

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 7年 9月11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 7年 9月26日から 令和 7年10月 3日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月 8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 7年10月29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 7年10月 9日から 令和 7年10月10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 7年 9月11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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,450,000 3,560,000	一括	890,000	112,354	0
1	810,000				
2	510,000				
3	540,000				
4	2,590,000				



物 件 目 録

1 所 在 坂井市三国町北本町三丁目
地 番 338番
地 目 宅地
地 積 79.33平方メートル

所有者 A

2 所 在 坂井市三国町北本町三丁目
地 番 339番1
地 目 宅地
地 積 50.41平方メートル

所有者 B

3 所 在 坂井市三国町北本町三丁目
地 番 340番1
地 目 宅地
地 積 53.02平方メートル

所有者 B

4 所 在 坂井市三国町北本町三丁目 340番地1、338番
地、339番地1

家屋 番号 340番1

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	139.88平方メートル
	2階	135.12平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗・倉庫

共有者 B 持分5分の4

共有者 A 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月18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1～4】

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4】

本件共有者らが占有している。

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 坂井市三国町北本町三丁目
 地 番 338番
 地 目 宅地
 地 積 79.33平方メートル

所有者 A

2 所 在 坂井市三国町北本町三丁目
 地 番 339番1
 地 目 宅地
 地 積 50.41平方メートル

所有者 B

3 所 在 坂井市三国町北本町三丁目
 地 番 340番1
 地 目 宅地
 地 積 53.02平方メートル

所有者 B

4 所 在 坂井市三国町北本町三丁目 340番地1、338番
 地、339番地1

家屋 番号 340番1

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	139.88平方メートル
	2階	135.12平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗・倉庫

共有者 B 持分5分の4

共有者 A 持分5分の1



令和7年（ケ）第30号
令和7年6月16日受理
令和7年7月30日提出

現況調査報告書

（物件1～4）

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 坂井市三国町北本町三丁目
地 番 338番
地 目 宅地
地 積 79.33平方メートル

所有者 A

2 所 在 坂井市三国町北本町三丁目
地 番 339番1
地 目 宅地
地 積 50.41平方メートル

所有者 B

3 所 在 坂井市三国町北本町三丁目
地 番 340番1
地 目 宅地
地 積 53.02平方メートル

所有者 B

4 所 在 坂井市三国町北本町三丁目 340番地1、338番地、339番地1
家屋番号 340番1
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床面積 1階 139.88平方メートル
2階 135.12平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福井県坂井市三国町北本町三丁目1番18号	
土地	物件1～3	
現況地目	■宅地（物件1～3） ☐ 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（物件1につきA、物件2及び3につきB） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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4	
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：居宅・店舗・倉庫 ☐ 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	■建物共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・店舗・倉庫 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■A (所有者兼建物共有者)	■B (建物共有者)
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 (■B (建物共有者)) ☐ 文書 (☐)	■陳述 (■B (占有者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐ 所有
占有開始時期		平成 6年 4月 11日頃	平成 6年 4月 11日頃
最初の契約等	契約日	年 月 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	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 (A) ☐ その他 (☐)
契約当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 (☐)	■占有者 (B) ☐ その他 (☐)
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (☐) ☐ 相殺 (☐)	毎月 金 円 (毎月末日限り翌月分を支払う) ☐ 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			■無償使用
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
		物件4建物の登記記録に、A及びBを共有者とする平成6年4月13日受付の所有権保存登記と、同月11日新築の記録があり、その頃に占有を開始したと思われる。	物件4建物の登記記録に、A及びBを共有者とする平成6年4月13日受付の所有権保存登記と、同月11日新築の記録があり、その頃に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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2、3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■A (建物共有者)	■B (所有者兼建物共有者)
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 (■B (所有者)) ☐ 文書 (☐)	■陳述 (■B (所有者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐ 所有	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有
占有開始時期		平成 6年 4月 11日頃	平成 6年 4月 11日頃
最初の契約等	契約日	年 月 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	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
契約等当事者	貸主	■所有者 (B) ☐ その他 (☐)	☐ 所有者 ☐ その他 (☐)
	借主	■占有者 (A) ☐ 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 ()	毎月 金 円 (毎月末日限り翌月分を支払う) ☐ 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		■無償使用	
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
		物件4建物の登記記録に、A及びBを共有者とする平成6年4月13日受付の所有権保存登記と、同月11日新築の記載があり、その頃に占有を開始したと思われる。	物件4建物の登記記録に、A及びBを共有者とする平成6年4月13日受付の所有権保存登記と、同月11日新築の記載があり、その頃に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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■A (共有者)	■B (共有者)
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 (■B (共有者)) ☐ 文書 (☐)	■陳述 (■B (共有者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		■使用借 (B持分) ■所有 (A持分)	■使用借 (A持分) ■所有 (B持分)
占有開始時期		平成 6年 4月 11日頃	平成 6年 4月 11日頃
最初の契約等	契約日	年 月 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	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
契約等当事者	貸主	■共有者B (B持分)	■共有者A (A持分)
	借主	■占有者A (B持分)	■占有者B (A持分)
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 円 (毎月末日限り翌月分を支払う) ☐ 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		■無償使用 (B持分)	■無償使用 (A持分)
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
		物件4建物の登記記録に、A及びBを共有者とする平成6年4月13日受付の所有権保存登記と、同月11日新築の記載があり、その頃に占有を開始したと思われる。	物件4建物の登記記録に、A及びBを共有者とする平成6年4月13日受付の所有権保存登記と、同月11日新築の記載があり、その頃に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

（その他の事項用）

そ の 他 の 事 項

土地（物件1～3）

- 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 本土地の周囲境界付近には、境界標等と思われるものは見当たらない。
- 3 物件1土地と物件2土地の境界、物件2土地と物件3土地の境界は、いずれも判然としない。
- 4 物件2土地は、公図の形状と現況使用の形状が異なる。
- 5 本土地の北西側及び物件1土地の北東側が市道に接面している。また、物件2土地及び物件3土地の南東側が県道に接面している。
- 6 本土地と337番1土地の境界付近には、排水溝が存在する。その排水溝の中心線が境界と思われる。
- 7 本土地と341番1土地の境界付近西側部には、排水溝が存在する。その排水溝の北東側が境界と思われる。
- 8 物件1土地とその南東側に隣接する337番1土地の境界を、物件4建物の屋根と、337番1土地上の建物の屋根が、相互に超えており、上下で重なっている。
- 9 物件3土地とその南西側に隣接する341番1土地の境界を、物件4建物の屋根と、341番1土地上の建物の屋根が、相互に越えており、上下で重なっている。

建物（物件4）

- 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。
- 3 本建物は、1階事務室の天井に、2階からの水漏れを補修した跡が存在する。
- 4 本建物は、2階食堂の引き戸に、猫の爪痕が存在する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 (債務者兼所有者)	1 私は、物件2土地及び物件3土地の所有者であり、物件4建物の共有者です。 2 現在、本件物件には、私と私の家族が住んでいます。 3 本件物件で、他人に貸している部分はありません。 (令和7年6月17日に電話聴取) 4 本件土地は、境界に争いがありません。 5 本件土地と337番1土地の境界付近には、排水溝があります。その排水溝の中心線が境界になると思います。 6 本件土地に、浄化槽などの埋設物はありません。 7 本件建物は、新築後、増築を行っていません。私が自分で1階の大きい倉庫に間仕切りをして、店舗、事務室及び倉庫を造りました。 8 本件建物は、台所がガス瞬間湯沸器とガスコンロを、風呂が電気温水器を使っています。太陽光システムや床暖房はありません。 9 本件建物の屋根は、10年ほど前に、瓦1枚を直したことがあります。 10 本件建物の外壁は、今年あたりに、綺麗にしたいと思っていました。 11 本件建物は、使った吹付材に、アスベストが含まれていません。 12 本件建物に、傾きはありません。 13 本件建物に、雨漏りはありません。 14 本件建物で、火災やボヤを生じたことはありません。 15 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。 16 平成6～9年に、3年間ほど、本件建物内で、猫を飼っていたことがあります。2階の食堂の引き戸には、その猫の爪痕が残っています。 17 本件物件に、災害履歴はありません。 18 物件1土地の北角付近に設置してあるポールは、うちの所有物です。 19 物件2土地及び物件3土地の南東部に置いてある長椅子2つは、いずれも、うちの所有物です。 (令和7年7月8日に口頭聴取)

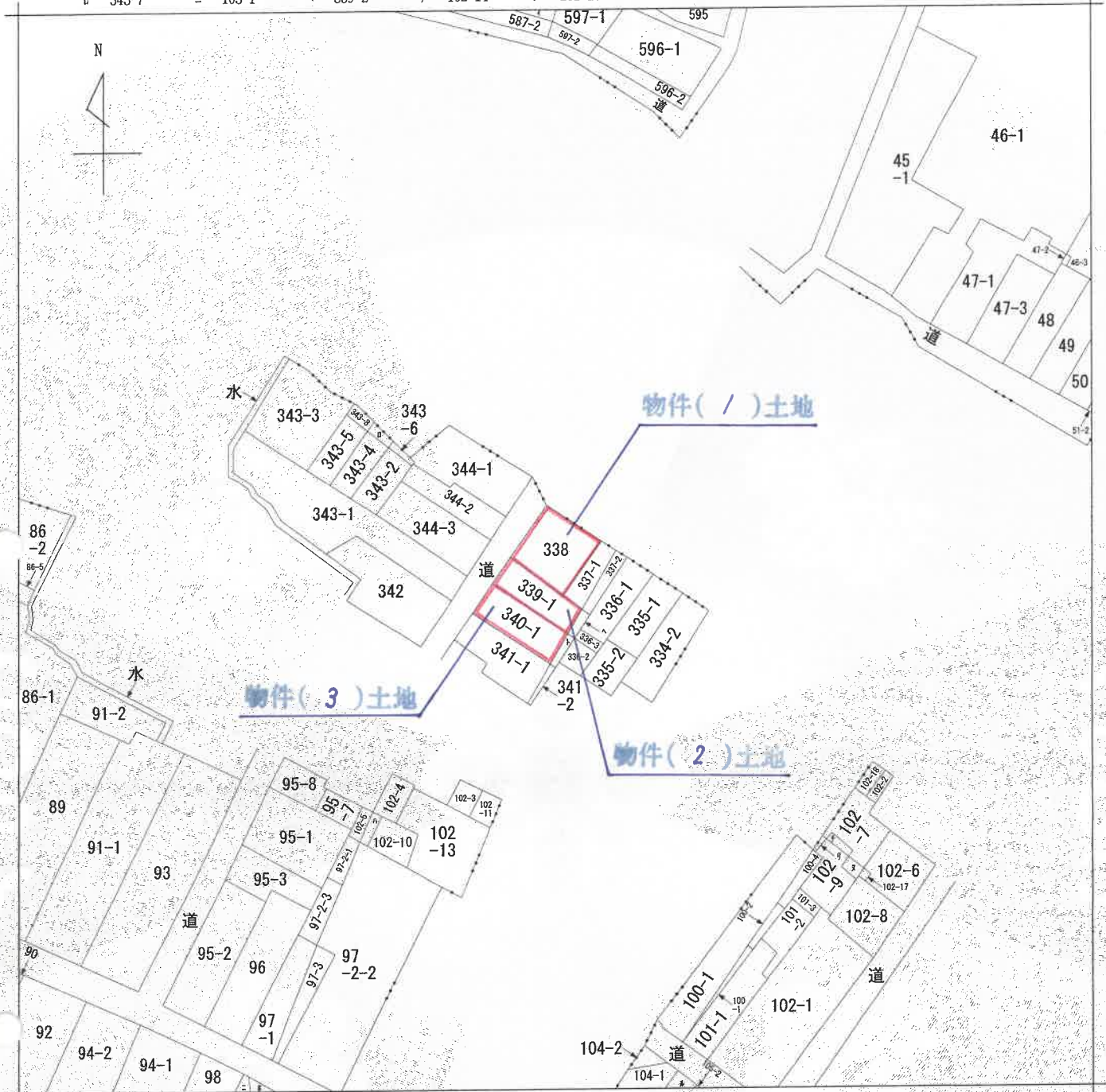
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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7年 6月17日 (火) 11:00-11:15	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7年 6月17日 (火) 15:45-16:05	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7年 6月17日 (火) 17:40-17:45	当庁	Bから電話聴取
令和7年 7月 8日 (火) 14:00-15:55	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 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
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

イ 587-1 ハ 102-12 ホ 103-2 ト 340-2 リ 102-15 ル 105-1
ロ 343-7 ニ 103-1 ヘ 339-2 チ 102-14 ヌ 102-16



(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 三国町北本町2丁目
B 三国町北本町3丁目
C 三国町北本町3丁目
D 三国町北本町4丁目

請 求 部 分	所 在	坂井市三国町北本町三丁目				地 番	338番		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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 事 記 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。

令和7年6月17日
福井地方法務局

登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(9 枚目)

A4判に縮小

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。
令和7年6月17日 福井地方法務局

令和7年6月17日

福井地方法務局

獎品區

(10 枚目)

請求番号：3-2

物件(4)建物

面圖
圖面
物平
建各

143915 各階平面図

房屋番号 340番1

坂井郡三国町北本町三丁目340番地1, 338番地, 339番地1

坂井市と變更

昭和6年十月一日登記

縮尺 1/600

申請人

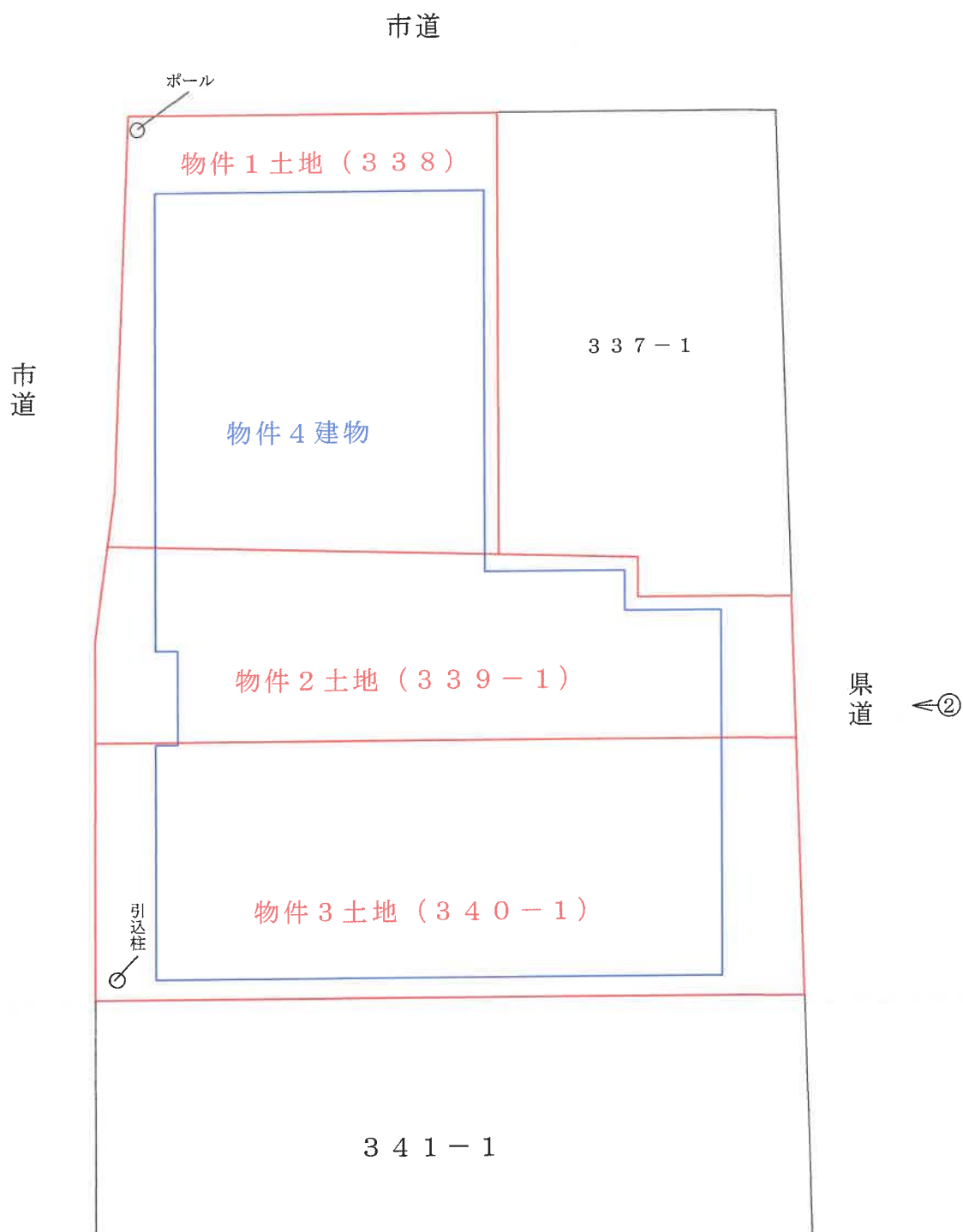
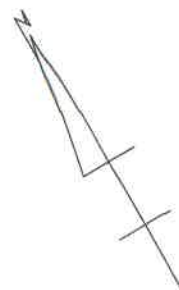
1 / 250	
---------	--

著 者 製 作

A4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

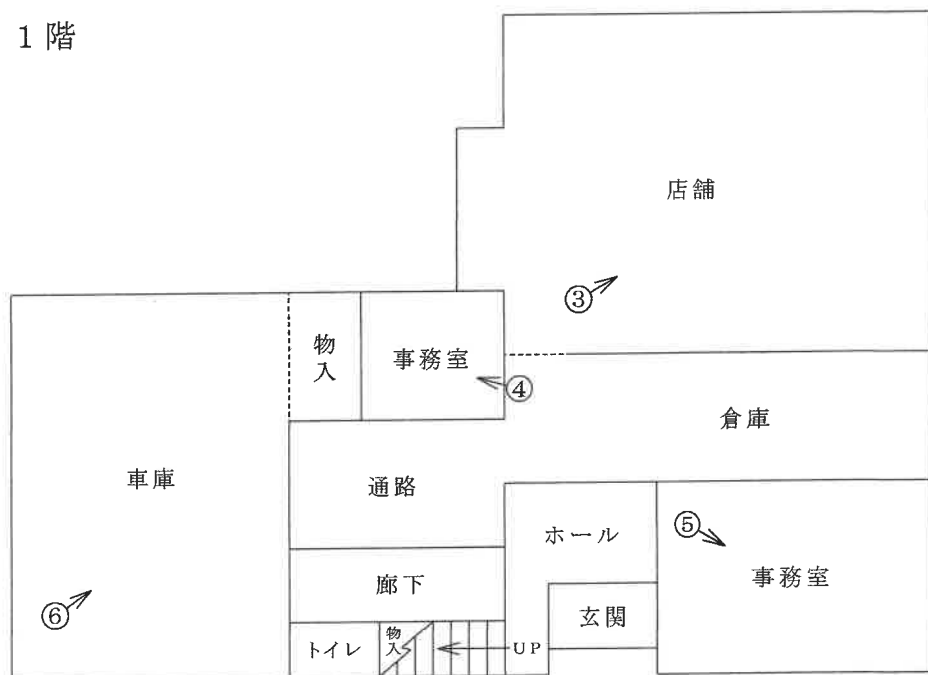


←○写真撮影位置・方向

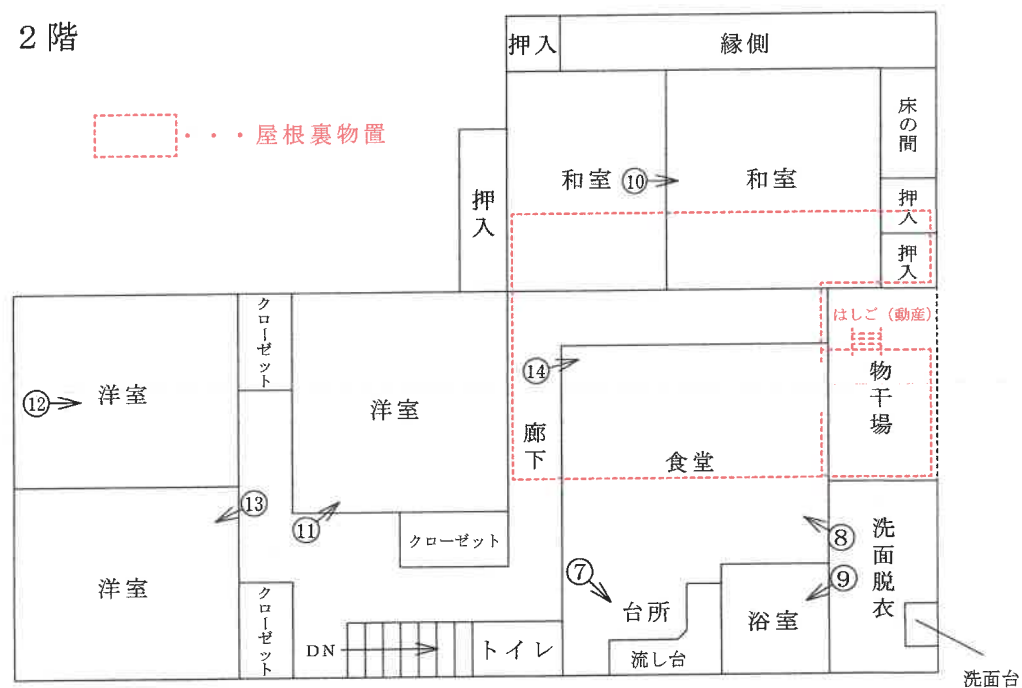
建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)

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4建物の内部（1階の店舗）を撮影



写真番号 4

物件4建物の内部（1階の事務室）を撮影



（ 14 枚目）

写真番号 5

物件4建物の内部（1階の事務室）を撮影



写真番号 6

物件4建物の内部（1階の車庫）を撮影



（15 枚目）

写真番号 7

物件4建物の内部（2階の台所）を撮影



写真番号 8

物件4建物の内部（2階の食堂）を撮影



写真番号 9

物件4建物の内部（2階の浴室）を撮影



写真番号 10

物件4建物の内部（2階の和室）を撮影



（ 17 枚目）

写真番号 11

物件4建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 12

物件4建物の内部（2階の洋室）を撮影



（ 18 枚目）

写真番号 13

物件4 建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 14

物件4 建物の内部（屋根裏物置）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 30 号
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 22 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 4,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 810,000 円
物件2(土地)	金 510,000 円
物件3(土地)	金 540,000 円
物件4(建物)	金 2,590,000 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1～3の内訳価格は物件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 番 地 目 地 積	坂井市三国町北本町3丁目 338番 宅地 79.33㎡	下記参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市三国町北本町3丁目 339番1 宅地 50.41㎡	左記に同じ
3	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市三国町北本町3丁目 340番1 宅地 53.02㎡	左記に同じ
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市三国町北本町3丁目340番地1 338番地、339番地1 340番1 居宅・倉庫 鉄骨造瓦葺2階建 1階 139.88㎡ 2階 135.12㎡ 合計 275.00㎡	下記参照
番 号	特 記 事 項		
1～4	種 類 居宅・店舗・倉庫 ・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)

位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道三国芦原「三国」駅 南西方 約 200 m (道路距離)
付 近 の 状 況		店舗や併用住宅・一般住宅等が混在する駅前の近隣商業地域
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 非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% なし
画地条件	地積 間口 奥行 形状	182.76 m² 約 8 m 約 14 m やや不整形
接面道路の状況		南東側 約15m舗装県道(建築基準法第42条1項に該当) 北東側 約3.5m舗装市道(建築基準法第42条2項に該当) 北西側 約3.0m舗装市道(建築基準法上の道路でない) 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等		物件4の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、西側が一般住宅・商工会館等であるほか、周囲いづれも併用住宅や一般住宅等となっている。
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		・土地所有者立ち会いのもと現地確認した結果、物件2の形状は公図の形状と異なる。なお、物件1と物件2、物件2と物件3の境界はいずれも判然とない。 ・過去の住宅地図等により確認したところ、物件4が建築される以前は一般住宅等の敷地として利用されていたと推定される。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4)

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6年4月11日 新築 経過年数 31 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 瓦葺 サイジング等 クロス・板張り・タイル・塗り壁等 クロス・板張り・合板等 フローリング・土間コンクリート・畳・玄関タイル等 給水・排水・衛生等 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・店舗・倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通程度
保 守 管 理 の 状 態		築年数の経過した建物であり外壁の劣化が認められる。また、1階事務室に雨漏り跡が見受けられる。
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。

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)

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	21,000	1.00	79.33	0.90	1,500,000
2			50.41	0.90	950,000
3			53.02	0.90	1,000,000
小計					3,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 坂井5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,900 \text{ 円/㎡} & \times & 97 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 124 & \div & 21,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 角地 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.03
(相乗積) 環境条件 1.20 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 三方路 1.04 形状 0.97
要セットバック 0.99
相乗積 1.00

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
4	160,000	275.00	0.09	3,960,000

ウ 物件4

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 31 年

経済的残存耐用年数 2 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 2 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 33 年) } × (1 - 観察減価等 0.2) = 0.09

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	1,500,000	0.10	敷地占有利益	150,000
2	950,000	0.10	敷地占有利益	100,000
3	1,000,000	0.10	敷地占有利益	100,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権不成立と判定し、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	1,500,000	-150,000		1.0	0.6	1.00	810,000
2	950,000	-100,000		1.0	0.6	1.00	510,000
3	1,000,000	-100,000		1.0	0.6	1.00	540,000
4	3,960,000	350,000	—	1.0	0.6	1.00	2,590,000
一括価格 (合計)							4,450,000

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 公 示 価 格	坂井5-1
所 在 ・ 地 番	坂井市三国町北本町1丁目69番1外
住 居 表 示	三国町北本町1-4-45
価 格	26,900 円/㎡
位 置 ・ 交 通	「三国」駅 約60m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	105 ㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	北東12.5m舗装県道に接面・側道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400%
地 域 の 概 要	小売店舗等の中に空家が見られる駅前の商業地域

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

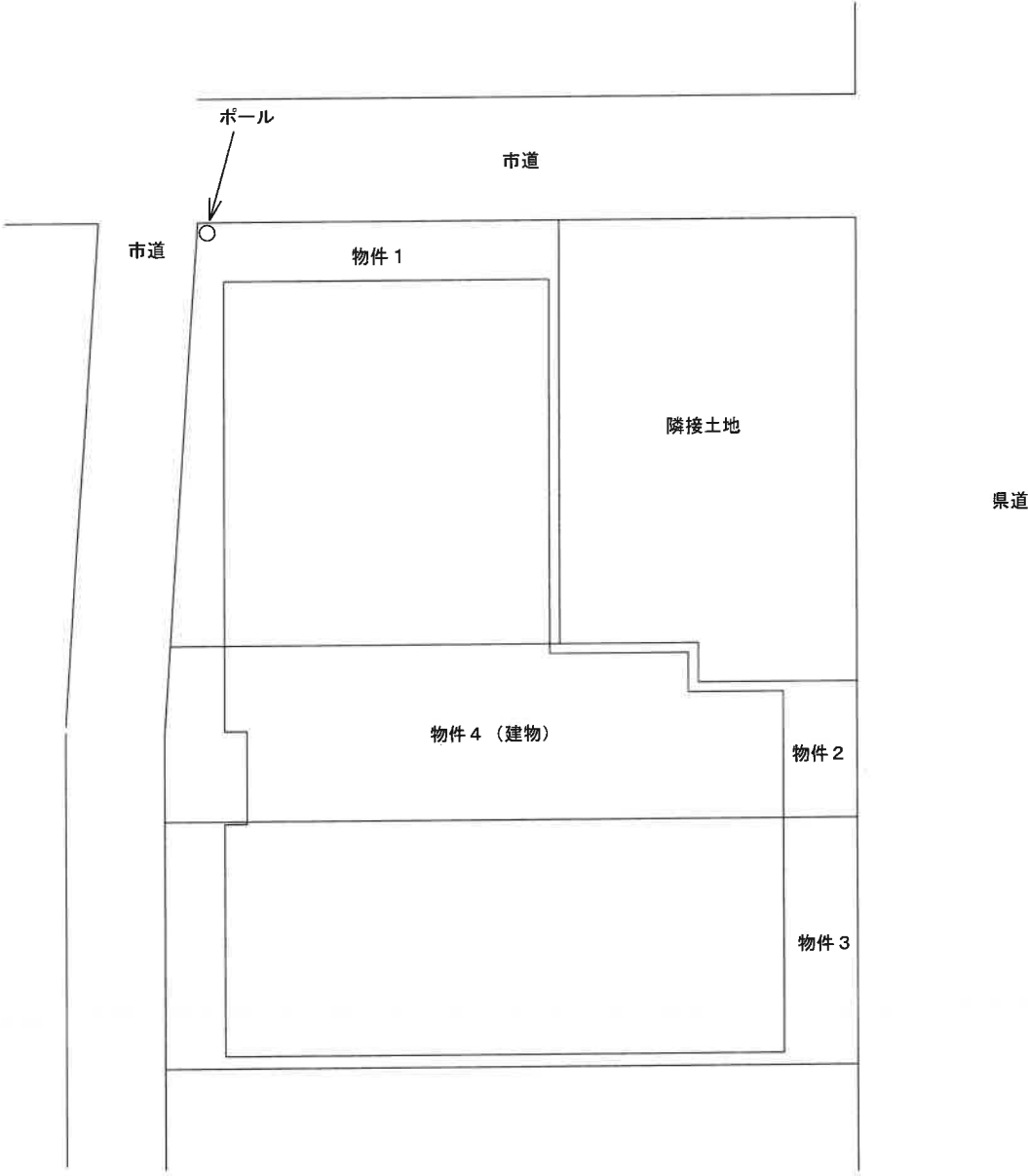
以 上





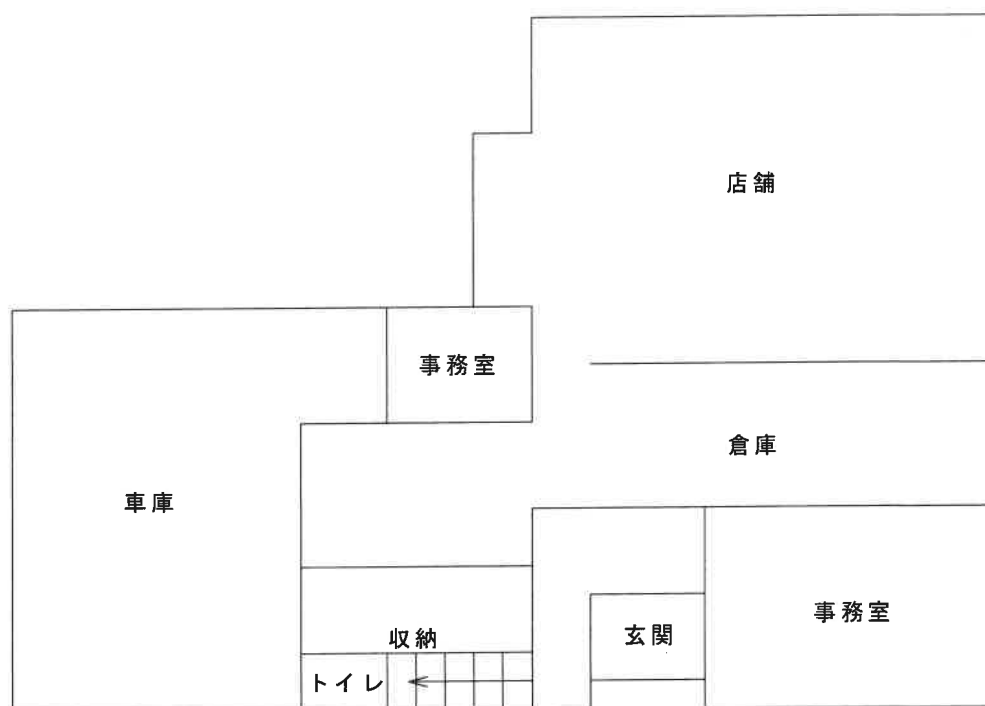
坂井市三国町 北本町3丁目付近

現 況 見 取 図



建物間取図

1 階



2 階

