

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 1 2 月 2 4 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 4 月 1 日から 令和 8 年 4 月 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 1 0 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 8 年 4 月 3 0 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 8 年 4 月 1 3 日から 令和 8 年 4 月 1 4 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 1 2 月 2 4 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）
4～7☆	420,000 336,000	一括	84,000	1,612	0
4	130,000				
5	260,000				
6	10,000				
7	20,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| ☆4 | 所 | 在 | 福井市徳光町44字東屋敷 |
| | 地 | 番 | 5番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 396平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 福井市徳光町44字東屋敷 |
| | 地 | 番 | 6番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 773平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 福井市徳光町44字東屋敷 |
| | 地 | 番 | 6番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 13平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 福井市徳光町44字東屋敷 |
| | 地 | 番 | 6番4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 59平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 11 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 4～7】

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 4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4、5、7】

農事組合法人とくみつが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農業基盤経営強化促進法に基づく利用権の設定を受けている。

【物件番号 6】

農事組合法人とくみつが占有している。農地法 3 条の許可、農業基盤経営強化促進法に基づく利用権の設定を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4～7】

(1) 土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

(2) 隣地（地番 4 番、6 番 2、7 番 1、7 番 2、8 番、北側水路、西側里道、南側水路）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

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 4 | 所 | 在 | 福井市徳光町 4 4 字東屋敷 |
| | 地 | 番 | 5 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 9 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 福井市徳光町 4 4 字東屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 7 7 3 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 福井市徳光町 4 4 字東屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 3 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 福井市徳光町 4 4 字東屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 5 9 平方メートル |



令和6年(ケ)第64号

令和7年 1月29日受理

令和7年 5月30日提出

現況調査報告書

(物件4～7)

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

4 所 在 福井市徳光町44字東屋敷
地 番 5番
地 目 田
地 積 396平方メートル
所有者 亡A相続財産

5 所 在 福井市徳光町44字東屋敷
地 番 6番1
地 目 田
地 積 773平方メートル
所有者 亡A相続財産

6 所 在 福井市徳光町44字東屋敷
地 番 6番3
地 目 田
地 積 13平方メートル
所有者 亡A相続財産

7 所 在 福井市徳光町44字東屋敷
地 番 6番4
地 目 田
地 積 59平方メートル
所有者 亡A相続財産

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4・5・7関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 農事組合法人とくみつ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■A(債務者) ☐ ())の陳述/■提示文書(D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		物件4につき平成28年1月1日 物件5・7につき令和3年1月1日	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	物件4につき平成28年1月1日から■令和7年12月31日まで10年間 物件5・7につき令和3年1月1日から■令和12年12月31日まで10年間	
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	物件4につき平成28年1月1日から■令和7年12月31日まで10年間 物件5・7につき令和3年1月1日から■令和12年12月31日まで10年間	
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		毎金 円(毎 限り 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		福井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

占有者及び占有権原 (物件6関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 農事組合法人とくみつ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■A(債務者) ■(農業委員会担当者))の陳述/■提示文書(D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		不明	
最初の契約等	契約日		
	期間		
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		
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		毎金 円(毎 限り 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			
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	
福井市農業委員会に確認したところ物件6土地は農業経営基盤強化促進法による賃貸借は設定されていないとの回答を得たので、物件6土地に対する農事組合法人とくみつの占有権原は無権原とした。 ただし、物件6土地に係る賦課金は農事組合法人とくみつから支払われている			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記
(占有関係用(2占))

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■徳光用水土地改良区担当者	1 私は徳光用水土地改良区の担当者です。本件土地の用水費に係る賦課金は10アール当たり2154.3円で1円以下は切り捨てです。 2 賦課金は本件土地の耕作者である農事組合法人とくみつから支払われており滞納はありません。 (令和7年3月17日聴取)
■B(亡Aの息子)	1 本件土地は近隣の土地と1枚の田として利用されていますから境界は分からなくなっています。耕作者は農事組合法人とくみつです。 2 農事組合法人とくみつから地代の支払いは無く、ふくい農林水産支援センターから入金がありましたが金額は忘れました。 (令和7年4月7日聴取)
■D(足羽南部第二土地改良区理事長)	1 私は足羽南部第二土地改良区の理事長です。本件土地の用地に係る賦課金は10アール当たり500円です。 2 賦課金は本件土地の耕作者である農事組合法人とくみつから支払われており滞納はありません。 (照会に対する回答書の要旨)
■農業委員会担当者	1 私は農業委員会の担当者です。物件6土地には農業経営基盤強化促進法による賃貸借が設定されていません。 (令和7年5月13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

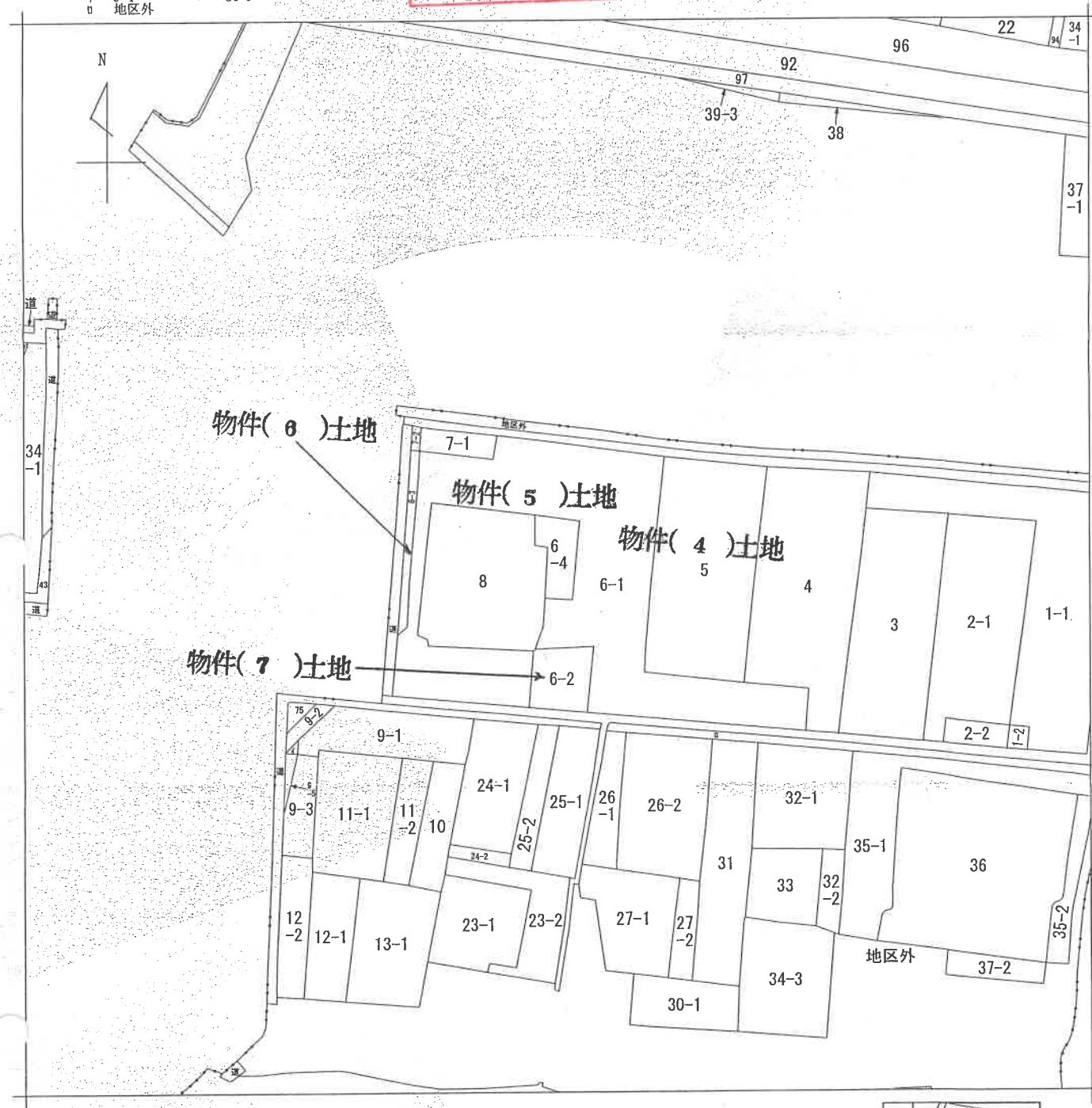
- 1 本件物件の状況は、別紙土地見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件は近隣の田と一体利用されており、境界は不明である。

(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2月4日(火) 14:30-14:40 (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2月4日(火) 16:35-16:40	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査
令和7年3月17日(月) 10:45-11:05 (物件1、4~7)	徳光用水土地改良区	用水費の調査
令和7年4月7日(月) 16:00-16:30	物件所在地	現況調査・評価人と同行 写真撮影 占有関係の調査 Bから聴取
令和7年4月7日(月) 16:35-16:40 (物件1、4~7)	足羽南部第二土地改良区	照会書を理事長の妻に手交
令和7年5月13日(火) 13:55-14:00	福井市農業委員会	賃貸借の調査
令和 年 月 日 () : - :		
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 徳光町44字
B 徳光町44字

請 求 部 分	所 在 福井市徳光町44字東屋敷					地 番	6番4			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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2月4日
福井地方法務局

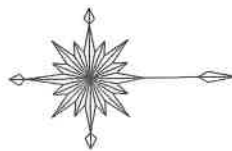
登記官

請求番号：19-13

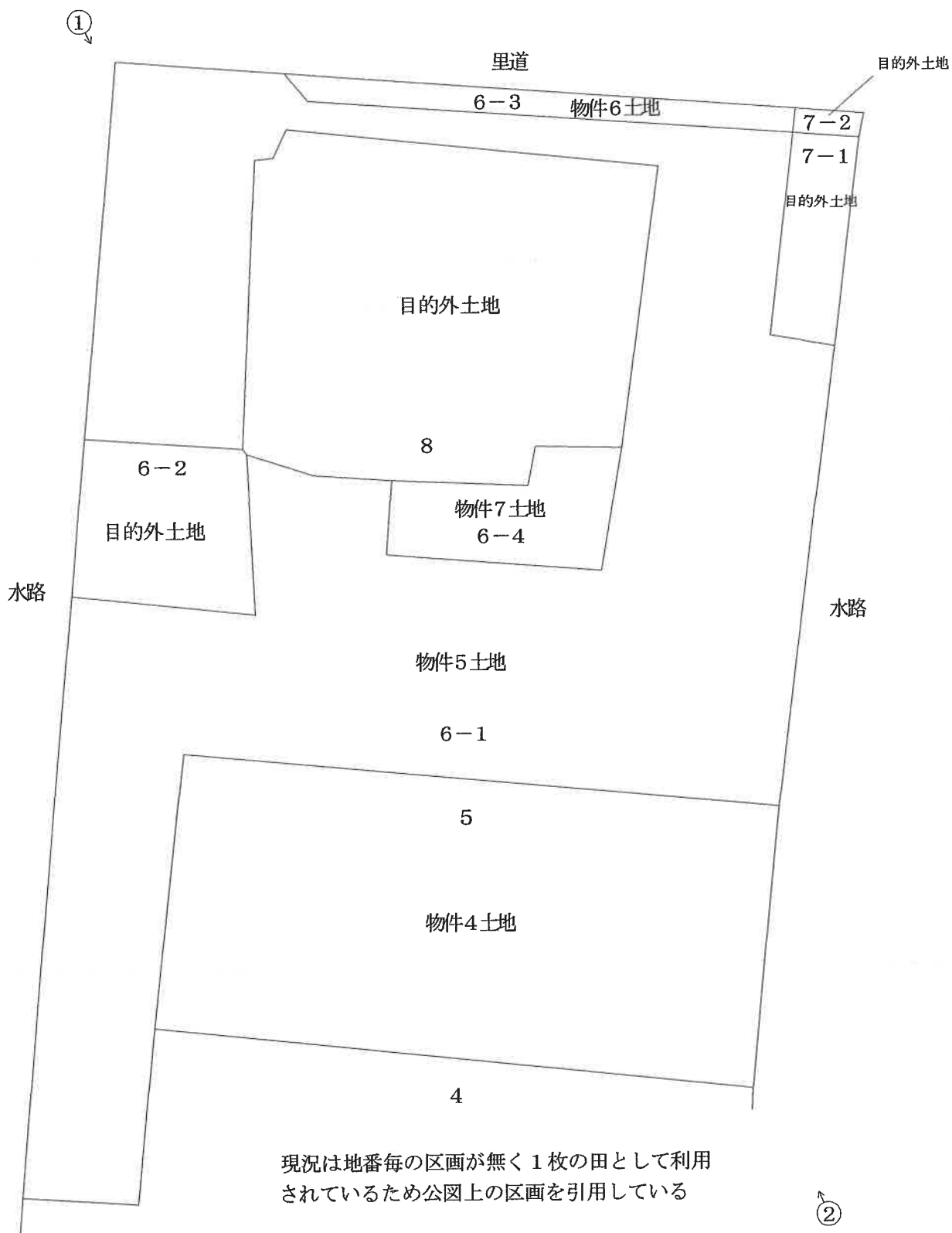
(1/1)

(8 枚目)

公用



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



本件競売物件が含まれる1枚の田

写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



本件競売物件が含まれる1枚の田

(10 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 64 号
令和 7 年 4 月 7 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

(物件4～7)

評 価 人 不動産鑑定士

奥田 茂

第1 評価額

一 括 価 格	
金 690,000 円	
内 訳 価 格	
物件4(土地)	金 220,000 円
物件5(土地)	金 430,000 円
物件6(土地)	金 10,000 円
物件7(土地)	金 30,000 円

1. 一括価格は、物件4～7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、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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市徳光町44字東屋敷 5番 田 396㎡	左記に同じ。
5	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市徳光町44字東屋敷 6番1 田 773㎡	左記に同じ。
6	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市徳光町44字東屋敷 6番3 田 13㎡	左記に同じ。
7	所 在 地 番 地 目 地 積	福井市徳光町44字東屋敷 6番4 田 59㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
4～7	物件4、5及び7には農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権の設定がある(期間は物件4が平成28年1月1日～令和7年12月31日、物件5及び7が令和3年1月1日～令和12年12月31日)。		

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4～7一体画地)

位 置 ・ 交 通	ハピラインふくい線「福井」駅より 南東方 約 8.3 km (道路距離) ※ 距離的に最も近い駅はJR越美北線「足羽」駅で道路距離にて約2km。
付 近 の 状 況	対象近隣地域は福井市の南東部郊外にあたり、徳光集落内に土地改良未施行の田地や畑地が認められる農地地域である。
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 市街化調整区域 用 途 地 域 指定なし 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 農 振 法 の 規 制 農業振興地域内(農用地区域外) そ の 他 の 規 制 特になし
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規 模 1,241 m²(公簿) 形 状 不整形 (間口約36m、奥行約35m) 高 低 差 北側接面道路より約0.4m低い そ の 他 特になし
自 然 的 条 件	地 勢 平坦 日 照 普通 水 量 通常(用水路あり) 土 壌 の 肥 沃 度 普通 耕 作 の 難 易 普通
接 面 道 路 の 状 況	北側で有効巾員約1.5～2m未舗装市道及び南側で有効巾員約1.5～2m未舗装里道に接している。なお、西側に有効巾員約0.7m未舗装の官地(道)が存している。
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況	第三者(農事組合法人)が農業経営基盤強化促進法による賃借権等に基づき水田として耕作し、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)。 隣接地は東側が農地(田)、西側が官地(道)を介して戸建住宅、南側が里道を介して農地(畑)、北側が市道を介して農地(田)である。

特 記 事 項	・登記簿及び古地図等で確認したところ、旧来から農地(田)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4～7は近隣の土地と一体的に耕作されているため、境界は判然としない。 ・物件4～7には徳光用水土地改良区及び足羽南部第二土地改良区による賦課金がかかっている。なお、いずれの土地改良区においても滞納はない(詳細は現況調査報告書記載のとおり)。
---------	--

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4～7一体画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	その他 の控除	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
4	2,000	0.77	396	1.0	0.6	0.6	1.0	220,000
5			773	1.0	0.6	0.6	1.0	430,000
6			13	1.0	0.6	0.6	1.0	10,000
7			59	1.0	0.6	0.6	1.0	30,000
一括価格（合計）								690,000

(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：農道の状態 0.90 形状 0.85

ウ 地積：登記数量による

エ 占有減価修正：対抗力の無い農地の賃借権及び無権原での占有であり、特段の減価を要しないものと判定。

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及び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

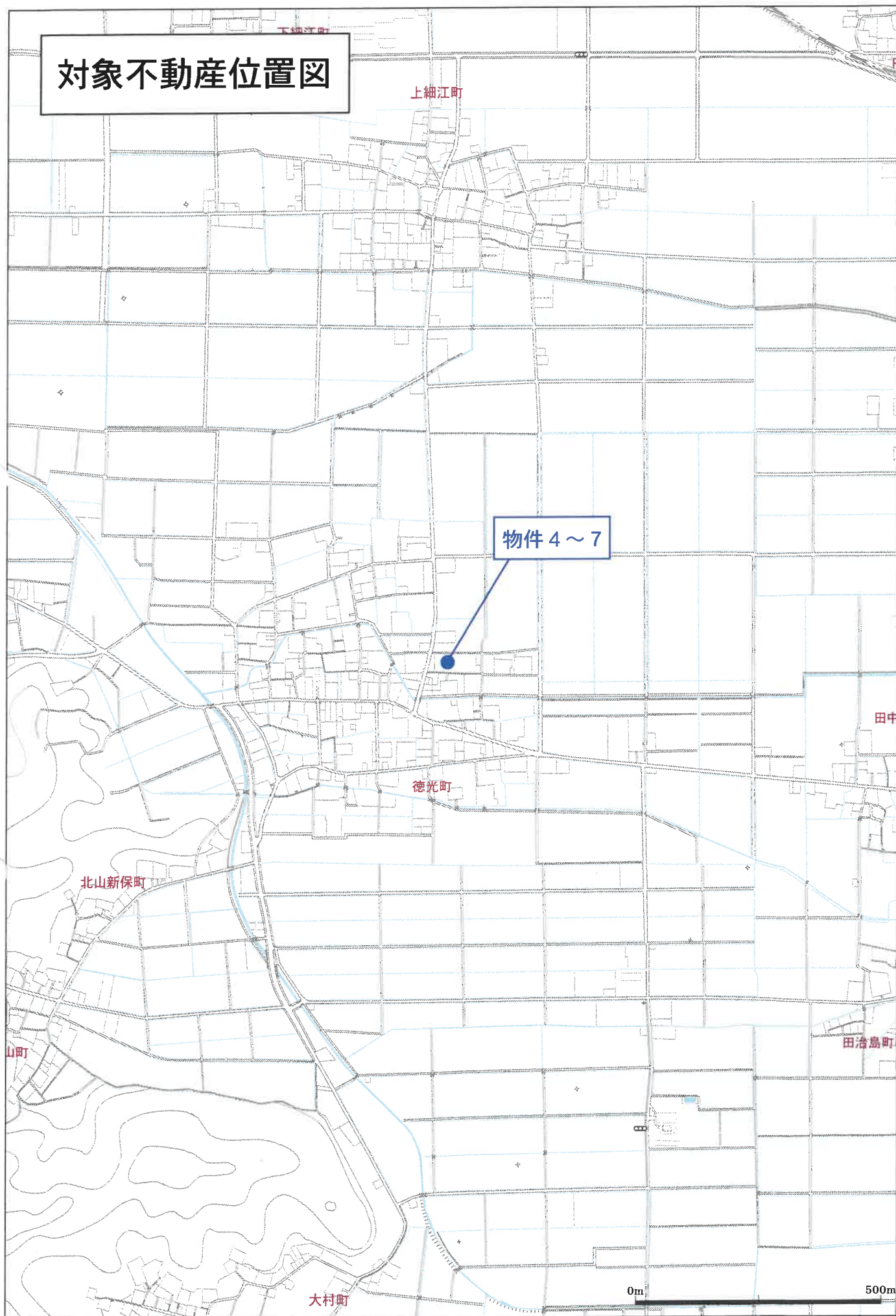
目的物件の位置図

【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

対象不動産位置図



対象不動産位置図

物件 4 ~ 7

0m 100m