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。

（入札方法に関する問い合わせ）福井地方裁判所執行官室　☎0776-25-0012

令和　７年（ケ）第　　１５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　８月　７日
福井地方裁判所民事部
裁判所書記官　竹　澤　茂　樹

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　７年　８月２２日から 令和　７年　８月２９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　９月　３日　午前１０時００分 福井地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　７年　９月２４日　午前　９時５０分 福井地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　７年　９月　４日から 令和　７年　９月　５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　８月　７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）
1～7	10,870,000 8,696,000	一括	2,174,000	356,654	0
1	630,000				
2	710,000				
3	2,010,000				
4	660,000				
5	620,000				
6	4,880,000				
7	1,360,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　あわら市春宮一丁目

　　地　　番　　５１７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６３．７２平方メートル

　　所有者　有限会社小西食堂

2　所　　在　　あわら市春宮一丁目

　　地　　番　　５１８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８４．４８平方メートル

　　所有者　有限会社小西食堂

3　所　　在　　あわら市春宮一丁目

　　地　　番　　５１９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１９．０３平方メートル

　　所有者　Ａ

4　所　　在　　あわら市春宮一丁目

　　地　　番　　５２２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７２．６１平方メートル

　　所有者　有限会社小西食堂

令和　7年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

5　所　　在　　あわら市春宮一丁目　５１９番地

家屋　番号　　５１９番の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造カラー鉄板葺２階建

床　面　積　　１階　４３．０４平方メートル
２階　４３．０４平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　４３．０４平方メートル
２階　約４３．８５平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨造カラー鉄板葺２階建

床　面　積　　１階　４４．６４平方メートル
２階　４４．６４平方メートル

所有者　Ａ

6　（一棟の建物の表示）

所　　在　　あわら市春宮一丁目　５１７番地、５１８番地、５１９番地、５２２番地３

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺３階建

床　面　積　　１階　５８９．７９平方メートル
２階　５８９．７９平方メートル

物　件　目　録

3階　186．90平方メートル

(現況)

床　面　積　　1階　約597．59平方メートル
2階　約590．99平方メートル
3階　約215．90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　春宮一丁目　518番

種　　類　　店舗・倉庫

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺3階建

床　面　積　　1階　417．55平方メートル
2階　417．55平方メートル
3階　186．90平方メートル

(現況)

種　　類　　店舗・居宅・倉庫

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根・カラー鉄板・亜鉛鉄板葺3階建

床　面　積　　1階　417．55平方メートル
2階　約418．75平方メートル
3階　186．90平方メートル

所有者　有限会社小西食堂

7　(一棟の建物の表示)

所　　在　　あわら市春宮一丁目　517番地、518番地、519番地、522番地3

令和　7年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺３階建

床　面　積　　１階　５８９．７９平方メートル
２階　５８９．７９平方メートル
３階　１８６．９０平方メートル

（現況）

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根・カラー鉄板・亜鉛鉄板葺３階建

床　面　積　　１階　約５９７．５９平方メートル
２階　約５９０．９９平方メートル
３階　約２１５．９０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春宮一丁目　５１９番

種　　類　　店舗

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　１７２．２４平方メートル
２階　１７２．２４平方メートル

（現況）

種　　類　　店舗・居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛鉄板葺３階建

床　面　積　　１階　約１８０．０４平方メートル
２階　１７２．２４平方メートル
３階　約２９平方メートル

所有者　有限会社小西食堂

令和　7年（ケ）第　　15号

物　件　明　細　書

令和　7年　7月15日
福井地方裁判所民事部
裁判所書記官　竹　澤　茂　樹

1　不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号6】

(1)　1階車庫部分及び2階居宅部分（別紙建物間取図赤枠部分）につきAが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

(2)　(1)を除く部分につき本件所有者有限会社小西食堂が占有している。

【物件番号7】

本件所有者有限会社小西食堂が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項

なし

《　注　　意　　書　》

1　本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　7年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　あわら市春宮一丁目

　　地　　番　　５１７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６３．７２平方メートル

　　所有者　有限会社小西食堂

2　所　　在　　あわら市春宮一丁目

　　地　　番　　５１８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８４．４８平方メートル

　　所有者　有限会社小西食堂

3　所　　在　　あわら市春宮一丁目

　　地　　番　　５１９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１９．０３平方メートル

　　所有者　Ａ

4　所　　在　　あわら市春宮一丁目

　　地　　番　　５２２番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７２．６１平方メートル

　　所有者　有限会社小西食堂

令和　7年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

5　所　　在　　あわら市春宮一丁目　５１９番地

家屋　番号　　５１９番の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造カラー鉄板葺２階建

床　面　積　　１階　４３．０４平方メートル
２階　４３．０４平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　４３．０４平方メートル
２階　約４３．８５平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨造カラー鉄板葺２階建

床　面　積　　１階　４４．６４平方メートル
２階　４４．６４平方メートル

所有者　A

6　（一棟の建物の表示）

所　　在　　あわら市春宮一丁目　５１７番地、５１８番地、５１９番地、５２２番地３

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺３階建

床　面　積　　１階　５８９．７９平方メートル
２階　５８９．７９平方メートル

物　件　目　録

3階　186．90平方メートル

（現況）

床　面　積　　1階　約597．59平方メートル
2階　約590．99平方メートル
3階　約215．90平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春宮一丁目　518番

種　　類　　店舗・倉庫

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺3階建

床　面　積　　1階　417．55平方メートル
2階　417．55平方メートル
3階　186．90平方メートル

（現況）

種　　類　　店舗・居宅・倉庫

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根・カラー鉄板・亜鉛鉄板葺3階建

床　面　積　　1階　417．55平方メートル
2階　約418．75平方メートル
3階　186．90平方メートル

所有者　有限会社小西食堂

7　（一棟の建物の表示）

所　　在　　あわら市春宮一丁目　517番地、518番地、519番地、522番地3

令和　７年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺３階建

床　面　積　　１階　５８９．７９平方メートル
２階　５８９．７９平方メートル
３階　１８６．９０平方メートル

（現況）

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根・カラー鉄板・亜鉛鉄板葺３階建

床　面　積　　１階　約５９７．５９平方メートル
２階　約５９０．９９平方メートル
３階　約２１５．９０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春宮一丁目　５１９番

種　　類　　店舗

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　１７２．２４平方メートル
２階　１７２．２４平方メートル

（現況）

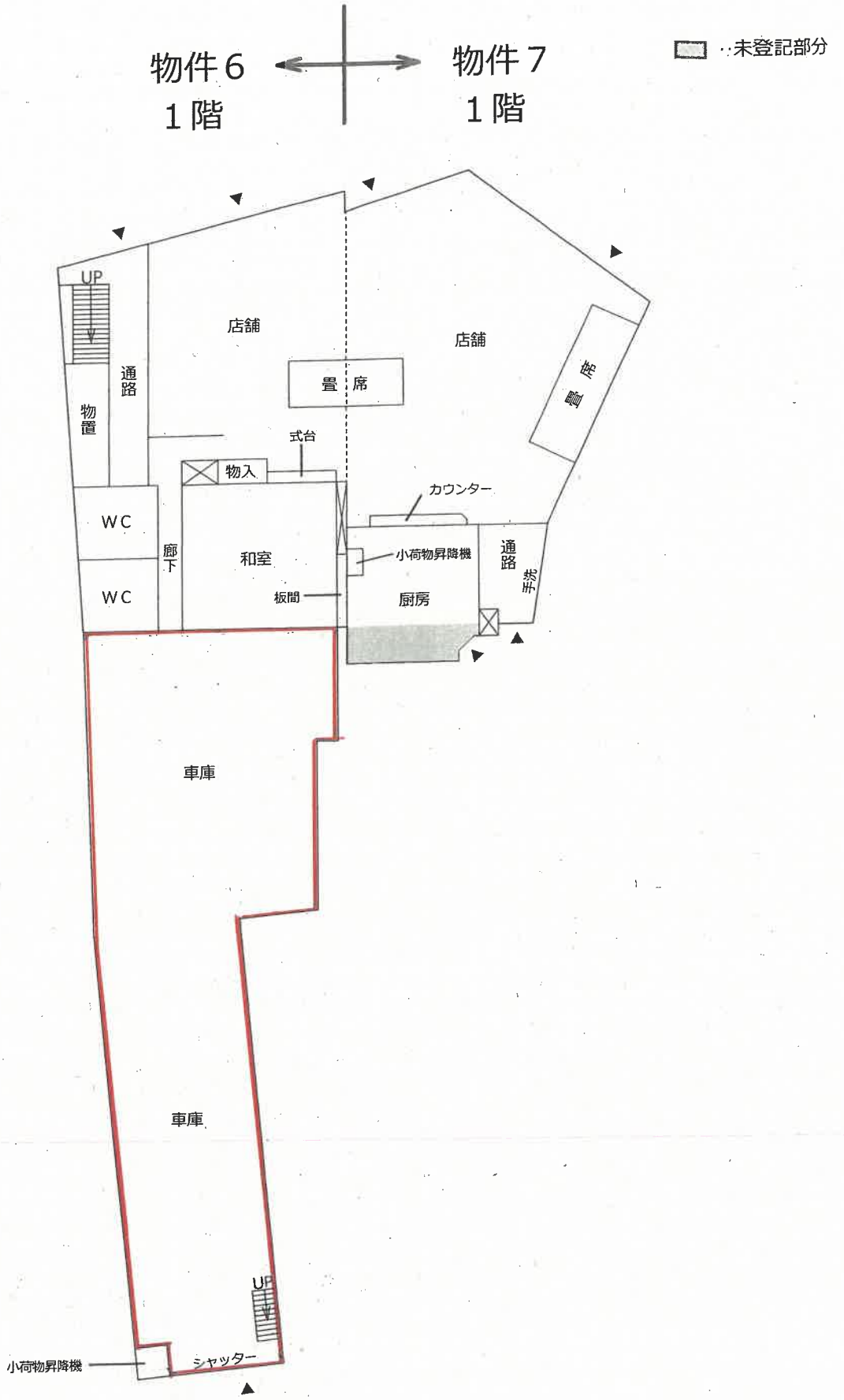
種　　類　　店舗・居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛鉄板葺３階建

床　面　積　　１階　約１８０．０４平方メートル
２階　１７２．２４平方メートル
３階　約２９平方メートル

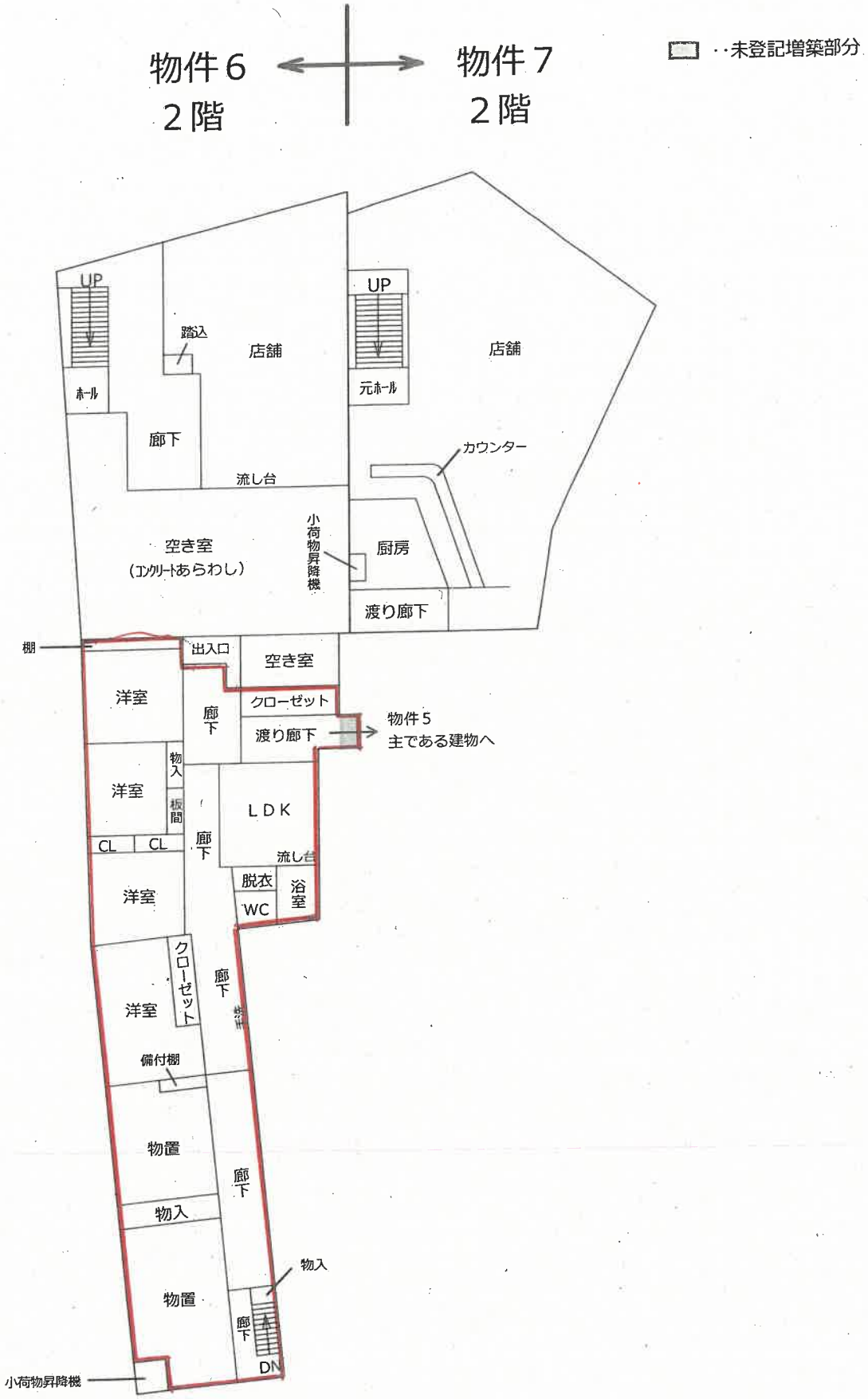
所有者　有限会社小西食堂

建物間取図


物件６
１階
物件７
１階
：未登記部分
UP
店舗
店舗
通路
物置
畳席
畳席
式台
物入
カウンター
WC
WC
廊下
和室
小荷物昇降機
通路
手洗
板間
厨房
車庫
車庫
UP
小荷物昇降機
シャッター

7ページ

建物間取図


物件６
２階
物件７
２階
・・未登記増築部分
UP
踏込
店舗
ホール
廊下
流し台
空き室
（コンクリートあらわし）
小荷物昇降機
UP
店舗
元ホール
カウンター
厨房
渡り廊下
棚
出入口
空き室
洋室
廊下
クローゼット
渡り廊下
物件５
主である建物へ
洋室
物入
板間
CL
CL
洋室
廊下
LDK
流し台
脱衣
浴室
WC
洋室
クローゼット
廊下
備付棚
物置
廊下
物入
物入
物置
廊下
DN
小荷物昇降機

令和７年（ケ）第１５号
令和７年３月２７日受理
令和７年５月 26 日提出

現況調査報告書

（物件１～７）

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　　あわら市春宮一丁目
　　地　番　　５１７番
　　地　目　　宅地
　　地　積　　１６３．７２平方メートル
　　所有者　有限会社小西食堂

２　所　在　　あわら市春宮一丁目
　　地　番　　５１８番
　　地　目　　宅地
　　地　積　　１８４．４８平方メートル
　　所有者　有限会社小西食堂

３　所　在　　あわら市春宮一丁目
　　地　番　　５１９番
　　地　目　　宅地
　　地　積　　３１９．０３平方メートル
　　所有者　Ａ

４　所　在　　あわら市春宮一丁目
　　地　番　　５２２番３
　　地　目　　宅地
　　地　積　　１７２．６１平方メートル
　　所有者　有限会社小西食堂

５　所　在　　あわら市春宮一丁目　５１９番地
　　家屋番号　　５１９番の２
　　種　類　　居宅

構　　造　　木造カラー鉄板葺２階建
床 面 積　　１階　４３．０４平方メートル
　　２階　４３．０４平方メートル
（附属建物）
符　　号　　１
種　　類　　倉庫
構　　造　　鉄骨造カラー鉄板葺２階建
床 面 積　　１階　４４．６４平方メートル
　　２階　４４．６４平方メートル
所有者　Ａ

６（一棟の建物の表示）
所　　在　　あわら市春宮一丁目　５１７番地、５１８番地、５１９番地、５２２番地３
構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺３階建
床 面 積　　１階　５８９．７９平方メートル
　　２階　５８９．７９平方メートル
　　３階　１８６．９０平方メートル
（専有部分の建物の表示）
家屋番号　　春宮一丁目　５１８番
種　　類　　店舗・倉庫
構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺３階建
床 面 積　　１階　４１７．５５平方メートル
　　２階　４１７．５５平方メートル
　　３階　１８６．９０平方メートル
所有者　有限会社小西食堂

７（一棟の建物の表示）

所　　在　　あわら市春宮一丁目　５１７番地、５１８番地、５１９番地、５２２番地３

構　　造　　鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺３階建

床 面 積　　１階　５８９．７９平方メートル

２階　５８９．７９平方メートル

３階　１８６．９０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋番号　　春宮一丁目　５１９番

種　　類　　店舗

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床 面 積　　１階　１７２．２４平方メートル

２階　１７２．２４平方メートル

所有者　有限会社小西食堂

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福井県あわら市春宮一丁目９番５５号
土地	物件１～４
現況地目	■宅地（物件１～４）　□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	■物件１、２、４土地所有者（有限会社小西食堂）　□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	「その他の事項」のとおり
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：２階　約４１８．７５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（有限会社小西食堂）　□その他の者 上記の者が本建物を　店舗・倉庫（空き室）　として占有している。 □建物所有者　■その他の者（A） 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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □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
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	福井県あわら市春宮一丁目９番５５号
土地	物件１～４
現況地目	■宅地（物件１～４）　□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	■物件１、２、４土地所有者（有限会社小西食堂）　□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	「その他の事項」のとおり
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が異なる（■主である建物　□附属建物） ■種　類：店舗・居宅 ■構　造：鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛鉄板葺３階建 ■床面積：１階　約１８０．０４平方メートル ３階　約２９．００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（有限会社小西食堂）　□その他の者 上記の者が本建物を　店舗・居宅（空き室）　として占有している。 □「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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □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
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	福井県あわら市春宮一丁目９番５５号
土地	物件３
現況地目	■宅地（物件３）　□公衆用道路（物件　）　□　　（物件　）
形状	□公図のとおり　■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者（A）　□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	「その他の事項」のとおり
建物	物件５
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：２階　約４３．８５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（A）　□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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □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
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用（２占））

占有者及び占有権原（物件６関係）

占有範囲		■１階車庫部分　■２階居宅部分	■１階車庫部分及び２階居宅部分を除く全部
占有者		■A	■有限会社小西食堂（所有者）
占有状況		□敷地　□駐車場　■車庫 ■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（■A（占有者）） □文書（□　　）	■陳述（■A（所有者代表者）） □文書（□　　）
占有権原		□賃借　■使用借　□転借　□所有	□賃借　□使用借　□転借　■所有
占有開始時期		平成　4年　　月　　日頃	平成　3年　5月２３日頃
最初の契約等	契約日	年　　月　　日	年　　月　　日
	期間	年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　年間 □期間の定めなし	年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種類		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　年間 □期間の定めなし	年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（有限会社小西食堂）	□所有者　□その他（　　）
	借主	■占有者（A）	□占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　金　　円 （毎　　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　□	□譲渡転貸可　□
その他		□賃料が令和　年　月分から未払い ■無償	□賃料が令和　年　月分から未払い
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 本建物の登記記録に、所有者の平成３年５月２３日売買を原因とする所有権移転登記があり、その頃に占有を開始したと思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

土地（物件１～４）

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　物件１土地の北角付近及び東角付近、物件２土地の東角付近、物件３土地の北東角付近、東角付近、南東角付近及び南角付近、５２０番土地の西角付近並びに物件４土地の南角付近及び西角付近には、境界標と思われる金属鋲がそれぞれ存在する。その他に、境界標と思われるものは見当たらない。

３　本土地の北西側境界付近及び北東側境界付近、物件３土地と市道との境界付近、５２０番土地の南西側境界付近、５２１番１土地の北東側境界付近並びに物件４土地の南東側境界付近及び南西側境界付近には、それぞれ側溝が存在する。

４　物件４土地の北西側境界付近及び南東側境界付近並びに５２２番１土地の北東側境界付近には、それぞれコンクリートブロック塀が存在する。

５　本土地は、物件１土地、物件２土地及び物件３土地の北東側が県道に、物件３土地の南東側が市道に、物件４土地の南西側が市道に、それぞれ接面している。

６　物件４土地の南西部はコンクリート舗装され傾斜しており、同土地南西側の市道は本土地の平らな面より約０．７メートル低い。

建物（物件５）

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　主建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、２階の洗面部分（増築部分）が未登記のためである。

３　本建物は経年相応に老朽化しており、附属建物２階の天井は、雨漏りが原因で生じたと思われるシミが見られ、天井板の一部が剥がれている。

４　本建物は主建物２階と附属建物２階とがつながっており、本建物の中で行き来することができる。

５　主建物２階は、物件６建物２階の居宅部分とつながっており、物件６建物と行き来することができる。

建物（物件６）

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　本建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、２階の居宅部分の渡り廊下（増築部分）が未登記のためである。

３　本建物は、経年相応に老朽化している。

４　本建物の１階店舗の南東側に存在した壁（物件７建物の１階店舗の北西側に存在した壁）が取り除かれ、本建物の１階店舗と物件７建物の１階店舗が１フロアの店舗に拡大されている。

５　本建物と物件７建物は、一棟の建物であり、２階及び３階でも、それぞれドア１枚でつながっており、行き来することができる。

６　本建物２階の居宅部分は、物件５主建物の２階とつながっており、物件５主建物と行き来することができる。

７　本建物の屋上の変電設備は、ＰＣＢを含有するおそれがある。有無及び濃度等は、不明である。

建物（物件７）

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　本建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、１階店舗の厨房の一部と３階の居宅部分（増築部分）がそれぞれ未登記のためである。

３　本建物は、経年相応に老朽化している。

４　本建物の１階店舗の北西側に存在した壁（物件６建物の１階店舗の南東側に存在した壁）が取り除かれ、本建物の１階店舗と物件６建物の１階店舗が１フロアの店舗に拡大されている。

５　本建物と物件６建物は、一棟の建物であり、２階及び３階でも、それぞれドア１枚でつながっており、行き来することができる。

（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

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （所有者）	1　私は、物件１土地、物件２土地、物件４土地、物件６建物及び物件７建物の所有者有限会社小西食堂の代表者であり、物件３土地及び物件５建物の所有者です。 2　有限会社小西食堂は、令和５年１２月３１日をもって、事業を廃止しました。 3　現在、私と娘の２人が、物件５主建物、物件５附属建物、物件６建物の１階車庫部分及び２階居宅部分を、居宅に使用しています。 4　平成３年に、有限会社小西食堂は、物件１土地、物件２土地、物件４土地及び物件６建物を売買で取得し、平成４年４月頃に、物件６建物と物件７建物との間の１階壁を、厨房と和室の間部分を除いて、取り壊し、また、物件７建物の１階から２階に上がる階段を取り壊して、１フロアの店舗に拡大しました。当時は、おじいちゃんの代であり、その頃、物件６建物の２階居宅部分の壁等もリフォームしています。それらの費用額は分かりません。 5　おじいちゃんが平成１０年に亡くなって数年後の今から２０年くらい前、夫の代に、物件６建物の２階居宅部分に、クローゼット付き洋室２つ、浴室及びトイレを造りました。そのときの費用額も分かりません。 6　夫が令和５年に亡くなった後の令和６年２月、私の代に、物件６建物の２階居宅部分に、ＬＤＫを造りました。そのときの費用額は３００万円前後でした。 7　物件７建物の屋上（３階）にある看板等を含め、本件物件で、他人に貸している部分はありません。また、第三者の所有物はありません。 8　物件６建物の１階南西角にある小荷物昇降機は、２階が壁で塞がれており、使用できません。 9　本件物件で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 10　令和６年の能登半島地震で、物件７建物の１階厨房の壁に大きな亀裂が入りました。 （令和７年４月１８日に口頭聴取） 11　有限会社小西食堂所有の物件６建物と物件７建物は、一棟の建物として、私所有の物件３土地に存在していますが、有限会社小西食堂と私との間で地代等の取決めはありませんし、金銭の授受もありません。 12　私は、有限会社小西食堂所有の物件６建物の居宅部分を居宅に使用していますが、私と有限会社小西食堂所有との間で家賃等の取決めはありませんし、金銭の授受もありません。 13　物件６建物の２階店舗部分は、夫の代に、平成２０年頃から５年間ほど保険会社に賃貸していたことがあります。 14　県道に面する物件６建物及び物件７建物の北東側外壁は、令和６年１月、私の代に、塗装を修繕しました。北陸新幹線開業の前だったので、その際、不用な看板を取り外し、新たなテントを取り付けました。 （令和７年４月２２日に口頭聴取） 15　物件７建物３階の未登記増築部分は、私が嫁に来た昭和５２年には既に存在していました。 （令和７年５月９日に電話聴取）

（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　３月２８日（金） １３：４５－１４：０５	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の交付請求等
令和７年　３月２８日（金）	当庁	あわら市役所税務課に対し、課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面写しの交付申請書を郵送
令和７年　３月３１日（月） １４：４５－１５：１５	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 賃借関係の調査
令和７年　４月１８日（金） １３：３０－１７：４５	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７年　４月２２日（火） １３：００－１４：４０	物件所在地	評価人と同行 立入調査・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和７年　５月　９日（金） １８：０５－１８：１０	当庁	Ａから電話聴取
令和　年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

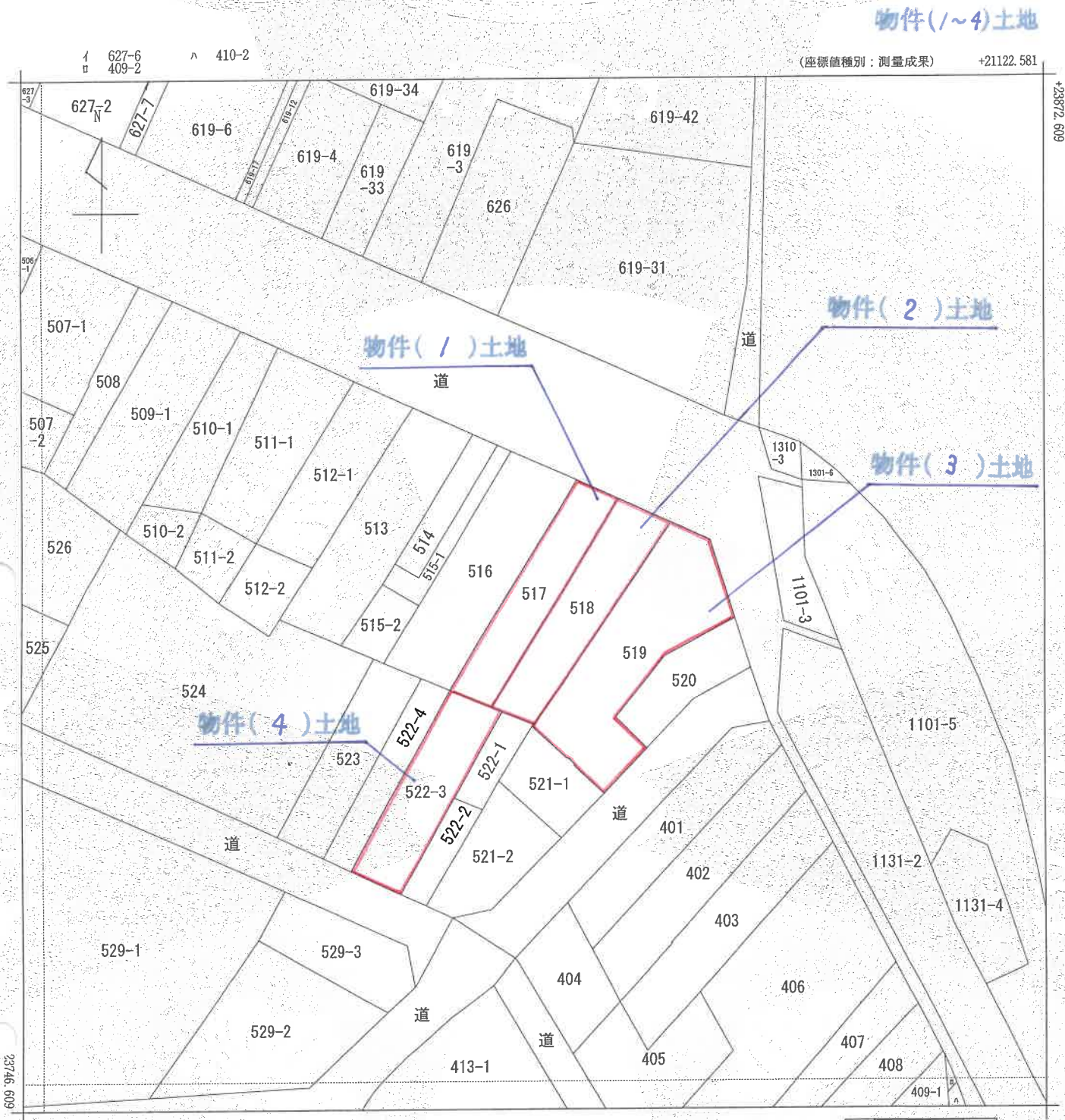
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出	春宮１丁目

請求部分	所在	あわら市春宮一丁目					地番	517番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年3月28日			備付年月日(原図)	令和6年3月28日		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月28日
福井地方法務局
登記官 [redacted]

A4判に縮小

請求番号：13-5
(1/1)

(11枚目)

公用

公用

登記年月日：令和6年3月28日

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3月28日　福井地方法務局　登記官

（12枚目）

地番	517
土地の所在	あわら市春宮一丁目

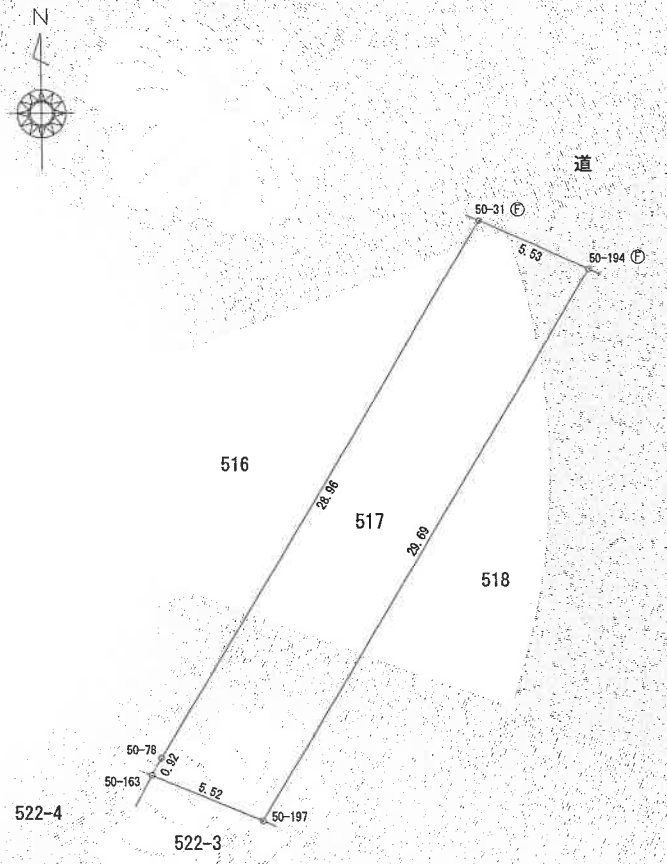
地積測量図

座標求積表

地番	517			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
50-31	23823.455	21065.286	20.039	477398.214745
50-194	23821.165	21070.324	-10.343	-246382.309595
50-197	23795.763	21054.943	-20.486	-487480.000818
50-163	23797.865	21049.838	-4.658	-110850.455170
50-78	23798.679	21050.285	15.448	367641.993192
			合計	327.442354
			合計面積	163.7211770
			地積	163.72 ㎡

基本三角点等の名称

点名	X座標	Y座標	備考
227	23835.834	21038.893	4級基準点
228	23816.533	21081.354	4級基準点



筆界点	境界標の種類
Ⓒ	コンクリート杭
Ⓕ	金属鋲
Ⓡ	金属プレート標
Ⓢ	石杭
Ⓟ	プラスチック杭
Ⓜ	刻印
無印の場合は計算点	

測量年月日	令和5年12月20日
座標系	世界測地第Ⅵ系（測地成果2011）

（単位：m）

作成者	[redacted]	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

A4判に縮小

（　）筆の土地

請求番号：13-6

公用

登記年月日：令和6年3月28日

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3月28日　福井地方法務局

登記官

（13枚目）

地　番	518
土地の所在	あわら市春宮一丁目

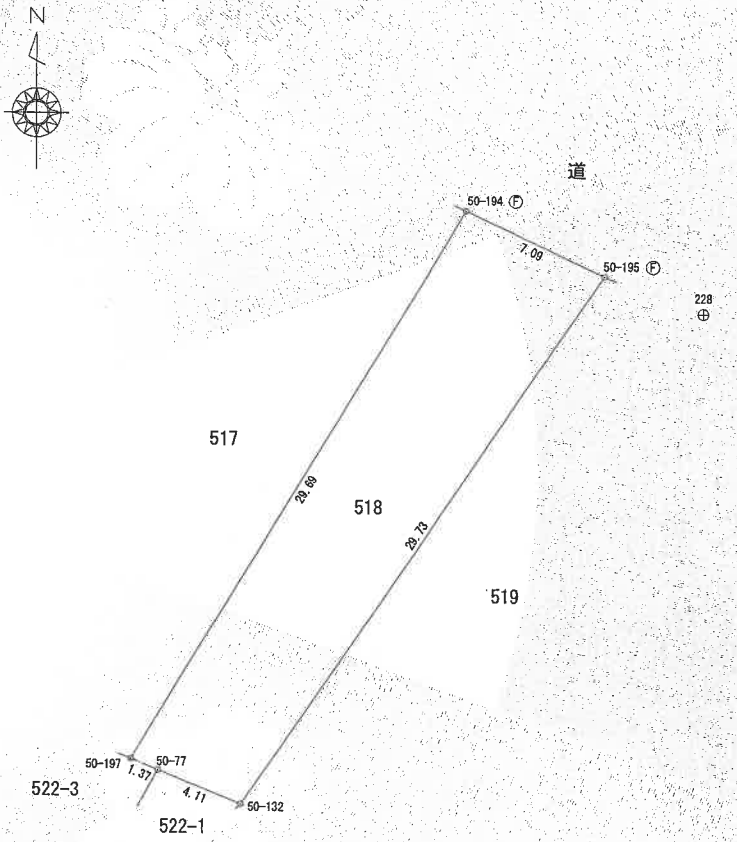
地積測量図

座標求積表

地　番	518			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
50-194	23821.165	21070.324	21.840	520254.243600
50-195	23818.228	21076.783	-10.303	-245399.203084
50-132	23793.673	21060.021	-20.571	-489459.647283
50-77	23795.241	21056.212	-5.078	-120832.233798
50-197	23795.763	21054.943	14.112	335805.807456
			合　計	368.966891
			合．計　面　積	184.4834455
			地　積	184.48　㎡

基本三角点等の名称

点　名	X座標	Y座標	備　考
227	23835.834	21038.893	4級基準点
228	23816.533	21081.354	4級基準点



筆界点	境界標の種類
Ⓒ	コンクリート杭
Ⓕ	金　属　鋲
Ⓡ	金属プレート標
Ⓢ	石　　杭
Ⓟ	プラスチック杭
Ⓜ	刻　　印
無印の場合は計算点	

測量年月日	令和5年12月20日
座　標　系	世界測地第Ⅵ系（測地成果2011）

（単位：m）

作成者	[redacted]	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

A4判に縮小

（2）土地

請求番号：13-7

公用

登記年月日：令和6年3月28日

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3月28日　福井地方法務局　登記官　[redacted]

（14枚目）

地　番	519
土地の所在	あわら市春宮一丁目

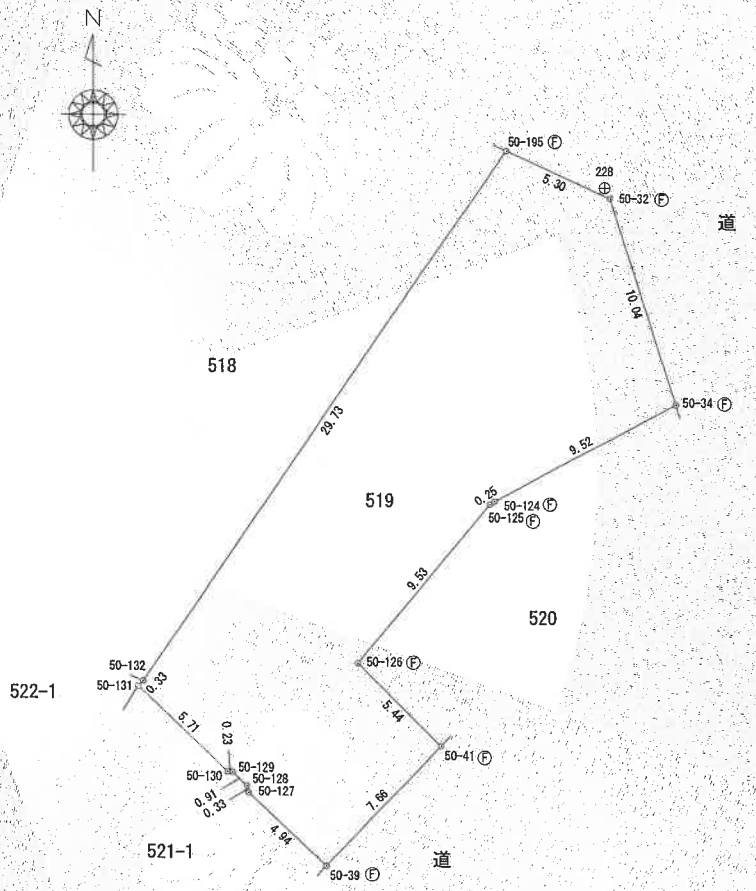
地積測量図

座標求積表

地　番	519			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
50-195	23818.228	21076.783	21.591	514259.360748
50-32	23816.033	21081.612	7.879	187646.524007
50-34	23806.462	21084.662	-5.377	-128007.346174
50-124	23802.015	21076.235	-8.643	-205720.815645
50-125	23801.873	21076.019	-6.290	-149713.781170
50-126	23794.528	21069.945	-2.249	-53513.893472
50-41	23790.653	21073.770	-1.463	-34805.725339
50-39	23785.104	21068.482	-8.881	-211235.508624
50-127	23788.505	21064.889	-3.672	-87351.390360
50-128	23788.829	21064.810	-0.739	-17579.944631
50-129	23789.458	21064.150	-0.896	-21315.354368
50-130	23789.472	21063.914	-4.359	-103698.308448
50-131	23793.435	21059.791	-3.893	-92627.842455
50-132	23793.673	21060.021	16.992	404302.091616
			合　計	638.065685
			合　計　面　積	319.0328425
			地　積	319.03 ㎡

基本三角点等の名称

点　名	X座標	Y座標	備　考
227	23835.834	21038.893	4級基準点
228	23816.533	21081.354	4級基準点



（単位：m）

筆界点	境界標の種類
Ⓒ	コンクリート杭
Ⓕ	金　属　鋲
Ⓡ	金属プレート標
Ⓢ	石　　杭
Ⓟ	プラスチック杭
Ⓜ	刻　　印
無印の場合は計算点	

測量年月日	令和5年12月20日
座　標　系	世界測地第Ⅵ系（測地成果2011）

作成者	[redacted]	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

A4判に縮小

物件（3）土地

請求番号：13-8

公用

登記年月日： 令和6年3月28日

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３月28日　福井地方法務局　登記官

（15枚目）

[redacted]

地積測量図

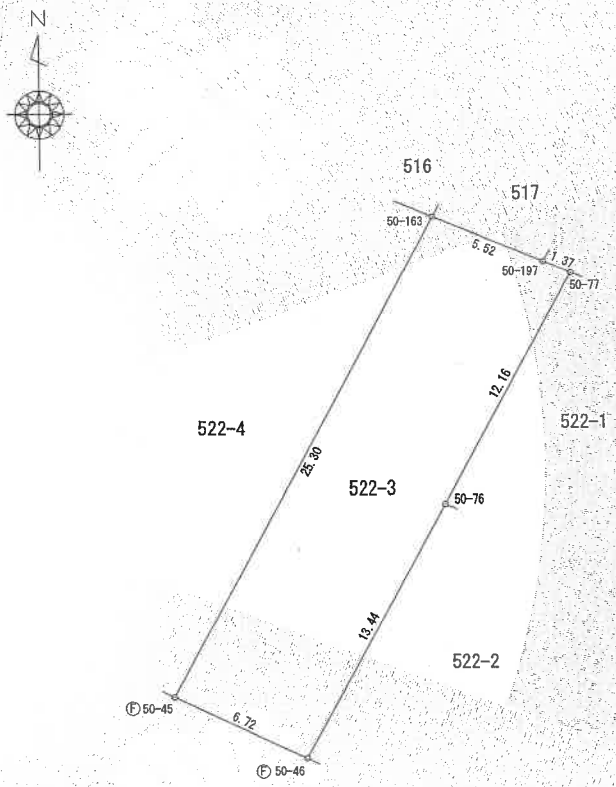
地番	522-3
土地の所在	あわら市春宮一丁目

座標求積表

地番	522-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
50-163	23797.865	21049.838	17.286	411369.894390
50-197	23795.763	21054.943	6.374	151674.193362
50-77	23795.241	21056.212	-4.645	-110528.894445
50-76	23784.605	21050.298	-12.449	-296094.547645
50-46	23772.859	21043.763	-12.641	-300512.710619
50-45	23775.687	21037.657	6.075	144437.298525
			合計	345.233568
			合計面積	172.6167840
			地積	172.61 ㎡

基本三角点等の名称

点名	X座標	Y座標	備考
234	23790.772	21004.351	4級基準点
235	23762.686	21054.202	4級基準点



筆界点	境界標の種類
Ⓒ	コンクリート杭
Ⓕ	金属鋲
Ⓡ	金属プレート標
Ⓢ	石杭
Ⓟ	プラスチック杭
Ⓜ	刻印
無印の場合は計算点	

測量年月日	令和５年12月20日
座標系	世界測地第Ⅵ系（測地成果2011）

（単位：m）

作成者	[redacted]	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

A4判に縮小

物件（４）土地

請求番号：13-9

公用

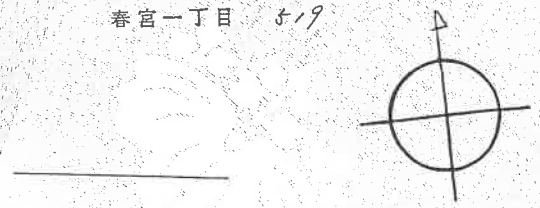
登記年月日：昭和49年9月2日

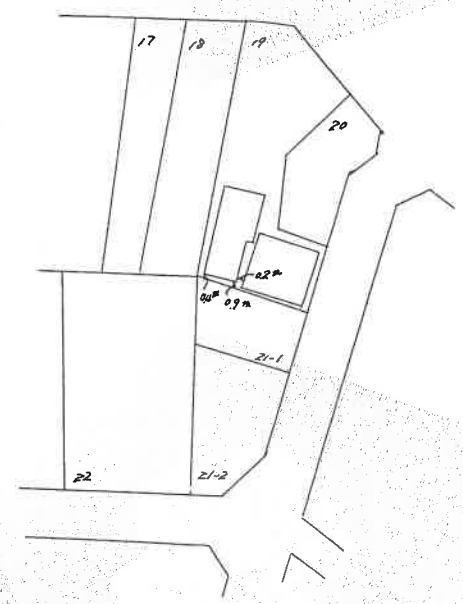
155923

建　物　図　面

家屋番号	~~19番の2~~
建物の所在	~~坂井郡金津町新富104字19番地~~ あわら市と変更

家屋番号　519-2
春宮一丁目　519





昭和49年9月2日登記

作製年月日	昭和四九年八月参壱日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺　1/600

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A4判に縮小

（日調連13）

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3月28日　福井地方法務局　登記官　[redacted]

（16枚目）

物件（5）建物

請求番号：13-4

公用

登記年月日：昭和49年9月2日

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3月28日　福井地方法務局　登記官

（17枚目）

155924

各階平面図

家屋番号	~~19番の2~~
建物の所在	~~坂井郡金津町新富104字19番地~~ あわら市と変更 春宮一丁目 519

作製年月日　昭和四九年八月参宅日

作製者

申請人

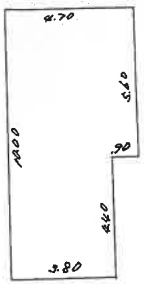
平成 昭和 49年9月2日登記

1階

3.80 × 10.00 = 38.0000
0.90 × 5.60 = 5.0400

床面積　43.04㎡

2階



3.80 × 10.00 = 38.0000
0.90 × 5.60 = 5.0400

床面積　43.04㎡

1階
2階

7.20 × 6.20 = 44.6400

床面積　44.64㎡

縮尺　1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連14）

A4判に縮小

物件（5）建物

請求番号：13-4

公用

登記年月日：昭和47年2月25日

155916

建物図面

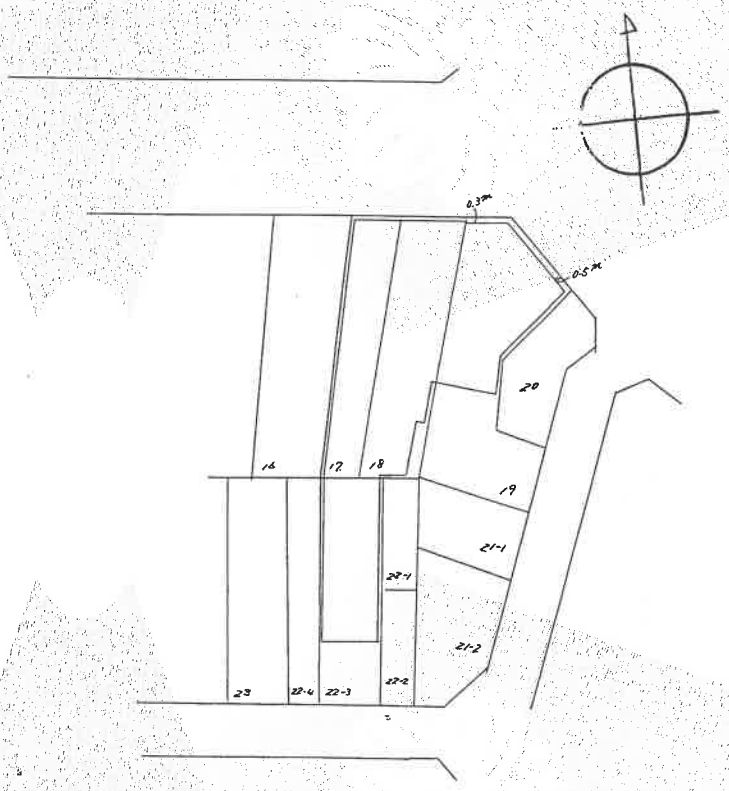
一棟の建物

家屋番号	~~104字 18番、19番~~
建物の所在	坂井郡金津町新富~~104字~~ ~~19番地、18番地~~ ~~19番地、22番地3~~

あわら市と変更

春宮一丁目

地図番号	518、518
春宮一丁目	517、518、519、522-3



作製年月日	昭和四七年弐月弐弐日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

平成 昭和 47年2月25日登記

縮尺 1/600

（福井土地家屋調査士会）

令和7年3月28日 福井地方法務局 登記官 [redacted]

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。

（18枚目）

A4判に縮小

物件（6、7）建物

請求番号：13-2

公用

登記年月日：昭和47年2月25日

155917

一棟の建物 各階平面図 1/2

家屋番号	104字 18番、19番
建物の所在	坂井郡金津町新宮104字~~17番地、18番地 19番地、32番地3~~ あわら市と変更

春宮一丁目

新宮町	518・518
春宮一丁目	517・518
	519 522-2

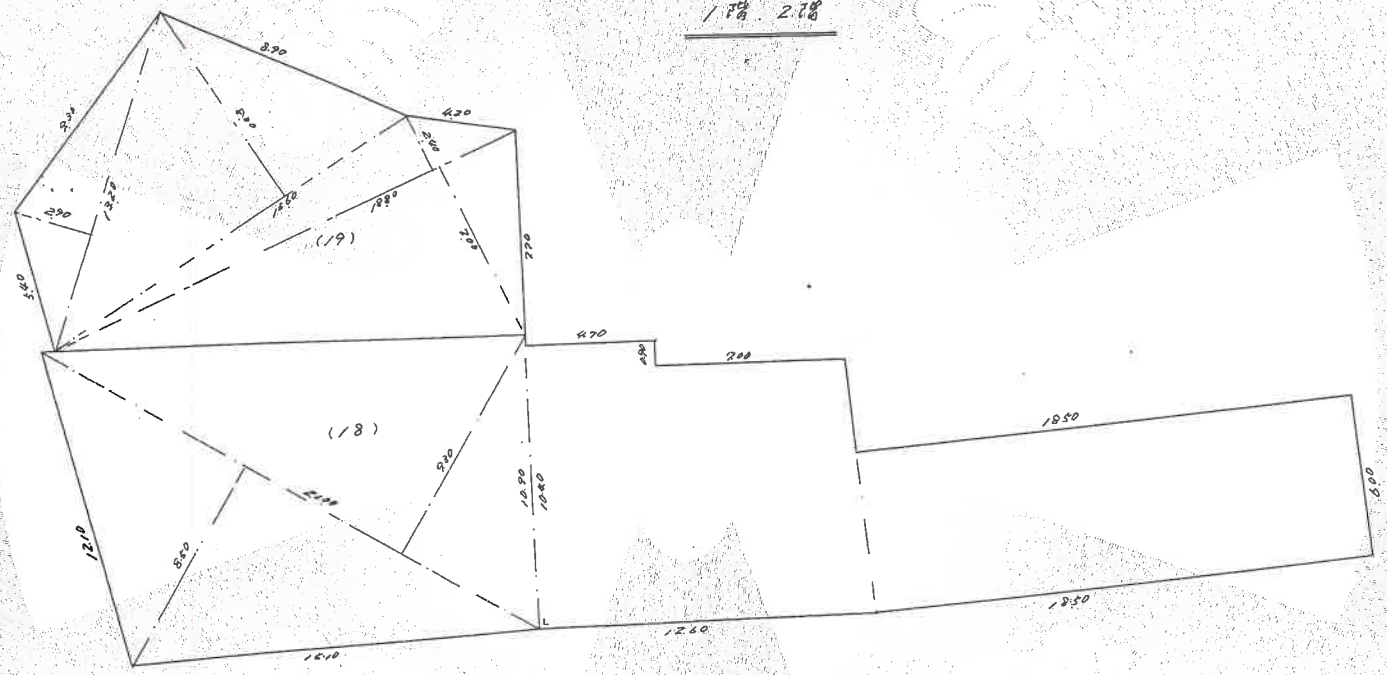
作製年月日 昭和四七年弐月弐弐日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

平成 昭和 47年2月25日登記

1階 2階



家屋番号 18

{2.100×(9.30+8.50)}½	= 186.9000
4.70×0.90	= 4.2300
{(12.60+11.70)8.50}½	= 115.4250
18.50×6.00	= 111.0000

床面積 417.55㎡

家屋番号 19

(13.20×2.90)½	= 19.1400
(15.60×8.30)½	= 64.7400
{(7.00+2.40)18.80}½	= 88.3600

床面積 172.24㎡

縮尺 1/200

(福井土地家屋調査士会)

物件(6,7)建物

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3月28日 福井地方法務局 登記官 [redacted]

(19枚目)

A4判に縮小

請求番号：13-2

公用

登記年月日：昭和47年2月25日

155918

一棟の建物 各階平面図 2/2

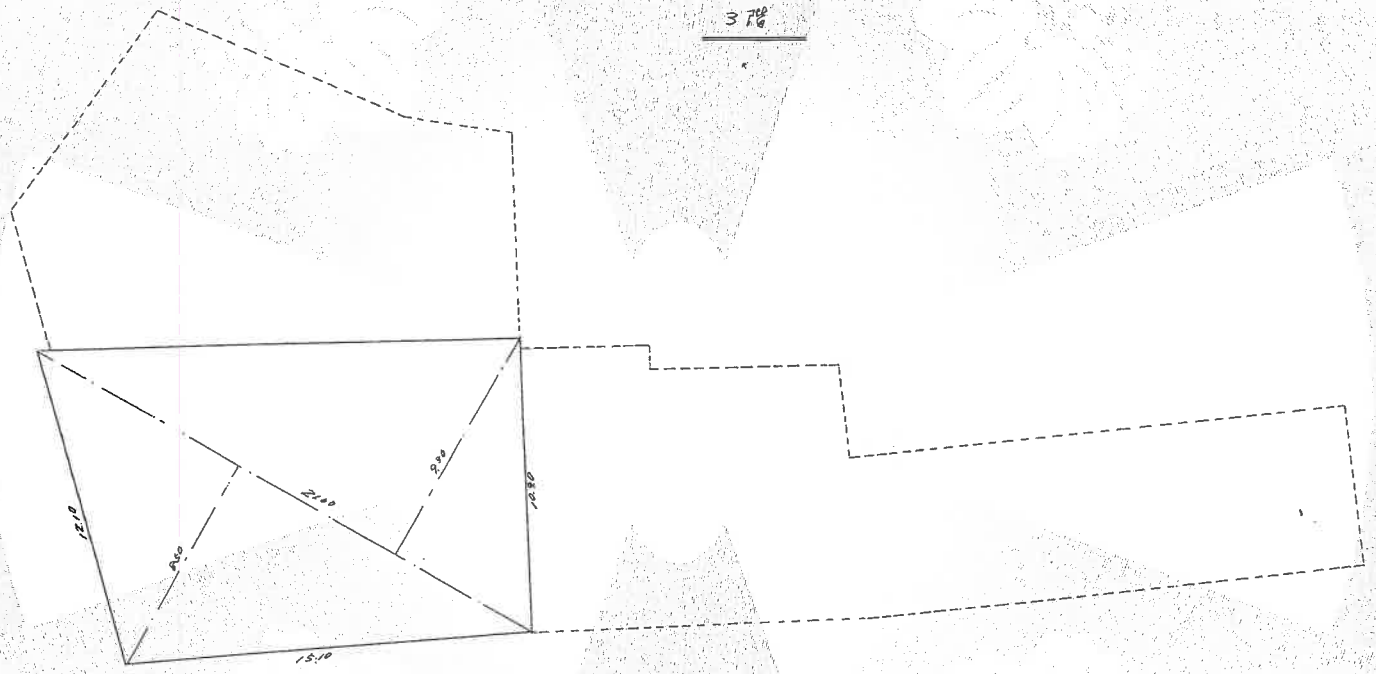
家屋番号	~~104字 18番、19番~~
建物の所在	坂井郡金津町新宮~~104字 17番地、18番地 19番地、22番地3~~ あわら市と変更

春宮一丁目

~~坂井郡金津町~~ 518、519

春宮一丁目 517 518 519 522-3

3階



[2100(930+850)]1/2 = 186.900

床面積 186.90㎡

縮尺	1/200

(福井土地家屋調査士会)

作製年月日	昭和四七年弐月弐弐日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

平成/昭和 47年2月25日登記

物件(6,7)建物

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7年3月28日 福井地方法務局 登記官 [redacted]

(20枚目)

請求番号：13-2

公用

登記年月日：昭和47年2月25日

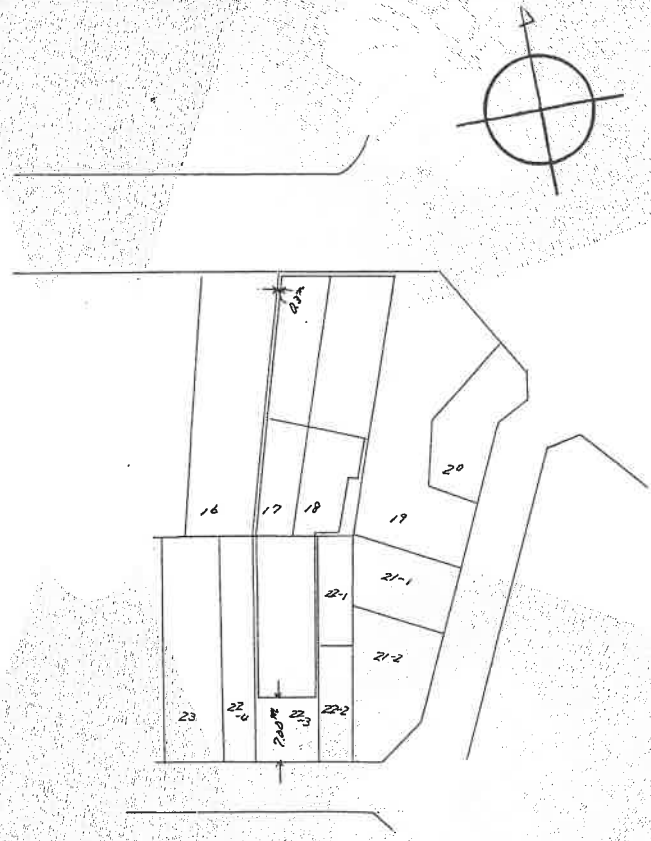
155919

建物図面

春宮一丁目

家屋番号	~~104字18番~~
建物の所在	坂井郡金津町新富~~104字17番地、18番地~~ 22番地3

あわら市と変更



縮尺	1／600

（福井土地家屋調査士会）

作製年月日	昭和四七年弐月弐弐日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

平成 昭和 47年2月25日登記

物件（6）建物

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7年3月28日　福井地方法務局　登記官　[redacted]

（21枚目）

請求番号：13-1

公用

登記年月日：昭和47年2月25日

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3月28日
福井地方法務局
登記官
（22枚目）

155920

専有部分　各階平面図

家屋番号	~~104字18番~~
建物の所在	坂井郡金津町新富~~104字79番地、22番地3~~ ~~17番地、18番地~~

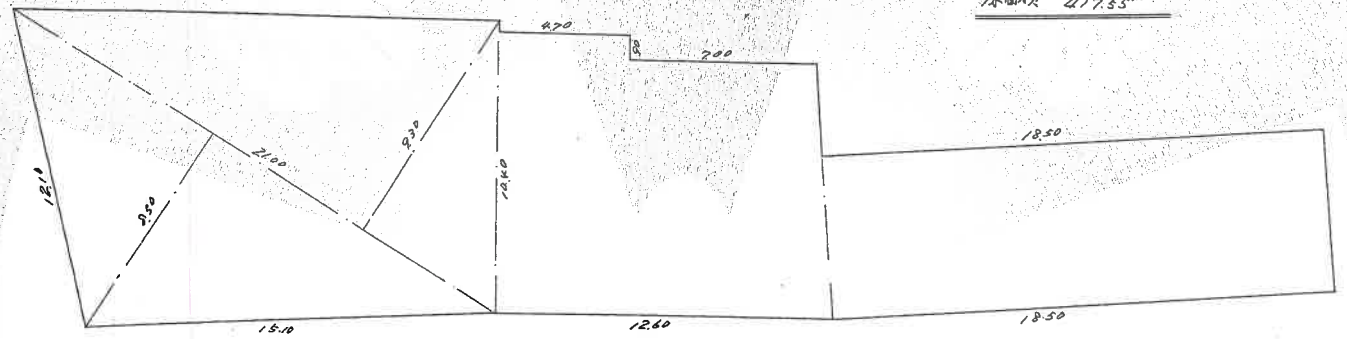
あわら市と変更

家屋番号　春宮一丁目　518
春宮一丁目　517、518、519、522-2

1、2階

{21.00(8.50+9.30)}½ = 186.9000
4.70×0.90 = 4.2300
{(11.70+12.60)9.50}½ = 115.4250
18.50×6.00 = 111.000

床面積　417.55㎡



3階

{21.00(8.50+9.30)}½ = 186.9000

床面積　184.90㎡

縮尺	1／200

（福井土地家屋調査士会）

作製年月日	昭和四七年弐月弐五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

平成 / 昭和 47年2月25日登記

物件（6）建物

A4判に縮小

[redacted]

請求番号：13-1

公用

登記年月日：昭和40年3月4日

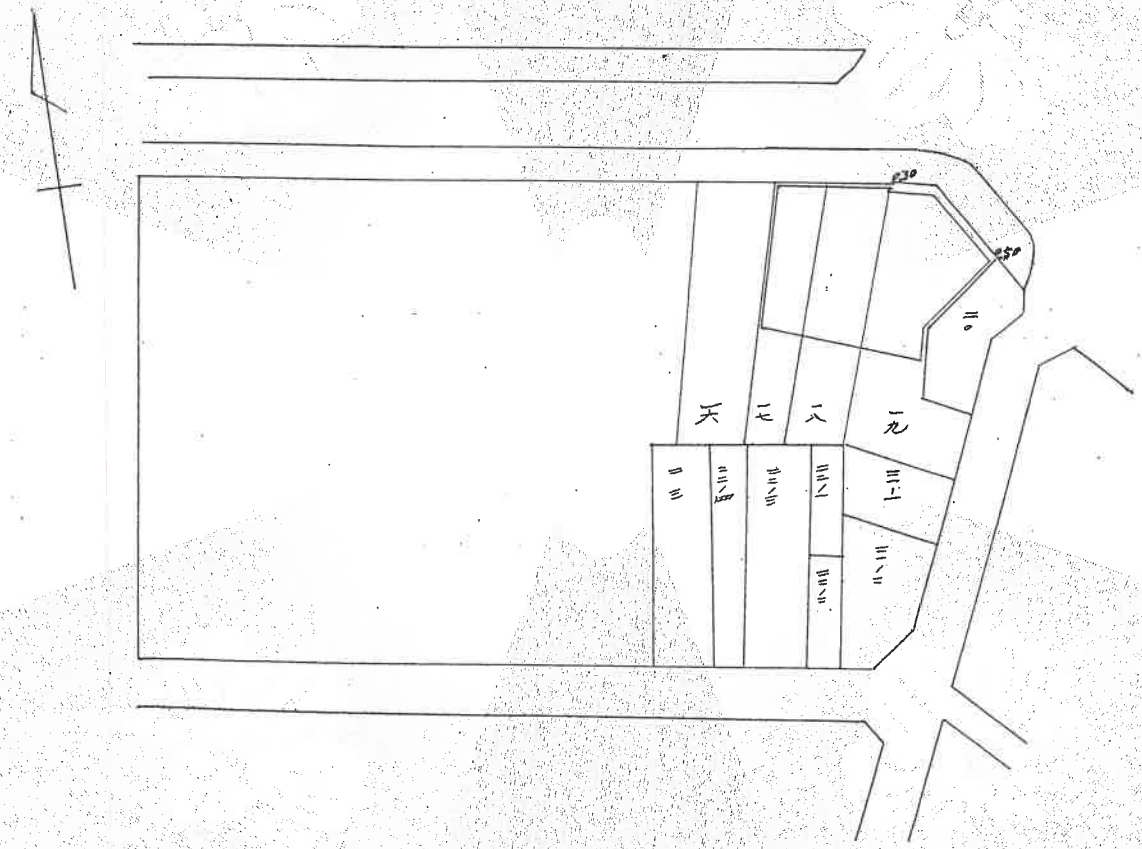
155921

建物図面

専有部分

家屋番号	新湊104号19番
建物の所在	坂井郡金津町新湊104号19番地 あわら市と変更

春宮一丁目 519.
春宮一丁目 517、518、519
522-3



縮尺	1/600K

（福井土地家屋調査士会）

作製年月日	昭和四〇年一月二八日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

平成 昭和 40年3月4日登記

令和7年3月28日 福井地方法務局 登記官 [redacted]

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。

（23枚 図）

A4判に縮小

物件（7）建物

請求番号：13-3

公用

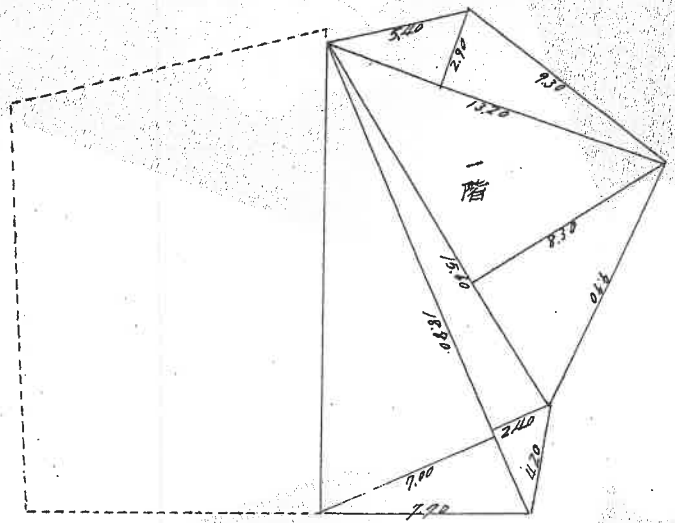
登記年月日：昭和40年3月4日

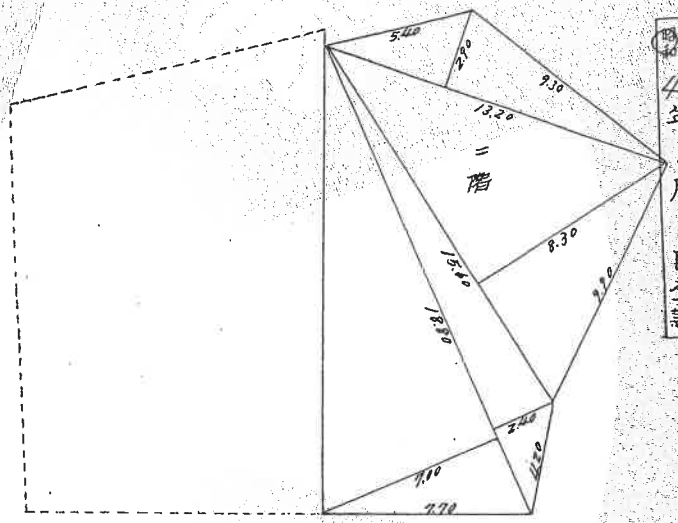
155922

専有部分 各階平面図

家屋番号	~~新保10北号19番~~
建物の所在	~~坂井郡金津町新保10北号19番地~~ あわら市と変更

春宮一丁目 517・518・519 522-3





平成 昭和 40 年 3 月 4 日登記

一階 $\frac{13.20\times2.90}{2}+\frac{15.60\times8.30}{2}+\frac{18.80\times2.40}{2}+\frac{18.80\times7.00}{2}=172.24$

床面積 172.24㎡

二階 $\frac{13.20\times2.90}{2}+\frac{15.60\times8.30}{2}+\frac{18.80\times2.40}{2}+\frac{18.80\times7.00}{2}=172.24$

床面積 172.24㎡

縮尺	1/200m

（福井土地家屋調査士会）

作製年月日	昭和四〇年一月 日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

物件（ 7 ）建物

A4判に縮小

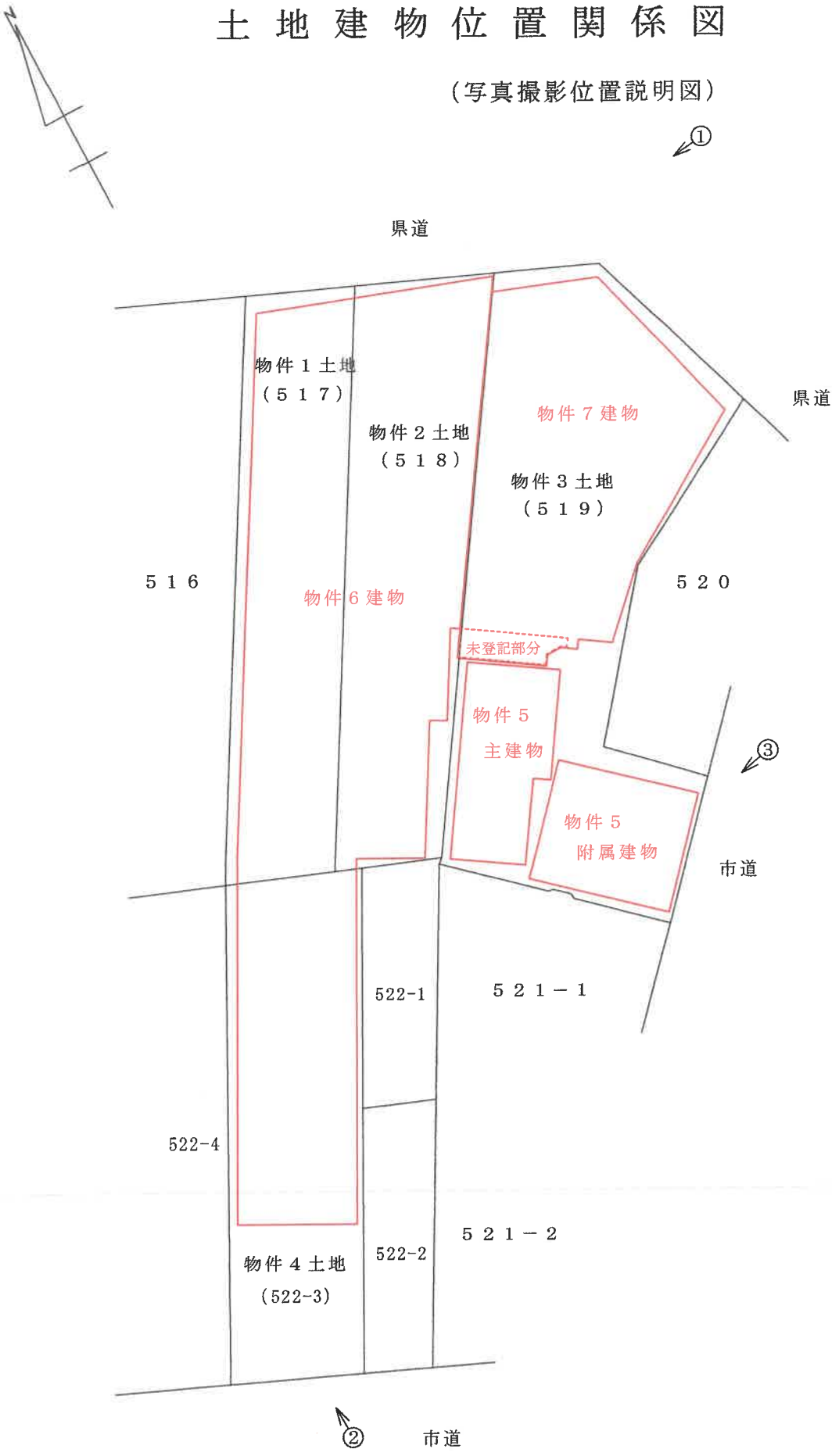
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月28日 福井地方法務局 登記官 [redacted]

（24 枚目）

請求番号：13-3

土 地 建 物 位 置 関 係 図

（写真撮影位置説明図）



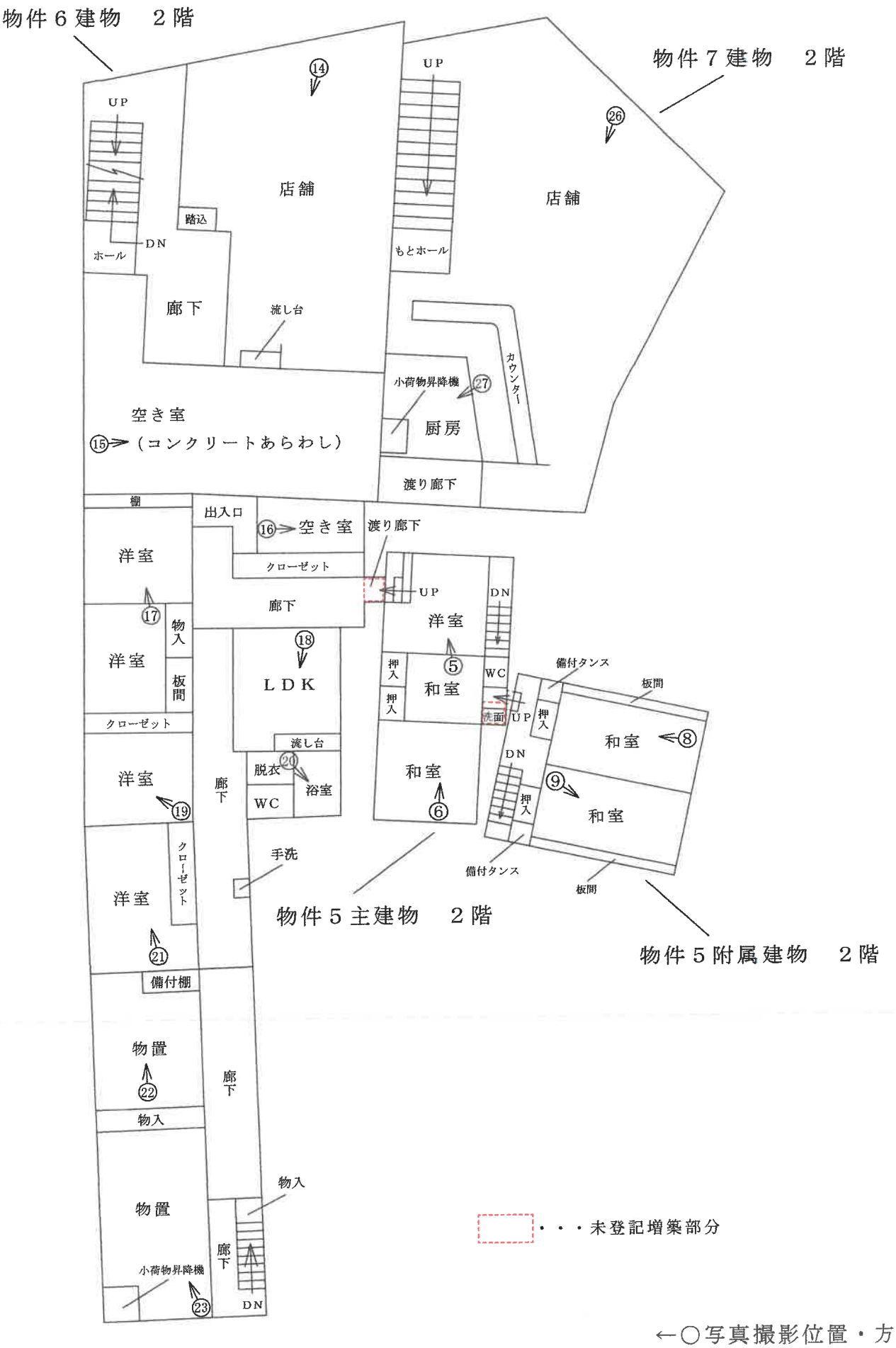
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図　（写真撮影位置説明図）

←○写真撮影位置・方向

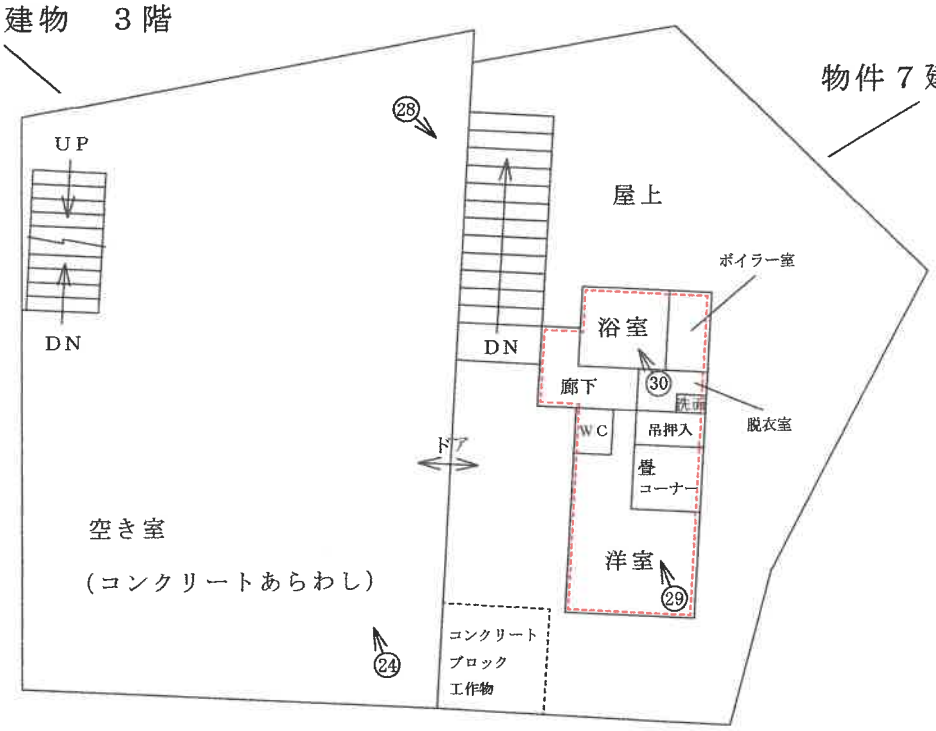
（ 26 枚目）

建 物 間 取 図　（写真撮影位置説明図）



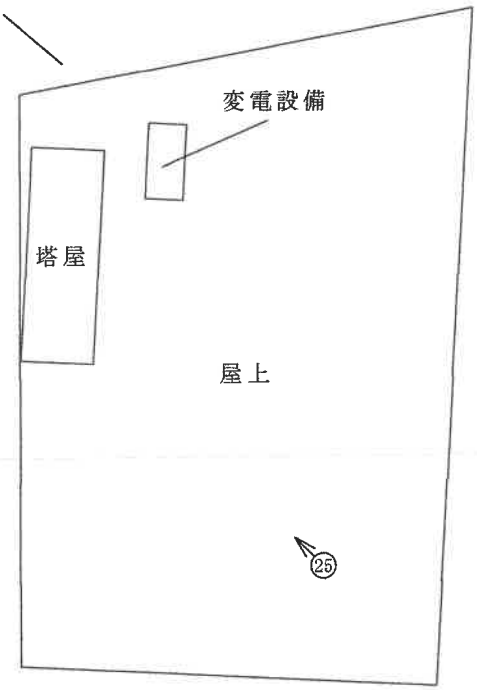
建 物 間 取 図　（写真撮影位置説明図）

物件６建物　３階



物件７建物　３階

物件６建物　屋上



・・・未登記増築部分

←○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

写真番号　2

本件競売物件の全景を撮影

写真番号　3

本件競売物件の全景を撮影

写真番号　4

物件５主建物の内部（１階の和室）を撮影

写真番号　5

物件５主建物の内部（２階の洋室）を撮影

写真番号　6

物件５主建物の内部（２階の和室）を撮影

写真番号　7

物件５附属建物の内部（１階の物置）を撮影

写真番号　8

物件５附属建物の内部（２階の和室）を撮影

写真番号　９

物件５附属建物の内部（２階の和室）を撮影

写真番号　１０

物件６建物及び物件７建物の内部（１階の店舗）を撮影

写真番号　１１

物件６建物及び物件７建物の内部（１階店舗の和室）を撮影

写真番号　１２

物件６建物及び物件７建物の内部（１階店舗の厨房）を撮影

写真番号　１３

物件６建物の内部（１階の車庫）を撮影

写真番号　１４

物件６建物の内部（２階の店舗）を撮影

写真番号　１５

物件６建物の内部（２階の空き室）を撮影

写真番号　１６

物件６建物の内部（２階の空き室）を撮影

写真番号　１７

物件６建物の内部（２階の洋室）を撮影

写真番号　１８

物件６建物の内部（２階のＬＤＫ）を撮影

写真番号　１９

物件６建物の内部（２階の洋室）を撮影

写真番号　２０

物件６建物の内部（２階の浴室）を撮影

写真番号　２１

物件６建物の内部（２階の洋室）を撮影

写真番号　２２

物件６建物の内部（２階の物置）を撮影

写真番号　２３

物件６建物の内部（２階の物置）を撮影

写真番号　２４

物件６建物の内部（３階の空き室）を撮影

写真番号　２５

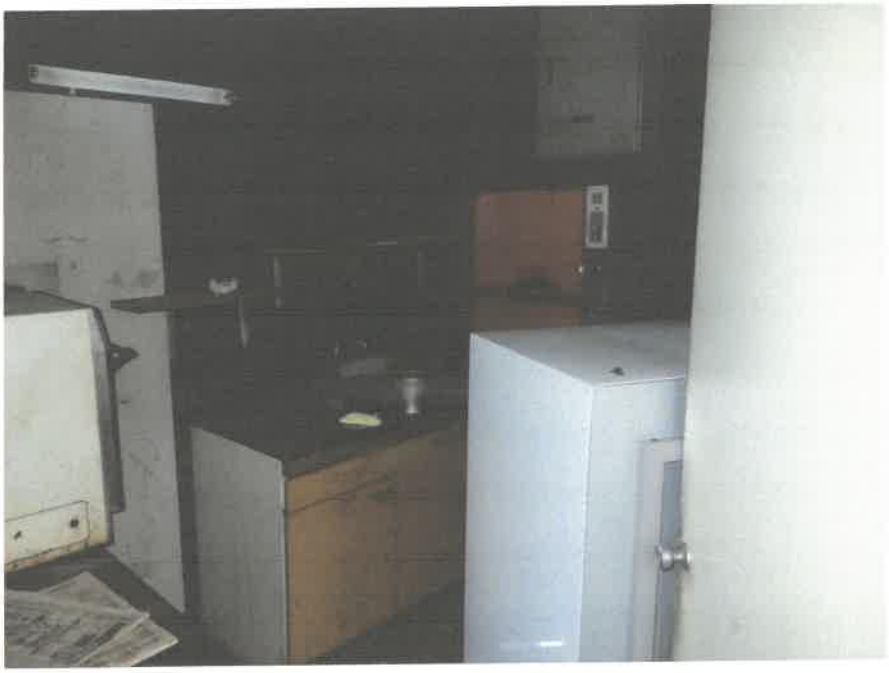
物件６建物の外部（屋上）を撮影

写真番号　２６

物件７建物の内部（２階の店舗）を撮影

写真番号　２７

物件７建物の内部（２階店舗の厨房）を撮影



写真番号　２８

物件７建物の外部（３階の未登記増築部分）を撮影

写真番号　２９

物件７建物の内部（３階未登記増築部分の洋室）を撮影

写真番号　３０

物件７建物の内部（３階未登記増築部分の浴室）を撮影

令 和 7 年（ケ）第 15 号
令 和 7 年 4 月 18 日 現地調査
令 和 7 年 4 月 22 日 現地調査
令 和 7 年 6 月 23 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

寺口 満 ㊞

第1　評価額

一　括　価　格	
金 10,870,000 円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金 630,000 円
物件2（土地）	金 710,000 円
物件3（土地）	金 2,010,000 円
物件4（土地）	金 660,000 円
物件5（建物）	金 620,000 円
物件6（建物）	金 4,880,000 円
物件7（建物）	金 1,360,000 円

1.　一括価格は、物件1～7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の内訳価格は物件5～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5～7の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2　評価の条件

1.　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2.　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

3.　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4.　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番　号	所　在　等	登　　記	現　　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	あわら市春宮一丁目 517番 宅地 163.72㎡	左記に同じ
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	あわら市春宮一丁目 518番 宅地 184.48㎡	同上
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	あわら市春宮一丁目 519番 宅地 319.03㎡	同上
4	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	あわら市春宮一丁目 522番3 宅地 172.61㎡	同上
5	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	あわら市春宮一丁目　519番地 519番の2 居宅 木造カラー鉄板葺2階建 1階　43.04㎡ 2階　43.04㎡ 合計　86.08㎡	 2階　約43.85㎡ 合計　約86.89㎡
	（附属建物） 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積	 1 倉庫 鉄骨造カラー鉄板葺2階建 1階　44.64㎡ 2階　44.64㎡ 合計　89.28㎡	 左記に同じ

6		(一棟の建物の表示)	
	所在	あわら市春宮一丁目 517番地、518番地、519番地、522番地3	
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺3階建	鉄筋コンクリート・鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根・カラー鉄板・亜鉛鉄板葺3階建
	床面積	1階 589.79㎡ 2階 589.79㎡ 3階 186.90㎡ 合計 1,366.48㎡	1階 約597.59㎡ 2階 約590.99㎡ 3階 約215.90㎡ 合計 約1,404.48㎡
		(専有部分の建物の表示)	
	家屋番号	春宮一丁目 518番	
	種類	店舗・倉庫	店舗・居宅・倉庫
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺3階建	
	床面積	1階 417.55㎡ 2階 417.55㎡ 3階 186.90㎡ 合計 1,022.00㎡	2階 約418.75㎡ 合計 約1,023.20㎡
7		(一棟の建物の表示)	
	所在	あわら市春宮一丁目 517番地、518番地、519番地、522番地3	
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺3階建	鉄筋コンクリート・鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根・カラー鉄板・亜鉛鉄板葺3階建
	床面積	1階 589.79㎡ 2階 589.79㎡ 3階 186.90㎡ 合計 1,366.48㎡	1階 約597.59㎡ 2階 約590.99㎡ 3階 約215.90㎡ 合計 約1,404.48㎡

		（専有部分の建物の表示）	
	家屋番号	春宮一丁目 519番	
	種類	店舗	店舗・居宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛鉄板葺3階建
	床面積	1階 172.24㎡ 2階 172.24㎡ 合計 344.48㎡	1階 約180.04㎡ 3階 約29㎡ 合計 約381.28㎡

番号	特記事項
1～7	1. 物件5主である建物と物件5附属建物符号1とは2階の渡り廊下で、また、物件5主である建物と物件6建物とは2階で各々行き来できるように繋がっている。物件6建物と物件7建物とは1階部分が一体利用されている。 2. 物件1土地乃至物件4土地の合計面積839.84㎡に対し、物件5主である建物の建築面積が約43.85㎡、物件5附属建物の建築面積が44.64㎡、物件6建物及び物件7建物の一棟の建築面積が約597.59㎡で、3棟の合計建築面積が約686.08㎡であることから実際の建蔽率は約82%となり、基準建蔽率の80%を超過しているため違反建築物の可能性がある。詳細については、三国土木事務所建築課への確認が必要である。

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1～4）

位置・交通		ハピラインふくい線「あわら温泉」駅より 南西方　約　40　m　（道路距離）
付近の状況		対象地域はあわら市金津地区の中心部に位置し、飲食店、小売店舗が建ち並ぶ芦原温泉駅前の商業地域である。
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80％
	容積率	400％
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	地積	839.84　㎡（登記記録数量）
	間口	約　26　m
	奥行	約 29.5～55　m
	形状	不整形
接面道路の状況		北東側　約16.5m舗装県道（建築基準法第42条1項に該当） 南東側　約6m舗装市道（南西方向への一方通行、建築基準法第42条1項に該当） 南西側　約5.5m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当） 高低差　いずれの接面道路ともほぼ等高（下記特記事項参照）
土地の利用状況等		物件5～7建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は南東側が飲食店、事務所兼住宅、一般住宅及び道路、北西側が店舗兼住宅、南西側が道路、北東側が道路である。
供給処理施設	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
	下水道	前面道路に本管あり
特記事項		1. 物件4土地の南西部はコンクリート舗装され傾斜しており、同土地南西側の市道は本土地の平らな面より約0.7m低い。 2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、旧来の商業地であること、建物の全部事項証明書によると昭和39年に現在の店舗・居宅・倉庫が、昭和49年に居宅・倉庫が建築されていることから、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。

※ 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、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5)

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49年7月1日 新築 経過年数 51 年 経済的残存耐用年数 3 年
仕様	構造	木造
	屋根	カラー鉄板葺
	外壁	波板トタン等
	内装	ジュラク壁、ビニールクロス、ボード等
	天井	敷目地天井、ビニールクロス、ボード等
	床	畳、寄木貼り、土間コンクリート等
	設備	給水、電気、排水
	その他	特になし
床面積(現況)		1階 43.04㎡、2階 約43.85㎡、合計 約86.89㎡
現況用途等		現況用途 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		2階洋室の床に浮いている箇所があるものの、概ね経年相応である。
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		1. 本件建物の2階は物件5附属建物符号1の2階及び物件6建物の2階と各々行き来できるように繋がっている。 2. 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5）

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　（下記特記事項参照）昭和49年月日不詳　　新築 経過年数　　51 年 経済的残存耐用年数　　2 年
仕様	構　　造	鉄骨造
	屋　　根	カラー鉄板葺
	外　　壁	カラー鉄板等
	内　　装	ビニールクロス、木造あらわし等
	天　　井	ボード、木造あらわし等
	床	畳、土間コンクリート等
	設　　備	給水、電気、排水
	そ　の　他	1階に手動シャッター
床面積（現況）		第3　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		倉庫としてやや劣る
保守管理の状態		2階和室の天井に雨漏りによるものと思料される染みが見られるほか、一部天井板が剥がれているが、概ね経年相応である
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		1. 全部事項証明書に建物の建築年について記載がないが、現地調査の結果から物件5主である建物と同時期に建築されたものと判断した。 2. 本件建物の2階は物件5主である建物の2階と行き来できるように繋がっている。 3. アスベスト含有吹付材について、同行した専門調査機関によると、「目で確認できた場所については、アスベストの使用は無いと思われる」とのことである。なお、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。

3 建物の概況(物件6、7)

(1)一棟の建物の概要

名　　称	——
建物の用途	店舗・居宅・倉庫
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(下記特記事項参照)　昭和39年11月1日　新築 昭和46年12月20日　変更、増築 経過年数　61　年 経済的残存耐用年数　4　年
構　　造	鉄筋コンクリート・鉄骨・軽量鉄骨造3階建
仕　　様	屋　　根　陸屋根・カラー鉄板・亜鉛鉄板葺 外　　壁　モルタル、カラー鉄板、波板トタン等 そ の 他　1階に電動シャッター(使用の可否は不明)
設備等	エレベーター　無 駐車場　有(建物間取図参照) そ の 他　電動シャッター、手動シャッター
建物の品等	店舗・居宅・倉庫として普通
管理の形態等	管理組合　無
管理の状況	令和6年に北東側外壁を塗り直しているが、概ね経年相応である
特記事項	1. 全部事項証明書には一棟の建物の新築日について記載されていないため、専有部分の建物の新築日を記載した。 2. アスベスト含有吹付材について、同行した専門調査機関によると、「目で確認できた場所については、アスベストの使用は無いと思われる」とのことである。なお、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)専有部分の概要（物件6）

構造		鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・カラー鉄板葺3階建
位置		1～3階
床面積		約 1,023.20㎡　（概測数量）
間取り		間取図のとおり
仕様	天井	ジプトーン、ビニールクロス、ボード、コンクリートあらわし等
	床	フローリング、畳、板張、クッションフロア、土間コンクリート等
	内壁	ビニールクロス、ボード、モルタル等
	設備	給水、電気、排水
	その他	小荷物昇降機（ただし、使用不可）
保守管理の状態		天井の一部に雨漏りによる染みが見られる。所有者の陳述によると、2階居宅部分について洋室・浴室及びトイレを20年ほど前に造作し、令和6年にLDKを造作しているようである。以上を総合的に勘案し、概ね経年相応であるものと判断した。
専有部分の利用状況等		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		1. 本件建物の1階店舗部分と物件7建物の1階店舗部分の間にあった内壁が取り壊され、現況ワンフロアの店舗となっている。また、物件7建物とは2階・3階でも行き来することができる。 2. 本件建物の2階の一部及び3階部分は空き室となっており、内装等は施されておらずコンクリートあらわしのままである。 3. 本件建物の2階は物件5主である建物2階と行き来できるように繋がっている。 4. 本件建物の屋上に高電圧受電設備が設置されている。一般財団法人北陸電気保安協会福井支店「お客様の高圧受電設備機器に含まれるPCB（ポリ塩化ビフェニル）対象機器に関するお知らせ」（平成29年2月1日付）によると、変圧器2台について微量PCBの含有恐れがある、とのことであった。

(3)専有部分の概要（物件7）

構造		鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛鉄板葺3階建
位置		1～3階
床面積		約 381.28㎡　　（概測数量）
間取り		間取図のとおり
仕様	天井	ボード等
	床	タイル、土間コンクリート、カーペット等
	内壁	ビニールクロス、タイル等
	設備	給水、電気、排水
	その他	小荷物昇降機（使用の可否は不明）
保守管理の状態		概ね経年相応であるが、所有者によると、令和6年能登半島地震で1階厨房の壁に大きな亀裂が入っている。
専有部分の利用状況等		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		1. 本件建物の1階店舗部分と物件6建物の1階店舗部分の間にあった内壁が取り壊され、現況ワンフロアの店舗となっている。また、物件6建物とは2階・3階でも行き来することができる。 2. 1階店舗から2階店舗に上がる階段が取り外されており、直接行き来することはできない。

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1～4）

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	37,900	0.64	163.72	0.80	3,180,000
2			184.48	0.80	3,580,000
3			319.03	0.80	6,190,000
4			172.61	0.80	3,350,000

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

地価公示　あわら5－2

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
37,500 円／㎡	×	101 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 100	＝	37,900 円／㎡

◇ 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：　標準的　1.00

◇ 地域格差：　街路条件　1.00　交通接近条件　1.00

（相乗積）　環境条件　1.00　行政的条件　1.00

イ　個別格差（相乗積、一体画地につき査定）：

1～4　幅員　1.01　最寄り駅への接近性　1.02　奥行逓減　0.95

形状　0.80　地積　0.80　三方路　1.02

ウ　地積：登記数量による

エ　建付減価：建物及び敷地との適応の状態等を考慮。

② 建物価格(物件5～7)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、工作物(コンクリートブロック)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
5 主	150,000	約 86.89	0.07	910,000
5 附属	115,000	89.28	0.06	620,000
6	220,000	約 1,023.20	0.04	9,000,000
7	220,000	約 381.28	0.04	3,360,000

ウ　現価率：耐用年数に基づく方法(物件5は定額法、物件6及び物件7は定率法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

物件5　主である建物
経過年数　51 年
経済的残存耐用年数　3 年
観察減価　30%
残価率　5%

・現価率＝{ 残価率 0.05　＋(1 － 0.05) ×(経済的残存耐用年数　3 年 ／ 経過年数＋経済的残存耐用年数　54 年) } ×(1 － 観察減価等　0.30) ＝ 0.07

物件5　附属建物　符号1
経過年数　51 年
経済的残存耐用年数　2 年
観察減価　30%
残価率　5%

・現価率＝{ 残価率 0.05　＋(1 － 0.05) ×(経済的残存耐用年数　2 年 ／ 経過年数＋経済的残存耐用年数　53 年) } ×(1 － 観察減価等　0.30) ＝ 0.06

物件6　主である建物
経過年数　61 年
経済的残存耐用年数　4 年
観察減価　30%

残価率　　5%

・現価率＝{ 残価率 0.05 ^（ 経過年数　61 年／
経過年数＋経済的残存耐用年数 65 年）} ×（１－観察減価等 0.30 ）≒ 0.04

物件7 主である建物

経過年数　　61 年

経済的残存耐用年数　　4 年

観察減価　　30%

残価率　　5%

・現価率＝{ 残価率 0.05 ^（ 経過年数　61 年／
経過年数＋経済的残存耐用年数 65 年）} ×（１－観察減価等 0.30 ）≒ 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	土地利用権等割合 エ		土地利用権等価格(円) イ×エ×ウ／ア
1	物件6	163.72	3,180,000	163.72	0.45	法定地上権	1,430,000
2	物件6	184.48	3,580,000	184.48	0.45	法定地上権	1,610,000
3	物件5主	319.03	6,190,000	約 52.10	0.10	敷地占有利益	100,000
	物件5附属			約 53.03	0.10	敷地占有利益	100,000
	物件7			約 213.90	0.10	敷地占有利益	420,000
4	物件6	172.61	3,350,000	172.61	0.45	法定地上権	1,510,000

ウ 土地利用権等範囲:

物件1～4土地における土地利用権等の成立範囲を、建物の利用状況より上記のとおり査定した。なお、物件3土地における土地利用権等の成立範囲は、物件5建物については建物面積で、物件7建物については専有部分の1階床面積で按分し、物件6建物については僅少であるため考慮外とした。

エ 土地利用権等割合:

物件1、2、4土地については、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。また、物件3土地については、土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（1①、1②）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（2①）イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除 カ	評価額（円）（万円未満四捨五入）(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,180,000	-1,430,000		0.6	0.6	1.00	630,000
2	3,580,000	-1,610,000		0.6	0.6	1.00	710,000
3	6,190,000	-620,000		0.6	0.6	1.00	2,010,000
4	3,350,000	-1,510,000		0.6	0.6	1.00	660,000
5	1,530,000	200,000	—	0.6	0.6	1.00	620,000
6	9,000,000	4,550,000	—	0.6	0.6	1.00	4,880,000
7	3,360,000	420,000	—	0.6	0.6	1.00	1,360,000
一括価格（合計）							10,870,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物の用途が店舗、倉庫等と特殊であること、建物の実際の建蔽率が基準建蔽率を超過し違反建築物である可能性があること物件5～7建物が行き来できるように繋がっていること、物件6建物と物件7建物が一部一体利用されていること、物件6建物の屋上にある変圧器2台に微量PCB含有の恐れがあることなどを考慮

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	あわら5－2
所在	あわら市春宮1丁目506番1
住居表示	「春宮1－9－41」
価格	37,500 円/㎡
位置	「芦原温泉」駅 130m
価格時点	令和7年1月1日
地積	203㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	北東14m舗装県道に接面
用途指定等	非線引き都市計画区域 商業地域 建蔽率　80% 容積率　400%
地域の概要	飲食店、小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

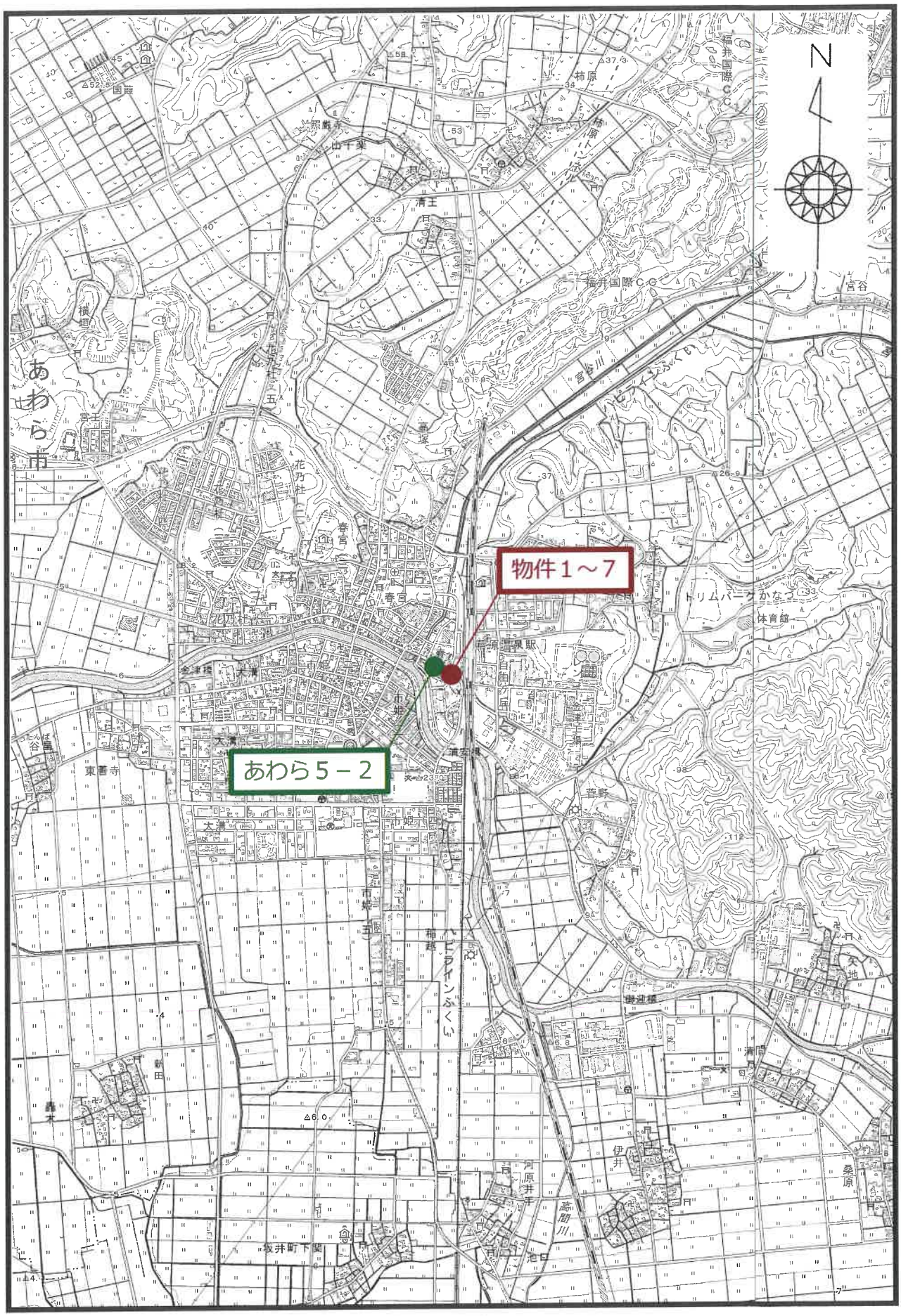
第7　附属資料

① 位置図
② 現況見取図
③ 建物間取図

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

以 上

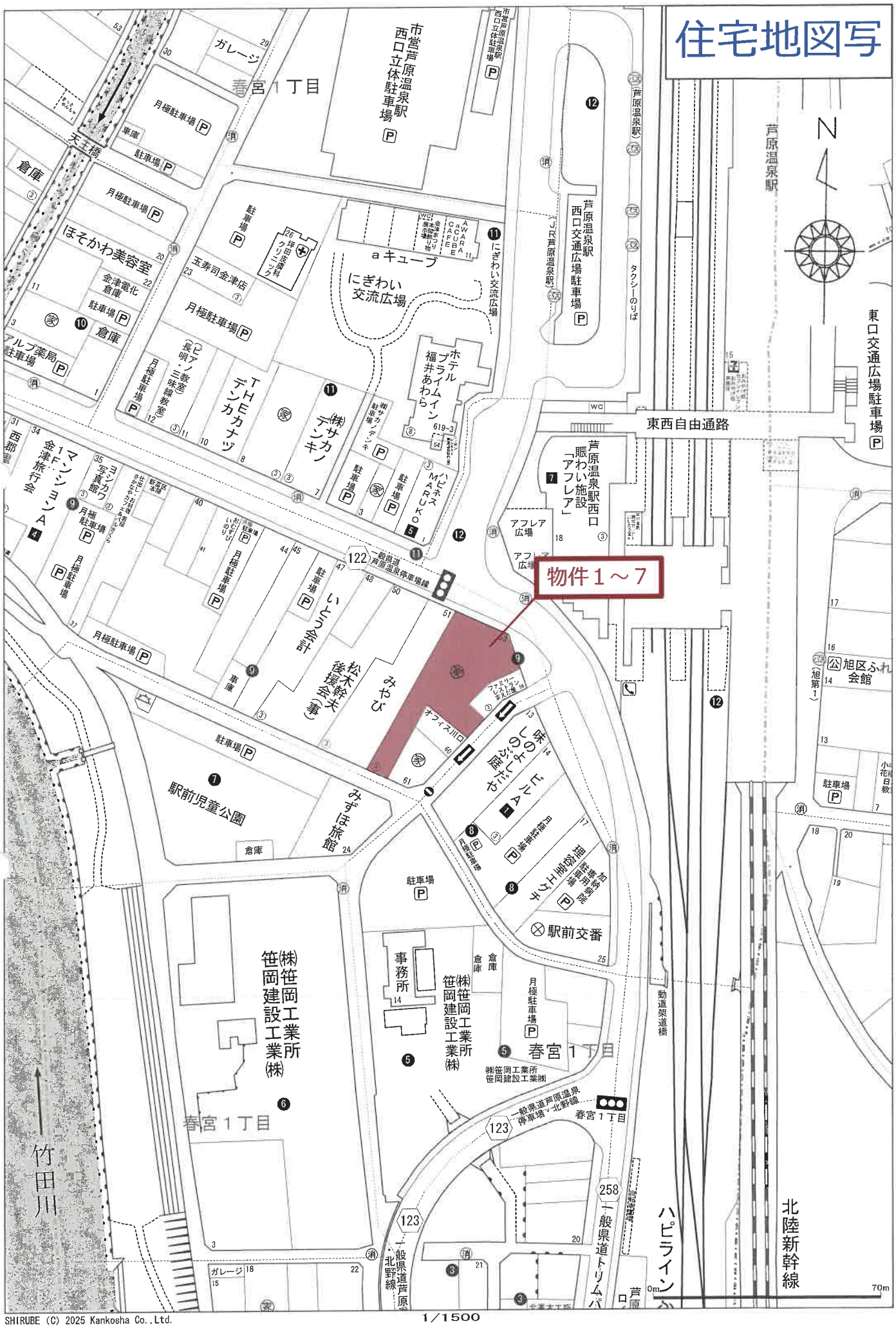
位置図



国土地理院「電子地形図25000」(福井県：令和6年4月4日調製)を使用し作成した

S=1/25,000

住宅地図写

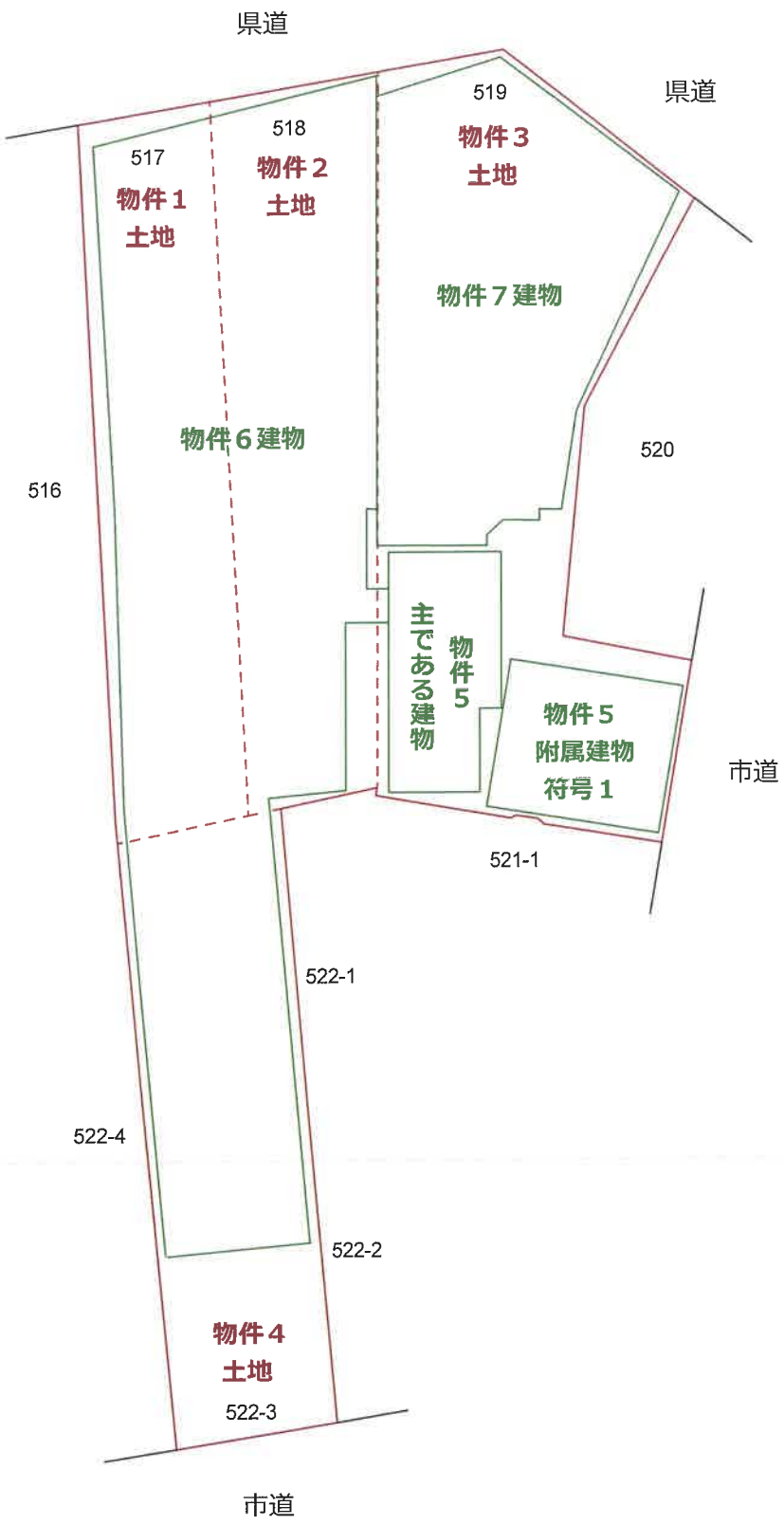


SHIRUBE (C) 2025 Kankosha Co.,Ltd.

1/1500

現況見取図

あわら市春宮一丁目



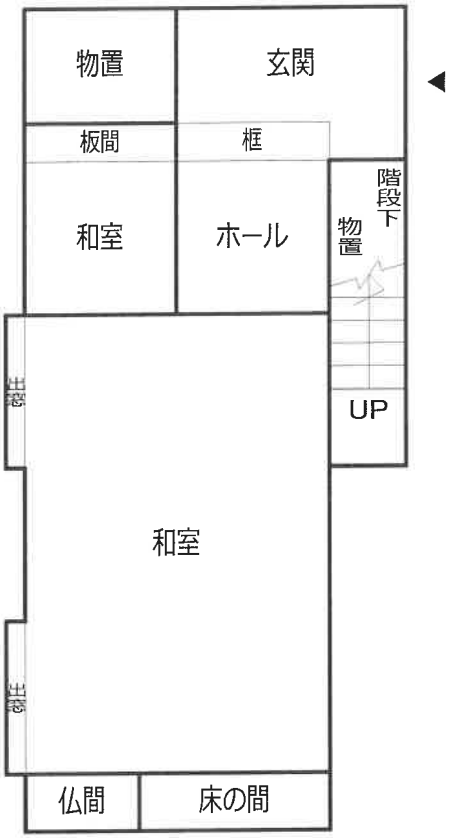
※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではない。

建物間取図

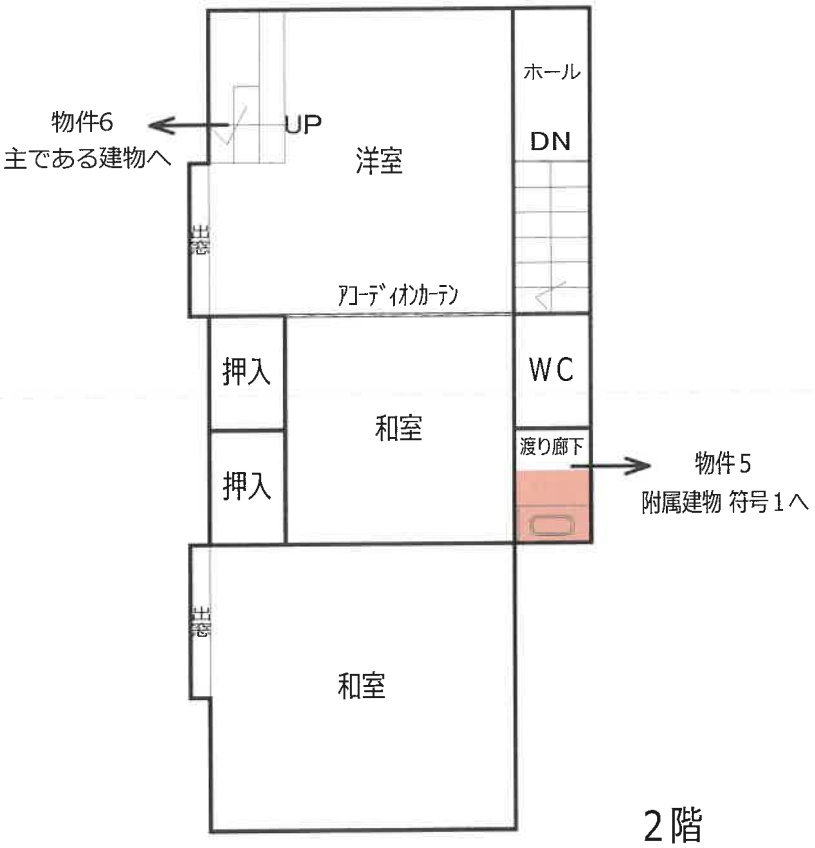
物件５

主である建物

■ ‥未登記増築部分



１階

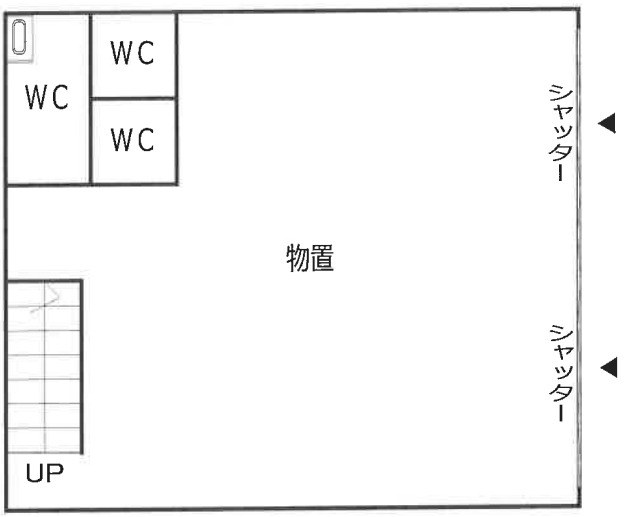


２階

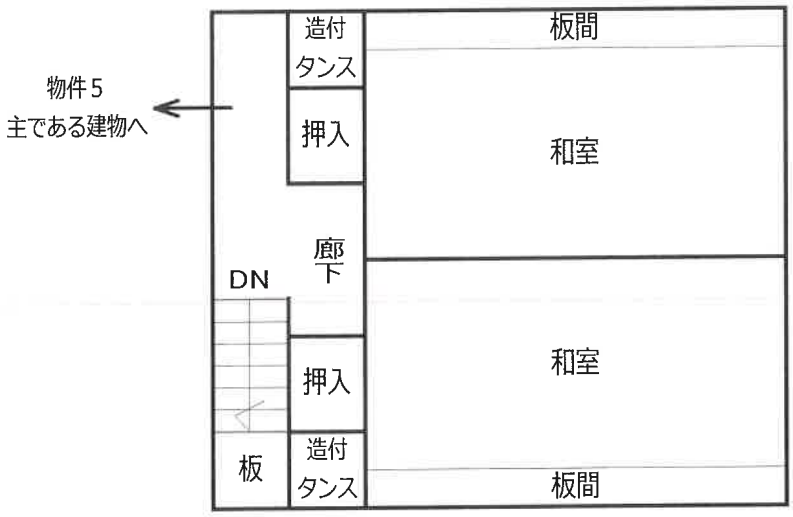
建物間取図

物件５

附属建物　符号１

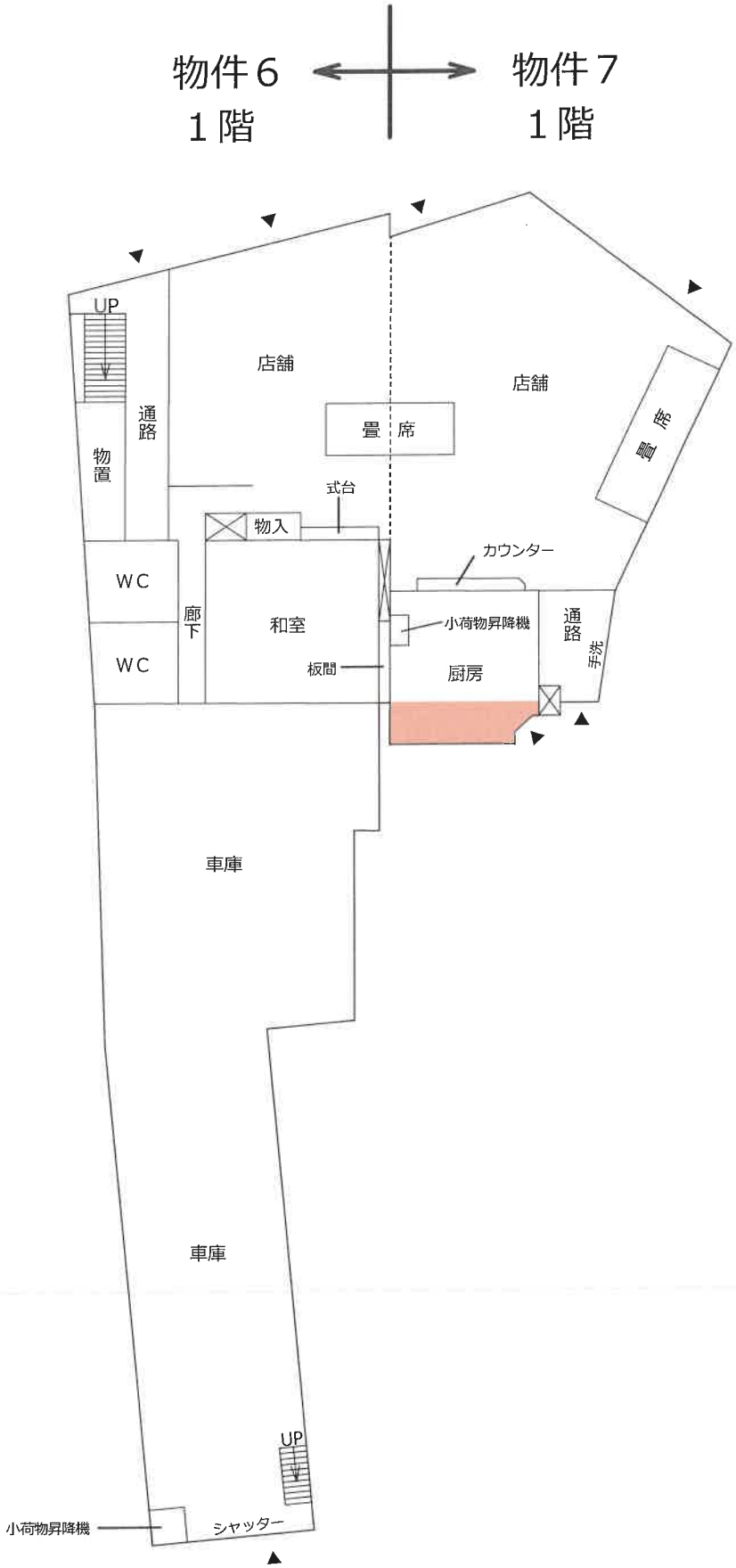


１階

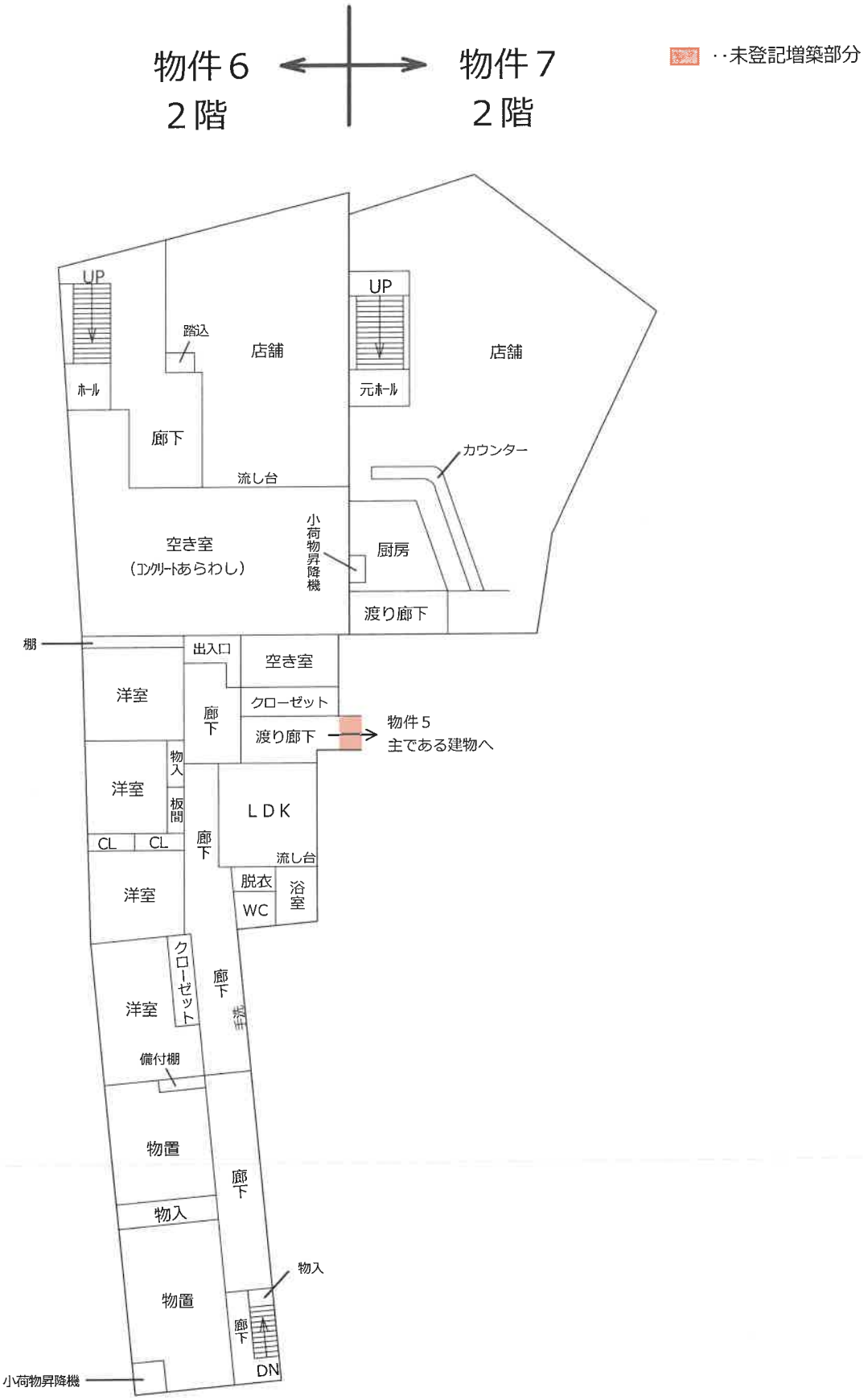


２階

建物間取図


物件６
１階
物件７
１階
・・未登記部分
UP
店舗
店舗
通路
物置
畳　席
畳　席
式台
物入
カウンター
WC
WC
廊下
和室
小荷物昇降機
通路
手洗
板間
厨房
車庫
車庫
UP
小荷物昇降機
シャッター

建物間取図

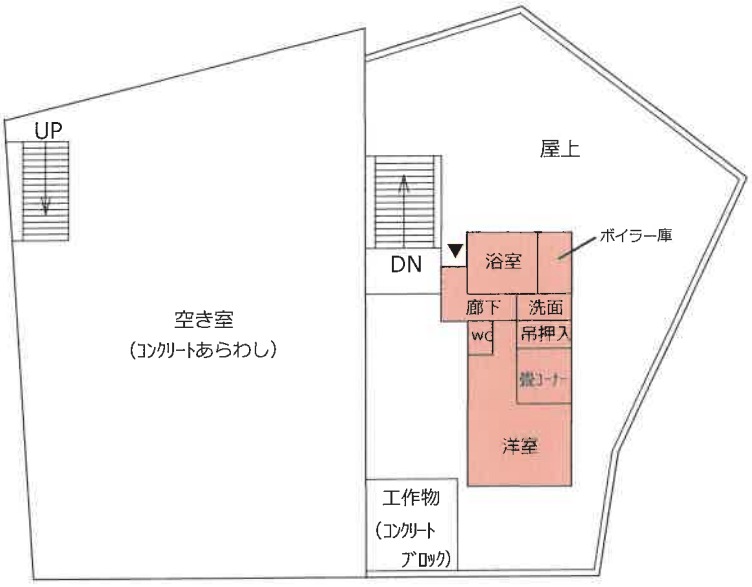

物件６
２階
物件７
２階
・・未登記増築部分
UP
踏込
店舗
ホール
廊下
流し台
空き室
（ｺﾝｸﾘｰﾄあらわし）
小荷物昇降機
UP
店舗
元ホール
カウンター
厨房
渡り廊下
棚
出入口
空き室
洋室
廊下
クローゼット
渡り廊下
物件５
主である建物へ
洋室
物入
板間
CL
CL
洋室
廊下
ＬＤＫ
流し台
脱衣
浴室
WC
洋室
クローゼット
廊下
備付棚
物置
廊下
物入
物置
物入
廊下
DN
小荷物昇降機

建物間取図

物件６
３階

物件７
屋上

・・未登記増築部分



物件６
屋上