

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 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 18 日から 令和 8 年 2 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 3 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 8 年 3 月 17 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 8 年 1 月 29 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	13, 410, 000 10, 728, 000	一括	2, 682, 000	93, 097	0
1	1, 670, 000				
2	11, 740, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市上大久保 |
| | 地 番 | 284番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市上大久保 284番地5 |
| | 家屋 番号 | 284番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.81平方メートル
2階 59.50平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月12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 | 富山市上大久保 |
| | 地 番 | 284 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.85 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市上大久保 284 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 284 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 68.81 平方メートル
2 階 59.50 平方メートル |

令和7年(ケ)第43号
令和7年 8月19日受理
令和7年10月23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 | 富山市上大久保 |
| | 地 番 | 284番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市上大久保 284番地5 |
| | 家屋 番号 | 284番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.81平方メートル
2階 59.50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 ☐ 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 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として占有している ☐ 「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 (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

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 本件建物は、令和7年8月上旬頃から空き家の状態となっており、それ以前は、私と母の二人が居住していました。 2 本件建物の新築後、増改築はなく、屋根、外壁、水廻り等のリフォームありません。 3 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。また、能登半島地震による影響、被害ありません。 4 本件建物内では、イヌ1匹を飼育していました。 5 本件建物の屋根に設置されている太陽光パネルは、私の所有するものであり、稼働しており、売電も行っていました。 6 本件建物内には、ベッド、整理タンス等の動産類が置いたままとなっていますが、これらの搬出予定はありません。 7 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、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、北西側付近にカーポートが設置され、南西側付近はコンクリート敷きの駐車スペースとなっており、南東端付近に仮設物置が置かれている。
- 2 本件土地の範囲について、北側及び西側は側溝、市道であり、東側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が、南側隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀が設置されており、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階の南西側洋室にエアコンの取外し跡が認められたが、その他、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。
本件建物内には、テレビ台、整理タンス、整理棚、椅子等の動産類が残置されている。

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

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月20日（水） 10：03－10：05	富山市役所	家屋平面図の取寄せ（申請）
7年8月20日（水） 10：15－10：20	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
7年8月21日（木） 14：20－14：25	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
7年8月21日（木） ： ：	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年8月26日（火） 11：48－11：50	富山市役所	家屋平面図の取寄せ（受領）
7年9月1日（月） ： ：	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年9月18日（木） 13：30－13：50	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行

(特記事項)

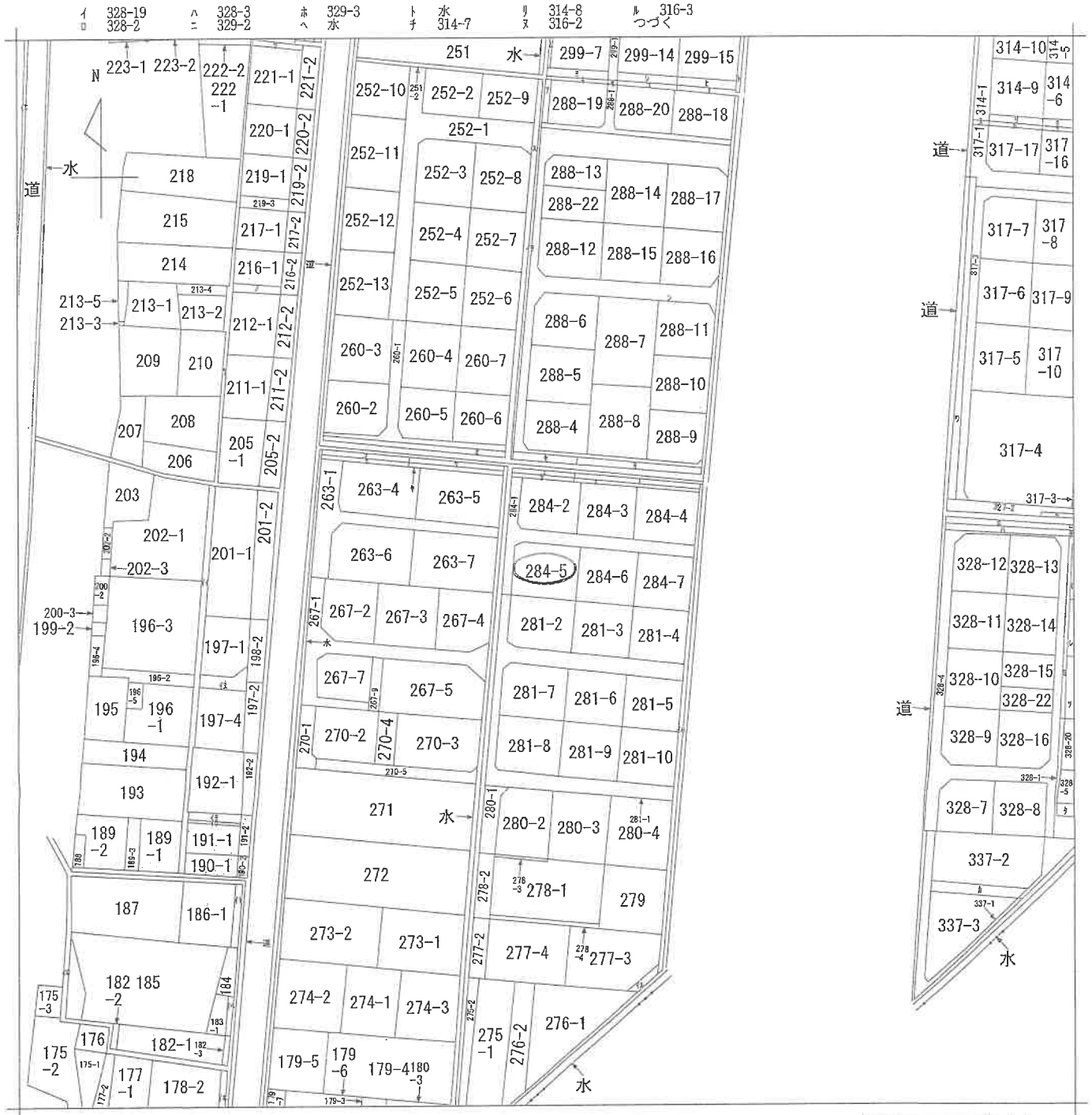
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和 7年 9月18日
本件建物の鍵を所有者から借用して、建物内に立ち入った。
- ☐

(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
7年9月18日(木) 16:30-16:35	当庁執行官室	所有者から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

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
上大久保
上大久保

請 求 部 分	所 在 富山市上大久保				地 番 284番5			
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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	

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8月20日
富山地方方法務局

請求番号：6-2
(1/2)

登記官

(7 枚目)

A4判に縮小

公用

ヲ 316-4
ワ 317-2
カ 337-4
コ 328-6
タ 328-21
レ 328-18
ゾ 328-17
ツ 221-3
ネ 223-3
ナ 225-1
ラ 225-2
ム 299-2
リ 水
ノ 216-3
オ 262-2
ク 263-2
ヤ 263-3
マ 264-2
ケ 264-3
フ 286-2
コ 286-3
エ 287-2
テ 287-3
ア 288-21
サ 299-20
キ 299-21
ユ 299-22
メ 299-23
ミ 299-4
シ 299-5
ヒ 299-6
モ 289-2
セ 288-2
ス 水
ン 288-3
イ 水
ロ 水
ハ 水
ニ 水
ホ 178-4
ヘ 183-2
ト 186-2
チ 191-3
リ 191-4
ヌ 197-3
ル 277-1
何 道

A4判に縮小

登記年月日：平成30年7月23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8月20日 富山地方裁判所

登記官

(9 枚目)

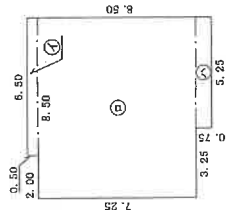
各階平面図

建物図面
各階平面図

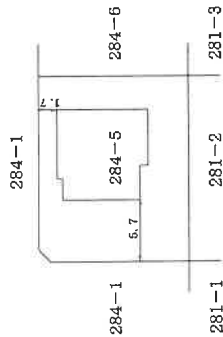
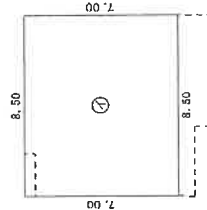
家屋番号 284番5

建物の所在 富山市上大久保284番地5

1階



2階



A4判に縮小

作成者

土地家屋調査士

30年 7月 13日作成

(富山県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

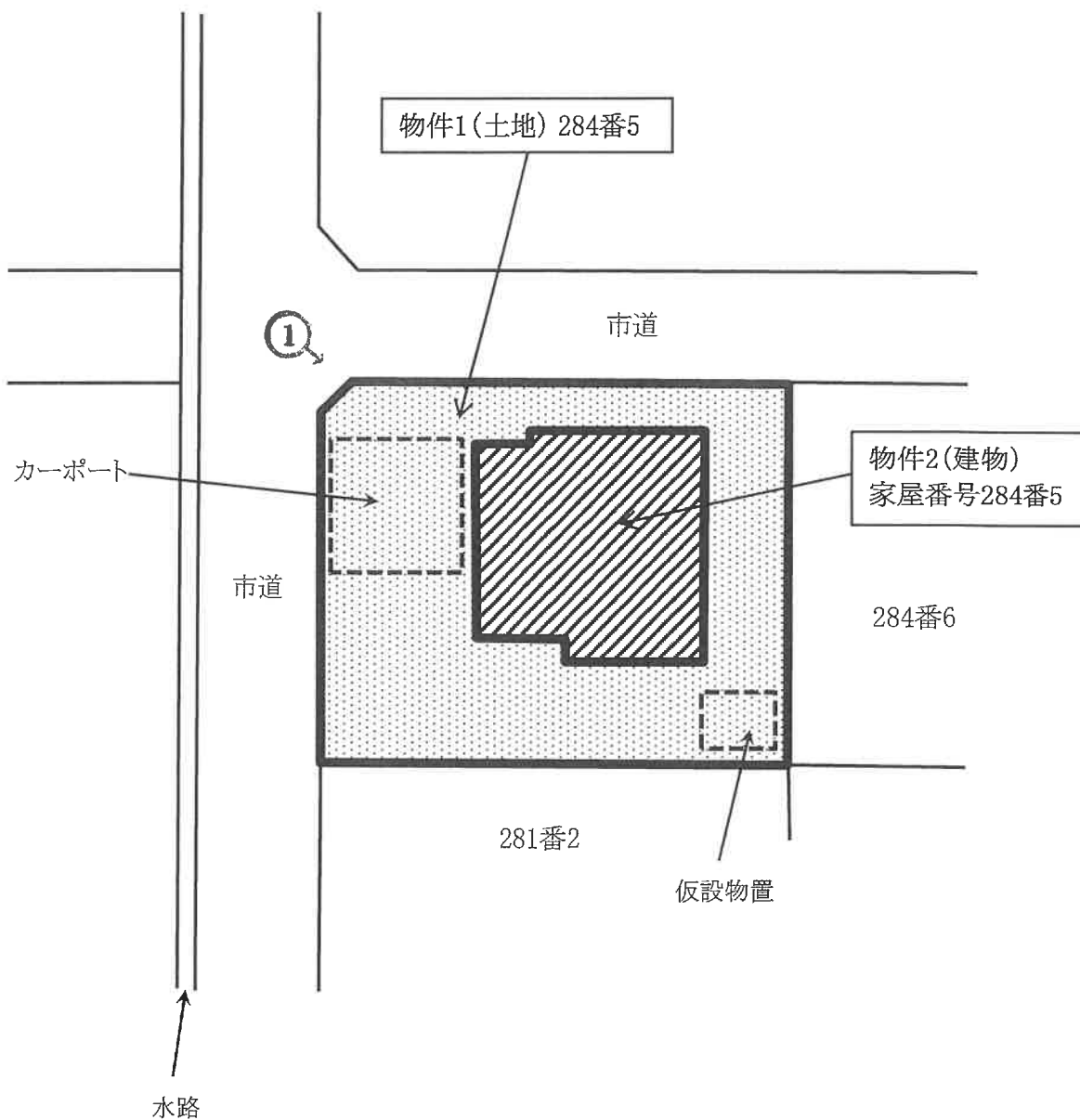
申請人

縮尺 1/500

報告書No 1863591

請求番号：6-3

土地建物位置関係図



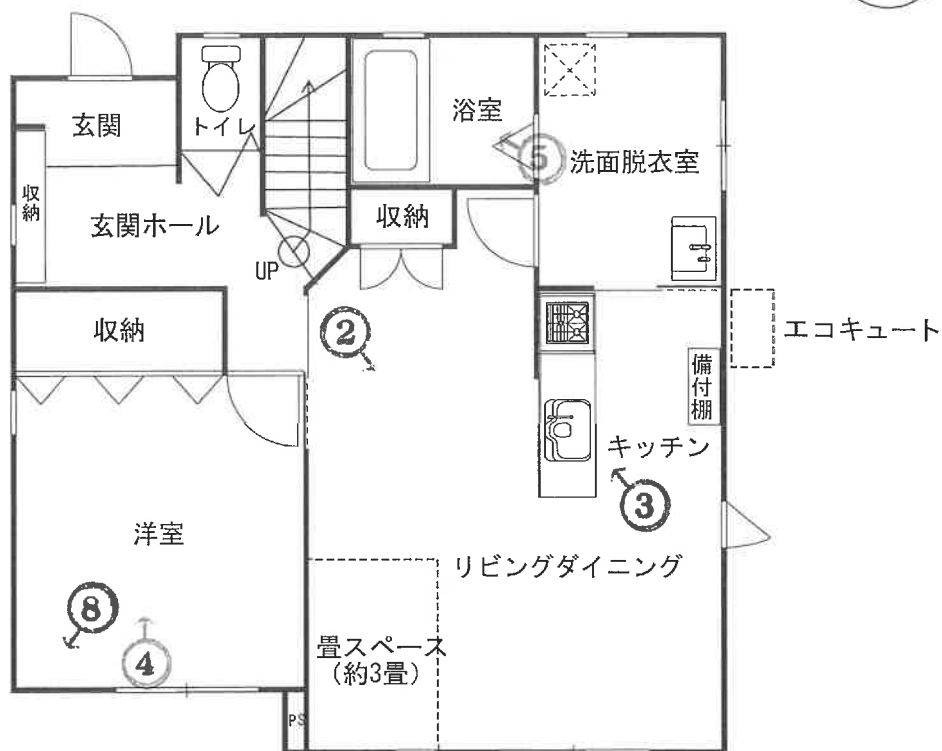
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

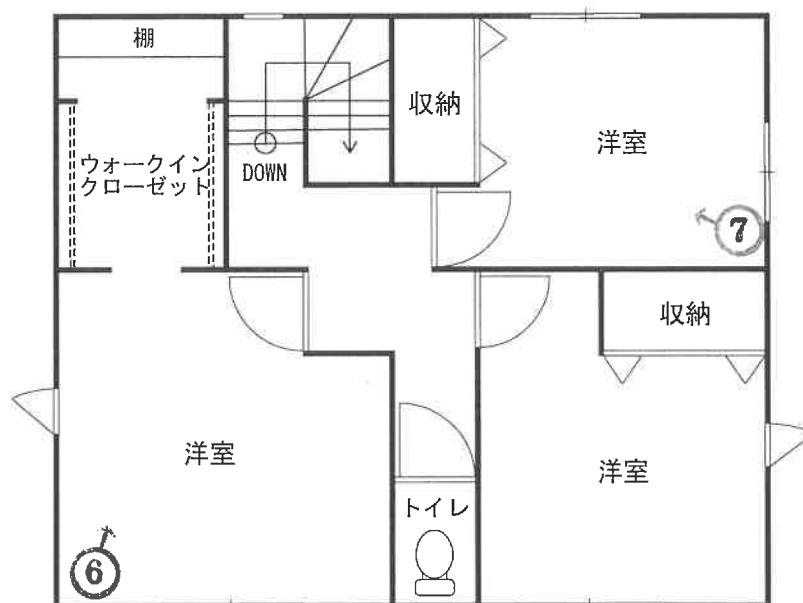
建物間取図



【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



令和 7 年（ケ）第 43 号
令和 7 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 10 月 24 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊 東 良 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,670,000 円
物件2 (建物)	金 11,740,000 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	富山市上大久保 284番5 宅地 244.85m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市上大久保 284番地5 284番5 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 68.81m ² 2階 59.50m 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	JR高山本線「笹津」駅の北方約3.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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 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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% - 第一種高度地区（最高20m） 立地適正化計画：居住誘導区域外 屋外広告物地区区分：第2種禁止地域
画 地 条 件	面積 形状 地勢	244.85㎡ 間口約13.0m、奥行約17.0mのほぼ長形状地 平坦地
接面道路の状況	西側 幅員約4.5m市道（建築基準法第42条1項1号） 北側 幅員約4.2m市道（建築基準法第42条1項1号） 接面道路と概ね等高な角地	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は一般住宅、市道である。 境界付近は境界壁等が存しており概ね明確である。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管 : なし (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、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特 記 事 項	○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ○敷地西側にカーポート(2台分)、敷地南東側に仮設物置あり。	

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30年7月2日新築 経過年数：7年 経済的残存耐用年数：18年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳 設 備：オール電化、自然冷媒ヒートポンプ給湯機、太陽光パネル、24時間換気システム 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 128.31㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅（令和7年8月上旬より空き家） 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○新築以降に増改築、リフォーム等はない。外観上は外壁等に目立った損傷等はない。 ○建物内部は内壁クロスに若干汚損はみられるが、目立った破損等はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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	18,200	1.04	244.85	1.00	4,630,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(県)-37

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{126} & \div & 18,200\text{円/㎡} \end{array}$$

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 : 方位+2%

地 域 格 差 : 街路条件(道路幅員)+1%、環境条件(周辺環境等)+25%
補正率(相乗積) 1.26

イ 個 別 格 差 : 方位+1%、角地+3%
補正率(相乗積) 1.04

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築7年の中古住宅の敷地であるが、特段建付減価補正は必要ないと判断した。

② 物件4（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	200,000	128.31	0.69	17,710,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数：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%×18年／(7年+18年)} ÷ 0.73

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を-5%と判定

現 価 率 : 0.73 × (1 - 5%) ÷ 0.69

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	4,630,000	0.4	法定地上権	1,852,000

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	4,630,000	-1,852,000		1.00	0.60	1,670,000
2	17,710,000	1,852,000	1.00	1.00	0.60	11,740,000
一括価格(合計)						13,410,000

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・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正である。本件においては、市場性修正は特段必要はない。

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

地価調査価格：富山(県)-37
所 在：富山市長附823番12
価 格：23,400円/㎡
位 置：JR高山本線「笹津」駅の北方・道路距離3.3km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：250㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：東6m市道
用 途 地 域 等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図
現況写真

以 上