

富山地方裁判所高岡支部では、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)

富山地方裁判所高岡支部執行官室 ☎0766-23-8338

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月11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

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月22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 6年 6月 4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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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せん。
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 目 録

23 所 在 射水市沖塚原
地 番 443番2
地 目 雑種地
地 積 1500平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 3月13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23】

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23】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号23】

本件共有者らが占有している。

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

23 所 在 射水市沖塚原
地 番 443番2
地 目 雑種地
地 積 1500平方メートル

令和5年(ケ)第15号
令和5年 6月28日受理
令和6年 2月27日提出

現況調査報告書

(物件23)

富山地方裁判所高岡支部

執行官 大塚 与士幸 (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

23	所	在	射水市沖塚原
	地	番	443番2
	地	目	雑種地
	地	積	1500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23
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件23) <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 checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地(南西側部分)の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が養殖施設 (仮設) (北東側部分)を設置して占有している。 <input 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 射水市役所課税課職員</p> <p>■ A (共有者)</p>	<p>1 本件土地上に課税されている建物等は存在しません。</p> <p>1 本件土地は、現在、特に使用しておらず、子の共有者B又は第三者が使用しているということもありません。</p> <p>2 本件土地は、15年以上前までだったと思いますが、亡父Cが仮設のシジミの養殖施設として使用していましたが、隣接する田んぼにタニシが入るといふ苦情があつて、その後は養殖をやめています。</p> <p>3 本件土地の草刈りは、近隣から苦情が出るので年に3回行っています。</p> <p>4 本件土地について、土壤汚染の原因となる物質が置かれていたり、埋設されているということはありません。</p> <p>5 本件土地の南西側付近に側溝が設置されているとのことですが、私は、そのこと自体知らなかったもので、その目的、用途等は分かりません。</p> <p>6 隣接地との境界に関するトラブルはありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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、公図、地積測量図、土地概略図及び添付写真のとおりである。
本件土地の北東側部分は、養殖施設（仮設）の敷地のほか、コンクリート舗装され、廃材等が置かれている。南西側部分は、背丈以上の雑草等が繁茂する状態となっており、南西側付近に幅約1メートルの側溝が設けられている。
- 2 本件土地の範囲について、北東側は水路、市道、南西側は農道、水路であり、本件土地の周囲にコンクリート基礎、金属フェンスが設置されるなどしており、概ね土地概略図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の占有者、占有関係については、共有者 A の陳述及び土地上の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件土地上に設置されている養殖施設（仮設）は、現在使用されておらず、雑草等が繁茂する部分に存在する南西側付近の側溝は、養殖に関して設けられたものと思われるが、その用途、排水関係等は不明である。なお、同所部分を含め、南西側の雑草等が繁茂する部分には、立ち入ることができず、航空写真によると、北西側付近のフェンス沿いにも側溝が設けられているように思われるが、確認することができなかった。

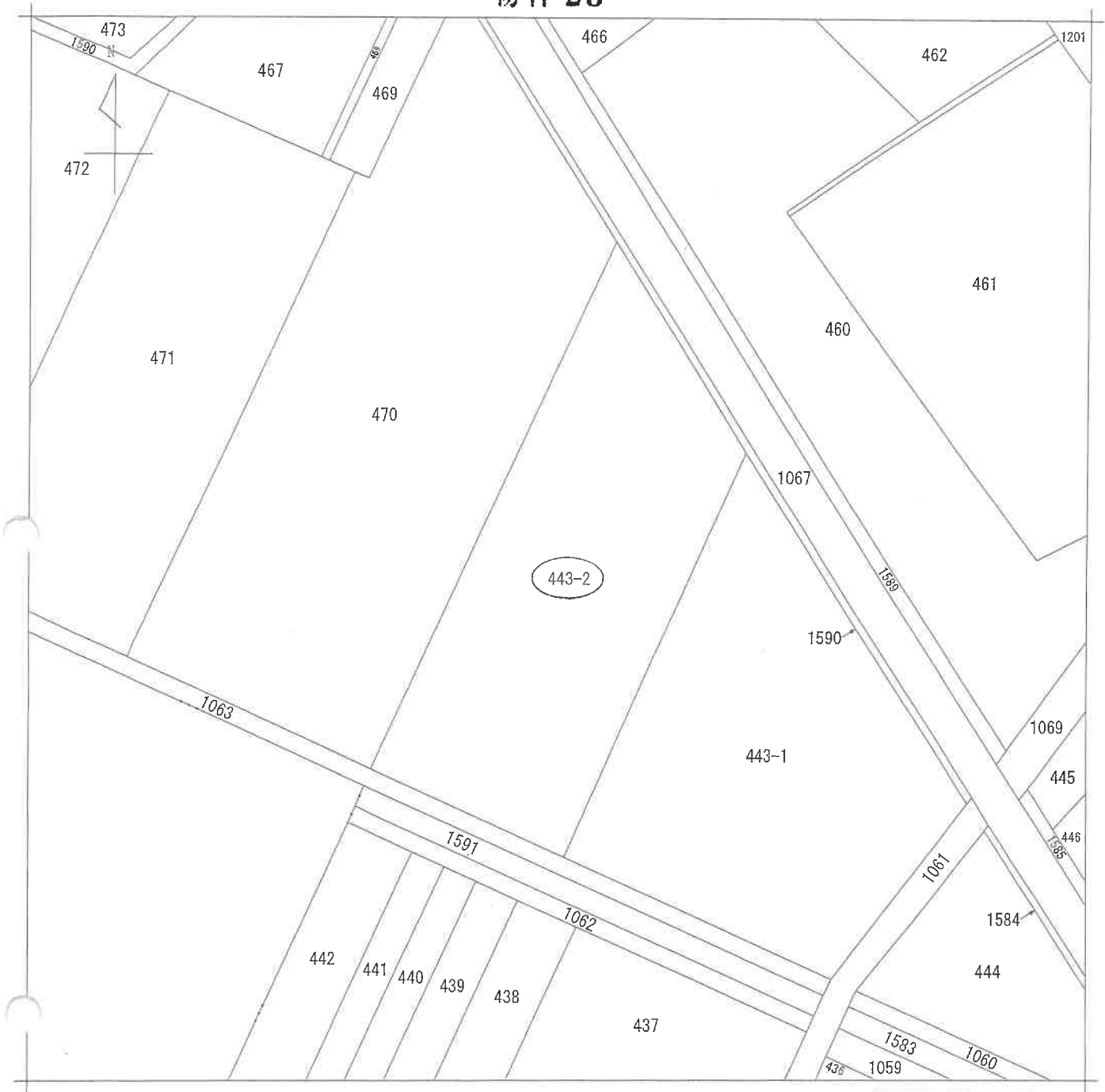
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年6月29日(木) 12:50-13:00	富山地方法務局高岡支局	公図、地積測量図、登記事項要約書の取寄せ
5年6月29日(木) 13:15-13:25	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
5年6月29日(木) 13:40-13:50	射水市役所	固定資産税課税台帳の取寄せ、課税課職員から聴取
5年7月19日(水) 13:15-13:20	共有者 <input type="text" value="A"/> の住所地	共有者 <input type="text" value="A"/> と面談 評価人同行
5年7月21日(金) 14:20-14:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、共有者 <input type="text" value="A"/> と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 type="checkbox"/></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

物件 23



(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	所在	射水市沖塚原			地番	443番2			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和48年2月			備付年月日(原図)				補記事項	

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。

令和5年6月29日
富山地方法務局高岡支局
登記官

請求番号：3-19
(1/1)

A4判に縮小



登記年月日：平成11年8月16日

令和5年6月29日 富山地方支務局富岡支局

登記官

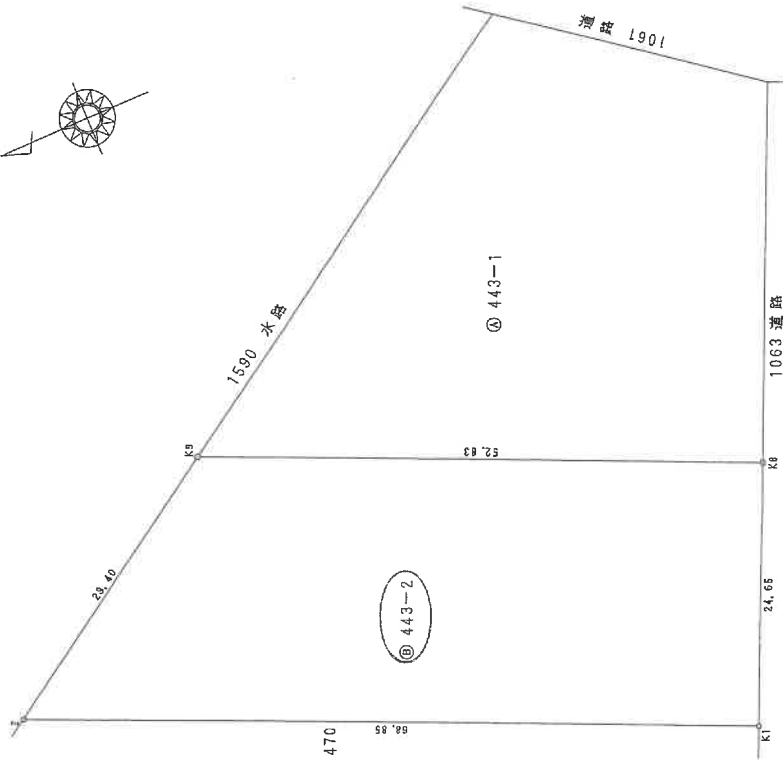
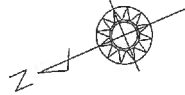
(7 枚目)

0001363

地積測量図

地番 443-1
443-2

土地の所在 新津井沖塚原
射水市と変更



求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
④ 443-2				
2	94.516	98.244	-43.681	-4128.553396
K1	31.382	70.777	-4.863	-152.610856
K8	21.538	93.381	43.681	940.801378
K9	69.988	114.458	4.863	340.341918
合計				-3000.020766
合計面積				1500.0109830 m ²

地番	④ 443-1
面積	1500.0109830
地積	1551
地積	1551

境界	境界標の種類
K8, K9	合成樹皮杭 (永久標)
2, K1	木杭

A4判に縮小

平成11年8月16日

作製者

(平成11年8月11日作成)

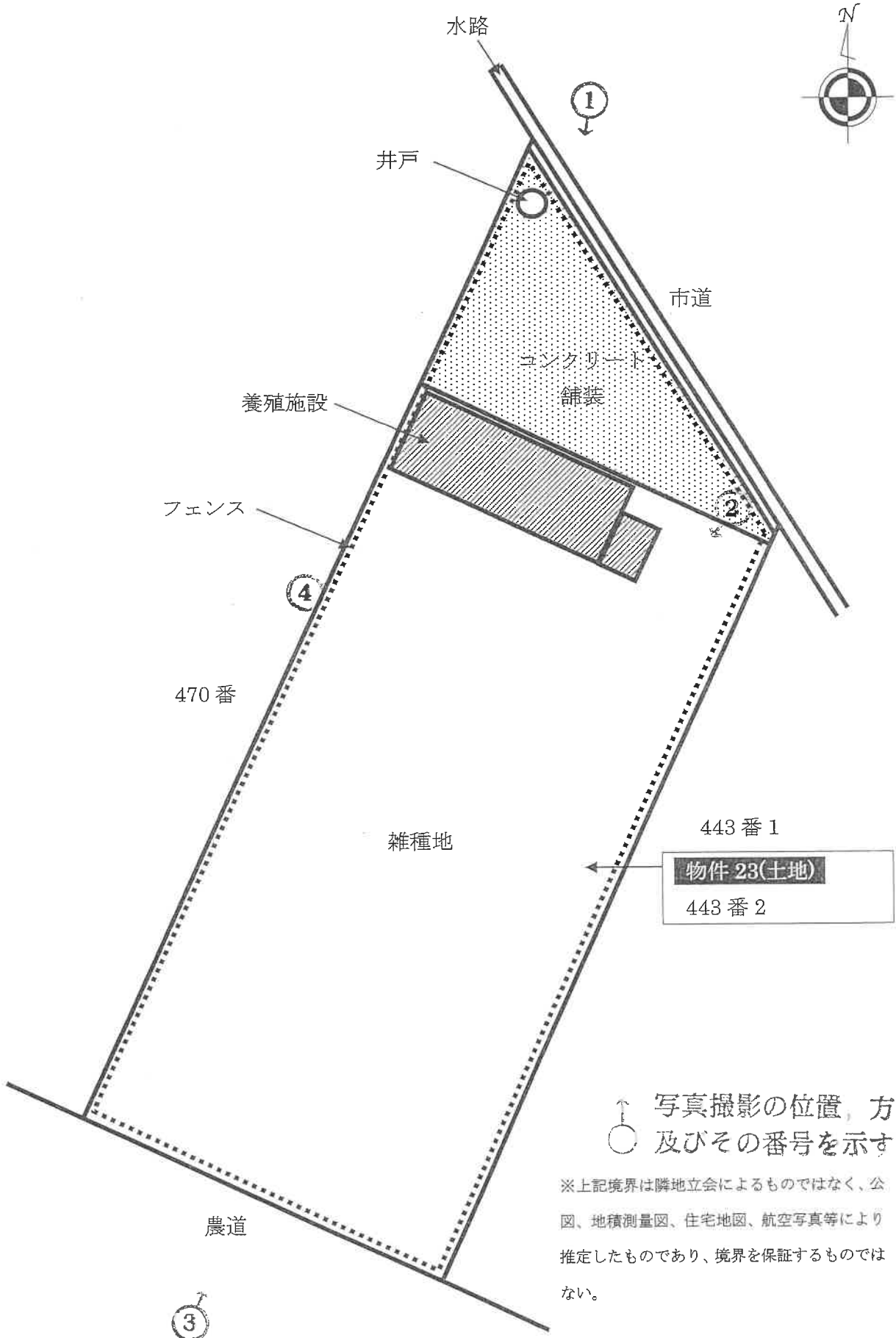
申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用品)

請求番号：6-5

土地概略図



443番1
物件23(土地)
 443番2

写真撮影の位置、方向
 及びその番号を示す

※上記境界は隣地立会によるものではなく、公図、地積測量図、住宅地図、航空写真等により推定したものであり、境界を保証するものではない。

養殖施設(仮設)

写真 1



写真 2



写真 3



養殖施設(仮設)

写真 4



令和5年(ケ)第15号
令和5年7月21日 現地調査
令和6年3月11日 評価

富山地方裁判所 高岡支部 御中

評 価 書
(物件23)

評価人 不動産鑑定士
小林正伸

第1 評価額

物件23 (土地)	金 2,930,000 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
23	所 在 地 番 地 目 地 積	射水市沖塚原 443番2 雑種地 1,500.00㎡	同左
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】

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「越中大門」駅の北東方約2.7km(道路距離)	
付近の状況	田が広がるなかに農家住宅、資材置場等が散在する地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	-
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	-
	その他の規制	-
画地条件	面積	1,500.00㎡
	形状	間口約29.4m、奥行約68.9mの台形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	北東側 幅員約4.1m市道(建築基準法第42条1項1号) 接面道路と概ね等高な中間画地	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側部分は養殖施設(仮設)の敷地のほか、コンクリート舗装され廃材等が置かれている。南西側部分は背丈以上の雑草等が繁茂する状態となっており、南西側付近に幅1mの側溝が設置されている。 ・北東側は水路及び市道、南西側は農道及び水路であり、周囲にコンクリート基礎、金属フェンスが設置される等しており、境界については概ね明確である。 	
供給処理施設	上水道	なし
	下水道	なし
	ガス配管	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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。ただし、「沖塚原」遺跡、「沖塚原東A」遺跡に近接している。 	

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
23	9,700	0.48	1,500.00		6,980,000

(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 射水-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{198} & \div & 9,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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 : 形状±0%

地域格差 : 街路条件(幅員、系統連続性)+5%
交通接近条件-1%
環境条件(周辺環境等)+90%
補正率(相乗積) 1.98

イ 個別格差 : 形状±0%
規模-20%
造成費用等-40%
補正率(相乗積) 0.48

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
23	6,980,000			0.70	0.60	2,930,000

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、市街化調整区域内の大規模な雑種地の市場性は極めて限定的であり、市場性修正を上記のとおり判定した。

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：射水-14
所 在：射水市松木713番1外
価 格：19,300円/㎡
位 置：万葉線「第一イン新湊クロスベイ前」駅の南方・道路距離2.8km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：599㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北側8m県道
用途地域等：市街化調整区域、無指定（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上