

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

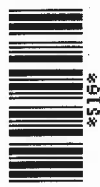
福井地方裁判所民事部

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 目 録

1 所 在 坂井市春江町定重 1 字北浦

地 番 7 番 1

地 目 雑種地

地 積 1 0 0 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 坂井市春江町定重 1 字北浦

地 番 7 番 2

地 目 宅地

地 積 6 2 6 . 6 5 平方メートル

所有者 B

3 所 在 坂井市春江町定重 1 字北浦 7 番地 2

家屋 番号 7 番 2

種 類 工場

構 造 鉄骨造カラー鉄板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 7 1 . 8 0 平方メートル
2 階 1 7 1 . 8 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2 0 5 . 8 0 平方メートル
2 階 1 7 1 . 8 0 平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

4 所 在 坂井市春江町定重1字北浦 7番地2

家屋 番号 7番2の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階 295.75平方メートル
2階 49.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約511.75平方メートル
2階 49.20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 約75平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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

【物件番号1】

隣地（南側官地（里道））との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（北側官地（水路））との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 坂井市春江町定重1字北浦

地 番 7番1

地 目 雑種地

地 積 1007平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 坂井市春江町定重1字北浦

地 番 7番2

地 目 宅地

地 積 626.65平方メートル

所有者 B

3 所 在 坂井市春江町定重1字北浦 7番地2

家屋 番号 7番2

種 類 工場

構 造 鉄骨造カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階 171.80平方メートル

2階 171.80平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約205.80平方メートル

2階 171.80平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

4 所 在 坂井市春江町定重1字北浦 7番地2

家屋 番号 7番2の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階 295.75平方メートル
2階 49.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約511.75平方メートル
2階 49.20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造カラー鉄板葺平家建

床 面 積 約75平方メートル

所有者 B



令和7年（ケ）第38号
令和7年6月27日受理
令和7年8月8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 坂井市春江町定重1字北浦
地 番 7番1
地 目 雑種地
地 積 1007平方メートル
所有者 A

2 所 在 坂井市春江町定重1字北浦
地 番 7番2
地 目 宅地
地 積 626.65平方メートル
所有者 B

3 所 在 坂井市春江町定重1字北浦 7番地2
家屋番号 7番2
種 類 工場
構 造 鉄骨造カラー鉄板葺2階建
床 面 積 1階 171.80平方メートル
2階 171.80平方メートル
所有者 B

4 所 在 坂井市春江町定重1字北浦 7番地2
家屋番号 7番2の2
種 類 工場
構 造 鉄骨造カラー鉄板葺2階建
床 面 積 1階 295.75平方メートル
2階 49.20平方メートル
所有者 B

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施（福井県坂井市春江町定重第1号7番地2付近）	
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（B） ☐ 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：1階 約205.80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（B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 工場（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 ☐ 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	住居表示未実施（福井県坂井市春江町定重第1号7番地2付近）			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（B） ☐ 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：1階 約511.75平方メートル			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：倉庫 構造：鉄骨造カラー鉄板葺平家建 （未登記） </td> </tr> </table> 床面積：約75平方メートル		{	種類：倉庫 構造：鉄骨造カラー鉄板葺平家建 （未登記）
{	種類：倉庫 構造：鉄骨造カラー鉄板葺平家建 （未登記）			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 工場（空き家）、倉庫 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 ☐ <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 福井地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	福井地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	福井地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 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、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (物件2土地所有者兼物件4建物所有者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 (物件1) ■所有権 (物件2)	
占有開始時期		昭和57年12月28日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
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A (物件1) ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者B (物件1) ☐ 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	
物件2土地及び物件4建物の各登記記録には、Bの昭和57年12月28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 本土地の周囲境界付近には、境界標等と思われるものは見当たらない。
- 3 本土地の西側は市道に接面している。
- 4 公図では本土地の北側に水路が存在するところ、現況は雑草が生い茂っており、同水路と本土地の境界が判然としない。
- 5 公図では本土地の南側に里道が存在するところ、現況は本土地と一体で使用されており、同里道と本土地の境界が判然としない。
- 6 本土地の東側境界付近には、東側に隣接する10番土地に、コンクリート擁壁が設置されている。
- 7 本土地の北西角付近には北陸電力送配電株式会社所有の電柱が設置されており、令和5年4月1日から令和8年3月31日まで3か年分の電柱敷地料合計4,500円がBに対して前払いされている。

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。
- 2 本建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、本建物1階東側の増築部分が未登記のためである。
- 3 本建物は、経年相応の老朽化が見られる。

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 主建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、主建物1階南側の増築部分が未登記のためである。
- 3 本建物は、経年相応の老朽化が見られる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 北陸電力送配電株式会社 (福井支社)	1 本件土地の北西角付近に、当社所有の電柱1本が設置してあり、当社は、Bに対し、年間1,500円の電柱敷地料を令和8年3月まで3年分(合計4,500円)前払いしています。 (令和7年7月8日付け回答書要旨)
■ B (所有者)	1 私は、物件2土地、物件3建物及び物件4建物の所有者です。 2 物件1土地は私の兄Aの所有であり、私が物件2土地、物件3建物及び物件4建物を購入した昭和57年12月28日頃から、物件1土地を無償で使っています。Aは、私の個人事業の役員でしたし、それを法人化した株式会社森本工業の役員でした。 3 物件3建物及び物件4建物は工場です。一体として、鉄工所に使用していました。現在は稼働していません。他人にも貸していません。 4 物件3建物及び物件4建物に、本件担保権の効力が及ぶ機械等は存在していません。 5 現在、物件3建物及び物件4建物に存在する什器備品等は、全て私個人の所有物です。 (令和7年7月16日に口頭聴取)
■ 坂井市役所税務課	1 株式会社森本工業について、課税資料(償却資産課税台帳)はありません。 2 Bについて、課税資料(償却資産課税台帳)はありません。 (令和7年7月25日受付の回答書要旨)

(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)

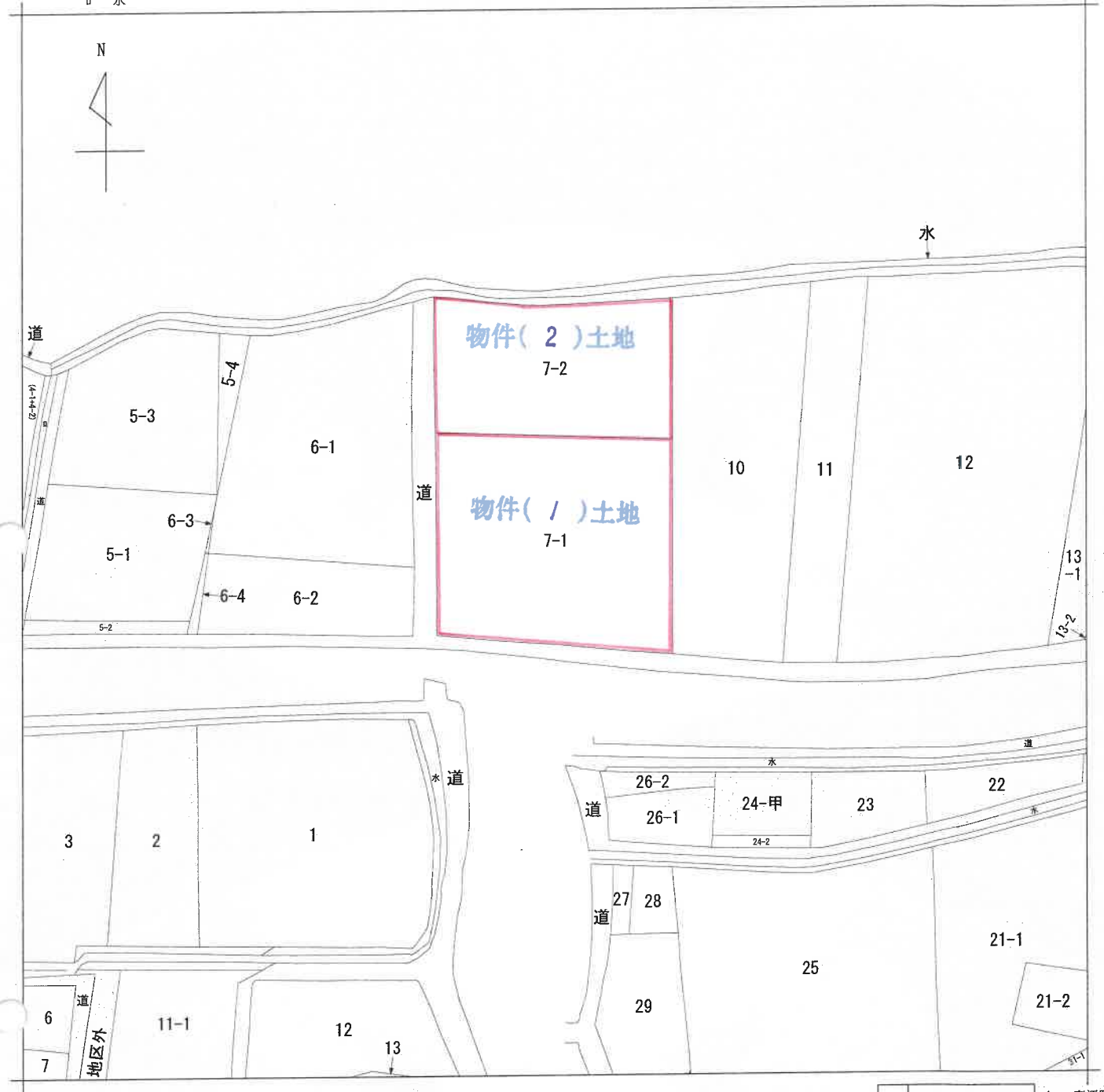
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (もと債務者代表者、 所有者Bの息子)	1 私は、株式会社森本工業の代表取締役でした。同社は、現在、福井地方裁判所で破産手続中です。 2 本件建物に存在する什器備品等は、全てBの所有物であり、本件建物に株式会社森本工業の所有物は存在しません。 3 株式会社森本工業は、Bが本件物件で営んでいた個人事業を法人化したものです。同社は、Bの所有物を借りて、事業を行っていました。 4 物件3建物は、1階東側を増築しています。増築部分の北側に事務所を造りました。増築部分は未登記です。 5 物件4主建物は、30年ほど前に、1階南側を増築しています。増築部分は未登記です。増築の際、物件3建物の南側にあった外階段を取り外して、物件3建物と物件4主建物を一体化させています。 6 物件1土地の東側に存在する倉庫(物件4附属建物)は、Bの所有物であり、15～20年前に設置しました。これも未登記です。 7 物件1土地の南東角に存在する物置(動産)も、Bの所有物です。これは、物件1土地の南側にある里道及び水路に越境しています。里道の幅は約1メートルです。 8 上記の里道は、本件土地に東側に隣接する10番土地の南側に続いています。10番土地と里道の境界は、現況で雑草が生い茂っていますが10番土地に工作物が存在するので、それにより本件土地と里道の境界を推定できます。 9 上記の里道は、本件土地の西側に隣接する市道を越えて、更に西側に続いており、その里道は現況で明確なため、それにより本件土地と里道の境界を推定できます。 10 物件1土地の南西角付近には、水道メーターが設置されていますので、それも本件土地と里道の境界を推定する目安になります。 11 物件3建物の2階に食堂、浴室、洋室及び和室がありますが、それらは、外国人技能実習生を3年間受け入れていたことがあり、その実習生が住む場所として造ったものです。 12 物件3建物の1階工場の天井クレーン2基、物件4主建物の1階工場の天井クレーン4基(うち2基は未登記増築部分)、物件1土地の門型クレーン2基は、いずれも2.8トンです。 13 本件土地の北西角付近に設置してある変電設備は、10年ほど前に、中古でしたが、県の補助を得て交換したものであり、PCBを含有していません。 14 本件建物で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 (令和7年7月16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

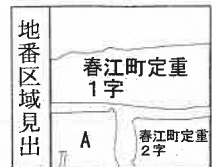
(調査経過用)

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 6月30日（月） 9：15－ 9：25	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 7月 2日（水） 10：55－11：20	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 7月 2日（水）	当庁	坂井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等の交付申請書を郵送
令和7年 7月16日（水） 14：30－16：00	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（ ） ： ー ：		
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
(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。



A 春江町定重
7字

請求部	所在	坂井市春江町定重1字北浦				地番	7番1			
出力尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月30日
福井地方法務局

請求番号：5-4
(1/1)

登記官

(8-2枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和48年5月1日

公用

新 313228

番 7-1

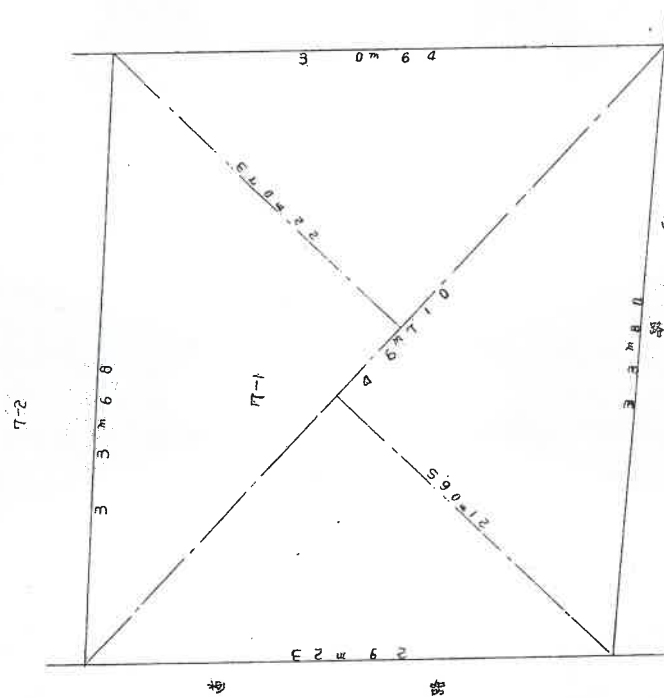
土地の所在 坂井郡春日町良重1字

坂井市と変更

測量図

作製年月日	昭和47年11月5日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

平成48年5月1日登記



$$45.710 \times (22.073 + 21.065) \times \frac{1}{2} = 1007.4879$$

縮尺 1/300

(福井土地家屋調査士会)

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6月30日 福井地方支務局

登記官

(8-3枚目)

請求番号：5-5

6p

登記年月日：昭和47年9月28日

公用

313229

新修 7-2 7-1

測量図

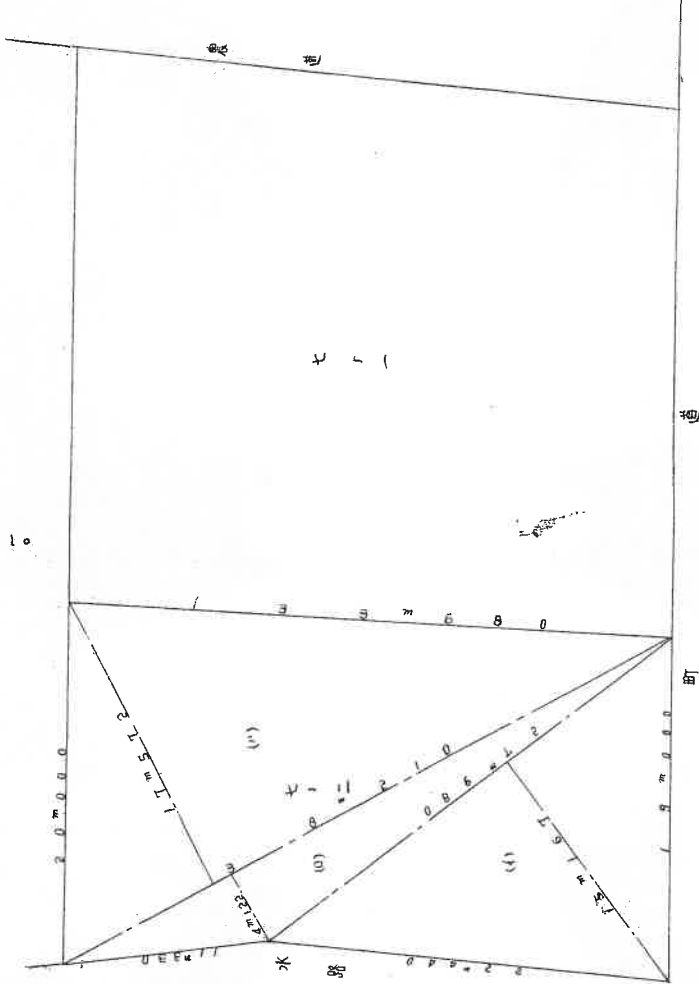
地番

7-2

7-1

土地の所在 板井郡香江町定重1字北浦

坂井市と変更



- (1) $27.980 \times 15.167 \times \frac{1}{2} = 212.1863$
- (2) $38.210 \times 4.122 \times \frac{1}{2} = 78.7508$
- (3) $38.210 \times 17.512 \times \frac{1}{2} = 335.7130$
- (1)+(2)+(3) = 626.6501

昭和47年9月28日登記

昭和47年9月28日

製作者

申請人

(板井土地家屋調査士会)

縮尺 1/300

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年6月30日

板井地方方法務局

登記官

(8-4枚目)

登記年月日：昭和52年12月7日

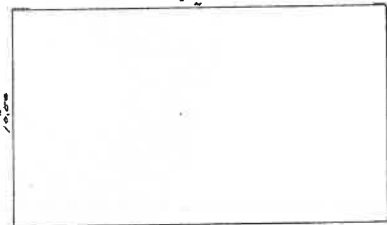
112026

7番2

坂井郡春江町定重1字7番地2

坂井市と変更

色式階



水道1.2階
 $171.8 \times 1000 = 171,800$

床面積 = 171.80

平成52年12月7日登記

縮尺 1/250 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連13)

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6月30日 坂井地方方法務局

登記簿

(8-5枚目)

請求番号：5-1

物件(3)建物

製作年月日

昭和52年12月6日

製作者

申請人

登記年月日：昭和53年10月19日

公用

112027

各階平面図

建物図面

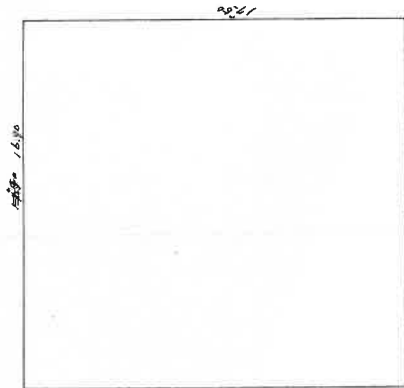
家屋番号

7番2の2

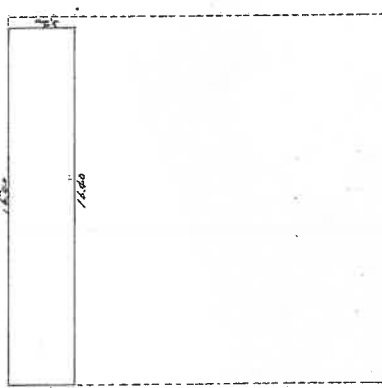
建物の所在

坂井郡春江町定重1字7番地2

各階

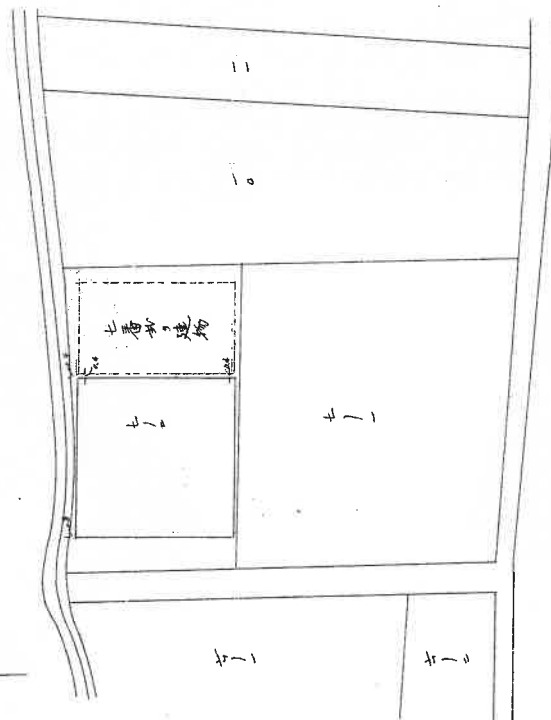


式階



1階 16.30×11.60 = 294.60㎡ 床面積 = 294.60㎡
2階 16.40×11.60 = 294.20㎡ 床面積 = 294.20㎡

坂井市と変更



昭和53年10月19日登記

昭和53年10月19日作製

家屋調査士会(用紙)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/600

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6月30日 坂井地方方法務局

登記官

(8-6枚目)

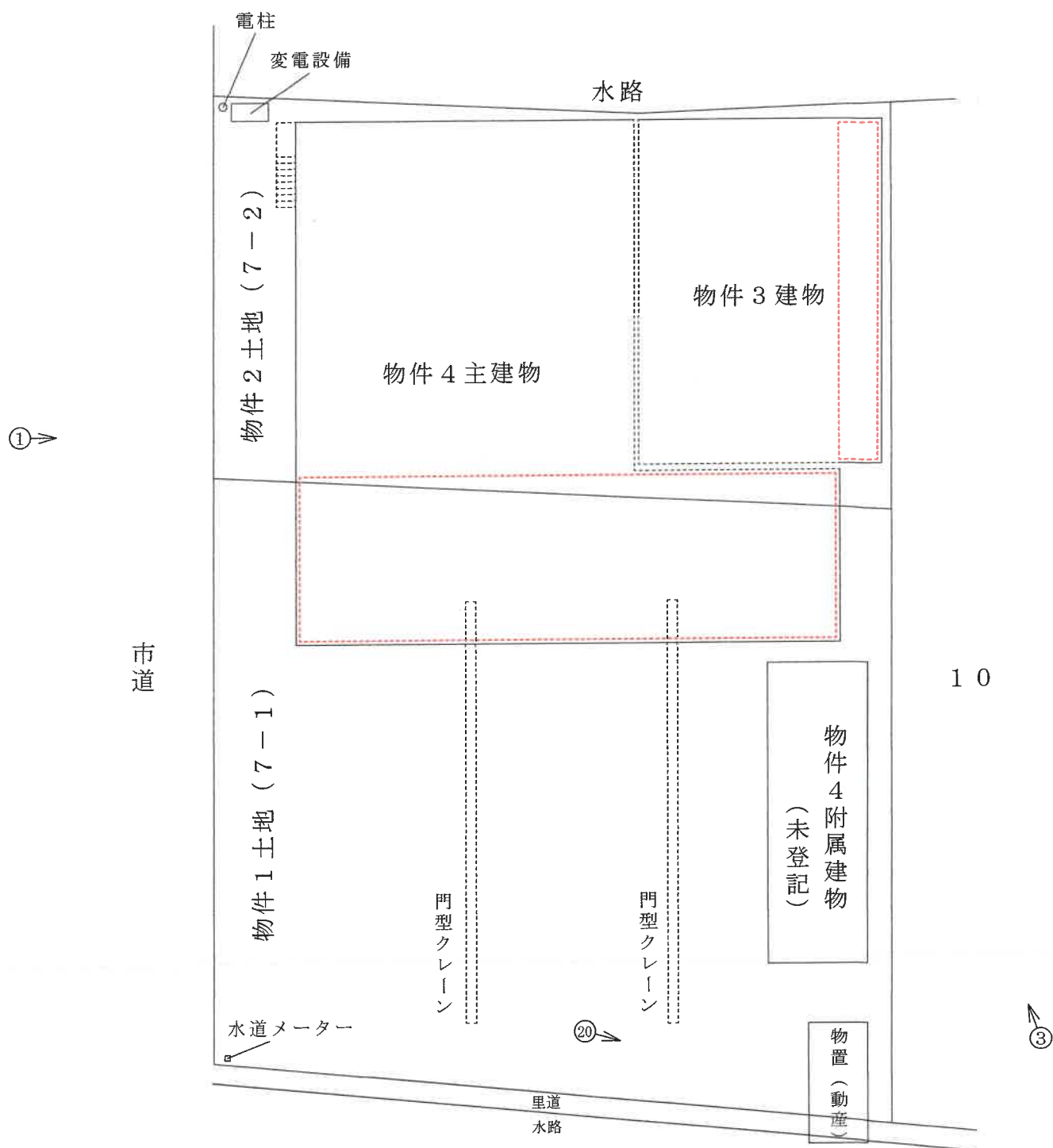
請求番号：5-2

物件(4)建物

(印字位置)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)



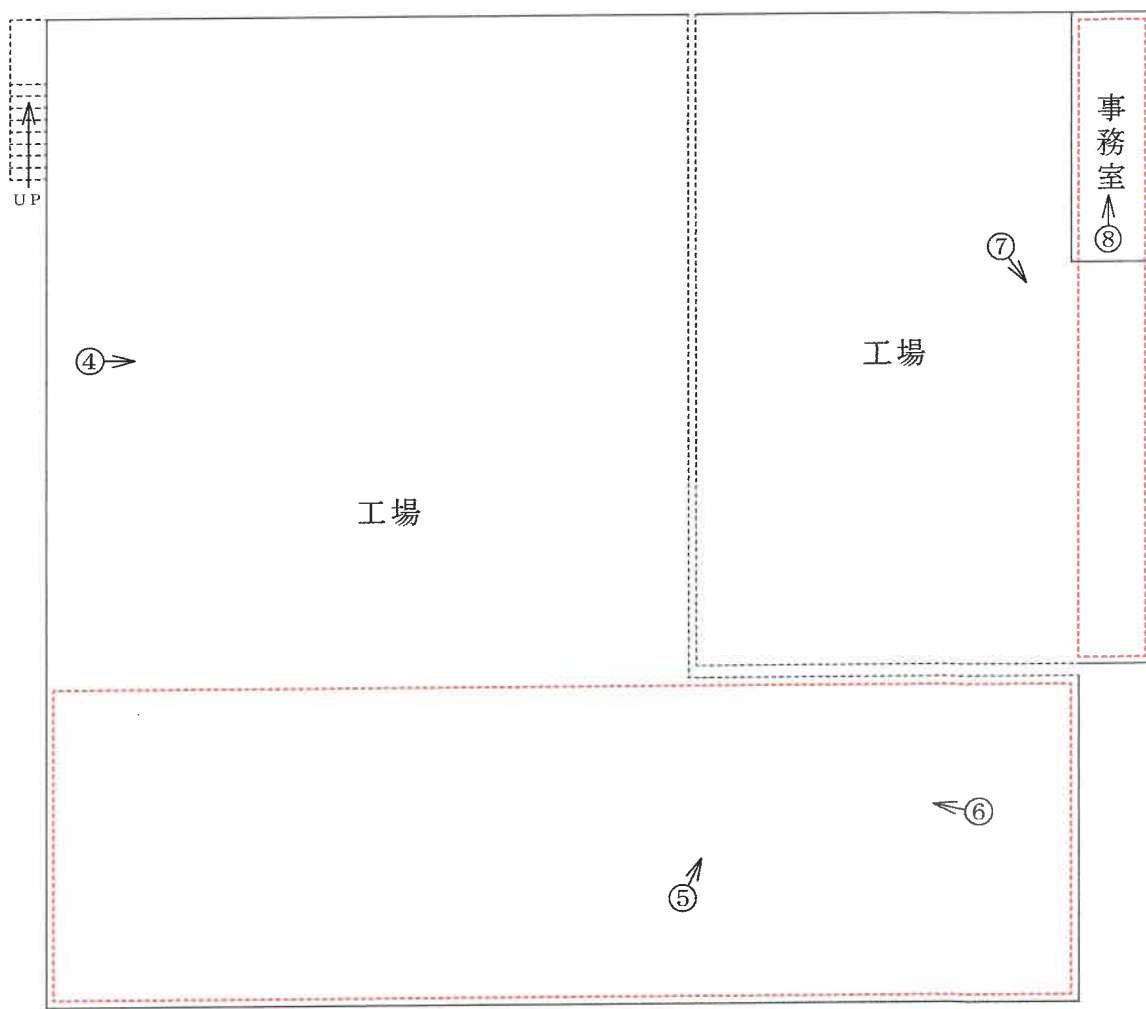
..... 未登記増築部分

←○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 主建物 1 階

物件 3 建物 1 階



・ ・ ・ 未登記増築部分

物件 4 附属建物
(未登記)

倉庫

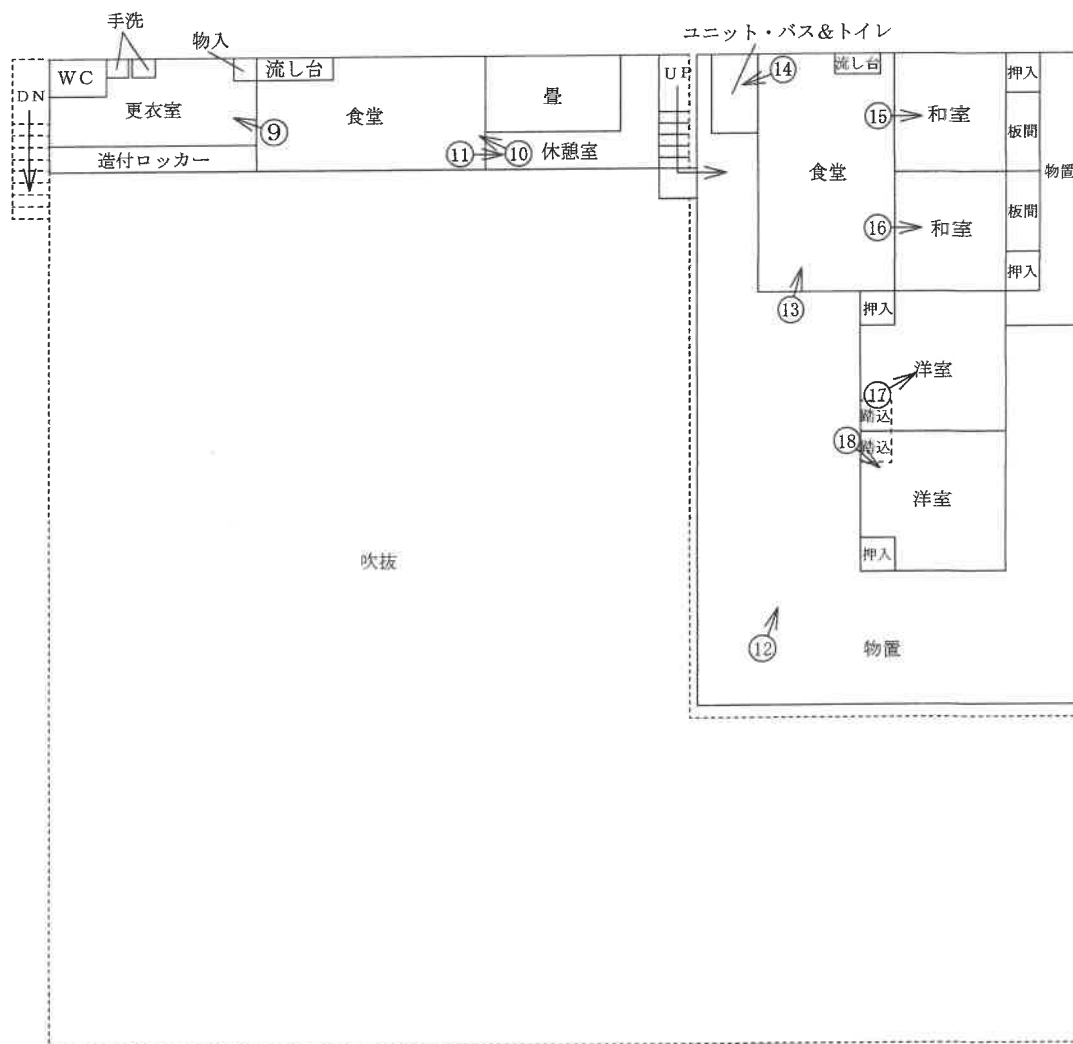


←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

物件 4 主建物 2 階

物件 3 建物 2 階



←○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

物件4
附属建物

件外
土地



物件3
建物

物件4
主建物の
未登記増築部分

写真番号 4

物件3建物及び物件4主建物の内部（1階の工場）を撮影



（ 13 枚目）

写真番号 5

物件3建物及び物件4主建物の内部（1階の工場）を撮影



写真番号 6

物件4主建物の内部（1階の工場（未登記増築部分））を撮影



（ 14 枚目）

写真番号 7

物件3建物の内部（1階の工場（未登記増築部分））を撮影



写真番号 8

物件3建物の内部（1階の事務室（未登記増築部分））を撮影



写真番号 9

物件4主建物の内部（2階の更衣室）を撮影



写真番号 10

物件4主建物の内部（2階の食堂）を撮影



写真番号 11

物件4主建物の内部（2階の休憩室）を撮影



写真番号 12

物件3建物の内部（2階の物置）を撮影



写真番号 13

物件3建物の内部（2階の食堂）を撮影



写真番号 14

物件3建物の内部（2階のユニット・バス&トイレ）を撮影



（18 枚目）

写真番号 15

物件3建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 16

物件3建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 17

物件3建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 18

物件3建物の内部（2階の洋室）を撮影



（20 枚目）

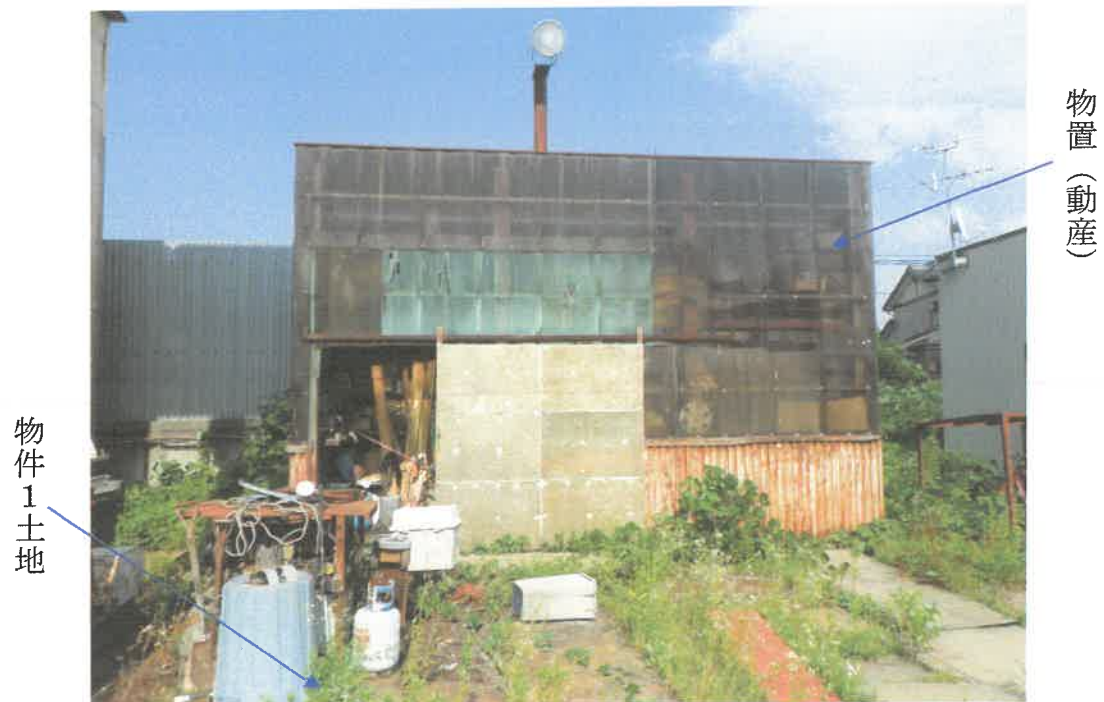
写真番号 19

物件4 附属建物（未登記）の内部（倉庫）を撮影



写真番号 20

物件1 土地、里道及び水路に存在する物置（動産）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1～4)

評価人 不動産鑑定士

山岸 範之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,870,000 円
物件2(土地)	金 2,360,000 円
物件3(建物)	金 1,670,000 円
物件4(建物)	金 2,760,000 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 目 地 積	坂井市春江町定重1字北浦 7番1 雑種地(現況宅地) 1,007㎡	左記に同じ
2	所 在 地 目 地 積	坂井市春江町定重1字北浦 7番2 宅地 626.65㎡	左記に同じ
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市春江町定重1字北浦7番地2 7番2 工場 鉄骨造カラー鉄板葺2階建 1階 171.80㎡ 2階 171.80㎡ 合計 343.60㎡	下記参照
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	坂井市春江町定重1字北浦7番地2 7番2の2 工場 鉄骨造カラー鉄板葺2階建 1階 295.75㎡ 2階 49.20㎡ 合計 344.95㎡	下記参照
番 号	特 記 事 項		
1～4	・物件3の床面積は以下のとおり 1階 205.80㎡ (概測) 2階 171.80㎡ 合計 377.60㎡		

1～4	・物件4の床面積は以下のとおり		
	1階	511.75㎡（概測）	
	2階	49.20㎡	
	合計	560.95㎡	
	・物件4の未登記附属建物が存する		
	番	号	1
	種	類	倉庫
	構	造	鉄骨造カラー鉄板葺平家建
	床面積	75㎡	（概測）
	・上記以外は特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1・2)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「春江」駅 南東方 約 2.5 km (道路距離)
付 近 の 状 況		県道背後に小規模な工場が密集する地域
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)		都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし なし
画地条件	地 積	1,633.65 m ²
	間 口	約 48 m
	奥 行	約 34 m
	形 状	ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況		西方 約4.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等		物件3及び4の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、東側は資材置場・テニスコート等、西側は工場・一般住宅等、南側は一般住宅等、北側は工場となっている。
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		・公図上、本件土地の南側に官地が存するが、現状は一体利用されていることから境界は判然としない。 ・本件土地の北西角付近に変電設備が備え付けられているが、関係人への聴取によるとPCBは含有していないとのことである。 ・全部事項証明書や古地図等により確認したところ、昭和48年頃に宅地へ地目変更されて以降、工場の敷地として利用され現在に至る。また、関係人への聴取によると、建物内では鉄工所として利用されており、土壌に影響を与えるような有害物質は使用していないとの回答を得た。そのため、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)が通っていることをいう。「なし」とは、目的物件の前面道路に施設管が敷設されていないことをいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

区 分			主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数			建 築 年 月 日（登記記載）	昭和48年11月18日 新築
			経 過 年 数	52 年
			経 済 的 残 存 耐 用 年 数	1 年
仕 様	構	造	鉄骨造	
	屋	根	カラー鉄板葺	
	外	壁	角波鉄板等	
	内	装	アラワシ・板張り等	
	天	井	アラワシ・石膏ボード等	
	床		土間コンクリート・畳・塩ビシート等	
	設	備	電気・給水・排水・衛生等	
	そ の 他		なし	
床 面 積（現 況）			第3の目的物件欄記載のとおり。	
現 況 用 途 等			現 況 用 途	工場
			間 取 り	間取図のとおり
品 等			普通程度	
保 守 管 理 の 状 態			普通程度	
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項			・1階東側に増築部分(約34㎡)がある。 ・専門調査機関立ち会いのもと調査したが、アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。	

2 建物の概況及び利用状況(物件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） 昭和53年10月7日 新築 経過年数 47 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構	造	鉄骨造
	屋	根	カラー鉄板葺
	外	壁	角波鉄板等
	内	装	アラワシ・板張り等
	天	井	アラワシ・クロス等
	床		土間コンクリート・板張り・鉄板等
	設	備	電気・給水・排水・衛生等
	そ	の	他 なし
床 面 積（ 現 況 ）			第3の目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等			現 況 用 途 工場 間 取 り 間取図のとおり
品 等			普通程度
保 守 管 理 の 状 態			普通程度
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・1階南側に増築部分(約216㎡)がある。関係人への聴取によると、当該部分は30年ほど前に増築したとのことであるが、詳細は不明。 ・専門調査機関立ち会いのもと調査したが、アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

区 分		未登記附属建物1(倉庫)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日 不明 経過年数 20 年(推定) 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 カラー鉄板葺 ボード等 アラワシ アラワシ 鉄板等 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		普通程度
保 守 管 理 の 状 態		普通程度
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		・関係人への聴取によると、当該建物は15年～20年ほど前に建築したとのことであるが、詳細は不明。そのため、築年数を20年とした。 ・専門調査機関立ち会いのもと調査したが、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	11,200	1.00	1,007	0.80	9,020,000
2			626.65	0.80	5,610,000
小計					14,630,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 坂井(県)9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,200 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & \div & 11,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 角地 1.01 形状 0.99

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

イ 個別格差： 標準的 1.00

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

③ 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	120,000	377.60	0.04	1,810,000
4	120,000	560.95	0.04	2,690,000
附属 建物	80,000	75.00	0.05	300,000

ウ 物件3

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。

経過年数 52 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \times (1 - 20\%) \div 0.04$$

ウ 物件4(主である建物)

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。

経過年数 47 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 20%

残価率 5%

$$\text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \times (1 - 20\%) \div 0.04$$

ウ 物件4(附属建物)

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。

経過年数 20 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 20%

残価率 5%

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

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,020,000	0.10	使用借権	900,000
2	5,610,000	0.30	法定地上権	1,680,000

イ 土地利用権等割合

(物件1): 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

(物件2): 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

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	9,020,000	-900,000		1.00	0.6	1.00	4,870,000
2	5,610,000	-1,680,000		1.00	0.6	1.00	2,360,000
3	1,810,000	970,000	—	1.00	0.6	1.00	1,670,000
4	2,990,000	1,610,000	—	1.00	0.6	1.00	2,760,000
一括価格 (合計)							11,660,000

ウ 占有減価修正: 必要なし

エ 市場性修正: 特になし

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

※ 土地利用権等価格(物件1:使用借権)については、物件3、4の床面積比により按分した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{土地利用権等価格合計} & & \text{物件3床面積} & & \text{物件3,4床面積合計} & & \text{物件3土地利用権等価格} \\ 900,000 \text{ 円} & \times & 377.60 \text{ m}^2 & \div & 1,013.55 \text{ m}^2 & \div & 340,000 \text{ 円} \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{土地利用権等価格合計} & & \text{物件3土地利用権等価格} & & \text{物件4土地利用権等価格} \\ 900,000 \text{ 円} & - & 340,000 \text{ 円} & = & 560,000 \text{ 円} \end{array}$$

※ 土地利用権等価格(物件2:法定地上権)については、物件3、4の床面積比により按分した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{土地利用権等価格合計} & & \text{物件3床面積} & & \text{物件3,4床面積合計} & & \text{物件3土地利用権等価格} \\ 1,680,000 \text{ 円} & \times & 377.60 \text{ m}^2 & \div & 1,013.55 \text{ m}^2 & \div & 630,000 \text{ 円} \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{土地利用権等価格合計} & & \text{物件3土地利用権等価格} & & \text{物件4土地利用権等価格} \\ 1,680,000 \text{ 円} & - & 630,000 \text{ 円} & = & 1,050,000 \text{ 円} \end{array}$$

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格	坂井(県)9-1
所 在 ・ 地 番	坂井市坂井町長屋71字又張1番2外
価 格	12,200 円/㎡
位 置 ・ 交 通	「丸岡」駅 約3.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	6,853 ㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	北東11.5m舗装県道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 指定無し 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	中規模工場が建ち並ぶ県道沿いの工業地域

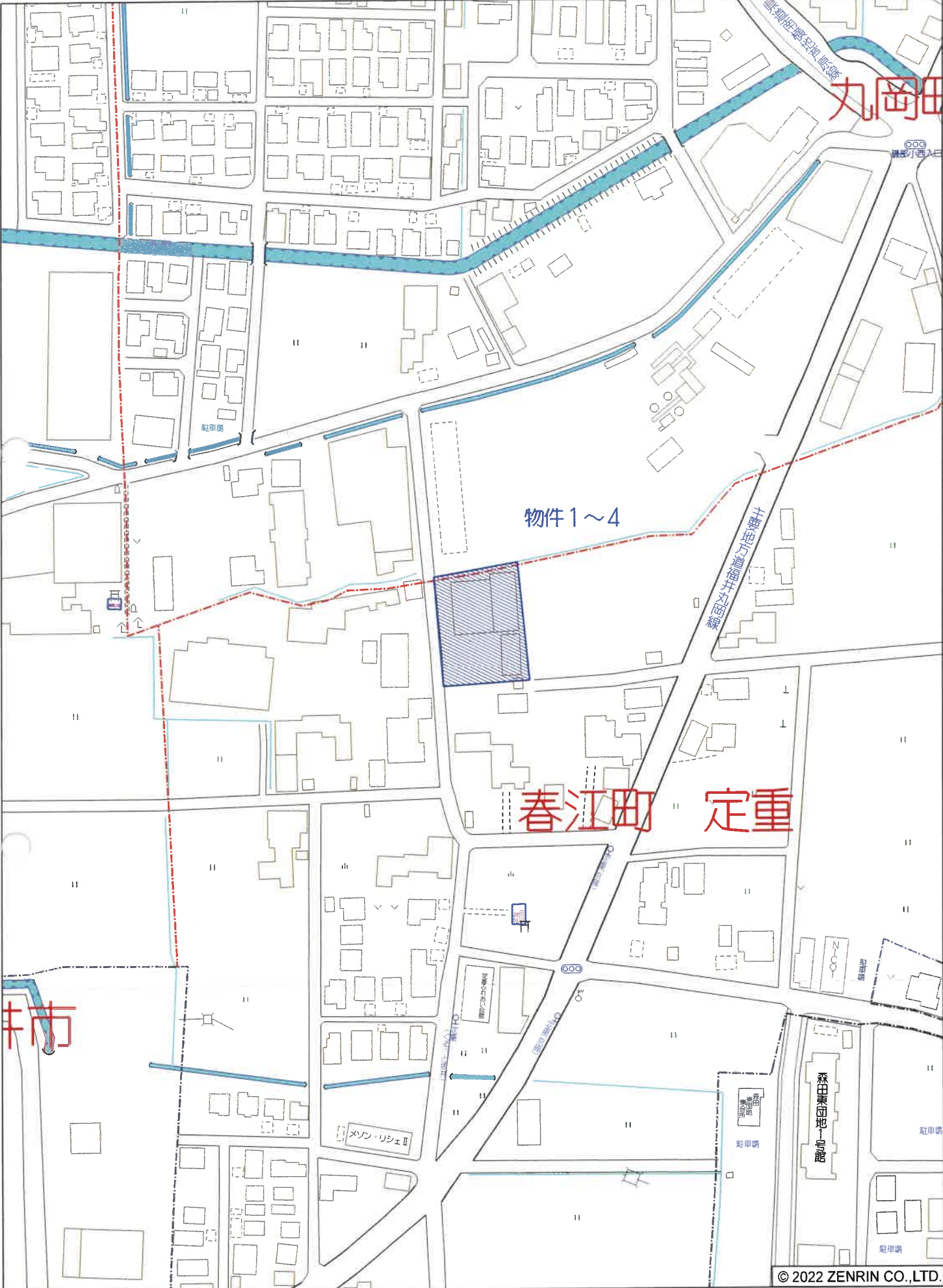
第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【付記】

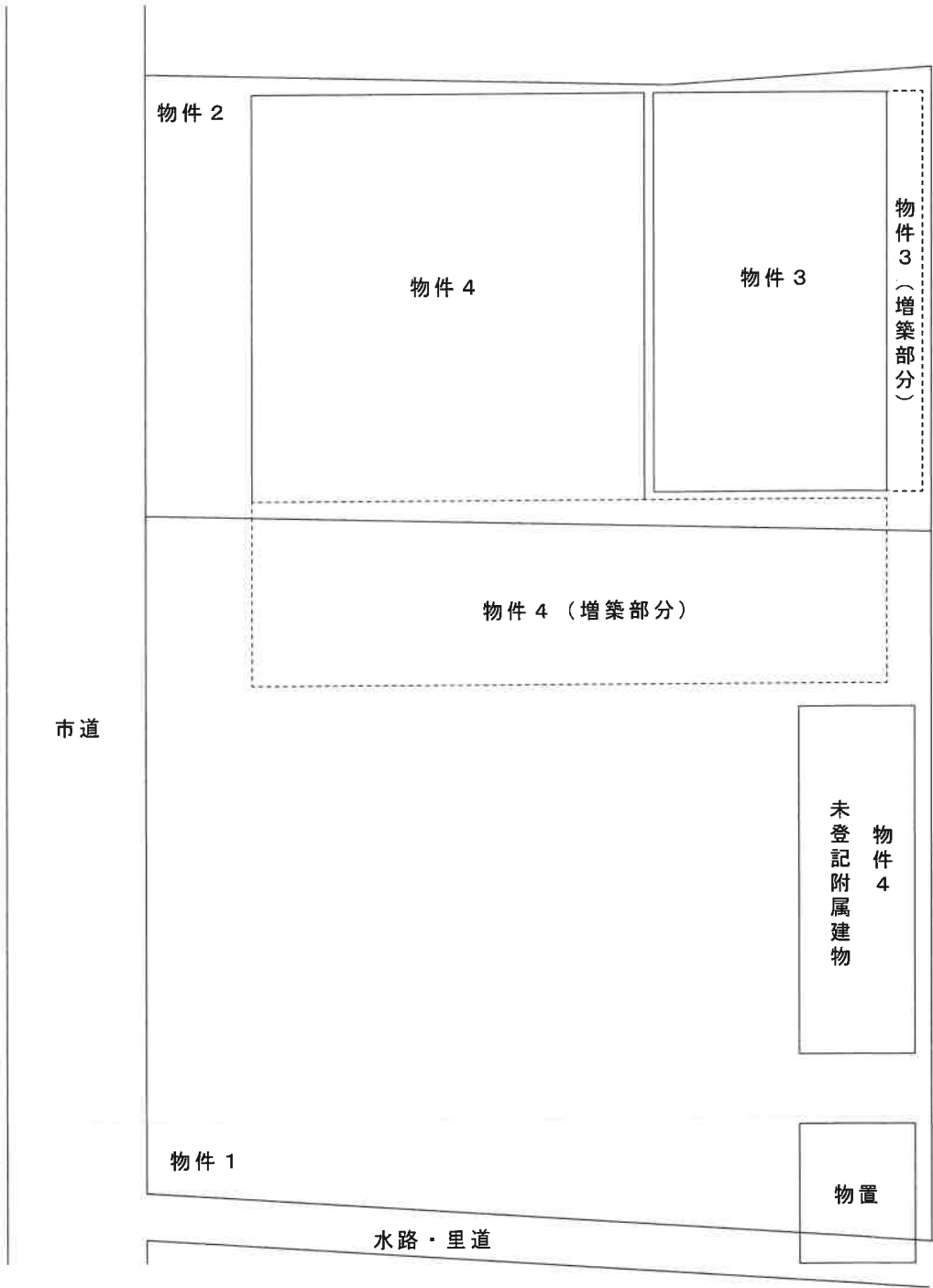
本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以 上



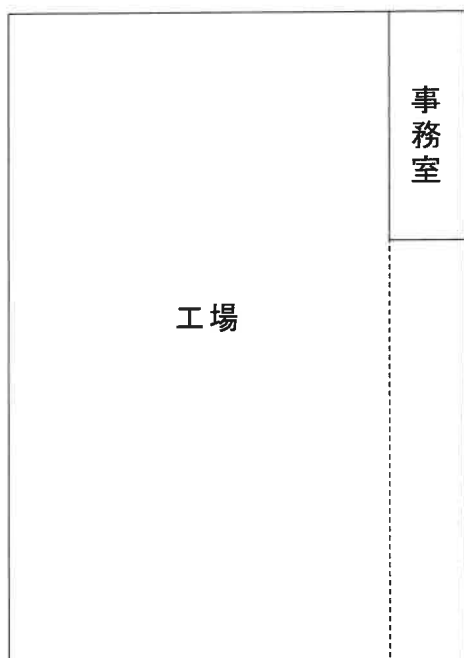
坂井市春江町 定重付近

現況見取図（物件 1 ～ 4）



建 物 間 取 図（物件 3）

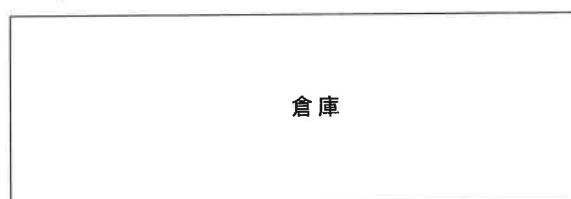
1 階



2 階

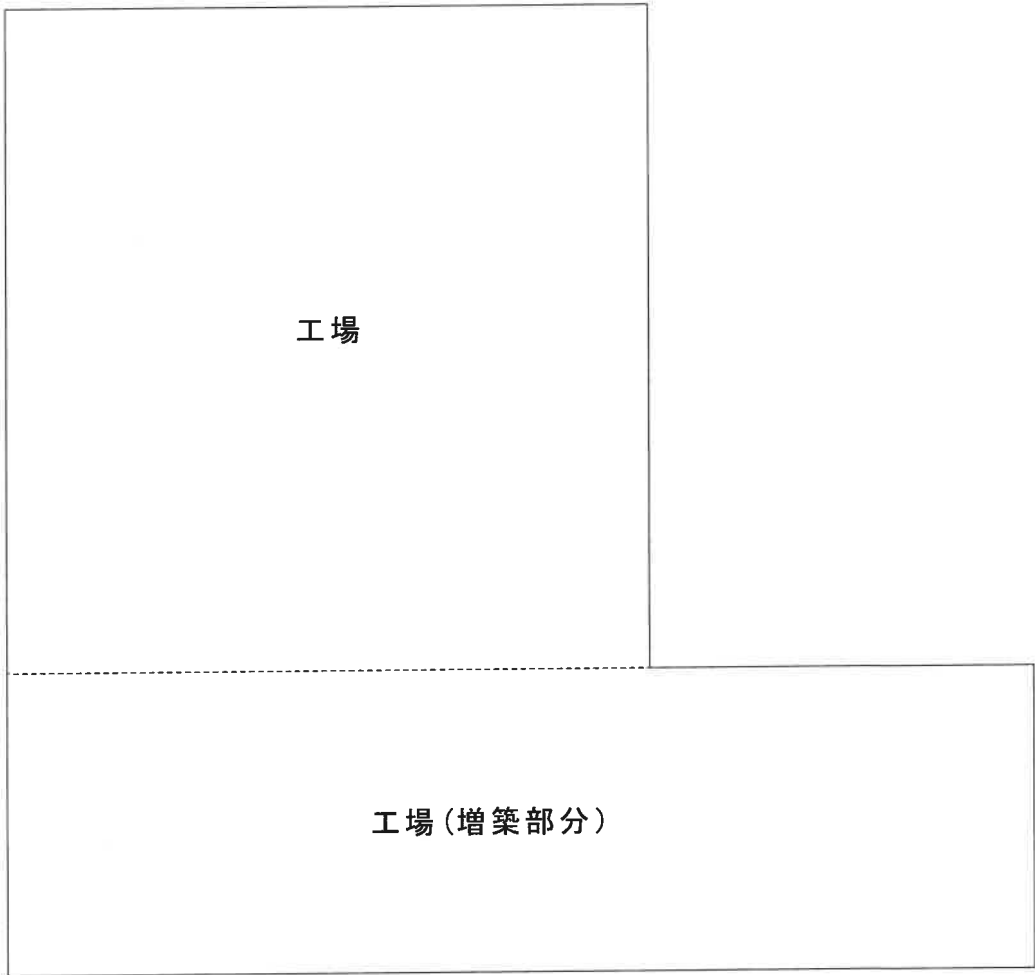


建 物 間 取 図（物件 4 未登記附属）



建 物 間 取 図（物件 4）

1 階



2 階

