

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）
1～4	4,580,000 3,664,000	一括	916,000	83,827	0
1	700,000				
2	760,000				
3	350,000				
4	2,770,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 氷見市伊勢大町一丁目
 地 番 368 番
 地 目 宅地
 地 積 99.30 平方メートル
- 2 所 在 氷見市伊勢大町一丁目
 地 番 369 番
 地 目 宅地
 地 積 107.30 平方メートル
- 3 所 在 氷見市伊勢大町一丁目
 地 番 372 番 2
 地 目 宅地
 地 積 49.28 平方メートル
- 4 所 在 氷見市伊勢大町一丁目 369 番地、368 番地、372 番地 2
 家屋 番号 369 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 197.71 平方メートル
 2 階 52.99 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月23日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 皆 戸 貴 光

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 氷見市伊勢大町一丁目 |
| | 地 | 番 | 368 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.30 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 氷見市伊勢大町一丁目 |
| | 地 | 番 | 369 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 107.30 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 氷見市伊勢大町一丁目 |
| | 地 | 番 | 372 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 49.28 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 氷見市伊勢大町一丁目 369 番地、368 番地、372 番地 2 |
| | 家屋 | 番号 | 369 番の 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 197.71 平方メートル |
| | | 2 階 | 52.99 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 18号
令和 7年11月12日受理
令和 8年 1月 13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 ㊞

(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 | 氷見市伊勢大町一丁目 |
| | 地 番 | 368 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.30 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 氷見市伊勢大町一丁目 |
| | 地 番 | 369 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.30 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 氷見市伊勢大町一丁目 |
| | 地 番 | 372 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.28 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 氷見市伊勢大町一丁目 369 番地、368 番地、
372 番地 2 |
| | 家屋番号 | 369 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 197.71 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |
| | | 以上 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	氷見市伊勢大町一丁目6番20号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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. 西側において公道に接面している。 2. 物件1～3の土地は一体となっている。 3. 住宅や店舗の密集地であり、近くに神社やお寺もある。 4. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおり。		
建物	物件4		
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を「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. 経年(昭和63年12月新築)と震災の影響により、劣化や傷みがある。 2. 損傷や不具合等は、関係人の陳述のとおりである。 3. 東側(座敷)部分は西側以外に窓がほとんどないため、日中でも暗い。 4. 工作物等は別紙「間取図」のとおり。		
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 令和 年（ ）第 号		
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
■ B (共有者)	- 私は、物件1～3の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件4の建物(以下、「本件建物」という。)の持分2分の1の共有者です。 - 本件土地建物は、元々、亡父Cの単独所有でしたが、本件債権者によって私と母A名義に代位登記されました。 - 私は、本件債務者マルカサフーズ有限会社の元代表取締役です。 - 現在、本件建物には、私と母Aの2人が居住しています。本件建物は居住用のみに使用しており、法人所在地や事業所としての使用は全くありません。 - 私の住民票は別件である同令和7年(ケ)第19号担保不動産競売事件の対象物件所在地にあります。母Aが高齢なので、身の回りの世話のため、ここで寝泊まりしています。本日、母Aはデイサービスへの通所で不在です。 - 本件土地の境界について、隣地所有者らとトラブルはありません。 - 本件建物が南北両隣の建物とくっついている様に見えますが、何か話し合い等があったかどうかとか、雨水対策にカバーを掛けているだけなのか等については、亡父Cが本件建物を建てたので、私は知りません。 - 本件建物は親戚縁者や来客向けに造られた間取りであり、居住には全く向いていないと思います。LDK+和室は広過ぎるし、隙間が多過ぎるし、夏は暑く、冬は寒くて、とても居られたものではありません。亡父Cと母Aは、ずっと1階南側和室を中心として生活していました。 1階男性トイレ横廊下の天井に大きな雨漏り跡、床に染みがあります。 - 能登半島地震の影響で、玄関ポーチのタイルが破損しています。中庭の灯籠が倒れています。2階階段上の壁をはじめとして、亀裂があります。雨漏りも地震で瓦が大きくずれたためだと思います。 - 水道は井戸水を使っていたのですが、駅前に銭湯が出来てから水が出なくなりました。現在、給水給湯がダメで台所と浴室は使えません。トイレは使えます。 - 今後の私達の生活を考えると、本件建物内に置いてある物で、置いて行かざるを得ない物もあると思います。

(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11月14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, 本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年11月14日 (金)	氷見市役所税務課	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))
令和7年11月14日 (金) 13:23 - 13:33	物件所在地	不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 工作物・動産等確認, 写真撮影
令和7年11月20日 (木)	執行官室(郵便)	共有者に対し期日通知書兼照会書送付(郵券110円)
令和7年12月5日 (金) 10:05 - 10:40	物件所在地	共有者Bと面談, 占有調査, 立入調査, 間取確認, 工作物等調査, 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



-15915.234 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024_02BL.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

伊勢大町
1丁目

請求部	所在	氷見市伊勢大町一丁目					地番	368番		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年3月				備付年月日(原図)	平成23年5月23日			補記事項	

601730 各階平面図

建物図面
各階平面図

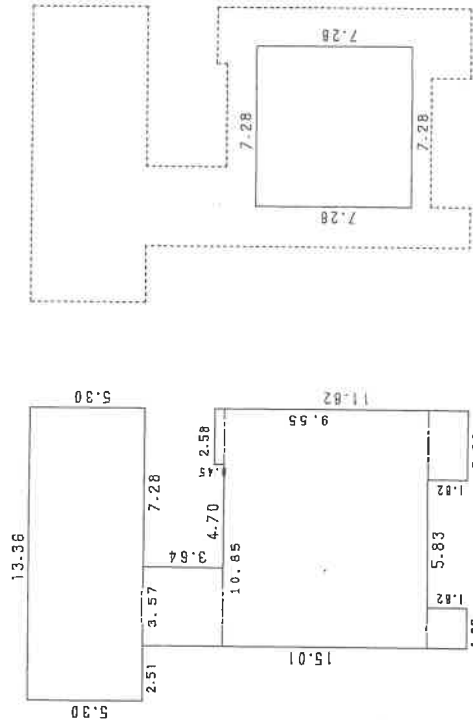
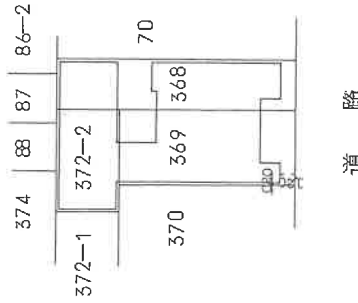
家屋番号 369番

建物の所在 水見市伊勢大町1丁目369番地,368番地,372番地

1 階	求積表
1.82 x 1.82	= 3.3124
1.82 x 3.20	= 5.8240
9.55 x 10.85	= 103.6175
3.64 x 3.57	= 12.9948
5.30 x 13.36	= 70.8080
0.45 x 2.36	= 1.1610

合計	197.7177
床面積	197.71 m ²

2 階	求積表
7.28 x 7.28	= 52.9984
床面積	52.99 m ²



1 階 2 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

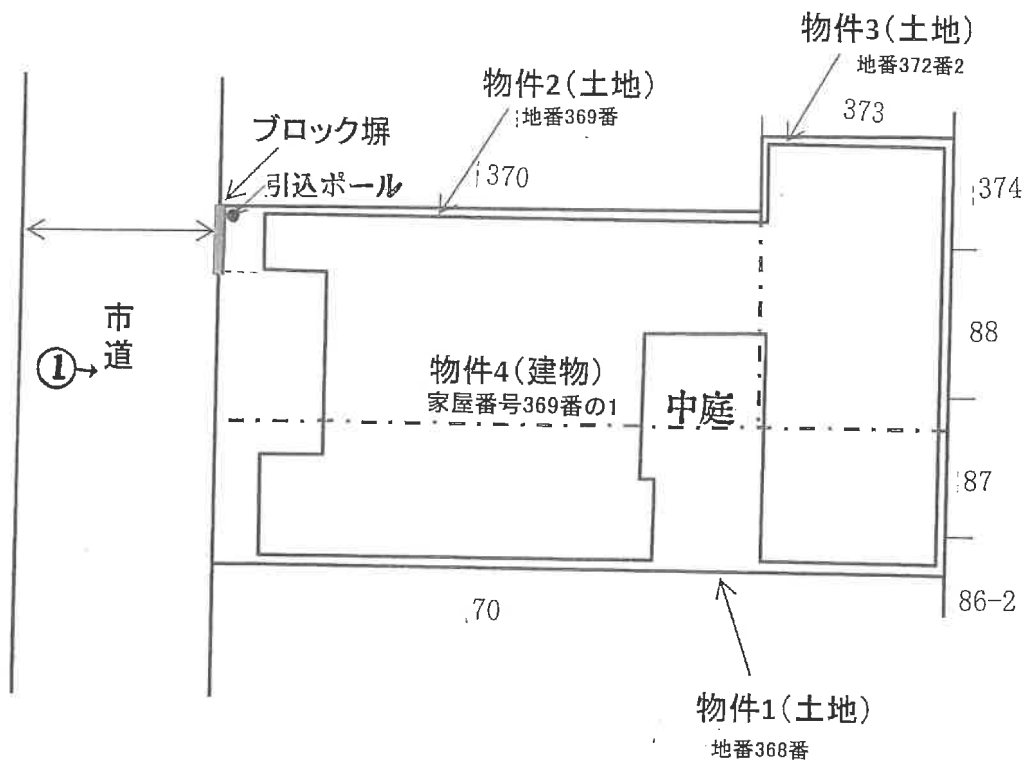
1/500

元年4月4日(作製)

(富山県土地家屋調査士会印紙)

昭和 年 月 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。

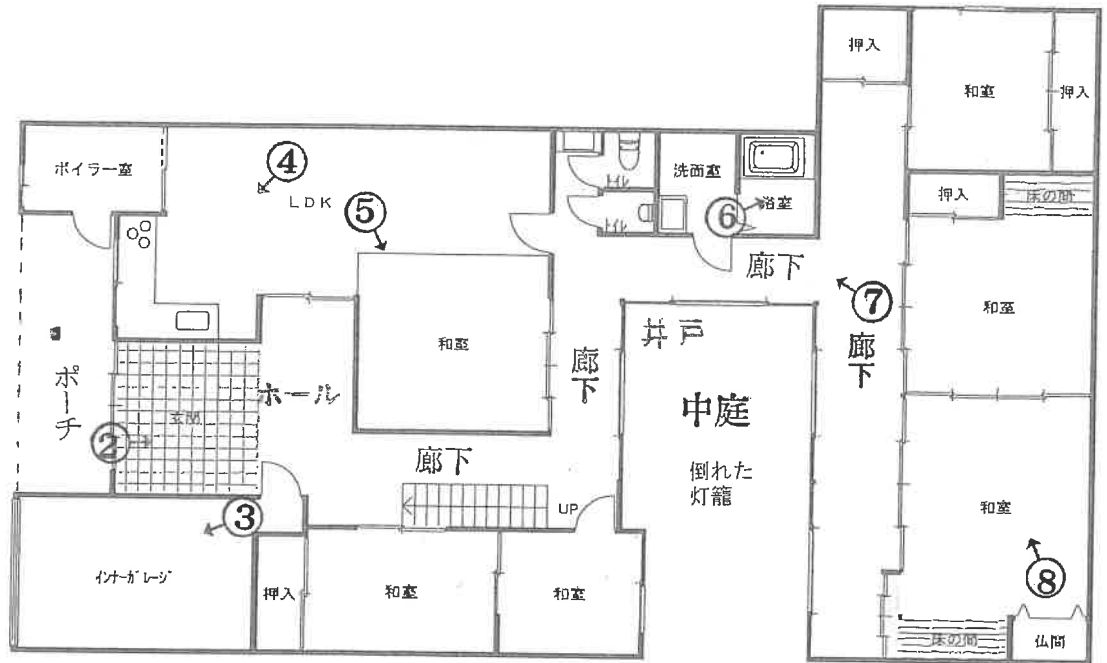
(7 枚目)

写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図



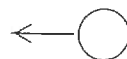
物件4 1階



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 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 12 月 5 日現地調査
令和 8 年 1 月 13 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
服 部 恵 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金4,580,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金700,000円
物件 2 (土地)	金760,000円
物件 3 (土地)	金350,000円
物件 4 (建物)	金2,770,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	富山県氷見市伊勢大町一丁目 368番 宅地 99.30m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県氷見市伊勢大町一丁目 369番 宅地 107.30m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県氷見市伊勢大町一丁目 372番2 宅地 49.28m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県氷見市伊勢大町一丁目 369番地、 368番地、372番地2 369番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 197.71m ² 2階 52.99m ²	同左
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1～3)

位置・交通		JR氷見線「氷見」駅の北西方・道路距離350m	
付 近 の 状 況		店舗併用住宅、一般住宅が建ち並ぶ商住混在地域	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 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
画地条件	面積 形状 地勢	255.88㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約11m、奥行約22mの不整形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		西側舗装幅員約5.8m市道	
土地の利用状況等		1. 物件4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. 市道側は、道路、ブロック塀で端止られており、境界は概ね明瞭であるが、その他は隣接地と密着しており確認できなかった。	
供給処理施設		上水道 : あり (井戸併用)※現在は未使用 下水道 : あり 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、登記簿により、昭和51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なし。 (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4)

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(全部事項証明書記載) 昭和63年12月6日 経過年数 約 37 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : サイディング材、タイル 内 壁 : ビニールクロス、左官仕上 天 井 : ビニールクロス、木天井、化粧ボード 床 : フローリング、畳、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : プロパンガス
床面積(現況)	延 250.70㎡ (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	やや劣る
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低いものと判断
特 記 事 項	・1階トイレ横の廊下が雨漏りする。 ・2階内装に亀裂あり。 ・庭に倒れた灯籠が放置されている。 ・井戸は長年使用していないため、接続中の水廻り(トイレ及びトイレ手洗い除く全て)は使用していないとのこと。 ・玄関ポーチのタイルが破損している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(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	29,200	1.010	99.30	0.80	2,340,000
2	29,200	1.010	107.30	0.80	2,530,000
3	29,200	1.010	49.28	0.80	1,160,000

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 氷見(公) 5-1

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
39,700円/㎡	$\frac{97.1}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{132}$	29,200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) ... 1.32

街路	10.0	環境	20.0	その他	0.0
接近	0.0	行政	0.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.010

街路	1.0	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	0.0	規模	0.0	その他	0.0

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▲20%の建付減価補正を要すると判定

② 物件4(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
4	160,000	250.70	0.04	1,600,000

経過年数: 約37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▲30%と判定

現価率: $0.050 \times (1 - 0.30) = 0.04$

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	2,340,000	0.50	法定地上権	1,170,000
2	2,530,000	0.50	法定地上権	1,270,000
3	1,160,000	0.50	法定地上権	580,000

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,340,000	-1,170,000		1.00	0.60	700,000
2	2,530,000	-1,270,000		1.00	0.60	760,000
3	1,160,000	-580,000		1.00	0.60	350,000
4	1,600,000	3,020,000	1.00	1.00	0.60	2,770,000
一括価格(合計)						4,580,000

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、市場性修正の必要はないと判断した。

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	氷見(公) 5-1
所 在:	富山県氷見市比美町178番「比美町7-20」
価 格:	39,700円／㎡
位 置:	JR氷見線「氷見」駅より1100m
価格時点:	令和7年1月1日
地 積:	121㎡
供給処理施設:	水道 下水
接面道路:	西15m国道
用途地域等:	商業地域(80,400)、準防火地域
現 況:	木造2階建 店舗兼旅館
地域の概要:	小売店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域

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)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上