

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11月 6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11月21日から 令和 7年11月28日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月24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12月 4日から 令和 7年12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11月 6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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	23, 270, 000 18, 616, 000	一括	4, 654, 000	849, 560	182, 047
1	8, 880, 000				
2	3, 000, 000				
3	10, 130, 000				
4	1, 260, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福井市大町16字古川 |
| | 地 番 | 210番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 977.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市大町16字古川 |
| | 地 番 | 210番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福井市大町16字古川 210番地1 |
| | 家屋 番号 | 210番1 |
| | 種 類 | 料理店 |
| | 構 造 | 鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 248.74平方メートル
2階 255.16平方メートル |

(未登記附属建物)

- | | |
|-------|------------------|
| 種 類 | 休憩室 |
| 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 約34平方メートル |

(未登記附属建物)

- | | |
|-----|------------------|
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 約10平方メートル

4 所 在 福井市大町16字古川 210番地1

家屋 番号 210番1の2

種 類 店舗

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 76.51平方メートル

(現況)

床 面 積 約82.51平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3、4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 福井市大町16字古川
地 番 210番1
地 目 宅地
地 積 977.04平方メートル
- 2 所 在 福井市大町16字古川
地 番 210番3
地 目 宅地
地 積 330.70平方メートル
- 3 所 在 福井市大町16字古川 210番地1
家屋 番号 210番1
種 類 料理店
構 造 鉄骨造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 248.74平方メートル
2階 255.16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 休憩室
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約34平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約10平方メートル

4 所 在 福井市大町16字古川 210番地1

家屋 番号 210番1の2

種 類 店舗

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 76.51平方メートル

(現況)

床 面 積 約82.51平方メートル



令和7年（ケ）第24号
令和7年5月29日受理
令和7年7月11日提出

現況調査報告書

（物件1～4）

福井地方裁判所

執行官 宮川 千 秋

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 福井市大町16字古川
 地 番 210番1
 地 目 宅地
 地 積 977.04平方メートル
 所有者 有限会社華久

- 2 所 在 福井市大町16字古川
 地 番 210番3
 地 目 宅地
 地 積 330.70平方メートル
 所有者 有限会社華久

- 3 所 在 福井市大町16字古川 210番地1
 家屋番号 210番1
 種 類 料理店
 構 造 鉄骨造かわらぶき2階建
 床面積 1階 248.74平方メートル
 2階 255.16平方メートル
 所有者 有限会社華久

- 4 所 在 福井市大町16字古川 210番地1
 家屋番号 210番1の2
 種 類 店舗
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 76.51平方メートル
 所有者 有限会社華久

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施(福井市大町古川210番地の1付近)	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件2) ☐ 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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物(未登記)	☐ ない ☒ ある ☒ 附属建物1 種類:休憩室 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約34平方メートル ☒ 附属建物2 種類:倉庫 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約10平方メートル	
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 料理店(空き家) 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 ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施(福井市大町古川210番地の1付近)	
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 ☐ 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4	
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82.51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 上記の者が本建物を 店舗(空き家) 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 ☐ 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

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

土地(物件1、2)

- 1 本土地の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地の南西角付近には、境界標と思われる金属板が存在する。
- 3 本土地の南東角付近には、境界標と思われるプラスチック杭が存在する。
- 4 本土地の西側は市道に、北側は県道に接面している。
- 5 本土地の北東側は水路であり、同水路には本土地所有者所有の架橋が存在する。
- 6 物件1土地と202番1土地との境界付近には、コンクリートブロック塀が存在する。
- 7 物件1土地と210番2土地、210番6土地及び210番5土地との境界付近には、金属フェンスが存在する。
- 8 物件1土地と210番4土地との境界付近には、コンクリートブロック塀が存在する。
- 9 物件1土地と物件2土地との境界は、判然としない。
- 10 本土地の西側は、物件4建物の敷地部分を除いて、駐車場が整備されている。
- 11 上記駐車場と物件3建物の敷地部分との間には、南北に塀が設置されている。
- 12 上記物件3建物の敷地部分の北側は、庭が整備されており、東屋(工作物)が存在する。
- 13 本土地の北側には、本土地所有者所有の登録自動車が置かれている。

建物(物件3)

- 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。

建物(物件4)

- 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、本建物東側の増築部分が未登記のためである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (もと所有者代表者の息子)	1 私は、本件物件の所有者である有限会社華久の元代表者Aの息子です。 2 有限会社華久は、令和6年10月7日に廃業し、「割烹伊呂波」及び「びすとり華むら」の各営業をやめました。 3 本件物件は、現在、空き家になっています。第三者が使用している部分はありません。 4 本件物件に、リース物件や第三者所有物件は存在しません。本件物件に存在する動産は、全て、有限会社華久の所有物です。 5 本件土地には、以前、燃糸工場が建っていました。本件土地の下には、その建物を取り壊した際に出た電線、碍子、廃材など産業廃棄物が大量に埋まっています。物件3建物の底地については、同建物を新築する際に、かなり掘削して取り出していますが、物件4建物の底地や駐車場の部分は、そのままなので、少し掘削すれば、それらが出てくると思います。 6 本件物件の周辺は、冬の時期になると、橋梁おろしの風が強いです。 7 物件3主建物のエアコンは、効きが悪く、修理が必要です。 8 物件3附属建物1は、平成17年頃に、有限会社華久が物件3主建物を設計施工した飛島建設から、従業員の休憩室として、中古物をもらったものです。内装に500万円くらい掛けて綺麗にしました。 9 物件3附属建物1は、従業員が休憩に使用しなかったので、平成23年頃から令和6年9月頃まで、防犯のために、そこで犬を飼っていました。 10 物件3附属建物2は、物件3附属建物1をもらった同じ頃に、有限会社華久が飛島建設から、中古物をもらったものです。以降、ずっと、物置に使用しています。 11 物件4建物の未登記増築部分は、今から10年くらい前に、増築したものです。厨房の変更になると聞いています。 12 物件4建物のポーチは、屋根に鉄板を敷いて、修繕をしています。 13 本件土地の北東側の水路にある架橋は、有限会社華久の所有です。本件土地と共に購入しました。その関係で、本件土地北東側水路の泥上場は、有限会社華久が手入れを行っていました。しかし、架橋を使用していないので、占用料は支払っていません。 14 「割烹伊呂波」及び「びすとり華むら」を夜営業していたとき、何回か、同店の客と本件物件南西側の210番4土地の住人との間で、トラブルがありました。買受人は、隣人とのトラブルに注意したほうが良いです。 (令和7年6月19日に口頭聴取)

(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 5月29日（木） 11:45-11:55	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 5月29日（木） 15:20-15:25	福井市役所資産税課	課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面写し等の交付申請
令和7年 5月29日（木） 16:40-17:00	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 5月30日（金）	当庁	中部運輸局福井運輸支局に、自動車登録証明書の交付申請書を郵送
令和7年 6月19日（木） 13:15-16:25	物件所在地	評価人と同行 立入調査（全室）・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和 年 月 日（ ） : - :		
令和 年 月 日（ ） : - :		
(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



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



請 求 部 分	所 在	福井市大町 1 6 字古川				地 番	210番1			
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47年10月20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5月29日
福井地方法務局
登記官

請求番号：24-6
(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小

公用

旺公

福井地方法務局

登記官

(編)井土邦雄(査士會)

縮尺 1/300

309701 240-1

210~3.

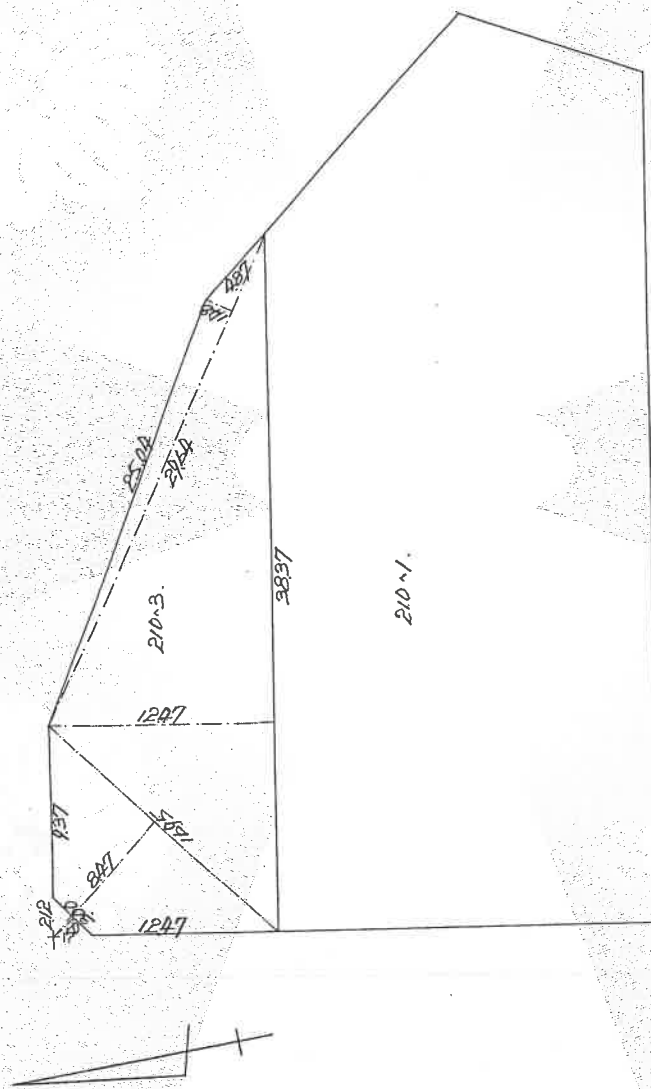
土地の所在	福岡市大町16番地
-------	-----------

前	210-1	210-1	210-1
後	210-3	210-3	210-3
新			

增平 50年6月6日 日記

昭和 50 年 4 月 5 日 作製者

由 讀 人



2102

210~3.

1695 x 847 x 1/2 — 717832
3837 x 1247 x 1/2 — 2392369
2044 x 148 x 1/2 — 219336

3329537

225
3307037 m²

1001

130775-3307037-977.0463m²

登記年月日：平成17年5月9日

令和7年5月29日 福井地方支務局

(9枚目)

登記官

A4判に縮小

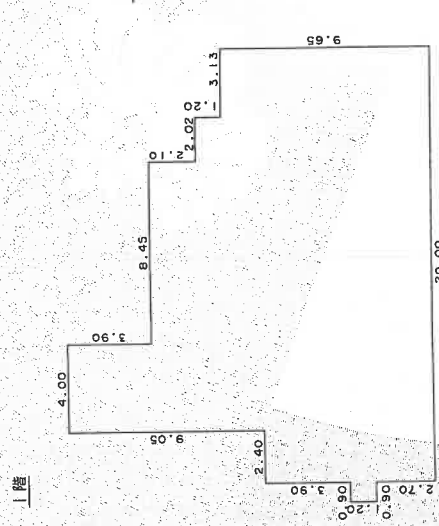
請求番号：24-4

013586
各階平面図

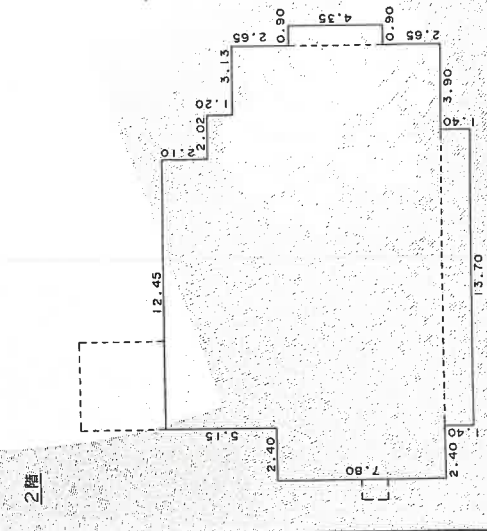
建物図面
各階平面図

家屋番号	210番1
建物の所在	福井市大町1.6字古川210番地1

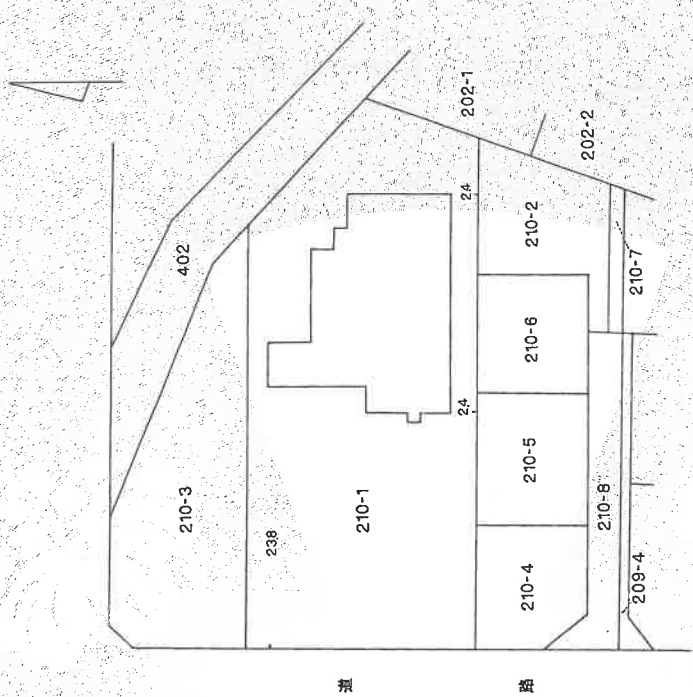
求積表
0.90 x 1.20 = 1.0800
2.40 x 7.80 = 18.7200
4.00 x 3.90 = 15.6000
12.45 x 12.95 = 161.2275
2.02 x 10.85 = 21.9170
3.13 x 9.65 = 30.2045
計 248.7450
床面積 248.74㎡



求積表
2.40 x 7.80 = 18.7200
12.45 x 12.95 = 161.2275
13.70 x 1.40 = 19.1800
2.02 x 10.85 = 21.9170
3.13 x 9.65 = 30.2045
0.90 x 4.35 = 3.9150
計 255.1640
床面積 255.16㎡



平成17年5月9日 登記



物件(3)建物

作製者

月 2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成20年5月9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5月29日 福井地方裁判所

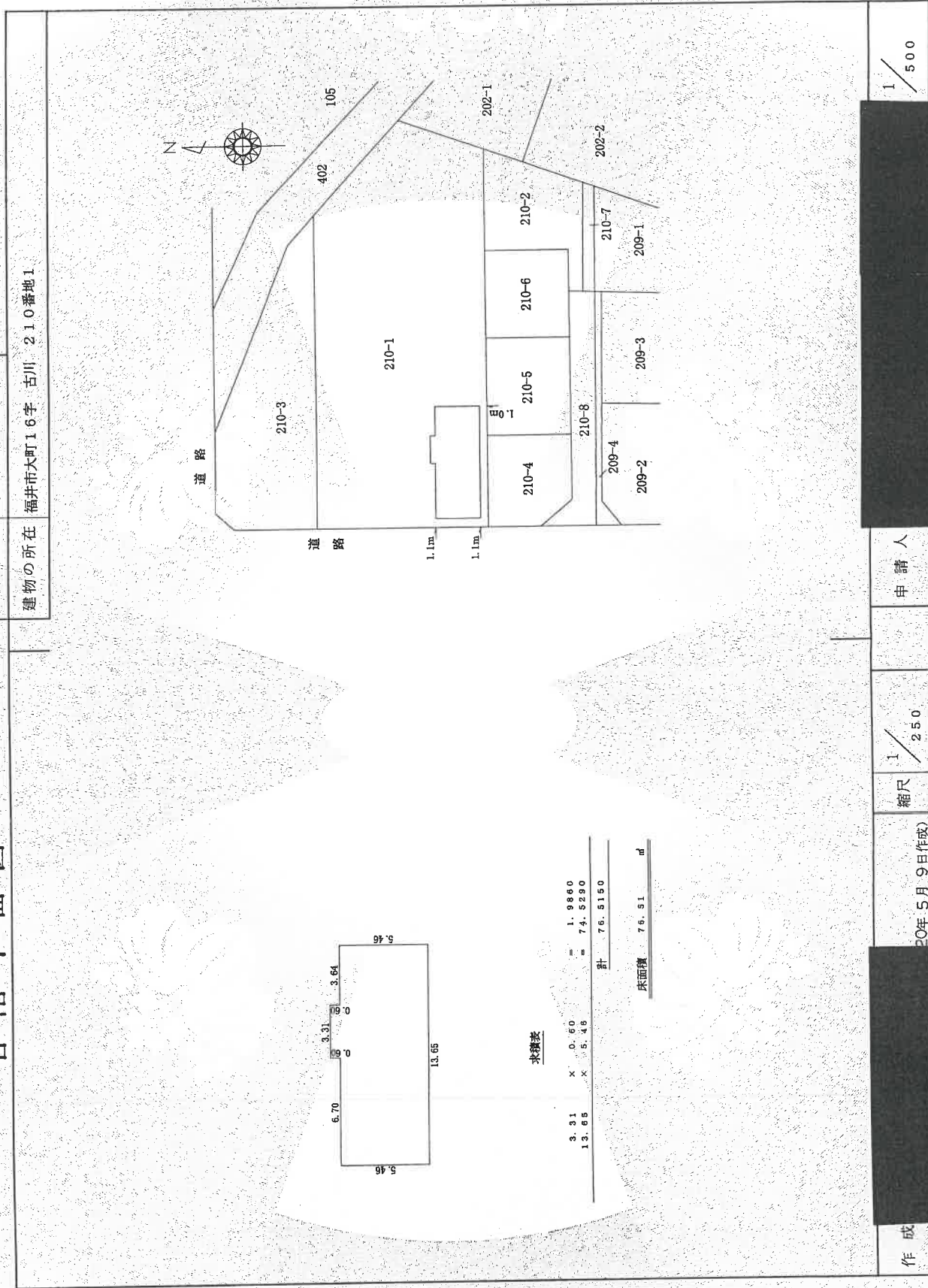
(10枚目)

登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号	210番1の2
建物の所在	福井市大町16字 古川 210番地1



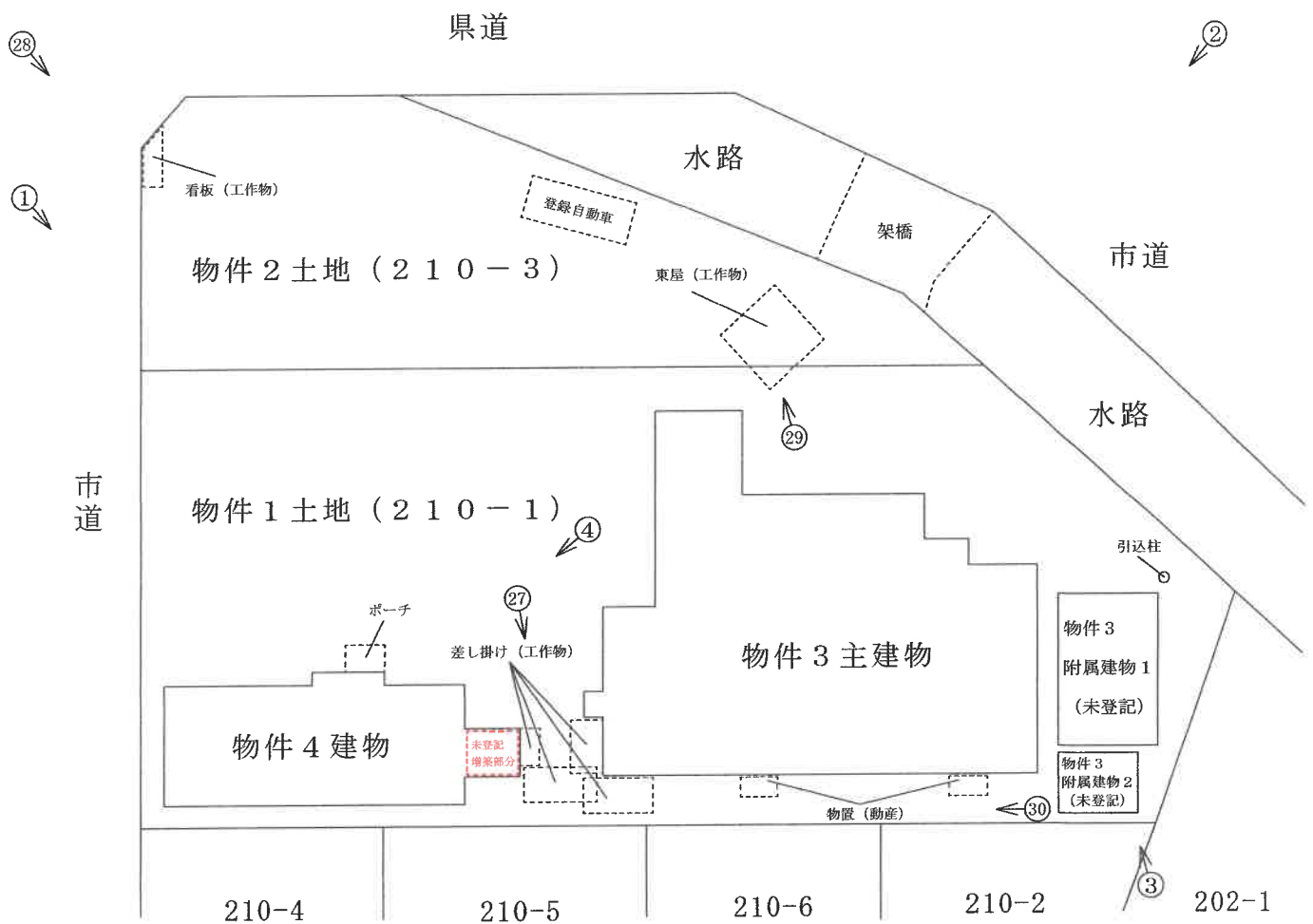
A4判に縮小

物件(4)建物

平成20年5月9日 登記

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

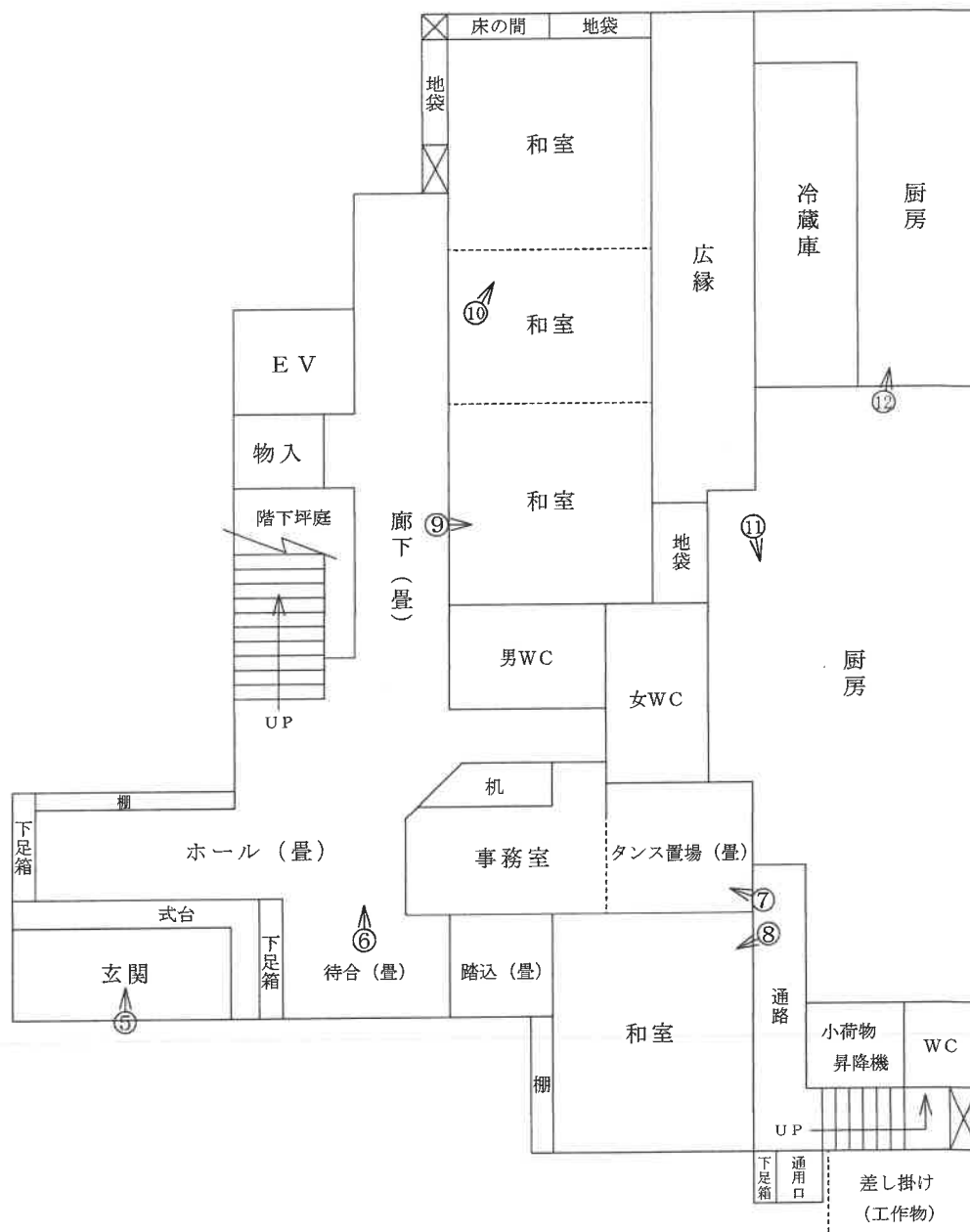


←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)



物件 3 主建物 1 階



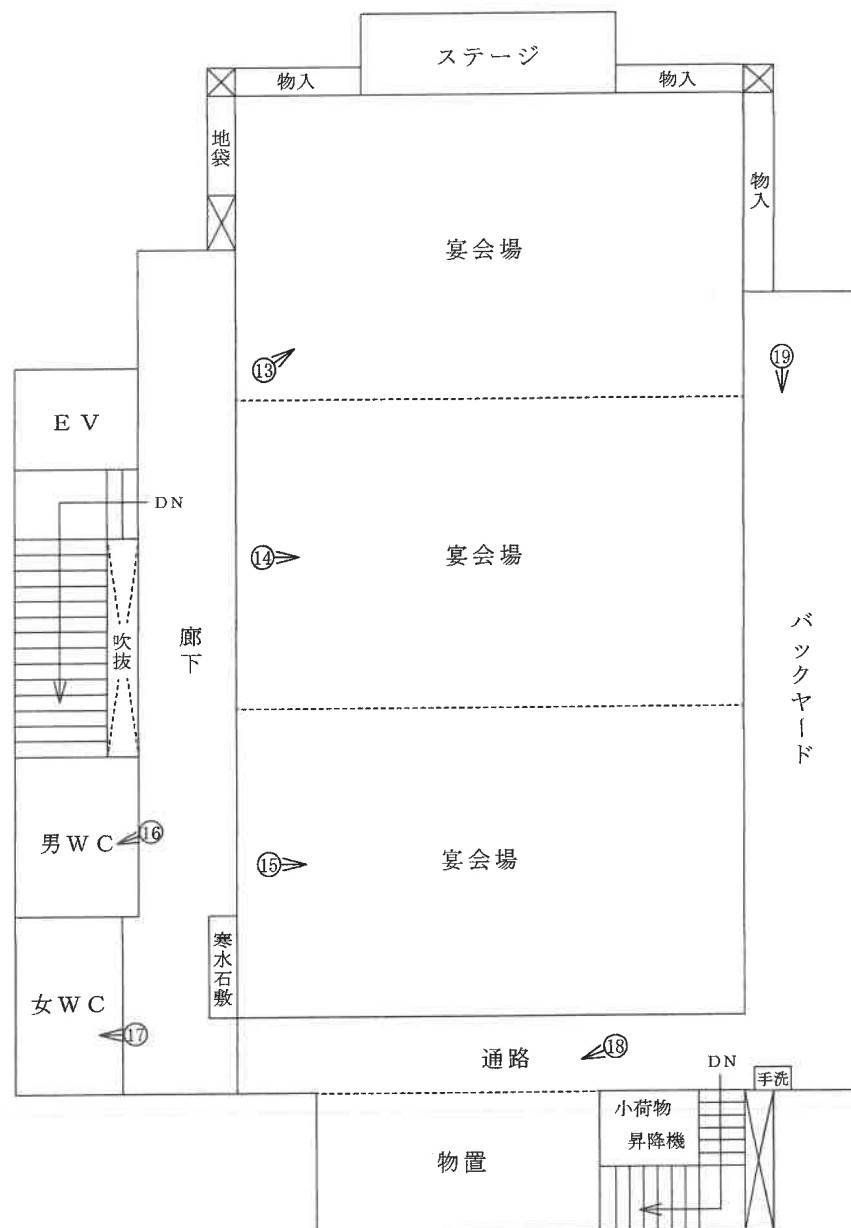
←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)



物件 3 主建物 2 階



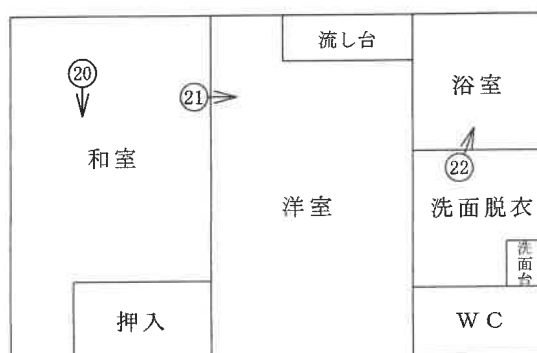
←○写真撮影位置・方向

(13 枚目)

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)



物件 3 附属建物 1



物件 3 附属建物 2



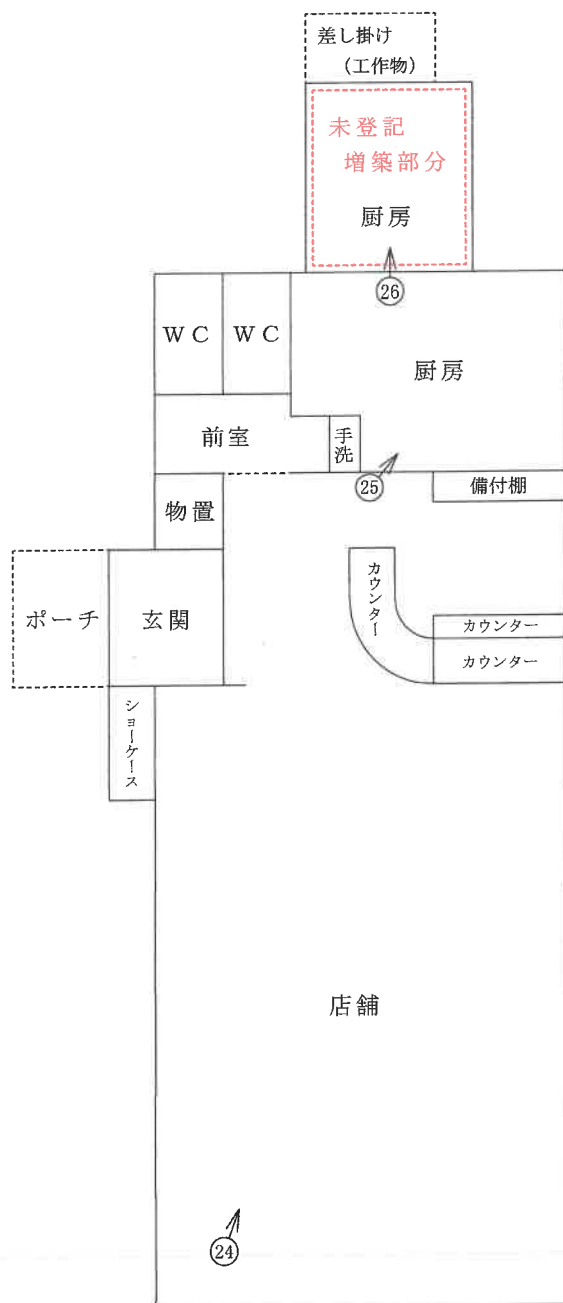
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)



物件 4 建物



←○写真撮影位置・方向

(15 枚目)

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



物件3
附属建物1

物件3
附属建物2

写真番号 4

本件競売物件の全景を撮影



未登記
増築部分

差し掛け
（工作物）

物件4
建物

物件1
土地

写真番号 5

物件3 主建物の内部（1階の玄関）を撮影



写真番号 6

物件3 主建物の内部（1階のホール及び廊下）を撮影



写真番号 7

物件3主建物の内部（1階の事務室）を撮影

ダンス置場（畳）



写真番号 8

物件3主建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 9

物件3 主建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 10

物件3 主建物の内部（1階の和室）を撮影



写真番号 11

物件3 主建物の内部（1階の厨房）を撮影



写真番号 12

物件3 主建物の内部（1階の厨房）を撮影



写真番号 13

物件3主建物の内部（2階の宴会場）を撮影



写真番号 14

物件3主建物の内部（2階の宴会場）を撮影



写真番号 15

物件3主建物の内部（2階の宴会場）を撮影



写真番号 16

物件3主建物の内部（2階のWC）を撮影



写真番号 17

物件3 主建物の内部（2階のWC）を撮影



写真番号 18

物件3 主建物の内部（2階の物置）を撮影



写真番号 19

物件3主建物の内部（2階のバックヤード）を撮影



写真番号 20

物件3附属建物1の内部（和室）を撮影



写真番号 21

物件3附属建物1の内部（洋室）を撮影



写真番号 22

物件3附属建物1の内部（浴室）を撮影



写真番号 23

物件3 附属建物2の内部（倉庫）を撮影



写真番号 24

物件4 建物の内部（店舗）を撮影



写真番号 25

物件4 建物の内部（厨房）を撮影



写真番号 26

物件4 建物の内部（厨房）を撮影



写真番号 27

物件1土地の差し掛け（工作物）を撮影



写真番号 28

物件2土地の看板（工作物）及び登録自動車を撮影



写真番号 29

物件1及び2土地の東屋（工作物）を撮影



東屋（工作物）

物件1及び2土地

写真番号 30

物件1土地の物置（動産）を撮影



物置（動産）

金属フェンス（工作物）

物置（動産）

物件1土地

令和 7 年（ケ）第 24 号
令和 7 年 6 月 19 日 現地調査
令和 7 年 8 月 15 日 評価

福井地方裁判所 御中

【物件 1 ～ 4】
評 価 書

評価人 不動産鑑定士

寺 口 満 ⑩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 8,880,000 円
物件2(土地)	金 3,000,000 円
物件3(建物)	金 10,130,000 円
物件4(建物)	金 1,260,000 円

1. 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1、2の内訳価格は物件3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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	福井市大町16字古川 210番1 宅地 977.04m ²	左記に同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市大町16字古川 210番3 宅地 330.70m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市大町16字古川 210番地1 210番1 料理店 鉄骨造かわらぶき2階建 1階 248.74m ² 2階 255.16m ² 合計 503.90m ²	同上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市大町16字古川 210番地1 210番1の2 店舗 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 76.51m ²	約82.51m ²
番 号	特 記 事 項		
1～4	1. 物件1土地と物件2土地は一体利用されており、各々の境界は判然としない。 2. 物件1土地上に、物件3建物の未登記附属建物が2棟所在する。 3. 下記の工作物が付加設置されている。 ・物件2土地の北西隅:看板 ・物件3主である建物の北側:東屋 ・物件3主である建物と物件4建物との間:差し掛け ・物件4建物の入口北側:ポーチ		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

位 置 ・ 交 通		福井鉄道福武線「ベル前」駅より 東方 約 390 m (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象地域は福井市南部郊外に位置し、低層店舗や駐車場のほか一般住宅等も混在する地域である。地域の東側をハピラインふくい線及び北陸新幹線が南北に走っている。	
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	都市計画区域、市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	1,307.74 m ² (登記数量) 約 33.5 m 約 42 m ほぼ整形	
接 面 道 路 の 状 況		西側 約7.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 北側 約6.5m舗装県道(建築基準法第42条1項に該当) 北東側 約7m舗装市道(幅約4.8mの水路介在、 建築基準法第42条1項に該当) 高低差 いずれの道路ともほぼ等高	
土地の利用状況等		物件3、4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一般住宅、西側が道路、南側が一般住宅、北側が道路、北東側が道路(水路介在)である。	
供給 処理 施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり	
特 記 事 項		1. 物件2土地の北西隅に工作物(看板、設置時期不詳)が付加設置されている。 2. 物件1土地の東隅に引込柱が1本立てられている。 3. 北側道路は県道の側道で西向きの一步通行路である。 4. 本件土地と北東側道路との間に足羽川堰堤土地改良区が管理する水路が介在するため、橋梁が架けられている。なお、当該橋梁を使用する場合には当該土地改良区への確認が必要である。	

特 記 事 項	5. 関係人の陳述によると、本件土地には以前撚糸工場が存し、土地の下には電線や碍子、廃材等の産業廃棄物が大量に埋設されているとのことである。 6. 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57年頃)及び関係人の陳述から元は撚糸工場の敷地であったものと思料される。その後、現在の料理店及び飲食店の敷地として利用されてきたと認められ、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3)

区 分			主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数			建築年月日 (登記記載) 平成17年1月24日 新築 経過年数 21 年 経済的残存耐用年数 9 年
仕 様	構 造		鉄骨造
	屋 根		瓦葺
	外 壁		サイジングボード等
	内 装		ジュラク壁、ビニールクロス、ボード等
	天 井		ビニールクロス、ジプトーン、ボード等
	床		畳、クッションフロア、タイルカーペット、土間コンクリート、板張等
	設 備		給水、電気、排水
	そ の 他		掘り炬燵(1階客室)、小荷物昇降機、火災報知器ほか
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 料理店 間 取 り 間取図のとおり
品 等			料理店としてやや優る
保 守 管 理 の 状 態			関係人の陳述によるとエアコンの修理が必要であるとのことであるが、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. 下記の工作物が付加設置されている。 南西側:差し掛け、約14㎡、設置時期不詳 北 側:東屋、約11㎡、設置時期不詳 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3)

物件37

区 分			未登記附属建物1			
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数			建築年月日	平成17年頃	新築	
			経過年数	21 年		
			経済的残存耐用年数	9 年		
仕 様	構	造	軽量鉄骨造			
	屋	根	亜鉛メッキ鋼板ぶき			
	外	壁	カラー鉄板等			
	内	装	板張、ボード等			
	天	井	ジプトーン等			
	床		畳等			
	設	備	給水、電気、排水			
	そ	の	他	特になし		
床 面 積（現 況）			1階 約34㎡			
現 況 用 途 等			現 況 用 途	休憩室		
			間 取 り	間取図のとおり		
品 等			休憩室として普通			
保 守 管 理 の 状 態			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. 関係人の陳述及び現地調査から、新築年を上記のとおり判定した。 2. 関係人の陳述によると、平成23年頃から令和6年9月まで室内で犬が飼われていたようである。 3. 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3)

物件37

区 分		未登記附属建物2		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建 築 年 月 日	平成17年頃	新 築
		経 過 年 数	21 年	
		経 済 的 残 存 耐 用 年 数	9 年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造		
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき		
	外 壁	不燃ボード等		
	内 装	ベニヤ板等		
	天 井	鉄骨あらわし		
	床	板張		
	設 備	電気		
	そ の 他	特になし		
床 面 積 (現 況)		1階 約10㎡		
現 況 用 途 等		現 況 用 途	倉庫	
		間 取 り	間取図のとおり	
品 等		倉庫として普通		
保 守 管 理 の 状 態		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. 関係人の陳述及び現地調査から、新築年を上記のとおり判定した。 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4)

区 分			主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数			建築年月日 (登記記載) 平成20年2月7日 新築 経過年数 18 年 経済的残存耐用年数 12 年
仕 様	構 造	造	木造
	屋 根	根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	壁	不燃ボード等
	内 装	装	ビニールクロス、ボード等
	天 井	井	布クロス、ジプトーン等
	床		フローリング、土間コンクリート等
	設 備	備	給水、電気、排水
	そ の 他		グリストラップ(厨房床下)
床 面 積 (現 況)			1階 約82.51m ²
現 況 用 途 等			現 況 用 途 店舗 間 取 り 間取図のとおり
品 等			店舗として普通
保 守 管 理 の 状 態			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. 下記の工作物が付加設置されている。 入口北側:ポーチ、約2.3m ² 、設置時期不詳 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1、2)

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	44,400	0.90	977.04	0.90	35,140,000
2			330.70	0.90	11,890,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 福井(県)5-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 144 & = & 44,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：標準的 1.00

◇ 地域格差：街路条件 1.20 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.20 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、2 地積 0.95 奥行減 0.97 形状 0.95
三方路 1.03

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3、4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、工作物(差し掛け、東屋、ポーチ)等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3 主	240,000	503.90	0.12	14,510,000
3 附属1	125,000	約 34	0.11	470,000
3 附属2	90,000	約 10	0.11	100,000
4 主	190,000	約 82.51	0.16	2,510,000

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3 主である建物

経過年数 21 年

経済的残存耐用年数 9 年

観察減価 5%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05^{\left(\frac{\text{経過年数 } 21 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}} \right)} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.05) \right\} \div 0.12$$

物件3 未登記附属建物1

経過年数 21 年

経済的残存耐用年数 9 年

観察減価 10%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05^{\left(\frac{\text{経過年数 } 21 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}} \right)} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.10) \right\} \div 0.11$$

物件3 未登記附属建物2

経過年数 21 年

経済的残存耐用年数 9 年

観察減価 10%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 $0.05 \div (\text{経過年数} \div 21 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数} \div 30 \text{ 年})$ } $\times (1 - \text{観察減価等} \div 0.10) \div 0.11$

物件4 主である建物

経過年数 18 年

経済的残存耐用年数 12 年

観察減価 5%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 $0.05 \div (\text{経過年数} \div 18 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数} \div 30 \text{ 年})$ } $\times (1 - \text{観察減価等} \div 0.05) \div 0.16$

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3 主	977.04	35,140,000	約 666.75	0.35	法定地上権	8,390,000
	物件3 附属1			約 83.39	0.35	法定地上権	1,050,000
	物件3 附属2			約 24.53	0.35	法定地上権	310,000
	物件4 主			約 202.37	0.10	敷地占有利益	730,000
2	物件 3	330.70	11,890,000	約 262.20	0.35	法定地上権	3,300,000
	物件 4			約 68.50	0.10	敷地占有利益	250,000

ウ 土地利用権等範囲：

物件1土地及び物件2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。

エ 土地利用権等割合：

物件3建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。また、物件4建物の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	35,140,000	-10,480,000		0.6	0.6	1.00	8,880,000
2	11,890,000	-3,550,000		0.6	0.6	1.00	3,000,000
3	15,080,000	13,050,000	1.0	0.6	0.6	1.00	10,130,000
4	2,510,000	980,000	1.0	0.6	0.6	1.00	1,260,000
一括価格 (合計)							23,270,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 地中に産業廃棄物が埋設されている可能性があること、建物の用途が料理店、飲食店等と特殊で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

地価調査価格	福井(県)5-14
所在	福井市花堂南1丁目1119番外
住居表示	「花堂南1-11-29」
価格	64,000 円/㎡
位置	「ベル前」駅 約140m
価格時点	令和6年7月1日
地積	922㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	西22m舗装県道に接面
用途指定等	都市計画区域、市街化区域 準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要	中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

第7 附属資料

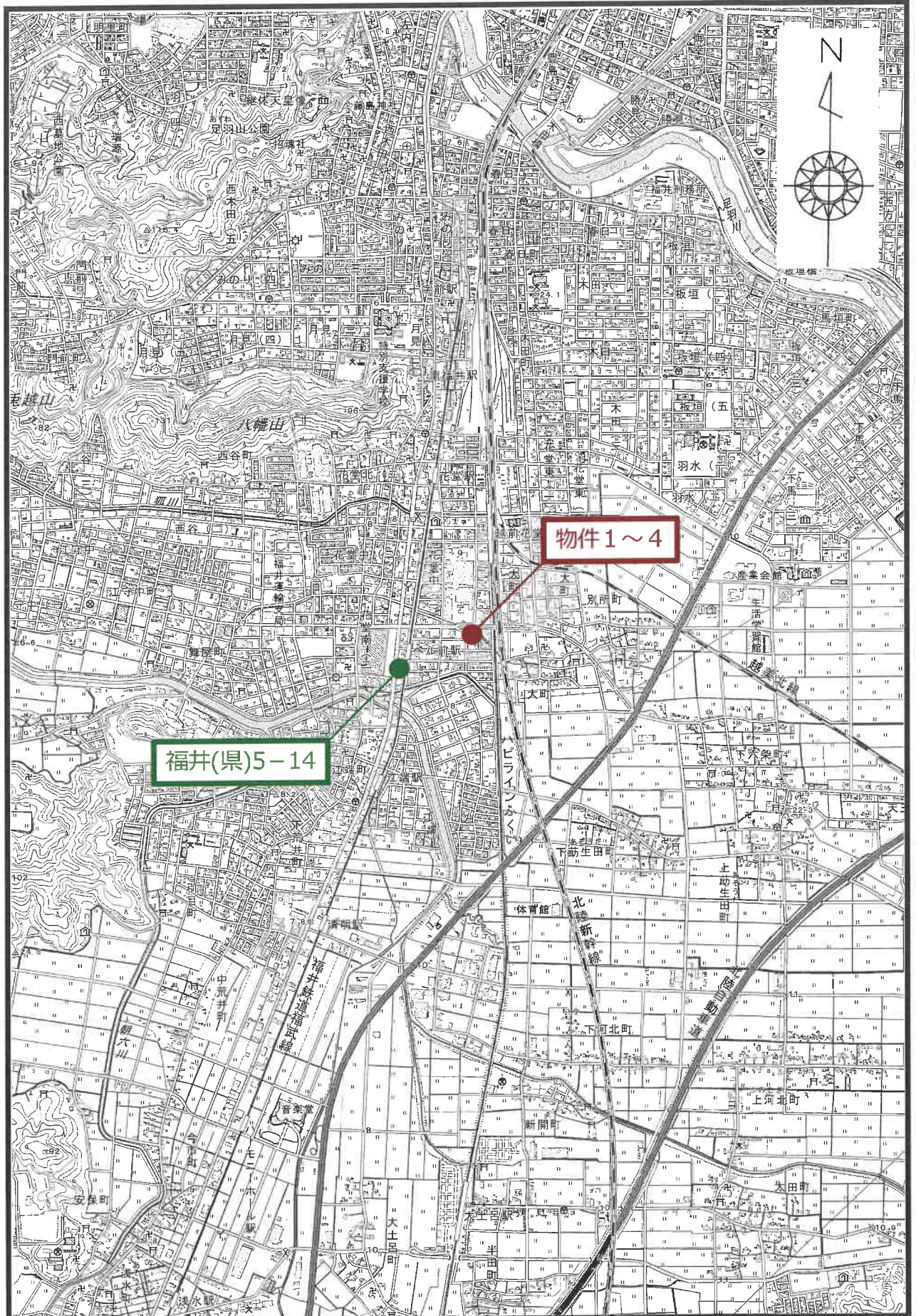
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【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

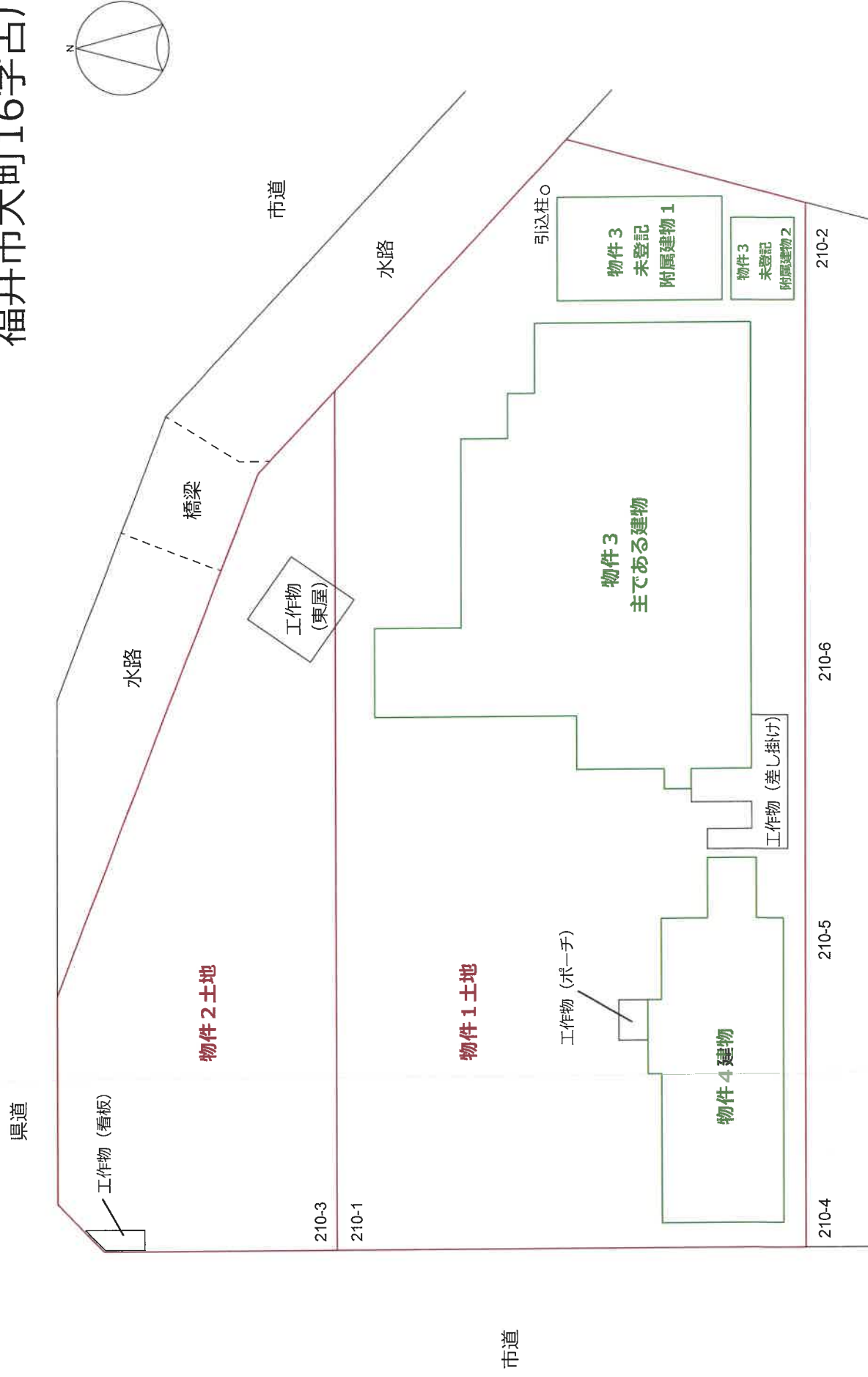
S=1/25,000

住宅地図写



現況見取図

福井市大町16字古川



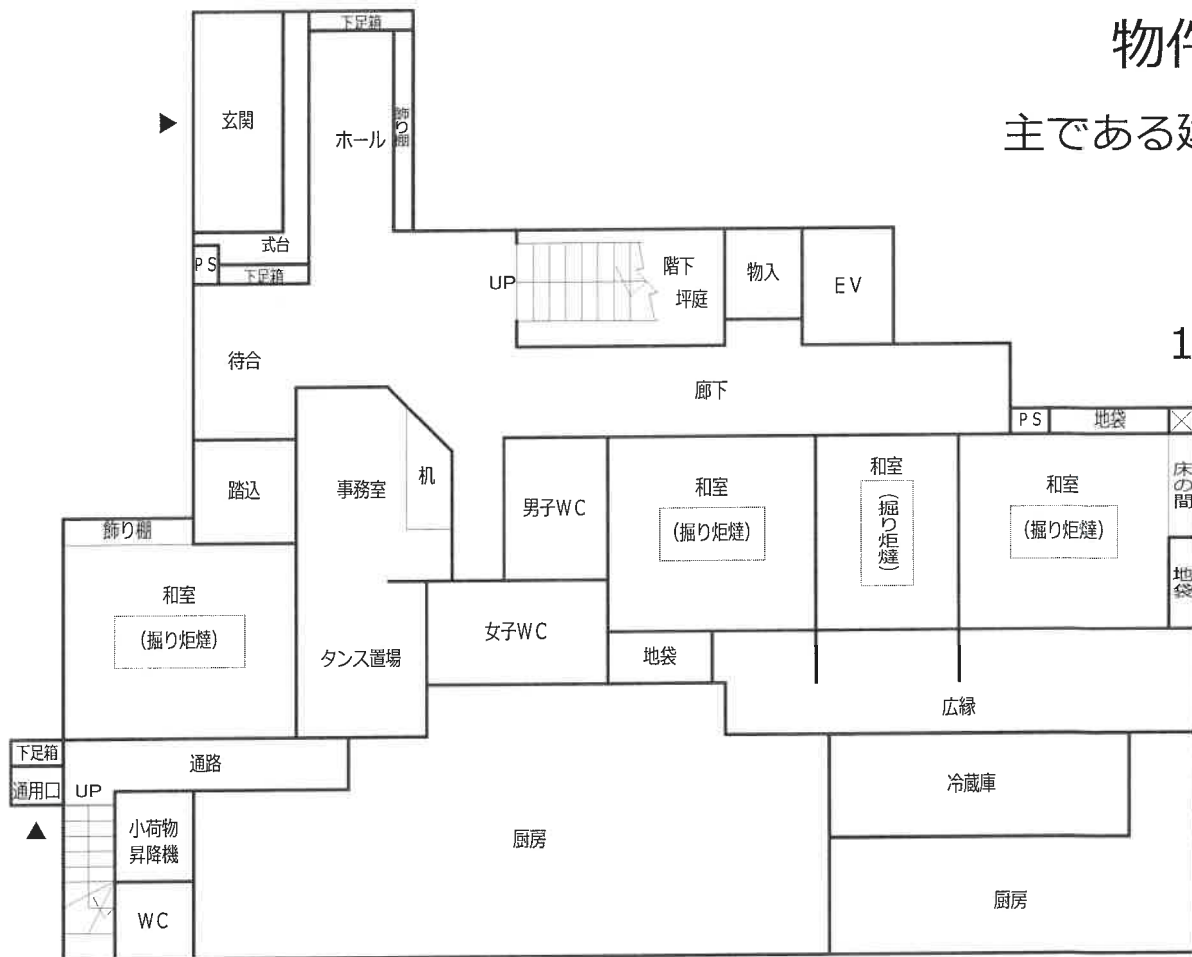
※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではありません。

建物間取図

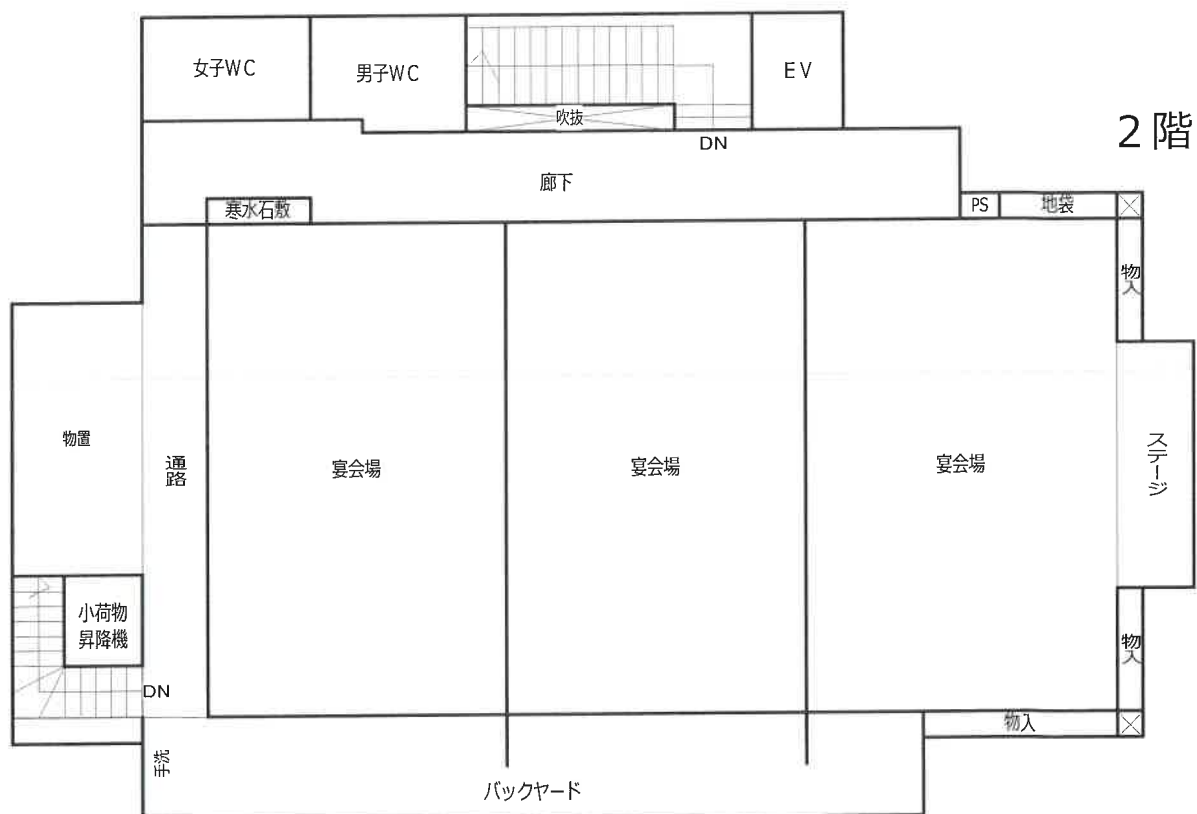
物件 3

主である建物

1 階



2 階



建物間取図

物件 3

未登記附属建物 1



1 階

未登記附属建物 2

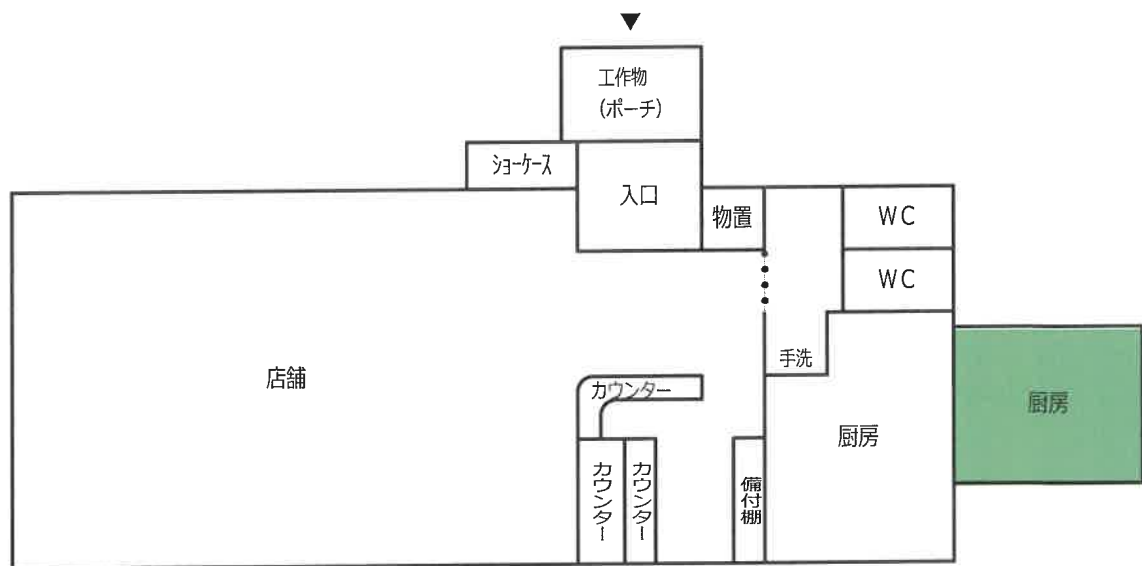


2 階

建物間取図

物件 4

■ 未登記増築部分



1 階