

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 9 月 17 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 8 年 11 月 4 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 9 月 17 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 220, 000 4, 176, 000	一括	1, 044, 000	120, 821	0
1	5, 120, 000				
2	100, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 富山市小原屋 |
| | 地 | 番 | 199番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2082平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市小原屋 |
| | 地 | 番 | 199番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 40平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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, 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1】

(1) Aが南西側部分を占有している。同人は所有権を主張している。

(2) 本件所有者が上記(1)以外の部分を占有している。

【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

【物件番号1】

本件土地の南西側部分と隣地（地番197番2）との境界が不明確である。

《 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 | 富山市小原屋 |
| | 地 | 番 | 199番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2082平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市小原屋 |
| | 地 | 番 | 199番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 40平方メートル |



令和6年(ケ)第69号
令和7年1月15日受理
令和8年7月10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 | 富山市小原屋 |
| | 地 | 番 | 199 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2082 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市小原屋 |
| | 地 | 番 | 199 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 40 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件1、2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1、2) ☐ 山林(物件) ☐
形状	☒ 公図(地図)のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件1) ☐ 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 ☒ 土地概略図のとおり
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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が本土地の一部を、更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が本土地の一部を、隣接地上の目的外建物の敷地、庭の一部として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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)
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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■南西側部分(土地概略図中「隣接地所有者の占有部分」と表示されている部分)	
占有者		■ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権 (未登記)	
占有開始時期		平成13年 1月 5日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		每 金 円 (每 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有者 A は、時効取得による所有権を主張している。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 (所有者)	1 本件各土地は、取得後、現在まで、誰も使用しておらず、更地の状態となっています。 2 物件1の土地上の簡易物置は、亡父が農作業用道具類の保管場所として置いたものです。 3 本件各土地について、土壌汚染の原因となる物質等が置かれていたり、埋設されているということはありません。 4 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 5 本件各土地と北西側農道との間に水路が介在していますが、橋を架けておらず、鉄板を置いているだけなので占有許可等の手続を取っていませんし、どこかに万雑等を支払っているということもありません。
☒ A (占有者)	1 物件1の土地の南西側部分（土地概略図中「隣接地所有者の占有部分」と表示されている部分）は、亡夫Cが、平成13年1月5日、同人の兄Bから、富山市小原屋197番2、同197番3、同197番1及び198番の各土地並びに建物（家屋番号：197番1の2）を売買取得した時から、敷地、庭の一部として使用しています。なお、亡夫Cは令和3年5月に死亡し、私が上記土地及び建物を相続しています。 2 亡夫Cが取得した時点で、同人と私は、当時の株式会社岡本組が所有していた土地（物件1）の一部を使用しているという認識はなく、同会社から、亡夫Cに対し、土地の返還を求められたり、土地使用料を請求されたこともなかったと思います。 3 その後、本件各土地は、平成13年7月、株式会社岡本組から亡夫の兄Bに譲渡されていますが、その後、現在まで、同人から、亡夫（存命中）や私に対し、返還、使用料の請求等はありません。 4 前記のとおり、亡夫Cは、平成13年1月頃から、20年間以上の間、物件1の土地の南西側部分（前同）を使用しているものであり、法的なことはよく分かりませんが、現在、私の所有する土地であると認識しています。 （以上、令和7年3月7日、同年4月10日面談聴取要旨） 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（残地）、土地概略図及び添付写真のとおりである。

本件各土地のうち南西側部分（土地概略図中「隣接地所有者の占有部分」と表示されている部分）を除く部分は、特に利用されておらず、雑草等が繁茂する状態となっており、中央部やや南側付近に簡易物置が置かれている。南西側部分は、南西側隣接地（富山市小原屋197番1、197番3、197番2及び198番）とともに同隣接地上の建物（家屋番号：197番1の2）の敷地、庭の一部として利用されている。

- 2 本件各土地の範囲について、北東側は水路、農道、南東側は水路、空地（公衆用道路、所有者：富山県）、市道、北西側は農地（1.2メートル程度低い。）であり、北東端付近に境界柱が存在し、南西側各隣接地との境界付近の一部にコンクリート境界壁が設置されるなどしており、概ね土地概略図のとおりと思われる。

なお、物件1の土地の南西側部分（前同）と南西側土地（富山市小原屋197番2）との境界について、境界柱等の境界を示すものの存在を確認することができないため、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、所有者及び占有者の各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。

物件1の土地の南西側部分（前同）について、「関係人の陳述等」欄（本報告書3枚目）記載のとおり、占有者は、取得時効による所有権（未登記）を主張している。

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1月17日(金) 10:05-10:10	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の取寄せ
7年1月17日(金) 12:55-13:10	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
7年1月17日(金) : :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年1月20日(月) 10:23-10:25	富山市役所	登記地番入り航空写真の取寄せ(申請)
7年1月20日(月) 13:00-13:05	富山地方法務局	建物図面(各階平面図)の取寄せ
7年1月22日(水) 14:35-14:40	当庁執行官室	所有者から電話聴取
7年1月27日(月) 16:17-16:20	富山市役所	登記地番入り航空写真の取寄せ(受領)
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月7日(金) 14:45-15:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者から聴取 評価人同行
7年3月11日(火) 11:15-11:25	富山地方法務局	土地登記事項全部証明書等の取寄せ
7年4月10日(木) 11:40-12:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

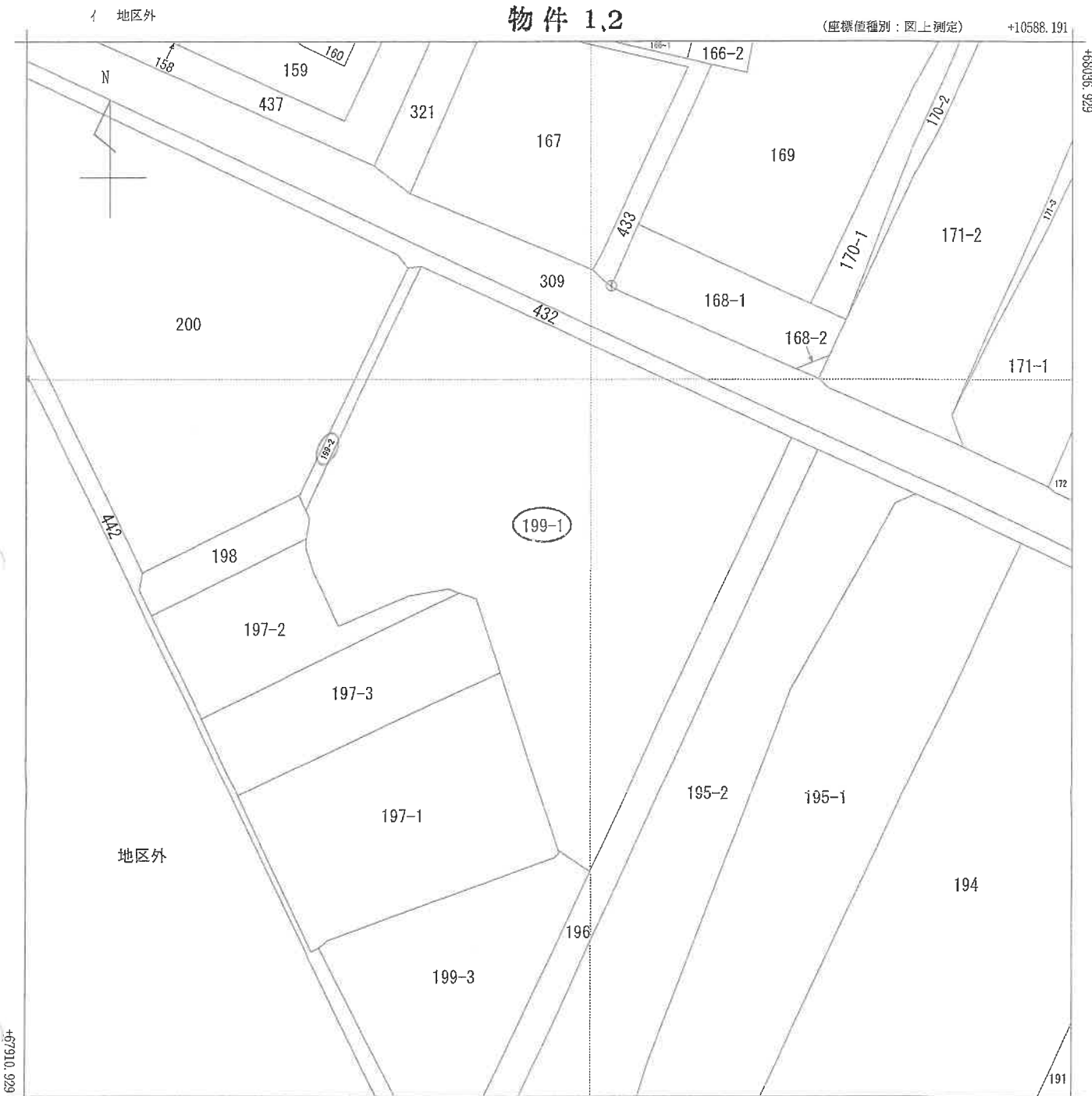
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1,2

(座標値種別：図上測定) +10588.191



+10463.191 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	富山市小原屋					地 番	199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49年10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。

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

令和7年1月17日
富山地方事務局
請求番号：8-5
(1/1)
登記官

(8 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成9年6月24日

公用

622607

199-1

地積測量図

199-3

地番

土地の所在

新潟県 大田町 小原屋

富山市と変更

道路

水路

求積

② 199-3

$32.29 \times 1.49 = 48.1121$

$41.27 \times 22.09 = 911.6543$

$41.50 \times 4.70 = 195.0500$

$4.73 \times 0.90 = 4.2570$

$2.1159.0734$

579.5367

面積 579 m^2

① 残地 ① 199-1

$2662 - 579.5367 = 2082.4633$

面積 2082 m^2

筆界	境界線の種類
A	鉄
B	プラスチック杭
C	鉄
D	プラスチック杭
E	鉄
F	プラスチック杭

※永久標 B・D・E・F.

作製者

土地家屋調査士

(平成 9 年 6 月 18 日作製)

(富山県土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺 $1/500$

物件 1

平成 九年 六月 貳 四 日

A4判に縮小

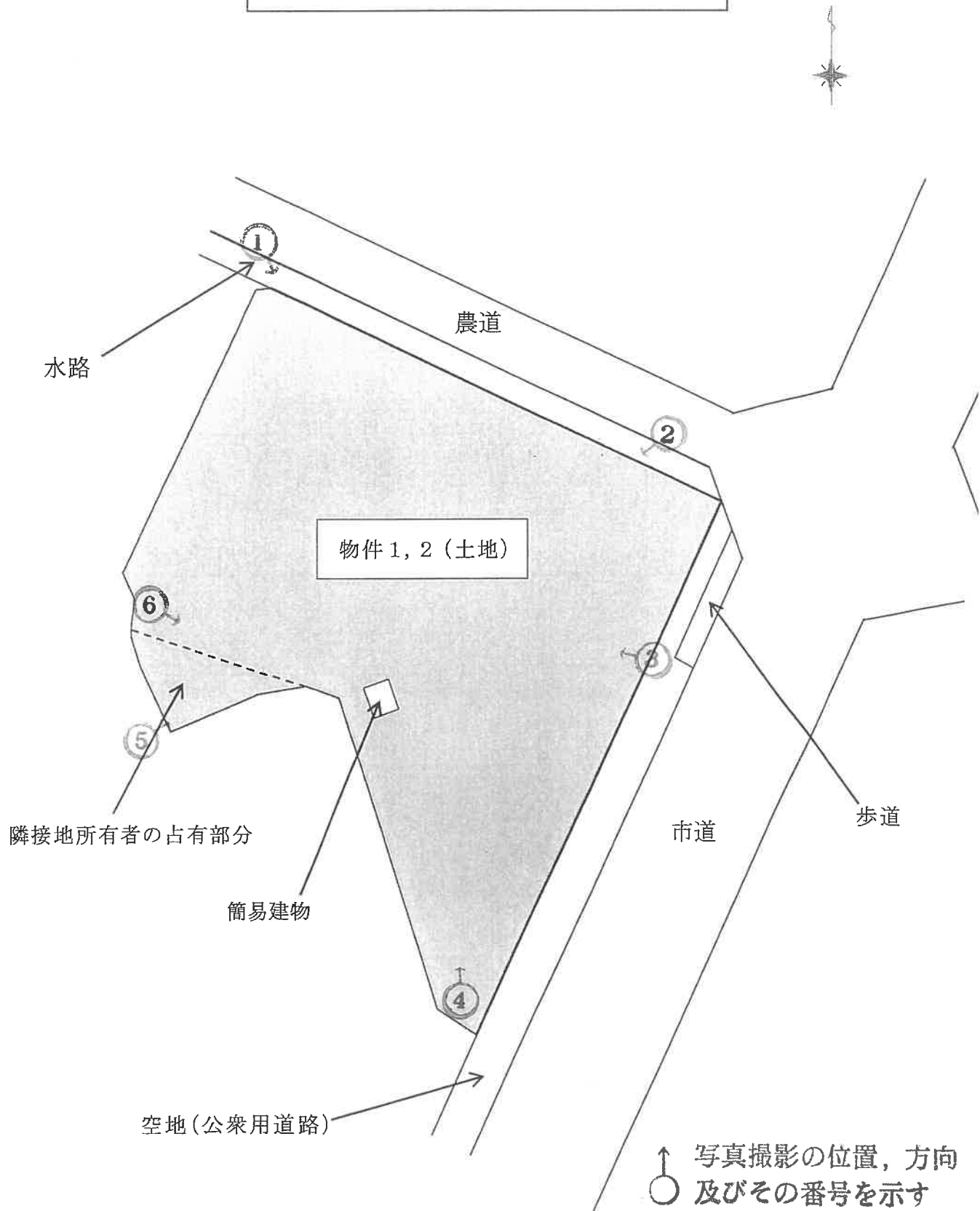
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和 7 年 1 月 17 日 富山地方方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：8-4

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。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和 6 年（ケ）第 69 号
令和 7 年 3 月 7 日 現地調査
令和 7 年 3 月 31 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 5, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5, 1 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円

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 番 地 目 地 積	富山市小原屋 199番1 雑種地 2,082 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市小原屋 199番2 雑種地 40 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「大庄」駅の南東方・道路距離 約 1.2 k m	
付近の状況	市道沿いの農地に、住宅、介護施設、空地が散在する地域	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし
画地条件	面積 形状 地勢	2,122 m ² 間口 約 56 m、奥行 約 50 m のやや不整形地 平坦
接面道路の状況	南東側 幅員 約 11 m 市道。道路が南西方へ昇り勾配のため道路面より 0～0.3 m 程高い。一部歩道あり。 北東側 幅員 約 4 m 農道、ほぼ等高	
土地の利用状況等	空地であり、雑草が生い茂っている。 隣接地は住宅地、田である。	
供給処理施設	上水道 あり 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	・ 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、従前は田であったものと推測される。 ・ 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	・ 北西側隣接地は目的物件より 1.2 m 程低くなっており、境界部分は法面である。法面下までが目的物件であるものと推測されるが、界標が確認できないため境界線は不明である。 ・ 目的物件の中程南側に南側隣接地所有者のものとみられる簡易建物（物置）が設置されている。 ・ 目的物件の南西側一部は、南側隣接地所有者により占有されている。占有開始時期は不明であるが、境界構築物の設置状況から判断して、南側隣接地所有者が当該隣接地を取得した平成 8 年以前から占有状態にあったものとみられる。 ・ 南東側市道との間に雑草の生い茂る空地（地目 公衆用道路、所有者 富山県）が介在している。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1, 2 (土地)

目的物件の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	基礎となる価格 (円) オ (≒ア×イ×ウ)
1	9,300	0.49	2,082	—	9,490,000
2	9,300	0.49	40	—	180,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 富山 ー 58

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,100 \text{円/㎡} & \times & 99.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/130 & \div & 9,300 \text{円/㎡} \end{array}$$

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

標準化補正：補正なし ※補正率 1.00

地域格差：街路条件 -10、交通・接近条件 +20、環境条件 +20 ※補正率 (相乗積) 1.30

イ 個別格差：造成の程度 -10、規模過大 -30、形状 -5、角地 +2、西側隣接地との高低差等 -20

※補正率 (相乗積) 0.49

ウ 地積：登記数量による。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格について、市場性修正及び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	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	9,490,000	—		0.90	0.60	5,120,000
2	180,000	—		0.90	0.60	100,000
一括価格 (合計)						5,220,000

※端数処理

イ 占有減価修正：必要なし。

ウ 市場性修正：目的物件の現況、西側隣接地との境界の状況、南側一部が隣接地所有者に占有されている状況等を考慮して、10%相当の市場性修正が妥当と判断した。

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6．参考価格資料

地価公示 富山－58

所 在： 富山市三室荒屋字清水田割 686番外

価 格： 12,100 円／㎡

位 置： 上滝駅の北方・道路距離 400 m

価格時点： 令和7年1月1日

地 積： 495 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 東 5 m市道

用途地域等： 第一種住居地域 (60, 200)

地域の概要： 中規模一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域

第7．附属資料

位置図

付近案内図

地図（法第14条第1項）国調法19－5指定

地積測量図

土地概略図

撮影位置図

写真

以 上