

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 10 日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千 代 正 人

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 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 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 21 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 7 年 6 月 3 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 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 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 4 月 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	9,720,000 7,776,000	一括	1,944,000	279,558	0
1	610,000				
2	300,000				
3	2,500,000				
4	2,560,000				
5	2,560,000				
6	1,020,000				
7	170,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 907番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 234.30平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 907番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 117.29平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 908番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 965.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 909番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 991.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 910番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 991.00平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	射水市鷺塚
	地	番	9 1 1 番
	地	目	宅地
	地	積	3 9 6 . 0 0 平方メートル
7	所	在	射水市鷺塚
	地	番	9 0 7 番 6
	地	目	宅地
	地	積	1 3 6 . 0 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 6 日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千 代 正 人

1 不動産の表示

【物件番号 1～7】

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 7】

地上権

目 的 鉄道施設物設置のため

範 囲 東京湾平均海面の上 27. 832メートルから東京湾平均海面の上 6. 384メートルの間

地上権者 横浜市中区本町六丁目 50 番地 1

独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

存続期間 設定契約の日から鉄道構造物存続期間中

地代 無償

特約 1. 鉄道構造物の維持, 保全及び列車運行に支障, 又は危険を及ぼすおそれのある工作物等の設置並びに土地の形質の変更をしないこと。
2. 鉄道構造物の維持管理のため, 区分地上権設定の目的である土地に立ち入ることが必要な場合は, これを認めるものとする。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1～7】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 907番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 234.30平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 907番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 117.29平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 908番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 965.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 909番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 991.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 910番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 991.00平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 911番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 396.00平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 907番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 136.04平方メートル |

令和6年（ケ）第25号

令和 6年11月27日受理

令和 7年 / 月30日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 平 塚 正 樹

（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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 907番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 234.30平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 907番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 117.29平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 908番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 965.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 909番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 991.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 射水市鷺塚 |
| | 地 | 番 | 910番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 991.00平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 射水市鷺塚
地 番 911番
地 目 宅地
地 積 396.00平方メートル

7 所 在 射水市鷺塚
地 番 907番6
地 目 宅地
地 積 136.04平方メートル

(土地用)

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)		付近
土地	物件1～7		
現況地目	☒ 宅地 (物件1～7) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に下記目的外物件を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 物件1ないし6の土地については、土地所有者が更地の状態で占有している。 ☒ 物件7の土地については、土地所有者が更地の状態で占有しているほか、その他の者が土地上空部分 (最低地上高約7～8メートル以上の部分) に鉄道施設 (北陸新幹線鉄道高架橋) を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
執行官保管の 仮処分の	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 土地全部の上空部分(東京湾平均海面の上27.832メートルから東京湾平均海面の上6.384メートルの間。実際の最低地上高は約7～8メートル)	
占有者		☐ 債権者 ☒ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 鉄道施設(北陸新幹線鉄道高架橋)	
☒ 関係人(☒ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構(占有者) ☐ ())の陳述 ☒ 提示文書(区分地上権設定契約書)の要旨			
占有権限		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 区分地上権	
占有開始時期		平成20年9月17日	
最初の契約等	契約日	平成20年9月17日	
	期間	平成20年9月17日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし(鉄道構造物存続期間まで)	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 所有者 ☒ その他の者(独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構)	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		1 鉄道構造物の維持、保全及び列車運行に支障、又は危険を及ぼすおそれのある工作物等の設置並びに土地の形質の変更をしないこと。 2 鉄道構造物の維持管理のため、区分地上権設定の目的である土地に立ち入ることが必要な場合は、これを認めるものとする。	
その他		別紙「占有者及び占有権原(物件7関係)その他について」のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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

(別紙)

占有者及び占有権原（物件 7 関係）その他について

- 1 地代は無償であるが、区分地上権設定補償金として 174 万 1312 円を一括支払済みである。
- 2 区分地上権設定契約書において、要旨、下記の合意がされている。
 - (1) 地上権設定者（所有者）は、区分地上権の存続期間について、民法 268 条による請求はしない（第 5 条）。
 - (2) 地上権設定者（所有者）は、後日契約更新の必要を生じた場合に、契約更新に伴う補償は請求しない（第 5 条）。
 - (3) 地上権設定者（所有者）は、区分地上権の目的である土地において高架橋の管理に関し障害となる建築物及び工作物を新築、改築又は立竹木を設置してはならない。ただし、高架橋の管理の障害とならない建築物及び工作物を新築、改築又は立竹木を設置しようとするときは、地上権者に設計及び方法について事前に協議しなければならない（第 6 条 1 項）。

地上権設定者（所有者）は、区分地上権の目的である土地において高架橋の管理に関し支障となる形質の変更をしてはならない。ただし、高架橋の管理の支障とならない土地の形質変更をしようとするときは、地上権者に設計及び工法について事前に協議しなければならない（第 6 条 2 項）。
- 3 地上権設定者（所有者）は、区分地上権の目的である土地に対して、所有権の移転、所有権以外の権利の設定又は移転があった場合は、権利の設定又は移転を受けた第三者をしてこの契約条項を継承させるものとする（第 9 条）。
- 4 地上権者は、区分地上権若しくは地下鉄道施設物を第三者に譲渡し、又は地下鉄道構造物を第三者に貸し渡すときは、譲渡又は貸渡しを受けた第三者をしてこの契約条項を継承させるものとする（第 10 条）。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■富山地方法務局高岡支局職員 ■独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（物件7占有者）	1 物件4、5、6の地積測量図の備付けはありません。 (令和6年12月2日、登記事項証明書等交付申請時の回答要旨) 1 物件7の地上権（富山地方法務局高岡支局平成20年12月10日第7411号）に関する照会についての回答は、以下のとおり。 (1) 契約年月日 平成20年9月17日 (2) 契約の相手方 物件7土地所有者 北陸板硝子株式会社 (3) 対価の支払について 区分地上権設定補償金として、平成20年12月26日に、174万1312円を一括支払済み (4) 存続期間 区分地上権設定契約の日から鉄道構造物存続期間中 (5) 物件7土地の利用状況及び設置された工作物の概要 利用状況 桁式高架橋（鉄筋コンクリート造） 高さ 最低地上高 約7～8メートル 面積 物件7土地面積と同じ (6) 物件7土地を所有者（買受人）が利用することの可否及び制限があるとすればその内容 地上権設定登記記載の特約1及び2に抵触しない範囲での利用は可能である。 (7) 物件7土地に、所有者（買受人）が建物（工作物）を建築（設置）することの可否及び制限があるとすればその内容 建築基準法及びその他法令に適合するもので、前記特約1及び2に抵触しない範囲での設置は可能である。 (8) その他参考となる事項 重機等で高架橋に接触するなどの重大な交通インシデントが発生する恐れがあるため、地上権設定登記に記載する特約を遵守し、物件7土地利用の際は十分に注意すること。物件7土地利用に関して疑義が生じた場合は、地上権者と協議すること (令和7年1月10日付け「照会についての回答」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

(6枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図、土地配置図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件は、北側から南側に向かって、物件1、物件7、物件2、物件3、物件4、物件5、物件6の順番で連なる一体の不整形の形状の土地である。
 本件物件は、大きく分けると、①北側で県道と接道する物件1の部分、②南側部分に存する一体の土地である物件3ないし6の部分、③上記①と上記②を接続する物件7の部分の3区分に分けられるものと思われる。
 本件物件の位置及び形状は、土地配置図のとおりと思われる。
- 3 上記③の物件7の部分については、厳密には、物件7と物件2の間に用悪水路（射水市鷺塚907番12）が存在し、物理的には連続してはいない。当該水路は、水路幅約1メートル程度であり、水路上の全域にグレーチングが架けられている。評価人の当該水路所有者射水平野土地改良区に対する聴取結果によれば、当該水路について、同土地改良区から占用取得（初回のみ1100円の使用料を要するが、以降は無償）を得ることは可能であるとのことである。上記を踏まえ、本件物件の利用的側面を考慮して、本件物件については、一体の土地として取り扱うのが相当と判断した。
 なお、評価人の聴取結果によれば、当該水路上のグレーチングは普通車のみ通行が可能な構造であるとのことであり、大型車両等に通行を可能とするためには、買受人の費用負担で対応する必要があるとのことである。
- 4 上記③の物件7は、北側で物件1と接し、南側で上記記載の水路を介して物件2の土地と接している。東側は射水市鷺塚907番4（所有者：独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（以下「鉄道建設機構」という。）の鉄道用地と、西側は射水市鷺塚907番5（所有者：鉄道建設機構）の鉄道用地と接している。
 物件7は、鉄道建設機構を地上権者とする要旨次のとおりの区分地上権が設定されている。
 富山地方法務局高岡支局 平成20年12月10日 第7411号
 原因 平成20年9月17日設定
 目的 鉄道施設物設置のため
 範囲 東京湾平均海面の上27.832メートルから東京湾平均海面の上6.384メートルの間
 存続期間 設定契約の日から鉄道構造物存続期間中
 地代 無償
 特約 1 鉄道構造物の維持、保全及び列車運行に支障、又は危険を及ぼすおそれのある工作物等の設置並びに土地の形質の変更をしないこと。
 2 鉄道構造物の維持管理のため、区分地上権設定の目的である土地に立ち入ることが必要な場合は、これを認めるものとする。
 物件7及びその東西隣接地（907番4及び907番5）は、現況、その上空部分に北陸新幹線の鉄道高架橋が存している。上記東西隣接地には鉄道高架橋の橋脚部分が存在する。物件7地上面には鉄道高架橋の橋脚部分といった直接的な構造物の設置はないものの、その上空部分（最低地上高約7～8メートル）に、物件7土地面積と同様の範囲で、北陸新幹線の桁式高架橋（鉄筋コンクリート造）が存している。
- 5 鉄道建設機構に対する照会回答結果及び同社から提出された区分地上権設定契約書によれば、物件7の利用関係について、高架橋の管理に関し障害となる建築物等の設置及び土地の形質の変更等とはならないとされており、高架橋の管理の障害とならない建築物等の設置及び土地の形質の変更等も鉄道建設機構との事前協議が必要とされている。地上権設定登記特約に抵触しない範囲での利用は可能であるとのことであるが、北陸新幹線鉄道高架橋設置という利用目的に鑑み、重大な交通インシデント発生を未然に防止するためにも、特約の遵守、疑義が生じた場合の地上権者との協議等、各種の配慮が必要になるものと思われ、その利用形態は制限的なものとなるものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 6 北陸新幹線高架橋設置の関係もあり、これと近接する物件1、物件2及び物件7には明確な境界標が設置されている箇所を多数確認することができた。物件3ないし6には、明確な境界標を確認することができなかったが、地形上や隣接する水路及び農道等の状況により概ね境界は明確になっているものといえる。本件物件の範囲については概ね土地配置図のとおりと思われる。
- 7 本件物件の占有者及び占有関係については、鉄道建設機構からの回答及び本件物件の状況から本報告書3枚目ないし5枚目のとおり認められた。
- 9 本件物件全体について、雑草が繁茂している状態である。特に物件3ないし6については、雑草等の繁茂の状況からその内部の詳細な確認まではできなかったが、本件物件全体について、一見する限り、建物等の建造物の存在は確認できず、また、建物基礎等の建造物の痕跡は確認できなかった。

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

(8枚目)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年 12 月 2 日(月) 9:30-9:40	富山地方法務局高岡支局	公図、地積測量図、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和 6 年 12 月 2 日(月) 10:00-10:10	射水市役所	登記地番入り航空写真の取得
令和 6 年 12 月 2 日(月) 11:00-11:25	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和 6 年 12 月 3 日(火)	当庁執行官室	所有者宛通知書送付(郵送 1 1 0 円)
令和 6 年 12 月 9 日(月)	当庁執行官室	所有者宛通知書(立入調査日時指定)送付(郵送 1 1 0 円)
令和 6 年 12 月 13 日(金) 13:20-13:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
令和 6 年 12 月 16 日(月)	当庁執行官室	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構に対する照会書送付(郵送 110 円)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 1 月 17 日 (金)	当庁執行官室	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構からの回答書到着 (郵送 140 円)。
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10枚目)

物件 1 ～ 7

A 4 版に縮小

4 881-1
水 907-2



(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	射水市鷺塚				地番	908番1			
出力尺	1/600	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					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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6年12月2日
富山地方税务局高岡支局
登記官

請求番号：3-8
(1/1)

(11枚目)

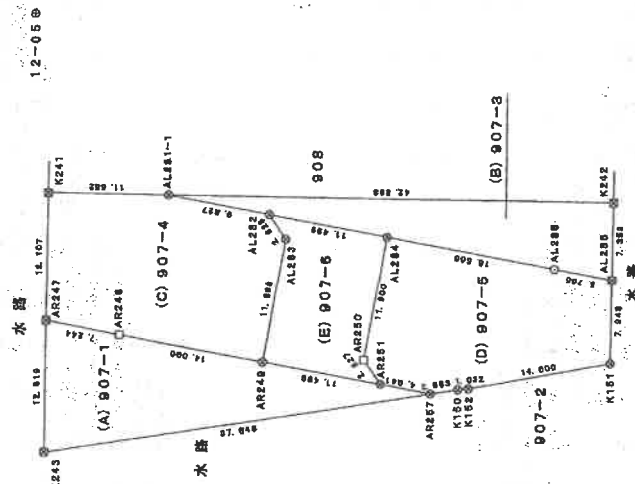
公印

地積測量図

-(1/2)

地 番	
907-1, 907-3, 907-4	
907-5, 907-6	

土地の所在



凡

境界点	境界線の種類
田	コンクリート板
窓	不燃性合成樹脂板
◎	金属板
□	木板
◎	計算点

12-0000

縮尺 500

普託曠

7月(日作成)

20

作者

恒 環 睡 び 及 稀 名 の 定 規 既

既知点の種類	名称	X	Y
一般基準点	NO. 12	80018. 271	-2745. 383
一般基準点	NO. 13	80030. 237	-3536. 831

(日本測神系)

4 級基準點座標

測 点	X	Y
12-05	80104.351	-3356.013
12-08	80134.135	-3491.930

登記年月日：平成20年11月27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6年12月2日 富山地方方法務局高岡支局

御品酒

(12枚目)

 $(1/2)$

請求番号：3-14

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6年12月2日 富山地方方法務局高岡支局

令和6年12月2日

富山地方方法務局高岡支局

總編者

(2/2)

請求番号: 3-14

(13枚目)

☒ (2/2)

地 番	907-1 907-3 907-4 907-5 907-6
-----	----------------------------------

土地の所在

张 寒 明

地 震 属	(A): 9.0°-1	Xn	Yn	Yn (Xn+1-Xn-1)
AR247		80165.591	-3359.146	-339906.617980
K243		80166.205	-3359.605	-18030.463335
AR257		80168.959	-3396.447	27006.160097
AR251		80168.264	-3391.956	7943.024162
AR249		80166.616	-3380.174	13273.411794
		80164.623	-3366.316	10183.105800
			倍 面 積	484.611218
			1/2	234.305609
			面 積	234.30 m ²

地 點	(B) 007-3	X ₀	Y ₀ (X ₀ Y ₀ -1)
測 點			
AL286	80147.374	-34713.535	22338.173040
K242	80140.017	-3413.325	21102.815000
AL281-1	80141.174	-3370.447	-8614.862532
AL282	80142.873	-3380.174	-10206.588438
AL284	80144.211	-3381.566	-13525.525328
AL285	80148.561	-3407.888	-10778.149744
		估 面 積	316.861998
		1/2	157.830999
		面 積	157.83 m ²

地 點	(C) 9 0 7 - 4		Yn	X(n+1-Xn-1)
	Xn	Yn		
AL281-1	80141. 174	-3370. 447	3656. 934995	
K241	80141. 488	-3368. 789	-47106. 207183	
AR247	80153. 591	-3359. 145	-44122. 369575	
AR254	80154. 623	-3366. 318	-10183. 105900	
AR249	80156. 616	-3350. 174	33078. 002890	
AL293	80144. 838	-3331. 868	47491. 572324	
AL292	80142. 573	-3330. 174	12364. 957536	
		倍 面 積	596. 784787	
		1/2	298. 3923935	
		面 積	298. 39	m ²

地點	(D)	9 0 7 - 5	Xn	Yn	Yn (Xn+1-Xn-1)
AL286		80147.374	-3413.535	28895.739530	
AL285		80148.561	-3407.988	10778.149744	
AL284		80144.211	-3391.553	-319178.981524	
AR250		80155.990	-3388.582	-47603.332066	
AR251		80158.254	-3381.550	-10068.138208	
AR257		80158.958	-3396.447	-848.721377	
K150		80158.445	-3393.061	2198.192467	
K152		80158.311	-3400.985	10828.665710	
K151		80155.319	-3413.762	37398.314994	
			每面讀	541.389270	
			面	270.894535	
			1/2	270.69 m'	

地 點	(E) 9 0 7 - 6	X _n	Y _n	Y _n (X _n +1-X _{n-1})
AL284		80144. 211	-3391. 556	48504. 508862
AL282		80142. 573	-3390. 174	-2118. 360098
AL283		80144. 838	-3381. 888	-47401. 672324
AR249		80156. 616	-3393. 174	-46348. 414384
AR251		80158. 254	-3391. 556	2123. 114056
AR250		80155. 990	-3388. 882	47803. 832086
		估面 積		272. 097168
		1/2		136. 048584
		面 積		136. 04 0002

(A) 907-1	234.305609 m ²
(B) 907-3	157.830999 m ²
(C) 907-4	298.3823935 m ²
(D) 907-5	270.694635 m ²
(E) 907-6	138.048584 m ²
總合計面積	1097.2722205 m ²

作者

(平成20年7月1日作成)

知此理

輪尺 1/500

登記年月日：平成24年1月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月2日 青森地方支庁農林水産部

登記者

(14枚目)

物件2

A 4版に縮小

土地積測量図

907-3, 907-7

地番

土地の所在 射水市露塚

座標求積表 世界測地系

(B) 907-7			
地番	点名	X	Y
AL281-1	80487.773	-3639.674	-5674.251765
AL282	80489.172	-3645.401	-11063.290637
AL284	80490.810	-3660.783	-14595.541821
AL285	80493.159	-3677.115	-11627.037630
AL286	80493.972	-3682.761	740.294961
AL286-1	80492.958	-3682.732	23416.492788
AL281-2	80487.613	-3645.588	18982.373780
併面積			81.039475
面積			40.5187375
地積			40.51 m ²
(A) 907-3			
地番	点名	X	Y
R242	80486.616	-3682.551	19883.235095
AL281-2	80487.613	-3645.588	-23120.319096
AL286-1	80492.958	-3682.732	3671.683804
併面積			234.599803
面積			117.2998015
地積			117.29 m ²
総合計面積 (A)+(B)=			157.8192390 m ²

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X座標	Y座標
1 測量基点 No. 12	80364.376	-3014.605
1 測量基点 No. 13	80376.838	-3805.855
4 測量基点 12-05	80450.951	-3625.241
4 測量基点 12-06	80480.733	-3761.055

測量年月日：平成23年10月21日 世界測地系：測系

測系 測系 2000

12-06
⑥

記号	境界線の種類
⑥	合成測量杭
⑦	測量杭
⑧	木杭
⑨	計算点

12-05
⑥

作成者	代理人	縮尺	1/500
(平成23年10月25日作成)			

請求番号：3-7

世界測地系

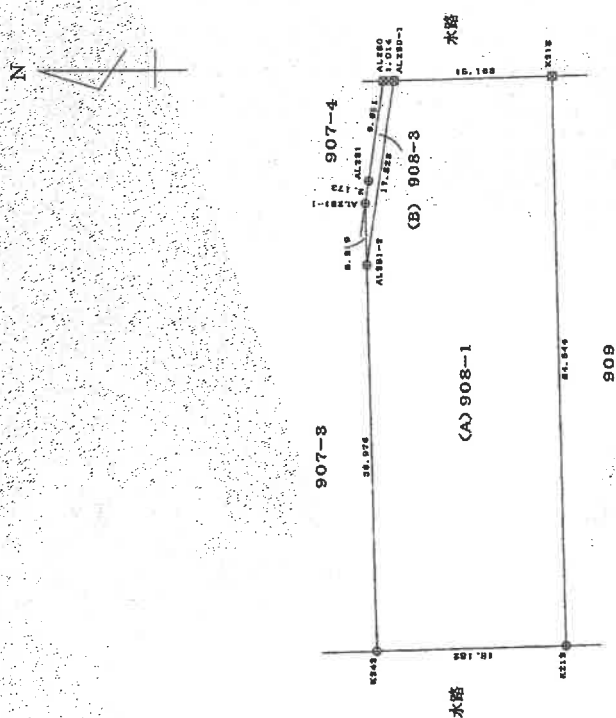
地 點	(B) 908-3	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	辺 長
点					
AL200	80406.068	-3627.970		-8667.220320	9.651
AL281	80487.463	-3637.523		-6129.226255	2.173
AL280-1	80487.773	-3639.674		-545.951100	5.916
AL281-2	80487.613	-3645.568		9939.442012	17.828
AL280-1	80485.074	-3627.941		5532.610095	1.014
併 面 積				29.654352	
面 積				14.827160	
地 點	(A) 908-1	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	辺 長
K242	80468.616	-3632.551		70601.867772	18.182
K219	80468.441	-3632.033		61504.679232	54.544
K218	80489.912	-3627.508		-50336.340564	15.168
AL200-1	80485.074	-3627.941		-64218.183641	17.828
AL281-2	80487.613	-3645.568		-5621.496696	36.976
併 面 積				1930.528103	
面 積				965.2630515	
地 點				965.26	m ²

綜合計面積	(A)+(B)=	930.0902275 m ²
-------	----------	----------------------------

既知点の名称	X座標	Y座標
1 第1基準点 No.12	80364.876	-3014.695
1 第2基準点 No.12	80376.838	-3806.855
4 第3基準点 12-05	80450.961	-3925.241
4 第4基準点 12-08	80480.793	-3761.055

測量年月日：平成23年10月21日 世界測地系：VHS系

漢地成果 2000



記号	境界線の種類
⊗	合成樹脂板
⊕	金属板
□	木板
○	計算点

12-06 ⊕

12-05

著者
位 任
代 職

總尺

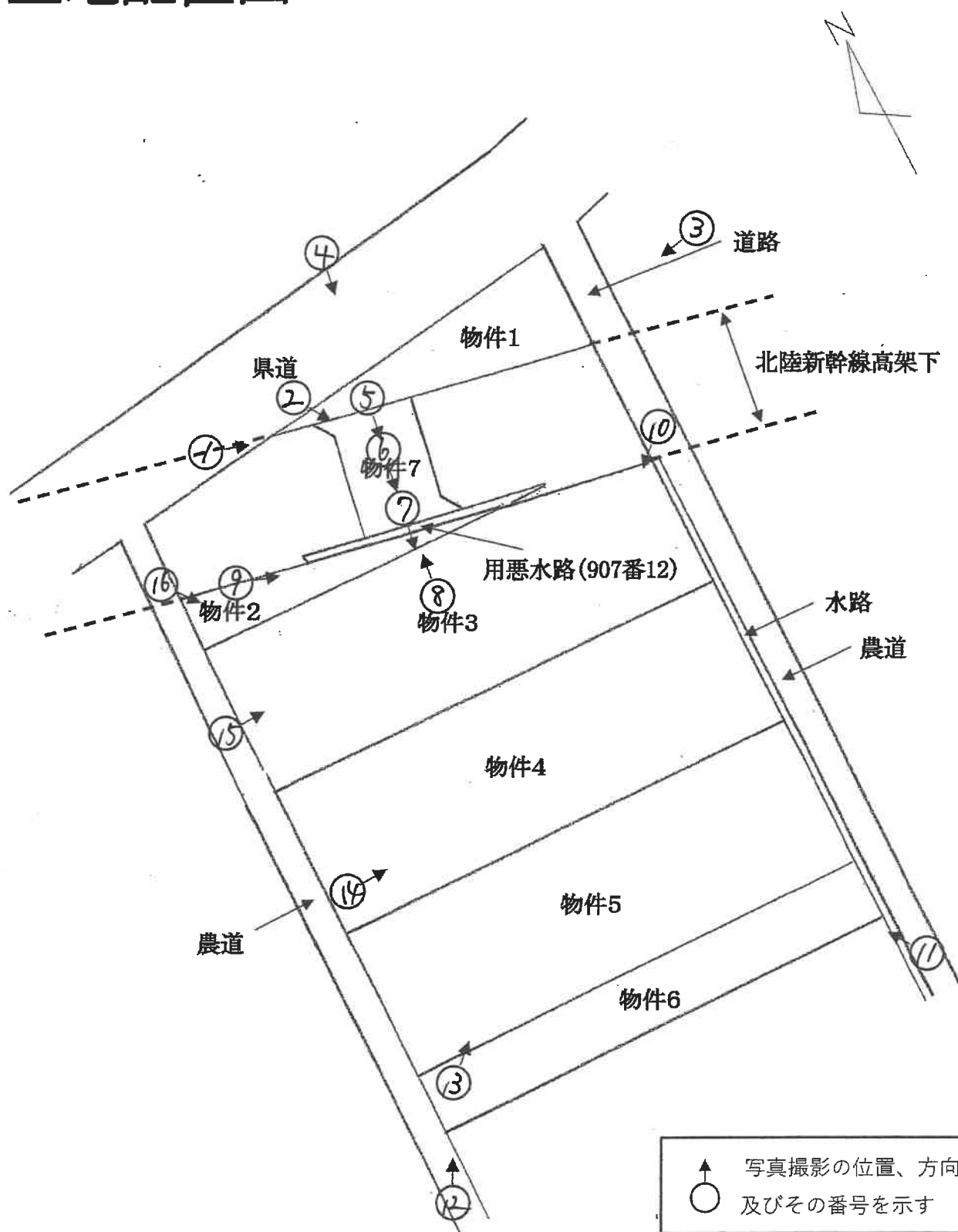
(平成23年10月26日作成)

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6年12月2日 富山地方方法務局高岡支局

登記官

證 據 番 號 : 3-9

土地配置図



* 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。

写真 1



写真 2

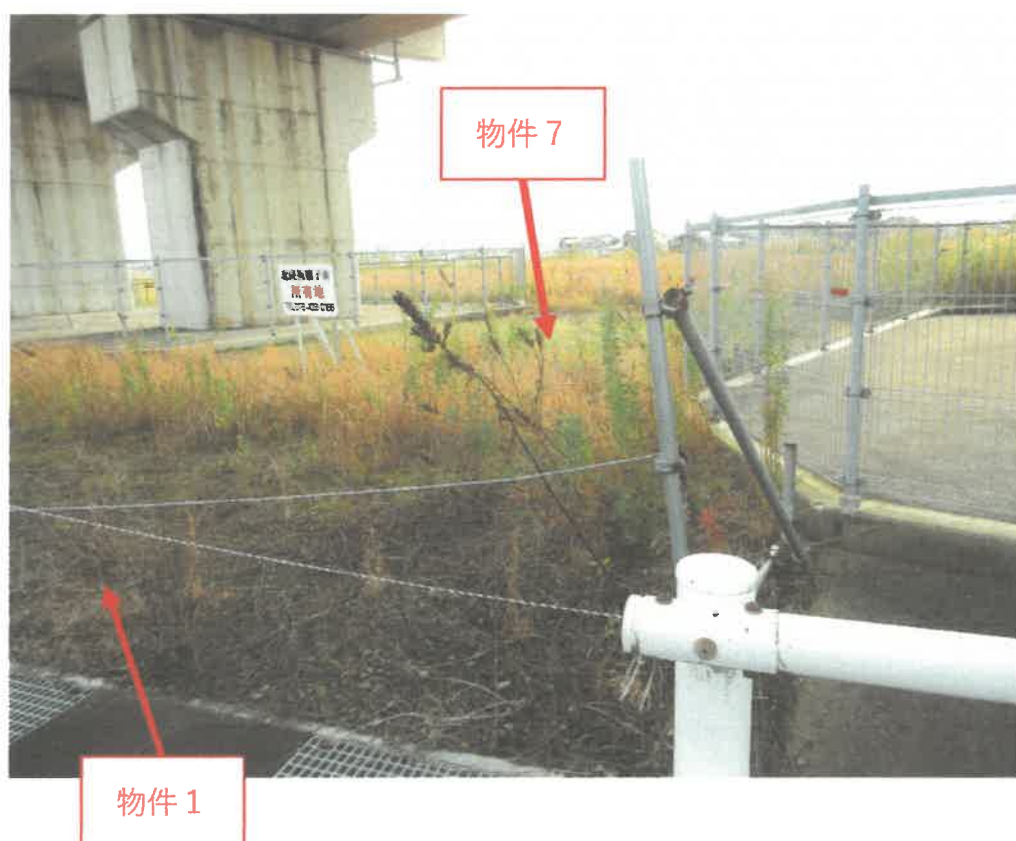


写真 3



写真 4

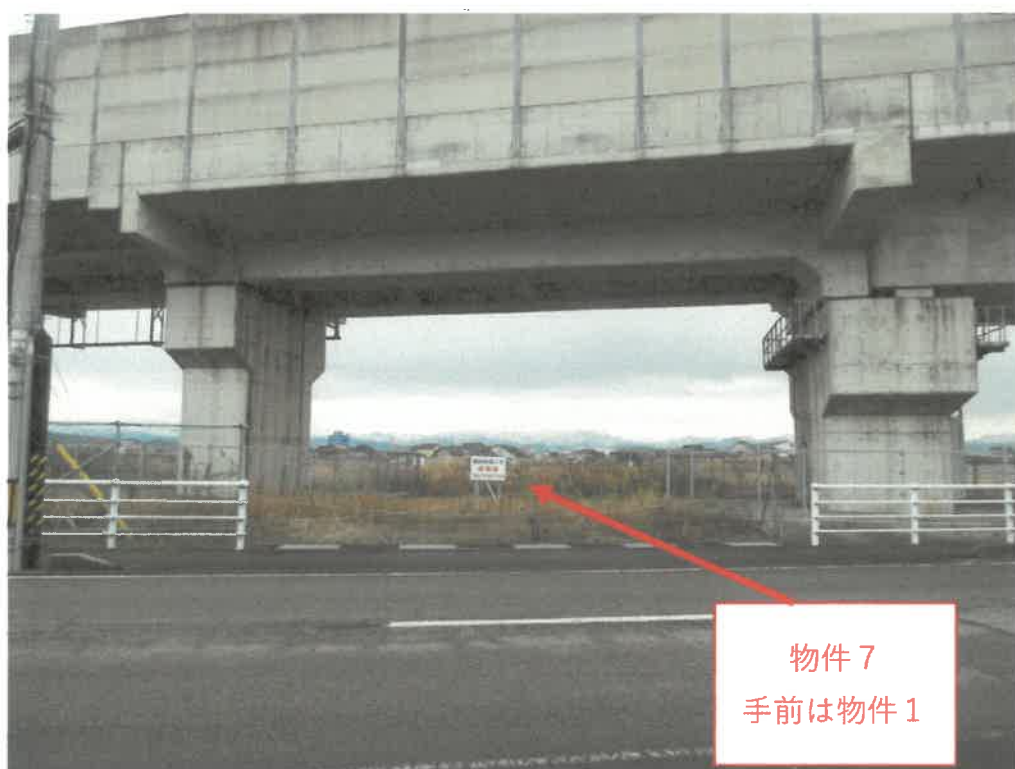


写真5



物件7

写真6



物件3

物件2

用悪水路

物件7

写真 7



写真 8



写真 9



用悪水路

物件 2

写真 10



物件 3

写真 1 1



写真 1 2

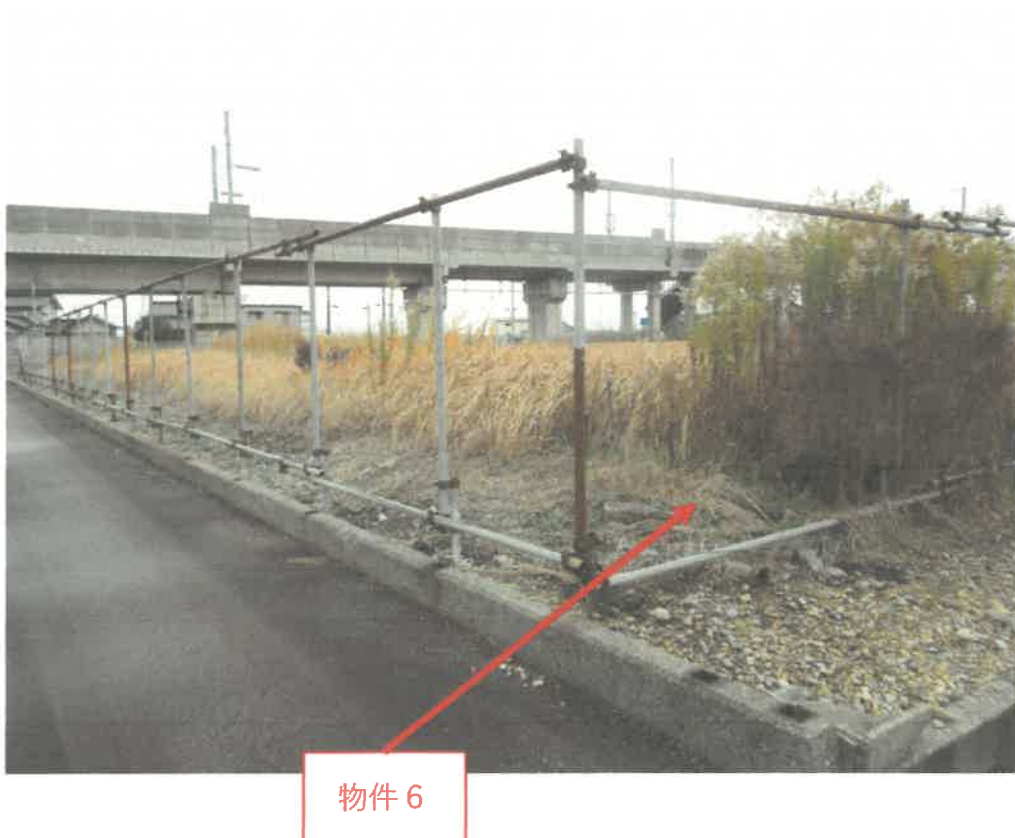


写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



副本

令和6年（ケ）第25号
令和6年12月13日 現地調査
令和7年1月27日 評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

〈土地用〉

評価人 不動産鑑定士

宮 川 裕 司

第1. 評価額

一括価格	
金9,720,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金610,000円
物件2（土地）	金300,000円
物件3（土地）	金2,500,000円
物件4（土地）	金2,560,000円
物件5（土地）	金2,560,000円
物件6（土地）	金1,020,000円
物件7（土地）	金170,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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
1	所在地目地積	射水市鷺塚 907番1 宅地 234.30m ²	同左
2	所在地目地積	射水市鷺塚 907番3 宅地 117.29m ²	同左
3	所在地目地積	射水市鷺塚 908番1 宅地 965.26m ²	同左
4	所在地目地積	射水市鷺塚 909番 宅地 991.00m ²	同左
5	所在地目地積	射水市鷺塚 910番 宅地 991.00m ²	同左
6	所在地目地積	射水市鷺塚 911番 宅地 396.00m ²	同左
7	所在地目地積	射水市鷺塚 907番6 宅地 136.04m ²	同左
番号	特記事項		

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1～7）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「小杉」駅の東方・道路距離約3.3km	
付近の状況	農地の中に農家住宅、工場、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	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	3,830.89㎡
	形状	北側間口約37.6m、奥行約0～83mの不整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側：幅員約11.7m舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路） 東側：◆907番1の土地が接道する部分 幅員約4.5m舗装道路（建築基準法第42条1項3号道路） ◆その他の部分 幅員約3.7m舗装農道（建築基準法上の道路ではない。） 西側：幅員約3.7m舗装農道（建築基準法上の道路ではない。）	
土地の利用状況等	過去に建設会社の作業所兼事務所、資材置場として利用されていたものと思われるが、現状では遊休地である。 境界については、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおりであり、境界標、周囲の水路及び農道等の状況により概ね明確なものとなっており、概ね土地配置図のとおりと思われる。	
供給処理施設	上水道： あり（現在未接続）	
	下水道： あり（公共ますはあるが未接続）	
	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	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。 また、対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	

特記事項

○目的土地内に介在する水路について

物件2の土地と物件7の土地の間に水路（907番12、用悪水路、26㎡、所有者：射水平野土地改良区）が介在し、現況グレーチングが架かっている。

射水平野土地改良区での聴取によると、本件買受人は目的土地全体を一体利用するためには、当該水路の占有を取得する必要があるとのことである。占有の取得に当たっては、初回のみ1,100円の使用料を支払う必要があるものの、以降は無償であり、占有は容易に取得できるとのことである。

なお、現在設置されているグレーチングは普通車のみ通行が可能な構造であり、大型車両等の通行を可能とするためには、買受人の費用負担で対応願いたいとのことである。

○市街化調整区域内の建築規制について

富山県高岡土木センター建築課での聴取によると、目的土地7筆は、全て、旧既存宅地の要件がなく、都市計画法上の許可を取得していない。また、都市計画法第34条11号基準の指定区域にも指定されていないことから、目的土地上においては、宅地分譲を目的とした開発は不可能であり、事業所、工場等の建築についても、例外的なケースを除いて、相当に困難なものと思われる。

但し、主要地方道沿いであることから、都市計画法第34条9号基準の沿道サービス施設を目的とした開発許可を得られる可能性はあるものと考えられる。

しかしながら、目的土地の一部（県道からの進入部分）が新幹線高架下であることもあって、利用面での阻害要因が大きいことから、目的土地上での建物利用は現実的には様々な障害があるものと考えられる。

○物件7の土地の区分地上権設定について

当該土地の区分地上権設定契約、利用形態については、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおりである。北陸新幹線高架下という特殊性、公益性を考慮すると、当該部分での建物の建築は難しく、車両等の通行など利用形態は限定的なものになると思われる。

○本件土地の状況について

執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、土地全体において、雑草が繁茂しており、建物基礎等の存在は確認できなかったものの、過去の利用状況は不明であることから、本件土地において地下埋設物及び土壌汚染の存在がないことを完全に保証するものではないことに、本件買受人はご留意いただきたい。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1～7（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	建付減価 エ	更地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	10,500	0.41	234.30	—	1,010,000
2	10,500	0.41	117.29	—	500,000
3	10,500	0.41	965.26	—	4,160,000
4	10,500	0.41	991.00	—	4,270,000
5	10,500	0.41	991.00	—	4,270,000
6	10,500	0.41	396.00	—	1,700,000
7	10,500	0.41	136.04	—	590,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 射水(県)5-4

地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
17,000円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 102	× 100 / 158	= 10,500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：角地+2

地域格差：	街路条件	+5	交通接近条件	0	環境条件	+50
	行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計	158 (相乗積)					

イ 個別格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	-30
	行政的條件	-30	画地条件	-17		
個別格差計	41 (相乗積)					

(環境条件内訳：相和)

敷地内の一部が新幹線高架下-30

(行政的條件内訳：相和)

建築規制(用途制限)-30

(画地条件内訳：相乗積)

規模-10、形状-10、三方路+2

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：本件は更地であり、補正の必要はない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件7について土地利用権等価格を減算し、さらに、市場性修正、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
7	590,000	0.50	区分地上権	300,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を区分地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等 価格の減算 (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
1	1,010,000	0		1.0	0.6	610,000
2	500,000	0		1.0	0.6	300,000
3	4,160,000	0		1.0	0.6	2,500,000
4	4,270,000	0		1.0	0.6	2,560,000
5	4,270,000	0		1.0	0.6	2,560,000
6	1,700,000	0		1.0	0.6	1,020,000
7	590,000	-300,000		1.0	0.6	170,000
一括価格 (合計)						9,720,000

エ 占有減価修正：特にない。

オ 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、類型等によって生じる流通、換金性に係る修正であり、本件は修正要因はない。

カ 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

地価調査価格（射水(県)5-4）

所 在：射水市殿村476番1外

価 格：17,000円／㎡

位 置：あいの風とやま鉄道線「小杉」駅の北方・道路距離3.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,357㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北東側26m国道 南東側道

用 途 地 域 等：市街化調整区域（60, 200）

地 域 の 概 要：国道沿いに飲食店、事業所等が散在する商業地域

第7．附属資料

位置図（刊広社 電子地図標）

付近案内図（刊広社 電子地図標）

公図写

地積測量図写

土地配置図

現況写真