

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 8 月 7 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 7 年 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 9 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 7 年 9 月 24 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 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 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 8 月 7 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）
1, 2	2,740,000 2,192,000	一括	548,000	39,839	0
1	1,140,000				
2	1,600,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市月岡東緑町三丁目 |
| | 地 番 | 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.12 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市月岡東緑町三丁目 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 73.37 平方メートル
2 階 56.37 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月24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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富山市月岡東緑町三丁目 |
| | 地 番 | 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 3. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市月岡東緑町三丁目 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3. 3 7 平方メートル
2階 5 6. 3 7 平方メートル |

令和6年(ケ)第76号
令和7年 2月 4日受理
令和7年 4月15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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市月岡東緑町三丁目 |
| | 地 番 | 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.12 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市月岡東緑町三丁目 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.37 平方メートル
2階 56.37 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 (地図) 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 [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者ア	1 本件建物は、以前、 A さんが居住されていましたが、時期は覚えていませんが、退去されており、現在は空き家の状態となっています。 2 所有者 B と A さんとの関係は分かりません。
■ 近隣居住者イ	1 本件建物は、いつ頃からは覚えていませんが、空き家の状態となっています。それ以前は、所有者 B の元妻 A さん及び子供さんが居住されていました。 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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図（地図）、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おり、南東端付近にカーポートが設置され、西側付近に簡易物置が置かれている。
- 2 本件土地の範囲について、北東側は市道であり、北東側を除く各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁、フェンス等が設置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、所有者の改製原戸籍謄本等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。
初回臨場時、郵便受けに「A」宛ての郵便物が投函されており、立入調査時、本件建物の玄関付近に「C」及び「D」各宛ての郵便物が存在していた。
上記三名と所有者「B」との関係が不明であったため、当職において、所有者の住民票写し、戸籍謄本及び改製原戸籍謄本等を取り寄せたところ、「A」は所有者の元妻、「C」及び「D」は所有者の子であることが判明した。
立入調査時等において、上記三名各宛ての郵便物ほか、第三者の占有を伺わせるものの存在を確認することができなかったことから、所有者「B」が本件建物を空き家の状態で占有していると認めたものである。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階の玄関付近の内壁に損傷が、2階の南西側洋室の内壁に損傷、床板の劣化がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの亀裂、汚損、外壁板の劣化、玄関ポートの屋根の損傷等が確認された。
本件建物内には、プラスチックケースなど若干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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 2 月 6 日 (木) 10 : 20 ~ 10 : 25	富山地方法務局	公図(地図)、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7 年 2 月 6 日 (木) 11 : 50 ~ 12 : 00	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 2 月 6 日 (木) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7 年 2 月 14 日 (金) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7 年 2 月 28 日 (金) : - :	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
7 年 3 月 7 日 (金) 13 : 30 ~ 14 : 30	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
7 年 3 月 7 日 (金) 14 : 35 ~ 14 : 45	物件所在地付近	近隣居住者から聴取

(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 7 年 3 月 7 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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。

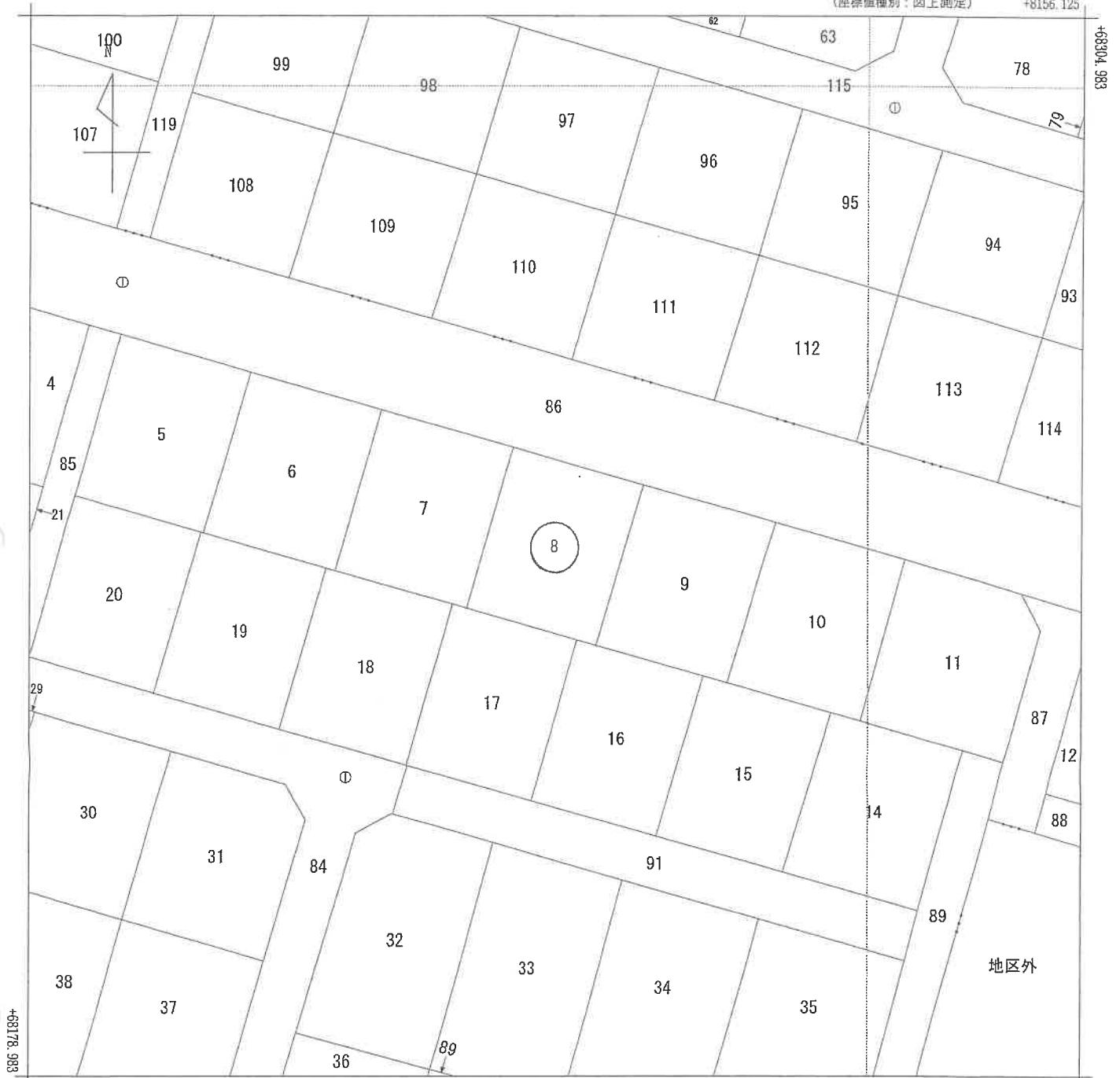
☐

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月7日(金) 15:55-16:05	富山市役所	所有者等の住民票写しの取寄せ
7年3月11日(火) 10:55-11:00	富山市役所	所有者の戸籍謄本の取寄せ
7年3月12日(水) 13:10-13:20	立山町役場	所有者の改製原戸籍謄本の取寄せ
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 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 1



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
月岡東緑町2丁目
月岡東緑町3丁目

請 求 部 分	所 在					富山市月岡東緑町三丁目		地 番	8番		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和56年8月					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

令和7年2月6日
富山地方務局
登記官
請求番号：5-1
(1/1)

(7 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和63年8月5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2月6日 富山地方裁務局

副記画

(8 枚目)

請求番号：5-2

439877

各階平面図

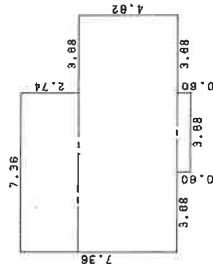
8番

家屋番号

建物の所在
富山市月岡東緑町3丁目8番地

建物図面
各階平面図

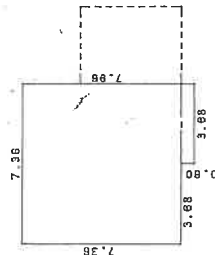
1階



求積表			
2.74	x	7.36	= 20.1664
4.62	x	11.04	= 51.0048
0.60	x	3.68	= 2.2080
計			73.3792

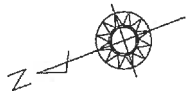
床面積 73.37 m²

2階

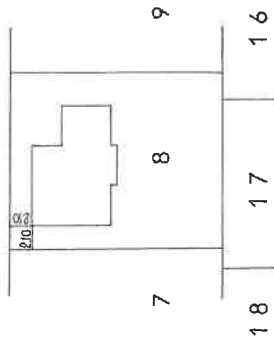


求積表			
7.36	x	7.36	= 54.1696
0.60	x	3.68	= 2.2080
計			56.3776

床面積 56.37 m²



道 路



作製者

土地調査士
森田 隆士

3年 8月 3日(作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

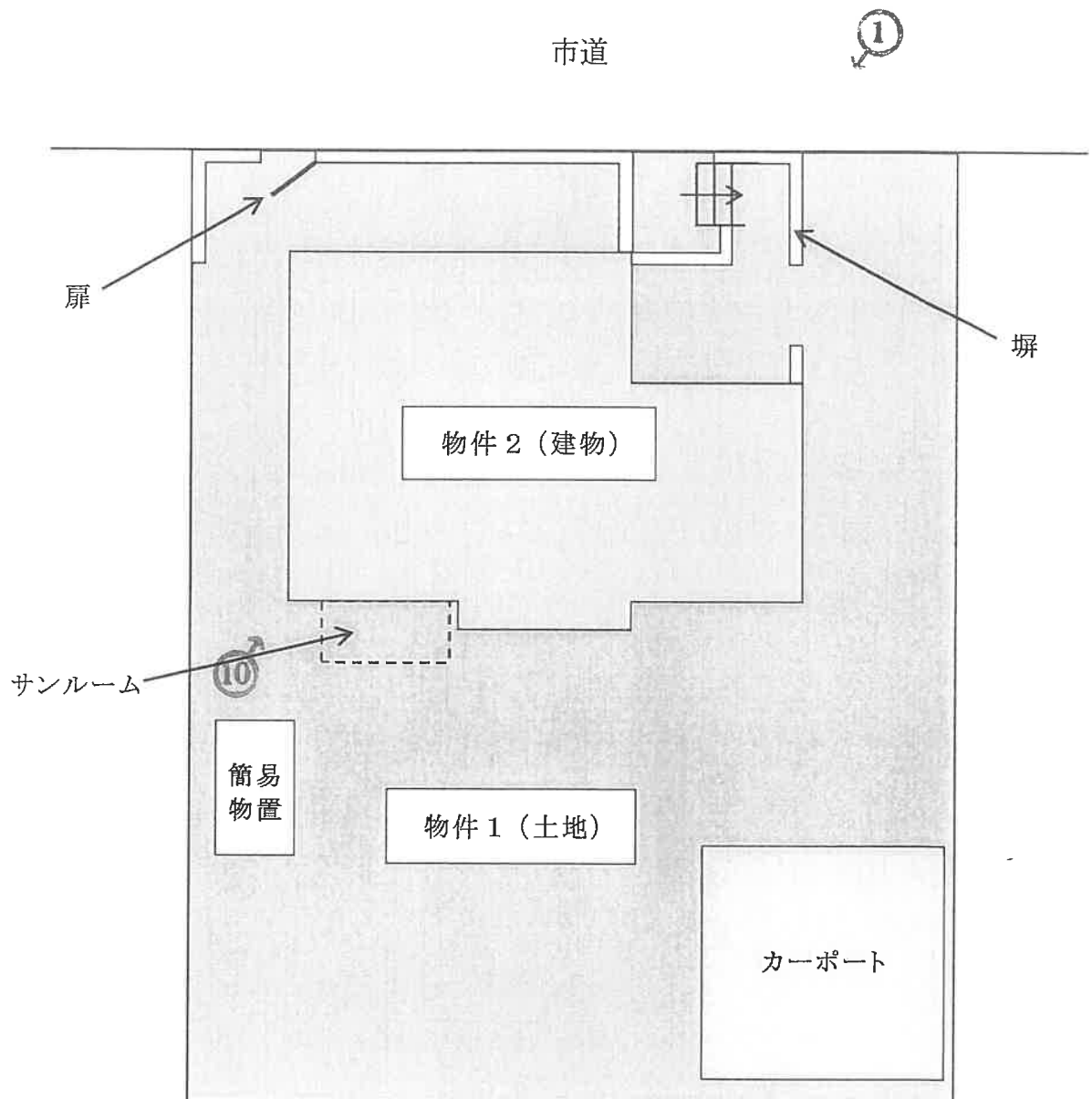
A4判に縮小

物件 2

昭和63年 8月 5日

(富山県土地家屋調査士会印紙)

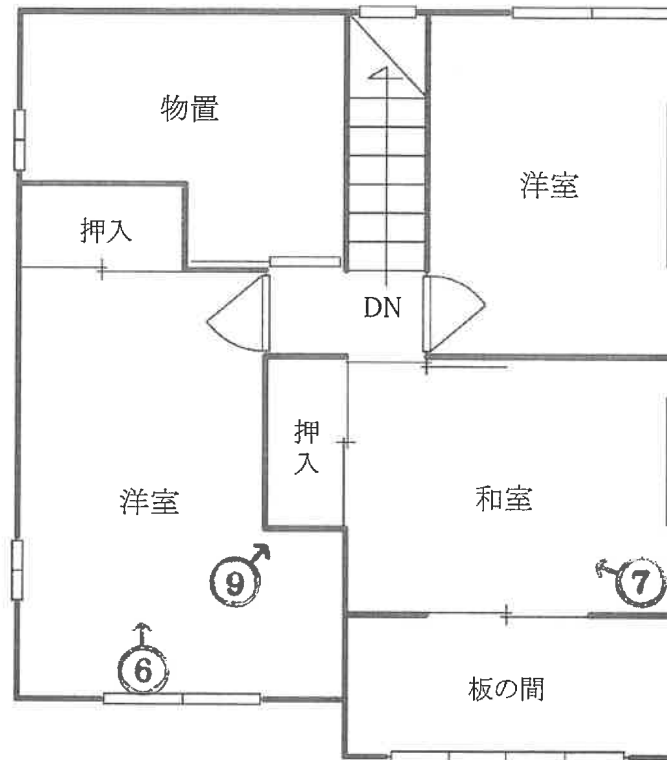
土地建物位置関係図



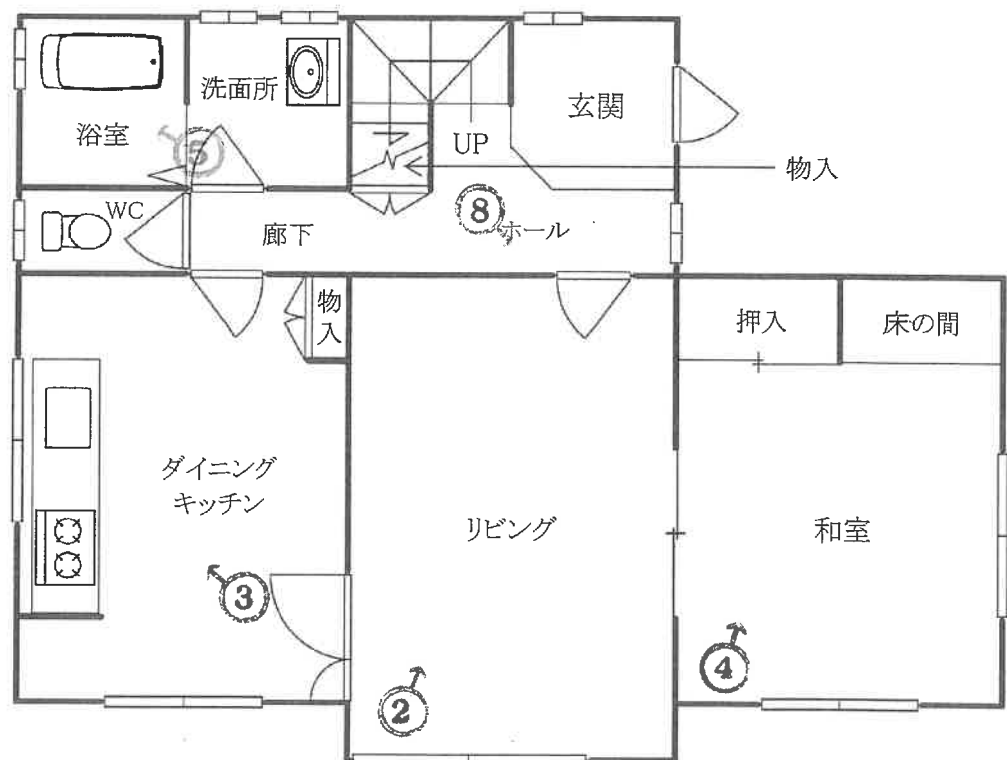
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※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。

間取図



2 階



1 階

(10 枚目)

↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

カーポート

物件2の建物

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



令和 6 年（ケ）第 76 号

令和 7 年 3 月 7 日 現地調査

令和 7 年 3 月 27 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹田 達矢

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 6 0 0, 0 0 0 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

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。

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市月岡東緑町三丁目 8 番 宅地 323.12 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市月岡東緑町三丁目 8 番 地 8 番 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 73.37 m ² 2 階 56.37 m ²	同左
番号	特 記 事 項		

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 上滝線「月岡」駅の南方・道路距離約1.7km	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地（月岡グリーントウン）	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし
画地条件	面積 形状 地勢	323.12㎡ 間口約16m、奥行約20mの長方形地 平坦
接面道路の状況	北側 幅員約12m市道（南部団地1号線）、等高	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地となっており、目的外建物等はない。 隣接地は戸建住宅地である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり（集中プロパンガス） ※ 供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常の費用負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。	
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く、過去の住宅地図、土地登記簿等より、土地区画整理事業により住宅団地として整備される以前は田であったものと推測される。 ・ 目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「インフォマップとやま」より）。	
特記事項	・ 建物（物件2）敷地の地盤面は道路面より0.6m程高い。 ・ 物件1の南東角付近にカーポート（約5.3m×約5.0m）が設置されており、建物東側の上り勾配の通路（幅約3m）を経て出入りするようになっている。 ・ 物件2の南西側に簡易物置（約2.5m×約1.5m）あり。	

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：昭和63年7月20日 新築（登記 記載） 経過年数：37年 経済的残存耐用年数：0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 スレート葺 サイディング、角波カラー鋼板 ビニールクロス、ジュラク壁等 ビニールクロス、目透し天井等 フローリング、畳、塩ビシート等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ユニットバス、 電気温水器（日立BE-Z46BWU）等
現況床面積	延 129.74 m ²	
現況用途等	用 途 住宅 間取り 附属資料 間取図のとおり	
品 等	中位	
保守管理の状態	・現在、空家となっており、保守管理はなされていない。 ・新築後30年以上経過した建物であり、ユニットバスの換気口に錆汚れがみられるほかに経過年数相応以上の大きな物理的損耗はみられない。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・家具等が一部残置されているほか、建物内には家財等はほとんど残されていない。 ・南西角のダイニングキッチン窓に接してサンルームが設置されている。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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) オ (≒ア×イ×ウ×エ)
1	16,100	1.02	323.12	0.80	4,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(県) - 41

地価調査標準価格 14,800円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/90 ≒ 標準画地価格 16,100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

標準化補正： 方位（東向き）+2 ※補正率 1.02

地域格差： 街路条件 ±0、交通・接近条件 -10、環境条件 ±0 ※補正率（相乗積）0.90

イ 個別格差： 方位（北向き）±0、街路幅員 +2 ※補正率（相乗積）1.02

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 古い住宅の敷地となっており、20%相当の建付減価が妥当と判断した。

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	160,000	129.74	0.040	830,000

イ 延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率

耐用年数等： 新築後：37年 経済的残存耐用年数：0年 残価率 5%

定額法による現価率：残価率 5%

観察減価法：維持管理の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、減価率を20%と判定。

現価率： $0.05 \times (1 - 0.20) \approx 0.040$

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、さらに市場性修正及び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) ウ ($\equiv \text{ア} \times \text{イ}$)
1	4,250,000	0.50	法定地上権	2,130,000

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50%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) ($\text{ア} \pm \text{イ}$) $\times$ ウ $\times$ エ $\times$ オ
1	4,250,000	－ 2,130,000		0.90	0.60	1,140,000
2	830,000	＋ 2,130,000	1.00	0.90	0.60	1,600,000
一括価格(合計)						2,740,000

※端数処理

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の現況、中古建物市場の動向等を考慮して、10%相当の市場性修正が妥当と判断した。

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 富山(県)－41

所 在： 富山市津羽見 246番

価 格： 14,800 円／㎡

位 置： 大庄駅の南西方・道路距離 1.4 k m

価格時点： 令和6年7月1日

地 積： 253 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接面道路： 東 6 m市道

用途地域等： 非線引都市計画区域、用途指定なし(60, 200)

地域の概要： 中規模一般住宅が連たんする住宅地域

第7．附属資料

位置図

付近案内図

公図写(法第14条第1項地図)

建物図面写

土地建物位置関係図

間取図

撮影位置図

写真

以 上