

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 4月10日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 入 江 真依子

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 2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 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20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 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件目録

1 所 在 富山市町村 89番地9
家屋 番号 89番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 131.18平方メートル
2階 53.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 19.87平方メートル

(現況)

附属建物符号1につき滅失

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約6平方メートル

持分1000分の274

物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1)本件建物のために、その敷地(地番89番9,所有者B)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

(2)本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 富山市町村 89番地9

家屋 番号 89番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 131.18平方メートル
2階 53.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

(現況)

附属建物符号1につき滅失

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約6平方メートル

持分1000分の274

令和 7年(又)第 20号
令和 7年 8月27日受理
令和 7年10月 6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 富山市町村 89番地9
家屋 番号 89番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 131.18平方メートル
2階 53.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 19.87平方メートル

持分1000分の274

不動産の表示	「物件目録」のとおり
往居表示	(住居表示未実施)
建 物	物件 1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物滅失) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> 種 類：物置 構 造：木造鋼板葺平家建 床面積：約 6 m² </div>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(建物共有者A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 対象は建物の持分1000分の274だけであることに注意されたい。 2. 経年(昭和57年3月新築, 昭和58年9月増築)により, 全体的にあちらこちら傷んでいたりと, 汚れていたりとしている。 3. 各所の床板が, 経たって柔らかくなっている。 4. 登記されていた附属建物符号1である物置は, 関係資料によれば, 平成10年頃に取り壊されたようである。 5. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。 6. トイレは1階に1箇所用便器は和式, 階段と流し台は2箇所ある。 7. 建物内にたくさんの物が雑多に置いてある。 8. 南東側2階の和室について, 天井板は変色し, 壁に水染みがある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件1 関係)		
所 在	富山市町村	
地 番	89番9	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	337.52平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者亡B(相続登記未了) <input type="checkbox"/> その他の者	
そ の 他 の 事 項	1. 北西側に公衆用道路(地番89番7)があるが、評価人によれば、建築基準法上の道路に該当せず、同道路を含んだ一体の土地で、物件1の建物の建築確認を取得している経緯があるとのことである。 2. 同道路の持分2分の1は亡Bの共有名義である。 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。	
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A(債務者兼建物共有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占 有 開 始 時 期	建物持分につき、昭和57年3月2日(物件1の建物新築時)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	契 約 等 当 事 者	貸 主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借 主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> 前払 (分 円)	
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特 約 等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号	
	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	■ 1. 占有権原は上記のとおりである。 2. なお、関係人の陳述では、建物共有者Aが目的外土地所有者亡Bの推定相続人の1人であるようであるが、相続関係を戸籍謄本等の公の資料で明確にされているわけではない。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は物件1の建物(以下、「本件建物」という。)の持分1000分の274の共有者です。 2. 本件建物の相共有者で目的外土地(地番89番9)の所有者は私の亡父Bです。 3. 父Bは約5年前に、母は約1年前に亡くなりました。他に、私の妹がいます。 4. 本件建物の残り持分1000分の726と目的外土地は相続登記未了状態です。 5. 母親の介護で精も根も尽き果てて、本件請求債権への弁済も相続登記も何もかもやる気が起きません。仕事をしていないので、収入もほとんどありません。 6. 本件建物内の物を買って取ってもらおうと業者を呼んで査定してもらいましたが、買って取ってもらえませんでした。 7. 現在、本件建物には私1人で住んでいます。 8. 目的外土地の境界は明確で、トラブル等はありません。 9. 西側隣地(地番89番8)に新しい家が建つようで、境界の確認をしました。 10. 登記に記載されている附属建物の車庫は取り壊して、カーポートにしました。 同車庫の廃材を利用して、南東側にある物置を亡父と共同で建てました。私が県外から戻ってきた頃なので、平成10年の春頃です。 11. 同物置は未登記です。名義は私と亡父の共有で、共有割合は主である建物と同じということになります。 12. 本件建物は結構、広いので、置いてある物はたくさんあります。 13. 本件建物の手入れをする元気もお金もないので、あちらこちら傷んでいると思います。

(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9月4日 (木)	富山市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券110円)
令和7年9月4日 (木) 11:10 - 11:37	物件所在地	債務者と面談, 物件確認, 占有調査, 立入調査, 間取確認, 目的外土地調査, 動産・工作物確認, 写真撮影
令和7年9月4日 (木)	法務局(本局)	公函等閲覧 本件建物目的外土地登記事項証明書受領
令和7年9月9日 (火)	執行官室(郵便)	債務者に期日通知書兼照会書送付(郵券110円)
令和7年9月16日 (火) 15:20 - 16:10	物件所在地	債務者と面談, 占有確認, 立入調査, 間取調査, 動産・工作物調査, 写真撮影, 評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので, 立会人を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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



地番区域見出
町村

請求部分	所在	富山市町村		地番	89番9	
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47年1月20日	備付年月日(原図)	補記事項

(6 枚目)

登記年月日：昭和58年9月16日

081751 各階平面図

(附1) 床面積計算

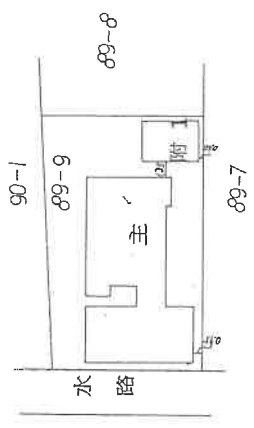
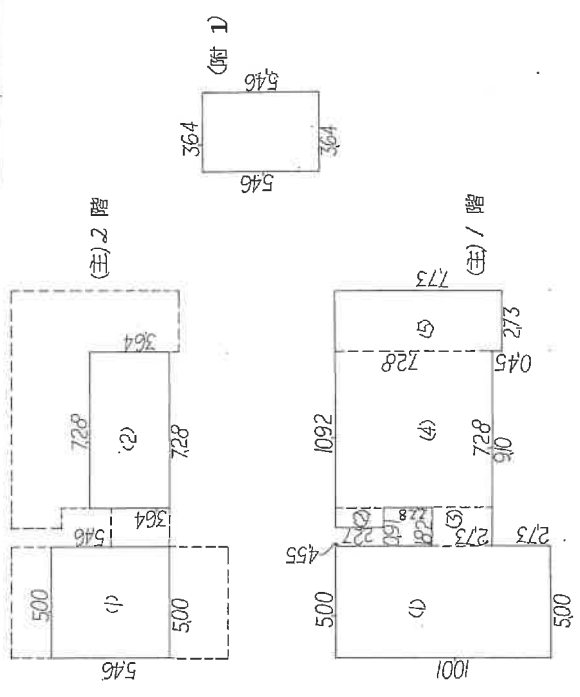
364	x	546	=	198744
-----	---	-----	---	--------

(主) 2階床面積計算

①	500	x	546	=	273000
②	728	x	364	=	264992
					537992

(主) / 階床面積計算

①	500	x	1001	=	500500
②	0.91	x	2.27	=	20657
③	1.82	x	2.73	=	49686
④	7.28	x	7.28	=	529984
⑤	2.73	x	7.73	=	211029
					1311856



建物各階
面図

家屋番号 89-9
建物の所在 富山市町村89-9

作製者

9月13日作製

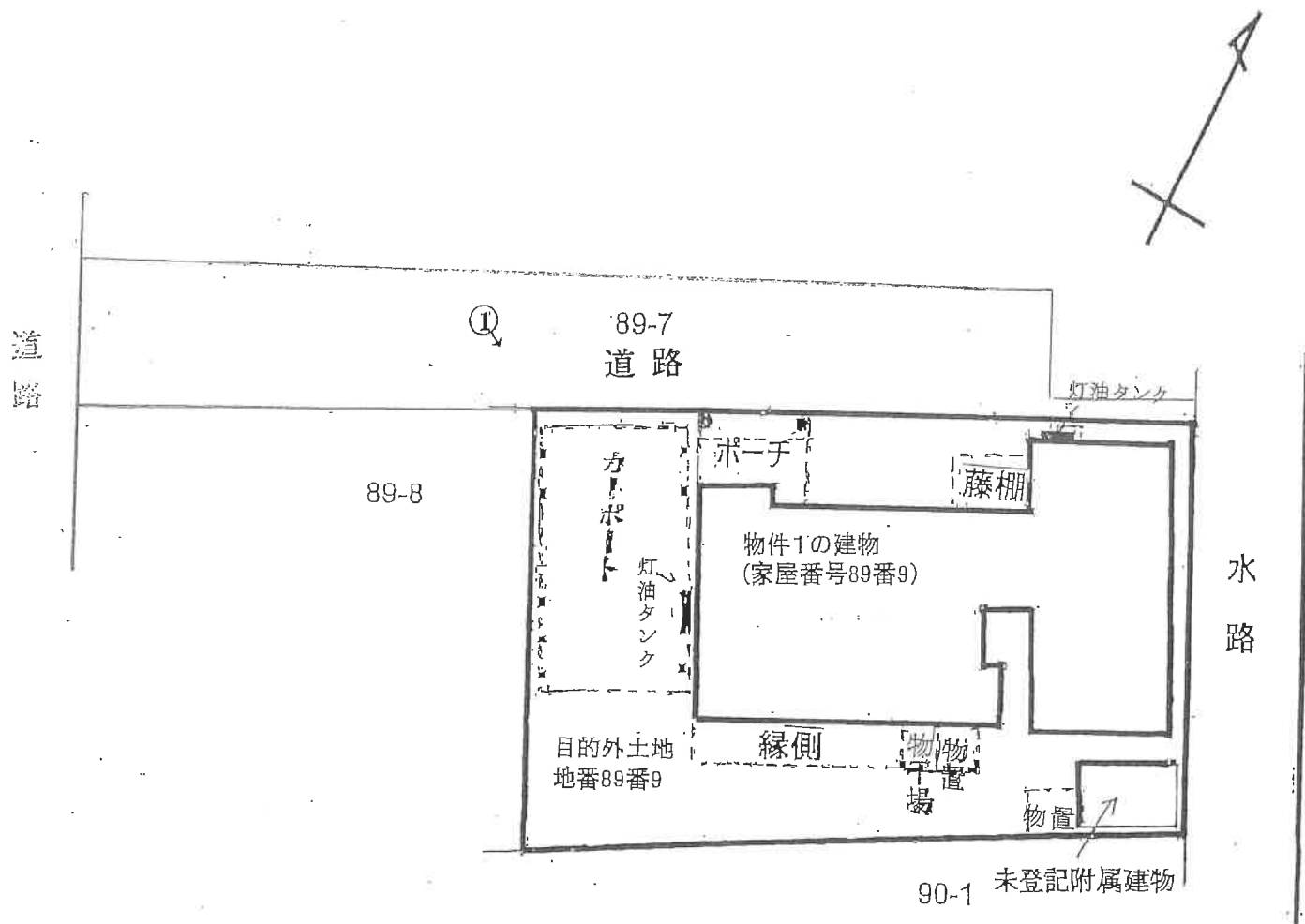
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

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。

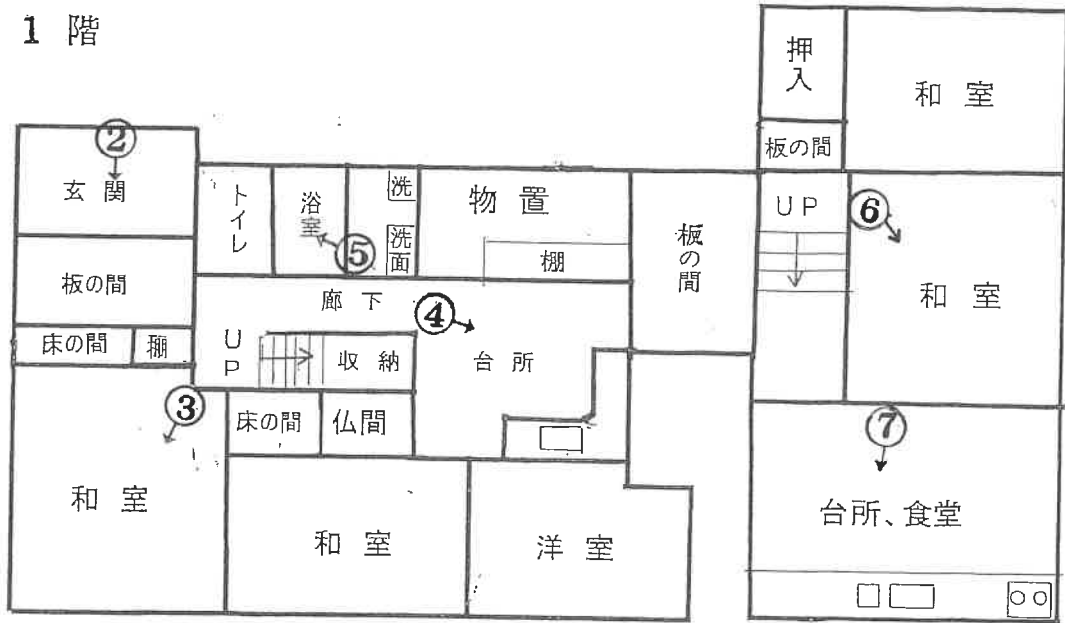
←○ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

(8 枚目)

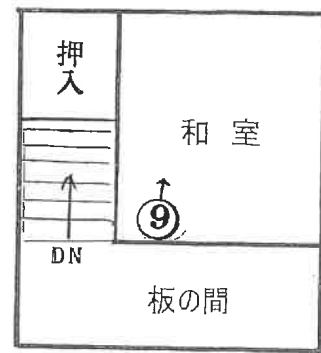
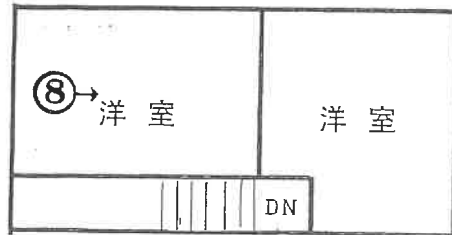
間取図

物件1 主である建物

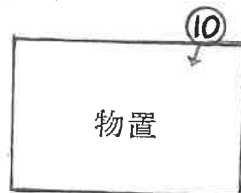
1 階



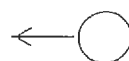
2 階



未登記附属建物



(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

富山地方裁判所民事部 御中

令和7年（又）第20号

令和7年9月16日 現地調査

令和7年11月6日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第1. 評価額

物件1	金60,000円
-----	----------

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 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市町村89番地9 89番9 居宅 木造瓦葺2階建 1階 : 131.18m ² 2階 : 53.79m ² 延床面積 : 184.97m ²	同左
附属建物	符号1 種 類 構 造 床面積	車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 19.87m ²	滅 失
未登記 附属建物	所 在 種 類 構 造 床面積		富山市町村89番地9 物置 木造鋼板葺平家建 1階 : 6m ² (概測)
特 記 事 項			
評価の対象は、上記建物の持分1000分の274である。			

第4. 目的外土地の位置・環境等

1 目的外土地(富山市町村89番9)の概況及び利用状況等

位置・交通	富山地方鉄道本線「東新庄」駅の南方約2500m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	337.52㎡ 間口約23m、奥行14～15mの略長方形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	本件土地は建築基準法上の道路に接道していない。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、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	
土壌等の状況	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	本件土地と北側隣接地(地番89番7 公衆用道路)を一体の土地として建物の建築確認(物件1)がなされていた。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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 昭和57年3月2日 新築 経過年数： 約44年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	木造瓦葺 2階建
	屋根	瓦葺
	外壁	亜鉛メッキ鋼板
	内壁	ビニールクロス
	天井	化粧石膏ボード
	床	フローリング、畳
	設備	電気、トイレ
	その他	ない
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	やや劣る	
保守管理の状態	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	本件建物の南東方に未登記附属建物（木造鋼板葺平家建 物置 概測 6 m ² ）が存する。建物の内壁が汚れている。床は柔らかくなっている箇所がある。建物内に多数の動産が残置されている。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①(土地)

目的外土地(富山市町村89番9)の建付地価格を次のとおり求めた。

目的外土地 (89番9)	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
	30,700	0.5	337.52	0.9	4,660,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示地等 富山 -44

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正率} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 38,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 125 & \asymp & 30,700\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

時点修正率： 公示地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 +2

地域格差： 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 +25

行政的条件 0

地域格差計 125 (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 -50 その他 0

個別格差計 0.5 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	北西	0%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	略長方形地	0%
道路関連の画地条件	建築基準法上の道路に接面していない	-50%
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	50%

ウ 地積： 登記面積による

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1(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。現況からカーポート、未登記附属建物は単独の市場価値がないものと判定した。

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
1	135,000	184.97	0.01	250,000

ウ 現価率

経過年数：約44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 -90%と判定

現価率：0.1×(1-0.9)=0.01

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地、建物について、市場性修正、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敷地利用権等価格

	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
目的外土地	4,660,000	0.1	使用借権 466,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	敷地利用権等 の加算 (円) (2①ウ) イ	共有持分割 合 ウ	占有減 価修正 エ	市場 性 修正 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	250,000	466,000	274/1000	1.0	0.5	0.6	60,000

ウ 占有減価修正:特にない。

エ 市場性修正:本件は建物の共有持分の評価であり、一般の不動産市場で流通性が欠け市場性が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 -44
所 在	富山市中川原台2丁目34番
価 格	38,800円/㎡
位 置	大泉駅から道路距離約2.2km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	225㎡
供給処理施設	水道、下水道、ガス
接 面 道 路	南西側 6m 市道
用 途 地 域 等	第1種低層住居専用地域 (50,80)
地 域 の 概 況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7. 附属資料

位置図

住宅地図

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