

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, 2	4,360,000 3,488,000	一括	872,000	32,729	0
1	600,000				
2	3,760,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 氷見市島尾 | |
| | 地 番 | 1 5 5 3 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 5 5 . 9 1 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|------------------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 氷見市島尾 1 5 5 3 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 3 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 4 . 1 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 9 . 4 9 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | | |
|--|-------|--------------|------------------|
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 車庫・物置 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 9 . 8 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 9 . 8 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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 氷見市島尾
地 番 1 5 5 3 番
地 目 宅地
地 積 3 5 5 . 9 1 平方メートル
- 2 所 在 氷見市島尾 1 5 5 3 番地
家屋 番号 1 5 5 3 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 4 . 1 2 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫・物置
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 . 8 7 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 平方メートル

令和 8 年(ケ)第 8 号
令和 8 年 2 月 17 日受理
令和 8 年 6 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 (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 氷見市島尾

地 番 1 5 5 3 番

地 目 宅地

地 積 3 5 5 . 9 1 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 氷見市島尾 1 5 5 3 番地

家屋 番号 1 5 5 . 3 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 4 . 1 2 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 . 8 7 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 平方メートル共有者 **A** 持分 1 0 分の 9
共有者 **B** 持分 1 0 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	
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 A ☒ その他の者 B 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 ☒ 関係人の陳述により、その他の者 B の持分についての占有権原は使用借権であるものと認定した	
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. 北東側及び北側において公道に接面している。 2. 南西側隣地の地番は、公図上、詳細不明である。建物図面記載の同地番 (島尾字浦2000-4) は特定できなかった。 3. 海に近く、周辺道路は狭い。 4. 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 { 種類： ☐ ある { 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(空き家)」として不使用管理している ☐ 「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. 昭和44年築の建物が内外装工事している途中で放置されている。 2. 附属建物 1 階のシャッターは電動式のようなが、動作不明である。 3. 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。	
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 (共有者)	(書面による回答の要旨) - 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)の所有者で、物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の持分10分の9の共有者です。 - 本件建物の相共有者Bとは元夫婦です。 - 本件建物が改装工事途中で放置されているのは、私達が離婚したからです。 - 私が単独所有する本件土地の上に、私とBが共有する本件建物が建っていますが、私とBとの間で、敷地契約や地代等の授受はありません。 - 私は本件建物に全く住んだことはありません。 - 本件建物等の中に、前所有者から引き継いだ次の物が残っています。 1階に飾り棚1、2階に箆箆1、車庫に梯子、雪かきダンプ各1 - 改装工事業者は、株式会社とやまサンホーム高岡店です。 - 本件土地の境界について、物件購入時に確認済みです。 - 改装途中ですが、耐震補強(2025年対応)済で、富山県の基準を満たしています。 - 白アリ防蟻処理済です(2025年10月25日)。 (書面による回答の要旨)
■ B (共有者)	- 私は本件建物の持分10分の1の共有者です。相共有者Aは元夫です。 - 私だけが本件債務者になっているのは、当時、A名義でローンが組めなかったからです。 - Aが単独所有する本件土地の上に、私とAが共有する本件建物が建っていますが、私とAの間で、敷地契約や地代等の授受は全くありません。無償です。 - 私は本件建物に全く住んだことはありません。 - 本件土地建物の現況について、住んだことがないので分かりません。
■ C (工事会社担当者)	- 当社(株式会社とやまサンホーム)が本件建物の改装工事を2,000万円で請け負いました。附属建物である車庫は対象外で、工事していません。 - 改装工事を完成させるためには、現時点でおよそ1,200万円以上はかかると思いますが、資材や人件費が高騰しているため、正確な金額は分かりません。 - 本件建物や車庫内に残っている部材はすべて本件共有者様の物です。当社が引き上げる物は何もありません。 - 本件建物内をご覧になれば分かりますが、工事は初期の時点で停止しているため、住宅設備機器はもちろんなく、床板すら貼られていない状態です。

(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2月27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8年2月27日 (金) 11:05 - 11:18	物件所在地	空き家, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 工作物等確認, 写真撮影
令和8年2月27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110円) →3月4日受理
令和8年3月3日 (火)	執行官室(郵便)	共有者Aに照会書送付(郵券180円, 返信用郵券110円)→3月10日受理 共有者Bに照会書送付(郵券180円, 返信用郵券110円)→3月23日受理
令和8年3月23日 (月) 10:50 - 10:53	執行官室(電話)	工事会社担当者から電話聴取
令和8年4月3日 (金) 14:35 - 14:55	物件所在地	空き家, 占有調査, 土地調査, 建物簡易計測, 附属建物調査, 工作物等調査, 写真撮影
令和8年4月13日 (月)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧(隣地関係), 履歴事項全部証明書(工事会社)受領
令和8年4月15日 (水) 12:50 - 13:35	物件所在地	空き家, 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
令和8年4月20日 (月) 11:03 - 11:05	執行官室(電話)	工事会社担当者から電話聴取

(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。

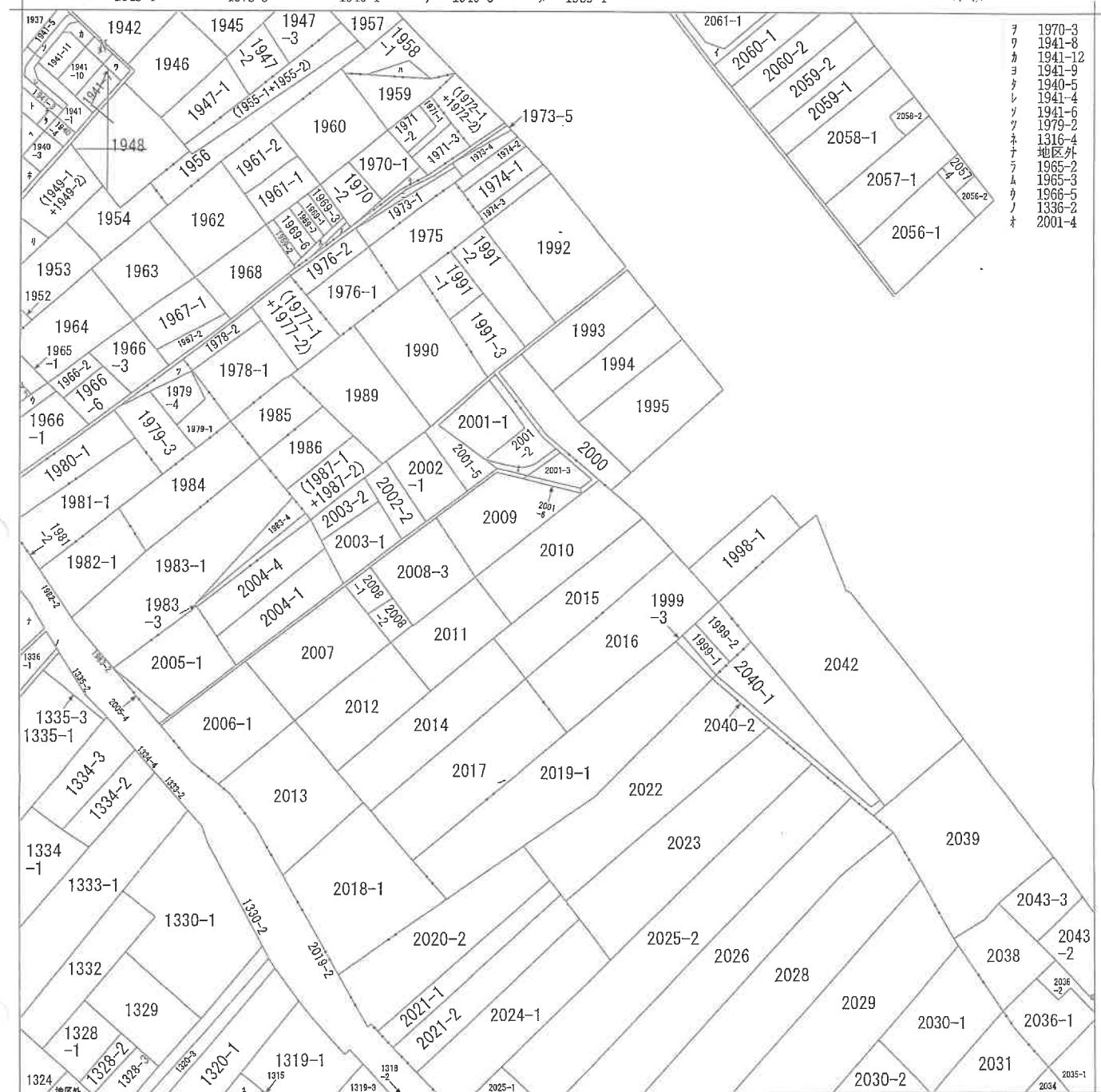
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)



請求部分	所在	氷見市島尾				地番	1553番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

(5 枚目)



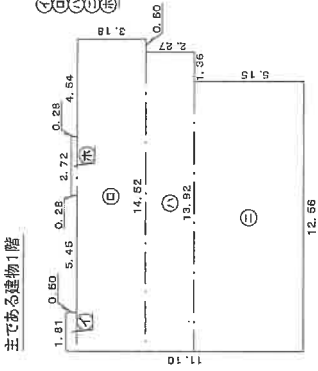
請 求 部 分	所 在	氷見市島尾字干場				地 番	2010番			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和47年10月15日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 項		

(6 枚目)

各階平面図 建築物図面

家屋番号	1553番
建築物の所在	氷見市島尾1553番地

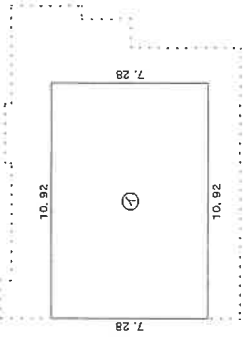
主である建物1階



求積表

①	1.81 x 0.80 =	0.9050
②	14.52 x 3.18 =	46.1736
③	13.92 x 2.27 =	31.5984
④	12.56 x 5.15 =	64.6840
⑤	2.72 x 0.28 =	0.7616
計	144.1226	
床面積	144.12㎡	

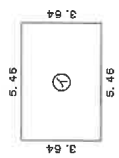
主である建物2階



求積表

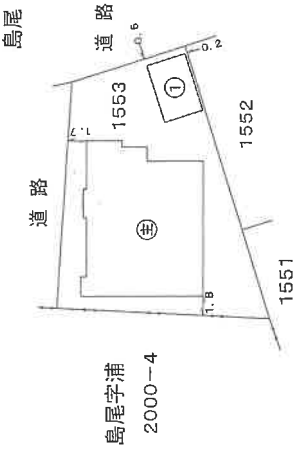
①	10.92 x 7.28 =	79.4976
床面積	79.49㎡	

附属建物(符号1)1階2階(各階同型)



求積表

①	5.45 x 3.64 =	19.8744
床面積	19.87㎡	



報告書No. 3161291

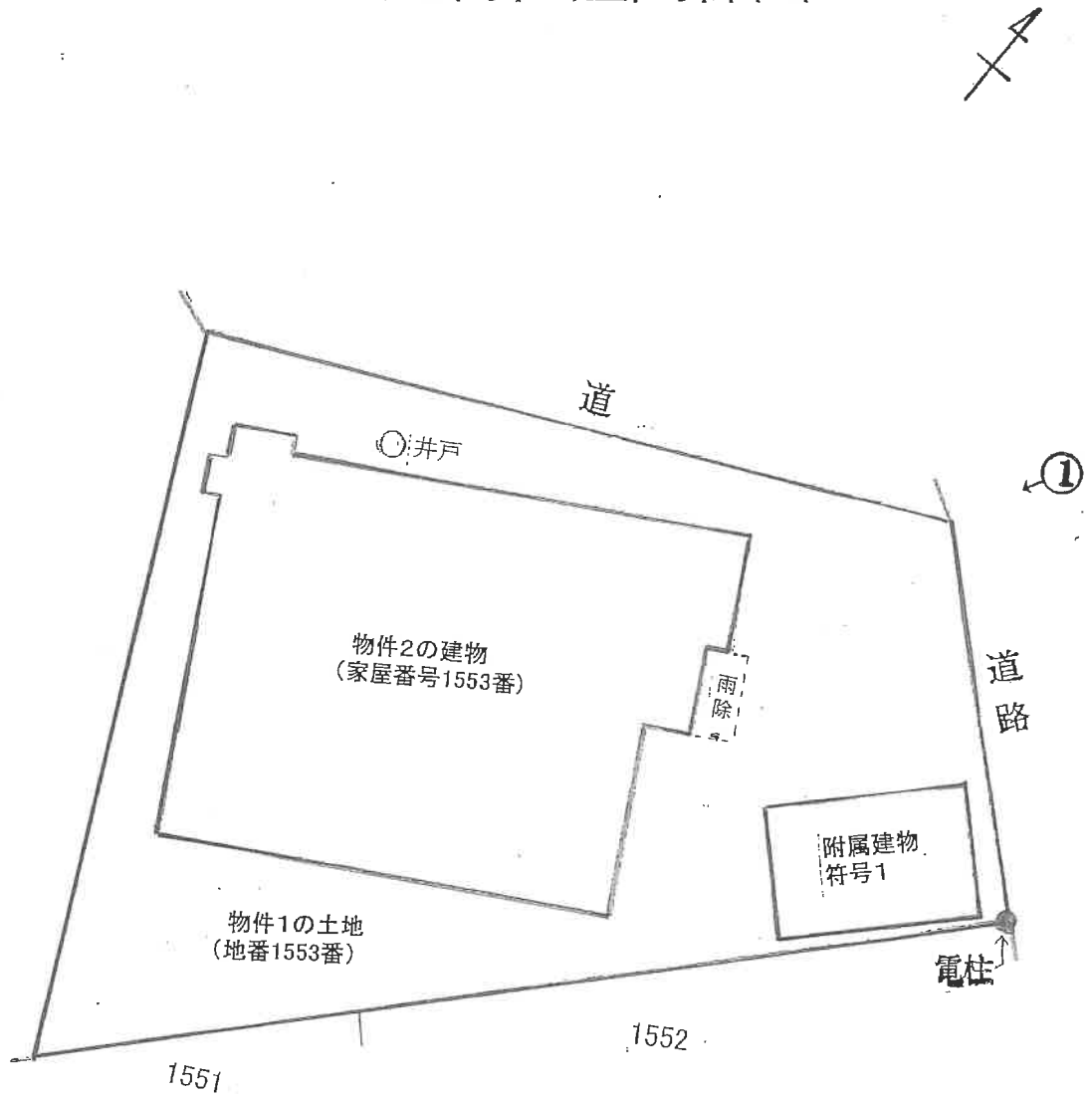
作成者	
-----	--

縮尺	1/250
----	-------

申請人	
-----	--

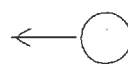
縮尺	1/500
----	-------

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

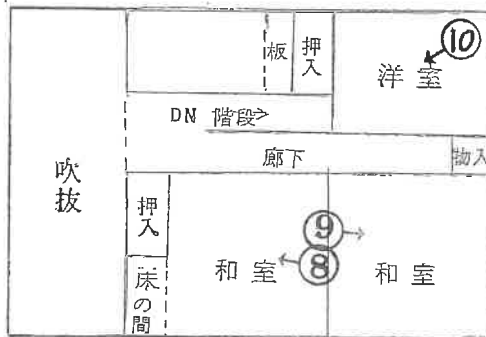


(8 枚目)

間 取 図

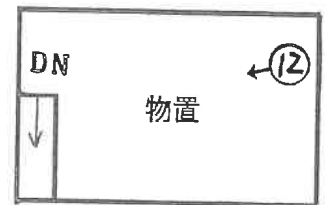
物件 2

2 階

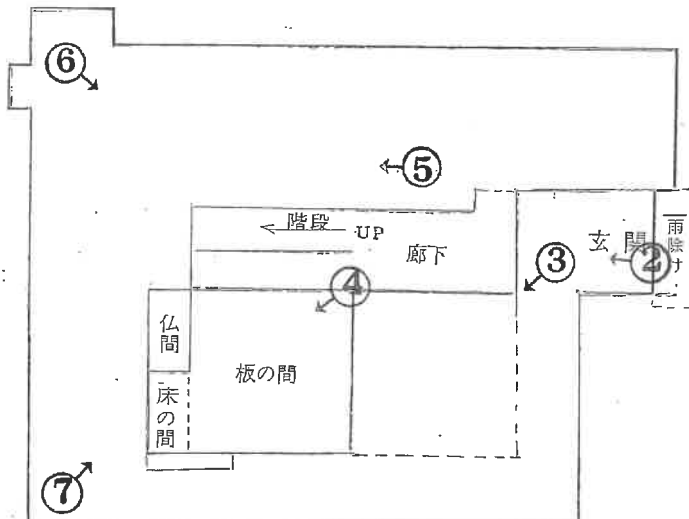


附属建物
符号 1

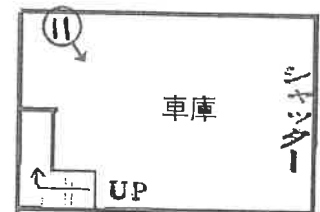
2 階



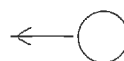
1 階



1 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



写真⑪



写真⑫



副 本

富山地方裁判所高岡支部 御中

令和8年（ケ）第8号

令和8年4月15日 現地調査

令和8年7月10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4,360,000円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金600,000円
物件 2（建物）	金3,760,000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の内訳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	氷見市島尾 1553番 宅地 355.91m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	氷見市島尾1553番地 1553番 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 : 144.12m ² 2階 : 79.49m ² 延床面積 : 223.61m ²	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床面積	1 車庫・物置 木造かわらぶき 2 階建 1階 : 19.87m ² 2階 : 19.87m ² 延床面積 : 39.74m ²	同左
	特 記 事 項		
	物件2は改修工事途中で未完成の建物である。		

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 ）

位置・交通	J R 氷見線「島尾」駅の南方約300m（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種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	355.91m ² 間口約11m、奥行22～26mの台形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北東側幅員約4.2m舗装市道、北西側幅員約2m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、北西側道路とも建築基準法第42条第2項道路。建物図面記載の隣接地（島尾字浦2000-4）は特定ができなかった。	

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） 昭和44年月日不詳 新築 経過年数： 約57年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	木造かわらぶき 2階建
	屋根	かわらぶき
	外壁	一部サイディング
	内壁	一部塗壁
	天井	一部竿縁天井
	床	一部畳、木板
	設備	水道
	その他	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	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	建物の現況は改修工事途中で放置された状況である。現在居住ができる状況でなく追加の改修工事が必要となる物件である。躯体部分の改修前のものを利用しており、外壁、内壁、天井、床板、設備部分は改修工事が途中の状況である。建物価格査定における経済的残存耐用年数は新築（25年）と査定した。	

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	11,500	0.91	355.91	0.9	3,350,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 氷見(県) -3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,900\text{円}/\text{㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 143 & = & 11,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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 +1

地域格差： 街路条件 +2 交通接近条件 0 環境条件 +40

行政的條件 0

地域格差計 143 (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

行政的條件 0 画地条件 -9 その他 0

個別格差計 0.91 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	北東、北西	1%
角地等の画地条件	角地	0%
形状等の画地条件	台形地	-5%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件1	セットバックを要する部分を含む	-5%
その他の画地条件2	ない	0%
画地条件内訳計		91%

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。建物価格査定上の経過年数、経済的残存耐用年数は新築と同じと査定。なお物件2の南東方に存する附属建物については、現況から単独で市場価値がないものと判断した。

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
2	50,000	223.61	1.00	11,180,000

ウ 現価率

経過年数：約0年 経済的残存耐用年数：25年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×25年/25年)=100%

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 0%と判定

現価率：1×(10)=1

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	3,350,000	0.4 法定地上権	1,340,000

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40%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 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,350,000	-1,340,000		0.5	0.6	600,000
2	11,180,000	1,340,000	1.0	0.5	0.6	3,760,000
一括価格（合計）						4,360,000円

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物の現況は改修工事途中で放置された状況である。現在居住ができる状況でなく追加の改修工事が必要となる物件であることから市場性が極端に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)-3
所 在	氷見市島尾字浦2116番1
価 格	16,900円／㎡
位 置	島尾駅から道路距離約0m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	411㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接 面 道 路	北東側 6m 市道
用 途 地 域 等	第1種中高層住居専用地域 (60, 200)
地 域 の 概 況	中規模一般住宅が多い駅前住宅地域

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