

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 令和 7年 5月20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 7年 8月 5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 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 | 中新川郡立山町江崎 |
| | 地 | 番 | 62番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2555平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 中新川郡立山町江崎 |
| | 地 | 番 | 63番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 310平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 5年 9月 8日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 倉 慎 也

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】

賃借権

範 囲 1160平方メートル (建物建設敷、通路敷、配管敷)

賃借人 A

期 限 令和22年3月まで

賃 料 年額20万円

敷 金 なし

保証金 なし

(1) 上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2) 上記賃借人所有の売却対象外建物 (家屋番号: 62番) が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

(1) 上記賃借権の範囲を A が占有している。

(2) 上記賃借権の範囲以外の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号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

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

4 所 在 中新川郡立山町江崎
地 番 62番
地 目 田
地 積 2555平方メートル

5 所 在 中新川郡立山町江崎
地 番 63番
地 目 田
地 積 310平方メートル

令和 5年(又)第 6号
令和 5年 3月 9日受理
令和 5年 5月 1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 | 中新川郡立山町江崎 |
| | 地 | 番 | 6 2 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 5 5 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 中新川郡立山町江崎 |
| | 地 | 番 | 6 3 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 1 0 平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1160平方メートル (建物建設敷、通路敷、配管敷)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(契約書)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	令和 2年 4月
最初の契約日	令和 2年 2月15日
契約等期間	令和 2年 4月 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和22年 3月 まで 20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"/> 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200,000円 <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" 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

目的外建物の概況 (物件4関係)	
所 在	中新川郡立山町江崎 62番地
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 62番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 (概略)	1階 129.18平方メートル 2階 6.38平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (<input type="text" value="A"/>) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和 2年 3月31日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(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4、5）につき、立山町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3月15日
 - (2) 現況地目：雑種地
 - (3) 転用許可等の有無とその内容：有（許可等年月日：平成30年9月27日、許可条項：5条、転用目的：共同住宅、許可等を受けた者の氏名：グランアーク㈱）
 - (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：用途地域外、農用地区域外
 - (6) 買受適格証明書の要否：法務局に問い合わせで現状で地目変更ができるなら買受適格証明書は不要。地目変更ができないなら「要（農地法3条又は5条）」となる。
- 2 本件土地につき、立山町土地改良区の回答内容は次のとおりである。
- (1) 本件土地に賦課金は課されていない。
 - (2) 平成29年12月8日に「転用決済金」を徴収済み
- 3 本件土地上に西日本電信電話㈱の電柱及び支線が設置されており、契約内容は次のとおりである。
- (1) 土地賃貸借契約締結の有無：有
 - ① （富山立山局）高野第1幹16R5L1 本柱・支線2本
 - ② （富山立山局）高野第1幹16R5L2 本柱
 - ③ （富山立山局）高野第1幹16R5L3 本柱
 - ④ （富山立山局）高野第1幹16R5L4 本柱・支線2本
 - (2) 契約名義人：グランアーク㈱
 - (3) 契約年月日：令和2年1月1日
 - (4) 年間使用料：1500円×8設備
 - (5) 今後の使用状況：設備が存続する限り使用継続

(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"/> <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B (目的外建物所有者)	(令和5年3月23日に聴取した。) 1 私たち夫婦は、物件4の土地に建物（別紙「目的外建物の概況」参照）を建てて所有しています。 2 物件4の土地の所有者会社グランアーク㈱との土地賃貸借契約書がありますので、コピーしてもらって構いません。
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> C (所有者会社代表者)	(令和5年3月28日に聴取した。) 1 本件各土地（物件4、5）は、目的外建物の部分を除いては、第三者の使用はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

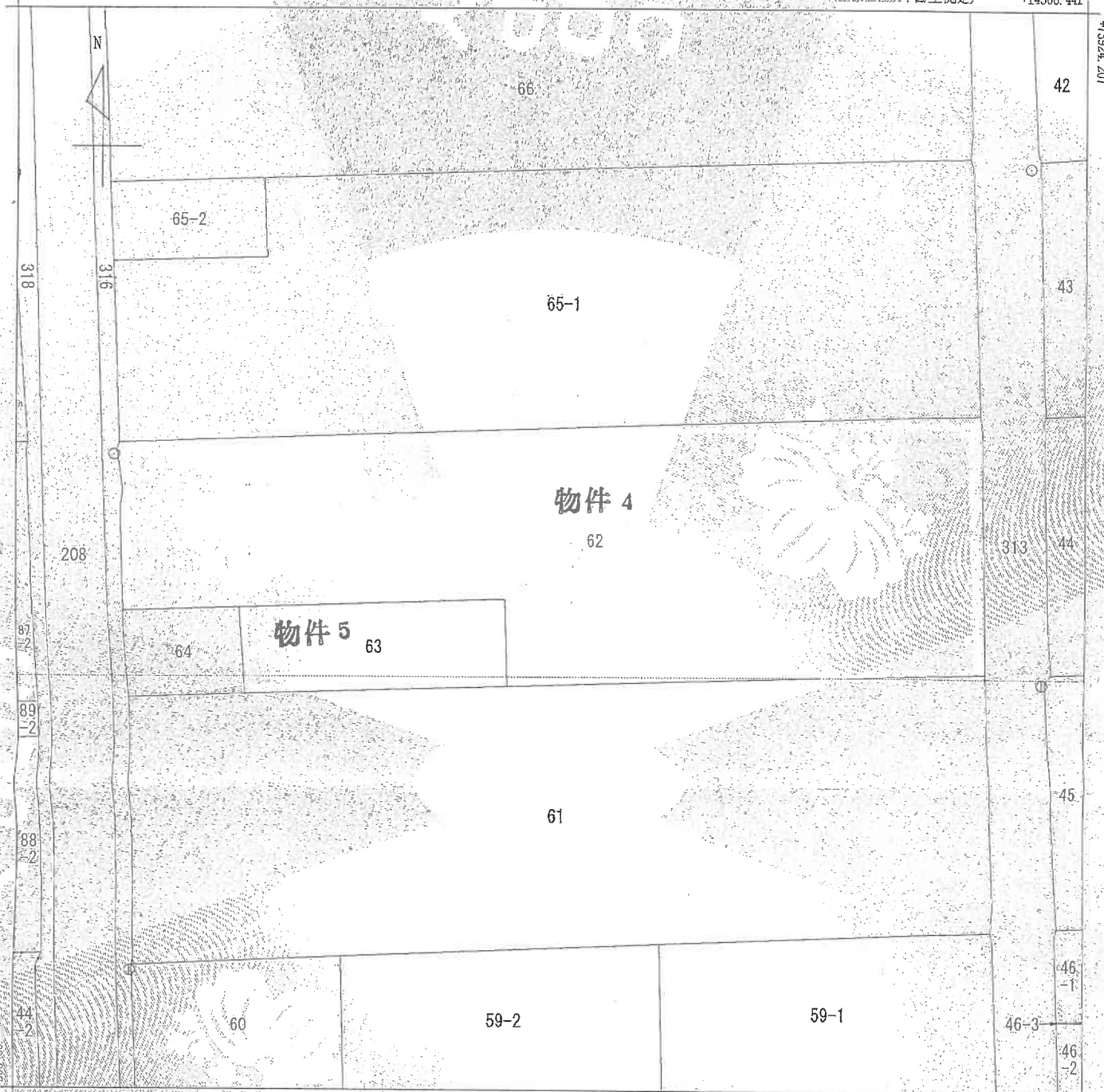
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図（不動産登記法14条1項の地図）、建物図面、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件は、富山県中新川郡立山町江崎所在の田（物件4及び5、以下「本件各土地」という。）である。ただし、立山町農業委員会の回答によれば、本件各土地の現況地目は雑種地となっている。また、物件4の土地には、別紙「目的外建物の概況」のとおり（以下「目的外建物」という。）、建物（居宅）が建っている。
- 3 物件4の土地の一部は、が目的外建物を所有して占有している。物件4のその他の部分及び物件5の土地は、所有者会社グランアーク㈱が更地の状態で占有している。
- 4 本件各土地には、大量の土砂が積まれているほか、瓦や廃材などの廃棄物が残置されている箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

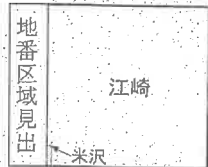
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年3月13日(月) 8:54-8:55	富山地方法務局	建物図面、登記事項要約書の申請
5年3月13日(月)	当庁	立山町農業委員会及び立山町土地改良区に照会書送付(郵送)
5年3月14日(火) 11:50-12:00	物件所在地	現場所在確認、写真撮影、建物所有者に連絡文書投函
5年3月14日(火)	当庁	西日本電信電話(株)富山支店に照会書送付(郵送)
5年3月23日(木) 13:15-13:30	当庁	目的外建物の所有者から聴取(面談)
5年3月28日(火) 10:15-10:48	所有者会社代表者宅	所有者会社代表者から聴取(面談)
5年4月21日(金) 13:58-14:01	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 5年 4月21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



+14508.441 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokuta/heiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在	中新川郡立山町江崎		地番	62番				
出 縮 尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又 は記号	Ⅵ	分類	地区(法第14条第1項)国調法1 0-5指定	種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和52年11月			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(富山地方法務局管轄)

令和5年1月27日

福井地方法務局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：令和3年2月2日

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5年3月14日 富山地方庁 登記部

登記部

(10枚用)

請求番号：6-2

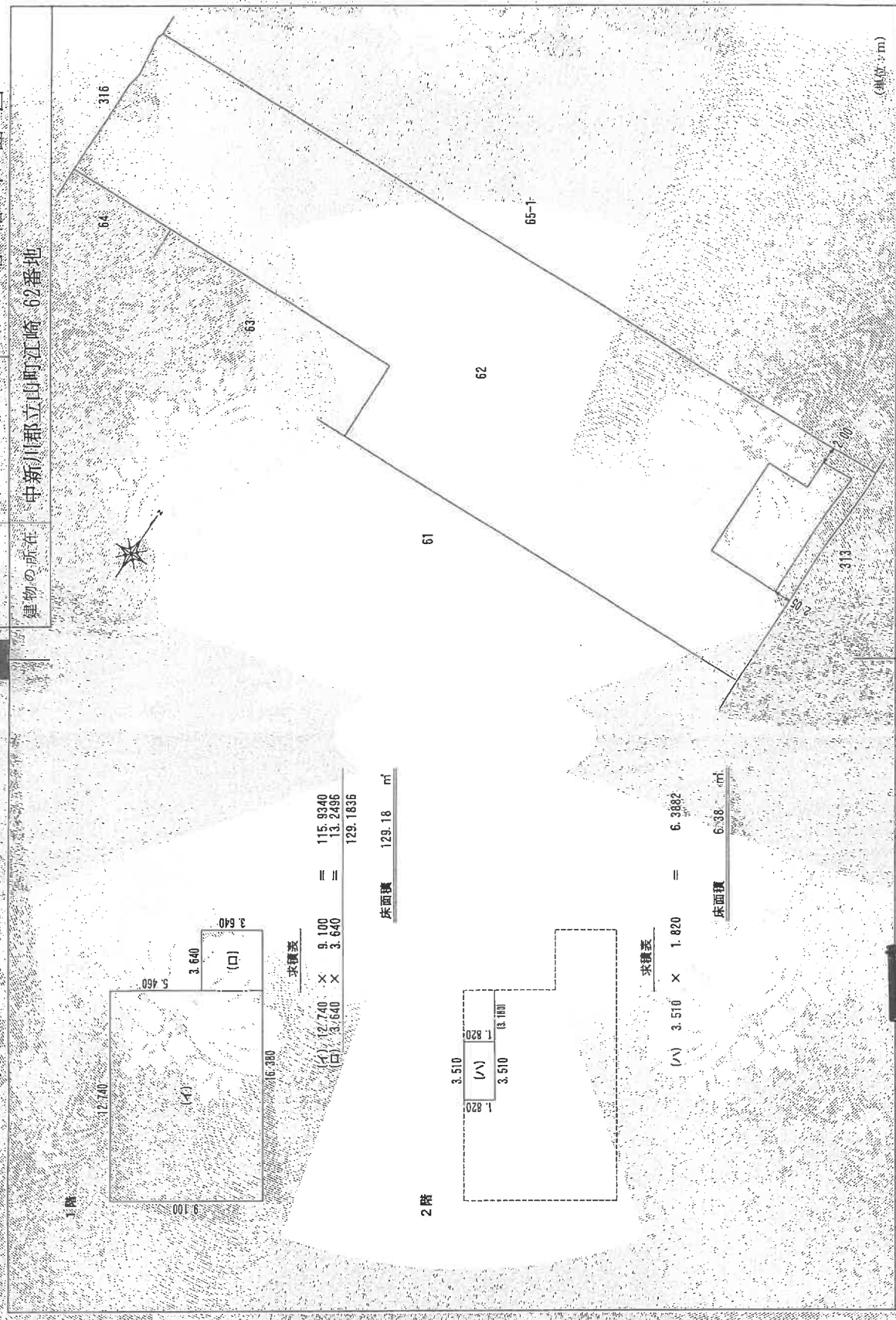
目的外建物

建物図面
各階平面図

家屋番号 62番

建物の所在 中新川郡立田町江崎 62番地

各階平面図



(単位：m)

作成者 十田 誠五郎

作成年月 令和5年2月27日(作成)

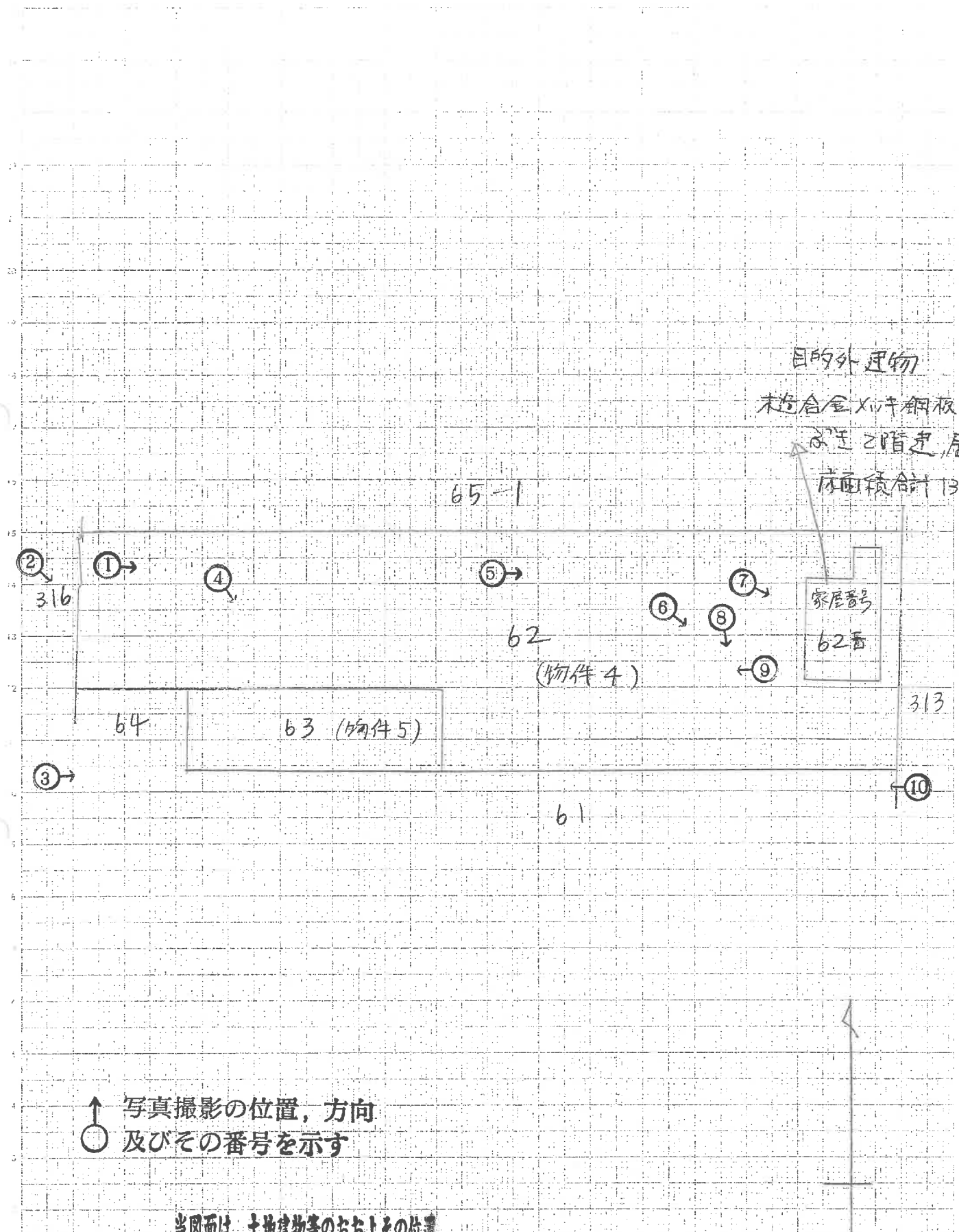
申請人



縮尺 1/500

富山県土地家屋調査士会 用紙

A4判に縮小



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

当図面は、土地建物等のおおよその位置
関係を示したものである。

土地建物位置関係図

目的外建物(居宅)

物件4



写真1

物件4

物件5



写真2



大量の土砂がある。

目的外建物



写真5

物件4

目的外建物

廃材



写真6

物件4

目的外建物



写真7

物件4

目的外建物

廃棄物(瓦)



写真8

物件4



写真9

← 廃材



写真10

現況調査報告書 (追加)

(物件4, 5)

富山地方裁判所

執行官 若 林 信 之

(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）について、立山町農業委員会から再度回答書が提出された（令和5年5月22日付け）。その内容は次のとおりであるが、前回の回答書（令和5年3月15日付け）から、第2項の現況地目は「雑種地」から「田」に変更されており、第6項の「買受適格証明書の要否」が「要（農地法第3条又は第5条）」に変更されている。したがって、本件土地は農地としての取り扱いが相当だと思われる。
- (1) 現地調査年月日：令和5年3月15日
 - (2) 現況地目：田
 - (3) 転用許可等の有無とその内容：有（許可等年月日：平成30年9月27日、許可条項：5条、転用目的：共同住宅、許可等を受けた者の氏名：グランアーク㈱）
 - (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：用途地域外、農用地区域外
 - (6) 買受適格証明書の要否：要（農地法第3条又は第5条）

副 本

富山地方裁判所民事部 御中

物件4、5

令和5年（又）第6号

令和5年4月21日 現地調査

令和5年6月5日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第1. 評価額

一 括 価 格	
金2,970,000円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金2,650,000円
物件5 (土地)	金320,000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、民事執行法第58条第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
4	所在地番 地目 地積	中新川郡立山町江崎 62番 田 2,555m ²	造成済、一部建物の敷地
5	所在地番 地目 地積	中新川郡立山町江崎 63番 田 310m ²	造成済
番号	特記事項		
	本件土地の現況は造成済で一部建物の敷地部分があるが、農業委員会は農地として扱うとのこと。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況 (物件4、5)

位置・交通	富山地方鉄道立山線「五百石」駅の東方約1500m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ地域	
主要な公法上の規制等（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	非線引都市計画区域 用途地域の指定はない 60% 200% なし 農振地域の農用地区域外
画地条件等	面積 形状 地勢	2,865㎡ 間口約20m、奥行約100mの略長方形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約14m舗装県道 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、道路である。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし	
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。	
特記事項	<p>本件土地について農業委員会からの回答（概要）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地、非農地については、農地。 ・転用許可等の有無とその内容 有 許可等年月日 平成30年9月27日 許可条項 5条 転用目的 共同住宅 ・買受適格証明書の要否 要（農地法 第3条又は5条） <p>本件土地の東方に目的外建物（木造合金メッキ鋼板ぶき、2階建、居宅、床面積合計135.56㎡）が存する。（占有権原：土地賃借権、賃貸借契約の詳細については現況調査報告書参照）</p> <p>本件土地上に西日本電信電話㈱の電柱及び支線が設置されており、契約内容等は現況調査報告書参照。</p>	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件4、5(土地)

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) ア×イ×ウ=エ
4、5	8,060	0.51	2,865	11,780,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 立山(県) -2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,700\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 150 & = & 8,060\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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： 接面方位 +2 二方路地 +1

地域格差： 街路条件 -5 交通接近条件 +6 環境条件 +35

行政的条件 +10

地域格差計 150 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

イ 個別格差： 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 0

行政的条件 0 画地条件 -49 その他 0

個別格差計 0.51 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	西	1%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	略長方形地	0%
その他の画地条件1	規模が大きい	-50%
その他の画地条件2	ない	0%
その他の画地条件3	ない	0%
	画地条件内訳計	51%

ウ 地積：登記面積による

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、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	更地価格 (円) (1①エ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
4	10,505,000	0.84	0.5	0.6	2,650,000
5	1,275,000	0.84	0.5	0.6	320,000
一括価格 (合計)					2,970,000

イ 占有減価修正:土地賃貸借契約数量及び敷地利用権割合を考量のうえ、上記のとおり査定。

ウ 市場性修正: 本件不動産に関する下記の事項を考慮して市場性減価を査定。
農業委員会は本件土地を農地として扱うとのこと、入札に際して買受適格証明を要すること、その他手続き上のリスク等を考慮して市場性減価▲50%と査定。

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. 参考価格資料

地価調査基準地	立山(県)-2
所 在	中新川郡立山町榎字東蟹沢4番11
価 格	12,700円/㎡
位 置	榎町駅から道路距離約400m
価 格 時 点	令和4年7月1日
地 積	128㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接 面 道 路	東側 6.1m 町道、背面道
用 途 地 域 等	第1種住居地域 (60,200)
地 域 の 概 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7. 附属資料

位置図

住宅地図

第14条地図写

土地建物位置関係図

現況写真