

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	57, 584	0
1	1, 120, 000				
2	1, 550, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 小矢部市下中 | |
| | 地 番 | 1 3 1 番 2 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 0 . 6 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 小矢部市下中 1 3 1 番地 2 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 番 2 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 1 0 . 5 1 平方メートル |
| | | 2階 | 7 2 . 8 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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 | 小矢部市下中 | | |
| | 地 番 | 1 3 1 番 2 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 5 0 . 6 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 小矢部市下中 1 3 1 番地 2 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 番 2 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 1 0 . 5 1 平方メートル | |
| | | 2階 | 7 2 . 8 7 平方メートル | |

令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 3月26日受理
令和 7年 8月14日引継
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 ⑩

(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 | 小矢部市下中 | |
| | 地 番 | 1 3 1 番 2 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 0 . 6 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 小矢部市下中 1 3 1 番地 2 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 番 2 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 0 . 5 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 2 . 8 7 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	☒ 土地所有者 ☐ 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	☒ 1. 北東角地で公衆用道路に接面している。 ☒ 2. メルヘンタウン28藤の木台団地に東端に所在している。 ☒ 3. 近くに能越自動車道がある。 ☒ 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： ☐構造： ☐床面積： ☐ ある		
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「居宅(空き家)」として不使用管理している ☐ 「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. 経年(平成7年10月新築)により、外壁や屋根に劣化や傷みがある。 ☒ 2. 室内や階段等の床板に汚れや小傷が散見される。 ☒ 3. 西側にある給湯器や灯油タンクが錆び付いている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 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

(2 枚目)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1. 私は、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。)の所有者です。 2. 私は本件建物で家族と住んでいましたが、諸事情で約20年前に引っ越しました。 3. それ以来、本件建物は空き家です。ペットも飼っていませんでした。 4. 取扱銀行に第三者に賃貸しても良いか問い合わせたところ、それなら、一括返済してくれと言われてしまい、誰にも貸していません。 5. 冷たい銀行の対応に意地になって、住宅ローンを払い続けるという選択肢を選んでしまいました。 6. 本件土地の境界について、隣地所有者らとトラブルはありません。 7. 本件土地の南西角付近にあるのは、井戸用ポンプです。住んでいた頃は、井戸水を使用しており、上水道は使用していませんでした。 8. 上記ポンプを含め、本件建物の設備等は長年、使用していないので、正常に動くのかどうか不明です。車庫のシャッターは電動式です。 9. 2階廊下の上部に、梯子で上がる屋根裏収納があります。 10. 本件土地にある電柱等や支線について、使用料を数年に一度、受け取っているかも知れませんが、ちょっと分かりません。 11. 本件建物内に置いてある物はすべて不要品です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8月22日 (金) 8:05 - 8:23	物件所在地	空き家、物件確認、占有調査、外観調査、土地確認、 工作物・動産等確認、写真撮影
令和7年8月22日 (金)	法務局(砺波支局)	公図等閲覧
令和7年8月22日 (金)	執行官室(郵便)	小矢部市役所税務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28日 (木)	法務局(砺波支局)	本件土地建物等登記事項証明書受領
令和7年8月29日 (金)	執行官室(郵便)	所有者に対し照会書送付(郵券180円、返信用郵券110円)
令和7年9月20日 (土) 8:20 - 9:10	物件所在地	所有者と面談、占有確認、立入調査、間取確認、 土地調査、工作物等調査、簡易計測、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

(4 枚目)



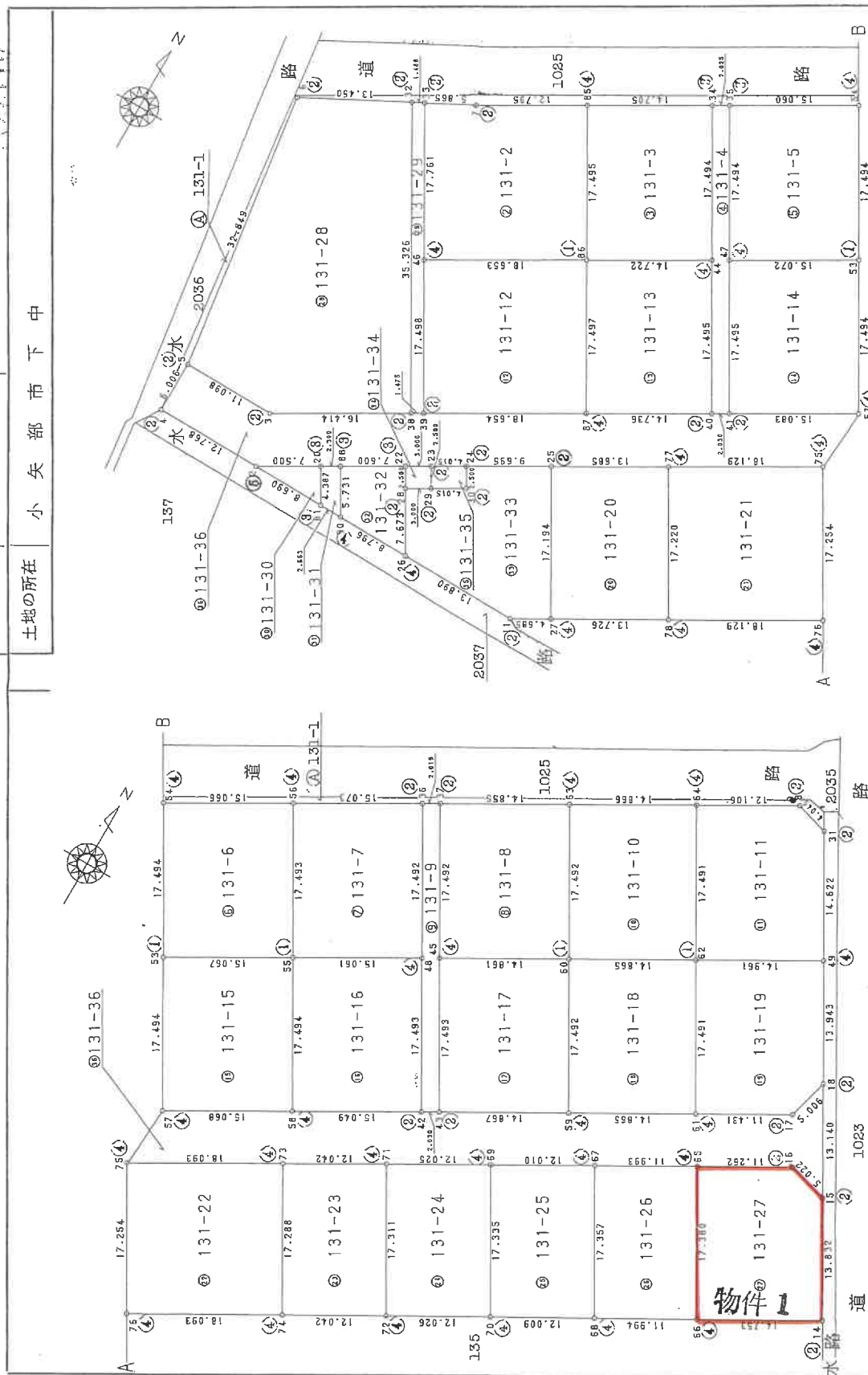
登記年月日：平成6年12月5日

0113378

地番 131-2-131-36

地積測量図 1/500

土地の所在 小矢部市下中



作製者

申請人

(平成6年12月2日作製)

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会館蔵)

(1/5)

請求番号：15-9

登記年月日：平成7年10月19日

404071 各階平面図

建物平面図

家屋番号 131番27

建物の所在 小矢部市 下中 131番地27

求積表

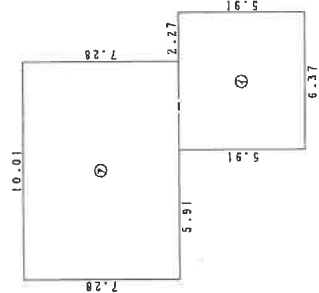
1 階

② $10.01 \times 7.28 = 72.8728$
④ $6.37 \times 5.91 = 37.6467$
計 110.5195

2 階

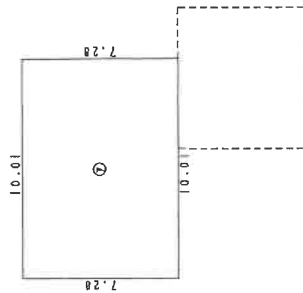
② $10.01 \times 7.28 = 72.8728$

1 階

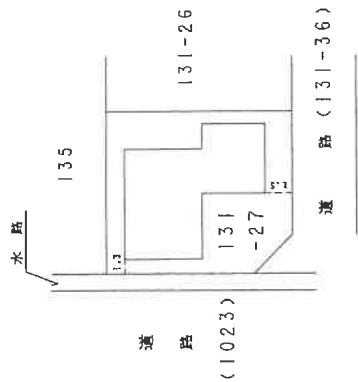
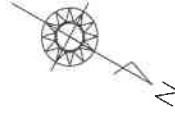


床面積 110.51 m²

2 階



床面積 72.87 m²



作製者

年10月17日(作製)

縮尺 1/250

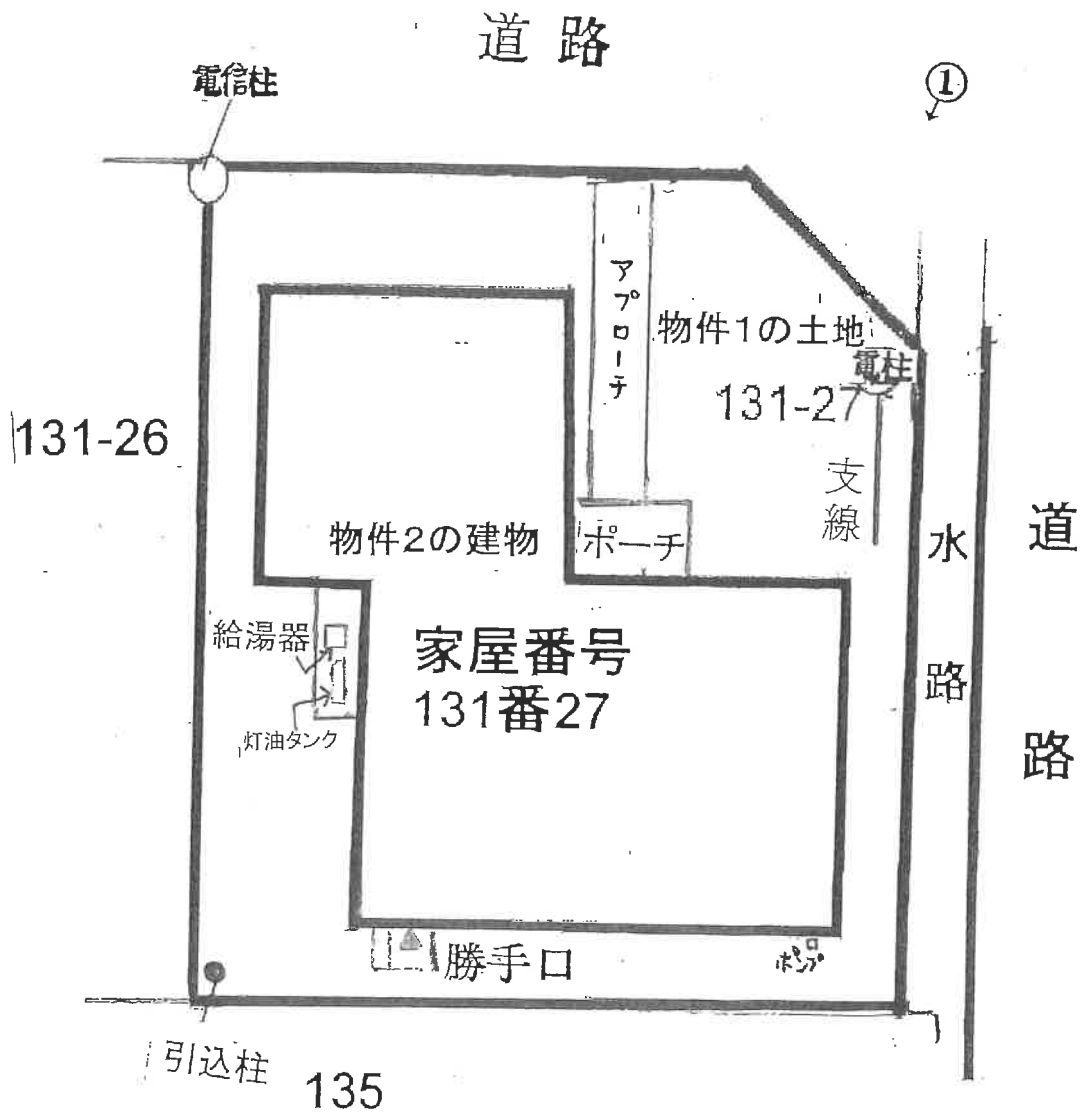
申請人

縮尺 1/500

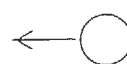
平成7年10月19日登録

富山県土地家屋調査士会(用紙)

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。

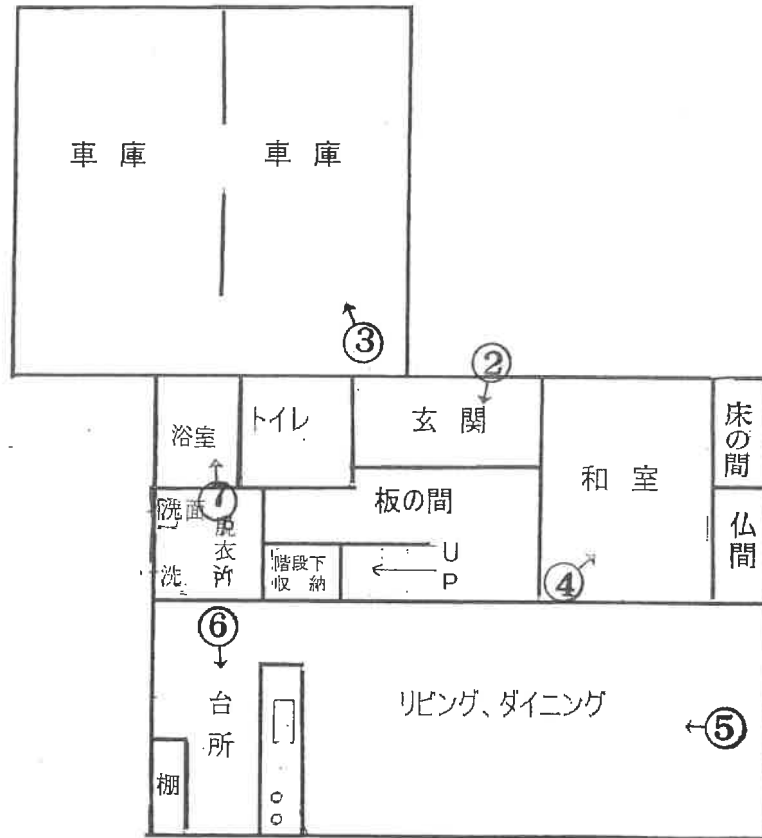


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

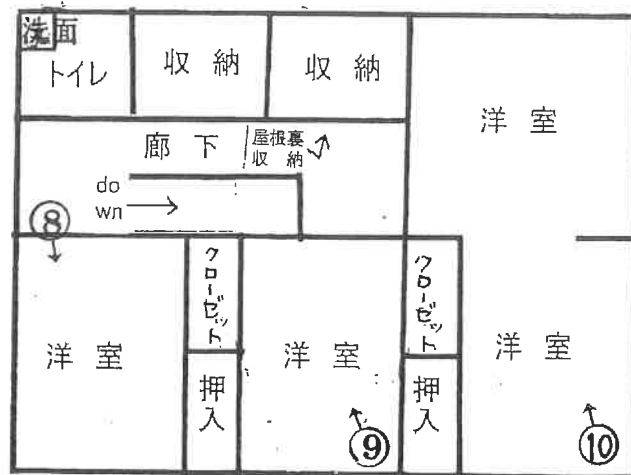
間 取 図

物件 2

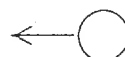
1 階



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



写真⑨



写真⑩



副 本

富山地方裁判所高岡支部 御中

令和7年（ケ）第2号

令和7年9月20日 現地調査

令和7年10月2日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第1．評価額

一括価格	
金2,670,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,120,000円
物件2（建物）	金1,550,000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の内訳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、民事執行法第58条第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	小矢部市下中 131番27 宅地 250.67㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	小矢部市下中131番地27 131番27 居宅 木造スレート葺2階建 1階 : 110.51㎡ 2階 : 72.87㎡ 延床面積 : 183.38㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況 (物件1)

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「石動」駅の南東方約5000m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主要な公法上の規制等（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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途地域の指定はない 60% 200% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	250.67㎡ 間口約15m、奥行14～17mの略長方形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北東側幅員約6.5m舗装市道、北西側幅員約6m舗装市道 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、道路、水路である。	
供給処理施設	上水道： なし 下水道： なし ガス配管： あり ガス配管は集中プロパンである。	
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。	
特記事項	特にない。	

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	建築年月日（登記記載） 平成7年10月16日 新築 経過年数： 約30年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	木造スレート葺2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング、吹付
	内壁	ビニールクロス
	天井	化粧ボード
	床	フローリング
	設備	電気、トイレ
	その他	ー
床面積（現況）	第3目的物件記載のとおり	
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	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	本件建物内部に動産が残置されている。2階廊下上部に梯子で出入りする屋根裏収納がある。	

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	13,700	1.01	250.67	0.9	3,120,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 小矢部 -3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 101 & = & 13,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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： 接面方位 +1

地域格差： 街路条件 +2 交通接近条件 +2 環境条件 -3

行政的條件 0

地域格差計 101 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

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 その他 0

個別格差計 1.01 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	北東、北西	1%
角地等の画地条件	角地	1%
形状等の画地条件	略長方形地	-1%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件1	ない	0%
その他の画地条件2	ない	0%
	画地条件内訳計	101%

ウ 地 積：登記面積による

エ 建付減価：中古住宅の敷地であり-10%の建付減価補正を要すると判定

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	145,000	183.38	0.05	1,330,000

ウ 現価率

経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：0年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×0年/25年)=10%

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 -50%と判定

現価率: $0.1 \times (1 - 0.5) = 0.05$

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	3,120,000	0.4	法定地上権	1,248,000

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40%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 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,120,000	-1,248,000		1.0	0.6	1,120,000
2	1,330,000	1,248,000	1.0	1.0	0.6	1,550,000
一括価格（合計）						2,670,000円

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：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、本件に修正要因はないと判断した。

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

地価公示地	小矢部 -3
所 在	小矢部市埴生字八俣2600番174
価 格	14,300円／㎡
位 置	石動駅から道路距離約1.9km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	198㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接 面 道 路	北東側 7m 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 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7．附属資料

位置図

住宅地図

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

間取図

現況写真