

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 目 録

3 所 在 福井市新田塚一丁目

地 番 7034番

地 目 宅地

地 積 106.91平方メートル

所有者 シャープ事務機福井販売株式会社

4 所 在 福井市新田塚一丁目 7034番地

家屋 番号 7034番

種 類 居宅

構 造 木造瓦・カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階 63.04平方メートル
2階 51.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約70.99平方メートル
2階 約61.70平方メートル

所有者 シャープ事務機福井販売株式会社

5 所 在 福井市新田塚一丁目

地 番 7201番

地 目 公衆用道路

地 積 149平方メートル

共有者 シャープ事務機福井販売株式会社 持分15400分の1
925



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3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Bが占有している。同人は本件所有者会社の破産手続開始前の代表者である。

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

3 所 在 福井市新田塚一丁目

地 番 7034 番

地 目 宅地

地 積 106.91 平方メートル

所有者 シャープ事務機福井販売株式会社

4 所 在 福井市新田塚一丁目 7034 番地

家屋 番号 7034 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦・カラー鉄板葺 2 階建

床 面 積 1 階 63.04 平方メートル
2 階 51.09 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 70.99 平方メートル
2 階 約 61.70 平方メートル

所有者 シャープ事務機福井販売株式会社

5 所 在 福井市新田塚一丁目

地 番 7201 番

地 目 公衆用道路

地 積 149 平方メートル

共有者 シャープ事務機福井販売株式会社 持分 15400 分の 1
925

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3～5）

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

3 所 在 福井市新田塚一丁目
地 番 7034番
地 目 宅地
地 積 106.91平方メートル
所有者 シャープ事務機福井販売株式会社

4 所 在 福井市新田塚一丁目 7034番地
家屋番号 7034番
種 類 居宅
構 造 木造瓦・カラー鉄板葺2階建
床 面 積 1階 63.04平方メートル
2階 51.09平方メートル
所有者 シャープ事務機福井販売株式会社

5 所 在 福井市新田塚一丁目
地 番 7201番
地 目 公衆用道路
地 積 149平方メートル
共有者 シャープ事務機福井販売株式会社 持分15400分の1925

(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19号付近
土地	物件5
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件5) ☐ 田(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が田として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 公衆用道路として使用されている。
その他の事項	本土地は、シャープ事務機福井販売株式会社の共有持分15400分の1925の競売である。
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
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)
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(単独))

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 所有者シャープ事務機福井販売株式会社の元代表者(B)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 元年 6月 日頃	
最初の契約等	契約日	令和 元年 6月 日頃
	期間	令和 元年 6月 日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 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
契約等当事者	貸主	☒ 所有者(シャープ事務機福井販売株式会社) ☐ その他の者()
	借主	☒ 占有者(B) ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	1か月当たり金5万円(毎年偶数月に各末日限り当月分及び翌月分を支払う) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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 本賃借権は、平成9年12月15日設定の本件根抵当権に遅れるものであり、買受人に対抗することは出来ないと考えられる。		

(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3)

- 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 本土地の北角付近には、境界標と思われる金属板が存在する。
- 3 本土地の西角付近には、境界標と思われるプラスチック杭が存在する。
- 4 本土地の南角付近には、境界標と思われる金属板が存在する。
- 5 本土地の東角付近には、境界標と思われるものは見当たらない。
- 6 本土地の北東側境界付近には、北東側に隣接する物件5土地(公衆用道路)に側溝が存在する。
- 7 本土地の北西側境界付近には、本土地にコンクリート塀が存在する。
- 8 本土地の南西側境界付近は、南西側に隣接する7025番土地がコンクリート敷になっている。
- 9 本土地の南東側境界付近には、側溝が存在する。同境界は、その側溝の中心線と思われる。
- 10 本土地は公道に接しておらず、北東側に隣接する物件5土地(公衆用道路)は、本土地の所有者シャープ事務機福井販売株式会社を含む計7名が共有する私道である。

建物(物件4)

- 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、1階の増築部分(外物置)及び2階の増築部分(納戸)がいずれも未登記のためである。
- 3 本建物は、1階の階段前廊下の床板にフカフカする箇所があり、2階洋室の天井に雨漏りが原因で生じたと思われるシミがあるなど、経年相応の老朽化が見られる。ただし、令和元年に内装をリフォームしており、その部分は綺麗である。

土地(物件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 本土地の北角付近には、境界標と思われるコンクリート杭が存在する。
- 3 本土地の西角付近には、境界標と思われる金属板が存在する。
- 4 本土地の南角付近には、境界標と思われる金属板が存在する。
- 5 本土地の東角付近には、境界標と思われる金属板が存在する。
- 6 本土地は、物件3土地及び物件4建物の所有者シャープ事務機福井販売株式会社を含む計7名が共有する私道であり、南東側が県道に、北西側が市道に、それぞれ接面している。

(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 本件建物には、破産者シャープ事務機福井販売株式会社の元代表者Bと その家族が住んでいます。 (令和8年1月7日に電話聴取)
■ 福井市役所監理課	1 福井市は、物件5土地を管理していません。 2 物件5土地は、私道です。私道に穴があいても、福井市が補修すること はありません。 3 物件5土地は、幅員が6メートルありませんので、寄付を受けることが できない道路です。 (令和8年1月8日に口頭聴取)
■ B (占有者)	1 私は、シャープ事務機福井販売株式会社の元代表者です。 2 本件建物には私、妻C、長男D及び二男Eの計4人が住んでいます。他 人が使っている部分はありません。 3 本件建物の1階の外物置部分及び2階の納屋部分は、前所有者が増築し たものです。破産者が本件物件を購入するとき、それらの部分は既に存在 していました。それらを増築した時期は、分かりません。 4 物件5土地は、登記簿では何名かが共有する私有地ですが、交通標識が 設置され不特定多数の車等が通行しますし、福井市が除雪をしてくれます。 5 物件5土地の使用について、共有者等の間で、使用料等の取決めはあり ませんし、金銭の授受はありません。 (令和8年1月7日に口頭聴取) 6 本件物件は、平成9年に、シャープ事務機福井販売株式会社が購入しま した。 7 シャープ事務機福井販売株式会社が本件物件を購入する前の本件物件の ことは知りません。 8 本件土地の境界について、争いはありません。 9 私は、シャープ事務機福井販売株式会社から、本件建物を賃借していま す。C、D及びEは借主ではなく、私が借主です。令和に変わって、すぐ に入居しました。令和元年6月頃にトイレ及び洗面台を取り替え、内装を リフォームして和室を全て洋室に変えました。そのリフォームには、屋根 の破損修繕を含め、600万円くらい掛かりました。賃料は、月5万円で、 年金が入ったら2か月分を、例えば、12月に年金が入ったら、12月分 と1月分をまとめて払っており、令和8年1月分まで破産管財人に払いま した。なお、シャープ事務機福井販売株式会社が破産手続を開始するまで は、私の同社に対する貸付金を減らす目的で、賃料と相殺していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

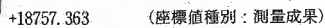
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	10 本件建物は、給湯も調理もプロパンガスを使用しています。太陽光システムや床暖房はありません。 11 シャープ事務機福井販売株式会社が本件物件を購入した後、本件物件で火災やボヤを生じたことはありません。その前も、無いと思います。 12 現在、本件建物に雨漏りが有るか無いかは不明です。 13 白アリ被害についても不明です。1階の階段前廊下の床板に、フカフカする箇所があります。令和7年に、台所で、羽アリを見たので、白アリ予防として、私が自分でスプレー処理したことはあります。 14 シャープ事務機福井販売株式会社が本件物件を購入した後、本件建物で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。その前も、無いと思います。 15 シャープ事務機福井販売株式会社が本件物件を購入した後、本件建物内で、犬や猫などの動物を飼ったことはありません。その前のことは知りません。 16 本件物件に、第三者の所有物は有りません。本件物件に有るものは、私及び家族の所有物です。 17 物件5土地（公衆用道路）に穴が生じたとき、隣人Fが自主的に塞いでくれています。F以外の共有者が費用等を負担したことはありません。 (令和8年1月20日に口頭聴取) 18 私は、本件建物のリフォームに600万円くらい支出していますが、それについて、民法608条の必要費又は有益費として償還請求することは考えていません。 19 上記600万円くらいの支出について、領収証等の資料は、探せば見つかるかもしれませんが、廃棄しているかもしれません。 (令和8年3月26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ー 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ー 9:35	当庁	Aから電話聴取
令和8年 1月 7日(水) 10:50ー11:20	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ー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) 10:00ー12:00	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26日(木) 13:20ー13:25	当庁	B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



新田塚
1丁目

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

(10枚目)

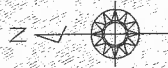
登記官

A4判に縮小

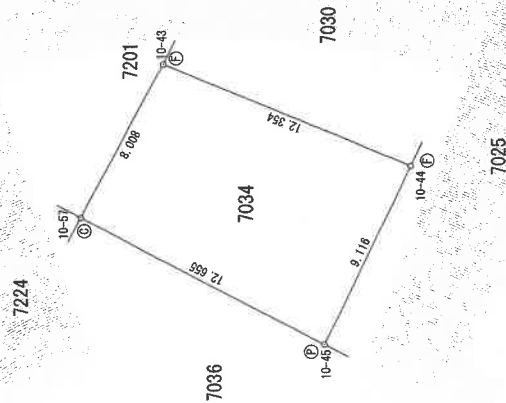
物件(3)土地

地積測量図

地番	7034
土地の所在	福井市新田塚1丁目



039



求積表

地番	7034	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
10-45		10097.993	18807.541	-2.238	-22390.308334
10-57		10109.153	18813.509	13.038	131803.136814
10-43		10105.392	18820.579	2.238	22815.867296
10-44		10094.022	18815.747	-13.038	-131605.858838
合計					213.836840
合計面積					106.9184700
地積					106.91
㎡					

参照点

点名	X座標	Y座標	備考
038	10092.480	18848.175	4級基準点
039	10117.082	18798.033	4級基準点
076	10049.490	18837.942	4級基準点

境界点の種類	境界点の種類
コンクリート杭	コンクリート杭
金属板	金属板
金属プレート杭	金属プレート杭
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)

平成30年2月1日作成
(会紙)

計画機関

作成者

縮尺 1/250

(単位：m)

公用

登記官

請求番号: 2-6

土地の所在 福井市新田塚1丁目



索引

地番	7201	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n + (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	10-57	10108.153	18813.509	-5.451	-55104.99303
9-1		10112.266	18815.128	34.676	350652.933816
9-19		10097.259	18848.185	32.121	324334.053339
10-18		10093.015	18847.249	-13.579	-137053.050685
10-56		10098.848	18834.606	-26.670	-269336.271610
10-43		10105.392	18820.579	-21.097	-213193.455024
			合計	合計	299.21783
			面積	合計	149.609415
			地積		149.60 m ²

点 名	Y 座標	X 座標	備 考
10821	18871.978	10191.429	街区多角点
036	18865.084	10167.395	4 級基準点
037	18855.600	10129.670	4 級基準点
038	18748.175	10092.480	4 級基準点
039	18798.033	10117.082	4 級基準点

筆界点	境界標の種類
③	コンクリート杭
④	金 属 鋌
⑤	金属プレート標
⑥	石 杭
⑦	プラスチック杭
⑧	刻 印

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)

者成作

30年2月1日作成)

金用紙)

(単位: m)

縮尺 $\frac{1}{250}$

關機畫面

登記年月日：昭和47年9月8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 福井地方裁判所

(12枚目)

登記官

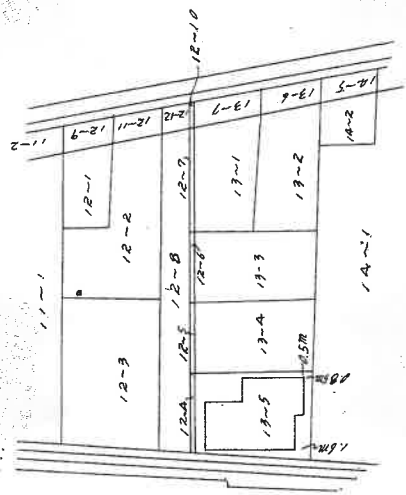
請求番号：2-2

066520

家屋番号 13番5 7034
建物の所在 福井市燈明寺町4-4字43番地5
新田第1丁目7034

建物図面

作製年月日 昭和47年9月8日
作製者 申請人



昭和47年9月8日登記

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/1000

A4判に縮小

登記年月日：昭和47年9月8日

066521

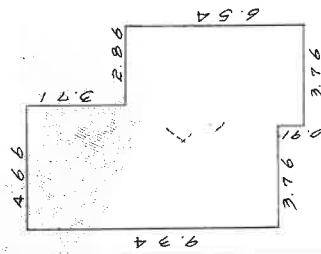
各階平面図

家屋番号 4-3番5 7034

建物の所在 福井市燈明寺町1-4字1-3番地5

新田増1丁目 7034

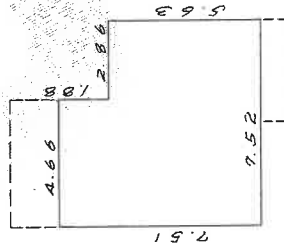
1階



計 算
4.66 × 3.71 = 17.2886
7.52 × 5.63 = 42.3376
3.76 × 0.91 = 3.4216
63.0478

床面積 63.04^{m²}

2階



計 算
1.88 × 4.66 = 8.7608
7.52 × 5.63 = 42.3376
51.0984

床面積 51.09^{m²}

昭和47年9月8日

作製年月日
昭和47年9月6日

申請人

物件(4)建物

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

A4判に縮小

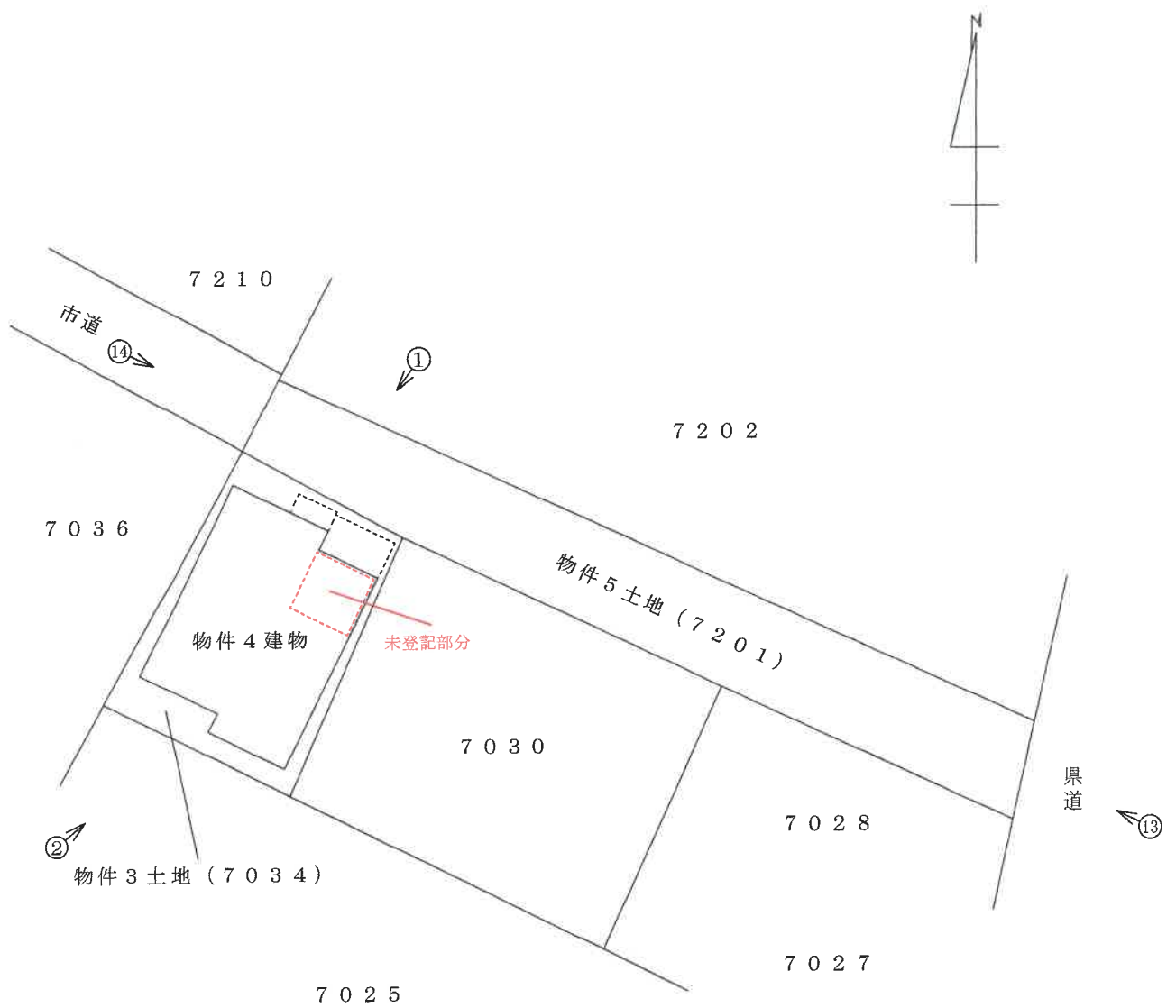
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月7日 福井地方方法務局

登記官

(13枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

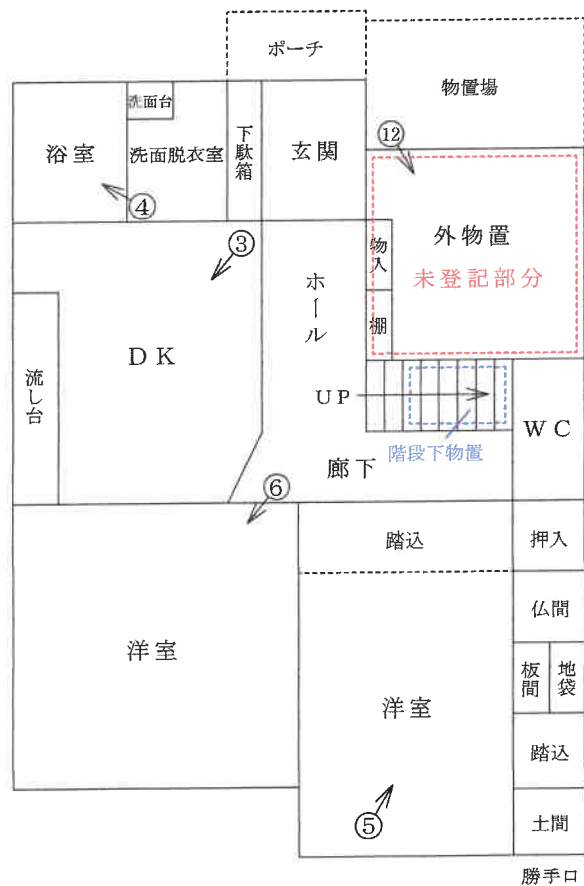


←○写真撮影位置・方向

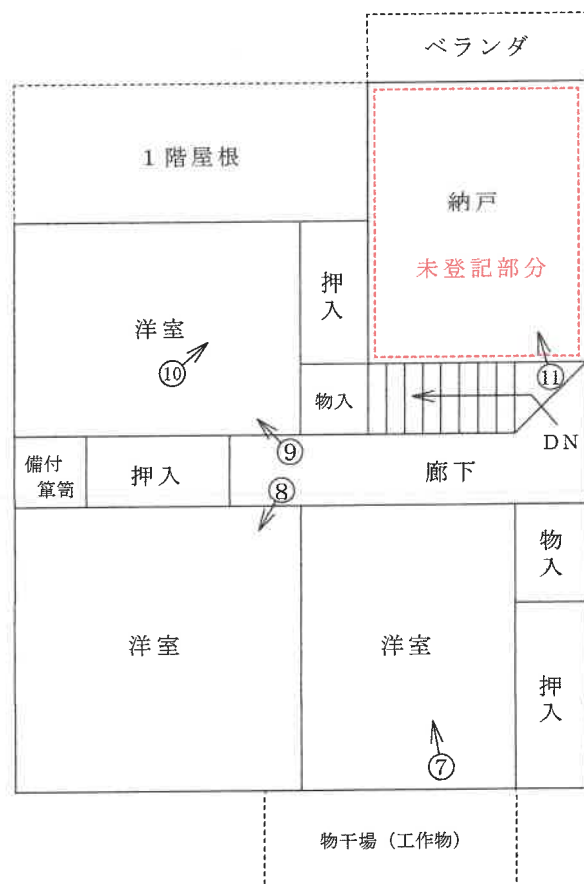
建物間取図 (写真撮影位置説明図)

物件 4 建物

1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

(15 枚目)

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4建物の内部（1階のDK）を撮影



写真番号 4

物件4建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 5

物件4建物の内部（1階の洋室）を撮影



写真番号 6

物件4建物の内部（1階の洋室）を撮影



写真番号 7

物件4建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 8

物件4建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 9

物件4 建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 10

物件4 建物の内部（2階洋室の天井）を撮影

雨漏りが原因で生じたと思われるシミ



（20 枚目）

写真番号 11

物件4建物の内部（2階の納戸（未登記部分））を撮影



写真番号 12

物件4建物の内部（1階の外物置（未登記部分））を撮影



写真番号 13

物件5土地（公衆用道路）を撮影



写真番号 14

物件5土地（公衆用道路）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3～5

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	3～5	3,060,000 円
内 訳 価 格	3	1,380,000 円
	4	1,660,000 円
	5	20,000 円

1. 一括価格は、物件3～5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3の土地の内訳価格は物件4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4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
3	所 在 地 地 地 積	福井市新田塚一丁目 7034番 宅地 106.91m ²	左記に同じ。
4	所 在 地 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市新田塚一丁目 7034番地 7034番 居宅 木造瓦・カラー鉄板葺2階建 1階 63.04m ² 2階 51.09m ² <u>合計 114.13m²</u>	床面積は1階約70.99m ² 、 2階約61.70m ² となってい る。
5	所 在 地 地 地 積	福井市新田塚一丁目 7201番 公衆用道路 149m ²	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
3～5	物件5は持分15400分の1925が目的物件である		

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		3	
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480m(道路距離)	
付 近 の 状 況		近隣地域は福井市市街地北西部、主要地方道 福井加賀線西側背後に位置し、主として一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 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	106.91 m ² 約8m 約12.4～12.7m ほぼ長方形	
接 面 道 路		北東側 約3.5～4m舗装私道(物件5、建築基準法上の道路に該当せず) 高低差 ほぼ等高	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況		物件4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西側は共同住宅、南東側は一般住宅、南西側は事務所及び倉庫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 前面道路に本管なし(下記特記事項参照)	
特 記 事 項		・ 接面道路(物件5土地)は建築基準法上の道路に該当しないため、建物の建築等を行うためには建築基準法第43条第2項の許可を得る必要がある(詳細は福井市建築指導課に要確認)。 ・ 本件土地前面部分の道路には下水道の本管はないが、本件土地前面部分のすぐ西側の市道のマンホールに接続する形で本件土地に汚水マスが設置されており、下水道を使用している。 ・ 本件土地北東部分に以前使用していた浄化槽が埋設、残置されている可能性がある(詳細は不明)。 ・ 土壌汚染の可能性は低いと思われる。	

物 件 番 号		5	
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480m(道路距離)	
付 近 の 状 況		近隣地域は福井市市街地北西部、主要地方道 福井加賀線西側背後に位置し、主として一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 第二種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	149 m ² 約4.3m 約36.3m～約37.4m ほぼ長方形(带状地、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項に該当） 北西側 約3.7m舗装市道（建築基準法上の道路に該当せず） 高低差 東側県道、北西側市道ともほぼ等高	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況		道路として利用されている。 隣接不動産の状況は北東側は店舗の敷地、南西側は一般住宅、車庫等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		・ 本件土地は道路となっており上水道の本管が埋設されている。 ・ 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		4
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47年8月22日新築 経済的全耐用年数 59 年 経過年数 54 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・カラー鉄板葺
	外 壁	カラー鉄板、ボードサイディング、小口タイル
	内 装	ビニールクロス、繊維壁
	天 井	ビニールクロス、敷目地天井
	床	フローリング、畳、ビニールシート、化粧合板
	設 備 そ の 他	給水、電気、排水、衛生設備 特になし
床 面 積（現 況）		1階約70.99㎡、2階約61.70㎡、合計約132.69㎡
現 況 用 途 等		階 層 2階建 現 況 用 途 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 態		外壁の傷みが見られるほか、内部もリフォーム部分以外は老朽化が進んでいるようであり、劣る。
建 物 の 利 用 状 況 （ 占 有 状 況 ）		賃借人が居宅として使用している（詳細は現況調査報告書記載のとおり）。
特 記 事 項		- 占有者（賃借人）は所有者である法人の元代表者とのことであり、賃料は月額5万円とのことである（詳細は現況調査報告書参照）。なお、賃貸借時期から本賃借権は買受人に対抗できないものと思量される。 - 占有者（賃借人）によると、令和元年8月に入居しており、入居の際に内部のみ600万円程かけてリフォームしたとのことである（床、壁のクロスの貼り替え、トイレ交換、屋根の修繕等。詳細は現況調査報告書参照）。なお、1階北東側物置の壁は自分で作ったが、2階北東側の納戸は購入時からあったとのことである。 - 本件建物は北西側及び南東側境界に近接して建てられており、基準建ぺい率をオーバーしている。。 - アスベスト含有吹付材については目に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3、5（土地）

物件3、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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
3	54,500	0.84	106.91	0.80	1	3,920,000
5		0.10	149	—	0.125	100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井ー28

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,600 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 103 & \div & 54,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 0.99
(相乗積) 環境条件 1.04 行政的条件 1.00

イ 個別格差(相乗積)

物件3： 道路種別 0.88 道路幅員 0.95

物件5： 带状道路地 0.10

ウ 地積：登記記録面積を採用

エ 建付減価補正率：

物件3： 地上建物の存在による減価率20%と評価

物件5： 地上建物が存しないため不要

オ 持分15400分の1925=0.125

② 物件4（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
4	160,000	132.69	0.08	1,700,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法(定額法)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 59 年

経過年数 54 年

経済的残存耐用年数 5 年

観察減価 35%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = \{ & \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / \\ & \text{経済的全耐用年数 } 59 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.35) \approx 0.08 \end{aligned}$$

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
3	3,920,000	0.35	法定地上権	1,370,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、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
3	3,920,000	-1,370,000		0.90	0.60	1.00	1,380,000
4	1,700,000	1,370,000	0	0.90	0.60	1.00	1,660,000
5	100,000	—		0.25	0.60	1.00	20,000
一括価格 (合計)							3,060,000

ウ 占有減価額：建物が賃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

物件3、4：接面道路が建築基準法上の道路に該当しないこと等による市場性の減退を考慮

物件5：道路であること及び持分の売却であること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

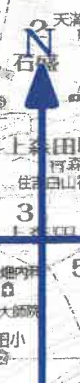
地 価 公 示	福井ー28
所 在 ・ 地 番	福井市新田塚2丁目6160番
住 居 表 示	「新田塚2-104-10」
価 格	55,600 円/㎡
位 置 ・ 交 通	「新田塚」駅 約300m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	225 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道・都市ガス
接 面 街 路	北西6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	都市計画区域・市街化区域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 100%
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

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

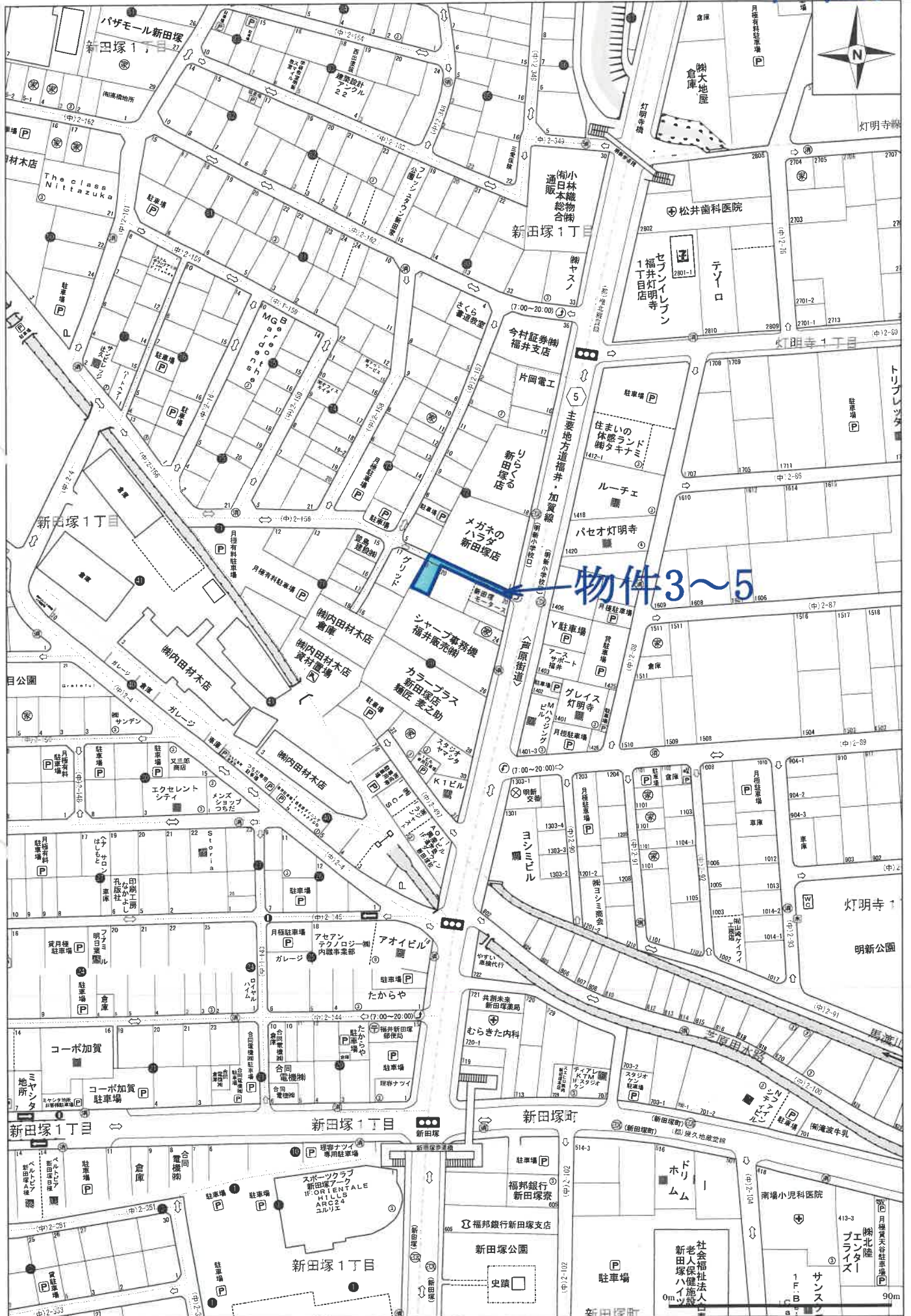


公示地 福井-28

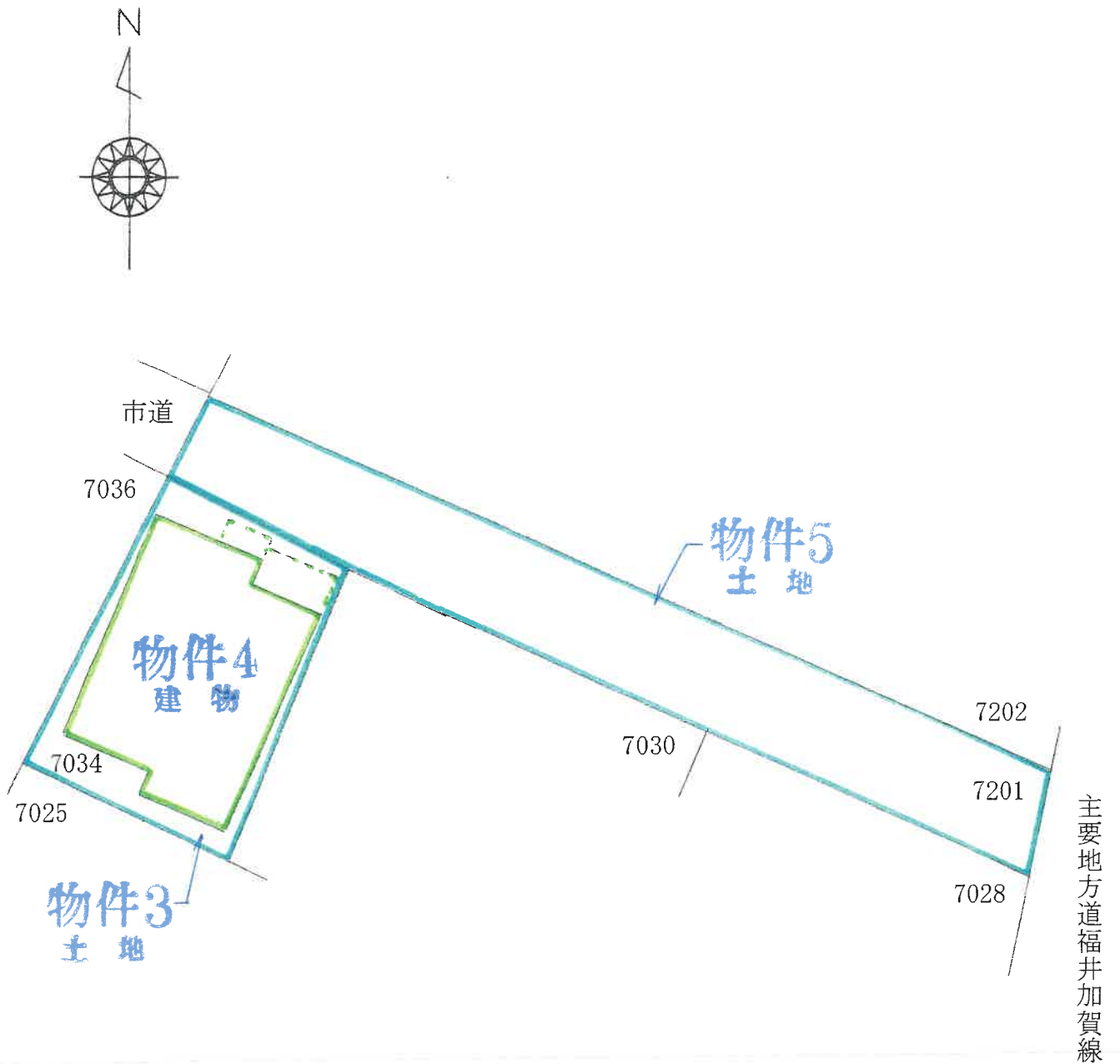
物件3~5

S=1/25,000

位置図



本物件見取図



建物間取図

物件4

