

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 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 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	1,360,000 1,088,000	一括	272,000	56,106	0
1	260,000				
2	370,000				
3	230,000				
4	500,000				



物 件 目 録

1 所 在 福井市荒木町16字西浦

地 番 13番

地 目 田

地 積 112平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続人 B 持分3分の1

共有者 亡A相続人 C 持分3分の1

共有者 亡A相続人 D 持分3分の1

2 所 在 福井市荒木町16字西浦

地 番 16番1

地 目 宅地

地 積 158.67平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分3分の1

共有者 亡A相続人 C 持分3分の1

共有者 亡A相続人 D 持分3分の1

3 所 在 福井市荒木町16字西浦

地 番 19番1

地 目 宅地

地 積 99.17平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分3分の1

共有者 亡A相続人 C 持分3分の1

共有者 亡A相続人 D 持分3分の1



物 件 目 録

4 所 在 福井市荒木町16字西浦 19番地1、16番地1

家屋 番号 19番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 152.56平方メートル
2階 59.01平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分3分の1
共有者 亡A相続人 C 持分3分の1
共有者 亡A相続人 D 持分3分の1



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 三 浦 欣 哉

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 福井市荒木町 1 6 字西浦

地 番 1 3 番

地 目 田

地 積 1 1 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続人 B 持分 3 分の 1

共有者 亡A相続人 C 持分 3 分の 1

共有者 亡A相続人 D 持分 3 分の 1

2 所 在 福井市荒木町 1 6 字西浦

地 番 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 8 . 6 7 平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分 3 分の 1

共有者 亡A相続人 C 持分 3 分の 1

共有者 亡A相続人 D 持分 3 分の 1

3 所 在 福井市荒木町 1 6 字西浦

地 番 1 9 番 1

地 目 宅地

地 積 9 9 . 1 7 平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分 3 分の 1

共有者 亡A相続人 C 持分 3 分の 1

共有者 亡A相続人 D 持分 3 分の 1



物 件 目 録

4 所 在 福井市荒木町16字西浦 19番地1、16番地1

家屋 番号 19番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 152.56平方メートル
2階 59.01平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分3分の1

共有者 亡A相続人 C 持分3分の1

共有者 亡A相続人 D 持分3分の1



令和6年(ケ)第62号

令和7年 1月 9日受理

令7年 5月 2日提出

現況調査報告書

(物件1～4)

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 福井市荒木町16字西浦
 地 番 13番
 地 目 田
 地 積 112平方メートル
 共有者 亡A相続人 B 持ち分3分の1
 共有者 亡A相続人 C 持ち分3分の1
 共有者 亡A相続人 D 持ち分3分の1

2 所 在 福井市荒木町16字西浦
 地 番 16番1
 地 目 宅地
 地 積 158.67平方メートル
 共有者 亡A相続人 B 持ち分3分の1
 共有者 亡A相続人 C 持ち分3分の1
 共有者 亡A相続人 D 持ち分3分の1

3 所 在 福井市荒木町16字西浦
 地 番 19番1
 地 目 宅地
 地 積 99.17平方メートル
 共有者 亡A相続人 B 持ち分3分の1
 共有者 亡A相続人 C 持ち分3分の1
 共有者 亡A相続人 D 持ち分3分の1

4 所 在 福井市荒木町16字西浦19番地1、16番地1
 家屋番号 19番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建

物 件 目 録

床面積 1階 152.56平方メートル

2階 59.01平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持ち分3分の1

共有者 亡A相続人 C 持ち分3分の1

共有者 亡A相続人 D 持ち分3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5年9月頃から空き家です。 2 物件1～3土地と近隣の土地の間で境界争いはありません。 (令和7年3月21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 物件1～3土地は物件4建物の敷地として一体利用されており、互いの境界は判然としない。
- 2 物件1～3土地を簡易な測量してCADで面積計算したところ縄伸びしていると思われる。
- 3 物件4建物のDK前の廊下に床がきしんでいる部分があり、縁側西側の天井部分に雨漏りによるシミがある。
- 4 物件4建物の南側の雨樋が外れている部分がある。

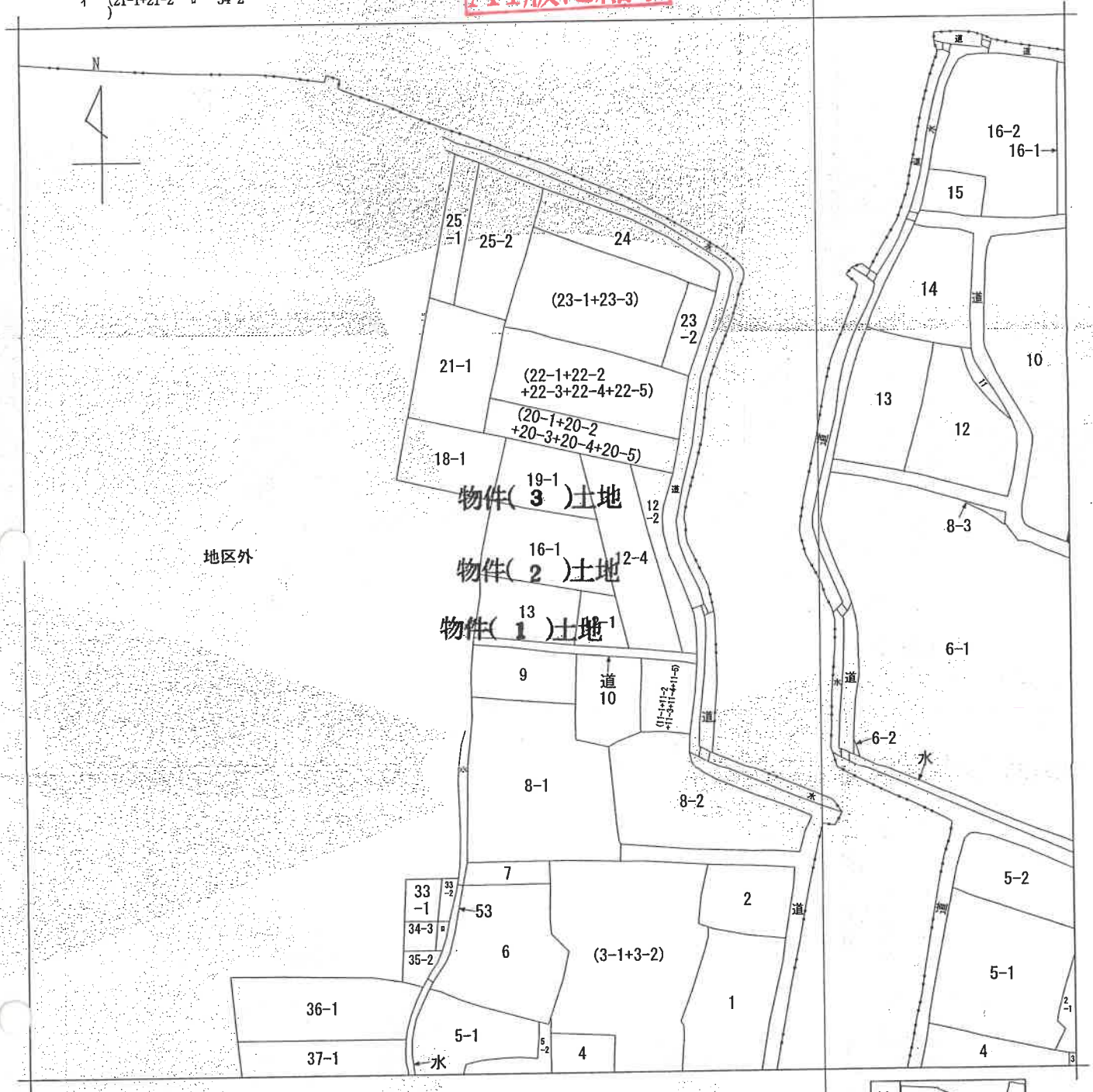
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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1月10日(金) 16:00-16:10 (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1月14日(火) 16:25-16:35	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和7年1月15日(水)	当庁	Bに通知書を送付 (郵送)
令和7年3月21日(金) 10:00-11:00	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 Bから聴取
(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



(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。



請求部	所在	福井市荒木町16字西浦				地番	16番1		
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。

令和7年1月9日
福井地方方法務局

請求番号: 20-2
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成8年8月7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。
令和7年5月1日 福岡地方建設局 登記官

(8 枚目)

請求番号：19-1

003245 各階平面図

建物図面図 各階平面図

家屋番号	19番1
建物の所在	福井市荒木町16字西浦19番地1, 16番地1

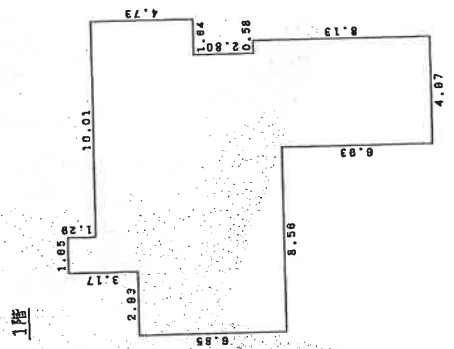
求積表

1.85 x 1.29 =	2.1285
11.86 x 1.88 =	21.9208
14.59 x 2.85 =	41.5815
12.95 x 2.80 =	36.2800
13.53 x 1.80 =	24.3540
4.87 x 6.93 =	33.7491
計	152.5689

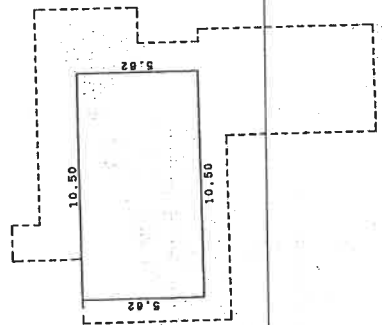
床面積 152.56㎡

求積表
10.50 x 5.62 = 59.0100

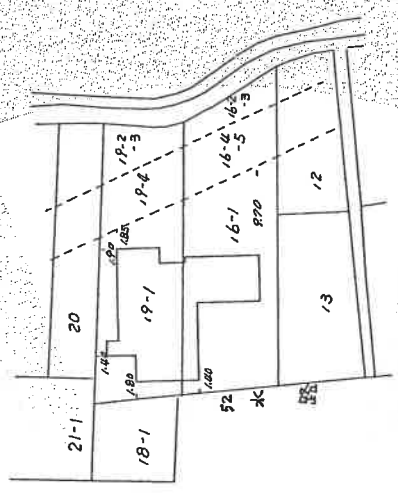
床面積 59.01㎡



1階



2階



昭和8年8月1日登記

A4版に縮小

作製者

年8月7日(作製)

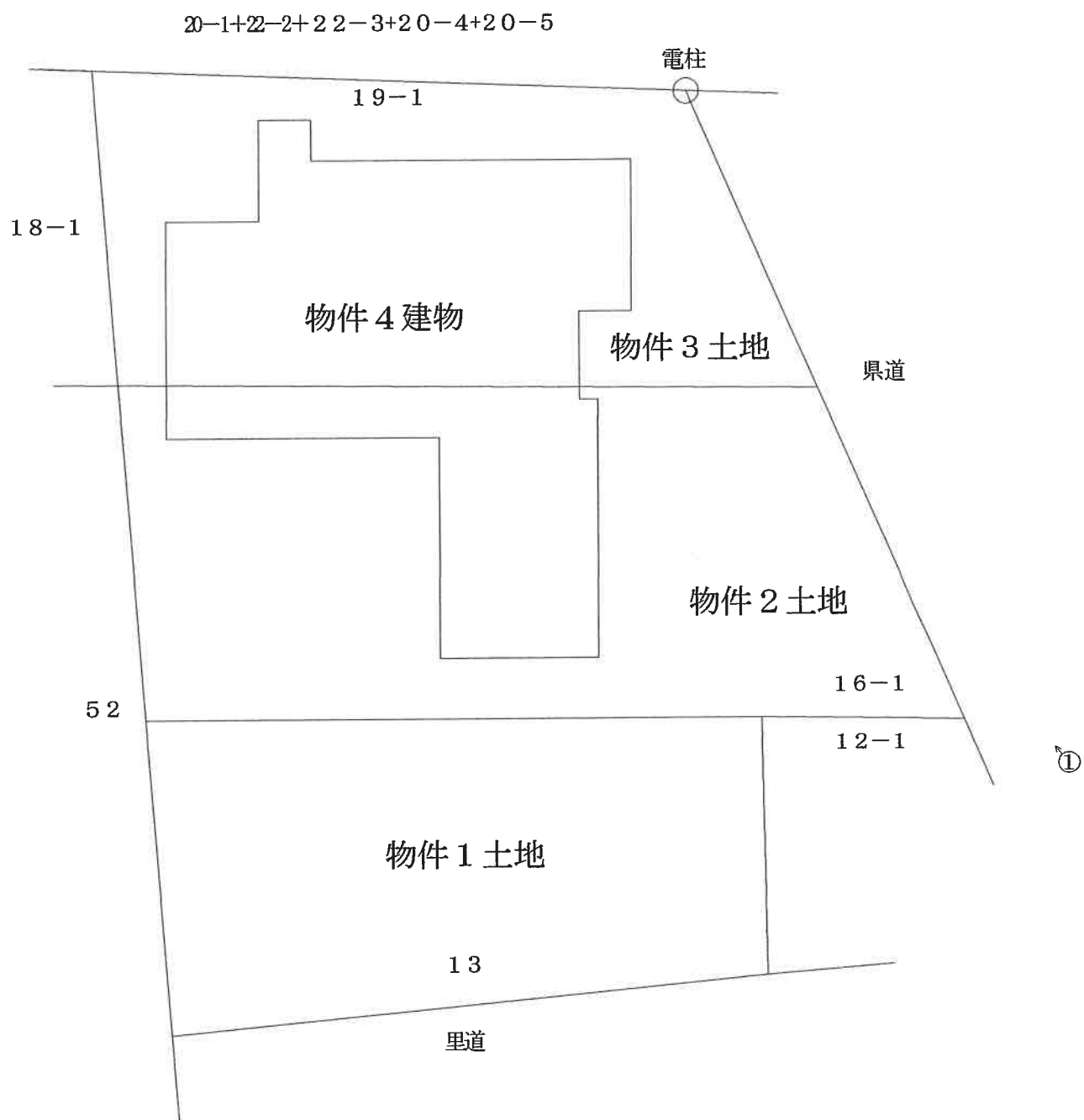
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)



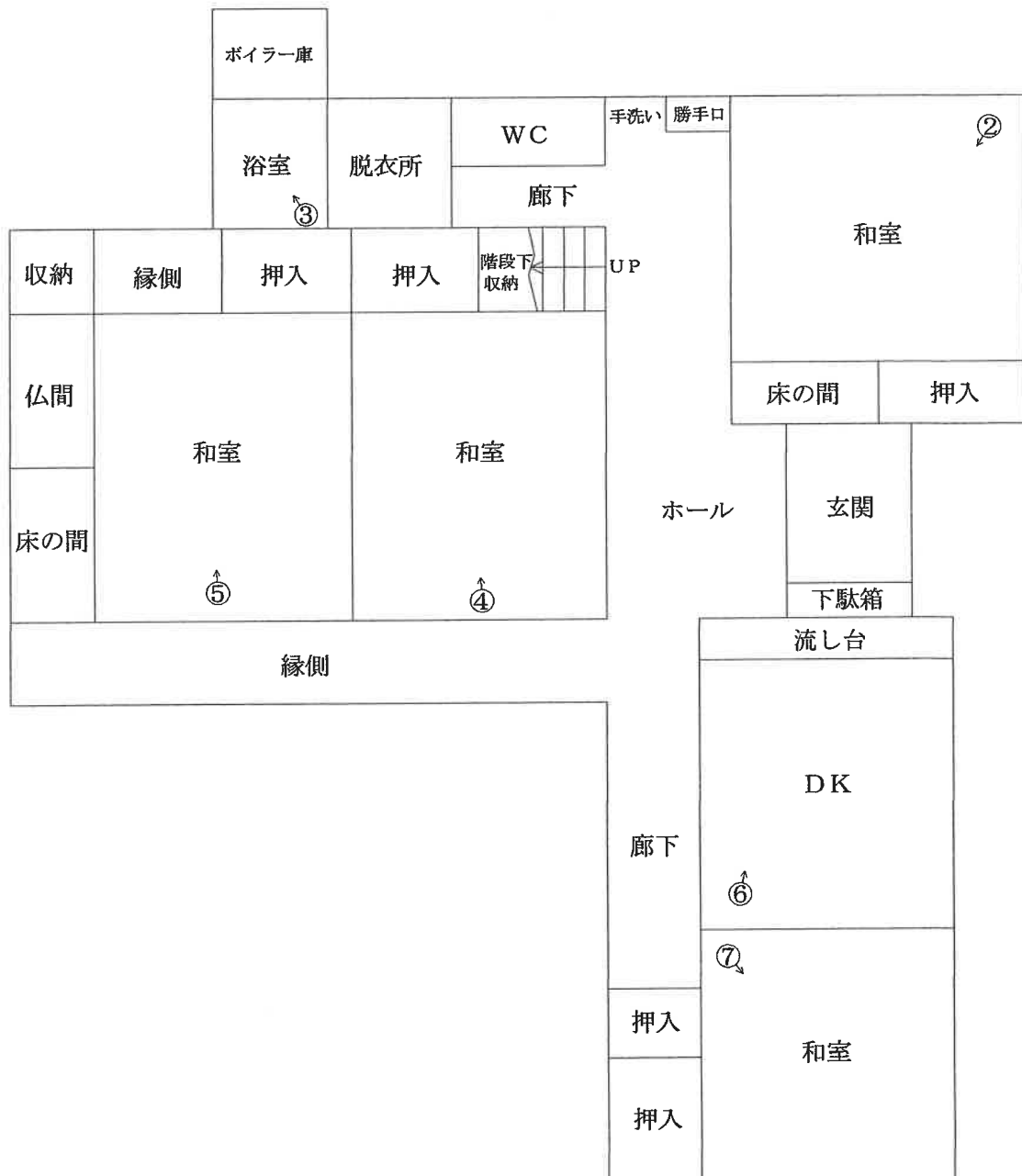
写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件4建物

1階



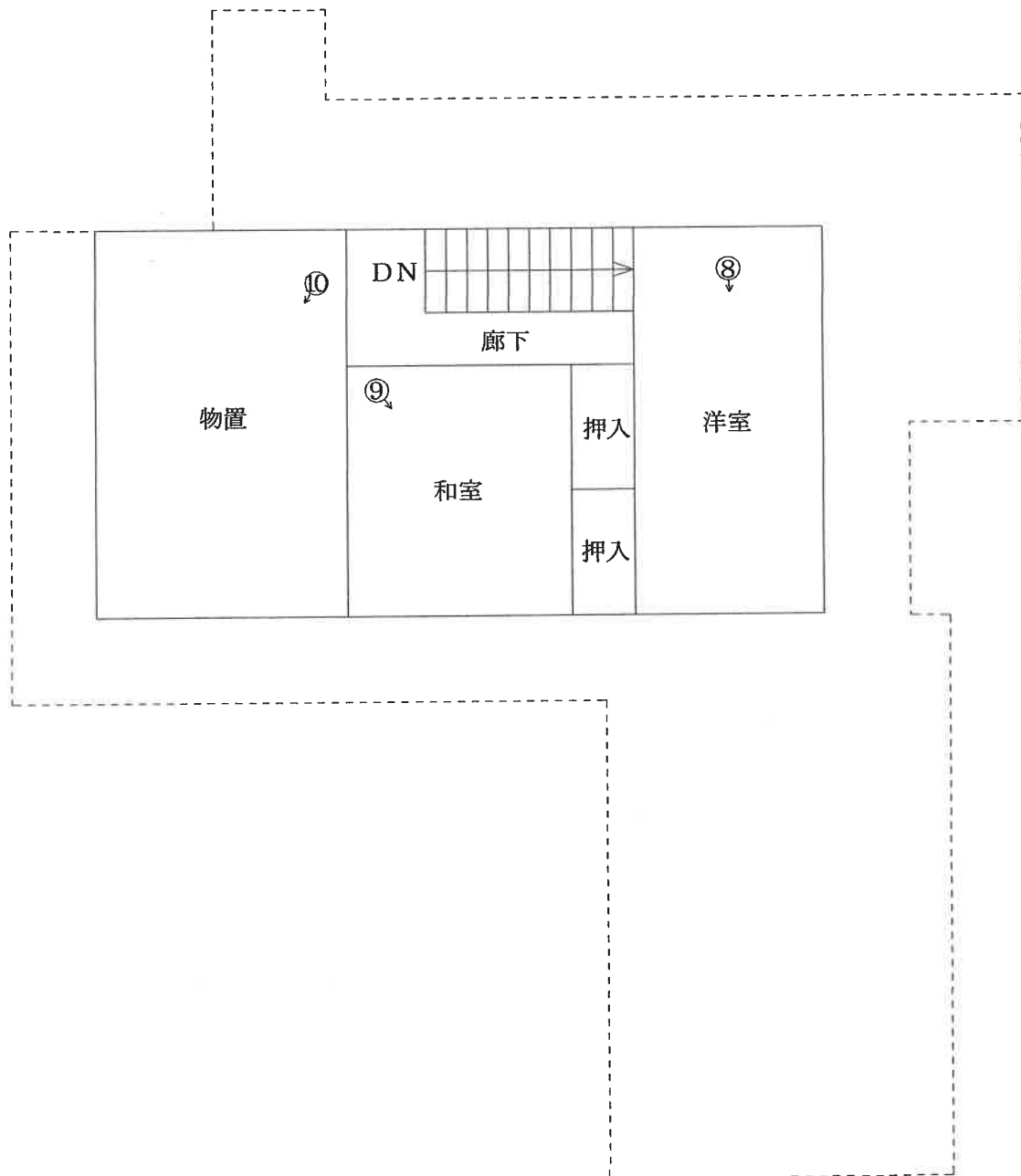
←○ 写真、撮影位置、方向

建物間取図

(写真、位置方向説明図)

物件 4 建物

2階



←○ 写真、撮影位置、方向

写真番号 1

物件1～4の全景を撮影

物件4建物



物件1～3土地

写真番号 2

物件4建物の内部を撮影



(12 枚目)

写真番号 3

物件4 建物の内部を撮影



写真番号 4

物件4 建物の内部を撮影



写真番号 5

物件4 建物の内部を撮影



雨漏りによるシミ

写真番号 6

物件4 建物の内部を撮影



写真番号 7

物件4 建物の内部を撮影



写真番号 8

物件4 建物の内部を撮影



写真番号 9

物件4建物の内部を撮影



写真番号 10

物件4建物の内部を撮影



令和 6 年 (ケ) 第 62 号
令和 7 年 3 月 21 日 現地調査
令和 7 年 4 月 16 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1～4)

評 価 人 不動産鑑定士

山岸 範之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 370,000 円
物件2(土地)	金 530,000 円
物件3(土地)	金 330,000 円
物件4(建物)	金 720,000 円

1. 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	福井市荒木町16字西浦 13番 田(現況宅地) 112㎡	下記参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市荒木町16字西浦 16番1 宅地 158.67㎡	左記に同じ
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市荒木町16字西浦 19番1 宅地 99.17㎡	左記に同じ
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市荒木町16字西浦19番地1、 16番地1 19番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 152.56㎡ 2階 59.01㎡ 合計 211.57㎡	左記に同じ
番 号	特 記 事 項		
1～4	・農業委員会からの回答によると、物件1は非農地である ・上記以外は特になし		

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1～3)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅 南東方 約 5.3 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		農家住宅が建ち並ぶ農家集落地域	
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	市街化調整区域
		用 途 地 域	指定なし
		建 ペ い 率	60%
		容 積 率	200%
		防 火 規 制	なし
画 地 条 件	地 積	369.84 m ²	
	間 口	約 22 m	
	奥 行	約 18～28 m	
	形 状	ほぼ整形	
接 面 道 路 の 状 況		東側 約5.2m舗装県道(建築基準法第42条1項に該当) 高低差 ほぼ等高	
土 地 の 利 用 状 況 等		物件4の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、西側が農地であるほか、周囲いずれも一般住宅等となっている。	
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	
	集 落 排 水	前面道路に本管あり	
特 記 事 項		・本物件は市街化調整区域内に位置するため、用途変更については許可を要する。用途変更とは、建築物を使用する目的を変える場合や、建築主が適格要件を有していたことにより適法に建築された既存建築物を適格要件を有しない者へ譲渡すること等の変更(属人性に係る用途変更)をいう。詳細については福井市都市計画課との協議が必要。 ・現地調査に基づく概測の結果、実測面積は登記簿面積より大きいと思われるが、買受人保護の観点から評価にあたっては登記簿面積を採用する。 ・全部事項証明書や古地図等により確認したところ、40年以上前から地上建物の敷地として利用されて現在に至るものである。さらに、現地調査の結果からも土壌汚染の可能性は低いものと思料する。	

※ 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)が通っていることをいう。「なし」とは、目的物件の前面道路に施設管が敷設されていないことをいう。「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4)

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） 昭和54年10月月日不詳 新築 経過年数 46 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		木造 瓦葺 角波鉄板・塗り壁等 塗り壁・クロス・タイル・板張り・繊維壁等 合板・石膏ボード等 畳・板張り・タイル等 給水・排水・衛生等 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			やや劣る
保 守 管 理 の 状 態			築年数の経過した建物であり室内は動産類が放置されている。また、雨漏り跡や床の緩い箇所等も見受けられる。
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・本件建物について調査したが、開発許可申請等の資料は見当たらなかった。また、昭和45年当時の住宅地図においても本件建物は確認できなかったことから、無許可で建築された可能性がある。よって、用途変更が認められない可能性があることから、本物件の買い受け希望者は事前に福井市役所都市計画課での協議が必要である。 ・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。

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1～3)

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	16,400	1.00	112.00	0.80	1,470,000
2			158.67	0.80	2,080,000
3			99.17	0.80	1,300,000
小計					4,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 120 & \div & 16,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 台形 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.20 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 標準的 1.00

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4)

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
4	130,000	211.57	0.02	550,000

ウ 物件4

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 46 年

経済的残存耐用年数 0 年

観察減価 60%

残価率 5%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / \\ & \text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 46 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.6) = 0.02 \end{aligned}$$

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	1,470,000	0.30	法定地上権	440,000
2	2,080,000	0.30	法定地上権	620,000
3	1,300,000	0.30	法定地上権	390,000

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	1,470,000	-440,000		0.6	0.6	1.00	370,000
2	2,080,000	-620,000		0.6	0.6	1.00	530,000
3	1,300,000	-390,000		0.6	0.6	1.00	330,000
4	550,000	1,450,000	—	0.6	0.6	1.00	720,000
一括価格 (合計)							1,950,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正： 築年数の経過した建物で老朽化が認められること
農家集落内に位置すること
等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-1
所 在 ・ 地 番	福井市殿下町33字朝日町11番1外
価 格	19,700 円/㎡
位 置 ・ 交 通	「福井」駅 約4,500m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	417 ㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	南6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	市街化調整区域 指定なし 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

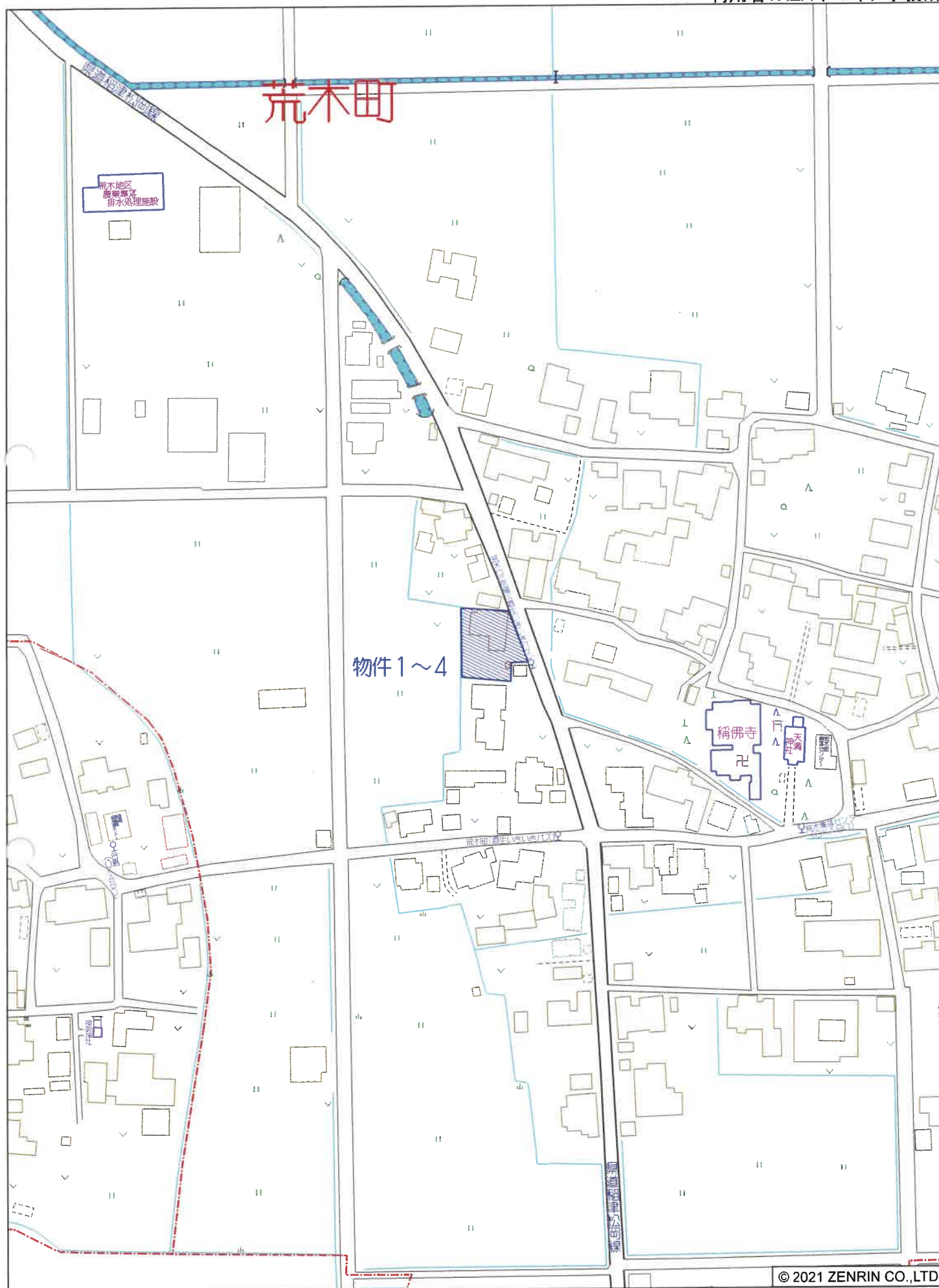
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【付記】

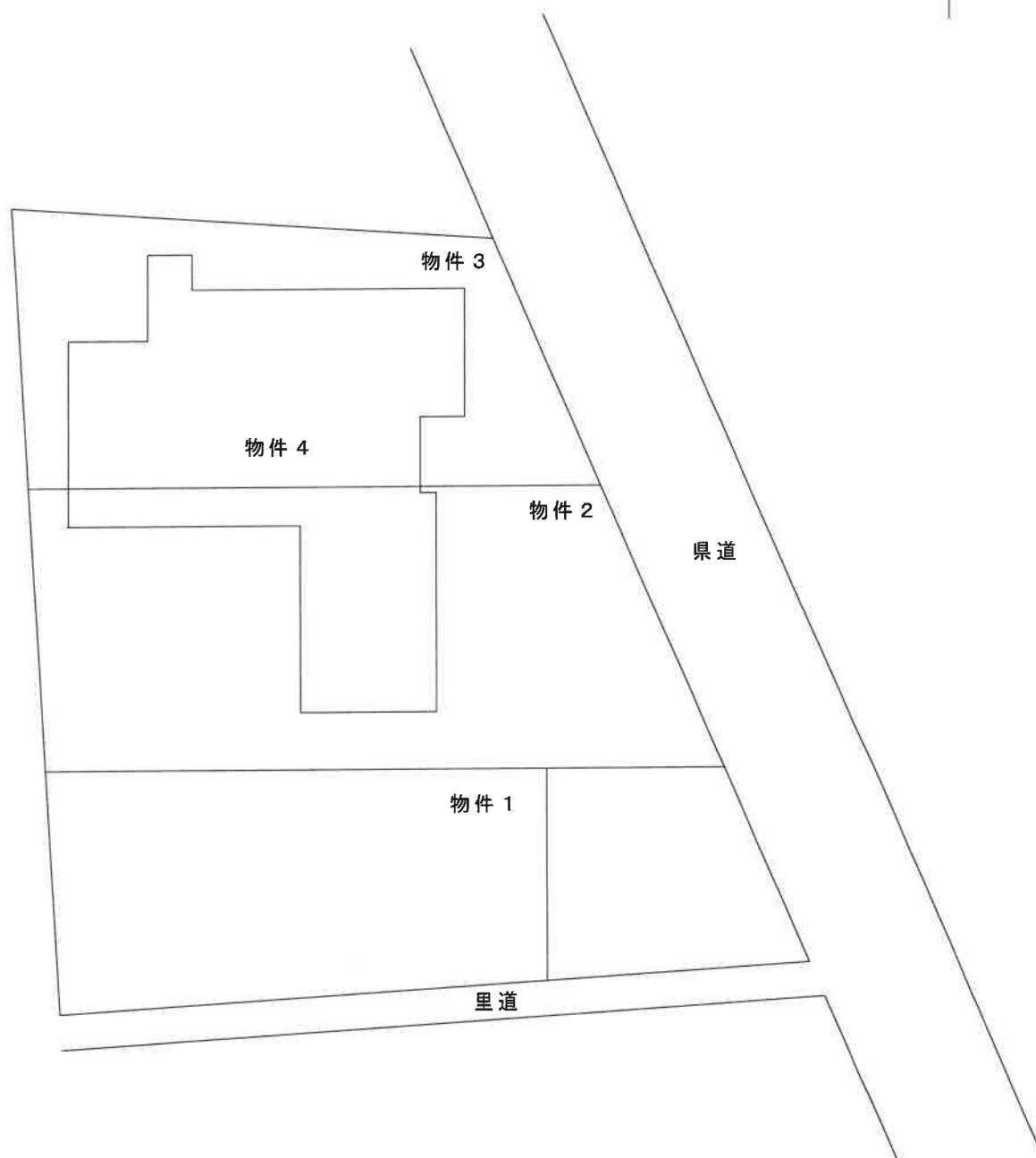
本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以 上



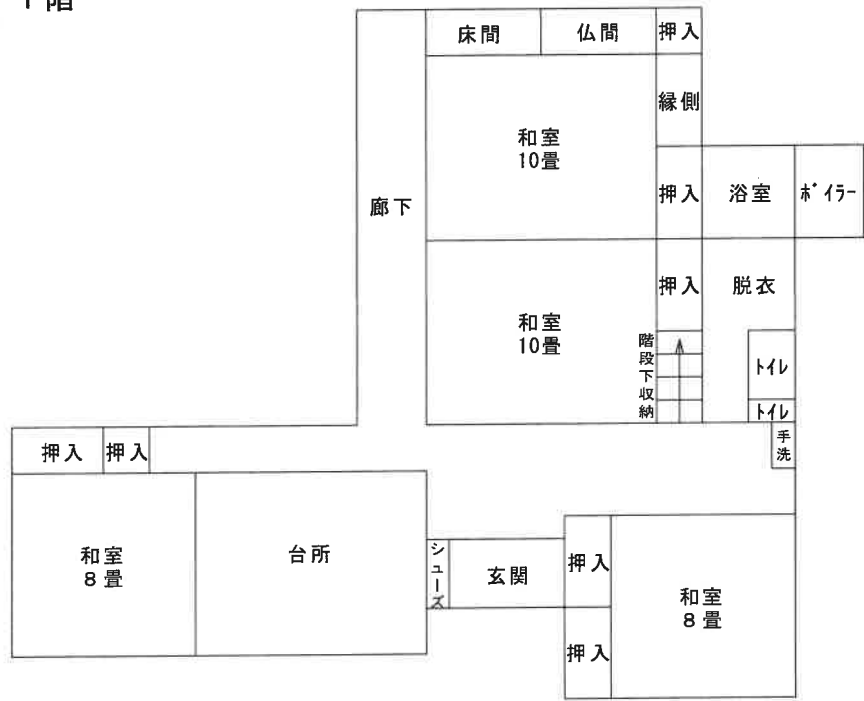


現況見取図



建物間取図（物件 4）

1 階



2 階

