

福井地方裁判所本庁・敦賀支部の売却スケジュールでは、

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 8年 3月12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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月10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 8年 4月30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 8年 4月13日から 令和 8年 4月14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 8年 3月12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

- 1 所 在 越前市安養寺町141字奥蛇谷
地 番 3番1
地 目 山林
地 積 1932平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 越前市安養寺町141字奥蛇谷 3番地1、3番地6、
4番地1
家屋 番号 3番1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 111.20平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 47.18平方メートル
符 号 2
種 類 休憩所・便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 26.01平方メートル
符 号 3



物 件 目 録

種 類 倉庫・車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 472.77平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約5.00平方メートル

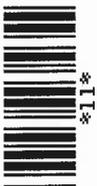
(未登記附属建物)

種 類 焼却炉
構 造 コンクリート造コンクリート屋根平家建
床 面 積 約5平方メートル

3 所 在 越前市安養寺町141字奥蛇谷
地 番 3番6
地 目 宅地
地 積 50.63平方メートル

4 所 在 越前市安養寺町141字奥蛇谷
地 番 3番9
地 目 宅地
地 積 299.37平方メートル

5 所 在 越前市安養寺町38字郷城



物 件 目 録

	地 番	5 7 番 6
	地 目	公衆用道路
	地 積	2 4 5 平方メートル
6	所 在	越前市安養寺町 3 8 字郷城
	地 番	5 7 番 9
	地 目	宅地
	地 積	8 0 . 7 5 平方メートル
	(現況)	
	地 目	公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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1】

所有者不明の売却対象外建物3棟（①未登記、種類不明、構造鉄骨亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積112㎡、②未登記、種類不明、構造鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積52㎡、③未登記、種類不明、構造鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積35㎡）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

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、3～6】

隣地（地番14番1、15番、3番2、3番4、3番3、57番2、57番5、57番7、3番8、4番2、5番）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



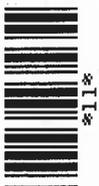
なる判断がなされる可能性もあります)。

- 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 越前市安養寺町141字奥蛇谷
地 番 3番1
地 目 山林
地 積 1932平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 越前市安養寺町141字奥蛇谷 3番地1、3番地6、
4番地1
家屋 番号 3番1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 111.20平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 47.18平方メートル
符 号 2
種 類 休憩所・便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 26.01平方メートル
符 号 3



物 件 目 録

種 類 倉庫・車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 472.77平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約5.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 焼却炉
構 造 コンクリート造コンクリート屋根平家建
床 面 積 約5平方メートル

3. 所 在 越前市安養寺町141字奥蛇谷
地 番 3番6
地 目 宅地
地 積 50.63平方メートル

4. 所 在 越前市安養寺町141字奥蛇谷
地 番 3番9
地 目 宅地
地 積 299.37平方メートル

5. 所 在 越前市安養寺町38字郷城



11

物 件 目 録

	地 番	57番6
	地 目	公衆用道路
	地 積	245平方メートル
6	所 在	越前市安養寺町38字郷城
	地 番	57番9
	地 目	宅地
	地 積	80.75平方メートル
	(現況)	
	地 目	公衆用道路



令和7年(ケ)第9号
令和7年5月27日受理
令和7年7月30日提出

現況調査報告書

(物件1～6)

福井地方裁判所

執行官 富田 耕次

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 越前市安養寺町141字奥蛇谷 |
| | 地 番 | 3番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1932平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越前市安養寺町141字奥蛇谷 3番地1、3番地6、
4番地1 |
| | 家屋 番号 | 3番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 111.20平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 47.18平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 休憩所・便所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 26.01平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 倉庫・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

(1 枚目)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| | 床 面 積 | 472.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 越前市安養寺町141字奥蛇谷 |
| | 地 番 | 3番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.63平方メートル |
| 4 | 所 在 | 越前市安養寺町141字奥蛇谷 |
| | 地 番 | 3番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 299.37平方メートル |
| 5 | 所 在 | 越前市安養寺町38字郷城 |
| | 地 番 | 57番6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 245平方メートル |
| 6 | 所 在 | 越前市安養寺町38字郷城 |
| | 地 番 | 57番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.75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) 越前市安養寺町第45号2番地1
土地	物件1、3～6
現況地目	■宅地(物件1・3・4) ■公衆用道路(物件5・6) □(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(執行官の意見欄に記載)
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所・倉庫他(営業していない)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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある [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

(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1の概況 (物件1関係)	
所在地	越前市安養寺町141字奥蛇谷3番地1
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積(概略)	112㎡
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 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

(目的外建物用(単独))

目的外建物2の概況 (物件1関係)	
所在地	越前市安養寺町141字奥蛇谷3番地1
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積(概略)	52㎡
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 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

(目的外建物用(単独))

目的外建物3の概況 (物件1関係)	
所在地	越前市安養寺町141字奥蛇谷3番地1
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積(概略)	35㎡
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 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(本件物件所有者亡Aの息子)	1 私は本件物件の所有者亡Aの息子です。私は本件物件のことをあまり知りません。妹の方が詳しいので、妹から聞いて下さい。 (令和7年6月19日聴取)
■C(本件物件所有者亡Aの娘)	1 私は本件物件の所有者亡Aの娘です。私は期日に立ち会うことは出来ませんが、本件物件の建物の鍵は全て開いていますから自由に立ち入って調査して下さい。 2 コンクリート造の小さな建物2棟は亡Aの所有建物ですが、便所北側にある建物3棟は亡Aの弟であるDが使用していましたからDの所有物と思います。 (令和7年6月24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 未登記附属建物の表示

未登記附属建物1 種類：倉庫
構造：コンクリート造陸屋根平家建
床面積：約5.00平方メートル

未登記附属建物2 種類：焼却炉
構造：コンクリート造コンクリート屋根平家建
床面積：約5平方メートル

2 物件1土地の北側と東側は草木が繁茂しており境界の確認ができなかったが、航空写真及び越前市役所所有の図面を参考に土地建物位置関係図を作成した。CADでの面積計算では地積測量図の無い物件1・3・4土地の合計面積は縄伸びしていると思われる。

3 本件土地の境界は土地建物位置関係図の青色着色部分以外は判然としない。

4 附属建物符号2の北側にある未登記建物3棟はCの陳述ではDの所有であるとのことであるが、Dに送付した照会書に対する回答書が回答期限までに返送されないため、所有者不明の目的外建物とした。
尚、越前市から取得したAとDの名寄帳には未登記建物3棟と思われる建物は記載されていない。

5 主である建物の建物間取図で玄関横に不明と記載している部分は、外側からのみ出入りできる構造であるが、出入り口付近に漆が繁茂しており内部の確認ができなかった。

6 本件物件は起伏のある広大な土地に草木が繁茂しており、物件全体の写真撮影は不可能であった。

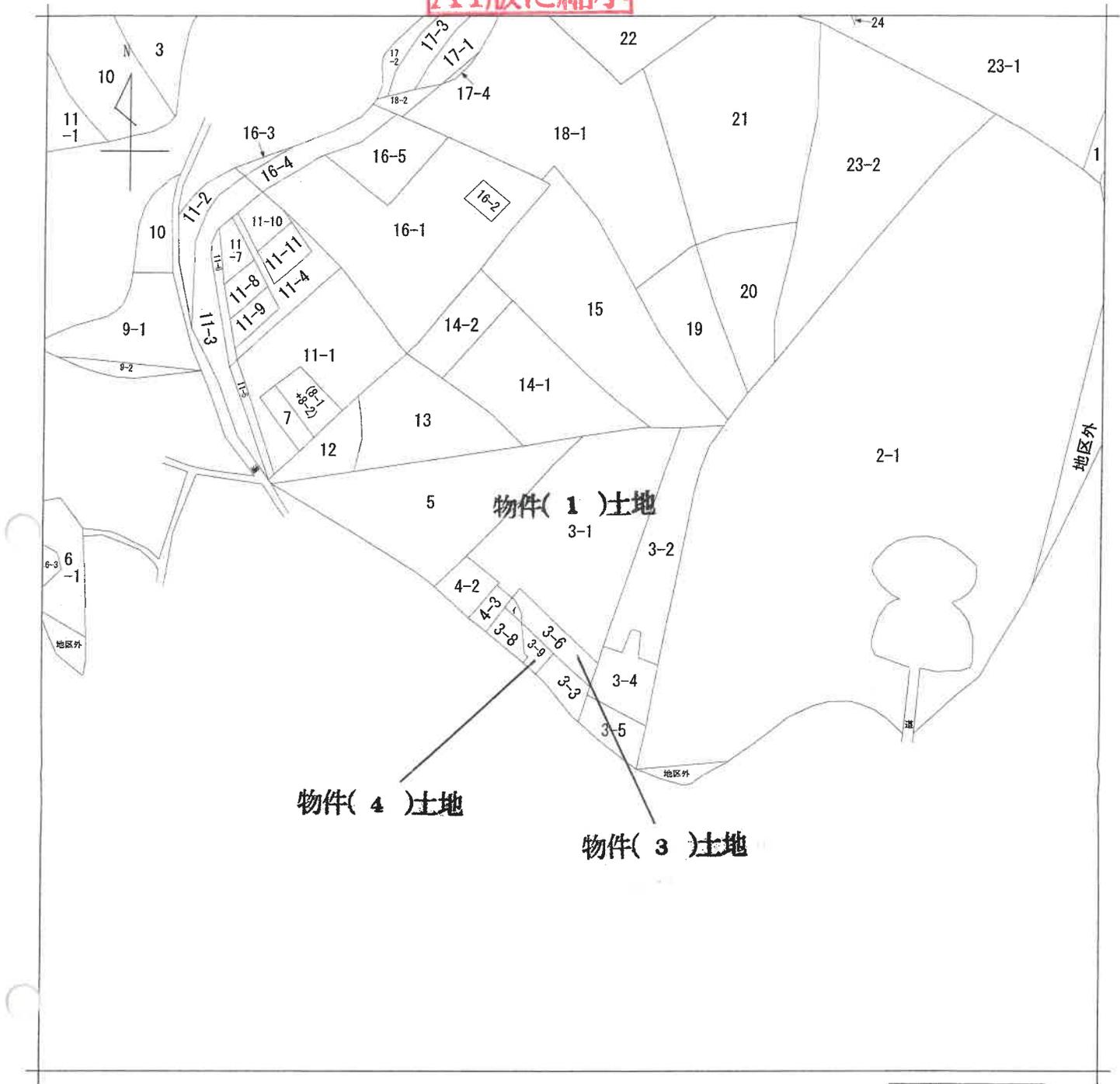
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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5月28日(水) 10:10 - 10:20	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5月29日(木) 13:20 - 13:40	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年6月12日(木) 14:40 - 14:50	越前市役所	Aの名寄帳を請求
令和7年6月13日(金)	当庁	Bに通知書を送付 (郵送)
令和7年6月19日(木) 15:40 - 15:45	当庁	Bから聴取 (電話)
令和7年6月20日(金)	当庁	Cに通知書を送付 (郵送)
令和7年6月24日(火) 9:20 - 9:25	当庁	Cから聴取 (電話)
令和7年6月24日(火) 13:40 - 13:50	越前市役所	Dの名寄帳を請求
令和7年7月7日(月) 13:20 - 15:00	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査
令和7年7月9日(水)	当庁	Dに照会書を送付 (郵送)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。



A 安養寺町 140字

請求部分	所在	越前市安養寺町141字奥蛇谷			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				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。

(福井地方方法務局武生支局管轄)

令和7年5月28日

福井地方方法務局

請求番号：3-1

登記官

(1/1)

(10 枚目)

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	越前市安養寺町 3 8 字 郷城		地番	57番6		
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5月28日

福井地方法務局

請求番号: 3-2

登記官

(1/1)

(11 枚目)

公用

登記年月日：平成10年7月28日

0202677

越前市と変更

地番 57-4, 57-5, 57-6, 57-7, 57-8, 57-1

土地の所在 武生市安養寺町38字塚城

地積測量図 1/5

求積表

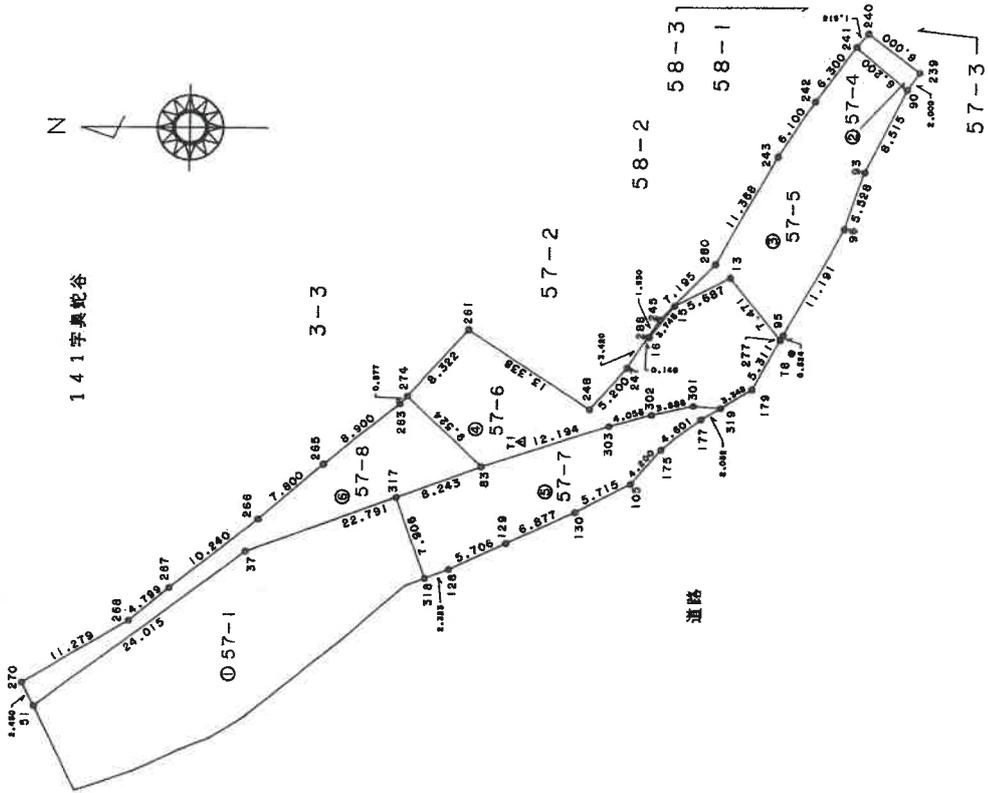
地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_{n-1}}}	X _{n} · (Y_{n+1} - Y_{n-1}})}}
241	-30.1147	36.705	-5.224	157.4879
90	-34.872	32.691	-2.380	82.9954
239	-36.025	34.325	5.224	-188.1946
240	-31.218	37.915	2.580	-74.2988
合計				11.00505
合計面積				11.00 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_{n-1}}}	X _{n} · (Y_{n+1} - Y_{n-1}})}}
288	-11.391	9.849	-1.643	18.7154
16	-11.533	9.816	2.937	-33.8724
15	-13.815	12.786	5.614	-77.3574
13	-18.850	15.430	-5.166	97.8791
277	-23.546	9.620	-5.353	126.0417
96	-23.803	10.077	15.008	-243.7427
95	-29.238	19.860	15.008	-438.8039
93	-31.043	25.085	12.831	-405.2126
90	-34.872	32.691	11.620	-405.2126
241	-30.1147	36.705	-1.087	32.7698
242	-26.450	31.604	-10.204	269.8958
243	-23.108	26.501	-14.960	345.8957
240	-17.445	16.644	-15.042	262.4077
245	-12.456	11.459	-6.795	84.6385
合計				-397.6580
合計面積				198.82900 m ²

引照点	X	Y	名称
T 1	0.000	0.000	舗装道路に鉄
T 8	-24.591	8.372	舗装道路に鉄

境界線
 金属板51, 266, 274, 179, 15, 16, 90, 280, 288, 247, 248, 261
 合成樹脂杭83, 317, 318, 37, 319, 301, 302, 303
 木杭270, 268, 267, 263, 128, 129, 130, 105, 175, 177, 277, 95, 96, 93, 241,
 242, 243, 245
 コンクリート
 建物下265, 239, 240

前 57-1 後 57-1 新 57-1
 57-4 57-4 57-4
 ~-8 ~-8 ~-4



縮尺 1/500

申請人

10.7.27 (平成) 年月 日(作製)

土地家屋調査士

製作者

(1/2)

請求番号：5-7

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。

(福井地方裁判所武生支部管轄)

登記年月日：平成10年7月16日

公用

令和7年5月28日

福井地方方法務局

登記官

(15 枚目)

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。

(福井地方方法務局武生支局管轄)

0001736 各階平面図

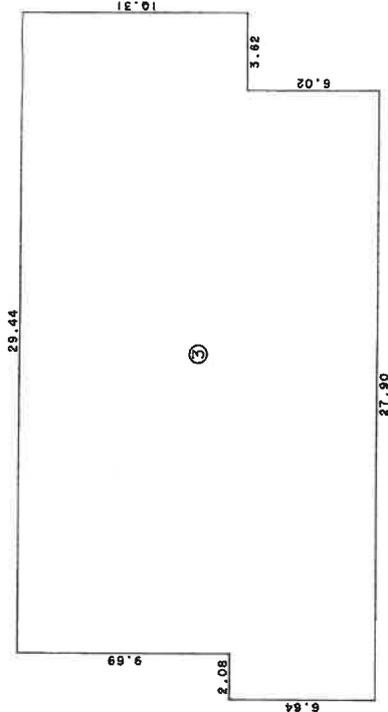
越前市と変更

家屋番号 3-1

建物の所在 武生市安養寺町141字奥成岩3番地1、3番地6、4番地1

建築物各階平面図

符号3

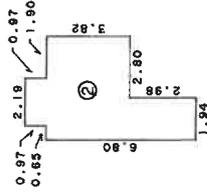


求積表

2.08 x 6.64 =	13.8112
25.82 x 16.33 =	421.6406
3.62 x 10.31 =	37.3222
計	472.7740

床面積 472.77㎡

符号2



求積表

2.19 x 0.97 =	2.1243
4.74 x 3.82 =	18.1068
1.94 x 2.86 =	5.5712
計	26.0123

床面積 26.01㎡

昭和10年7月16日登記

A4版に縮小

作製者

7月15日 月 日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

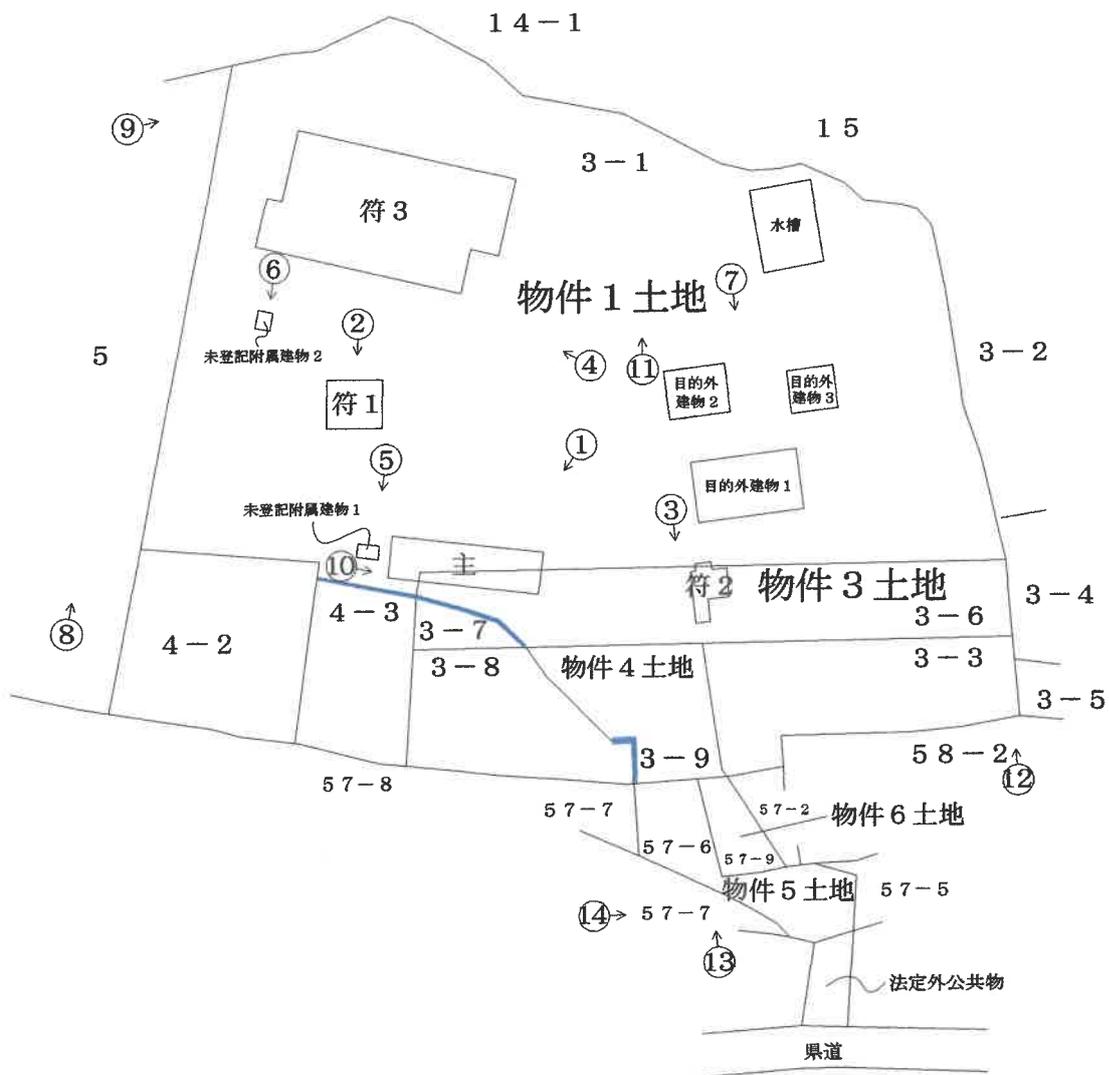
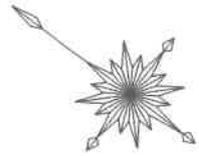
(福井県工務部建築課工務用紙)

請求番号：5-5

(2/2)

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)

主である建物



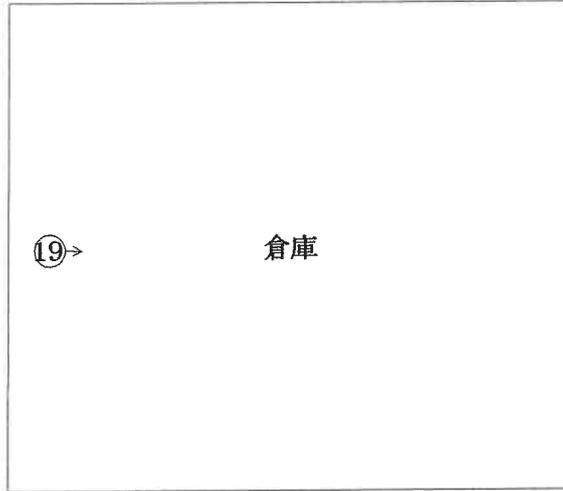
←○ 写真、撮影位置、方向

(17 枚目)

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

附属建物符号 1



附属建物符号 2

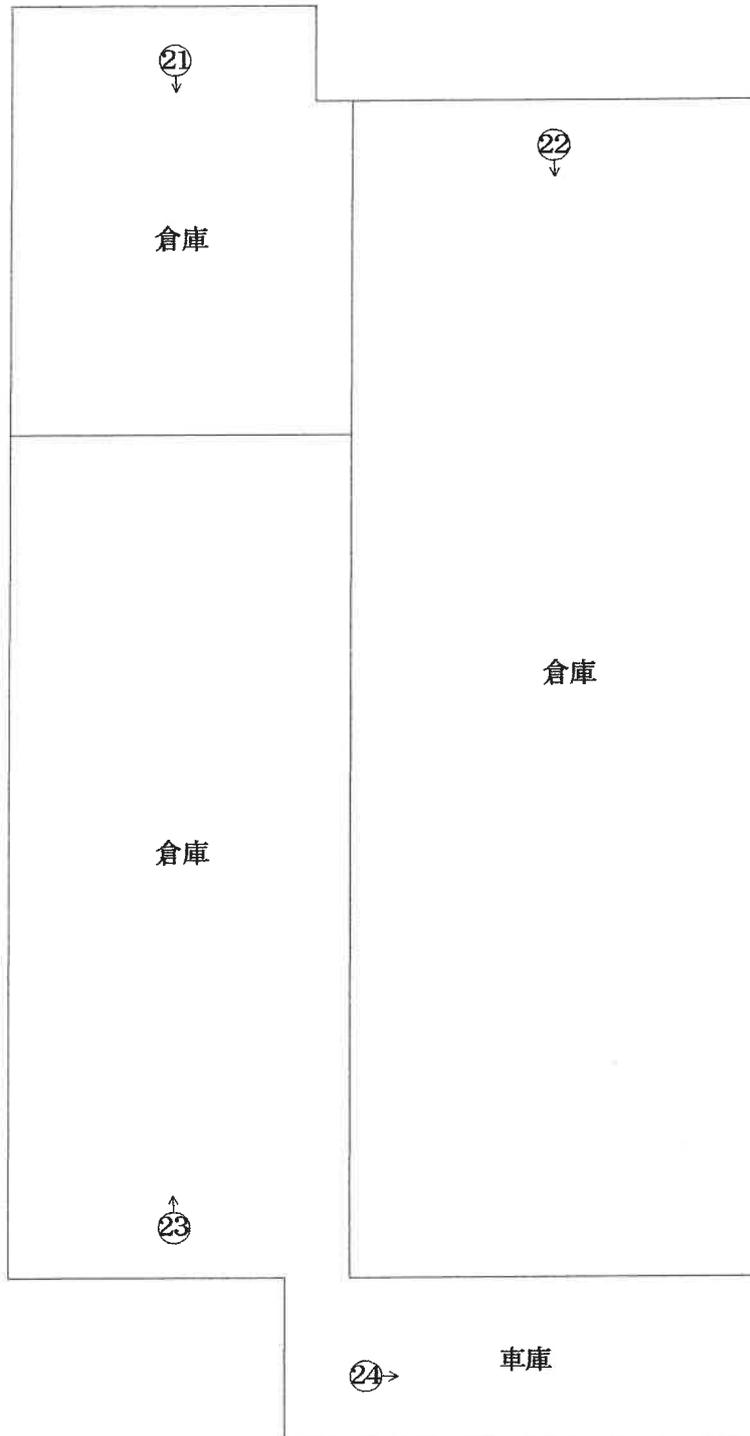


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

附属建物符号3



←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



←○ 写真、撮影位置、方向

写真番号 1

物件2建物（主）を撮影

物件2建物（主）



物件1土地

写真番号 2

物件2建物（符号1）を撮影

物件2建物（符号1）



物件1土地

写真番号 3

物件2建物(符号2)を撮影

物件2建物
(符号2)



物件3土地

写真番号 4

物件2建物(符号3)を撮影

物件2建物
(符号3)



物件1土地

写真番号 5

未登記附属建物1を撮影

未登記附属建物1



写真番号 6

未登記附属建物2を撮影

未登記附属建物2



写真番号 7

目的外建物を撮影

目的外建物3



目的外建物2

目的外建物1

写真番号 8

物件1土地の北西側を撮影



物件2建物(符号3)

物件1土地

(24 枚目)

写真番号 9

物件1土地の北東側を撮影



物件1土地

写真番号 10

物件1土地の西側を撮影

物件2建物(主)



物件1土地

写真番号 11

物件1土地の北東側を撮影



物件1土地

写真番号 12

物件1・3土地の南西側を撮影



物件1・3土地

(26 枚目)

写真番号 13

本件競売物件の南西側を撮影



物件5.6土地

写真番号 14

本件競売物件の南西側を撮影



物件5土地

(27 枚目)

写真番号 15

物件2建物(主)の内部を撮影



写真番号 16

物件2建物(主)の内部を撮影



写真番号 17

物件2建物(主)の内部を撮影



写真番号 18

物件2建物(主)の内部を撮影



写真番号 19

物件2建物(符号1)の内部を撮影



写真番号 20

物件2建物(符号2)の内部を撮影



写真番号 21

物件2建物(符号3)の内部を撮影



写真番号 22

物件2建物(符号3)の内部を撮影



写真番号 23

物件2建物(符号3)の内部を撮影



写真番号 24

物件2建物(符号3)の内部を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 7 月 7 日 現地調査
令和 7 年 8 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

山岸 範之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,740,000 円
物件2(建物)	金 870,000 円
物件3(土地)	金 40,000 円
物件4(土地)	金 270,000 円
物件5(土地)	金 30,000 円
物件6(土地)	金 10,000 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、3、4の内訳価格は物件2及び目的外建物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	越前市安養寺町141字奥蛇谷 3番1 山林(現況宅地) 1,932㎡	下記参照
2	(主である建物) 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	越前市安養寺町141字奥蛇谷3番地1 3番地6、4番地1 3番1 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 111.20㎡ 1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 47.18㎡ 2 休憩所・便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 26.01㎡ 3 倉庫・車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 472.77㎡	左記に同じ
3	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市安養寺町141字奥蛇谷 3番6 宅地 50.63㎡	下記参照

番 号	所 在 等	登 記	現 況
4	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市安養寺町141字奥蛇谷 3番9 宅地 299.37㎡	下記参照
5	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市安養寺町38字郷城 57番6 公衆用道路 245㎡	左記に同じ
6	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市安養寺町38字郷城 57番9 宅地(現況公衆用道路) 80.75㎡	左記に同じ
番 号	特 記 事 項		
1~6	<p>・物件1、3の実測面積は登記簿面積より相当大きいと思われる</p> <p>・物件1上に下記未登記附属建物が存する(床面積はいずれも概測)</p> <p>番 号 1 種 類 倉庫 構 造 コンクリート造陸屋根平家建 床 面 積 5㎡</p> <p>番 号 2 種 類 焼却炉 構 造 コンクリート造コンクリート屋根平家建 床 面 積 5㎡</p> <p>・物件1上に下記目的外建物が存する(床面積はいずれも概測)</p> <p>番 号 1 種 類 不明 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床 面 積 112㎡</p>		

1～6	番	号	2	
	種	類	不明	
	構	造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床	面積	52m ²	
	番	号	3	
	種	類	不明	
	構	造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床	面積	35m ²	
				・物件5と物件6は一体となって通行の用に供されている
				・上記以外は特になし

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・3～6)

位置・交通		ハピラインふくい線「武生」駅 西方 約 9.8 km (道路距離)
付近の状況		農家住宅が建ち並ぶ山間の農家集落地域
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
		都市計画区域外 — — — — なし
画地 条件	積	2,607.75 m ²
	東西	約 100 m
	南北	約 140 m
	形状	不整形
接面道路の状況		幅約5.5mの舗装里道(法定外公共物)を介して県道に通じている 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等		物件2及び目的外建物の敷地として利用されている。隣接不動産の 状況は、北及び東側が山林、南及び西側は農家住宅等となっている。 なお、物件5と物件6は一体となって通行の用に供されている。
供給 処理 施設	上水道	前面道路に本管あり(県道から法定外公共物及び物件5・6を 通って隣接土地付近へ延伸している)
	ガス配管	前面道路に本管なし
	集落排水	前面道路に本管あり(県道から法定外公共物及び物件5・6を 通って物件3付近へ延伸している)
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は、地積測量図が備えられている西側の一部を除いて隣接土地との境界は判然としない。航空写真や越前市所有の図面を参考に現況見取図を作成した結果、物件1・3土地の実測面積は登記簿面積より相当大きいと思われる。 ・本件土地上に2棟の未登記附属建物と3棟の目的外建物が存している。 ・本件土地と県道との間に里道(法定外公共物)が介在している。 ・本件土地は、南側から北側に向かって緩やかな上り勾配であり、また、北東端部分は高台となっている。 ・全部事項証明書や古地図等により確認したところ、地上建物が建築される以前は山林や農地等であったと思われる。さらに、現地調査の結果からも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)が通っていることをいう。「なし」とは、目的物件の前面道路に施設管が敷設されていないことをいう。「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2)

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7年6月16日 新築 平成10年1月12日 増築 経過年数 30年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	角波鉄板等
	内装	クロス・板張り・タイル等
	天井	合板・石膏ボード等
	床	畳・板張り等
	設備 その他	給水・排水・衛生等(使用可能かどうかは不明) 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 事務所 間取り 間取図のとおり
品 等		劣る
保守管理の状態		築年数の経過した建物であり室内は動産類が放置されている。また、蜘蛛の巣が多く見られるなど保守管理の程度は劣る。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		・雑草が繁茂しており、玄関横の物置と思われる部分は確認できなかった。 ・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 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分		附属建物(符号1:倉庫)
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7年10月30日 新築 経過年数 30年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鉄板等
	内 装	アラワシ
	天 井	アラワシ
	床	土間コンクリート
	設 備 そ の 他	なし 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		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分		附属建物(符号2:休憩所・便所)
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2月15日 新築 経過年数 28年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鉄板等
	内 装	クロス等
	天 井	クロス等
	床	畳等
	設 備 そ の 他	なし 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 休憩所・便所 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		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分		附属建物(符号3:倉庫・車庫)
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10年1月12日 新築 経過年数 28年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鉄板等
	内 装	角波鉄板・アラワシ等
	天 井	アラワシ
	床	土間コンクリート
	設 備 そ の 他	なし 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・車庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		劣る
保守管理の状態		シャッターが破損しているなど、保守管理の程度は劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分		未登記附属建物1(倉庫)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造	コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート
	内 装	コンクリート
	天 井	コンクリート
	床	コンクリート
	設 備 そ の 他	なし 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		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分		未登記附属建物2(焼却炉)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造	コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート
	内 装	不明
	天 井	不明
	床	不明
	設 備 そ の 他	不明
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 焼却炉 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		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		特になし

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・3・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	9,000	0.76	1,932	0.60	7,930,000
3			50.63	0.60	210,000
4			299.37	0.60	1,230,000
小計					9,370,000

ア 標準画地価格

周辺及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例等との秤量的検討を行って決定

イ 個別格差： 規模大 0.50 縄伸び 2.00
形状 0.80 接面状況 0.95
相乗積 0.76

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：将来発生するであろう解体工事費等を考慮して建付減価率を判定した。

② 土地価格(物件5・6)

目的土地の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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	9,000	0.05	245		110,000
6			80.75		40,000

ア 標準画地価格

周辺及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例等との秤量的検討を行って決定

イ 個別格差： 公衆用道路 0.05

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：公衆用道路であり、建付減価は不要とした。

③ 建物価格(物件2)

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
2 (主建物)	85,000	111.20	0.01	90,000
2 (符号1)	60,000	47.18	0.01	30,000
2 (符号2)	50,000	26.01	0.01	10,000
2 (符号3)	80,000	472.77	0.01	380,000
附属建物 (1)				10,000
附属建物 (2)				10,000
小計				530,000

ウ 物件2(主建物)

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。

経過年数 30年

経済的残存耐用年数 0年

観察減価 80%

残価率 5%

$$\text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数 } 30\text{年}}{\text{経済的全耐用年数 } 30\text{年}} \right) \times (1 - 80\%) \approx 0.01$$

ウ 物件2(附属建物符号1)

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。

経過年数 30年

経済的残存耐用年数 0年

観察減価 80%

残価率 5%

$$\text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数 } 30\text{年}}{\text{経済的全耐用年数 } 30\text{年}} \right) \times (1 - 80\%) \approx 0.01$$

ウ 物件2(附属建物符号2)

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。

経過年数 28年

経済的残存耐用年数 0年

観察減価 80%

残価率 5%

$$\text{現価率} = 5\% \wedge \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \times (1 - 80\%) \doteq 0.01$$

ウ 物件2(附属建物符号3)

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。

経過年数 28年

経済的残存耐用年数 0年

観察減価 80%

残価率 5%

$$\text{現価率} = 5\% \wedge \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \times (1 - 80\%) \doteq 0.01$$

ウ 未登記附属建物1及び未登記附属建物2

老朽化した簡易な建物で経済価値は殆ど認められないため、10,000円とした。

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	敷土地利用権等範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,930,000	85%	0.30	法定地上権	2,022,000
3	210,000	95%	0.30	法定地上権	60,000
4	1,230,000	80%	0.30	法定地上権	295,000

イ 敷土地利用権等範囲:敷土地利用権の成立する範囲を各土地のうち上記のとおりとした。

ウ 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30%と査定した。

※物件5・6は公衆用道路であるため法定地上権の成立する範囲には含めない。

② 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷土地利用権等範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,930,000	15%	0.10	使用借権	119,000
3	210,000	5%	0.10	使用借権	1,000
4	1,230,000	20%	0.10	使用借権	25,000

イ 敷土地利用権等範囲:目的外建物のための敷土地利用権が成立する範囲を上記のとおりとした。

ウ 土地利用権等割合:土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

※物件5・6は公衆用道路であるため使用借権の成立する範囲には含めない。

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) 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	7,930,000	-2,141,000	/	0.5	0.6	1.00	1,740,000
2	530,000	2,377,000	/	0.5	0.6	1.00	870,000
3	210,000	-61,000	/	0.5	0.6	1.00	40,000
4	1,230,000	-320,000	—	0.5	0.6	1.00	270,000
5	110,000	0	—	0.5	0.6	1.00	30,000
6	40,000	0	—	0.5	0.6	1.00	10,000
一括価格 (合計)							2,960,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正： 相当の縄伸びが見込まれるが土地の境界が不明瞭で不確実性があること
地上建物の保守管理の程度が劣ること
農家集落内に位置する規模の大きな土地であること
目的外建物が存すること
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

特になし

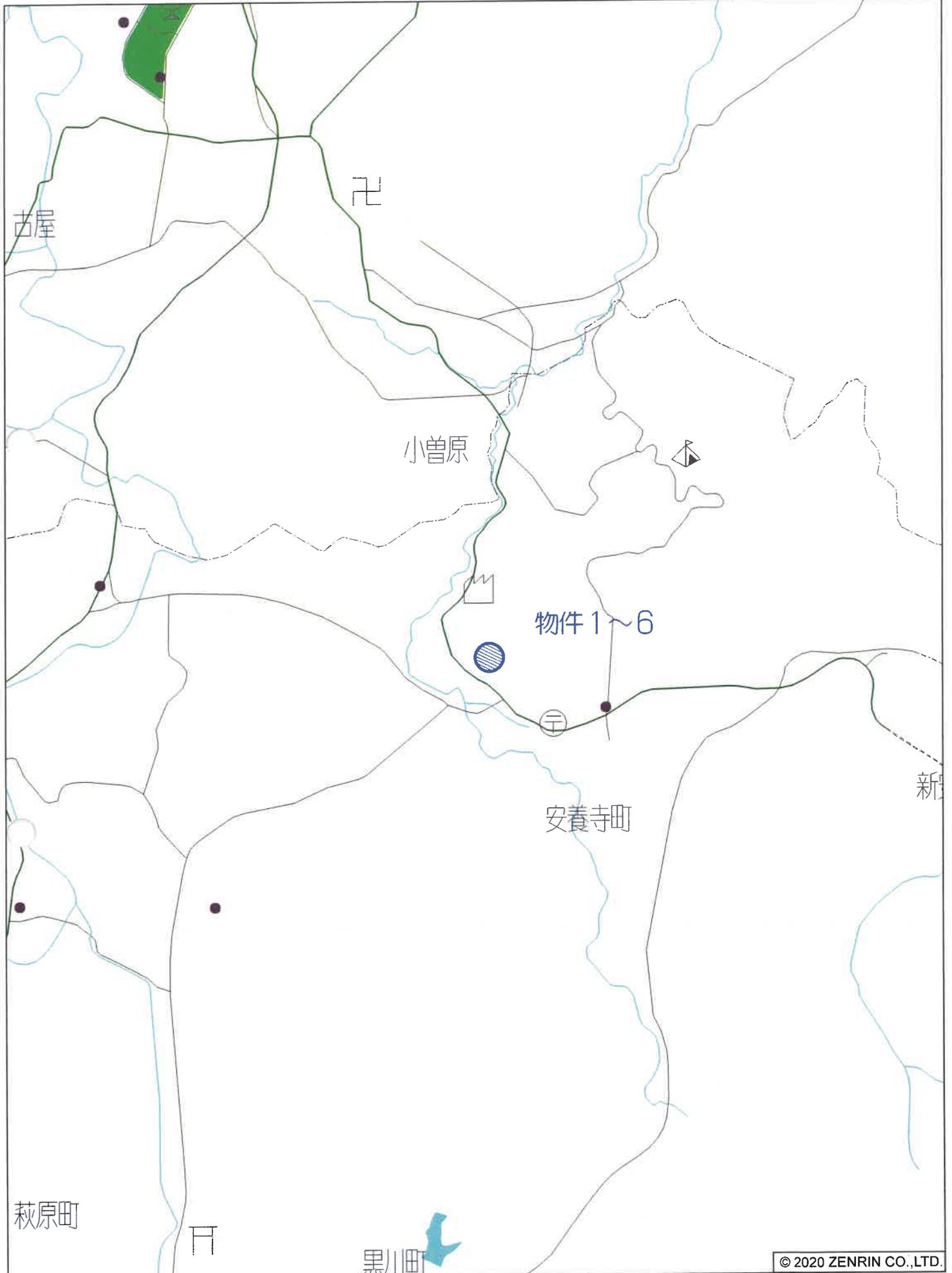
第7 附属資料

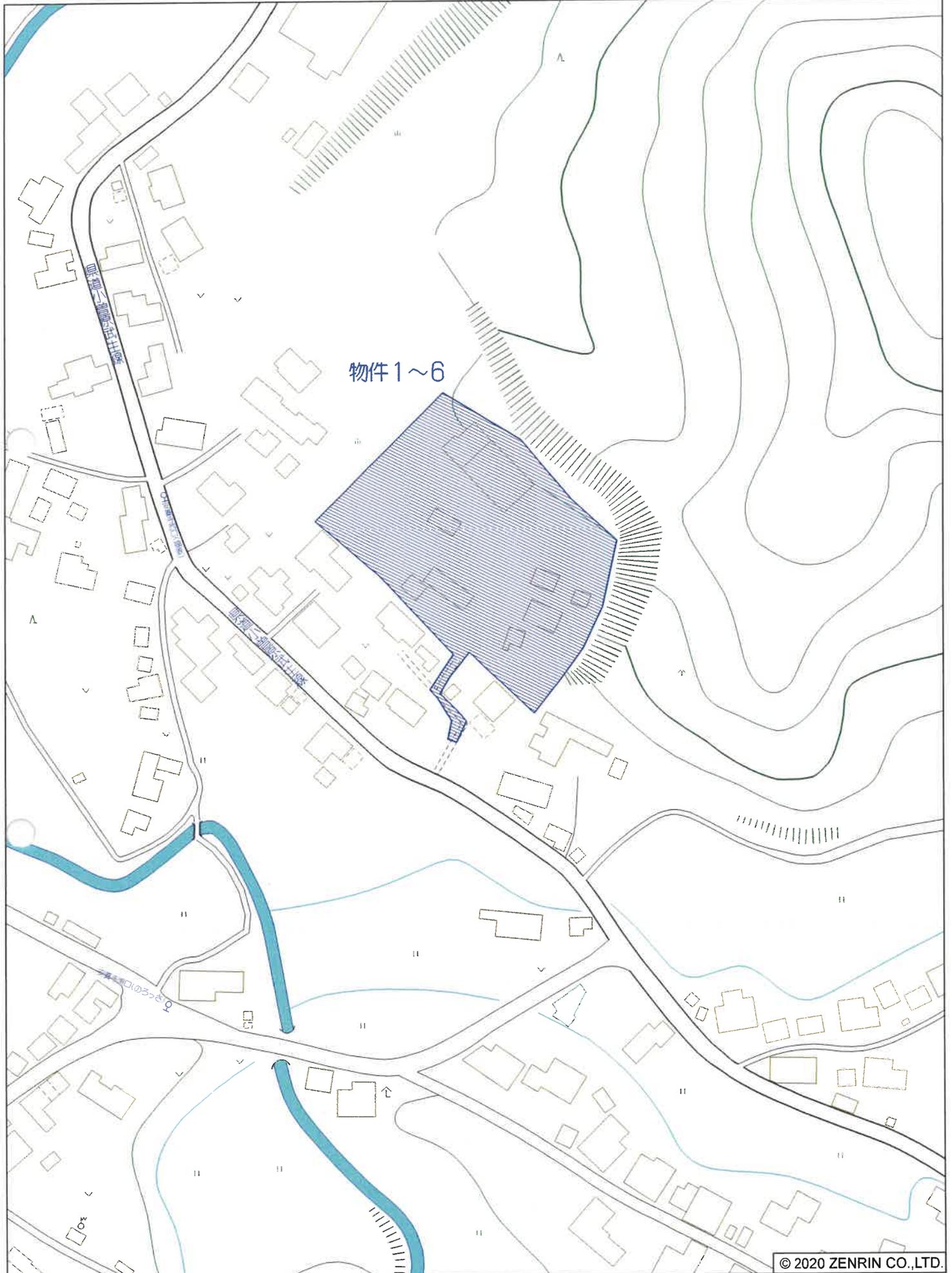
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

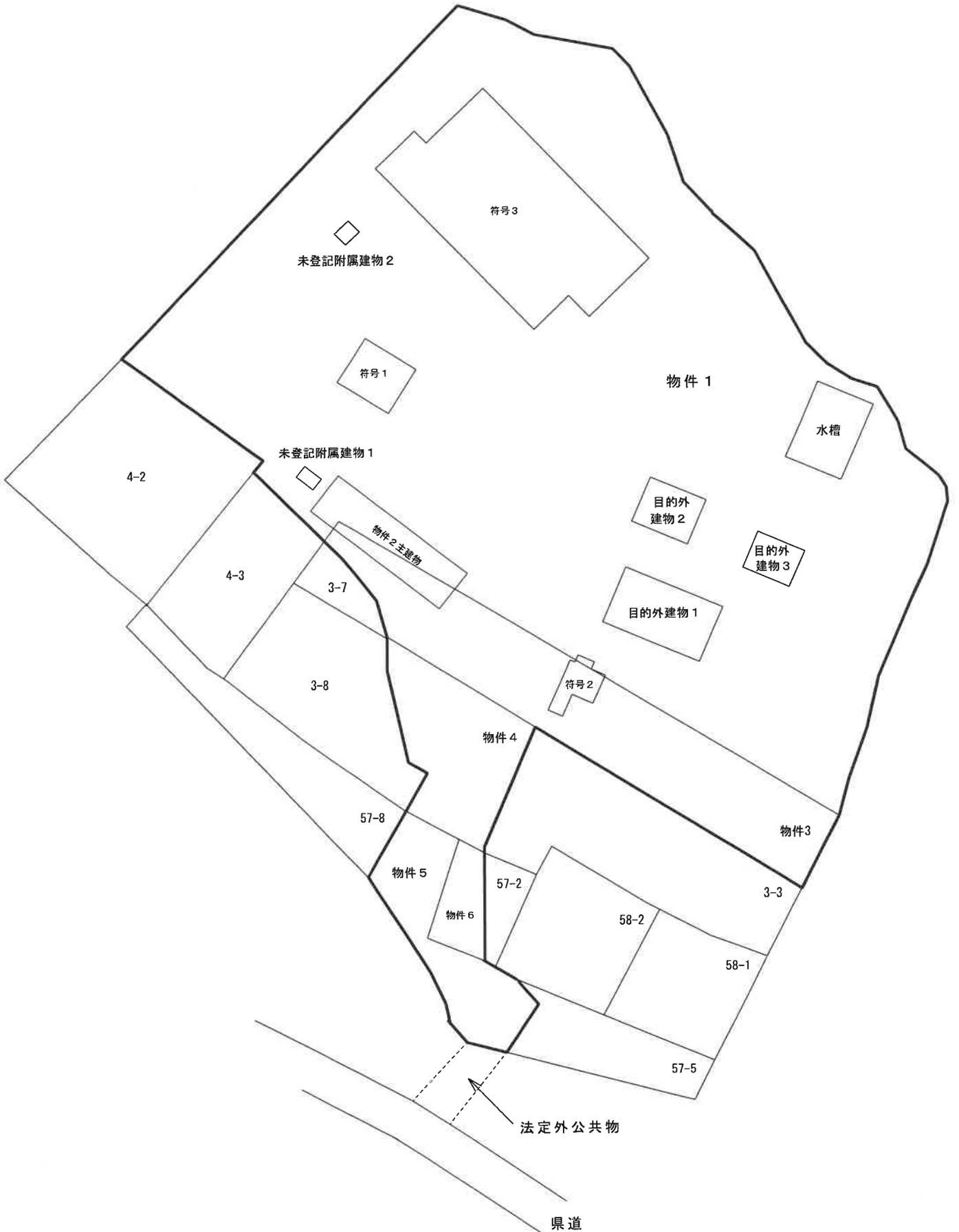
以 上





© 2020 ZENRIN CO.,LTD.

現況見取図



建 物 間 取 図 (物 件 2)

物件 2 (主 建 物)



物件 2 (符 号 1)

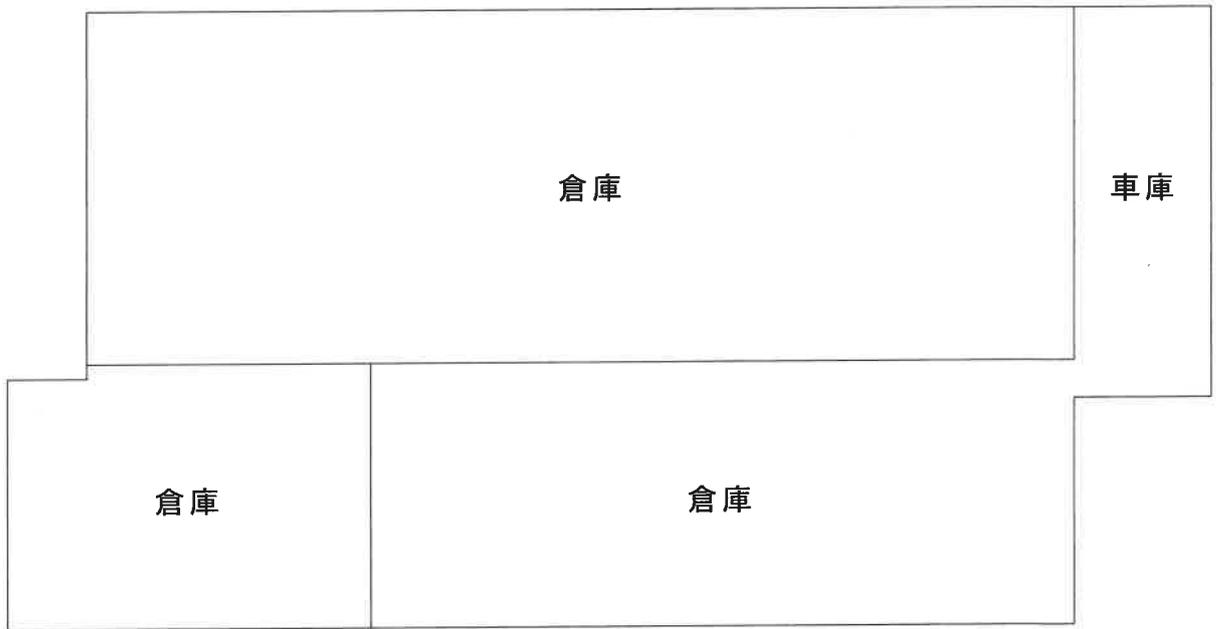


物件 2 (符 号 2)



建物間取図（物件2）

物件2（符号3）



未登記附属建物1（倉庫）



未登記附属建物2（焼却炉）

