

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 8年 4月10日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 入 江 真依子

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 8年 6月 2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 8年 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20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 4月10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 | 富山市手屋二丁目 |
| | 地 番 | 51番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市手屋二丁目 51番地5 |
| | 家屋 番号 | 51番5 |
| | 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 54.24平方メートル
2階 54.24平方メートル |

物件明細書

令和 8年 1月19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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 富山市手屋二丁目 |
| | 地 番 | 51番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市手屋二丁目 51番地5 |
| | 家屋 番号 | 51番5 |
| | 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 54.24平方メートル |
| | | 2階 54.24平方メートル |



令和7年(ケ)第45号
令和7年 9月 5日受理
令和7年11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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富山市手屋二丁目 |
| | 地 番 | 5 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市手屋二丁目 5 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 5 |
| | 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 5 4 . 2 4 平方メートル
2階 5 4 . 2 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	富山市手屋二丁目1番7号														
土 地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ A (占有者兼所有者の元妻))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 4月下旬ごろ
最初の契約日	不明
契約等期間	令和 5年 4月下旬頃から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 5年 4月下旬頃から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有者と所有者は夫婦 (立入調査時までには離婚している。)であり、使用料等の授受もないことから、占有者の占有権原は使用借権と認められる。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■ A (占有者兼所有者の元妻)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、私及び子二人の三人が居住していましたが、昨日までに転居しており、現在、空き家の状態となっています。 2 所有者Bは元夫ですが、同人は令和5年4月下旬に本件建物から出ており、現在まで別の場所に居住しています。私と子らはそのままここに居住していたものであり、期間も決めておらず、特に使用料等の授受もありません。 3 本件建物の新築後、増改築等はなく、改装、屋根、外壁及び水廻り等のリフォームもありません。約2年前にエコキュートを交換しています。 4 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。1階及び2階の内壁に損傷(穴)が複数箇所があり、2階の南東側洋室の扉には損傷があります。 5 本件建物内での動物飼育はありません。 6 カーポートは平成26年頃に設置したものであり、その際、カーポート上に太陽光パネルを設置しています。同パネルは所有者の所有するものであり、売電も行っています。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 <p style="text-align: right;">以上</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

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、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、南側付近にカーポート（屋根に太陽光パネルが設置されている。）が、西端付近に引込みポールがそれぞれ設置され、南東側付近に仮設物置が置かれている。
- 2 本件土地の範囲について、南西側は側溝、市道、北東側は水路であり、四隅に境界標が存在し、南東側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁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、占有者兼所有者の元妻の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。
なお、立入調査時において、占有者兼所有者の元妻はすでに退去しており、何ら動産類は存在しない。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階のLDKの内壁に損傷、内壁クロスに剥離等が、浴室の扉に破損が、2階の南東側洋室の扉に損傷、内壁クロスに剥離等が、北西側洋室の内壁に補修跡が、階段付近の内壁に損傷、内壁クロスに汚損等がそれぞれ確認された。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月10日(水) 14:43-14:45	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年9月10日(水) 15:00-15:05	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7年9月16日(火) 15:20-15:25	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9月16日(火) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年9月17日(水) 9:28-9:30	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年10月17日(金) 11:00-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者兼所有者の元妻と面談 評価人同行
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 を立ち合わせ、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 type="checkbox"/></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

ラ 道
ワ 道
カ 51-3
ヨ 51-9
タ 道
レ 55-2
ゾ 54-2
ツ 52-2
ネ 51-2
ナ 51-22
ラ 水
ム 23-9
リ 23-8
ノ 50-3
オ 57-2
タ 58-4
マ 59-1
ケ 59-4
フ 60-3
コ 60-5
63-2

A4判に縮小

登記年月日：平成20年4月30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9月10日 富山地方事務局 登記官

登記官

(9 枚目)

請求番号：29-2

地積測量図 1/4

地番 51-1, 51-3-51-21
土地の所在 富山市手屋二丁目

座標求積表

地番	X n	Y n	(Xn+1-Xn)Yn	距離
B6	1029.564	1025.566	-5433.440560	17.85
B7	1019.431	1011.145	-12141.829160	2.50
B4	1017.956	1009.119	-2971.855455	2.49
B3	1016.486	1007.105	1148.046260	5.01
B2	1019.055	1002.827	-14421.655097	17.08
B63	1002.105	1001.001	-12676.676664	5.01
B21	1005.432	1003.535	10218.566005	9.92
C11	1012.288	1011.545	13246.204865	12.26
B19	1019.529	1021.450	6555.666100	5.02
B18	1018.706	1026.406	-6788.088172	9.61
C9	1010.967	1032.114	-16365.195304	10.08
B30	1002.850	1038.101	-13585.827787	5.02
B29	997.880	1037.365	-12635.105700	12.22
C12	990.670	1027.491	-16935.106662	15.72
B24	981.398	1014.794	-52387.429576	52.30
K3	939.066	1045.524	-18724.289316	41.41
B13	963.489	1078.957	27172.704828	5.00
B14	964.290	1074.021	11286.552878	12.12
C22	974.007	1066.825	21224.483375	12.59
C3	984.145	1059.349	21477.241626	12.59
C24	994.281	1051.870	21324.560510	12.59
C5	1004.418	1044.391	21189.648999	12.61
C6	1014.570	1036.901	21060.496211	12.61
C8	1024.729	1029.420	15646.891480	6.50
B32	985.030	1040.895	5967.456768	5.02
B31	982.295	1045.867	-10428.339857	11.47
C14	983.059	1062.679	-20971.471038	13.27
C15	972.375	1060.550	-21715.821800	12.17
B43	962.583	1067.780	-15762.568360	5.02
B42	957.611	1067.071	-12240.371441	11.00
C19	951.112	1058.188	-11152.243332	6.84
B40	947.072	1052.666	-4592.775218	5.00
B39	946.939	1047.667	6055.515260	10.74
B38	952.632	1038.692	8553.628620	2.86
C17	955.174	1037.008	13548.546528	13.27
C16	965.918	1029.216	20624.459424	11.48
B35	975.213	1022.475	14569.246275	5.02
B34	980.167	1023.289	11513.306861	10.84
C18	986.562	1032.043	13275.169109	10.96
倍面積				
面積				2261.978105
面積				1150.9890525
地積				1130.98

境界線の種類	境界線の種類
田	境界線の種類
金風紙	境界線の種類
金風紙	境界線の種類
合成樹脂板	境界線の種類
コンクリート角	境界線の種類

恒久的物の名称と座標値	面積
T2 金風紙	954.449
T9 金風紙	1045.937
T9 金風紙	965.782
T9 金風紙	1093.214

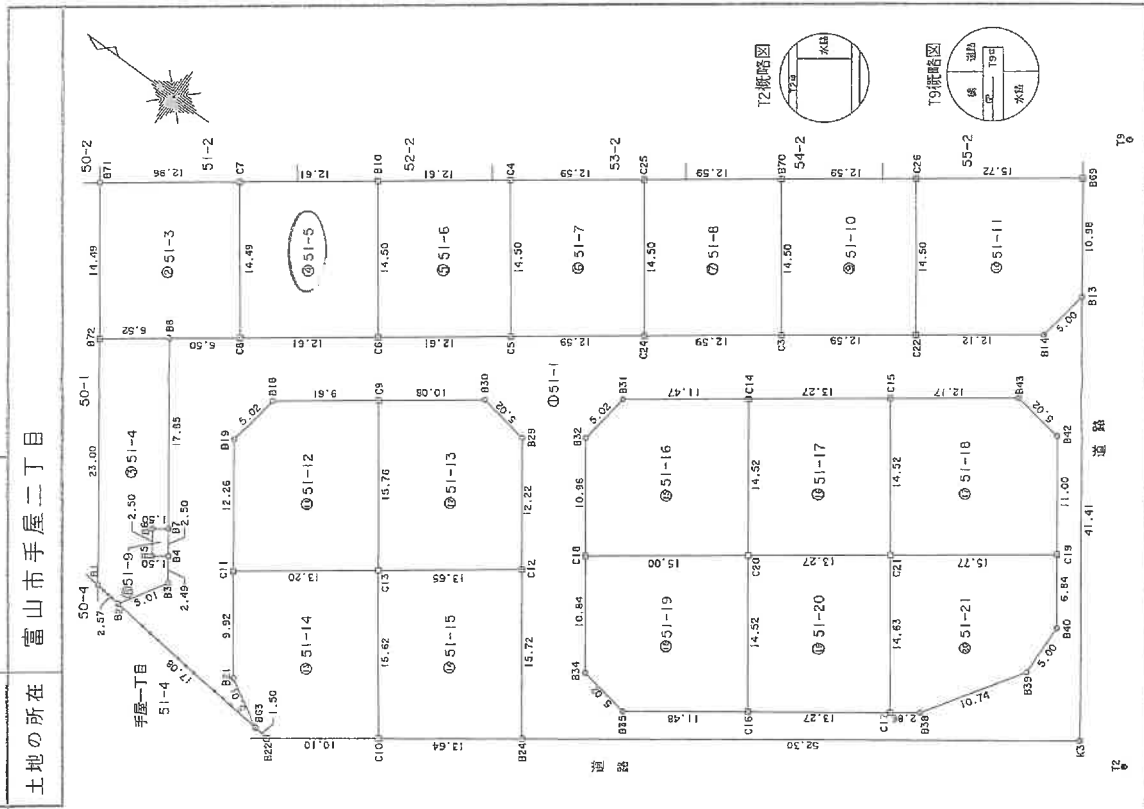
報告書NO.0851041

作成者 土地家屋調査士

(平成20年4月22日作成)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小



縮尺 1/500

申請人

地番 51-1, 51-3-51-21

登記年月日：平成20年4月30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9月10日 富山地方裁判所

登記官

(10枚目)

請求番号：29-2

(2/4)

地積測量図 2/4

地番 51-1.51-3-51-21

土地の所在 富山市手屋二丁目

地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	距離
51-7	C4	1013.024	1086.064	1616.833984	14.50	14.50
	C5	1004.418	1044.391	-19575.020513	12.59	14.50
	C24	994.281	1051.870	-1610.412970	14.50	14.50
	C25	1002.887	1063.544	19884.005182	12.59	12.59
		倍面積		365.405653		
		地面積		182.7028465		
		地積		182.70		m ²

地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	距離
51-8	C25	1002.887	1063.544	1627.223220	14.50	14.50
	C24	994.281	1051.870	-1974.147540	12.59	12.59
	C3	994.145	1060.349	-1620.803970	14.50	14.50
	C70	992.751	1071.024	20073.131800	12.59	12.59
		倍面積		365.405616		
		地面積		182.703090		
		地積		182.70		m ²

地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	距離
51-9	B6	1020.646	1010.263	-262.668390	2.50	2.50
	B5	1019.171	1006.238	-2712.160220	1.50	1.50
	B4	1017.956	1009.119	262.370940	2.50	2.50
	B7	1019.431	1011.145	2719.980660	1.50	1.50
		倍面積		7.522390		
		地面積		3.7611950		
		地積		3.76		m ²

地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	距離
51-10	B70	992.751	1071.024	1637.595686	14.50	14.50
	C3	984.145	1059.349	-19856.457656	12.59	12.59
	C22	974.007	1065.825	-1631.175825	14.50	14.50
	C26	992.616	1078.501	20215.422748	12.59	12.59
		倍面積		365.405359		
		地面積		182.7026795		
		地積		182.70		m ²

地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	距離
51-11	C26	982.616	1078.501	4853.515046	14.50	14.50
	C22	974.007	1066.825	-19593.307950	12.12	12.12
	B14	964.250	1074.021	-11296.532978	5.00	5.00
	B15	963.489	1078.967	6161.986537	10.98	10.98
		倍面積		20807.077468		
		地面積		442.812181		
		地積		221.4066905		
		地積		221.40		m ²

地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	距離
51-3	B71	1043.761	1033.399	1946.971654	14.49	14.49
	B72	1035.213	1021.680	-14056.229336	6.52	6.52
	B8	1029.964	1025.566	-10752.033944	6.50	6.50
	C8	1024.729	1029.420	3461.939460	14.49	14.49
		倍面積		1901.3.929720		
		地面積		376.575554		
		地積		188.2887770		
		地積		188.28		m ²

地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	距離
51-4	B72	1035.213	1021.680	-8464.097152	23.00	23.00
	B1	1021.660	1003.101	-16166.978917	2.57	2.57
	B2	1019.096	1002.827	-5186.626888	5.01	5.01
	B3	1016.466	1007.109	-1146.104260	2.49	2.49
	B4	1017.956	1009.119	2709.494515	1.50	1.50
	B5	1019.171	1008.238	2712.160220	2.50	2.50
	B6	1020.646	1010.263	262.668390	1.50	1.50
	B7	1019.431	1011.145	9421.849110	17.85	17.85
		倍面積		16105.482612		
		地面積		303.837710		
		地積		151.9168550		
		地積		151.91		m ²

地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	距離
51-5	C7	1033.327	1041.065	1616.897775	14.49	14.49
	C3	1024.729	1029.420	-19308.830940	12.61	12.61
	C5	1014.570	1036.901	-1612.391055	14.50	14.50
	B10	1023.174	1046.574	19660.102518	12.61	12.61
		倍面積		365.777698		
		地面積		182.8808490		
		地積		182.89		m ²

地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	距離
51-6	B10	1023.174	1048.574	1621.095604	14.50	14.50
	C5	1014.570	1036.901	-19446.115156	12.61	12.61
	C5	1004.418	1044.391	-1614.628486	14.50	14.50
	C4	1013.024	1056.064	19807.536584	12.61	12.61
		倍面積		363.881146		
		地面積		182.9440730		
		地積		182.94		m ²

作成者

土地家屋調査士

(平成20年4月22日作成)

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成21年6月11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9月10日 富山地方方法務局

登記官

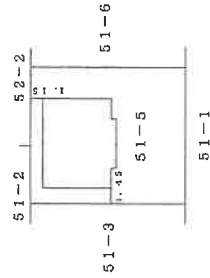
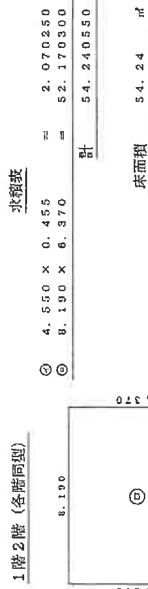
(1 1 枚目)

建築物図面

家屋番号 51番5

建築物の所在 富山市手屋二丁目51番地5

各階平面図



作成者

平成21年6月8日作成

申請人

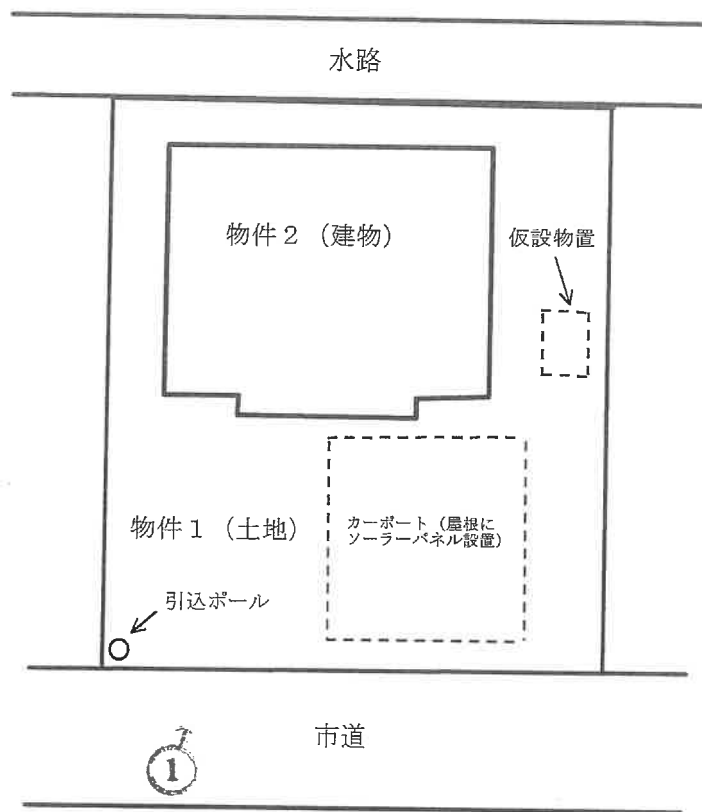
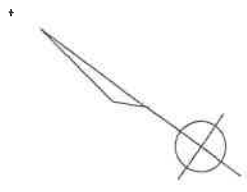
縮尺 1/250

縮尺

1/500

A4判に縮小

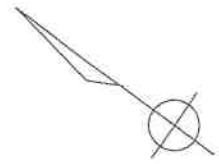
土地建物位置関係図



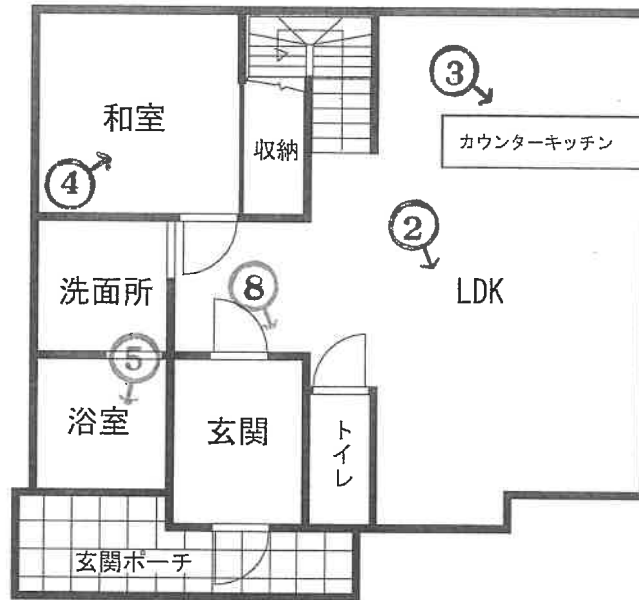
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

※本図面は、おおよその位置関係をあらわしたのもであり、正確さを保証するものではない。

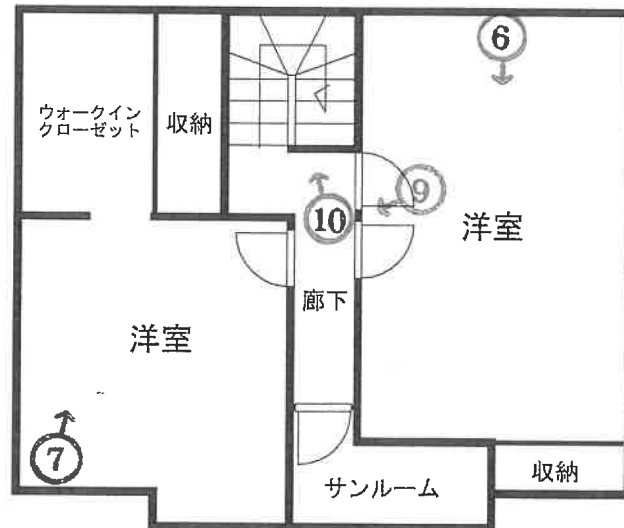
建物間取図



1階



2階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

写真 1

物件2の建物



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

令和7年(ケ)第45号

令和7年10月17日 現地調査

令和7年12月5日 評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

服 部 浩 之

第1. 評価額

一 括 価 格	
金5,510,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,370,000円
物件2 (建物)	金4,140,000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

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	富山市手屋2丁目 51番5 宅地 182.88㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	富山市手屋2丁目51番地5 51番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 54.24㎡ 2階 54.24㎡	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	あいの風とやま鉄道「東富山」駅の南東方・道路距離約3.6km	
付近の状況	戸建住宅を中心にアパートや事務所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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	第1種高度地区（20m）
画地条件	面積	182.88㎡
	形状	南西側間口約12.6m、奥行約14.5mの長方形地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	○南西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項1号道路）に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件2の建物の敷地として利用されている。 ○隣接地は戸建住宅等がある。	
供給処理施設	上水道：	あり
	下水道：	あり
	ガス配管：	なし
	(注)「あり」「なし」「引込可」「不明（特記事項のとおり）」は、原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
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く、また、地図等により周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○南側にカーポート（屋根にソーラーパネルが設置されている）があり、東側に仮設物置がある。 ○南西端に引込ポールがある（現況調査報告書参照のこと）。	

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	建築年月日	平成21年6月3日 新築 （登記記載）
残存耐用年数	経過年数	17年
	経済的残存耐用年数	8年
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	合金メッキ鋼板葺
	外壁	ガルバリウム鋼板等
	内壁	壁紙、クロス等
	天井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設備	給排水、電気、照明、エアコン、給湯器等
	その他	オール電化、太陽光発電
床面積(現況)	延 108.48㎡	
現況用途等	現況用途	住宅
	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	1階のLDKの内壁及び2階の廊下や洋室の内壁の一部にクロスの剥がれや陥没等の損傷、1階の浴室ドアの破損、1階のLDKのフローリングのキズ等が見られるが、全体として大きな損傷・不具合は認められず、保守管理の状態は概ね普通である。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特記事項	○現地調査日時点において、既に退去が完了し居住はしていないとのことである。	

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×イ×ウ×エ=オ
1	27,300	1.02	182.88	0.90	4,580,000

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

地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
29,800円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 104	× 100 / 105	= 27,300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： 方位+4

地域格差：

街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	+5
行政的條件	0	その他の条件	0		

地域格差計 105 (相乗積)

イ 個別格差：

街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	0
行政的條件	0	画地条件	+2		

個別格差計 102 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

方位+2

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古の建物の敷地であることを考慮して建付減価を判定した。

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	108.48㎡	0.25	4,610,000

(*1) 主である建物

ウ 現価率

経過年数： 17年

経済的残存耐用年数： 8年

残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 8年 / (17年 + 8年) } = 0.354

観察減価率： 維持管理の状態、機能性を観察し、清掃・補修費用、対象建物の個別性等を考慮して減価率を30%と判定した。

現価率： 0.354 × (1 - 0.3) = 0.25

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	4,580,000	0.5	法定地上権	2,290,000

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) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,580,000	-2,290,000	/	1.0	0.6	1,370,000
2	4,610,000	2,290,000	1.0	1.0	0.6	4,140,000
一括価格 (合計)						5,510,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 現在の不動産市場において、目的不動産の種別、類型等によって生じる流通、換金性に係る修正であり、本件は修正要因はない。

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

地価調査価格（富山（県）－17）

所 在：富山市金泉寺450番12

価 格：29,800円／㎡

位 置：あいの風とやま鉄道「東富山」の南東方・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、ガス、下水

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 要：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（刊広社 電子地図標）

付近案内図（刊広社 電子地図標）

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

建物間取図

現況写真