令和　7年（ケ）第　　15号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月19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12月　9日　午前　8時30分から 令和　8年12月16日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月23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　9年　1月12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12月24日　午前　9時00分から 令和　8年12月24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11月19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）
21, 22	2, 410, 000 1, 928, 000	一括	482, 000	91, 763	0
21	1, 240, 000				
22	1, 170, 000				
備考	上記売却基準価額は、民事執行規則３０条の３第１項の規定により変更したものである。				

令和　7年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

２１　所　　在　　高岡市大坪町三丁目

　　地　　番　　１７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９６．７６平方メートル

２２　所　　在　　高岡市大坪町三丁目

　　地　　番　　１８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８４．６２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　15号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月24日
富山地方裁判所高岡支部執行係
裁判所書記官　谷　口　莉衣子

1　不動産の表示
【物件番号21，22】
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21，22】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号21，22】
本件共有者A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。

令和　7年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

２１　所　　在　　高岡市大坪町三丁目

　　地　　番　　１７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９６．７６平方メートル

２２　所　　在　　高岡市大坪町三丁目

　　地　　番　　１８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８４．６２平方メートル

令和　７年(ケ)第　　１５号
(　物件番号　２１，２２　)
令和　７年　７月２５日受理
令和　７年　８月１４日引継
令和　７年　10月　31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

令和　７年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

２１　所　　在　　高岡市大坪町三丁目
　　地　　番　　１７番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１９６．７６平方メートル

２２　所　　在　　高岡市大坪町三丁目
　　地　　番　　１８番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１８４．６２平方メートル

以上　共有者　Ａ　持分5億9079万1429分の4億1983万2136
　　共有者　Ｂ　持分5億9079万1429分の　8028万7024
　　共有者　Ｃ　持分5億9079万1429分の　9067万2269

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高岡市大坪町三丁目９番７号　付近
土地	物件２１，２２
現況地目	■宅地（物件２１，２２）　□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　■土地位置概略図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地共有者Ａ　□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. 北西側において公道に接面している。 2. 工作物等は別紙「土地位置概略図」のとおりである。 3. 両土地は一体となっており，簡易計測によれば，若干の縄延びがある。 4. 公簿によれば，本土地を敷地とした建物（家屋番号18番）が令和４年１月26日に取り壊されている。 5. 相手方代理人から提出された回答書によれば，有限会社ロジェから相手方Ａに対し，年間賃借料91,763円を支払っているとあるが，同金額は本土地の年間固定資産税と同額であり，土地賃貸借契約書の賃借料の定め（転借人がいなければ賃借料は発生しない）と異なるものとなっている。 6. 関係人の陳述及び関係資料等により，有限会社ロジェは土地共有者Ａの財産管理会社で，Ａの占有補助者に過ぎず，独立の占有主体とは認め難いので，上記のとおり認定した。
執行官保管の仮処分	■ない □ある［　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　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）
土地建物の位置関係	□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

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■D （申立人ら代理人）	1. 当職は，本件申立人Ｂ氏及び同Ｃ氏の代理人弁護士です。 2. 物件21，22の土地（以下，「本件土地」という。）は両氏及び本件相手方Ａ氏の共有です。三氏は親族関係にあります。 3. 本件は，債務の返済目的ではなく，共有物分割による不動産の換価を公平な裁判所主導で行う手続（形式競売）です。 4. Ａ氏の財産管理を行っているのは，Ａ氏の夫であるＥ氏が代表取締役に就任している有限会社ロジェ（以下，「ロジェ」という。）です。Ａ氏は同社の取締役です。 5. 本件土地に関して，申立人らは共有名義人となっているだけで，関与は全くありません。
■F （相手方代理人）	（書面による回答の要旨） 1. 当職は，本件相手方Ａ氏の代理人弁護士です。 2. 執行官から照会を受けましたので，書面にて回答します。 3. 添付した土地賃貸借契約書のとおり，Ａ氏からロジェが本件土地を借りて，第三者に転貸し，維持管理を行う契約になっています。契約終期は2034年9月8日です。 4. 年間賃借料は，徴収額の85％相当額とし，毎年12月末までにＡ氏の負担となる固定資産税，維持管理費用を差し引いた残額をロジェはＡ氏に支払い，Ａ氏はＡ氏の借入金額の返済の一部に充てるという約定です。 5. ロジェは賃貸借物件の保全維持管理に務めるものとし，使用する場合は善良なる方法によることになっています。 6. 契約書（平成26年９月９日締結）上，本件土地の年間賃借料は322,610円です。 7. 現在，本件土地の賃借人はおらず，空地です。 8. 2025年９月末日現在，ロジェがＡ氏に支払っている年間賃借料は91,763円です。
■高岡市役所土木維持課担当者	1. 基本的に，本件土地周辺で水路（法定外公共物）の占用使用許可を出している事例は，ほとんどありません。 2. 本件土地の架橋が，人しか通れない幅程度であれば，可能性はさらに低いです。

（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7年9月5日　(金) 13:00 － 13:10	物件所在地	物件確認，占有確認，土地調査，工作物等確認， 写真撮影
令和7年9月17日　(水)	執行官室(ＦＡＸ)	相手方代理人に照会書送信 →回答書10月１日受領
令和7年9月19日　(金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧
令和7年9月25日　(木)	法務局(高岡支局)	本件土地登記事項証明書受領， 取壊し建物閉鎖事項証明書受領
令和7年10月10日　(金) 11:00 － 11:15	物件所在地	物件確認，占有確認，土地調査，簡易計測， 工作物等調査，写真撮影
令和7年10月10日　(金)	法務局(高岡支局)	登記事項要約書(隣地関係)受領
令和7年10月20日　(月)	執行官室(電話)	高岡市役所土木維持課担当者から電話聴取
令和7年10月30日　(木)	執行官室	申立人ら代理人と面談

(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。

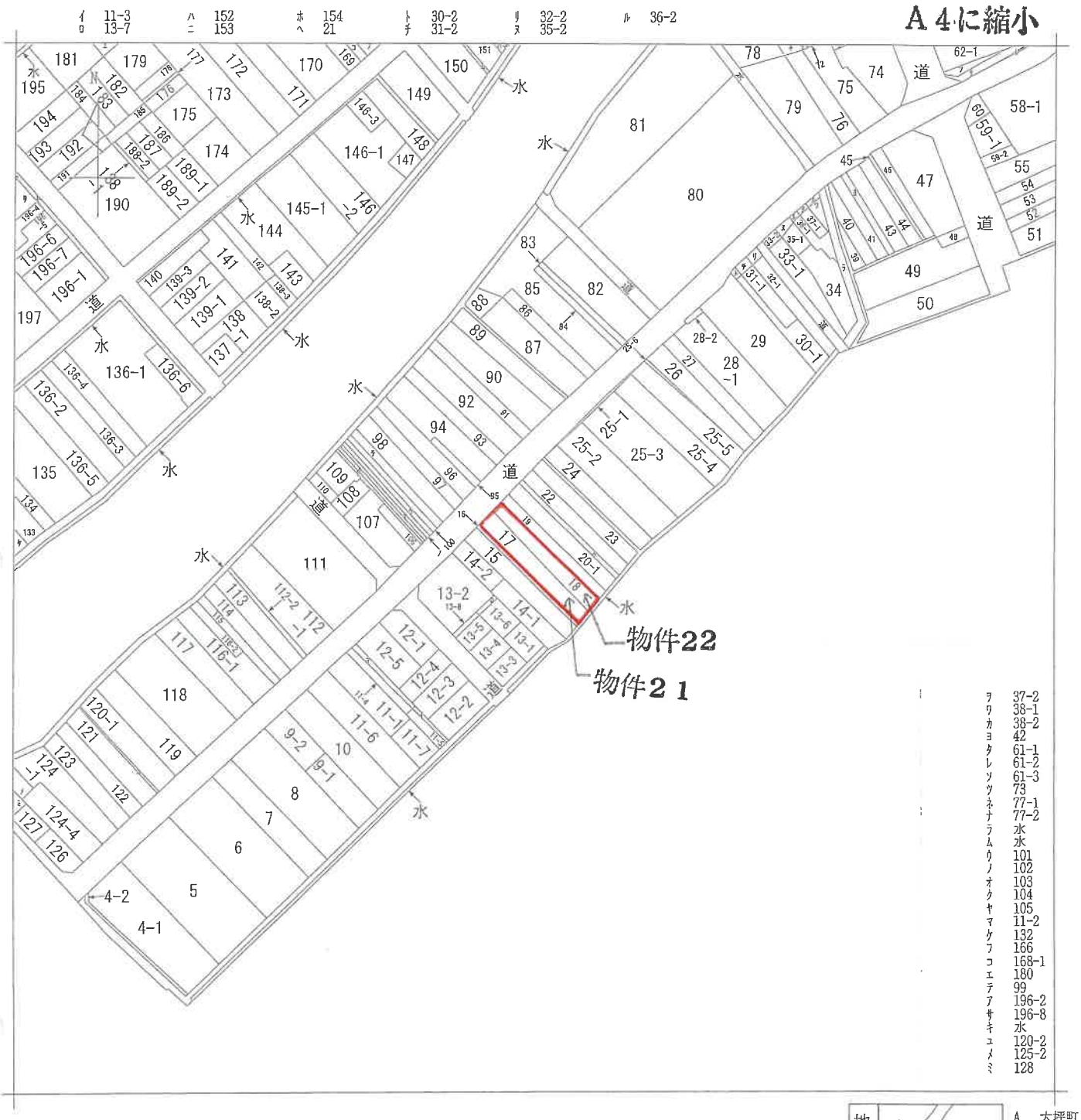
□　令和　　年　　月　　日

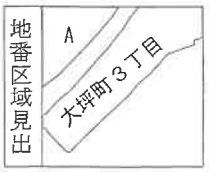
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に入った。

□　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





請求部分	所在	高岡市大坪町三丁目				地番	17番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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				備付年月日（原図）				補記事項	

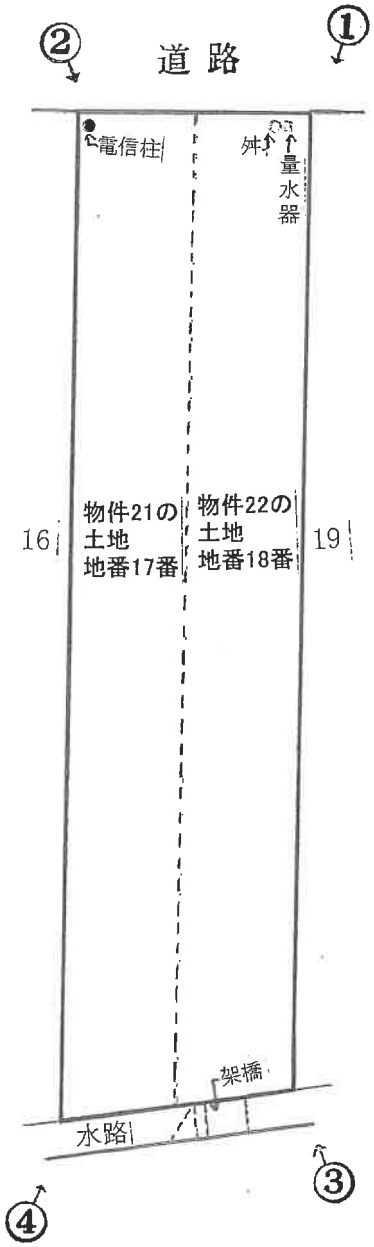
（ 5 枚目）

請求番号：6-9
(1/2)

令和　７年（ケ）第　１５号事件

（　物件番号２１，２２　）

土地位置概略図



（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

写真①



写真②



写真③



写真④



副本

令和7年（ケ）第15号
（物件番号：21、22）
令 和 7 年 10 月 24 日 現地調査
令 和 7 年 12 月 19 日 評　　価

富山地方裁判所高岡支部　御中

評　　価　　書

〈土地用〉

評価人　不動産鑑定士

服　部　浩　之

第１．評価額

一括価格	
金4,910,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件21（土地）	金2,530,000円
物件22（土地）	金2,380,000円

1　一括価格は、物件21・22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
21	所　在 地　番 地　目 地　積	高岡市大坪町3丁目 17番 宅地 196.76㎡	同左 ※
22	所　在 地　番 地　目 地　積	高岡市大坪町3丁目 18番 宅地 184.62㎡	同左 ※
番号	特　記　事　項		
	（※）目的土地の地積は実測数量が登記簿数量よりも多い縄伸びの可能性があるが（図上概則による）、確定測量等がなされていないため実測数量・縄伸び率は不明である。		

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21・22）

位置・交通	JR城端線「高岡」駅の北方・道路距離約2.3km	
付近の状況	戸建住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域	
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種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	381.38㎡
	形状	北西側間口約10m、奥行約42～43mのほぼ長方形地 なお、敷地形状について、現況と公図を基に概ねの形状は把握できたが、正確な図面等がなく明確な境界の確認はできなかった。また、目的土地の面積は実測数量が登記簿数量よりも多い縄伸びの可能性があるが（図上概則による）、確定測量等がなされていないため実測数量・縄伸び率は不明である。
	地勢	平坦地
接面道路の状況	○北西側幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条第1項1号道路）に等高に接面 なお、敷地南東側が幅約5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項1号道路）に水路上の架橋（幅約1.8m）を介して接面している。高岡市土木維持課及び農地林務課によると、架橋について水路の占用許可及び使用料は特段必要はないとのことであるが、用水を管理する用水組合により賦課金が必要となる場合があるので利用等に際しては当該用水組合への確認が必要である。	
土地の利用状況等	○現況は未利用地である。 ○隣接地は戸建住宅等がある。	
供給処理施設	上水道：　あり（宅内まで配管はあるが閉栓されている）	
	下水道：　あり（公共ますはあるが未接続）	
	ガス配管：なし	
	（注）「あり」「なし」「引込可」「不明（特記事項のとおり）」は、原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
土壌汚染等	○土壌汚染の可能性について調査したところ、地図等により周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○敷地西端に電柱がある（現況調査報告書参照のこと）。	

第５．評価額算出の過程

１　基礎となる価格

・物件21・22（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	建付減価 エ	更地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
21	26,500	0.90	196.76	—	4,690,000
22	26,500	0.90	184.62	—	4,400,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　　高岡－1

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
25,700円／㎡	×	98.5 ／ 100	×	100 ／ 104	×	100 ／ 92	＝	26,500円／㎡

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+4

地域格差 ：

街路条件	-3	交通接近条件	0	環境条件	-5
行政的条件	0	その他の条件	0		

地域格差計　　92　　(相乗積)

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	-10		

個別格差計　　90　　(相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

方位±0、間口・奥行きの関係-10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：本件は更地であり、補正は不要と判断した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、賃借人の土地利用権等割合を控除し、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	更地価格（円）ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円）ア×イ＝ウ
21	4,690,000	0.0	賃借権	0
22	4,400,000	0.0	賃借権	0

イ 土地利用権等割合：　現況調査報告書によると土地賃貸借の存在が指摘されているが、当該土地賃貸借は財産管理上の賃貸借で賃借人に独立の占有権原は認められないと考えられることから、その割合を0%と査定した。（現況調査報告書参照のこと）

②内訳価格及び一括価格

物件番号	更地価格（円）（1エ）ア	土地利用権等価格の控除（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
21	4,690,000	0		0.9	0.6	2,530,000
22	4,400,000	0		0.9	0.6	2,380,000
一括価格（合計）						4,910,000

ウ　占有減価修正　：特にない。

エ　市場性修正：　現在の不動産市場において、目的不動産の種別、類型等によって生じる流通、換金性に係る修正であり、本件では明確な境界が確認できないリスク等を考慮した。

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－1　　）
所　　在：高岡市大町217番2「大町5-6」
価　　格：25,700円／㎡
位　　置：JR城端線「高岡」の北方・道路距離約1.4km
価格時点：令和7年1月1日
地　　積：228㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面道路：南側5.2m市道
用途地域等：市街化区域、第1種住居地域（60,200）、準防火地域
地域の概要：中小規模住宅が建ち並び空地も見られる住宅地域

第７．附属資料

位置図　（刊広社　電子地図標）
付近案内図　（刊広社　電子地図標）
公図写
土地位置関係図
現況写真