

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 3月19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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月22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 3月19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   | 富山市千成町                           |
|   | 地 番   | 8番94                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 132.24平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富山市千成町 8番地94                     |
|   | 家屋 番号 | 8番94                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 38.50平方メートル<br>2階 26.49平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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   | 富山市千成町                           |
|   | 地 番   | 8番94                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 132.24平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富山市千成町 8番地94                     |
|   | 家屋 番号 | 8番94                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 38.50平方メートル<br>2階 26.49平方メートル |

令和 6年(ヌ)第 25号  
令和 7年 1月28日受理  
令和 7年 8月15日引継  
令和 7年 9月24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   | 富山市千成町                           |
|   | 地 番   | 8番94                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 132.24平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富山市千成町 8番地94                     |
|   | 家屋 番号 | 8番94                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 38.50平方メートル<br>2階 26.49平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	富山市千成町9番11号
<b>土地</b>	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 □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □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	■1. 東側において公衆用道路(市道)に接面している。 2. 住宅団地に所在し、近くに広田用水がある。 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。
<b>建物</b>	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が異なる(□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 □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者(債務者) □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 □「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. 経年(昭和57年12月新築)により、外内装共に全体的にあちらこちら傷んだり、汚れている。内装は猫による引っ掻き傷で酷い状態である。 2. 工作物は別紙「間取図」のとおり。 3. 改装して再利用するには、かなりの費用がかかるものと思料する。
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

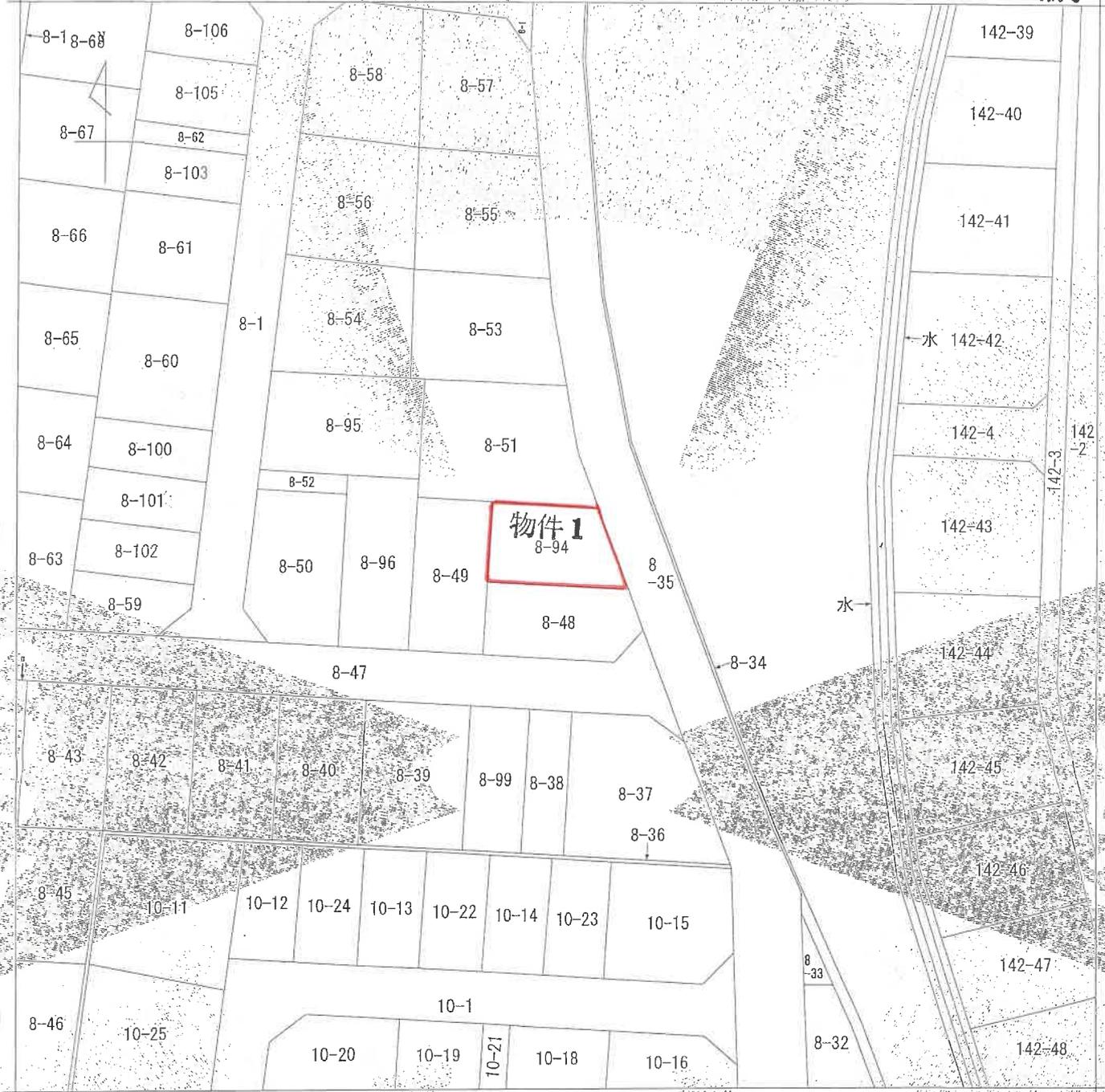
関 係 人 の 陳 述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
<p>■ A (債務者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者(兼債務者)です。</li> <li>2. 現在、本件建物に私1人で住んでいる。</li> <li>3. 現在、猫は2匹いる。昔は5匹いたこともある。ずっと猫を飼っている。</li> <li>4. 猫達が壁等を引っ掻くものだから、見ての通り、酷い有様だわ。</li> <li>5. 昔、本件建物内で喫煙していたから、壁が茶色になっている。</li> <li>6. 冷蔵庫の前、ベッドの脚部分や廊下等の床が柔らかくなっている。</li> <li>7. 本件土地の境界について、隣地所有者らとトラブルなんかはない。</li> <li>8. 病気になって、右半身が麻痺している。身体障がい者の等級認定されている。</li> <li>9. 階段が上れないので、2階は使っていない。</li> <li>10. ここを追い出されるなら、次は24時間看護付の施設か病院でないとだめだわ。</li> <li>11. 本件請求債権が少額でも、お金もないし、収入もないから、払えない。</li> <li>12. 来週には入院するから、2度目に来られても留守だわ。</li> <li>13. 入院している間、猫達は友だちに預かってもらうんだわ。 (令和7年8月26日に聴取した。)</li> </ol>
<p>■ A (債務者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一旦入院したが、退院したんだわ。</li> <li>2. ヘルパーさんに来てもらったり、デイサービスや病院に行かないといけないので私も忙しいんだわ。</li> <li>3. 昔は車に乗っていたが、病気になって乗れなくなったので、手放した。 (令和7年9月16日に聴取した。)</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

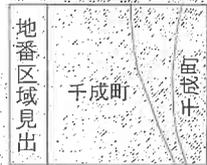
## 調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月26日 (火) 11:50 - 12:18	物件所在地	債務者と面談, 物件確認, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 工作物等調査, 写真撮影
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(返信用郵券38円(別件と按分)) →後日, 図面なしの回答
令和7年9月2日 (火)	執行官室(郵便)	立会人候補者に対し立会依頼書送付(郵券110円)
令和7年9月4日 (木)	執行官室(郵便)	債務者に対し期日通知書送付(郵券110円)
令和7年9月16日 (火) 11:00 - 11:33	物件所在地	債務者と面談, 占有確認, 立入調査, 間取確認, 土地確認, 工作物確認, 写真撮影, 評価人・立会人・技術者同行
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月16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。		
<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, 立会人を立ち合わせ, 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



(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	富山市千成町		地番	8番94	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	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。

令和7年4月25日  
富山地方務局

( 5 枚目)

請求番号：4-1  
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：昭和57年4月23日

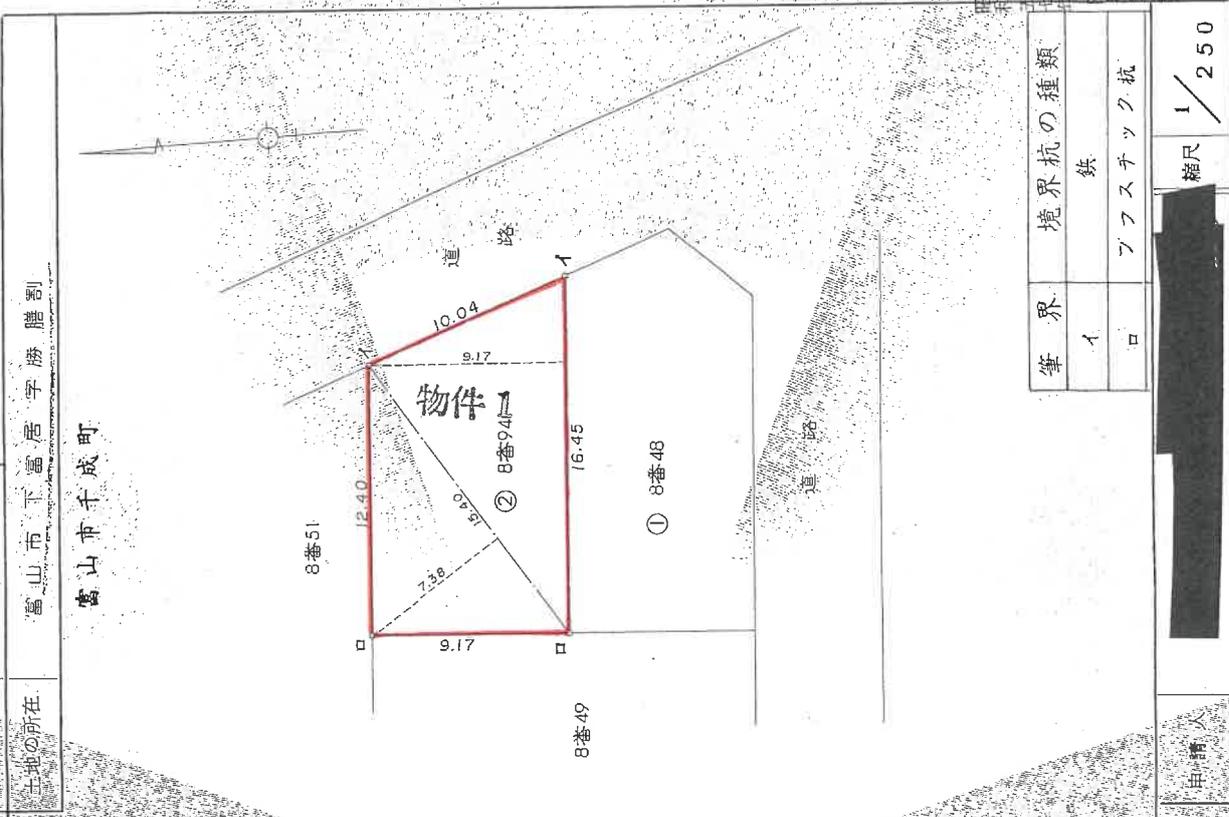
195158

地番 8番94

地積測量図

土地の所在 富山市下富居字勝勝割

富山市千成町



② 8番94 求積計算  
 $15.40 \times 7.38 = 113.6520$   
 $16.45 \times 9.17 = 150.8465$   
 計 264.4985  
 $\frac{1}{2} 132.24925$   
 地積 132.24 ㎡

① 8番48 求積計算  
 $279.66 - 132.24925 = 147.41075$   
 地積 147.41 ㎡

A4に縮小

筆界	境界杭の種類
イ	鉄
ロ	ブラスチック杭

縮尺 1/250

申請人

(昭和57年4月21日作製)

製作者

(富山県土地家屋調査士会用品)

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4月25日

富山地方裁判所



登記年月日：昭和57年12月21日

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4月25日 富山地方裁判所 登記官

(7 枚用)

# 050000 各階平面図

# 建築物図面 各階平面図

家屋番号 8番94

建物の所在

富山市下高尾字勝藤割 8番地94

富山市千成町



### 1階 求積計算

$$2.73 \times 7.280 = 19.87440$$

$$2.73 \times 6.825 = 18.63225$$

計 38.50665

1階床面積 38.50 m<sup>2</sup>

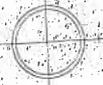
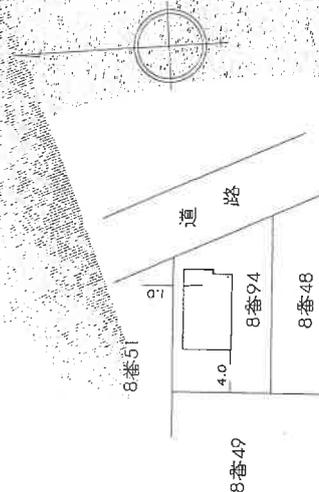
### 2階 求積計算

$$3.64 \times 4.55 = 16.5620$$

$$3.82 \times 5.46 = 9.9372$$

計 26.4992

2階床面積 26.49 m<sup>2</sup>



A4に縮小

昭和五十七年四月二十五日

作製者

申請人

縮尺

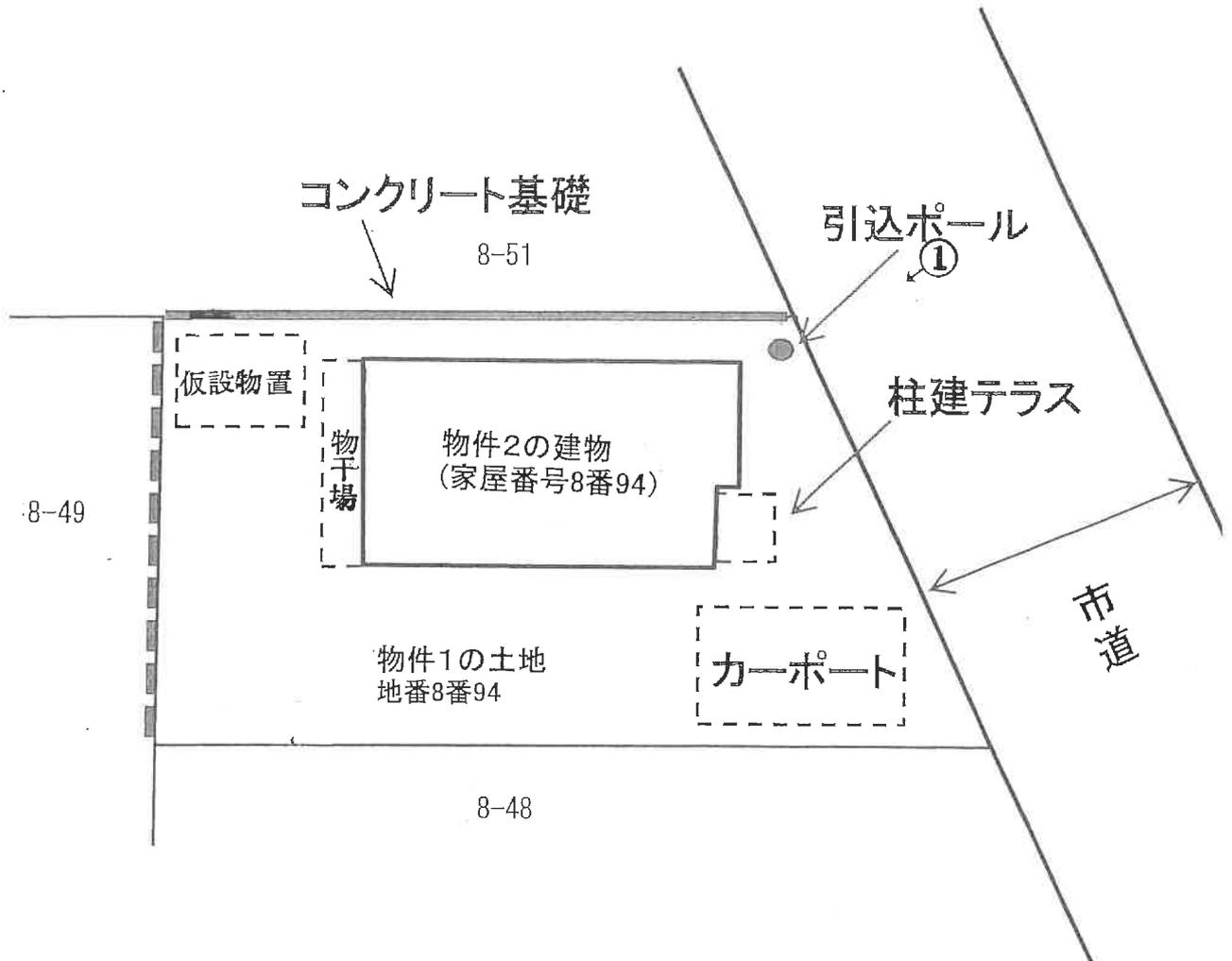
1/500

年12月20日(作製)

縮尺 1/250

(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。

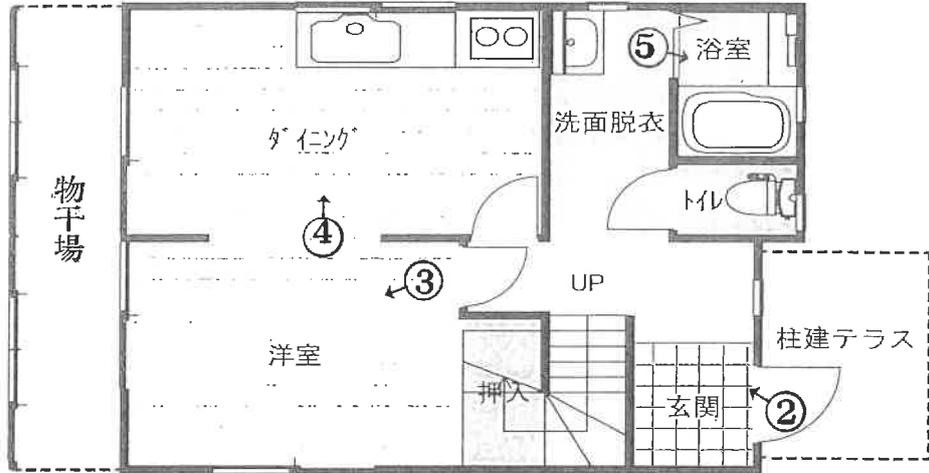
( 8 枚目) ← ○

写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

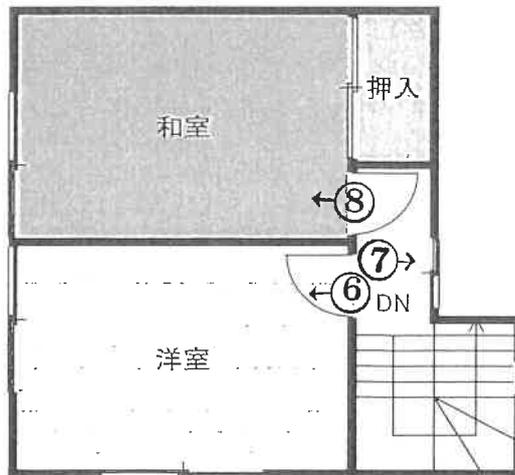
# 間取図



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



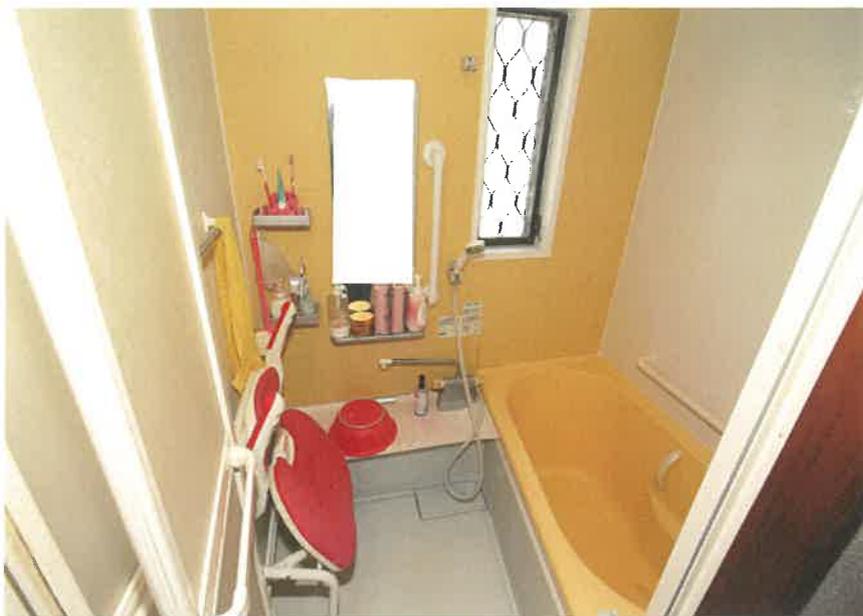
写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



水染みらしき模様



写真⑧





令和6年(又)第25号  
令和7年9月16日現地調査  
令和7年9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

服部 恵子

## 第1 評価額

一括価格	
金2,800,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金1,370,000円
物件 2 (建物)	金1,430,000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が常態であること、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	富山県富山市千成町 8番94 宅地 132.24m <sup>2</sup>	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県富山市千成町 8番地94 8番94 居宅 木造スレート葺2階建 1階 38.50m <sup>2</sup> 2階 26.49m <sup>2</sup>	同左
附属建物	所 在  符 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	・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		

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		あいの風とやま鉄道線「新富山口」駅の北東方・道路距離650m	
付近の状況		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 無 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)、 屋外広告物規制(第2種許可地域)、 居住誘導区域
画地条件	面積 形状 地勢	132.24㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約10m、奥行約16.5mの台形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		北東側舗装幅員約6m市道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件2の敷地であり、目的外建物等はない。 2. 隣接地は道路、住宅である。 3. コンクリート基礎、フェンス等で囲まれ、地積測量図も備付られており境界は概ね明瞭である。	
供給処理施設		上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管 : あり (未接続、プロパンガス使用)	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、全部事項証明書によると、昭和52年頃は農地であったと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定なし。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		物件1上にカーポート、また仮設物置(動産)が設置されている。 (経済価値はないものと判定)	

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	新築年月日(全部事項証明書記載) 昭和57年12月19日 経過年数 約 43 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート 外 壁 : サイディング材 内 壁 : ビニールクロス 天 井 : ビニールクロス、化粧板 床 : フローリング、塩ビシート、畳 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : なし
床面積(現況)	延 64.99㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・室内の壁材が多数剥がれている。</li> <li>・室内で猫2匹が飼育中(過去には最大5匹)。</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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	36,000	0.960	132.24	1.00	4,570,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 富山(公)-28

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
35,500円/m <sup>2</sup>	$\frac{102.4}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	36,000円/m <sup>2</sup> (端数整理)

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: 方位北東 1.0 … 1.01

地域格差: 相乗積(内訳下記) … 1.00

街路 0.0	環境 0.0	その他 0.0
接近 0.0	行政 0.0	

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) … 0.960

街路 0.00	地目等 0.0	地勢 0.0
形状 -5.0	規模 0.0	その他 1.0 方位北東

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建付減価補正は不要と判定

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	160,000	64.99	0.01	100,000

経過年数： 約43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  $5\% + (95\% \times 0年 / 43年) = 0.050$

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▲80%と判定

現価率：  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

## 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	4,570,000	0.50	法定地上権	2,290,000

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	4,570,000	-2,290,000	/	1.00	0.60	1,370,000
2	100,000	2,290,000	1.00	1.00	0.60	1,430,000
一括価格(合計)						2,800,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、市場性修正の必要はないと判断した。

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 参考公示資料

地価公示価格 富山(公)-28  
所 在: 富山県富山市千成町35番41「千成町24-15」  
価 格: 35,500円／㎡  
位 置: あいの風とやま鉄道線「新富山口」駅より700m  
価格時点: 令和7年1月1日  
地 積: 209㎡  
供給処理施設: 水道 ガス 下水  
接面道路: 北東6m市道  
用途地域等: 準工業地域(60,200)  
現 況: 木造2階建住宅  
地域の概要: 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

対象不動産位置図 (株)刊広社デジタル住宅地図  
付近案内図 (株)刊広社デジタル住宅地図  
公図写(縮小実施)  
地積測量図写(縮小実施)  
建物図面・各階平面図(縮小実施)  
土地建物位置関係図  
間取図  
現況写真

以上