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。

（入札方法に関する問い合わせ）福井地方裁判所執行官室　☎0776-25-0012

令和　７年（ケ）第　　３４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１１月２０日から 令和　８年１１月２７日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前１０時００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１２月２３日　午前　９時５０分 福井地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日から 令和　８年１２月　４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１１月　５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）
3～5	940,000 752,000	一括	188,000	93,011	13,286
3	430,000				
4	260,000				
5	250,000				
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。				

令和　7年（ケ）第　　34号

物　件　目　録

3　所　　在　　越前市帆山町１２字小城谷口

　　地　　番　　２７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５０．４１平方メートル

4　所　　在　　越前市帆山町１２字小城谷口

　　地　　番　　４３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１１．００平方メートル

5　所　　在　　越前市帆山町１２字小城谷口　２１番地、２７番地１、
２７番地２、２７番地３、４３番地１

　　家屋　番号　　２１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１６５．２３平方メートル
２階　　５６．９２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　1

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４２．８３平方メートル
２階　３０．００平方メートル

（現況）

令和　７年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

不存在

符　　号　２

種　　類　物置

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　４０．２７平方メートル

(現況)

不存在

令和　7年（ケ）第　　34号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月10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3～5】

別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要

なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3～5】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3、4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号3、4】

隣地（地番43番2及び官地（北側水路）に接する部分）との境界が不明確である。

【物件番号5】

(1)　本件建物のために、その敷地（①地番21番、地積294平方メートル、所有者I、②地番27番2、地積79平方メートル、所有者I、③地番27番3、地積9．91平方メートル、所有者I）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は地主の承諾又は裁判等を要する。

(2)　本件建物につき、その敷地に介在する官地（(1)①及び(1)②に接する水路部分）の利用権はない。

《 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。

令和　7年（ケ）第　　34号

物　件　目　録

3　所　　在　　越前市帆山町１２字小城谷口

地　　番　　２７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３５０．４１平方メートル

4　所　　在　　越前市帆山町１２字小城谷口

地　　番　　４３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１１．００平方メートル

5　所　　在　　越前市帆山町１２字小城谷口　２１番地、２７番地１、２７番地２、２７番地３、４３番地１

家屋　番号　　２１番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１６５．２３平方メートル
２階　　５６．９２平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　４２．８３平方メートル
２階　３０．００平方メートル

（現況）

令和　７年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

不存在

符　　号　２

種　　類　物置

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　４０．２７平方メートル

(現況)

不存在

令和７年（ケ）第３４号
令和７年　９月　８日受理
令和８年　１月１６日提出

現況調査報告書

（物件３～５）

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　越前市帆山町１２字小城谷口
　　地　番　２７番１
　　地　目　宅地
　　地　積　３５０．４１平方メートル

４　所　在　越前市帆山町１２字小城谷口
　　地　番　４３番１
　　地　目　宅地
　　地　積　２１１．００平方メートル

５　所　在　越前市帆山町１２字小城谷口２１番地、２７番地１、２７番地２
　　２７番地３、４３番地１
　　家屋番号　２１番
　　種　類　居宅
　　構　造　木造瓦葺２階建
　　床面積　１階　１６５．２３平方メートル
　　２階　５６．９２平方メートル
　　（附属建物）
　　符　号　１
　　種　類　倉庫
　　構　造　木造瓦葺２階建
　　床面積　１階　４２．８３平方メートル
　　２階　３０．００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　４０．２７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）越前市帆山町第１２号２１番地付近
土地	物件３・４
現況地目	■宅地（物件３・４）　□畑（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５
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点が異なる（□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　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（B） 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	附属建物符号１、符号２は滅失している。
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

（占有関係用（単独））

占有者及び占有権原（物件５関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■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／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□賃借権 □使用借権 ■無権原
占有開始時期		令和6年8月25日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□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	□共有者 □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

Bは本件物件の元所有者亡Aの妻であるが、亡Aの相続を放棄しているため無権限の占有とした。
占有開始時期はAが亡くなった日とした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（目的外土地用（単独））

目的外土地１の概況（物件５関係）	
所在	越前市帆山町１２字小城谷口
地番	２１番
地目	□宅地　□山林　□雑種地　■畑　□田　□
地積	２９４平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（Ｉ）
その他の事項	

■関係人（（■Ｂ（建物占有者））の陳述／■提示文書（Ｉ）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		昭和３９年頃
最初の契約等	契約日	不明
	期間	年　月　日から　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし ■不明
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新　■不明
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 ■不明
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		毎年金１６８,３０４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（令和　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		■ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■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
その他		ＢとＩは契約書を残しておらず、契約期間や更新の種別は不明であるが、賃料の未払いが無い限りは自動的に更新しているものと思料する。 上記地代の１６８,３０４円は目的外土地１～３を一括した金額である。
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２の概況　(物件５関係)

所在	越前市帆山町１２字小城谷口
地番	２７番２
地目	□宅地　□山林　□雑種地　■畑　□田　□
地積	７９平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（Ｉ）
その他の事項	

■関係人（(■Ｂ（建物占有者)）の陳述／■提示文書（Ｉ）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		昭和３９年頃
最初の契約等	契約日	不明
	期間	年　月　日から　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし ■不明
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新　■不明
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 ■不明
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		毎年金１６８,３０４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（令和　年　月　日現在　金　・　円）
契約解除		■ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■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
その他		ＢとＩは契約書を残しておらず、契約期間や更新の種別は不明であるが、賃料の未払いが無い限りは自動的に更新しているものと思料する。 上記地代の１６８,３０４円は目的外土地１～３を一括した金額である。

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３の概況 （物件５関係）

所在	越前市帆山町１２字小城谷口
地番	２７番３
地目	□宅地　□山林　□雑種地　■畑　□田　□
地積	９．９１平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（Ｉ）
その他の事項	

■関係人（（■Ｂ（建物占有者））の陳述／■提示文書（Ｉ）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		昭和３９年頃
最初の契約等	契約日	不明
	期間	年　月　日から　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし ■不明
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新　■不明
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 ■不明
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		毎年金１６８,３０４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（令和　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		■ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■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
その他		ＢとＩは契約書を残しておらず、契約期間や更新の種別は不明であるが、賃料の未払いが無い限りは自動的に更新しているものと思料する。 上記地代の１６８,３０４円は目的外土地１～３を一括した金額である。
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

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■B（本件債務者亡Aの妻）	1　私は本件物件の占有者です。物件５建物に居住し、物件３・４土地を敷地として利用しています。 2　物件５建物の附属建物符号１、符号２は既に取り壊しています。 3　物件５建物は老朽化していますから、雨漏りや床が腐食している部分があります。 4　建物敷地である２１番、２７番２、２７番３はＩさんから賃借していますが賃貸借契約書は残っていません。契約日や更新の種別は不明です。毎年年末に上記３筆の賃料を一括で支払いしています。 5　物件５建物の南東側の基礎に傾斜している部分があるようですが、原因は不明です。 （令和７年１０月２３日聴取）
■Ｉ（目的外土地所有者）	1　私は２１番、２７番２、２７番３土地の所有者です。賃貸借契約書は残っていません。地代の滞納はありません。 （照会に対する回答書の要旨）

（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５建物の東側に未登記の建物（木造かわらぶき平家建　物置　約５．４平方メートル）が存在するが、柱が１本折れており壁も損傷して朽廃状態であるため、用途性が認められず未登記附属建物とは認定しなかった。
３　物件５建物は経年による劣化が見受けられる。
４　物件５建物の所在は登記簿では越前市帆山町１２字小城谷口２１番地、２７番地１、２７番地２、２７番地３、４３番地１となっているが、附属建物符号１、符号２が滅失しているため、現況の所在は越前市帆山町１２字小城谷口２１番地、２７番地２である。
５　物件５建物の敷地には法定外公共物の水路が介在している。
６　物件３・４土地と他人所有名義の４３番２の境界は判然としない。
７　物件４土地の北側は樹木が繁茂しており、境界の確認は出来なかった。
８　物件３・４土地と目的外土地を含んだ土地全体の境界は東側、南側、西側は概ね明らかであるが、北側は不明瞭である。

（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７年９月９日（火） 10：00　－　10：10 （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９月10日（水） 15：25　－　15：35	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和７年９月19日（金） 15：45　－　15：55 （全物件）	越前市役所	Ａの戸籍の附票を請求
令和７年９月22日（月） ：　－　： （全物件）	当庁	Ｂに通知書を送付 （郵送）
令和７年10月23日（木） 14：05　－　15：30	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から聴取
令和７年11月10日（月） 14：00　－　14：30	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11月13日（木）	当庁	Ｉに照会書を送付 （郵送）

（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、解錠技術者により解錠し、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

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。



請求部分	所　在	越前市帆山町１２字小城谷口	地　番	27番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	
分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日		備付年月日（原図）		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（福井地方法務局武生支局管轄）

令和7年9月9日

福井地方法務局

請求番号：7-4　　登記官 [redacted]

（1/1）

（10　枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和50年3月15日

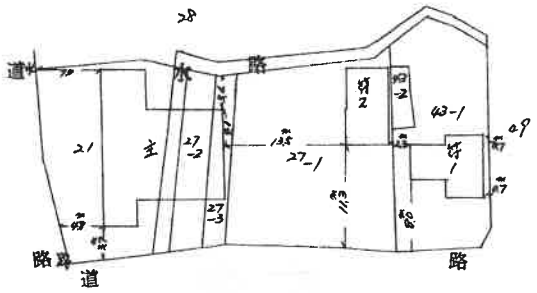
越前市と変更　0023224

建物図面

家屋番号	21番
建物の所在	武生市府山町12字21番地、27番地1、27番地2、27番地3、43番地1

平成 昭和 50年3月15日登記

作製年月日	昭和五拾年弐月八日
作製者	土地 [redacted]
申請人	[redacted]



縮尺　1/600

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連13）

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。

（福井地方法務局武生支局管轄）

令和7年9月9日　福井地方法務局　登記官

（1枚目）

請求番号：7-5

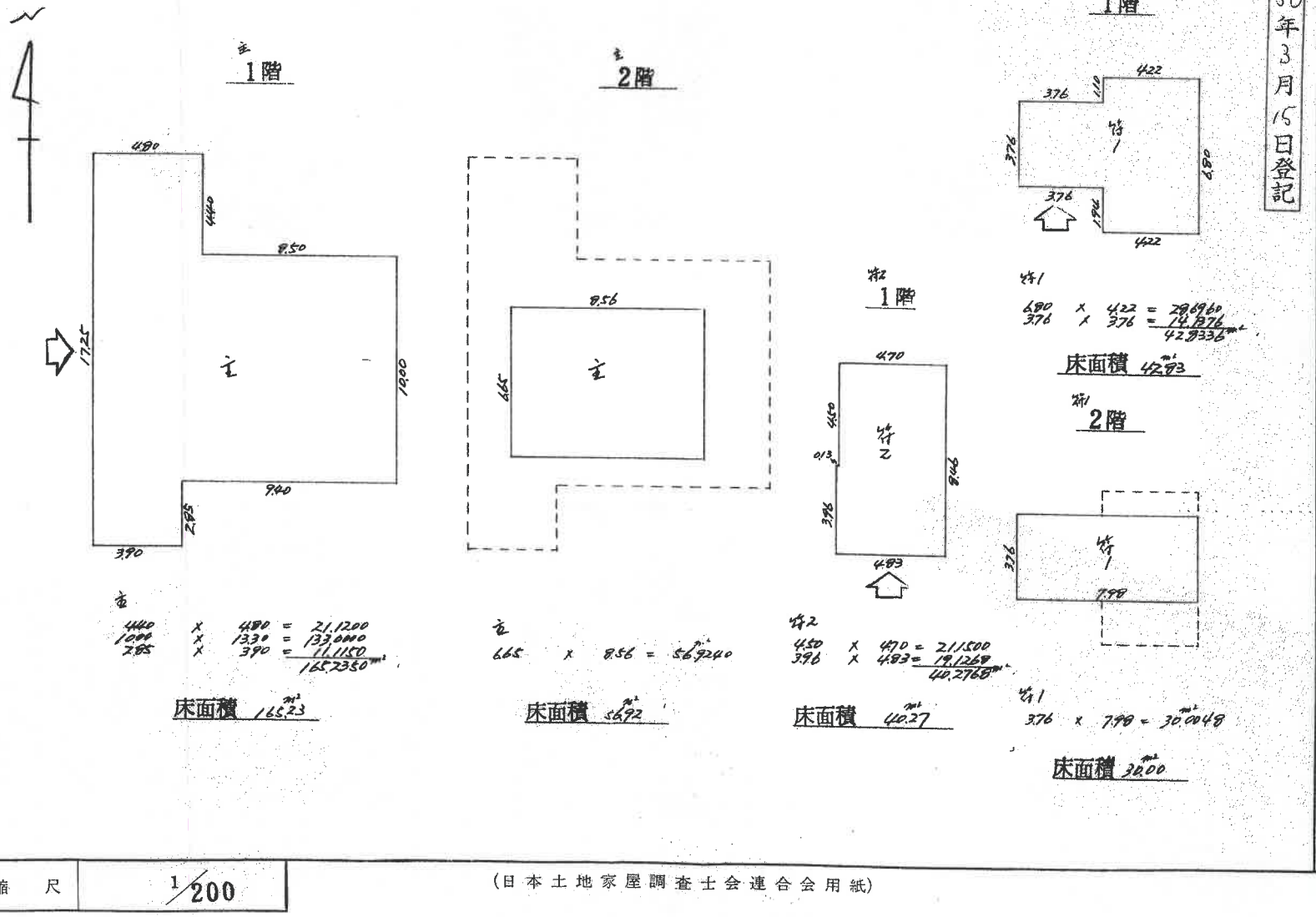
公用

登記年月日：昭和50年3月15日

越前市と変更　0023225

各階平面図

家屋番号	21番
建物の所在	武生市帆山町12字21番地、27番地1、27番地2、27番地3、43番地1



主
480 × 480 = 21.1200
1000 × 1330 = 133.0000
285 × 390 = 11.1150
165.2350㎡

床面積 165.23㎡

主
665 × 856 = 569.240

床面積 569㎡

附2
450 × 470 = 21.1500
376 × 483 = 19.1268
40.2768㎡

床面積 40.27㎡

附1
680 × 422 = 286.960
376 × 376 = 141.376
428.336㎡

床面積 428.33㎡

附1
376 × 798 = 30.0048

床面積 30.00㎡

縮尺　1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連14）

昭和五拾年　弐月　八日　作製年月日

申請人

平成50年3月15日登記

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。

（福井地方法務局武生支局管轄）

令和7年9月9日　福井地方法務局　登記官

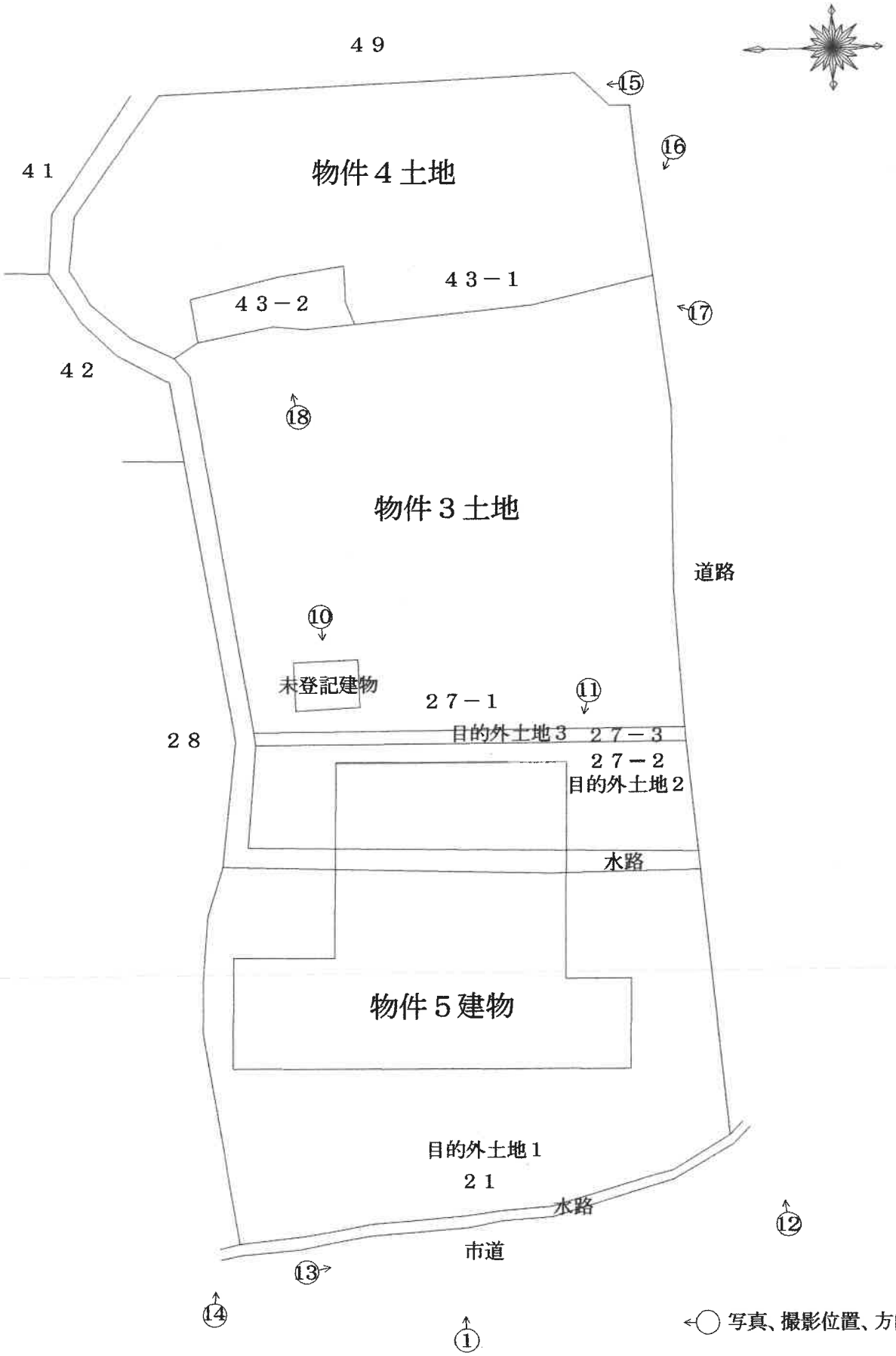
（12枚目）

請求番号：7-5

土地建物位置関係図

（写真、位置方向説明図）

物件３～５

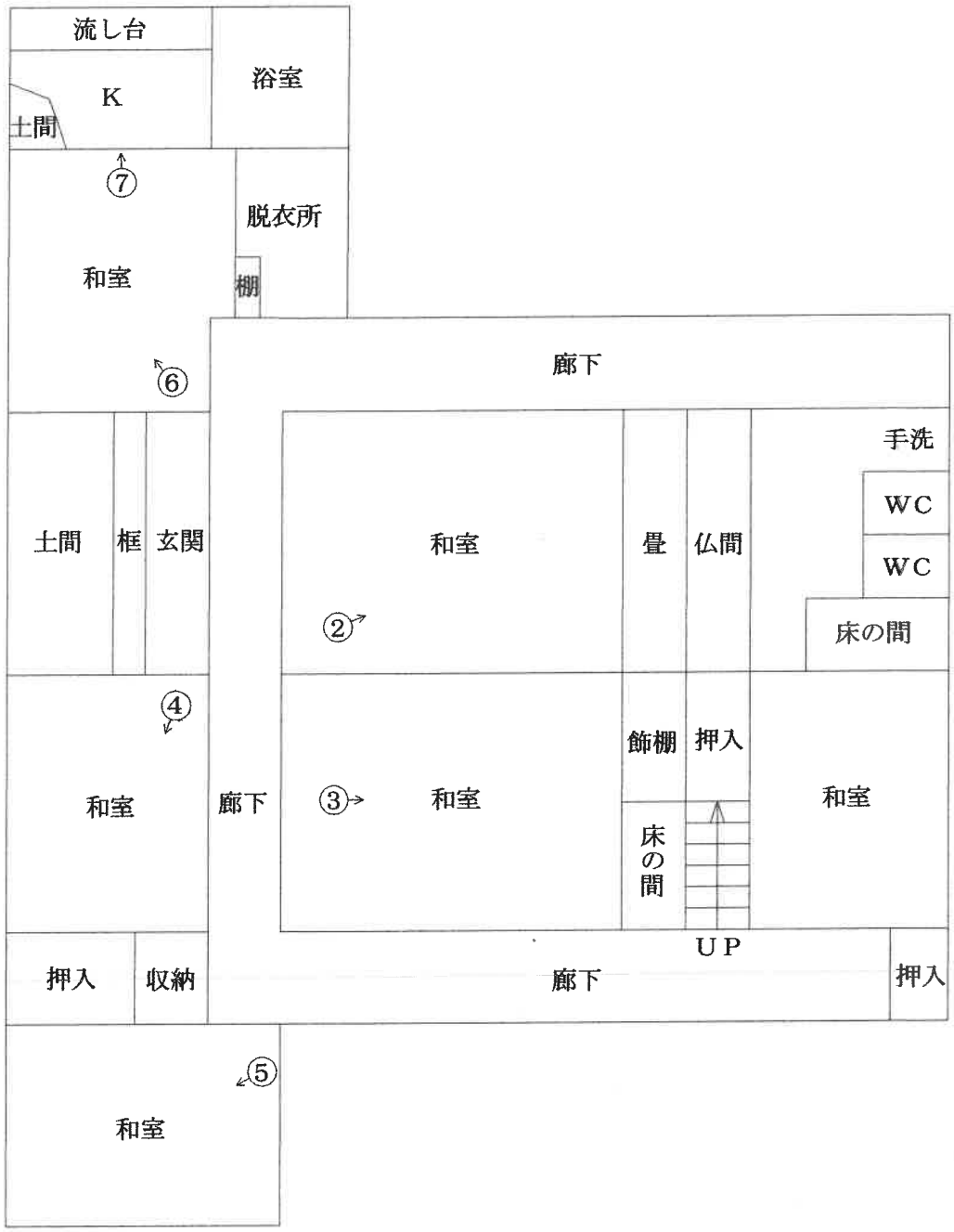


建物間取図

（写真、位置方向説明図）

物件５建物

１階



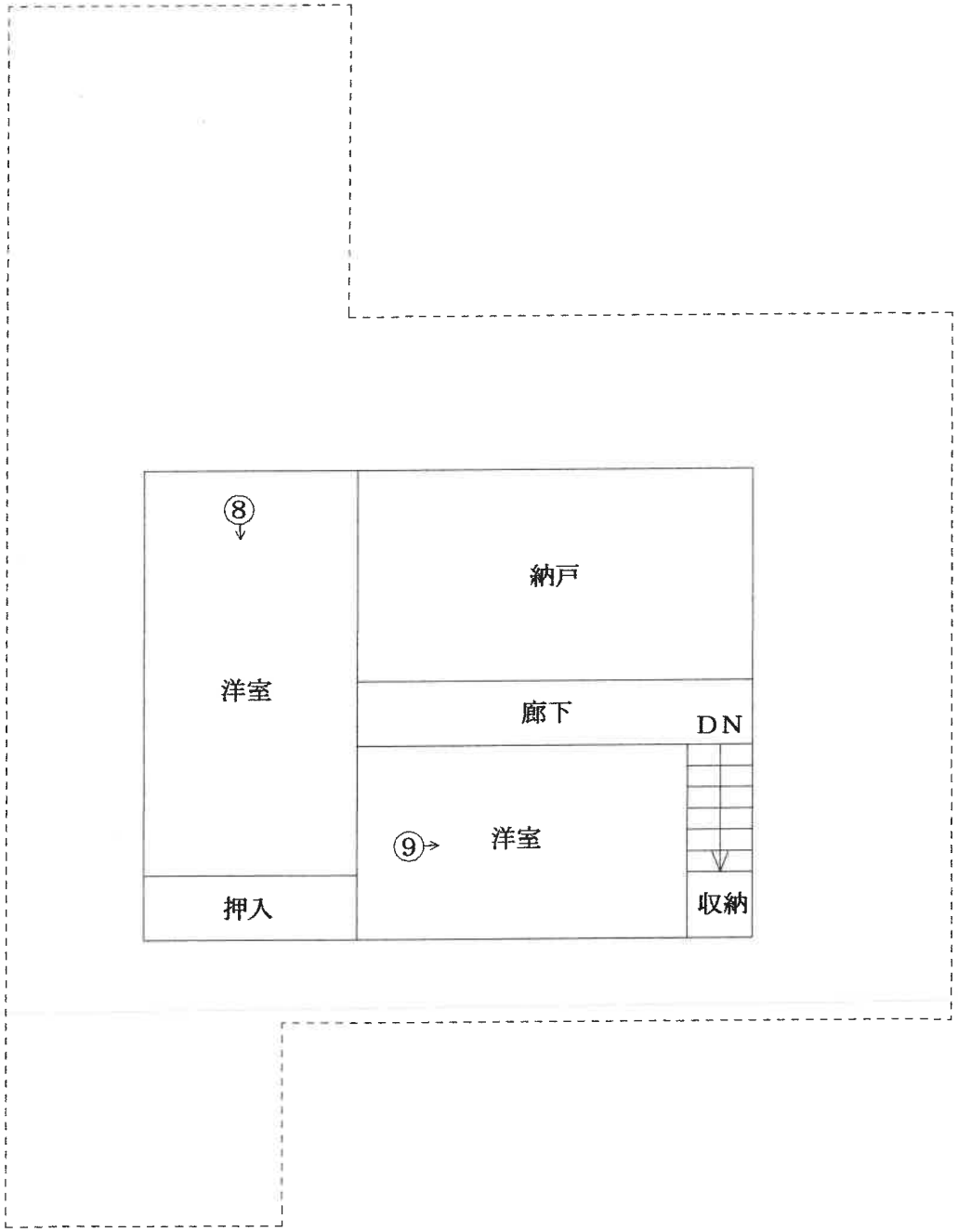
←◯ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

（写真、位置方向説明図）

物件５建物

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



物件５建物

写真番号　2

物件５建物の内部を撮影



写真番号　3

物件５建物の内部を撮影



写真番号　4

物件５建物の内部を撮影



写真番号　5

物件５建物の内部を撮影



写真番号　6

物件５建物の内部を撮影



写真番号　7

物件５建物の内部を撮影



写真番号　8

物件５建物の内部を撮影



写真番号　９

物件５建物の内部を撮影



写真番号　１０

未登記建物を撮影



写真番号　１１

物件５建物の南東側を撮影



基礎の傾斜

写真番号　１２

本件競売物件の南側を撮影



目的外土地１

写真番号　１３

本件競売物件の西側を撮影



目的外土地１

写真番号　１４

本件競売物件の北側を撮影



目的外土地

写真番号　１５

本件競売物件の東側を撮影



写真番号　１６

物件３・４土地付近を撮影



写真番号　１７

物件４土地を撮影



物件４土地

写真番号　１８

物件３・４土地付近を撮影



物件４土地

物件３土地

令和　7　年（　ケ　）第　34　号
令和　7　年　10　月　23　日 現地調査
令和　7　年　11　月　10　日 現地調査
令和　8　年　1　月　26　日 評　価

福井地方裁判所　御 中

評　価　書

物件③～⑤に対応

評 価 人　不動産鑑定士

梅 田　真 ㊞

第1　評価額

一　括　価　格	
金 1,340,000 円	
内　訳　価　格	
物件3（土地）	金 610,000 円
物件4（土地）	金 370,000 円
物件5（建物）	金 360,000 円

1.　一括価格は、物件3～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

2.　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

3.　物件3・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2　評価の条件

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

   したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3　目的物件

① 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　　在 地　　番 地　　目 地　　積	越前市帆山町12字小城谷口 27番1 宅地 350.41㎡	左記に同じ。
4	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	越前市帆山町12字小城谷口 43番1 宅地 211.00㎡	左記に同じ。
5	所　　在 （主である建物） 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	越前市帆山町12字小城谷口21番地、 27番地1、27番地2、27番地3、43番地1 21番 居宅 木造瓦葺2階建 1階　165.23㎡ 2階　56.92㎡ 合計　222.15㎡ 1 倉庫 木造瓦葺2階建 1階　42.83㎡ 2階　30.00㎡ 合計　72.83㎡ 2 物置 木造瓦葺平家建 40.27㎡	越前市帆山町12字小城谷口21番地、 27番地2、27番地3 左記に同じ。 滅失して現存しない。 滅失して現存しない。

番　号	特　記　事　項
3～5	・物件3・4の土地は概測の結果、全体で約3%の縄延びが認められるが軽微であり、登記数量を採用する。
	・物件3・4の土地について、地積測量図は存しないため、公図上の分筆線を元に作成しており、筆ごとの概測数量は登記数量とは若干異なる。
	・物件3の土地上に未登記附属建物が存するものの、朽廃状態にあり、評価対象とはしない。

② 目的外土地

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ

符号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	越前市帆山町12字小城谷口 21番 畑 294㎡	宅地
2	所在 地番 地目 地積	越前市帆山町12字小城谷口 27番2 畑 79㎡	宅地
3	所在 地番 地目 地積	越前市帆山町12字小城谷口 27番3 畑 9.91㎡	宅地・水路

符号	特記事項
1～3	・目的外土地1・2の現況地目は宅地、目的外土地3の現況地目は宅地・水路である。
	・目的外土地1と目的外土地2の間に水路（越前市が管理する法定外公共物）が介在するが、現況は物件5の建物の敷地として利用されている。
	・目的外土地1～3は概測の結果、全体で約10％の縄延びが認められるが、境界が判然とせず、概測数量の精度も高くないことから、登記数量を採用する。

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・4）

位置・交通		ハピラインふくい「武生」駅より 南東方　約 2.0 km　（道路距離）
付近の状況		越前市の南東方郊外に位置し、農家住宅が建ち並ぶ集落地域
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地「帆山神社遺跡」、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	561.41 ㎡
	間口	約 27.3 m
	奥行	約 24.5 m
	形状	不整形地
接面道路の状況		南側　約1.8m舗装道路　（建築基準法上の道路かどうかは未判定） 高低差　概ね等高
土地の利用状況等		以前は物件5の建物の附属建物の敷地として利用されていたが、現在滅失しており、空地の状態となっている。 隣接不動産の状況は東側は住宅、南側は道路を介して住宅、西側は目的外土地3、北側は住宅である。
供給処理施設	上水道	前面道路に本管なし
	ガス配管	前面道路に本管なし
	下水道	前面道路に本管あり（引込無）
特記事項		・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の住宅地図（昭和52年）では住宅であったと推定されることから、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。
		・物件3と4の土地の間に隣接地（43番2・畑・19㎡）が介在しているが、別所有者の土地であり、物件3・4と一体利用されているわけではない。
		・土地の利用状況は、物件3は朽廃した物置が存するほかは未利用地、物件4は一部家庭菜園、一部山林の他は未利用地である。
		・物件3・4の土地相互の境界について、境界標等はなく、判然としないが、物件3・4に隣接する他の土地との境界は現況からおおむね推定できる。

※ 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　土地の概況及び利用状況等（目的外土地1～3）　　前頁より続く

位置・交通		ハピラインふくい「武生」駅より 南東方　約 2.0 km　（道路距離）
付近の状況		越前市の南東方郊外に位置し、農家住宅が建ち並ぶ集落地域
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地「帆山神社遺跡」、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	382.91 ㎡
	間口	約 21.6 m　※西側市道及び道路に接面している間口の長さ
	奥行	約 21.5 m
	形状	ほぼ正方形地
接面道路の状況		北西側　約2.5m舗装市道（建築基準法上の道路かどうかは未判定） 南西側　約2.1m舗装道路（建築基準法上の道路かどうかは未判定） 南側　約1.8m舗装道路（建築基準法上の道路かどうかは未判定） ※南西側及び南側は越前市が管理する法定外公共物 高低差　概ね等高
土地の利用状況等		物件5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物件3、南側は道路を介して住宅、北西側は市道を介して住宅、南西側は道路を介して住宅、北側は住宅である。
供給処理施設	上水道	前面道路に本管あり（引込済・使用中）
	ガス配管	前面道路に本管なし
	下水道	前面道路に本管あり（引込無）　※汲み取り式
特記事項		・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の住宅地図（昭和52年）では住宅であったと推定されることから、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。
		・物件5の建物の目的外土地1～3に対する敷地利用権原について、地代の授受が行われていることから、敷地利用権は借地権（土地の賃借権）であるものと思料する。
		・目的外土地1～3の土地の境界について、境界標等はなく、判然としないが、周囲との境界は概ね明瞭である。
		・目的外土地1と2の間に法定外公共物（越前市が管理する水路）が介在している。
		・目的外土地3は現況宅地と水路状の敷地である。
		・目的外土地2の南東側が一部地盤が崩れている。
		・目的外土地1～3は登記地目は畑であるが、現況地目は宅地であり、非農地である。

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

3　建物の概況及び利用状況（物件5の主である建物）

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39年月日不詳 新築 経過年数　61 年 経済的残存耐用年数　1 年
仕様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	防火サイディング貼、カラー鉄板サイディング貼、波形亜鉛鉄板貼、タイル貼
	内　装	ビニールクロス貼、化粧合板貼、あらわし
	天　井	ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼、合板目透かし貼、あらわし
	床	フローリング貼、長尺ビニールシート貼、畳、タイル貼
	設　備	給水、電気、排水
	その他	便所は汲み取り式
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		非常に劣る
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視可能な部分については使用されていない。また、成形板等の資材についてはアスベストの含有の有無は不明である。
		・物件5の建物の目的外土地1～3に対する敷地利用権原について、地代の授受が行われていることから、敷地利用権は借地権（土地の賃借権）であるものと思料する。
		・1階廊下の天井及び2階洋室の天井の一部に雨漏りが認められる。
		・全体的に屋根及び外壁の状態が劣化しており、屋内に雨水の浸潤が各所で認められる。

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・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
3	9,800	0.66	350.41	0.9	2,040,000
4			211.00	0.9	1,230,000
計	－	－	561.41	－	3,270,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　福井越前（県）－7

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
13,600 円／㎡	×	99 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 137	≒	9,800 円／㎡

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：　なし　1.00

◇ 地域格差：（相乗積）

街路条件	1.20	交通接近条件	0.95
環境条件	1.20	行政的条件	1.00

イ　個別格差：（相乗積）

形状	0.90
地勢	0.90
上水道	0.90
境界不分明	0.90

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 建付地価格（目的外土地1～3）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ
1～3	9,800	0.78	382.91	0.9	2,630,000

ア 標準画地価格

1①ア参照

イ 個別格差：（相乗積）

形状	0.95
角地	1.01
官地介在	0.95
水路敷を含む	0.90
境界不分明	0.95

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

③　建物価格(物件5)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件5	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
主である建物	180,000	222.15	0.01	400,000
計	—	222.15	—	400,000

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。

物件5:主である建物
経過年数　61 年
経済的残存耐用年数　1 年
観察減価　80% (※)
残価率　5%
・現価率＝{ 残価率　0.05　＋(1 － 0.05)×(経済的残存耐用年数　1 年／経過年数＋経済的残存耐用年数　62 年)}×(1 － 観察減価等　0.8)＝ 0.01

(※)保守・管理の状態が非常に劣ることを考慮

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 物件3・4の土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） カ	土地利用権等割合 キ		土地利用権等価格（円） カ×キ≒ク
3	2,040,000	0.00	自主占有	0
4	1,230,000	0.00	自主占有	0
合　計	3,270,000			0

キ　土地利用権等割合：物件3・4の土地利用権等を自主占有と判定し、その割合を0%と査定した。

② 目的外土地1～3の土地利用権等価格

符号	建付地価格（円） カ	土地利用権等割合 キ		土地利用権等価格（円） カ×キ≒ク
1～3	2,630,000	0.30	借地権	790,000

キ　目的外土地1～3は物件5の建物の敷地として利用されており、地代等の授受が認められることから、借地権（賃借権）と判定し、その割合を30%と査定した。

③　内訳価格及び一括価格

物件番号		基礎となる価格（円）（1①、1③）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（2①②）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		2,040,000	0		0.50	0.6	1.00	610,000
4		1,230,000	0		0.50	0.6	1.00	370,000
5	物件3	400,000	0		0.50	0.6	1.00	360,000
	物件4		0					
	目的外土地1～3		790,000					
一括価格（合計）								1,340,000

ウ　占有減価修正 ： 必要なし

エ　市場性修正：市郊外の集落地域内の住宅であり、建物の老朽化も目立ち、敷地の境界も不分明であること等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

地価調査価格	福井越前(県)－7
所在	越前市広瀬町99字北土亀橋14番2外
住居表示	なし
価格	13,600 円/㎡
位置	「武生」駅 約4.5km
価格時点	令和7年7月1日
地積	500 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	南6m舗装市道に接面
用途指定等	非線引き都市計画区域 用途市域の指定はない 建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要	旧来からの農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7　附属資料

① 所在位置略図
② 住宅地図写
③ 敷地概測図兼建物配置図
④ 建物間取図

別紙　土地の賃貸借契約の概要

【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

別紙　土地の賃貸借契約の概要

目的外土地１～３の賃貸借契約の概要

占有権限		借地権
契約目的		建物所有
占有範囲		目的外土地１～３の全部
契約数量		382.91 ㎡
現賃貸人		I
現賃借人		相続財産法人
契約締結日		不明
占有開始日		昭和３９年頃
契約期間		不明
年額支払賃料	金額	168,304 円
	支払時期	毎年１２月末日限り当年分を支払う。
一時金	名称	不明
	金額	
	性質	
契約書の有無		無
特記事項		なし

福井県越前市高瀬1丁目　付近

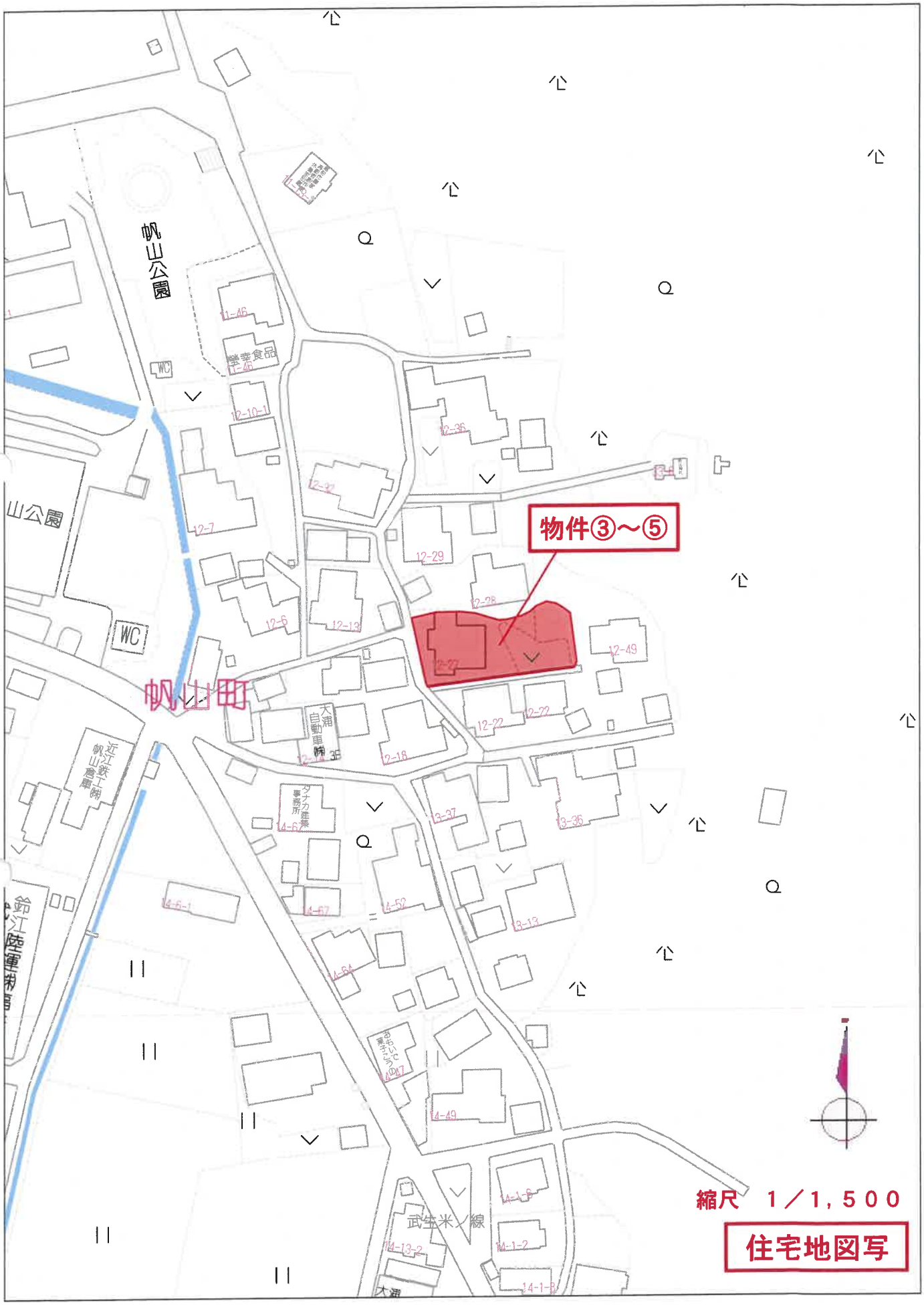


1：30,000 相当

地図上の1センチは 約 300 メートル

印刷中心は 東経 136度 9分22秒　北緯 35度53分46秒

福井県越前市帆山町12-27付近

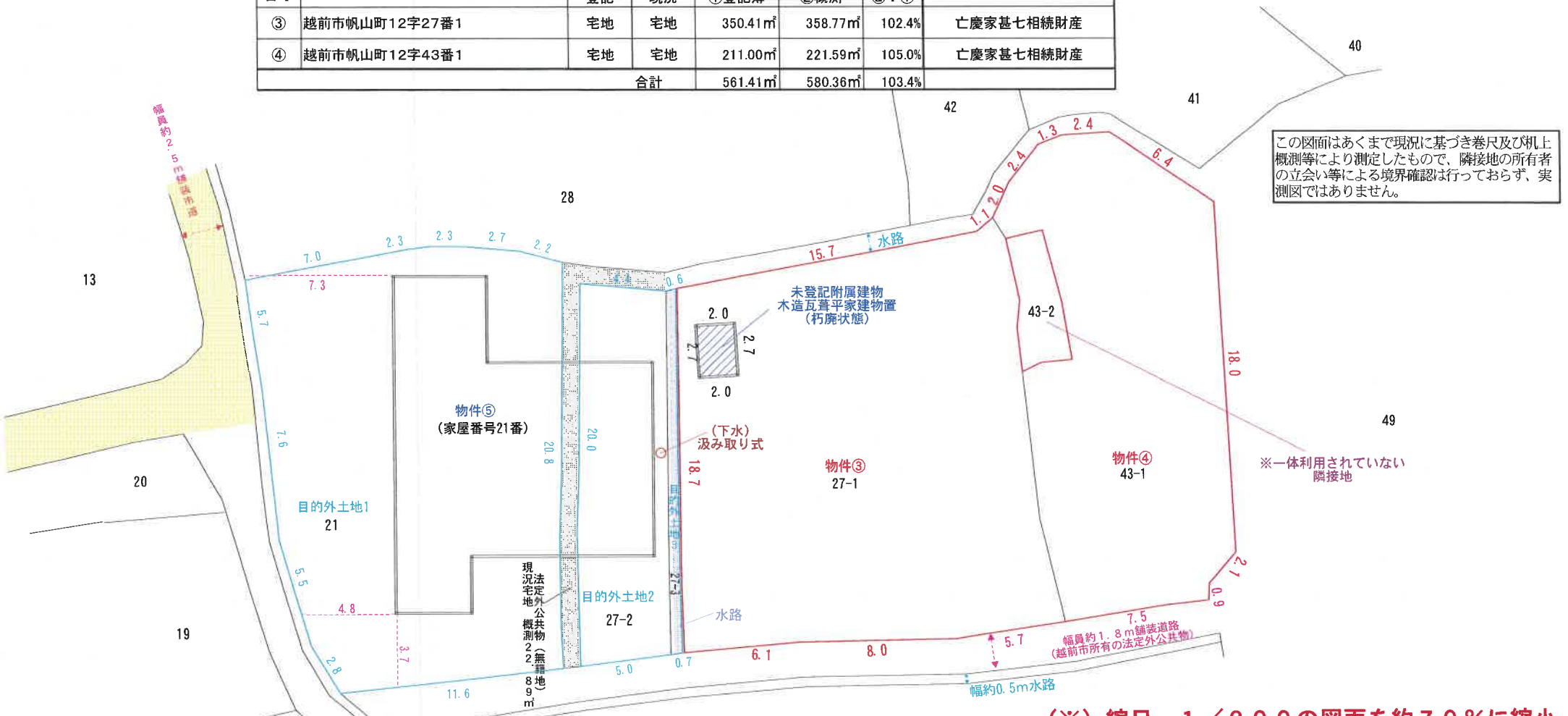


Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

＜対象物件（土地）＞

物件番号	地番	地目 登記	地目 現況	地積 ①登記簿	地積 ②概測	地積 ②÷①	所有者
③	越前市帆山町12字27番1	宅地	宅地	350.41㎡	358.77㎡	102.4%	亡慶家甚七相続財産
④	越前市帆山町12字43番1	宅地	宅地	211.00㎡	221.59㎡	105.0%	亡慶家甚七相続財産
合計				561.41㎡	580.36㎡	103.4%	

この図面はあくまで現況に基づき巻尺及び机上概測等により測定したもので、隣接地の所有者の立会い等による境界確認は行っておらず、実測図ではありません。



（※）縮尺　１／２００の図面を約７０％に縮小
縮小後の縮尺　約１／２８６

＜目的外土地＞

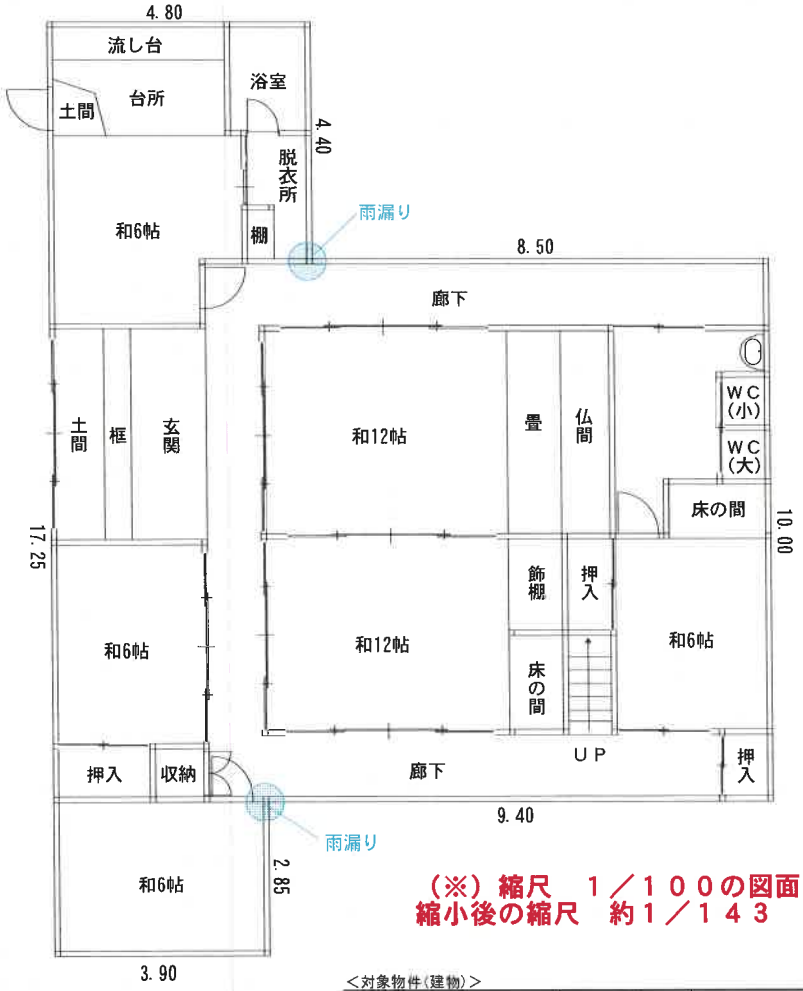
番号	地番	地目 登記	地目 現況	地積 ①登記簿	地積 ②概測	地積 ②÷①
1	越前市帆山町12字21番	畑	宅地	294.00㎡	320.00㎡	108.8%
2	越前市帆山町12字27番2	畑	宅地	79.00㎡	87.90㎡	111.3%
3	越前市帆山町12字27番3	畑	宅地・水路	9.91㎡	11.39㎡	114.9%
合計				382.91㎡	419.29㎡	109.5%

縮尺１／２００

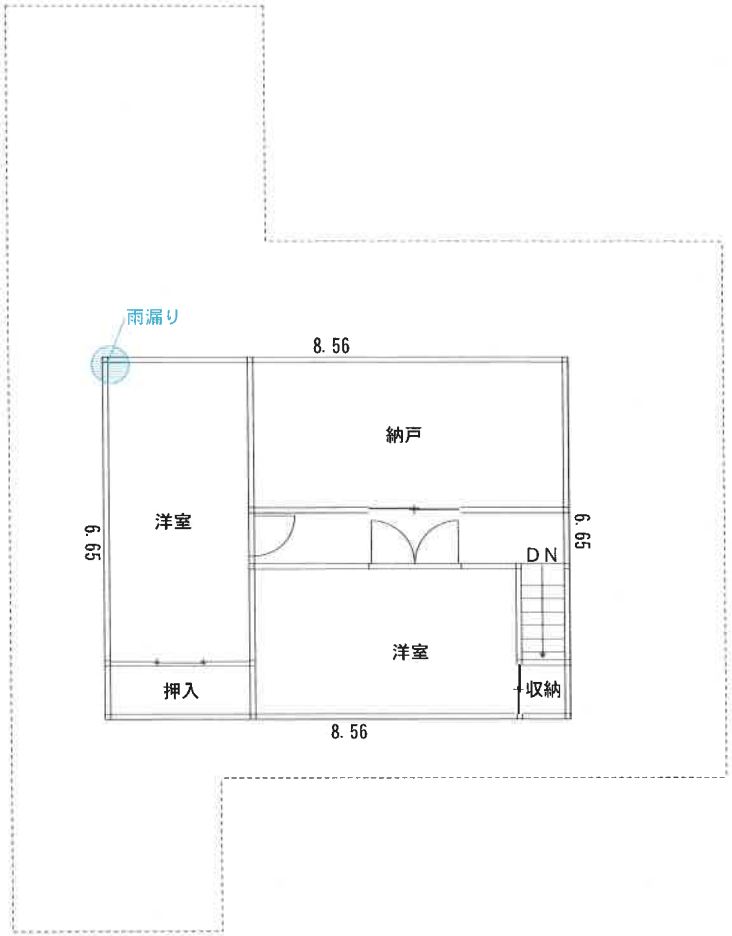
敷地概測図兼建物配置図

物件⑤

（１階）



（２階）



（※）縮尺　１／１００の図面を約７０％に縮小
縮小後の縮尺　約１／１４３

＜対象物件(建物)＞

物件番号	家屋番号	主・附	種類 登記	種類 現況	構造	床面積 階	床面積 登記	建築時期
⑤	21番	主である建物	居宅	居宅	木造瓦葺2階建	1	165.23㎡	昭和39年月日不詳新築
						2	56.92㎡	
						計	222.15㎡	
	符1	附属建物	倉庫	滅失	木造瓦葺2階建	1	42.83㎡	
						2	30.00㎡	
						計	72.83㎡	
	符2	附属建物	物置	滅失	木造瓦葺平家建	1	40.27㎡	
	未登記	附属建物		朽廃	木造瓦葺平家建	1		
						計	335.25㎡	

縮尺１／１００
間取図