

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

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 1 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 545.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ |
| | 地 番 | 5番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ |
| | 地 番 | 7番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 975.04平方メートル |
| 4 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 4番地1 |
| | 家屋 番号 | 4番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造瓦カラー鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 333.23平方メートル |
| 5 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 5番地1、4番地1、6番地1 |
| | 家屋 番号 | 5番1 |



物 件 目 録

種 類 工場

構 造 木・鉄骨コンクリートブロック造レヂノ鉄板葺2階建

床 面 積 1階 388.98平方メートル

2階 346.46平方メートル

(現況)

種 類 工場・社員寮

床 面 積 1階 約418.53平方メートル

2階 約357.25平方メートル

6 所 在 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 7番地1

家屋 番号 7番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造り腰ブロック亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 333.04平方メートル

(現況)

床 面 積 約349.60平方メートル

7 所 在 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 7番地1、6番地1

家屋 番号 7番1の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 648.00平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約672.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 0 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 ～ 7】

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 ～ 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4 ～ 7】

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

【物件番号 1 ～ 3】

物件番号 1 の土地と同 2 の土地及び隣地（地番 3 番 1）との各境界並びに物件番号 2 及び同 3 と目的外土地（地番 6 番 1）との各境界がいずれも不明確である。

【物件番号 5、7】

本件建物のために、その敷地（地番 6 番 1、地積 5 9 4 平方メートル、所有者 C）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。地代の滞納あり

《 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 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 545.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ |
| | 地 番 | 5番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ |
| | 地 番 | 7番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 975.04平方メートル |
| 4 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 4番地1 |
| | 家屋 番号 | 4番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造瓦カラー鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 333.23平方メートル |
| 5 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 5番地1、4番地1、6番地1 |
| | 家屋 番号 | 5番1 |



物 件 目 録

種 類 工場

構 造 木・鉄骨コンクリートブロック造レヂノ鉄板葺2階建

床 面 積 1階 388.98平方メートル
2階 346.46平方メートル

(現況)

種 類 工場・社員寮

床 面 積 1階 約418.53平方メートル
2階 約357.25平方メートル

6 所 在 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 7番地1

家屋 番号 7番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造り腰ブロック亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 333.04平方メートル

(現況)

床 面 積 約349.60平方メートル

7 所 在 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 7番地1、6番地1

家屋 番号 7番1の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 648.00平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約672.45平方メートル



令和8年（ケ）第 3号
令和8年2月17日受理
令和8年4月 日提出

現況調査報告書

（物件1～7）

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 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 545.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ |
| | 地 番 | 5番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ |
| | 地 番 | 7番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 975.04平方メートル |
| 4 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 4番地1 |
| | 家屋番号 | 4番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造瓦カラー鉄板葺平家建 |
| | 床面積 | 333.23平方メートル |
| 5 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 5番地1、4番地1、6番地1 |
| | 家屋番号 | 5番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木・鉄骨コンクリートブロック造レヂノ鉄板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 388.98平方メートル |
| | | 2階 346.46平方メートル |

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 6 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 7番地1 |
| | 家屋番号 | 7番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造り腰ブロック亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 333.04平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 7 | 所 在 | 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 7番地1、6番地1 |
| | 家屋番号 | 7番1の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 648.00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	住居表示未実施(福井県吉田郡永平寺町東古市20号5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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件4	
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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 工場(空き家) 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 ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 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

(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・建物用)

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(福井県吉田郡永平寺町東古市20号5番地の1付近)	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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6	
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: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約349.60平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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 工場(空き家) 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 ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 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

(土地・建物用)

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(福井県吉田郡永平寺町東古市20号5番地の1付近)	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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7	
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: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約672.45平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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 工場(空き家) 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 ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 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

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件5、7関係)		
所 在	福井県吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ	
地 番	6番1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	594平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)	
そ の 他 の 事 項	登記記録の地目は田である。 本土地の東側境界付近及び西側境界付近には、石積みが存在する。	
□関係人 (□ () □ ()) の陳述 / ☒ 提出文書 (Cの照会回答書) の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	昭和43年 7月12日	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	昭和43年 7月12日
	期 間	昭和43年 7月12日から ☒ 昭和73年 7月11日まで 30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	令和 6年11月 1日から ☒ 令和11年10月31日まで 5年間 □期間の定めなし
契 約 等 当 事 者	貸 主	☒ 土地所有者 (C) □その他の者 ()
	借 主	☒ 建物所有者 (株式会社半田製作所) □その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	6か月当たり130,500円 (毎年6月と9月の各末日までに、6か月分を後払い)	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある ()	
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等	1 本件建物の増改築及び再築の禁止 2 借地権の譲渡及び転貸の禁止 3 契約が終了したときは、本件建物等を収去し、更地にして返還	
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和8年2月20日現在 金130,500円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 令和 年 月 日	
そ の 他	本件物件の買受人に対し、今後、本土地进行賃貸するつもりはありません。 更地にして頂いた後、売却したいと考えています。 本件物件の買受人は、本土地进行買い取ってください。 本件物件の買受人は、地代の滞納額を支払ってください。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☒ 「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

土地 (物件 1 ないし 3)

- 1 本件土地の状況は、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 本件土地は、目的外土地と一体で、本件建物の敷地に利用されている。内部の境界は判然としない。
- 3 物件 1 土地は、南側の形状が公図と地積測量図で記載が異なる。現況は、地積測量図の形状と同様、真つすぐである。詳細は判然としない。
- 4 本件建物の敷地に利用されている本件土地及び目的外土地の一体土地は、東側が水路に架かる 2 つの乗入れを通じて国道に接面している。
- 5 物件 3 土地の北東角付近には、境界標と思われるコンクリート杭が存在する。
- 6 物件 1 土地の東側境界付近、南側境界付近及び西側境界付近には、石積みが存在する。同土地は、東側境界付近の石積み部分が国道より約 0.5 メートル低く、西側境界付近の石積み部分が町道より約 1.0 メートル高い。
- 7 物件 2 土地の東側境界付近及び西側境界付近には、石積みが存在する。
- 8 物件 3 土地の東側境界付近、北側境界付近及び西側境界付近には、石積みが存在する。同土地は、東側境界付近の石積み部分が国道より約 0.5 メートル低く、北側境界付近の石積み部分が 8 番 1 土地より約 1.0 メートル高く、西側境界付近の石積み部分が町道より約 1.0 メートル高い。

建物 (物件 4 ないし 7)

- 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 物件 5 建物及び物件 6 建物の各床面積が公簿上の記載と異なるのは、増築部分が未登記のためである。
- 3 物件 7 建物の床面積が公簿上の記載と異なるのは、未登記部分が存在するためである。
- 4 本件建物は、いずれも、経年相応の老朽化が見られ、雨漏りが生じていると思われる。
- 5 本件建物には、産業廃棄物等が大量に残置されている。

(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 (破産管財人)	1 私は、破産者株式会社半田製作所の破産管財人です。 2 本件建物の鍵は、私が保管しています。 3 本件物件は任意売買の可能性があるので、目的外土地(6番1土地)の賃貸借契約について、破産管財人から破産法53条に基づく解除は行っていません。 4 本件建物内にあった機械等は、管財業務で、換価できるものは全て売却しました。残っているのは、ゴミです。 (令和8年2月18日に電話聴取)
■ B (元株式会社半田製作所代表者)	1 私は、株式会社半田製作所の元代表者です。 2 物件1土地の南側境界は、石積みであり、真っ直ぐです。 (令和8年3月18日に口頭聴取)
■ D (隣接地所有者)	1 私は、物件1土地の南側に隣接する3番1土地の所有者です。 2 物件1土地と3番1土地の境界については、何十年も前の話であって、分かりません。 (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

(執行官の意見用)

執行官の意見

目的外土地の賃貸借契約について

- 1 目的外土地について、貸主をC、借主を株式会社半田製作所とする平成10年6月30日付け土地賃貸借契約書が存在する。
- 2 C提出の照会回答書に添付されている令和6年10月31日付け土地賃貸借契約書(写し)には、賃貸人欄にCの署名押印があるものの、賃借人欄は空白であり、契約書と認めることはできない。
- 3 C提出の照会回答書によれば、目的外土地の貸借開始時期は昭和43年7月12日である。
- 4 目的外土地には物件5建物(昭和40年新築)及び物件7建物(平成2年新築)が存在しており、いずれも堅固の建物である。
- 5 以上から、昭和43年7月12日に、物件5建物の所有を目的として、目的外土地の賃貸借契約が成立した(借地法適用)と考えられる。その後、株式会社半田製作所は、物件5建物の昭和44年8月28日受付の所有権移転登記を経ており、上記借地権を第三者に対抗できると考えられる。
- 6 借地法は、堅固の建物の所有を目的とする借地権について、最初の法定相続期間を60年、約定の最短存続期間を30年、その最短存続期間30年より短い期間の定めは無効と定めており、上記1の土地賃貸借契約書が新たな合意文書であったとしても、その第2条(賃貸借期間5年)は無効と考えられる。
- 7 したがって、株式会社半田製作所の借地権の存続期間は、昭和43年7月12日から60年(令和10年7月11日まで)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

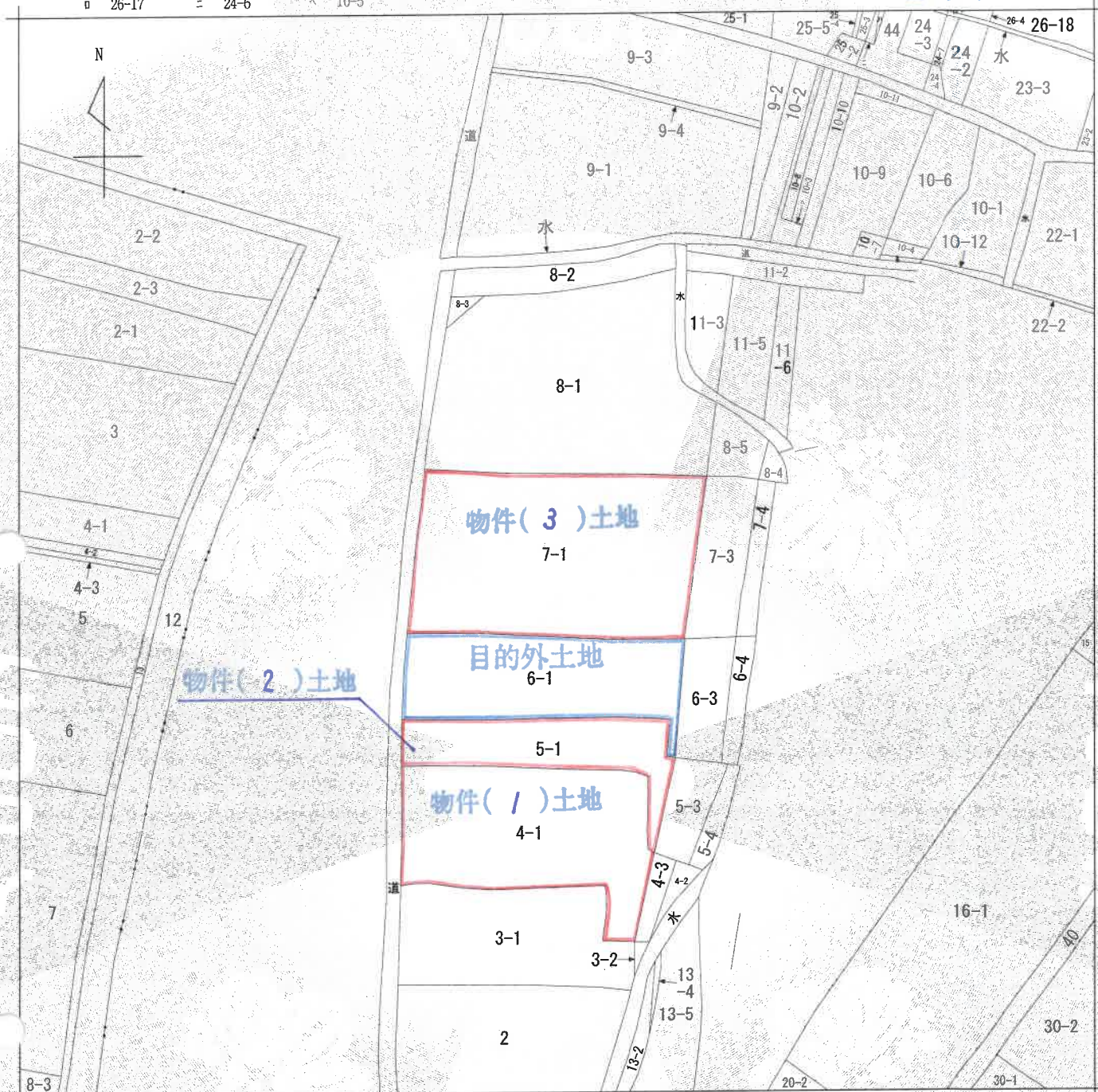
(調査経過用)

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 2月18日(水) 9:15-9:30	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 2月18日(水) 13:30-13:35	当庁	Aから電話聴取
令和8年 2月18日(水) 15:05-15:35	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18日(水)	当庁	永平寺役場に、課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面等の写しの交付申請書を郵送
令和8年 2月18日(水)	当庁	Cに対して、土地賃貸借契約に関する照会書を郵送
令和8年 3月18日(水) 13:15-15:30	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31日(火) 13:40-15:00	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31日(火) 17:40-17:45	当庁	Dから電話聴取
(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 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

物件(1~3)土地
目的外土地

イ 26-14
ロ 26-17
ハ 24-8
ニ 24-6
ホ 10-13
ヘ 10-5



(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。



A 東古市15
B 東古市20
字

請求部分	所在	吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ				地番	7番1			
出力縮尺	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2月18日
福井地方法務局

請求番号：2-8
(1/1)

登記官

(12枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日: 昭和38年9月20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2月18日

福井地方方法務局

597296

新 後 新

地 積 測 量 図

地 番	4-3-4-1
土地の所在	吉田郡永平町東古市20号ハザン

昭和38年9月20日登記

作製年月日 昭和38年9月20日 作製者

嘱託者

A4判に縮小

$49.3 \quad 60 \times (17 + 18) \times \frac{1}{2} = 1050$

縮尺 1/300K

物件(/)土地

登記年月日：昭和38年9月12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2月18日 福井地方法務局

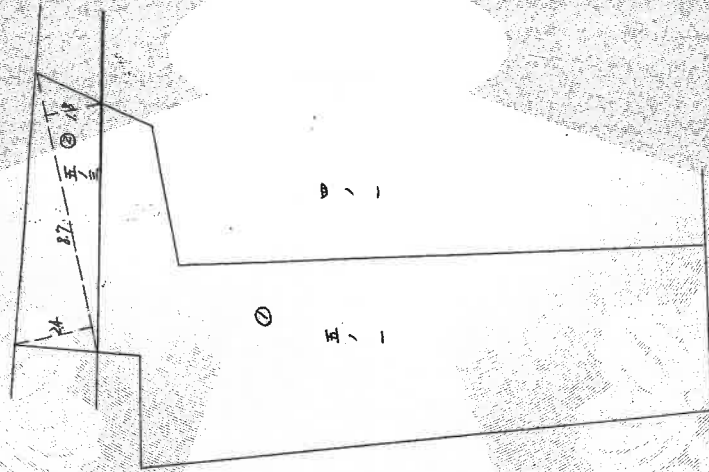
(14枚目)

登記官

A4判に縮小

新 597298 地 積 測 量 図 595-1 緩

地	番	5-3-5-1
土地の所在	吉田郡坪井町東市20号ハザマ	



$$593 \quad 5.7 \times (24 + 18) \times \frac{1}{2} = 18.27$$

縮尺	1/300k
----	--------

作成年月日	平成38年9月12日	作成者	
作成者		嘱託者	

物件(2)土地

登記年月日：平成27年7月20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2月18日 福井地方方法務局

(15枚目)

登記官

請求番号：2-12

597303

新・後・新

地積測量図

地番 7番1

土地の所在 吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ

地番 No.	(番号) X	面積計算 Y	DX	DY	DMD	DY+DMD	距離
20	99.145	98.811	2.653	1.283	2.653	3.403799	2.947
3	101.798	100.094	9.467	4.520	14.773	66.773960	10.491
4	111.265	104.614	9.409	3.835	33.549	128.660415	10.068
5	120.574	108.449	14.081	-39.199	56.938	-2231.951861	41.651
12	134.655	69.250	-12.527	-4.524	58.493	-264.622382	13.319
5	122.128	64.726	-10.170	-3.876	35.796	-138.745296	10.884
16	111.958	60.850	-12.813	37.961	12.813	486.394293	40.065
計							-1950.087022
							975.043511m

境界杭の表示

3〜5・20 ———— コンクリート杭
6・12・16 ———— ビニール杭

昭和27年7月20日登記



隣15字12

13.31

5

5

10.89

5

5

10.06

5

5

10.06

5

5

10.06

5

5

10.06

5

5

10.06

5

5

10.06

5

5

10.06

5

5

6-1

7-1

8-1

40.06

41.65

水路

20

2.94

3

10.49

5

10.06

5

5

10.06

5

5

10.06

5

5

10.06

5

5

10.06

5

作製者

申請人

平成27年7月11日作成

縮尺

1/250

物件(3)土地

A4判に縮小

登記年月日: 昭和43年7月6日

597300

土地測量図

地番

6-1

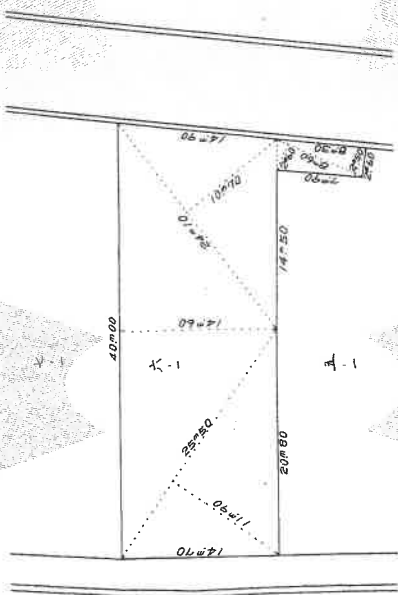
吉田郡永平寺町東古市20字6番

作製年月日

昭和43年7月 / 日

作製者

平成13年7月6日登記



$40.00 \times 14.60 \times \frac{1}{2} = 292.0000$
$25.50 \times 11.50 \times \frac{1}{2} = 151.7500$
$24.10 \times 10.70 \times \frac{1}{2} = 128.9350$
$8.60 \times 2.50 \times \frac{1}{2} = 11.0000$
$8.60 \times 2.50 \times \frac{1}{2} = 10.7500$
地積 = 594.5950

A4判に縮小

縮尺 1/500

(福井土地家屋調査士会)

目的外土地

597300

新橋

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2月18日 福井地方裁務局 登記官

登記年月日：昭和49年6月5日

124879

家屋番号 4番1

建物の所在 吉田郡永平寺町東古市20字4番地1

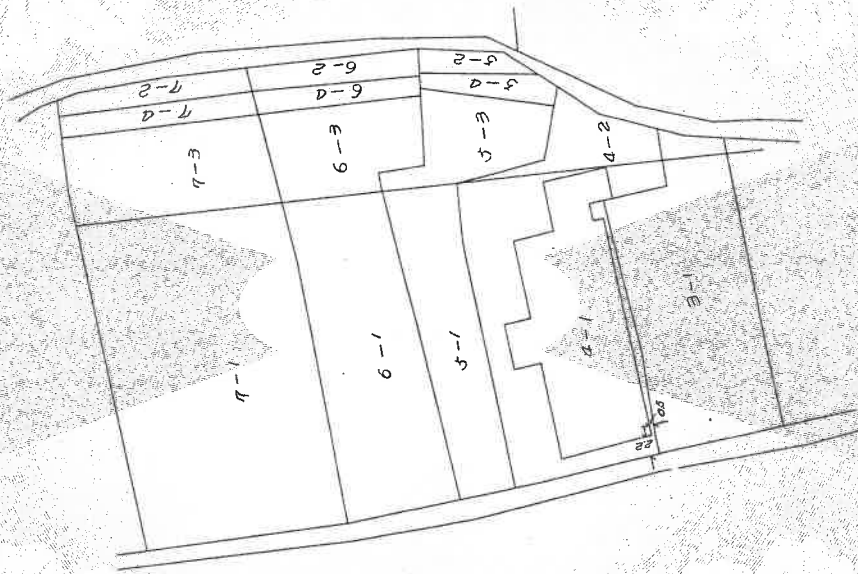
建物図面

昭和四十九年五月十八日

作製年月日

作製者

昭和49年6月5日登記



(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/600

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月18日 福井地方裁判所

登記官

(17枚目)

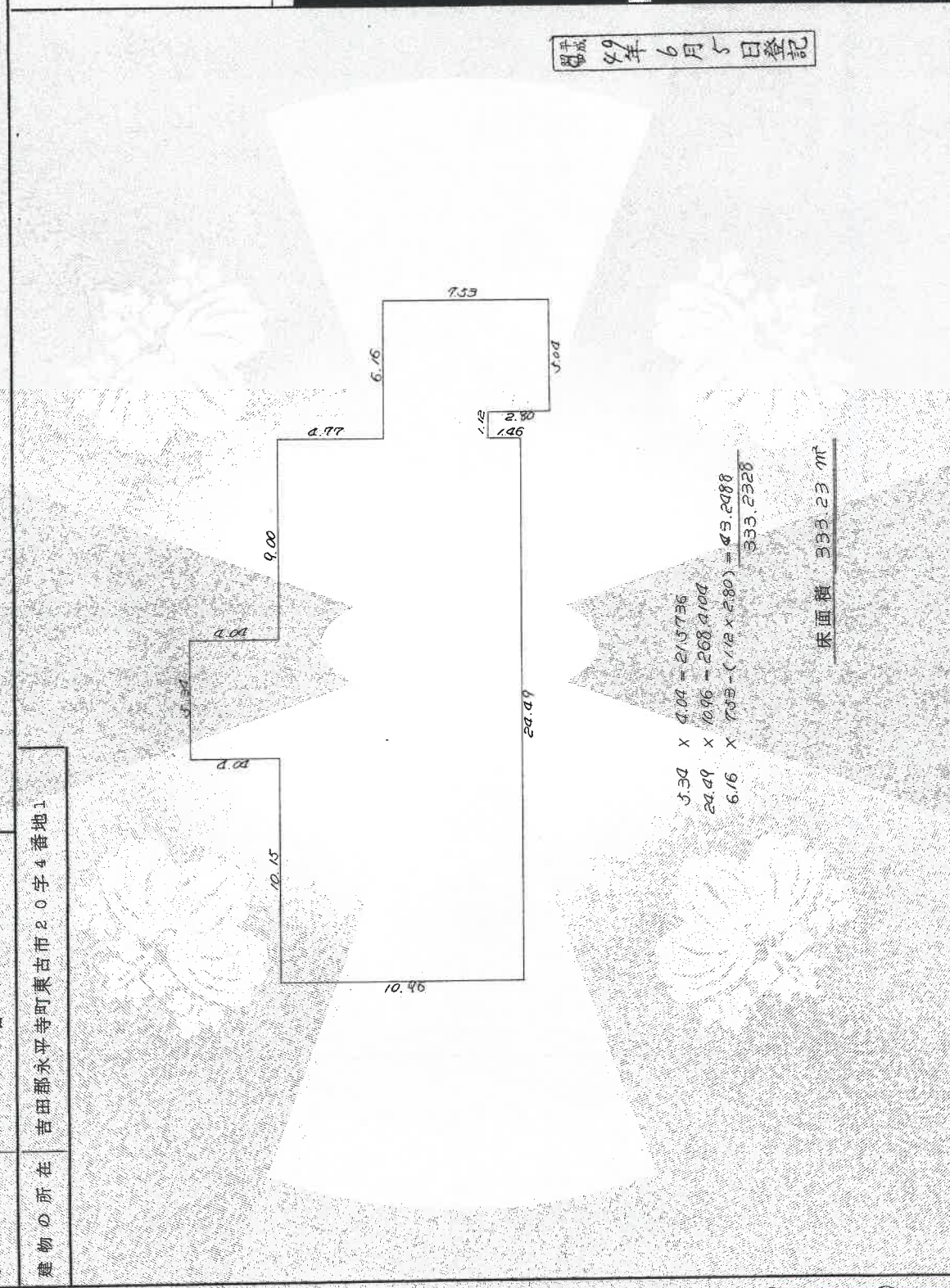
登記年月日：昭和49年6月5日

124880

家屋番号	4番1
建物の所在	吉田郡永平寺町東古市20字4番地1

各階平面図

作製年月日	昭和四九年五月式八日
作製者	



A4判に縮小

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

登記年月日：昭和49年6月5日

124881

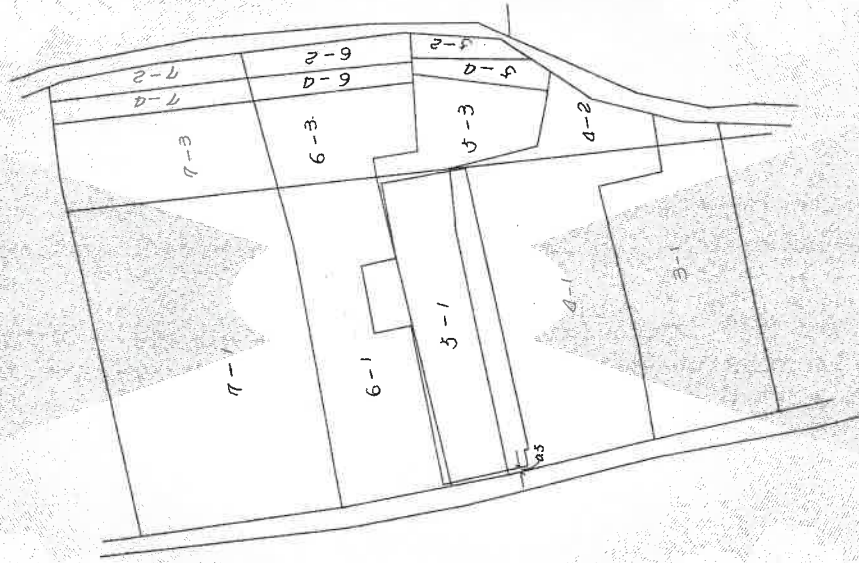
家屋番号	5 番 1
建物の所在	吉田郡永平寺町東古市20字 5番地1, 4番地1, 6番地1

建 物 図 面

作 製 年 月 日	昭 和 四 九 年 五 月 式 八 日
作 製 者	

申 請 人

昭和49年6月5日登記



(福井土地家屋調査士会)

縮 尺	1 / 600
-----	---------

(1/2)

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。

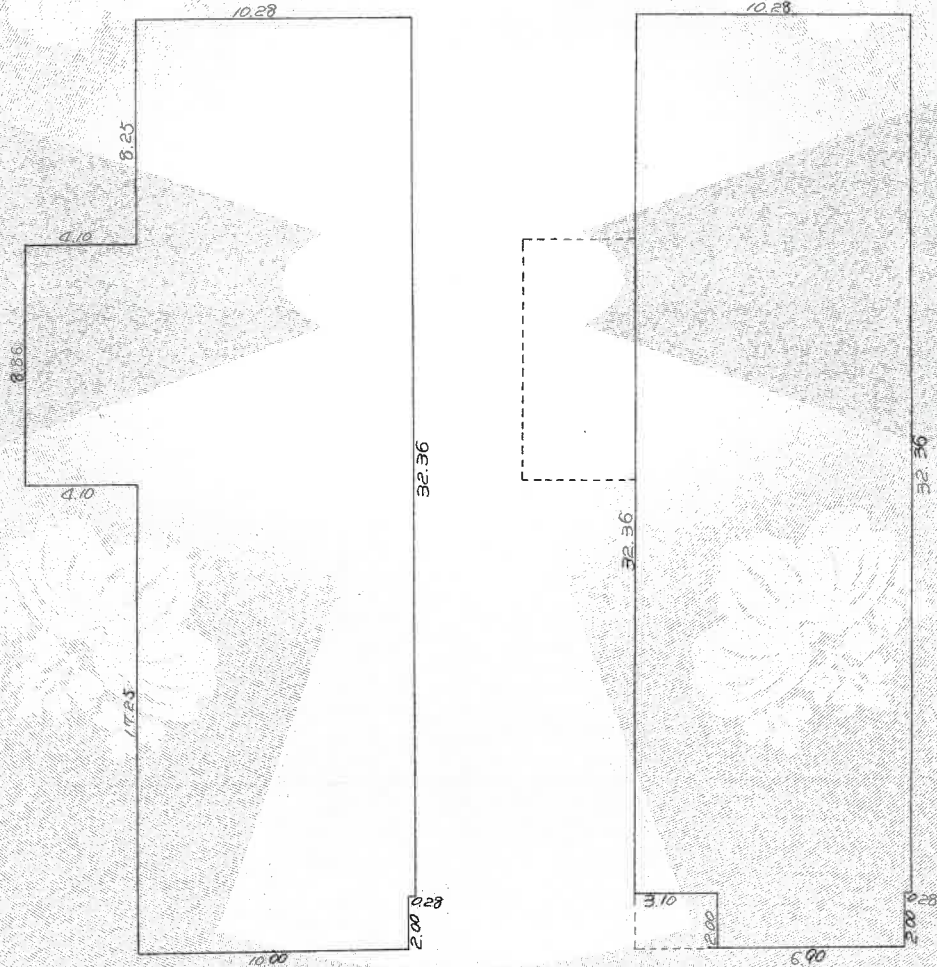
令和8年2月18日 福井地方裁判所

登記年月日：昭和49年6月5日

124882

家屋番号	5 番 1
建物の所在	吉田郡永平寺町東古市20字 5番地1, 4番地1, 6番地1

図 各 階 平 面 図



$$\begin{aligned} 8.86 \times 4.10 &= 36.3260 \\ 32.36 \times 10.28 &= 332.6608 \\ 10.00 \times 2.00 &= 20.0000 \\ \hline &388.9868 \end{aligned}$$

1階床面積 388.98 m²

$$\begin{aligned} 32.36 \times 10.28 &= 332.6608 \\ 20.00 \times 6.90 &= 138.0000 \\ \hline &470.6608 \end{aligned}$$

2階床面積 138.00 m²

昭和49年6月5日登記

作製年月日	昭和四十九年五月十八日
作成者	

申請人

A4判に縮小

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

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2月18日 福井地方裁判所

登記官

登記年月日：平成25年5月31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2月18日 福井地方法律局

(21枚目)

登記官

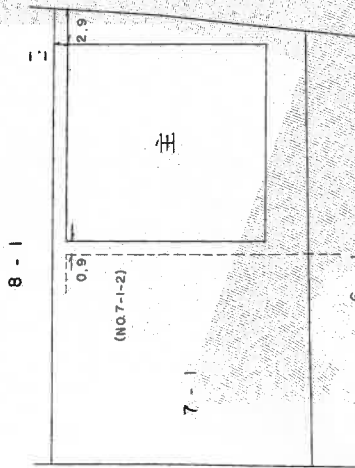
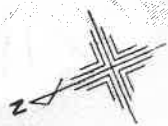
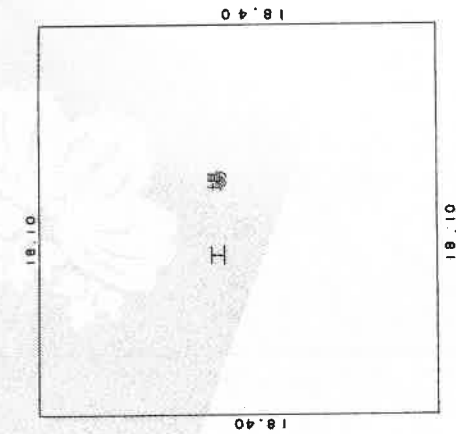
A4判に縮小

請求番号：2-6

建物図面
各階平面図

家屋番号	7番1
建物の所在	吉田郡永平寺町東古市7番地1

124883 各階平面図



昭和2年5月3日登記

縮尺 1/500

縮尺 1/250

用紙 (15日作製)

申請

登記年月日：平成29年5月31日

124884 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 7番1の2

建物の所在 吉田郡永平寺町東古市20字7番地1・6番地1



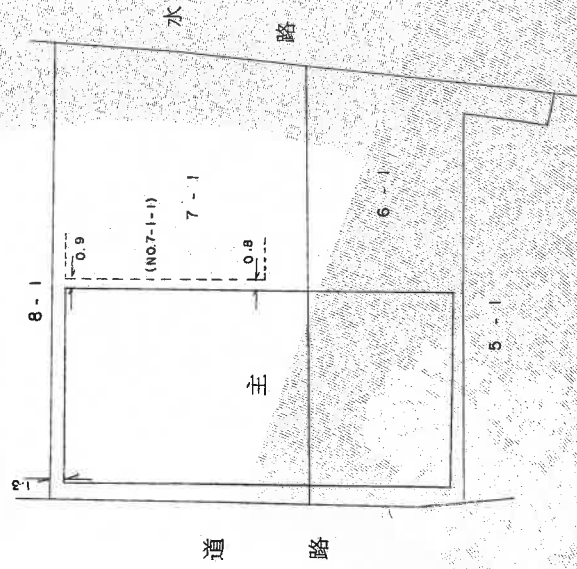
00.92

36.00

18.00

$$18.00 \times 36.00 = 648.0000 \text{ m}^2$$

$$= 648.00 \text{ m}^2$$



水路

道路

昭和2年5月31日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(15日作製)

用紙

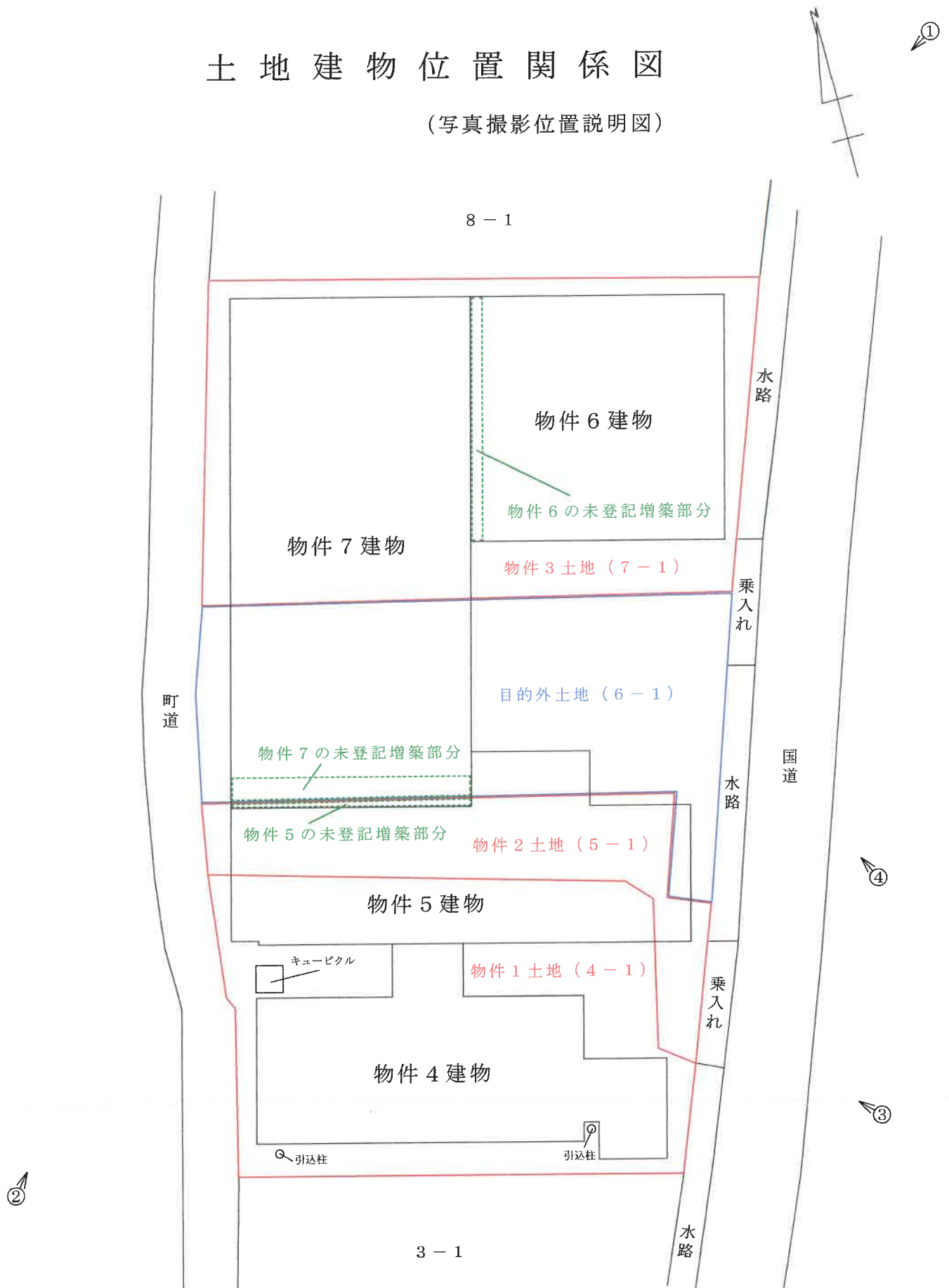
A4判に縮小

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2月18日 福井県方法務局

登記官

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)

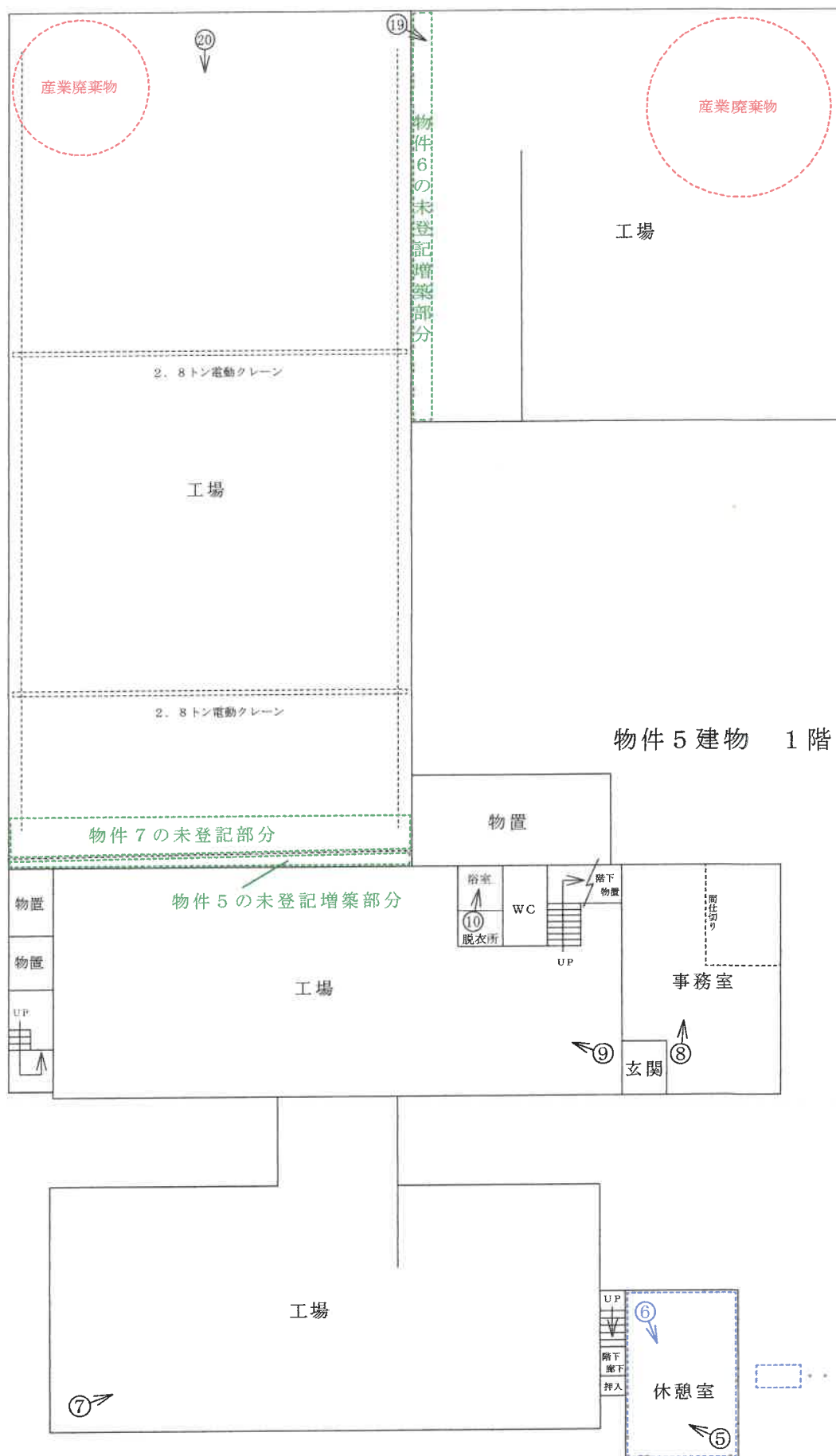


←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

物件 7 建物 1 階

物件 6 建物 1 階



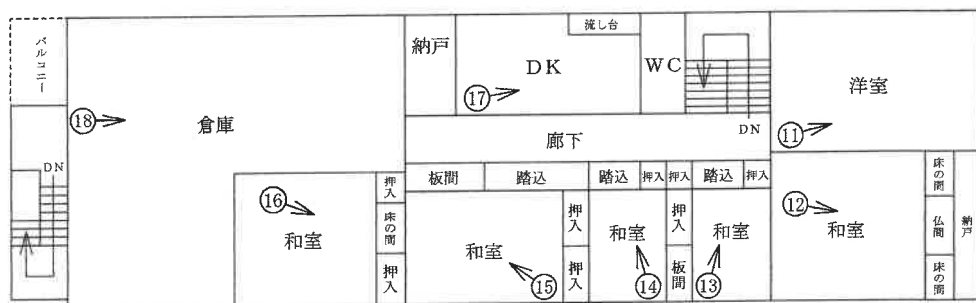
物件 4 建物 1 階

(24 枚目)

←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 (写真撮影位置説明図)

物件 5 建物 2 階



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

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 4

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 5

物件4 建物の内部（休憩室）を撮影



雨漏りにより生じたと思われるシミ

写真番号 6

物件4 建物の内部（休憩室の屋根裏物置）を撮影



写真番号 7

物件4 建物の内部（工場）を撮影



写真番号 8

物件5 建物の内部（1階の事務室）を撮影



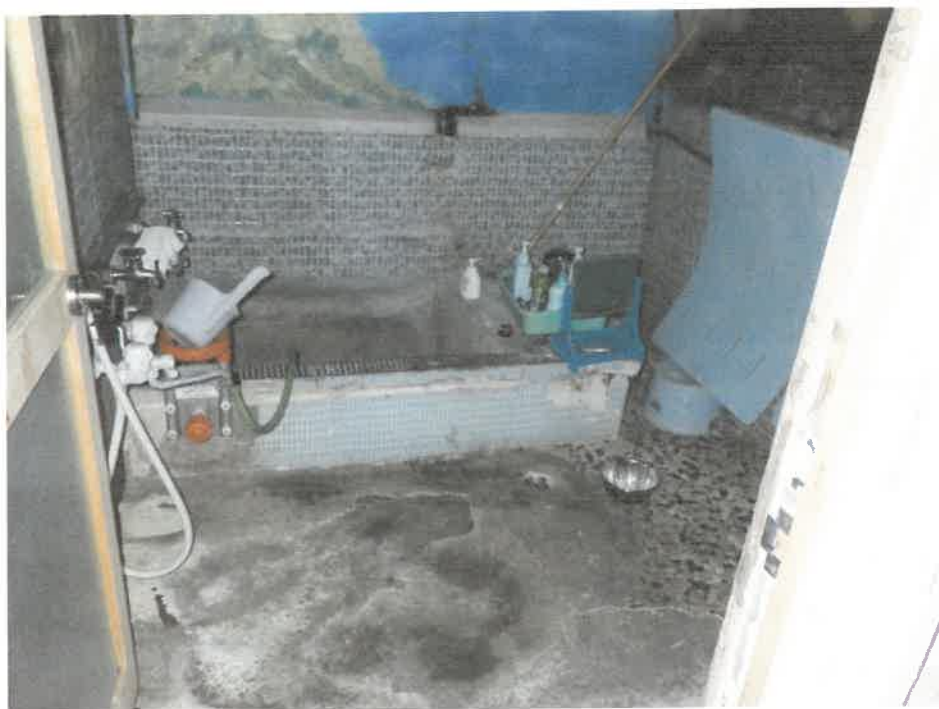
写真番号 9

物件5建物の内部（1階の工場）を撮影



写真番号 10

物件5建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 1 1

物件5建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 1 2

物件5建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 13

物件5建物の内部（2階の和室）を撮影



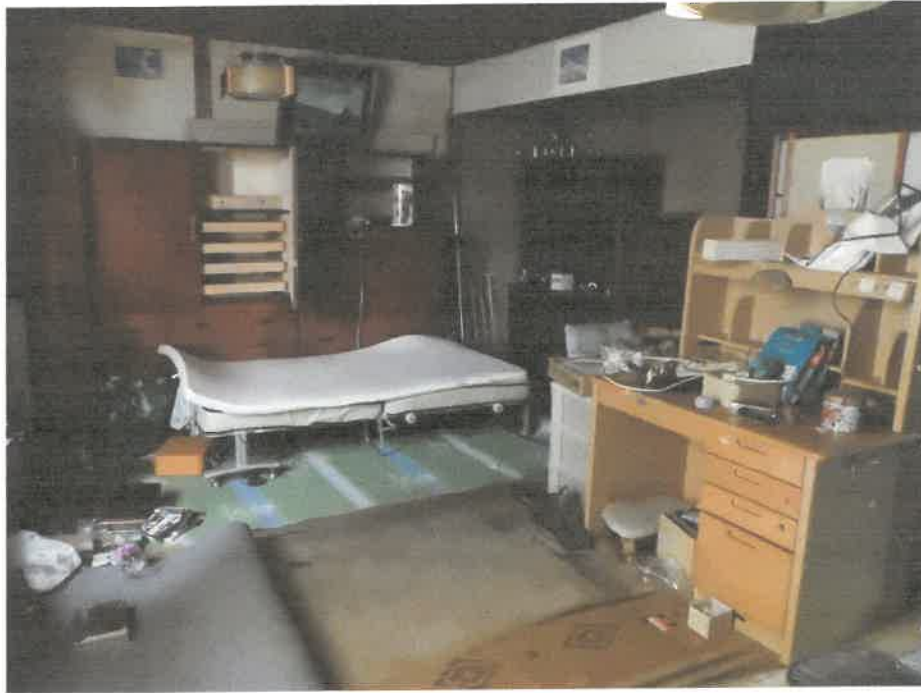
写真番号 14

物件5建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 15

物件5建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 16

物件5建物の内部（2階の和室）を撮影

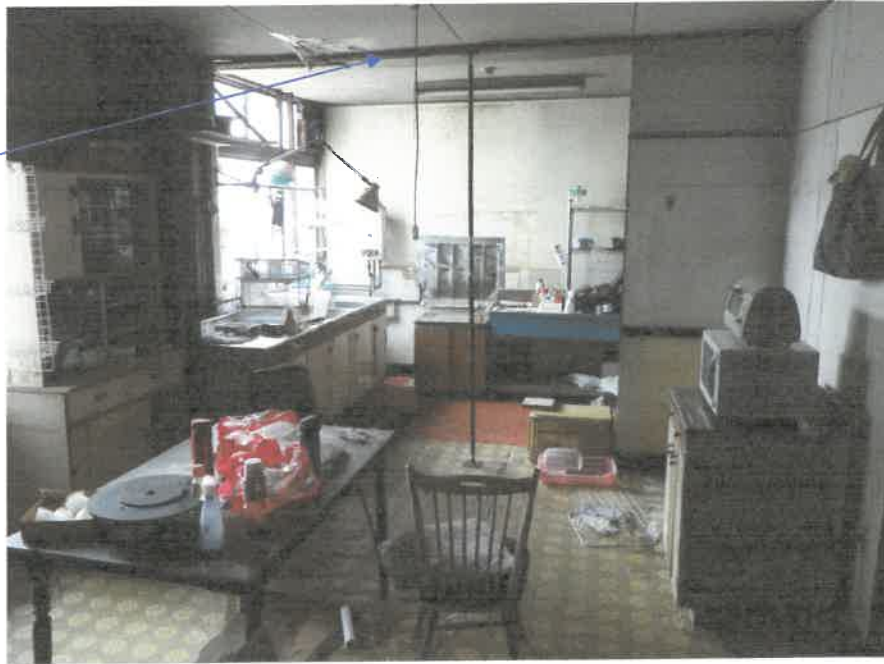


雨漏りにより生じたと思われるシミ

写真番号 17

物件5建物の内部（2階のDK）を撮影

穴



写真番号 18

物件5建物の内部（2階の倉庫）を撮影



写真番号 19

物件6建物の内部（工場）を撮影



写真番号 20

物件7建物の内部（工場）を撮影



令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 3 月 18 日 現地調査
令和 8 年 3 月 31 日 現地調査
令和 8 年 4 月 21 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 8,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,380,000 円
物件2(土地)	金 460,000 円
物件3(土地)	金 2,480,000 円
物件4(建物)	金 510,000 円
物件5(建物)	金 670,000 円
物件6(建物)	金 600,000 円
物件7(建物)	金 2,410,000 円

1. 一括価格は、物件1～7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1～3の内訳価格は物件4～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～7の内訳価格は当該土地利用権等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

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 地 番 地 目 地 積	吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 4番1 宅地 545.45㎡	左記に同じ。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 5番1 宅地 181.81㎡	左記に同じ。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 7番1 宅地 975.04㎡	左記に同じ。
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 4番地1 4番1 工場 木造瓦・カラー鉄板葺平家建 333.23㎡	左記に同じ。
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 5番地1、4番地1、6番地1 5番1 工場 木・鉄骨コンクリートブロック造レヂノ 鉄板葺2階建 1階 388.98㎡ 2階 346.46㎡ 計 735.44㎡	1階 418.53㎡ 2階 357.25㎡ 計 775.78㎡
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 7番地1 7番1 工場 鉄骨造り腰ブロック亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 333.04㎡	349.60㎡

番 号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 7番地1、6番地1 7番1の2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 648.00㎡	672.45㎡
番 号	特 記 事 項		
1～7	・物件1～3の土地は概測の結果、全体で約13%の縄伸びが認められるが軽微なため、登記数量を採用する。概測数量は現地による巻尺測定と机上概測により求めており、実測は行っていない。 ・物件1～3の土地について、物件3を除き地積測量図は存しないため、公図上の分筆線を元に作成しており、筆ごとの概測数量は登記数量と異なるものが認められる。 ・土地の形状について公図と現況が一部異なるが現況に合わせて評価を行う。 ・物件5・6の建物は一部増築され、物件7の建物は登記数量と現況数量が異なる。		

② 目的外土地

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ

符 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	吉田郡永平寺町東古市20字ハザマ 6番1 田 594㎡	宅地
符 号	特 記 事 項		
1	・目的外土地1の現況地目は宅地である。		

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(物件1～3)

位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道勝山永平寺線「永平寺口」駅より 北方 約 650 m(道路距離)	
付 近 の 状 況		旧永平寺町の中心市街地の北方に位置し、国道沿いに工場・作業所等が建ち並ぶ地域	
画 地 条 件	都 市 計 画 区 分	永平寺準都市計画区域	
	用 途 地 域	指定なし	
	建 蔽 率	70% (実際使用建蔽率は約77%で超過している。)	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「東古市縄手遺跡」、特定用途制限地域 (九頭竜川沿岸地区)	
画 地 条 件	地 積	1,702.30 m ²	
	間 口	約 67.0 m	
	奥 行	約 41.0 m	
	形 状	ほぼ長方形地	
接 面 道 路 の 状 況		東側 約6.5m舗装国道 (建築基準法第42条第1項に該当) ※幅約2mの農業用水路が介在している。 西側 約4m未舗装町道 (建築基準法第42条第1項に該当) 高低差 東側は約0.5m低く接面、西側は約1m高く接面	
土 地 の 利 用 状 況 等		物件4～7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東側は国道を介して資材置場、北側は農地(田)、西側は町道を介して農地(田)、南側は工場である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	前面道路に本管あり(引込なし) ※メーターは目的外土地1に設置されている。	
	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(引込なし) ※汚水桝は目的外土地1に設置されている。	
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56年)では工場であったと推定されるが、有害物質の利用履歴は認められないことから、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。	
		・物件4の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により物件1の土地の一部及び物件2の土地の一部で登記按分面積約432.54m ² とした。	
		・物件5の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により物件1の土地の一部及び物件2の土地の一部で登記按分面積約294.72m ² とした。	
		・物件6の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により物件3の土地の一部で登記按分面積約502.39m ² とした。	
		・物件7の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により物件3の土地の一部で登記按分面積約472.65m ² とした。	
		・物件4の建物の物件1の土地の一部及び物件2の土地の一部に対する敷地利用権原について、根抵当権設定当時(昭和50年1月31日受付)、物件4の建物は建築されており、土地と建物は同一所有者であることから、物件4の建物のために物件1の土地の一部及び物件2の土地の一部に法定地上権が成立するものと思料する。	

※ 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。「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。

特 記 事 項	・物件5の建物の物件1の土地の一部及び物件2の土地の一部に対する敷地利用権原について、根抵当権設定当時(昭和50年1月31日受付)、物件5の建物は建築されており、土地と建物は同一所有者であることから、物件5の建物のために物件1の土地の一部及び物件2の土地の一部に法定地上権が成立するものと思料する。
	・物件6の建物の物件3の土地の一部に対する敷地利用権原について、根抵当権設定当時(昭和50年1月31日受付)、物件6の建物は建築されており、土地と建物は同一所有者であることから、物件6の建物のために物件3の土地の一部に法定地上権が成立するものと思料する。
	・物件7の建物の物件3の土地の一部に対する敷地利用権原について、根抵当権設定当時(平成2年6月20日受付)、物件7の建物は建築されており、土地と建物は同一所有者であることから、物件7の建物のために物件3の土地の一部に法定地上権が成立するものと思料する。
	・物件5の建物及び物件7の建物の目的外土地1に対する敷地利用権原について、建物所有者と土地所有者との間に賃貸借契約があり、賃料の授受も認められることから、利用権限は借地権(土地の賃借権)と判定した(詳細は現況調査報告書参照)。
	・物件1～3及び目的外土地1の土地相互の境界について、境界標等はなく、判然としないが、物件1～3に隣接する他の土地との境界は現況からおおむね推定できる。物件3の北東端部にコンクリート杭が認められる。
	・目的外土地1の東方に上水道のメーター及び公共下水道の汚水枳が設置されている。
	・国道との間に農業用水路が介在しており、2カ所で架橋して乗り入れが行われている。
	・物件1の土地の北西側にキュービクル(電気設備)が残置されている。施錠されており、中身の確認はできていない。法人所有の動産であり、管理義務は法人にあるが、現在破産手続き中のため、破産管財人が管理している。

2 土地の概況及び利用状況等(目的外土地1)

前頁より続く

位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道勝山永平寺線「永平寺口」駅より 北方 約 650 m(道路距離)
付 近 の 状 況		永平寺地区の北方に位置し、国道沿いに工場・作業所等が建ち並ぶ地域
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 ぺ い 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% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「東古市縄手遺跡」、特定用途制限地域(九頭竜川沿岸地区)
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	594 m² 約 23.2 m 約 39.4 m やや不整形地
接 面 道 路 の 状 況		東側 約6.5m舗装国道 (建築基準法第42条第1項に該当) ※幅約2mの農業用水路が介在している。 西側 約4m未舗装町道 (建築基準法第42条第1項に該当) 高低差 東側は概ね等高、西側は約1m高く接面
土地の利用状況等		物件5・7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東側は国道を介して資材置場、北側は物件3の土地、西側は町道を介して農地(田)、南側は物件2の土地である。
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管	前面道路に本管あり(引込済・閉栓中) 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり(引込済・閉栓中)
特 記 事 項		・物件1～3及び目的外土地1の土地相互の境界について、境界標等はなく、判然としないが、物件1～3に隣接する他の土地との境界は現況からおおむね推定できる。 ・物件5の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により目的外土地1の土地の一部で登記按分面積約191.20㎡とした。 ・物件7の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により目的外土地1の土地の一部で登記按分面積約402.80㎡とした。 ・物件5の建物及び物件7の建物の目的外土地1に対する敷地利用権原について、建物所有者と土地所有者との間に賃貸借契約があり、賃料の授受も認められることから、利用権限は借地権(土地の賃借権)と判定した(詳細は現況調査報告書参照)。 ・目的外土地1は登記地目は田であるが、現況地目は宅地であり、非農地である。

※ 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。

3 建物の概況及び利用状況(物件4の建物)

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47年12月15日 新築
			経過年数 53 年
			経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	カラー鉄板サイディング貼	
	内 装	あらわし	
	天 井	あらわし	
	床	コンクリート叩き	
	設 備	電気	
そ の 他			
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 工場
			間 取 り 間取図のとおり
品 等			劣る
保 守 管 理 の 状 態			非常に劣る
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・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4の建物の物件1の土地の一部及び物件2の土地の一部に対する敷地利用権原について、根抵当権設定当時(昭和50年1月31日受付)、物件4の建物は建築されており、土地と建物は同一所有者であることから、物件4の建物のために物件1の土地の一部及び物件2の土地の一部に法定地上権が成立するものと思料する。
			・工場の天井の一部に雨漏りの跡が認められる。
			・物件4の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により物件1の土地の一部及び物件2の土地の一部で約432.54㎡とした。

4 建物の概況及び利用状況(物件5の建物)

前頁より続く

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40年1月10日 新築 昭和48年1月10日 増築 平成2年5月頃 増築 経過年数 61 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造	造	木・鉄骨・コンクリートブロック造
	屋 根		レヂノ鉄板葺
	外 壁		カラー鉄板サイディング貼
	内 装		あらわし、化粧合板、ジュラク壁、タイル貼、石膏ボード貼
	天 井		あらわし、竿縁天井、石膏ボード貼
	床		コンクリート叩き、畳、タイル貼、クッションフロア貼
	設 備		水道、電気、排水
	そ の 他		なし
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 工場・社員寮 間 取 り 間取図のとおり
品 等			劣る
保 守 管 理 の 状 態			非常に劣る
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・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5の建物の物件1の土地の一部及び物件2の土地の一部に対する敷地利 用権原について、根抵当権設定当時(昭和50年1月31日受付)、物件5の建物 は建築されており、土地と建物は同一所有者であることから、物件5の建物のた めに物件1の土地の一部及び物件2の土地の一部に法定地上権が成立するも のと思料する。
			・1階物置部分の西側が一部増築されている。
			・2階社員寮の天井の一部及び1階工場の天井の一部に雨漏りの跡が認められ る。
			・物件5の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により物件1の土地の一部及び 物件2の土地の一部並びに目的外土地1の一部で約485.92㎡とした。

5 建物の概況及び利用状況(物件6の建物)

前頁より続く

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44年1月25日 新築 平成2年2月1日 一部取壊し 平成2年5月頃 増築
		経過年数 57 年
		経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造	鉄骨造り腰ブロック
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	波型スレート葺
	内 装	あらわし
	天 井	石膏ボード貼
	床	コンクリート叩き
	設 備	電気
	そ の 他	なし
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 工場 間 取 り 間取図のとおり
品 等		劣る
保守管理の状態		非常に劣る
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		・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6の建物の物件3の土地の一部に対する敷地利用権原について、根抵当権設定当時(昭和50年1月31日受付)、物件6の建物は建築されており、土地と建物は同一所有者であることから、物件6の建物のために物件3の土地の一部に法定地上権が成立するものと思料する。
		・西側の一部が増築されている。
		・天井の一部に雨漏りの跡が認められる。
		・物件6の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により物件3の土地の一部で約502.39㎡とした。

6 建物の概況及び利用状況(物件7の建物)

前頁より続く

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) 平成2年5月20日 新築
		経過年数 36 年
		経済的残存耐用年数 4 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鉄板サイディング貼
	内 装	あらかし
	天 井	あらかし
	床	コンクリート叩き
	設 備	電気
	そ の 他	大型クレーン2基(2.8t)
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 工場 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
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		・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7の建物の物件3の土地の一部に対する敷地利用権原について、根抵当権設定当時(平成2年6月20日受付)、物件7の建物は建築されており、土地と建物は同一所有者であることから、物件7の建物のために物件3の土地の一部に法定地上権が成立するものと思料する。
		・南側の一部が増築されている。
		・物件7の建物の敷地占有範囲は、現況概測等により物件3の土地の一部並びに目的外土地1の一部で約875.45㎡とした。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1～3)

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,400	0.73	545.45	0.9	6,590,000
2			181.81	0.9	2,200,000
3			975.04	0.9	11,790,000
計	—	—	1,702.30	—	20,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 永平寺(県)5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 117 & \div & 18,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00

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

イ 個別格差： 規模 0.90
(相乗積) 使用建蔽率 0.90
二方路地 1.01
供給処理施設 0.90
縄伸び 1.05
境界不分明 0.95

ウ 地積：登記数量による

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,400	0.85	594.00	0.9	8,360,000

ア 標準画地価格

1①ア参照

イ 個別格差： 規模 0.90
(相乗積) 形状 0.98
二方路地 1.01
境界不分明 0.95

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

③ 建物価格(物件4)

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、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4	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
主である建物	135,000	333.23	0.003	130,000

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4:主である建物

経過年数 53 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 95% (※)

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.05 \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 0.95) \\ &= 0.05 \times \left(\frac{53 \text{ 年}}{54 \text{ 年}} \right) \times (1 - 0.95) \\ &= 0.00264 \approx 0.003 \end{aligned}$$

(※)保守・管理の状態が非常に劣ることを考慮

④ 建物価格(物件5)

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、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5	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
主である建物	210,000	775.78	0.003	490,000

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5:主である建物

経過年数 61 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 95% (※)

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.05 \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 0.95) \\ &= 0.05 \times \left(\frac{61 \text{ 年}}{62 \text{ 年}} \right) \times (1 - 0.95) \\ &= 0.00262 \approx 0.003 \end{aligned}$$

(※)保守・管理の状態が非常に劣ることを考慮

⑤ 建物価格(物件6)

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、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6	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
主である建物	160,000	349.60	0.003	170,000

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6:主である建物

経過年数 57 年

経済的残存耐用年数 1 年

観察減価 95% (※)

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.05 \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 0.95) \\ &= 0.05 \times \left(\frac{57 \text{ 年}}{58 \text{ 年}} \right) \times (1 - 0.95) \\ &= 0.00263 \div 0.003 \end{aligned}$$

(※)保守・管理の状態が非常に劣ることを考慮

⑥ 建物価格(物件7)

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、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7	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
主である建物	270,000	672.45	0.027	4,900,000

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7:主である建物

経過年数 36 年

経済的残存耐用年数 4 年

観察減価 60% (※)

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= 0.05 \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 0.60) \\ &= 0.05 \times \left(\frac{36 \text{ 年}}{40 \text{ 年}} \right) \times (1 - 0.60) \\ &= 0.02699 \div 0.027 \end{aligned}$$

(※)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、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については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 物件1～3土地利用権等価格

物件 番号	地積 (㎡) ア	建付地価格 (円) イ	土地利用権等 範囲(㎡) ウ	配分比率 ウ÷ア＝エ	建付地価格 (円) イ×エ＝オ
1	物件4	6,590,000	412.97	0.7571	4,990,000
	物件5		132.48	0.2429	1,600,000
2	物件4	2,200,000	19.57	0.1076	240,000
	物件5		162.24	0.8924	1,960,000
3	物件6	11,790,000	502.39	0.5153	6,080,000
	物件7		472.65	0.4847	5,710,000
合 計	1,702.30	20,580,000	1,702.30	—	20,580,000

ウ 土地利用権等範囲は附属資料敷地利権範囲図参照（現況概測等により査定）

物件 番号		建付地価格 (円) カ	土地利用権等割合 キ		土地利用権等価格 (円) カ×キ÷ク
1	物件4	4,990,000	0.30	法定地上権	1,497,000
	物件5	1,600,000	0.30	法定地上権	480,000
2	物件4	240,000	0.30	法定地上権	72,000
	物件5	1,960,000	0.30	法定地上権	588,000
3	物件6	6,080,000	0.30	法定地上権	1,824,000
	物件7	5,710,000	0.30	法定地上権	1,713,000
合 計		20,580,000			6,174,000

キ 土地利用権等割合：物件1～3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 目的外土地1の土地利用権等価格

物件 番号		地積 (㎡) ア	建付地価格 (円) イ	土地利用権等 範囲(㎡) ウ	配分比率 ウ÷ア＝エ	建付地価格 (円) イ×エ÷オ
1	物件5	594.00	8,360,000	191.20	0.3219	2,690,000
	物件7			402.80	0.6781	5,670,000
合 計				594.00	1.0000	8,360,000

ウ 土地利用権等範囲は附属資料敷土地利用権範囲図参照(現況概測等により査定)

物件 番号		建付地価格 (円) カ	土地利用権等割合 キ		土地利用権等価格 (円) カ×キ÷ク
1	物件5	2,690,000	0.25	借地権	673,000
	物件7	5,670,000	0.25	借地権	1,418,000
合 計		8,360,000			2,091,000

キ 目的外土地1は、物件5・7の建物の敷地として利用されており、地代等の授受が認められることから、借地権と判定し、その割合を25%と査定。

③ 内訳価格及び一括価格

物件 番号		基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除	評価額 (円)
		(1①、1②、1③④)	(円) (2①②)					(万円未満四捨五入)
		ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1		6,590,000	-1,977,000		0.50	0.6	1.00	1,380,000
2		2,200,000	-660,000		0.50	0.6	1.00	460,000
3		11,790,000	-3,537,000		0.50	0.6	1.00	2,480,000
4	物件1	130,000	1,497,000		0.50	0.6	1.00	510,000
	物件2		72,000					
5	物件1	490,000	480,000		0.50	0.6	1.00	670,000
	物件2		588,000					
	目的外 土地1		673,000					
6	物件3	170,000	1,824,000		0.50	0.6	1.00	600,000
7	物件3	4,900,000	1,713,000		0.50	0.6	1.00	2,410,000
	目的外 土地1		1,418,000					
一括価格 (合計)								8,510,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 複数の建物が増改築を繰り返しており、建物の老朽化が目立ち、敷地の境界も
不明であること等市場性の減退を考慮

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

地価調査価格	永平寺(県)5-1
所 在	吉田郡永平寺町東古市13字下町6番2外
住 居 表 示	なし
価 格	21,700 円/㎡
位 置	「永平寺口」駅 約300m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	102 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北東7.5m舗装国道、北西側道に接面
用 途 指 定 等	準都市計画区域 用途地域の指定はない 建蔽率 70% 容積率 200%
地 域 の 概 要	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する商業地域

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 敷地利用権範囲図
- ⑤ 建物間取図

別紙 土地の賃貸借契約の概要

【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

別紙 土地の賃貸借契約の概要

目的外土地 1 の賃貸借契約の概要

占有権限	借地権（土地の賃借権）	
契約目的	建物所有	
占有範囲	目的外土地 1 の全部	
契約数量	594.00 m ²	
現賃貸人	土地所有者 C	
現賃借人	建物所有者 B	
契約締結日	昭和43年7月12日	
占有開始日	昭和43年7月12日	
契約期間	堅固建物所有で期間の定めがないため、60年間と判定した。	
年額支払賃料	金額	261,000 円
	支払時期	毎年6月末日と12月末日限り当年分を2回に分けて支払う。
一時金	名称	無
	金額	
	性質	
契約書の有無	無	
特記事項	令和7年12月時点の半年分の賃料が未払い（130,500円）が未払いである。 ただし、当該未払賃料の返還債務を買受人が当然に承継するものではない。	