

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 7 月 3 0 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 博 文

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 8 月 1 4 日から 令和 8 年 8 月 2 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 9 時 5 0 分 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 2 7 日から 令和 8 年 8 月 2 8 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 8 年 7 月 3 0 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）
1, 2	12,380,000 9,904,000	一括	2,476,000	129,163	30,267
1	3,270,000				
2	9,110,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 勝山市猪野
地 番 1004番
地 目 宅地
地 積 400.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 勝山市猪野 1004番地
家屋 番号 1004番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 156.51平方メートル
2階 65.09平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 博 文

1 不動産の表示

【物件番号1、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

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】

地役権 (乙区・順位番号1)

範 囲 中央部112・91平方メートル

要役地 勝山市53字元堂4番4

設定日 昭和55年1月28日

目 的 電線路の施設 (支持物を除く) 及びこの送電線下用地上最下垂時における電線から常に3・75メートルの離隔距離以内に家屋その他工作物の設置もしくは竹木の植栽をしないこと

地役権 (乙区・順位番号2)

範 囲 中央部40・35平方メートル

要役地 勝山市53字元堂4番4

設定日 昭和55年1月28日

目 的 電線路の施設 (支持物を除く) 及びこの送電線下用地上最下垂時における電線から常に3・75メートルの離隔距離以内に家屋その他の工作物の設置もしくは竹木の植栽をしないこと

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。



5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 勝山市猪野
地 番 1004番
地 目 宅地
地 積 400.34平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 勝山市猪野 1004番地
家屋 番号 1004番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 156.51平方メートル
2階 65.09平方メートル

所有者 B



令和8年（ケ）第 7号
令和8年3月19日受理
令和8年4月16日提出

現況調査報告書

（物件1、2）

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 勝山市猪野
地 番 1 0 0 4 番
地 目 宅地
地 積 4 0 0 . 3 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 勝山市猪野 1 0 0 4 番地
家屋番号 1 0 0 4 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1 階 1 5 6 . 5 1 平方メートル
2 階 6 5 . 0 9 平方メートル

所有者 B

(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(福井県勝山市猪野1004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(B) 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 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(C) 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者兼建物所有者 (B) ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者)) の陳述 / ■提出文書 (Aの令和8年3月27日付け照会回答書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成25年 月 日頃	
最初の契約等	契約日	平成25年 月 日
	期間	平成25年 月 日から ☐ 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	■所有者 (A) ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 (B) ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金円 (毎限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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	
1 物件2建物の登記記録の表題部に、「平成25年4月24日新築」及び「所有者B」の記載があり、その頃にBは本土地の占有を開始したと思われる。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ C (Bの元妻)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ C (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和7年 3月 末頃	
最初の契約等	契約日	令和7年 3月 末頃
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 (B) ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 (C) ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月2万円 ☐ 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	1 Cの夫であったBは、令和7年3月の末頃に本建物を出た。 2 本建物に、Bの所有物は存在しない。 3 BとCは、令和7年4月に離婚した。 4 令和7年4月から同年12月まで、毎月の子4人の養育費から家賃として2万円が控除された。 5 令和8年1月以降、Bの破産手続きに伴い、養育費から家賃2万円は控除されなくなった。	
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	
1 令和7年3月の末頃、所有者Bが離婚を前提に本建物を出たことに伴い、Bの占有補助者であったCが独自の占有を開始したと考えられる。 2 令和7年4月から同年12月まで、毎月の養育費から家賃として控除されたとCが述べる2万円は、本建物の賃料としては少額と考えられ、対価と評価することはできないと考えられる。よって、Cの占有権原は賃借権でなく使用借権であると考えられる。仮に賃借権であったとしても、本件抵当権設定より遅れるものであり、本件物件の買受人に対抗することはできないと考えられる。 3 なお、所有者Bは、本建物はCに賃貸していません、Cから家賃を貰っていませんと述べている。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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 本土地は、南側及び西側が市道に接面している。
- 3 本土地の南東角付近には、境界標と思われる金属板が存在する。
- 4 本土地の南西側隅切りの南角付近及び西角付近には、境界標と思われる金属板がそれぞれ存在する。
- 5 本土地の南西側隅切りの南角付近から、同隅切り付近、西側境界付近及び北側境界付近にかけて、本土地にコンクリート構造物が存在する。
- 6 本土地の東側境界付近には、本土地東側の1003番土地に、コンクリート構造物が存在する。
- 7 本土地は、本土地北側の1005番土地及び1006番土地より高く、本土地東側の1003番土地より低い。
- 8 本土地の中央部112.91㎡及び中央部40.35㎡には、「その他の事項」のとおり、地役権が設定されている。
- 9 本土地の西側道路沿いには、北陸電力送配電株式会社所有の電柱及び支線が設置されており、令和11年3月分までの3か年分の電柱敷地料合計11,220円(5,610円×2)が同社からAに前払いされている。

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 本建物は、経年相応の老朽化が見られる。LDKのドアノブの故障、浴室の壁のシール剥れ、雨樋の外れ及び雪止めの破損が生じている。2階廊下の壁、2階南東側洋室のクローゼットの戸、2階北東側洋室のドア及び天井に、それぞれ穴が存在する。
- 3 本建物は、1階の玄関ポーチや2階のバルコニーに、ツバメの巣の痕跡が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

- 1 本土地の登記記録には、次のとおり、地役権設定の登記がある。
 - (1) 福井地方法務局昭和55年2月15日受付第475号地役権設定登記
(地役権の内容)
地役権者 北陸電力送配電株式会社
原因 昭和55年1月28日設定
目的 電線路の施設(支持物を除く)及びこの送電線下用地上最下垂時における電線から常に3.75mの隔離距離以内に家屋その他工作物の設置もしくは竹木の植栽をしないこと
範囲 中央部112.91㎡
要役地 勝山市53字元堂4番4
地役権図面第103号(地役権図面のとおり)
 - (2) 福井地方法務局昭和55年2月15日受付第475号地役権設定登記
(地役権の内容)
地役権者 北陸電力送配電株式会社
原因 昭和55年1月28日設定
目的 電線路の施設(支持物を除く)及びこの送電線下用地上最下垂時における電線から常に3.75mの隔離距離以内に家屋その他工作物の設置もしくは竹木の植栽をしないこと
範囲 中央部40.35㎡
要役地 勝山市53字元堂4番4
地役権図面第102号(地役権図面のとおり)
- 2 上記地役権の設定時に、地役権設定者に対して、地役権設定対価として一時金344,213円が支払われている。
- 3 現在設定されている上記地役権について、今後新たに設定対価の授受等が発生することはない。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

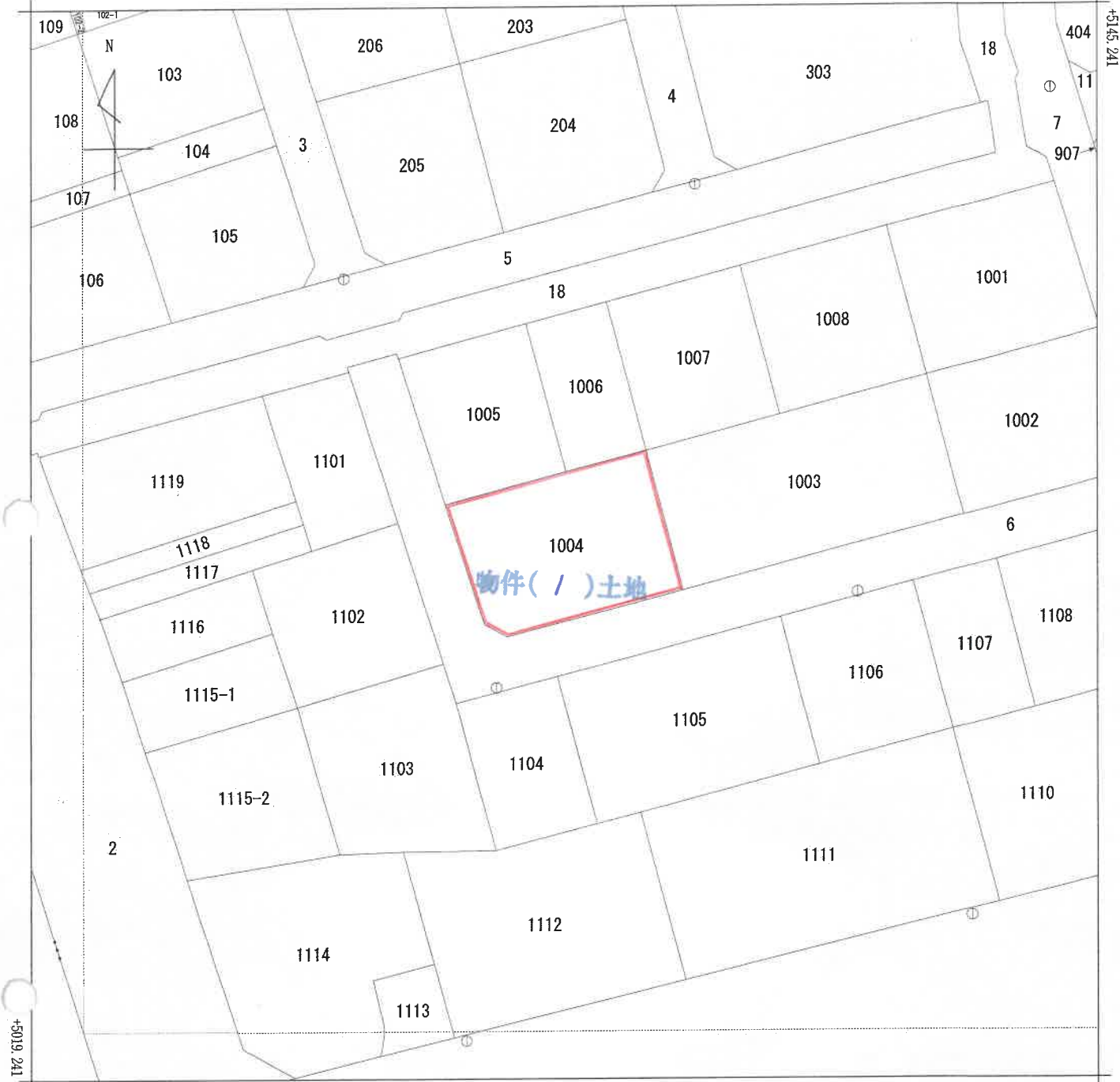
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者)	1 私は、本件土地の所有者です。 2 本件土地は、平成25年頃、Bに無償で全部を貸しました。貸借期間は定めませんでした。敷金はありません。契約書は作成していません。 (令和8年3月27日付け照会回答書要旨)
■ C (建物占有者)	1 私は、本件建物の所有者Bの元妻です。 2 現在、本件建物には、私と子供4人の合計5人が住んでいます。 3 本件土地は、私の母Aの所有物です。 4 本件土地を全部借りて、Bが本件建物を建てました。私とAは親子なので、本件土地について、賃料は支払っていません。使用借です。 (令和8年3月25日に電話聴取) 5 本件土地の北側に隣接する1005番土地及び1006番土地は、Aの所有です。 6 本件土地とその東側に隣接する1003番土地との境界に争いはありません。 7 本件建物は、令和3年に増築しています。 8 本件建物は、オール電化です。IHコンロで、エコキュートです。太陽光発電システムや床暖房はありません。 9 本件建物の屋根、外壁及び基礎に、大きな破損は無いと思います。 10 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 11 本件建物に雨漏りはありません。白アリも見えていません。 12 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。 13 本件建物内で、犬や猫などの動物を飼ったことはありません。 14 本件建物は、毎年、ツバメが巣を作ります。 (令和8年4月13日に口頭聴取)
■ B (建物所有者)	1 私は、本件建物の所有者です。 2 私は令和8年1月16日に福井地方裁判所で破産開始決定を受けました。本件建物は同年3月31日に破産財団から放棄されました。 3 現在、本件建物に住んでいるのは、元妻Cと子供4人の合計5人です。 4 私は、令和7年4月初めに本件建物を出て、同月にCと離婚しました。 5 本件建物に、私の所有物は残っていないはずですが、もし残っていれば、その所有権を放棄します。 6 本件建物は、Cに賃貸していません。Cから家賃を貰っていません。 7 養育費から控除されていた2万円というのは、私が支払っていた住宅ローンに関して福井家庭裁判所が認定した住居費相当額であって、家賃ではありません。破産申立てに伴い、住宅ローンの支払いを止めました。 8 本件土地の所有者Aは、Cの母です。私が借りて、本件建物を建てました。地代は払っていません。 9 本件建物は、平成25年の新築に約2250万円、令和3年の増築に約1150万円掛かりました。 10 私が本件建物に住んでいたときに存在した本件建物の大きな不具合は、浴室のシールの剥れです。 (令和8年4月14日に口頭聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

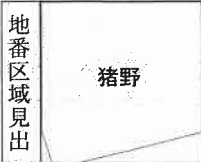
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 3月19日(木) 11:30-11:45	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8年 3月25日(水)	当庁	Aに対し、土地の貸借に関する照会書を郵送
令和8年 3月25日(水) 13:00-13:05	当庁	Cから電話聴取
令和8年 3月25日(水) 16:15-16:30	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8年 4月13日(月) 13:55-15:35	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8年 4月14日(火) 10:45-10:50	当庁	B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



+46233.728 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所 在		勝山市猪野				地 番		1004番		
出力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	Ⅵ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成12年2月1日				備 付 年月日 (原図)	平成12年4月26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8年3月19日
福井地方法務局
登記官

請求番号：28-1
(1/1)

(9 枚目)



A4判に縮小

公用

登記年月日：令和3年12月6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8年3月19日 福井地方法務局

(10枚目)

登記官



物件(2)建物

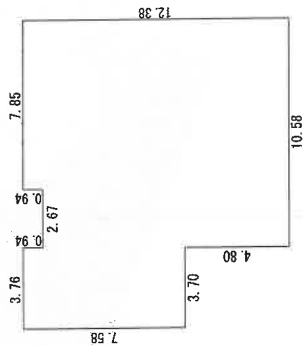
建物図面

家屋番号 1004番

建物の所在 勝山市猪野1004番地

各階平面図

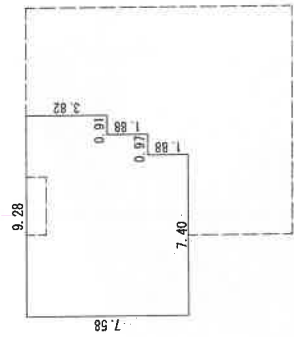
1階



求積表

7.85 × 0.94	=	7.3790
0.94 × 0.06	=	0.0564
7.58 × 3.70	=	28.0460
11.44 × 10.58	=	121.0352
合計		156.5166
床面積		156.51㎡

2階



求積表

3.82 × 0.91	=	3.4762
5.70 × 0.97	=	5.5280
7.58 × 7.40	=	56.0920
合計		65.0972
床面積		65.09㎡

単位:m

報告書番号 2100136

作成者

令和3年12月3日作成

縮尺 1/250

申請者

縮尺 1/500

A4判に縮小

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8年3月19日 福井地方法務局

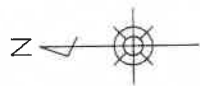
登記官

(11枚目)

0200637

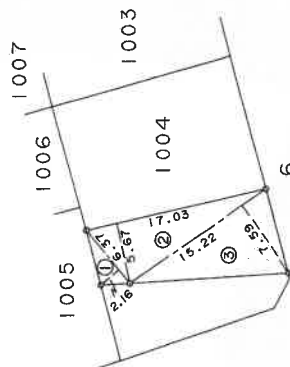
地役権図面

承役地の地番	1004
承役地の所在	勝山市猪野



求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	6.37	2.16	13.7592
2	17.03	5.67	96.5601
3	15.22	7.59	115.5198
合計			225.8391
合計面積			112.9195500
地積			112.91



受付
平成12年4月26日
第 貳 貳 九 貳 号

A4判に縮小

地役権者

縮尺

平成12年3月6日作製

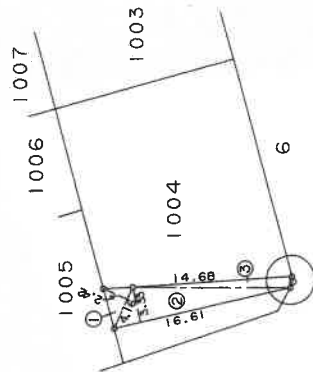
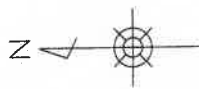
1/500

0200636

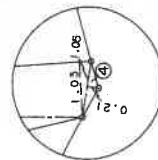
地役権図面

承役地の地番
1004

承役地の所在
勝山市猪野



拡大図1/100



求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	4.16	2.42	10.0672
2	16.61	3.33	55.3113
3	14.68	1.03	15.1204
4	1.05	0.21	0.2205
合計			80.7194
合計面積			40.3597000
地積			40.35

受付
平成12年4月26日
第貳貳九貳号
地役権図面第貳〇三号

縮尺
1/500

平成12年3月6日作製

地役権者

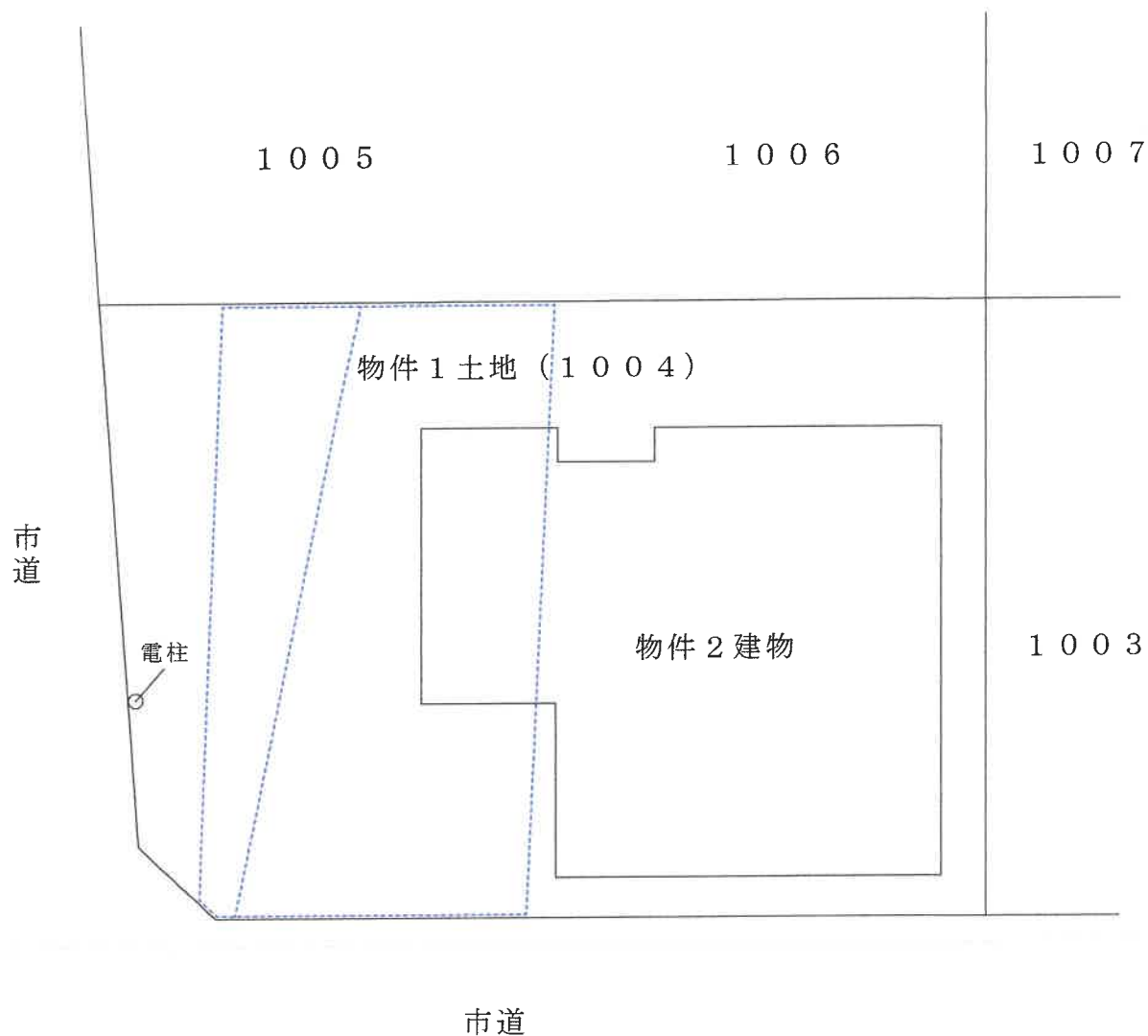
A4判に縮小

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8年3月19日 福井地方方法務局

登記官

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)



.....地役権設定の範囲

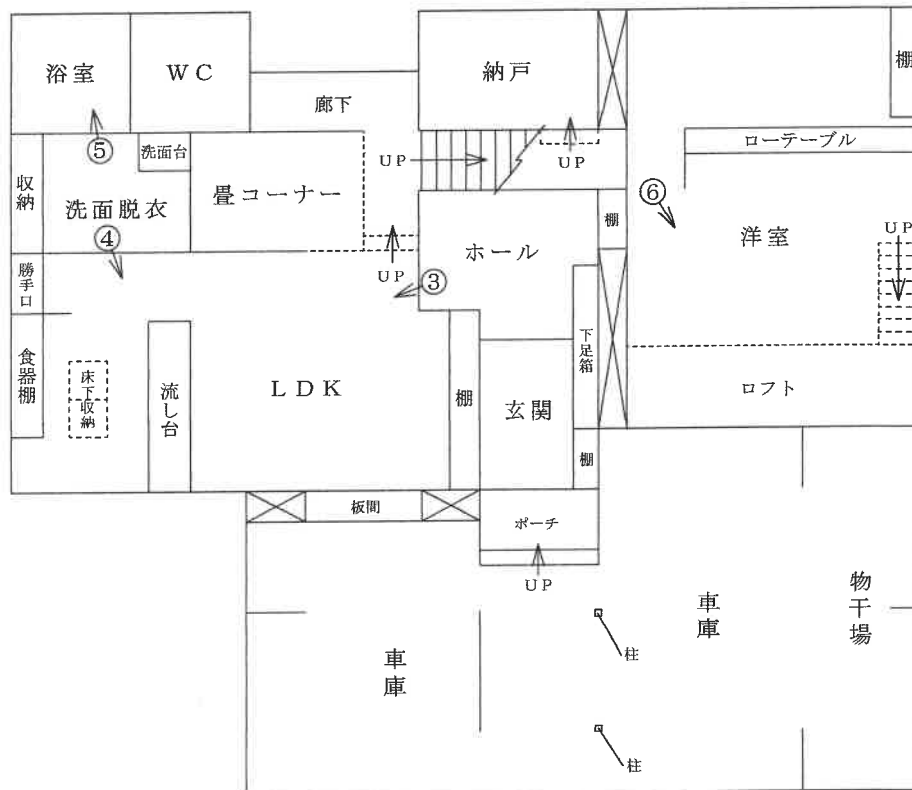


←○写真撮影位置・方向

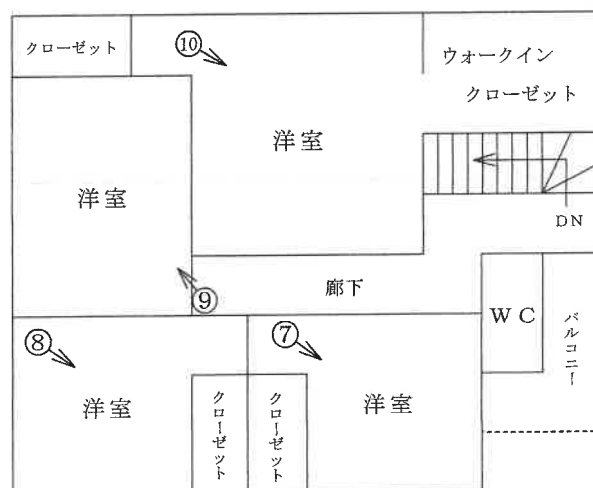
(13 枚目)

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 3

物件2建物の内部（1階のLDK）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（1階LDKの流し台）を撮影



写真番号 5

物件2 建物の内部（1階の浴室）を撮影



シール剥れ

写真番号 6

物件2 建物の内部（1階の洋室）を撮影



ロフト

写真番号 7

物件2建物の内部（2階南東側の洋室）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（2階南西側の洋室）を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部（2階北西側の洋室）を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部（2階北東側の洋室）を撮影

ウォークインクローゼット



令和 8 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 4 月 13 日 現地調査
令和 8 年 5 月 8 日 評価

福井地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

池谷昌也

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,270,000 円
物件2(建物)	金 9,110,000 円

1. 一括価格は、物件1,2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である。
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	勝山市猪野 1004番 宅地 400.34㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	勝山市猪野1004番地 1004番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 156.51㎡ 2階 65.09㎡ 合計 221.60㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1, 2	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)

位 置 ・ 交 通		えち鉄勝山永平寺線「勝山」駅より 南東方 約 3.4 km 道路距離(概測)
付 近 の 状 況		一般住宅、田の見られる地域
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制)		都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	400.34 m² 約 23.5 m 約 17 m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況		南側 約6m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 西側 約6m舗装市道 (建築基準法第42条1項に該当) 高低差 南側 等高 西側 約0.3m～約0.5m高い
土地の利用状況等		物件2の敷地として利用されている。隣地は東側は一般住宅、北側は空地である。
供給 処理 施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(詳細は勝山市役所上下水道課にご確認ください。) なし あり(詳細は勝山市役所上下水道課にご確認ください。)
特記事項		1. 周知の埋蔵文化財包蔵地(下毛屋遺跡)の指定あり。 2. 地役権(登記)について (1)原因 昭和55年1月28日設定 目的 電線路の施設(支持物を除く)及びこの送電線下用地上最下垂時における電線から常に3.75mの離隔距離以内に家屋その他工作物の設置もしくは竹木の植栽をしないこと 範囲 中央部112.91m² 要役地 勝山市53字元堂4番4 (2)原因 昭和55年1月28日設定 目的 電線路の施設(支持物を除く)及びこの送電線下用地上最下垂時における電線から常に3.75mの離隔距離以内に家屋その他工作物の設置もしくは竹木の植栽をしないこと 範囲 中央部40.35m² 要役地 勝山市53字元堂4番4 3. 一般住宅、田の見られる地域であり、過去の住宅地図(昭和44年)にて土壌汚染の可能性について調査したところ、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、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことができない場合をいう。供給処理施設の詳細は各担当課等にご確認下さい。

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25年4月24日 新築 令和3年11月25日 増築 経過年数 13 年 経済的残存耐用年数 17 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき モルタルリシン吹付、カラー鉄板 ビニールクロス ビニールクロス、ジプトーン フローリング、畳 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 居 宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		時の経過による老朽化などやや劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		1. 物件2建物占有者によればオール電化です。 2. 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ものと思料する。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。

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	13,000	1.05	400.34	0.95	5,190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 勝山(県)-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 119 & = & 13,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： 方位 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.01
(相乗積) 環境条件 1.18 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 方位 1.04 角地 1.01
(相乗積)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件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	120,000	221.60	0.47	12,500,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 13 年

経済的残存耐用年数 17 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = \{ & \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年} / \\ & \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.20) = 0.47 \end{aligned}$$

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	5,190,000	0.10	敷地占有利益	520,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益(使用借権)と判定し、その割合を10%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	5,190,000	-520,000		1.00	0.7	1.00	3,270,000
2	12,500,000	520,000	—	1.00	0.7	1.00	9,110,000
一括価格 (合計)							12,380,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特になし

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	勝山(県)-2
所 在	勝山市旭町2丁目417番1外
住 居 表 示	「旭町2-2-29」
価 格	15,600 円/㎡
位 置	「勝山」駅 約2.2km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	311 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道
接 面 街 路	北6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- 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

勝山(県)-2

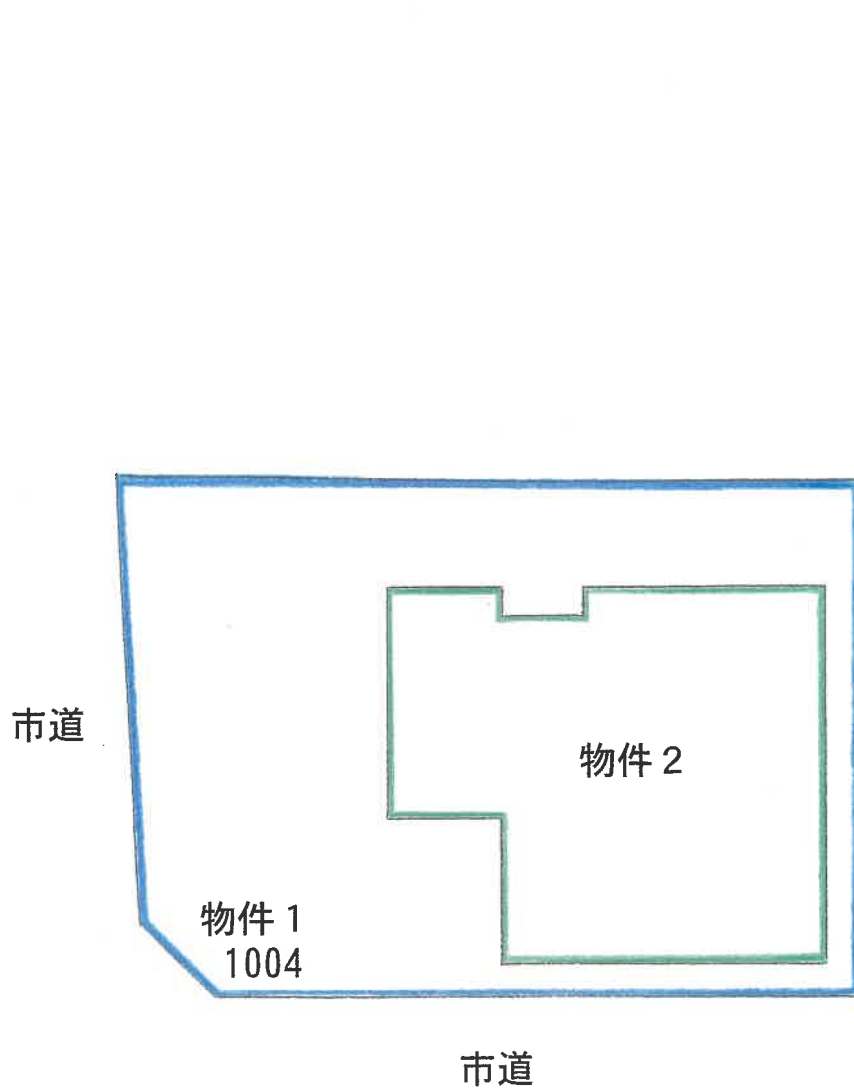
物件1、2

国土地理院 1:25000地形図
平成9年8月1日発行
平成9年9月1日発行

位置図



本物件見取図



境界は隣地立会によるものではありませんので、境界を保証するものではありません。

建物間取図 物件 2

