

富山地方裁判所高岡支部では、次の売却スケジュールの入札から新しい制度が適用されます。

非農地：令和2年 6月17日入札開始分から

農地：令和2年12月 2日入札開始分から

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

非農地は令和2年 6月17日入札開始分から
農地は令和2年12月 2日入札開始分から
入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要なになります。

暴力団員等に該当しない旨の 陳述書 (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

富山地方裁判所高岡支部執行官室 ☎0766-23-8338

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月11日
 富山地方裁判所高岡支部執行係
 裁判所書記官 谷 口 莉衣子

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 4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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4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 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 射水市善光寺 |
| | 地 番 | 22番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 射水市善光寺 22番地9 |
| | 家屋 番号 | 22番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 68.63平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.03平方メートル(概測) |
| | | 2階 25.50平方メートル(概測) |

物 件 明 細 書

令和 6年 2月29日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 谷 口 莉衣子

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1, 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 | 射水市善光寺 |
| | 地 番 | 22番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 射水市善光寺 22番地9 |
| | 家屋 番号 | 22番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 68.63平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.03平方メートル (概測) |
| | | 2階 25.50平方メートル (概測) |

令和5年(ケ)第37号
令和5年11月27日受理
令和6年 1月10日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 大塚 与士幸 (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 | 射水市善光寺 |
| | 地 番 | 22番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 射水市善光寺 22番地9 |
| | 家屋 番号 | 22番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 68.63平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	富山県射水市善光寺2番21号	
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(亡 <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> 相続財産清算人) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 104.03平方メートル(概測) 2階 25.50平方メートル(概測)	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(亡 <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> 相続財産清算人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ <input type="text" value="B"/> (所有者亡 <input type="text" value="A"/> 相続財産 清算人)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、令和4年4月頃から現在まで、空き家の状態となっています。それ以前は、亡<input type="text" value="A"/>さんが一人で居住されていました。同人は同年4月頃に救急搬送され、同年5月に病院で死亡されています。2 亡<input type="text" value="A"/>さんの相続に関して、同人の法定相続人は、全員相続放棄しており、当職が同人の相続財産清算人に選任され、本件建物の鍵を保管しています。3 本件建物内は、亡<input type="text" value="A"/>さんが生活していた当時のままとなっており、当職において軽自動車を処分しています。また、亡<input type="text" value="A"/>さんの親族において、法名、位牌等のほか、一部の動産類を持ち出されています。現在、残置されている動産類はいずれも無価値物であり、換価予定はなく、本件物件の買受人に処分してほしいと考えています。4 本件建物について、新築後の増改築、リフォーム等の有無等については分かりません。5 隣接地との境界に関してトラブルがあるという話は聞いていません。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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、間取図及び添付写真のとおりである。
本件土地は、本件建物の敷地として利用されているほか、南西側付近にカーポートが設置されている。
- 2 本件土地の範囲について、南西側は側溝、市道、北東側は駐車場、南東側は水路であり、北東側及び北西側の各隣接地との境界付近の一部にコンクリート境界壁が設置されるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、所有者亡 相続財産清算人の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階の玄関の天井に水シミ跡が、台所の天井及び内壁に水シミ跡等が、浴室付近の天井に水シミ跡が、2階の北東側洋室の天井クロス及び出窓の地板部分に水シミ跡等、内壁クロスに剥がれがそれぞれ認められたほか、天井の劣化、内壁及び内壁クロスに亀裂、汚損、窓枠に水シミ跡、外壁トタンの錆び等が確認された。
なお、本立入調査は、本年1月の能登半島地震及びその余震等の発生前に行ったものである。
本建物内には、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、衣類等の動産類のほか、仏壇(法名等はなし)が残置されている。

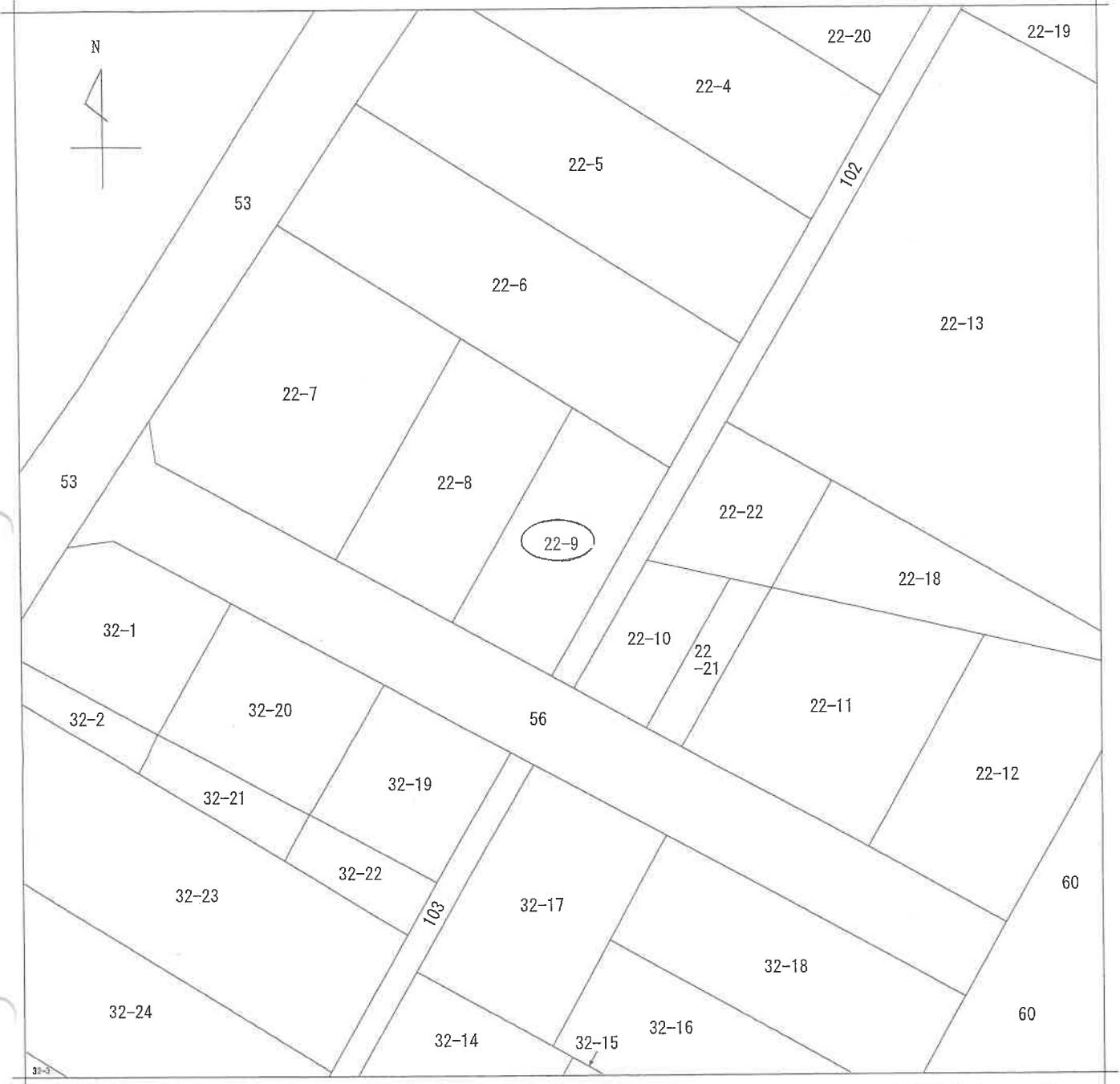
以上

(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
5年11月29日(水) 11:15-11:20	富山地方法務局高岡支局	公図、建物図面(各階平面図)、登記事項要約書の取寄せ
5年11月29日(水) 11:45-11:55	射水市役所	家屋見取図の取寄せ
5年11月29日(水) 13:00-13:05	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
5年12月15日(金) 10:00-10:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、亡 <input type="text" value="A"/> 相続財産清算人と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	射水市善光寺			地番	22番9		
出力縮尺	1/300	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	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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和5年11月29日
富山地方裁判所高岡支局
登記官

請求番号：9-2
(1/1)

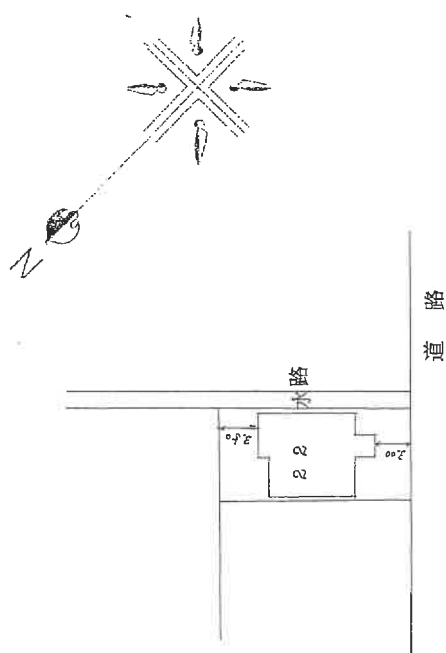
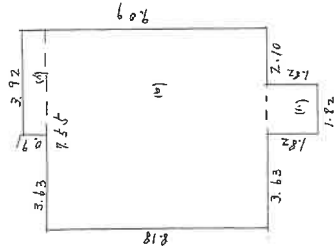
(6 枚目)

登記年月日：昭和49年1月19日

0148833

建築物各階平面図

家屋番号	4-0-0番地
建物の所在	新津市三日月會館字野開7-0-0番地 新津市善光寺予定地番地 被地後 新津市善光寺予定地番地



床面積計算

- イ) $3.92 \times 0.91 = 3.5672$
 - ロ) $7.55 \times 8.18 = 61.7590$
 - ハ) $1.82 \times 1.82 = 3.3124$
- 68.6386

床面積 68.63 m²

作製年月日	昭和49年1月15日	作製者	高 [redacted]	申請人	[redacted]
作製年月日	昭和49年1月1日	作製者	土地家屋調査士	申請人	[redacted]

縮尺	1/500
縮尺	1/200

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 昭和49年1月19日登記

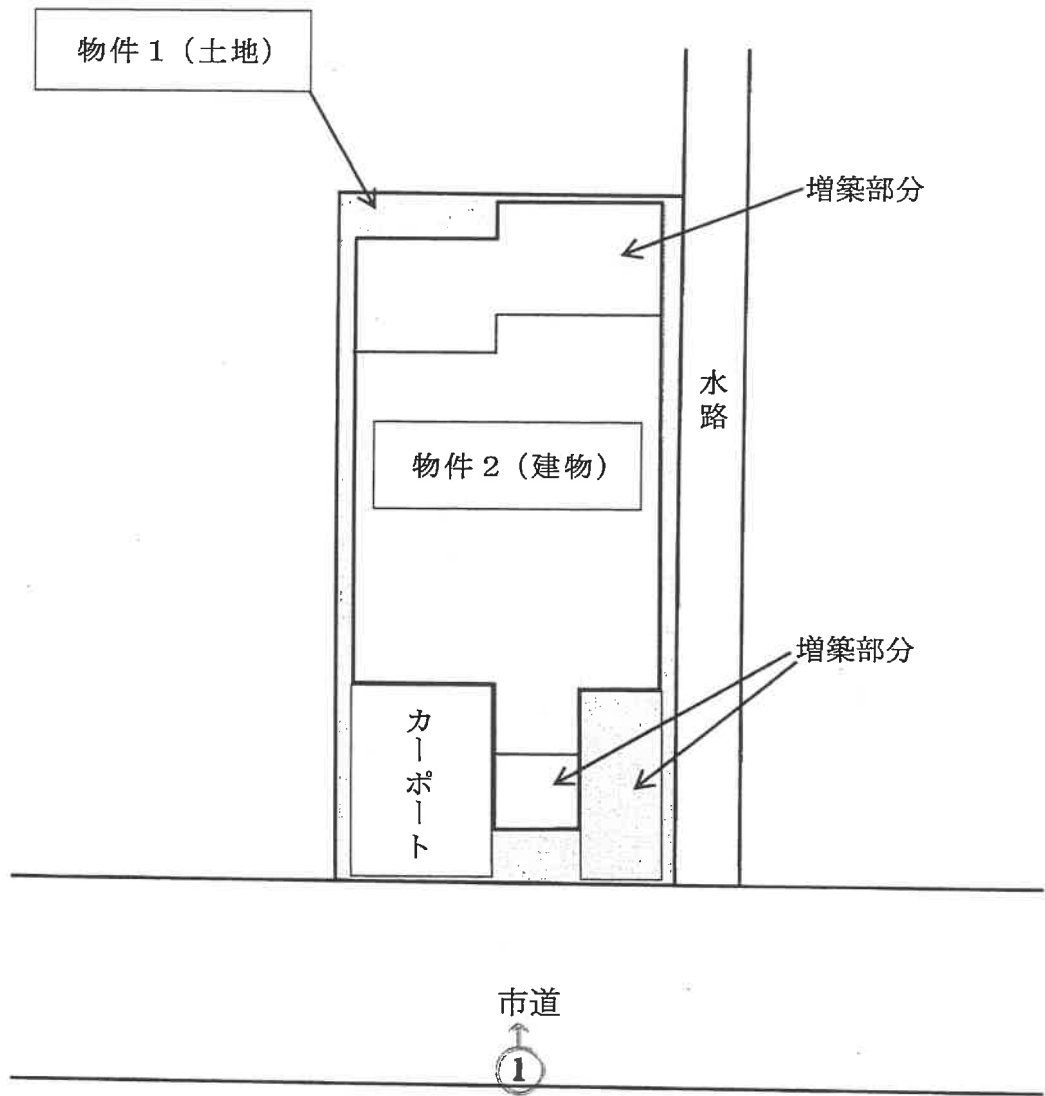
A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月29日 富山地方支庁高岡支局 登記官

登記官

請求番号：9-3

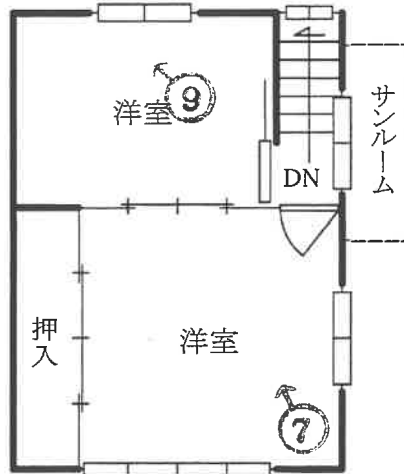
土地建物位置関係図



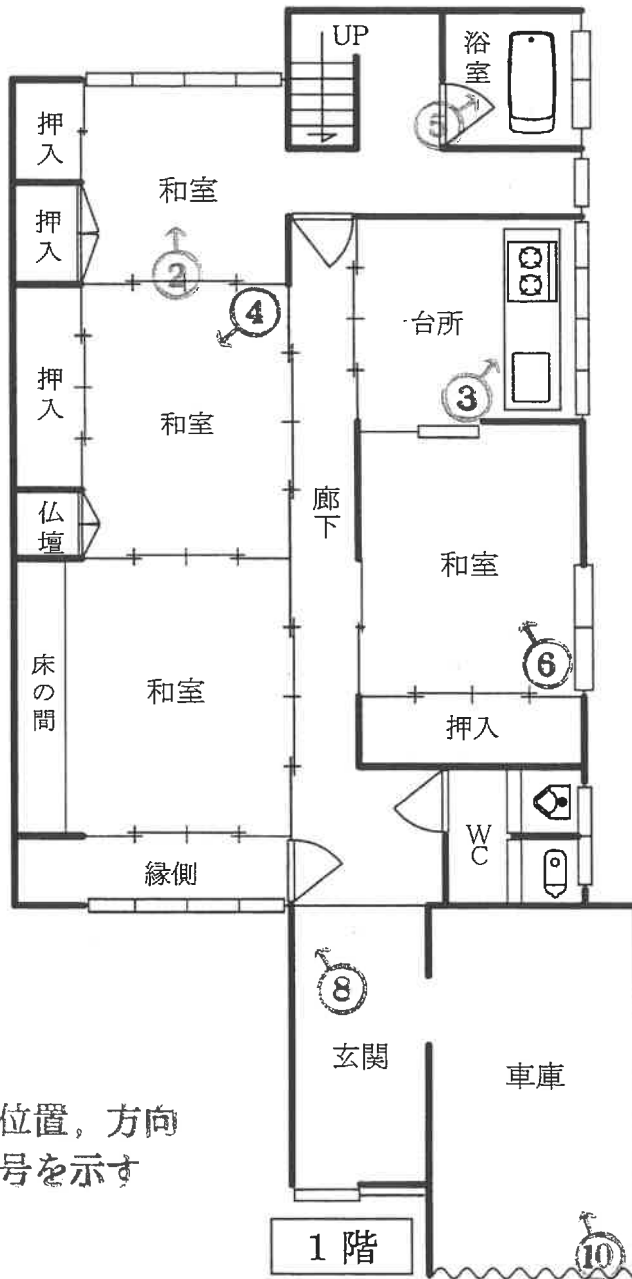
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

間取図



2階



↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

1階

(9 枚目)

写真 1



写真 2

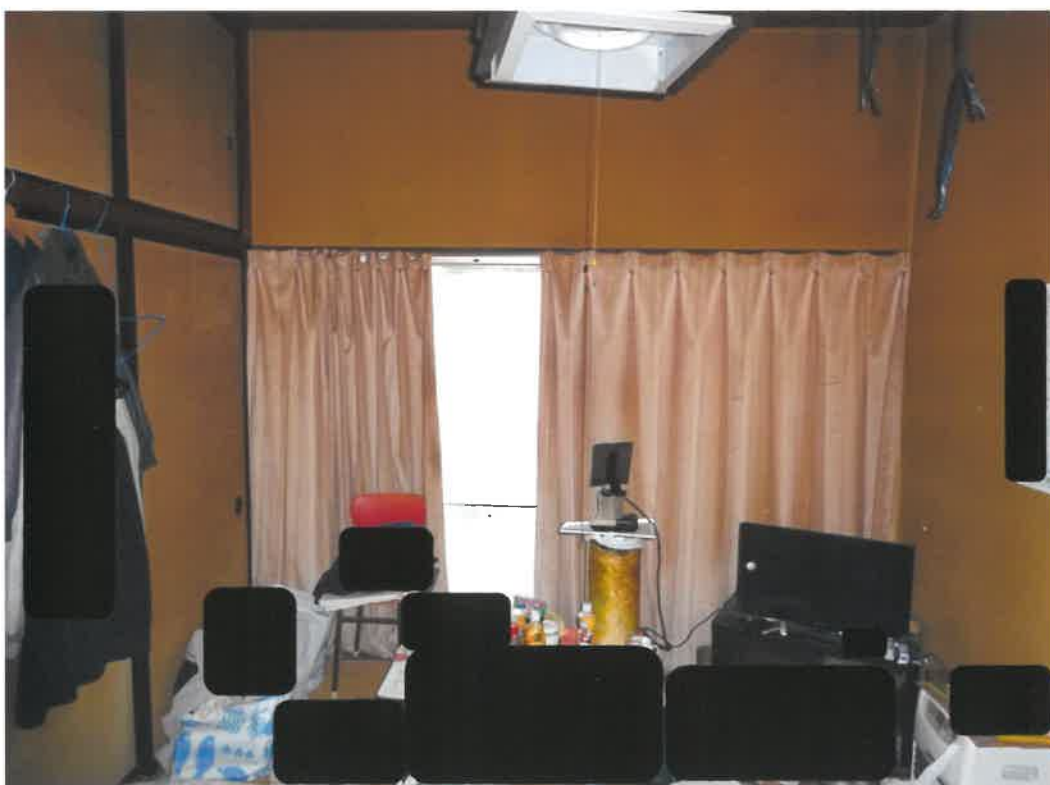


写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



令和 5年(ケ)第 37号
令和 5年 12月 15日 現地調査
令和 6年 1月 9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
竹田 達矢

第1. 評価額

一括価格	
金 1,490,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 620,000 円
物件2 (建物)	金 870,000 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

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。

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	射水市善光寺 22番9 宅地 135.00 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	射水市善光寺 22番地9 22番9 居宅 木造瓦葺平家建 68.63 m ²	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 104.03 m ² (概測) 2階 25.50 m ² (概測)
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	あいの風富山鉄道線「越中大門」駅の北東方・道路距離約5.9km 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850m	
付近の状況	幹線道路背後の中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 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% 準防火地域 なし
画地条件	面積 形状 地勢	135.00㎡ 間口約8m、奥行約17mのほぼ長方形地 平坦
接面道路の状況	南西側 幅員約6m市道（新湊109号線）、等高	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地となっており、目的外建物等はない。 隣接地は住宅地、水路、医院である。	
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）	※供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常のコスト負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> 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く、過去の住宅地図、土地登記簿等より、古くから住宅地であったものと推測される。 目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「富山県GISサイト」より）。 	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 南西角に鉄骨造亜鉛メッキ鋼板（折版）葺のカーポート（1台分）あり 	

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：昭和49年1月16日新築（登記記載） 昭和49～58年 月日不詳増築（公課証明書記載） 経過年数：41～50年 経済的残存耐用年数：0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺、亜鉛メッキ鋼板葺 カラー鋼板 ジュラク壁、化粧合板、ビニールクロス、タイル等 目透かし天井、竿縁天井、プラスターボード等 フローリング、畳、カーペット敷詰、タイル、 コンクリート打放し等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ユニットバス等
現況床面積	延 129.53 m ² （増築部分は概測）	
現況用途等	用 途	居宅
	間取り	附属資料 間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、空家となっており、保守管理はなされていない。 ・新築後50年、増築後40年以上経過した古い建物であり、経過年数相応の物理的損耗に加え、建物内部の天井および内壁に水しみ跡が認められる。 	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	建物内には家具、日用品、仏壇等が残置されている。	

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) オ (≒ア×イ×ウ×エ)
1	26,700	1.02	135.00	0.80	2,940,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 射水 - 1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,600 \text{円/㎡} & \times & 98.8/100 & \times & 100/101 & \times & 100/112 & \times & \text{≒} & 26,700 \text{円/㎡} \end{array}$$

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

標準化補正： 方位 (北東向き) +1 ※補正率 1.01

地域格差： 街路条件 ±0、交通・接近条件 +2、環境条件 +10 ※補正率 (相乗積) 1.12

イ 個別格差： 方位 (南西向き) +2 ※補正率 1.02

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 古い住宅の敷地となっており、20%相当の建付減価が妥当と判断した。

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	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ (≒ア×イ×ウ)
2	130,000	129.53	0.035	590,000

イ 床面積： 現況面積による。

ウ 現価率

経過年数： 41～50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： 0.05 (残価率)

観察減価法： 維持管理の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、減価率を30%と判定。

$$\text{現価率} : 0.050 \times (1 - 0.30) \approx 0.035$$

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、さらに市場性修正及び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) ウ (≒ア×イ)
1	2,940,000	0.50	法定地上権	1,470,000

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	2,940,000	－ 1,470,000		0.70	0.60	620,000
2	590,000	＋ 1,470,000	1.00	0.70	0.60	870,000
一括価格 (合計)						1,490,000

※端数処理

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の現況、地域の状況、中古建物市場の動向等を考慮して、30%相当の市場性修正が妥当と判断した。

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 射水 - 1

所 在： 射水市三日曾根 13番12
価 格： 30,600 円/㎡
位 置： 第一イン新湊クロスベイ前駅の南西方・道路距離 450m
価格時点： 令和5年1月1日
地 積： 264 ㎡
供給処理施設： 水道、下水
接面道路： 北東 6m市道
用途地域等： 市街化区域 第一種中高層住居専用地域(60, 200)、準防火
地域の概要： 一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

第7. 附属資料

位置図
付近案内図
公図写(地図に準ずる図面)
建物図面写(増築前)
土地建物位置関係図
間取図
撮影位置図
写真

以 上