

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）
1～7	9,460,000 7,568,000	一括	1,892,000	87,297	20,761
1	1,180,000				
2	210,000				
3	70,000				
4	20,000				
5	20,000				
6	80,000				
7	7,880,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 富山市松若町字助九郎
地 番 288番13
地 目 宅地
地 積 176.81平方メートル

2 所 在 富山市松若町字助九郎
地 番 288番14
地 目 宅地
地 積 30.84平方メートル

3 所 在 富山市松若町字古苗代割
地 番 47番4
地 目 公衆用道路
地 積 20平方メートル

持分4分の1

4 所 在 富山市松若町字古苗代割
地 番 47番5
地 目 公衆用道路
地 積 5.87平方メートル

持分4分の1

5 所 在 富山市松若町字古苗代割
地 番 49番1

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5.46 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 4 分の 1

6 所 在 富山市松若町字古苗代割

地 番 49 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 23 平方メートル

持分 4 分の 1

7 所 在 富山市松若町字助九郎 288 番地 13、288 番地
14

家屋 番号 288 番 13

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 48.44 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 69 平方メートル
2 階 48.44 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 10 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 7】

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 ～ 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

B が可動式コンテナを設置して占有している。

【物件番号 3 ～ 6】

本件所有者が更地として占有している。

【物件番号 7】

B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3 ～ 6】

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。

【物件番号 7】

本件建物の水道管に給水するための給水管が隣接地である売却対象外の土地（地番：富山市松若町字助九郎 2 8 8 番 1 又は富山市松若町字坑地割 6 9 番 1）に埋設されている可能性がある。

《 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 富山市松若町字助九郎
地 番 288 番 13
地 目 宅地
地 積 176.81 平方メートル

2 所 在 富山市松若町字助九郎
地 番 288 番 14
地 目 宅地
地 積 30.84 平方メートル

3 所 在 富山市松若町字古苗代割
地 番 47 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 20 平方メートル

持分 4 分の 1

4 所 在 富山市松若町字古苗代割
地 番 47 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 5.87 平方メートル

持分 4 分の 1

5 所 在 富山市松若町字古苗代割
地 番 49 番 1

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5.46 平方メートル

持分 4 分の 1
(現況)

地 目 公衆用道路

6 所 在 富山市松若町字古苗代割

地 番 49 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 23 平方メートル

持分 4 分の 1

7 所 在 富山市松若町字助九郎 288 番地 13、288 番地
14

家屋 番号 288 番 13

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 48.44 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 69 平方メートル
2 階 48.44 平方メートル

令和6年（ケ）第55号

令和 6年11月18日受理

令和 7年 1月14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

物 件 目 録

1 所 在 富山市松若町字助九郎
地 番 288番13
地 目 宅地
地 積 176.81平方メートル

2 所 在 富山市松若町字助九郎
地 番 288番14
地 目 宅地
地 積 30.84平方メートル

3 所 在 富山市松若町字古苗代割
地 番 47番4
地 目 公衆用道路
地 積 20平方メートル

持分4分の1

4 所 在 富山市松若町字古苗代割
地 番 47番5
地 目 公衆用道路
地 積 5.87平方メートル

持分4分の1

5 所 在 富山市松若町字古苗代割
地 番 49番1

(1枚目)

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5.46平方メートル

持分4分の1

6 所 在 富山市松若町字古苗代割

地 番 49番2

地 目 公衆用道路

地 積 23平方メートル

持分4分の1

7 所 在 富山市松若町字助九郎 288番地13、288番地14

家屋 番号 288番13

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 48.44平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	富山市松若町19番27号			
土地	物件1～6			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（物件3、4、5、6） ☐ （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 上記の者が物件1及び2の土地に下記物件を所有し、占有している。 上記の者が物件3ないし6の土地を更地の状態で占有（共有）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	物件1及び2の土地と物件3ないし6の土地は、分断されている。 物件1及び2の土地は、下記物件の物理的な敷地となっている。物件3ないし6の土地は、地下に下記物件の給水装置（水道管）が埋設されている。			
建物	物件7			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と同一である。 ☒ 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：1階 約69㎡ 2階 48.44㎡			
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住居として使用している。 ☒ 「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

(3枚目)

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ ☒ B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■ ☒ A (所有者) ■ ☒ B (占有者)) の陳述／■提示文書 (領収書) の要旨			
占有権限		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和5年5月中旬頃	
最初の契約等	契約日	令和5年5月中旬頃	
	期間	令和5年5月中旬頃 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
	借主	□所有者 ■その他の者 (占有者 ☒ B) ()	
賃料・支払時期等		毎月 金65,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) □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			
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■富山地方法務局職員	1 物件1及び2の土地上に登記された建物は、物件7建物以外にはありません。 (令和6年11月26日、登記事項証明書等申請時の回答要旨)
■富山市建築指導課職員	1 物件1及び2の土地上の物件7建物の建築計画における接道は、物件1の土地の南東部分の道路となります。上記建築計画において、物件3～6の土地は関係していません。 2 物件3～6の土地は、位置指定道路とはなっていません。 3 物件1の南東側道路は建築基準法上の道路となります。 (令和6年12月9日、建築計画概要書写し申請時の回答要旨)
■富山市水道局給排水サービス課職員	1 物件7建物の建築時における給水装置工事は平成29年11月30日付け申込書のとおりです。既存の配管部分に加えた新たに設置した工事概要が記載されています。 2 既存の配管部分の工事については、昭和44年12月25日付けの申込書のとおりです。概略にはなりますが、物件3～6の土地の北西側にある本管から物件3から6の土地を通じての引き込みとなっています。
■ <u>A</u> (所有者)	1 本件物件は、平成30年に新築建売住宅として購入し、当時は家族で居住していました。 2 現在、物件7建物は、占有者<u>B</u>に賃貸しており、<u>B</u>家族が住居として使用しています。 3 <u>B</u>は、私の実兄です。 4 私は、令和3年8月に離婚し、その後は、物件7建物で一人暮らしをしていました。一人で生活するには広すぎることや住宅ローンの支払の問題もあったので、<u>B</u>に相談したところ、<u>B</u>家族が物件7建物の居住することを希望しました。そこで、令和5年5月中旬から、<u>B</u>に賃貸することとしました。 5 兄弟ですので、賃貸借契約は書面で交わしていませんが、契約の概要は、次のとおりです。 契約日 令和5年5月中旬 契約期間 令和5年5月中旬から期間の定めなし 賃料・支払時期等 毎月6万5000円(毎月末日頃限り翌月分支払) 敷金・保証金、その他特約等は一切なし 6 賃料6万5000円は、すべて純粋な賃料分です。その他の名目の金員は含まれていません。水道料金・電気料金等は、<u>B</u>が直接負担しています。 7 賃料額の6万5000円は、私が負担している住宅ローンの毎月の返済額を考慮して決定しました。支払期限を毎月末日頃としたのも、私の住宅ローンの支払期限が毎月28日だったので、その前までに支払うということになったと思います。<u>B</u>からは、概ね毎月25日頃に支払があったと記憶しています。

(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
	8 賃料の支払方法は、現金払いです。[B]からは、毎月きちんと賃料の支払があり、滞納はありません。領収書は発行しています。 9 領収書には、例えば「12月家賃代として」との記載がありますが、これは、「12月分の家賃」という趣旨ではなく、「12月に受領した家賃」という趣旨で記載したものです。私の認識としては、支払日の翌月分の家賃を受領しているという認識であり、[B]も同様の認識をしているものと思います。 10 本件物件購入後、物件1土地の南東部分のカーポートを設置しました。また、物件7建物の南西壁面に接着した部分に物置を設置しました。この物置は、もともとは、屋根及び支柱のみのカーポート的な構造だったのですが、物件7建物の南西壁面以外の3方を壁で覆い、南東部分に出入口を設け、物置として利用できるよう、改造したものです。物件7建物の1階部分と接着しています。 11 物件1土地の南角付近部分に設置したコンテナハウスは、[B]への賃貸後、[B]が設置したものです。 12 本件物件購入後、上記のカーポート及び物置設置以外に、増改築等は実施していません。 13 物件7建物に雨漏り等の大きな不具合はありません。特に修繕を実施した箇所はありません。 14 物件7建物への水道取り込みのための水道管が物件3ないし6の土地に埋設されているため、購入時に、物件3ないし6の土地も併せて購入したと記憶しています。 (以上、令和6年12月12日現地面談聴取及び令和7年1月7日電話聴取要旨)
■[B] (物件7建物占有者)	1 物件7建物は、[A]から賃借し、現在、私、妻及び子どもの家族5人の住居として使用しています。 2 [A]は、私の実弟です。 3 [A]の離婚後、[A]から、物件7建物の今後についての相談があり、私達家族で生活する住宅として環境面や広さとして適していたため、物件7建物を[A]から賃借することとしました。 4 令和5年5月中旬頃に、物件7建物の賃貸借の合意を行い、その頃から、私一人が物件7建物で居住を開始しました。家族は、子どもの小学校の関係もあったので、夏休みの時期を利用して引っ越しを行い、同年8月頃から、家族5人で居住しています。 5 兄弟ですので、賃貸借契約は書面で交わしていませんが、契約の概要は、次のとおりです。 契約日 令和5年5月中旬 契約期間 令和5年5月中旬から期間の定めなし 賃料・支払時期等 毎月6万5000円（毎月末日頃限り翌月分支払） 敷金・保証金、その他特約等は一切なし 6 賃料6万5000円は、すべて純粋な賃料分です。その他の名目の金員は含まれていません。水道料金・電気料金等は、私が直接負担しています。

(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
	7 賃料の額を6万5000円としたのは、<u>A</u>が負担している住宅ローンの毎月の返済額を考慮して決定したものと記憶しています。支払期限を毎月末日頃としたのも、<u>A</u>の住宅ローンの支払期限が毎月28日だったので、その前までに支払うということで、自分としては毎月25日を目処に支払をしていたと記憶しています。 8 賃料の支払方法は、現金支払です。毎月きちんと賃料の支払をしています。滞納はありません。<u>A</u>から領収書が発行されています。令和5年12月以前のものは、見つかりませんでしたが、令和6年1月以降のものは手元にありましたので、あるものすべての領収書を提出します。 9 領収書では、例えば、「12月家賃代として」と記載され、「12月25日」の日付で領収書が発行されており、毎月末日限り翌月分支払ではなく、毎月末日限り当月分支払のような記載ぶりとなっています。自分としては、毎月きちんと支払っている証があればよいと思っていたので、深く考えてはいませんでした。あくまで自分の認識としては、毎月末日頃までに翌月分を支払っているという認識でした。 10 物件7建物の南西壁面に接着した部分の物置は、雨漏りが発生しています。私はシーリング工事施工を業としているので、自ら修繕しましたが、完全に修復はできず、現在も、雨漏り等があります。 11 <u>A</u>からの賃借後、物件1の土地の南角付近に、コンテナハウスを利用した事務所を設置しました。コンクリート基礎で固定したものではなく、移動可能なものです。その場所を自営業の事務所として利用しています。 12 自営業は、シーリング工事業であり、従業員は特にいません。私一人で行っています。机・椅子・棚・パソコン・複合機等があり、業務書類等が置いてあります。物件7建物から退去する際は、このコンテナハウスも移動する予定にしています。 13 物件7建物で修繕したのは、上記の倉庫の雨漏りのみであり、その他の修繕はしていません。 14 物件7建物について、1階トイレが詰まりやすいことはありますが、その他、特別な不具合はないと思います。 15 物件7建物はオール電化対応となっています。 16 物件7建物内での動物飼育はしていません。 (以上、令和6年12月12日現地面談聴取、同月27日電話聴取、令和7年1月7日電話聴取要旨) 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、地積測量図、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。
- 2 物理的な土地の形状としては、物件1及び2の土地と物件3ないし6の土地はそれぞれ分断されている。
- 3 物件1及び2の一体の土地は、北西部分に物件7建物が存しており、物件7建物の敷地として利用されている。南東部分にカーポートが存在し、駐車スペースとして利用されている。また、南東側の西寄り部分には、コンテナハウスが存在し、占有者の自営業の仮設事務所として利用されている。なお、このコンテナハウスの仮設事務所は移動可能とのことである。その他、南西側北寄り部分には仮設物置2つ存在している。北寄りにある仮設物置は定着物ではないが、南寄りにある増築物置は、物件7建物の増築建物と認定した。
- 4 物件3ないし6の一体の土地は、建物等の構造物は存在せず、土地は空き地となっている。富山市水道局に対する照会結果によれば、物件3ないし6の土地の地下には、物件7建物の給水装置（水道管）が埋設されており、物件7建物の利用に供されているものと思われる。よって、物件1ないし6の土地を一体の土地として物件7建物の敷地利用されているものと扱うのが相当であり、物件1ないし6の土地と物件7の建物を一括売却の対象とするのが相当と判断した。
- 5 物件7建物の給水装置（水道管）は、物件3ないし6の土地の北西側の市道に埋設された水道本管から、物件3ないし6の土地の地下の給水管を経由して、物件2の土地の西角付近に設置された水道メーターを通じて、物件7建物の室内配管につながっている。物件3ないし6の土地と物件2の土地は一体の土地となっていないため、給水管の一部は、隣接地である富山市松若町字助九郎288番1又は富山市松若町字坑地割69番1の土地の一部を経由している可能性が高いものと思われる。
- 6 物件7建物の直接的な敷地となっている物件1及び2の土地は、南東部分で接道し、概ね台形の整形地であり、その形状は概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 7 物件7建物の給水装置（水道管）が埋設されていると思われる物件3ないし6の土地は、北西部分で接道し、その形状は土地建物位置関係図のとおりと思われる。土地には建物等の構造物は存在しない。物件7建物所有者を含む、複数名による共有となっているが、これら共有者にかかる給水装置（水道管）利用のために物件3ないし6の土地は共有となっているものと推測される。
- 8 物件3、4及び6の土地の登記地目は公衆用道路となっているが、富山市建築指導課の回答によれば、物件3ないし6の土地は位置指定道路とはなっていない。
- 9 物件1及び2の一体の土地は、南東側が道路と、その余の北東側、北西側及び南西側が宅地と接している。南西側宅地は空き地の状態である。物件1及び2の一体の土地の北角、東角及び西角の3点に境界標を確認した。東角の境界標は、南東側で接する市道の縁よりも物件1の土地内に入り込んだ位置に存するが、この境界標は、南東側道路が42条2項道路にあたるため、セットバックによる敷地境界を示したものと思われる。物件1及び2の土地の範囲は、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 10 物件3ないし6の一体の土地は、北西側が市道と、その余の北東側、南西側及び南東側が宅地と接している。南東側宅地は空き地の状態である。物件3ないし6の一体の土地の西角付近に境界標らしきものを確認したが、その他、明確な境界標を確認することはできなかった。南西側隣地宅地との境界及び南東側隣接地宅地（空き地）との境界付近には明確な構造物等はないものの、北東隣接地宅地との境界付近にはコンクリートブロック塀が、北西市道との境界付近には側溝が存在し、各境界は、その外縁とほぼ一致し、概ね境界については明確となっているものと思われる。物件3ないし6の土地の範囲は、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。

(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

- 11 物件7建物の占有者及び占有関係については、提出された賃料領収書の存在、関係者の陳述並びに物件7建物内の状況から本報告書3枚目及び4枚目のとおり認められた。

賃貸借の合意を示す契約書等の文書はなく、賃料領収書の一部のみしか存在しないものの、貸主及び借主が兄弟関係にあり、両名の陳述に相応の合理性があることから、物件7建物占有者の占有権原を賃貸借と認定したものである。

占有開始時期についても、客観的資料はないものの、少なくとも、平成30年7月17日（抵当権設定登記）に遅れ、令和6年11月7日（差押登記）以前から開始され、その後数ヶ月程度は経過しているものと思われ、占有形態に不自然な点を見いだすことはできなかった。

- 12 物件7建物は、登記記録全部事項証明書及び所有者の陳述によれば、平成30年に建築された建物である。占有者の陳述によれば、南西部分に増設された増築物置部分の雨漏りや1階トイレの詰まりやすさといった不具合が指摘されているが、当職の立入調査時において目視において確認した限りでは、それ以外に特に問題となる箇所はなく、全体として、良好な状態が保たれているものと思われる。

- 13 物件7建物は、オール電化対応となっている。

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
令和 6 年 11 月 21 日 (木) 9:30-9:35	富山市役所	家屋見取図の取得（申請）
令和 6 年 11 月 21 日 (木) 10:00-10:10	富山地方法務局	公図、地積測量図、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 6 年 11 月 21 日 (木) 10:30-10:50	物件所在地	物件確認、外観調査、占有調査、写真撮影（外観）、所有者宛通知書投函
令和 6 年 11 月 26 日 (火) 9:00-9:10	富山市役所	家屋見取図取得（受領）、固定資産税課税台帳（名寄帳）取得（申請）
令和 6 年 11 月 26 日 (火) 9:30-9:40	富山地方法務局	登記事項証明書申請（登記建物なし）
令和 6 年 11 月 28 日 (木) 12:15-12:20	富山市役所	固定資産税課税台帳（名寄帳）取得（受領）
令和 6 年 11 月 28 日 (木)	当庁執行官室	立会人依頼書送付（郵送 110 円）

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物は不在で施錠されていると予測されたので、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

(10枚目)

(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 6 年 11 月 29 日(金)	当庁執行官室	所有者宛立入調査通知書送付（郵送 110 円）
令和 6 年 12 月 9 日(月) 11:30-12:00	富山市役所建築指導課	接道調査・建築計画概要書写し取得（コピー費用 60 円）
令和 6 年 12 月 12 日(木) 14:00-15:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人（所有者 A、占有者 B）聴取、評価人同行
令和 6 年 12 月 12 日(木) 15:30-15:50	富山市上下水道局	配管調査・給水装置工事申込書写し取得
令和 6 年 12 月 27 日(金) 9:20-9:25	当庁執行官室	関係人（占有者 B）電話聴取
令和 6 年 12 月 27 日(金)	当庁執行官室	事務連絡（領収証提出依頼）送付（郵送 110 円）
令和 7 年 1 月 7 日(火)	当庁執行官室	占有者 B から領収証原本到着（郵送 110 円）

(特記事項)

- ☒ 令和6年12月12日
目的物は不在で施錠されていると予測されたので、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

(11枚目)

(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 1 月 7 日 (火)	当庁執行官室	占有者 B へ領収証原本返還 (郵送 110 円)
令和 7 年 1 月 7 日 (火) 15:00-15:05	当庁執行官室	関係人電話聴取 (占有者 B)
令和 7 年 1 月 7 日 (火) 15:05-15:10	当庁執行官室	関係人電話聴取 (所有者 A)
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 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、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

(12枚目)

A 4番に縮小

+5436.765



松若町字坑
池
松若町字坑
池
下奥井1丁
月古苗代
割

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。

(13枚目)

公用

登記年月日：令和6年12月28日

これは図面に記載されている内容に準拠した書面である。
令和6年11月21日 富山地方裁判所

登記官

(14枚目)

請求番号：10-3

地積測量図

地番 288-13

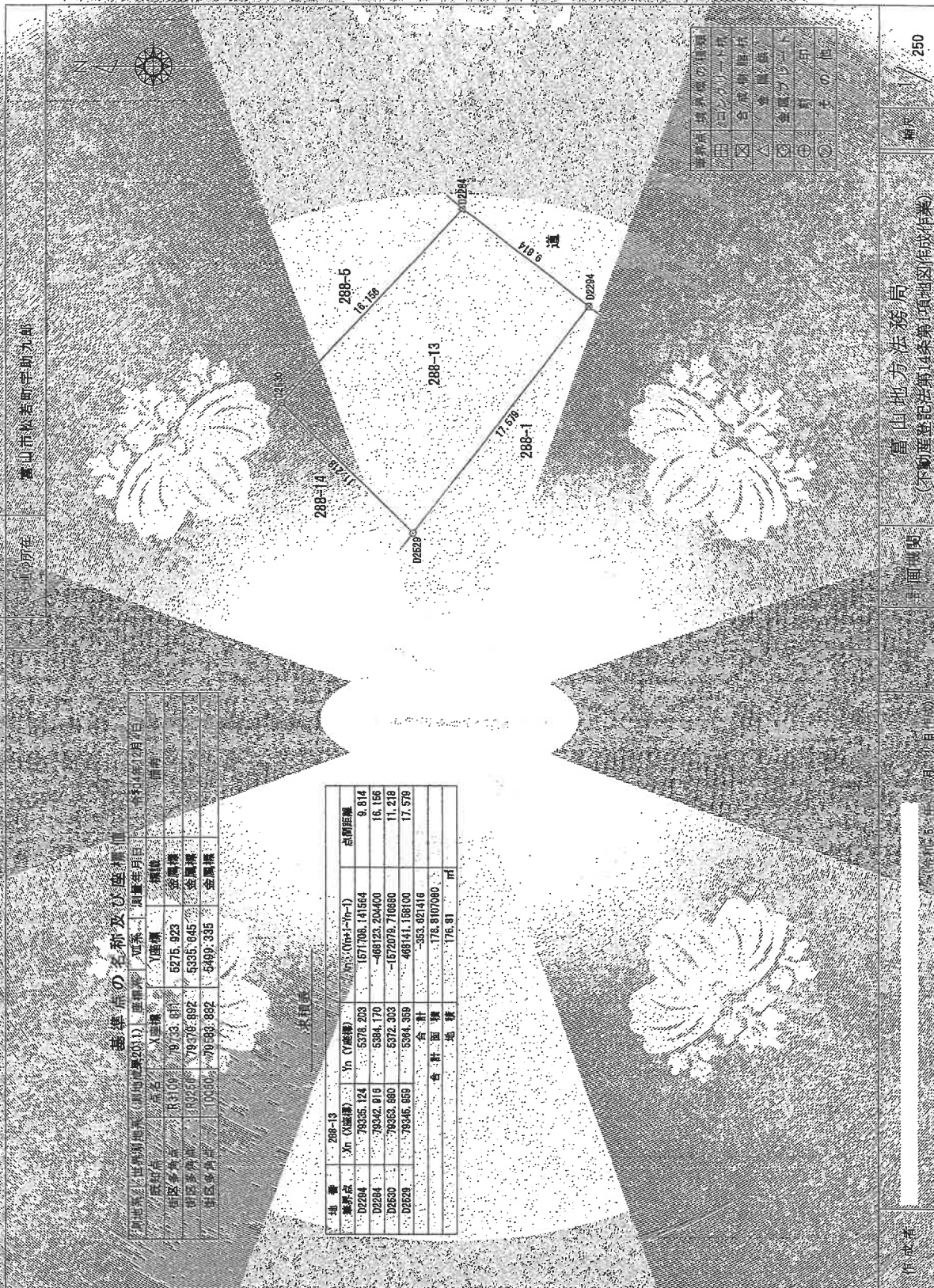
所在地 富山県若狭市助九郎

基準点の名称及び座標値

測点番号	世界測地系(測点座標)	測点座標	測点座標	測点座標	測点座標
測点番号	X(m)	Y(m)	Z(m)	高さ(m)	備考
富山県庁	831.09	7913.88	5776.92	金剛山	
富山県庁	831.09	7916.89	5335.04	金剛山	
富山県庁	1008.00	7938.88	5499.35	金剛山	

測量値

地番	288-13	Xn (m)	Yn (m)	Zn (m)	面積
測量点	Xn (m)	Yn (m)	Zn (m)	面積	
D2884	7935.124	5378.203	1571.004	141564	8.814
D2884	79342.918	5384.179	48123.204	400	18.158
D2650	79363.960	5372.303	-157076.710	600	11.218
D2629	79346.859	5384.359	48141.158	100	17.579
合計			-353.821416		
合計面積			176.810790		176.81 m ²



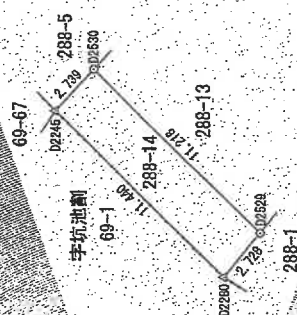
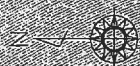
測量点の位置	測量点の位置	測量点の位置	測量点の位置	測量点の位置
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点

作成者	富山地方裁判所	面積	250
作成者	富山地方裁判所	面積	250
作成者	富山地方裁判所	面積	250
作成者	富山地方裁判所	面積	250
作成者	富山地方裁判所	面積	250

A 4版に縮小

圖星測積地

288-14	書	土曜の所在 廣山市松若町平助カサ
--------	---	---------------------

[illegible][illegible]

基準点の名称及び座標値

地区名称	世界贸易中心(纽约)	世贸中心(WTC)	项目系	楼层	测量年月日
旺市市中心	830.96	767.33	金属框	5275.923	1995年
旺市多佛尔	835.50	793.01	金属框	5335.045	1995年
旺市多佛尔	1000.00	775.93	金属框	5499.335	1995年

米爾斯

場 次	201-14	Yn (2度演)	Yn (3度演)	Yn (4度演以上)	点検回面積
第222号	79345, 859	5304, 359	300835, 70437	11, 218	
102650	79353, 880	6372, 303	470721, 21640	2, 739	
492245	79355, 739	6370, 291	580937, 47327	11, 440	
122280	79347, 641	5362, 210	470690, 20642	2, 728	
		合 計	61, 69932		
		合 計 面積	30, 8498960		m ²
					30. 84

御臨壇

(15枚目)

請求番号：10-4

登記年月日 令和5年2月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月21日 富山地方方法務局

登記号

(16枚目)

請求番号：10-6

地積測量図

地番 47-6

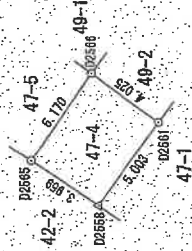
土地の所在 富山市松若町字古苗代割

基準点の名称及び座標

土地表示(世界測地系(国土地院測2011))、座標系、辺長	座標	測量年月日	測量者
既知点	点番号	Y座標	備註
特区多角点	R01002	79733.811	金属標
特区多角点	82558	79319.402	金属標
特区多角点	10050	79553.802	金属標

面積表

地番	47-6	X_n (Y座標)	Y_n (X座標)	$X_n - (Y_{n-1} - Y_n)$	点間距離
測量点		79345.332	5351.815	60603.57820	4.025
D2561		79346.003	5355.161	-150286.254082	5.170
D2560		79351.502	5351.021	-509643.812420	3.959
D2559		79346.250	5349.751	16295.586500	5.003
		合計		-40.602882	
		合計面積		20.304410	m
		地積		20.30	m



測量点・測量線の種類	測量点・測量線の種類
田	測量点
区	測量線
△	測量点
○	測量線
◎	測量点
③	測量線

作成日

令和5年2月28日

測量機関

富山地方方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺

1/250

A 4版に縮小

物件3

登記年月日：令和5年2月28日

これは図面に記録されている内容と同一な書面である。
令和6年11月21日 富山地方方法務局

(記載目)

登記官

地積測量図

地積 49㎡

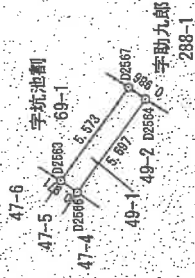
富山県小坂町字吉苗代町

基準点の名称及び座標値

測点系	世界測地系(測地基準2011)	座標系	座標	測量年月日	令和(年)月(日)
基点	点名	X座標	Y座標	座標	備考
特記多角点	R3106	79733.811	5275.923	金属標	
特記多角点	R3256	79739.892	5395.645	金属標	
特記多角点	(900)	79593.892	5499.335	金属標	

計算表

地番	49-1	Xn (X座標)	Yn (Y座標)	Xn - (Xn-1 - Yn-1)	点間距離
基準点	02564	79345.328	5390.701	40284.440160	0.986
	02567	79346.143	5391.250	-313242.230139	5.673
	02563	79348.392	5355.728	-403285.152240	0.971
	02568	79348.603	5358.161	319351.99719	5.657
合計				-10.932500	
合計面積				5.467500	㎡
合計地積				5.46	㎡



登録点・測量標の種類	田	田	田	田	田	田
コンクリート杭	合	合	合	合	合	合
合式測量標	△	△	△	△	△	△
金属プレート	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
銅	○	○	○	○	○	○
その他						

富山地方方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

計画機関

令和5年2月28日(作成)

作成者

縮尺 250

登記年月日 令和5年2月28日

これは図面に記載されている内容に準拠した書面である
令和6年11月21日 富山地方裁判所

登記官

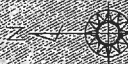
(19枚目)

請求番号: 10-9

地積測量図

49-2

富山県松本市古市面代割

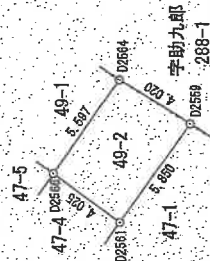


基準点の名称及び座標値

国土地院/世界測地系(測地座標2011)	座標値	座標値	座標値	測量年月日	測点番号
富山県庁	79341.920	5383.567	648348.461120	令和4年2月4日	49-2
富山県庁	79345.393	5380.701	-190004.859108		
富山県庁	79348.803	5346.151	-546894.482558		
富山県庁	79345.332	5353.816	190004.868192		
富山県庁	79345.332	5353.816	-46.005514		
富山県庁	79345.332	5353.816	23.004510		

地積表

地番	Xn (m)	Yn (m)	Zn (m)	面積 (㎡)
49-2	79341.920	5383.567	648348.461120	4.020
49-1	79345.393	5380.701	-190004.859108	5.897
49-2	79348.803	5346.151	-546894.482558	4.025
49-1	79345.332	5353.816	190004.868192	5.890
合計				23.00



地積測量図の記載	記載内容
田	田
畑	畑
雑草	雑草
水	水
その他	その他

250

富山地方裁判所
(不動産登記法第14条第1項地図作成用紙)

面積

令和5年2月28日

作成者

登記年月日：平成30年6月28日

これは図面に記載された内容と必ずしも一致しない場合があります。
令和6年11月21日 富山地方建設局

登記証

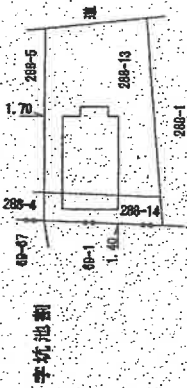
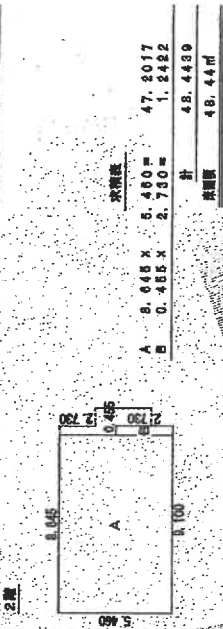
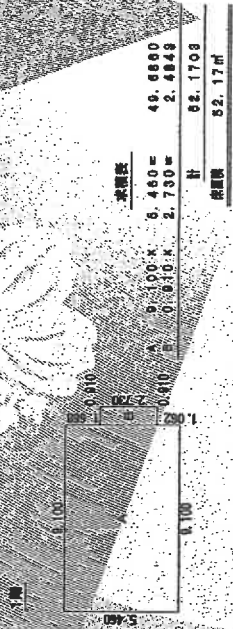
(20枚目)

各階平面図

建物図

家屋番号 288番13

建物所在地 富山県松本市助九郎 288番地13・288番地14



A 4 版に縮小

作成者

30年6月22日(10)

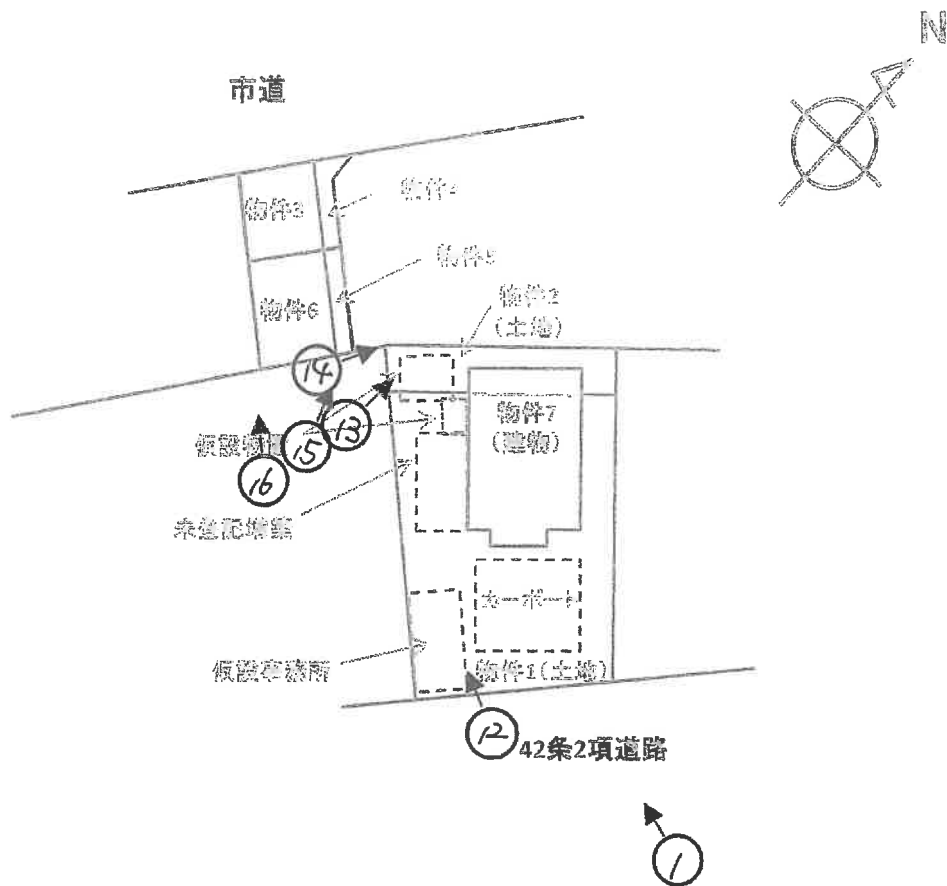
縮尺 250

申請人

縮尺

500

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

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。

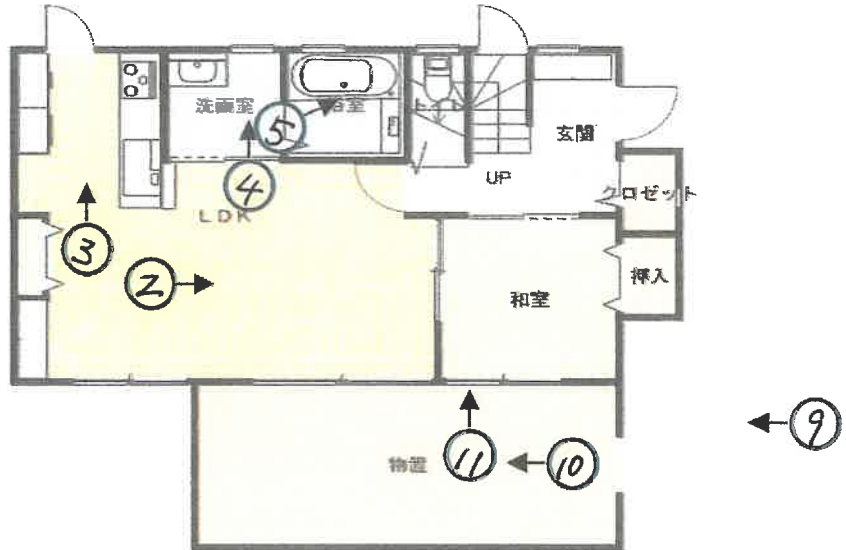
間取図

間取図

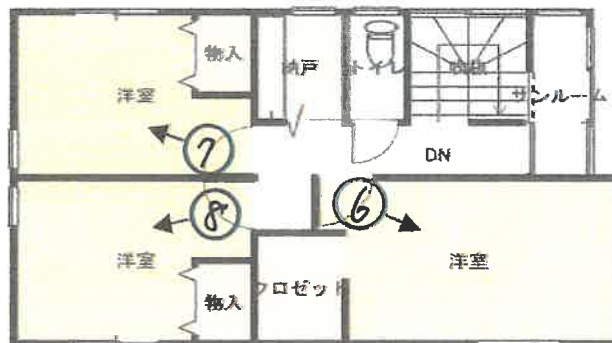
N



物件7 1階



物件7 2階



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



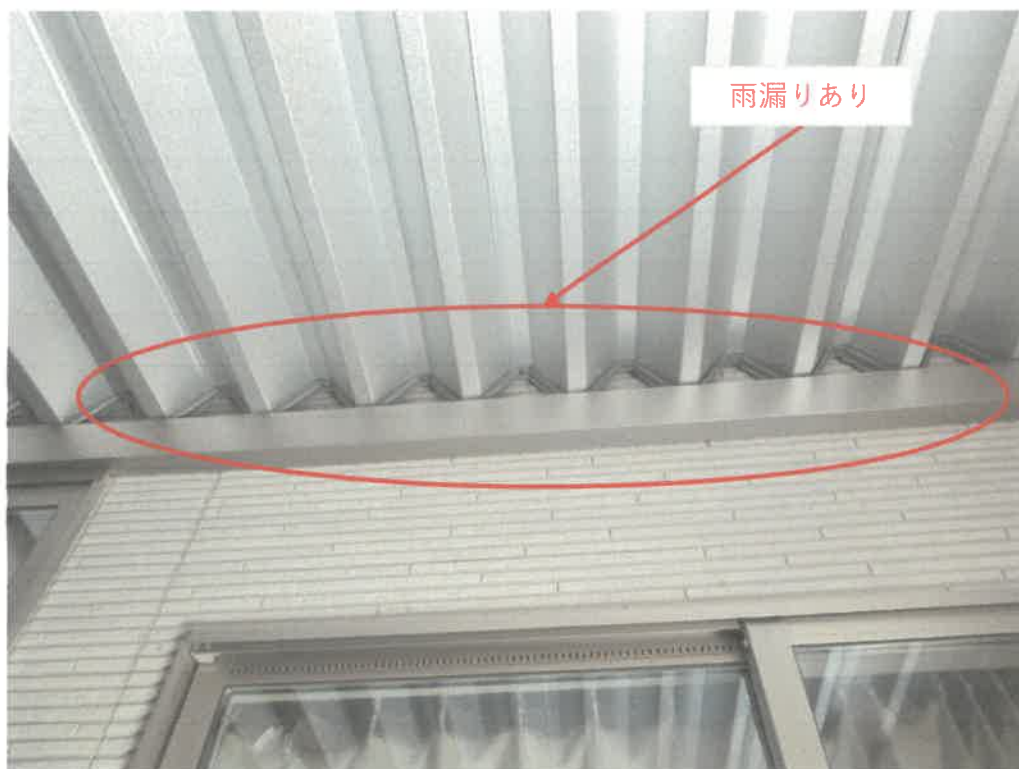
写真 9



写真 10



写真 1 1



雨漏りあり

写真 1 2



仮設事務所

写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



令和 6 年 (ケ) 第 55 号
令和 6 年 12 月 12 日現地調査
令和 7 年 1 月 16 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

一括価格	
金9,460,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金1,180,000円
物件 2 (土地)	金210,000円
物件 3 (土地)	金70,000円
物件 4 (土地)	金20,000円
物件 5 (土地)	金20,000円
物件 6 (土地)	金80,000円
物件 7 (建物)	金7,880,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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	所在地番目地積	富山県富山市松若町字助九郎 288番13 宅地 176.81m ²	同左
2	所在地番目地積	富山県富山市松若町字助九郎 288番14 宅地 30.84m ²	同左
3	所在地番目地積	富山県富山市松若町字古苗代割 47番4 公衆用道路 20m ² (持分4分の1)	同左
4	所在地番目地積	富山県富山市松若町字古苗代割 47番5 公衆用道路 5.87m ² (持分4分の1)	同左
5	所在地番目地積	富山県富山市松若町字古苗代割 49番1 宅地 5.46m ² (持分4分の1)	公衆用道路
6	所在地番目地積	富山県富山市松若町字古苗代割 49番2 公衆用道路 23m ² (持分4分の1)	同左
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	富山県富山市松若町字助九郎 288番地13、288番地14 288番13 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.17m ² 2階 48.44m ²	1階 約69m ² 2階 48.44m ²
目的外建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	・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1～6）

位置・交通		富山地方鉄道富山港線「下奥井」駅の北東方・道路距離約450m			
付 近 の 状 況		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域			
(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)		主な公法上の規制等	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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 第一種高度地区20m	
		画地条件	面積	261.98㎡（公簿数量を採用）	
			形状	接道間口約10m、奥行約20mの整形地及び幅5～6m、奥行11mのほぼ整形地から構成される	
			地勢	敷地内はほぼ平坦	
		接面道路の状況		南東側幅員約3.7～5m道路（第42条2項） 道路面とほぼ等高で接面	
		土地の利用状況等		・ 物件7の敷地であり、目的外建物はない。 ・ 隣接地は道路、住宅、空地である。 ・ 境界付近には一部プレートが認められ、境界は概ね明瞭である。	
		供給処理施設		上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし	
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、過去の住宅地図により、昭和52年当時は住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		埋蔵文化財包蔵の指定はない。 （富山GISサイトにより調査）			
特記事項		・ 物件1上にカーポートが設置されている。 ・ 物件1、2と3～6は分断している。 ・ 物件7で使用している上水道は物件3～6及び目的外土地288-1又は69-1の地下を通過している可能性がある。 ・ 物件1上に仮設物置2個、仮設事務所1個が設置されている。 ・ 物件1の一部がセットバックを要する。			

2 建物の概況及び利用状況

(物件7)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日(全部事項証明書記載) 平成30年3月27日 経過年数 約 7 年 経済的残存耐用年数 約 18 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板 外 壁 : サイディング材、金属鋼板 内 壁 : ビニールクロス 天 井 : ビニールクロス 床 : 畳、Pタイル 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : 電気温水器、IHヒーター、ペアガラス、浴室乾燥機
床面積(現況)	延 117.44㎡ (概測による実測面積)
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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	新築年月日より使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	・ 1階のトイレが詰まりやすいとの事。 ・ 平成16年4月1日以降に設置された賃借権のうち最先順位の抵当権設定登記に後れ、差押前に占有を始めたものであり、明渡猶予の適用が認められる賃借権に該当する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6 (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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	26,100	0.90	176.81	1.00		4,150,000
2	26,100	0.90	30.84	1.00		720,000
3	26,100	0.90	20	1.00	1/4	120,000
4	26,100	0.90	5.87	1.00	1/4	30,000
5	26,100	0.90	5.46	1.00	1/4	30,000
6	26,100	0.90	23	1.00	1/4	140,000

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)-8

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
30,800円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{117.3}$	26,100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: 方位北 0.0 ... 1.00

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.173

街路	-1.0	環境	15.0	その他	0.0
接近	3.0	行政	0.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.90

街路	0.0	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	0.0	規模	0.0	その他	-10.0

私道含-5・
他人地使用可能性-5

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建付減価補正は不要と判定

② 物件7(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
7	160,000	117.44	0.59	11,090,000
カーポート				300,000
			計	11,390,000

ウ 現価率

経過年数： 約7年，経済的残存耐用年数：18年， 残価率：5%

定額法による現価率：残価率 $5\% + (95\% \times 18\text{年} / 25\text{年}) = 0.734$

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▲20%と判定

現価率： $0.734 \times (1 - 0.20) = 0.59$

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	4,150,000	0.50	法定地上権	2,080,000
2	720,000	0.50	法定地上権	360,000
3	120,000			0
4	30,000			0
5	30,000			0
6	140,000			0

イ 土地利用権等割合： 物件1、2について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カ、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	4,150,000	-2,080,000		0.95	0.60	1,180,000
2	720,000	-360,000		0.95	0.60	210,000
3	120,000	0		0.95	0.60	70,000
4	30,000	0		0.95	0.60	20,000
5	30,000	0		0.95	0.60	20,000
6	140,000	0		0.95	0.60	80,000
7	11,390,000	2,440,000	1.00	0.95	0.60	7,880,000
一括価格(合計)						9,460,000

- 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十分に考慮したが、他人地を使用している可能性から市場性修正が必要と判断した。
- 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 参考公示資料

地価公示価格	富山(公)-8
所 在:	富山県富山市米田すずかけ台1丁目50番2「米田すずかけ台1-9-6」
価 格:	30,800円／㎡
位 置:	富山地方鉄道富山港線「犬島新町」駅より1200m
価格時点:	令和6年1月1日
地 積:	178㎡
供給処理施設:	水道 ガス 下水
接面道路:	北6m市道
用途地域等:	第一種中高層住居専用地域(60,200)
現 況:	木造2階建住宅
地域の概要:	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上