

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 | 富山市大町字下田割    |
|   | 地 | 番 | 34番15        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 253.16平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市大町字下田割    |
|   | 地 | 番 | 34番26        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 3.60平方メートル   |
| 3 | 所 | 在 | 富山市大町字下田割    |
|   | 地 | 番 | 34番27        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 3.47平方メートル   |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

- (1) 別紙土地位置概略図の網掛け部分が駐車場として使用されている。使用者Bの占有権限は買受人に対抗できない。
- (2) 本件所有者が上記(1)以外の部分を占有している。

---

---

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。

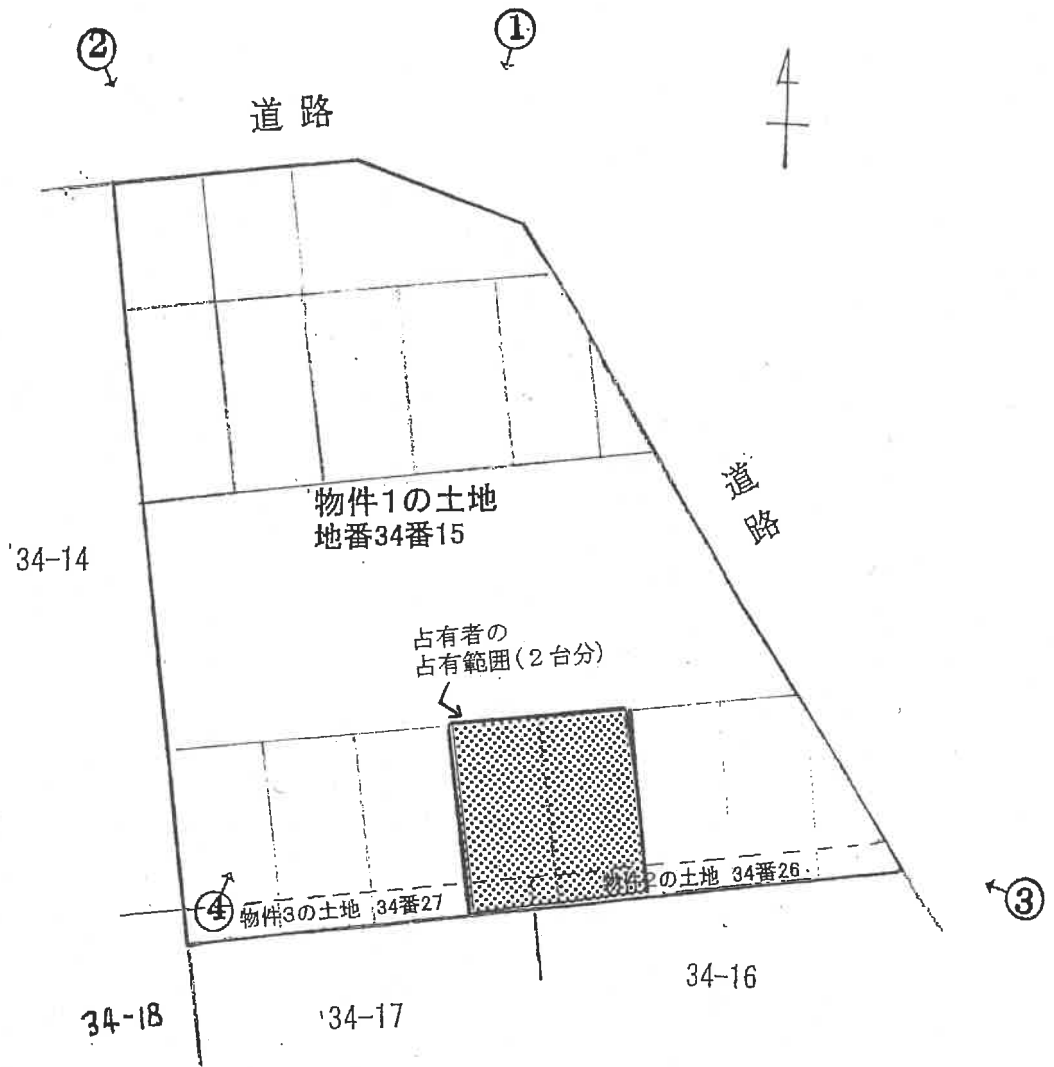
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- |   |                  |                  |  |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 富山市大町字下田割<br>34番15<br>宅地<br>253.16平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 富山市大町字下田割<br>34番26<br>宅地<br>3.60平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 富山市大町字下田割<br>34番27<br>宅地<br>3.47平方メートル   |

別紙

# 土地位置概略図



⊙ 写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

令和 7年(ケ)第 41号  
令和 7年 8月26日受理  
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 ㊟

(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 | 富山市大町字下田割    |
|   | 地 | 番 | 34番15        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 253.16平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市大町字下田割    |
|   | 地 | 番 | 34番26        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 3.60平方メートル   |
| 3 | 所 | 在 | 富山市大町字下田割    |
|   | 地 | 番 | 34番27        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 3.47平方メートル   |



占有者及び占有権原 (物件1～3 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部(駐車区画2台分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<b>■関係人 (■A (所有者) ■B (占有者)) の(書面)陳述            / ■提示文書 (自動車保管場所(車庫)賃貸借契約書) の要旨</b>	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年 8月初め頃
最初の契約等	契約日 令和 3年 8月 2日
	期間 令和 3年 8月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 最初の契約と同じ
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金 11,000円 (毎月末日限り翌月分振込支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円
敷金・保証金	<input checked="" 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"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 当初は4区画分の契約であったが、途中から2区画分になった。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見のとおり」 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者が置いている看板には5区画分と書いてあったり、賃貸借契約書と占有者からの回答書の記載並びに所有者と占有者の回答内容に、何点か相違があるものの、現在は、カラーコーンが置いてあって占有者は2区画分しか駐車できないようになっており、占有範囲と駐車料金の基本的な点においては内容が合致しているので、概ね上記のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>(電話聴取及び書面による回答の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私は、物件1～3土地(以下、「本件土地」という。)の所有者です。</li> <li>2. 私は債務者である会社の取締役で、本件債務の物上保証人です。</li> <li>3. 本件土地は月極駐車場として使用しており、現在、賃貸しているのは、近くで店舗を経営しているBさん1人だけです。</li> <li>4. 当初、Bさんには4台分を借りてもらっていたのですが、現在は2台分に減っています。駐車料は1台分当たり5,500円で月額合計11,000円です。</li> <li>5. 駐車区画が2台分になったのは、令和6年11月1日からだと思います。</li> <li>6. 電話では賃貸借契約書があると申しましたが、引越しの時になくなってしまったようです。</li> <li>7. 本件土地の境界について、ご近所とトラブル等はありません。</li> <li>8. 以前、Bさんから本件土地を1,500万円で買いたいという話があったのですが、債権者が売買に応じてもらえなかったことがあります。</li> </ol> <p>(書面による回答の要旨)</p>
<p>■ B (占有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私は本件土地の近くで整体院「美癒」を個人経営している。</li> <li>2. 駐車区画が2台分になったのは、令和5年9月1日からだと思う。</li> <li>3. 駐車料金は2台で合計11,000円です。</li> <li>4. 駐車料金は毎月28日までに銀行振込している。</li> <li>5. 本件土地に関して、言いたいことや気になることは特にない。</li> </ol>

(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)	法務局(本局)	公図等閲覧, 本件土地, 接面道路の登記事項証明書受領
令和7年9月4日 (木) 10:40 - 10:55	物件所在地	物件確認, 占有調査, 土地調査, 工作物等確認, 写真撮影,
令和7年9月11日 (木) 20:38 - 20:40	執行官室(電話)	所有者から折返しの電話で聴取
令和7年9月12日 (金)	執行官室(郵便)	所有者に照会書送付(送付費用110円, 返信用郵券180円)
令和7年9月22日 (月)	執行官室(郵便)	占有者に照会書送付(送付費用180円, 返信用郵券180円)
令和7年10月6日 (月) 8:50 - 9:05	物件所在地	占有調査, 土地調査, 簡易計測, 動産等調査, 写真撮影

## (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



+4675.103 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 大町字下田  
B 大町

請求部分	所在	富山市大町字下田割			地番	34番15	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	
種類	街区基本調査成果図						
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日		補記事項

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

( 6 枚目)



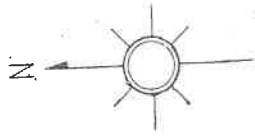
登記年月日：昭和47年10月20日

618868

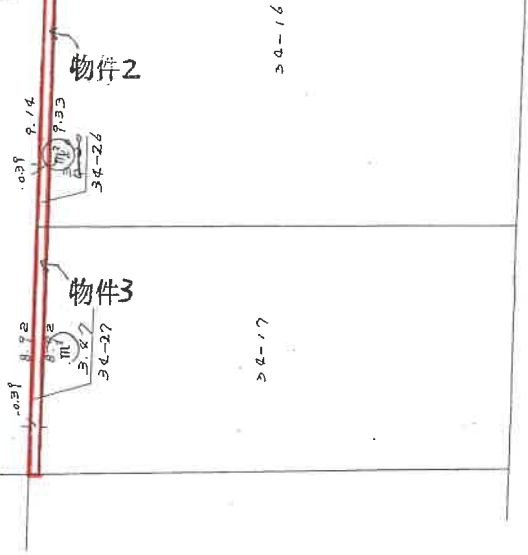
地番	34-16 34-26	34-17 34-27
土地の所在	富山市大町亨下田新	

地積測量図

昭和47年10月17日	作製年月日
作製者	[Redacted]



34-15



米積

34-26

$$(9.14 + 9.33) \times 0.39 = 7.2033$$

$$\frac{1}{2} \times 7.2033 = 3.60165$$

34-27

$$8.72 \times 0.39 = 3.4788$$

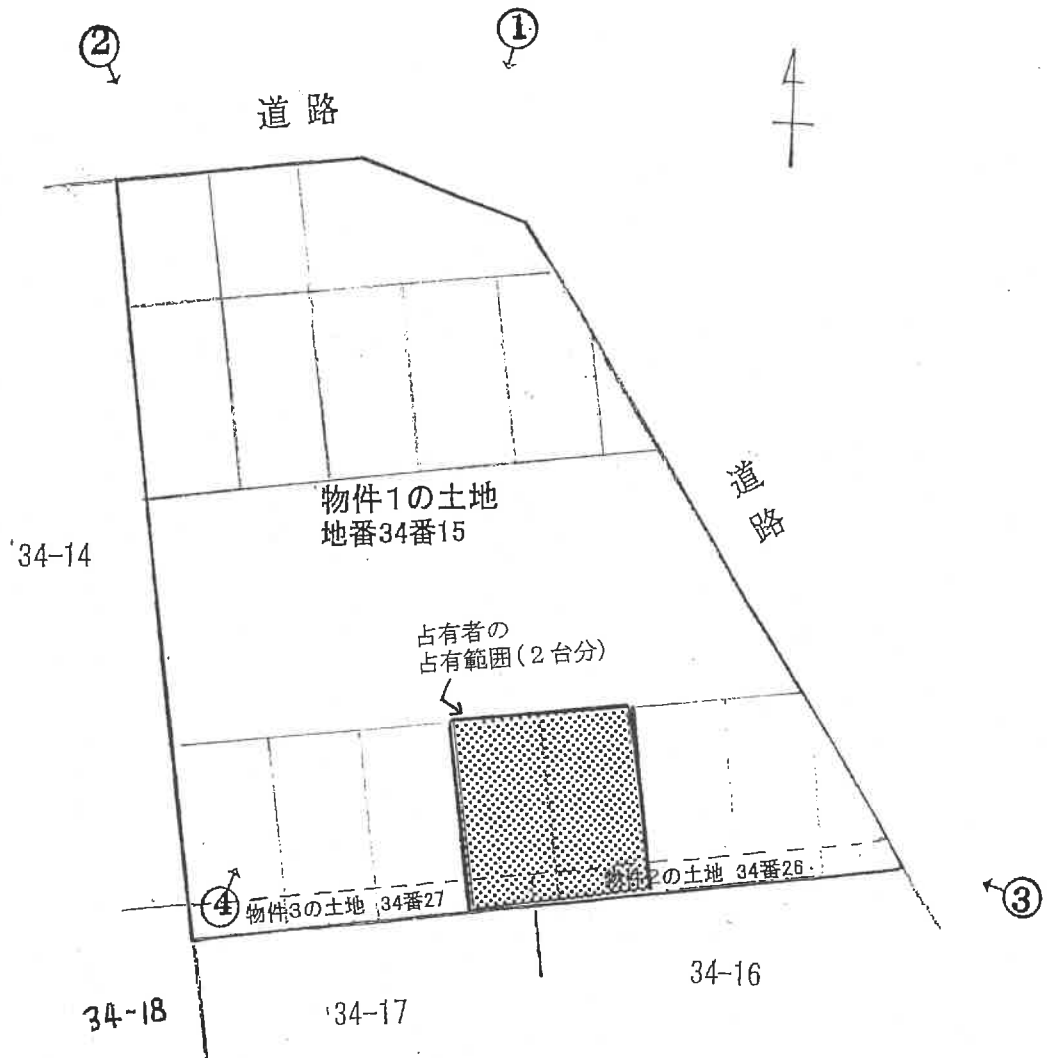
縮尺	1/200	単位	m
----	-------	----	---

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和47年10月20日登記

A4に縮小

# 土地位置概略図



⊙ 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



令和 7年(ケ)第 41号  
令和 7年 10月 27日 現地調査  
令和 7年 11月 5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 7,420,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 7,220,000 円
物件2(土地)	金 100,000 円
物件3(土地)	金 100,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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。

## 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 地番 地目 地積	富山市大町字下田割 34番15 宅地 253.16 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地番 地目 地積	富山市大町字下田割 34番26 宅地 3.60 m <sup>2</sup>	同左
3	所在地 地番 地目 地積	富山市大町字下田割 34番27 宅地 3.47 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		

## 第4. 目的物件の位置・環境等

### 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	富山地方鉄道市内軌道線「南富山駅前」駅の南方・道路距離約700m	
付近の状況	幹線道路背後の戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅団地（大町南台）	
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 第一種高度地区（最高高さ20m）
画地条件	面積 形状 地勢	260.23㎡ 南北約18m、東西約11～18mのほぼ台形地 平坦
接面道路の状況	北側 北東側	幅員約6m市道（堀川南台2号線）、等高 幅員約6m市道（堀川南台4号線）、等高
土地の利用状況等	目的物件はアスファルト舗装された月極駐車場となっており、目的外建物等はない。 隣接地は戸建住宅、アパートである。	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり あり  ※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、住宅団地として開発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>目的物件は、アスファルト舗装され白線により12台分の区画がなされ月極駐車場として賃貸に供されている。駐車場賃貸借契約の内容は現況調査報告書の通り。</li> <li>道路面に対して背後は0.3mほど高くなっている。</li> </ul>	

## 第5. 評価額算出の過程

本件においては、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

### 1. 比準価格の試算

目的物件の比準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	比準価格 (円) エ (≒ア×イ×ウ)
1	52,200	0.90	253.16	11,890,000
2	52,200	0.90	3.60	170,000
3	52,200	0.90	3.47	160,000
計				12,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(県) - 5

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $52,000 \text{円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 52,200 \text{円/㎡}$

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

標準化補正： 方位（北向き）±0 ※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 ±0 ※補正率（相乗積）1.00

イ 個別格差： 方位（北向き）±0、宅地内高低差 -5、形状 -10、角地 +5 ※補正率（相乗積）0.90

ウ 地積： 登記数量による。

### 2. 収益価格の試算

収益価格を求めるに当たっては、現況の通り月極駐車場として賃貸に供することにより得られるであろうと予測される収益から費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して、直接還元法による収益価格を以下の通り求めた。

但し、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしもここで想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

年間収益 (円) ア	年間費用 (円) イ	還元利回り (%) ウ	収益価格 (円) エ (≒(ア-イ)÷ウ)
720,000	270,886	5.0	8,980,000

ア 年間収益： 実際の賃貸借契約を参考に、月額賃料を5,000円/台×12台分を計上

イ 年間費用： 年間費用として、以下の費用を計上

・アスファルト舗床や白線等の駐車場を維持するために必要な維持管理費（年間収益の20%と査定）  $720,000 \text{円} \times 0.20 = 144,000 \text{円}$

・令和7年度における固定資産税額実額 105,286円

・空室等損失相当額（年間収益の3%と査定）

$720,000 \text{円} \times 0.03 = 21,600 \text{円}$  計 270,886円

ウ 還元利回り： 近隣地域における駐車場需要の状況等によるリスク等を考慮して決定

### 3. 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

比準価格、収益価格が下記の通り算定された。

収益価格は、現在通りに月極駐車場として収益を上げることが前提とした価格であり、投資物件としての採算性を反映しており、アパート等の建物賃貸に比して安全性は高いが、住宅団地内にあつて駐車場需要が限定されていることから、将来的な借主確保にリスクがあること等を考慮して、比準価格：収益価格を1：1とし、調整後の価格を次の通り決定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
比準価格	12,220,000	1.00	12,220,000
収益価格	8,980,000	1.00	8,980,000
調整後の価格	10,600,000		

#### (2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ
10,600,000	1.00	0.70	—	—	7,420,000
【内訳】					
物件1	7,220,000				
物件2	100,000				
物件3	100,000				

※端数処理

イ 市場性修正：必要なし

ウ 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

エ 滞納管理費等相当額の減価：調査時点において滞納管理費等はない

オ その他の控除減価：調査時点において買受人の引受けとなるべき敷金等の預かり金はない

## 第6. 参考価格資料

地価調査 富山(県) - 5

所 在 : 富山市大町字下田割 42番7 外  
価 格 : 52,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 南富山駅の南方・道路距離 650m  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 195 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面道路 : 北 6m市道  
用途地域等 : 市街化区域 1中専 (60, 200)  
地域の概要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

## 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  
土地概略図  
撮影位置図  
写真

以 上