

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月28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 6月17日 午前 8時30分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月14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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 2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 5月28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 | 高岡市駅南四丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 2 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市駅南四丁目 1 1 1 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 1 番の2 |
| | 種 類 | 居宅・治療所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 2 . 7 4 平方メートル
2階 9 2 . 7 4 平方メートル
3階 9 2 . 7 4 平方メートル
4階 8 . 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月24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】

1階部分を本件共有者Bが占有している。

その余の部分を本件共有者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 | 高岡市駅南四丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 2 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市駅南四丁目 1 1 1 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 1 番の2 |
| | 種 類 | 居宅・治療所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 2 . 7 4 平方メートル |
| | | 2階 9 2 . 7 4 平方メートル |
| | | 3階 9 2 . 7 4 平方メートル |
| | | 4階 8 . 0 0 平方メートル |

令和6年(ケ)第30号

令和6年12月10日受理

令和7年11月21日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

富山地方裁判所高岡支部

執行官 平塚正樹

(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 高岡市駅南四丁目
地 番 1111番
地 目 宅地
地 積 262.37平方メートル
- 2 所 在 高岡市駅南四丁目 1111番地
家屋 番号 1111番の2
種 類 居宅・治療所
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
- 床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 92.74平方メートル
3階 92.74平方メートル
4階 8.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山県高岡市駅南四丁目11番10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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記物件を所有し、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			
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"/> 主たる建物 <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 { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 共有者[A]が本建物の2～4階部分を居宅として、共有者[B]が本建物の1階部分を診療所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			
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(各階平面図)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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (共有者)	<p>1 本件物件は、夫Cが所有していたものです。相続により、土地・建物いずれも、私と息子のBが、それぞれ持ち分2分の1で共有したことになっています。</p> <p>2 本件建物は、平成11年3月に新築され、以後、1階部分は、Bが営む接骨院の診療所として、2階から4階部分は、私たち家族の居宅として使用しています。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> B (共有者)	<p>1 現在、私は、本件建物には居住していませんが、1階部分を接骨院の診療所として使用しています。</p> <p>2 平成11年新築時から、雨漏りが発生しており、屋上防水シートを約10年ほど前に葺きなおしました。しかし、雨漏りは止まらず、原因は、よくわかっていません。</p> <p>3 3階のトイレは水漏れがあり、現在は、使用していません。</p> <p>4 本件建物内での動物飼育はありません。</p> <p>5 近接する土地との間での境界に関する紛争はなかったと思います。</p> <p>6 水道は、井戸水と上水道を併用しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。その他、東側接道部分及び南側接道部分は、接骨院来客用の駐車場として利用されている。
- 3 本件土地は、東側及び南側部分で接道し、北側及び西側部分が宅地と隣接している南東角地である。南東角部分の一部が欠けた形状の概ね長方形の整形地であり、本件土地の形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 4 本件土地の東側及び南側は側溝及び市道、北側宅地との境界付近にはコンクリートブロック塀、西側宅地との境界付近にはコンクリート基礎が設置されており、境界については概ね明確となっているものと思われる。本件土地の範囲については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 5 本件建物の占有者及び占有関係については、共有者らの陳述及び本件建物内の状況から本報告書2枚目のとおり認められた。
なお、共有者[B]は、現在、本件建物内には居住はしていないが、1階部分を自身が経営する接骨院の診療所として使用している。2階以上の部分は、主として共有者[A]の居宅であるが、[B]の実家でもあり、接骨院の執務の際を中心に、日常的に利用しているものと思われる。
- 6 本件建物は、不動産登記記録及び[B]の陳述によれば、平成11年に建築された建物であり、全体として、経年相応の劣化、損傷及び汚れなどが認められる。特に、建築時から雨漏り被害があったとのことであり、防水シートの葺き替え工事を実施したものの、修復には至っていない。3階及び4階部分の天井部分には雨漏りの痕跡と思われるしみが散見された。
- 7 3階洋室の1室にグランドピアノが存する。

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

(4枚目)

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 1 月 6 日(月) 9:00-9:10	富山地方法務局高岡支局	公図、建物図面（各階平面図）、登記事項要約書の取得
令和 7 年 1 月 6 日(月) 9:30-9:40	高岡市役所	家屋見取図の取得
令和 7 年 1 月 6 日(月) 10:30-11:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和 7 年 6 月 12 日(木) 13:30-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人聴取、評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物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立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



(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。

地
査
区
域
見
出
駅南4丁目

請求部	所在	高岡市駅南四丁目		地番	1111番	
出納	1/500	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和50年6月		備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図	

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1月6日
富山地方務局高岡支局
登記官

請求番号：2-9
(1/1)

(6枚目)

公
用

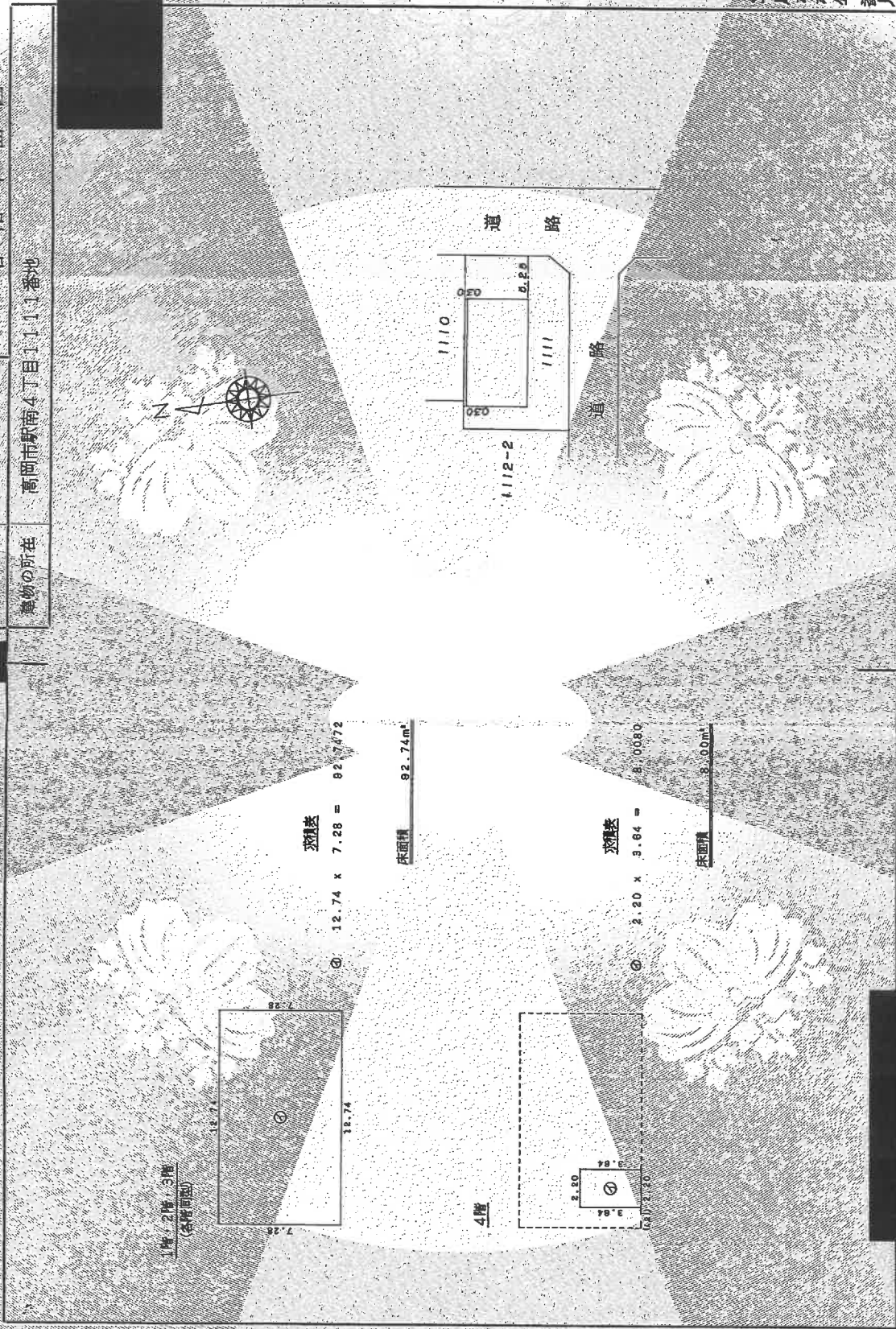
物件2

A4版に縮小用

平成28年3月10日

建物図面
各階平面図

家屋番号	111J番の2
建物の所在	高岡市駅南4丁目11-11番地



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

11年3月3日(申請)

作製者

(富山県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成11年3月10日

407169 各階平面図

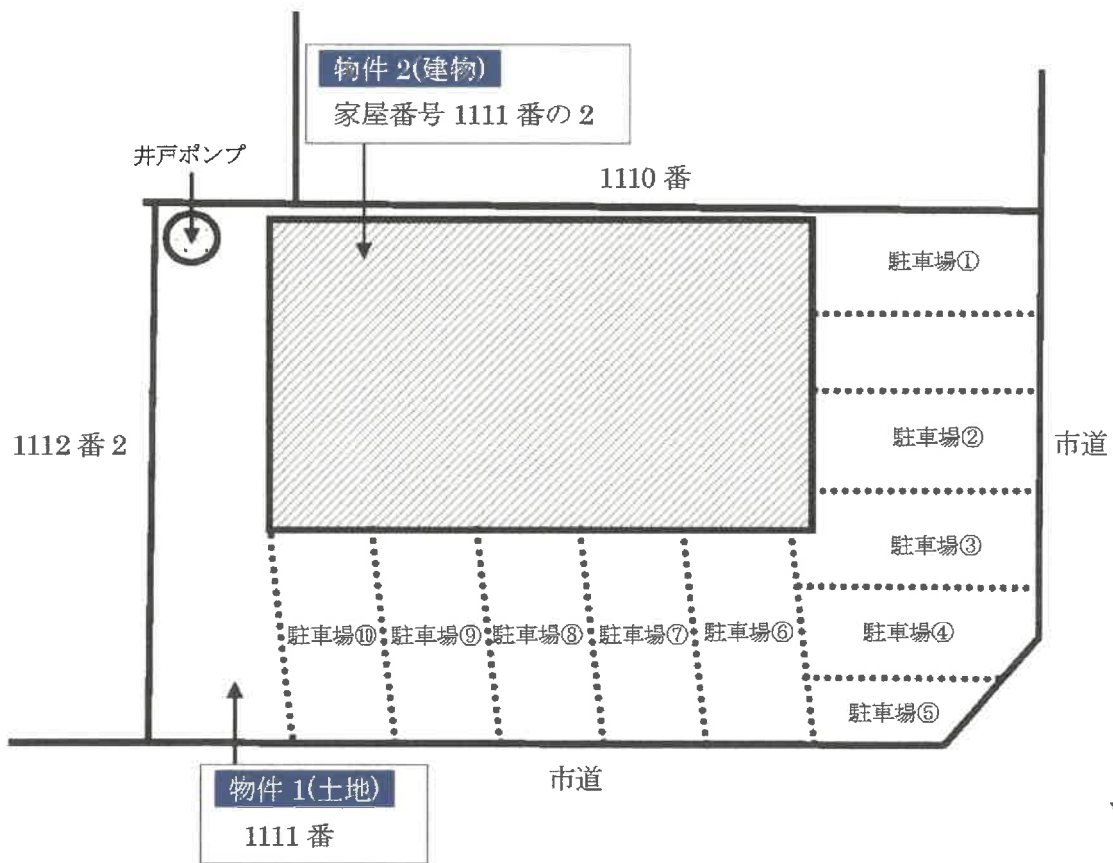
これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年1月6日 富山地方建設局建築課

登記官

(7枚目)

請求番号：2-10

土地建物位置関係図



※ 上記境界は隣地立会によるものではなく、公図、建物図面、住宅地図、航空写真等により推定したものであり、境界を保証するものではない。

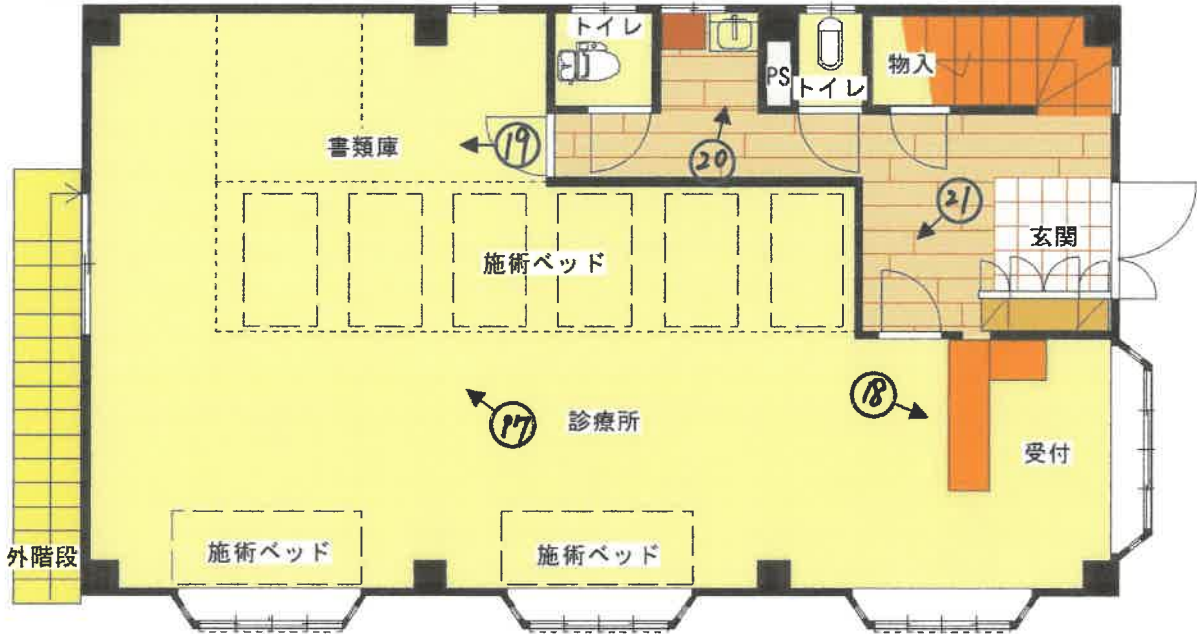
写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

建物間取図

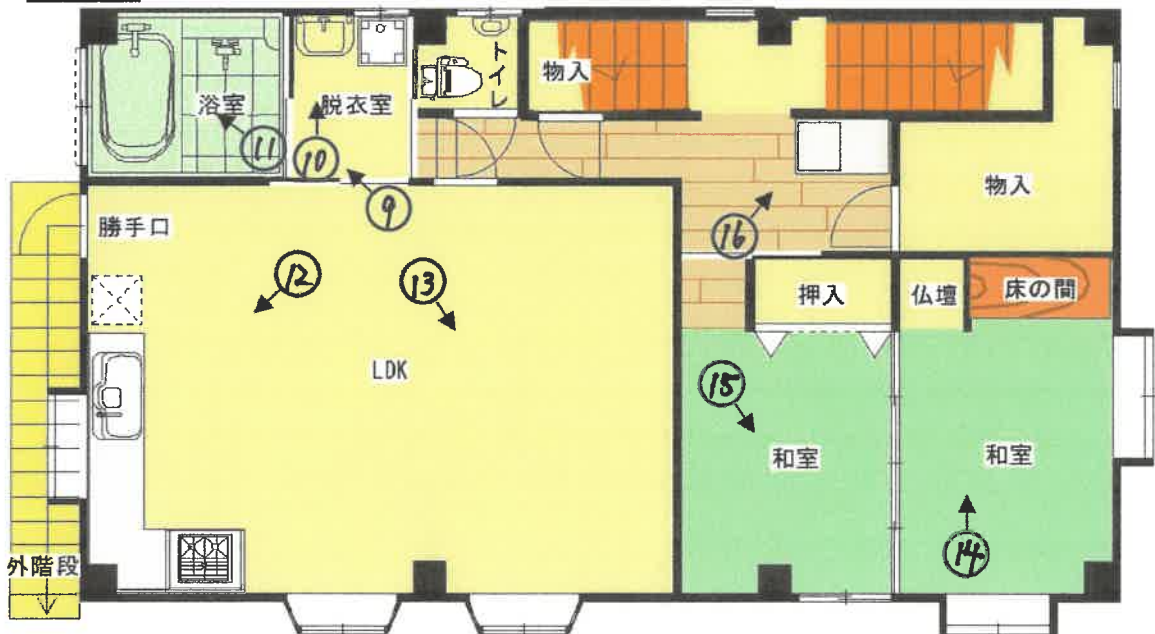
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す



1階



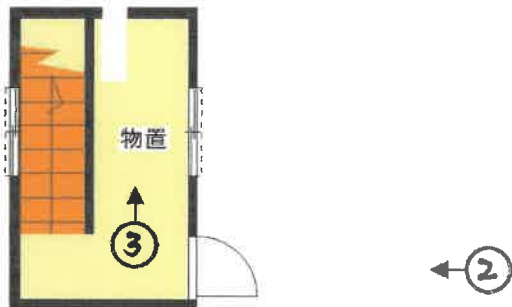
2階



3階



4階



↑ 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



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



写真 15



写真 16



写真17



写真18





写真19



写真20



令和6年（ケ）第30号
令和7年6月12日 現地調査
令和7年10月9日 評価

富山地方裁判所 高岡支部 御中

評 価 書
(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士
小林正伸

第1 評価額

一 括 価 格	
	金 12,080,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,110,000 円
物件2 (建物)	金 7,970,000 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 地目 地積	高岡市駅南四丁目 1111番 宅地 262.37m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高岡市駅南四丁目1111番地 1111番の2 居宅・治療所 鉄骨造陸屋根4階建 1階 92.74m ² 2階 92.74m ² 3階 92.74m ² 4階 8.00m ²	同左
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」駅の南方約550m(道路距離)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、併用住宅、駐車場等が混在する住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 屋外広告物：第3種禁止地域 立地適正化計画：居住誘導区域 高岡駅南土地区画整理事業施行区域
画地条件	面積 形状 地勢	262.37㎡ 間口約10.5m、奥行約20.5mのほぼ長形状地 概ね平坦地
接面道路の状況	東側 幅員約7.9m市道(建築基準法42条1項1号) 南側 幅員約6.0m市道(建築基準法42条1項1号) 接面道路とほぼ等高な角地	
土地の利用状況等	○物件2の敷地であり、目的外建物はない。 ○隣接地は道路、一般住宅である。 ○物件1の東側及び南側は側溝及び市道、北側隣接地との境界付近にはコンクリートブロック塀が、西側隣接地との境界付近にはコンクリート基礎が設置される等しており、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(井戸併用)
	下水道 ガス配管	あり 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い。	
特記事項	○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、周知の埋蔵文化財包蔵地「瑞龍寺遺跡」に近接している(富山県GISサイト)。	

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（登記記載） : 平成11年3月1日新築 経過年数 : 27年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構 造：鉄骨造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス、板張り等 天 井：クロス、ボード、板張り等 床 : フローリング、畳等 設 備：給排水衛生設備、電気設備等 その他：井戸設備、ウォシュレット等
床面積（現況）	延 286.22㎡
現況用途等	現況用途：居宅・治療所 間取り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準的
保守管理の状態	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○雨漏りがあり、屋上防水シートは約10年前に葺き直したが、雨漏りは止まらず、原因が分からない状況である。 ○外壁サイディングに劣化、損傷が確認される。 ○3階トイレは水漏れがしており、現在は使用していない。

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	55,200	1.05	262.37	0.90	13,700,000

(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-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,500\text{円/m}^2 & \times & \frac{99.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{123} & \div & 55,200\text{円/m}^2 \end{array}$$

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±0%

地域格差 : 街路条件（幅員、系統連続性）±0%
交通接近条件 -2%
環境条件（周辺環境等） +25%
補正率（相乗積）1.23

イ 個別格差 : 方位 +2%
角地 +3%
補正率（相乗積）1.05

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 築後約27年を経過した中古住宅兼治療所であり、建付減価を上記のとおりと判断した。

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/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	250,000	286.22	0.09	6,440,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数：新築後27年、経済的残存耐用年数：3年、残価率：5%

定額法による現価率：残価率 $0.05 + \{0.95 \times 3年 / (27年 + 3年)\} \div 0.15$

観察減価法：

維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲40%と判定

現価率： $0.15 \times (1 - 0.40) \div 0.09$

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	13,700,000	50%	法定地上権	6,850,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定

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	13,700,000	-6,850,000		1.00	0.60	4,110,000
2	6,440,000	6,850,000		1.00	0.60	7,970,000
一括価格 (合計)						12,080,000

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り、市場性修正は不要と判断した。

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 参考価格資料

地価公示価格：高岡-10
所 在：高岡市京田110番
価 格：68,500円/㎡
位 置：あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の南方・道路距離1.2km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：181㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北側8m市道
用 途 地 域 等：市街化区域
第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整理済みの住宅地域

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
写真撮影位置図
現況写真

以 上