

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 8月 7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 8月 22日から 令和 7年 8月 29日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9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 9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 9月 4日から 令和 7年 9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 8月 7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	4, 040, 000 3, 232, 000	一括	808, 000	31, 778	9, 380
1	1, 700, 000				
2	2, 340, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福井市学園一丁目 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市学園一丁目 4 1 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 7. 6 9 平方メートル
2階 8 7. 6 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者及びCが占有している。Cの占有権原は使用借権と認められる。

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。



11

- 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 | 福井市学園一丁目 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市学園一丁目 4 1 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 6 9 平方メートル
2 階 8 7 . 6 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第21号
令和7年5月 8日受理
令和7年5月28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 | 福井市学園一丁目 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市学園一丁目 4 1 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7. 6 9 平方メートル
2 階 8 7. 6 9 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
■B (本件物件所有者 A の兄)	1 私は本件物件の所有者 A の兄です。A は1年位前に家を出て行き連絡が取れない状況になっており、本件物件は母の C が住居として使用しています。物件2建物2階の動産類は全て A の物です。 2 物件2建物の1階部分は父が印刷工場として使用していました。活版印刷とオフセット印刷を併用していましたが、20年位前からはオフセット印刷だけをしていました。 3 父が亡くなった後は印刷工場を辞めて屋根と1階洋室をリフォームし、居宅に変更しました。2階は新築当初から居宅として使用していましたが、リフォームはしていません。 4 物件2建物内で犬を1匹飼っています。 5 物件2建物の2階は壁に穴が開いていたり、雨漏りによる腐食で天井が抜けている部分があります。2階は老朽化が顕著で、現在は南東側の部屋を物干し場として、階段を上がって北側の部屋を犬の部屋として使用していますが、居室としては使用していません。 6 東側隣地の木の枝が物件1土地まで伸びてきますから、前所有者との間で私が枝を切っても良いと承諾を得ています。 (令和7年5月20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 Aは本件物件に居住していないが、動産類を残した状態で家を出ているため、Aの母CをAの占有補助者としてAが占有しているものと思料する。

(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5月8日(木) 14:10 - 14:20	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5月8日(木) 15:40 - 15:50	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年5月20日(火) 14:00 - 15:30	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 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。

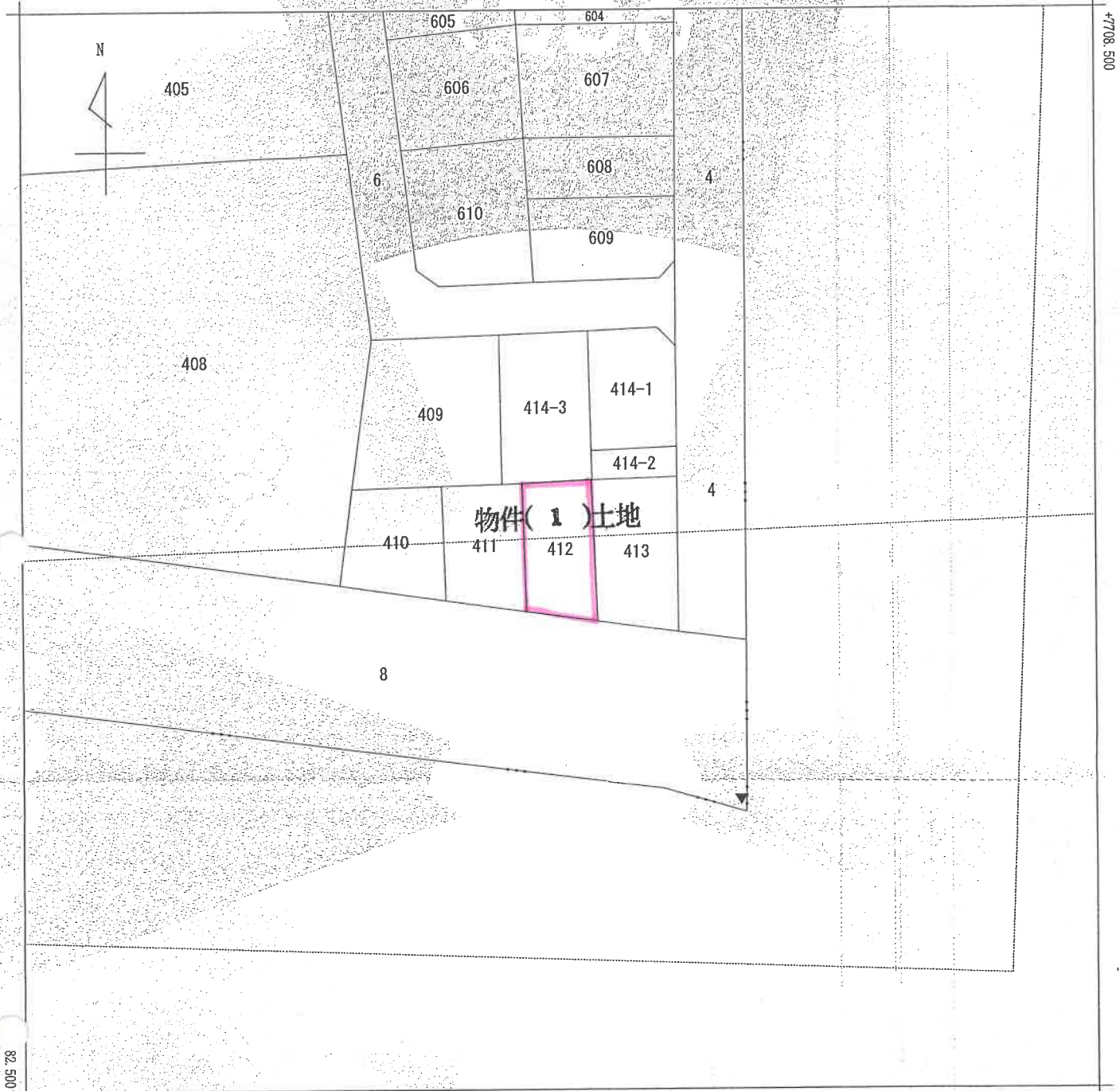
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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) +18322.842



82.500

+18197.842 (座標値種別：図上測定)

(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。
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
学園
1丁目

請求分	所在	福井市学園一丁目				地番	412番			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日			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7年5月8日
福井地方法務局
登記官

請求番号：26-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和46年10月26日

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7年5月8日 福井地方送審局

(7 枚目)

登記官

016282

4/2
9-1番6

家屋番号

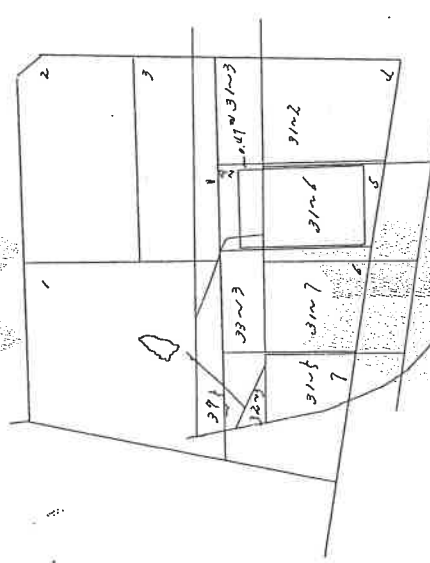
建物の所在 福井市東明里町12字31番地6 31番地3 33番地3

学園一丁目4/2番地

建物図面

平成26年10月26日登記

昭和46年10月26日
作製年月日



A4版に縮小

(福井土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和46年10月26日

公用

016283

家屋番号	4/2 3-1番地
------	--------------

建物の所在	福井市東明里町丁2字3丁番地6 3-1番地3 3-3番地3
-------	-------------------------------------

学園一丁目4/2番地

各階平面図

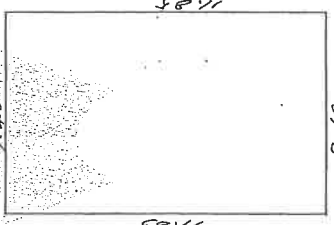
昭和46年10月26日登記

作製年月日	昭和46年10月26日
作製者	

申請人	
-----	--

A4版に縮小

2.2m x 2.2m 向き



求積

9.40 x 11.85 = 97.9900

床面積

1階 97.49 m²

2階 97.69 m²

縮尺	1/200
----	-------

(福井土地家屋調査士会)

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7年5月8日 福井地方延滞局

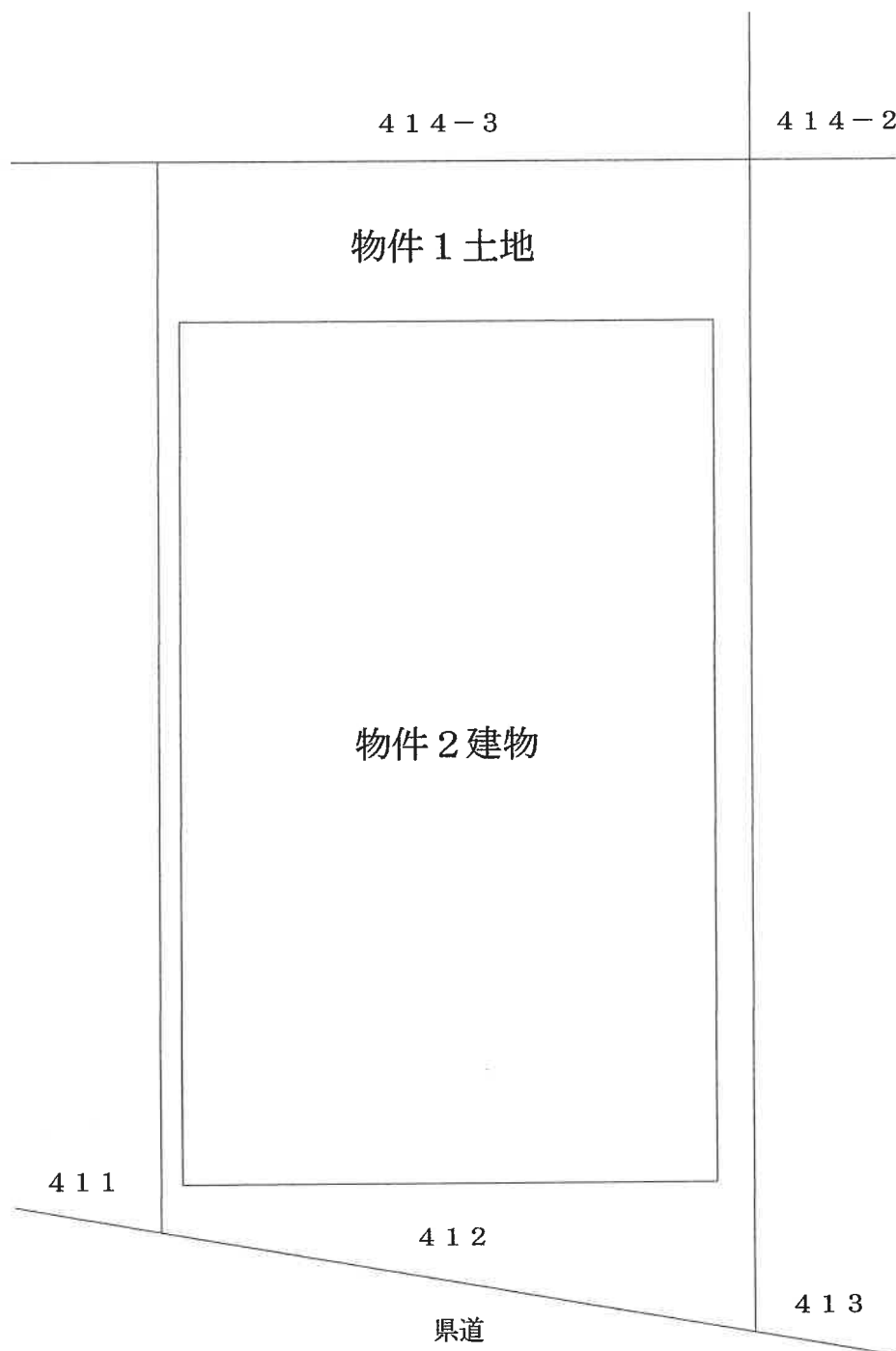
(8枚目)

(2/2)

請求番号：26-2

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



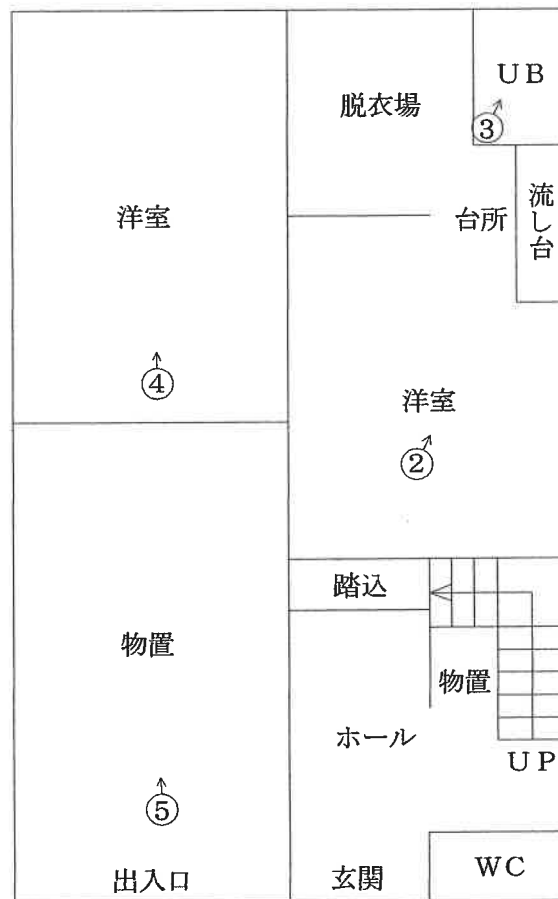
←○ 写真、撮影位置、方向

①

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1 階



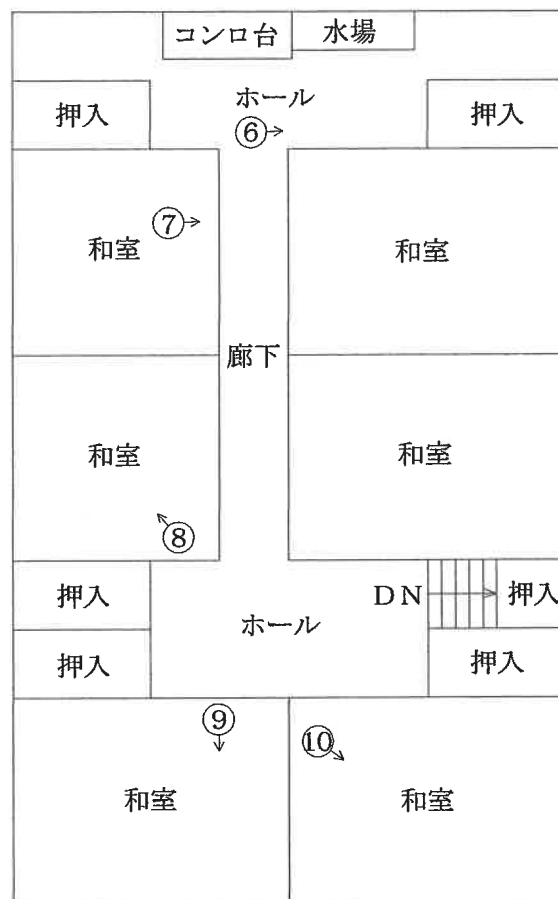
←○ 写真、撮影位置、方向

(10 枚目)

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

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



写真番号 2

物件 2 建物の内部を撮影



(12 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



天井の腐食

(14 枚目)

写真番号 7

物件2建物の内部を撮影

内壁
の穴



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 21 号
令和 7 年 5 月 20 日 現地調査
令和 7 年 6 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

宮岡 広英



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,700,000 円
物件2(建物)	金 2,340,000 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	福井市学園1丁目 412番 宅地 124.57㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市学園1丁目 412番地 412番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 87.69㎡ 2階 87.69㎡ 合計 175.38㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1・2	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否定できない。詳細については、「第4－1－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「福井」駅より 西方 約 2.3 km (道路距離)
付 近 の 状 況		対象地域は県道沿いに店舗、事業所、一般住宅等が建ち並ぶ商業地域である。
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 市街化区域 近隣商業地域 80% 200% なし 大規模集客施設立地制限地区
面 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	124.57 m² 約 8.2 m 約 16.1 m(最大) ほぼ長方形
接面道路の状況		南側 約20m舗装県道 (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の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は北・東が一般住宅、南側が道路を介して一般住宅、西側が店舗兼住宅である。
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 前面道路に本管あり(引き込みはない) 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47年・同52年・平成5年・同20年)より、土壤汚染の可能性について調査したところ、現在の土地利用は居宅であるが、以前は印刷関連の事業所であることが確認できた。 ・専門家による土壤汚染予備調査報告書によると、過去に営まれていた印刷業に伴う、揮発性有機化合物(第一種特定有害物質)及び重金属類(第二種特定有害物質)による土壤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、0.5～3.0m未満の洪水浸水想定区域である。 ・東側隣接地(413番)上の庭木の枝が、物件1土地に越境している。

※ 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			建築年月日等（登記記載） 昭和46年10月22日 新築 平成24年7月7日 変更
			経過年数 54 年
			経済的残存耐用年数 3 年
仕 様	構	造	木造
	屋	根	亜鉛メッキ鋼板
	外	壁	カラー鋼板
	内	装	ビニールクロス、化粧合板、化粧ボード等
	天	井	ビニールクロス、化粧合板、化粧ボード等
	床		フローリング、畳等
	設	備	給水、排水、電気等
	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 居 宅
			間 取 り 間取図のとおり
品 等			中位の下
保 守 管 理 の 状 態			立会者への聴取調査によると、①平成24年に屋根・1階洋室等の改修が行われており、現在は雨漏りしていない、②室内で犬を1匹飼育している（詳細は現況調査報告書を参照）。未改修の部分は経年以上に老朽化・各種建材の破損が目立ち、保守管理の状態は、1階：普通、2階：劣る、屋根：普通、外壁：やや劣る、である。 なお、以下の損傷等がみられる。 ・2階の内装材全体に老朽化が目立つ ・2階各所の天井材に雨漏りによる欠損・水染み跡 ・2階北西部和室の内壁材に陥没 ・2階各所の床材に腐食による浮き ・外壁材の錆・腐食 ほか
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が、大規模な改修が平成24年に行われている。 ・一方で、福井市建築指導課にて建築確認を取得した履歴を確認できなかったことから、新耐震設計法の耐震性能を有しているかどうかは不明である。 ・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。 ・平成24年の大規模改修により、用途が工場・倉庫から居宅へ、屋根材が瓦から亜鉛メッキ鋼板に変更されている。
----------------	--

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	61,000	1.00	124.57	0.80	6,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 福井(県)5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 66,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 109 & = & 61,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：	街路条件	0.99	交通接近条件	1.00
(相乗積)	環境条件	1.10	行政的条件	1.00

イ 個別格差 なし
(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	150,000	175.38	0.07	1,840,000

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 54 年

経済的残存耐用年数 3 年

観察減価 30%

残価率 5%

・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 3 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 57 年) } × (1 - 観察減価等 0.30) = 0.07

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	6,080,000	0.45	法定地上権	2,740,000

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45%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	6,080,000	-2,740,000		0.85	0.6	1.00	1,700,000
2	1,840,000	2,740,000	—	0.85	0.6	1.00	2,340,000
一括価格 (合計)							4,040,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土壤汚染の可能性が否定できないことにより、市場性が減退する程度を考慮

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	福井(県)5-3
所 在	福井市学園2丁目109番外
住 居 表 示	学園2-1-20
価 格	66,500 円/㎡
位 置	「福井」駅 約2.9km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	447 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	北16m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	市街化区域 近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200%
地 域 の 概 要	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域

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

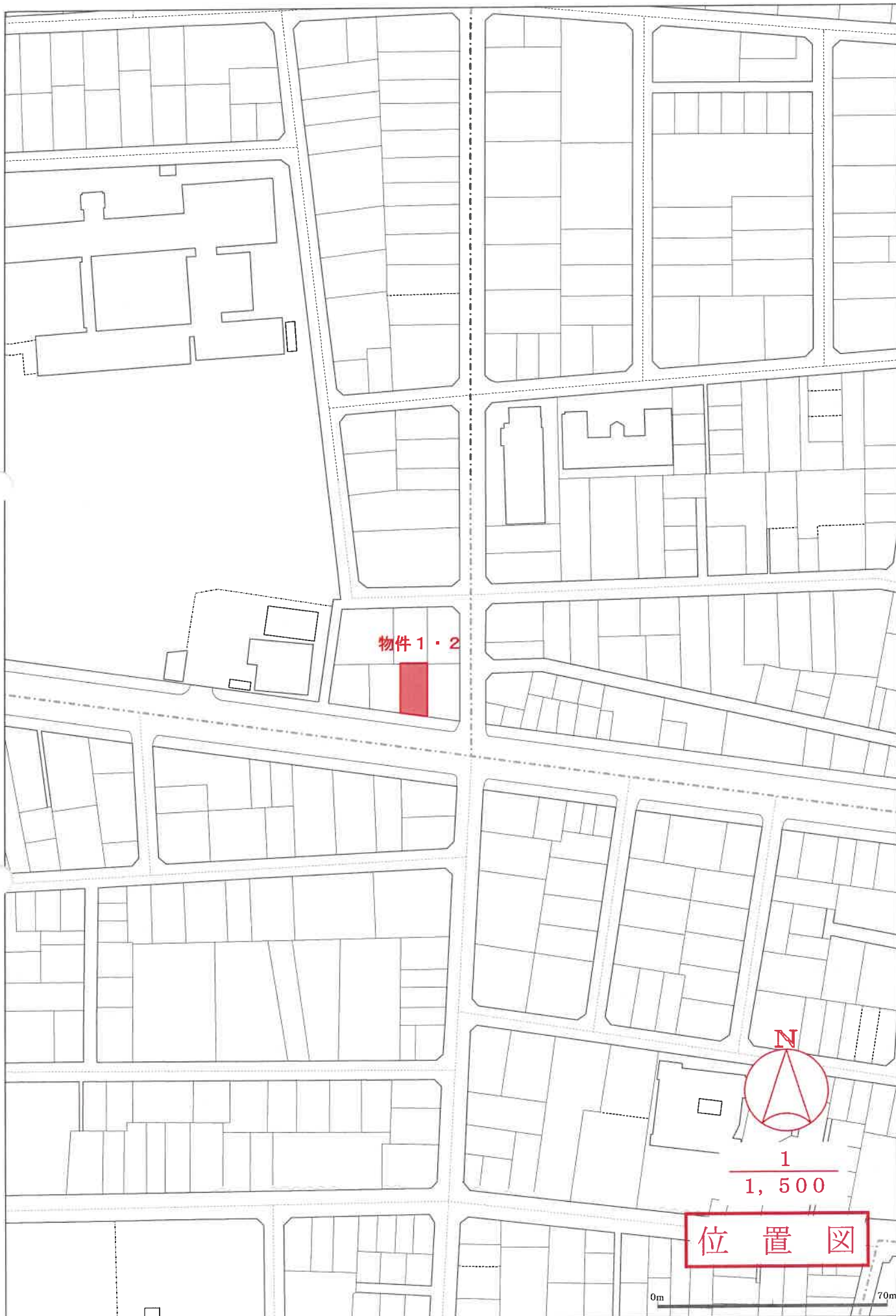
以 上



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



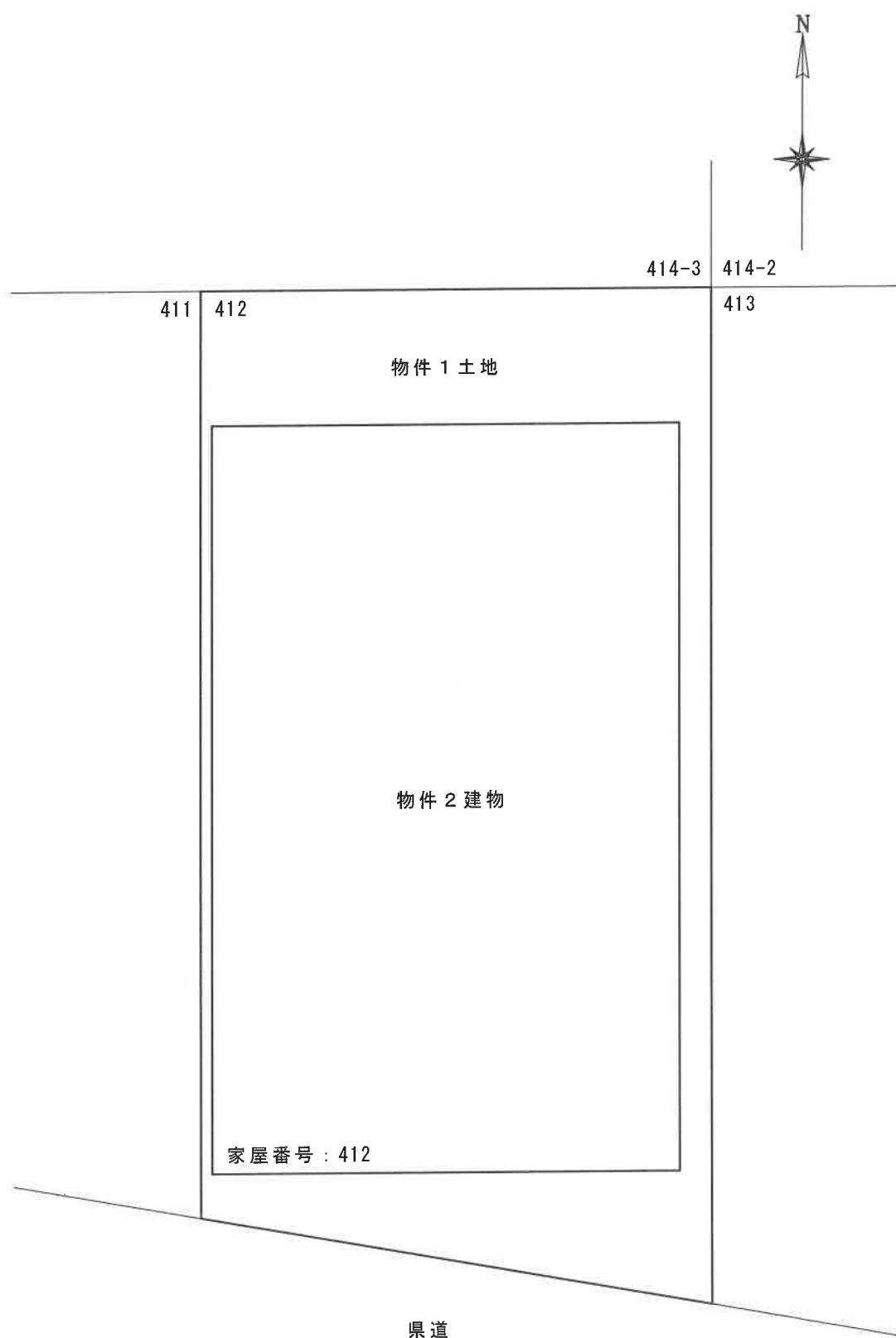
物件 1・2

N

1
1, 500

位置図

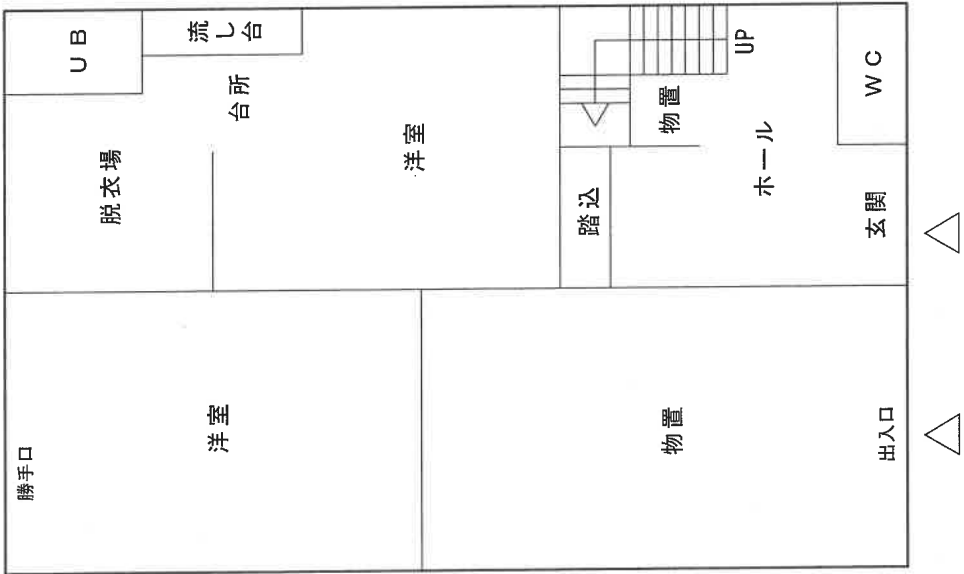
0m 70m



現況見取図

建物間取図

階1



階2

