

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 8年 2月 5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 2月20日から 令和 8年 2月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 4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 8年 3月25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 8年 3月 5日から 令和 8年 3月 6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 8年 2月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



813

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, 2	5, 170, 000 4, 136, 000	一括	1, 034, 000	439, 577	94, 195
1	2, 600, 000				
2	2, 570, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福井市田原一丁目
地 番 1309番
地 目 宅地
地 積 201.98平方メートル
- 2 所 在 福井市田原一丁目 1309番地
家屋 番号 1309番
種 類 店舗・倉庫・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 94.86平方メートル
2階 99.12平方メートル
3階 99.12平方メートル
4階 110.58平方メートル
5階 88.45平方メートル

(現況)

- 種 類 店舗・事務所
床 面 積 1階 約98.34平方メートル
2階 99.12平方メートル
3階 99.12平方メートル
4階 110.58平方メートル
5階 88.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月10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、2】

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2】

賃借権

範 囲 1階店舗部分及びバックヤード部分(別紙建物間取図の赤枠部分)

賃借人 C

期 限 期間の定めなし

賃 料 月4万円

賃料前払 なし

敷 金 賃料の2か月分

保証金 なし

特 約 物件1土地に自動車1台分駐車可

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

3記載の賃借人Cの占有する部分を除き、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 福井市田原一丁目
地 番 1309番
地 目 宅地
地 積 201.98平方メートル
- 2 所 在 福井市田原一丁目 1309番地
家屋 番号 1309番
種 類 店舗・倉庫・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
- 床 面 積 1階 94.86平方メートル
2階 99.12平方メートル
3階 99.12平方メートル
4階 110.58平方メートル
5階 88.45平方メートル

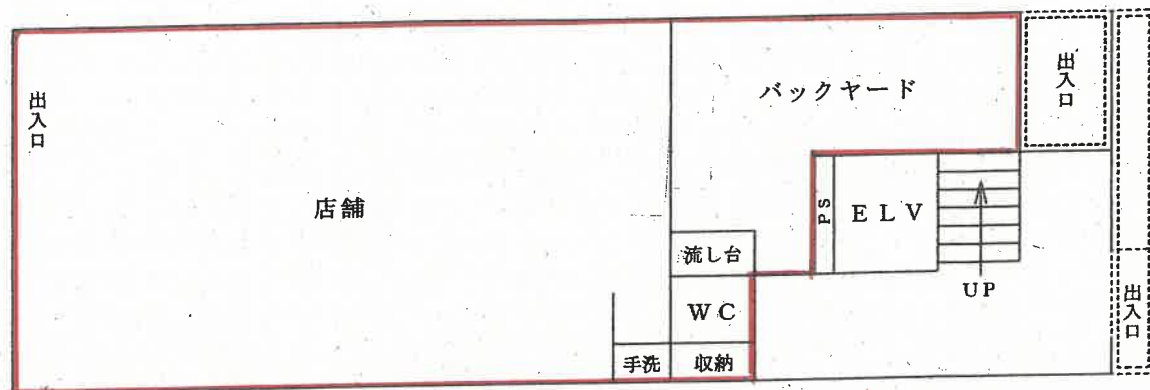
(現況)

- 種 類 店舗・事務所
- 床 面 積 1階 約98.34平方メートル
2階 99.12平方メートル
3階 99.12平方メートル
4階 110.58平方メートル
5階 88.45平方メートル



建物間取図

1 階



令和7年（ケ）第44号
令和7年7月18日受理
令和7年9月8日提出

現況調査報告書

（物件1、2）

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 | 福井市田原一丁目 |
| | 地 番 | 1 3 0 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市田原一丁目 1 3 0 9 番地 |
| | 家屋番号 | 1 3 0 9 番 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 4 . 8 6 平方メートル |
| | | 2階 9 9 . 1 2 平方メートル |
| | | 3階 9 9 . 1 2 平方メートル |
| | | 4階 1 1 0 . 5 8 平方メートル |
| | | 5階 8 8 . 4 5 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	福井市田原一丁目11番12号	
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2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗・事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約98.34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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所（空き家） として占有している。 ☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 店舗（休業中） 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■1階の店舗及びバックヤードの部分を除く全部	■1階の店舗及びバックヤードの部分
占有者		■株式会社BW商事 (所有者)	■C (賃借人)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■C (賃借人)) ☐ 文書 (☐)	■陳述 (■C (占有者)) ■文書 (■照会事項書兼回答書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有
占有開始時期		平成26年 6月12日頃	平成23年 8月 日頃
最初の契約等	契約日	年 月 日	平成23年 月 日頃
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	■所有者 (株式会社BW商事)
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	■占有者 (C)
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分を支払う) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金4万円 (消費税込み) (毎月末日限り当月分を支払う) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円	☐ ない ■ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 賃料の2か月分
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■現在、所有者代表者に連絡不通 ■現在、C以外に本件建物を利用して いる者はいない。	■最初の貸主は株式会社健康堂本舗 ■物件1土地に自動車1台分駐車可 (場所の指定なし)
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		本建物の登記記録に、所有者株式会社BW商事の平成26年6月12日売買を原因とする所有権移転登記があり、その頃占有を開始したと思われる。	Cは、本件根抵当権設定前に上記賃借部分の引渡しを受けて占有を開始しており、本件物件の買受人に対し、賃借権を主張することができる(借地借家法31条参照)と考えられる。敷金につき、証する資料なし

(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)

- 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及び南西角付近には境界標と思われる金属板が、北東角付近及び南東角付近には境界標と思われる金属板が、それぞれ存在する。

建物(物件2)

- 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階南東角部のバックヤード出入口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。
- 4 本建物は、5階の階段天井及び倉庫天井に、雨漏りにより生じたと思われるシミが見られる。
- 5 本建物1階東側外壁のフードガラリが東側隣接地(1308番土地)に越境していると思われる。
- 6 本建物南側外部のエントランス(木造工作物)は老朽化しており、損壊とか部分落下等のおそれがあると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ 福井市中消防署	1 本件建物の消防用設備等点検報告書は、直近で、令和4年11月29日当署に提出されています。その点検日は、同月17日となっています。 2 同報告書の内容から、消火器具及び自動火災報知設備（煙感知器、ベル発信機及びベル）について、不具合の改善を、本件物件の所有者に電話で指導しようとしたのですが、連絡が取れていません。 3 同報告書では、避難器具及び誘導灯について、不具合はありませんでしたが、現在の状態は不明です。 4 現在も、消火器及び自動火災報知設備の不具合は改善されていないと思われます。 5 本件建物が空き家であれば、消防用設備等に不具合があっても違法ではありません。 6 本件建物にテナントが入り、ビルとして使用するのであれば、当然、不具合を改善する必要があります。 (令和7年7月23日に口頭聴取)
■ 本件物件の近隣者	1 私は、本件物件の近隣の者です。 2 本件建物の1階に「うてな接骨院」の表示がありますが、同接骨院は、20年近く開店していません。 3 うてな接骨院が本件建物に入ったのは、2005年頃です。入ってから1～2年間しか開店していないと思います。 4 本件物件の所有者は、転々と変わっています。以前の所有者から、うてな接骨院に退去してもらいたいのに、電気代込みの月額4万円の家賃で、居座っていると、聞いたことがあります。 5 うてな接骨院は、昼は無人ですが、夜は20時頃から人が居ます。人が出入りしているのは間違いありません。 (令和7年8月6日に口頭聴取)
■ 株式会社 日本政策金融公庫 名古屋中支店 (債権者)	1 当社が本件物件に本件担保権を設定するに当たり、当社は、本件物件を調査しています。 2 当時、既に本件物件に入居していた者は、1階の「うてな接骨院」と、3階の株式会社エーゼット企画です。 (令和7年8月6日に電話聴取)
■ A（債務者代表者兼所有者代表者）の 住所地の居住者	1 この場所に、A（債務者株式会社ブルーワールド代表者兼所有者株式会社BW商事代表者）は住んでいません。 2 この場所は、私の父B（株式会社KCY代表者）の家です。Bは、Aと一緒に事業をしていました。 (令和7年8月15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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の関係者	1 Bの息子から、執行官がA又は株式会社BW商事の関係者に話を聴きたいのでA又は関係者から連絡をもらいたいと聞いたので、電話しました。 2 Aとは、ずっと連絡が取れていません。 3 私は、Aから、株式会社BW商事の口座通帳を預かっていたことがあります。本件建物の電気料とか水道料の支払いを管理していました。 4 私が預かっていた口座通帳は、昨年か一昨年に、Aから、決算があるから返してほしいと言われ、Aに送りましたので、今は持っていません。 5 私がその口座通帳を預かっていたとき、本件建物に入居者はおらず、口座通帳に家賃等の入金はありませんでした。2階の「あひろば」が出て行って、その後に1階の「うてな接骨院」が出て行ったと思います。 6 1階の「うてな接骨院」は、途中から入金が無くなって、連絡するよう私が封書を入れましたが、結局、連絡はありませんでした。それは、1年以上前のことです。 (令和7年8月15日に電話聴取)
■ C(占有者)	1 私は、本件建物1階の店舗及びバックヤードの部分(以下、「賃借部分」という。)を賃借しています。現在も、私の物が有り、出入りしています。 2 私の住民票の住所は、本件建物の5階になっていますが、5階は借りていません。5階に、私の物は有りません。 3 私が賃借部分の賃借契約をしたのは、平成23年頃です。同年8月頃に賃借部分の使用を開始しました。そのときの貸主は株式会社健康堂本舗で、賃借期間の定めはなく、賃料は消費税込みの月額4万円で、毎月末日までに当月分を後払いするという契約でした。現在の貸主は株式会社BW商事に変わりましたが、期間や賃料は変わっていません。 4 敷金がありましたが、額は覚えていません。契約書に書いてあるので、それを見れば分かります。敷金は株式会社BW商事に引き継がれています。株式会社健康堂本舗との契約書も、株式会社BW商事との契約書も、どちらも有るので、探して、後日コピーを提出します。 5 賃料の支払いは遅れていません。滞納はありません。賃料は株式会社BW商事の口座に振り込んでおり、それを証する利用明細票があります。 6 本件土地の邪魔にならない場所に車1台を駐車してよいことになっています。駐車場所は指定されていません。 7 本件建物1階の共用部分にある郵便受けを使ってよいことになっています。「うてな接骨院」と表示してあります。 8 本件建物1階のバックヤード出入口部分も使ってよいことになっています。 9 現在、本件建物を利用しているのは私だけです。賃借部分にある動産は、全て私の所有物です。私は、賃借部分以外の場所に物を置いていません。 10 現在、株式会社BW商事に連絡が取れません。 (令和7年8月22日に口頭聴取) 11 記憶では、敷金は賃料の2か月分です。契約書は見つかっていません。 (令和7年9月8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 7月18日 (金) 14:20-14:35	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18日 (金) 15:40-15:55	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 7月22日 (火) 14:00-14:10	福井市役所資産税	課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面等写しの交付申請等
令和7年 7月23日 (水) 13:30-13:50	福井市中消防署	消防業務に関して保有する図面等写しの交付申請等
令和7年 8月 5日 (火) 9:20-11:35	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 8月 6日 (木) 14:40-14:50	物件所在地	占有関係の調査、賃借関係の調査 近隣者から口頭聴取
令和7年 8月 6日 (木) 15:00-15:10	当庁	債権者 (名古屋中支店) から電話聴取
令和7年 8月15日 (金) 14:55-15:00	債務者代表者兼所有者代表者の住所地	調査場所の居住者から口頭聴取
令和7年 8月15日 (金) 16:30-16:40	当庁	所有者の関係者から電話聴取
令和7年 8月22日 (金) 11:40-12:30	Cの本籍地	Cから口頭聴取
(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 7年 8月 5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D 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。 ☐		

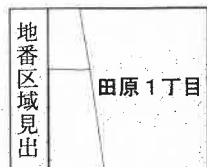
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+19456.243 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	福井市田原一丁目	地番	1309番
出力縮尺	1/600	精度分	座標系番号又は記号	VI
作成年月日	平成22年3月23日	備付年月日(原図)	平成22年3月23日	補記事項
分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図	

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7月18日
福井地方法務局

登記官

請求番号：24-1
(1/1)

(8枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成16年9月14日

公用

050815

各階平面図

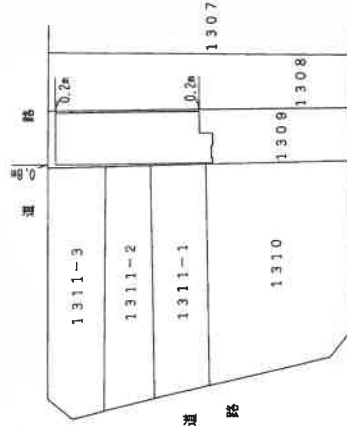
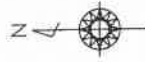
家屋番号 1309番

建物の所在 福井市田原一丁目1309番地

建物図面

1/2

平成16年九月十四日登記



3130 道路

A4判に縮小

作製者

年 9月 7日(作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/ 600

(9 枚目)

登記官

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7月18日 福井地方建築局

請求番号：24-2

(1/2)

物件(2)建物

登記年月日：平成16年9月14日

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7月18日 福井地方方法務局

(10枚目)

登記書

A4判に縮小

請求番号：24-2

物件(2)建物

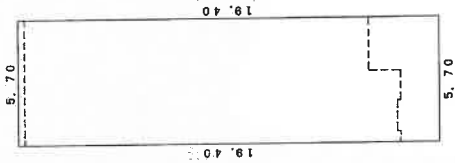
建物図面 各階平面図 2/2

家屋番号 1309番

建物の所在 福井市田原一丁目1309番地

050816 各階平面図

4階

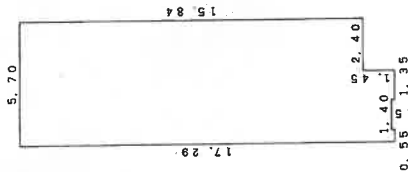


求積表

5.70 X 19.40 = 110.5800

床面積 110.58 m²

1階



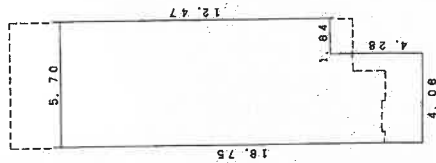
求積表

5.70 X 15.84 = 90.2880
3.30 X 1.30 = 4.2900
1.35 X 0.15 = 0.2025
0.55 X 0.15 = 0.0825

計 94.8630

床面積 94.86 m²

5階



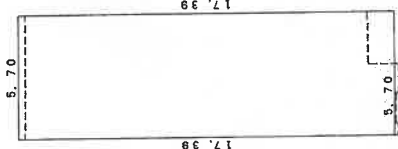
求積表

5.70 X 12.47 = 71.0790
4.08 X 1.84 = 7.5072

計 78.5862

床面積 78.59 m²

2階3階(全層同型)



求積表

5.70 X 17.39 = 99.1230

床面積 99.12 m²

作製者

年 月 日 9月 7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(2/2)



土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

①

市道

1 3 1 1 - 3

1 3 1 1 - 2

1 3 1 1 - 1

物件 2 建物

未登記部分

②

木造工作物

②

1 3 1 0

物件 1 土地

(1 3 0 9)

1 3 0 8

市道

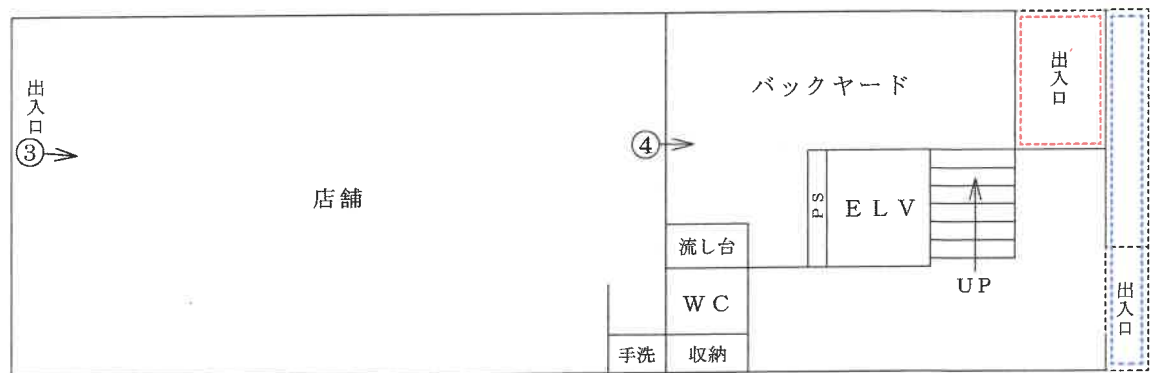
②

←○写真撮影位置・方向

(1 1 枚目)

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

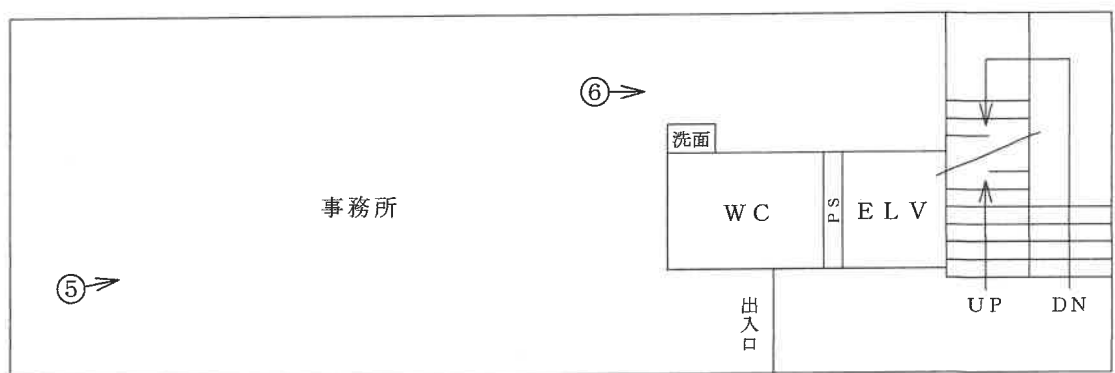
1 階



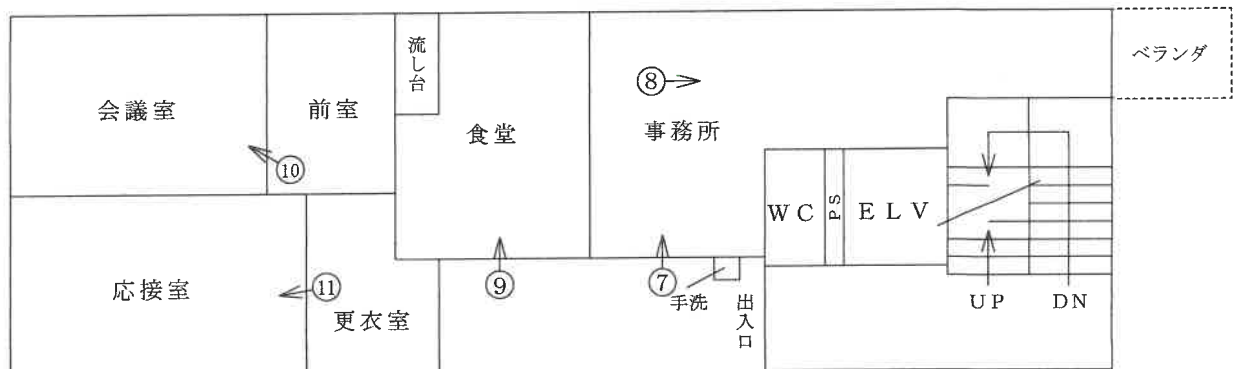
・・・未登記部分

・・・エントランス (木造工作物)

2 階



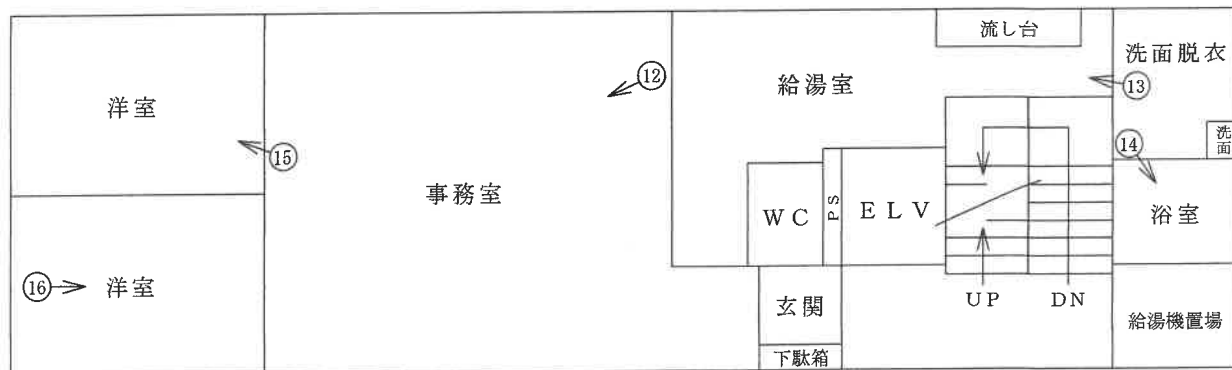
3 階



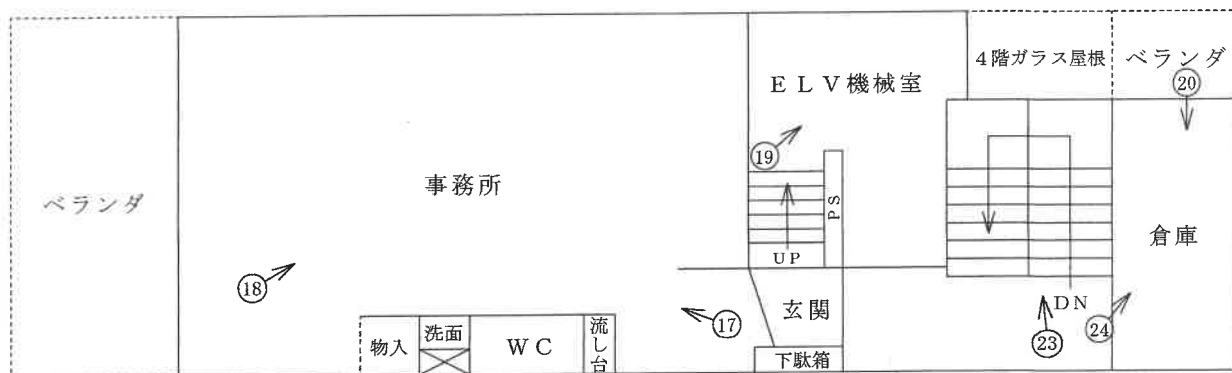
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

4 階



5 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

物件2建物の内部（1階の店舗）を撮影



写真番号 4

物件2物の内部（1階のバックヤード）を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部（2階の事務所）を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部（2階の事務所）を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部（3階の事務所）を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部（3階の事務所）を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部（3階の食堂）を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部（3階の会議室）を撮影



写真番号 11

物件2建物の内部（3階の応接室）を撮影



写真番号 12

物件2建物の内部（4階の事務室）を撮影



写真番号 13

物件2建物の内部（4階の給湯室）を撮影



写真番号 14

物件2建物の内部（4階の浴室）を撮影



（20枚目）

写真番号 15

物件2建物の内部（4階の洋室）を撮影



写真番号 16

物件2建物の内部（4階の洋室）を撮影



写真番号 17

物件2建物の内部（5階の事務室）を撮影



写真番号 18

物件2建物の内部（5階の事務室）を撮影



写真番号 19

物件2建物の内部（5階のE L V機械室）を撮影



写真番号 20

物件2建物の内部（5階の倉庫）を撮影



写真番号 21

物件2建物の外部（5階のベランダ）を撮影



写真番号 22

物件2建物の外部（屋上）を撮影



写真番号 23

物件2建物の内部（5階の階段の天井）を撮影



写真番号 24

物件2建物の内部（5階の倉庫の天井）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 44 号
令和 7 年 8 月 5 日 現地調査
令和 7 年 9 月 10 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

梅 田 真 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,600,000 円
物件2(建物)	金 2,570,000 円

1. 一括価格は、物件1・2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の土地の内訳価格は物件2の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2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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市田原1丁目 1309番 宅地 201.98㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 (主である建物) 種 類 構 造 床 面 積	福井市田原1丁目1309番地 1309番 店舗・倉庫・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 94.86㎡ 2階 99.12㎡ 3階 99.12㎡ 4階 110.58㎡ 5階 88.45㎡ 合計 492.13㎡	店舗・事務所 1階 98.34㎡ 2階 99.12㎡ 3階 99.12㎡ 4階 110.58㎡ 5階 88.45㎡ 合計 495.61㎡
番 号	特 記 事 項		
1・2	建築当初から1階部分の通用口部分(概測3.48㎡)は存しており、建築確認においても床面積として認識されているが、土地家屋調査士による建物図面・各階平面図の作成の段階で床面積として認識されておらず、未登記部分として扱われているものと思料する。		

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)

物 件 番 号		1	
位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅より 北西方約 1.9 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		店舗・事務所ビル、共同住宅等が建ち並び、駐車場もみられる地域	
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	市街化区域
		用 途 地 域	近隣商業地域
		建 蔽 率	80% ※基準建蔽率は100%
		容 積 率	300%
		防 火 ・ 準 防 火 地 域	準防火地域
		そ の 他 の 規 制	浸水実績(平成16年7月8日～21日)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	201.98	m ²
	間 口	約 6.0	m
	奥 行	約 33.7	m
	形 状	長方形地	
接 面 道 路		北側	約8m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)
		南側	約12.5m片側歩道付舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)
		高低差	等高
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況		物件1の土地は物件2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北側は市道を介して公共施設等、西側は事務所・駐車場等、南側は市道を介してマンション、東側は立体駐車場である。	
供給 処理 施設	上 水 道	前面道路に本管あり(引込済・停止中)	
	ガ ス 配 管	前面道路に本管あり(引込済・停止中)	
	下 水 道	前面道路に本管あり(引込済・停止中)	
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、過去の住宅地図(昭和42年)では店舗等であったと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。	
		・物件2の建物の物件1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(平成27年2月25日受付)、物件2の建物が存しており、土地と建物の所有者が同一であることから、物件2の建物のために物件1の土地に法定地上権は成立するものと思料する。	
		・物件1の土地の四隅には境界標が設置されており、境界は明瞭である。 ・1階の建物の東側に設置された換気口(フードガラリ)が一部東側の土地に越境している。	
		・1階南側部分に附属工作物(木造カラーベストコロニアル葺エントランス)が設置されている。	

※ 供給処理施設における「本管あり」とは、対象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。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されていないが、至近の場所まで施設管が来ている場合や隣接地からの引込が可能な場合で、一定の費用をかければ引込が可能な場合をいう。「本管なし」とは対象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。

2 建物の概況・利用状況(物件2)

物 件 番 号	2	
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61年1月16日 新築 経済的全耐用年数 45 年 経過年数 40 年 経済的残存耐用年数 5 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造 陸屋根（シート防水） 防火サイディング貼 ビニールクロス貼、耐火ボード貼 ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼 長尺ビニールシート貼 給水、電気、排水 エコキュート
床 面 積（現 況）	第3目的物件記載のとおり	
現 況 用 途 等	階 層	5階
	現 況 用 途	店舗・事務所
	間 取 り	間取図のとおり
品 等	劣る	
保 守 管 理 の 状 態	現所有者が取得した際に屋上の防水工事が実施されるとともに、各階の内装工事の一部リフォームが実施されている。外壁の塗装工事は実施されておらず、劣化が目立ってきており、屋上及び天井からの明確な雨漏りは認められないが、過去の雨漏り跡は認められる。各階のリフォームは部分的な補修工事にとどまっている。 以上により、保守管理の状態は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	・建物の1階部分(店舗・バックヤード)はCが長期賃借権に基づき占有、その他の部分は株式会社BW商事が所有権に基づき占有している(詳細は現況調査報告書参照)。 当該長期賃借権は根抵当権に優先することから、第三者に対抗する権利を有するものと思料する。	
特 記 事 項	・アスベスト含有吹付材については目視可能な部分については使用されていない。また、成形板等の資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2の建物の物件1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(平成27年2月25日受付)、物件2の建物が存しており、土地と建物の所有者が同一であることから、物件2の建物のために物件1の土地に法定地上権は成立するものと思料する。	
	・1階南東側部分に建築当初からと思われる未登記部分(鉄筋コンクリート造通用口概測約3.48㎡)が設置されている。	
	・1階南側部分に附属工作物(木造カラーベストコロニアル葺エントランス)が設置されている。	
	・消防署によると令和4年に消防署に提出された消防用設備等点検報告書の内容から消火器具及び自動火災報知設備に関する不具合の改善を指導しようとしたが、連絡が取れておらず、改善していないものと思われる。	
	・建築当初の用途は、店舗・倉庫・居宅であったが、年月日不詳で改築され、現在は店舗・事務所となっている。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	75,000	0.86	201.98	0.8	10,420,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 福井(県)－14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 90 & \div & 75,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 地域格差： 街路条件 0.97 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 0.95 行政的条件 0.98

イ 個別格差： 間口狭小 0.90
(相乗積) 奥行長大 0.95
二方路地 1.01

ウ 地積：登記面積を採用

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 建物価格(物件2)

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
2	240,000	495.61	0.03	3,570,000

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2

経済的全耐用年数	45 年	観察減価	60% (※)
経過年数	40 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	5 年		

$$\begin{aligned} \text{・現価率} &= 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \times (1 - 60\%) \\ &\quad \xrightarrow{\hspace{1cm}} 0.028 \div 0.03 \end{aligned}$$

(※)保守・管理の状態が劣ることを考慮

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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÷ウ
1	10,420,000	0.40	法定地上権	4,170,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、法定地上権の割合を40%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	10,420,000	-4,170,000		0.7	0.6	0.99	2,600,000
2	3,570,000	4,170,000	0.8	0.7	0.6	0.99	2,570,000
一括価格 (合計)							5,170,000

ウ 占有減価修正：1階店舗部分は最先順位の長期賃借権であり、第三者対抗力を有することを考慮

エ 市場性修正：带状地上に建ついわゆるペンシルビルであり、建物の老朽化の進展とともに維持管理が困難であること、消防法の基準に適合していない可能性があること等市場性が劣ることを考慮

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

オ 敷金等の控除：敷金等の控除割合は、長期賃借権に該当する敷金の金額を基に1%と査定した。

第6 参考価格資料

地価調査価格	福井(県)－14
所在・地番	福井市田原2丁目1814番
住居表示	「田原2－28－14」
価 格	67,000 円/㎡
位置・交通	「田原町」駅 約300m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	99 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道・都市ガス
接 面 街 路	北6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	市街化区域 第1種住居地域、準防火地域 建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 住宅地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図
- ④ 建物間取図

(※)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 建物の賃貸借契約の概要

建物 1 階部分の賃貸借契約の概要

占有権限	賃借権	
契約目的	接骨院の営業	
占有範囲	目的物件②の 1 階部分（別図参照）	
契約数量	77.51 m ² （概測数量）	
現賃貸人	株式会社BW商事	
現賃借人	C	
契約締結日	平成 23 年頃	
占有開始日	平成 23 年頃	
当初契約期間	不明	
月額支払賃料	金額	40,000 円（消費税込）
	支払時期	毎月末日限り当月分を振込で支払う。
一時金	名称	敷金
	金額	80,000 円（支払賃料の2カ月分）
	性質	預り金的性格の一時金
契約書の有無	無	
更新契約書等の有無	無	
特記事項	特になし（契約書の提出がないため、詳細は不明）	

福井県福井市田原2丁目 付近

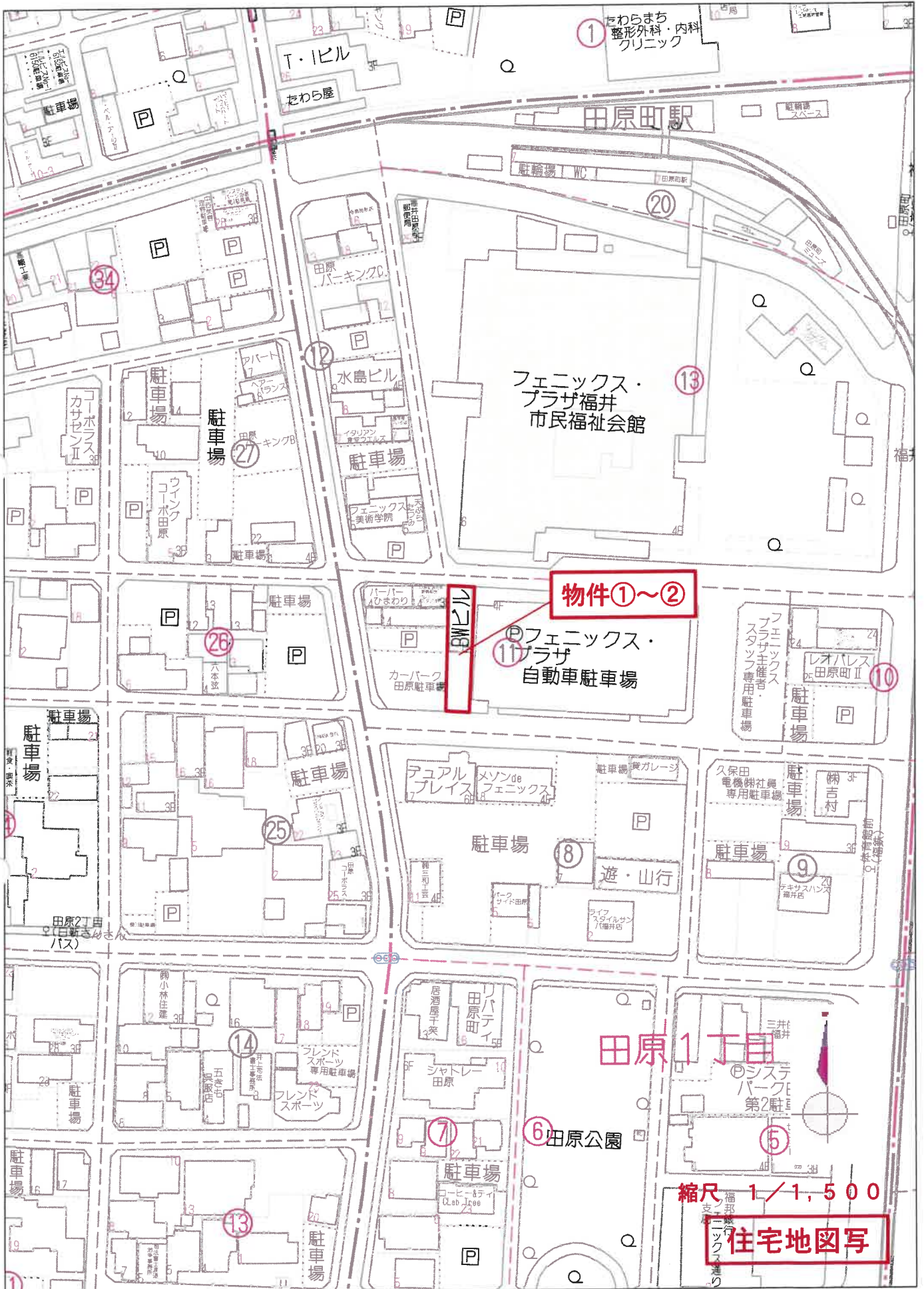


1 : 4,000 相当

縮尺 1 / 4, 0 0 0

所在位置略図

地図上の1センチは 約 40 メートル
印刷中心は 東経 136度12分58秒 北緯 36度 4分24秒



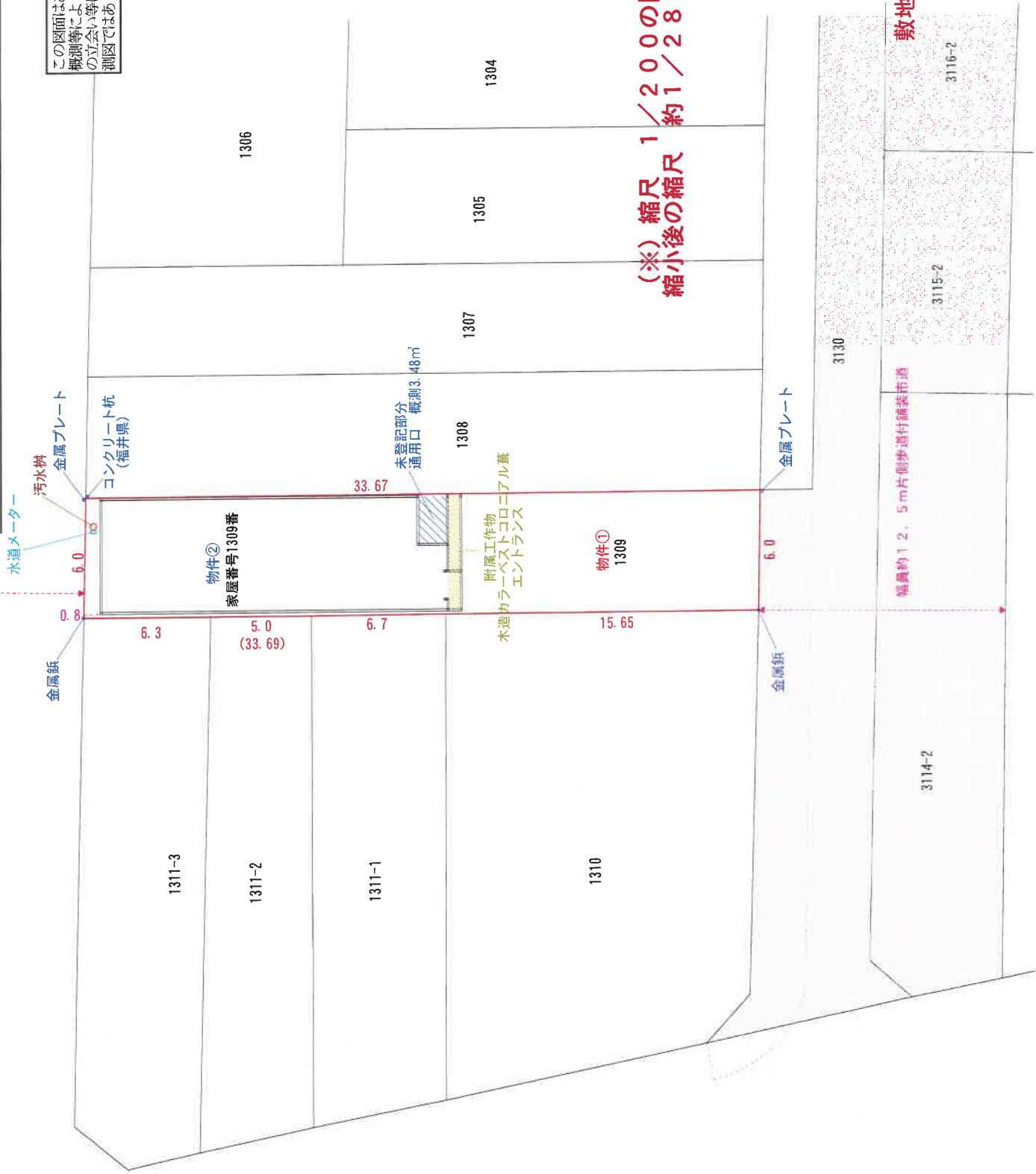
60m

1:1500

物件 番号	地所	地目		地積		所有者
		登記	現況	①登記簿	②概測 ②÷①	
①	福井市田原町1丁目1309番	宅地	宅地	201.98㎡	202.21㎡	(株)BW商事
合計				201.98㎡	202.21㎡	100.1%

この図面はあくまで現況に基づき巻尺及び測量機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ません。測図ではありません。

幅員約 8 m舗装市道



(※) 縮尺 1 / 2 0 0 の図面を約 7 0 % に縮小
縮小後の縮尺 約 1 / 2 8 6

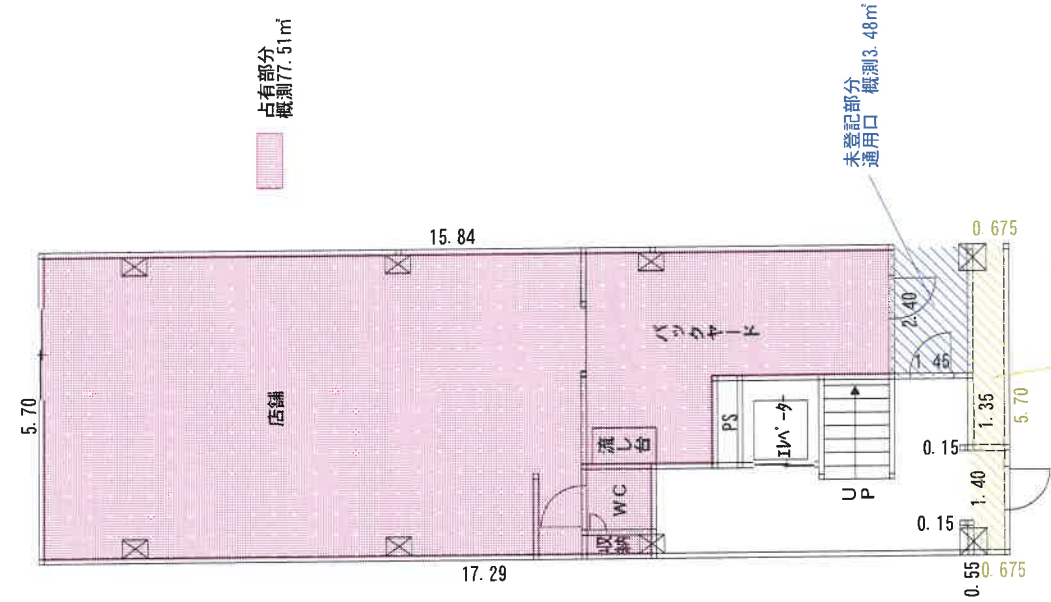
縮尺 1 / 2 0 0

敷地概測図兼建物配置図

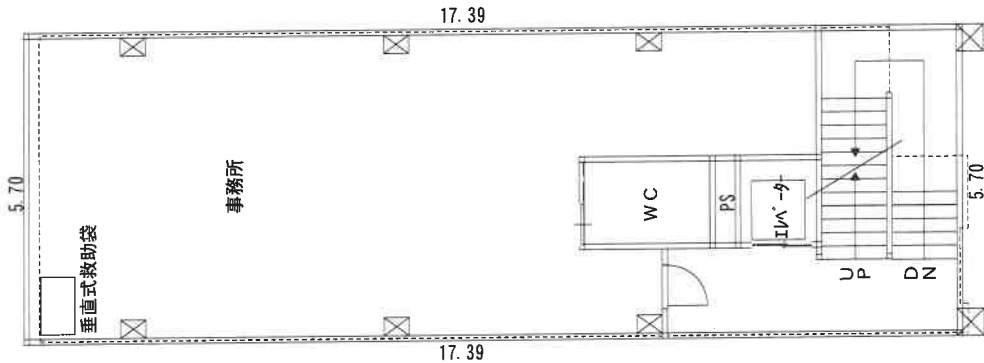
(※) 縮尺 1/100の図面を約70%に縮小
縮小後の縮尺 約1/143

物件②

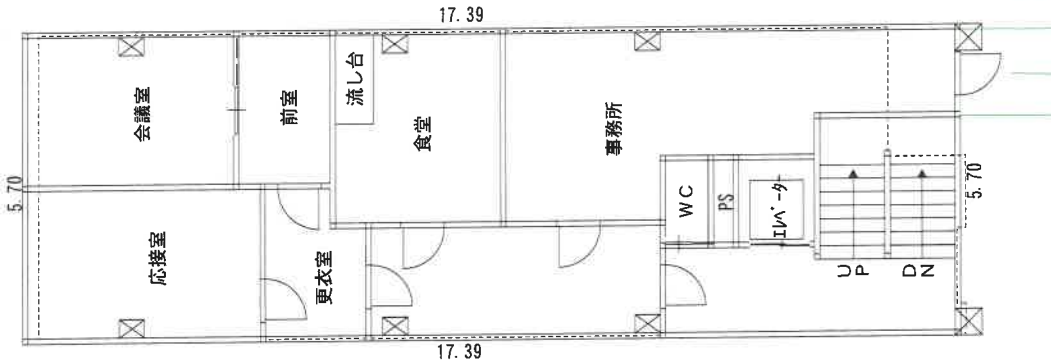
(1階)



(2階)



(3階)



<対象物件(建物)>

附属工作物
木造カラーベストコロニアル葺
エントランス

物件 番号	家屋番号	主・附	種類		構造	床面積		建築時期	所有者
			登記	現況		階	登記		
②	1309番	主である建物	店舗・ 倉庫・ 居宅	店舗・ 事務所	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	1	94.86㎡	98.34㎡	昭和61年1月16日新築 平成16年9月6日一部 取致 (株)BW商事
						2	99.12㎡	99.12㎡	
						3	99.12㎡	99.12㎡	
						4	110.58㎡	110.58㎡	
						5	88.45㎡	88.45㎡	
						計	492.13㎡	495.61㎡	

ベランダ
(コンクリート版)

縮尺 1/100

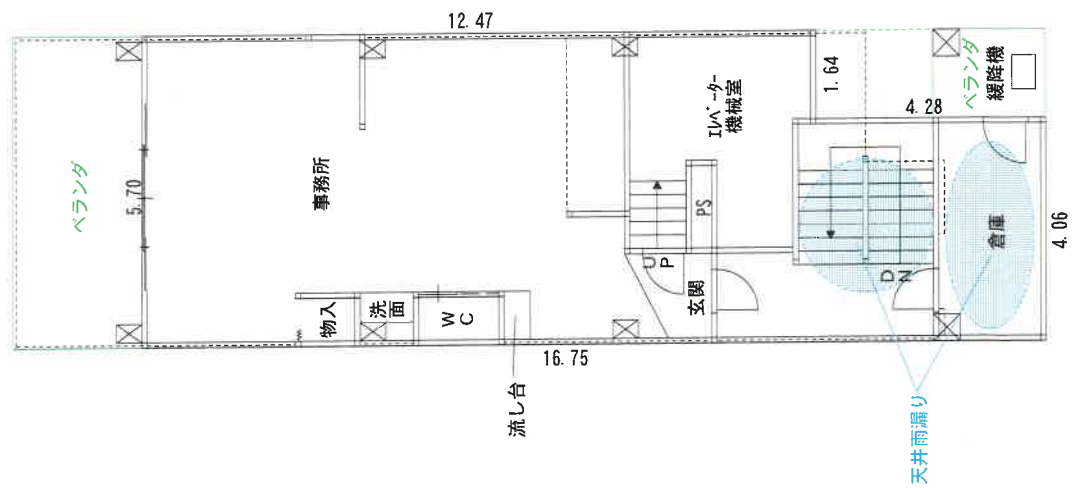
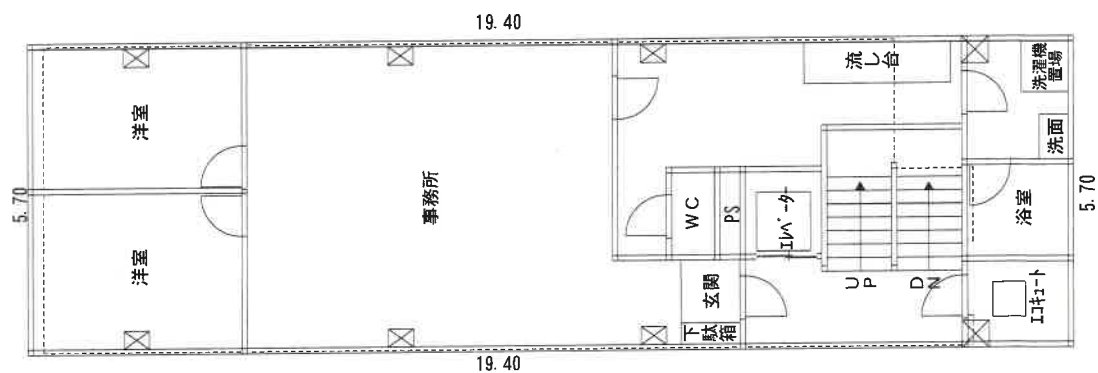
間取図

(※) 縮尺 1/100 の図面を約 70% に縮小
縮小後の縮尺 約 1/143

(5階)

物件②

(4階)



縮尺1/100

問取図