造	木造
	屋	根	瓦葺
	外	壁	板貼、塗壁、モルタル、ニュー角波鉄板等
	内	装	クロス、プリント合板、ジュラク壁、塗壁、タイル、石膏ボード等
	天	井	化粧石膏ボード、目透カシ天井、モルタル、竿縁天井等
	床		板貼、畳、ビニール床シート、土間コンクリート等
	設	備	給水、電気、排水
そ	の	他	電気温水器(故障)
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			劣る(全体的にかなり老朽化しており、床の一部がたわんでいる。)
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・飛散性アスベストの使用に関しては、目視可能な部分については使用されていない。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。 ・関係者によれば、1階台所をリフォーム(時期不明)しているが、平成16年の福井豪雨の際、床下浸水した旨申し述べている。 ・関係者によれば、当該建物は30年位前に増築しており(添付建物間取図参照)、その際、附属建物符号1と渡り廊下(未登記増築部分ハ)で繋がり内部で行き来できるようになった旨申し述べている。 ・内部には動産類が多数残置している。

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） 昭和30年4月20日新築 経過年数 70 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		土蔵造、木造 瓦葺 塗壁、板貼、角波鉄板等 クロス、プリント合板、塗壁等 クロス、竿縁天井、ボード貼、屋根下地表ワシ等 板貼、畳等 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 居宅兼倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等			居宅として劣る（給排水設備なし）
保 守 管 理 の 状 態			劣る（全体的にかなり老朽化しており、外壁の一部が剥がれ落ちているほか、1階ホール入口の戸が倒れている。また、関係者によれば、床がもろくなっている旨申し述べている。）
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・飛散性アスベストの使用に関しては、目視可能な部分については使用されていない。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。 ・主である建物とは渡り廊下（未登記増築部分ハ）で繋がっており、内部で行き来できるようになっている。 ・関係人によれば、1階を35～40年位前に居宅にリフォームした旨申し述べている。

建物の概況及び利用状況(物件25)

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6月30日新築 経過年数 56 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		木造 カラー鉄板葺等 トタン波板等 石膏ボード、ベニヤ板等 石膏吸音ボード、ベニヤ板、木毛セメント板等 土間コンクリート等 電気、排水(汲み取り式) シャッター
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 倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等			倉庫として普通の下位
保 守 管 理 の 状 態			劣る(全体的にかなり老朽化しており、天井の一部が破損しているほか、外壁の赤錆が目立っている。また、屋根の一部が崩れている。)
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていない。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。 ・関係者によれば、当該建物は30年位前に増築している旨申し述べている(添付建物間取図参照)。 ・当該建物の最先順位根抵当権設定当時、工場抵当法第3条目録が提出されているが、当該建物内に当時の機械類は見当たらない。 ・内部には動産類が多数残置している。

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3、11～23並びに目的外土地1～3)

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
3	15,300	0.71	13	0.80	110,000
11			98	—	1,060,000
12			200	0.80	1,740,000
13			300	0.80	2,610,000
14			26	0.80	230,000
15			94.90	0.80	820,000
16			123	0.80	1,070,000
17			109	0.80	950,000
18			23	0.80	200,000
19			132.23	0.80	1,150,000
20			49	0.80	430,000
21			13	—	140,000
22			70.74	0.80	610,000
23			16.69	0.80	150,000
目的外 土地1			16	0.80	140,000
目的外 土地2			5	0.80	40,000

※ 目的外土地3の面積については、正確な位置や範囲等の特定が困難であったため、考慮することができなかった。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井－36

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,300 \text{ 円/m}^2 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \div & 15,300 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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： 台形 1.00

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

イ 個別格差： 規模大 0.70 角地 1.01
（相乗積）

ウ 地積：登記数量による。但し、目的外土地2は概測数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。但し、物件11及び21は地上建物が存しないので不要。

② 建物価格(物件24及び25)

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
24 (主である建物)	165,000	231.87	0.01	380,000
24 (附属建物符号1)	250,000	107.83	0.01	270,000
25	80,000	295.71	0.01	240,000

ウ 現価率

＜物件24(主である建物)＞…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。

経過年数 77 年
経済的残存耐用年数 1 年
観察減価 80%
残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 78 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.8) \div 0.01$$

＜物件24(附属建物符号1)＞…耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価

率を査定した。

経過年数 70 年
経済的残存耐用年数 1 年
観察減価 80%
残価率 5%

$$\cdot \text{定率法 } 5\% \wedge \left(\frac{\text{経過年数 } 70 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 71 \text{ 年}} \right)$$

$$\times (1 - \text{観察減価等 } 80\%) \div 0.01$$

＜物件25＞…耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 56 年
経済的残存耐用年数 1 年
観察減価 80%
残価率 5%

$$\cdot \text{定率法 } 5\% \wedge \left(\frac{\text{経過年数 } 56 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 57 \text{ 年}} \right)$$

$$\times (1 - \text{観察減価等 } 80\%) \div 0.01$$

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		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24	13	110,000	13	1.0000	110,000
11	物件25	98	1,060,000	38.17	0.3895	410,000
12	物件25	200	1,740,000	77.46	0.3873	670,000
	目的外建物			122.54	0.6127	1,070,000
13	物件25	300	2,610,000	109.30	0.3643	950,000
	目的外建物			190.70	0.6357	1,660,000
14	物件24	26	230,000	26	1.0000	230,000
15	物件24	94.90	820,000	94.90	1.0000	820,000
16	物件24	123	1,070,000	100.30	0.8154	870,000
	物件25			22.70	0.1846	200,000
17	物件25	109	950,000	109	1.0000	950,000
18	物件24	23	200,000	23	1.0000	200,000
19	物件24	132.23	1,150,000	132.23	1.0000	1,150,000
20	物件25	49	430,000	49	1.0000	430,000
21	物件25	13	140,000	13	1.0000	140,000
22	物件24	70.74	610,000	70.74	1.0000	610,000
23	物件24	16.69	150,000	16.69	1.0000	150,000
※1	物件24	16	140,000	16	1.0000	140,000
※2	物件25	5	40,000	5	1.0000	40,000

※1 目的外土地1

※2 目的外土地2

ウ 物件11、12、13及び16の土地のうち物件24、25及び目的外建物の敷地部分については、添付「建物の土地利用権等範囲認定図」のとおり判定し、物件11、12、13及び16の土地に占める物件24、25及び目的外建物の敷地部分の面積をそれぞれ上記のとおり査定した。

物件 番号		建付地価格 (円) (2①才)カ	土地利用権等割合 キ		土地利用権等価格 (円) カ×キ
3	物件24	110,000	0.30	法定地上権	30,000
11	物件25	410,000	0.10	敷地占有利益	40,000
12	物件25	670,000	0.10	敷地占有利益	70,000
	目的外建物	1,070,000	0.10	敷地占有利益	110,000
13	物件25	950,000	0.10	敷地占有利益	100,000
	目的外建物	1,660,000	0.10	敷地占有利益	170,000
14	物件24	230,000	0.30	法定地上権	70,000
15	物件24	820,000	0.30	法定地上権	250,000
16	物件24	870,000	0.30	法定地上権	260,000
	物件25	200,000	0.10	敷地占有利益	20,000
17	物件25	950,000	0.10	敷地占有利益	100,000
18	物件24	200,000	0.30	法定地上権	60,000
19	物件24	1,150,000	0.30	法定地上権	350,000
20	物件25	430,000	0.10	敷地占有利益	40,000
21	物件25	140,000	0.10	敷地占有利益	10,000
22	物件24	610,000	0.30	法定地上権	180,000
23	物件24	150,000	0.30	法定地上権	50,000
※1	物件24	140,000	0.30	法定地上権	40,000
※2	物件25	40,000	0.10	敷地占有利益	0

キ 土地利用権等割合： 物件24の物件3、14、15、16、18、19、22、23及び目的外土地1の土地利用権原等については法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。また、物件25の物件11、12、13、16、17、20及び21の土地利用権原等については法定地上権不成立、また、物件25の目的外土地2の土地利用権原等については無権原と判定し、その割合をそれぞれ10%と査定した。

※目的外土地3の土地利用権等については、前記により価格を求めることができなかったため、考慮できなかった。

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
3	110,000	-30,000		0.5	0.6	1.0	20,000
11	1,060,000	-40,000		0.5	0.6	1.0	310,000
12	1,740,000	-70,000		0.5	0.6	1.0	470,000
		-110,000					
13	2,610,000	-100,000		0.5	0.6	1.0	700,000
		-170,000					
14	230,000	-70,000		0.5	0.6	1.0	50,000
15	820,000	-250,000		0.5	0.6	1.0	170,000
16	1,070,000	-260,000		0.5	0.6	1.0	240,000
		-20,000					
17	950,000	-100,000		0.5	0.6	1.0	260,000
18	200,000	-60,000		0.5	0.6	1.0	40,000
19	1,150,000	-350,000		0.5	0.6	1.0	240,000
20	430,000	-40,000		0.5	0.6	1.0	120,000
21	140,000	-10,000		0.5	0.6	1.0	40,000
22	610,000	-180,000		0.5	0.6	1.0	130,000
23	150,000	-50,000		0.5	0.6	1.0	30,000
24	650,000	30,000		0.5	0.6	1.0	580,000
		70,000					
		250,000					
		260,000					
		60,000					
		350,000					
		180,000					
		50,000					
		40,000					

25	240,000	40,000		0.5	0.6	1.0	190,000
		70,000					
		100,000					
		20,000					
		100,000					
		40,000					
		10,000					
		0					
		一括価格（合計）					

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：農家集落地域内に存すること、市街化調整区域内に存しており建替えや用途変更等について都市計画法の規制を受けること、目的外土地1～3と一体的に利用されていること及び土壤汚染の可能性を完全に否定できないこと等による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

地価公示価格	福井一36
所 在	福井市太田町30字西方田20番1外
住 居 表 示	—
価 格	15,300 円/㎡
位 置	「福井」駅 約6.9km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	249 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南7m舗装県道に接面
用 途 指 定 等	市街化調整区域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物の土地利用権等範囲認定図
- 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

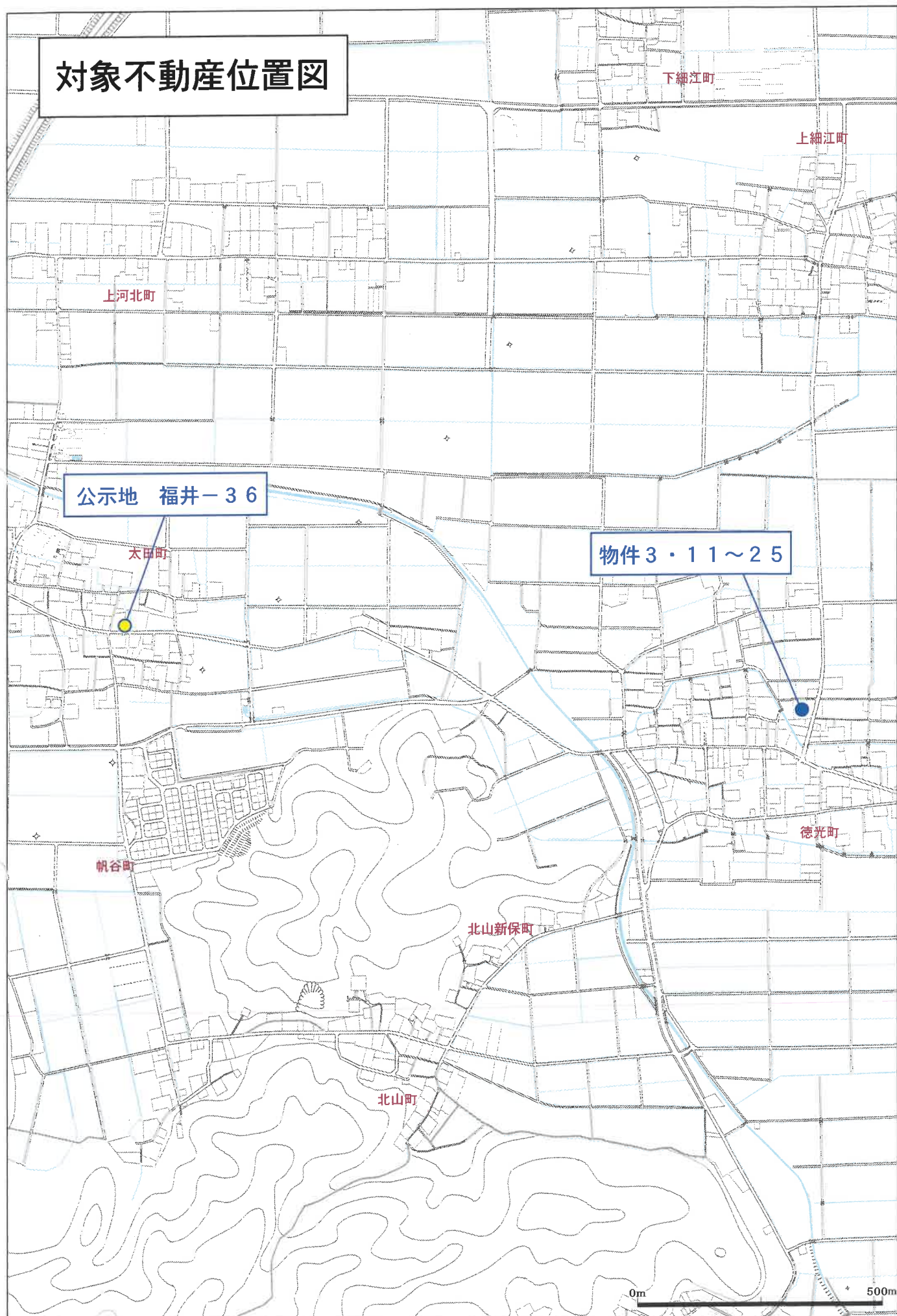
第8 特記事項

福井市都市政策部都市計画課で調査したところ、物件24及び25は市街化調整区域内に編入される以前に新築されたものであり、当時、都市計画法上の許可は不要であったが、編入後の増築等については不知とのことであった。

なお、買受後の利用（使用者や使用目的の変更、建替え等）にあたっては、改めて都市計画法に基づく許可を要するため、買受けにあたっては、事前に当課に相談が必要である。

—以上—

対象不動産位置図

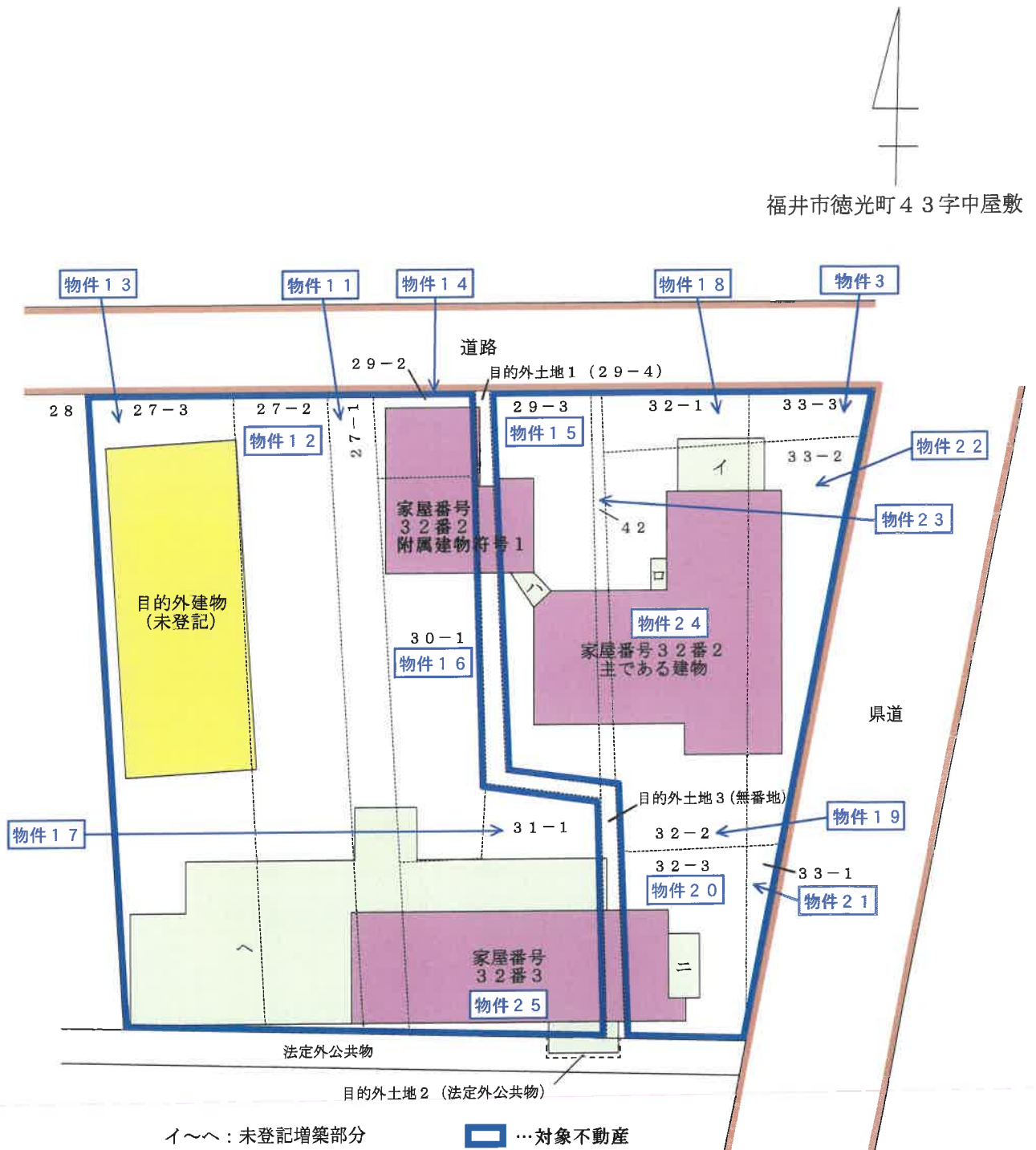


対象不動産位置図

物件 3 ・ 1 1 ~ 2 5

0m 70m

現況見取図



当該図面は土地と建物等のおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではない

この図は、特定の地域の詳細な地籍図（土地所有権地図）を示しています。図には、道路、県道、および様々な建物と土地の区画が描かれています。

図中の主要な要素とラベル：

- 道路**：上部中央に位置する道路。
- 県道**：右側に位置する道路。
- 目的外建物 (未登記)**：左側の大きな緑色の建物。
- 目的外土地 1 (29-4)**：中央部の紫色の土地。
- 目的外土地 2 (法定外公共物)**：下部中央の黄色い土地。
- 目的外土地 3 (無番地)**：右側の黄色い土地。
- 家屋番号 32番2 附属建物符号1**：中央部の建物。
- 家屋番号 32番2 主である建物**：中央部の建物。
- 家屋番号 32番3**：下部中央の建物。

図中の建物と土地の区画は、番号で識別されています。例えば、28, 27-3, 27-2, 27-1, 29-2, 29-3, 32-1, 33-3, 33-2, 30-1, 31-1, 32-2, 32-3, 33-1 などの番号が記されています。

図の下部には、色と記号の凡例が記載されています。

イ～ハ：未登記増築部分

□…物件24の敷地

□…物件25の敷地

□…目的外建物の敷地

当該図面は土地と建物等のおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではない

建物間取図

物件 2 4

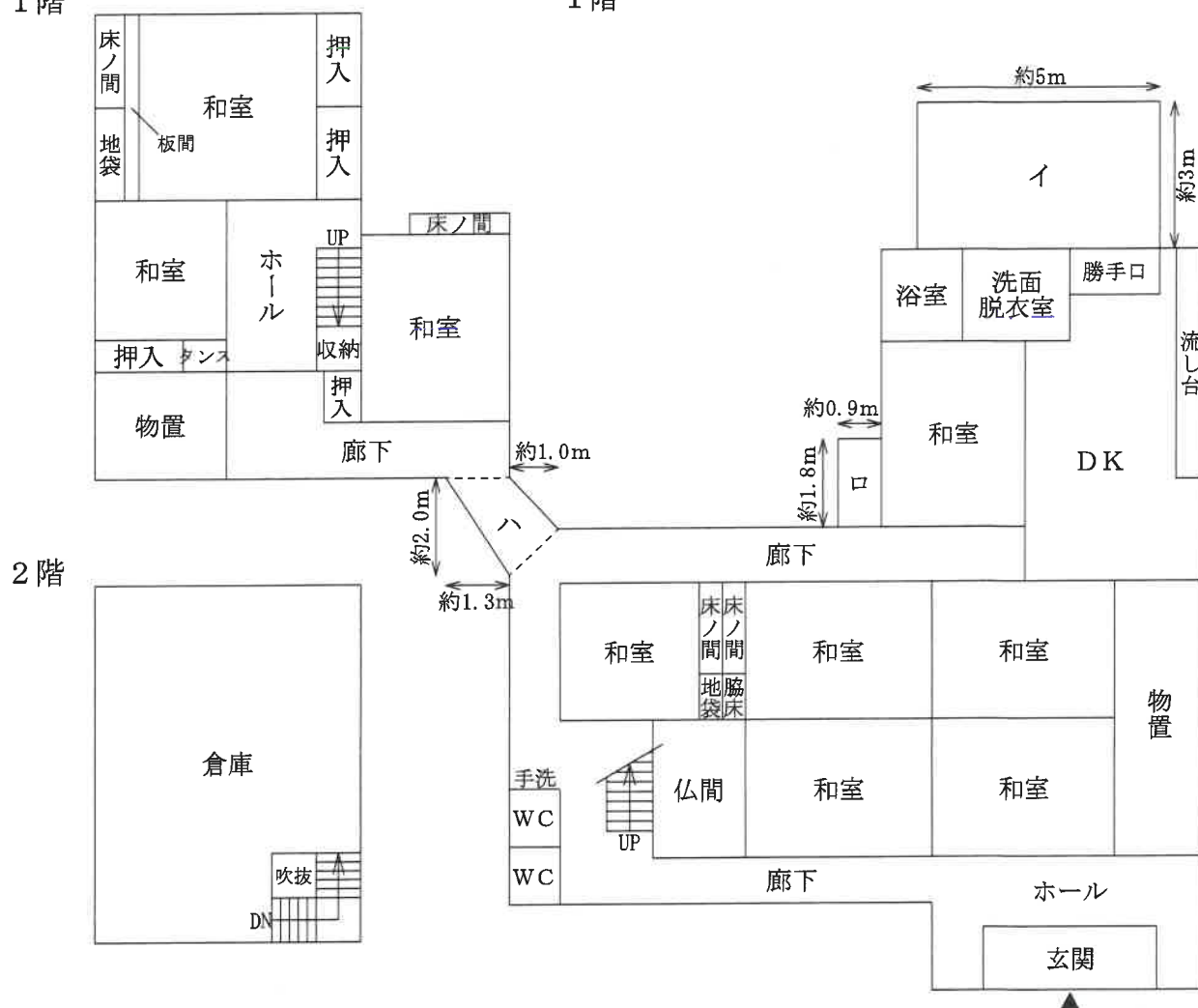
家屋番号 3 2 番 2

附属建物符号 1

1 階

主である建物

1 階



＜未登記増築部分＞

イ：物置

$$\text{約}3\text{m} \times \text{約}5\text{m} = \text{約}15\text{m}^2$$

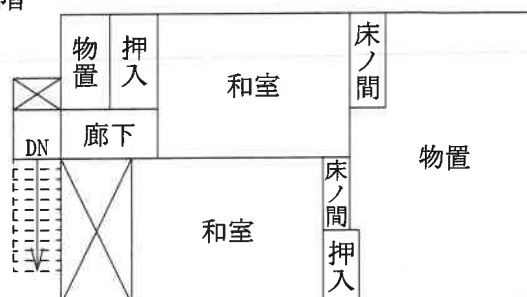
口：押入

$$\text{約}1.8\text{m} \times \text{約}0.9\text{m} \div \text{約}1.6\text{m}^2$$

ハ：渡り廊下

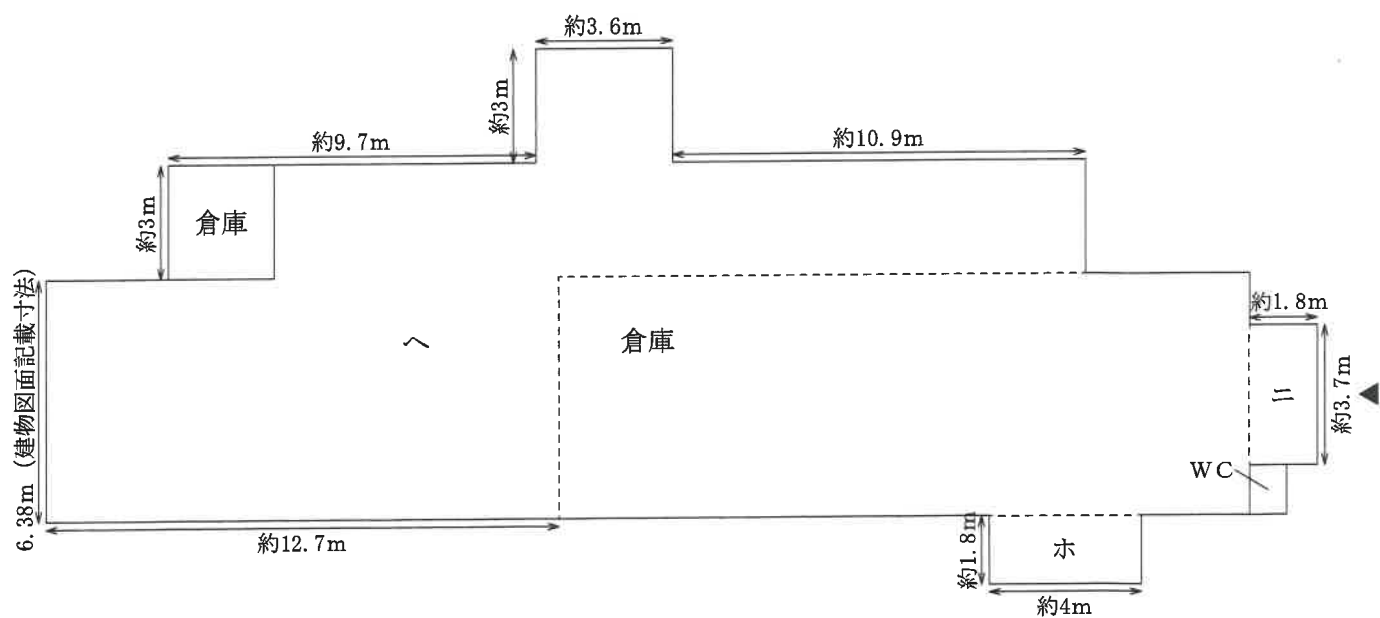
$$\text{約}2.0\text{m} \times (\text{約}1.3\text{m} + \text{約}1.0\text{m}) \div 2 \div \text{約}2.3\text{m}^2$$

2 階



物件 2 5

家屋番号 3 2 番 3



<未登記増築部分>

ニ：倉庫の一部

$$\text{約}3.7\text{m} \times \text{約}1.8\text{m} = \text{約}6.7\text{m}^2$$

ホ：倉庫の一部

$$\text{約}1.8\text{m} \times \text{約}4\text{m} \div \text{約}7.2\text{m}^2$$

へ：倉庫の一部

$$\text{約}3\text{m} \times \text{約}3.6\text{m} + \text{約}3\text{m} \times (\text{約}9.7\text{m} + \text{約}3.6\text{m} + \text{約}10.9\text{m}) + 6.38\text{m} \times \text{約}12.7\text{m} \div \text{約}164.4\text{m}^2$$