

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 8 年 1 月 29 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 2 月 1 8 日から 令和 8 年 2 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 1 7 日 午前 9 時 4 0 分 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 8 年 1 月 2 9 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	19,380,000 15,504,000	一括	3,876,000	133,494	48,529
1	3,260,000				
2	16,120,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市上袋 |
| | 地 番 | 49 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.87 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市上袋 49 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 49 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 87.01 平方メートル |
| | | 2 階 69.62 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月18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】

本件共有者らが占有している。

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 | 富山市上袋 |
| | 地 番 | 49 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.87 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市上袋 49 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 49 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 87.01 平方メートル
2 階 69.62 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 29号
令和 7年 6月27日受理
令和 7年 8月15日引継
令和 7年10月14日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

執行官 福 野 直 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 | 富山市上袋 |
| | 地 番 | 49 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.87 平方メートル |
| | | 共有者 A 持分 2 分の 1 |
| | | 共有者 B 持分 2 分の 1 |
-
- | | | |
|---|-------|------------------|
| 2 | 所 在 | 富山市上袋 49 番地 2 |
| | 家屋番号 | 49 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 87.01 平方メートル |
| | | 2 階 69.62 平方メートル |
| | | 共有者 A 持分 2 分の 1 |
| | | 共有者 B 持分 2 分の 1 |

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(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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 1. 北側において公衆用道路に接面している。 2. 形状は正方形である。 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。	
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を「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	☒ 1. 令和4年1月新築で築浅である。 2. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおり。 3. 2階各居室にW I C(ウォークインクローゼット)がある。	
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1. 自分は物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の持分2分の1の共有者である。 2. 現在、本件建物に相共有者で事実婚の妻Bと有職者で成人した息子の家族3人で住んでいる。 3. 本件土地北側のカーポートを含めた駐車スペースに、軽自動車2台、普通自動車2台を駐車しているが、家族3人だけである。会社の事務所でもない。 4. 本件建物内で小型犬3匹と猫1匹を飼っている(キッチンの水槽で魚飼育)。 5. 屋根の上に太陽光発電パネルは設置していない。 6. 本件土地の境界について、隣地所有者らとトラブル等はない。 7. 本件建物はパナソニックホームで建てた。 8. 南東側の柵で囲ってある、人工芝部分はドッグランである。 9. 申立債権者と話をつけて、本件土地建物の売却を阻止するつもりである。
■ B (共有者)	1. お手数をおかけします。 2. 話は夫Aから聞いてください。

(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
令和7年8月15日 (金)	法務局(本局)	公図等閲覧
令和7年8月26日 (火) 7:03 - 7:18	物件所在地	物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 工作物・動産等確認, 写真撮影
令和7年8月26日 (火)	法務局(本局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年8月26日 (火)	富山市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出
令和7年9月4日 (木)	執行官室(郵便)	共有者兩名に対し期日通知書兼照会書送付(郵券110円×2通)
令和7年9月4日 (木)	法務局(本局)	接面道路登記事項証明書受領
令和7年9月16日 (火) 16:25 - 16:50	物件所在地	全戸不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 工作物・動産等調査, 写真撮影, 評価人同行
令和7年9月17日 (水)	執行官室(郵便)	共有者兩名に対し期日通知書兼照会書送付(速達, 郵券410円×2通) 立会人候補者に依頼書送付(郵券110円)
令和7年9月29日 (月) 8:40 - 9:15	物件所在地	共有者らと面談, 占有調査, 立入調査, 間取確認, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

☒ 令和 7 年 9 月 2 9 日

目的物件は不在であると予想されたので, 立会人及び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



請求部	所在	富山市上袋				地番	49番2			
出力尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項	方位不明	

(5 枚目)

登記年月日：昭和45年11月21日

631846

49-1

地番	49番
土地の所在	島山市上袋

地積測量図

昭和45年11月21日	作製年 月 日
申請人	作製者



縮尺	1/200	メートル
----	-------	------

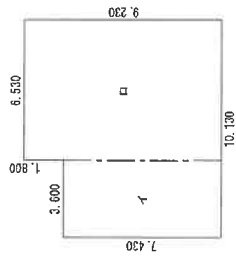
昭和四五年繪畫式書目

A4に縮小

各階平面図 建築物図面

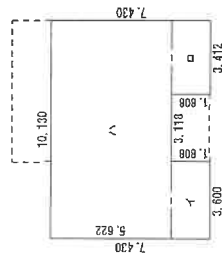
家屋番号	49番2
建物の所在	富士市上袋49番地2

1階



求積表			
イ	3.600×7.430	$=$	26.748000
ロ	6.530×9.230	$=$	60.271900
合計			87.019900
床面積			87.01 m ²

2階



求積表			
イ	3.600×1.808	$=$	6.508800
ロ	3.412×1.808	$=$	6.168896
ハ	10.130×5.622	$=$	56.950960
合計			69.628556
床面積			69.62 m ²

報告書 No. 2220090

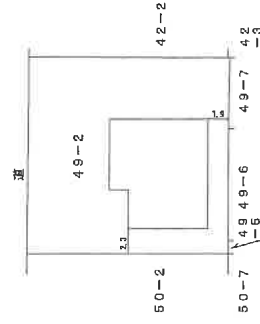
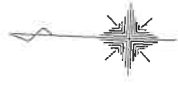
作成者

縮尺 250

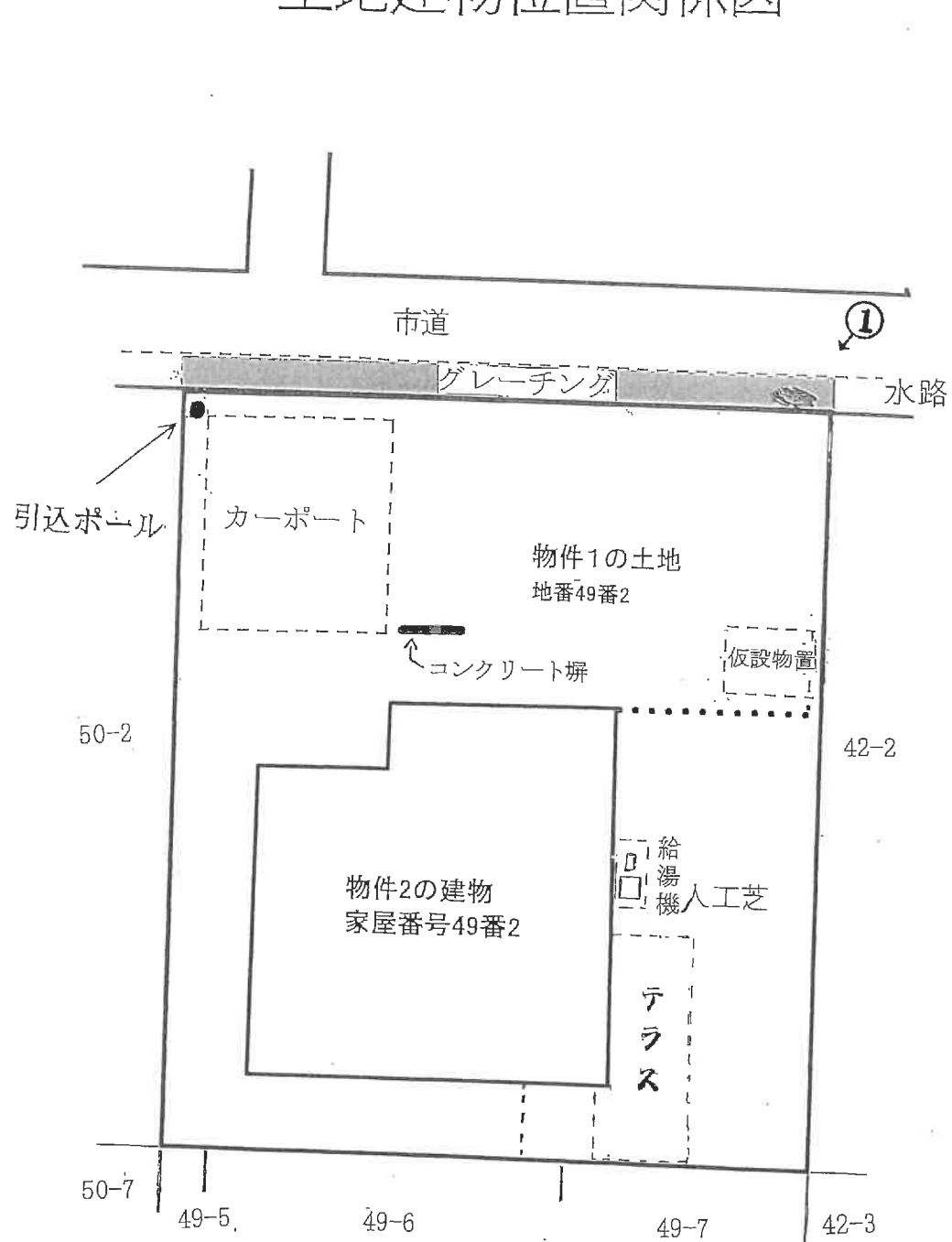
申請人

縮尺 500

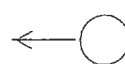
A4に縮小



土地建物位置関係図



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



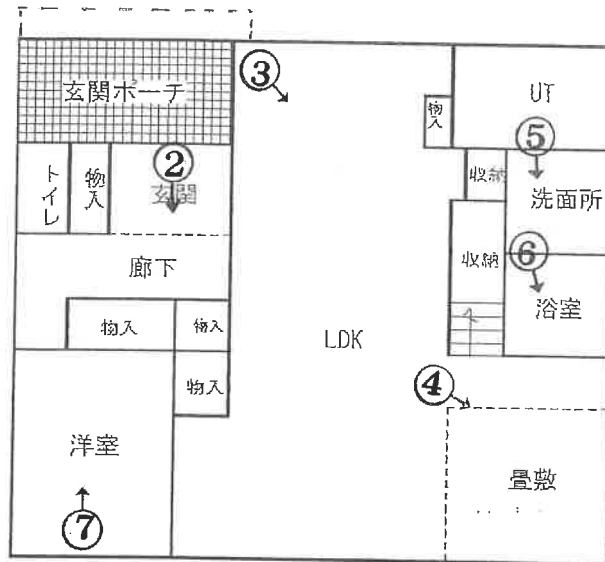
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

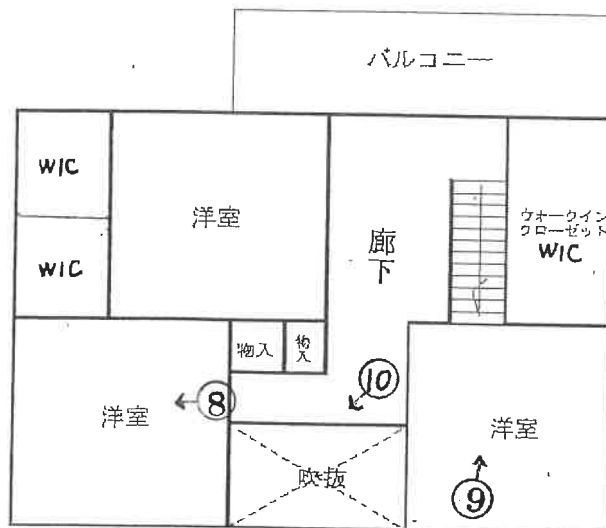


物件 2

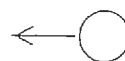
1階



2階



(注) この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

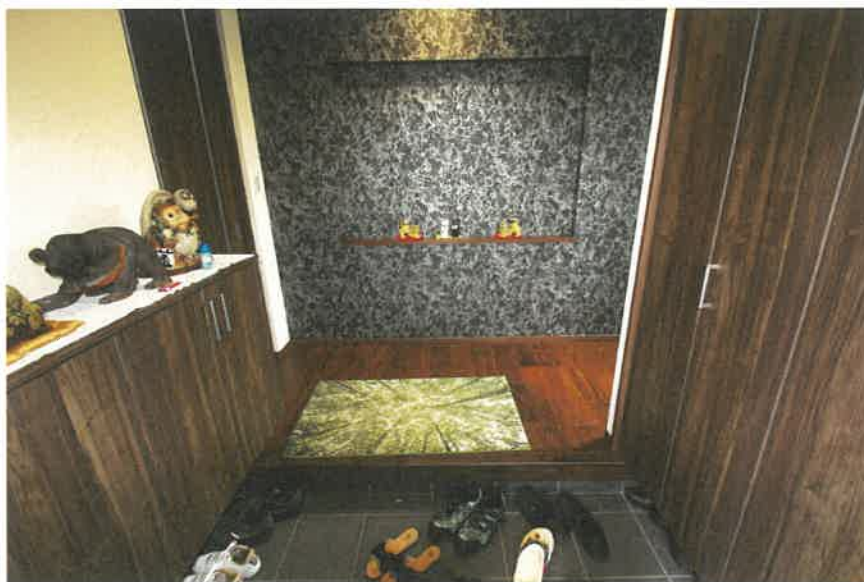


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



副本

令和7年（ケ）第29号

令和7年9月29日 現地調査

令和7年10月20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

服 部 浩 之

第1. 評価額

一括価格	
金19,380,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,260,000円
物件2（建物）	金16,120,000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	富山市上袋49番2 49番2 宅地 330.87m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市上袋49番地2 49番2 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 87.01m ² 2階 69.62m 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	富山地方鉄道不二越・上滝線「朝菜町」駅の南西方・道路距離約650m	
付近の状況	戸建住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	330.87㎡
	形状	北側間口約18.2m、奥行約18.2mの正方形地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	○北側幅員約5.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項1号道路）に等高に接面 なお、上記市道には水路（幅約1m）を介して接面している（法定外水路の占用許可済み（富山市道路河川管理課にて確認））。	
土地の利用状況等	○物件2の建物の敷地として利用されている。 ○隣接地は戸建住宅等がある。	
供給処理施設	上水道：	あり
	下水道：	あり
	ガス配管：	なし
	(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く、また、地図等により周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○北側にカーポートやコンクリート塀があり、北東側に仮設物置がある。また、東側にタイルデッキと人工芝が敷かれている。 なお、水路には出入りのためにグレーチングが設置されている。 ○北西側に引込電柱がある（現況調査報告書参照のこと）。	

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	建築年月日	令和4年1月8日	新築（登記記載）
残存耐用年数	経過年数	4年	
	経済的残存耐用年数	21年	
仕 様	構造	軽量鉄骨造2階建	
	屋根	かわら葺	
	外壁	サイディング等	
	内壁	壁紙、クロス等	
	天井	クロス、石膏ボード等	
	床	フローリング、畳等	
	設備	給排水、電気、照明、エアコン、給湯器等	
	その他	オール電化	
床面積(現況)	延 156.63㎡		
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	全体として大きな損傷・不具合は認められず、保守管理の状態は普通である。		
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。		
特記事項	○2階北側にバルコニーがある。 ○現地調査日時点において、室内にて犬及び猫が数匹飼育されている。		

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	37,200	0.98	330.87	0.90	10,860,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山-25

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
41,200円/㎡	× 101.5 / 100	× 100 / 104	× 100 / 108	= 37,200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+4

地域格差：	街路条件	+3	交通接近条件	0	環境条件	+5
	行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計	108 (相乗積)					

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	-2		
個別格差計	98 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

方位+0、水路介在-2

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ることを考慮して建付減価を判定した。

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	156.63㎡	0.76	21,430,000

（＊１）主である建物

ウ 現価率

経過年数： 4年

経済的残存耐用年数： 21年

残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 21年 / (4年 + 21年) } = 0.848

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

現価率： 0.848 × (1 - 0.1) = 0.76

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	10,860,000	0.5	法定地上権	5,430,000

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	10,860,000	-5,430,000		1.0	0.6	3,260,000
2	21,430,000	5,430,000	1.0	1.0	0.6	16,120,000
一括価格 (合計)						19,380,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：現在の不動産市場において、目的不動産の種別、類型等によって生じる流通、換金性に係る修正であり、本件は修正要因はない。

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25 ）

所 在： 富山市堀川町字鳥ノ木割713番2

価 格： 41,200円／㎡

位 置： 富山地方鉄道不二越・上滝線「朝菜町」の南方・道路距離約500m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 280㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 道 路： 南側8.5m県道

用 途 地 域 等： 第1種低層住居専用地域（50，80）

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅の多い郊外の住宅地域

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