

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 7 年 6 月 12 日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三 浦 欣 哉

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 7 年 6 月 27 日から 令和 7 年 7 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 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 7 年 7 月 30 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 7 年 7 月 10 日から 令和 7 年 7 月 11 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 7 年 6 月 12 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	870,000 696,000	一括	174,000	48,467	0
1	490,000				
2	380,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 丹生郡越前町小曾原107字山剝 |
| | 地 番 | 1番107 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1204.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹生郡越前町小曾原107字山剝 1番地107 |
| | 家屋 番号 | 1番107 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 213.06平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 床 面 積 | 約228.06平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.00平方メートル
2階 49.41平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 42.33平方メートル |



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	作業場
構 造	木造カラー鋼板葺平家建
床 面 積	約 4 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) 売却対象外の土地を通行のため利用している。

(2) 隣地(地番1番108、1番6、1番106)との境界が不明確である。

《 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 | 丹生郡越前町小曾原107字山剝 |
| | 地 番 | 1番107 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1204.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹生郡越前町小曾原107字山剝 1番地107 |
| | 家屋 番号 | 1番107 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 213.06平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 床 面 積 | 約228.06平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.00平方メートル
2階 49.41平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 42.33平方メートル |



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 作業場

構 造 木造カラー鋼板葺平家建

床 面 積 約43平方メートル



令和6年(ケ)第51号

令和6年10月11日受理

令和7年 1月22日提出

現況調査報告書

(物件1・2)

福井地方裁判所

執行官 富田 耕次

(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 | 丹生郡越前町小曾原107字山剝 |
| | 地 番 | 1番107 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1204.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丹生郡越前町小曾原107字山剝1番地107 |
| | 家屋番号 | 1番107 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 213.06平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 52.00平方メートル |
| | | 2階 49.41平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 42.33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) 丹生郡越前町小曾原第107号1番地107付近			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 畑(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				
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:作業場 ☐ 構造: ☒ 床面積:約228.06平方メートル			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類:作業場 構造:木造カラー鋼板葺平家建 床面積:約43平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類:作業場 構造:木造カラー鋼板葺平家建 床面積:約43平方メートル
{	種類:作業場 構造:木造カラー鋼板葺平家建 床面積:約43平方メートル			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(有限会社古川陶苑) 上記の者が本建物を作業場・倉庫(稼働していない)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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 有限会社古川陶苑 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☒ 作業場(主、未登記附属建物) ☒ 倉庫(符号2)	
□関係人((☐ () 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		不明	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	年 月 日から ☐ 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	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎金円(毎限り 分支払) ☐ 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	
物件2建物内には陶器を製造する機械及び陶器の製品等が存在することから、有限会社古川陶苑が占有していると認めた。占有権原や占有開始時期は関係者不存在のため不明であるが、有限会社古川陶苑は平成23年6月24日に清算終了しており、Aも亡くなっていることから賃料の支払い等はありません。現在の占有権原は使用借権とした。占有開始時期は有限会社古川陶苑が設立した平成10年7月10日頃と思われる。			

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C(本件物件所有者亡Aの弟)	1 私は本件物件の所有者亡Aの弟です。 2 本件物件では亡Aが代表取締役を務める有限会社古川陶苑が陶器の製造をしていましたが、現在は稼働しておらず誰も使用していません。 3 本件物件内で陶器製造の全工程を行っていたことは知っていますが、私は有限会社古川陶苑の経営に関与していませんでしたからその他のことは分かりません。 4 本件物件は約10年間使用していません。 (令和6年12月11日聴取)

(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

- 1 本件物件の状況は、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1土地の南側付近に北陸電力送配電株式会社の電柱、南西側付近に消火栓が設置されている。
- 3 物件1土地と北側隣接地(1番108)、北東側隣接地(1番6)、南東側隣接地(1番106)との境界は判然としない。
- 4 物件2建物の附属建物符号1は全壊している。
- 5 物件2建物には土地建物位置関係図のとおり、未登記増築部分と未登記附属建物が存在する。
- 6 物件2建物から増築部分に通じるための扉の窓ガラスが割れており、建物全体として経年による劣化が見受けられる。
- 7 物件2建物内の機械類は全て古く、長期間使用されていないため、無価値物と判断した。
- 8 物件1土地の地番の並び及び形状が公図と地積測量図で相違している。
- 9 主である建物の間取図に黄色着色しているところが増築部分である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年11月13日(水) 16:00 - 16:10 (全物件)	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の閲覧及び交付請求等
令和6年11月14日(木) 14:50 - 15:10	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和6年11月25日(月) : - : (全物件)	当庁	Bに照会書を送付 (郵送)
令和6年12月11日(水) 10:30 - 11:55	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人同行 写真撮影・占有関係の調査 Cから聴取
年 月 日 () : - :		
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、解錠技術者により解錠し、立会人を立ち会わせ、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

A4版に縮小

イ 1-190
ロ 1-191

ハ 1-192
ニ 17

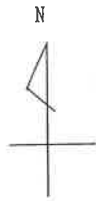
ホ 18-3
ヘ 9-11

ト 9-13
チ 9-8

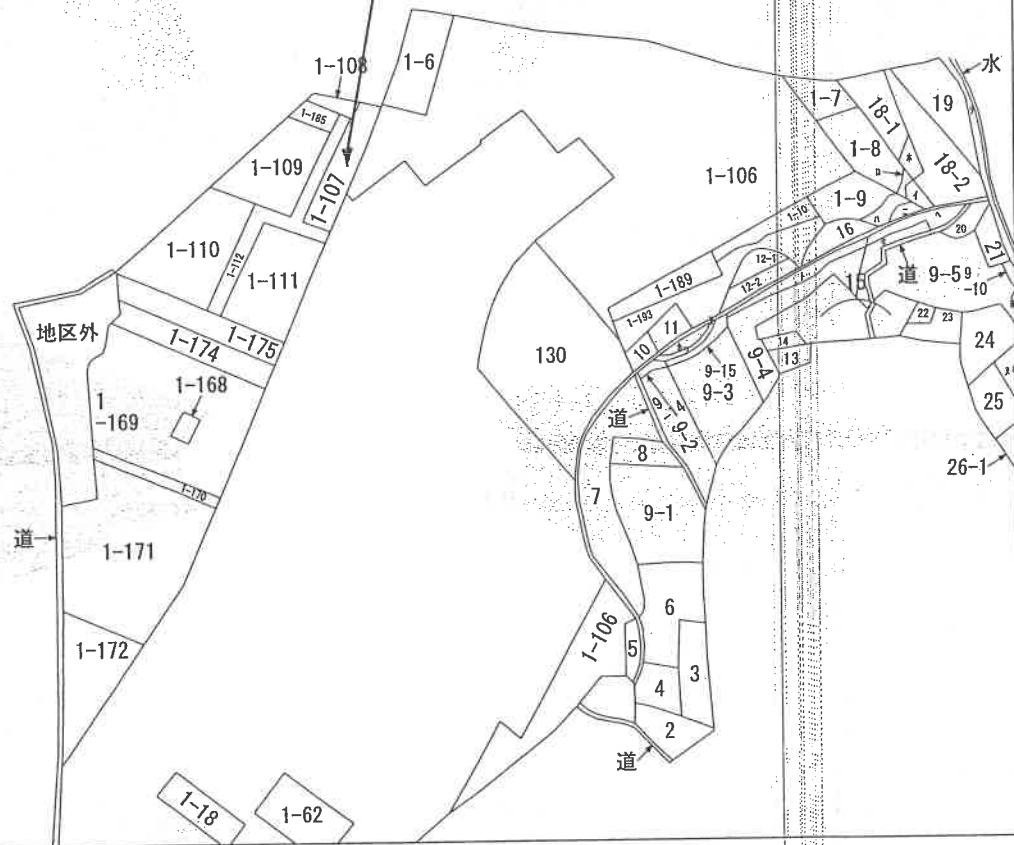
リ 9-9
ス 26-1

セ 26-2
ツヅク

A4版に縮小



物件(1)土地



(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。

地番区域見出し

小曾原
107字

A 小曾原120字

請求部	所在	丹生郡越前町小曾原107字山剝				地番	1番107			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

(福井地方法務局武生支局管轄)

令和6年11月13日

福井地方法務局

登記官

請求番号: 14-1
(1/2)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和49年4月26日

公用

令和6年11月13日

（福井地方方法務局武生支局管轄）

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。

登記官

（ 8 枚目 ）

丹生郡越前町と変更 0338423 地

地 番

1-107, 1-108, 1-109, 1-110, 1-111, 1-112, 1-106, 1-106-5

土地の所在

丹生郡宮崎村小曾原（〇七字山麓）

積 測 量 図

前 1-106 後 1-106 1-106

昭和49年4月26日登記

作 製 年 月 日
昭和 49 年 2 月 / 日
作 製 者

申 請 人

求 積

(B) 地 積
d) $30.750 \times 2.370 \times \frac{1}{2} = 36.4397500$
e) $39.334 \times 21.184 \times \frac{1}{2} = 418.9359680$
u) $46.470 \times 17.109 \times \frac{1}{2} = 397.5276350$
v) $20.237 \times 9.181 \times \frac{1}{2} = 92.9979485$
w) $48.325 \times 10.697 \times \frac{1}{2} = 258.662625$
1204.2865440

求 積

(C) 地 積
d) $32.187 \times 11.665 \times \frac{1}{2} = 187.7366775$
e) $30.444 \times 17.992 \times \frac{1}{2} = 272.3520260$
u) $22.930 \times 15.866 \times \frac{1}{2} = 181.6743900$
v) $18.061 \times 6.182 \times \frac{1}{2} = 55.8265310$
w) $24.071 \times 5.016 \times \frac{1}{2} = 60.3706680$
x) $12.437 \times 7.217 \times \frac{1}{2} = 44.8167235$
802.7704400

求 積

(D) 地 積
d) $37.736 \times 13.420 \times \frac{1}{2} = 253.2095600$
e) $36.016 \times 25.577 \times \frac{1}{2} = 460.3906160$
u) $35.016 \times 11.609 \times \frac{1}{2} = 202.8928000$
922.6919760

求 積

(E) 地 積
d) $21.714 \times 7.418 \times \frac{1}{2} = 80.5372460$
e) $26.589 \times 15.185 \times \frac{1}{2} = 201.8769925$
u) $41.310 \times 15.661 \times \frac{1}{2} = 323.4779350$
w) $25.263 \times 15.115 \times \frac{1}{2} = 190.7488075$
796.699710

求 積

(F) 地 積
d) $52.019 \times (26.001 + 26.001) \times \frac{1}{2} = 1352.5660190$

求 積

(G) 地 積
d) $5.000 \times (41.310 + 35.310) \times \frac{1}{2} = 155.2600000$
e) $5.000 \times (41.250 + 37.250) \times \frac{1}{2} = 196.2500000$
u) $4.000 \times (30.750 + 30.750) \times \frac{1}{2} = 123.0000000$
474.4900000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺

1/1,000

(日本国連 9)

請求番号：14-2

登記年月日：平成14年10月18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。
(福井地方法務局武生支局保管)
令和6年11月13日 福井地方法務局

登記証

(9 枚目)

請求番号：14-3

(1/2)

0031894 各階平面図

丹生郡越前町と変更

家屋番号

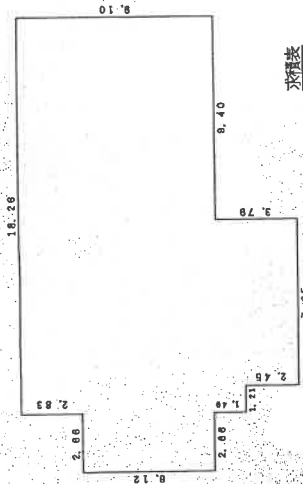
1-107

建物の所在

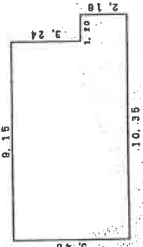
丹生郡宮崎村小曾原107字山部1番地107

建物図面

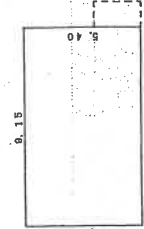
主たる建物



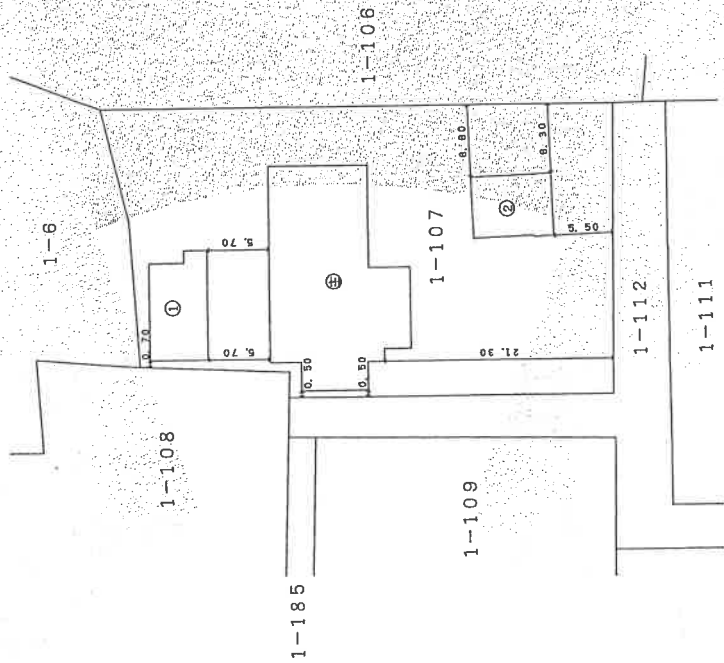
附属建物 (符号1) 1階



附属建物 (符号1) 2階



A4版に縮小



作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成14年10月18日

公用

0031895 各階平面図

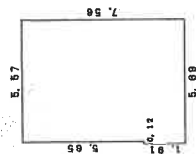
丹生郡越前町と変更

建築物図面
各階平面図

家屋番号
1-107

建物の所在
丹生郡宮崎村小曾原107字山割1番地107

附属建物(符号2) 1階



求積表

0.12	×	1.91	=	0.2292
5.57	×	1.56	=	42.1092
計				42.3384

床面積 42.33 m²

A4版に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

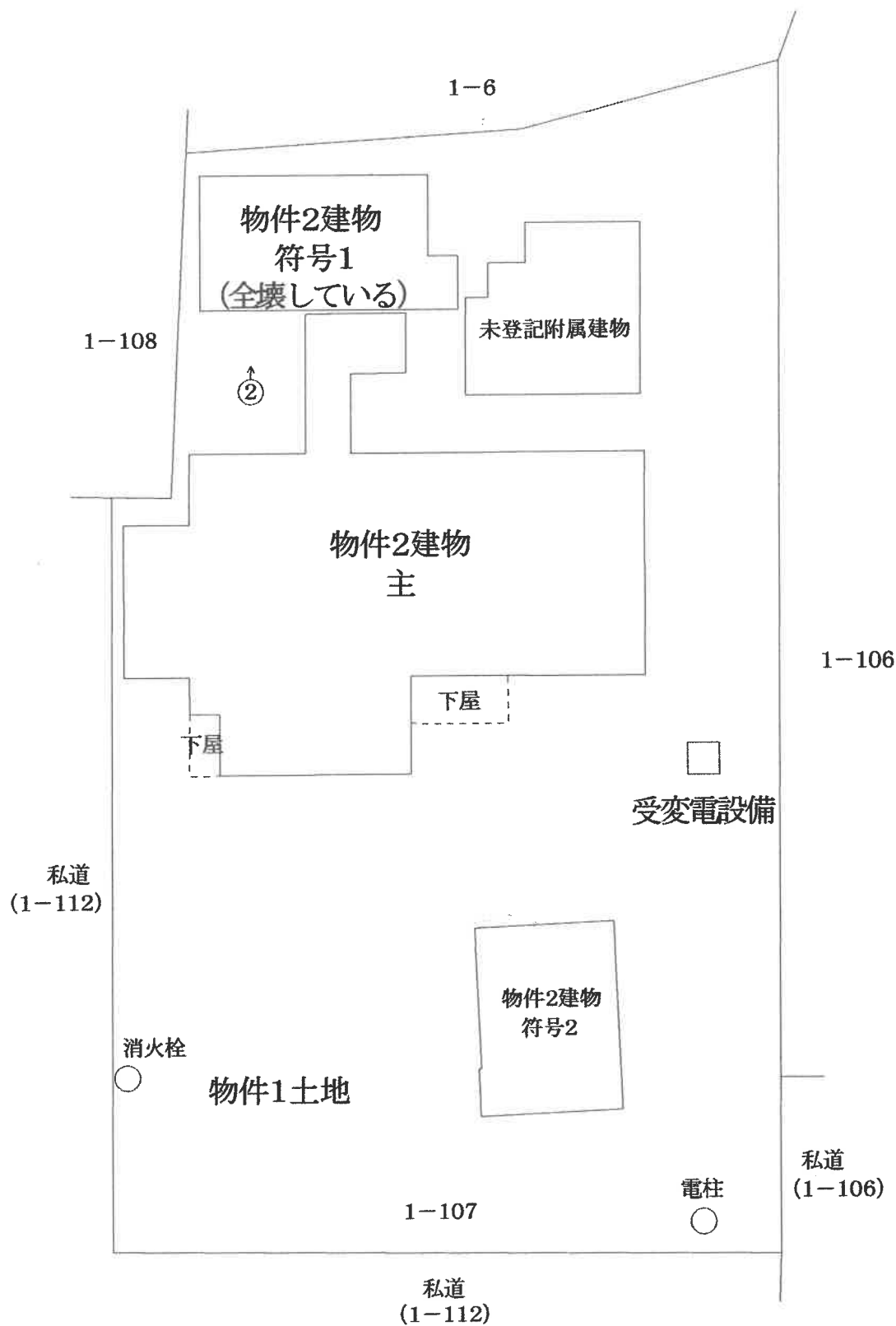
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横井地方広務局(民生文書管理))
令和6年11月13日 横井地方広務局

登記官

(10 枚目)

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



①

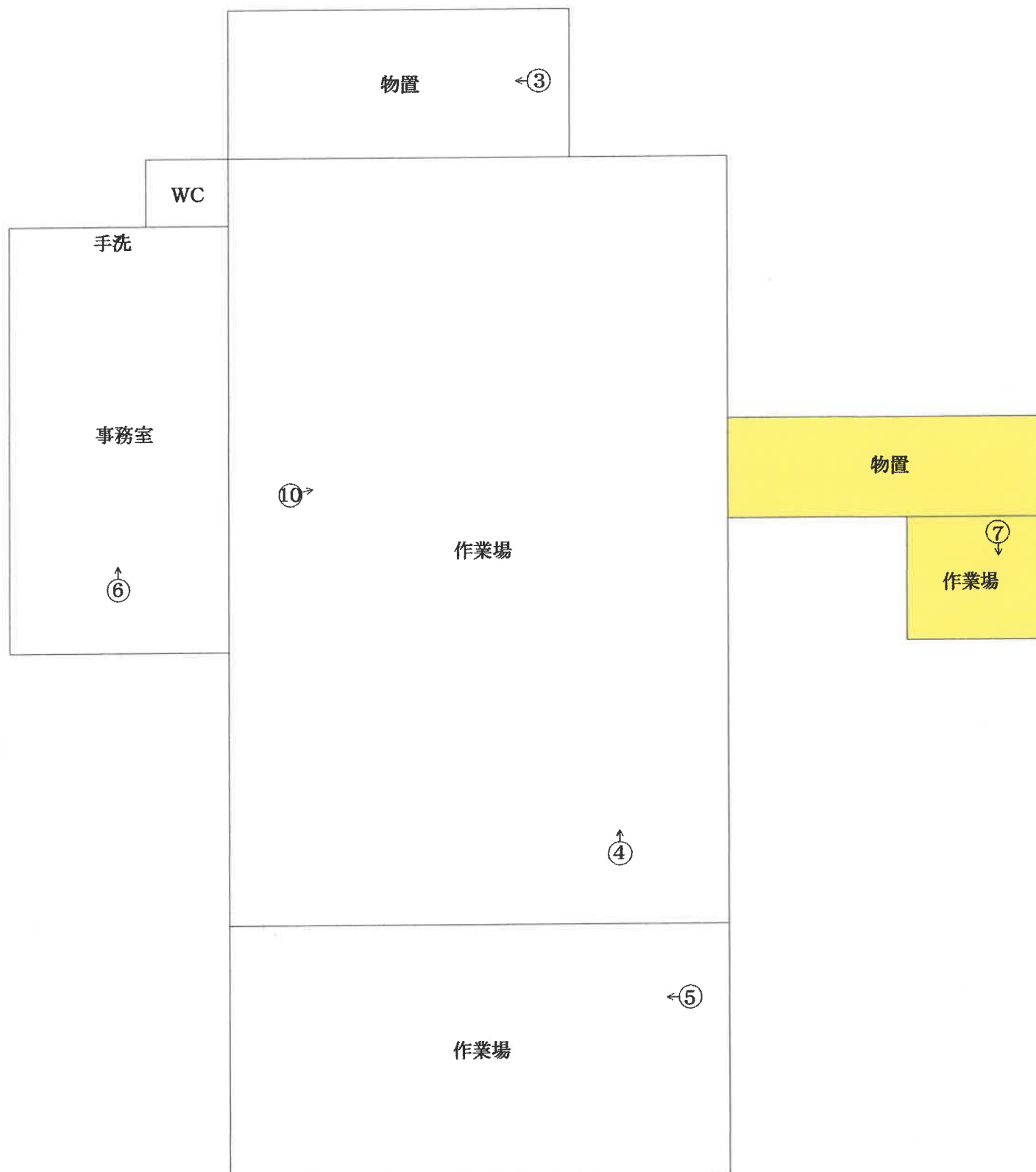
←○ 写真、撮影位置、方向

(11 枚目)

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

主である建物

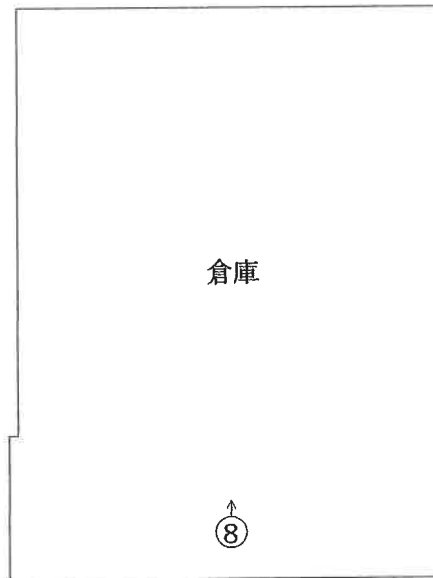


←○ 写真、撮影位置、方向

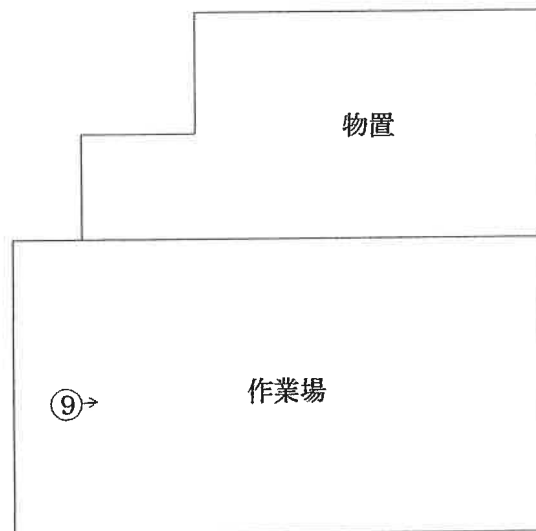
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

附属建物符号2



未登記附属建物



←○ 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

主である建物

附属建物符号2



物件1 土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

附属建物符号1



写真番号 3

物件2建物の内部を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部を撮影



写真番号 8

物件2建物（符号2）の内部を撮影



写真番号 9

未登記建物の内部を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部を撮影



令和 6 年 (ケ) 第 51 号
令和 6 年 12 月 11 日 現地調査
令和 7 年 1 月 28 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1・2に対応)

評価人 不動産鑑定士

宮岡 広英

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 700,000 円
物件2(建物)	金 540,000 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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

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	丹生郡越前町小曾原107字山剝 1番107 宅地 1,204.28㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	丹生郡越前町小曾原107字山剝 1番地107 1番107 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 213.06㎡ 1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 52.00㎡ 2階 49.41㎡ 合計 101.41㎡ 2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 42.33㎡	作業場 228.06㎡ 全壊している。 左記に同じ。 (未登記附属建物) 木造カラー鋼板葺 平家建 作業場 43㎡

番 号	特 記 事 項
1, 2	・物件1土地について、公図と地積測量図・建物図面で形状及び周囲の地番構成が異なり、現況は地積測量図等の状況と概ね一致するものと考えられる。 ・物件1土地について、北側隣接地(1番108)、北東側隣接地(1番6)及び南東側隣接地(1番106)との境界(南東側隣接地とは東部の境界のみ)は判然としないが、計測可能部分の計測結果及び航空写真による計測の結果、概ね登記簿面積を満たしているものと判断した。 ・物件1土地について、専門家による土壌汚染予備調査報告書によると、土壌汚染の可能性が懸念される。詳細については、「第4-1-特記事項」を参照。 ・物件2建物・附属建物1については全壊しており、当該部分には瓦礫及び残置動産が積みあがっている。 ・物件2建物には未登記増築部分及び未登記附属建物が存し、その床面積(概測)等は上記のとおりである。詳細については、「第4-2-特記事項」を参照。

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)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「武生」駅より 北西方 約 13 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象地域は越前陶芸村に位置し、地域内には博物館、工房、公園等がみられる。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 70% 200% なし 都市計画施設(越前陶芸公園、下記特記事項参照)
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	1,204.28 m ² 約 27.3 m 約 48.3 m(最大) ほぼ長方形	
接面道路の状況		南西側 南東側 北西側 高低差	約5.0m舗装私道 (建築基準法の道路でない、底地番:1番112・畑・丹生郡宮崎村(現:越前町)、行き止まり、下記特記事項参照) 約8.5m舗装私道 (建築基準法の道路でない、底地番:1番106・畑・福井県、行き止まり、下記特記事項参照) 約4.0m舗装私道 (建築基準法の道路でない、底地番:1番112・畑・丹生郡宮崎村(現:越前町)、行き止まり、下記特記事項参照) 南西側は約0.5～2m高く、南東側は約2～2.5m高く、北西側はほぼ等高～約0.5m高く接道
土地の利用状況等		物件2の敷地として利用されている。 地勢は南東向きの緩傾斜で、隣接不動産の状況は北東側が林地、南東側が事務所及び道路を介して公園、南西側が道路を介して駐車場、北西側が一部道路を介して工房である。	
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(下記特記事項参照) 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり(下記特記事項参照)	

特 記 事 項	・全部事項証明書及び古地図(昭和50年・同54年・平成4年・同19年)より、土壌汚染の可能性について調査したところ、物件2建物は陶器の製造に係る工房及び倉庫であり、物件2建物建築前の土地利用は空地である。また、周辺の土地利用についても、本件同様の工房及び繊維関連工場の存在が確認された。 ・専門家による土壌汚染予備調査報告書によると、陶芸(窯業)で使用された釉薬に含まれていた可能性のある重金属(第二種特定有害物質)による土壌への影響が懸念される旨、報告されている。 ・福井県「水害ハザード情報ふくい」HP・洪水浸水想定区域(計画規模)において、浸水想定のない区域である。 ・都市計画施設(越前陶芸公園)について、福井県都市計画課に確認したところ、物件1土地部分は事業認可前の段階で、物件1土地上的建物の建築等に当たっては、都市計画法第53条の許可が必要になる旨の回答を得た(詳細は同課への確認を要する)。 ・接面道路が全て建築基準法の道路でないことから、物件1土地上的建物の建築等に当たっては、建築基準法第43条2項の許可が必要となる(詳細は福井県丹南土木事務所鯖江丹生土木部建築課への確認を要する)。 ・上下水道については、北側隣接地(1番108)上の建物(未登記)と共同利用されており、現地調査にて上水道メーター・汚水桝の確認ができなかったが、越前町上下水道課の管理図面によると、上水道メーターは北側隣接地に、汚水桝は物件1土地に存する(詳細は同課への確認を要する)。 ・物件1土地の南部に北陸電力送配電株式会社の電柱が、南西部に消火栓が存する。
----------------	--

※ 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。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分		主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日等（登記記載） 昭和52年12月10日 新築 昭和53年1月20日 増築 平成元年月日不詳 増築 経過年数 47 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	カラー鋼板
	内 装	プラスターボード、ビニールクロス等
	天 井	プラスターボード、木毛セメントボード、ビニールクロス等
	床	カラークリート等
	設 備 そ の 他	給水、排水、電気、受変電設備等 下屋(工作物)
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 作業場 間 取 り 間取図のとおり
品 等		やや劣る
保 守 管 理 の 状 態		全体的に老朽化・各種建材の破損が目立つ状況にあり、保守管理の 状態も劣ることから、建物の経済的残存耐用年数はほぼ満了してい る。 特に北側未登記増築部分の損傷が著しい。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	・建物登記簿による建築時期は、昭和56年6月に施行された新耐震設計法の施行前である。 ・飛散性アスベストの使用に関しては、専門家による目視調査において、目で見える部分についてはアスベストの使用はないと考えられる旨の報告がなされている。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。 ・福井県丹南土木事務所鯖江丹生土木部建築課での調査において、建築確認申請履歴を確認できなかったことから、本件建物は建築確認を経していない可能性を否定できない。 ・以下の未登記増築部分が存する。 北東部:概測15㎡ ・債務者の関係者に係る聴取調査内容によると、本件建物は約10年前まで利用しており、その後は空き家の状況にあることを確認できた(詳細は現況調査報告書を参照)。 ・建物内には多数の機械及び残置動産が存する。なお、機械については古いもので、長期間使用されておらず、管理状態も劣ることから、市場価値はないものと判断した。
----------------	---

区 分		附属建物2
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57年月日不詳 新築 経過年数 43 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 亜鉛メッキ鋼板 カラー鋼板 カラー鋼板あらわし 杉板 カラークリート 電気 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 倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		やや劣る
保 守 管 理 の 状 態		各種建材の老朽化・破損が著しく、保守管理の状態も劣ることから、建物の経済的残存耐用年数はほぼ満了している。
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け材については目で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。 ・建物内に残置動産がみられる。

区 分		附属建物3(未登記)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 カラー鋼板 ポリカーボネート板、カラー鋼板 ポリカーボネート板あらわし等 カラー鋼板あらわし 土間コンクリート なし 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 作業場 間 取 り 間取図のとおり
品 等		劣る
保 守 管 理 の 状 態		各種建材の老朽化・破損が著しく、保守管理の状態も極めて劣ることから、建物の経済的残存耐用年数は満了している。
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け材については目で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。 ・建物内に残置動産がみられる。

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)

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	3,900	0.95	1,204.28	0.7	3,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 越前(県)ー7

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 185 & = & 3,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 台形 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.10 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.40 行政的条件 1.20

イ 個別格差： 三方路地 1.02 形状 0.98
(相乗積) 高低差 0.95

なお、道路が建築基準法の道路でない点、都市計画施設の指定を受けている点、画地規模等については、地域格差で反映した。

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：全壊した附属建物が存する等、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

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。なお、物件2・附属建物3については、簡易な建物で損傷の状態も著しいことから、市場価値はないものと判断した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 主である 建物	130,000	228.06	0.03	890,000
2 附属建 物2	100,000	42.33	0.03	130,000
2 附属建 物3	市場価値なし			0

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

経過年数 47 年
 経済的残存耐用年数 1 年
 観察減価 50%
 残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \times (1 - 50\%) \right) \div 0.03$$

○附属建物2

経過年数 43 年
 経済的残存耐用年数 1 年
 観察減価 50%
 残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \times (1 - 50\%) \right) \div 0.03$$

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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,120,000	0.25	法定地上権	780,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①、1②) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,120,000	-780,000		0.50	0.6	1.00	700,000
2	1,020,000	780,000	—	0.50	0.6	1.00	540,000
一括価格 (合計)							1,240,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 以下の点により、市場性が減退する程度を考慮。

- ①建物の用途が作業場・倉庫で、需要者が限定されること
- ②建築基準法の道路に接道していない、及び都市計画施設(越前陶芸公園)に指定されている地域で、土地・建物利用に大きな制約を伴うこと
- ③土壤汚染の可能性が懸念されること ほか

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	越前(県)－7
所 在	丹生郡越前町江波19字口保垣内21番外
住 居 表 示	－
価 格	7,300 円/㎡
位 置	「武生」駅 約12km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	287 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南3m舗装町道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 建蔽率 70% 容積率 200%
地 域 の 概 要	在来の農家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

- ① 所在位置略図
- ② 位置図
- ③ 現況見取図
- ④ 建物間取図

【付記】

本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

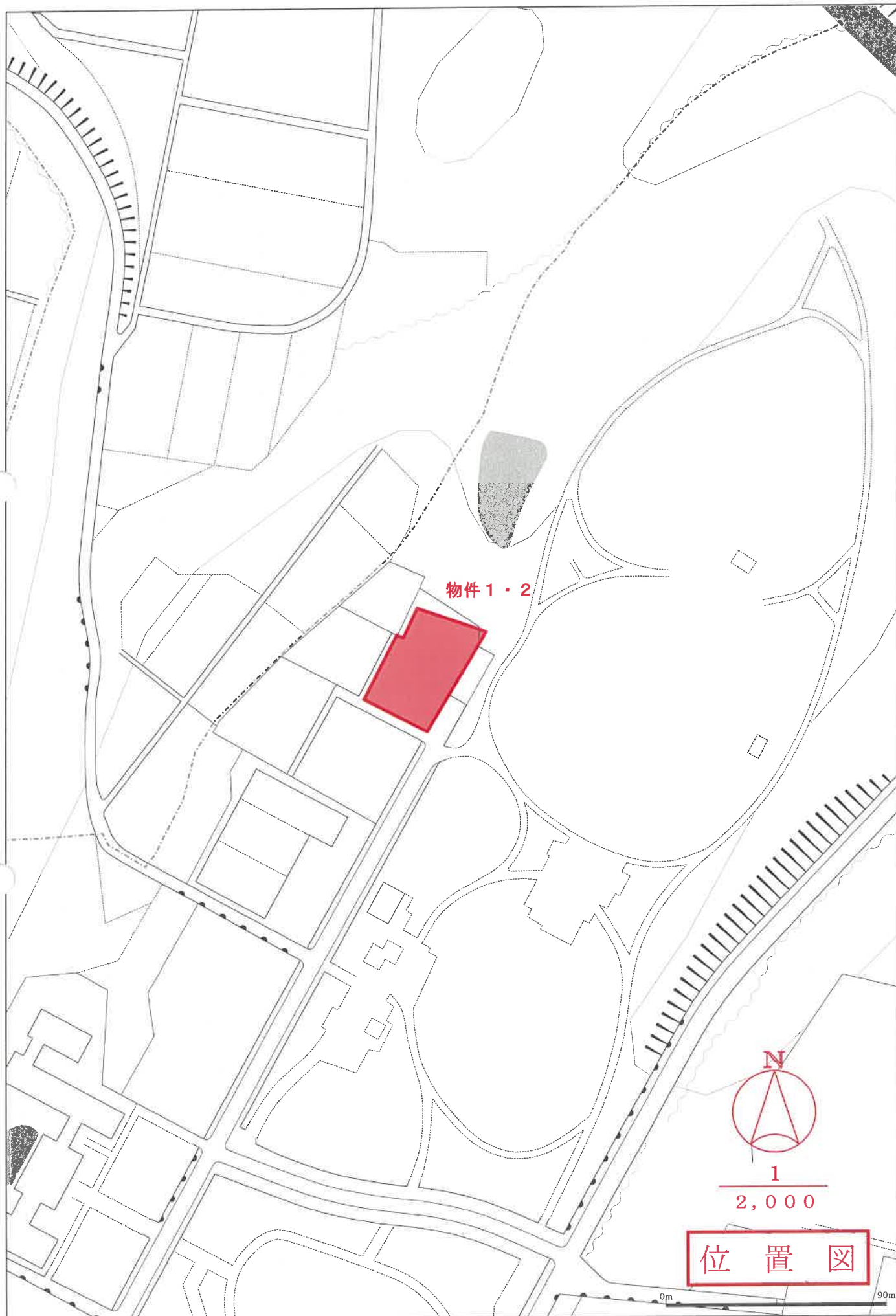
以 上

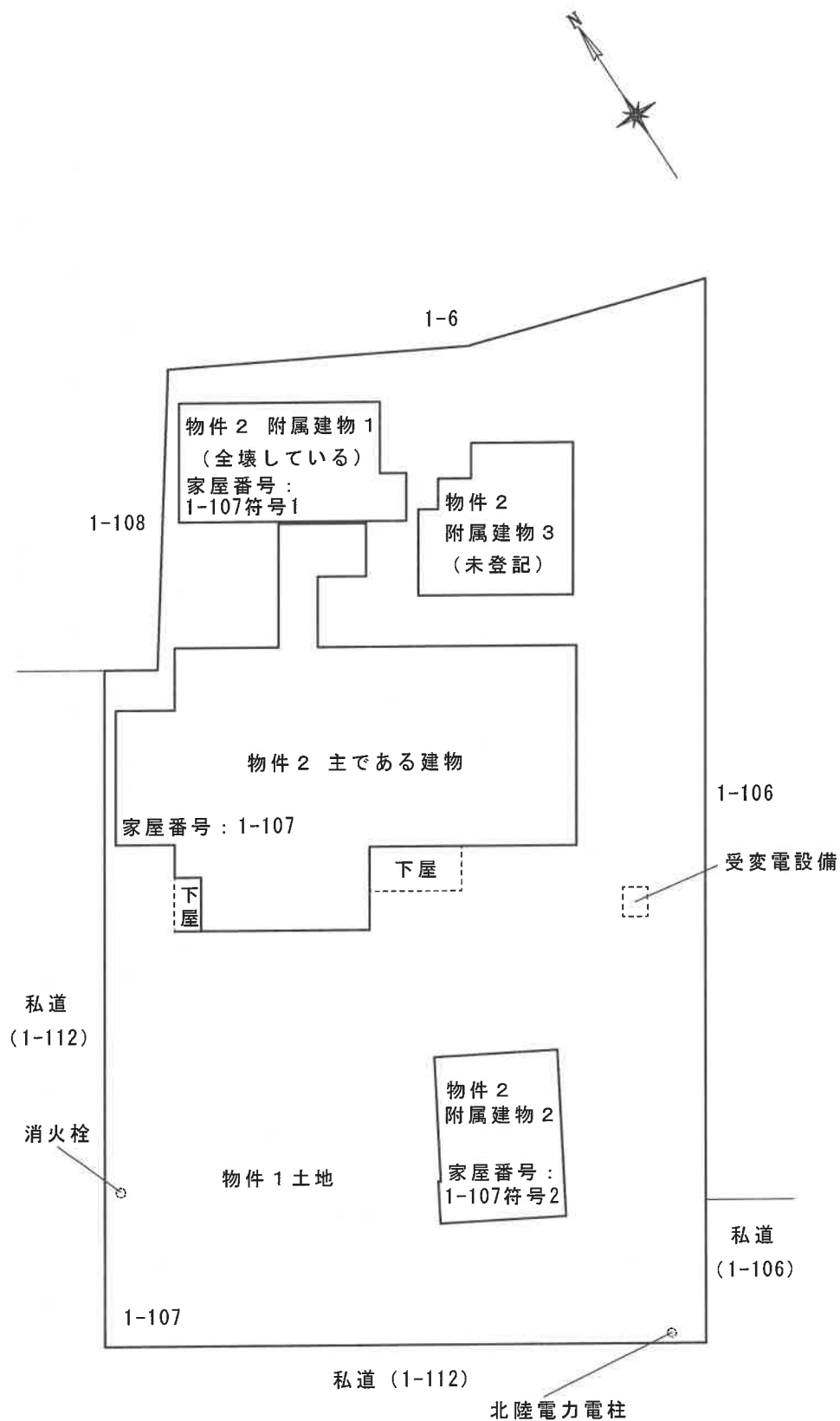


縮尺: 1 / 10,000

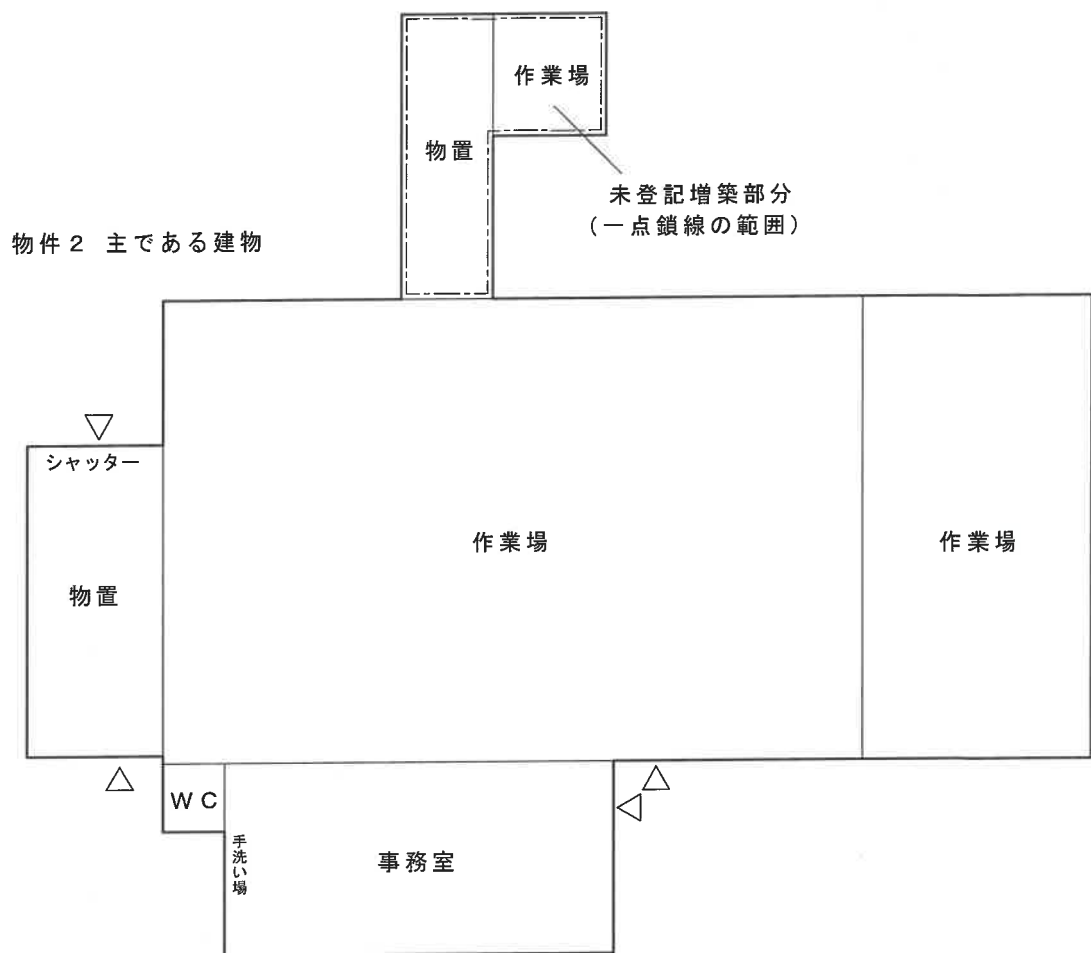
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

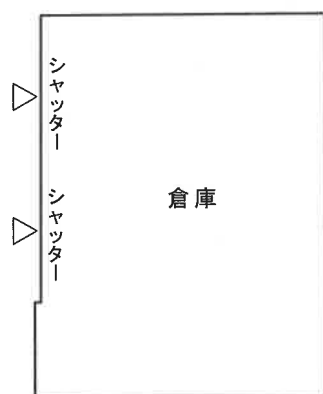




現況見取図



物件 2 附属建物 2



物件 2 附属建物 3 (未登記)

