

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 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 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 目 録

☆1 所 在 越前市北町5字東向河原
地 番 5番1
地 目 田
地 積 483平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 1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1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

株式会社上嶋ファームZENが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
農業経営基盤強化促進法に基づく利用権の設定を受けている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件土地は東側隣地（地番4番3、地番4番1）と一体として耕作されている。
- ・本件土地と東側隣地（地番4番3）及び南側隣地（水路）との境界がいずれも不明確である。
- ・日野川用水土地改良区及び松ヶ鼻土地改良区の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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 越前市北町5字東向河原 |
| | 地 番 | 5番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 483平方メートル |



令和7年(ケ)第32号

令和7年 6月19日受理

令和7年 8月18日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 | 越前市北町5字東向河原 |
| | 地 番 | 5番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 483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) 越前市北町第5号5番地1付近
土地	物件1
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1)
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 ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(株式会社上嶋ファームZEN) ☐ 上記の者が、通行路、建物敷地と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	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社上嶋ファーム ZEN	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
□関係人 (□ (債務者) □ ()) の陳述/ ☒ 提示文書 (☒ 越前市農業委員会の回答書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原	
占有開始時期		令和4年1月1日	
最初の 契約等	契約日	令和3年12月27日	
	期間	令和4年1月1日から ☒ 令和10年12月31日まで7年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和4年1月1日から ☒ 令和10年12月31日まで7年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年金10アール当り13,000円 (毎年末限り当年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		越前市農業委員会からの「農地等の現況にかかる照会に対する回答書」には農業経営基盤強化促進法第18条第1項による賃貸借と記載されている。	
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■越前市農業委員会担当者	1 私は農業委員会の担当者です。本件土地には日野川用水土地改良区と松ヶ鼻土地改良区が関与しています。 (令和7年6月20日聴取)
■日野川用水土地改良区担当者	1 私は日野川用水土地改良区の担当者です。本件土地に係る賦課金は年間1000平方メートル当たり1350円です。賦課金の滞納はありません。 2 物件1土地の賦課金納付者はAさんです。 (令和7年6月20日聴取)
■松ヶ鼻土地改良区担当者	1 私は松ヶ鼻土地改良区の担当者です。本件土地に係る賦課金は年間1平方メートル当たり5,82円です。賦課金の滞納はありません。 2 物件1土地の賦課金納付者はAさんです。 (令和7年6月20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

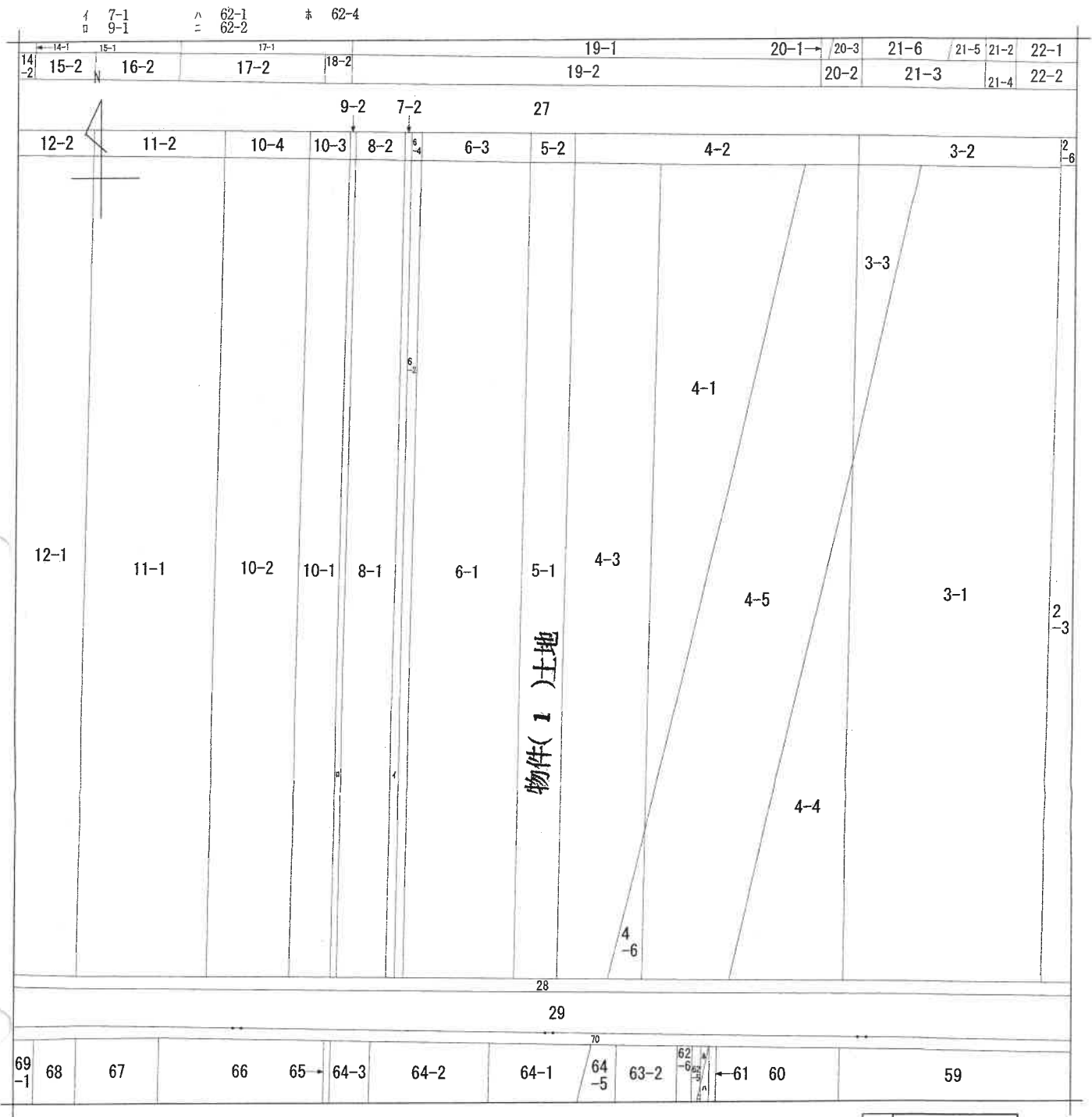
- 1 本件物件の状況は、別紙土地見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件は東側4番1、4番3の田と一体利用されている。
- 3 北側は道路により、西側は畦畔ブロックにより境界は判然としているが、南側と東側の境界は判然としない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

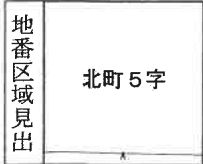
(調査経過用)

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6月20日(金) 10:30-10:40 (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6月20日(金) 11:55-12:05 (全物件)	越前市役所	農業委員会に本件土地に関与する土地改良区を聴取
令和7年6月20日(金) 13:05-13:15 (全物件)	日野川用水土地改良区	賦課金の調査
令和7年6月20日(金) 13:15-13:25 (全物件)	松ヶ鼻土地改良区	賦課金の調査
令和7年6月20日(金) 13:50-14:10 (物件1・2)	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和7年7月3日(木) 9:50-10:20 (物件1・2)	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
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。



A 北町12字

請求部	所在	越前市北町5字東向河原				地番	5番1			
出力縮尺	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50年9月27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6月25日

福井地方法務局

請求番号：3-4

登記官

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和54年9月10日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福井地方方法務局武生支局管轄)
令和7年6月25日 福井地方方法務局

0216149

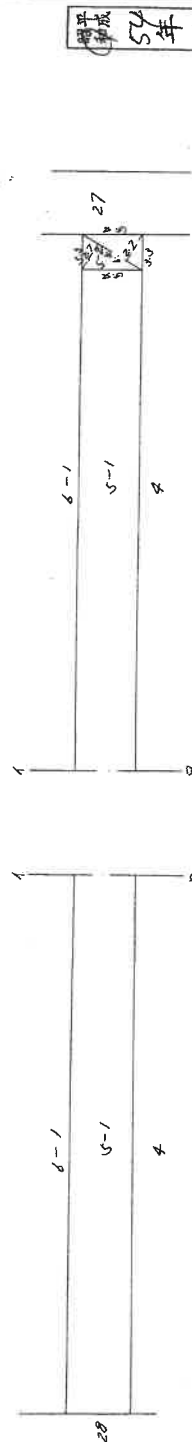
越前市と変更

地積測量図

地番 5-2 5-1

土地の所在 武生市比町5字東河向河原

前	5-1	5-1	新	5-1	5-2
---	-----	-----	---	-----	-----



平成54年9月10日登記

5-1
$$501 - 17.28 = 483.72 \text{ m}^2$$

5-2
$$6.4 \times (2.7 + 2.7) \times \frac{1}{2} = 17.28 \text{ m}^2$$

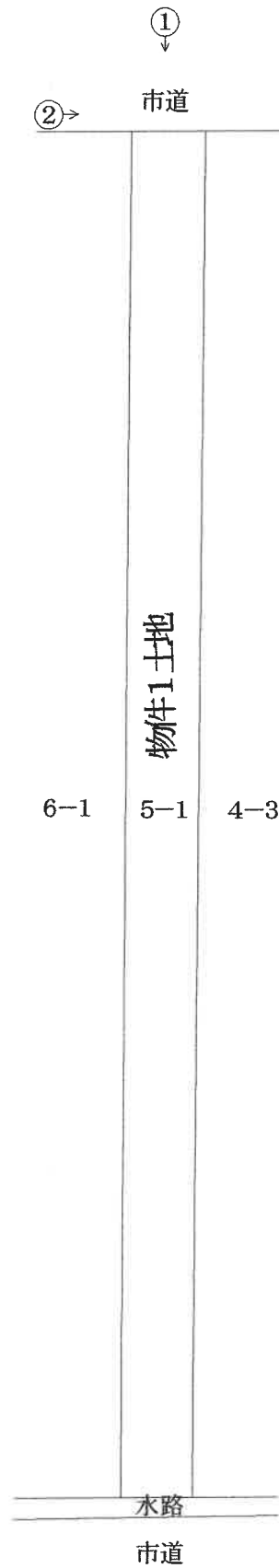
作製者

昭和54年4月25日作製

申請

:500

土地見取図



←○ 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1 土地

写真番号 2

本件競売物件の北側を撮影



物件1 土地

写真番号 3

本件競売物件の全景を撮影



物件1 土地

写真番号 4

本件競売物件の南側を撮影



物件1 土地

令和 7 年（ケ）第 32 号
令和 7 年 7 月 3 日 現地調査
令和 7 年 8 月 20 日 評価

福井地方裁判所 御中

【 物 件 1 】
評 価 書

評価人 不動産鑑定士

寺 口 満 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1(土地)	金 240,000 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、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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	越前市北町5字東向河原 5番1 田 483㎡	左記に同じ
番 号	特 記 事 項		
1	本件土地は東側の目的外土地(4番1、4番3)と一体利用されており、各々の土地の境界は判然としない。		

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1)

位 置 ・ 交 通	ハピラインふくい線「武生」駅より 東方 約 4.5 km (道路距離)
付 近 の 状 況	対象地域は越前市武生地区の東部郊外に位置し、北陸自動車道と北陸新幹線との間に土地改良事業施行済の農地が広がる地域である。
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 非線引き都市計画区域 用途地域 指定なし 建 蔽 率 60% 容 積 率 100% 農 振 法 の 規 制 農業振興地域内(農用地区域内) その他の規制 なし
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規 模 483㎡ 形 状 長方形
自 然 的 条 件	地 勢 ほぼ平坦 日 照 普通 水 量 普通 土 壌 の 肥 沃 度 普通 耕 作 の 難 易 普通
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約12mの舗装市道に接しているほか、南側で有効幅員約3mの舗装市道に接している。なお、北側道路及び南側道路より約1m低い。
土 地 の 利 用 状 況 等	農業委員会からの回答によると、第三者が農業経営基盤強化促進法の許可に基づいて東側隣接地(4番1、4番3)と一体で耕作し、占有している(詳細については現況調査報告書記載のとおり)。 隣接不動産の状況は東側及び西側が農地(田)、南側が道路(水路介在)、北側が道路である。
特 記 事 項	土壌汚染の可能性について調査したところ、全部事項証明書及び過去の航空写真(昭和50年)から以前より田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。

第5 評価額算出の過程

物件1(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 修正率	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他 の控除	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
1	2,500	0.95	483	0.70	0.50	0.60	1.00	240,000

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：規模 0.95

ウ 地 積：登記数量による

エ 占有減価修正率：農業経営基盤強化促進法上の賃借権が設定されていることによる占有減価を考慮。

オ 市場性修正率：農地であり買受人が限定されることのほか、農地に対する需要、目的外土地と一体利用されており正確な境界が判然としないことなどによる市場性の減退を考慮。

カ 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。

キ その他の控除：必要なし

第6 附属資料の表示

① 位置図

【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

位置図



国土地理院「電子地形図25000」(福井県：令和6年4月4日調製)を使用し作成した

S=1/25,000

住宅地図写

