

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 5月15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 5月30日から 令和 7年 6月 6日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月11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 2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 6月12日から 令和 7年 6月13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 5月15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	2, 520, 000 2, 016, 000	一括	504, 000	31, 911	5, 786
1	1, 440, 000				
2	1, 080, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 敦賀市津内町一丁目 |
| | 地 番 | 8番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市津内町一丁目 8番地11 |
| | 家屋 番号 | 8番11 |
| | 種 類 | 事務所・作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 59.45平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月22日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三 浦 欣 哉

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

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 | 敦賀市津内町一丁目 |
| | 地 番 | 8 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市津内町一丁目 8 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 1 |
| | 種 類 | 事務所・作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 4 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第2号

令和7年 2月26日受理

令和6年 4月 2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 | 敦賀市津内町一丁目 |
| | 地 番 | 8番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 敦賀市津内町一丁目 8番地11 |
| | 家屋 番号 | 8番11 |
| | 種 類 | 事務所・作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 59.45平方メートル |

(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 (本件物件所有者)	1 私は本件物件所有者です。本件物件はガラス加工の作業所・事務所として使用していましたが、現在は空き家です。 2 物件2建物に固定された設備はありません。 3 本件物件内にある動産類は工具やガラスの廃材が主な動産ですが、自分で処分することが出来ませんから、本件物件を買い受けた方に処分してもらうことになります。 4 物件1土地の北側はコンクリートブロック塀で区切られていますが、境界がコンクリートブロック塀の内側か外側かは分かりません。 5 西側隣地8番12には誰も住んでいませんから、本件物件の北側に蔓が伸びてきて枯れた状態になっています。 6 隣地と土地の境界について争いはありません。 (令和7年3月24日聴取)

(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土地の東側隣接地8番10上の建物が物件1土地に越境して建てられている可能性がある。

(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7年3月3日(月) 9:10 - 9:20	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3月6日(木) 11:10 - 11:20	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年3月6日(木) : - :	当庁	Aに通知書を送付 (郵送)
令和7年3月24日(月) 9:50 - 10:30	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 Aから聴取
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



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	津内町1丁目
	津内2号

A 津内町1丁目

請 求 部 分	所 在	敦賀市津内町一丁目				地 番	8番11			
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。

(福井地方法務局敦賀支局管轄)
令和7年3月3日
福井地方法務局
登記官

請求番号: 2-1
(1/1)

(6 枚目)



公用

登記年月日：平成13年10月2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。
(福井地方方法務局敬賀支局管轄)
令和7年3月3日 福井地方方法務局

(7 枚目)

登記証

116565

各階平面図

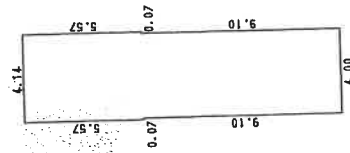
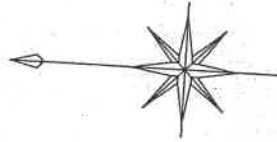
建築物図面

8 番 11

家屋番号

建築物の所在 敦賀市津内町1丁目8番地11

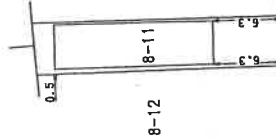
平成13年10月2日 登記



求積表

4.14 x 5.57	=	23.0598
4.00 x 9.10	=	36.4000
合計		59.4598
床面積		59.45m ²

8-25



測図

作製者

月28日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

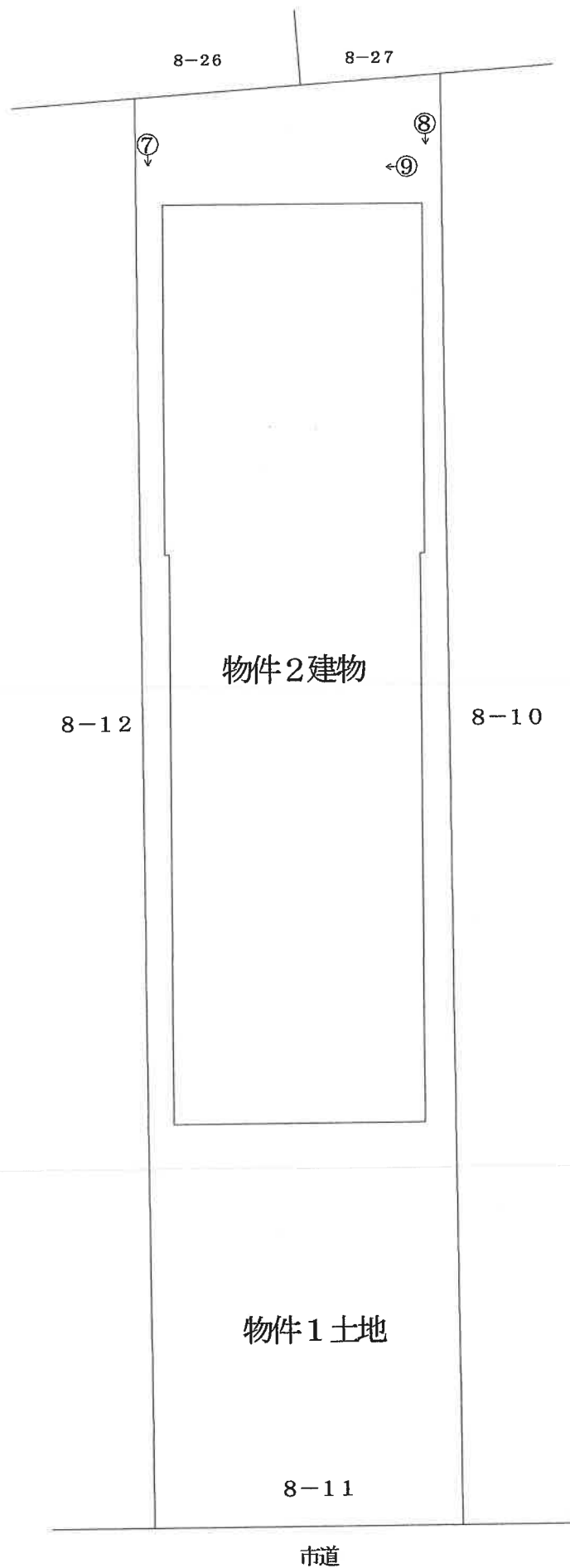
1/500

A4版に縮小

請求番号：2-2

土地建物位置関係図

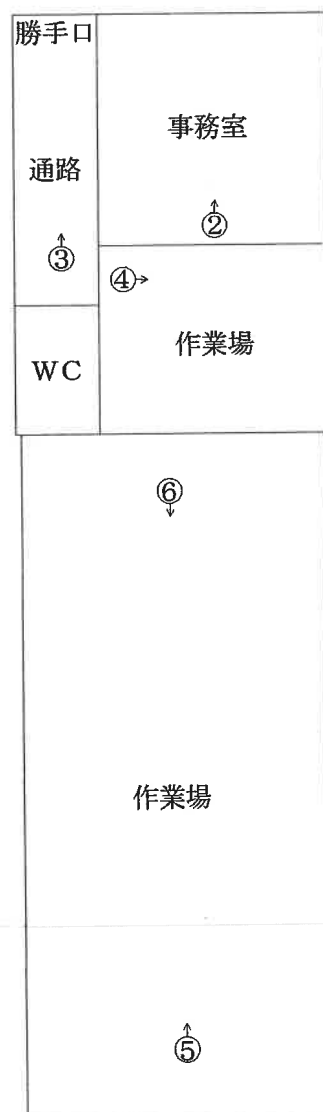
(写真、位置方向説明図)



←○写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)



←○ 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



(10 枚目)

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



(12 枚目)

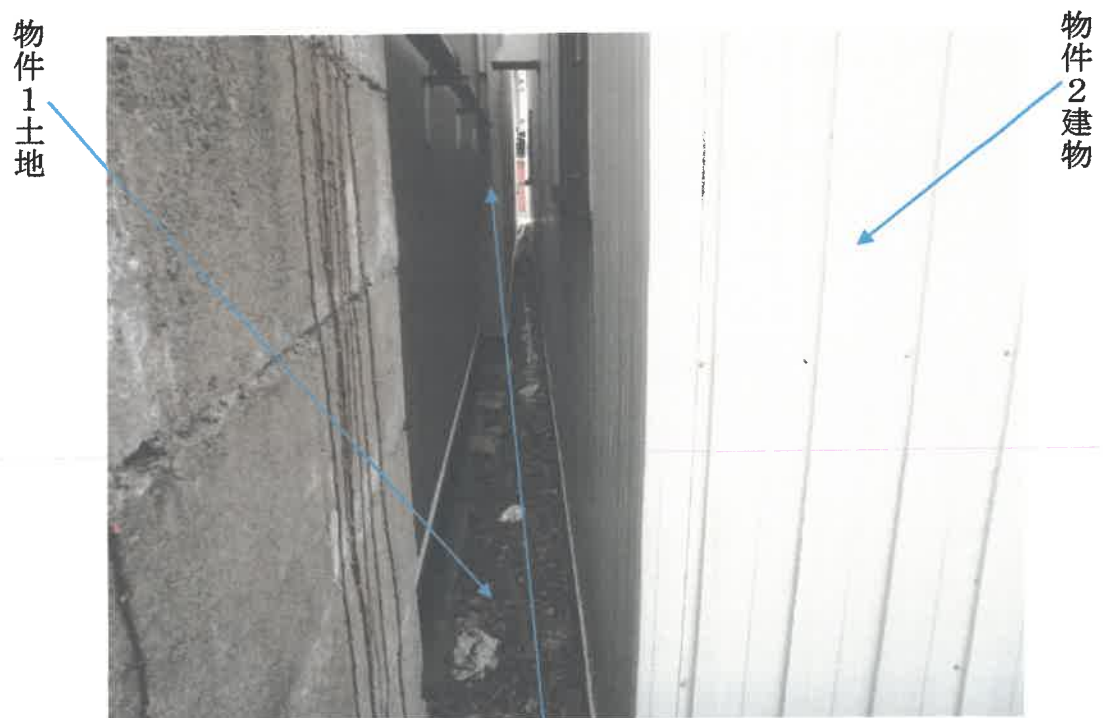
写真番号 7

本件物件の西側を撮影



写真番号 8

本件物件の東側を撮影



越境している可能性がある隣地8-10上の建物

写真番号 9

本件物件の北側を撮影



隣地8-12から伸びている蔓

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 3 月 24 日 現地調査
令和 7 年 3 月 31 日 評価

福井地方裁判所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

奥野 裕之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,440,000 円
物件2(建物)	金 1,080,000 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	敦賀市津内町1丁目 8番11 宅地 109.98m ²	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	敦賀市津内町1丁目8番地11 8番11 事務所・作業場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 59.45m ²	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 目的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「敦賀」駅より 北西方 約 1.1 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		対象近隣地域はキッズパークつるがの南方に位置し、一般住宅、事務所等が混在して建ち並ぶ地域である。	
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	非線引き都市計画区域
		用 途 地 域	商業地域
		建 蔽 率	80% (耐火建築物等の場合の基準建蔽率は90%)
		容 積 率	400%
		防 火 規 制	準防火地域
		そ の 他 の 規 制	敦賀市立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域内)
画地条件	地 積	109.98	m ²
	間 口	約 5.0	m
	奥 行	約 23.0	m
	形 状	ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況		南側 約15.0m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 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側は住宅、西側は空家、南側は市道を介して住宅、北側は店舗として利用されている。	
供給 処理 施設	上 水 道	前面道路に本管あり (休止中)	
	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 (休止中)	
特 記 事 項		1. 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の空中写真(昭和50年頃)等では店舗併用住宅の敷地であったものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。	
		2. 最先順位抵当権設定時に物件2の建物が存在し、土地建物の所有者が同一であることから、物件2の建物のために物件1の土地全部に法定地上権が成立するものと思料する。	

特記事項	3. 東側隣接地(8番10)及び西側隣接地(8番12)上の建物は、敷地境界線付近に接近して建築されており、民法第234条に規定する境界線からの距離は確保されていないものと思料する。
	4. 西側隣接地(8番12)上の建物は、空き家で外壁が蔦に覆われている。
	5. 上水道・公共下水道については、令和5年12月から休止中で使用されていないとのことであった。詳細については、敦賀市上水道課及び下水道課に確認が必要である。
	6. 都市ガスについては、前面道路に本管が敷設されているものの敷地内への引込はない。詳細については、敦賀ガス株式会社に確認が必要である。
	7. 物件1の土地の南西端にアルミサッシやガラス、木材等の廃棄物が残置されている。
	8. 物件1の土地の南東端に看板が設置されている。

※ 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（登記記載） 平成13年9月20日 新築 経過年数 23 年 経済的残存耐用年数 7 年
仕 様	構	造	鉄骨造
	屋	根	折板葺
	外	壁	着色亜鉛鉄板貼
	内	装	ビニールクロス貼、ボード貼
	天	井	ビニールクロス貼、あらかし
	床		フローリング貼、コンクリート叩き
	設	備	給水、電気、排水
	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 事務所・作業場 間取り 間取図のとおり
品 等			劣る
保守管理の状況			やや劣る
建物の利用状況			建物所有者が空家の状態で管理・占有している。
特 記 事 項			1. 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。
			2. 西側建物から蔦が伸びて物件2の建物の外壁や屋根を覆っている。また、内壁クロスの汚れ等も認められる。
			3. 物件2の建物は東側隣接地(8番10)の境界線付近に建築されており、境界線からの離隔距離は50cm未満の状態である。
			4. 物件2の建物内には道具や資材などの動産が多数残置されている。

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	54,000	0.86	109.98	0.9	4,600,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 敦賀(県)5-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 114 & = & 54,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：
 (相乗積) 街路条件 1.00 交通接近条件 1.04
 環境条件 1.10 行政的条件 1.00

イ 個別格差：
 (相乗積) 間口狭小 0.90
 隣接不動産等周囲の状態 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、減価率10%と査定

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	120,000	59.45	0.09	640,000

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。

経過年数 23 年

経済的残存耐用年数 7 年

観察減価 10%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} \quad 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right) \times (1 - 10\%) \quad \div \quad 0.09$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	4,600,000	0.35	法定地上権	1,610,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	4,600,000	-1,610,000		0.8	0.6	1.00	1,440,000
2	640,000	1,610,000	—	0.8	0.6	1.00	1,080,000
一括価格（合計）							2,520,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 以下の理由などにより市場性が劣る点を考慮

① 東側及び西側隣接地上の建物と接近して建物が建築されていること

② 建物の内外に動産や廃棄物等が残置されている物件であること

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	敦賀(県)5-3
所 在	敦賀市清水町1丁目23番21
住 居 表 示	「清水町1-23-10-2」
価 格	61,000 円/㎡
位 置	「敦賀」駅 約800m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	140 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南15m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 商業地域 建蔽率 80% 容積率 400% 準防火地域
地 域 の 概 要	事務所、店舗および併用住宅が建ち並ぶ近隣商業地域

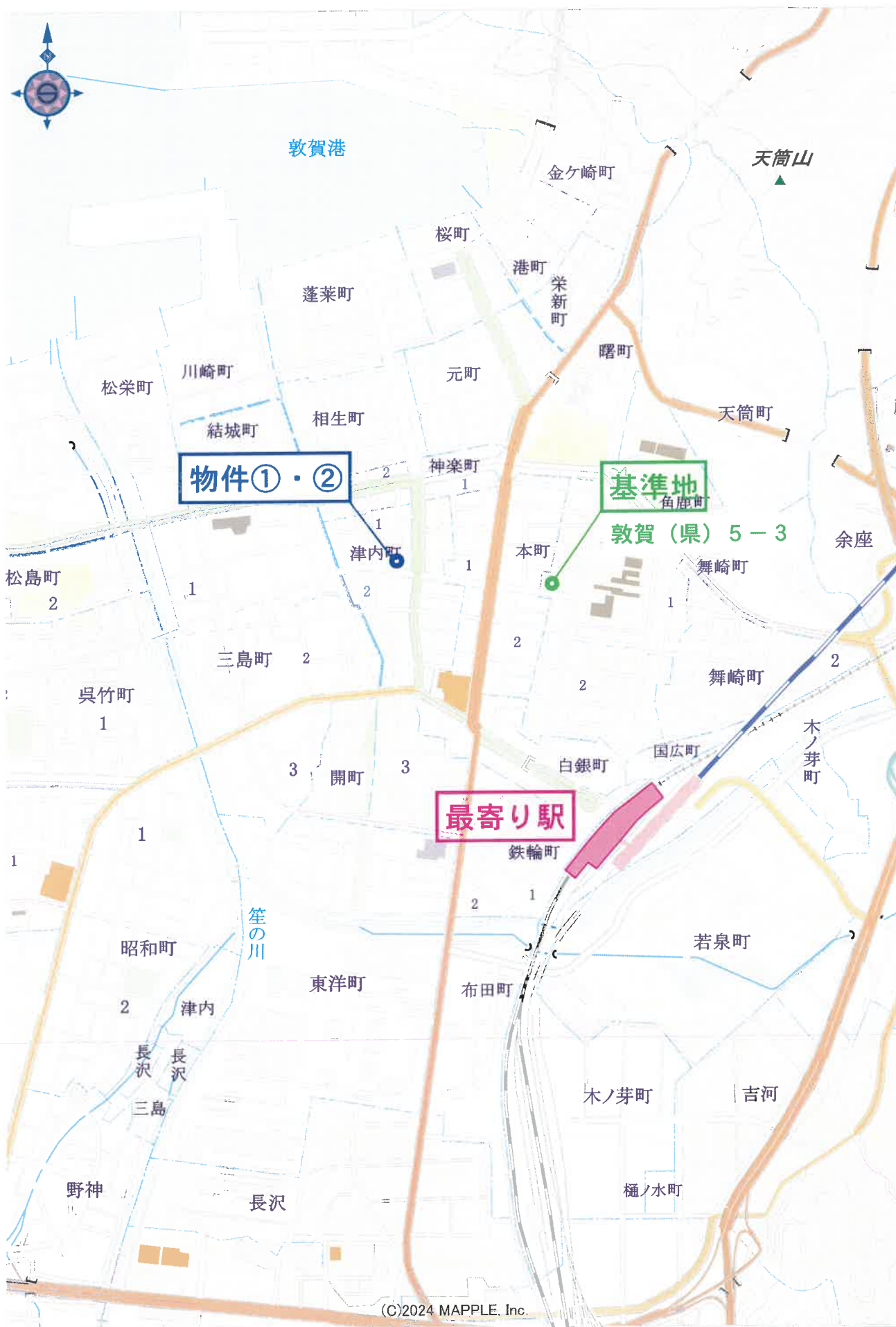
第7 附属資料

- ① 目的物件の位置図
- ② 白地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図
- 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



1 : 15,000 相当

地図上の1センチは約150メートル

所在位置略図

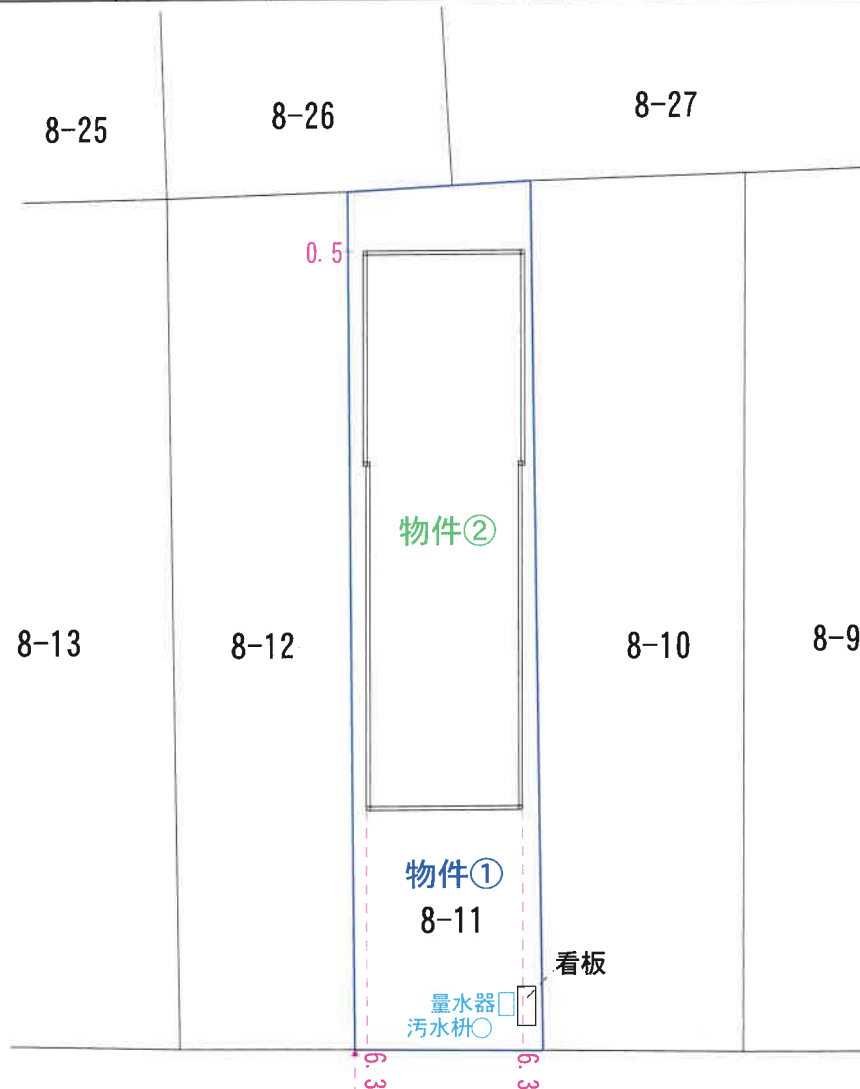


<目的物件(土地)>

物件 番号	所在地番	地目		地積	
		登記	課税	①登記	②概測
①	津内町1丁目8番11	宅地	宅地	109.98㎡	概ね同じ

<目的物件(建物)>

物件 番号	家屋番 号	種類	構造	床面積			建築時期
				階	登記	概測	
②	8番11	事務所・ 作業場	鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建	1	59.45㎡	59.45㎡	平成13年9月20日



この図面はあくまで現況に基づき評価人が巻尺により測定したもので、隣接地の所有者の立会い等による境界確認は行っておらず、実測図ではありません。

幅員約15.0m
舗装市道



