

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 7年 1月30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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 5月20日 午前10時00分 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 8月 5日 午前 9時40分 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月21日 午前 9時00分から 令和 7年 5月21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 目 録

☆4 所 在 富山市八尾町三田字陰平

地 番 1516番1

地 目 畑

地 積 217平方メートル

(現況)

地 目 山林原野

☆5 所 在 富山市八尾町三田字陰平

地 番 1526番

地 目 畑

地 積 49平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3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4, 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4, 5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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4, 5】

隣地との境界が不明確である。

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

- 4 所 在 富山市八尾町三田字陰平  
地 番 1516番1  
地 目 畑  
地 積 217平方メートル  
(現況)  
地 目 山林原野
- 5 所 在 富山市八尾町三田字陰平  
地 番 1526番  
地 目 畑  
地 積 49平方メートル

令和 5年(ケ)第 34号  
令和 5年 9月 19日受理  
令和 5年10月31日提出

## 現況調査報告書（物件4、5）

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

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 富山市八尾町三田字陰平 |
|   | 地 | 番 | 1516番1      |
|   | 地 | 目 | 畑           |
|   | 地 | 積 | 217平方メートル   |
| 5 | 所 | 在 | 富山市八尾町三田字陰平 |
|   | 地 | 番 | 1526番       |
|   | 地 | 目 | 畑           |
|   | 地 | 積 | 49平方メートル    |



## その他の事項

- 1 本件土地（物件4、5）につき、富山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5年9月27日
  - (2) 現況地目：物件4は山林原野、物件5は畑
  - (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：無
  - (5) その他参考事項：用途区域外、農用地区域外
  - (6) 買受適格証明書の要否：要（農地法第3条許可または第5条許可）
  
- 2 本件土地につき、井田川水系土地改良区からの回答によれば、賦課金はない。

(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"/> A (所有者)	(令和5年10月16日に聴取した。) 1 物件4の土地は、富山市八尾町三田字陰平1516番地4の住宅の西側隣地にあり、桑の木のある所から北の方に伸びています。物件5の土地は、私が所有する同所1515番地1の住宅（本件競売事件の物件12）の西側にあり、物件4の土地と物件5の土地は隣接しています。 2 物件4の土地及び物件5の土地は、第三者の占有はありません。

(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4、5）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、富山市八尾町三田字陰平の農地（畑）である。ただし、農業委員会によれば、物件4の現況地目は、山林原野となっている。なお、本件土地について、耕作は行われていない。
- 3 所有者 （以下「所有者」という。）の陳述によると、物件4の土地は、富山市八尾町三田字陰平1516番地4の住宅の西側隣地であり、桑の木が目印となって、そこから北の方に伸びているとのことである。また、物件5の土地は、物件4の土地と隣接しており、所有者が所有する同所1515番地1の住宅（本件競売事件の物件12）の西側隣地とのことである。現地を見る限り、境界は明確とはいえないものと思われる。
- 4 本件土地は、所有者が更地の状態で占有しているものと認定した。
- 5 本件土地は、土砂災害警戒区域に掛かっている。

(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21日(木) 9:23-9:24	富山地方法務局	登記事項要約書の申請
5年9月21日(木) 10:00-10:45	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9月21日(木)	当庁	富山市農業委員会に照会書送付(郵送)
5年9月25日(月)	当庁	井田川水系土地改良区に照会書送付(郵送)
5年9月28日(木) 14:30-14:35	所有者宅	連絡文書投函
5年10月16日(月) 9:52-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者から聴取(面談)
年 月 日 ( ) : - :		
<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16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

イ 地区外 1519-2    ハ 1658-2 1659-2    ヘ 1660-2 1662-2    ニ 1683-2 1684-2



(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。



請求部分	所在	富山市八尾町三田字陰平			地番	1515番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		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		方位不明		

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8月8日  
富山地方務局

地図整理番号：M12541

登記官

( 7 枚目)



物件4

1516番地4の住宅



写真1

物件4



写真2



物件5



写真3

物件4

令和 5年（ケ）第 34 号

物件 4, 5

令和 5年 10月 16日 現地調査

令和 5年 10月 31日 評 価

富山地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
竹田 達矢

## 第1. 評価額

一 括 価 格	
金 20,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 10,000 円
物件5 (土地)	金 10,000 円

- ① 一括価格は、物件4, 5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

## 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

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。

物件	所在等	登記	現況
4	所在地 地目 地積	富山市八尾町三田字陰平 1516番1 畑 217 m <sup>2</sup>	地目 山林原野
5	所在地 地目 地積	富山市八尾町三田字陰平 1526番 畑 49 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		

## 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4, 5）

位置・交通	J R高山本線「千里」駅の南西方・道路距離約2.9 k m	
付近の状況	農家住宅に介在する現況畑地地域	
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 建蔽率 容積率 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 _____ _____ _____ 農業振興地域内、農用地区域外 土砂災害警戒区域
画地条件	面積 形状 地勢	266 m <sup>2</sup> 南東側間口約15m、南側間口約5 m (境界不分明のため 隣接地1516番4の地積測量図等から概測) の不整形地 平坦
接面道路の状況	南東側 幅員約5 m舗装市道(三田西線)、ほぼ等高 南側 幅員約2.5 mコンクリート舗装農道、東方へ勾配があるため 道路面は0 m~0.3 m高い	
自然的条件	日照 普通 水量 なし 土壌の肥沃度 普通 耕作の難易 普通	
土地の利用状況等	物件4, 5は住宅に隣接する畑であるが、現在、耕作はされておらず、農業委員会によると現況は物件4が山林原野、物件5が畑とされている。	
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、過去の住宅地図、土地登記簿等より、古くから畑であったものと推測される。</li> <li>・目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない(「インフォマップとやま」より)。</li> </ul>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件4, 5の買い受けには買受適格証明書が必要である。</li> <li>・物件4, 5に井田川水系土地改良区の賦課金はない。</li> </ul>	

## 第5. 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

目的物件の更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	更地価格 (円) エ (≒ア×イ×ウ)
4	40	0.82	217	10,000
5	40	0.82	49	10,000

※10,000円を最低価格として算定

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

農地の地価公示地等はないため、周辺の取引事例を参考に、収益性等を勘案して査定した。

イ 個別格差：形状 -20、二方路 +2 ※補正率（相乗積）0.82

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) (1エ) ア	占有 減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	滞納賦課 金相当額 の減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
4	10,000	1.0	0.9	0.6	1.0	10,000
5	10,000	1.0	0.9	0.6	1.0	10,000
計						20,000

※10,000円を最低価格として算定

イ 占有減価修正：必要なし。

ウ 市場性修正：目的物件の現況、農地に対する需給動向等を考慮して、10%相当の市場性修正が妥当と判断した。

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。

オ 滞納賦課金相当額の減価：賦課金なし。

## 第6. 附属資料

位置図

付近案内図

公図写（地図に準ずる図面）

地積測量図写（隣接地 1516番4）

撮影位置図

写真

以 上