

福井地方裁判所本庁・敦賀支部の売却スケジュールでは、

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 6年 4月16日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 本 谷 俊

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 6年 5月 1日から 令和 6年 5月10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 6月 5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 6年 5月16日から 令和 6年 5月17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 6年 4月16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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,850,000 2,280,000	一括	570,000	12,305	4,769
1	1,960,000				
2	890,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 福井市月見四丁目 |
| | 地 番 | 1403番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市月見四丁目 1403番地 |
| | 家屋 番号 | 1403番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造アルミニウム板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 49.58平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約69.29平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月11日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 本谷 俊

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】

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 福井市月見四丁目
地 番 1403番
地 目 宅地
地 積 198.44平方メートル
- 2 所 在 福井市月見四丁目 1403番地
家屋 番号 1403番
種 類 居宅
構 造 木造アルミニウム板葺平家建
床 面 積 49.58平方メートル
(現況)
床 面 積 約69.29平方メートル



令和5年(ケ)第48号
令和5年11月 8日受理
令和5年12月 6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 福井市月見四丁目
地 番 1403番
地 目 宅地
地 積 198.44平方メートル

- 2 所 在 福井市月見四丁目 1403番地
家屋 番号 1403番
種 類 居宅
構 造 木造アルミニウム板葺平家建
床 面 積 49.58平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福井市月見四丁目14番5号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 畑(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約69.29平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ A (本件物件所有者)	<p>1 私は本件物件の所有者です。物件2建物を居宅として、物件1土地を敷地として使用しています。</p> <p>2 物件2建物は平成16年の福井豪雨の時に1メートル以上浸水し、ヘリコプターで救助してもらいましたが、その時に屋根の一部が飛びました。屋根は直しましたが、その後に雪で現状のように曲がってしまいました。屋根の損傷部分にはブルーシートを掛けていますが、至る所に雨漏りがします。</p> <p>3 物件2建物内で小型犬を2匹飼っていましたが、時期や期間は正確に覚えていません。インコも飼っていましたが、福井豪雨の時に逃げました。 (令和5年11月25日聴取)</p>

(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1土地の西側に植えている木の枝が隣地に3メートル以上越境している。
- 3 写真番号5・8のとおり、縁側とキッチンの天井部分の損傷が激しく、建物全体として劣化が著しい。

(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5年11月10日(金) 11:00 - 11:10	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5年11月13日(月) 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5年11月13日(月) : - :	当庁	Aに通知書を送付
令和5年11月25日(土) 11:30 - 12:25	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 Aから聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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	福井市月見四丁目		地番	1403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。

令和5年11月10日
福井地方法務局

請求番号：16-1
(1/1)

登記官

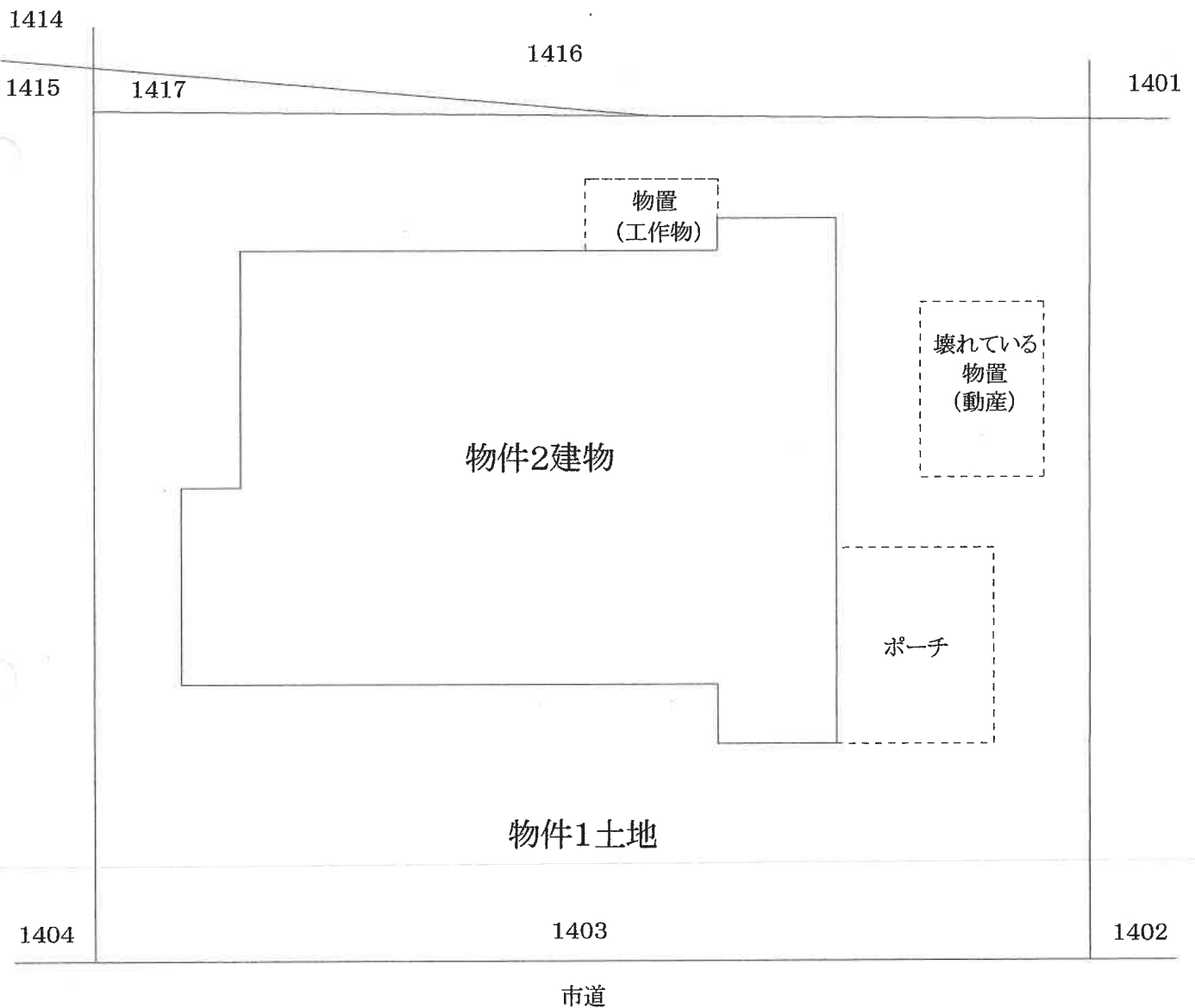
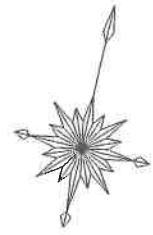
(6 枚目)



公用

土地建物位置関係図

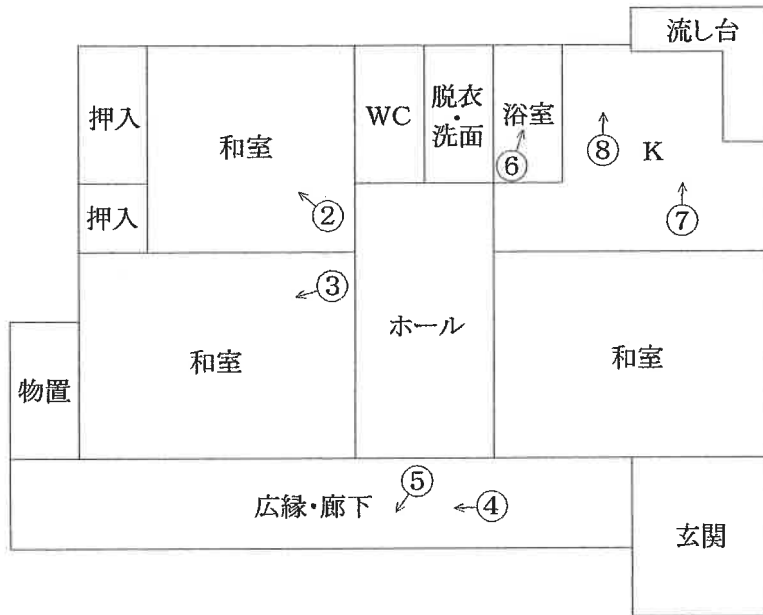
(写真, 位置方向説明図)



←○ 写真, 撮影位置, 方向 ①

建物間取図

(写真, 位置方向説明図)



←○ 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



(10 枚目)

写真番号 5

物件2建物の内部を撮影



損傷

写真番号 6

物件2建物の内部を撮影



(11 枚目)

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



損傷

(12 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 48 号
令和 5 年 11 月 25 日 現地調査
令和 5 年 12 月 22 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

島田 嘉紀 ⑩

第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
一括価格	1, 2	2,850,000 円
内訳価格	1	1,960,000 円
	2	890,000 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合計価格である。
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の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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、ほぼ登記記録の記載と同じ

番号	所在等	登記記録上	現況
1	所在地 地目 地積	福井市月見四丁目 1403番 宅地 198.44㎡	左記に同じ。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福井市月見四丁目 1403番地 1403番 居宅 木造アルミニウム板葺平家建 49.58㎡	床面積は約69.29㎡ となっている。
番号	特記事項		
1, 2	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

物 件 番 号		1												
位 置 ・ 交 通		JR北陸本線「福井」駅より 南西方 約3.3km(道路距離)												
付 近 の 状 況		近隣地域は福井市市街地南西部、八幡山の北側に位置し、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。												
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)		<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>都市計画区域・市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第一種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火・準防火地域</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	都市計画区分	都市計画区域・市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火・準防火地域	なし	その他の規制	特になし
都市計画区分	都市計画区域・市街化区域													
用途地域	第一種中高層住居専用地域													
建ぺい率	60%													
容積率	200%													
防火・準防火地域	なし													
その他の規制	特になし													
画地条件	地積 間口 奥行 形状	198.44 m ² 約15.3m 約12.9m 長方形												
接 面 道 路		南側 約4m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当。下記特記事項参照) 高低差 ほぼ等高												
土地の利用状況 及び隣地の状況		物件2建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は西側は空地、北側及び東側は一般住宅の敷地となっている。												
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 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり												
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> ・東側部分に損壊状態にあるプレハブ物置(動産)が設置されている(後添本物件見取図参照)。また、南側部分にはナンバーはついていますが廃車状態と思われる軽自動車がかかっている。 ・接面市道幅員は現況概測によると僅かに4mに満たないことから、福井市建築指導課によるとセットバックを要するとのことである(詳細は要確認)。 ・本物件付近の下水道工事は平成7年頃行われたようであり、現在は本件土地についても下水道の汚水マスが設置され利用がされているようであるが、下水道整備以前の下水の処理方法や下水関係の埋設物の状況は不明。 ・現況北側境界は公図とやや異なり概ね一直線となっている。 ・本件土地の庭木の枝が大きく西側隣接地及び接面市道上空にかかっている。 ・本件土地の実際の地盤の状態は不明であるが、地盤のあまりよくない地域といわれている。 ・土壌汚染の可能性は低いと思われる。 												

2 建物の概況・利用状況

物 件 番 号		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（登記記録記載） 登記記録に記載なし(下記特記事項参照) 経済的全耐用年数 64年(下記特記事項参照) 経過年数 63年(下記特記事項参照) 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	アルミニウム板葺(一部亜鉛メッキ鋼板葺)
	外 壁	カラー鉄板
	内 装	繊維壁、プリント合板、ボード
	天 井	竿縁天井、化粧ボード
	床	畳、フローリング
	設 備 そ の 他	給水、電気、排水、衛生設備 特になし
床 面 積 (現 況)		約69.29㎡
現 況 用 途 等		階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等		劣る
保 守 管 理 の 状 態		屋根の破損、複数箇所での雨漏りや天井、床の損傷も見られ、極端に劣る。
建 物 の 利 用 状 況 (占 有 状 況)		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> ・登記記録に新築時期の記載がないため、評価にあたり建築年月日は福井市の固定資産(課税)証明書記載の建築年(昭和35年)を採用し、上記経済的全耐用年数及び経過年数は同建築年をもとに記載した。 ・所有者によると、平成16年の福井豪雨の際に床上浸水したが、特に床の張替え等を行っていないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	31,000	0.99	198.44	0.85	5,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井-27

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / \dots & \div & 31,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：近隣地域内に所在

イ 個別格差：幅員 0.95 方位 1.04

ウ 地積：登記記録面積を採用

エ 建付減価補正率：地上建物の存在による減価率15%と評価

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	140,000	69.29	0.01	100,000

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。

経済的全耐用年数	64年	観察減価	90%
経過年数	63年	残価率	5%
経済的残存耐用年数	1年		

$$\text{現価率} = \left\{ \frac{\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 64 \text{年})}{1} \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.90) \div 0.01$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	5,180,000	0.30	法定地上権	1,550,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価額	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他 の控除	評価額 (円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) {(ア+イ)-ウ}×エ×オ×カ÷キ
1	5,180,000	-1,550,000		0.90	0.60	1.00	1,960,000
2	100,000	1,550,000	—	0.90	0.60	1.00	890,000
一括価格 (合計)							2,850,000

ウ 占有減価額： 必要なし

エ 市場性修正率： 建物状況に起因する市場性の減退等を考慮

オ 競売市場修正率： 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	福井一27
所 在 ・ 地 番	福井市月見4丁目1628番
住 居 表 示	月見4-16-21
価 格	31,300 円/m ²
位 置 ・ 交 通	「福井」駅 約3.4km
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積	259 m ²
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	都市計画区域・市街化区域 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

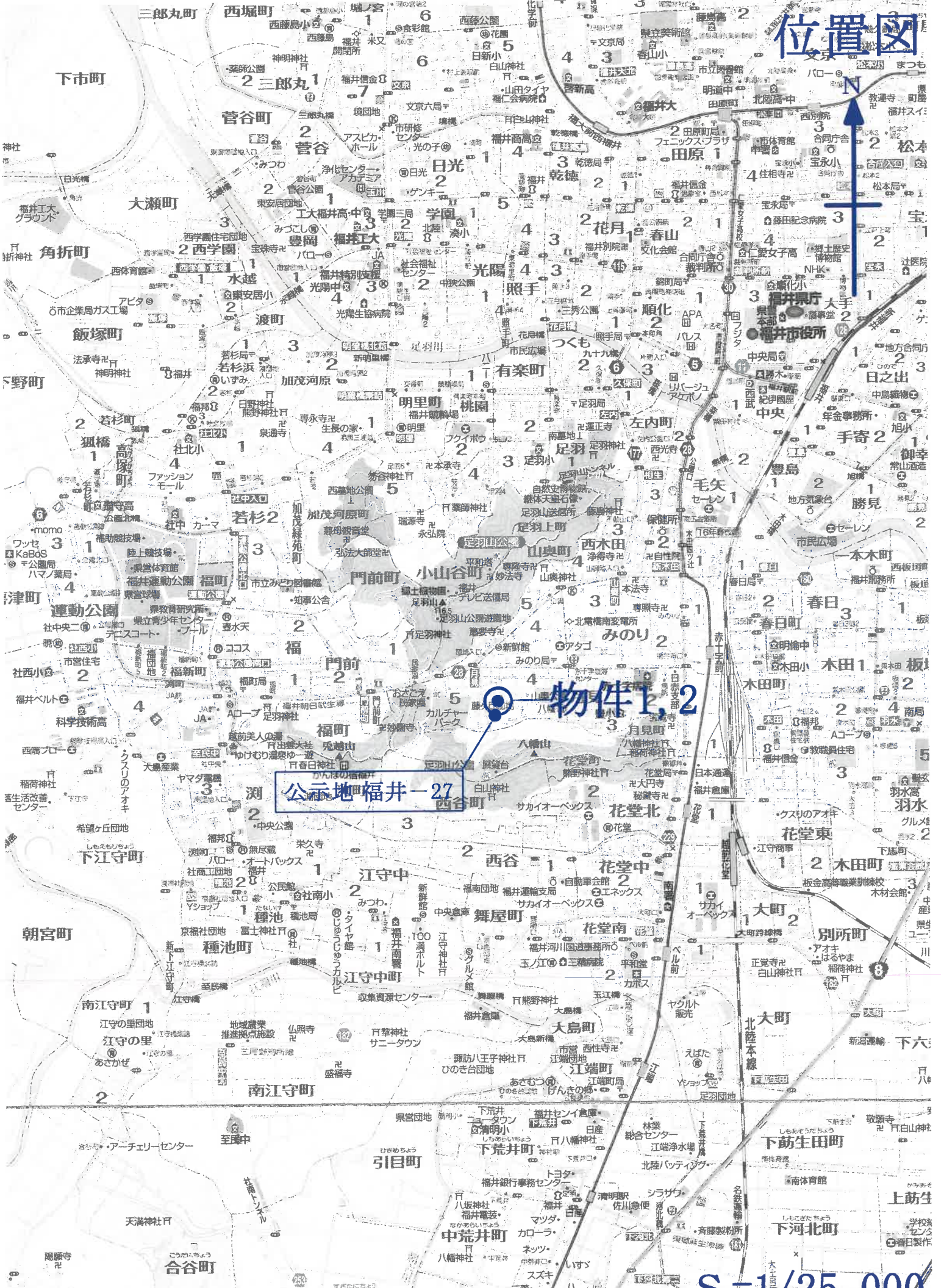
第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 本物件見取図
- ③ 建物間取図

※ 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



物件1,2

公示地 福井-27

S = 1/25,000

位置図



14
コインランドリーホワイトピアみのり店

共立産業

月見5

いちごデイセンターみのり

京呉服ひらおか

1

クスリのアオキ

2

マゾンド・ルナ

3

4

6

2

グランドトマーニ

5

北陸CBサポート

7

聖教新聞

12

10

9

8

13

11

9

勝木コーポ

14

物件1, 2

月見4

15

10

コーポタニグチ
16

20

いちごケアプランセンター月見

丘集会所

11

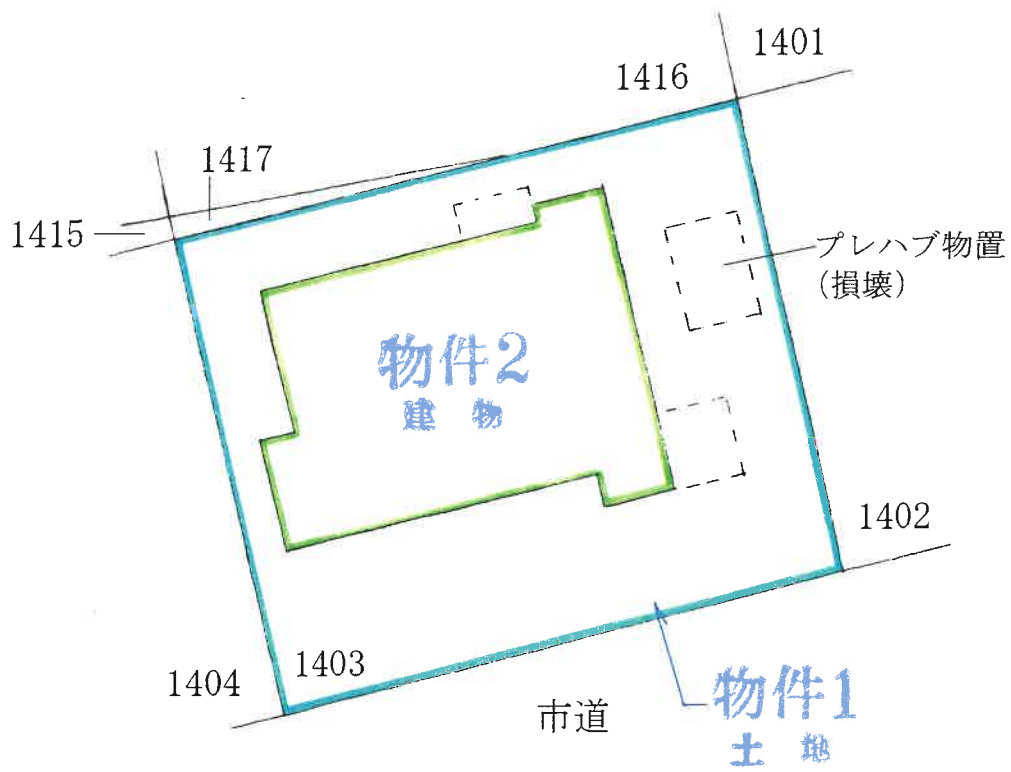
21

月見5

100 m

©2014 ZENRINCO.LTD.

本物件見取図



建物間取図

物件2

