

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 | 氷見市朝日丘 |
| | 地 番 | 2番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 氷見市朝日丘 2番地23 |
| | 家屋 番号 | 2番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 118.60平方メートル
2階 44.44平方メートル |

物件明細書

令和 8年 3月23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

-
- 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 | 氷見市朝日丘 |
| | 地 番 | 2番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 氷見市朝日丘 2番地23 |
| | 家屋 番号 | 2番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 118.60平方メートル
2階 44.44平方メートル |

令和 7年(ケ)第 19号
令和 7年11月12日受理
令和 8年 1月 13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

- | | | | |
|---|------|-----------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 氷見市朝日丘 | |
| | 地 番 | 2番23 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 330.61平方メートル | |
| | | | 共有者 A 持分2分の1 |
| | | | 共有者 B 持分2分の1 |
| 2 | 所 在 | 氷見市朝日丘 2番地23 | |
| | 家屋番号 | 2番23 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床面積 | 1階 118.60平方メートル | |
| | | 2階 44.44平方メートル | |
| | | | 所有者 B |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	氷見市朝日丘17番29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"/> 土地共有者B <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	<input checked="" type="checkbox"/> 3枚目のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を占有補助者である家族を介して「居宅」として使用している <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"/> 3枚目のとおり
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

(2 枚目)

その他の事項

■物件1の土地について

1. 南側において、公道に接面している。
2. ハザードマップによれば、土地北側の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。
3. 北側隣地(地番2番1)は法面(急斜面)になっている(雑草繁茂)。
4. 北側に遮る物がないので、風がまともに当たる。
5. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」とおり。

■物件2の建物について

1. 経年(平成6年4月13日新築)相応に床や壁に小傷や汚れが見られる。
2. 北側外壁が風雨に晒されて全体的に汚れている。
3. 2階屋根の北東角の軒裏板が損傷して一部なくなっている。
4. 北東側ポイラー及び灯油タンクが錆び付いている。
5. 2階ホールの壁に複数の損傷や破れが見られた。
6. 2階南西側洋室の壁に亀裂がある。
7. 2階北東側洋室の壁に損傷、床に傷がある。
8. 階段上にある吹抜上部のブラインド式窓からの水垂れ(汚れ)があった。
9. その他の損傷や不具合等は、関係人の陳述のとおりである。
10. 工作物等は別紙「間取図」とおり。
11. 2階南西側洋室に重量物であるグランドピアノが置いてある。
12. ハザードマップによれば、建物北側の一部が土砂災害警戒区域に掛かっている。

■最先の担保権設定時の所有者及び占有権原について

1. 最先の担保権設定時(平成15年9月9日)、物件1の土地所有者は亡Cであり、物件2の建物所有者はBである。
2. 当時の占有権原は、関係人の陳述により、親子(父子)関係による使用借権であると認定した。

■執行官の意見について

1. 物件2の建物2階には搬出困難なグランドピアノが設置されているので、売却実施通知書は、実際に居住している家族にも送付される(別便又はBとDの連名等)のが相当であると考えます。
2. 買受人も不動産の引渡しを求める際は、上記の点を考慮されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

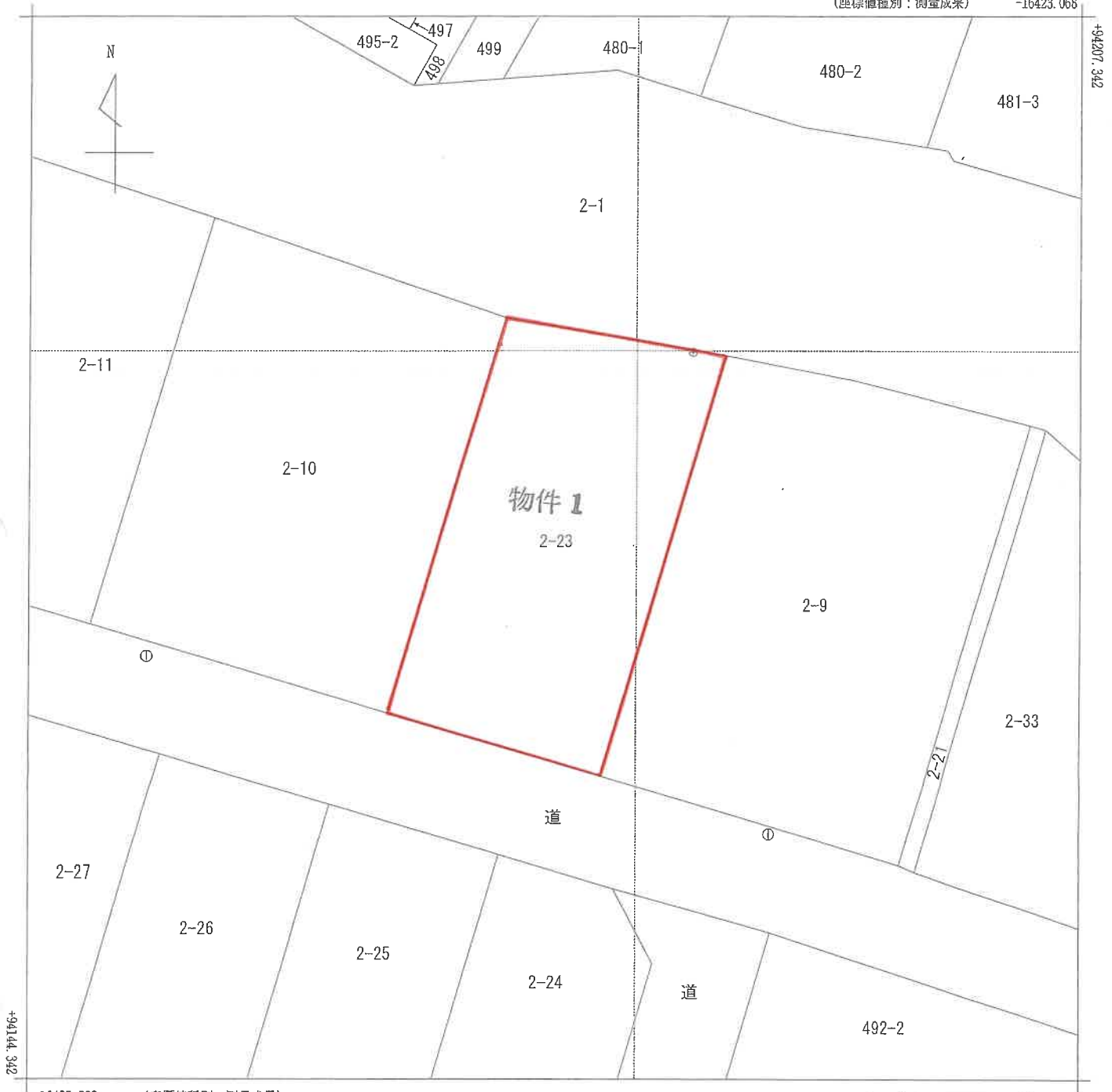
関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■B (建物所有者)</p>	<p>1. 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)の持分2分の1の共有者で、物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者です。</p> <p>2. 本件土地は、元々、亡父Cの単独所有でしたが、本件債権者によって私と母A名義に代位登記されました。</p> <p>3. 私は、本件債務者である水産会社の元取締役(代表)です。</p> <p>4. 現在、本件建物には妻Dと成人した子達が住んでいます。</p> <p>5. 現在、私は母Aの介護のため、妻達とは別居しています。もともと、本件所在地からここは近いですし、私の住民票も本件所在地に置いたままになっています。</p> <p>6. 亡父が生前中に、本件土地上に本件建物を建てさせてもらっているところ、土地利用に関して、平成6年4月13日新築時から、親子の関係でしたので、契約や地代の授受等は全くありませんでしたし、現在、母Aとの間でもありません。</p>
<p>■E (建物所有者の子)</p>	<p>1. 本件建物には、現在、私達家族3人で住んでいます。</p> <p>2. 本件建物は居住使用のみです。</p> <p>3. 本件土地の境界について、隣地所有者らとトラブルはありません。</p> <p>4. 本件建物には、次の損傷や不具合があります。</p> <p>① 屋根瓦のずれ、欠け(応急処置のみ)</p> <p>② 玄関アプローチのひび</p> <p>③ 玄関ポーチの割れ、欠け</p> <p>④ 庇の腐食</p> <p>⑤ 床暖房の故障</p> <p>⑥ トイレと脱衣所の換気扇が故障</p> <p>5. 能登半島地震後、2階ベランダ側の部屋(北東側洋室)で雨漏りしていました。応急処置のみしています。</p> <p>6. 1階和室の屋根裏にコウモリが出ます。</p> <p>7. 毎年3～10月の間、イエヒメアリが大量に発生します。</p> <p>8. 三軒隣のお宅が宅地の法面崩落により、解体されています。</p> <p>9. 現況調査を受けるにあたって、物をなるべく片付けておきました。</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

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11月14日 (金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領, 本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年11月14日 (金)	氷見市役所税務課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券55円(別件と平分))
令和7年11月14日 (金) 13:40 - 13:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 工作物・動産等確認, 写真撮影, 建物所有者の妻らと遭遇
令和7年11月20日 (木)	執行官室(郵便)	建物所有者に対し期日通知書兼照会書送付(郵券110円)
令和7年12月5日 (金) 9:20 - 9:50	物件所在地	占有調査, 立入調査, 間取確認, 工作物等調査, 写真撮影, 評価人同行, 建物所有者の子立会
令和7年12月5日 (金) 10:00 - 10:05	建物所有者居所	建物所有者から口頭聴取
(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



-16485.568 (座標値種別：測量成果)

(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(noto2024_02BL.par)による修正がされています。
 (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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
朝日丘

請求部分	所在	氷見市朝日丘				地番	2番23			
出力縮尺	1/250	精度区	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成22年3月			備付年月日(原図)	平成23年10月20日			補記事項		

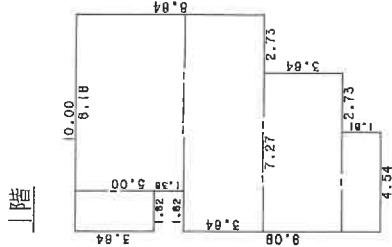
600404 各階平面図

建物図面図

家屋番号	2番23
建物の所在	氷見市朝日丘2番地23

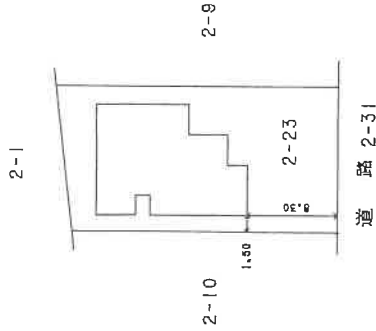
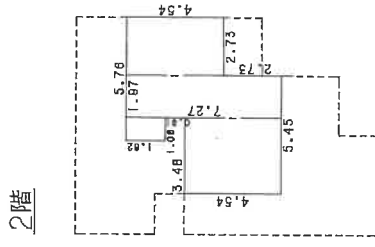
1階

1.92 x 3.84	=	6.6248
8.16 x 5.00	=	40.9000
10.07 x 3.84	=	38.4000
7.27 x 3.84	=	26.4628
4.34 x 1.81	=	8.2174
計		118.6050



2階

3.48 x 4.54	=	15.7892
1.06 x 1.82	=	1.8292
1.97 x 7.27	=	14.3219
2.73 x 4.54	=	12.3942
計		44.4445



平成六年四月十九日

公用
A4に縮小

作製者

平成6年4月14日作製

縮尺 1/250

申請人

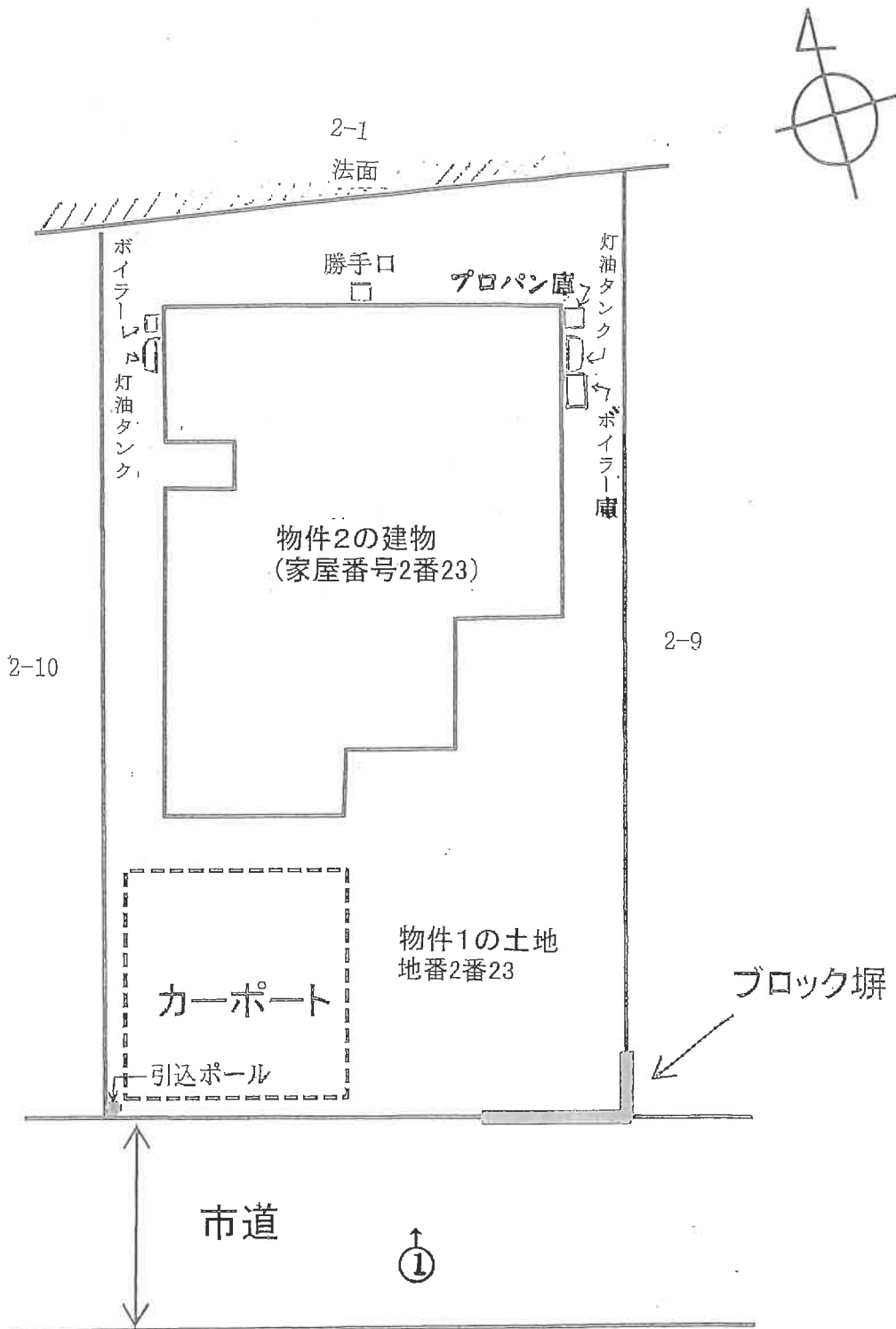
縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図

N



(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

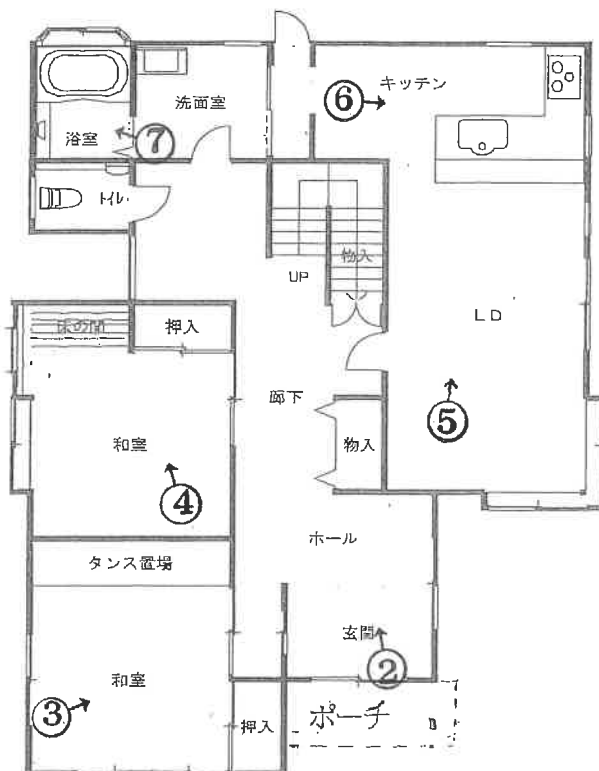
間取図

N

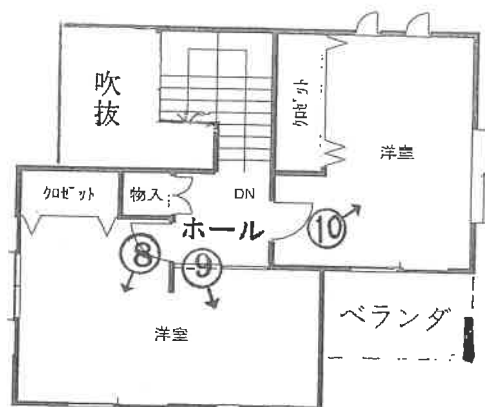


物件2

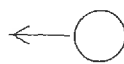
1階



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

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



損傷

傷

令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 12 月 5 日 現地調査
令和 8 年 1 月 13 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
服部 恵子

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,700,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金5,070,000円
物件 2 (建物)	金630,000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が常態であること、引渡しを受けるために法定の手続き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	富山県氷見市朝日丘 2番23 宅地 330.61㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県氷見市朝日丘 2番地23 2番23 居宅 木造瓦葺2階建 1階 118.60㎡ 2階 44.44㎡	同左
附属建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	・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		

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		JR氷見線「氷見」駅の西方・道路距離1400m	
付近の状況		一般住宅、共同住宅が見られる丘陵地の住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 無 屋外広告物規制(第3種禁止地域)、 宅地造成等工事規制区域、 土砂災害警戒区域(北側一部)
画地条件	面積 形状 地勢	330.61㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約13.6m、奥行約25mのほぼ台形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		南側舗装幅員約6.3m市道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件2の敷地であり、目的外建物等はない。 2. 隣接地は道路、住宅、原野である。 3. 道路、ブロック塀、フェンスで端止られており、境界は概ね明瞭である。	
供給処理施設		上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管 : なし	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図により、昭和58年当時は畑であったと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定なし。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> 物件1上にカーポートが存する。(経済価値はないものと判定) 周辺で宅地の法面崩落あり。 	

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	新築年月日(全部事項証明書記載) 平成6年4月13日 経過年数 約 31 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : サイディング材 内 壁 : ビニールクロス 天 井 : ビニールクロス、木天井 床 : フローリング、畳 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : プロパンガス
床面積(現況)	延 163.04㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・令和6年元旦の地震により、2階の雨漏り、壁・天井の内装に亀裂、屋根瓦の破損、玄関アプローチ・ポーチの破損が見られる。 ・床暖房・換気扇が故障しているとのこと。 ・1階屋根裏にコウモリが出るとのこと。 ・令和7年3月～10月にイエヒメアリが発生したとのこと。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,300	1.040	330.61	1.00	9,390,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 氷見(公)-4

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
28,800円/m ²	$\frac{98.6}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	27,300円/m ² (端数整理)

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: 方位南 4.0 … 1.04

地域格差: 相乗積(内訳下記) … 1.00

街路 0.0	環境 0.0	その他 0.0
接近 0.0	行政 0.0	

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) … 1.040

街路 0.0	地目等 0.0	地勢 0.0
形状 0.0	規模 0.0	その他 4.0 方位南

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建付減価補正は不要と判定

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	163.04	0.04	1,170,000

経過年数: 約31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: 残価率 $5\% + (95\% \times 0年 / 25年) = 0.050$

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▲30%と判定

現価率: $0.050 \times (1 - 0.30) = 0.04$

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	9,390,000		0

イ 土地利用権等割合: 土地利用権等はないと判定した。

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	9,390,000	0		0.90	0.60	5,070,000
2	1,170,000	0	1.00	0.90	0.60	630,000
一括価格(合計)						5,700,000

ウ 占有減価修正: 特にない。

エ 市場性修正: この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、市場競争力の弱さから更なる市場性修正が必要と判断した。

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 参考公示資料

地価公示価格 氷見(公)-4
所 在: 富山県氷見市朝日丘897番12「朝日丘18-13」
価 格: 28,800円/㎡
位 置: JR氷見線「氷見」駅より1400m
価格時点: 令和7年1月1日
地 積: 203㎡
供給処理施設: 水道 下水
接面道路: 南6.1m市道
用途地域等: 第一種中高層住居専用地域(60,200)
現 況: 木造2階建 住宅
地域の概要: 一般住宅、共同住宅が見られる丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

対象不動産位置図 (株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図 (株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)
建物図面・各階平面図(縮小実施)
土地建物位置関係図
間取図
現況写真

以上