

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 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 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, 2	5, 830, 000 4, 664, 000	一括	1, 166, 000	51, 592	0
1	1, 130, 000				
2	4, 700, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高岡市蓮花寺 |
| | 地 番 | 6 4 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市蓮花寺 6 4 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 4 2 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3. 8 8 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 1 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 | 高岡市蓮花寺 |
| | 地 番 | 6 4 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市蓮花寺 6 4 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 4 2 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3. 8 8 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 27号
令和 7年 9月 1日受理
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 (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 | 高岡市蓮花寺 |
| | 地 番 | 6 4 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市蓮花寺 6 4 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 4 2 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 8 8 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 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 □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. 北側において公衆用道路に接面している。 2. 工作物及び動産は別紙「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 { 種類: □ある { 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. 公簿によれば、平成21年5月26日新築(保存登記平成22年10月)で、所有権移転は平成28年11月18日である。実使用は推定約9年。 2. 外壁に汚れがある。 3. 内装クロスに多少の汚れが見られる。 4. 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。		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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
■ A (所有者)	(書面による回答の要旨) 1. 私は、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. 現在、本件建物は空き家状態で、令和7年8月3日頃から誰も住んでいません。 3. 最後は、本件建物に私1人で住んでいました。ペットは飼っていませんでした。 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ありませんでした。 5. 本件建物に次の損傷等があります。 ① 留め具の損傷により、(南西角の)雨樋が1本外れています ② 外壁で、1階と2階の間にひびがあります。 ③ 玄関ステップにおいて、フローリング削れがあります。 6. 線路が近いので、電車の音が多少気になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月12日 (金) 13:45 - 14:00	物件所在地	空き家、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9月12日 (金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧、 本件土地建物、接面道路登記事項証明書受領
令和7年9月12日 (金)	高岡市役所税務課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券37円, 別件と按分)
令和7年9月12日 (金)	執行官室(郵便)	所有者に対し照会書送付(郵券110円, 返信用郵券180円)
令和7年9月25日 (金) 7:50 - 8:15	物件所在地	空き家、占有調査、立入調査、間取確認、土地調査、 工作物・動産等調査、写真撮影、評価人同行
令和7年9月25日 (金)	執行官室(郵便)	所有者に鍵返還(郵券320円)
(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。		

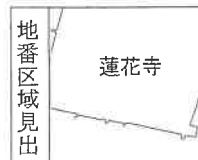
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-11684.100

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	高岡市蓮花寺					地 番	642番8		
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

(5 枚目)

地積測量図

番 642-8.-13.-14

地 土地の所在

高岡市蓮花寺

街区基準点の名称及び座標値

点 名	X座標	Y座標	備 考
30859	82083.059	-11392.412	
30856	82160.557	-11672.676	
30866	82003.688	-11714.654	

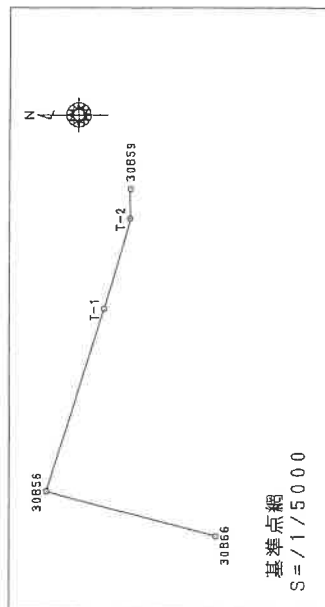
基準点 (新設)

点 名	X座標	Y座標
T-1 金剛針	82107.023	-11503.182
T-2 金剛板	82083.475	-11419.754

測地系 世界測地系

座標系 WGS

測量年月日 平成21年3月2日



合 計 面 積 404.0551755 m²

地 番	地 積
④ 642-8	134.67 m ²
⑧ 642-13	134.68 m ²
⑨ 642-14	134.69 m ²

報告書N00903111

⊕ は永久標

境界点	境界標の種類
⊕	木 杭
⊙	金 属 板
◇	コンクリート角
田	プラスチック杭
	合成樹脂杭

A4に縮小

作 成 者

(平成21年3月2日作成)

申 請 人

縮 尺

1/250

(国土院工務部調査工芸用紙)

各階平面図

建物図面図

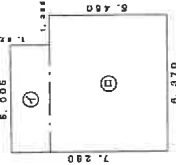
家屋番号 642番8

建物の所在 高岡市蓮花寺 642番地8

1階

求積表

①	6.005 × 1.820	=	9.1091
②	6.370 × 5.460	=	34.7802
計			43.8893

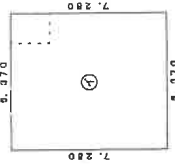


床面積 43.88 m²

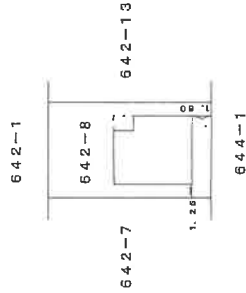
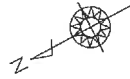
2階

求積表

①	6.370 × 7.280	=	46.3736
---	---------------	---	---------



床面積 46.37 m²



報告書 No. 1010051

作成者

平成 2 年 1 月 (制作成)

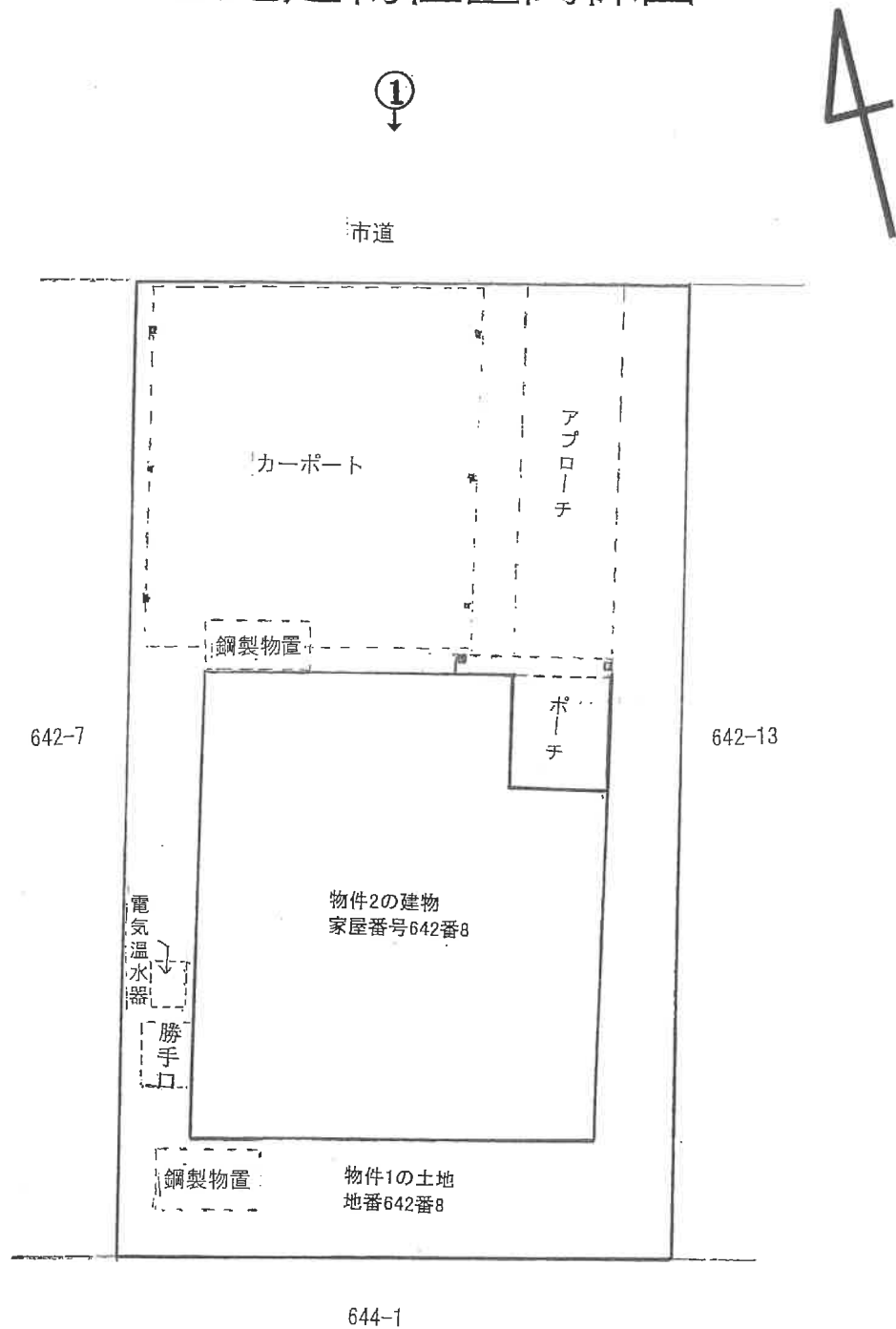
縮尺 1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

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。

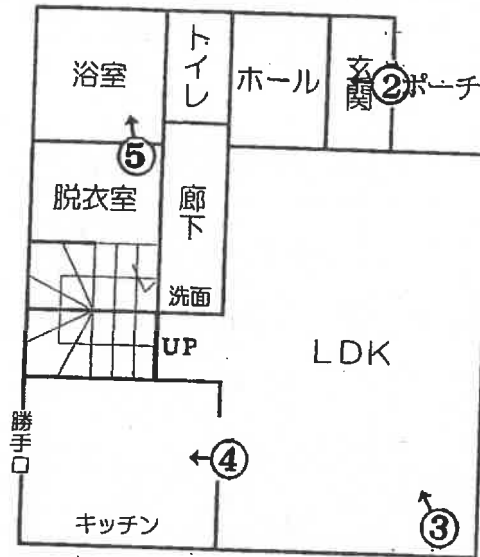
(8 枚目) ← ○

写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

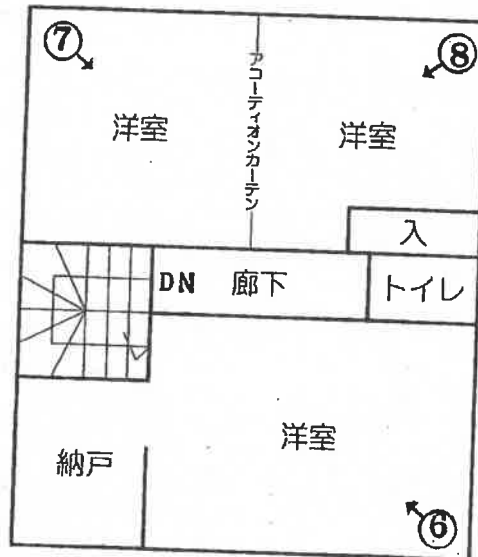
間 取 図

物件2
家屋番号
642番8

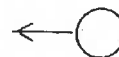
1 階



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

(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



令和 7 年 (ケ) 第27号
令和 7 年 9 月 25 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 20 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
広瀬 信之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,830,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,130,000円
物件 2 (建物)	金 4,700,000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	高岡市蓮花寺 642番8 宅地 134.67㎡	同左 〃 〃 〃
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡市蓮花寺642番地8 642番8 居宅 木造スレートぶき2階建 1 階 43.88㎡ 2 階 46.37㎡	同左 〃 〃 〃 〃 〃
番号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

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」駅の東方約2.6km（道路距離）	
付 近 の 状 況	戸建住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	
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 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1種住居地域 60% 200% なし 屋外広告物規制：第2種許可地域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	134.67m ² 間口約9.0m・奥行約15.0mの長方形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	○北側が幅員約6.0m舗装市道に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件1は物件2の敷地である。 ○周囲には戸建住宅や共同住宅等がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガ ス 配 管 なし	
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及び有害物質貯蔵指定施設の届出はなく、また地図等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。 ○高岡市教育委員会文化財保護活用課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定（蓮花寺遺跡）はあるが、試掘調査では文化財の出土はなかった。また今後土地の形質変更等に係る工事を行う場合には、事前に届出の提出が必要とのことである（同課に照会のこと）。	
特 記 事 項	○あいの風とやま鉄道線が南側周辺を走行しており、列車通過時には騒音や振動が認められる。 ○カーポートや2つの鋼製物置がある。	

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(登記簿記載)： 平成21年5月26日 新築 経過年数： 新築後約16年 経済的残存耐用年数： 9年	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレート葺 サイディング クロス等 クロス等 フローリング等 電気、給排水等 IHコンロ、電気給湯機
床面積（現況）	延 90.25㎡	
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	
保守管理の状況	○内壁のクロスや床のフローリング、また外壁等の一部に劣化が見られる。 ○比較的丁寧に利用されており、保守管理の程度は概ね良好である。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特記事項	特にない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	31,300	1.00	134.67	0.90	3,790,000

カーポート等については価値はないと判定した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高岡(県)－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & \div & 31,300 \text{ 円/㎡ (端数整理)} \end{array}$$

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： 接面方位 0% 二方路地 0% 補正率 1.00 (相乗積)

地域格差： 街路条件 +0% 交通・接近条件 +0% 補正率 1.15 (相乗積)
環境条件 +15% 行政的条件 +0%

イ 個別格差： ない 補正率 1.00

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古建物の敷地であることを考量して建付減価を判定

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	188,000	90.25	0.35	5,940,000

ウ 現価率

経過年数： 新築後約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 / 25年) = 0.392

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-10%と判定

現 価 率： 0.392 × (1 - 0.10) = 0.35

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	3,790,000	0.50	法定地上権	1,900,000

イ 土地利用権等割合：上記の権利と判定し割合を査定した。

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	3,790,000	-1,900,000		1.00	0.60	1,130,000
2	5,940,000	1,900,000	1.0	1.00	0.60	4,700,000
一括価格 (合計)						5,830,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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

地価調査標準価格：高岡(県)－10

所 在：高岡市三女子45番8外

価 格：36,000円/㎡

位 置：あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の東方約2.7km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：149㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北側6m市道、背面道

用途地域等：第1種住居地域（60、200）

地域の概要：戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

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

間取図

現況写真

以 上