

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

非農地：令和2年 6月17日入札開始分から

農 地：令和2年12月 2日入札開始分から

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

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

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

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

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

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

富山地方裁判所執行官室 ☎076-425-8503

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

別掲物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 19 日から 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 2 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 12 月 16 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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 3 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3	2, 700, 000 2, 160, 000	一括	540, 000	91, 140	0
2	1, 320, 000				
3	1, 380, 000				

物 件 目 録

2	所 在	中新川郡立山町蔵本新		
	地 番	5 2 9 番 2 1		
	地 目	宅地		
	地 積	2 8 1 . 2 6 平方メートル		
3	所 在	中新川郡立山町蔵本新 5 2 9 番地 2 1		
	家屋 番号	5 2 9 番 2 1		
	種 類	居宅		
	構 造	木造スレート葺 2 階建		
	床 面 積	1 階	5 7 . 1 2 平方メートル	
		2 階	5 7 . 9 6 平方メートル	

物 件 明 細 書

令和 6年11月12日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鈴木 志 穂

1 不動産の表示

【物件番号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】

地役権

範 囲 西側205.92平方メートル

要役地 富山市北代字土中1101番1

設定日 平成1年3月10日

目 的 送電のために電線の支持物の設置を除く電線路の施設をすること、
この送電線の最下垂時における電線から4.8メートルの範囲内に
家屋、工作物の設置及び竹木の植栽などをしないこと、並びに電線
路保守のための土地立入りを許容すること

【物件番号3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

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

2	所 在	中新川郡立山町蔵本新		
	地 番	5 2 9 番 2 1		
	地 目	宅地		
	地 積	2 8 1 . 2 6 平方メートル		
3	所 在	中新川郡立山町蔵本新 5 2 9 番地 2 1		
	家屋 番号	5 2 9 番 2 1		
	種 類	居宅		
	構 造	木造スレート葺 2 階建		
	床 面 積	1 階	5 7 . 1 2 平方メートル	
		2 階	5 7 . 9 6 平方メートル	

令和6年(ヌ)第14号
令和6年7月23日受理
令和6年10月29日提出

現況調査報告書

(物件2、3)

富山地方裁判所

執行官 平 塚 正 樹 (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 2469番1
 地 目 雑種地
 地 積 831平方メートル

- 2 所 在 中新川郡立山町蔵本新
 地 番 529番21
 地 目 宅地
 地 積 281.26平方メートル

- 3 所 在 中新川郡立山町蔵本新 529番地21
 家屋 番号 529番21
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 57.12平方メートル
 2階 57.96平方メートル

(2 枚目)

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 B の子)	1 本件物件（物件2、3）の所有者 B は、私の母です。現在、介護施設入所中であるため、私が母に代わって説明します。 2 本件物件は、叔母である C が、老後の帰住先として平成15年に購入し、以後、 B 及び C の二人で生活していました。 C が平成27年に亡くなり、以後は、 B が相続により取得し、 B が一人で暮らしていました。 3 五、六年前頃からは、 B が介護施設に入所し、それからは、本件建物（物件3）は空き家の状態となっています。 4 空き家状態になってからは、私が、定期的に空気の入れ換え等に来て、本件建物の維持管理をしています。 5 C が本件建物を購入した平成15年以降、増改築やリフォーム等はありませんでした。令和2年頃、冬季の凍結により水道管が破裂したことがあり、その修繕をした覚えはあります。 6 本件建物内にはガス器具はありません。オール電化となっています。 7 屋根には太陽光発電パネルが設置してあります。太陽光発電の稼働状況はよくわかりません。契約状況も詳細はわかりませんが、リース等ではなかったと記憶しています。 8 本件土地（物件2）と隣地との境界について、特に問題はなかったと思います。 9 本件建物内での動物飼育はなかったと思います。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件（物件 2、3）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（物件 2）は、本件建物（物件 3）の敷地として利用されている。本件土地の南西方にはカーポートが、本件土地の北西方には仮設物置が存在する。
- 3 本件土地は、南側部分が町道、東側及び西側部分が宅地、北側部分が田と隣接している。南側町道部分を除く、東側、西側及び北側の隣接地との境界付近にはコンクリートブロックが設置されるなどしており、境界はほぼ明確と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 本件土地について、不動産登記記録及び北陸電力送配電株式会社富山支社からの回答によると、平成元年 3 月 1 0 日、当時の土地所有者と北陸電力株式会社（現；北陸電力送配電株式会社）との間で、以下の内容の地役権が設定されている。
- 原因：平成元年 3 月 1 0 日設定
（設定登記：富山地方法務局平成元年 3 月 1 5 日受付第 1 2 3 2 号）
期間：平成元年 3 月 1 日から送電線路施設の存続中（送電線路の張替、改修等の期間を含む。）
目的：送電ために電線の支持物の設置を除く電線路の施設をすること、この送電線の最下垂時における電線から 4. 8 メートルの範囲内に家屋、工作物の設置及び竹木の植栽などをしないこと、並びに電線路保守のための土地立入りを許容すること。
範囲：西側 2 0 5. 9 2 平方メートル（地役権図面第 5 0 号のとおり）
要役地：富山市北代字土中 1 1 0 1 番 1
使用電圧：1 5 4 k V
地上高：約 1 9. 7 m
離隔距離：送電線の最下垂時における電線から 4. 8 m
対価の支払状況：当時の土地所有者に支払済み
- 5 本件建物の占有者、占有関係については、所有者 の子である の陳述及び本件建物内の状況から、本報告書 2 枚目のとおり認められた。
- 6 本件建物の東側には仮設物干しがあるが、設置時期等是不詳である。また、本件建物の屋根には太陽光パネルが設置されているが、稼働状況、契約内容等の詳細は不明である。
- 7 本件建物の状況について、当職立入調査時においては、経年劣化と思われる汚れや傷はあるものの大きな損傷等は認められなかった。
- 8 本件建物は空き家の状況であるが、建物内には若干の動産類（洗濯機、ベッド、タンス等）が存在する他、1 階和室内には、仏壇がある。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月25日（木） 10：00－10：15	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の取寄せ
6年7月25日（木） 13：30－13：45	中新川郡立山町役場	家屋見取図の取寄せ
6年7月25日（木） 14：30－14：55	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年8月6日（火） 13：30－14：15	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
6年10月17日（木） ： ー :	当庁	北陸電力送配電株式会社に照会書送付（郵送）
年 月 日（ ） ： ー :		
年 月 日（ ） ： ー :		
（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



公用

THE

 $\frac{1}{2}$

329-12 -24

新本町立山部新中

838946

登記年月日：平成6年9月30日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和6年7月25日

富山地方支務局

[illegible]

(7枚目)

福元 1/500

申請人

平成 6 年 9 月 20 日(作休)

鐵用

和風

請求番号: 16-4

登記年月日：平成6年9月30日

838947

区画表

地番 ⑤ 529-2		符号	底辺	高さ	積算面積
	イ		14.88	2.38	37.5408
	ロ		23.08	9.60	221.0680
	ハ		23.08	11.51	274.1348
	ニ				516.1908
	ホ				507.4785
	ヘ				288.87 m ²
	合計				
	地積				

地番 ⑤ 529-3			
符号	底辺	高さ	積算面積
イ	24.13	11.88	286.1348
ロ	24.13	11.84	285.8782
ハ			651.8877
ニ			220.9238
ホ			220.9238
ヘ			220.92 m ²

地番 ④ 529-4			
符号	底辺	高さ	積算面積
イ	24.13	11.88	286.1348
ロ	24.13	11.84	285.8782
ハ		合計	561.8877
ニ		面積	220.9238
ホ		換算面積	220.92 m ²

地番 ⑤ 529-5		高さ	積算面積
イ	24.12	11.88	285.8880
ロ	24.12	11.84	285.7888
		合計	571.7548
		面積	220.8740

地番 ⑤ 529-6			
符号	底辺	高さ	積算面積
イ	24.12	11.84	285.7888
ロ	24.12	11.84	285.7888
		合計	571.5776
		面積	285.7880
			285.78 m ²

地番 ⑤ 529-7		底辺	高さ	積算面積
イ	24.12	11.84	285.7888	
ロ	24.12	11.84	285.7888	
ハ		合計	571.5776	
ニ		面積	220.7880	
ホ		面積	220.78 m ²	

地番 ⑤ 529-8		底辺	高さ	積算面積
イ		24.47	11.88	286.1716
ロ		24.47	11.37	278.2481
ハ		15.41	6.31	97.6381
ニ		23.08	9.60	221.0680
ホ		23.08	11.51	265.1548
ヘ				238.3503
合計				597.4785
地積				288.87 m ²

地番 ⑤ 529-9		底辺		高さ		積算面積	
イ	24.13	9.41	22.84	イ	24.13	9.41	226.8881
ロ	24.13	9.41	22.84	ロ	24.13	9.41	226.8881
ハ	12.97	3.48	19.57	ハ	12.97	3.48	45.1388
ニ	16.39	2.87	16.39	ニ	16.39	2.87	47.0388
ホ				ホ			226.8881
ヘ				ヘ			226.8881
合計				合計			526.8881
地積				地積			226.88 m ²

地番	⑤ 529-10			
符号	底辺	高さ	積算面積	倍面積
イ	24.31	11.88		284.1838
ロ	24.31	11.88		274.2188
ハ			合計	558.4007
ニ			面積	279.2038
ホ			倍面積	279.20

地番	⑤ 529-11	底辺	高さ	積算面積
イ		24.31	11.88	288.4888
ロ		24.31	11.88	288.4888
ハ		24.31	7.91	174.8480
ニ		24.31	11.39	276.6110
ホ		24.31	11.39	276.6110
ヘ			面積	284.1550
ヘ			面積	284.1550

地番 ⑤ 529-12		倍面積	
符号	底辺	高さ	積算面積
イ	23.84	11.08	263.7482
ロ	23.84	11.08	263.7482
ハ			321.4814
ニ			263.7482
ホ			263.7482
ヘ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482
ス			263.7482
セ			263.7482
ソ			263.7482
ダ			263.7482
デ			263.7482
ト			263.7482
チ			263.7482
リ			263.7482
フ			263.7482
ク			263.7482
ケ			263.7482
コ			263.7482
サ			263.7482
シ			263.7482

地番	⑤ 529-13	底辺	高さ	積算面積
イ		24.31	11.88	288.7488
ロ		24.31	11.88	288.7488
ハ				651.4007
ニ				279.4038
ホ				279.40 m ²

地番 529-2 ~ 24

土地の所在 中野市都立山町東本町

地番	⑤ 529-14	底辺	高さ	積算面積
イ	23.08	11.51	265.1548	
ロ	23.08	11.51	265.1548	
ハ			238.3503	
ニ			238.3503	
ホ			238.3503	
ヘ			238.3503	
合計			1046.8408	
地積			238.35 m ²	

地番	⑤ 529-15			
符号	底辺	高さ	積算面積	
イ	20.77	12.45	258.8388	
ロ	20.77	12.45	258.8388	
ハ			258.8388	
ニ			258.8388	
ホ			258.8388	
ヘ			258.8388	
合計			1015.3840	
地積			258.84 m ²	

地番	⑤ 529-16		
符号	底辺	高さ	積算面積
イ	23.84	2.09	50.3450
ロ	23.84	9.09	217.4982
ハ	23.84	11.03	263.7482
合計			531.5914
地積			531.75070

地番 ⑤ 529-17		積算面積		積算高	積算積
符号	底辺	高さ	積算面積	積算高	積算積
イ	23.84	11.03	263.3150	263.3150	263.3150
ロ	23.84	11.03	263.3150	263.3150	263.3150
ハ					
ニ					
ホ					
ヘ					
合計			526.6300	526.6300	526.6300
地積					526.6300

地番	⑤ 529-18			
符号	底辺	高さ	積算面積	
イ	23.82	10.80	257.1240	
ロ	23.82	10.81	257.3868	
ハ			494.5108	
ニ			494.5108	
ホ			257.3868	
ヘ			257.3868	
合計			1511.8060	
地積			494.51 m ²	

地番	Q 529-19				
符号	底辺	高さ	積算面積		
イ	14.83	17.78	263.3150		
ロ	19.83	11.83	234.5300		
ハ	16.83	13.33	225.3300		
ニ	14.83	16.33	242.1000		
ホ	12.83	18.33	235.1000		
合計			1099.3800		
地積			1099.38 m ²		

地番 0 529-20			
符号	底辺	高さ	積算面積
イ	23.84	11.03	263.3150
ロ	23.84	11.03	263.3150
ハ			263.3150
ニ			263.3150
ホ			263.3150
ヘ			263.3150
合計			1053.7800
地積			263.32 m ²

地番	⑤ 529-21		
符号	底辺	高さ	積算面積
イ	23.84	11.03	263.3150
ロ	23.84	11.03	263.3150
ハ			263.3150
ニ			263.3150
ホ			263.3150
ヘ			263.3150
合計			1050.5700
地積			263.32 m ²

地番	0 529-22	底辺	高さ	積算面積
イ	23.84	11.03	263.3150	
ロ	23.84	11.03	263.3150	
ハ			263.3150	
ニ			263.3150	
ホ			263.3150	
ヘ			263.3150	
合計			1050.5700	
地積			263.32 m ²	

地番	⑤ 529-23				
符号	底辺	高さ	積算面積		
イ	25.41	12.47	316.8075		
ロ	25.41	12.47	316.8075		
ハ	24.37	12.11	294.8588		
ニ					
ホ					
ヘ					
合計			928.4738		
地積			928.47 m ²		

地番 ⑤ 529-24		計 画 名 地 區 画 定	
イ	底 辺	高 さ	積 算 面 積
イ	23.84	11.03	263.3150
ロ	23.84	11.03	263.3150
ハ			263.3150
ニ			263.3150
ホ			263.3150
ヘ			263.3150
合計			1050.5700
地 積		263.32 m ²	

地番	⑤ 529-1	面積	1108.0740
全積	面積	面積	面積
イ			1108.0740
ロ			1108.0740
ハ			1108.0740
ニ			1108.0740
ホ			1108.0740
ヘ			1108.0740
合計			1108.0740
地積			1108.0740

作製者

申請人

(平成6年9月30日作成)

(富士山地区)

縮尺

これは図面に記載されている内容を正確に写し取ったものである
令和6年7月25日 富士山地方建設局

(8枚目)

請求番号: 16-4

2/2

地積測量図

A 4 版に縮小

平成6年9月30日

登記年月日：平成7年12月5日

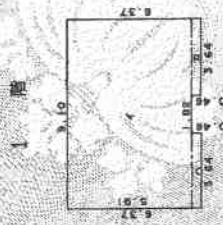
515269

各階平面図

建物平面図

家屋番号 529番21

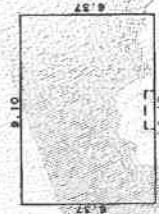
建物の所在 中新川郡 立山町 蔵本新 529番地21



求積表

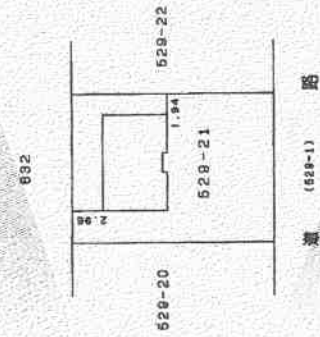
1	5.91 X 9.10 =	53.7810
2	0.46 X 3.64 =	1.6744
3	0.46 X 3.64 =	1.6744
合計		57.1298
床面積		57.12 m ²

2 階



求積表

1	5.91 X 9.10 =	53.7810
2	0.46 X 3.64 =	1.6744
3	0.46 X 3.64 =	1.6744
合計		57.1298
床面積		57.12 m ²



作成者

平成12月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成七年四月五日

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7月25日

富山地方裁判所

登記官

(9枚目)

請求番号：16-5



写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

532

仮設物置

家屋番号

529番 21

仮設
物干し

529-20

529-22

529-21

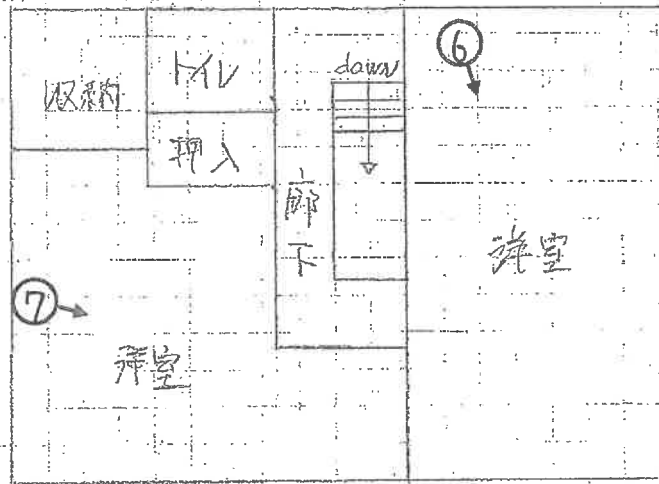
カーポート
(概測 37 m^2)

道路 529-1

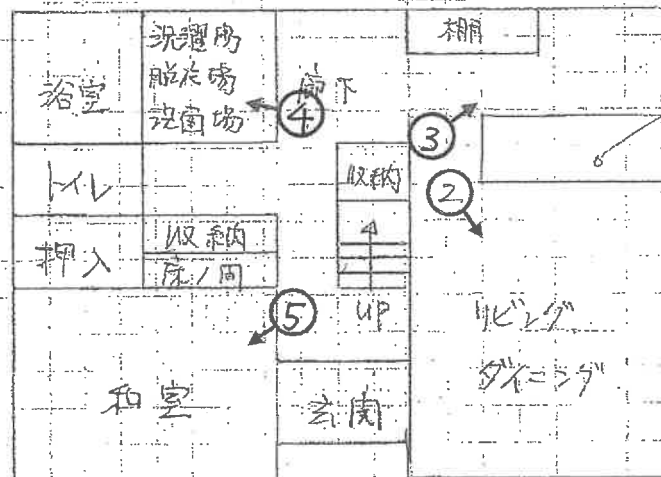


土地建物位置関係図

↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す



(2階)



(1階)

間取図



写真 1



写真 2

写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



富山地方裁判所民事部 御中

物件2、3

副 本

令和6年（ヌ）第14号

令和6年8月6日 現地調査

令和6年10月15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2,700,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金1,320,000円
物件3（建物）	金1,380,000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。
- 3 物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	中新川郡立山町蔵本新 529番21 宅地 281.26m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	中新川郡立山町蔵本新529番地21 529番21 居宅 木造スレート葺2階建 1階 : 57.12m ² 2階 : 57.96m ² 延床面積 : 115.08m ²	同左
	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2 ）

位置・交通	富山地方鉄道立山線「五百石」駅の西方約2000m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途地域の指定はない 60% 200% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	281.26㎡ 間口約14m、奥行約20mの長方形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側幅員約6m舗装町道 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況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： あり	
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	本件土地について地役権の設定（目的 送電のために電線の支持物の設置を除く電線路の施設をすること、この送電線の最下垂時における電線から4.8mの範囲内に家屋、工作物の設置及び竹林の植栽などをしないこと、並びに電線路保守のための土地立入りを許容すること。範囲 西側 205.92㎡）がなされている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載） 平成7年11月24日 新築 経過年数： 約29年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	木造スレート葺 2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング
	内壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス
	床	フローリング、カーペット
	設備	電気、トイレ
	その他	太陽光発電設備
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 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	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	本件建物の南西方にカーポート（概測37㎡）、東側に仮設物 干し、北西側に仮設物置が存する。本件建物の屋根に太陽光 発電用パネルが設置されている。現在太陽光発電設備が稼働 しているかは不明。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件2(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
2	15,000	0.97	281.26	0.9	3,680,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 立山 -1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,200\text{円}/\text{㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 115 & = & 15,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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 +15

行政的條件 0

地域格差計 115 (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

行政的條件 0 画地条件 -3 その他 0

個別格差計 0.97 (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	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	地役権の設定がある	-7%
その他の画地条件2	ない	0%
	画地条件内訳計	97%

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3(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。カーポートについては単独の市場価値はないものと査定。太陽光発電設備については再調達原価にて考慮した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	145,000	115.08	0.05	830,000

ウ 現価率

経過年数：約29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

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
2	3,680,000	0.4	法定地上権	1,472,000

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 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
2	3,680,000	-1,472,000		1.0	0.6	1,320,000
3	830,000	1,472,000	1.0	1.0	0.6	1,380,000
一括価格（合計）						2,700,000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	立山 -1
所 在	中新川郡立山町蔵本新字前田126番38
価 格	17,200円／㎡
位 置	五百石駅から道路距離約2.4km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	232㎡
供給処理施設	水道、下水道、ガス
接 面 道 路	北側 6.5m 町道
用 途 地 域 等	用途地域の指定はない (60, 200)
地 域 の 概 況	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

住宅地図

第14条地図写

地積測量図写

地役権図面写

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