

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 令和 8年11月24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12月 8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	600,000 480,000	一括	120,000	35,675	0
1	330,000				
2	270,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 富山市中番字草履田割
 地 番 687 番 9
 地 目 宅地
 地 積 320.51 平方メートル

- 2 所 在 富山市中番字草履田割 687 番地 9
 家屋 番号 687 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 125.45 平方メートル
 2 階 28.87 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 14.00 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8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 富山市中番字草履田割
 地 番 6 8 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 2 0 . 5 1 平方メートル

- 2 所 在 富山市中番字草履田割 6 8 7 番地 9
 家屋 番号 6 8 7 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 5 . 4 5 平方メートル
 2 階 2 8 . 8 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 1 4 . 0 0 平方メートル



令和7年(ヌ)第28号
令和7年11月12日受理
令和8年 5月28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 富山市中番字草履田割
 地 番 687番9
 地 目 宅地
 地 積 320.51平方メートル

2 所 在 富山市中番字草履田割 687番地9
 家屋 番号 687番9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 125.45平方メートル
 2階 28.87平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 14.00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		
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が異なる(☐ 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(空き家) として占有している ☐ 「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 (所有者の夫)	1 本件建物は、現在、空き家の状態となっています。令和6年12月中旬頃に所有者の知人の外国人に賃貸する契約をしており、翌年1月以降、同知人において内装工事等を行って入居する予定となっていました。 2 令和7年3月中旬に本件建物の浴室でボヤが起きたこと、知人が母国に帰国したことから、さきの賃貸借契約は解約扱いとなっています。なお、ボヤの原因は、風呂の電気湯沸かし器によるもので、人的被害はなかったと聞いています。 3 本件建物の取得後、増改築、リフォーム等はありません。 4 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にはないと思いますが、ボヤにより、浴室、脱衣室のほか、廊下の天井、内壁等が煤で真っ黒になっています。 5 隣接地との境界に関するトラブルはないと思います。 (所有者B同席) 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（主である建物(居宅)、附属建物符号1(車庫)）の敷地として利用されているほか、南東側付近は庭（雑草等が繁茂）となっており、樹木等が植栽され、巨石が置かれるなどしている。
- 本件土地の形状について、公図と現況が異なっている。
- 2 本件土地の範囲について、東側は側溝、市道であり、東側を除く各隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀、同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 本件建物の立入調査時における状況は、次のとおりである。
- (1) 主である建物(居宅)について、1階の浴室及び脱衣所が黒焦げ状態となっており、廊下の天井板、内壁等に煤による汚損等が、DKの天井板に水シミ跡が、南側8畳和室の天井板に水シミ跡が、南西側8畳和室の天井板に劣化、内壁に水シミ跡が、2階の6畳和室の天井板に雨漏り跡、洋室の天井板に水シミ跡等がそれぞれ認められたほか、天井及び内壁の損傷（排気ファン設置のための穴と推測）、天井板の劣化、汚損、内壁の剥離、汚損、床板の汚損等が確認された。
- 居宅内には、冷蔵庫、洗濯機、扇風機、石油ファンヒーター、家具等のほか、排気ファン用のダクト(銀色の筒)が多数残置されている。
- (2) 附属建物符号1(車庫)について、天井、外壁等の劣化、屋上フェンスの錆等が確認された。車庫内には、脚立、タイヤ等が残置されている。

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11月13日(木) 10:04-10:05	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年11月13日(木) 10:20-10:25	富山地方法務局	公図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7年11月13日(木) 11:10-11:20	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
7年11月13日(木) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年11月19日(水) 11:40-11:42	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年12月2日(火) 13:30-14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の夫と面談 評価人同行
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。

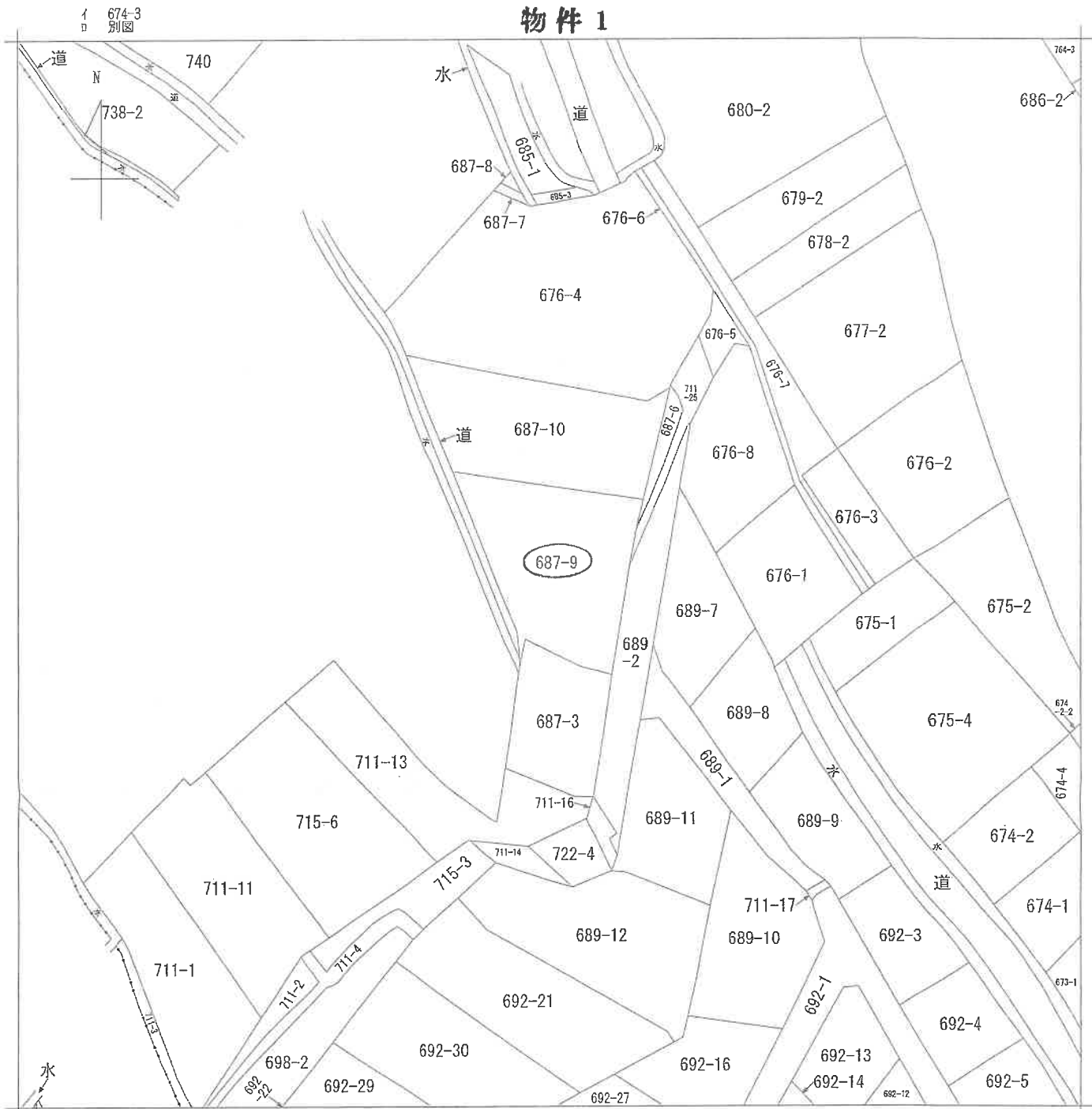
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(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。



A 中番字桑原
B 中番字草履
C 田割中番字草履
田割

請求部	所在	富山市中番字草履田割				地番	687番9		
出力縮尺	縮尺不明	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。

A4判に縮小

令和7年11月13日
富山地方方法務局

請求番号：10-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

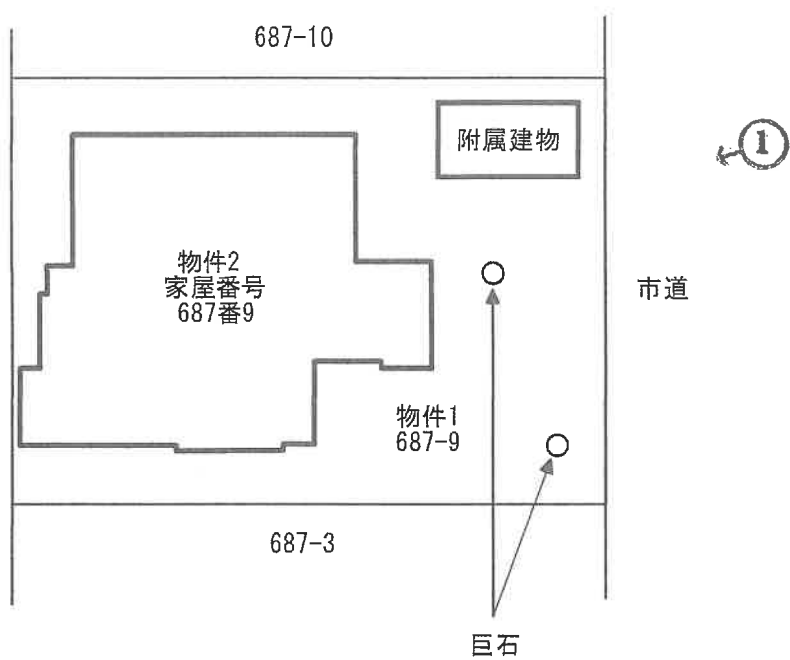
公用

請求番号: 10-2

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11月13日 富山地方方法務局

發品書

(7 枚目)

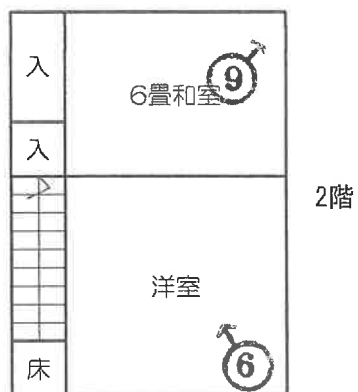
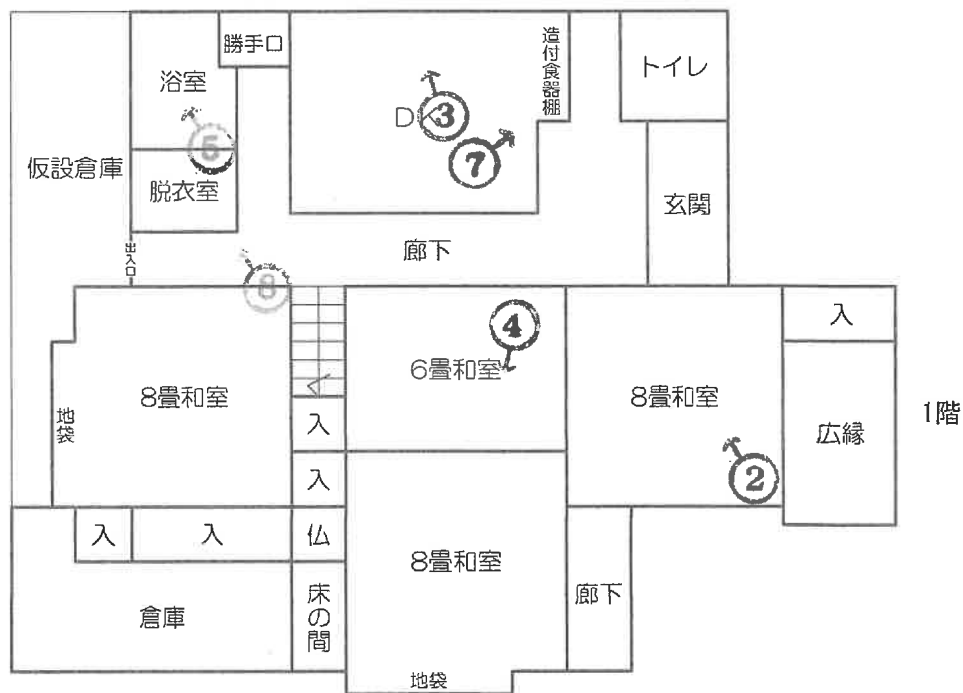


当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

土地建物位置関係図

物件2
家屋番号
687番9



外階段

附属建物



↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

間取図

物件2の建物（主である建物）

同附属建物

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



令和 7 年 (又) 第28号
令和 7 年 12 月 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 1 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
広瀬 信之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 850,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 470,000円
物件 2 (建物)	金 380,000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	富山市中番字草履田割 687番9 宅地 320.51㎡	同左 〃 〃 〃
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市中番字草履田割687番地9 687番9 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階 125.45㎡ 2 階 28.87㎡	同左 〃 〃 〃 〃 〃
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 コンクリートブロック造陸屋根平 家建 1 階 14.00㎡	〃 〃 〃 〃
番号	特 記 事 項		
2	令和7年春頃、浴室内で小規模な火災（ボヤ）が発生した。浴室と隣接の脱衣室は黒焦げ状態のまま放置されている。		

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	富山地方鉄道不二越・上滝線「上滝」駅の北東方約720m (道路距離)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	320.51m ² 間口約14.5m・奥行約21.5mの長方形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	南東側が幅員約6.0m舗装市道に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件1は物件2及び附属建物の敷地である。 ○周囲には戸建住宅や農地がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガ ス 配 管 あり	
土 壌 汚 染 等	○土壤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及び有害物質貯蔵指定施設の届出はなく、また地図等より周辺には土壤汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	○塀や大きな庭石がある。 ○雑木や雑草が茂っており、雑木の一部は隣家や市道に張り出している。	

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(登記簿記載)： 昭和49年新築 経過年数： 新築後約52年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鋼板等
	内 壁	プリントボード等
	天 井	化粧ボード等
	床	たたみ等
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 154.32㎡	
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	
保守管理の状況	○浴室内でのボヤの発生により、浴室と隣接する脱衣室の壁や天井等が、黒く焦げた状態で放置されている。 ○上記以外の諸室への直接的な火災被害はないようであるが、多くの部屋の壁や天井等がボヤによる煤で黒ずんでいる。 ○内装工事のため一部の壁材等が撤去されている。工事で使用すると推察される排気ファン用のダクト、ブルーシート、部材が梱包されていた段ボール等が多数残置されている。またダクトの設置のため開けたとみられる穴が、天井や内壁に数箇所認められる。 ○保守管理の程度は劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	冷蔵庫、家具等が残置されている。また、倉庫や仮設倉庫に段ボールや資材等が多数残置されている。	
附 属 建 物	● 建築年月日： 不詳 ● 構造等： コンクリートブロック造陸屋根平家建 14.00㎡ ● 用途： 車庫 ● 外壁： リシン吹付 ● 内壁： ボード ● 天井： 塗膜 ● 床： 土間コン ● 保守管理の状況： 劣る。 ● その他： 外階段があり、屋上に上ることができる。屋上には手摺りがあり、物干し場として利用されていたようである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	13,900	1.04	320.51	0.70	3,240,000

塀等については価値はないと判定した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 富山(県)－40

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{98}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{100} \approx 13,900 \text{ 円/㎡ (端数整理)}$

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% 補正率 1.04

地域格差： 街路条件 +0% 交通・接近条件 +0% 補正率 1.00 (相乗積)
 環境条件 +0% 行政的条件 +0%

イ 個別格差： 接面方位 +4% 補正率 1.04

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古建物の敷地であることを考量して建付減価を判定

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
2	183,000	154.32	0.01	280,000
附属建物	148,000	14.00	0.01	20,000
合計				300,000

ウ 現価率

○ 物件2

経過年数： 新築後約52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% + (95% × 0年 / 52年) = 0.05

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を-80%と判定

現 価 率： 0.05 × (1 - 0.80) = 0.01

○ 附属建物 (物件2とほぼ同時期に建築されたものと推定し経過年数等を査定)

経過年数： 新築後約52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% + (95% × 0年 / 52年) = 0.05

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を-80%と判定

現 価 率： 0.05 × (1 - 0.80) = 0.01

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	3,240,000	0.40	法定地上権	1,300,000

イ 土地利用権等割合：上記の権利と判定し割合を査定した。

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	3,240,000	-1,300,000		0.40	0.60	470,000
2	300,000	1,300,000	1.0	0.40	0.60	380,000
一括価格(合計)						850,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物の老朽化や火災の発生から取壊しを考慮して取得の検討が行われること等を勘案して所要の修正を行った。

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

地価調査標準価格：富山(県)－40

所 在：富山市三室荒屋字諏訪木割876番9

価 格：14,800円/㎡

位 置：富山地方鉄道不二越・上滝線「上滝」駅の北東方約630m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：266㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側6m市道

用途地域等：非線引き都市計画区域、第1種低層住居専用地域(60、100)

地域の概要：中規模一般住宅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

以 上