

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 場 所	令和 8年 1月21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 場 所	令和 8年 2月 3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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,470,000 6,776,000	一括	1,694,000	76,484	0
1	1,910,000				
2	6,560,000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高岡市内免五丁目 |
| | 地 番 | 4 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市内免五丁目 4 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 7 |
| | 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 3 . 3 4 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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 | 高岡市内免五丁目 |
| | 地 番 | 4 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市内免五丁目 4 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 7 |
| | 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 3 . 3 4 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |

令和7年(ケ)第4号
令和7年 2月26日受理
令和7年 8月25日引継
令和7年10月 6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 | 高岡市内免五丁目 |
| | 地 番 | 4 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市内免五丁目 4 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 7 |
| | 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 3 . 3 4 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山県高岡市内免5丁目3番13号		
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			
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) として占有している ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物は、令和6年4月から空き家の状態となっています。それ以前は私が居住していました。 2 本件建物の新築後、増改築等はなく、改装、屋根、外壁及び水廻り等のリフォームありません。 3 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。また、能登半島地震による被害等ありません。 4 本件建物内での動物飼育はありませんでした。 5 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 6 本件建物内には、ソファ、テレビ台、ダイニングテーブル、椅子等の動産類が置いたままとなっていますが、搬出する予定はなく、本件買受人において処分してもらって構いません。 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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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、建物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おり、本件建物の西側付近に中庭が設けられており、南西側部分は、アプローチ部分を除き、雑草が繁茂する状態となっている。
- 2 本件土地の範囲について、南西側は側溝、市道、南東側は通路（法定外公共物）であり、北端を除く各角に境界標が存在し、北西側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が、北東側隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀が設置されており、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、2階の南東側洋室に内壁クロスの亀裂、窓枠に若干の水シミ跡、階段付近の内壁クロスに亀裂が認められたが、その他、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。
本建物内には、ソファ、テレビ台、テーブル類、椅子、雑品等の動産類が残置されている。

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
7年9月1日(月) : :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年9月3日(水) 15:30-15:35	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
7年9月4日(木) 15:00-15:05	当庁執行官室	所有者から電話聴取
7年9月11日(木) 10:45-11:05	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : :		
年 月 日 () : :		
年 月 日 () : :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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立ち入った。

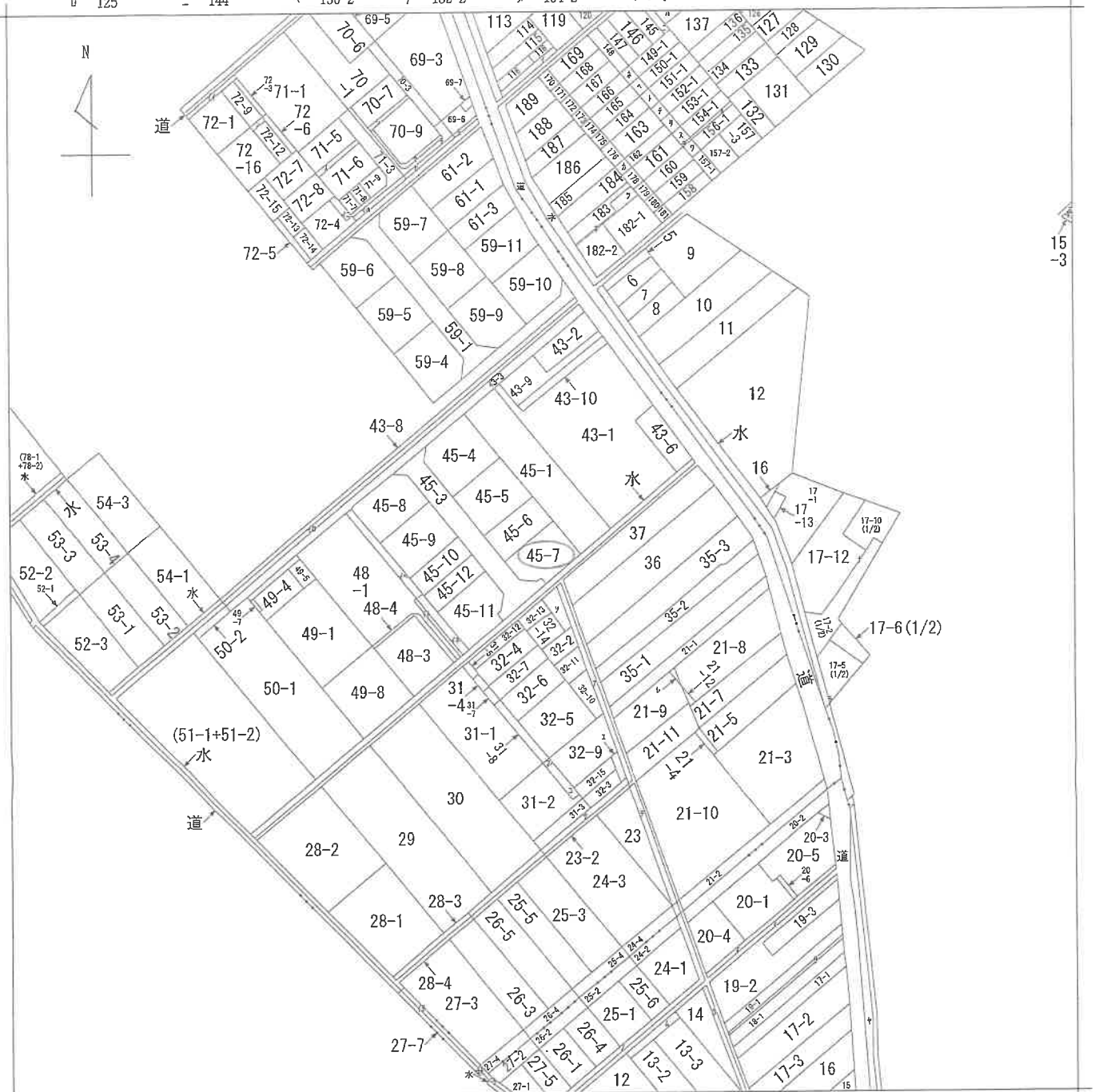
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 7年 9月11日
所有者から目的物件の鍵を借用して建物内に立ち入った。

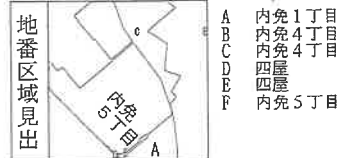
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1

イ 117 125 ハ 143 144 ホ 149-2 150-2 ト 151-2 152-2 リ 153-2 154-2 ネ 155-1



(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	高岡市内免五丁目					地 番	45番7		
出 力 尺	1/1200	精 度 区		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					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。

令和7年9月3日
富山地方財務局高岡支局
登記官

請求番号：4-1
(1/2)

(6 枚目)

ヲ 155-2
ワ 156-2
カ 177
コ 49-1
タ 水
レ 21-13
ソ 32-1
ツ 182-3
ネ 182-4
ナ 17-11
ラ 17-4(1/2)
ム 13-4
ウ 水
ノ 水
オ 水
タ 道
ヤ 道
マ 道
ケ 23-3
フ 31-6
コ 31-9
エ 32-8
テ 水
ア 水
サ 18-2
キ 道
ユ 水
メ 69-1
ミ 69-4
シ 70-10
ヒ 70-4
モ 70-5
セ 70-8
ス 71-10
ン 72-10
イ 72-2
ロ 43-7
ハ 71-4
ニ 72-11
ホ 47-4
ト 47-1
付 48-5
27-6

登記年月日：平成20年10月29日

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7年9月3日 富山地方裁判所富山支部 登記官

請求番号：4-2

地積測量図

45番7.45番14

土地の所在 高岡市内免五丁目

求積表

地番	① 45-7	② 45-14
NO	X _n	Y _{n-1}
243	83749.855	-14395.717
245	83759.563	-14387.078
292	83767.598	-14396.234
291	83754.073	-14408.097
229	83749.983	-14403.434
241	83750.280	-14398.473
242	83751.400	-14397.470
合計面積	200.1520805	200.15

地番	① 45-7	② 45-14
NO	X _n	Y _{n-1}
291	83754.073	-14408.097
292	83767.598	-14396.234
265	83768.071	-14396.773
264	83754.546	-14408.636
合計面積	213.0532545	213.0532545

総合計面積 213.0532545 m²

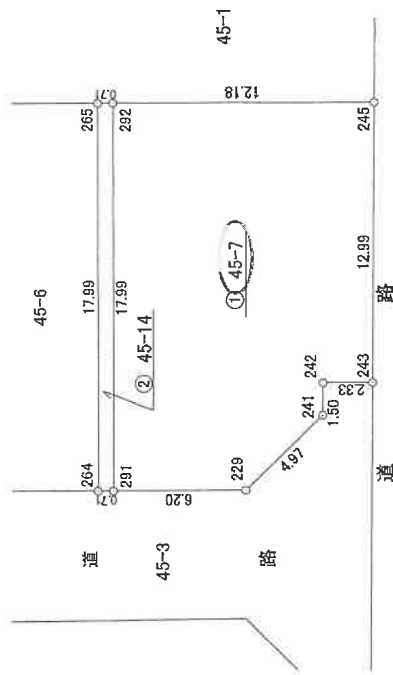
街区基準点の名称及び座標値

測点名	X	Y
4A030	83780.085	-14447.532
4A031	83735.245	-14487.678

測地系	世界測地系
座標系	Ⅷ系
測量年月日	平成20年6月24日

基準点（新設点）

測点名	X	Y
T1 金属板	83763.007	-14418.970
T2 金属板	83749.925	-14400.244



境界点	境界線の種類
229, 241, 242, 243	既設金属板
245, 284, 285	金属板
291, 292	永久標

報告書NO 0810282

作成者 土地家屋調査士

申請人 (平成20年10月26日作成)

縮尺 1/250

(富山県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成21年4月24日

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7年9月3日 富山地方公務局富岡支局

登記官

請求番号：4-3

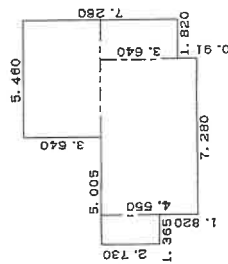
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
45番7

建物の所在
高岡市内免五丁目 45番地7

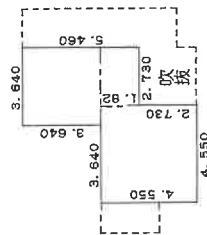
1階



求積表

3.640 x 5.460 =	19.874400
2.730 x 1.365 =	3.726450
3.640 x 1.820 =	6.624800
4.550 x 7.280 =	33.124000
合計	63.349650
床面積	63.34㎡

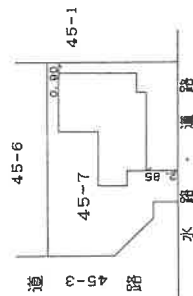
2階



求積表

3.640 x 3.640 =	13.249600
1.820 x 2.730 =	4.968600
4.550 x 4.550 =	20.702500
合計	38.920700
床面積	38.92㎡

物件 2



作成者
地調査士
家屋

4月2日作成
(富山県土地家屋調査士会用紙)

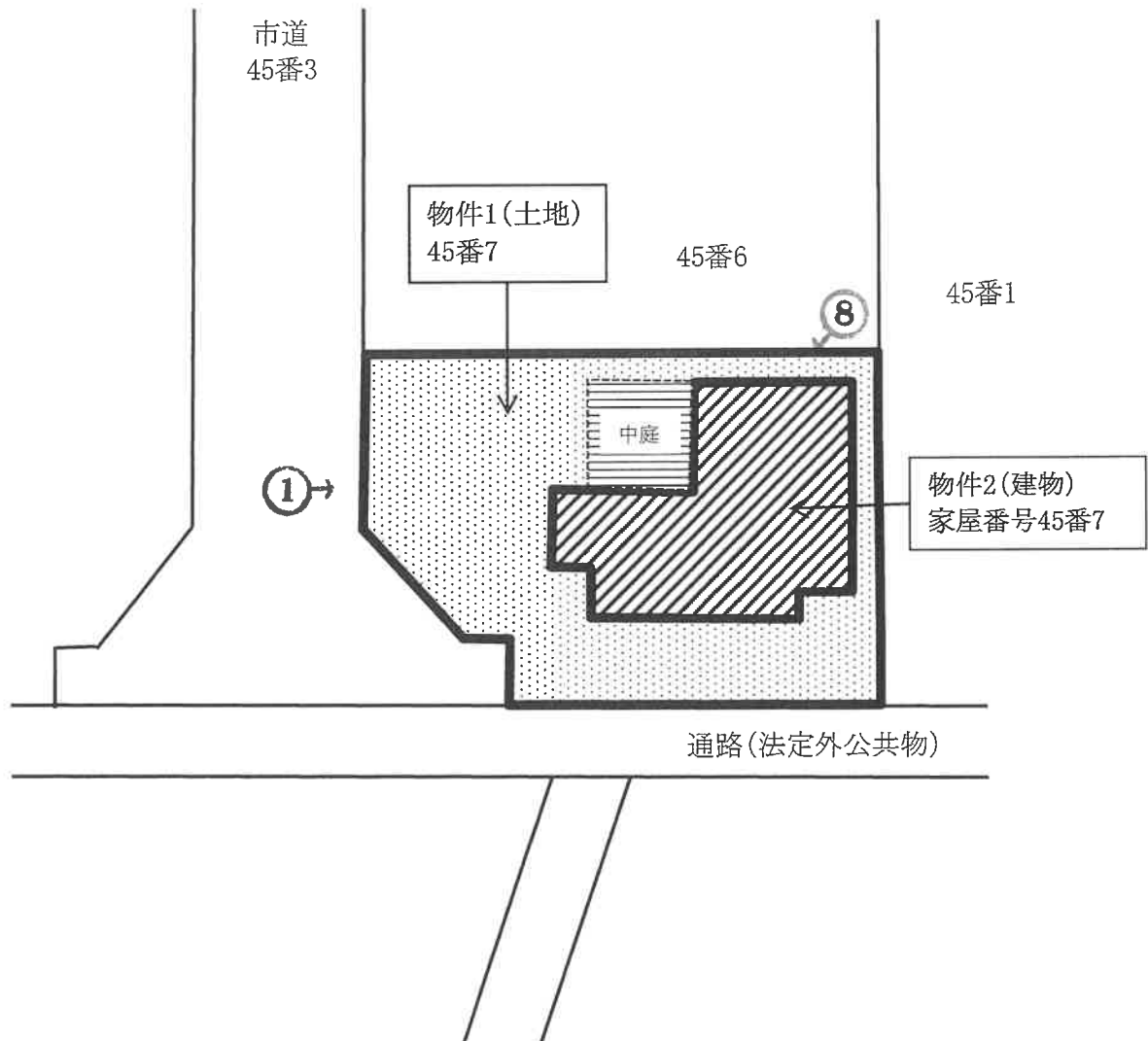
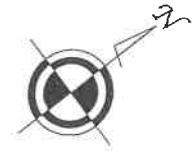
縮尺
1/250

申請人

縮尺

1/500

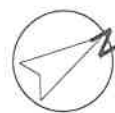
土地建物位置関係図



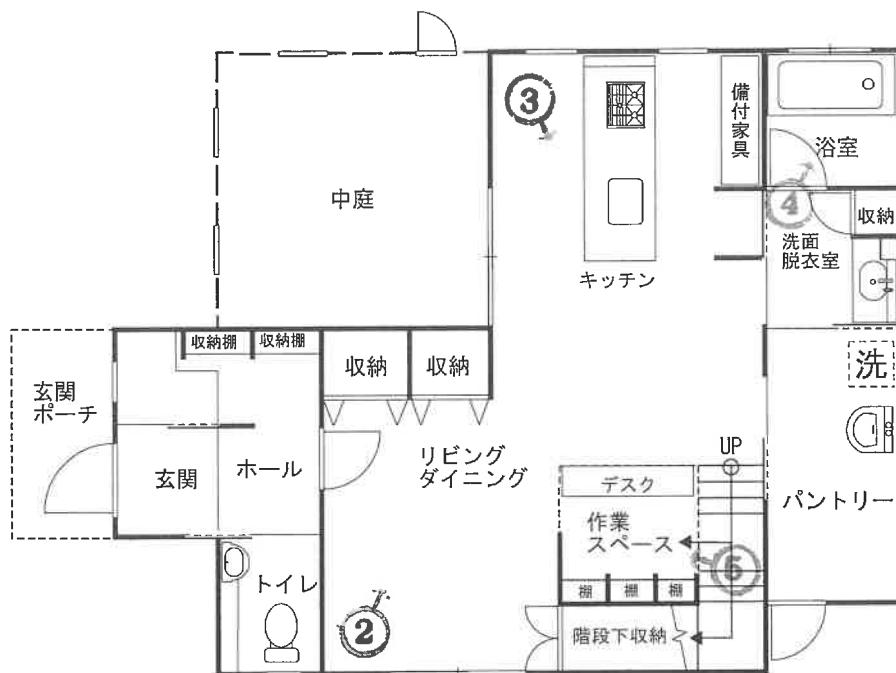
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

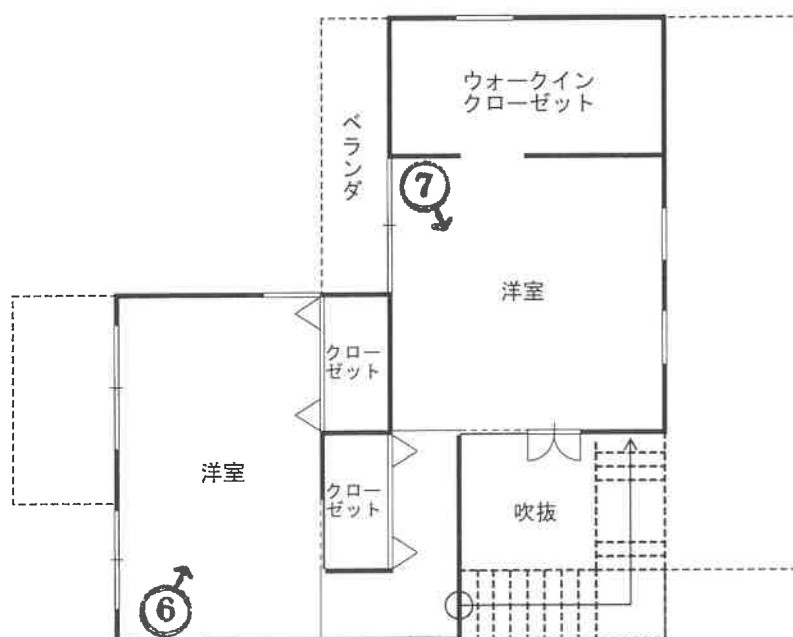
建物間取図



【1階】



【2階】



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件2の建物

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4号
令和7年7月1日 現地調査
令和7年10月6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
伊 東 良 浩

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,470,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,910,000 円
物件2（建物）	金	6,560,000 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	高岡市内免五丁目 45番7 宅地 200.15m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡市内免五丁目 45番地7 45番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.34m ² 2階 38.92m ²	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	あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北西方約2.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、周辺には事務所、工場等が多くみられる。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 特別用途地区：大規模集客施設制限地区 立地適正化計画：居住誘導区域 屋外広告物地区区分：第2種許可地域
画 地 条 件	面積 形状 地勢	200.15㎡ 間口約6.1m、奥行約18.0mのやや不整形形状地 平坦地
接面道路の状況	南西側 幅員約6.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 南東側 幅員約2.4m通路（建築基準法上の道路に該当しない） 角地で、南西側市道と概ね等高、南東側通路より約0.2m高い	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は一般住宅、倉庫、市道、通路である。 境界付近にはコンクリート壁、境界標等が存しており、境界については概ね明確である。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管 : あり (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く、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

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21年4月22日新築 経過年数：16年 経済的残存耐用年数：9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 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：IHクッキングヒーター等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 102.26㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅（令和6年4月から空き家） 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準
保守管理の状態	標準
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	新築以降に増改築、リフォーム等はない。内壁クロスの剥がれ、汚損及び外壁の汚損はみられるが、目立った破損等はなく概ね維持管理状態は良好である。

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	32,700	1.00	200.15	0.97	6,350,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高岡-27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,500\text{円/㎡} & \times & \frac{98.6}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{100} & \div & 32,700\text{円/㎡} \end{array}$$

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である。

標準化補正 : 方位+1%

地 域 格 差 : なし

イ 個 別 格 差 : 方位+2%、形状-3%、角地+1% 補正率（相乗積）1.00

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築16年の中古住宅の敷地であること等を考慮の上、建付減価補正を上記のとおり判定した。

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	205,000	102.26	0.37	7,760,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数：16年、経済的残存耐用年数：9年、残価率：5%

定額法による現価率 : 残価率5% + {95%×9年／(16年+9年)} ÷ 0.39

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を-5%と判定

現 価 率 : 0.39 × (1 - 5%) ÷ 0.37

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	6,350,000	0.5	法定地上権	3,175,000

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	6,350,000	-3,175,000		1.00	0.60	1,910,000
2	7,760,000	3,175,000	1.00	1.00	0.60	6,560,000
一括価格 (合計)						8,470,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正である。本件においては、市場性修正は特段必要はない。

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：高岡-27

所 在：高岡市内免5丁目55番33「内免5-3-63」

価 格：33,500円/㎡

位 置：あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北西方・道路距離2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北東6.3m市道

用 途 地 域 等：市街化区域、準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅と工場が混在する地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

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

以 上