

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なになります。

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 場 所 令和 7年12月 2日 午前10時00分 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年12月16日 午前 9時40分 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）
1～3	11,340,000 9,072,000	一括	2,268,000	139,951	- 0
1	2,090,000				
2	7,670,000				
3	1,580,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 中新川郡立山町向新庄
 地 番 387 番
 地 目 宅地
 地 積 1318.23 平方メートル

- 2 所 在 中新川郡立山町向新庄 387 番地
 家屋 番号 387 番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 88.54 平方メートル
 2階 57.81 平方メートル

- 3 所 在 中新川郡立山町向新庄 387 番地
 家屋 番号 387 番の2
 種 類 作業場
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 57.08 平方メートル
 2階 37.87 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19 平方メートル

(未登記附属建物2)

- 種 類 作業所

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 108 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 3 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

1 不動産の表示

【物件番号 1～3】

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 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

【物件番号 3】

未登記附属建物 1 につき本件所有者が占有している。

主である建物及び未登記附属建物 2 につき、C が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

北側隣地（地番 388 番）との境界が不明確である。

《 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 中新川郡立山町向新庄
地 番 387 番
地 目 宅地
地 積 1318.23 平方メートル
- 2 所 在 中新川郡立山町向新庄 387 番地
家屋 番号 387 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 88.54 平方メートル
2 階 57.81 平方メートル
- 3 所 在 中新川郡立山町向新庄 387 番地
家屋 番号 387 番の 2
種 類 作業場
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 57.08 平方メートル
2 階 37.87 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 19 平方メートル

(未登記附属建物 2)

- 種 類 作業所

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約108平方メートル

令和6年(ケ)第39号
令和6年 8月26日受理
令和7年 8月 8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 中新川郡立山町向新庄
 地 番 387 番
 地 目 宅地
 地 積 1318.23 平方メートル

- 2 所 在 中新川郡立山町向新庄 387 番地
 家屋 番号 387 番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 88.54 平方メートル
 2階 57.81 平方メートル

- 3 所 在 中新川郡立山町向新庄 387 番地
 家屋 番号 387 番の2
 種 類 作業場
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 57.08 平方メートル
 2階 37.87 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:			
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

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				
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 ☐ 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3				
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:				
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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </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 作業場 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件3の建物について、次の未登記附属建物が存在する。

- (1) 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19平方メートル

- (2) 未登記附属建物2

種 類：作業所

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約108平方メートル

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

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲	☒ 全部		
占有者	☒ A		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(☒ A (占有者兼所有者の元妻) ☒ B (所有者))の陳述／■文書(公正証書写し)の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和 5年 4月頃		
最初の契約等	契約日	令和 5年 4月13日	
	期間	令和 5年 4月頃 から 令和17年 4月30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 5年 4月頃 から 令和17年 4月30日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金50,000円(毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☒ 相殺(財産分与、離婚に伴う慰謝料等 分 9,600,000円)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	離婚に伴う給付等契約公正証書が作成されている。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■物件3の建物(主である建物)、未登記附属建物2(作業所)	
占有者		■ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ■作業場	
■関係人(■ C (占有者) ■ B (所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		不明(平成16年以前)	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	不明(平成16年以前から) ☐ 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	期間	不明(平成16年以前から) ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ■その他の者(亡 D)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		所有者及び亡 D と占有者は、叔父、親子の関係であり、使用料等の授受もないことから、占有者の占有権原は使用借権と認められる。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者兼所有者の元妻)	1 物件2の建物(居宅)には、私及び子三人の四人が住まいしています。 2 所有者とは令和5年4月に離婚しており、その際、公正証書を作成しており、物件2の建物は、離婚の日から令和17年4月30日まで、月5万円で私が賃借しています。 3 他方、所有者は、私に対して、財産分与及び慰謝料等の分割金として合計月10万円を支払うことになっており、前項の賃料月5万円と相殺して、私に対して、所有者は差額月5万円を支払うことになっています。ただ、離婚後、所有者から差額5万円の支払いはありません。 4 物件2の建物の新築後、増改築、改装等はなく、屋根、外壁、水廻り等のリフォームはありません。 5 物件2の建物について、雨漏り等の不具合はありません。ただ、建物内では、イヌ2匹及びネコ1匹を飼育しているので、内壁クロスに引っ掻き跡が見られます。 6 物件2の建物の南西側付近のカーポートは、同建物の新築時に設置したものです。 7 物件3の建物(作業場)は、所有者の叔父である C さんが農作業の作業場、乾燥機等の農機具類の倉庫として使用しています。使用開始時期は分かりません。 8 物件3の建物は、新築時期は分かりませんが、所有者の亡祖父 D が建築したものであり、現在、所有者が相続しています。なお、時期は分かりませんが、屋根瓦の葺替えをしています。 9 未登記附属建物1(物置)及び未登記附属建物2(作業所)は、いずれも新築時期は分かりませんが、所有者の亡祖父 D が建築しており、前記と同様、現在は所有者が相続しています。 10 未登記附属建物1(物置)は、大分前までは豚小屋として使用していたと聞いたことがありますが、現在は使用していません。 11 未登記附属建物2(作業所)は、所有者の叔父 C さんが板金関係の作業所として使用しています。使用開始時期は分かりません。 (以上、令和6年8月27日、同年9月17日面談聴取要旨)
■ B (所有者)	1 物件2の建物(居宅)には、元妻及び子三人の四人が住まいしており、私は、別の場所で居住しています。 2 物件3の建物(主である建物(作業場)、未登記附属建物2(作業所))は、叔父の C さんが板金の仕事の作業場、農機具類等の倉庫等として使用しています。正確な使用開始時期は分かりません。 3 本件土地の北側隣接地(中新川郡立山町向新庄388番)との境界は、不明確となっています。 (以上、令和6年9月3日電話聴取要旨)
■ C (物件3の建物及び未登記附属建物2の占有者)	1 物件3の建物(作業場)は、農作業の作業場、倉庫として、未登記附属建物2(作業所)は、板金関係の仕事の作業所として、それぞれ使用しています。 2 上記各建物は、いずれも20年以上前から使用しており、亡父で所有者の亡祖父である D との口約束によるもので、期間を決めていません。

(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
	賃料の取り決めはありませんが、数年前からは、上記各建物及び物件2の建物（居宅）の電気料を負担しています。 3 上記各建物の使用部分について、雨漏り等の不具合は特にありません。 (以上、令和6年9月17日面談聴取要旨) 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の土地は、物件2の建物（居宅）、物件3の建物（作業所）、同建物の未登記附属建物1（物置）及び未登記附属建物2（作業所）の敷地として利用されているほか、物件2の建物の南西側付近及び物件3の未登記附属建物2（作業所）の南西側付近にそれぞれカーポートが設置されている。
- 物件1の土地、物件2及び物件3の各建物は、令和6年9月17日破産財団から放棄されている。
- 2 本件土地の範囲について、西側は町道、北側は雑種地、東側及び南側は農地であり、各隣接地との境界付近に境界杭等の境界を示すものの存在を確認することができないが、敷地沿いに樹木等が植栽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、本件土地と北側隣接地（中新川郡立山町向新庄388番）は一画地となっており、同隣接地との境界について、境界付近に境界を示すものを確認することができず、雑草等が繁茂する状態となっており、現況は不明確となっている。
- 3 物件2の建物（居宅）の占有者、占有関係については、所有者及び占有者（所有者の元妻）の各陳述、所有者に係る破産事件記録、公正証書写し及び同建物内の状況等から、本報告書2枚目及び5枚目記載のとおり認められた。
- 所有者の賃料債権は、占有者（所有者の元妻）の財産分与及び離婚に伴う慰謝料債権等と相殺されている。
- 4 物件3の建物（主である建物）及び未登記附属建物2（作業所）の占有者、占有関係については、所有者及び占有者（所有者の叔父）の陳述及び同各建物内の状況から、本報告書3枚目及び6枚目記載のとおり認められた。
- 5 本件各建物の立入調査時における状況は、次のとおりである。
- (1) 物件2の建物（居宅）について、雨漏り等の不具合は認められず、1階のリビング等に内壁クロスの損傷等が確認された。
- (2) 物件3の建物（作業場）について、外壁トタンの錆等が認められるなど、経年相応に老朽化している建物であると認められた。
- (3) 物件3の未登記附属建物1（物置）について、建物内部全体に汚損等が認められたほか、外壁トタンの劣化等が確認されるなど、経年相応に老朽化している建物であると認められた。
- (4) 物件3の未登記附属建物2（作業所）について、建物内部全体に汚損等が認められたほか、外壁トタンの損傷、劣化等が確認されるなど、経年相応に老朽化している建物であると認められた。

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 8 月 27 日 (火) 10 : 10 - 10 : 20	富山地方法務局	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 8 月 27 日 (火) 10 : 50 - 11 : 00	立山町役場	家屋見取図、土地・家屋名寄帳兼課税台帳の取寄せ
6 年 8 月 27 日 (火) 11 : 30 - 11 : 40	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、占有者 (所有者の元妻) と面談
6 年 8 月 27 日 (火) : : - : :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
6 年 9 月 3 日 (火) 8 : 55 - 9 : 00	当庁執行官室	所有者から電話聴取
6 年 9 月 17 日 (火) 9 : 30 - 10 : 45	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者ら (所有者の元妻、所有者の叔父) と面談 評価人同行
7 年 5 月 1 日 (木) 15 : 30 - 15 : 40	当庁民事部破産係	破産事件記録の閲覧

(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。

地番 区域見出	向新庄
------------	-----

請求部	所在	中新川郡立山町向新庄				地番	387番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地改良所在図	
作成 年月日	昭和54年1月			備付 年月日 (原図)				補記 事項	方位不明	

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

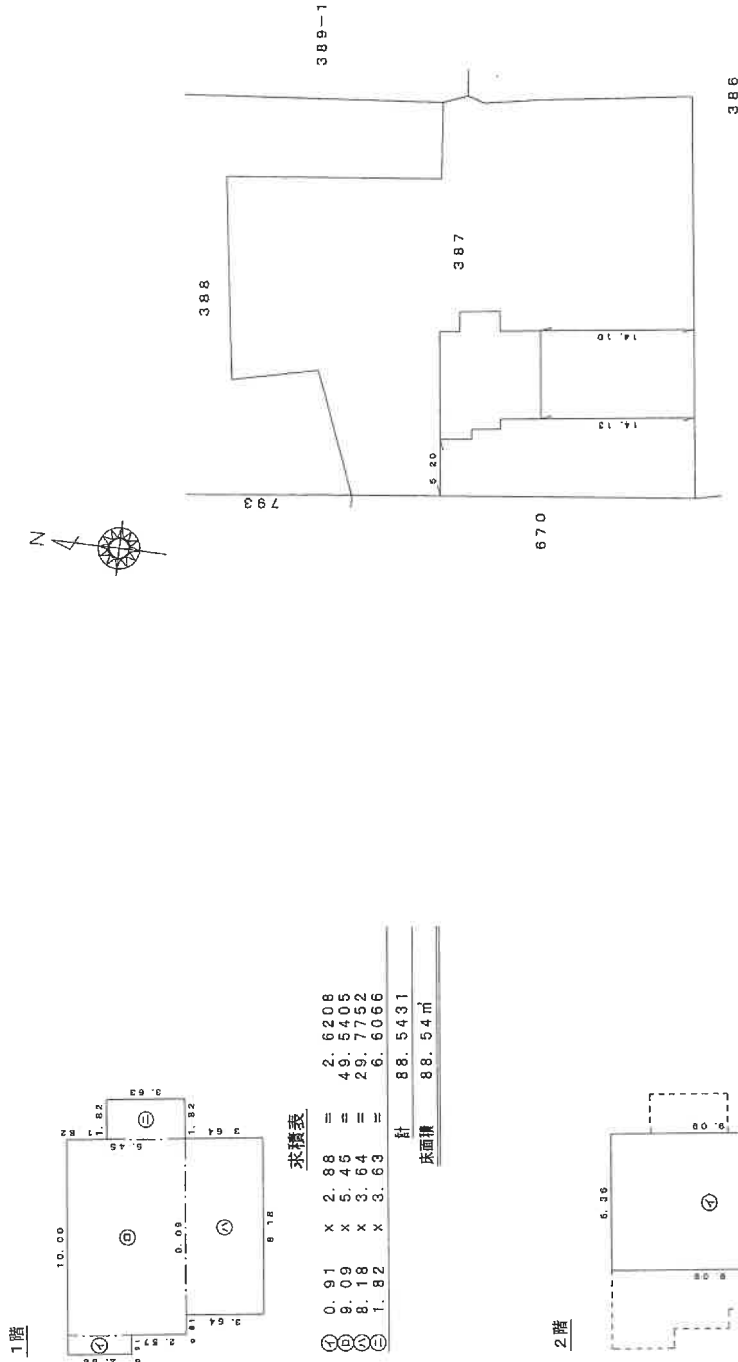
令和6年8月27日
富山地方事務局
登記官
請求番号：8-3
(1/1)

(1 1 枚目)

公用

家屋番号	387番の1
------	--------

建物の所在
中新川郡立山町向新庄387番地



A4判に縮小

報告書NO. 1709121

者
成
作

土地調查士

年 9月 12日 作成)

縮尺 1/250

人
世
中

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成29年9月15日

公用

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8月27日 富山地方送務局

登記官

物件 3

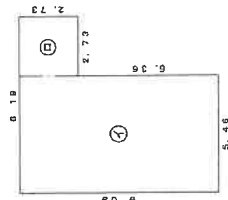
建物図面

家屋番号 387番の2

建物の所在 中新川郡立山町向新庄387番地

各階平面図

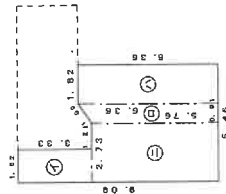
1階



求積表

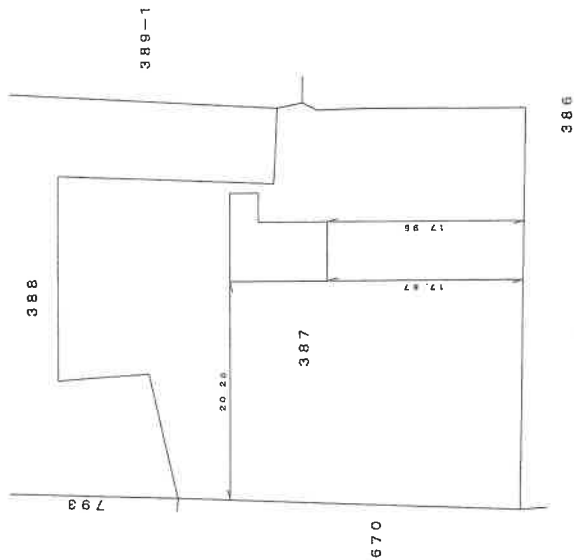
①	5.46	x	8.00	=	43.68
②	2.73	x	2.73	=	7.45
計					51.13
床面積					51.13㎡

2階



求積表

①	1.82	x	2.73	=	4.97
②	2.73	x	2.73	=	7.45
計					12.42
床面積					12.42㎡



報告書NO. 1709122

作成者

土地調査士
富山県士

6

令和6年9月12日作成

縮尺 1/250

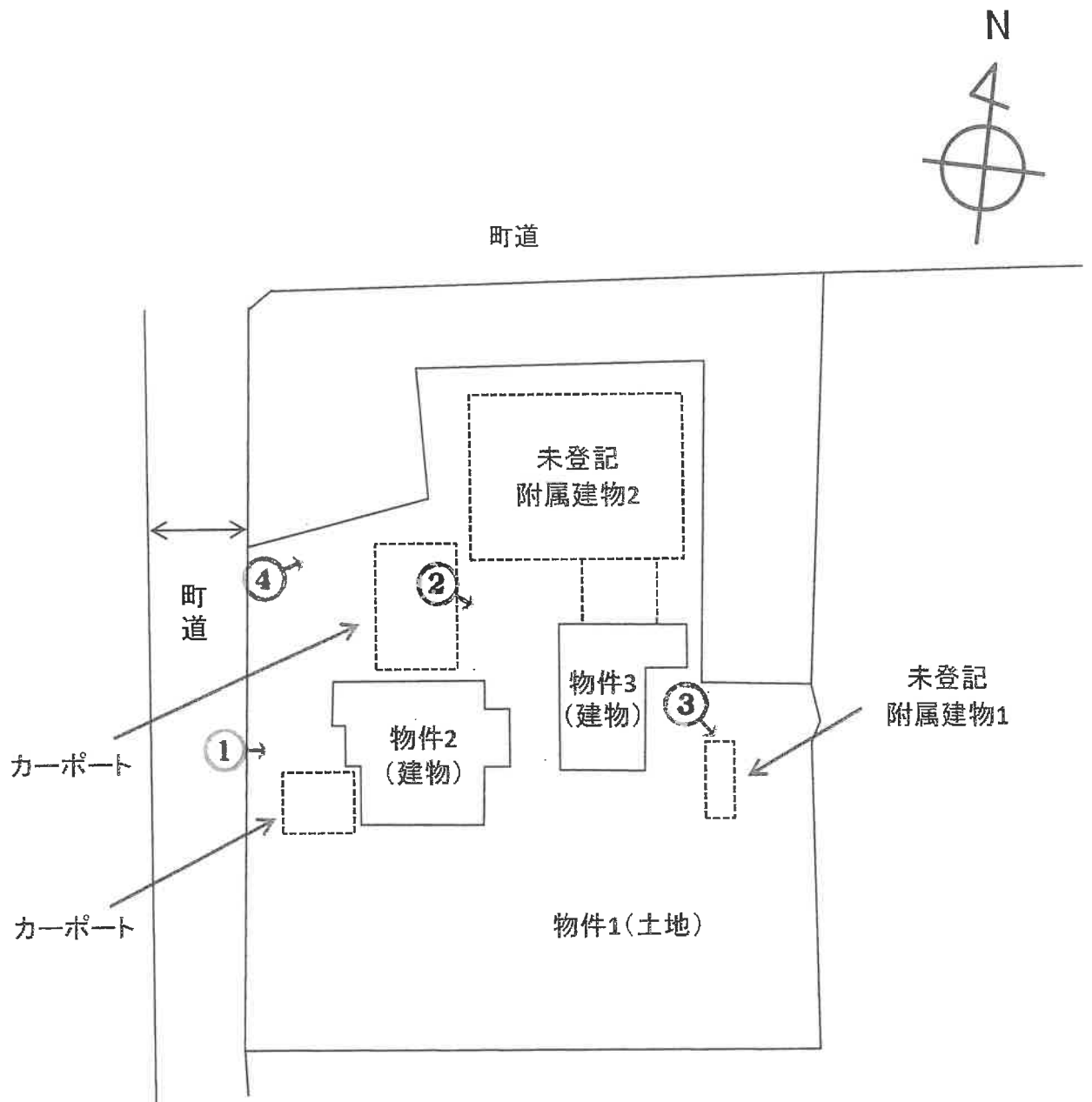
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

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

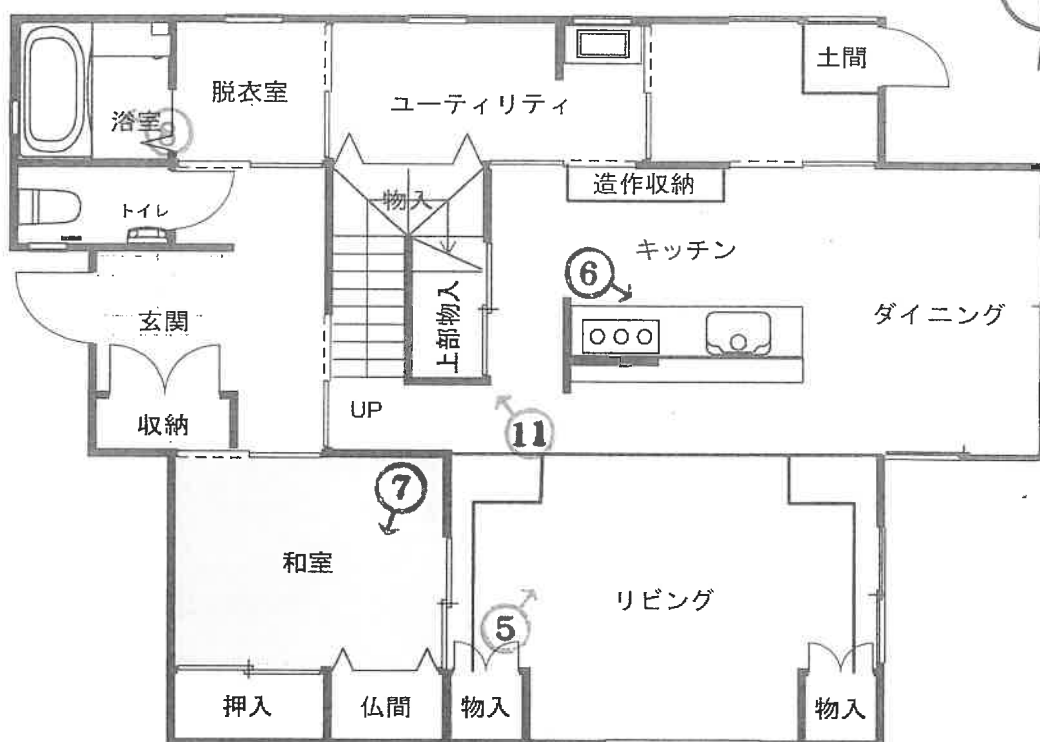
境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

間取図

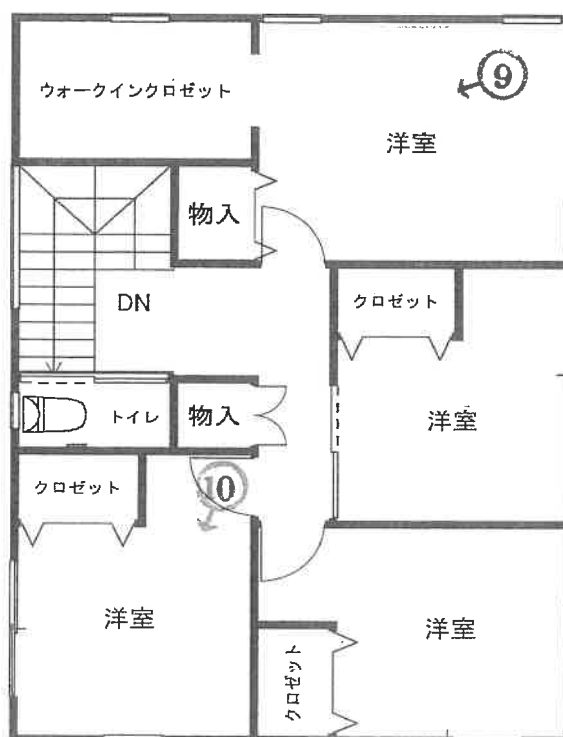
N



物件2 1階



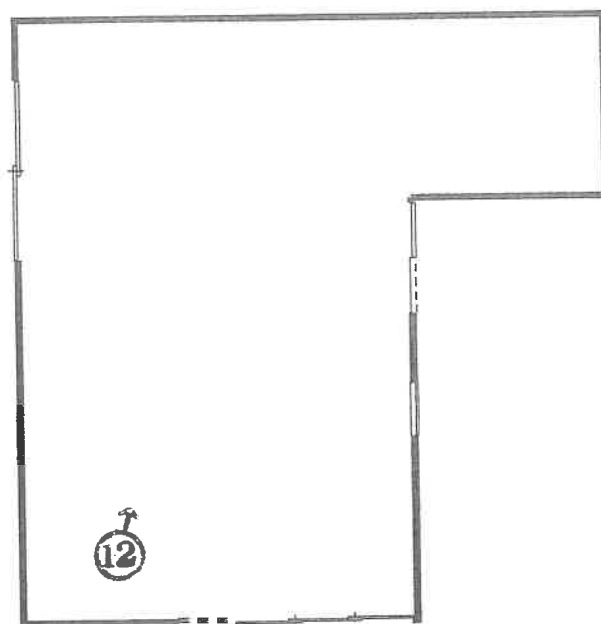
物件2 2階



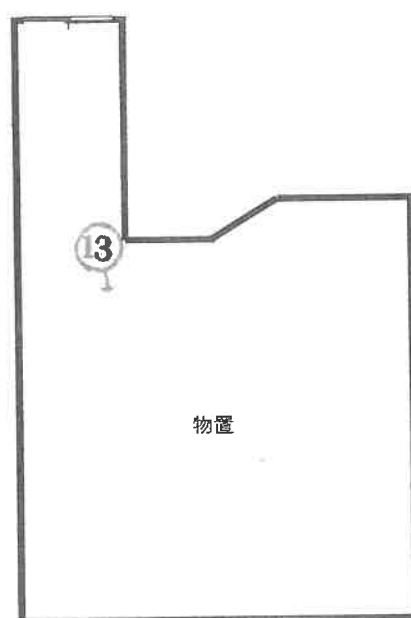
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

(15 枚目)

物件3 1階



物件3 2階



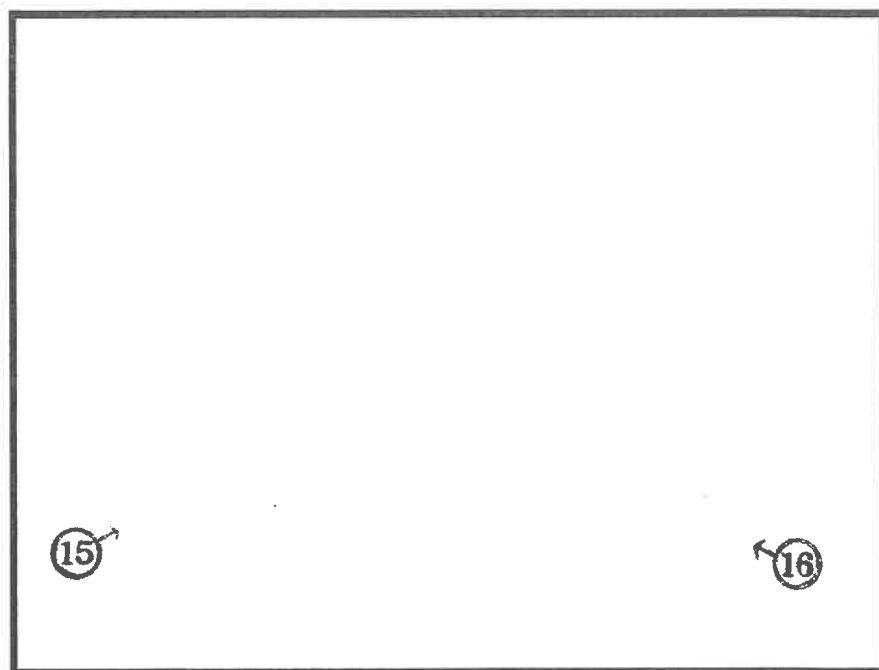
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

間取図

物件3 未登記附属建物1



物件3 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2の建物(主である建物)

写真 1



物件3の建物(主である建物)

写真 2



物件3の建物(未登記附属建物1)

写真 3



物件3の建物(未登記附属建物2)

写真 4



物件2の建物（主である建物）（以下同じ）

写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10

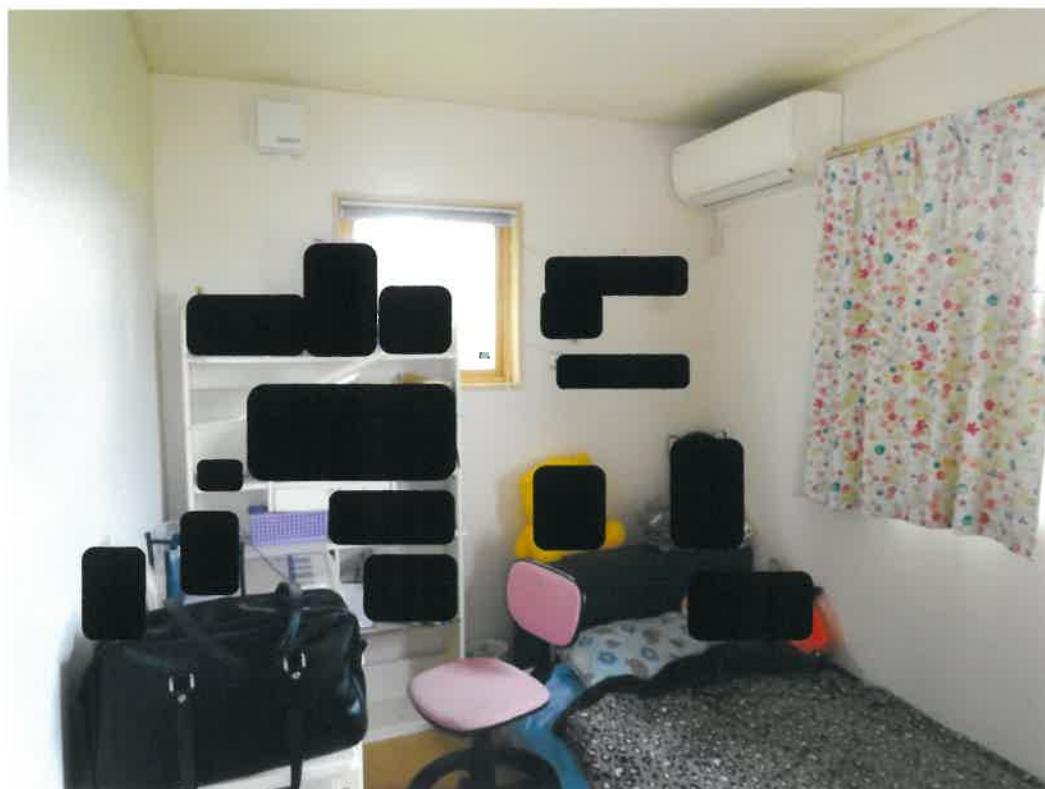


写真 11



物件3の建物(主である建物)(以下同じ)

写真 12



写真 13



物件3の建物(未登記附属建物1)

写真 14



物件3の建物(未登記附属建物2)(以下同じ)

写真 15



写真 16



令和 6 年 (ケ) 第 39 号
令和 6 年 9 月 17 日現地調査
令和 6 年 9 月 30 日評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
服 部 恵 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金11,340,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金2,090,000円
物件 2 (建物)	金7,670,000円
物件 3 (建物)	金1,580,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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1の内訳価格は物件2、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2、3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が常態であること、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	富山県中新川郡立山町向新庄 387番 宅地 1,318.23㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県中新川郡立山町向新庄 387番地 387番の1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 88.54㎡ 2階 57.81㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県中新川郡立山町向新庄 387番地 387番の2 作業場 木造かわらぶき2階建 1階 57.08㎡ 2階 37.87㎡	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記その1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約19㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記その2 作業所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 約108㎡
番号	特 記 事 項		
	・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		

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		富山地方鉄道立山線「釜ヶ淵」駅の北西方・道路距離約1400m	
付 近 の 状 況		農地が広がる中に戸建住宅が散在する農家住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)		都市計画区分	非線引都市計画区域
		用途地域	指定無
		建ぺい率	60%
		容積率	200%
		防火規制	無
		その他の規制	無
画地条件	面積	1,318.23㎡（公簿数量を採用）	
	形状 地勢	接道間口約31m、奥行約34mの不整形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		西側舗装幅員約4m町道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件2、3の敷地であり、未登記附属建物がある。 2. 隣接地は道路、畑、雑種地、田である。 3. 物件1の利用状況は、西側は舗装道路、東・南側は用途(畑・田)、北側は不明瞭である。	
供給処理施設		上水道：あり 下水道：あり（未接続、浄化槽） ガス配管：なし	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図、土地登記簿等により、昭和39年頃には物件3は存在していたと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定はない。 （富山GISサイトにより調査）	
特記事項		仮設建物（カーポート2式）が存在する。北側の1式については、経済価値はないものと判定した。	

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(全部事項証明書記載) 平成29年9月7日 経過年数 約 7 年 経済的残存耐用年数 約 18 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわら 外 壁 : 吹付塗装、化粧木材 内 壁 : ビニールクロス 天 井 : ビニールクロス 床 : フローリング材、畳、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : オール電化
床面積(現況)	延 146.35㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	新築時期により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	室内で犬2匹、猫1匹が飼育されており、それらによる床の汚損、壁の傷が複数箇所に認められる。

(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	新築年月日(全部事項証明書記載) 昭和39年4月10日 経過年数 約 60 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわら 外 壁 : トタン貼 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート 設 備 : なし その他 : なし
床面積(現況)	延 94.95㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 作業所 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	劣
保守管理の状態	劣
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	米の脱穀、乾燥の作業所兼物置として使用されている。

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(土地家屋名寄帳兼課税台帳記載) 昭和35年 頃新築 経過年数 約 65 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : トタン 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	約 19㎡ (概測による実測面積)
現況用途等	現況用途 : 物置 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	劣
保守管理の状態	劣
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	かつては豚小屋として使用。

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(土地家屋名寄帳兼課税台帳記載) 昭和49年 頃新築 経過年数 約 51 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : トタン 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	約 108㎡ (概測による実測面積)
現況用途等	現況用途 : 作業所 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	劣
保守管理の状態	劣
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	金属加工の作業所として使用されている。

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
1	11,900	0.636	1318.23	0.70	6,980,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 立山(県)-2

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
12,300円/㎡	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100.0}$	11,900円/㎡ (端数整理)

時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正: 方位東 2.0 背面道 1.0 ... 1.03

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.000

街路 0.0	環境 0.0	その他 0.0
接近 0.0	行政 0.0	

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.636

街路 0.0	地目等 0.0	地勢 0.0
形状 -10.0	規模 -30.0	その他 1.0 方位西

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 中古建物の敷地であり▲30%の建付減価補正を要すると判定

② 物件2、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	135,000	146.35	0.59	11,660,000

3主	70,000	94.95	0.01	70,000
3附1	70,000	19	0.01	10,000
3附2	80,000	108	0.01	90,000
カーポート				100,000
計				270,000

【物件2】 経過年数: 約7年, 経済的残存耐用年数: 18年, 残価率: 5%
 定額法による現価率: 残価率 $5\% + (95\% \times 18\text{年} / 25\text{年}) = 0.734$
 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
 ▲20%と判定
 現価率: $0.734 \times (1 - 0.20) = 0.59$

【物件3主】 経過年数: 約60年, 経済的残存耐用年数: 0年, 残価率: 5%
 定額法による現価率: 残価率 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 60\text{年}) = 0.050$
 観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率
 ▲80%と判定
 現価率: $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【物件3附1】 経過年数: 約65年, 経済的残存耐用年数: 0年, 残価率: 5%
 定額法による現価率: 残価率 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 65\text{年}) = 0.050$
 観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率
 ▲80%と判定
 現価率: $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【物件3附2】 経過年数: 約51年, 経済的残存耐用年数: 0年, 残価率: 5%
 定額法による現価率: 残価率 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 51\text{年}) = 0.050$
 観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率
 ▲80%と判定
 現価率: $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	6,980,000	0.50	法定地上権	3,490,000

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	6,980,000	-3,490,000		1.00	0.60	2,090,000
2	11,660,000	1,130,000	1.00	1.00	0.60	7,670,000
3	270,000	2,360,000	1.00	1.00	0.60	1,580,000
一括価格(合計)						11,340,000

イ 敷地利用権価格の加算について

【物件2】 土地利用権価格 × 物件2の建築面積 / (物件2の建築面積 + 物件3の建築面積)

$$3,490,000 \text{ 円} \times 88.54 \text{ m}^2 / (88.54 \text{ m}^2 + 184.08 \text{ m}^2) = 1,130,000 \text{ 円}$$

【物件3】 土地利用権価格 - 物件2への加算額

$$3,490,000 \text{ 円} - 1,130,000 \text{ 円} = 2,360,000 \text{ 円}$$

ウ 占有減価修正: 特にない。

エ 市場性修正: この種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、市場性減退に基づく修正は不要と判断した。

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 参考公示資料

地価調査価格	立山(県)-2
所 在:	富山県中新川郡立山町榎字東蟹沢4番11
価 格:	12,300円／㎡
位 置:	富山地方鉄道立山線「榎町」駅より400m
価格時点:	令和6年7月1日
地 積:	128㎡
供給処理施設:	水道 下水
接面道路:	東6.1m町道 背面道
用途地域等:	第一種住居地域(60,200)
現 況:	木造2階建住宅
地域の概要:	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上