

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 目 録

1 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 21番
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル

所有者 A

3 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 1014.87平方メートル

所有者 A

4 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 158.30平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 22番3
地 目 宅地
地 積 66.11平方メートル
所有者 A

6 所 在 越前市北町41字宝生 20番地1
家屋 番号 20番1の1
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 108.57平方メートル
(現況)
床 面 積 約143.84平方メートル
所有者 A

7 所 在 越前市北町41字宝生 20番地1
家屋 番号 20番1の2
種 類 事務所
構 造 木造アルミニューム板葺2階建
床 面 積 1階 43.74平方メートル
2階 33.21平方メートル

所有者 株式会社東武ニツト



物 件 目 録

8 所 在 越前市北町41字宝生 21番地、20番地1、22番地1

家屋 番号 21番

種 類 居宅

構 造 鉄骨造アルミニューム板葺3階建

床 面 積 1階 108.99平方メートル
2階 101.02平方メートル
3階 60.54平方メートル

(現況)

種 類 作業場・居宅

床 面 積 1階 120.62平方メートル

共有者 A 持分36分の11

共有者 B 持分36分の25

9 所 在 越前市北町41字宝生 22番地1

家屋 番号 22番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 244.67平方メートル
2階 42.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 73.19平方メートル
 2階 47.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約57.83平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18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1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号6】

株式会社東武ニットが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

【物件番号8】

本件共有者B及び株式会社東武ニットが占有している。東武ニットが占有しているのは1階の作業場部分であり、同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号9】

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3、5】

北側に接する市道との境界は不明である。

【物件番号1～3】



東側に接する道路との境界は不明である。

《 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 越前市北町41字宝生
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 21番
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル

所有者 A

3 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 1014.87平方メートル

所有者 A

4 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 158.30平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 22番3
地 目 宅地
地 積 66.11平方メートル

所有者 A

6 所 在 越前市北町41字宝生 20番地1
家屋 番号 20番1の1
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 108.57平方メートル

(現況)

床 面 積 約143.84平方メートル

所有者 A

7 所 在 越前市北町41字宝生 20番地1
家屋 番号 20番1の2
種 類 事務所
構 造 木造アルミニウム板葺2階建
床 面 積 1階 43.74平方メートル
2階 33.21平方メートル

所有者 株式会社東武ニツト



物 件 目 録

8 所 在 越前市北町41字宝生 21番地、20番地1、22番地1

家屋 番号 21番

種 類 居宅

構 造 鉄骨造アルミニウム板葺3階建

床 面 積 1階 108.99平方メートル
2階 101.02平方メートル
3階 60.54平方メートル

(現況)

種 類 作業場・居宅

床 面 積 1階 120.62平方メートル

共有者 A 持分36分の11

共有者 B 持分36分の25

9 所 在 越前市北町41字宝生 22番地1

家屋 番号 22番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 244.67平方メートル
2階 42.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 73.19平方メートル
 2階 47.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約57.83平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第12号

令和7年 3月19日受理

令和7年 5月16日提出

現況調査報告書

(物件1～9)

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 越前市北町41字宝生
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル
所有者 A

2 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 21番
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル
所有者 A

3 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 1014.87平方メートル
所有者 A

4 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 158.30平方メートル
所有者 A

5 所 在 越前市北町41字宝生
地 番 22番3
地 目 宅地
地 積 66.11平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

- 6 所 在 越前市北町41字宝生20番地1
 家屋番号 20番1の1
 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 108.57平方メートル
 所有者 A
- 7 所 在 越前市北町41字宝生20番地1
 家屋番号 20番1の2
 種 類 事務所
 構 造 木造アルミニューム板葺2階建
 床 面 積 1階 43.74平方メートル
 2階 33.21平方メートル
 所有者 株式会社東武ニット
- 8 所 在 越前市北町41字宝生21番地、20番地1、22番地1
 家屋番号 21番
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造アルミニューム板葺3階建
 床 面 積 1階 108.99平方メートル
 2階 101.02平方メートル
 3階 60.54平方メートル
 共有者 A 持分36分の11
 共有者 B 持分36分の25
- 9 所 在 越前市北町41字宝生22番地1
 家屋番号 22番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 244.67平方メートル
 2階 42.21平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	土蔵造瓦葺2階建
床 面 積	1階 73.19平方メートル 2階 47.54平方メートル

所有者 A

(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) 越前市北町第41号22番地付近	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 畑(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		
建物	物件6	
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: 約143.84平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(株式会社東武ニット) 上記の者が本建物を工場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		
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

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) 越前市北町第41号22番地付近	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 畑(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(株式会社東武ニット) 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		
建物	物件7	
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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事務所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		
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

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) 越前市北町第41号22番地付近	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 畑(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(B) 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		
建物	物件8	
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: 作業場・居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約120.62平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(B) ☒ その他の者(株式会社東武ニット) 上記の者が本建物を作業場・居宅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		
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

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) 越前市北町第41号22番地付近	
土地		物件3～5	
現況地目	☒ 宅地(物件3～5) ☐ 畑(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			
建物		物件9	
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: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約57.83平方メートル		
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			
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 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■北側約90.50平方メートル	
占有者		■株式会社東武ニット ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人() ■Bの陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成10年10月12日	
最初の契約等	契約日	平成10年10月頃	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎金円(毎限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転賃を認める ☐	
その他			
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	

(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6関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社東武ニット ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人() ■Bの陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成2年1月10日	
最初の契約等	契約日	平成2年1月頃	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

(占有関係用(2占))

占有者及び占有権原 (物件8関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階 約50.53㎡	☐ 全部 ☒ 左記以外の部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社東武ニット	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 作業場 ☐ 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)) ☐ 文書 ()	☒ 陳述 (☒ (B)) ☐ 文書 ()
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権
占有開始時期		平成25～26年頃	平成11年12月6日
最初の 契約等	契約日	平成25～26年頃	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 ☐ その他 ()
契約等 当事者	借主	☒ 占有者 ☐ 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 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 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 ☐	
そ の 他			
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

(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
■破産管財人弁護士事務所担当事務員	1 私はB及び株式会社東武ニットの破産管財人弁護士事務所の担当事務員です。本件物件は財団放棄しています。 2 立ち入り期日にはBが立ち会います。 (令和7年3月27日聴取)
■B	1 私はAの息子で株式会社東武ニットの代表取締役です。午後から仕事ですから、午前中は私が立ち会いし、午後からは母が立ち会います。 2 物件6建物は株式会社東武ニットが縫製工場として使用していました。建物内にある機械は床に固定されていません。機械に資産価値はありません。工場内で薬品は使用していませんでした。物件6建物の所有権登記名義人はAですが、株式会社東武ニットが物件6建物を使用するにつき使用料等の対価の支払いはありません。 3 物件7建物は1階を株式会社東武ニットの事務所として使用していました。2階は5～10年前に外国人実習生の寮として使用していました。物件1土地の所有権登記名義人はAですが、株式会社東武ニットが物件7建物の敷地として物件1土地を使用するにつき使用料等の対価の支払いはありません。 4 物件8建物は株式会社東武ニットの作業場及び私の自宅として使用しています。株式会社東武ニットが使用するにつき使用料等の対価の支払いはありません。1階は12～13年位前に増改築しました。3階部分は息子が自分で内装をしていましたが、途中でやめましたから未完成の状態です。 5 物件1～5土地のどの部分かは不明ですが、北町道路借地料として2坪分で年間1,440円を区から受け取っています。 (令和7年4月10日聴取)
■Bの母	1 物件9建物にはAと二人で居住しています。 2 株式会社東武ニットとBが物件8建物を使用していること及び物件8建物の敷地として物件1・2・3土地を使用するにつきAに対して使用料等の対価の支払いはありません。 3 物件9建物の浴室、キッチン等南側部分を15年位前にリフォームしました。 4 物件9建物の南側の土地がゆるい傾斜になっており、40年位前に床上浸水をしたことがあります。それ以降に床上浸水はありません。 (令和7年4月10日聴取)

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地の北側と東側の境界は判然としない。
- 3 物件6・7・8建物は増築により構造上一体の建物となっている。
- 4 物件9建物の附属建物符号1の1階部分の一部が滅失している。

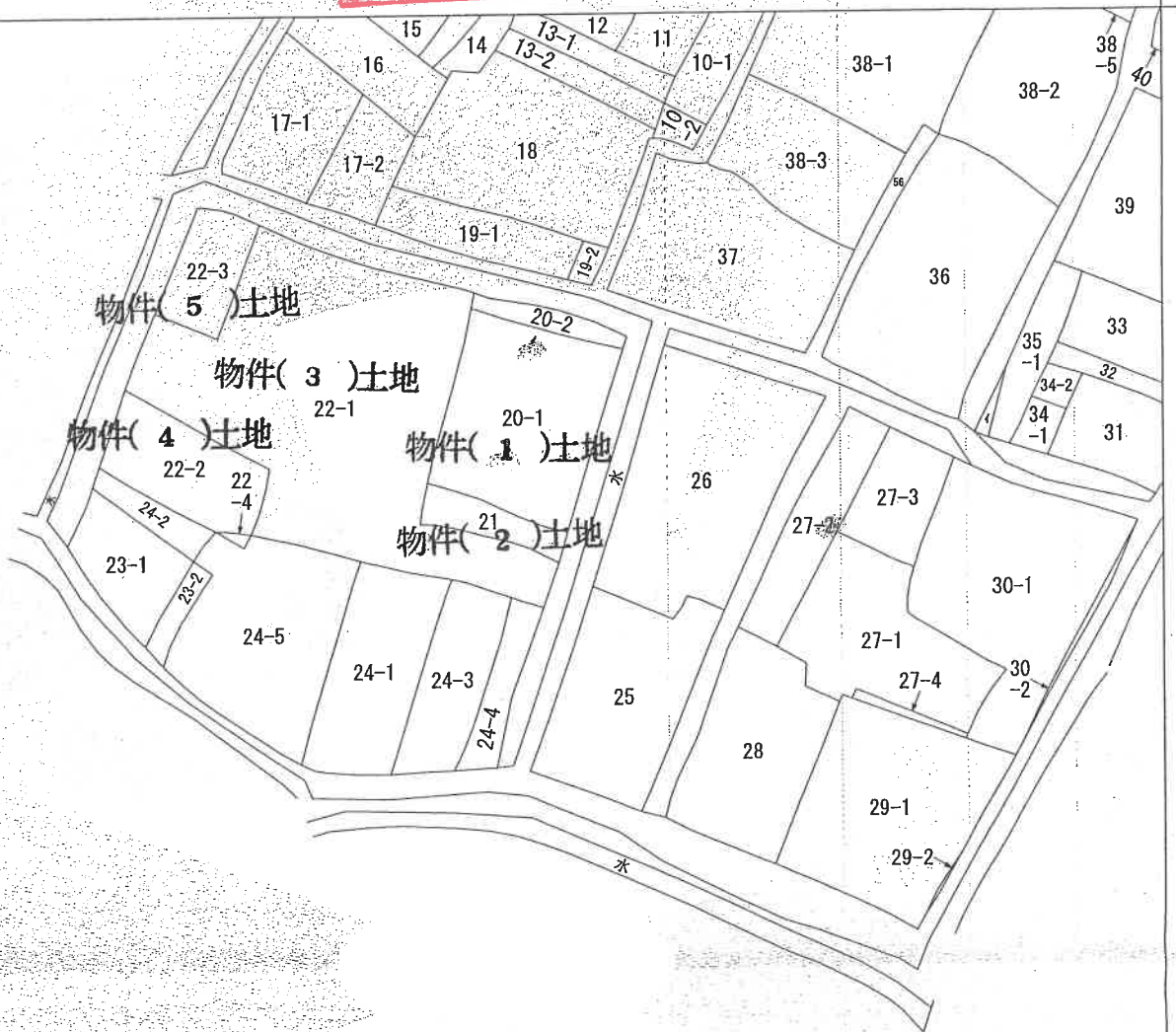
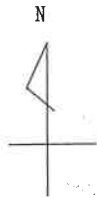
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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3月21日(金) 15:10 - 15:20	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3月26日(水) 15:05 - 15:15	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年3月27日(木) 14:10 - 14:15	当庁	破産管財人弁護士事務所担当事務員から聴取(電話)
令和7年4月10日(木) 10:00 - 12:30 13:40 - 16:15	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査 B及びBの母から聴取
令和7年4月24日(木) 10:20 - 10:40	福井地方法務局武生支局	閉鎖登記簿の交付請求
年 月 日 () : - :		
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、解錠技術者により解錠し、立会人を立ち会わせ、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

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

北町41字

請 求 部 分	所 在	越前市北町41字宝生					地 番	24番4		
出 力 縮 尺	1/600	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 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福井地方法務局武生支局管轄)

令和7年3月21日

福井地方法務局

登記官

請求番号：3-3

(1/1)

(14 枚目)

公用

登記年月日：昭和49年7月26日

公用

令和7年3月21日

福井地方方法務局

(福井地方方法務局武生支局管轄)

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。

登記書

(15 枚目)

越前市と変更 0216452

地積測量図

地番

22-2 22-4

土地の所在

武生市北町41字宝生

前 22-2 22-2 新 22-2 22-4

求積(イ)

算点	座標		Y _{n-1}	Y _n	Y _n -Y _{n-1}	2S=Σ(X _n (Y _n -Y _{n-1}))	
	X	Y				+	-
A	+18.729	+6.690	+8.663	+9.018	+0.355	168.898122	
C	+12.989	+8.663	+7.720	+6.690	+1.030	13.378670	
D	-0.267	+7.720	-0.355	+8.663	-9.018	2.407806	
E	+0.012	-0.355	-0.355	+7.720	-8.075		0.096900
F	+18.741	-0.355	+6.690	+7.045	+0.355	132.030345	
Σ						316.714943	0.096900
2S						316.618043	
S						158.3090215	

求積(ロ)

算点	座標		Y _{n-1}	Y _n	Y _n -Y _{n-1}	2S=Σ(X _n (Y _n -Y _{n-1}))	
	X	Y				+	-
A	+18.729	+6.690	+9.121	+8.663	+0.458	8.577882	
B	+18.725	+9.121	+8.663	+6.690	+1.973	36.944425	
C	+12.989	+8.663	+6.690	+9.121	-2.431		31.576259
Σ						45.523192	31.576259
2S						91.046384	13.946048
S						45.523192	6.973024

地積(イ) 158㎡
(ロ) 6.97㎡

(日調連9)

縮尺

1/200

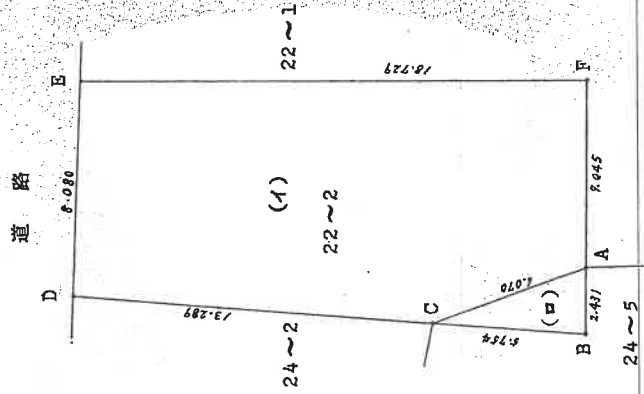
単位m

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製年 月 日
昭和49年7月11日

作製者

平成49年7月26日登記



A4版に縮小

請求番号: 3-2

0008045 各階平面図

越前市と変更

家屋番号

20番1の1

建物の所在 武生市北町41字宝生20番地1

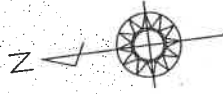
建物図面図



平成11年5月25日登記

平成11年8月16日登記

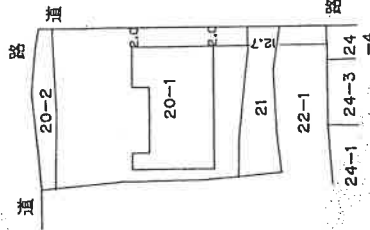
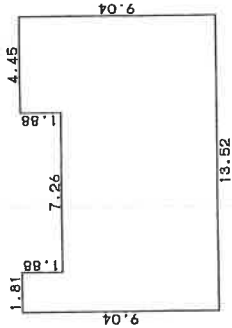
A4版に縮小



求積数

1.81 x 1.88 = 3.4028
4.45 x 1.88 = 8.3660
13.52 x 7.16 = 96.8032
合計 108.5720

床面積 108.57㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(福井地方事務所 武生支所管理)

令和7年3月21日

福井地方事務所

登記簿

登記年月日：平成11年5月25日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福井地方方法務局武生支局管轄)
令和7年3月21日 福井地方方法務局

登記官

(17枚目)

0008046 各階平面図

建築物図面
各階平面図

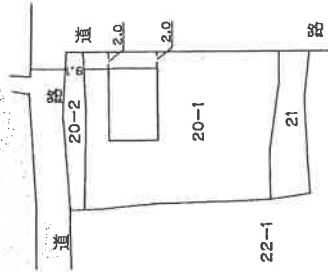
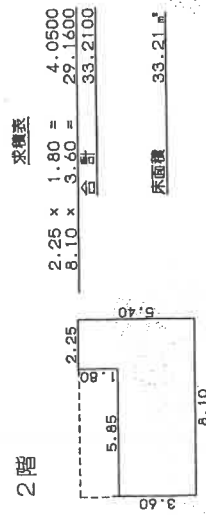
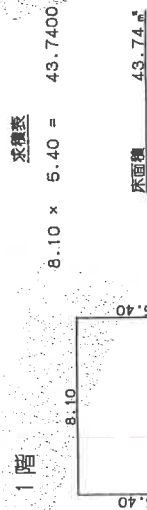
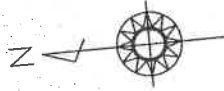
越前市と変更

20番102

家屋番号

建築物の所在 武生市北町41字宝生20番地1

昭和11年5月25日登記



A4版に縮小

作製者 土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

請求番号：3-5

登記年月日：平成12年4月6日

公用

令和7年3月21日

福井地方公務局

登記簿

(18 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福井地方公務局武生支庁管轄)

0008047 各階平面図

越前市と変更

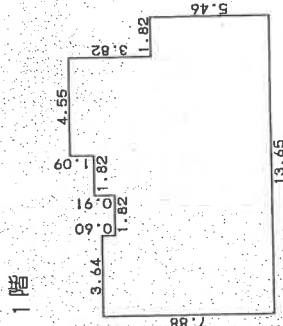
家屋番号

21番

建物の所在 武生市北町41字宝生21番地1, 22番地1, 22番地1

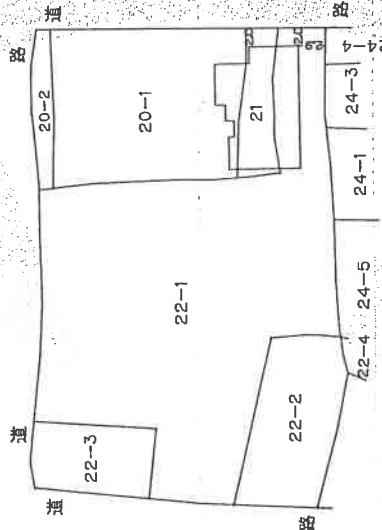
求積表
4.55 x 1.09 = 4.9595
6.37 x 0.91 = 5.7967
3.64 x 0.60 = 2.1840
11.83 x 1.82 = 21.5306
13.65 x 5.46 = 74.5290
合計 108.9998

床面積 108.99㎡



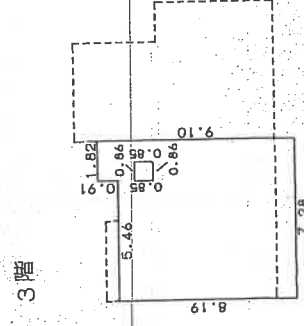
求積表
1.82 x 0.91 = 1.6562
11.83 x 1.97 = 16.2071
12.74 x 2.73 = 34.7802
11.83 x 4.09 = 48.3847
合計 101.0282

床面積 101.02㎡



求積表
1.82 x 0.91 = 1.6562
7.28 x 8.19 = 59.9232
0.86 x 0.85 = 0.7310
合計 60.5484

床面積 60.54㎡



土地調査士
家屋

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

A4版に縮小

昭和12年4月6日登記

請求番号：3-6

登記年月日：平成15年1月17日

公用

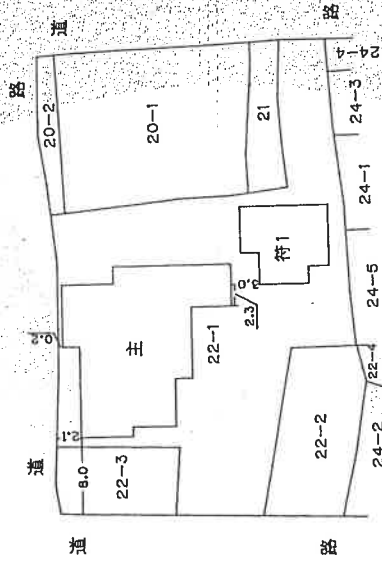
0008048 各階平面図

越前市と変更

家屋番号
22番1

建物の所在
武生市北町 41 字宝生 22 番地 1

建築物各階平面図



A4版に縮小

平成15年1月17日登記

作製者

縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/600

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福井地方方法務局武生支庁管轄)
令和7年3月21日 福井地方方法務局

登記官

(19 枚目)

請求番号：3-7

(1/2)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福井地方方法務局武生支局管轄)
令和7年3月21日 福井地方方法務局 登記部

0008049 各階平面図

越前市と変更

22番1

建物図面図

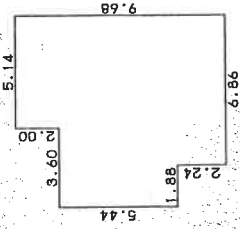
家屋番号

建物の所在 武生市北町 41 字宝生 22番地1

平成十五年一月十七日登記

A4版に縮小

附属建物 (符1) 1階

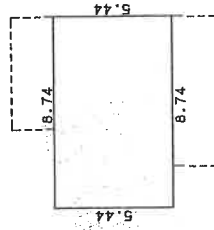


求積表

5.14 × 2.00 =	10.2800
8.74 × 5.44 =	47.5456
6.86 × 2.24 =	15.3664
合計	73.1920

床面積 73.19㎡

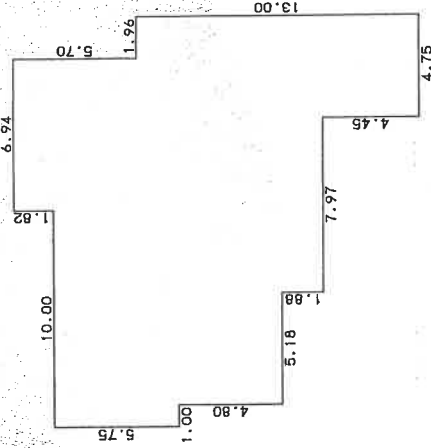
附属建物 (符1) 2階



求積表

8.74 × 5.44 =	47.5456
床面積	47.54㎡

主たる建物 1階

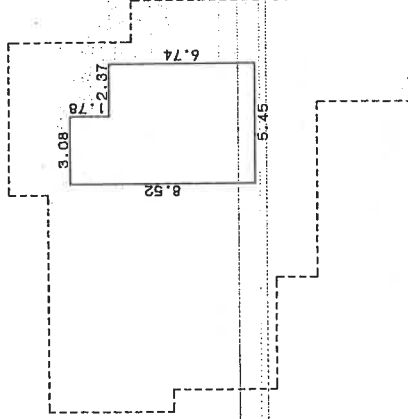


求積表

6.94 × 1.82 =	12.5308
18.94 × 3.88 =	65.1272
18.90 × 1.87 =	55.3430
17.90 × 4.80 =	85.9200
12.72 × 1.88 =	23.9136
4.75 × 4.45 =	21.1375
合計	244.6721

床面積 244.67㎡

主たる建物 2階



求積表

3.08 × 1.78 =	5.4824
5.45 × 6.74 =	36.7330
合計	42.2154

床面積 42.21㎡

作製者

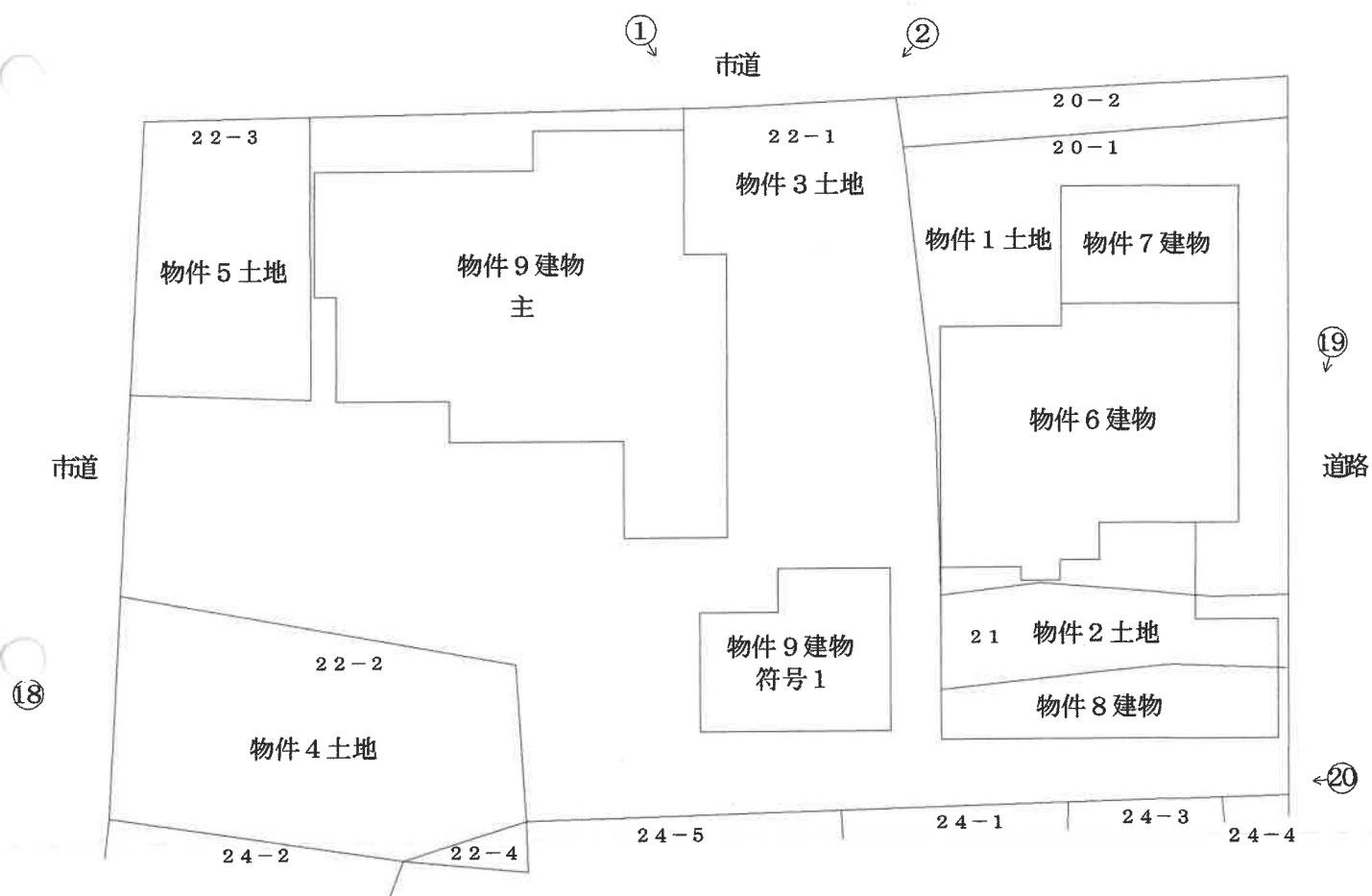
申請人

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)

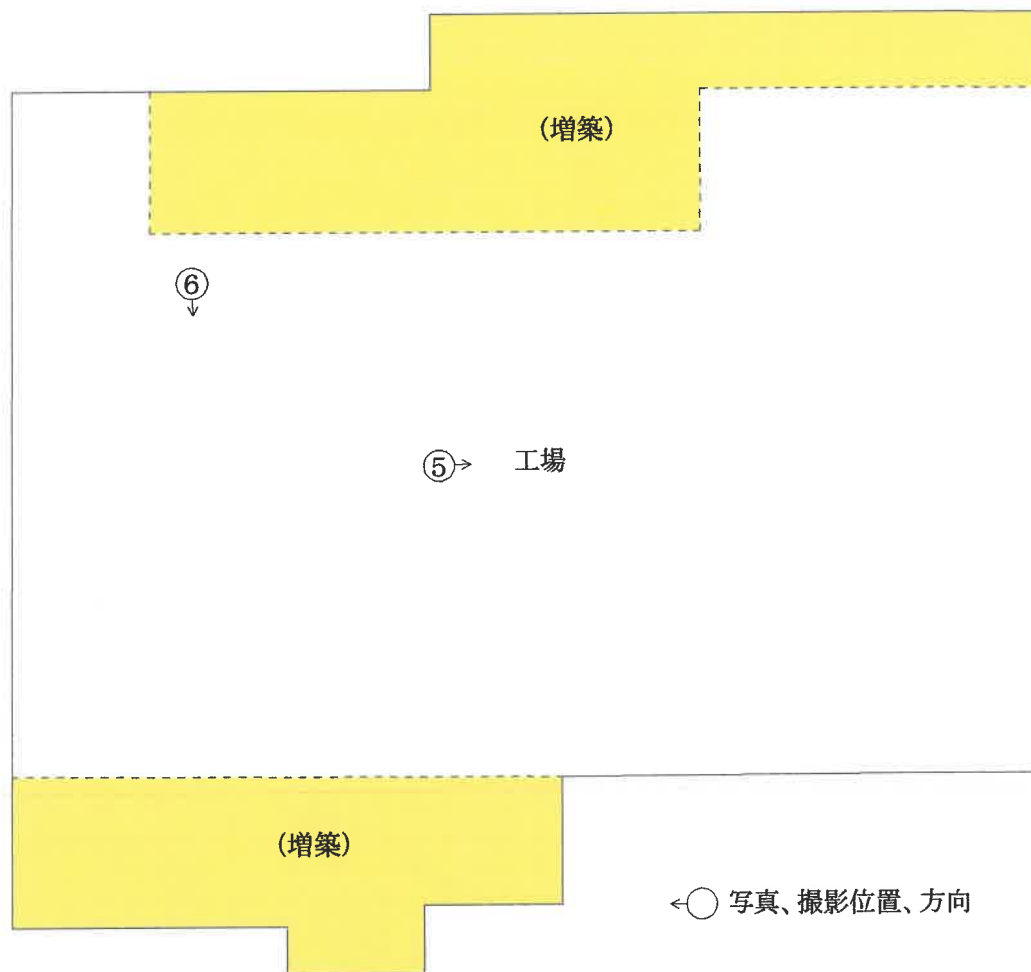


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件6建物

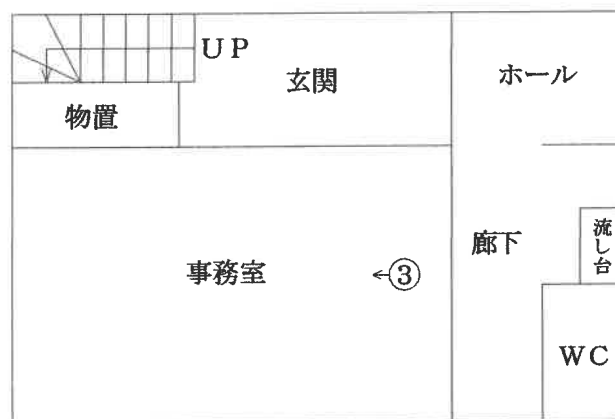


建物間取図

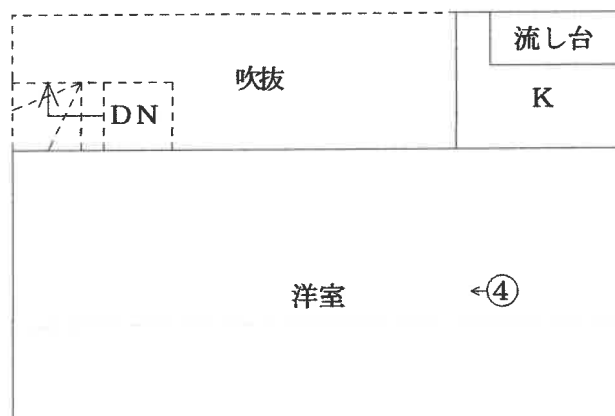
(写真、位置方向説明図)

物件7建物

1階



2階

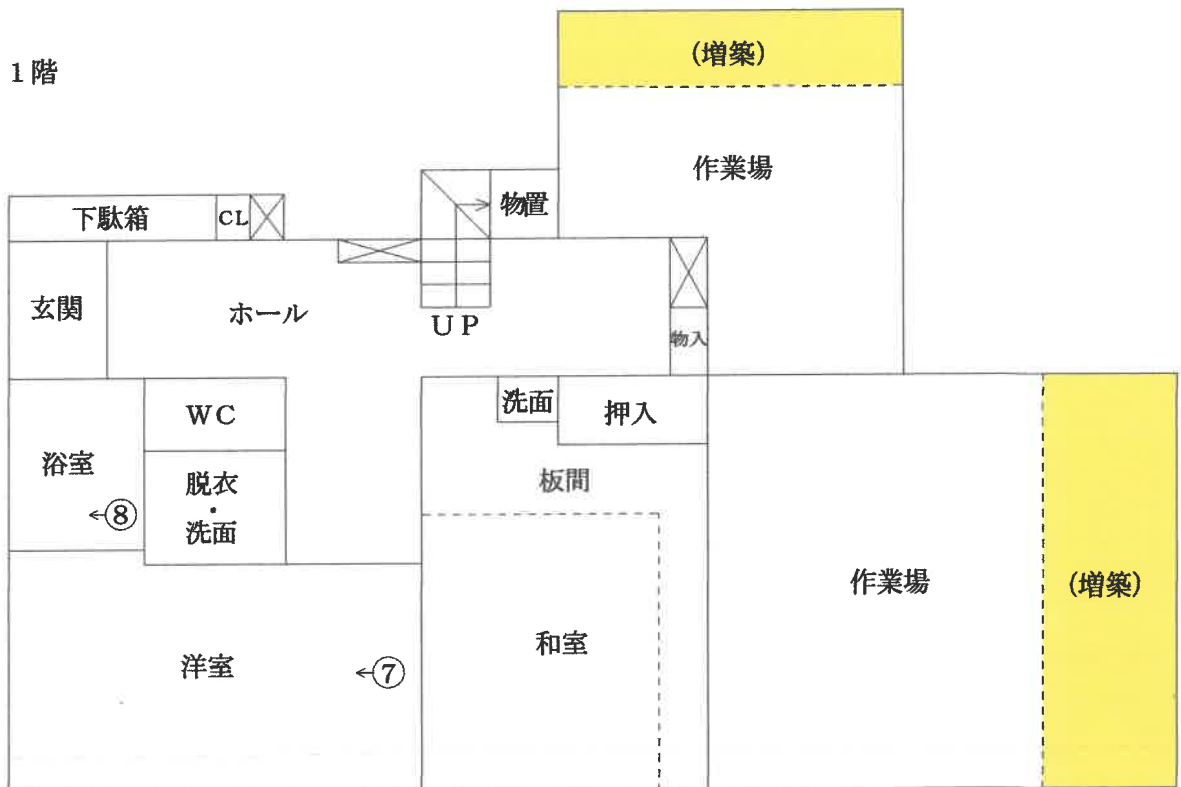


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件 8 建物



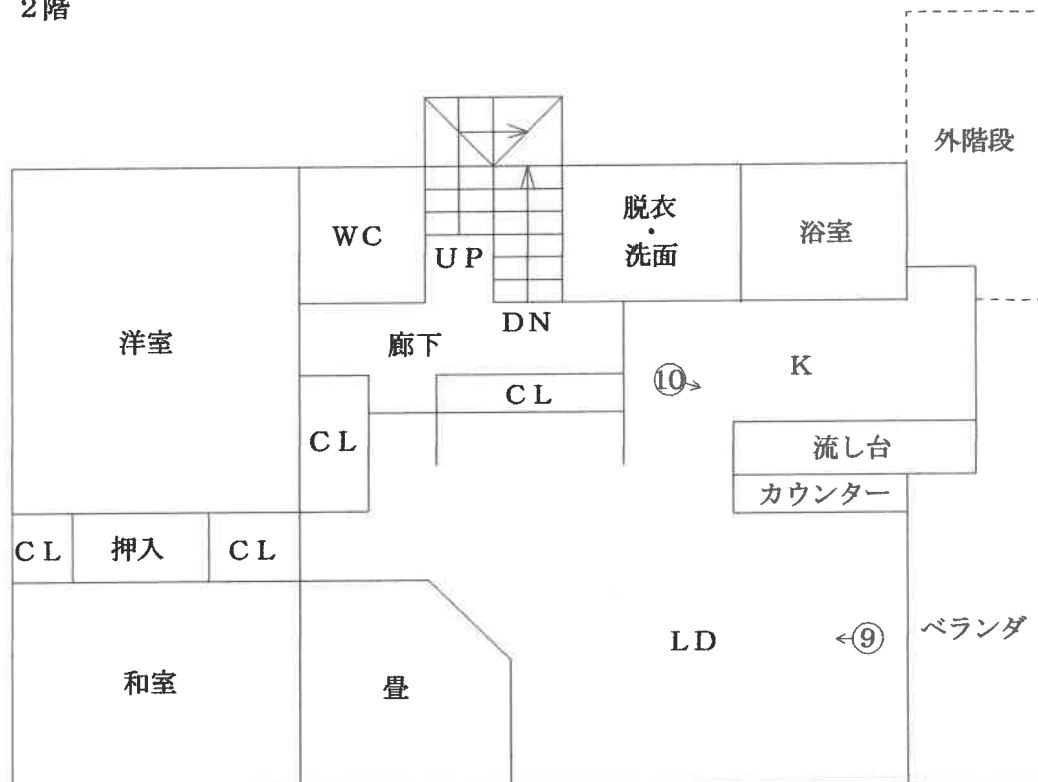
←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件8建物

2階



←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件 8 建物

3階



←○ 写真、撮影位置、方向

(写真、位置方向説明図)

物件 9 建物
主である建物

[illegible]

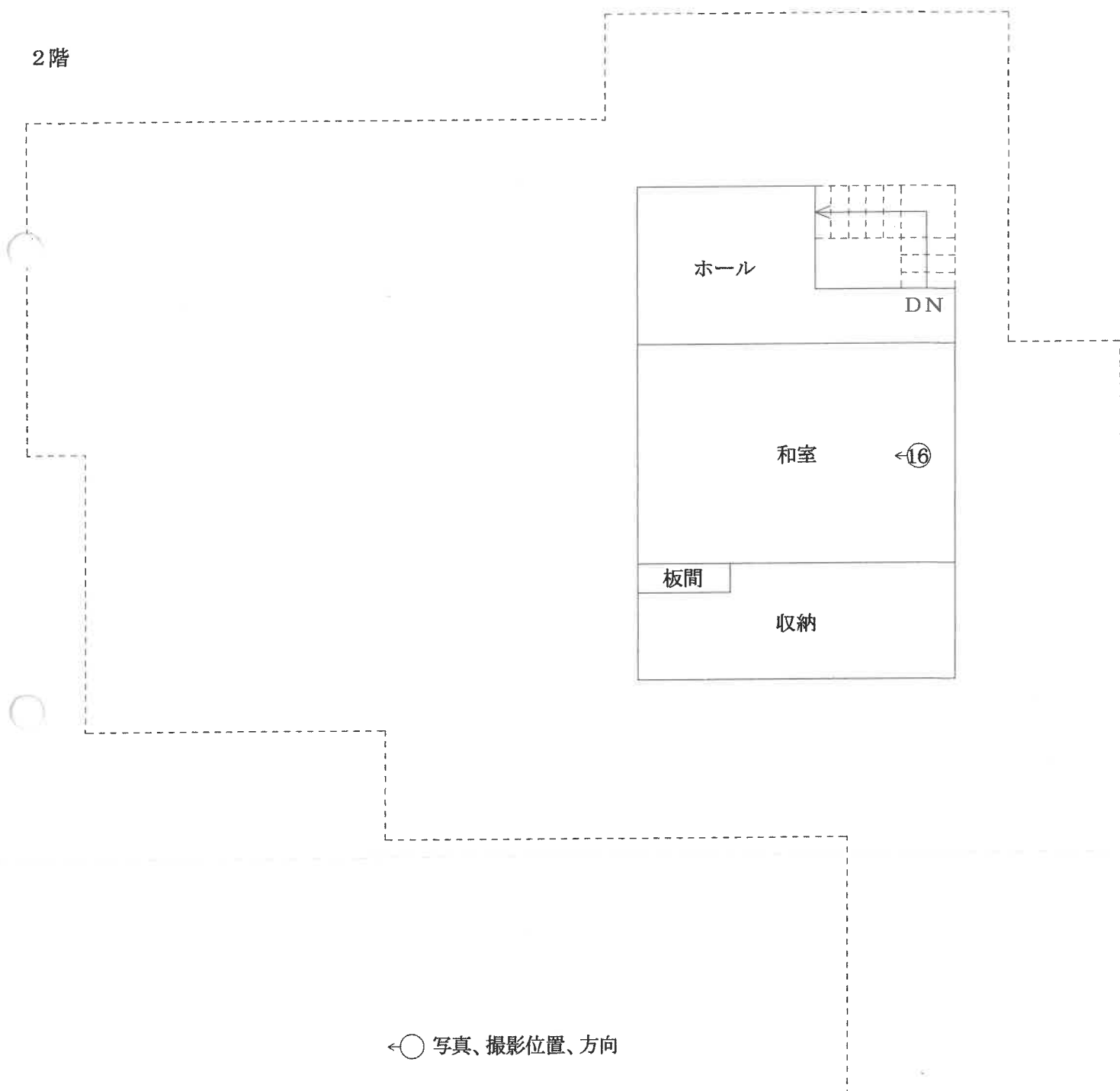
←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件9建物
主である建物

2階

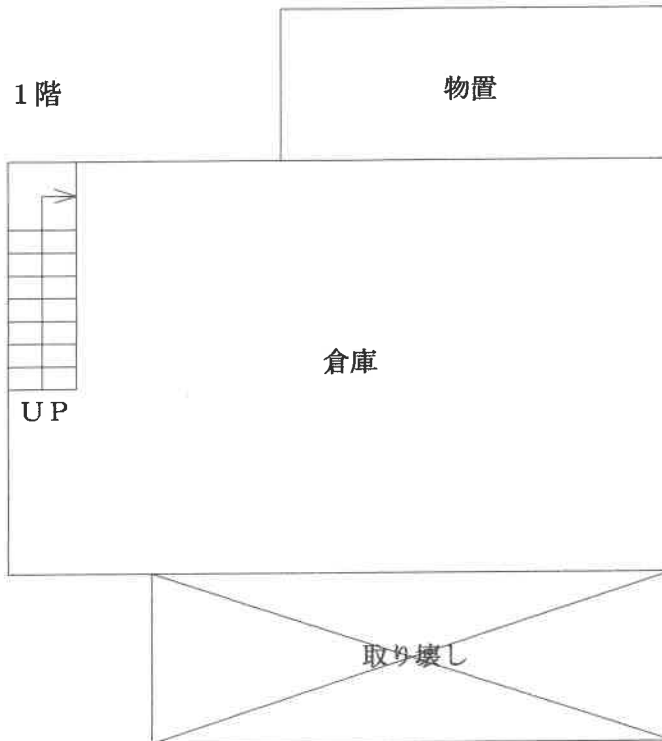


建物間取図

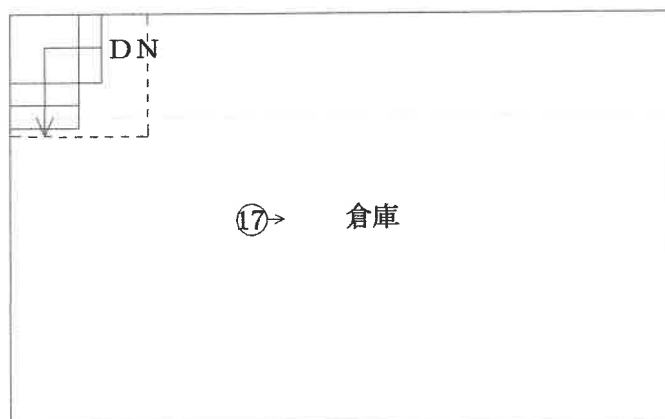
(写真、位置方向説明図)

物件9建物

附属建物符号1



2階



←○ 写真、撮影位置、方向

(28 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件7建物



物件8建物

物件6建物

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

物件9建物（符号1）



物件9建物（主）

写真番号 3

物件7建物の内部を撮影



写真番号 4

物件7建物の内部を撮影



写真番号 5

物件6 建物の内部を撮影



写真番号 6

物件6 建物の内部を撮影



写真番号 7

物件8 建物の内部を撮影



写真番号 8

物件8 建物の内部を撮影



写真番号 9

物件8建物の内部を撮影



写真番号 10

物件8建物の内部を撮影



写真番号 11

物件8 建物の内部を撮影



写真番号 12

物件8 建物の内部を撮影



写真番号 13

物件9建物（主）の内部を撮影



写真番号 14

物件9建物（主）の内部を撮影



写真番号 15

物件9建物（主）の内部を撮影



写真番号 16

物件9建物（主）の内部を撮影



写真番号 17

物件9建物（符号1）の内部を撮影



写真番号 18

本件競売物件の西側を撮影



本件競売物件の塀

写真番号 19

本件競売物件の東側を撮影

物件8建物



物件6建物

写真番号 20

本件競売物件の南側を撮影

物件8建物



物件3土地

令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 4 月 10 日 現地調査
令和 7 年 5 月 14 日 評 価

福井地方裁判所 御 中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

奥野 裕之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,390,000 円
物件2(土地)	金 170,000 円
物件3(土地)	金 2,900,000 円
物件4(土地)	金 450,000 円
物件5(土地)	金 180,000 円
物件6(建物)	金 280,000 円
物件7(建物)	金 230,000 円
物件8(建物)	金 1,760,000 円
物件9(建物)	金 1,940,000 円

1. 一括価格は、物件1～9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1～5の内訳価格は物件6～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6～9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 番 目 積 地 地 地	越前市北町41字宝生 20番1 宅地 413.22m ²	左記に同じ。
2	所 在 番 目 積 地 地 地	越前市北町41字宝生 21番 宅地 49.58m ²	左記に同じ。
3	所 在 番 目 積 地 地 地	越前市北町41字宝生 22番1 宅地 1,014.87m ²	左記に同じ。
4	所 在 番 目 積 地 地 地	越前市北町41字宝生 22番2 宅地 158.30m ²	左記に同じ。
5	所 在 番 目 積 地 地 地	越前市北町41字宝生 22番3 宅地 66.11m ²	左記に同じ。
6	所 在 番 目 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	越前市北町41字宝生20番地1 20番1の1 工場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 108.57m ²	143.84m ²

前頁より続く

番 号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	越前市北町41字宝生20番地1 20番1の2 事務所 木造アルミニューム板葺2階建 1階 43.74㎡ 2階 33.21㎡ 合計 76.95㎡	左記に同じ。
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	越前市北町41字宝生21番地、 20番地1、22番地1 21番 居宅 鉄骨造アルミニューム板葺3階建 1階 108.99㎡ 2階 101.02㎡ 3階 60.54㎡ 合計 270.55㎡	作業場・居宅 1階 120.62㎡ 2階 101.02㎡ 3階 60.54㎡ 合計 282.18㎡
9	所 在 (主である建物) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	越前市北町41字宝生22番地1 22番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 244.67㎡ 2階 42.21㎡ 合計 286.88㎡ 1 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 73.19㎡ 2階 47.54㎡ 合計 120.73㎡	 1階 57.83㎡ 2階 47.54㎡ 合計 105.37㎡

番 号	特 記 事 項
1～9	・物件6の建物の北側及び南側が未登記で増築されており、現況床面積は概測143.84㎡である。 ・物件8の建物の1階東側が作業場となっており、現況の種類は作業場・居宅である。 ・物件8の建物の1階北側及び東側が未登記で増築されており、1階の現況床面積は概測120.62㎡である。 ・物件9の附属建物符号1の1階南側部分が滅失しており、1階の現況床面積は概測57.83㎡である。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1～5の一体画地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「武生」駅より 東方 約 4.1 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象近隣地域は北陸自動車道武生ICの北東方に位置し、旧来からの農家住宅等が建ち並ぶ農家集落地域である。
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 60% (基準建蔽率70%) 200% なし 越前市立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	1,702.08 m² 約 52.2 m 約 34.0 m ほぼ整形
接 面 道 路 の 状 況		北側 有効幅員約3.6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 西側 有効幅員約3.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 東側 約2.3m舗装道路(建築基準法上の道路に該当しない) 高低差 北側:等高 西側:0m～約0.3m高い 東側:等高
土地の利用状況等		物件6～9の建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側は道路・水路を介して住宅、西側及び北側は市道を介して住宅、南側は住宅として利用されている。
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 (農業集落排水)
特 記 事 項		1. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図(昭和52年頃)等では以前から工場・住宅の敷地であったものと推定される。なお、工場の操業内容が衣料品の裁断、縫製加工などであるため土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 2. 最先順位抵当権設定時に物件6の建物は存在しないため物件6の建物のために物件1の土地に法定地上権は成立しないものと思料する。

特 記 事 項	3. 物件1の土地所有者と物件7の建物所有者との間には土地の使用収益に関して金銭の授受はなく、土地の占有権原は使用借権であるものと思料する。当該土地使用貸借契約の概要については現況調査報告書記載のとおりである。
	4. 物件8の建物は共有であるが、土地所有者と異なる持分に対する土地の使用収益については金銭の授受はない。また、最先順位抵当権設定時に物件8の建物は存在せず、物件8の建物のために物件1～3の土地に法定地上権は成立しないものと思料する。
	5. 最先順位抵当権設定時に物件9の建物が存在し、土地建物の所有者が同一であることから、物件9の建物のために物件3の土地の一部、物件4・5の土地全部に法定地上権が成立するものと思料する。
	6. 北側及び西側の市道は側溝を含めると幅員4m以上あることから基本的にセットバックは不要とのことであった。ただし、幅員4m未満の場合は道路中心線から2mのセットバックが必要となるため詳細については福井県丹南土木事務所建築課に確認が必要である。
	7. 東側の道路は越前市の法定外公共物(赤道)である。
	8. 物件1の土地の北側隣接地(20番2)は駐車スペースの一部として物件1の土地と一体利用されている可能性があるものの、お互いの土地の境界は現地では不分明である。
	9. 現地立会者によれば、北町区から毎年道路借地料を受け取っており、借地料支払いの対象となる面積は2坪とのことであるが物件1～5の土地のどの部分に該当するかは土地所有者も把握していないとのことである。
	10. 物件3の土地の北端に電柱が設置されている。

※ 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用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6～9)

区 分			主である建物(物件6)
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2年1月10日 新築 変更年月日 (登記記載) 平成11年5月6日 一部取毀 変更年月日 年月日不詳 増築 経過年数 35 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		軽量鉄骨造 折板葺 サイディング貼、着色亜鉛鉄板貼 ビニールクロス貼 化粧石膏ボード貼、あらわし フローリング貼 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			やや劣る
保 守 管 理 の 状 態			やや劣る
建 物 の 利 用 状 況			使用借人が工場として使用・占有している。
特 記 事 項			1. アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。 2. 物件6の建物所有者と占有者との間には建物の使用収益に関して金銭の授受はなく、建物の占有権原は使用借権であるものと思料する。当該建物使用貸借契約の概要については現況調査報告書記載のとおりである。 3. 建物の外壁材に凹みなどの損傷が認められる。 4. 物件6の建物は北側の物件7の建物及び南側の物件8の建物と相互に行き来ができる状態である。

区 分		主である建物(物件7)
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10年10月12日 新築 経過年数 27 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	木造 アルミニューム板葺 サイディング貼 ビニールクロス貼 ビニールクロス貼 フローリング貼、タイルカーペット貼 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 事務所 間 取 り 間取図のとおり
品 等		やや劣る
保 守 管 理 の 状 態		やや劣る
建 物 の 利 用 状 況		建物所有者が事務所として使用・占有している。
特 記 事 項		1. アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。 2. 建物の外壁に凹みが認められるほか、外国人労働者が使用していた2階部分は内装の汚れが目立つ状態である。 3. 物件7の建物1階部分と物件6の建物は相互に行き来ができる状態である。

区 分			主である建物(物件8)
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11年12月6日 新築 変更年月日 年月日不詳 増築 経過年数 25 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		鉄骨造 アルミニューム板葺 サイディング貼 ビニールクロス貼、プリント合板貼、ボード貼 ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼、ボード貼 畳、フローリング貼、長尺ビニールシート貼、Pタイル貼 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 作業場・居宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等			やや劣る
保 守 管 理 の 状 態			やや劣る
建 物 の 利 用 状 況			1階作業場部分は使用借人が作業場として、それ以外の部分については建物共有者のうちの一人が住居としてそれぞれ占有している。
特 記 事 項			1. アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。
			2. 物件8の建物共有者と1階作業場部分の占有者との間には建物の使用収益に関して金銭の授受はなく、建物の占有権原は使用借権であるものと思料する。当該建物使用貸借契約の概要については現況調査報告書記載のとおりである。
			3. 3階の内装工事が未完成の状態となっている。
			4. 喫煙によるクロス等の汚れ、トイレや浴室のドアの破損、換気扇の故障などが認められる。
			5. 物件8の建物1階部分と物件6の建物は相互に行き来ができる状態である。
			6. 物件8の建物の東側に外階段が設置されている。

区 分			主である建物(物件9)
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数			建築年月日(固定資産証明書記載) 明治30年月日不詳 新築 変更年月日(登記記載) 平成14年11月20日 増築 経過年数 128 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		木造 和瓦葺 縦羽目板張、漆喰、着色亜鉛鉄板貼 ビニールクロス貼、プリント合板貼、繊維壁、漆喰 敷目張天井、竿縁天井、化粧石膏ボード貼、ビニールクロス貼、 プリント合板貼、葦簀天井、舟底天井 フローリング貼、畳、長尺ビニールシート貼、板貼 給水、電気、排水 なし
床 面 積 (現 況)			第3の目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等			現況用途 居宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等			普通
保 守 管 理 の 状 態			普通
建 物 の 利 用 状 況			建物所有者が家族とともに居住・占有している。
特 記 事 項			1. アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。 2. 現地立会者によれば、物件9の主である建物の一番古い部分は明治30年よりさらに以前に建築されているとのことであった。 3. 1階縁側の床に軋みが認められるほか、南東側(キッチン・ダイニング・洋室・便所等)については内部のリフォームを行っているとのことであった。 4. 物件9の主である建物の南方には庭がある。

前頁より続く

区 分		附属建物符号1(物件9)
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数		建築年月日（固定資産証明書記載） 明治20年月日不詳 新築 変更年月日(登記記載) 昭和62年月日不詳 増築 変更年月日 年月日不詳 一部取毀 経過年数 138 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	土蔵造 和瓦葺 縦羽目板張、下見板張、漆喰 荒壁塗 板貼 板貼 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 倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		やや劣る
保 守 管 理 の 状 態		劣る
建 物 の 利 用 状 況		建物所有者が倉庫として使用・占有している。
特 記 事 項		1. アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。

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1～5)

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	12,100	0.92	413.22	0.8	3,680,000
2			49.58	0.8	440,000
3			1,014.87	0.8	9,040,000
4			158.30	0.8	1,410,000
5			66.11	0.8	590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 福井越前(県)－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,800 \text{ 円/㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 151 & = & 12,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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＋1

◇ 地域格差： 街路条件 1.10 交通接近条件 0.98
(相乗積) 環境条件 1.40 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 【物件1～5の一体画地】

(相乗積) 規模 0.90 三方路地 1.02

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、減価率20%と査定

② 建物価格(物件6～9)

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
6	100,000	143.84	0.03	430,000
7	121,000	76.95	0.05	470,000
8	203,000	282.18	0.07	4,010,000
9 主である 建物	228,000	286.88	0.03	1,960,000
9 附属建物 符号1	95,000	105.37	0.01	100,000

ア 再調達原価：類似の建設事例等を参酌し、外構工事の価格も加味して査定。

ウ 現価率：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。

【物件6】

経過年数 35 年

経済的残存耐用年数 2 年

観察減価(※) 50%

残価率 5%

(※)老朽化や保守管理の状態などを勘案して査定

$$\cdot \text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 50\%) \div 0.03$$

【物件7】

経過年数 27 年

経済的残存耐用年数 2 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 20\%) \div 0.05$$

【物件8】

経過年数 25 年
 経済的残存耐用年数 5 年
 観察減価 20%
 残価率 5%

$$\bullet \text{ 現価率 } 5\% \wedge \left(\frac{\text{経過年数 } 25 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}} \right) \times (1 - 20\%) \div 0.07$$

【物件9主である建物】

経過年数 128 年
 経済的残存耐用年数 5 年
 観察減価(※) 40%
 残価率 5%

(※) 老朽化が著しいことなどを勘案して査定

$$\bullet \text{ 現価率 } 5\% \wedge \left(\frac{\text{経過年数 } 128 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 133 \text{ 年}} \right) \times (1 - 40\%) \div 0.03$$

【物件9附属建物符号1】

経過年数 138 年
 経済的残存耐用年数 2 年
 観察減価(※) 80%
 残価率 5%

(※) 老朽化が著しく、保守管理の状態も劣ることなどを勘案して査定

$$\bullet \text{ 現価率 } 5\% \wedge \left(\frac{\text{経過年数 } 138 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 140 \text{ 年}} \right) \times (1 - 80\%) \div 0.01$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号		地積 (㎡) ア	建付地価格 (円) イ	土地利用権等 範囲(㎡) ウ	配分比率 ウ÷ア＝エ	建付地価格 (円) イ×エ
物件 1	物件 6 建物	413.22	3,680,000	268.59	0.65	2,390,000
	物件 7 建物			90.50	0.22	810,000
	物件 8 建物			54.13	0.13	480,000
物件 2	物件 8 建物	49.58	440,000	49.58	1.00	440,000
物件 3	物件 8 建物	1,014.87	9,040,000	93.37	0.09	810,000
	物件 9 建物			921.50	0.91	8,230,000
物件 4	物件 9 建物	158.30	1,410,000	158.30	1.00	1,410,000
物件 5	物件 9 建物	66.11	590,000	66.11	1.00	590,000
合 計		1,702.08	15,160,000	1,702.08		15,160,000

ウ 土地利用権等範囲：

現況の建物利用状況により登記数量を按分し、物件6建物の土地利用権の成立範囲を物件1土地のうち概測268.59㎡、物件7建物の土地利用権の成立範囲を物件1土地のうち概測90.50㎡、物件8建物の土地利用権の成立範囲を物件1土地のうち概測54.13㎡、物件2の土地全部、物件3土地のうち概測93.37㎡、物件9建物の土地利用権の成立範囲を物件3土地のうち概測921.50㎡、物件4の土地全部、物件5の土地全部と判定した。

物件番号		建付地価格 (円) オ	土地利用権等割合 カ		土地利用権等価格 (円) オ×カ
物件1	物件6建物	2,390,000	0.10	敷地占有利益	240,000
	物件7建物	810,000	0.10	使用借権	80,000
	物件8建物	480,000	0.10	敷地占有利益	50,000
物件2	物件8建物	440,000	0.10	敷地占有利益	40,000
物件3	物件8建物	810,000	0.10	敷地占有利益	80,000
	物件9建物	8,230,000	0.25	法定地上権	2,060,000
物件4	物件9建物	1,410,000	0.25	法定地上権	350,000
物件5	物件9建物	590,000	0.25	法定地上権	150,000

カ 土地利用権等割合： 物件6・8の土地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。
物件7の土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
物件9の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%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	3,680,000	-240,000		0.7	0.6	1.00	1,390,000
		-80,000					
		-50,000					
2	440,000	-40,000		0.7	0.6	1.00	170,000
3	9,040,000	-80,000		0.7	0.6	1.00	2,900,000
		-2,060,000					
4	1,410,000	-350,000		0.7	0.6	1.00	450,000
5	590,000	-150,000		0.7	0.6	1.00	180,000
6	430,000	240,000	—	0.7	0.6	1.00	280,000
7	470,000	80,000	—	0.7	0.6	1.00	230,000
8	4,010,000	50,000	—	0.7	0.6	1.00	1,760,000
		40,000					
		80,000					
9	2,060,000	2,060,000	—	0.7	0.6	1.00	1,940,000
		350,000					
		150,000					
一括価格（合計）							9,300,000

- ウ 占有減価修正： 物件6の建物及び物件8の建物(1階作業場部分)の使用借権
については買受人に対抗できないため減価不要と判断した
- エ 市場性修正： 以下の理由などにより市場性が劣る点を考慮
 - ① 複数の異なる用途の建物が敷地内に存在する物件であること
 - ② 敷地の一部が隣接地との境界が不分明な物件であること
- オ 競売市場修正： 競売手続の特殊性及び売却条件に伴う競売固有の減価を考慮
- カ その他の控除： 特になし

第6 参考価格資料

地価調査価格	福井越前(県)ー3
所 在	越前市宮谷町48字下円道保1番34
住 居 表 示	実施なし
価 格	18,800 円/㎡
位 置	「武生」駅 約5.9km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	215 ㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北東8m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

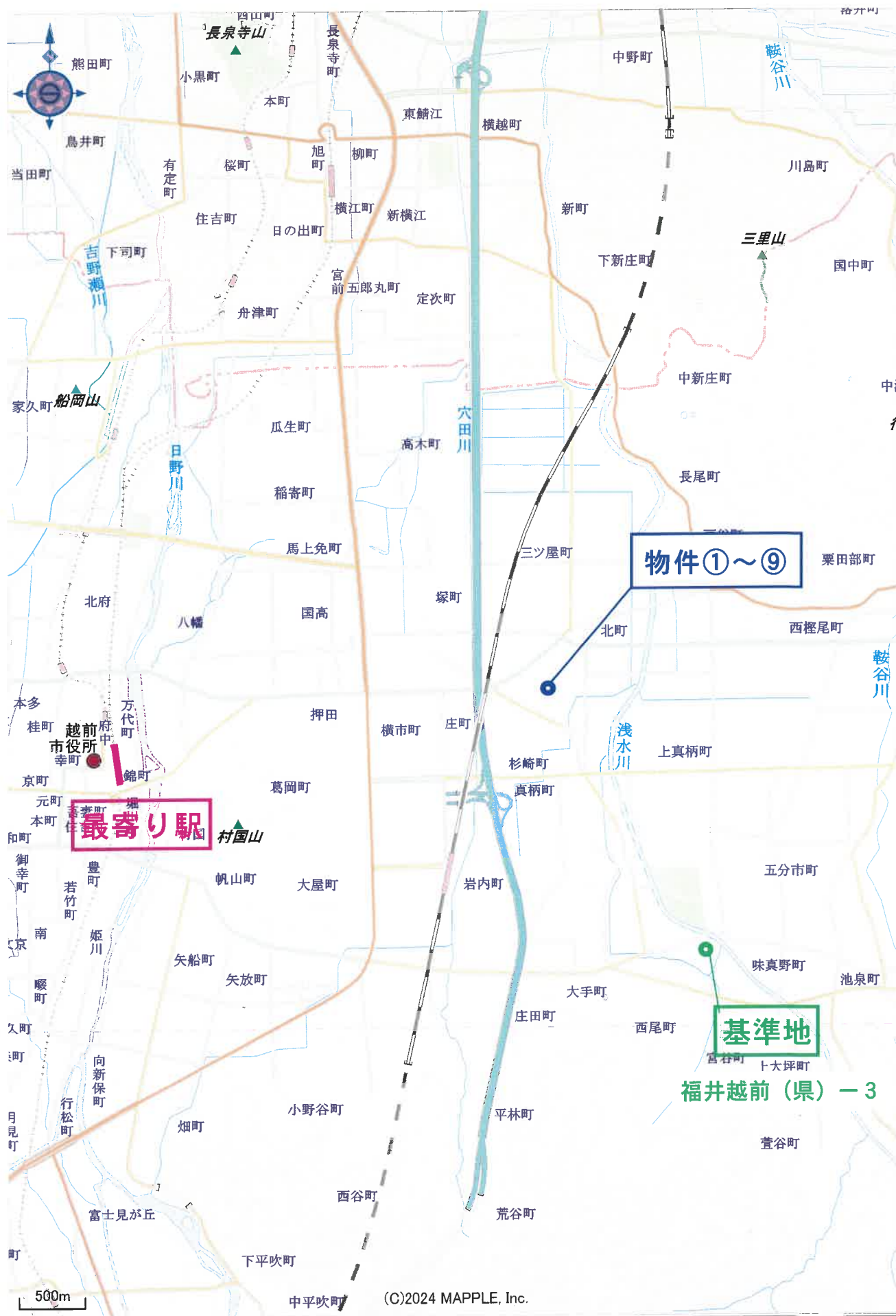
第7 附属資料

- ① 目的物件の位置図
- ② 白地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図
- ④ 建物間取図

【付記】

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

以 上

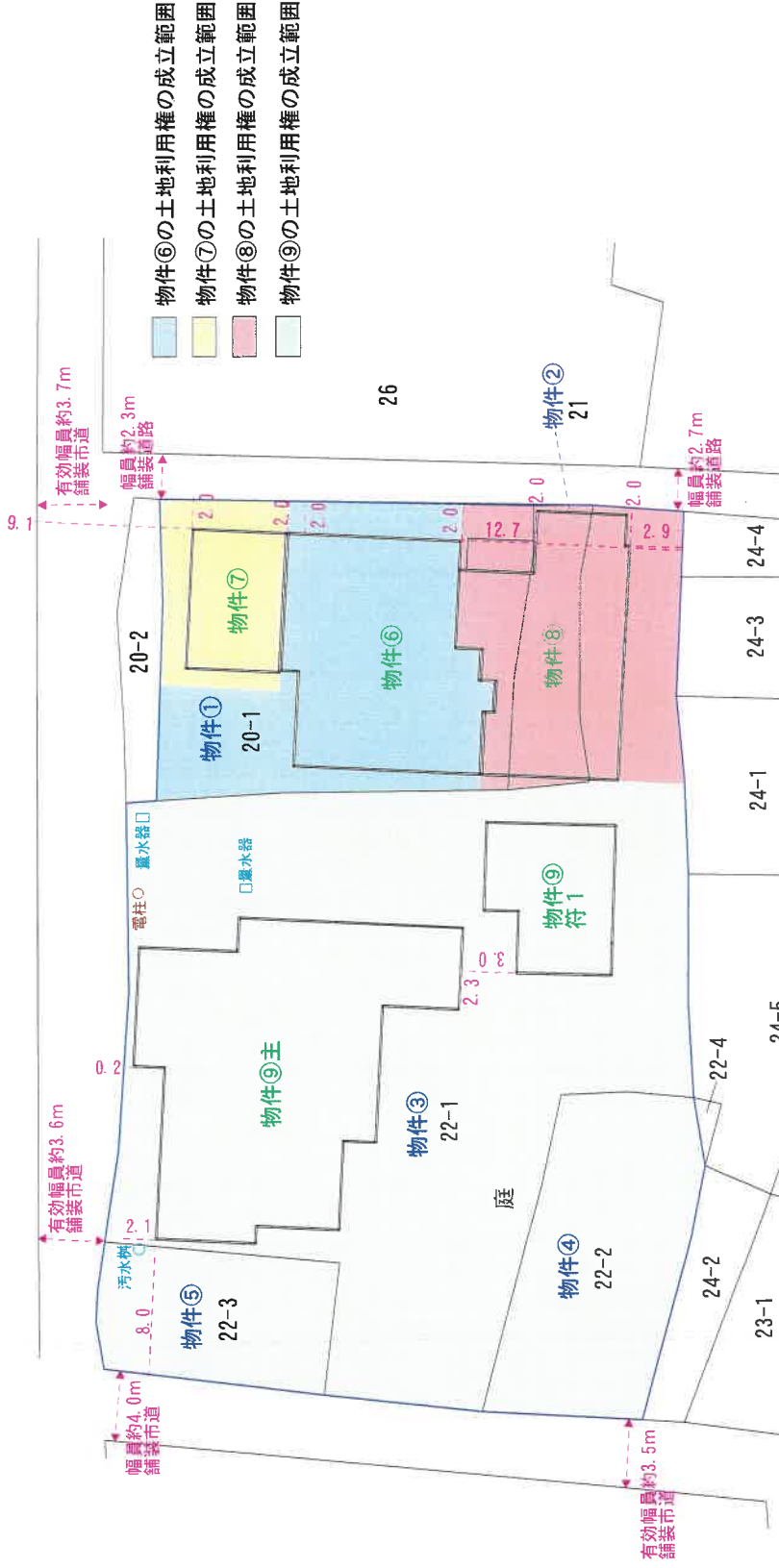


所在位置略図



140m

1:2096

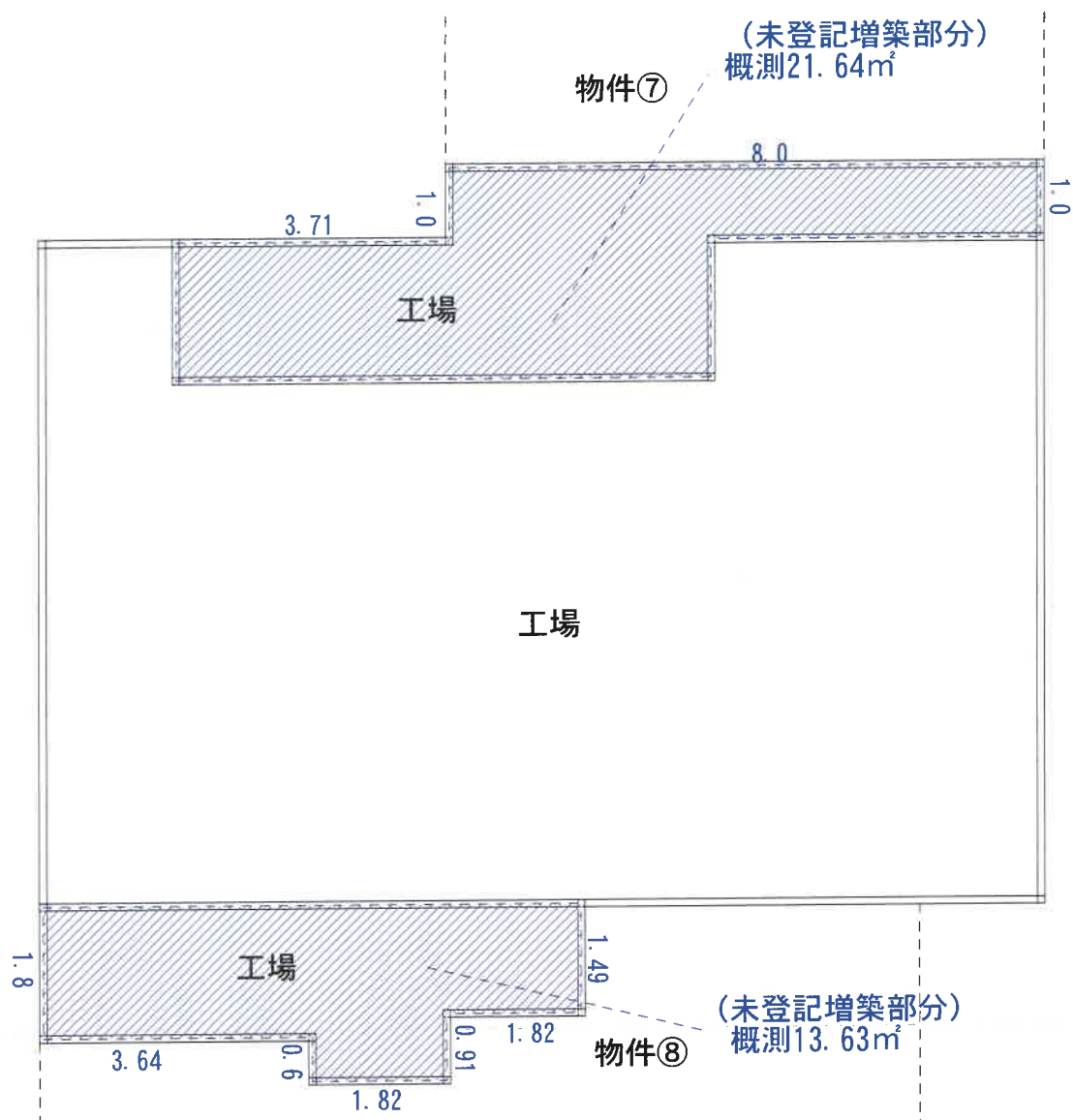


<目的物件(建物)>

物件 番号	主・附 家屋番号 ・符号	種類	構造	床面積			建築時期	所在地番	地目		地積	
				階	登記	概測			登記	課税	①登記	②概測
⑥	主である 建物 20番1 の1	工場	軽量鉄骨造亜鉛 メッキ鋼板葺平 家建	1	108.57㎡	143.84㎡	平成2年1月10日新築	① 北町41字20番1	宅地	413.22㎡		
				1	43.74㎡	43.74㎡						
				2	33.21㎡	33.21㎡						
⑦	主である 建物 20番1 の2	事務所	木造アルミニュー ム板葺2階建	計	76.95㎡	76.95㎡	平成10年10月12日新築	② 北町41字21番	宅地	49.58㎡		
				1	108.99㎡	120.62㎡						
				2	101.02㎡	101.02㎡						
⑧	主である 建物 21番	居宅 (現況作業 場・居宅)	鉄骨造アルミ ニューム板葺3 階建	3	60.54㎡	60.54㎡	平成11年12月6日新築	③ 北町41字22番1	宅地	1,014.87㎡		
				計	270.55㎡	282.18㎡						
				1	244.67㎡	244.67㎡						
⑨	主である 建物 22番1	居宅	木造瓦葺2階建	2	42.21㎡	42.21㎡	固定資産証明書上 明治30年月日不詳新築	④ 北町41字22番2	宅地	158.30㎡		
				計	286.88㎡	286.88㎡						
				1	73.19㎡	57.83㎡						
⑨	主である 建物 22番1	倉庫	土蔵造瓦葺2階 建	2	47.54㎡	47.54㎡	固定資産証明書上 明治20年月日不詳新築	⑤ 北町41字22番3	宅地	66.11㎡		
				計	120.73㎡	105.37㎡						
				合計	1,702.08㎡	概ね同じ						

(1階)

物件⑥



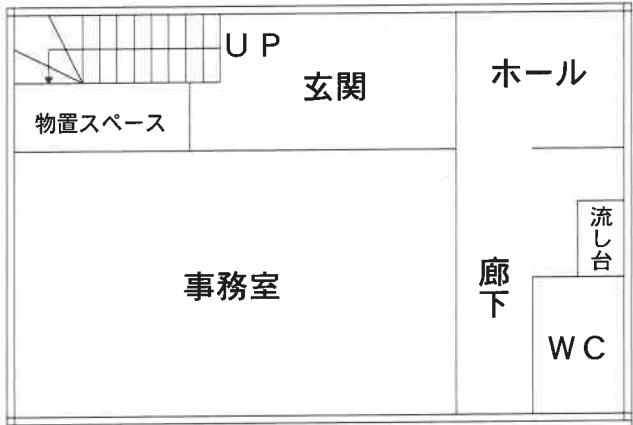
(1階床面積)
登記108.57m²
概測143.84m²



間取図

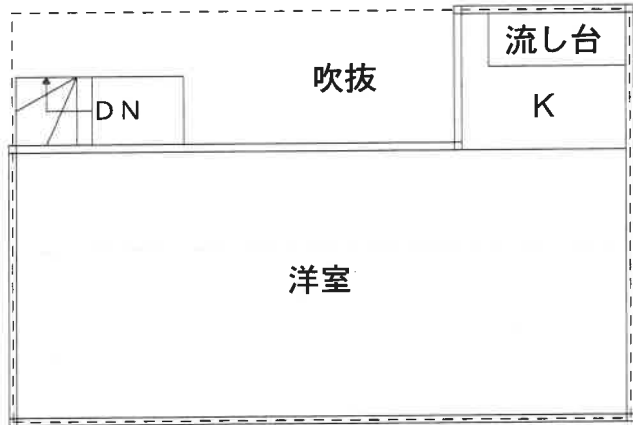
(1階)

物件⑦



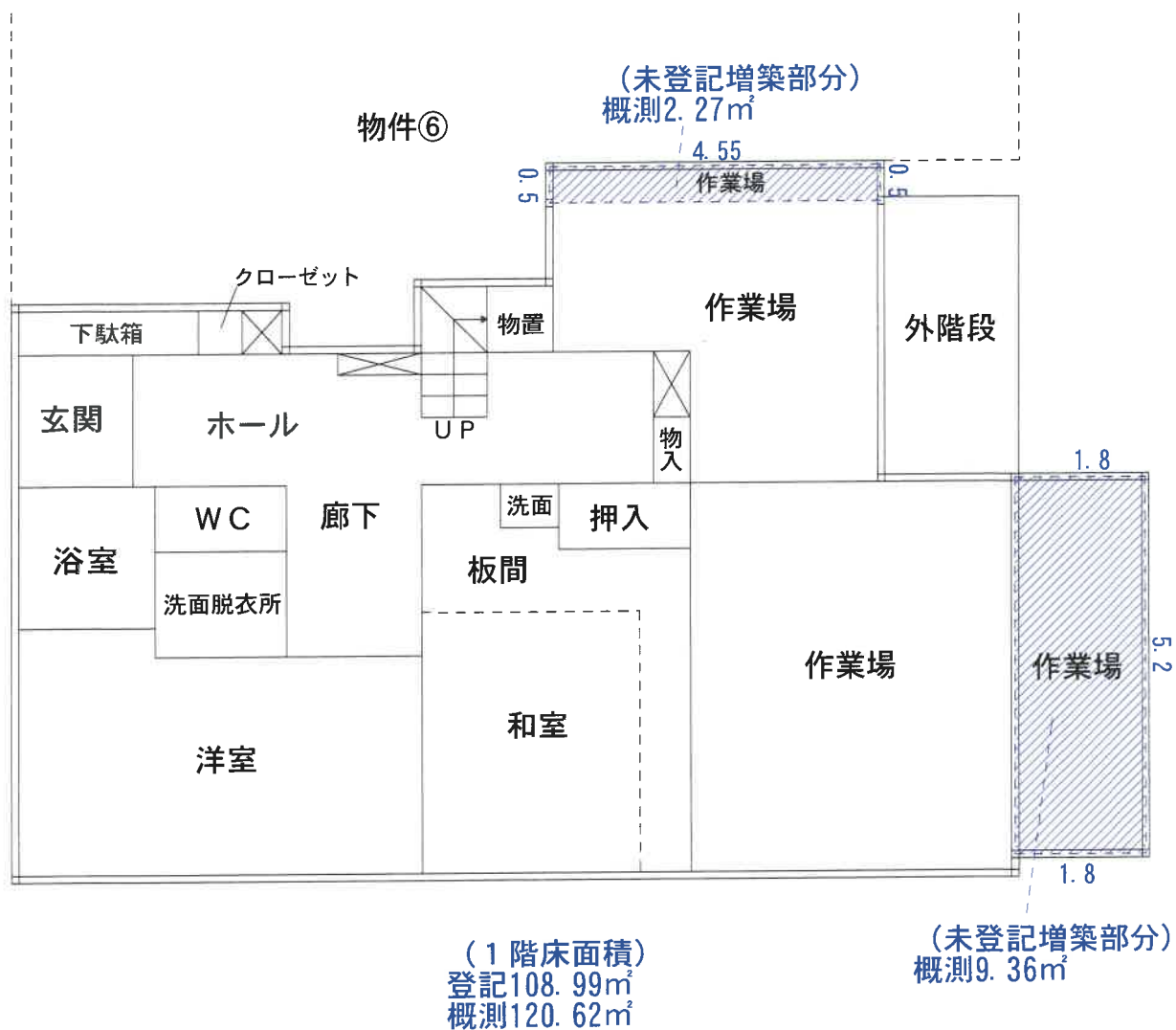
物件⑥

(2階)



(1 階)

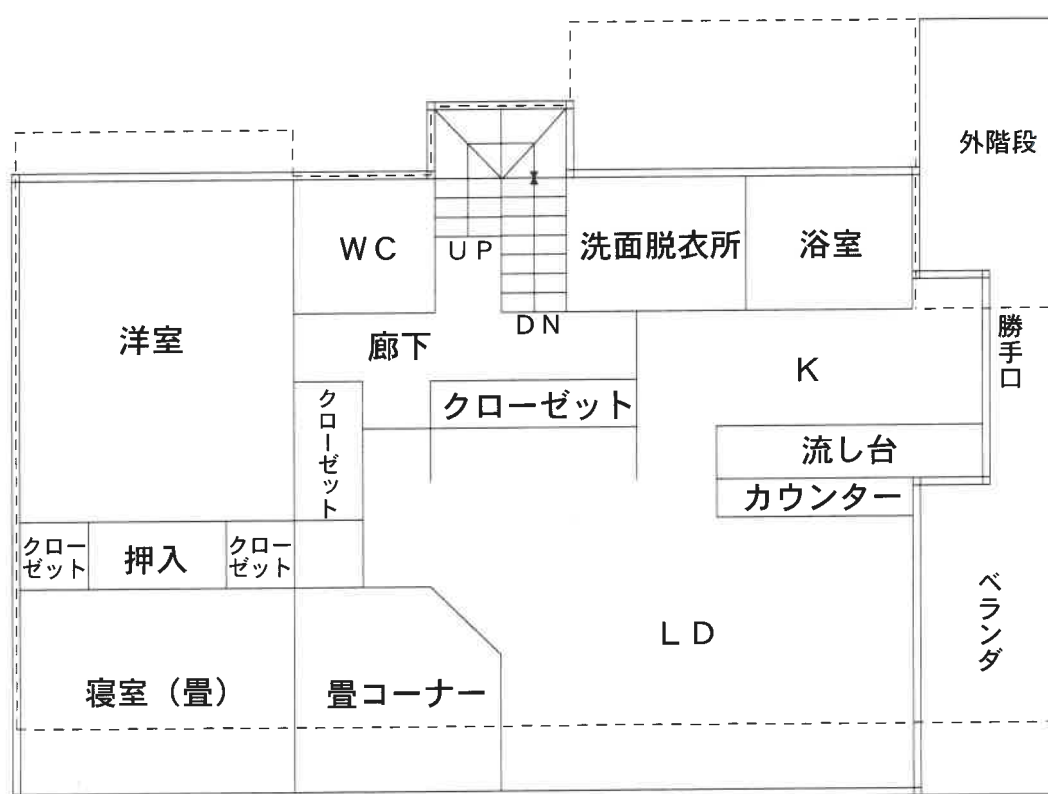
物件⑧



間取図

(2階)

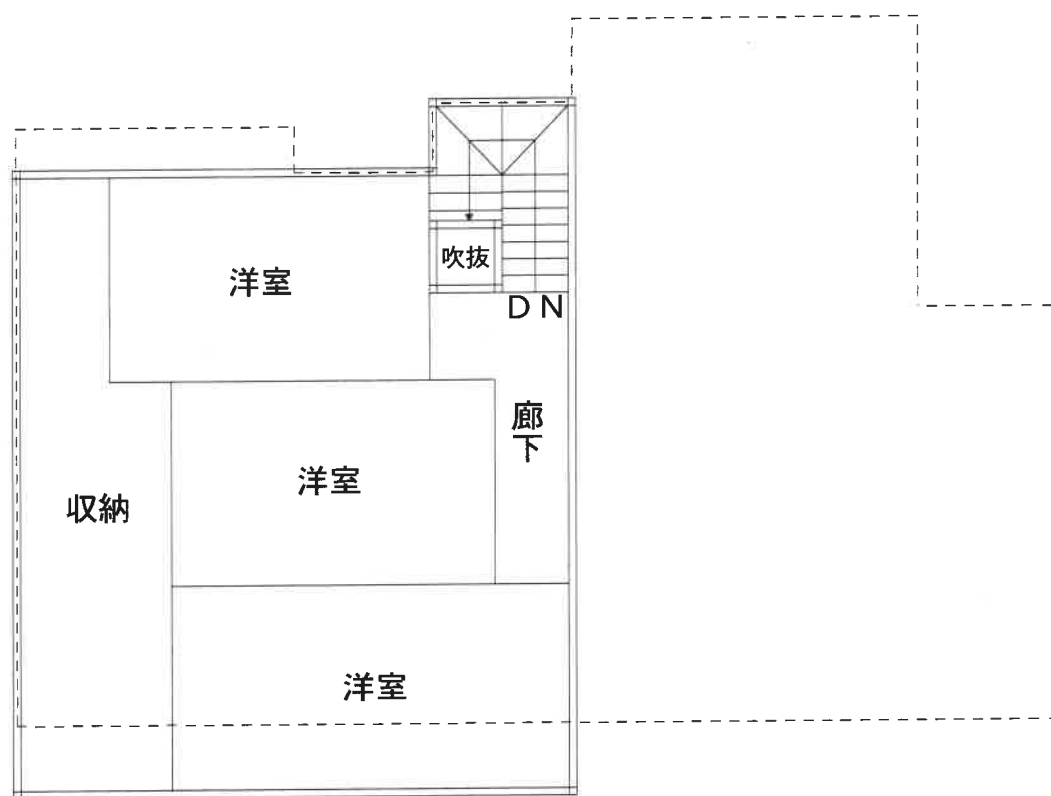
物件⑧



間取図

(3階)

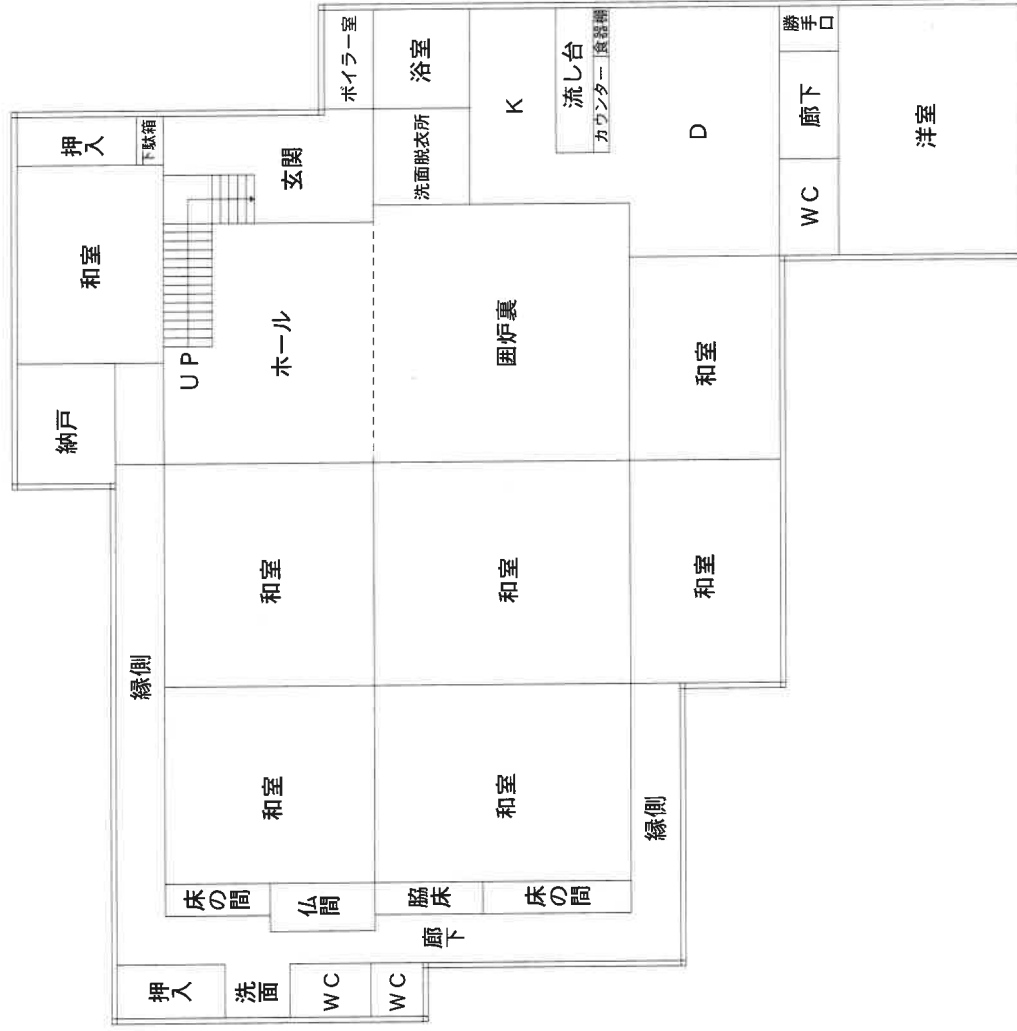
物件⑧

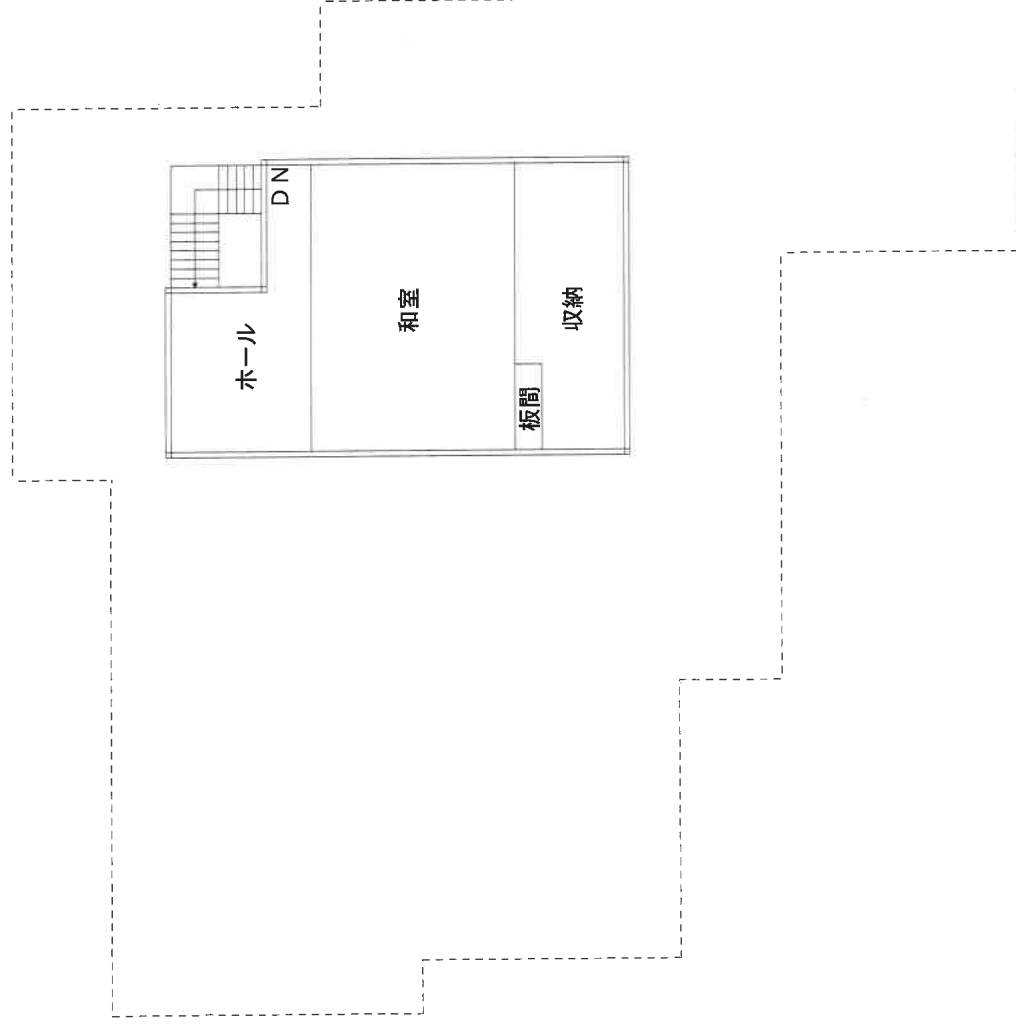


※ 3 階は内装工事未完成



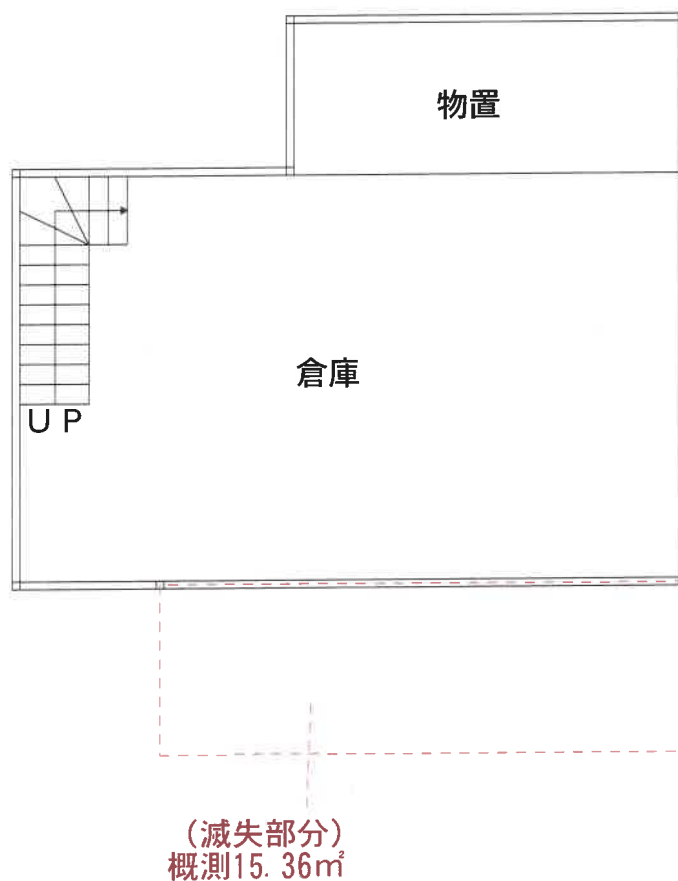
間取図





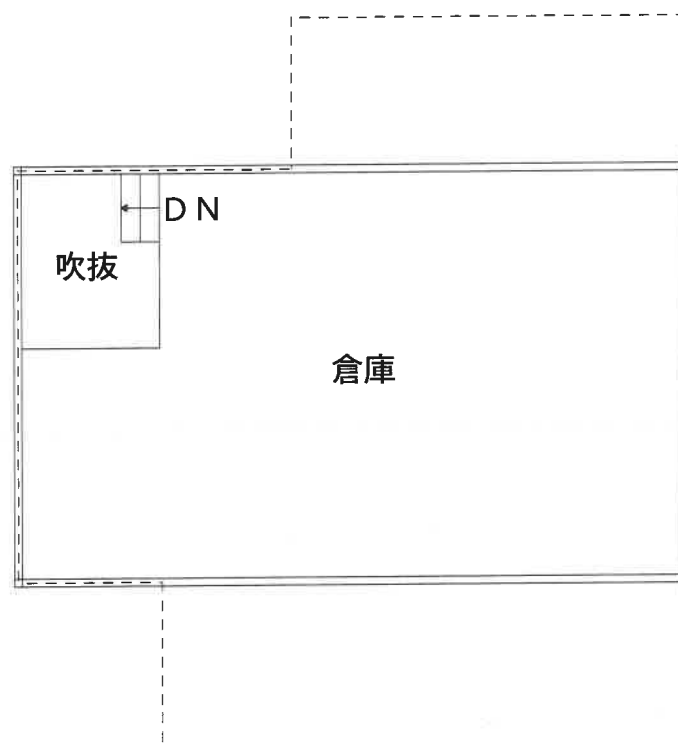
(1 階)

物件⑨
附属建物符号 1



(1 階床面積)
登記73.19m²
概測57.83m²

(2 階)



間取図