

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 4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11月19日 午前 8時30分から<br>令和 7年11月26日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年12月 3日 午前10時00分<br>場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 2月 3日 午前10時30分<br>場 所 富山地方裁判所高岡支部執行係                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年12月 4日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月 4日 午後 4時00分まで                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9月 4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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和４年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 2,3☆ | 470,000<br>376,000     | 一括       | 94,000     | 42,712   | 0        |
| 2    | 300,000                |          |            |          |          |
| 3    | 170,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      | </                     |          |            |          |          |

物 件 目 録

- ☆2 所 在 砺波市小杉  
地 番 346番3  
地 目 田  
地 積 372平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- ☆3 所 在 砺波市小杉  
地 番 346番4  
地 目 田  
地 積 205平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

## 物 件 明 細 書

令和 6 年 2 月 28 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 2, 3】

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, 3】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

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, 3】

東側隣地（地番 3 4 6 番 2）及び南側隣地（地番 3 5 4 番 1）との境界が不明確である。

### 《 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

- 2 所 在 砺波市小杉  
地 番 346 番 3  
地 目 田  
地 積 372 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 3 所 在 砺波市小杉  
地 番 346 番 4  
地 目 田  
地 積 205 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

令和4年(ケ)第34号  
令和5年 2月 7日受理  
令和5年12月19日提出

# 現況調査報告書

(物件2、3)

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 | 砺波市小杉     |
|   | 地 | 番 | 346番3     |
|   | 地 | 目 | 田         |
|   | 地 | 積 | 372平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 砺波市小杉     |
|   | 地 | 番 | 346番4     |
|   | 地 | 目 | 田         |
|   | 地 | 積 | 205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 2、3     |  |  |  |
| 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 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 2、3) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                     |            |  |  |  |
| 形 状                  | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地概略図のとおり                                                                                                                         |            |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><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。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |            |  |  |  |
| そ の 他 の 事 項          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |  |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日 ]                                                                                                                                                                                                                                      |            |  |  |  |
| 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br>(当事者等との関係)                                                        | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span><br>(所有者) | 1 本件各土地は、現在、特に利用しておらず、廃タイヤ置場となっています。廃タイヤは、以前、営業していた隣接する温浴施設の燃料として使用していたものです。<br>2 本件各土地の登記地目は田であるところ、現況は、宅地もしくは雑種地となっていますが、農業委員会から転用許可を受けていません。<br>3 本件各土地に関して、土壌汚染の原因となる物質が埋設等されているかどうかは分かりませんが、そのようなことはないと思っています。<br>4 隣接地との境界に関するトラブルはありません。                                                                                                                                       |
| ■ 砺波市農業委員会                                                               | 1 本件各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。<br>(1) 現地調査日：令和5年2月14日<br>(2) 現況地目：宅地<br>(3) 転用許可等の有無：無<br>許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。<br>(4) 県からの指示事項<br>原状回復命令を行う可能性があります。<br>(5) 賃借権等の権利の設定に関する許可：無<br>(6) 都市計画法関係：未線引都市計画区域、用途地域外<br>(7) 農振法関係：農振地域内、農用地区域外<br>(8) 買受適格証明書の要否：要（農地法第3条又は5条）<br><div style="text-align: right;">(以上、令和5年2月27日付け回答書要旨)</div> <div style="text-align: right;">以 上</div> |

(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、地積測量図（物件2は残地）、土地概略図及び添付写真のとおりである。
- 本件各土地は、雑草等が繁茂する更地の状態となっており、多数の廃タイヤが置かれた状態となっている。
- 本件各土地は道路に接しておらず、同土地への出入りのため、目的外土地（砺波市小杉346番2（物件1）、同347番（物件4）、同354番1（物件5）、同356番2（物件6））を利用することになる。
- 2 本件各土地の範囲について、北側は農地、西側は水路であり、北側隣接地との境界付近にコンクリート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。ただ、東側隣接地（砺波市小杉346番2（物件1））及び南側隣接地（同354番1（物件5））との境界付近は雑草等が繁茂し、一部はコンクリート舗装されるなどし、いずれも境界標等の存在を確認することができないため、両土地との境界について、現況は不明確となっている。なお、東側隣接地の南西側付近はコンクリート舗装されているが、本件調査において測量等を実施しておらず、同舗装部分が境界であると限らない。
- 3 本件各土地の占有者、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 本件各土地の登記地目は、いずれも「田」であるところ、砺波市農業委員会からの回答によると、現況地目は「宅地」であり、転用許可を得ておらず、原状回復命令の可能性があるとのことであり、本件各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              |
| 5年2月8日(水)<br>10:40-10:50                                                                                                                                                                                                                                                                            | 富山地方法務局砺波支局 | 公図、地積測量図、登記事項要約書の取寄せ     |
| 5年2月8日(水)<br>11:20-11:40                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 受命物件確認、写真撮影              |
| 5年2月9日(木)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 当庁執行官室      | 砺波市農業委員会宛て照会書送付(返送用切手添付) |
| 5年3月13日(月)<br>13:00-16:30                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地付近     | 所有者と面談<br>評価人同行          |
| 5年4月6日(木)<br>12:00-13:00                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影<br>評価人同行       |
| 5年4月19日(水)<br>13:00-13:10                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                          |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>目的物件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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

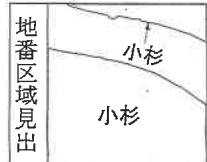
( 5 枚目)

# 物件 2,3

イ 388-4    ハ 1614-2    ホ 1615    ト 385-24    リ 1070-2    ル 349-2  
 ロ 391-3    ニ 393-2    ヘ 385-12    チ 386-2    ス 348-2    レ 354-2



(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     | 砺波市小杉 |  |           |           | 地番         | 346番2    |      |    |         |
| 出力縮尺  | 1/1000 | 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) | 昭和50年4月16日 |          | 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2月8日  
 富山地方法務局砺波支局  
 登記官

請求番号：2-1  
 (1/1)

( 6 枚目 )

公用

登記年月日：平成12年10月5日

公用

0006487

地番 346-5、-3

地積測量図

土地の所在 砺波市小杉

求積表

| 地番<br>NO. | ⑤ 346-5        |                | ③ 346-3          |                  | 合計         |
|-----------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------|
|           | X <sup>n</sup> | Y <sup>n</sup> | X <sup>n-1</sup> | Y <sup>n-1</sup> |            |
| K12       | 72894.237      | -19400.208     | -1.435           | -104603.230095   |            |
| 25        | 72877.532      | -19401.303     | -2.174           | -158435.732828   |            |
| 24        | 72876.173      | -19402.383     | -5.515           | -401912.094095   |            |
| 23        | 72875.824      | -19406.818     | -2.389           | -174100.582436   |            |
| 22        | 72853.236      | -19404.772     | 2.360            | 171933.636960    |            |
| H3        | 72853.283      | -19404.458     | -1.786           | -128658.897778   |            |
| H4        | 72875.000      | -19406.538     | -1.520           | -110770.000000   |            |
| H5        | 72875.503      | -19406.978     | 4.201            | 306148.988109    |            |
| H6        | 72875.680      | -19402.337     | 5.061            | 368823.715280    |            |
| H7        | 72877.411      | -19400.917     | 2.188            | 157988.237048    |            |
| H8        | 72891.988      | -19400.188     | 1.049            | 78493.674432     |            |
| H10       | 72894.293      | -19399.888     | -0.040           | -2915.771720     |            |
| 合計        |                |                |                  |                  | -27.067148 |
| 合計面積      |                |                |                  |                  | 13.5335745 |
| 合計地積      |                |                |                  |                  | 13         |

|    |          |            |
|----|----------|------------|
| 地番 | ⑤ 346-5  | ③ 346-3    |
| 公積 | 385.7880 | 13.5335745 |
| 地積 | 372      | 372        |

既地点の名称及び座標値

| 既地点の名称     | X        | Y         |
|------------|----------|-----------|
| 三等三角点(小杉)  | 72856.72 | -18885.35 |
| 四等三角点(市役所) | 71527.20 | -18037.15 |

国家座標使用

土地所有者

作製者

嘱託者

縮尺 1/250

A4判に縮小

物件 2

平成12年10月5日 登録

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5年2月8日 富山地方方法務局砺波支局

登記官

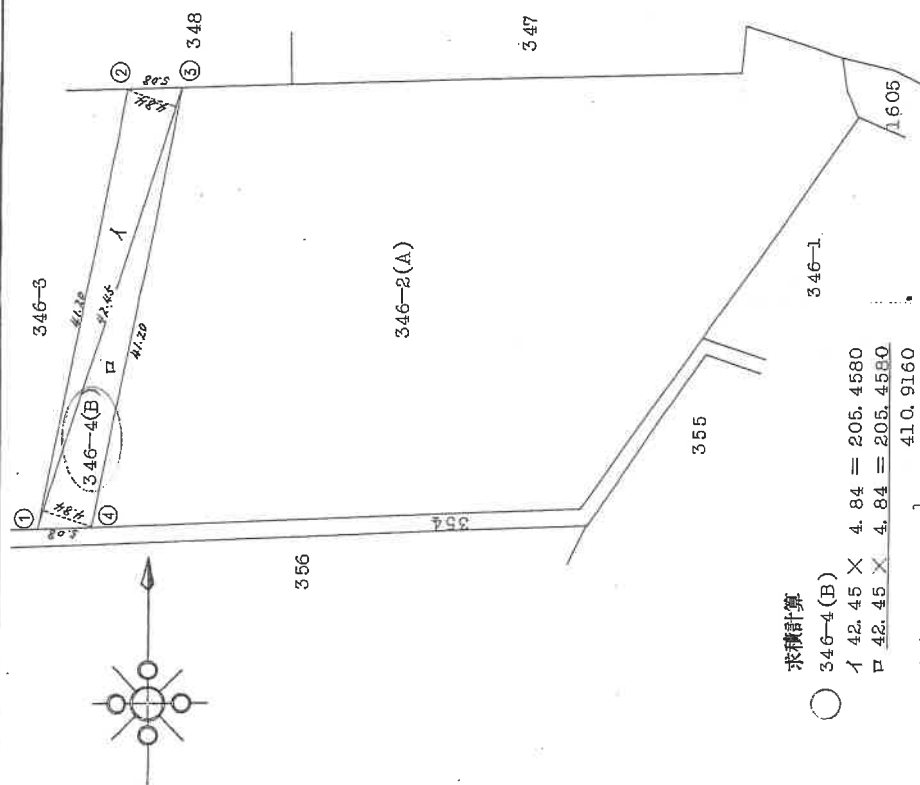
請求番号：3-3

登記年月日：昭和58年2月24日

0006486

地積測量図

|       |                |
|-------|----------------|
| 地番    | 346-2<br>346-4 |
| 土地の所在 | 砺波市小杉          |



求積計算

○ 346-4(B)

イ 42.45 × 4.84 = 205.4580

ロ 42.45 × 4.84 = 205.4580

ハ 41.0.9160

求積計算 205.4580

346-2(A) 地積 205 m

2443 - 205.4580 = 2237.5420

地積 2237 m

木杭.....①②③④

作製者

土地家屋調査士

(昭和58年2月8日作製)

申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会印)

昭和58年2月24日登記

A4判に縮小

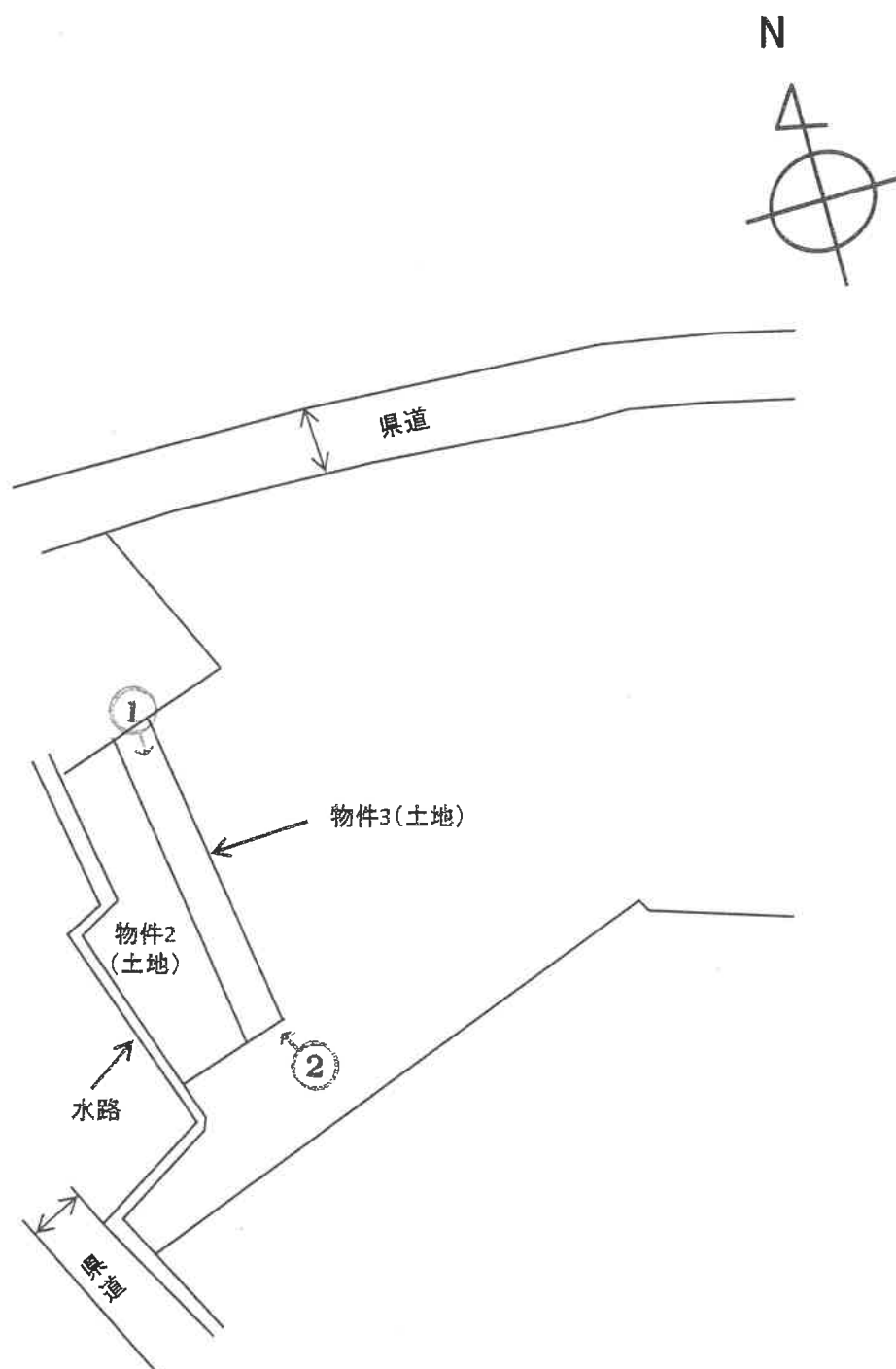
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年2月8日

富山県地方事務局 砺波支局

登記官

# 土地概略図



↑ 写真撮影の位置、方向  
○ 及びその番号を示す

1. 上記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、  
公図等の位置から推定したものであり  
境界を保証するものではない。



写真 1



写真 2



令和 4 年 (ケ) 第 34 号  
令和 5 年 3 月 13 日 現 地 調 査  
令和 5 年 4 月 6 日  
令和 5 年 5 月 19 日 評 価

富山地方裁判所高岡支部 御中

# 評 価 書

【物件2、3】

評価人 不動産鑑定士  
服 部 恵 子

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格   |           |
|-----------|-----------|
| 金960,000円 |           |
| 内 訳 価 格   |           |
| 物件 2 (土地) | 金620,000円 |
| 物件 3 (土地) | 金340,000円 |

- 1 一括価格は、物件2、3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 |
|----|------------------------------|---------------------------------------------|-----|
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積     | 富山県砺波市小杉<br>346番3<br>田<br>372m <sup>2</sup> | 雑種地 |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積     | 富山県砺波市小杉<br>346番4<br>田<br>205m <sup>2</sup> | 雑種地 |
| 番号 | 特 記 事 項                      |                                             |     |
|    | ・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2, 3)

|                                              |          |                                                                                                           |           |
|----------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 位置・交通                                        |          | JR城端線「油田」駅の西方・道路距離約2200m                                                                                  |           |
| 付 近 の 状 況                                    |          | 農地が広がる中に一般住宅、農家住宅が混在する地域                                                                                  |           |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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                                                                                                    | 非線引都市計画区域 |
|                                              |          | 用途地域                                                                                                      | 指定無       |
|                                              |          | 建ぺい率                                                                                                      | 60%       |
|                                              |          | 容積率                                                                                                       | 200%      |
|                                              |          | 防火規制                                                                                                      | 無         |
|                                              |          | その他の規制                                                                                                    | 無         |
| 画地条件                                         | 面積       | 577㎡（公簿数量を採用）                                                                                             |           |
|                                              | 形状<br>地勢 | 東西約13m、南北約44mの不整形地<br>敷地内はほぼ平坦                                                                            |           |
| 接面道路の状況                                      |          | 接面道路無                                                                                                     |           |
| 土地の利用状況等                                     |          | 1. 現況、非農地（雑種地）である。<br>2. 隣接地は田、水路、宅地である。<br>3. 一部の境界付近は道路及びコンクリート基礎で端止られており概ね明瞭であるが、東側及び南側は明示する指標は認められない。 |           |
| 供給処理施設                                       |          | 上水道 ： なし<br>下水道 ： なし<br>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49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。<br>（富山GISサイトにより調査）                                                                         |           |
| 特記事項                                         |          | 物件2、3は公簿地目は田である現況雑種地であり、買受については農地法第3条又は第5条に基づく買受適格証明書を要する。                                                |           |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件2、3(土地)

目的物件の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 2        | 11,600               | 0.475         | 372            | 1.00      | 2,050,000                 |
| 3        | 11,600               | 0.475         | 205            | 1.00      | 1,130,000                 |

#### 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

砺波(県)-5

| 公示価格等<br>① | 時点修正<br>②           | 標準化補正<br>③        | 地域格差<br>④        | 標準画地価格<br>①×②×③×④   |
|------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| 10,000円/㎡  | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{86}$ | 11,600円/㎡<br>(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) … 0.86

|    |       |    |      |     |     |
|----|-------|----|------|-----|-----|
| 街路 | 0.0   | 環境 | -5.0 | その他 | 0.0 |
| 接近 | -10.0 | 行政 | 0.0  |     |     |

イ 個別格差： 相乗積(内訳下記) … 0.475

|    |       |     |     |     |           |
|----|-------|-----|-----|-----|-----------|
| 街路 | 0.0   | 地目等 | 0.0 | 地勢  | 0.0       |
| 形状 | -5.00 | 規模  | 0.0 | その他 | -50.0 接道無 |

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 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、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |  | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|--|--------------------------|
| 2        | 2,050,000         |               |  | 0                        |
| 3        | 1,130,000         |               |  | 0                        |

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等はないと判定した。

②内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算(円)<br>(2①ウ)イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| 2        | 2,050,000                    | 0                                    | 1.00            | 0.50           | 0.60                | 620,000                     |
| 3        | 1,130,000                    | 0                                    | 1.00            | 0.50           | 0.60                | 340,000                     |
| 一括価格(合計) |                              |                                      |                 |                |                     | 960,000                     |

ウ 占有減価修正： 特にない。

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、現状回復命令の可能性がある事及び買受について制限がある事から、更なる市場性修正が必要であると判断した。

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 参考公示資料

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| 地価調査価格  | 砺波(県)-5               |
| 所 在:    | 富山県砺波市庄川町金屋字了安1315番1  |
| 価 格:    | 10,000円／㎡             |
| 位 置:    | JR城端線「砺波」駅より南東方約8800m |
| 価格時点:   | 令和4年7月1日              |
| 地 積:    | 297㎡                  |
| 供給処理施設: | 水道 下水                 |
| 接面道路:   | 北東4m市道                |
| 用途地域等:  | 第一種中高層住居専用地域          |
| 現 況:    | 木造2階建住宅               |
| 地域の概要:  | 一般住宅のほかに農地の多い住宅地域     |

## 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)    |                |
| 地積測量図写(縮小実施) |                |
| 土地概略図        |                |
| 現況写真         |                |

以上