

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月11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 8年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 3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 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月22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12月11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）
2, 3	1, 200, 000 960, 000	一括	240, 000	10, 007	0
2	560, 000				
3	640, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 射水市西新湊 |
| | 地 番 | 2 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 射水市西新湊 2 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 7. 0 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・車庫・倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 0 5 平方メートル
2 階 約 1 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月29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2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

- | | | | |
|---|-------|--------------------|----------------|
| 2 | 所 在 | 射水市西新湊 | |
| | 地 番 | 2 5 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 7 . 5 7 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 射水市西新湊 2 5 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 8 7 . 0 4 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 事務所・車庫・倉庫 | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 1 0 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 1 9 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 21号
(物件番号 2 , 3)
令和 7年 8月21日受理
令和 7年10月 3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

- 2 所 在 射水市西新湊
地 番 2 5 番 5
地 目 宅地
地 積 1 4 7 . 5 7 平方メートル
- 3 所 在 射水市西新湊 2 5 番地 5
家屋 番号 2 5 番 5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 7 . 0 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	射水市西新湊25番29号 付近
土地	物件2
現況地目	■宅地（物件2） □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 □「執行官の意見」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	■3枚目のとおり
建物	物件3
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：事務所・車庫・倉庫 ■構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積：1階 約105㎡ 2階 約19㎡
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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を「(空)事務所・倉庫」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	■3枚目のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日 令和 年 () 第 号
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

そ の 他 の 事 項

■物件2の土地について

1. 西側において、広い公衆用道路に接面している。
2. 不整形地である。
3. 駐車スペースは全くない。
4. 東側に一部、更地部分があるが、雑草が繁茂している。

■物件3の建物について

1. 西側登記部分(平家)と東側未登記部分(2階建)が渡り部分で連結されている。
2. 経年相応に老朽化し、全体的にあちこちら傷んでいる。
3. 高岡市役所の固定資産公課証明書によれば、建築年は昭和26年と昭和41年の記載がある。
4. 建物の西側外壁(青色部分)に傷みや剥がれ、錆が散見される(写真①参照)。
5. 未登記増築部分の外壁は薄い波トタン板(写真⑥参照)で、東面は継ぎ接ぎされている。
6. 西側事務所部分の内装は割ときれいにはなっているが、車庫と倉庫部分は酷い状態である。
7. 車庫部分の天井裏に獣が侵入した跡なのか、天井板の一部が落下している(写真④参照)。
8. 東側倉庫部分1階の内装に汚れや染みが見られる。
9. 同2階の床板が薄い。
10. 西側登記部分東面と渡り部分の外側に蔓草が巻き付き、内部にも侵入している。
11. 東側未登記2階部分の屋根付近にまで蔓草が伸びて巻き付いている。

(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
■ B (所有者の妻)	(書面による回答の要旨) 1. 私は、物件2の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件3の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者であるAの妻です。 2. 夫は自宅に居ますが、うまく回答できないので、私が代わりに回答します。 3. 本件建物は、第三者である会社に事務所・倉庫として賃貸していました。 4. 本件建物は、2022年(令和4年)8月頃以降、誰も使っていません。 5. 本件土地の境界について、ご近所とトラブル等はありません。 6. 本件建物内に、物は何もないです。 7. 現地で立ち会えませんが、鍵をお貸しします。

(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

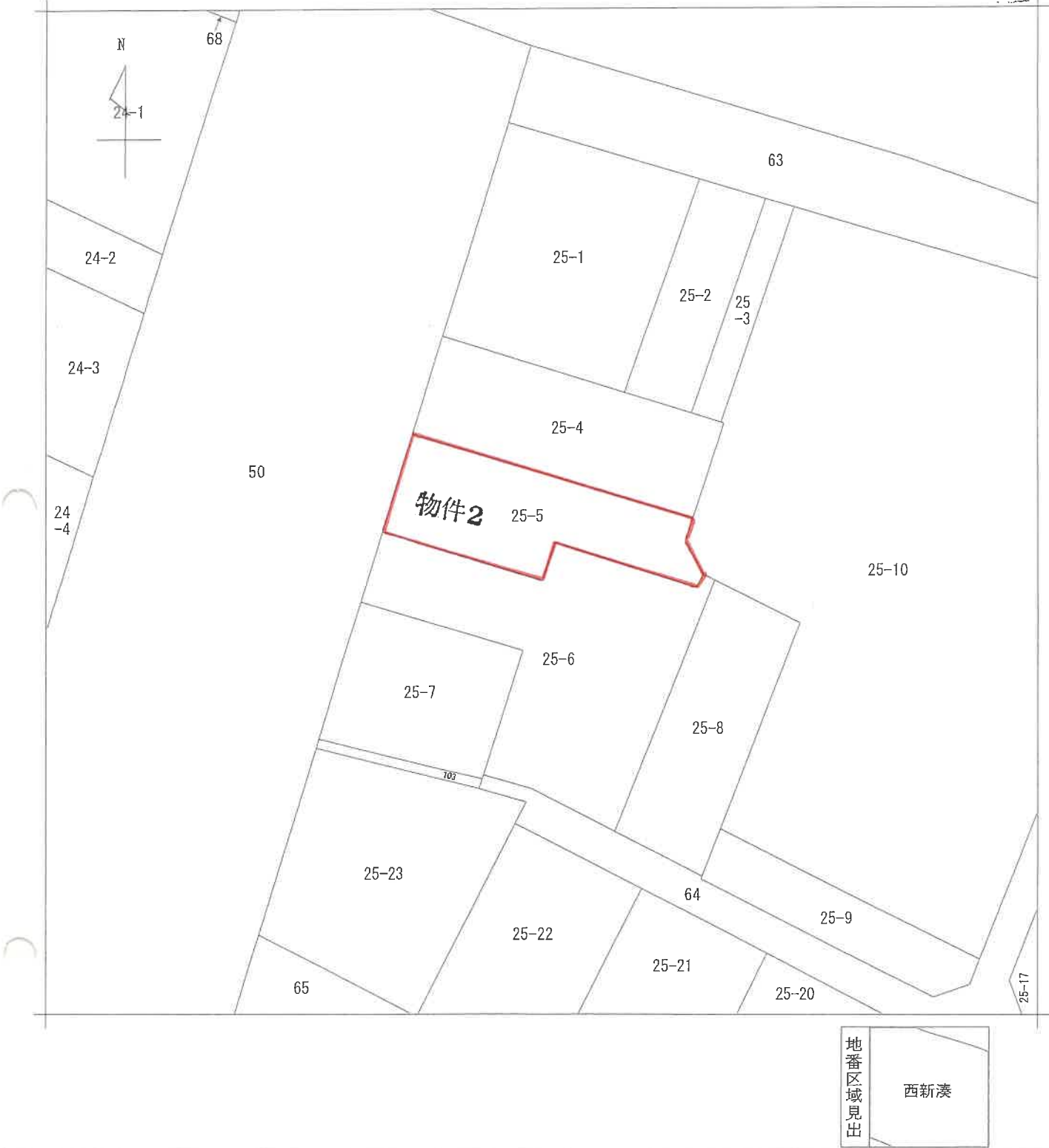
調査の日時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月22日 (金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧 →建物図面なし
令和7年8月22日 (金)	執行官室(郵便)	射水市役所課税課に家屋平面図写し交付申請書送付 (郵券60円, 返信用郵券60円(別件と按分)) →該当図面なしとの回答あり
令和7年8月29日 (金) 9:33 - 9:45	物件所在地	空き事務所, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 工作物・動産等確認, 写真撮影
令和7年8月29日 (金)	法務局(高岡支局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年9月5日 (金)	執行官室(郵便)	所有者に照会書送付 (郵券70円, 返信用郵券55円(物件1と按分))
令和7年9月19日 (金) 8:45 - 9:10	物件所在地	空き事務所, 占有調査, 立入調査, 間取確認, 写真撮影, 評価人同行
令和7年9月22日 (月)	執行官室(郵便)	所有者の妻に鍵返還(郵券320円)

(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。

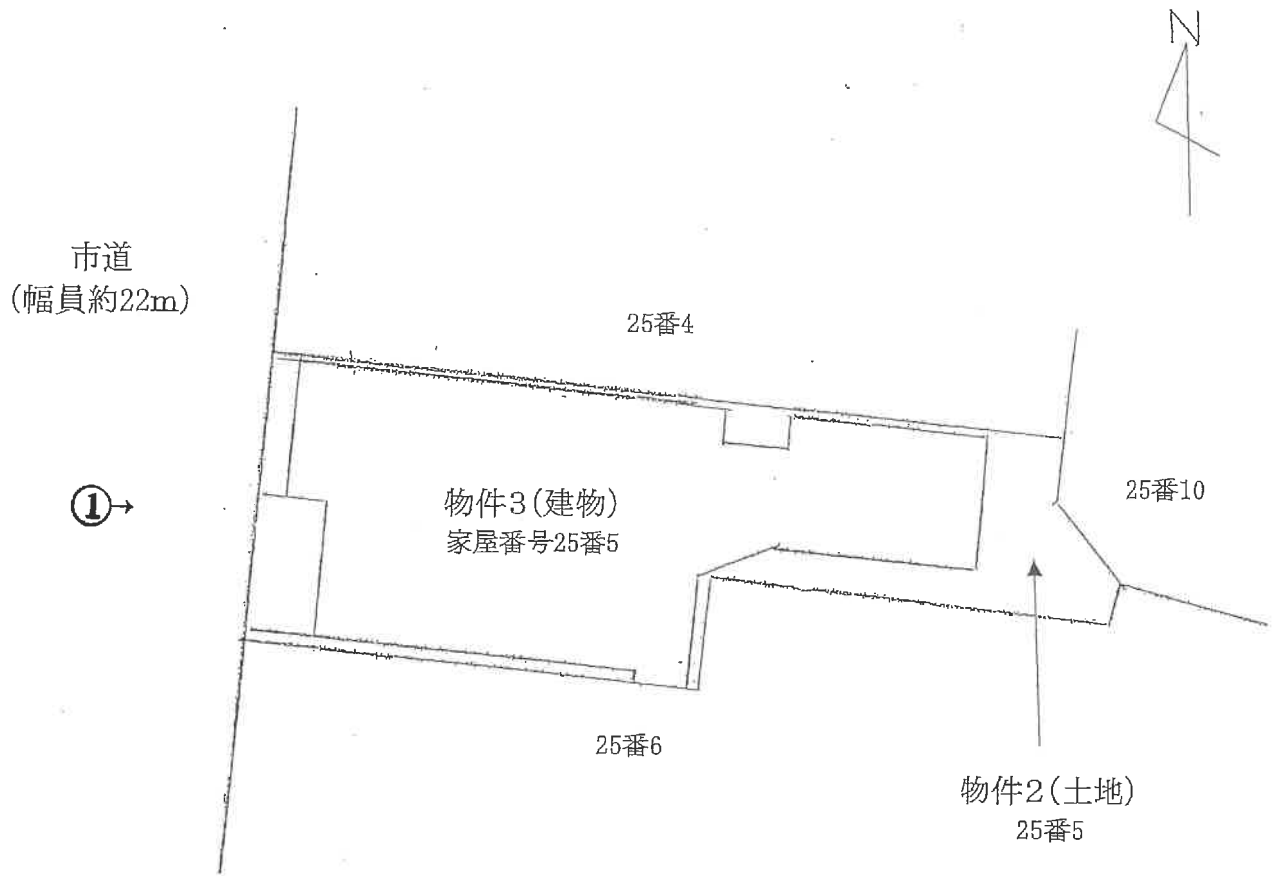
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



請 求 部	所 在	射水市西新湊				地 番	25番5			
出 力 尺	1/300	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和49年10月				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

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

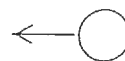
物件 3

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



副本

令和7年(ケ)第21号

令和7年9月19日

令和7年10月2日

現地調査

評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評価書

〈土地・建物用〉

(物件2・3)

評価人 不動産鑑定士

宮川 裕司

第1. 評価額

一括価格	
金1,200,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金560,000円
物件3（建物）	金640,000円

- 1 一括価格は、物件2、3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	射水市西新湊 25番5 宅地 147.57m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	射水市西新湊25番地5 25番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 87.04m ²	事務所・車庫・倉庫 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 約105m ² 2階 約19m ²
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2）

位置・交通	万葉線「第一イン新湊クロスベイ前」駅の南西方・道路距離約330m	
付近の状況	店舗、事業所のほかに一般住宅等も見られる商住の混在地域	
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	準防火地域
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	147.57㎡
	形状	西側間口約7.5m、奥行約22～24mの不整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約22m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3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、空地である。境界については、一部の箇所境界標は確認できないものの、土地区画整理法による換地処分が行われた土地であることから、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。	
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	特になし	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物		
建築時期及び経済的	建築年月日	昭和26年、昭和41年新築（公課証明書による）	
残存耐用年数	経過年数	75年、60年	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	構造	木造 2 階建	
	屋根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺	
	外壁	金属サイディング、角波カラー鉄板、波トタン等	
	内壁	クロス、合板、あらわし等	
	天井	クロス、合板等	
	床	フローリング、合板、土間コンクリート、コンパネ等	
	設備	給排水、電気	
	その他	特になし	
床面積(現況)	延 約 124㎡		
現況用途等	現況用途	事務所・車庫・倉庫	
	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	相当に劣る		
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、元来相当に老朽化した居宅用の建物と倉庫用の建物を連結させ、現用途（事務所・車庫・倉庫）に改装したものと推定される。 内装において、事務所、給湯室、トイレ部分がリフォームされている。ただし、リフォームの時期は不詳であり、リフォーム後相当の年数が経過しているものと推定される。 また、外装において、南側車庫部分の外壁が金属サイディングにリフォームされ、シャッターもリフォームされている。 しかしながら、その他の部分は、大半の箇所において、損傷、汚損、水シミ跡、カビ跡等が見られ、雨漏りの可能性も高いものとなっている。特に、車庫部分の天井は一部剥落している状態である。 このように、建物は全体的に老朽化しており、事務所部分の機能的陳腐化、水廻りの不具合も否定できないことから、本件建物の継続利用に当たっては相当なリフォーム費用、保守費用が発生するものと思われる。 本件建物の概則の使用建蔽率（約71.2％）は、基準建蔽率（70％）を超過している。なお、本件建物は法令で定める耐火建築物等または準耐火建築物等ではないものと思われる。		

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件2（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
2	34,200	0.665	147.57	0.70	2,350,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 射水(県)5-1

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
33,000円/㎡	× 99.4 / 100	× 100 / 100	× 100 / 96	= 34,200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： 二方路±0

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	-2	環境条件	-2
	行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計	96 (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	-33.5		
個別格差計	66.5 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

間口狭小-30、形状-5

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 相当に老朽化した中古の建物の敷地であり、建物のリフォーム費用または取壊費用等を考慮して、-30%の建付減価補正を要すると判定。

②物件3（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
3	125,000	約124㎡	0.010	160,000

ウ 現価率

経過年数： 75年、60年 経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 2%

定額法による現価率： 残価率2% + { 98% × 0年 / (75年 + 0年) } = 0.020

観察減価率： 維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性、市場性等を考慮して減価率を－50%と判定した。

現価率： 0.020 × (1 - 0.5) = 0.010

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
2	2,350,000	0.5	法定地上権	1,175,000

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
2	2,350,000	-1,175,000		0.8	0.6	560,000
3	160,000	1,175,000	1.0	0.8	0.6	640,000
一括価格 (合計)						1,200,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、①路線商業系の地域にあって、土地の間口が狭く、規模も小さいことから、利用が相当に限定されること、②建物の老朽化が相当に進行していることで、今後リフォーム費用、保守費用が相当に嵩むこと等による需要の減退を考慮して、市場性減価-20%を計上した。

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)5-1)
所在 : 射水市善光寺16番4外
価格 : 33,000円／㎡
位置 : 万葉線「新町口駅」の南西方・道路距離750m
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 862㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面道路 : 南側22m市道 背面道
用途地域等 : 第1種住居地域(60, 200) 準防火地域
地域の概要 : 幹線道路沿いに中低層の店舗等が見られる商業地域

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
土地建物位置関係図
建物間取図
現況写真