

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)
1~6	2,620,000 2,096,000	一括	524,000	149,958	0
1	110,000				
2	770,000				
3	370,000				
4	770,000				
5	50,000				
6	550,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 福井市上河北町18字泉水
地 番 16番
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 福井市上河北町18字泉水
地 番 17番
地 目 宅地
地 積 347.10平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 福井市上河北町18字泉水 17番地、16番地
家屋 番号 17番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 118.30平方メートル
2階 43.43平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅・物置
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 24.84平方メートル



物件目録

所有者 亡A相続財産

4 所 在 福井市上河北町18字泉水
地 番 18番1
地 目 宅地
地 積 307.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 福井市上河北町18字泉水
地 番 18番2
地 目 宅地
地 積 19.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 福井市上河北町18字泉水 18番地1、17番地
家屋 番号 18番1
種 類 工場
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 438.16平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 6年 3月25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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

本件所有者及び亡A相続財産が占有している。亡A相続財産の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2、4、5】

隣地(地番20番及び4番)との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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。



811*

物 件 目 録

1 所 在 福井市上河北町18字泉水
地 番 16番
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 福井市上河北町18字泉水
地 番 17番
地 目 宅地
地 積 347.10平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 福井市上河北町18字泉水 17番地、16番地
家屋 番号 17番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 118.30平方メートル
2階 43.43平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅・物置
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 24.84平方メートル



物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

- 4 所 在 福井市上河北町18字泉水
地 番 18番1
地 目 宅地
地 積 307.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 5 所 在 福井市上河北町18字泉水
地 番 18番2
地 目 宅地
地 積 19.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 6 所 在 福井市上河北町18字泉水 18番地1、17番地
家屋 番号 18番1
種 類 工場
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 438.16平方メートル

所有者 B



令和5年(ケ)第44号
令和5年11月22日受理
令和6年1月5日提出

現況調査報告書

(物件1～6)

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 福井市上河北町18字泉水
 地 番 16番
 地 目 宅地
 地 積 56.19平方メートル
 所有者 亡A相続財産
- 2 所 在 福井市上河北町18字泉水
 地 番 17番
 地 目 宅地
 地 積 347.10平方メートル
 所有者 亡A相続財産
- 3 所 在 福井市上河北町18字泉水 17番地、16番地
 家屋番号 17番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床面積 1階 118.30平方メートル
 2階 43.43平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床面積 1階 44.71平方メートル
 2階 24.84平方メートル
 所有者 亡A相続財産

- 4 所 在 福井市上河北町18字泉水
地 番 18番1
地 目 宅地
地 積 307.00平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 5 所 在 福井市上河北町18字泉水
地 番 18番2
地 目 宅地
地 積 19.00平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 6 所 在 福井市上河北町18字泉水 18番地1、17番地
家屋番号 18番1
種 類 工場
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 438.16平方メートル
所有者 B

(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(福井市上河北町第18号17番地付近)
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	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 本土地は、一体として、下記建物の敷地に利用されている。 3 本土地の周囲境界付近に、境界標と思われるものは見当たらない。 4 本土地の東側境界及び南側境界並びに物件1土地と物件2土地との境界は、いずれも判然としない。
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点が異なる(□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 上記の者が本建物を 居宅(空き家) 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	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 主建物と附属建物は、1階及び2階で、それぞれ繋がっている。 3 主建物の1階廊下は、全体的にフカフカしている。 4 主建物及び附属建物には、家財道具等が多数存在する。 5 附属建物の2階北側には、外階段(工作物)が設置されている。
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

(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(福井市上河北町第18号17番地付近)				
土地	物件2、4、5				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2、4、5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)				
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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				
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 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	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 本土地は、一体として、下記建物の敷地に利用されている。 3 本土地の周囲境界付近に、境界標と思われるものは見当たらない。 4 物件4土地及び物件5土地の各形状及び位置関係が判然としない。 5 本土地の東側境界及び本土地内の各境界は、いずれも判然としない。				
建物	物件6				
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 rowspan="3" style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 工場(空き家) として使用している。 <input checked="" 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	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 本建物の中央部分のコンクリート敷は、北側部分のコンクリート敷及び南側部分のコンクリート敷より約0.2メートル低くなっている。 3 本建物の天井には、数基のクレーンが設置されている。 4 本建物の雨樋は、結合部がはずれている部分、ねじれている部分、取れて無くなっている部分がある。 5 本建物には、亡A相続財産に属する農機具等が存在する。				
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</td> <td>福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>	{	福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号	保管開始日 令和 年 月 日	
{	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	<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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件2、4、5関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件6建物の敷地部分(約483平方メートル)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
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"/> 物置
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ())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4年2月26日頃
最初の契約等	契約日 平成4年2月26日頃
	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 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <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

占有者及び占有権原 (物件6関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 工場(空き家) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B(所有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有	
占有開始時期	平成4年2月26日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 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
更新の種類	<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	<input type="checkbox"/> 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
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	本建物の登記記録には、所有者Bで平成4年2月26日所有権保存の登記があり、その頃占有を開始したと思われる。	
	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	有限会社羽川レースの閉鎖登記簿には、平成22年2月23日福井地方裁判所の破産手続終結の登記があり、その頃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

(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>■ B (物件6建物所有者)</p>	<p>1 私は、物件6建物の所有者です。また、亡Aの息子です。</p> <p>2 令和5年10月に転居しましたので、現在、本件物件は空き家です。</p> <p>3 物件1土地に下水の公共樹が設置してありますが、それは使用していません。その設置料は、Aが支払いを完了しています。</p> <p>4 物件2土地に浄化槽が埋まっています。上記の転居に伴い、清掃して、水を張ってある状態にしました。</p> <p>5 物件2土地にあるスチール製物置(動産)は、亡Aの所有物です。その中には、何も入っていません。</p> <p>6 物件3主建物の1階廊下が全体的にフカフカしていますが、湿気のせいであり、白アリではないと思います。</p> <p>7 物件3の主建物及び附属建物で、雨漏りはありません。</p> <p>8 物件3の主建物及び附属建物で、火災やボヤを生じたことはありません。</p> <p>9 物件3の主建物及び附属建物の中で、犬や猫を飼ったことはありません。</p> <p>10 物件6建物は、北側部分が平成8年築、中央部分が昭和53年築、南側部分が平成4年築です。</p> <p>11 物件6建物のエアコンは、有限会社羽川レースの破産の時から動かしていないので、現在も正常に動くか分かりません。</p> <p>12 物件6建物の中央部分の西側に沿う雨樋はねじれています。南側部分の北西角付近の雨樋は一部が取れて無くなっています。南側部分の南東角の雨樋は結合部がはずれています。</p> <p>13 物件6建物の中に、有限会社羽川レースや私の所有物はありません。そこに置いてある農機具等は、全て亡Aの所有物です。有限会社羽川レースの破産手続が終了した後から置いてありますが、賃料や使用料といった対価は貰っていません。</p> <p>14 物件6建物は、亡Aの土地に建っていますが、私がAに賃料や使用料といった対価を払ったことはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和5年12月11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 本件土地内について、物件1土地、物件2土地、物件4土地及び物件5土地の各境界は判然としな
い。
- 2 本件土地の合計面積は、各公簿記載の面積の合計729.29平方メートルよりも大きいと思われる。
縄伸びの可能性はある。

(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)

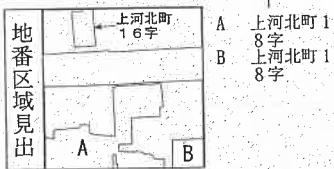
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月24日(金) 11:15-11:30	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の交付請求等
令和5年11月27日(月) 11:00-11:30	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 賃借関係の調査
令和5年11月28日(火) 14:30-14:40	福井市役所資産税課	課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面の写しの交付申請等
令和5年12月11日(月) 13:30-15:10	物件所在地	評価人と同行 立入調査(全室)・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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、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。		
<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

42-1+42-2



(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	福井市上河北町18字泉水				地番	16番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

令和5年11月24日
福井地方法務局

請求番号：16-3
(1/1)

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成21年3月9日

公用

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。
令和5年11月24日 福井地方法務局

(11枚図)

登記簿

建物図面

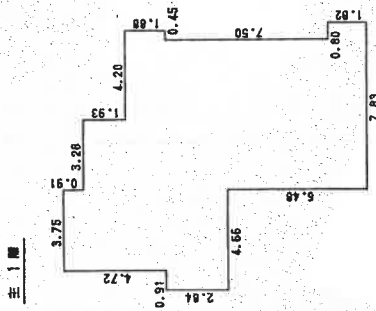
各階平面図

A4判に縮小

家屋番号 17番

建物の所在 福井市上河北町18号泉水17番地

主1階



求積表

3.75 X 0.91 =	3.4125
7.03 X 1.99 =	13.9679
11.23 X 1.88 =	21.1124
11.69 X 2.84 =	33.1996
7.03 X 4.66 =	32.7598
7.83 X 1.82 =	14.2506
合計	118.3028
床面積	118.30㎡

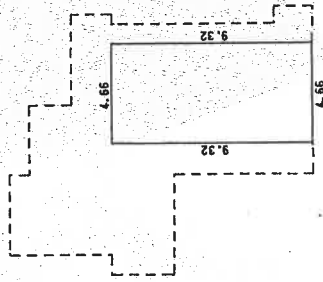
附1 1階



求積表

5.46 X 8.19 =	44.7174
合計	44.7174
床面積	44.71㎡

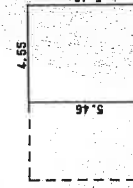
主2階



求積表

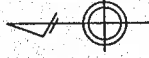
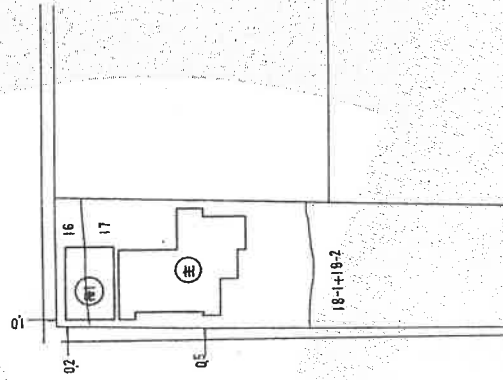
4.66 X 9.32 =	43.4312
合計	43.4312
床面積	43.43㎡

附1 2階



求積表

4.55 X 4.55 =	20.8025
合計	20.8025
床面積	20.80㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

登記年月日：平成7年12月18日

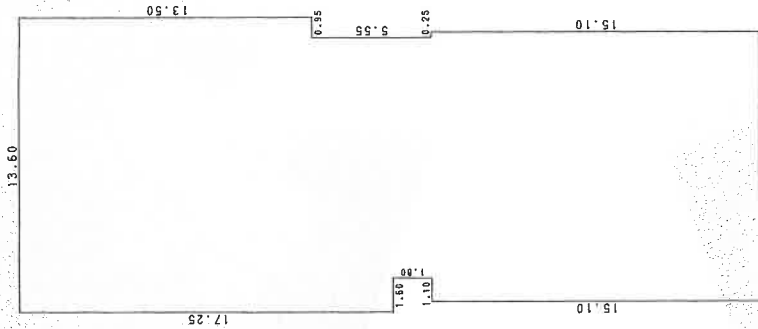
024421

各階平面図

建物各階平面図

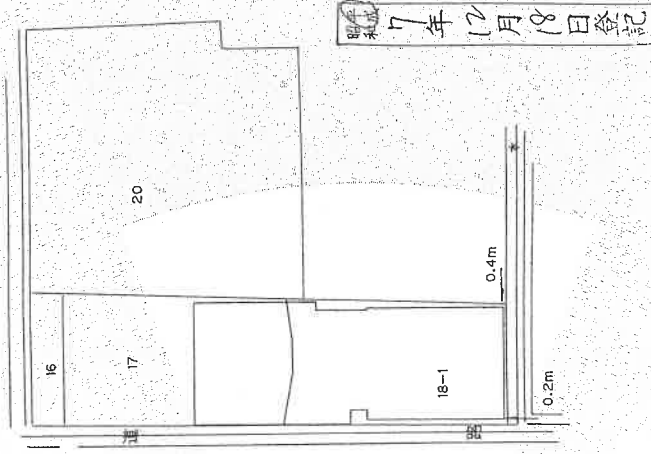
家屋番号 18番1

建物の所在 福井市上河北町18字18番地1.17番地



1.60 x 17.25 =	27.6000
1.10 x 15.10 =	16.6100
11.05 x 34.15 =	377.3575
0.95 x 13.50 =	12.8250
0.25 x 15.10 =	3.7750
計	438.1675

床面積 438.16m²



平成7年12月18日登記

物件(6)建物

縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/250

製作者

A4判に縮小

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。
令和5年11月24日 福井地方方法務局

登記簿

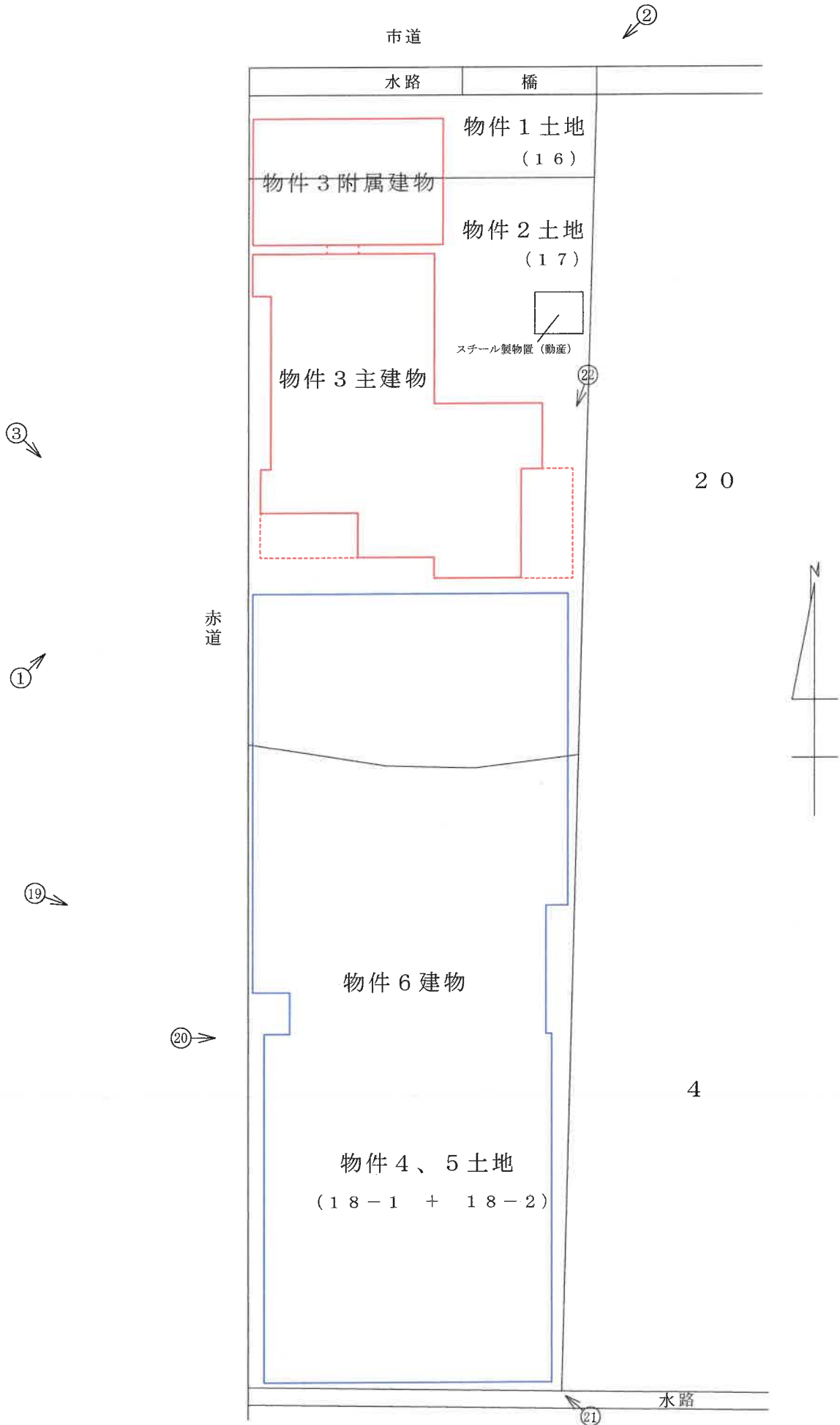
公用

(12枚目)

請求番号：16-2

土地建物位置関係図

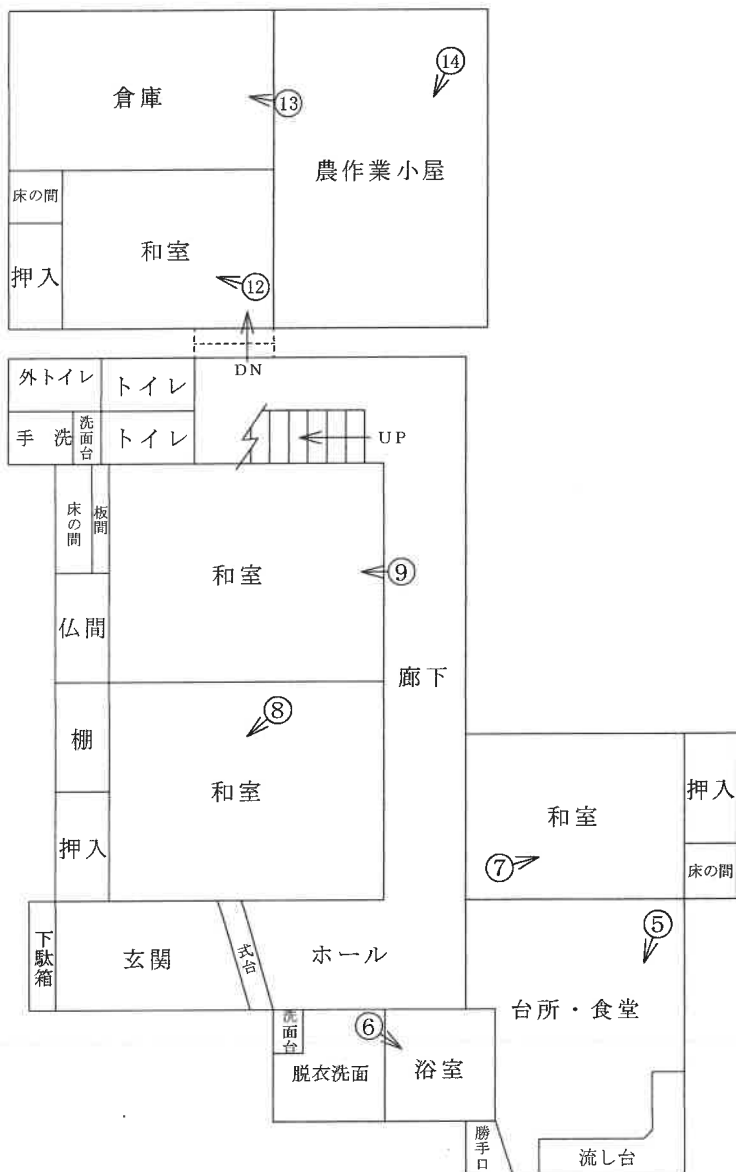
(写真撮影位置説明図)



建物間取図

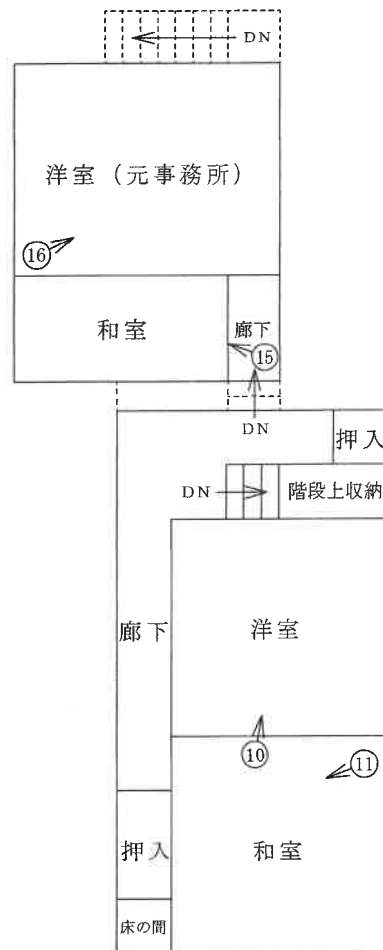
(写真撮影位置説明図)

物件3 附属建物 1階



物件3 主建物 1階

物件3 附属建物 2階



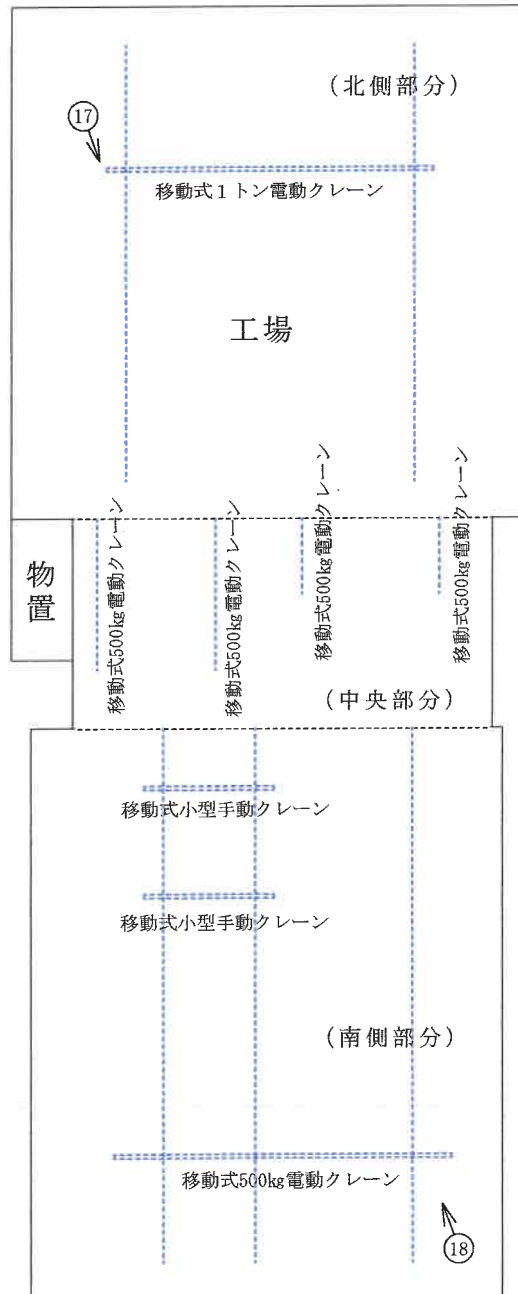
物件3 主建物 2階

←○写真撮影位置・方向

建物間取図

(写真撮影位置説明図)

物件 6 建物



←○写真撮影位置説明図

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件3
主建物

物件3
附属建物



物件6
建物

物件2
土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

物件3
主建物

物件6
建物

物件2
土地



物件3
附属建物

物件1
土地

写真番号 3

本件競売物件の全景を撮影

物件3主建物

物件2土地



物件6建物

物件4、5土地

写真番号 4

本件競売物件の全景を撮影

物件6建物



物件4、5土地

写真番号 5

物件3主建物の内部（台所・食堂）を撮影



写真番号 6

物件3主建物の内部（浴室）を撮影



（ 18 枚目）

写真番号 7

物件3主建物の内部(1階の東側和室)を撮影



写真番号 8

物件3主建物の内部(1階の南側和室)を撮影



写真番号 9

物件3主建物の内部（1階の北側和室）を撮影



写真番号 10

物件3主建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 11

物件3主建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 12

物件3附属建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 13

物件3附属建物の内部(1階の倉庫)を撮影



写真番号 14

物件3附属建物の内部(1階の農作業小屋)を撮影



写真番号 15

物件3附属建物の内部(2階の和室)を撮影



写真番号 16

物件3附属建物の内部(2階の洋室(元事務所))を撮影



写真番号 17

物件6建物の内部(工場)を撮影



物置のシャッター

写真番号 18

物件6建物の内部(工場)を撮影



(24 枚目)

写真番号 19

物件6建物の外部(雨樋)を撮影



写真番号 20

物件6建物の外部(雨樋)を撮影



写真番号 21

物件6建物の外部（雨樋）を撮影



写真番号 22

物件3主建物の外部（工作物）を撮影



令和 5 年 (ケ) 第 44 号
令和 5 年 12 月 11 日 現地調査
令和 6 年 1 月 17 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 2,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 110,000 円
物件2(土地)	金 770,000 円
物件3(建物)	金 370,000 円
物件4(土地)	金 770,000 円
物件5(土地)	金 50,000 円
物件6(建物)	金 550,000 円

1. 一括価格は、物件1～6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、4、5の内訳価格は物件3、6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、6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、ほぼ登記記録の記載と同じ

番号	所在等	登記記録上	現況
1	所在地 地積	福井市上河北町18字泉水 16番 宅地 56.19㎡	左記に同じ
2	所在地 地積	福井市上河北町18字泉水 17番 宅地 347.10㎡	左記に同じ
3	(主である建物) 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	福井市上河北町18字泉水17番地、 16番地 17番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 118.30㎡ 2階 43.43㎡ 合計 161.73㎡	左記に同じ
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 居宅・物置 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 44.71㎡ 2階 24.84㎡ 合計 69.55㎡	左記に同じ
4	所在地 地積	福井市上河北町18字泉水 18番1 宅地 307.00㎡	左記に同じ
5	所在地 地積	福井市上河北町18字泉水 18番2 宅地 19.00㎡	左記に同じ

番 号	所 在 等	登 記 記 録 上	現 況
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市上河北町18字泉水18番地1、 17番地 18番1 工場 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 438.16㎡	左記に同じ
番 号	特 記 事 項		
1～6	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, 2, 4, 5)

位置・交通		JR北陸本線「大土呂」駅 北東方 約 2.7 km (道路距離)										
付近の状況		農家住宅を中心に小規模な工場等も介在する地域										
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)		<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化調整区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>指定なし</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>なし</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化調整区域	用途地域	指定なし	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	なし
都市計画区分	市街化調整区域											
用途地域	指定なし											
建ぺい率	60%											
容積率	200%											
防火規制	なし											
画地条件	<table border="1"> <tr> <td>地積</td> <td>729.29 m²</td> </tr> <tr> <td>間口</td> <td>約 15.5 m</td> </tr> <tr> <td>奥行</td> <td>約 57 m</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td>ほぼ長方形</td> </tr> </table>	地積	729.29 m ²	間口	約 15.5 m	奥行	約 57 m	形状	ほぼ長方形			
地積	729.29 m ²											
間口	約 15.5 m											
奥行	約 57 m											
形状	ほぼ長方形											
接面道路の状況		<table border="1"> <tr> <td>北側</td> <td>約5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)</td> </tr> <tr> <td>西側</td> <td>約2.8m舗装赤道(法定外公共物)</td> </tr> <tr> <td>高低差</td> <td>等高</td> </tr> </table>	北側	約5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)	西側	約2.8m舗装赤道(法定外公共物)	高低差	等高				
北側	約5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)											
西側	約2.8m舗装赤道(法定外公共物)											
高低差	等高											
土地の利用状況等		物件3、6の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、東側は一般住宅・農地等、西側は一般住宅・駐車場等、南側は一般住宅等、北側は農地等となっている。										
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>集落排水</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	集落排水	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											
集落排水	前面道路に本管あり											
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・北側市道との間に水路が介在しており、鉄板が設置されている。水路占用許可の有無について福井市役所監理課で調査したが、占用に関するデータは見当たらなかった。 ・汚水枡は設置されているが敷地内配管は未了である。そのため、浄化槽を使用している。 ・物件1, 2, 4, 5の各筆の境界は判然としない。 ・対象物件において繊維製造業が営まれていたことから専門調査機関による土壌汚染調査(予備調査)を行った。その結果、検反工程において揮発性有機化合物(第一種特定有害物質)の使用可能性が指摘された。そのため、少なからず土壌への影響が懸念される。よって、本件においては土壌汚染の可能性のあることを考慮した評価を行うこととする。(具体的には土壌汚染の可能性を市場性修正減価で対応するものとする) ・縄伸びの可能性があるが、買受人保護の観点から評価にあたっては登記簿面積を採用する。 										

特記事項	・井戸が設置されているが使用できない。 (関係人からの陳述に基づく) ・地上建物は建ぺい率をオーバーしている可能性がある。
------	---

※ 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52年6月20日 新築 経過年数 47年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	タイル・塗り壁・角波鉄板等
	内 装	タイル・塗り壁等
	天 井	合板・石膏ボード等
	床	畳・塩ビシート・板張り等
	設 備 そ の 他	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 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全体的に老朽化が認められる。また、廊下の床に緩い箇所が見られる。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> ・主建物と附属建物は1階及び2階で繋がっている。 ・本件建物について調査したが、開発許可申請等の資料は見当たらなかった。ただし、本件建物が建て替えにより建てられたものであり、建て替え前の建物が線引き以前(昭和45年)から農家住宅として使用されていたのであれば許可不要とのことである。詳細については福井市役所都市計画課との協議が必要である。 ・アスベスト含有吹付材については目に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 建物の概況及び利用状況(物件3)

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49年月日不詳 新築 昭和54年6月日不詳 増築 経過年数 50年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわら・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鉄板、波トタン等
	内 装	繊維壁、クロス、板張り等
	天 井	合板、石膏ボード等
	床	板張り、畳、Pタイル等
	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 居宅・物置 間取り 間取図のとおり
品 等		やや劣る
保守管理の状態		築年数の経過した建物であり全体的に老朽化が認められる。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		・主建物と附属建物は1階及び2階で繋がっている。 ・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 建物の概況及び利用状況(物件6)

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53年月日不詳 新築 平成4年1月16日 増築 平成7年9月10日 一部取壊 平成7年12月12日 変更・増築 経過年数 46年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鉄板、波トタン等
	内 装	ボード等
	天 井	ボード等
	床	土間コンクリート等
	設 備 そ の 他	電気・クレーン等 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 工場 間取り 間取図のとおり
品 等		普通程度
保守管理の状態		雨樋の一部に破損している箇所が見受けられるが、概ね普通程度
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"> ・本件建物は平成3年11月20日に織物工場として許可を得ている（許可番号ロ-3-第12号）。一方、平成7年の増築については開発許可を得ていないと思われる。そのため、買受後の具体的な利用方法については事前に福井市役所都市計画課での協議が必要である。 ・本件建物は昭和53年に新築し、平成4年に工場南側を、平成7年に工場北側をそれぞれ増築して現在に至る。 ・本件建物の内壁部分にアスベスト類似の吹付が確認されたことから、採取の上、専門調査機関による定性分析を行った。その結果、クリソタイル含有と判定された。なお、天井裏については点検口がないことから目視ができず、アスベスト吹付の存在については不明である。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, 2, 4, 5)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	14,500	1.00	56.19	0.80	650,000
2			347.10	0.80	4,030,000
4			307.00	0.80	3,560,000
5			19.00	0.80	220,000
小計					8,460,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 福井-36

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & \div & 14,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 台形

◇ 地域格差： 街路条件 1.01 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.05 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 角地 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3, 6)

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主建物	130,000	161.73	0.03	630,000
3附属	80,000	69.55	0.01	60,000
6	100,000	438.16	0.04	1,750,000

ウ 物件3(主である建物)

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 47年

経済的残存耐用年数 1年

観察減価 50%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 48 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.5) = 0.03$$

ウ 物件3(附属建物)

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 50年

経済的残存耐用年数 1年

観察減価 80%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 51 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.8) = 0.01$$

ウ 物件6

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 46年

経済的残存耐用年数 1年

観察減価 50%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 47 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.5) = 0.04$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ	備考
		イ			
1	650,000	0.30	法定地上権	200,000	物件3の土地利用権
4	3,560,000	0.10	使用借権	360,000	物件6の土地利用権
5	220,000	0.10	使用借権	20,000	物件6の土地利用権

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

土地利用権等割合：土地利用権等を使用貸借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ	備考
		イ			
2	2,210,000	0.30	法定地上権	660,000	物件3の土地利用権
	1,820,000	0.10	使用借権	180,000	物件6の土地利用権

・物件2のうち、

物件3のための法定地上権が成立する範囲を190.10㎡とした

物件6のための使用借権が成立する範囲を157㎡とした

※現況調査報告書では、物件6の敷地として約483㎡となっている。483㎡から、物件4(307.00㎡)と物件5(19.00㎡)を控除した157㎡が、物件6の敷地部分となる。

・物件2のうち、

法定地上権が成立する範囲の建付地価格は以下のとおり

$$4,030,000 \text{ 円} \times 190.10 / 347.10 \doteq 2,210,000 \text{ 円}$$

使用借権が成立する範囲の建付地価格は以下のとおり

$$4,030,000 \text{ 円} - 2,210,000 \text{ 円} = 1,820,000 \text{ 円}$$

③ 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) (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
1	650,000	-200,000	/	0.4	0.6	1.00	110,000
2	4,030,000	-840,000	—	0.4	0.6	1.00	770,000
3	690,000	860,000	—	0.4	0.6	1.00	370,000
4	3,560,000	-360,000	—	0.4	0.6	1.00	770,000
5	220,000	-20,000	—	0.4	0.6	1.00	50,000
6	1,750,000	560,000	—	0.4	0.6	1.00	550,000
一括価格 (合計)							2,620,000

ウ 占有減価修正： 必要なし(物件6については、使用借権であり減価不要)

エ 市場性修正： 地上建物の老朽化が認められること、
建ぺい率をオーバーしている可能性があること、
土壌汚染の懸念があること、
アスベスト含有の吹き付けが認められること、
農家集落内に位置することによる市場性の減退等を考慮

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	福井-36
所在・地番	福井市太田町30字四方田20番1外
価格	15,500 円/㎡
位置・交通	「福井」駅 約6,900m
価格時点	令和5年1月1日
地積	249 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	南7m舗装県道に接面
用途指定等	市街化調整区域 指定なし 建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要	農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

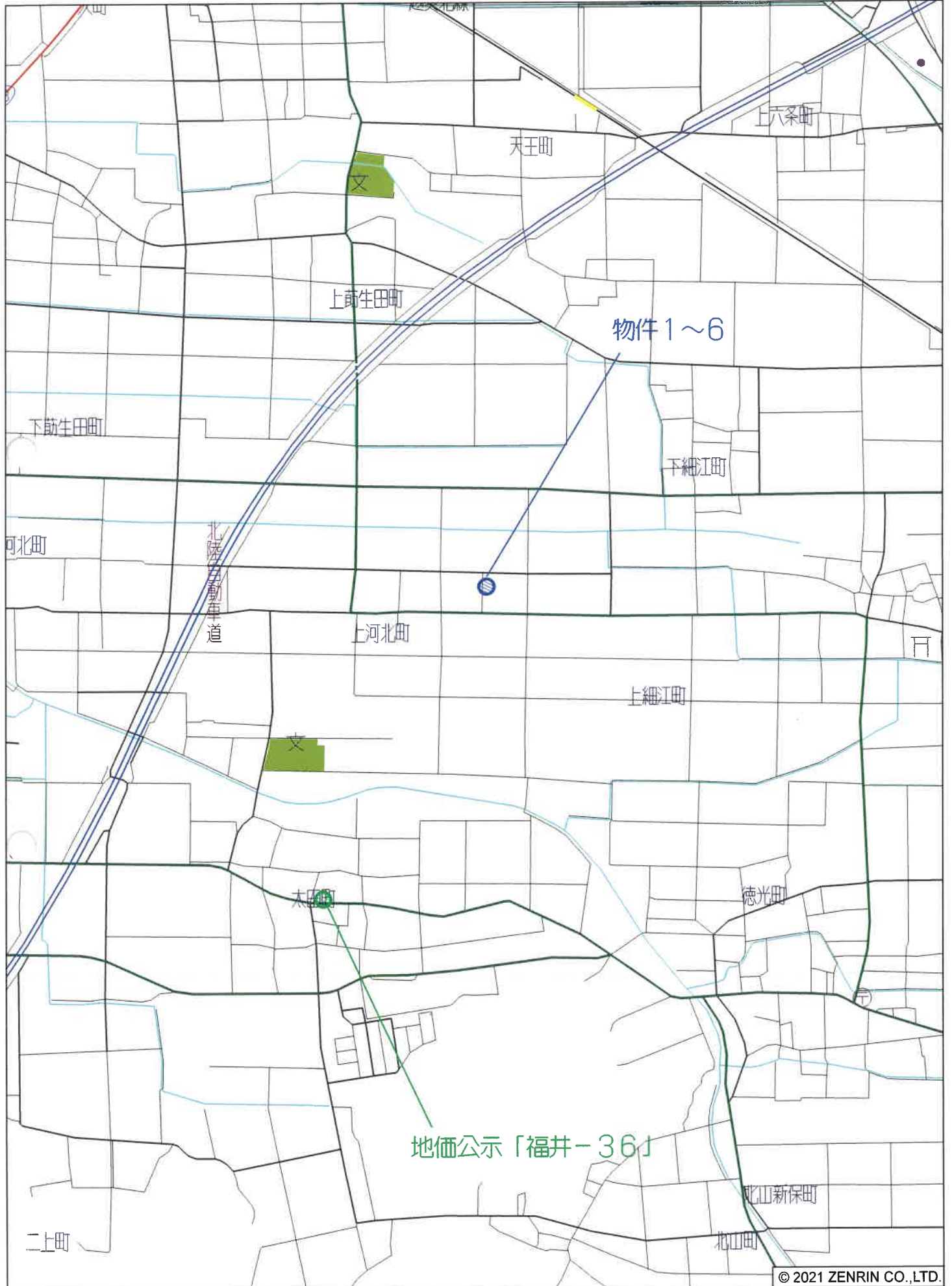
第7 附属資料

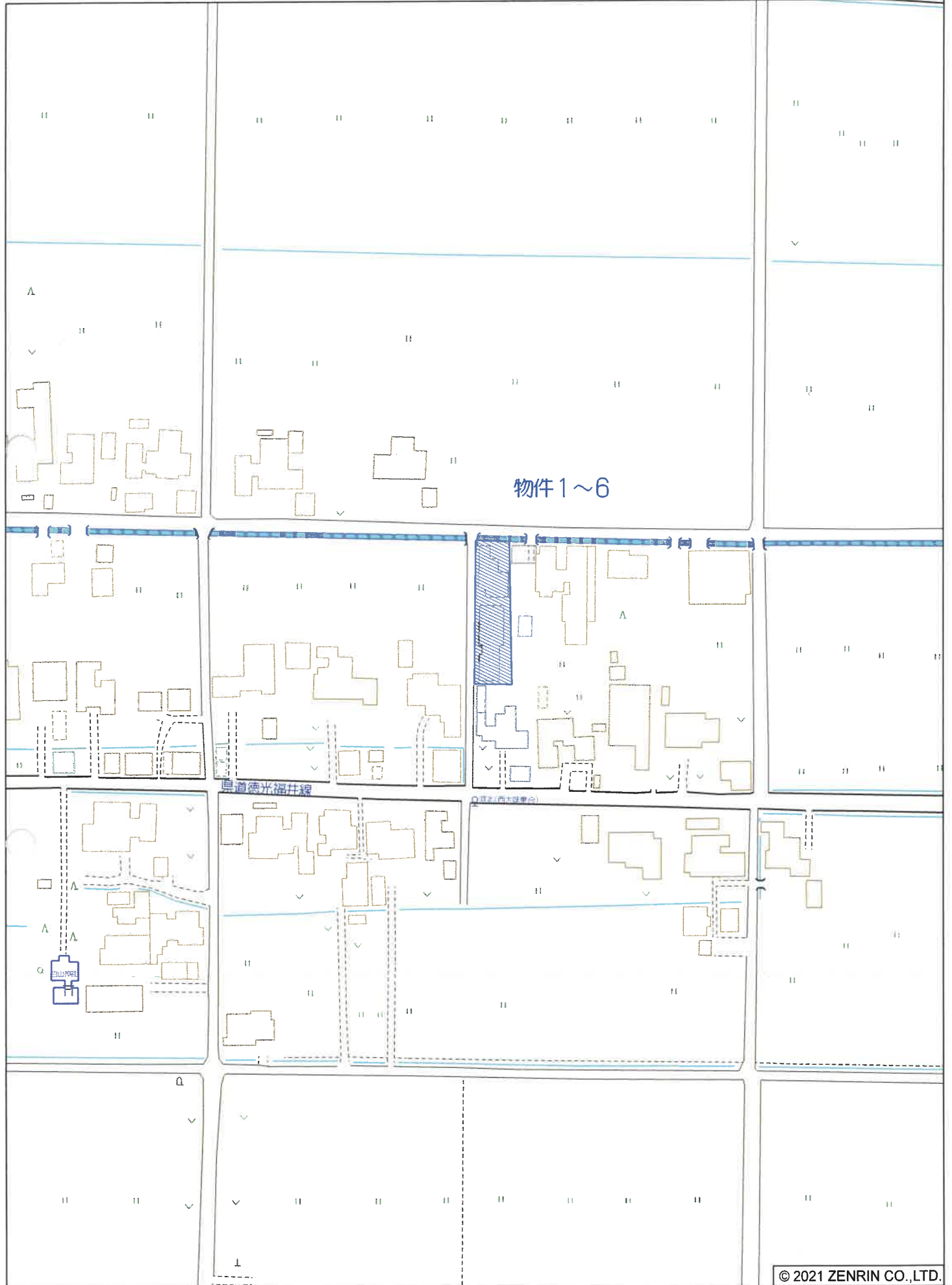
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

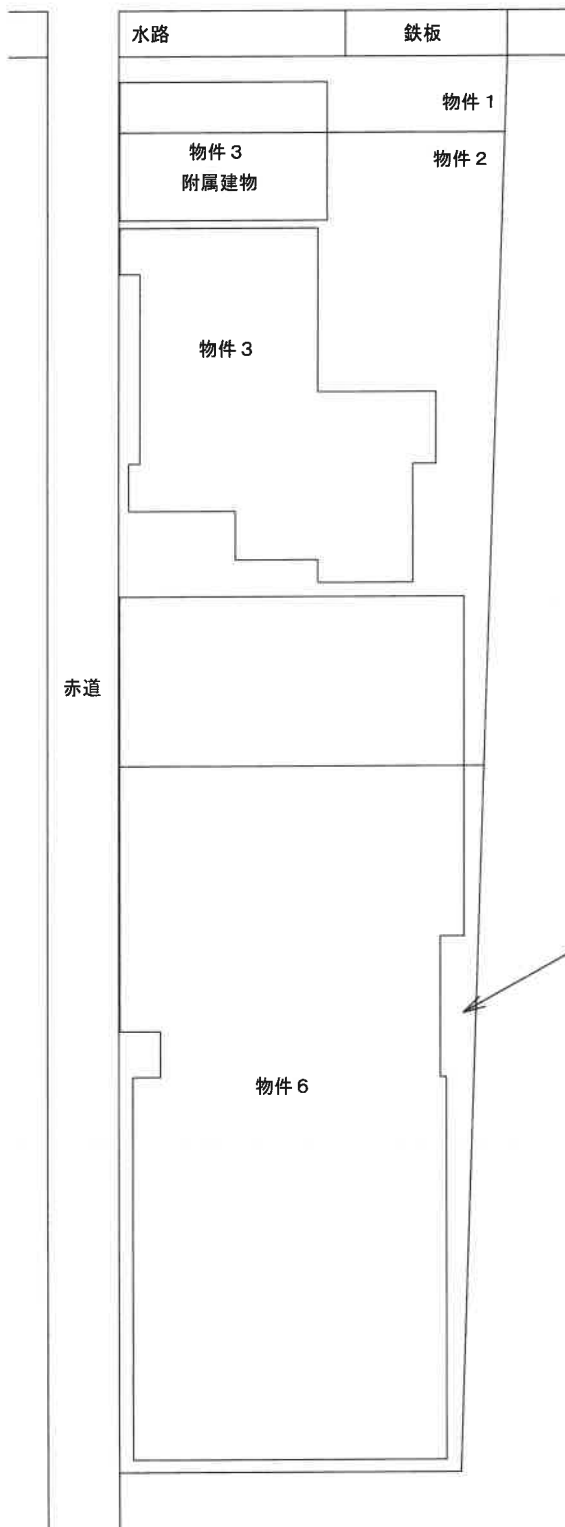




現況見取図

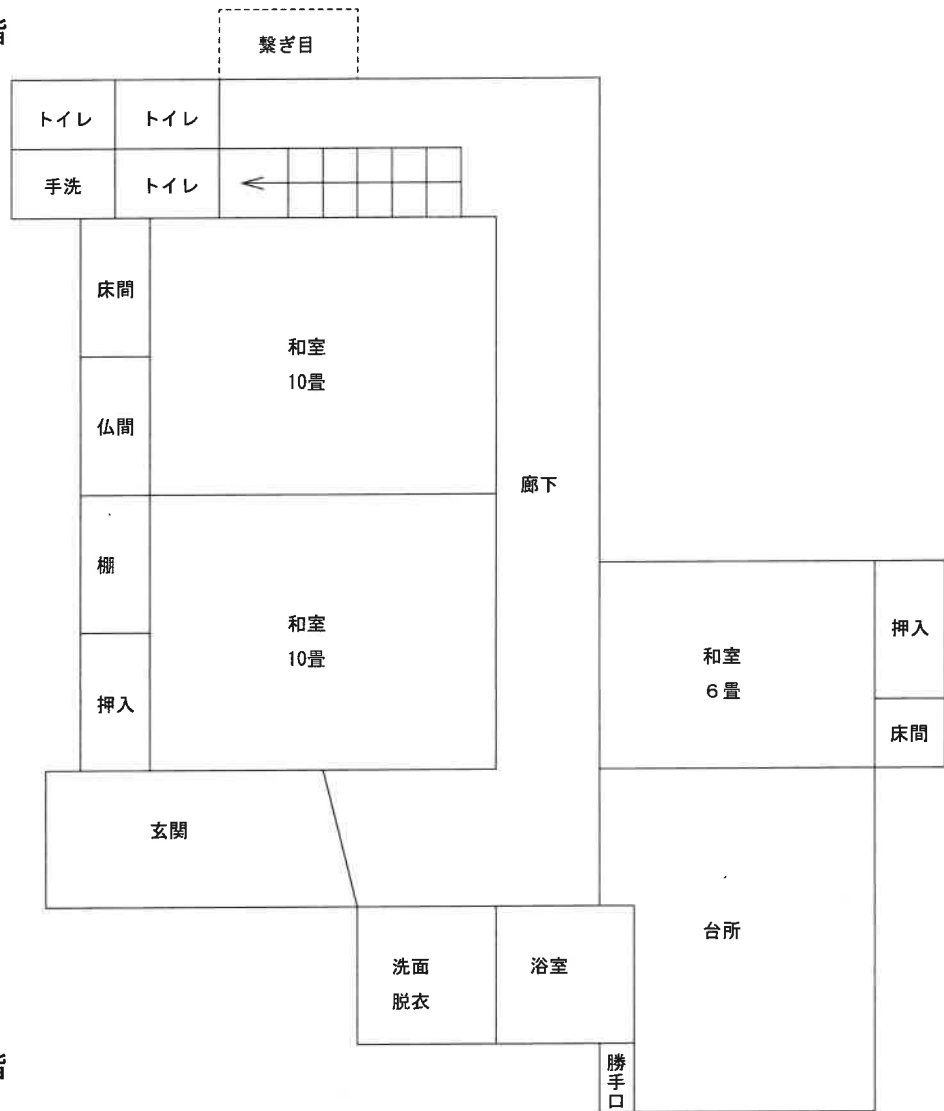


市道

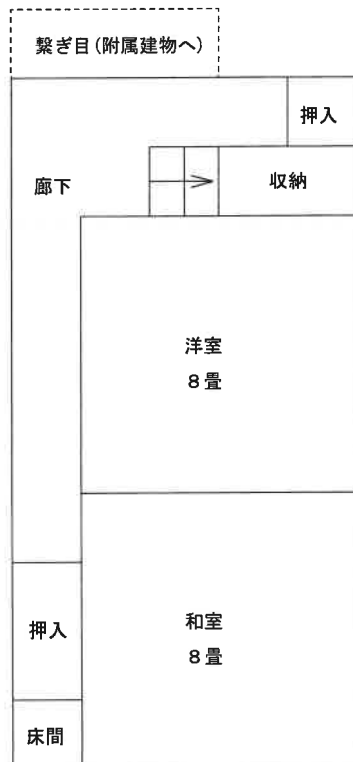


建物間取図（物件3）

1階



2階

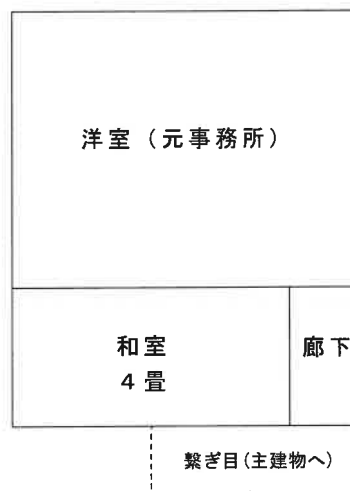


建物間取図（物件 3；附属建物）

1 階



2 階



建物間取図（物件6）

