

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 8年 7月 2日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 博 文

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 7月 17日から 令和 8年 7月 24日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 29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 8月 19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 7月 30日から 令和 8年 7月 31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 7月 2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 勝山市170字奥山 11番地1

家屋 番号 11番1

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板・  
ルーフィング葺3階建

床 面 積 1階 713.79平方メートル  
2階 980.95平方メートル  
3階 710.78平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・食堂・休憩室

床 面 積 1階 約764.28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 LPガス貯蔵庫

構 造 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 約 9.28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約12.80平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 博 文

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

### 《 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170字奥山 11番地1  
家屋 番号 11番1  
種 類 店舗・事務所  
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板・  
ルーフィング葺3階建  
床 面 積 1階 713.79平方メートル  
2階 980.95平方メートル  
3階 710.78平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・食堂・休憩室  
床 面 積 1階 約764.28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 LPガス貯蔵庫  
構 造 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 約 9.28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 約12.80平方メートル



令和7年(ケ)第76号  
令和8年1月15日受理  
令和8年4月23日提出

# 現況調査報告書

(物件1)

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170字奥山 11番地1
家屋番号	11番1
種 類	店舗・事務所
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板・ルーフィング葺3階建
床面積	1階 713・79平方メートル
	2階 980・95平方メートル
	3階 710・78平方メートル

(建物用(単独))

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170号11番地1付近)
建物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 店舗・事務所・食堂・休憩室 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約764.28平方メートル
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(未登記) <ol style="list-style-type: none"> <li>種類: LPガス貯蔵庫 構造: 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: 約9.28平方メートル</li> <li>種類: ポンプ室 構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積: 約12.80平方メートル</li> </ol>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗・事務所・食堂・休憩室(空き家) として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 福井地方裁判所 支部 令和年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷地(目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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))

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所在地	福井県勝山市170字奥山	
地番	11番1	
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	188,433平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部(約6,327.89平方メートル))	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(勝山市)	
その他の事項	1 本土地は物件1建物の敷地利用範囲(底地及び青空駐車場)である。 2 奥越高原県立自然公園第三種特別地域である。 3 特定用途制限地域(特定規模集客施設制限地域)である。	
□関係人( )の陳述/■提出文書(勝山市役所の照会回答書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無(賃借権消滅)	
占有開始時期	昭和46年10月23日(物件1建物の登記記録に記載されている新築日)頃	
最初の契約等	契約日	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
	期間	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
最後の契約等	期間	<input checked="" type="checkbox"/> 平成23年4月1日から平成33年3月31日まで10年間 (賃貸面積 36,316.66平方メートル)
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(勝山市) <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(勝山観光施設株式会社) <input type="checkbox"/> その他の者( )
地代・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 毎年3月25日限り、契約内容の算定因子に基づき貸主が毎年算定する額	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸禁止 <input checked="" type="checkbox"/> 借主は本土地に投じた有益費又は必要費があっても貸主に請求しない	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない(令和2年4月1日時点の滞納額は1,803,306円であった。破産事件で配当を受けた後、残額について債権放棄した。)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(令和2年4月1日破産法53条に基づく破産管財人の解除)	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある [ 福井地方裁判所 令和2年(フ)第25号破産事件 令和2年2月5日手続開始、令和3年6月22日手続終結	
その他	物件1建物の買受人に対し、本土地を条件付きで賃貸するつもりがある。事前に、事業計画の審査、遵守すべき法令等、事業遂行に不可欠な一連の手続、原状回復義務などについて、勝山市役所農林課へ確認されたい。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(その他の事項用)

## その他の事項

## 物件1建物

- 1 本件建物の状況は、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 本件建物の1階床面積が公簿上の記載と異なるのは、2か所の増築部分が未登記のためである。
- 3 本建物の2階食堂の北西側付近の天井から雨漏りが認められ、床にも浸潤していると思われる。また、梁の塗装が剥離して落下している。
- 4 本件建物の下水道は、国道157号に存する本管から北側隣接地に汚水柵を設置して、接続している。
- 5 現在、本件建物が目的外土地を敷地として利用する権原は無いと考えられる。本件建物の買受人が同建物を今後利用する場合、目的外土地の所有者である勝山市との間で、同土地について、賃貸借等の占有権契約を締結する必要がある。占有権契約が締結できない場合、勝山市から、本件建物を収去して同土地を明け渡すよう求められると考えられる。
- 6 本件建物を今後利用するにあたっては、目的外土地の所有者である勝山市との協議が不可欠であり、本件競売入札の参加予定者は、入札の前に、事業計画の審査、遵守すべき法令、事業遂行に不可欠な一連の手続、原状回復義務などについて、必ず勝山市役所農林課へ確認等を行うべきである。
- 7 本件建物を今後利用するについて、福井県自然保護課の見解は、次のとおりである。
  - (1) 買受人が引き続きスキー場の施設として継続利用することは可能である。
  - (2) 公園事業の新たな執行者となるための手続を行えば、認可を受けている施設の増築や改修を行うことは可能である。
  - (3) 本件建物をスキー場施設として継続利用する場合や増築・改築を行う場合には、前事業者と買受人との間で公園事業承継の手続きを行い、その後買受人が公園事業の執行認可申請を行う必要がある。
  - (4) 前事業者から公園事業廃止届が出された後に、宿泊施設や飲食店として本件建物を使用することは可能である。
  - (5) スキー場とは全く関係のない別の用途で使用する場合には、買受人からの申請は必要ない。ただし、前事業者の元代表者又は清算人から公園事業廃止届を提出する必要がある。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (元破産者勝山観光施設株式会社破産管財人)</p>	<p>1 私は、破産者勝山観光施設株式会社の破産管財人でした。 2 上記職のとき、私は、破産者が本件建物を所有してスキー場に使用する目的で勝山市から賃借していた土地について、破産法53条に基づき賃貸借契約を解除しました。よって、本件建物の土地使用权は消滅しています。 3 上記解除の通知書の控えが残っていますので、後ほど提出します。 (令和8年1月21日に電話聴取)</p>
<p>■ 勝山市消防本部 消防署</p>	<p>1 雁が原ロッジに、地下タンクはありません。 2 本件建物には、ボンベ16本が置けるLPガス貯蔵庫があります。 3 本件建物には、ドラム缶4本が置ける屋内貯蔵庫があります。 4 本件建物には、少量の屋外タンクがあります。 (令和8年2月4日に口頭聴取)</p>
<p>■ B (元勝山観光施設株式会社代表者)</p>	<p>1 私は、勝山観光施設株式会社の代表者でした。 2 私の先代の代表者及び先々代の代表者は、いずれも死亡しています。 3 雁が原スキー場は、令和2年2月で閉鎖しました。 4 私が本件建物の鍵を事実上保管しています。 5 LPガス貯蔵庫は、勝山観光施設株式会社の所有物です。 6 本件建物の中に存在するスキー用具及び備品等は、全て勝山観光施設株式会社の所有物です。 (令和8年3月10日に口頭聴取)</p>
<p>■ ふんどん屋 (LPガス貯蔵庫に表示がある連絡先)</p>	<p>1 当方は、雁が原ロッジに、LPガスを納めていたことがあります。本件建物のLPガス貯蔵庫に、ボンベを取り付けていました。 2 上記LPガス貯蔵庫は、当方の所有物ではありません。それは、勝山観光施設株式会社の所有物です。 (令和8年3月12日に電話聴取)</p>
<p>■ 越前信用金庫 (債権者)</p>	<p>1 勝山観光施設株式会社が勝山市から賃借していた170字11番1土地には、物件1主建物、物件1附属建物1及び物件1附属建物2のほか、勝山観光施設株式会社所有のリフト倉庫などの未登記建物が存在しますが、それらは本件担保権の対象外の物件です。 (令和8年3月25日に電話聴取)</p>
<p>■ 勝山市役所農林課 (目的外土地所有者)</p>	<p>1 目的外土地の所有者は、勝山市です。 2 目的外土地の南西角に存在するポンプ室と思われる建物は、勝山市の所有物ではありません。それは、勝山観光施設株式会社の所有物です。 3 本件建物の北側に存在する駐車場の土地は、勝山市の所有物ではなく、第三者の所有物です。 4 本件建物の下水管は、目的外土地から北側の第三者所有地を通り、国道157号の本管につながっています。 5 雁が原スキー場について、スキー場事業の廃止届は提出されていません。 (令和8年4月2日に口頭聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

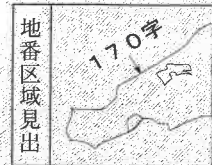
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 1月16日(金) 10:35-10:50	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8年 1月19日(月) 14:55-15:40	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8年 1月21日(水) 13:00-13:05	当庁	Aから電話聴取
令和8年 2月 4日(水) 14:00-14:30	勝山市消防本部 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8年 3月10日(火) 9:30-12:20	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8年 3月12日(木) 11:55-12:00	当庁	ふんどんど屋から電話聴取
令和8年 3月25日(水) 10:00-10:05	当庁	越前信用金庫から電話聴取
令和8年 4月 2日(木) 14:00-15:00	物件所在地	評価人と同行 立入調査・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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



請求部分	所在	勝山市170字奥山			地番	11番1		
出力尺	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8年1月16日  
福井地方法務局

請求番号：11-1  
(1/2)

登記官

(7枚目)

**A4判に縮小**

公用



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



請求部分	所在 勝山市170字奥山				地番	11番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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8年1月16日  
福井地方法務局

請求番号：11-1  
(2/2)

登記官

( 8 枚目)

**A4判に縮小**

公用

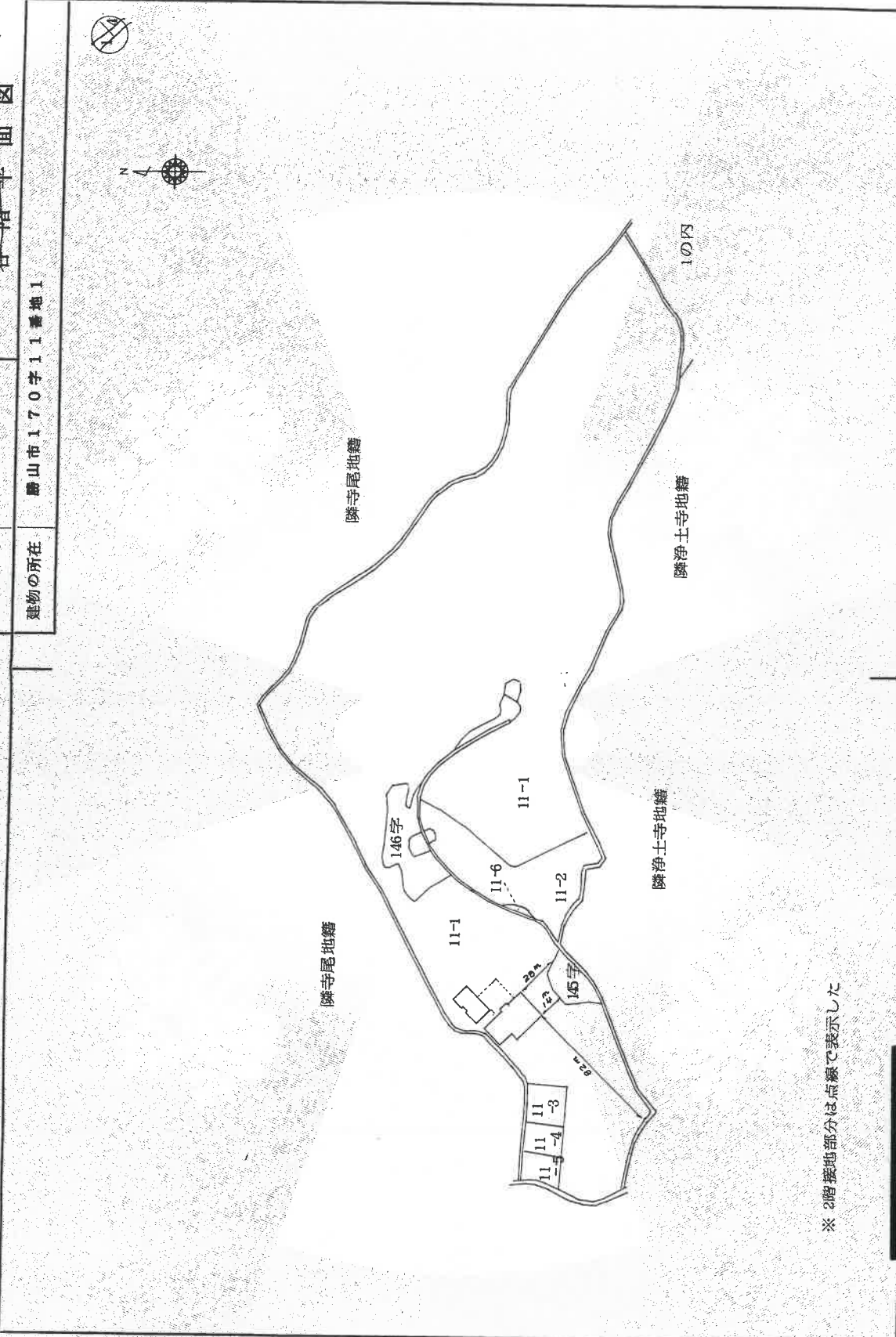
平成7年12月21日登記

物件( / )建物

建物図面  
各階平面図

家屋番号	11番1
建物の所在	勝山市170字11番地1

0031079 各階平面図



※2階接合部分は点線で表示した

作製者	申請人
(平成7年12月17日作成)	縮尺 1/2400
屋調本士会(用紙)	縮尺 1/2400

A4判に縮小

登記年月日：平成7年12月21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8年1月16日 福井地方法務局

登記官

公用

(9枚目)

請求番号：11-2 (1/4)

登記年月日：平成7年12月21日

0031080

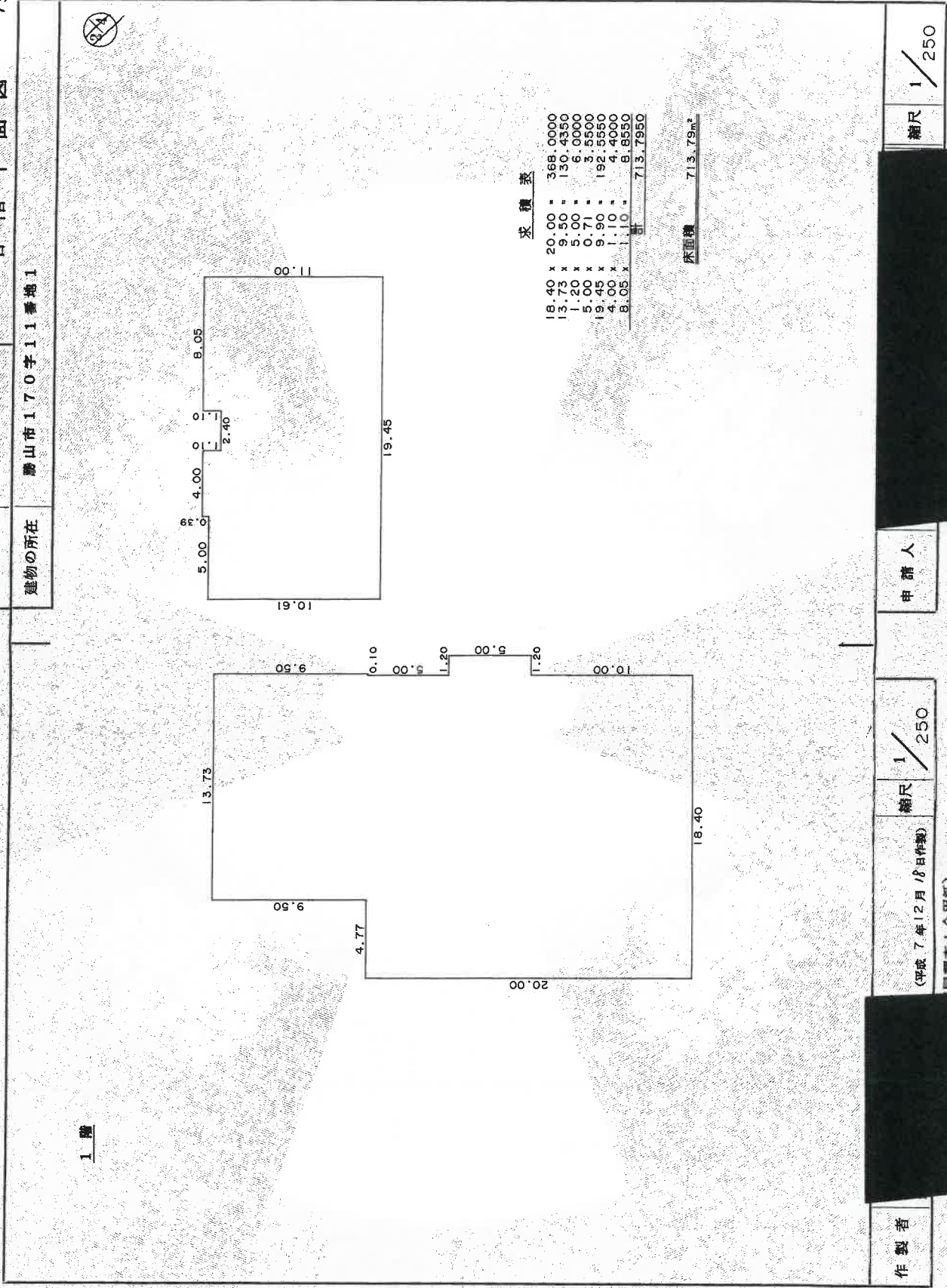
各階平面図

11番1

建物各階平面図

1/3

建物の所在 勝山市170字11番地1



昭和7年12月21日登記

物件( / )建物

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(平成7年12月18日作製)

屋敷調査士会用品

作製者

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8年1月16日

福井地方方法務局

登記官

(10枚目)



登記年月日：平成7年12月21日

0031082

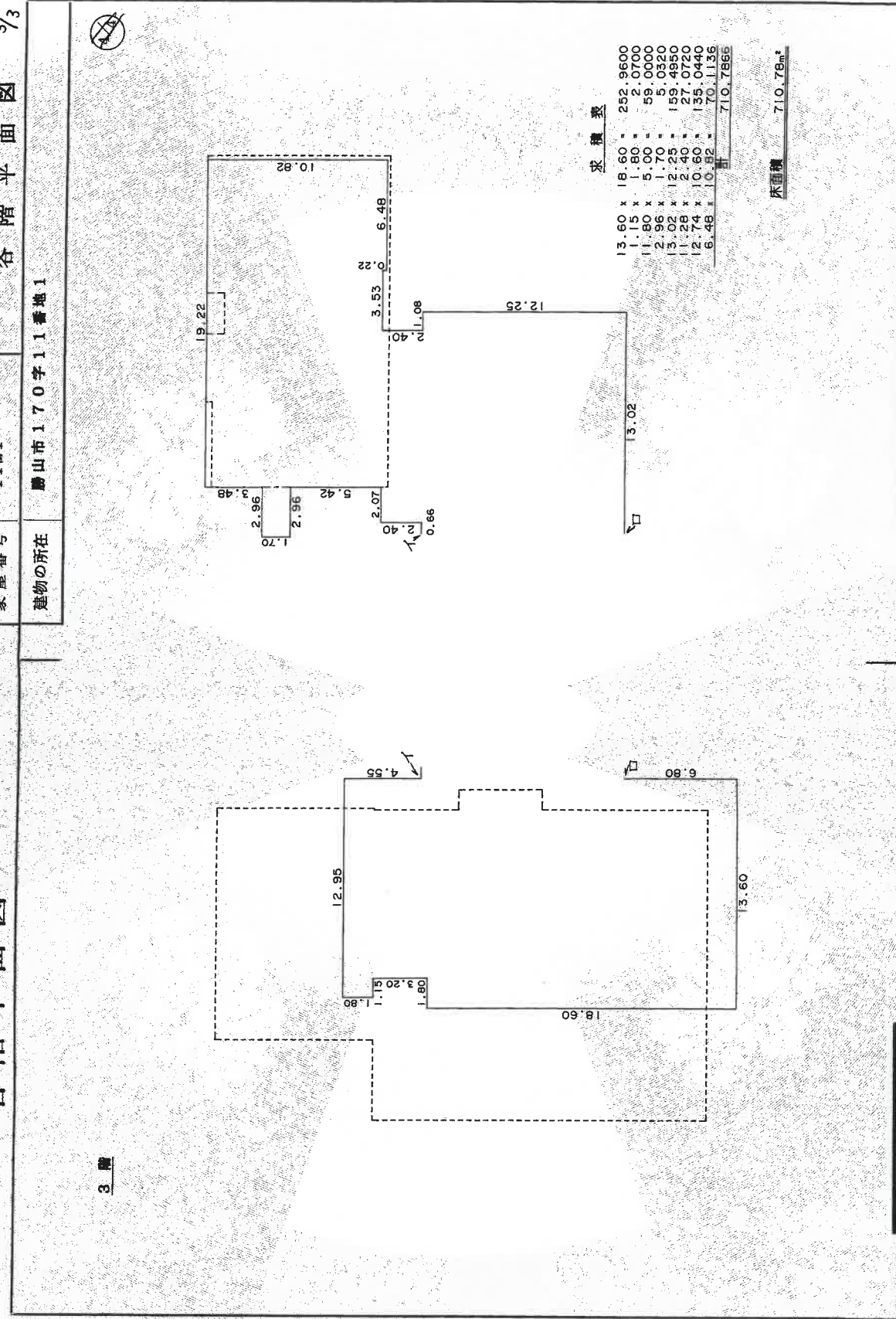
各階平面図

家屋番号 11番1

建物の所在 勝山市170字11番地1

建物各階平面図

3/3



物件( / )建物

作製者

(平成7年12月18日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

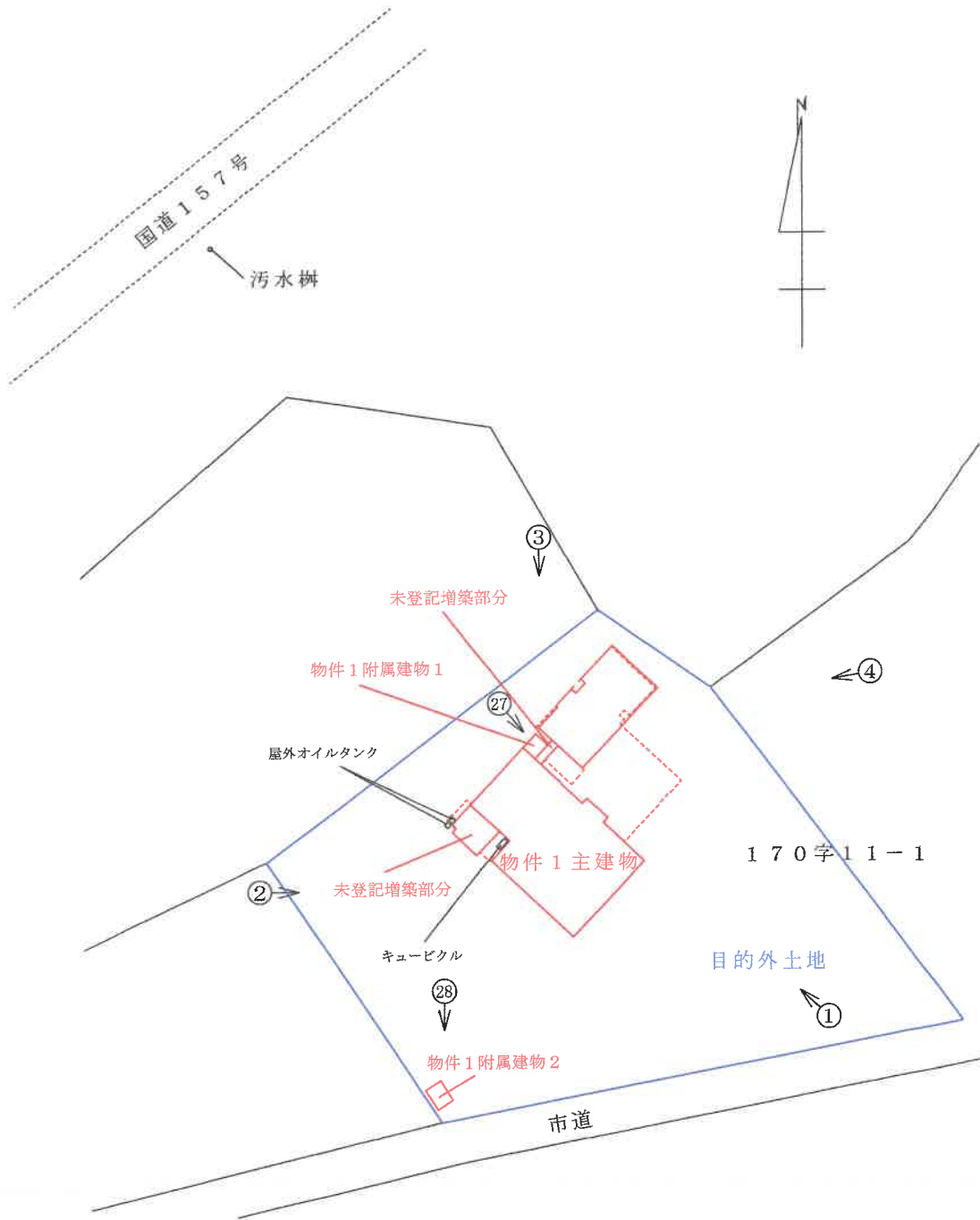
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月16日

福井地方事務所

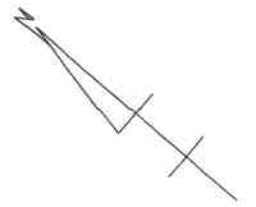
登記官

土地建物位置関係図 (写真撮影位置説明図)



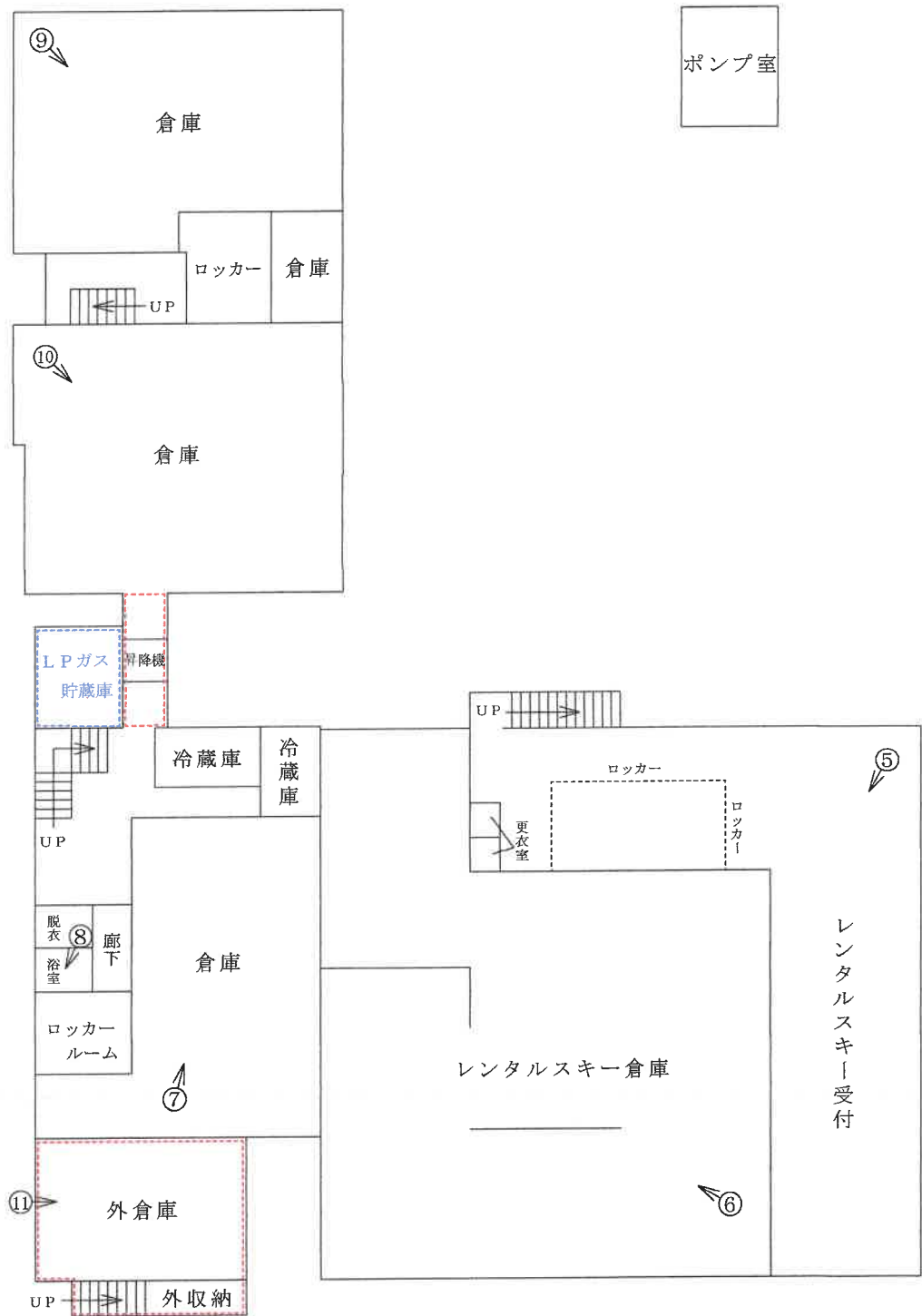
←○写真撮影位置・方向

# 建物間取図 (写真撮影位置説明図)



主建物 1 階及び未登記附属建物 1

未登記附属建物 2

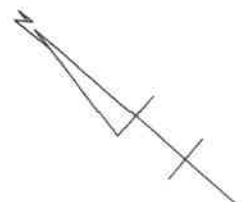


..... 未登記増築部分

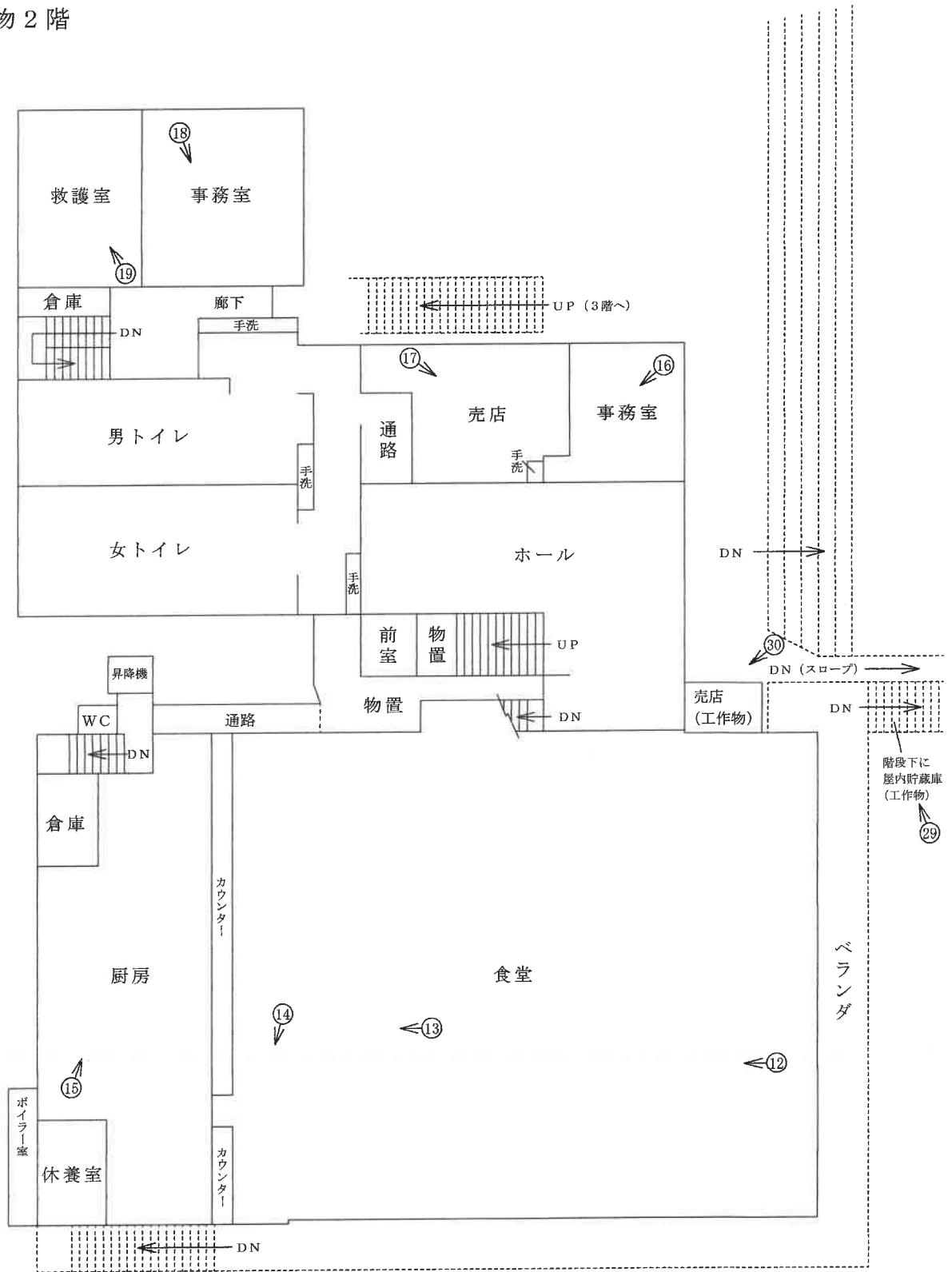
..... 未登記附属建物 1

←○写真撮影位置・方向

# 建物間取図 (写真撮影位置説明図)

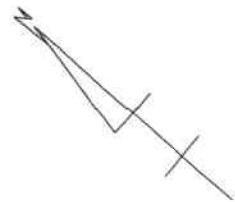


## 主建物 2階

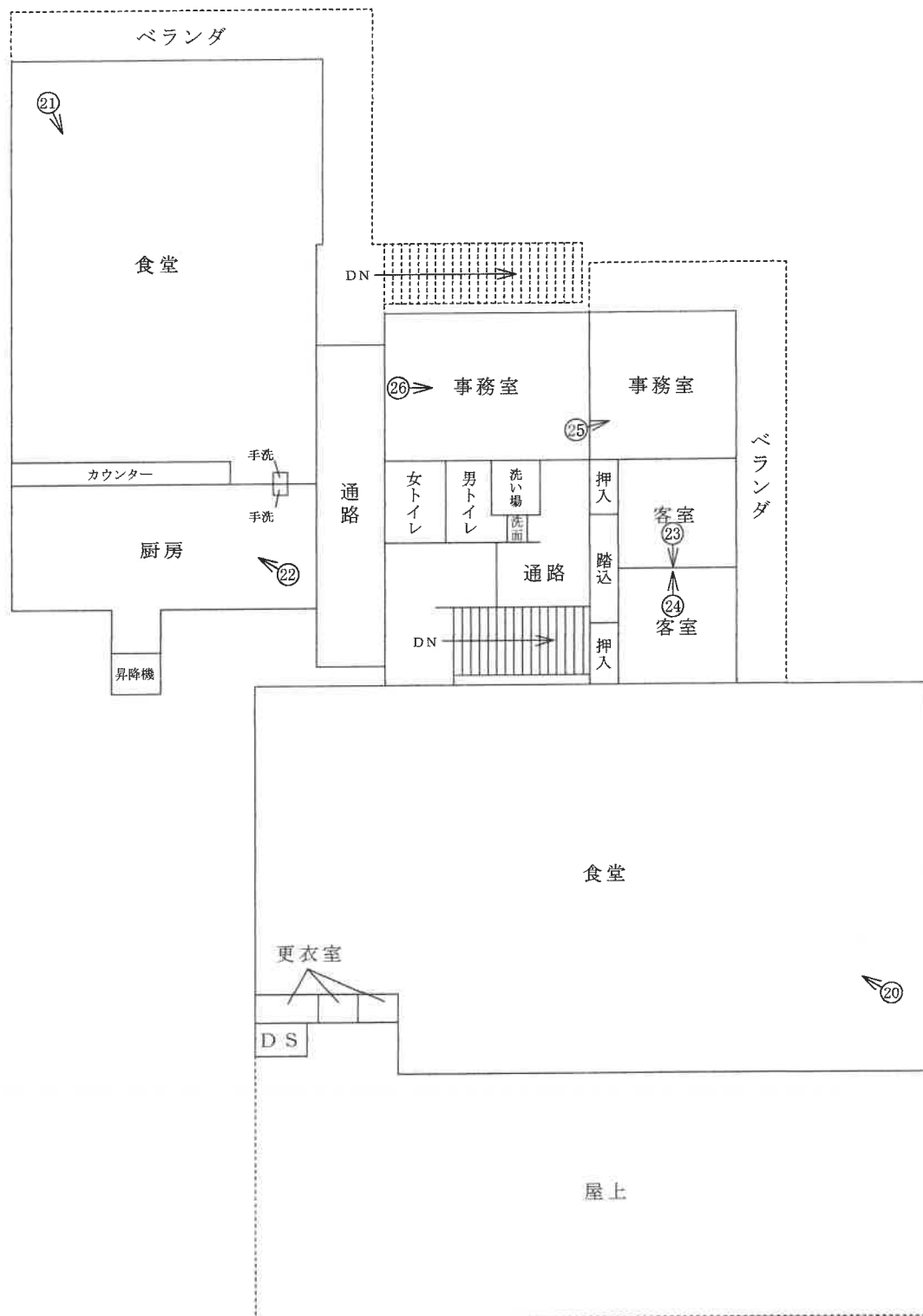


←○写真撮影位置・方向

# 建物間取図 (写真撮影位置説明図)



主建物 3 階



←○写真撮影位置・方向

写真番号 1

物件1 主建物の全景を撮影



写真番号 2

物件1 主建物の全景を撮影



写真番号 3

物件1 主建物の全景を撮影



写真番号 4

物件1 主建物の全景を撮影



写真番号 5

物件1 主建物の内部（1階のレンタルスキー受付）を撮影



写真番号 6

物件1 主建物の内部（1階のレンタルスキー倉庫）を撮影



写真番号 7

物件1 主建物の内部(1階の倉庫)を撮影



写真番号 8

物件1 主建物の内部(1階の浴室)を撮影



写真番号 9

物件1 主建物の内部（1階の倉庫）を撮影



カビ

写真番号 10

物件1 主建物の内部（1階の倉庫）を撮影



未登記増築部分

写真番号 11

物件1主建物の内部（1階の外倉庫（未登記増築部分））を撮影



写真番号 12

物件1主建物の内部（2階の食堂）を撮影

損壊の痕跡



写真番号 13

物件1 主建物の内部(2階の食堂)を撮影



写真番号 14

物件1 主建物の内部(2階の食堂)を撮影



写真番号 15

物件1 主建物の内部(2階の厨房)を撮影



写真番号 16

物件1 主建物の内部(2階の事務室)を撮影



写真番号 17

物件1 主建物の内部(2階の売店)を撮影



写真番号 18

物件1 主建物の内部(2階の事務室)を撮影



写真番号 19

物件1 主建物の内部（2階の救護室）を撮影



写真番号 20

物件1 主建物の内部（3階の食堂）を撮影



（ 26 枚目）

写真番号 21

物件1 主建物の内部(3階の食堂)を撮影



写真番号 22

物件1 主建物の内部(3階の厨房)を撮影



写真番号 23

物件1 主建物の内部(3階の和室)を撮影



写真番号 24

物件1 主建物の内部(3階の和室)を撮影



写真番号 25

物件1 主建物の内部(3階の事務室)を撮影



写真番号 26

物件1 主建物の内部(3階の事務室)を撮影



写真番号 27

物件1附属建物1 (LPガス貯蔵庫(未登記))を撮影

未登記増築部分



LPガス貯蔵庫(未登記附属建物1)

写真番号 28

物件1附属建物2 (ポンプ室(未登記))を撮影



ポンプ室(未登記附属建物2)

写真番号 29

物件1主建物の外部（外階段下の1階の屋内貯蔵庫（工作物））を撮影

屋内貯蔵庫  
（工作物）



写真番号 30

物件1主建物の外部（2階の売店（工作物））を撮影

売店  
（工作物）



令和 7 年 ( ケ ) 第 76 号  
令和 8 年 3 月 10 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 2 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 20 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

物件番号	評価額
1	6,660,000 円

## 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

#### 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 (主である建物)	勝山市170字奥山11番地1	店舗・事務所・食堂・休憩室			
	家屋番号	11番1				
	種類	店舗・事務所				
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ 亜鉛メッキ鋼板・ルーフィング葺				
	床面積	1階		713.79㎡	1階	764.28㎡
		2階		980.95㎡	2階	980.95㎡
		3階		710.78㎡	3階	710.78㎡
		合計		2,405.52㎡	合計	2,456.01㎡
		(未登記附属建物)				
	符号			その1		
種類		LPガス貯蔵庫				
構造		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			9.28㎡			
符号		その2				
種類		ポンプ室				
構造		コンクリートブロック造陸屋根 平家建				
床面積			12.80㎡			
番号	特記事項					
1	・年月日不詳で1階部分が増築されているとともに、未登記附属建物その1・その2が建築されている。					

② 目的外土地

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

符 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	勝山市170字奥山 11番1 山林 188,433㎡のうち	7,760.56㎡（登記按分面積）
符 号	特 記 事 項		
1	目的外土地1の西側部分登記按分面積約7,760.56㎡は物件1の建物及び駐車場の敷地として利用されている。 現況地積は11番1の土地の登記面積と概測面積の比率を基に概測数量を按分して求めたものである。		

## 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(目的外土地1)

位置・交通		えちぜん鉄道勝山永平寺線「勝山」駅より 北東方 約 4 km (道路距離)	
付近の状況		勝山市中心部から北東方に位置し、農家集落のほか農地・山林等が介在する地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 指定なし 70% 200% 無 奥越高原県立自然公園第三種特別地域(※)、普通地域 (※)次頁参照 特定用途制限地域(特定規模集客施設制限地域)、 地域森林計画対象民有林
画地条件	地積	7,760.56 m <sup>2</sup>	(全体土地188,433m <sup>2</sup> の西側部分)
	間口 奥行 形状	約 94.4 m 約 74.5 m 台形地	
接面道路の状況		南側 約7～8m舗装市道(建築基準法第42条第1項に該当する) 高低差 等高	
土地の利用状況等		目的外土地1は物件1の建物及び青空駐車場(アスファルト敷)の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側隣接地は山林・元スキー場、南側隣接地は市道を介して駐車場・山林、西側は配水池・山林、北側隣接地は山林である。	
供給処理施設	上水道	前面道路に本管あり(敷地内引込有・閉栓中)	
	ガス配管 下水道	前面道路に本管なし 前面道路に本管なし(敷地内引込有・閉栓中) ※国道157号に存する本管から北側隣接地に汚水桝を設置し、接続している。	
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壤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56年)や全部事項証明書の履歴から宅地として使用されていたものと推定されるが、土壤汚染の特段の端緒は認められず、土壤汚染の可能性は低いものと思料する。</li> <li>・物件1の建物の目的外土地1に対する敷地利用権原について、当事者間で土地賃貸借契約は結ばれておらず、賃料の授受も認められないため、占有権原は無権限であるものと思料する。なお、占有関係の概要は現況調査報告書参照。</li> <li>・借地の範囲を示す境界標的なものは存在せず、勝山市より提供された元スキー場の範囲図から建物利用に必要な敷地の範囲を推定し、概測数量を把握した。</li> <li>・勝山市において開発当時の図面は残っておらず、前面の勝山市道との境界も不分明であるが、勝山市が作成した空中写真に基づく配置図を参考に敷地利用範囲を特定した。</li> <li>・上記の通り、本件建物を買受人は土地所有者である勝山市との間で建物所有を目的とする賃貸借契約等を締結する必要があり、締結できない場合には建物収去・土地明渡を求められる場合もあり得る。 したがって、買受希望者は、土地所有者である勝山市農林課との協議が不可欠であり、入札参加からの事前協議を行うことが強く推奨される。 その際には事業の目的、建物の用途、資金計画等について説明を求められ、契約締結の蓋然性を買受前に把握する必要がある。</li> </ul>	

※ 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。

(※)その他の規制について

奥越高原県立自然公園第三種特別地域における許認可手続きの経緯

雁が原スキー場のオープンは昭和31年で、当初勝山市が開設して運営を行っていたが、昭和36年からは地元経済界の有志により、運営会社勝山観光施設株式会社が設立された経緯がある。

当初勝山市が開発したことから、自然公園法の許可申請等の記録は残っていない。

平成元年頃まではペアリフト2基のみだったが、クワッドリフトを新設し、輸送力を大幅に向上したことで、待ち時間が減少し、スキー客が増加し、それに対応する形で、下記のとおり追加投資が行われている。

すなわち、平成7年4月に公園事業執行認可事項変更の申請がなされ、リフトの一部撤去及びロッジの増築がなされている。

今後の施設利用については、福井県自然保護課の見解は以下の通りである。

- ① 買受人が引き続きスキー場の施設として継続利用することは可能である。
- ② 公園事業の新たな執行者となるための手続きを行えば、認可を受けている施設の増築や改修を行うことは可能である。
- ③ 当該建築物をスキー場施設として継続利用する場合や増築・改築を行う場合には、前事業者と買受人との間で公園事業承継の手続きを行い、その後買受人が公園事業の執行認可申請を行う必要がある。
- ④ 前事業者から公園事業廃止届が出された後に、宿泊施設や飲食店としての当該建築物を使用することは可能である。
- ⑤ スキー場とは全く関係のない別の用途で使用する場合には、買受人からの申請は必要ない。
- ⑥ ④に記載の通り、事業会社の元代表者若しくは清算人から公園事業廃止届を提出する必要がある。

2 建物の概況及び利用状況(物件1)

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46年10月23日 新築 昭和57年12月10日 増築 昭和58年12月20日 増築 昭和60年12月10日 増築等 平成7年12月18日 増築等 経過年数 54年 経済的残存耐用年数 6年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	屋 根	陸屋根・亜鉛メッキ鋼板・ルーフィング葺
	外 壁	防火サイディング貼
	内 装	化粧合板貼、ビニールクロス貼、タイル貼、あらわし
	天 井	化粧石膏ボード貼、ビニールクロス貼
	床	長尺ビニールシート貼、タイル貼、コンクリート叩き
設 備	給水、電気、排水	
そ の 他	キュービクル	
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 店舗・事務所・食堂・休憩室 間取り 間取図のとおり
品 等		やや劣る
保守管理の状態		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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門調査機関により目視可能な部分の吹付材を採取した結果、アスベストの含有は認められなかった。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。</li> <li>・物件1の建物の目的外土地1に対する敷地利用権原について、当事者間で土地賃貸借契約が結ばれていたが、既に解除されており、賃料の授受も認められないため、占有権原は無権限であるものと思料する。なお、占有関係の概要は現況調査報告書参照。</li> <li>・2階食堂の北西側付近の天井から雨漏りが認められ、床にも浸潤している。また梁の塗装が剥離して落下している。</li> <li>・1階南西側のキュービクルが設置されている部分の天井（コンクリート造梁部分）に亀裂が認められる。</li> <li>・1階はレンタルスキー受付と倉庫、2階は食堂と厨房、事務所・売店・休憩室、3階は食堂・厨房・事務室等である。</li> </ul>

区 分		未登記附属建物その1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日 平成7年月日不詳 新築 経過年数 31年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	CB造ペイント仕上げ
	内 装	あらわし
	天 井	あらわし
	床	コンクリート叩き
	設 備 そ の 他	ない ない
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 LPガス貯蔵庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保守管理の状態		やや劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成7年頃に増築された鉄筋コンクリート造3階建の部分に合わせて建築されたものと推定した。</li> <li>・専門調査機関立ち会いのもと確認した結果、飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていない。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。</li> </ul>

区 分		未登記附属建物その2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日 昭和57年月日不詳 新築 経過年数 44年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	あらわし
	内 装	あらわし
	天 井	あらわし
	床	コンクリート叩き
	設 備 そ の 他	電気 ない
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 ポンプ室 間 取 り 間取図のとおり
品 等		やや劣る
保守管理の状態		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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和57年頃に増築された鉄筋コンクリート造2階建の部分に合わせて建築されたものと推定した。</li> <li>・専門調査機関立ち会いのもと確認した結果、飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていない。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。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格(目的外土地1)

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,000	0.73	7,760.56	0.9	15,300,000

#### ア 標準画地価格

目的物件を含む周辺地域は、指標とすべき公示地・基準地が存せず、目的物件自体が市有地であり、周辺地域を幅広くとらえて、近くに存する固定資産評価額を参考に標準価格を3,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：	規模	0.95
(相乗積)	形状	0.95
	舗装面の劣化	0.90
	境界不分明	0.90

ウ 地積：登記按分面積による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件1)

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、附属工作物等の価格を加味し、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1	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
主である建物	240,000	2,456.01	0.03	17,680,000
未登記附属 建物その1	75,000	9.28	0.05	30,000
未登記附属 建物その2	60,000	12.80	0.03	20,000
計	—	2,478.09	—	17,730,000

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1の主である建物

経過年数 54年

経済的残存耐用年数 6年

観察減価 50% (※)

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.05 \times \left( \frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 0.50) \\ &= 0.05 \times \left( \frac{54 \text{年}}{54 \text{年} + 6 \text{年}} \right) \times (1 - 0.50) \\ &\longrightarrow 0.034 \approx 0.03 \end{aligned}$$

(※)保守・管理の状態が劣ることを考慮

物件1の未登記附属建物その1

経過年数 31年

経済的残存耐用年数 4年

観察減価 30% (※)

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.05 \times \left( \frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 0.30) \\ &= 0.05 \times \left( \frac{31 \text{年}}{31 \text{年} + 4 \text{年}} \right) \times (1 - 0.30) \\ &\longrightarrow 0.049 \approx 0.05 \end{aligned}$$

(※)保守・管理の状態がやや劣ることを考慮

物件1の未登記附属建物その2

経過年数 44年

経済的残存耐用年数 1年

観察減価 50% (※)

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.05 \times \left( \frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 0.50) \\ &= 0.05 \times \left( \frac{44 \text{年}}{44 \text{年} + 1 \text{年}} \right) \times (1 - 0.50) \\ &\longrightarrow 0.027 \approx 0.03 \end{aligned}$$

(※)保守・管理の状態が劣ることを考慮

## 2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

目的外 土地 符号	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	15,300,000	0.05	770,000

イ 目的外土地1の土地利用権は、占有権原が無権限であるが、建物の場所的利益相当額を考慮し、その割合を5%と判定した。

### ② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	17,730,000	770,000	—	0.6	0.6	1.00	6,660,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土地利用権限のない建物自体であること並びに営業停止から6年以上経過した空家で維持管理の状態が劣ること等から、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

## 第6 参考価格資料

目的物件を含む周辺地域は、指標とすべき公示地・基準地が存せず、目的物件自体が市有地であり、周辺地域を幅広くとらえて、近くに存する固定資産評価額を参考に標準画地価格を査定した。

## 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

### 【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

# 福井県勝山市昭和町2丁目 付近



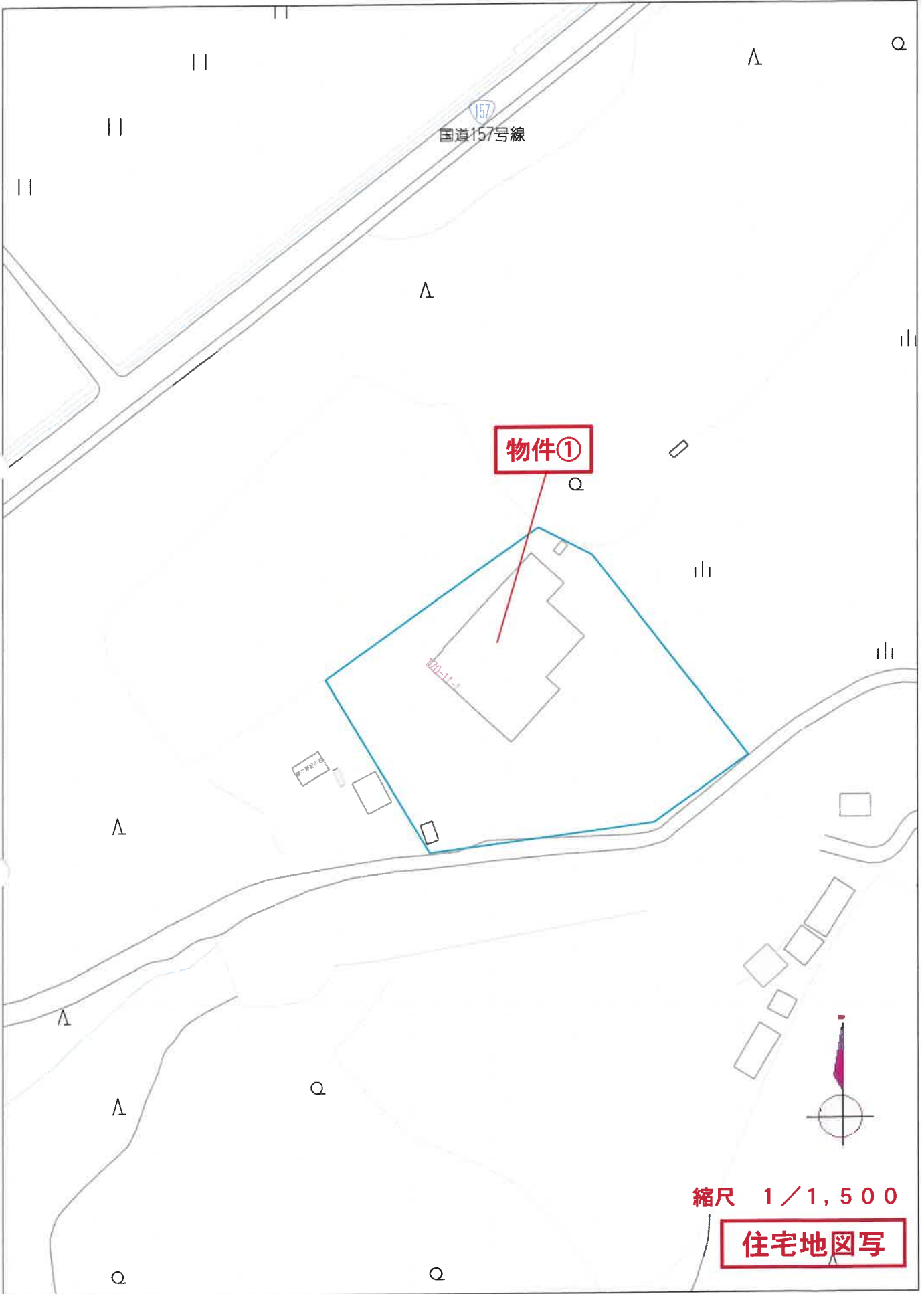
縮尺 1/25,000

所在位置略図

1:25,000 相当

地図上の1センチは約250メートル  
印刷中心は 東経 136度30分30秒 北緯 36度 3分52秒

(C)2020 MAPPLE, Inc.



60m

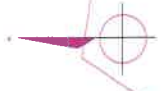
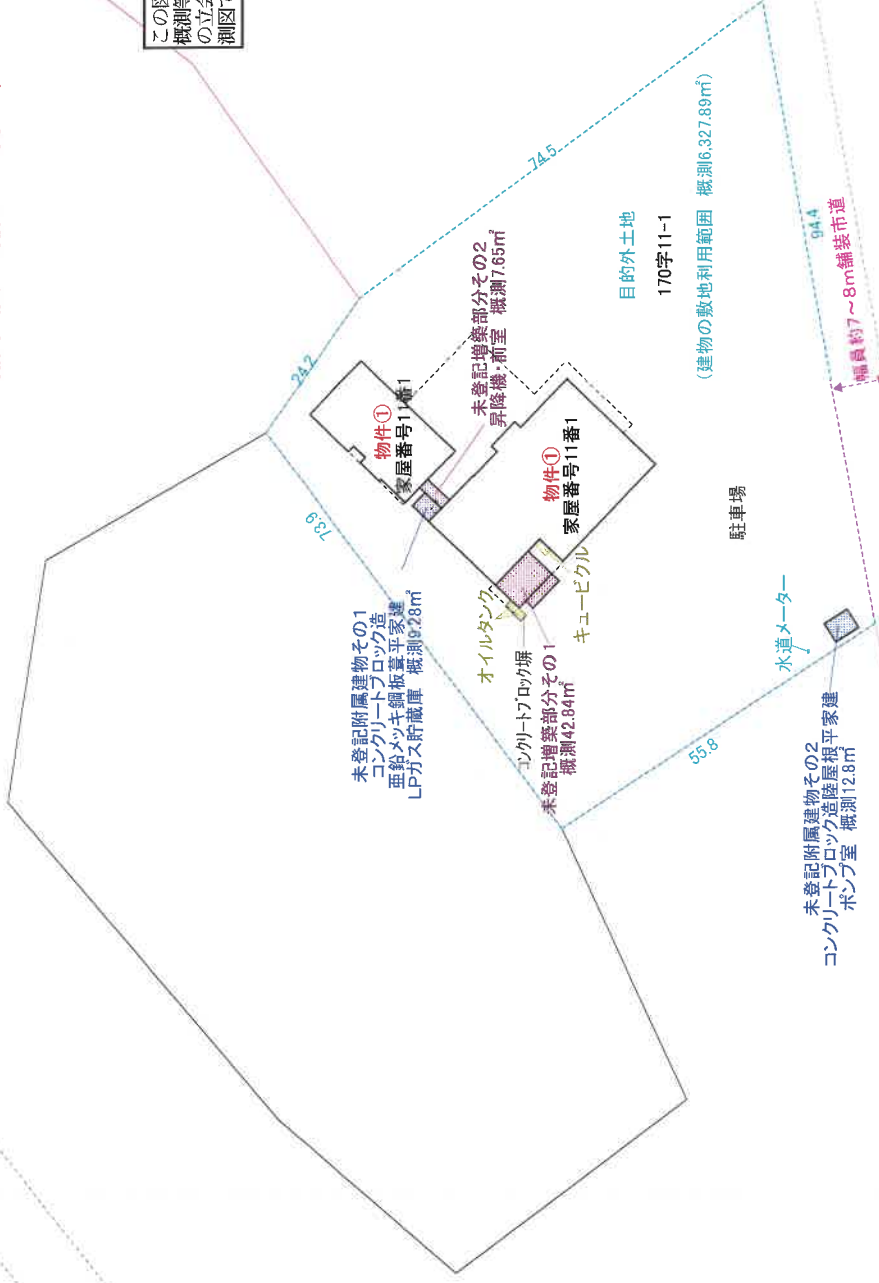
1:1500

**(※) 縮尺 1/800 の図面を約 70% に縮小  
縮小後の縮尺 約 1/1143**

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らず、実測図ではありません。

汚水樹

距離 157.9m



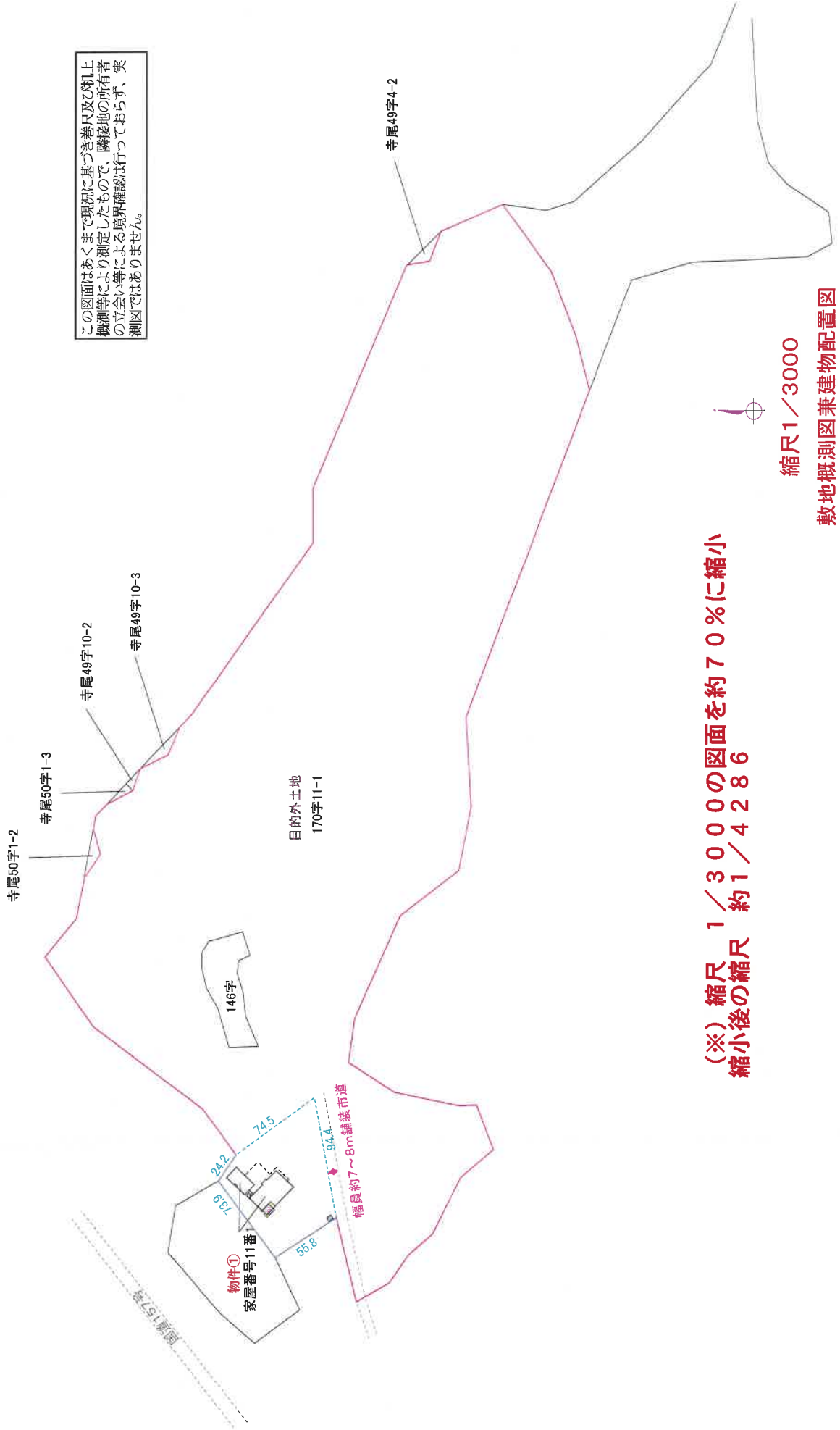
縮尺 1/800

**敷地概測図兼建物配置図**

<目的外土地>

番号	地番	地目		地積			建物の敷地の利用範囲		所有者
		登記	現況	①登記簿	②概測	②÷①	登記按分	概測	
1	勝山市170字11番1	山林	山林	188,433.00㎡	153,646.51㎡	81.5%	7,760.56㎡	6,327.89㎡	勝山市

この図面はあくまで現況に基づき券尺及び閉上  
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らず、実  
測図ではありません。



(※) 縮尺 1 / 3000 の図面を約 70% に縮小  
縮小後の縮尺 約 1 / 4286

縮尺1/3000

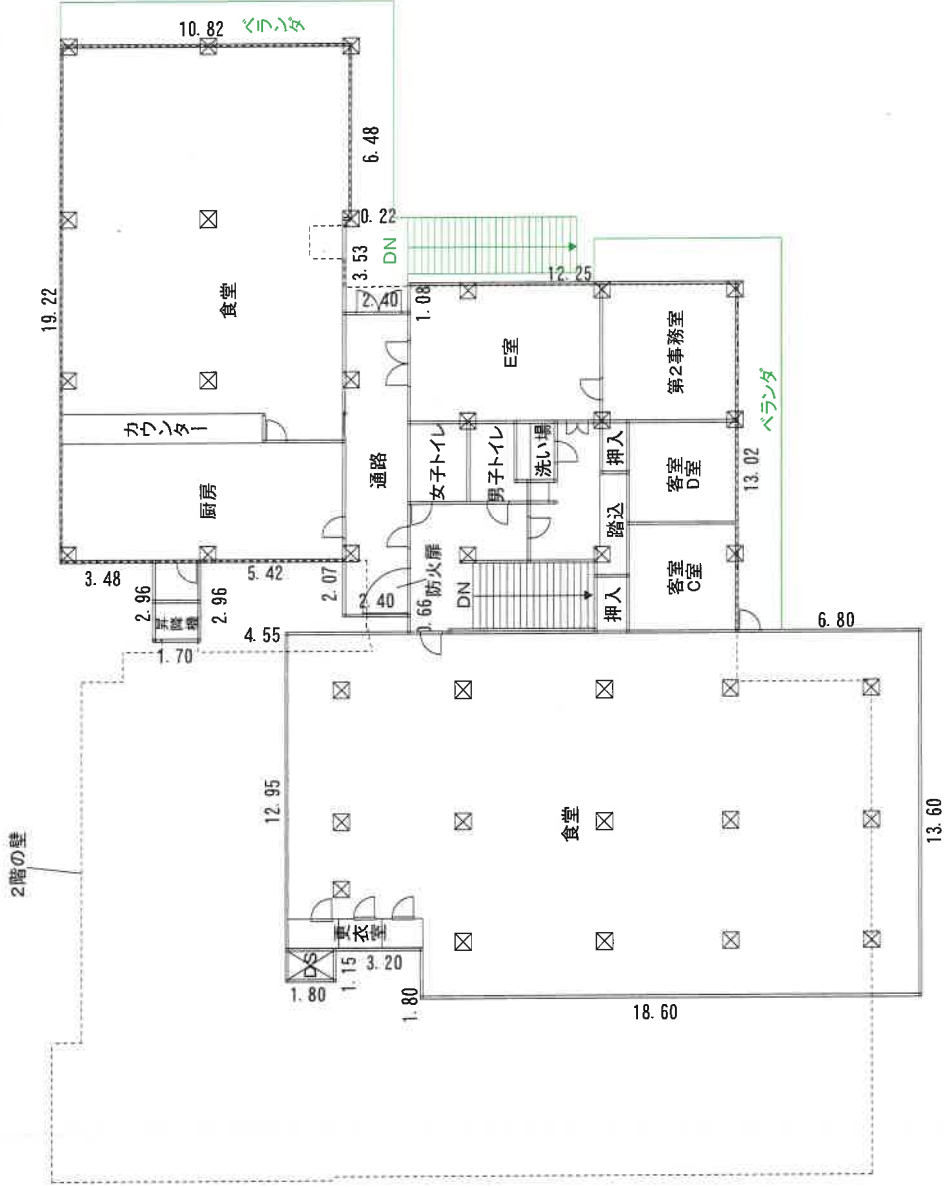
敷地概測図兼建物配置図





物件①  
(3階)

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

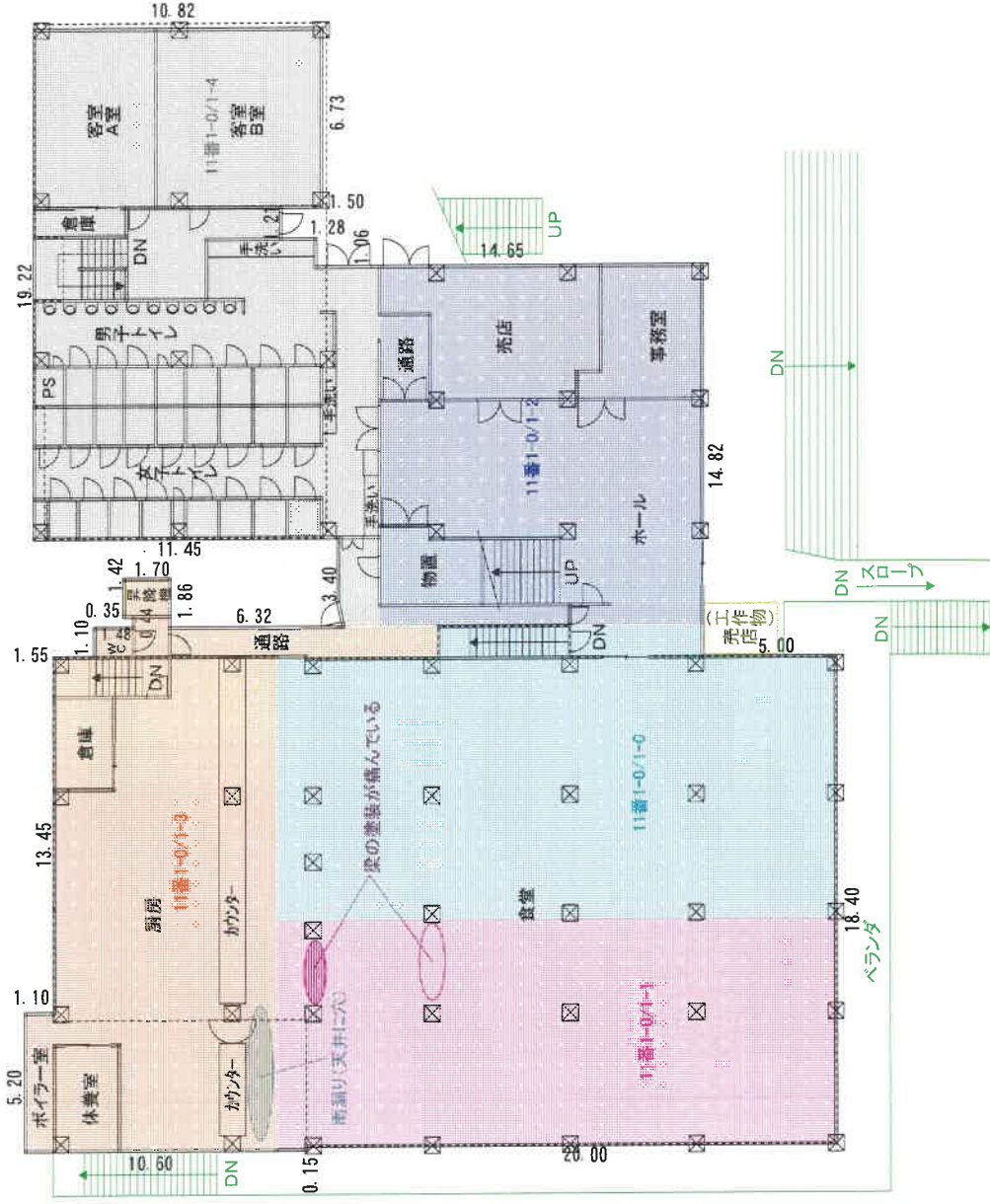


縮尺 1/200  
間取図



物件①  
(2階)

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



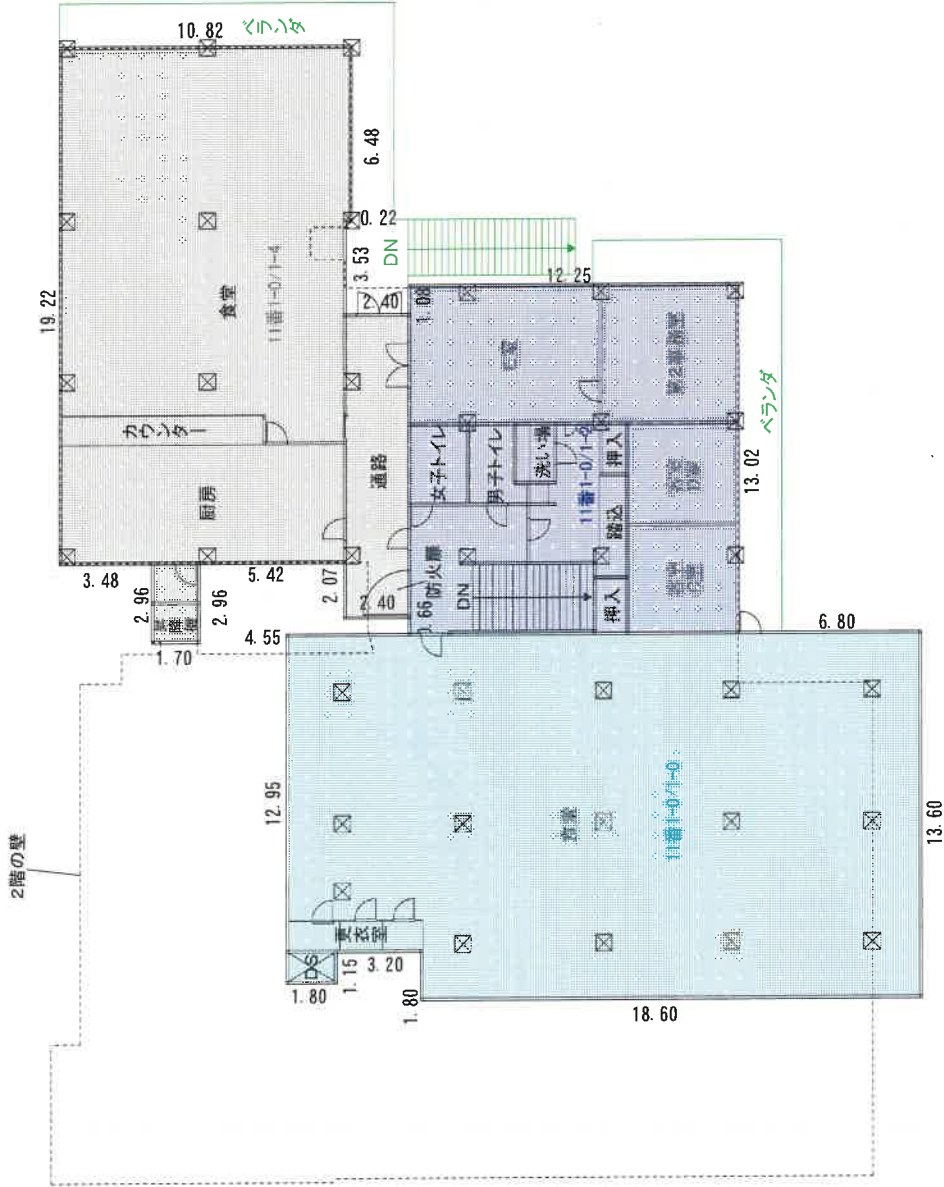
- 11番1-0/1-0 鉄筋コンクリート造(昭和46年)
- 11番1-0/1-1 鉄筋コンクリート造(昭和57年)
- 11番1-0/1-2 鉄筋コンクリート造(昭和58年)
- 11番1-0/1-3 鉄骨造(昭和60年)
- 11番1-0/1-4 鉄筋コンクリート造(平成7年)



縮尺 1/200  
間取図

物件①  
(3階)

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



-  11番1-0/1-0 鉄筋コンクリート造(昭和46年)
-  11番1-0/1-2 鉄筋コンクリート造(昭和58年)
-  11番1-0/1-4 鉄筋コンクリート造(平成7年)



縮尺 1/200  
間取図