

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 2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10月22日 午前 8時30分から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月18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11月 6日 午前 9時00分から 令和 7年11月 6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10月 2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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18, 200, 000 14, 560, 000	一括	3, 640, 000	119, 562	0
1	2, 000, 000				
2	16, 200, 000				
</					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 砺波市頼成 | |
| | 地 番 | 4 1 8 番 4 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 7 . 6 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 砺波市頼成 4 1 8 番地 4 8 | |
| | 家屋 番号 | 4 1 8 番 4 8 | |
| | 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 | 6 0 . 0 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9 . 2 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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

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 | 砺波市頼成 | |
| | 地 番 | 4 1 8 番 4 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 7 . 6 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 砺波市頼成 4 1 8 番地 4 8 | |
| | 家屋 番号 | 4 1 8 番 4 8 | |
| | 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 | 6 0 . 0 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9 . 2 7 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 10号
令和 7年 5月21日受理
令和 7年 8月14日引継
令和 7年 8月29日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 福 野 直 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 | 砺波市頼成 | |
| | 地 番 | 4 1 8 番 4 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 7 . 6 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 砺波市頼成 4 1 8 番地 4 8 | |
| | 家屋 番号 | 4 1 8 番 4 8 | |
| | 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 | 6 0 . 0 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9 . 2 7 平方メートル |

(2 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1. 本件対象物件の状況は、公図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
2. 物件1の土地(以下、「本件土地」という。)上に物件2の建物(以下、「本件建物」という。)が建てられており、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
- ① 本件建物のポーチに置いてあった郵便ポストには、本件所有者Aとその妻らしき者Bの郵便物が入っていた。同人らは転送届を提出していないようであり、調査時点で居所・転居先不明であって、占有関係等に関する照会書の送付は断念した。
 - ② 本件建物内の下駄箱の上には、同人ら宛の未開封の郵便物が置かれていた。
 - ③ 給電は停止し、給水も令和7年7月24日付け停止執行通知書があり、同年5月6日から7月6日までの上下水道使用量が0 m³だったので、差押時点において、所有者家族は既に居住していなかったものと思料する。
 - ④ もっとも、上記通知書が本件建物内に存在していたことから、所有者又はその妻は、遅くとも7月24日までは出入りしていたようである。なお、キッチンの壁に貼られたカレンダーは7月である。
 - ⑤ 所有者家族の物が少しばかり、玄関周辺に片付けられて置いてあるだけで、残置物の状況は別添写真のとおりである。
4. 上記現場の状況等から、本件建物について、2枚目のとおり認定した。

(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
令和7年8月14日 (木) 13:01 - 13:11	法務局(砺波支局)	公図等閲覧
令和7年8月14日 (木) 13:30 - 13:48	物件所在地	空き家, 物件確認, 占有調査, 立入調査, 土地調査, 動産・工作物確認, 写真撮影
令和7年8月22日 (金) 9:15 - 9:45	物件所在地	空き家, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 工作物等調査, 写真撮影, 評価人同行
令和7年8月22日 (金) 13:01 - 13:02	法務局(高岡支局)	本件土地建物登記事項証明書受領

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在であると予想されたので、立会人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



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
頼成

請 求 分	所 在	砺波市頼成					地 番	418番48			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定			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。

(5 枚目)

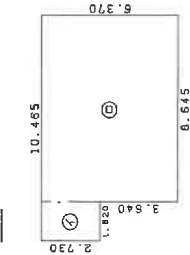
登記年月日：令和5年8月23日

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

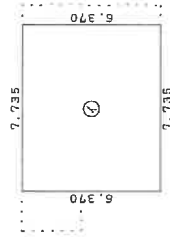
家屋番号	418番48
建物の所在	姫波市鎮成418番地48

1階

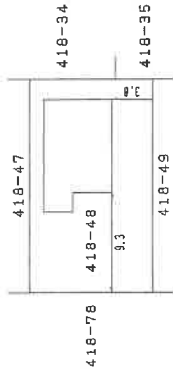


求積表

2階



求積表



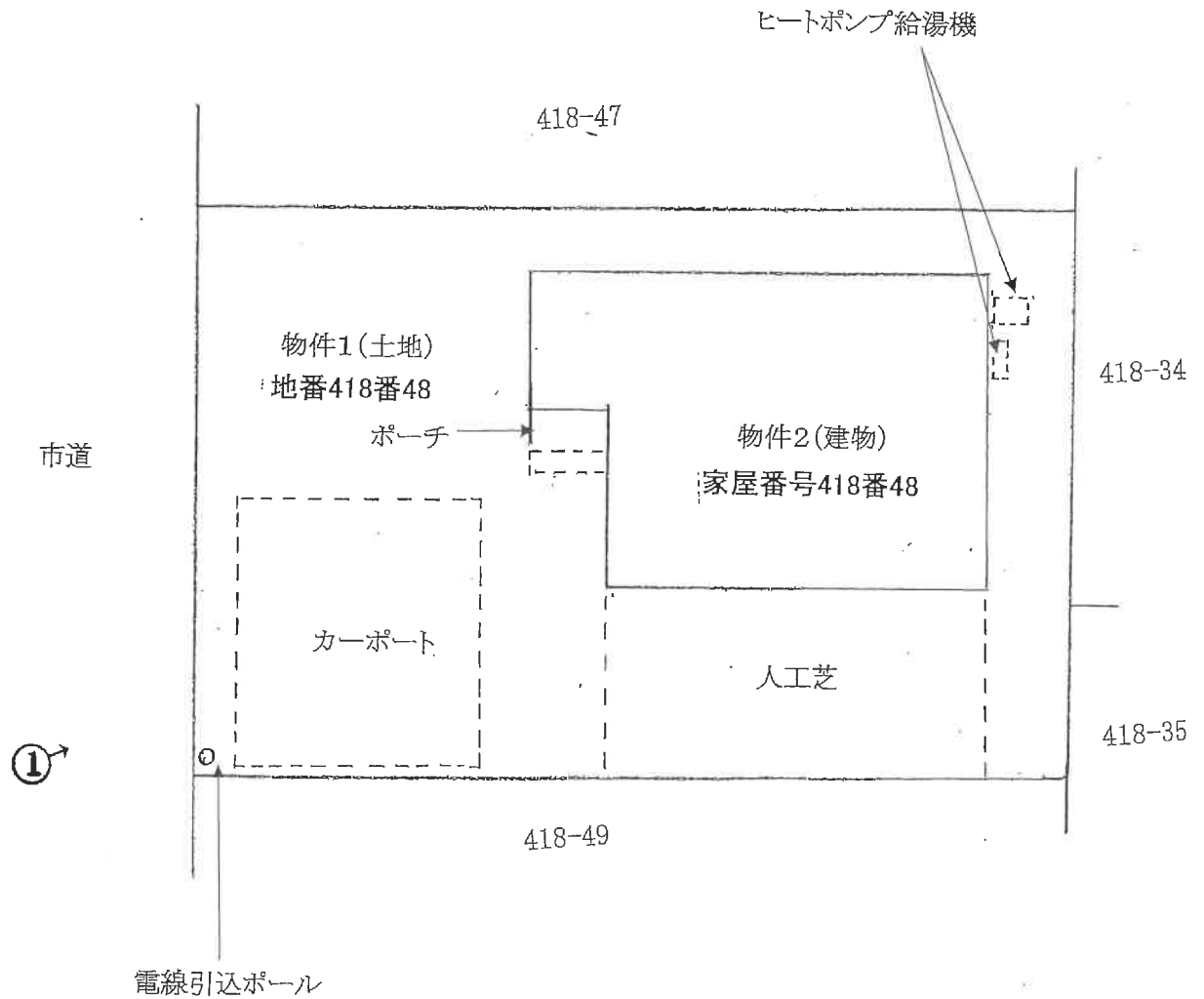
A4に縮小

作成者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/500

(令和5年8月18日作成)

報告書No. 2321301

土地建物位置関係図

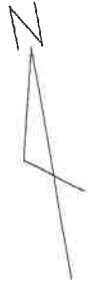


(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

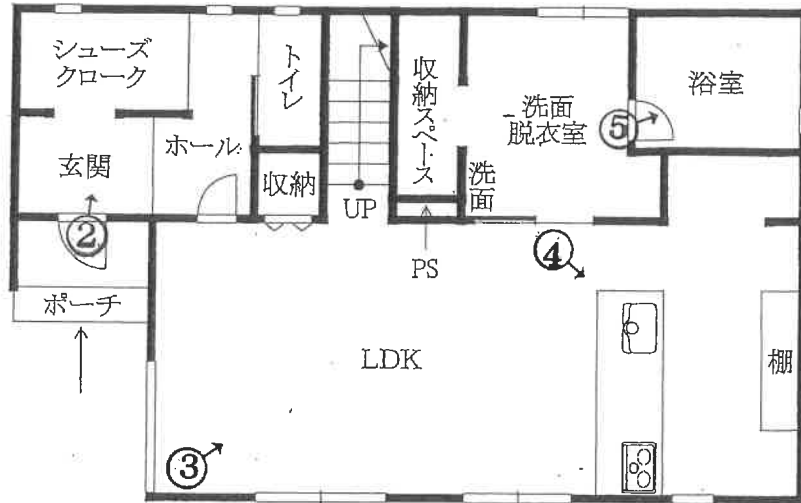
←○
(7 枚目)

写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

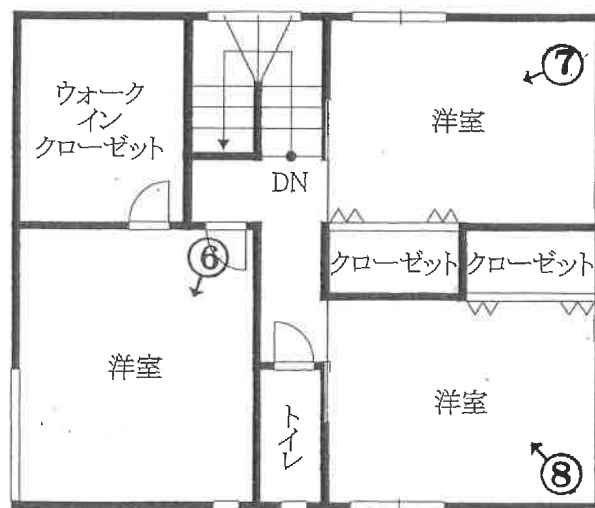
間 取 図



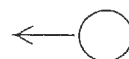
物件2
1階



2階



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



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



副本

令和7年(ケ)第10号

令和7年8月22日 現地調査

令和7年8月29日 評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

宮 川 裕 司

第1. 評価額

一括価格	
金18,200,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,000,000円
物件2（建物）	金16,200,000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	砺波市頼成 418番48 宅地 227.64m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	砺波市頼成418番地48 418番48 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 60.03m ² 2 階 49.27m 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	J R 城端線「砺波」駅の東方・道路距離約6.0 k m	
付近の状況	一般住宅のほかに空地等も見られる新興の住宅団地（イーストウィングとなみ野頼成一番街）	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	227.64㎡
	形状	西側間口約11.5m、奥行約19.8mの長方形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件2の建物（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は戸建住宅、空地、道路であり、境界については、土地の四隅に境界標があるうえに、地積測量図があることもあって、土地建物位置関係図のとおりである。	
供給処理施設	上水道： あり（実査日時点で、閉栓中）	
	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い。 また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	
特記事項	目的土地内には、カーポート、人工芝が存するが、仮に目的土地の定着物だとしても、建物の附属的性格が強く、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。 目的土地には、電線の引込ポール1本が設置されている。	

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（登記記載）	令和5年8月10日 新築	
	経過年数	2年	
	経済的残存耐用年数	23年	
仕 様	構造	木造 2 階建	
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき	
	外壁	サイディング	
	内壁	クロス等	
	天井	クロス等	
	床	フローリング、床タイル等	
	設備	給排水、電気等	
	その他	オール電化（IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯機使用）	
床面積（現況）	延 109.30㎡		
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	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。		
特記事項	本件建物は、築2年程度であり、居住歴も短いことから、内外装において軽微な汚損等が見られるものの、特段の経年以上の劣化は見られない状況である。		

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	24,800	1.01	227.64	1.00	5,700,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 砺波(県)－3

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
26,300円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 101	× 100 / 105	= 24,800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+1

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	+10	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	+1		
	個別格差計 101 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

方位+1

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態は概ね良好であり、補正はない。

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	200,000	109.30	0.928	20,290,000

ウ 現価率

経過年数： 2年

経済的残存耐用年数： 23年

残価率： 10%

定額法による現価率：残価率10% + { 90% × 23年 / (2年 + 23年) } = 0.928

観察減価率：維持管理の状態、機能性を観察し、経年相応の減価と判定した。

現価率： 0.928 × (1 - 0) = 0.928

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	5,700,000	0.5	法定地上権	2,850,000

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	5,700,000	-2,850,000		1.0	0.7	2,000,000
2	20,290,000	2,850,000	1.0	1.0	0.7	16,200,000
一括価格 (合計)						18,200,000

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 (砺波(県)－3)
所在 : 砺波市三郎丸11番16
価格 : 26,300円／m²
位置 : J R城端線「油田駅」の東方・道路距離1.2 k m
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 267 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 西側6m市道
用途地域等 : 無指定 (6 0 , 2 0 0)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域

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