

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 8 月 7 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 8 月 27 日から<br>令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで                                                                               |
| 開札期日                                                                  | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分<br>富山地方裁判所開札場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 40 分<br>富山地方裁判所民事部                                                                         |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 10 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 8 月 7 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6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 3,350,000<br>2,680,000 | 一括       | 670,000    | 53,872   | 13,193   |
| 1    | 1,390,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,960,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          | </       |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 富山市四方西岩瀬字古田  
 地 番 23 番 86  
 地 目 宅地  
 地 積 252.74 平方メートル
  
- 2 所 在 富山市四方西岩瀬字古田 23 番地 86  
 家屋 番号 23 番 86  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 116.84 平方メートル  
           2 階 74.52 平方メートル  
 (現況)  
 (未登記附属建物)  
 種 類 作業所  
 構 造 木造鋼板葺平家建  
 床 面 積 約 30 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 入 江 真依子

---

### 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

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 富山市四方西岩瀬字古田  
 地 番 23 番 86  
 地 目 宅地  
 地 積 252.74 平方メートル
  
- 2 所 在 富山市四方西岩瀬字古田 23 番地 86  
 家屋 番号 23 番 86  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 116.84 平方メートル  
           2 階 74.52 平方メートル  
 (現況) 次の附属建物がある。  
 種 類 作業所  
 構 造 木造鋼板葺平家建  
 床 面 積 1 階 約 30 平方メートル

令和6年（ケ）第63号

令和 6年12月12日受理

令和 7年 2月 13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 富山市四方西岩瀬字古田  
 地 番 23番86  
 地 目 宅地  
 地 積 252.74平方メートル
2. 所 在 富山市四方西岩瀬字古田 23番地86  
 家屋 番号 23番86  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 116.84平方メートル  
           2階 74.52平方メートル

(2枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■近隣居住者B           | <p>1 私は、本件物件隣接地に居住する者です。</p> <p>2 本件物件には、Aさんが、居住しているのは間違いありません。</p> <p>3 Aさんは、電気設備の仕事をしていると聞いていますが、本件物件前の道路を隔てた南西側の空き地に車を駐車しており、作業所にある道具類を積み込んで、現場へお仕事に出かける姿をみかけています。夜には、車はもとに戻っており、お宅には電気もついていることから、居住しているのは間違いのないと思います。</p> <p>4 本件物件には、かつては、ご家族で居住されていたと思いますが、現在は、Aさんが一人で居住されています。</p> <p>(令和7年1月21日、現地調査時の回答要旨)</p> |
| ■近隣居住者C           | <p>1 私は、本件物件隣接地に居住する者です。</p> <p>2 私の居住する宅地との境界付近に、看板が2つ建っていますが、これは、Aさんの宅地内に建っているものです。</p> <p>3 私とAさんの宅地の境界付近には、特に境界を区分する構造物はありませんが、南北の角に境界標があり、これを結んだ直線が境界であることは認識しています。上記のとおり、境界は明確となっており、私とAさんとの間で、境界について、トラブルはありません。</p> <p>(令和7年1月21日、現地調査時の回答要旨)</p>                                                               |

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、地積測量図、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。
- 2 本件土地は、概ね長方形の整形地であり、南側で接道している。本件土地の形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地は、南側が道路と接している。その他、東側、西側及び北側は宅地と接しており、長方形の土地の4つの角のいずれも境界標の存在を確認した。これら4つの境界標を結んだ直線が本件土地と隣接地との境界と思われ、東側隣地との境界付近を除き、これに沿って道路脇側溝の縁、コンクリート構造物等の縁が存在する。本件土地と隣接地との境界は概ね明確になっているものと思われ、本件土地の範囲については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 4 本件土地には、本件建物の他、南東部分に未登記附属建物（作業所）が存在し、これら建物の敷地として利用されている。
- 5 本件物件所有者とは連絡がなかったものの、立入調査時において、本件建物内に、A宛の郵便物等の存在を確認した。
- 6 本件建物の占有者及び占有関係については、隣接居住者の陳述及び建物内の状況から本報告書2枚目のとおり認められた。
- 7 本件建物は、不動産登記記録及び固定資産・都市計画税名寄帳兼課税台帳によれば、平成元年に新築され、その後、平成11年に増築された建物と思われる。課税台帳上の家屋見取図及び建物内の状況からすると、1階南西部分の事務所、2階西側部分の洋室2室（付属資料間取図洋室③、④）及び2階北側部分の板の間が、平成11年に増築された建物ではないかと思われる。
- 8 本件建物内には、上記の増築以外にも、当初の間取変更及び改修をしたと思われる壁の取り壊し、天井板の剥離、柱の付け替え等をした痕跡が見受けられる。当職が、立入調査時に確認した点は、以下のとおりであり、現状の本件建物の間取りについては、概ね間取図記載のとおりであると思われる。
  - (1) 1階事務所の天井板の剥離
  - (2) 1階和室②の南側壁面の事務所へ続く襖ははめ殺しとなっており、通り抜けはできない。
  - (3) 1階和室①の畳の剥離
  - (4) 1階和室①の天井板の剥離
  - (5) 2階洋室③の柱の付け替え
  - (6) 2階洋室③の天井板の剥離
  - (7) 2階洋室③の西側壁の一部剥離
  - (8) 2階洋室④の押入れ部分の改装跡
  - (9) 2階洋室④の東側壁の剥離
  - (10) 2階洋室②と③の間には壁があったものと思われるが、取り外された形跡がある。
  - (11) 2階洋室①の入口ドア付近の壁クロスの剥離

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

(4枚目)

| 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 17 日 (火)<br>9:10-9:15                                                                                                                                                                                                                                                   | 富山市役所       | 家屋見取図の取得 (申請)                                        |
| 令和 6 年 12 月 17 日 (火)<br>9:30-9:40                                                                                                                                                                                                                                                   | 富山地方法務局     | 公図、地積測量図、建物図面 (各階平面図)、登記事項証明書、登記事項要約書の取得             |
| 令和 6 年 12 月 17 日 (火)<br>12:45-13:00                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地       | 物件確認、写真撮影 (外観)、所有者宛通知書投函                             |
| 令和 6 年 12 月 17 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 12 月 26 日 (木)                                                                                                                                                                                                                                                                | 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 110 円)、立会人依頼書送付 (郵送 110 円) |
| 令和 7 年 1 月 21 日 (火)<br>10:00-11:00                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、関係人 (近隣居住者) 聴取、評価人同行                       |
| 令和 7 年 1 月 21 日 (火)<br>11:30-11:40                                                                                                                                                                                                                                                  | 富山地方法務局     | 登記事項証明書の申請 (物件 1 土地上の物件 2 以外の建物該当なし)                 |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7 年 1 月 21 日<br/>目的物件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。</p> <p>□ 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和 7 年 1 月 21 日<br/>目的物件は不在であったが、施錠されていなかったため立会人 D を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</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

| 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 21 日 (火)<br>11:50-12:00                                                                                                                                                                                                                                      | 富山市役所       | 固定資産税課税台帳 (名寄帳) の取得 |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                     |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                     |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                     |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                     |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                     |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                     |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><input type="checkbox"/> |             |                     |

(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)

# 物件 1

A 4 版に縮小

1 水  
0 水

N

COPY

COPY

(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<br>部分   | 所 在 富山市四方西岩瀬字古田    |            |                   |            | 地 番 23番86 |  |    |           |
| 出力<br>縮 尺  | 縮尺不明               | 積 度<br>区 分 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | 分類         | 地図に準ずる図面  |  | 種別 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成<br>年月日 | 備 付<br>年月日<br>(原図) |            |                   | 補 記<br>事 項 |           |  |    |           |

これは地図に準ずる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17日  
富山地方務局

登記官

請求番号：9-1  
(1/1)

(7枚目)

公用

地積測量図

23-86, 23-87

田 田  
古 古  
丘 丘  
墳 墳  
地 地  
西 西  
方 方  
四 四  
市 市  
山 山  
舊 舊

土地の所在

280

登記年月日：平成1年8月2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17日 富山地方裁判所

令和6年12月17日

# 富山地方技術局

藥品

(8枚自)

請求番号：9-2

| 地界 | ①     | 2 | 3 | 8  | 元 | 占 | 面積                    |
|----|-------|---|---|----|---|---|-----------------------|
| 庄界 | 底     | 口 |   |    |   |   |                       |
|    | 27.75 |   |   | 3  |   |   | 352.9502              |
|    | 27.75 |   |   | 0  |   |   | 352.18580             |
|    |       |   |   | 合  | 1 |   | 365.4882              |
|    |       |   |   |    |   |   | 352.74410             |
|    |       |   |   | 面積 |   |   | 352.74 m <sup>2</sup> |

| 地 号 | ③ 23-87 | 底 边   | 高 度  | 佔 面 積                 |
|-----|---------|-------|------|-----------------------|
| 符 号 |         | 18.40 | 9.03 | 175.1820              |
|     |         | 18.40 | 9.04 | 175.3760              |
|     |         |       | 合 計  | 350.5580              |
|     |         |       | 面 積  | 175.27800             |
|     |         |       | 地 積  | 175.27 m <sup>2</sup> |

合計面積 428.02310 m<sup>2</sup>

| 地番 | ① 28-1  |    |  |    |
|----|---------|----|--|----|
| 公算 | 合計通稱    |    |  | 種別 |
| 4区 | 18,0310 | 44 |  | 90 |
|    | 44      | 44 |  | 44 |

| 種別 | 品名     | 単位 | 数量   | 金額          |
|----|--------|----|------|-------------|
| ①  | 大      | 鉢  | 4    | 4,160.43 円  |
| ②  | コンクリート | 坪  | 8.82 | 24,711.71 円 |
| ③  | アスファルト | 坪  | 1.67 | 1,670.00 円  |
| ④  | 土      | 坪  | 1.67 | 1,670.00 円  |

[illegible]

(富山県土地家屋調査士会刊)

登記年月日：平成11年10月17日

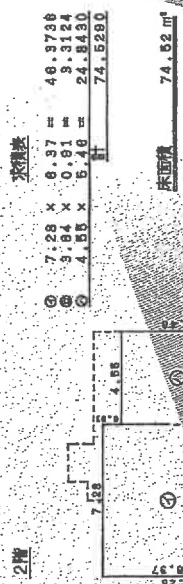
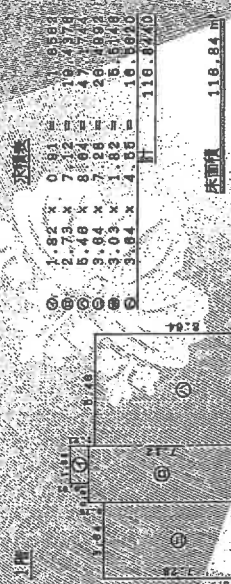
096738

各階平面図

建物図面  
各階平面図

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 23番86              |
| 建物の所在 | 富山市四方西岩崎守古田 23番地86 |

これは図面に記載されておらず、登記簿上の面積である。  
令和6年12月17日 富山地方庁



物件 2

A 4版に縮小

平成 11 年 10 月 17 日 登記

縮小 500

縮小 250

平成11年11月12日(作)

作図者

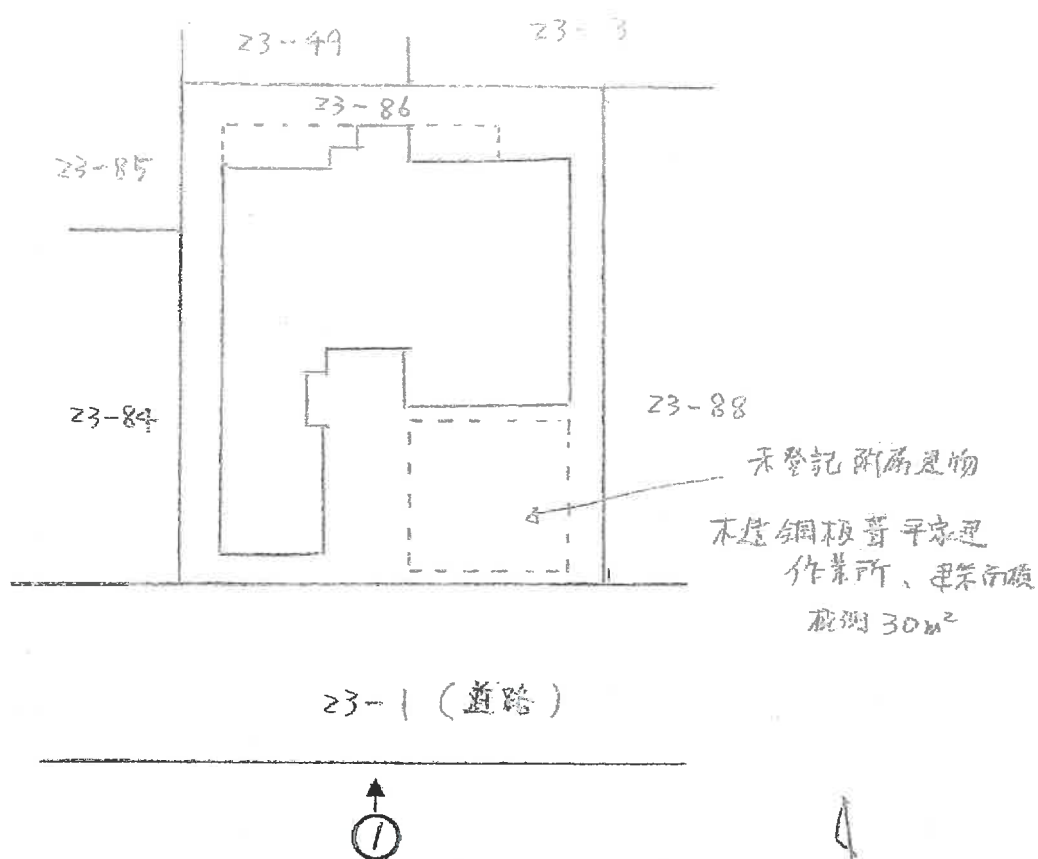
申請人

(富山県建設業協会会章)

# 土地建物位置関係図



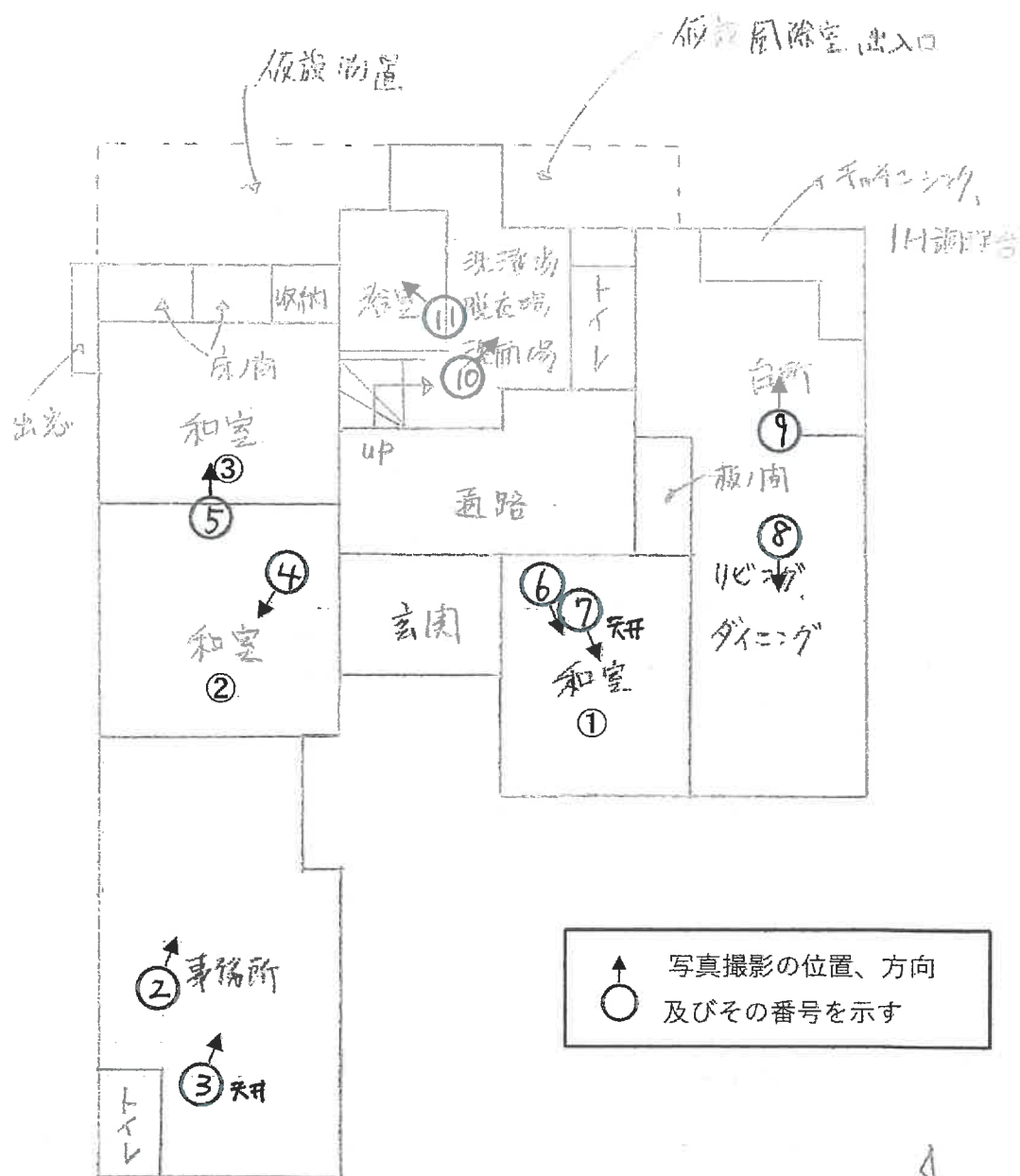
写真撮影の位置、方向  
及びその番号を示す



当図面は、土地建物等のおおよその位置  
関係を示したものである。

土地建物位置関係図

## 問取図

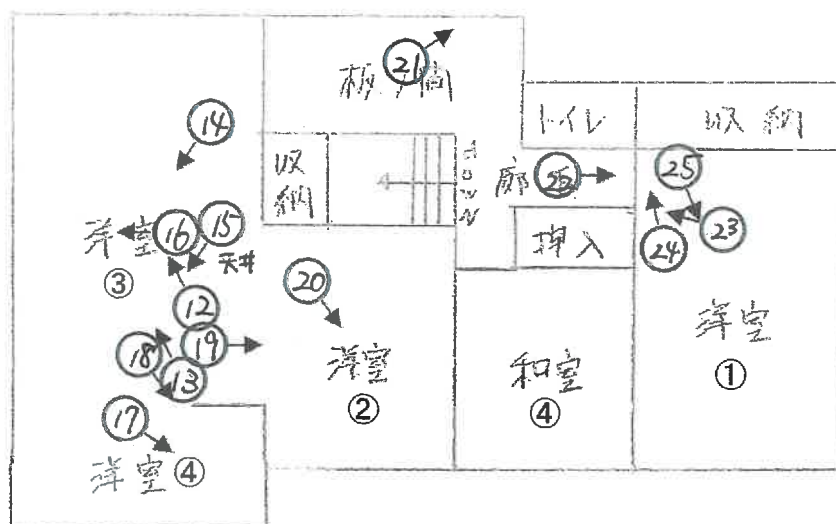


(IF)

(11枚目)

圖取間

# 間取図



↑ 写真撮影の位置、方向  
○ 及びその番号を示す

(ZF)



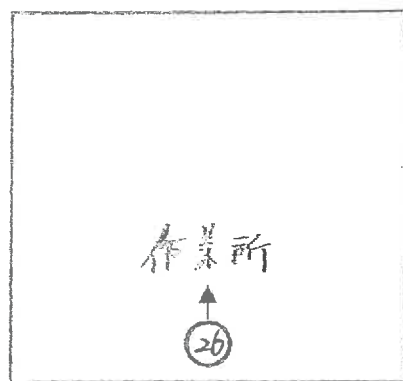
間取図

(12枚目)

# 間取図



写真撮影の位置、方向  
及びその番号を示す



(未登記附属建物)



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

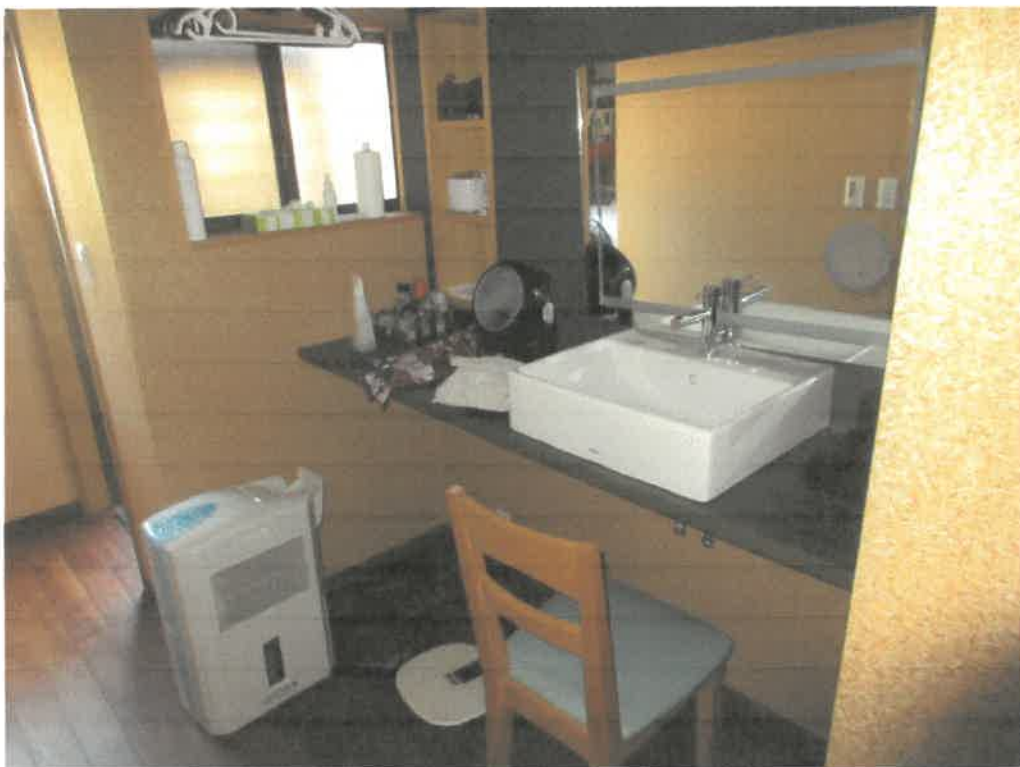


写真 1 1



写真 1 2





写真 1 3



写真 1 4

写真 1 5



写真 1 6





写真 17



写真 18



写真 1 9



写真 2 0

写真2 1



写真2 2





写真 2 3



写真 2 4

写真 2 5



写真 2 6



副 本

富山地方裁判所民事部 御中

令和6年（ケ）第63号

令和7年1月21日 現地調査

令和7年3月4日 評 価

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

## 第1．評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金3,350,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1（土地）     | 金1,390,000円 |
| 物件2（建物）     | 金1,960,000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の内訳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、民事執行法第58条第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<br>地 番<br>地 目<br>地 積         | 富山市四方西岩瀬字古田<br>23番86<br>宅地<br>252.74m <sup>2</sup>                                                                                    | 同左                                            |
| 2           | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床面積 | 富山市四方西岩瀬字古田23番地86<br>23番86<br>居宅<br>木造瓦葺 2 階建<br>1階 : 116.84m <sup>2</sup><br>2階 : 74.52m <sup>2</sup><br>延床面積 : 191.36m <sup>2</sup> | 同左                                            |
| 未登記<br>附属建物 | 種 類<br>構 造<br>床面積                |                                                                                                                                       | 作業所<br>木造鋼板葺平家建<br>1階 : 30m <sup>2</sup> (概測) |
| 番号          | 特 記 事 項                          |                                                                                                                                       |                                               |
|             | 特にない。                            |                                                                                                                                       |                                               |

## 第4. 目的物件の位置・環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況（ 物件1 ）

|                                       |                                                 |                                             |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 位置・交通                                 | 富山地方鉄道富山港線「荻浦小学校前」駅の北西方約3700m（道路距離）             |                                             |
| 付近の状況                                 | 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域                                   |                                             |
| 主要な公法上の規制等（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>なし |
| 画地条件等                                 | 面積<br>形状<br>地勢                                  | 252.74㎡<br>間口約14m、奥行約17mの略長方形地<br>ほぼ平坦地     |
| 接面道路の状況                               | 南側幅員約6m舗装市道<br>道路とほぼ等高                          |                                             |
| 土地の利用状況等                              | 土地の利用状況及び隣接地との境界については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、道路である。    |                                             |
| 供給処理施設                                | 上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし                           |                                             |
| 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。           |                                             |
| 特記事項                                  | 特になし。                                           |                                             |

## 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<br>残存耐用年数 | 建築年月日： 平成1年新築（公課証明書の建築年を採用）<br>経過年数： 約35年<br>経済的残存耐用年数： 0年<br>平成11年に増築され1階南西部分の事務所、2階西側部分の洋室、2<br>階北側部分の板の間部分が増築部分と思われる。 |                                                                             |
| 仕 様                 | 構造<br>屋根<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床<br>設備<br>その他                                                                             | 木造瓦葺 2階建<br>瓦葺<br>サイディング<br>ビニールクロス<br>化粧ボード、繊維板<br>フローリング、畳<br>電気、トイレ<br>ー |
| 床面積(現況)             | 第3 目的物件記載のとおり                                                                                                            |                                                                             |
| 現況用途等               | 現況用途： 居宅<br>間取り： 附属資料間取図のとおり                                                                                             |                                                                             |
| 品 等                 | やや劣る                                                                                                                     |                                                                             |
| 保守管理の状態             | やや劣る                                                                                                                     |                                                                             |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                            |                                                                             |
| 特記事項                | 本件建物の南東方に未登記附属建物が存する。本件建物内部<br>には天井板の剥離、内壁クロスの剥離が数か所見られる。                                                                |                                                                             |

未登記附属建物

|                     |                                              |            |
|---------------------|----------------------------------------------|------------|
| 区分                  | 未登記附属建物                                      |            |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日： 不明<br>経過年数： 10年 （推定）<br>経済的残存耐用年数： 5年 |            |
| 仕 様                 | 構造                                           | 木造鋼板葺平家建   |
|                     | 屋根                                           | 鋼板葺        |
|                     | 外壁                                           | 亜鉛メッキ鋼板、木板 |
|                     | 内壁                                           | 現し         |
|                     | 天井                                           | 現し         |
|                     | 床                                            | モルタル       |
|                     | 設備                                           | 電気         |
|                     | その他                                          | —          |
| 床面積(現況)             | 第3 目的物件記載のとおり                                |            |
| 現況用途等               | 現況用途： 作業所<br>間取り： 附属資料間取図のとおり                |            |
| 品 等                 | 劣る                                           |            |
| 保守管理の状態             | やや劣る                                         |            |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり                                |            |
| 特記事項                | 本件建物は建築年月日が不明であり、経過年数は推定である。                 |            |

## 第5. 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ①物件1(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 |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 16,300               | 1.04      | 252.74         | 0.9       | 3,860,000                 |

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山 -59

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 130 & = & 16,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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である。

標準化補正： 接面方位 0

地域格差： 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 +30

行政的条件 0

地域格差計 130 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

イ 個別格差： 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 0

行政的条件 0 画地条件 +4 その他 0

個別格差計 1.04 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

|           |         |      |
|-----------|---------|------|
| 接面方位      | 南       | 4%   |
| 角地等の画地条件  | 中間画地    | 0%   |
| 形状等の画地条件  | 略長方形地   | 0%   |
| 道路関連の画地条件 | ない      | 0%   |
| その他の画地条件1 | ない      | 0%   |
| その他の画地条件2 | ない      | 0%   |
|           | 画地条件内訳計 | 104% |

ウ 地 積： 登記面積による

エ 建付減価： 中古住宅の敷地であり-10%の建付減価補正を要すると判定

②物件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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|-------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 130,000             | 191.36            | 0.05     | 1,240,000               |
| 未登記附属建物  | 80,000              | 30                | 0.2      | 480,000                 |
| 小計       |                     |                   |          | 1,720,000               |

(物件2)

ウ 現価率

経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：0年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×0年/25年)=10%

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 -50%と判定

現価率：0.1×(1-0.5)=0.05

(未登記附属建物)

ウ 現価率

経過年数：10年 経済的残存耐用年数：5年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×5年/15年)=40%

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-50%と判定

現価率：0.4×(1-0.5)=0.2

## 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 |
|----------|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1        | 3,860,000         | 0.4 法定地上権     | 1,544,000                |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

### 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、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正率<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|---------------------------|
| 1        | 3,860,000                        | -1,544,000                               |                 | 1.0            | 0.6              | 1,390,000                 |
| 2        | 1,720,000                        | 1,544,000                                | 1.0             | 1.0            | 0.6              | 1,960,000                 |
| 一括価格（合計） |                                  |                                          |                 |                |                  | 3,350,000円                |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：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、本件に修正要因はないと判断した。

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6．参考価格資料

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| 地価公示地     | 富山 -59              |
| 所 在       | 富山市四方北窪字冷田1821番15   |
| 価 格       | 21,600円／㎡           |
| 位 置       | 荻浦小学校前駅から道路距離約3.8km |
| 価 格 時 点   | 令和6年1月1日            |
| 地 積       | 191㎡                |
| 供給処理施設    | 水道、下水道、ガス           |
| 接 面 道 路   | 北西側 6m 市道           |
| 用 途 地 域 等 | 第1種住居地域 (60, 200)   |
| 地 域 の 概 況 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域    |

## 第7．附属資料

位置図

住宅地図

公図写

地積測量図写

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