

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11月 6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11月21日から 令和 7年11月28日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月24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12月 4日から 令和 7年12月 5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11月 6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	10,010,000 8,008,000	一括	2,002,000	121,410	18,507
1	2,180,000				
2	7,830,000				



物 件 目 録

1 所 在 越前市北府三丁目6字西藤牧

地 番 2番8

地 目 宅地

地 積 174.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 越前市北府三丁目6字西藤牧 2番地8

家屋 番号 2番8

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 73.00平方メートル
2階 66.00平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7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

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

1 所 在 越前市北府三丁目6字西藤牧

地 番 2番8

地 目 宅地

地 積 174.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 越前市北府三丁目6字西藤牧 2番地8

家屋 番号 2番8

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 73.00平方メートル
2階 66.00平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4



令和7年（ケ）第35号
令和7年 7月 1日受理
令和7年 7月25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 越前市北府三丁目6字西藤牧
地 番 2番8
地 目 宅地
地 積 174.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 越前市北府三丁目6字西藤牧2番地8
家屋番号 2番8
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床面積 1階 73.00平方メートル
2階 66.00平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4

(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
■ A	1 私は物件1土地の所有者で物件2建物の共有者です。本件物件は1年位前から空き家です。私は県外に居住しており、現地調査期日に立ち会えませんから、自由に立ち入っていただいて結構です。 (令和7年7月17日聴取) 2 物件2建物内で犬と猫を飼っていました。 3 太陽光パネルは5年位前に取り付けました。契約書等はありませんし、ローンが終了しているかも覚えていません。 4 物件2建物内で亡くなった人はいません。 (令和7年7月24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及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2建物の2階トイレとホールに犬か猫の糞が残っている。

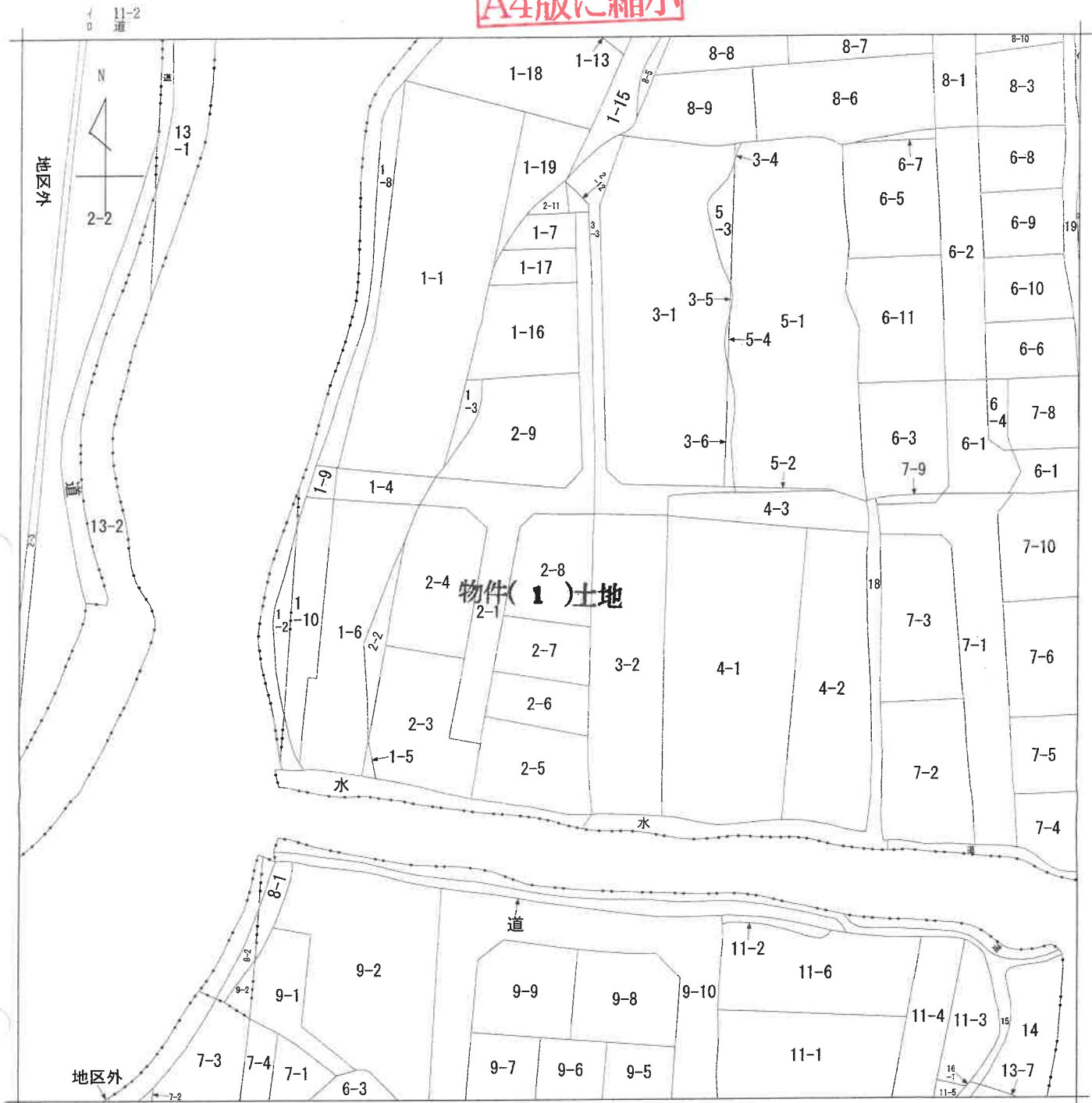
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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1日(火) 16:10-16:20	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2日(水) 14:30-14:40	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和7年7月10日(木)	当庁	Aに通知書を送付
令和7年7月17日(木) 11:30-11:35	当庁	Aから聴取 (電話)
令和7年7月22日(火) 13:30-14:40	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 評価人と同行
令和7年7月22日(火) 9:20-9:25	当庁	Aから聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 物件 建物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 物件 建物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同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。 ☐ 令和 年 月 日 物件 建物 階 畳和室は、病人が在室していたので、立入調査を控えた。		

(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



(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	A	北府本町7
	B	字平出二丁目
	C	1字平出三丁目
	D	101字平出三丁目
		106字
		北府三丁目1字

請 部 分	所 在	越前市北府三丁目 6 字西藤牧				地 番	2番8		
出 縮	力 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。

(福井地方務局武生支局管轄)

令和7年7月1日

福井地方務局

請求番号：20-1

登記官

(1/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成27年4月9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。
(福井地方方法務局武生支局管轄)
令和7年7月1日 福井地方方法務局

登記官

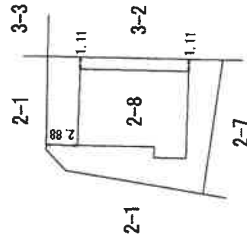
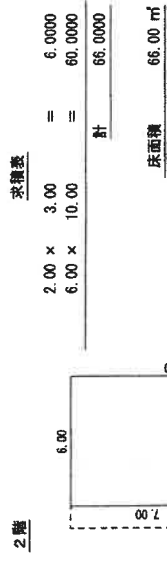
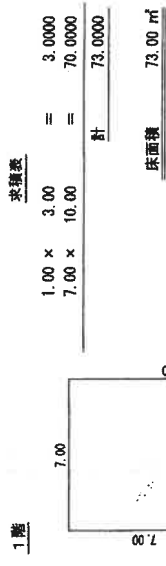
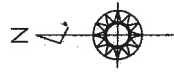
(7 枚目)

請求番号：20-2

建物図面各階平面図

家屋番号	2-8
建物の所在	越前市北府三丁目6字西蔵牧2番地8

各階平面図



作成者

年 4 月 6 日(作成)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

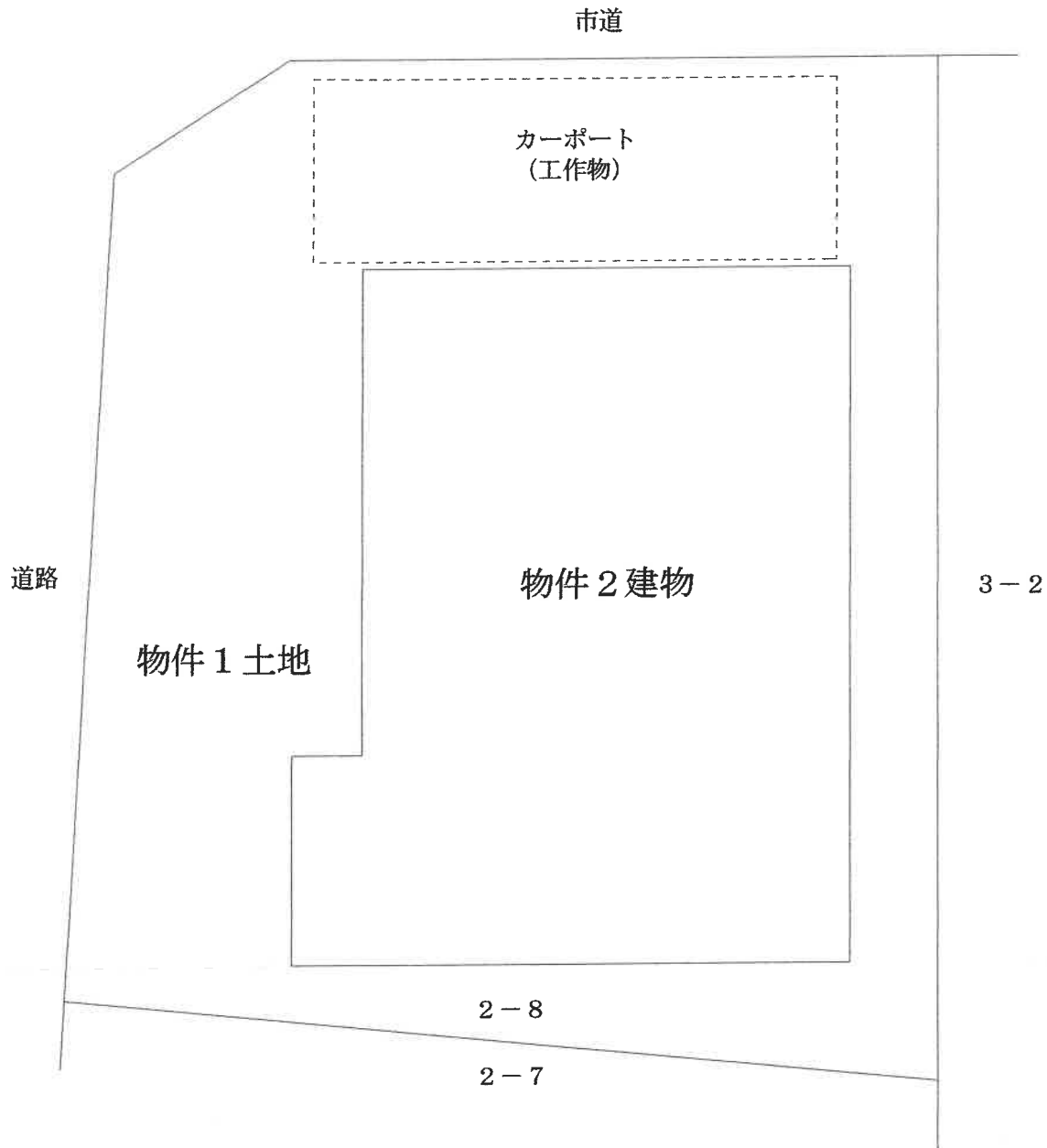
A4版に縮小

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



①



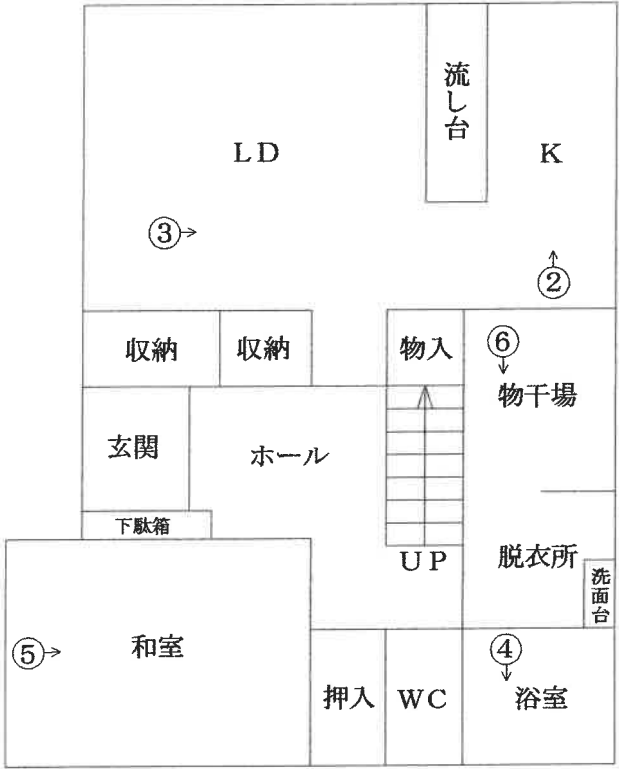
←○ 写真、撮影位置、方向

(8 枚目)

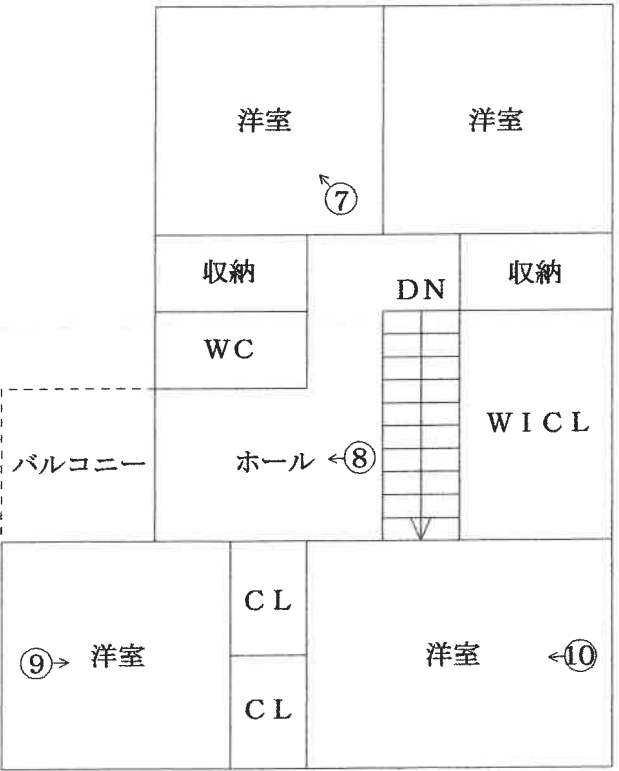
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2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

物件2建物



物件1土地

写真番号 2

物件2建物の内部を撮影



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2建物の内部を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 35 号
令和 7 年 7 月 22 日 現地調査
令和 7 年 8 月 19 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

奥田 茂

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,180,000 円
物件2(建物)	金 7,830,000 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 地目 積	越前市北府3丁目6字西藤牧 2番8 宅地 174.00㎡	左記に同じ。
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	越前市北府3丁目6字西藤牧2番地8 2番8 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 73.00㎡ 2階 66.00㎡ 合計 139.00㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1、2	なし		

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 1.6 km（道路距離） ※ 距離的に最も近い駅は福井鉄道福武線「北府」駅で道路距離にて約650m。	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は越前市の市街地北部にあたり、中小規模の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 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% 指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「北府遺跡」
画地条件	地 積	174.00 m ² (公簿)	
	間 口	約 11.5 m	
	奥 行	約 14.5 m	
	形 状	ほぼ台形	
接 面 道 路 の 状 況		北 側 約4.5m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当） 西 側 約4.5m舗装位置指定道路（建築基準法第42条1項に該当） ※南方で行き止まり 高低差 ほぼ等高	
土 地 の 利 用 状 況 等		物件2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及び南側が一般住宅、西側が位置指定道路を介して未利用地、北側が市道を介して一般住宅である。	
供給処理施設	上 水 道	前面道路に本管あり	
	ガ ス 配 管	前面道路に本管あり	
	下 水 道	前面道路に本管あり	

特 記 事 項	・登記簿及び古地図等により確認したところ、平成27年に物件2(居宅)が新築される以前も住宅の敷地であったものと推定され、土壤汚染の存する可能性は低いものと思料する。 ・物件1内の北側にカーポート(工作物)が存しているが、簡易な構造であり、特段の経済価値は認められない(添付現況見取図参照)。
---------	--

※ 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（登記記載） 平成27年3月29日新築 経過年数 10 年 経済的残存耐用年数 15 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		木造 瓦葺 サイジング等 クロス、パネル等 クロス等 フローリング、フロアタイル、畳、玄関タイル等 給水、電気、排水 ユニットバス、IHクッキングヒーター、エコキュート、太陽光パネル、小型蓄電システム
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			普通
保 守 管 理 の 状 態			やや劣る(空き家の状態であり、室内の汚れが散見される。特に1階玄関タイルや2階ホールには鳥の糞と思われるものが無数に認められるほか、2階トイレには飼育していたペットの糞が残っている。)
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。 ・当該建物共有者の1人によれば、屋根に設置している太陽光パネルは5年前に取り付けたものであるが、ローンが終わっているかどうか分からない旨申し述べている。本件ではローン完済の有無について所有者の記憶が曖昧であること及び契約書等が残っておらずパネル業者等も不明なことから、所有権の帰属が明確でないため、太陽光パネルを評価対象から除外した。 ・オール電化住宅である。

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	24,800	1.03	174.00	1.00	4,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 福井越前(県)－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & \div & 24,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 方位(北向き) 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.04 交通接近条件 1.02
(相乗積) 環境条件 1.00 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 方位(北向き) 1.00 角地 1.03
(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	165,000	139.00	0.43	9,860,000

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。

経過年数 10 年

経済的残存耐用年数 15 年

観察減価 30%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.3) \div 0.43$$

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	4,440,000	0.30	法定地上権	1,330,000

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30%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	4,440,000	-1,330,000		1.0	0.7	1.0	2,180,000
2	9,860,000	1,330,000	—	1.0	0.7	1.0	7,830,000
一括価格（合計）							10,010,000

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	福井越前(県)ー1
所 在	越前市国府2丁目414番3外
住 居 表 示	「国府2ー7ー14」
価 格	26,300 円/㎡
位 置	「武生」駅 約770m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	153 ㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接 面 街 路	北5m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 準防火地域
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 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

対象不動産位置図



対象不動産位置図

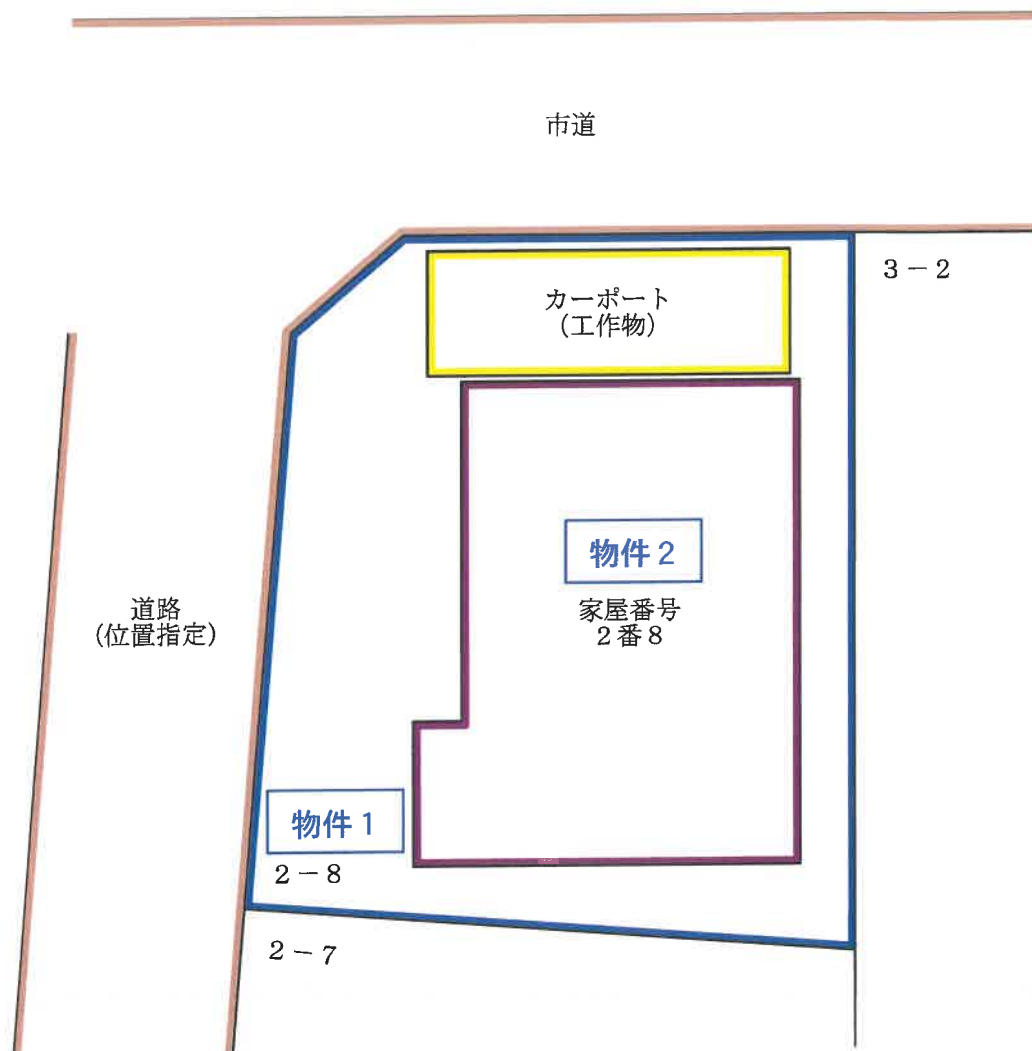
物件 1 ・ 2

0m 70m

現況見取図



越前市北府3丁目6字



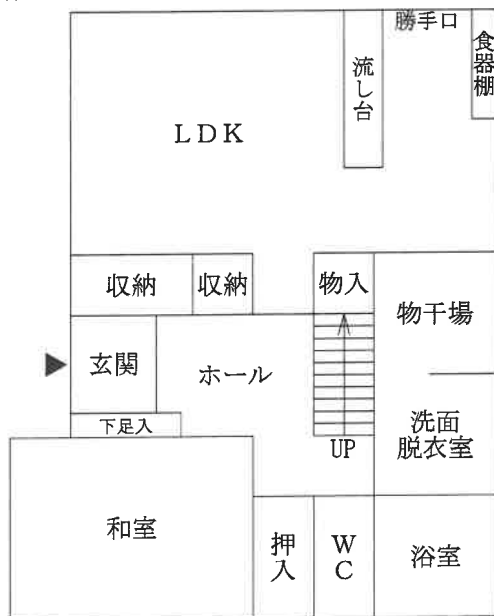
当該図面は土地と建物等のおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではありません

建物間取図

物件 2

家屋番号 2 番 8

1 階



2 階

