

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 30 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 8 月 14 日から 令和 8 年 8 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 9 月 16 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 8 月 27 日から 令和 8 年 8 月 28 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 30 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, 2	8,930,000 7,144,000	一括	1,786,000	194,338	41,642
1	5,080,000				
2	3,850,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福井市丸山二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 6 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市丸山二丁目 1 4 0 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 6 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 2 0 0 . 4 0 平方メートル
2 階 1 7 2 . 3 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 1 7 . 5 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7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、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 1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

(1) 本件債務者(有)東九商会が占有している。同社の代表者は本件土地及び建物の所有者である。同社の賃借権は根抵当権に後れる。

(2) 本件建物2階居宅部分は、転借人Dが占有している。同人は本件債務者(有)東九商会から転貸借を受けたものである。

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 福井市丸山二丁目
地 番 1406 番 1
地 目 宅地
地 積 396.70 平方メートル
- 2 所 在 福井市丸山二丁目 1406 番地 1
家屋 番号 1406 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 200.40 平方メートル
2 階 172.34 平方メートル
(現況)
種 類 工場・居宅
床 面 積 1 階 約 217.56 平方メートル



令和7年（ケ）第77号
令和8年1月16日受理
令和8年2月19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 | 福井市丸山二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 6 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市丸山二丁目 1 4 0 6 番地 1 |
| | 家屋番号 | 1 4 0 6 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 2 0 0 . 4 0 平方メートル
2階 1 7 2 . 3 4 平方メートル |

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(福井市丸山二丁目1406番地の1付近)
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	1 本土地の四角には、境界標等と思われるものは見当たらない。 2 本土地は、その西側が市道に接面している。 3 本土地の南側境界付近には、本土地内にコンクリート構造物が存在する。 4 本土地の東側境界付近には、隣接する1406番2土地内に同土地所有者所有のコンクリートブロック塀が存在する。 5 本土地内はコンクリート舗装となっており、北側に隣接する1407番土地内はアスファルト舗装となっている。 6 本土地の北側境界付近には、本土地内に越境していると思われる、1407番土地上に所在する建物の煙突及び灯油タンクが存在する。 7 本土地の南南西部には、本土地所有者所有のごみ入れコンテナ(動産)が存在する。
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:工場・居宅 □構造: ■床面積:1階 約217.56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(有限会社東九商会、D) 上記の者が本建物を 工場・居宅 として使用している。 ■「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	1 本建物の床面積が公簿上と異なるのは、増築した1階の居宅部分が未登記のためである。 2 本建物には、機械器具等一覧表のとおり、機械器具等が存在している。それらの動作確認は行っていない。 3 本建物には、南側外部に物置場(工作物)が2つ、西側外部に物置場(工作物)及び階段が、それぞれ存在する。 4 本建物内の南西角部には、階段の天井付近の柱に、燕の巣が存在する。
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〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲		占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者	占有開始		占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 数金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
		現在の契約							
2	☒ 全部 ☐	有限会社 東九商会	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	昭61・8・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 200,000 円	占有状況 工場及び住宅 提示文書 勘定科目内訳書 その他 昭和61年8月か ら平成26年7月末 までは使用貸借
	自 H26・8・1 至			☐ 敷 ☐ 保 (なし)					
2	☐ 全部 ☒ 2階住宅部分	D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平28・9・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	占有範囲 改築部分 (約 40.70 m ²) 提示文書 賃貸借契約書 (借主Cは亡夫)
	自 H28・9・1 至			☐ 敷 ☐ 保 (なし)					
	☐ 全部 ☐		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 ・ ・ 至 ・ ・			☐ 敷 ☐ 保					
	☐ 全部 ☐		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 ・ ・ 至 ・ ・			☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 ・ ・ 至 ・ ・			☐ 敷 ☐ 保 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：住宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

機械器具等一覧表

- | | | |
|----|----------------------------------|--------------------------|
| 1 | 耳カット機（1台） | 生地 of 耳切り |
| | 株式会社北日本製作所、TYPE：KNA-C2、DATE：93.3 | |
| 2 | 巻取機（1台） | 生地巻取り |
| | 株式会社北村製作所、製造番号2236、製造年月日45.1.11 | |
| 3 | 検反機（4台） | 生地送り |
| | 株式会社北日本製作所（ただし、同社のプレート等なし） | |
| 4 | 吸引口付き検反機（3台） | 薬品の吸引口が付いた生地送り |
| | 株式会社北日本製作所（ただし、同社のプレート等なし） | |
| 5 | 巻取・吸引口付き検反機（2台） | 巻取り及び薬品の吸引口が付いた生地送り（生機用） |
| | 株式会社北日本製作所（ただし、同社のプレート等なし） | |
| 6 | 4本糸オーバーロック・ミシン（1台） | 縫い |
| | ヤマトミシン製造株式会社、AZ6035H-Y5DF/MT2 | |
| 7 | 5本糸ミシン（1台） | 縫い |
| | ブラザー工業株式会社 | |
| 8 | ミシン（1台） | ※故障 |
| | ブラザー工業株式会社、EXEDRD | |
| 9 | ミシン（1台） | ※故障 |
| | 株式会社PEGASUS、E256-133 | |
| 10 | ミシン（1台） | ※故障 |
| | ヤマトミシン製造株式会社、DCY-104 | |
| 11 | 2本糸ミシン（1台） | 縫い（反繋ぎ用） |
| | JUKI株式会社、EMERY | |
| 12 | シワ加工機（4台） | ぐちゃぐちゃなシワ付け |
| | 株式会社北日本製作所（ただし、同社のプレート等なし） | |
| 13 | 縦シワ加工機（1台） | 縦シワ付け |
| | 株式会社北日本製作所（ただし、同社のプレート等なし） | |

以 上

機械器具等の位置関係は、機械器具等位置図のとおり

(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 (債務者代表者 兼所有者)	1 私は、有限会社東九商会の代表者であり、本件物件の所有者です。 2 私は、平成15年に夫の死亡により本件物件を相続しました。 3 夫は、昭和61年に、有限会社東九商会の工場建設を目的に本件土地を購入して本件建物を新築しました。以来、同社に本件建物を貸しています。 4 私が税理士の助言により有限会社東九商会から賃料をもらうようにしたのは、平成26年8月1日からです。それまでは、無償でした。 5 私と有限会社東九商会との間の賃貸借契約の内容は、次のとおりです。 (1) 賃貸借の範囲 本件建物全部 (2) 契約日 平成26年8月頃 (3) 契約者 貸主：私(A)、借主：有限会社東九商会 (4) 契約期間 平成26年8月1日から(期間の定めなし) (5) 賃料 1か月 20万円 (6) 賃料の支払方法 毎月末日までに1か月分を後払い (7) 敷金・保証金 なし (8) 賃料支払いの遅れ あり(令和8年2月13日現在 遅滞額不明) (9) 賃料支払いの遅れを理由とした契約解除の有無 なし (10) 契約書の有無 あり(ただし、所在不明) 6 有限会社東九商会はBに本件建物1階の居宅部分を転貸していましたが、Bが令和5年8月に同部分で病死し、現在、同部分は空き家になっています。同部分に、病死による物的損傷はありません。 7 有限会社東九商会はDに本件建物2階の居宅部分を転貸しており、有限会社東九商会とDとの間の賃貸借契約の内容は、次のとおりです。 (1) 賃貸借の範囲 本件建物2階の居宅部分(改築部分) (2) 契約日 平成28年9月頃 (3) 契約者 貸主：有限会社東九商会、借主：D (4) 契約期間 平成28年9月1日から(期間の定めなし) (5) 賃料 1か月 3万5000円(当初は4万円) (6) 賃料の支払方法 毎月末日までに1か月分を後払い (7) 敷金・保証金 なし (8) 賃料支払いの遅れ あり(令和8年2月13日現在 3か月分の合計10万5000円を遅滞) (9) 賃料支払いの遅れを理由とした契約解除の有無 なし (10) 契約書の有無 あり(当初の借主はDの亡夫C) 8 Cは令和5年10月頃に亡くなり、Cの妻Dが借主の地位を承継しました。それに伴い、賃料を月4万円から月3万5000円に変更しました。Dは、令和7年6月頃に本件建物の階段から落ちて怪我をし、現在、施設に入っています。 9 本件物件は、災害に遭ったことはありません。 10 本件土地に、埋設物はないと思います。 11 本件建物に、太陽光発電、床暖房、IH及びエコキュートの設備はありません。 12 有限会社東九商会は、合繊維物の汚れ落とし、修正、耳直し及びシワ加工を業としています。汚れ落としには薬品、主にエチレンを使っています。使用した薬品は大気に拡散するので、廃棄するものは残りません。

(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
	13 世間でアスベストが問題になった頃、夫が本件建物にアスベストが使用されていないか調査したことがあります。大丈夫だったと思います。 14 1階の東側作業場には、天井備付けの冷暖房エアコンが2台ありますが、2台とも異音がするため稼働させていません。 15 上記2台のうち、中央付近エアコンの東側の天井には、テープがいくつも貼ってありますが、それらはカーテンレール又は照明器具を取り付けた跡等を補修しているものです。 16 1階東側作業場の東側(平屋部分)は、10年くらい前に、東側中央の壁と天井の間から雨漏れがありました。また、北北東側の壁と天井の間でも雨漏れがありました。どちらにも、雨漏れが原因と思われるシミが残っていますが、現在、雨漏れはありません。 17 2階給湯室の給湯器は、壊れており、水は出ますが、湯は出ません。 18 1階居宅部分を増築したのは、平成10年頃だと思います。 19 2階居宅部分は、本件建物を建てたときは存在しませんでした。まず、1階の居宅部分を増築した平成10年頃よりも前に、北側の浴室及び洋室の部分を造作して、次に、平成15年に夫が亡くなった後、南側の台所の部分を造作しました。 20 以前、2階居宅部分の洋室で、天井から雨漏れがありましたが、現在ははありません。そのときの雨漏れが原因と思われるシミが残っています。 21 1階西側作業場には、北日本製作所で製作してもらった耳カット機が置いてあり、現在も使用しています。 22 1階東側作業場の南西側には、北村製作所が製作した巻取機が置いてあります。これは、北日本製作所から中古で購入したと思います。現在も使用しています。 23 1階東側作業場の南側には、検反機が3台置いてあります。いずれも、プレート等はありませんが、北日本製作所で製作してもらいました。そのうち常時使用しているのは1台です。他の2台も使用することはできます。 24 1階東側作業場の東側中央には、吸引口付き検反機が1台置いてあります。プレート等はありませんが、これも北日本製作所の製作です。これは常時使用しており、エチレンなどの薬品を吸い込む機械が付いているので、生地の汚れを落とすことができます。 25 1階東側作業場の北東側には、検反機1台と吸引口付き検反機2台が置いてあります。いずれも、プレート等はありませんが、北日本製作所の製作です。そのうち、検反機は時々使用しますが、吸引口付き検反機2台は17年くらい使用していません。 26 1階東側作業場の北西側には、巻取・吸引口付き検反機2台が置いてあります。これらは、吸引口が付いており、巻取りができる検反機ですが、生機でしか使用できません。いずれも、プレート等はありませんが、北日本製作所の製作です。1台は使用していますが、もう1台は使用していません。 27 1階東側作業場に4本糸オーバーロック・ミシン1台、5本糸ミシン1台及び故障しているミシン2台が、1階西側作業場に故障しているミシン1台及び反繋ぎ用の2本糸ミシン1台が、それぞれ置いてあります。故障しているミシン3台を除いて、現在も使用しています。

(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)

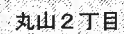
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	28 2階作業場には、ぐちゃぐちゃなシワを付けるシワ加工機4台及び縦シワを付ける縦シワ加工機1台が置いてあります。これらも北日本製作所の製作です。これらは、20年くらい使用していませんが、使用することはできます。 29 上記21ないし28記載の機械器具等は、いずれも、本件建物に設置してから30年以上経っており、他では使えないため、換価価値はないと思います。 30 本件建物で、火災やボヤが生じたことはありません。 31 本件建物で、白アリを見たことはありません。 32 本件建物で、自殺、不自然死又は事故死で亡くなった人はいません。 33 本件建物の中で、犬や猫などの動物を飼ったことはありません。 34 本件建物を新築した頃から、毎年、春と夏に、燕が巣を作ります。燕が巣を作る本件建物の階段の天井には、天井板が破損している箇所があります。 35 本件土地の北側境界付近には、本件土地北側の1407番土地に所在する建物の煙突及び灯油タンクが本件土地に越境しているかもしれませんが、それらは有限会社東九商会の所有物です。同社が同土地及び同建物を駐車場及び作業場として賃借しており、それらを同建物に取り付けました。 (令和8年2月13日に口頭聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 1月19日（月） 11:40-11:50	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8年 1月19日（月） 13:45-14:15	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 2月13日（金） 13:30-15:05	物件所在地	評価人と同行 立入調査（全室）・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和 年 月 日（ ） : - :		
令和 年 月 日（ ） : - :		
令和 年 月 日（ ） : - :		
令和 年 月 日（ ） : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



公用

登記年月日：昭和61年4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8年1月19日 福井地方法務局

登記官

(10枚目)

請求番号：20-2

570060

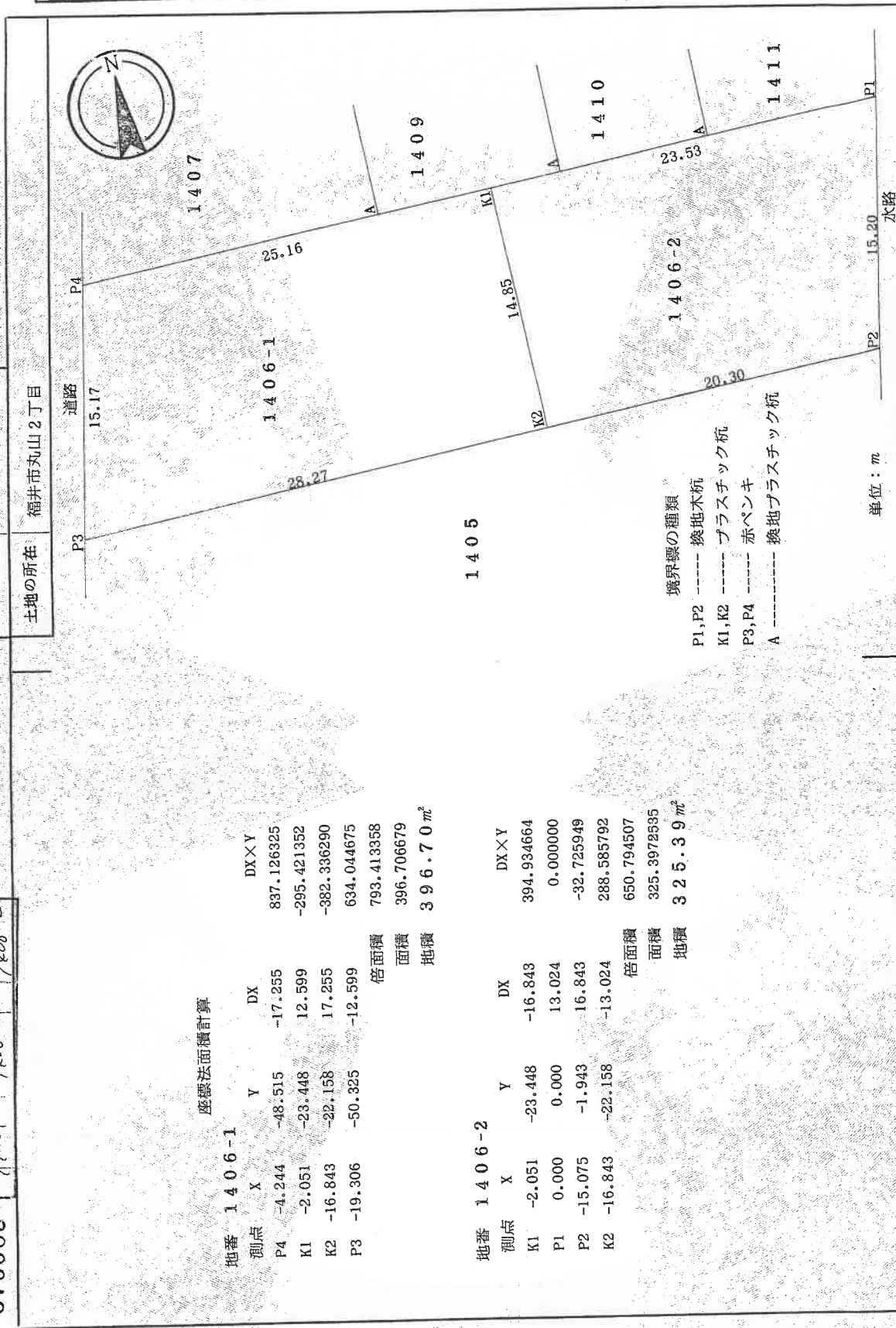
1406-1
1406-2
1406-2

地番 1406-1, 1406-2
土地の所在 福井市丸山2丁目

地積測量図

昭和61年4月14日登記

物件(/)土地



座標法面積計算

地番	1406-1				
測点	X	Y	DX	DX×Y	
P4	-4.244	-48.515	-17.255	837.126325	
K1	-2.051	-23.448	12.599	-295.421352	
K2	-16.843	-22.158	17.255	-382.336290	
P3	-19.306	-50.325	-12.599	634.044675	
				793.413358	倍面積
				396.706679	面積
				396.70	地積

地番	1406-2				
測点	X	Y	DX	DX×Y	
K1	-2.051	-23.448	-16.843	394.934664	
P1	0.000	0.000	13.024	0.000000	
P2	-15.075	-1.943	16.843	-32.725949	
K2	-16.843	-22.158	-13.024	288.585792	
				650.794507	倍面積
				325.3972535	面積
				325.39	地積

単位：m

作製者

申請人

縮尺

1/250

昭和61年4月12日作成

A4判に縮小

登記年月日：昭和61年8月13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8年1月19日 福井地方法務局

登記官

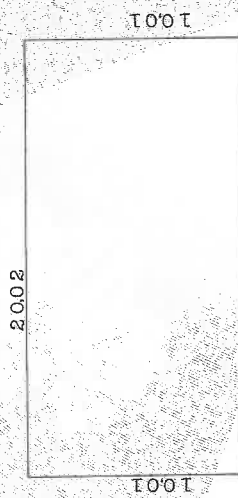
(11枚目)

089801 各階平面図

建物図面図

家屋番号	1406番1
建物の所在	福井市丸山2丁目1406番地1

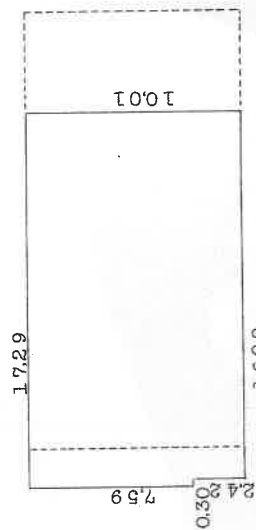
1 階



*** ユニティ ***
 $10.01 \times 20.02 = 200.4002$

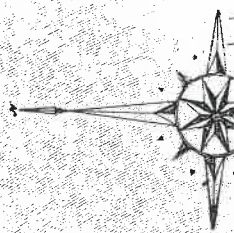
1階坪数 200.40 m²

2 階



*** ユニティ ***
 $17.29 \times 16.99 = 292.8381$
 $2.42 \times 16.99 = 41.1158$

2階坪数 292.84 m²



平成61年8月13日登記

物件(2)建物

A4判に縮小

作製者

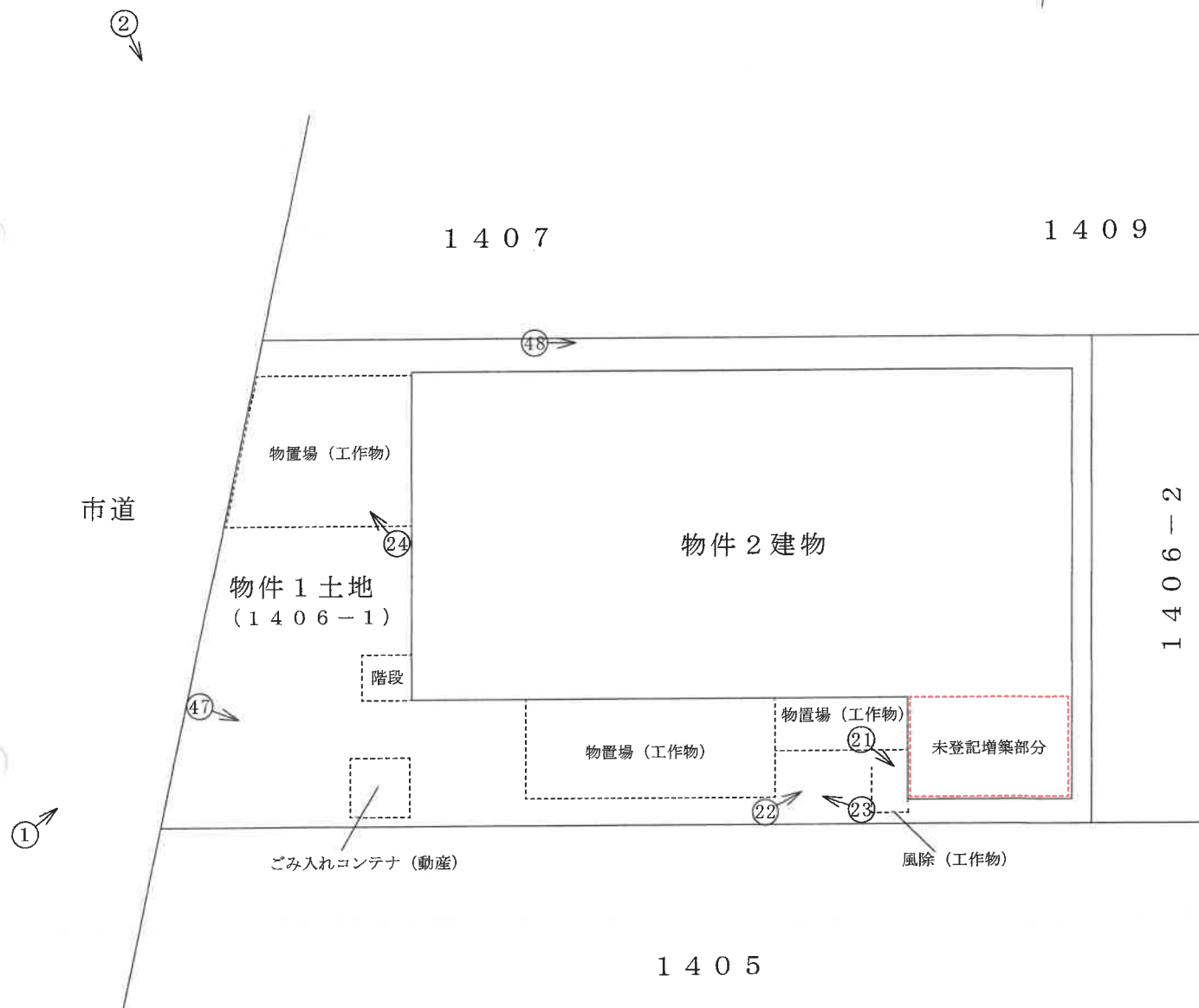
縮尺 1/250

申請

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

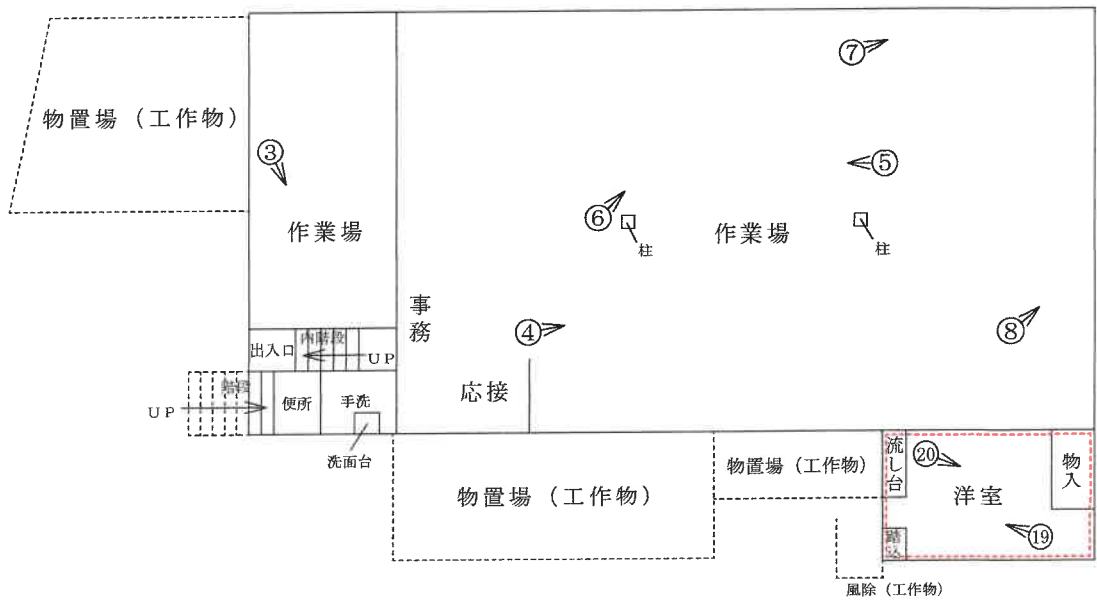


←○写真撮影位置・方向

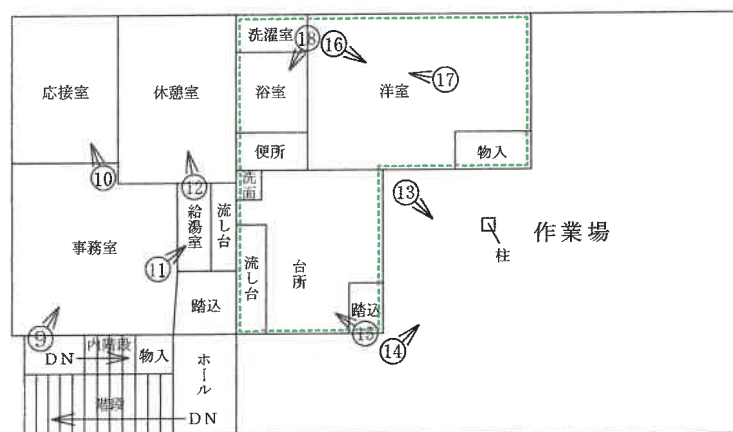
建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

1 階



2 階



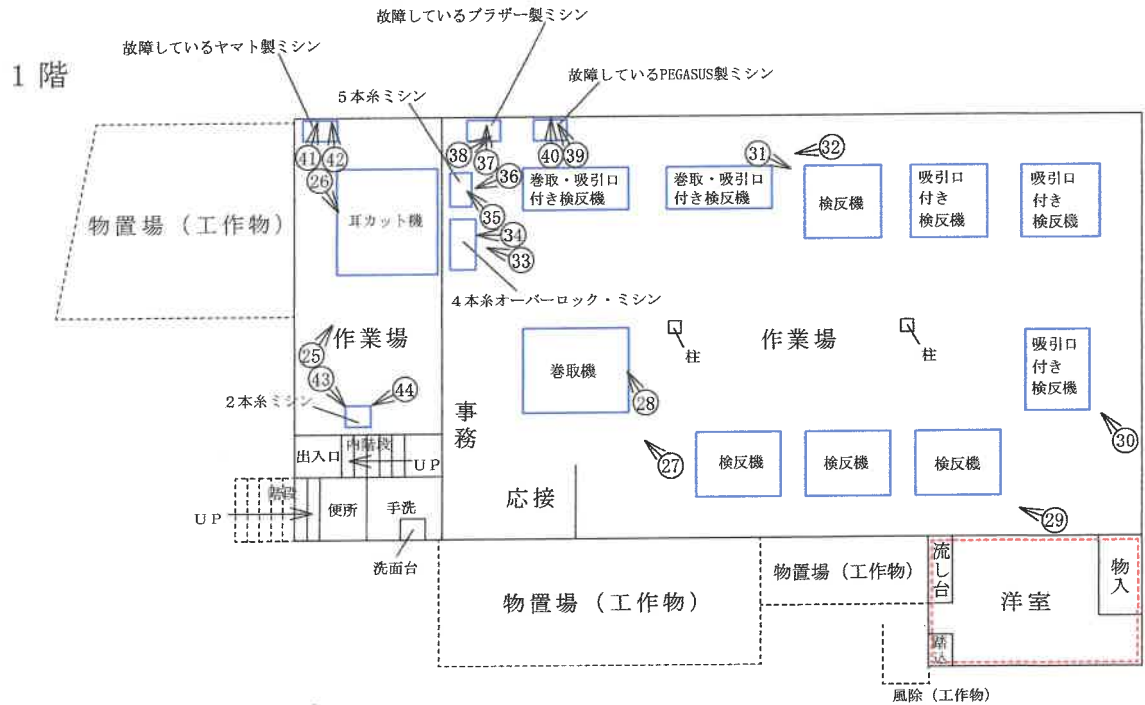
・ ・ ・ 改築部分 (2階住宅部分)

・ ・ ・ 未登記増築部分 (1階住宅部分)

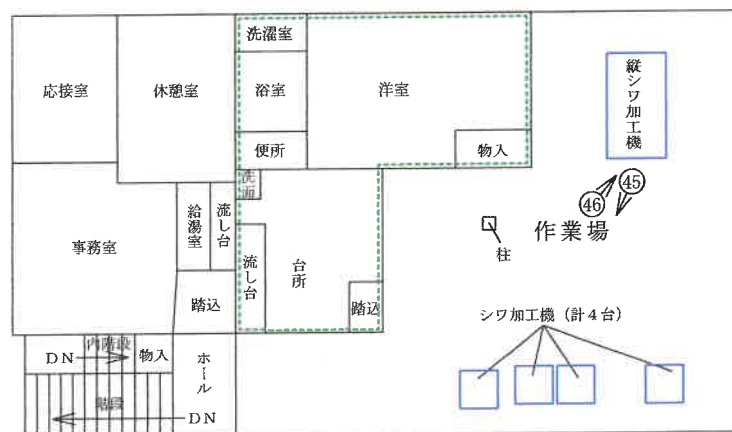
←○写真撮影位置・方向

機械器具等位置図

(写真撮影位置説明図)



2 階



・・・改築部分 (2階住宅部分)

・・・未登記増築部分 (1階住宅部分)

・・・機械器具等

←○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2建物

物置場
(工作物)

市道



物置場
(工作物)

ごみ入れコンテナ
(動産)

物件1土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

物件2建物

物置場
(工作物)



物件1土地

市道

写真番号 3

物件2建物の内部（1階西側の作業場）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（1階東側の作業場）を西方向から撮影



写真番号 5

物件2建物の内部（1階東側の作業場）を東方向から撮影



写真番号 6

物件2建物の内部（1階東側作業場の中央付近の天井）を撮影



天井板を補修したテープ

写真番号 7

物件2建物の内部（1階東側作業場の北北東側の壁及び天井）を撮影

雨漏れが原因と思われるシミ



写真番号 8

物件2建物の内部（1階東側作業場の東南東側の壁及び天井）を撮影

雨漏れが原因と思われるシミ



雨漏れを防いだテープ

写真番号 9

物件2建物の内部（2階の事務室）を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部（2階の応接室）を撮影



写真番号 11

物件2建物の内部（2階の給湯室）を撮影



写真番号 12

物件2建物の内部（2階の休憩室）を撮影



写真番号 13

物件2建物の内部（2階作業場の南東部）を撮影



写真番号 14

物件2建物の内部（2階作業場の北側部）を撮影



写真番号 15

物件2建物の内部（2階住宅（改築部分）の台所）を撮影



写真番号 16

物件2建物の内部（2階住宅（改築部分）の洋室）を撮影



写真番号 17

物件2建物の内部（2階居宅（改築部分）の洋室の天井）を撮影



雨漏れが原因と思われるシミ

写真番号 18

物件2建物の内部（2階居宅（改築部分）の浴室）を撮影



写真番号 19

物件2建物の内部（1階居宅（未登記増築部分）の流し台）を撮影



写真番号 20

物件2建物の内部（1階居宅（未登記増築部分）の洋室）を撮影



写真番号 21

物件2建物の外部（1階居宅（未登記増築部分））を撮影



1階居宅（未登記増築部分）の玄関ドア

写真番号 22

物件2建物の外部（物置場（工作物））を撮影

物置場（工作物）



1階居宅（未登記増築部分）

写真番号 23

物件2建物の外部（南側の物置場（工作物））を撮影



写真番号 24

物件2建物の外部（西側の物置場（工作物）の内部）を撮影



写真番号 25

1階西側作業場の耳カット機1台を撮影

耳
カ
ッ
ト
機



写真番号 26

上記耳カット機のプレートを撮影



写真番号 27

1階東側作業場の巻取機1台を撮影



巻取機

写真番号 28

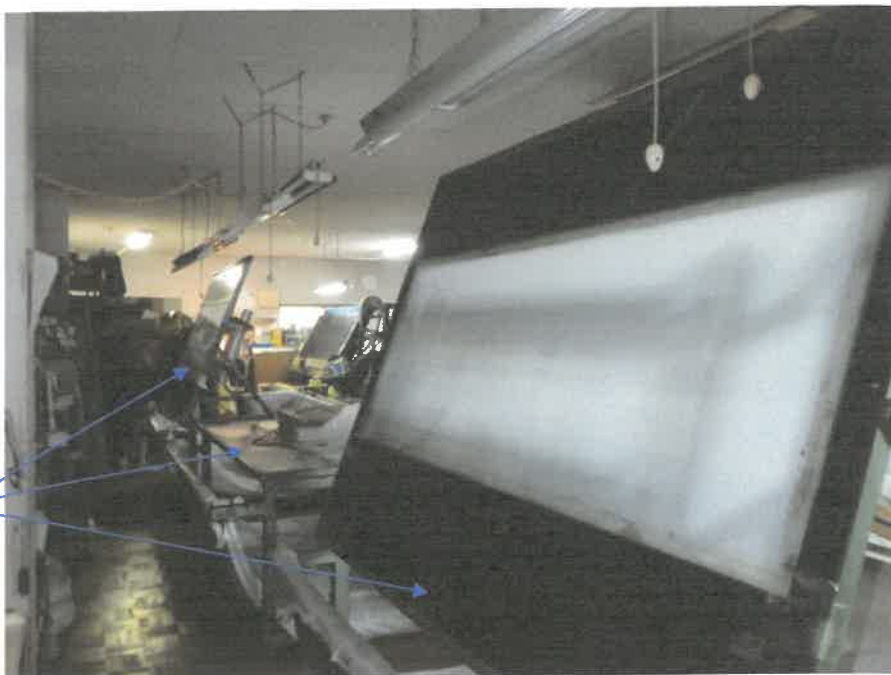
上記巻取機のプレートを撮影



写真番号 29

1階東側作業場の南側の検反機3台を撮影

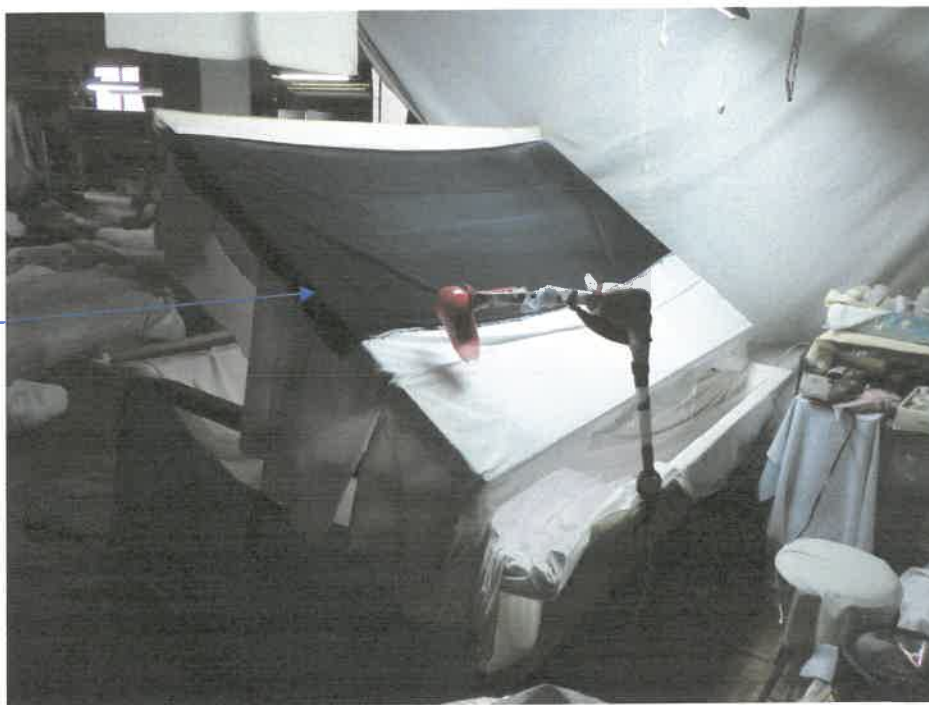
検反機
(いずれもプレート等なし)



写真番号 30

1階東側作業場の東側中央の吸引口付き検反機1台を撮影

吸引口付き検反機
(プレート等なし)



写真番号 31

1階東側作業場の北東側の検反機1台及び吸引口付き検反機2台を撮影

吸引口付き検反機（いずれもプレート等なし）



検反機（プレート等なし）

写真番号 32

1階東側作業場の巻取・吸引口付き検反機2台を撮影



巻取・吸引口付き検反機（プレート等なし）

写真番号 33

1階東側作業場の4本糸オーバーロック・ミシン1台を撮影

4
本
糸
オ
ー
バ
ー
ロ
ッ
ク
・
ミ
シ
ン



写真番号 34

上記ミシンのプレートを撮影



写真番号 35

1階東側作業場の5本糸ミシン1台を撮影

5
本
糸
ミ
シ
ン



写真番号 36

上記ミシンのシールを撮影



写真番号 37

1階東側作業場の故障しているブラザー製ミシン1台を撮影

故障している
ブラザー製ミシン



写真番号 38

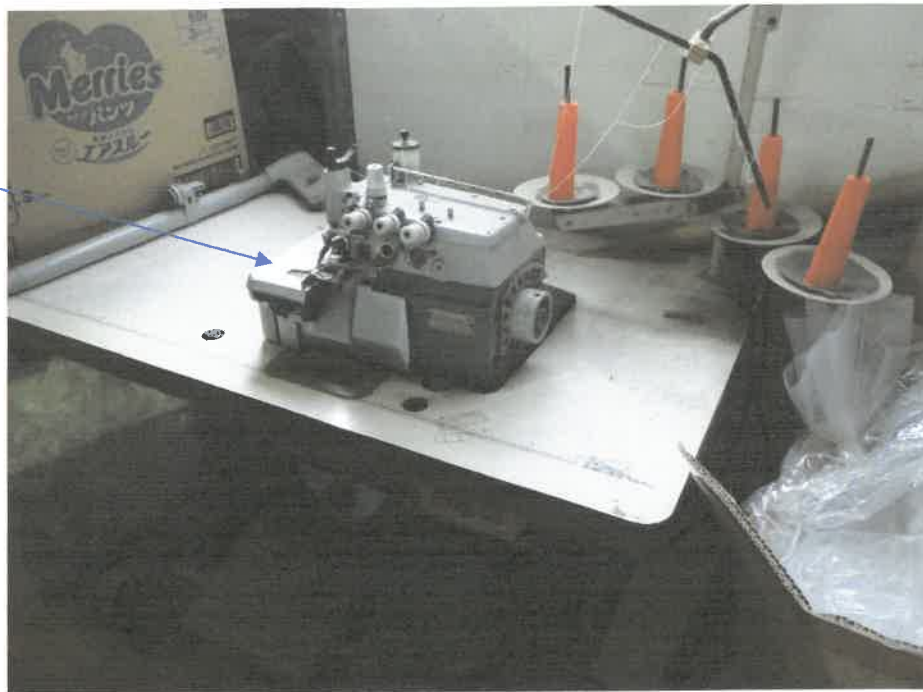
上記ミシンのプレートを撮影



写真番号 39

1階東側作業場の故障しているPEGASUS製ミシン1台を撮影

故障しているPEGASUS製ミシン



写真番号 40

上記ミシンのプレートを撮影



写真番号 41

1階西側作業場の故障しているヤマト製ミシン1台を撮影

故障しているヤマト製ミシン



写真番号 42

上記ミシンのプレートを撮影



写真番号 43

1階西側作業場の2本糸ミシン1台を撮影

2
本
糸
ミ
シ
ン



写真番号 44

上記ミシンのシールを撮影



写真番号 45

2階作業場のシワ加工機4台を撮影

シワ加工機（いずれもプレート等なし）



シワ加工機（いずれもプレート等なし）

写真番号 46

2階作業場の縦シワ加工機1台を撮影



縦シワ加工機（プレート等なし）

写真番号 47

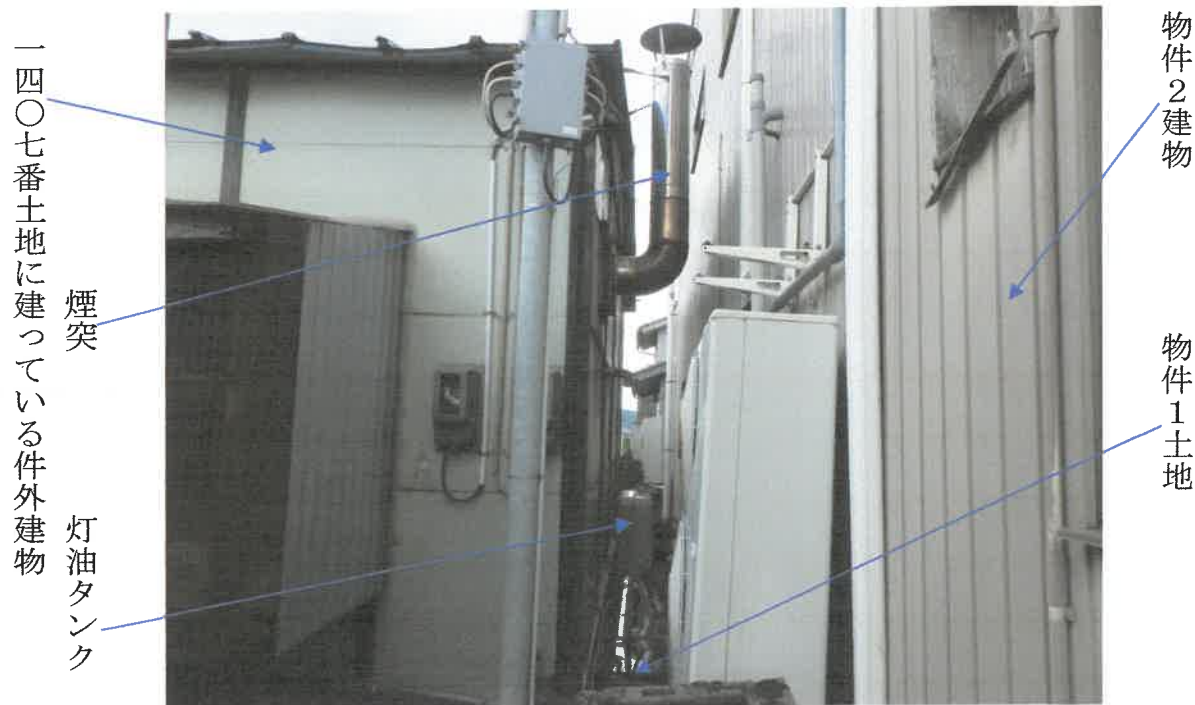
物件1 土地のごみ入れコンテナ（動産）を撮影



ごみ入れコンテナ（動産）

写真番号 48

物件1 土地に越境している煙突及び灯油タンクを撮影



一四〇七番土地に建っている件外建物

煙突

灯油タンク

物件2建物

物件1土地

令和 7 年 (ケ) 第 77 号
令和 8 年 2 月 13 日 現地調査
令和 8 年 3 月 16 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



第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
一括 価 格	1, 2	8,930,000 円
内 訳 価 格	1	5,080,000 円
	2	3,850,000 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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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	福井市丸山二丁目 1406番1 宅地 396.70m ²	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市丸山二丁目 1406番地1 1406番1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 200.40m ² 2階 172.34m ² <u>合計 372.74m²</u>	種類は工場・居宅、 1階床面積は約 217.56m ² となつて いる。
番 号	特 記 事 項		
1, 2	工場抵当法3条の目録は無いが、機械器具等あり。		

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	
位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道 勝山永平寺線 「越前開発」駅より 南東方 約630m(道路距離)	
付 近 の 状 況		近隣地域は福井市市街地北東部に位置し、国道8号東側背後に共同住宅、事業所、一般住宅等が見られる地域である。	
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	都市計画区域・市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地	積	396.70 m ²
	間	口	約15.2m
	奥	行	約25.2m～約28.3m
	形	状	台形
接 面 道 路		西側 約8m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当） 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況 及び隣地の状況		物件2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倉庫及び一般住宅の敷地、南側は事業所の敷地、東側は一般住宅の敷地となっている。	
供給 処理 施設	上 水 道	前面道路に本管あり	
	ガ ス 配 管	前面道路に本管なし	
	下 水 道	前面道路に本管あり	
特 記 事 項		・北側境界付近では北側隣接地である1407番上にある建物の煙突及び灯油タンクが本件土地内に越境して設置されており、本件土地南西部分にはコンテナ(動産)が置かれている。また詳細は不明であるが、本件土地南西部分に以前使用していたと思われる浄化槽のマンホールらしきものが見られる。 ・工場の敷地であり、令和5年8月に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、営まれている繊維織物の修整、加工業に伴う、揮発性有機化合物(第一種特定有害物質)及び、ふっ素及びその化合物(第二種特定有害物質)による土壌への影響が懸念される。」とのことであった。(実際の土壌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			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（登記記録記載） 昭和61年8月5日新築 経済的全耐用年数 42 年 経過年数 40 年 経済的残存耐用年数 2 年
仕 様	構 造	鉄骨造	鉄骨造(1階南西部の未登記増築部分は木造と推測される)
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	カラー鉄板、ボードサイディング、モルタル塗りシン吹付	
	内 装	プリント合板、ビニールクロス、塗装ボード(一部仕上げ無し)	
	天 井	ビニールクロス、化粧ボード、ボード貼り(一部仕上げ無し)	
	床	化粧合板、ビニールシート、カーペット、フローリング、土間コンクリート	
	設 備	給水、電気、排水、空調、衛生設備	
そ の 他			特になし
床 面 積（ 現 況 ）			1階約217.56㎡、2階172.34㎡、合計約389.90㎡
現 況 用 途 等			階 層 2階建 現 況 用 途 工場・居宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等			概ね普通程度
保守管理の状況			一部内外装の汚れや損傷がみられ、全体的に老朽化も進んでいるようであり、やや劣る。
建物の利用状況 （占有状況）			全体につき賃貸借がなされており、一部につき転貸借がなされている（なお、原賃借人は本件建物所有者が代表者の法人であり、その他詳細は現況調査報告書記載のとおり）。
特 記 事 項			- 賃料は原賃貸借が月額20万円、転賃貸借が月額3万5千円とのことであり、令和8年2月13日時点で原賃貸借については支払いの遅れがあるが遅滞額は不明で、月額3万5千円の転賃貸借については3か月分合計10万5千円の遅れがあるとのことであり、また、所有者によると以前1階南東側の居宅部分も転貸していたが、転借人が令和5年8月に同部分で病死したとのことである（詳細は現況調査報告書参照）。なお、賃貸借時期等から、賃借人及び転借人の占有権原は何れも買受人に対抗出来ないものと思料される。 - 所有者によると、1階南東側の未登記部分の増築時期ははっきりしないが、平成10年頃とのことであり、2階の居宅部分は北側の浴室及び洋室部分を平成10年より以前に造作し、その後平成15年より後に南側の台所部分を造作したとのことである。 2階天井裏に吹付材が見られるが、令和5年8月に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。

※次ページに続く

※前ページより続く

特 記 事 項	・工場抵当法3条の目録は無いが、検反機やミシン等の機械器具が見られる(種類や配置は後添建物間取図のとおり)。なお、所有者によると何れの機械器具等も設置後30年以上は経過しているとのことであり、製造後相当期間が経過しているようであることから、評価に当たり価値はないものと判断した。 ・東側及び南側境界に近接して建てられている。 ・所有者によると、以前1階の作業場東側及び2階の洋室で雨漏りがあったため、雨漏りが原因と思われるシミが残っているが、現在は雨漏りは無いとのことであり、また、2階の給湯室の給湯器は壊れており、水は出るがお湯は出ないとのことである。また、1階に天井はめ込み式の空調設備2基が見られるが、所有者によると何れも運転時に異音が出たため現在は使用していないとのことである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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	50,800	0.95	396.70	0.80	15,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井ー3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & \div & 50,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 0.98 交通接近条件 0.99
(相乗積) 環境条件 1.04 行政的条件 1.01

イ 個別格差：地積大 0.95

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%と評価

② 物件2（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
2	140,000	389.90	0.04	2,180,000

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。

経済的全耐用年数	42 年	観察減価	25%
経過年数	40 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	2 年		

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数 } 40 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 42 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - 25\%) \\ &\div 0.0432 \div 0.04 \end{aligned}$$

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	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	15,320,000	0.35	法定地上権	5,360,000

② 内訳価格及び一括価格

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ウ) 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 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) {(ア+イ)-ウ}×エ×オ×カ÷キ
1	15,320,000	-5,360,000		0.85	0.60	1.00	5,080,000
2	2,180,000	5,360,000	0	0.85	0.60	1.00	3,850,000
一括価格 (合計)							8,930,000

ウ 占有減価額： 建物が賃貸借及び転貸借されている点については、買受人に対抗できないことから減価額ゼロと査定した。

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起因する市場性の減退等を考慮

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 その他の控除： なし

第6 参考価格資料

地価公示価格	福井ー3
所在・地番	福井市新保1丁目1705番
住居表示	—
価 格	51,800 円/㎡
位置・交通	「越前新保」駅 約450m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	173 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道
接 面 街 路	北西6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	都市計画区域・市街化区域 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

① 位置図

② 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。

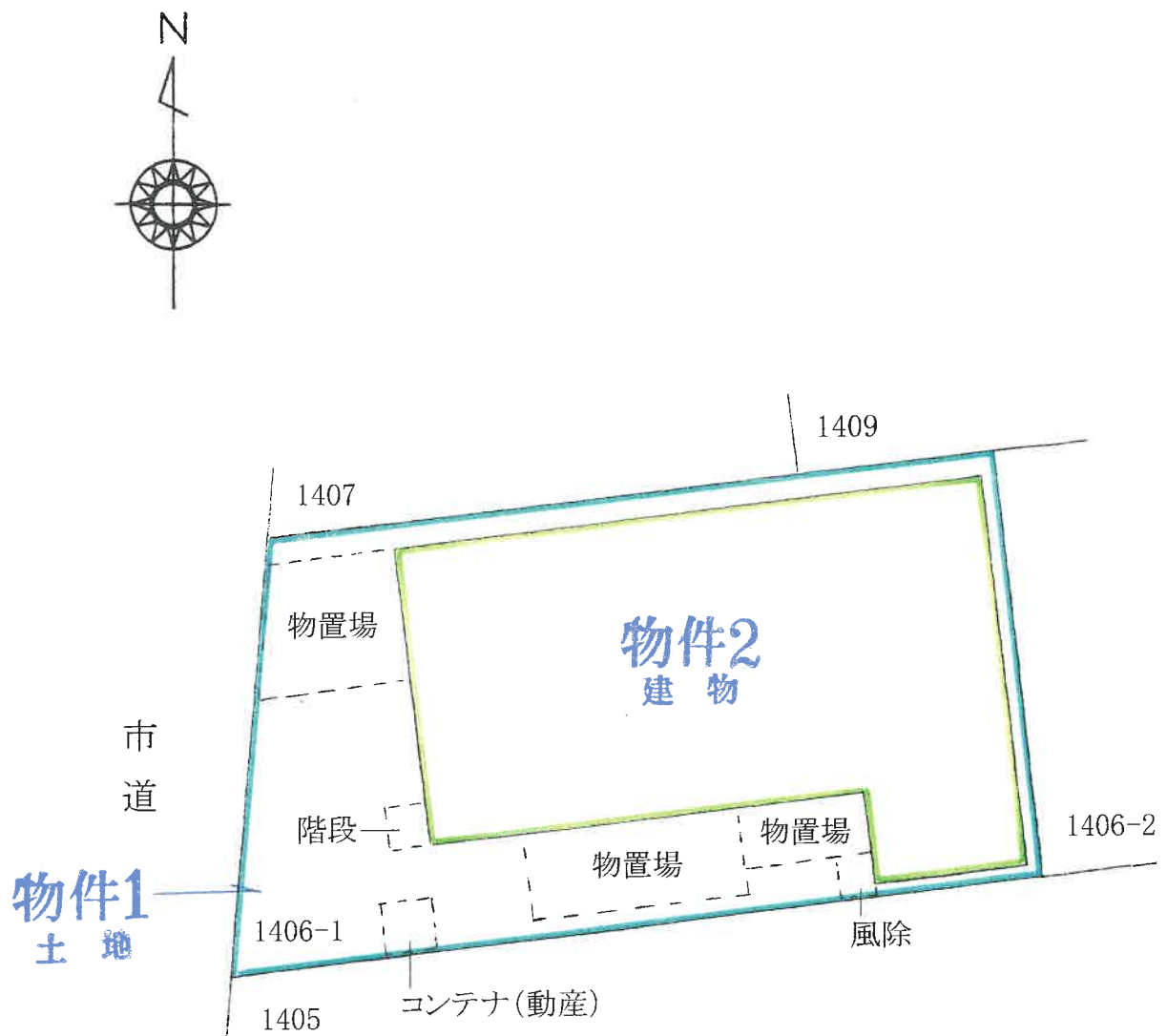
以 上



位置図

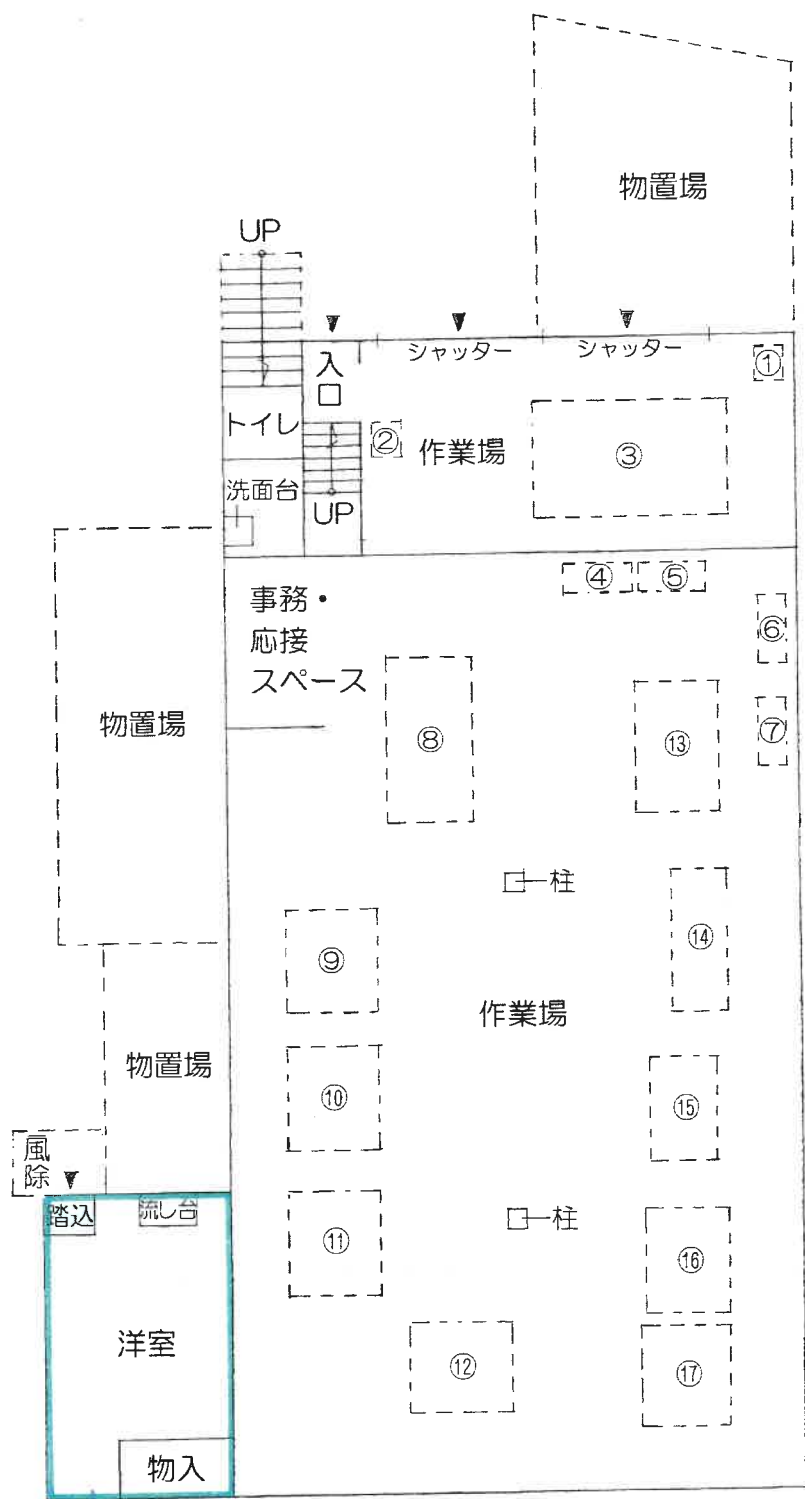


本物件見取図



建物間取図

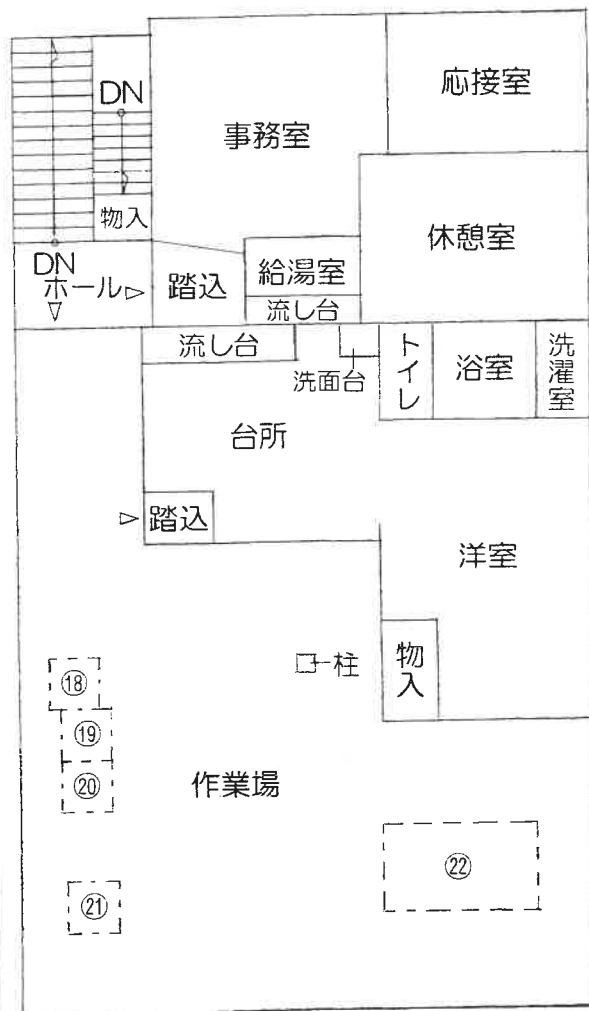
物件2



1階

未登記部分

※柱等一部省略



2階

機械器具等

符号	種類
①②⑤⑥⑦	ミシン
③	耳カット機
④	ロックミシン
⑧	巻取機
⑨⑩⑪⑮	検反機
⑫⑯⑰	吸引口付検反機
⑬⑭	巻取・吸引口付検反機
⑱⑲⑳㉑㉒	シワ加工機