

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千代正人

別紙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 6 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 10 時 30 分 場 所 富山地方裁判所高岡支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 26 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 5 月 22 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, 670, 000 2, 136, 000	一括	534, 000	83, 410	0
1	1, 510, 000				
2	1, 160, 000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 射水市布目
 地 番 111 番
 地 目 宅地
 地 積 1357.47 平方メートル

- 2 所 在 射水市布目 111 番地
 家屋 番号 111 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 79.49 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 66.24 平方メートル
 2階 38.09 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 23 日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 谷 口 莉衣子

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 射水市布目
 地 番 111 番
 地 目 宅地
 地 積 1357.47 平方メートル

- 2 所 在 射水市布目 111 番地
 家屋 番号 111 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 79.49 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 66.24 平方メートル
 2階 38.09 平方メートル

令和6年(ケ)第12号
令和6年7月12日受理
令和6年9月 5日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

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 射水市布目
 地 番 1 1 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 3 5 7 . 4 7 平方メートル

- 2 所 在 射水市布目 1 1 1 番地
 家屋 番号 1 1 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 7 9 . 4 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
 2 階 3 8 . 0 9 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(相続財産清算人) ☐ 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が異なる (☐ 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(相続財産清算人) ☐ 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
■ 亡 A 相続財産清算 人の事務所の担当事務員	1 本件建物は、現在、弁護士 B が亡 A さんの相続財産清算人として管理しています。 2 本件建物の玄関の鍵は壊れているので、裏にある勝手口から出入りしています。なお、物置(附属建物符号1)の鍵は保管していません。 3 本件建物内の動産類について、換価のため買取業者に見てもらいましたが、無価値物しかありませんでした。 4 本件建物内の祭祀類について、亡 A さんの親族に対し引き渡すことができるかどうかは分かりません。 5 亡 A さんの親族からは、亡 A さんは他所の施設内で死亡されたと聞いています。 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、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(主である建物及び附属建物符号1)として利用されているほか、北西側付近は、杉及び竹等の雑木林となっており、同所及び本件建物の周囲は雑草等が繁茂する状態となっている。
- 本件土地の南東側の側溝上にグレーチング等が設置されておらず、自動車等による本件土地への進入はできない状態となっている。
- 2 本件土地の範囲について、南東側は側溝、市道、北東側は通路、北西側は水路であり、南西側隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀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、亡 A 相続財産清算人の事務所の担当事務員の陳述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。
- 4 本件建物の立入調査時における状況は、次のとおりである。
- (1) 居宅(主である建物)について、台所の内壁クロスに亀裂等が認められたが、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。
- 本建物内には、仏壇、遺影等のほか、冷蔵庫、洗濯機、テーブル、整理棚類、衣類、布団類等の動産類が多数残置されている。
- (2) 物置(附属建物符号1)について、屋根裏の損傷、屋根瓦のズレ、軒天井の錆び、損傷及び外壁トタンに損傷、錆び等が認められた。
- なお、本建物の北東側物置部分は封鎖されており、同所及び同2階部分には立ち入ることができず、そのため、本報告書には同建物外部から撮影した写真を添付している。
- 本建物内には、自転車、稲架掛け用の木材等のほか、外部からの見分によると、農作業用の道具類等が残置されている。

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
6年7月16日(火) 9:45-9:50	富山地方法務局高岡支局	公図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書の取寄せ
6年7月16日(火) 10:25-10:35	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年8月1日(木) 11:00-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
6年8月23日(金) 9:50-9:53	当庁執行官室	亡 <u> A </u> 相続財産清算人の事務所の担当事務員から電話聴取
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。

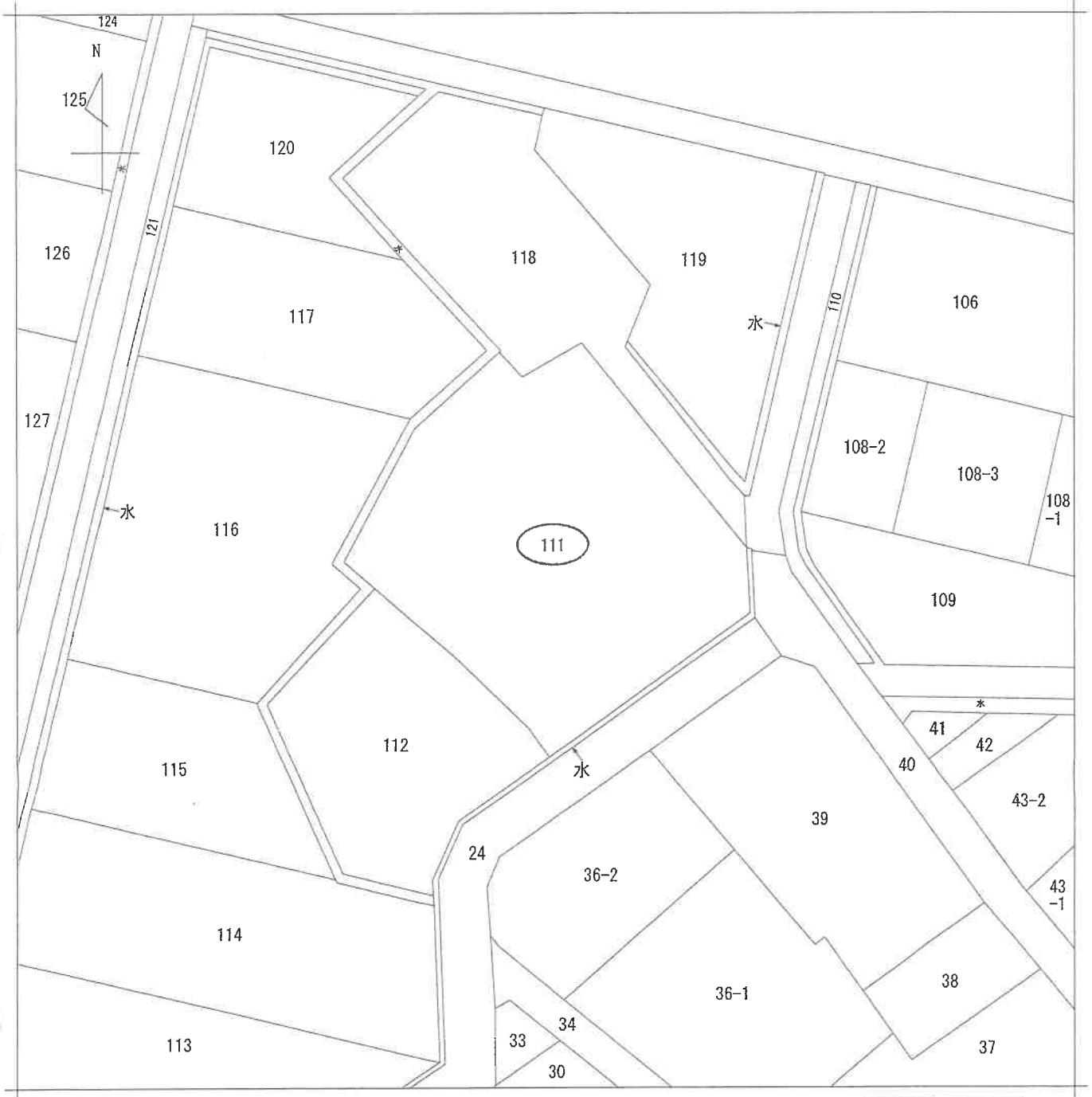
☒ 令和 6年 8月 1日
亡 A 相続財産清算人から目的物件の鍵を借用して、建物内に立ち入った。

☐ 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) 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備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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	布目
--------	----

請求部	所在	射水市布目				地番	111番			
出力尺	1/500	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地改良所在図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月16日
富山地方方法務局高岡支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

A4判に縮小

(6 枚目)

登記年月日：平成19年11月9日

令和6年7月16日
富山地方支務局高岡支局

登記官

(7 枚目)

0152273

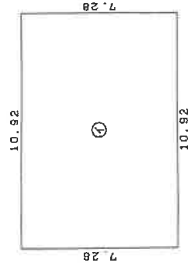
各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 111

建物の所在 射水市布目111番地

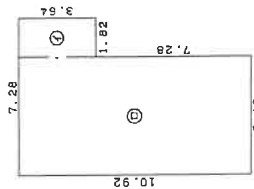
主たる建物



求積表
① 10.92 x 7.28 = 79.4976

床面積 79.49 ㎡

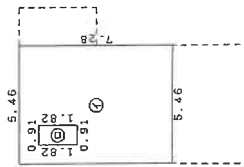
附属建物(符号1) 1 階



求積表
① 1.82 x 3.64 = 6.6248
② 5.45 x 10.92 = 59.5232
計 66.2480

床面積 66.24 ㎡

附属建物(符号1) 2 階



求積表
① 5.46 x 7.28 = 39.7488
② 0.91 x 1.82 = -1.6562
計 38.0926

床面積 38.09 ㎡

報告書No 0711022

A4判に縮小

作成者 土地調査士
家屋番

月 2 日作成

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

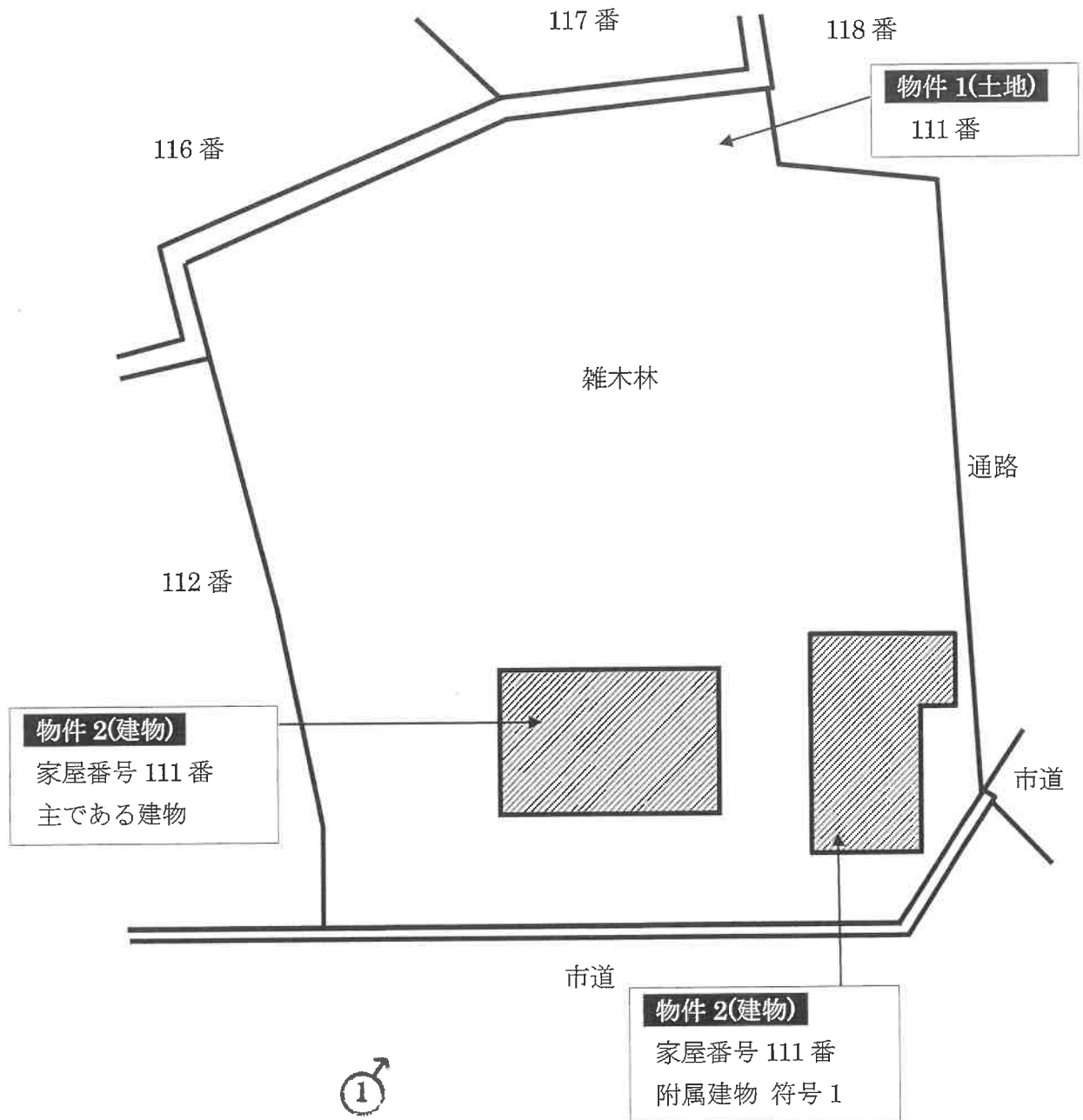
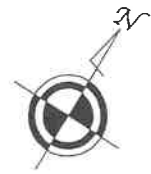
物件 2

平成19年11月9日登記

(富山県土地家屋調査士会印紙)

請求番号：5-2

土地建物位置関係図

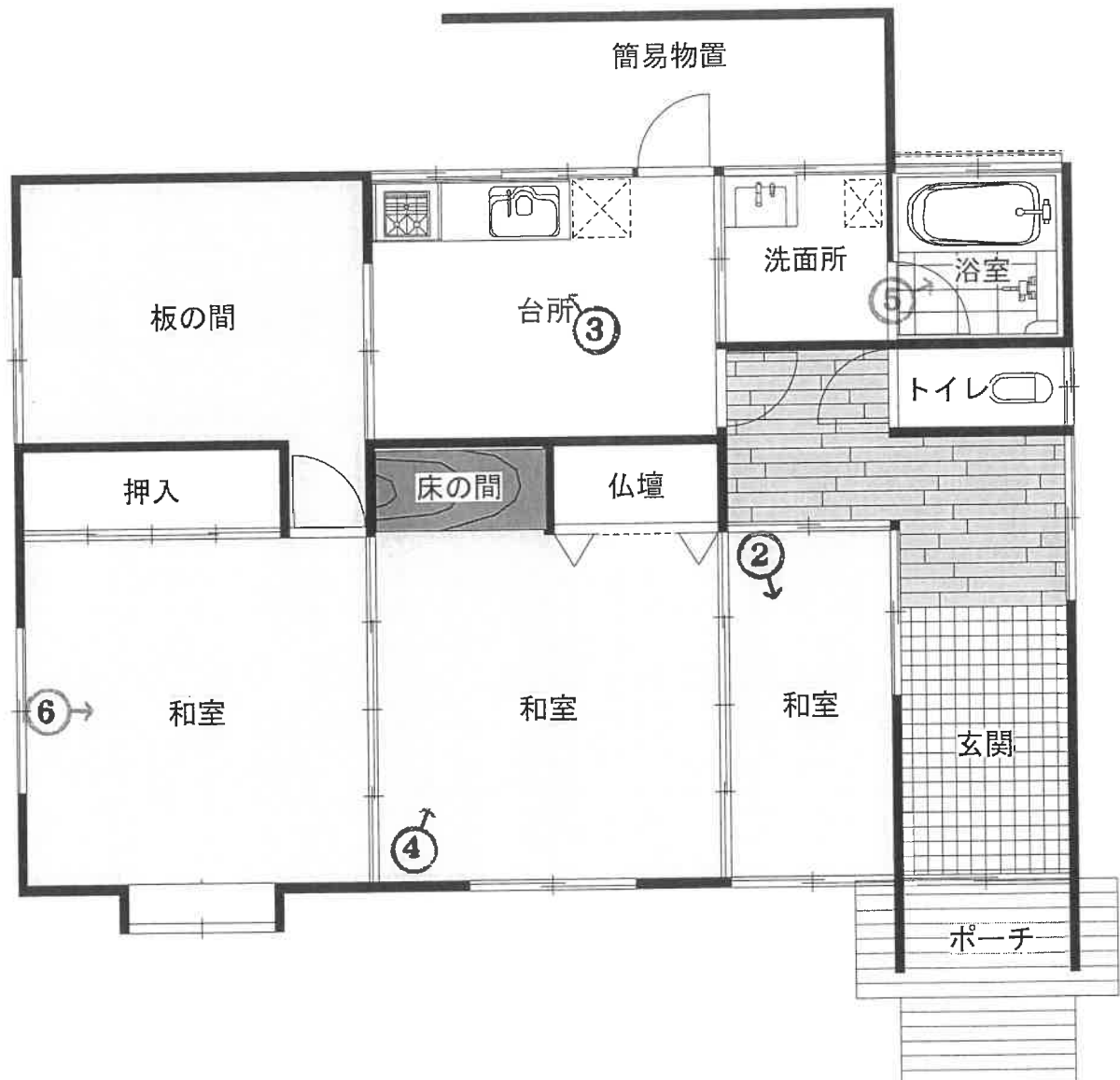
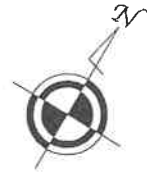


↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※上記境界は隣地立会によるものではなく、
公図、建物図面、住宅地図、航空写真等によ
り推定したものであり、境界を保証するもの
ではない。

建物間取図

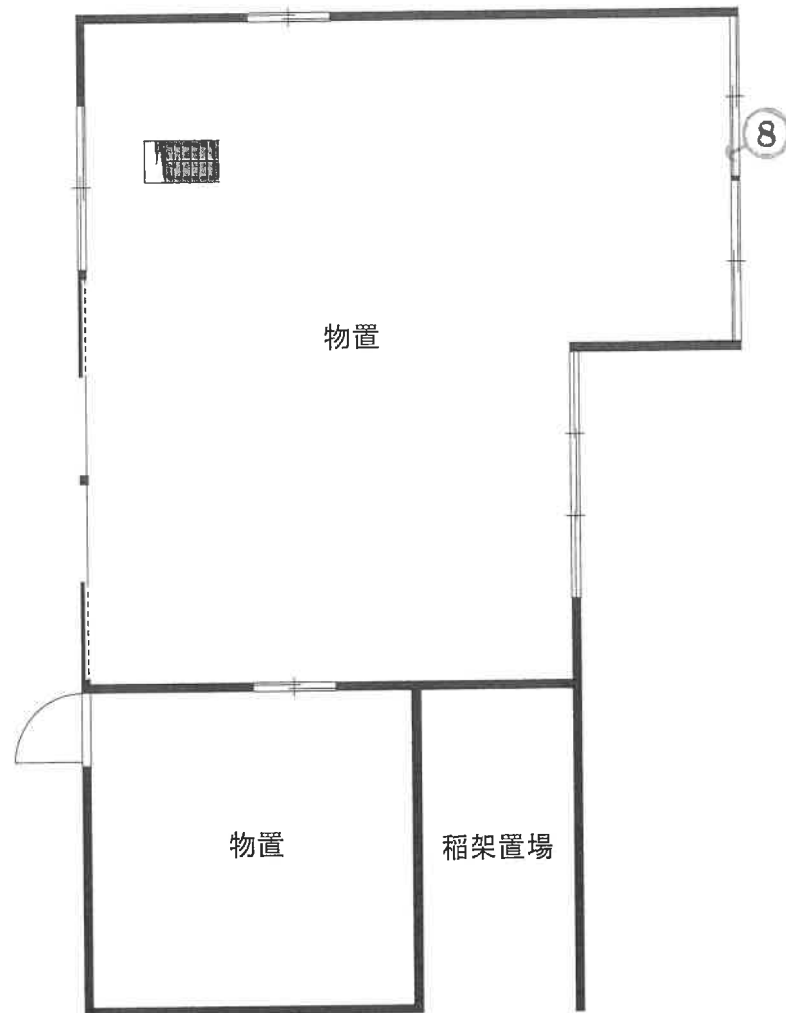
【物件 2 主である建物】



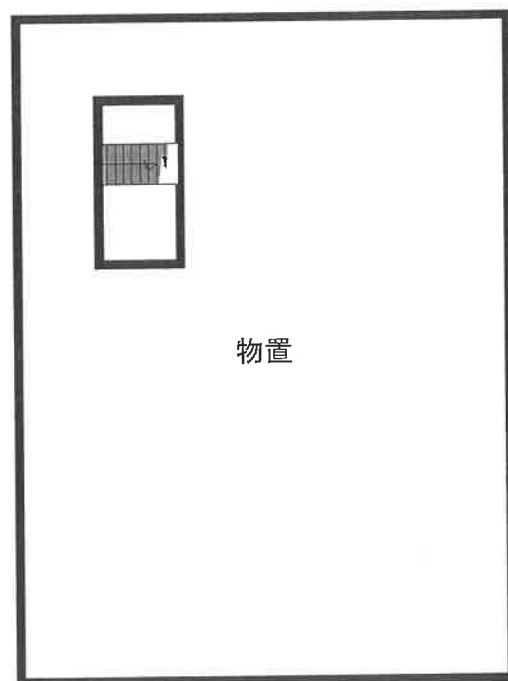
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

【物件 2 附属建物符号 1】

1 階



2 階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件2の建物(主である建物)

写真 1



物件2の建物(主である建物)(以下同じ)

写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



物件2の建物(附属建物符号1)

写真 7



物件2の建物(附属建物符号1)、建物外から撮影

写真 8



令和 6 年（ケ）第 12 号
令和 6 年 8 月 1 日 現地調査
令和 6 年 9 月 5 日 評 価

富山地方裁判所 高岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 林 正 伸

第1 評価額

一括価格			
金		5,450,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	3,090,000	円
物件2（建物）	金	2,360,000	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	射水市布目 111番 宅地 1,357.47m ²	同左
2 主である建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	射水市布目111番地 111番 居宅 木造かわらぶき平家建 79.49m ²	同左
2 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造かわらぶき2階建 1階 66.24m ² 2階 38.09m 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	あいの風とやま鉄道線「越中大門」駅の北東方約2.8km(道路距離)	
付 近 の 状 況	田が広がるなかに農家住宅、一般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	市街化調整区域
	用途地域	-
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	-
	その他の規制	-
画 地 条 件	面積	1,357.47㎡
	形状	間口約29m、奥行約42mのほぼ長形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	南東側 幅員約6.2m市道（建築基準法第42条1項1号） 接面道路と概ね等高な中間画地	
土地の利用状況等	物件2の敷地であり、目的外建物は無い。北西側付近は杉及び竹等の雑木林となっており、同所及び本件建物周辺は雑草等が繁茂している。南東側の側溝にグレーチング等が設置されておらず、自動車等による本件土地への進入はできない状態である。 南東側は側溝及び市道であり、北東側は通路、北西側は水路であり、南西側隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀が設置される等しており、境界については概ね明確である。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	引込可（浄化槽使用）
	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	有害物質使用特定施設の届出等はなく、土壌汚染が存する可能性は低いと判断される。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 隣接の八幡社の敷地内通路(幅員約3.5m)に接面する。 市街化調整区域内に存するが、都市計画法第34条第11号に定める条例で指定した区域内に存する。	

2-1 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	新築年月日（登記記載）：平成8年10月20日新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、ジュラク壁等 天 井：クロス、板張り等 床：フローリング、畳等 設 備：給排水衛生設備、電気設備等
床面積（現況）	延 79.49㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅（空家） 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	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	台所の内壁クロスに亀裂等が認められる。雨漏り等の不具合は見受けられない。 建物内には動産類が多数残置されている。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存耐用年数	新築年月日（登記記載）：昭和45年月日不詳新築 経過年数：55年 経済的残存耐用年数：0年
	増築年月日（登記記載）：昭和47年月日不詳増築 経過年数：53年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：トタン張り 内 壁：漆喰等 天 井：梁現し 床：土間コンクリート 設 備：電気設備等
床面積（現況）	延 104.33㎡
現況用途等	現況用途：物置（空家） 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状況	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	屋根裏の損傷、屋根瓦のズレ、軒天上の錆・損傷、外壁トタンの損傷及び錆等が確認された。北東側物置部分は封鎖されており、同所及び同2階部分は立ち入ることができず、1階部分は外部からの確認、2階部分は図面等により推定した。 建物内には動産類が多数残置されている。

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,800	0.67	1,357.47	0.80	8,590,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 射水-14

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{163} & \div & 11,800\text{円/㎡} \end{array}$$

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 : なし

地 域 格 差 : 街路条件（幅員、系統連続性等）+2%
交通接近条件（最寄駅からの距離等）±0%
環境条件（周辺環境等）+60%
補正率（相乗積）1.63

イ 個 別 格 差 : 整地 -5%
規模 -30%
補正率（相乗積）0.67

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築後約28年を経過した中古住宅及び築後約55年を経過した物置の敷地であり、建付減価を上記のとおり査定した。

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
主である建物	180,000	79.49	0.03	430,000
附属建物 符号1	60,000	104.33	0.01	60,000
計		183.82		490,000

(端数処理)

ウ 現価率

【物件2 主である建物】

経過年数：新築後28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 $0.05 + (0.95 \times 0\text{年} / 28\text{年} + 0\text{年}) = 0.05$

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を50%と判定

現 価 率： $0.05 \times (1 - 50\%) \div 0.03$

【物件2 附属建物 符号1】

経過年数：新築後55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 $0.05 + (0.95 \times 0\text{年} / 55\text{年} + 0\text{年}) = 0.05$

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を80%と判定

現 価 率： $0.05 \times (1 - 80\%) = 0.01$

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	8,590,000	40%	法定地上権	3,440,000

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	8,590,000	-3,440,000		1.00	0.60	3,090,000
2	490,000	3,440,000	1.00	1.00	0.60	2,360,000
一括価格 (合計)						5,450,000

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・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、特段の市場性修正は必要ないものと判断した。

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

地価公示価格：射水-14

所 在：射水市松木713番1外

価 格：19,300円/㎡

位 置：万葉線「第一イン新湊前」駅の南西方・道路距離2.8km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：599㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北側8m県道

用 途 地 域 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

写真撮影位置図

現況写真

以 上