

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 場 所	令和 6年 7月24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 8月22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 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

☆2 所 在 射水市善光寺
地 番 34番1
地 目 田
地 積 809平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 5年10月 5日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 田 中 睦

1 不動産の表示

【物件番号2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

2 所 在 射水市善光寺
地 番 34番1
地 目 田
地 積 809平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和5年(ケ)第14号
令和5年 6月22日受理
令和5年 7月31日提出

現況調査報告書

(物件2)

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

2 所 在 射水市善光寺
地 番 34番1
地 目 田
地 積 809平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件2
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2) <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 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"/> 土地現況図のとおり
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)	<p>1 本件土地は、現在、第三者等に使用させているということはなく、私が更地の状態で管理しています。近隣からの苦情が出るので、年に2回程度は草刈りを行っています。</p> <p>2 以前、本件土地上に仮設建物を設置して、私が役員をしていた有限会社麻田商店で使用していた老朽化した機械類を保管する倉庫として使用していました。また、10年以上前までですが、一時期、住宅設備会社に賃貸しており、水道管等の資材置場として使用されていました。</p> <p>3 本件土地上又は地中に、土壌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>4 隣接地との境界に関するトラブルはありません。</p> <p>5 本件土地について、農業委員会に対し、転用届出を行っていません。</p>
■ 射水市農業委員会、 同事務局担当者	<p>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。</p> <p>(1) 現地調査日：令和5年6月30日</p> <p>(2) 現況地目：非農地</p> <p>(3) 転用許可等の有無等とその内容 なし：届出が必要であるが、届出がされていない。</p> <p>(4) 都道府県からの指示事項：回答なし</p> <p>(5) 賃借権等の権利の設定に関する許可：なし</p> <p>(6) 都市計画法関係：線引都市計画区域、市街化区域</p> <p>(7) 農振法関係：農振区域外</p> <p>(8) 買受適格証明書の要否：要（農地法第3条又は5条） (以上、令和5年7月3日付け回答書、同月25日電話聴取要旨)</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、土地現況図及び添付写真のとおりである。
本件土地は、雑草等が繁茂する更地の状態となっており、ドラム缶、廃コンクリート部品等が若干残置されている。本件土地への出入口は西側付近に設けられている。
本件土地は、建築基準法上の道路に接面していない。
- 2 本件土地の範囲について、北側は側溝、通路（建築基準法上の道路ではない。）、西側は通路（前同）であり、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が設置されるなどしており、概ね土地現況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 本件土地の登記地目は「田」であるところ、射水市農業委員会からの回答によると、現況地目は非農地、転用届出が必要であるが、届出がされていないとのことである。
また、本件土地の入札に参加するには、農地法3条又は5条の買受適格証明書が必要となるとのことである。

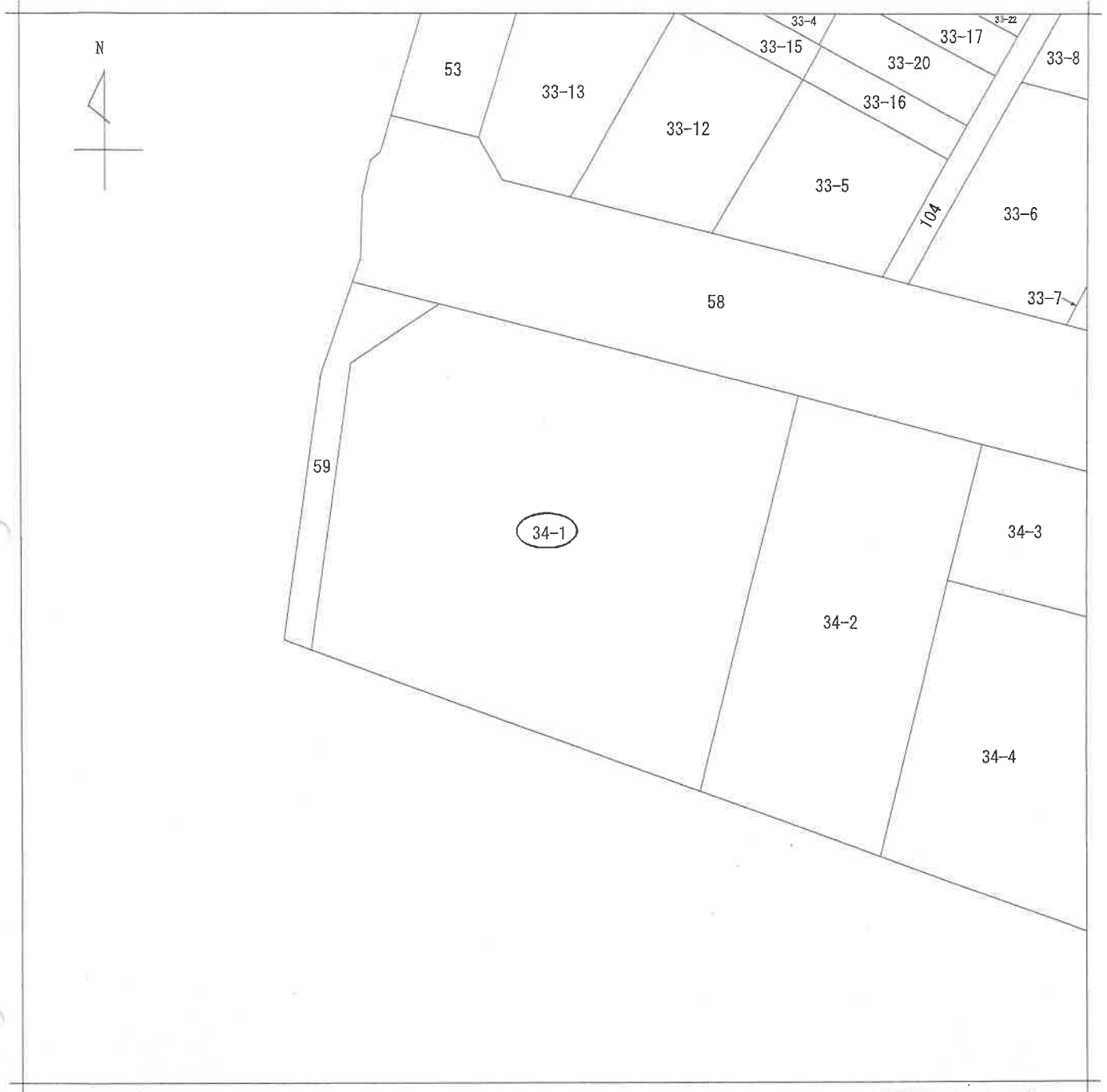
以上

(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
5年6月26日(月) 10:40-10:50	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26日(月) 11:40-11:50	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
5年6月26日(月) : - :	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)
5年6月27日(火) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
5年7月6日(木) 15:55-16:00	当庁執行官室	所有者から電話聴取
5年7月11日(火) 13:50-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
5年7月25日(火) 9:45-9:50	当庁執行官室	射水市農業委員会事務局担当者から電話聴取
<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 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	所在	射水市善光寺		地番	34番1				
出力縮尺	1/300	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年10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。

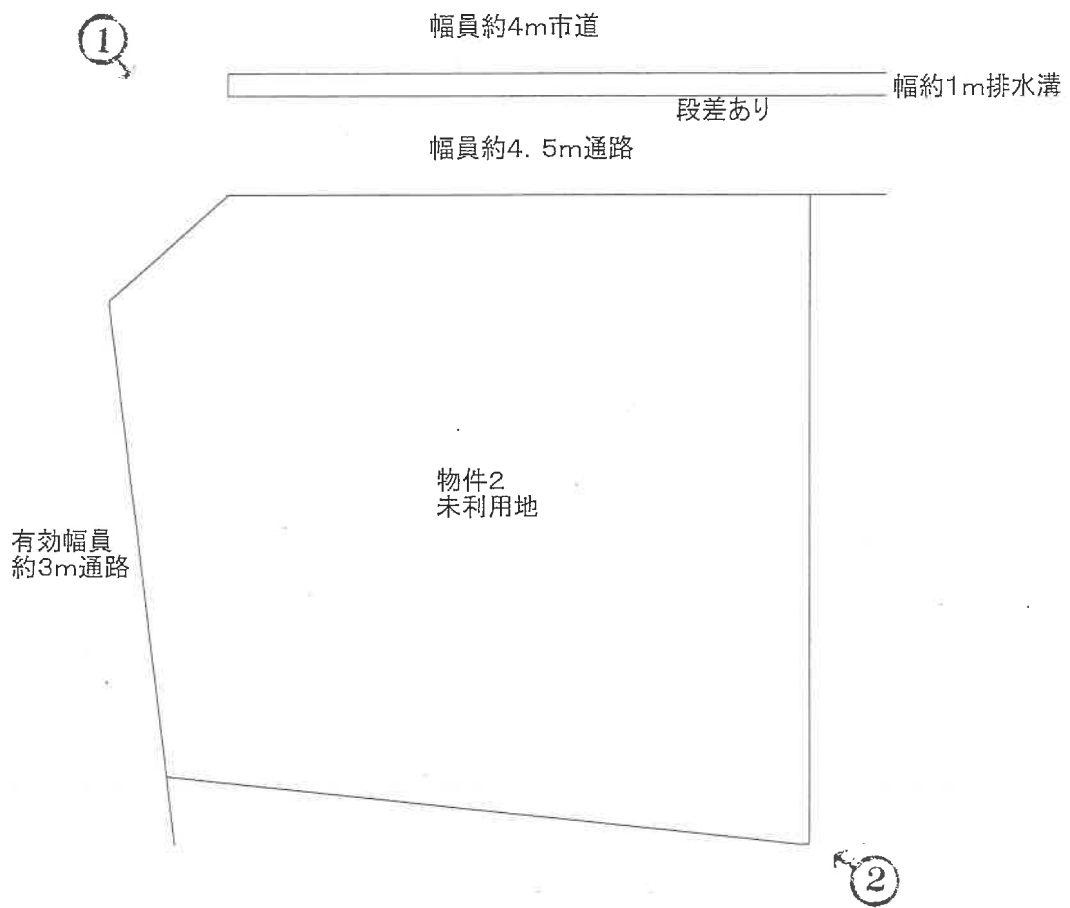
A4判に縮小

令和5年6月26日
富山地方方法務局高岡支局
登記官

請求番号：8-2
(1/1)

(6 枚目)

土地現況図



↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

*この図面は土地のおおよその現況を示したものである。

写真 1



写真 2



令和5年(ケ)第14号
(物件2)

令和5年 7月11日 現地調査

令和5年 8月 4日 評 価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山本 茂雄

第1 評価額

物件 2	金6,850,000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
2	所在地目地積	射水市善光寺 34番1 田 809㎡	地目 雑種地 上記以外は同左
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

位置・交通	万葉線「西新湊駅」の南西方・道路距離約1 km	
付近の状況	戸建住宅のほかに倉庫等が混在する幹線道路近くの住宅地域	
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 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 なし
画地条件	面積 形状 地勢	809㎡ 北側間口約32m、奥行約26～28.5mの隅切りのあるほぼ整形の画地である。 平坦地であるが、一部盛土等のためやや高低差がある。
接面道路の状況	北側は幅員約4.5mの通路であり、その北側に幅約1mの排水溝と幅員約4mの市道がある。通路と排水溝はやや段差がある 西側は有効幅員約3mの通路である。 北側、西側の通路はいずれも建築基準法上の道路ではない。道路とほぼ等高であるが、一部盛土のためやや高低差がある。	
土地の利用状況等	雑草が生い茂る未利用地であるが、ドラム缶や廃コンクリート部品等が一部残置されている。 これまでの利用状況については現況調査報告書記載のとおりである。 隣接地のうち東側は更地、南側は倉庫であり、境界はほぼ明確である。 なお、目的物件の南側は高岡市との市境である。	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	引込可 引込可 配管はあるが、高圧のため住宅用には転用できないとのことである。 (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。

<p>土壌汚染等</p>	<p>①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、以前は農地もしくは空地であったと推測される。</p> <p>②周知された埋蔵文化財包蔵地ではない。</p>
<p>特記事項</p>	<p>①目的物件は登記上の地目が田であるが、現況は雑種地であり、課税上は宅地として課税されている。 農業委員会の回答では現況地目が非農地であるが、転用の届出がなされていないとのことである。 詳細は現況調査報告書記載のとおりである。 なお、入札に参加するためには買受適格証明書が必要とのことである。</p> <p>②目的物件は上記のとおり建築基準法上の道路と接面していないので、原則として建物の敷地として利用することができない。 詳細は担当部署で確認願いたい。</p>

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	25,200	0.56	809	11,420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 射水-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,600 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/101 \times 100/119 = 25,200 \text{ 円/㎡}$

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+4%、接近条件+4%、環境条件+10%

補正率 1.19（相乗積）

イ 個別格差：角地+2%、規模-10%、形状-3%、接道要件-30%、

地目（現況雑種地、農転届出等）-10%、

補正率 0.56（相乗積）

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、次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	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
2	11,420,000	1.00	1.00	0.60	6,850,000

イ 占有減価修正：特にない。

ウ 市場性修正：特にない。

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

地価公示価格（射水－1）

所 在：射水市三日曾根13番12

価 格：30,600円/m²

位 置：万葉線「西新湊駅」の南方・道路距離450m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：264m²

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：第1種中高層住居専用地域（60,200）、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

近隣案内図

公図写

土地現況図

現況写真

以 上