

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なになります。

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 6年 4月11日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鈴木 志 穂

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 4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 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4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 目 録

- 1 所 在 富山市東町三丁目
地 番 3番6
地 目 宅地
地 積 110.67平方メートル

持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 6年 3月18日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鈴木 志穂

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外の共有持分を有するAが占有している。同人所有の売却対象外建物(家屋番号3番6)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 富山市東町三丁目
地 番 3番6
地 目 宅地
地 積 110.67平方メートル
持分4分の1

令和 5年(ヌ)第 28号
令和 6年 1月 9日受理
令和 6年 1月30日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

執行官 若 林 信 之 (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 富山市東町三丁目
地 番 3番6
地 目 宅地
地 積 110.67平方メートル
持分4分の1

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	富山市東町三丁目 3番地6
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 3番6
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造亜鉛メッキ鋼板・瓦交葺2階建
床面積(概略)	1階 62.84平方メートル 2階 22.60平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (<input type="text" value="A"/>) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和44年10月 1日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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
<input checked="" type="checkbox"/> B (本件土地共有者)	(令和6年1月11日に聴取した。) 1 本件土地(物件1)の共有者のうち、Aは私の母です。Cは、私の元夫です。母は、現在病院に入院中で、話を聞くことはできません。 2 目的外建物の居宅には、私と子2人が住んでいます。 3 本件土地の関係で、家族間で金銭のやり取りをしていることはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「

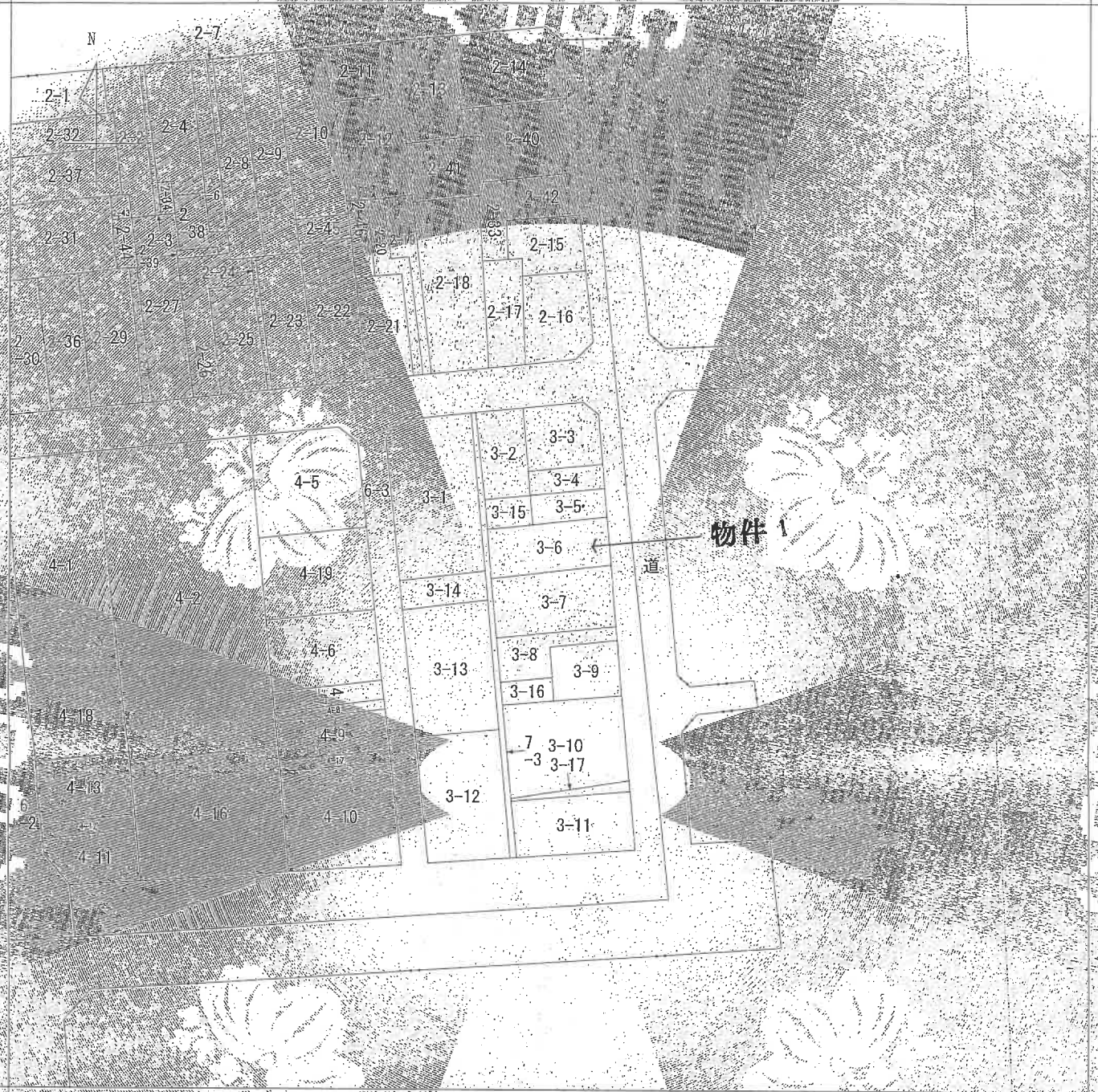
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、建物図面（目的外建物）、土地概略図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件は、富山市東町三丁目所在の宅地（物件1、以下「本件土地」という。）である。本件土地の共有者は、亡 の相続人である （本件共有者、以下「共有者」という。）・ ・ の三人であるが、本件競売事件の対象は、共有者が所有する持分4分の1についてである。
- 3 本件土地上には、 が所有する別紙「目的外建物の概況」記載の建物（以下「目的外建物」という。）が建築されており、同人が所有権に基づいて本件土地を占有している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月11日(木) 10:35-10:42	物件所在地	現場所在確認、写真撮影、共有者から聴取(面談)
6年1月23日(火) 13:20-13:30	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月23日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



15371.080 (価値種別：図上測定)

(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揃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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正プログラム(groundattheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	富山市東町三丁目		地番	3番6
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	
作成年月日	平成22年3月23日	備付年月日(原図)	平成22年3月23日	地図の種類	街区基本調査成果図

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (富山地方務局管轄)

令和5年11月10日
 東京法務局

A4判に縮小

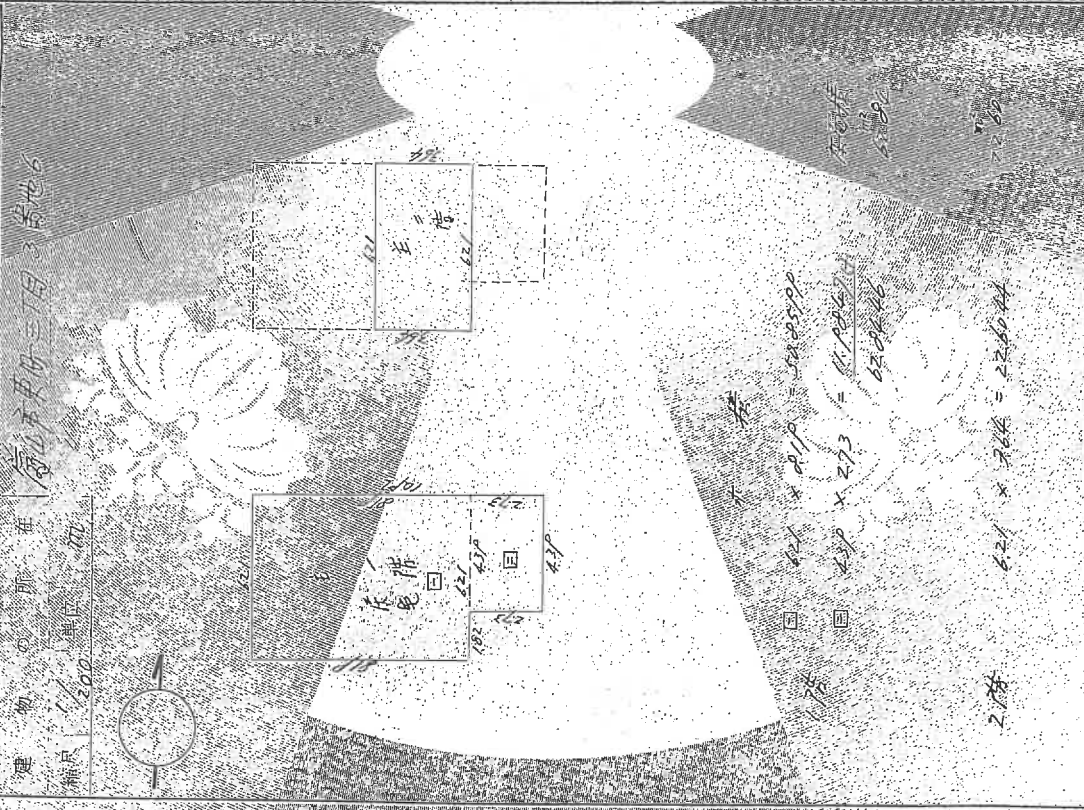
登記年月日：昭和44年10月15日

075413

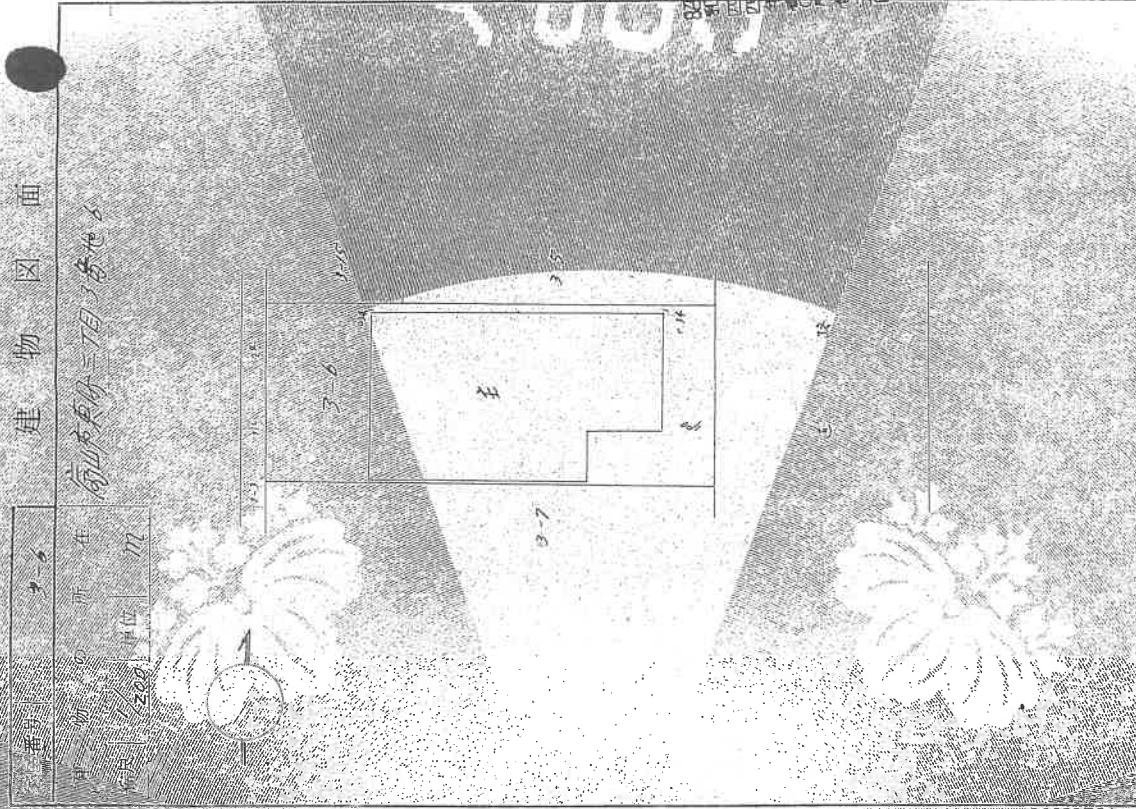
A4判に縮小

各階平面図

建築諸元



建築物図面



富山県土地家屋調査士会富山支部

制作年月日	昭和44年10月4日
製作者	富山県土地家屋調査士会富山支部
申請人	[Redacted]

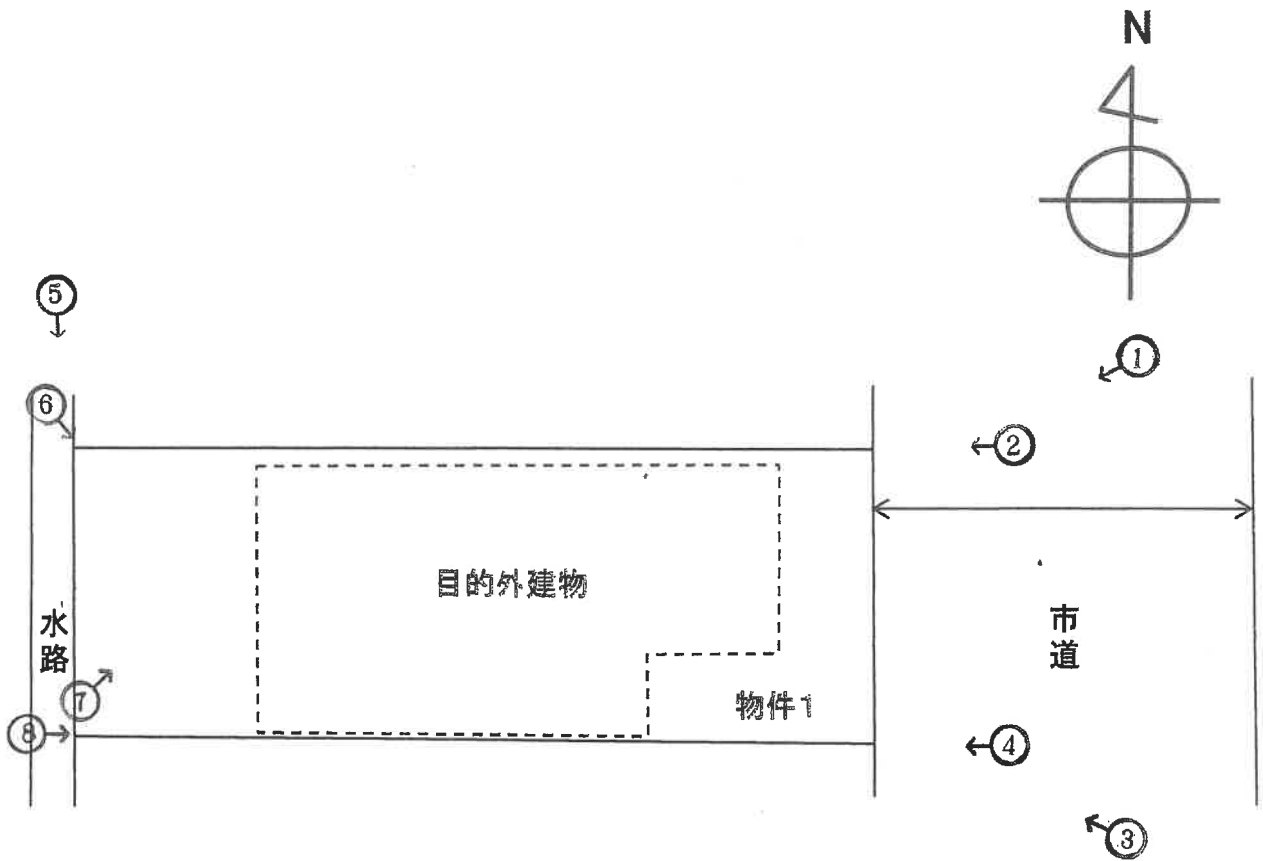
制作年月日	昭和44年10月4日
製作者	富山県土地家屋調査士会富山支部
申請人	[Redacted]

これは図面に記録されている内容証明の写しである。
 (富山地方方法務局管轄)
 令和5年11月10日 東京方法務局

富山県土地家屋調査士会富山支部

(8枚目)

土地概略図



境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したもので
あり境界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



写真1



写真2



写真3

物件1



写真4

物件1

目的外建物



写真5

物件1

目的外建物

物件1



写真6

目的外建物



写真7

物件1

物件1

隣地



写真8

境界鉾

令和5年(又)第28号
令和6年1月23日現地調査
令和6年1月25日評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

不動産鑑定士

服部 恵子

第1 評価額

評 価 額	
物件 1 (土地)	金680,000円

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が常態であること、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	富山県富山市東町三丁目 3番6 宅地 110.67㎡（持分4分の1）	同左
目的外建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県富山市東町三丁目 3番地6 3番6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦交葺2階建 1階 62.84㎡ 2階 22.60㎡	
番号	特 記 事 項		
	・その他、現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。		

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「栄町」駅の西方道路距離約600m あいの風とやま鉄道線「富山」駅の南東方道路距離約2100m	
付近の状況		一般住宅、共同住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率(指定) 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第三種高度地区(31m)、 富山戦災復興土地区画整理事業区域
画地条件	面積	110.67㎡ (公簿数量を採用) 27.67㎡ 持分換算した面積	
	形状 地勢	間口約6.7m、奥行約16.8mの長方形 ほぼ平坦地	
接面道路の状況		東側幅員約7.8m市道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況宅地で、目的外建物の敷地となっている。 ・ 周辺の土地利用は住宅、道路、駐車場、水路である。境界を指標するものは一部にピンが確認された。北東、南東、北西はコンクリート基礎があり、概ね明瞭である。 	
供給処理施設		上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管 : あり	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、全部事項証明書により、昭和40年頃には宅地であったと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		とやまGISサイトにて照会したところ、対象不動産は埋蔵文化財包蔵地に含まれていないとのことであった。	
特記事項		特になし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	62,900	1.02	27.67	0.80	1,420,000

ウ・・・持分換算した面積

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 富山(公)-34

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
62,100円/㎡	$\frac{101.2}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{98}$	62,900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: 方位 東 2.0 … 1.02

地域格差: 相乗積(内訳下記) … 0.98

街路 0.0	環境 0.0	その他 0.0
接近 0.0	行政 -2.0	

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) … 1.02

街路 0.0	地目等 0.0	地勢 0.0
形状 0.0	規模 0.0	その他 2.0 方位 東

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 中古建物の敷地であり▲20%の建付減価補正を要すると判定

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、あれば土地利用権等価格を控除し、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	1,420,000	—	0

イ 土地利用権等割合: 土地利用権等はない。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) 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	1,420,000	0	/	0.8	0.6	680,000
一括価格(合計)						680,000

ウ 占有減価修正: 特にない。

エ 市場性修正: この種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、共有持分である事から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

地価公示価格 富山(公)-34
 所 在: 富山市音羽町2丁目2番7「音羽町2-2-16」
 価 格: 62,100円/㎡
 位 置: あいの風とやま鉄道線「富山」駅より2500m
 価格時点: 令和5年1月1日
 地 積: 197㎡
 供給処理施設: 水道、ガス、下水
 接面道路: 東側7.6m市道
 用途地域等: 第一種住居地域(60, 200)、準防火地域
 現 況: 鉄骨造2階建住宅
 地域の概要: 一般住宅や店舗併用住宅等の混在する住宅地域

第7 附属資料

対象不動産位置図 (株)刊広社デジタル住宅地図
 付近案内図 (株)刊広社デジタル住宅地図
 公図写(縮小実施)
 土地概略図
 現況写真

以上