

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 8年 2月 5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 8年 2月20日から 令和 8年 2月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 4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 8年 3月25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 8年 3月 5日から 令和 8年 3月 6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 8年 2月 5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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 660, 000 2, 128, 000	一括	532, 000	9, 905	2, 411
1	1, 560, 000				
2	1, 100, 000				



物 件 目 録

1 所 在 越前市本町
地 番 39番3
地 目 宅地
地 積 112.39平方メートル

2 所 在 越前市本町 39番地
家屋 番号 39番の2
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 66.94平方メートル
2階 49.58平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅
床 面 積 1階 約82.83平方メートル
2階 約83.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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、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】

- (1) 1階の一部(別紙建物間取図の赤枠部分約60.84平方メートル)につき、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (2) (1)を除く部分につき、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

【物件番号1】

隣地(地番39番2)との境界が不明確である。

《 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 越前市本町
 地 番 39番3
 地 目 宅地
 地 積 112.39平方メートル

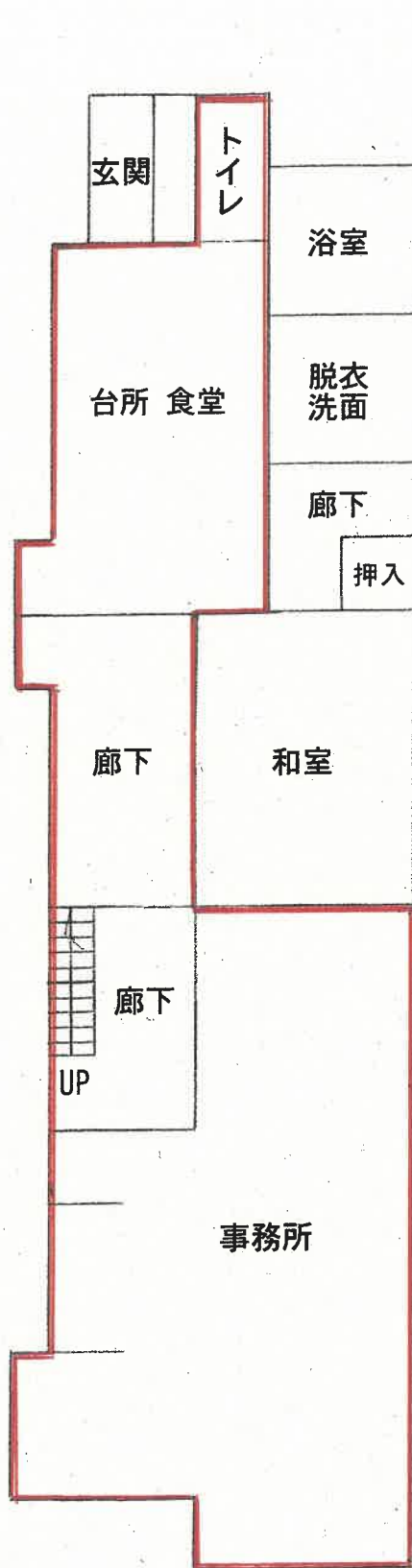
2 所 在 越前市本町 39番地
 家屋 番号 39番の2
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 66.94平方メートル
 2階 49.58平方メートル

(現況)

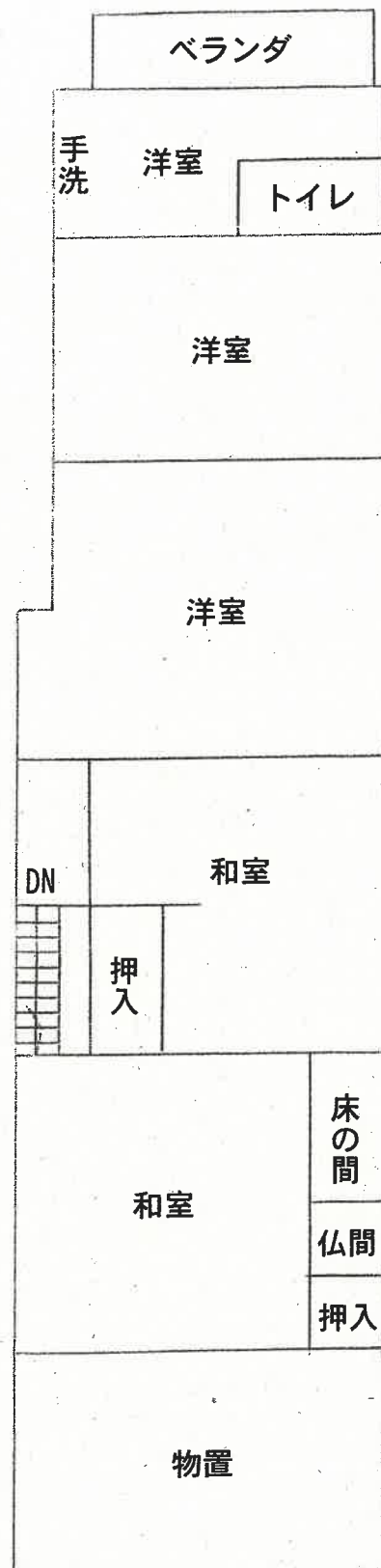
種 類 事務所・居宅
 床 面 積 1階 約82.83平方メートル
 2階 約83.39平方メートル



建物間取図 物件 2



1 階



2 階

令和7年（ケ）第65号
令和7年10月28日受理
令和7年11月26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 | 越前市本町 |
| | 地 番 | 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 . 3 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 越前市本町 3 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 9 番の 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 9 4 平方メートル
2 階 4 9 . 5 8 平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	越前市本町6番6号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件2	
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 事務所・居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約82.83平方メートル 2階 約83.39平方メートル	
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(B) 上記の者が本建物を事務所・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	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階の一部(約60.84平方メートル)	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A) ■文書(■B)	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和4年1月頃	
最初の契約等	契約日	令和4年1月頃	
	期間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
契約当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		占有開始時期はAが相続により所有権を取得した日とした。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(関係人の陳述等用)

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。物件2建物の1階の一部を令和4年からBさんの選挙事務所として無償で貸しており、その他の部分は使用しておらず、私が管理しています。電気代、水道代、区費はBさんが支払っており、固定資産税は私が支払っています。 2 物件2建物は築100年以上経ちますから、何度か補修していますが、傷んでいる部分が多くあります。 3 登記簿では物件2建物の種類が店舗・居宅となっているのは30年位前まで1階で婦人服を販売していたからです。 (令和7年11月11日聴取)
■B (物件2建物の1階の一部の占有者)	1 私は物件2建物の1階の一部を令和4年1月頃から無償で使用、占有しています。 (照会に対する回答書の要旨)

(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

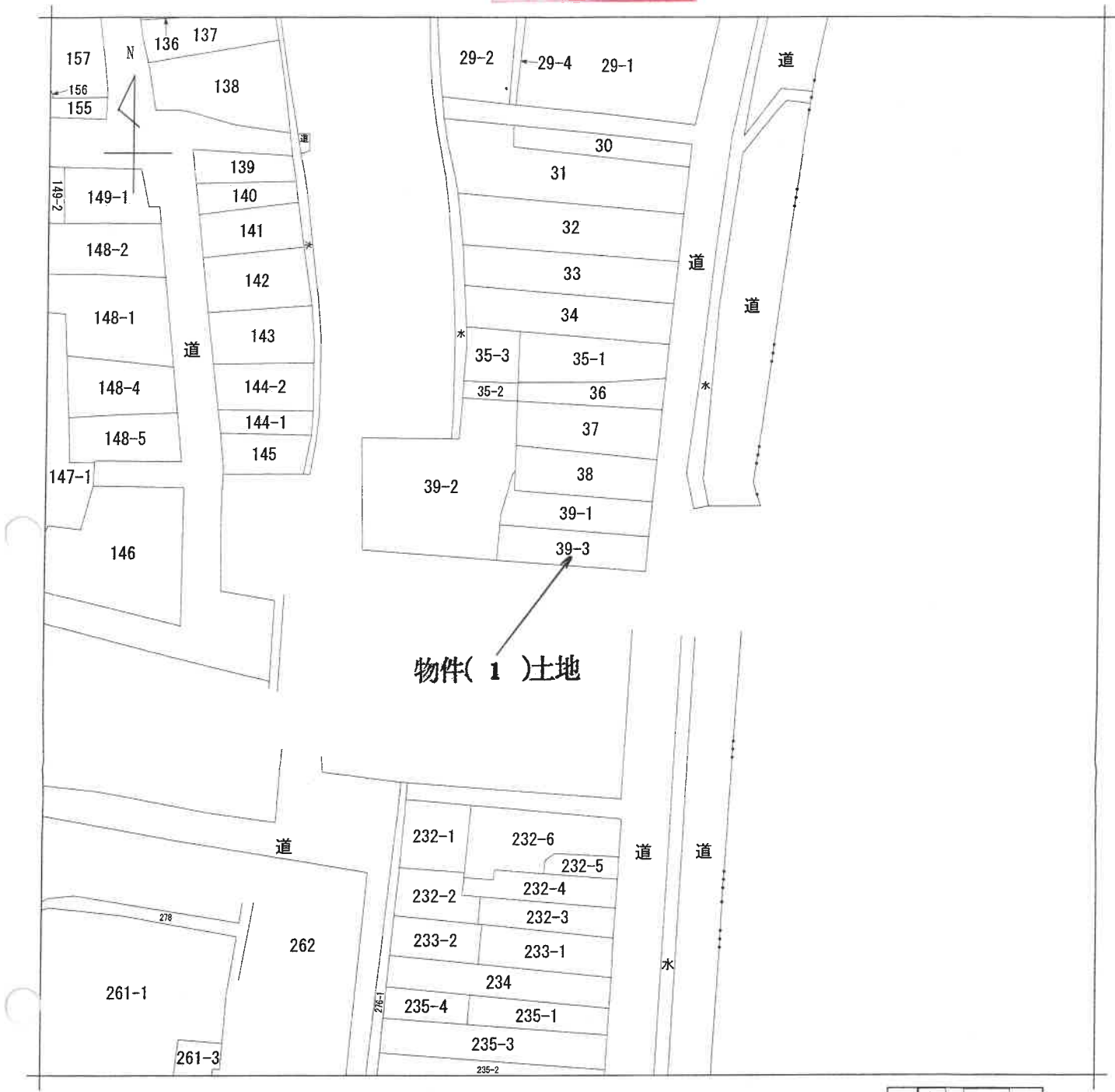
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2建物は固定資産証明書の記載から明治25年に建築された建物と思われ、現況床面積は登記簿面積や固定資産証明書の床面積よりも大きくなっている。床面積の差異は増改築をしているものと思われ、Aの陳述と建物全体の劣化具合から登記簿上の家屋番号39番の2の建物と現存する建物に同一性があるものと判断した。
- 3 物件2建物と隣地39番1上に建てられている建物の外壁は重なった状態で隙間なく建てられている。
- 4 物件2建物は2階に雨漏りによる天井板の損傷等、経年による劣化が見受けられる。
- 5 物件1土地の西側境界は判然としないが、面積は概ね登記簿面積のとおりである。

(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10月28日(火) 14:40 - 14:50	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10月29日(水) 15:15 - 15:25	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査
令和7年11月11日(火) 14:00 - 15:30	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 Aから聴取
令和7年11月13日(木) : - :	当庁	Bに照会書を送付 (郵送)
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、立会人を立ち合わせ、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



(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	越前市本町				地番	39番3			
出力尺	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10月28日

福井地方法務局

登記官

請求番号：9-1

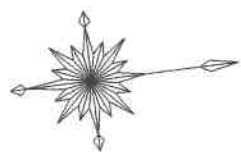
(1/1)

(7 枚目)

公用

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

市道

物件 1 土地

物件 2 建物

3 9 - 2

3 9 - 3

3 9 - 1

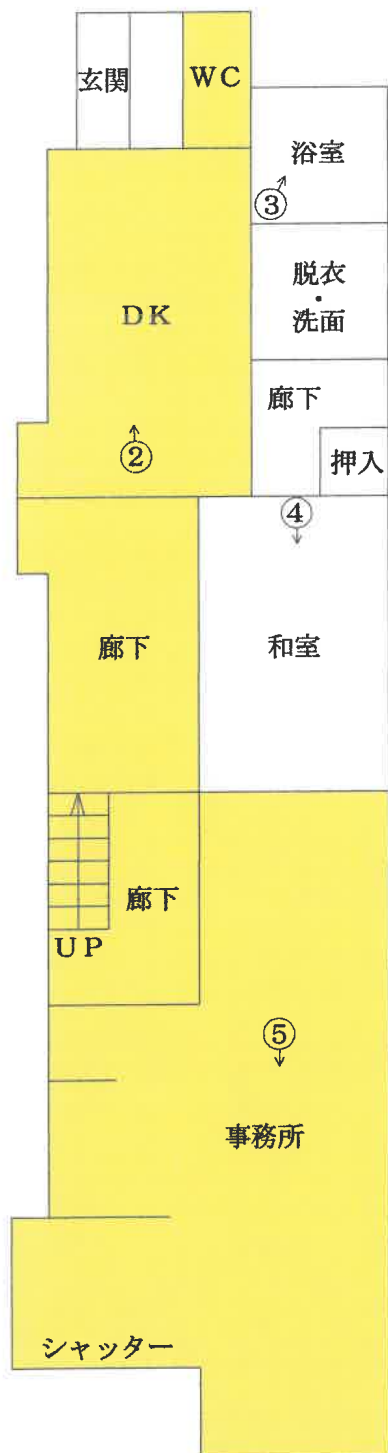
県道

①

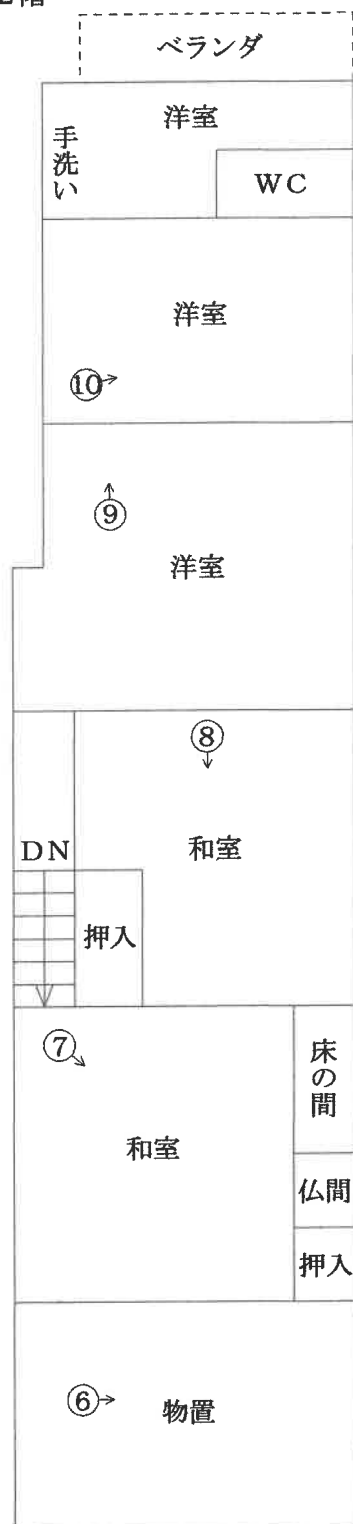
建物間取図

(写真、位置方向説明図)

1 階



2 階



黄色着色はBに貸している部分

←○ 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



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



写真番号 7

物件2建物の内部を撮影



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



雨漏りによる天井の損傷

写真番号 10

物件2建物の内部を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 65 号
令和 7 年 11 月 11 日 現地調査
令和 7 年 12 月 18 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



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,560,000 円
物件2(建物)	金 1,100,000 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 地 番 地 目 地 積	越前市本町 39番3 宅地 112.39㎡	左記に同じ。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	越前市本町39番地 39番の2 店舗・居宅 木造瓦葺2階建 1階 66.94㎡ 2階 49.58㎡ 合計 116.52㎡	事務所・居宅 1階 約82.83㎡ 2階 約83.39㎡ 合計 約166.22㎡
番 号	特 記 事 項		
1, 2	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)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「武生」駅より 南西方 約 850 m 道路距離(概測)
付 近 の 状 況		一般住宅、店舗、事務所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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 非線引都市計画区域 商業地域 80% 300% 準防火地域 なし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	112.39 m² 約 5.0 m 約 21.5 m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況		東側 約15m舗装県道 (建築基準法第42条1項に該当) 南側 約2.3m舗装市道 高低差 東側 等高 南側 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。隣地は北側は店舗、西側は事務所である。
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(詳細は越前市役所担当課にご確認ください。) あり(詳細は越前エネライン(株)にご確認ください。) あり(詳細は越前市役所担当課にご確認ください。)
特 記 事 項		1. 南側道路について丹南土木事務所建築課によれば建築基準法42条2項道路かどうかは判断していない。セットバック等の詳細はご確認ください。 2. 越前市役所都市計画課によれば卅が辻・寺社群界限地域まちづくり景観協定区域に該当し、建築確認申請を必要とする全ての建築物を届出対象とするとのこと。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地(竜門寺城跡)の指定あり。 4. 一般住宅、店舗、事務所の見られる地域であり、過去の住宅地図(昭和44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。

※ 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ください。

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（固定資産証明書記載） 明治25年 新築 経過年数 133 年 経済的残存耐用年数 7 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 モルタルリシン吹付、カラー鉄板 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 事務所・居宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		時の経過による老朽化、雨漏りが見られるなど劣る。
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		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(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	37,500	1.00	112.39	0.95	4,000,000

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)5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 93 & = & 37,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 地域格差：
(相乗積)

街路条件	0.96	交通接近条件	1.00
環境条件	0.97	行政的条件	1.00

イ 個別格差：
(相乗積)

角地	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	130,000	166.22	0.02	430,000

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 133 年

経済的残存耐用年数 7 年

観察減価 80%

残価率 5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 7 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 140 年) } × (1 - 観察減価等 0.8) = 0.02

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	4,000,000	0.35	法定地上権	1,400,000

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。

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	4,000,000	-1,400,000		1.0	0.6	1.00	1,560,000
2	430,000	1,400,000	—	1.0	0.6	1.00	1,100,000
一括価格 (合計)							2,660,000

ウ 占有減価修正：使用借権については減価は考慮しない

エ 市場性修正：なし

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)5-3
所 在	越前市神明町213番
住 居 表 示	「神明町4-16」
価 格	34,900 円/㎡
位 置	「武生」駅 約800m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	145 ㎡
供給処理施設	上水道・ガス・下水道
接 面 街 路	南9m舗装県道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200% 準防火地域
地 域 の 概 要	小売店舗のほかに、一般住宅等が見られる近隣商業地域

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

福井越前(県)5-3

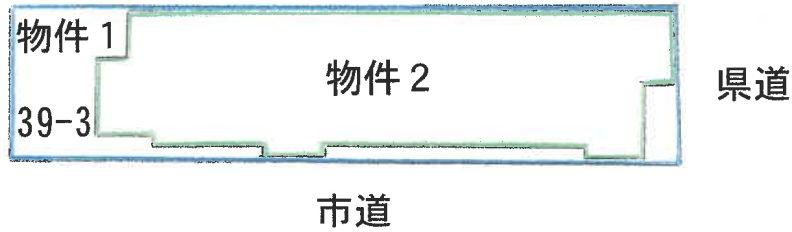
物件1、2

国土地理院 1:25000地形図
平成9年11月1日発行

位置図

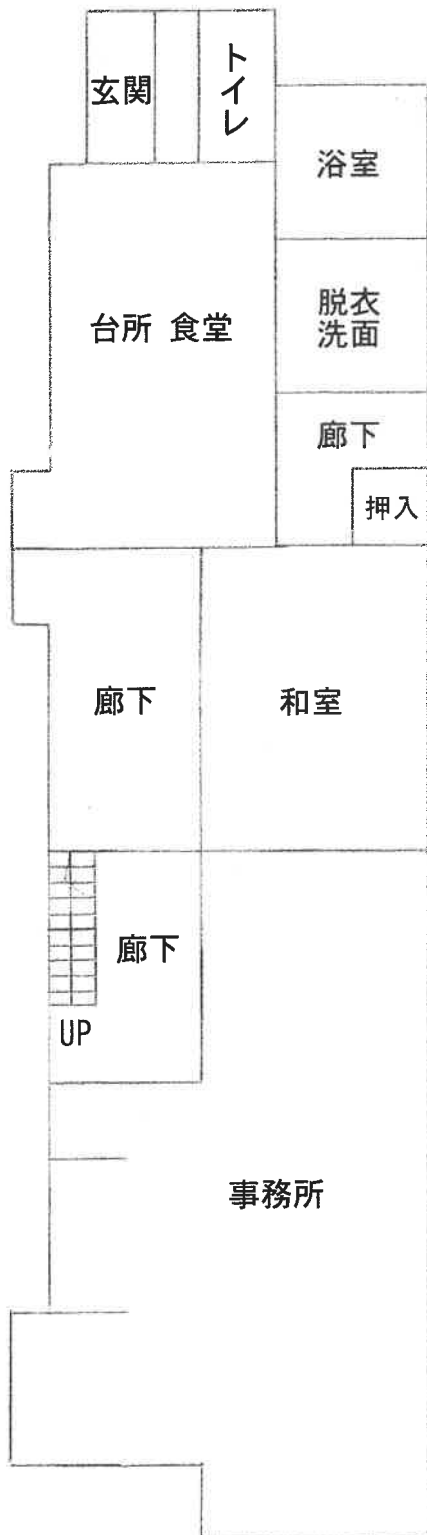


本物件見取図

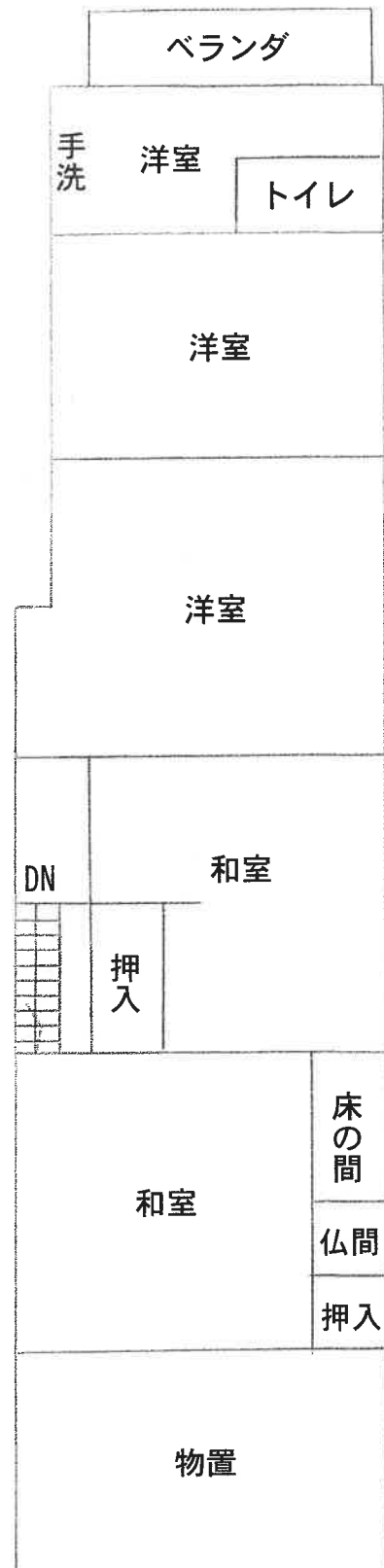


境界は隣地立会によるものではありませんので、境界を保証するものではありません。

建物間取図 物件 2



1 階



2 階