

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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
14	450,000 360,000		90,000	11,785	1,683
備考					



物 件 目 録

14	所 在	越前市不老町14字末広町
	地 番	21番
	地 目	宅地
	地 積	112.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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14】

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14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

所有者及び売却対象外建物の共有者Cが占有している。共有者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

【物件番号14】

- ・本件土地には売却対象外建物（家屋番号21番の1）が存在する。
- ・登記簿上存在する売却対象外建物（家屋番号21番の2）は現存しない。

《 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

14	所	在	越前市不老町14字末広町
	地	番	21番
	地	目	宅地
	地	積	112.39平方メートル



令和7年(ケ)第22号
令和7年 5月15日受理
令和7年 7月18日提出

現況調査報告書

(物件14)

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

14	所 在	越前市不老町14末広町
	地 番	21番
	地 目	宅地
	地 積	112.39平方メートル

(土地用)

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) 越前市不老町第14号21番地
土地	物件14
現況地目	☒ 宅地(物件14) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 学校用地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 県道(物件) ☐ 田(物件)
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A及びAの弟C ☐ その他の者() ☒ 上記の者が、目的外建物を共有して本土地を占有している。 ☐ 上記の者が、本土地を、田として占有している。 ☐ 上記の者が、本土地を、更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	実測の結果やや縄伸びしていると思われる。
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
建物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外建物の概況」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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

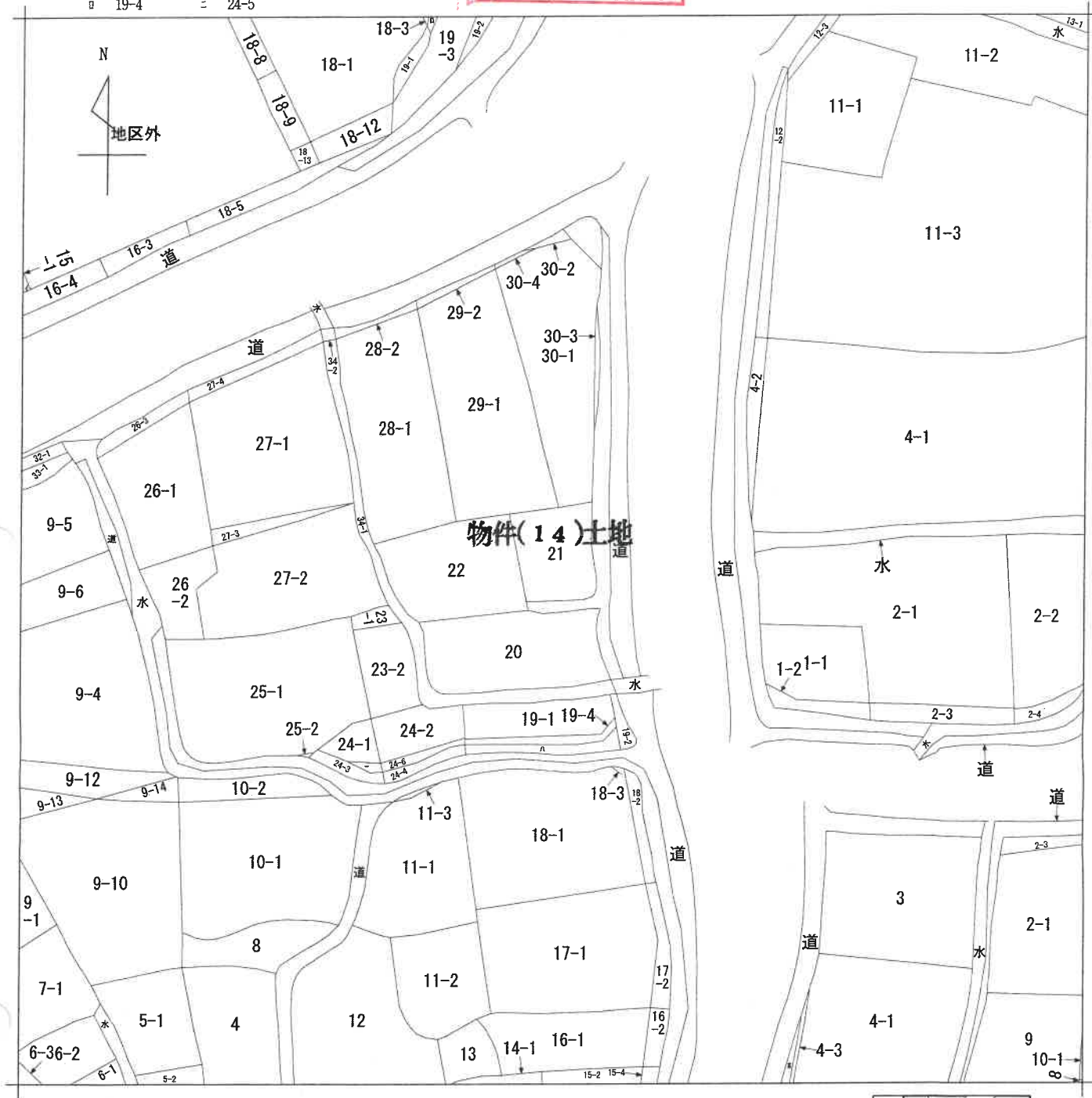
関係人の陳述等

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 私は本件物件の所有者です。本件土地にある家屋番号21番の1の建物所有権登記名義人Bは私の父です。Bは平成19年に亡くなりましたが、遺産分割協議をしていませんから、私と弟Cの共有物です。 2 家屋番号21番の1の建物は私の息子が自動車コーティング作業場として使用しています。 3 法務局にFさんが登記名義人の家屋番号21番の2の建物登記簿があることは知りませんでしたし、そのような建物を見たことはありません。本件土地には昔から家屋番号21番の1の建物しか存在しません。 (令和7年5月27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

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16日(金) 14:30-14:40 (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5月19日(月) 14:40-14:45	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27日(火) 16:10-16:30	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 評価人同行、Aから聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 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



(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	越前市不老町 14字末広町				地番	21番			
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。

(福井地方法務局武生支局管轄)

令和7年5月16日

福井地方法務局

登記官

請求番号：4-9

(1/1)

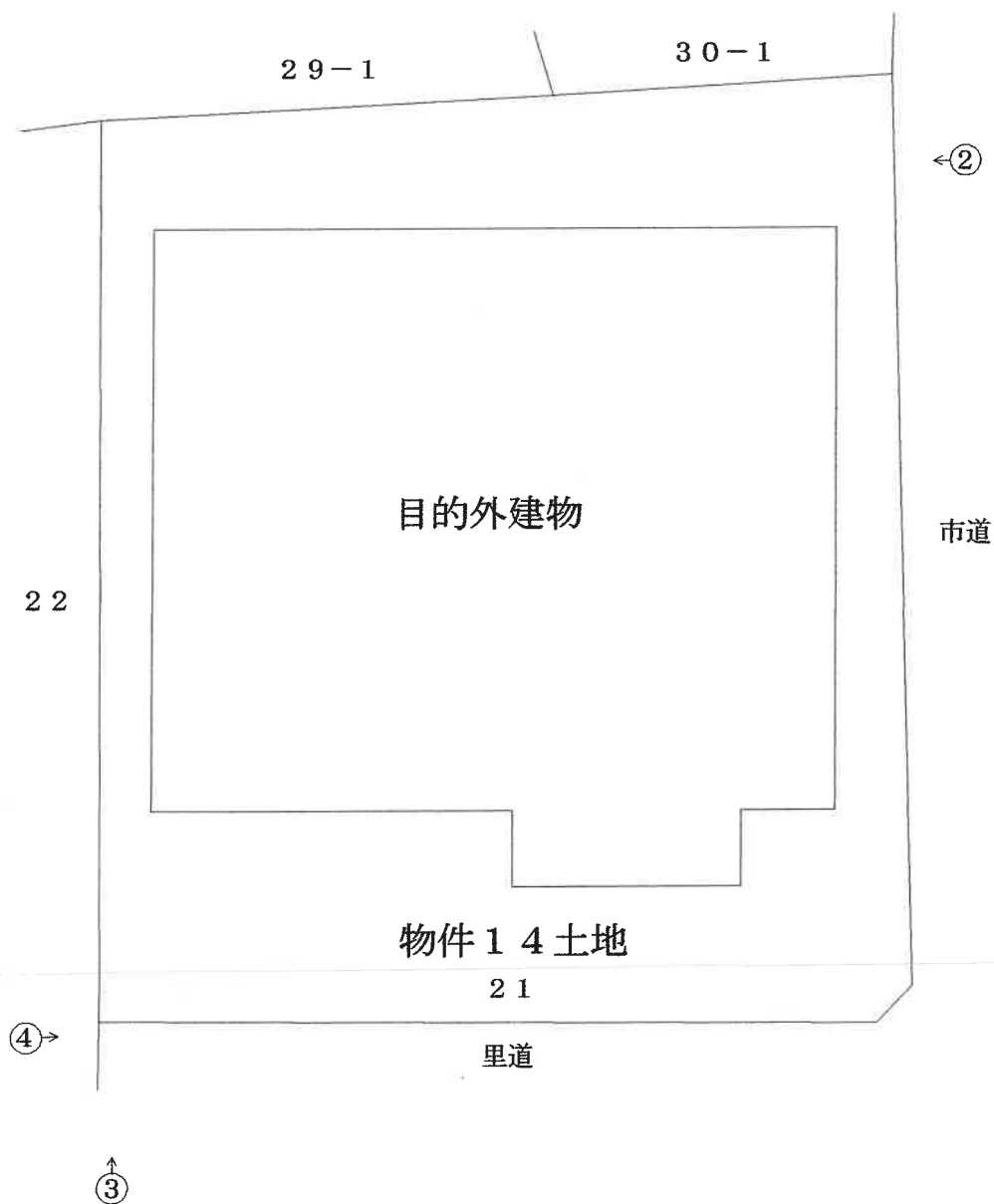
(6 枚目)

公用

土地建物位置関係図

(写真、位置方向説明図)

物件 1 4



←○ 写真、撮影位置、方向

(7 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

目的外建物



物件14土地

写真番号 2

本件競売物件の北側を撮影

目的外建物



物件14土地

(8 枚目)

写真番号 3

本件競売物件の西側を撮影



目的外建物

物件14土地

写真番号 4

本件競売物件の南側を撮影



目的外建物

物件14土地

令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 5 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 19 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

(物件14に対応)

評価人 不動産鑑定士

梅 田 真 印

第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
個別 価格	14(土地)	450,000 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

① 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
14	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市不老町14字末広町 21番 宅地 112.39㎡	129.26㎡
14	登記数量に対して現況数量は約15%の縄延びが認められる。		

② 目的外建物

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

符 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	越前市不老町14字末広町 21番地 21番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 66.77㎡ 2階 39.66㎡ 合計 106.43㎡	 1階 72.30㎡ 2階 39.66㎡ 合計 111.96㎡
符 号	特 記 事 項		
1	1階部分が増築されており、現況床面積は上記のとおりである。		

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14)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「武生」駅より 東方 約 7.9 km (道路距離)	
付 近 の 状 況		越前市の東方の郊外に位置し、旧来からの農家住宅、製紙工場等が建ち並ぶ地域	
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	非線引き都市計画区域
		用 途 地 域	準工業地域
		建 ぺ い 率	60%
		容 積 率	200%
		防 火 規 制	なし
		そ の 他 の 規 制	周知の埋蔵文化財包蔵地「不老流田遺跡」、特別工業地区
画地条件	地 積	112.39 m ²	
	間 口	約 12.0 m ※東側道路に対しての間口	
	奥 行	約 10.5 m	
	形 状	ほぼ正方形地	
接 面 道 路 の 状 況		東側 4m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号に該当) 南側 幅員約1.5m未舗装道路 (建築基準法上の道路に該当しない) 高低差 東側:等高、南側:等高	
土地の利用状況等		目的外建物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北側は住宅等、東側は市道を介して住宅、南側は住宅(窯元)、西側は未利用地である。	
供給処理施設	上 水 道	前面道路に本管あり(引込の有無は不明)	
	ガ ス 配 管	前面道路に本管なし	
	下 水 道	前面道路に本管あり(引込はない)	
特 記 事 項		・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の住宅地図(昭和52年)は住宅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。	
		・目的外建物1の物件14の土地に対する敷地利用権原について、最先順位根抵当権設定当時(平成4年11月6日受付)、目的外建物1は存しているが、土地と建物の所有者が異なることから、目的外建物1のために物件14の土地に法定地上権は成立しないものと思料する。	

※ 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 目的外建物の概況及び利用状況

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31年4月16日 新築 ※所有権保存登記の年月日を建築時期と推定した。 経過年数 69 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁	木造 瓦葺 カラー鉄板サイディング貼、横羽目板貼
床面積（現況）		第3の目的外建物欄記載のとおり。
現況用途等		現況用途 居宅
品 等		劣る
保守管理の状況		劣る
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり。
特記事項		特にない

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14)

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
14	14,500	0.95	112.39	0.9	1,390,000

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)－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,800 \text{ 円/㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 127 & = & 14,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.05 交通接近条件 1.01
(相乗積) 環境条件 1.20 行政的条件 1.00

イ 個別格差： 規模 0.95
(相乗積) 縄伸び 1.05
境界不分明 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た。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を考慮し、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
14	1,390,000	0.10	敷地占有利益	140,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物1の土地利用権等を法定地上権不成立と判定し、建物が存することによる敷地占有利益を考慮して、その割合を10%と査定。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1㊦) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㊦) 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
14	1,390,000	-140,000		0.6	0.6	1.00	450,000

ウ 占有減価修正： 必要ないものと判断した。

エ 市場性修正： 相続登記未了の目的外建物1(土地所有者と親族との共有)が存することから、市場性の減退の程度を考慮。

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	福井越前(県)－3
所 在	越前市宮谷町48字下円道保1番34
住 居 表 示	なし
価 格	18,800 円/㎡
位 置	「武生」駅 約5.9km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	215 ㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北東8m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

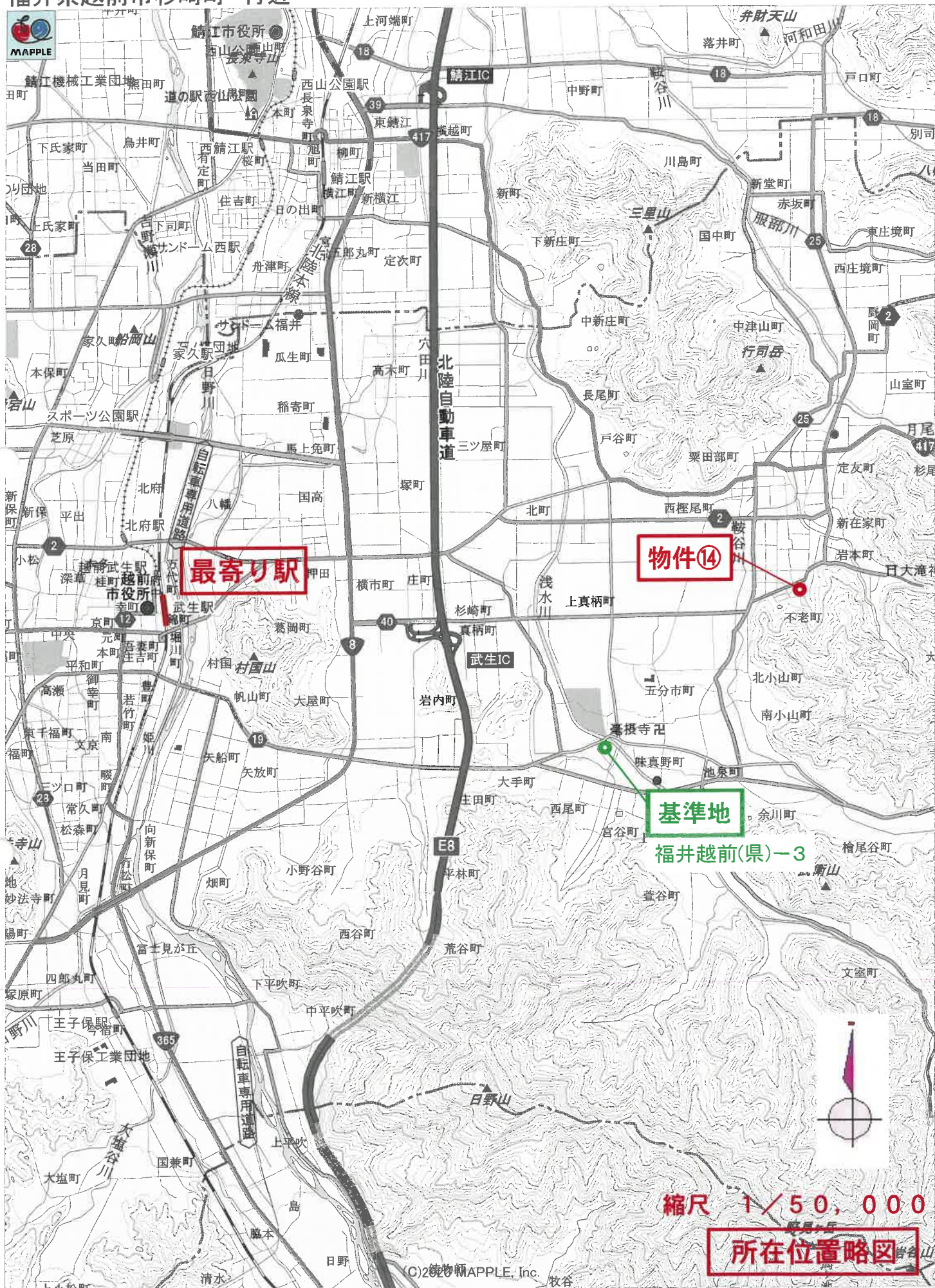
- ① 所在位置略図
- ② 住宅地図写
- ③ 敷地概測図兼建物配置図

【付記】

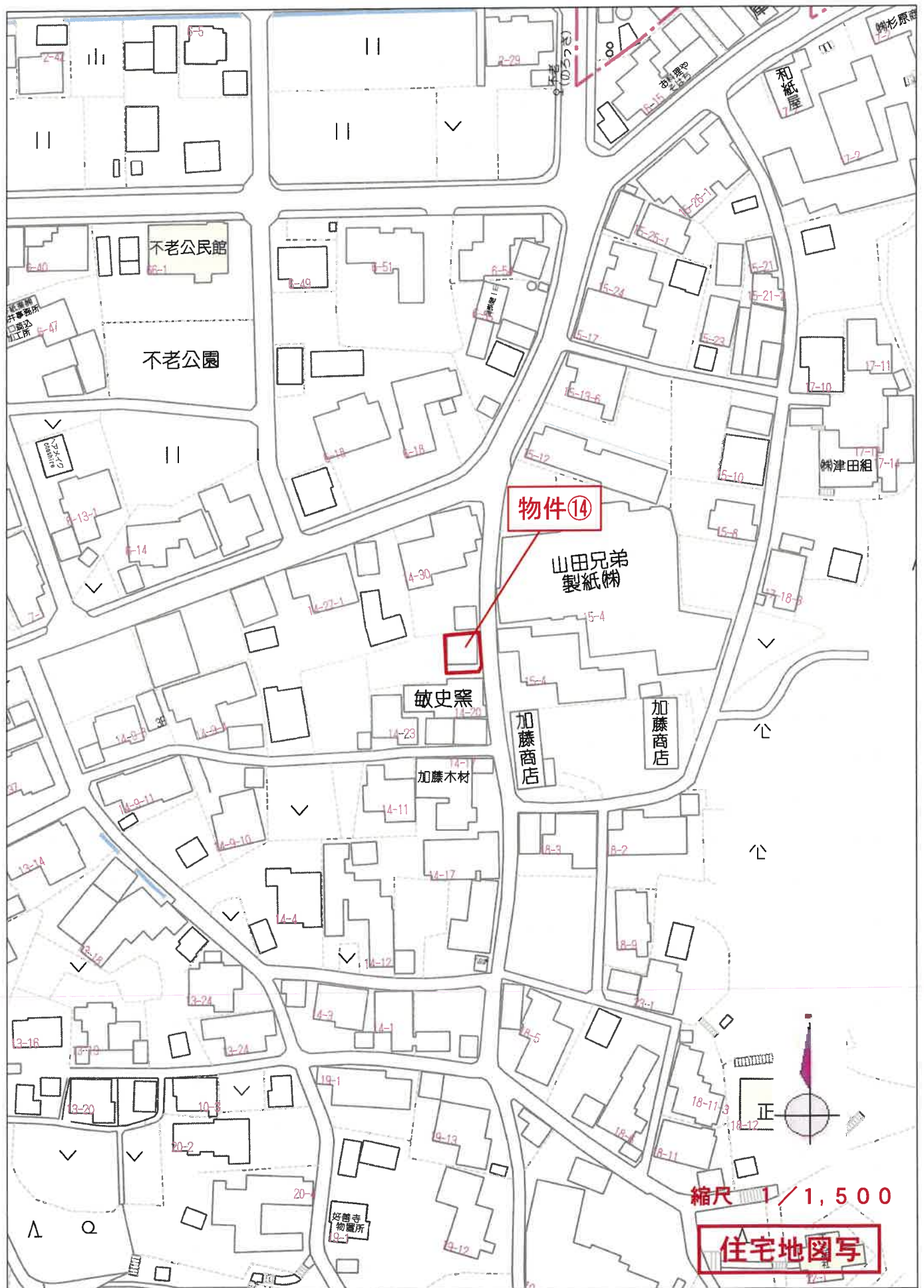
本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以 上

MAPPLE



地図上の1センチは 約 500 メートル
印刷中心は 東経 136度12分19秒 北緯 35度53分58秒



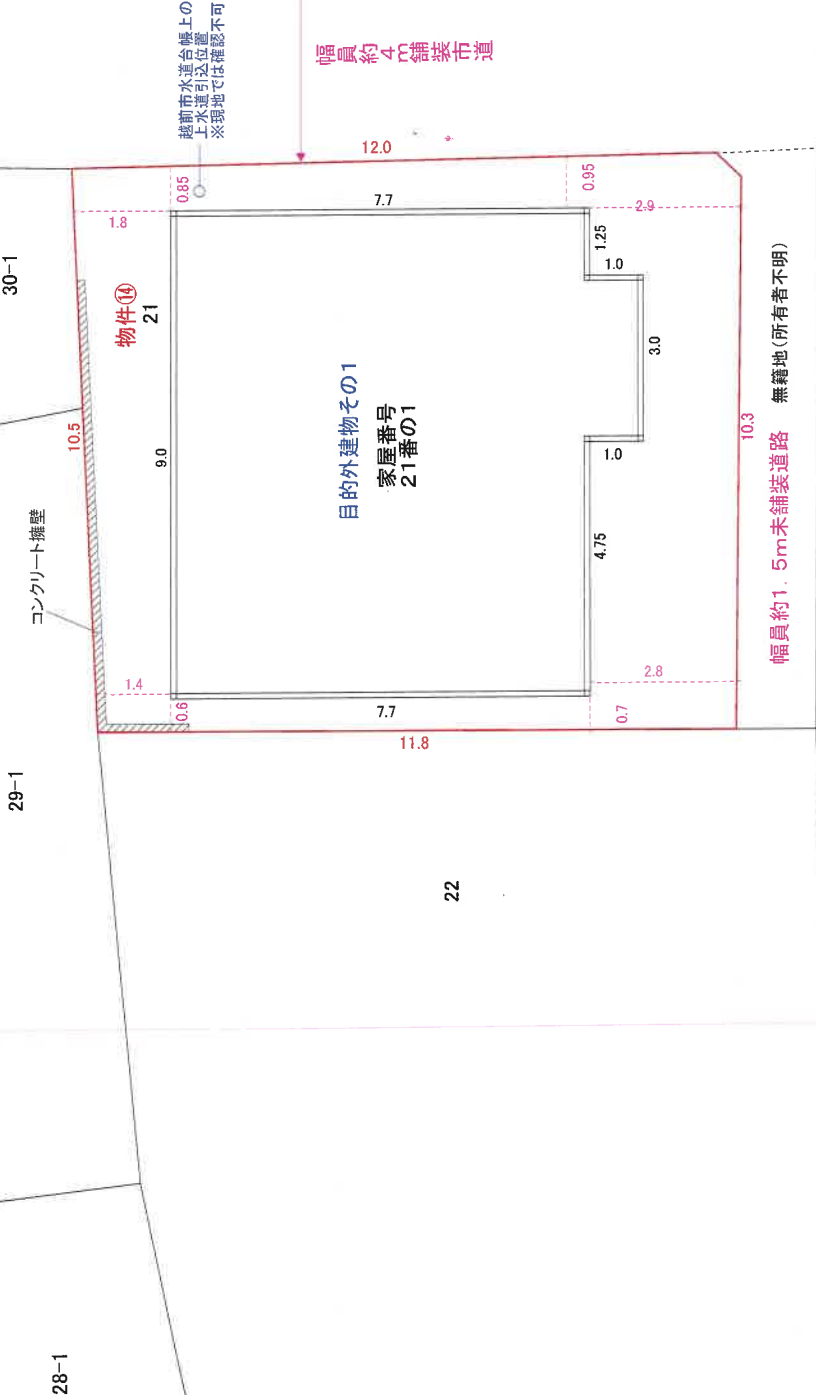
60m

1:1500

＜対象物件(土地)＞

番号	所在地番	地目		地積	
		登記	現況	①登記	②概測
⑭	越前市不老町14字末広21番	宅地	宅地	112.39㎡	129.26㎡
		合計		112.39㎡	129.26㎡

この図面はあくまで現況に基づき巻尺及び机上概測等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。



＜目的外建物＞

符号	家屋番号	主・附	種類		構造	床面積		建築時期
			登記	現況		階	概測	
1	21番の1	主である建物	居宅	居宅	木造瓦葺2階建	1	66.77㎡	※所有権保存年月日 昭和31年4月16日
						2	39.66㎡	
			計				106.43㎡	
							111.96㎡	

(※) 縮尺 1/100 の図面を約 70% に縮小
縮小後の縮尺 約 1/143

縮尺 1/100

敷地概測図兼建物配置図