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

令和　６年（ケ）第　　５３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１９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）
14～22	2,720,000 2,176,000	一括	544,000	113,370	0
14	280,000				
15	80,000				
16	10,000				
17	240,000				
18	120,000				
19	110,000				
20	100,000				
21	1,240,000				
22	540,000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１４　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　１７４番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０３．８０平方メートル

１５　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　１７５番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２８．３６平方メートル

１６　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　１７５番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１．３８平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　公衆用道路

１７　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　１７６番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８９．２５平方メートル

１８　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　１７７番１

令和　6年（ケ）第　　53号

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　４６．２８平方メートル

１９　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

地　　番　１７７番２

地　　目　公衆用道路

地　　積　３９平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

２０　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

地　　番　１７５番３

地　　目　宅地

地　　積　３６．３６平方メートル

２１　所　　在　中新川郡立山町下段字追分

地　　番　１２番２

地　　目　宅地

地　　積　４５５．７０平方メートル

２２　所　　在　中新川郡立山町下段字追分

地　　番　１３番２

地　　目　宅地

地　　積　１９８．３４平方メートル

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　８日
富山地方裁判所民事部
裁判所書記官　尾　間　忠　之

1　不動産の表示
【物件番号１４～２２】
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１４～２２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１４、１５、１７～２２】
Ａが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
【物件番号１６】
所有者が道路の一部として占有している。

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。

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１４　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　　１７４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３．８０平方メートル

１５　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　　１７５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８．３６平方メートル

１６　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　　１７５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．３８平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

１７　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　　１７６番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９．２５平方メートル

１８　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　　１７７番１

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　４６．２８平方メートル

１９　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

地　　番　１７７番２

地　　目　公衆用道路

地　　積　３９平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

２０　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

地　　番　１７５番３

地　　目　宅地

地　　積　３６．３６平方メートル

２１　所　　在　中新川郡立山町下段字追分

地　　番　１２番２

地　　目　宅地

地　　積　４５５．７０平方メートル

２２　所　　在　中新川郡立山町下段字追分

地　　番　１３番２

地　　目　宅地

地　　積　１９８．３４平方メートル

令和６年(ケ)第５３号
令和６年１２月１０日受理
令和８年　９月　８日提出

現況調査報告書

(物件14～22)

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

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１４　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割
　　地　　番　　１７４番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１０３．８０平方メートル

１５　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割
　　地　　番　　１７５番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２８．３６平方メートル

１６　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割
　　地　　番　　１７５番２
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１．３８平方メートル

１７　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割
　　地　　番　　１７６番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　８９．２５平方メートル

１８　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割
　　地　　番　　１７７番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　４６．２８平方メートル

令和　6年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１９　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　　１７７番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３９平方メートル

２０　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東瀬先割

　　地　　番　　１７５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６．３６平方メートル

２１　所　　在　　中新川郡立山町下段字追分

　　地　　番　　１２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５５．７０平方メートル

２２　所　　在　　中新川郡立山町下段字追分

　　地　　番　　１３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．３４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	（住居表示未実施）
土地	物件14～22
現況地目	■宅地（物件14、15、17～22）　□公衆用道路（物件　　）□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（物件　　）　■公衆用道路（物件16） □
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 ■土地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 □上記の者が更地の状態で占有している ■上記の者が道路の一部（物件16）として占有している ■上記の者が資材置場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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 └保管開始日　平成　　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14、15、17～22関係）

占有範囲	■全部
占有者	■ A
占有状況	□敷地　□駐車場　■資材置場 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■ B （所有者の代表者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和　2年　3月頃
最初の契約等	契約日	不明
	期間	令和　2年　3月頃　から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　2年　3月頃　から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　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		口頭契約である。
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

その他の事項

■　1　本件各土地の分筆前の土地上に現存しない以下の各建物の登記が存する。

(1)　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割１７３番地、１７４番地合併
　　家屋番号　なし
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造板葺平家建
　　床 面 積　９２．５６平方メートル
　　所 有 者　C

(2)　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割１７４番地
　　家屋番号　なし
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造板葺平家建
　　床 面 積　３３．０５平方メートル
　　所 有 者　D

(3)　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割１７５番地
　　家屋番号　なし
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造板葺２階建
　　床 面 積　１階　８９．２５平方メートル
　　　　２階　６９．４２平方メートル
　　所 有 者　E

(4)　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割１７５番地
　　家屋番号　なし
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造草葺平家建
　　床 面 積　２９．７５平方メートル
　　所 有 者　F

(5)　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割１７５番地
　　家屋番号　なし
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造板葺平家建
　　床 面 積　３７．１９平方メートル
　　所 有 者　G

(6)　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割１７５番地
　　家屋番号　なし
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造草葺平家建
　　床 面 積　２２．３１平方メートル
　　所 有 者　H

(7)　所　　在　中新川郡立山町五百石１７５番地
　　家屋番号　４８３番

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

種　　類　居宅
構　　造　木造板葺平家建
床 面 積　４１．６５平方メートル
（附属建物）
符　　号　１
種　　類　物置
構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積　１９．８３平方メートル
所 有 者　I

(8)　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割１７５番地
家屋番号　なし
種　　類　居宅
構　　造　木造板葺平家建
床 面 積　３６．３６平方メートル
所 有 者　I

(9)　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割１７５番地
家屋番号　なし
種　　類　居宅
構　　造　木造板葺平家建
床 面 積　５７．８１平方メートル
所 有 者　J

(10)　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割１７７番地
家屋番号　なし
種　　類　居宅
構　　造　木造板葺平家建
床 面 積　３３．０５平方メートル
所 有 者　K

(11)　所　　在　中新川郡立山町五百石字東瀬先割１７７番地
家屋番号　なし
種　　類　居宅
構　　造　木造板葺平家建
床 面 積　５１．２３平方メートル
所 有 者　L

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ B （所有者の代表者）	1　本件各土地は、令和２年３月頃から、A さんに対し、期限を決めずに無償で使用することを認めています。使用する条件として、草刈り等の管理を行うこととなっており、A さんは、資材置場として使用されています。なお、契約書を作成しておらず、口頭契約となっています。 2　本件各土地の北東側付近は、約３、４年前から近隣居住者の方が駐車場として使用されていますが、無償となっています。その代わりに、草刈りをしてもらっています。 3　取得時、物件２１及び物件２２の各土地上に味噌製造工場が建てられており、同工場を取り壊し、整地している際、字境沿いに通っている水道管を損傷させたことがありました。なお、東側付近にあるコンクリート構造物は上記建物の変電設備の土台だったと思います。 4　本件各土地について、一部に残土が積まれていますが、土壌汚染の原因となる物質が埋設されていたり、置かれているということはありません。 5　隣接地との境界に関するトラブルはありません。
■　近隣居住者	1　本件各土地の北東側付近は、時期は覚えていませんが、たまに駐車場として無償で使用しており、所有者の代表者の承諾を得ています。害虫対策等のため、草刈りを行ったりしています。 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、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。

物件１４、物件１５、物件１７ないし物件２０の各土地の一部は、資材置場として利用されており、物件２１及び物件２２の各土地は、特に利用されておらず、盛土がなされ、雑草等が繁茂する状態となっている。物件１６の土地は、東側町道の一部として供されている。

物件１４、物件１５、物件１７ないし物件２０の各土地と物件２１及び物件２２の各土地とは字違いの土地であり、字境付近に側溝が存在している。その付近に立山町の上水道管が埋設されていると思われるが、その埋設場所は判然としない。

物件１４ないし物件２０の各土地上に現存しない建物１１棟（本報告書５枚目及び６枚目）の登記が存する。

2　物件１６の土地を除く本件各土地の範囲について、東側は側溝、町道であり、西側は水路であり、各角等に境界鋲、境界杭等が存在し、各隣接地との境界付近の一部にコンクリートブロック塀、石積み等が存在するなどしており、概ね土地位置関係図のとおりと思われる。

物件１６の土地の範囲について、同土地は町道の一部に供されており、境界付近に境界鋲等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。

なお、評価人の調査によると、本件物件付近では地籍調査が実施されており、測量作業は完了している。今後、測量結果の確認、県知事による認証を経て、令和９年度頃までに、その結果が土地登記簿等に反映される予定であるとのことである。

3　物件１４ないし物件２０の各土地の北側付近に、北陸電力送配電株式会社の所有する電柱（本柱）１本、支線１本、及びＮＴＴ西日本株式会社の所有する支線柱１本、支線柱支線１本が設置されている。各会社の土地利用権原等は、次のとおりである。

(1)　北陸電力送配電株式会社の所有する電柱（本柱）１本及び支線１本について、同会社富山支社富山配電部からの回答によると、所有者との賃貸借関係は存在しないとのことである。

(2)　ＮＴＴ西日本株式会社の支線柱１本、支線柱支線１本について、株式会社ＮＴＴフィールドテクノ設備貸借管理センタ北陸ユニットからの回答によると、

貸借関係：賃貸借
貸　　主：M
期　　間：令和５年５月３１日から設備存続期間
金　　額：年３，０００円（支線柱１本、支線柱支線１本につき、各年１，５００円）
支払方法：指定口座振込
とのことである。

4　本件各土地の占有者、占有関係については、所有者の代表者の陳述及び土地の状況等から、本報告書３枚目及び４枚目記載のとおり認められた。

占有者は、資材置場として使用しているが、置かれている資材等は、南東側隣接地等上に越境している。

また、近隣居住者は、たまに本件各土地の北東側部分を駐車場として使用することもあるとのことであるが、一時使用目的と認められる。

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
6年12月11日（水） 11：35－11：40	所有者の本店所在地	所有者宛て連絡依頼文書投函
6年12月18日（水） 10：10－10：15	富山地方法務局	公図、土地登記事項要約書の取寄せ（申請）
6年12月18日（水） 14：20－14：35	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年12月18日（水） 16：20－16：25	富山地方法務局	公図、土地登記事項要約書の取寄せ（受領）
7年1月17日（金） ：　－　：	当庁執行官室	立山町役場宛て登記地番入り航空写真の取寄せ（送付申請）
7年1月23日（木） 13：10－13：30	富山地方法務局	建物登記簿謄本の取寄せ（受領）
7年2月21日（金） 12：55－13：00	所有者の本店所在地	所有者の代表者と面談 評価人同行

（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
7年3月18日（火） 13：00－13：30	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣居住者から聴取 評価人同行
7年3月21日（金） ：　－　：	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社富山配電部及び西日本電信電話株式会社富山支店各宛て照会書送付（返送用切手添付）
8年4月15日（水） 9：10－9：30	物件所在地	立入調査、写真撮影
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。

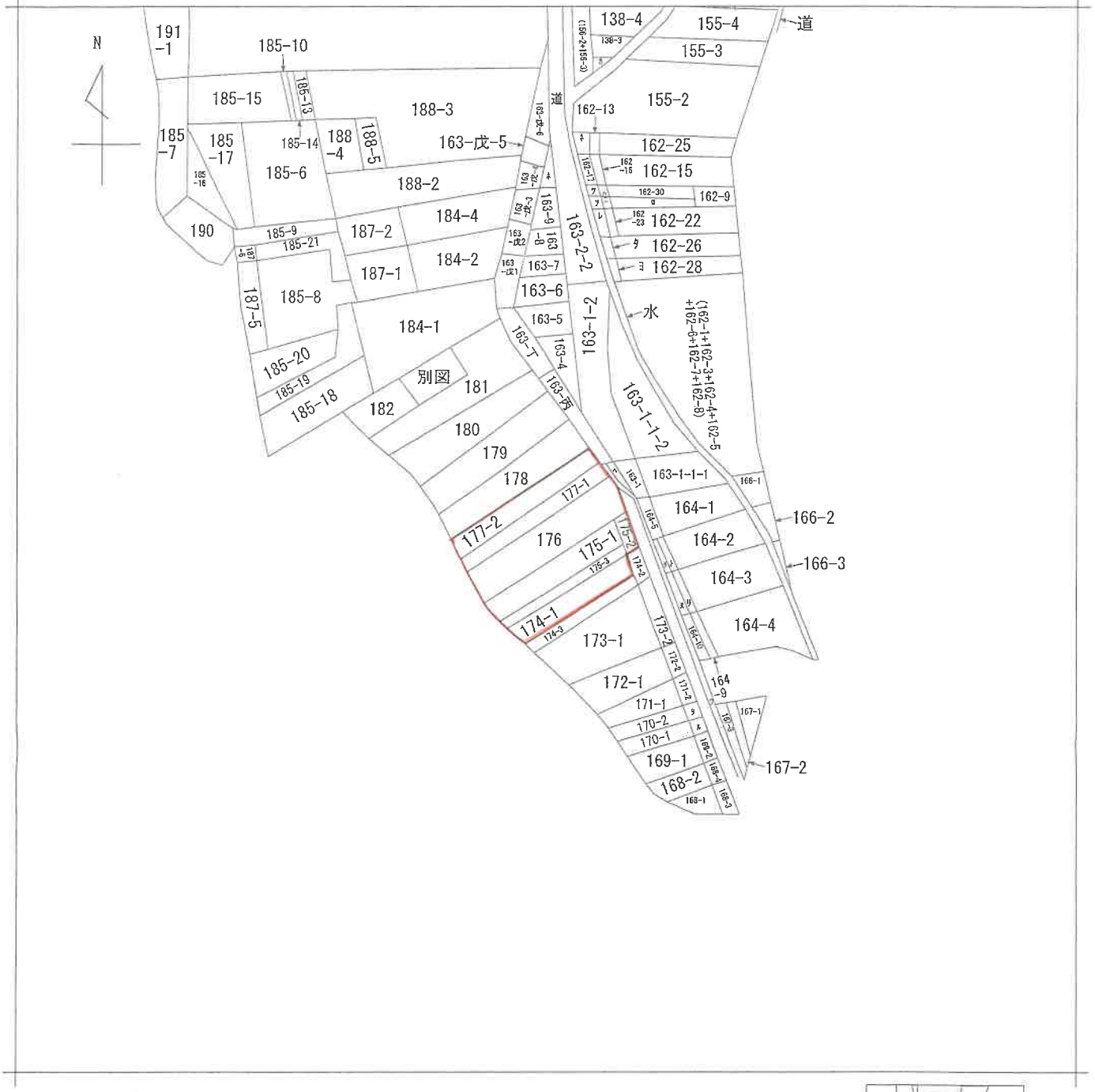
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

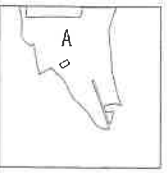
物件14~20

イ 155-5　ハ 162-18　ホ 163-10　ト 164-11　リ 164-13　ル 170-3
ロ 162-10　ニ 162-20　ヘ 163-2　チ 164-12　ヌ 164-14　つづく



（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



A　五百石字東瀬先割

請求部分	所在	中新川郡立山町五百石字東瀬先割				地番	176番		
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。

令和6年12月18日
富山地方法務局
登記官

[redacted]

A4判に縮小

請求番号：14-4
(1/2)

（11 枚目）

公用

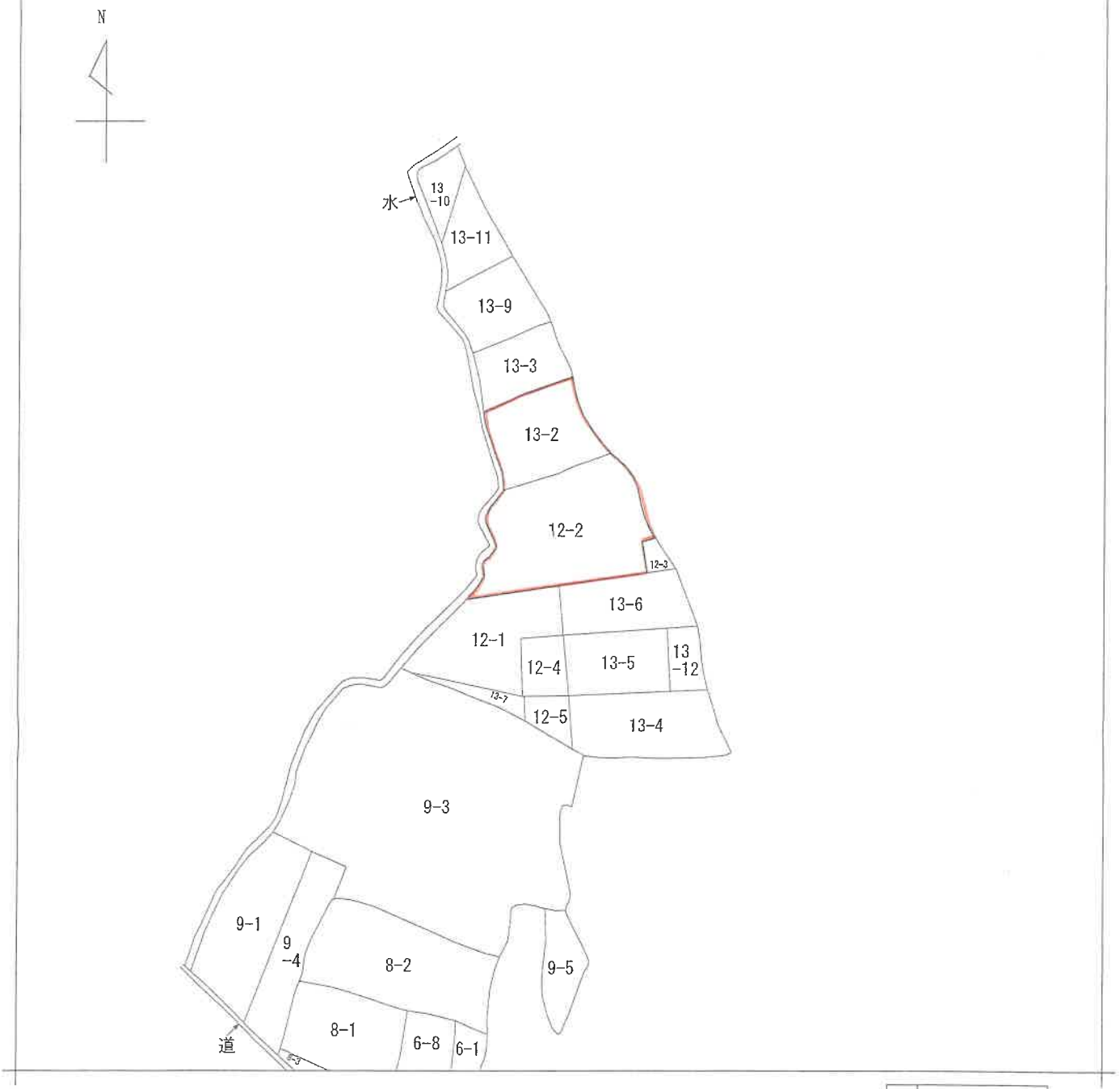
ヲ　170-4
ワ　道
カ　138-2
ヨ　162-29
タ　162-27
レ　162-24
ソ　162-21
ツ　162-19
ネ　162-14

A4判に縮小

請求番号：14-4
(2/2)

公用

物件21、22



（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。



請求部分	所在	中新川郡立山町下段字追分				地番	12番2		
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6年12月18日
富山地方法務局

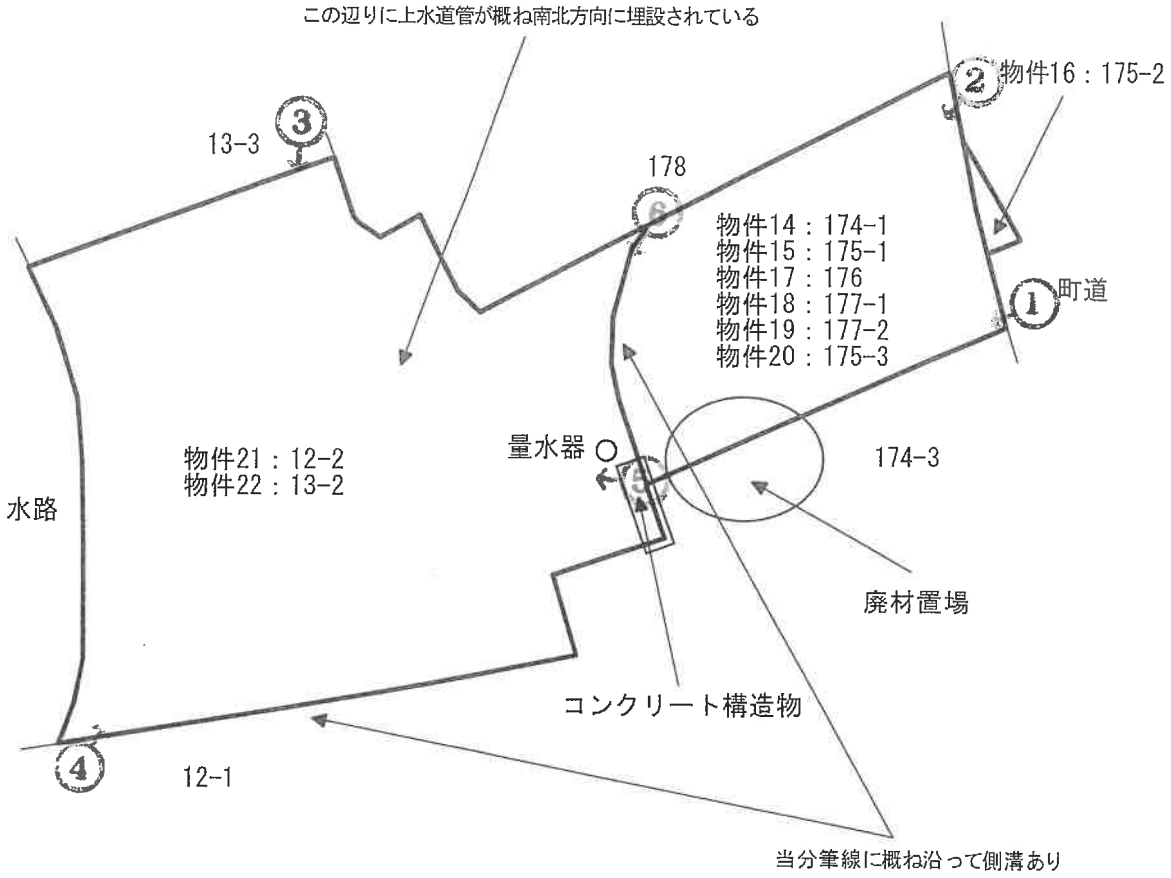
請求番号：14-5　　登記官 [redacted]

(1/1)

（１３枚目）

公用

4



当図面は土地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

土地位置関係図

物件14、15、17～20の各土地

写真 1



物件14、15、17～20の各土地

写真 2



物件21、22の各土地

写真 3



物件21、22の各土地

写真 4



写真 5

物件21、22の各土地



写真 6

物件14、15、17～20の各土地

物件21、22の各土地



令和　6　年（ケ）第53号
令和　7　年　3　月 18 日　現　地　調　査
令和　8　年　9　月 11 日　評　　価

物件14～22

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 2,720,000円	
内　訳　価　格	
物件 14(土地)	金 280,000円
物件 15(土地)	金 80,000円
物件 16(土地)	金 10,000円
物件 17(土地)	金 240,000円
物件 18(土地)	金 120,000円
物件 19(土地)	金 110,000円
物件 20(土地)	金 100,000円
物件 21(土地)	金 1,240,000円
物件 22(土地)	金 540,000円

1　一括価格は、物件14～22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。

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
14	所在	中新川郡立山町五百石字東瀬先割	同左
	地番	174番1	〃
	地目	宅地	〃
	地積	103.80㎡	〃
15	所在	中新川郡立山町五百石字東瀬先割	同左
	地番	175番1	〃
	地目	宅地	〃
	地積	28.36㎡	〃
16	所在	中新川郡立山町五百石字東瀬先割	同左
	地番	175番2	〃
	地目	宅地	公衆用道路
	地積	1.38㎡	同左
17	所在	中新川郡立山町五百石字東瀬先割	同左
	地番	176番	〃
	地目	宅地	〃
	地積	89.25㎡	〃
18	所在	中新川郡立山町五百石字東瀬先割	同左
	地番	177番1	〃
	地目	宅地	〃
	地積	46.28㎡	〃
19	所在	中新川郡立山町五百石字東瀬先割	同左
	地番	177番2	〃
	地目	公衆用道路	宅地
	地積	39㎡	同左
20	所在	中新川郡立山町五百石字東瀬先割	同左
	地番	175番3	〃
	地目	宅地	〃
	地積	36.36㎡	〃
21	所在	中新川郡立山町下段字追分	同左
	地番	12番2	〃
	地目	宅地	〃
	地積	455.70㎡	〃
22	所在	中新川郡立山町下段字追分	同左
	地番	13番2	〃
	地目	宅地	〃
	地積	198.34㎡	〃
番号	特記事項		
14～22	物件14～22を含む周辺一帯において地籍調査が実施されている。立山町によれば、測量作業は完了しており（第7付属資料の一筆図形写を参照のこと）、今後は測量結果の確認や富山県知事による認証等の手続きが進められ、令和9年度頃までに当該調査結果が土地登記簿へ反映されるとのことである。		

第4　目的物件の位置・環境等

現地調査時点における、各物件の状況等は下記のとおりである。

1　土地の概況及び利用状況等

（物件14～22）

位置・交通	富山地方鉄道立山線「榎町」駅の東方約300m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅の中に空地が見られる住宅地域	
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	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積	998.47㎡（注） （注）上記地籍調査による測量面積（1,011.98㎡）は、土地登記簿面積（998.47㎡）より大きく、縄伸び（縄伸び率は約1.4%）が認められる。ただ、その差異は僅少であり、取引においては大きな影響はないと考えられることから、本件では土地登記簿面積を採用する。
	形状	間口約14.0m・奥行約51.0mの不整形地
	地勢	起伏地
接面道路の状況	○北東側が幅員約7.5m舗装町道（暗渠を含む）に概ね等高に接面	
土地の利用状況等	○目的物件の一部には盛土が行われており、その周囲には土砂災害対策として法面が施されている。盛土部分には起伏がある。 ○大部分は未利用の空地であるが、一部は資材置場として使用貸借されている。なお、資材の一部が隣地に跨って置かれている。 ○近隣の住民が駐車場として無償使用している部分がある。 ○地籍調査によると、物件16の地目は公衆用道路（土地登記簿上は宅地）、また物件19の地目は宅地（土地登記簿上は公衆用道路）である。現況と地籍調査の地目が一致しているとみられることから、本件では地籍調査の地目を採用する。 ○周囲には戸建住宅等がある。	
供給処理施設	上水道　あり 下水道　あり（公共ますあり） ガス配管　なし	
土壌汚染等	○盛土に用いた土砂の搬入経路が不明なことから、土壌汚染の可能性を否定することはできない。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○目的物件の中央付近には、立山町の上水道管が南北方向に埋設されているものとみられる。立山町によると、当該埋設管の位置を確認できる資料はないとのことである。 ○側溝が2か所（敷地の中央付近及び南側周辺）ある。 ○目的物件の中央付近にコンクリート構造物があり、その一部が隣地に跨っている。構造物の用途は不明だが、立会者によると変電設備の土台ではないかとのことである。構造物の周辺に量水器がある。 ○目的物件の上に現存しない、11棟の建物の登記がある（現況調査報告書参照のこと）。 ○北陸電力送配電株式会社等の電柱や支線がある（現況調査報告書参照のこと）。	

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

土地

目的物件の土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	土地価格（円）ア×イ×ウ＝エ
14	13,200	0.53	103.80	730,000
15	13,200	0.53	28.36	200,000
16	13,200	0.05	1.38	10,000（注）
17	13,200	0.53	89.25	620,000
18	13,200	0.53	46.28	320,000
19	13,200	0.53	39.00	270,000
20	13,200	0.53	36.36	250,000
21	13,200	0.53	455.70	3,190,000
22	13,200	0.53	198.34	1,390,000

（注）備忘価格として10,000円とした。

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

地価調査　立山（県）－2

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

$$12,100\text{ 円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{89} \fallingdotseq 13,200\text{ 円/㎡（端数整理）}$$

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 +2%　　補正率 1.02

地域格差：街路条件 -1%　交通・接近条件 +0%

環境条件 -10%　行政的条件 +0%　　補正率 0.89（相乗積）

イ　個別格差：

物件14・15、17～22　接面方位 +1%　規模の大きい不整形地 -30%

地勢が劣る -25%　　補正率 0.53（相乗積）

物件16　道路用地 -95%　　補正率 0.05

ウ　地　積：登記数量による。

2　評価額の判定

前記により求めた更地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	更地価格（円）（1エ）ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
14	730,000		0.65	0.60	280,000
15	200,000		0.65	0.60	80,000
16	10,000		0.65	0.60	10,000（注）
17	620,000		0.65	0.60	240,000
18	320,000		0.65	0.60	120,000
19	270,000		0.65	0.60	110,000
20	250,000		0.65	0.60	100,000
21	3,190,000		0.65	0.60	1,240,000
22	1,390,000		0.65	0.60	540,000
一括価格（合計）					2,720,000

（注）備忘価格として10,000円とした。

イ　占有減価修正：特にない。

ウ　市場性修正：上水道管の埋設箇所が不明なため造成工事等において支障をきたす恐れがあること、コンクリート構造物の撤去が必要なこと、また土壌汚染の恐れがあること等を踏まえ所要の修正を行った。

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

地価調査標準価格：立山（県）－2

所在：中新川郡立山町榎字東蟹沢4番11

価格：12,100円/㎡

位置：富山地方鉄道立山線「榎町」駅の南方約400m（道路距離）

価格時点：令和7年7月1日

地積：128㎡

供給処理施設：水道、下水

接面道路：東側6.1m町道

用途地域等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域（60、200）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7　附属資料

位置図

付近案内図

公図写

一筆図形写

土地位置関係図

現況写真

以　上