

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 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 | 富山市五艘字桜谷 |
| | 地 番 | 1772番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 349.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市五艘字桜谷 |
| | 地 番 | 1779番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市五艘字桜谷 1772番地3 |
| | 家屋 番号 | 1772番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造・木造瓦葺・一部陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.53平方メートル
2階 50.54平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | コンクリートブロック造・木造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.53平方メートル
2階 (不存在) |
| 4 | 所 在 | 富山市五艘字桜谷 1779番地3、1772番地3 |
| | 家屋 番号 | 1779番3 |

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	85.93平方メートル
5 所 在	富山市五艘字桜谷 1779番地3
家屋 番号	1779番3の2
種 類	居宅・事務所
構 造	鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積	1階 44.10平方メートル 2階 59.04平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月20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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4, 5】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 富山市五艘字桜谷 |
| | 地 番 | 1772番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 349.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市五艘字桜谷 |
| | 地 番 | 1779番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市五艘字桜谷 1772番地3 |
| | 家屋 番号 | 1772番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造・木造瓦葺・一部陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.53平方メートル
2階 50.54平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | コンクリートブロック造・木造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.53平方メートル
2階 (不存在) |
| 4 | 所 在 | 富山市五艘字桜谷 1779番地3、1772番地3 |

物 件 目 録

家屋 番号 1779番3

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 85.93平方メートル

5 所 在 富山市五艘字桜谷 1779番地3

家屋 番号 1779番3の2

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 44.10平方メートル

2階 59.04平方メートル

令和6年(ケ)第71号

令和7年3月14日受理

令和7年10月24日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

執行官 平塚正樹

(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 | 富山市五艘字桜谷 |
| | 地 番 | 1772番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 349.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市五艘字桜谷 |
| | 地 番 | 1779番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市五艘字桜谷 1772番地3 |
| | 家屋 番号 | 1772番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造・木造瓦葺・一部陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.53平方メートル
2階 50.54平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富山市五艘字桜谷 1779番地3、1772番地3 |
| | 家屋 番号 | 1779番3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 85.93平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在	富山市五艘字桜谷 1779番地3
家屋 番号	1779番3の2
種 類	居宅・事務所
構 造	鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積	1階 44.10平方メートル 2階 59.04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、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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 上記の者が本土地上に下記物件を所有し、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3
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載と同一である。 ■公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: ■構造:コンクリートブロック造・木造鋼板葺平家建 ■床面積:1階115.53平方メートルのみ。2階は存しない。
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 □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	不動産登記記録上は、コンクリートブロック造・木造瓦葺・一部陸屋根2階建として2階50.54平方メートルとなっているが、火事による消失のため、2階は存しない。
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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権限	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成7～8年頃 (月日不詳)	
最初の契約等	契約日	平成7～8年頃 (月日不詳)
	期間	平成7～8年頃 (月日不詳) 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	<input type="checkbox"/> 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
契約当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (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	[
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件5関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅(2階部分) <input checked="" type="checkbox"/> 事務所(1階部分) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権限	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成7~8年頃(月日不詳)
最初の契約等	契約日 平成7~8年頃(月日不詳)
	期間 平成7~8年頃(月日不詳)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 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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(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	[
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■B (本件物件所有者A の子、物件4、5建物 占有者)	1 私は、Aの息子です。Aは高齢で認知機能が低下している状態ですので、本件物件に関する説明は私が行います。 2 物件3建物は、Aが居宅として使用しています。 3 物件3建物は、40年ほど前に火事があり2階が消失しました。現在は、2階部分はなく、1階のみの建物です。 4 物件3建物について、上記の火事に伴う2階部分の取り壊し、修復工事をした以外に、修繕、リフォーム等は特にしていないと記憶しています。 5 物件3建物は、上水道は設置されておらず、井戸水を利用しています。下水道は設置されています。 6 物件5建物は、父Cが営む建築業の事務所として建てられましたが、Cは死亡し、現在は、私が建築業を引き継いで営んでいます。1階部分は、建築業の事務所として使用し、2階部分は、私たち家族4人の居宅として使用しています。 7 物件5建物も、上水道は設置されておらず、井戸水を利用しています。下水道は設置されています。 8 物件5建物について、建築後、修繕・リフォーム等はしていないと思います。 9 物件4建物は、建築業の車両・用具・資材等の倉庫として使用しています。 10 物件4及び物件5建物の使用に際し、親子ですので、金銭等の授受はなく、無償で使用しています。 11 私が物件4及び5建物を使用し始めたのは、30年ほど前(平成七、八年ころ)のことだったと思いますが、定かな時期は覚えていません。 11 物件1及び2の土地について、隣地との境界について、紛争があったことはないと記憶しています。 <p style="text-align: right;">以上</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

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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1及び物件2の土地（以下「本件土地」という。）は、一体の土地として、物件3ないし物件5の建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地は、概ね長方形の整形地であり、南側で道路と接している。本件土地の形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 4 本件土地は、その他、東側及び西側が宅地と、北側は、水路を隔てて宅地と接している。明確な境界標を確認できなかったが、道路・水路等境界付近、隣地境界付近にはコンクリート構造物等があり、概ねこれに沿って境界が存するものと思われる。本件土地の範囲については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 5 本件土地上の西側部分に物件3建物が存する。物件3建物の敷地部分としては、物件1土地の範囲を超えてはいないものと思われる。本件土地の北東部分に物件4建物が存する。物件4建物は物件1及び物件2の両土地にまたがって建築されている。その敷地部分の大半は物件2土地内に存するが、一部が物件1土地にかかっている。本件土地の南東部分に物件5建物が存する。物件5建物の敷地部分としては、物件2土地の範囲を超えてはいないものと思われる。
- 6 物件3ないし物件5の建物の占有者及び占有関係については、**B**の陳述及び建物内の状況から本報告書4枚目ないし7枚目のとおり認められた。
- 7 物件4及び5の占有権限については、所有者と占有者が親子であること、金銭授受がないこと等に鑑み、いずれも使用貸借と認定した。
- 8 物件3建物については、公簿上、2階建てとして2階床面積の記載があるが、2階部分は火事により消失し、現況は、1階建建物となっている。
- 9 物件3建物については、上記のとおり火事による損傷のほか、残存する1階部分も全体として、相応の劣化、損傷及び汚れなどが認められる。
- 10 物件4建物と物件5建物は、南北に配置された建物になっており、別棟建物であるが、物件5建物の北東角の倉庫部分から物件4建物屋上に入出りできる構造となっている。
- 11 物件5建物は、不動産登記記録上、平成2年に建築された建物であり、全体として、経年相応の劣化、損傷及び汚れなどが認められる。
- 12 物件5建物の物件2土地上の利用権については、物件5建物建築時において、物件2土地と物件5建物の各所有者が夫婦であり、特段の、金銭授受がないことに鑑み、使用貸借と認定した。

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
令和 7 年 1 月 28 日 (火) 9:00-9:10	富山市役所	家屋見取図の取得
令和 7 年 1 月 28 日 (火) 9:30-9:40	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面(各階平面図)、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和 7 年 1 月 28 日 (火) 10:30-10:50	物件所在地	物件確認、写真撮影、通知書投函
令和 7 年 3 月 13 日 (木) 10:00 : 11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人 (B) 聴取、評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

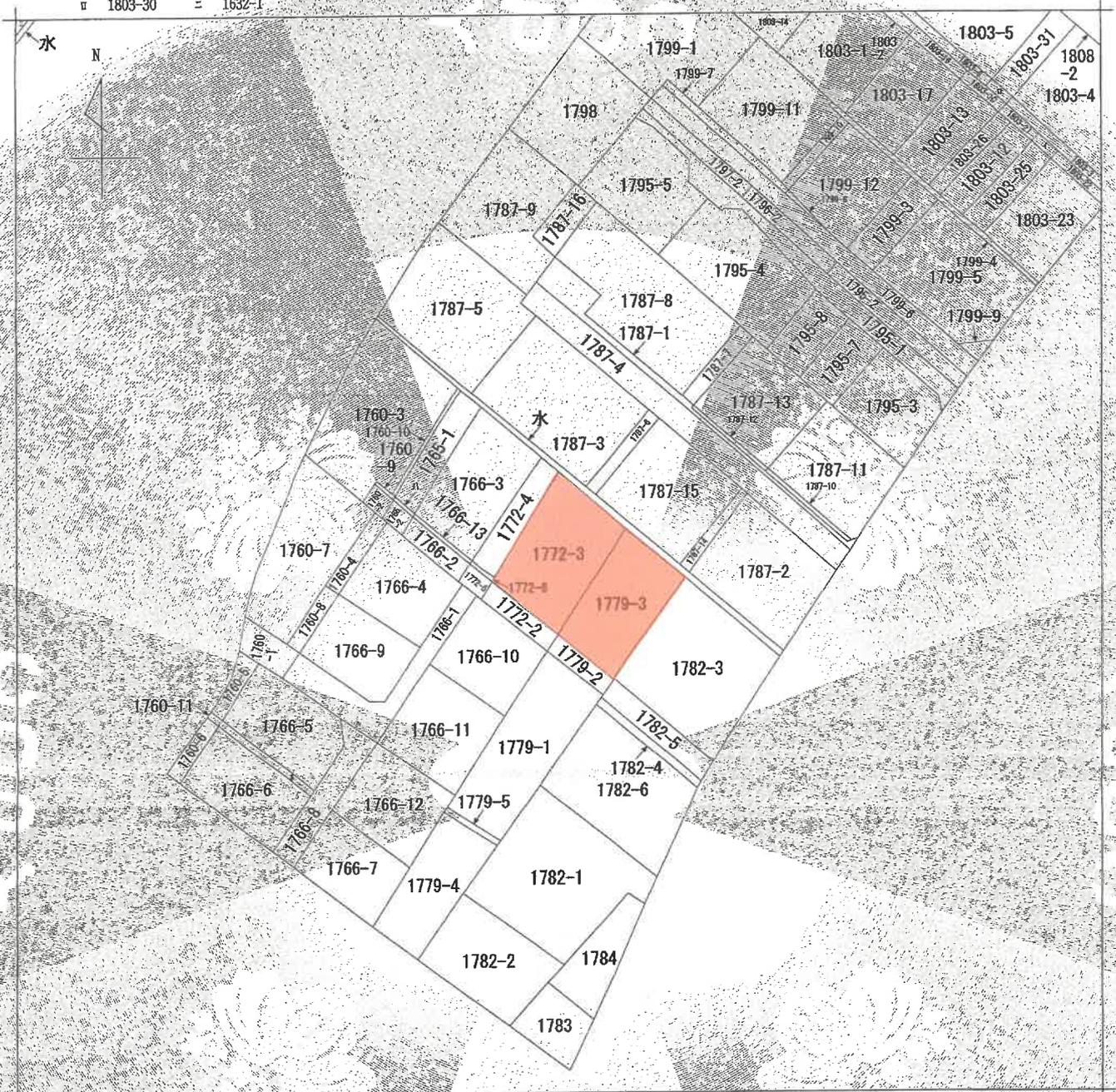
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10枚目)

イ 1803-24 ハ 1765-3 ニ 1766-14
 ウ 1803-30 ヒ 1632-1

物件 1、2

A 4版に縮小



(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	富山市五饗字核谷			地番	1772番3		
出力縮尺	縮尺不明	幅員区分	原簿未又は記号	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1月28日
 富山地方務局

登記官

請求番号：6-1
 (1/1)

(11枚目)

公用

物件 1

昭和四十二年十月二十日

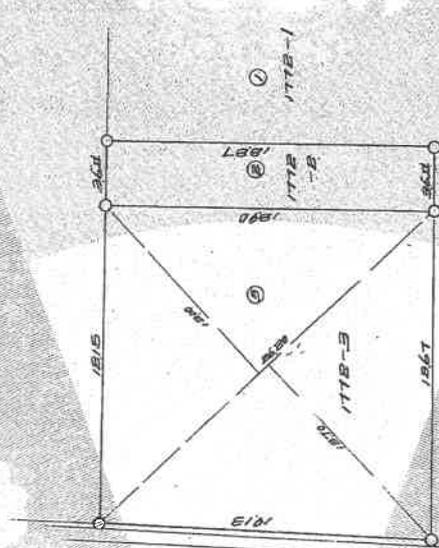
地積測量図
富士市工務部校舎

地番	177B-2 177B-3
土地の所在	
縮尺	1/500 単位 米

1972

176869

登記年月日：昭和43年6月26日



177B-3 $(1370 + 1200) \times 3620 \times 1/2 = 349.77$

177B-2 $(1290 + 1227) \times 3620 \times 1/2 = 309.77$

(1290 + 1227) × 3620 × 1/2 = 659.74 (100.79)

作成年月日	
作成者	
申請人	

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月28日 富士地方法務局

登記官

公用

物件2

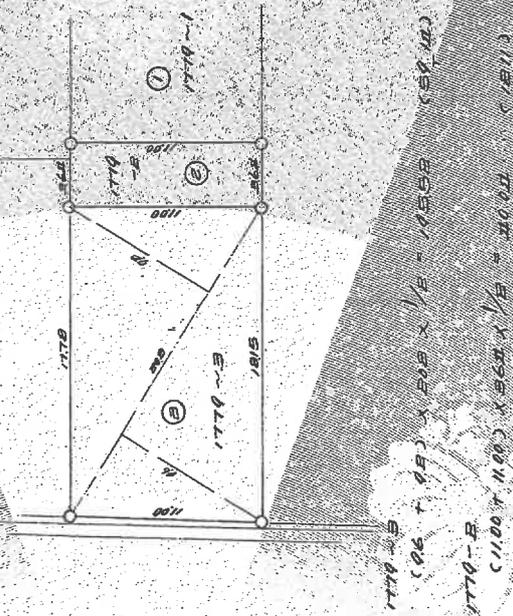
A 4版に縮小

昭和43年6月18日

地積測量図

富山市工船谷校舎

地番	1770-5 1770-6
土地の所在	
縮尺	1/500 単位 米



1770-5
(0.5 + 0.5) x 50.5 x 1/5 = 105.5 (52.75)

1770-6
(11.00 + 11.00) x 50.5 x 1/5 = 221.0 (110.5)

作製年月日	昭和43年5月21日
作製者	

申請人

登記年月日：昭和43年6月18日

176873

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

令和7年1月28日 富山地方広務局

登記官

公用

(3枚目)

請求番号：6-3

昭和四十七年度

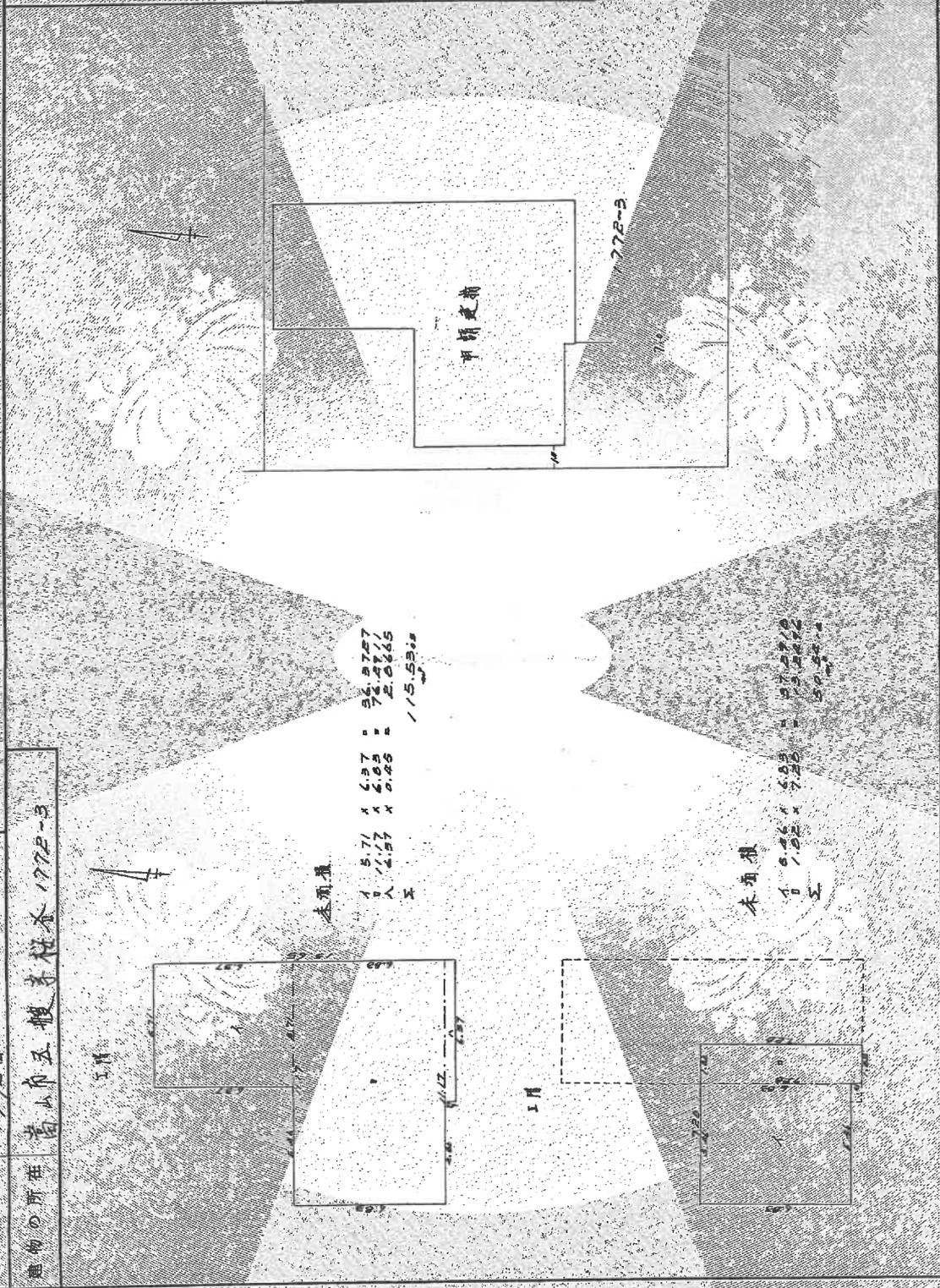
作製年月日	作製者	申請人
昭和 47 年 1 月 28 日		

建 物 階 面 図

035557

家屋番号 1272番3

建物の所在 富山県五箇条茅根谷 1272-3



縮尺 1/200

縮尺 1/200

登記年月日：昭和47年1月28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1月28日 富山地方建設局

公用

登記

(14枚目)

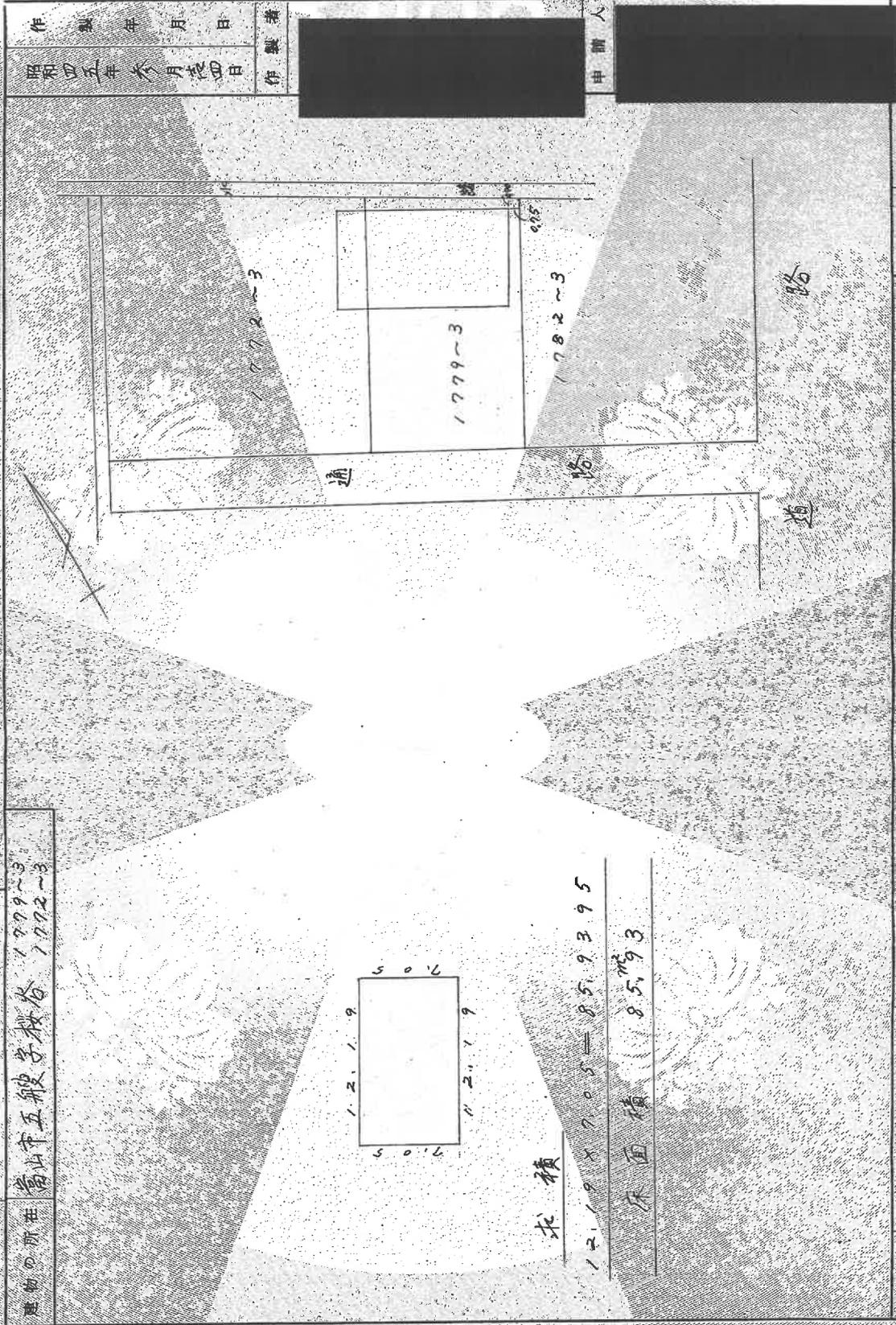
請求番号：6-4

登記年月日：昭和45年3月17日

035558

家屋番号	1779~3
建物の所在	富山市五艘字根谷 1779~3 1772~3

建各
物階
平
面
図



作製年月日
昭和四五年十月十四日

申請人
[Redacted]

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年1月28日 富山地方建設局

登記簿

公用

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙) 昭和45年3月17日登記

建物図面図

各階平面図

登記番号 1779番302

建物の所在 富山県五箇字 谷 1779番地3

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

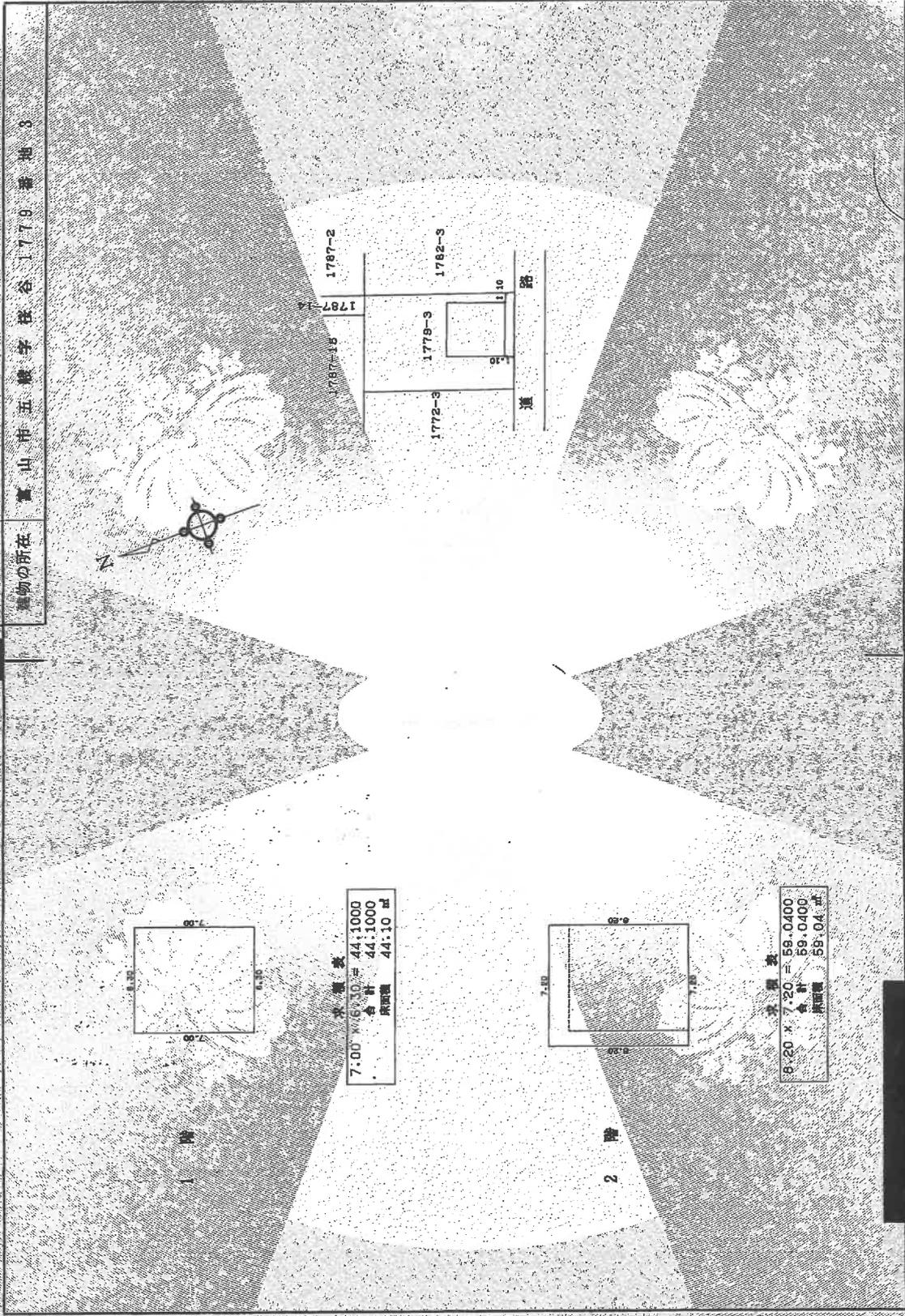
平成6年8月25日付

作製者

(富山県土地建物調査士会印)

登記年月日：平成6年8月25日

035559



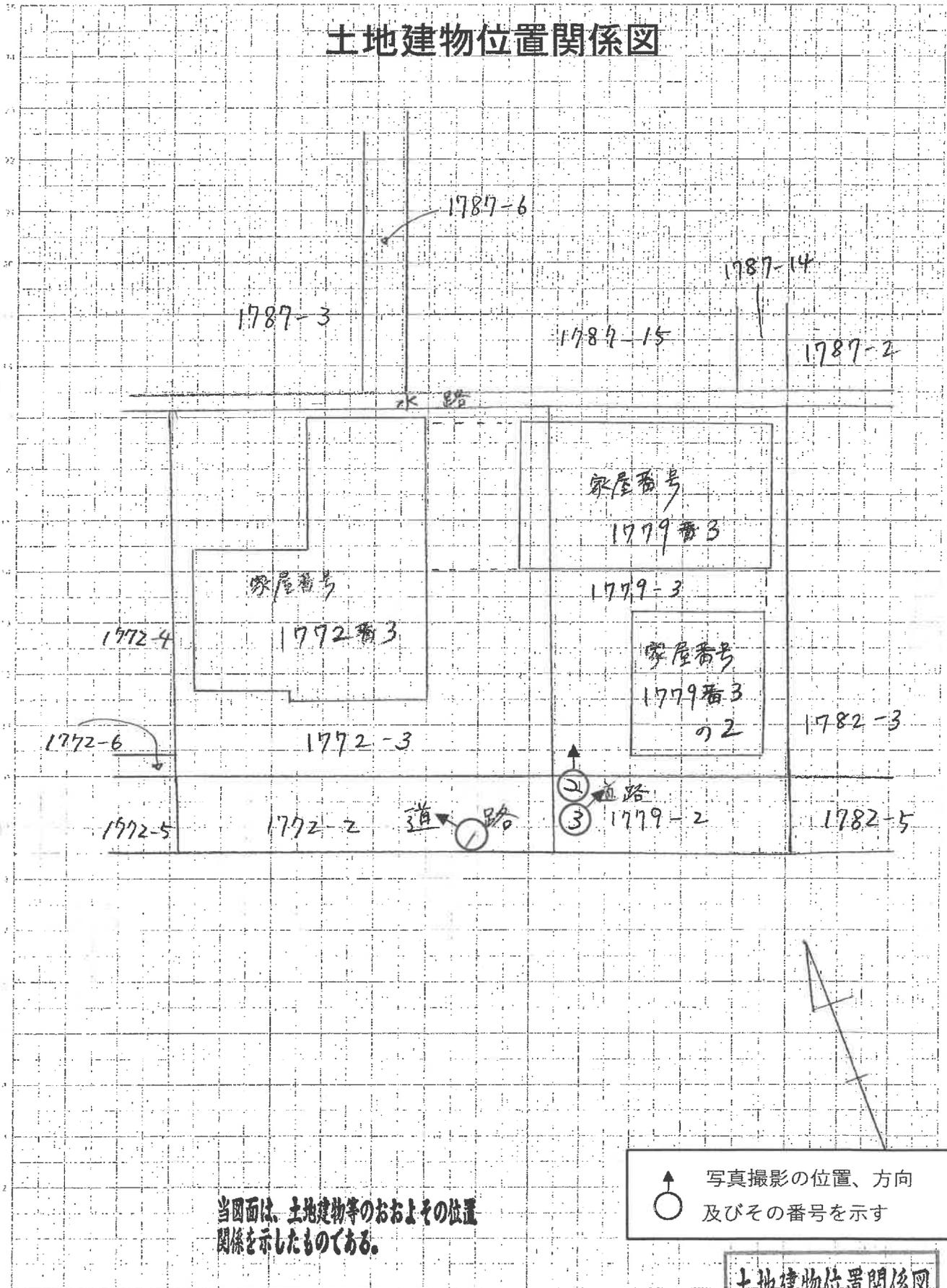
1階平面図
 7.00 x 6.10 = 44.1000
 合計 44.1000
 床面積 44.10 ㎡

2階平面図
 8.20 x 7.20 = 59.0400
 合計 59.0400
 床面積 59.04 ㎡

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 令和7年1月28日 富山県土地建物調査士会

登記簿

土地建物位置関係図



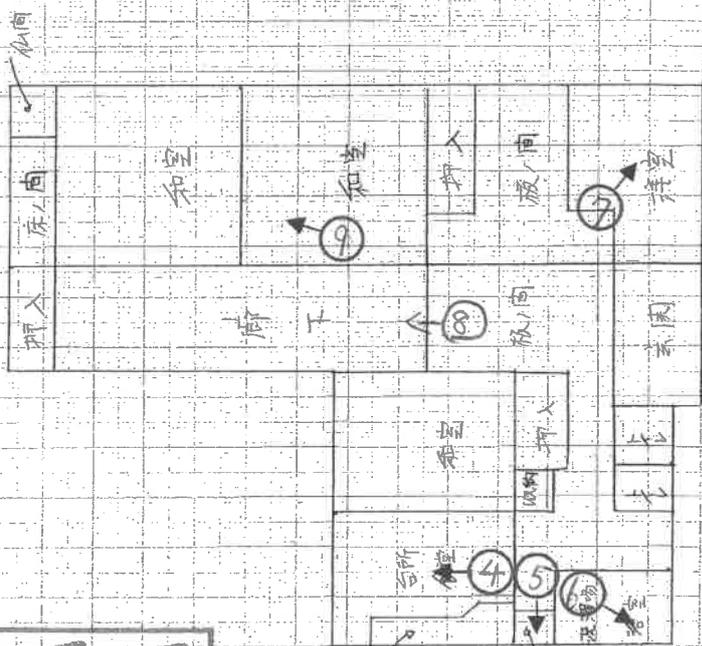
当図面は、土地建物等のおおよその位置
関係を示したものである。

間取図

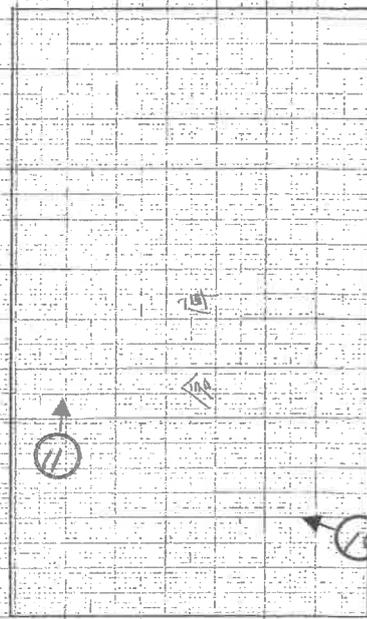
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

間取図

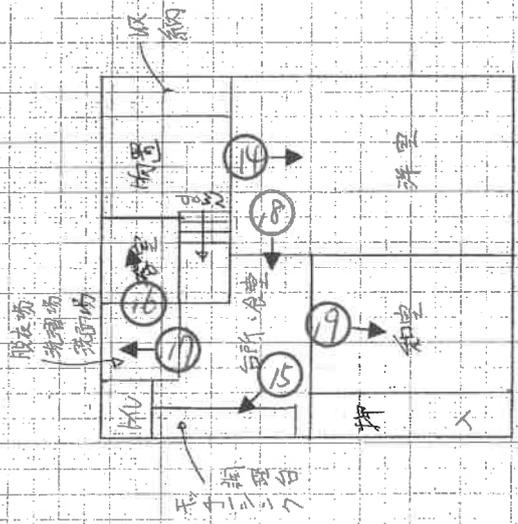
(18枚目)



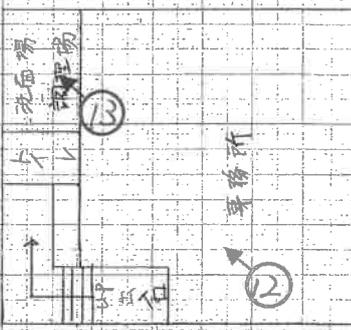
家屋番号 1772番3 (1階)



家屋番号 1779番3



家屋番号 1779番3の2 (2階)



家屋番号 1779番3の2 (1階)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

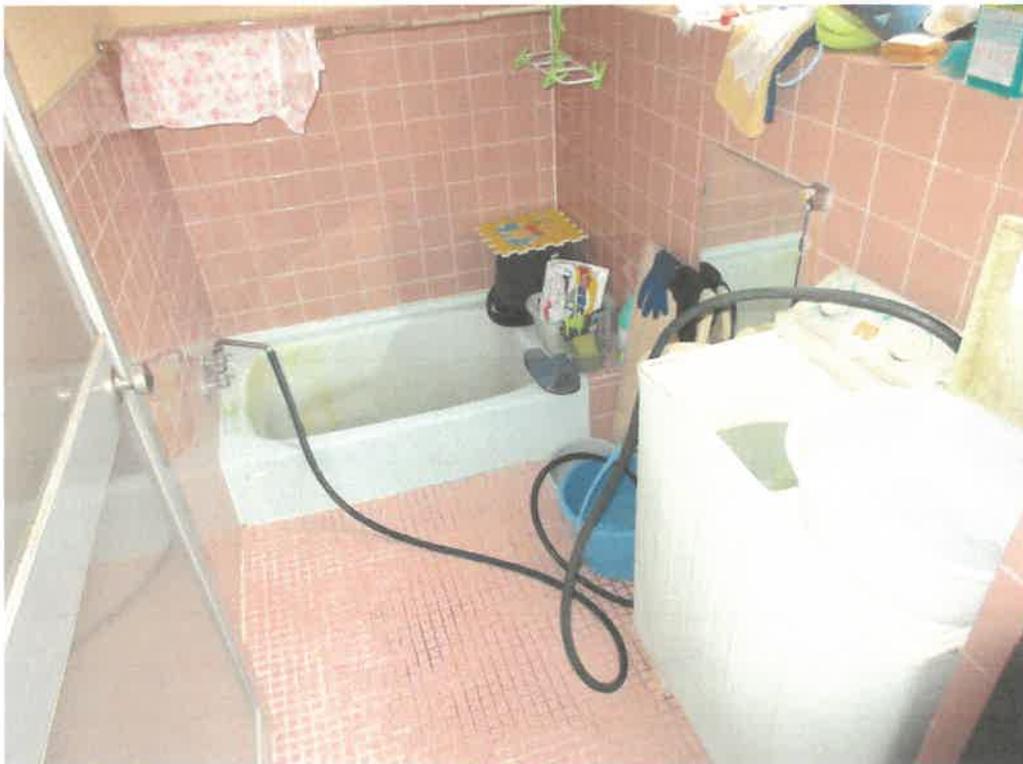


写真7



写真8



写真9



写真10



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14



写真15



写真16

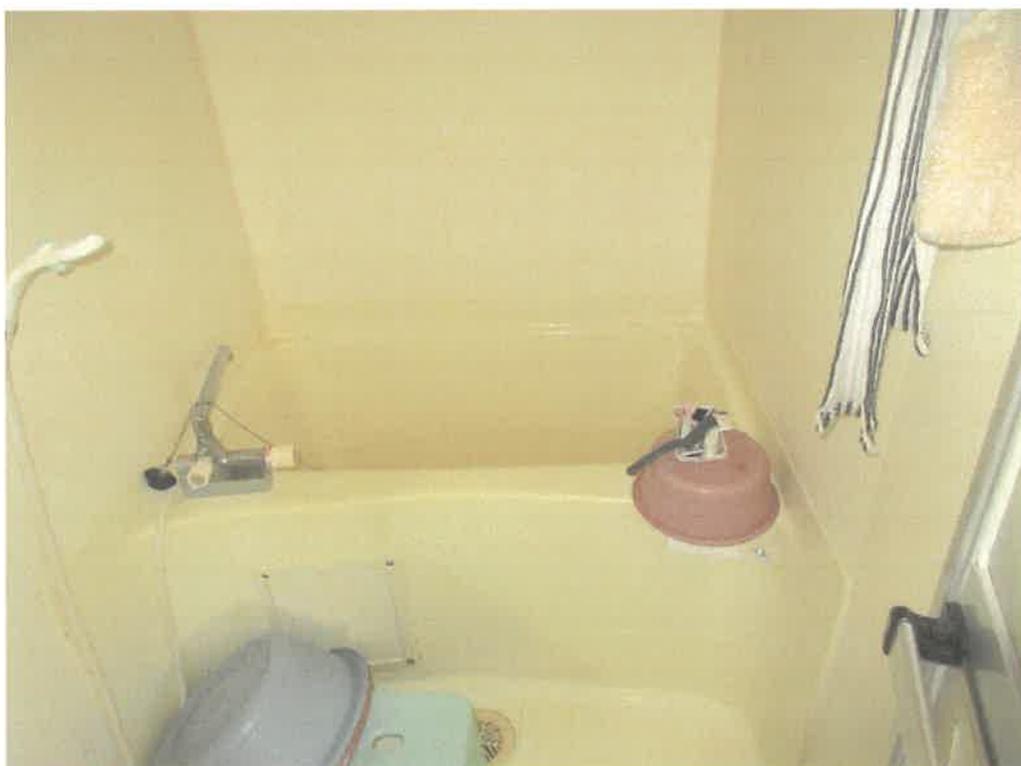


写真17



写真18





副 本

富山地方裁判所民事部 御中

令和6年（ケ）第71号

令和7年3月13日 現地調査

令和7年11月11日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第1. 評価額

一 括 価 格	
金9,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,420,000円
物件2 (土地)	金2,330,000円
物件3 (建物)	金2,280,000円
物件4 (建物)	金860,000円
物件5 (建物)	金480,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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、2の内訳価格は物件3～5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～5の内訳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 地 番 地 目 地 積	富山市五艘字桜谷 1772番3 宅地 349.77㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市五艘字桜谷 1779番3 宅地 195.52㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市五艘字桜谷1772番地3 1772番3 居宅 コンクリートブロック造・木造瓦葺・一部陸屋根2階建 1階 : 115.53㎡ 2階 : 50.54㎡ 延床面積 : 166.07㎡	同左 コンクリートブロック造・木造鋼板葺平家建 1階 : 115.53㎡ 延床面積 : 115.53㎡
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市五艘字桜谷1779番地3、1772番地3 1779番3 倉庫 コンクリートブロック造陸屋根平家建 1階 : 85.93㎡	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市五艘字桜谷1779番地3 1779番3の2 居宅・事務所 鉄骨造瓦葺2階建 1階 : 44.10㎡ 2階 : 59.04㎡ 延床面積 : 103.14㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	物件3の2階部分は存しない。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況（物件1、2）

位置・交通	富山地铁市内電車「富山大学前」駅の北方約1400m（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	545.29㎡ 間口約30m、奥行18～19mの長方形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側幅員約3.6m舗装道路 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況及び隣接地との境界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：引込可 下水道：あり ガス配管：なし 敷地内に上水道の引込管があるが現況は井戸利用。下水道は敷地内に公共柙が2つあり、1つは接続しているが他の1つは接続していない。都市ガスは前面道路に本管はあるが、引込はなされていない。	
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い。	
特記事項	上記道路は建築基準法上の第42条第2項道路である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3、家屋番号1772番3）

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） 昭和46年12月16日 新築 経過年数： 約54年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	コンクリートブロック造・木造鋼板葺平家建 鋼板葺 リシン吹付 クロス貼、砂壁 化粧ボード フローリング、畳 電気、トイレ ー
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	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	本件建物は40年ほど前に火災があり、2階部分が消失した。火災時に2階部分の取り壊し工事、修復工事がなされた。本件建物の内壁、床、天井に汚れ、損傷がある。	

(物件4、家屋番号1779番3)

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) 昭和45年3月12日 新築 経過年数： 約56年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
	屋根	陸屋根
	外壁	モルタル現し
	内壁	コンクリートブロック現し
	天井	繊維板
	床	モルタル
	設備	—
	その他	—
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： 倉庫 間取り： 附属資料間取図のとおり	
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	特にない。	

(物件5 家屋番号1779番3の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2年2月10日 新築 経過年数： 約36年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	鉄骨造瓦葺 2階建
	屋根	瓦葺
	外壁	サイディング
	内壁	クロス貼
	天井	化粧合板
	床	畳、ビニールシート
	設備	トイレ、電気
	その他	—
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・事務所 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	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	本件建物の北東部分の物置から物件4の建物屋上に入出りができる構造となっている。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1、2(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、2	36,500	0.93	545.29	0.8	14,810,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富山(県) -28

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100 / & 100 & \times 100 / & 103 & \times 100 / & 106 & = 36,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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： 接面方位 +3

地域格差： 街路条件 +6 交通接近条件 0 環境条件 -2

行政的条件 +2

地域格差計 106 (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 -7 その他 0

個別格差計 0.93 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	南	4%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	長方形地	0%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件1	セットバックを要する	-1%
その他の画地条件2	規模が大きい	-10%
	画地条件内訳計	93%

ウ 地積： 登記面積による

エ 建付減価： 中古住宅の敷地であり-20%の建付減価補正を要すると判定

②物件3、4、5(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	136,000	115.53	0.02	310,000
4	60,000	85.93	0.02	100,000
5	127,000	103.14	0.05	650,000

ウ 現価率

(物件3)

経過年数：約54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/20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 -80%と判定

現価率：0.1×(1-0.8)=0.02

(物件4)

経過年数：約56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/20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 -80%と判定

現価率：0.1×(1-0.8)=0.02

(物件5)

経過年数：約36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/30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 -50%と判定

現価率：0.1×(1-0.5)=0.05

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	建築面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
			0.4	法定地上権	
1	9,500,000	0.92	0.4	法定地上権	3,496,000
1	9,500,000	0.08	0.4	法定地上権	304,000
2	5,310,000	0.56	0.4	法定地上権	1,189,000
2	5,310,000	0.44	0.1	使用借権	234,000

イ 建築面積割合：物件1上の物件3(115.53㎡)と物件4(概測 10㎡)の建築面積、物件2上の物件4(概測75.93㎡)と物件5(59.04㎡)の建築面積を基に査定

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権、使用借権と判定し、その割合を40%、10%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エ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,500,000	-3,800,000		1.0	0.6	3,420,000
2	5,310,000	-1,423,000		1.0	0.6	2,330,000
3	310,000	3,496,000	1.0	1.0	0.6	2,280,000
4	100,000	1,493,000	0.9	1.0	0.6	860,000
5	650,000	234,000	0.9	1.0	0.6	480,000
一括価格 (合計)						9,370,000円

ウ 占有減価修正：物件4、5について占有者が存することを考量した。

エ 市場性修正：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、本件に修正要因はないと判断した。

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. 参考価格資料

地価調査基準地	富山(県)-28
所 在	富山市五艘字深田1357番24外
価 格	39,800円/㎡
位 置	富山大学前駅から道路距離約1.2km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	251㎡
供給処理施設	水道、下水道、ガス
接 面 道 路	南東側 4m 市道
用 途 地 域 等	第1種中高層住居専用地域 (60, 200)
地 域 の 概 況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

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

間取図

現況写真