

富山地方裁判所本庁では、次の売却スケジュールの入札から新しい制度が適用されます。

非農地：令和2年 6月17日入札開始分から

農地：令和2年12月 2日入札開始分から

- 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。

非農地は令和2年 6月17日入札開始分から  
農地は令和2年12月 2日入札開始分から  
入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要なになります。

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。

(入札方法に関する問合せ)

富山地方裁判所執行官室 ☎076-425-8503

## 期間入札の公告

令和 6年 4月11日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鈴木志穂

別掲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 6年 7月10日から 令和 6年 7月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月23日 午前10時00分 場 所 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 8月22日 午前 9時40分 場 所 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 7月24日 午前 9時00分から 令和 6年 9月13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 6年 4月11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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3☆	480,000 384,000		96,000	5,285	0
備考					

物 件 目 録

☆3	所	在	滑川市栗山
	地	番	3512番
	地	目	田
	地	積	2819平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 5日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鈴木 志穂

---

---

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

公益社団法人富山県農林水産公社の賃借権は抵当権に後れる。

転借人農事組合法人水土里が占有している。農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく利用権の設定を受けている。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

売却基準価額は、令和6年能登半島地震発生前の現状に基づき定められている。

《 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。

## 物 件 目 録

3 所 在 滑川市栗山  
地 番 3512番  
地 目 田  
地 積 2819平方メートル

令和 5年(ケ)第 38号  
令和 5年 9月 25日受理  
令和 5年10月 25日提出

## 現況調査報告書 (物件3)

富山地方裁判所

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

3	所	在	滑川市栗山
	地	番	3512番
	地	目	田
	地	積	2819平方メートル



(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■公益社団法人富山県農林水産公社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 農地(田) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■農用地利用集積計画書)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 4年 2月28日	
最初の契約等	契約日	令和 4年 1月 7日 (公告日)
	期間	令和 4年 2月28日から ■令和14年 2月28日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎年 金 9,744円 (毎年 11月末日に口座振替) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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3）につき、滑川市農業委員会からの回答内容は、次のとおりである。
- (1) 現地調査年月日：令和5年9月28日
  - (2) 現況地目：農地
  - (3) 転用許可等の有無：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：有（許可年月日：令和4年2月25日、許可条項：農地中間管理の推進に関する法律、権利内容：中間管理事業賃貸借権、許可申請者の氏名：農事組合法人水土里）
  - (5) その他参考事項：用途地域外、農用地区域内
  - (6) 買受適格証明書の要否：要（農地法3条）
- 2 本件土地につき、滑川中部土地改良区及び早月川沿岸土地改良区からの回答内容は、次のとおりである。
- (1) 滑川中部土地改良区の経常賦課金（1000円/ha）：金2819円
  - (2) 滑川中部土地改良区の特別賦課金（500円/ha）：金1410円
  - (3) 早月川沿岸土地改良区の経常賦課金（710円/ha）：金2001円
  - (4) 令和4年度まで滞納金なし
- 3 本件土地につき、滑川市農業委員会に一時転用許可の有無について照会したところ、次の内容の回答があった。本件土地は、陸砂利採取を目的とする一時転用許可がなされたことがある。
- (1) 一時転用許可有り
  - (2) 一時転用の内容
    - ア 一時転用許可日：平成2年1月8日
    - イ 利用者（賃借人）：大門土石㈱
    - ウ 一時転用目的：陸砂利採取
    - エ 一時転用期間：平成2年1月8日～平成2年12月9日

(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
■農事組合法人水土里の職員	(令和5年10月2日に聴取した。) 1 本件土地(物件3)に関する農用地利用配分計画書のコピーをお渡しします。 2 当組合法人は、本件土地を公益社団法人富山県農林水産公社から賃借する形になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件土地（物件3）の状況は、別紙公図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、富山県滑川市栗山所在の農地（田）である（所有者：）。
- 3 本件土地は、公益社団法人富山県農林水産公社が賃借し、同法人から農事組合法人水土里が転借して使用し、占有している。

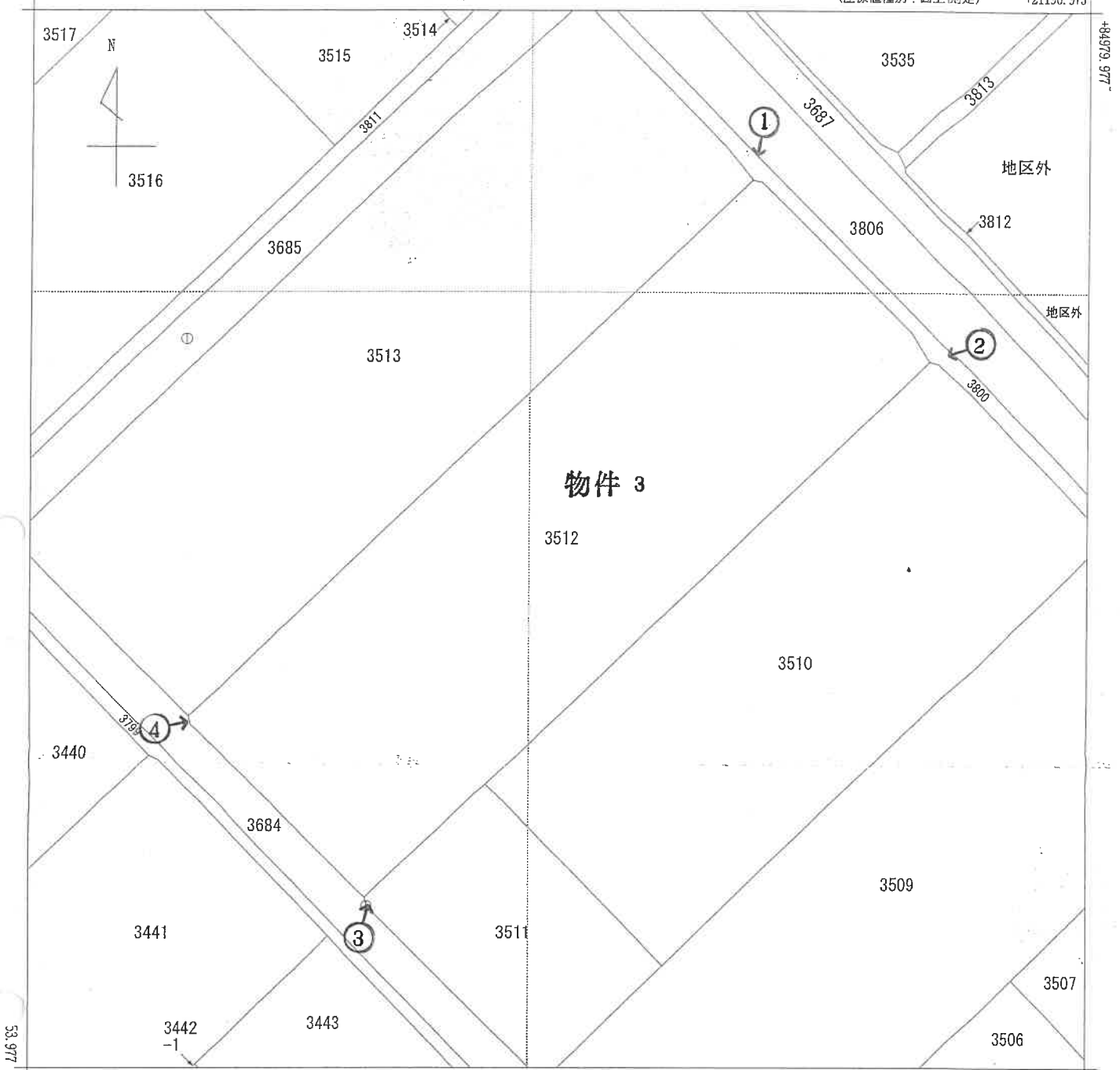
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月25日(月)	当庁	①滑川市農業委員会に照会書送付(郵送) ②早月川沿岸土地改良区に照会書送付(郵送)
5年9月26日(火) 9:33-9:37	富山地方法務局魚津支局	登記事項要約書の申請
5年9月26日(火) 9:53-10:36	物件所在地	現場所在確認、写真撮影、所有者宅に連絡文書投函
5年10月2日(月) 9:47-9:51	農事組合法人水土里	農用地利用配分計画書の受領
5年10月3日(火)	当庁	公益社団法人富山県農林水産公社に照会書送付(郵送)
5年10月13日(金) 13:00-13:15	物件所在地	立入調査、写真撮影
5年10月13日(金) 13:30-13:35	滑川市農業委員会	一時転用許可の照会
<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 5年10月13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

↑ 写真撮影の位置、方向  
○ 及びその番号を示す

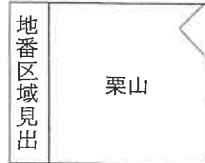
(座標値種別：図上測定) +21196.973



+21071.973 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確に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。

(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 (tohokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部分	所在	滑川市粟山			地番	3512番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和52年2月			備付年月日(原図)				補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和5年9月6日  
富山地方財務局魚津支局  
登記官

請求番号：10-3  
(1/1)

( 8 枚目)



物件3(田)



写真1

物件3



写真2

物件3

写真3



物件3

写真4



令和 5 年 (ケ) 第38号  
令和 5 年 10 月 13 日 現 地 調 査  
令和 5 年 10 月 30 日 評 価

物件3

富山地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

広瀬 信之

## 第1 評価額

評 価 額	
物件 3(土地)	金 480,000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
3	所 在	滑川市栗山	同左
	地 番	3512番	〃
	地 目	田	〃
	地 積	2,819㎡	〃
番号	特 記 事 項		
3	富山県農林水産公社が賃借のうえ、農事組合法人に転貸している。		

## 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3)

位置・交通	富山地方鉄道本線「早月加積」駅の南東方約3.9kmの地点(道路距離)	
付近の状況	土地改良事業が実施された水田が広がる農地地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 農業振興地域、農用地区域
画地条件	土地改良 面積 形状	改良済み 2,819㎡ 間口約30m・奥行約92mの長方形地。隣接地とは畦畔により区分されている。
接面道路の状況	○南西側が幅員約3.0m舗装道路に0.5~1m程度低く接面 ○北東側が幅約8mの水路を介して幅員約3.0m舗装道路に接面。左記水路上に目的物件と道路を繋ぐ幅約2.5mの鉄板が敷いてある。	
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	ほぼ平坦 普通 普通 普通 普通
土地の利用状況等	○農事組合法人水土里が転借し耕作(水田)している。 ○隣接には水田等がある。	
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く、また地図等より周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○富山県農林水産公社が賃借のうえ、農事組合法人水土里に転貸している(現況調査報告書を参照)。 ○令和4年度まで賦課金の滞納はない(現況調査報告書参照)。 ○平成2年に陸砂利の採取目的で一時転用許可が行われていた(現況調査報告書を参照)。 ○購入に当たっては買受適格証明書(農地法3条)が必要となる。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

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=エ
3	300	1.00	2,819	850,000

ア 標準画地価格

周辺地域における農地の取引価格を基に収益性も勘案して求めた。

イ 個別格差：ない

補正率 1.00

以前に陸砂利採取が行われていたが特段の障害はないと判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

### 2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、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	土地価格 (円) (1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
3	850,000	0.95	1.00	0.60	480,000

イ 占有減価修正：賃貸借契約の期間等を考慮して所要の修正を行った。

ウ 市場性修正：特にない。

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

付近案内図

公図写

現況写真

以 上