

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	3,340,000 2,672,000	一括	668,000	111,571	23,906
1	590,000				
2	310,000				
3	360,000				
4	2,080,000				

備考	
----	--



物 件 目 録

1 所 在 勝山市滝波町一丁目 331番地

家屋 番号 331番の1

種 類 工場

構 造 木造瓦・カラー鉄板葺平家建

床 面 積 431.09平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造瓦・カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階 431.09平方メートル

2階 300.83平方メートル

所有者 有限会社山形ニット工場

2 所 在 勝山市滝波町一丁目 331番地

家屋 番号 331番の2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 194.40平方メートル

所有者 有限会社山形ニット工場

3 所 在 勝山市滝波町一丁目 331番地

家屋 番号 331番の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦・カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階 87.67平方メートル

2階 52.06平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 勝山市滝波町一丁目 331番地

家屋 番号 331番の4

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 198.90平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 52.82平方メートル

所有者 有限会社山形ニット工場

物 件 明 細 書

令和 6年 3月13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1～4】

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

【物件番号1～4】

(1) 本件建物のために、その敷地(地番331番、地積1861.73平方メートル、所有者C)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。なお、物件番号3については建物所有者と借地名義人が異なる。

(2) 地代の滞納あり。

【物件番号3】

本件建物のために、その敷地(地番331番の一部、所有者C)につき転使用借権(転使用貸人有限会社山形ニット工場)が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 勝山市滝波町一丁目 331番地

家屋 番号 331番の1

種 類 工場

構 造 木造瓦・カラー鉄板葺平家建

床 面 積 431.09平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造瓦・カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階 431.09平方メートル
2階 300.83平方メートル

所有者 有限会社山形ニット工場

2 所 在 勝山市滝波町一丁目 331番地

家屋 番号 331番の2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 194.40平方メートル

所有者 有限会社山形ニット工場

3 所 在 勝山市滝波町一丁目 331番地

家屋 番号 331番の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦・カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階 87.67平方メートル
2階 52.06平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 勝山市滝波町一丁目 331番地

家屋 番号 331番の4

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 198.90平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 52.82平方メートル

所有者 有限会社山形ニット工場



令和5年(ケ)第45号
令和5年10月30日受理
令和5年12月6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 勝山市滝波町一丁目 331番地
家屋番号 331番の1
種 類 工場
構 造 木造瓦・カラー鉄板葺平家建
床面積 431.09平方メートル
所有者 有限会社山形ニット工場
- 2 所 在 勝山市滝波町一丁目 331番地
家屋番号 331番の2
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 194.40平方メートル
所有者 有限会社山形ニット工場
- 3 所 在 勝山市滝波町一丁目 331番地
家屋番号 331番の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦・カラー鉄板葺2階建
床面積 1階 87.67平方メートル
2階 52.06平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 勝山市滝波町一丁目 331番地
家屋番号 331番の4
種 類 工場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 198.90平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 52.82平方メートル

所有者 有限会社山形ニット工場

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(福井県勝山市滝波町一丁目331番地付近)						
建物	物件1						
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(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木・鉄骨造瓦・カラー鉄板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:2階 300.83㎡(固定資産課税台帳記載の課税面積)						
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:						
	構造:						
	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工場(空き家)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						
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	<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						
敷地	「目的外土地の概況」のとおり						
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						
住居表示	住居表示未実施(福井県勝山市滝波町一丁目331番地付近)						
建物	物件2						
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:						
	構造:						
	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工場(空き家)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						
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	<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						
敷地	「目的外土地の概況」のとおり						
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

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(福井県勝山市滝波町一丁目331番地付近)						
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:						
	構造:						
	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(空き家) 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						
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敷地	<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						
住居表示	住居表示未実施(福井県勝山市滝波町一丁目331番地付近)						
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異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:						
	構造:						
	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 工場(空き家) 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						
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敷地	<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

その他の事項

建物(物件1)

- 1 構造及び床面積が公簿上の記載と異なるのは、2階部分が未登記のためである。
- 2 本建物は、経年劣化が相当進んでいる。
- 3 本建物は、物件3建物と繋がっている。また、物件4附属建物とも繋がっている。
- 4 本建物1階北側の屋根は、令和4年末から令和5年初めの積雪で軒が折れていると思われる箇所がある。
- 5 本建物1階の物干場(工作物)は、屋根が欠損している。
- 6 本建物には、多数の動産が存在する。

建物(物件2)

- 1 本建物は、経年劣化が相当進んでいる。
- 2 本建物の屋根は、令和4年末から令和5年初めの積雪で軒が折れていると思われる箇所がある。また、雨漏りのおそれがある。
- 3 本建物には、建物所有者が第三者から預かっていた動産(材料)が置かれている。

建物(物件3)

- 1 本建物のシャッターには、有限会社山形ニット工場の表示がある。
- 2 本建物は、物件1建物と繋がっている。
- 3 本建物には、多数の家財道具等が存在する。
- 4 本建物の外部には、北側に車庫(工作物)が、南側に物置(工作物)が、それぞれ設置されている。
- 5 本建物外部の物置(工作物)には、有限会社山形ニット工場が第三者から預かっていた動産(材料)が置かれている。

建物(物件4)

- 1 本建物の主建物と附属建物は、渡り廊下(工作物)で繋がっている。また、附属建物は、物件1建物とも繋がっている。
- 2 本建物の主建物及び附属建物には、有限会社山形ニット工場が第三者から預かっていた動産(材料)が多数置かれている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件1~4関係)		
所在地	勝山市滝波町一丁目	
地番	331番	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	1861.73平方メートル(■全部 □約 平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C)	
その他の事項	1 物件2建物及び物件3建物が建っている部分は、本土地東側の市道と等高である。 2 物件1建物、物件4主建物及び物件4附属建物が建っている部分は、本土地東側の市道よりも低くなっている。	
■関係人(■B(建物所有者もと破産管財人 ■E(建物所有者もと代表者) ■C(土地所有者))の各陳述 / ■提示文書(宅地賃貸借契約書、令和3年度土地賃貸料について、振込受付書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和51年12月10日頃	
最初の契約等	契約日	昭和51年12月10日
	期間	昭和51年12月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成18年12月9日まで 30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成18年12月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年12月9日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(C)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1建物、物件2建物、物件4主建物及び物件4附属建物の所有者 (有限会社山形ニット工場)
地代・支払時期等	毎年の賃料=当年度の勝山市の年貢米単価(円/升)×1坪当たり2.5升×賃貸坪数570.0坪 【毎年12月末日限り 当年分支払】	
地代前払		
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(令和4年7月27日からの地代が未払い)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある □ 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	
その他	1 最初の契約は、貸主がDで、借主はAである。 2 賃借権者Aで存続期間を昭和56年8月18日から25年間とする賃借権設定登記がある。 3 借主がAから有限会社山形ニット工場に移行した時期は不明である。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外土地の概況 (物件3関係)		
所在地	勝山市滝波町一丁目	
地番	331番	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	1861.73平方メートル (□全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約188平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C)	
その他の事項		
■関係人 (■E (建物所有者もと代表者) □ ()) の陳述 / □提示文書 () の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 転使用借権	
占有開始時期	昭和51年12月10日頃	
最初の契約等	契約日	昭和 年 月 日
	期間	昭和 年 月 日から □昭和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	<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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社山形ニット工場)
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払		
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	1 物件3建物の登記記録に昭和56年12月10日新築とあり、目的外土地の登記記録に同年8月18日賃借権設定登記とあることから、この賃借権は物件3建物の新築が目的であったと考えられる。 2 Aから有限会社山形ニット工場に地代等の対価は支払われていない。Eは、Aから、Aは有限会社山形ニット工場に地代を支払わないし、また有限会社山形ニット工場もAにA所有の建物の一部を事務所等に使っているところの家賃を支払わない、お互い様になっていると聞いている。以上から、Aの占有権原は転使用借権と考えられる。 3 上記転使用借が始まった時期は不明である。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ Aの妻 (物件3建物所有者の妻)</p>	<p>1 私は、物件3建物の所有者Aの妻です。 2 物件3建物は、令和4年3月1日から空き家になっています。 3 上記の時点で、物件3建物に雨漏り等の不具合はありませんでした。 4 私としては、物件2建物の屋根が心配です。他に心配はありません。 5 工場の各シャッターは、電動ではなく、全て手動です。 (令和5年11月1日に電話聴取)</p>
<p>■ B (もと有限会社 山形ニット工場 破産管財人)</p>	<p>1 私は、破産者有限会社山形ニット工場の破産管財人でした。同破産事件は、令和4年9月13日に破産手続が終結しています。 2 有限会社山形ニット工場の決算報告書から、同社が従前からCへ目的外土地の地代を支払っていることが分かりました。 3 また、目的外土地については、貸主Dと借主Aの宅地賃貸借契約書が存在し、同土地の登記記録から、Dが同土地の所有者であったこと、Aの賃借権が登記されていること、その後、Dが亡くなりCが同土地を相続していることが分かりましたが、地代がAからではなく、有限会社山形ニット工場からCへ支払われているため、同社がAの地位を承継したか、又は、同社がAから転借して直接支払っているか、不明でした。 4 そこで、Cの認識を確認した上で、①Bが有限会社山形ニット工場に地代を請求していること、②同社がBに地代を支払っていること、③同社の決算報告書に地代として記載していること、以上の資料から、有限会社山形ニット工場はAの地位を承継したと判断しました。 5 その結果、本件工場を破産財団から放棄した日までの未払い日割賃料を財団債権としてCに支払いました。 6 私が破産者有限会社山形ニット工場の破産管財に在任中、Cから、目的外土地の賃貸借契約を解除する旨の意思表示は受けていません。 7 なお、有限会社山形ニット工場が賃借する目的外土地にA所有の居宅が存在することについては、転貸借等の検討を行っていません。 (令和5年11月14日に電話聴取)</p>
<p>■ C (目的外土地の所有者)</p>	<p>1 私は、目的外土地の所有者です。 2 私は、目的外土地を有限会社山形ニット工場に賃貸していましたが、同社は破産してどこかに行ってしまいましたので、その賃貸借は終わったと思っています。 3 私から、特に、有限会社山形ニット工場に対して、目的外土地の賃貸借契約を解除する旨の手続は行っていません。 4 本件物件の買受人に対し、目的外土地を賃貸していいと思っていますし、売ってもいいと思っています。 (令和5年11月15日に電話聴取)</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

(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
■ E (もと有限会社 山形ニット工場 代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、有限会社山形ニット工場の代表者でした。また、Aの息子です。 2 有限会社山形ニット工場は、A所有の物件3建物の一部を事務所及び事務所出入口に使用していました。もと事務所出入口の外のシャッターには、会社の表示があります。 3 本件各物件とも、他人に貸している部分はありません。 4 物件3建物の1階廊下は、後で増設したものです。元は通路でした。通路の両端に階段があつて上り下りが大変だったので、通路の半分を渡り廊下にして、廊下の下を物入としました。その物入を覗けば、両端にある階段が見えます。 5 物件1建物の2階部分は、それを建てたときから在り、倉庫でした。建てたとき、家は別の離れたところにあり、工場まで通うのが大変だったため、物件1建物の2階を改装して、そこに住むようになりました。現在、そこにある家財道具等は、全てゴミです。廃棄してください。 6 物件1建物の1階南西角部にある大きな機械は、冷暖房機で、使っていました。ただ、本来はクーリングタワーが必要なものですが、それがありません。当社では、物件4附属建物のところに井戸があるので、その井戸に直接つないで使っていました。 7 物件2建物は、雨漏りが多少ありました。 8 本件各物件の中で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 9 本件各物件の中で、犬や猫などの動物を飼ったことはありません。 10 目的外土地の地代は、10年以上前から有限会社山形ニット工場が支払っていました。目的外土地を借りていたのは、Aではなく、有限会社山形ニット工場です。地代の請求も、有限会社山形ニット工場に来ていました。 11 有限会社山形ニット工場が賃借していた目的外土地に、A所有の建物が在りますが、Aから有限会社山形ニット工場に地代等の対価は支払われていませんでした。私がAから聞いたのは、Aは有限会社山形ニット工場に地代を支払わないし、有限会社山形ニット工場もAにA所有の建物の一部を事務所等に使用しているところの家賃を支払わない、お互い様になっているということでした。 12 本件各物件のあちらこちらに置かれている材料(糸)は、有限会社山形ニット工場の所有物ではありません。有限会社山形ニット工場は、東洋サービスとか、ジェフティとか、富士商事などの顧客から材料を預かって加工していました。それらは顧客の所有物ですが、今となっては、誰からどれを預かったか、現物を見ても判断できません。 13 物件2建物の前に山積みされているパレットも、有限会社山形ニット工場の所有物ではありません。業者が取りに来るまで、預かっていたものです。 <p style="text-align: right;">(令和5年11月15日に口頭聴取)</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 本件各物件の状況は、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 目的外土地の賃貸借について、貸主D及び借主Aの昭和51年12月10日付け宅地賃貸借契約書が存在し、同日、同契約が締結されたと考えられる。ただし、契約期間について、同契約書には「契約の日から向う5ヶ年とする。」と記載されているが、借地法2条1項本文により、堅固の建物ではない建物所有を目的とする場合の30年になると考えられる。そして、30年後に、同法6条、5条により、20年更新されたと考えられる。
- 3 有限会社山形ニット工場が物件3建物の一部を事務所及び事務所出入口に使うことについて、同社からAに家賃等の対価は支払われていない。Eは、Aから、Aは有限会社山形ニット工場に地代を支払わないし、有限会社山形ニット工場もAに家賃を支払わない、お互い様になっていると聞いている。以上から、有限会社山形ニット工場が事務所及び事務所出入口に使っていた物件3建物の一部は、同社がAから使用借していたと考えられる。また、その使用借契約は、同社の破産手続終結により終了した(民法597条2項)と考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

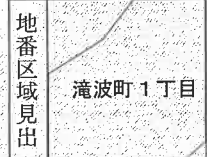
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月31日(火) 9:15-9:30	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10月31日(火) 14:15-15:10	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5年11月1日(水) 10:55-11:00	当庁	Aの妻から電話聴取
令和5年11月1日(水)	当庁	Aに賃貸借契約等に関する照会書郵送 Cに賃貸借契約等に関する照会書郵送 勝山市役所市民課に課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面の写し交付申請(郵送)
令和5年11月14日(火) 13:30-13:40	当庁	Bから電話聴取
令和5年11月15日(水) 10:00-13:00	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5年11月15日(水) 18:30-18:40	当庁	Cから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月15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Fを同行して臨場した。</p> <p><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、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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	所在	勝山市滝波町一丁目		地番	331番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成6年9月14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。

令和5年10月31日
福井地方法務局
登記官

請求番号：2-5
(1/1)

(12枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和57年1月14日

公用

建物各階平面図

家屋番号 33/第01/6-番01

建物の所在 勝山市 滝波町一丁目 33/番地

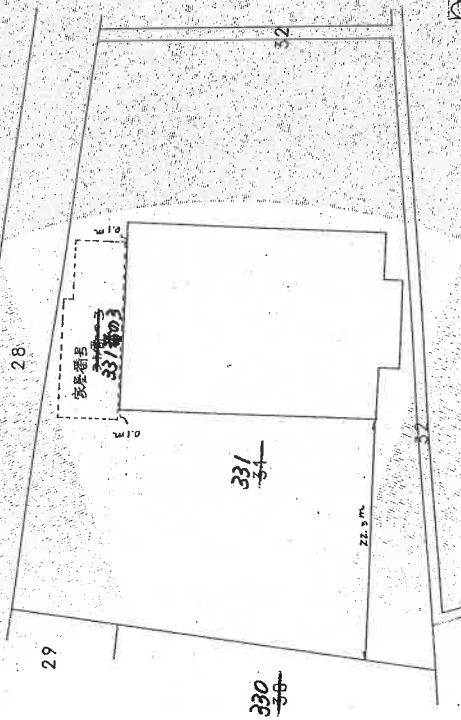
各階平面図

0036202



$4.83 \times 23.64 = 114.1812$
 $1.275 \times 23.66 = 30.16650$
 $8.20 \times 1.86 = 15.2520$
 431.0982

床面積 431.09 m²



57年1月14日

製作者 土師 誠

57年1月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

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5年10月31日 榑井地方方法務局

登記官

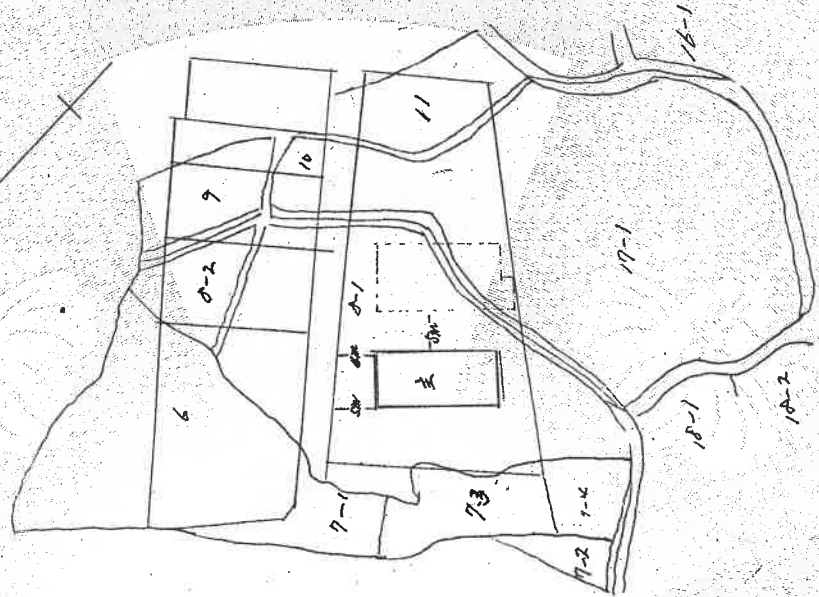
(13枚目)

請求番号：2-1

48年3月31日

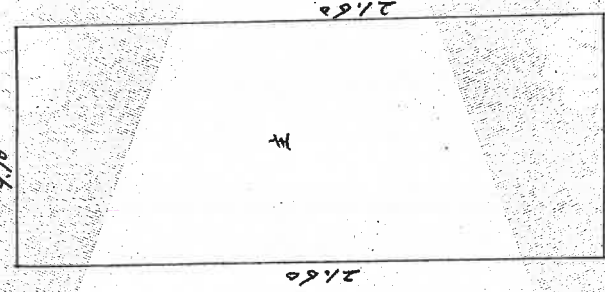
作製年月日
昭和48年3月29日

建物図面



1/1000

各階平面図



9.00x21.60=194.4000

家屋番号 331番02
家屋の所在 勝山市村岡町港波50号

0036203

登記年月日：昭和57年11月14日

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/2000

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5年10月31日 福井地方法務局

登記官

(14枚目)

請求番号：2-2

公用

登記年月日：昭和56年12月17日

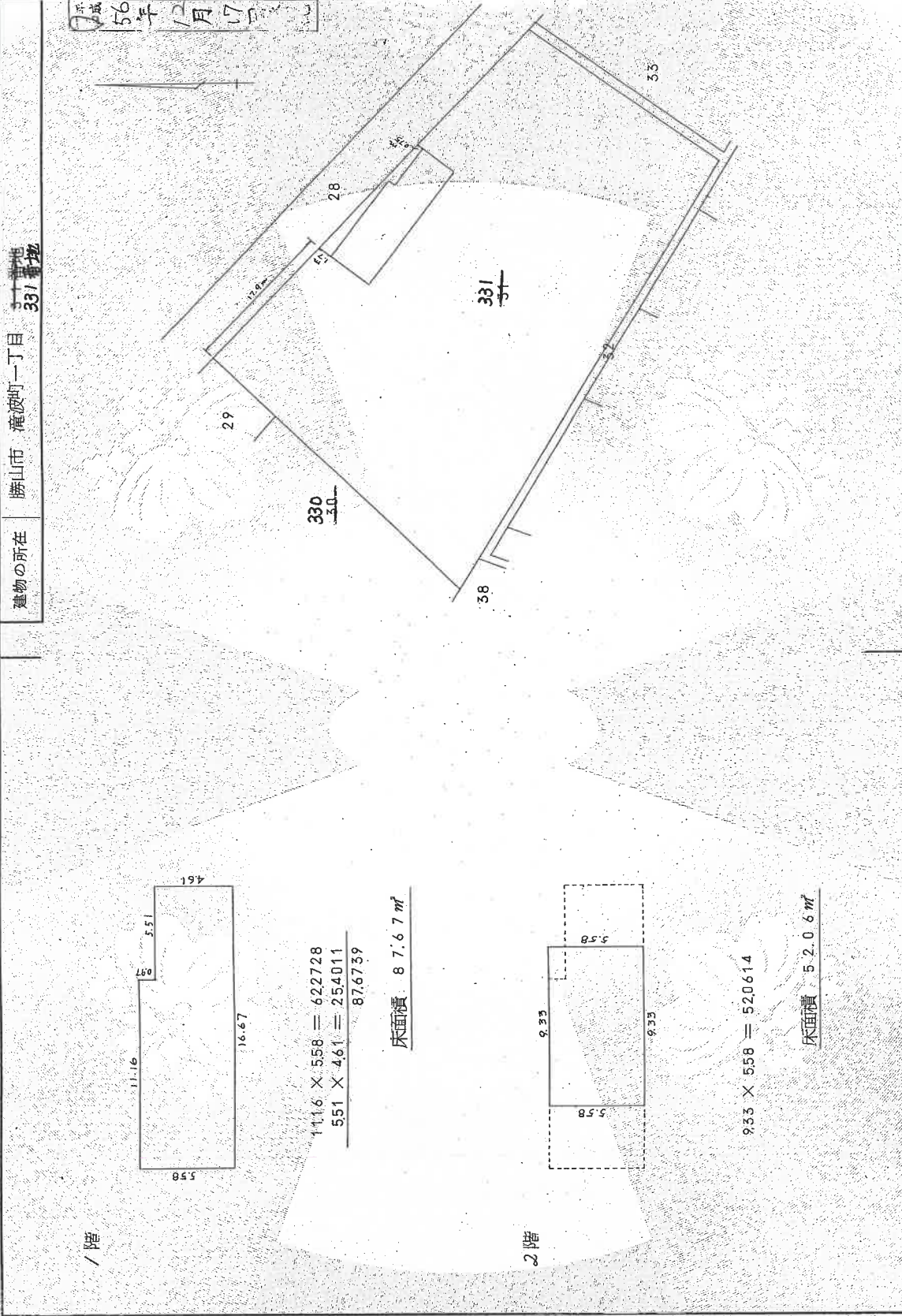
0036204

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	331番の3 3-1番の3
建物の所在	勝山市 滝波町一丁目 331番地

平成56年12月17日



11.16 × 5.58 = 62.2728
 5.51 × 4.61 = 25.4011
 87.6739

床面積 87.67 m²

9.33 × 5.58 = 52.0614

床面積 52.06 m²

作製者	土地調査士 藤井 隆夫
縮尺	1/250
縮尺	1/500
申請人	

昭和56年12月11日(制作)

調査士(会)用紙

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5年10月31日

福井地方法務局

登記官

(15枚目)

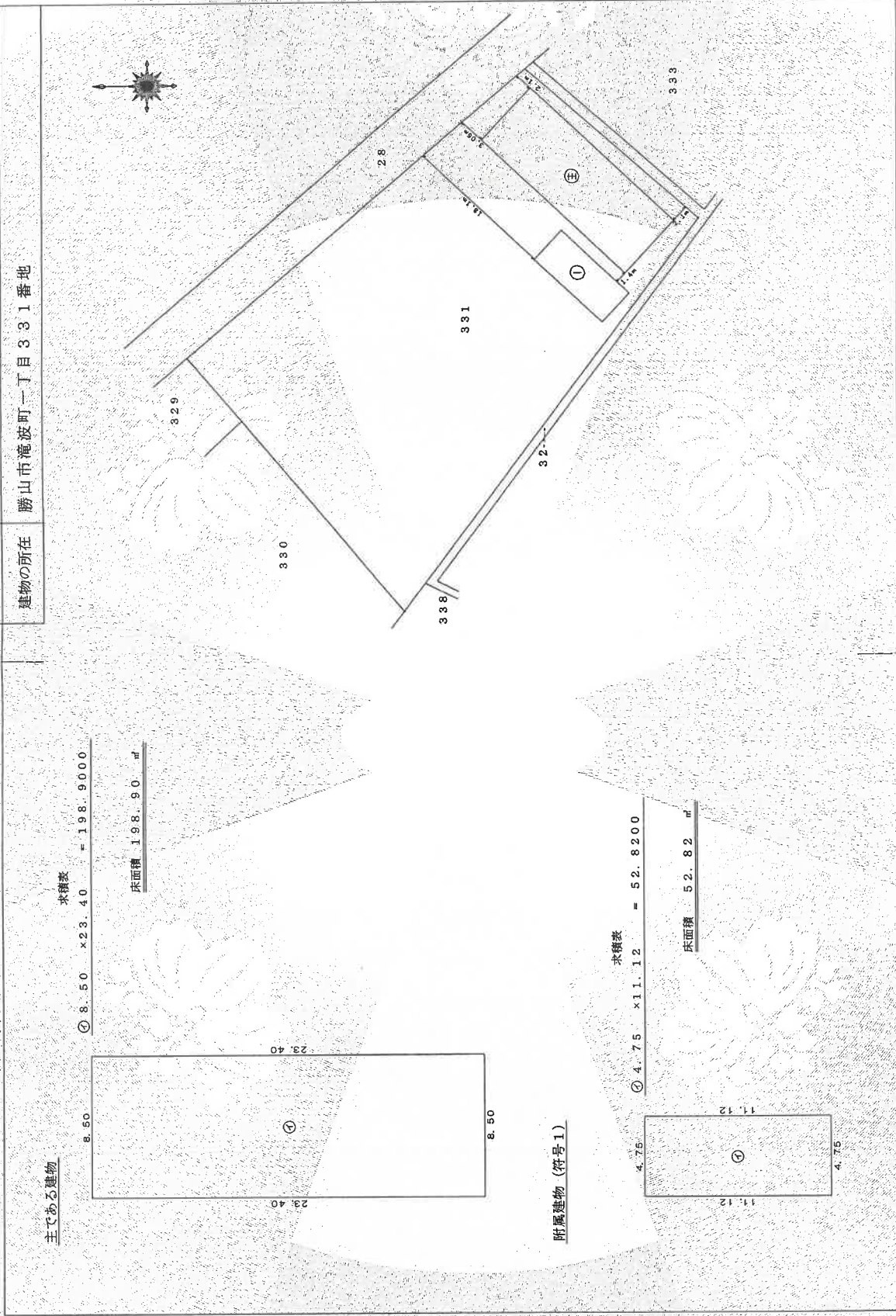
請求番号：2-3

登記年月日：平成27年12月24日

建物各階平面図

家屋番号	331番の4
建物の所在	勝山市滝波町一丁目331番地

各階平面図



作成者	申請人	1/250	1/500
		(平成27年12月17日)	

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5年10月31日

福井地方支務局

登記官

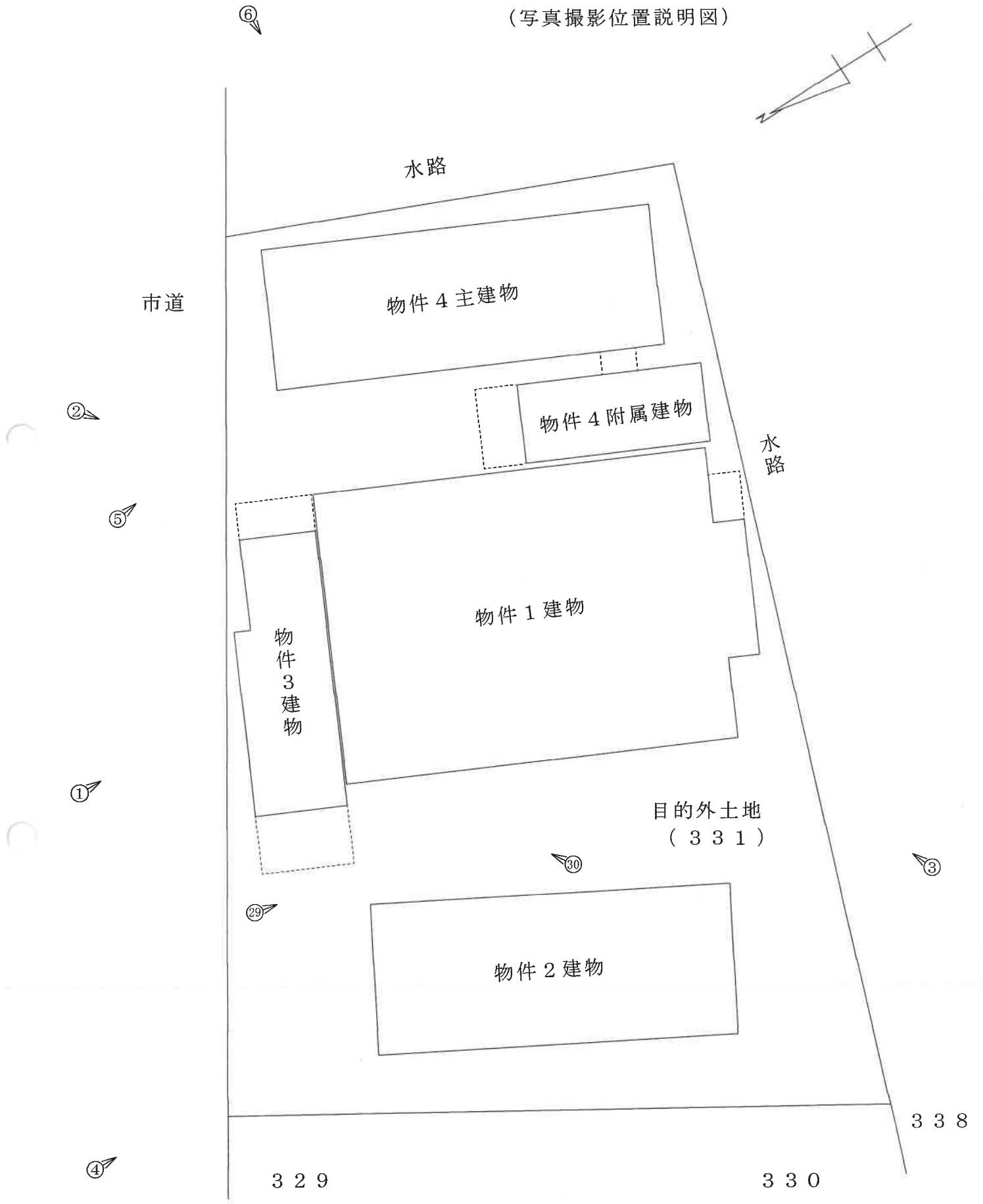
公用

(16枚目)

請求番号：2-4

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

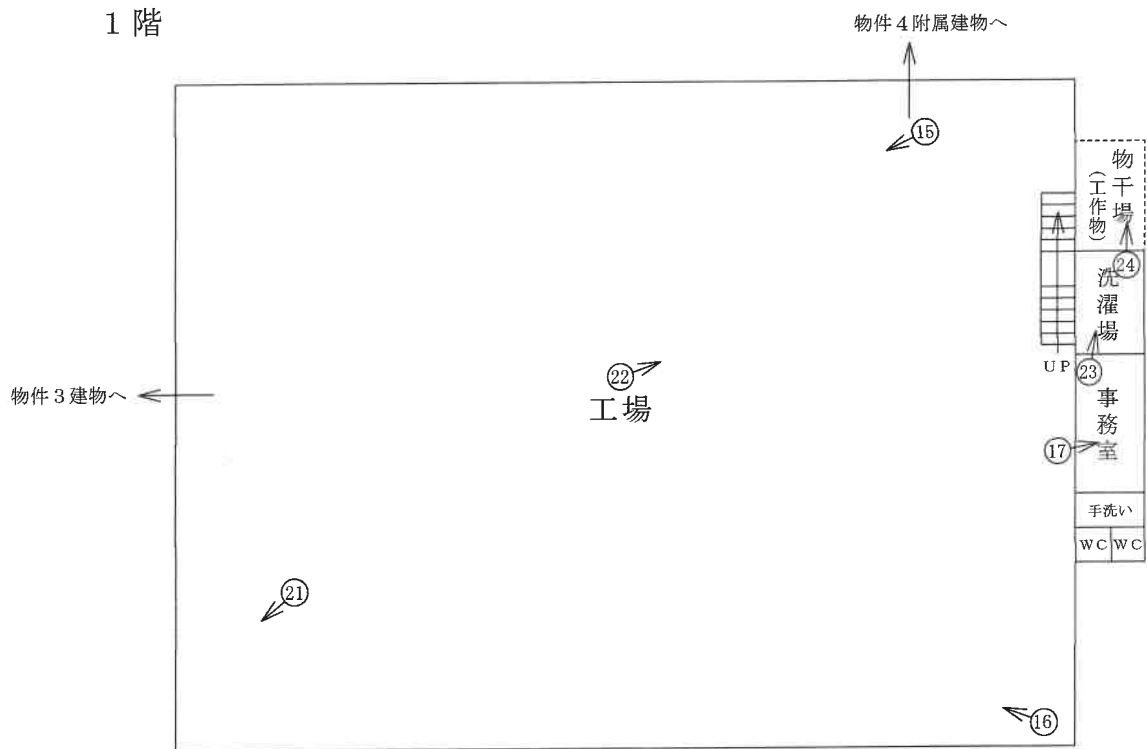


(17 枚目)

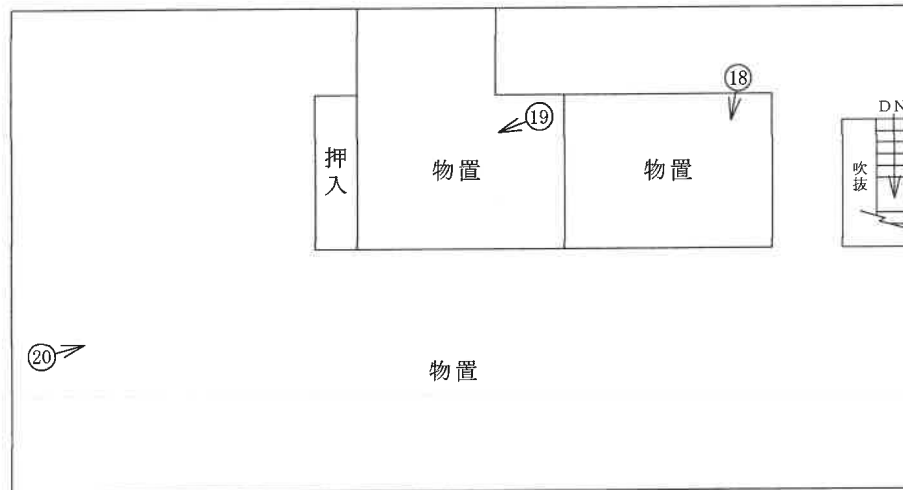
←○写真撮影位置・方向

建物間取図

(写真撮影位置説明図)



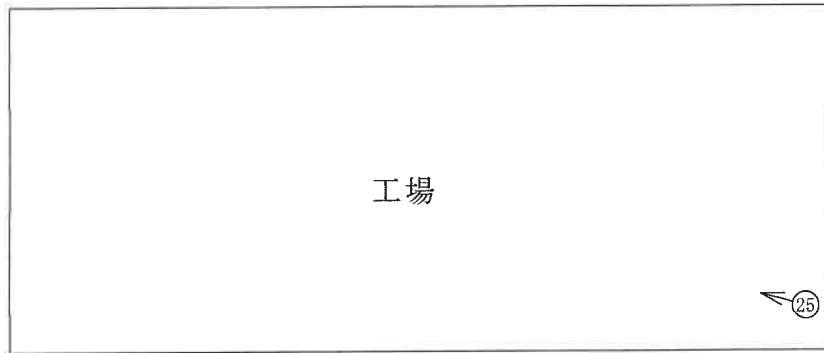
2 階



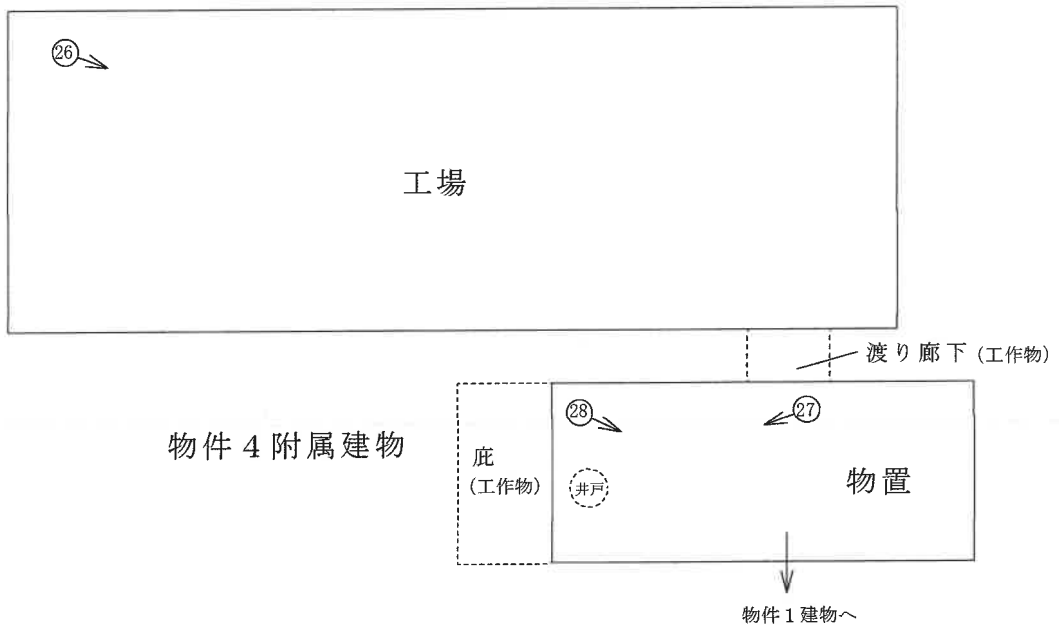
建物間取図

(写真撮影位置説明図)

物件2建物



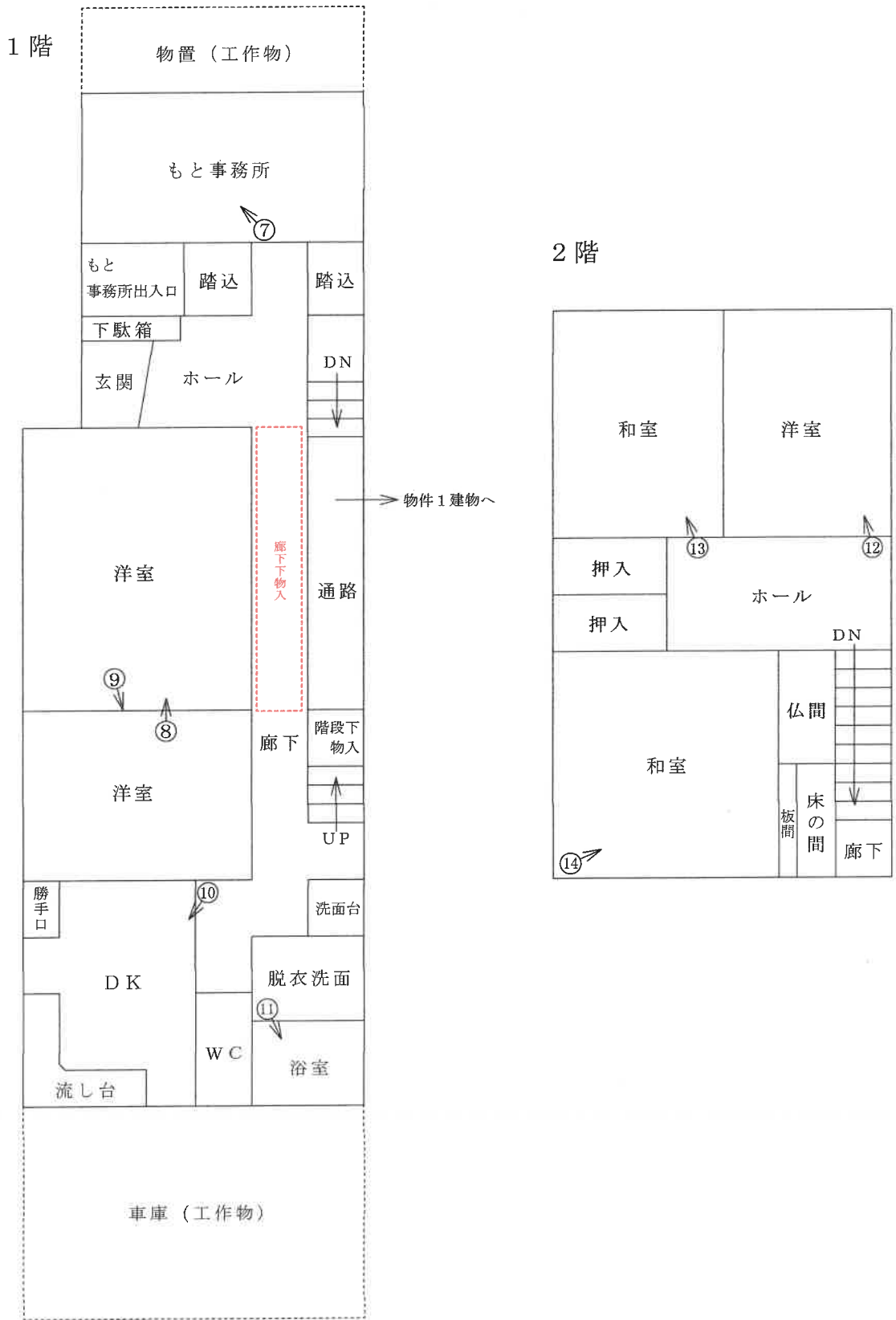
物件4主建物



建物間取図

(写真撮影位置説明図)

物件3建物



(20 枚目)

←○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3
建物



目的外
土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

物件1
建物



物件3
建物

物件4
附属建物

目的外
土地

写真番号 3

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 4

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 5

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 6

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 7

物件3建物の内部(1階のもと事務室)を撮影



写真番号 8

物件3建物の内部(1階の洋室)を撮影



(24 枚目)

写真番号 9

物件3建物の内部(1階の洋室)を撮影



写真番号 10

物件3建物の内部(1階のDK)を撮影



(25 枚目)

写真番号 1 1

物件3 建物の内部 (1階の浴室) を撮影



写真番号 1 2

物件3 建物の内部 (2階の洋室) を撮影



(2 6 枚目)

写真番号 13

物件3建物の内部(2階の和室)を撮影



写真番号 14

物件3建物の内部(2階の和室)を撮影



(27 枚目)

写真番号 15

物件1建物の内部（1階の工場）を撮影



写真番号 16

物件1建物の内部（1階の工場）を撮影



(28 枚目)

写真番号 17

物件1建物の内部(1階の事務室)を撮影



写真番号 18

物件1建物の内部(2階の物置)を撮影



(29 枚目)

写真番号 19

物件1 建物の内部（2階の物置）を撮影



写真番号 20

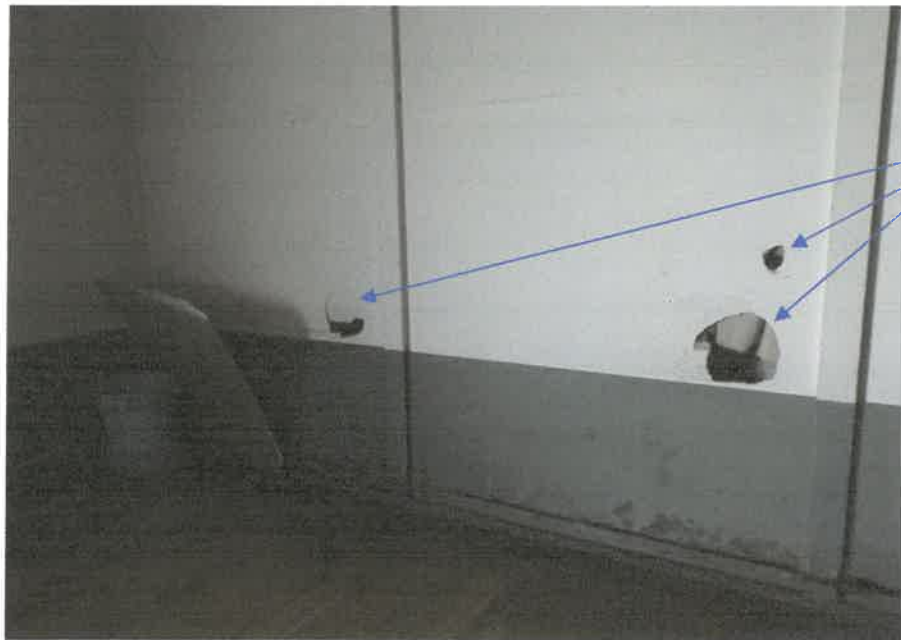
物件1 建物の内部（2階の物置）を撮影



（ 30 枚目）

写真番号 21

物件1建物の内部(工場の東側壁)を撮影



欠損(穴)

写真番号 22

物件1建物の内部(工場の冷暖房機)を撮影



冷暖房機

(31 枚目)

写真番号 23

物件1 建物の内部 (洗濯場) を撮影



写真番号 24

物件1 建物の内部 (物干場 (工作物)) を撮影

屋根が無い



(32 枚目)

写真番号 25

物件2建物の内部(工場)を撮影



写真番号 26

物件4主建物の内部(工場)を撮影



写真番号 27

物件4附属建物の内部(物置)を撮影



写真番号 28

物件4附属建物の内部(物置)を撮影



(34 枚目)

写真番号 29

物件1建物及び物件3建物の外部(屋根)を撮影



写真番号 30

物件1建物及び物件3建物の外部(屋根)を撮影



令和 5 年 (ケ) 第 45 号
令和 5 年 11 月 15 日 現地調査
令和 5 年 12 月 13 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

奥田 茂

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(建物)	金 590,000 円
物件2(建物)	金 310,000 円
物件3(建物)	金 360,000 円
物件4(建物)	金 2,080,000 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1～4の内訳価格は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 家屋番号 種類 構造 床面積	勝山市滝波町1丁目331番地 331番の1 工場 木造瓦・カラー鉄板葺平家建 431.09㎡	構造:木・鉄骨造瓦・カラー鉄板葺2階建 床面積:1階 431.09㎡ 2階 300.83㎡ <hr/> 合計 731.92㎡ ※ 2階に未登記部分 300.83㎡(公課証明 書記載数量採用)が あることを考慮。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	勝山市滝波町1丁目331番地 331番の2 工場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 194.40㎡	左記に同じ。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	勝山市滝波町1丁目331番地 331番の3 居宅 木造瓦・カラー鉄板葺2階建 1階 87.67㎡ 2階 52.06㎡ <hr/> 合計 139.73㎡	左記に同じ。
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	勝山市滝波町1丁目331番地 331番の4 工場 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 198.90㎡ 1 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 52.82㎡	(主である建物) 構造:木・鉄骨造亜鉛 メッキ鋼板ぶき平家建

番 号	特 記 事 項
1～4	<p>下記の目的外土地が物件1～4の敷地として利用されている(添付現況見取図参照)。 <目的外土地> 所 在： 勝山市滝波町1丁目 地 番： 331番 地 目： 宅地 地 積： 1,861.73㎡(公簿) なお、当該目的外土地には建物所有目的の賃借権設定登記がなされている。</p>

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(目的外土地)

位置・交通		えちぜん鉄道勝山永平寺線「勝山」駅 北方約 2.0 km (道路距離)												
付近の状況		対象近隣地域は勝山市の市街地北部にあたり、一般住宅や工場等が混在して建ち並ぶ地域である。												
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>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>準工業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>指定なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	準工業地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	指定なし	その他の規制	特になし
都市計画区分	非線引都市計画区域													
用途地域	準工業地域													
建ぺい率	60%													
容積率	200%													
防火規制	指定なし													
その他の規制	特になし													
画地条件	地積 間口 奥行 形状	1,861.73 m ² (公簿) 約 53.0 m 約 27~40 m ほぼ台形												
接面道路の状況		北東側 約6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 等高(但し、敷地内は接面道路より低い)												
土地の利用状況等		物件1~4の建物等の敷地として利用されている(目的外土地の土地利用権原については、現況調査報告書記載のとおり)。 隣接不動産の状況は南東側が水路を介して一般住宅、北西側が一般住宅及び未利用地、南西側が水路を介して一般住宅及び未利用地、北東側が市道を介して工場及び駐車場等である。												
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	<p>登記簿及び古地図等により確認したところ、かつて農地(田)であったが、昭和45年に物件1(工場)、昭和48年に物件2(工場)、昭和56年に物件3(居宅)及び平成27年に物件4(工場)等が新築され現在に至るものと推定される。物件1、2及び4の建物では、かつてニット工場が営まれていたが、本件建物所有会社の元代表者によれば、当該工場では原糸を加工する作業を行っていたとのことであり検反作業は行っていない旨申し述べている。また、現地調査からも有機溶剤を使用していた形跡は認められなかったことから、土壤汚染の存する可能性は低いものと思料する。</p>
---------	---

※ 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1)

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45年6月1日新築 昭和56年12月8日増築 経過年数 53年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造	木造、鉄骨造
	屋 根	瓦葺、カラー鉄板葺
	外 壁	トタン波板等
	内 装	石膏ボード、合板、クロス等
	天 井	下地表ワシ等
	床	合板、カーペット敷等
	設 備	給水(井戸水)、電気、排水(便所は汲み取り式)、空調(水冷式)
	そ の 他	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		工場として普通の下位
保 守 管 理 の 状 態		劣る(老朽化しており、屋根の軒が一部破損しているほか、外壁トタンの錆びが目立っている。また、床の合板が撓んでおり一部破損しているほか、内壁の一部に穴が空いている。)
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・当該建物の南側に物干場(工作物)が存するが、簡易な構造でありかつ老朽化も著しいことから特段の経済価値は認められない(添付建物間取図参照)。 ・当該建物内には動産類が多数残置している。 ・当該建物と物件3の建物は1階で繋がっており、内部で行き来出来るようになっている。

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） 昭和48年3月20日新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイジング等
	内 装	ベニヤ板等
	天 井	ベニヤ板等
	床	土間コンクリート等
	設 備 そ の 他	電気 シャッター
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		工場として普通の下位
保 守 管 理 の 状 態		劣る(老朽化しており、屋根の軒が一部破損しており雨漏り跡も認められるほか、外壁面の鉄骨材の赤錆が目立っている。)
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・当該建物内には顧客から預かっていた糸が残置しているほか、屋外の出入口付近には第三者所有のパレットが山積みされている。

建物の概況及び利用状況(物件3)

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56年12月10日新築 経過年数 42年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺、カラー鉄板葺
	外 壁	吹付、角波鉄板等
	内 装	クロス、石膏ボード、プリント合板、繊維壁、ベニヤ板等
	天 井	クロス、化粧石膏ボード、目透カシ天井、バスリブ等
	床	板貼、クッションフロア、畳、タイル、土間コンクリート、玄関タイル等
	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		普通の下位(老朽化している)
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・当該建物と物件1の建物は1階で繋がっており、内部で行き来出来るようになっている。 ・当該建物の北側に車庫(工作物)、南側に物置(工作物)が存するが、簡易な構造であり老朽化も認められることから、特段の経済価値は認められない(添付建物間取図参照)。

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27年11月1日新築 経過年数 8年 経済的残存耐用年数 17年
仕 様	構 造	木造、鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鉄板等
	内 装	石膏ボード等
	天 井	折版表ワシ等
	床	土間コンクリート等
	設 備 そ の 他	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		普通
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・当該建物内には顧客から預かっていた糸が残置している。 ・当該建物と物件4の附属建物符号1は渡り廊下(工作物)で繋がっており、内部で行き来出来るようになっている。なお、渡り廊下(工作物)は簡易な構造であり老朽化も認められることから特段の経済価値は認められない(添付建物間取図参照)。

区 分		附属建物符号1
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63年月日不詳新築 経過年数 35年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鉄板等
	内 装	石膏ボード、角波鉄板等
	天 井	木毛セメント板等
	床	土間コンクリート等
	設 備 そ の 他	電気 シャッター
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 物置 間取り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		普通の下位(老朽化している)
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・当該建物と物件4の主である建物は渡り廊下(工作物)で繋がっており、内部で行き来出来るようになっている。 ・当該建物の東側に庇(工作物)が存するが、簡易な構造であり特段の経済価値は認められない(添付建物間取図参照)。 ・当該建物内には井戸が存している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(目的外土地)

目的外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
目的外 土地	12,300	0.69	1,861.73	0.80	12,640,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 勝山-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,800 \text{ 円/㎡} & \times & 97 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 116 & \div & 12,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(西向き) 1.01

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.05
(相乗積) 環境条件 1.10 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 方位(北東向き) 1.01 規模 0.80 高低差等 0.85
(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1～4)

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
1	70,000	731.92	0.01	510,000
2	70,000	194.40	0.01	140,000
3	130,000	139.73	0.04	730,000
4 (主である 建物)	80,000	198.90	0.27	4,300,000
4 (附属建 物符号1)	60,000	52.82	0.03	100,000

ウ 現価率

<物件1> …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。

経過年数 53年

経済的残存耐用年数 1年

観察減価 80%

残価率 5%

・定率法 $5\% \left(\frac{\text{経過年数 } 53 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 54 \text{ 年}} \right)$

$\times (1 - \text{観察減価等 } 80\%) \doteq 0.01$

<物件2> …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。

経過年数 51年

経済的残存耐用年数 1年

観察減価 80%

残価率 5%

・定率法 $5\% \left(\frac{\text{経過年数 } 51 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 52 \text{ 年}} \right)$

$\times (1 - \text{観察減価等 } 80\%) \doteq 0.01$

<物件3> …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 42年

経済的残存耐用年数 1年

観察減価 40%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 43 \text{年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.4) \doteq 0.04$$

<物件4(主である建物)> …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。

経過年数 8年

経済的残存耐用年数 17年

観察減価 30%

残価率 5%

$$\cdot \text{定率法 } 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数 } 8 \text{年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{年}} \right) \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) \doteq 0.27$$

<物件4(附属建物符号1)> …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。

経過年数 35年

経済的残存耐用年数 1年

観察減価 40%

残価率 5%

$$\cdot \text{定率法 } 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数 } 35 \text{年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 36 \text{年}} \right) \times (1 - \text{観察減価等 } 40\%) \doteq 0.03$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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)オ	
目的外土地	物件1	1,861.73	12,640,000	730.34	0.3923	4,960,000
	物件2			486.03	0.2611	3,300,000
	物件3			187.87	0.1009	1,270,000
	物件4			457.49	0.2457	3,110,000

ウ 目的外土地のうち物件1～4の敷地部分については、添付「建物の土地利用権等範囲認定図」のとおり判定し、目的外土地に占める物件1～4の敷地部分の面積をそれぞれ上記のとおり査定した。

物件番号	建付地価格 (円) カ	土地利用権等割合 キ	名義書換料 相当額 ク	敷地利用権等価格 (円) カ×キ×(1-ク)÷ケ
目的外土地	物件1	0.20	借地権	890,000
	物件2	0.20	借地権	590,000
	物件3	0.10	転使用借権	130,000
	物件4	0.20	借地権	560,000

キ 土地利用権等割合：物件1、2及び4の敷地部分の土地利用権等については、借地権と判定し、その割合を建物の経済的残存耐用年数等を考慮して20%と査定した。また、物件3の敷地部分の土地利用権等については、転使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

ク 名義書換料相当額：借地権取引の実態等を考慮して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	510,000	890,000	—	0.7	0.6	1.0	590,000
2	140,000	590,000	—	0.7	0.6	1.0	310,000
3	730,000	130,000	—	0.7	0.6	1.0	360,000
4	4,400,000	560,000	—	0.7	0.6	1.0	2,080,000
一括価格 (合計)							3,340,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：借地権付建物及び転使用借権付建物であること等による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

地価公示価格	勝山-1
所在	勝山市芳野町2丁目2122番
住居表示	「芳野町2-2-40」
価格	14,800 円/m ²
位置	「勝山」駅 約2km
価格時点	令和5年1月1日
地積	196 m ²
供給処理施設	水道・下水
接面街路	西6m舗装市道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域 第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要	中規模一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

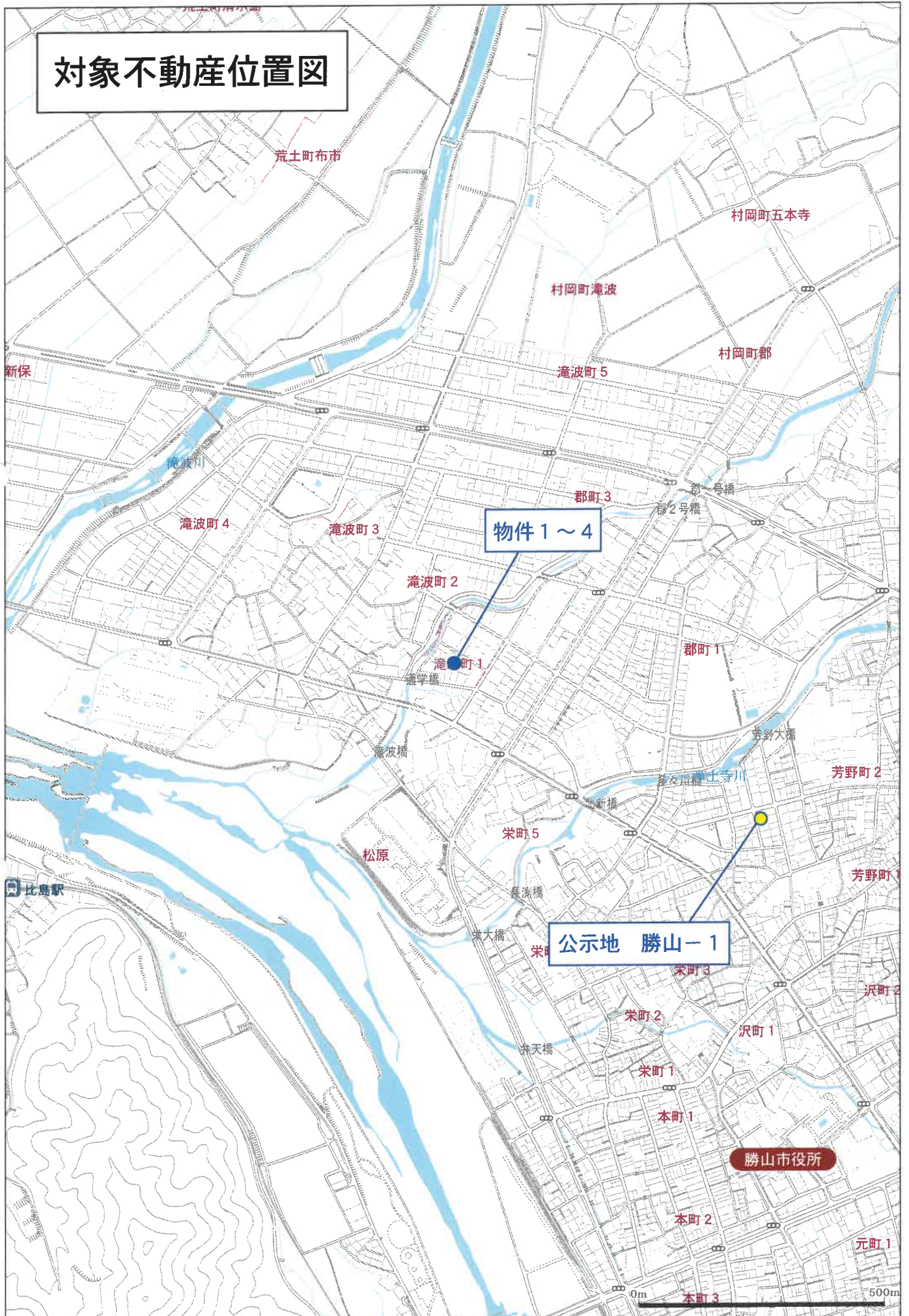
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物の土地利用権等範囲認定図
- ④ 建物間取図

【付記】

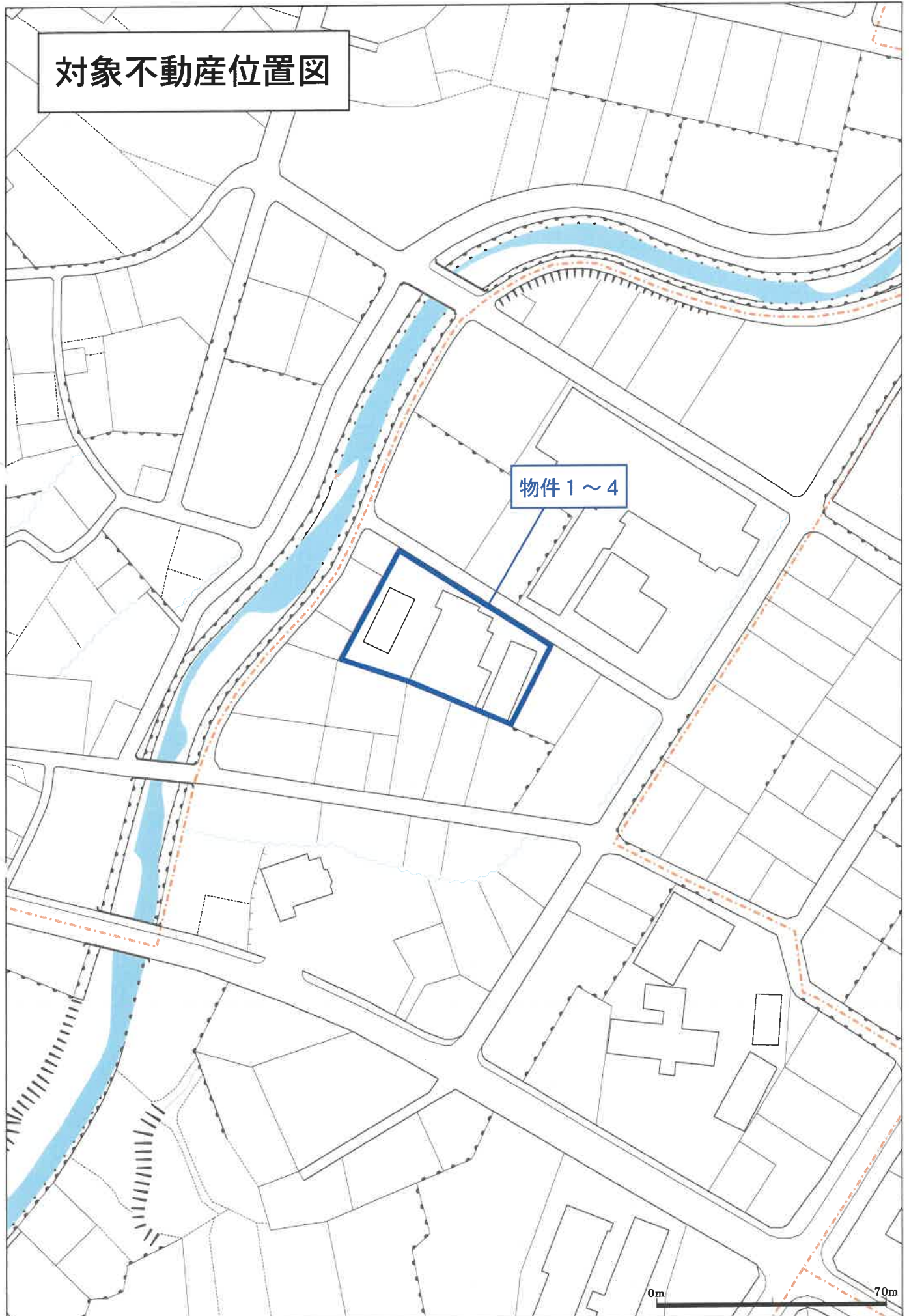
本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以上

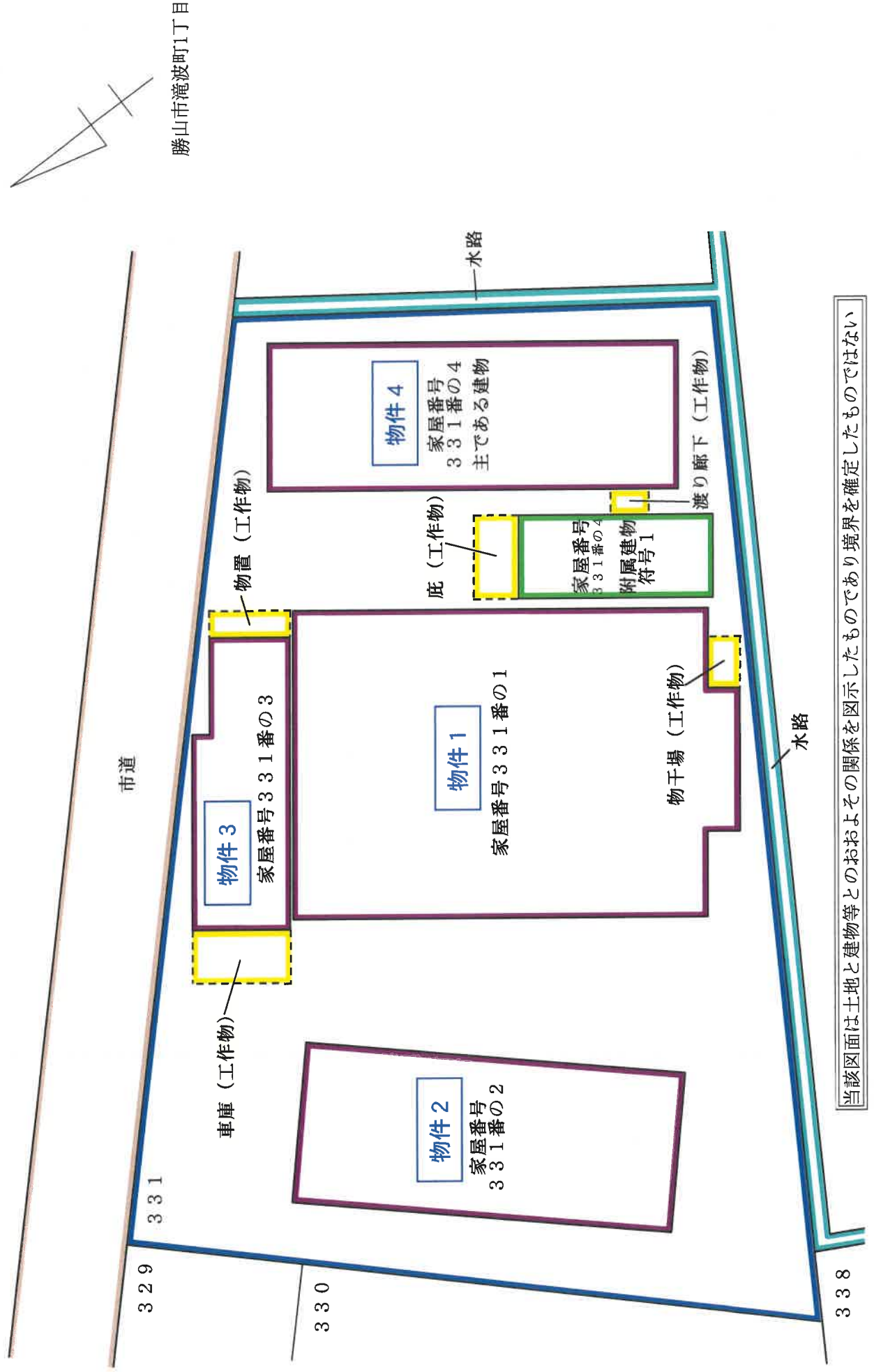
対象不動産位置図



対象不動産位置図

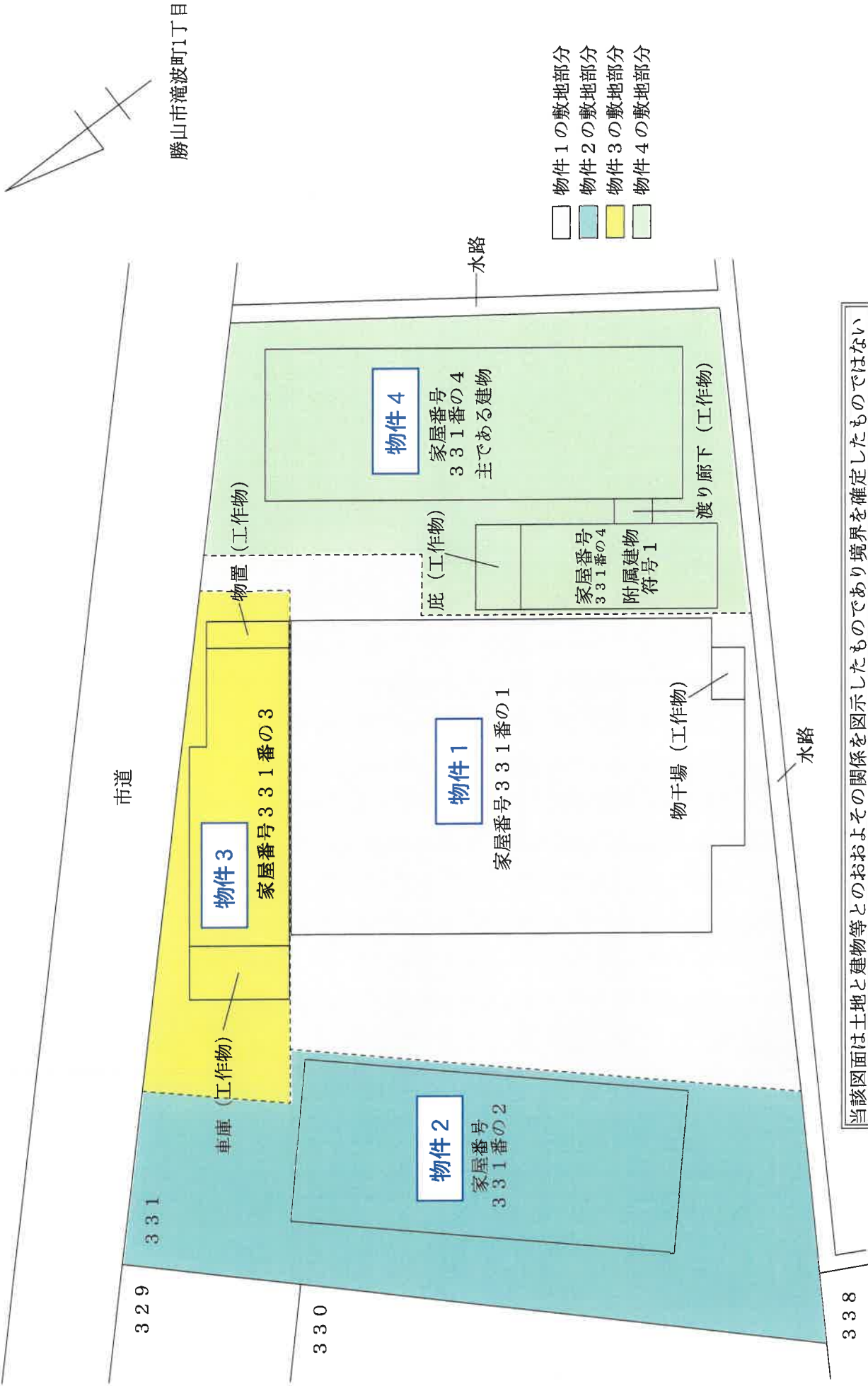


現況見取図



当該図面は土地と建物等とのおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではありません

建物の土地利用権等範囲認定図



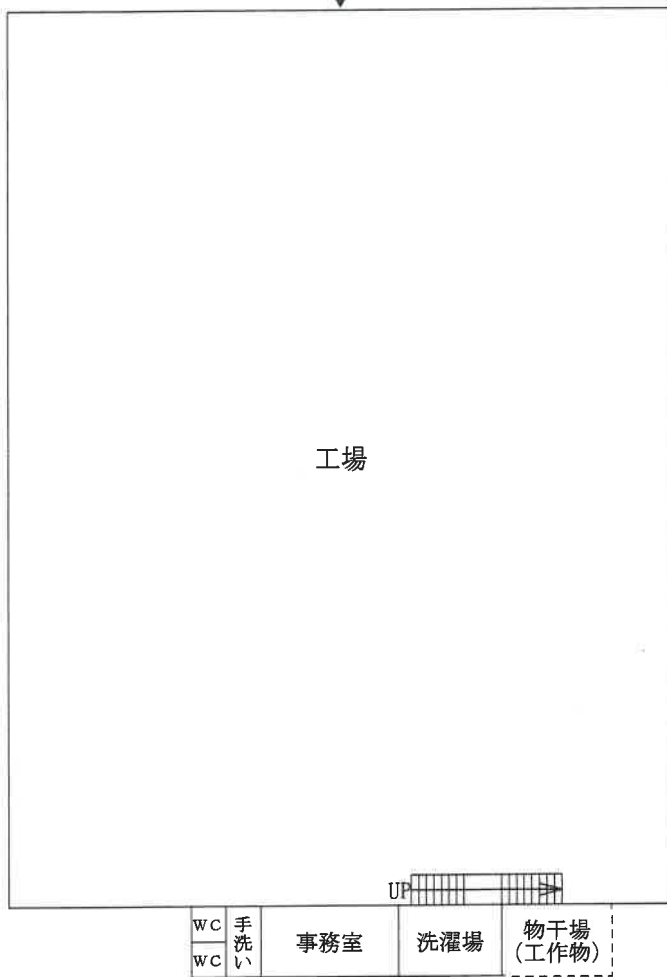
当該図面は土地と建物等とのおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではありません

建物間取図

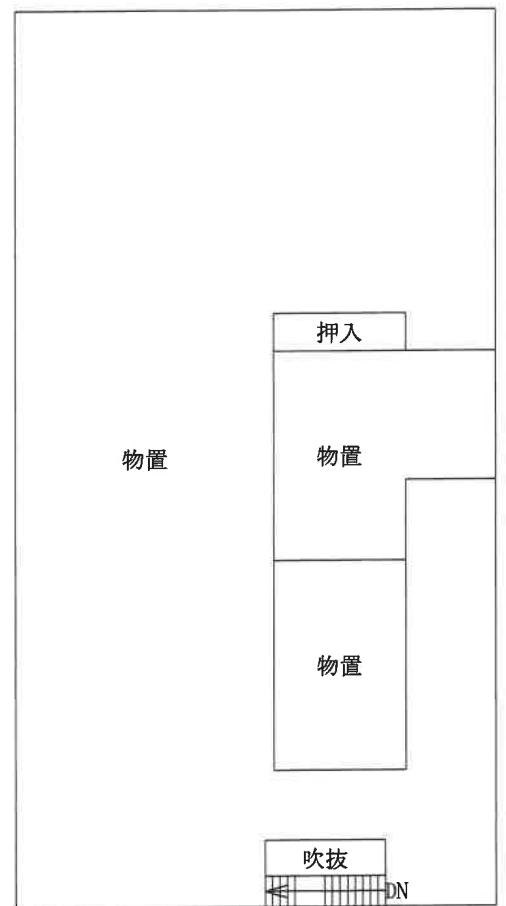
物件 1

家屋番号 3 3 1 番の 1

1 階

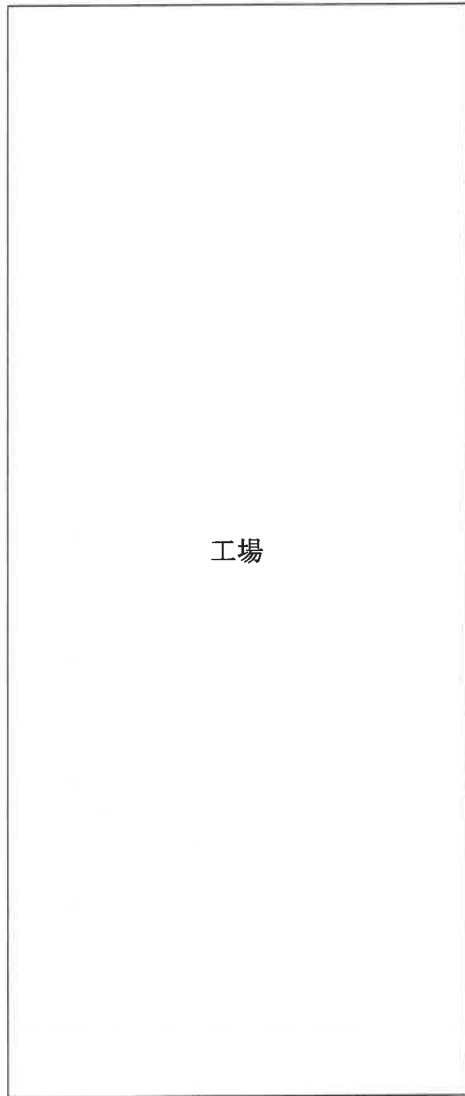


2 階



物件 2

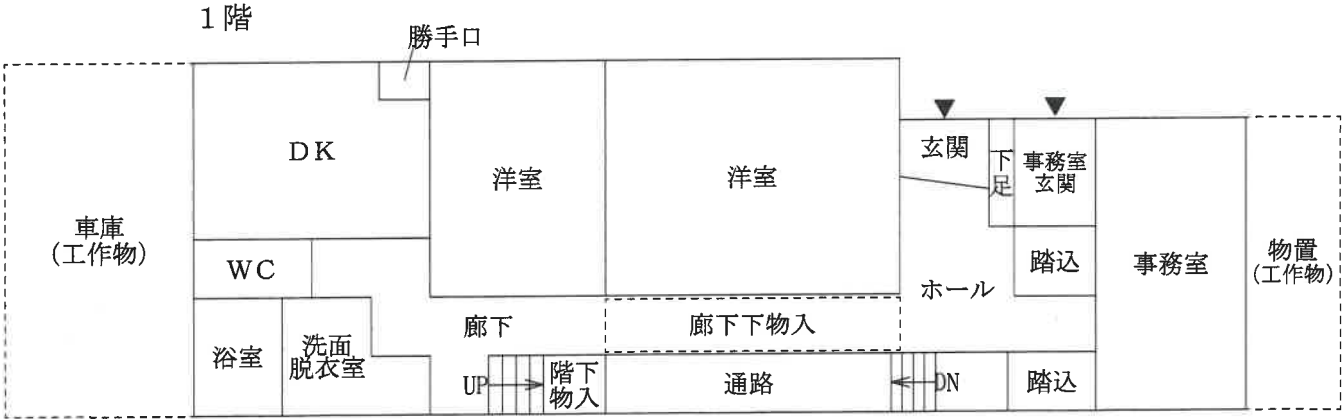
家屋番号 3 3 1 番の 2



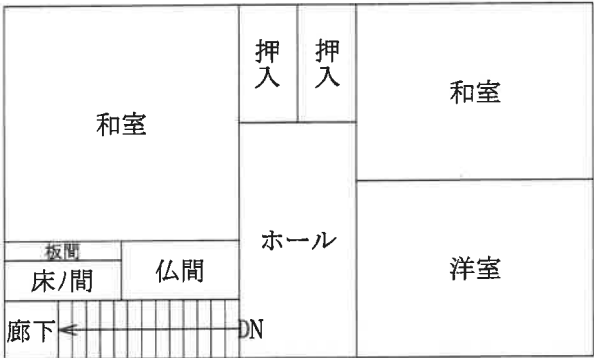
工場

物件 3

家屋番号 3 3 1 番の 3



2 階



物件 4

家屋番号 3 3 1 番の 4

主である建物

