

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 9 月 10 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 9 月 25 日から 令和 8 年 10 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 7 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 10 月 28 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 10 月 8 日から 令和 8 年 10 月 9 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 9 月 10 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	30, 280, 000 24, 224, 000	一括	6, 056, 000	653, 116	139, 953
1	17, 880, 000				
2	12, 400, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福井市新田塚一丁目
- 地 番 7025番
- 地 目 宅地
- 地 積 1148.03平方メートル
- 2 所 在 福井市新田塚一丁目 7025番地
- 家屋 番号 7025番
- 種 類 事務所
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 287.75平方メートル
2階 228.57平方メートル
3階 22.54平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約286.74平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造カラー鉄板葺平家建
- 床 面 積 325.26平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8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】

- ・ 本件所有者が占有している。
- ・ シャープ株式会社が2階屋上部分に屋外広告物を設置し、屋上部分の一部(約20平方メートル)を占有している。同社の占有権限は使用貸借と認められる。

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 福井市新田塚一丁目
地 番 7025番
地 目 宅地
地 積 1148.03平方メートル
- 2 所 在 福井市新田塚一丁目 7025番地
家屋 番号 7025番
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 287.75平方メートル
2階 228.57平方メートル
3階 22.54平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約286.74平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造カラー鉄板葺平家建
床 面 積 325.26平方メートル



令和7年（ケ）第75号
令和8年1月 6日受理
令和8年4月 3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 福井市新田塚一丁目
 地 番 7025番
 地 目 宅地
 地 積 1148.03平方メートル
 所有者 シャープ事務機福井販売株式会社

2 所 在 福井市新田塚一丁目 7025番地
 家屋番号 7025番
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 287.75平方メートル
 2階 228.57平方メートル
 3階 22.54平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造カラー鉄板葺平家建
 床 面 積 325.26平方メートル

所有者 シャープ事務機福井販売株式会社

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福井市新田塚一丁目70番26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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約286.74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 事務所及び倉庫（空き家）として占有している。 ☐ 建物所有者 ☒ その他の者（シャープ株式会社） 上記の者が本建物屋上の一部に屋外広告物を所有し、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		■全部 ☐	☐ 全部 ■2階屋上の一部(約20㎡)
占有者		■所有者 ☐	☐ 債務者 ■シャープ株式会社
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ■倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■屋外広告物 ☐ 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(■B(元所有者代表者)) ☐ 文書(☐)	☐ 陳述(☐ (☐)) ■文書(■令8.3.23付け照会回答書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	■不明
最初の契約等	契約日	年 月 日	■不明
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	■不明
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	■不明
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他(☐)	■所有者 ☐ その他(☐)
	借主	☐ 占有者 ☐ その他(☐)	■占有者 ☐ その他(☐)
賃料・支払時期		毎金円 (毎限り 分払) ☐ 前払(☐) ☐ 相殺(☐)	毎金円 (毎限り 分払) ☐ 前払(☐) ☐ 相殺(☐)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円	☐ ない ■不明 ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			■契約書なし ■屋外広告物について、当社の固定資産台帳に該当する記載があり、当社の所有物と思われる。
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、所有者セイヨーコンピュータ株式会社(シャープ事務機福井販売株式会社の前商号)の平成10年9月1日合併を原因とする所有権移転登記があり、遅くともその頃には占有を開始していると思われる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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 本土地は東側が県道に接面している。
- 3 本土地と県道と7026番土地の境界点付近には、境界標と思われる金属鋲が存在する。
- 4 本土地の南東角付近には、境界標と思われる金属鋲が存在する。
- 5 本土地の西角付近には、境界標と思われる金属鋲が存在する。
- 6 本土地の北西角付近には、境界標と思われるプラスチック杭が存在する。
- 7 本土地と7026番土地と7027番土地の境界点付近には、境界標と思われるプラスチック杭が存在する。
- 8 本土地と7026番土地南西角の境界点付近には、境界標と思われるプラスチック杭が存在する。
- 9 本土地とその西側に隣接する7040番土地及び7036番土地の境界付近には、本土地にコンクリート塀が存在する。

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 主建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、1階北東角部分（倉庫）の形状が建物図面の形状と異なるためである。
- 3 本建物は、著しく老朽化している。主建物は、あちらこちらの壁にひび割れが生じており、階段室の窓枠は腐食している。主建物及び附属建物で、雨漏りが見られる。
- 4 主建物と附属建物は、つながっており、建物内で行き来することができる。
- 5 主建物の2階屋上に存在する「SHARP」の看板及び鉄塔は、シャープ株式会社の所有物と思われる。

（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
■ A (破産者シャープ事務機 福井販売株式会社破産管 財人)	1 当職は、現在、本件物件を管理していません。 2 本件物件は、令和7年12月下旬に、破産財団から放棄しました。 3 本件建物の鍵は、所有者の元代表者Bが保管しています。 4 当職は、本件物件を財団から放棄するまでの間に、本件建物に存在した動産について、換価できるものは換価しました。残置物は、大量ですが、いずれも換価できなかったものばかりであり、無価値物と考えています。第三者所有物は残っていません。 5 主建物は、当職が依頼した検査ではアスベストが検出されませんでしたでしたが、任意売却の買受希望者が詳細な検査を実施したところ、アスベストが検出されたと聞きました。どの部分から検出されたかは聞いていません。 (令和8年1月7日に電話聴取)
■ B (シャープ事務機福井販 売株式会社の元代表者)	1 本件建物の鍵は、所有者の元代表者である私が保管しています。 2 本件建物は、現在、空き家です。 3 本件建物は、主建物及び附属建物で雨漏りがあります。 4 本件建物には、複合機等の残置物が大量にありますが、価値があるものはありません。全て、処分しなければならぬゴミです。リース物件など、第三者所有物は残っていません。私のほうではそれらの残置物を処分することができないので、買受人に処分してもらおうしかないと考えています。 5 主建物の2階屋上に存在する「SHARP」の看板は、シャープ株式会社の所有物かもしれません。私の先代又は先々代の頃に設置しており、権利関係等が分かりません。昔、私が看板を書き換えようとしたら、シャープ株式会社からクレームがありましたので、そのように思っています。 (令和8年1月7日に口頭聴取) 6 本件物件において、令和7年1月15日まで、事業を営んでいました。薬品を使用する作業はありませんでした。 7 主建物は、今から2年前に、1階事務室の照明をLEDに交換しました。 8 主建物は、昔2階に住居がありました。浴室があるのは、そのためです。その住居を事務室に変更した時期は、記憶にありません。 9 主建物の2階に住居があったとき、浴室及び脱衣洗面の横に、トイレがありました。今は、その周りを塞いでしまっています。 10 現在の主建物2階のトイレは、使用不可になっていました。 11 主建物は、給湯にプロパンガスを使用していました。 12 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 13 本件物件で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 14 本件物件で、犬や猫などの動物を飼ったことはありません。 15 主建物の1階屋上に存在するキュービクルの中に、PCBを含有するものはありません。今から2年前に、高圧電から低圧電に変更しました。 16 本件土地に廃止した浄化槽が埋まっているかもしれません。不明です。 (令和8年1月20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)

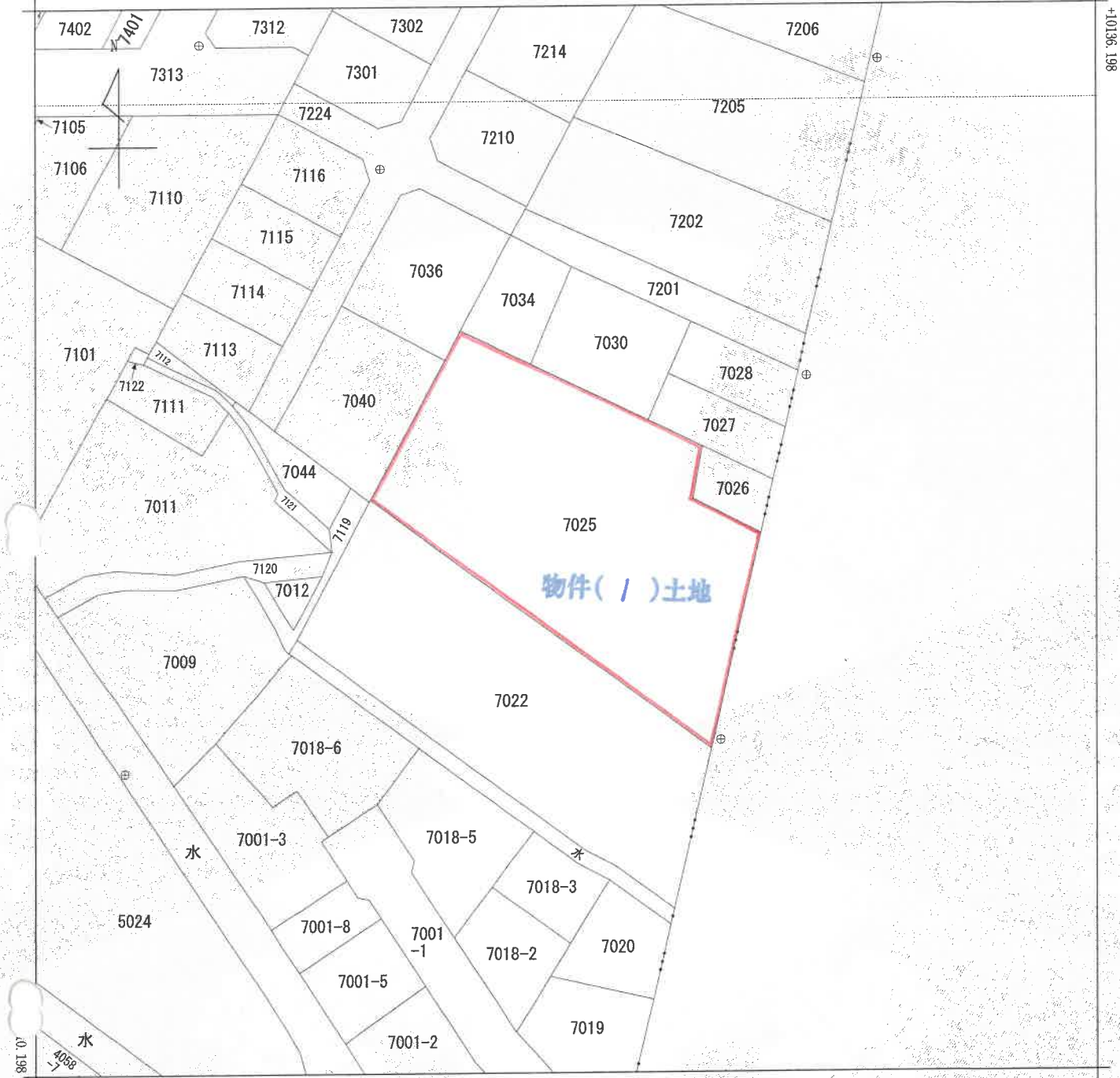
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■福井市役所監理課	1 本件主建物の2階屋上に存在する「SHARP」の屋外広告物について、福井市には、最初の広告物の屋外広告物等表示（設置）許可申請書及び添付書類は現存していません。 2 最初の広告物の屋外広告物表示（設置）許可の許可期間満了後、引き続き広告物を表示（設置）した更新許可にかかる屋外広告物等表示（設置）許可申請書及び添付書類は現存します。 3 上記2の更新許可について、申請者はシャープ株式会社、その広告物の種別は自家用広告物、広告物の合計面積は32.40平方メートル、広告物等管理者は株式会社グリーンアート、表示又は設置の期間は令和4年5月1日から令和7年4月30日までとなっています。 4 上記2の更新許可の手数料を納付した者は、シャープ株式会社です。 5 上記1の屋外広告物は上記3の表示又は設置の期間の満了後も更新許可なく表示又は設置されており、その場合、その広告物を除却すべき義務者は、広告物表示者であるシャープ株式会社又は広告物管理者である株式会社グリーンアートです。 6 このまま、その広告物が除却されない場合、福井市は、シャープ株式会社又は株式会社グリーンアートに対し、広告物等の表示若しくは設置の停止を命じ、又は相当の期間を定めて、広告物等の除却を命じることができません。 (令和8年2月18日付け照会回答書要旨)
■ シャープ株式会社 (占有者)	1 本件主建物の2階屋上に存在する「SHARP」の屋外広告物は、当社の固定資産台帳に該当する記載があり、当社の所有物と思われます。 2 上記屋外広告物について、当社所有の部分は、広告を表示している板面及びその板面が取り付けられている鉄塔の部分と思われます。 3 上記屋外広告物を所有するため、当社は、シャープ事務機福井販売株式会社から、本件主建物の2階屋上のうち、少なくとも屋外広告物が存在する底面の部分を無償で借りていると思われますが、契約書が残っておらず、契約日や貸借期間など、契約の詳細は不明です。 4 上記屋外広告物の除却に関しては現在社内調整中です。もし、破産管財人により本件物件が一体として処分される場合には、当社として、上記屋外広告物の所有権を放棄することは差し支えありません。 5 当社において、上記屋外広告物を除去する方針となった場合には、除去費用の見積もり及び除去作業のため、本件物件に立ち入る必要が生じますので、その際には立入りについてご協力をお願いします。 (令和8年3月23日付け照会回答書要旨) 6 当社としては、本件物件の買受人が希望するのであれば、同人に上記屋外広告物の所有権を無償譲渡したいと考えています。 7 当社としては、上記屋外広告物について、本件物件の買受人と、新たに屋上貸借及び広告物設置の契約等を結ぶつもりはありません。上記屋外広告物の表示等を終了させる予定です。 (令和8年3月31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8年 1月 7日(水) 9:10- 9:25	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 7日(水) 9:30- 9:35	当庁	Aから電話聴取
令和8年 1月 7日(水) 11:20-12:00	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 8日(木) 10:40-10:55	福井市役所 資産税課 監理課	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等
令和8年 1月20日(火) 13:00-16:10	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 1月28日(水) 15:00-15:10	福井市役所 監理課	屋外広告物等設置許可に関して保有する許可申請書等の写し等の交付申請等
令和8年 2月20日(金)	当庁	シャープ株式会社に対し、屋外広告物に関する照会書郵送
令和8年 3月31日(火) 10:35-10:40	当庁	シャープ株式会社(マーケティング統轄部イベントプロモーション部)から電話聴取
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



地番区域見出
新田塚
1丁目

請求部	所在	福井市新田塚一丁目				地番	7025番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年2月9日				備付年月日(原図)	平成30年2月26日		補記事項		

これは地図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7日
福井地方法務局

請求番号：2-3
(1/1)

登記官

(8 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成30年2月26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7日 福井地方法務局

(9 枚目)

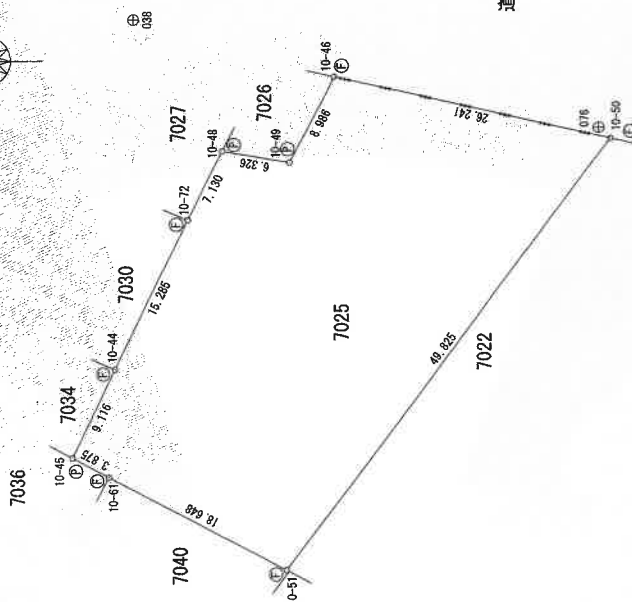
登記官

物件(/)土地

地積測量図

地番 7025

土地の所在 福井市新田塚1丁目



求積表

地番	7025	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO						
10-51		10078.135	18706.910	10078.135	18706.910	-31.173
10-52		10094.572	18806.719	10094.572	18806.719	10.631
10-53		10097.993	18807.541	10097.993	18807.541	10.028
10-54		10094.022	18815.747	10094.022	18815.747	21.961
10-55		10087.355	18829.502	10087.355	18829.502	20.162
10-56		10084.226	18835.909	10084.226	18835.909	5.284
10-57		10078.000	18834.786	10078.000	18834.786	6.907
10-58		10073.966	18842.316	10073.966	18842.316	2.106
10-59		10048.402	18836.392	10048.402	18836.392	-45.905
合計						2296.061401
合計面積						1148.03 m ²

引照点

点名	X座標	Y座標	備考
038	10092.480	18848.175	4級基準点
075	9994.198	18825.041	4級基準点
076	10049.490	18837.942	4級基準点

境界線の種類	境界線の種類
コンクリート杭	コンクリート杭
金 属 釘	金 属 釘
金属プレート埋杭	金属プレート埋杭
石	石
プラスチック杭	プラスチック杭
刻 印	刻 印
無印の場合は計算点	無印の場合は計算点

測量年月日	平成29年 12月22日
座 標 系	DID 地区第VI系 (測地成果 2011)

作成者

計画機関

縮尺 1/500

(単位: m)

A4判に縮小

登記年月日：昭和42年11月30日

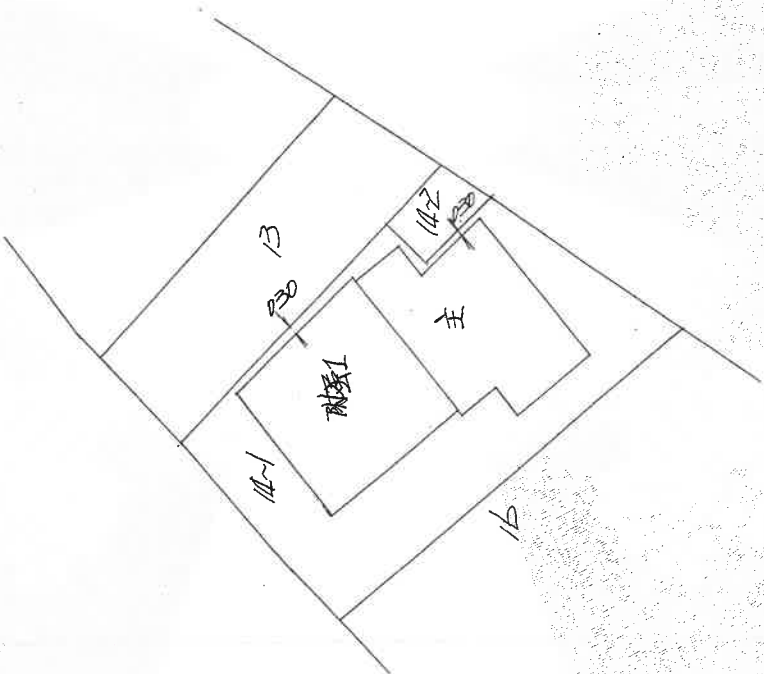
066516

家屋番号	7025-14-14-1
建物の所在	新潟県新潟市中央区

新田第1丁目 7025

作製年月日	昭和42年11月26日
作製者	中、請入

昭和42年11月26日登記



(福井土地家屋調査士会)

縮尺	1/600
----	-------

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7日 福井地方裁判所

登記官

(10枚目)

登記年月日：昭和42年11月30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8年1月7日 福井地方裁判所

066517

家屋番号

7025

建物の所在

福井県福井市新田第1丁目7025

新田第1丁目

昭和42年11月26日
製作年月日

製作者

[Redacted]

昭和42年11月30日登記

主建物 1階
 $1720 \times 1030 = 18334$
 $100 \times 1030 \times \frac{1}{2} = 515$
 $100 \times 895 \times \frac{1}{2} = 4475$
 $605 \times 490 = 29645$
 $1405 \times 470 = 66035$
 28775 m^2

附属建物
 $1828 \times (1870 + 1710) \times \frac{1}{2} = 32721/2$
 $- 600 \times 0.55 = 195$
 32526 m^2



(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/

A4判に縮小

(11枚目)

登記官

請求番号：2-1

(2/3)

登記年月日：昭和42年11月30日

066518

家屋番号 14-14-1, 7025

建物の所在 新潟県新潟市東区新田第1丁目7025

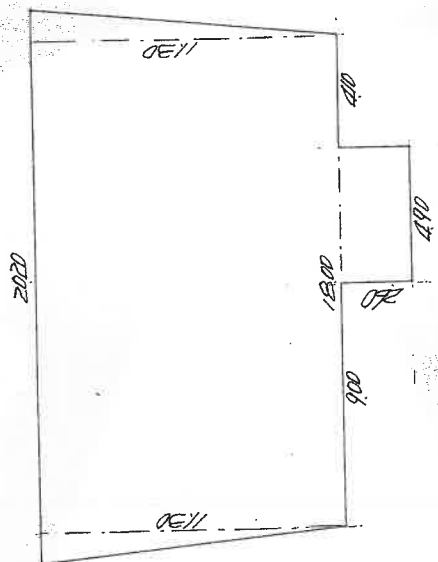
昭和42年11月26日 製作年月日

昭和42年11月30日登記

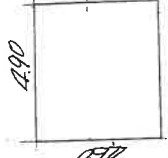
製作者

主たる建物
2階

3階



$$\frac{1130 \times (2020 + 1300) \times \frac{1}{2}}{490 \times 260} = \frac{21583}{22857} \text{ m}^2$$



$$\frac{460 \times 490}{2254} = 22.54 \text{ m}^2$$

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

A4判に縮小

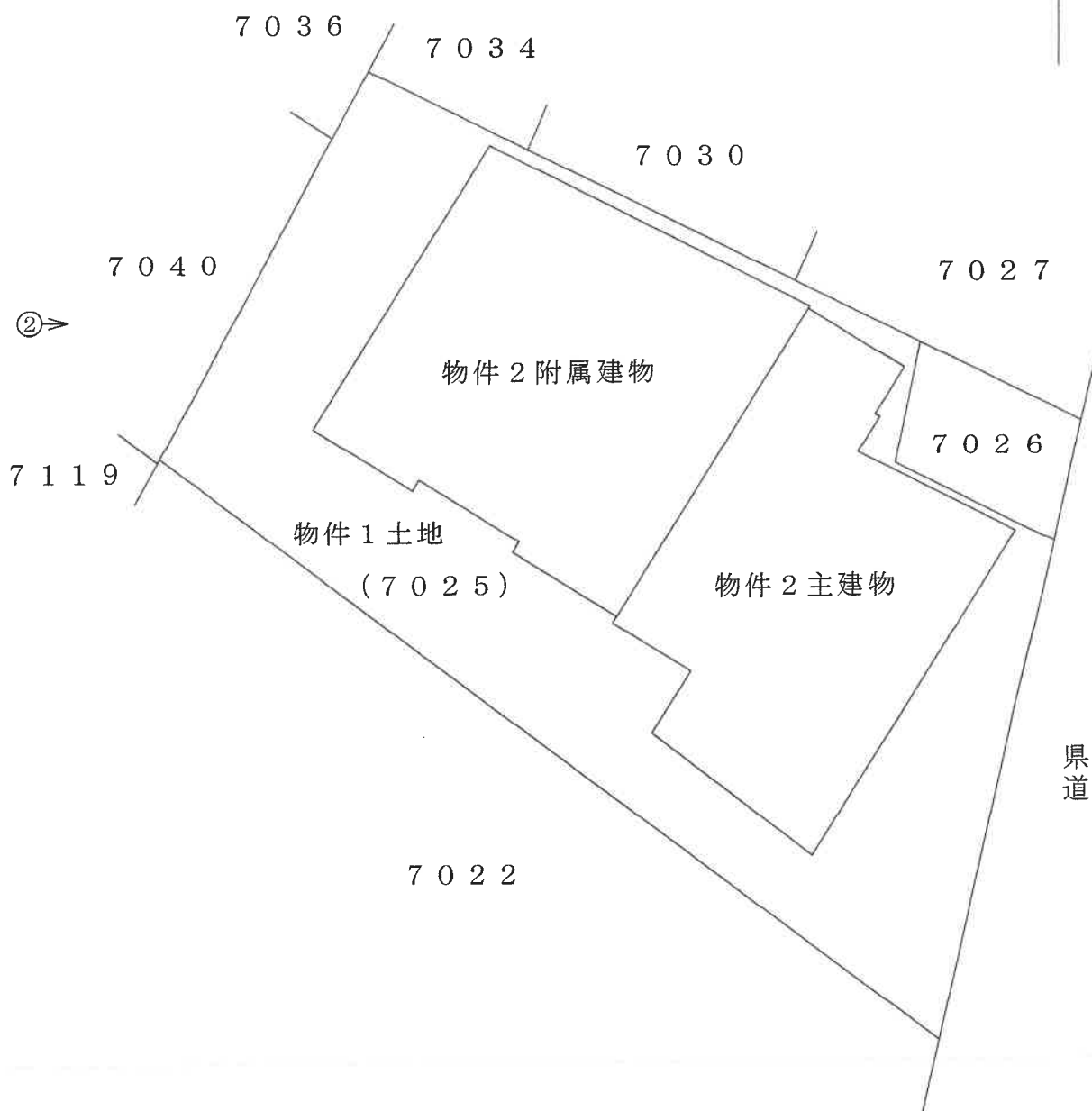
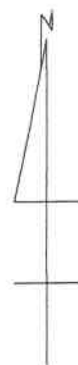
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月7日 福井地方裁判所

登記官

(12枚目)

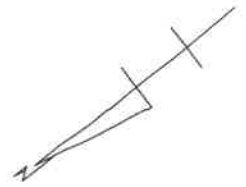
土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

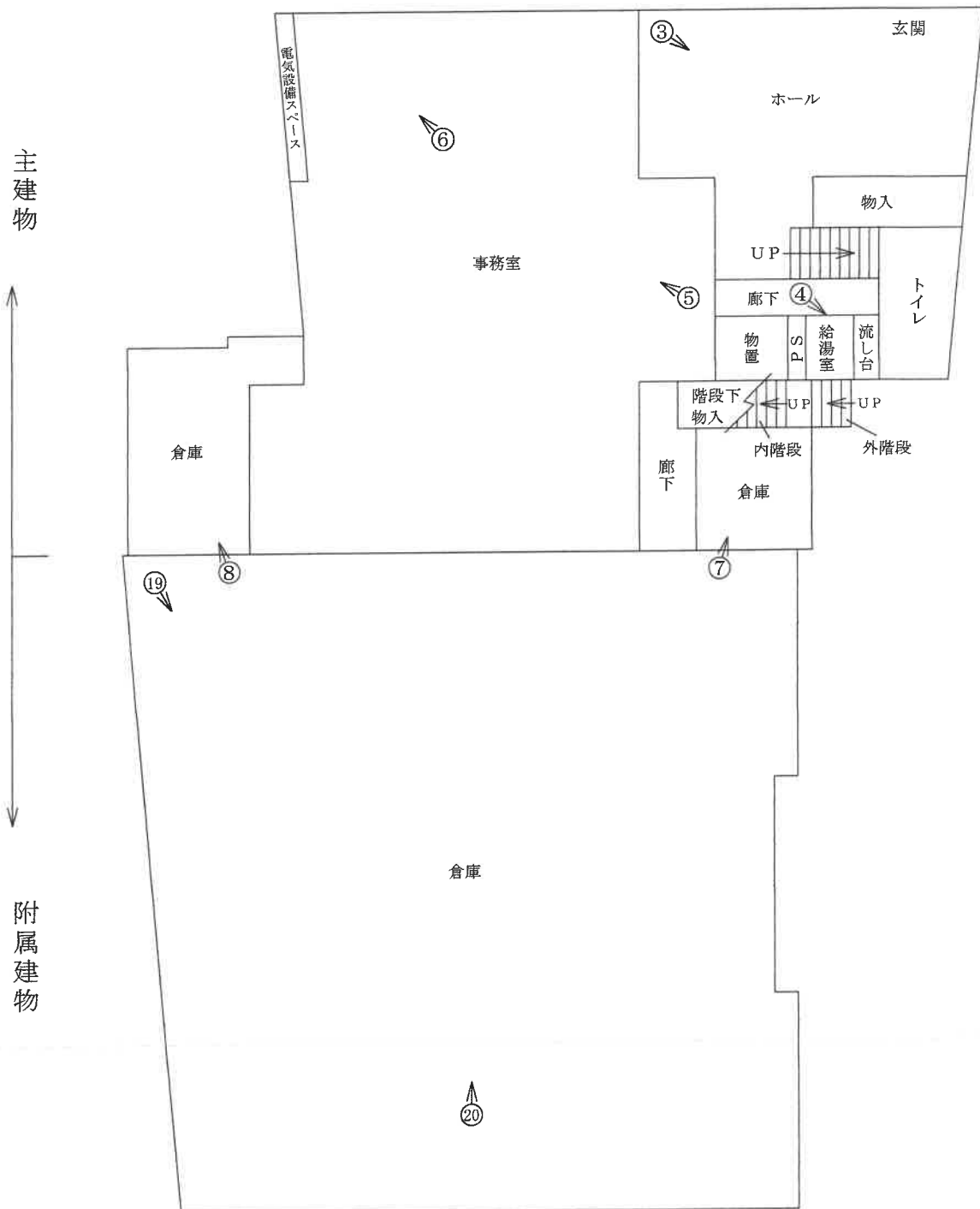


←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)



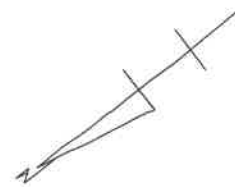
物件 2 主建物 1 階



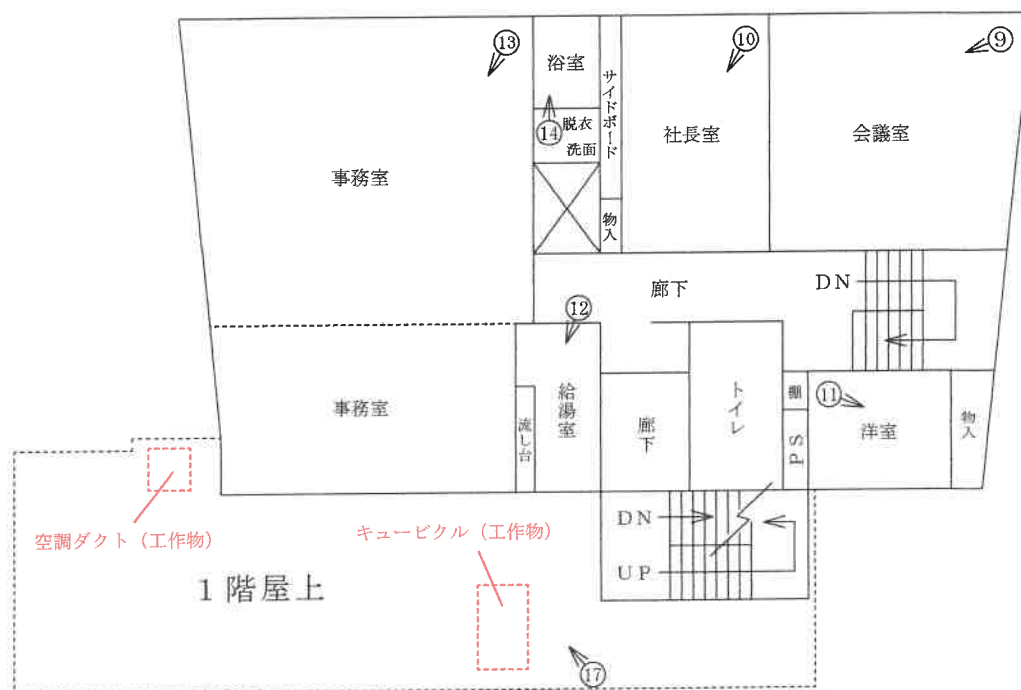
物件 2 附属建物

←○写真撮影位置・方向

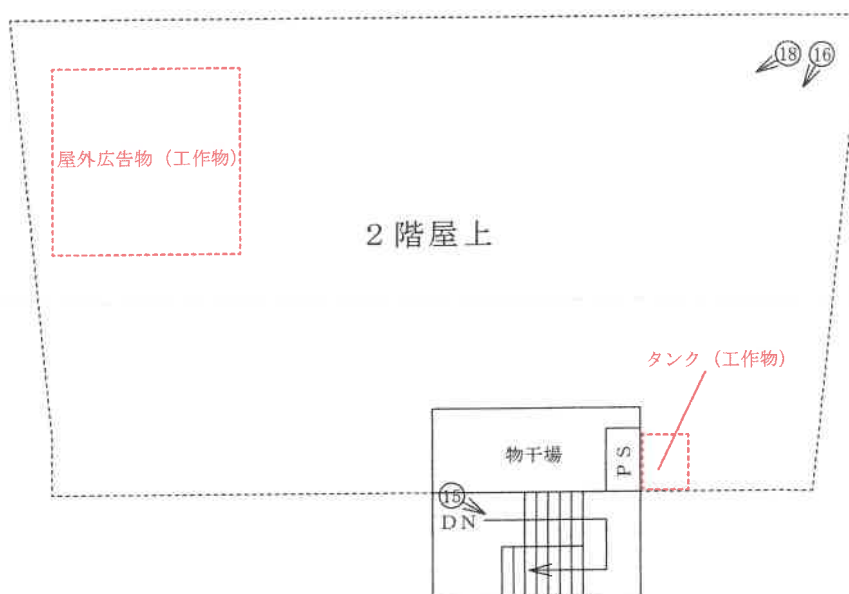
建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)



物件 2 主建物 2 階



物件 2 主建物 3 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

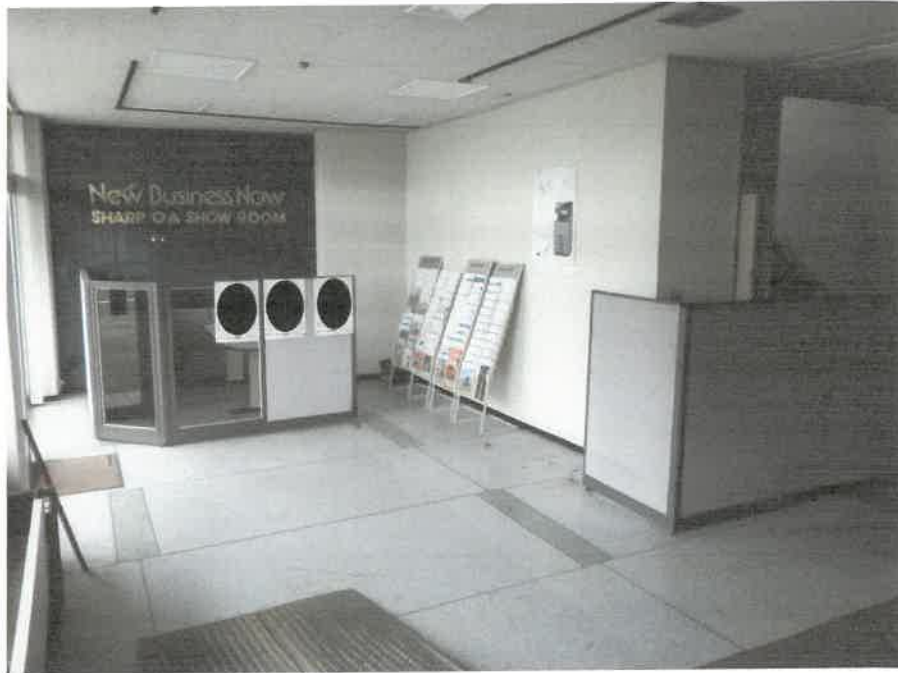
本件競売物件の全景を撮影



(16 枚目)

写真番号 3

物件2主建物の内部（1階のホール）を撮影



写真番号 4

物件2主建物の内部（1階の給湯室）を撮影



穴

写真番号 5

物件2主建物の内部（1階の事務室）を撮影



写真番号 6

物件2主建物の内部（1階事務室の天井）を撮影



（ 18 枚目）

写真番号 7

物件2主建物の内部（1階の倉庫）を撮影



写真番号 8

物件2主建物の内部（1階の倉庫）を撮影



写真番号 9

物件2主建物の内部（2階の会議室）を撮影



写真番号 10

物件2主建物の内部（2階の社長室）を撮影



（ 20 枚目）

写真番号 11

物件2主建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 12

物件2主建物の内部（2階の給湯室）を撮影



（21 枚目）

写真番号 13

物件2主建物の内部（2階の事務室）を撮影



写真番号 14

物件2主建物の内部（2階の浴室）を撮影



写真番号 15

物件2主建物の内部（2～3階の階段室）を撮影



写真番号 16

物件2主建物の外部（3階の物干場）を撮影



写真番号 17

物件2主建物の外部（1階屋上）を撮影

物件2
附属建物



物件2主建物

キュービクル（工作物）

写真番号 18

物件2主建物の外部（2階屋上）を撮影

物干場



屋外広告物（工作物）

写真番号 19

物件2附属建物の内部（倉庫）を撮影



写真番号 20

物件2附属建物の内部（倉庫）を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 75 号
令和 8 年 1 月 20 日 現地調査
令和 8 年 4 月 7 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

物件1, 2

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	30,280,000 円
内 訳 価 格	1	17,880,000 円
	2	12,400,000 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 目 地 積	福井市新田塚一丁目 7025番 宅地 1,148.03㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市新田塚一丁目 7025番地 7025番 事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 287.75㎡ 2階 228.57㎡ 3階 22.54㎡ 合計 538.86㎡ 1 倉庫 鉄骨造カラー鉄板葺平家建 325.26㎡	主である建物の1階 床面積は約286.74㎡ となっている。
番 号	特 記 事 項		
1, 2	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	
位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道 三国芦原線 「新田塚」駅より 南東方 約560m(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、主要地方道 福井加賀線 沿いに店舗、事務所等が見られる商業地域である。	
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 第二種住居地域 60% 200% なし 特になし
面 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	1,148.03 m ² 約26.2m 約45.5m(最深部) やや不整形(後添本物件見取図参照)	
接 面 道 路		東側 約18m舗装県道(建築基準法第42条1項1号に該当) 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東側は一般住宅及び空家、南西側は飲食店 の敷地となっている。	
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		・南東部分に浄化槽が埋設、残置されている可能性がある。 ・北東側隣家が本件土地境界に近接して建てられている。 ・土壌汚染の可能性は低いと思われる。	

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42年11月25日新築 経済的全耐用年数 61 年 経過年数 58 年 経済的残存耐用年数 3 年
仕 様	構 造		鉄筋コンクリート造
	屋 根		陸屋根
	外 壁		吹付タイル、モルタル塗リシン吹付
	内 装		ビニールクロス、塗装コンクリート
	天 井		ボード貼
	床		ビニルタイル、カーペット、土間コンクリート
	設 備		給水、電気、排水、衛生設備
そ の 他			特になし
床 面 積（現 況）			1階約286.74㎡、2階228.57㎡、3階22.54㎡、合計約537.85㎡
現 況 用 途 等			階 層 3階建 現 況 用 途 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			内部、外部ともに汚れや損傷が見られる部分があり、全体的に老朽化も進んでいるようであり、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2年ほど前に1階事務所のみ照明をLED照明に変えたとのことである。 ・符号1の附属建物とは接して建てられており、内部で往来が可能となっている。 ・屋上(2階の上の部分)に第三者所有の大型の看板(屋外広告物)が設置されている(詳細は現況調査報告書参照)。 ・倉庫に多数の使用済み事務機(複合コピー機等)が放置されている。 ・一部北東側境界に近接して建てられている。 ・屋上(1階の上の部分)にキュービクルが設置されており、内部の変圧器には「PCB(ポリ塩化ビフェニル)は含有していません」と書かれた電気保安協会のステッカーが貼付されている。なお、所有者によると2年ほど前に低圧に変えたためキュービクルは使用していないとのことである。 ・アスベスト含有吹付材については現地調査時に同行した分析会社調査員が確認した結果、目で確認できた場所についてはアスベストの使用は無いと思われるとのことである。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			2
区 分			附属建物 符号1
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42年11月25日新築 経済的全耐用年数 61 年 経過年数 58 年 経済的残存耐用年数 3 年
仕 様	構	造	鉄骨造
	屋	根	カラー鉄板葺
	外	壁	モルタル塗りシン吹付、波形スレート
	内	装	塗装コンクリート
	天	井	木毛セメント板あらわし
	床		土間コンクリート
	設	備	電気
そ の 他			電動シャッター(故障中)
床 面 積 (現 況)			325.26㎡
現 況 用 途 等			階 層 1階 現 況 用 途 倉庫 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			内部、外部ともに汚れや損傷が見られる部分があるほか、屋根の一部に穴があき雨漏りも見られ、全体的に老朽化も進んでいるようであり、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			・多数の使用済み事務機(複合コピー機等)が放置されている。 ・主である建物とは接して建てられており、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現地調査時に同行した分析会社調査員が確認した結果、目で確認できた場所についてはアスベストの使用は無いと思われるとのことである。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（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	67,100	0.93	1,148.03	0.80	57,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

福井県地価調査 福井(県)5-24

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{福井県地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 118 & \div & 67,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：なし

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.02
(相乗積) 環境条件 1.15 行政的条件 1.01

イ 個別格差：形状 0.96 奥行逓減 0.97

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 主建物	190,000	537.85	0.04	4,090,000
2 附属建物 符号1	130,000	325.26	0.04	1,690,000
			合計	5,780,000

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。

主である建物

経済的全耐用年数	61 年	観察減価	30%
経過年数	58 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	3 年		

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 5\% \right\} \left(\frac{\text{経過年数 } 58 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 61 \text{ 年}} \right) \times (1 - 30\%) \\ &= 0.0406 \div 0.04 \end{aligned}$$

附属建物 符号1

経済的全耐用年数	61 年	観察減価	30%
経過年数	58 年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	3 年		

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 5\% \right\} \left(\frac{\text{経過年数 } 58 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 61 \text{ 年}} \right) \times (1 - 30\%) \\ &= 0.0406 \div 0.04 \end{aligned}$$

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	57,310,000	0.35	法定地上権	20,060,000

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	57,310,000	-20,060,000		0.80	0.60	1.00	17,880,000
2	5,780,000	20,060,000	—	0.80	0.60	1.00	12,400,000
一括価格 (合計)							30,280,000

ウ 占有減価額： 必要なし

エ 市場性修正率： 建物の用途及び状態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 その他の控除： 特になし

第6 参考価格資料

福井県地価調査価格

福井(県)5-24

所 在 ・ 地 番
住 居 表 示
価 格
位 置 ・ 交 通
価 格 時 点
地 積
供給処理施設
接 面 街 路
用 途 指 定 等

福井市二の宮5丁目1804番1外
「二の宮5-18-5」
79,200 円/㎡
「八ツ島」駅 約320m
令和7年7月1日
1,024 ㎡
上水道・下水道
東16m舗装県道に接面
都市計画区域・市街化区域
準工業地域
建ぺい率 60%
容積率 200%

地 域 の 概 要

県道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

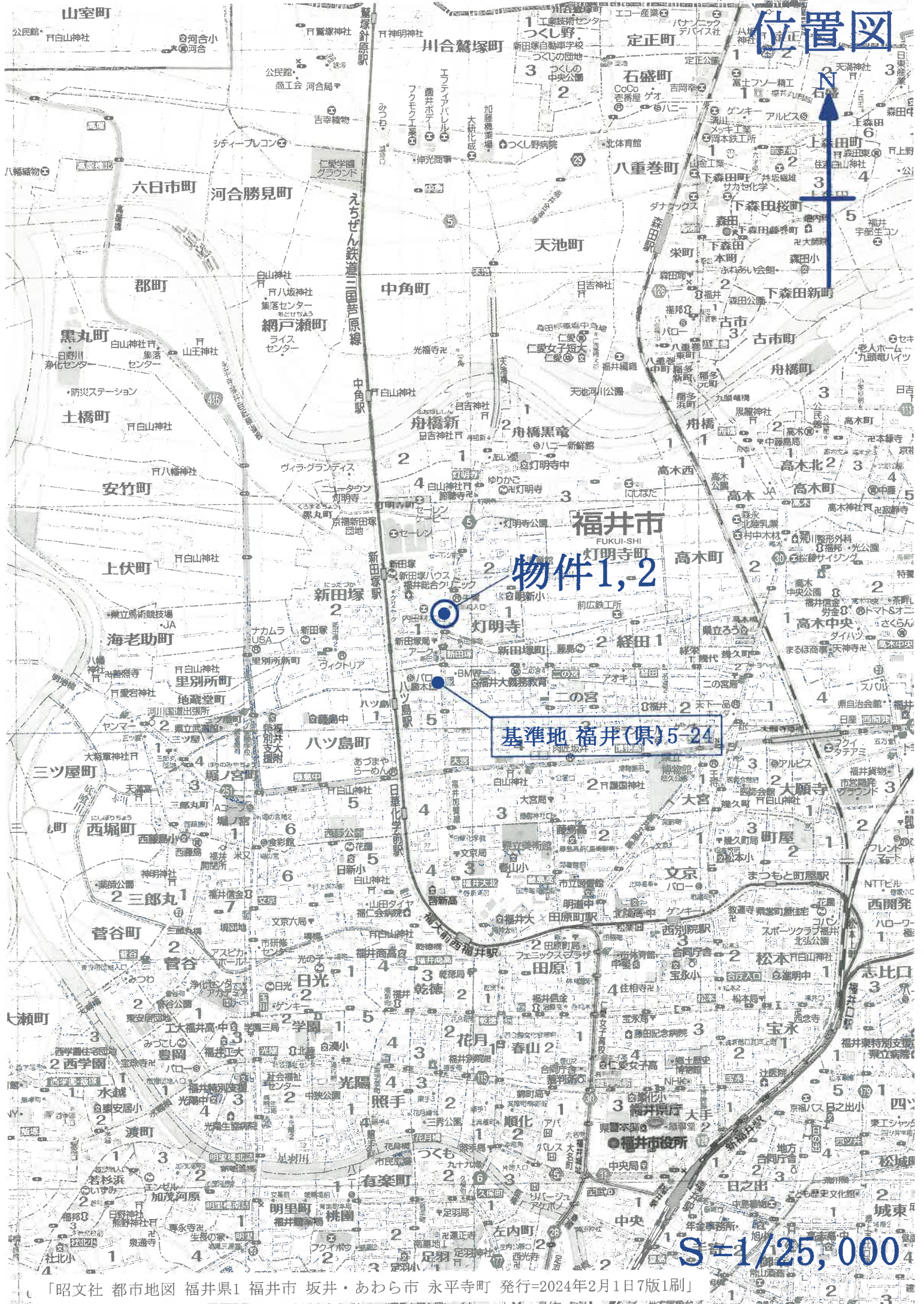
第7 附属資料の表示

- 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



物件1,2

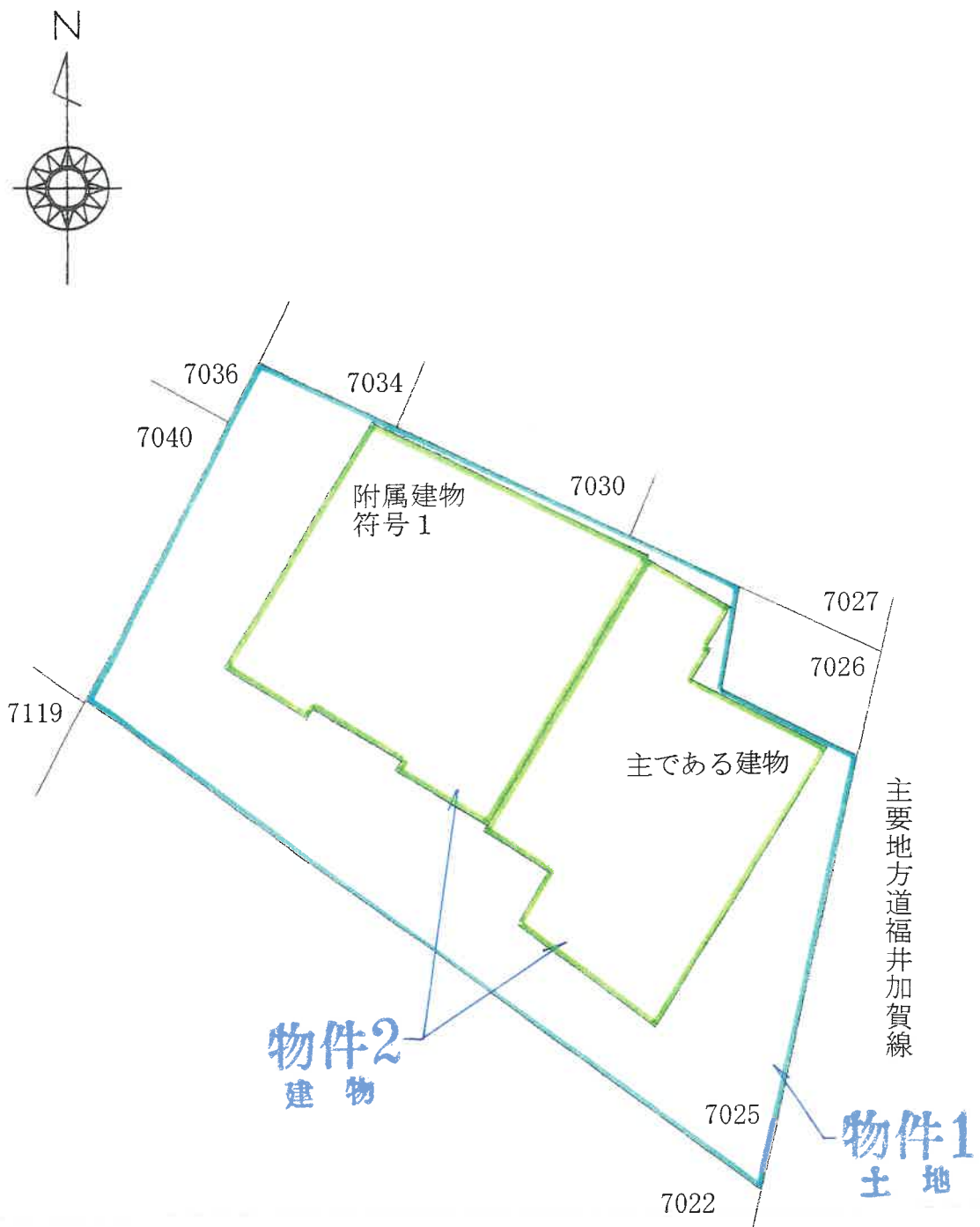
基準地 福井(県)5-24

S=1/25,000

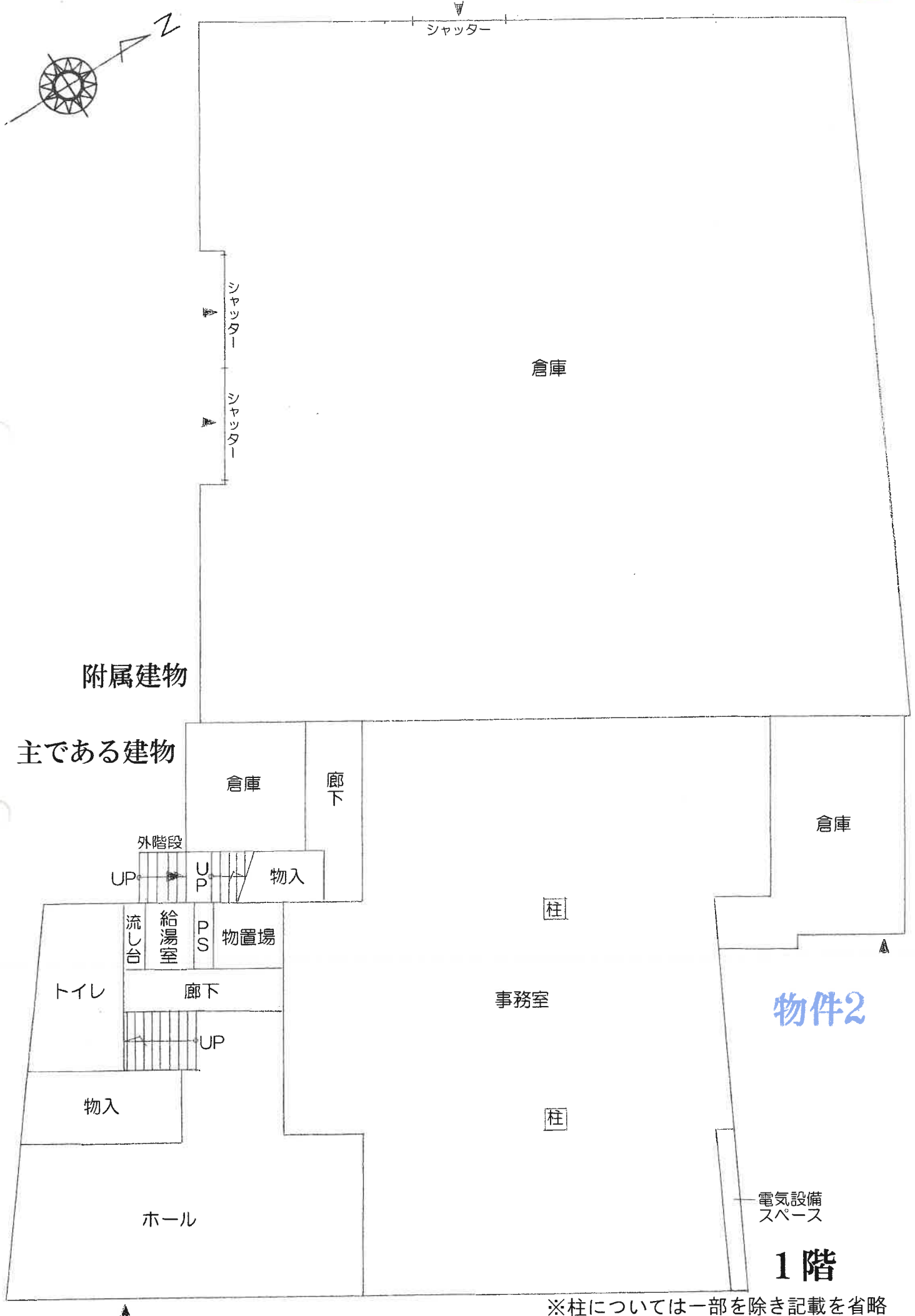
位置図



本物件見取図



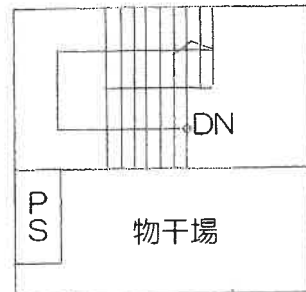
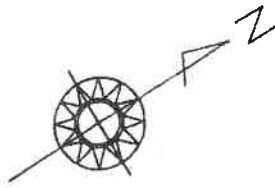
建物間取図



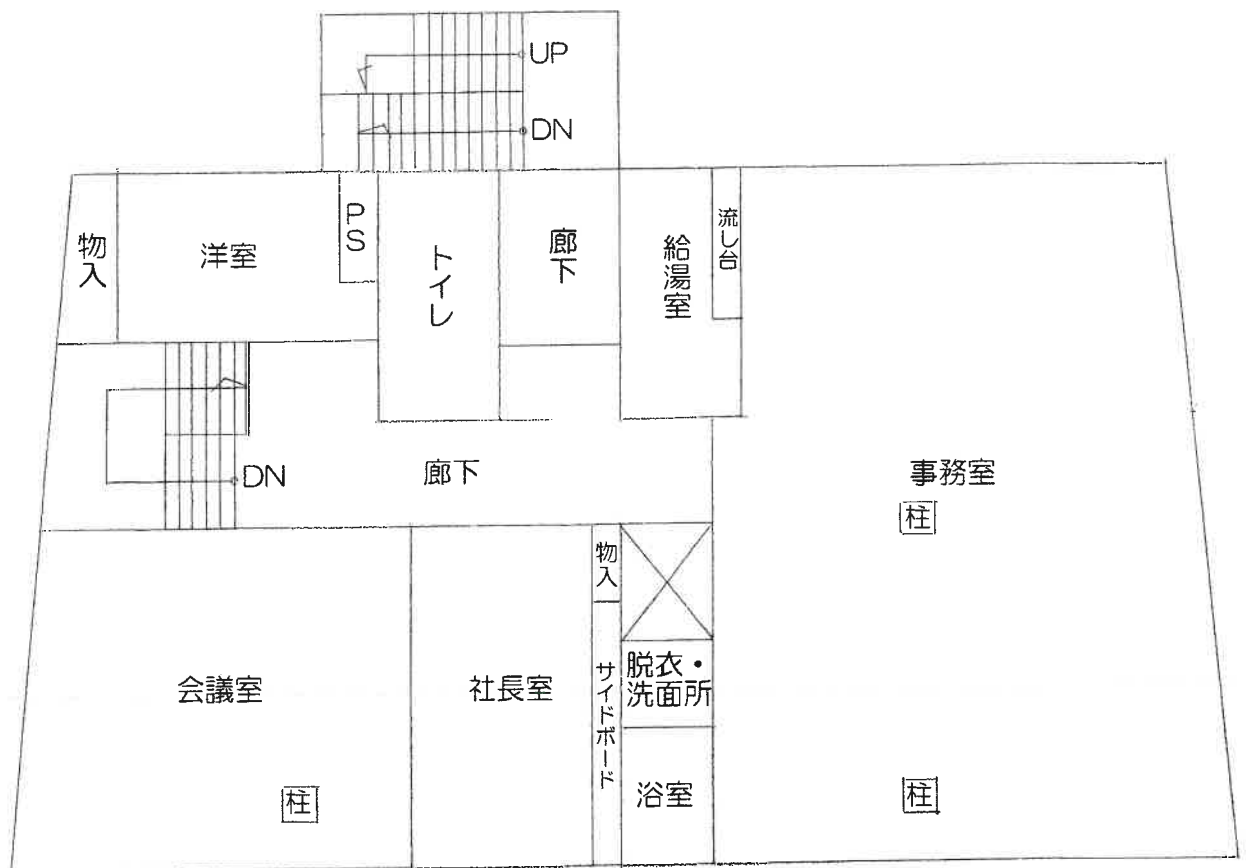
建物間取図

物件2

主である建物



3 階



2 階

※柱については一部を除き記載を省略