

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月12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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月23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 3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 目 録

24	所	在	高岡市大坪町三丁目
	地	番	382番
	地	目	宅地
	地	積	724.29平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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24】

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24】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号24】

本件共有者A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

24	所	在	高岡市大坪町三丁目
	地	番	382番
	地	目	宅地
	地	積	724.29平方メートル

令和 7年(ケ)第 15号
(物件番号 24)
令和 7年 7月25日受理
令和 7年 8月14日引継
令和 7年10月31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

物 件 目 録

24	所 在	高岡市大坪町三丁目
	地 番	382番
	地 目	宅地
	地 積	724.29平方メートル
		共有者 A 持分5億9079万1429分の4億1983万2136
		共有者 B 持分5億9079万1429分の 8028万7024
		共有者 C 持分5億9079万1429分の 9067万2269

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高岡市大坪町三丁目11番9号 付近
土 地	物件24
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件24) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地位置概略図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 南西側において公道(県道)に接面している。 <input type="checkbox"/> 2. 南西側及び西側に杭が打たれ、縄張りがされている。 <input type="checkbox"/> 3. 表面は粒が比較的大きい砂利敷になっている。 <input type="checkbox"/> 4. 相手方代理人が提出した平成20年当時の住宅市街図によれば、JA高岡北部支店の敷地の一部だったようである。 <input type="checkbox"/> 5. 相手方代理人から提出された回答書によれば、有限会社ロジェから相手方Aに対し、年間賃借料183,591円を支払っているとあるが、同金額は本土地の年間固定資産税と同額であり、土地賃貸借契約書の賃借料の定め(転借人がいなければ賃借料は発生しない)と異なるものとなっている。 <input type="checkbox"/> 6. 関係人の陳述及び関係資料等により、有限会社ロジェは土地共有者Aの財産管理会社で、Aの占有補助者に過ぎず、独立の占有主体とは認め難いので、上記のとおり認定した。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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 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

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (申立人ら代理人)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 当職は、本件申立人 B 氏及び同 C 氏の代理人弁護士です。 2. 物件 24 の土地 (以下、「本件土地」という。) は両氏及び本件相手方 A 氏の共有です。三氏は親族関係にあります。 3. 本件は、債務の返済目的ではなく、共有物分割による不動産の換価を公平な裁判所主導で行う手続 (形式競売) です。 4. A 氏の財産管理を行っているのは、A 氏の夫である E 氏が代表取締役役に就任している有限会社 ロジェ (以下、「ロジェ」という。) です。A 氏は同社の取締役です。 5. 本件土地に関して、申立人らは共有名義人となっているだけで、関与は全くありません。 <p>(書面による回答の要旨)</p>
■ F (相手方代理人)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 当職は、本件相手方 A 氏の代理人弁護士です。 2. 執行官から照会を受けましたので、書面にて回答します。なお、参考までに平成 20 年当時のこの周辺の市街図及び公図の写しを添付します。 3. 添付した土地賃貸借契約書のとおり、A 氏からロジェが本件土地を借りて、第三者に転貸し、維持管理を行う契約になっています。契約終期は 2034 年 9 月 8 日です。 4. 年間賃借料は、徴収額の 85% 相当額とし、毎年 12 月末までに A 氏の負担となる固定資産税、維持管理費用を差し引いた残額をロジェは A 氏に支払い、A 氏は A 氏の借入金額の返済の一部に充てるという約定です。 5. ロジェは賃貸借物件の保全維持管理に務めるものとし、使用する場合は善良なる方法によることになっています。 6. 契約書 (平成 26 年 9 月 9 日締結) 上、本件土地の年間賃借料は 941,117 円です。 7. 現在、本件土地の賃借人はおらず、空地です。 8. 2025 年 9 月末日現在、ロジェが A 氏に支払っている年間賃借料は 183,591 円です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

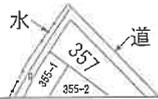
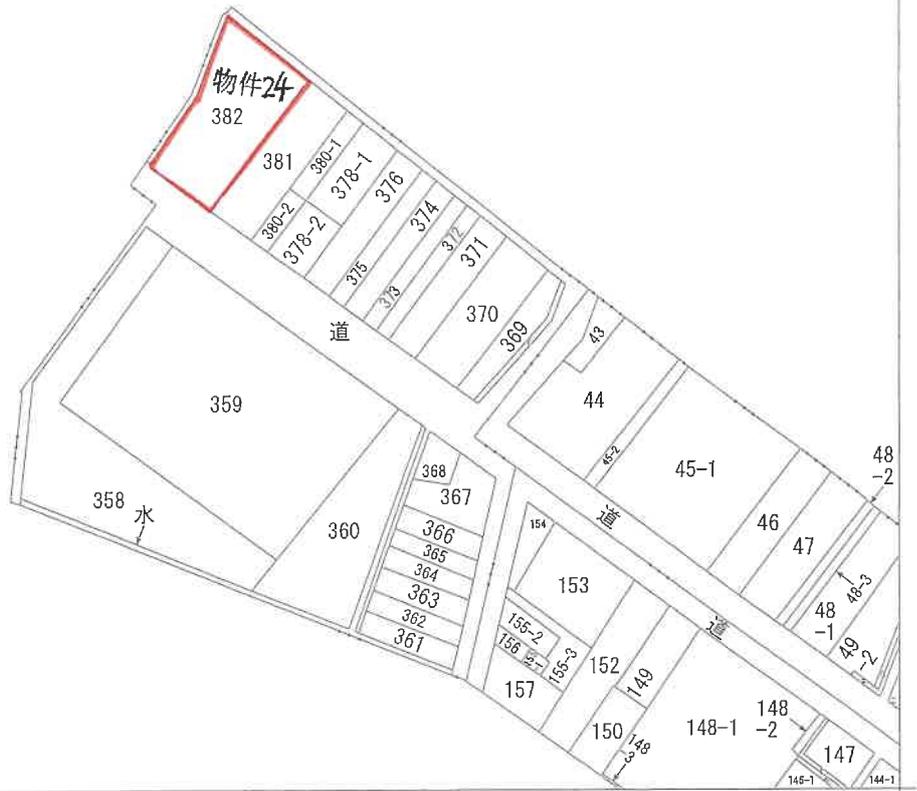
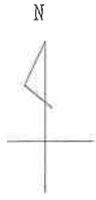
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月5日 (金) 13:15 - 13:30	物件所在地	物件確認, 占有確認, 土地調査, 工作物等確認, 写真撮影
令和7年9月17日 (水)	執行官室(FAX)	相手方代理人に照会書送信 →回答書10月1日受領
令和7年9月19日 (金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧
令和7年9月25日 (木)	法務局(高岡支局)	本件土地登記事項証明書受領
令和7年10月10日 (金) 11:25 - 11:42	物件所在地	物件確認, 占有確認, 土地調査, 簡易計測, 量水器確認
令和7年10月10日 (金)	法務局(高岡支局)	隣地登記事項証明書受領
令和7年10月30日 (木)	執行官室	申立人ら代理人と面談

(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 を立ち合わせ、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

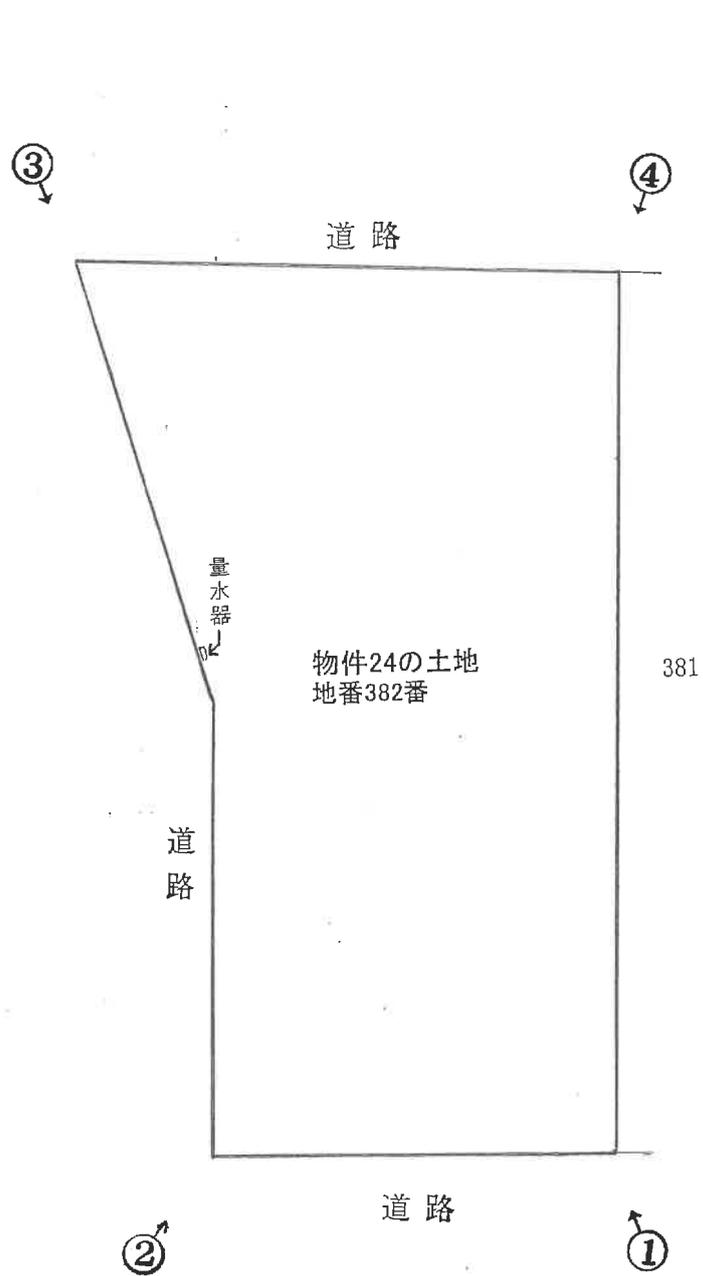


- A 大坪町4丁目
- B あわら町
- C 大坪町3丁目

請求部分	所在	高岡市大坪町三丁目			地番	382番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

(5 枚目)

土地位置概略図



(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

写真①



写真②



写真③



写真④



副本

令和7年（ケ）第15号

（物件番号：24）

令和7年10月24日現地調査

令和7年12月19日評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

〈土地用〉

評価人 不動産鑑定士

服 部 浩 之

第1. 評価額

評価額
金9,930,000円

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
24	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市大坪町3丁目 382番 宅地 724.29m 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24）

位置・交通	JR城端線「高岡」駅の北方・道路距離約2.5km	
付近の状況	戸建住宅を中心に事務所等も見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	724.29㎡
	形状	南西側間口約17m、奥行約39mのほぼ台形地 なお、敷地形状について、現況と公図を基に概ねの形状は把握できたが、正確な図面等がなく明確な境界の確認はできなかった。
	地勢	平坦地
接面道路の状況	<p>○南西側幅員約11m舗装県道（建築基準法第42条第1項1号道路）に等高に接面</p> <p>○北東側幅員約2.5～2.7m舗装市道（建築基準法上の道路ではない）に0.2～0.5m高く接面</p> <p>○北西側幅員約2～2.2m舗装道路（建築基準法上の道路ではない）に0～0.2m高く接面</p>	
土地の利用状況等	<p>○現況は未利用地である。</p> <p>○隣接地は美容院等がある。</p>	
供給処理施設	上水道：	あり（宅内まで配管はあるが閉栓されている）
	下水道：	あり（公共ますはあるが未接続）
	ガス配管：	引込可（接面道路にガス管が埋設されている）
	(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、地図等に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。</p> <p>○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>	
特記事項	○目的土地の南西及び北西側付近に、侵入防止用の木杭と縄張りがない。（現況調査報告書参照のこと）	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

- ・物件24 (土地)

目的物件の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
24	27,300	0.93	724.29	—	18,390,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高岡-1

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
25,700円/m ²	× 98.5 / 100	× 100 / 104	× 100 / 89	= 27,300円/m ²

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+4

地域格差：

街路条件	-6	交通接近条件	0	環境条件	-5
行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計		89	(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	-7		
個別格差計		93	(相乗積)		

(画地条件内訳：相乗積)

方位+2、三方路地+3、形状-2、規模が大きい-10

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件は更地であり、補正は不要と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、賃借人の土地利用権等割合を控除し、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	更地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
24	18,390,000	0.0	賃借権	0

イ 土地利用権等割合： 現況調査報告書によると土地賃貸借の存在が指摘されているが、当該土地賃貸借は財産管理上の賃貸借で賃借人に独立の占有権原は認められないと考えられることから、その割合を0%と査定した。
(現況調査報告書参照のこと)

②評価額

物件 番号	更地価格 (円) (1エ) ア	土地利用権等 価格の控除 (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
24	18,390,000	0	/	0.9	0.6	9,930,000

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、類型等によって生じる流通、換金性に係る修正であり、本件では明確な境界が確認できないリスク等を考慮した。

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

地価公示価格（ 高岡-1 ）
所 在：高岡市大町217番2「大町5-6」
価 格：25,700円／㎡
位 置：JR城端線「高岡」の北方・道路距離約1.4km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：228㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南側5.2m市道
用 途 地 域 等：市街化区域、第1種住居地域（60,200）、準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模住宅が建ち並び空地も見られる住宅地域

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
土地位置関係図
現況写真