

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 1月30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 7年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 7年 8月 5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 7年 5月22日 午前 9時00分から 令和 7年 5月22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 7年 1月30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3年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2☆	310,000 248,000		62,000	6,273	0
備考	上記売却基準価額は、民事執行規則30条の3第1項の規定により変更したものである。				

物 件 目 録

☆2 所 在 高岡市戸出伊勢領
地 番 80番1
地 目 田
地 積 3323平方メートル
(現況)
地 目 畑

物 件 明 細 書

令和 4年 3月23日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 本 保 大 地

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

有限会社渡辺農園が占有している。農地法3条の許可を受けていない。

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 高岡市戸出伊勢領
地 番 80番1
地 目 田
地 積 3323平方メートル
(現況)
地 目 畑

令和 3年(又)第 15号
令和 3年10月 6日受理
令和 3年12月 8日提出

現況調査報告書（物件2）

富山地方裁判所高岡支部

執行官 若林 信之 (印)

(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	高岡市戸出伊勢領
	地 番	8 0 番 1
	地 目	田
	地 積	3 3 2 3 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 2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(物件 2) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概略図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が農地(畑)として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有渡辺農園
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 農地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者会社代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 2年頃
最初の契約日	平成 2年頃
契約等期間	平成 2年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金2万6160円 <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

- 1 本件土地（物件2）につき、高岡市農業委員会の回答内容は次のとおりである。
 - (1) 現地調査年月日：令和3年10月11日
 - (2) 現況地目：農地
 - (3) 転用許可等の有無とその内容：無
 - (4) 賃借権等の権利の設定に関する許可等に関する事項：無
 - (5) その他参考事項：市街化調整区域，農用地区域内
 - (6) 買受適格証明書の要否：要（農地法3条又は5条）

- 2 本件土地につき、高岡市土地改良区の回答内容は次のとおりである。
 - (1) 令和3年度の経常賦課金は7484円，特別賦課金は2894円。
 - (2) 滞納額の有無：無

(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
<input checked="" type="checkbox"/> B (所有者の夫)	<p>(令和3年10月28日に聴取した。)</p> <p>1 本件土地(物件2)の占有者について、私は詳しいことは分かりません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者会社代表者)	<p>(令和3年11月2日に聴取した。)</p> <p>1 本件土地(物件2)の耕作を始めたのは、約30年前からです。特に契約書は交わしておらず、口頭での契約だったということです。相手方は、Cさんではなく、前の所有者の方ではないでしょうか。期間の定めはなく、地代は現在10アール当たり8000円ということで、地主さんには年2万6160円を支払っています。</p> <p>2 現在、本件土地では大豆を作っていますが、来年には米作に戻る予定です。転作は、2年か3年に一度行われています。</p> <p>3 本件土地の利用について、農業委員会への手続は行っていないかもしれません。</p> <p>4 Cさんの関係で、他に耕作を請け負っている土地はありません。</p>

(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、別紙公図（不動産登記法14条1項の地図）、地積測量図（残地部分）、土地概略図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件は、富山県高岡市戸出伊勢領所在の農地（登記上の地目：田、現況地目：畑、物件2、以下「本件土地」という。）である。
- 3 本件土地は、(有)渡辺農園が賃借権に基づき、農地（畑）として使用し、占有している。本件土地では現在転作作物として大豆が栽培されているが、来年は米作が行われる予定である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
3年10月6日(水)	当庁	共有者に連絡文書送付(郵送)
3年10月7日(木) 11:17-11:42	富山地方法務局高岡支局	地積測量図, 登記事項要約書の申請
3年10月7日(木) 13:09-13:17	物件所在地	現場所在確認, 写真撮影
3年10月7日(木)	当庁	高岡市農業委員会に照会書送付(郵送)
3年10月25日(月)	当庁	高岡市土地改良区に照会書送付(郵送)
3年10月28日(木) 14:55-15:05	本件競売事件の物件8の建物	所有者の夫から聴取(面談)
3年11月2日(火) 9:42-9:47	当庁	占有者会社代表者から聴取(電話)
3年11月4日(木) 10:49-10:59	物件所在地	立入調査, 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 3年11月 4日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

N

8

79

物件 2

80-1

80-2

85

89

199

90

地区

COPIED

COPIED

座標値種別：図上測定

国土交通省国土地理院が公表した座標補正データ（gouhoukaiteiyouoki2011.par）による修正がされています。

用途	出伊勢命
種別	出伊勢
種別	出伊勢

請求者	伊勢 高岡市高岡出張所	地番	80番1
面積	1.500	用途	出伊勢
作成年月日	昭和57年10月	種別	土地改良所在図

これは地図に記録されている内容を証明する書類である。
 (富山地方方法務局高岡支局縮刷)
 令和3年7月27日
 名古屋法務局

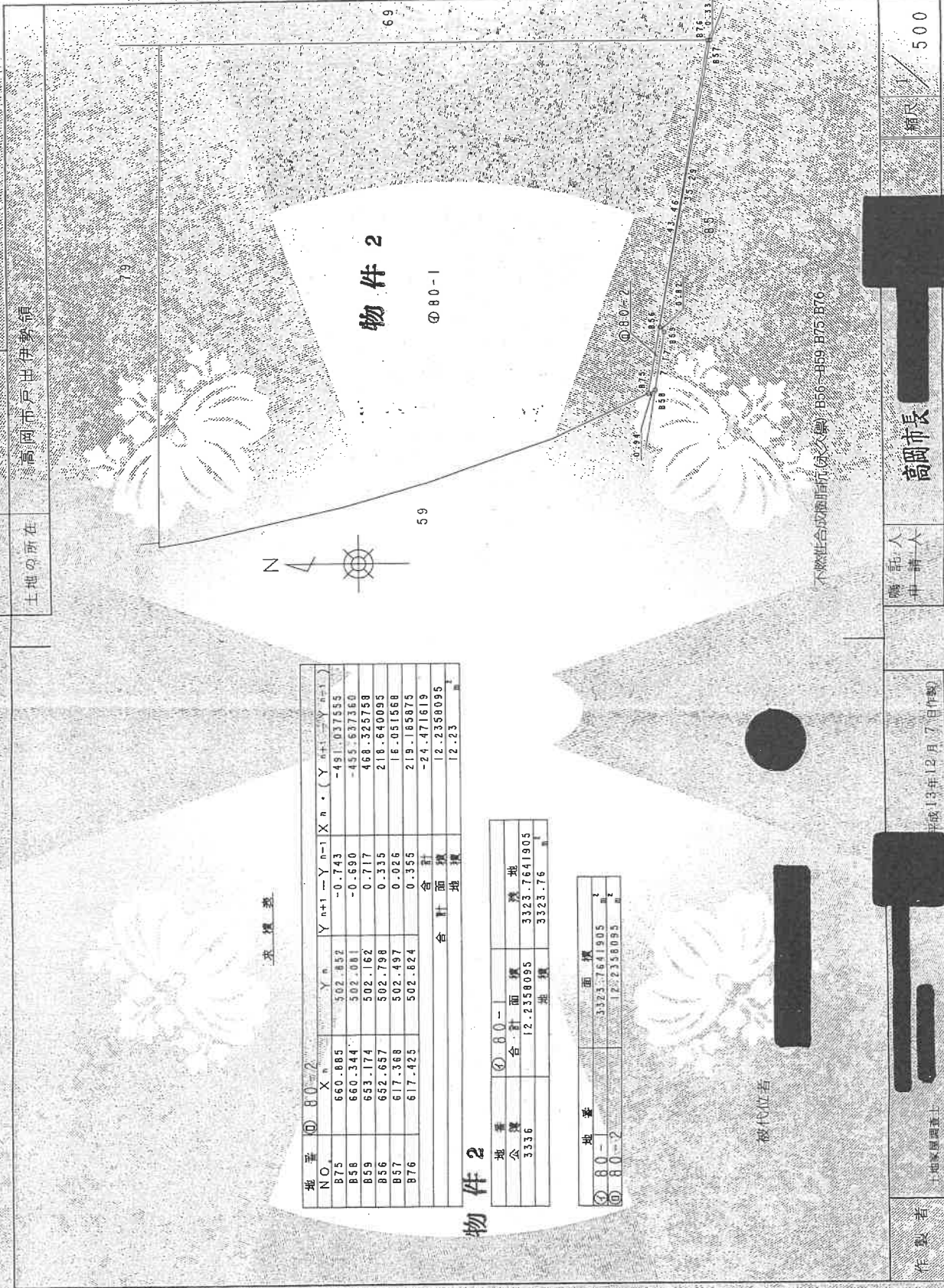
A4判に縮小

登記年月日：平成14年1月25日

149055

地積測量図

地番	80-1-2
土地の所在	高岡市戸出伊勢河



求積表

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
B75	660.885	502.452	-0.743	-451.037555			
B58	660.344	502.081	-0.590	-455.637360			
B59	653.174	502.162	0.717	488.323758			
B56	662.657	502.798	0.335	218.640095			
B76	617.368	502.497	0.026	16.051568			
	617.425	502.824	0.355	219.185875			
		合計				-24.471619	
		合計面積				12.2358095	
							12.23

物件 2

地番	① 80-1	面積	3323.7641905
公積	3336	合計面積	3323.7641905

地番	② 80-2	面積	3323.7641905
		合計面積	12.2358095

被代位者

不熟総合成瀬市役所(仮)久保 B56-B59 B75 B76

製作者

土地家屋調査士

平成13年12月7日(作製)

申請人

高岡市長

縮尺

500

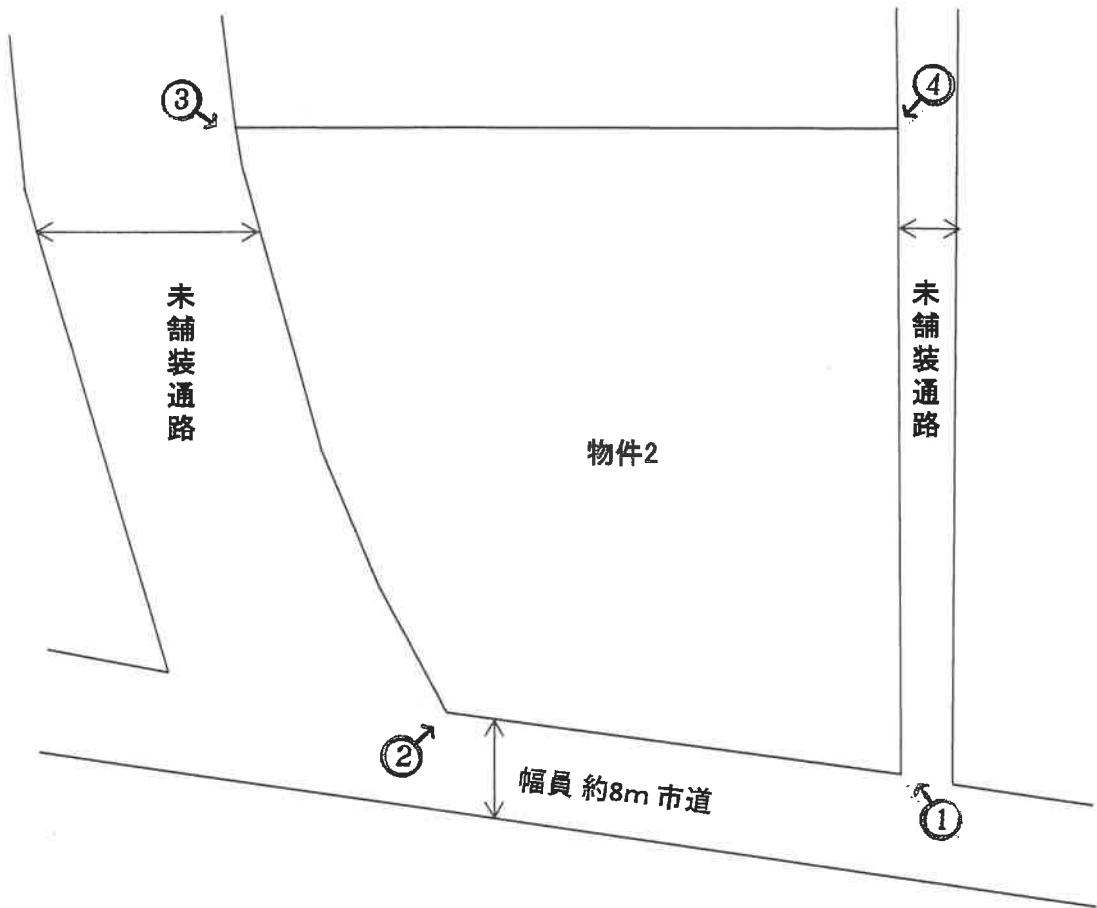
(高岡市土地家屋調査士会印紙)

A4判に縮小

平成十四年一月五日登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和3年10月7日 富山地方支庁高岡支庁 登記官

土地概略図



1. 上記メートルは概測である。
2. 境界も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。

↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件2(現況:畑)



写真1

物件2



写真2

物件2



写真3

物件2



写真4

令和3年(又)第15号
令和3年11月4日現地調査
令和3年12月10日評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

【物件2】

評価人

不動産鑑定士

服部 恵子

第1 評価額

価 格	
物件 2 (土地)	金900,000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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県高岡市戸出伊勢領 80番1 田 3,323㎡	畑(転作中)
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

土地の概況及び利用状況等 (物件2)

位置・交通		JR城端線「戸出」駅の北西方・道路距離約2100m	
付近の状況		高岡市郊外に整備田が広がる農地地域であり、住宅団地が近接する。	
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 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 70% 400% なし なし
画地条件	面積 形状 地勢	3,323㎡ (公簿数量を採用) 間口約43m、奥行約66mのほぼ台形 ほぼ平坦地	
接面道路の状況		南側幅員約8m市道に接面 道路面より約1.5m低～±0m	
土地の利用状況等		<ul style="list-style-type: none"> ・ 畑(転作中) ・ 隣接地は道路、水路である ・ 境界付近には、指標となるものは特に認められないが、道路、畦により概ね明瞭である 	
自然的条件		地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	平坦 良好 普通 普通 良い
供給処理施設		上水道 : なし 下水道 : なし ガス配管 : なし	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図、登記簿謄本等により、以前は農地であったと推測される	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		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)	
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・ 農地法第3条買受適格証明要 ・ 農地法第5条買受適格証明は農用地区域から除外しない限り取得は難しい ・ 賦課金及び利用者に関する事項は現況調査報告書参照 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件2(土地)

目的物件の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	500	0.90	3,323	1.00	1,500,000

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) ... 0.90

街路	0.0	地目等	0.0	地勢	-10.0
形状	0.0	規模	0.0	その他	0.0

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建付減価補正は不要と判定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については、あれば土地利用権等価格を控除し、さら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。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
2	1,500,000	0.00	0

イ 土地利用権等割合: 土地利用権等はないと判定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	1,500,000	0		1.00	0.60	900,000

ウ 占有減価修正:

なし

- エ 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。
- オ 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 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)	
地積測量図(縮小実施)	
現況写真	

以上