

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 7 月 1 0 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 2 6 日から 令和 7 年 1 0 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 9 日 午前 9 時 5 0 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 1 0 月 9 日から 令和 7 年 1 0 月 1 0 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 3 3 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 7 月 1 0 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）
5☆	220,000 176,000		44,000	1,270	0



物 件 目 録

☆ 5 所 在 福井市荒木町16字西浦

地 番 15番

地 目 田

地 積 830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5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Eが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

- ・西側隣地（地番45番用悪水路）、北側隣地（地番14番-1）及び東側隣地（地番52番）との境界が不明確である。
- ・土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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

5 所 在 福井市荒木町16字西浦

地 番 15番

地 目 田

地 積 830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
令和7年 5月 2日提出

現況調査報告書

(物件5)

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

- 5 所 在 福井市荒木町16字西浦
地 番 15番
地 目 田
地 積 830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

(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) 福井市荒木町16字西浦15番地付近	
土地	物件5	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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5)	
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 ☐ 土地見取図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者() ☐ 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、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		
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■農業委員会担当者	1 私は農業委員会の担当者です。物件5～8土地の使用者に変更はありません。 2 物件5～8土地は足羽酒水土地改良区、酒生用水土地改良区が関与しています。 (令和7年1月15日聴取)
■酒生土地改良区担当者	1 私は酒生土地改良区の担当者です。物件5～8土地の用水に関する賦課金に滞納はありません。賦課金の納付者は令和4年度分からEさんに変更されています。 2 土地利用に関する賦課金は足羽酒水土地改良区が管轄しています。事務員が終日勤務していませんから電話をかけてから行くか手紙での照会がよろしいかと思います。 (令和7年1月22日聴取)
■足羽酒水土地改良区担当者	1 私は足羽酒水土地改良区の担当者です。用地に関する賦課金を取り扱っています。賦課金はEさんが支払っており滞納金はありません。 (令和7年3月17日聴取)
■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Eさんが耕作しています。 2 賦課金はEさんが支払っています。 (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 本件物件はEが耕作しており、土地改良区には変更の届出がされているようであるが、農業委員会には使用収益を目的とする権利設定がなされていないため、占有者は土地共所有者とした。
- 2 本件物件の南側隣接地17番とは畦畔ブロックで区画されているが、北側隣接地とは畔が無く一体利用されているようである。境界標は北東側1箇所コンクリート杭が埋設されているのみであり、西側、北側、東側の境界は明らかでない。

(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15日(水) (全物件)	当庁	Bに通知書を送付 (郵送)
令和7年1月15日(水) 14:10-14:20 (物件5~8)	福井市役所農業委員会	土地使用者、管轄土地改良区調査
令和7年1月22日(水) 13:40-14:00 (物件5~8)	酒生土地改良区	賦課金の調査
令和7年3月17日(月) 10:45-11:00 (物件5~8)	足羽酒水土地改良区	賦課金の調査
令和7年3月21日(金) 11:00-11:15	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

イ 地区外
ロ 水

A4版に縮小

N

41-2

41-1

40

39-3

39-2

39-1

39-4

32-1

31-2

14-2

14-1

15

物件(5)土地

17

26

27

28

52

道

水

女図型

道

道

(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。

地番区域見出

荒木町
16字

西浦1の4

請求部	所在	福井市荒木町16字西浦				地番	15番			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和48年2月15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
福井地方法務局

登記官

請求番号：20-1
(1/1)

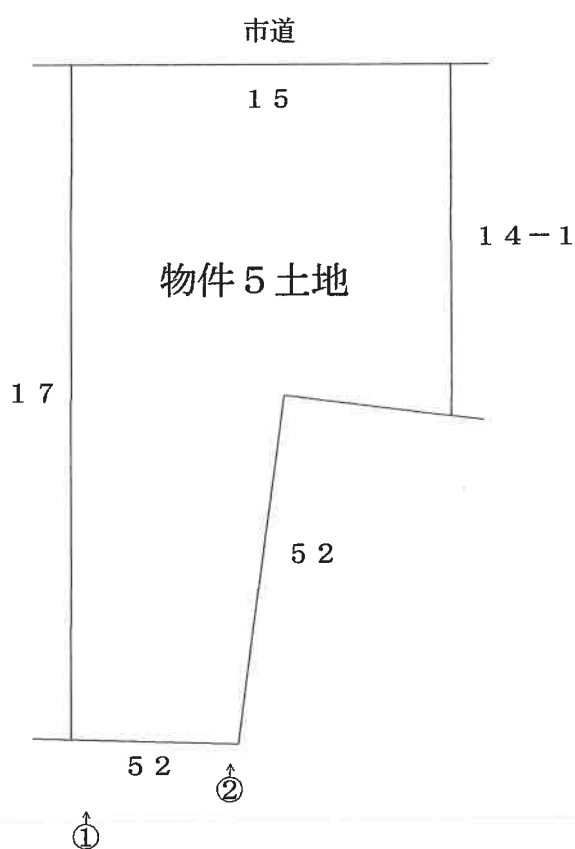
(6 枚目)

公用

土地見取図

(写真、位置方向説明図)

物件 5 土地



←○ 写真、撮影位置、方向

(7 枚目)

写真番号 1

物件5土地の全景を撮影



物件5土地

写真番号 2

物件5土地の全景を撮影



物件5土地

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5)

評 価 人 不動産鑑定士

山岸 範之

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
5	220,000 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

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	登記記録上	現 況
5	所 在 地 地 地 地 番 目 積	福井市荒木町16字西浦 15番 田 830㎡	左記に同じ
番 号	特 記 事 項		
5	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5)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅 南東方 約 5.3km (道路距離)	
付 近 の 状 況		農家集落背後に田地を中心に倉庫等も介在する地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 農 振 法 の 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 農業振興地域内(農用地区域) 特になし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	830 m ² 約 25 m 約 44 m(最大) 不整形	
自 然 的 条 件		地 勢 平坦 日 照 普通 水 量 通常 土 壌 の 肥 沃 度 普通 耕 作 の 難 易 普通	
接 面 道 路 の 状 況		西側で幅約3.5m(有効幅員)の舗装農道に接している。(農道より約50cm程度低い)	
土地の利用状況等		第三者が耕作している(当該耕作権は農地法の許可を受けていない。詳細については現況調査報告書記載のとおり)。なお、東側が一般住宅等であるほかは、いずれも田地等である。	
特 記 事 項		1. 全部事項証明書及び古地図により確認したところ、旧来から農地であったと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。 2. 経常賦課金等については現況調査報告書記載のとおり。 3. 福井市農業委員会での調査の結果、対象土地は第1種農地であるとの回答を得た。	

第5 評価額算出の過程

物件5(土地)

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ× オ×カ
5	1,000	0.90	830	1.00	0.50	0.60	220,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：形状 0.9

ウ 地 積：登記数量による

エ 占有減価修正：減価不要

オ 市場性修正：農地であることによる市場性の減退を考慮。

カ 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。

第6 附属資料の表示

① 位置図

(本件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



