

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）
1～5	737,000 589,600	一括	147,400	78,140	0
1	180,000				
2	40,000				
3	10,000				
4	7,000				
5	500,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 黒部市宇奈月町浦山字大橋割
 地 番 2980番2
 地 目 宅地
 地 積 578.21平方メートル
- 2 所 在 黒部市宇奈月町浦山字大橋割
 地 番 2980番4
 地 目 宅地
 地 積 113.00平方メートル
- 3 所 在 黒部市宇奈月町浦山字大橋割
 地 番 2980番5
 地 目 宅地
 地 積 40.00平方メートル
- 4 所 在 黒部市宇奈月町浦山字大橋割
 地 番 7201番
 地 目 ため池
 地 積 38平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 5 所 在 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 2980番地2、2980番地4

物 件 目 録

家屋 番号 2980番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺、一部コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 217.58平方メートル
2階 75.55平方メートル

(現況)

所 在 黒部市宇奈月町浦山字大橋割2980番地2、2980番地4、2980番地1

床 面 積 1階 約261.28平方メートル
2階 75.55平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約17.28平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約54.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 17 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 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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 1～5】

売却対象外の土地（地番 7 3 6 8 番）を通行のため無償で利用している。

【物件番号 1～4】

隣地（地番 2 9 8 0 番 1，地番 7 3 6 8 番，地番 7 1 3 8 番 2，地番 7 3 6 3 番等）との境界が不明確である。

【物件番号 5】

1 本件建物のうち主である建物及び未登記附属建物 1 のために，その敷地（地番 2 9 8 0 番 1，地積 1 6 5. 0 2 平方メートル，所有者 A）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

2 本件建物のうち未登記附属建物 2 のために，その敷地（地番 7 1 3 8 番 2，地積 5 0 9 平方メートルの一部である約 1 0 0 平方メートル，所有者 C）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

《 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 | 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 | |
| | 地 | 番 | 2980番2 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 578.21平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 | |
| | 地 | 番 | 2980番4 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 113.00平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 | |
| | 地 | 番 | 2980番5 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 40.00平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 | |
| | 地 | 番 | 7201番 | |
| | 地 | 目 | ため池 | |
| | 地 | 積 | 38平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| 5 | 所 | 在 | 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 | 2980番地2、2980番地4 |

物 件 目 録

家屋 番号 2980番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺、一部コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 217.58平方メートル
2階 75.55平方メートル

(現況)

所 在 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 2980番地2、2980番地4、2980番地1

床 面 積 1階 約261.28平方メートル
2階 75.55平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約17.28平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約54.00平方メートル

令和6年(ケ)第12号
令和6年 5月27日受理
令和7年 1月15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 | 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 | |
| | 地 番 | 2980番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 578.21平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 | |
| | 地 番 | 2980番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 113.00平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 | |
| | 地 番 | 2980番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 40.00平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 | |
| | 地 番 | 7201番 | |
| | 地 目 | ため池 | |
| | 地 積 | 38平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 黒部市宇奈月町浦山字大橋割 | 2980番地2、2980番地4 |
| | 家屋 番号 | 2980番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺、一部コンクリートブロック造陸屋根 2 階建	
床 面 積	1 階	217.58 平方メートル
	2 階	75.55 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1～4					
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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(各階平面図)のとおり(物件1、2) ☒ 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5					
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 261.28平方メートル(概測) 2階 75.55平方メートル					
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">種類 構造 床面積</td> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> </tr> </table> 「その他の事項」のとおり			{	種類 構造 床面積	}
{	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	所在: 黒部市宇奈月町浦山字大橋割2980番地2、2980番地4、2980番地1					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding: 0 10px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	]
[	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(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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件5関係)			
所 在	黒部市宇奈月町浦山字大橋割		
地 番	2980番1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	165.02平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
その他の事項			
☒ 関係人(☒ B (建物所有者) ☒ A (土地所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和 2年11月 7日		
最初の契約日	不明		
契約等	期 間	令和 2年11月 7日 から 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	令和 2年11月 7日 から 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎年 金13,000円 (毎年12月31日限り 当年分支払)		
地代前払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地代滞納	☒ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☒ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	物件5の建物の敷地の一部及び未登記附属建物1(物置)の敷地として使用されている。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件5関係)			
所 在	黒部市宇奈月町浦山字大橋割		
地 番	7 1 3 8 番 2		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 (現況：一部宅地) ☐		
地 積	5 0 9 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 0 0 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (☐ C)		
その他の事項			
■関係人(☒ B (建物所有者))の陳述／■文書(☒ D (土地所有者の子)からの回答書)の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和 2 年 1 1 月 7 日		
最初の契約日	不明		
契約等期間	令和 2 年 1 1 月 7 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和 2 年 1 1 月 7 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎年 金 1, 5 0 0 円 (毎年 1 2 月末日限り 当年分支払)		
地代前払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☒ ある (令和 6 年 7 月 1 7 日現在 金 3, 0 0 0 円)		
契約解除	☒ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
その他	未登記附属建物 2 (車庫)の敷地として使用されている。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

その他の事項

- 1 次の各目的外土地に次の未登記附属建物がそれぞれ存する。
- (1) 目的外土地1：黒部市宇奈月町浦山字大橋割2980番1（本報告書4枚目参照）
未登記附属建物1
種 類：物置
構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：17.28平方メートル（概測）
- (2) 目的外土地2：黒部市宇奈月町浦山字大橋割7138番2（本報告書5枚目参照）
未登記附属建物2
種 類：車庫
構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：54.00平方メートル（概測）

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者)	1 本件建物には、私、母及び弟の三人が居住しています。なお、私は、本年1月から住所地に居住しておらず、帰住する予定はありません。 2 本件建物は、新築時期等は分かりませんが、祖母が競売手続で取得し、その後、母が相続し、同人から私が贈与を受けたものです。 3 本件建物の取得後、増改築等はありません。なお、正確な時期は覚えていませんが、浴室をユニットバスに入れ替えています。 4 本件建物について、雨漏り等の不具合はありません。以前は、不具合が生じる都度、大工をしていた亡父が自前で修繕を行っていました。なお、建物の基礎のひび割れは、能登半島地震によるものだと思います。 5 本件建物内での動物飼育はありません。 6 目的外土地1（黒部市宇奈月町浦山字大橋割2980番1）上の物置（未登記附属建物1）及び目的外土地2（黒部市宇奈月町浦山字大橋割7138番2の一部）上の車庫（未登記附属建物2）について、いずれも新築時期等は分かりませんが、前記同様の経緯により、私が母から贈与を受けたものです。 7 前記目的外土地1について、 A さんから借地しており、年間地代は1万数千円だったと思います。借地に係る契約書はないと思います。本件物件の任意売却がまとまれば、その代金から A さんに100万円を支払って、買受人が上記目的外土地を譲り受けるという話があり、現在、地代の支払いはしていません。 8 前記目的外土地2について、 C さんから借地しており、年間地代は1万数千円だったと思います。借地に係る契約書はないと思います。 9 物件4の土地は、もとはため池であり、時期は分かりませんが、埋め立てられています。 10 目的外土地3（黒部市宇奈月町浦山字大橋割7368番）は、市道からの進入路として使用していますが、占用許可等は取っていません。使用料等を請求されているということもありません。 11 隣接地との境界に関するトラブルはありません。
■ A (目的外土地1の所有者)	1 目的外土地1上の建物は、誰の所有する建物なのかは分かりませんが、少なくとも私の所有する建物ではありません。 2 上記目的外土地1は、所有者に賃貸しており、従前、年間地代は1万円でしたが、令和5年度から、固定資産税が上がったので、年間1万3千円に値上げしています。 3 地代の滞納はなく、契約解除の予定はありません。
■ D (目的外土地2の所有者の子)	1 目的外土地2上の建物は、所有者の所有する建物で間違いありません。 2 上記目的外土地2のうち約100平方メートルは、亡母が所有者に賃貸しており、車庫の敷地として使用されています。年間地代は1,500円であり、毎年12月31日限り当年分を支払うことになっています。 3 現在、令和4年分及び令和5年分の賃料が滞納となっていますが、契約解除の予定はありません。 4 上記目的外土地の賃貸部分については、農業委員会における転用許可の手続を取っています。 (令和6年7月17日付け回答書要旨)

(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
■ 黒部市農業委員会	1 前記目的外土地2に係る現況農地等の照会に対する回答は次のとおり。 (1) 現地調査日：令和6年7月18日 (2) 現況地目：田 (3) 転用許可等の有無：無 許可を得る必要がない案件である。 (4) 賃借権等の権利の設定に関する許可：無 (5) 都市計画法関係：未線引都市計画区域、用途地域外 (6) 農振法関係：農振地域内、農用地区域内 (7) 分筆登記、地目変更登記を要する。 (以上、令和6年7月26日付け回答書要旨) 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。

物件1、物件2及び目的外土地1（黒部市宇奈月町浦山字大橋割2980番1）の各土地に物件5の建物及び未登記附属建物1（物置）が、物件4及び目的外土地2（黒部市宇奈月町浦山字大橋割7138番2の一部）の各土地に未登記附属建物2（車庫）がそれぞれ建てられており、物件3及び目的外土地3（黒部市宇奈月町浦山字大橋割7368番、公衆用道路、57平方メートル、所有者：建設省（現国土交通省））の各土地は上記各建物の敷地、公道からの進入路として利用されている。

物件1の土地と物件2の土地との間に、公図上、地番の表示のない土地が介在している。

なお、目的外土地2の現況地目は、田、一部宅地であるところ、黒部市農業委員会からの回答によると、農地転用許可を得る必要はなく、原状回復命令が発せられる見込みはないが、宅地部分の分筆、地目変更が必要であるとのことである。

- 2 本件各土地の範囲について、目的外土地1ないし3の各土地とともに一団の土地として利用されているところ、北側は水路、西側及び南側は水路、田であり、東側及び北東側の各隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀、石塀が設置されるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。

なお、物件1の土地と目的外土地1との境界について、境界付近に境界標等の存在を確認することができないため、境界は不明確となっている。また、物件4の土地と目的外土地2との境界について、両土地の間には、公図上、水路が介在しているが、現況は未登記附属建物2（車庫）を囲むように水路が存在するなどしており、境界は不明確となっている。さらに、物件3及び物件4の各土地と目的外土地3の境界について、一団の土地として利用され、境界付近に境界標等の存在を確認することができないので、境界は不明確となっている。

- 3 物件1の土地の東側付近に西日本電信電話株式会社の所有する電柱（本柱）1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支店からの回答によると、次のとおりである。

貸借関係：使用貸借

貸主：E

期間：平成6年6月10日から設備在続期間

金額：無償

- 4 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の陳述及び建物内の状況から、本報告書3枚目記載のとおり認められた。

- 5 本件建物の立入調査時における状況は次のとおりである。

(1) 主である建物（居宅）について、1階の玄関の天井、内壁に水シミ跡が、台所付近の廊下の天井、内壁に損傷、水シミ跡等が、2階の北東側和室の天井に雨漏り跡、水シミ跡、カビ跡等がそれぞれ認められたほか、天井、内壁に損傷、水シミ跡、剥離、亀裂、基礎コンクリートの亀裂等が確認された。

(2) 未登記附属建物1（物置）について、屋根トタンの剥離、損傷、外壁トタンの剥離、錆び等が確認された。

(3) 未登記附属建物2（車庫）について、シャッター、外壁トタンの錆び等が確認された。

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
6年5月29日(水) 9:00-9:10	富山地方法務局魚津支局	公図、建物図面(各階平面図)、土地登記事項要約書の取寄せ
6年5月29日(水) 10:00-10:15	黒部市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)(返送用切手添付)
6年5月29日(水) 10:35-10:45	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
6年5月29日(水) 11:15-11:15	所有者の住民票上の住所 地	所有者宛て連絡依頼文書投函
6年5月30日(木) : : :	当庁執行官室	西日本電信電話株式会社富山支店宛て照会書送付(返送用切手添付)
6年6月12日(水) 11:05-11:10	富山地方法務局魚津支局	土地登記事項全部証明書の取寄せ
6年6月12日(水) 13:00-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
(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 を立ち合わせ、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

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18日(火) 9:00-9:10	黒部市役所	登記地番入り航空写真、令和6年度土地・家屋名寄帳兼課税台帳の取寄せ
6年7月5日(金) : : :	当庁執行官室	目的外土地所有者ら各宛て照会書送付(返送用切手添付)、黒部市農業委員会宛て照会書送付(返送用切手添付)
6年7月8日(月) 14:45-14:50	当庁執行官室	目的外土地所有者から電話聴取
年 月 日 () : : :		
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。

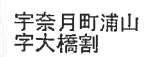
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

+30794.294



公用

登記年月日：昭和50年5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5月29日 富山地方裁判所 富山支部

登記書

(13枚目)

請求番号：3-1

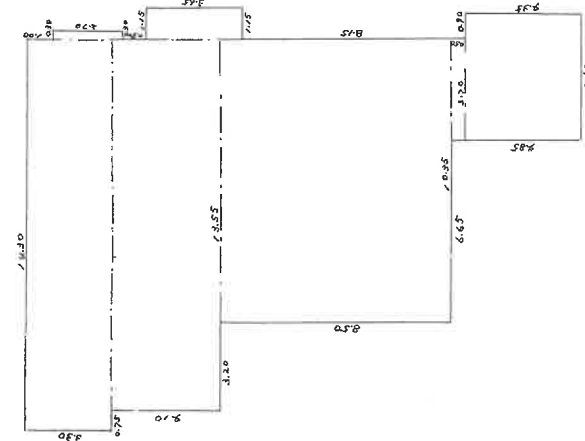
704426

建物平面図

家屋番号	2980-2
建物の所在	下新井郡宇奈月町浦字大橋割 2980-2
	黒部市と変更

1 階

2 階



家積

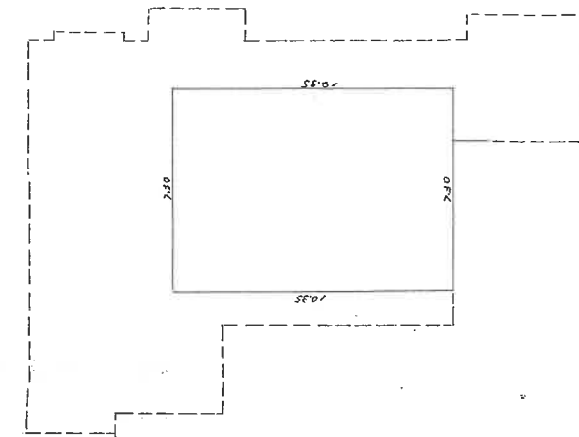
13.30 x 3.30 = 43.89
13.55 x 4.10 = 55.55
10.35 x 8.50 = 87.98
3.70 x 0.50 = 1.85
4.60 x 4.35 = 20.01
0.30 x 2.70 = 0.81
1.15 x 3.65 = 4.19
合計 217.58

床面積

217.58 m²

縮尺 1/200

A4判に縮小



家積

10.35 x 7.30 = 75.55

床面積

75.55 m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

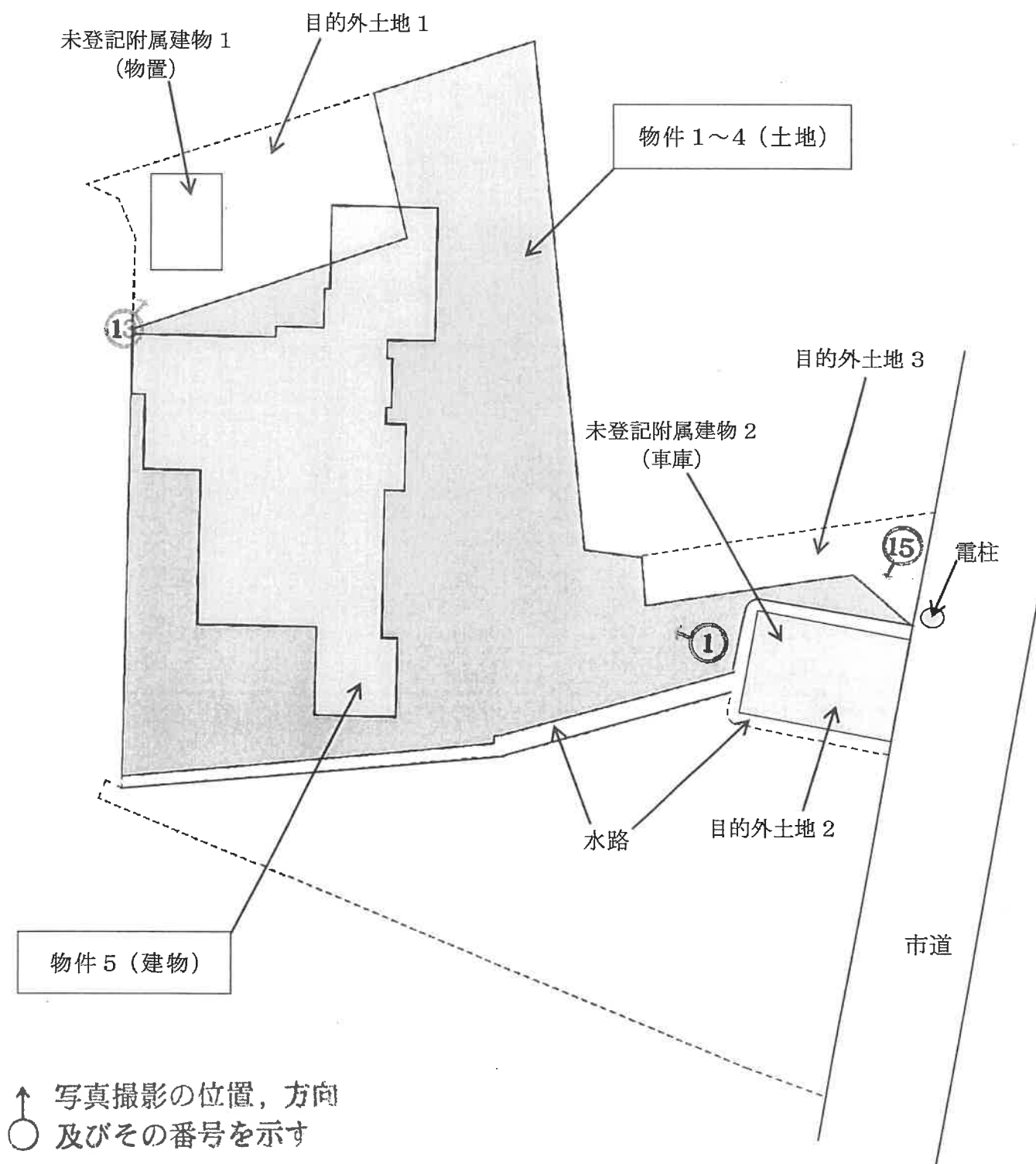
縮尺 1/500

昭和50年5月2日 登記

物件 5

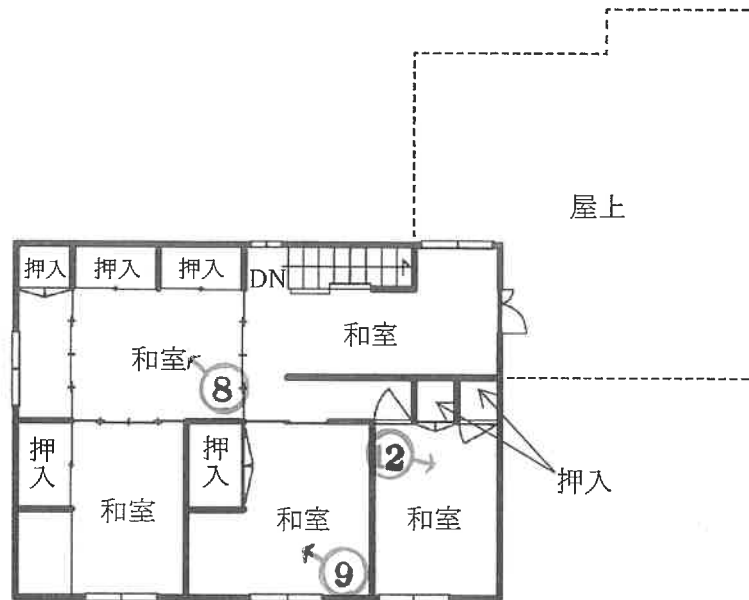
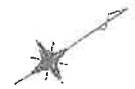
製作年月日	昭和50年5月/日
製作者	
申請人	

土地建物位置関係図



※本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

間取図 (1)



2 階

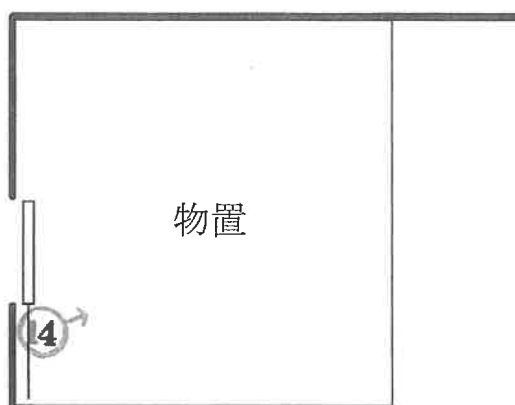


1 階

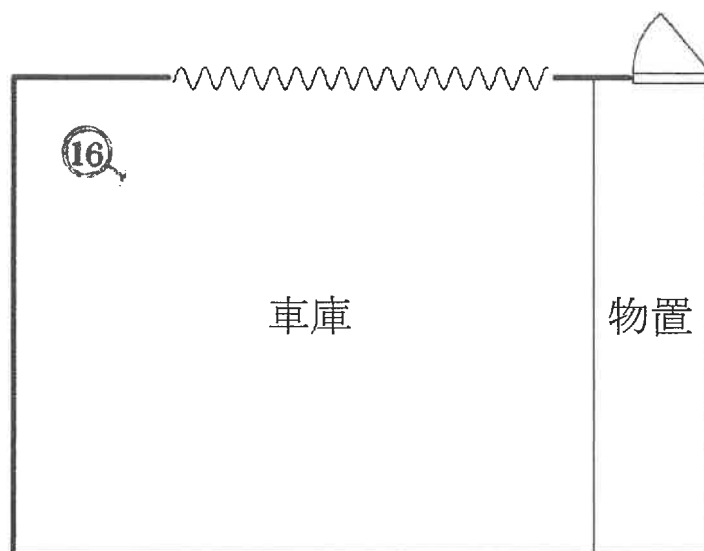
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

(15 枚目)

間取図 (2)



未登記附属建物 1



未登記附属建物 2

↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件5の建物(主である建物)

写真 1



物件5の建物(主である建物)(以下同じ)

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



未登記附属建物1(物置)

写真 13



未登記附属建物1(物置)

写真 14



未登記附属建物2(車庫)

写真 15



未登記附属建物2(車庫)

写真 16



令和 6 年（ケ）第 12 号
令和 6 年 6 月 12 日 現地調査
令和 6 年 11 月 12 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹田 達矢

第1．評価額

一括価格	
金 1,500,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 350,000 円
物件2（土地）	金 70,000 円
物件3（土地）	金 30,000 円
物件4（土地）	金 20,000 円
物件5（建物）	金 1,030,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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

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。

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	黒部市宇奈月町浦山字大橋割 2980番2 宅地 578.21 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	黒部市宇奈月町浦山字大橋割 2980番4 宅地 113.00 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	黒部市宇奈月町浦山字大橋割 2980番5 宅地 40.00 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	黒部市宇奈月町浦山字大橋割 7201番 ため池 38 m ²	宅地
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	黒部市宇奈月町浦山字大橋割 2980番地2、2980番地4 2980番2 居宅 木造瓦葺、一部コンクリートブ ロック造陸屋根2階建 1階 217.58 m ² 2階 75.55 m ²	黒部市宇奈月町浦山字大橋割 2980番地2、2980番地4、 2980番地1 1階 261.28 m ² (概測) 2階 75.55 m ²
番号	特 記 事 項		
	物件1～4に隣接する目的外土地上に以下の2棟の未登記附属建物あり。 〔未登記附属建物1〕 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 17.28 m²(概測)		

※敷地（目的外土地1）

所 在	黒部市宇奈月町浦山字大橋割
地 番	2980番1
地 目	宅地
地 積	165.02 m ²

〔未登記附属建物2〕

種 類	車庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	54.00 m ² （概測）

※敷地（目的外土地2）

所 在	黒部市宇奈月町浦山字大橋割
地 番	7138番2
地 目	田（建物敷地部分のみ現況宅地）
地 積	509 m ² の内、約 100 m ²

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1～4，目的外土地1，2）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「黒部」駅の東方・道路距離約7.3km 富山地方鉄道本線「栃屋」駅の北東方・道路距離約1.0km																									
付近の状況	農家住宅等が散在する農村集落																									
主な公法上の規制等	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 用途指定なし 60% 200% なし																								
画地条件	面積 形状 地勢	1,034.23 m ² ※目的外土地含む 間口約14m、奥行最長約45mの不整形地 平坦																								
接面道路の状況	南東側 幅員約6.4m市道（浦山27号線）、等高																									
土地の利用状況等	物件1～4は目的外土地と一体で物件5の住宅と2棟の未登記附属建物の敷地となっており、目的外建物等はない。 隣接地は田、作業所である。																									
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 なし ※供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常のコスト負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。																									
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、過去の住宅地図、土地登記簿等より、古くからの住宅地であったものと推測される。 ・目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「富山県GISサイト」より）。																									
特記事項	・目的物件1～4は、次の目的外土地と一体で物件5の敷地の一部として利用されている。 目的外土地1 <table> <tr><td>所</td><td>在</td><td>黒部市宇奈月町浦山字大橋割</td></tr> <tr><td>地</td><td>番</td><td>2980番1</td></tr> <tr><td>地</td><td>目</td><td>宅地</td></tr> <tr><td>地</td><td>積</td><td>165.02 m²</td></tr> </table> 目的外土地2 <table> <tr><td>所</td><td>在</td><td>黒部市宇奈月町浦山字大橋割</td></tr> <tr><td>地</td><td>番</td><td>7138番2</td></tr> <tr><td>地</td><td>目</td><td>田（建物敷地部分のみ現況宅地）</td></tr> <tr><td>地</td><td>積</td><td>509 m²の内、100 m²</td></tr> </table>		所	在	黒部市宇奈月町浦山字大橋割	地	番	2980番1	地	目	宅地	地	積	165.02 m ²	所	在	黒部市宇奈月町浦山字大橋割	地	番	7138番2	地	目	田（建物敷地部分のみ現況宅地）	地	積	509 m ² の内、100 m ²
所	在	黒部市宇奈月町浦山字大橋割																								
地	番	2980番1																								
地	目	宅地																								
地	積	165.02 m ²																								
所	在	黒部市宇奈月町浦山字大橋割																								
地	番	7138番2																								
地	目	田（建物敷地部分のみ現況宅地）																								
地	積	509 m ² の内、100 m ²																								

目的外土地 3

所 在	黒部市宇奈月町浦山字大橋割
地 番	7368番
地 目	公衆用道路
地 積	57 m ²

- ・ 目的外土地 1 の使用権原は賃貸借であり、当該賃貸借契約の内容は次の通りである。

年額地代	13,000 円
一時金の授受	なし
契約日	不明
契約期間	定めなし

- ・ 目的外土地 1 と物件 1 の境界は不分明であるが、目的外土地 1 上には未登記附属建物 1 及び物件 5 の増築部分の一部が建てられているものとみられる。

- ・ 目的外土地 2 の使用権原は賃貸借であり、賃貸人によると当該賃貸借契約の内容は次の通りである。

年額地代	1,500 円
一時金の授受	なし
契約日	不明
契約期間	定めなし
地代の滞納	令和 4 年 1 月分～令和 5 年 12 月分 3,000 円
契約面積	509 m ² の内、約 100 m ²

- ・ 目的外土地 2 は田の一部であり、過去に農地転用許可は出ていない。また、農業委員会によると、今後、農地転用許可を得る必要はなく、原状回復命令が発せられる見込みはないが、建物敷地部分の分筆、地目変更の必要があるとしている。

- ・ 目的外土地 2 の賃貸借契約面積は約 100 m²であり、当該土地賃貸借は未登記附属建物 2 の保有を目的としたものと考えられるが、水路の位置や境界の状況が公図と異なっており、水路で囲まれた土地が当該賃貸部分と一致するか否かは不明である。

- ・ 公図上、物件 4 と目的外土地 2 との間には建設省所有の用悪水路が介在しているが、現況は未登記附属建物 2 が建つ目的外土地 2 を囲むように水路が流れており、物件 4、目的外土地 2、水路の境界は不明である。

- ・ 公図上、目的物件 1～4 と南東側市道との間に目的外土地 3 が介在しているが、現況は目的物件 1～4 と一体化しており、その存在は確認できない。建物の再建築等に係る接道要件等に関しては富山県担当部署への確認が必要である。

- ・ 物件 4 の地目はため池 となっているが、現況は建物敷地の一部である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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：昭和43年8月11日新築（登記記載） 昭和53年月日不詳増築（課税明細書記載） 経過年数：新築後56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、コンクリートブロック造 瓦葺、陸屋根 角波カラー鋼板、タイル、モルタル吹付等 ジュラク壁、クロス、化粧合板等 目透し天井、板張り、クロス、プラスターボード等 畳、フローリング、塩ビシート等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、風呂、 電気温水器（HWH-FB373CT）等
現況床面積	昭和43年築部分 1階 217.58 m ² （登記面積記載） 2階 75.55 m ² （ ” 記載） 昭和53年築部分 1階 43.70 m ² （課税明細書記載） 延 336.83 m ²	
現況用途等	用 途 居宅 間取り 附属資料 間取図のとおり	
品 等	中位	
保守管理の状態	現在、所有者が居住しているが、保守管理の状況は劣る。 新築後56年、増築後46年経過した古い建物のため、一部雨漏りによる汚損がみられるほか、内外装はかなり劣化している。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・建物内部には家具や家電製品のほか、生活用品、不用品等が多く散乱している。 ・公図及び建物図面によると主である建物の一部（増築部分）は目的外土地1上に建てられているものとみられる。	

区 分	未登記附属建物 1	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日： 建築年月日不詳 経過年数： 不明 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 亜鉛メッキ鋼板葺 波カラー鋼板 外壁裏アラワシ 屋根裏アラワシ等 コンクリート打放し なし
現況床面積	17.28 m ² (概測)	
現況用途等	用 途	物置 間取り 附属資料 間取図のとおり
品 等	下位	
保守管理の状態	保守管理されておらず、屋根の一部は剥がれてなくなっており、物理的損耗が大きい。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・固定資産税は課税されていない。 ・目的外土地 1 上に建てられている。	

区 分	未登記附属建物 2	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日： 建築年月日不詳 経過年数： 不明 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	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 波カラー鋼板 外壁裏アラワシ 木毛板アラワシ コンクリート打放し 電気、照明
現況床面積	54.00 m ² (概測)	
現況用途等	用 途 車庫 間取り 附属資料 間取図のとおり	
品 等	中位	
保守管理の状態	保守管理はほとんどなされておらず、内部には農業用資材や不用品等が多く置かれている。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・固定資産税は課税されていない。 ・目的外土地 2 上に建てられている。 ・車庫へは敷地（目的物件 1 ～ 4）の通路部分から水路を介して出入りする設計となっているが、当該水路上の通行に係る使用許可の存否は不明である。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 目的物件1～4（土地）、目的外土地1, 2

【目的物件1～4】

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	8,500	0.80	578.21	0.50	1,970,000
2	8,500	0.80	113.00	0.50	380,000
3	8,500	0.80	40.00	0.50	140,000
4	8,500	0.80	38	0.50	130,000
計					2,620,000

【目的外土地1, 2】

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	8,500	0.30	165.02	0.50	210,000
2	8,500	1.00	100	0.50	430,000
計					640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 黒部-4

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 15,600 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/182 \quad \rightleftharpoons \quad 8,500 \text{ 円/㎡}$$

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

標準化補正： 補正の必要なし ※補正率 1.00

地域格差： 街路条件 +10, 交通・接近条件 ±0, 環境条件 +65 ※補正率（相乗積）1.82

イ 個別格差： 【物件1～4】 形状 -20 ※補正率 0.80

【目的外土地1】 無道路地 -70 ※補正率 0.30

【目的外土地2】 なし ※補正率 1.00

ウ 地積： 【物件1～4】 登記数量による。

【目的外土地1】 登記面積による。

【目的外土地2】 契約面積による。

エ 建付減価： 全体として古い住宅、倉庫、車庫の敷地となっており、50%相当の建付減価補正が妥当と判断した。

② 物件 5 (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。

物件番号等	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
5				
主である建物	130,000	336.83	0.025	1,090,000
未登記附属建物 1	40,000	17.28	0.010	10,000
未登記附属建物 2	60,000	54.00	0.030	100,000
計				1,200,000

イ 床面積： いずれも現況数量(概測)による。

ウ 現価率

〔主である建物〕

経過年数： 新築後 56 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 %

観察減価法：維持管理の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、減価率を 50 % と判定。

現価率： $0.05 \times (1 - 0.50) \div 0.025$

〔未登記附属建物 1〕

経過年数： 築年月不詳 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 %

観察減価法：維持管理の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、減価率を 80 % と判定。

現価率： $0.05 \times (1 - 0.80) \div 0.010$

〔未登記附属建物 2〕

経過年数： 築年月不詳 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 %

観察減価法：維持管理の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、減価率を 40 % と判定。

現価率： $0.05 \times (1 - 0.40) \div 0.030$

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、さらに市場性修正及び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
物件 1	1,970,000	0.50	法定地上権	990,000
物件 2	380,000	0.50	法定地上権	190,000
物件 3	140,000	0.50	法定地上権	70,000
物件 4	130,000	0.50	法定地上権	70,000
目的外土地 1	210,000	0.50	借地権	110,000
目的外土地 2	430,000	0.50	借地権	220,000
計				1,650,000

イ 土地利用権等割合：物件1～4の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。また、目的外土地の土地利用権である借地権についてもその割合を50%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 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,970,000	－ 990,000	/	0.60	0.60	350,000
2	380,000	－ 190,000		0.60	0.60	70,000
3	140,000	－ 70,000		0.60	0.60	30,000
4	130,000	－ 70,000		0.60	0.60	20,000
5	1,200,000	＋ 1,650,000	1.00	0.60	0.60	1,030,000
一括価格（合計）						1,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物の現況、土地に係る個性（目的外土地との位置関係、水路介在の状況、境界不明な公衆用道路の存在等）を考慮し、黒部市宇奈月町の農村集落における取引動向等を勘案して、－40%の市場性修正が妥当と判断した。

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 黒部 ー 4

所 在： 黒部市宇奈月町浦山 407番10

価 格： 15,600 円／㎡

位 置： 浦山駅の北方・道路距離 800m

価格時点： 令和6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 5 m市道

用途地域等： 非線引都市計画区域 用途指定なし（60,200）

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

公図写

建物図面写

土地建物位置関係図

間取図

撮影位置図

写真

以 上