

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12月11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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月20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 8年 2月 3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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月21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12月11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,850,000 3,080,000	一括	770,000	47,688	12,643
1	1,550,000				
2	2,300,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市水橋中村 |
| | 地 番 | 509番140 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市水橋中村 509番地140 |
| | 家屋 番号 | 509番140 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 94.40平方メートル
2階 52.17平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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, 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 | 富山市水橋中村 |
| | 地 番 | 509番140 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.08平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|---------|-------------|
| 2 | 所 在 | 富山市水橋中村 | 509番地140 |
| | 家屋 番号 | 509番140 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 94.40平方メートル |
| | | 2階 | 52.17平方メートル |

令和7年(ケ)第25号
令和7年7月 2日受理
令和7年8月20日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

執行官 大 塚 与 土 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 | 富山市水橋中村 |
| | 地 番 | 509 番 140 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市水橋中村 509 番地 140 |
| | 家屋 番号 | 509 番 140 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 94.40 平方メートル
2 階 52.17 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

(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)	1 本件建物には、私及び妻の二人が居住しています。 2 本件建物の新築後、増改築等はありません。 3 本件建物について、約15年前に外壁塗装の吹付けを、約10年前に屋根瓦の締直しを行っており、7、8年前にガスコンロをIH調理器に交換しています。 4 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。昨年の能登半島地震により、庭の石灯籠が倒れましたが、建物への被害等はありませんでした。 5 本件建物内では、約10年以上前までイヌ1匹を飼育していました。 6 カーポートは、本件建物の新築時に設置しています。 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7月3日、同月25日面談要旨) 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、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、本件建物の敷地として利用されており、南東側付近は庭となっており、北東側付近にカーポートが設置されている。
- 2 本件土地の範囲について、東側は歩道、市道、北側は側溝、市道であり、西側隣接地との境界付近にフェンスが、南側隣接地との境界付近に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、2階の北東側及び北西側の各洋室の天井クロスに亀裂、汚損が認められたが、その他、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。

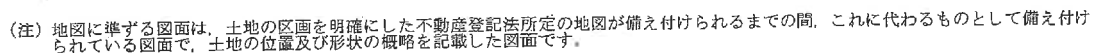
以 上

(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 7 月 3 日 (木) 9 : 03 - 9 : 05	富山市役所	家屋平面図の取寄せ (申請)
7 年 7 月 3 日 (木) 9 : 15 - 9 : 25	富山地方法務局	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 7 月 3 日 (木) 10 : 45 - 10 : 55	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、所有者と面談
7 年 7 月 8 日 (火) 10 : 45 - 10 : 48	富山市役所	家屋平面図の取寄せ (受領)
7 年 7 月 25 日 (金) 14 : 25 - 15 : 00	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

イ 490-49 ハ 509-113 ホ 509-136 ト 509-138 リ 517-2 ル 523-3
ロ 491-2 ニ 509-133 ヘ 509-137 チ 509-24 ヌ 521-2 っ づ っ



水橋中村

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。

令和7年7月3日
富山地方法務局

(6 枚目)

公用

ヲ 524-2
リ 524-9
カ 525-3
コ 532-16
ク 573-3
レ 574-2
ソ 574-3
ツ 650-2
ネ 652-2
ナ 661-2
ラ 661-3
ム 665-2
ウ (560-2+573
-2)
ノ 490-18
オ 494-24
カ 494-41
キ 494-48
マ 495-2
ク 496-2
フ 508-20
コ 508-37
エ 508-47
テ 508-48
ア 509-13
サ 509-21
キ 509-41
ユ 532-12
メ 532-9
ミ 544-15
シ 544-16
ヒ 544-19
モ 544-20
セ 544-21
ス 544-23
ソ 544-6
イ 544-8
ロ 508-25

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年3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7年7月3日 富山地方広務局

270628

⑤ 509-113 509-113

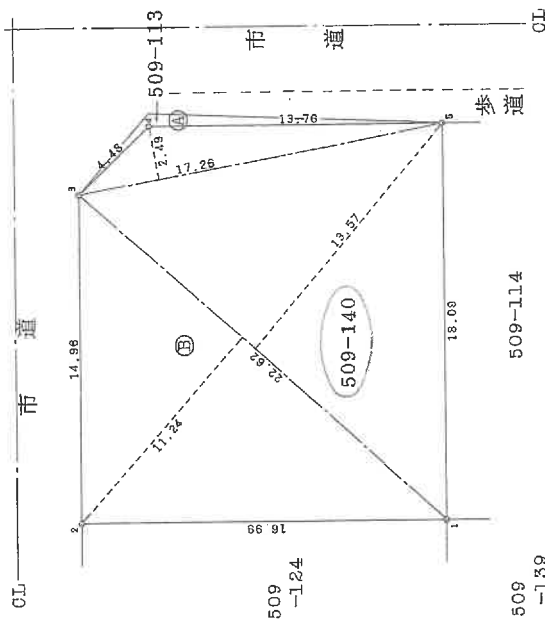
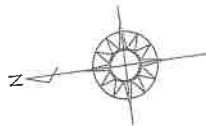
地積測量図

地番 509番140

土地の所在 富山市水橋中村

境界標

- 1 コンクリート杭
- 2 プラスチックマーカ
- 3,4 鉄
- 5 コンクリート杭 (参照点)



⑤ 509-140			
地番	底辺	高さ	倍面積
	22.62	11.24	254.2488
	22.62	13.57	306.9534
	17.26	2.49	42.9774
	倍面積		604.1796
	地積		302.0880
	地積		302.08 m ²

⑤ 509-113			
地番	合計面積	残地	
308.58	302.0880	4.47020	
	地積	4.47 m ²	

A4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

(昭和62年2月19日作成)

申請人

縮尺

1/250

(富山県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成6年9月21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7月3日 富山地方法務局

登記官

(9 枚目)

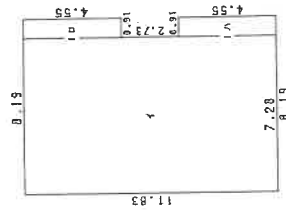
建物図面
各階平面図

089811

家屋番号 509番140

建物の所在 富山市水橋中村509番地140

1 階

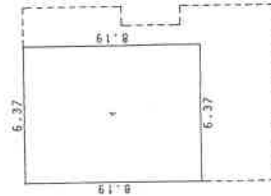


求積表

イ	7.28 x 11.83	=	86.1224
ロ	0.91 x 4.55	=	4.1405
ハ	0.91 x 4.55	=	4.1405
計			94.4034

床面積 94.40㎡

2 階



求積表

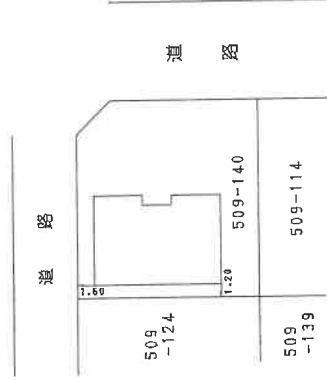
イ	6.37 x 8.19	=	52.1703
---	-------------	---	---------

床面積 52.17㎡

物件 2

平成六年九月貳拾日

道路



道路

作製者

土地調査士
設置

(平成6年9月17日作製)

縮尺 1/250

申請人

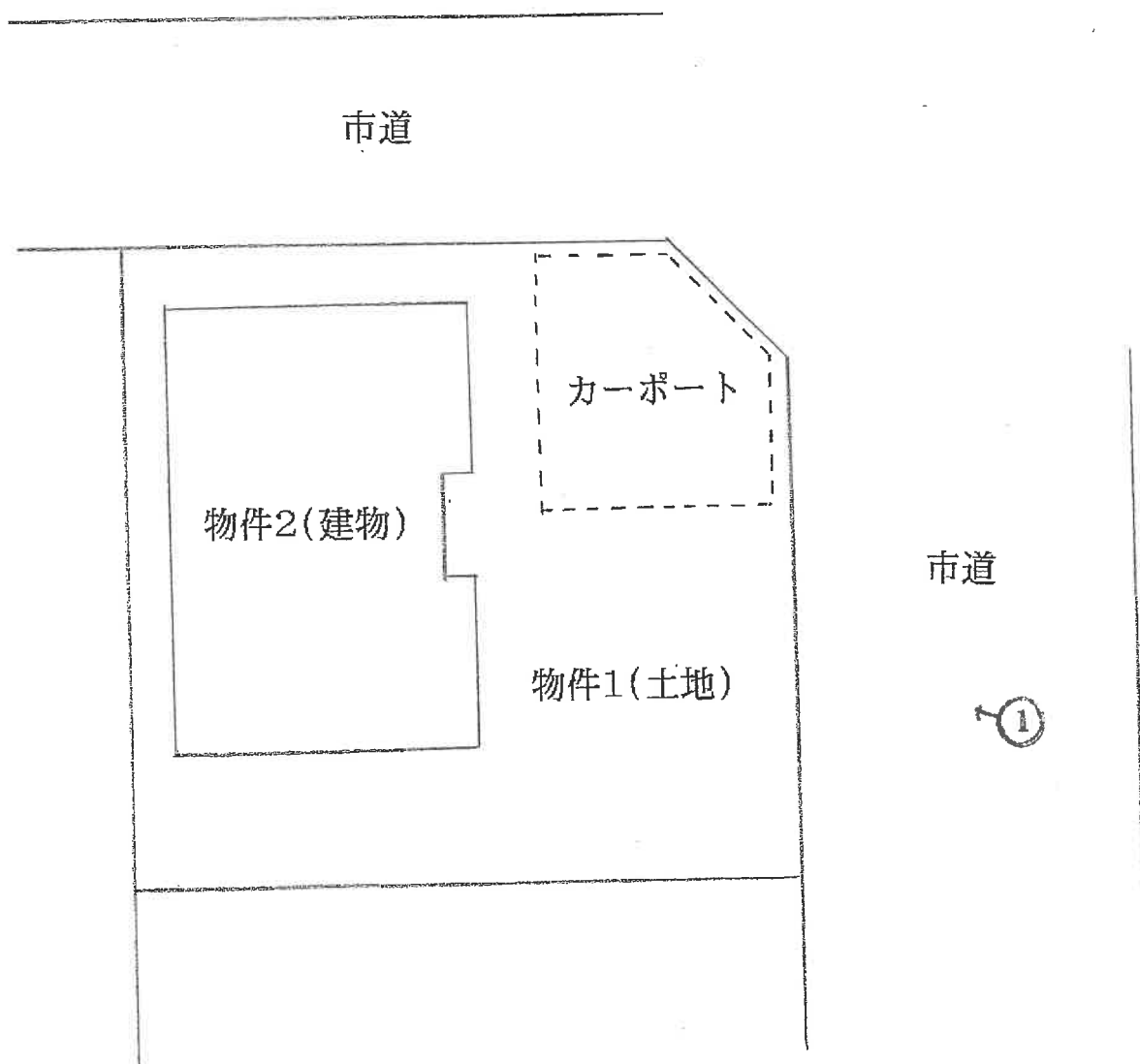
縮尺

1/500

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用紙)

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

* 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。

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

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



副本

令和7年（ケ）第25号

令和7年7月25日 現地調査

令和7年8月21日 評価

富山地方裁判所 御中

評価書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

宮川 裕 司

第1. 評価額

一 括 価 格	
金3,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,550,000円
物件2（建物）	金2,300,000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。
- 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	富山市水橋中村 509番140 宅地 302.08m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市水橋中村509番地140 509番140 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 94.40m ² 2 階 52.17m ²	同左
番号	特 記 事 項		

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	あいの風とやま鉄道線「水橋」駅の南西方・道路距離約1.9km	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域（水橋中新町団地）	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特別用途地区（大規模集客施設制限地区）
画地条件	面積	302.08㎡
	形状	東側間口約17m、奥行約15～18.1mのほぼ整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	東側幅員約9.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 北側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件2の建物（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は戸建住宅、道路である。また、境界については、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおりであり、地積測量図があることもあって、概ね土地建物位置関係図のとおりである。	
供給処理施設	上水道：あり	
	下水道：あり	
	ガス配管：あり（集中プロパンガス）	
	（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い。 また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	
特記事項	敷地内のカーポート、庭木、庭石、灯籠については、仮に目的土地の定着物だとしても、建物の附属的性格が強いことから、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。	

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	建築年月日	平成6年9月14日 新築 （登記記載）	
	経過年数		31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	吹付けタイル	
	内壁	クロス、じゅらく、合板等	
	天井	クロス、竿縁天井等	
	床	フローリング、たたみ等	
	設備	給排水、電気、ガス等	
	その他	I H クッキングヒーター使用	
床面積(現況)	延 146.57㎡		
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	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。		
特記事項	本件建物については、約15年前に外壁がリフォームされているうえに、内装においても、軽微な損傷、汚損等が見られるものの、雨漏り等の重大な損傷は見られないものと思われる。 なお、実査日時点において、現所有者が居住中であり、多数の動産類等が存している。		

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	16,900	1.07	302.08	0.90	4,920,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山－12

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
17,200円/㎡	× 99.3 / 100	× 100 / 101	× 100 / 100	= 16,900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である。

標準化補正： 方位＋1

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	0
	行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計	100 (相乗積)					

イ 個別格差：	街路条件	+2	交通接近条件	0	環境条件	0
	行政的條件	0	画地条件	+5		
個別格差計	107 (相乗積)					

(街路条件内訳：相和)

幅員＋2

(画地条件内訳：相乗積)

方位＋2、角地＋3

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古の建物の敷地であり、-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。

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	180,000	146.57㎡	0.045	1,190,000

ウ 現価率

経過年数： 31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% × 0年 / (31年 + 0年) } = 0.050

観察減価率： 維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性、市場性等を考慮して減価率を－10%と判定した。

現価率： 0.050 × (1 - 0.1) = 0.045

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	4,920,000	0.5	法定地上権	2,460,000

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	4,920,000	-2,460,000		0.9	0.7	1,550,000
2	1,190,000	2,460,000	1.0	0.9	0.7	2,300,000
一括価格 (合計)						3,850,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、①競争力が弱い地縁性のある水橋地区にあって、②高齢化が進む古い住宅団地に存すること等の立地による需要の減退を考慮して、市場性減価－10%を計上した。

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

地価公示価格	(富山ー12)
所在	: 富山市水橋中村509番111
価格	: 17,200円／㎡
位置	: あいの風とやま鉄道線「水橋」の南西方・道路距離約1.9km
価格時点	: 令和7年1月1日
地積	: 287㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面道路	: 西側6m市道
用途地域等	: 準工業地域（60, 200）
地域の概要	: 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7. 附属資料

位置図（刊広社 電子地図標）
付近案内図（刊広社 電子地図標）
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
建物間取図
現況写真