

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 場 所 令和 8年10月21日 午前10時00分 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年11月 4日 午前10時30分 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	880,000 704,000	一括	176,000	7,296	0
1	370,000				
2	510,000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市平米町 |
| | 地 番 | 1 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 3 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 高岡市平米町 1 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 0 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・板交葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 4 7 平方メートル
2 階 3 3 . 0 5 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|-----------|
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
|--|-----|-----------|

物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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】

Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番102番3）との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市平米町 |
| | 地 番 | 1 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 3 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 高岡市平米町 1 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 0 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・板交葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 4 7 平方メートル
2 階 3 3 . 0 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |

令和 8 年(ケ)第 9 号
(物件番号 1 , 2)
令和 8 年 3 月 1 2 日受理
令和 8 年 5 月 26 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 ⑩

(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 | 高岡市平米町 |
| | 地 番 | 1 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市平米町 1 0 2 番地 1 |
| | 家屋番号 | 3 0 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・板交葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 4 7 平方メートル |
| | | 2 階 3 3 . 0 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高岡市平米町3番23号		
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. 北西側で公衆用道路に接面している。 ☒ 2. 一体利用されているので、南東側隣地（地番102番3）との境界が、現地において不明確である。 ☒ 3. 同隣地付近に井戸らしきものがある。		
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：木造瓦葺2階建 ☐ 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D 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. 遅くとも昭和22年築で、老朽化と管理不全により、全体的にかなり傷んでいる。再利用には、多額の費用と手間がかかるものと思料する。 ☒ 2. 建物内に雨漏り、水浸み及び床板の腐食等が散見され、酷い状態である。 ☒ 3. 2階の道路側の一部（外板や屋根等）に補修した形跡が見られる。 ☒ 4. 浴室はなく、トイレは和式である。下水道関係は注意されたい。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 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

(占有關係用<单独>)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)									
占有範囲		■全部 ☐							
占有者		☐ 債務者 ■D							
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐							
		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐							
■関係人 (■A (所有者) ■D (占有者)) の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨									
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐							
占有開始時期		平成24年 1月30日 (前所有者Eの相続開始時)							
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							
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()							
契約等当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()							
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (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 ☐							
その他		■所有者と占有者は兄弟関係にある。							
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ A (所有者)	1. 自分は物件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。)の所有者である。 2. 亡父Eが本件土地建物の前所有者であったが、銀行によって、相続人である自分に代位登記された。公簿のとおり、本件担保権の債務者は亡父である。 3. 現在、本件建物には自分の兄Dが1人で住んでいる。 4. 現在、本件建物は居住用のみの使用である。かつてはここで商売していたこともあるが、問屋町の方に移転してしまった。 5. 本件建物が我々の実家なので、兄は生まれてからずっとここに住んでいる。 6. 両親が亡くなってから、兄が本件建物に1人で住んでいるが、兄弟関係なので、契約(約束事)や賃料の授受等があるはずもない。 7. 兄は障がいを抱えており、本件建物を追い出されても行く宛がない。 8. 確かに、隣地(地番101番1, 同102番3)とその地上3階建の建物(家屋番号101番1)は兄の所有名義であるが、それは親戚が兄名義で購入してくれたのであって、現状は住めたものではない。 9. 本件土地の境界について、左右両隣の建物と接合しているので見た目は分らない。裏については、上記8.の隣地との境界は意識したことがない。 10. 本件建物の損傷や不具合は、見ての通り、酷いものである。 11. 設備等も酷い状態であると思う。下水管は上記8.の3階建の建物と共用していると思う。 12. 能登半島地震の影響も多少あると思う。 13. もしかすると、白アリもいるかも知れない。
■ D (占有者)	1. 自分は本件土地建物所有者Aの兄である。 2. 本件建物に自分1人で住んでいる。ペットは飼っていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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3月13日 (金)	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, 本件土地建物等登記事項証明書受領
令和8年3月13日 (金)	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55円(別件と平分)) →3月16日受理
令和8年3月13日 (金) 9:30 - 9:42	物件所在地	占有者と面談, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 写真撮影
令和8年3月18日 (水)	執行官室(郵便)	占有者に対し期日通知書兼照会書送付(郵券410円(速達))
令和8年3月25日 (水) 9:45 - 10:30	物件所在地	所有者と面談, 占有者在宅, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 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

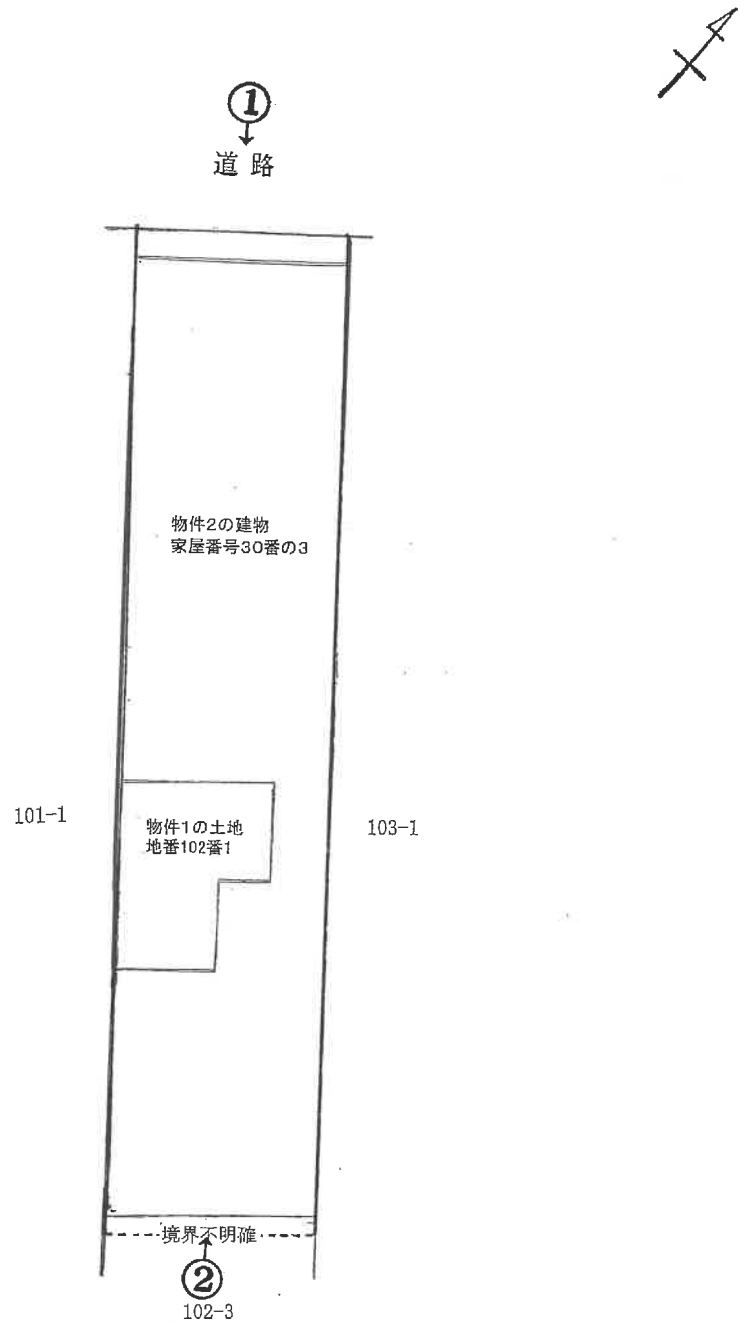


A 本町
B 本町
C 本町
D 本町

請求部	所在	高岡市平米町				地番	102番1			
出力縮	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		

(6 枚目)

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

(7 枚目)

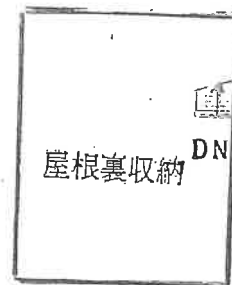
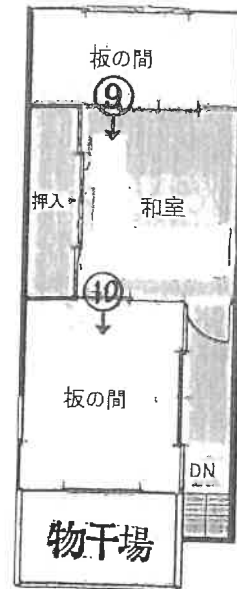
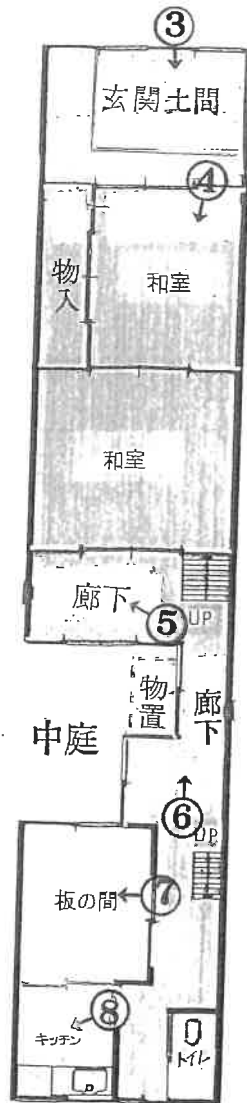
間 取 図

N

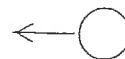


物件2 1階

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



写真⑨



写真⑩



令和 8 年 (ケ) 第 9 号
令和 8 年 3 月 25 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 25 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
服 部 恵 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金880,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金370,000円
物件 2 (建物)	金510,000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が常態であること、引渡しを受けるために法定の手続き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	富山県高岡市平米町 102番1 宅地 70.38㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県高岡市平米町 102番地1- 30番の3 居宅 木造瓦・板交葺2階建 1階 59.47㎡ 2階 33.05㎡	木造瓦葺2階建
附属建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	・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		

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「高岡」駅の北方・道路距離約1400m	
付 近 の 状 況		一般住宅、店舗併用住宅が混在して建ち並ぶ混在住宅地域	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 屋外広告物規制(第2種許可地域)、 宅地造成等工事規制区域、 都市機能誘導区域、居住誘導区域
画地条件	面積 形状 地勢	70.38㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約3.8m、奥行推定21mのほぼ整形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		北西側舗装幅員約10.4m市道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件2の敷地であり、目的外建物等はない。 2. 隣接地は道路、住宅である。 3. 境界を明示する指標は認められなかったが、北西側は道路に接し北東、南西側は隣接建物と壁を共有している。南東側は境界不明瞭である。	
供給処理施設		上水道 : あり 下水道 : あり (接面道路下に本管はなく目的外土地から配管している可能性がある。) ガス配管: なし	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図により、昭和45年当時は宅地であったと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定はない。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		特になし。	

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(固定資産公課証明書による) 昭和22年頃 経過年数 約 79 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 板見貼 内 壁 : 左官仕上、あらかべ 天 井 : 地板あらわし 床 : 畳、フローリング 設 備 : 電気、給排水設備、風呂なし その他 : ー
床面積(現況)	延 92.52㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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	かなり劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性はないものと判断
特 記 事 項	・雨もりが原因と思われる水しみやカビ、床の腐食が目立つ。 ・2階板の間は補修跡が見られ、トイレ配管が残っている。

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	38,800	0.81	70.38	0.7	1,550,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 高岡(公)5-3

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
55,600円/㎡	$\frac{99.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{143.0}$	38,800円/㎡ (端数整理)

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: 標準的 0.0 ... 1.00

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.430

街路 0.0	環境 30.0	その他 0.0
接近 10.0	行政 0.0	

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.81

街路 0.0	地目等 0.0	地勢 0.0
形状 -10.0	規模 0.0	その他 -10.0 下水道状態

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 中古建物の敷地であり建付減価補正を要すると判定

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	150,000	92.52	0.020	280,000

ウ 現価率

経過年数: 約79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 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

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▲60%と判定

現価率: $0.050 \times (1 - 0.60) = 0.020$

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	1,550,000	0.50	法定地上権	780,000

イ 土地利用権等割合: 物件1の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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,550,000	-780,000		0.80	0.60	370,000
2	280,000	780,000	1.00	0.80	0.60	510,000
一括価格(合計)						880,000

ウ 占有減価修正: 特にない。

エ 市場性修正: この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、更なる市場性修正が必要であると判断した。

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 参考公示資料

地価公示価格	高岡(公)5-3
所 在:	富山県守山町17番1外
価 格:	55,600円／㎡
位 置:	あいの風とやま鉄道「高岡」駅より西方880m
価格時点:	令和8年1月1日
地 積:	327㎡
供給処理施設:	水道 ガス 下水
接面道路:	北西11m市道
用途地域等:	商業地域(80,400)、準防火地域
現 況:	木造2階建店舗兼住宅
地域の概要:	店舗等の中に伝統的建造物が見られる商業地域

第7 附属資料

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上