

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）
1～3	710,000 568,000	一括	142,000	46,376	0
1	640,000				
2	10,000				
3	60,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 氷見市窪
地 番 2 2 0 3 番 2
地 目 宅地
地 積 2 3 9 . 2 6 平方メートル
持分 2 分の 1
- 2 所 在 氷見市窪
地 番 2 2 0 3 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 1 . 9 4 平方メートル
持分 2 分の 1
- 3 所 在 氷見市窪 2 2 0 3 番地 2
家屋 番号 2 2 0 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 1 0 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル
持分 4 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 5 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者（共有持分権者 B）が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 3】

本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 氷見市窪
地 番 2 2 0 3 番 2
地 目 宅地
地 積 2 3 9 . 2 6 平方メートル
持分 2 分の 1
- 2 所 在 氷見市窪
地 番 2 2 0 3 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 1 . 9 4 平方メートル
持分 2 分の 1
- 3 所 在 氷見市窪 2 2 0 3 番地 2
家屋 番号 2 2 0 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 1 0 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル
持分 4 分の 1

令和 8 年 (又) 第 6 号

令和 8 年 5 月 18 日 受理

令和 8 年 6 月 18 日 提出

現 況 調 査 報 告 書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 平 塚 正 樹

(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 氷見市窪
 地 番 2 2 0 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 9. 2 6 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 氷見市窪
 地 番 2 2 0 3 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 1. 9 4 平方メートル

持分 2 分の 1

3 所 在 氷見市窪 2 2 0 3 番地 2
 家屋 番号 2 2 0 3 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 0. 1 0 平方メートル
 2 階 4 0. 5 7 平方メートル

持分 4 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、2	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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(兼共有持分者B) ☒ その他の者C 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	
そ の 他 の 事 項		
建 物	物件3	
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 (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床 面 積 :	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ 種 類 : ☐ ある ☐ 構 造 : ☐ 床 面 積 :	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者(共有持分者B) ☐ 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		
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	
上記建物の位置関係	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (隣地居住者)	1 本件建物には、Bが今も居住していると思います。日中は不在ですが、夜には、車も止まっており、電気も点いています。 2 Cは、Bの母親です。本件建物新築以後、C及びBの二人で、本件建物に居住されていたと思います。 3 Cは、5年くらい前にお亡くなりになり、その後は、Bがお一人で暮らしていると思われます。 (以上、令和8年6月9日、陳述要旨) 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

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図、間取図及び写真のとおりである。
- 2 本件土地は、建物敷地である物件1土地と、南東角に位置する三角形の物件2土地からなる。本件土地は、長方形の整形地であり、南東側及び北東側の2辺で道路と接している南東角地である。本件土地の形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地は、南東側で幅員約4メートルの市道と、北東側で幅員約4メートルの道路状の土地と接している。北東側の道路状の土地は、不動産登記記録上は公衆用道路となっているが、建築基準法上の道路ではない。なお、上記2つの道路が交差する南東角に物件2土地が存在する。
- 4 その他、本件土地の北西側及び南西側はいずれも宅地と接している。なお、北西側境界付近には、水路が存在する。
- 5 本件土地の北東、南東及び南西の角付近に境界標を確認した。その他に境界標は確認できなかった。しかし、隣接地との境界は、側溝、フェンス及びブロック塀等の構造物で仕切られており、境界は概ね明確になっているものと思われる。
- 6 物件1土地には本件建物が建築されており、本件建物である居宅の敷地として利用されている。南東接道部分の一面は、駐車スペースが存在する。北西側部分は庭として利用されているものと思われる。
- 7 物件1土地には、上記の他、本件建物と南東側に接する部分と北西側に接する部分の2箇所に簡易物置の存在を確認した。
- 8 物件2土地は、南東側道路と北東側道路が交差する角地の隅切り部分にあたる。現況は不特定多数の通行を妨げない道路として利用されており、固定資産税についても非課税(公衆用道路)とされている模様である。物件2土地は、物件1土地及び本件建物と一括して売却される対象に含まれているが、物件2土地は、現況の性質上、建物の建築、門扉や塀の設置、駐車スペースとしての利用など、買受人による排他的・独占的な利用は困難であると思われる。
- 9 本件建物には、Bの表札がつけられており、本件建物内には、B宛の郵便物が多数確認された。電気・ガス・水道も使用可能な状況となっており、生活実態が認められる状況であった。第三者による占有をうかがわせる状況は確認できなかった。
- 10 上記の本件建物内の状況及び近隣住民から聴取した状況に鑑み、本件建物占有者及び占有関係は、本報告書2枚目記載のとおりとするものである。
- 11 本件建物は、不動産登記記録によれば、平成11年7月に新築された建物であり、建築後相応の年数を経過する建物である。近隣住民の陳述によれば、新築後は、B及びC親子の居宅として利用されていたとのことであり、現在も、Bが居宅として利用しているものと思われる。
- 12 本件建物は、前述のとおり、建築後相応の年数を経過しており、建物内外を概観した限りでは、全体として、経年相応の劣化、損傷及び汚れなどが認められる。
- 13 当職が立入調査時に目視した限りでは、本件建物内にはゴミ及び生活用品等が散乱しており、建物内の多くの箇所に汚れが認められた。
- 14 所有者(占有者)からの聴取が困難であったため、本件建物の増改築、大修繕、リフォームの状況等は不明であるが、当職が立入調査時に目視した限りでは、構造上問題となるような建物の欠陥は見受けられなかった。

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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所	調 査 の 方 法
令和8年5月21日(木) 11:00 ~ 11:10	富山地方法務局高岡支局	公図、建物図面(各階平面図)、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和8年5月21日(木) 14:00 ~ 14:10	氷見市役所	家屋見取図の取得
令和8年5月21日(木) 14:30 ~ 15:00	物件所在地(1回目)	物件確認、外観調査、外観写真撮影、所有者(占有者)宛通知書投函
令和8年5月21日(木) : ~ :	当庁執行官室	所有者(占有者)宛通知書送付(110円)
令和8年5月29日(金) 13:00 ~ 13:30	物件所在地(2回目)	物件確認、外観調査、外観写真撮影、関係人(隣家居住者)聴取、所有者(占有者)宛通知書投函
令和8年5月29日(金) ~	当庁執行官室	所有者(占有者)宛通知書送付(110円)
令和8年6月9日(火) 10:00 ~ 10:40	物件所在地(3回目)	立入調査、評価人同行、写真撮影、関係人(隣家居住者)聴取、所有者(占有者)宛通知書投函
令和 年 月 日 : ~ :		

(特記事項)

☒ 令和8年6月9日(火)
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立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の掲示をした。

☒ 令和8年6月9日(火)
目的物件は不在であったが、無施錠であったため、立会人Dを立ち会わせ、建物内に立入り、調査を実施した。

(注)チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

-15136.543



地番区域見出

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

(6校用)

公用

建物図面図
各階平面図

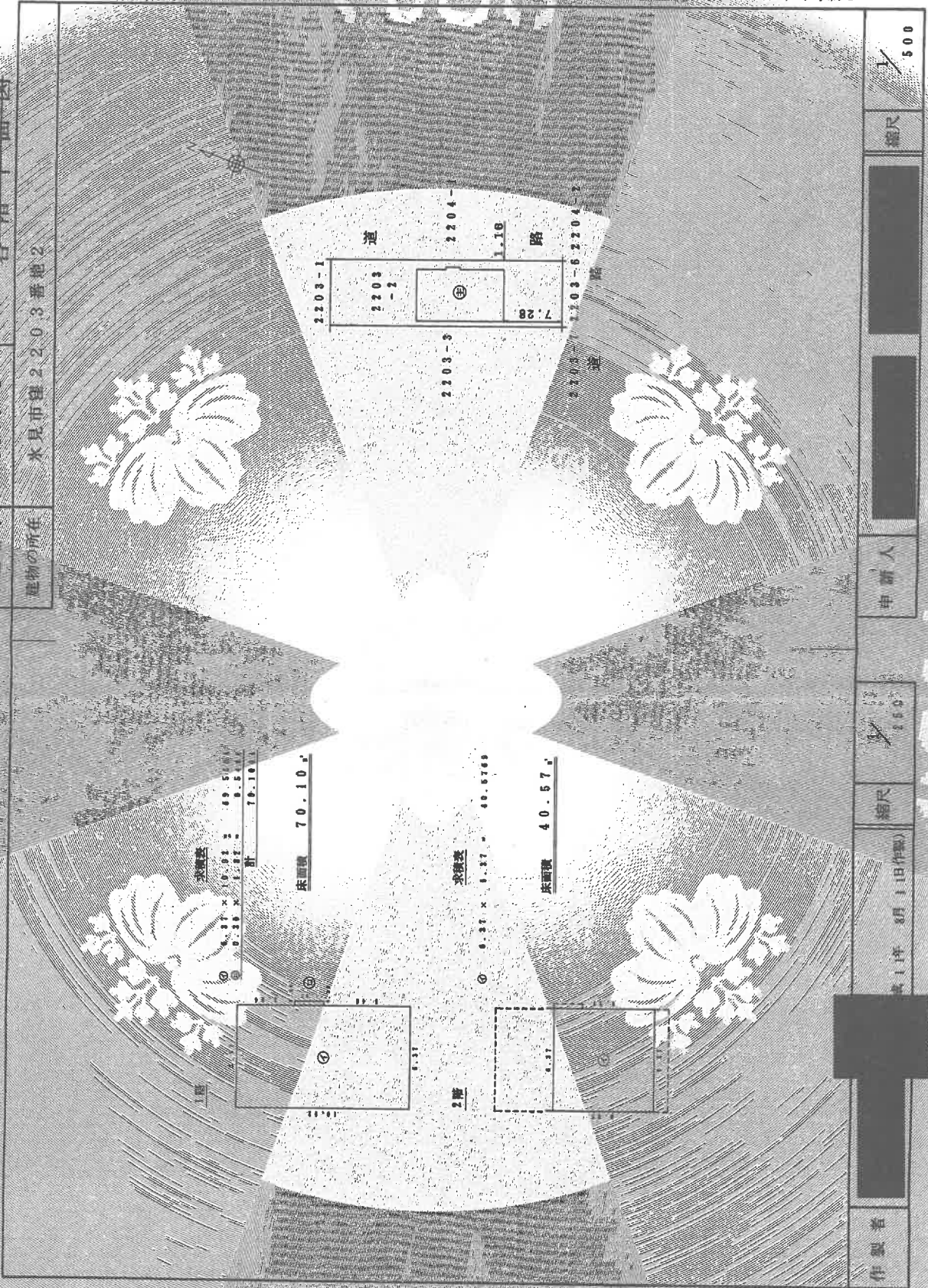
家屋番号	2203-2
建物の所在	水見市建 2203 番地 2

各階平面図

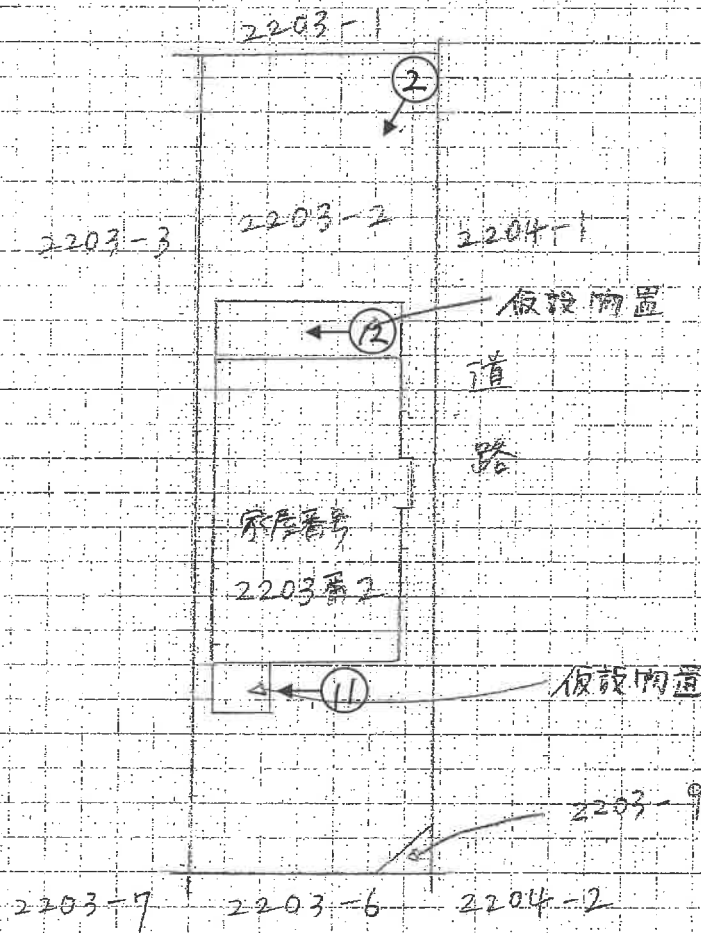
606613

登記年月日：平成11年8月20日

これは図面に記載されている内容を証明する書類であり、
令和 8 年 5 月 21 日 国土地方政策局 国土院



土地建物位置関係図

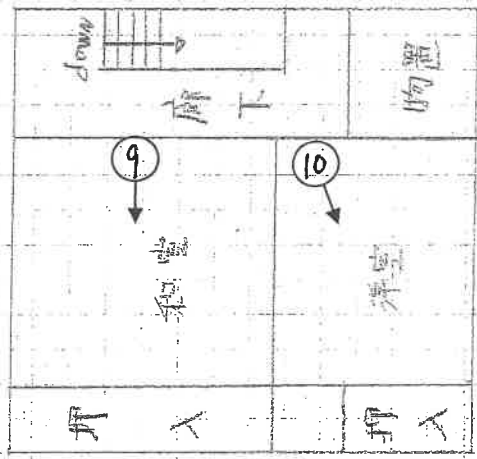


写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

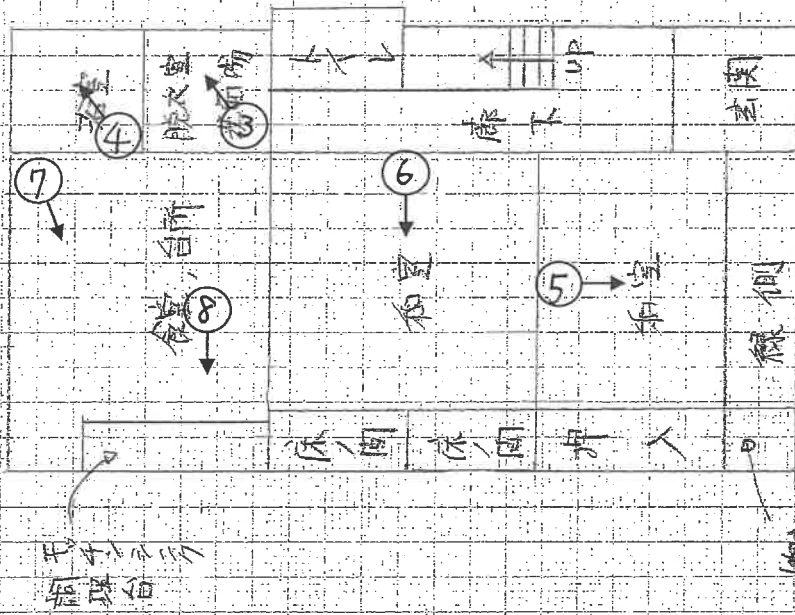
当図面は、土地建物等のおおよその位置
関係を示したものである。

土地建物位置関係図

4



(2階)



(1階)

↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

間取図

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



副 本

富山地方裁判所高岡支部 御中

令和8年（ヌ）第6号

令和8年6月9日 現地調査

令和8年6月29日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第1．評価額

一括価格	
金710,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金640,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（建物）	金60,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、民事執行法第58条第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	氷見市窪 2203番2 宅地 239.26m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	氷見市窪 2203番9 公衆用道路 1.94m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	氷見市窪2203番地2 2203番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 : 70.10m ² 2階 : 40.57m ² 延床面積 : 110.67m ²	同左
	特 記 事 項		
	上記物件1、2の持分2分の1、物件3の持分4分の1が目的物件である。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況（物件1、2）

位置・交通	J R 氷見線「氷見」駅の南東方約1400m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主要な公法上の規制等（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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 埋蔵文化財包蔵地 松田江北遺跡
画地条件等	面積 形状 地勢	241.20㎡ 間口約8.2m、奥行約30mの長方形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側幅員約4m舗装市道、北東側幅員約4m舗装道路 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況及び隣接地との境界については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、道路である。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし	
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	北東側道路は建築基準法上の道路ではない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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11年7月25日 新築 経過年数： 約27年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造瓦葺 2 階建 瓦葺 サイディング ビニールクロス 化粧ボード、竿縁天井 フローリング、畳 電気、トイレ ー
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり	
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	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	本件建物内部に多くのゴミ、動産が残置されている。本件建物の北西側と南東側に仮設物置が存する。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1、2(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、2	18,900	1.04	241.20	0.9	4,270,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 氷見(県) -2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,800\text{円}/\text{㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/109 & = & 18,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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： 接面方位 0

地域格差： 街路条件 0 交通接近条件 -1 環境条件 0
行政的条件 +10
地域格差計 109 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

イ 個別格差： 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 0
行政的条件 0 画地条件 +4 その他 0
個別格差計 1.04 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	南東、北東	4%
角地等の画地条件	角地	1%
形状等の画地条件	長方形地	0%
道路関連の画地条件	現況道路部分を含む	-1%
その他の画地条件1	ない	0%
その他の画地条件2	ない	0%
	画地条件内訳計	104%

ウ 地 積： 登記面積による

エ 建付減価： 中古住宅の敷地であり-10%の建付減価補正を要すると判定

②物件3(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	150,000	110.67	0.05	830,000

ウ 現価率

経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：0年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×0年/25年)=10%

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 -50%と判定

現価率： $0.1 \times (1 - 0.5) = 0.05$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正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	4,236,000	法定地上権は成立しない	0
2	34,000	法定地上権は成立しない	0

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	共有持 分割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,236,000	0	1/2		0.5	0.6	640,000
2	34,000	0	1/2		0.5	0.6	10,000
3	830,000	0	1/4	1.0	0.5	0.6	60,000
一括価格（合計）							710,000円

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：本件は土地、建物の共有持分の評価であり、一般の不動産市場で流通性が欠け市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

地価調査基準地	氷見(県)－2
所 在	氷見市柳田673番7外
価 格	20,800円／㎡
位 置	島尾駅から道路距離約1.6km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	324㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接 面 道 路	北西側 4m 市道
用 途 地 域 等	第1種住居地域 (60,200)
地 域 の 概 況	農地が多く、一般住宅、農家が混在する住宅地域

第7．附属資料

位置図

住宅地図

公図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真