

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）
1, 2	14, 200, 000 11, 360, 000	一括	2, 840, 000	142, 871	0
1	1, 440, 000				
2	12, 760, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市福岡町大滝 |
| | 地 番 | 4 4 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市福岡町大滝 4 4 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 4 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 1 . 4 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7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】

本件共有者らが占有している。

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 | 高岡市福岡町大滝 |
| | 地 番 | 4 4 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市福岡町大滝 4 4 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 4 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 1 . 4 0 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 41号
令和 7年12月 9日受理
令和 8年 / 月 30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 | 高岡市福岡町大滝 |
| | 地 番 | 4 4 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 4 1 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 | 高岡市福岡町大滝 4 4 6 番地 7 |
| | 家屋番号 | 4 4 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 1 . 4 0 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 |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	☒ 1. 南西側において公衆用道路に接面している。 2. 「ニュー大滝台」に所在している。近くに鉄道線路がある。 3. 工作物等は、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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者Aが本建物を「居宅」として使用している ☒ 建物共有者Bが目的外動産を残置して占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	☒ 1. 令和5年6月11日新築であり、築浅である。 2. 設備等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面のとおり ☒ 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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	- 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。)の各持分2分の1の共有者です。相共有者Bは元妻です。 - 現在、本件建物に私1人で住んでいます。建物内で猫1匹を飼っています。 - 本件建物の住宅メーカーは住友林業です。猫専用スペースを設けました。 - 本件土地の境界について、トラブル等はありません。 - オール電化ではありません。プロパンガスも利用しています。 - 本件建物に雨漏りや損傷、不具合等はありませんが、現状、散らかっています。 - 本件建物に設置してある太陽光発電パネルの代金及び設置費用は、本件請求債権である住宅ローンと同じ契約です。 - 太陽光発電パネルの取扱説明書は、Bが実家に持って行ってしまいました。 - 確かに、Bの物が本件建物内に残っています。 - 私は、電車の音は特に気になりません。 (書面による回答の要旨)
■ B (共有者)	- 現在、本件建物には元夫Aが住んでいると思いますが、同人との間で契約や賃料等の授受はありません。無償です。 - 本件建物内に、私の物(衣類乾燥機や食卓等)を残しています。 - 住んでいて気になったのは、電車の音が近いことぐらいです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

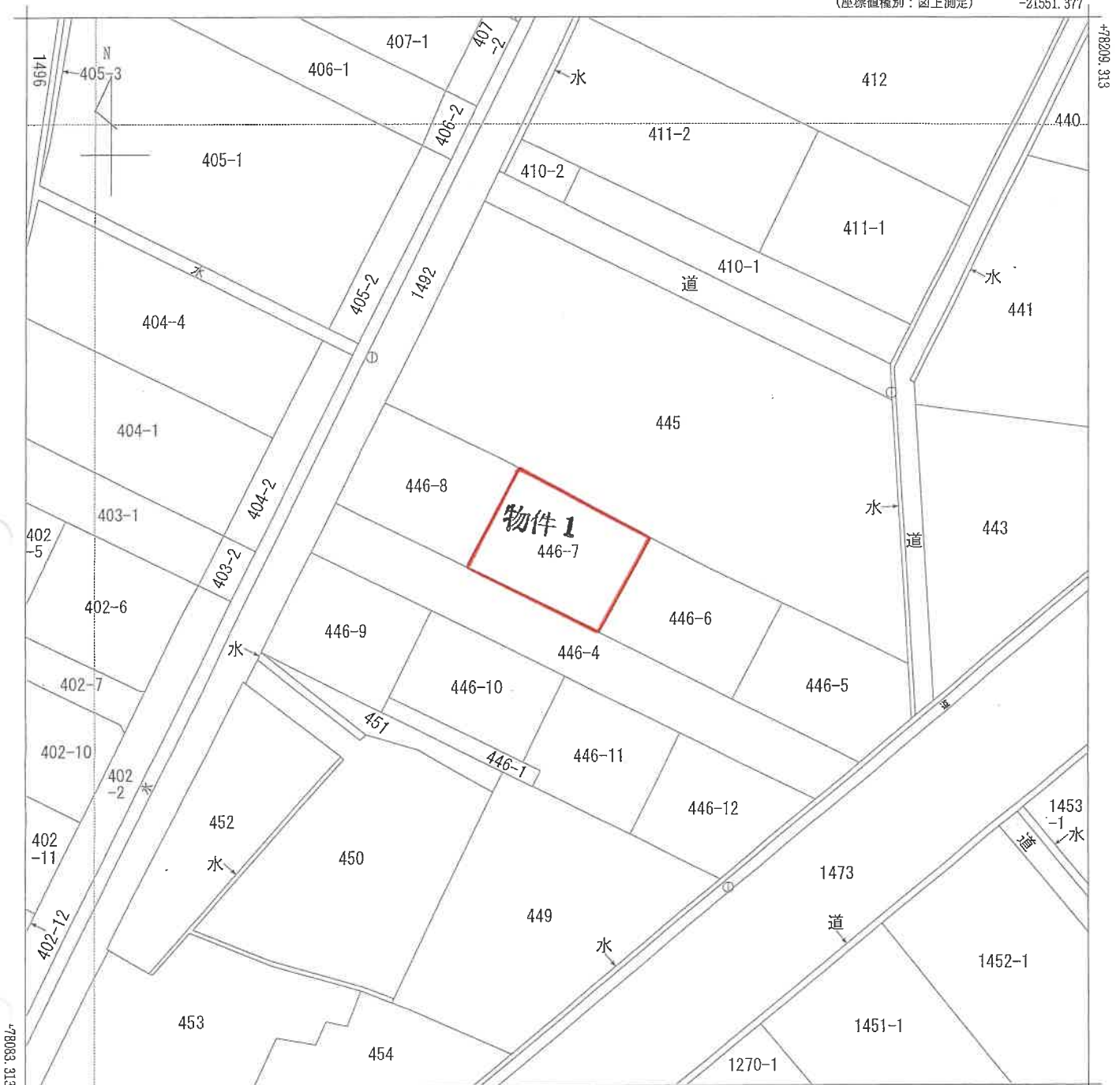
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年12月10日 (水)	高岡市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券110円) →12月12日受理
令和7年12月10日 (水)	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12月10日 (水) 12:36 - 13:00	物件所在地	全戸不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 工作物・動産等調査, 簡易計測, 写真撮影
令和7年12月18日 (木)	執行官室(郵便)	共有者Bに対し照会書送付(郵券140円, 返信用郵券110円) →12月25日受理
令和7年12月18日 (木)	物件所在地	全戸不在, 共有者Aに対し期日通知書兼照会書差置
令和7年12月26日 (金) 9:50 - 10:20	物件所在地	共有者Aと面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地確認, 工作物・動産等確認, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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



地積測量図 1/2

446-1、-4、-12

地番

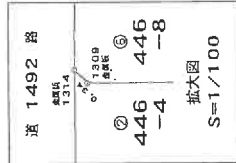
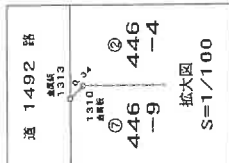
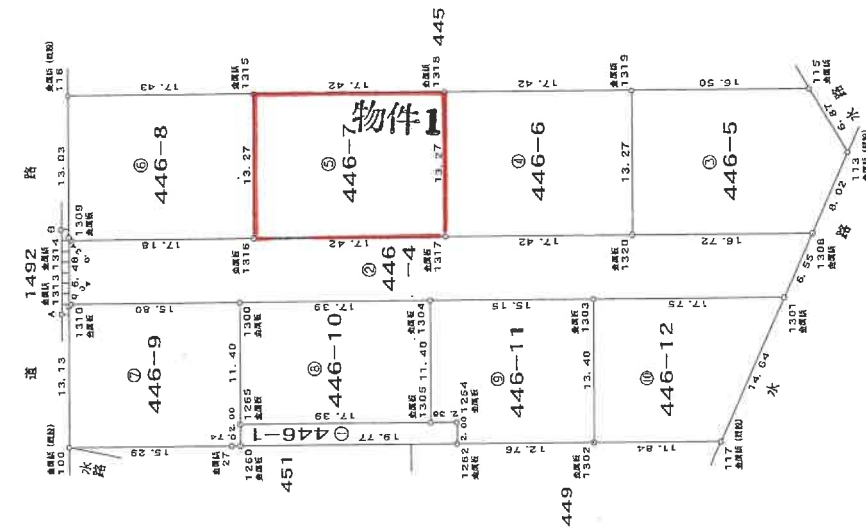
土地の所在 高岡市福岡町大滝

座標求積表

地番 ① 446-1	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	1260	981.664	1009.764	-12395.862864
	1262	971.083	1026.475	-9126.389225
	1264	972.773	1027.546	3049.755528
	1305	974.051	1025.530	10856.260580
	1265	983.359	1010.838	7695.509694
		倍面積		79.274713
		面積		39.6373565
		地積		39.63 m ²

地番 ② 446-4	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	1313	1001.376	1003.253	-5422.582465
	1310	1001.452	1003.590	-8413.094970
	1300	992.993	1016.942	-18069.025456
	1304	983.684	1031.634	-17970.032646
	1303	975.574	1044.435	-18397.722525
	1301	966.069	1059.436	-6200.878908
	1308	959.721	1064.884	13422.862820
	1320	978.674	1050.753	19207.764840
	1317	988.001	1036.031	19326.122274
	1316	997.328	1021.310	18918.746440
	1309	1006.525	1006.795	9593.749555
	1314	1006.857	1006.720	-5183.601280
		倍面積		812.307679
		面積		406.1538395
		地積		406.15 m ²

地番 ③ 446-5	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	1320	978.674	1050.753	-21193.688010
	1308	969.721	1064.884	-4773.874972
	113	974.191	1071.551	12149.245238
	115	981.059	1071.799	16827.244300
	1319	989.891	1057.859	-2522.983715
		倍面積		485.932841
		面積		242.9664205
		地積		242.96 m ²



A 4 に縮小

作成者

報告書 No 2

申請人

縮尺 1/500

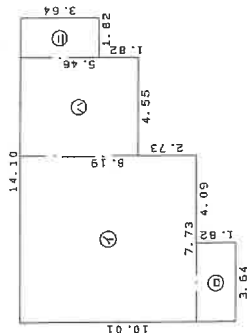
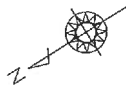
(令和3年11月24日作成)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
446番7

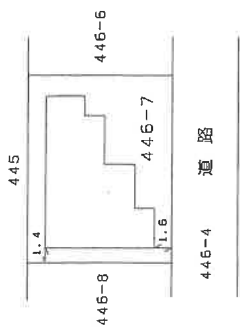
建物の所在
高岡市福岡町大滝446番地7



求積表

①	7.73	x	8.19	=	63.3087
②	3.64	x	1.82	=	6.6248
③	4.55	x	5.45	=	24.8430
④	1.82	x	3.64	=	6.6248
計					101.4013

床面積 101.40 m²



報告書No. 2321028

作成者

5年 7月21日(作成)

縮尺 1/250

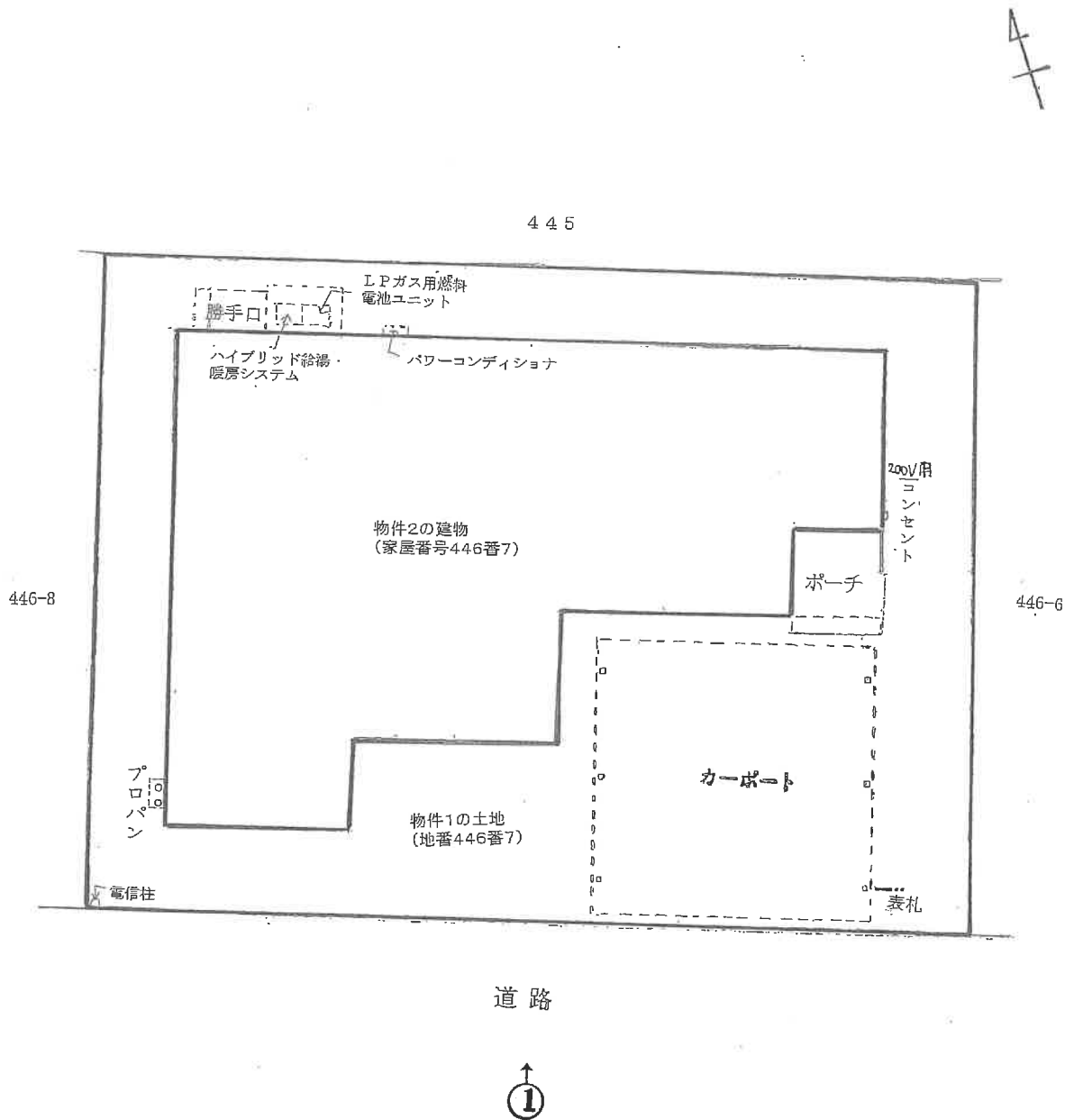
申請人

縮尺 1/500

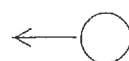
A4に縮小

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。



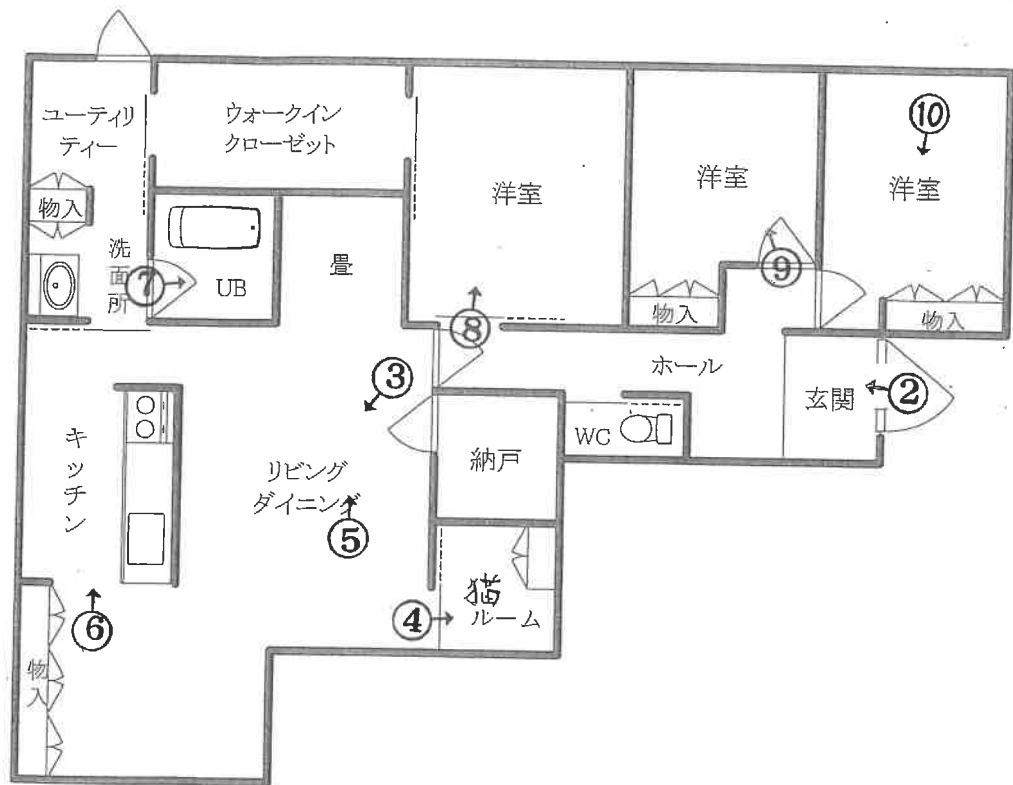
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

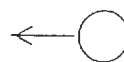


物件 2

1 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



令和 7 年（ケ）第 41 号
令和 7 年 12 月 26 日 現地調査
令和 8 年 2 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 14,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,440,000 円
物件2 (建物)	金 12,760,000 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	高岡市福岡町大滝 446番7 宅地 231.41 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡市福岡町大滝 446番地7 446番7 居宅 木造スレートぶき平家建 101.40 m ²	同左
番号	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「福岡」駅の南西方・道路距離約1.1km	
付近の状況	行き止まり道路に戸建住宅が建ち並ぶ小規模住宅団地（ニュー大滝台）	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60％ 200％ なし
画地条件	面積 形状 地勢	231.41㎡ 間口約17.4m、奥行約13.3mのほぼ長方形地 平坦
接面道路の状況	西側 幅員約6.5m私道（位置指定道路）、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。 隣接地は戸建住宅、アパート（背後）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（プロパンガス使用） ※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、もしくは通常のコスト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	・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、住宅地として開発される以前は田であっ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	・物件1の南東角にカーポート（2台分）が設置されている。 ・物件1の南西角付近に電柱1本あり。	

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	建築年月日：令和5年6月11日 新築（登記 記載） 経過年数：3年 経済的残存耐用年数：22年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ユニットバス 等
現況床面積	101.40 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	・現在、共有者の1人が居住しており、保守管理の状態は普通である。 ・新築後3年程度の新しい建物であり、経過年数相応以上の物理的損耗はみられない。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・建物内に猫専用の部屋を設けており、現在、室内で猫を1匹飼育している。室内は猫による動物臭が強い。 ・室内には家具が置かれ、生活用品等がやや散乱している。	

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	21,900	1.02	231.41	1.00	5,170,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高岡 - 25

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \rightleftharpoons & 21,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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

標準化補正： 方位 (北西向き) ±0 ※補正率 1.00

地域格差： 街路条件 +5、交通・接近条件 -5、環境条件 +3 ※補正率 (相乗積) 1.03

イ 個別格差： 方位 (南西向き) +2 ※補正率 1.02

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 新築に近い中古住宅の敷地であり、建付減価の必要なしと判断した。

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	250,000	101.40	0.797	20,200,000

イ 延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率

耐用年数等： 新築後：3年 経済的残存耐用年数：22年 残価率 5%

定額法による現価率： 残価率 5% + (95% × 22年 / (22年 + 3年)) = 0.886

観察減価法： 維持管理の状態、建物クリーニング費用、補修費用等を考慮して、減価率を 10%と判定。

$$\text{現価率} : 0.886 \times (1 - 0.10) \rightleftharpoons 0.797$$

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 ($\equiv \text{ア} \times \text{イ}$)
1	5,170,000	0.50	法定地上権	2,590,000

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) ($\text{ア} \pm \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$)
1	5,170,000	－ 2,590,000		0.80	0.70	1,440,000
2	20,200,000	＋ 2,590,000	1.00	0.80	0.70	12,760,000
一括価格(合計)						14,200,000

※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（猫飼育による需要減退の程度）、中古建物市場の動向等を考慮して、20%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

地価公示 高岡－25

所 在： 高岡市福岡町上蓑 67 番 26

価 格： 22,600 円／ m^2

位 置： 福岡駅の南東方・道路距離 1.5 k m

価格時点： 令和7年1月1日

地 積： 290 m^2

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 北西 6 m 市道

用途地域等： 非線引都市計画区域、第一種中高層住居専用地域 (60, 200)

地域の概要： 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7．附属資料

位置図

付近案内図

公図写 (法第14条第1項地図)

地積測量図写

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