

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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 940, 000 2, 352, 000	一括	588, 000	92, 831	0
1	960, 000				
2	1, 980, 000				
</					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 下新川郡入善町櫛山 |
| | 地 番 | 7 7 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 8 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下新川郡入善町櫛山 7 7 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 7 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 6 . 9 8 平方メートル
2 階 9 1 . 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 4 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 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】

(1) 売却対象外の土地（地番 7 7 8 番及び同 7 8 9 番）の一部を通行のため無償で利用している。

(2) 本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 7 1 9 番）への通行のため無償で利用されている。

(3) 隣地（地番 7 8 9 番）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 | 下新川郡入善町櫛山 | | |
| | 地 番 | 7 7 2 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 6 9 8. 7 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 下新川郡入善町櫛山 7 7 2 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 7 7 2 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 0 6. 9 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 9 1. 0 0 平方メートル | |



令和8年(ヌ)第1号
令和8年1月30日受理
令和8年6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 | 下新川郡入善町櫛山 |
| | 地 番 | 7 7 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 8 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下新川郡入善町櫛山 7 7 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 7 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 6 . 9 8 平方メートル
2 階 9 1 . 0 0 平方メートル |

(2 枚目)

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、私及び子一人の二人が居住しています。破産管財人からは、任意売却又は本手続により所有者が交代するまで居住することの承諾を得ています。 2 本件建物の新築後、増改築等はなく、改装、屋根、外壁及び水廻り等のリフォーム也没有ありません。なお、約7、8年前にトイレを和式から洋式にしています。 3 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありませんが、玄関の吹抜の天井に水シミ跡が見られます 4 本件建物内では、平成4年頃までネコ1匹を飼育していました。 5 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 6 本件土地から南側町道に出るために下新川郡入善町棚山778番の土地（以下「778番の土地」という。）及び入善町棚山789番の土地（水路）の通路状の部分を無償で使用しています。以前から、各土地の各所有者に使用料等を支払っているということではなく、各所有者から使用料等を請求されているということもありません。778番の土地の前所有者は、私の子です。 7 778番の土地から南側町道に出るために本件土地の南東側の通路状の部分が使用されています。778番の土地の前所有者の所有時から、使用料等を受け取っているということではなく、現在の所有者からも使用料等を受け取っているということもありません。
☒ B (所有者の破産管財人)	1 本件物件は、現在、破産財団に属しています。本年8月末頃までに任意売却ができなければ、破産裁判所の許可を得た上、破産財団から放棄する予定にしています。 2 本件建物には、所有者及び子一人の二人が居住しています。任意売却等で所有者が交代するまではそのまま居住することを承諾しています。 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、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。
- 本件土地は、本件建物の敷地として利用されており、南東側の通路状の部分は、南側町道から778番の土地（所有者：流れ星不動産株式会社）への通行のため無償で利用されている。
- 本件土地から南側町道に至るため、778番の土地及び入善町櫛山789番の土地（所有者：入善町東部土地改良区）の南西側の通路状の部分を通行のため無償で利用している。
- 2 本件土地の範囲について、南側は水路、宅地（778番の土地）、町道、東側は水路であり、北側及び西側の各隣接地との境界付近に石積み、樹木が植栽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。
- 本件土地の南側部分は、778番及び789番の各土地の一部とともに庭の一部として、樹木が植栽され、庭石が置かれるなどしており、789番の土地との境界について、現況は不明確となっている。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、所有者及び同人の破産管財人の各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階の北東側和室付近の板ノ間及び北西側和室の各天井板に水シミ跡が、食堂・台所の内壁クロスに汚損、亀裂、床板に劣化等が、2階の北東側洋室の出窓部分に水シミ跡、吹抜部分の天井クロスに水シミ跡等がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの汚損等が確認された。

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

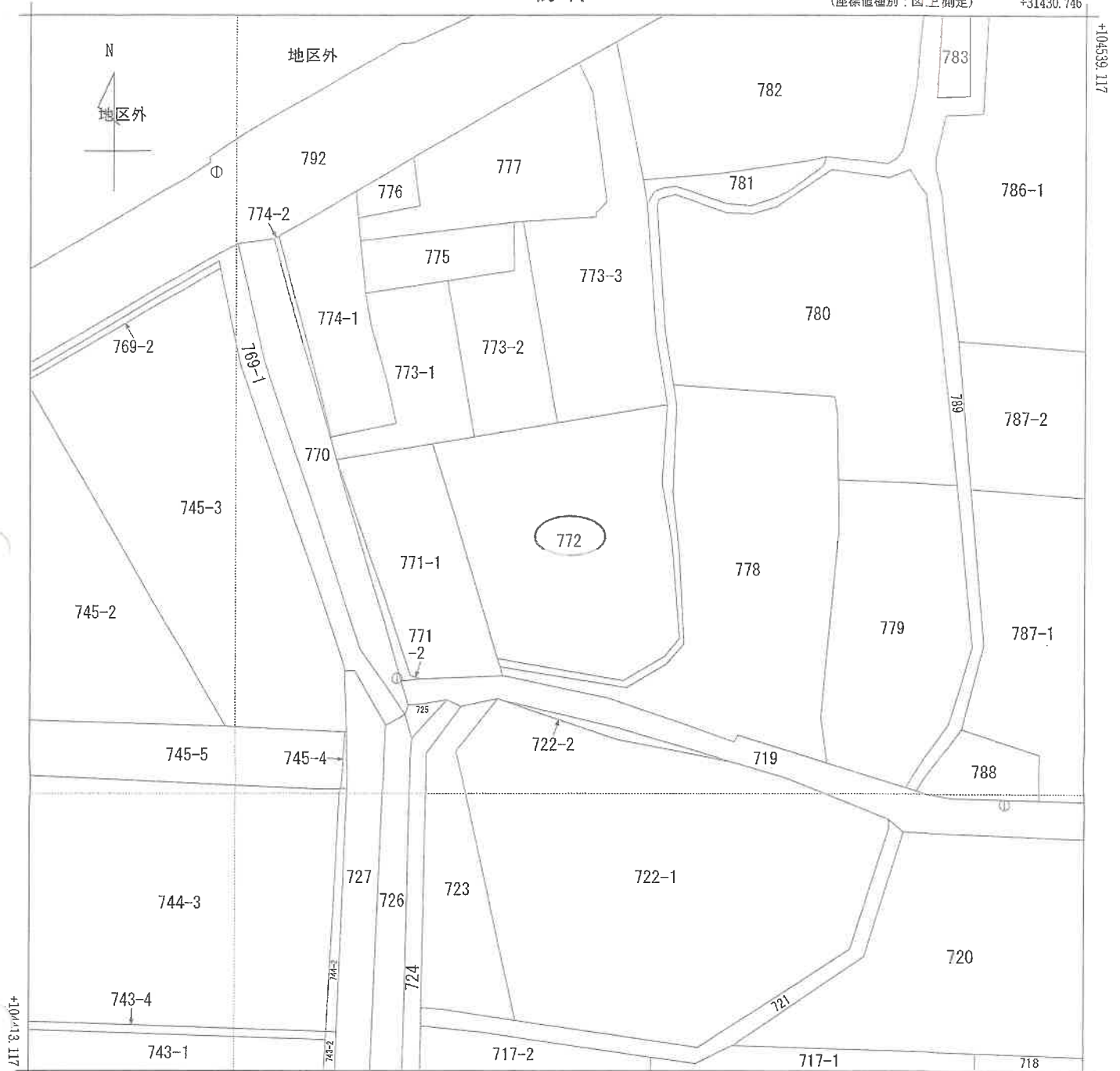
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月4日(水) 9:50-9:55	富山地方法務局魚津支局	公図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
8年2月4日(水) 11:45-11:55	入善町役場	家屋平面図の取寄せ
8年2月4日(水) 12:05-12:15	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、所有者と面談
8年3月18日(水) 10:30-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
8年6月12日(金) 9:05-9:07	当庁執行官室	所有者の破産管財人から電話聴取
年 月 日 () : - :		
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

(座標値種別：図上測定)

+31430.746



+31305.746 (座標値種別：図上測定)

(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。
(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

桐山

請 求 部	所 在					下新川郡入善町桐山		地 番	772番		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 番 号 記 号	Ⅶ	分 類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）		種 類	土地改良所在図
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8年2月4日
富山地方務局魚津支局
登記官

請求番号：2-3
(1/1)

A4判に縮小

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成4年10月27日

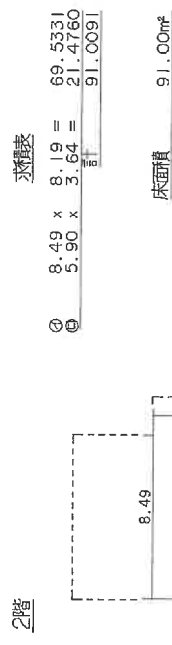
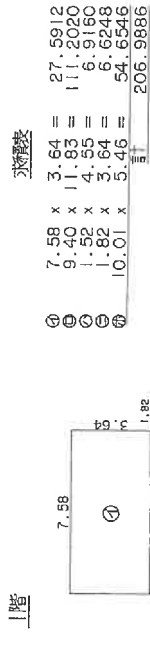
公用

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2月4日 富山地方裁判所魚津支局

登記官

(7 枚目)

各階平面図

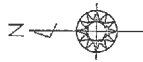


A4判に縮小

902427 建物平面図

家屋番号 773番

建物の所在 下新川郡入善町棚山773番地



作製者

土地調査士
家屋

年10月22日作製

縮尺 1/250 m

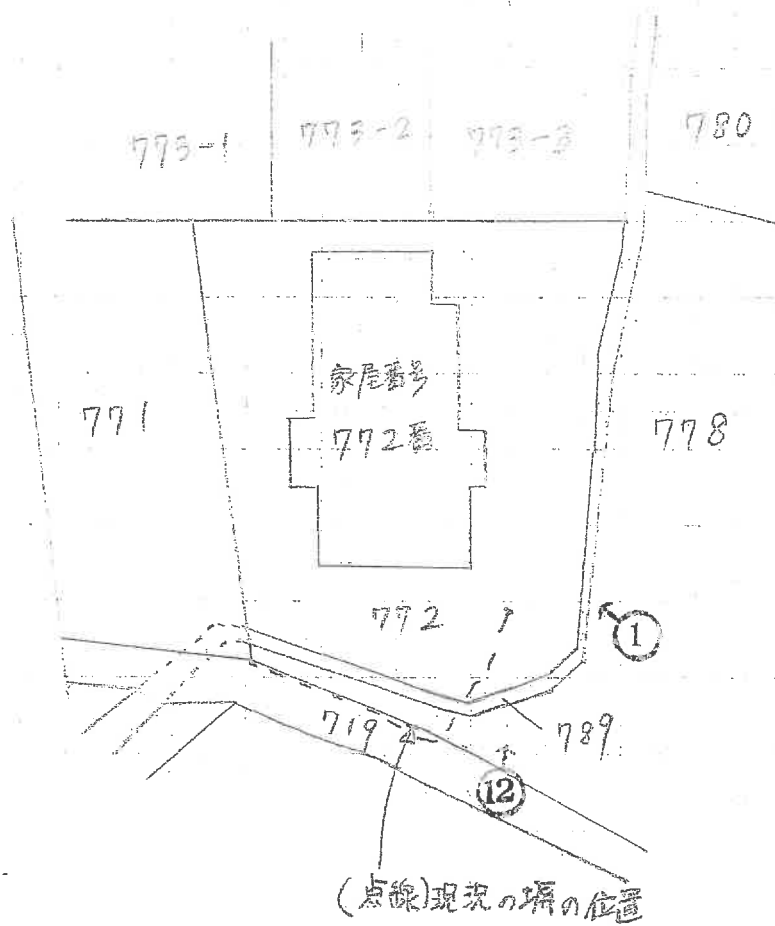
申請人

縮尺 1/500 m

平成四年十月七日

(富山県土地家屋調査士会紙)

請求番号：2-4



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

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。

土地建物位置関係図

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 11



隣接地上の目的外建物

写真 12



副 本

富山地方裁判所民事部 御中

令和8年（ヌ）第1号

令和8年3月18日 現地調査

令和8年6月29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2,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金960,000円
物件2（建物）	金1,980,000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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	下新川郡入善町櫛山 772番 宅地 698.75㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	下新川郡入善町櫛山772番地 772番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 : 206.98㎡ 2階 : 91.00㎡ 延床面積 : 297.98㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	本件土地は建築基準法上の道路に接道していない。		

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)

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「入善」駅の東方約2000m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅と農地が混在している地域	
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	非線引都市計画区域 用途地域の指定はない 60% 200% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	698.75㎡ 間口約22m、奥行27～32mのやや不整形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	無道路地 本件土地の南側に幅員約5mの舗装町道が存するが、町道との間に地番778番、地番789番が介在し、接道していない。	
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： なし 下水道： なし ガス配管： なし 水道は自治体が運営する公営水道ではなく地元の水道組合による組合水道、下水道は東側の隣接地に公共桝があるが接続されていない。	
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	本件土地と南側の土地（地番789、地番778番）の各々の境界が不分明である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件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3年9月25日 新築 経過年数： 約35年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	木造瓦葺 2 階建
	屋根	瓦葺
	外壁	サイディング
	内壁	ビニールクロス
	天井	化粧ボード
	床	フローリング、畳
	設備	電気、トイレ
	その他	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	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	1階の天井部分に水シミ跡がある。1、2階の内壁クロスに汚損等が見られる。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1(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	9,680	0.44	698.75	0.9	2,680,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 入善(県) -3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 144 & = & 9,680\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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 +4

地域格差： 街路条件 +2 交通接近条件 +1 環境条件 +40
行政的条件 0
地域格差計 144 (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 -56 その他 0
個別格差計 0.44 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	無道路地	0%
角地等の画地条件	無道路地	0%
形状等の画地条件	やや不整形地	-2%
道路関連の画地条件	無道路地	-50%
その他の画地条件1	一部隣接地との境界が不分明	-10%
その他の画地条件2	ない	0%
	画地条件内訳計	44%

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-10%の建付減価補正を要すると判定

②物件2(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
2	150,000	297.98	0.05	2,230,000

ウ 現価率

経過年数：約35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/25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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,680,000	0.4	法定地上権	1,072,000

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 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,680,000	-1,072,000		1.0	0.6	960,000
2	2,230,000	1,072,000	1.0	1.0	0.6	1,980,000
一括価格（合計）						2,940,000円

ウ 占有減価修正：特にない。

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	入善(県)－3
所 在	下新川郡入善町上野806番2
価 格	14,800円／㎡
位 置	入善駅から道路距離約1.4km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	393㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接 面 道 路	南側 7m 県道
用 途 地 域 等	用途地域の指定はない(60, 200)
地 域 の 概 況	在来の住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

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