

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 10 月 30 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 20 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 8 年 3 月 17 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 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 21 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 10 月 30 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☆	4,120,000 3,296,000		824,000	53,308	22,846
備考					

物 件 目 録

☆1 所 在 富山市新庄町字早稲
地 番 1 番
地 目 田
地 積 1 3 8 8 平方メートル
持分 6 分の 4

物 件 明 細 書

令和 7年 3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】

本件共有者ら並びに売却対象外の共有持分を有するC及びD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11番)との境界が不明確である。
- (2) 土地改良事業等で賦課金の徴収が予定されている。
- (3) 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 富山市新庄町字早稲
地 番 1 番
地 目 田
地 積 1 3 8 8 平方メートル

持分 6 分の 4

令和6年(ケ)第34号
令和6年 8月 8日受理
令和7年 2月 25日提出

現況調査報告書

(物件1)

富山地方裁判所

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

- 1 所 在 富山市新庄町字早稲
地 番 1 番
地 目 田
地 積 1388平方メートル
持分6分の4

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1	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 田（物件1） ☐ 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 ☒ 土地概略図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 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。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が休耕田の状態を占有している。 ☐ ☐ 「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 ☐ 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)	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 富山市農業委員会	1 本件土地に関する農地等の現況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8月20日 (2) 現況地目：田 (3) 転用許可等の有無：無 (4) 賃借権等の権利の設定に関する許可：無 (5) 都市計画法関係：線引都市計画区域、市街化区域 (6) 農振法関係：農振地域外 (7) 買受適格証明書の要否：要（農地法第3条、第5条） （以上、令和6年8月26日付け回答書要旨）
■ 常西用水土地改良区	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) 令和6年度経常賦課金 785円（540円/10アール） 但し、本件土地の土地原簿面積：1,454平方メートル (2) 賦課金の滞納：有 令和2年分から令和6年分 合計金3,925円 (3) 賦課金の支払者 組合員 <u> A </u> (共有者) （以上、令和6年10月10日付け回答書要旨）
■ <u> B </u> (共有者 <u> C </u> の後見人)	1 共有者 <u> C </u> は、私の母ですが、同人は結婚に伴い、富山の実家を離れており、本件物件に関することは分からないと話しています。
■ <u> D </u> (共有者)	1 本件土地は20年以上前から耕作されていないと思います。ただ、いつ頃までかは覚えていませんが、年に数回は、富山に居住するきょうだいで草刈りを行っていたと思います。 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、土地概略図及び添付写真のとおりである。
本件土地は、長らく放置された休耕田であり、西側隣接地（富山市新庄町字早稲 1 1 番、物件 3）の一部（同隣接地上の建物の底地部分を除く部分）とともに背丈以上の高さの雑草等が繁茂する状態となっている。
- 2 本件土地の範囲について、北側は旧農道及び旧水路（いずれも法定外公共物）、南側は道路（建築基準法上の道路ではない。）、東側は水路であり、概ね土地概略図のとおりと思われる。
なお、前記のとおり、西側隣接地とともに雑草等が繁茂する状態となっており、同土地との境界付近に境界杭等の境界を示すものの存在を確認することができないため、同土地との境界は不明確となっている。
- 3 本件土地の占有者、占有関係については、共有者 D 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。
なお、当初、共有者 E 宛てに連絡依頼文書等を送付して本手続を進めていたが、同人は、高齢で寝たきりとの理由で郵便物の受取りを拒んでいる。西側隣接地上の建物（家屋番号 1 1 番、物件 2）への立入調査時、建物内には共有者 A 宛ての郵便物が存在し、同人は、常西用水土地改良区の組合員であることから、同人宛てに連絡依頼文書を送付したが、同人からの連絡等はない。そのため、他の共有者ら各宛てに連絡依頼文書を送付したところ、共有者 C の後見人及び共有者 D から電話連絡があったものである。
- 4 富山市農業委員会からの回答によると、本件土地は、現況地目は田であり、本件物件の入札に参加するには、農地法 3 条又は 5 条の許可が必要とのことである。
- 5 本件土地は、共有持分（6 分の 4）についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らないので注意する必要がある。

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
6年8月9日(金) 11:25-11:30	富山地方法務局	公図、土地登記事項要約書の取寄せ
6年8月9日(金) 11:55-12:10	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年8月9日(金) : : :	当庁執行官室	富山市農業委員会宛て照会書送付(返送用切手添付)
6年8月19日(月) : : :	当庁執行官室	共有者 E 宛て連絡依頼文書送付
6年8月27日(火) : : :	当庁執行官室	共有者 E 宛て連絡依頼文書送付
6年9月3日(火) : : :	当庁執行官室	共有者 E 宛て立入調査日時通知書送付
6年9月10日(火) 10:45-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月2日(水) 11:25-11:30	当庁執行官室	常西用水土地改良区宛て照会書送付(返送用切手添付)
6年12月12日(木) : - :	当庁執行官室	共有者 A 宛て連絡依頼文書送付
6年12月27日(金) : - :	当庁執行官室	共有者 F 、同 G 、同 C 及び同 D 各宛て連絡依頼文書送付
7年1月7日(火) 14:25-14:28	当庁執行官室	共有者 C の後見人から電話聴取
7年1月7日(火) 16:05-16:10	当庁執行官室	共有者 D から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

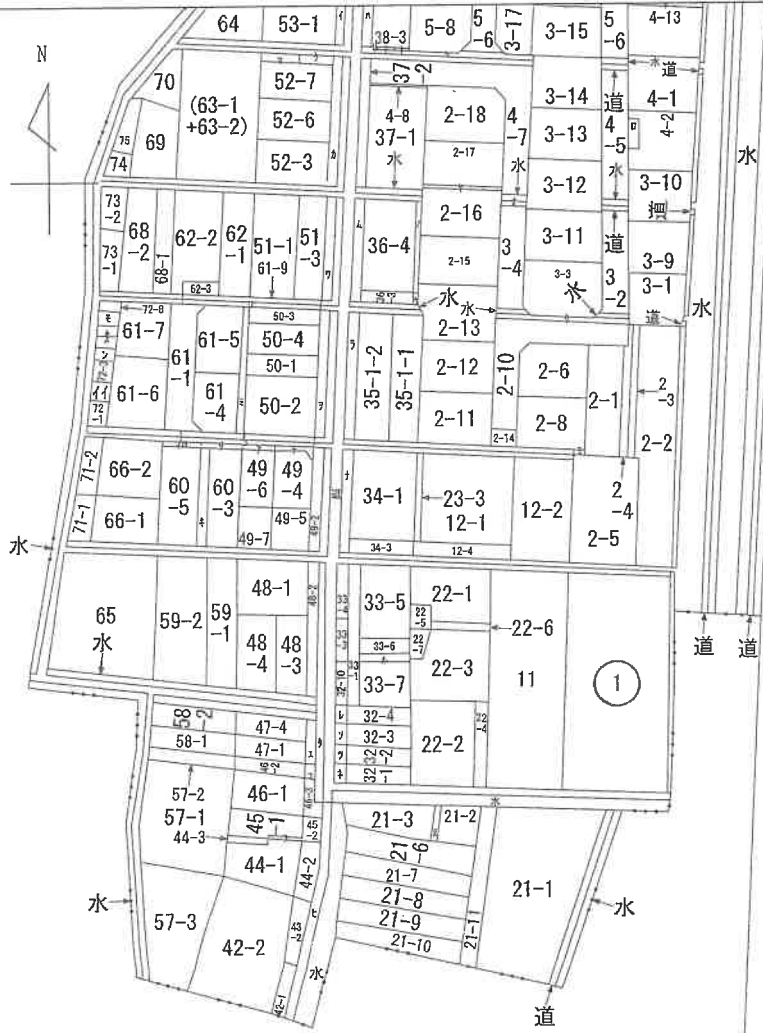
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

イ 53-2 ハ 38-2 ホ 4-14 ト 38-4 リ 38-6 ル 33-8
 ロ 4-3 ニ 3-16 ヘ 水 チ 38-5 ス 21-12 ッ 33-8



(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 分	所 在	富山市新庄町字早稲				地 番	1番		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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6年8月9日
 富山地方方法務局

請求番号：21-1
 (1/2) 登記官

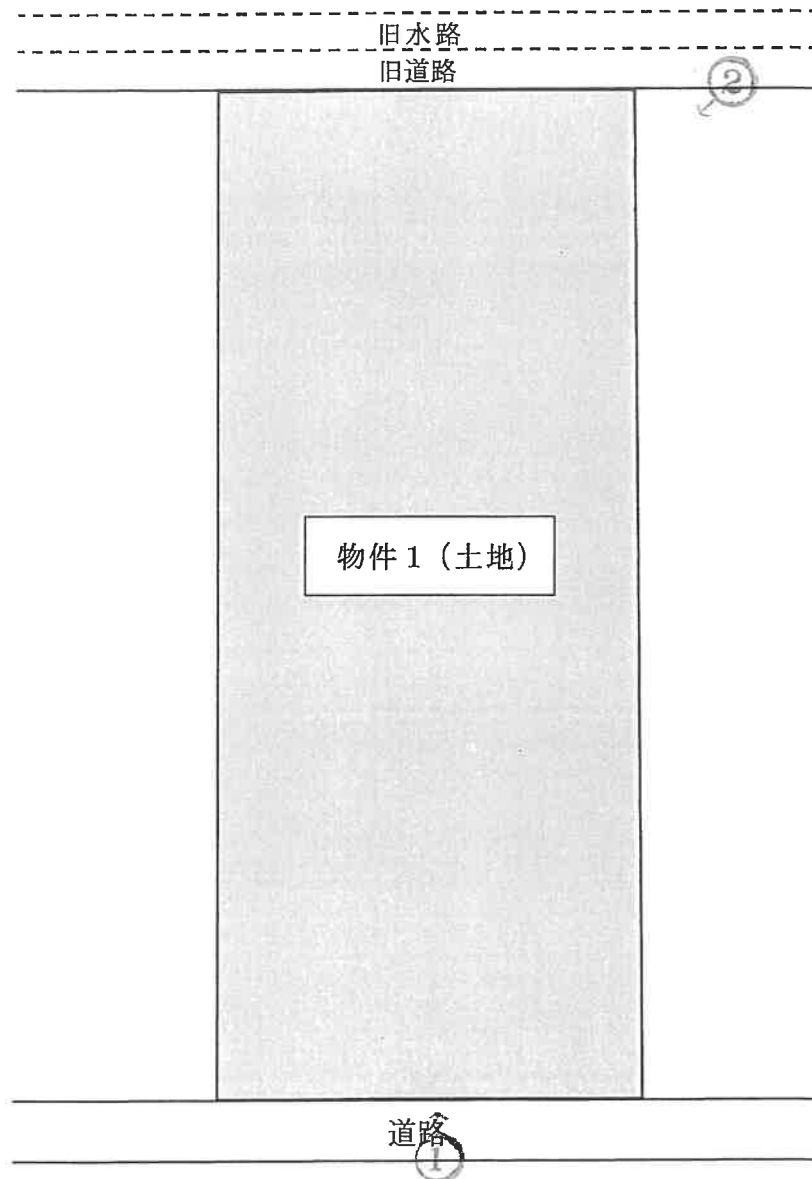
(7 枚目)

公用

ヲ 50-5
ワ 51-2
カ 52-2
コ 2-9
ク 水
レ 32-9
ゾ 32-8
ツ 32-7
ネ 32-6
ナ 34-2
ラ 35-2
ム 36-2
リ 36-5
ノ 36-6
オ 道
ク 道
ヤ 2-19
マ 52-4
カ 52-1
フ 45-3
コ 46-4
エ 47-2
テ 49-1
ア 49-3
サ 60-1
キ 60-4
ユ 60-6
メ 60-7
ミ 61-3
シ 61-8
ヒ 道
モ 72-7
セ 72-6
ス 72-5
ソ 72-4
イ 72-2
ロ 60-2

A4判に縮小

土地概略図



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※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



令和 6 年（ケ）第 34 号

物件 1

令和 6 年 9 月 10 日 現地調査

令和 6 年 10 月 22 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 4, 1 2 0, 0 0 0 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

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	富山市新庄町字早稲 1 番 田 1,388 m ² 持分6分の4	同左
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「東新庄」駅の北方・道路距離 約 650m	
付 近 の 状 況	周辺に住宅団地やアパートの開発がみられるが、街路条件が劣る住宅地域に混在する農地地域	
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	市街化区域 第一種住居地域 60％ 200％ なし 第一種高度地区（最高高さ 20m）
画 地 条 件	面積 形状 地勢	1,388 m ² 間口 約 25 m、奥行 約 55 m のほぼ長方形地 平坦
接面道路の状況	南側 幅員 約 3.0 m 道路、等高 (建築基準法上の道路ではない 法定外公共物である旧農道及び旧水路	
土地の利用状況等	放置された休耕田であり、雑草が生い茂っている。 隣接地は住宅地、畑（用水路介在）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、もしくは通常のコスト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、古くから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（「インフォマップとやま」より）。	
特 記 事 項	・ 耕作されておらず、現況は雑草が生い茂っている。 ・ 農業振興地域外に位置し、農地転用許可等は得られていない。	

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	建付減価 エ	基礎となる価格 (円) オ (≒ア×イ×ウ)
1	8,000	1.03	1,388	—	11,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 富山3-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/137 & \rightleftharpoons & 8,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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

標準化補正： 補正なし ※補正率 1.00

地域格差： 街路条件 +30、交通・接近条件 +5、環境条件 ±0 ※補正率（相乗積）1.37

イ 個別格差： 二方路 +3 ※補正率 1.03

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	11,440,000	1.00	0.90	0.60	6,180,000
					×持分6分の4 4,120,000

※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、建築基準法上の道路でないことによる開発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

地価公示 富山 3-1

所 在： 富山市向新庄町 2 丁目 88 番 1 外

価 格： 11,000 円/㎡

位 置： 越中荏原駅の北方・道路距離 400 m

価格時点： 令和 6 年 1 月 1 日

地 積： 1,885 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 東 6.1 m 市道

用途地域等： 第一種住居地域 (60, 200)

地域の概要： 戸建住宅やアパートが見られる熟成度の高い地域

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)

土地概略図

撮影位置図

写真

以 上