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　７年（ケ）第　　５６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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 550, 000 1, 240, 000	一括	310, 000	42, 095	0
1	730, 000				
2	820, 000				
備考	上記売却基準価額は，民事執行規則３０条の３第１項の規定により変更したものである。				

令和　7年（ケ）第　　５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　富山市南栗山

　　地　　番　　１０９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３８．８０平方メートル

２　所　　在　　富山市南栗山　１０９番地

　　家屋　番号　　１０９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　９６．９４平方メートル
　　２階　　７４．９４平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　約８６平方メートル
　　２階　　７４．９４平方メートル

令和　7年（ケ）第　　56号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月17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。

令和　7年（ケ）第　　５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　富山市南栗山

　　地　　番　　１０９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３８．８０平方メートル

２　所　　在　　富山市南栗山　１０９番地

　　家屋　番号　　１０９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　９６．９４平方メートル
　　２階　　７４．９４平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　約８６平方メートル
　　２階　　７４．９４平方メートル

令和７年(ケ)第５６号
令和７年１０月２９日受理
令和８年　２月２７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

令和　７年（ケ）第　　５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　富山市南栗山

　　地　　番　　１０９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３８．８０平方メートル

２　所　　在　　富山市南栗山　１０９番地

　　家屋　番号　　１０９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　９６．９４平方メートル
　　２階　　７４．９４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：１階　約８６平方メートル（概測） ２階　７４．９４平方メートル
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(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 □ある ┌　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 　　└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

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ 近隣居住者	1　本件建物は、いつ頃からなのか、正確な時期は分かりませんが、現在は空き家の状態となっています。空き家の状態となる前は、所有者［A］さんと奥さん及び子供さんの四人が居住されていました。 2　空き家の状態となった後、所有者や同人のご親族以外の第三者が出入りしているのを見掛けたことはなかったと思います。 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いるほか、南側部分は庭となっており、北側付近から北東側付近にかけてカーポートが設置されている。

本件建物について、１階の南東側洋室と台所とは、建物内部で相互に行きすることができない構造となっている。

2　本件土地の範囲について、北側は側溝、市道であり、南西端付近に境界標が存在し、西側隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀が、南側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁等が、東側隣接地との境界付近にコンクリートブロックが埋設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、近隣居住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。

取り寄せた住民票等によると、所有者は、親族とともに、令和７年４月に物件所在地から他の場所に転居している。当職から、転居先の所有者宛てに連絡依頼文書を送付したが、同人からの連絡等はない。

本件建物内には、所有者及び親族宛ての郵便物等が存在しており、第三者の占有を窺わせるものの存在を確認することができなかった。

4　本件建物の状況について、立入調査時、１階のリビングダイニングの床板に剥離等が、２階の和室の天井板及び北東側洋室の天井クロスに水シミ跡等が、南東側洋室及び西側洋室に床板の沈込みがそれぞれ認められたほか、内壁クロスの亀裂、剥離、軒天井の損傷、外壁トタンの錆等がが確認された。

本件建物内には、冷蔵庫、洗濯機、ソファー、テーブル、椅子、座卓、タンス類、石油ファンヒーター、カーテン、雑品類等の動産類が残置されている。

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11月4日（火） ：　－　：	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年11月5日（水） 10：55－11：05	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5日（水） 11：45－11：50	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5日（水） 13：35－13：36	富山市役所	家屋平面図の取寄せ（申請）
7年11月7日（金） 9：56－9：57	富山市役所	家屋平面図の取寄せ（受領）
7年11月12日（水） ：　－　：	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年11月20日（木） ：　－　：	当庁執行官室	所有者宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付

（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12月9日（火） 10：00－10：55	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
7年12月9日（火） 11：00－11：05	物件所在地付近	近隣居住者から聴取
8年1月19日（月） 13：40－13：50	富山市役所	所有者等の住民票写し等の取寄せ
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。

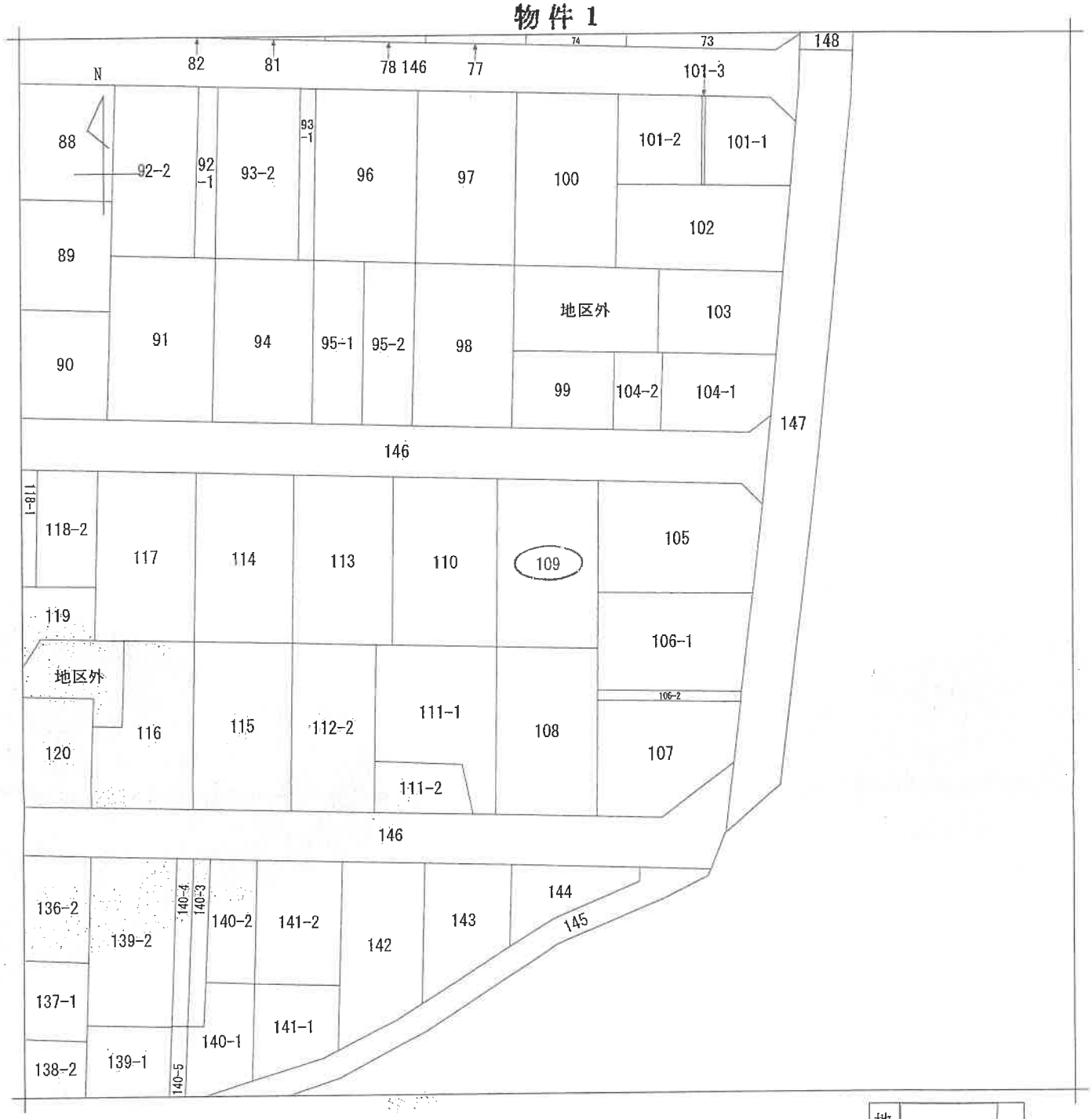
■ 令和 7年12月 9日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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



(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	富山市南栗山			地番	109番			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年1月7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5日
富山地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：18-1
(1/1)

(7枚目)

公用

公用

登記年月日：平成27年4月13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7年11月5日　富山地方法務局

登記官

（8枚目）

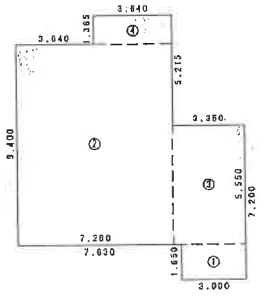
各階平面図

家屋番号	109番
建物の所在	富山市南栗山109番地

建物図面

物件2

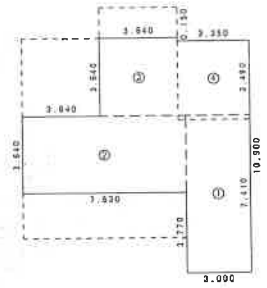
1階



求積表

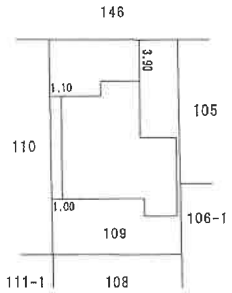
①	3.000 × 1.650	＝	4.950000
②	7.280 × 9.400	＝	68.432000
③	3.350 × 5.550	＝	18.592500
④	3.640 × 1.365	＝	4.968600
	合計		96.943100
	床面積		96.94 ㎡

2階



求積表

①	3.000 × 7.410	＝	22.230000
②	7.630 × 3.640	＝	27.773200
③	3.640 × 3.640	＝	13.249600
④	3.350 × 3.490	＝	11.691500
	合計		74.944300
	床面積		74.94 ㎡

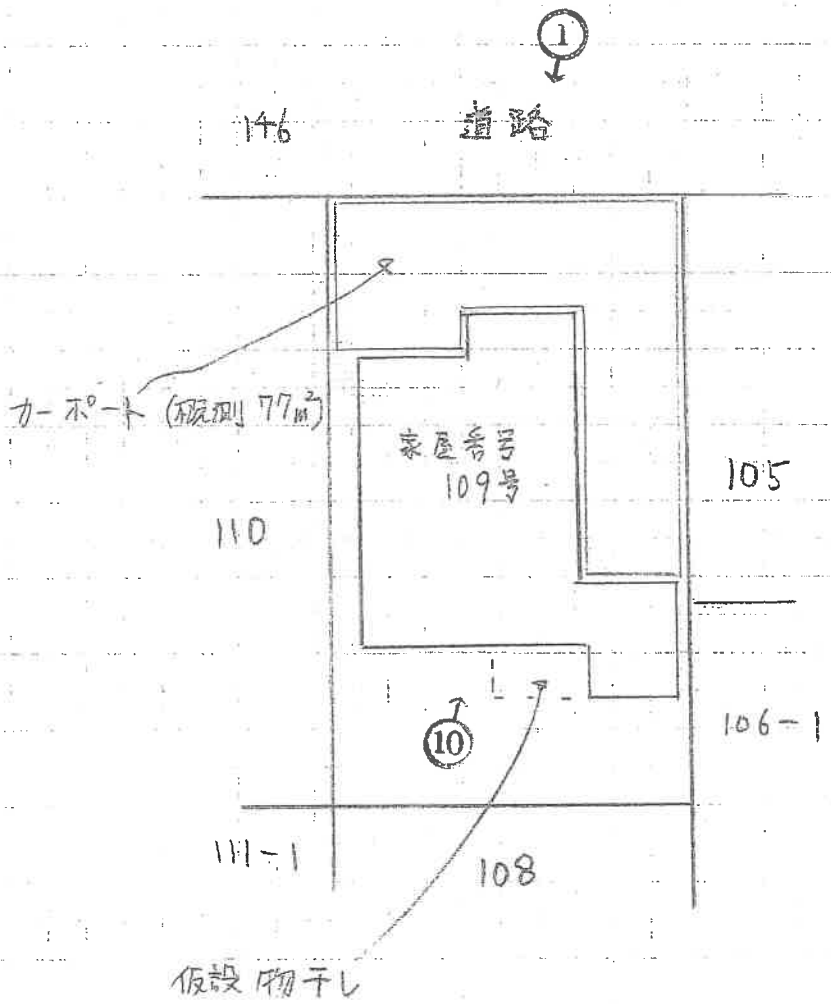


報告書No.1551015

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted] （平成27年4月8日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

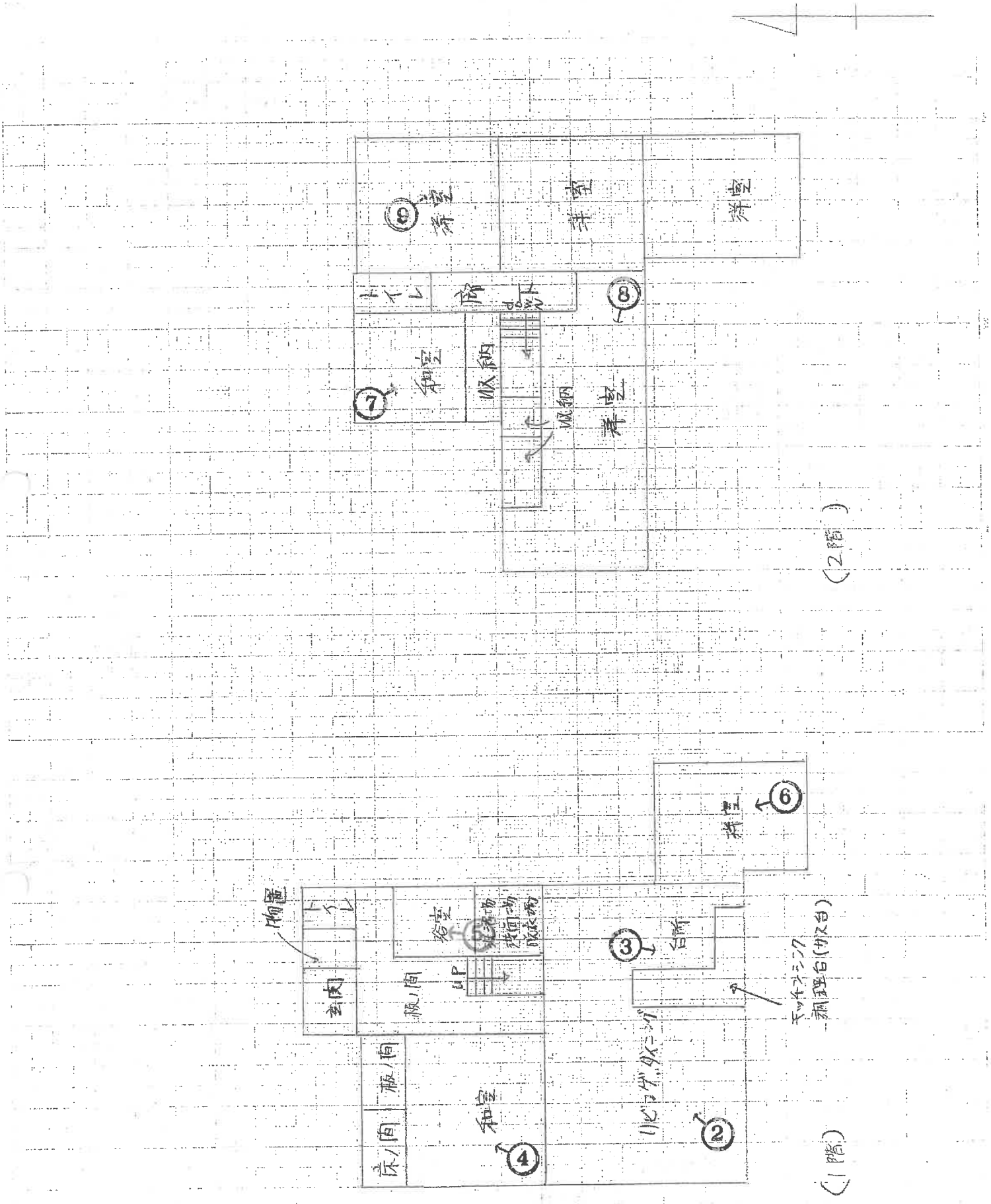
A4判に縮小

請求番号：18-2



↑
○ 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



↑
○ 写真撮影の位置，方向及びその番号を示す

間取図

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



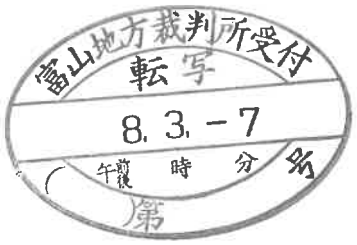
写真 10



副　本

富山地方裁判所民事部 御中

令和7年（ケ）第56号
令和7年12月9日　現地調査
令和8年3月6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3,160,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金1,490,000円
物件２（建物）	金1,670,000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	富山市南栗山 109番 宅地 238.80㎡	同左
2	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	富山市南栗山109番地 109番 居宅 木・鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建 1階　：96.94㎡ 2階　：74.94㎡ 延床面積　：171.88㎡	同左 1階　：　86㎡　（概測） 2階　：74.94㎡ 延床面積　：160.94㎡（概測）
番号	特　記　事　項		
	特にない。		

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	富山地方鉄道上滝線「開発」駅の南西方約5000m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途地域の指定はない
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件等	面積	238.80㎡
	形状	間口約12m、奥行約20mの長方形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装市道 道路とほぼ等高	
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 下水道は公共下水道でなく、地域し尿処理施設である。	
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。	
特記事項	栗山土地区画整理事業の施行地区であり開発許可に該当する場合は再度許可が必要。市街化調整区域内の土地の開発、建物の建築は、種々の規定・要件があり土地の個別の条件によっても適用される規定が異なる。具体的な開発・建築計画等の可否については、行政機関の開発・建築担当部署に照会願いたい。	

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	建築年月日（登記記載）　昭和53年5月13日　新築 経過年数：　約48年 経済的残存耐用年数：　0年	
仕　様	構造	木・鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建
	屋根	かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外壁	サイディング
	内壁	ビニールクロス
	天井	化粧ﾎﾞｰﾄﾞ
	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	本件建物の北側付近から北東側付近にかけてカーポート（概測77㎡）が存する。建物内部に多数の動産が残置されている。建物の床板部分の一部に沈込みが見られた。	

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
1	19,200	1.0	238.80	0.9	4,130,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　富山 -54

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
21,000円／㎡	×	100 ／ 100	×	100 ／ 102	×	100 ／ 107	＝	19,200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：　接面方位　+2

地域格差 ：　街路条件　0　交通接近条件　+2　環境条件　+5

行政的条件　0

地域格差計　107　（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　0　その他　0

個別格差計　1.00　（相乗積）

（画地条件内訳：相乗積）

接面方位	北	0%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	長方形地	0%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件１	ない	0%
その他の画地条件２	ない	0%
	画地条件内訳計	100%

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。カーポートについては単独で市場価値がないものと判断した。

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	140,000	160.94	0.05	1,130,000

ウ　現価率

経過年数: 約48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	4,130,000	0.4	法定地上権	1,652,000

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	4,130,000	-1,652,000		1.0	0.6	1,490,000
2	1,130,000	1,652,000	1.0	1.0	0.6	1,670,000
一括価格（合計）						3,160,000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充分に考慮したが、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

地価公示地	富山 -54
所在	富山市若竹町3丁目66番
価格	21,000円／㎡
位置	開発駅から道路距離約2.8km
価格時点	令和7年1月1日
地積	228㎡
供給処理施設	水道、下水道、ガス
接面道路	東側 6m 市道
用途地域等	市街化調整区域　(60,200)
地域の概況	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

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