

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	日 時 令和 6年 5月22日 午前10時00分 場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 4日 午前10時30分 場 所 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)
22	4,030,000 3,224,000		806,000	53,554	0
備考					

物 件 目 録

22 所 在 射水市三日曾根  
地 番 10番8  
地 目 雑種地  
地 積 245平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地

## 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22】

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22】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号22】

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

22 所 在 射水市三日曾根  
地 番 10番8  
地 目 雑種地  
地 積 245平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地

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22)

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

22 所 在 射水市三日曾根  
地 番 10番8  
地 目 雑種地  
地 積 245平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ <input type="checkbox"/> A (所有者会社の代表者)	1 本件土地は、現在、特に使用しておらず、第三者が使用しているということもありません。 2 本件土地は、取得後に勾配を設けたアスファルト舗装をしており、所有者会社の営業時は、社員用の駐車場として使用していました。 3 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 <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、土地概略図及び添付写真のとおりであり、アスファルト舗装された駐車場となっている。  
南東側隣接地上に植栽されている樹木の枝葉の一部は、本件土地上に越境している。
- 2 本件土地の範囲について、南西側は市道であり、南西側を除く各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁、同ブロック塀が設置されており、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、所有者会社の代表者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。

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

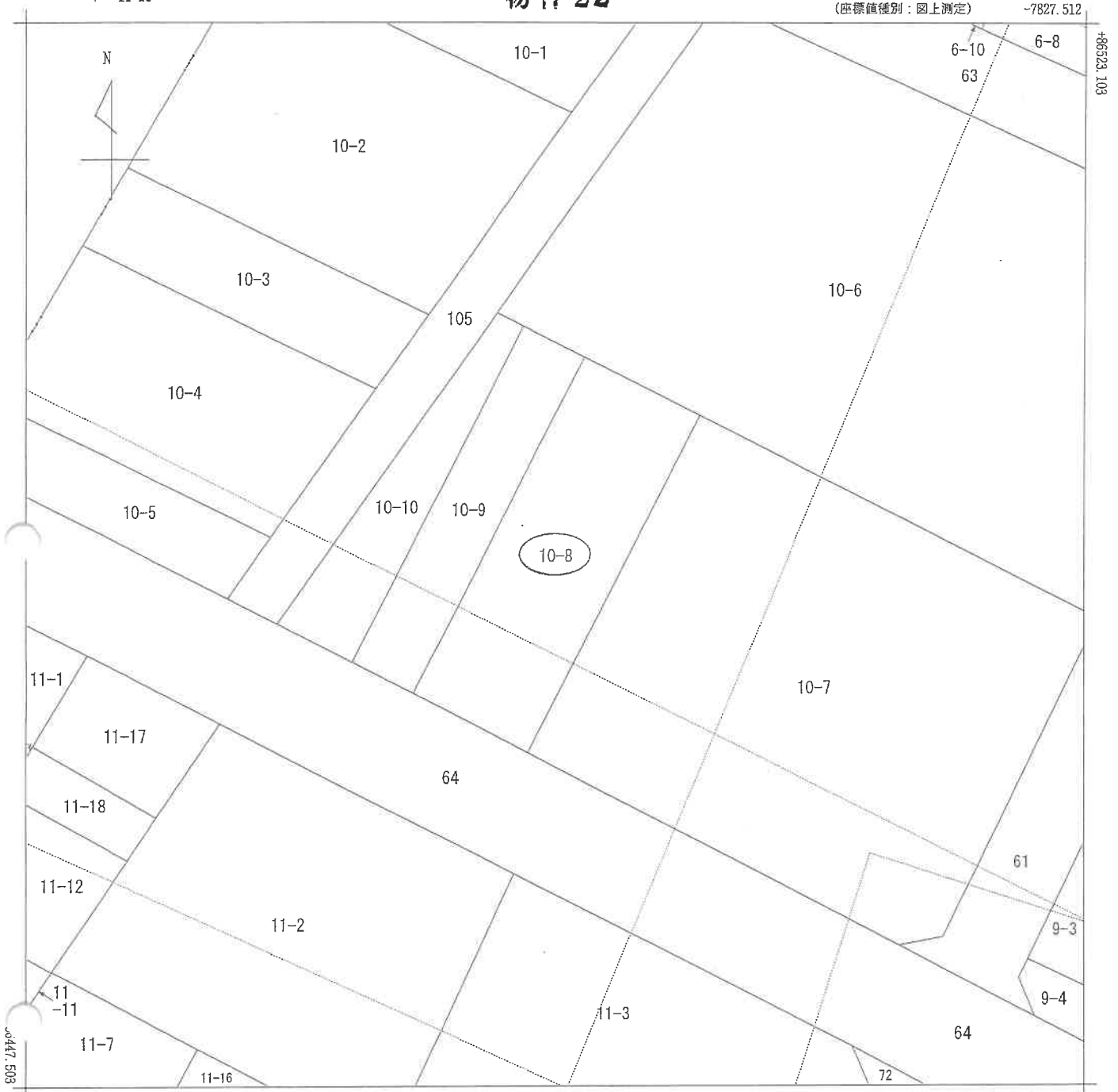
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年6月29日(木) 12:50-13:00	富山地方法務局高岡支局	公函、登記事項要約書の取寄せ
5年6月29日(木) 14:15-14:20	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
5年7月19日(水) 13:10-13:15	所有者会社の代表者の 住所地	所有者会社の代表者と面談 評価人同行
5年7月21日(金) 13:25-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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 22

(座標値種別：図上測定)

-7827.512



-7902.512 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
三日曾根

請求分	所在	射水市三日曾根			地番	10番8	
出力尺	1/300	精度区分		座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)
種類	街区基本調査成果図						
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日		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。

A4判に縮小

令和5年6月29日  
富山地方方法務局高岡支局  
登記官



土地概略図



物件 22(土地)  
10番8

10番9

駐車場

10番6

2

10番7

市道

1

※上記境界は隣地立会によるものではなく、公図、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。

↑ 写真撮影の位置、方向及びその番号を示す

写真 1

隣接地上の建物

物件22の土地



写真 2

隣接地上の建物

物件22の土地





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22)

評価人 不動産鑑定士  
小林正伸

## 第1 評価額

物件22 (土地)	金 4,030,000 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
22	所 在 地 番 地 目 地 積	射水市三日曾根 10番8 雑種地 245.00㎡	宅地
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	万葉線「第一イン新湊クロスベイ前」駅の南方約310m(道路距離)	
付近の状況	一般住宅、作業場、駐車場等が混在する既成住宅地域	
主な公法上の規制等 <small>(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)</small>	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	都市機能誘導区域・居住誘導区域
画地条件	面積	245.00m <sup>2</sup>
	形状	間口約9.9m、奥行約26.2mの長方形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	南側 幅員約8.3m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"> <li>・現在は駐車場として利用されている。</li> <li>・南西側は市道であり、南西側を除く各隣接地との境界付近にはコンクリート境界壁、コンクリートブロック塀が設置されており、境界については概ね明確である。</li> <li>・南東側隣接地上に植栽されている樹木の枝葉の一部が本件土地に越境している。</li> </ul>	
供給処理施設	上水道	引込可
	下水道	引込可
	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"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。ただし、「蜜柑田」遺跡、「一本杉B」遺跡、「興化廃寺跡」遺跡に近接している。</li> <li>・南方向きに水勾配がとられている。</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
22	30,800	0.89	245.00		6,720,000 (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-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{98.5}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{97} & \div & 30,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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 : 方位+1%

地域格差 : 街路条件（幅員、系統連続性）-2%  
交通接近条件-1%  
環境条件（周辺環境等）±0%  
補正率（相乗積）0.97

イ 個別格差 : 方位+4%

整地費用-5%

間口奥行の関係-10%

補正率（相乗積）0.89

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
22	6,720,000			1.00	0.60	4,030,000

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、特段の市場性修正は必要ないものと判断した。

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：射水-1  
所 在：射水市三日曾根13番12「三日曾根13-8」  
価 格：30,600円/㎡  
位 置：万葉線「西新湊」駅の南方・道路距離450m  
(「西新湊」駅は令和5年9月1日より「第一イン新湊クロスベイ前」駅に改称)  
価 格 時 点：令和5年1月1日  
地 積：264㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 道 路：北東側6m市道  
用 途 地 域 等：市街化区域  
第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)  
準防火地域  
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上