

富山地方裁判所本庁では、次の売却スケジュールの入札から新しい制度が適用されます。

非農地：令和2年 6月17日入札開始分から

農地：令和2年12月 2日入札開始分から

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

非農地は令和2年 6月17日入札開始分から
農地は令和2年12月 2日入札開始分から
入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の 陳述書 (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

富山地方裁判所執行官室 ☎076-425-8503

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 2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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 4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11月18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11月 5日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年10月 2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	2, 010, 000 1, 608, 000	一括	402, 000	43, 697	0
1	830, 000				
2	1, 180, 000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 黒部市田家野字大野
 地 番 2030番46
 地 目 宅地
 地 積 231.41平方メートル

- 2 所 在 黒部市田家野字大野 2030番地46
 家屋 番号 2030番46
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 79.49平方メートル
 2階 79.49平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 79.49平方メートル
 2階 約64.58平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 8月12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

【物件番号1, 2】

本件土地は、目的外土地（黒部市田家野字大野2030番74）とともに本件建物の敷地として利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 黒部市田家野字大野
 地 番 2030番46
 地 目 宅地
 地 積 231.41平方メートル

- 2 所 在 黒部市田家野字大野 2030番地46
 家屋 番号 2030番46
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 79.49平方メートル
 2階 79.49平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 79.49平方メートル
 2階 約64.58平方メートル

令和6年(ケ)第70号
令和7年 1月22日受理
令和7年 4月14日提出

現況調査報告書

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 | 黒部市田家野字大野 |
| | 地 番 | 2030番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒部市田家野字大野 2030番地46 |
| | 家屋 番号 | 2030番46 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.49平方メートル
2階 79.49平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地(物件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所有し、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 79.49平方メートル 2階 64.58平方メートル(概測)				
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	☒ 建物図面のとおり ☒ 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 (所有者の子)	1 本件建物には、私及び母の所有者Bの二人が住まいしています。 2 本件建物の新築後、増改築、改装はありませんし、屋根、外壁、水廻り等のリフォームありません。 3 本件建物について、雨漏り等の不具合は特になく、また、能登半島地震による影響等ありません。 4 本件建物内での動物飼育はありません。 5 カーポートは、7、8年前に設置したものです。 6 北側隣接地である目的外土地（黒部市田家野字大野2030番74）は、亡父Cが売買取得し、現在、母Bの所有ですが、同人の意向として、適正な価格であれば、本件買受人に売却してもよいと考えているとのことです。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 (以上、令和7年1月27日、同年2月26日面談聴取、同年2月26日は所有者B同席) 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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本件土地は、目的外土地（黒部市田家野字大野2030番74）とともに本件建物の敷地として利用されているほか、南東側付近にカーポートが設置されている。
- 2 本件各土地の範囲について、東側は側溝、市道であり、四隅に境界紙が存在し、南側及び西側の各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が設置されており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
なお、本件土地は、北側隣接地（黒部市田家野字大野2030番74）と一体利用されているが、同土地との境界について、境界付近に境界紙が存在し、かつ、地積測量図が作成されていることから、特に問題はないと思われる。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の子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。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階のLDK及び2階の各洋室の天井クロス及び内壁クロスに亀裂等が認められたほか、内壁クロスの亀裂、床クロスの汚損、外壁板の劣化、汚損等が確認された。

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

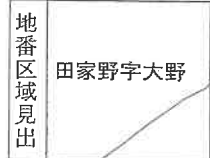
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 月 27 日 (月) 11 : 10 - 11 : 20	富山地方法務局魚津支局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7 年 1 月 27 日 (月) 13 : 00 - 13 : 10	黒部市役所	建物平面図の取寄せ
7 年 1 月 27 日 (月) 13 : 30 - 13 : 40	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、所有者の子と面談
7 年 2 月 26 日 (水) 10 : 00 - 10 : 45	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の子と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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	黒部市田家野字大野			地番	2030番46		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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。

A4判に縮小

令和7年1月27日
富山地方務局魚津支局
登記官

請求番号：5-3
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成11年5月28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7年1月27日 富山地方方法務局魚津支局

登記官

(7 枚目)

A4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

(平成11年5月28日作成)

申請人

平成11年5月28日登記

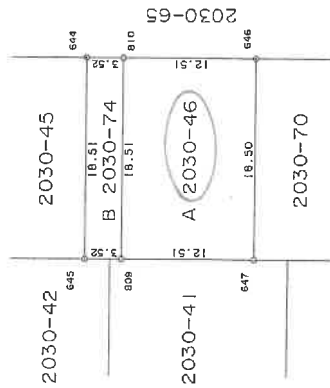
縮尺 1/500

測点	境界標の種類
全点	金属板(永久標)

原標求積表

地番 A 2030-46				
地番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	
測点				
809	537.111	771.230	-9941.154700	
647	524.608	771.491	-9348.156447	
646	524.994	769.988	10182.945320	
810	537.498	789.733	9569.194761	
		倍面積	462.828934	
		面積	231.4144670	m²
		地積	231.41	m²
		坪数	70.00	

地番 B 2030-74				
地番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	
測点				
810	537.498	789.733	3085.486831	
644	541.018	789.661	2474.797574	
645	540.632	771.156	-3012.906492	
809	537.111	771.230	-2417.034820	
		倍面積	130.343093	
		面積	65.1715465	
		地積	65.17	m²
		坪数	19.71	



平成11年5月28日登記

物件 1

(2030-46
2030-74
2030-81)
地積測量図

地番 2030-46, 2030-74

土地の所在 黒部市田家野字大野

登記年月日：平成11年8月26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7年1月27日 富山地方建設局 建築支局

各階平面図

708646

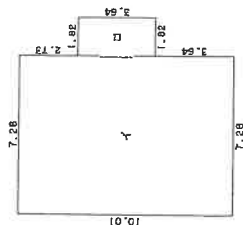
家屋番号

2030番46

建物図面

建物の所在 黒部市田家野字大野 2030番地46

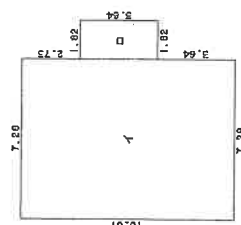
1 階



求積表

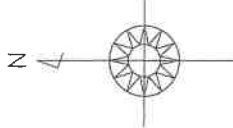
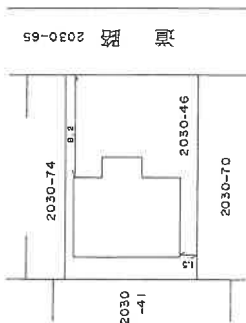
イ	10.01 X 7.28	=	72.8728
ロ	3.64 X 1.82	=	6.6248
合計			79.4976
床面積			79.49 m ²

2 階



求積表

イ	10.01 X 7.28	=	72.8728
ロ	3.64 X 1.82	=	6.6248
合計			79.4976
床面積			79.49 m ²



A4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋

1年8月23日(作製)

縮尺 1/250

申請人

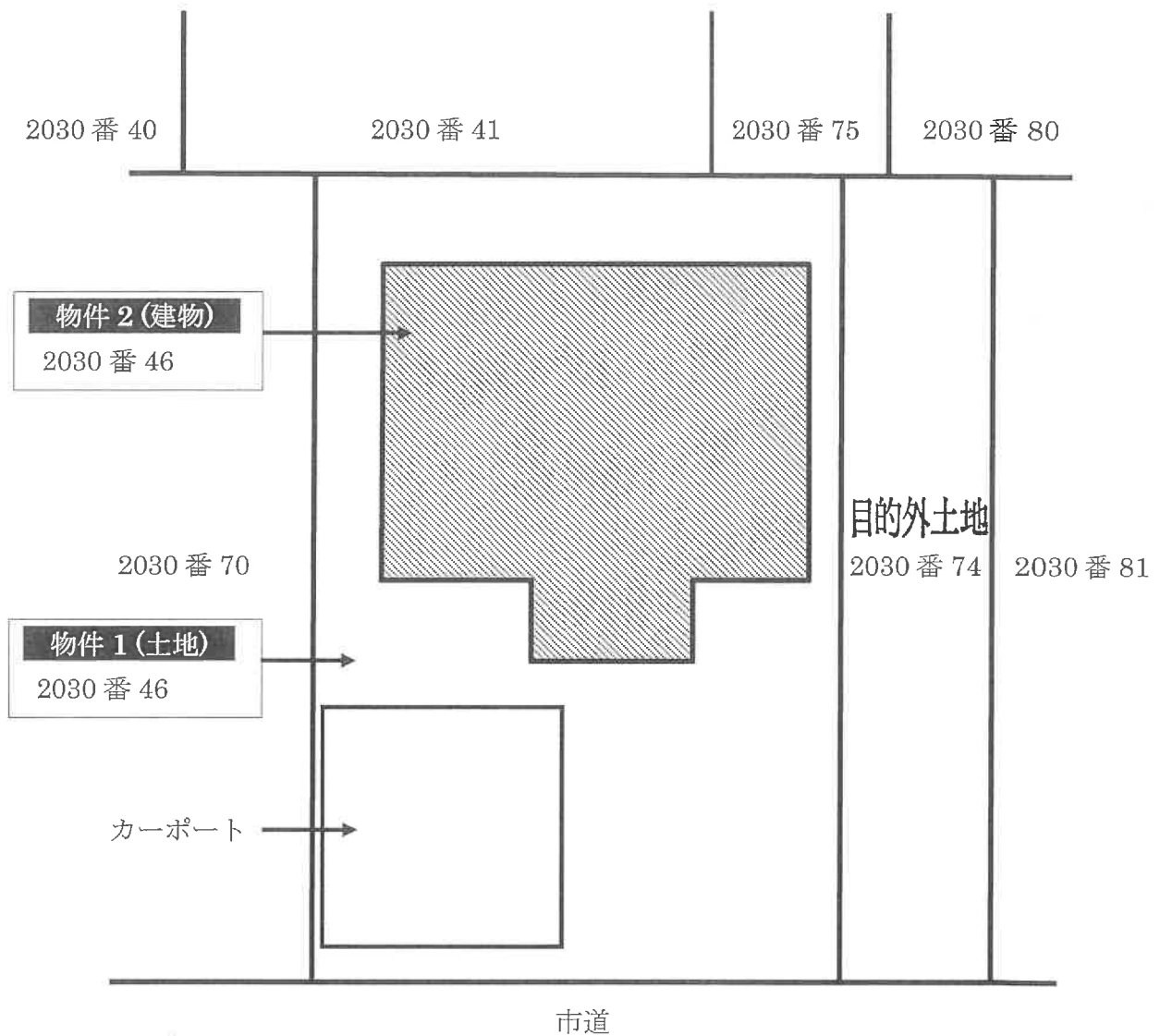
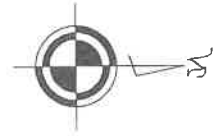
縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

平成11年8月26日登記

登記官

土地建物位置関係図

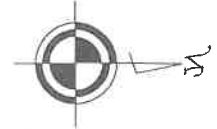


①

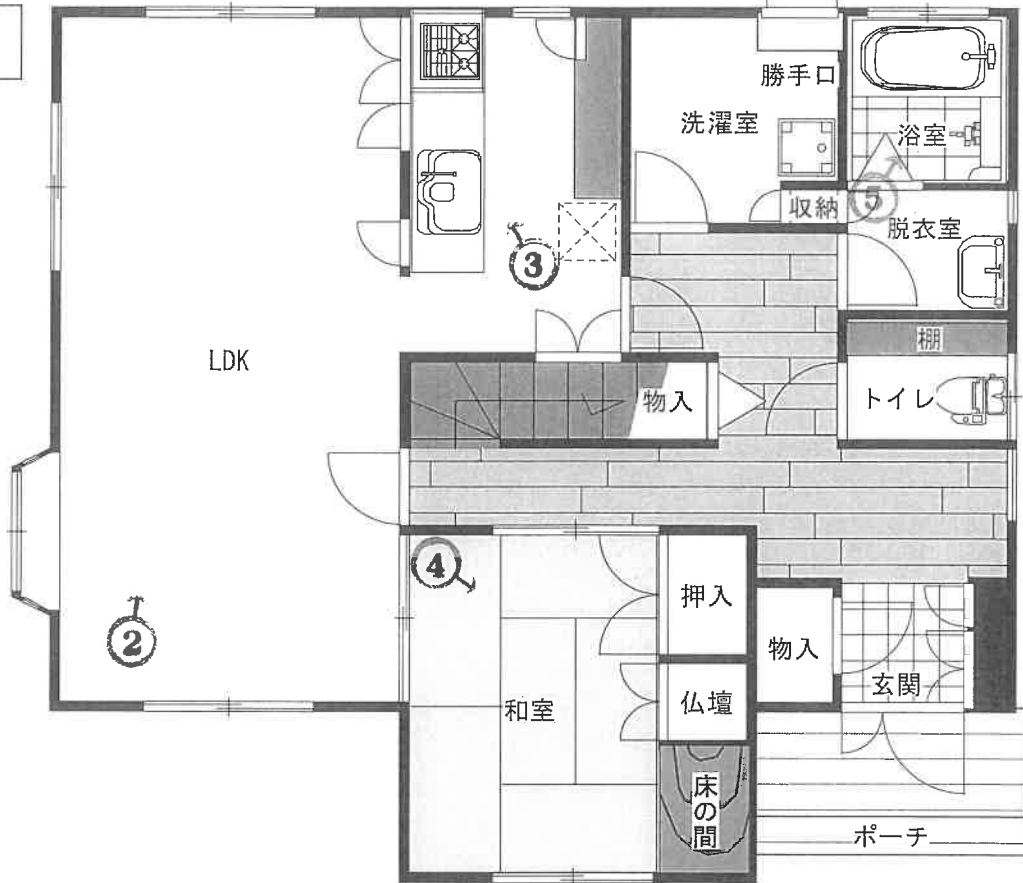
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※上記境界は隣地立会によるものではなく、公図、地積測量図、建物図面、住宅地図、航空写真等により推定したものであり、境界を保証するものではない。

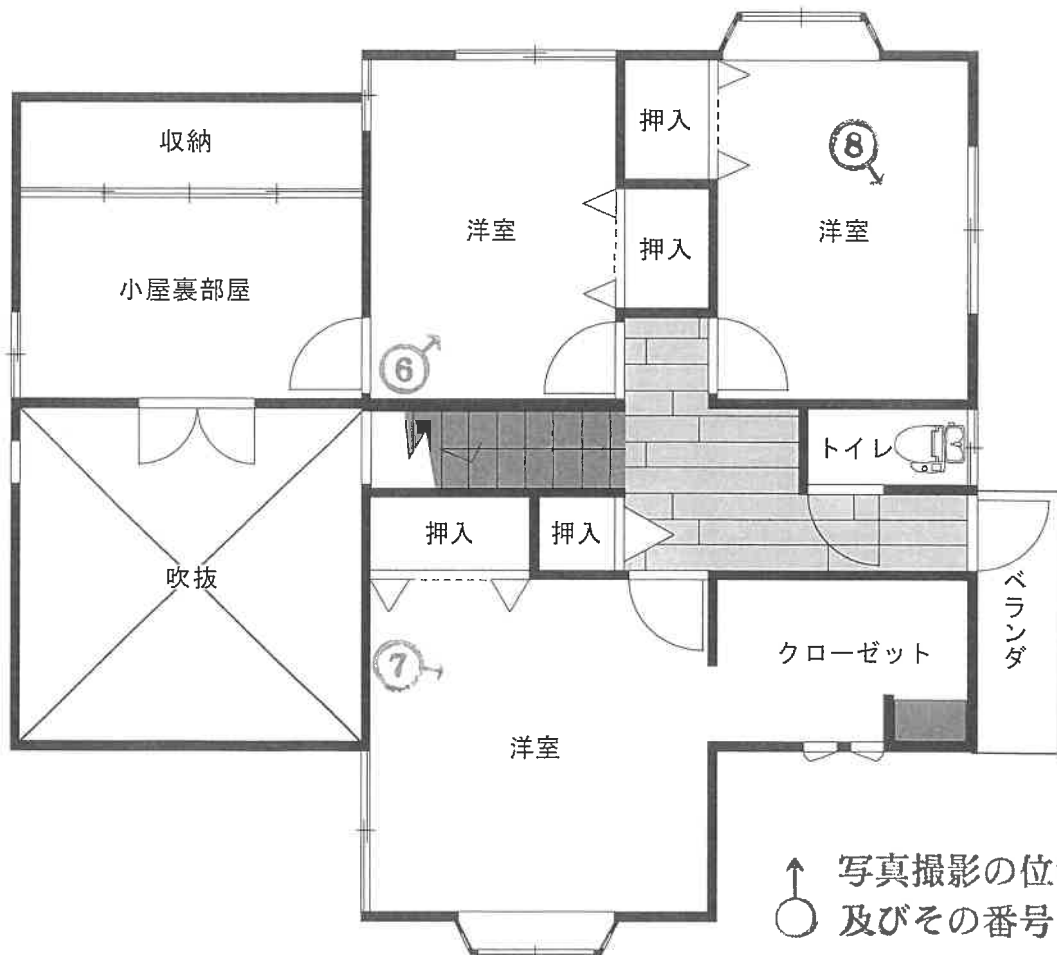
建物間取図



1 階



2 階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件2の建物

目的外土地

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和6年（ケ）第 70 号
令和7年2月26日 現地調査
令和7年6月10日 評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 林 正 伸

第1 評価額

一括価格		
	金	2,010,000 円
内訳価格		
物件1（土地）	金	830,000 円
物件2（建物）	金	1,180,000 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	黒部市田家野字大野 2030番46 宅地 231.41㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	黒部市田家野字大野 2030番地46 2030番46 居宅 木造瓦葺2階建 1階 79.49㎡ 2階 79.49㎡	1階 79.49㎡ 2階 64.58㎡(概測)
特 記 事 項			
建物図面によれば2階部分は1階部分と同型であるが、現地確認により吹抜部分(概測13.25㎡)が存すること、及び2階南西側の小屋裏部屋の床面積が1階部分より概測1.66㎡小さいことを確認し、合計14.91㎡を登記数量より控除して2階部分の現況床面積を決定した。			

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「電鉄黒部」駅の南方約3.4km(道路距離)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地（オークヒルズ黒部）	
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	非線引都市計画区域 － 60% 200% － －
画地条件	面積 形状 地勢	231.41㎡ 間口約12.5m、奥行約18.5mの長方形地 概ね平坦
接面道路の状況	東側 幅員約6.0m市道(建築基準法第42条1項1号) 接面道路とほぼ等高の中間画地	
土地の利用状況等	・ 物件2の敷地であり、目的外建物はない。 ・ 隣接地は道路、一般住宅、空地である。 ・ 東側は側溝及び市道であり、四隅に境界鋳が存在し、南側及び西側の各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が設置されており、境界については概ね明確である。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	あり
	ガス配管	なし
	(注)「あり」「なし」「引込可」「不明(特記事項のとおり)」は、原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、周辺に土壌汚染が懸念される施設はないことから、土壌汚染が存する可能性は低い。	
特記事項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「神谷A遺跡」に指定されている。 ・ 物件1の南東側付近にカーポートが設置されている。 ・ 北側隣接地（地番2030番74）と一体利用されている。	

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	新築年月日(登記簿) : 平成11年8月23日新築 経過年数 : 26年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕様	構造 : 木造2階建 屋根 : 瓦葺 外壁 : サイディング等 内壁 : クロス等 天井 : クロス等 床 : フローリング、塩ビシート等 設備 : 電気設備、給排水設備等
床面積（現況）	延 144.07㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料建物間取図の通り
品等	標準的
保守管理の状態	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・建物図面によれば2階部分は1階部分と同型であるが、現地確認により吹抜部分(概測13.25㎡)が存すること、及び2階南西側の小屋裏部屋の床面積が1階部分より概測1.66㎡小さいことを確認した。 ・1階LDK及び2階各洋室の天井クロス及び内壁クロスに亀裂等が認められるほか、内壁クロスの亀裂、床クロスの汚損、外壁板の劣化・汚損等が確認される。

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 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 端数処理
1	14,200	1.01	231.41	0.70	2,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 黒部-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,500\text{円/㎡} \times & 99.4/100 & \times & 100/104 & \times & 100/104 & \div & 14,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 方位 +4% 補正率 1.04

◇地域格差： 街路条件 ▲1%
交通接近条件 +5%
環境条件 ±0%
行政的条件 ±0% 補正率 1.04（相乗積）

イ 個別格差 方位 +2%
埋蔵文化財包蔵地 ▲1% 補正率 1.01（相乗積）

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 新築後約26年を経過した中古住宅の敷地であり、建付減価補正を上記のとおり査定した。

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 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 端数処理
2	180,000	144.07	0.04	1,040,000

ウ 現価率

◇定額法による減価率

経過年数：新築後26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 $0.05 + \{0.95 \times 0 \text{年} / (26 \text{年} + 0 \text{年})\} = 0.05$

◇観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲30%と判定

◇現価率

$$0.05 \times (1 - 0.30) \div 0.04$$

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 端数処理
1	2,320,000	40%	法定地上権	930,000

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、その割合を上記のとおり判定した。

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 修正率 オ	評価額(円) (ア×イ)×ウ×エ×オ 端数処理
1	2,320,000	-930,000		1.00	0.60	830,000
2	1,040,000	930,000	1.00	1.00	0.60	1,180,000
一括価格(合計)						2,010,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、特段の市場性修正は必要ないものと判断した。

オ 競売市場修正： 「第2 評価の条件」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

地価公示価格（黒部-4）

所 在 : 黒部市宇奈月町浦山407番10
価 格 : 15,500円/㎡
位 置 : 富山地方鉄道本線「浦山」駅 北方・道路距離800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 333㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 南東側5m市道
用 途 地 域 等 : 非線引都市計画区域、無指定（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図等写
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
建物間取図
写真撮影位置図
現況写真

以 上