

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月13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 9月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16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10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 9月17日 午前 9時00分から 令和 8年 9月17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 8月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
25～32	7,220,000 5,776,000	一括	1,444,000	103,065	0
25	1,530,000				
26	750,000				
27	750,000				
28	590,000				
29	920,000				
30	940,000				
31	960,000				
32	780,000				

物 件 目 録

25	所	在	高岡市京町
	地	番	150番
	地	目	宅地
	地	積	161.81平方メートル
26	所	在	高岡市京町
	地	番	151番
	地	目	宅地
	地	積	97.48平方メートル
27	所	在	高岡市京町
	地	番	152番
	地	目	宅地
	地	積	97.98平方メートル
28	所	在	高岡市京町
	地	番	153番
	地	目	宅地
	地	積	98.44平方メートル
29	所	在	高岡市京町
	地	番	154番
	地	目	宅地
	地	積	97.48平方メートル

物 件 目 録

30	所	在	高岡市京町
	地	番	155番
	地	目	宅地
	地	積	98.90平方メートル
31	所	在	高岡市京町
	地	番	156番
	地	目	宅地
	地	積	101.25平方メートル
32	所	在	高岡市京町
	地	番	157番
	地	目	宅地
	地	積	130.90平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6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25～32】

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28】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 K

期 限 不明

賃 料 年5万4240円

敷 金 不明

保証金 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号140番）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号26】

Gが売却対象外建物（家屋番号138番、登記記録上の所有者H）の敷地として占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号27】

Iが売却対象外建物（家屋番号139番、登記記録上の所有者J）の敷地として占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号 3 2】

Lが売却対象外建物（家屋番号 1 4 4 番、登記記録上の所有者M）の敷地として占有している。同人の賃借権は対抗要件を有する可能性がある。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 4 3 番）の登記が存在する。

《 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

25 所 在 高岡市京町
地 番 150番
地 目 宅地
地 積 161.81平方メートル

26 所 在 高岡市京町
地 番 151番
地 目 宅地
地 積 97.48平方メートル

27 所 在 高岡市京町
地 番 152番
地 目 宅地
地 積 97.98平方メートル

28 所 在 高岡市京町
地 番 153番
地 目 宅地
地 積 98.44平方メートル

29 所 在 高岡市京町
地 番 154番
地 目 宅地
地 積 97.48平方メートル

物 件 目 録

30	所	在	高岡市京町
	地	番	155番
	地	目	宅地
	地	積	98.90平方メートル
31	所	在	高岡市京町
	地	番	156番
	地	目	宅地
	地	積	101.25平方メートル
32	所	在	高岡市京町
	地	番	157番
	地	目	宅地
	地	積	130.90平方メートル

令和 7 年(ケ)第 15 号
(物件番号 25 ~ 32)
令和 7 年 7 月 25 日受理
令和 7 年 8 月 14 日引継
令和 8 年 2 月 6 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

	所 在	地 番	地 目	地 積
25	高岡市京町	150番	宅 地	161.81平方メートル
26	高岡市京町	151番	宅 地	97.48平方メートル
27	高岡市京町	152番	宅 地	97.98平方メートル
28	高岡市京町	153番	宅 地	98.44平方メートル
29	高岡市京町	154番	宅 地	97.48平方メートル
30	高岡市京町	155番	宅 地	98.90平方メートル
31	高岡市京町	156番	宅 地	101.25平方メートル
32	高岡市京町	157番	宅 地	130.90平方メートル

以上 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高岡市京町３番１号～４号 付近
土地	物件２５～３２
現況地目	☒ 宅地（物件２５～３２） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☐
形　　状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者Ａが物件２５、２９、３０、３１の各土地を更地の状態で占有している ☒ その他の者Ｇが物件２６の土地を下記目的外建物の敷地として占有している ☒ 「目的外建物１の概況」（３枚目）のとおり ☒ その他の者Ｉが物件２７の土地を下記目的外建物の敷地として占有している ☒ 「目的外建物２の概況」（４枚目）のとおり ☒ その他の者Ｋが物件２８の土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 「目的外建物３の概況」（５枚目）のとおり ☒ その他の者Ｌが物件３２の土地を下記目的外建物の敷地として占有している ☒ 「目的外建物４の概況」（６枚目）のとおり
その他の事項	☒ １． 物件２５～３２の土地は一体となっており、周囲に公道がある。 ２． 物件３１の土地に現存しない建物登記（家屋番号１４３番）が残っている。 ３． 目的外建物１～３は長屋のようになっている。 ４． 目的外建物１，２，４について、登記名義人と占有者（借地人）が異なる。 ５． 契約関係等に関する照会書を占有者Ｇ，Ｉ，Ｋに送付したが、提出期限を相当経過しても、同人らから何の回答や連絡もなかった。 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、物件２５、２９、３０、３１の土地について、上記のとおり認定した。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物１～４の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

目的外建物 1 の概況 (物件 26 関係)

所 在	高岡市京町 1 5 1 番地
家 屋 番 号	1 3 8 番
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 7 5 . 9 5 平方メートル 2 階 約 4 1 . 3 2 平方メートル
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (H) □不明
建 築 時 期	固定資産公課証明書によれば、大正 1 2 年ころ
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	■目的外建物 2 (家屋番号139)と長屋のように、くっついている。

■関係人（■F（相手方A代理人））の陳述／■提示文書（合計請求書（控））の要旨

占有範囲・占有者		■物件26の土地全部・■占有者G			
占有状況		■敷地			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		不明、登記によれば、昭和63年9月8日にHが所有権取得			
最初の契約等	契約日	年 月 日			
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新			
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
	貸主	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（ロジェ）			
契約等当事者	借主	■占有者G ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎年金53,720円（半期に半額支払）			
地代前払		☐ 前払（ 分 円）			
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）			
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐			
地代滞納		☐ ない ☒ ある（1年分）			
契約解除		■ない ☐ ある（ ）			
訴訟提起等		■ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）			
その他					
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 「執行官の意見のとおり」			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物 2 の概況 (物件 27 関係)

所	在	高岡市京町 1 5 2 番地
家 屋 番 号		1 3 9 番
種 類		■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造		木造瓦葺2階建
床 面 積 (概 略)		1 階 約 8 0 . 9 8 平方メートル 2 階 約 4 1 . 3 2 平方メートル
所 有 者		□土地所有者 ■その他の者 (J) □不明
建 築 時 期		固定資産公課証明書によれば, 昭和元年ころ
建 築 者		□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項		■目的外建物1 (家屋番号138番)と目的外建物3 (家屋番号140番)に挟まれて長屋のように, くっついている。
■関係人 (■F (相手方A代理人)) の陳述／■提示文書 (合計請求書(控)) の要旨		
占有範囲・占有者	■物件27の土地全部・■占有者I	
占有状況	■敷地	
占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	不明, 登記によれば, 昭和46年7月21日にJが所有権取得	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	□土地所有者 ■その他の者 (ロジェ)
	借 主	■占有者I □その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年金86,952円 (半期に半額支払)	
地 代 前 払	□前払 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等	□譲渡・転貸を認める □	
地 代 滞 納	■ない □ある (年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	■ない □ある ()	
訴 訟 提 起 等	■ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 □ある □係属中 □終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「執行官の意見のとおり」	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用<3>)

目的外建物 3 の概況 (物件 28 関係)

所 在	高岡市京町 1 5 3 番地
家 屋 番 号	1 4 0 番
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 8 2 . 4 8 平方メートル 2 階 約 4 9 . 5 8 平方メートル
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (K) □不明
建 築 時 期	固定資産公課証明書によれば、大正 4 年ころ
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	■目的外建物 2 (家屋番号 139 番) と長屋のように、くっついている。

■関係人（■F(相手方A代理人)）の陳述／■提示文書（合計請求書(控)）の要旨

占有範囲・占有者		■物件28の土地全部・■占有者K			
占有状況		■敷地			
占有権原		□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □			
占有開始時期		平成19年3月22日(相続による所有権取得時)			
最初の契約等	契約日	年 月 日			
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし			
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新			
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし			
	貸主	□土地所有者 ■その他の者(ロジェ)			
契約等当事者	借主	■建物所有者K □その他の者()			
地代・支払時期等		毎年金54,240円(半期に半額支払)			
地代前払		□前払(分 円)			
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)			
特約等		□譲渡・転貸を認める □			
地代滞納		■ない □ある(年 月 日現在 金 円)			
契約解除		■ない □ある()			
訴訟提起等		■ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年() 第 号 □ある □係属中 □終局()			
その他					
執行官の意見		■上記のとおり □「執行官の意見のとおり」			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

目的外建物 4 の概況 (物件 3 2 関係)		
所 在	高岡市京町 1 5 7 番地	
家 屋 番 号	1 4 4 番	
種 類	☒ 居宅 <input checkbox"="" checked="" type="checkbox/>(現況)作業所 <input type="/> 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐	
構 造	木造瓦葺 2 階建	
床 面 積 (概 略)	1 階 約 1 1 2 . 3 9 平方メートル 2 階 約 7 8 . 5 1 平方メートル	
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (M) ☐ 不明	
建 築 時 期	固定資産公課証明書によれば, 大正 1 2 年ころ	
建 築 者	☒ 現所有者M ☐ その他の者 () ☐ 不明	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人 (☒ F (相手方A代理人) ☒ L (占有者)) の陳述(回答) / ☒ 提示文書 (地代請求書, 回答書) の要旨		
占有範囲・占有者	☒ 物件 3 2 の土地全部・ ☒ 占有者 L	
占 有 状 況	☒ 敷地	
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	契 約 等 当 事 者	貸 主 ☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (ロジェ) 借 主 ☒ 占有者 L ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年金 7 2 , 1 3 0 円 (半期に半額支払)	
地 代 前 払	☐ 前払 (分 円)	
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和 7 年 9 月末日現在 金 1 , 2 2 6 , 2 1 0 円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見のとおり」	

(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)	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25～32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。 6. 物件26, 27, 28, 32の土地については、その地番を所在とする第三者名義の建物(目的外建物1～4)が存在しています。 7. 物件31の土地については、その地番を所在とする第三者名義の建物の登記が確認できるものの、実際には建物は存在せず、滅失登記がなされないまま登記だけが残っていると思われます。 (書面による回答の要旨)
■F (相手方代理人)	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。 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. 本件土地の年間賃借料は、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. いずれもA氏からロジェが賃借し、物件25, 29, 30, 31の土地は空ち地、物件26の土地はG氏に建物敷地として賃貸(賃料年額5万3720円で)中、物件27の土地はI氏に建物敷地として賃貸(賃料年額8万6952円で)中、物件28の土地はK氏に建物敷地として賃貸(賃料年額5万4240円で)中、物件32の土地はL氏に建物敷地として賃貸(賃料年額7万2130円で)中、尚、L氏からの賃料は平成20年7月から未払であり、請求しているが支払がない。 7. 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、本件土地について合計256,198円です。 8. 物件29, 30, 31の土地はロジェがA氏の依頼で建物を取り壊し、整地しています。土地の境界は確定しておらず、土地の実測面積と公簿上の面積に異動があると予想されます。 9. 取り壊し、整地費用等の精算をA氏だけではなく、申立人らとの間でも行う必要があるとロジェは考えているとのこと。

(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
■ L (占有者)	(書面による回答の要旨) 1. 目的外建物4の所有名義人Mは、私の父です。 2. 参考までに、父Mと高岡北部耕地整理組合との間の昭和13年9月2日付け地上権設定契約証書の写しを提出します。 3. 現在の貸主はロジェで、6月と12月の月末に振込支払をしていました。 4. 契約期間の定めや敷金の有無については、わかりません。 5. 地代を1,226,210円滞納しています。 6. 敷地外に駐車場は借りていません。 7. 現在、目的外建物4(家屋番号144番)は作業場等として使用しています。

(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) 12:01 - 12:08	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和7年9月17日 (水)	執行官室 (F A X)	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・目的外建物等登記事項証明書受領
令和7年10月6日 (月)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧
令和7年10月30日 (木)	執行官室	申立人ら代理人と面談
令和7年10月31日 (金)	高岡市役所 資産税課	目的外建物の家屋平面図写し交付申請書提出 (返信用郵券60円(別物件と按分))
令和7年12月15日 (月) 11:25 - 12:00	物件所在地	全戸不在, 物件確認, 占有調査, 土地調査, 目的外建物外観調査, 簡易計測, 近隣調査, 写真撮影
令和7年12月15日 (月)	高岡市役所 資産税課	目的外建物の固定資産公課証明書交付申請書提出 (返信用郵券60円(別物件と按分))
令和7年12月19日 (金) 11:55 - 12:15	物件所在地	全戸不在, 土地調査, 目的外建物外観調査, 簡易計測, 写真撮影, 図面作成
令和7年12月23日 (火)	物件所在地 郵便局	全戸不在, 占有者Kに照会書差置(返信用郵券110円) 占有者G, I, Lに照会書各郵送(郵券140円, 返信用郵券110円) →占有者Lのみ令和8年1月9日回答書受領, その他回答なし
(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 を立ち会わせ, 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

イ 168-4 ハ 172-2 ホ 172-4 ト 172-8 リ 181-2 ル 181-7
ロ 169-2 ニ 172-3 ヘ 172-7 チ 180-1 ヌ 181-6

A4に縮小



181-9
185-2
204-1
水
137-2
172-6
180-6
11-3
178-1
178-2
179-1
179-7
179-8
5-2
303
1-7
11-2
水
178-4
120-2
120-3
120-4
121
124
174-3
46
61-1
64-2
65
69
70
76
85
92
95
95
100
79
水

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



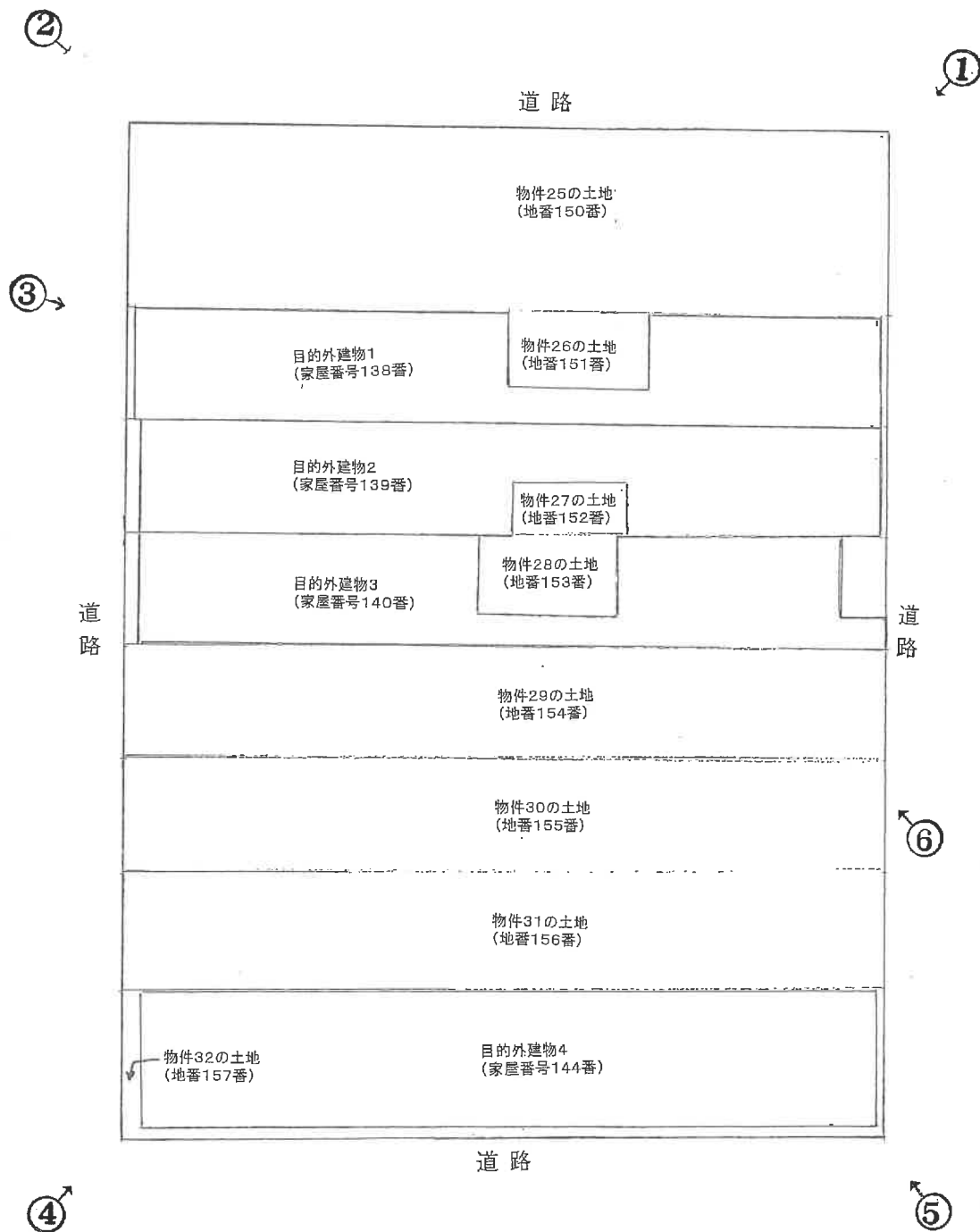
請求部	所在	高岡市京町				地番	150番			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

(10 枚目)

請求番号：5-6
(1/2)

公
用

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。

写真①



写真②



写真③ 目的外建物 1 ～ 3



写真④ 目的外建物 4



写真⑤



写真⑥



副本

令和7年（ケ）第15号

（物件番号：25～32）

令和7年12月19日 現地調査

令和8年2月10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

一括価格	
金7,220,000円	
内 訳 価 格	
物件25（土地）	金1,530,000円
物件26（土地）	金750,000円
物件27（土地）	金750,000円
物件28（土地）	金590,000円
物件29（土地）	金920,000円
物件30（土地）	金940,000円
物件31（土地）	金960,000円
物件32（土地）	金780,000円

- 1 一括価格は、物件25～32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。

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
25	所在地 地番 地目 地積	高岡市京町 150番 宅地 161.81m ²	同左
26	所在地 地番 地目 地積	高岡市京町 151番 宅地 97.48m ²	同左
27	所在地 地番 地目 地積	高岡市京町 152番 宅地 97.98m ²	同左
28	所在地 地番 地目 地積	高岡市京町 153番 宅地 98.44m ²	同左
29	所在地 地番 地目 地積	高岡市京町 154番 宅地 97.48m ²	同左
30	所在地 地番 地目 地積	高岡市京町 155番 宅地 98.90m ²	同左
31	所在地 地番 地目 地積	高岡市京町 156番 宅地 101.25m ²	同左
32	所在地 地番 地目 地積	高岡市京町 157番 宅地 130.90m ²	同左
番号	特記事項		
	※物件26・27・28の敷地にそれぞれ目的外建物1・2・3（木造瓦葺2階建、居宅、一部未登記増築部分あり）が存在し、当該目的外建物1・2・3は結合している。 ※物件32の敷地に目的外建物4（木造瓦葺2階建、居宅、一部未登記増築部分あり）が存在する。		

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25～32）

位置・交通	JR城端線「高岡」駅の北方・道路距離約1.7km	
付近の状況	戸建住宅を中心に、空地、駐車場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	884.24㎡
	形状	北西側間口約26m、奥行約34mの長方形地 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	○北西側幅員約5.5～5.9m舗装市道（建築基準法第42条第1項1号道路）に等高に接面 ○南西側幅員約3.5～4m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）に等高に接面 ○南東側幅員約3.5～4m舗装道路（建築基準法上の道路ではない）に等高に接面 ○北東側幅員約1～1.3m舗装道路（建築基準法上の道路ではない）に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件25・29・30・31の現況は未利用地である。 ○物件26・27・28・32の現況は目的外建物（居宅）の敷地である。 ○隣接地は道路がある。	
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（物件26・27・28・32を除く））
	下水道：	あり（公共ますはあるが未接続（物件26・27・28・32を除く））
	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	○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及び有害物質貯蔵指定施設の届け出はなく、また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。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○物件26・27・28の敷地にそれぞれ目的外建物1・2・3（木造瓦葺2階建、居宅、一部未登記増築部分あり）が存在し、当該目的外建物1・2・3は結合している（現況調査報告書参照のこと）。 ○物件32の敷地に目的外建物4（木造瓦葺2階建、居宅、一部未登記増築部分あり）が存在する（現況調査報告書参照のこと）。 ○物件31の敷地に現存しない建物登記がある（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25～32（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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
25	24,500	0.92	161.81	—	3,650,000
26	24,500	0.92	97.48	0.90	1,980,000
27	24,500	0.92	97.98	0.90	1,990,000
28	24,500	0.92	98.44	0.90	2,000,000
29	24,500	0.92	97.48	—	2,200,000
30	24,500	0.92	98.90	—	2,230,000
31	24,500	0.92	101.25	—	2,280,000
32	24,500	0.92	130.90	0.90	2,660,000

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/㎡	× 98.3 / 100	× 100 / 104	× 100 / 99	= 24,500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である。

標準化補正： 方位+4

地域格差：	街路条件	-1	交通接近条件	0	環境条件	0
	行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計	99 (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	-8		
個別格差計	92 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

方位±0、四方路地+3、セットバック-1、規模が大きい-10

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 物件25・29・30・31は更地であり、補正は不要と判断した。また、物件26・27・28・32は中古建物の敷地であることを考慮した。

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、競売市場修正等を実施して、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
25	3,650,000	—	—	0
26	1,980,000	0.1	場所的利益	200,000
27	1,990,000	0.1	場所的利益	200,000
28	2,000,000	0.3	賃借権	600,000
29	2,200,000	—	—	0
30	2,230,000	—	—	0
31	2,280,000	—	—	0
32	2,660,000	0.3	賃借権	800,000

イ 土地利用権等割合：上記の権利と判定し、割合を査定した。なお、物件26・27・28・32について敷地全体に上記の権利が及ぶと判定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	更地価格 (円) (1オ) 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
25	3,650,000	0		0.7	0.6	1,530,000
26	1,980,000	-200,000		0.7	0.6	750,000
27	1,990,000	-200,000		0.7	0.6	750,000
28	2,000,000	-600,000		0.7	0.6	590,000
29	2,200,000	0		0.7	0.6	920,000
30	2,230,000	0		0.7	0.6	940,000
31	2,280,000	0		0.7	0.6	960,000
32	2,660,000	-800,000		0.7	0.6	780,000
一括価格（合計）						7,220,000

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、本件では目的外建物が存在し自用物件に比べ市場性が劣ること、明確な境界が確認できないこと等を考慮した。

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