

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 9 月 11 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 9 月 26 日から 令和 7 年 10 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 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 10 月 9 日から 令和 7 年 10 月 10 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 9 月 11 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	4,340,000 3,472,000		868,000	55,109	11,809



物 件 目 録

1 所 在 福井市和田中一丁目 321番地

家屋 番号 321番

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 46.24平方メートル
2階 47.90平方メートル
3階 31.52平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番321番)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 福井市和田中一丁目 3 2 1 番地

家屋 番号 3 2 1 番

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 4 6 . 2 4 平方メートル
2 階 4 7 . 9 0 平方メートル
3 階 3 1 . 5 2 平方メートル



令和7年(ヌ)第9号
令和7年 4月17日受理
令和7年 5月 7日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 福井市和田中一丁目 321番地

家屋' 番号 321番

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 46.24平方メートル
2階 47.90平方メートル
3階 31.52平方メートル

(建物用〈単独〉)

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) 福井市和田中1丁目321番地	
建物	物件1	
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B(株式会社アスラクホームの代表取締役)	1 私は本件の債権者である株式会社アスラクホームの代表取締役です。本件の債務者であるAは携帯電話も繋がらず行方不明です。本件物件には居住していないと思います。 (令和7年4月22日聴取) 2 本件物件の外壁工事、防水処理、内装、サンルーム新設工事を令和6年6月に当社でしました。代金支払いがありませんでしたからリフォームを途中で中止しています。 (令和7年4月30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

- 1 本件は建物のみの競売である。
- 2 本件物件のポスト内にあった郵便物の宛名がAであることからAが本件物件を占有していると認定した。
- 3 本件物件の浴室、脱衣室、トイレ、キッチン、物置はリフォームされていないが、その他の部分は概ねリフォームされているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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4月18日(金) 9:50-10:00 (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7年4月18日(金) 15:10-15:20	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和7年4月22日(火) 10:45-10:50	当庁	B から聴取 (電話)
令和7年4月30日(水) 13:50-15:25	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4月30日(水) 16:10-16:15	当庁	B から聴取 (電話)
(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7年4月30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 C 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：測量成果)

+22178.210



+22053.210

(座標值種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

和田中 1 丁目

田中2丁目

請 求 部 分	所 在	福井市和田中一丁目				地 番	321番	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 番 号 記 号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)	
種 類	土地区画整理所在図							
作 成 年 月 日	平成5年6月1日				備 付 年 月 日 (原 図)			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。

令和7年4月18日
福井地方法務局

登記官

請求番号：5-6

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成5年8月10日

公用

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4月18日

榎井地方延務局

登記書

(7 枚目)

建築物図面

321番

家屋番号

榎井市和田中1丁目321番地

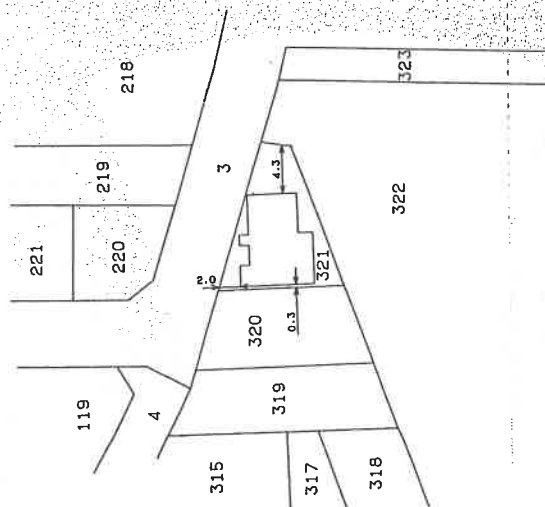
建物の所在

102394 各階平面図

102394

昭和5年8月10日登記

N



A4版に縮小

嘱託者
申請人

縮尺
1/500

1 日作製)

作製者

請求番号：5-7

登記年月日：平成2年2月9日

公用

令和7年4月18日 福井地方建設局

登記号

(8 枚目)

請求番号：5-8

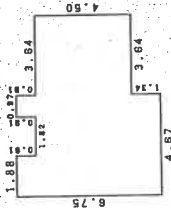
102395 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 10-4-31

建物の所在 福井市和田町4字ノ番地4-1
福井都市計画事業 東部第7地区区画整理 20街区 20番

1階



求積表

1.88 x 0.91 =	1.7108
0.97 x 0.91 =	0.8827
8.31 x 4.50 =	37.3950
4.67 x 1.34 =	6.2578
計	46.2463

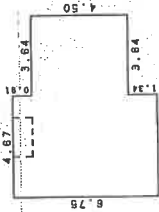
床面積 46.24㎡

2階

求積表

4.67 x 6.75 = 31.5225

床面積 31.52㎡



求積表

4.67 x 0.91 =	4.2497
8.31 x 4.50 =	37.3950
4.67 x 1.34 =	6.2578
計	47.9025

床面積 47.90㎡

作製者

2月 / 0日作製

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 /

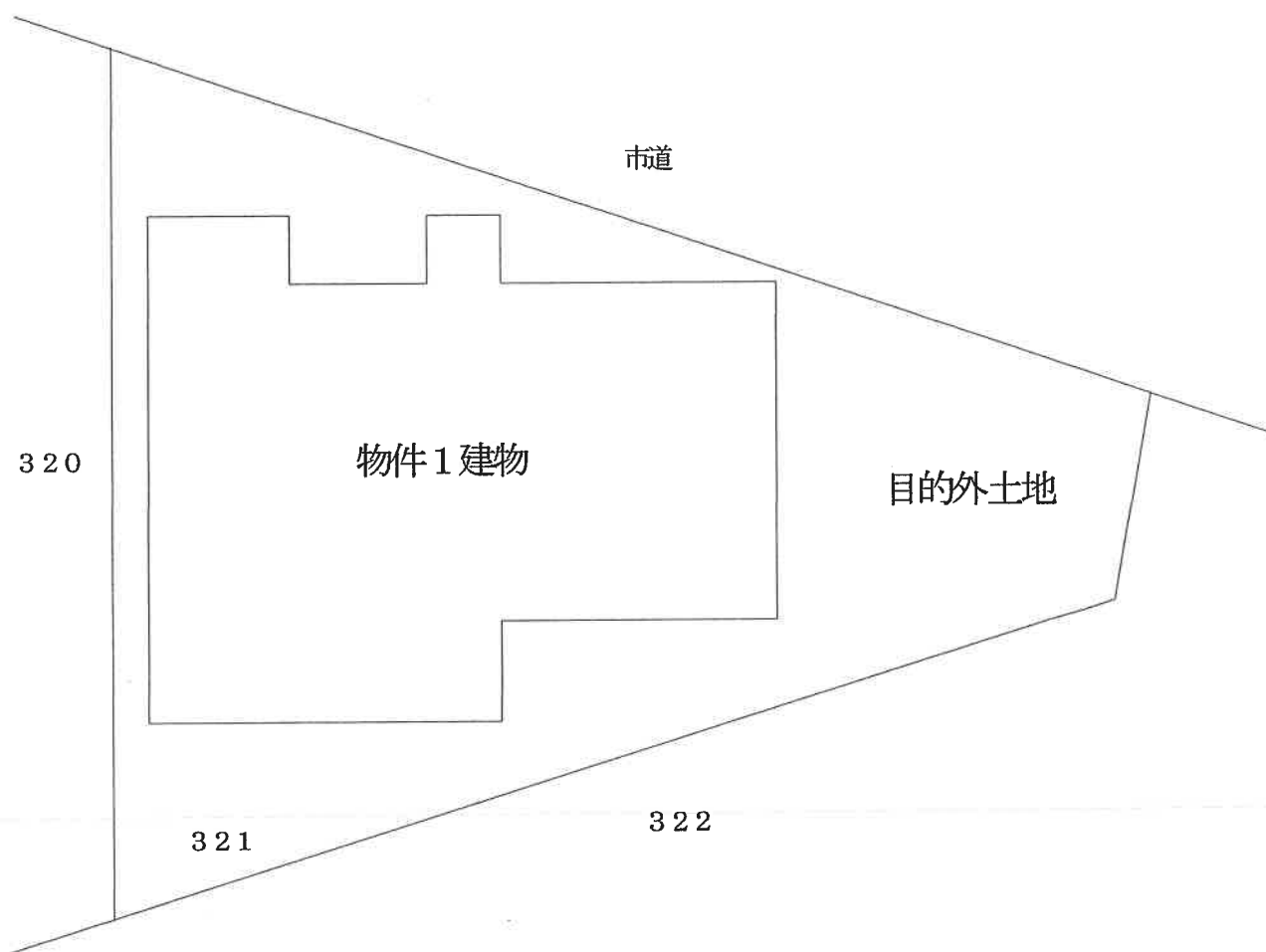
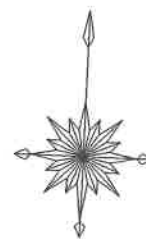
A4版に縮小

昭和2年2月9日登記

①

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

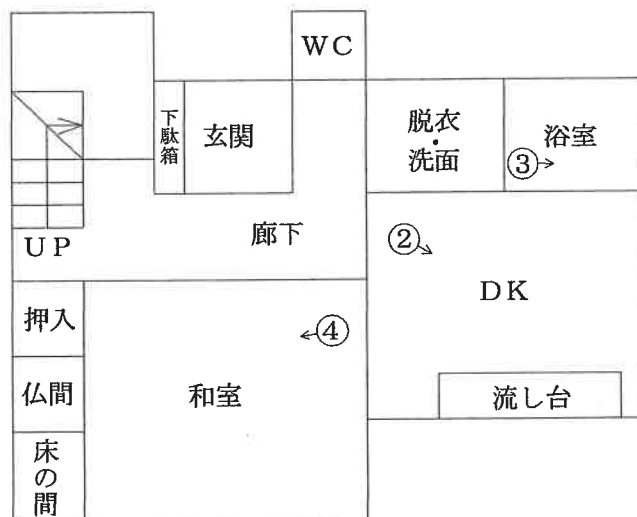


←○ 写真、撮影位置、方向

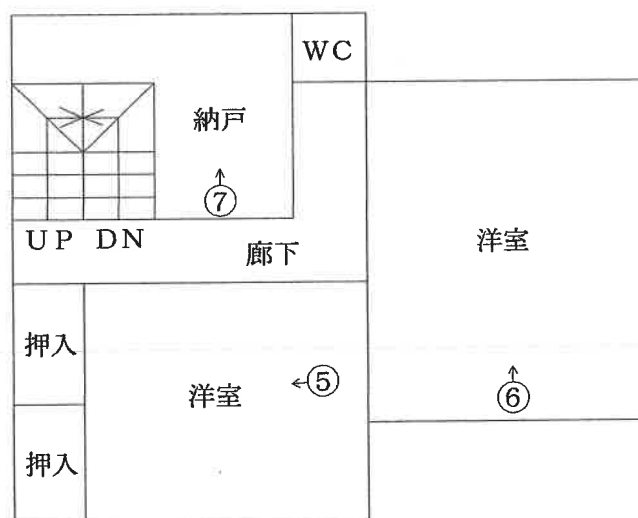
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1階



2階



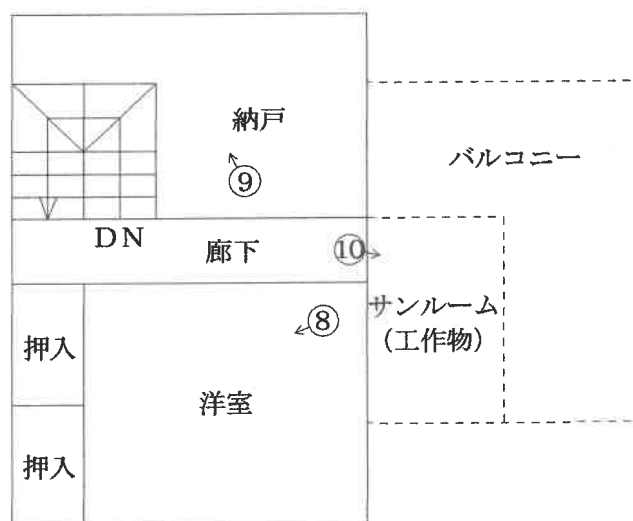
←○ 写真、撮影位置、方向

(10 枚目)

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

3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1建物



写真番号 2

物件1建物の内部を撮影



写真番号 3

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 4

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 5

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 6

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 7

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 8

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 9

物件1 建物の内部を撮影



写真番号 10

物件1 建物の内部を撮影



令和 7 年 (又) 第 9 号
令和 7 年 4 月 30 日 現地調査
令和 7 年 5 月 8 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

池 谷 昌 也 ⑩

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	6,200,000 円

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である。
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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市和田中1丁目321番地 321番 居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 46.24㎡ 2階 47.90㎡ 3階 31.52㎡ 合計 125.66㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1	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の敷地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅より 南東方 約 3300 m 道路距離(概測)
付 近 の 状 況		一般住宅、倉庫、駐車場の見られる地域である。
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 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	94.16 m² 約 14.2 m 約 7.4 m 不整形
接 面 道 路 の 状 況		北側 約6m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1の敷地として利用されている。隣地は南側は空地、西側は一般住宅である。
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(詳細は福井市役所担当課にご確認ください。) なし あり(詳細は福井市役所担当課にご確認ください。)
特 記 事 項		1. 物件1の敷地は、福井市和田中1丁目321番、宅地、94.16m²。 2. 一般住宅、倉庫、駐車場の見られる地域であり、過去の住宅地図(昭和52年)にて土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。過去の住宅地図(昭和52年)では南側に旭化成指定工場がある。

※ 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できない場合をいう。供給処理施設の詳細は各担当課等にご確認下さい。

2 建物の概況及び利用状況(物件1)

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2年2月1日 新築 経過年数 35 年 経済的残存耐用年数 25 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 陸屋根 サイディングボード ビニールクロス、繊維壁 ビニールクロス、敷目地天井 フローリング、畳 給水、電気、排水 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		普通
保 守 管 理 の 状 態		下記特記事項2に記載のとおりで良好。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		1. サンプルあり 2. 株式会社アスラクホームの代表取締役によれば、本件物件の外壁工事、防水処理、内装、サンプル新設工事を令和6年6月に当社でしました。(現況調査報告書) 3. 飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていないものと思料する。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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格

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	46,500	0.95	94.16	0.98	4,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井-26

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 127 = & 46,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.01
(相乗積) 環境条件 1.26 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 方位 1.00 形状 0.95
(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1)

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	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	200,000	125.66	0.40		10,050,000

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 35 年

経済的残存耐用年数 25 年

観察減価 10%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年} / \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 60 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.1) = 0.40$$

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(法定地上権) イ	名義書換 料相当額 ウ	土地利用権等価格 (円) $ア \times イ \times (1 - ウ)$
1	4,080,000	0.35		1,430,000

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35%と査定した。

ウ 名義書換料相当額： なし

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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) $(ア + イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	10,050,000	1,430,000		0.9	0.6	1.00	6,200,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物(敷地利用権原は法定地上権)の売却であることなどによる市場性の減退を考慮

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

地価公示価格	福井-26
所 在	福井市和田3丁目504番
住 居 表 示	
価 格	59,100 円/㎡
位 置	「福井」駅 約2.7km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	175 ㎡
供給処理施設	上水道・下水道
接 面 街 路	北6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	市街化区域 第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	一般住宅が多く見られる国道背後の住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- 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

位置図

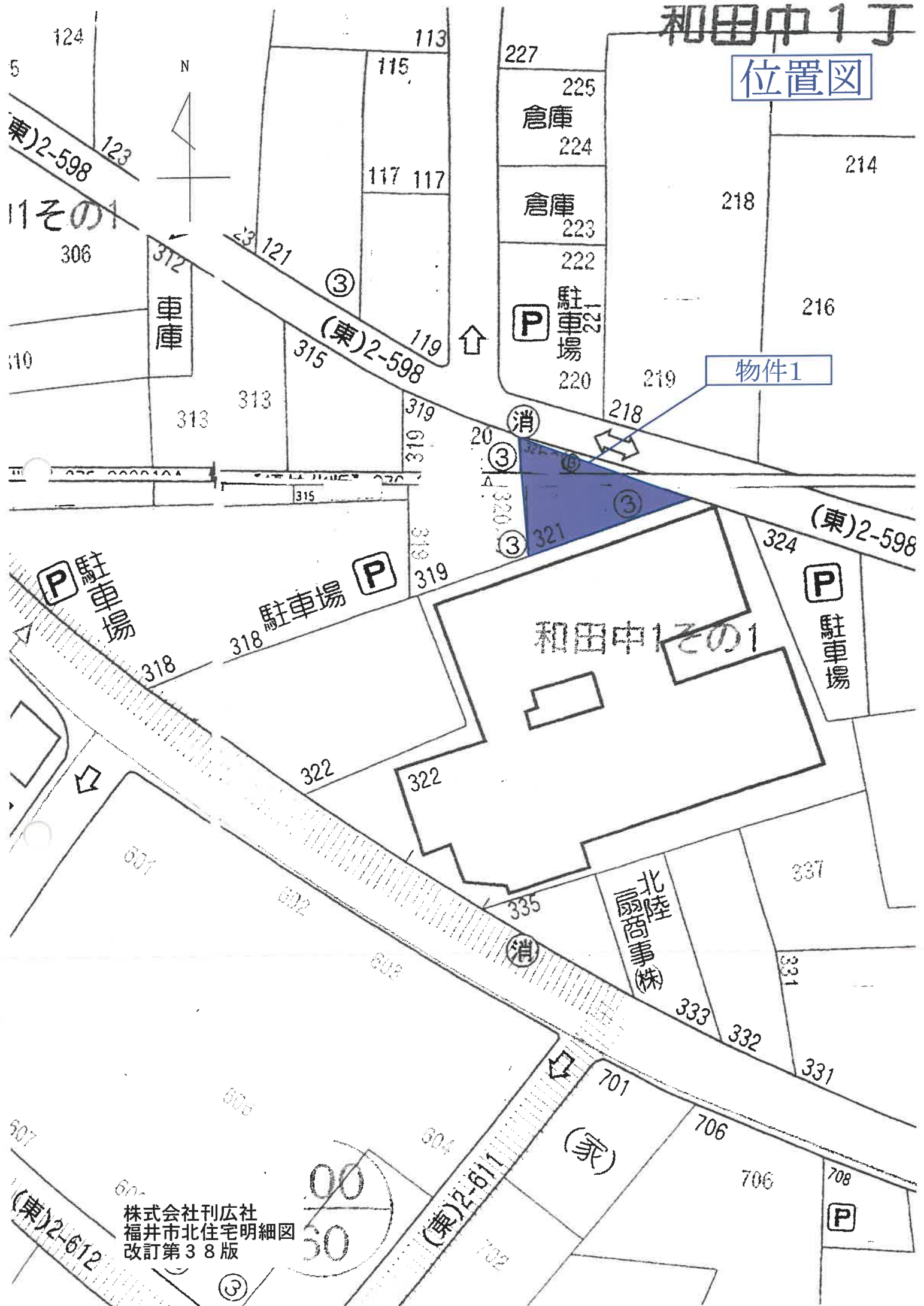
福井-26

物件1

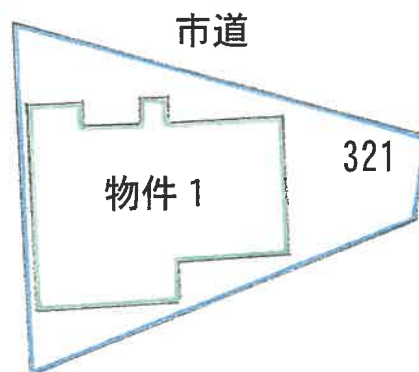
国土地理院 1:25000地形図
平成11年12月1日発行
平成12年5月1日発行

和田中1丁

位置図



本物件見取図



境界は隣地立会によるものではありませんので、境界を保証するものではありません。

建物間取図
物件 1

