

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7～10	1,900,000 1,520,000	一括	380,000	63,500	9,069
7	530,000				
8	530,000				
9	310,000				
10	530,000				



物 件 目 録

7	所	在	大野市中荒井 24 字寺ノ後
	地	番	5 番 2
	地	目	宅地
	地	積	185.12 平方メートル
8	所	在	大野市中荒井 24 字寺ノ後
	地	番	5 番 4
	地	目	宅地
	地	積	181.81 平方メートル
9	所	在	大野市中荒井 24 字寺ノ後
	地	番	5 番 5
	地	目	宅地
	地	積	105.78 平方メートル
10	所	在	大野市中荒井 24 字寺ノ後
	地	番	5 番 7
	地	目	宅地
	地	積	181.81 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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7～10】

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7～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7～10】

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8】

隣地（9番4）との境界が不明確である。

【物件番号8、9】

隣地（地番6番）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

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 7 | 所 | 在 | 大野市中荒井24字寺ノ後 |
| | 地 | 番 | 5番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 185.12平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 大野市中荒井24字寺ノ後 |
| | 地 | 番 | 5番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 181.81平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 大野市中荒井24字寺ノ後 |
| | 地 | 番 | 5番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 105.78平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 大野市中荒井24字寺ノ後 |
| | 地 | 番 | 5番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 181.81平方メートル |



令和7年（ケ）第28号
令和7年6月 9日受理
令和7年7月 23日提出

現況調査報告書

（物件7～10）

福井地方裁判所

執行官 宮川千秋

（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

7 所 在 大野市中荒井24字寺ノ後
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 185.12平方メートル

所有者 亡A相続財産

8 所 在 大野市中荒井24字寺ノ後
地 番 5番4
地 目 宅地
地 積 181.81平方メートル

所有者 亡A相続財産

9 所 在 大野市中荒井24字寺ノ後
地 番 5番5
地 目 宅地
地 積 105.78平方メートル

所有者 亡A相続財産

10 所 在 大野市中荒井24字寺ノ後
地 番 5番7
地 目 宅地
地 積 181.81平方メートル

所有者 亡A相続財産

(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(福井県大野市錦町6-3付近)	
土地	物件7~10	
現況地目	☒ 宅地(物件7~10) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 田(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が田として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が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	1 本土地の状況は、別紙土地現況図及び添付写真のとおりである。 2 本土地の周囲境界付近には、境界標と思われるものは見当たらない。 3 本土地は、一体として占有されている。 4 本土地の内部の各境界は判然としない。 5 本土地とその北側に隣接する3番6土地との境界付近には、3番6土地に、土留めのコンクリート構造物が設置されており、同土地は本土地より0.2メートルほど高い。 6 本土地の西側には市道がある。同市道は、本土地より0.2メートルほど高い。 7 本土地とその南側に隣接する9番1土地との境界付近には、9番1土地に、コンクリートブロック塀の基礎と思われるコンクリート構造物が存在する。 8 本土地とその南側に隣接する9番4土地との境界、本土地とその南東側に隣接する6番土地との境界は、いずれも、現況では判然としないが、9番4土地及び6番土地は、どちらも、砂利が敷かれている部分と思われる。 9 本土地の北東側には、水路があつて、次に市道がある。同水路には、本土地所有者所有の橋が架けられており、本土地は、同架橋で、市道に通じている。	
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

(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
■ B (亡Aの息子)	1 私は、本件土地の所有者であった亡Aの息子です。 2 本件土地に、埋設物はありません。 (令和7年6月11日に電話聴取) 3 本件土地の北東側にある架橋は、Aの所有だったので、亡A相続財産になります。 (令和7年6月30日に口頭聴取)
■ 3番6土地所有者の家族	1 私は、本件土地に北側に隣接する3番6土地所有者の家族です。 2 3番6土地は、土留めのコンクリート構造物から北側です。 3 3番6土地は、その西側の市道と等高であり、同市道より低い本件土地よりも高いです。 4 土留めのコンクリート構造物は、3番6土地所有者の所有です。 (令和7年6月12日に口頭聴取)

(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 6月10日(火) 13:15-13:30	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 6月11日(水) 13:00-13:10	当庁	Bから電話聴取
令和7年 6月12日(木) 16:30-16:45	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 賃借関係の調査
令和7年 6月23日(月) 9:50-10:05	物件所在地	評価人と同行 立入調査・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和7年 6月30日(月) 13:25-13:30	B宅	Bから口頭聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて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 分	所 在	大野市中荒井24字寺ノ後					地 番	5番2		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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	明治9年				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6月10日
福井地方法務局

請求番号：22-5
(1/1)

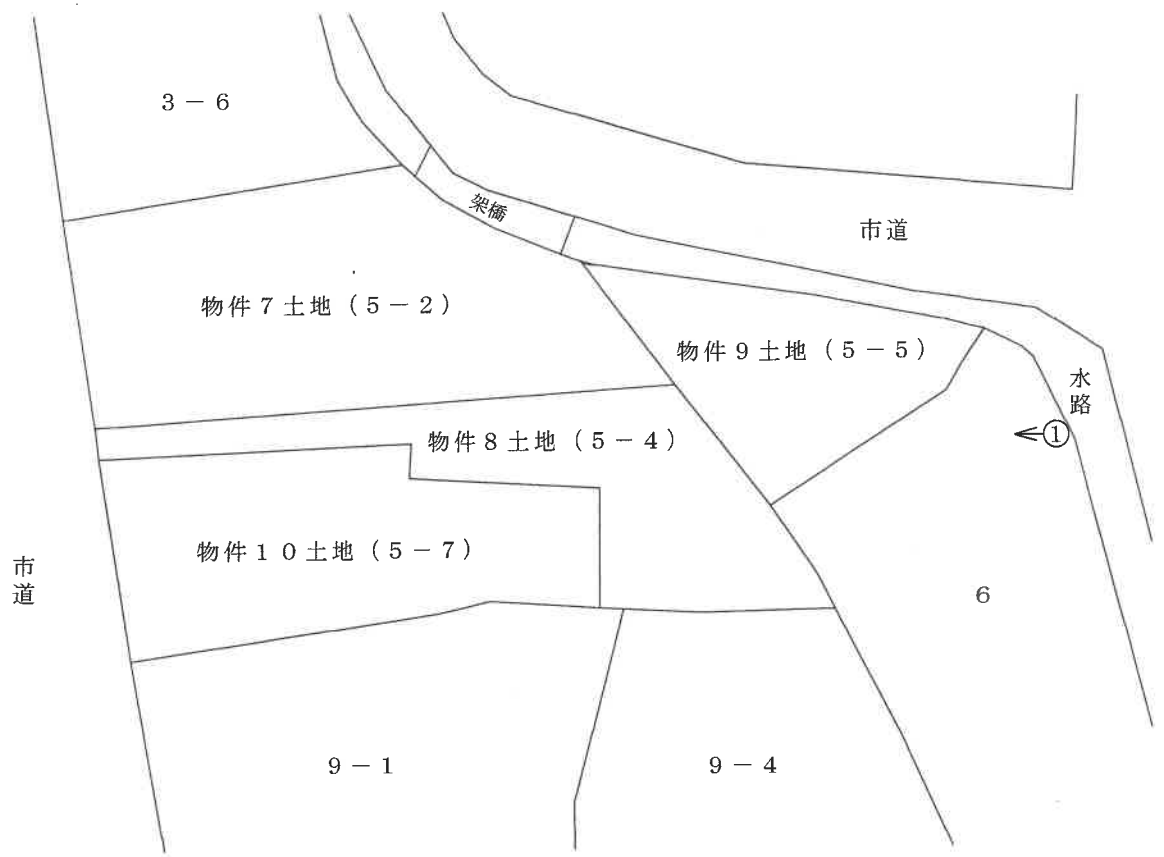
登記官

(5枚目)

A4判に縮小

公用

土地現況図 (写真撮影位置説明図)



② ↗

←○写真撮影位置・方向

(6 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件7ないし10土地



市道

水路

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影

物件7ないし10土地



市道

令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 7 月 22 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

(物件7～10に対応)

評価人 不動産鑑定士

梅 田 真 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件7(土地)	金 530,000 円
物件8(土地)	金 530,000 円
物件9(土地)	金 310,000 円
物件10(土地)	金 530,000 円

1. 一括価格は、物件7～10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個別価格を基に算出した価格である。

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。
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
7	所在地 地目 地積	大野市中荒井24字寺ノ後 5番2 宅地 185.12㎡	295.53㎡
8	所在地 地目 地積	大野市中荒井24字寺ノ後 5番4 宅地 181.81㎡	205.22㎡
9	所在地 地目 地積	大野市中荒井24字寺ノ後 5番5 宅地 105.78㎡	128.37㎡
10	所在地 地目 地積	大野市中荒井24字寺ノ後 5番7 宅地 181.81㎡	215.58㎡
番 号	特 記 事 項		
7～10	・登記数量合計は654.52㎡で、現況数量合計844.70㎡と比較して約29.1%の縄延びが認められる。 ・現況数量の把握に当たっては、各種行政資料を入手して照合した結果であり、土地全体(外周)の現況数量を把握することが目的であり、個別の目的土地の数量はあくまで内訳であり、参考に過ぎない。		

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7～10)

位 置 ・ 交 通		JR越美北線「越前大野」駅より 北西方 約 670 m (道路距離)
付 近 の 状 況		中心市街地であり、観光地でもある寺町通りの東側背後に位置し、旧来からの住宅が広がる既成住宅地域で、西側は寺院群が建ち並び、東側は三ヶ用水と善道寺川が南北に流れており、周辺地域とは隔絶している。 近年空き家が目立ち、相続等を契機に地上建物の解体が進んでおり、目的物件周辺は更地化されて、未利用地の土地が目立つ状況である。
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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	準工業地域
建 蔽 率	容 積 率	60% ※基準建蔽率も同じ
	防 火 規 制	200%
そ の 他 の 規 制	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	○特別用途地区 準工業地域については、第1種特定規模集客施設制限地区に指定されており、特定用途制限地域で規制される用途の建物の床面積が5,000㎡を超えることはできない(詳細は大野市交通住宅まちづくり課に要確認)。 ○宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	654.52 m ²
	間 口	約 24.7 m (西側)
奥 行 状	約 16.7 m	～ 46.5 m
	形 状	不整形地
接 面 道 路 の 状 況		西側 約4.5m舗装市道 (建築基準法第42条第1項に該当) 北東側 約5m舗装市道 (建築基準法第42条第1項に該当) ※幅約2.5mの三ヶ用水(地元管理)が介在 高低差 概ね等高
土 地 の 利 用 状 況 等		更地(未利用地)として利用されている。 北東側市道との間に介在する三ヶ用水にはコンクリート造の架橋が設置され、出入が可能である。
供 給 処 理 施 設	上 水 道	前面道路に本管なし
	ガ ス 配 管	前面道路に本管なし
下 水 道	下 水 道	前面道路に本管あり(引込可) ※現状では引込はない
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55年)は工場であったものと推定されるが、平成10年頃には解体されており、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 ・公図と各種行政資料をもとに現地と照合して敷地概測図を作成しており、形状は概ね公図と一致しているが、面積は約29.1%縄延びが認められる。 ・北側の敷地との境界は明瞭であるが、それ以外の敷地境界は不分明であり、境界標等は認められない。 ・物件7の北側部分に犬走りと思われるコンクリートが地表に打設されており、建物の残存基礎の可能性はある。

※ 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。

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7～10一体)

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
7	10,600	0.81	185.12	0.80	1,270,000
8			181.81	0.80	1,250,000
9			105.78	0.80	730,000
10			181.81	0.80	1,250,000
計	—	—	654.52	—	4,500,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 大野(県)－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 104 & \times & 100 & / & 139 & \div & 10,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.04

◇ 地域格差： 街路条件 1.03 交通接近条件 1.02
(相乗積) 環境条件 1.30 行政的条件 1.02

イ 個別格差： 規模 0.90
(相乗積) 形状 0.90
二方路地 1.01
縄延び 1.10
境界不分明 0.90

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物の残存基礎の可能性等と敷地の適応状態を考慮。

2 評価額の判定

前記により求めた建付地価格に、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
7	1,270,000	0.00	自主占有	0
8	1,250,000	0.00	自主占有	0
9	730,000	0.00	自主占有	0
10	1,250,000	0.00	自主占有	0
合計	4,500,000	—	—	0

イ 土地利用権等割合: 物件1～6の土地利用権等を所有者による自主占有と判定し、その割合を0%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) (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
7	1,270,000	0		0.7	0.6	1.00	530,000
8	1,250,000	0		0.7	0.6	1.00	530,000
9	730,000	0		0.7	0.6	1.00	310,000
10	1,250,000	0		0.7	0.6	1.00	530,000
一括価格 (合計)							1,900,000

ウ 占有減価修正: 必要なし

エ 市場性修正: 建物の基礎が残置されている可能性があること等市場性の劣る程度を考慮

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	大野(県)－2
所 在	大野市中荒井町1丁目107番
住 居 表 示	なし
価 格	15,300 円/㎡
位 置	「越前大野」駅 約1.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	217 ㎡
供給処理施設	下水のみ
接 面 街 路	南6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

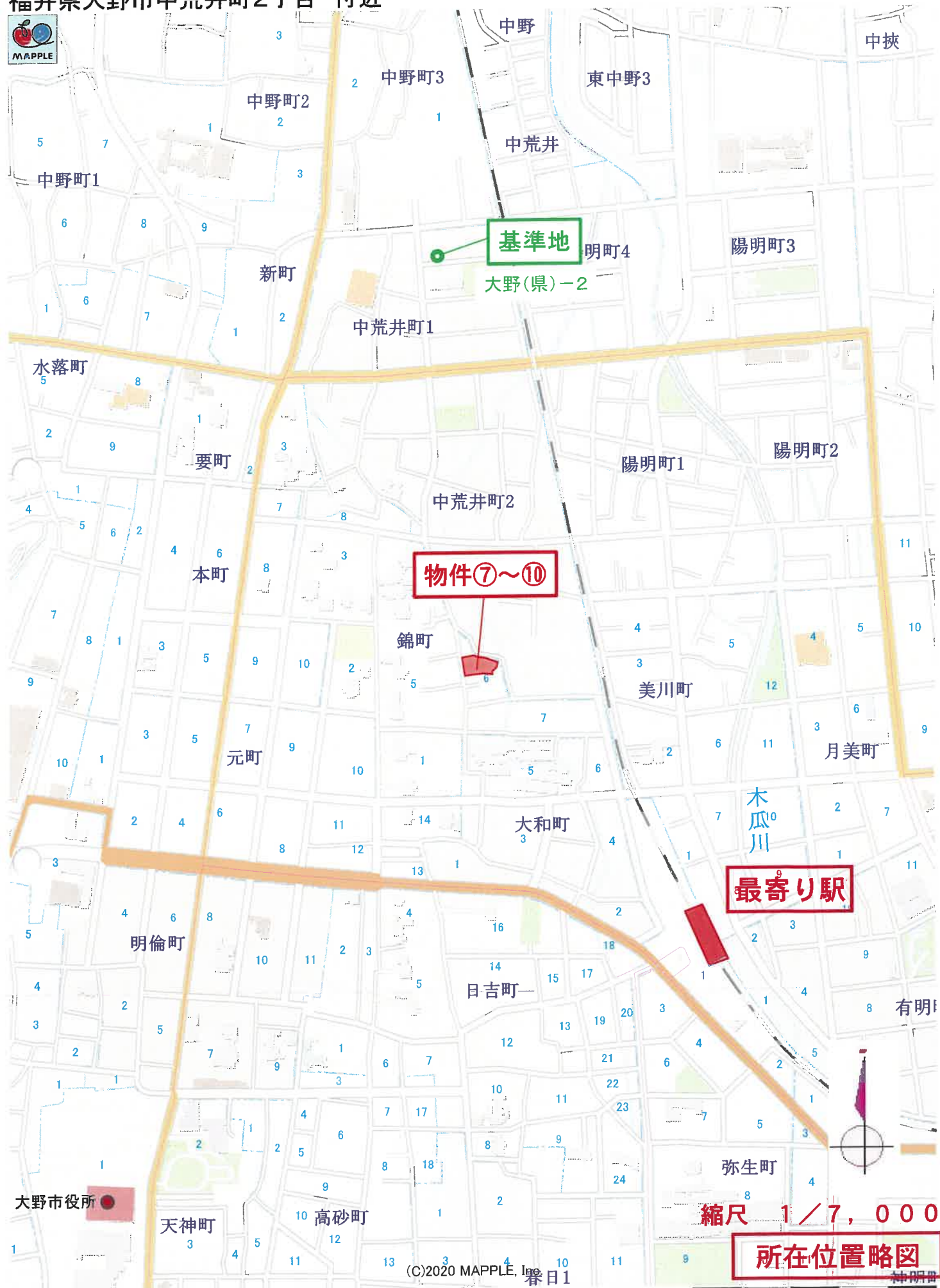
- ① 所在位置略図
- ② 住宅地図写
- ③ 敷地概測図

【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



1 : 7,000 相当

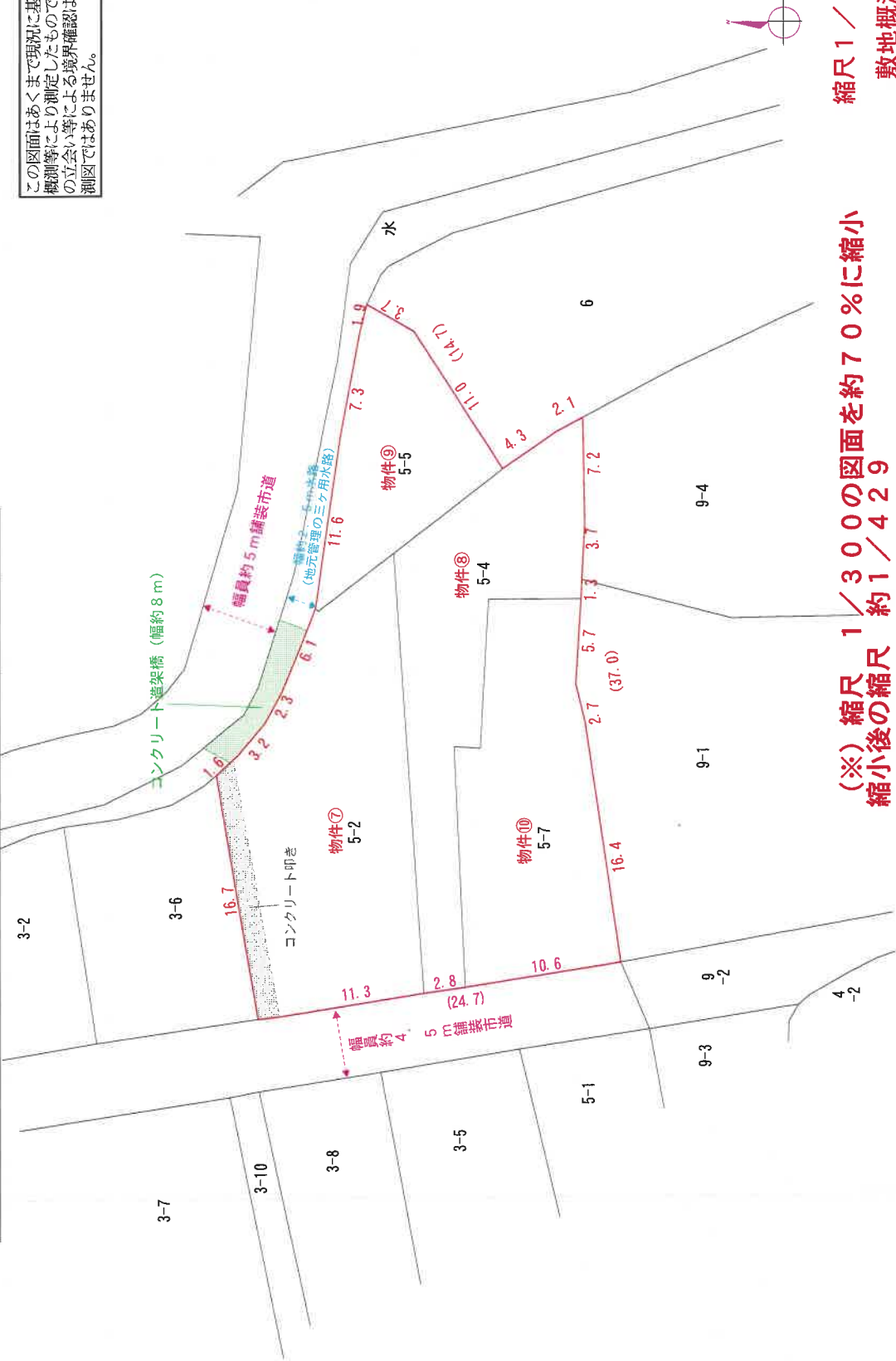
地図上の1センチは約 70 メートル
印刷中心は 東経 136度29分35秒 北緯 35度59分12秒



1:1500

物件 番号	地番	地目		地積		
		登記	現況	①登記簿	②概測	②÷①
⑦	大野市中荒井24字5番2番	宅地	宅地	185.12㎡	295.53㎡	159.6%
⑧	大野市中荒井24字5番4番	宅地	宅地	181.81㎡	205.22㎡	112.9%
⑨	大野市中荒井24字5番5番	宅地	宅地	105.78㎡	128.37㎡	121.4%
⑩	大野市中荒井24字5番7番	宅地	宅地	181.81㎡	215.58㎡	118.6%
合計				654.52㎡	844.70㎡	129.1%

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りません。実測図ではありません。



(※) 縮尺 1 / 300 の図面を約 70 % に縮小
縮小後の縮尺 約 1 / 429

縮尺 1 / 300
敷地概測図