令和　８年（ケ）第　　２４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
富山地方裁判所高岡支部執行係
裁判所書記官　小　林　史　正

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１２月　９日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１６日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午前１０時３０分 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１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４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１１月１９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 940, 000 12, 752, 000	一括	3, 188, 000	133, 695	0
1	1, 690, 000				
2	14, 250, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　砺波市頼成

　　地　　番　　４１８番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．５５平方メートル

２　所　　在　　砺波市頼成　４１８番地５

　　家屋　番号　　４１８番５

　　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　　６２．９３平方メートル
　　２階　　４６．１０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　24号

物　件　明　細　書

令和　8年10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1，2】
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。

令和　８年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　砺波市頼成

　　地　　番　　４１８番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．５５平方メートル

２　所　　在　　砺波市頼成　４１８番地５

　　家屋　番号　　４１８番５

　　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　　６２．９３平方メートル
　　２階　　４６．１０平方メートル

令和　８年(ケ)第　　２４号
令和　８年　６月　９日受理
令和　８年　７月 24 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

令和　８年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　砺波市頼成

　　地　　番　　４１８番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．５５平方メートル

２　所　　在　　砺波市頼成　４１８番地５

　　家屋　番号　　４１８番５

　　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　　６２．９３平方メートル
　　２階　　４６．１０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 □土地建物位置関係図のとおり　□建物図面（各階平面図）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. 南側において，公衆用道路に接面している。同道路に融雪設備がある。 2. Ｔ字路のほぼ突き当たりに位置している。 3. イーストウイングとなみ野頼成一番街に所在している。近所に分譲業者の広告看板がある。 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 □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	■1. 令和7年3月10日新築と築浅であり，未使用と思われる。 2. 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。 3. 玄関内の土間コンクリートにひびが入っている。 4. 玄関雨除け周りを中心にコンクリートの隙間から雑草が生えている。
執行官保管の仮処分	■ない □ある［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　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

（執行官の意見用）

執　行　官　の　意　見

■1.　本件対象物件の状況は，公図，地積測量図，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の土地上に物件２の建物（以下，「本件建物」という。）が建てられており，同土地は，本件建物の敷地として使用されている。

3.　本件建物の占有状況等は，次のとおりである。

①　本件建物の玄関には，内見用と思われるスリッパが複数並べられていた。

②　給電は停止していた。

③　郵便受けは封鎖されていなかったが，投げ込み広告しかなかった。

④　本件建物内に上記スリッパの他に目的外動産は見当たらなかった。

⑤　屋外に給湯機はあるが，室内にエアコンは見当たらなかった。

4.　上記現場の状況等から，本件建物について，２枚目のとおり認定した。

5.　公簿によれば，法人である所有者は令和7年10月30日に解散している。なお，公知の事実として，インターネットによれば，令和8年4月15日付けで監督庁である富山県から一般建設業の許可取消の処分がなされている。

6.　所有者及び同代表清算人の双方に本件土地建物の占有等について照会書を送付したが，当職に対して全く回答がなかった。

（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8年6月9日　(火)	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) →6月15日受理
令和8年6月9日　(火)	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8年6月12日　(金) 8:50 － 9:13	物件所在地	空き家，物件確認，占有調査，外観調査，土地調査， 工作物等確認，写真撮影
令和8年6月12日　(金)	執行官室(郵便)	所有者代表清算人に照会書送付(郵券180円，返信用郵券110円) →回答なし
令和8年7月2日　(木)	執行官室(郵便)	立会人候補者に立会依頼書送付(郵券110円) 所有者に期日通知書兼照会書送付 (郵券410円(速達)，返信用郵券110円)→回答なし
令和8年7月14日　(火) 14:10 － 14:50	物件所在地	空き家，占有調査，立入調査，聞取調査，土地調査， 工作物等確認，写真撮影，立会人・解錠技術者・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　８年　７月１４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

A4に縮小



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	頼成

請求部分	所在	砺波市頼成				地番	418番5		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

(5 枚目)

請求番号：5-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：令和2年11月24日

地積測量図

地番	418－1～418－83
土地の所在	砺波市頼成



（単位：m）

筆界点	境界標の種類
⊠	プレート標
⊞	合成樹脂杭
⊗	金属鋲
○	計算点

報告書No.９１８０７７１

作成者	[redacted]	（令和２年１１月１日 作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4に縮小

（６枚目）

請求番号：5-2

公用

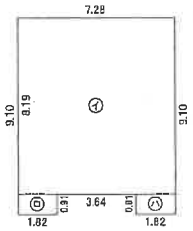
登記年月日：令和7年3月24日

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	418番5
建物の所在	砺波市頼成418番地5

1階



求積表

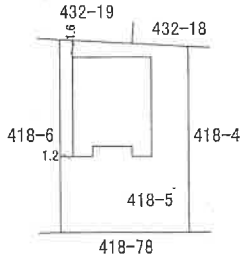
(イ)	7.28 ×	8.19 =	59.6232
(ロ)	1.82 ×	0.91 =	1.6562
(ハ)	1.82 ×	0.91 =	1.6562
	計		62.9356
	床面積		62.93㎡

2階



求積表

(イ)	3.64 ×	6.37 =	23.1868
(ロ)	3.64 ×	2.73 =	9.9372
(ハ)	3.64 ×	0..91 =	3.3124
(ニ)	0.91 ×	0.30 =	0.2730
(ホ)	1.82 ×	2.73 =	4.9686
(ヘ)	1.82 ×	2.43 =	4.4226
	計		46.1006
	床面積		46.10㎡



(報告書No.５１６１０８１)

作成者	[redacted] 3月21日作成)	縮尺	1/250

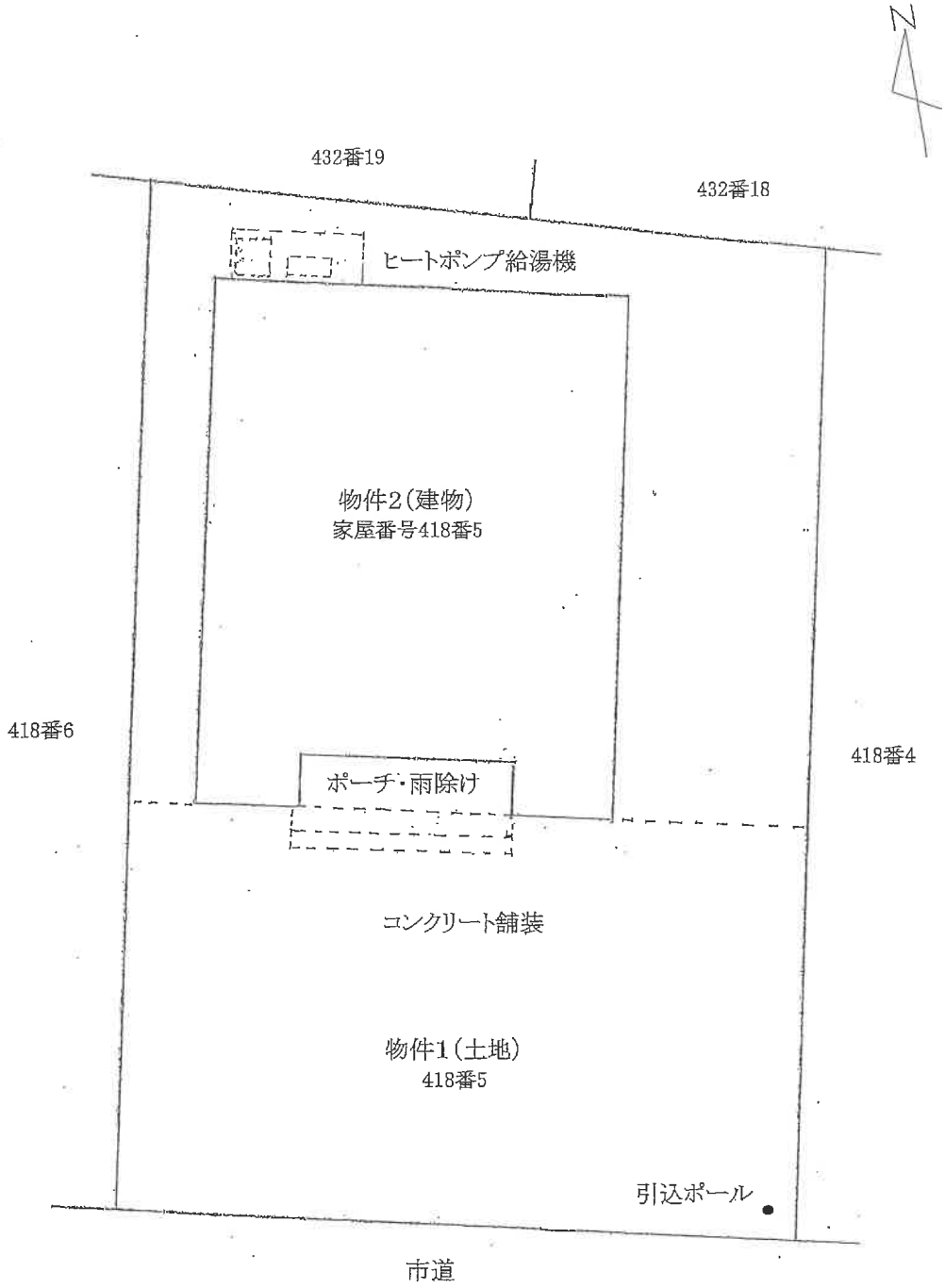
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4に縮小

（ 7 枚目）

請求番号：5-3

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

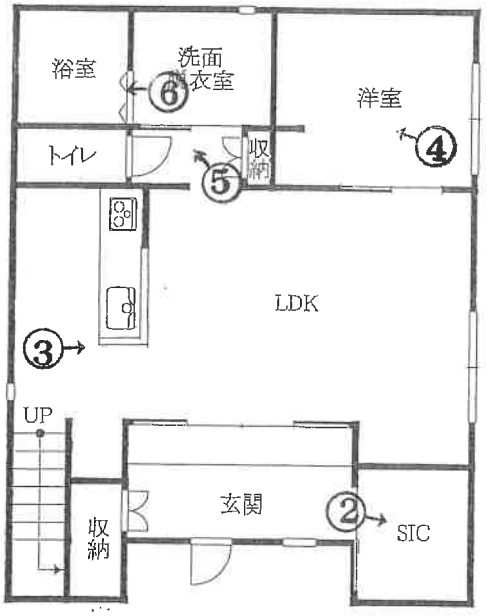
（　8　枚目）

間取図

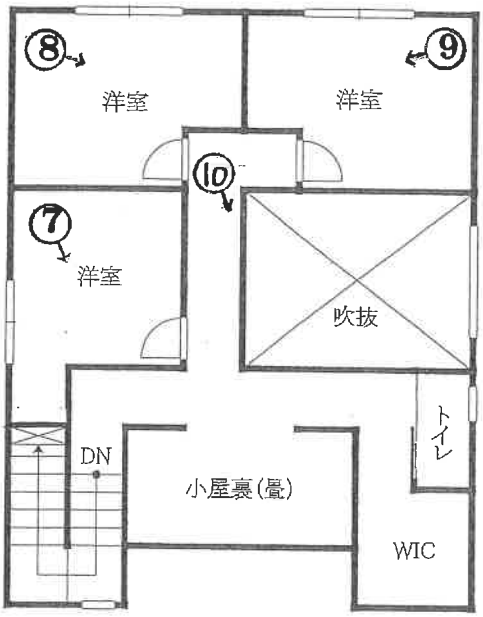
N

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

令和８年（ケ）第２４号
令和８年７月１４日　　現地調査
令和８年７月２９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15,940,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金1,690,000円
物件２（建物）	金14,250,000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	砺波市頼成 418番5 宅地 208.55㎡	同左
2	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	砺波市頼成418番地5 418番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 １階　62.93㎡ ２階　46.10㎡	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	ＪＲ城端線「砺波」駅の東方・道路距離約5.9ｋｍ	
付近の状況	一般住宅のほかに空地等も見られる新興の住宅団地（イーストウィングとなみ野頼成一番街）	
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	特になし
画地条件	面積	208.55㎡
	形状	南側間口約11.9m、奥行約17.2～17.9mのほぼ長方形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側幅員約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	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。 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。	
供給処理施設	上水道：　あり	
	下水道：　あり（公共ますはあるが、未接続）	
	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	目的土地内においては、建物の南側部分でコンクリート舗装が施されている。 また、電線の引込ポール1本が設置されている。	

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	建築年月日（登記記載）	令和7年3月10日　新築	
	経過年数	1年	
	経済的残存耐用年数	24年	
仕　様	構造	木造２階建	
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき	
	外壁	サイディング（窯業系・木質系）	
	内壁	クロス等	
	天井	クロス等	
	床	フローリング、畳等	
	設備	給排水、電気等	
	その他	オール電化（ＩＨクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯機使用）	
床面積(現況)	延 109.03㎡		
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	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、築１年程度であり、居住歴もないことから、内外装において軽微な汚損等が見られるものの、目視可能な範囲において特段の損傷、劣化は見られない状況である。		

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	24,800	1.04	208.55	1.00	5,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　砺波（県）－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／㎡	×	101 ／ 100	×	100 ／ 101	×	100 ／ 106	＝	24,800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	+10	環境条件	-4
行政的条件	0	その他の条件	0		

地域格差計　　106　（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
行政的条件	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	190,000	109.03	0.962	19,930,000

ウ　現価率

経過年数：　1年　　経済的残存耐用年数：　24年

残価率：　5%

定額法による現価率：残価率5%　＋｛ 95% × 24年 ／（ 1年 ＋ 24年 ）｝＝ 0.962

観察減価率：　維持管理の状態、機能性を観察し、経年相応の減価と判定した。

現価率：　0.962　×　（　1　－　0　）＝　0.962

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	5,380,000	0.5	法定地上権	2,690,000

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	5,380,000	−2,690,000		0.9	0.7	1,690,000
2	19,930,000	2,690,000	1.0	0.9	0.7	14,250,000
一括価格（合計）						15,940,000

ウ　占有減価修正　：　特にない。

エ　市場性修正：　目的物件は、空地がかなり残る分譲中の住宅団地であり、需給動向等を考慮して、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)－3　）
所在	：砺波市三郎丸11番16
価格	：26,300円／㎡
位置	：ＪＲ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