

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10月 9日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 竹 澤 茂 樹

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10月24日から 令和 7年10月31日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月26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11月 6日から 令和 7年11月 7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10月 9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	13, 650, 000 10, 920, 000	一括	2, 730, 000	99, 728	0
1	2, 970, 000				
2	10, 680, 000				



物 件 目 録

1 所 在 南条郡南越前町東大道1字庄境

地 番 4番1

地 目 宅地

地 積 457.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 南条郡南越前町東大道1字庄境 4番地1

家屋 番号 4番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 89.96平方メートル
2階 66.79平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番2番1、5番1)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 南条郡南越前町東大道1字庄境
地 番 4番1
地 目 宅地
地 積 457.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 南条郡南越前町東大道1字庄境 4番地1
家屋 番号 4番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 89.96平方メートル
2階 66.79平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



令和7年(ケ)第40号

令和7年7月11日受理

令和7年8月14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 南条郡南越前町東大道1字庄境
 地 番 4番1
 地 目 宅地
 地 積 457.00平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 南条郡南越前町東大道1字庄境4番地1
 家屋番号 4番1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 89.96平方メートル
 2階 66.79平方メートル
 共有者 A 持分4分の3
 共有者 B 持分4分の1

(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
■B (本件物件共有者)	1 私は本件物件の共有者です。本件物件は令和6年11月まで家族で居宅及び敷地として使用していましたが、現在は空き家です。 2 物件2建物は令和5年3月に増築しました。増築と同時に1階リビングと洗面所をリフォームし、2階南東側の洋室に取り外しの出来るパーテーションを付けて2部屋として利用できるようにしました。外のウッドデッキも新設しました。 3 物件2建物内で犬を飼っていたことがありますが1年未満でした。 4 物件1土地の北東側と南東側のコンクリートブロックはAが自分で設置しました。隣地の所有者に相談して越境しないようにしましたから境界争いはありません。 5 物件1土地西側にある木材、コンクリートブロック、瓦礫はAが仕事で使用していた物の残材です。私には処分出来ませんしAは県外にいますから本件物件を買い受けた方に処分してもらうことになると思います (令和7年8月6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 物件1土地北東側のコンクリートブロックは実際の境界よりも引き下がって設置されているようであり、北東側の境界は判然としない。
- 2 物件2建物の階段と2階のクロスに汚れている部分が見受けられる。

(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7年7月14日(月) 15:20 - 15:30	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7年7月15日(火) 16:45 - 16:55	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年8月6日(水) 14:00 - 15:15	物件所在地	現況調査 立入調査・評価人と同行 写真撮影・占有関係の調査 Bから聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 目的物件は不在であったので、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。 ☐		

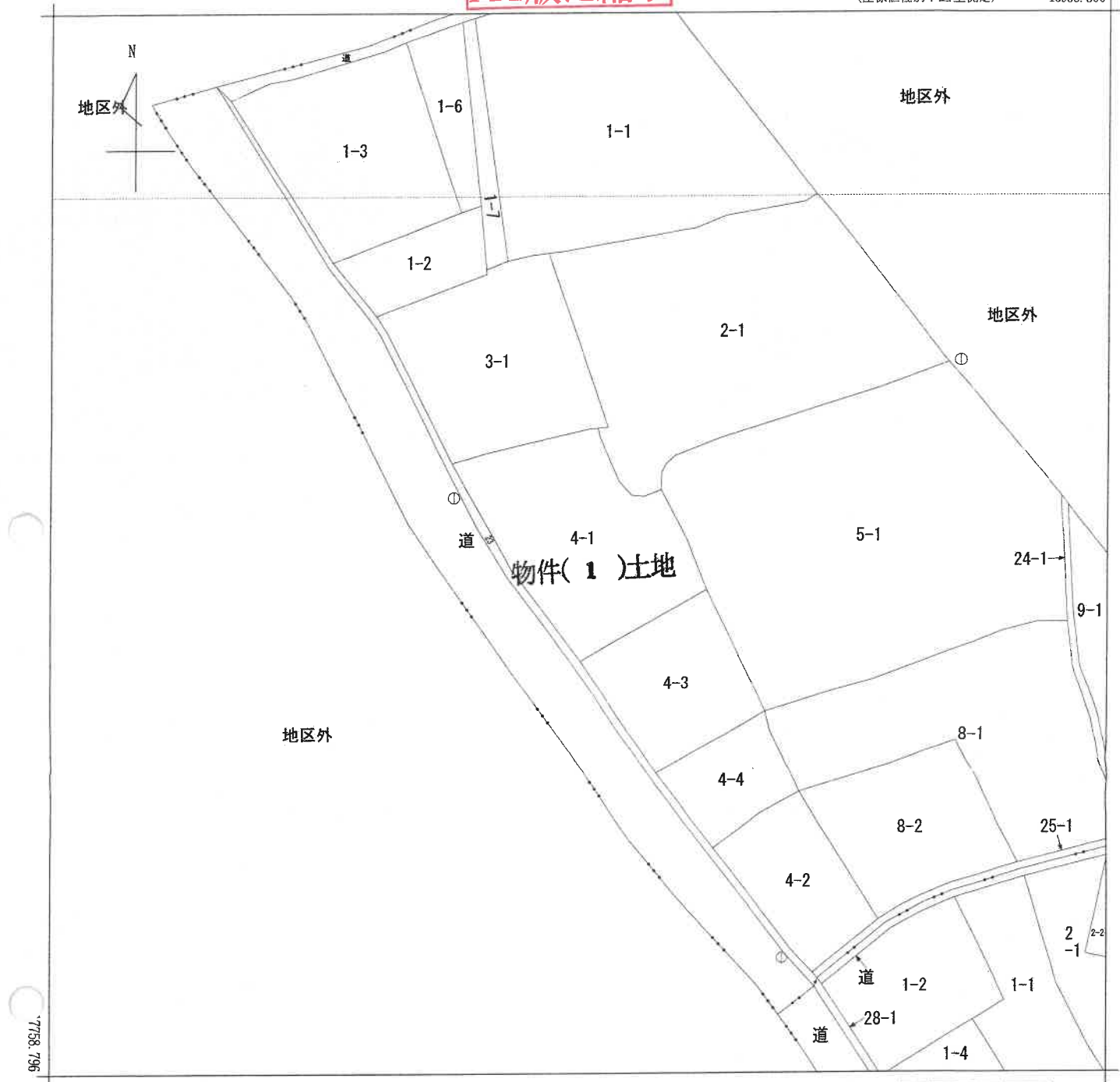
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小

(座標値種別：図上測定)

+16938.300

-17632.796



+16813.300

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	南条郡南越前町東大道1字庄境					地 番	4番1		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成6年10月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成6年10月17日		補 事 記 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。

(福井地方務局武生支局管轄)

令和7年7月14日

福井地方務局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：令和6年6月11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。
(福井地方方法務局武生支局管轄)
令和7年7月14日 福井地方方法務局

登記官

(7 枚目)

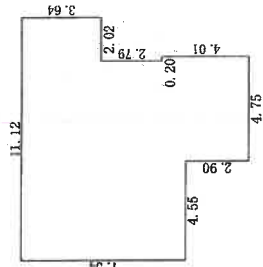
請求番号：4-2

建物図面図

各階平面図

家屋番号	4番1
建物の所在	南条郡南越前町東大道1字庄境 4番地1

1階

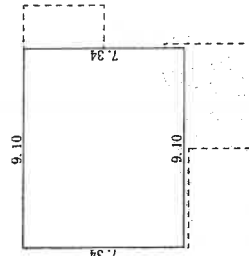


求積表

4.55	x	7.54	=	34.3070
4.55	x	10.44	=	47.5020
2.02	x	3.64	=	7.3528
0.20	x	4.01	=	0.8020
計				89.9638

床面積 89.96 m²

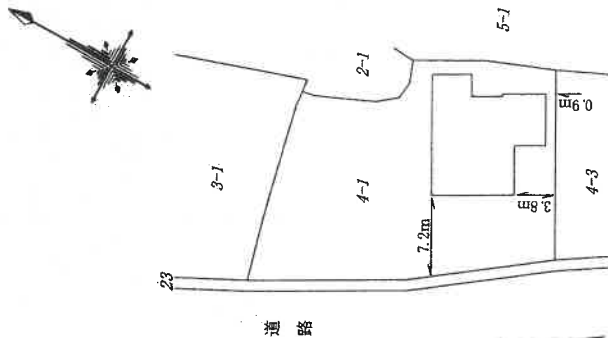
2階



求積表

9.10	x	7.34	=	66.7940
------	---	------	---	---------

床面積 66.79 m²



作成者

土地
家屋
測量

日作成)

縮尺 1/250

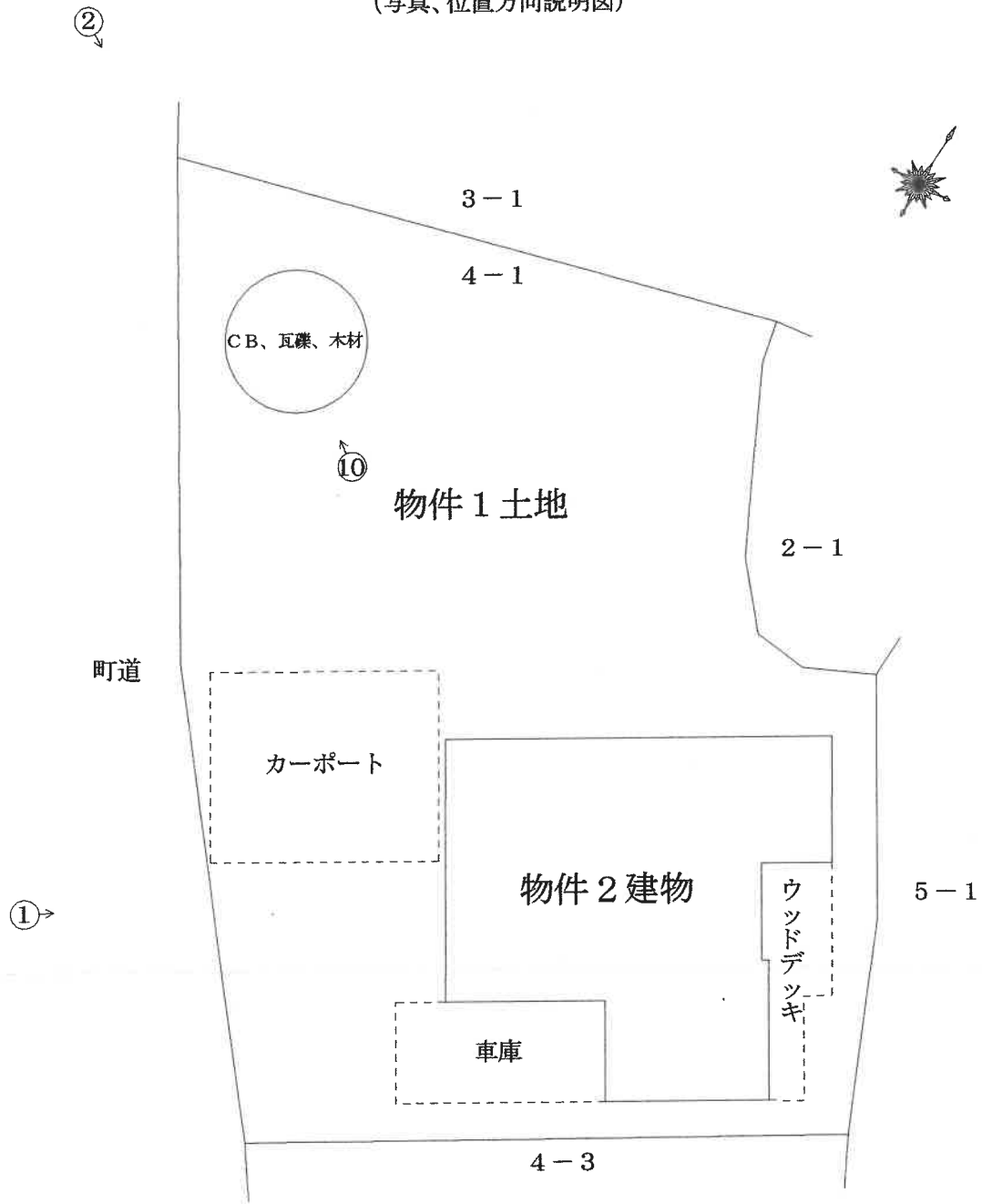
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

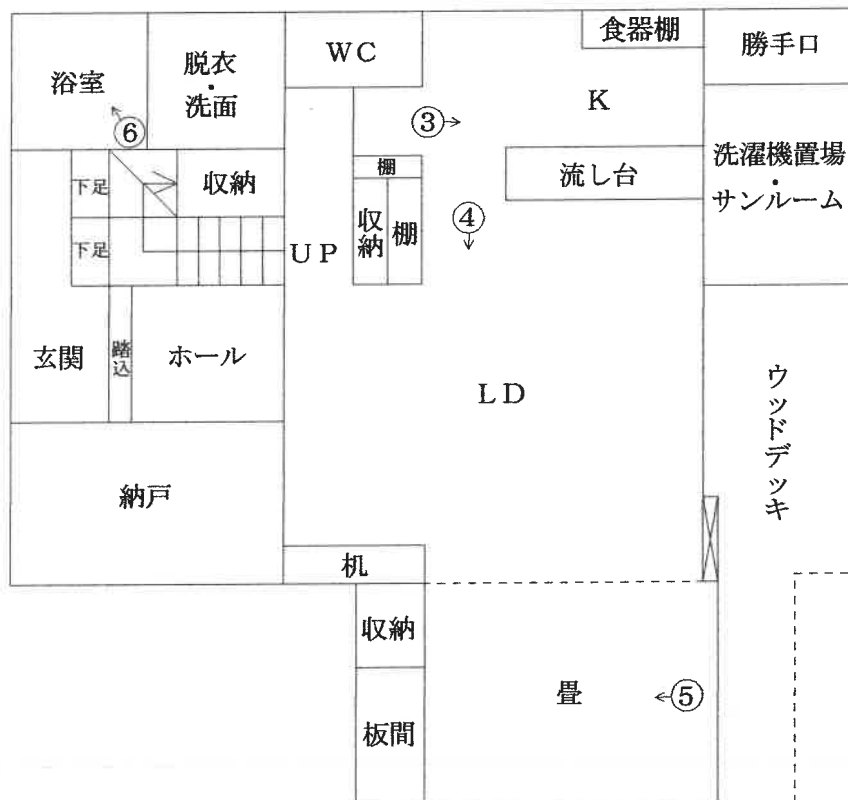


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1 階

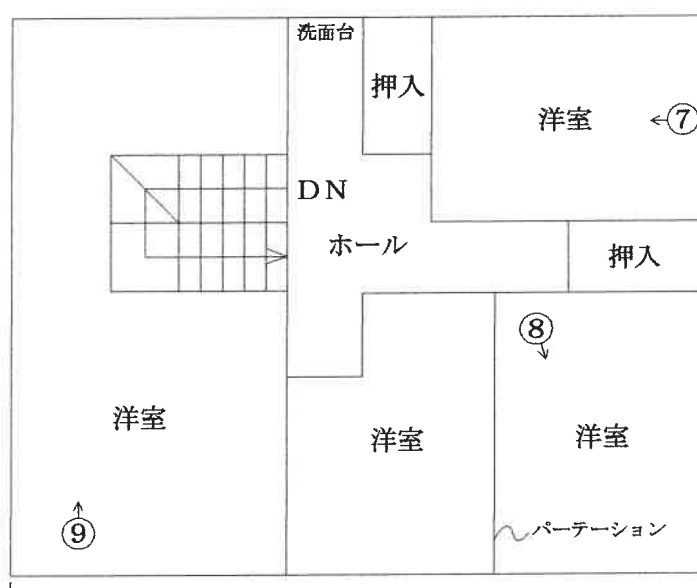


←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

2階



←○ 写真、撮影位置、方向

(10 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影



物件2 建物

物件1 土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



物件2 建物

物件1 土地

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建物の内部を撮影



写真番号 9

物件2 建物の内部を撮影



写真番号 10

物件1 土地の西側を撮影

木材



CB、瓦礫

(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 40 号
令和 7 年 8 月 6 日 現地調査
令和 7 年 8 月 15 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宮岡 広英

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,970,000 円
物件2(建物)	金 10,680,000 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 目 地 積	南条郡南越前町東大道1字庄境 4番1 宅地 457.00m ²	左記に同じ。
2	所 在 地 目 地 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	南条郡南越前町東大道1字庄境 4番地1 4番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 89.96m ² 2階 66.79m ² 合計 156.75m ²	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1・2	・物件1土地について、北東側隣接地(2番1・5番1)との境界は判然としないが、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。		

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「南条」駅より 北西方 約 1.1 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象地域は南越前町南条地区の中心部近くに位置し、周辺では住宅団地もみられる中、農家住宅を中心とする国道背後の住宅地域である。	
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	都市計画区域外
		用 途 地 域	—
		建 蔽 率	—
		容 積 率	—
		防 火 規 制	—
		そ の 他 の 規 制	周知の埋蔵文化財包蔵地(東大道遺跡)
画地条件	地 積	457.00 m ²	
	間 口	約 28.5 m	
	奥 行	約 20.0 m(最大)	
	形 状	やや不整形	
接面道路の状況		西側 約6.4～7.4m舗装町道と幅約0.8mの水路を介して接道 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等		物件2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が田、南東側が倉庫、南西側が道路を介して住宅兼事業所、北西側が住宅である。	
供給処理施設	上 水 道	前面道路に本管あり	
	ガ ス 配 管	前面道路に本管なし	
	下 水 道	前面道路に本管あり	

特 記 事 項	・全部事項証明書、及び古地図（昭和57年・平成9年・同24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建物建築前の土地利用は空地・住宅であり、対象物件及び周辺に土壌汚染を懸念される施設がないことが確認できた。 ・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。 ・物件1土地と町道間に存する水路について、一部コンクリート板等を配置して出入りを行っているが、南越前町総務課への聴取調査によると、個人宅の出入口については、占用使用についての届出等は不要である旨の確認ができた（詳細は同課への確認を要する）。 ・物件1土地西端部に残置物（木材、コンクリートブロック、瓦礫）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、通常のコスト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） 平成22年1月26日 新築 令和5年3月13日 増築 経過年数 16 年 経済的残存耐用年数 14 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 合金メッキ鋼板 サイディングボード、杉板 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 給水、排水、電気、エコキュート等 カーポート(工作物)、車庫(工作物)、ウッドデッキ(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 居 宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等		中位
保 守 管 理 の 状 態		約2年前に増築・リフォームを行っており、2階の内壁材の一部にシミ・汚れがみられるほかに、目立った損傷等はみられず、維持管理の状況は概ね良好である。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	・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後である。 ・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。 ・物件2建物は都市計画区域外に存し、建築確認が必要とされる構造・規模でないことから、建築確認申請はなされていない。 ・立会者への聴取調査によると、令和6年11月頃より空き家の状況にあり、令和5年3月の増築・リフォームの主な内容は以下のとおりである（詳細は現況調査報告書を参照）。 ①1階LD畳コーナー周辺（増築） ②1階納戸（増築） ③1階LD・洗面所のリフォーム ④1階LDに棚・収納を設置 ⑤2階南東側洋室にパーティションを設置 ⑥ウッドデッキを設置
----------------	--

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	13,300	0.95	457.00	0.98	5,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南越前(県)－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,600 \text{ 円/㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 93 & = & 13,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 形状 1.00 角地 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 0.97 交通接近条件 1.01

(相乗積) 環境条件 0.95 行政的条件 1.00

イ 個別格差 形状 0.98 水路介在 0.97

(相乗積)

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。

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	180,000	156.75	0.49	13,830,000

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。

○主である建物

経過年数	16 年
経済的残存耐用年数	14 年
観察減価	0%
残価率	5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = \{ & \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年} / \\ & \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.00) = 0.49 \end{aligned}$$

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	5,660,000	0.25	法定地上権	1,420,000

イ 土地利用権等割合：物件1土地と物件2建物の所有権は共有となっており、その持ち分割合が異なるが、土地・建物の共有者は同じであることから、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	5,660,000	-1,420,000		1.00	0.7	1.00	2,970,000
2	13,830,000	1,420,000	—	1.00	0.7	1.00	10,680,000
一括価格（合計）							13,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：なし

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	南越前(県)ー1
所 在	南条郡南越前町西大道15字堂畷14番
住 居 表 示	ー
価 格	12,600 円/㎡
位 置	「南条」駅 約600m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	809 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	北東5m舗装町道に接面、北西側道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
	建蔽率 ー%
	容積率 ー%
地 域 の 概 要	農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

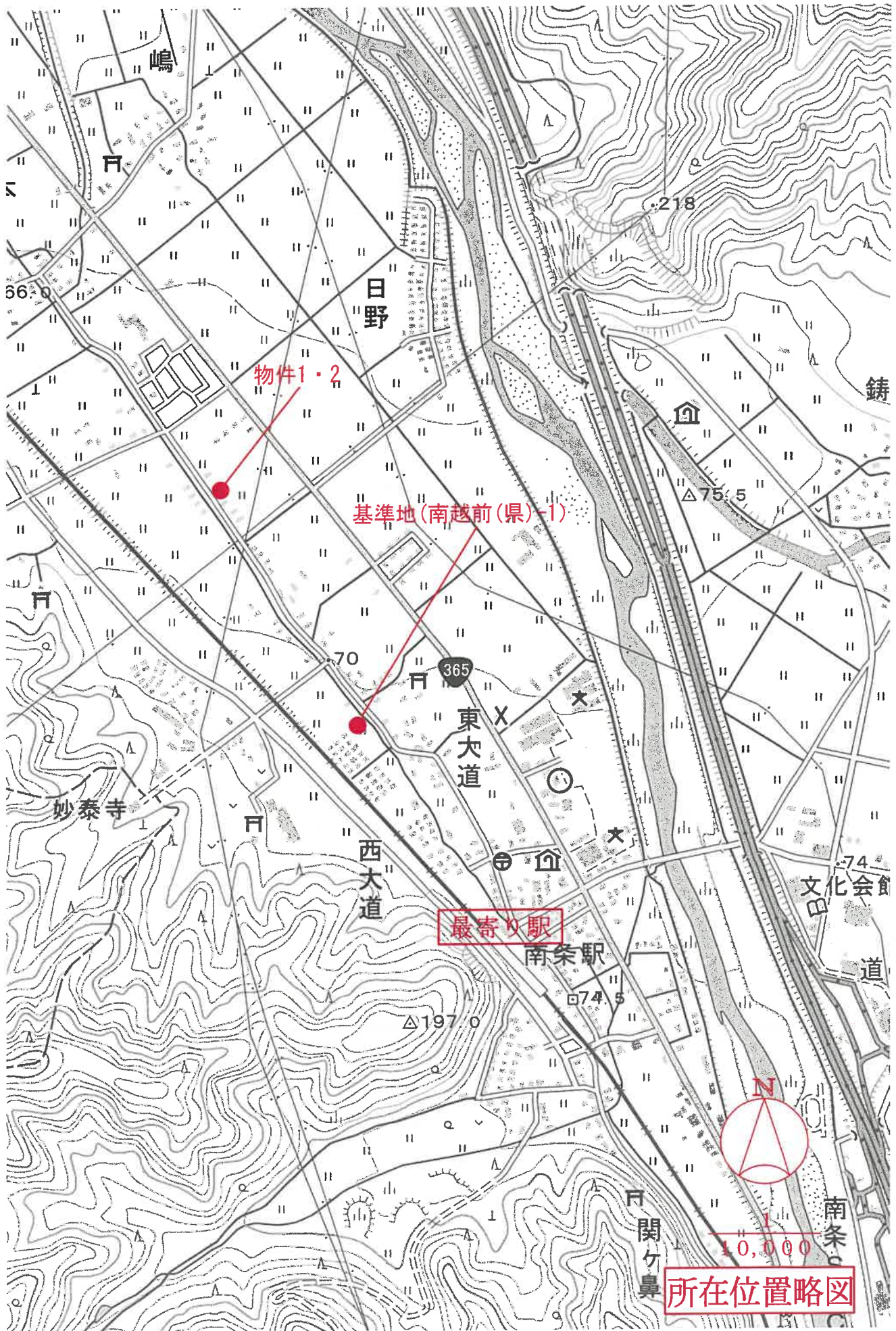
第7 附属資料

- 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

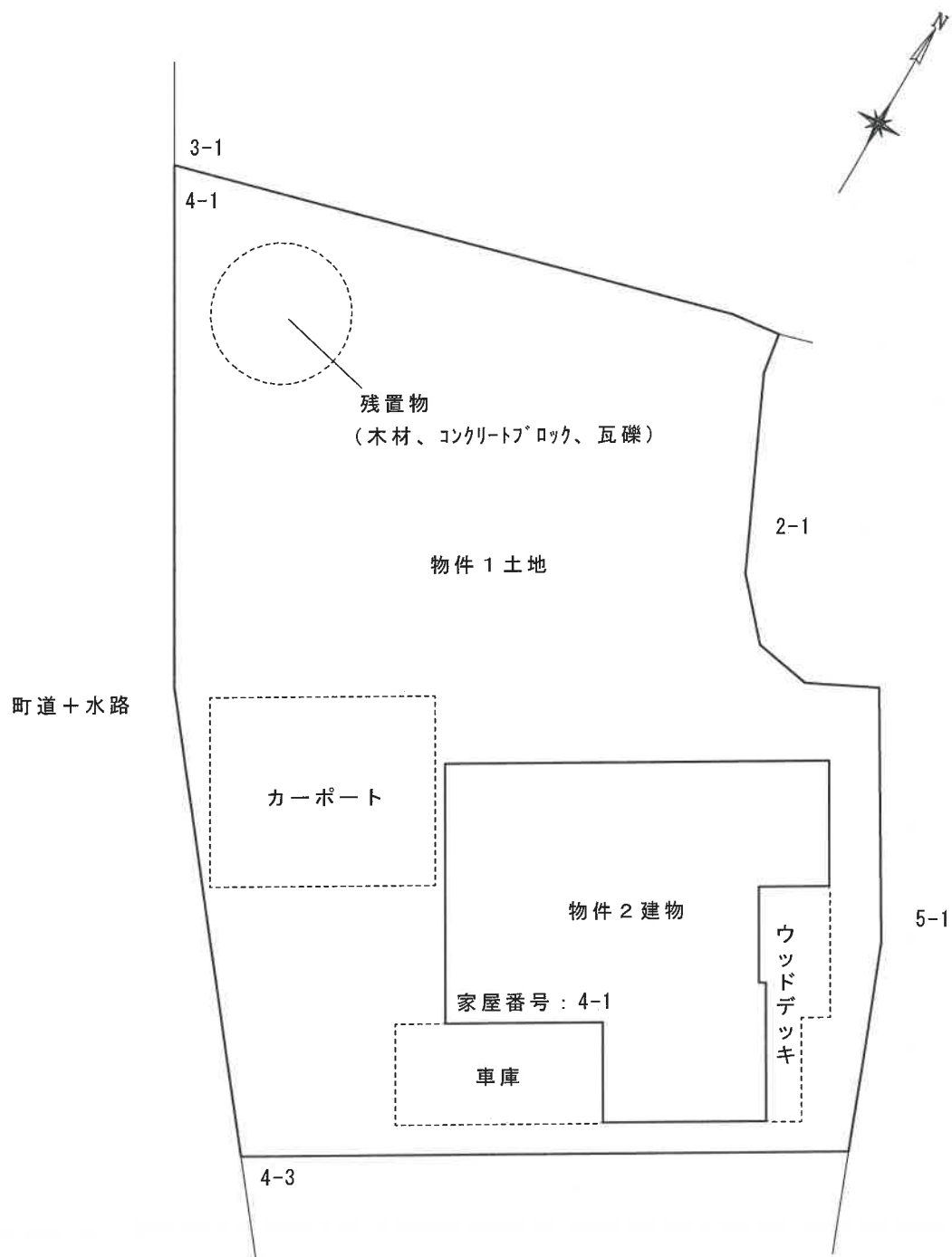


縮尺: 1 / 10,000

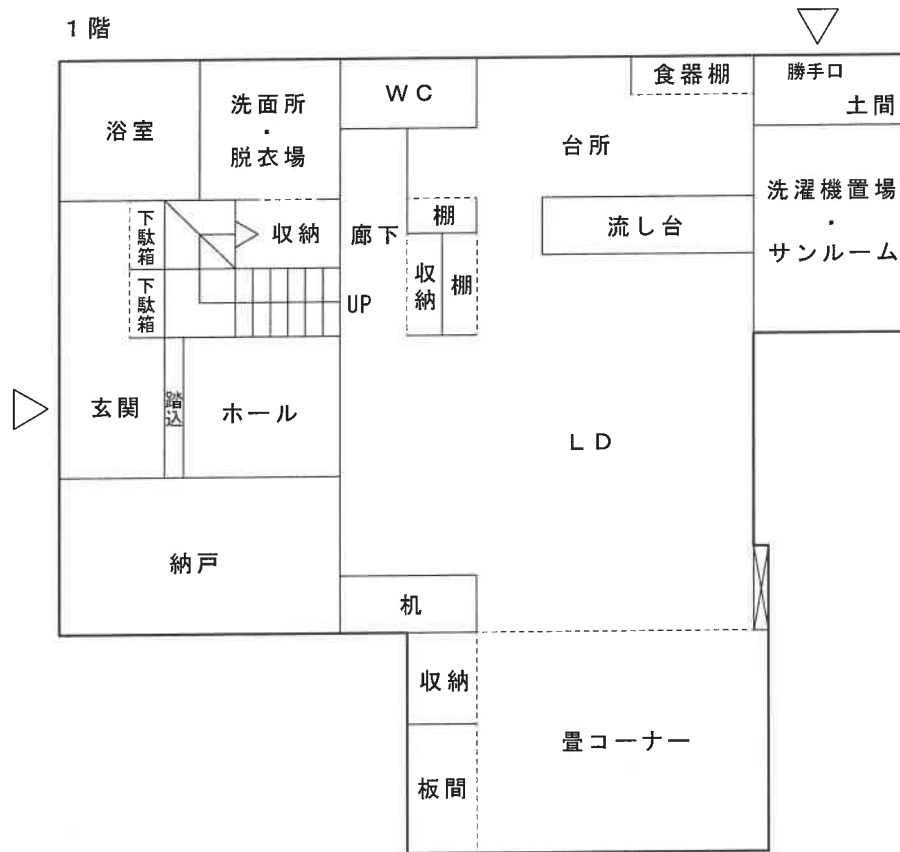
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m





1 階



2 階

