

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 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, 2	1, 370, 000 1, 096, 000	一括	274, 000	40, 641	0
1	1, 070, 000				
2	300, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市水橋平塚 | |
| | 地 番 | 6 3 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 9 9 . 9 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 富山市水橋平塚 6 3 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 6 . 5 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 7 . 3 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 7 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 | 富山市水橋平塚 |
| | 地 番 | 63番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 499.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市水橋平塚 63番地4 |
| | 家屋 番号 | 63番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.52平方メートル
2階 67.33平方メートル |

令和6年(ケ)第66号
令和7年1月15日受理
令和7年3月21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 | 富山市水橋平塚 |
| | 地 番 | 63 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 499.99 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市水橋平塚 63 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 63 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 76.52 平方メートル
2 階 67.33 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			
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 ■建物図面のとおり □ ■地積測量図のとおり ■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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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)	1 本件建物には、私が一人で住まいしています。 2 本件建物の新築時、土地所有者は弟でしたが、同人に対して使用料等を支払っているということはありませんでした。平成17年3月に同人から贈与を受けて本件土地を取得しています。 3 本件建物の新築後、増改築、改裝等はありません。また、外壁、水廻り等のリフォームありません。 4 本件建物について、1階のリビングに雨漏りが生じています。また、2階部分では約20年前までイヌ1匹を飼育していたため、床板のささくれ等が見られます。なお、能登半島地震による影響等はありません。 5 カーポートは、本件建物の新築時に設置しています。 6 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 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。
- 本件土地は、本件建物の敷地として利用されており、南西側付近にカーポートが設置されているほか、北東端付近に仮設物置が置かれ、東側は雑草等が繁茂する状態となっている。
- 2 本件土地の範囲について、南側は側溝、国道、北側は水路であり、北東端付近に境界杭が存在し、東側及び西側の各隣接地との境界付近に各コンクリート境界壁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。
- 3 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階のリビングの天井に雨漏り跡、内壁クロスに汚損等が、脱衣所等の入口扉に損傷が、2階の北西側、南西側の各洋室及び板の間に床板の劣化、汚損、ささくれ等がそれぞれ認められたほか、天井クロスの亀裂、内壁クロスの亀裂、汚損、床板の汚損、劣化等、外壁板の劣化等が確認された。

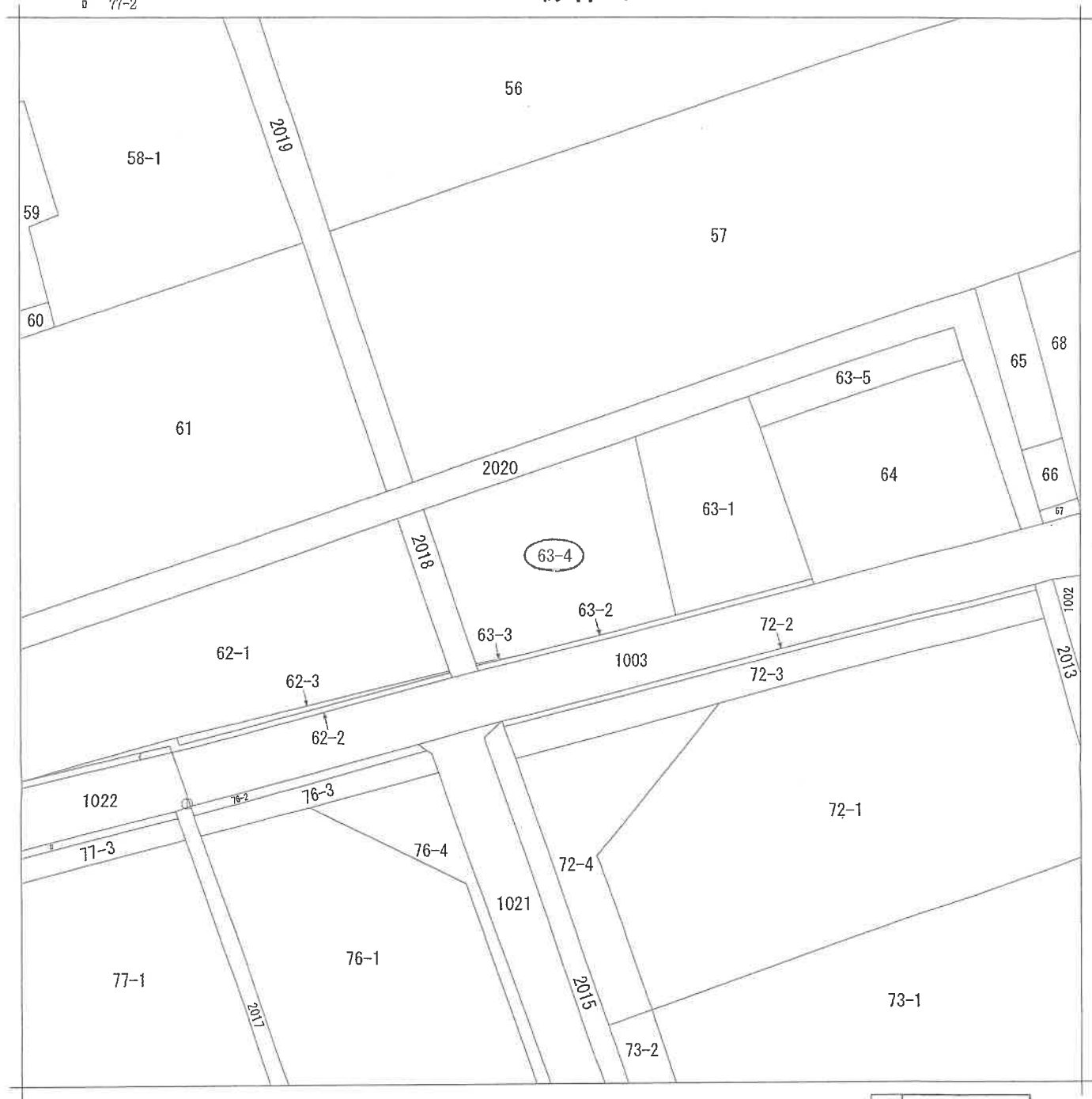
以 上

(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17日(金) 9:53-9:55	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年1月17日(金) 10:10-10:15	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書の取寄せ
7年1月17日(金) 11:40-11:45	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書を投函
7年1月22日(水) 10:17-10:20	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年2月1日(土) 9:30-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
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。

地番
区域見出
水橋平塚

請求部	所在	富山市水橋平塚				地番	63番4			
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				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7年1月17日
富山地方方法務局

請求番号：8-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

地 積 測 量 図

63-1- 63-4

富山市水橋平塚

土地の所在

縮尺 1/500

申請人

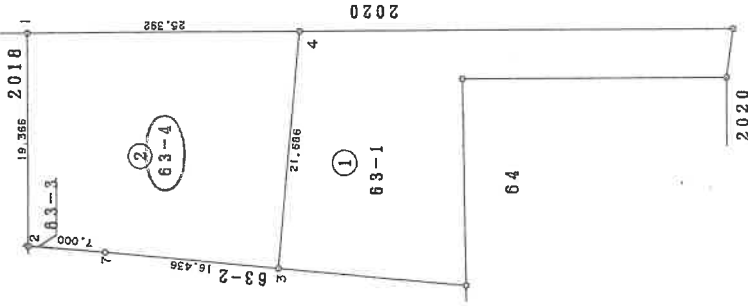
(平成 8 年 2 月 11 日作成)

(富山県土地家屋調査士会印紙)

土地家屋調査士

作製者

測点 1 はコンクリート杭
測点 2, 3, 7 はコンクリートに金属板 (永久標識)
測点 4 は合成樹脂杭 (永久標識)



座 標 求 積 表

地番②	63-4	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
測点				
1		120.069	101.768	-2096.319032
2		100.727	102.731	-2019.691460
7		100.409	109.724	-116.856060
3		99.662	126.143	2638.533131
4		121.326	127.129	2594.321503
		合 計		999.988082
		面 積		499.9940410
		地 積		499
		坪 数		151.248

地 番 ①	63-1	面 積	地 積
公 積	963.65	499.9940410	463.6559590
地 積			463

A4判に縮小

登記年月日：平成8年2月16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 7 年 1 月 17 日 富山地方裁判所

登記官

登記年月日：平成9年4月11日

090540

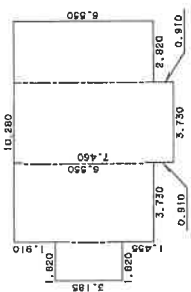
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 63-4

建物の所在 富山市水橋平塚63番地4

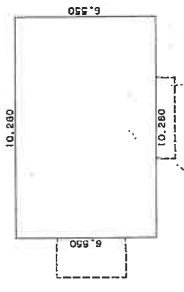
1 階



求積表

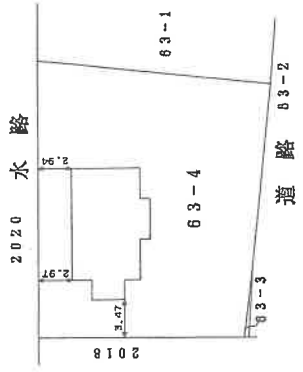
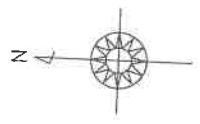
3.185 X 1.820	=	5.796700
6.550 X 3.730	=	24.431500
7.460 X 3.730	=	27.825800
6.550 X 2.820	=	18.471000
合 計		76.525000
床面積		76.52 m ²

2 階



求積表

6.550 X 10.280	=	67.334000
床面積		67.33 m ²



A4判に縮小

作製者
土地調査士
家屋調査士

月 日 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

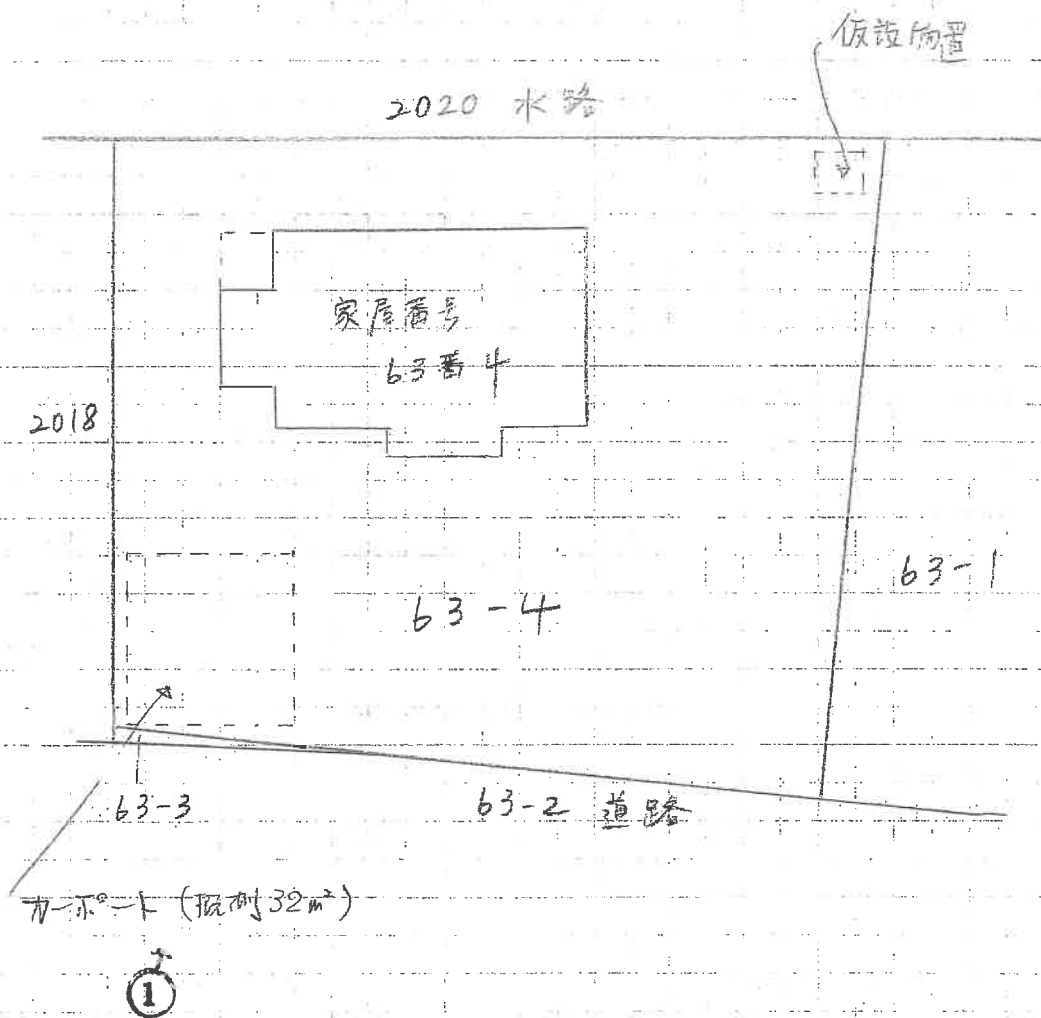
登記官

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17日 富山地方按務局

物件 2

平成九年四月壹拾日

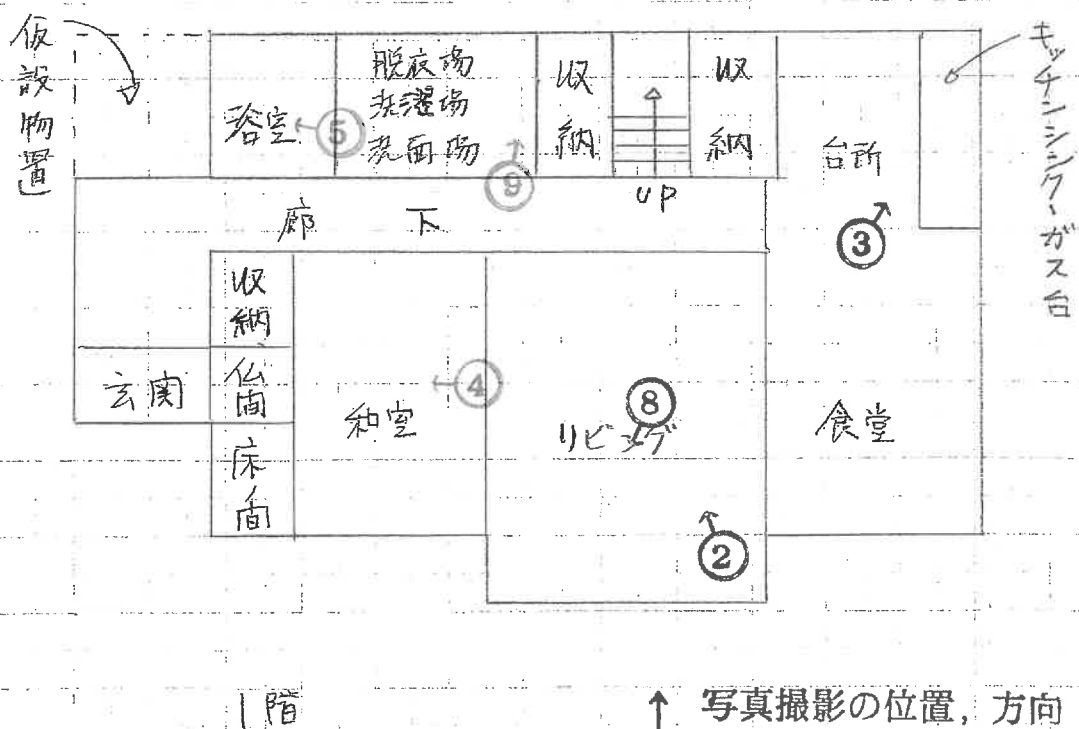
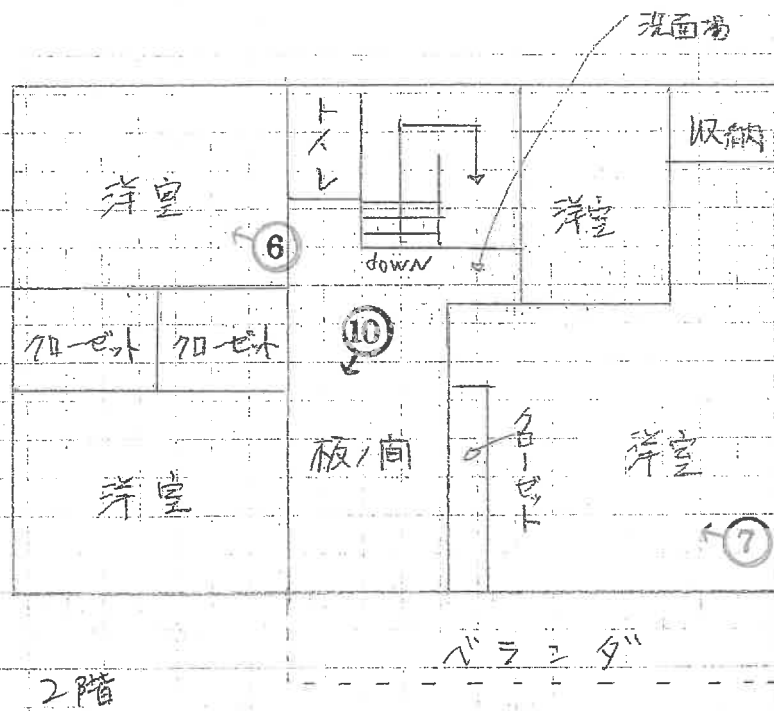
(富山県土地家屋調査士会用紙)



↑ 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



↑ 写真撮影の位置, 方向
○ 及びその番号を示す

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





副 本

富山地方裁判所民事部 御中

令和6年（ケ）第66号

令和7年2月1日 現地調査

令和7年3月25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1,370,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,070,000円
物件2（建物）	金300,000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。

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 地 番 地 目 地 積	富山市水橋平塚 63番4 宅地 499.99m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市水橋平塚63番地4 63番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 : 76.52m ² 2階 : 67.33m ² 延床面積 : 143.85m ²	同左
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	あいの風とやま鉄道線「水橋」駅の南東方約3500m（道路距離）	
付近の状況	市街化調整区域内で戸建住宅と農地が混在している地域	
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	市街化調整区域 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	499.99㎡ 間口約24m、奥行19～21mの台形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側幅員約11m舗装国道 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。隣接地は農地、道路、水路である。	
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	本件土地は都市計画法第29条の開発許可（許可番号平成8年4月5日第1669号、農家分家住宅）がなされている。農家分家住宅の売買等については原則として都市計画法第42条1項の許可が必要である。市街化調整区域内の土地の開発、建物の建築は、種々の規定・要件があり土地の個別の条件によっても適用される規定が異なる。具体的な開発・建築計画等の可否については、行政機関の開発・建築担当部署に照会願いたい。	

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	建築年月日（登記記載） 平成9年4月5日 新築 経過年数： 約28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	木造スレート葺2階建 スレート葺 サイディング ビニールクロス ビニールクロス フローリング、畳 電気、プロパンガス、トイレ 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 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32㎡）が存する。1階のリ ビンクに雨漏りが生じている。	

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) $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
1	7,940	1.00	499.99	0.9	3,570,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山 -45

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 187 & = & 7,940\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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 +1

地域格差： 街路条件 -5 交通接近条件 +1 環境条件 +95

行政的条件 0

地域格差計 187 (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 0 その他 0

個別格差計 1.00 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	南	0%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	台形地	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	100%

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。カーポートについては単独での市場性がないものと判断した。

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
2	140,000	143.85	0.05	1,010,000

ウ 現価率

経過年数：約28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: $0.1 \times (1 - 0.5) = 0.05$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、占有減価修正、市場性修正さらに競売市場修正等を実施して、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	3,570,000	0.0 法定地上権は不成立	0

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
1	3,570,000	0		0.5	0.6	1,070,000
2	1,010,000	0	1.0	0.5	0.6	300,000
一括価格（合計）						1,370,000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、市街化調整区域内の農家分家住宅で売買等において都市計画法上の許可が前提となることから市場性が極端に劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 -45
所 在	富山市水橋石政7番20
価 格	15,000円／m ²
位 置	水橋駅から道路距離約2.8km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	239m ²
供給処理施設	水道、公共下水道
接 面 道 路	北東側 6m 市道
用 途 地 域 等	市街化調整区域 (60, 200)
地 域 の 概 況	一般住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域

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