

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 6年 4月16日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 本 谷 俊

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 6年 5月 1日から 令和 6年 5月10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 6月 5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 6年 5月16日から 令和 6年 5月17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 6年 4月16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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	7,680,000 6,144,000	一括	1,536,000	80,806	15,430
1	2,630,000				
2	1,900,000				
3	1,980,000				
4	1,170,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 敦賀市公文名22号松ノ木海道  
地 番 9番3  
地 目 宅地  
地 積 189.85平方メートル

所有者 A

2 所 在 敦賀市公文名22号松ノ木海道  
地 番 9番4  
地 目 宅地  
地 積 188.38平方メートル

共有者 A 持分1925分の1385  
共有者 B 持分1925分の540

3 所 在 敦賀市公文名22号松ノ木海道 9番地3  
家屋 番号 9番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.00平方メートル  
2階 61.00平方メートル

所有者 B

4 所 在 敦賀市公文名22号松ノ木海道 9番地4  
家屋 番号 9番4  
種 類 居宅



## 物件目録

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 62.44平方メートル  
2階 37.77平方メートル

(現況)

所在 敦賀市公文名22号松ノ木海道 9番地4、9番地3

床面積 1階 約62.98平方メートル  
2階 37.77平方メートル

共有者 A 持分1925分の1385

共有者 B 持分1925分の540



## 物 件 明 細 書

令和 5年11月22日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 本 谷 俊

- 
- 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、4】  
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  
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 敦賀市公文名22号松ノ木海道  
 地 番 9番3  
 地 目 宅地  
 地 積 189.85平方メートル  
 所有者 A
- 2 所 在 敦賀市公文名22号松ノ木海道  
 地 番 9番4  
 地 目 宅地  
 地 積 188.38平方メートル  
 共有者 A 持分1925分の1385  
 共有者 B 持分1925分の540
- 3 所 在 敦賀市公文名22号松ノ木海道 9番地3  
 家屋 番号 9番3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺2階建  
 床 面 積 1階 61.00平方メートル  
 2階 61.00平方メートル  
 所有者 B
- 4 所 在 敦賀市公文名22号松ノ木海道 9番地4  
 家屋 番号 9番4  
 種 類 居宅





## 物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.44平方メートル  
2階 37.77平方メートル

(現況)

所 在 敦賀市公文名22号松ノ木海道 9番地4、9番地3

床 面 積 1階 約62.98平方メートル  
2階 37.77平方メートル

共有者 A 持分1925分の1385

共有者 B 持分1925分の540



令和5年(ケ)第23号

令和5年 7月 7日受理

令和5年 8月 31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 敦賀市公文名22号松ノ木海道  
地 番 9番3  
地 目 宅地  
地 積 189.85平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 敦賀市公文名22号松ノ木海道  
地 番 9番4  
地 目 宅地  
地 積 188.38平方メートル  
共有者 A 持分1925分の1385  
共有者 B 持分1925分の540
- 3 所 在 敦賀市公文名22号松ノ木海道9番地3  
家屋番号 9番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階 61.00平方メートル  
2階 61.00平方メートル  
所有者 B
- 4 所 在 敦賀市公文名22号松ノ木海道9番地4  
家屋番号 9番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床面積 1階 62.44平方メートル  
2階 37.77平方メートル  
共有者 A 持分1925分の1385  
共有者 B 持分1925分の540

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) 敦賀市公文名22号9番地3付近
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 畑(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 福井地方裁判所 支部 令和年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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) 敦賀市公文名22号9番地4付近
土地	物件2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約62.98平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	登記簿では所在が敦賀市公文名22号松ノ木海道9番地4であるが、増築により現況所在は、敦賀市公文名22号松ノ木海道9番地4、9番地3である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 福井地方裁判所 支部 令和年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人B(占有者) <input type="checkbox"/> (所有者) の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成16年6月30日
最初の契約等	契約日 平成16年頃
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)	<p>1 私は県外の遠方にいますが、8月13日に帰ります。8月13日以降でしたら立会可能ですので、現況調査は8月13日以降の日でお願いします。 (令和5年7月20日聴取)</p> <p>2 物件3建物を新築してから暫くして物件4建物の1階部分を増築し、互いに行き来が出来る構造に変更しました。増築後の変更登記は未了です。</p> <p>3 物件3建物及び物件4建物内で猫を飼っていましたが、現在は建物内でペットを飼っていません。</p> <p>4 物件4建物は汲み取り式です。</p> <p>5 物件3建物と物件4建物の電気は共通でメーターは1個しかありません。上水道も共通です。</p> <p>6 物件3建物の2階北側洋室で不自然死がありました。</p> <p>7 物件3建物の玄関先に会社の表札がありますが、過去に私が経営していた会社のものです。物件3建物内に会社の動産類は無く、私の居宅のみに使用しています。</p> <p>8 物件1・2土地の北西側のコンクリートブロック塀が高いと隣地住人から指摘を受けたことがありますが、境界に関する争いはありません。</p> <p>9 私が所有する物件3建物は父であるA所有の物件1土地上に建てられています。親子の関係ですから物件1土地を使用することについて賃料等の対価の支払いはありません。</p> <p>10 物件3建物を建てる時のAからの条件がキッチンを作らないことでしたので、物件3建物にキッチンはありません。物件4建物は主にAの居宅として利用していますが、キッチンは私と共同で使用しています。 (令和5年8月17日聴取)</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

(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4建物の玄関入って右側の廊下に軋みが見受けられる。
- 3 物件3建物の1階部分に猫が引掻いた傷が数か所認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

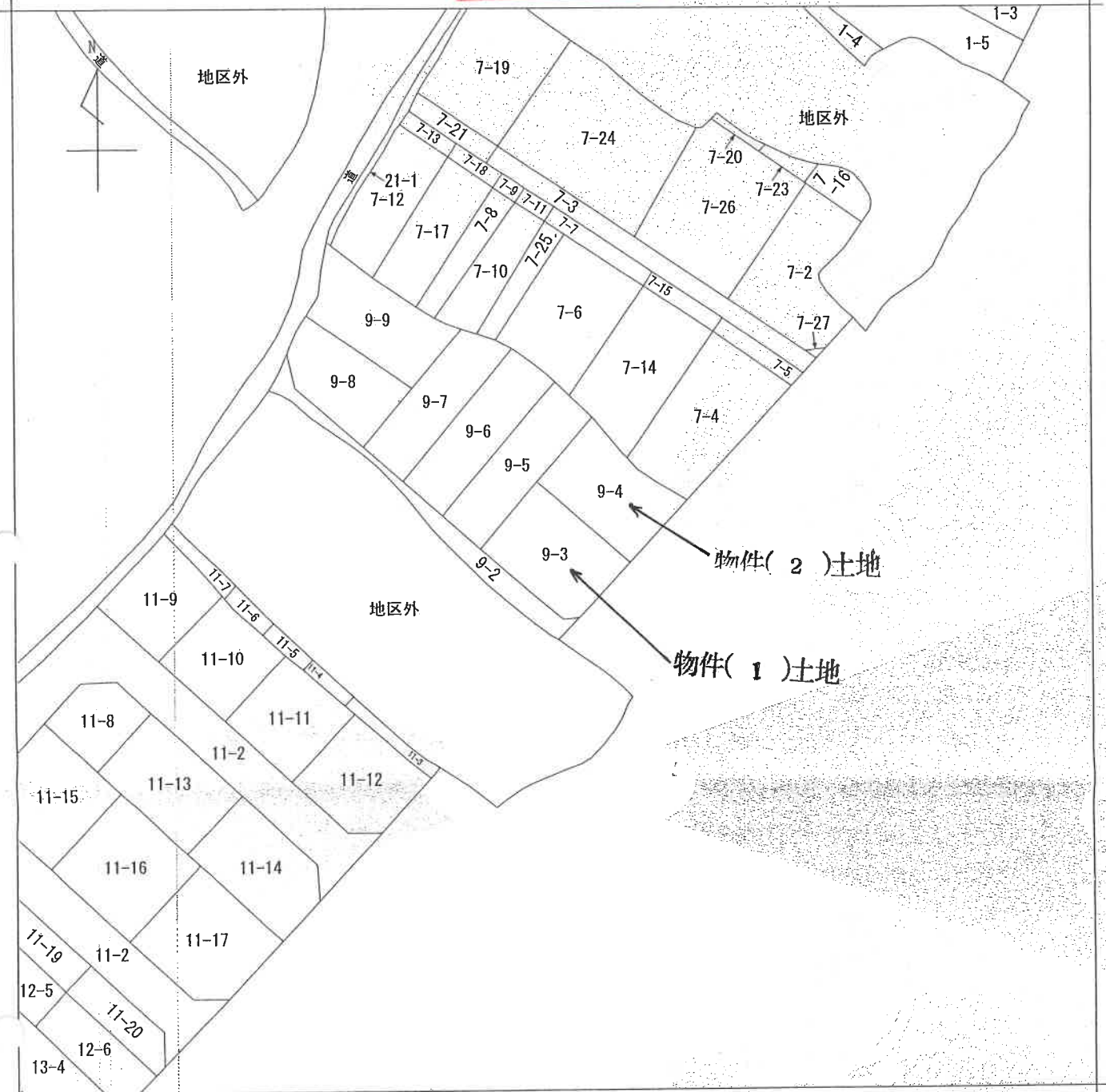


(調査経過用)

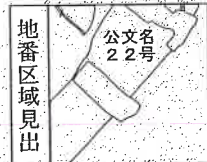
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年7月7日(金) 13:30 - 13:40	福井地方法務局	公簿, 公図, 地積測量図, 建物図面等の閲覧及び交付請求等
令和5年7月10日(月) 15:20 - 15:30	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和5年7月11日(火) : - :	当庁	Bに通知書を送付 (郵送)
令和5年7月20日(木) : - :	当庁	Bから聴取 (電話)
令和5年8月17日(木) 14:00 - 15:30	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査 Bから聴取
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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 公文名 16  
B 公文名 22  
号

請求部	所在	敦賀市公文名 22号松ノ木海道			地番	9番3		
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。

(福井地方務局敦賀支局管轄)

令和5年7月7日

福井地方務局

登記官

請求番号: 13-1

(1/1)

( 8 枚目)

公用

登記年月日：昭和58年5月26日

015048

地積測量図 1/2

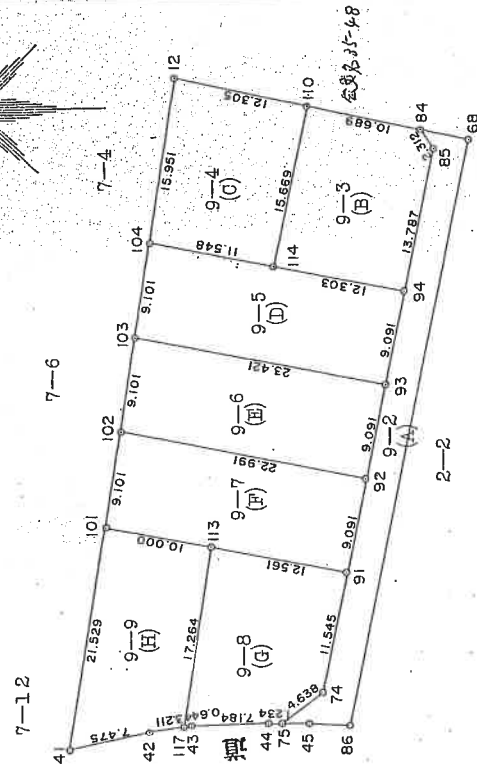
地番 9-3 ~ 9

土地の所在 敦賀市公文名2号松水海道

昭和58年6月26日登記

前 9-2 後 9-1 新 9-2 9-9

ソウチン	チハシ	X	Y	ソウチン	チハシ	X*DY
2	9-3	130.992	104.462	ソウチン	チハシ	X*DY
84		141.415	106.833	12	9-3	-1835.354279
110		144.562	91.484	104	9-3	-2576.280858
94		132.510	89.012	114	9-3	1462.210187
85		129.740	102.518	104	9-3	2004.492751
84		130.992	104.462	84	9-3	565.227585
						379.704614
						189.8523070
						189.85711
3	9-4	153.413	109.563	ソウチン	チハシ	X*DY
12		155.875	93.804	12	9-4	-2818.115743
104		144.562	91.484	104	9-4	1883.627325
110		141.415	106.833	110	9-4	2556.678664
12		153.413	109.563	12	9-4	-1998.951656
						376.761411
						188.3807055
						188.38711
4	9-5	134.336	80.106	ソウチン	チハシ	X*DY
93		132.510	89.012	93	9-5	1507.590812
94		144.562	91.484	94	9-5	692.653533
114		155.875	93.804	114	9-5	-1040.033753
104		157.280	84.811	104	9-5	-2154.275075
103		134.336	80.106	103	9-5	564.304792
93				93	9-5	429.759690
						214.8798450
						214.87711



全点コンクリート折点

申請人

昭和58年5月25日作製

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/500

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。  
(福井地方事務所 敦賀支所管理)

令和5年7月7日 福井地方事務所

登記簿

(9枚用)

請求番号：13-2 (1/2)

A4版に縮小

建築物図G種U1  
各階平面図

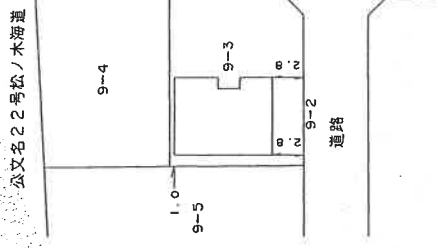
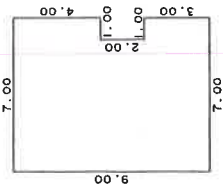
家屋番号	9番3
建物の所在	敦賀市公文名22号松ノ木海道9番地3

108652  
各階平面図

1階、2階 各階同型

1.00 X 4.00	=	4.0000
6.00 X 9.00	=	54.0000
1.00 X 3.00	=	3.0000
計		61.0000

床面積 61.00 m<sup>2</sup>



平成26年7月29日 登記

単位=メートル

単位=メートル

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

登記年月日：平成16年7月1日

公用

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。

(福井地方支務局教育支局管轄)

令和5年7月7日

福井地方支務局

登記官

(10枚目)

請求番号：13-3



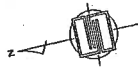
登記年月日：平成16年7月1日

108653

# 各階平面図

# 建築物各階平面図

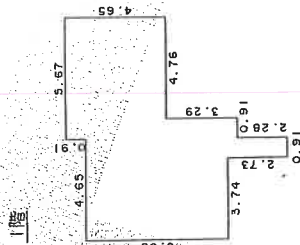
家屋番号	9番4
建築物の所在	敦賀市公文名22号松ノ木海道9番地4



1階

3.74 X 6.58	=	24.6092
0.91 X 9.31	=	8.4721
0.91 X 7.94	=	7.2254
4.76 X 4.65	=	22.1340
計		62.4407

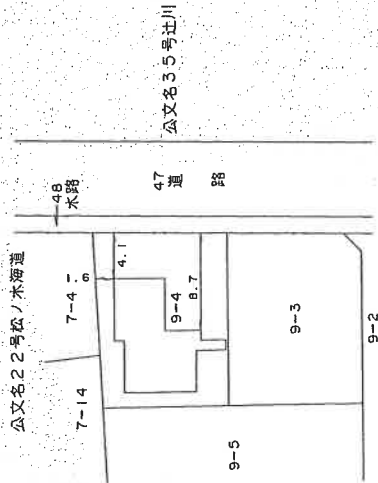
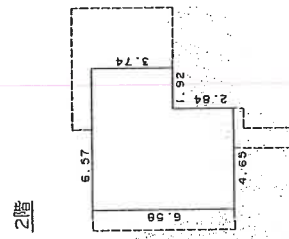
床面積	62.44 m <sup>2</sup>
-----	----------------------



2階

1.92 X 3.74	=	7.1808
4.65 X 6.58	=	30.5970
計		37.7778

床面積	37.77 m <sup>2</sup>
-----	----------------------



平成16年7月1日 登記

単位=メートル

単位=メートル

縮尺 1 / 250

作製者

公用

令和5年7月7日 福井地方事務所

登記官

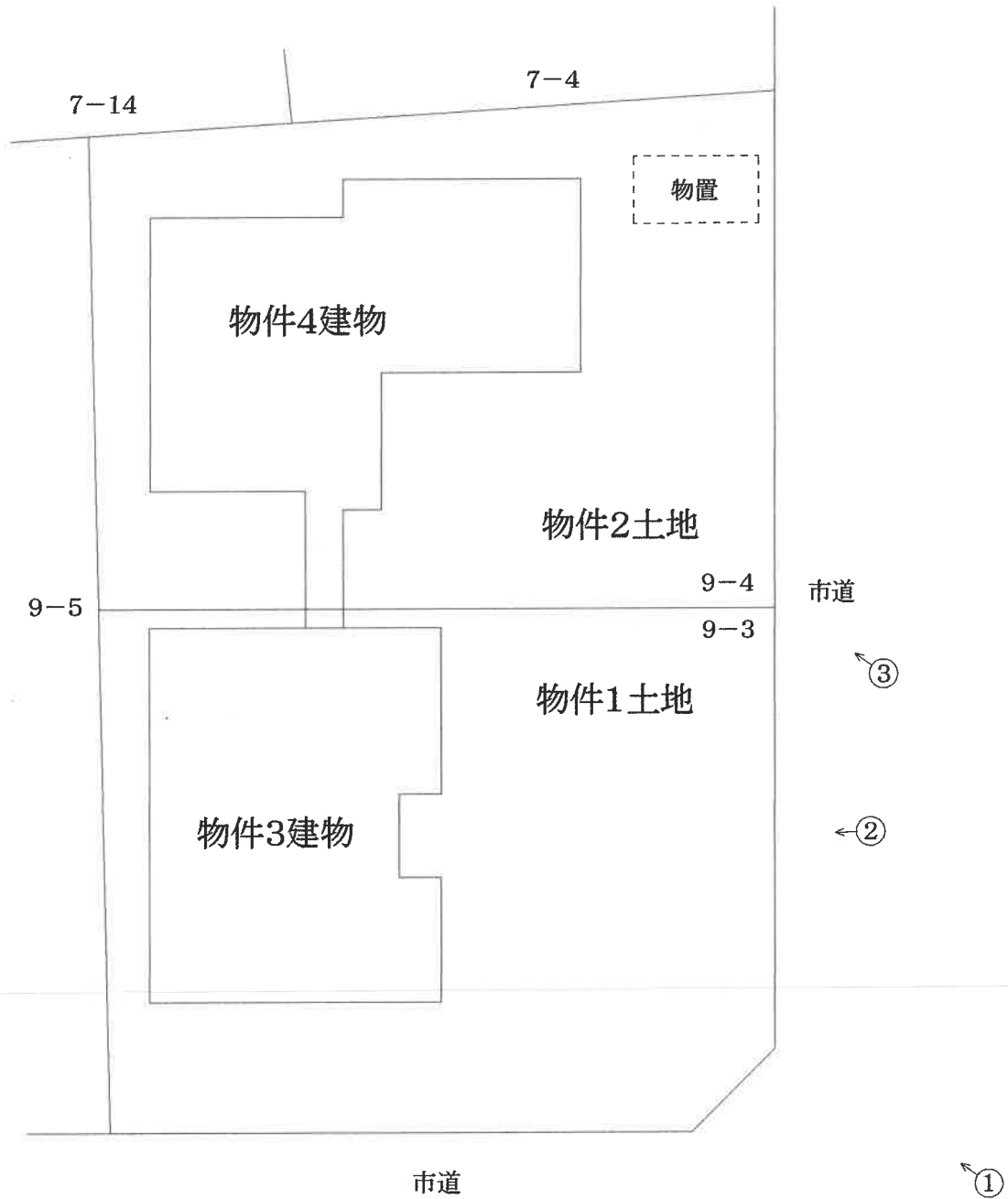
(11 枚目)

請求番号：13-5

A4版に縮小

# 土地建物位置関係図

(写真, 位置方向説明図)



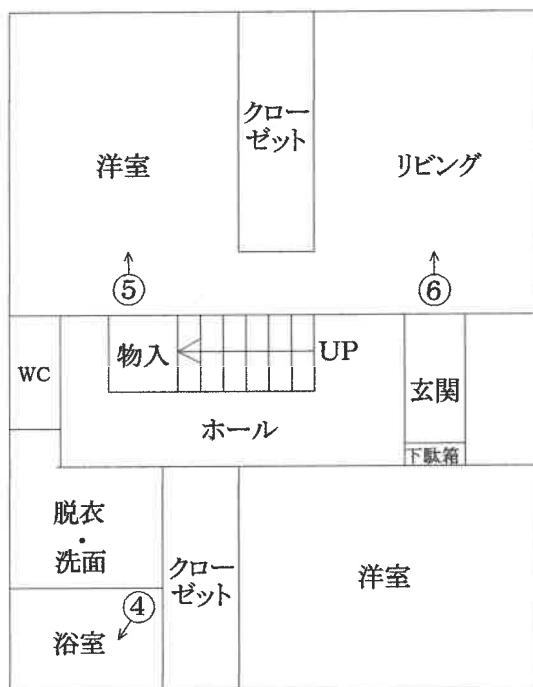
←○ 写真, 撮影位置, 方向

# 建物間取図

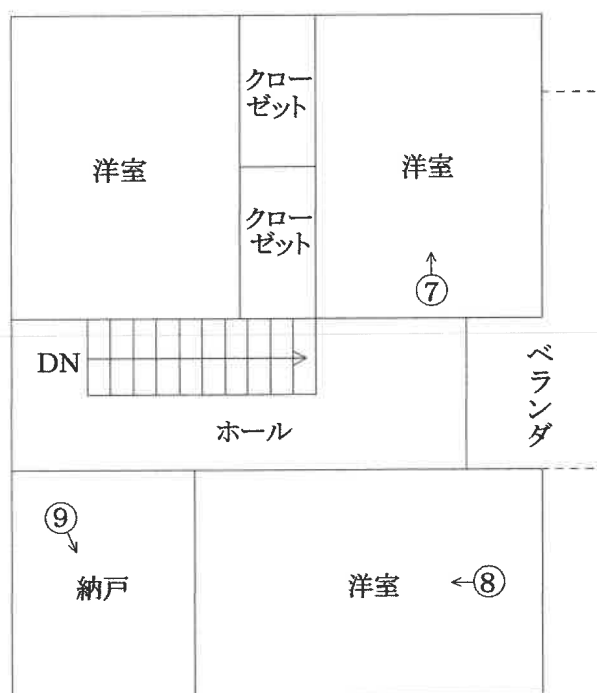
(写真, 位置方向説明図)

## 物件3建物

1階



2階



←○ 写真, 撮影位置, 方向

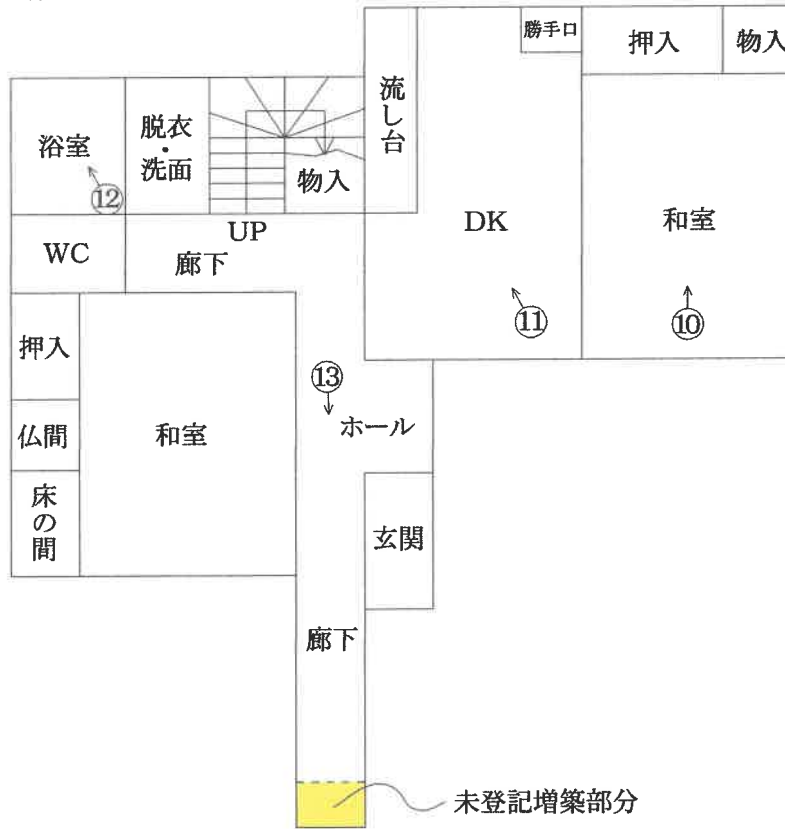
( 13 枚目)

# 建物間取図

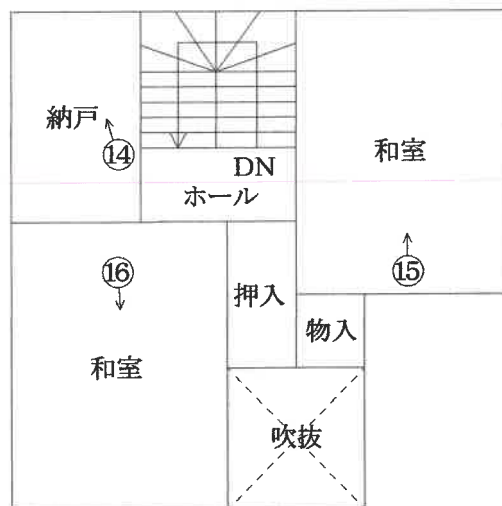
(写真, 位置方向説明図)

## 物件4建物

1階



2階



← 写真, 撮影位置, 方向

( 14 枚目)



写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 2

物件3建物の外観を撮影



写真番号 3

物件4建物の外観を撮影



写真番号 4

物件3建物の内部を撮影



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



( 17 枚目)

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



写真番号 9

物件3建物の内部を撮影



写真番号 10

物件4建物の内部を撮影





写真番号 11

物件4建物の内部を撮影



写真番号 12

物件4建物の内部を撮影



( 20 枚目)

写真番号 13

物件4建物の内部を撮影



写真番号 14

物件4建物の内部を撮影



( 21 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





令和 5 年 ( ケ ) 第 23 号  
令和 5 年 8 月 17 日 現地調査  
令和 5 年 9 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

奥野 裕之

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,630,000 円
物件2(土地)	金 1,900,000 円
物件3(建物)	金 1,980,000 円
物件4(建物)	金 1,170,000 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	敦賀市公文名22号松ノ木海道 9番3 宅地 189.85㎡	左記に同じ。
2	所在地目積	敦賀市公文名22号松ノ木海道 9番4 宅地 188.38㎡	左記に同じ。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	敦賀市公文名22号松ノ木海道 9番地3 9番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階 61.00㎡ 2階 61.00㎡ 合計 122.00㎡	左記に同じ。
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	敦賀市公文名22号松ノ木海道 9番地4 9番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.44㎡ 2階 37.77㎡ 合計 100.21㎡	敦賀市公文名22号 松ノ木海道 9番地4、9番地3  1階 62.98㎡ 2階 37.77㎡ 合計 100.75㎡
番号	特記事項		
1~4	・物件4の建物の1階南側が未登記で増築されており、1階の現況床面積は概測62.98㎡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		JR北陸本線「敦賀」駅より 南西方 約 4.5 km (道路距離)												
付近の状況		対象近隣地域は栗野南小学校の北東方に位置し、中規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。												
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)		<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引き都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>用途地域の指定はない</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60% (基準建蔽率70%)</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>周知の埋蔵文化財包蔵地「公文名北遺跡」、 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)、 敦賀市土地利用調整条例</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引き都市計画区域	用途地域	用途地域の指定はない	建蔽率	60% (基準建蔽率70%)	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「公文名北遺跡」、 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)、 敦賀市土地利用調整条例
都市計画区分	非線引き都市計画区域													
用途地域	用途地域の指定はない													
建蔽率	60% (基準建蔽率70%)													
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「公文名北遺跡」、 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)、 敦賀市土地利用調整条例													
画地条件	地積	378.23 m <sup>2</sup>												
	間口	約 23.0 m												
	奥行	約 16.0 m												
	形状	ほぼ長方形												
接面道路の状況		<table border="1"> <tr> <td>東側</td> <td>約8.4m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)</td> </tr> <tr> <td>南側</td> <td>約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)</td> </tr> <tr> <td>高低差</td> <td>東側:等高 南側:等高</td> </tr> </table>	東側	約8.4m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)	南側	約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)	高低差	東側:等高 南側:等高						
東側	約8.4m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)													
南側	約6.0m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)													
高低差	東側:等高 南側:等高													
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及び南側は市道を介して住宅、西側は住宅、北側は住宅及び事務所として利用されている。												
供給処理施設	<table border="1"> <tr> <td>上水道</td> <td>前面道路に本管あり</td> </tr> <tr> <td>ガス配管</td> <td>前面道路に本管なし</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>前面道路に本管あり</td> </tr> </table>	上水道	前面道路に本管あり	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							
上水道	前面道路に本管あり													
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													
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> <li>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と推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。</li> <li>2. 物件1の土地所有者と物件3の建物所有者との間には土地の使用収益に関して金銭の授受はなく、土地の占有権原は使用借権であるものと思料する。当該土地使用借権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。</li> </ol>												

特 記 事 項	3. 最先順位抵当権設定時に物件4の建物が存在し、物件2の土地と物件4の建物の共有者が同一であることから、物件4の建物のために物件2の土地全部に法定地上権が成立するものと思料する。
	4. 最先順位抵当権設定時に物件4の建物が存在し、物件1の土地は単独所有、物件4の建物は共有のため、物件4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。
	5. 上水道については、敷地内に水道メーターが一つしかなく、物件3及び物件4の建物が共同で使用している。詳細については、敦賀市上水道課に確認が必要である。
	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. 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種中高層住居専用地域に準ずる地域とされている。詳細については敦賀市都市政策課に確認が必要である。
	8. 物件2の土地の北東端に物置が設置されている。

※ 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) 平成16年6月30日 新築 経過年数 19年 経済的残存耐用年数 6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	化粧スレート葺
	外 壁	サイディング貼
	内 装	ビニールクロス貼
	天 井	ビニールクロス貼
	床	フローリング貼、長尺ビニールシート貼
	設 備 そ の 他	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		普通
建物の利用状況		建物所有者が住居として居住・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. 福井県嶺南振興局敦賀土木事務所建築課に確認したところ、物件3の建物は新築時に建築確認申請をしているが、完了検査は実施していないとのことであった。詳細については上記担当課に確認が必要である。 3. 内壁クロスの汚れや、以前室内で猫を飼っていたとのことであり引っ掻き傷が認められる。 4. 立会者によれば、物件3の建物の2階で不自然死があったとのことである。 5. 物件3の建物と物件4の建物は1階部分が相互に行き来ができる状態である。

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) 昭和59年3月28日 新築 変更年月日(登記記載) 昭和59年7月10日 増築 平成16年2月25日 一部取毀 経過年数 39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	木造 和瓦葺、カラー鉄板瓦棒葺 着色亜鉛鉄板貼 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 畳、フローリング貼、長尺ビニールシート貼、 モザイクフローリング貼
	設備 その他	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		やや劣る
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		建物共有者が住居として居住・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. 福井県嶺南振興局敦賀土木事務所建築課に確認したところ、物件4の建物は増築時に建築確認申請をしているが、完了検査は実施していないとのことであった。詳細については上記担当課に確認が必要である。 3. 内壁クロスの汚れや以前飼っていた猫による引っ掻き傷、階段板の破損などが認められる。また、その他にも廊下の床板の軋みなどが目立つ状態である。 4. 物件4の建物と物件3の建物は1階部分が相互に行き来ができる状態である。

## 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・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	43,200	0.95	189.85	0.9	7,010,000
2			188.38	0.9	6,960,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 敦賀(県)－6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 42,800 \text{ 円/㎡} & \times 99 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 98 & = & 43,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地域格差： 街路条件 0.98 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： 【物件1・2の一体画地】

(相乗積) 規模 0.90 角地 1.03  
方位 1.02

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10%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	150,000	122.00	0.22	4,030,000
4	136,000	100.75	0.02	270,000

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3】

経過年数 19年

経済的残存耐用年数 6年

観察減価 20%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + ( 1 - 0.05 ) × ( 経済的残存耐用年数 6年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 25年 ) } × ( 1 - 観察減価等 0.20 ) = 0.22

【物件4】

経過年数 39年

経済的残存耐用年数 2年

観察減価(※) 80%

残価率 5%

(※) 建物の老朽化が目立つなど保守管理の状態がやや劣る点を勘案して査定

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + ( 1 - 0.05 ) × ( 経済的残存耐用年数 2年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 41年 ) } × ( 1 - 観察減価等 0.80 ) = 0.02

## 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 189.85	7,010,000	184.15	0.97	6,800,000
			物件4 建物 5.70	0.03	210,000
物件2	物件4 建物 188.38	6,960,000	188.38	1.00	6,960,000
合計	378.23	13,970,000	378.23		13,970,000

#### 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184.15㎡、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5.70㎡、物件2の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 6,800,000	0.10	使用借権 680,000
	物件4 建物 210,000	0.35	法定地上権 70,000
物件2	物件4 建物 6,960,000	0.35	法定地上権 2,440,000

カ 土地利用権等割合： 物件3の建物の土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した  
物件4の建物の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	7,010,000	-680,000	/	0.7	0.6	1.00	2,630,000
		-70,000					
2	6,960,000	-2,440,000	/	0.7	0.6	1.00	1,900,000
3	4,030,000	680,000	—	0.7	0.6	1.00	1,980,000
4	270,000	70,000	—	0.7	0.6	1.00	1,170,000
		2,440,000					
一括価格 (合計)							7,680,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

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 物件3と物件4の建物が繋がっており、台所や水道を共同利用  
していること

② 物件3の建物内で不自然死があった物件であること

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

地価調査価格	敦賀(県)ー6
所在	敦賀市公文名15号木戸ノ上14番5
住居表示	実施なし
価格	42,800円/㎡
位置	「敦賀」駅 約4.5km
価格時点	令和4年7月1日
地積	214㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	北6m舗装市道に接面
用途指定等	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要	中規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

- 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 : 25,000 相当

(C)2022 MAPPLE, Inc

縮尺 1 / 25,000

地図上の1センチは 約 250メートル  
印刷中心は 東経 136度 3分56秒 北緯 35度37分49秒

所在位置略図

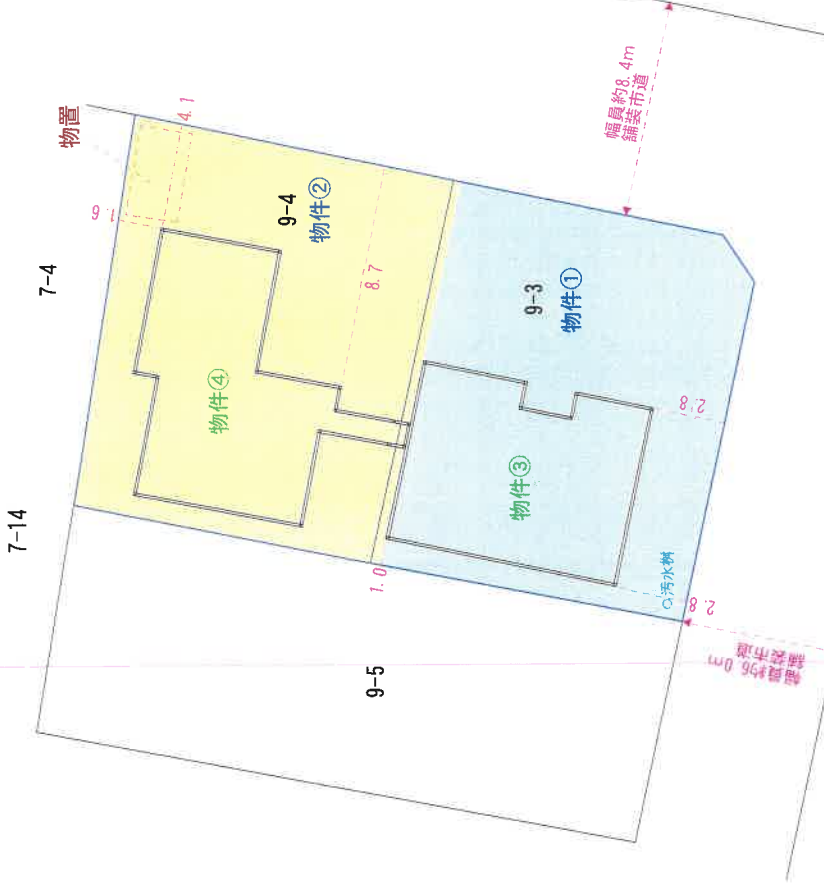


<目的物件(建物)>

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	9番3	居宅	木造スレート葺2階建	1	61.00㎡	61.00㎡	平成16年6月30日新築
				2	61.00㎡	61.00㎡	
				計	122.00㎡	122.00㎡	
④	9番4	居宅	木造瓦葺2階建	1	62.44㎡	62.98㎡	昭和59年3月28日新築
				2	37.77㎡	37.77㎡	
				計	100.21㎡	100.75㎡	

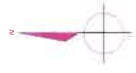
<目的物件(土地)>

物件番号	所在地番	地目		地積	
		登記	課税	①登記	②概測
①	公文名22号9番3	宅地	宅地	189.85㎡	
②	公文名22号9番4	宅地	宅地	188.38㎡	
			合計	378.23㎡	概ね同じ



- 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

この図面はあくまで現況に基づき評価人が巻尺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。



(1階)

物件③

物件④



(2階)

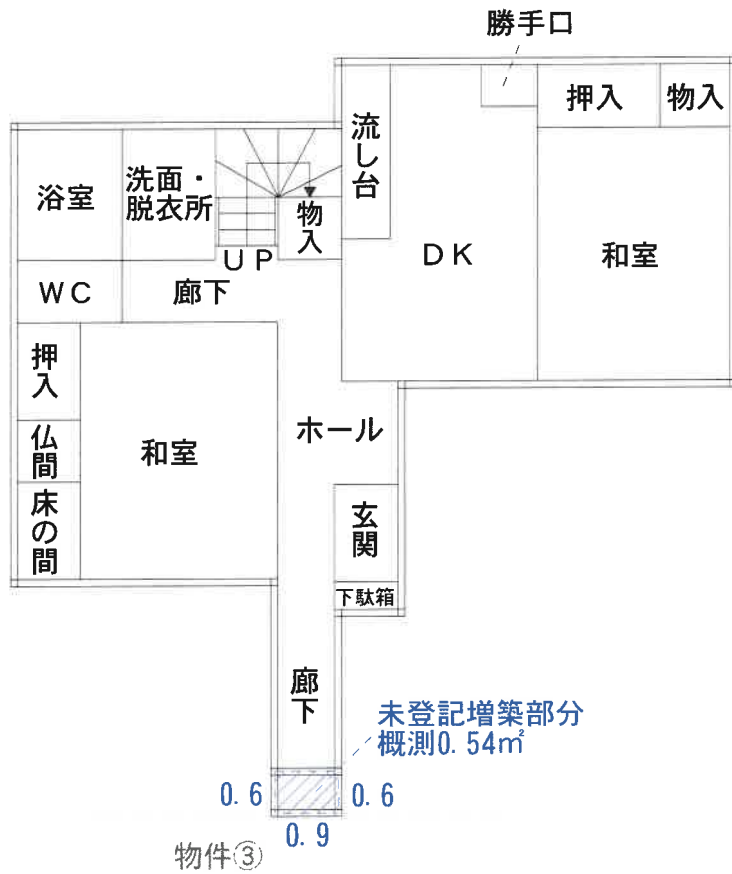


間取図



(1階)

物件④



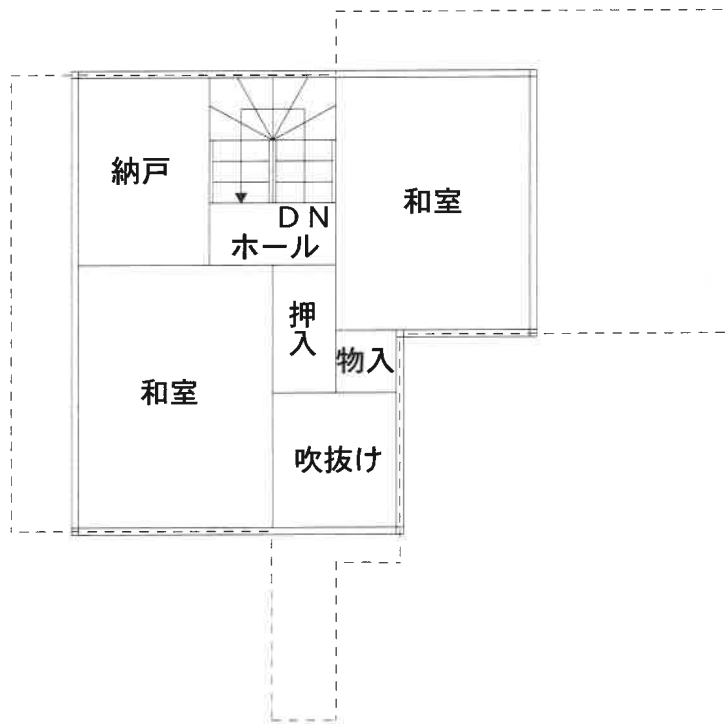
(1階床面積)  
登記62.44㎡  
概測62.98㎡



間取図

(2階)

物件④



間取図