

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 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 11 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 8 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 11 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 26 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 10 月 22 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	1,200,000 960,000	一括	240,000	12,323	0
1	140,000				
2	610,000				
3	450,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 高岡市中田字木村 |
| | 地 | 番 | 4 8 0 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市中田字木村 |
| | 地 | 番 | 4 8 0 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 2 . 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高岡市中田字木村 |
| | 地 | 番 | 4 8 0 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 . 7 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 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1～3】

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

【物件番号1～3】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号302番）のために法定地上権が成立する。

【物件番号2, 3】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（①種類：倉庫、構造：木造トタン葺平家建、床面積：約8平方メートル、②種類：倉庫、構造：木造トタン葺平家建、床面積：約29平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2, 3】

本件土地上にCが所有する売却対象外建物（家屋番号301番）が存在する。

Cの占有権原の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

隣地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 | 高岡市中田字木村 |
| | 地 | 番 | 4 8 0 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市中田字木村 |
| | 地 | 番 | 4 8 0 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 2 . 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高岡市中田字木村 |
| | 地 | 番 | 4 8 0 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 . 7 8 平方メートル |

令和 8 年 (又) 第 2 号

令和 8 年 5 月 18 日 受理

令和 8 年 6 月 24 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 | 高岡市中田字木村 |
| | 地 | 番 | 4 8 0 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市中田字木村 |
| | 地 | 番 | 4 8 0 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 2 . 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高岡市中田字木村 |
| | 地 | 番 | 4 8 0 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 . 7 8 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)		付近
土 地	物件1～3		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で「占有している」 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	1 物件2及び物件3については、公図上いずれも「4805」とのみ表示されている。閉鎖登記簿、旧土地台帳及び旧公図を調査したところ、両土地が4805番から分筆された経過は確認できたものの、分筆後の両土地の位置関係、形状及び範囲を特定することはできなかった。		
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		
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)		
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

目的外建物の概況(物件1、2、3関係)			
1	所 在	高岡市中田4805番地	付近
	家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☒ 301番	
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐	
	構 造	木造トタン葺2階建(不動産登記記録上は、木造板葺平家建)	
	床 面 積 (概 略)	1階 約97平方メートル(概測によるもの) 2階 不詳	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明	
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明	
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明	
そ の 他 の 事 項	現況では2階部分の存在をうかがわせる窓が確認され、現況構造は必ずしも明らかでない。		
2	所 在	高岡市中田4805番地、4806番地	付近
	家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☒ 302番	
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積 (概 略)	1階 約59平方メートル(概測によるもの) 2階 不詳	
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明	
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明	
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明	
	そ の 他 の 事 項	閉鎖登記簿及び旧土地台帳によれば、4806番地は4805番地に合筆されたものと思われる。 建築年月日は明治後期頃と思われ、昭和52年に一部取り壊しがあったものと思われる。	

(注)チェック項目中の調査結果は「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況(物件1、2、3関係)

3	所 在	高岡市中田4805番地(公図上)	付近
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐	
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 不明	
	構 造	木造トタン葺平家建	
	床 面 積 (概 略)	約8平方メートル(概測によるもの)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明	
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明	
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明	
	そ の 他 の 事 項	公図上は4805番地のみの表示しかいないため、4805番地1、4805番地2のいずれに所在するのかは定かではない。 閉鎖登記簿及び旧土地台帳によれば、4805番地は、4805番地1及び4805番地2に分筆されたものと思われる。	
4	所 在	高岡市中田4805番地(公図上)	付近
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐	
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 不明	
	構 造	木造トタン葺平家建	
	床 面 積 (概 略)	約29平方メートル	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明	
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明	
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明	
	そ の 他 の 事 項	公図上は4805番地のみの表示しかいないため、4805番地1、4805番地2のいずれに所在するのかは定かではない。 閉鎖登記簿及び旧土地台帳によれば、4805番地は、4805番地1及び4805番地2に分筆されたものと思われる。	

(注)チェック項目中の調査結果は「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等						
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原		種別	敷金等		
2 . 3	☐ 全部 ☒ 目的外建物1 敷地部分 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.. 自 .. 至 ..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	目的外建物1所有者C が、同建物敷地部分を同 建物建築のため占有して いるものと思われるが、そ の詳細は不明である。	
1 ~ 3	☐ 全部 ☒ 目的外建物2 敷地部分 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.. 自 .. 至 ..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	目的外建物2所有者B が、同建物敷地部分を同 建物建築のため占有して いるものと思われるが、そ の詳細は不明である。	
2 . 3	☐ 全部 ☒ 目的外建物3 敷地部分 不明	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	.. 自 .. 至 ..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	目的外建物3所有者氏 名不詳者が、同建物敷地 部分を同建物建築のため 占有しているものと思わ れるが、その詳細は不明 である。	
2 . 3	☐ 全部 ☒ 目的外建物4 敷地部分 不明	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	.. 自 .. 至 ..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	目的外建物4所有者氏 名不詳者が、同建物敷地 部分を同建物建築のため 占有しているものと思わ れるが、その詳細は不明 である。	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.. 自 .. 至 ..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.. 自 .. 至 ..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
貸主	所:所有者	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

(注)チェック項目中の調査結果は「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (近隣居住者)	1 私は、本件物件隣接地に居住しているものです。 2 本件物件上の建物は、Bさんが居住していた自宅と思われます。 3 Bさんは、亡くなるまで一人で居住されていたと思います。 4 Bさんが亡くなってからは、空き家で誰も住んでいません。誰かが出入りしている様子はなかったと思います。 (以上、令和8年5月21日、聴取要旨)

(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、土地建物位置関係図及び写真のとおりである。ただし、公図上は、「4805」とのみ記載されており、物件2及び物件3の位置、形状及びその範囲を特定することはできなかった。
- 2 本件物件は、物件1、物件2及び物件3の各土地からなる。全体として、東西に長い不整形地である。物件2及び物件3の特定に関して問題は残るものの、本件物件全体の位置、形状及び範囲については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件物件は北西側で市道と接している。道路幅員は約4～6メートル、接道部分の間口は約12メートルであった。
- 4 本件物件の北東側は宅地(空き地)と、南東側は宅地(居宅あり)と接している。南東側は、公図上の里道(赤道)を介して水路と接している。
- 5 本件物件の地積測量図は存在しない。上記のとおり、公図上は「4805」とのみ記載されている。閉鎖登記簿、旧土地台帳及び旧公図等の調査の結果、物件2及び物件3が、4805番地から分筆された経緯は確認できたものの、分筆後の物件2及び物件3の位置、形状及び範囲を特定できる資料は確認できなかった。そのため、物件2及び物件3については、4805番地内のいずれかの部分として存在することは認められるものの、その具体的な位置、形状及び範囲は不明である。
- 6 現地調査においても、境界標その他境界を識別できる構造物は確認できなかった。したがって、本件物件の境界は全体的に不明であり、境界紛争の有無についても確認できなかった。
- 7 本件物件上には、登記建物2棟及び未登記建物2棟が存在し、これら建物の敷地として利用されている。

(1) 目的外建物1(家屋番号301)について

目的外建物1は、4805番地土地の北西部分に建築されている。4805番地内における物件2及び物件3の位置関係が定かでないため、目的外建物1が物件2及び物件3のいずれの土地の上に存在するのか及びその範囲については特定することはできなかった。

目的外建物1の不動産登記記録は、表題部登記のみであり、所有権保存登記その他の登記はされていない。同記録上の所有者Cが所有者として認められる。その他、所有者を推知できる資料は存在しなかった。

目的外建物1は、不動産登記記録上、平家建となっている。確かに、北西側の道路部分から見ると、隣接する2階建ての目的外建物2よりも低く、窓の存在も確認できなかったことから、2階部分がないうちにも見えた。一方で、南東側の里道(赤道)部分から見ると、明らかに1階とは異なる高さに窓の存在も確認され、2階部分が存在するように見受けられた。建物内確認ができないため、外観からのみの判断となるため、2階の存在の可能性は否定できない。

(2) 目的外建物2(家屋番号302)について

目的外建物2は、物件1及び4805番地土地の南西部分の一部にまたがって建築されている。4805番地内における物件2及び物件3の位置関係が定かでないため、目的外建物2が物件2及び物件3のいずれの土地の上に存在するのか及びその範囲については特定することはできなかった。

目的外建物2は、不動産登記記録上、所在地として「4806番地」の記載がある。閉鎖登記簿及び旧土地台帳の調査の結果から、4806番地は4805番地に合筆されていることが確認されている。

目的外建物2については、不動産登記記録上、B名義で所有権保存登記がされていることから、その所有者はBであると思われる。

(3) 目的外建物3について

目的外建物3は、目的外建物1の南東側に建築されている。4805番地内における物件2及び物件3の位置関係が定かでないため、目的外建物3が物件2及び物件3のいずれの土地の上に存在するのか及びその範囲については特定することはできなかった。

目的外建物3は未登記であり、その他、建物所有を明らかにする資料が存在しないことから、目的外建物3の所有者については不明である。

(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

(4) 目的外建物4について

目的外建物4は、4805番地土地の北東角付近に建築されている。4805番地内における物件2及び物件3の位置関係が定かでないため、目的外建物4が物件2及び物件3のいずれの土地に存在するのか及びその範囲については特定することはできなかった。

目的外建物4は未登記であり、その他、建物所有を明らかにする資料が存在しないことから、目的外建物4の所有者については不明である。

- 8 目的外建物1と2は、相互に密着して建築されており、その間に隙間は認められない。さらに、目的外建物2と南東側隣接地上の建物との間にも隙間は認められない。
- 9 本件物件の所有者であったBは、令和5年11月25日死亡している。同人の相続人全員が相続放棄したものとみられ、本件物件の土地所有者は亡B相続財産として登記されている。近隣住民の陳述によれば、本件物件及び本件物件上の各建物は、Bが存命時には、同人が利用していたとのことであるが、同人死亡後は、誰も出入りしている様子はなく、空き家となっているとのことである。現地調査においても、目的外建物1ないし4について、人の居住または使用の形跡は認められず、第三者による占有をうかがわせる事情も確認できなかった。これら建物は、現在空き家の状態となっているものと思われる。
- 10 目的外建物2については、その敷地の範囲に不明な点はあるものの、本件物件の所有者であったBの所有建物であり、現在も本件物件上に存在しているものと認められる。そのため、本件競売手続との関係では、目的外建物2について法定地上権の成否が問題となる可能性があるが、その成否については現況調査の結果からは明らかでない。
- 11 本件物件上には、上記の目的外建物以外には、草木が繁茂している状態であり、高木が5本程度存在していた。

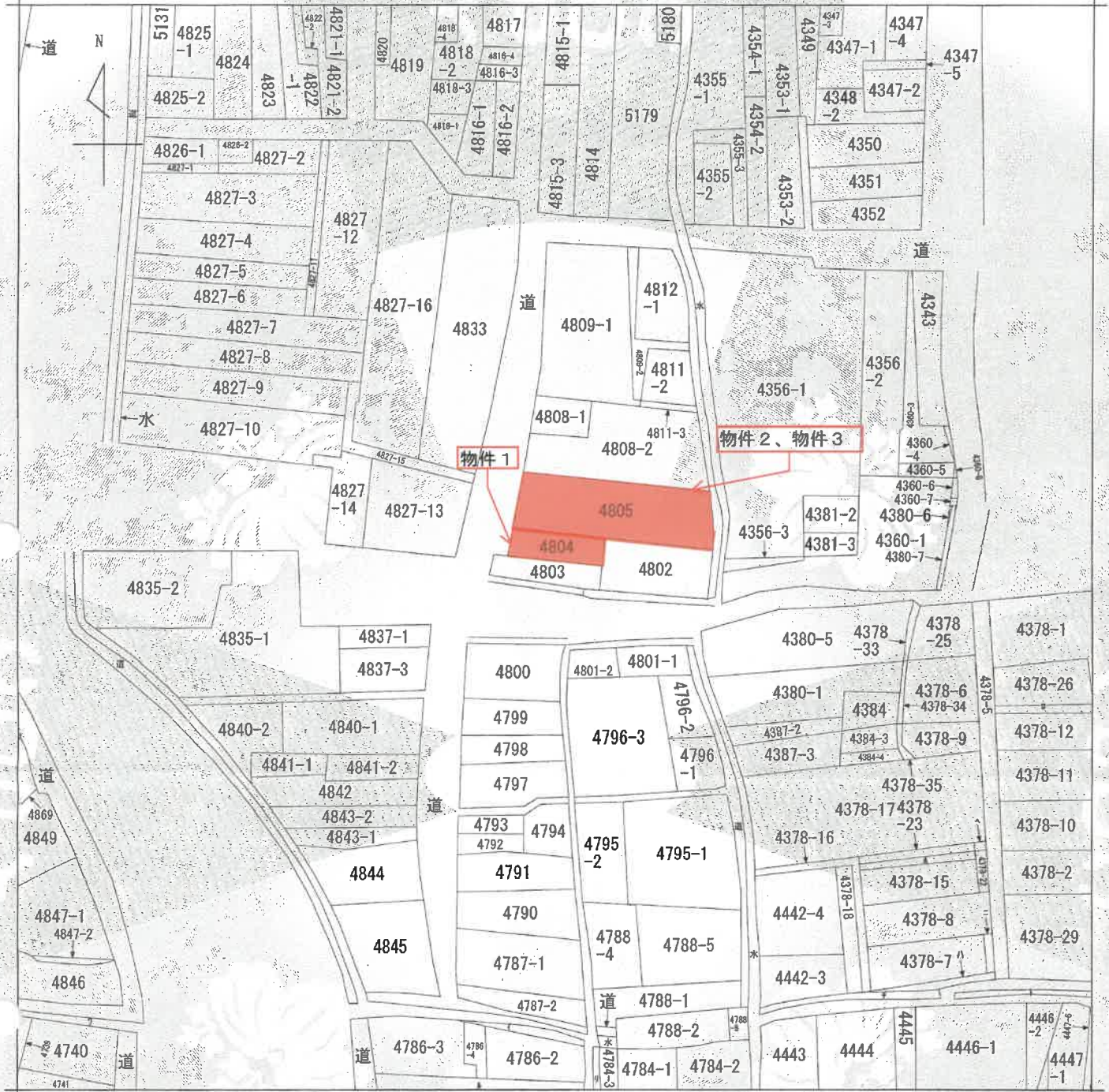
以上

(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 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、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) 11:30 ~ 11:40	高岡市役所	家屋見取図、名寄帳の取得
令和8年5月21日(木) 12:30 ~ 13:00	物件所在地(1回目)	物件確認、外観調査、外観写真撮影、関係人(近隣住民)聴取
令和8年6月11日(木) 13:10 ~ 13:20	富山地方法務局高岡支局	閉鎖登記簿謄本、旧公図等申請
令和8年6月11日(木) 13:30 ~ 13:40	高岡市役所	地番図及び地番図(航空写真)の取得
令和8年6月12日(金) 13:00 ~ 13:10	富山地方法務局高岡支局	閉鎖登記簿謄本、旧公図等取得
令和8年6月12日(金) 14:00 ~ 14:45	物件所在地(2回目)	立入調査、評価人同行、写真撮影
令和 年 月 日 : ~ :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 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 年 月 日		

(注)チェック項目中の調査結果は「☑」の箇所の記載のとおり

イ 4786-1 ハ 4378-19 ホ 4378-21 ト 道 リ 道 ニ 4378-13 ヘ 4378-20 ヘ 4378-24 ト 道 リ 道 ヌ 4785-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在地	高岡市中田字木村				地番	4804番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月21日
富山地方法務局高岡支局
登記官

物件

A4版に縮小

1~3

くろく

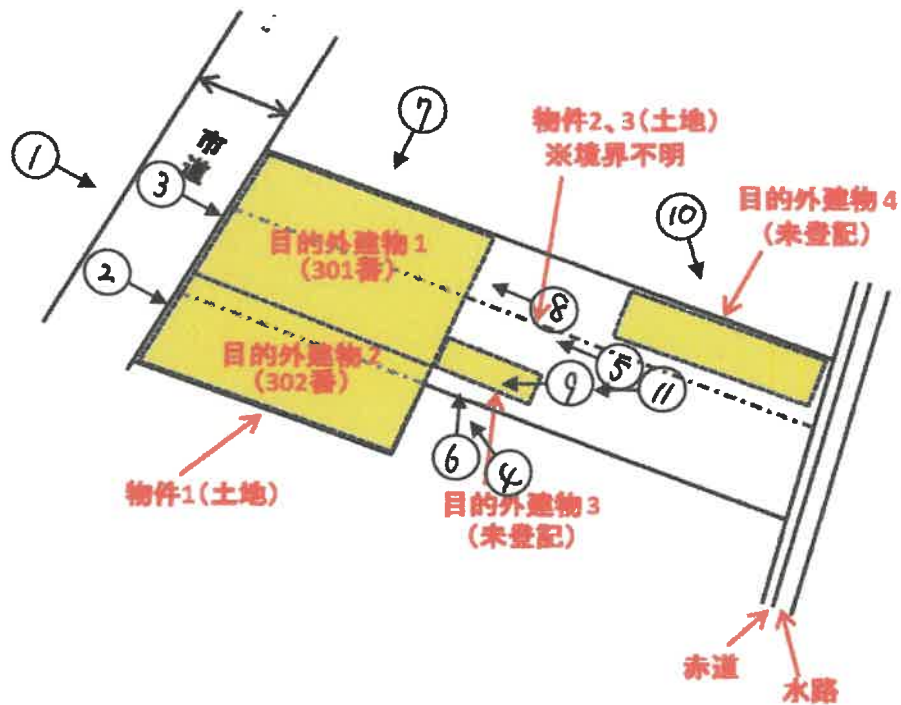
7 4870-2
7 水

COPY

COPY

くろく

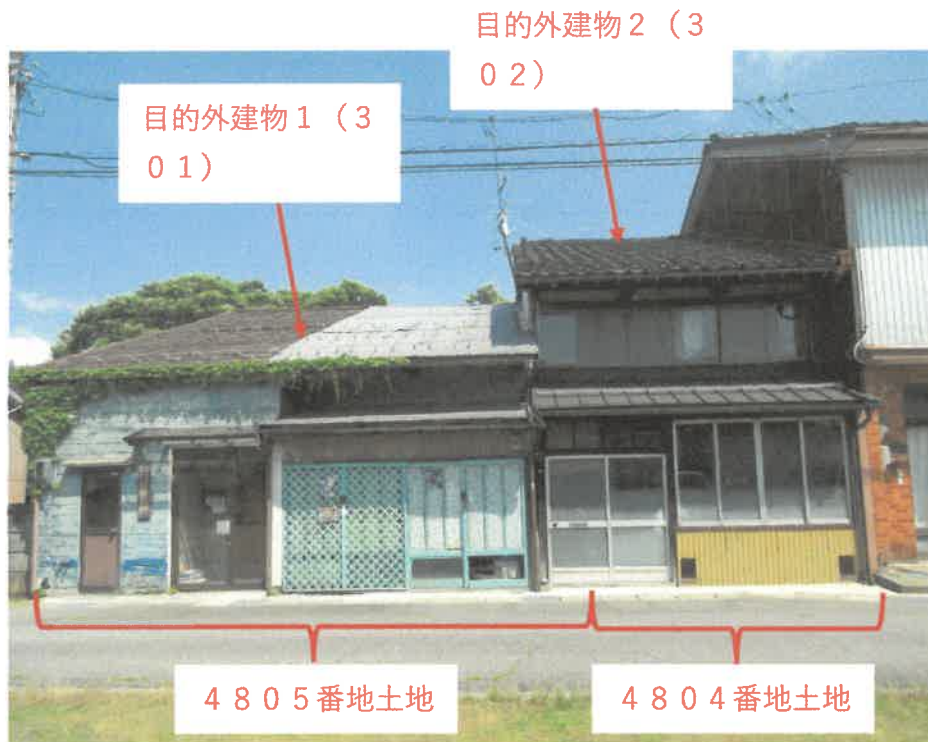
土地建物位置関係図



写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

1



物件1(4804)、2(4805-1)、3(4805-2)と同土地上の目的外建物1(301建物)、2(302建物)

地番の境界は推定である

2



目的外建物2(302建物)

3

目的外建物1 (301建物)



4

左は目的外建物2 (302建物)、右は目的外建物1 (301建物)の南側部分。目的外建物1 (301建物)にも2階があるように見える。



5

目的外建物1 (30
1建物)



6

目的外建物1 (30
1建物)



7

目的外建物1(30
1建物)



8

目的外建物1(30
1建物)



9

目的外建物3(未
登記建物)



10

目的外建物4(未
登記建物)



令和 8 年 (又) 第 2 号
令和 8 年 6 月 12 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 26 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1,200,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金140,000円
物件 2 (土地)	金610,000円
物件 3 (土地)	金450,000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 地目 地積	富山県高岡市中田字木村 4804番 宅地 46.28㎡	同左
2	所在地 地目 地積	富山県高岡市中田字木村 4805番1 宅地 142.14㎡	同左
3	所在地 地目 地積	富山県高岡市中田字木村 4805番2 宅地 105.78㎡	同左
目的外 建物1	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	富山県高岡市中田 4805番地 301番 居宅 木造板葺平家建 135.53㎡	木造トタン葺2階建 1階 約97㎡ 2階 不詳
目的外 建物2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	富山県高岡市中田 4805番地、4806番地 302番 居宅 木造板葺2階建 1階 82.64㎡ 2階 36.36㎡	4804番地、4805番地(公図上) 木造瓦葺2階建 1階 約59㎡ 2階 不詳
目的外 建物3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積		富山県高岡市中田 4805番地(公図上) 未登記 倉庫 木造トタン葺平家建 約8㎡
目的外 建物4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積		富山県高岡市中田 4805番地(公図上) 未登記 倉庫 木造トタン葺平家建 約29㎡
番号	特 記 事 項		
	・その他、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城端線「戸出」駅の東方・道路距離約3900m	
付 近 の 状 況		一般住宅が建ち並び、空地も見られる既成住宅地域	
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	市街化区域
		用途地域	第1種中高層住居専用地域
		建ぺい率	60%
		容積率(指定)	200%
		防火規制	なし
		その他の規制	屋外広告物規制(第3種禁止地域)、 洪水浸水想定3.0～5.0m区域、 宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積	294.20㎡ (公簿数量を採用)	
	形状 地勢	間口約12m、奥行約30mの不整形 ほぼ平坦地	
接面道路の状況		北西側有効幅員約4～6m市道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 現況宅地で、目的外建物の敷地となっている。 2. 隣接地は宅地、水路、道路である。 3. 市道側は、道路で端止られており、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 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、過去の住宅地図、 土地登記簿等により、昭和45年当時は住宅地であったと推測さ れ、土壌汚染の可能性は殆どないものと判断される。	
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		物件2、3は公図では分割されていない。(利用状況等その他は 現況報告書を参照)	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	19,500	0.81	46.28	0.90	660,000
2	19,500	0.81	142.14	0.90	2,020,000
3	19,500	0.81	105.78	0.90	1,500,000

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)-16

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
24,300円/㎡	$\frac{99.8}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{123}$	19,500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: 方位 西 1.0 ... 1.01

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.23

街路 12.0	環境 10.0	その他 0.0
接近 0.00	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 -10.0	その他 0.0 方位 北西

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▲10%の建付減価補正を要すると判定

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、あれば土地利用権等価格を控除し、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	660,000	0.50	法定地上権	330,000
2	2,020,000	下記参照	賃借権・法定地上権	570,000
3	1,500,000	下記参照	賃借権・法定地上権	430,000

イ 土地利用権等割合： 物件1には目的外建物2に係る法定地上権が存し、その利用割合を50%と判定した。

物件2,3には、目的外建物1の当該土地に対する占有権限の存否が不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして評価する事が相当であると判定し、その利用割合を20%と判定した。

また一方で、目的外建物3,4に係る法定地上権の成否が不明であるが、法定地上権が成立するものとして扱うことが相当としその利用割合を50%と判定した。

各目的外建物の建築面積比率は次の通りである。

目的外建物1の比率 0.72 (97÷(97+29+8))

目的外建物3,4の比率 0.28 (1-上記比率)

ウ 土地利用権価格： 下記の通り求めた。

建付地価格(円)×各建物に相応する割合×利用割合＝土地利用権価格(円)

物件2	目的外建物1	2,020,000	×	0.72	×	0.2	=	290,000
	目的外建物3,4	2,020,000	×	0.28	×	0.5	=	280,000
								計 570,000
物件3	目的外建物1	1,500,000	×	0.72	×	0.2	=	220,000
	目的外建物3,4	1,500,000	×	0.28	×	0.5	=	210,000
								計 430,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) 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	660,000	-330,000		0.70	0.6	140,000
2	2,020,000	-570,000		0.70	0.6	610,000
3	1,500,000	-430,000		0.70	0.6	450,000
一括価格(合計)						1,200,000

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、境界不鮮明、目的外建物の存在から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 参考価格資料

地価公示価格 高岡(公)-16

所 在： 富山県高岡市中田1230番

価 格： 24,300円／㎡

位 置： JR城端線「戸出」駅より東方3300m

価格時点： 令和8年1月1日

地 積： 264㎡

供給処理施設： 水道 下水

接面道路： 西側6m市道

用途地域等： 第1種中高層住居専用地域(60, 200)

現 況： 木造2階建住宅

地域の概要： 一般住宅の中に農地も残る区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

対象不動産位置図 ㈱刊広社デジタル住宅地図

付近案内図 ㈱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

現況写真

以上