

富山地方裁判所本庁では、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）

富山地方裁判所執行官室 ☎076-425-8503

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 19 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

別掲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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 22 日 午前 10 時 00 分 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 5 日 午前 9 時 40 分 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 19 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	2,760,000 2,208,000		552,000	87,265	0

物 件 目 録

- 1 所 在 滑川市加島町
地 番 25 番 1
地 目 田
地 積 720 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 6年12月13日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鈴木 志 穂

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

- 1 隣地(地番24番1, 地番25番2, 西側道路)との境界が不明確である。
- 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 滑川市加島町
地 番 2 5 番 1
地 目 田
地 積 7 2 0 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和6年（ケ）第42号

令和6年9月6日受理

令和6年11月14日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

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	滑川市加島町
	地	番	25番1
	地	目	田
	地	積	720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)					
土地		物件1					
現況地目		☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 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 ☒ 土地概略図のとおり					
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。 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「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		☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ <u>A</u> (所有者)	1 私は、本件土地の所有者となっていますが、本件土地については、<u>B</u>さんから依頼を受けて契約書面上の当事者となったものであり、本件土地に関する詳細はよくわかりません。詳しくは、<u>B</u>さんに聞いてください。 (以上、令和6年10月8日電話聴取要旨)
■ <u>B</u> (所有者の知人)	1 私は<u>A</u>さんの知人で、<u>A</u>さんに本件土地購入に関する依頼をした者です。本件土地の詳細については、私がよく知っています。 2 開発会社の方から、本件土地上にアパート建設をする計画を持ちかけられ、平成21年夏頃、本件土地を購入することとしました。 3 本件土地の購入にあたっては、<u>A</u>さんに契約書面上の当事者となってもらいたい旨のお願いして、<u>A</u>さんの承諾を得て、<u>A</u>さんに本件土地の所有者になってもらいました。 4 アパート建設は、途中で断念することとなったため、現在、本件土地は、空き地の状態となっています。 5 本件土地は、かつては田として利用されていたと聞いています。本件土地購入当時は、道路面より1メートル程度低く、沼地の状態でしたので、アパート建設のため、本件土地には盛り土を実施しています。 6 アパート建設のため、本件土地は農地からの転用許可済みですが、登記は変更していません。 7 アパート建設計画を断念してからは、数回除草をした程度です。ここ数年は何もしていません。 8 本件土地の境界について、北側は、隣接する宅地との間にコンクリート基礎があり、それに沿っていると思います。東側は、道路（県道・市道）の側溝部分に沿っているものと思います。西側は、隣接する道路（農道）の縁に沿っているものと思います。南側は、隣接する土地所有者と土地購入の交渉をした際に、本件土地の範囲を確認しましたが、本件土地の南側部分との隣地の境界は不明でした。また、南東部分の三角形の土地も土地購入の話が出た際に確認しましたが、境界はよくわかりませんでした。 9 本件土地の西側隣接地に本件土地の樹木の枝部分等が越境している状況ですが、隣地所有者から苦情を言われたことはありません。
■ 滑川市農業委員会	1 本件土地に関する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6年10月24日 (2) 登記簿地目：田 (3) 現況地目：雑種地 (4) 転用許可等の有無とその内容 許可等の有無：有 許可等年月日：平成21年7月29日 許可条項：農地法5条 転用目的：資材置場 許可等を受けた者：<u>A</u> (5) 賃借権等の権利の設定に関する許可：無

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■早月川沿岸土地改良区	(6) 都市計画法関係：未線引都市計画用途地域 (7) 農振法関係：農振地域外 (8) 買受適格証明書の要否：不要（農地法5条転用済みのため） (以上、令和6年10月24日付け回答書要旨) 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) 経常賦課金：賦課金なし (2) 滞納の有無：滞納なし (以上、令和6年10月25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 本件土地の状況は、公図、地積測量図及び土地概略図のとおりである。
- 2 本件土地は、ほぼ長方形の形状をしているが、南東角の三角部分が欠けた形状となっており、概ね土地概略図のとおりと思われる。
- 3 本件土地は、東側が道路（県道・市道）と、西側が道路（農道）と、北側が宅地と、南側が南東角の三角形の土地との境界を含めて空き地（登記地目は田）と接している。
本件土地の各角地には明確な境界標及び境界を識別する目印となるようなものは確認できなかった。東側道路の境界付近には側溝があり、北側宅地の境界付近にはコンクリート基礎が存在し、それぞれの境界は概ね明確となっている。西側道路は舗装されているものの、境界付近に本件土地の植物が覆い被さるように繁茂している部分もあり、境界は不明確である。南側の土地との境界付近は、植物が繁茂しており、境界を識別する目印となるようなものは見当たらず、境界は不明確である。また、南東角の三角形の土地との境界も、同様であり、境界は不明確である。
上記のとおりであるが、公図、地積測量図及び関係者[B]の陳述によれば、本件土地の範囲は概ね土地概略図のとおりと思われる。
- 4 本件土地の現況は、全体に樹木・雑草等が繁茂している雑種地である。本件土地の奥の方へ立ち入って、本件土地全体を確認することはできなかったが、本件土地上に建物はなく、更地の状態であると思われる。
- 5 本件土地は、アパート建設予定地として購入されたものであり、盛り土が実施されている。接道面とほぼ等高な部分もあるものの、本件土地全体が同様に接道面と等高であるかは明らかではない。また、埋蔵物等についても不明である。
- 6 本件土地の占有者及び占有関係については、関係者[B]の陳述及び本件土地の状況から本報告書2枚目のとおり認められた。
- 7 本件土地の登記上の地目は田となっているが、滑川市農業委員会からの回答によれば、農地法5条転用済みであり、本件土地の買受けにあたり、買受適格証明書は要しない。

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 10 月 1 日(火) 11:30-11:45	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和 6 年 10 月 1 日(火)	当庁執行官室	所有者宛通知書送付(郵送)(110円)
令和 6 年 10 月 8 日(火) 16:00-16:05	当庁執行官室	所有者から電話聴取
令和 6 年 10 月 10 日(木) 12:00-12:10	富山地方法務局魚津支局	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 10 月 22 日(火)	当庁執行官室	滑川市農業委員会宛照会書送付(郵送)(110円)、 早月川沿岸土地改良区宛照会書送付(郵送)(110円)
令和 6 年 10 月 28 日(月)	当庁執行官室	滑川市農業委員会から回答書到着(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

(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 10 月 28 日(月)	当庁執行官室	早月川沿岸土地改良区から回答書到着(郵送)(110円)
令和 6 年 11 月 7 日(木) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人(B)聴取
令和 6 年 11 月 12 日(火) 9:45-9:50	物件所在地	写真撮影(補充)
令和 6 年 11 月 12 日(火) 10:00-10:10	滑川市役所	登記地番入り航空写真取得
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 を立ち合わせ、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

物件 1

A 4 版に縮小

YPOC

256-2
256-3
256-4
256-5
256-6
256-7
256-8
256-9
256-10
256-11
256-12
256-13
256-14
256-15
256-16
256-17
256-18
256-19
256-20
256-21
256-22
256-23
256-24
256-25
256-26
256-27
256-28
256-29
256-30
256-31
256-32
256-33
256-34
256-35
256-36
256-37
256-38
256-39
256-40
256-41
256-42
256-43
256-44
256-45
256-46
256-47
256-48
256-49
256-50
256-51
256-52
256-53
256-54
256-55
256-56
256-57
256-58
256-59
256-60
256-61
256-62
256-63
256-64
256-65
256-66
256-67
256-68
256-69
256-70
256-71
256-72
256-73
256-74
256-75
256-76
256-77
256-78
256-79
256-80
256-81
256-82
256-83
256-84
256-85
256-86
256-87
256-88
256-89
256-90
256-91
256-92
256-93
256-94
256-95
256-96
256-97
256-98
256-99
256-100

COPY

YPOC

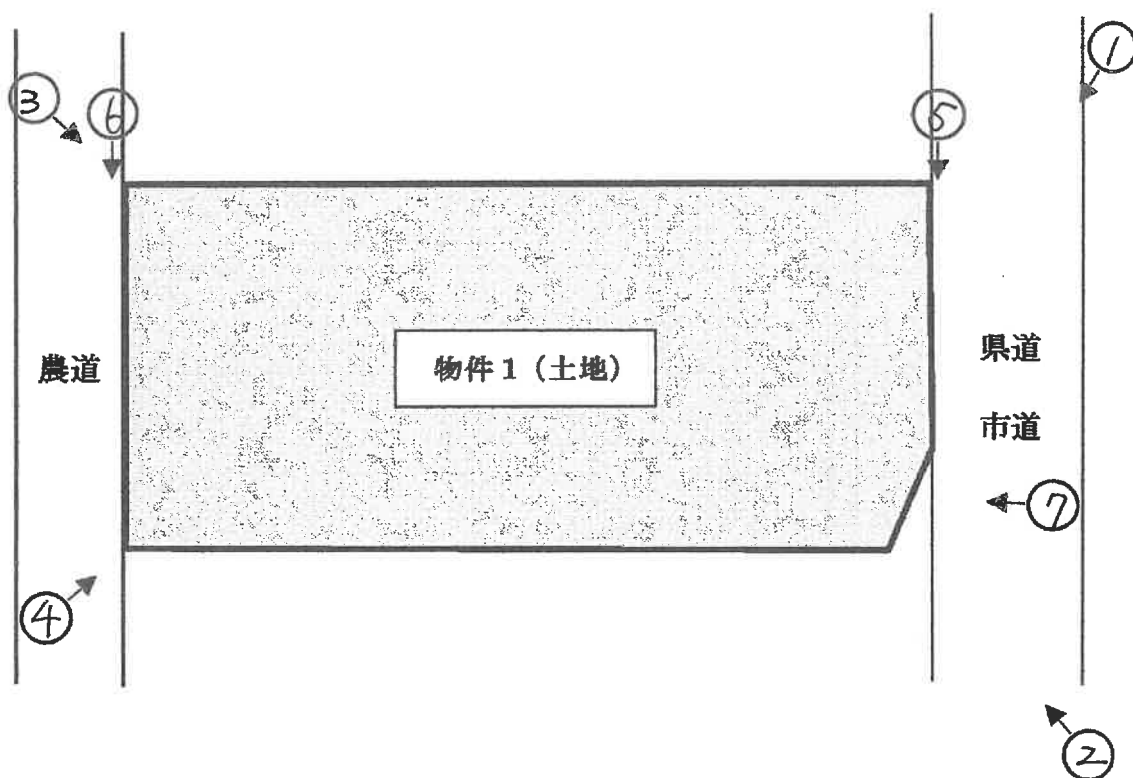
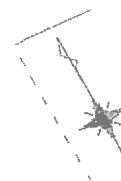
YPOC

請求番号 : 12-1
(2/2)

(9 枚目)

公用

土地概略図



※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。



写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



令和 6 年（ケ）第 42 号
令和 6 年 10 月 23 日 現地調査
令和 6 年 11 月 21 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹田 達矢

第1．評 価 額

物件1（土地）	金 5,630,000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

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。

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	滑川市加島町 25 番 1 田 720 m ²	雑種地
番号	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（物件1）

位置・交通	富山地方鉄道本線「西滑川」駅の北西方・道路距離約550m	
付近の状況	戸建住宅、アパートに空地、農地等が混在する地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% なし
画地条件	面積 形状 地勢	720 m ² 間口約17m、奥行約45mのほぼ長方形地 平坦
接面道路の状況	東側 幅員約5m舗装県道辻・滑川線（市道新富町加島町線）、南側の踏切に向かって上り勾配となっているため、物件1は道路面より北端でほぼ等高で、南端で0.5m程低い 西側 幅員約3m舗装農道、物件1は道路面とほぼ等高	
土地の利用状況等	田を粗造成した状態で放置されている空地であり、現況は低木や雑草が生い茂った雑種地状となっている。 隣接地は住宅、警察署、空地である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 なし ※供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常の費用負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。	
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く、過去の住宅地図、土地登記簿等より、従前は田であったものと推測される。 ・目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「富山県GISサイト」より）。	
特記事項	・地目は田であるが、農業委員会によると、目的物件1は平成21年7月29日に資材置場を転用目的として農地法第5条の農地転用許可を得ている。 ・関係者によるとアパート建設のために田を取得したもので、盛土されているということであるが、低木や雑草が生い茂っているため土地全体を視認することができず、造成の程度や積載物の存否等は確認できない。 ・物件1は北側市道境界線から約45mまで準住居地域、南東側農道境界線から約20mまで第一種住居地域、他は第一種中高層住居専用地域に指定されている（該当範囲等の詳細については滑川市担当部署において確認を要する）。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1（土地）

目的物件の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	基礎となる価格 (円) オ (≒ア×イ×ウ)
1	15,900	0.91	720	10,420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 滑川(県) - 2

地価調査標準価格 18,800円/㎡ × 時点修正 99/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/116 ≒ 標準画地価格 15,900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

標準化補正：方位（西向き）+1 ※補正率 1.01

地域格差：街路条件 +5、交通・接近条件 ±0、環境条件 +10 ※補正率（相乗積）1.16

イ 個別格差：方位（東向き）+2、規模過大 -10、形状 -1、二方路 ±0 ※補正率 0.91

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ついて、市場性修正及び競売市場修正等を施して、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	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
1	10,420,000	1.00	0.90	0.60	5,630,000

※端数処理

イ 占有減価修正：必要なし。

ウ 市場性修正：目的物件の現況、造成の程度が目視できないリスク等を考慮して、10%相当の市場性修正が妥当と判断した。

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

地価調査 滑川(県)－2

所 在： 滑川市領家町 97番5

価 格： 18,800 円／㎡

位 置： 西滑川駅の北西方・道路距離 950 m

価格時点： 令和6年7月1日

地 積： 441 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 西 8m市道

用途地域等： 第一種住居地域 (60 , 200)

地域の概要： 中規模一般住宅のほかに農地も残る住宅地域

第7．附属資料

位置図

付近案内図

公図写 (地図に準ずる図面)

地積測量図写

土地概略図

撮影位置図

写真

以 上