

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 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 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）
1～3☆	13,860,000 11,088,000	一括	2,772,000	71,096	0
1	3,750,000				
2	3,040,000				
3	7,070,000				



物 件 目 録

- ☆1 所 在 吉田郡永平寺町松岡観音三丁目
地 番 303番
地 目 田
地 積 347平方メートル
- ☆2 所 在 吉田郡永平寺町松岡観音三丁目
地 番 304番
地 目 田
地 積 281平方メートル
- ☆3 所 在 吉田郡永平寺町松岡観音三丁目
地 番 316番
地 目 田
地 積 654平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

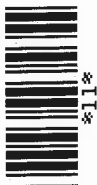
【物件番号1～3】

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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 吉田郡永平寺町松岡観音三丁目 |
| | 地 | 番 | 303番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 347平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 吉田郡永平寺町松岡観音三丁目 |
| | 地 | 番 | 304番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 281平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 吉田郡永平寺町松岡観音三丁目 |
| | 地 | 番 | 316番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 654平方メートル |



令和7年（ケ）第36号
令和7年7月25日受理
令和7年9月10日提出

現況調査報告書

（物件1～3）

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

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 吉田郡永平寺町松岡観音三丁目 |
| | 地 番 | 3 0 3 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 3 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉田郡永平寺町松岡観音三丁目 |
| | 地 番 | 3 0 4 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 2 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 吉田郡永平寺町松岡観音三丁目 |
| | 地 番 | 3 1 6 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 6 5 4 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(福井県吉田郡永平寺町松岡観音三丁目302番地付近)	
土地	物件1～3	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 田(物件1～3) ☐ 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(A) ☐ 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 物件1土地の南東角付近、物件2土地の南西角付近、物件3土地の北西角付近及び物件3土地の北東角付近には、それぞれ境界標と思われる金属板が存在する。 3 物件1土地の南西角付近(物件2土地の南東角付近)には、境界標と思われる金属板の痕跡が存在する。 4 物件2土地の北西角付近(物件3土地の南西角付近)には、境界標と思われる金属板が存在する。 5 本土地は、一体として使用されている。 6 本土地は、南側が市道に接面している。 7 本土地の北側は水路であり、本土地の北西角外側に設置されている架橋を通じて、同水路北側の市道に接面している。 8 本土地の各土地には、権利者Bの平成元年10月16日売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記が存在する。いずれも、本件根抵当権設定登記より後の登記であり、本件競売の買受人に対抗することはできないと考えられる。 9 本土地を耕作するCは、所有者Aの占有補助者と考えられる。	
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)

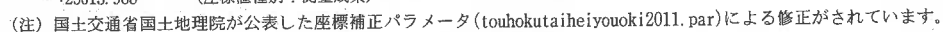
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (耕作者)	1 私は、本件土地の所有者Aから本件土地を耕作してほしいと頼まれて、耕作しています。 2 私は、本件土地を借りていませんので、Aに対し、賃料とか年貢とかを支払っていません。 3 本件土地は、少し前に麦を刈ったばかりです。今秋には、蕎麦を植える予定です。 (令和7年8月5日に電話聴取)
■ 芝原用水 土地改良区	1 本件土地には、土地改良等による負担金(賦課金等)があり、芝原用水土地改良区がこれを賦課しています。 2 前項の負担金は、経常賦課金であり、年額640円です。その負担者は、D(亡くなった本件土地の前所有者)になっています。 3 第1項の負担金について、過去の滞納はありません。 4 賦課金の滞納がある土地を滞納金が清算されないまま取得した場合、新規取得者(買受人)がその滞納金の支払義務を負うことになります。 5 買受人に水利権が認められる条件というものはありません。 (令和7年8月1日付け照会回答書要旨)
■ 九頭竜川鳴鹿 土地改良区	1 本件土地には、土地改良等による負担金(賦課金等)があり、九頭竜川鳴鹿土地改良区がこれを賦課しています。 2 前項の負担金は、経常賦課金であり、年額1,530円です。その負担者は、D(亡くなった本件土地の前所有者)になっています。 3 第1項の負担金について、過去の滞納はありません。 4 賦課金の滞納がある土地を滞納金が清算されないまま取得した場合、新規取得者(買受人)がその滞納金の支払義務を負うことになります。 5 買受人に水利権が認められる条件というものはありません。 (令和7年8月5日付け照会回答書要旨)
■ 永平寺町建設課	1 本件土地の北西角外側に設置されている架橋は、土地区画整理時に町が架けたと思われます。 (令和7年8月29日に聴取)

(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 7月25日（金） 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 7月25日（金） 17:05-17:25	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 7月28日（月）	当庁	芝原用水土地改良区及び九頭竜川鳴鹿土地改良区に対し、土地改良等による賦課金等について照会書を郵送
令和7年 8月 5日（火） 14:30-14:35	当庁	Cから電話聴取
令和7年 8月15日（金） 9:50-10:40	物件所在地	評価人と同行 現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
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

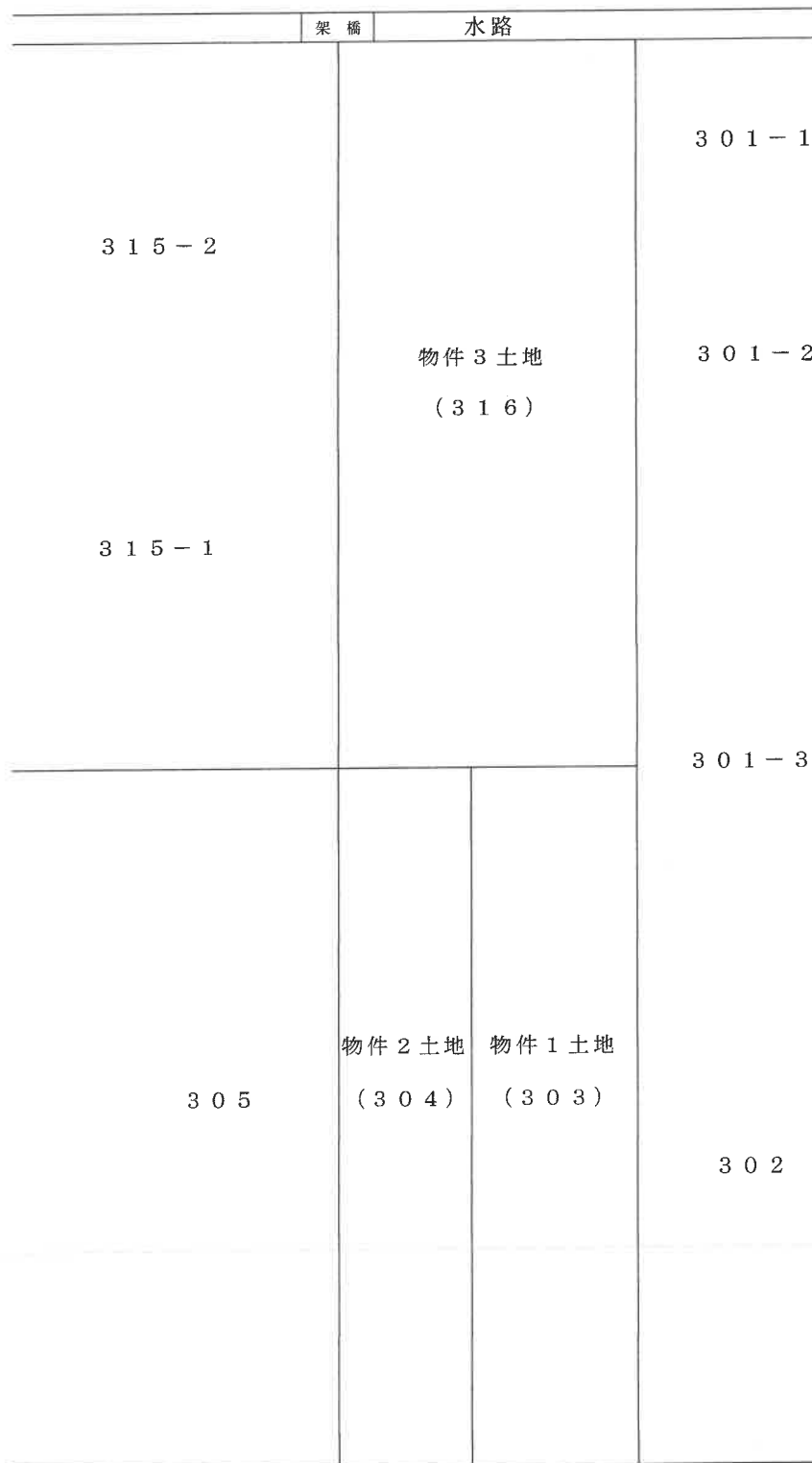


公用

土地現況図 (写真撮影位置説明図)

②

町道



町道

①

←○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1ないし3土地

市道

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



水路

物件1ないし3土地

市道

令和 7 年 (ケ) 第 36 号
令和 7 年 8 月 15 日 現地調査
令和 7 年 9 月 19 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

印

第1 評価額

物 件 番 号		評 価 額
一括 価格	1～3	13,860,000 円
内訳 価格	1	3,750,000 円
	2	3,040,000 円
	3	7,070,000 円

1. 一括価格は、物件1～3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。

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 在 番 目 積	吉田郡永平寺町松岡観音三丁目 303番 田 347㎡	左記に同じ。
2	所在地 在 番 目 積	吉田郡永平寺町松岡観音三丁目 304番 田 281㎡	左記に同じ。
3	所在地 在 番 目 積	吉田郡永平寺町松岡観音三丁目 316番 田 654㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
1～3	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		1～3一体画地	
位 置 ・ 交 通		えちぜん鉄道 勝山永平寺線「観音町」駅 西方 約650m(道路距離)	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は、永平寺町旧松岡町地区市街地西部、えちぜん鉄道勝山永平寺線北側に位置する区画整理済みの新興住宅地域であり、一般住宅、共同住宅のほか農地も見られる。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防火・準防火地域 農 地 法 の 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域・市街化区域 工業地域 60% 200% なし 農業振興地域外 特になし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	1,282 m ² 約16.4m 約78m 長方形	
接 面 道 路		南側 約8m舗装町道(建築基準法第42条1項に該当) 北側 約12m舗装町道(建築基準法第42条1項に該当、幅約1.5m 水路介在(下記特記事項参照) 高低差 南側町道とは約0.6m低く、北側町道とは約0.7m低い	
土地の利用状況 及び隣地の状況		本件土地所有者が田として使用し占有している(占有補助者による耕作あり。詳細は現況調査報告書参照)。隣接不動産の状況は西側は共同住宅の敷地、東側は戸建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(引込み無し) 前面道路に本管なし 前面道路に本管あり(汚水マス無し)	
特 記 事 項		・土地改良等による負担金(賦課金)あり(詳細は現況調査報告書参照)。 ・北側町道との間に水路(登記記録上の所有者:吉田郡松岡町)が介在しており、西側隣接地および本件土地への出入りのためコンクリート製の橋が架けられており、本件土地北側境界のうち西側部分約2mが当該橋に面している(当該橋は永平寺町建設課によると土地区画整理時に町が架けたものと思われるとのことである)。 ・本件土地北側の町道については、上記橋が架けられている部分以外は水路転落防止用とおもわれる柵が設置されており、永平寺町建設課によると、北側町道から本件土地に出入りするために柵を撤去したり水路に橋を架けたりするにあたっては町の許可を要するとのことである(詳細は同課に要確認)。 ・土壌汚染の可能性は低いものと思われる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3の更地価格を求めた。

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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	39,500	0.57	347	—	7,810,000
2			281		6,330,000
3			654		14,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 永平寺－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,200 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 113 & \div & 39,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 街路条件 0.98 交通接近条件 1.03
 （相乗積） 環境条件 1.10 行政的条件 1.02

イ 個別格差（相乗積、一体画地につき査定）

方位 1.04 地積大 0.90 奥行逋減 0.90 奥行長大 0.95
二方路 1.01 現況農地 0.70

ウ 地積：登記記録面積を採用

エ 建付減価補正率：更地価格のため不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1物件1～3才) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価額 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	その他 の控除 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) $\{(ア+イ)-ウ\} \times エ \times オ \times カ \div キ$
1	7,810,000	—		0.80	0.60	1.00	3,750,000
2	6,330,000	—		0.80	0.60	1.00	3,040,000
3	14,720,000	—		0.80	0.60	1.00	7,070,000
一括価格 (合計)							13,860,000

イ 敷地利用権等価格の控除及び加算：なし

ウ 占有減価額： 必要なし

エ 市場性修正率： 農地であることによる市場性の減退を考慮

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	永平寺－1
所 在 ・ 地 番	吉田郡永平寺町松岡松ケ原1丁目520番
価 格	44,200 円/㎡
位 置 ・ 交 通	「観音町」駅 約420m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	240㎡
供給処理施設	上水道・下水道
接 面 街 路	北6m舗装町道に接面
用 途 指 定 等	都市計画区域・市街化区域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 100%
地 域 の 概 要	一般住宅のほか空地等も見られる新興住宅地域

第7 附属資料の表示

① 位置図

※ 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1~3

公示地 永平寺-1

吉田郡
永平寺町
Eihei-CHO
まつあやだに
松岡湯谷

S=1/25,000

位置図

