

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10月22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11月11日から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年11月24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12月 8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11月25日 午前 9時00分から 令和 8年11月25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10月22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	3, 180, 000 2, 544, 000	一括	636, 000	36, 826	9, 593
1	1, 300, 000				
2	1, 880, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市婦中町袋字宿免 | |
| | 地 番 | 4 3 5 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 9 1 . 7 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 富山市婦中町袋字宿免 4 3 5 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 4 3 5 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 8 . 8 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 9 . 6 2 平方メートル |

物件明細書

令和 8年 9月10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

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 | 富山市婦中町袋字宿免 |
| | 地 番 | 4 3 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市婦中町袋字宿免 4 3 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 3 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 8 0 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |



令和8年（ケ）第12号
令和8年 5月14日受理
令和8年 8月14日提出

現況調査報告書

（物件1・2）

富山地方裁判所

執行官 富田耕次

（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 | 富山市婦中町袋字宿免 |
| | 地 番 | 4 3 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市婦中町袋字宿免 4 3 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 3 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 8 0 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |

(土地・建物用)

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) 富山市婦中町袋435番地6	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐	
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建物を所有し、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2	
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 ☐ ある 種類: 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 ☐ 富山地方裁判所 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(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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A（本件物件所有者）	1 私は本件物件の所有者です。本件物件は居宅及び敷地として私が使用しています。 2 本件物件の南側が鉄道用地ですから電車の音が大きく、電車がブレーキをかける時の影響か車に鉄粉が付着します。 3 物件2建物の玄関扉の取手が壊れていること以外に使用していて不具合を感じることはありません。 4 物件2建物内で亡くなった人はいません。 5 10年位前まで物件2建物内で犬と猫を飼っていました。 6 物件2建物にシロアリ被害はありません。 7 物件1土地と近隣の土地で境界争いはありません。 （令和8年7月24日聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙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。
- 2 Aの陳述及び現認状況により本報告書2枚目の通り占有関係を認定した。
- 3 物件1土地の占有範囲は土間コンクリートにより概ね明らかであるが、筆界については、JRの境界杭が土間コンクリートから少し離れた場所に設置されているので、確認するには専門家による境界復元を要する。
- 4 物件2建物の外壁のサイディングボードに剥離している部分があるが、内部には玄関扉の取手以外に目立つような損傷は見受けられなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

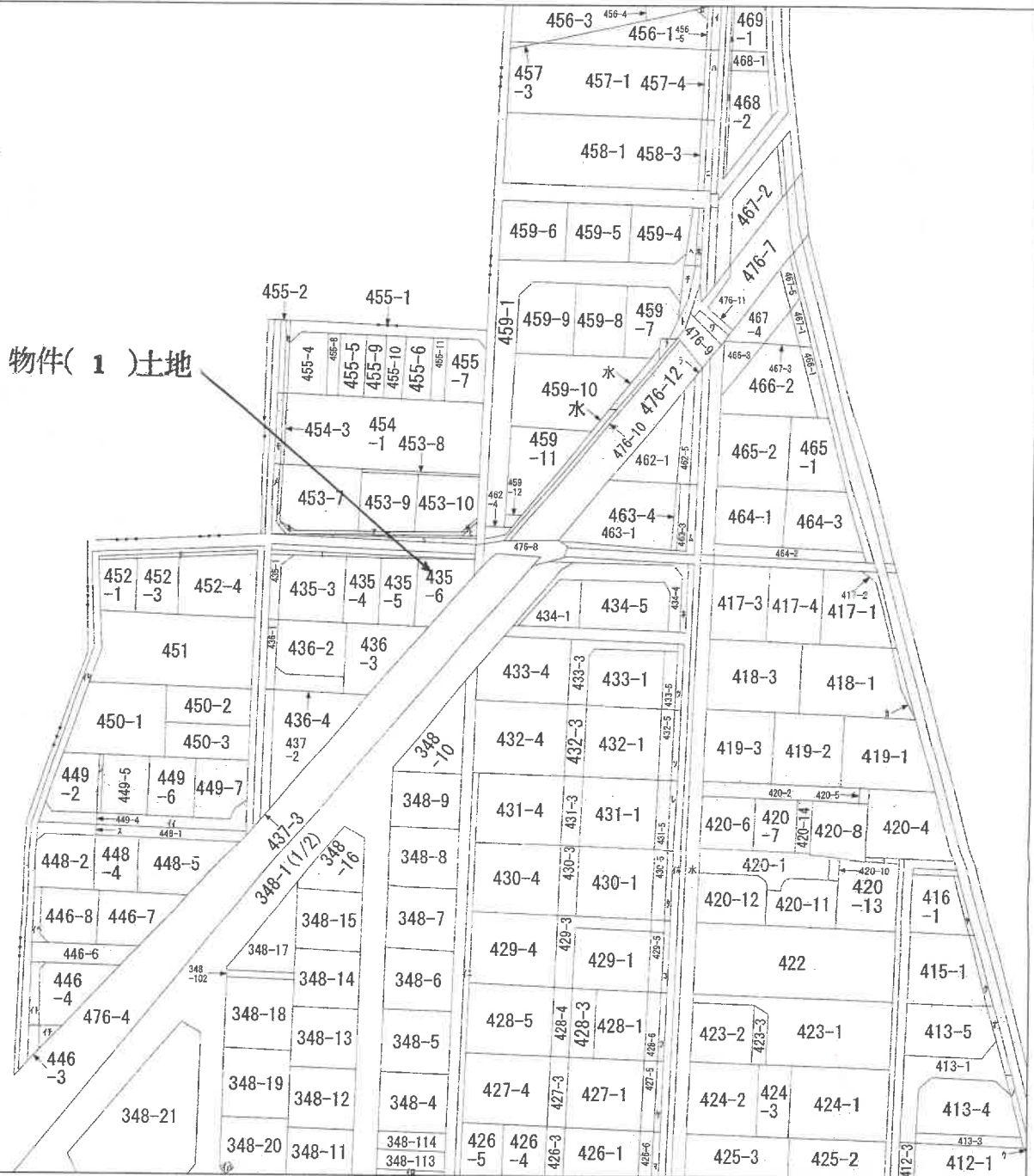
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月9日(火) 16:20 - 16:30	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の閲覧及び交付請求等
令和8年6月29日(月)	当庁	A宛の通知書を郵送
令和8年7月24日(金) 9:20 - 10:25	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査 評価人同行 Aから聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和8年7月24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、立会人の立会のもと建物内に立ち入った。 □ 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、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)土地



(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。

地番区域見出し

婦中町袋
字宿免

請求 部分	所 在	富山市婦中町袋字宿免				地 番	435番6			
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(富山地方法務局管轄)

令和8年6月9日

福井地方法務局

登記官

請求番号：36-1

(1/2)

(6 枚目)

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。
(富山地方裁判所管轄)
令和8年6月9日 福井地方裁判所

地積測量図

435-3
番 435-4 ~ 435-6

土地の所在 福井県福井市袋町宿免

富山市と変更

0743979

求積表

地番 ② 435-4			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	19.91	8.37	166.6467
ロ	19.91	8.24	164.0584
合計			330.7051
合計面積			165.35255 m ²

地番 ③ 435-5			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	20.15	8.41	169.4615
ロ	20.15	8.28	166.8420
合計			336.3035
合計面積			168.15175 m ²

地番 ④ 435-6			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	15.23	4.39	66.8597
ロ	18.49	13.54	250.3546
ハ	18.49	3.59	66.3791
合計			383.5934
合計面積			191.79670 m ²

合計面積 525.30100 m²

地番	① 435-3	② 435-4	③ 435-5	④ 435-6	地積
公積	806.337	525.30100	281.03800	281.03	m ²

境界標

301, 302, 303, —金属釘
307, 308, 309

310, 311, 312 —コンクリート角

永久標 金属釘

申請人

(平成10年4月22日作成)

作製者

(富山県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

A4版に縮小

平成 10 年 4 月 24 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。
(富山地方裁判所管轄)
令和 8 年 6 月 9 日 福井地方裁判所

登記年月日：平成10年10月8日

473200 各階平面図

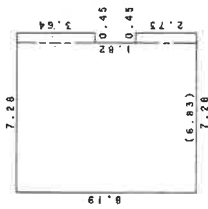
建物図面
各階平面図

家屋番号 435番6

建物の所在 福井県福井市中町袋字宿免435番地6

富山市と家更

1階

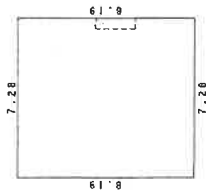


求積表

6.83	×	8.19	=	55.9377
0.45	×	3.64	=	1.6380
0.45	×	2.73	=	1.2285
計				58.8042

床面積 58.80 m²

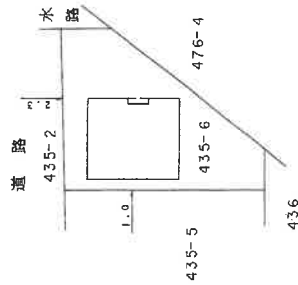
2階



求積表

7.28	×	8.19	=	59.8232
------	---	------	---	---------

床面積 59.82 m²



A4版に縮小

平成 10 年 10 月 8 日 登記

作製者

白作製

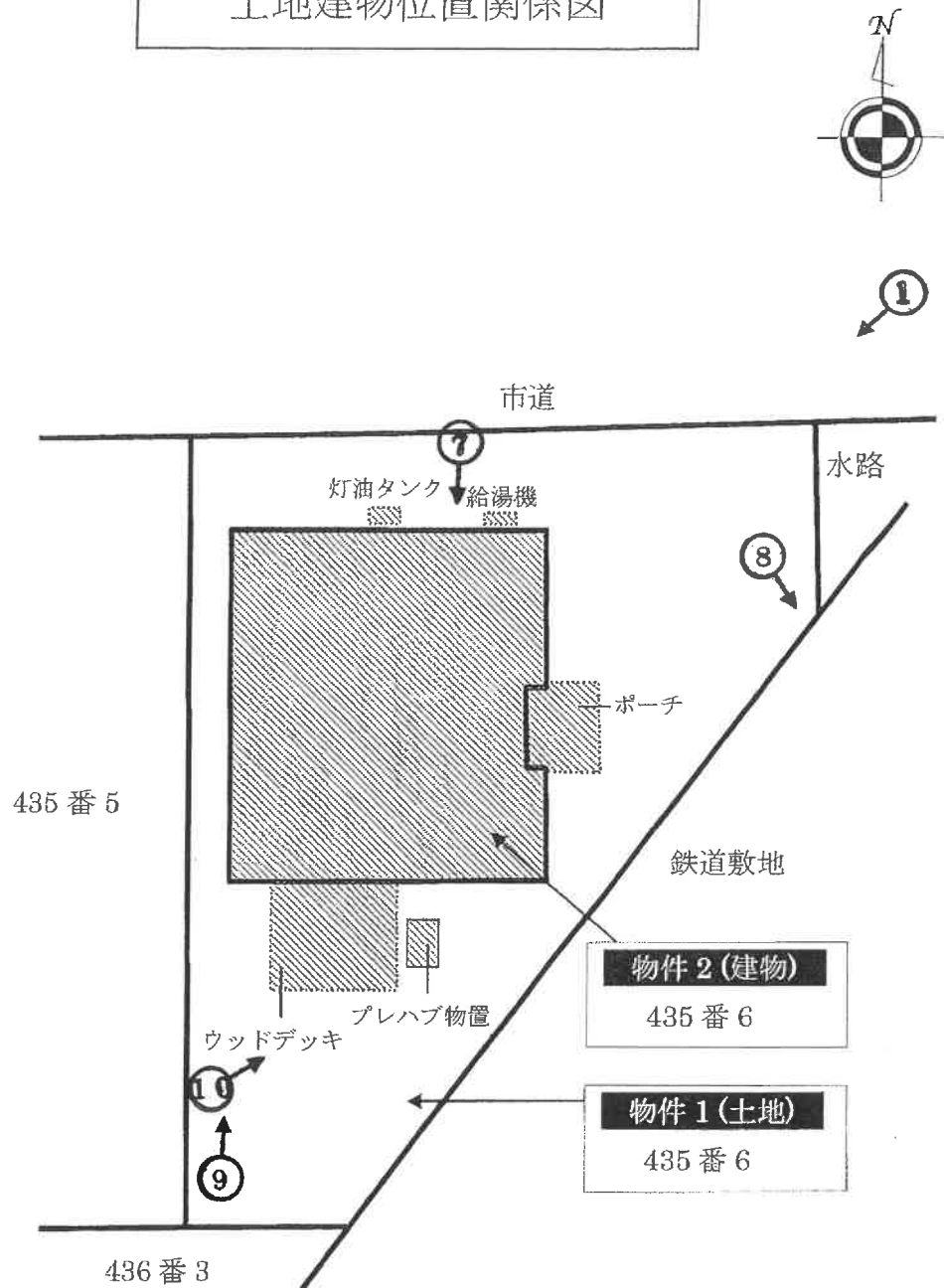
縮尺 1/250

申

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

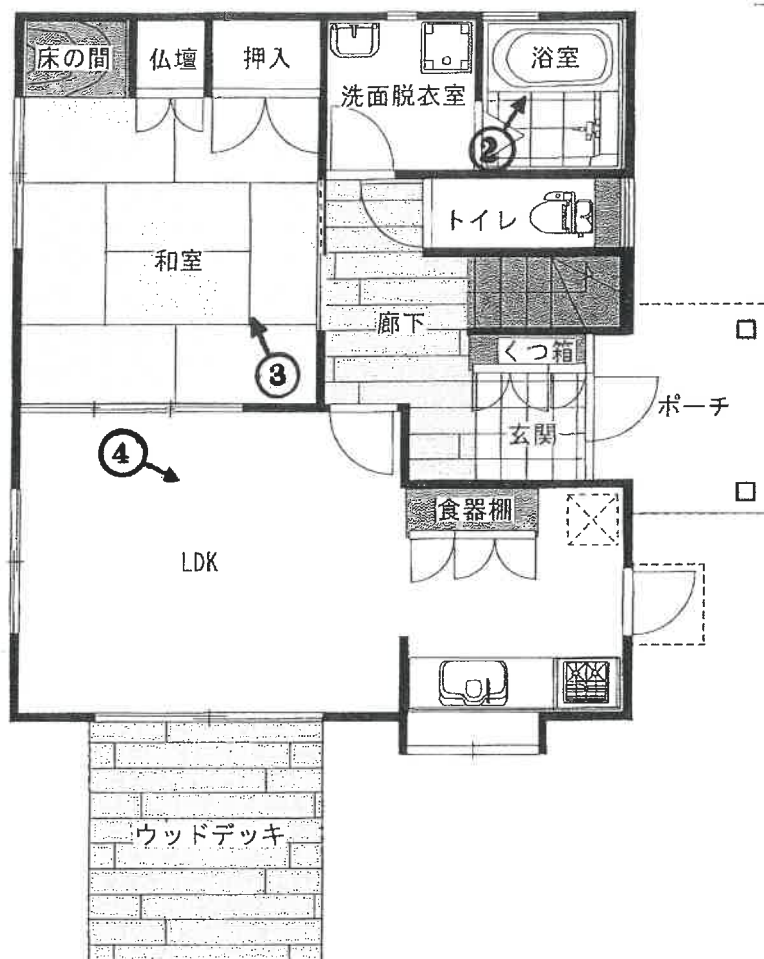


※上記境界は隣地立会によるものではなく、公図、地積測量図、建物図面、住宅地図、航空写真等により推定したものであり、境界を保証するものではない。

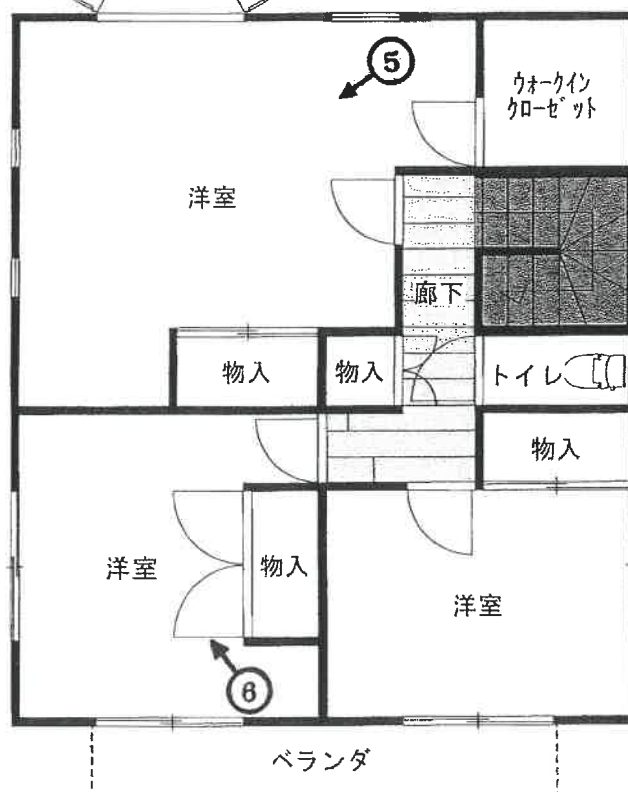
建物間取図



1 階



2 階



写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件2建物



物件1土地

写真番号 2

物件2建物の内部を撮影



(11 枚目)

写真番号 3

物件2建物の内部を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部を撮影



(12 枚目)

写真番号 5

物件2建物の内部を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部を撮影



(13 枚目)

写真番号 7

物件2建物の外壁を撮影

物件2
建物



サイディングボードの剥離

写真番号 8

本件競売物件の東側を撮影

J
R
の
境
界
杭



物件1土地

(14 枚目)

写真番号 9

本件競売物件の西側を撮影



写真番号 10

本件競売物件の南側を撮影



(15 枚目)

令和8年（ケ）第 12 号

令和8年7月24日 現地調査

令和8年7月30日 評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 林 正 伸

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,180,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,300,000	円
物件2（建物）	金	1,880,000	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	富山市婦中町袋字宿免 435番6 宅地 191.79m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市婦中町袋字宿免435番地6 435番6 居宅 木造スレート葺2階建 1階 58.80m ² 2階 59.62m ²	同左
特 記 事 項			

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）

位置・交通	JR高山本線「速星」駅の南西方約1.3km(道路距離)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% - 第一種高度地区(20m) 屋外広告物第2種許可地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積 形状 地勢	191.79m ² 間口約14.7m、奥行約18.1mのほぼ台形状地 概ね平坦
接面道路の状況	北側 幅員約6.5m市道(建築基準法第42条1項1号) 接面道路とほぼ等高の中間画地	
土地の利用状況等	○物件2の敷地であり、目的外建物はない。 ○隣接地は道路、鉄道敷地、水路、一般住宅である。 ○北側は側溝及び市道、東側は水路である。南東側は鉄道用地であり境界杭が本件土地の土間コンクリートからやや離れて設置されている。南側隣接地との境界付近には一部フェンスが設置され、西側隣接地との境界付近は園芸用の支柱が並べられており、境界については概ね明確である。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	あり
	ガス配管	なし
	(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く、周辺に土壌汚染が懸念される施設はないことから、土壌汚染が存する可能性は低い。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。	

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	新築年月日（登記簿）：平成10年9月30日新築 経過年数：28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、板張り等 床：フローリング、畳等 設備：給排水衛生設備、オール電化等
床面積（現況）	延 118.42㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料建物間取図の通り
品等	標準的
保守管理の状態	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○南側に隣接してウッドデッキ（概測7.9㎡）が設置されている。また当該ウッドデッキの東側にプレハブ物置が存する。 ○約10年前まで犬1匹、猫1匹を飼育していたとのこと。 ○現地調査時、内壁クロスの一部に亀裂等が散見され、外壁サイディングの一部に剥離が確認された。また玄関扉の取手が壊れているのを確認した。その他、雨漏り等の不具合は見受けられなかった。

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 端数処理
1	27,100	0.93	191.79	0.90	4,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(県)-44

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,200\text{円/㎡} \times & 102.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/144 & \div & 27,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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である。

◇標準化補正： 方位 ± 0 補正率 1.00

◇地域格差： 街路条件 $\blacktriangle 1\%$
交通接近条件 $\pm 0\%$
環境条件 $+45\%$
行政的条件 $\pm 0\%$ 補正率 1.44（相乗積）

イ 個別格差 方位 $\pm 0\%$
形状 $\blacktriangle 2\%$
鉄道用地至近 $\blacktriangle 5\%$ 補正率 0.93（相乗積）

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 新築後約28年を経過した中古住宅の敷地であり、建付減価補正を上記のとおり査定した。

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 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ 端数処理
2	200,000	118.42	0.04	950,000

ウ 現価率

◇定額法による減価率

経過年数：新築後28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 $0.05 + \{0.95 \times 0 \text{年} / (28 \text{年} + 0 \text{年})\} = 0.05$

◇観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲20%と判定

◇現価率

$$0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04$$

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 端数処理
1	4,350,000	50%	法定地上権	2,180,000

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、その割合を上記のとおり判定した。

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 端数処理
1	4,350,000	-2,180,000		1.00	0.60	1,300,000
2	950,000	2,180,000	1.00	1.00	0.60	1,880,000
一括価格 (合計)						3,180,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、特段の市場性修正は必要ないものと判断した。

オ 競売市場修正： 「第2 評価の条件」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

地価調査価格（富山(県)-44）

所 在： 富山市婦中町砂子田154番61外

価 格： 38,200円/㎡

位 置： JR高山本線「速星」駅 南西方・道路距離1.1km

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 274㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 道 路： 北側5.7m市道

用 途 地 域 等： 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要： 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図等写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

写真撮影位置図

現況写真

以 上