

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 皆 戸 貴 光

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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 2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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21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 4月10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	12,160,000 9,728,000	一括	2,432,000	100,655	0
1	2,460,000				
2	9,700,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 砺波市五郎丸 |
| | 地 番 | 551番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 250.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 砺波市五郎丸 551番地23 |
| | 家屋 番号 | 551番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.25平方メートル
2階 45.31平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 入 江 真依子

-
- 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 | 砺波市五郎丸 |
| | 地 番 | 5 5 1 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 砺波市五郎丸 5 5 1 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 5 5 1 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 2 5 平方メートル
2階 4 5 . 3 1 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 38号
令和 7年11月26日受理
令和 8年 1月20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 | 砺波市五郎丸 | |
| | 地 番 | 5 5 1 番 2 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 0 . 8 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 砺波市五郎丸 | 5 5 1 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 5 5 1 番 2 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき | 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 1 . 2 5 平方メートル |
| | | 2階 | 4 5 . 3 1 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 □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □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	■3枚目のとおり
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	■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 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

(2 枚目)

その他の事項

■物件1の土地について

1. 南東側において、公衆用道路に接面している。
2. 管理されていないので、雑草が生えている。
3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。
4. ヴェルディールとなみ野五番街に所在している。

■物件2の建物について

1. 平成27年7月21日新築である。
2. 屋根がソーラー(太陽光発電用)パネルになっている。
3. 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。
4. よく観察すると、LDKの床に小さな傷、勝手口付近の床とブラインドに汚れ、階段の壁に汚れ、吹抜にある窓枠角の内装クロスにひび割れ等が見られる。
5. 建物内はクリーニング済みであり、不動産業者の内見仕様になっている。
6. キッチンカウンターに、取扱説明書等の書類ファイルと各種リモコンが整然と置かれている。
7. 次の取扱説明書等が置いてあった。
 - ① 全量買取対応「夢発電システム」
 - ② 「ダイナミックビジョン」電動プロジェクタースクリーン
 - ③ 日立「IHクッキングヒーター」
 - ④ 三菱電機「家庭用自然冷媒CO₂ヒートポンプ給湯機」
 - ⑤ Panasonic「食器洗い乾燥機」
 - ⑥ 一条工務店「オリジナルシステムキッチン」
 - ⑦ 東芝「蒸気排出ユニット(家庭用)」
 - ⑧ 防犯警報装置器
 - ⑨ 一条工務店「システムバス」
 - ⑩ 一条工務店「オリジナル洗面化粧台」
 - ⑪ TOTO「タンク密結形便器」
 - ⑫ CHOFU「床暖房用リモコン」
 - ⑬ Max「全熱交換型セントラル換気システム」
 - ⑭ イナバ物置組立説明書
8. 書類によれば、施工はタカノホーム株式会社で、担当営業所はタカノ一条ホーム高岡営業所であるようである。
9. 10年目定期点検が令和7年6月22日に実施され、「補修が必要です」との認定を受けているが、何の補修が必要か、既に補修済みであるかは不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	<ol style="list-style-type: none">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。)の所有者です。2. 期日通知書兼照会書を受け取りましたが、当日、自分は現場で立ち会えません。3. 本件建物の鍵を壊されるのは困るので、不動産業者に合い鍵を用意するよう手配しました。4. 回答書を提出することは分かりました。 →回答書の提出なし

(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11月28日 (金)	砺波市役所税務課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券110円) →12月3日受領
令和7年11月28日 (金)	法務局(砺波支局)	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11月28日 (金) 16:00 - 16:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 簡易計測, 工作物・動産等調査, 写真撮影
令和7年11月29日 (土)	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180円) →回答なし
令和7年12月16日 (火)	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) 立会人候補者に立会依頼書送付(郵券110円)
令和7年12月23日 (火) 13:02 - 13:03	執行官室(電話)	所有者から電話連絡 →解錠技術者キャンセル
令和7年12月24日 (水) 13:00 - 14:00	物件所在地	空き家, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 工作物・動産等確認, 写真撮影, 評価人・立会人同行

(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 7年12月24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て, 合鍵で解錠して建物内に入った。

令和 年 月 日

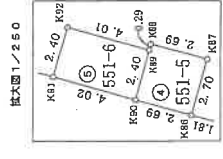
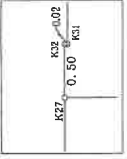
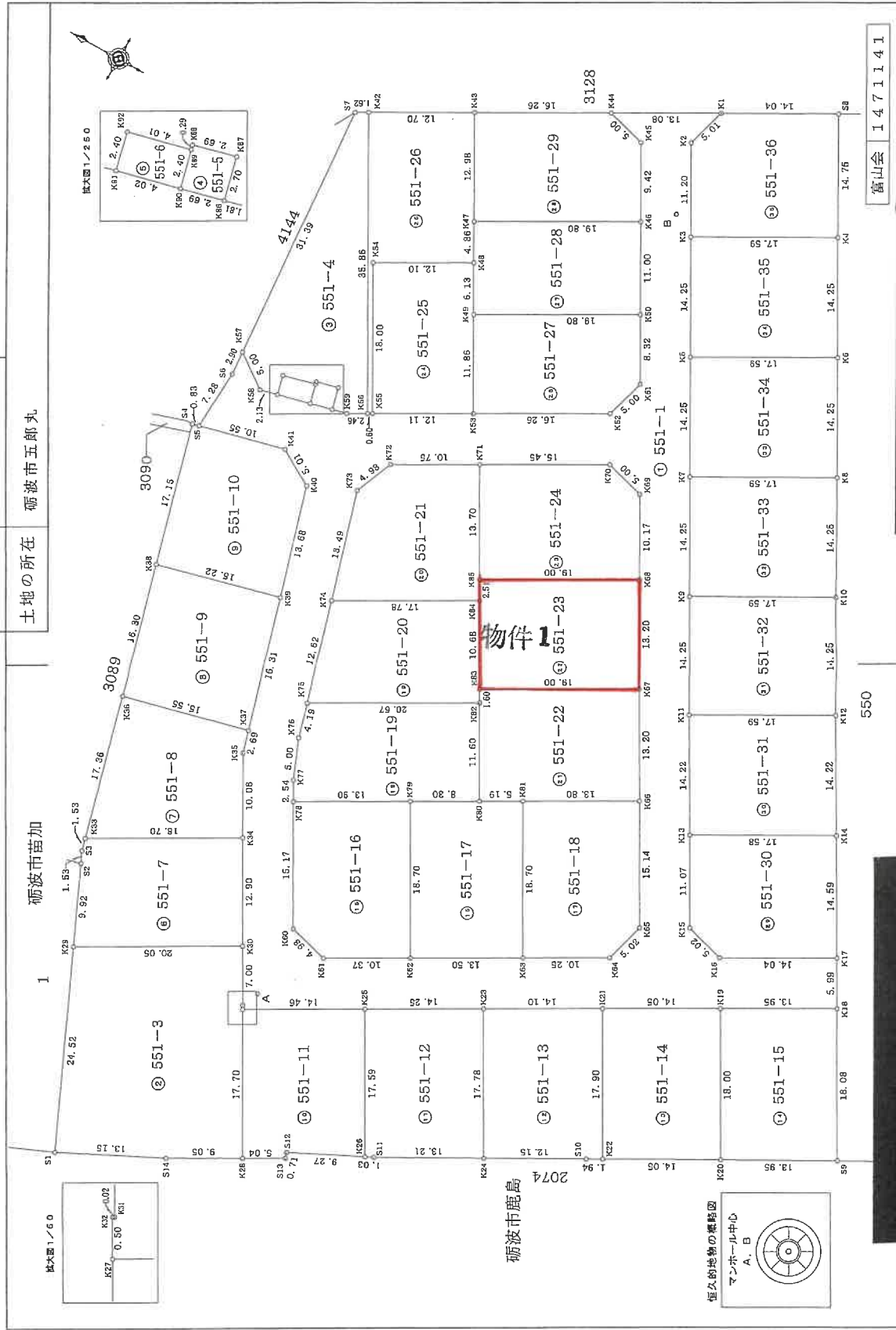
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成26年9月10日

地積測量図 (1/7)

地番 551-1、551-3~551-36
土地の所在 砺波市五郎丸



作成者

平成26年8月30日作成

申請人

550

富士会 1471141

縮尺 1/500

A4に縮小

(富山県土地家屋調査士会用紙)

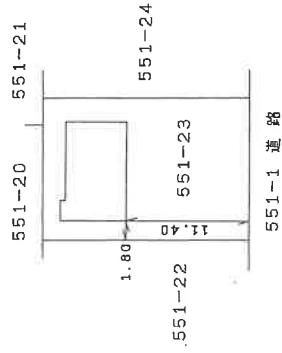
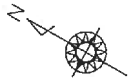
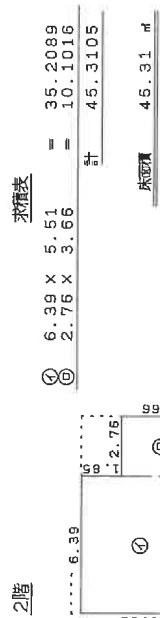
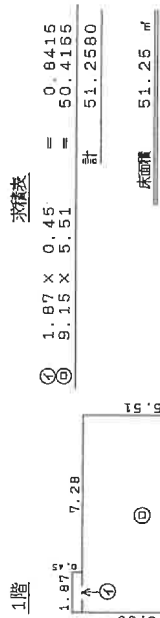
登記年月日：平成27年7月27日

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 551番23

建物の所在 砺波市五郎丸551番地23



単位：m

作成者

縮尺 1 / 250

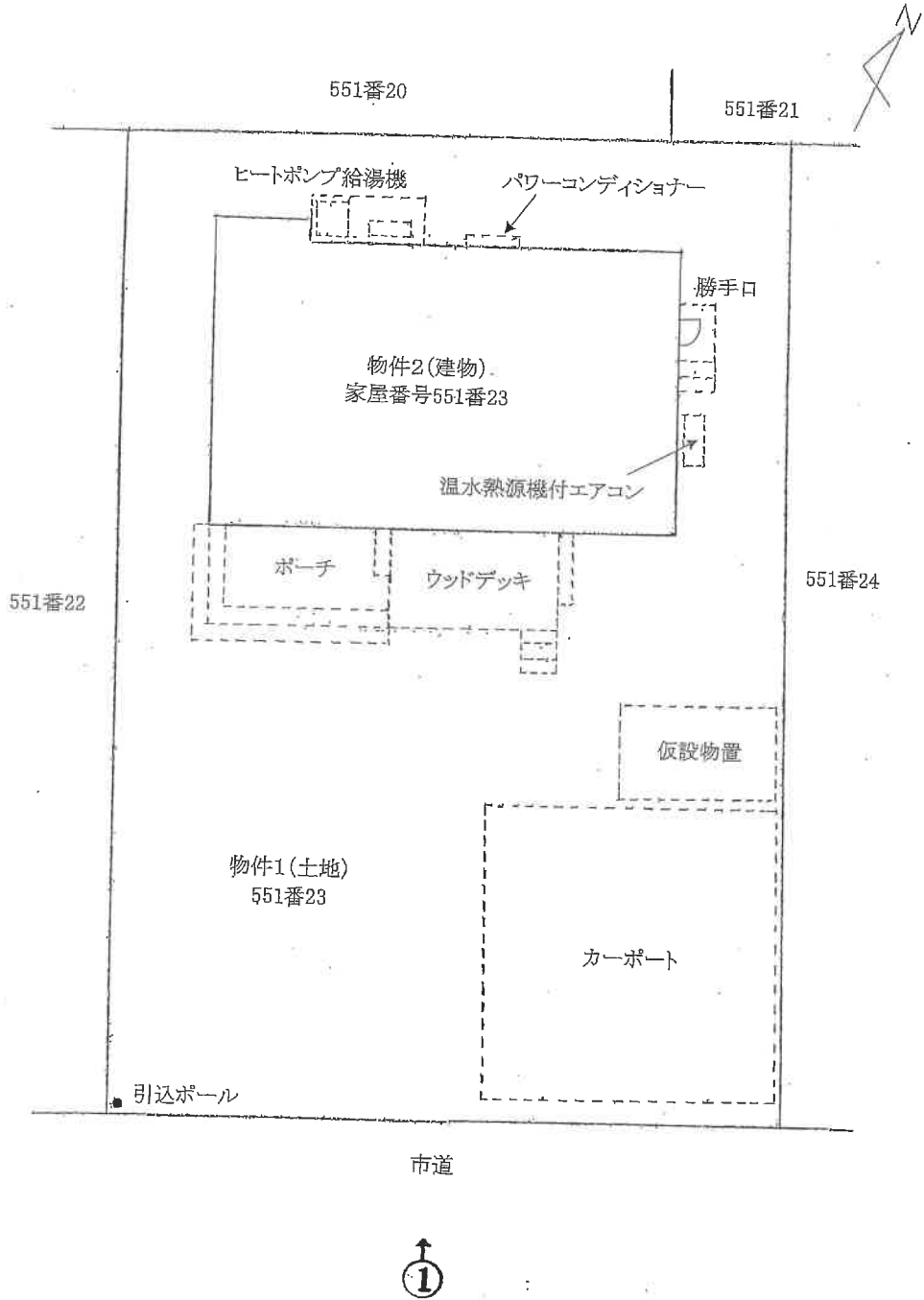
申請人

縮尺 1 / 500

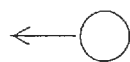
A4に縮小

7月27日作成
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。



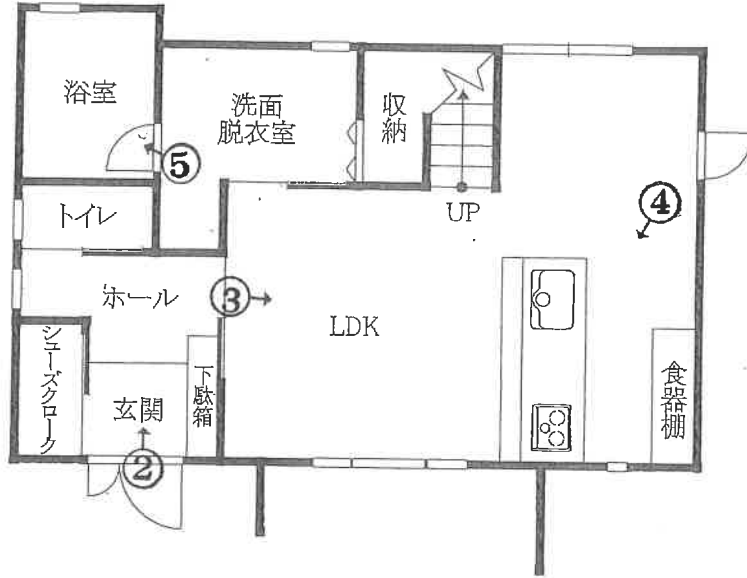
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

間取図

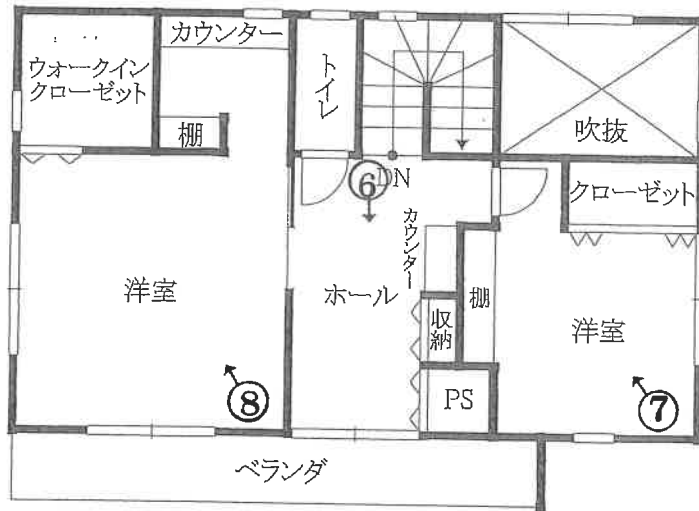


物件 2

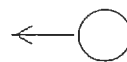
1 階



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

(10 枚目)

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38号
令和7年12月24日 現地調査
令和8年1月21日 評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

宮 川 裕 司

第1. 評価額

一 括 価 格	
金12,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,460,000円
物件2 (建物)	金9,700,000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	砺波市五郎丸 551番23 宅地 250.80㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	砺波市五郎丸551番地23 551番23 居宅 木造ソーラーパネルぶき2階建 1階 51.25㎡ 2階 45.31㎡	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	J R城端線「東野尻」駅の東方・道路距離約1.4 k m	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地（ヴェルディールとなみ野五番街）	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	散居景観区域
画地条件	面積	250.80㎡
	形状	南東側間口13.2m、奥行19mの長方形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側幅員約6m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	<p>物件2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。</p> <p>隣接地は戸建住宅、道路であり、境界については、土地の四隅に境界標があるうえに、地積測量図があることもあって、土地建物位置関係図のとおりである。</p>	
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	<p>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。</p> <p>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。</p>	
特記事項	<p>目的土地内には、カーポート、仮設物置、ポーチ、ウッドデッキのほかに、ヒートポンプ給湯機、外付けの太陽光発電用パワーコンディショナー、温水熱源機付エアコン（室外機）が存するが、仮に目的土地の定着物だとしても、建物の附属的性格が強く、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。</p> <p>目的土地には、電線の引込ポール1本が設置されている。</p>	

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27年7月21日 新築
	経過年数	10.5年
	経済的残存耐用年数	14.5年
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	ソーラーパネルぶき
	外壁	サイディング
	内壁	クロス、壁紙、タイル等
	天井	クロス等
	床	フローリング等
	設備	給排水、電気等（オール電化住宅）
	その他	<p>室内にシステムキッチン、IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯機、床暖房、全熱交換型セントラル換気システム、温水熱源機付エアコン、ダイナミックビジョンなどの設備が設置されているほか、太陽光発電システム（屋根一体型太陽光パネル、屋外型パワーコンディショナー）が設置されている。</p> <p>なお、本件においては、上記設備の動作確認を行っていないことから、正常に稼働するか否かは不明であることに、本件買受人はご留意いただきたい。</p>
床面積（現況）	延 96.56㎡	
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	普通	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、築10.5年程度であり、軽微な損傷、汚れ等は見られるものの、クリーニング済であることもあって、目視可能な範囲において、重大な損傷等は見られない状況である。 ・本件の太陽光発電システムについては、所有者（建物の所有者と同一か、または、第三者かについて）、詳細な仕様（容量等）、正常な稼働の有無等は不明である。 ・本件においては、通常の住宅に比べて、上記のとおり設備が多く設置されていることから、2階に通常より大きいパイプスペースが見られる。 	

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	29,900	1.04	250.80	1.00	7,800,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 砺波(県)ー3

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
26,300円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 101	× 100 / 87	= 29,900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： 方位+1

地域格差：

街路条件	0	交通接近条件	+2	環境条件	-15
行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計		87	(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	+4		
個別格差計		104	(相乗積)		

(画地条件内訳：相乗積)

方位+4

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地の適応の状態は概ね良好であり、補正はない。

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	220,000	96.56	0.541	11,490,000

ウ 現価率

経過年数： 10.5年 経済的残存耐用年数： 14.5年

残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 14.5年 / (10.5年 + 14.5年) } = 0.601

観察減価率： 維持管理の状態、機能性を観察し、設備の劣化のリスク、市場性等を考慮して減価率を-10%と判定した。

現価率： 0.601 × (1 - 0.1) = 0.541

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	7,800,000	0.5	法定地上権	3,900,000

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	7,800,000	-3,900,000	/	0.9	0.7	2,460,000
2	11,490,000	3,900,000	1.0	0.9	0.7	9,700,000
一括価格 (合計)						12,160,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、太陽光発電システムの所有者名義、詳細な仕様が不明であるうえに、正常に稼働するか否かの不確実性があること等を考慮して、市場性減価-10%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 (砺波(県)ー3)
所在 : 砺波市三郎丸11番16
価格 : 26,300円/㎡
位置 : J R城端線「油田駅」の東方・道路距離1.2km
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 267㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 西側6m市道
用途地域等 : 無指定(60,200)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域

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
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
現況写真