令和　７年（ケ）第　　４３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　小　林　史　正

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）
1～3	8,920,000 7,136,000	一括	1,784,000	113,935	0
1	600,000				
2	5,520,000				
3	2,800,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　43号

物　件　目　録

1　所　　在　　高岡市米島字背戸向

　　地　　番　　７５３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．５０平方メートル

2　所　　在　　高岡市米島字背戸向

　　地　　番　　７５４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５４６．２１平方メートル

3　所　　在　　高岡市米島字背戸向　７５４番地１

　　家屋　番号　　７５４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　７３．７０平方メートル
　　２階　　６３．７６平方メートル

令和　7年（ケ）第　　43号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　5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
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件所有者が占有している。
Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1，2】
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。

令和　7年（ケ）第　　43号

物　件　目　録

1　所　　在　　高岡市米島字背戸向

　　地　　番　　７５３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．５０平方メートル

2　所　　在　　高岡市米島字背戸向

　　地　　番　　７５４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５４６．２１平方メートル

3　所　　在　　高岡市米島字背戸向　７５４番地１

　　家屋　番号　　７５４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　７３．７０平方メートル
　　２階　　６３．７６平方メートル

令和　７年(ケ)第　　４３号
令和　８年　１月　９日受理
令和　８年　5月　21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　　43号

物　件　目　録

1　所　在　高岡市米島字背戸向
　地　番　７５３番
　地　目　宅地
　地　積　５９．５０平方メートル
　共有者　A　持分１０分の２
　共有者　B　持分１０分の８

2　所　在　高岡市米島字背戸向
　地　番　７５４番１
　地　目　宅地
　地　積　５４６．２１平方メートル
　共有者　A　持分１０分の２
　共有者　B　持分１０分の８

3　所　在　高岡市米島字背戸向　７５４番地１
　家屋番号　７５４番１
　種　類　居宅
　構　造　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建
　床面積　１階　７３．７０平方メートル
　２階　６３．７６平方メートル
　所有者　A

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１，２
現況地目	■宅地（物件１，２）　□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Ａ　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，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. 南東側で公衆用道路に接面している。同道路の行き止まりに所在。 2. 物件１，２の土地は一体となっている。 3. 土地は舗装されておらず，雑草が生え，不用品が置いてある。 4. 風向きによって，北の方にある工場からの臭いが流れてくる。
建物	物件３
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が異なる（□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	■建物所有者　　■その他の者（土地共有者Ｂ） 上記の者らが本建物を「居宅」として共同使用している ■関係人の陳述等により，土地共有者Ｂの独立した占有を認め，その占有権原を建物新築時からの使用借権であるものと認定した
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. 平成23年9月29日新築で，経年劣化している。 2. 工作物等は別紙「間取図」のとおり。 3. 建物内は，ペット，喫煙及び管理不全等による損傷と汚れが酷い状態である。
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
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 （土地共有者）	1. 私は，物件１，２の土地(以下，「本件土地」という。)の各持分10分の８の共有者です。 2. 物件３の建物(以下，「本件建物」という。)の所有者Ａは私の実母です。急遽，入院してしまい，本日は立ち会えませんし，回答書の提出もできそうにありません。 3. 現在，本件建物には，私，母Ａ及び姉を含めて家族４人で住んでいます。家族関係なので，生活費等はともかく，居住に関し賃料名目の授受等は全くありません。 4. 現在，本件建物内で猫５匹，犬１匹を飼っています。１階に猫４匹がおり，他は２階で，すべて放し飼いです。 5. ご覧のとおり，ペットによる引っかき傷が酷い状態です。 6. 本件土地の境界について，トラブル等はありません。 7. 私と母Ａが共有する本件土地に，母Ａが単独所有する本件建物が建っている関係について，私の共有持分に関して，約束事や地代の授受等は全くありません。 8. 広い本件土地にポツンと本件建物が建っているのは，購入時，私の元夫がここで自動車関係の仕事をしようと考えたからです。 9. 物件１の土地の北西側や本件建物の南西側に置いてある物は，決して不法投棄されたものではありません。 10. システムキッチンのシンク下付近で水漏れが生じています。 11. 本件建物を建てた大工さんに頼んで，本件建物の横に，檜製猫用遊び場を造ってもらいましたが，ご覧のとおり老朽化してしまっています。 12. 浴室の下に井戸がありました。 13. 数年前に給湯機(エコキュート)を新しくしたばかりです。 14. 新型コロナが原因でこうした事態になってしまい，残念でなりません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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1月16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1月16日　(金)	高岡市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券45円(別件と平分)) →1月22日受理
令和8年1月16日　(金) 9:15 ー 9:32	物件所在地	全戸不在，物件確認，占有調査，土地確認，外観調査， 工作物・動産等確認，写真撮影
令和8年3月3日　(火)	執行官室(郵便)	所有者らに対し期日通知書兼照会書各送付(郵券110円×2)
令和8年3月16日　(月) 13:15 ー 14:00	物件所在地	所有者Ｂと面談，占有調査，立入調査，聞取調査， 土地調査，工作物・動産等確認，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

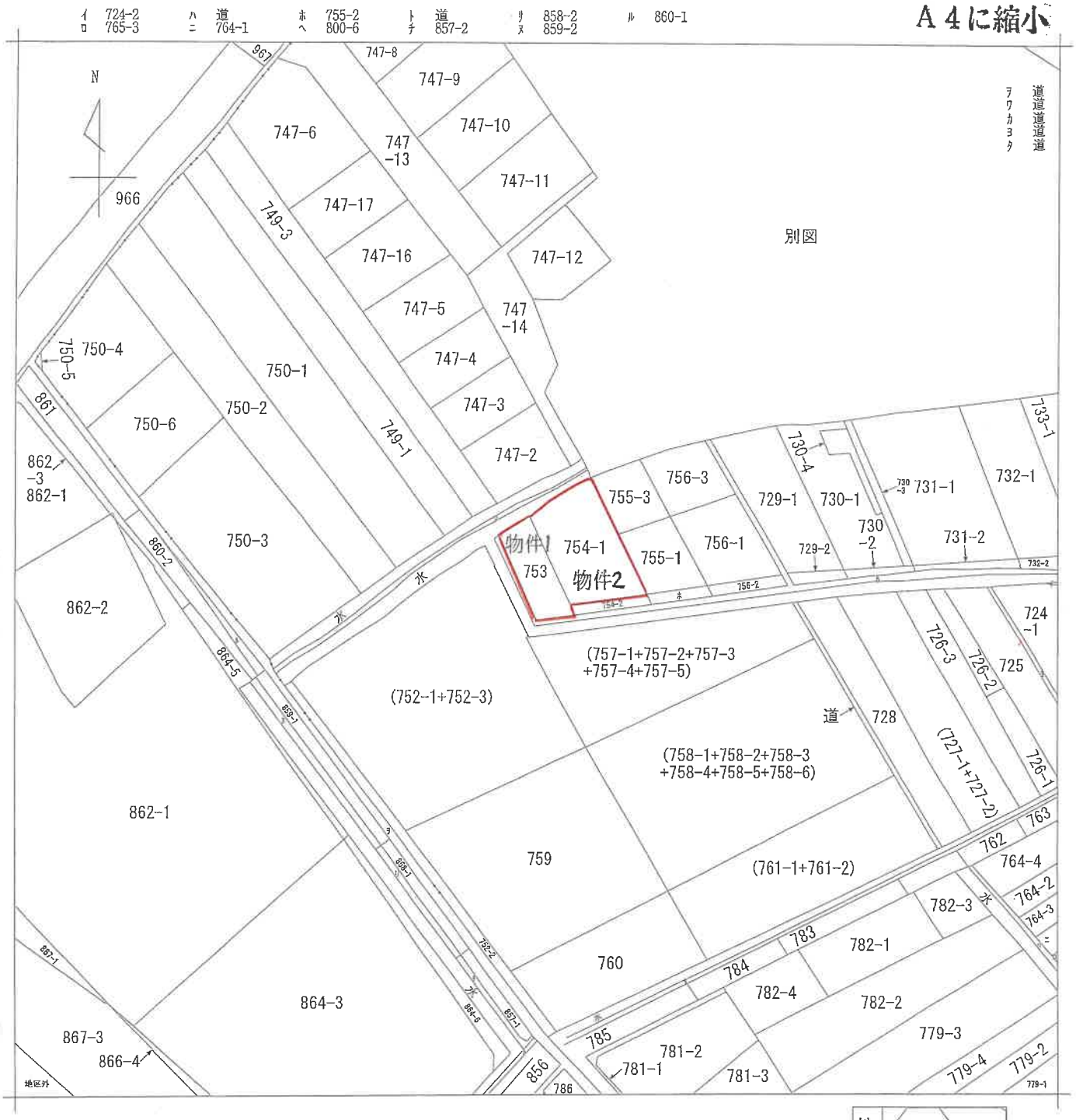
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に入った。

□　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

A４に縮小





請求部分	所在	高岡市米島字背戸向			地番	753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：3-8
(1/2)

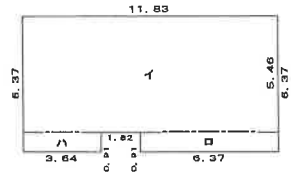
登記年月日：平成23年10月13日

各階平面図

家屋番号	７５４－１
建物の所在	高岡市米島字背戸向　７５４番地１

建物図面

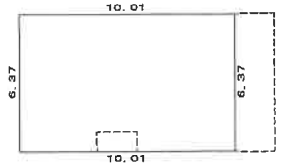
１階



求積表

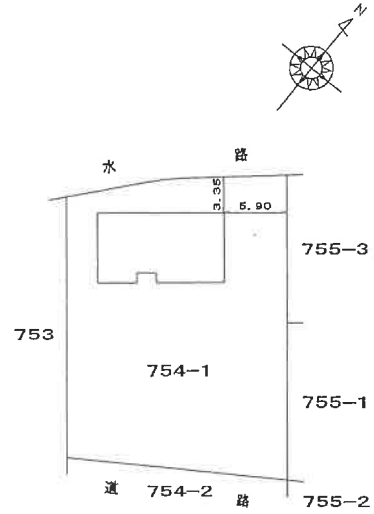
イ	5.46	× 11.83	＝	64.5918
ロ	0.91	× 6.37	＝	5.7967
ハ	0.91	× 3.64	＝	3.3124
合計				73.7009
床面積				73.70 ㎡

２階



求積表

	6.37	× 10.01	＝	63.7637
				63.7637
床面積				63.76 ㎡



作成者	[redacted]	23年10月12日作成）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

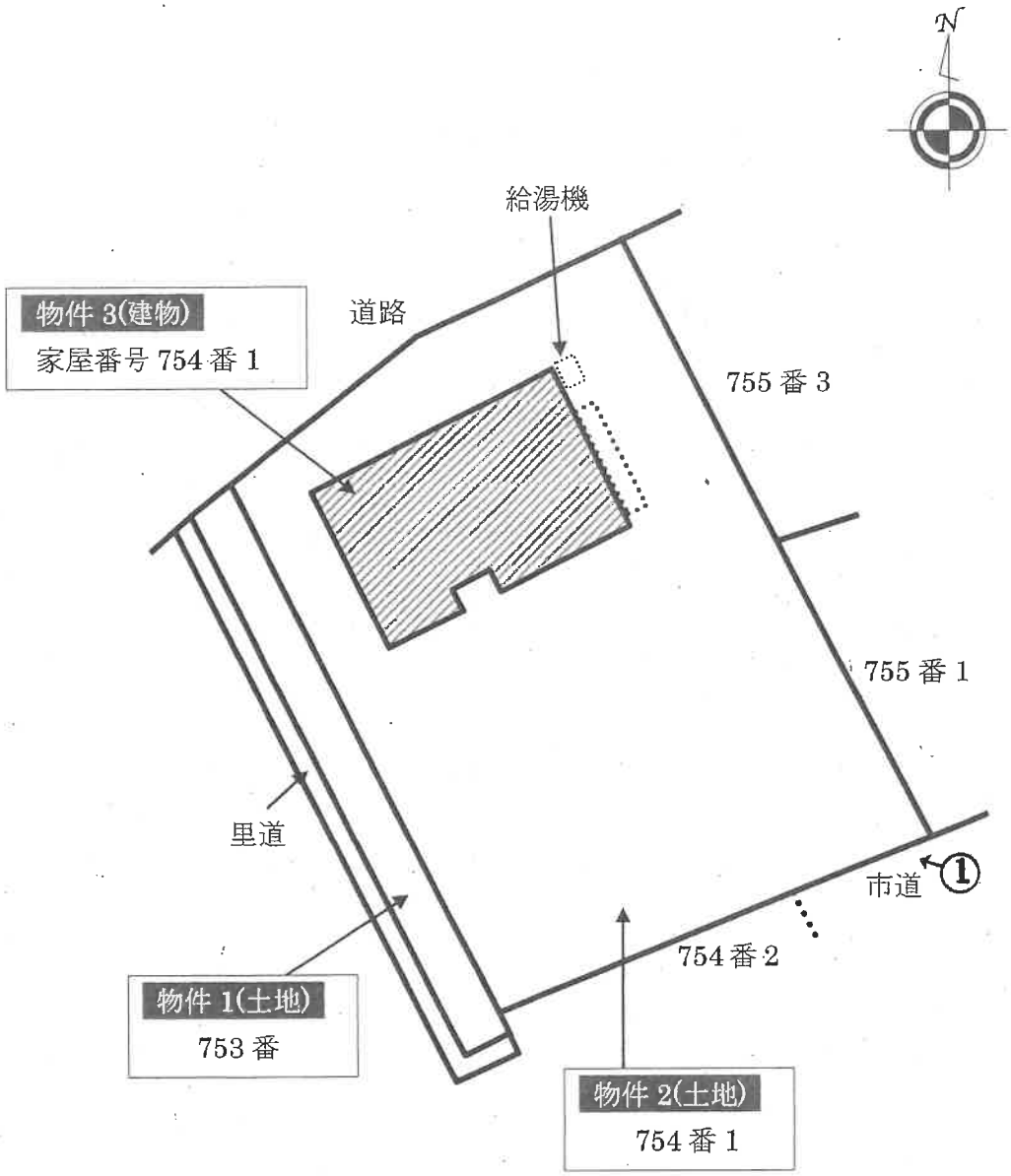
報告書Ｎｏ１１１０１３１

（６枚目）

A4に縮小

請求番号：3-9

土地建物位置関係図

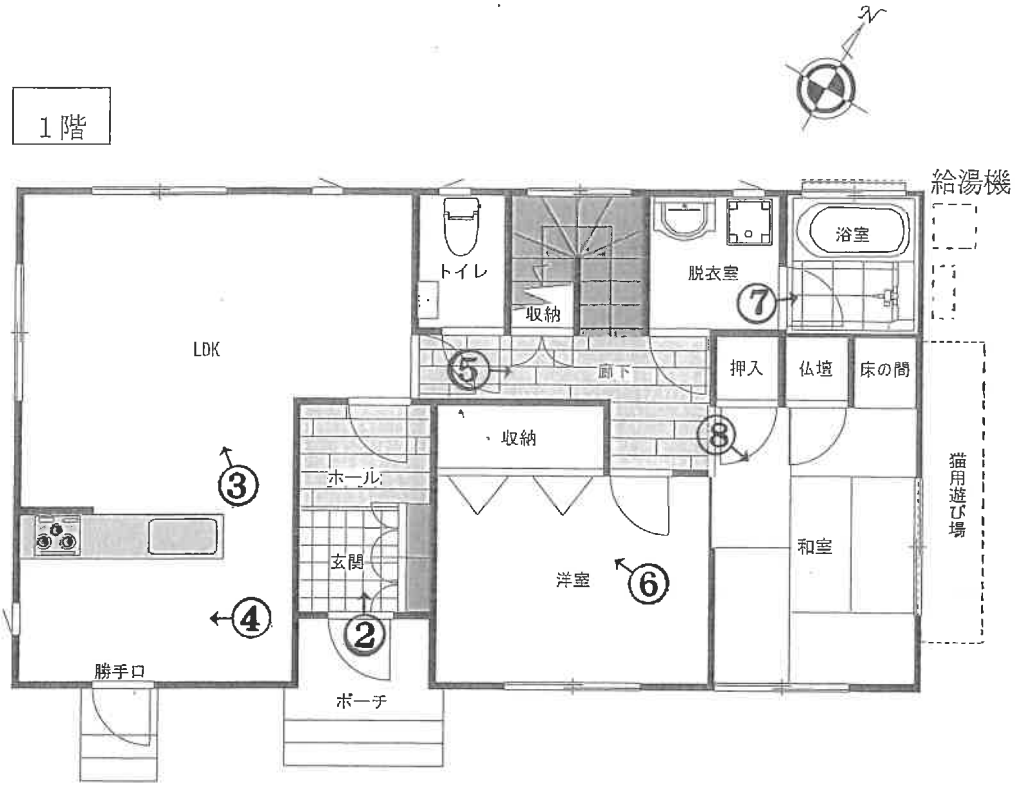


(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり，必ずしも正確なものではありません。

←○ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

令和　7　年（ケ）第　43　号事件

間　取　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



水漏れ

写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



令 和 7 年 （ ケ ） 第 43 号
令 和 8 年 3 月 16 日　現地調査
令 和 8 年 7 月 23 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
小　林　正　伸

第１　評価額

一　括　価　格	
金　8,920,000　円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　600,000　円
物件2（土地）	金　5,520,000　円
物件3（建物）	金　2,800,000　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。

３　物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、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
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	高岡市米島字背戸向 753番 宅地 59.50㎡	同左
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	高岡市米島字背戸向 754番1 宅地 546.21㎡	同左
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床面積	高岡市米島字背戸向754番地1 754番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階　73.70㎡ 2階　63.76㎡	同左
番　号	特　　記　　事　　項		

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、2）

位置・交通	万葉線「米島口」駅の北西方約750m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅が建ち並び周囲に農地の残る住宅地域	
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	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	－
画地条件	面積	605.71㎡
	形状	間口約8.5m、奥行約28.1mの不整形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	南東側　幅員約4.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 北西側　幅員約4.8m道路（建築基準法第42条1項3号） 接面道路と概ね等高な二方路地	
土地の利用状況等	○物件3の敷地であり、目的外建物はない。 ○敷地内は舗装されておらず、雑草が繁茂し、不用品が残置されている。 ○南東側の一部は舗装市道に面しており、本件目的物件との接面部分で行き止まりとなっている。その他の南東側隣接地は雑種地となっており、境界は不明瞭である。北西側は暗渠水路及び未舗装道路である。北東側隣接地との境界付近はコンクリートブロック塀が設置されており、境界については概ね明確である。南西側隣接地は里道であり、境界については不明確である。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	あり
	ガス配管	なし
	(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、有害物質使用特定施設の届出はない。	
特記事項	○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない（富山県GISサイト）。 ○風向きにより北方の工場からの臭いが流入することがある。	

2　建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載）　：平成23年9月29日新築 経過年数　：15年 経済的残存耐用年数　：10年
仕　　様	構　造：木造2階建 屋　根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　壁：サイディング等 内　壁：クロス等 天　井：クロス等 床　　：フローリング、畳等 設　備：電気設備、給排水衛生設備等
床面積（現況）	延　137.46㎡
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	標準的
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○浴室下に井戸が存したが埋めて使用していない。 ○本件建物内で猫5匹、犬1匹を飼っており、1階に猫4匹、その他は2階におり、放し飼いにしている。 ○1階和室に接続して猫用の遊び場が設置されているが、老朽化が激しく現在では使用されていない。 ○システムキッチンのシンク下で水漏れが生じている。 ○喫煙による汚損、ペットによる内壁クロスの損傷等が確認される。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件1、2（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	20,800	0.90	59.50	0.90	1,000,000
2	20,800	0.90	546.21	0.90	9,200,000

（端数処理）

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　高岡(県)-16

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$34,000\text{円/㎡} \times \frac{99.4}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{161} \fallingdotseq 20,800\text{円/㎡}$$

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+1%

地域格差：街路条件（幅員、系統連続性等）+7%
交通接近条件（最寄駅からの距離等）±0%
環境条件（周辺環境等）+50%
補正率（相乗積）1.61

イ　個別格差：方位　±0%
二方路地　+2%
形状　-2%
規模　-10%
補正率（相乗積）0.90

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：築後約15年を経過した中古住宅の敷地であり、建付減価を上記のとおり査定した。

② 物件3（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
3	200,000	137.46	0.17	4,670,000

（端数処理）

ウ 現価率

経過年数：新築後15年、経済的残存耐用年数：10年、残価率：5%

定額法による現価率 ： 残価率 0.05 ＋（ 0.95×10年／15年＋10年 ）＝ 0.43

観察減価法 ： 維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を以下のとおり判定した。

現価率 ： 0.43 × （ 1 － 60% ） ≒ 0.17

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	1,000,000	土地利用権等なし	0
2	9,200,000	土地利用権等なし	0

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定した。

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	1,000,000	0		1.00	0.60	600,000
2	9,200,000	0		1.00	0.60	5,520,000
3	4,670,000	0	1.00	1.00	0.60	2,800,000
一括価格（合計）						8,920,000

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・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、特段の市場性修正は必要ないものと判断した。

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

地価調査価格 ： 高岡(県)-16
所　　在 ： 高岡市向野町字村中1084番13外
価　　格 ： 34,000円/㎡
位　　置 ： あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の南方・道路距離3.3km
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 264㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接面道路 ： 西側6.3m市道
用途地域等 ： 市街化区域、第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 ： 一般住宅が建ち並び周囲に農地の残る住宅地域

第７　附属資料

位置図
付近案内図
公図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図
写真撮影位置図
現況写真

以　上