

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月30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11月19日 午前 8時30分から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月16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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月 4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30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	13, 670, 000 10, 936, 000	一括	2, 734, 000	104, 761	0
1	2, 160, 000				
2	11, 510, 000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 射水市太閤山二丁目
 地 番 4 番 13
 地 目 宅地
 地 積 212.99 平方メートル

- 2 所 在 射水市太閤山二丁目 4 番地 13
 家屋 番号 4 番 13
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 64.00 平方メートル
 2 階 49.37 平方メートル

物 件 明 細 書

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

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】

本件共有者らが占有している。

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 | 射水市太閤山二丁目 | |
| | 地 番 | 4 番 1 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 2 . 9 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 射水市太閤山二丁目 4 番地 1 3 | |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 4 . 0 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9 . 3 7 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年 8月21日受理
令和 7年 9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 (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 | 射水市太閤山二丁目 | |
| | 地 番 | 4 番 1 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 212.99 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 射水市太閤山二丁目 4 番地 1 3 | |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 64.00 平方メートル |
| | | 2 階 | 49.37 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 1. 南側において公衆用道路に接面している。 2. 接面道路は、西から東に向かって緩やかな上り坂になっている。 3. 太閤山ガーデンヒルズに所在している。 4. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。			
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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を「居宅」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	☒ 1. 平成27年3月新築で割と築浅である。 2. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおり。 3. 室内は猫臭く、所々に猫の引っかき傷が見られた。			
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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (共有者)	1. 自分は物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の持分5分の4の共有者である。 2. 現在, 本件建物に相共有者である妻Bと小学生2人の家族4人で住んでいる。 3. 本件建物内で猫3匹を飼っている。2階ホールのクロスに引っかき傷がある。 4. 屋根の上に設置している太陽光発電パネルの支払先はイオンプロダクトファイナンス株式会社(現:オリコプロダクトファイナンス株式会社)で, 本件請求債権とは別契約であるが, 契約書は見つからなかった。 5. 本件土地の境界について, 隣地所有者らとトラブル等はない。 6. 本件土地建物は任意売却の話ができて, 11月末に退去することになっている。 7. 本件で弁護士を代理人に就けている。弁護士の名前を言う必要があるのか。 8. サンプルームは洗濯物が干してあるから, 覗くな。 9. LDKの天井に浮き上がっている茶色の模様は, クロスの接着剤らしい。

(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22日 (金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧
令和7年8月22日 (金)	執行官室(郵便)	射水市役所課税課に家屋平面図写し交付申請書送付 (郵券60円, 返信用郵券60円(別件と按分))
令和7年8月29日 (金) 10:20 - 10:30	物件所在地	子どもが留守番, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 工作物・動産等調査, 写真撮影
令和7年8月29日 (金)	法務局(高岡支局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年9月9日 (火)	執行官室(郵便)	立会人候補者に対し立会依頼書送付(郵券37円(別件と按分))
令和7年9月10日 (水)	執行官室(郵便)	共有者両名に対し期日通知書兼照会書送付(郵券110円×2通)
令和7年9月26日 (金) 9:30 - 9:45	物件所在地	共有者Aと面談, 占有調査, 立入調査, 間取確認, 工作物確認, 写真撮影, 評価人同行

(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, 立会人及び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



地番
区域見出

太閤山 2 丁目

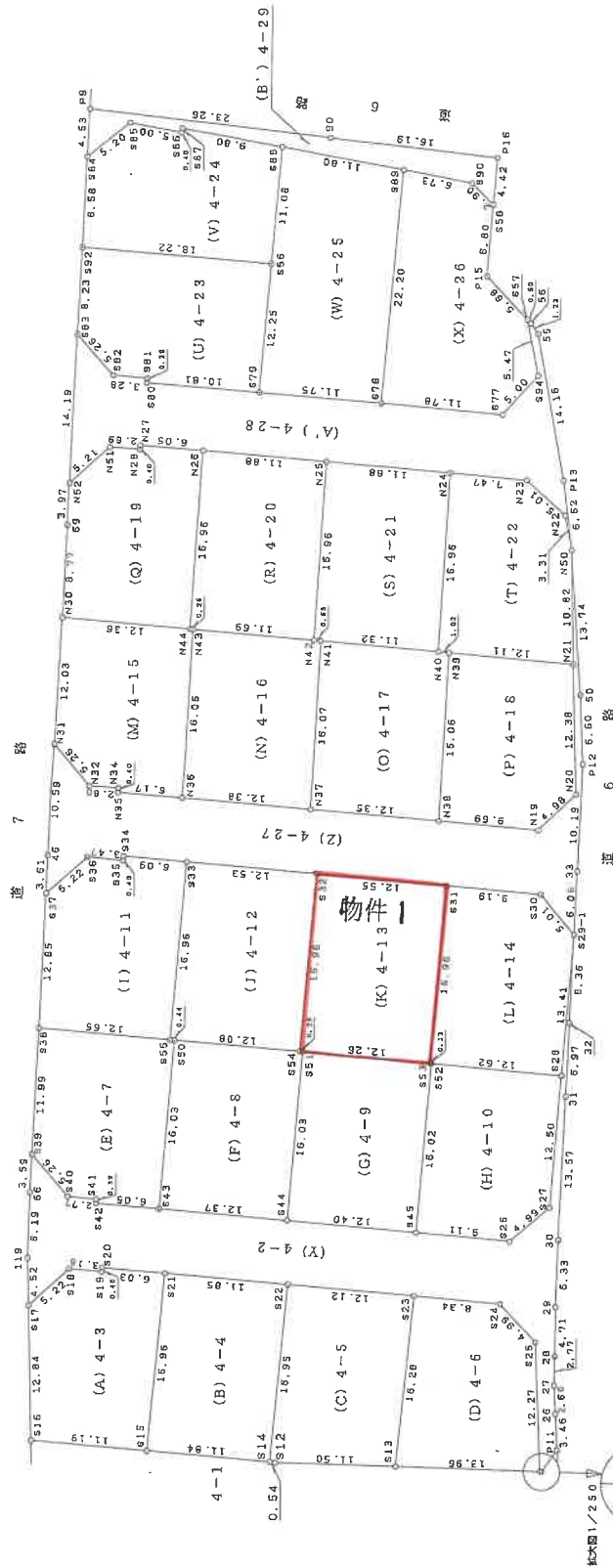
請求部	所在	射水市太閤山二丁目				地番	4番13			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和54年1月26日				備付年月日(原図)			補記事項		

地積測量図

地番 4-2-29

土地の所在 射水市太閤山2丁目

1/7



報告書No 14111071

作成者

申請人

(平成26年11月6日作成)

1/500

A4に縮小

各階平面図

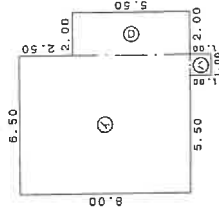
建物図面

4番13

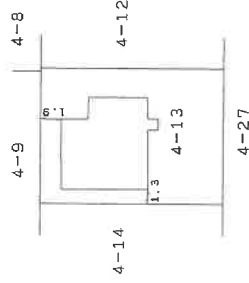
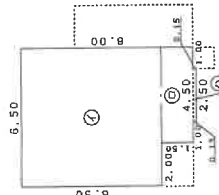
家屋番号

建物のある
射水市太閤山二丁目4番地13

1階



2階



作成者

年 4月 26日作成

縮尺 1/250

申請人

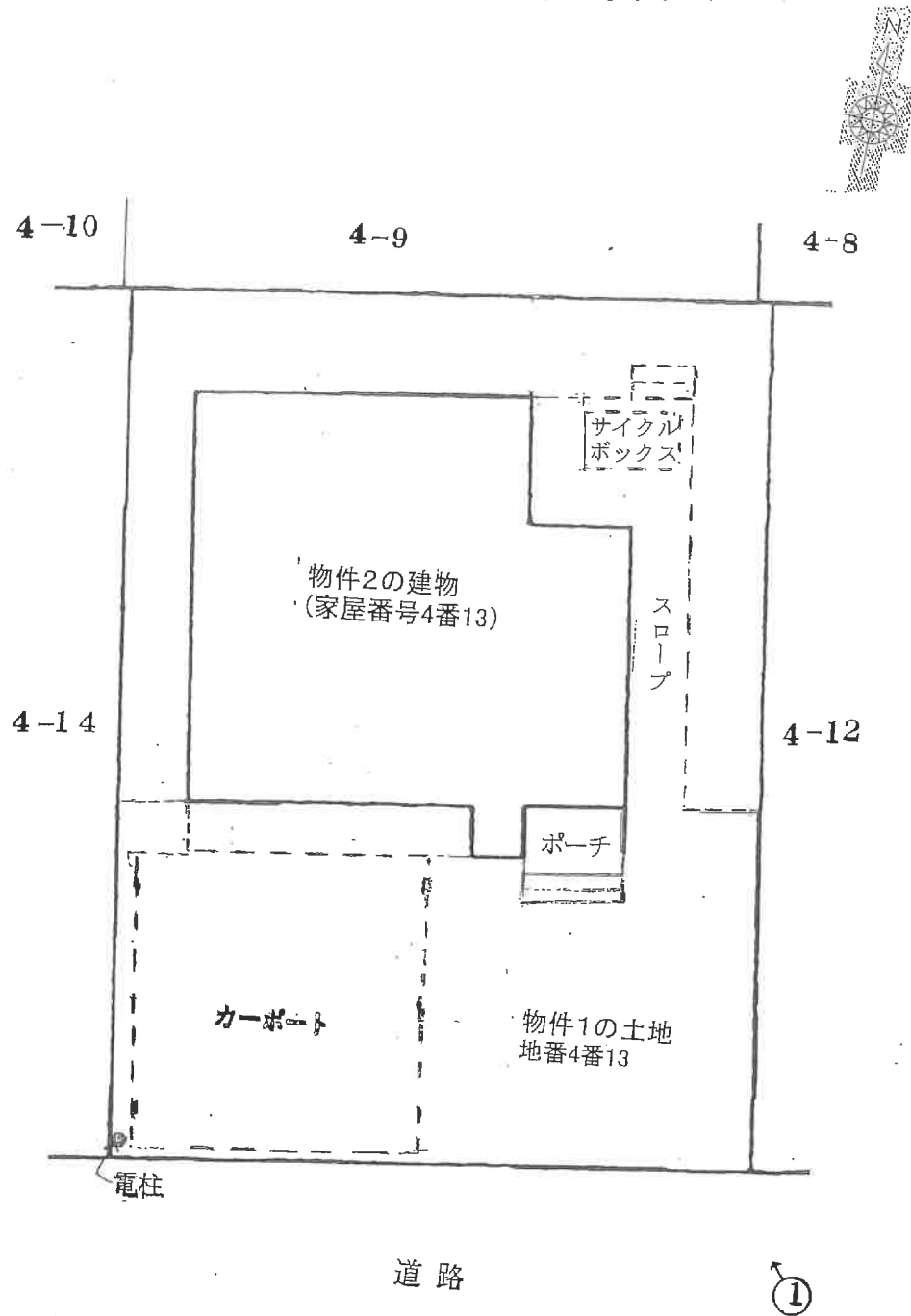
縮尺 1/500

報告書No. 1562201

(富山県土地家屋調査士会印)

A4に縮小

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。

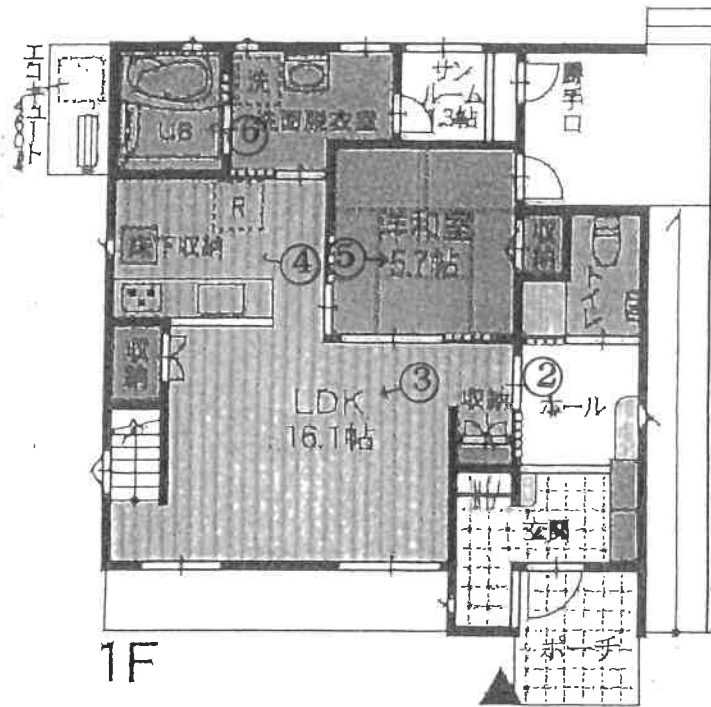
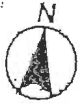
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

←○

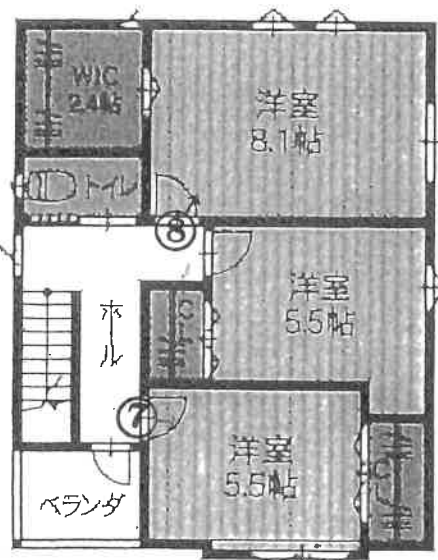
(8 枚目)

間 取 図

物件 2

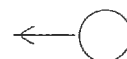


1F



2F

(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



令和 7 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 9 月 26 日 現地調査
令和 7 年 9 月 30 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 13,670,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	2,160,000 円
物件2（建物）	金	11,510,000 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	射水市太閤山二丁目 4番13 宅地 212.99m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	射水市太閤山二丁目4番地13 4番13 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 64.00m ² 2階 49.37m 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「小杉」駅の南方約1.8km(道路距離)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地（太閤山ガーデンヒルズ）	
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 用途地域 建蔽率 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% - 立地適正化計画：都市機能誘導区域、居住誘導区域 屋外広告物：第3種禁止地域
画 地 条 件	面積 形状 地勢	212.99㎡ 間口約12.6m、奥行約17.0mの長形状地 西から東へ向かって緩やかな上り坂
接面道路の状況	南側 幅員約6.0m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、目的外建物はない。物件1の南側にカーポートが設置されている。建物2の東側にはスロープ及び手摺が設置されている。 南側は側溝及び市道であり、四隅に境界標が存するほか、東側、北側、西側の各隣接地との境界付近にはコンクリート基礎が設置されており、境界については概ね明確である。	
供 給 処 理 施 設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり 引込可
	(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。	

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	新築年月日（登記記載）：平成27年3月18日新築 経過年数：11年 経済的残存耐用年数：14年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：給排水衛生設備、電気設備等 その他：オール電化、ウォシュレット等
床面積（現況）	延 113.37㎡
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	標準的
保守管理の状況	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○建物内で猫3匹を飼育しており、2階ホールの壁クロスに損傷が確認されるほか、1階LDKの天井クロスの劣化が認められる。 ○雨漏り等の不具合は見受けられない。 ○屋根に設置してある太陽光パネルは本件請求債権とは別契約である。

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	34,200	1.04	212.99	0.95	7,200,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 射水(県)-6

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{99} & \div & 34,200\text{円/㎡} \end{array}$$

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 : 方位+2%

地 域 格 差 : 街路条件（幅員、系統連続性等）±0%
交通接近条件（最寄駅からの距離等）-1%
環境条件（周辺環境等）±0%
補正率（相乗積）0.99

イ 個 別 格 差 : 方位+4%

補正率 1.04

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築後約11年を経過した中古住宅の敷地であり、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
2	250,000	113.37	0.55	15,590,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数：新築後11年、経済的残存耐用年数：14年、残価率：5%

定額法による現価率：残価率 0.05 + (0.95×14年／11年+14年) ÷ 0.58

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5%と判定

現 価 率：0.58 × (1 - 5%) ÷ 0.55

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	7,200,000	50%	法定地上権	3,600,000

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	7,200,000	-3,600,000		1.00	0.60	2,160,000
2	15,590,000	3,600,000	1.00	1.00	0.60	11,510,000
一括価格 (合計)						13,670,000

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

地価調査価格：射水(県)-6
所 在：射水市中太閤山二丁目36番
価 格：34,500円/㎡
位 置：あいの風とやま鉄道線「小杉」駅の南方・道路距離2.3km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：295㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：東側6.2m市道
用 途 地 域 等：市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
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
写真撮影位置図
現況写真

以 上