

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 7月10日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三 浦 欣 哉

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 7月 25日から 令和 7年 8月 1日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 6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 7年 8月 27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 7年 8月 7日から 令和 7年 8月 8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 7月10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, 2	64, 670, 000 51, 736, 000	一括	12, 934, 000	885, 364	206, 238
1	17, 010, 000				
2	47, 660, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 福井市城東四丁目 |
| | 地 番 | 1 2 1 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市城東四丁目 1 2 1 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 0 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 6. 6 9 平方メートル
2 階 2 1 4. 5 6 平方メートル
3 階 2 1 4. 5 6 平方メートル
4 階 2 1 4. 5 6 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2. 7 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 1 8 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三 浦 欣 哉

1 不動産の表示

【物件番号 1、2】

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 2】

賃借権

範 囲 別紙占有関係等一覧表の部屋番号欄記載のとおり

賃借人 別紙占有関係等一覧表の引受となる賃借権欄に「有」と記載のある
占有者

期 限 別紙占有関係等一覧表の契約期間欄記載のとおり

賃 料 別紙占有関係等一覧表の賃料欄記載のとおり

賃料前払 なし

敷 金 別紙占有関係等一覧表の敷金欄記載のとおり

保証金 なし

特 約 期限後の更新は、買受人に対抗できる。

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

別紙占有関係等一覧表の占有者欄記載の者が占有している。

別紙占有関係等一覧表の引受となる賃借権欄に「無」と記載のある者の賃借権
は、抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 福井市城東四丁目
地 番 1 2 1 0 番
地 目 宅地
地 積 6 9 4 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 福井市城東四丁目 1 2 1 0 番地
家屋 番号 1 2 1 0 番
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 2 2 6 . 6 9 平方メートル
2 階 2 1 4 . 5 6 平方メートル
3 階 2 1 4 . 5 6 平方メートル
4 階 2 1 4 . 5 6 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 2 . 7 8 平方メートル



(別紙)

占有関係等一覧表

部屋番号	占有者	引受となる賃借権	契約期間	賃 料	敷 金
101	A	無		月額55,000円	
102	(株)アンドエム	無		月額57,000円	
103	C	無		月額65,000円	
201	D	無		月額58,000円	
202	(株)マツモト	無		月額58,000円	
203	F	有	R7.11.30まで	月額72,000円	216,000円
301	G	有	R7.10.9まで	月額58,000円	216,000円
302	H	無		月額58,000円	
303	I	有	R7.8.5まで	月額72,000円	
401	J	無		月額58,000円	
402	NTT西日本(株)	無		月額57,000円	
403	L	無		月額72,000円	

令和7年(ケ)第1号
令和7年 2月13日受理
令和7年 5月 7日提出

現況調査報告書

(物件1・2)

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 福井市城東四丁目
地 番 1 2 1 0 番
地 目 宅地
地 積 6 9 4 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 福井市城東四丁目 1 2 1 0 番地
家屋 番号 1 2 1 0 番
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 2 2 6 . 6 9 平方メートル
2階 2 1 4 . 5 6 平方メートル
3階 2 1 4 . 5 6 平方メートル
4階 2 1 4 . 5 6 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 2 . 7 8 平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福井市城東4丁目12番33号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(破産管財人) ☐ その他の者 破産管財人が管財業務の一環として管理占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件2	
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(☐ 主たる建物 ☐ 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(破産管財人) ☒ その他の者 破産管財人が管財業務の一環として一棟の建物の共用部分を管理占有し、その他の者が各居室を占有している。 ☒ 「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		
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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円	共益費 月 5,000 円 駐車料 月 3,000 円
	A		自 R5・10・5 至 R7・10・4				☒ 敷 ☐ 保 31,500 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000 円	共益費 月 5,000 円 駐車料 月 3,300 円
	株式会社アンドエム		自 R6・10・14 至 R8・10・13				☒ 敷 ☐ 保 114,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000 円	共益費 月 5,000 円 駐車料 月 3,000 円
	C		自 R5・4・1 至 R7・3・31				☐ 敷 ☒ 保 36,500 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・11・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	共益費 月 4,000 円 駐車料 月 3,000 円
	D		自 R5・11・20 至 R7・11・19				☒ 敷 ☐ 保 116,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・7・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	共益費 月 6,000 円 駐車料 月 3,000 円
	株式会社マツモト		自 R6・7・1 至 R8・6・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,000 円	共益費 月 4,000 円 駐車料 月 3,000 円 その他月 1,100 円
	F		自 R5・12・1 至 R7・11・30				☒ 敷 ☐ 保 216,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 301号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・10・10 自 R5・10・10 至 R7・10・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 216,000 円	共益費 月 4,000 円 駐車料 月 3,000 円
2	☐ 全部 ☒ 302号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・10・26 自 R5・10・26 至 R7・10・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 116,000 円	共益費 月 4,000 円 駐車料 月 3,000 円
2	☐ 全部 ☒ 303号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21・8・6 自 R5・8・6 至 R7・8・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車料 月 6,000 円 その他 月 2,310 円
2	☐ 全部 ☒ 401号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・4・22 自 R5・4・22 至 R7・4・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 116,000 円	共益費 月 4,000 円 駐車料 月 3,000 円 その他月 1,100 円
2	☐ 全部 ☒ 402号室 西日本電信電話株 式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・13 自 R5・9・13 至 R7・9・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 114,000 円	共益費 月 5,000 円 駐車料 月 3,300 円
2	☐ 全部 ☒ 403号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・1・11 自 R7・1・11 至 R9・1・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 144,000 円	共益費 月 5,000 円 駐車料 月 3,300 円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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
■有限会社友豊の担当者	1 私は1年位前まで本件物件を管理していた有限会社友豊の担当者です。201号室、302号室、401号室の賃貸借契約書の貸主が株式会社アセットライブコミュニティとなっていますが、株式会社アセットライブコミュニティはサブリース会社です。株式会社アセットライブコミュニティのマスターリース契約は終了していますが、特約事項として、株式会社アセットライブコミュニティと所有者との間で原賃貸借契約が終了した場合において、本契約が継続中のときは本物件所有者が賃貸人の地位を承継することとし、転借人はこれを予め承諾するとなっています。401号室については賃貸借契約書に上記特約が記載されていませんが、契約内容は同じです。 (令和7年4月4日聴取)
■A	1 私は101号室の賃借人です。本件物件に入居するときに便座と湯沸器を交換してもらっていますから、設備に不具合はありません。 2 春と秋にコバエが多かったのですが、換気扇をつければ少なくなりました。
■M、N	1 私共は102号室の居住者です。株式会社アンドエムが借主で賃貸借契約書に入居者と記載されているBさんは株式会社アンドエムの代表者の甥です。入居者をBさんとした理由は分かりません。本件物件を令和6年の10月から株式会社アンドエムが借りていますが、最初から入居者は私共です。私共は株式会社アンドエムで働くために他所から来ました。
■Cの妻	1 私は103号室賃借人Cの妻です。本件物件は湿気が気になりますが、設備の不具合はありません。
■D	1 私は201号室の賃借人です。本件物件に入居するときに浴室の乾燥機と洗面台を新しくしてもらい、2～3年前にトイレの換気扇を交換してもらいました。
■E	1 202号室は株式会社マツモトが社宅として賃借し、社員の私が居住しています。 2 202号室を使用していて特に不具合はありません。
■Fの妻	1 私は203号室賃借人Fの妻です。私達が入居する3年位前に203号室で亡くなった人がいると聞きましたが、詳細は知りません。 2 4年前に水道の配管が破裂して下の階が水浸しになりました。その時の下の階の入居者は現在の入居者とは違う人でした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■O	1 私は301号室賃借人Gの同居者です。 2 換気扇の調子が悪く、壁紙に汚れがあります。 3 オーナーチェンジした平成28年頃に本件マンションの外壁の塗り直しや廊下のリフォームをしてくれています。
■Hの母	1 私は302号室賃借人Hの母です。洗面台を新しくしてもらいました。 2 居室の外側にあるガスメーターの下に冬場は水漏れします。暖かくなると大丈夫ですから気温が影響していると思います。
■I	1 私は303号室賃借人です。不具合は浴室の蛇口が堅いことと流し台の蛇口がぐらつくことです。 2 駐車場は1部屋あたり1台分しか借りられませんが、前オーナーと知人でしたから2台分借りています。
■J	1 私は401号室の賃借人です。湿気が多いので、窓ガラスに結露があります。 2 トイレのオシュレットは自分で購入して付けました。
■K	1 402号室は西日本電信電話株式会社が社宅として賃借し、社員の私が居住しています。 2 トイレの鍵が壊れていて閉まってしまうからテープで固定しています。他に不具合はありません。
■L	1 私は403号室の賃借人です。新居が5月末に完成予定ですから、遅くとも6月にはここを退去します。 2 403号室に不具合はありません。
	(令和7年4月12日聴取)
■Q(破産管財人弁護士)	1 私は本件物件所有者Pの破産管財人弁護士です。本件物件は財団放棄をしていませんから、私が管財業務の一環として管理しています。
	(令和7年4月14日聴取)

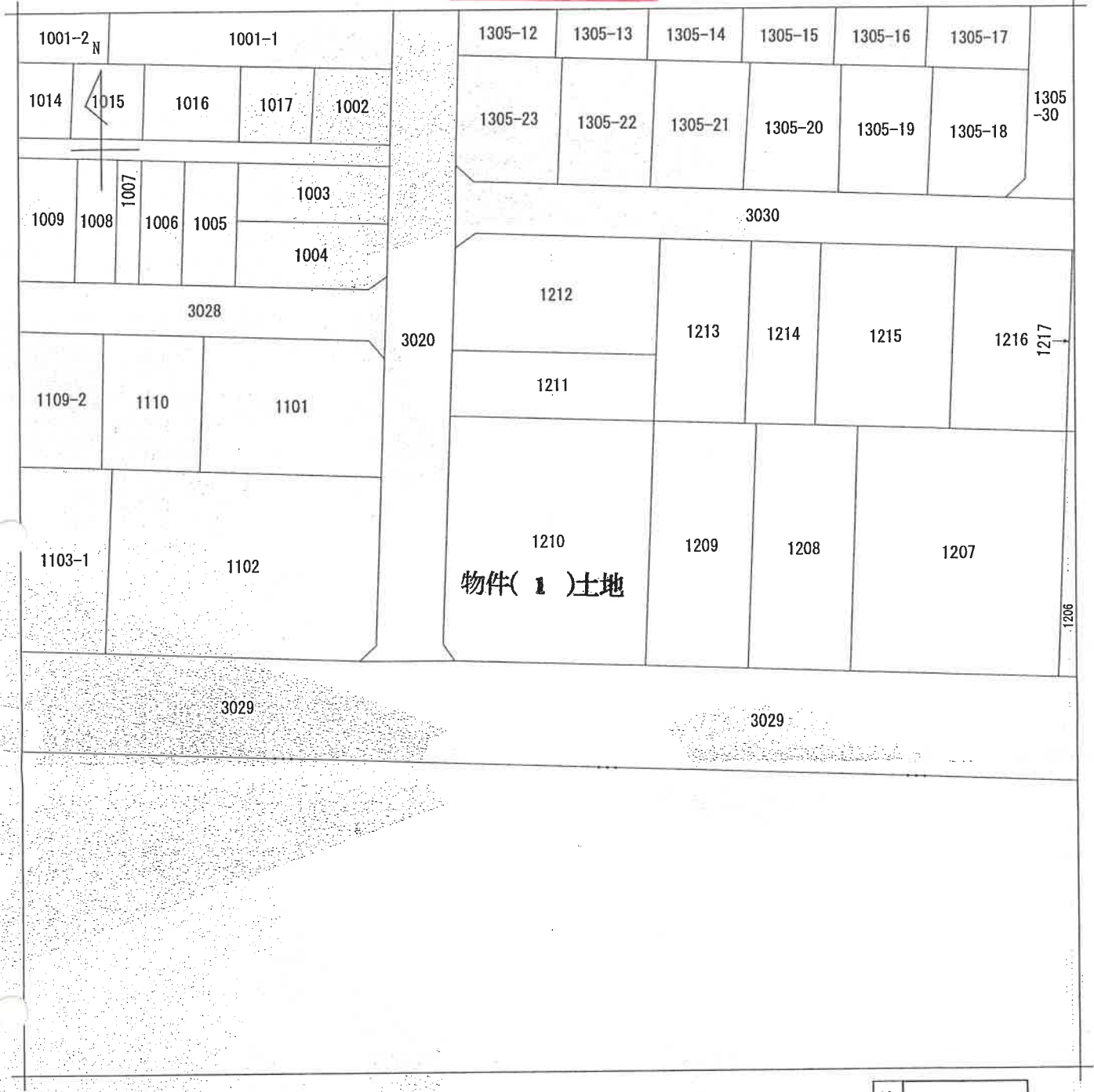
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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2月14日（金） 10:00-10:10	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の閲覧及び交付請求等
令和7年2月14日（金） 11:10-11:20	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和7年2月17日（月） 14:10-14:15	当庁	管理会社に賃貸借契約書の写し請求（電話）
令和7年3月29日（金） 16:50-17:00	物件所在地	全戸に通知書を投函
令和7年4月4日（金） 15:00-15:10	有限会社友豊	転貸借の調査
令和7年4月12日（土） 9:00-11:40 13:00-15:20	物件所在地	現況調査 写真撮影、評価人と同行 占有関係の調査 各居室の居住者から聴取
令和7年4月14日（月） 16:40-16:45	当庁	Qから聴取（電話）
年 月 日（ ） : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 物件 建物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 物件 建物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同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。 ☐ 令和 年 月 日 物件 建物 階 畳和室は、病人が在室していたので、立入調査を控えた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	城東4丁目
--------	-------

請求部	所在	福井市城東四丁目				地番	1210番			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年7月1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7年2月14日
福井地方方法務局

登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

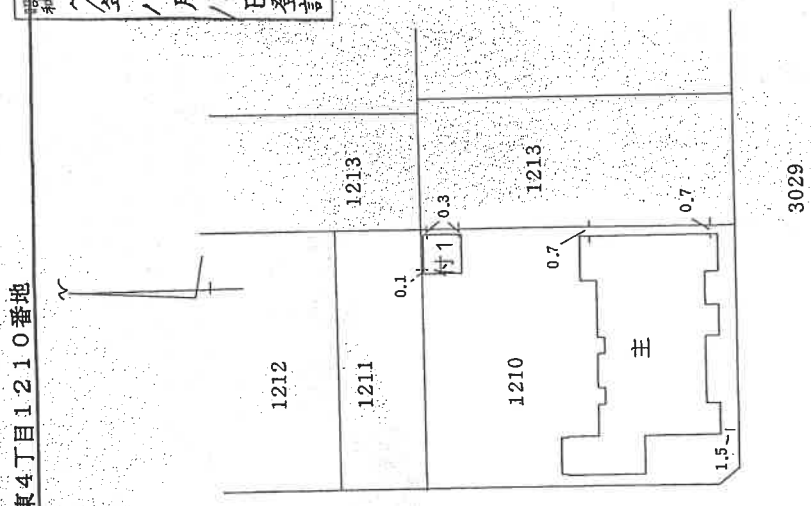
登記年月日：平成7年10月12日

041314 各階平面図

建築物平面図

家屋番号	1210番
建物の所在	梶井市城東4丁目1210番地

7年10月12日登記



A4版に縮小

作製者	
-----	--

0月9日作製	縮尺 1/
--------	-------

申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------

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2月14日 梶井地方事務所

登記官

登記年月日：平成7年10月12日

令和7年2月14日

福井地方方法務局

登記官

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。

041315

各階平面図

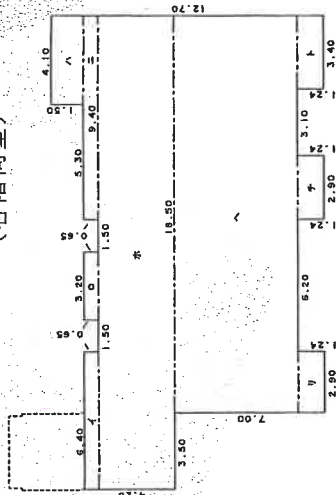
家屋番号 1210番

建物の所在

福井市城東4丁目1210番地

建物図面
各階平面図

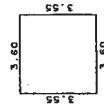
(主) 2 階～4 階
(各階同型)



求積表

イ	0.65 X 6.40	=	4.1600
ロ	0.65 X 3.20	=	2.0800
ハ	1.50 X 4.10	=	6.1500
ニ	0.65 X 9.40	=	6.1100
ホ	3.55 X 22.00	=	78.1000
ヘ	5.76 X 18.50	=	106.5600
ト	1.24 X 3.40	=	4.2160
チ	1.24 X 2.90	=	3.5960
リ	1.24 X 2.90	=	3.5960
合 計			214.5680
床 面 積			214.56 m ²

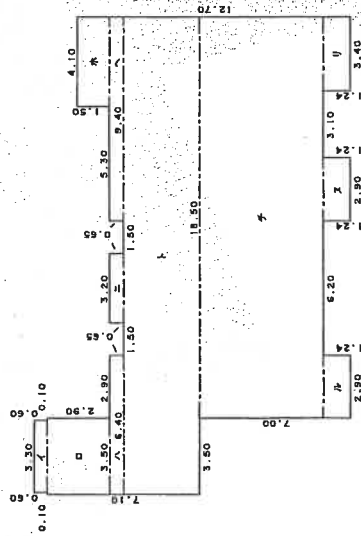
(符1)



求積表

3.55 X 3.60	=	12.7800
床 面 積		12.7800
床 面 積		12.78 m ²

(主) 1 階



求積表

イ	0.60 X 3.30	=	1.9800
ロ	2.90 X 3.50	=	10.1500
ハ	0.65 X 6.40	=	4.1600
ニ	0.65 X 3.20	=	2.0800
ホ	1.50 X 4.10	=	6.1500
ヘ	0.65 X 9.40	=	6.1100
ト	3.55 X 22.00	=	78.1000
チ	5.76 X 18.50	=	106.5600
リ	1.24 X 3.40	=	4.2160
ス	1.24 X 2.90	=	3.5960
ル	1.24 X 2.90	=	3.5960
合 計			226.6980
床 面 積			226.69 m ²

作製者

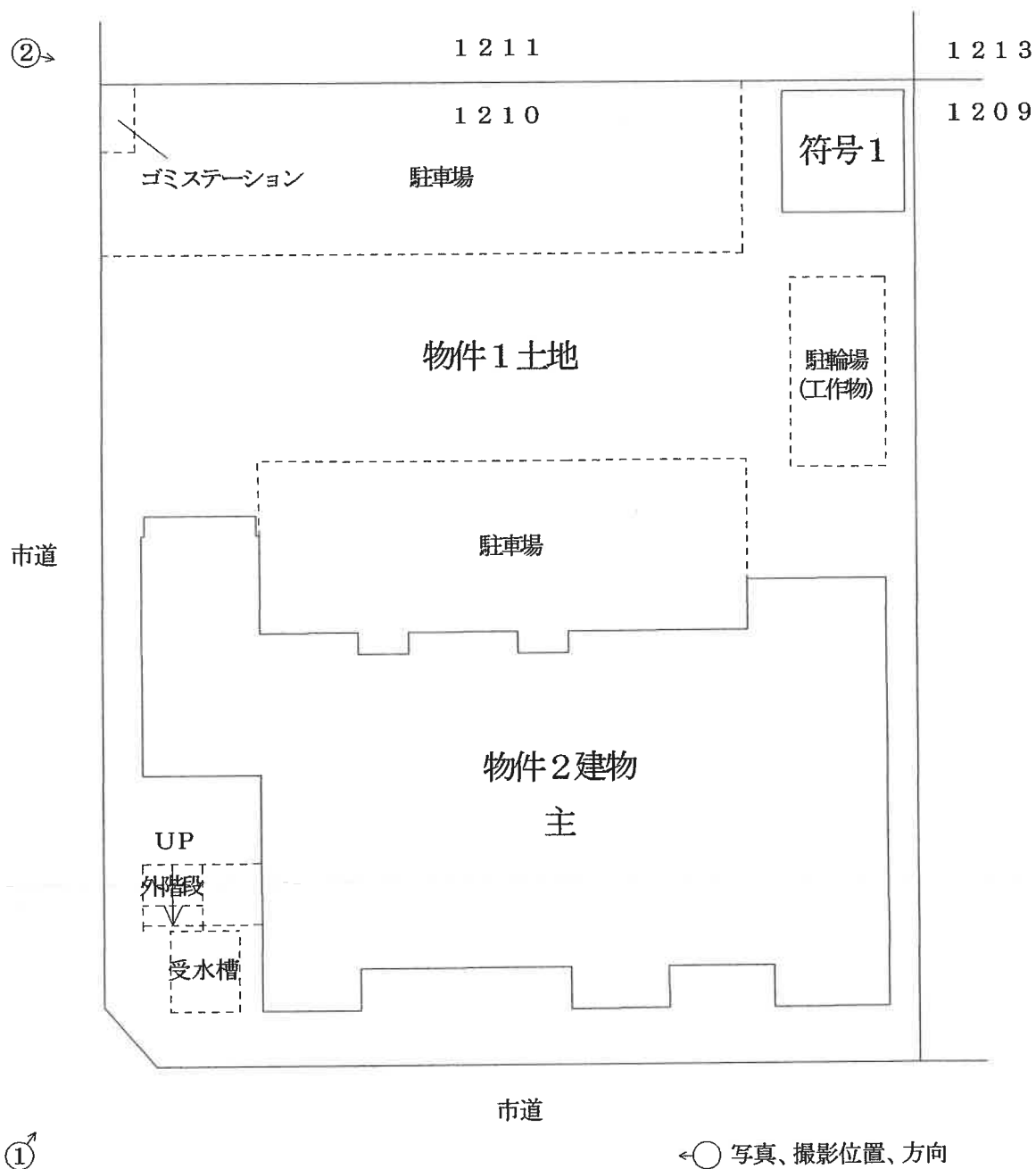
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

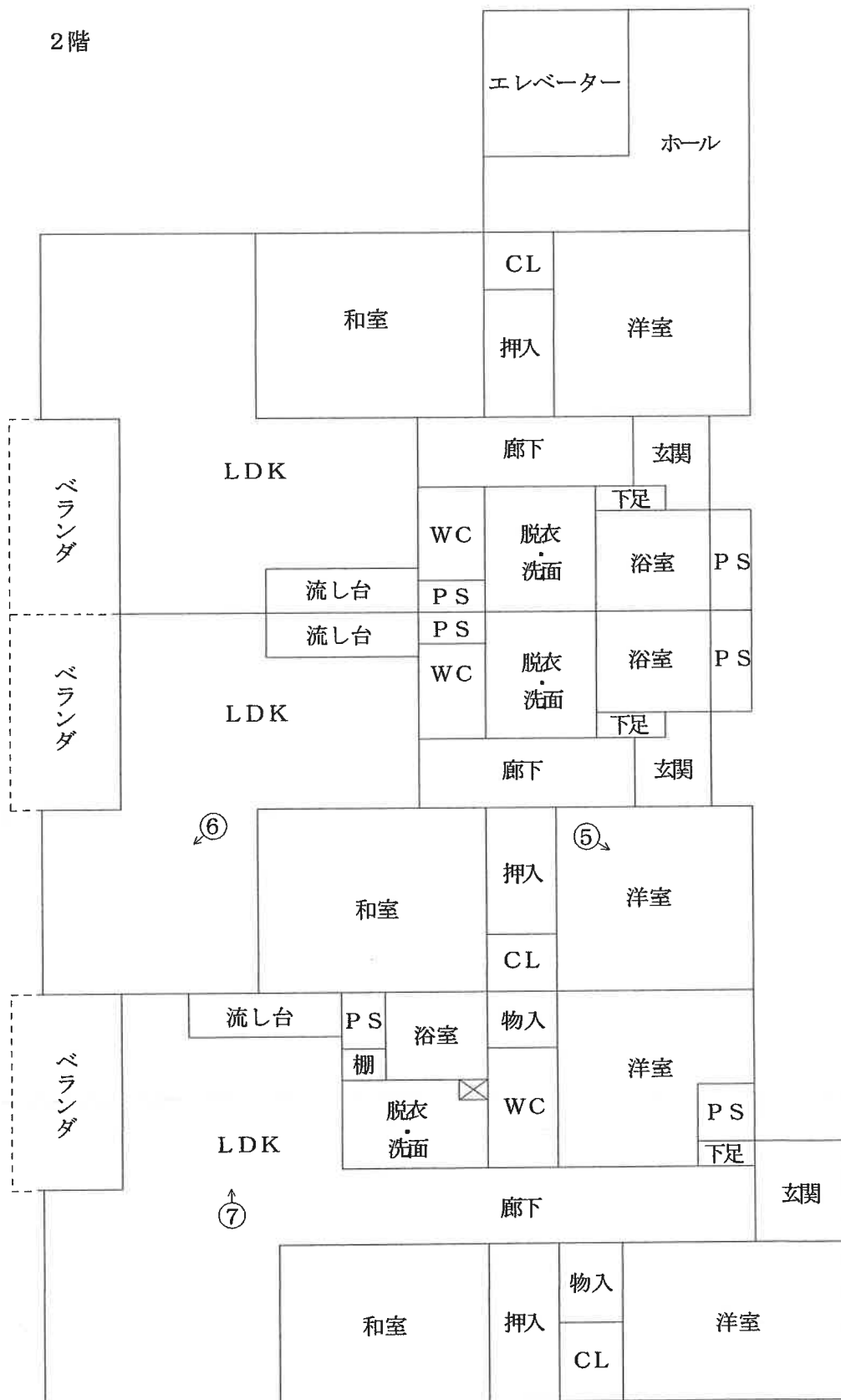


建物間取図

(写真、位置方向説明図)

主である建物

2階



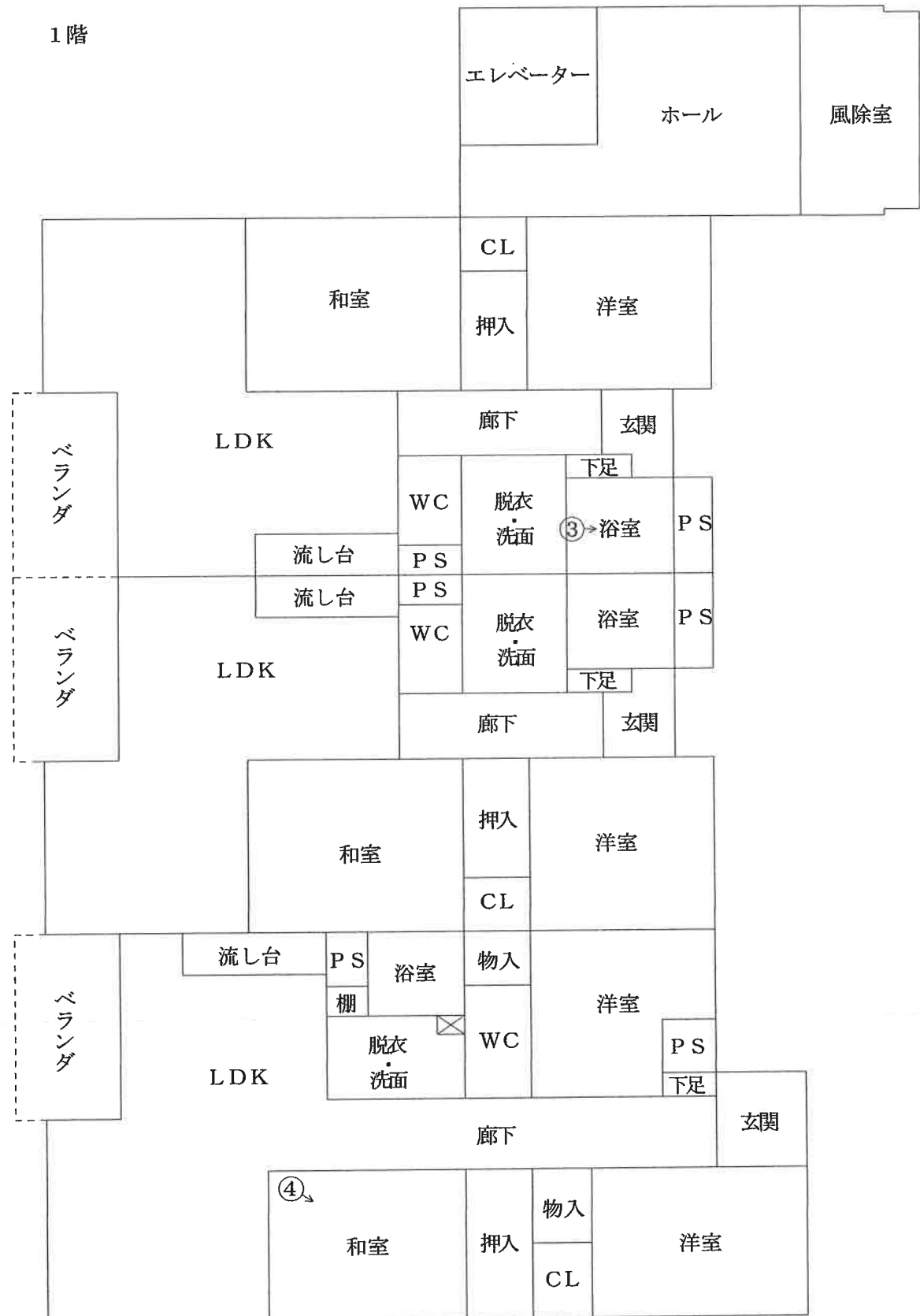
←○ 写真、撮影位置、方向

(12 枚目)

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

主である建物



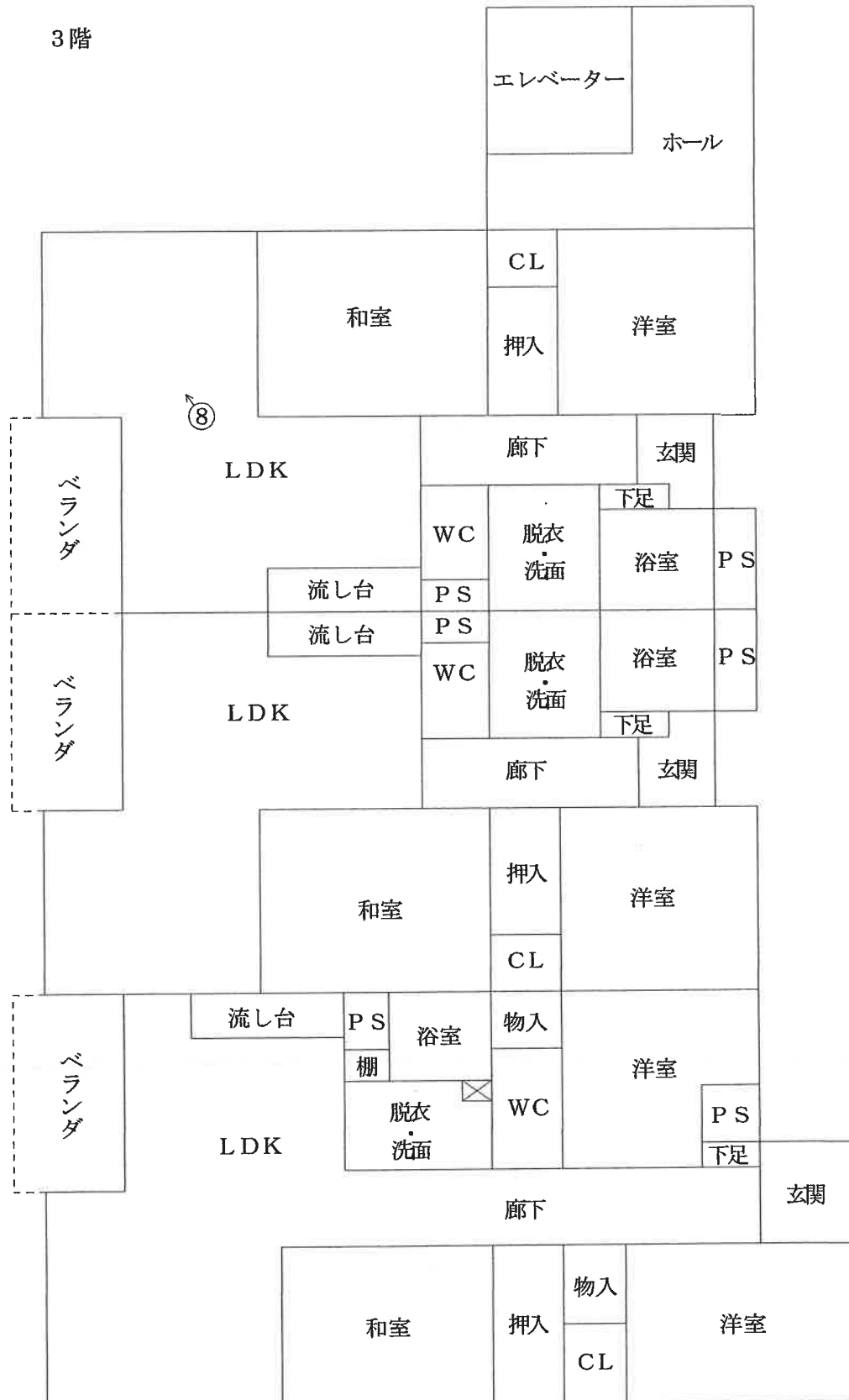
←○ 写真、撮影位置、方向

(13 枚目)

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

主である建物



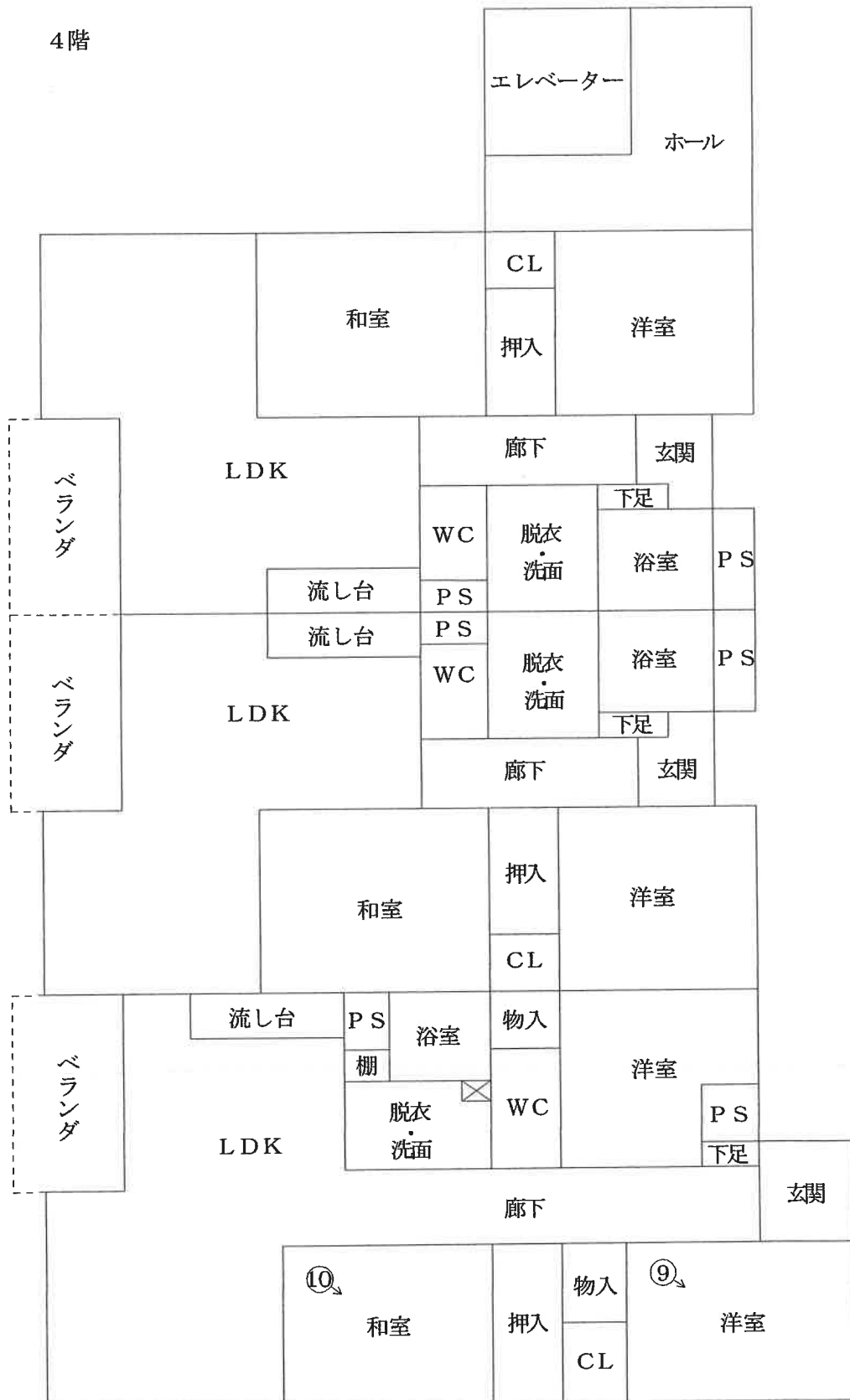
←○ 写真、撮影位置、方向

(14 枚目)

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

主である建物



←○ 写真、撮影位置、方向

(15 枚目)

建 物 間 取 図

(写真、位置方向説明図)

附属建物符号 1

物入		物入
物入	通路	物入
物入		物入

←○ 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2建物（主）

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



物件2建物（主）

物件1土地

写真番号 3

物件2 建物の内部を撮影



写真番号 4

物件2 建物の内部を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 4 月 12 日 現地調査
令和 7 年 5 月 12 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

島田 嘉紀

印

第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
一括 価 格	1, 2	64,670,000 円
内 訳 価 格	1	17,010,000 円
	2	47,660,000 円

1. 一括価格は、物件1,2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合計価格である。
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の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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 番 地 目 地 積	福井市城東四丁目 1 2 1 0 番 宅地 694.00m ²	左記に同じ。
2	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	福井市城東四丁目 1 2 1 0 番地 1 2 1 0 番 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 1階 226.69m ² 2階 214.56m ² 3階 214.56m ² 4階 214.56m ² 合計 870.37m ² 1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 12.78m ²	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1, 2	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

物 件 番 号		1	
位 置 ・ 交 通		Jハピラインふくい「福井」駅より 南東方 約1.6km(道路距離)	
付 近 の 状 況		近隣地域は福井市市街地東部、の既成市街地にあつて、準幹線市道沿いに店舗、事務所、共同住宅、駐車場等の見られる地域である。	
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）		都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防火・準防火地域 そ の 他 の 規 制	都市計画区域・市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 特になし 特になし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	694.00 m ² 約29m 約24m ほぼ長方形	
接 面 道 路		南側 約12m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当） 西側 約8m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当） 高低差 各市道ともほぼ等高	
土地の利用状況 及び隣地の状況		物件2建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は北側は一般住宅の敷地、東側は駐車場となっている。	
供給 処理 施	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり 前面道路に本管あり 前面道路に本管あり	
特 記 事 項		・北西角付近にゴミ置き場、東側部分に自転車置場、南西角付近に受水槽が見られる(後添本物件見取図参照)。 ・土壌汚染の可能性は低いものと思われる。	

2 建物の概況・利用状況

物 件 番 号			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（登記記録記載） 平成7年8月10日新築 経済的全耐用年数 47 年 経過年数 30 年 経済的残存耐用年数 17 年
仕 様	構 造		鉄筋コンクリート造
	屋 根		陸屋根
	外 壁		タイル
	内 装		ビニールクロス
	天 井		ビニールクロス、敷目地天井
	床		フローリング、畳、ビニールシート
	設 備		給水、電気、排水、衛生設備、エレベーター
そ の 他			特になし
床 面 積（現 況）			1階226.69㎡、2階～4階各214.56㎡、合計870.37㎡
現 況 用 途 等			階 層 4階 現 況 用 途 共同住宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等			概ね普通程度
保守管理の 状 態			内部は各戸によってやや差異があるものの、全体的には概ね通常程度と思われる。
建物の利用状況 （ 占 有 状 況 ）			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			- 各階3戸(2LDK×2戸、3LDK×1戸)×4階の計12戸からなる共同住宅で、現在全戸が賃貸借されているが、1戸は遅くとも6月には退去予定とのことである。1棟全体の月額合計は賃料740,000円、共益費51,000円、駐車料39,900円、その他4,510円となっており、合計で835,410円となっている。また、1棟全体での敷金・保証金合計額は1,220,000円で、そのうち買受人の引受け分の合計額は432,000円となっている。（詳細は現況調査報告書参照。） - 賃借人によると、平成28年頃に外壁の塗り直しや外廊下のリフォームをしたとのことである。また、賃借人への聴取によると、部屋の湿気が気になるといった意見が複数あったほか、203号室で亡くなった人がいる、配管の破裂で103号室が水浸しになったとのことがあるとのことある（現況103号室ではその痕跡は特に見られなかった）。また、入居に合わせて洗面台を新しくしてもらっているところがある一方、入居が古いところは内装の汚れが目立つところも見られる（その他、詳細は現況調査報告書参照）。 - ポンプ室、塔屋あり（後添建物間取図参照） - 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。

物 件 番 号			2
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（登記記録記載） 平成7年8月10日新築 経済的全耐用年数 35 年 経過年数 30 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕 様	構	造	軽量鉄骨造
	屋	根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外	壁	サイディング
	内	装	特になし
	天	井	特になし
	床		土間コンクリート
	設	備	電気
そ	の	他	特になし
床 面 積（現 況）			12.78 m ²
現 況 用 途 等			階 層 1階 現 況 用 途 物置 間 取 り 間取図のとおり
品 等			概ね普通程度
保 守 管 理 の 状 態			外壁の傷みがやや目立ち、やや劣る。
建 物 の 利 用 状 況 （ 占 有 状 況 ）			主たる建物賃借人用の物置として利用されているようである。
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。 ・北側及び東側隣地との境界に近接して建てられている。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	68,300	1.05	694.00	0.98	48,770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

福井県地価調査 福井(県)5-21

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{福井県地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 71,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & \div & 68,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地域格差： 街路条件 1.04 交通接近条件 0.98
(相乗積) 環境条件 1.01 行政的条件 1.01

イ 個別格差：角地 1.05

ウ 地積：登記記録面積を採用

エ 建付減価補正率：地上建物の存在による減価率2%と評価

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2 主建物	275,000	870.37	0.30	71,810,000
2 附属建物 符号1	90,000	12.78	0.14	160,000
			合計	71,970,000

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。

主たる建物

経済的全耐用年数	47 年	観察減価	25%
経過年数	30 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	17 年		

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 47 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.25) \div 0.30$$

附属建物 符号1

経済的全耐用年数	35 年	観察減価	25%
経過年数	30 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	5 年		

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.25) \div 0.14$$

2 積算価格の判定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	48,770,000	0.35	法定地上権	17,070,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価額 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)ーウ=エ	価格構成比 オ
1	48,770,000	-17,070,000		31,700,000	26.3%
2	71,970,000	17,070,000	0	89,040,000	73.7%
積算価格 (合計)				120,740,000	100.0%

ウ 占有減価額：収益物件としての利用が一般的と考えられることから、ゼロと判定した。

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

物件 番号	総収益(円) ア	粗利回り イ	その他補正 ウ	収益価格(円) ア÷イ×ウ÷エ
1、2	10,024,920	10.0%	1.00	100,250,000

ア 総 収 益 : 現況調査報告書記載の調査時点における現況賃料等を基に算出(年額)。

イ 還 元 利 回 り : 一般市場における収益物件の標準的な還元利回り(粗利回り)を基準とし(粗利回り)て、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して決定した。

ウ その他補正 : 特になし

Ⅲ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格 120,740,000 円
収益価格 100,250,000 円

収益価格を試算する際の粗利回りの判定については収益物件市場の熟成度の観点等から精度がやや劣る点等を考慮して、積算価格70%、収益価格30%のウェイト付を行い、一括価格を下記のとおり判定した。

調整後の価格 114,590,000 円

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正、競売市場修正及びその他の控除を行って評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の 控除 オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	114,590,000	26.3%	0.95	0.60	0.99	17,010,000
2		73.7%	0.95	0.60	0.99	47,660,000
一括価格（合計）						64,670,000

イ 価 格 構 成 比 : 前記 I 2②オの積算価格における価格構成比

ウ 市 場 性 修 正 率 : 総額が大きい点に起因する市場性の減退を考慮。

エ 競売市場修正率: 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。

オ そ の 他 の 控 除 : 引受となる敷金を考慮し1%と求めた。

第6 参考価格資料

福井県地価調査価格

福井(県)5-21

所 在 ・ 地 番
住 居 表 示
価 格
位 置 ・ 交 通
価 格 時 点
地 積
供給処理施設
接 面 街 路
用 途 指 定 等

福井市西方2丁目215番
「西方2-2-11」
71,000 円/㎡
「福井」駅 約2.1km
令和6年7月1日
318㎡
上水道・下水道
北20m舗装県道に接面
都市計画区域・市街化区域
準工業地域
建ぺい率 60%
容積率 200%
店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

地 域 の 概 要

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- ③ 建物間取図

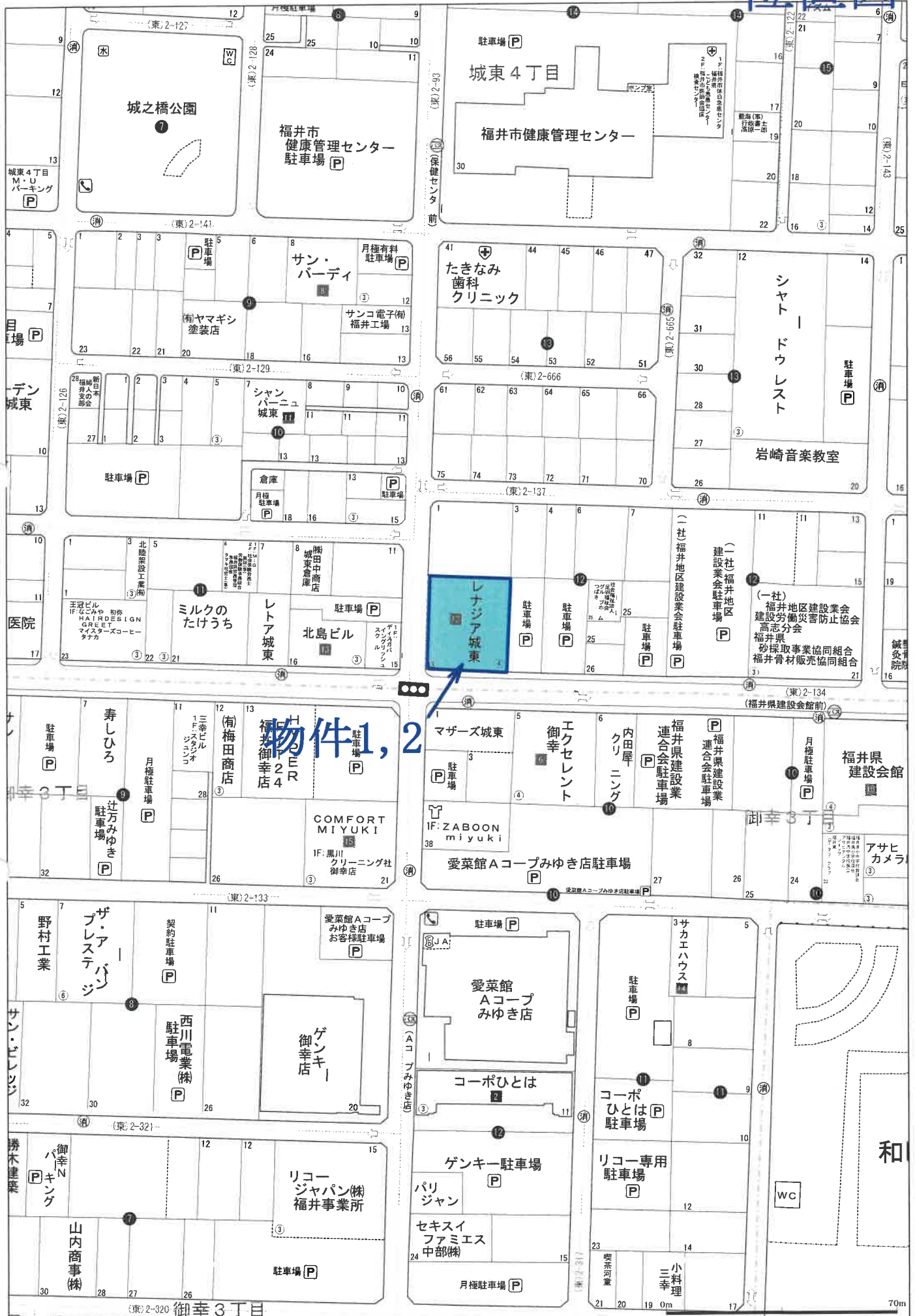
※ 本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である。

以 上

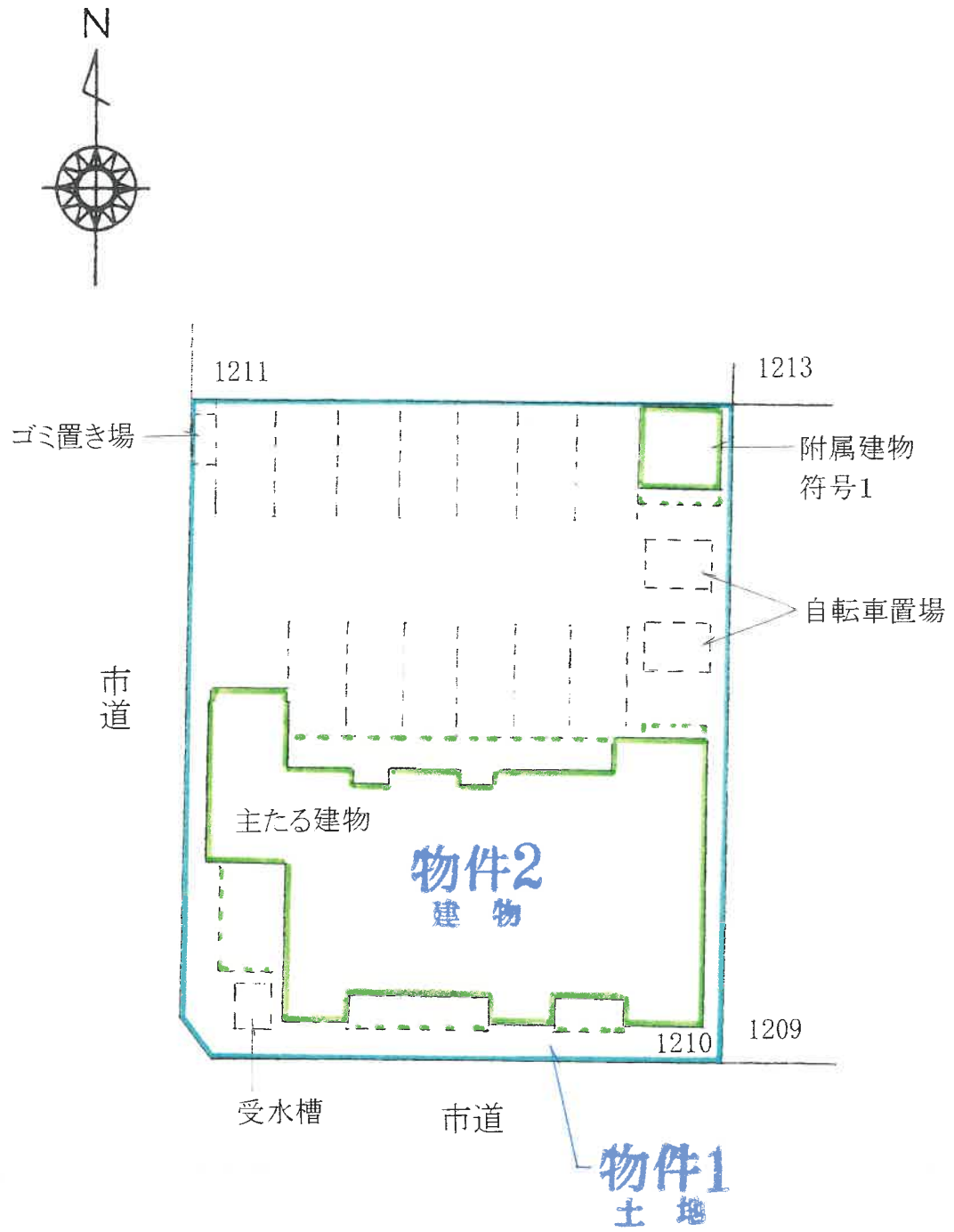
基準地 福井(県)5-21

$$S=1/25,000$$

位置図



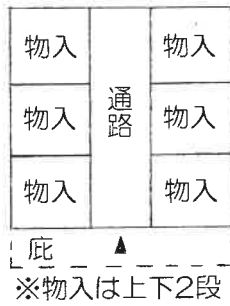
本物件見取図



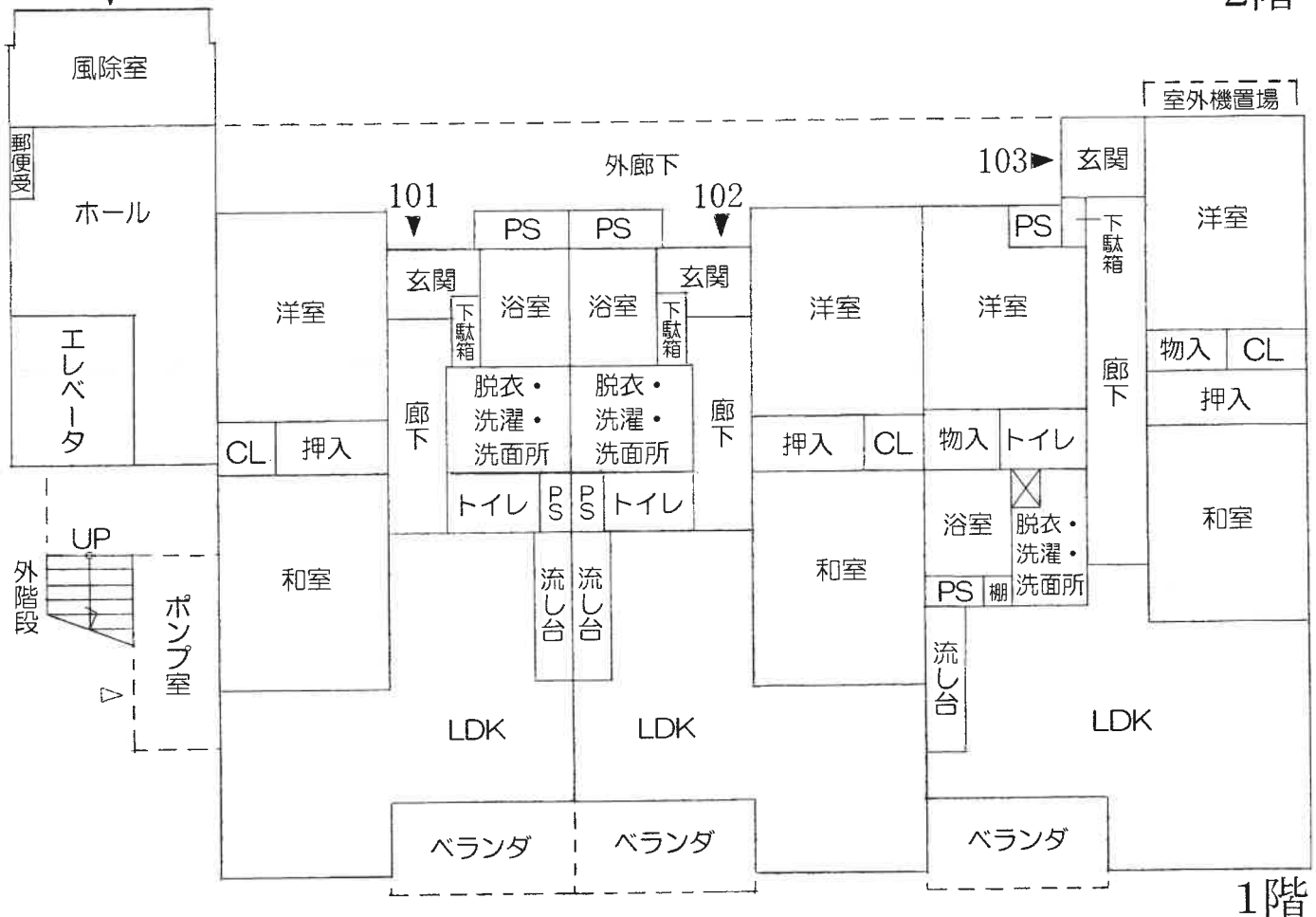
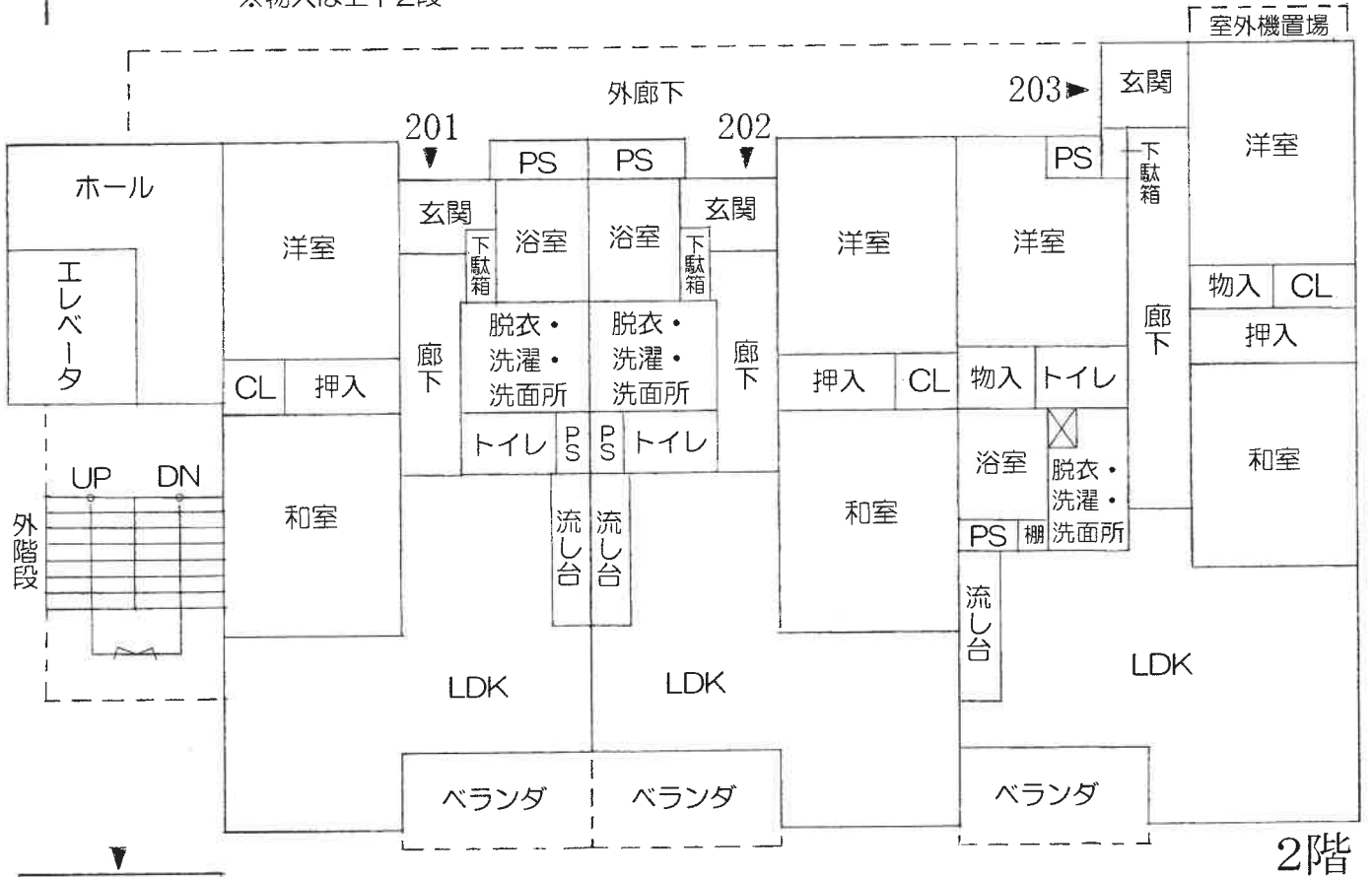
建物間取図 物件2

主たる建物

※柱等一部につき記載を省略

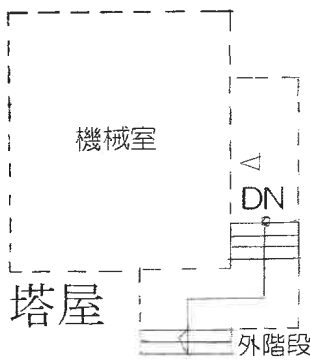


附属建物
符号1



建物間取図

物件2



※柱等一部につき記載を省略

