

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 10 月 8 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 10 月 23 日から 令和 8 年 10 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 4 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 11 月 25 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 6 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 10 月 8 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,030,000 824,000	一括	206,000	65,409	9,982
1	690,000				
2	10,000				
3	260,000				
4	70,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 敦賀市沓見37号神田谷 |
| | 地 番 | 1番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 368.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市沓見37号神田谷 |
| | 地 番 | 7番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 敦賀市沓見37号神田谷 1番地10 |
| | 家屋 番号 | 1番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.53平方メートル
2階 73.08平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約88.89平方メートル |
| 4 | 所 在 | 敦賀市沓見37号神田谷 1番地10 |
| | 家屋 番号 | 1番10の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根高床式平家建 |
| | 床 面 積 | 60.30平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 約38.85平方メートル
2階 約60.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 2 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 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

- ・ 1 階部分は C が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。
- ・ 2 階部分は所有者が占有している。

【物件番号 4】

B が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。B は、本件建物内に設置されている機械設備の所有者である旨を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1、2】

北西側に接している道路（市道）との境界は概ね明らかであるが、その他の境界は不分明である。

《 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 敦賀市沓見37号神田谷
 地 番 1番10
 地 目 宅地
 地 積 368.61平方メートル

- 2 所 在 敦賀市沓見37号神田谷
 地 番 7番2
 地 目 宅地
 地 積 6.99平方メートル

- 3 所 在 敦賀市沓見37号神田谷 1番地10
 家屋 番号 1番10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 88.53平方メートル
 2階 73.08平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約88.89平方メートル

- 4 所 在 敦賀市沓見37号神田谷 1番地10
 家屋 番号 1番10の2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造陸屋根高床式平家建
 床 面 積 60.30平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 約38.85平方メートル
2階 約60.30平方メートル



令和8年（ケ）第16号
令和8年 5月28日受理
令和8年 7月21日提出

現況調査報告書

（物件1～4）

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 | 敦賀市沓見 37 号神田谷 |
| | 地 番 | 1 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 368.61 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市沓見 37 号神田谷 |
| | 地 番 | 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.99 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 敦賀市沓見 37 号神田谷 1 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 1 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 88.53 平方メートル
2 階 73.08 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 敦賀市沓見 37 号神田谷 1 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 1 番 10 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根高床式平家建 |
| | 床 面 積 | 60.30 平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施) 敦賀市沓見37号1番地10	
土地	物件1・2	
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約88.89平方メートル	
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) 上記の者ら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		
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

(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4関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B (Aの息子)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ■A (所有者)) 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3年頃	
最初の契約等	契約日	令和3年頃	
	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 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階部分	☐ 全部 ■2階部分
占有者		☐ 債務者 ■C (Aの孫)	☐ 債務者 ■A (所有者)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 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) ☐ 文書 (☐)	■陳述 (■A) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権
占有開始時期		令和7年頃	令和4年1月12日
最初の契約等	契約日	令和7年頃	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	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	☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
契約当事者	借主	■占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			占有開始時期はAが相続により所有権を取得した日とした。
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	■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

(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 (本件物件所有者)	1 私は本件物件の所有者です。物件3建物の1階部分は私の孫であるCが1年位前から居住しており、2階部分は私が居宅として使用しています。Cは私の孫ですから賃料等の対価は受け取っていません。 2 物件3建物の2階で猫を1匹飼っています。 3 物件4建物は元々私が工場として使用していましたが、5年位前から私の息子であるBがオーダーメイド家具の制作、金属加工塗装等を行う工場として使用しています。工場内の設備はほとんどがBの所有物です。Bは私の息子ですから賃料等の対価は受け取っていません。 4 物件1・2土地と近隣の土地で境界争いはありません。 (令和8年6月17日聴取)
■B (Aの息子)	1 私は物件4建物を使用しているBです。物件4建物内のほとんどの機械類は私の所有物です。高価な機械は1階に置いてある塗装設備だけです。売買契約書はありませんが、中小企業等事業再構築促進補助金を受けて購入していますから、補助金に関する資料の写しを送らせてもらいます。 (令和8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

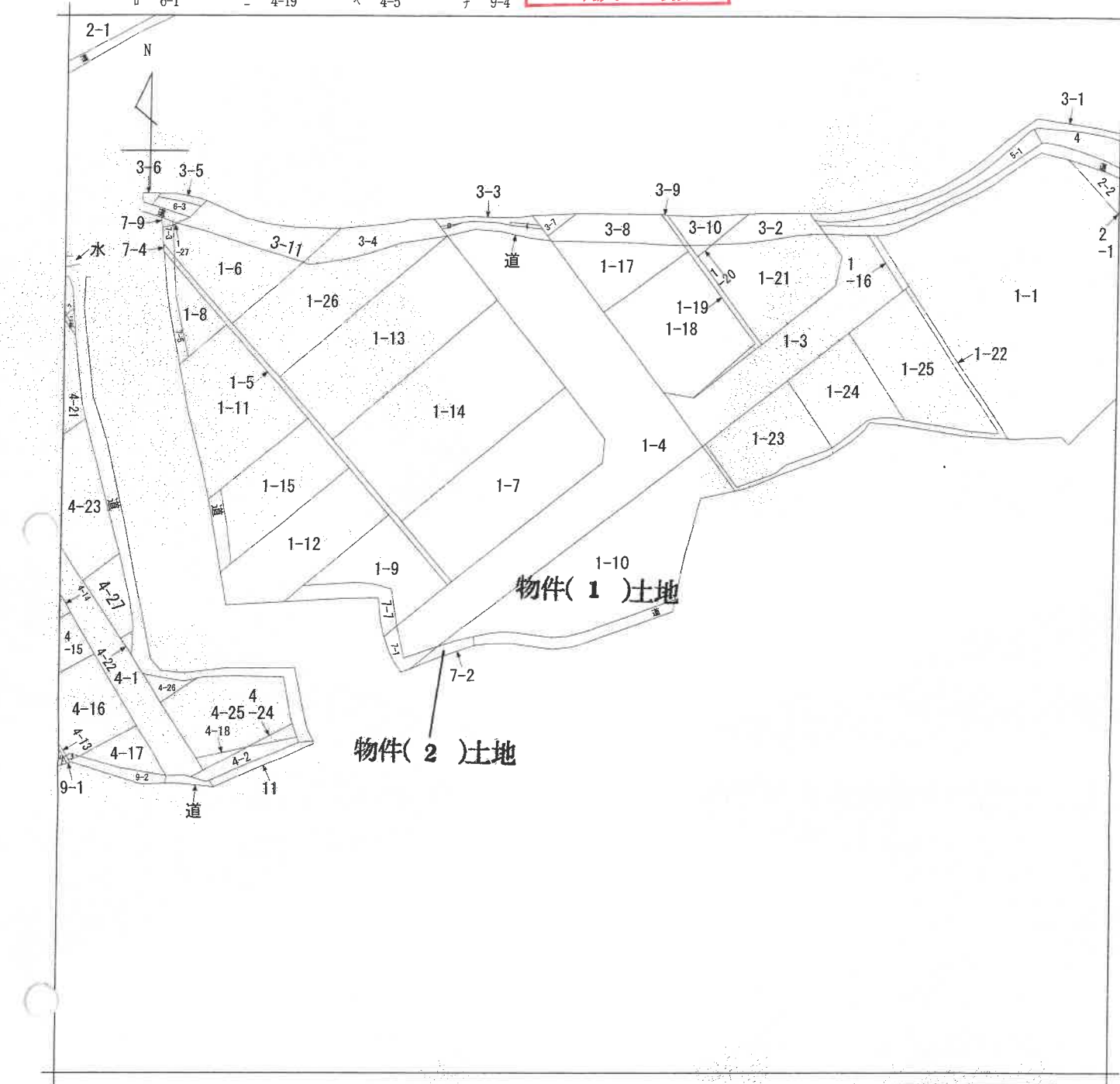
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1・2土地の互いの境界は判然としない。
- 3 物件1・2土地と北西側市道との境界は概ね明らかであるが、その他の境界は判然としない。正しい境界を知るには、法務局備え付けの地積測量図から専門家による境界復元を要する。
- 4 物件4建物内の機械類で価値のあるものは塗装設備（温風焼付乾燥機）のみであるが、Bの所有物であるため、工場抵当法3条の機械器具類には該当しないと思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

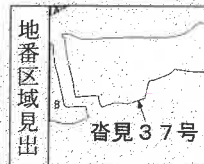
(調査経過用)

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5月27日（水） 15：30 — 15：40	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8年5月28日（木） 10：00 — 10：10	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和8年6月17日（水） 13：30 — 16：30	物件所在地	評価人と同行 立入調査・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 Aから聴取
令和8年6月24日（水） 14：35 — 14：40	当庁	Bから聴取（電話）
令和8年6月24日（水）	当庁	Bに返信用封筒を送付
年 月 日（ ） ： — ：		
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、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。



A 参照36号
B 参照38号

請求部	所在	敦賀市参照37号神田谷				地番	1番10			
出力縮	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。

(福井地方法務局敦賀支局管轄)

令和8年5月27日

福井地方法務局

請求番号: 2-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和57年8月5日

令和8年5月27日

福井地方支務局

登記官

(10 枚目)

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。

(福井地方支務局教養支局管轄)

012881

α (1 - 1 0)

メソベキ ケイマンショ

Λ°-β° 1

筆界	X	X'	Y	Y'	S(X*Y)	S(X*Y')
a 6	74.189	12.431	174.106	34.199	2164.312	2537.190
a 5	52.369	23.720	147.699	22.468	3503.420	1176.627
K14	50.469	-0.254	151.638	-20.873	38.516	-1053.439
K13	52.115	-4.581	168.572	-23.112	-772.228	-1204.482
K12	55.050	-11.009	174.750	-9.348	-1923.823	-514.607
K11	63.124	-9.750	177.920	-7.148	-1734.720	-451.210
K11'	64.800	-11.065	181.898	3.814	-2012.701	247.147
H"イフベキ					-737.224	737.224
fメベキ					-368.612	368.612
					m ²	m ²

筆	界	境	界	標	の	種	類
a 5	・	a 6	刻	木	杭	印	
K11'	・	K11~K14	木	杭			

作製者 土地家屋調査士

昭和57年8月4日(作製)

申請人

単位 = m

縮尺 1/250

A4版に縮小

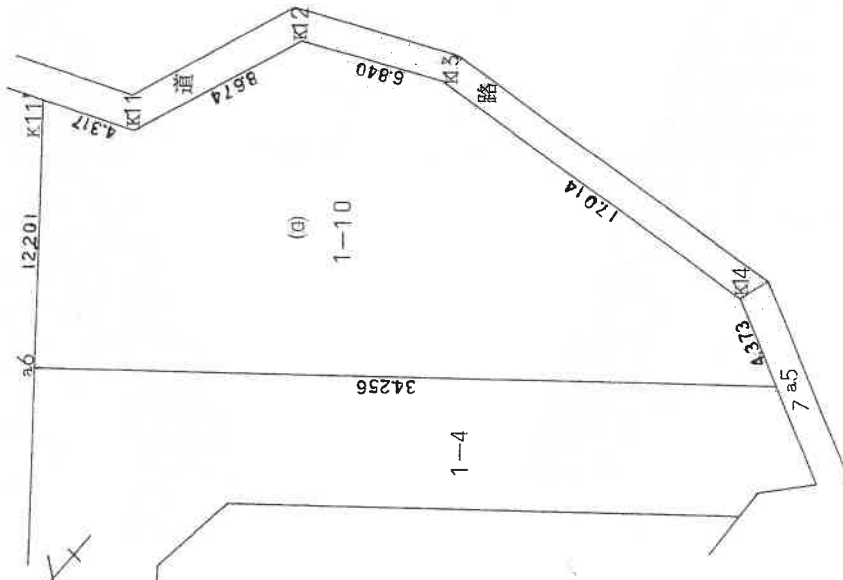
地積測量図

土地の所在 敦賀市沓見37号神田谷

昭和57年8月5日登記

前 1-4 後 1-4 新 1-10

1-3



登記年月日：昭和57年8月14日

公用

012904

前 7 後 7-7 新 7-1 7-2 7-3 7-4 7-5 7-7

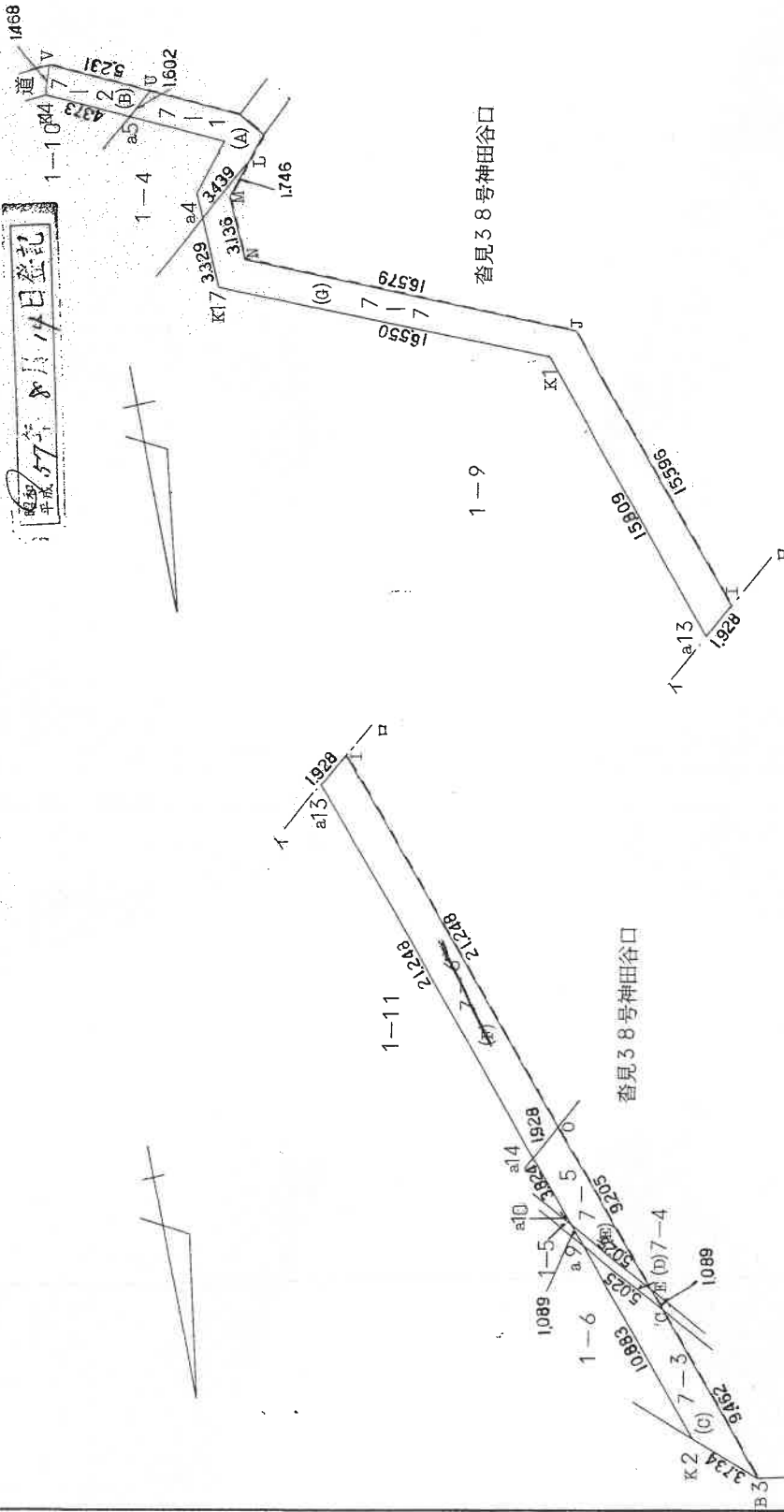
7-618 1-1116 分年

地積測量図

地番 7-1~7-7

土地の所在 敦賀市沓見37号神田谷

昭和57年8月14日登記



単位 = m

作製者

土地家屋調査士

申請人

株代

昭和57年8月12日作製

縮尺 1/250

(11 枚目)

登記官

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。

(福井地方裁判所教育支局管轄)

令和8年5月27日

福井地方裁判所

A4版に縮小

登記年月日：昭和57年8月14日

公用

令和8年5月27日

福井地方方法務局

登記官

請求番号：2-3

(2/3)

012905

前 7 後 7-7 新 7-5 7-7

昭和57年8月14日登記
地積測量図

地番 7-1~7-7

土地の所在 敦賀市沓見37号神田谷

B (7-2)

筆界 7-7 7-7

1

筆界	X	X'	Y	Y'	S(X*Y')	S(X'*Y)	筆界	X	X'	Y	Y'	S(X'*Y)	S(X*Y')	1
a5	52.369	-0.880	147.699	5.174	-129.975	270.957	0	111.487	-2.837	113.127	2.859	-320.941	318.741	1
U	51.349	3.293	146.464	-3.476	482.306	-178.489	E	110.455	4.900	113.476	-3.557	556.032	-392.888	
V	49.076	-0.880	151.175	-5.174	133.034	-253.919	a10	106.587	2.837	116.684	-2.859	331.033	-304.732	
K14	50.469	-3.293	151.638	3.476	-499.344	175.430	a9	107.618	-4.900	116.335	3.557	-570.042	382.797	
					-13.979	13.979								
					-6.990	6.990								

0 (7-3)

筆界 7-7 7-7

1

筆界	X	X'	Y	Y'	S(X*Y')	S(X'*Y)	筆界	X	X'	Y	Y'	S(X'*Y)	S(X*Y')	1
B3	120.450	6.440	110.096	-0.278	709.018	-33.485	0	101.735	7.490	116.425	-4.433	872.023	-450.991	1
0	111.487	12.832	113.127	-6.239	1451.646	-695.567	a14	102.965	-4.852	117.909	-0.259	-572.094	-26.668	
a9	107.618	-6.440	116.335	-0.278	-749.197	29.918	a10	106.587	-7.490	116.684	4.433	-873.963	472.500	
K2	117.927	-12.832	112.849	6.239	-1448.078	735.747	E	110.455	4.852	113.476	-0.259	550.586	28.608	
					-36.612	36.612								
					-18.306	18.306								

A4版に縮小

作製者

土地家屋調査士

申請人

57年8月12日作製

縮尺

1/

登記年月日：昭和59年9月22日

公用

（福井地方法務局敦賀支局管轄）
令和8年5月27日 福井地方法務局

登記簿

（13 枚目）

107513 各階平面図

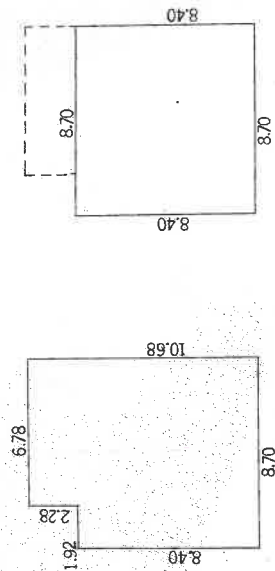
建物
各階平

家屋番号 1 番 1 0

建物の所在 敦賀市査見37号1番地10

1 階

2 階



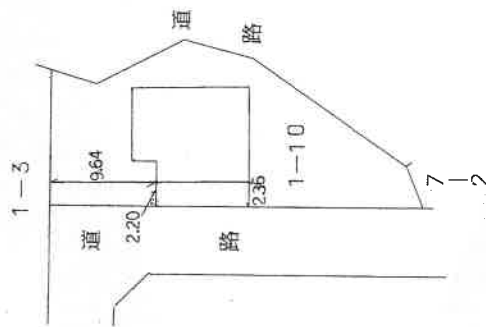
1 階

8.70	×	8.40	=	73.0800
6.78	×	2.28	=	15.4584
床 面 積				88.5384
床 面 積				88.53 m ²

2 階

8.70	×	8.40	=	73.0800
床 面 積				73.08 m ²

平成 59年 9月 22日登記



単位 = m

縮尺 1/500

単位 = m

縮尺 1/250

申請人

作製者

請求番号：2-4

A4版に縮小

登記年月日：平成35年5月22日

公用

令和8年5月27日

福井地方法務局

登記官

請求番号：2-5

107514

各階平面図

建物図面

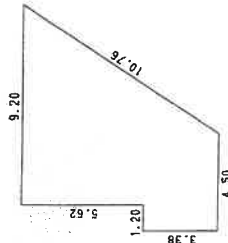
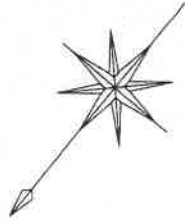
家屋番号

1番10の2

建物の所在

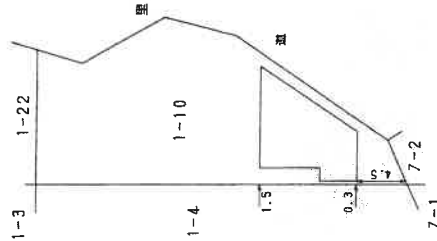
敦賀市営見37号1番地10

昭和35年5月22日登記



求積表

(	9.20	+	3.38	x	1.20	=	4.0560
			3.30	x	9.00	/2=	56.2500
							60.3060
							60.30m²



単位=メートル

単位=メートル

作製者

申請人

(自作製)

縮尺 1/250

縮尺

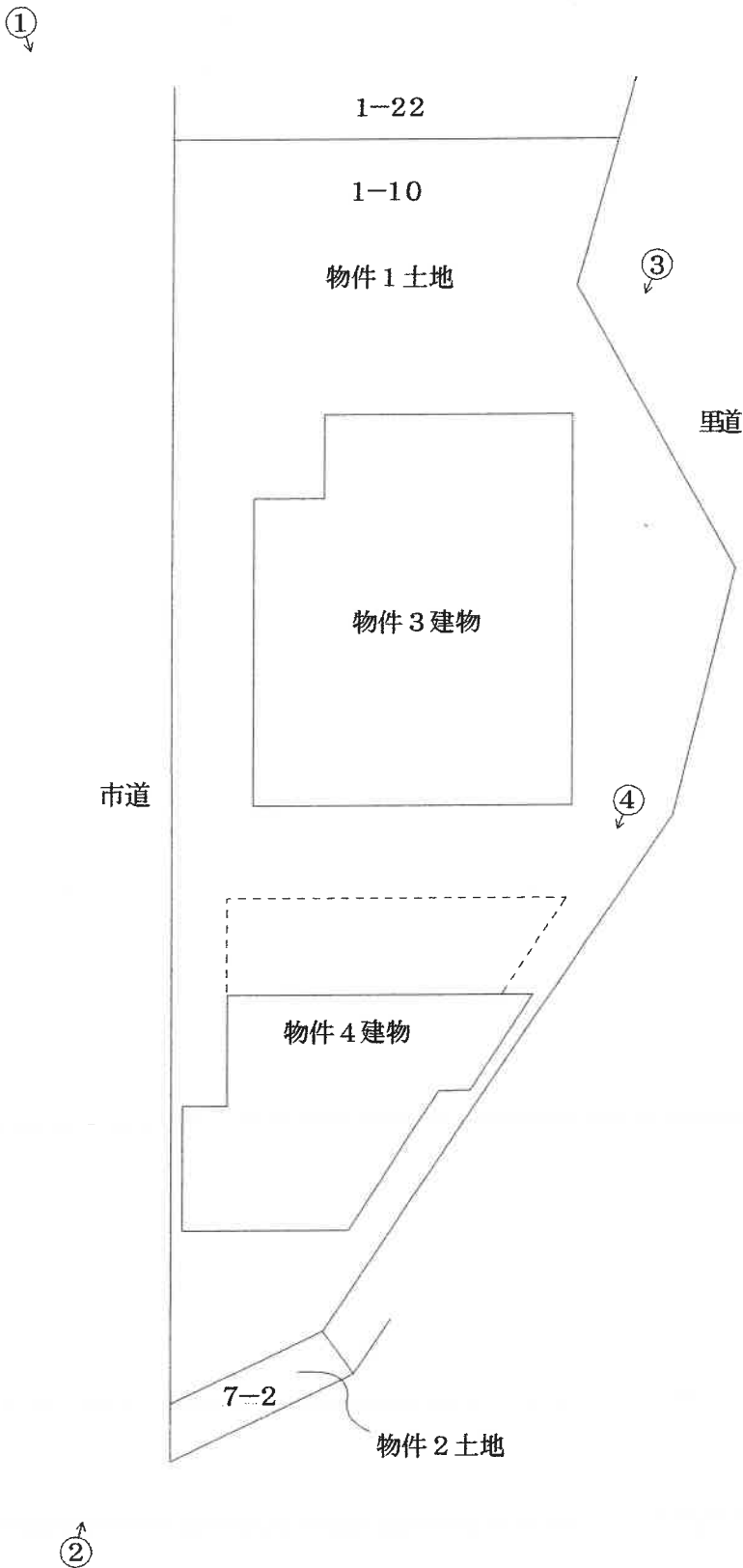
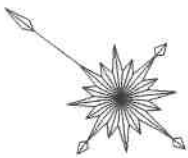
1/500

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。

(福井地方法務局敦賀支局管轄)

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



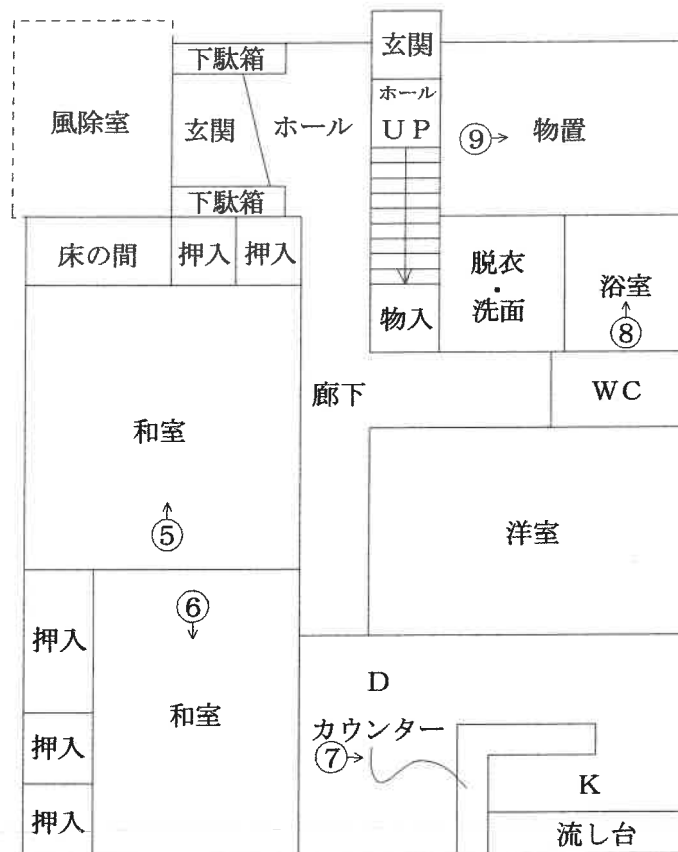
←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件3建物

1階



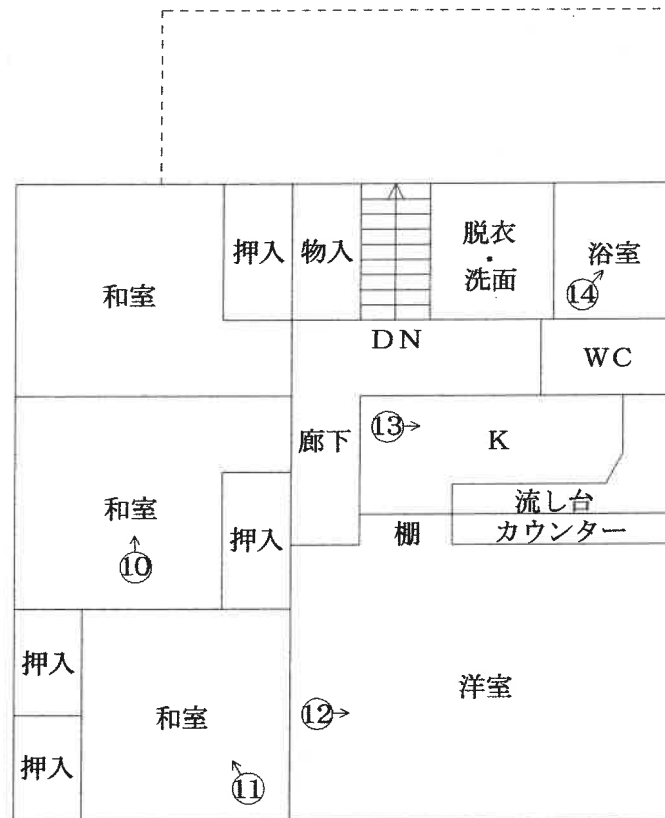
←○写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件3建物

2階



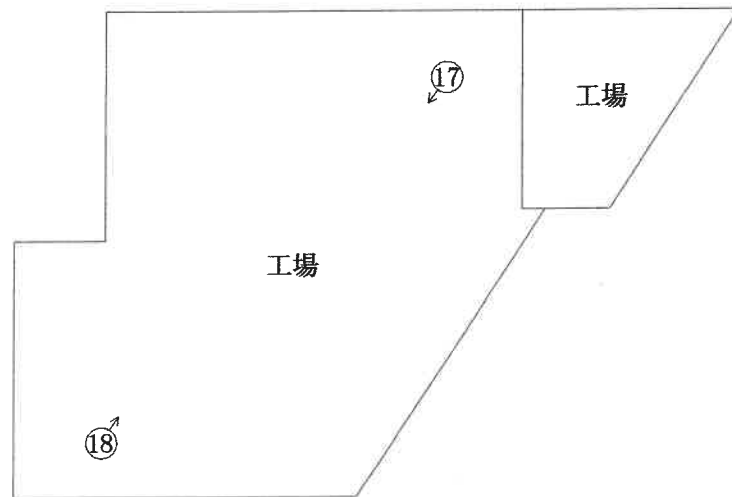
←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

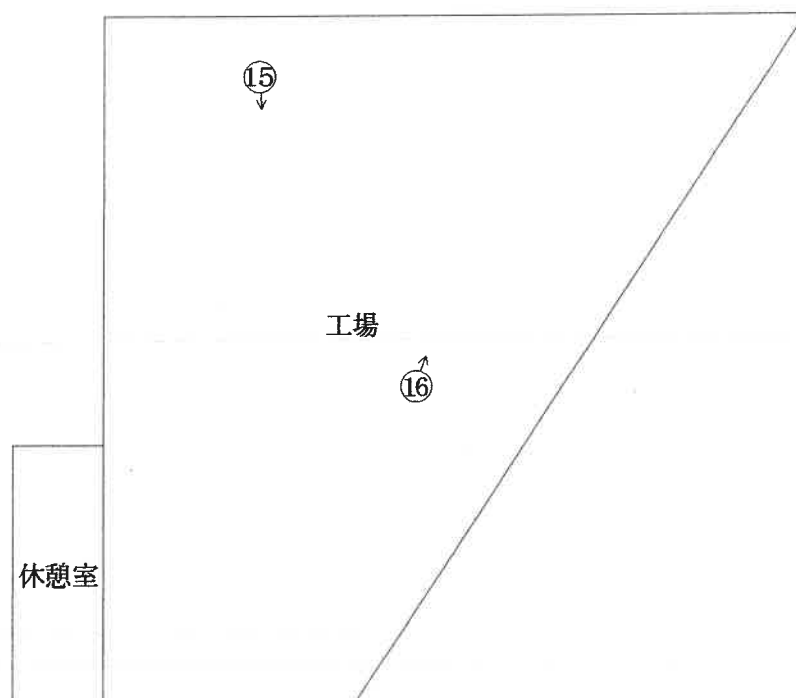
(写真、位置方向説明図)

物件4建物

1階



2階



←○写真、撮影位置、方向

(18 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件3建物

物件4建物



物件1土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

物件3建物

物件4建物



物件2土地

写真番号 3

物件3建物の外観を撮影

物件3建物



物件1土地

写真番号 4

物件4建物の外観を撮影

物件4建物



写真番号 5

物件3建物の内部を撮影



写真番号 6

物件3建物の内部を撮影



写真番号 7

物件3建物の内部を撮影



写真番号 8

物件3建物の内部を撮影



(22 枚目)

写真番号 9

物件3建物の内部を撮影



写真番号 10

物件3建物の内部を撮影



写真番号 11

物件3建物の内部を撮影



写真番号 12

物件3建物の内部を撮影



写真番号 13

物件3建物の内部を撮影



写真番号 14

物件3建物の内部を撮影



(25 枚目)

写真番号 15

物件4 建物の内部を撮影



写真番号 16

物件4 建物の内部を撮影



写真番号 17

物件4建物の内部を撮影



写真番号 18

物件4建物の内部を撮影



(27 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 16 号
令和 8 年 6 月 17 日 現地調査
令和 8 年 8 月 12 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 1,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 690,000 円
物件2(土地)	金 10,000 円
物件3(建物)	金 260,000 円
物件4(建物)	金 70,000 円

1. 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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	所在地目積	敦賀市杳見37号神田谷 1番10 宅地 368.61m ²	左記に同じ。
2	所在地目積	敦賀市杳見37号神田谷 7番2 宅地 6.99m ²	左記に同じ。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	敦賀市杳見37号神田谷1番地10 1番10 居宅 木造瓦葺2階建 1階 88.53m ² 2階 73.08m ² 合計 161.61m ²	1階 88.89m ² 2階 73.08m ² 合計 161.97m ²
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	敦賀市杳見37号神田谷1番地10 1番10の2 工場 鉄骨造陸屋根高床式平家建 60.30m ²	鉄骨造陸屋根2階建 1階 38.85m ² 2階 60.30m ² 合計 99.15m ²
番 号	特 記 事 項		
1～4	・物件3の建物の1階北東側に未登記増築部分があり、1階の現況床面積は概測88.89m²である。 ・物件4の建物の1階部分が未登記となっており、現況の構造及び床面積は現況欄記載のとおりである。		

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・2の一体画地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「敦賀」駅より 西方 約 6.4 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は三味線川の左岸に位置し、一般住宅等が建ち並ぶ造成時期の古い高台の分譲住宅地域である。	
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、 敦賀市立地適正化計画(居住誘導区域外、 都市機能誘導区域外)、 宅地造成等工事規制区域、 敦賀市土地利用調整条例
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	375.60 m ² 約 35.9 m 約 12.2 m 不整形	
接 面 道 路 の 状 況		北西側 約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 0m～約1.7m高い	
土地の利用状況等		物件1・2の土地は物件3・4の建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側は道路を介して山林、西側は市道を介して住宅、南側は土砂採取場、北側は住宅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	前面道路に本管あり 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり	
特 記 事 項		1. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の空中写真(昭和40年頃)等では農地であったものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 2. 最先順位抵当権設定時に物件3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3の建物のために物件1の土地の一部に法定地上権が成立するものと思料する。 3. 最先順位抵当権設定時に物件1・2の土地所有者と物件4の建物所有者が異なるため物件4の建物のために法定地上権は成立しないものと思料する。	

特記事項	4. 用途地域の指定はないものの、敦賀市土地利用調整条例により第1種住居地域に準ずる地域とされている。詳細については敦賀市まちづくり推進課に確認が必要である。
	5. 法務局備付の公図上、物件1の土地の南東側に赤道(敦賀市の法定外公共物)が存在しているが、上記道路の位置は現地では明確に確認することができなかった。
	6. 公共下水道については、敷地内に汚水枡が設置されているが、宅内配管工事は未了の状態である。詳細については、敦賀市下水道課に確認が必要である。
	7. 物件1の土地の西側には支線が設置されている。
	8. 物件1の土地は敷地内高低差があり、擁壁が設置されている。

※ 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、通常のコスト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3・4)

区 分		主である建物(物件3)
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59年9月17日 新築 経過年数 42 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	木造 和瓦葺 縦羽目板張、モルタル塗吹付 ビニールクロス貼、繊維壁、プリント合板貼 敷目張天井、ビニールクロス貼、折上げ天井 畳、フローリング貼、モザイクフローリング貼、長尺ビニールシート貼 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 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		1階部分は使用借人が住居として、2階部分は建物所有者が住居としてそれぞれ使用・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。 2. 物件3の1階部分については建物所有者と占有者との間には建物の使用収益に関して金銭の授受はなく、建物の占有権原は使用借権であるものと思料する。当該建物使用貸借契約の概要については現況調査報告書記載のとおりである。 3. 物件3の建物の1階北側に風除室(工作物・概測5.25㎡)が設置されている。 4. 室内で猫を飼っているほか、建物は全体的に傷みが激しく雨漏りや破損が認められる。

区 分			主である建物(物件4)
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3年5月15日 新築 変更年月日 年月日不詳 増築 経過年数 35 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		鉄骨造 陸屋根 着色亜鉛鉄板貼 ボード貼、石綿セメント板貼、あらわし あらわし コンクリート叩き 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 工場 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			使用借人が工場として使用・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。 2. 物件4については建物所有者と占有者との間には建物の使用収益に関して金銭の授受はなく、建物の占有権原は使用借権であるものと思料する。当該建物使用貸借契約の概要については現況調査報告書記載のとおりである。 3. 物件4の建物2階内部には複数の機械器具が設置されているが、いずれも経済的耐用年数を超えておりほとんど価値はないものと判定した。 4. 物件4の建物1階には使用借人所有の機械器具(評価対象外)が設置されている。 5. 雨漏りなど建物の老朽化が著しく、クレーンなどの設備は故障しており使用できないとのことであった。

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・2)

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	14,800	0.55	368.61	0.8	2,400,000
2			6.99	0.8	50,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 敦賀－4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,200 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 182 & = & 14,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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＋2

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.10
(相乗積) 環境条件 1.50 行政的条件 1.10

イ 個別格差： 規模 0.90 道路・敷地内の高低差 0.80
(相乗積) 形状 0.95 土砂災害特別警戒区域 0.80

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3・4)

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
3	178,000	161.97	0.01	290,000
4	120,000	99.15	0.01	120,000

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。

【物件3】

経過年数 42 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

$$\cdot \text{現価率} \quad 5\% \wedge \left(\frac{\text{経過年数} \quad 42 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数} \quad 44 \text{ 年}} \right) \times (1 - 80\%) \quad \div \quad 0.01$$

【物件4】

経過年数 35 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

$$\cdot \text{現価率} \quad 5\% \wedge \left(\frac{\text{経過年数} \quad 35 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数} \quad 37 \text{ 年}} \right) \times (1 - 80\%) \quad \div \quad 0.01$$

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
物件 1	物件3 建物	368.61	2,400,000	252.87	0.69	1,660,000
	物件4 建物			115.74	0.31	740,000
物件 2	物件4 建物	6.99	50,000	6.99	1.00	50,000
合 計		375.60	2,450,000	375.60		2,450,000

ウ 土地利用権等範囲：

現況の建物利用状況により登記数量を按分し、物件3建物の土地利用権の成立範囲を物件1土地のうち概測252.87㎡、物件4建物の土地利用権の成立範囲を物件1土地のうち概測115.74㎡、物件2土地全部と判定した。

物件 番号	建付地価格 (円) オ	土地利用権等割合 カ	土地利用権等価格 (円) オ×カ
物件 1	物件3 建物 1,660,000	0.25	法定地上権 420,000
	物件4 建物 740,000	0.10	敷地占有利益 70,000
物件 2	物件4 建物 50,000	0.10	敷地占有利益 10,000

カ 土地利用権等割合： 物件3の建物の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
物件4の建物の土地利用権を敷地占有利益と判定し、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	2,400,000	-420,000		0.6	0.6	1.00	690,000
		-70,000					
2	50,000	-10,000		0.6	0.6	1.00	10,000
3	290,000	420,000	—	0.6	0.6	1.00	260,000
4	120,000	70,000	—	0.6	0.6	1.00	70,000
		10,000					
一括価格（合計）							1,030,000

ウ 占有減価修正： 建物の使用借権については買受人に対抗できないため占有減価は不要と判断した

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 老朽化した異なる用途の建物が敷地内に存在する物件であること
- ② 境界が不分明な物件であること

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

地価公示価格	敦賀一4
所 在	敦賀市野坂28号北野1番7
住 居 表 示	実施なし
価 格	27,200 円/㎡
位 置	「栗野」駅 約1.2km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	202 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	東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種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 100%
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 参考価格資料

- 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

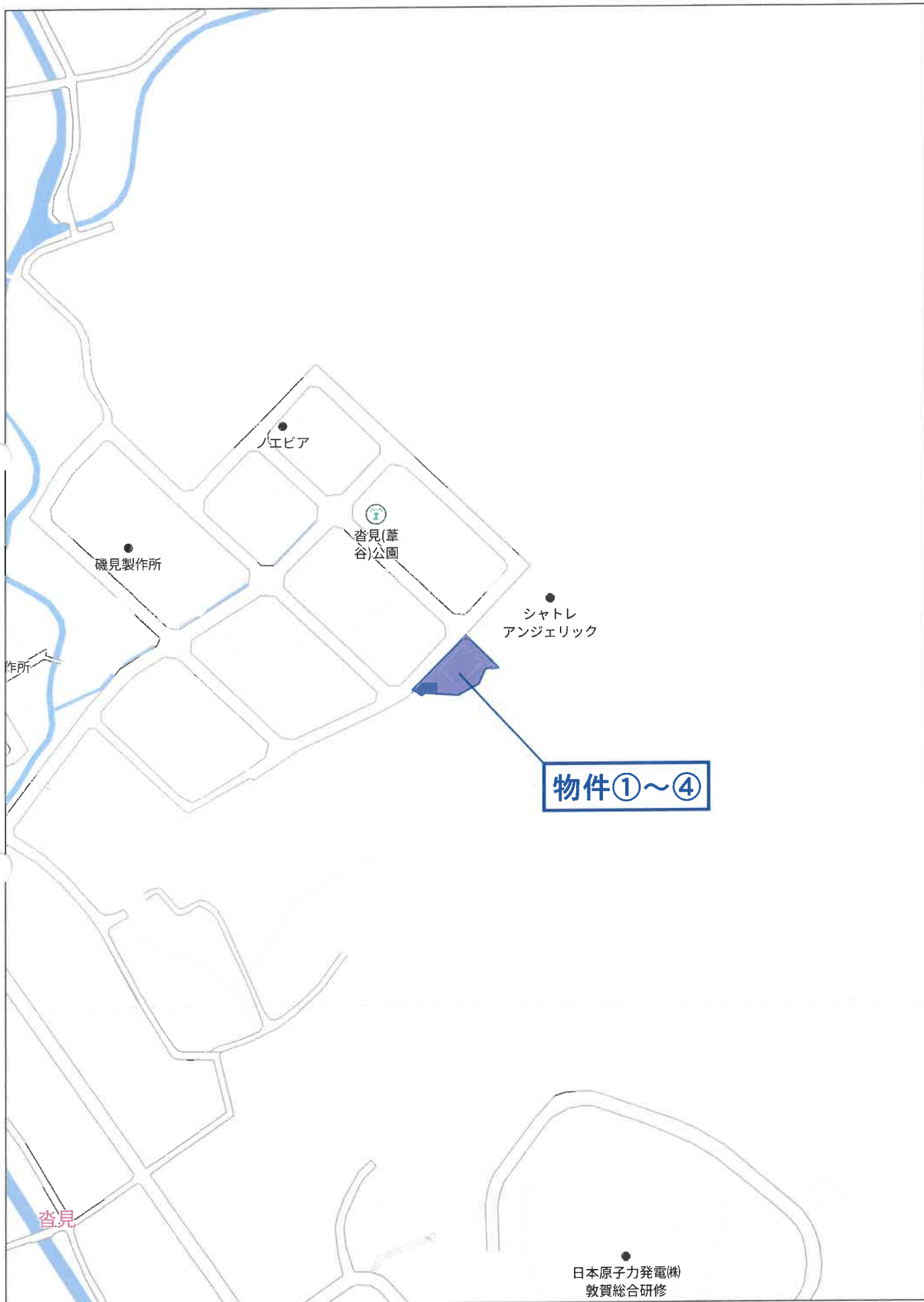


1 : 50,000 相当

(C)2024 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは 約 500 メートル

所在位置略図



140m

1:2153

白地図写

<目的物件(建物)>

物件番号	家屋番号	種類	構造	床面積			建築時期
				階	登記	概測	
③	1番10	居宅	木造瓦葺2階建	1	88.53㎡	88.89㎡	昭和59年9月17日
				2	73.08㎡	73.08㎡	
				計	161.61㎡	161.97㎡	
④	1番10の2	工場	鉄骨造陸屋根高床式平家建 (現況鉄骨造陸屋根2階建)	1	60.30㎡	38.85㎡	平成3年5月15日
				2	—	60.30㎡	
				計	60.30㎡	99.15㎡	

物件③の土地利用権の成立範囲

物件④の土地利用権の成立範囲



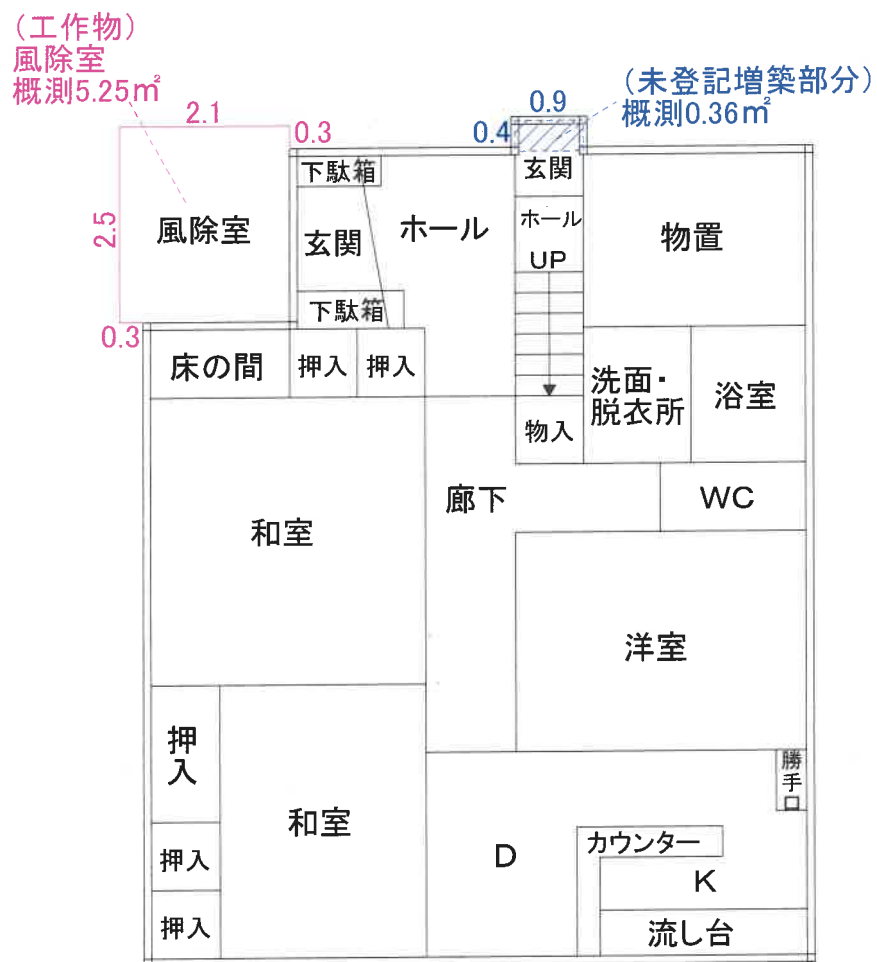
<目的物件(土地)>

物件番号	所在地番	地目		地積	
		登記	課税	①登記	②概測
①	沓見37号1番10	宅地	宅地	368.61㎡	
②	沓見37号7番2	宅地	宅地	6.99㎡	
			合計	375.60㎡	概ね同じ

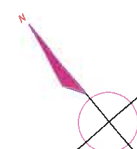


(1階)

物件③



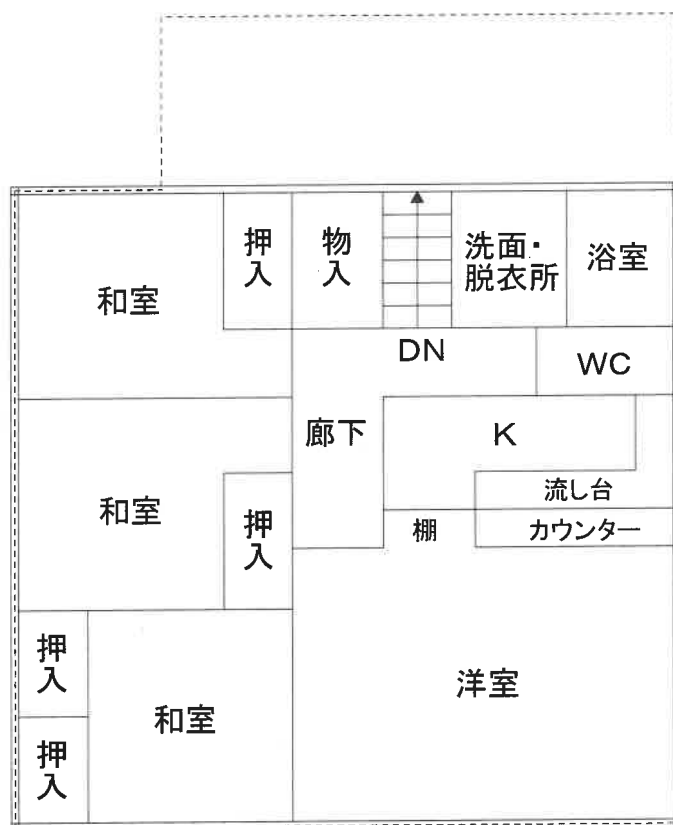
(1階床面積)
登記 88.53m^2
概測 88.89m^2



間取図

(2階)

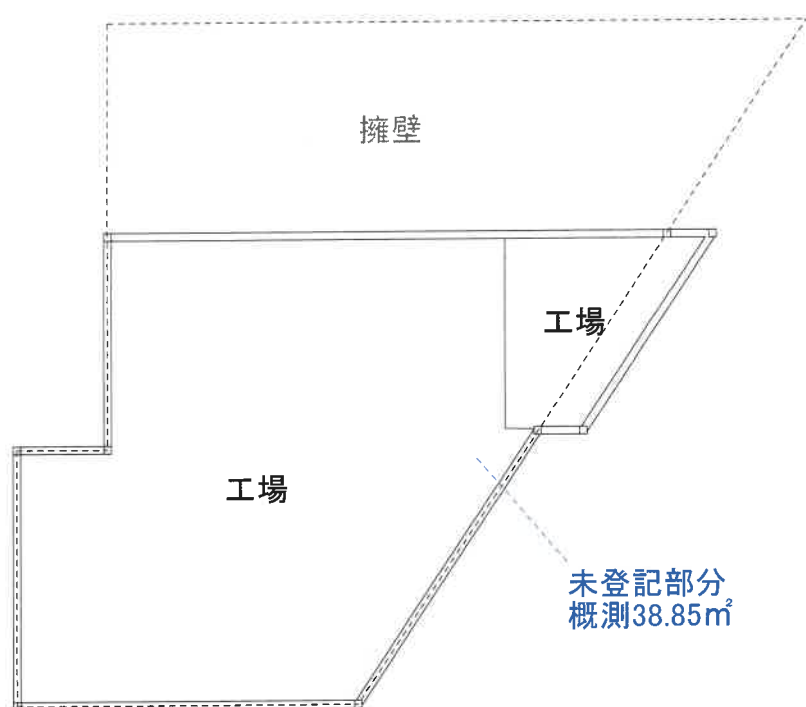
物件③



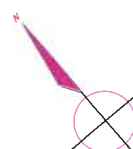
間取図

(1 階)

物件④



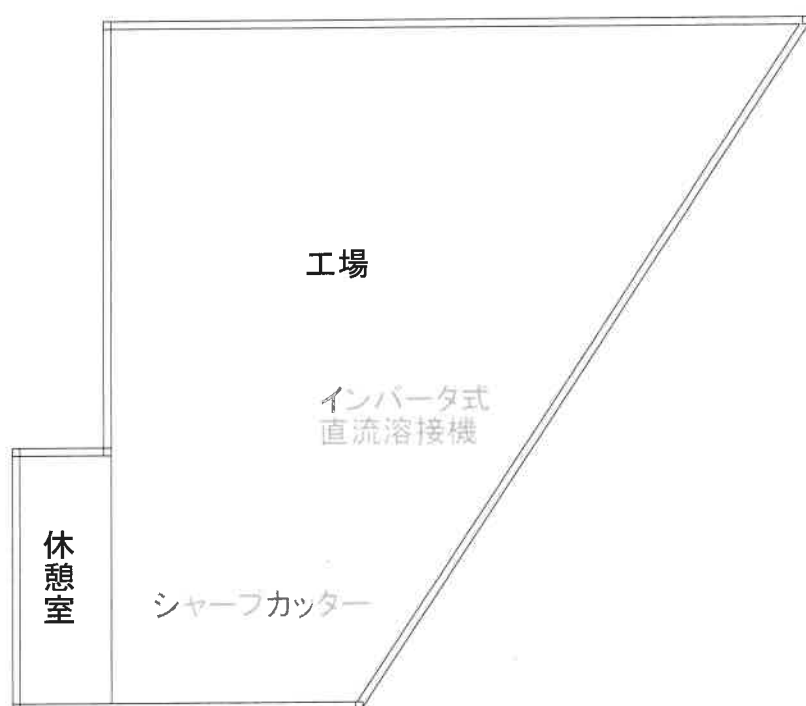
(1階床面積)
登記—
概測38.85㎡



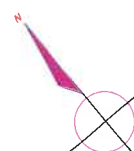
間取図

(2階)

物件④



登記では1階となっていたフロア
現況では2階になる



間取図