

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 10 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 7 年 9 月 26 日から 令和 7 年 10 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 7 年 10 月 29 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 7 年 10 月 9 日から 令和 7 年 10 月 10 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 7 月 10 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

☆4 所 在 坂井市坂井町下兵庫265字新定国
地 番 23番1
地 目 田
地 積 5061平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

- (1) 隣地(地番23番2)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。

《 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

4	所 在	坂井市坂井町下兵庫265字新定国
	地 番	23番1
	地 目	田
	地 積	5061平方メートル



令和5年（ケ）第 52号
令和5年12月18日受理
令和6年1月29日提出

現況調査報告書

（物件4）

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

4	所 在	坂井市坂井町下兵庫265字新定国
	地 番	23番1
	地 目	田
	地 積	5061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(福井県坂井市坂井町下兵庫103-11甲付近)
土地	物件4
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 田(物件4) ☐ 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 ☒ 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 本土地の北西角付近及び北東角付近には、境界標と思われるプラスチック杭がそれぞれ存在する。 3 本土地は、近隣の23番2土地、23番3土地、22番土地、21番土地と一体として使用されている。
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 舟戸生産組合	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ C (占有者代表者) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書 (R6.1.16 付け回答書) の要旨		
占有権原	所有者が舟戸生産組合に本土地を現物出資し、舟戸生産組合が耕作して、所有者に年貢（小作料）を支払い、所有者が舟戸生産組合の作業に従事すれば配当金も支払う契約に基づく	
占有開始時期	平成12年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成12年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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
契約当事者	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	☒ 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	

(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、坂井土地改良区がこれを賦課している。 2 前項の令和5年度（令和5年4月1日から令和6年3月31日まで）の負担金は、Aが賦課を受けており、その種別及び金額は次のとおりである。 (1) 経常賦課金 年額800円 (2) 維持管理賦課金 年額500円 (3) 委員会賦課金 年額500円 3 第1項の負担金について、過去の滞納はない。 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る。 5 買受人に水利権が認められる条件というものはない。 （令和5年12月28日受付照会回答書要旨）
■ 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る。 2 前項の令和5年度（令和5年4月1日から令和6年3月31日まで）の負担金は、舟戸生産組合が賦課を受けており、その種別及び金額は次のとおりである。 (1) 経常賦課金（坂井西） 年額6,070円 (2) 県営兵庫江経常費 年額1,360円 (3) 坂井支局経常費 年額1,260円 3 第1項の負担金について、過去の滞納はない。 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る。 5 買受人に水利権が認められる条件というものはない。 （令和6年1月9日付け照会回答書要旨）

（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)

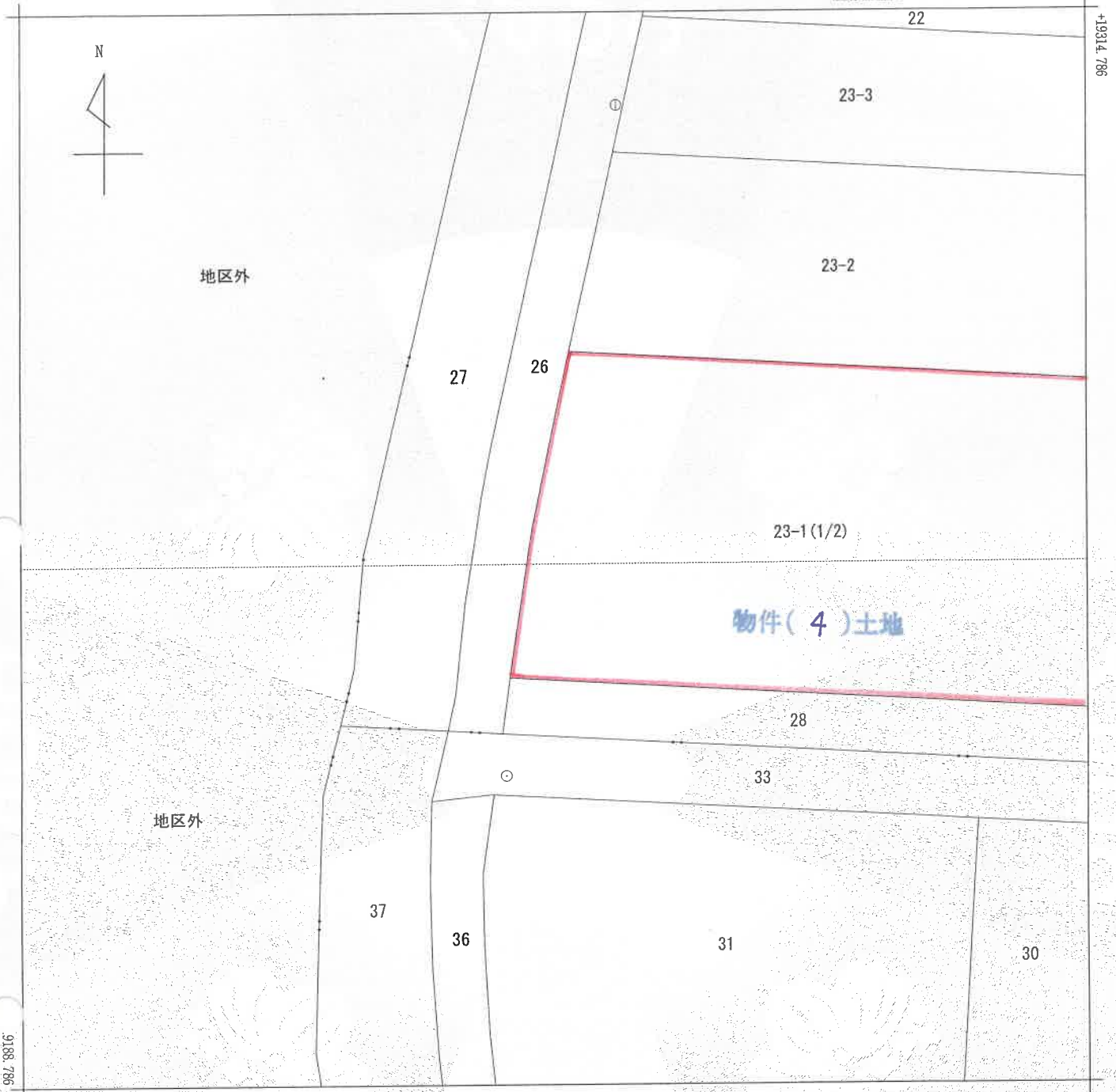
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 坂井土地改良区 理事B	1 Aは、舟戸生産組合の組合員です。 2 Aは、舟戸生産組合に、本件土地を現物出資しています。 3 舟戸生産組合は、本件土地を耕作し、Aに対して、その地代を支払っています。詳しいことは、舟戸生産組合に確認してください。 (令和6年1月9日に口頭聴取)
■ 舟戸生産組合 組合長C	1 Aは、平成12年から、舟戸生産組合の組合員です。 2 本件土地は、Aが舟戸生産組合に現物出資し、舟戸生産組合が耕作して管理しています。 3 坂井土地改良区及び九頭竜川鳴鹿土地改良区が本件土地に賦課している各負担金は、舟戸生産組合のほうから支払っています。Aが個人で支払うのは、本件土地の固定資産税のみです。 4 Aが本件土地を現物出資する対価として、舟戸生産組合は、Aに対し、Aが同組合の作業に従事すれば配当金を、従事しなければ年貢(小作料)を支払うことになっています。配当金や年貢の単価は、年毎に決めており、予め定まっています。 5 令和4年度は、Aが舟戸生産組合の作業に従事したので、舟戸生産組合から、Aに対し、1反当たり35,000円の配当金を出資の面積に応じて支払いました。なお、作業賃金は、それとは別に支払っています。 6 令和5年度は、Aが舟戸生産組合の作業に従事しなかったため、舟戸生産組合から、Aに対し、1反当たり13,000円の年貢を支払うことになっています。 7 舟戸生産組合が本件土地に設定している権利等はありません。 8 競売による本件土地の買受人は、舟戸生産組合の組合員になる必要はありません。買受人が組合員にならなくても、舟戸生産組合は引き続き耕作しますので、それでよければ、舟戸生産組合から、買受人に対し、年貢を支払います。 (令和6年1月16日付け回答書要旨、同日口頭聴取)

(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5年12月19日（火） 11:40-11:45	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5年12月19日（火） 14:50-15:20	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5年12月22日（金）	当庁	坂井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5年12月27日（水） 14:50-15:10	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6年 1月 9日（火） 10:45-11:10	下兵庫区民会館	Bから口頭聴取 (占有関係の調査、賃借関係の調査)
令和6年 1月16日（火） 10:10-10:15	当庁	Cから口頭聴取 (占有関係の調査、賃借関係の調査)
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



+16825.123 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyounoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	坂井町下兵庫 265字
	坂井町下兵庫 280字

請 求 部 分	所 在 坂井市坂井町下兵庫 2 6 5 字新定国					地 番	23番1		
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 1 4 条第 1 項)国調法 1 9-5 指定	種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成17年6月10日		補 事 記 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5年12月19日
福井地方法務局

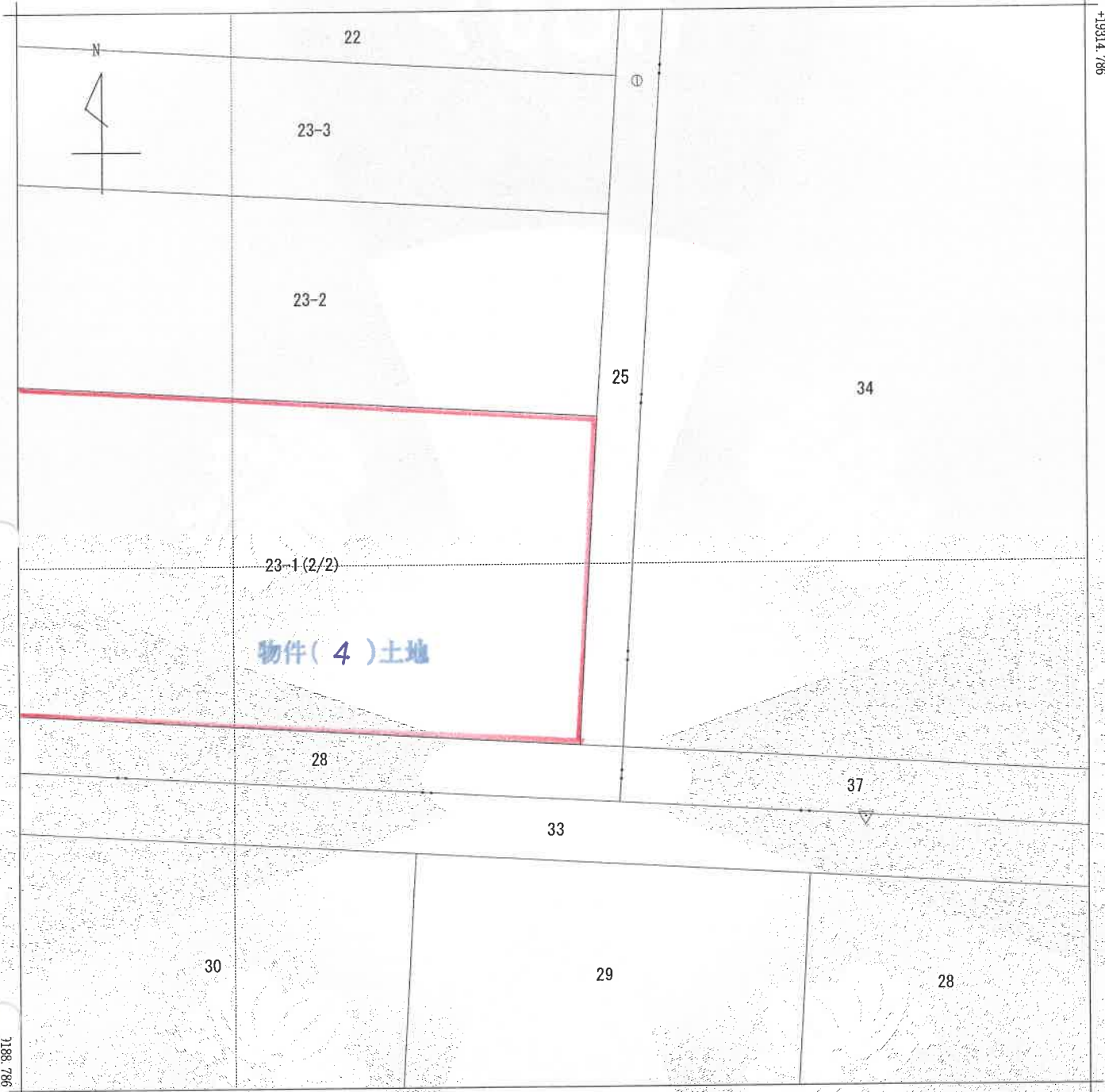
請求番号：8-4
(1/2)

登記官

(7 枚目)

A4判に縮小

公用



+16950.123 (座標値種別：図上測定)
(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。

地番区域見出
坂井町下兵庫 265字
坂井町下兵庫 280字

請求部	所在	坂井市坂井町下兵庫 2 6 5 字新定国				地番	23番1			
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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成17年6月10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5年12月19日
福井地方方法務局
登記官

請求番号：8-4
(2/2)

(8 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成27年6月22日

公用

令和5年12月19日 福井地方法務局

登記官

(9枚図)

地積測量図

地番 23-1, 23-2, 23-3

土地の所在 坂井市坂井町上兵庫265字新定国

概略

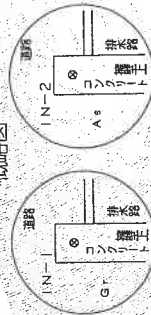
地番	23-1	23-2	23-3
NO	Xn	Yn	Xn (Yn+1-Yn-1)
P4	19274.888	16889.211	129.998
P2	19267.313	17017.622	126.142
20379	19228.863	17015.353	-135.462
20392	19236.669	16882.160	-130.509
3731	19254.164	16884.844	5.464
3732	19267.709	16887.624	4.367
合計面積		5081.2248710	5081.22 m ²

地番	23-2		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
P3		19298.295	16894.384	129.805	2505015.182475
P1		19290.943	17019.016	123.238	2377577.273434
P2		19267.313	17017.622	-129.805	-500993.553965
P4		19274.888	16889.211	-123.238	-2375398.647344
合計面積					6000.204600
合計面積					3000.1023000
地積					3000.10 m ²

地番	23-3				
NO	x_n	y_n	$y_{n+1}-y_{n-1}$	$x_n \cdot (y_{n+1}-y_{n-1})$	
21400	19314.303	16897.922	125.585	2423586.742255	
21401	19307.103	17019.969	121.094	2337974.330682	
P1	19290.943	17019.016	-125.585	-4222653.076685	
P3	19298.295	16894.384	-121.094	-2336907.734730	
合計				4000.261552	
合計面積				2000.1307760	
面積				2000.13	m ²

総面積 10061.457947 m²

概略図



引張点 (角点) 及び恒久的地物の名称及び位置	符号	標識	X座標	Y座標
743 金属杭	743	金属杭	19306.535	17022.465
746 樹脂杭	746	樹脂杭	19303.749	16894.792
IN-1 金属杭	IN-1	金属杭	19221.406	17019.774
IN-2 金属杭	IN-2	金属杭	19229.968	16881.403

境界点	境界線の種類
3731, 3732, 20379	樹脂杭
20392, 21400, 21401	樹脂杭
P1, P2, P3, P4	樹脂杭

座標系 日本測地系 (測地成果2000)
測量年月日 平成27年6月15日

作成者

(平成27年6月16日作成)

申請人

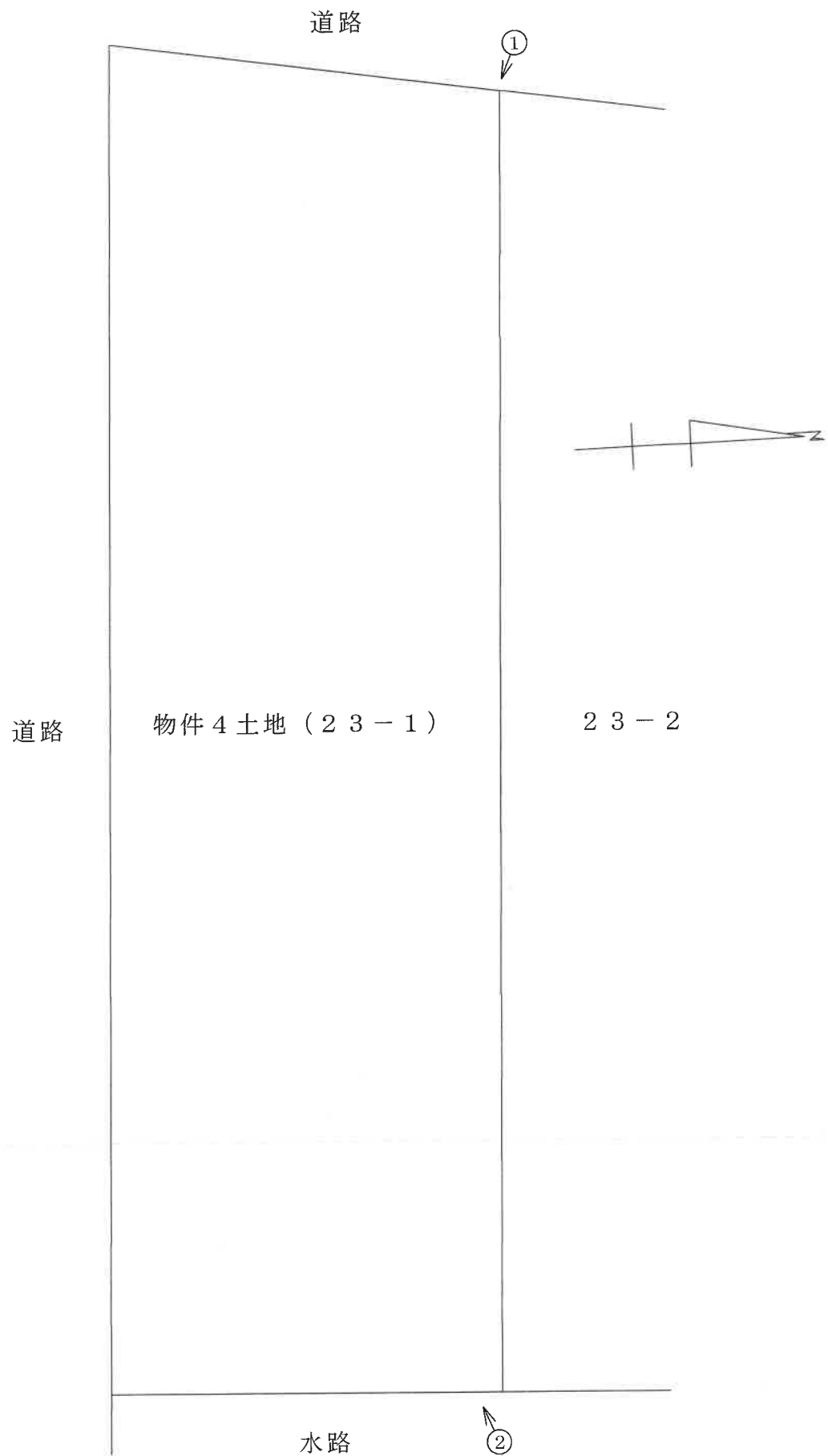
縮尺 1/1000

A4判に縮小

物件(4)土地

請求番号: 8-5

土地現況図 (写真撮影位置説明図)



(10 枚目)

←○写真撮影位置・方向

写真番号 1

物件4土地の全景を撮影

境界標と思われるプラスチック杭



物件4土地

農道

写真番号 2

物件4土地の全景を撮影

物件4土地



境界標と思われるプラスチック杭

水路

令和 5 年 (ケ) 第 52 号
令和 5 年 12 月 27 日 現地調査
令和 6 年 2 月 5 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書
(物件4)

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4(土地)	金 1,880,000 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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	坂井市坂井町下兵庫265字新定国 23番1 田 5,061㎡	左記に同じ。
番 号	特 記 事 項		
4	なし		

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)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本線「丸岡」駅より 北西方 約 5.2 km (道路距離) ※ 距離的に最も近い駅はえちぜん鉄道三国芦原線「下兵庫こうふく」駅で道路距離にて約1.6km。
付 近 の 状 況	対象近隣地域は坂井市坂井町の西部郊外にあたり、兵庫川右岸付近に土地改良済の平坦な田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 周知の埋蔵文化財包蔵地「舟戸遺跡」
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規 模 5,061 m ² (公簿) 形 状 ほぼ長方形 (間口約38.5m、奥行約133m) 高 低 差 西側接面道路より約0.6m低い 南側接面道路より約0.8m低い そ の 他 昭和39年4月1日及び平成17年3月26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(パイプラインあり) 土 壌 の 肥 沃 度 普通 耕 作 の 難 易 普通
接 面 道 路 の 状 況	西側で有効巾員約5m舗装農道及び南側で有効巾員約5m舗装農道に接している。
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況	生産組合が水田として耕作し、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)。 隣接地は東側が水路(暗渠)を介して農地(田)、西側が農道等を介して河川堤防、南側が農道等を介して農地(田)、北側が農地(田)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(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は近隣の土地(地番23番2及び23番3)と一体的に耕作されている。 ・物件4には坂井土地改良区及び九頭竜川鳴鹿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	1,000	1.03	5,061	1.0	0.6	0.6	1.00	1,880,000

(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 1.03

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

0m 100m