

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 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 9 月 17 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	3, 930, 000 3, 144, 000	一括	786, 000	76, 309	0
1	1, 600, 000				
2	2, 330, 000				
					</

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 小矢部市西福町 | |
| | 地 番 | 9 6 1 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 6 4. 1 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 小矢部市西福町 9 6 1 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 9 6 1 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 2 2. 0 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 9 7. 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 8 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	小矢部市西福町
	地 番	9 6 1 番 2
	地 目	宅地
	地 積	2 6 4 . 1 8 平方メートル
2	所 在	小矢部市西福町 9 6 1 番地 2
	家屋 番号	9 6 1 番 2
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 1 2 2 . 0 0 平方メートル 2 階 9 7 . 0 0 平方メートル

令和 8 年(ケ)第 1 号
令和 8 年 2 月 4 日受理
令和 8 年 4 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	小矢部市西福町
	地 番	9 6 1 番 2
	地 目	宅地
	地 積	2 6 4 . 1 8 平方メートル
2	所 在	小矢部市西福町 9 6 1 番地 2
	家屋 番号	9 6 1 番 2
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 1 2 2 . 0 0 平方メートル 2 階 9 7 . 0 0 平方メートル

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	■土地所有者 □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 □「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. 西側において公衆用道路に接面している。周辺道路はやや狭い。 2. 形状は台形でやや不整形、東側隣地に水路がある。 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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を「居宅」として使用している □「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. 平成5年6月1日新築で、経年相応に老朽化している。 2. 工作物等は別紙「間取図」のとおり。 3. 2階の床板で経たって柔らかくなっている箇所が複数ある。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [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 (所有者)	1. 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。)の所有者です。 2. 現在、本件建物に妻Bと共に夫婦2人で住んでいます。住民票は異動済みです。 3. 現在、ペットを飼っていませんが、2006年頃まで大型犬を1頭飼っていました。 4. 本件土地の境界について、トラブル等はありません。 5. 本件建物1階リビングの南東角付近の天井で原因不明の雨漏りがあります。原因不明なので、修理しようがない状態です。 6. 本件建物2階北東側洋室の床板が波打っている状態です。 7. 本件建物の雨樋が外れている所があります。 8. ボイラーが故障し、エアコンも壊れて正常に作動しないものがあります。 9. 能登半島地震で400万円見積相当の被害がありましたが、雀の涙程の保険金しか出ませんでした。
■ B (所有者の妻)	1. 夫Aは耳が遠くなっているので、妻の私が通訳します。 2. 本件建物には、ご覧のとおり多くの物が置いてあります。 3. できればこのままずっと住み続けていきたいです。

(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8年2月6日 (金)	法務局(砺波支局)	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8年2月6日 (金)	小矢部市役所 税務課	家屋平面図写し受領
令和8年2月6日 (金) 14:53 - 14:58	物件所在地	全戸不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 工作物・動産等確認, 写真撮影
令和8年3月6日 (金) 12:40 - 13:00	物件所在地	所有者夫婦と面談, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 工作物・動産等調査, 写真撮影
令和8年3月19日 (木)	執行官室(郵便)	所有者夫婦に対し期日通知書兼照会書送付(郵券110円)
令和8年3月31日 (火) 13:45 - 14:50	物件所在地	所有者夫婦と面談, 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。

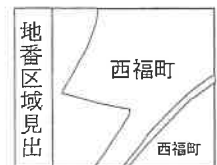
☐ 令和 年 月 日

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



請求部分	所在地	小矢部市西福町				地番	961番2			
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		

(5 枚目)

登記年月日：昭和55年9月30日

0120874

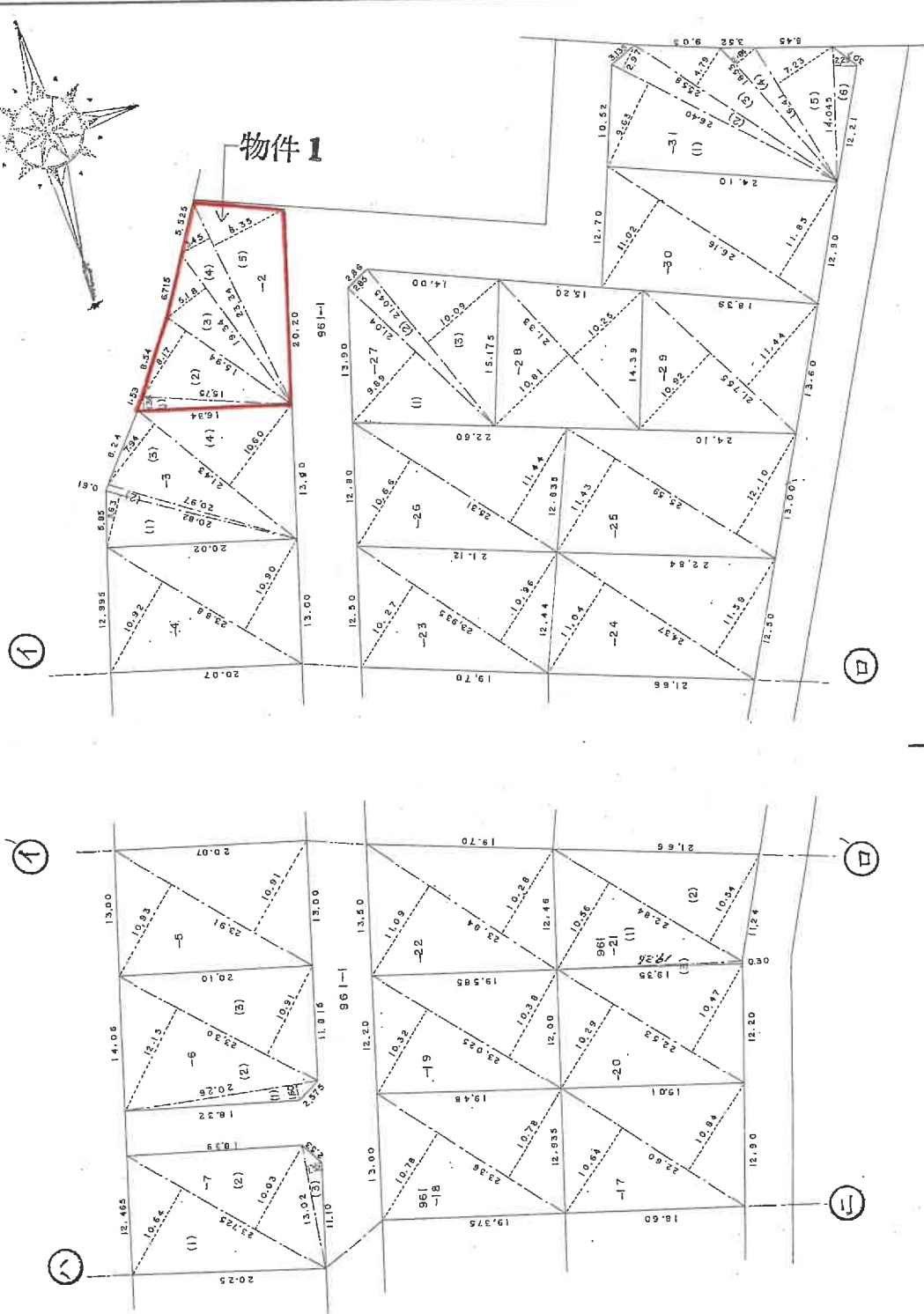
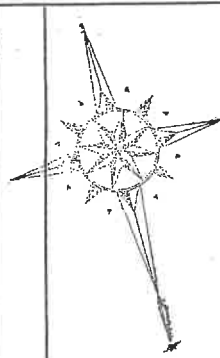
前 961

地番 961-2-31

地積測量図

1/5

土地の所在 小矢部市西福町



A4に縮小

作製者

和 55年 9月 10日 作成

申請人

縮尺 1/500

(山形県土地家屋調査士会館)

昭和 55年 9月 30日 作成

登記年月日：平成5年6月8日

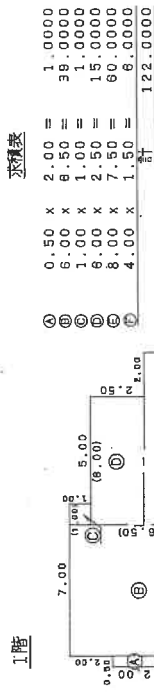
406570 各階平面図

家屋番号 961番2

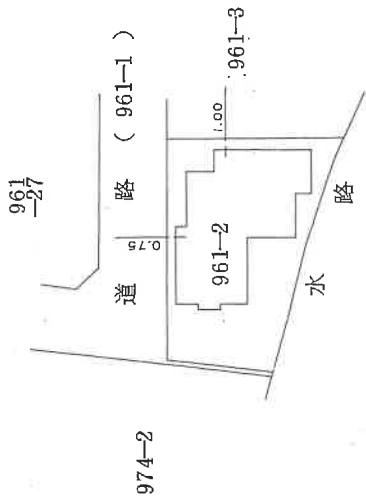
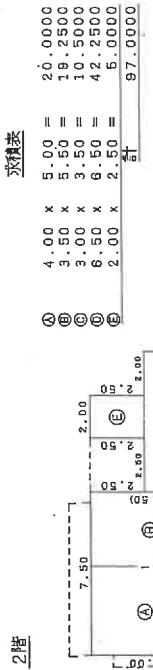
建築物図面

建築物の所在 小矢部市西福町961番地2

1階



2階



A4に縮小

作製者

6月2日(作製)

縮尺 1/250

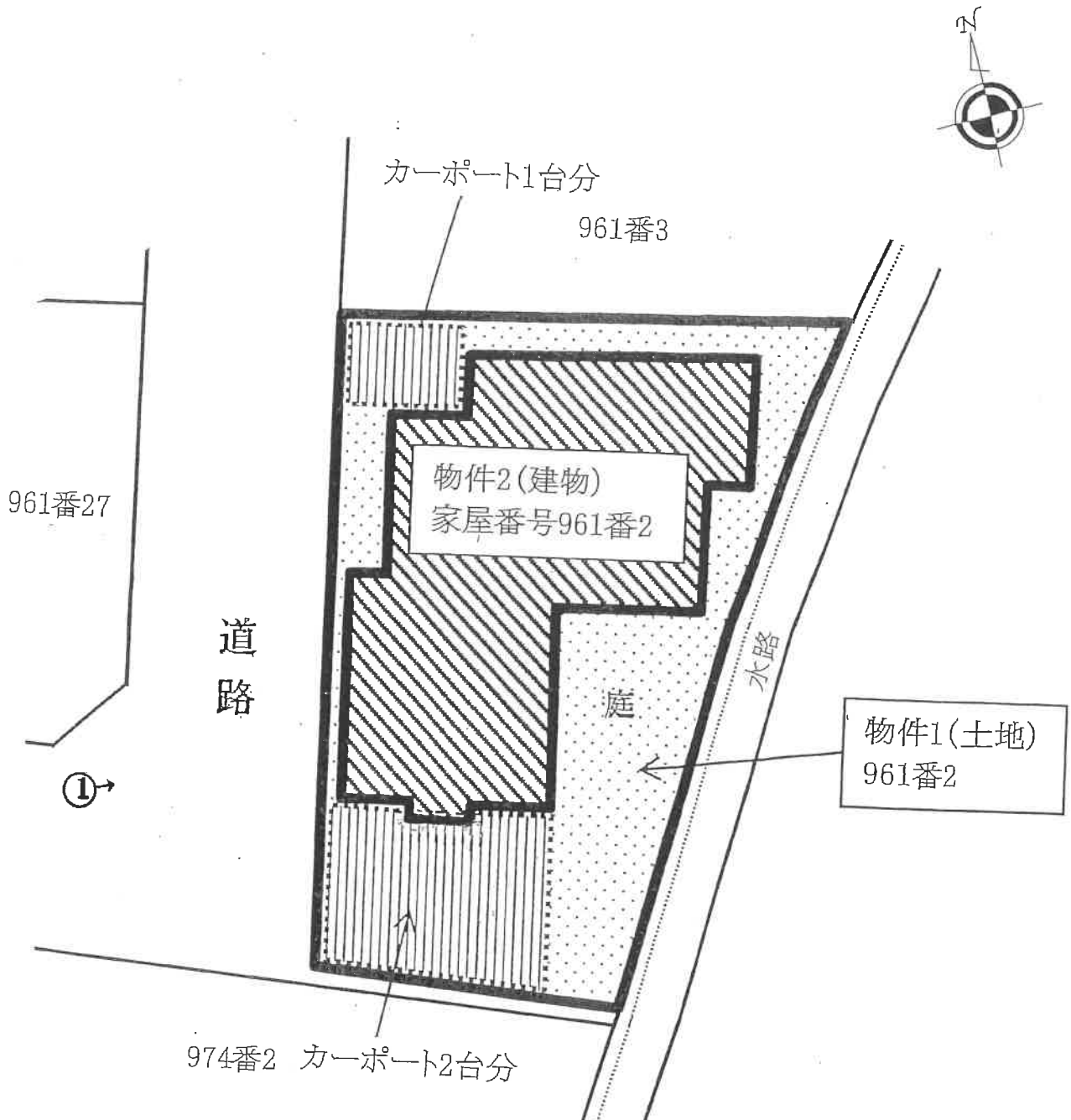
申請人

縮尺 1/500

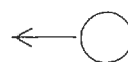
(岡山県土地家屋調査士会用品紙)

平成5年6月8日登記

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。



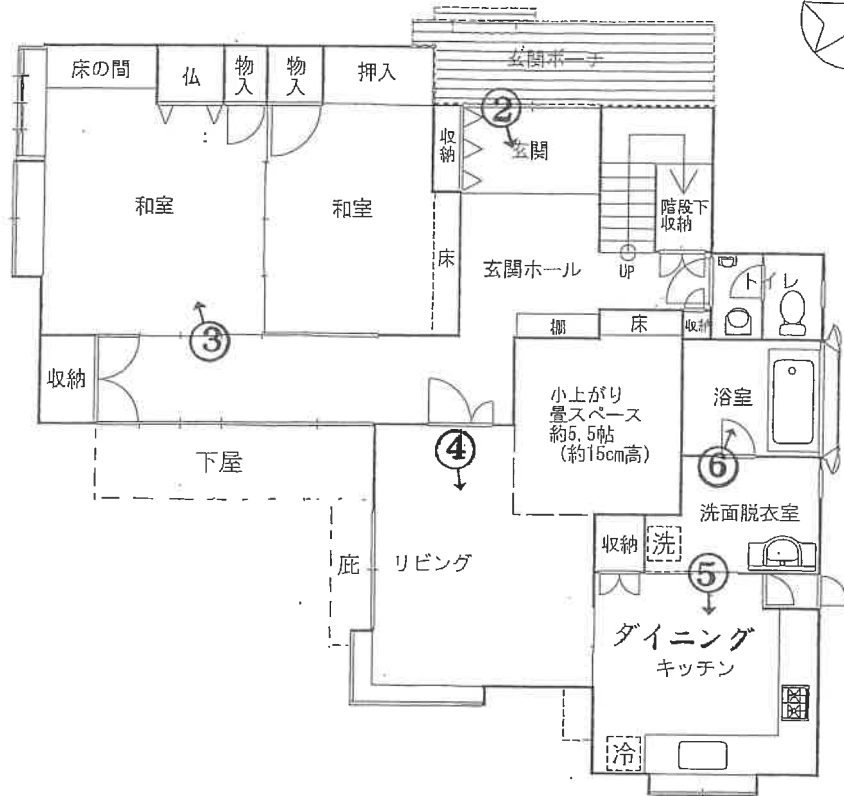
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(8 枚目)

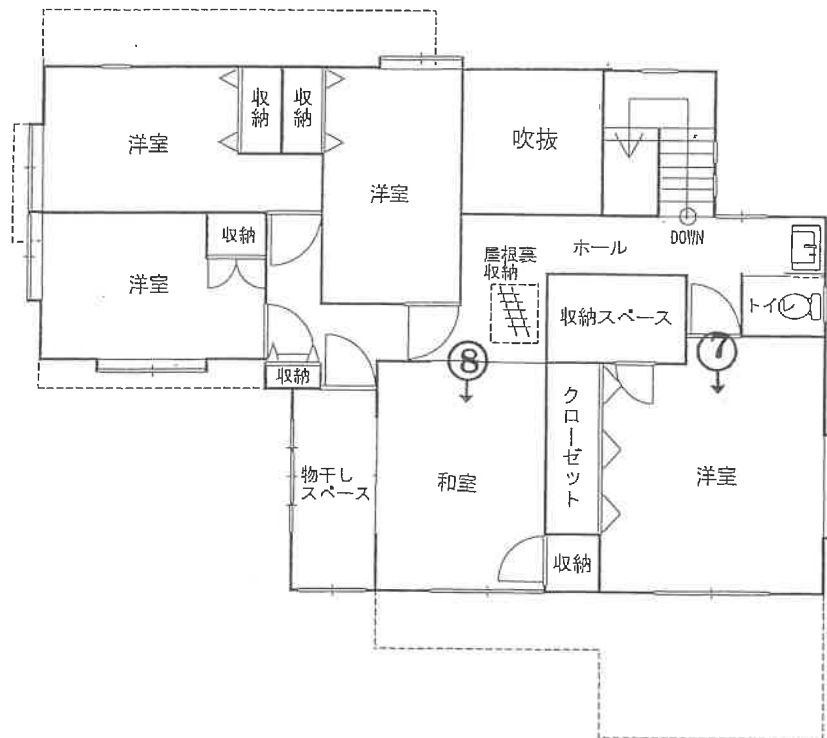
間 取 図

物件 2

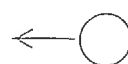
【1階】



【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



令和 8 年（ケ）第 1 号
令和 8 年 3 月 31 日 現地調査
令和 8 年 5 月 7 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
伊 東 良 浩

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,930,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,600,000	円
物件2（建物）	金	2,330,000	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
- 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 番 地 目 地 積	小矢部市西福町 961番2 宅地 264.18m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小矢部市西福町 961番地2 961番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 122.00m ² 2階 97.00m 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「石動」駅の北東方約1.7km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第一種住居地域 (西側市道側の一部は第一種中高層住居専用地域)
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	-
	その他の規制	屋外広告物地区区分：第2種許可地域 (西側市道側の一部は、第3種禁止地域)
画 地 条 件	面積	264.18㎡
	形状	間口約20.2m、奥行約16.3mのほぼ長形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	西側 幅員約6.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 西側通路と概ね等高な中間画地	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は一般住宅、市道、水路である。 境界付近はコンクリート塀等により、概ね明確である。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管 : なし (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く、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特 記 事 項	○対象地北側にカーポート1台分、南側にカーポート2台分あり。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する（石動条理遺跡）。	

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（登記記載）：平成5年6月1日新築 経過年数（新築後）：33年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス 等 天 井：クロス 等 床：フローリング、畳 等 設 備：電気、給排水 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延約 219.00㎡
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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○新築以降、屋根、外壁及び建物内部のリフォーム等を行われていない。 ○建物内部は経年相応に劣化しており、特に2階の一部で床のたわみが目立つ状況である。 ○1階リビングの南東付近で雨漏り箇所がみられるが、専門業者によると原因不明であるとのことで放置された状況である。

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,400	1.00	264.18	0.90	5,330,000

(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 小矢部-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,100\text{円/㎡} & \times & \frac{99.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & \div & 22,400\text{円/㎡} \end{array}$$

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である。

標準化補正 : 方位+2%、台形-2%
補正率（相乗積）1.00

地 域 格 差 : 交通接近条件(駅接近性)+2%、環境条件(周辺環境等)+10%
補正率（相乗積）1.12

イ 個 別 格 差 : 方位+1%、埋蔵文化財包蔵地-1%
補正率（相乗積）1.00

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 新築後約33年の中古住宅の敷地であること等を考慮の上、建付減価補正を上記のとおり判定した。

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	185,000	219.00	0.03	1,220,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数：新築後約33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%×0年／(0年+33年)} = 0.05

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を-50%と判定

現 価 率 : 0.05 × (1 - 50%) ÷ 0.03

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	5,330,000	0.5	法定地上権	2,665,000

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	5,330,000	-2,665,000		1.00	0.60	1,600,000
2	1,220,000	2,665,000	1.00	1.00	0.60	2,330,000
一括価格 (合計)						3,930,000

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る。本件においては、市場性修正は特段必要はない。

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：小矢部-2
所 在：小矢部市畠中町984番14外「畠中町8-22」
価 格：25,100円/㎡
位 置：あいの風とやま鉄道線「石動」駅の北東方・道路距離1.4km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：314㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：東6.0m市道
用 途 地 域 等：第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほかに農地が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図
現況写真

以 上