

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 10 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 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 3 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 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 4 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）
1	430,000 344,000		86,000	7,748	0
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 南砺市福光字川原
地 番 6 4 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 5 7 . 4 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地、公衆用道路

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 10 日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 谷 口 莉衣子

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

【物件番号 1】

西側及び北側隣地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

- 1 所 在 南砺市福光字川原
地 番 6 4 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 5 7 . 4 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地、公衆用道路

令和6年（ケ）第19号

令和 6年 9月18日受理

令和 7年 1月15日提出

現況調査報告書

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	南砺市福光字川原
	地	番	6462番1
	地	目	宅地 (現況) 宅地、公衆用道路
	地	積	57.41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)			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☒ 公衆用道路 (物件1) ☐ 農地 (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 ☐ 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 ☒ 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。 ☒ 物件1の土地について、上記の者が家庭菜園として使用して、占有している。 ☒ 物件1の土地の一部については、公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
☒ A (所有者)	1 本件土地は、平成14年に、父から相続により承継した土地です。 2 本件土地には、十数年前までは、木造2階建ての建物があり、家族で住んでいましたが、住居移転し、必要がなくなったので取り壊しました。その後しばらくは空き地の状態でしたが、3年前から、私が家庭菜園として野菜などを育てる場所として利用しています。 3 本件土地には、かつて、住宅があったので、上水道管、下水道管が本件土地の地下に埋設されています。 4 本件土地の分筆前の南砺市福光字川原6462番の土地は父所有の土地でしたが、昭和60年頃、道路拡張のため、6462番の土地を本件土地（6462番1）と6462番2の土地に分筆し、6462番2の土地を当時の福光町が取得しました。 6462番2の土地は、本件土地の北西部分に設置したコンクリート基礎の西側の市道にかかる部分の土地だと思いますが、どの部分かは明確にはわかりません。 5 本件土地の北西部分のコンクリート基礎は、私が設置したものです。このコンクリート基礎は、本件土地の敷地内にあるものと認識しています。 6 本件土地の西側の市道と接する境界付近に側溝がありますが、これは私が設置したものです。この側溝は、本件土地の敷地内にあります。本件土地と西側の市道との境界は、この側溝外側と市道が接する部分だと思っています。 7 本件土地北西部分のコンクリート基礎の西側の市道中、側溝がない部分がありますが、側溝の外縁を伸ばした直線が市道との境界となっていると思いますので、この側溝がない市道部分は、本件土地の敷地の範囲内に入っているのではないかと考えています。現在は、道路の一部として使用されています。 8 本件土地の西側市道を除く、南側、東側及び北側を囲む形でコンクリートの基礎がありますが、これらは、私が設置したものです。このコンクリート内部には鉄筋が入っています。いずれも、本件土地の敷地内であり、これらコンクリート基礎の外縁と隣地が接する部分が境界だと認識しています。 9 家庭菜園を始めるようになってから、本件土地の南西部分に、鉄パイプで組み立てて物置を設置しました。 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

- 1 本件土地の状況は、公図、土地概略図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地の南西部分に簡易物置があるものの、その他の建築物は存在しない。現在は、本件土地の大部分が、所有者により、家庭菜園として利用されている。5に記載したとおり、本件土地の西側の境界は側溝外縁に沿った直線と思われ、本件土地の北西部分のコンクリート基礎西側の市道の一部分（側溝がない部分）は本件土地の範囲内であり、この一部については、現在、公衆用道路として利用されているものと思われる。
- 3 本件土地は、西側で接道している不整形地である。西側部分は市道に沿ってほぼ直線となっているが、南東側部分が隣接する道路に沿って湾曲、北東側部分が水路に沿って湾曲している。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。
- 4 本件土地と隣地との境界付近には、明確な境界標は確認できなかった。
- 5 本件土地の西側部分には市道に沿って側溝が存在する。所有者の陳述によれば、この側溝は本件土地の範囲内であるとのことである。この側溝が市道全体ではなく、本件土地の前の一部にしか存しないことからすると、一般的な公衆用道路に設置された側溝ではなく、住宅の付属設備として所有者が独自に設置したものとするのが相当であり、この側溝は本件土地の範囲内に存するものと思われる。西側の市道と本件土地の境界は、この側溝外縁に沿った直線部分となるものと思われる。
- 6 本件土地の北西角付近にはコンクリート基礎が存在する。所有者の陳述によれば、このコンクリート基礎は本件土地の範囲内であるとのことであるが、東側部分は隣接する水路に空中で一部越境している可能性がある。また、北側部分も市道との段差解消のため傾斜している部分の一部が隣接地に越境している可能性がある。
- 7 本件土地の西側の市道と接する部分以外は、周囲をコンクリート基礎で囲われており、本件土地と各隣接地との境界は概ねこのコンクリート基礎の外縁と一致するものと思われる。
- 8 以上のとおりであり、本件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。
- 9 本件土地内は西側の接道面では等高となっているが、その他の周囲を囲むコンクリート基礎で仕切られた隣地と本件土地を比較すると高低差が生じている。本件土地の北東側隣地部分では最大150センチメートル程度の高低差があり、本件土地の方が高くなっている。
- 10 本件土地の占有者及び占有関係については、所有者の陳述及び本件土地の状況から本報告書2枚目のとおり認められた。

なお、本件土地の西側の市道と接する北西角部分（西側側溝がない部分）の土地は、本件土地の範囲内であると思われるが、現状は、西側の市道と一体のものとして利用されていることから、本件土地の一部は公衆用道路として使用されている旨認定した。

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 10 月 2 日 (水) 14:30-14:45	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和 6 年 10 月 2 日 (水)	当庁執行官室	所有者宛通知書送付 (郵送) (110 円)
令和 6 年 10 月 8 日 (火) 14:30-14:40	富山地方法務局砺波支局	公図、地積測量図、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和 6 年 10 月 28 日 (月)	当庁執行官室	所有者宛通知書送付 (郵送) (110 円)
令和 6 年 11 月 11 日 (月) 10:30-11:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者聴取、評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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。 ☐		

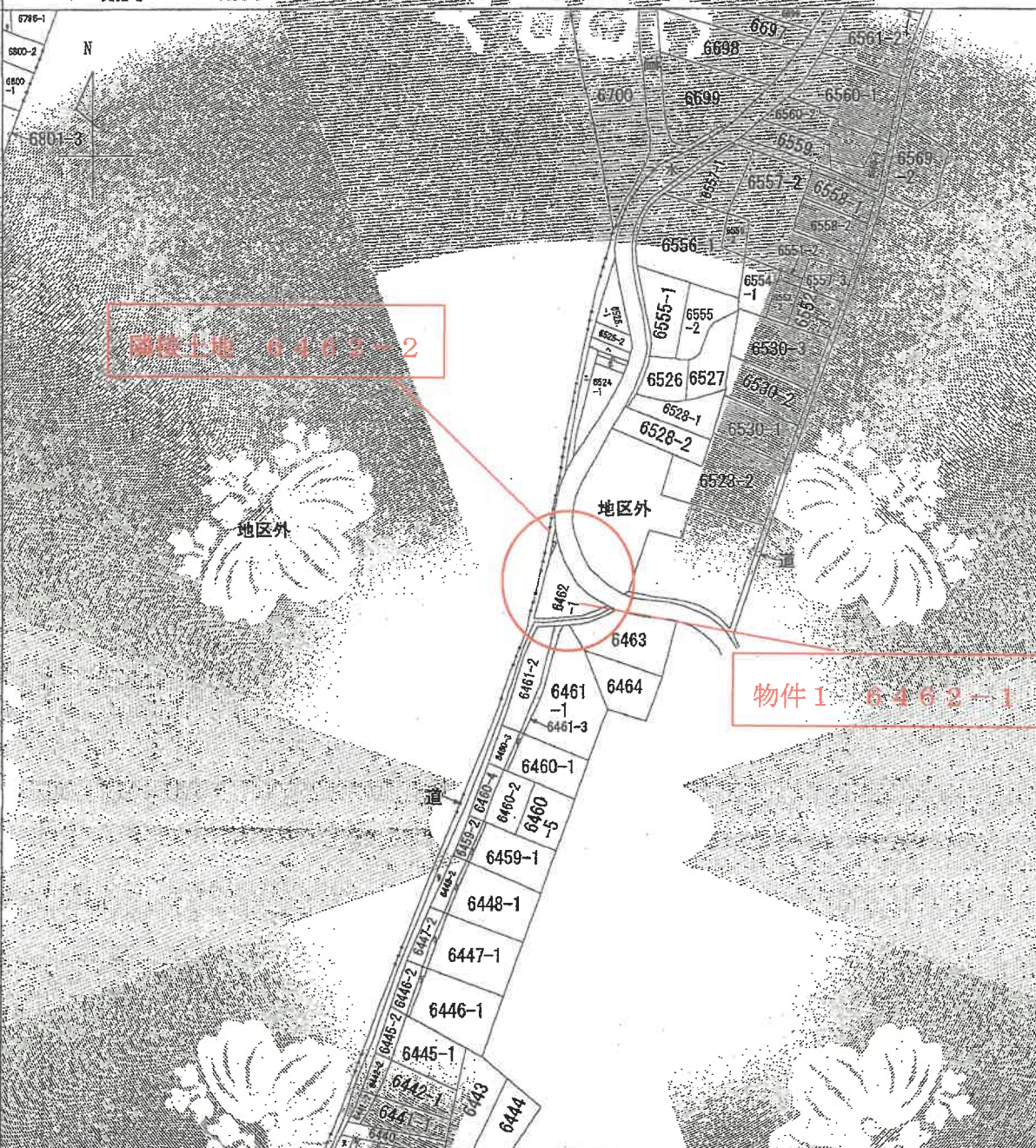
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

物件 1

A 4 版に縮小

4 6460-6 6 6524-2 6 6524-4 6 6561-1 6 6423-1 6 6423-3
 6 6462-2 6 6524-3 6 6525-3 6 6798-1 6 6423-2 6 6423-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確と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。



請 部 分	所 在	富山市福光寺川岸				地番		6462番1	
出 給 方	戸 尺 不 明	積 込 区 分	座 落 番 ち 又 は 記 号	分 類	地区に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項					

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(富山地方方法務局協波支局管轄)

令和6年10月8日

富山地方方法務局富田支局

登記官

(6枚目)

請求番号：6-1

(1/2)

物件 1

A 4 版に縮小

6446-3
6447-3
6448-3
6449-3
水

＜ 〇 〇 〇 ＞



COPY

COPY



＜ 〇 〇 〇 ＞

登記年月日：昭和60年7月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(富山地方裁判所 民事部 第10部)
令和6年10月8日 富山地方裁判所 民事部 第10部

登記官

(8枚目)

請求番号：6-2

昭和60年7月17日登記

昭和60年7月17日登記

0273329

地番 6462-1-2

土地の所在

地積測量図

富山県高岡市高岡支所

求積

(口) (1) $5.480 \times 0.412 = 2.257760$
(2) $2.572 \times 0.743 = 1.910996$

4.168756
 $4.168756 \times 1/2 =$

(イ) $59.50 - (口) = 57.4156220$

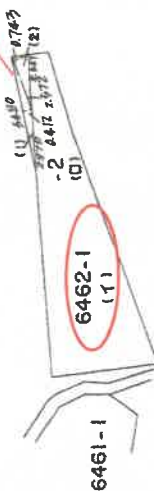
2.0943780

地積

(イ) 6462-1 57.41 m²

(ロ) 6462-2 2.09 m²

隣接土地 6462-2



嘱托者

月3.875)

作製者

1/250

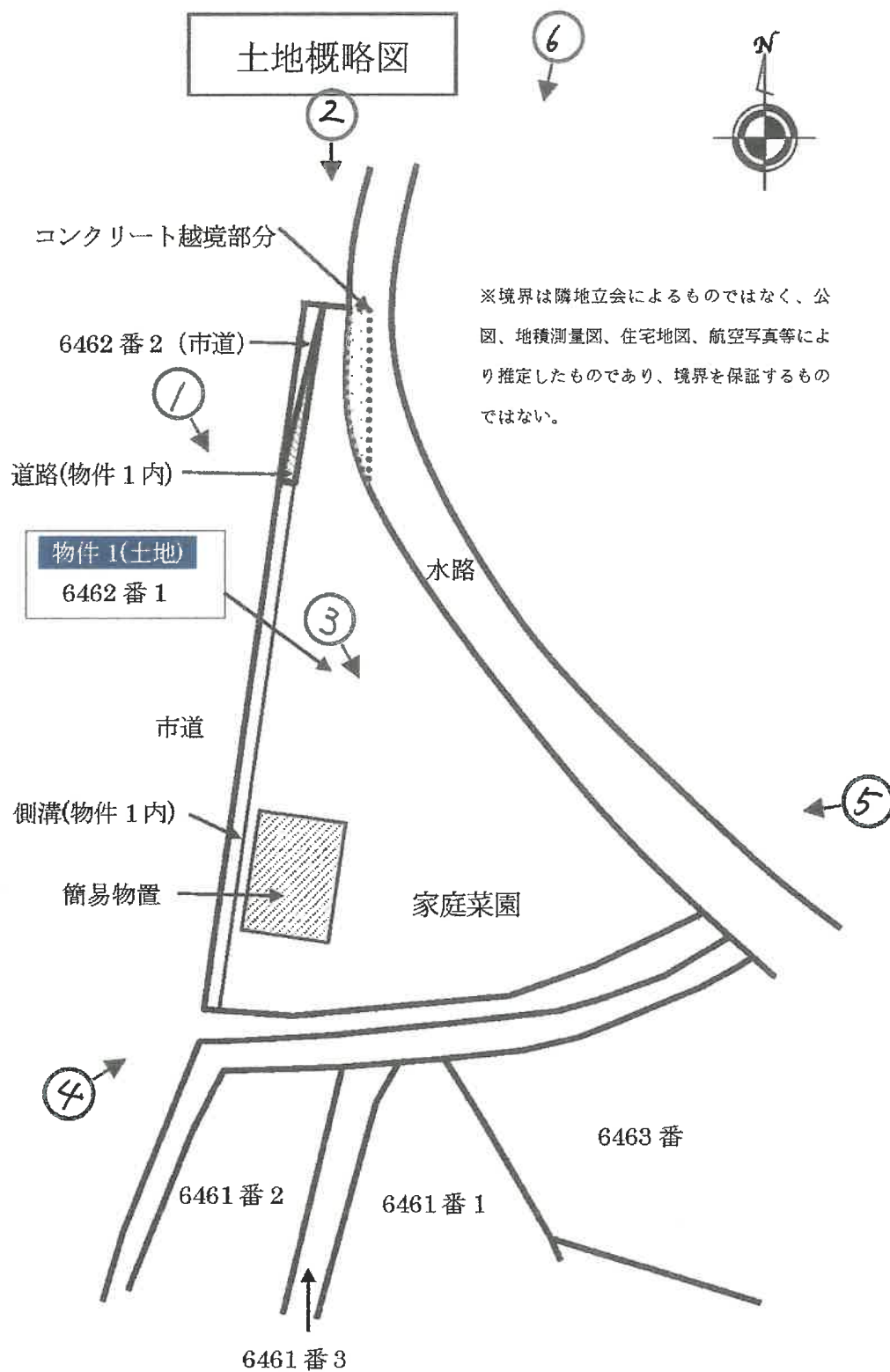


写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和6年（ケ）第19号
令和6年11月11日 現地調査
令和7年1月15日 評価

富山地方裁判所 高岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小林 正 伸

第1 評価額

物件1（土地）	金 430,000 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	南砺市福光字川原 6462番1 宅地 57.41m ²	宅地・公衆用道路
特 記 事 項			
物件1上に簡易物置が設置されている。			

第4 目的物件の位置・環境等

【土地の概況及び利用状況等】

位 置 ・ 交 通	JR城端線「福光」駅の南西方約770m(道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅、倉庫等が混在する既成住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% － －
画 地 条 件	面積 形状 地勢	57.41㎡ 概測によれば縄延びの可能性がある。 間口約10m、奥行約10mの不整形形状地 本件土地内は概ね平坦
接面道路の状況	西側 幅員約2.8m市道（建築基準法第42条2項） 南側 幅員約1.2m道路（建築基準法の道路でない） 西側市道と概ね等高であり、コンクリート基礎で囲まれた本件土地内は概ね平坦である。南側道路は東方に向け下り傾斜となっており、南側道路との高低差は、本件土地の南西角で等高、南側中央部で約0.7m低く、南東角で約1.5m低い。東側隣接地は本件土地よりも約1.5m低い。	
土地の利用状況等	・ 現在、家庭菜園として利用されている。 ・ 西側及び北側、南側は道路、東側は水路である。 ・ 本件土地の西側及び北側の境界は不明確であるが、西側市道との境界は側溝外縁に沿った直線と判断され、本件土地の北西部分のコンクリート基礎西側の市道の一部（側溝がない部分）は本件土地の範囲内であり、この一部については現在公衆用道路として利用されているものと推定される。 ・ 本件土地の北西角付近のコンクリート基礎は本件土地の範囲内であり、東側部分は隣接する水路に空中で一部越境している可能性がある。また、北側部分も市道との段差解消のため傾斜している部分の一部が隣接地に越境している可能性がある。 ・ 西側及び北側で市道と接する部分以外については、周囲をコンクリート基礎で囲われており、境界については概ね明確である。	
供 給 処 理 施 設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり なし
	(注)「あり」「なし」「引込可」「不明（特記事項のとおり）」は原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	

土壌汚染等	有害物質使用特定施設の届出等はなく、周辺に土壌汚染が懸念される施設がないことから土壌汚染が存する可能性は低いと判断される。
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。ただし、「福光御蔵跡」遺跡に近接している。 ・簡易物置が設置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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
1	18,000	0.76	57.41		790,000

(端数処理)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 南砺-6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,200\text{円/㎡} & \times & \frac{99.6}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{118} & \div & 18,000\text{円/㎡} \end{array}$$

時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正 : 方位+4%

地域格差 : 街路条件 (幅員、系統連続性) +8%
交通接近条件-1%
環境条件 (周辺環境等) +10%
補正率 (相乗積) 1.18

イ 個別格差 : 方位+1%
角地+1%
形状等-30%
一部公衆用道路-3%
セットバック-16%
縄延び+30%
補正率 (相乗積) 0.76

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 更地のため建付減価はない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、占有減価、市場性修正、競売市場修正を行い、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) (1 オ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) 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
1	790,000			0.90	0.60	430,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 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・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、系統連続性に劣る立地条件であるうえに、画地規模が小さいことから、市場参加者は限定的であり、市場性減価を上記のとおりと判断した。

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

地価公示価格：南砺-6
所 在：南砺市福光字川原1266番14
価 格：22,200円/㎡
位 置：JR城端線「福光」駅の南西方・道路距離1.2km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：219㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：南東側6m市道
用 途 地 域 等：非線引都市計画区域
第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図写
地積測量図写
土地概略図
写真撮影位置図
現況写真

以 上