

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 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   | 富山市婦中町螢川                         |
|   | 地 番   | 169番17                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 241.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富山市婦中町螢川 169番地17                 |
|   | 家屋 番号 | 169番17                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル<br>2階 55.48平方メートル |

## 物件明細書

令和 8年 1月28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   | 富山市婦中町蛭川                         |
|   | 地 番   | 169番17                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 241.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富山市婦中町蛭川 169番地17                 |
|   | 家屋 番号 | 169番17                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル<br>2階 55.48平方メートル |



令和7年(ケ)第54号  
令和7年10月24日受理  
令和7年12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   | 富山市婦中町蛭川                         |
|   | 地 番   | 169番17                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 241.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富山市婦中町蛭川 169番地17                 |
|   | 家屋 番号 | 169番17                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル<br>2階 55.48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)														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <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														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span> (所有者)	1 本件建物には、私及び子二人の三人が居住しています。 2 本件建物の取得後、増改築はありませんが、2階の西側洋室は、一部屋でしたが、中央に壁を設けて二部屋にしており、1階のキッチン、浴室等のリフォームも行っています。 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。なお、2階の南東側和室の天井板の水シミ跡は、取得時から生じていたものです。 4 本件建物内での動物飼育はありません。 5 南東側のカーポートは、取得時には既に設置されており、本件物件とともに取得したものです。 6 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 <div style="text-align: right;">以上</div>

(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、東側付近にカーポートが設置され、南側付近に簡易物置が置かれている。
- 2 本件土地の範囲について、北東側は側溝、市道であり、南端付近を除く各角に境界鋳等が存在し、北東側を除く各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 本件土地の東端付近にNTT西日本株式会社の所有する電柱（本柱）1本及び支線1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、株式会社NTTフィールドテクノサービスマネジメント部フィールドオペレーション部門設備貸借管理センターからの回答によると、次のとおりである。  
貸借関係：賃貸借（電柱敷地料契約：有）  
貸主：所有者  
契約年月日：令和2年9月30日（本柱）、同年4月1日（支線）  
金額：年3,000円（本柱1本、支線1本につき、各年1,500円）  
支払周期：3年ごと（次回：令和8年9月中旬頃の予定）
- 4 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。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、2階の和室の天井板に水シミ跡、劣化等が認められたほか、内壁クロスの亀裂等が確認された。

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10月31日(金) 11:20-11:30	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、所有者の子に連絡依頼文書手交
7年10月31日(金) 12:20-12:25	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11月7日(金) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年11月13日(木) : - :	当庁執行官室	株式会社NTT西日本富山支店宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年11月14日(金) : - :	当庁執行官室	所有者宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付
7年11月25日(火) 14:00-14:45	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 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月25日 目的物件は、インターホンで呼び出すも、応答がなかったため、立会人 <input type="text" value="B"/> を立ち合わせ、施錠されていない箇所から建物内に立ち入ったところ、所有者は在宅していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

イ 201-6    ハ 238-1    ホ 水 223-2    ト 223-3    リ 224-3    ル 39-2  
 0 201-1    ニ 238-2    ヘ 223-2    チ 224-2    ス 39-1    ッ 39-2



(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。



請求部	所在	富山市婦中町蛸川		地番	169番17	
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

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10月31日  
富山地方方法務局

請求番号：22-1  
(1/2)

登記官

( 6 枚目)

公用

ヲ 39-3  
ワ 166-9  
カ 188-11  
ヨ 188-8  
タ 156-9  
レ 159-10  
ソ 159-4  
ッ 159-5  
ネ 166-8  
ナ 169-10  
ラ 169-13  
ム 169-31  
ウ 169-32  
ノ 173-12  
オ 178-12  
ク 185-2  
キ 187-2  
マ 178-9  
ケ 184-11  
フ 184-4  
コ 187-4  
エ 188-10  
テ 166-7  
ア 169-12  
サ 187-6  
キ 100-17  
ユ 100-19  
メ 151-18  
ミ 153-3  
シ 173-30  
ヒ 173-32  
モ 173-33  
ス 178-11  
ソ 51-5  
イ 51-7  
ロ 51-8  
ハ 222-2  
ニ 222-3  
ホ 222-5  
ヘ 95-17  
ト 95-18  
チ 95-19  
ツ 95-47  
テ 49-2  
ト 50-6  
チ 100-15  
ツ 95-11  
テ 100-16  
ト 95-38  
チ 152-4  
ツ 152-5  
テ 水  
ト 147-2  
チ 147-4  
ツ 151-40  
テ 146-14  
ト 146-6  
チ 146-25  
ツ 146-7  
テ 87-43  
ト 129-13  
チ 129-5  
ツ 129-6  
テ 129-15

A4判に縮小

登記年月日：平成4年5月27日

公用

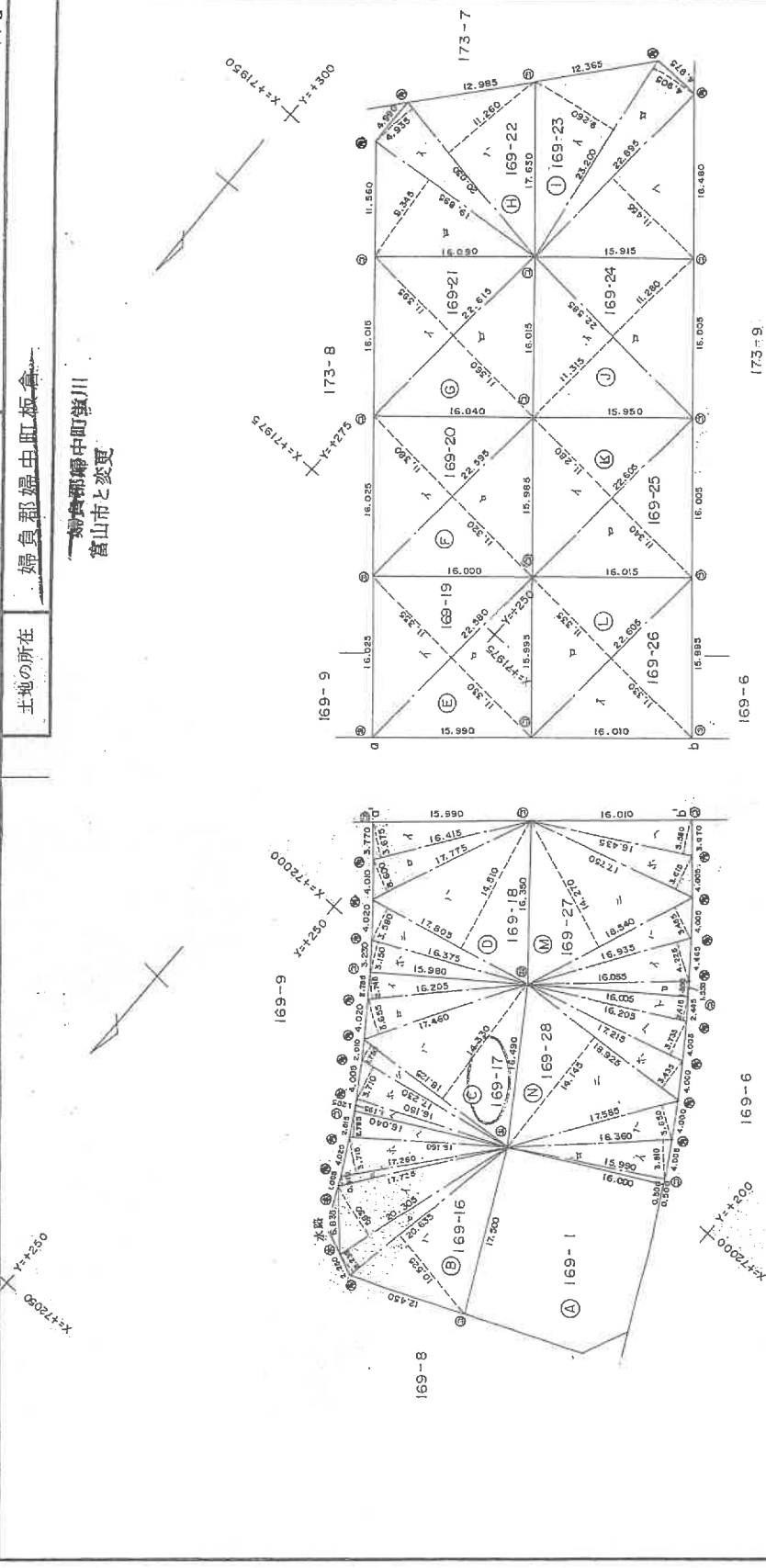
0745627

地番  
169-16, 169-17, 169-18, 169-19  
169-20, 169-21, 169-22  
169-23, 169-24, 169-25  
169-26, 169-27, 169-28

土地の所在  
婁負郡湯中町板倉

図  
所  
測  
地  
積  
土  
地  
積  
地  
積  
土  
地  
積  
地  
積  
土  
地  
積

湯中町板倉  
富山市と変更



# 物件 1

平成四年五月廿七日

A4判に縮小

作製者  
土地家屋調査士

申請人

縮尺  
1/500

(平成 年 月 日作製)

代表取締役

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10月31日 富山地方法務局 登記官

登記年月日：平成4年5月27日

令和7年10月31日 富山地方法務局

令和7年10月31日 富山地方法務局

登記簿

0745628

169-16,169-17,169-18,169-19  
169-20,169-21,169-22  
169-23,169-24,169-25  
169-26,169-27,169-28

地番  
土地の所在  
婦負郡婦中町板倉

土地積測量図 2/3

⑤ 169-19  
 1 22.580 X 11.355 = 256.395900  
 □ 22.580 X 11.330 = 255.831400  
 計 512.227300  
 1/2 256.113650  
 地積 256.11 m<sup>2</sup>

⑤ 169-16  
 1 20.305 X 5.830 = 118.378150  
 □ 20.635 X 2.235 = 46.119225  
 △ 20.635 X 10.525 = 217.183375  
 二 17.725 X 0.970 = 17.193250  
 三 17.260 X 3.715 = 64.120900  
 △ 16.160 X 2.795 = 45.167200  
 計 508.162100  
 1/2 254.081050  
 地積 254.08 m<sup>2</sup>

⑥ 169-20  
 1 22.595 X 11.380 = 257.131100  
 □ 22.595 X 11.320 = 255.775400  
 計 512.906500  
 1/2 256.453250  
 地積 256.45 m<sup>2</sup>

⑥ 169-17  
 1 16.205 X 2.745 = 44.482725  
 □ 17.460 X 3.655 = 63.816300  
 △ 18.125 X 14.330 = 259.731250  
 二 18.125 X 1.750 = 31.718750  
 三 17.230 X 3.710 = 63.923300  
 △ 16.150 X 1.195 = 19.299250  
 計 482.971575  
 1/2 241.4857875  
 地積 241.48 m<sup>2</sup>

⑦ 169-21  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑦ 169-18  
 1 16.415 X 3.675 = 60.325125  
 △ 17.775 X 3.600 = 63.990000  
 △ 17.805 X 14.510 = 258.350550  
 二 17.805 X 3.580 = 63.741900  
 三 16.375 X 3.150 = 51.581250  
 計 497.988825  
 1/2 248.9944125  
 地積 248.99 m<sup>2</sup>

⑧ 169-22  
 1 20.030 X 4.955 = 99.848050  
 □ 19.895 X 9.345 = 185.918775  
 △ 20.030 X 11.260 = 225.537800  
 計 510.304625  
 1/2 255.1523125  
 地積 255.15 m<sup>2</sup>

⑧ 169-23  
 1 23.200 X 9.260 = 214.832000  
 □ 23.200 X 4.905 = 113.796000  
 △ 22.895 X 11.455 = 262.262225  
 計 590.890225  
 1/2 295.4451125  
 地積 295.44 m<sup>2</sup>

⑨ 169-24  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑨ 169-25  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑩ 169-26  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑩ 169-27  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑪ 169-28  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑪ 169-29  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑫ 169-30  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑫ 169-31  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑬ 169-32  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑬ 169-33  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑭ 169-34  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑭ 169-35  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑮ 169-36  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑮ 169-37  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑯ 169-38  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑯ 169-39  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑰ 169-40  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑰ 169-41  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑱ 169-42  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑱ 169-43  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑲ 169-44  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑲ 169-45  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑳ 169-46  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

⑳ 169-47  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉑ 169-48  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉑ 169-49  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉒ 169-50  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉒ 169-51  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉓ 169-52  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉓ 169-53  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉔ 169-54  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉔ 169-55  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉕ 169-56  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉕ 169-57  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉖ 169-58  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉖ 169-59  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉗ 169-60  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉗ 169-61  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉘ 169-62  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉘ 169-63  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉙ 169-64  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉙ 169-65  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉚ 169-66  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉚ 169-67  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉛ 169-68  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉛ 169-69  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉜ 169-70  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉜ 169-71  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉝ 169-72  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉝ 169-73  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉞ 169-74  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉞ 169-75  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉟ 169-76  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㉟ 169-77  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㊱ 169-78  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㊱ 169-79  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㊲ 169-80  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㊲ 169-81  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㊳ 169-82  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325  
 1/2 257.3021625  
 地積 257.30 m<sup>2</sup>

㊳ 169-83  
 1 22.615 X 11.395 = 257.697925  
 □ 22.615 X 11.360 = 256.906400  
 計 514.604325

登記年月日：平成4年10月16日

公用

建物図面図

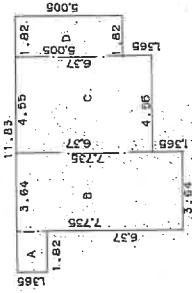
474166 各階平面図

家屋番号 169番17

建物の所在 婦負郡婦中町板倉169番地17.

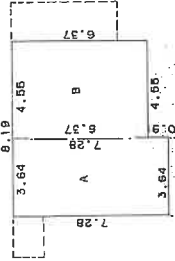
婦負郡婦中町板倉  
富山市と変更

1階

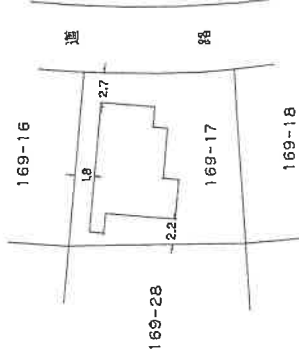


床面積 68.73<sup>m</sup>

2階



床面積 55.48<sup>m</sup>



物件2

昭和四年四月廿六日登記

A4判に縮小

作製者

土地調査士

(平)

月 日 作製

縮尺 1/250

申請人

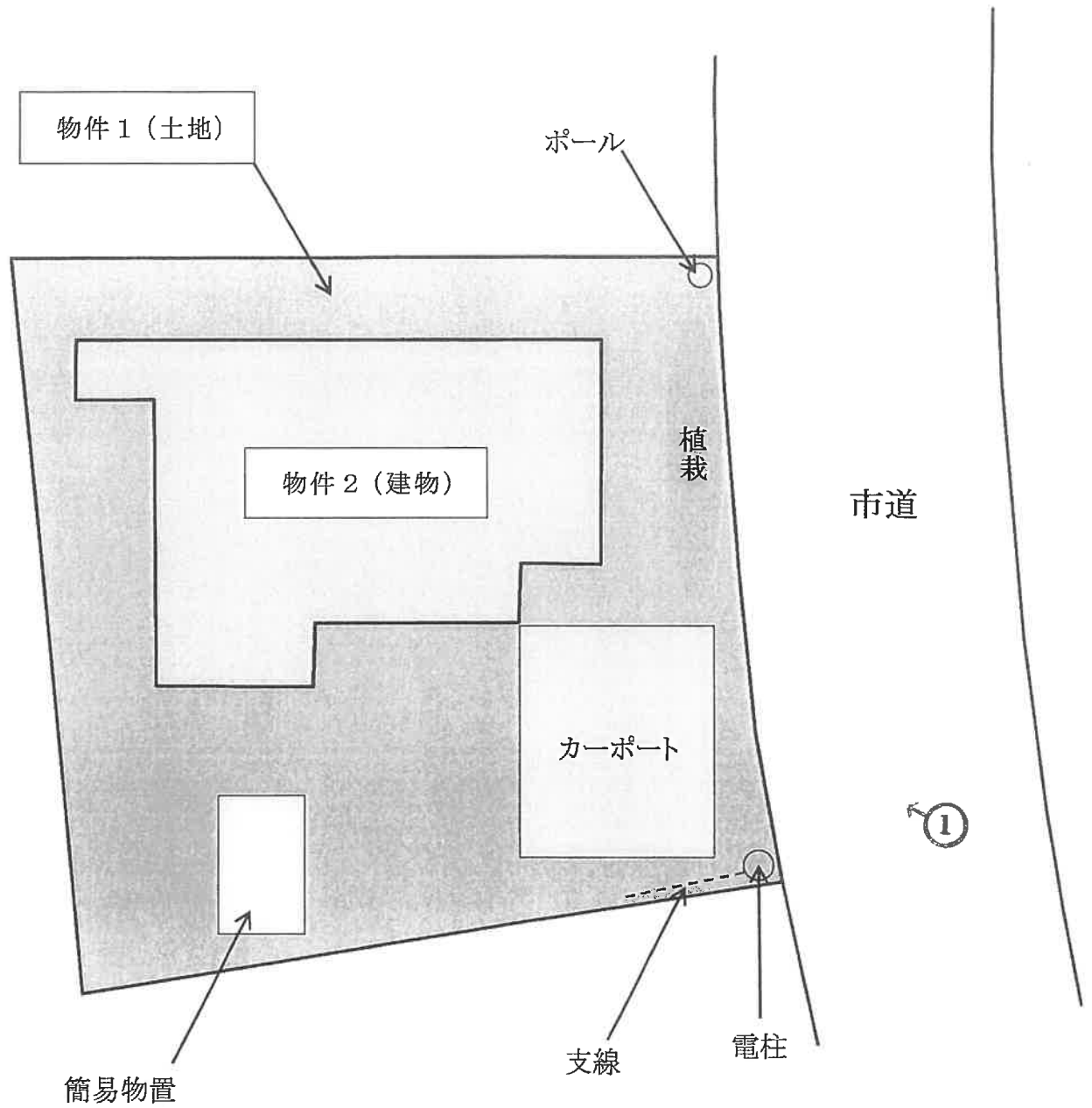
持分 17/20

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用品)

請求番号：22-3

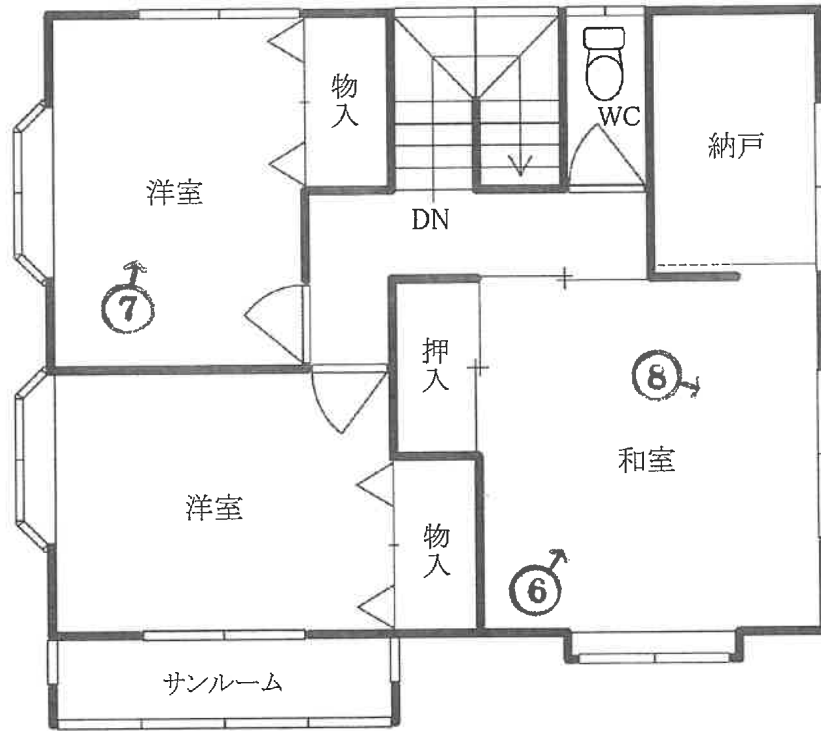
# 土地建物位置関係図



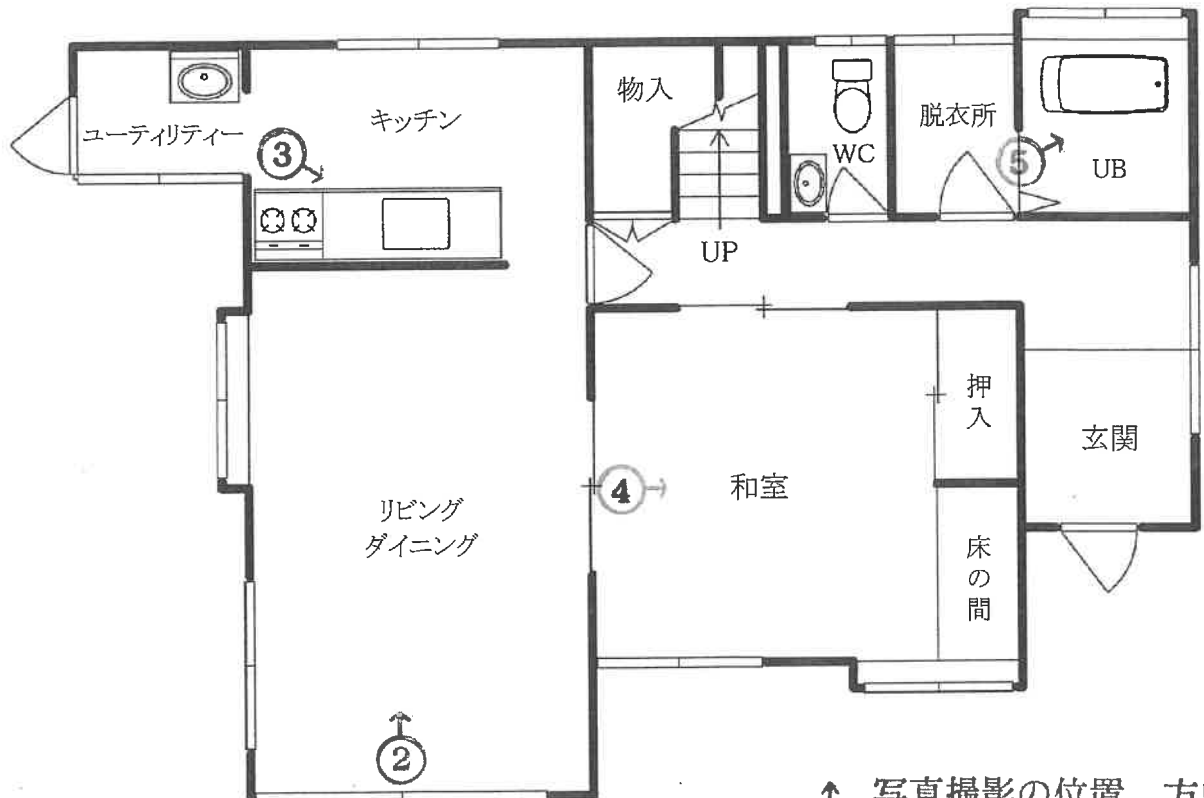
↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

※本図面は、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。

# 間取図



2階



1階

(12枚目)

↑ 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

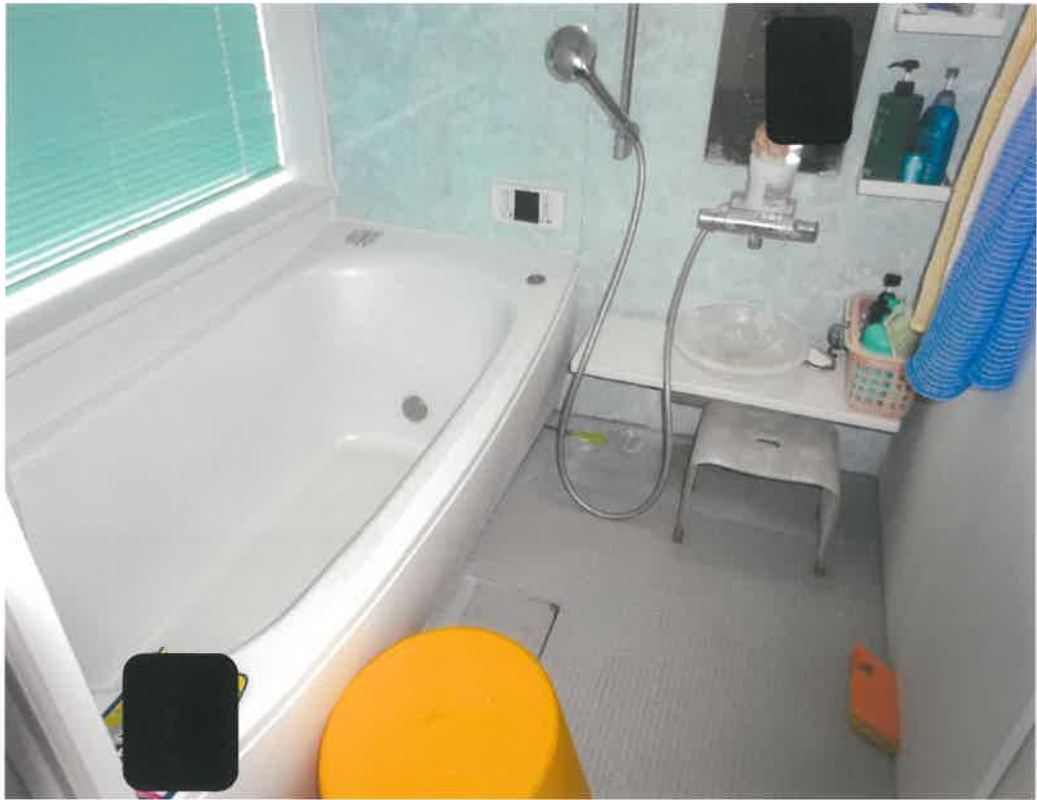


写真 6



写真 7

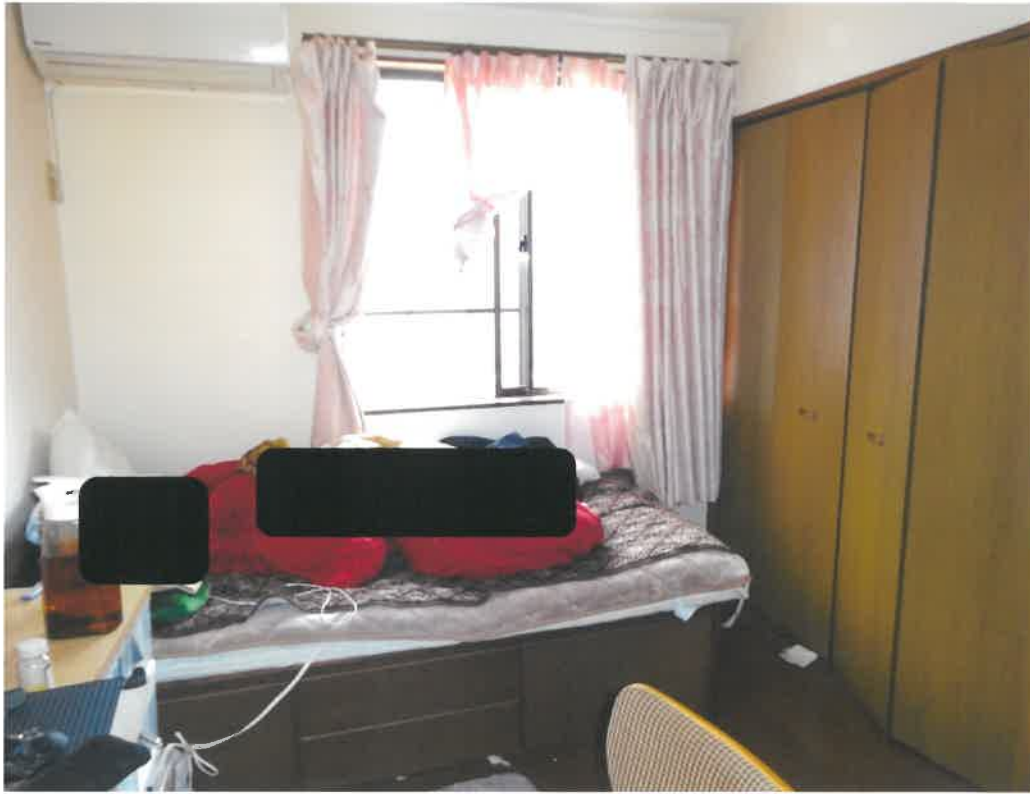


写真 8



令和 7年（ケ）第 54 号  
令和 7年 11月 25日 現地調査  
令和 7年 12月 17日 評 価

富山地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
竹田 達矢

## 第1. 評価額

一 括 価 格	
金 6, 290, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 890, 000 円
物件2 (建物)	金 3, 400, 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市婦中町蛭川 169番17 宅地 241.48 m <sup>2</sup>	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市婦中町蛭川169番地17 169番17 居宅 木造スレート葺2階建 1階 68.73 m <sup>2</sup> 2階 55.48 m <sup>2</sup>	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	J R 高山本線「速星」駅の南方・道路距離約1.6km	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地（蛭川ニュータウン）	
主な公法上の規制等	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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 富山蛭川ニュータウン建築協定 第一種高度地区（最高高さ20m）
画地条件	面積 形状 地勢	241.48㎡ 間口約14m、奥行約16mのほぼ長方形地 平坦
接面道路の状況	北東側 幅員約6m市道（蛭川ニュータウン団地線）、等高	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地となっており、目的外建物等はない。 隣接地は戸建住宅地である。	
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）	※供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常の費用負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、過去の住宅地図、土地登記簿等より、住宅団地として整備される以前は田であったものと推測される。</li> <li>・目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「インフォマップとやま」より）。</li> </ul>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1の南東角に電柱1本とその支線1本あり。</li> <li>・物件1の南東角付近にカーポート（約4.5m×約5.2m）が設置されている。</li> <li>・物件1の南西側に簡易物置（約1.2m×約1.8m）が設置されており、生活用品等が収納されている。</li> <li>・物件2の北東側に低木を中心とする植栽が配されているが、北東側接面道路に越境している。</li> </ul>	

## 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4年10月7日 新築（登記記載） 経過年数：33年 経済的残存耐用年数：0年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス、ジュラク壁等
	天 井	ビニールクロス、目透し天井等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
	設 備	電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ユニットバス、 ガス給湯器等
	その他	
現況床面積	延 124.21 m <sup>2</sup>	
現況用途等	用 途	住宅
	間取り	附属資料 間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、所有者とその家族が居住しており、通常の保守管理がなされている。</li> <li>・新築後30年以上経過した建物であるが、経過年数相応以上の大きな物理的損耗はみられない。</li> </ul>	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物内には日常生活のための家具、電化製品等が置かれているほか、玄関や1階リビングを中心に衣類、生活用品等が散在している。</li> </ul>	

## 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) オ (≒ア×イ×ウ×エ)
1	41,800	1.01	241.48	0.90	9,180,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 富山 - 67

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 44,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/108 & \approx & 41,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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

標準化補正：補正の必要なし ※補正率 1.00

地域格差：街路条件 ±0、交通・接近条件 ±0、環境条件 +8 ※補正率(相乗積) 1.08

イ 個別格差：方位(北東向き) +1 ※補正率 1.01

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：新築後30年以上経過したやや古い住宅の敷地であり、10%相当の建付減価が妥当と判断した。

#### 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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	145,000	124.21	0.045	810,000

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

耐用年数等：新築後：33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%

観察減価法：維持管理の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、減価率を10%と判定。

$$\text{現価率}： 0.05 \times (1 - 0.10) \approx 0.045$$

## 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、さらに市場性修正及び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) ウ (ア×イ)
1	9,180,000	0.50	法定地上権	4,590,000

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	9,180,000	－ 4,590,000		0.90	0.70	2,890,000
2	810,000	＋ 4,590,000	1.00	0.90	0.70	3,400,000
一括価格 (合計)						6,290,000

※端数処理

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の現況、中古建物市場の動向等を考慮して、10%相当の市場性修正が妥当と判断した。

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 富山 - 67

所 在： 富山市婦中町上轡田 80番117

価 格： 44,300 円/㎡

位 置： 速星駅の南東方・道路距離 2.0 k m

価格時点： 令和7年1月1日

地 積： 213 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 北 6 m市道

用途地域等： 市街化調整区域 (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

付近案内図

公図写 (地図に準ずる図面)

地積測量図写

建物図面写

土地建物位置関係図

間取図

撮影位置図

写真

以 上