

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 6月25日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 尾 間 忠 之

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10月 7日から 令和 8年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月20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 9年 1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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月21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 6月25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 富山市下大久保字六番割  
地 番 946番10  
地 目 田  
地 積 185平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- ☆2 所 在 富山市下大久保字六番割  
地 番 949番1  
地 目 田  
地 積 1164平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- ☆3 所 在 富山市下大久保字六番割  
地 番 949番5  
地 目 田  
地 積 42平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- ☆4 所 在 富山市下大久保字六番割  
地 番 949番6

物 件 目 録

地 目 田  
地 積 12平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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

【物件番号1～4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

物件番号1と物件番号2ないし4の間には、売却対象外土地（公図上の「水」）が介在しており、本件各土地と売却対象外土地の境界は不明確である。

### 《 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 富山市下大久保字六番割  
地 番 946番10  
地 目 田  
地 積 185平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 2 所 在 富山市下大久保字六番割  
地 番 949番1  
地 目 田  
地 積 1164平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 3 所 在 富山市下大久保字六番割  
地 番 949番5  
地 目 田  
地 積 42平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 4 所 在 富山市下大久保字六番割  
地 番 949番6



## 物 件 目 録

地 目 田  
地 積 12平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



令和7年(ケ)第50号  
令和7年10月 9日受理  
令和8年 2月16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 | 富山市下大久保字六番割 |
|   | 地 | 番 | 946番10      |
|   | 地 | 目 | 田           |
|   | 地 | 積 | 185平方メートル   |
| 2 | 所 | 在 | 富山市下大久保字六番割 |
|   | 地 | 番 | 949番1       |
|   | 地 | 目 | 田           |
|   | 地 | 積 | 1164平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 富山市下大久保字六番割 |
|   | 地 | 番 | 949番5       |
|   | 地 | 目 | 田           |
|   | 地 | 積 | 42平方メートル    |
| 4 | 所 | 在 | 富山市下大久保字六番割 |
|   | 地 | 番 | 949番6       |
|   | 地 | 目 | 田           |
|   | 地 | 積 | 12平方メートル    |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示なし
<b>土 地</b>	物件1～4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1～4） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 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 <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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地（但し、建物基礎が一部に残置されている。）の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
<b>建 物</b> (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）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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
<p>■ 富山市農業委員会</p>	<p>1 本件各土地に関する現況農地等の照会に対する回答は次のとおり。</p> <p>(1) 現地調査日：令和7年10月29日</p> <p>(2) 現況地目：雑種地</p> <p>(3) 転用許可等の有無等：有 許可年月日：平成31年1月15日 許可条項：5条 転用目的：地域コミュニティ施設兼美容室 許可を受けた者：所有者</p> <p>(4) 賃借権等の権利の設定に関する許可等：無</p> <p>(5) 都市計画法関係：未線引都市計画区域、用途区域外</p> <p>(6) 農振法関係：農振地域内、農用地区域外</p> <p>(7) 買受適格証明書の要否：要（農地法第3条又は5条） (以上、令和7年11月5日付け回答書要旨)</p>
<p>■ 大久保用水土地改良区</p>	<p>1 本件各土地について、当土地改良区において賦課していません。 (以上、令和7年11月27日付け回答書要旨)</p>
<p>■ 富山市大沢野土木事務所 職員</p>	<p>1 物件1の土地と物件2ないし4の各土地との間に介在する土地（公図上の「水」）は、令和元年6月に所有者の所有していた「富山市下大久保字六番割946番9」の土地と交換しています。</p> <p>2 交換に伴い、所有者に対して、上記公図上の「水」の土地に関する登記承諾書を交付していますが、現在の公図からすると、登記がされていない状態であると思われます。</p> <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、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。  
本件各土地は、公図上の「水」とともに一団の土地となっており、全体的に雑草等が繁茂し、中央部辺りから北東側辺りにかけて建物基礎が存在しているほか、南側付近に配管、スラッジ袋（内容物不明）が放置されている。  
なお、本件各土地上に繁茂する雑草等は、西側隣接地上の建物の敷地に越境し、その一部は同建物にまでまとわりついている。  
物件1の土地と物件2ないし物件4の各土地との間には、公図上の「水」（目的外土地、後記参照）が介在している。
- 2 本件各土地及び前記公図上の「水」の範囲について、東側は側溝、歩道、県道、北側及び南側は水路であり、北西端付近に境界杭、南東端付近に境界標が存在し、東側の一部を除き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。  
なお、本件各土地と公図上の「水」との境界について、雑草等が繁茂するなどしており、境界杭等を確認することができず、現況は不明確となっている。
- 3 本件各土地の占有者、占有関係については、土地の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。  
当職から、所有者の本店所在地兼同代表者の住所宛てに連絡依頼文書を送付したが、「あて所に尋ねあたりません。」との理由で返送されており、所有者代表者の住所等は不明であり、同人の陳述が得られない。  
なお、本件各土地上に看板等、所有者以外の第三者の占有を窺わせるものの存在を確認することはできない。
- 4 公図上の「水」について、富山市大沢野土木事務所職員によると、令和元年6月に所有者の所有していた「富山市下大久保字六番割946番9」の土地と交換しており、所有者に対し、上記公図上の「水」に関する登記承諾書を交付しているとのことである。  
以上によると、本件所有者は、公図上の「水」を取得しているが、所有権保存登記はなされておらず、また、取得後、他に譲渡している可能性も否定できないことから、現在の所有者は不明と言わざるを得ない。
- 5 本件各土地の状況について、前記のとおり、中央部辺りから北東側辺りにかけて建物基礎が存在しているほか、南側付近に配管、スラッジ袋（内容物不明）が置かれており、全体的に雑草等が繁茂しているため確認することができないが、南側付近以外にも産業廃棄物等が放置又は埋設されている可能性があり、土壌汚染の可能性も否定できないので、買受希望者は注意する必要がある。
- 6 本件各土地の登記地目はいずれも「田」であるところ、富山市農業委員会から、本件各土地について、平成31年1月15日に農地法5条による転用許可がなされており、現況地目は雑種地である、本件各土地の入札に際しては、農地法3条又は5条の買受適格証明書が必要である旨の回答がされている。

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

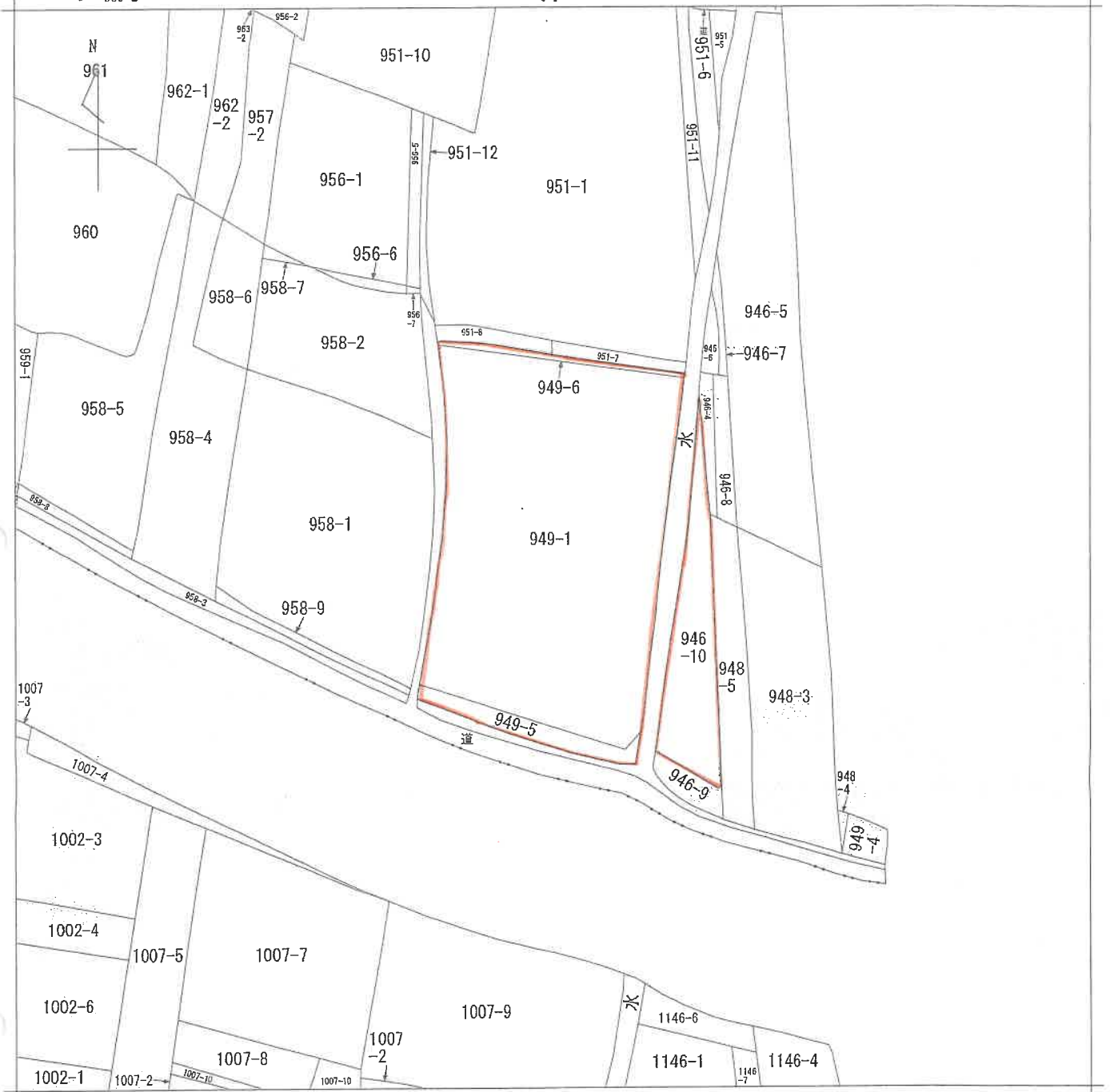
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月16日(木) 11:55-12:00	富山地方法務局	公図、地積測量図、土地登記事項要約書の取寄せ
7年10月16日(木) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年10月17日(金) 15:40-15:50	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
7年10月21日(火) 11:48-11:50	富山市役所	登記地番入り航空写真の取寄せ(申請)
7年10月21日(火) : - :	当庁執行官室	富山市農業委員会宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年10月27日(月) 11:48-11:50	富山市役所	登記地番入り航空写真の取寄せ(受領)
7年11月18日(火) : - :	当庁執行官室	大久保土地改良区宛て照会書送付(返送用切手添付)
<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 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立ち入った。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月19日(水) 15:40-15:50	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
7年12月9日(火) 11:35-11:50	富山市大沢野土木事務所	同土木事務所職員から聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
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 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立ち入った。</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 1~4



(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。



A 下大久保

請求部	所在	富山市下大久保字六番割		地番	949番1	
出力縮尺	縮尺不明	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	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16日  
 富山地方務局

請求番号：22-1  
 (1/1)

登記官

( 7 枚目 )

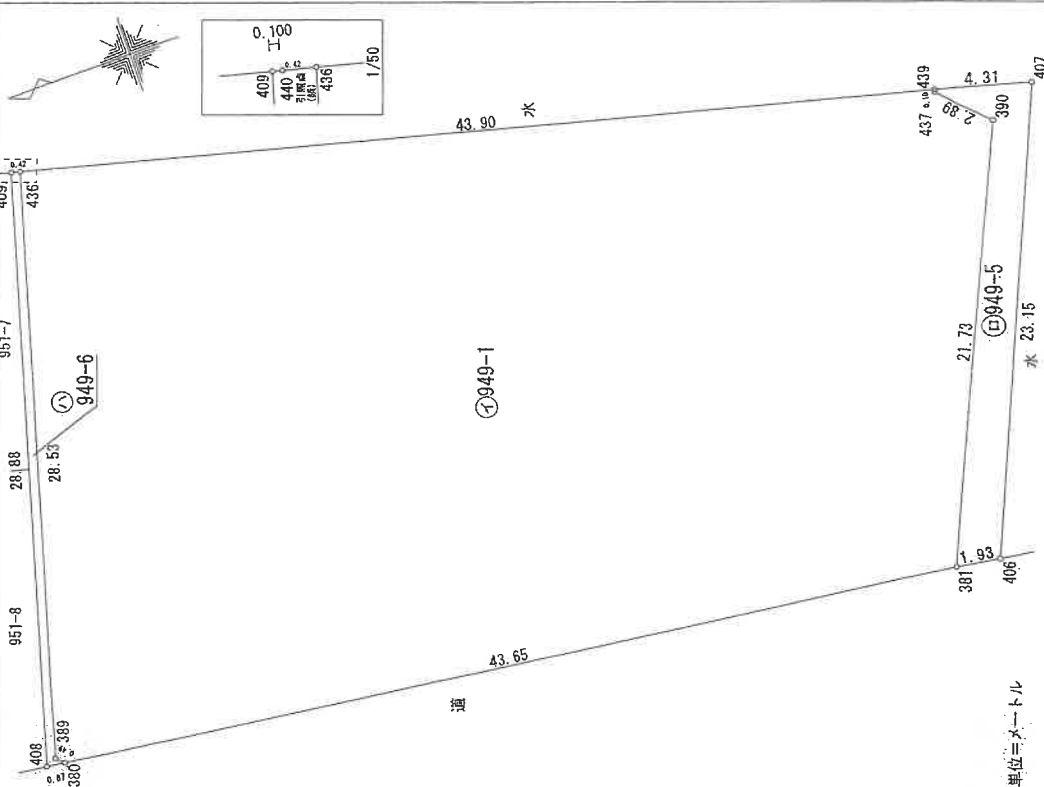
公用



物件 2~4

地積測量図

地番 949-1, 949-5, 949-6  
土地の所在 富山市下大久保字六番割



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点			
381	68216.226	3758.227	-196032.410369
390	68207.356	3779.072	-26200.306176
437	68709.293	3781.229	7241.053535
439	68209.271	3781.328	160305.619232
436	68251.687	3792.648	191843.513784
389	68259.854	3765.306	29429.631696
380	68259.503	3764.963	-164257.805764
倍面積			2329.295938
面積			1164.6479690
地積			1164.64
坪数			352.30

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点			
406	68214.308	3758.973	-41822.333598
407	68205.100	3780.216	-19040.947992
439	68209.271	3781.328	15855.108304
437	68209.293	3781.229	-7241.053535
390	68207.356	3779.072	26200.306176
381	68216.226	3759.227	26134.146104
倍面積			85.225459
面積			42.6127295
地積			42.61
坪数			12.89

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点			
380	68259.503	3764.963	-1942.720908
389	68259.854	3765.306	-29429.631696
436	68251.687	3792.648	-29400.607296
409	68252.102	3792.757	32932.509031
408	68260.370	3765.078	27865.342278
倍面積			24.891409
面積			12.4457045
地積			12.44
坪数			3.76

合計 1219.7064030

境界線の種類	筆界点
金属標	380, 381, 389, 390
合成樹脂標	436, 437, 439
コンクリート杭	406, 407, 408, 440
石	
木	
ベ	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	西安
測量年月日	平成31年1月28日

電子座標点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
富山	70382.467		2551.574	
新津	84096.478		-1098.434	
P富山	84568.590		84568.590	

作成者 土地家屋調査士  
申請人  
縮尺 1/250

平成 31 年 3 月 5 日作成

A4判に縮小

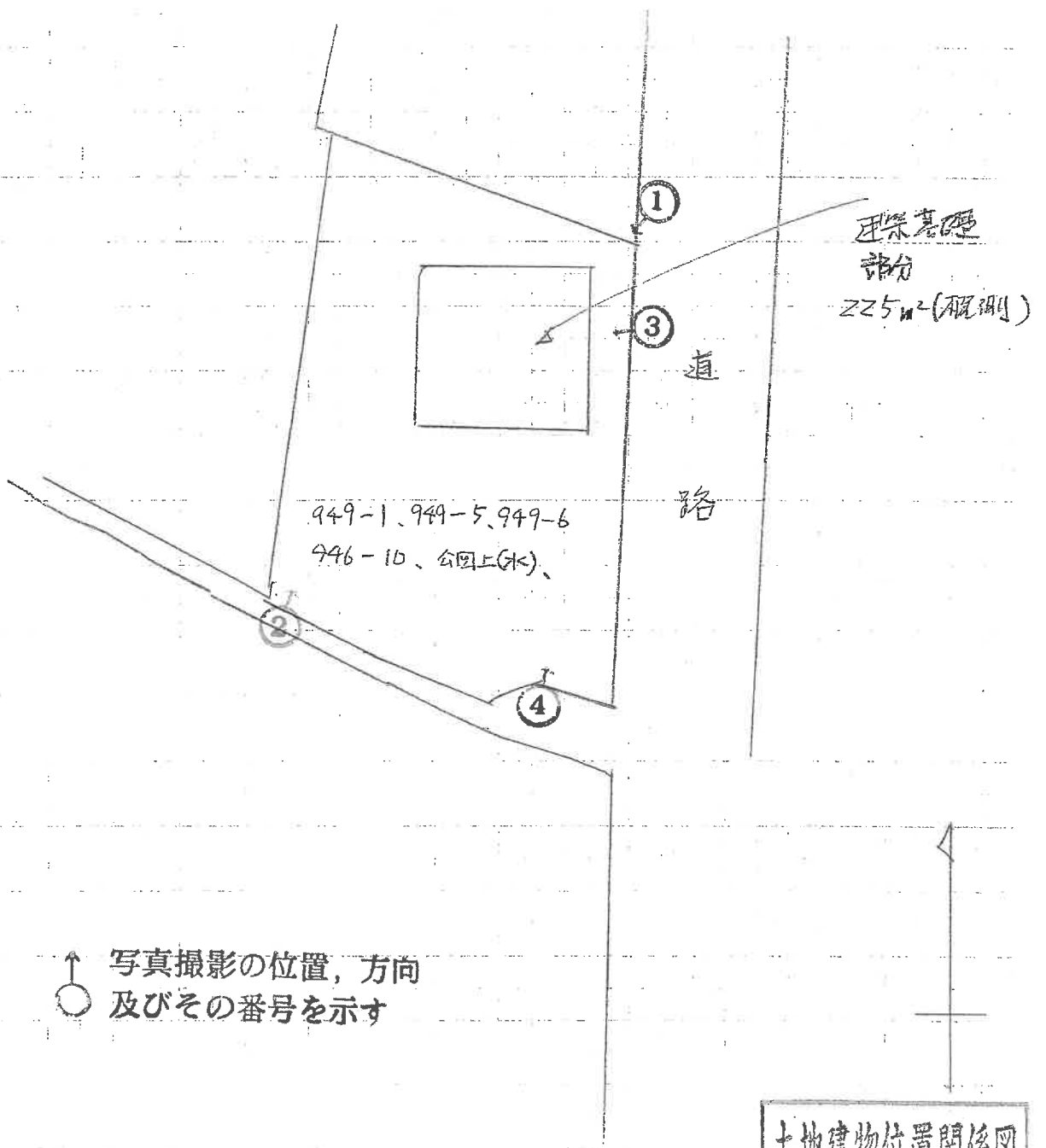
登記年月日：平成31年3月20日

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 10 月 16 日

富山地方事務所

登記官



土地建物位置関係図

物件1～4の各土地、公園上の水

写真 1



物件1～4の各土地、公園上の水

写真 2



写真 3

物件1～4の各土地、公園上の水  
隣接地上の建物



写真 4

物件1～4の各土地、公園上の水



副 本

富山地方裁判所民事部 御中

令和7年（ケ）第50号

令和7年11月19日 現地調査

令和8年2月18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1,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金150,000円
物件2	金970,000円
物件3	金30,000円
物件4	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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	登記簿上	現況
1	所在地目地積	富山市下大久保字六番割 946番10 田 185m <sup>2</sup>	雑種地
2	所在地目地積	富山市下大久保字六番割 949番1 田 1,164m <sup>2</sup>	雑種地
3	所在地目地積	富山市下大久保字六番割 949番5 田 42m <sup>2</sup>	雑種地
4	所在地目地積	富山市下大久保字六番割 949番6 田 12m <sup>2</sup>	雑種地
番号	特記事項		
	本件の物件1の土地と物件2ないし物件4の各土地との間には公図上の「水」が介在している。現況は雑種地であるが農地法上の農地である。		

## 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等（物件1～4）

位置・交通	富山地方鉄道上滝線「開発」駅の南西方約5000m（道路距離）	
付近の状況	農地と戸建住宅が混在している地域	
主要な公法上の規制 （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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途地域の指定はない 60% 200% 農振地域、農用地区域外 宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積 形状	1,403㎡ 東側約40m、西側約46m、南側約30m、北側約28mの略台形地
自然的条件	地 勢 日 照 水 量 土壌の肥沃 耕作の難易	ほぼ平坦に見えるが、全体的に雑草が繁茂しており部分的に高低差がある。 普通 普通 劣る 難
接面道路の状況	東側幅員約14.3m舗装県道、南側幅員約2.8m舗装道路 道路面と比し、部分的に高低差がある。	
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、執行官作成の現況調査報告書参照。周囲は農地、道路、水路である。	
特記事項	土地の境界は不分明。公図上の「水」部分の扱いについては現況調査報告書参照。土地中心部やや北東方に建物基礎、南側に建築廃材（スラッジ袋）が残置されている。これらの周辺に産業廃棄物等が放棄又は残置されている可能性があり、土壌汚染の可能性もある。本件土地において建築確認（令2富山市-12）がなされているが作業停止状況で、建物の建築等については再度建築確認が必要となる可能性が高い。平成31年1月15日に農地法第5条の転用許可がなされているが、本件土地については、農地法3条又は5条の買受適格証明が必要。南側の道路は建築基準法上の道路ではない。	

## 第5. 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

物件1～4(土地)

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に個別的要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
1～4	6,000	0.23	1,403	1,940,000

ア 標準画地価格:取引事例価格を参考に収益性を考慮して査定(造成前の画地を標準)。

イ 個別格差:

物件1～4 道路条件 1.0      形状 0.95      公法上の規制 1.0      0.23 (相乗積)  
 画地条件 0.24      (土地境界が不分明 -10)  
 (公図上の水部分の介在 -25)  
 (建物基礎が残置 -50)  
 (産業廃棄物、土壌汚染の可能性 -30)

ウ 地積: 登記面積による

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

物件番号	土地価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場修正率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	256,000	1.0	1.0	0.6	150,000
2	1,610,000	1.0	1.0	0.6	970,000
3	58,000	1.0	1.0	0.6	30,000
4	17,000	1.0	1.0	0.6	10,000
一括価格 (合計)					1,160,000

イ 占有減価修正:特にない。

ウ 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。

エ 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. 附属資料

位置図

住宅地区

公図写

地積測量図写

土地建物位置関係図

現況写真