

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 皆 戸 貴 光

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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 2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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21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 4月10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 高岡市宝町
地 番 61番
地 目 宅地
地 積 234.71平方メートル
- 2 所 在 高岡市宝町 61番地
家屋 番号 61番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 109.00平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺・陸屋根2階建
床 面 積 1階 (概測) 120.20平方メートル
2階 (概測) 28.10平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 14.87平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月26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 高岡市宝町
地 番 61番
地 目 宅地
地 積 234.71平方メートル

2 所 在 高岡市宝町 61番地
家屋 番号 61番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 109.00平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺・陸屋根2階建

床 面 積 1階 (概測) 120.20平方メートル
2階 (概測) 28.10平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 14.87平方メートル

令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 5月 9日受理
令和 7年 8月14日引継
令和 7年10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 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 | 高岡市宝町 |
| | 地 番 | 6 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市宝町 6 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 9 . 0 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高岡市宝町1番4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 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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"/> 「執行官の意見」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	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 南西側において公道(市道)に接面している。 <input type="checkbox"/> 2. 玄関前付近に噴水口のようなものが複数あるが、動作は不明である。 <input type="checkbox"/> 3. 動産等は別紙「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	<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が異なる。(<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: 木造瓦葺・陸屋根2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約120.20㎡ 2階 約28.10㎡
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類: 車庫 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 約14.87㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を「居宅(空き家)」として大量の目的外動産を残置して占有している <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	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 経年(昭和49年10月10日新築)により、全体的に老朽化し、傷んでいる。 <input type="checkbox"/> 2. 関係資料によれば、未登記附属建物は昭和51年新築である。 <input type="checkbox"/> 3. 主である建物北西側は窓が少ない。2階に上がる階段が急傾斜である。 <input type="checkbox"/> 4. 再利用するためには、多大な費用がかかるものと思料する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <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

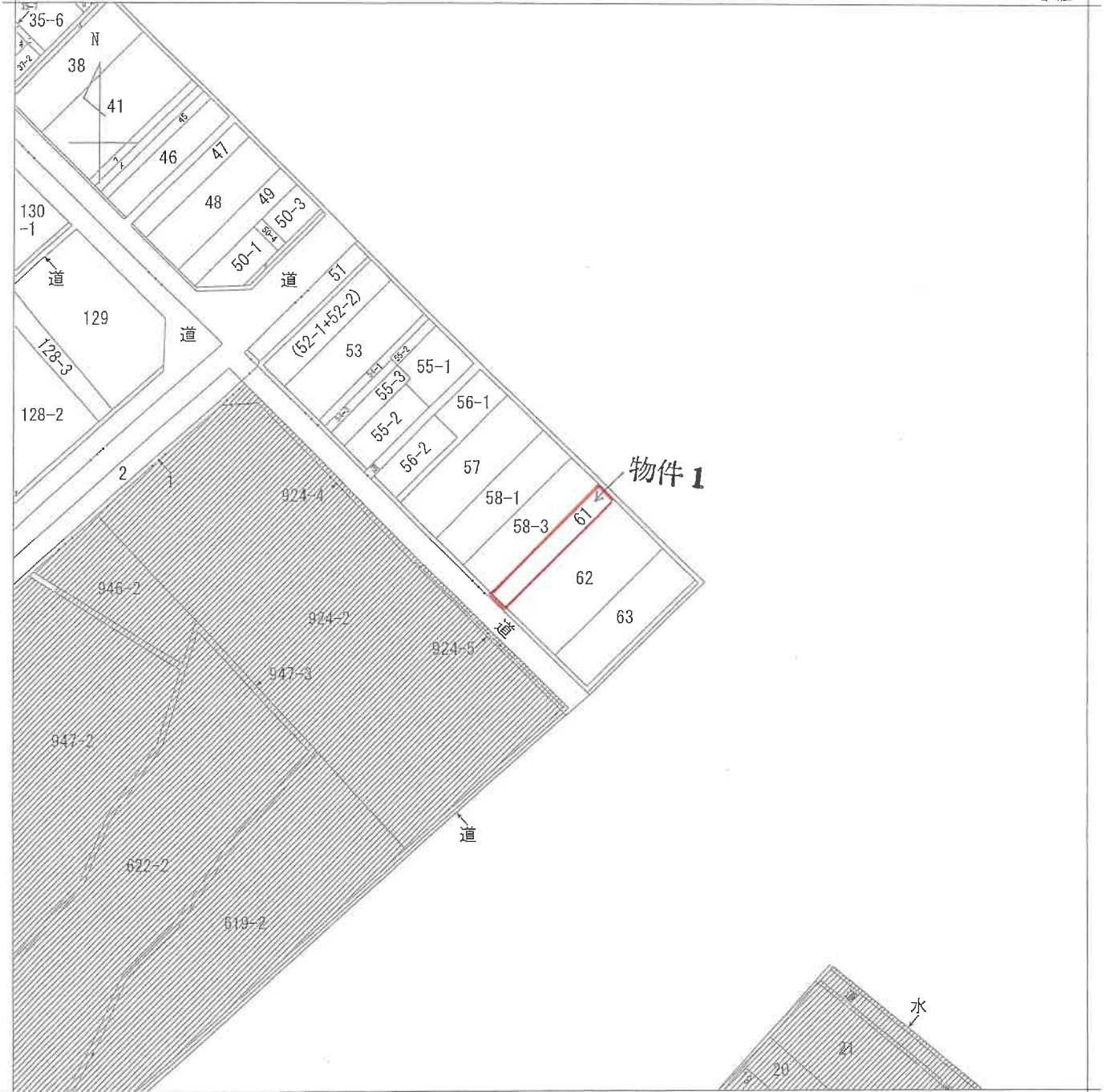
関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者です。 2. 現在、本件建物は空き家で誰も住んでいません。 3. 私と母親が住んでいましたが、約1年半前に引っ越しました。 4. ペットは飼っていませんでした。 5. 本件土地の境界について、ご近所とトラブル等はありませんでした。 6. 過去には、北東側に道路を通すということで、セットバックするように言われたことがありますが、計画は頓挫しているようです。 7. 本件建物の中央部に単管が組んである階段は、雪降ろしのために屋根に上がるためのものです。 8. 必要品は搬出しますが、残りの物の処分は買受人(新所有者)の方にお問い合わせするかも知れません。

(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8月14日 (木)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧
令和7年8月22日 (金)	高岡市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出
令和7年8月22日 (金) 13:25 - 13:40	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2日 (火) 11:42 - 11:45	執行官室(電話)	所有者から電話聴取
令和7年9月5日 (金)	法務局(高岡支局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年9月5日 (金) 15:00 - 15:15	物件所在地	空き家、物件確認、占有調査、外観調査、土地調査、 未登記附属建物内部調査、1階増築部分内部調査、 工作物・動産等調査、写真撮影、評価人同行
令和7年9月5日 (金)	執行官室(郵便)	所有者に鍵借用願い送付 (郵券110円、返信用郵券110円)
令和7年9月25日 (木) 10:40 - 11:20	物件所在地	空き家、占有調査、主である建物立入調査、間取確認、 写真撮影、評価人同行
令和7年9月25日 (木)	執行官室(郵便)	所有者に鍵返還(郵券350円)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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入った。		
<input type="checkbox"/> 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

イ 水 35-10 ハニ 35-5 35-8 ホヘ 37-1 43 トチ 44 50-2 リヌ 水 128-1 ル道



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 向野町1丁目
B 向野町
C あわら町

請求部分	所在	高岡市宝町			地番	61番		
出力縮尺	縮尺不明	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	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)

登記年月日：昭和49年11月22日

429391

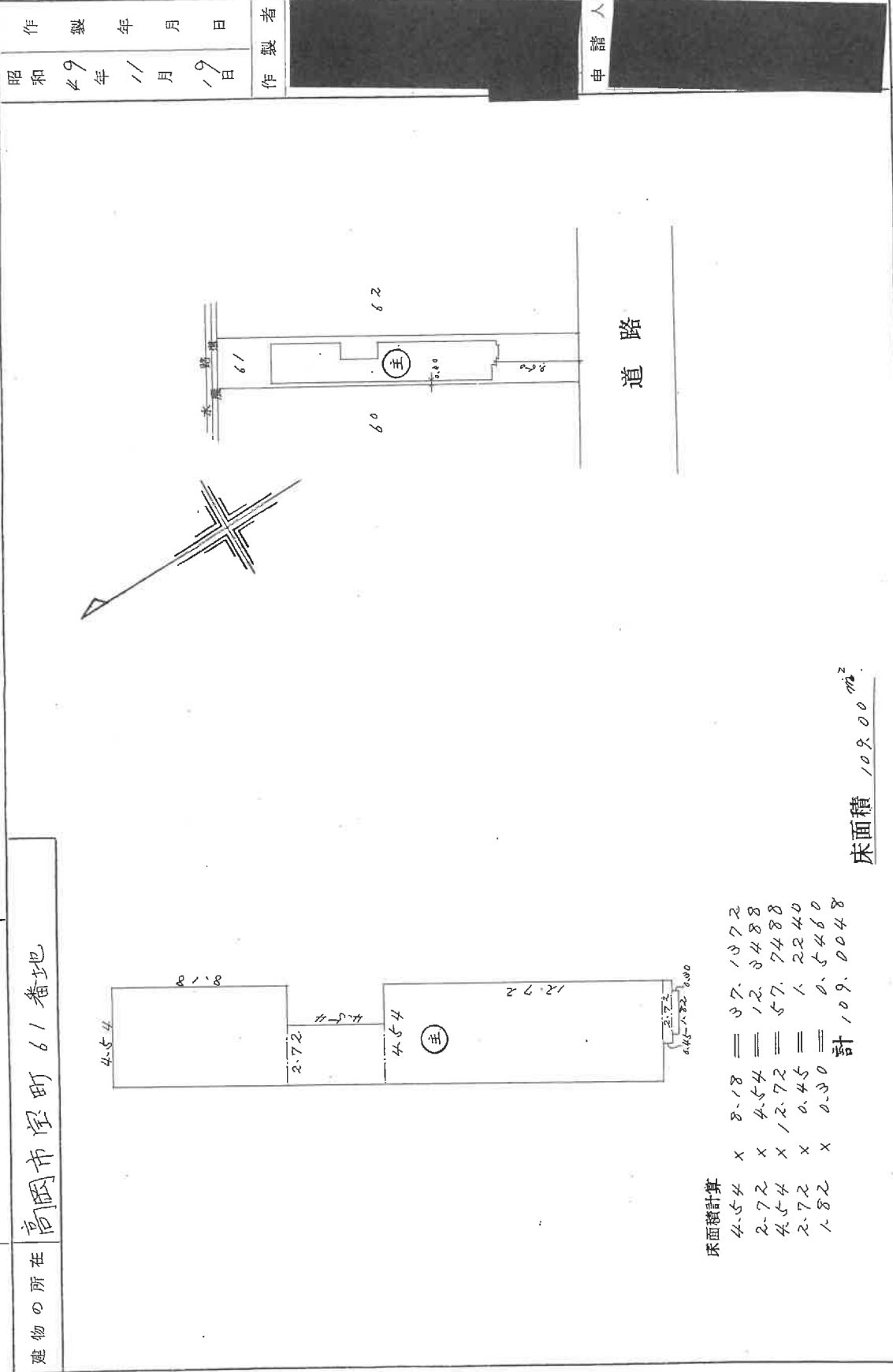
建築物各階平面

家屋番号

61

建物の所在

高岡市宝町61番地



床面積計算

$4.54 \times 8.18 = 37.1372$
 $2.72 \times 4.54 = 12.3488$
 $4.54 \times 12.72 = 57.7488$
 $2.72 \times 0.45 = 1.2240$
 $1.82 \times 0.30 = 0.5460$
 計 109.00 m^2

床面積 109.00 m^2

作製年月日	昭和49年11月19日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------

昭和四十九年四月廿五日

A4に縮小

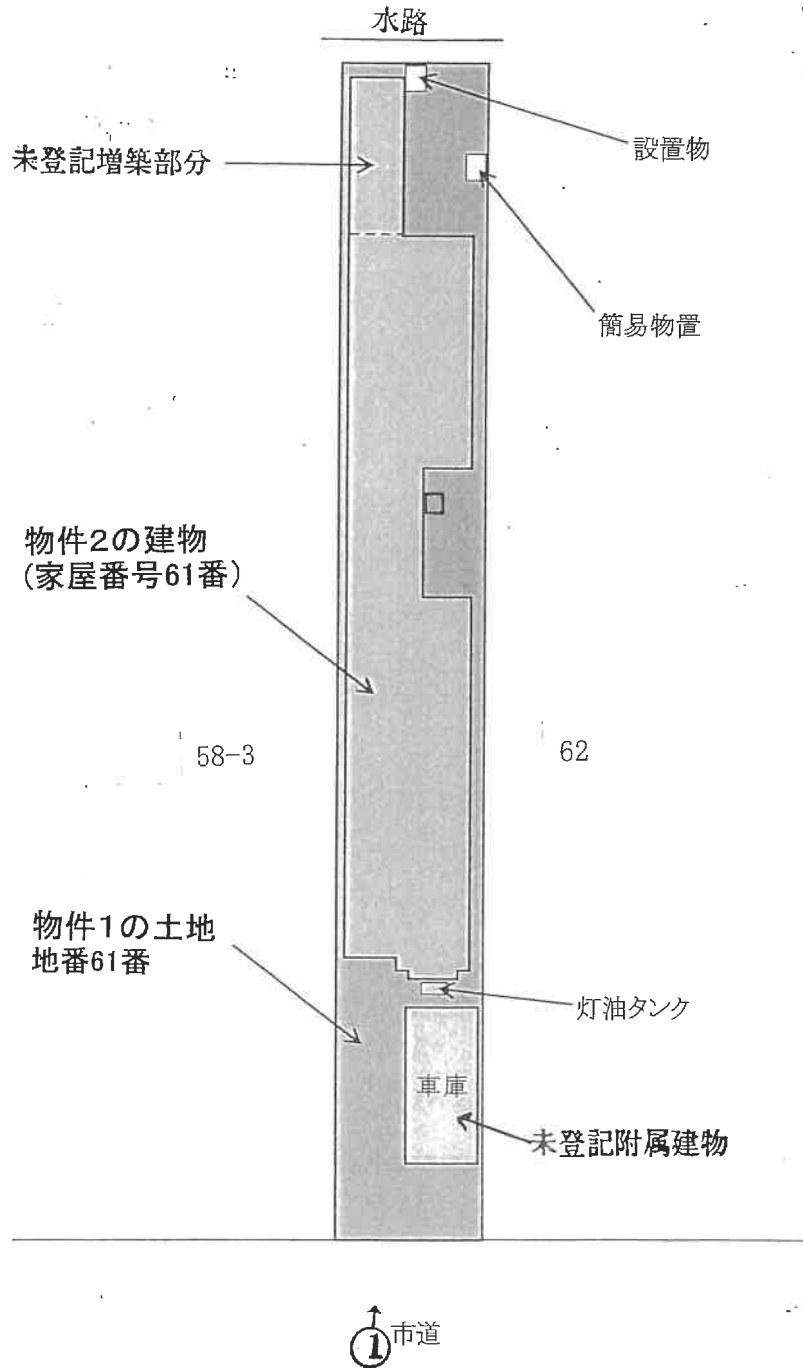
縮尺 1/500

昭和49年11月22日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

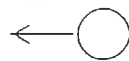
縮尺 1/200

土地建物位置関係図



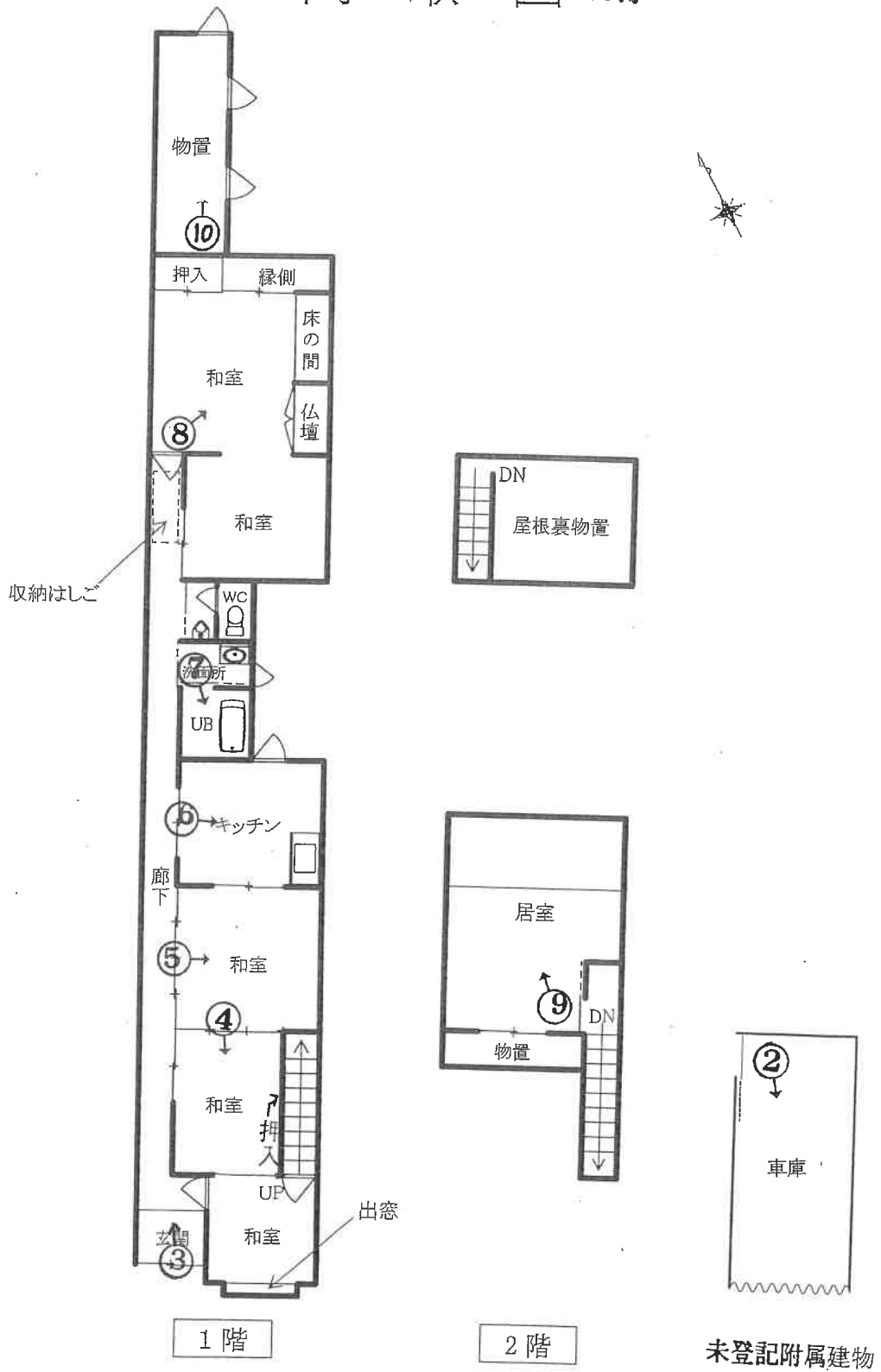
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

(7 枚目)

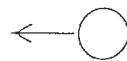


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

間 取 図 物件 2



(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



令和 7年 (ケ) 第 7 号
令和 7年 9月 5日 現地調査
令和 7年 9月 25日 現地調査
令和 7年 11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
竹田 達矢

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 2,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,160,000 円
物件2 (建物)	金 1,340,000 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	高岡市宝町 61番 宅地 234.71 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	高岡市宝町 61番地 61番 居宅 木造瓦葺平家建 109.00 m ²	木造瓦葺・陸屋根 2階建 1階 120.20 m ² (概測) 2階 28.10 m ² (")
番号	特 記 事 項		
	物件1上には、次の未登記附属建物あり。 種 類 車庫 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 14.87 m ² (公課証明書記載数量)		

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」駅の北東方・道路距離約2.3km	
付近の状況	一般住宅にアパート、事務所等が混在する既成住宅地域	
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
画地条件	面積 形状 地勢	234.71㎡ 間口約5.5m、奥行約42mの長方形地 平坦
接面道路の状況	南西側 幅員約9.5m市道（宝町古定塚線）、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。 隣接地は一般住宅、アパートである。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり	※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、もしくは通常の費用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、古くから住宅地として利用されてき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"> ・物件1の北東側は雑草が生い茂っている。 ・物件1の北東側（背後）に簡易物置（約1.8m×約0.9m、ツーバイフォー材及びポリカーボネート波板で自作したものとみられる）及び設置物（約1.2m×約0.6m、鋼板製、雑草が生い茂る中にあり詳細は確認できず）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：昭和49年10月10日 新築（登記記載） 経過年数：51年 経済的残存耐用年数：0年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺、陸屋根
	外 壁	カラー鋼板
	内 壁	ビニールクロス、ジュラク壁等
	天 井	ビニールクロス、石膏ボード、目透し天井等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
	設 備	電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ユニットバス等
	その他	
現況床面積	1階 120.20 m ² （概測） 2階 28.10 m ² （＃）	
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年以上経過し、逐次設備の更新がなされているが、機能的、経済的減価は大きい。 	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工年月日は不明であるが、平家建の既存建物の南東寄りに階段を設け、2階として居室（約28.10 m²）を造作し、当該居室に接する屋根裏部分も居室の一部として造作されている。 ・ 建物西側の廊下の突き当たりの天井に収納はしごを設置し、屋根裏物置が造作されている。 ・ 建物内には生活用品、書籍、衣類等が残置されている。仏間には仏壇が残置されている。 ・ 建築年月日は不明であるが、既存建物の北西側に外壁を接して物置（木造瓦葺平家建、約11.20 m²）が増築されている。 	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日：昭和51年月日不詳 新築（公課証明書記載） 経過年数：49年 経済的残存耐用年数：0年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	波カラー鋼板
	内 壁	外壁裏アラワシ
	天 井	屋根裏アラワシ
	床	コンクリート
	設 備	電気、照明、シャッター
	その他	
現況床面積	14.87 m ² （公課証明書記載）	
現況用途等	用 途	車庫
	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	現在、保守管理はなされていないが、経過年数相応以上の大きな物理的損耗は認められない。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	内部の棚の上等に残置物あり。	

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	40,900	0.82	234.71	0.70	5,510,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高岡(県) -- 8

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,600 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/104 \times 100/81 \approx 40,900 \text{ 円/㎡}$

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

標準化補正： 方位(南東向き) +4 ※補正率 1.04

地域格差： 街路条件 -10、交通・接近条件 ±0、環境条件 -10 ※補正率(相乗積) 0.81

イ 個別格差： 方位(南西向き) +2、間口・奥行の関係 -20 ※補正率(相乗積) 0.82

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 新築後50年以上の古い中古住宅の敷地となっており、30%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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2 主たる建物	140,000	148.30	0.020	420,000
未登記附属建物	80,000	14.87	0.020	20,000
				440,000

イ 延床面積： 概測数量による。

ウ 現価率

耐用年数等： 新築後：51年, 49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： 5% (残価率)

観察減価法： 維持管理の状態、建物内の残置物の状況、建物クリーニング費用、補修費用等を考慮して、減価率を40%と判定。

現価率： $0.05 \times (1 - 0.60) \approx 0.020$

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	5,510,000	0.50	法定地上権	2,760,000

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	5,510,000	－ 2,760,000	/	0.70	0.60	1,160,000
2	440,000	＋ 2,760,000	1.00	0.70	0.60	1,340,000
一括価格 (合計)						2,500,000

※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、建物内部の状況、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

地価調査 高岡(県)－8

所 在： 高岡市宝町 1336番5

価 格： 34,600 円／㎡

位 置： 高岡駅の北東方・道路距離 2.3 k m

価格時点： 令和7年7月1日

地 積： 332 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接面道路： 南東 4.8 m市道、南西側道

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： 公共施設等に比較的近い一般住宅地域

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

土地建物位置関係図

間取図

撮影位置図

写真

以 上