

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 7月10日 午前 8時30分から 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24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 8月22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 7月25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 目 録

☆5 所 在 射水市加茂東部
地 番 721番
地 目 畑
地 積 92平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 5年10月10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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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

【物件番号5】

土地改良事業等による賦課金等の滞納あり。

《 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

5 所 在 射水市加茂東部
地 番 721番
地 目 畑
地 積 92平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和4年(ケ)第12号
令和4年 7月 4日受理
令和4年11月 4日提出

現況調査報告書

(物件5)

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

5 所 在 射水市加茂東部
地 番 721番
地 目 畑
地 積 92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5
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5) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input 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"/> 土地所有者 <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"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <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
■ A (所有者)	1 本件土地は、南東側隣接地（射水市加茂東部741番及び同720番）上の建物（家屋番号：741番）の裏側に所在し、以前、物干場及び花壇として使用していました。 2 本件土地について、登記地目は畑ですが、宅地への転用許可を得ているということはありません。 3 本件土地に関して、土地改良区に支払うべき賦課金はないと思います。 4 本件土地上又は地中に土壌汚染の原因となるような物質が埋設等されているということはありません。
■ 射水平野土地改良区 の担当者	1 本件土地に関する賦課金等の照会に対する回答は次のとおり。 (1) 賦課対象地であり毎年秋に賦課金（一般会計経常）を徴収している。 令和3年度 金197円（2,151円/10アール） 特別賦課金はなし、令和4年度分も同額 (2) 令和3年度分が滞納 (3) 賦課金の支払者 所有者 (4) その他 本件競売手続による本件土地の取得者は、当土地改良区に対し、農地情報の変更の届出（組合員変更届）を行う必要があり、滞納分の支払い及び今後の賦課金の支払義務が生じます。 また、土地改良区に対する届出等は、当土地改良区及び牛ヶ首用土地改良区の双方に対して行う必要があります。 （以上、令和4年7月22日付け回答書要旨）
■ 牛ヶ首用土地改良区	1 本件土地に関する賦課金等の照会に対する回答は次のとおり。 (1) 賦課対象地であり、次の賦課金を徴収している。 令和3年度普通賦課金 10アール単価 金800円 特別賦課金等はなし、令和4年度も同額 (2) 令和3年度分が滞納 射水市加茂東部618番1、同617番1の賦課金を含め金6,003円 (3) 賦課金の支払者 所有者 (4) その他 令和4年度賦課金に係る納入通知書は、本年11月10日発行予定 （以上、令和4年7月25日付け回答書要旨）
■ 射水市農業委員会	1 本件土地に関する現況農地等の照会に対する回答は次のとおり。 (1) 現地調査日：令和4年7月22日 (2) 現況地目：農地 (3) 賃借権等の権利の設定に関する許可：なし (4) 都市計画法関係：線引都市計画区域、市街化調整区域 (5) 農振法関係：農振地域内、農用地区域外 (6) 買受適格証明書の要否：要（農地法第3条） （以上、令和4年8月18日付け回答書要旨）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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図(地図)、土地概略図及び添付写真のとおりである。
本件土地は、南東側隣接地(射水市加茂東部741番及び同720番)上の建物(家屋番号:741番)の裏庭として、樹木が植栽されているほか、以前、花壇、物干し場と利用されていたものであるが、現在は特に利用されておらず、物干台、廃材等が置かれ、一部に砂利が敷かれている。
本件土地は、道路に接面していない無道路地である。
- 2 本件土地の範囲について、北西側は水路であり、北端付近に境界杭、西端付近に境界柱がそれぞれ存在し、北東側隣接地及び南西側隣接地との境界付近に、コンクリート境界壁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、所有者の陳述及び土地の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件土地について、射水市農業委員会から、現況地目は農地であり、入札手続に参加する際、農地法3条の買受適格証明書が必要である旨の回答がされている。

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
4年7月5日(火) 10:00-10:10	富山地方法務局高岡支局	公図(地図)、登記事項要約書の取寄せ
4年7月5日(火) 10:55-11:00	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
4年7月5日(火) : - :	当庁執行官室	射水市農業委員会宛て照会書送付(返送用切手添付)
4年7月11日(月) : - :	当庁執行官室	牛ヶ首用水土地改良区宛て照会書送付(返送用切手添付)
4年7月12日(火) 11:00-11:15	当庁執行官室	所有者と面談
4年7月14日(木) : - :	当庁執行官室	射水平野土地改良区宛て照会書送付(返送用切手添付)
4年7月21日(木) 11:30-11:35	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
<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>		

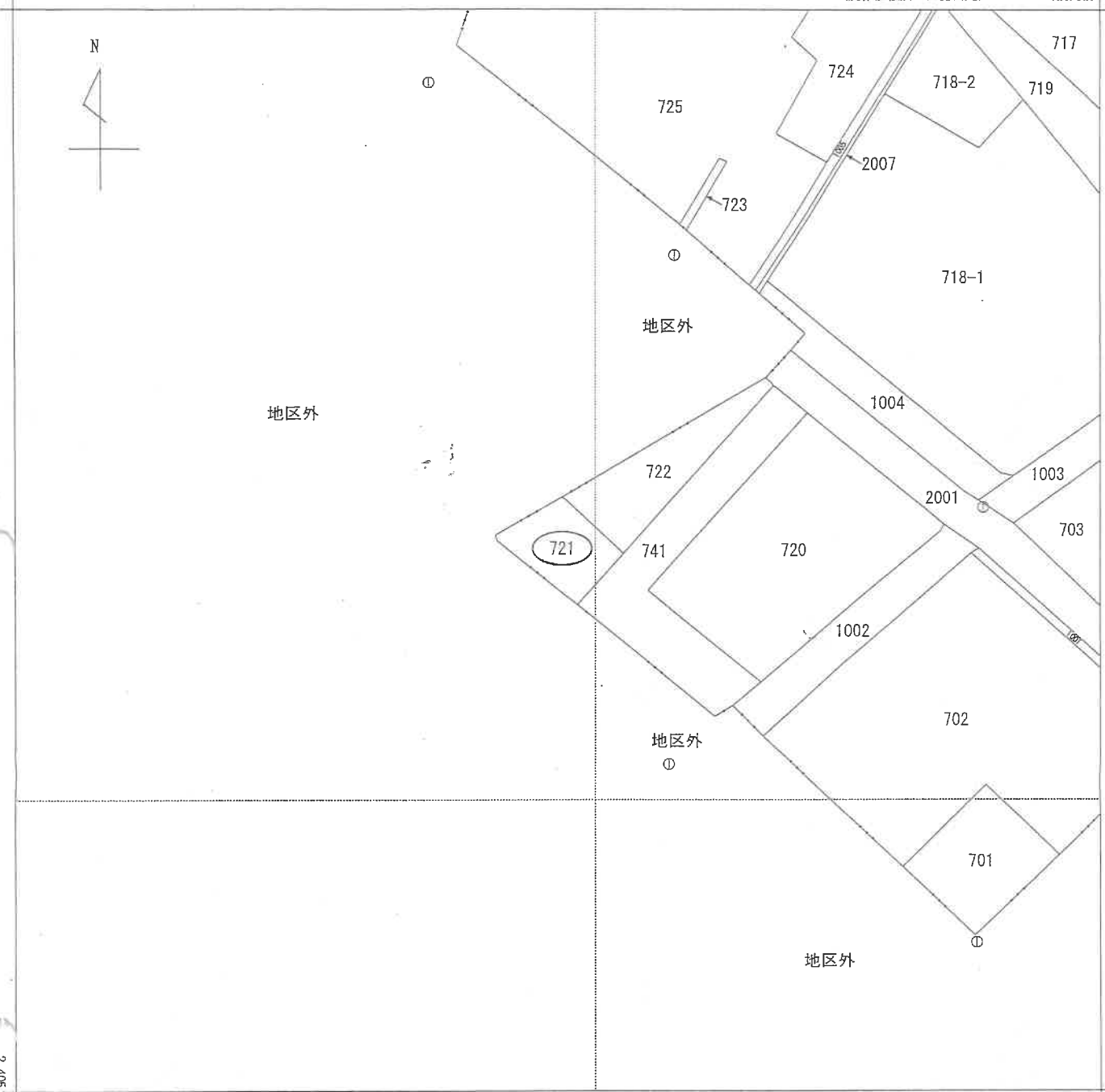
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 5

(座標値種別：図上測定)

-610.510

482938.405



-735.510 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	射水市加茂東部			地番	721番	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)
種類	地籍図						
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

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。

令和4年7月5日
富山地方法務局高岡支局
登記官

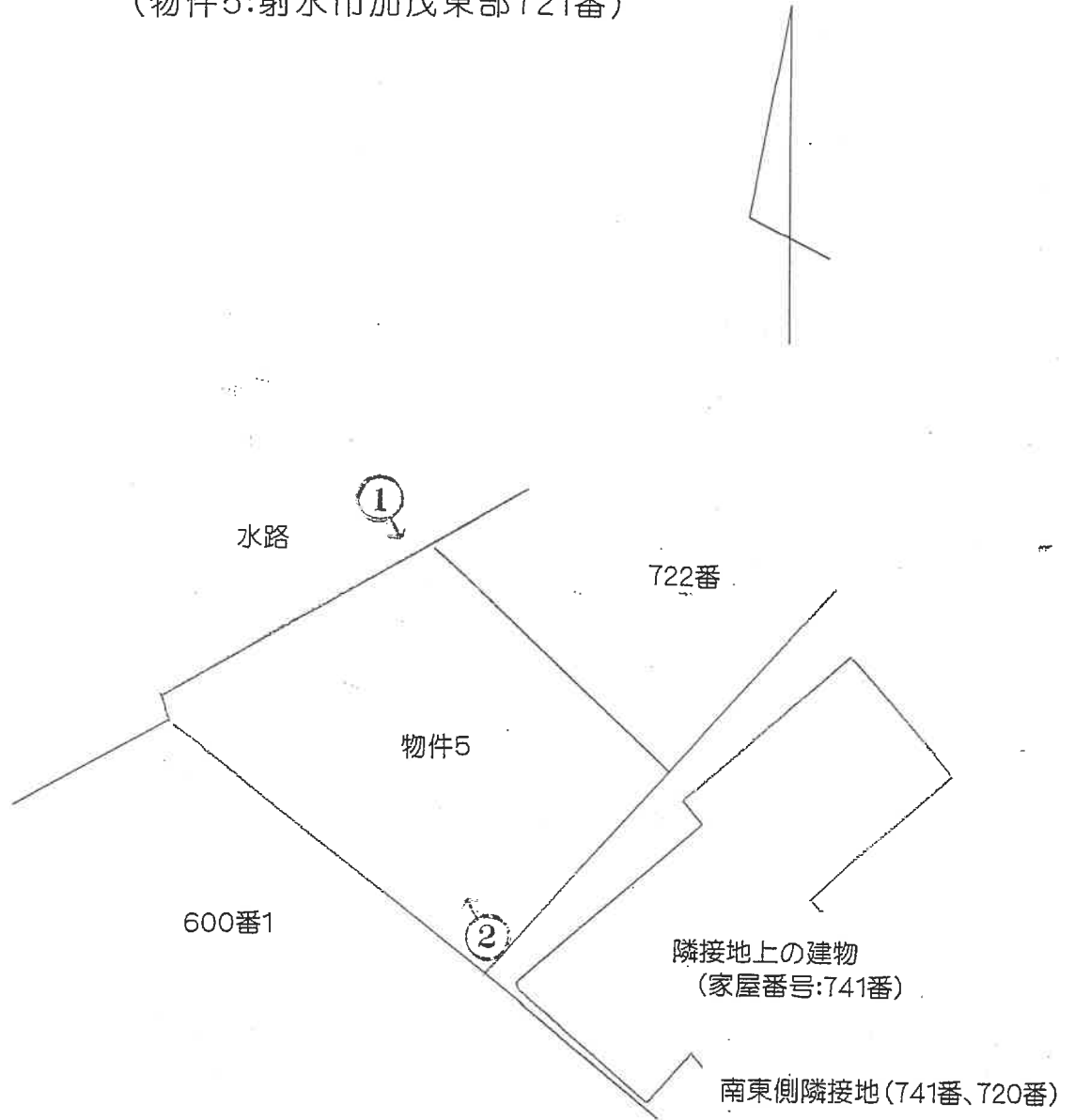
請求番号：4-4
(1/1)

A4判に縮小

(6 枚目)

土地概略図

(物件5:射水市加茂東部721番)



↑ 写真撮影の位置, 方向
○ 及びその番号を示す

(注意) 本図面は, おおよその位置関係をあらわしたものであり, 正確さを保証するものではない。

隣接地上の建物(家屋番号741番)

写真 1



写真 2



令和4年(ケ)第12号
令和4年7月21日現地調査
令和4年9月5日評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

【物件5】
(畑(現況雑種地))

評価人

不動産鑑定士

服部 恵子

第1 評価額

評 価 額	
物件 5 (土地)	金220,000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が常態であること、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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県射水市加茂東部 721番 畑 92㎡	雑種地
番号	特 記 事 項		
	・その他、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。		

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5)

位置・交通		あいの風とやま鉄道線「呉羽」駅の北方・道路距離約4300m	
付近の状況		農地が広がる中に農家住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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(指定) 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定無 60% 200% なし 都市計画法第34条11号の範囲ではない 農用地区域外
画地条件	面積 形状 地勢	92㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦地	(公簿数量を採用)
接面道路の状況		接道無	
土地の利用状況等		<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況雑種地 ・ 周辺の土地利用は水路、宅地、畑である。 	
供給処理施設		上水道：なし 下水道：なし ガス配管：なし	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図、土地登記簿等により、昭和62年当時は農地であったと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定はない。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・ 賦課金については現況調査報告書を参照されたい。 ・ 購入に際しては農地法第5条の買受適格証明が必要となる。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件5(土地)

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
5	9,150	0.480	92	1.00	400,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 射水(公)-6

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
14,000円/m ²	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{153}$	9,150円/m ² (端数整理)

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 標準的 … 1.00

地域格差: 相乗積(内訳下記) … 1.530

街路 1.02	環境 1.5	その他 1.0
接近 1.0	行政 1.0	

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) … 0.480

街路 1.0	地目等 0.95	地勢 1.0
形状 1.0	規模 1.0	その他 0.5 接道無

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 更地であり建付減価補正は不要と判定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については、あれば土地利用権等価格を控除し、さら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。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
5	400,000		0

イ 土地利用権等割合: 土地利用権等を不要と判定。

②内訳価格及び一括価格

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) (2①ウ)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
5	400,000	0	/	0.9	0.6	220,000
一括価格(合計)						220,000

ウ 占有減価修正: 特になし

エ 市場性修正: この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、賦課金滞納がある事、市場性が限定される物件である事により、更なる修正が必要と判断した。

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(公)-6
 所 在: 射水市加茂中部1081番1
 価 格: 14,000円/㎡
 位 置: あいの風とやま鉄道線「小杉」駅より北東方6600m
 価格時点: 令和4年1月1日
 地 積: 400㎡
 供給処理施設: 水道 下水
 接面道路: 南東側7.7m県道
 用途地域等: 市街化調整区域(70,200)
 現 況: 住宅
 地域の概要: 一般住宅の中に店舗等が混在する農村住宅地域

第7 附属資料

対象不動産位置図 (株)刊広社デジタル住宅地図
 付近案内図 (株)刊広社デジタル住宅地図
 公図写(縮小実施)
 現況写真

以上