

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 5 月 22 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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 9 時 40 分 場 所 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 22 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	1,780,000 1,424,000	一括	356,000	29,350	0
1	1,040,000				
2	740,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 中新川郡立山町利田
 地 番 1 1 4 0 番
 地 目 宅地
 地 積 6 8 7 . 7 1 平方メートル

- 2 所 在 中新川郡立山町利田 1 1 4 0 番地
 家屋 番号 1 1 4 0 番
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 1 9 9 . 8 3 平方メートル
 2階 5 9 . 6 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約1 4 9 . 2 3 平方メートル
 2階 5 9 . 6 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年10月15日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 成 瀬 響

1 不動産の表示

【物件番号1, 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1, 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 中新川郡立山町利田
 地 番 1 1 4 0 番
 地 目 宅地
 地 積 6 8 7. 7 1 平方メートル

- 2 所 在 中新川郡立山町利田 1 1 4 0 番地
 家屋 番号 1 1 4 0 番
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 9. 8 3 平方メートル
 2 階 5 9. 6 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 4 9. 2 3 平方メートル
 2 階 5 9. 6 8 平方メートル

令和6年(ケ)第25号
令和6年6月24日受理
令和6年8月28日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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 | 中新川郡立山町利田 |
| | 地 番 | 1 1 4 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 7. 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中新川郡立山町利田 1 1 4 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 0 番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 9. 8 3 平方メートル
2 階 5 9. 6 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり ■建物図面のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □
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建物を共有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約149.23平方メートル 2階 59.68平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」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
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
☒ A (建物共有者)	1 本件建物は、本年4月中旬頃から空き家の状態となっています。それ以前は、私と夫の共有者Bの二人が居住していました。 2 本件建物は、昭和35年10月頃に新築されたと聞いていますが、それ以前に建築された部分があるかどうか等については分かりません。 3 本件建物の新築後、増改築、改装等はありません。 4 本件建物について、雨漏りが複数箇所が生じており、天井板をテープ等で補強するなどしています。その他の不具合は特にはないと思います。これまでは不具合が生じる都度、夫が自分で修繕等を行っていました。浴室はシャワーのみ使用していました。 5 能登半島地震による被害、影響は、特になかったと思います。 6 本件建物の北西側部分は、約20年以上前まで農機具類用の納屋が存在していましたが、雨風、積雪等により損傷等が生じ自然に崩落してしまいました。納屋の部分には農機具類が残っていると思います。 7 車庫・物置（構築物）は、30年以上前に設置したものです。 8 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 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、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
本件土地は、本件建物の敷地として利用され、本件建物の周囲には松、竹等が植栽されているほか、雑草等が繁茂する状態となっており、北東側付近に本件建物に隣接して車庫・物置（構築物）が設置されている。
本件建物の1階北西側部分は、老朽化により崩落し現存しない。
- 2 本件土地の範囲について、東側は町道、西側及び南側は水路（法定外公共物）であり、北側隣接地との境界付近にコンクリート壁、同ブロック塀が設置されており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の北東端付近及び南東端付近に北陸電力送配電株式会社の所有する電柱（本柱）1本、支柱1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支社富山配電部からの回答によると、次のとおりである。
- (1) 北東端付近の電柱（本柱）1本について、
貸借関係：賃貸借
貸主：所有者
期間：昭和58年12月31日頃から設備存置期間
金額：年1,500円
支払方法：毎回3年分を、その初年度9月末日までに支払う。
支払状況：令和4年8月18日に令和4年4月分から令和7年3月分の3年分を支払済。
- (2) 南東端付近の支柱1本について、
貸借関係：賃貸借
貸主：所有者
期間：昭和54年10月1日頃から設備存置期間
金額：年1,500円
支払方法：(1)と同じ
支払状況：(1)と同じ
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、建物共有者 A の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、1階のトイレ付近の廊下の天井板、内壁に雨漏り跡、カビ跡等が、南西側の6畳和室の天井板に水シミ跡、補修跡が、西側廊下付近の天井板に剥離、水シミ跡等がそれぞれ認められたほか、浴室の汚損、屋根の棟瓦の歪み、天井板の剥離、劣化、内壁の水シミ跡、床板の沈込み等が確認された。
本件建物の2階部分は、天井板は貼られておらず、床は荒板、壁は土壁のままの状態となっており、土壁の剥離、汚損、床板の汚損等が確認された。
本建物内には、仏壇のほか、冷蔵庫、タンス、整理棚類、ソファ、ベッド、金庫等の動産類が多数残置されている。
なお、建物共有者 A は、本建物の1階北西側の崩落部分に農機具類が残置されている旨を述べている。

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 6 月 26 日 (水) 10 : 10 - 10 : 15	富山地方法務局	公図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書の取寄せ
6 年 6 月 26 日 (水) : - :	当庁執行官室	建物共有者ら宛て連絡依頼文書送付
6 年 6 月 27 日 (木) 11 : 55 - 12 : 05	立山町役場	家屋見取図の取寄せ
6 年 6 月 27 日 (木) 13 : 05 - 13 : 10	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6 年 7 月 9 日 (火) : - :	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社富山配電部宛て照会書送付 (返送用切手添付)
6 年 7 月 11 日 (木) 9 : 30 - 10 : 20	物件所在地	立入調査、写真撮影、建物共有者 A と面談 評価人同行
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

物件 1



(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	中新川郡立山町利田				地番	1140番			
出力縮尺	1/500	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	昭和49年6月12日				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。

令和6年6月26日
富山地方裁判所

請求番号：2-8
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成15年3月19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6月26日 富山地方裁判所

登記官

(7 枚目)

527014

各階平面図

1140

家屋番号

建物の所在

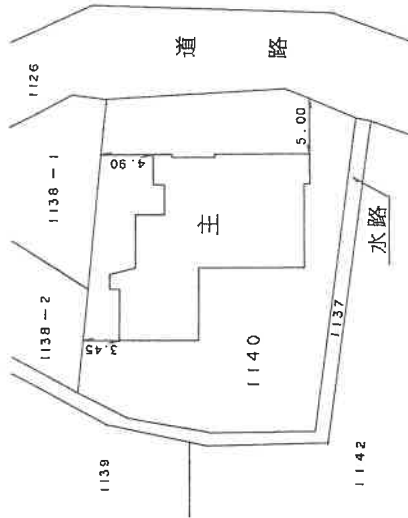
中新川郡立山町利田

1140番地

建物図面
各階平面図



N



A4判に縮小

作製者

家屋調査士

平成15年3月14日作製

縮尺

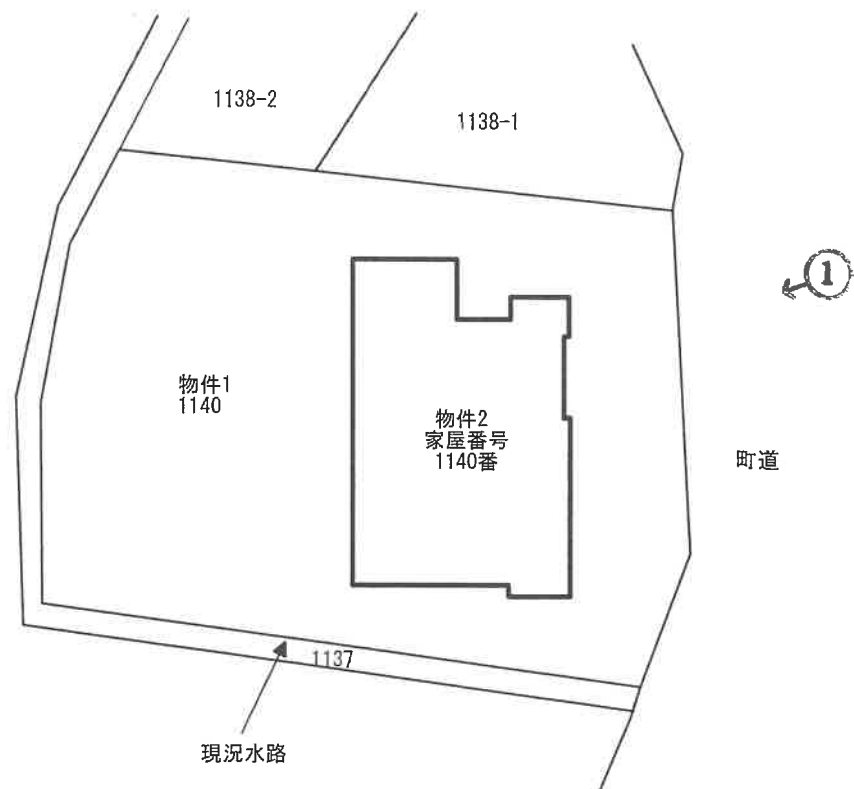
1/

申請人

縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)



当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

土地建物位置関係図

物件2
家屋番号
1140番

4

構築物

車庫・物置

浴室5

3

洗面

トイレ

DK

洗面

2

11 廊下

6畳和室

9

玄関

入

廊下

破線部分は現存しない

1階

12

6畳和室

8畳和室

6畳和室

7

入

6畳和室

4

8畳和室

7.5畳和室

入

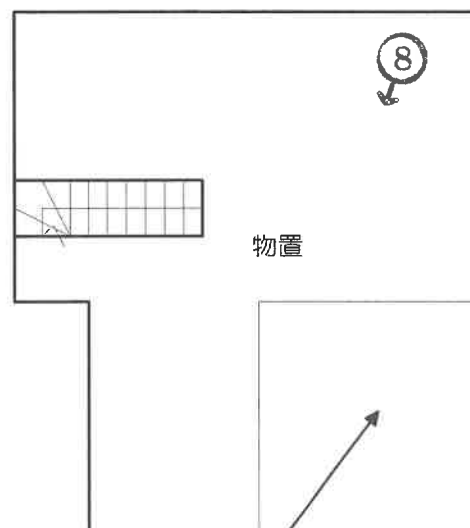
広縁

仏

床

6

床



2階

↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

当部分は周囲より1m程度高くなっている

(10枚目)

間取図

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 11



写真 12





物件 1、2

令和 6 年 (ケ) 第25号
令和 6 年 7 月 11 日 現 地 調 査
令和 6 年 9 月 6 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

広瀬 信之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,780,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,040,000円
物件 2 (建物)	金 740,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 番 地 目 地 積	中新川郡立山町利田 1140番 宅地 687.71㎡	同左 〃 〃 〃
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	中新川郡立山町利田1140番地 1140番 居宅・物置 木造瓦葺2階建 1 階 199.83㎡ 2 階 59.68㎡	同左 〃 〃 〃 1 階 約149.23㎡ 同左
番号	特 記 事 項		
2	1階の北西側部分は現存しない。		

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)

位 置 ・ 交 通	富山地方鉄道本線「越中三郷」駅の南東方約3.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	周辺に農地が広がる住宅団地に近接した住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 富山県屋外広告物条例
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	687.71㎡ 間口約24m・奥行約31mの略長方形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員約6m舗装町道に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件1は物件2の敷地である。 ○周囲には住宅や農地がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり（公共ますはあるが未接続、浄化槽使用） ガ ス 配 管 ない	
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及び有害物質貯蔵指定施設の届出はなく、また地図等より周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	○北東側に構築物である車庫・物置がある。 ○建物の周囲には松・竹等の立木や雑草が生い茂っている。 ○北東端及び南東端に北陸電力送配電株式会社の電柱等がある（詳細は現況調査報告書参照）。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿記載)： 昭和35年10月変更、一部取壊、増築、合棟 経過年数： 変更等後約64年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 トタン等 京壁等 杉板等 たたみ等 電気、給排水等 特にない。
床面積(現況)	延 約208.91㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途： 居宅・物置 間 取 り： 附属資料間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	トイレ周辺に雨漏り跡や床の浮き、和室や廊下の一部天井が剥離、浴室にはカビが繁殖、外壁(トタン)の一部は剥離しており、保守管理の程度は劣る。なお、1階の北西側部分は崩落等により現存しない。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	○2階は物置で内部の造作はほとんど行われていない(内壁：土壁、天井：あらわし、床：荒板)。 ○タンス、ソファ、ベッド、エレキギター等の物品が多数残置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

目的物件の建付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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,600	0.77	687.71	0.80	5,760,000

車庫等の構築物については価値はないと判定した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 立山(県)－3

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,200 \text{ 円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{140} \approx 13,600 \text{ 円/㎡ (端数整理)}$

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 +4%

補正率 1.04

地域格差： 街路条件 +0%

交通・接近条件 +0%

環境条件 +40%

行政的条件 +0%

補正率 1.40（相乗積）

イ 個別格差： 接面方位 +2%

規模大 -25%

補正率 0.77（相乗積）

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古建物の敷地であることを考量して建付減価を判定

② 建物

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	165,000	208.91	0.005	170,000

ウ 現価率

経過年数： 変更等後約64年 経済的残存耐用年数： 0年 残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率 5% + (95% × 0年 / 64年) = 0.050

観 察 減 価 法： 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率を-90%と判定

現 価 率： $0.050 \times (1 - 0.90) = 0.005$

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 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
1	5,760,000	0.40	法定地上権	2,300,000

イ 土地利用権等割合：上記の権利と判定し割合を査定した。

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、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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	5,760,000	-2,300,000		0.50	0.60	1,040,000
2	170,000	2,300,000	1.0	0.50	0.60	740,000
一括価格（合計）						1,780,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物の老朽化等から取壊し（立木の伐採等を含む）を考慮して取得の検討が行われること、室内に多数の物品が残置されていること等から所要の修正を行った。

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 参考価格資料

地価調査標準価格：立山(県)－3

所 在：中新川郡立山町利田15番4

価 格：19,200円/㎡

位 置：富山地方鉄道本線「越中三郷」駅の南東方約2.0km（道路距離）

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：296㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：南側6m町道

用 途 地 域 等：非線引き都市計画区域、指定なし（60、200）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ周辺に農地が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真

以 上