

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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	3,680,000 2,944,000	一括	736,000	132,291	18,894
1	500,000				
2	360,000				
3	310,000				
4	50,000				
5	620,000				
6	80,000				
7	390,000				
8	1,370,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 | 番 | 15番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 251.23平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 | 番 | 16番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 181.81平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 | 番 | 16番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 155.37平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 | 番 | 16番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 26.44平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 | 番 | 18番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 310.74平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 越前市五分市町 17 字下江口
地 番 18 番 2
地 目 宅地
地 積 42.97 平方メートル
- 7 所 在 越前市五分市町 17 字下江口
地 番 19 番
地 目 宅地
地 積 195.04 平方メートル
- 8 所 在 越前市五分市町 17 字 15 番地、18 番地 1、16 番地 5、16 番地 3、19 番地、16 番地 6、18 番地 2
家屋 番号 15 番
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 678.81 平方メートル
2 階 94.25 平方メートル
(現況)
種 類 工場・倉庫・作業場
構 造 軽量鉄骨・鉄骨・木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 852.70 平方メートル
2 階 74.76 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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、2】

物件番号1と同2の間には法定外公共物（別紙土地建物位置関係図のピンク色の部分）が存するが、物件番号1及び同2と法定外公共物との境界は不明確である。

【物件番号8】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番13番1及び地番14番3（別紙土地建物位置関係図の斜線部分）、所有者D）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 | 番 | 15番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 251.23平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 | 番 | 16番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 181.81平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 | 番 | 16番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 155.37平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 | 番 | 16番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 26.44平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 越前市五分市町17字下江口 |
| | 地 | 番 | 18番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 310.74平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 越前市五分局町17字下江口
地 番 18番2
地 目 宅地
地 積 42.97平方メートル

7 所 在 越前市五分局町17字下江口
地 番 19番
地 目 宅地
地 積 195.04平方メートル

8 所 在 越前市五分局町17字 15番地、18番地1、16番地5、16番地3、19番地、16番地6、18番地2

家屋 番号 15番

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 678.81平方メートル
2階 94.25平方メートル

(現況)
種 類 工場・倉庫・作業場

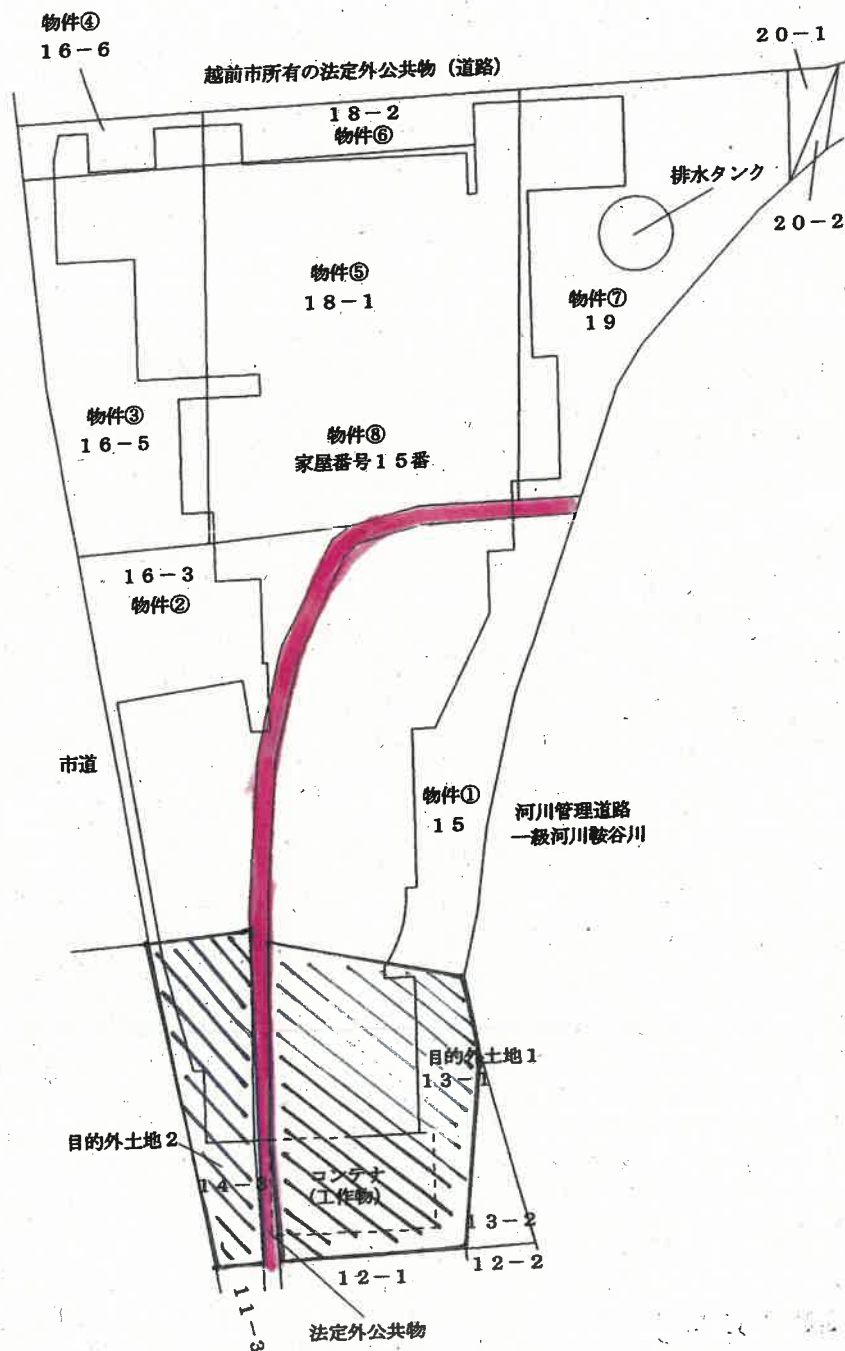
構 造 軽量鉄骨・鉄骨・木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 852.70平方メートル
2階 74.76平方メートル



土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



令和7年(ケ)第22号

令和7年 5月15日受理

令和7年 7月18日提出

現況調査報告書

(物件1～8)

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 越前市五分市町17字下江口
15番
宅地
251.23平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 越前市五分市町17字下江口
16番3
宅地
181.81平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 越前市五分市町17字下江口
16番5
宅地
155.37平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 越前市五分市町17字下江口
16番6
宅地
26.44平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 越前市五分市町17字下江口
18番1
宅地
310.74平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 越前市五分市町17字下江口
18番2
宅地
42.97平方メートル |

物 件 目 録

- 7 所 在 越前市五分市町17字下江口
 地 番 19番
 地 目 宅地
 地 積 195.04平方メートル
- 8 所 在 越前市五分市町17字15番地、18番地1、16番地5、16番地3、
 19番地、16番地6、18番地2
 家屋 番号 15番
 種 類 工場
 構 造 軽量鉄骨・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 678.81平方メートル
 2階 94.25平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	(住居表示未実施) 越前市五分局町第17号15番地付近							
土地	物件1～7							
現況地目	☒ 宅地(物件1～7) ☐ 畑(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: 工場・倉庫・作業場 ☒ 構造: 軽量鉄骨・鉄骨・木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 ☒ 床面積: 1階 852.70平方メートル 2階 74.76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:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	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工場(稼働していない)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	登記簿の所在は越前市五分局町17字15番地、18番地1、16番地5、16番地3、19番地、16番地6、18番地2となっているが、正しくは越前市五分局町17字15番地、18番地1、16番地5、16番地3、19番地、16番地6、18番地2、13番地1、14番地3である。							
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

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 1 の 概 況 (物8関係)		
所 在	越前市五分市町17字下江口	
地 番	13番1	
地 目	☒ 宅地(登記簿地目畑) ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 田	
地 積	☒ 全部 ☐	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(D)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人((☒ A)の陳述/■提示文書(Dの回答書)の要旨)		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原	
占 有 開 始 時 期	不明	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	不明
	期 間	年 月 日から ☐ 令和 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者()
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者()
地 代・支 払 時 期 等	毎年金65,000円(毎年未限り当年分支払)	
地 代 前 払		
敷 金・保 証 金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある()	
訴 訟 提 起 等	☒ 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	
そ の 他	上記地代は14番3(目的外土地2)と合算した金額である。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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〉)

目的外土地2の概況 (物8関係)			
所	在	越前市五分市町17字下江口	
地	番	14番3	
地	目	☒ 宅地(登記簿地目畑) ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 田	
地	積	☒ 全部 ☐	
所	有	者 ☐ 建物所有者 ☒ その他の者(D)	
その他の事項			
■関係人((☒ A)の陳述/■提示文書(Dの回答書)の要旨))			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原		
占有開始時期	不明		
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	年 月 日から ☐ 令和 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者()	
地代・支払時期等	毎年金65,000円(毎年末限り当年分支払)		
地代前払			
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☒ ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☒ ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☒ 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		
その他	上記地代は13番1(目的外土地1)と合算した金額である。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（本件物件所有者）	1 私は本件物件所有者です。物件8建物は昭和39年10月頃から和紙の製造、染色工場として操業していましたが、令和4年8月に操業停止し、現在は稼働していない工場として私が管理、占有しています。 2 物件8建物内の機械類はすべてオーダーメイドで、古い物ばかりですから、売却したくても買受人がいません。無価値物であり、スクラップにかなりません。 3 酸性紙の製造に硫酸アルミニウムを使用していましたから、柱や壁に錆が発生している部分があります。 4 南側の13番1と14番3の土地はDさんから年間6万5千円で賃借しており、支払いは当年分を年末に持参しています。 5 本件物件の東側には河川が近接していますが、浸水等の水害はありません。 （令和7年5月27日聴取）
■D（目的外土地の賃貸人）	1 私は13番1、14番3の土地（以下、「土地」という。）の賃貸人です。Aさんの父親であるBさんから物件8建物を増築するために土地を貸してほしいと私の父親に申し入れがあったことにより賃貸借契約が開始したので、いつ頃から賃貸しているのか私は知りません。現在の契約は期間の定めが無いものと思っています。 2 地代は年間6万5千円で滞納はありません。敷金や保証金は預かっていません。 3 競売によって物件8建物を買受けた方に継続して土地を賃貸してもよいと考えていますが、建物を取り壊した時には元の畑にして返還することが条件です。 4 土地を賃貸はしても売却することはありません。 （照会に対する回答書の要旨）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 物件8建物の登記簿の乙区1番、乙区2番、乙区3番の各根抵当権には工場抵当法第3条目録が提出されているが、全ての機械が昭和40年代の製造か製造年月日不詳の古いものばかりであるから、機械器具類の目録の記載は省略する。
- 3 物件1～7土地は物件8建物の敷地として一体利用されており、互いの境界は判然としない。
- 4 物件8建物の敷地には物件1～7土地以外に越前市所有の法定外公共物が介在しており、物件8建物を取り壊して新たに建物を法定外公共物上に建てる場合には越前市から払い下げを受ける必要があると思われる。
- 5 物件8建物は経年による劣化が見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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16日(金) 14:30 - 14:40 (全物件)	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5月19日(月) 14:20 - 14:25	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年5月27日(火) 13:00 - 15:00	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 Aから聴取
令和7年6月9日(水) 13:00 - 15:10	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 Aから聴取
令和7年6月19日(木) 10:00 - 10:20	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
令和7年6月24日(火)	当庁	Dに照会書を送付 (郵送)
(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 物件 建物は不在で施錠されていたので、解錠業者によって解錠し、立会人を立ち合わせ、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



(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 五分市町 1
5 字

請 求 部 分	所 在	越前市五分市町 1 7 字下江口				地 番	15番			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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。

(福井地方務局武生支局管轄)

令和7年5月16日

福井地方務局

登記官

請求番号：4-5

(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和48年8月22日

公用

越前市と変更 0010900

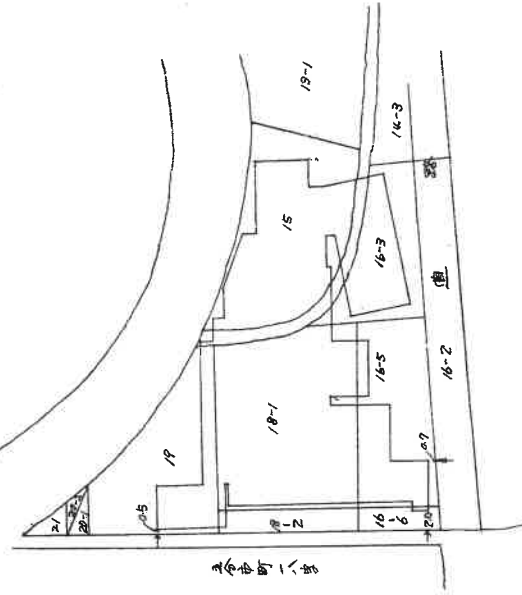
家屋番号

17-15

建物の所在

武生市五分村町17字15番地・18番地・16番地
番地5・16番地3・19番地・16番地6・18番地2

建物図面



武生市五分村町

作製年月日

昭和48年七月七日

昭和48年8月22日登記

A4版に縮小

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/400

請求番号：4-6

(1/3)

(10 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。

(福井地方方法務局武生支局管轄)

令和7年5月16日

福井地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和48年8月22日

令和7年5月16日

福井地方法務局

登記官

(12 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。
(福井地方法務局武生支局管轄)

越前市と変更 0010902

家屋番号

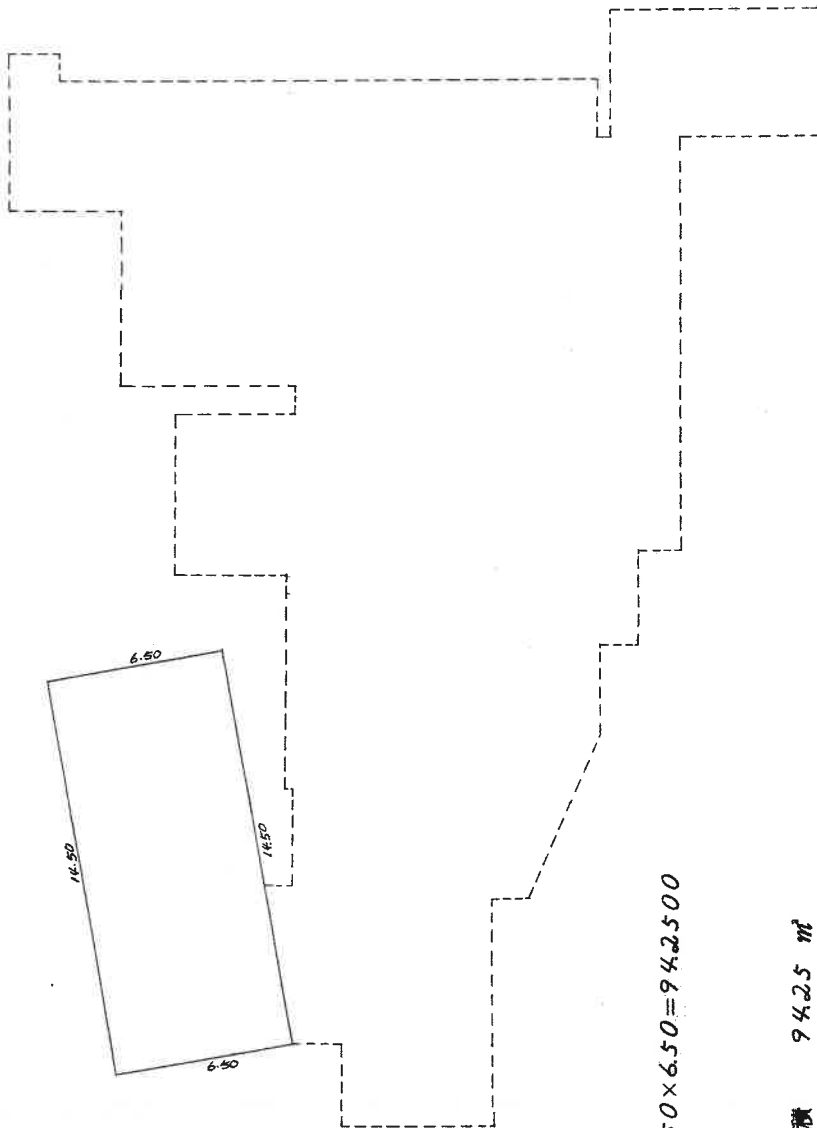
79号/5番

建物の所在

武生市五分市町17字/5番地・18番地/・16番地
番地5・16番地3・19番地・16番地6・18番地2

各階平面図

2 階



$14.50 \times 6.50 = 94.2500$

床面積 94.25 m²

縮尺

1/200

(福井土地家屋調査士会)

A4版に縮小

平成48年8月22日登記

作製年月日

昭和48年八月廿八日

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



①
↓



←○ 写真、撮影位置、方向

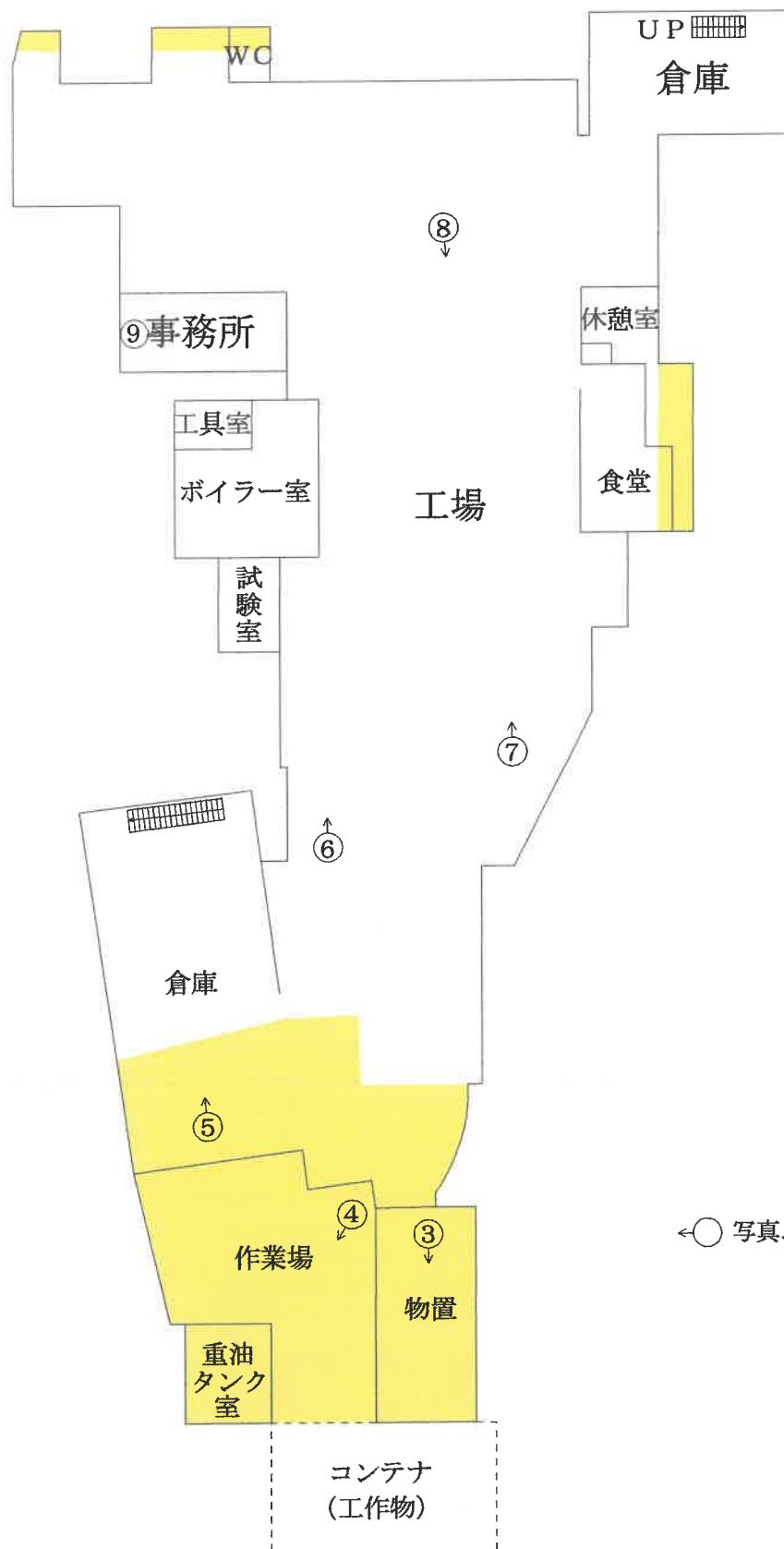
②
↑

建物間取図

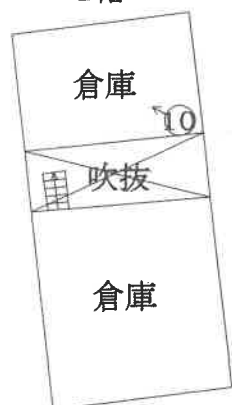
(写真、位置方向説明図)

物件 8 建物

1 階



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

物件
8
建物



写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

物件
8
建物



コンテナ

写真番号 3

物件8 建物の内部を撮影



写真番号 4

物件8 建物の内部を撮影



写真番号 5

物件8建物の内部を撮影



写真番号 6

物件8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



令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 5 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 19 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 日 評価

福井地方裁判所 御 中

評 価 書

(物件1～8に対応)

評価人 不動産鑑定士

梅 田 真 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 500,000 円
物件2(土地)	金 360,000 円
物件3(土地)	金 310,000 円
物件4(土地)	金 50,000 円
物件5(土地)	金 620,000 円
物件6(土地)	金 80,000 円
物件7(土地)	金 390,000 円
物件8(建物)	金 1,370,000 円

1. 一括価格は、物件1～8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1～7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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。
5. 物件8の建物内に工場抵当法第3条の機械器具等の目録（第15501号・第15502号・第3940号）に記載の機械器具が設置されているが、いずれの目録も内容は同一であり、かつ、製造年月日が昭和40年代のものばかりで50年以上経過した機械であり、中古市場での経済価値は存在しないため、評価対象としての考慮は行わない。
ただし、スクラップ価値は認められるものの、搬出するためには建物を解体しない限り不可能な状況であり、大量の価値のない残置物（鉄くず）が建物内に存することは評価上考慮を行うものの、建物を含む撤去費用に主眼を置くこととする。

第3 目的物件

① 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	越前市五分局町17字下江口 15番 宅地 251.23㎡	256.97㎡
2	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市五分局町17字下江口 16番3 宅地 181.81㎡	172.00㎡
3	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市五分局町17字下江口 16番5 宅地 155.37㎡	164.13㎡
4	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市五分局町17字下江口 16番6 宅地 26.44㎡	26.97㎡
5	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市五分局町17字下江口 18番1 宅地 310.74㎡	308.90㎡
6	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市五分局町17字下江口 18番2 宅地 42.97㎡	44.61㎡
7	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市五分局町17字下江口 19番 宅地 195.04㎡	197.88㎡

番 号	所 在 等	登 記	現 況
8	所 在	越前市五分市町17字15番地、18番地1、 16番地5、16番地3、19番地、16番地6、 18番地2	越前市五分市町17字15番地、18番地1、 16番地5、16番地3、19番地、16番地6、 18番地2、13番地1、14番地3
	家 屋 番 号	15番	
	種 類	工場	工場・倉庫・作業場
	構 造	軽量鉄骨・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	軽量鉄骨・鉄骨・木・コンクリートブロック 造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 678.81㎡ 2階 94.25㎡ 合計 773.06㎡	1階 852.70㎡ 2階 74.76㎡ 合計 927.46㎡
番 号	特 記 事 項		
1～8	・物件1～7の土地は概測の結果、登記数量とおおむね一致している。概測数量は現地による巻尺測定と机上概測により求めており、実測は行っていない。		
	ただし、物件1～7の土地相互の境界は不明であり、法務局の公図に基づき筆界を記載しており、各筆の現況数量はあくまで参考値である。		
	・物件8の建物は登記上は物件1～7の土地上に建築されているが、年月日不詳頃に南側部分が増築され、目的外土地1・2に跨って建築されている。建物の所在地番として登記上表記されていないが、実際には建物の敷地として利用されていることから、現況表記に追加して記載した。		
	・物件8の建物には、未登記増築部分として1階北側に倉庫（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建概測約1.50㎡、便所（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建概測9.45㎡）が、1階東側に休憩室・食堂の一部（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建概測約8.32㎡が、1階中央西側に試験室（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建概測約8.46㎡が、1階南側に工場・倉庫・作業場・重油タンク室・物置（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建概測約201.83㎡（1階173.88㎡、2階27.95㎡）が、それぞれ年月日不詳で建築されている。		
	・物件8の北東側に隣接して附属工作物（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置）が年月日不詳で設置されている。		
	・物件8の南側の未登記増築部分に隣接して工作物（コンテナ2台分）が年月日不詳で設置されている。		
	・物件8の建物の各階平面図について、中央西側の2階建倉庫部分の形状が1階・2階とも異なっている。ただし、増改築の形跡が認められないことから、建築当初から現在の形であったものと推定されるため、評価上は各階平面図と間取図との差異については、滅失したものとして取り扱い、間取図上は赤線で記載している。		

② 目的外土地

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ

符 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市五分市町17字下江口 13番1 畑 155㎡	宅地 161.93㎡
2	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市五分市町17字下江口 14番3 畑 67㎡	宅地 66.61㎡
符 号	特 記 事 項		
1	概測数量は2筆合計228.54㎡で、約3%の縄延びが認められるが、軽微であり、登記数量を採用する。		

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1～7)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「武生」駅より 東方 約 7.7 km (道路距離)
付 近 の 状 況		越前市の東方の郊外に位置し、一般住宅と工場等が混在する地域
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 非線引き都市計画区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「山棕ノ木遺跡」
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	1,163.60 m² 約 42.6 m 約 15.8 m ～ 40.0 m 不整形地
接 面 道 路 の 状 況		西側 約4.5m舗装市道 (建築基準法第42条第1項に該当) 北側 約2.7m舗装道路(越前市が管理する法定外公共物) 東側 約2m未舗装河川管理道路(福井県が管理) 高低差 概ね等高
土地の利用状況等		物件8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鞍谷川を介して農地、北側は工場、西側は市道を介して工場等、南側は農地(畑)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(引込済・使用中) 前面道路に本管なし 前面道路に本管なし ※合併浄化槽を利用
特 記 事 項		・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の空中写真(昭和50年)では工場であったと推定されるが、有害物質の利用履歴は認められず、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 ・物件8の建物の物件1～7の土地に対する敷地利用権原について、最先順位根抵当権設定当時(昭和54年10月6日受付)、物件8の建物は建築されており、土地と建物の所有者は同一であることから、物件8の建物のために物件1～7の土地に法定地上権は成立するものと思料する。 ・物件1～7の土地(目的外土地1・2を含む)の実際使用建蔽率は約61.5%となり、建蔽率を超過している可能性がある。 ・物件1～7の土地相互の境界について、境界標等はなく、判然としないが、物件1～7に隣接する他の土地の境界は現況からおおむね推定できる。

※ 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 土地の概況及び利用状況等(目的外土地1・2)

前頁より続く

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「武生」駅より 東方 約 7.7 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		越前市の東方の郊外に位置し、一般住宅と工場等が混在する地域	
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	非線引き都市計画区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「山棕ノ木遺跡」
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	222.00 m ² 約 17.5 m 約 12.2 m ～ 15.8 m 不整形地	
接 面 道 路 の 状 況		西側 約4.5m舗装市道 (建築基準法第42条第1項に該当) 東側 約2m未舗装河川管理道路(福井県が管理) 高低差 概ね等高	
土地の利用状況等		物件8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鞍谷川を介して農地、北側は工場、西側は市道を介して工場等、南側は農地(畑)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(引込済・使用中) 前面道路に本管なし 前面道路に本管なし	
特 記 事 項		・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の空中写真(昭和50年)では畑であったと推定され、有害物質の利用履歴は認められず、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 ・物件8の建物の目的外土地1・2に対する敷地利用権原については、借地借家法に基づく借地権であり、土地の賃貸借契約の概要は別紙のとおりである。 ・物件1～7の土地(目的外土地1・2を含む)の実際使用建蔽率は約61.5%となり、建蔽率を超過している可能性がある。 ・目的外土地1・2と物件1・2の土地相互の境界について、境界標等はないものの、地勢により推定可能で、目的外土地に隣接する他の土地の境界は現況からおおむね推定できる。	

※ 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。

3 建物の概況及び利用状況(物件8)

前頁より続く

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39年10月15日 新築
			変更年月日	昭和40年6月10日 増築
				昭和42年3月18日 変更・増築
				昭和48年4月20日 変更・増築
			経過年数	61 年
			経済的残存耐用年数	1 年
仕 様	構 造	鉄骨造・軽量鉄骨造・木造・コンクリートブロック造		
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺		
	外 壁	カラー鉄板貼・波型亜鉛鉄板貼		
	内 装	金属系ボード貼・ベニヤ貼・あらわし		
	天 井	木毛セメント板貼、あらわし		
	床	鉄板貼・コンクリート叩き		
	設 備	電気		
	そ の 他	井戸水		
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・倉庫・作業場	
		間 取 り	間取図のとおり	
品 等		劣る		
保 守 管 理 の 状 態		経年相応の劣化が認められ、維持管理もなされておらず、保守管理の状態は非常に劣る。		
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階のボイラー室の天井に吹付材の使用を確認したため、専門調査機関により資料採取・分析調査を行ったところ、「石綿含有なし」と判定された。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。		
		・物件8の建物は、昭和39年の建築以降、増改築と変更を繰り返しており、増改築時期による建物特定は困難な状況である。また、ほとんどの建物は鉄骨造であるが、部分的に軽量鉄骨造・木造・コンクリートブロック造の部分有している。		
		・評価の条件に記載した通り、工場内の機械等は工場抵当法第3条に基づく工場財団組成物件に該当するが、独立した経済価値を有しない。		
		・物件8の建物の物件1～7の土地に対する敷地利用権原について、最先順位根抵当権設定当時(昭和54年10月6日受付)、物件8の建物は建築されており、土地と建物所有者は同一であることから、物件8の建物のために物件1～7の土地に法定地上権は成立するものと思料する。		

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1～7一括)

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	15,100	0.78	251.23	0.8	2,370,000
2			181.81	0.8	1,710,000
3			155.37	0.8	1,460,000
4			26.44	0.8	250,000
5			310.74	0.8	2,930,000
6			42.97	0.8	400,000
7			195.04	0.8	1,840,000
計	—	—	1,163.60	—	10,960,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,800 \text{ 円/㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 122 & \div & 15,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.05 交通接近条件 1.01
(相乗積) 環境条件 1.15 行政的條件 1.00

イ 個別格差： 規模が大きい 0.90
(相乗積) 形状が劣る 0.95
官地介在 0.95
河川隣接 0.95
角地 1.01

※東側の河川管理道路は管理がなされておらず、通行不可

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。

② 建付地価格(目的外土地1・2)

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,100	0.90	155.00	0.8	1,690,000
2			67.00	0.8	730,000
計			222.00	0.8	2,420,000

ア 標準画地価格

1①ア参照

イ 個別格差： 河川隣接 0.95
(相乗積) 官地介在 0.95

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

③ 建物価格(物件8)

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
8	120,000	927.46	0.005	560,000

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。

経過年数 61 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 90% (※)

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.05 \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \times \frac{61 \text{ 年}}{62 \text{ 年}} \right) \times (1 - 0.90) \\ &\longrightarrow 0.00525 \div 0.005 \end{aligned}$$

(※)保守・管理の状態が非常に劣ることを考慮

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 物件1～7の土地利用権等価格

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÷ウ
1	2,370,000	0.30	法定地上権	710,000
2	1,710,000	0.30	法定地上権	510,000
3	1,460,000	0.30	法定地上権	440,000
4	250,000	0.30	法定地上権	80,000
5	2,930,000	0.30	法定地上権	880,000
6	400,000	0.30	法定地上権	120,000
7	1,840,000	0.30	法定地上権	550,000
合 計	10,960,000			3,290,000

イ 土地利用権等割合:物件1～7の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 目的外土地1・2の土地利用権等価格

符号	建付地価格 (円) エ	土地利用権等 割合 オ	土地利用権等価格 (円) エ×オ÷カ
1	1,690,000	0.30	510,000
2	730,000	0.30	220,000
合計	2,420,000		730,000

オ 目的外土地1・2は、法定外公共物(越前市の所有)を介在しつつ、物件8の建物の敷地として利用されており、土地利用権限は借地権と判定し、その割合を30%と査定。

③ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①、③) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①・②) 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	2,370,000	-710,000		0.5	0.6	1.00	500,000
2	1,710,000	-510,000		0.5	0.6	1.00	360,000
3	1,460,000	-440,000		0.5	0.6	1.00	310,000
4	250,000	-80,000		0.5	0.6	1.00	50,000
5	2,930,000	-880,000		0.5	0.6	1.00	620,000
6	400,000	-120,000		0.5	0.6	1.00	80,000
7	1,840,000	-550,000		0.5	0.6	1.00	390,000
8	560,000	4,020,000		0.5	0.6	1.00	1,370,000
一括価格 (合計)							3,680,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正：保守管理の状態が劣る老朽化した工場等の建物が存すること、建物内に工場財団
目録に基づく機械・器具・備品等が残置されていること並びにこれらの機械類に市場価値は存し
ない。また、鉄くずとしてのスクラップ価値しか認められるものの、搬出には建物の解体を含めて多額
の費用が発生すること、延床面積が建蔽率を超過している可能性があること等市場性が劣る点を
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

※物件8に加算する土地利用権等価格には物件1～7並びに目的外土地1・2も含まれる。

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	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 所在位置略図
- ② 住宅地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図
- ④ 建物間取図

別紙 土地の賃貸借契約の概要

【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

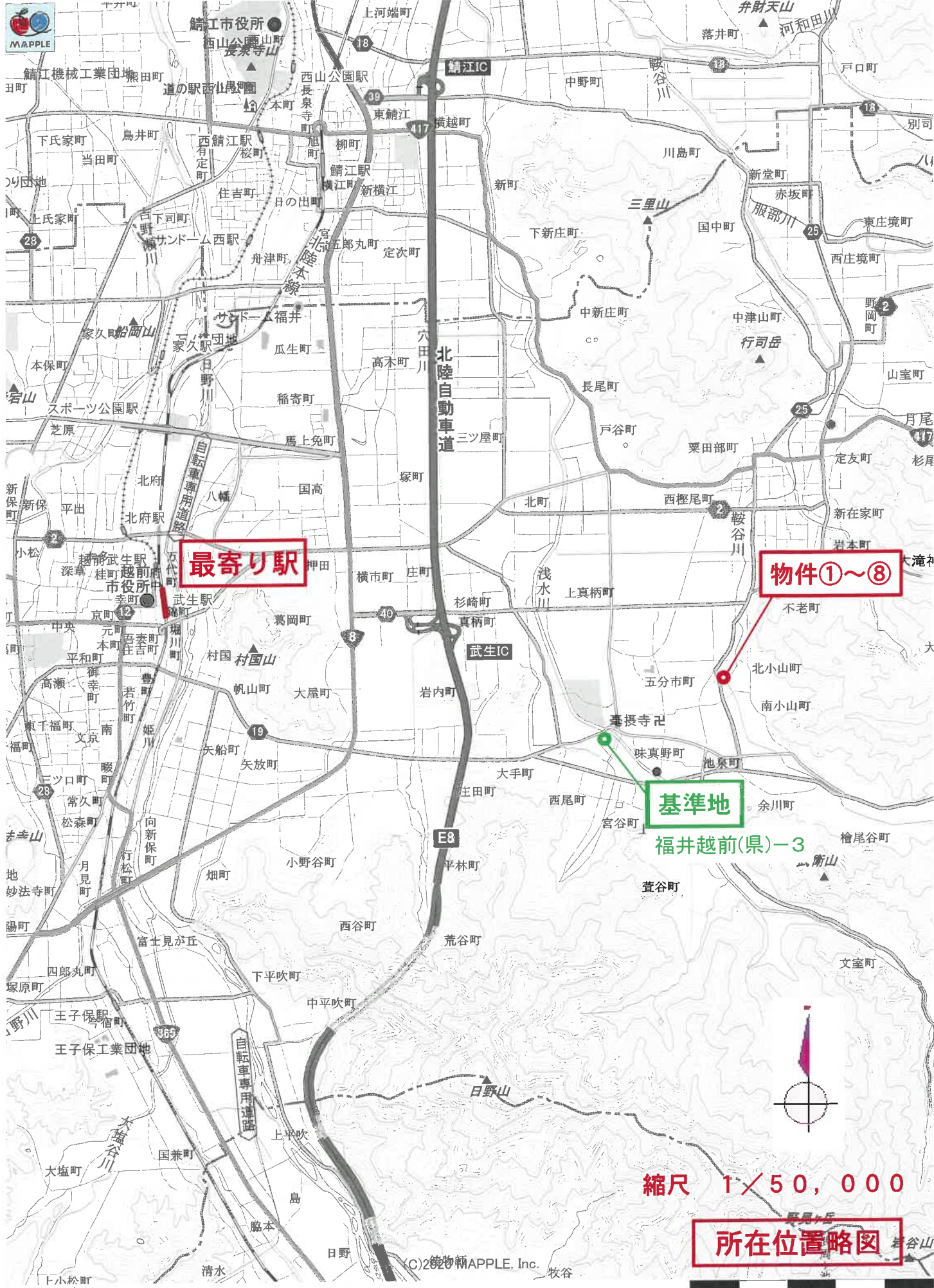
以 上

別紙 土地の賃貸借契約の概要

目的外土地 1・2 の賃貸借契約の概要

占有権限	賃借権	
契約目的	建物所有	
使用目的	工場及び倉庫の建物の敷地	
占有範囲	目的外土地 1・2	
契約数量	222.00 m ²	
現賃貸人	D	
現賃借人	A	
契約締結日	不明	
占有開始日	不明	
当初契約期間	定めがない	
年額支払賃料	金額	65,000 円
	支払時期	毎年 1 2 月末日限り当年分を持参して支払う。
一時金	名称	無
	金額	
	性質	
契約書の有無	無	
更新契約書等の有無	無	
特記事項	・ 地上建物を取壊して明渡を行う際には畑に復元することが条件である。	

福井県越前市杉崎町 付近

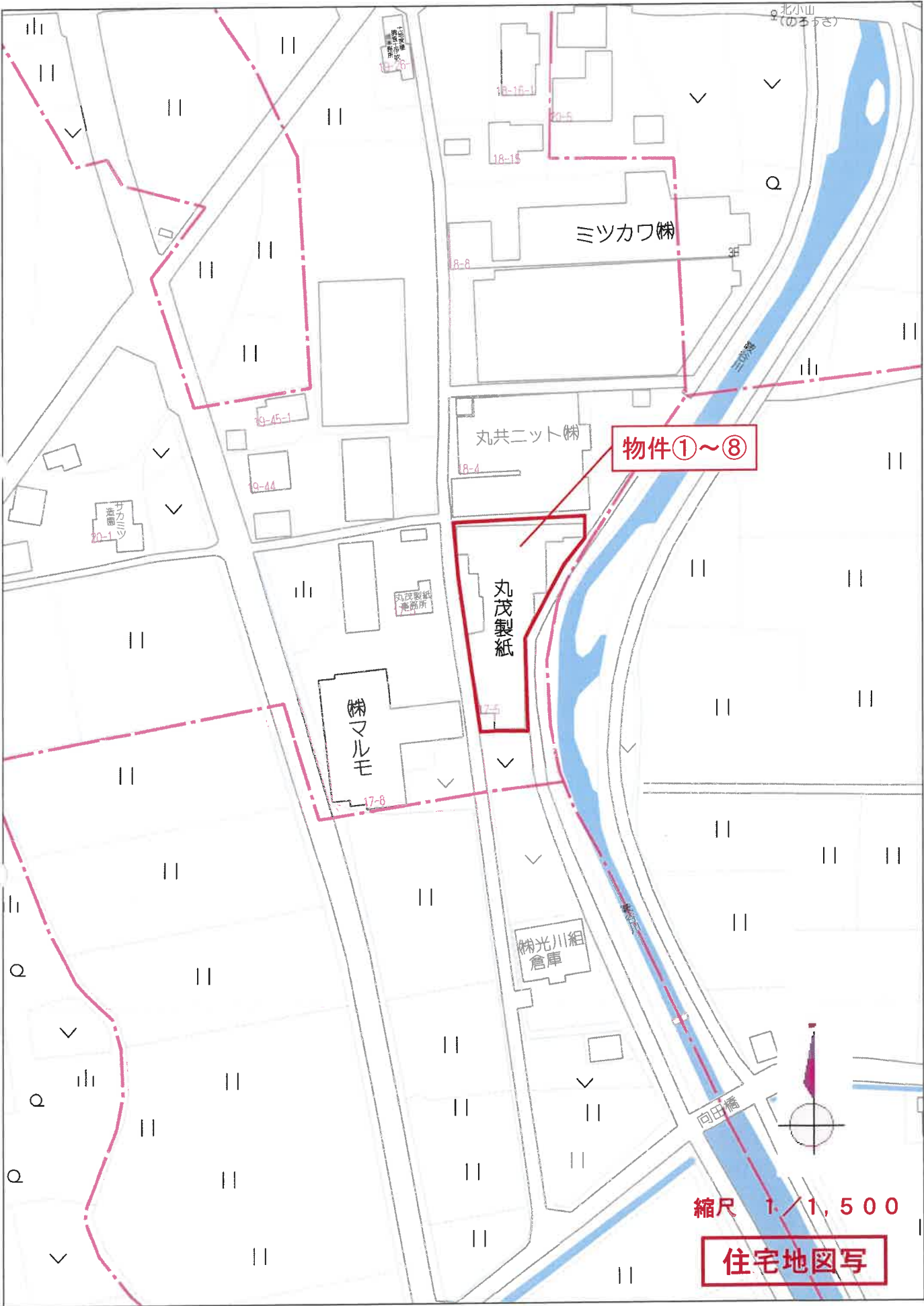


1 : 50,000 相当

縮尺 1/50,000

所在位置略図

地図上の1センチは約500メートル
印刷中心は 東経 136度12分19秒 北緯 35度53分58秒



<対象物件(土地)>

番号	所在地番	地目		地積		
		登記	現況	①登記	②概測	②÷①
①	越前市五分市町17字下江口15番	宅地	宅地	251.23㎡	256.97㎡	102.3%
②	越前市五分市町17字下江口16番3	宅地	宅地	181.81㎡	172.00㎡	94.6%
③	越前市五分市町17字下江口16番5	宅地	宅地	155.37㎡	164.13㎡	105.6%
④	越前市五分市町17字下江口16番6	宅地	宅地	26.44㎡	26.97㎡	102.0%
⑤	越前市五分市町17字下江口18番1	宅地	宅地	310.74㎡	308.90㎡	99.4%
⑥	越前市五分市町17字下江口18番2	宅地	宅地	42.97㎡	44.61㎡	103.8%
⑦	越前市五分市町17字下江口19番	宅地	宅地	195.04㎡	197.88㎡	101.5%
合計				1,163.60㎡	1,171.46㎡	100.7%

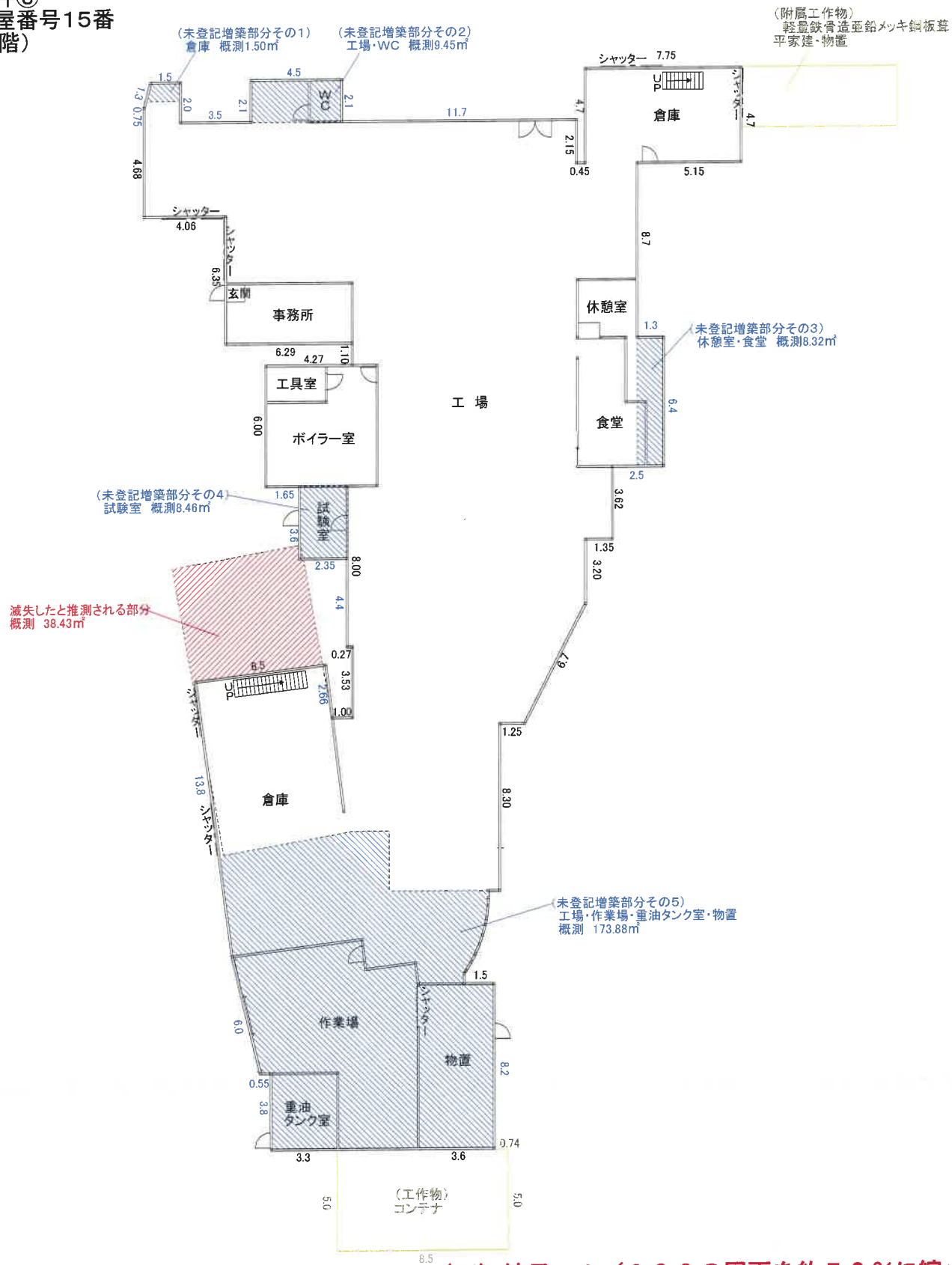
<目的外土地>

符号	所在地番	地目		地積		
		登記	現況	①登記	②概測	②÷①
1	越前市五分市町17字下江口13番1	畑	宅地	155.00㎡	161.93㎡	104.5%
2	越前市五分市町17字下江口14番3	畑	宅地	67.00㎡	66.61㎡	99.4%
合計				222.00㎡	228.54㎡	102.9%

この図面はあくまで現況に基づき巻尺及び机上概測等により測定したもので、隣接地の所有者の立会い等による境界確認は行っており、実測図ではありません。



物件⑧
 家屋番号15番
 (1階)



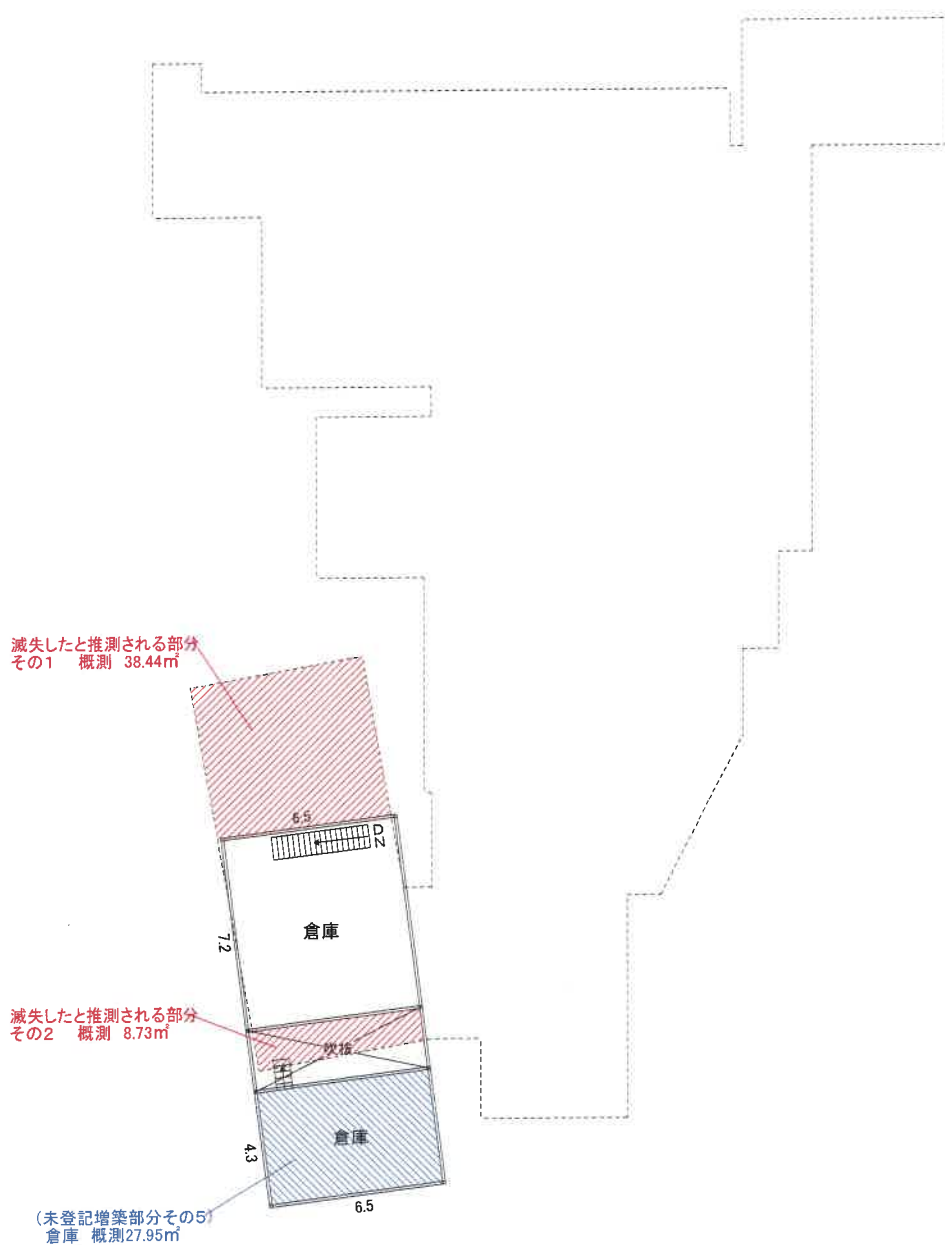
(※) 縮尺 1 / 200の図面を約70%に縮小
 縮小後の縮尺 約1 / 286

<対象物件(建物)>

物件 番号	主・附	種類		構造 (上段:登記、下段:現況)	階	床面積			建築時期(登記)
		登記	現況			登記	課税	概測	
⑧	主である建物	工場	工場・ 倉庫・ 作業場	軽量鉄骨・鉄骨・木造亜鉛メッキ銅板葺2階建	1	678.81㎡	-	852.70㎡	昭和39年10月15日新築、 昭和40年6月10日増築、 昭和42年3月18日変更、増築、 昭和48年4月20日変更、増築
				軽量鉄骨・鉄骨・木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ銅板葺2階建	2	94.25㎡	-	74.76㎡	
				計		773.06㎡	582.63㎡	927.46㎡	

縮尺1/200
 間取図

物件⑧
家屋番号15番
(2階)



(※) 縮尺 1 / 200 の図面を約 70 % に縮小
縮小後の縮尺 約 1 / 286



縮尺 1 / 200
間取図