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　８年（ケ）第　　３４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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,120,000 4,096,000	一括	1,024,000	166,792	0
1	270,000				
2	130,000				
3	4,720,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒

　　地　　番　　８５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６１．９８平方メートル

２　所　　在　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒割

　　地　　番　　８３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５．４７平方メートル

３　所　　在　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒　８５番地３
　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒割　８３番地

　　家屋　番号　　８５番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１２１．５２平方メートル
　　２階　　１４６．３６平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３４号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２０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１～３】

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３】

賃借権

範　囲　　１階作業室及び和室部分
賃借人　　有限会社睦クリエイト
期　限　　定めなし
賃　料　　金銭による賃料の支払はない。建物一部使用の対価として、有限会社睦クリエイトが電気、水道、ガス、電話等の費用を負担している。
賃料前払　なし
敷　金　　なし
保証金　　なし
特　約　　なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１，２】

債務者兼物件３所有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号３】

１階作業室及び和室部分を除いて、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。

令和　8年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒

　　地　　番　　８５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６１．９８平方メートル

２　所　　在　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒割

　　地　　番　　８３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５．４７平方メートル

３　所　　在　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒　８５番地３
　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒割　８３番地

　　家屋　番号　　８５番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１２１．５２平方メートル
　　２階　　１４６．３６平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１０平方メートル

令和 8 年 (ケ) 第 34 号
令 和 8 年 7 月 24 日受理
令 和 8 年 9 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

富山地方裁判所

執行官　　平　塚　正　樹

(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　8年（ケ）第　　34号

物　件　目　録

1　所　　在　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒

　　地　　番　　85番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　161．98平方メートル

2　所　　在　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒割

　　地　　番　　83番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　75．47平方メートル

3　所　　在　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒　85番地3
　　中新川郡立山町岩峅寺字七軒割　83番地

　　家屋　番号　　85番3

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

　　床　面　積　　1階　　121．52平方メートル
　　2階　　146．36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、2
現況地目	☑ 宅地（物件1、2　） ☐ 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
その他の事項	
建物	物件3
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 （☐ 主たる建物 ☐ 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： 物置 ☑ 構　造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☑ 床面積： 約10平方メートル
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ほか、その他の者が本建物の一部を作業場として使用し、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 ☐ ある ［　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
上記建物の位置関係	☑ 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

（占有関係用（単独））

占有者及び占有権原（物件１、２関係）

占有範囲	☑ 全部 ☐
占有者	☐ 債務者 ☑ 債務者兼物件3所有者
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） ☑ B （物件1，2所有者）） の陳述要旨

☐ 提示文書 （ ） の要旨

占有権原		☐ 賃借権 ☑ 使用借権 ☐
占有開始時期		平成25年4月頃 （建物新築時）
最初の契約等	契約日	平成25年4月頃
	期間	平成25年4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4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		最初の契約（平成25年4月頃）の貸主はCであるが、その後、土地の所有権移転（贈与）に伴い、現在の契約（令和4年3月頃）の貸主はBに変更となっている。

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

前貸主と借主の関係は叔母と甥、現貸主と借主は兄弟である。土地使用について書面は作成していないこと、地代・賃料等の支払は一切ないこと、使用期間や返還時期について特段の定めがないこと、建物所有を目的として土地を使用させていること、等を踏まえ、使用貸借と認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「☑」の箇所の記載のとおり

（占有関係用（単独））

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	☐ 全部　☑ 1階作業室部分
占有者	☐ 債務者　☑ 有限会社睦クリエイト
占有状況	☐ 敷地　☐ 駐車場　☐ ☐ 居宅　☐ 事務所　☐ 店舗　☐ 倉庫　☑ 作業所

☑ 関係人　（☑ D（占有者（有限会社睦クリエイト代表者））　☑ A（建物所有者））　の陳述要旨

☐ 提示文書（　　）　の要旨

占有権原		☐ 賃借権　☑ 使用借権　☐
占有開始時期		平成25年4月頃　（建物新築時）
最初の契約等	契約日	不詳
	期間	不詳　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	平成28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		

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
前貸主と借主代表者、現貸主と借主代表者の関係はいずれも親子である。建物一部使用について書面は作成していないこと、賃料等の支払は一切ないこと、作業所使用を目的として建物一部を使用させていること等を踏まえ、使用貸借と認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「☑」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
富山地方法務局窓口職員	1　本件各土地上の建物として現在登記されているのは、本件建物に関するもののみでした。 2　本件各土地に関する地積測量図の該当はありませんでした。 （令和8年7月29日、登記事項証明書等交付申請時の回答要旨）
A（物件3所有者）	1　Bは私の実の兄です。兄が養子に出たため、姓が違います。 2　Cは、私の母の姉です。 3　平成25年4月に本件建物を新築した当時、私は海外に住んでいたため、私名義では住宅ローンを組むことができず、兄に住宅ローンを組んでもらい、建物の登記名義も兄にしてもらいました。実際には、兄から名義を借りたもので、建物は私のものという認識でした。兄名義の住宅ローンの返済分は、私が負担していました。 4　本件建物を建てた目的は、父Dが経営する有限会社睦クリエイトの縫製作業場と、父母ら家族が住む場所を確保するためでした。 5　建物を新築した平成25年4月当時、私は海外に住んでいたため、本件建物には住んでおらず、祖母、父母、姉夫婦が住んでいました。1階の30畳以上ある作業場は、有限会社睦クリエイトが縫製作業場として使用し、1階のその他の居室は父母が生活する場所として使用していました。2階は、当初、姉夫婦が生活する場所として使用していました。 6　その後、私が帰国し、平成28年3月には私自身で住宅ローンを組むことができるようになったので、私名義で新たに住宅ローンを組み直し、建物の名義も私にするため、売買という形で兄の佐伯から本件建物を取得しました。 7　海外から帰国して結婚した後も、当初は、本件建物で父母との同居をせず、妻と富山市内のアパートで生活していました。その間も、本件建物には父母らが住んでいました。 8　平成29年6月ころから、私も妻や子供と一緒に本件建物に住むようになりました。そのころ姉夫婦は本件建物から出ており、私たち家族は2階を生活場所として使用していました。 9　その後、私は離婚し、妻と子供は本件建物から退去しました。現在、2階は私一人で使用しています。1階の作業場は従前どおり有限会社睦クリエイトが縫製作業場として使用しており、1階のその他の居室部分には父母が住んでいます。 10　有限会社睦クリエイトが1階の作業場を使用することについて、会社との間で契約書などの書面を取り交わしたことはありません。また、使用の対価として会社から金銭を受け取ったこともありません。父が経営している会社だからです。 11　本件土地については、平成28年3月に本件建物を私名義にした当時、土地はCの所有でしたが、土地を使用することについてCにお金を支払ったことはありません。その後、令和4年3月に土地の所有者がCからBに変わりましたが、それ以降も、土地を使用することについてBにお金を支払ったことはありません。 12　本件建物の固定資産税は私が支払っています。本件土地の固定資産税はBが支払っています。 （令和8年8月5日電話聴取、8月19日現地聴取要旨）

（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（物件1、2所有者）	1　Aは私の実の弟です。私が養子に出たため、姓が違います。Cは、私たちの母の姉です。 2　平成25年4月に本件建物を新築した当時、弟のAは自分では住宅ローンを組むことができなかったため、私が住宅ローンを組み、建物の登記名義も私にしました。Aが海外に住んでいたことよりも、定職がなかったことが住宅ローンを組めなかった理由だったと思います。 3　当時から、実質的にはAの建物で、私は名義を貸しているという認識でした。住宅ローンの返済も基本的にはAが負担していました。Aが住宅ローンの支払に困ったときに、私が数回お金を工面したことはありますが、金額としてはわずかです。それ以外に、建築資金や頭金などを私が負担したことはありません。 4　平成28年3月に、Aが自分で融資を受けられるようになったため、それまで私名義になっていた本件建物を本来のA名義にするため、売買という形でAに所有権を移しました。Aから売買代金として、融資を受けた金銭を受け取り、その金銭で私名義の住宅ローンを一括返済しました。 5　本件土地については、建物とは事情がまったく違います。もともとはCが所有しており、令和4年3月に私がCから贈与を受けました。実際にはAの土地なのに私の名義にしているということではなく、私自身が贈与を受けた私の土地です。Aのために私が名義を持っているということもありませんし、将来、Aに土地を譲渡したり、贈与したりする約束もありません。土地の取得についてAから金銭を受け取ったこともありません。 6　現在、土地の固定資産税は私が支払っています。固定資産税その他の土地に関する費用について、Aから金銭を受け取ったこともありません。 7　平成25年4月に本件建物を建築した当時、Cは、建物の名義は私にするものの、実質的にはAの建物であるという事情を理解していました。その上で、本件土地上に建物を建てて土地を使用することを承諾していました。私とAの双方に土地の使用を認めていたという認識です。 8　Cが土地を所有していた当時、土地を使用することについて地代などの金銭を支払ったことはありません。土地使用について契約書などの書面を取り交わしたこともありません。 9　令和4年3月に私がCから土地の贈与を受けた後も、Aには本件建物の敷地として土地を無償で使用させています。Aから地代、賃料その他の土地使用の対価を受け取ったことは一度もありません。土地の使用について契約書などの書面はなく、使用期間や土地を返してもらう時期についての定めもありません。その他、土地の使用についてAとの間に特別な約束はありません。 10　本件建物は、平成25年4月の新築当初から、1階の広い作業場を父が代表者を務める有限会社睦クリエイトが縫製作業場として使用していました。当時は祖母、父母、姉夫婦が本件建物に住んでおり、1階のその他の居室は父母が生活する場所として、2階は姉夫婦が生活する場所として使用していました。 11　現在も、有限会社睦クリエイトが1階の作業場を縫製作業場として使用しており、父母は1階の居室部分に住んでいます。 12　本件建物の固定資産税はAが支払っています。 13　本件土地及び建物について、以上のほかにAとの間で特別な取り決めや金銭の授受はありません。また、土地や建物の所有関係、使用関係について、Aとの間で争いはありません。 （令和8年8月5日及び24日、電話聴取要旨）

（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
D （本件建物1階作業場占有者有限会社睦クリエイト代表者）	1　私はAの父で、有限会社睦クリエイトの代表者をしています。 2　有限会社睦クリエイトは、本件建物の1階作業場を使用して縫製業をしています。 3　この作業場を使用することについて、建物所有者であるAとの間で契約書などの書面を取り交わしたことはありません。また、作業場を使用する対価として、Aに金銭を支払ったこともありません。 （8月19日現地聴取要旨）

（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

第1　物件の概況

1　本件物件の概況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物間取図及び写真のとおりである。

第2　土地の現況等

2　物件1及び2は、一体として物件3の敷地として利用されている。

3　本件土地は、ほぼ平坦な台形地で、西側で町道に接しており、同所から車両による出入りが可能である。境界標は確認できなかったが、西側町道との間には側溝があり、北側、東側及び南側の隣地との間にはコンクリート構造物が設置されている。なお、北側及び東側隣地との間には高低差がある。

4　評価人調査によれば、建築計画概要書に記載された本件土地の敷地面積は282．02平方メートルである一方、公簿面積は物件1及び2合計237．45平方メートルであり、両者には相当程度の差がある。本件土地について地積測量図はなく、現地において境界標も確認できなかったことから、実測面積は不明である。

第3　物件目録にない建物等

5　本件土地上には、物件3のほか、その北西側に未登記の附属建物である物置がある。

6　また、その付近及び本件土地南側には仮設の物置等が設置されている。これらの位置及び形状は、土地建物位置関係図及び写真のとおりである。

7　仮設物置等は、その構造から建物とは認めなかった。

第4　建物の現況等

8　物件3は、建物所有者であるAが居住している建物である。

9　1階作業室部分は、有限会社睦クリエイトが縫製作業場として利用しており、縫製用の各種機械設備等が多数設置されているが、当該部分はいわゆる作業所のような仕様ではなく、広い洋室風の仕様である。その他の部分は居住用として利用され、2階にはキッチン、LDK、浴室その他の居住設備が設けられている。

10　以　上の現況から、物件3の現況種類は「居宅」と認定した。

第5　土地の占有関係

11　土地所有者Bと建物所有者Aは兄弟である。

12　本件建物が新築された平成25年4月当時、本件土地はCの所有であった。関係人の陳述によれば、Cは、建物の登記名義はBとするものの、実質的にはAの建物であるという事情を理解した上で、本件土地上に建物を建築して土地を使用することを承諾していた。当時、土地使用について契約書等は作成されておらず、地代その他の対価も支払われていなかった。

13　平成28年3月、AがBから物件3を取得した後も、従前と同様、本件土地を物件3の敷地として無償で使用していた。

14　その後、令和4年3月、BがCから物件1及び2の贈与を受けた。Bは、本件土地について、物件3の場合とは異なり、自らが贈与を受けた自己所有の土地である旨陳述しており、現在、その固定資産税もBが負担している。

15　Bが土地所有者となった後も、Aに対し、物件3の敷地として本件土地を無償で使用させている。両名の間に土地使用に関する契約書等はなく、地代その他の対価の支払もなく、使用期間又は返還時期についての定めもない。

16　以上の事情から、Aは、物件1及び2を、Bから建物所有を目的として使用借して占有しているものと認めた。

第6　建物の占有関係

17　Aは、物件3に居住し、2階部分を自己の居宅として使用している。

（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

18　1階作業室以外の居室部分には、Aの父であるD及びその妻が居住している。玄関は1か所であり、1階には浴室がなく、2階の浴室等の生活設備を共用している状況が認められる。Dに対し、その居住・使用状況等について照会したが、回答期限までに回答はなかった。

19　以上の事情から、D及びその妻について、Aとは別個の独立した占有者とは認めなかった。

20　一方、1階作業室部分については、有限会社睦クリエイトが平成25年4月ころの本件建物新築時から縫製作業場として継続して使用している。現地においても、同部分には縫製用の機械設備等が多数設置され、同社の作業場として使用されている状況が認められた。

21　同社代表者はDであり、DはAの父である。同社が1階作業室部分を使用することについて、Aとの間で契約書その他の書面は作成されておらず、賃料その他の対価も支払われていない。

22　同社に対し、本件建物及びその周辺における具体的な使用範囲等について照会したが、回答期限までに回答はなかった。現地調査において、1階作業室部分以外の玄関、廊下、1階納戸、未登記附属建物、仮設物置及び仮設車庫兼物置等にも物品が置かれている状況が認められたが、これらの物品の帰属及び各部分の具体的な使用状況は判然とせず、同社がこれらの部分を独立して占有しているものと認めるに足りる資料は得られなかった。

23　以上から、同社は、Aとの使用貸借に基づき、本件建物の1階作業室部分を占有しているものと認めた。

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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所	調査の方法
令和8年7月29日(水) 12:00　～　12:10	富山地方法務局	公図、建物図面(各階平面図)、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和8年7月29日(水) 13:15　～　13:25	立山町役場	家屋見取図の取得(申請)(返送用郵券110円添付)
令和8年7月29日(水) 13:40　～　14:00	物件所在地(1回目)	物件確認、外観調査、外観写真撮影、所有者(占有者)宛通知書投函
令和8年7月30日(木)	当庁執行官室	所有者(占有者)宛通知書送付(郵送110円、2人)
令和8年8月5日(水) 15:00　～　15:10	当庁執行官室	関係人(A)聴取(電話)
令和8年8月5日(水) 15:40　～　15:50	当庁執行官室	関係人(B)聴取(電話)
令和8年8月5日(水)	当庁執行官室	立入調査期日決定(8/19　10:00)。関係人(A)に通知(電話)
令和8年8月19日(水) 10:00　～　10:45	物件所在地(2回目)	立入調査、評価人同行、写真撮影、関係人(A、有限会社睦クリエイト代表者D)聴取

(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・夜間執行許可の掲示をした。

☐　令和　年　月　日

(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	調査の方法
令和8年8月24日(月) 15:00　～　15:10	当庁執行官室	関係人(B)聴取(電話)
令和8年8月28日(金) 9:00　～　9:10	富山地方法務局	有限会社睦クリエイトの法人履歴事項全部証明書取得
令和8年9月1日(火)	当庁執行官室	有限会社睦クリエイト及びD宛書面照会(返送用180円添付)
令和8年9月15日(火)	当庁執行官室	有限会社睦クリエイト及びDに対する照会回答期限。回答書の提出なし。
令和　年　月　日 :　～　:		
令和　年　月　日 :　～　:		
令和　年　月　日 :　～　:		
令和　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。

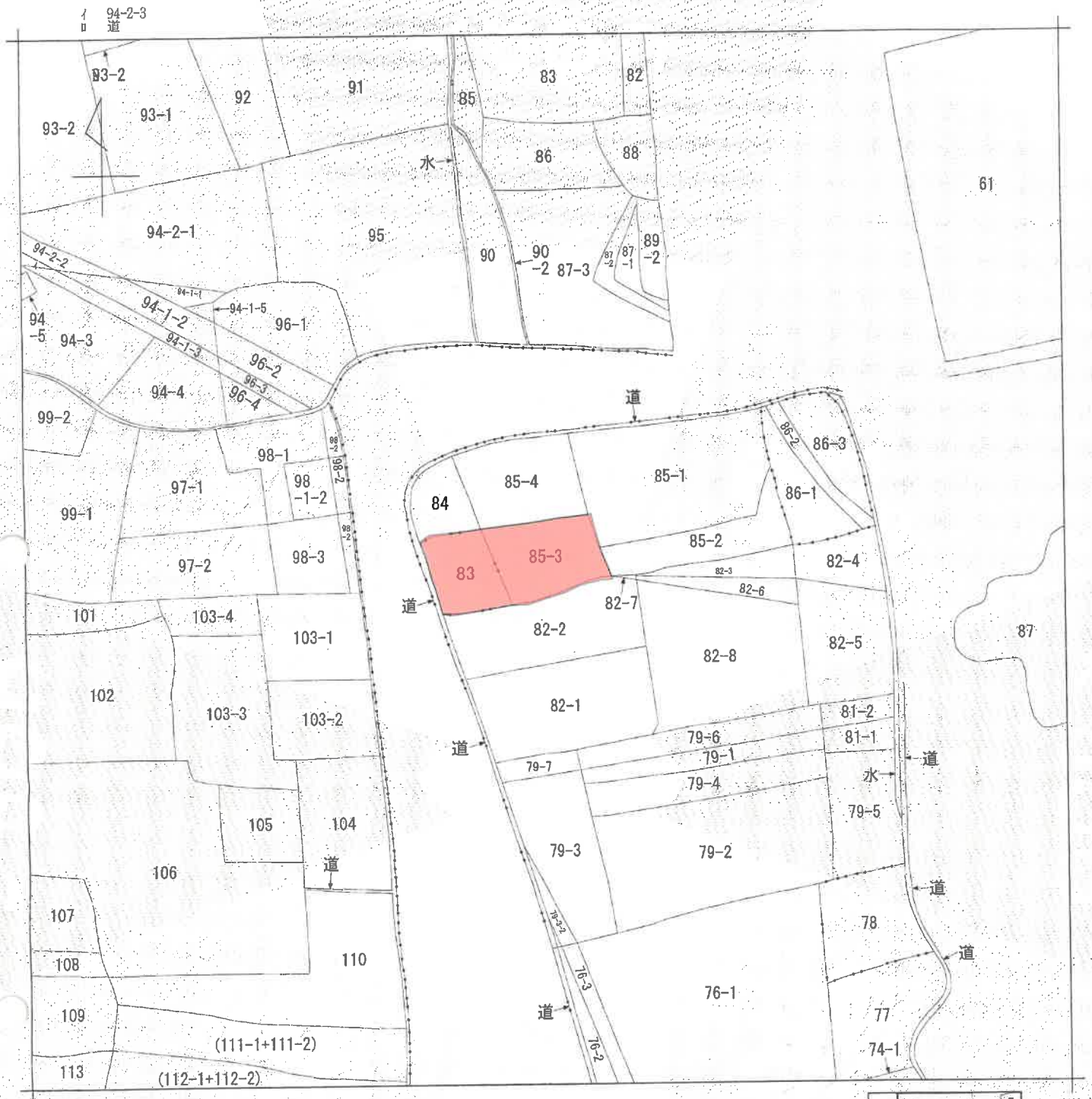
☐　令和　年　月　日

休日・夜間執行許可の掲示をした。

☐　令和　年　月　日

(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関係　　A4版に縮小



(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。



つづく

請求部分	所在	中新川郡立山町岩峅寺字七軒				地番	85番3		
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。

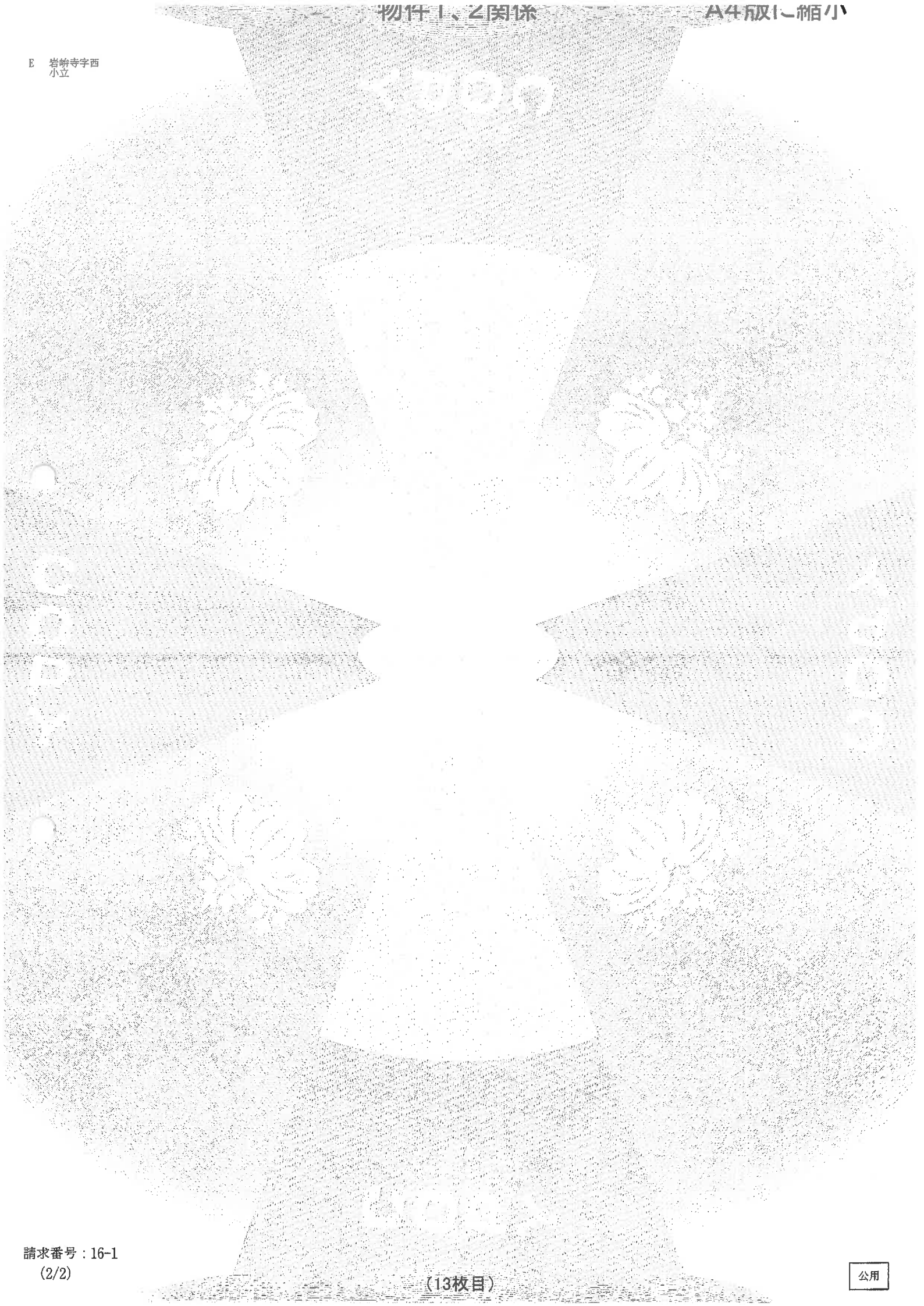
令和8年7月29日
富山地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：16-1
(1/2)

(12枚目)

公用

E　岩蛸寺字西
小立



公用

登記年月日：平成25年4月9日

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7月29日　富山地方法務局　登記官

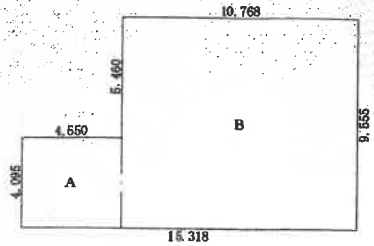
（1枚目）

各階平面図

建物図 各階平面

家屋番号	85番3
建物の所在	中新川郡立山町岩峅寺字七軒　85番地3 中新川郡立山町岩峅寺字七軒割　83番地

1階

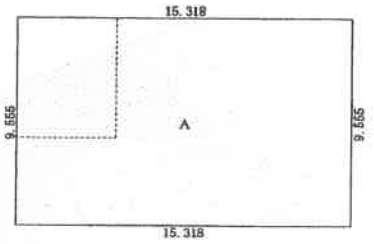


求積表

A	4.550 ×	4.095	=	18.632250
B	10.768 ×	9.555	=	102.888240
		計		121.520490

床面積　121.52 ㎡

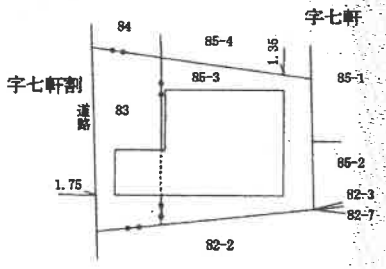
2階



求積表

A	15.318 ×	9.555	=	146.363490

床面積　146.36 ㎡





作成者	土地家屋調査士 [redacted]（平成25年 4月 5日作成）	縮尺	1/250
	（富山県土地家屋調査士会用紙）		

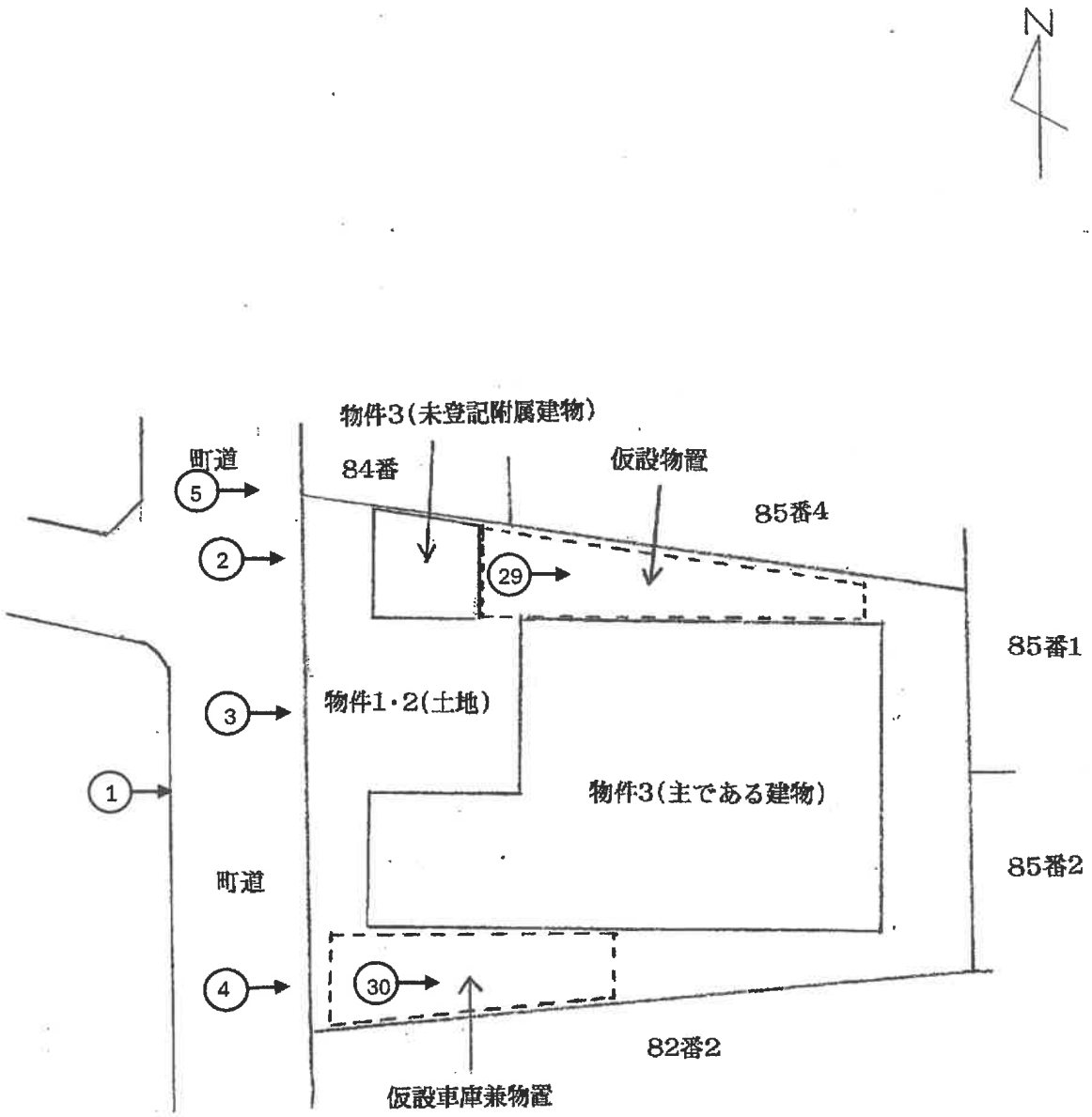
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

物件3関係

A4版に縮小

請求番号：16-2

土地建物位置関係図



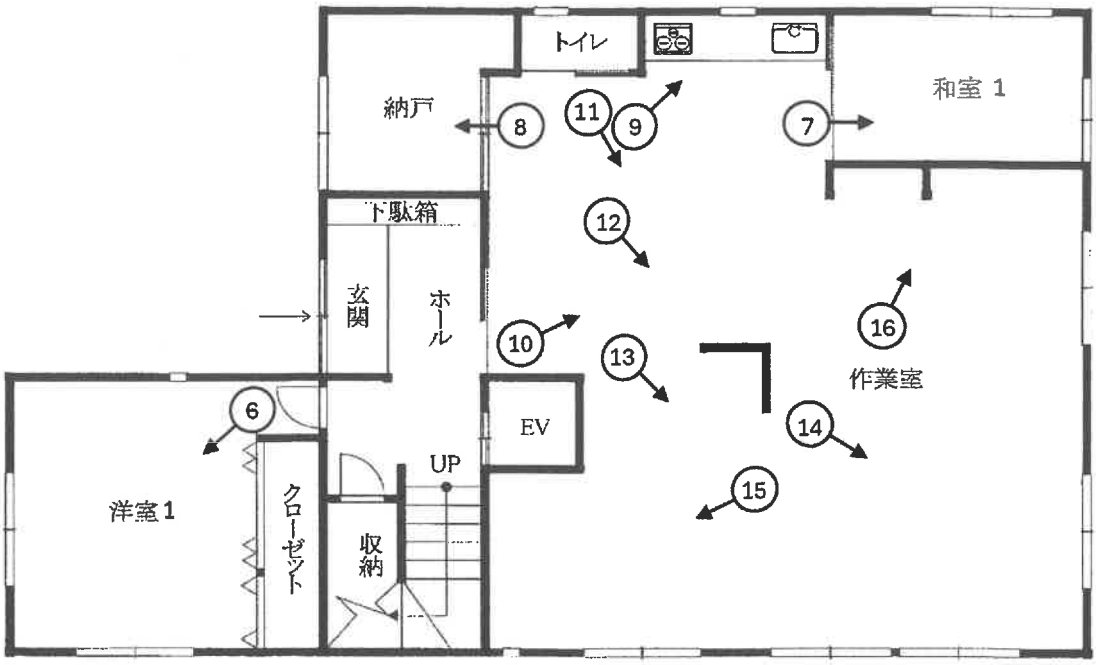
＊本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

写真撮影の位置、方向及びその番号を示す

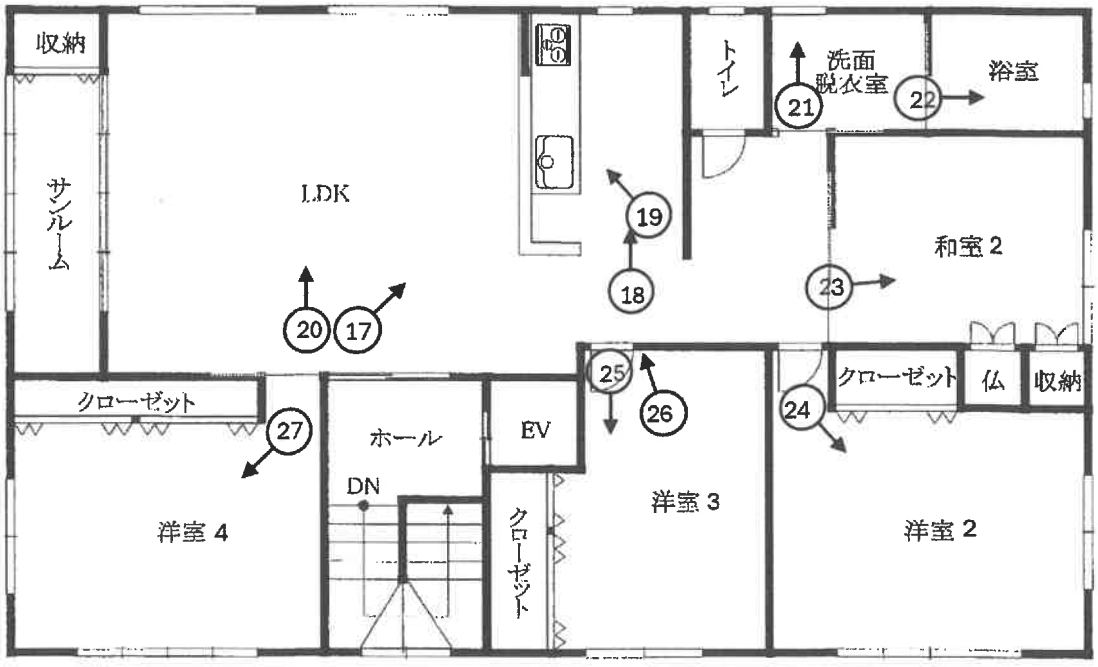
建物間取図(主である建物)

N

1階

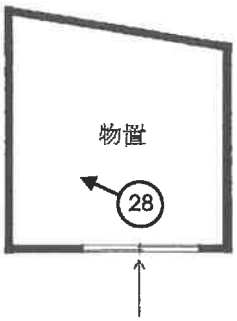


2階



写真撮影の位置、方向及びその番号を示す

建物間取図(未登記附属建物)





写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

1

本件物件
西から撮影



2

北西部分の物件3
(未登記附属建
物)



3

建物下車庫部分



4

南側仮設車庫兼物置



5

北側境界付近
北側隣地(84)と
の高低差あり



6

1階洋室1



7

1階和室



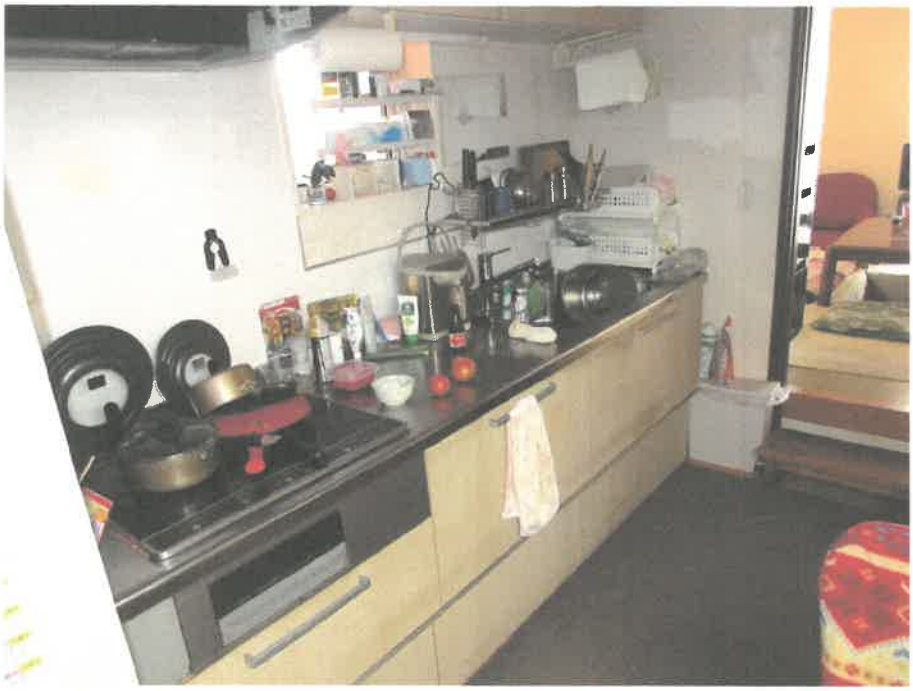
8

1階納戸



9

1階作業室内キッチン



10

1階作業室



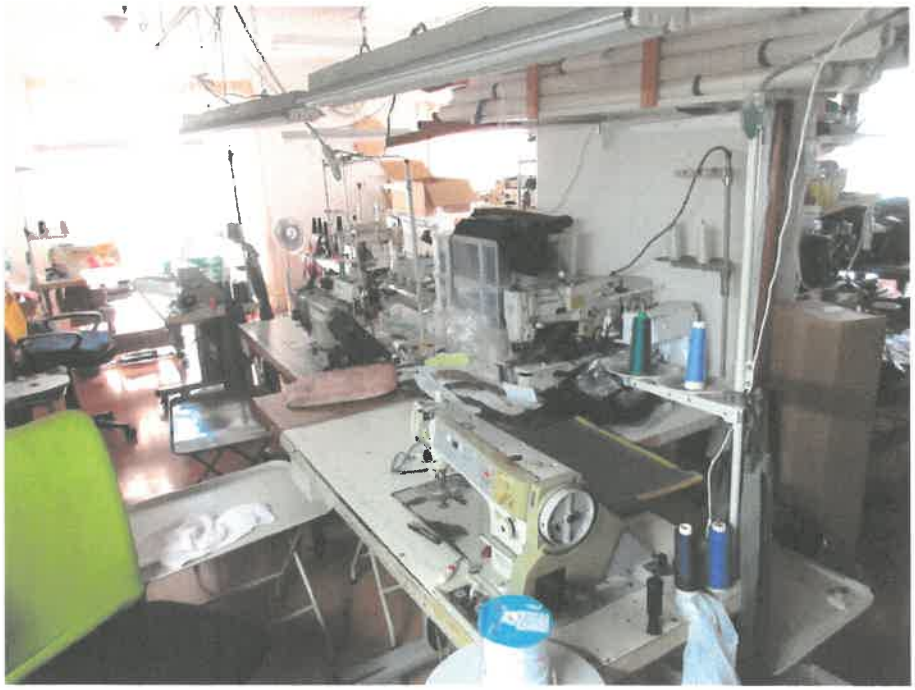
11

1階作業室



12

1階作業室



13

1階作業室



14

1階作業室



15

1階作業室



16

1階作業室



17

2階キッチン



18

2階キッチン



19

2階キッチン



20

2階LDK



21

2階洗面脱衣室



22

2階浴室



23

2階和室2



24

2階和室2



25

2階洋室3



26

2階洋室3



27

2階洋室4



28

物件3(未登記附属建物)内



29



北側仮設物置内

30

南側仮設車庫兼物置



副本

令和８年（ケ）第３４号
令和８年８月１９日　　現地調査
令和８年９月１６日　　評　　価

富山地方裁判所　御中

評　　価　　書

〈土地・建物用〉

評価人　不動産鑑定士

宮　川　裕　司

第１．評価額

一　　括　　価　　格	
金5,120,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金270,000円
物件２（土地）	金130,000円
物件３（建物）	金4,720,000円

1　一括価格は、物件１～３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・２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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	中新川郡立山町岩峅寺字七軒 85番3 宅地 161.98㎡	 特記事項参照
2	所　在 地　番 地　目 地　積	中新川郡立山町岩峅寺字七軒割 83番 宅地 75.47㎡	 特記事項参照
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	中新川郡立山町岩峅寺字七軒85番地3 中新川郡立山町岩峅寺字七軒割83番地 85番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建 １階　121.52㎡ ２階　146.36㎡	同左
	附属建物 種　類 構　造 床面積		未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約10㎡
番号	特　記　事　項		
	本件土地においては、境界標はないものの、建築計画概要書、建物図面及び現地での簡易測量を考慮すると、物件１の土地と物件２の土地の合計面積は、公簿面積に対して18%程度縄延びしているものと思われる。 （詳細は後記参照） ただし、縄延びを完全に保証するものではないことに、本件買受人はご留意いただきたい。 本件の主である建物については、現況において、１階部分の多くを「作業室」として利用している。しかしながら、当該部分は、いわゆる「作業所」のような仕様ではなく、広い洋室風の仕様であることから、本件建物の種類（現況）を「居宅」と認定した。		

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・２）

位置・交通	富山地方鉄道立山線「岩峅寺」駅の南西方・道路距離約600ｍ	
付近の状況	農家住宅、一般住宅のほかに農地、原野等も多い村落地区の住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	237.45㎡（公簿）　＊前述のとおり、縄延びの可能性がある。
	形状	西側間口約16.5m、奥行約19.5mのほぼ台形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	◆西側交差点付近の北側の道路 西側幅員約4.6m舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路） ◆西側交差点付近の南側の道路 西側幅員約4m舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件3の建物（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は戸建住宅、空地であり、境界については、執行官作成の「現況調査報告書」のとおりであり、現地の状況、建物図面、建築計画概要書等を踏まえると、土地建物位置関係図のとおりと思われる。	
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い。 また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	
特記事項	目的土地内には、仮設車庫兼物置、仮設物置が存するが、仮に目的土地の定着物だとしても、建物の附属的性格が強く、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。	

特記事項	本件主である建物の建築計画概要書（平成24年12月11日確認、第24確認2191号）によると、本件建物の申請敷地（地番は、物件１の土地と物件２の土地と同様の表記）の面積は282.02㎡である。 また、当該建築計画概要書の敷地の形状、面積は、本件の建物図面及び現地での簡易測量と概ね同様である。 したがって、当該面積282.02㎡が真実を表すものであるとすれば、公簿面積237.45㎡に対して18％程度縄延びしていることとなる。 ただし、地積測量図がないこともあって、前述のとおり、縄延びを完全に保証するものではないことに、本件買受人はご留意いただきたい。

２　建物の概況及び利用状況（物件３）

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	平成25年4月5日　　新築　　（登記記載）	
	経過年数	13年	
	経済的残存耐用年数	12年	
仕　様	構造	木造２階建	
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外壁	サイディング（窯業系・一部木質系）	
	内壁	クロス等	
	天井	クロス等	
	床	たたみ、フローリング等	
	設備	給排水、電気、ガス等	
	その他	ヒートポンプ給湯機、IHクッキングヒーター使用 ホームエレベーター１基	
床面積(現況)	延 267.88㎡		
現況用途等	現況用途	居宅（１階部分の洋室風の居室は、作業用スペースとして利用されている。）	
	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	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。		
特記事項	○ 本件建物は、軽微な損傷・汚損等は見られるものの、雨漏り等の重大な損傷はないものと思われる。 ○ ２階ＬＤＫの南側部分は天井高が高い構造となっている。 ○ 現況現所有者が居住中であり、室内には多数の動産類等が存している。		

区分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	年月日不詳　　新築　　（登記記載）
	経過年数	不詳
	経済的残存耐用年数	10年
仕　様	構造	木造平家建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	金属サイディング
	内壁	合板
	天井	合板
	床	合板
	設備	電気
	その他	簡易な内装である。
床面積（現況）	延 約10㎡	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	附属資料間取図のとおり
品　等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。	
特記事項	○ 本件建物は、軽微な損傷・汚損等は見られるものの、雨漏り等の重大な損傷はないものと思われる。 ○ 現況現所有者が使用中であり、室内には多数の動産類、不用品等が存している。	

第５．評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件１・２（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	5,230	1.18	161.98	0.90	900,000
2	5,230	1.18	75.47	0.90	420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　富山（県）－47

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
7,500円／㎡	×	99.7 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 143	＝	5,230円／㎡

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：なし

地域格差：

街路条件	+5	交通接近条件	+1	環境条件	+35
行政的条件	0	その他の条件	0		

地域格差計　　143　（相乗積）

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	+18		

個別格差計　　118　（相乗積）

（画地条件内訳：相乗積）

縄延びの可能性＋18

ウ 地　積：登記数量による。

エ 建付減価：中古の建物の敷地であり、－10%の建付減価補正を要すると判定。

②物件３（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
3	＊１	180,000	267.88㎡	0.354	17,070,000
	＊２	80,000	約10㎡	0.263	210,000
	合計				17,280,000

（＊１）主である建物

ウ　現価率

経過年数：　13年　　経済的残存耐用年数：　12年

残価率：　5%

定額法による現価率：残価率5%　＋｛ 95%　×　12年　／（ 13年　＋　12年 ）｝＝　0.506

観察減価率：　維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性（経済的減価）等を考慮して減価率を－30%と判定した。

現価率：　0.506　×　（ 1　－　0.3 ）＝　0.354

（＊２）未登記附属建物

ウ　現価率

経過年数：　不詳　　経済的残存耐用年数：　10年

残価率：　5%

定額法による現価率：残価率5%　＋｛ 95%　×　10年　／（ 10年　＋　10年 ）｝＝　0.525

観察減価率：　維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用に加えて、附属建物としての市場性等を考慮して減価率を－50%と判定した。

現価率：　0.525　×　（ 1　－　0.5 ）＝　0.263

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	900,000	0.0	使用借権	0
2	420,000	0.0	使用借権	0

イ　土地利用権等割合　：　本件においては、法定地上権は成立しない。また、使用借権割合を0%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 オ	評価額（円）（ア±イ）×ウ×エ×オ
1	900,000	0		0.5	0.6	270,000
2	420,000	0		0.5	0.6	130,000
3	17,280,000	0	0.91	0.5	0.6	4,720,000
一括価格（合計）						5,120,000

ウ　占有減価修正　：　本件においては、買受人に対抗できる借家権者が存することから、賃借権割合を30%と査定し、建物全体の延床面積に占める借家人の占有面積割合（約30%）を乗じて、占有減価率を9%と査定した。

エ　市場性修正：　目的物件は、①不動産需要が低い立山町の道路事情の劣る村落地区に存すること、②建物の規模が大きいうえに、立地を考慮すると相当に要した建築費に見合う市場価値がないこと等による大きな需要の減退を考慮して、市場性減価－50%を計上した。

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

地価調査価格	（　富山(県)－47　）
所在	：富山市楡原字西上島3235番9外
価格	：7,500円／㎡
位置	：ＪＲ高山線「楡原駅」の北方・道路距離約450m
価格時点	：令和8年7月1日
地積	：223㎡
供給処理施設	：水道、下水
接面道路	：北側4.5m市道
用途地域等	：都市計画区域外
地域の概要	：中規模一般住宅と市営住宅からなる住宅地域

第７．附属資料

位置図　（刊広社　電子地図標）

付近案内図　（刊広社　電子地図標）

公図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

現況写真