

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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8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 7月29日 午前 9時00分から 令和 8年 7月29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 | 富山市流杉 |
| | 地 | 番 | 96番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 500.35平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市流杉 |
| | 地 | 番 | 96番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 495.05平方メートル |

- 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 | 富山市流杉 |
| | 地 | 番 | 96番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 500.35平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市流杉 |
| | 地 | 番 | 96番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 495.05平方メートル |



令和7年(ケ)第59号
令和7年12月 2日受理
令和8年 5月26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 | 富山市流杉 |
| | 地 | 番 | 96番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 500.35平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市流杉 |
| | 地 | 番 | 96番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 495.05平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置場等 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ B (占有者の子))の陳述/■文書(建物賃貸借契約書写し)の要旨	
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 4年 8月 1日
最初の契約日	令和 4年 7月 26日
契約等期間	令和 4年 8月 1日 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 7月 31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 5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
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<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100,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <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	上記賃料には目的外仮設建物等に係る賃料が含まれている。
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 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
■ <input type="text" value="B"/> (占有者 <input type="text" value="A"/> の子)	<p>1 本件各土地は、令和4年8月1日から、<input type="text" value="A"/> が所有者から賃借して、資材、残土等置場として使用しています。当初は1年間の契約でしたが、現在まで更新されています。</p> <p>2 本件各土地上の目的外仮設建物、コンテナ及びトイレも賃借しており、これらを含めて賃料は、月10万円となっており、毎月末日限り翌月分を支払っています。</p> <p>3 本件各土地の敷地沿いの周囲に設置されている囲い塀は、所有者が設置したものです。</p> <p>4 本件各土地に土壌汚染の原因となる物質が埋設されていたり、土地に置いてあるということはありません。</p> <p>5 将来、本件各土地を明け渡すこととなった場合、他の場所を確保しないといけないので、すぐに明け渡すことはできないと思っています。</p> <p>(令和8年1月17日付け回答書、同年4月8日面談要旨)</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（地図）、地積測量図、土地概略図及び添付写真のとおりである。
本件各土地は、目的外仮設建物3棟の敷地として利用されているほか、コンテナ及びトイレが置かれており、南東側部分は土砂・資材置場となっている。
本件各土地上(富山市流杉96番(分筆前)の土地)に現存しない建物(家屋番号96番、木造草葺平家建、居宅、96.72平方メートル、所有者「C」)の登記が存する。
- 2 本件各土地の範囲について、南西側は水路、市道であり、西端付近に境界杭が存在し、南西側を除く各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁、囲い塀が設置されており、概ね土地概略図のとおりと思われる。
- 3 本件各土地の西端付近に北陸電力送配電株式会社の所有する電柱(本柱)及び支線が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支社富山配電部からの回答によると、以下のとおりである。
所有者との賃貸借契約はなく、前所有者との契約(平成19年12月4日付け)となっている。
- 4 本件各土地の占有者、占有関係については、占有者の子の陳述及び土地の利用状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。
占有者は、本件各土地のほか、目的外仮設建物3棟、コンテナ及びトイレとともに賃借しており、賃料月額10万円には、これら目的外動産の賃料も含まれている。
所有者に対して、連絡依頼文書、土地の利用状況等に関する照会書を送付したが、所有者からの回答、連絡等はない。

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12月4日(木) 9:31-9:33	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年12月4日(木) 9:50-9:55	富山地方法務局	公図(地図)、地積測量図、土地登記事項要約書等の取寄せ
7年12月4日(木) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年12月5日(金) 12:35-12:45	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
7年12月9日(火) : - :	当庁執行官室	占有者あて連絡依頼文書送付 北陸電力送配電株式会社富山支社富山配電部宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年12月11日(木) 13:06-13:07	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(備付けなし)
7年12月25日(木) 11:10-11:20	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
<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12月25日(木) 11:20-11:20	物件所在地	占有者宛て照会書投函(返送用切手添付)
8年1月5日(月) : - :	当庁執行官室	所有者宛て照会書送付(返送用切手添付)
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 を立ち会わせ、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 1.2

(座標値種別：図上測定)

+9359.228



+9234.228 (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(noto2024_BL.par)による修正がされています。
 (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(touhokuta1heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
流杉

請求部分	所在 富山市流杉		地番 96番1						
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和50年12月		備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図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12月4日
富山地方務局

請求番号：10-9
(1/1)

登記官

(8 枚目)

公用

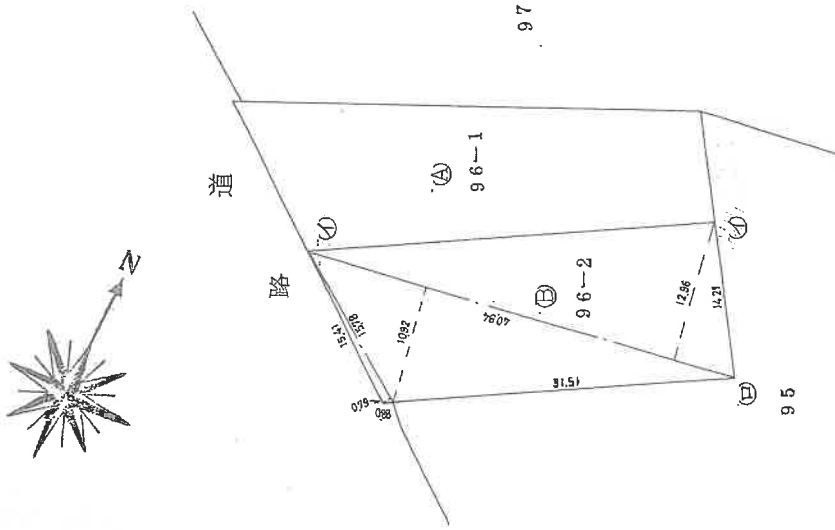
登記年月日：昭和61年12月19日

682172

96-1
地番 96番2

地積測量図

土地の所在 富山市流杉



求積 ㊦ 96-2

$$15.78 \times 0.79 = 12.4662$$

$$40.94 \times 1.092 = 44.70648$$

$$40.94 \times 1.296 = 53.05824$$

計 990.1184
1/2 495.0567

地積 495.05 m²

求積 ㊧ 96-1

$$995.41 - ㊦ = 500.8589$$

地積 500.85 m²

境界標の種類

- 鉄
- コンクリート角

製作者

土地家屋調査士

(昭和61年12月18日作製)

申請人

縮尺

1/500

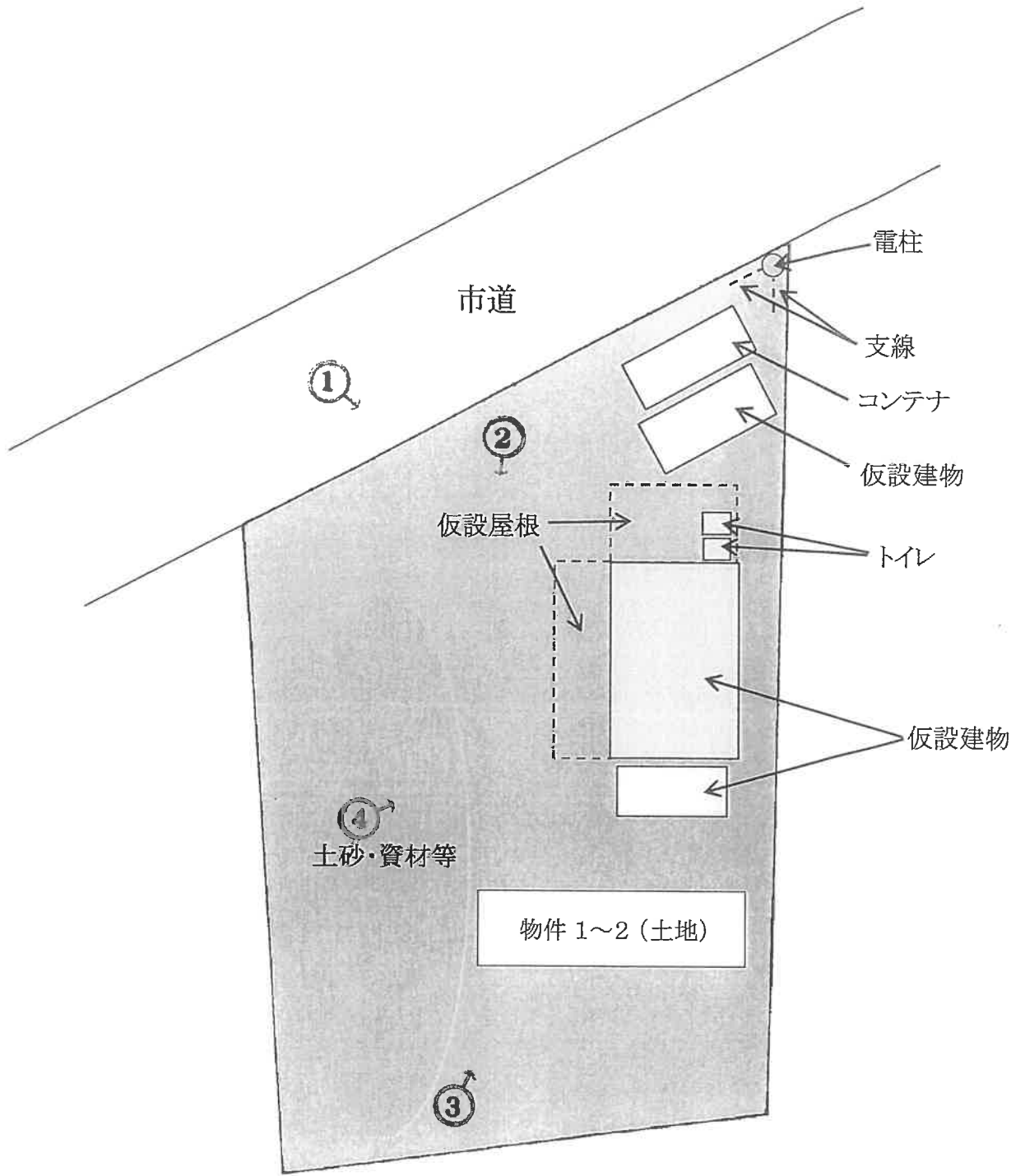
A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用紙)

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12月4日 富山地方方法務局

登記簿

土地概略図



※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。

目的外仮設建物

写真 1



写真 2



目的の外仮設建物
目的の外仮設建物

写真 3



目的の外仮設建物

目的の外仮設建物

目的の外仮設建物

写真 4



令和 7年（ケ）第 59 号
令和 7年 12月 25日 現地調査
令和 8年 2月 10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 3,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,600,000 円
物件2 (土地)	金 1,580,000 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。

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 地目 地積	富山市流杉 96番1 宅地 500.35 m ²	同左
2	所在地 地目 地積	富山市流杉 96番2 宅地 495.05 m ²	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, 2）

位置・交通	富山地方鉄道 上滝線「布市」駅の北東方・道路距離約4.2km	
付近の状況	農家住宅、事業所等が散在する市街化調整区域内の農村集落	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし
画地条件	面積 形状 地勢	995.40㎡ 間口約31m、奥行約32～43mのほぼ台形 平坦
接面道路の状況	南西側 幅員約5m市道（大場線）、ほぼ等高	
土地の利用状況等	物件1, 2上には仮設建物等が建てられているほかは資材置場として利用されている。 隣接地は田である。	
供給処理施設	上水道 なし 下水道 なし ガス配管 なし ※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、もしくは通常のコスト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"> 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、田から宅地化されて以降は簡易な建物の敷地及び資材置場として利用されてきたものと推測される。過去の所有者による利用方法の詳細は不明である。 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）。 	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 目的物件は入口部分を除く周囲を高さ約2mの樹脂製ボードで囲んでおり、目的物件の北西角寄りにコンテナ、仮設建物、簡易便所2基、プレハブ2階建の仮設建物（西側及び南側に仮設の屋根設置あり）、プレハブ平家建の仮設建物が設置されている。 目的物件は土地上の仮設建物等とともに一体で賃貸に供されている。賃貸借契約の内容等は現況調査報告書参照。 目的物件の南東側には土砂や資材等が積まれ、資材置場として利用されている。 目的物件の西角付近に電柱1本及び支線2本あり。 目的物件は市街化調整区域内に存するため、建物の建築等については市担当部署に確認を要する。 	

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

目的物件の土地価格を次の通り求めた。

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	比準価格 (円) オ(≒ア×イ×ウ×エ)
1, 2	8,200	0.70	995.40	—	5,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(県) - 49

地価調査標準価格 13,500円/㎡ × 時点修正 99.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/163 ≒ 標準画地価格 8,200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：補正なし ※補正率 1.00

地域格差：街路条件 +30、交通・接近条件 ±0、環境条件 +25 ※補正率(相乗積) 1.63

イ 個別格差：供給処理施設(水道なし) -30 ※補正率 0.70

ウ 地積：登記数量による。

2. 収益価格の試算

目的物件は市街化調整区域内に存するため、本来は賃貸を想定することが難しいが、現況は事務所(仮設建物)及び資材置場として賃貸に供されていることから、当該賃貸借契約に基づく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ため、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。

物件 番号	年額支払賃料 (円) ア	還元利回り (%) イ	必要諸経費等 (円) ウ	収益価格 (円) ≒(ア÷イ)ーウ
1, 2	1,200,000	8.0	61,260	14,940,000

ア 年額支払賃料：月額実際支払賃料(100,000円)×12ヶ月

イ 還元利回り：賃貸借の内容、一般的な土地還元利回り、市街化調整区域における法的制約及び市場限定によるリスク等を考慮して判定

ウ 必要諸経費等：令和7年度実績値(公課証明書より)

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。

市街化調整区域内の土地は自己使用目的が中心であること、市街化調整区域内では取引事例が需要者にとって重要な指標となること、収益価格は実際の賃貸借契約をもとに算定しているため個別的で規範性が低いこと等を考慮して、比準価格：収益価格を8：2として、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	5,710,000	1.00	5,710,000
収益価格	14,940,000	1.00	14,940,000
調整後の価格	7,560,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(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て次の通り評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) (ア×イ×ウ)
7,560,000	0.70	0.60	3,180,000 【内訳】 物件1 1,600,000円 物件2 1,580,000円

イ 市場性修正：目的土地の仮設建物等の設置状況、資材置場としての利用状況等を考慮

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

第6. 参考価格資料

地価調査 富山(県) - 49

所 在： 富山市城村新町 66 番 1

価 格： 13,500 円/㎡

位 置： 開発駅の北東方・道路距離 3.3 km

価格時点： 令和7年7月1日

地 積： 262 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 南西 13.5 m 市道

用途地域等： 市街化調整区域 用途指定なし (60, 200)

地域の概要： 中規模の一般住宅が建ち並ぶ農地も見られる住宅地域

第7. 附属資料

位置図

付近案内図

公図写 (法第14条第1項地図)

地積測量図写

土地概略図

撮影位置図

写真

以 上