

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 29 日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千 代 正 人

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 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 4 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 4 月 22 日 午前 10 時 00 分 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 7 月 14 日 午前 10 時 30 分 富山地方裁判所高岡支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 4 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 23 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、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 8 年 1 月 29 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5☆	810,000 648,000		162,000	5,514	0

物 件 目 録

☆5 所 在 小矢部市西中
地 番 386 番
地 目 田
地 積 2846 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 18 日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千 代 正 人

1 不動産の表示

【物件番号 5】

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 5】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 公益社団法人富山県農林水産公社

期 限 令和 8 年 3 月 9 日

賃 料 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
転借人 B が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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

5	所	在	小矢部市西中
	地	番	3 8 6 番
	地	目	田
	地	積	2 8 4 6 平方メートル

令和6年（ヌ）第19号

令和 6年12月 3日受理

令和 7年 9月22日提出

現況調査報告書 (物件5)

富山地方裁判所高岡支部

執行官 平 塚 正 樹

(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 小矢部市西中
地 番 382 番
地 目 田
地 積 3790 平方メートル

2 所 在 小矢部市西中
地 番 383 番
地 目 宅地
地 積 1298.41 平方メートル

3 所 在 小矢部市西中
地 番 384 番
地 目 田
地 積 340 平方メートル

4 所 在 小矢部市西中
地 番 385 番
地 目 田
地 積 1967 平方メートル

5 所 在 小矢部市西中
地 番 386 番
地 目 田
地 積 2846 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)		付近
土地	物件 5		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件 5) ☐ 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 ☒ 土地概略図のとおり ☐		
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物件を所有し、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。 ☒ 上記の者が農地 (田) として使用し、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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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 ☒ 土地概略図のとおり		

(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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 公益社団法人富山県農林水産公社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 農地(田) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☐ 陳述()) ☒ 文書(☒ 農地利用集積計画書写し)	
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	平成28年3月10日	
最初の契約等	契約日	平成28年2月25日ころ
	期間	☒ 平成28年3月10日から ☒ 平成38(令和8)年3月9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	☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	不明 ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他	本件賃貸借は、農地中間管理事業の推進に関する法律18条5項に基づく。賃料について、10aあたりの借賃については不明。支払時期は、毎月11月末日までに口座振り込みの方法による。契約当初の貸主は、当時の土地所有者Cである。CはAの母である。C死亡に伴い、貸主をCからAへ変更した。	
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
■富山地方法務局砺波支局職員	1 物件5土地に関する地積測量図の備付けはありません。 (令和6年12月5日、登記事項証明書等交付申請時の回答要旨)
■ <u>A</u> (所有者)	1 物件5土地を含む一体の土地は、<u>B</u>に貸し出し、<u>B</u>により水稻耕作をしております。 2 契約当初は、母<u>C</u>が物件5土地を含む一体の土地の所有者であり、<u>C</u>が貸主として賃貸借契約をしました。その後、<u>C</u>が死亡し、私が貸主になりました。貸主の変更について書類上サインをした記憶はありますが、詳細はよくわかりません。契約書はどこにあるかわかりません。 3 賃料の金額についてもよくわかりませんが、年末の時期になると振り込まれていたと記憶しています。 (令和6年12月26日、現地調査時における回答要旨)
■ <u>B</u> (占有者)	1 物件5土地を含む一体の土地は、農地バンクにより、私が借り受け、水稻耕作をしています。 2 私は、<u>A</u>さんの田以外にも多数の田の耕作をしており、個別の田ごとの契約内容の詳細まではよくわかりません。農業委員会に聞けば、契約内容がわかると思いますが、内容については、そちらに確認してください。 (令和6年12月26日、<u>B</u>方における聴取時の回答要旨)
■小矢部市農業委員会	1 物件5土地の農地等の現況等に関する照会については、以下のとおりです。 (1) 現地調査年月日 令和6年12月10日 (2) 現況地目 田 (3) 転用許可等の有無及びその内容 無 (4) 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権等の権利の設定に関する許可等に関する事項 ア 許可年月日 令和2年8月13日認可 イ 許可条項 農地中間管理事業の推進に関する法律18条5項 ウ 権利内容 賃貸借権 令和2年8月13日から令和8年3月9日 なお、本件認可は、当初の貸主<u>C</u>から現貸主<u>A</u>への変更に伴うものである。 (5) その他参考事項 都市計画法関係 未線引都市計画 用途地域外 農振法関係 農振地域内 農用地区域内 (6) 買受適格証明書の要否 農地法3条の所有権移転を目的とする買受適格証明が必要である。 農地法5条の転用を目的とする買受適格証明書は必要となるが、本土地は、転用基準を満たすことは困難であると思われる（一部を住宅とすることは可能）。 (令和6年12月11日付け回答書及び令和7年1月31日電話聴取要旨)

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■小矢部市土地改良区	1 物件5土地の農地等の賦課金に関する照会については、以下のとおりです。 (1) 賦課金の徴収の有無 物件5土地を含めA所有の全5筆（合計地積1万3381平方メートル）の農地に対し賦課金を課している。 （土地の内訳） ①物件1（本報告外。382番）、②物件3（本報告外。384番）、③物件4（本報告外。385番）、④物件5（386番）、 ⑤その他1筆 (2) 経常賦課金及び特別賦課金の額 いずれも5筆分の合計額 令和5年度 経常賦課金 3万1805円 特別賦課金 無 令和6年度 経常賦課金 3万0106円 特別賦課金 無 (3) 賦課金の滞納の有無 無 (4) 賦課金の支払者 A （令和6年12月13日付け回答書要旨） 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（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

- 1 物件5土地の状況は、公図、土地概略図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件5土地は、北西、南西及び北東側で接道する概ね長方形の土地である。ただし、北東側接道部分には、幅1メートル程度の水路が、南西側接道部分には、幅2.3メートル程度の水路がそれぞれ、介在しており、同水路上を通行する必要がある。物件5土地の形状については、概ね土地概略図のとおりと思われる。
- 3 物件5土地は、上記のとおり、北東側で水路を介して市道と接している。南西側も水路を介して市道と接している。北西側は市道及び物件2土地と接している。南東側は第三者が所有する土地（田）と接している。
- 4 物件5土地と隣接土地との境界付近には、特別な構造物は存在せず、水路や畦といった地形によりおよその境界は認識できるが、境界としては明確とはなっていない。
物件5土地の範囲については、概ね土地概略図のとおりと思われる。
- 4 物件5土地の占有者及び占有関係については、本報告書2枚目のとおりである。
- 5 物件5土地は、農地中間管理事業の推進に関する法律18条5項に基づく許可を得て、Bに賃借され、Bによる水稻耕作が行われている。
- 6 物件5土地について、所有権移転をする場合には、農地法3条の所有権移転を目的とする買受適格証明書が必要であり、転用する場合には、農地法5条の転用を目的とする買受適格証明書が必要である。なお、農業委員会によれば、物件5土地は、転用許可基準を満たすことは困難であると思われる旨の回答がなされている。

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

(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 6 年 12 月 5 日(木) 13:40-13:50	富山地方法務局砺波支局	【全物件共通】公図、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和 6 年 12 月 5 日(木) 14:30-14:40	小矢部市役所	【全物件共通】登記地番入り航空写真の取得
令和 6 年 12 月 5 日(木) 15:00-15:20	物件所在地	【全物件共通】物件確認、写真撮影、関係人（所有者）聴取
令和 6 年 12 月 6 日(金) 10:00-10:10	小矢部市役所	【全物件共通】固定資産税課税台帳（名寄帳）の取得
令和 6 年 12 月 9 日(月) 11:10-11:20	小矢部市農業委員会	【物件 1、3、4、5 共通】照会書（農地等の現況について）送付（持参）
令和 6 年 12 月 9 日(月)	当庁執行官室	【物件 1、3、4、5 共通】小矢部市土地改良への照会書（農地等の賦課金について）送付（郵送 110 円）
令和 6 年 12 月 13 日(金)	当庁執行官室	【物件 1、3、4、5 共通】小矢部市農業委員会の回答書到着（郵送 110 円）

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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

(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6年12月17日(火)	当庁執行官室	【物件1、3、4、5共通】小矢部市土地改良区の回答書到着（郵送110円）
令和6年12月26日(木) 11:30-11:45	占有者住所	【物件1、3、4、5共通】関係人聴取（占有者）
令和6年12月26日(木) 13:45-15:10	物件所在地	【全物件共通】立入調査、写真撮影、関係人（所有者）聴取、評価人同行
令和6年12月27日(金)	当庁執行官室	小矢部市農業委員会宛文書送付依頼書送付（郵送110円）
令和6年12月27日(金)	当庁執行官室	【物件1、3、4、5共通】小矢部市農業委員会宛文書送付依頼書送付（郵送110円）、北陸電力送配電株式会社宛照会書送付（郵送110円）、西日本電信電話株式会社宛照会書送付（郵送110円）
令和7年1月8日(水)	当庁執行官室	【物件1、3、4、5共通】小矢部市農業委員会から農地利用集積計画書写し到着（郵送110円）
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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

A 4版に縮小

-22952.904



西中

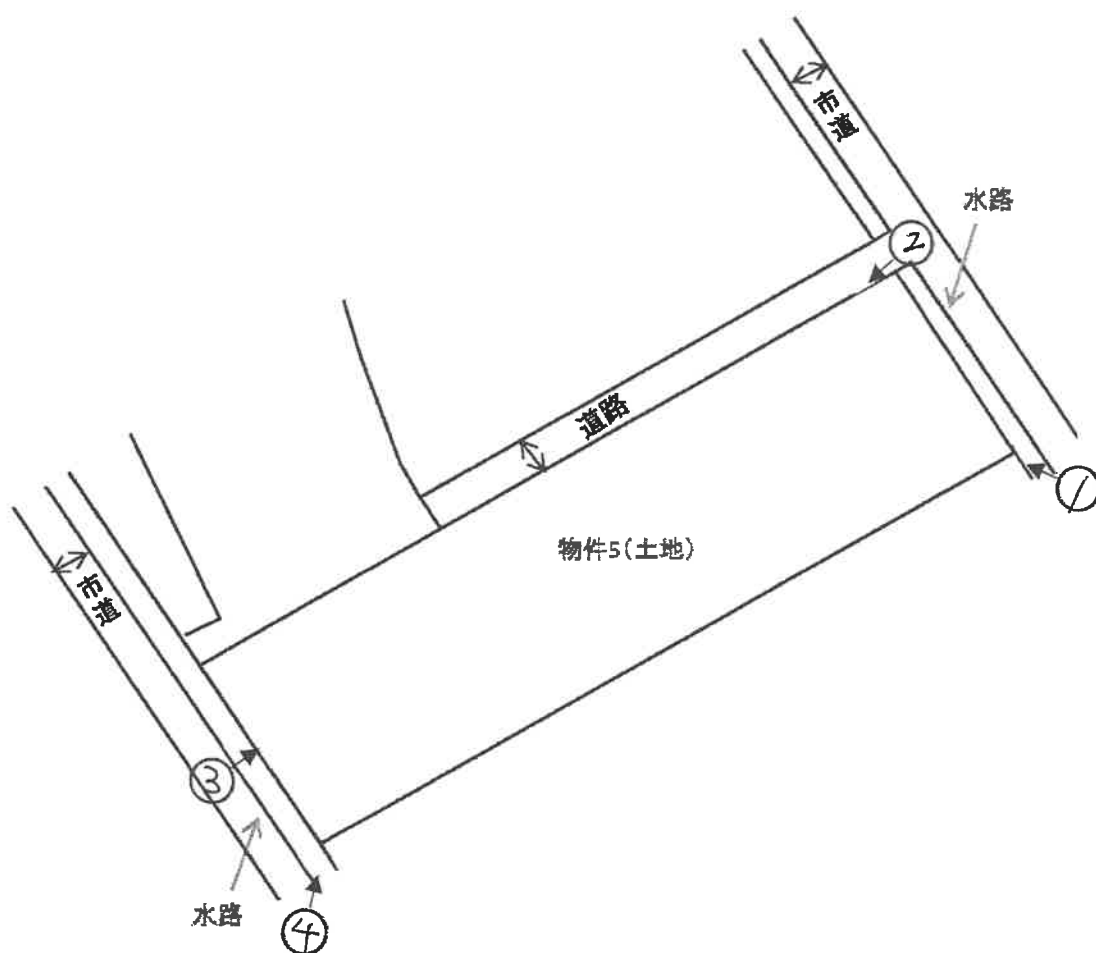
請 部 分	所 在	小矢部市西中				地 番	386番				
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅶ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項		

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

請求番号：8-4
(1/1)

公用

土地概略図



↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



令和 6 年 (又) 第 19 号
令和 6 年 12 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 6 日 評 価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

【物件5】

評価人

不動産鑑定士

服 部 恵 子

第1 評 価 額

価 格	
物件 5 (土地)	金810,000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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接でき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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合に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、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 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

番号	所在等	登 記	現 況
5	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県小矢部市西中 386番 田 2,846㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	・現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ		

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5)

位置・交通	JR城端線「砺波」駅の北西方・道路距離約4900m	
付近の状況	郊外の改良された農地地域であり、周辺には農家住宅が散在する。	
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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 — — 農業振興地域、農用地区域内 特になし
画地条件	間口・奥行 地積 形状 道路接面 その他	約28m×約100m 2,846㎡ ほぼ長方形 三方路(水路介在) 特になし
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易 その他	平坦 良好 普通 普通 容易 特になし
接面道路の状況	北東側有効幅員約3.5m道路(幅1m程度水路介在、舗装有) 南西側有効幅員約3.4m道路(幅2.3m程度水路介在、舗装有) 北西側北方有効幅員約2.8～3m道路(舗装有) 道路面より約0.5m低	
土地の利用状況・ 賃貸借の状況等	詳細については現況調査報告書を参照されたい	
作物の種類	水稻	
埋蔵文化財等の有無	埋蔵文化財包蔵の指定はない(富山県GISサイトにより調査)	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壌汚染の 徴表は認定し難い。	
特記事項	賦課金等の概要は以下の通り ① 令和6年度経常賦課金(事務費・維持管理費) 20,120円/年 ※金額は年度毎に変動する。 (物件1、3、4、5合算) ② 令和6年度特別賦課金(事業費・事業分担金) 無	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格(物件5)

目的物件の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	土地価格(円) ア×イ×ウ
5	500	0.95	2,846	1,350,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

適切な公示価格等が存しない為、規準地からの検討は断念し、近傍類似価格水準に基づき標準画地価格を求めた。

イ 個別格差:	相乗積(内訳下記)			...	0.95
	街路 0.0	地目等 0.0	地勢 0.0		
	形状 -5.0	規模 0.0	その他 0.0		

ウ 地積: 登記数量による。

2 評価額(内訳価格及び一括価格)の判定

前記により算出した土地価格に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価(円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
5	1,350,000	1.0	1.0	0.6	0	810,000
一括価格(合計)						810,000

イ 占有減価修正: 修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正: この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、特に市場性修正の必要はないと判断した。

エ 競売市場修正: 「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価: 特になし

第6 参考価格資料

該当なし

第7 附属資料

対象不動産位置図 (株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図 (株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)
土地概略図
現況写真

以上