

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 4 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 0 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 2 日から 令和 8 年 1 月 2 3 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 3 3 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 1 2 月 2 4 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）
1～8	17,010,000 13,608,000	一括	3,402,000	642,028	2,227
1	4,940,000				
2	430,000				
3	2,640,000				
4	40,000				
5	10,000				
6	5,290,000				
7	3,410,000				
8	250,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 |
| | 地 番 | 1番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3503.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 |
| | 地 番 | 21番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 305.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 勝山市鹿谷町本郷47字五反田 |
| | 地 番 | 38番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1871.90平方メートル |
| 4 | 所 在 | 勝山市鹿谷町本郷49字落合 |
| | 地 番 | 4番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.63平方メートル |
| 5 | 所 在 | 勝山市鹿谷町本郷49字落合 |
| | 地 番 | 27番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.79平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 1番地1、21番地
勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1

家屋 番号 1番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 899.68平方メートル
2階 148.00平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所

7 所 在 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 1番地1、21番地
勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1

家屋 番号 1番1の2

種 類 工場

構 造 鉄骨コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 762.40平方メートル

8 所 在 勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1

家屋 番号 38番1

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 48.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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1～8】

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6～8】

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

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 | 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 |
| | 地 | 番 | 1番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3503.40平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 |
| | 地 | 番 | 21番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 305.24平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 勝山市鹿谷町本郷47字五反田 |
| | 地 | 番 | 38番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1871.90平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 勝山市鹿谷町本郷49字落合 |
| | 地 | 番 | 4番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 22.63平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 勝山市鹿谷町本郷49字落合 |
| | 地 | 番 | 27番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.79平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 1番地1、21番地
勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1

家屋 番号 1番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 899.68平方メートル
2階 148.00平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所

7 所 在 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 1番地1、21番地
勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1

家屋 番号 1番1の2

種 類 工場

構 造 鉄骨コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 762.40平方メートル

8 所 在 勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1

家屋 番号 38番1

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 48.00平方メートル



令和7年（ケ）第 49号
令和7年 9月 2日受理
令和7年10月 15日提出

現況調査報告書

（物件1～8）

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 | 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 |
| | 地 番 | 1番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3503.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 |
| | 地 番 | 21番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 305.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 勝山市鹿谷町本郷47字五反田 |
| | 地 番 | 38番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1871.90平方メートル |
| 4 | 所 在 | 勝山市鹿谷町本郷49字落合 |
| | 地 番 | 4番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.63平方メートル |
| 5 | 所 在 | 勝山市鹿谷町本郷49字落合 |
| | 地 番 | 27番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.79平方メートル |

- 6 所 在 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 1番地1、21番地
勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1
- 家屋番号 1番1
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床面積 1階 899.68平方メートル
2階 148.00平方メートル
- 7 所 在 勝山市鹿谷町本郷46字下中野 1番地1、21番地
勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1
- 家屋番号 1番1の2
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床面積 762.40平方メートル
- 8 所 在 勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1
- 家屋番号 38番1
- 種 類 物置
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床面積 48.00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(福井県勝山市鹿谷町本郷46字1番1付近)	
土地	物件1～5	
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類:工場・事務所 ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 工場・事務所(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（福井県勝山市鹿谷町本郷46字1番1付近）	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 ☐ 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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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（福井県勝山市鹿谷町本郷46字1番1付近）	
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 ☐ 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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
占有者及び占有状況	■建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 物置（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1～5）

- 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 本土地の北西角付近には、境界標と思われる金属鋳が存在する。
- 3 本土地の南西角付近、南東角付近及び北東角付近には、それぞれ境界標と思われるプラスチック杭が存在する。
- 4 本土地は、一体として、物件6建物、物件7建物及び物件8建物の敷地になっている。なお、本土地の南西部は、コンクリート舗装の駐車場になっている。また、本土地の東部及び南東部は、植物が生い茂っており、その中の状態（物の存在等）は判然としない。
- 5 本土地内の境界は判然としない。

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 本建物は、雨漏りが原因で生じたと思われる穴又はシミが数か所で見られ、相応の老朽化があると思われる。
- 3 本建物に、工場抵当法5条の効力が及ぶ機械は存在しない。

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 本建物の工場には、株式会社商工組合中央金庫の譲渡担保物件「NCタレットパンチプレス（型式 PEGA-305072、製造番号03572842、製造者（株）アマダ、製造年月1995年1月）が存在する。
- 3 本建物に、工場抵当法5条の効力が及ぶ機械は存在しない。

建物（物件8）

- 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。

(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)

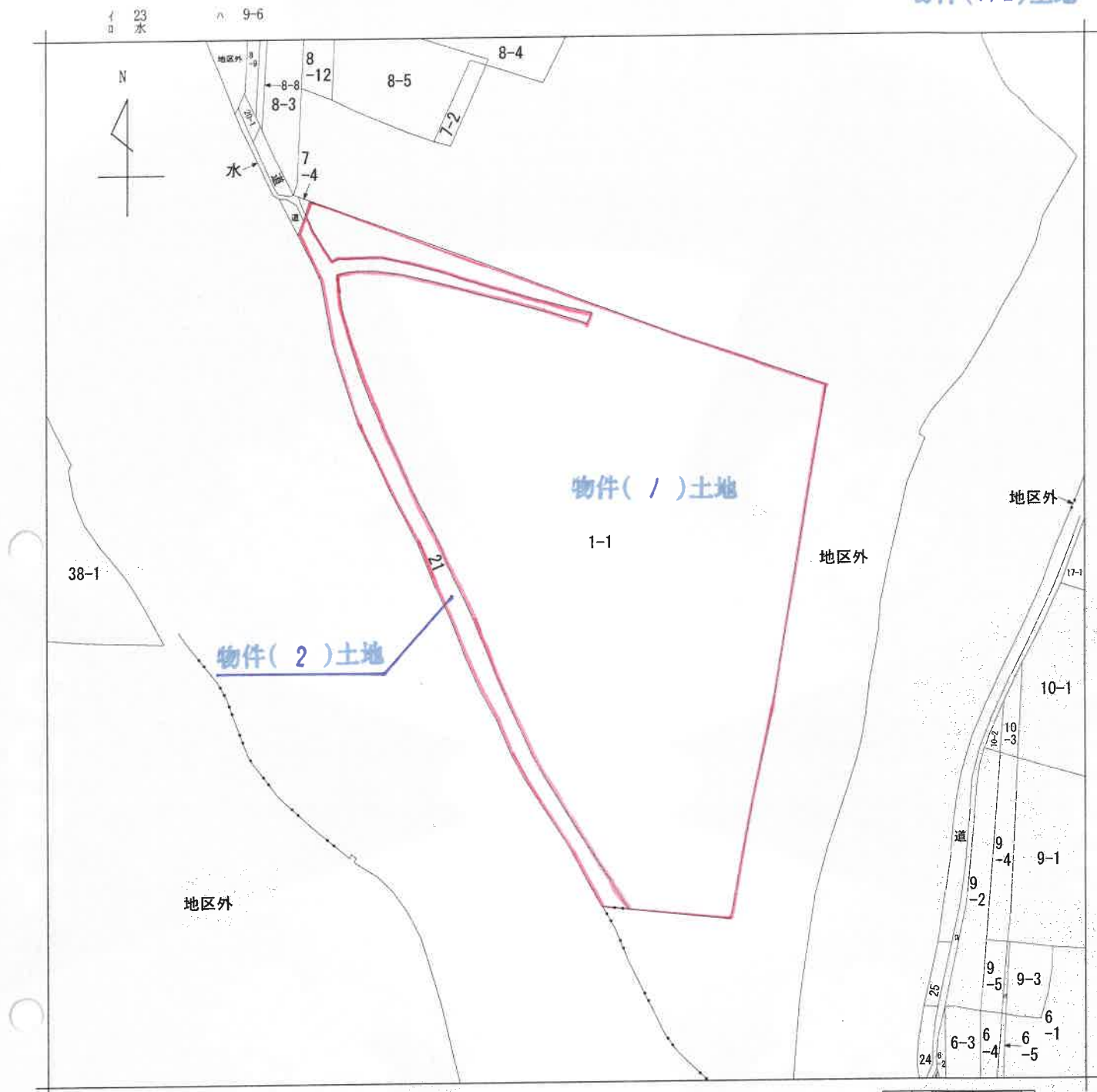
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者の 代表者)	1 私は、本件物件の所有者有限会社ステンレス工房プロの代表者です。 2 本件建物は、現在、空き家になっています。他人に貸している部分はありません。 3 有限会社ステンレス工房プロは、2018年10月から2023年まで5年ほど、本件工場を稼働させていました。 4 現在、本件工場には、機械が1台しかありません。それは、タレットパンチプレスというステンレス板を裁断する機械であり、株式会社商工組合中央金庫の譲渡担保物件になっています。 5 本件工場の事務所に、リコーのコピー機1台がありますが、それはリース物件です。 6 本件建物の不具合としては、工場と工場の間にある渡り廊下の辺りで、1か所雨漏りがあるくらいです。 (令和7年9月19日に電話聴取) 7 当社が本件物件を購入した際、物件7建物の西側にある変電設備庫には、変電設備が存在しませんでした。当社は、変電設備なしで、直に電気を利用していました。 (令和7年10月9日に電話聴取) 8 当社が本件物件を購入した後、改修した箇所は次のとおりです。 (1) 物件6建物の1階の事務室を綺麗にしました。 (2) 物件6建物の2階の給湯機を入れ換えました。 (3) 物件7建物のシャッターを取り替えました。 (4) 物件7建物の床がデコボコだったのを平らにしました。 (5) 物件7建物に、トイレを増設しました。 9 本件物件の購入及び上記の改修に、合わせて約6,000万円掛かっています。 (令和7年10月14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

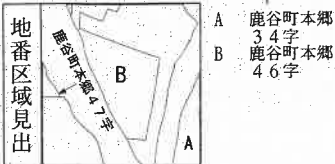
(調査経過用)

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 9月 4日(木) 9:00- 9:15	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 9月 4日(木)	当庁	勝山市役所へ、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 9月 4日(木) 15:20-15:55	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 9月19日(金) 9:20- 9:30	当庁	Aから電話聴取
令和7年 9月24日(水) 11:00-12:15 13:00-16:50	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10月 9日(木) 9:00- 9:05	当庁	Aから電話聴取
令和7年10月14日(火) 12:15-12:20	当庁	Aから電話聴取
(特記事項) ■ 令和 7年 9月24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 7年 9月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、所有者代表者から解錠を依頼された債権者担当職員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		所在			勝山市鹿谷町本郷46字下中野		地番		1番1	
出力縮	縮尺不明	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9月4日
福井地方務局

請求番号：3-7
(1/1)

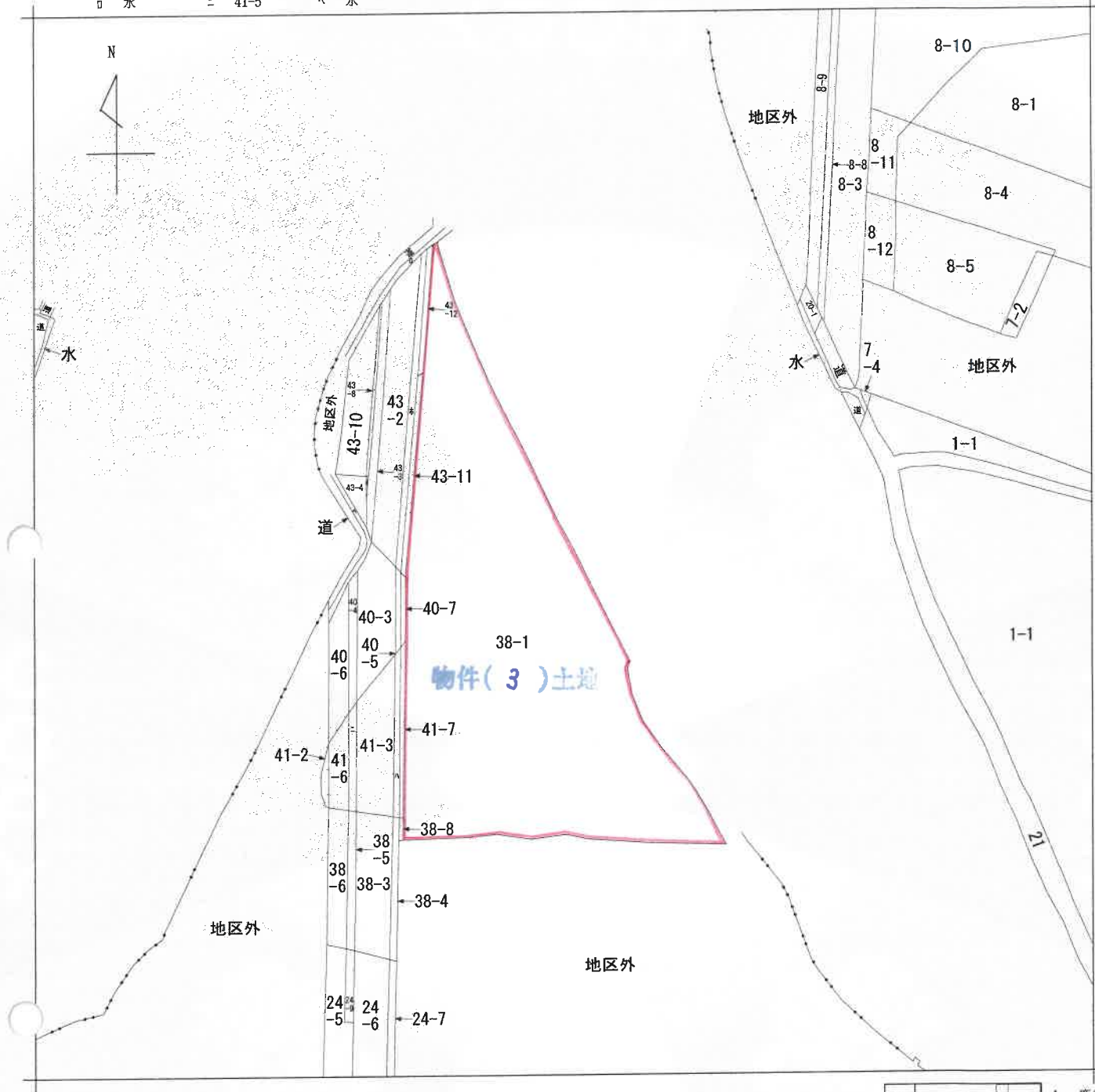
登記官

(9 枚目)

A4判に縮小

公用

イ 43-7 水
ロ 41-4 41-5
ハ 43-6 水



(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 鹿谷町本郷
33字
B 鹿谷町本郷
47字

請求部	所在	勝山市鹿谷町本郷47字五反田				地番	38番1			
出力縮	縮尺不明	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9月4日
福井地方法務局

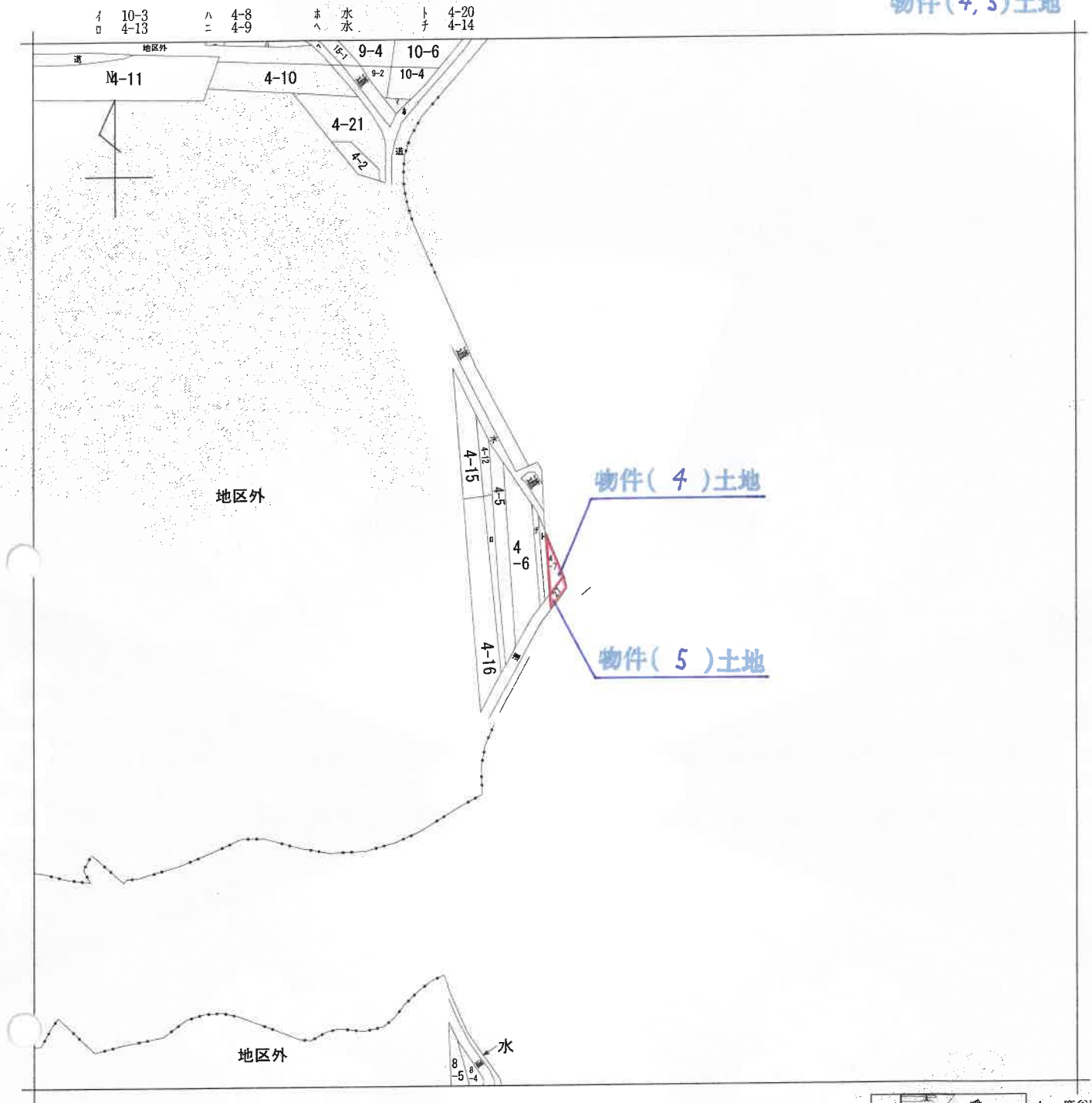
請求番号: 3-10
(1/1)

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

公用



物件(4)土地

物件(5)土地

(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 鹿谷町本郷 49字
- B 鹿谷町本郷 47字
- C 鹿谷町本郷 47字

請求部	所在	勝山市鹿谷町本郷49字落合				地番	4番7			
出力縮尺	縮尺不明	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9月4日
福井地方務局

請求番号: 3-12
(1/1)

登記官

(11枚目)

A4判に縮小

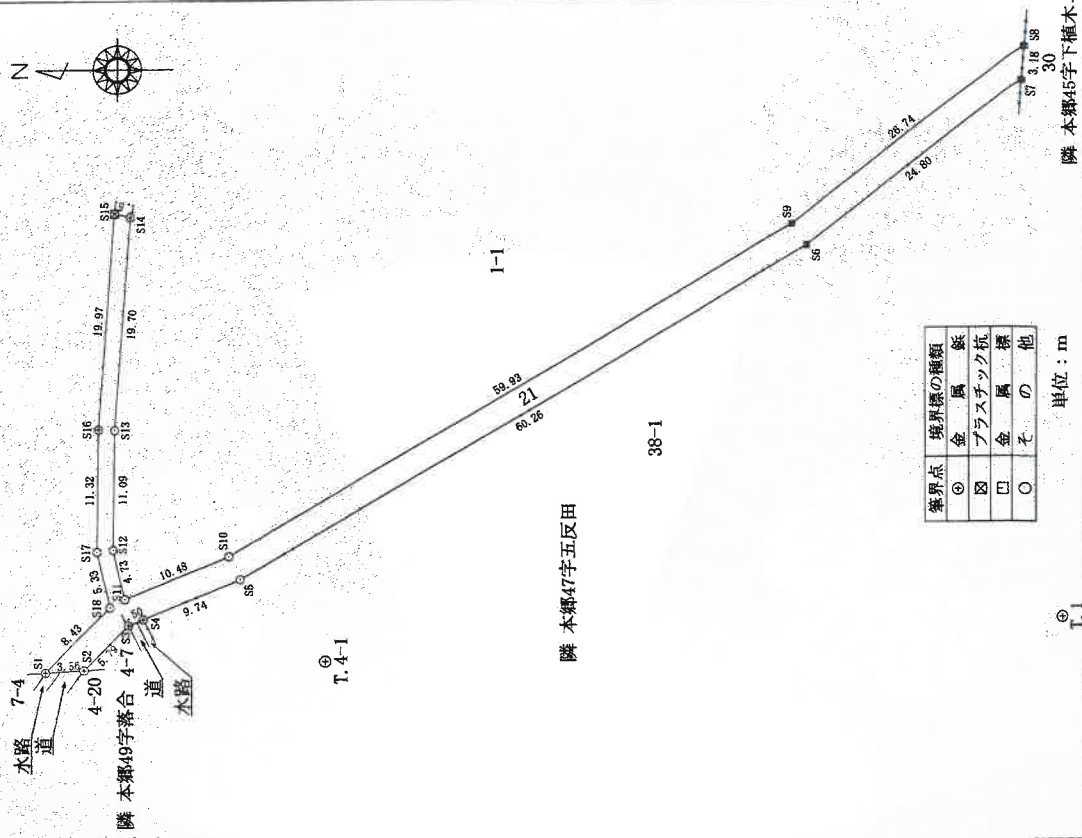
公用

物件(2)土地

土地所在圖兼地積測量圖

地番 21番

土地の所在
勝山市鹿谷町本郷46字下中野



单位: m

T.1

申請人

縮尺 1/500

令和元年10月2日作成

作成者

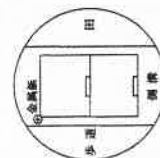
求積表

地番	21	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0	SI	6826.563	41837.001	-5.813	-39682.926579
N1	S2	6826.024	41837.190	4.304	29586.295296
N2	S3	6812.943	41841.305	4.680	31912.653249
N3	S4	6817.547	41841.870	4.426	28910.953522
N4	S5	6808.512	41845.531	34.093	232122.599612
N5	S6	6756.493	41875.963	45.579	307954.194447
N6	S7	6746.848	41891.110	18.325	123452.739600
N7	S8	6736.656	41894.288	-13.153	-88607.235658
N8	S9	6757.838	41877.957	-46.998	-314901.735124
N9	S10	6805.574	41847.690	-34.204	-232914.656996
N10	S11	6812.292	41843.753	0.574	395.620298
N11	S12	6820.351	41848.354	15.706	107120.432806
N12	S13	6820.231	41859.459	30.740	209653.900940
N13	S14	6818.157	41879.104	19.379	136231.946103
N14	S15	6820.236	41879.438	-19.580	-133546.220980
N15	S16	6821.731	41859.524	-31.236	-213063.589516
N16	S17	6821.853	41848.202	-16.321	-112705.833413
N17	S18	6820.659	41843.003	-11.201	-76398.201459
N18				合計	-410.494357
				地積	305.24

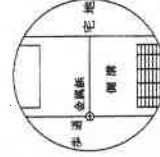
延慶

点 名	種 類	X座標	Y座標
T.1	金屬飯	6733.238	41841.450
T.4	金屬飯	6834.018	41836.257
T.4-1	金屬飯	6800.739	41837.857

測量年月日	令和元年9月1日
座標系	任意座標



T.1 概略図



T.4-1 概略図

A4判に縮小

登記年月日：平成6年1月31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9月4日 梶井地方方法務局

登記官

(13枚目)

0171038

土地積測量図

地番 4-20-4-7

土地の所在 勝山市鹿谷町本郷49字落合

前 4-7 後 4-7 新 4-7
-20 -20 -20

昭和6年1月31日登記

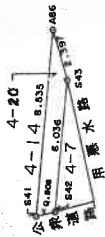


求積表

地番 4-16				
符号	X _n	Y _n	Y _n + (-Y _{n-1})	X _n - (X _{n-1} + (-X _{n-1}))
A86	760.094	985.515	-1.459	-1108.977146
S41	751.596	984.723	0.097	72.904812
S42	751.783	985.612	1.459	1096.851397
S43	757.792	986.182	-0.097	-73.505824
併面積			12.726761	
面積			6.3633805	
地積			6.36 m ²	

地番 4-7		
公積	合計面積	地積
29	6.3633805	22.6366195
地積		22.63 m ²

地番	
4-7	22.63 m ²
4-10	6.36 m ²



A4判に縮小

境界線の距離	界
全長	A86, S41, S42, S43

作製

申請人

縮尺

1/250

物件(4)土地

登記年月日：令和1年12月19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9月4日 福井地方方法務局

登記官

(14枚目)

請求番号：3-14

土地所在図

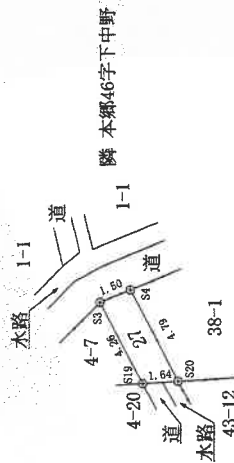
地番 27番

地積測量図

土地の所在 勝山市鹿谷町本郷49字落合



隣本郷47字五反田



隣本郷47字五反田

求積表

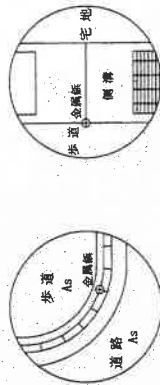
地番	4-7	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
N0		6817.003	41837.511	-3.707	-25270.63021
S19		6815.363	41837.598	4.359	29708.167317
S20		6817.547	41841.870	3.707	25272.646729
S3		6818.943	41841.305	-4.359	-29723.72537
合計					-13.588612
面積					6.794060
地積					6.79 m ²

引張点

点名	座標	X座標	Y座標
T.1	金属板	6733.238	41841.450
T.4	金属板	6834.018	41836.257
T.4-1	金属板	6800.739	41837.857

測量年月日	令和元年9月1日
座標系	任意座標

◎
T.4-1



境界点	境界線の種類
◎	金属板
□	プラスチック杭
○	金属板
○	その他

単位：m

縮尺 1/250

申請人

令和元年10月2日作成

作成者

A4判に縮小

登記年月日：令和2年1月14日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年0月4日 福井地方方法務局

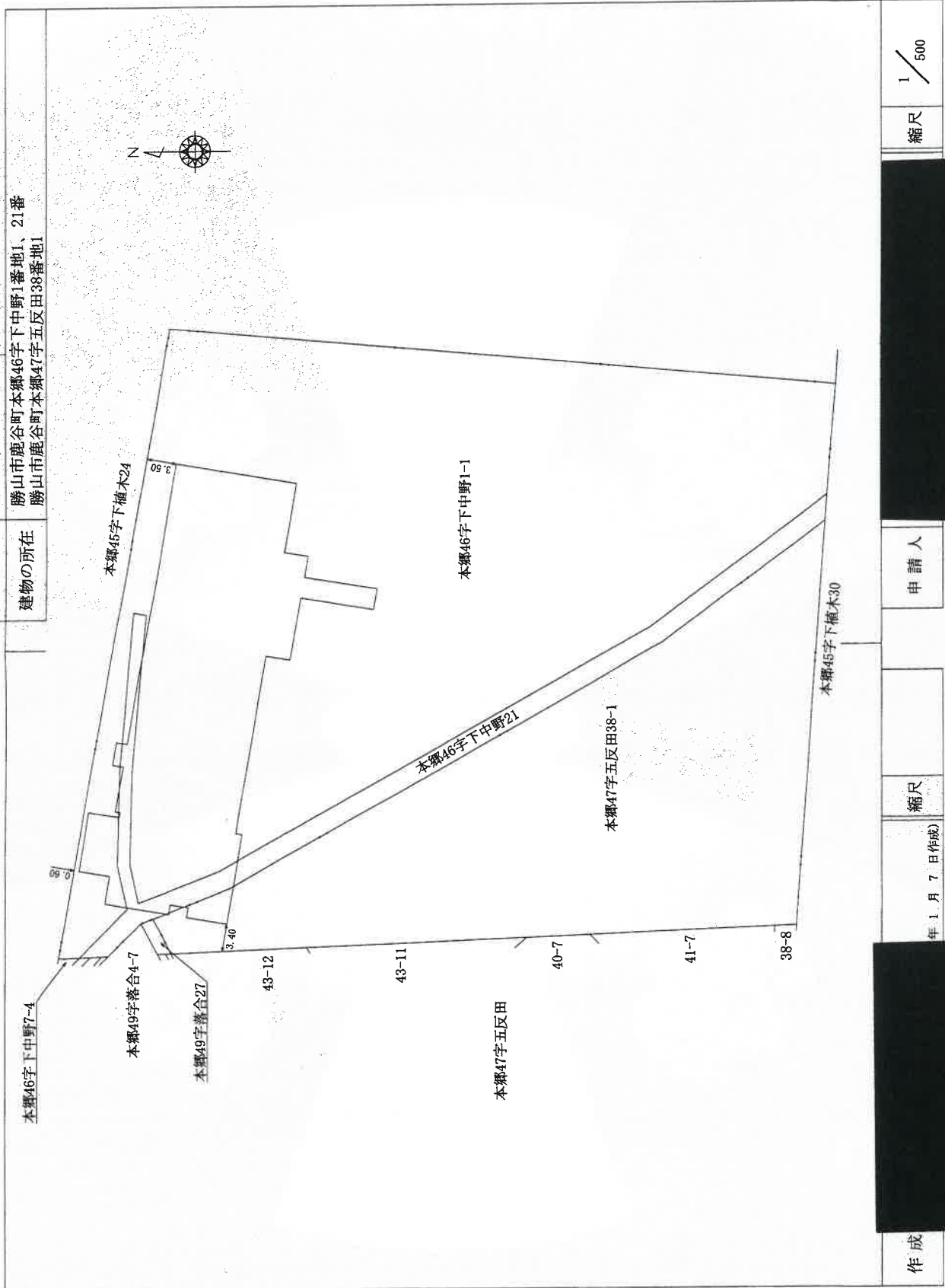
登記官

(15枚図)

A4判に縮小

建物図面

家屋番号	1番1
建物の所在	勝山市鹿谷町本郷46字下中野1番地1、21番 勝山市鹿谷町本郷47字五反田38番地1



縮尺 1/500

申請人

縮尺

年1月7日作成

作成

公用

2014年12月

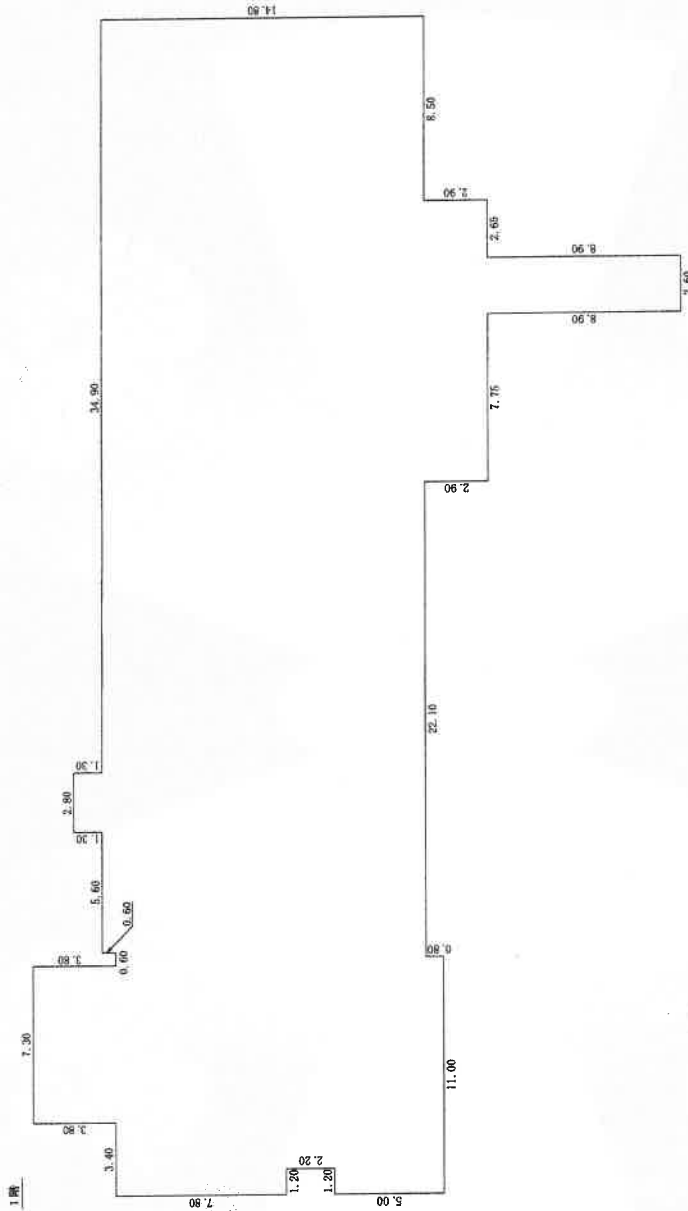
(16枚目)

各階平面図(2/3)

1番1

勝山市鹿谷町本郷46字下中野1番地1、1番地1
勝山市鹿谷町本郷47字五反田38番地1

圖面階各



求槽表

54.60	×	4.20	=	229.3200
54.60	×	7.80	=	425.8800
11.00	×	0.80	=	8.8000
53.40	×	3.20	=	177.4800
7.30	×	3.80	=	27.7400
45.30	×	0.60	=	25.9800
2.80	×	1.30	=	3.6400
15.00	×	2.90	=	37.7000
2.60	×	8.90	=	23.1400
				899.8800

床面積	899.65 m ²
-----	-----------------------

人請

縮尺

月 5 日(作成)

作

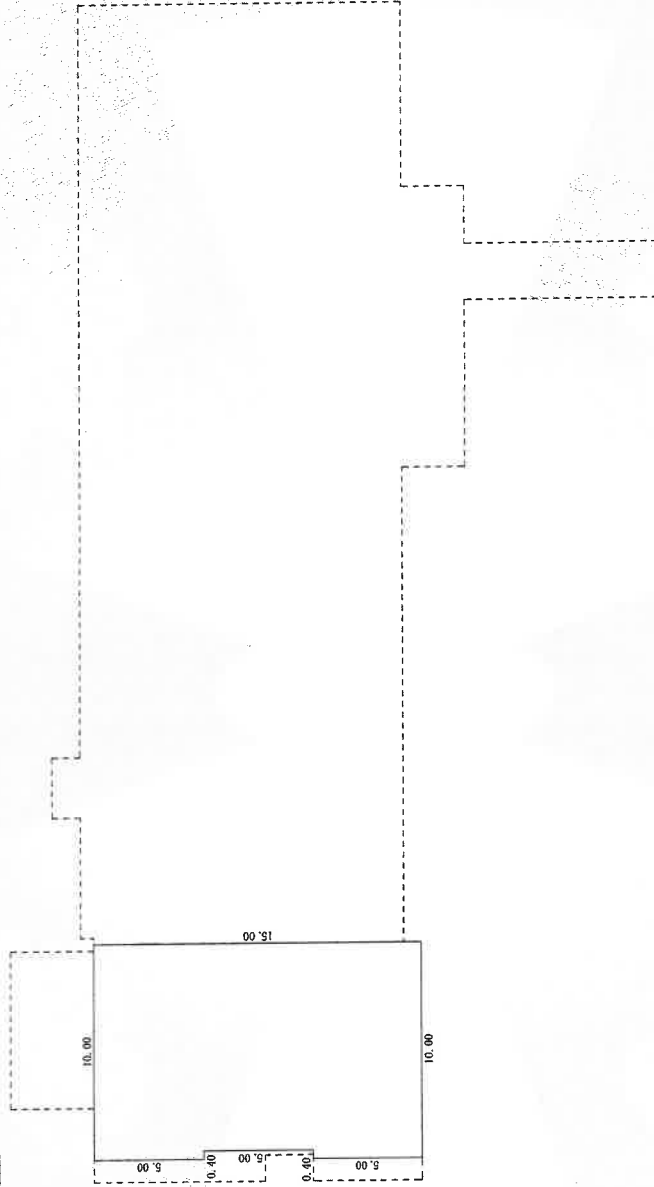
縮尺 1/250

(3/4)

各 階 平 面 図 (3/3)

家屋番号	1番1
建物の所在	勝山市鹿谷町本郷46字下中野1番地1、1番地1先 勝山市鹿谷町本郷47字五反田38番地1

2階



求積表

9.60 x 15.00	=	144.0000
0.40 x 5.00	=	2.0000
0.40 x 5.00	=	2.0000
計		148.0000

床面積 148.00 ㎡

申請人

縮尺

年 9 月 5 日作成

作成

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：令和1年10月3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9月4日

福井地方方法務局

登記官

(17枚目)

(4/4)

請求番号：3-2

登記年月日：令和2年1月14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9月4日 福井地方方法務局

登記号

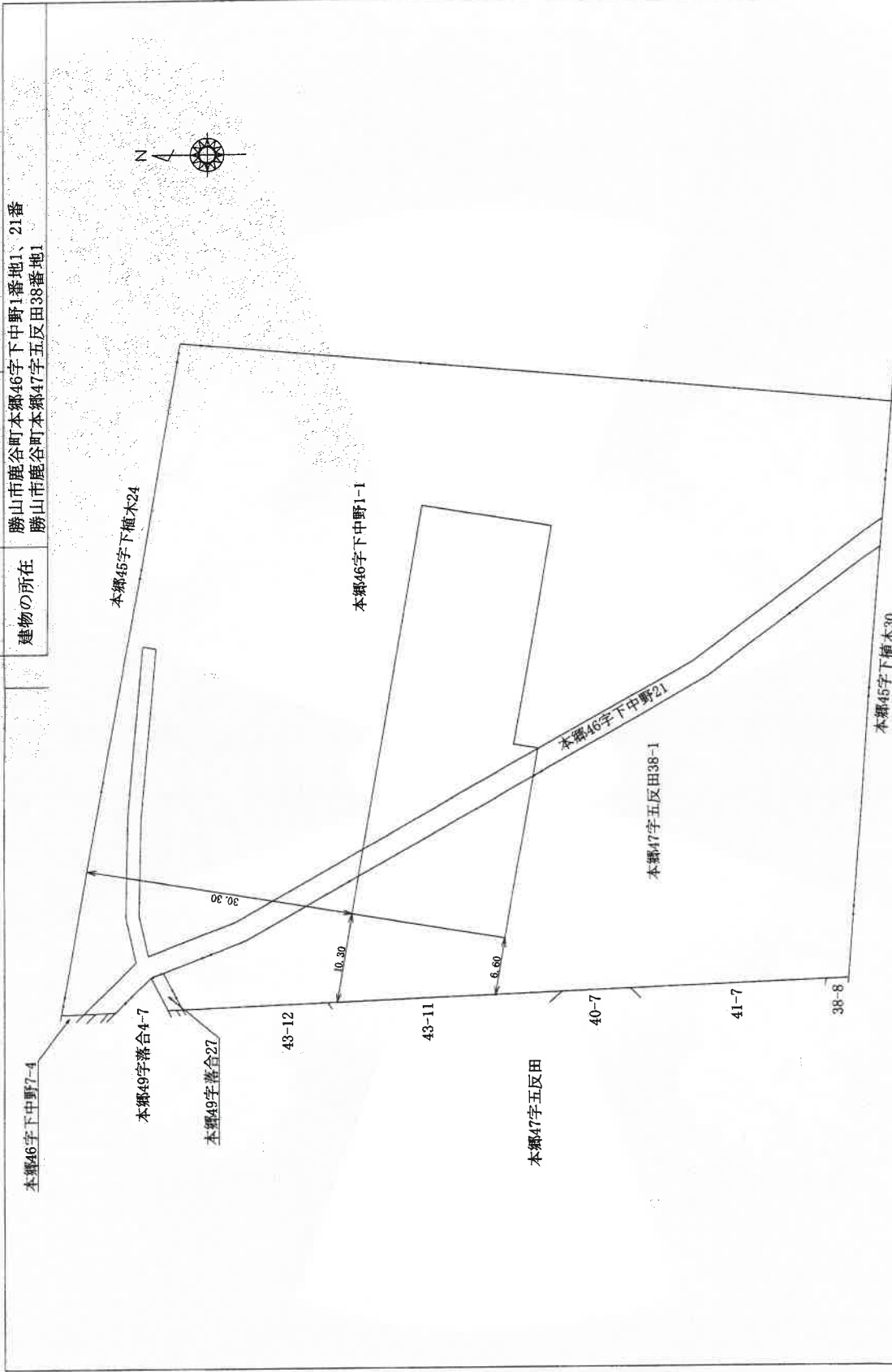
(18枚目)

A4判に縮小

物件(7)建物

建物図面

家屋番号	1番1の2
建物の所在	勝山市鹿谷町本郷46字下中野1番地1、21番 勝山市鹿谷町本郷47字五反田38番地1



作成

年1月7日作成

縮尺

申請人

縮尺 1/500

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9月4日 福井地方方法務局

(19枚目)

登記証



A4判に縮小

0038805

家屋番号	4番の甲
建物の所在	福井市栗谷町本郷463-4番地の甲・5番地・4番地の4・47号 43番地の1

各階平面図

昭和四十九年六月四日	作製年月日	作製者
昭和四十九年六月六日登記		
求積表		
$\begin{array}{rcl} 22.10 \times 2.70 & = & 59.670 \\ 42.50 \times 14.80 & = & 703.000 \\ \hline \text{床面積} & & 762.670 \text{ m}^2 \end{array}$		
縮尺	1/200	(福井土地家屋調査士会)

物件(7)建物

登記年月日：令和1年10月3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9月4日 梶井地方方法務局

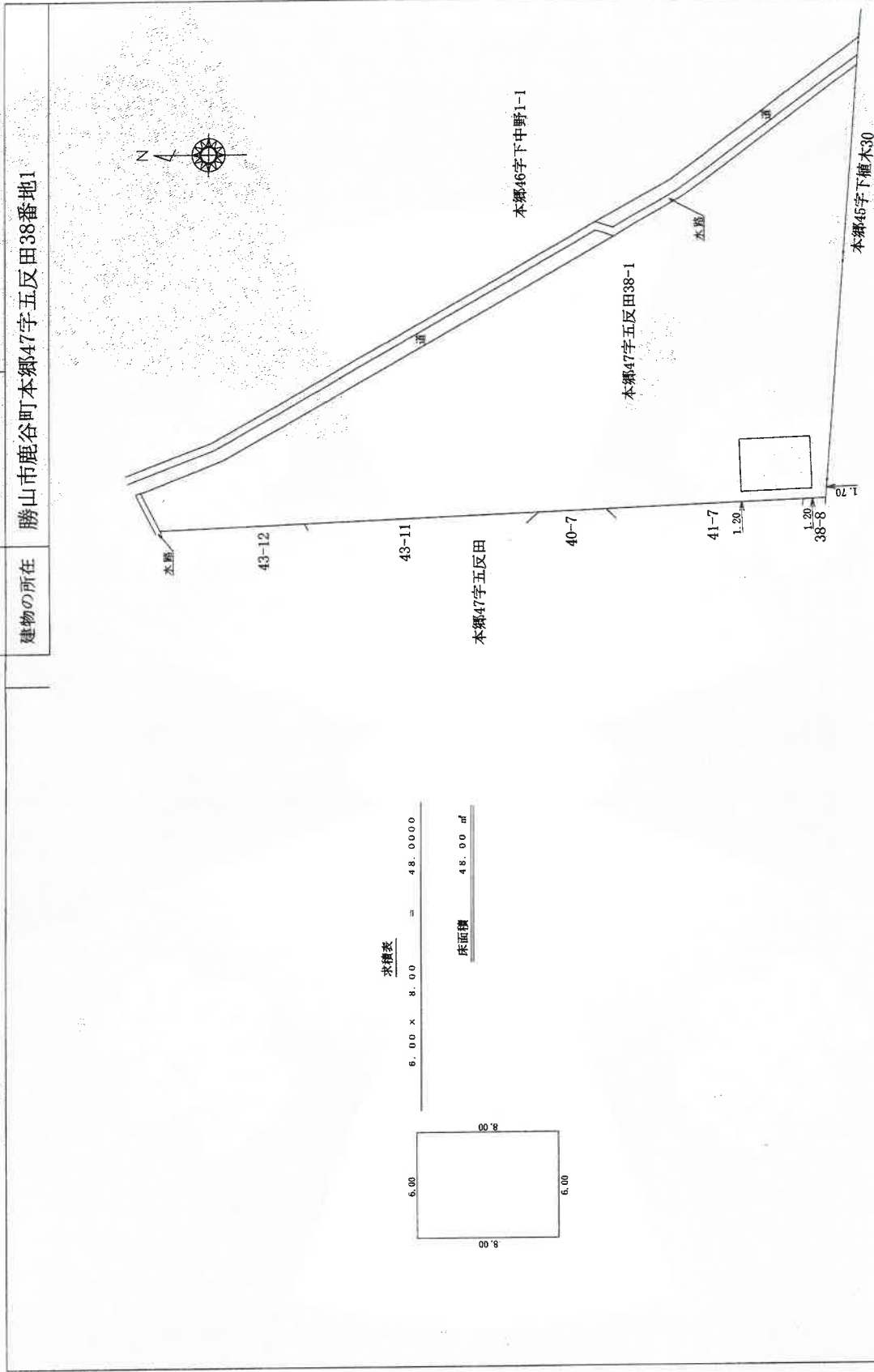
(20枚圖)

登記書

請求番号：3-6

各階平面図 建物図面

家屋番号	38番1
建物の所在	勝山市鹿谷町本郷47字五反田38番地1



A4判に縮小

作成	年 9 月 5 日 (作成)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----	----------------	----------	-----	----------

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

①



物件4土地 (4-7)

物件5土地 (27)

道路

物件6建物

③
コ
ミ
ニ
テ
ナ
(第三者所有財産)

駐輪場 (工作物)

②④

変電設備庫 (変電設備なし)

車寄せ (工作物)

機械庫 (工作物)

物件1土地 (1-1)

引込柱

物件7建物

②⑥

県道

道路

物件3土地 (38-1)

物件2土地 (21)

物件8建物

市道

④

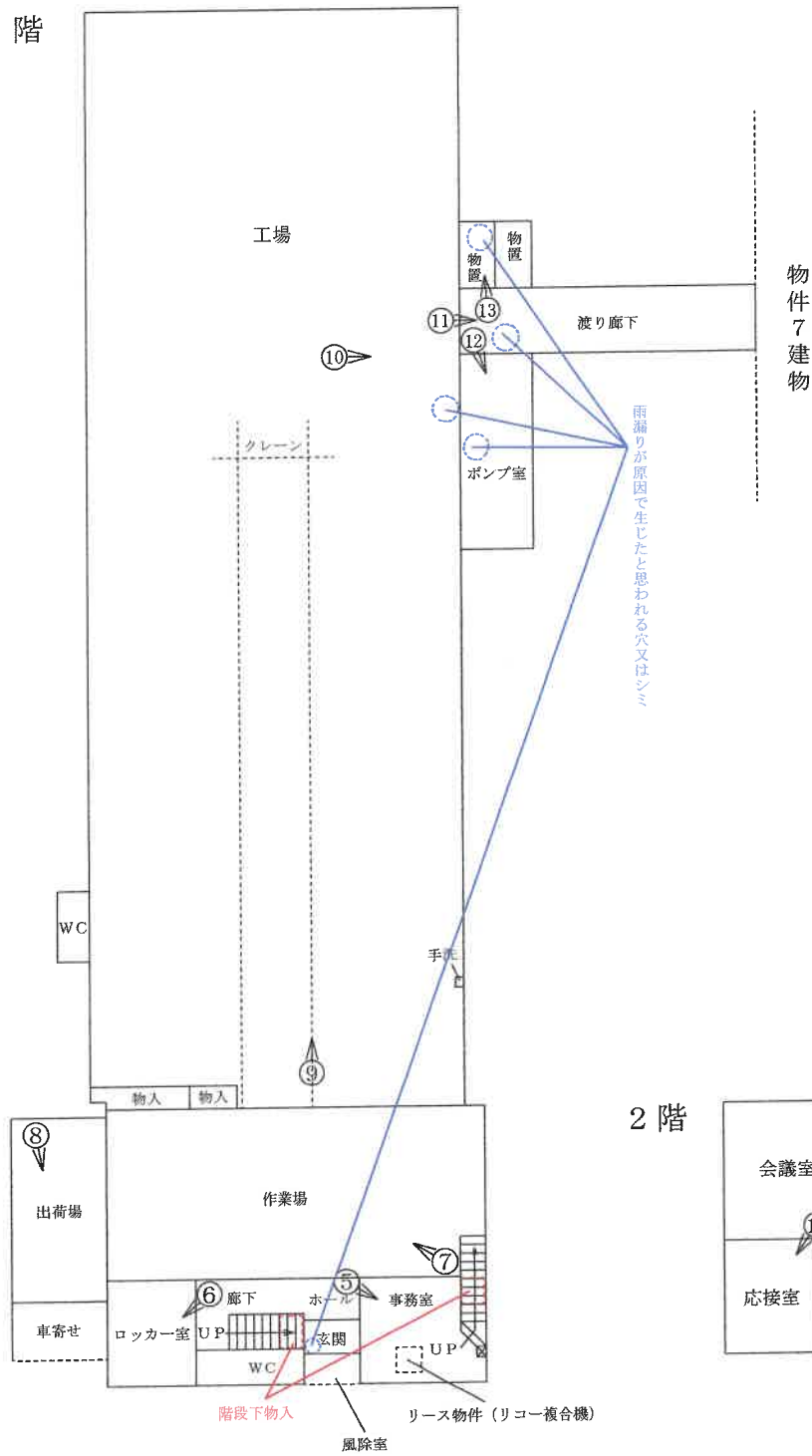
←○写真撮影位置・方向

(21 枚目)

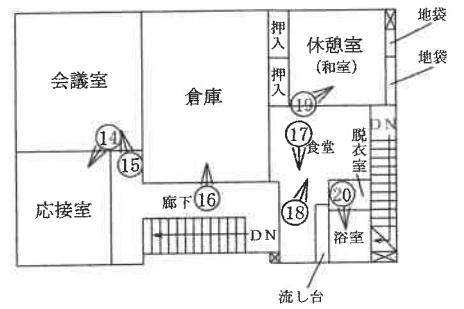
(写真撮影位置説明図)

物件 6 建物

1 階



2 階



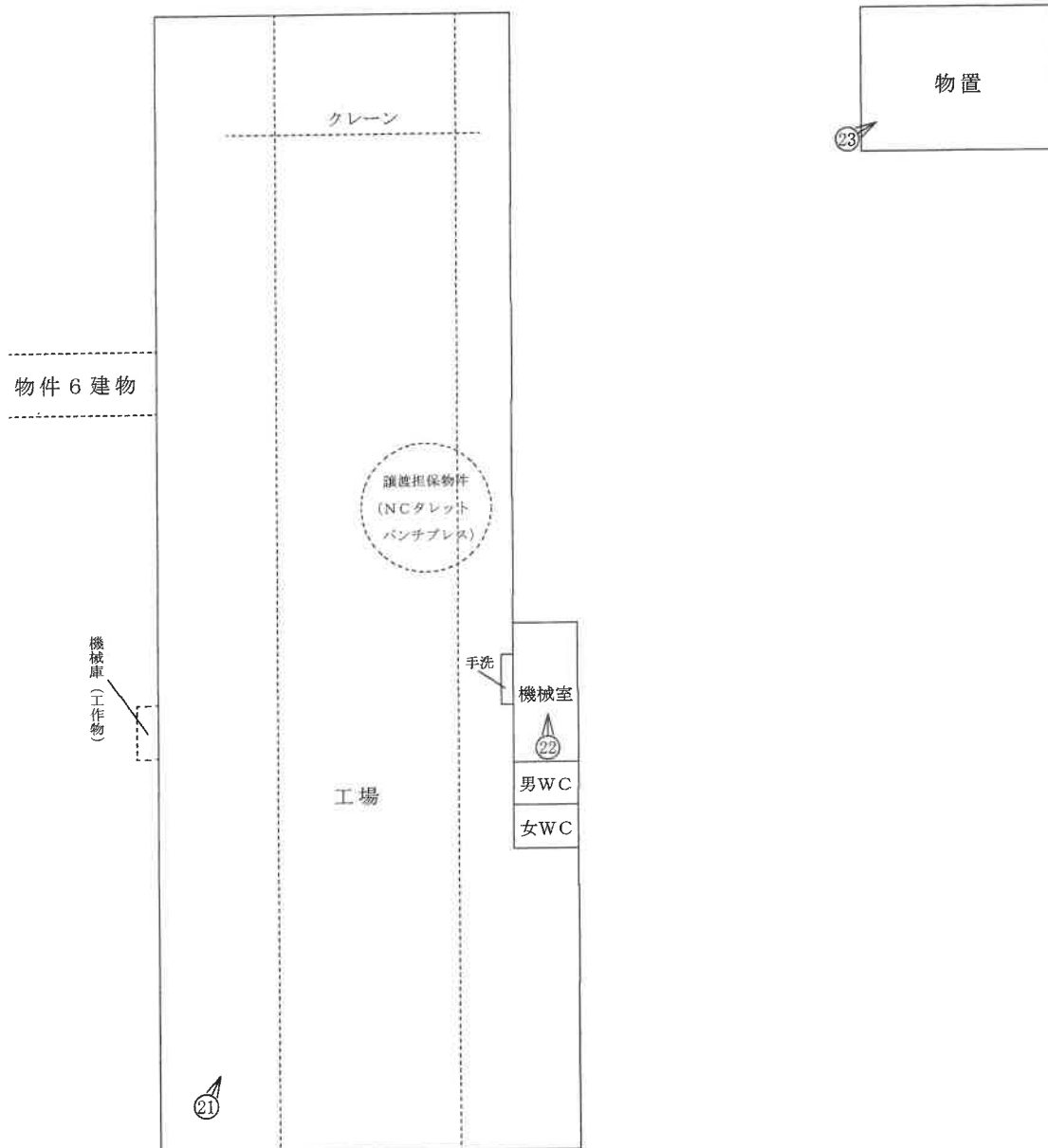
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

物件 7 建物

物件 8 建物



←○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

物件6建物の全景を撮影



写真番号 3

物件7建物の全景を撮影



写真番号 4

物件8建物の全景を撮影



写真番号 5

物件6建物の内部（1階の事務室）を撮影



写真番号 6

物件6建物の内部（1階のロッカー室）を撮影



写真番号 7

物件6建物の内部（1階の作業場）を撮影



写真番号 8

物件6建物の内部（1階の出荷場）を撮影



写真番号 9

物件6建物の内部（1階の工場）を撮影



写真番号 10

物件6建物の内部（1階工場の天井）を撮影

雨漏りが原因で生じたと思われるシミ



雨漏りが原因で生じたと思われる穴

写真番号 11

物件6建物の内部（1階の渡り廊下）を撮影



雨漏りが原因で生じたと思われる穴

写真番号 12

物件6建物の内部（1階のポンプ室）を撮影



雨漏りが原因で生じたと思われるシミ

雨漏りが原因で生じたと思われる穴

写真番号 13

物件6建物の内部（1階の渡り廊下の物置）を撮影



写真番号 14

物件6建物の内部（2階の応接室）を撮影



写真番号 15

物件6 建物の内部（2階の会議室）を撮影



写真番号 16

物件6 建物の内部（2階の倉庫）を撮影



写真番号 17

物件6建物の内部（2階食堂の流し台）を撮影



写真番号 18

物件6建物の内部（2階の食堂）を撮影



写真番号 19

物件6建物の内部（2階の休憩室（和室））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7建物の内部（工場）を撮影



写真番号 22

物件7建物の内部（機械室）を撮影



写真番号 23

物件8建物の内部（物置）を撮影



写真番号 24

物件6建物及び物件7建物の外部を撮影



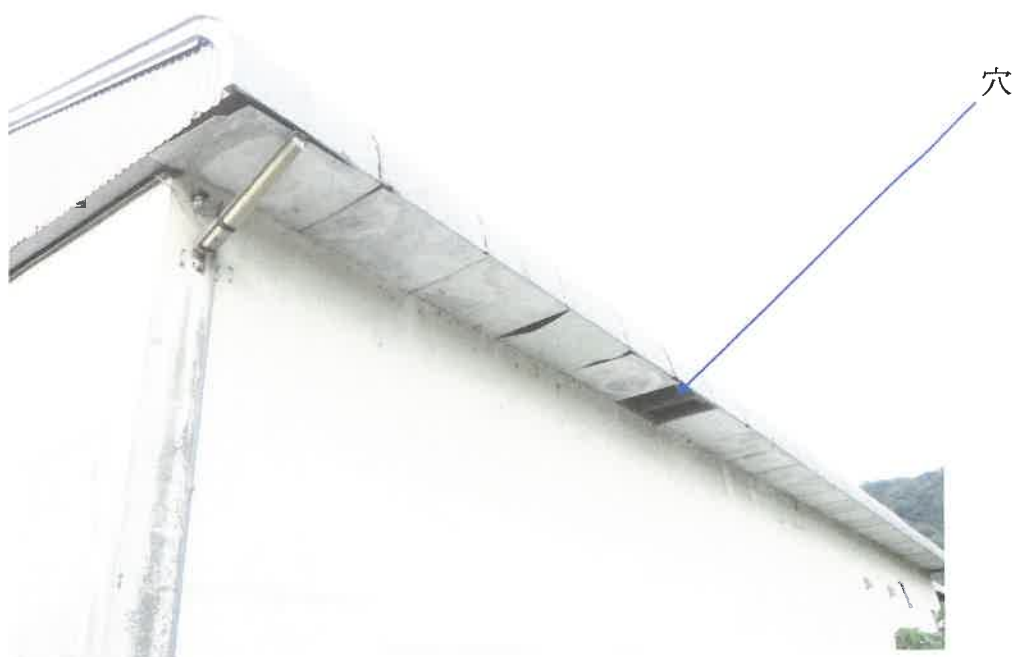
写真番号 25

物件6建物の外部（1階工場南側の軒裏）を撮影



写真番号 26

物件7建物の外部（南側の軒裏）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 49 号
令和 7 年 9 月 24 日 現地調査
令和 7 年 10 月 31 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

島田 嘉紀

印

第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
一括 価格	1～8	17,010,000 円
内訳 価格	1	4,940,000 円
	2	430,000 円
	3	2,640,000 円
	4	40,000 円
	5	10,000 円
	6	5,290,000 円
	7	3,410,000 円
	8	250,000 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合計価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1～5の土地の内訳価格は物件6～8建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件6～8の価格は当該敷地利用権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、ほぼ登記記録の記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記 記 録 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	勝山市鹿谷町本郷46字下中野 1番1 宅地 3,503.40m ²	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	勝山市鹿谷町本郷46字下中野 21番 宅地 305.24m ²	左記に同じ。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番1 宅地 1,871.90m ²	左記に同じ。
4	所 在 地 番 地 目 地 積	勝山市鹿谷町本郷49字落合 4番7 宅地 22.63m ²	左記に同じ。
5	所 在 地 番 地 目 地 積	勝山市鹿谷町本郷49字落合 27番 宅地 6.79m ²	左記に同じ。
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	勝山市鹿谷町本郷46字下中野 1番地1、21番地 勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1 1番1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 899.68m ² 2階 148.00m ² 合計 1,047.68m ²	種類は工場・事務所 となっている。
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	勝山市鹿谷町本郷46字下中野 1番地1、21番地 勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1 1番1の2 工場 鉄骨コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 762.40m ²	左記に同じ。
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	勝山市鹿谷町本郷47字五反田 38番地1 38番1 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 48.00m ²	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1～8	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

物 件 番 号			1～5一体画地	
位 置 ・ 交 通			えちぜん鉄道 勝山永平寺線 「発坂」駅より 南方 約1.4km(道路距離)	
付 近 の 状 況			対象近隣地域は勝山市南西部郊外、中部縦貫自動車道 勝山IC付近 にあつて、主要地方道 篠尾勝山線沿いに工場等が散見される地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない) 一 般 的 な 規 制			都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 ・ 準 防 火 地 域 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 指定無し 70% 200% なし インターチェンジ周辺環境保全地域 埋蔵文化財包蔵地「本郷北遺跡」
画 地 条 件	地 間 奥 形	積 口 行 状	5,709.96 m ² 約89m 約66～77m ほぼ長方形	
接 面 道 路			西側 約10～12.5m舗装県道(建築基準法第42条1項に該当) 南側 有効幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 北側 有効幅員約3m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当せず) 東側 有効幅員約3m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当せず) ※幅員につき下記特記事項参照 高低差 ほぼ等高(西側県道との接面部分につき等高～約0.2m低い)	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況			物件6～8建物の敷地として利用されている。隣地はいずれも道路であり、その周辺は農地となっている。	
供給 処理 施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道		前面道路に本管あり 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり	
特 記 事 項			- 物件1～5土地相互間及び、北、東、南側隣接地との境界は現況判然としていない。また、一部に樹木が見られる(一部枝が東側道路上空にかかっている)ほか雑草が繁茂している部分もあり、全体につき詳細な地勢等の確認を行うことは困難な状況にある。 - 物件6～8建物の敷地として利用されており、各建物の敷地部分の境界を認定することは困難であることから、評価に当たっては各建物の建築面積を参考に、物件6建物の敷地を約3,004.03m²、物件7建物の敷地を約2,545.66m²、物件8建物の敷地を約161.27m²と認定した(各物件ごとの敷地面積は後記建物の概況・利用状況特記事項参照)。 北、東側接面道路については未舗装で接面部分の雑草繁茂等により幅員計測は困難な状況にあり、上記有効幅員は推定される概測値を記載(詳細は不明、公図の図上概測による全幅は約4.5m)。 - 物件7建物西側に変電設備庫があるが、内部に変電設備はなく、所有者によると本物件を購入したときから変電設備はなく、直で電気を利用していたとのことである。 - 工場の敷地であり、土壤汚染調査会社による予備調査(現地調査を伴わない土壤汚染についての可能性の調査)を行ったところ、「やや問題あり」と判断されており、「調査対象地において、過去に合繊糸加工業及びステンレス製品製造業で使用された可能性のある第一種特定有害物質及びステンレス製品製造業で使用された可能性のある第二種特定有害物質による土壤への影響が懸念される。」とのことである。(実際の土壤汚染の有無の判定には専門調査機関による詳細な調査を要する。)	

2 建物の概況・利用状況

物 件 番 号			6
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（登記記録記載） 昭和45年8月10日新築 昭和46年6月20日増築 昭和49年月日不詳増築 平成1年1月25日構造変更、増築 経済的全耐用年数 60 年 経過年数 55 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕 様	構 造	鉄骨造（渡り廊下部分は軽量鉄骨造と思われる）	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	カラー鉄板、モルタル、スレート	
	内 装	ボード、合板、ビニールクロス	
	天 井	ボード、ビニールクロス、網代天井	
	床	土間コンクリート、ビニールタイル、ビニールシート、カーペット、畳	
	設 備 そ の 他	給水、電気、排水、衛生、空調設備 自動火災報知設備、消火栓、天井クレーン	
床 面 積（現 況）			1階899.68㎡、2階約148.00㎡、合計1,047.68㎡
現 況 用 途 等			階 層 2階 現 況 用 途 工場・事務所 間 取 り 間取図のとおり
品 等			概ね普通程度
保 守 管 理 の 状 態			1階西側及び2階の事務所等については概ね通常程度と思われるが、1階東側の工場部分については、老朽化が進んでいるほか内外装の一部に損傷が見られる等、劣る。
建 物 の 利 用 状 況 （ 占 有 状 況 ）			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・天井の一部に雨漏りが原因とおもわれるシミや損傷がみられる。 ・所有者によると本物件購入（登記記録：令和1年8月7日売買）後に1階事務室をきれいにし、2階の給湯器を入れ換えたとのことである。 ・本件建物の敷地を物件1土地のうち約1,896.38㎡、物件2土地のうち約165.23㎡、物3土地のうち約926.50㎡、物件4土地のうち約12.25㎡、物件5土地のうち約3.67㎡、計約3,004.03㎡と認定した。 ・物件7建物とは渡り廊下でつながっており内部で往来が可能となっている。 ・1階工場北側のトイレは汲み取り式で近年使用していなかったと思われる（1階西側のトイレは水洗式）。 ・2階天井裏に吹付材が見られたことから、試料を採取し分析したところ、アスベストの含有なしとの結果であった。なお、成型板等の建材についてはアスベストの含有の有無は不明である。

物 件 番 号		7
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（登記記録記載） 昭和48年11月20日新築 経済的全耐用年数 55 年 経過年数 52 年 経済的残存耐用年数 3 年
仕 様	構 造	鉄骨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、モルタル
	内 装	ボード、合板
	天 井	ボード、木毛セメント板
	床	土間コンクリート、ビニールシート
	設 備 そ の 他	給水、電気、排水、衛生設備 自動火災報知設備、消火栓、天井クレーン
床 面 積（ 現 況 ）		762.40㎡
現 況 用 途 等		階 層 1階 現 況 用 途 工場 間 取 り 間取図のとおり
品 等		概ね普通程度
保 守 管 理 の 状 態		トイレ部分以外は、老朽化が進んでいるほか内外装の一部に損傷が見られる等、劣る。
建 物 の 利 用 状 況 （ 占 有 状 況 ）		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		・所有者によると本物件購入（登記記録：令和1年8月7日売買）後にシャッターの取り替え、床の修繕、トイレの設置をおこなったとのことである。 ・建物内に譲渡担保物件であるNCタレットパンチプレスが存在する（詳細は現況調査報告書参照）。 ・本件建物の敷地を物件1土地のうち約1,607.02㎡、物件2土地のうち約140.01㎡、物3土地のうち約785.13㎡、物件4土地のうち約10.38㎡、物件5土地のうち約3.12㎡、計約2,545.66㎡と認定した。 ・物件6建物とはつながっており内部で往来が可能となっている。 ・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 番 号			8
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（登記記録記載） 平成2年月日不詳新築 経済的全耐用年数 40 年 経過年数 35 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕 様	構	造	鉄骨造
	屋	根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外	壁	カラー鉄板
	内	装	仕上げなし
	天	井	仕上げなし
	床		土間コンクリート
	設	備	電気設備
	そ	の	特になし
床 面 積（現 況）			48.00㎡
現 況 用 途 等			階 層 1階 現 況 用 途 物置 間 取 り 間取図のとおり
品 等			概ね普通程度
保 守 管 理 の 状 態			概ね通常程度と思料される。
建 物 の 利 用 状 況 （ 占 有 状 況 ）			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・本件建物の敷地を物件3土地のうち約160.27㎡と認定した。 ・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 物件1～5（土地）

物件1～5の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	5,200	0.95	3,503.40	0.80	13,850,000
2			305.24		1,210,000
3			1,871.90		7,400,000
4			22.63		90,000
5			6.79		30,000

ア 標準画地価格：周辺類似地域に存する取引事例等との秤量的検討を行って決定。

イ 個別格差（相乗積、一体画地につき査定）

規模 0.94 四方路 1.02 雑草等繁茂 0.99

ウ 地積：登記記録面積を採用

エ 建付減価補正率：地上建物の存在による減価率20%と査定

② 物件6～8(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
6	130,000	1,047.68	0.05	6,810,000
7	120,000	762.40	0.04	3,660,000
8	90,000	48.00	0.07	300,000

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6

経済的全耐用年数	60 年	観察減価	25%
経過年数	55 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	5 年		

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 5\% \}^{\left(\frac{\text{経過年数 } 55 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 60 \text{ 年}} \right)} \times (1 - 25\%) \\ &= 0.0481 \approx 0.05 \end{aligned}$$

物件7

経済的全耐用年数	55 年	観察減価	25%
経過年数	52 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	3 年		

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 5\% \}^{\left(\frac{\text{経過年数 } 52 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 55 \text{ 年}} \right)} \times (1 - 25\%) \\ &= 0.0442 \approx 0.04 \end{aligned}$$

物件8

経済的全耐用年数	40 年	観察減価	10%
経過年数	35 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	5 年		

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 5\% \}^{\left(\frac{\text{経過年数 } 35 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 40 \text{ 年}} \right)} \times (1 - 10\%) \\ &= 0.0654 \approx 0.07 \end{aligned}$$

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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	面積(m ²) イ	敷地面積 (m ²) ウ	敷地利用権等割合 エ		敷地利用権等価格 (円) ア÷イ×ウ×エ÷オ
1	13,850,000	3,503.40	物件6 1,896.38	0.30	法定地上権	2,250,000
			物件7 1,607.02	0.30	法定地上権	1,910,000
2	1,210,000	305.24	物件6 165.23	0.30	法定地上権	200,000
			物件7 140.01	0.30	法定地上権	170,000
3	7,400,000	1,871.90	物件6 926.50	0.30	法定地上権	1,100,000
			物件7 785.13	0.30	法定地上権	930,000
			物件8 160.27	0.30	法定地上権	190,000
4	90,000	22.63	物件6 12.25	0.30	法定地上権	10,000
			物件7 10.38	0.30	法定地上権	10,000
5	30,000	6.79	物件6 3.67	0.30	法定地上権	5,000
			物件7 3.12	0.30	法定地上権	4,000

② 評価額の判定

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①オ) イ	占有 減価額 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の 控除 力	評価額 (円) (万円未満四捨五入) {(ア+イ)-ウ}×エ×オ×カ
1	13,850,000	-4,160,000		0.85	0.60	1.00	4,940,000
2	1,210,000	-370,000		0.85	0.60	1.00	430,000
3	7,400,000	-2,220,000		0.85	0.60	1.00	2,640,000
4	90,000	-20,000		0.85	0.60	1.00	40,000
5	30,000	-9,000		0.85	0.60	1.00	10,000
6	6,810,000	3,565,000		0.85	0.60	1.00	5,290,000
7	3,660,000	3,024,000		0.85	0.60	1.00	3,410,000
8	300,000	190,000		0.85	0.60	1.00	250,000
合計							17,010,000

ウ 占有減価額：必要なし

エ 市場性修正率：建物用途及び状態、土壤汚染の可能性が懸念されること等に起因する市場性の減退を考慮

オ 競売市場修正率：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 なし

第6 参考価格資料

対象地域及び同一需給圏内の類似地域において、比較し得る地価公示標準地及び福井県地価調査基準地は所在しないので、周辺一帯の取引事例等を資料とした。

第7 附属資料の表示

① 位置図

② 本物件見取図

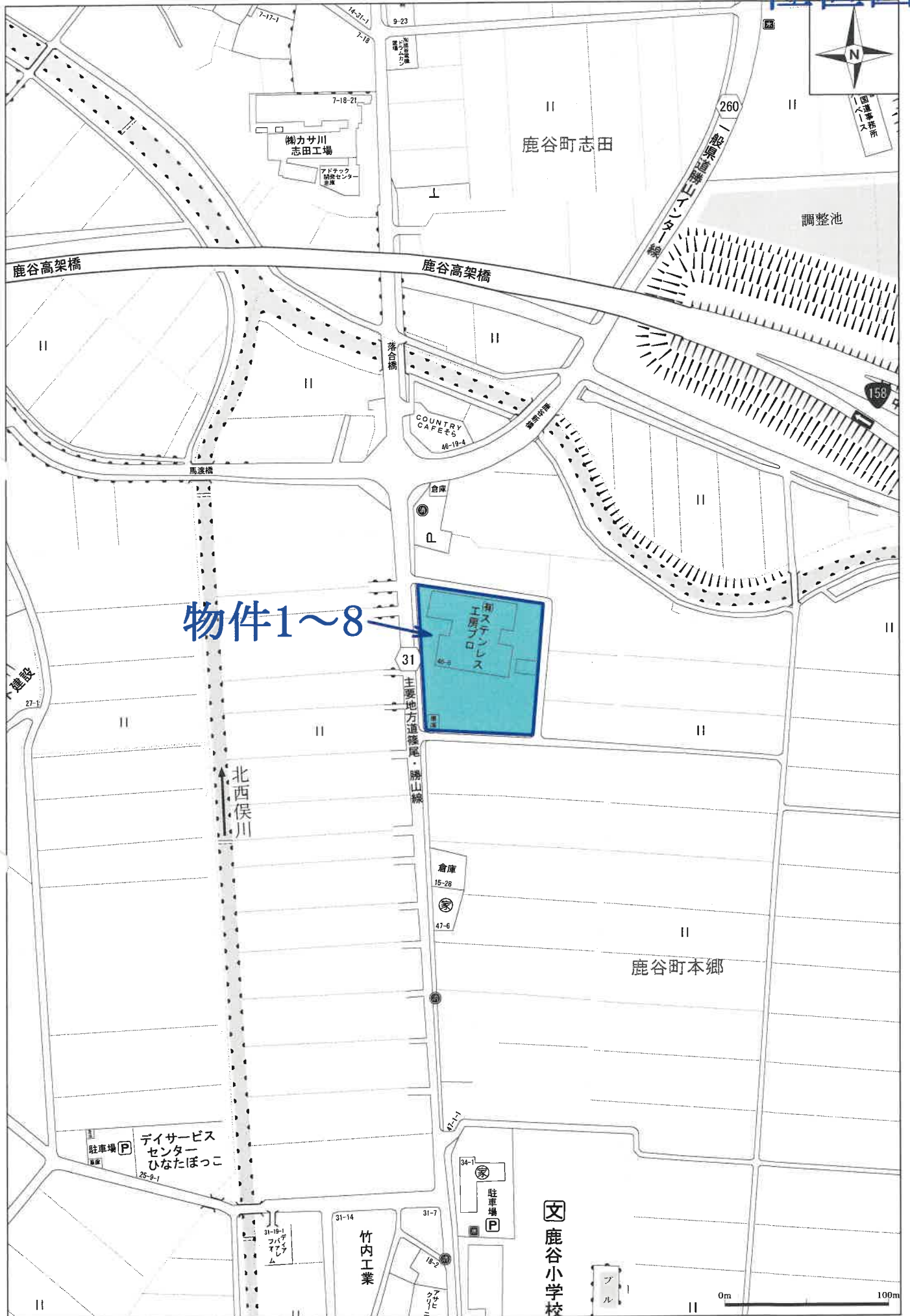
③ 建物間取図

※ 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。

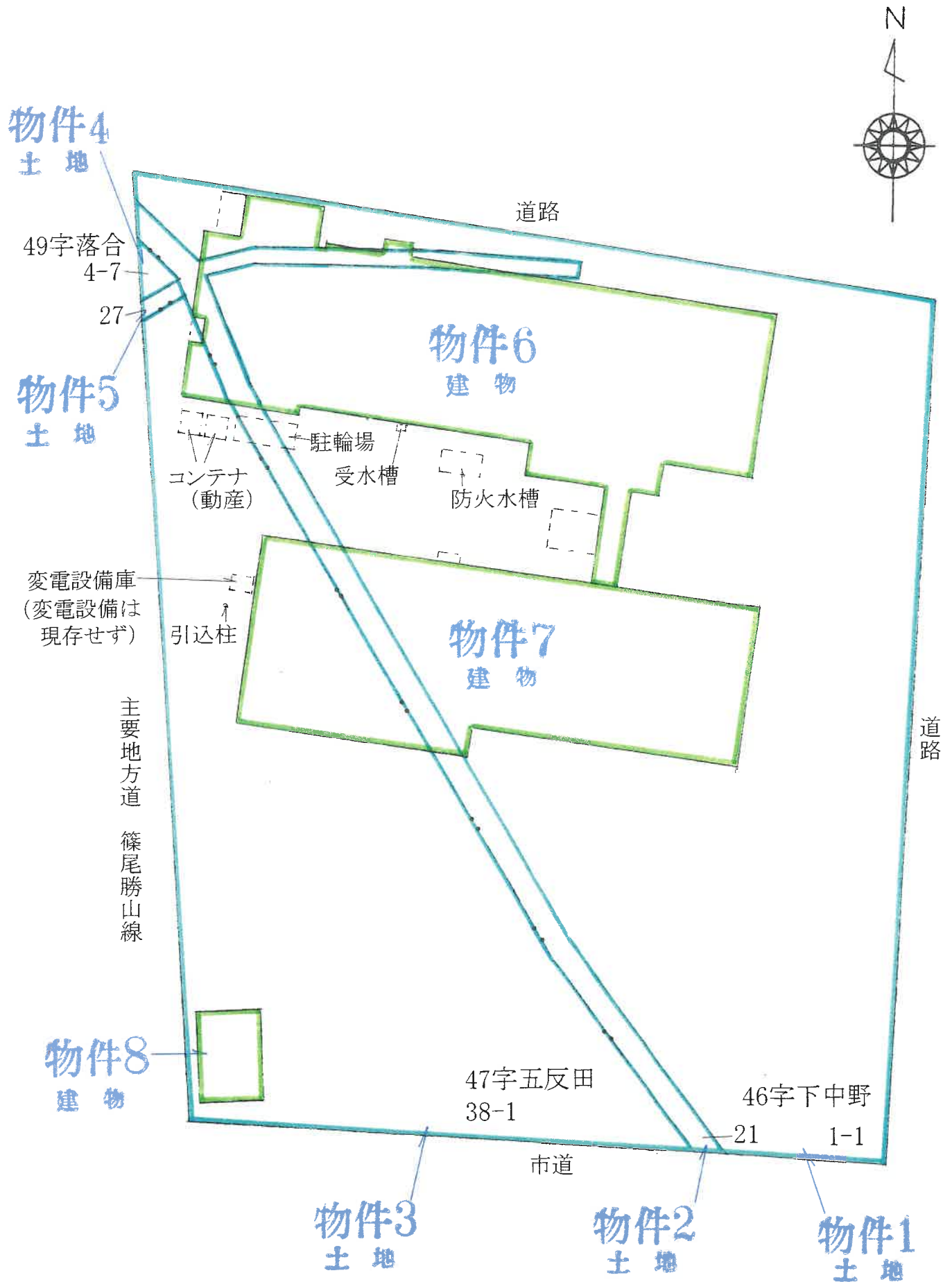
以 上



位置図

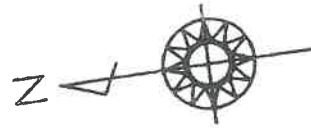


本物件見取図



建物間取図

物件6



物件7建物

物置

物置

渡り廊下

シャッター

シャッター

車寄せ

ポンプ室

工場

トイレ

手洗器

物入

物入

出荷場

作業場

シャッター

車寄せ

ロッカー室

廊下

UP

トイレ

ホール

物入

事務室

UP

1階

出窓

風除室

出窓

※柱につき記載省略

会議室

倉庫

休憩室
(和室)

食堂

脱衣・洗濯室

浴室

流し台

棚・地袋

押入
押入

廊下

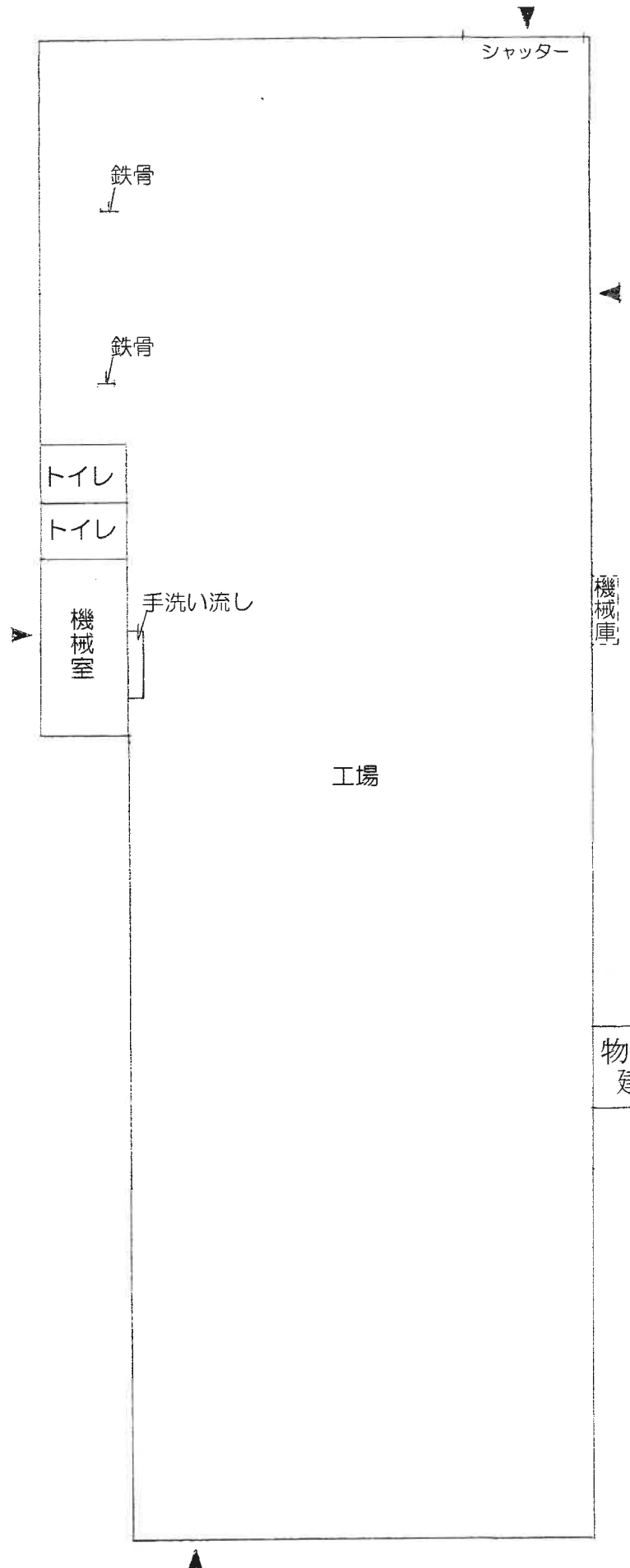
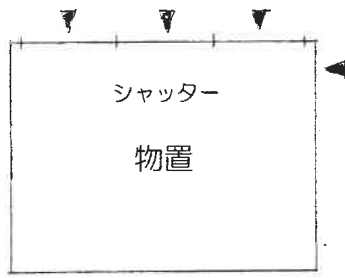
DN

2階

建物間取図

物件7

物件8



物件6
建物



※柱につき記載省略

