

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月25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 7月15日 午前 8時30分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8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 7月30日 午前 9時00分から 令和 8年 7月30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 6月25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

22	所	在	高岡市高美町
	地	番	18番180
	地	目	宅地
	地	積	204.89平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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22】

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22】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号22】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

---

---

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

22 所 在 高岡市高美町  
地 番 18番180  
地 目 宅地  
地 積 204.89平方メートル

令和6年(ケ)第30号  
令和6年12月20日受理  
令和8年 1月 5日引継  
令和8年 2月20日提出

# 現況調査報告書

(物件22)

富山地方裁判所高岡支部

執行官 大塚 与士幸 (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

22 所 在 高岡市高美町  
地 番 18番180  
地 目 宅地  
地 積 204.89平方メートル



(占有関係用〈多占〉)

### 占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
22	■土地概略図中1番部分 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明 (R3・7・以前) 自 R3・7・以前 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 5,000円 □敷 □保 なし	口頭契約
22	■土地概略図中2番部分 B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	S63・12・頃 自 S63・12・頃 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 5,000円 □敷 □保 なし	口頭契約
22	■土地概略図中3番部分 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明 (R5・5・以前) 自 R5・5・以前 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 ■年 60,000円 □敷 □保 なし	口頭契約
22	■土地概略図中4番部分 共有者ら	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 □敷 □保	空き駐車スペース
22	■土地概略図中5番部分 D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R8・1・3 自 R8・1・3 至 R8・1・10	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 なし □敷 □保 なし	口頭契約 一時使用目的
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 □敷 □保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ <input type="checkbox"/> B (占有者)	<p>1 本件土地のうち、土地概略図中の2番の部分は、昭和63年12月5日頃から期間を定めなくて、共有者<input type="checkbox"/> Eさんから月額5千円で賃借しており、2台分の駐車場として使用しています。賃借当初は亡<input type="checkbox"/> Fさんとの口頭契約であり、その後も賃貸借契約書は作成していません。</p> <p>2 賃料は、毎年7月及び12月に翌半年分を前払いしています。敷金等の差入れはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月15日付け回答書の要旨)</p>
■ <input type="checkbox"/> D (占有者)	<p>1 本件土地のうち、土地概略図中の5番の部分は、本年1月3日から同月10日まで、共有者<input type="checkbox"/> Gさんの了解を得て一時的に借りており、友人が富山に来た際の駐車場として使用しています。</p> <p>2 令和6年12月末頃から年始にかけて、共有者<input type="checkbox"/> Gさんの承諾を得て一時的に駐車場として使用していたことがあり、その際は、<input type="checkbox"/> Gさんに5千円を振り込んでいます。なお、今年は、振り込まなくてもよいと言われていました。</p> <p>3 今後も一時的に借りたいので、本件買受人は連絡先を教えてください。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月15日付け回答書、同月22日電話聴取要旨)</p>
■ <input type="checkbox"/> C (占有者)	<p>1 本件土地のうち、土地概略図中の3番の部分は、令和5年5月15日頃から期間を定めなくて、共有者<input type="checkbox"/> Gさんから年額6万円で賃借し、2台分の駐車場として使用しています。口頭契約であり、賃貸借契約書は作成していません。</p> <p>2 賃料は、半年ごとの支払いであり、翌半年分を前払いしています。敷金等の差入れはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月16日付け回答書の要旨)</p>
■ <input type="checkbox"/> A (占有者)	<p>1 本件土地のうち、土地概略図中の1番の部分は、昭和61年4月頃から期間を定めなくて、共有者<input type="checkbox"/> Eさんから月額5千円で賃借し、駐車場として使用しています。賃借当初は、叔父と亡<input type="checkbox"/> Fさんとの口頭契約であり、その後、父との契約となり、令和2年4月頃からは私との契約となっており、私が借主の地位を承継しています。なお、当初から賃貸借契約書は作成されていません。</p> <p>2 賃料は、毎月末日限り当月分を支払うことになっており、敷金等の差入れはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月21日付け回答書の要旨)</p>
■ <input type="checkbox"/> G (共有者)	<p>1 本件土地の駐車場利用者、期間、月額賃料等は次のとおりです。</p> <p>(1) 土地概略図中の1番の部分は、令和3年7月から、<input type="checkbox"/> Aさんに月額5千円で賃貸しており、毎月、翌月分の前払いとなっています。保証金等の差入れはありません。</p> <p>(2) 土地概略図中の2番の部分は、昭和63年12月から、<input type="checkbox"/> Bさんに月額5千円で賃貸しており、6か月分の前払いとなっています。保証金等の差入れはありません。</p> <p>(3) 土地概略図中の3番の部分は、令和3年7月から、<input type="checkbox"/> Cさんに月額</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

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"/> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">E</span> (共有者)	<p>5千円で賃貸しており、6か月分の前払いとなっています。保証金等の差入れはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月29日受付の回答書要旨)</p> <p>1 本件土地の駐車場利用者、期間、月額賃料等は次のとおりです。</p> <p>(1) 土地概略図中の1番の部分は、令和3年7月から、<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span>さんに月額5千円で賃貸しており、毎月、翌月分の前払いとなっています。保証金等の差入れはありません。</p> <p>(2) 土地概略図中の2番の部分は、昭和63年12月から、<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B</span>さんに月額5千円で賃貸しており、6か月分の前払いとなっています。保証金等の差入れはありません。</p> <p>(3) 土地概略図中の3番の部分は、令和3年7月から、<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C</span>さんに月額5千円で賃貸しており、6か月分の前払いとなっています。保証金等の差入れはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月29日受付の回答書要旨)</p>
<input checked="" type="checkbox"/> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">H</span> (共有者 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">G</span> の子の夫)	<p>1 本件土地の駐車場利用者のうち、土地概略図中の5番の部分について、共有者<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">G</span>からは、<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">D</span>さんが一時的に使用することがあると聞いています。その都度、同人から連絡があり、駐車料等は請求していないとのことでした。</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 本件土地の状況は、公図、土地概略図及び添付写真のとおりである。  
本件土地は、舗装された月極駐車場として利用されており、以前に引かれていた区画線は判然とせず、現況は、土地概略図のとおり全4区画の駐車場（区画線は引かれていない。）となっている。
- 2 本件土地の範囲について、北東側及び北西側は側溝、市道であり、北西端付近に境界柱が存在し、南東側及び南西側の各隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀が設置されており、概ね土地概略図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の占有者、占有関係については、共有者ら及び占有者らからの各回答書等及び土地上の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。  
占有者 、同  及び同  の各占有権原については、共有者ら及び各占有者らからの回答により、いずれも賃借権と認められた。ただし、各占有者又はその被承継人と元所有者 、共有者  又は同  との間で駐車場賃貸借契約書等は作成されていない。  
占有者  の占有開始時期について、同人及び共有者らからの回答が概ね一致しているが、占有者  及び同  の各占有開始時期については、同各占有者及び共有者らからの回答内容に齟齬があるため、不明と言わざるを得ない。  
占有者  の占有権原については、同人からの回答書等から、一時使用目的の使用借権と認められた。

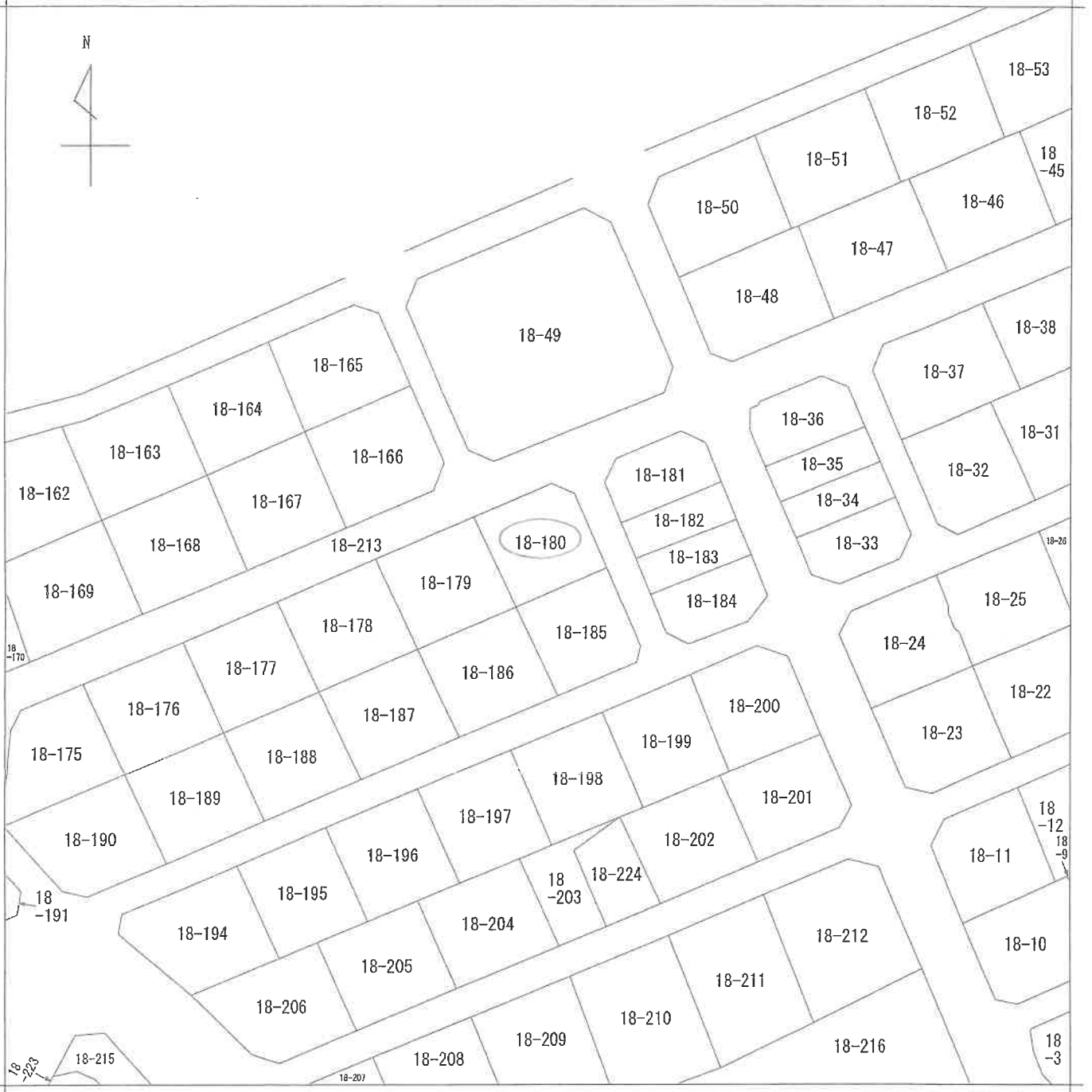
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月5日(月) ： - ：	当庁執行官室	共有者ら各宛て連絡依頼文書送付
8年1月6日(火) 7：00-7：10	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、駐車自動車に連絡依頼文書を差置
8年1月7日(水) ： - ：	当庁執行官室	北陸信越運輸局富山運輸支局宛て照会書送付(返送用切手添付)
8年1月13日(火) ： - ：	当庁執行官室	占有者各宛て照会書送付(返送用切手添付)
8年1月16日(金) 9：40-9：45	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年1月16日(金) ： - ：	当庁執行官室	共有者ら各宛て照会書送付(返送用切手添付)
8年1月22日(木) 8：45-8：50	当庁執行官室	共有者らの親族から電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><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立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

# 物件22



(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。



請求部	所在	高岡市高美町			地番	18番180		
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)			補記事項	

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。

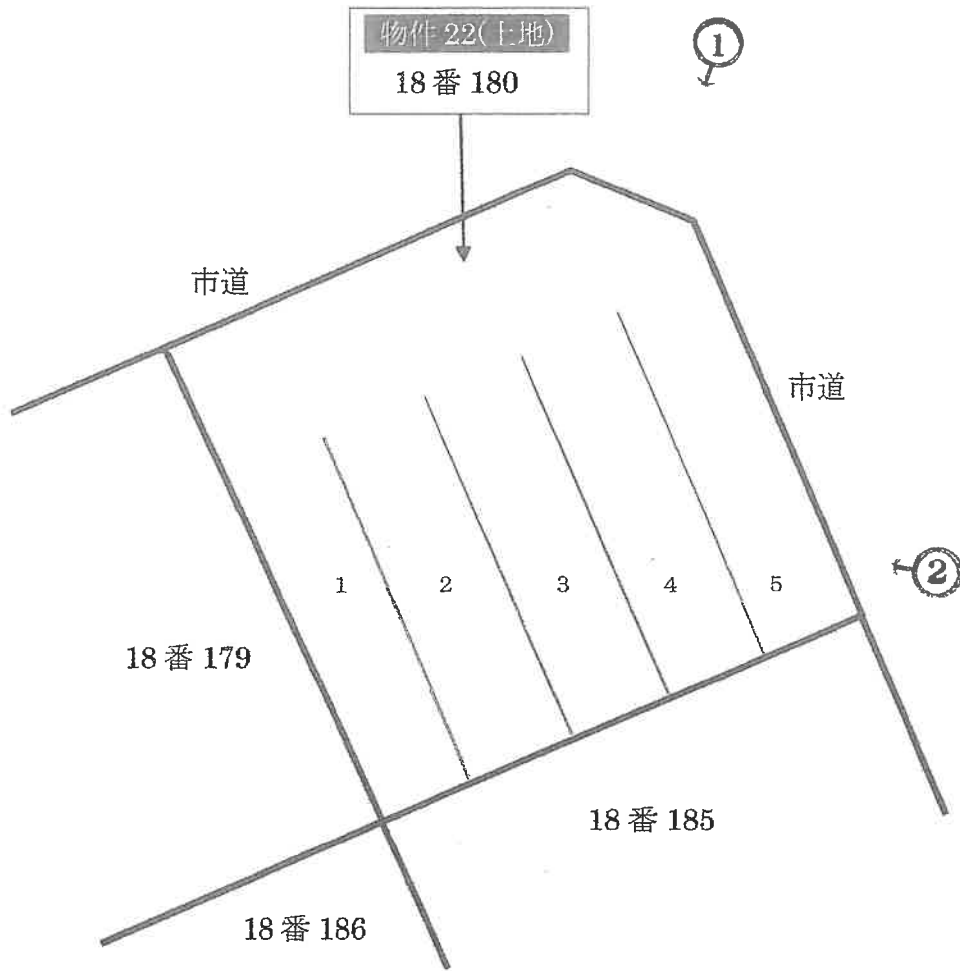
令和7年1月6日  
富山地方事務局高岡支局  
登記官

請求番号：3-6  
(1/1)

**A4判に縮小**

( 8 枚 )

# 土地概略図



↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

※ 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。

※ 1～5の区画線は、占有部分を特定するため便宜上記入したものであり、現地に引いてある区画線とは異なっている。

物件22の土地

写真 1



物件22の土地

写真 2



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22)

評価人 不動産鑑定士  
小林正伸

## 第1 評価額

物件22 (土地)	金 2,520,000 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
22	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市高美町 18番180 宅地 204.89㎡	同左
特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

【土地の概況及び利用状況等】

位置・交通	JR氷見線「伏木」駅の南西方約2,300m(道路距離)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% - 屋外広告物：第2種禁止地域
画地条件	面積 形状 地勢	204.89㎡ 間口約12.5m、奥行約14.0mのほぼ正形状地 概ね平坦地
接面道路の状況	北西側 幅員約5.9m市道(建築基準法42条1項1号) 北東側 幅員約4.0m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	○現在は駐車場として利用されている。 ○隣接地は道路、一般住宅である。 ○物件1の北西側及び北東側は側溝及び市道であり、南東側及び南西側隣接地との境界付近にはコンクリートブロック塀が設置されており、境界については概ね明確である。	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり あり(集中プロパン)  (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「矢田上野古墳群」遺跡に該当している(富山県GISサイト)。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

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
22	19,900	1.03	204.89	1.00	4,200,000

(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-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{97.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & \div & 19,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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) +10%  
補正率 (相乗積) 1.08

イ 個別格差 : 方位 +1%  
角地 +3%  
埋蔵文化財包蔵地 -1%  
補正率 (相乗積) 1.03

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 更地のため建付減価はない。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、占有減価、市場性修正、競売市場修正を行い、下記のとおり評価額を求めた。

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
22	4,200,000			1.00	0.60	2,520,000

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-4  
所 在：高岡市伏木矢田字東上野30番61外  
価 格：22,000円/㎡  
位 置：JR氷見線「伏木」駅の南西方・道路距離2.5km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：264㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 道 路：北西側6.3m市道  
用 途 地 域 等：市街化区域  
第一種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

位置図  
付近案内図  
公図写  
土地概略図  
写真撮影位置図  
現況写真

以 上