

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)
2☆	280,000 224,000		56,000	2,855	0
備考					



物 件 目 録

☆2	所	在	坂井市三国町池上49字松原畑
	地	番	43番
	地	目	畑
	地	積	3222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 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 2】

地役権

範 囲 南部 517.53m²

要役地 石川県小松市千木野町ソ 82 番 2

設定日 平成 10 年 3 月 12 日

目 的 送電線路（電線の支持物を除く）を設置し、その保守運営のために
同地に立入り又は通行すること

家屋工作物の設置及び竹木の植栽など行わないこと

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件債務者が占有している。農業経営基盤強化促進事業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 2】

- (1) 隣地（地番 42 番、55 番、44 番、49 番）との境界が不明確である。
- (2) 土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。賦課金の滞納あり。

《 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

2 所	在	坂井市三国町池上49字松原畑
地	番	43番
地	目	畑
地	積	3222平方メートル



令和7年(ケ)第47号
令和7年8月 1日受理
令和7年9月 12日提出

現況調査報告書

(物件2)

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

2 所 在 坂井市三国町池上49字松原畑
地 番 43番
地 目 畑
地 積 3222平方メートル

所有者 A

(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(福井県坂井市三国町池上第54号29番地2付近)	
土地	物件2	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 田(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☒ 畑(物件2) ☐	
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(株式会社フリッグ) ☐ 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。 ☐ 上記の者が畑として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が本土地上に、イチゴ栽培専用ハウス(工作物)を設置し、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、西側隣接の42番土地及び東側隣接の44番土地と共に、イチゴのハウス栽培に利用されている。 4 本土地に設置されているイチゴ栽培専用ハウス(工作物)は、その西側の端の部分が42番土地上に越境しているおそれがある。 5 地役権について、「その他の事項」のとおり	
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2関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者(株式会社フリッグ) ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成30年 9月 1日 (農用地利用集積計画書(利用権設定用)記載の利用権設定期間の始期)	
最初の契約等	契約日	平成30年 9月 1日頃
	期間	平成30年 9月 1日から ■令和10年 8月31日まで 10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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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32,220円(農用地利用集積計画書(利用権設定用)記載の額) ☐ 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	■契約書なし ■賃料滞納あり(滞納額不明)	
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

（その他の事項用）

その他の事項

- 1 本土地の登記記録には、次のとおり、地役権設定の登記がある。
福井地方法務局平成10年3月16日受付第746号地役権設定登記

(地役権の内容)
地役権者 北陸電力送配電株式会社
原因 平成10年3月12日設定
目的 送電線路（電線の支持物を除く）を設置し、その保守運営のために同地に立入り又は通行すること
家屋工作物の設置及び竹木の植栽など行わないこと
範囲 南部517.53㎡
要役地 石川県小松市千木野町ソ82番2
地役権図面第7号（地役権図面のとおりに）
- 2 上記地役権の設定時に、地役権設定者に対して、地役権設定対価として一時金が支払われている。
- 3 現在設定されている上記地役権について、今後新たに設定対価の授受等が発生することはない。

以上

（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
■ 坂井北部土地改良区	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、坂井北部土地改良区がこれを賦課しています。 2 第1項の負担金は、経常賦課金であり、年額16,110円です。 3 第1項の負担者は、Aになっています。 4 令和7年8月12日現在、令和7年度経常賦課金16,110円が未納です。 5 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。 6 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13日付け照会回答書要旨)
■ A (所有者)	1 私は、本件土地の所有者です。 2 本件土地は、株式会社フリッグに賃貸しています。賃料は、ずっと支払われていません。滞納額は分かりません。 3 株式会社フリッグは、本件土地の西側に隣接する42番土地及び東側に隣接する44番土地も賃借しています。 4 株式会社フリッグは、本件土地、42番土地及び44番土地に、イチゴ栽培専用ハウス及び付属設備を設置しています。それらは、同社の所有物です。 5 実際に、イチゴ栽培専用ハウスで、イチゴを栽培しているのはCです。 (令和7年8月28日に口頭聴取)
■ B (債務者代表者)	1 私は、株式会社フリッグの代表者です。 2 当社は、本件土地に賃借権を設定していると思います。そのように言うのは、私が契約したわけではなく、当社の印鑑等を持っているCが契約していると思われるからです。私に責任が無いということではなく、私はそれに関与しておらず分からないということです。 3 本件土地に設置されているイチゴ栽培専用ハウスは、当社の所有です。それは知っています。そのハウスの付属設備も、当社の所有です。ただし、当社はそれらを使用していません。 4 そのイチゴ栽培専用ハウスでイチゴ栽培を行っているのは、Cですが、C個人としてか、Cが代表者の株式会社フレーズとしてか、どちらか分かりません。 5 株式会社フリッグは、そのハウスを誰にも貸していません。C及び株式会社フレーズから、賃料とか使用料とかの金銭を受領していません。 6 Cがそのイチゴ栽培専用ハウスでイチゴ栽培を行っていることを、株式会社フリッグは知っており黙認していると言われても仕方ありません。 7 私としては、Cに、株式会社フリッグの名義を貸したと思っています。 (令和7年8月29日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

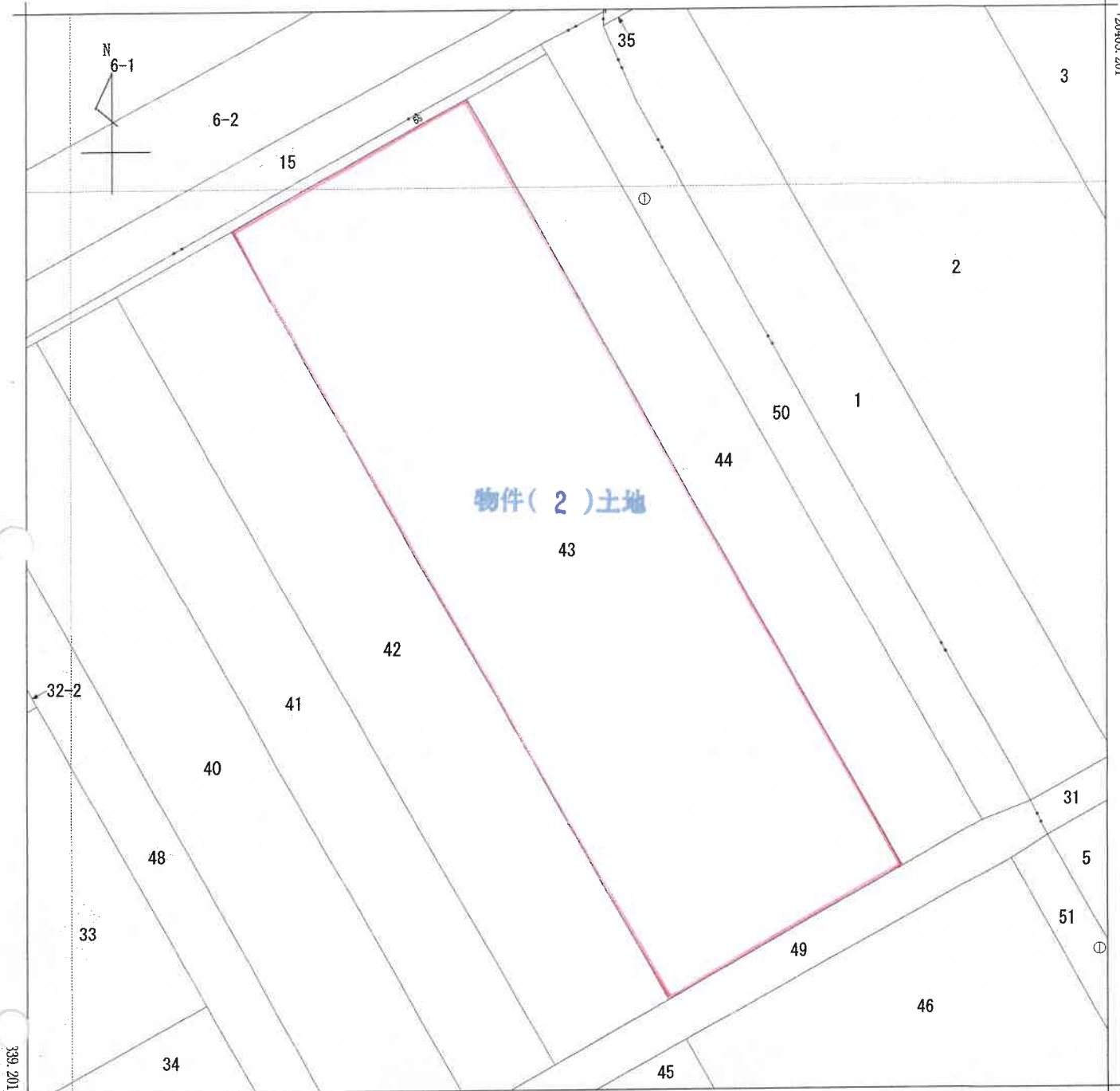
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (占有補助者)	1 私は、株式会社フレーズの代表者です。 2 本件土地に設置されているイチゴ栽培専用ハウスを使用しているのは、私個人であり、株式会社フレーズは関係ありません。私は、私の父に手伝ってもらっています。 3 私がそのイチゴ栽培専用ハウスを使用しているのは、株式会社フリッグの代表者Bから、イチゴを栽培してほしいと頼まれたからです。借りているわけでないので、賃料とか使用料とかは払っていません。 4 株式会社フリッグは、私が100パーセント出資した会社です。 (令和7年9月2日に口頭聴取)

(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 8月 1日 (金) 16:30-16:45	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 8月 5日 (火)	当庁	坂井北部土地改良区に対し、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)	当庁	北陸電力送配電株式会社に対し、地役権について、照会書を郵送
令和7年 8月 5日 (火) 17:50-18:00	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 8月 7日 (木)	当庁	坂井市役所に対し、課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面写し等の交付申請書を郵送
令和7年 8月28日 (木) 10:40-11:20	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 8月28日 (木) 11:55-12:05	坂井市農業委員会	農用地利用集積計画書（利用権設定用）の写し取得
令和7年 8月29日 (金) 9:10- 9:30	当庁	債務者代表者Bから電話聴取
令和7年 9月 2日 (火) 13:20-13:25	株式会社フレイズ 所有の建物	Cから口頭聴取
令和7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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



三国町池上
102字

請求部	所在	坂井市三国町池上49字松原畑					地番	43番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図		
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和63年2月16日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月1日
福井地方務局

請求番号：34-10
(1/1)

登記官

(8 枚目)

A4判に縮小

公用

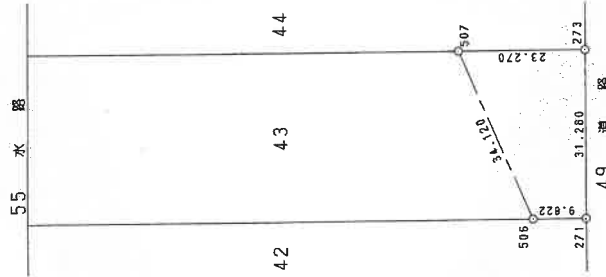
805491

43

地役権図面

承役地の地番

承役地の所在 坂井郡三国町池上49字松原畑



求積表

地番 NO	43	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
506		26013.680	16264.262	15.819	411510.403920	9.822
507		26040.864	16284.883	31.998	833255.566272	34.120
273		26020.565	16296.260	-15.819	-411619.317735	23.270
271		26005.112	16269.064	-31.998	-832111.573776	31.280
				合計	1035.078681	
				面積	517.5393405	
				地積	517.53 ²	

地役権図面第七号
受付
第 七 四 六 号
平成 〇 年 〇 月 〇 日

A4判に縮小

申請人

地役権者

平成10年2月23日作製

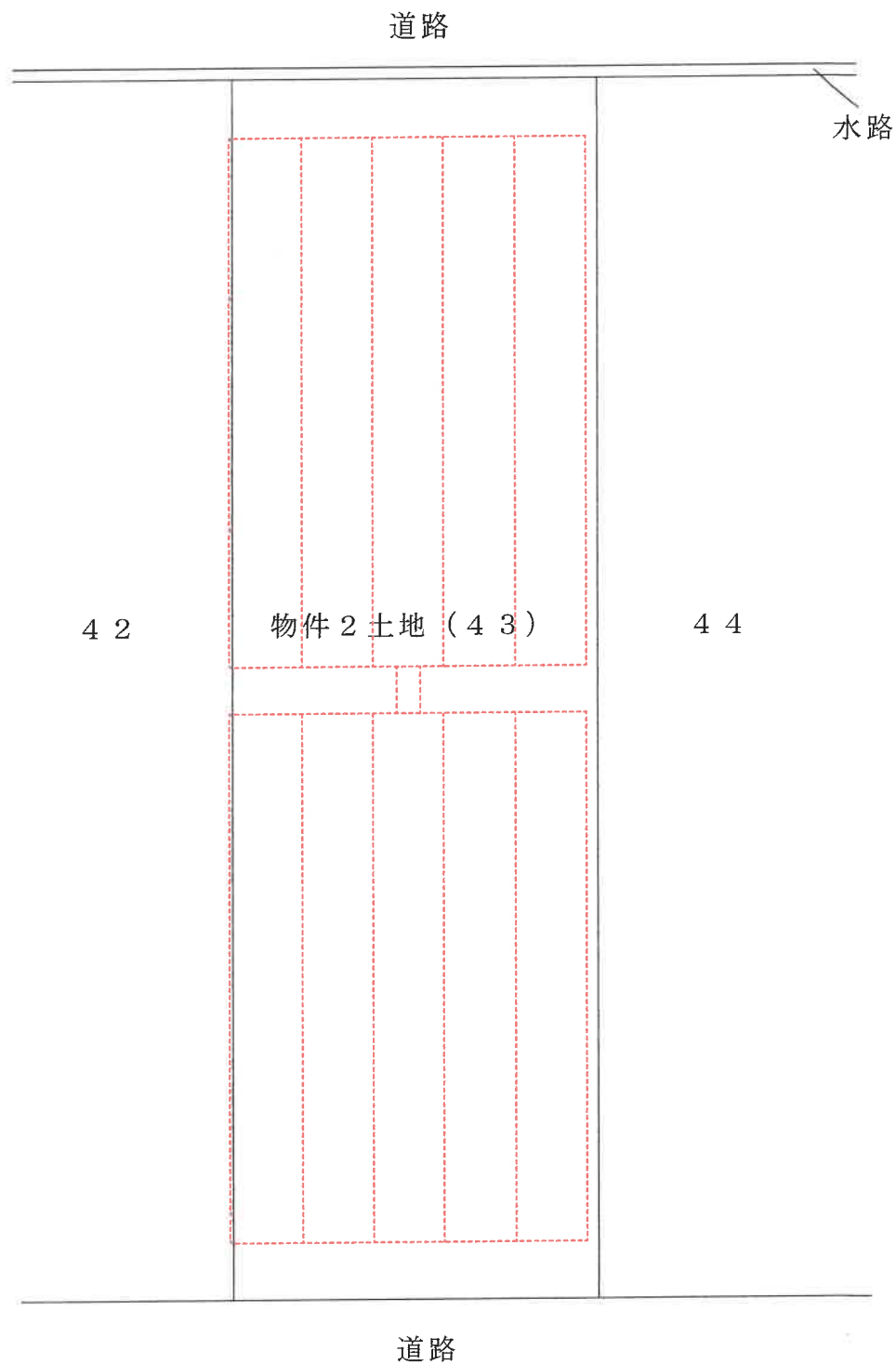
縮尺

1/1000

土地現況図

(写真撮影位置説明図)

.....イチゴ栽培専用ハウス



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影



物件2土地

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



物件2土地

令和 7 年 (ケ) 第 47 号
令和 7 年 8 月 28 日 現地調査
令和 7 年 9 月 24 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書
(物件2)

評価人 不動産鑑定士

奥田 茂

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件2(土地)	金 280,000 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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市三国町池上49字松原畑 43番 畑 3,222㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
2	農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権の設定がある(期間は平成30年9月1日から令和10年8月31日迄)。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等(物件2)

位 置 ・ 交 通	えちぜん鉄道三国芦原線「三国」駅より 北東方 約 4.4 km (道路距離)
付 近 の 状 況	対象近隣地域は坂井市三国町の北東部郊外にあたり、農家集落背後に 土地改良済の畑地が広がる農地地域である。
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 非線引都市計画区域 用 途 地 域 指定なし 建 ぺ い 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 3,222 m ² (公簿) 形 状 ほぼ長方形 (間口約31m、奥行約103m) 高 低 差 南東及び北西側接面道路より約0.7m低い そ の 他 昭和62年2月7日土地改良法による換地処分
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	南東側で有効巾員約3m舗装農道及び北西側で有効巾員約3m舗装農 道に接している。
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況	債務者が農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権にてイチゴ栽培専用 ハウスを設置し畑として耕作し、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)。 隣接地は東及び西側が休耕畑、南及び北側が農道を介して農地(畑)で ある。

特 記 事 項	・登記簿及び古地図等により確認したところ、旧来から農地(畑)であったものと推定され、土壌汚染の存する可能性は低いものと思料する。 ・物件2と隣接地(地番42番、44番)は一体的にイチゴ栽培専用ハウスとして利用されている。なお、物件2上のイチゴ栽培専用ハウスは隣接地(地番42番)に一部越境している可能性がある。 ・物件2には坂井北部土地改良区による賦課金がかかっている。なお、坂井北部土地改良区によれば、令和7年度分が未納となっているとのことである(詳細は現況調査報告書記載のとおり)。 ・物件2は現在、債務者ではなく別の個人がイチゴ栽培専用ハウスを使用しているが、賃料の授受はなく独立の占有と認められないことから、占有補助者と解し評価を行う。 ・物件2上には下記の地役権が設定登記されている。 (地役権の内容) <table> <tr> <td>原 因</td><td>平成10年3月12日設定</td></tr> <tr> <td>地役権者</td><td>北陸電力送配電株式会社</td></tr> <tr> <td>目 的</td><td>送電線路(電線の支持物を除く)を設置し、その保守運営のために同地に立入り又は通行すること 家屋工作物の設置及び竹木の植栽など行わないこと</td></tr> <tr> <td>範 囲</td><td>南部517.53㎡</td></tr> <tr> <td>要 役 地</td><td>石川県小松市千木野町ソ82番2</td></tr> </table> なお、北陸電力送配電株式会社によれば、現在設定されている地役権の設定対価は既に一時金として支払われているため、今後新たに対価の支払い予定はない旨申し述べている。	原 因	平成10年3月12日設定	地役権者	北陸電力送配電株式会社	目 的	送電線路(電線の支持物を除く)を設置し、その保守運営のために同地に立入り又は通行すること 家屋工作物の設置及び竹木の植栽など行わないこと	範 囲	南部517.53㎡	要 役 地	石川県小松市千木野町ソ82番2
原 因	平成10年3月12日設定										
地役権者	北陸電力送配電株式会社										
目 的	送電線路(電線の支持物を除く)を設置し、その保守運営のために同地に立入り又は通行すること 家屋工作物の設置及び竹木の植栽など行わないこと										
範 囲	南部517.53㎡										
要 役 地	石川県小松市千木野町ソ82番2										

第5 評価額算出の過程

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、次に物件2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	その他 の控除	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
2	300	0.97	3,222	1.0	0.5	0.6	1.00	280,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準価格：周辺及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した(規準とするのに適切な公示地等なし)。

イ 個別格差：高圧線下 0.97

ウ 地 積：登記数量による

エ 占有減価修正：必要なし

オ 市場性修正：農地であり市場滞留期間が長期にわたることが一般的であること、買受適格証明書の交付を要し取得可能者が限定されること及びイチゴ栽培専用ハウスが存すること等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。

キ その他の控除：特になし

第6 附属資料

①位置図

②現況見取図

【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

対象不動産位置図

物件 2

三国町池上

三国町加戸

大堀

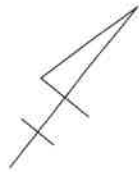
0m 500m

対象不動産位置図

物件 2

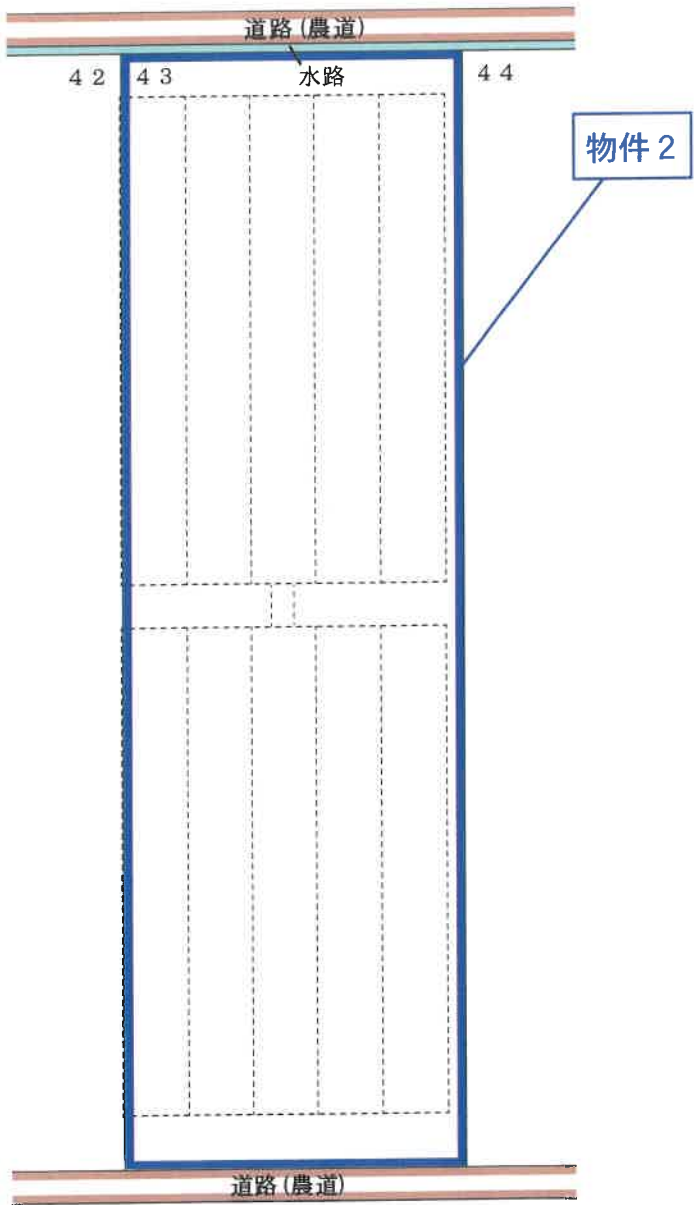
0m 100m

現況見取図



坂井市三国町池上4 9 字松原畑

… イチゴ栽培専用ハウス



(注) 当該図面は土地と工作物等のおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではない。