

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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

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 2月18日 午前 8時30分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 4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 3月17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 3月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 5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 8年 1月29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）
1～3	1,490,000 1,192,000	一括	298,000	41,469	0
1	1,090,000				
2	290,000				
3	110,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 射水市庄西町一丁目
 地 番 947番1
 地 目 宅地
 地 積 185.12平方メートル

- 2 所 在 射水市庄西町一丁目
 地 番 947番2
 地 目 宅地
 地 積 49.58平方メートル

- 3 所 在 射水市庄西町一丁目 947番地1
 家屋 番号 947番1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 73.71平方メートル
 2階 54.65平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月16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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番946番1)との境界が不明確である。

《 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 | 射水市庄西町一丁目 |
| | 地 番 | 9 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 5. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 射水市庄西町一丁目 |
| | 地 番 | 9 4 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9. 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 射水市庄西町一丁目 9 4 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3. 7 1 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 17号
令和 7年 8月12日受理
令和 7年 8月22日引継
令和 7年10月21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 射水市庄西町一丁目
 地 番 9 4 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 8 5 . 1 2 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 射水市庄西町一丁目
 地 番 9 4 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 9 . 5 8 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 射水市庄西町一丁目 9 4 7 番地 1
 家屋番号 9 4 7 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 3 . 7 1 平方メートル
 2 階 5 4 . 6 5 平方メートル
 共有者 B 持分 5 分の 3
 共有者 C 持分 5 分の 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	射水市庄西町一丁目14番6号
土地	物件1, 2
現況地目	■宅地（物件1, 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 上記の者ら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	■1. 北東側において公道に接面している。 2. 庄川と小矢部川の河口近くで、富山湾に近い。周辺道路幅がやや狭い。 3. 工作物は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。 4. その他の事項は「執行官の意見」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： □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B □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	■「執行官の意見」のとおり
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
■ B (建物共有者)	(書面による回答の要旨) 1. 自分は物件3の建物(以下、「本件建物」という。)の持分5分の3の共有者である。 2. 現在、本件建物に自分1人で住んでいる。 3. 物件1, 2の土地(以下、「本件土地」という。)の所有者は、自分の父親であるが、本件建物が本件土地上に建っている関係について、契約(約束事)や地代の授受等は全くない。 4. 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。 5. 本件建物を自分が単独使用することについて、相共有者である元妻との間で、契約(約束事)や賃料の授受等は全くない。
■ C (建物共有者)	1. 私は本件建物の持分5分の2の共有者です。 2. 元夫から、現況調査に立ち会うよう言われたので、鍵を持って来ました。 3. そもそも私は本件建物に住んだことはありません。 4. 本件建物新築後すぐに売却するなり、借り換えするなどして、私の名義を外すように言ったのですが、自分でローンを支払うと言って、このような事態になりました。 5. 物件1の土地の境界についてもよく分かりません。 6. 元義父に地代等は支払っていませんし、元夫から賃料等はもらっていません。 7. 昔、元夫は喫煙していたので、本件建物の内装クロスが茶色に汚れています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

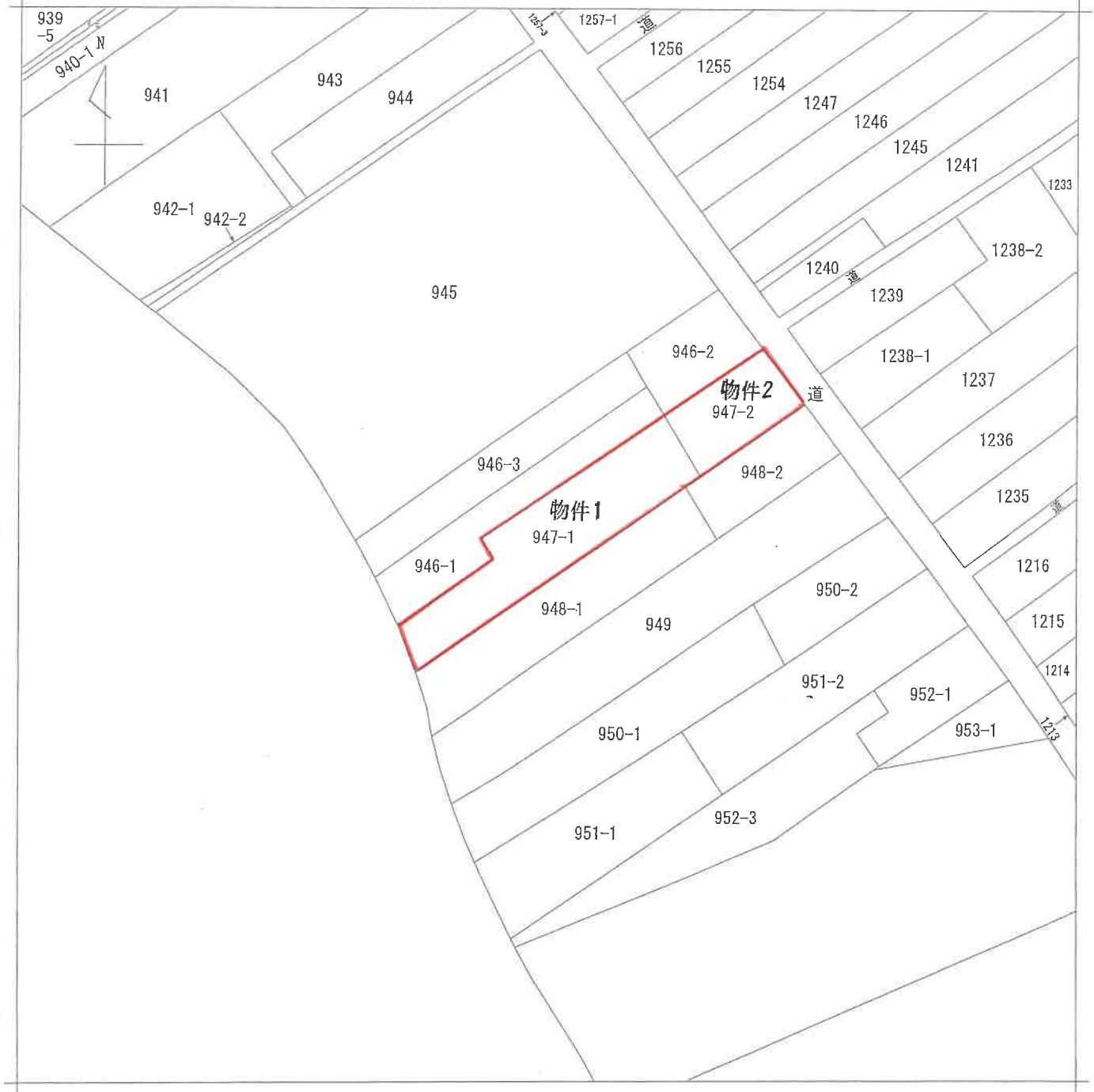
- 1. 本件対象物件の状況は、公図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2. 物件1の土地について、公図上、包丁のような形をしているところ、柄部分である箇所は、現地において木が生え、雑草が繁茂して地表が見えない状態である一方、コンクリート部分は直線となっているため、現況と公図との間に齟齬が起きている。
- 3. 可能性として、この付近に生えている木が北側隣地(地番946番1)所有者が植えた木であるということもあるが、同隣地が地上建物がきれいに取り毀されて砂利敷きになっている状況からすると、なぜにこの箇所も砂利敷きにしていないのか疑問である。
- 4. なお、物件2の土地の北側隣地(地番946番2)は、約2年前まで物件1、2の土地所有者名義であったので、昔からの近所付き合いの関係から、お互いに土地の境界は曖昧になっていた可能性がある。
- 5. よって、物件1の土地について、北側隣地(地番946番1)との境界の一部が現地において不明確となっている。専門家による測量が必要であると思料する。
- 6. 物件1、2の土地(以下、「本件土地」という。)上に物件3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、一体として本件建物の敷地として使用されている。
- 7. 本件土地の利用関係は、関係人の陳述により、本件建物新築時から、使用借権であると認定した。
- 8. 本件建物の占有状況について、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、建物共有者Bが本件建物全部を居宅として単独使用しているものと認めた。
- 9. 物件1の土地のうち、本件建物敷地以外の部分は、雑草が繁茂している。
- 10. 本件建物は、経年(平成13年1月新築)により、外壁や屋根に劣化や傷みがある。
- 11. 本件建物の内装クロスは、特に1階リビング・ダイニングにおいて、煙草のヤニと埃で汚れている。
- 12. リビング・ダイニングの掃出窓の一部が破損している。
- 13. 1階リビング・ダイニングと2階南西側洋室に天窓がある。
- 14. 2階廊下の天井に換気扇があるので、全館空調システムがあるのかも知れないが、同換気扇のプラスチック部分は劣化して汚れており、動作は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
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) 9:10 - 9:25	物件所在地	全戸不在, 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)	所有者に対し期日通知書兼照会書送付(郵券110円)
令和7年9月19日 (金) 9:40 - 10:15	物件所在地	建物共有者C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 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



請求部	所在	射水市庄西町一丁目				地番	947番1		
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項	

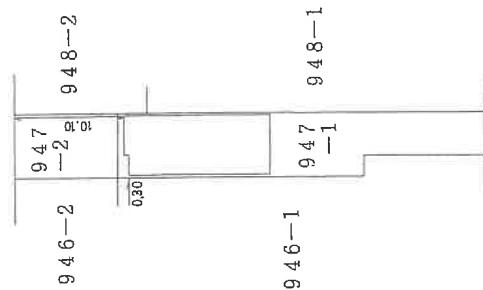
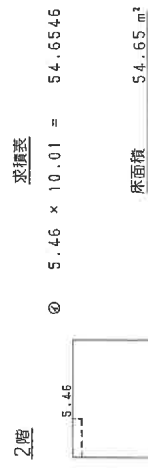
0148186

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 947番1

建物の所在 射水市と登真新湊市庄西町一丁目947番地1



製 者

3年1月25日作製

縮尺 1/250

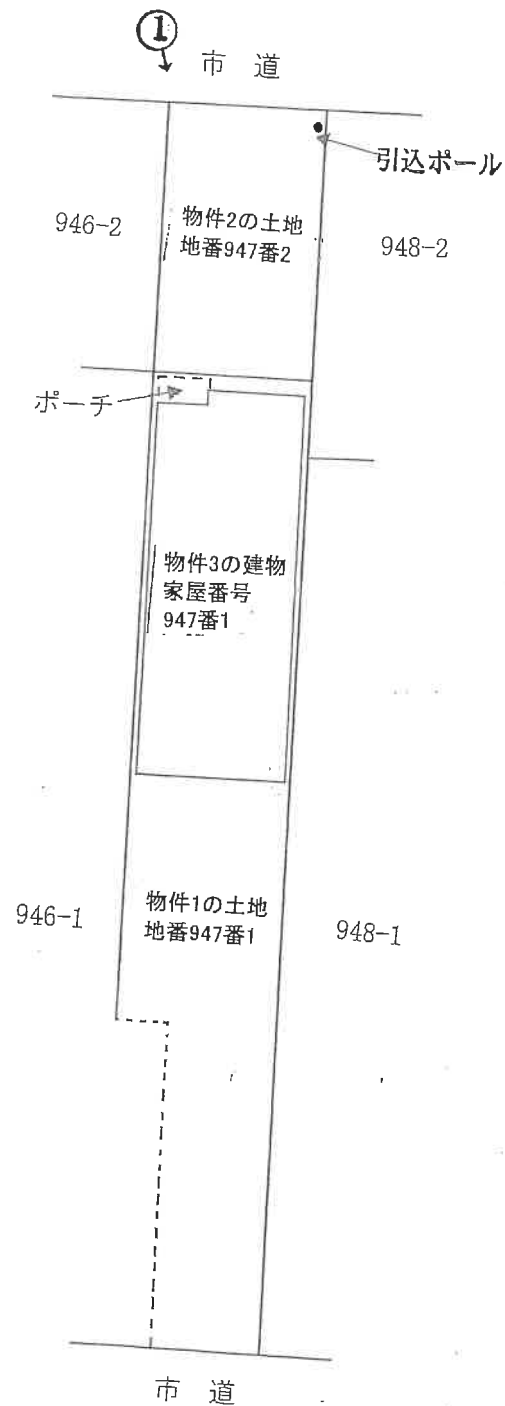
申 請 人

縮尺 1/500

平成13年1月29日

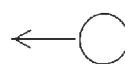
公用
A4に縮小

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。

(8 枚目)

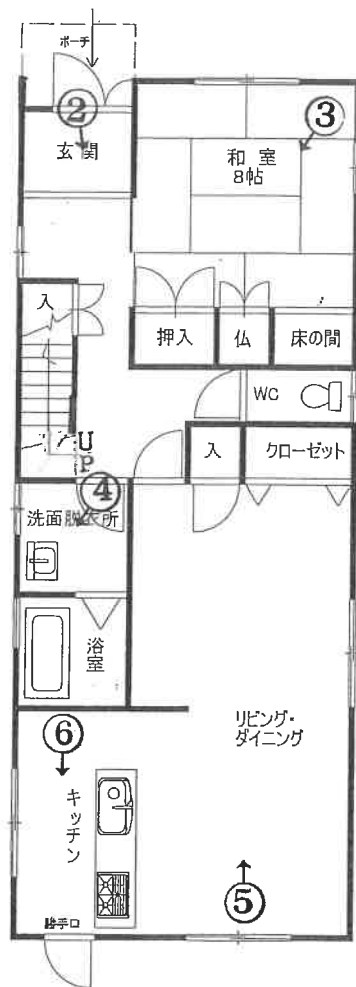


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

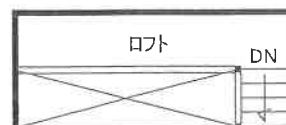
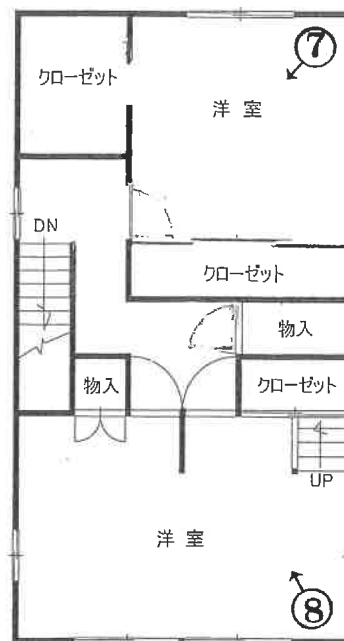
間 取 図

物件 3

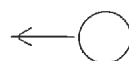
1 階



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



写真⑦



写真⑧



副本

令和7年（ケ）第17号

令和7年9月19日 現地調査

令和7年10月23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

藤岡 隆徳

第1. 評価額

一括価格	
金1,490,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,090,000円
物件2（土地）	金290,000円
物件3（建物）	金110,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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1・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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	射水市庄西町一丁目 947番1 宅地 185.12平方メートル	同左 〃 〃 〃
2	所 在 地 番 地 目 地 積	射水市庄西町一丁目 947番2 宅地 49.58平方メートル	同左 〃 〃 〃
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	射水市庄西町一丁目 947番地1 947番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 73.71m ² 2階 54.65m ²	同左 〃 〃 〃 〃 〃
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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・2）

位置・交通	万葉線「六渡寺」駅の北東方・道路距離約550m	
付近の状況	庄川、小矢部川の河口近くに存在する既成住宅地域	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	なし
画地条件	面積	234.70㎡
	形状	間口約5m、奥行約45mのほぼ長方形地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	北東側幅員約5m舗装市道に等高に接面 (建築基準法上の道路である) 南西側幅員約3.5m舗装市道に等高に接面 (建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況等	○物件1・2は物件3の敷地（配置は、『土地建物位置関係図』参照）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、駐車場である。 ○境界については、執行官作成の『現況調査報告書』のとおりであり、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。なお、執行官作成の『現況調査報告書』のとおり、公図上の形と現況利用の間に一部齟齬が生じている。	
供給処理施設	上水道： あり	
	下水道： あり	
	ガス配管： なし（プロパンガス使用）	
	(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等の届出はなく、また地図等により周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○本件土地の北東側に引込電柱がある。 ○執行官作成の『現況調査報告書』のとおり、本件土地は、建物所有者の親族が所有しており、建物所有者は無償で当該土地を使用貸借している。 ○敷地内南側の雑木については、建物の附属的性格が強いうえに、保守状況も悪いことから、仮に目的土地の定着物だとしても、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。	

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 残存耐用年数	建築年月日	平成13年1月22日新築（登記記録）
	経過年数	25年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構造	木造 2 階建
	屋根	スレート葺
	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	電気、プロパンガス、トイレ、埋込式エアコン等
	その他	特になし
床面積（現況）	128.36㎡	
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	○本件建物は、執行官作成の『現況調査報告書』記載のとおり、外壁及び屋根に劣化等が見られ、内装等に煙草のヤニが見られる。また、建物内の水廻り部分において、カビ跡等が見られ、台所、風呂等が正常に稼働するかは不明であり、リフォーム費用が発生するものと思われる。 ○保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおりである。	
特記事項	○執行官作成の『現況調査報告書』記載のとおり、本件建物は、建物共有者の一人が他の共有者に対して無償で、居宅として単独使用している。 本件建物は共有となっているが、同一日付で同一債務に対応する抵当権が設定されていること、建物共有者同士は、元親族関係であったこと等から共有減価は僅少と判断した。 ○衣服類、ゴミ等動産が存在している。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1・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
1	15,400	0.91	185.12	0.70	1,820,000
2	15,400	0.91	49.58	0.70	490,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 射水-2

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格				
18,800円／㎡	×	100／100	×	100／102	×	100／120	=	15,400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： 接面方位+2

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	+20
	行政的條件	0	その他の条件	0		
	地域格差計	120	(相乗積)			

イ 個別格差：

	街路条件	0	交通接近条件	0	その他	0
	行政的條件	0	画地条件	-9		
	個別格差計	91	(相乗積)			

(画地条件内訳：相乗積)

奥行長大-10、接面方位+1

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 新築後約25年経過した中古住宅の敷地であり、建付減価補正を上記のとおり査定した。

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（＊1）	140,000	128.36	0.010	180,000
合計				180,000

（＊1）物件3・主である建物

ウ 現価率

経過年数： 25年

経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 5%

定額法による現価率：残価率5%と判定した。

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、対象建物の個別性等を考慮して減価率を－80%と判定した。

現価率： $0.050 \times (1 - 0.8) = 0.010$

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
1	1,820,000	0.0	0
2	490,000	0.0	0

イ 土地利用権等割合：物件番号1・2は、法定地上権はなしと判定した。

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	1,820,000	0		1.0	0.6	1,090,000
2	490,000	0		1.0	0.6	290,000
3	180,000	0	1.0	1.0	0.6	110,000
一括価格 (合計)						1,490,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：当該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6．参考価格資料

地価公示価格（射水－2）
所 在：射水市本町1丁目436番24 「本町1-1-17」
価 格：18,800円／㎡
位 置：万葉線「庄川口」駅の東方・道路距離580m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：80㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：南西7.5m市道
用 途 地 域 等：1住居（60、200）準防火
地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

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
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