

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 7年12月11日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山下 万 季

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 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月20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 2月 3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 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月21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 7年12月11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	4,160,000 3,328,000	一括	832,000	39,216	10,810
1	2,120,000				
2	2,040,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市金泉寺 |
| | 地 番 | 405番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市金泉寺 405番地5 |
| | 家屋 番号 | 405番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.18平方メートル
2階 69.05平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

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 | 富山市金泉寺 |
| | 地 番 | 405番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市金泉寺 405番地5 |
| | 家屋 番号 | 405番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.18平方メートル
2階 69.05平方メートル |

令和 7年(ケ)第 40号
令和 7年 8月 8日受理
令和 7年 8月 15日引継
令和 7年 9月 24日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

執行官 福 野 直 樹 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 | 富山市金泉寺 |
| | 地 番 | 405 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.58 平方メートル |
| | | 所有者 A |
| 2 | 所 在 | 富山市金泉寺 405 番地 5 |
| | 家屋番号 | 405 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 68.18 平方メートル |
| | | 2 階 69.05 平方メートル |
| | | 共有者 A 持分 10 分の 6 |
| | | 共有者 B 持分 10 分の 4 |

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 (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 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ その他の者の占有権原は、関係人の陳述等により、下記建物新築時から使用借権である	
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	☒ 1. 南側において公衆用道路に接面している。 2. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。 3. 宅地開発された団地の東端に位置している。	
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 { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を「居宅(空き家)」として目的外動産を残置して占有している (不使用管理) ☐ 「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	☒ 1. 平成 2 年 5 月 30 日新築であり、外壁等は経年相応に傷んでいる。 2. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおり。 3. 1 階廊下の床で柔らかくなっている箇所がある。	
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者兼 建物共有者)	1. 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)の所有者で、物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の持分10分の6の共有者です。 2. 本件建物の相共有者Bは私の夫です。 3. 私が単独所有する本件土地上に、私達夫婦が共有する本件建物が建っていますが、夫婦の間で、敷地関係について契約や地代の授受等は一切ありません。 4. 今年(令和7年)5月末頃、私達は引越しして、現在、本件建物は空き家ですが、運び出せなかった物が残っています。 5. 本件土地の境界について、隣地所有者らとトラブル等はありません。 6. 本件建物に目立った損傷や不具合等也没有ありません。 7. 能登半島地震の影響もありませんでした。 8. 本件土地上の仮設物置は置いておくしかないと思います。本件建物内の物もできるだけ搬出しますが、買受人(新所有者)の方に処分をお願いするかも知れません。
■ B (建物共有者)	1. 私は、本件建物の持分10分の4の共有者です。 2. 妻の言うとおりに、敷地関係について契約や地代の授受等は一切ありません。 3. 本件建物は築35年を経過しており、あちらこちら経年劣化していると思います。 4. 債権者に言われて本件建物から引越ししたので、早く売却されるとよいと思っています。
■ C (共有者の親族)	1. 私は本件建物共有者の息子です。 2. 本件建物内を片付けていますが、まだ物が残っています。 3. 内壁が黒く煤けているのは、仏壇の線香によるものです。 4. 東側にある工場は足場置場になったので、騒音はそんなに気になりません。

(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7年8月15日 (金)	法務局(本局)	公図等閲覧
令和7年8月15日 (金) 13:37 - 14:47	物件所在地	空き家, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 動産・工作物確認, 写真撮影
令和7年8月20日 (水) 16:40 - 17:00	共有者宅	共有者らと面談
令和7年8月26日 (火)	法務局(本局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年8月26日 (火)	富山市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券39円(別件と按分))
令和7年9月16日 (火) 9:00 - 9:30	物件所在地	Cと面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地確認, 工作物等確認, 写真撮影, 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので, 立会人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



地番区域見出	金泉寺
--------	-----

請 求 部 分	所 在				富山市金泉寺				地 番		405番5				
出 力 縮	1/500		精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 記 号		分 類		地図(法第14条第1項)			種 類		土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日		平成2年1月15日				備 付 年 月 日 (原図)		平成2年3月3日				補 事 記 項			

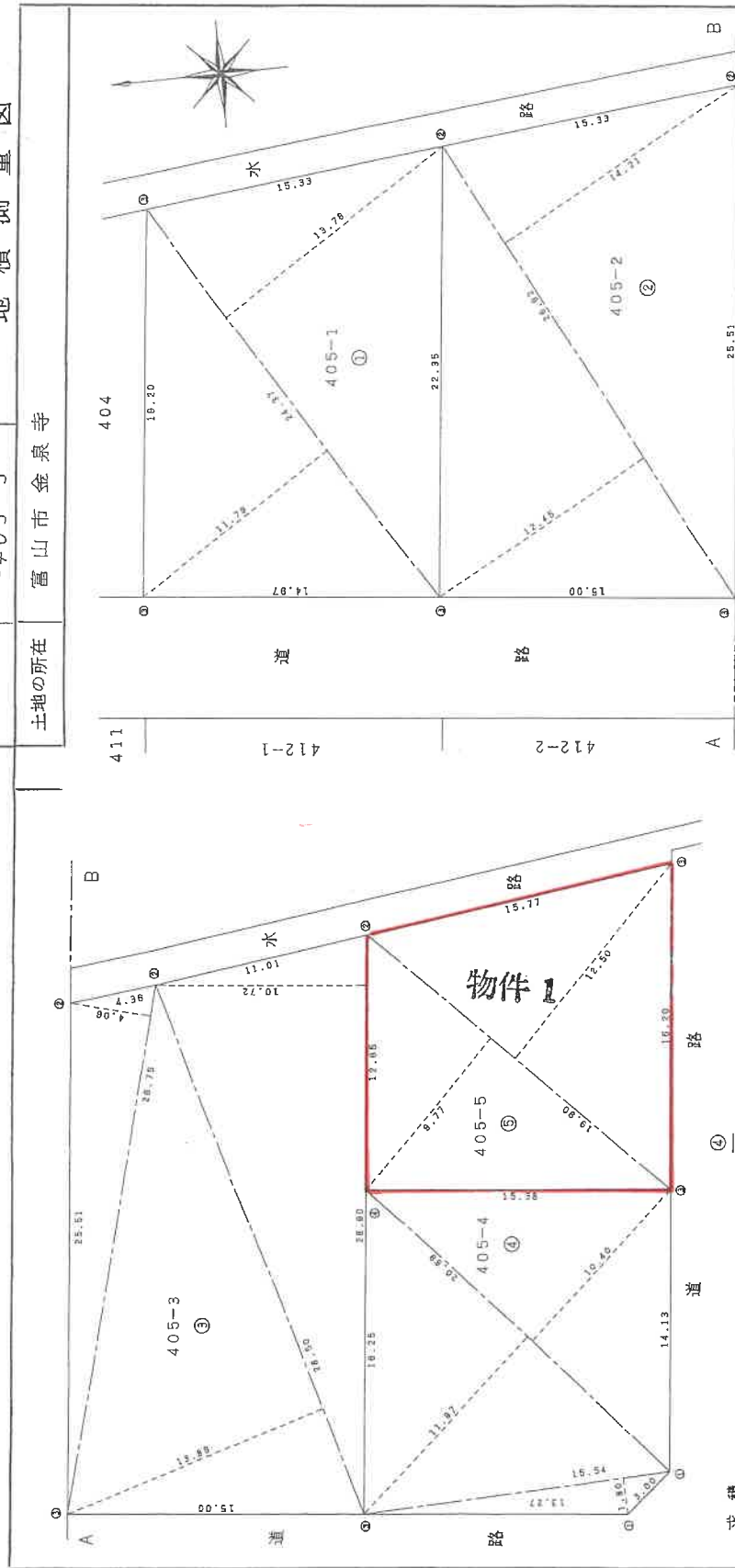
(5 枚目)

登記年月日：平成2年3月16日

167264

地積測量図

地番 405-1
~405-5
土地の所在 富山市 金泉寺



求積

③	26.75 X 4.06 =	108.6050
	28.50 X 13.89 =	395.8650
	28.90 X 10.72 =	309.8080
計		814.2780
1/2		407.1390
地積		407.13 m ²

④

15.54 X 1.80 =	27.9720
20.89 X 11.97 =	250.0539
20.89 X 10.40 =	217.2560
計	495.2813
1/2	247.64065
地積	247.64 m ²

⑤

19.90 X 9.77 =	194.4230
19.90 X 12.50 =	248.7500
計	443.1730
1/2	221.58650
地積	221.58 m ²

求積

①	24.37 X 11.79 =	287.3223
	24.37 X 13.76 =	335.3312
計		622.6535
1/2		311.32675
地積		311.32 m ²

②

26.92 X 12.45 =	335.1540
26.92 X 14.21 =	382.5332
計	717.6872
1/2	358.84360
地積	358.84 m ²

凡	記号	境界線の種別
①	和	印
②	振	
③	金	属
④	プ	ラスチック板

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成2年3月10日作成)

(富山県土地家屋調査士会印)

平成2年3月16日登記

A4に縮小

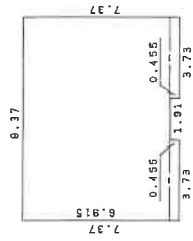
登記年月日：平成2年6月5日

029219 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	405番5
建物の所在	富山市金泉寺 405番地5

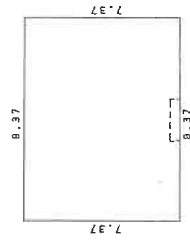
1 階



求積

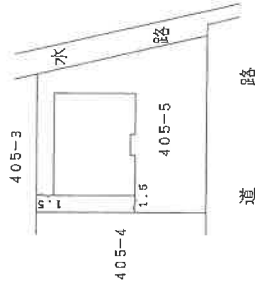
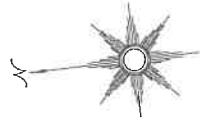
$9.37 \times 6.915 =$	64.79355
$3.73 \times 0.455 =$	1.69715
$3.73 \times 0.455 =$	1.69715
計	68.18785
床面積	68.18m ²

2 階



求積

$9.37 \times 7.37 =$	69.0569
床面積	69.05m ²



作製者

平成2年6月1日作製

縮尺

1/250

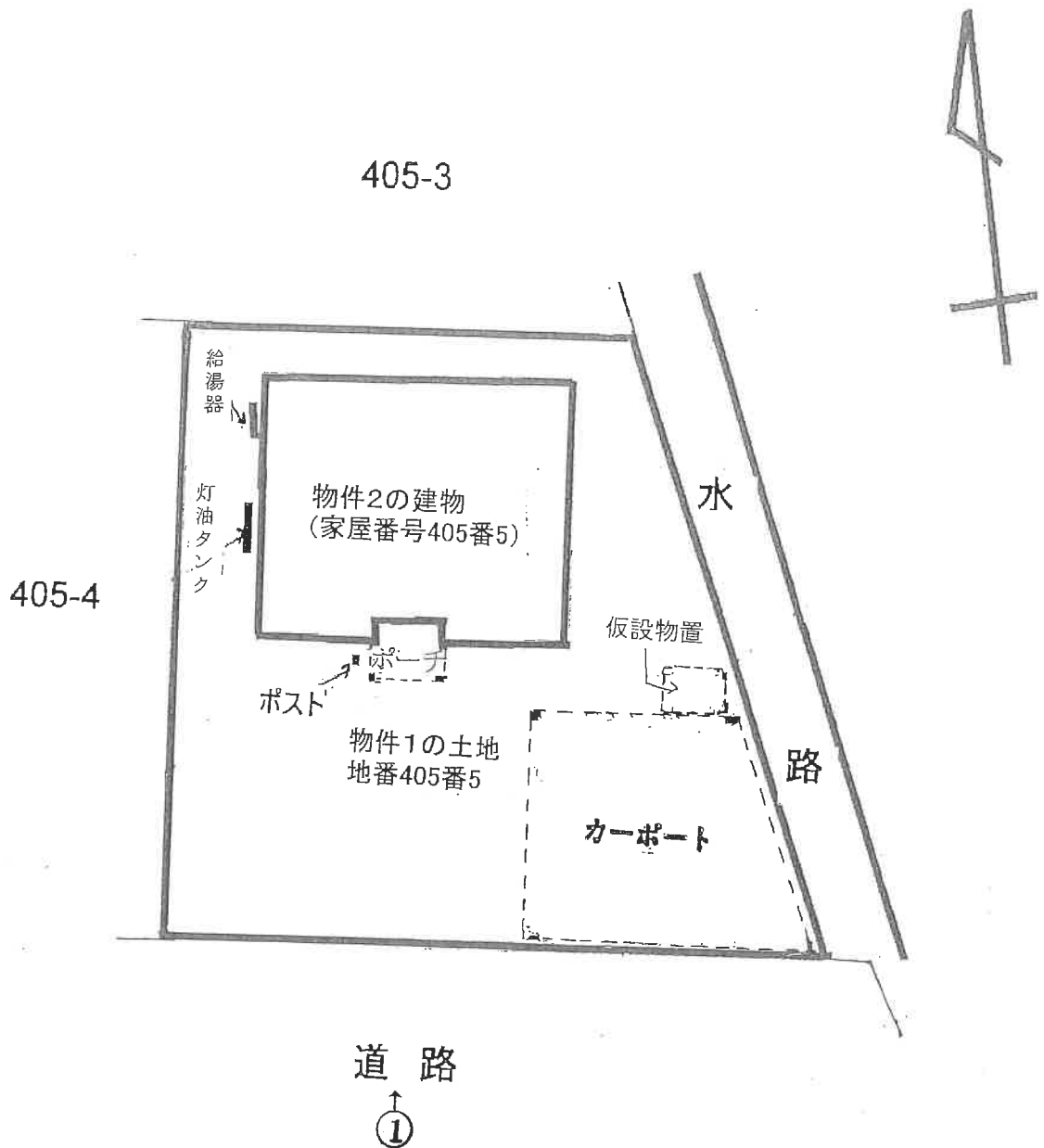
申請人

縮尺

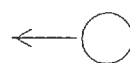
1/500

平成2年6月5日 A4に縮小

土地建物位置関係図



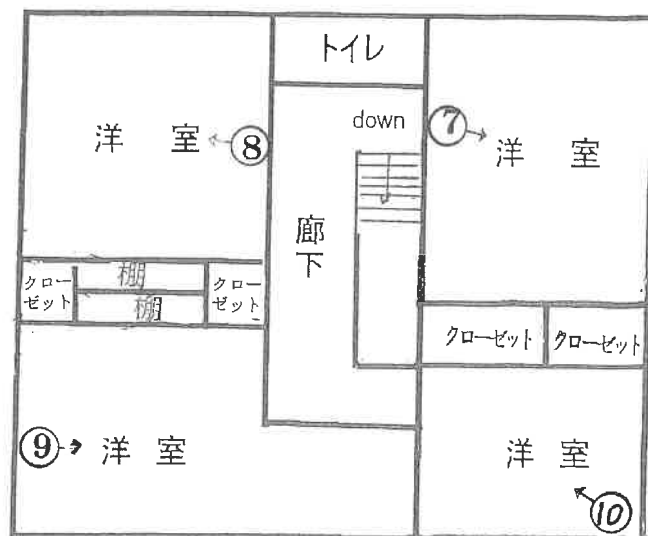
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



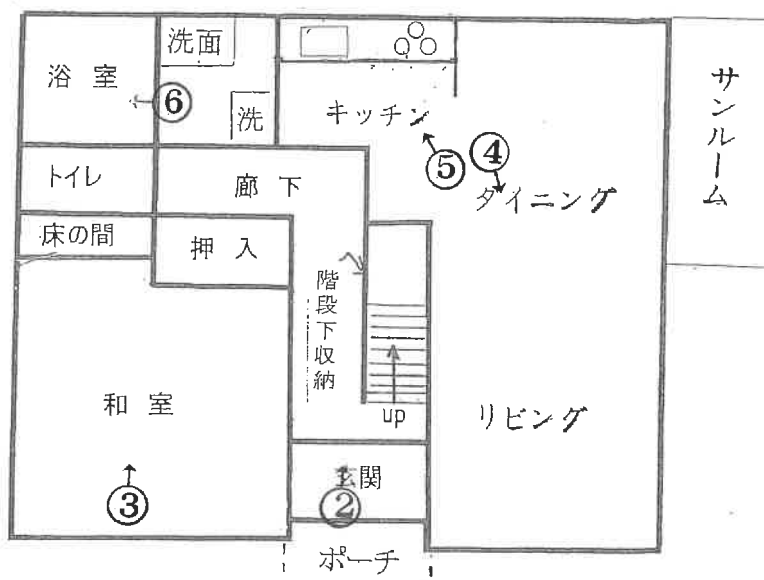
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(8 枚目)

間 取 図

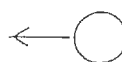


(2 階)



物件 2 (1 階)

(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

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40号

令和7年9月16日 現地調査

令和7年9月26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4,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,120,000円
物件2（建物）	金2,040,000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	富山市金泉寺 405番5 宅地 221.58㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市金泉寺405番地5 405番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 : 68.18㎡ 2階 : 69.05㎡ 延床面積 : 137.23㎡	同左
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	あいの風とやま鉄道線「東富山」駅の南東方約3300m（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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	221.58㎡ 間口約16m、奥行15～16mの台形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側幅員約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、水路である。	
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	特になし。	

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） 平成2年5月30日 新築 経過年数： 約35年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	木造スレート葺2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング、吹付
	内壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス
	床	カーペット、長尺シート
	設備	電気、トイレ
	その他	—
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	建物の1階部分の床の一部が沈む。建物の内壁の一部が黒く 煤けている。本件建物の南東方にカーポート（概測33㎡）、 仮設物置が存する（土地建物位置関係図参照）。建物内部に目 的外動産が存する。	

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) $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
1	28,700	1.03	221.58	0.9	5,900,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富山(県) -17

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$29,800\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 100 = 28,700\text{円}/\text{㎡}$$

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

地域格差: 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 0
行政的条件 0
地域格差計 100 (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 +3 その他 0
個別格差計 1.03 (相乗積)

(画地条件内訳: 相乗積)

接面方位	南	4%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	台形地	-1%
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		103%

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の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	151,000	137.23	0.05	1,040,000

ウ 現価率

経過年数：約35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： $0.1 \times (1 - 0.5) = 0.05$

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	5,900,000	0.4	法定地上権	2,360,000

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	5,900,000	-2,360,000		1.0	0.6	2,120,000
2	1,040,000	2,360,000	1.0	1.0	0.6	2,040,000
一括価格（合計）						4,160,000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十分に考慮したが、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

地価調査基準地	富山(県)-17
所 在	富山市金泉寺450番12
価 格	29,800円／㎡
位 置	東富山駅から道路距離約3.2km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	288㎡
供給処理施設	水道、下水道、ガス
接 面 道 路	南側 6m 市道
用 途 地 域 等	第1種中高層住居専用地域 (60, 200)
地 域 の 概 況	一般住宅の中に事業所等も見られる住宅地域

第7. 附属資料

位置図

住宅地図

公図写

地積測量図写

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