

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 12 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 23 日 午前 10 時 00 分 場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 9 年 3 月 16 日 午前 10 時 30 分 場 所 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 12 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 24 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 9 月 17 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☆	320,000 256,000		64,000	4,156	0

物 件 目 録

☆1 所 在 南砺市遊部川原

地 番 3 0 番 1

地 目 田

地 積 2 2 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 畑

物 件 明 細 書

令和 8年 7月23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1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

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

- 1 所 在 南砺市遊部川原
地 番 30番1
地 目 田
地 積 2222平方メートル
(現況)
地 目 畑

令和 8 年(ケ)第 4 号
令和 8 年 2 月 26 日受理
令和 8 年 4 月 13 日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 福 野 直 樹 ⑩

(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	南砺市遊部川原
	地	番	30番1
	地	目	田
	地	積	2222平方メートル

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)	
土地	物件 1	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 畑(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 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(残地) ☐ 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「ぶどう畑」として不使用管理している(耕作放棄) ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	☒ 1. 公衆用道路に接面している。 2. 登記上の地目は「田」であるが、現況は「畑」である。 3. 土地に農業用ハウスと鉄製の棚が設置され、果樹が約20本程植栽されているが、枯れている木も散見された。品種は不明である。 4. 南砺市農業委員会によれば、買受適格証明書を要するとの回答であった。 5. 本件土地には、給水設備等は見当たらなかった。 6. 小矢部川の河川敷近くに位置し、調査時には、冷たい風が吹いていた。 7. 物件1の土地の西側付近にある3本の電柱及び1条の支線は、農道か本件土地上かは現地において不明であり、「済」のシールが貼られている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(書面による回答の要旨) - 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)の所有者です。 - 本件土地に植えられているのは、ブドウの木(果樹)です。 - それらの木はこのまま放置されても果実ができる可能性があります、病気等のリスクもあります。 - 本件土地への給水は灌水装置を使用していました。 - 本件土地の境界について、隣地所有者とトラブル等はありませんでした。 - 西側付近の電柱が、農道にあるのか、本件土地にあるのかどうかはわかりません。 - 本件土地の賦課金等について、明細は不明ですが、おそらく年間4,000円～5,000円程度を徴収されていたように思います。
■南砺市土地改良区	(書面による回答の要旨) - 本件土地について、賦課金等の徴収があります。 10アール当たり一般管理費900円、維持管理費50円の計算に基づき、本件土地については、年額2,110円です。 - 本件土地について、令和8年3月30日時点において賦課金等の滞納はないとの認識です。 - 本件土地所有者は、毎年度、経常賦課金の納入義務があります。 - 納期限は毎年7月31日です。
■南砺市農業委員会	(書面による回答の要旨) ■公簿上の地目が「田」となっている本件土地について - 現況地目 「農地」 - 転用許可等の有無とその内容 「無」 - 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用収益を目的とする権利及び許可に関する事項 「無」 - 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 「農用地区域内」 その他 「農業用ハウス等有り」 - 買受適格証明書の要否 「要(農地法3条買受適格証明)」
■近隣住民	- 本件土地でブドウを栽培していた方は、北側農道向かいの畑(地番31番1)でもブドウを栽培していたと思います。 - その畑には、見てのとおり、ポンプみたいなものがあります。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月27日 (金)	法務局(砺波支局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領, 本件土地登記事項証明書受領
令和8年3月3日 (火)	南砺市農業委員会	農地等照会書提出(返信用郵券110円) →3月9日回答書受領
令和8年3月6日 (金) 15:05 - 15:35	物件所在地	物件確認, 占有確認, 土地調査, 工作物等確認, 写真撮影, 近隣調査
令和8年3月10日 (火) 10:55 - 11:55	物件所在地	物件確認, 占有調査, 土地調査, 簡易計測, 工作物等調査, 写真撮影, 評価人同行
令和8年3月23日 (月)	執行官室(郵便)	所有者に照会書送付(郵券140円, 返信用郵券110円) →3月30日回答書受領
令和8年3月24日 (火)	執行官室(郵便)	南砺市土地改良区に照会書送付(郵券140円, 返信用郵券110円) →4月3日回答書受領
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので, 立会人及び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



地番区域見出
遊部川原

請求部分	所在地					南砺市遊部川原		地番	30番1	
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

(5 枚目)

登記年月日：昭和62年8月12日

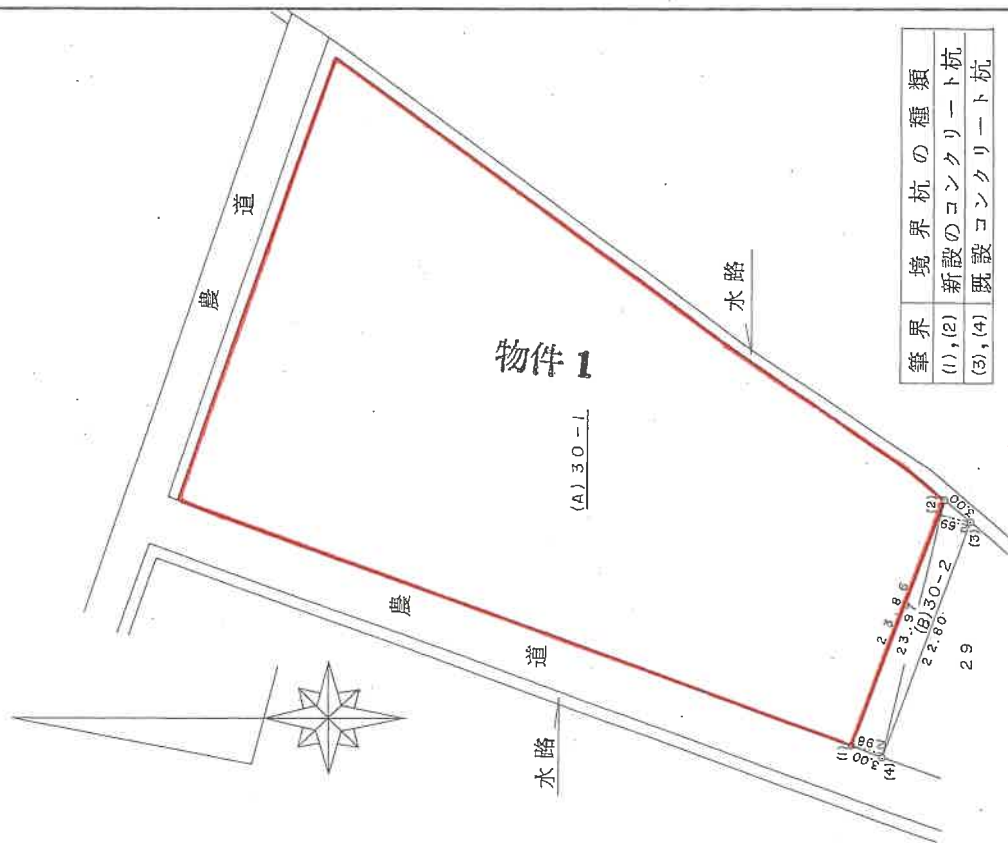
200974

前30

地積測量図

地番 30番 2, - /

土地の所在 南砺市と変更 西砺波郡福光町遊部川原



(B) 30-2 求積表

$$(2.98 + 2.69) \times 23.97 \times 1/2 = 67.9549$$

地積 67 m²

(A) 30-1 残地求積表

$$2290 - 67.9549 = 2222.0451$$

地積 2222 m²

筆界	境界杭の種類
(1), (2)	新設のコンクリート杭
(3), (4)	既設コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

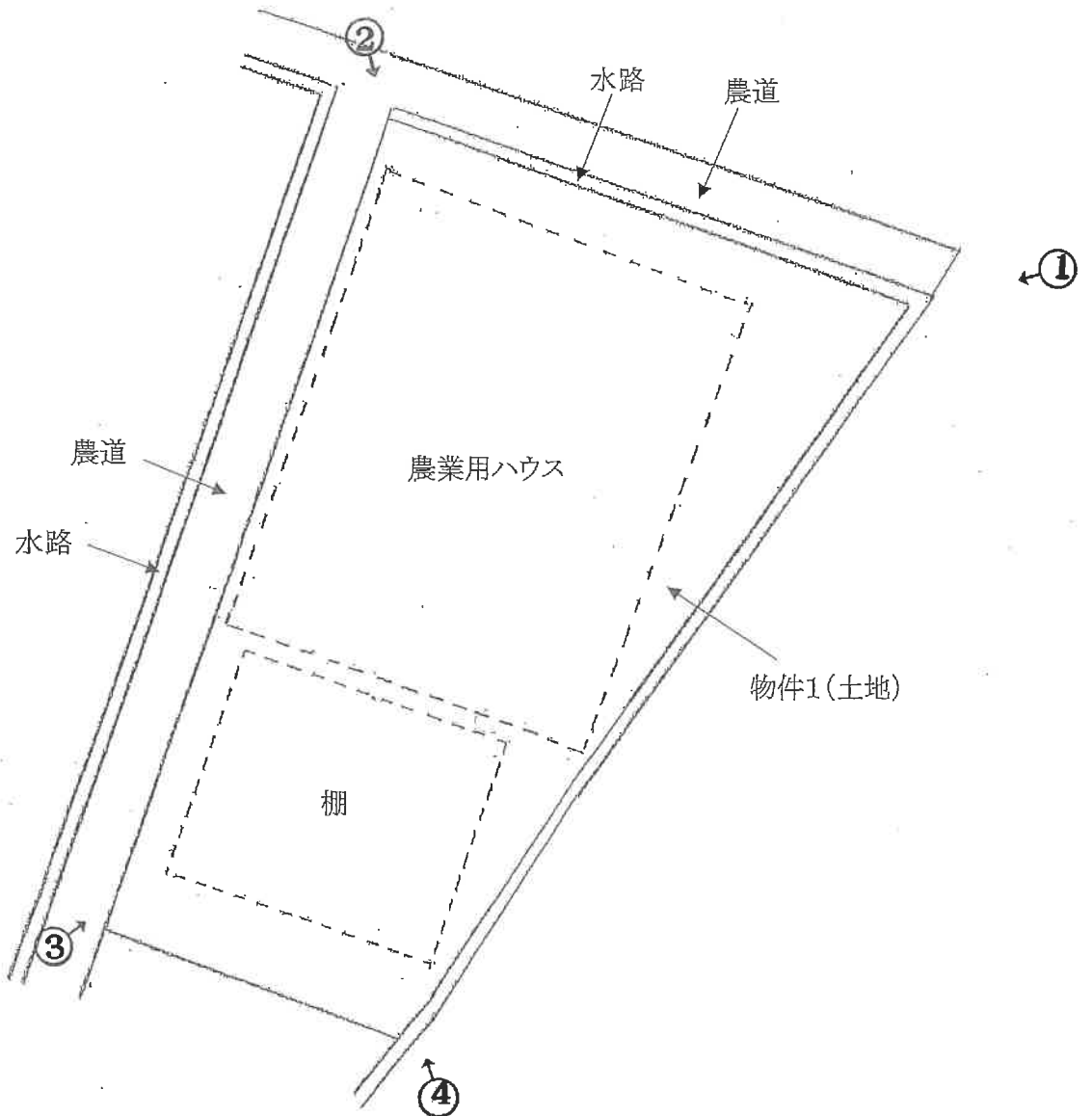
(昭和62年 5月 2日作製)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

昭和62年 8月 / 2日登記

A4に縮小

土地位置概略図



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

←○ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

写真①



写真②



写真③



写真④



副本

令和8年（ケ）第4号

令和8年3月10日

令和8年4月13日

現地調査

評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評

価

書

〈土地用〉

評価人 不動産鑑定士

宮 川 裕 司

第1．評価額

価 格	
物件1（土地）	金320,000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、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、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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	南砺市遊部川原 30番1 田 2,222㎡	畑
番号	特 記 事 項		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 城端線「福光」駅の北方・道路距離約2,000m	
付近の状況	農地の中に農家住宅等が散在する地域	
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	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	農振法上の規制	農業振興地域 農用地区域
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	2,222㎡
	形状	西側間口約65m、奥行約24～42mの台形地
	地勢	ほぼ平坦地（西側農道より約0.7m低い）
接面道路の状況	西側幅員約4.5m舗装農道（舗装面約2.5m） 北側幅員約2.7m未舗装農道	
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりであり、現況耕作を行っていないが、以前はブドウを栽培していたとのことである。 周囲は田、畑、住宅、道路であり、境界については、明確な境界を示すものはないが、概ね土地概略図のとおりと思われる。	
自然的条件	日照	普通
	水量	普通
	土壌の肥沃度	普通
	耕作の難易	普通
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。 また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	
特記事項	①目的土地内にブドウを栽培するための農業用ハウス（設置年、残存耐用年数不詳）、鉄製の支柱に支えられた栽培用の棚が存している。 ②栽培のための灌水については、目的土地の北側の目的外土地の水を散水ホースで使用していたものと推定されるが、詳細は不明である。また、目的土地内に、目視可能な範囲で灌水設備は見当たらなかった。 ③目的物件は、農業振興地域内の農用地であり、農地転用の許可が得られる可能性は極めて低いと思われる。詳細は、南砺市役所農業委員会等の関連部署に確認願いたい。	

第5．評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（土地）

目的物件の基礎となる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	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	200	1.50	2,222	670,000

ア 標準画地価格： 取引事例等を参考に、収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差： 農業用ハウス有り＋50

ウ 地 積： 登記数量による。

2 評価額の判定

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	670,000		0.8	0.6	320,000

イ 占有減価修正 : 特にない。

ウ 市場性修正 : 現在の不動産市場において、目的不動産の種別、類型等によって生じる流通、換金性に係る修正である。本件においては、農地法の規制、昨今の農業を取り巻く厳しい経済状況により、農地の需要が大きく減退していることから、市場性減価－20%を計上した。

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

第6. 附属資料

位置図 (刊広社 電子地図標)

付近案内図 (刊広社 電子地図標)

公図写

地積測量図

土地概略図

現況写真