

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）
1, 2	6,480,000 5,184,000	一括	1,296,000	47,047	0
1	1,750,000				
2	4,730,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 射水市中太閤山十七丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 3 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 2 . 8 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 射水市中太閤山十七丁目 1 番地 3 0 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 0 | |
| | 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 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 4 . 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月14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 射水市中太閤山十七丁目

地 番	1 番 3 0
地 目	宅地
地 積	1 7 2 . 8 8 平方メートル

- 2 所 在 射水市中太閤山十七丁目 1 番地 3 0

家屋 番号	1 番 3 0
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 0 平方メートル
	2 階 5 4 . 0 0 平方メートル

令和 7年(ケ)第 26号
令和 7年 8月27日受理
令和 7年10月14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 | 射水市中太閤山十七丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 3 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 172.88 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 射水市中太閤山十七丁目 1 番地 3 0 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 0 | |
| | 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 | 60.00 平方メートル |
| | | 2 階 | 54.00 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. 北側において公衆用道路に接面している(東方向行き止まり)。 2. 形状は不整形、東側は高さ約1.5mの擁壁になっている。 3. アイズタウン中太閤山の東端に所在している。 4. 雑草が繁茂している。近くに竹林があり、虫が多い。	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を「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. 経年(平成19年12月新築)劣化により、全体的に傷んでいる。 2. 基礎が少し高くなっているため、玄関前に階段がある。 3. 建物内はかなり汚れており、全面的な清掃が必要である。落書あり。 4. 1階LDKの内装クロスが煙草のヤニで汚れている。蜘蛛の巣あり。	
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	
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. 現在、本件建物に私1人で住んでいます。 3. 私は本件建物内で喫煙しています。 4. 普段は、本件建物1階で過ごしており、2階はほとんど使っていません。子ども達が出て行ったきりです。 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ありません。 6. 病気でやる気が起きず、建物内は大変散らかっています。 7. 本件建物に次の損傷や不具合があります。 ① 正面外壁に破損 ② ガラス戸の割れ ③ 外壁、内装クロス経年劣化 ④ ドアの建付悪し ⑤ 給湯器故障(お湯出ない) 8. 能登半島地震では、結構、揺れました。

(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9月5日 (金)	射水市役所課税課	家屋平面図写し交付申請書提出 (返信用郵券55円(別件と按分))
令和7年9月5日 (金) 10:35 - 10:42	物件所在地	居留守、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9月5日 (金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧、登記事項要約書(隣地関係)受領、 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36円(別件と按分))
令和7年9月10日 (水)	執行官室(郵便)	所有者に対し期日通知書兼照会書送付(郵券110円)
令和7年9月25日 (木) 12:50 - 13:10	物件所在地	所有者と面談、占有調査、立入調査、間取確認、 土地調査、写真撮影、評価人同行
(特記事項) ☒ 令和 7 年 9 月 2 5 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)



地番
区域見出

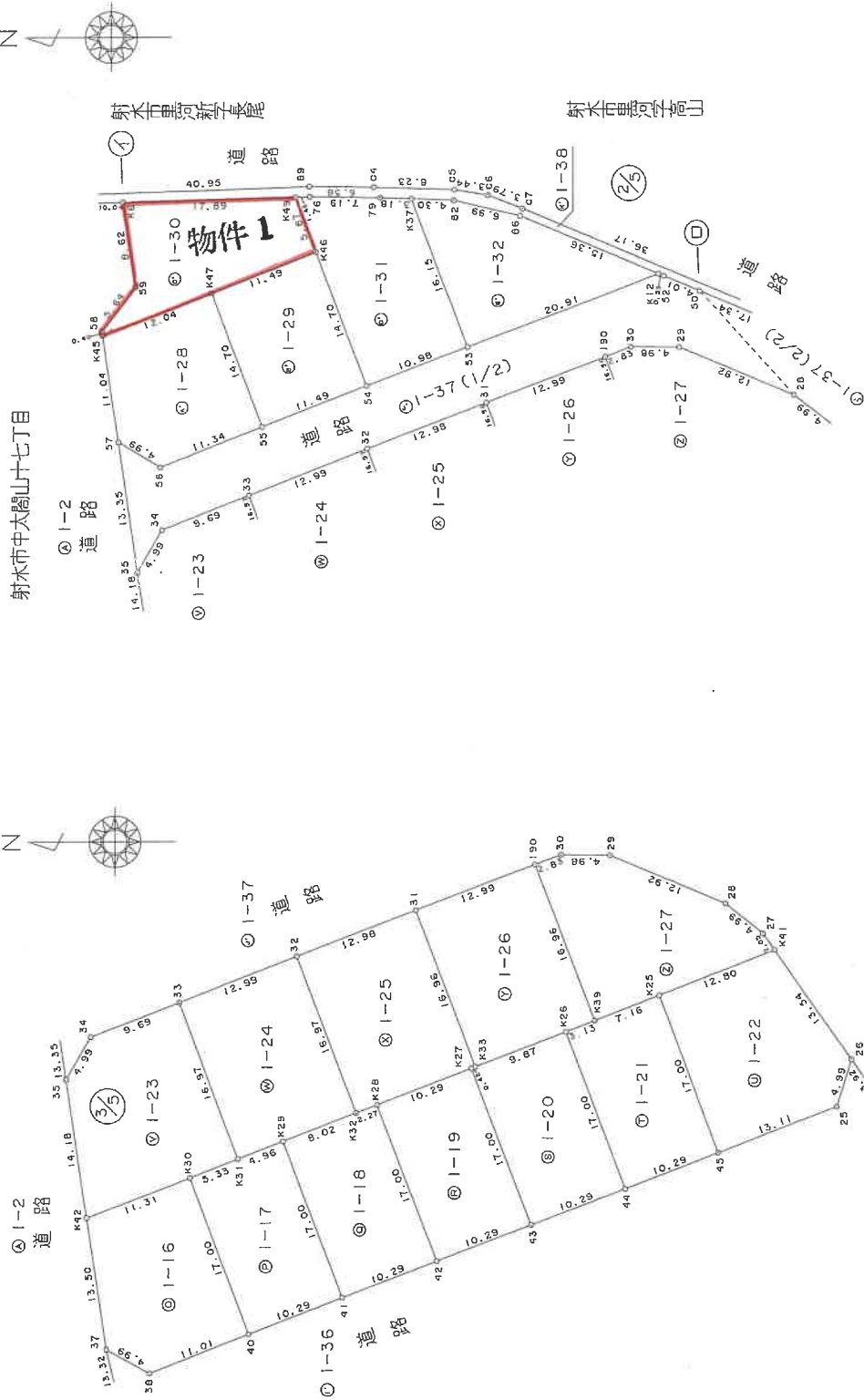
中太閤山
17丁目

請求部	所在	射水市中太閤山十七丁目				地番	1番30			
出力縮	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3月31日				備付年月日(原図)		補記事項			

(5 枚目)

地 番 1-2~1-38 2/9 地 積 測 量 図

土地の所在 射水市中太閤山十七丁目



報告書番号 0700022

S=1/500

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成19年7月17日作成)

(土地家屋調査士会)

A4に縮小

00777810
0161780

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1番30

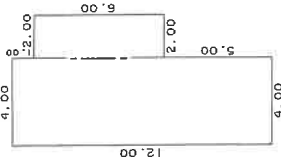
建物の所在 射水市中太閤山十七丁目1番地30

1階

求積表

4.00 x 12.00 = 48.0000
2.00 x 6.00 = 12.0000
計 60.0000

床面積 60.00 m²

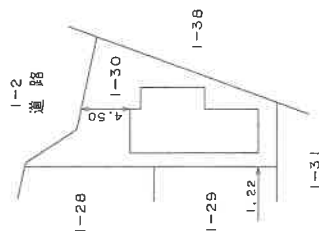
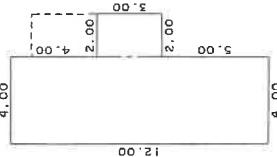


2階

求積表

4.00 x 12.00 = 48.0000
2.00 x 3.00 = 6.0000
計 54.0000

床面積 54.00 m²



報告書番号 0700065

作成者

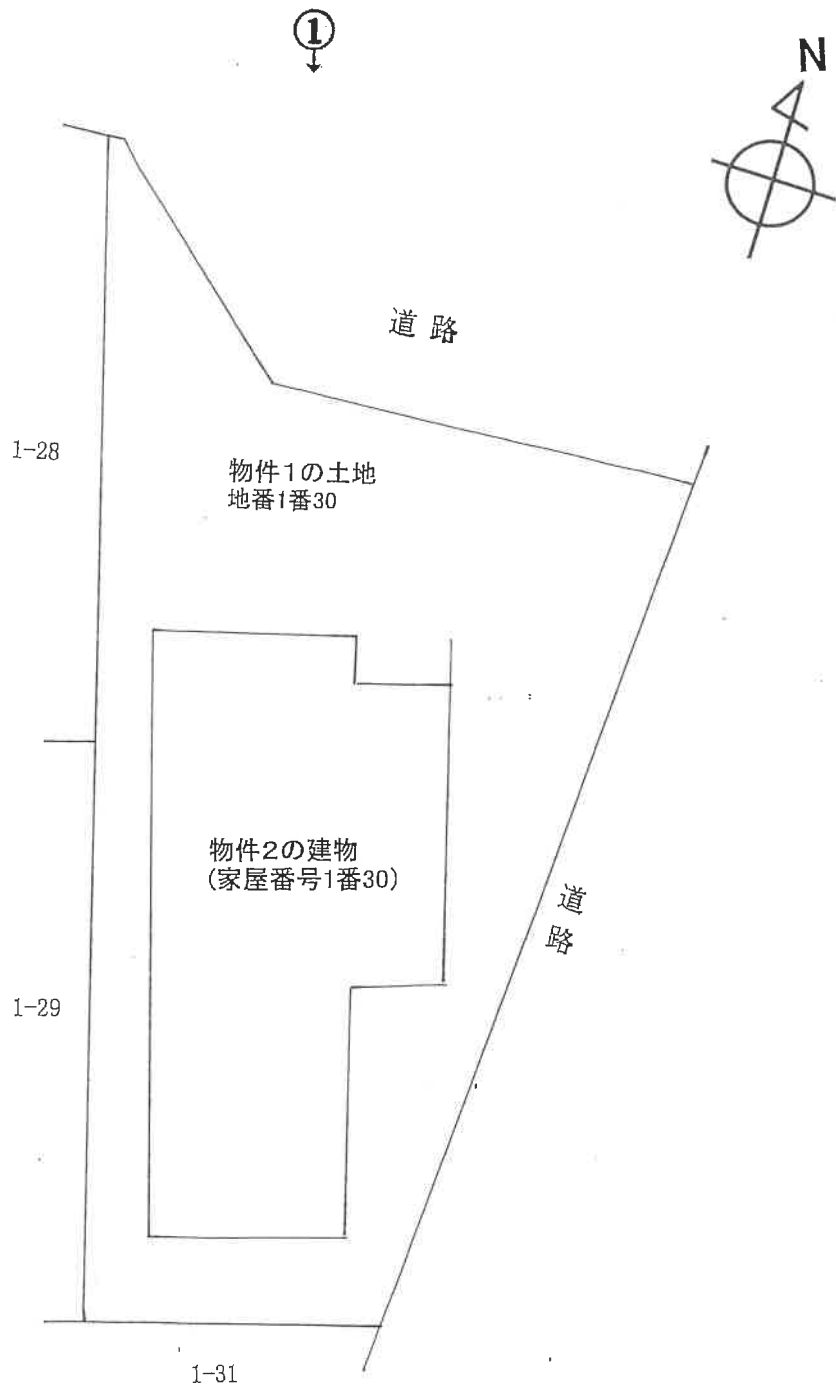
9年12月7日作成

縮尺 1/250

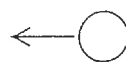
申請人

縮尺 1/500

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。

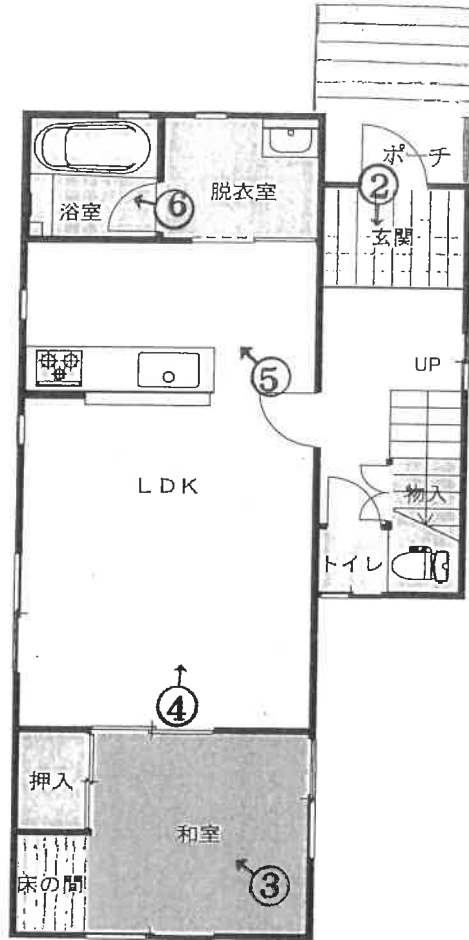


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

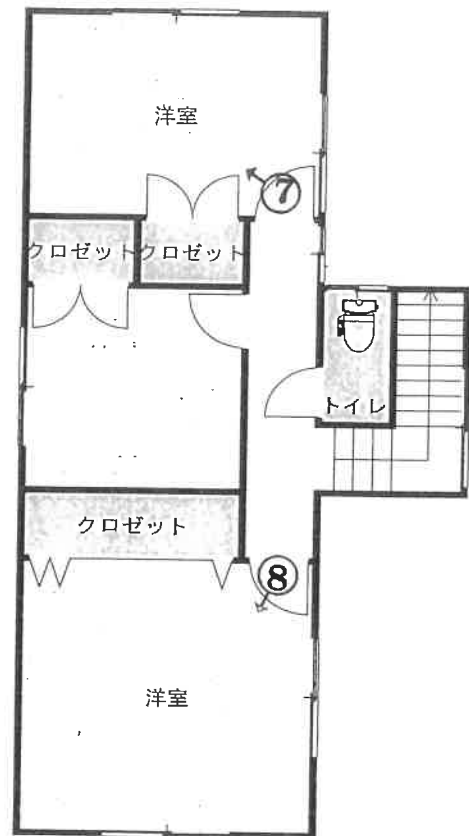
間 取 図



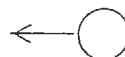
物件2 1階



物件2 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



令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 9 月 25 日現地調査
令和 7 年 10 月 14 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
服 部 恵 子

第1 評価額

一括価格	
金6,480,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金1,750,000円
物件 2 (建物)	金4,730,000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が常態であること、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	富山県射水市中太閤山十七丁目 1番30 宅地 172.88㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県射水市中太閤山十七丁目 1番地30 1番30 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 60.00㎡ 2階 54.00㎡	同左
附属建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	・現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ		

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」駅の南東方・道路距離2800m	
付 近 の 状 況		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 (アイズタウン中太閤山)	
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 建ぺい率 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% 無 宅地造成等工事規制区域、 屋外広告物規制(第3種禁止地域)
画地条件	面積 形状 地勢	172.88㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約14m、奥行約23mの不整形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		北側舗装幅員約6m市道の回転スペース 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件2の敷地であり、目的外建物等はない。 2. 隣接地は道路、住宅である。 3. 道路、フェンスで端止られており、境界は概ね明瞭である。	
供給処理施設		上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管: あり	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図により、昭和49年当時は森林、畑であったと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の 指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定なし。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		・ 雑草が繁茂している。 ・ 東側道とは高低差がある。	

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	新築年月日(全部事項証明書記載) 平成19年12月7日 経過年数 約 18 年 経済的残存耐用年数 約 7 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板 外 壁 : サイディング材 内 壁 : ビニールクロス 天 井 : ビニールクロス、化粧板 床 : フローリング、畳、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : サッシペアガラス
床面積(現況)	延 114.00㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	新築時期により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	・室内には家庭ごみが大量に置かれている。 ・室内壁材は煙草により変色している。

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	33,800	0.855	172.88	1.00	5,000,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 射水(公)-10

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
34,500円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	33,800円/㎡ (端数整理)

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: 方位東 2.0 ... 1.02

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.00

街路	0.0	環境	0.0	その他	0.0
接近	0.0	行政	0.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.855

街路	-10.0	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	-5.0	規模	0.0	その他	0.0
				方位北	

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建付減価補正は不要と判定

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	114.00	0.22	4,260,000

経過年数: 約18年, 経済的残存耐用年数: 7年, 残価率: 5%

定額法による現価率: 残価率 $5\% + (95\% \times 7年 / 25年) = 0.316$

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▲30%と判定

現価率: $0.316 \times (1 - 0.30) = 0.22$

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	5,000,000	0.50	法定地上権	2,500,000

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	5,000,000	-2,500,000		1.00	0.70	1,750,000
2	4,260,000	2,500,000	1.00	1.00	0.70	4,730,000
一括価格(合計)						6,480,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： この種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、市場性修正の必要はないと判断した。

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 参考公示資料

地価公示価格	射水(公)-10
所 在:	富山県射水市中太閤山2丁目36番
価 格:	34,500円／㎡
位 置:	あいの風とやま鉄道線「小杉」駅より2300m
価格時点:	令和7年1月1日
地 積:	295㎡
供給処理施設:	水道 ガス 下水
接面道路:	東6.2m市道
用途地域等:	第一種低層住居専用地域(50,80)
現 況:	木造2階建住宅
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

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
地積測量図写(縮小実施)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上