

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2～4	1,110,000 888,000	一括	222,000	24,831	0
2	900,000				
3	200,000				
4	10,000				
	</				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 2 | 所 | 在 | 南砺市城端字地子続島 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 5 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6 . 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南砺市城端字地子続島 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 5 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 . 2 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南砺市城端字地子続島 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 6 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 . 5 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 5月28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2～4】

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2～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2～4】

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 2 | 所 | 在 | 南砺市城端字地子続島 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 5 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6 . 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南砺市城端字地子続島 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 5 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 . 2 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南砺市城端字地子続島 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 6 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 . 5 2 平方メートル |

令和6年（ケ）第29号

令和6年12月4日受理

令和7年10月20日提出

現況調査報告書

（物件2～4）

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 | 南砺市城端字地子続島 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 2 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 2. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南砺市城端字地子続島 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 5 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6. 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南砺市城端字地子続島 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 5 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1. 2 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南砺市城端字地子続島 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 6 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1. 5 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 南砺市城端字地子続島 |
| | 地 | 番 | 9 9 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6. 0 0 平方メートル
(1枚目) |

(土地用)

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 2 ~ 4	
現況地目	☒ 宅地 (物件 2 ~ 4) ☐ 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物件を所有し、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		
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	
建物	☒ ない - ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地 位置図 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

(2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
■富山地方法務局砺波支局職員 ■近隣者 ■土地所有者 (A)	1 物件2ないし物件4の土地上の建物登記はありません。 2 物件2ないし物件4の土地に関する地積測量図の備付けはありません。 1 私は、本件物件の近隣に居住する者です。 2 物件2の土地は、かつては、Bさんの自宅がありました。平成初期に建物は取り壊され、以降、ずっと空き地の状態となっています。 1 有限会社清利商店は、私の父Bが経営していた会社で、B死亡に伴い、私がひきつぐことになりました。 2 有限会社清利商店は、個人商店的傾向が強く、会社の財産、個人の財産が明確に峻別されていませんでした。物件2ないし物件4の土地は、私が会社経営を引き継ぐということで、Bから私に相続されることになったと記憶しています。当時、どの物件をどのように承継するかについて、私は、深く関与しておらず、詳細なところまではわかりません。

(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、公図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2ないし物件4の土地（以下「本件土地」という。）は、一体の土地として、更地の状態となっている。
- 3 本件土地は、東側及び南側で道路と接している。不定形状の土地であり、本件土地の形状については、概ね公図のとおりと思われる。
- 4 本件土地は、上記接道部分以外は、すべて宅地と接しているが、境界標を確認することができず、また、隣地との境界を示す構造物も定かではないことから、境界線は不明確である。本件土地の範囲については、概ね公図のとおりと思われる。
- 5 物件4の土地の範囲については、現況確認しても、公図と一致しない部分が多く、判然としなかった。隣地との境界について不明確な部分が多く、買受けに際しては、その点注意を要する。
- 6 本件土地上の一部には、かつて、平成初期ころ以前には居宅があったものと思われ、当時の建物基礎等が本件土地内には残存している。その他は、草木が繁茂した状態となっている。なお、物件3土地はコンクリート舗装されているものと思われる。

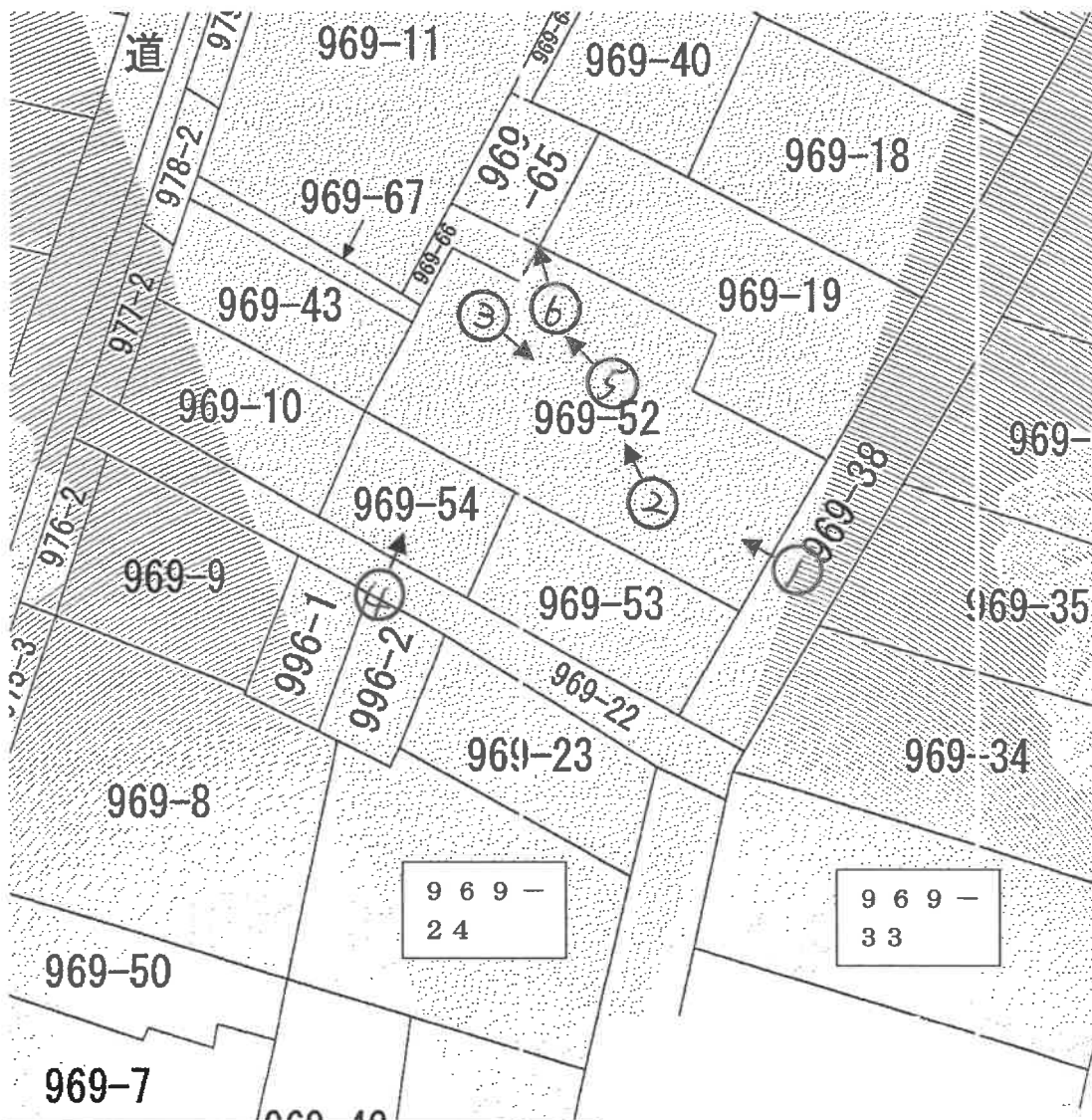
以 上

(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 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年 12 月 5 日(木) 13:30-13:40	富山地方方法務局砺波支局	公図、地積測量図、登記事項証明書（不動産・会社）、登記事項要約書の取得
令和 6 年 12 月 5 日(木) 15:00-15:10	南砺市役所	固定資産税課税台帳（名寄帳）、登記地番入り航空写真の取得
令和 6 年 12 月 6 日(金) 10:45-11:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和 6 年 12 月 6 日(金)	当庁執行官室	所有者宛通知書送付（郵送 110 円）
令和 6 年 12 月 20 日(金) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人（近隣居住所）聴取、評価人同行
令和 6 年 12 月 20 日(金) 16:00-16:30	当庁執行官室	関係人（A）電話聴取
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、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

土地位置図



↑ 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

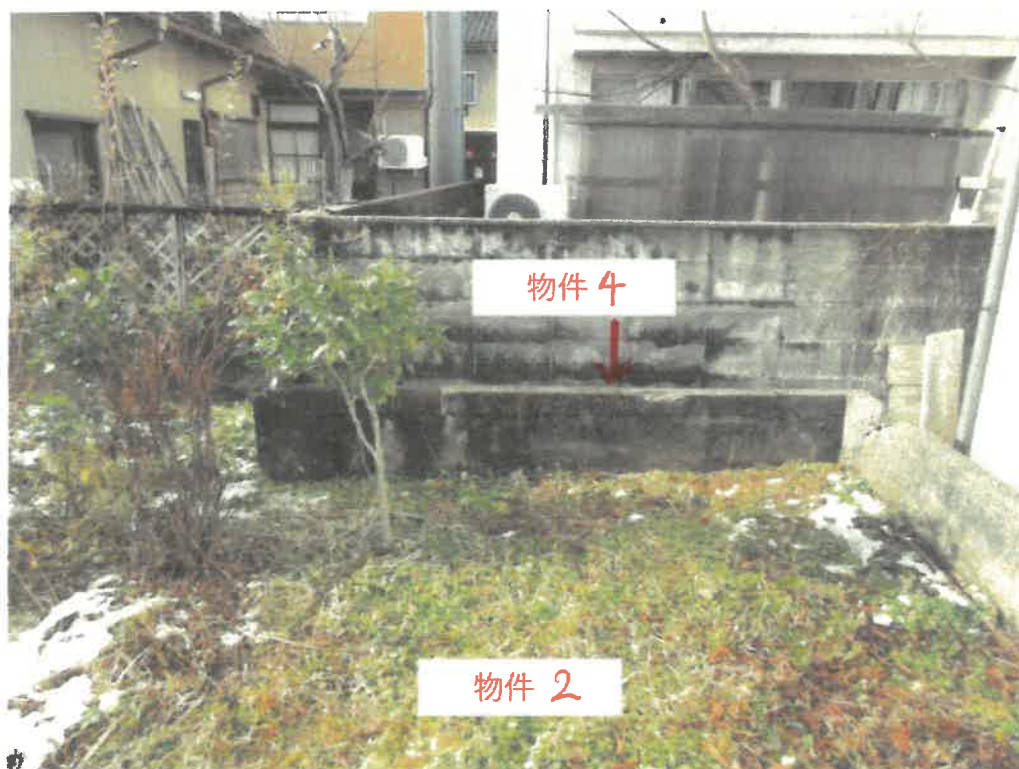


写真6



副 本

富山地方裁判所高岡支部 御中

物件2、3、4

令和6年（ケ）第29号

令和6年12月20日 現地調査

令和8年5月28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1,580,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金1,280,000円
物件3（土地）	金290,000円
物件4（土地）	金10,000円

- 1 一括価格は、物件2、3、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。

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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南砺市城端字地子続島 969番52 宅地 136.13㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	南砺市城端字地子続島 969番54 宅地 31.23㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	南砺市城端字地子続島 969番66 宅地 1.52㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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2、3、4)

位置・交通	J R城端線「城端」駅の南方約1000m (道路距離)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ地域	
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(善徳寺前遺跡)
画地条件等	面積 形状 地勢	168.88㎡ 間口約6m、奥行約20mの不整形地 敷地内に高低差がある。
接面道路の状況	東側幅員約4.6m舗装市道、南側幅員約3.3m舗装市道 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： なし 下水道： なし ガス配管： なし 上下水道は前面道路に本管がある。上水道はボックスがあるがメーターがない。下水道は公共枴があるが接続されていない。	
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	南側道路は建築基準法上の道路ではない。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件2、3、4) (土地)

目的物件の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2、3、4	18,400	0.85	168.88	2,640,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 南砺(県) -1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 103 & = & 18,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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 +2 交通接近条件 +3 環境条件 -11

行政的条件 +10

地域格差計 103 (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 -15 その他 0

個別格差計 0.85 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	東、南	4%
角地等の画地条件	二方路地	1%
形状等の画地条件	不整形地	-10%
その他の画地条件1	敷地内に高低差がある	-10%
その他の画地条件2	ない	0%
その他の画地条件3	ない	0%
	画地条件内訳計	85%

ウ 地積：登記面積による

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

物件 番号	更地価格 (円) (1①エ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
2	2,128,000	1.0	1.0	0.6	1,280,000
3	488,000	1.0	1.0	0.6	290,000
4	24,000	1.0	1.0	0.6	10,000
一括価格 (合計)					1,580,000

イ 占有減価修正:特にない。

ウ 市場性修正: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、本件に修正要因はないと判断した。

エ 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	南砺(県)-1
所 在	南砺市野田字村中島1001番2外
価 格	19,000円／㎡
位 置	城端駅から道路距離約500m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	281㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接 面 道 路	北側 5.5m 市道
用 途 地 域 等	第1種住居地域 (60, 200)
地 域 の 概 況	周辺に農地も見られる一般住宅地域

第7．附属資料

位置図

住宅地図

公図写

現況写真