

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 8月13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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月15日 午前10時00分 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年10月 2日 午前 9時40分 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月16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 8月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,560,000 1,248,000	一括	312,000	41,452	0
1	60,000				
2	620,000				
3	50,000				
4	830,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 富山市田畠
 地 番 3 0 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 9 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 富山市田畠
 地 番 3 0 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 1 6 . 0 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 3 所 在 富山市田畠
 地 番 3 0 3 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 3 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 4 所 在 富山市田畠 3 0 3 番地 5
 家屋 番号 3 0 3 番 5

物 件 目 録

種 類	居宅・店舗		
構 造	木造スレート葺2階建		
床 面 積	1階	80.50平方メートル	
	2階	63.00平方メートル	

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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

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 富山市田畠
 地 番 3 0 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 9 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 富山市田畠
 地 番 3 0 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 1 6 . 0 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 3 所 在 富山市田畠
 地 番 3 0 3 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 3 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 4 所 在 富山市田畠 3 0 3 番地 5
 家屋 番号 3 0 3 番 5



物 件 目 録

種 類	居宅・店舗		
構 造	木造スレート葺2階建		
床 面 積	1階	80.50平方メートル	
	2階	63.00平方メートル	



令和7年(ケ)第64号
令和8年1月22日受理
令和8年6月 2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 | 富山市田畠 |
| | 地 番 | 303番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市田畠 |
| | 地 番 | 303番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市田畠 |
| | 地 番 | 303番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.38平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富山市田畠 303番地5 |
| | 家屋 番号 | 303番5 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.50平方メートル
2階 63.00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1～3	
現況地目	☒ 宅地、一部公衆用道路 (物件1～3) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図 (地図) のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面のとおり ☒ 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 (一部) 上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本土地 (一部) を歩道として占有している ☐ 「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4	
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 { 種類: ☐ ある { 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		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には、私が一人で居住しています。1階の店舗部分は、私が「SALON DE MARINE」という名称の美容院として使用しています。本年1月からは予約がある時だけの営業となっています。 2 本件建物の新築後、増改築のほか、改装、屋根、外壁及び水廻り等のリフォームはありません。なお、1、2年前に店舗の給湯ボイラーを交換しています。 3 本件建物について、雨漏り等の不具合はありませんが、脱衣所の床板が腐っています。居宅の浴室用のボイラーは故障しており、浴室を使用することができません。1階及び2階の各トイレの扉のノブは壊れています。また、建物内では、ネコ1匹を飼育しており、内壁クロスに引っ掻き跡が見られます。 4 本件各土地の西側部分は、取得時から歩道となっていました。 5 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図(地図)、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本件各土地の西側部分は、歩道として供されており、その余の部分は、本件建物の敷地として利用されているほか、南側部分は駐車スペースとなっている。
- 2 本件各土地の範囲について、西側は側溝、県道、緑地であり、南東端付近、北西端付近及び南西端付近に境界鋸が存在し、北側隣接地との境界付近の一部にコンクリートU字溝が、東側及び南側の各隣接地との境界付近に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。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階の洗面脱衣室に床板の腐朽、汚損等が、浴室内にカビ跡、汚損等が、キッチン・ダイニングの床板に劣化、汚損等が、2階の階段付近の内壁クロスに引っ掻き跡、汚損等がそれぞれ認められたほか、内壁クロス、床板等の汚損、雨樋の損傷、外壁板の劣化等が確認された。

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
8 年 1 月 23 日 (金) 11 : 05 - 11 : 15	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
8 年 1 月 23 日 (金) 11 : 32 - 11 : 33	富山市役所	家屋平面図の取寄せ (申請)
8 年 1 月 26 日 (月) 12 : 55 - 13 : 00	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
8 年 1 月 28 日 (水) 10 : 45 - 10 : 46	富山市役所	家屋平面図の取寄せ (受領)
8 年 2 月 16 日 (月) 13 : 30 - 14 : 20	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

登記年月日 平成13年10月22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8年1月23日 富山県地方官務局

登記官

(7 枚目)

請求番号: 4-4

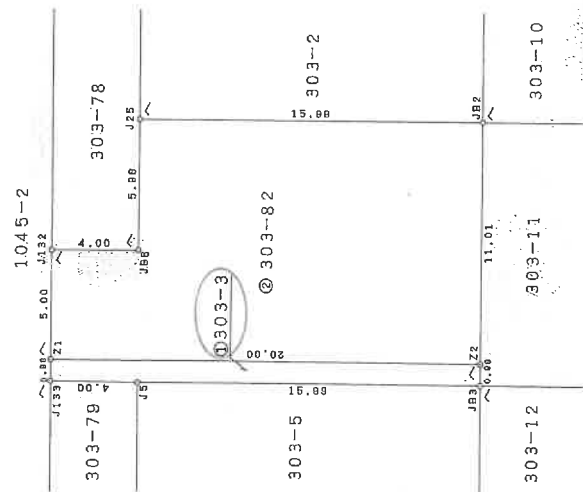
664145

地積測量図

地番 303-3, 303-82

土地の所在 上新州郡 大田町 田畠

富山市と変更



求積表

地番	① 303-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
JB3		67884.187	9527.542	15.933	1061233.495371
Z2		67885.131	9527.812	-18.932	-1285201.300082
Z1		67890.739	9508.810	-19.472	-1321968.489808
J133		67889.795	9508.340	3.569	242298.678355
J5		67888.846	9512.179	19.202	1303597.780492
			合計	-39.815832	
			合計面積	19.9078410	
			地積	18.80	
			坪数	8.02	

地番	② 303-82				
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
Z2	87885.131	9527.812	22.233	1509290.117523	
JB2	87895.722	9530.843	-12.332	-837290.043704	
J25	87900.180	9515.480	-17.005	-1154642.560900	
JB8	87894.444	9513.838	-5.494	-373012.075338	
J132	87895.547	9508.988	-5.228	-354957.919718	
Z1	87890.739	9508.810	17.828	1210220.313414	
			合計	-392.188719	
			合計面積	196.0843595	
			坪数	196.08	坪
			坪数	59.31	坪

合計面積 215.9922005 m²

境界点	境界線の種類
回	コンクリート杭
ハ	コンクリート杭
二	合成樹脂杭
ホ	木 属 杭
ヘ	金 属 杭
チ	コンクリート角
リ	金 属 鉄
又	

へは永久標

作製者

土地家屋調査士

(平成3年10月18日作成)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用品)

平成13年10月22日

物件 1

登記年月日：平成8年12月4日

2093-52 303-16A 倉
2093-62 303-17A 倉
2093-72 303-18A 倉
2093-82 303-19A 倉
2093-92 303-20A 倉

14.9.1.21

664130

303-1

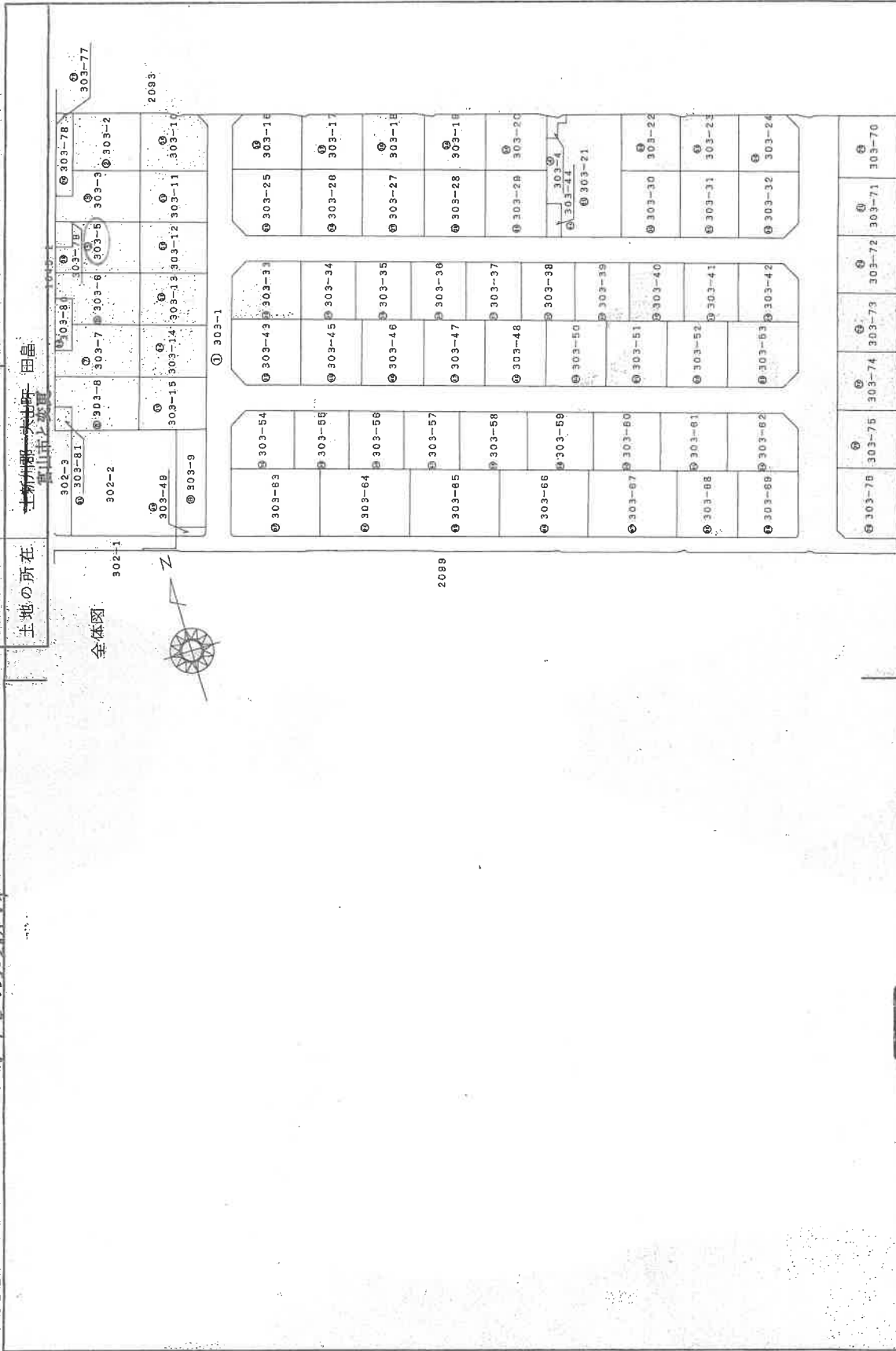
303-2-303-81

地積測量図

14.9.1.21 2093-32 303-2A 倉
2093-42 303-10A 倉
1/15

土地の所在
土佐市 赤松町 田島

全体図



作製者

土地家屋調査士

申請人

(平成8年1月13日作製)

代表取締役

縮尺 1/1000

(富山県土地家屋調査士会用紙)

平成8年12月4日 登録

A4判に縮小

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8年1月23日 富山地方裁判所

登記官

登記年月日：平成8年12月4日

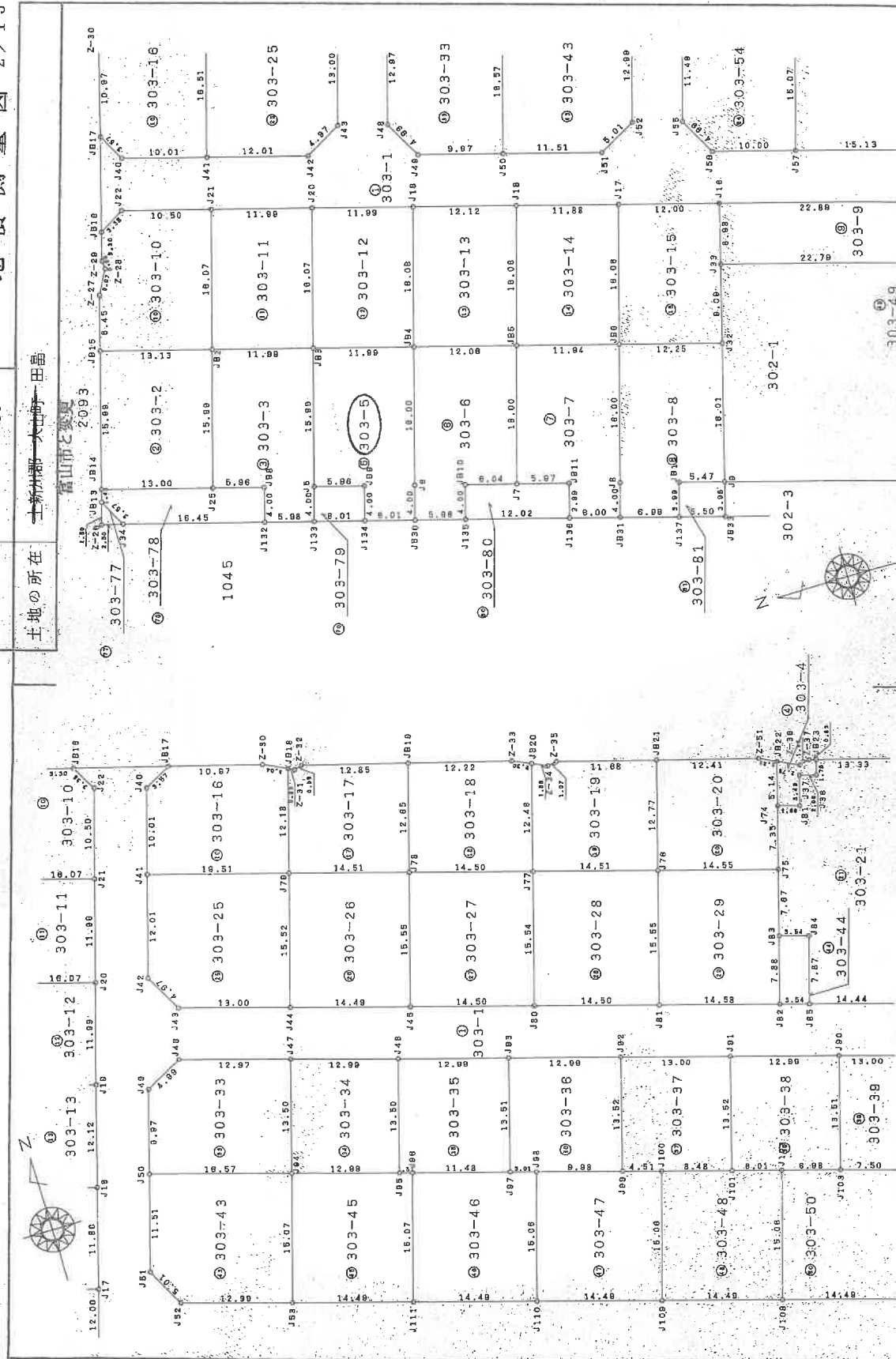
14.9.14 2093-142 303-24A 58
2093-152 303-70A
2093-152 303-70A

664131

303-1
303-2-303-81
地積測量図 2/15

地番
303-2-303-81

土地の所在
士務州郡 大田町 田島



A4判に縮小

作製者
土地家屋調査士

(平成8年1月3日作製)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

申請人

代表取締役

縮尺
1/500

平成8年12月4日 登記

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8年1月23日

富山地方裁判所

登記官

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8年1月23日 富山地方庁 登記部

664134

303-1

地積測量図 5/15

番 303-2-303-81

土地の所在 土加郡 大山町 田島

富山市と変更
求積表

地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
5	303-5	67880.648	9512.179	17.004	1154376.53584
6	303-6	67884.187	9527.542	12.067	819050.60012
7	303-7	67881.054	9520.927	-18.654	-1265655.972050
8	303-8	67854.041	9502.273	-19.209	-1303408.273689
9	303-9	67855.157	9496.431	-2.189	-146534.938673
10	303-10	67860.928	9500.084	5.489	373099.382144
11	303-11	67859.828	9503.929	5.489	372482.595992
合計					431.159214
面積					215.5796070
坪数					215.57 坪
坪数					65.21 坪

地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
12	303-12	67878.231	9505.032	5.499	372689.609559
13	303-13	67877.114	9508.879	19.212	1304055.114169
14	303-14	67872.852	9524.245	13.046	877229.711296
15	303-15	67881.054	9520.927	-18.672	-1267101.600288
16	303-16	67885.574	9505.573	-13.689	-928943.976912
17	303-17	67871.399	9507.299	-2.189	-148169.242187
18	303-18	67872.492	9503.390	-2.206	-149726.717352
合計					432.888684
面積					216.4493420
坪数					216.44 坪
坪数					65.47 坪

地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
19	303-19	67865.574	9505.573	15.998	1153579.028952
20	303-20	67861.054	9520.927	12.067	818679.338618
21	303-21	67849.575	9517.640	-18.654	-1265655.972050
22	303-22	67854.041	9502.273	-19.209	-1303408.273689
23	303-23	67855.157	9496.431	-2.189	-146534.938673
24	303-24	67860.928	9500.084	5.489	373099.382144
25	303-25	67859.828	9503.929	5.489	372482.595992
合計					431.159214
面積					215.5796070
坪数					215.57 坪
坪数					65.21 坪

地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
26	303-26	67912.683	9519.061	18.982	1288118.548706
27	303-27	67908.247	9524.462	11.792	800056.144351
28	303-28	67895.722	9520.813	-18.982	-1288736.595004
29	303-29	67900.180	9515.180	-11.782	-798989.920760
合計					418.172296
面積					209.086480
坪数					209.08 坪
坪数					63.21 坪

地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
30	303-30	67900.180	9515.180	17.005	1154642.560900
31	303-31	67905.722	9520.843	12.062	818958.198704
32	303-32	67884.187	9527.512	-18.684	-1266960.466188
33	303-33	67888.646	9512.179	-19.202	-1303587.760492
34	303-34	67888.795	9508.240	-2.183	-148882.320435
35	303-35	67895.547	9509.986	5.498	373689.717406
36	303-36	67884.444	9513.898	5.494	373012.075336
合計					431.985311
面積					215.9826555
坪数					215.98 坪
坪数					65.33 坪

地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
37	303-37	67881.270	9527.273	3.901	264804.834270
38	303-38	67880.073	9529.784	3.711	251802.950903
39	303-39	67880.344	9530.984	2.038	136740.141072
40	303-40	67880.122	9531.792	0.911	21110.717942
41	303-41	67878.395	9531.295	-2.425	-184605.107875
42	303-42	67878.940	9528.567	-2.981	-195559.226140
43	303-43	67875.578	9528.414	-2.514	-238514.784806
44	303-44	67876.328	9525.853	-2.541	-238514.784806
合計					22.55318
面積					16.3178590
坪数					16.31 坪
坪数					4.83 坪

作製者

土地家屋調査士

申請人

代表取締役

縮尺 1/

(平成) 8 年 11 月 13 日

(富山県土地家屋調査士会用品)

平成 8 年 12 月 4 日 登記

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8年1月23日 富山地方税务局

今晨8年一月23日

富山地方事務局

製品名

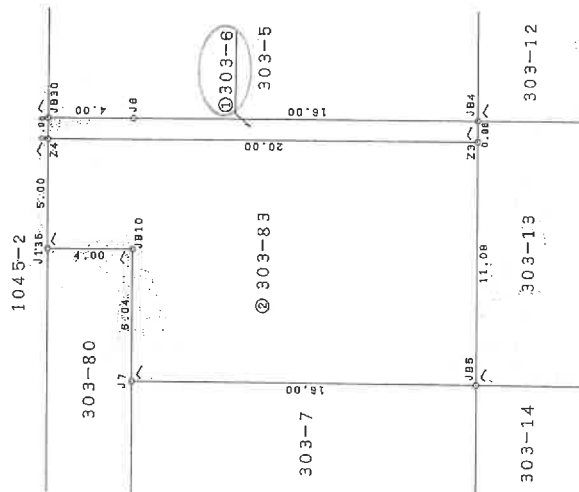
(1 1 枚目)

平成寛参年 癸卯 戊戌日

地積測量圖

地番	303-6, 303-83
土地の所在	上野川郡一夫山町

富山市と変更



求積表

地帯	①	3003=6	X_n	X_{np}	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO.			67871.720	6523.678	19.479	1322073.233850
Z3						-1024808.172548
JB4			67872.652	9524.245	-15.099	-1304056.114168
J6			67877.114	9588.879	-19.212	-270183.164103
JB30			67878.231	9505.033	4.113	1285935.448500
Z4			67877.300	9504.766	18.945	-38.768439
合計					合計	19.3842195
地帯					合計	19.38
埋敦					合計	5.86

地 名	②	303-83	$\bar{X}_n$	Y_n	Y_{n+1}	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - Y_{n+1}$
J85			67861.054	9520.927	18.405		1248982.998870
Z3			67871.720	9523.978	-16.161		-1096874.866820
Z4			67877.300	9504.766	20.588		-1397457.952400
J135			67872.492	9503.390	2.473		167848.972719
B10			67871.389	9507.339	3.183		181093.422487
J7			67865.574	9505.573	13.688		928943.976982
				合 計	合 計	合 計	合 計
							-394.128635
							197.0643175
							197.0643175
							197.0643175

合計面積	216 448 5370 m ²
------	-----------------------------

境界点	境界線の種類
イ	コンクリート杭
ロ	ブラスチック杭
ハ	アレンート杭
ニ	合成樹脂杭
ホ	木杭
ヘ	金属鉄
ト	刻印
チ	コンクリート角
リ	金属鉄
又	

標永くは

作製者	土地家屋調査士	(平成 12 年 10 月 18 日作製)	申請人	縮尺 1/250
-----	---------	-----------------------	-----	----------

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成14年3月4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8年1月23日 富山地方裁判所

登記官

(12枚目)

各階平面図

436176

家屋番号 303-5

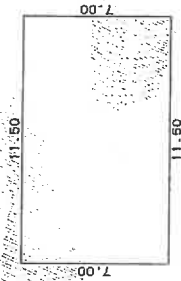
建物の所在

士加川郡大山田町303番地5

富山市と変更

建物図面
各階平面図

1階

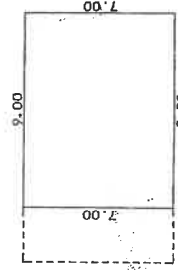


求積表

$11.50 \times 7.00 = 80.5000$

床面積 80.50㎡

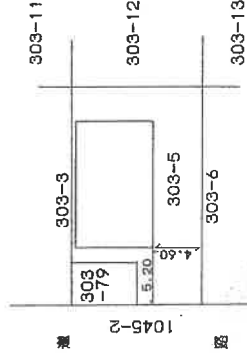
2階



求積表

$9.00 \times 7.00 = 63.0000$

床面積 63.00㎡



A4判に縮小

製作者

土地調査士
家屋調査士

平成14年2月25日
日作動

縮尺

1/250

申請人

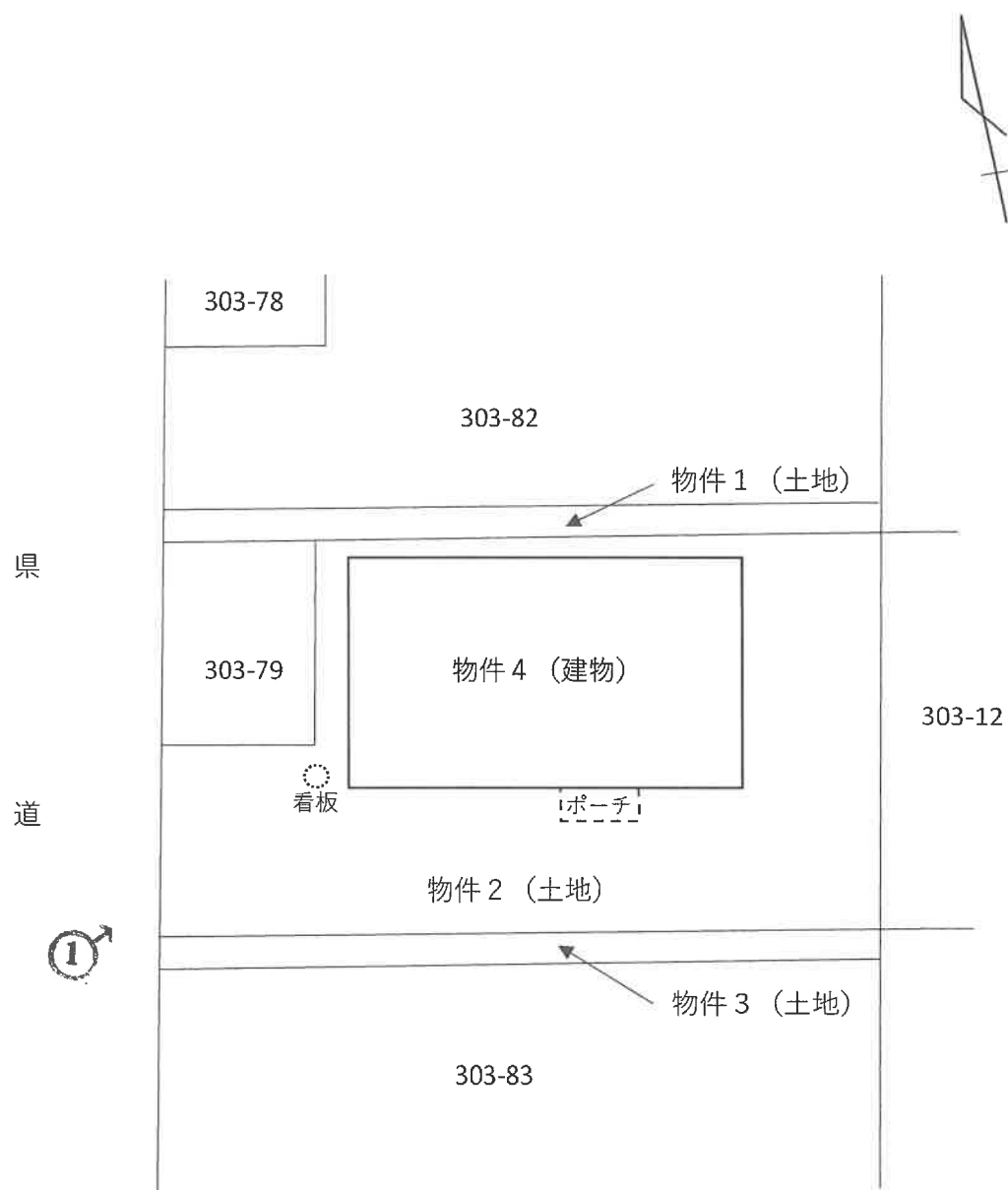
縮尺

1/500

平成14年4月4日

(富山県土地家屋調査士会用紙)

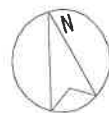
土地建物位置関係図



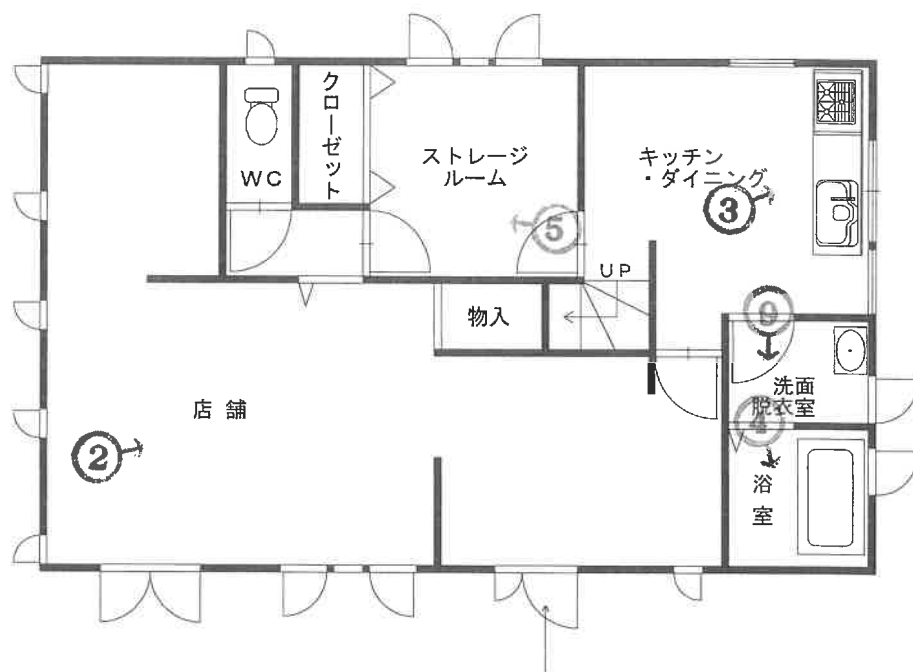
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保障するものではない。
※境界は隣地立会によるものではなく、公図等の位置から推定したものであり、境界を保証するものではない。

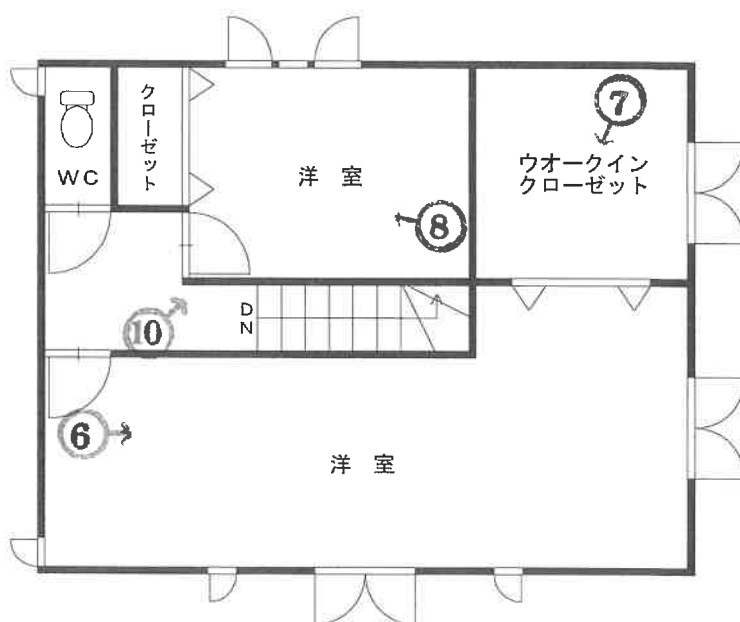
建物間取図



1 階



2 階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

(1 4 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7

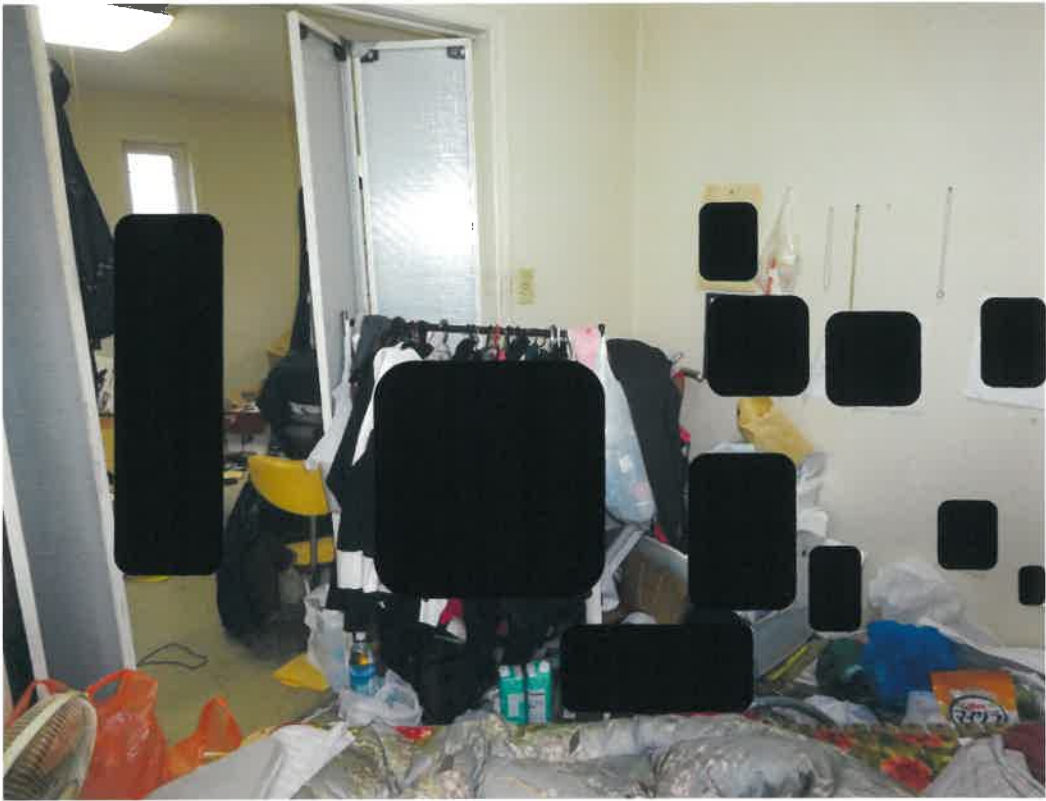


写真 8



写真 9



写真 10



副本

令和7年（ケ）第64号

令和8年2月16日 現地調査

令和8年6月17日 評価

富山地方裁判所民事部 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

藤岡 隆徳

第1. 評価額

一 括 価 格	
金1,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金60,000円
物件2（土地）	金620,000円
物件3（土地）	金50,000円
物件4（建物）	金830,000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。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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、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

番号	所在等	登記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市田畠 3 0 3 番 3 宅地 19.90m ²	同左 〃 宅地、一部公衆用道路 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市田畠 3 0 3 番 5 宅地 216.03m ²	同左 〃 宅地、一部公衆用道路 同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市田畠 3 0 3 番 6 宅地 19.38m ²	同左 〃 宅地、一部公衆用道路 同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市田畠 3 0 3 番地 5 3 0 3 番 5 居宅・店舗 木造スレート葺2階建 1階 80.50m ² 2階 63.00m ²	同左 〃 〃 〃 〃 〃
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

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1～3）

位置・交通	富山地方鉄道不二越・上滝線「大庄」駅の南西方・道路距離約1.1km	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ古い分譲住宅地域	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	なし
画地条件	面積	255.31㎡
	形状	西側間口約8.0m、奥行約20mの不整形地
	地勢	平坦
接面道路の状況	北西側幅員約9.0m舗装県道 (建築基準法上42条1項1号の道路である)	
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地（配置は、『土地建物位置関係図』参照）として利用されており、目的外建物はない。 北西側の建築基準法道路の境界から約4.0mの範囲で、物件1～3の一部は、歩道である公衆用道路として利用されている。 隣接地は、戸建住宅等であり、境界については、執行官作成の『現況調査報告書』のとおりであり、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。	
供給処理施設	上水道：	あり
	下水道：	あり
	ガス配管：	なし（LPガス）
	(注)「あり」「なし」「引込可」「不明（特記事項のとおり）」は、原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
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。 また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。	
特記事項	物件2の東側には、残地物が存在する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分	主である建物（新築部分）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成14年2月25日 新築
	経過年数	25年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構造	木造 2 階建
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	ビニル床シート、フローリング等
	設備	給排水設備、電気、LPガス、トイレ等
	その他	特になし
床面積(現況)	延 約143.50㎡	
現況用途等	現況用途	居宅・店舗
	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	やや劣る	
建物の利用状況	執行官作成の現況調査報告書のとおりである。	
特記事項	現在は所有者が占有している。2階は住居、1階は美容室として利用されている。 執行官作成の『現況調査報告書』記載のとおり、本件建物内では、ネコ1匹を飼育しており、内壁クロスに引っ掻き跡が見られる。また、脱衣所の床の腐食、居宅の浴室用ボイラーの故障、1階及び2階トイレのドアノブが壊れている等もあり、継続利用に当たっては、相当のリフォーム費用が発生するものと思われる。なお、建物内には、現況において、相当の量の動産類等が残置されている。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1～3（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	15,970	0.89	19.90	0.70	200,000
2	15,970	0.89	216.03	0.70	2,150,000
3	15,970	0.89	19.38	0.70	190,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富山-41

地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
14,800円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 103	× 100 / 90	= 15,970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である。

標準化補正： 方位東+3

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	-10
	行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計	90 (相乗積)					

イ 個別格差：

街路条件	0	交通接近条件	0	その他	-11
行政的條件	0	画地条件	0		
個別格差計	89 (相乗積)				

(画地条件内訳：相乗積)

方位北西+1、不整形-1、一部公衆用道路等-11

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古の居宅兼店舗の敷地であり、30%の建付減価補正を要すると判定。

②物件4（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	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4（＊1）	140,000	143.50	0.035	700,000

（＊1）物件4・主である建物

ウ 現価率

経過年数： 25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%と判定した。

観察減価率： 維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用、残置物撤去費、対象建物の個別性等を考慮して減価率を－30%と判定した。

現価率： $0.050 \times (1 - 0.3) = 0.035$

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	200,000	0.4	法定地上権	80,000
2	2,150,000	0.4	法定地上権	860,000
3	190,000	0.4	法定地上権	80,000

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40%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	200,000	-80,000		0.8	0.6	60,000
2	2,150,000	-860,000		0.8	0.6	620,000
3	190,000	-80,000		0.8	0.6	50,000
4	700,000	1,020,000	1.0	0.8	0.6	830,000
一括価格 (合計)						1,560,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件が居宅兼店舗であることにより個別的要因等を十分に考慮し、市場性修正を上記と判断した。

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。

地価調査価格（ 富山-41 ）
所 在 ： 富山市津羽見246番
価 格 ： 14,800円／㎡
位 置 ： 富山地方鉄道不二越・上滝線「大庄」駅の南西方・道路距離1.4km
価 格 時 点 ： 令和7年7月1日
地 積 ： 253㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接 面 道 路 ： 東6m市道
用 途 地 域 等 ： 非線引き都市計画区域（60，200）
地 域 の 概 要 ： 中規模一般住宅が連たんする住宅地域

第7. 附属資料

位置図（刊広社 電子地図標）
付近案内図（刊広社 電子地図標）
公図写
地積測量図
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図
現況写真