令和　７年（ケ）第　　３９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）
8	1,280,000 1,024,000		256,000	18,614	0
備考					

令和　7年（ケ）第　　39号

物　件　目　録

8　所　　在　　高岡市南幸町

　　地　　番　　82番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　91．12平方メートル

令和　7年（ケ）第　　39号

物　件　明　細　書

令和　8年10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8】
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8】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号8】
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。

令和　7年（ケ）第　　39号

物　件　目　録

8　所　　在　　高岡市南幸町

　　地　　番　　82番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　91．12平方メートル

令和　７年(ケ)第　　３９号
（　物件番号　　８　　）
令和　８年　１月　９日受理
令和　８年　６月　　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　　39号

物　件　目　録

8　　所　　在　　高岡市南幸町

　　地　　番　　82番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　91．12平方メートル

共有者　A　持分2分の1

共有者　B　持分2分の1

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高岡市南幸町１番４８号　付近
土地	物件８
現況地目	■宅地（物件８）　□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	■土地共有者　　□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 ■上記の者らが更地の状態で不使用管理している □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	■1.　北西側において公衆用道路に接面している。 2.　道路から奥に約６ｍまではコンクリート舗装されている。 3.　無断駐車防止のためなのか，チェーンが張ってある。 4.　未舗装部分に雑草等が繁茂している。 5.　元々は建物が建っていた形跡があり，道路側に量水器と枡がある。 6.　別添写真のとおり，東角付近に井戸らしき物がある。 7.　本件債権者によって代位登記された現共有者Ｂは行方不明で，共有者Ａに関しては，関係人の陳述のとおりなので，現況としては，物件８の土地は更地の状態で放置されている。
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 （共有者Ａの親族）	1.　私は，物件８の土地の持分２分の１の共有者とされているＡの妹です。 2.　物件８の土地の前所有者である亡Ｃは私達の叔父にあたります。 3.　母の実家のことかも知れませんが，世代が違うので，私達は本件の権利関係や現在の状況について全く知りません。 4.　現在，兄は海外で治療中であり，一時帰国もままなりません。 5.　そもそも兄は本件はおろか，自分に相続財産があることすら知らないと思います。 6.　共有者とされているＢさんのことも全く知りません。

（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， 本件土地登記事項証明書受領
令和8年1月28日　(水) 13:50 － 13:53	物件所在地	物件確認，占有確認，写真撮影
令和8年2月6日　(金)	Ａ住所地	共有者Ａに対する照会書持参(返信用郵券14円(別単位と按分)) →4月28日回答書受領
令和8年2月27日　(金) 10:00 － 10:10	物件所在地	物件確認，占有調査，土地調査，工作物等確認， 写真撮影
令和8年3月3日　(金) 14:35 － 14:40	物件所在地	物件確認，占有調査，土地調査，工作物等確認，評価人同行
令和8年3月25日　(水) 12:39 － 12:40	電話	共有者Ａの親族Ｄから電話聴取
令和8年4月21日　(火) 11:35 － 11:45	物件所在地	土地調査，簡易計測，工作物等調査，写真撮影

（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。

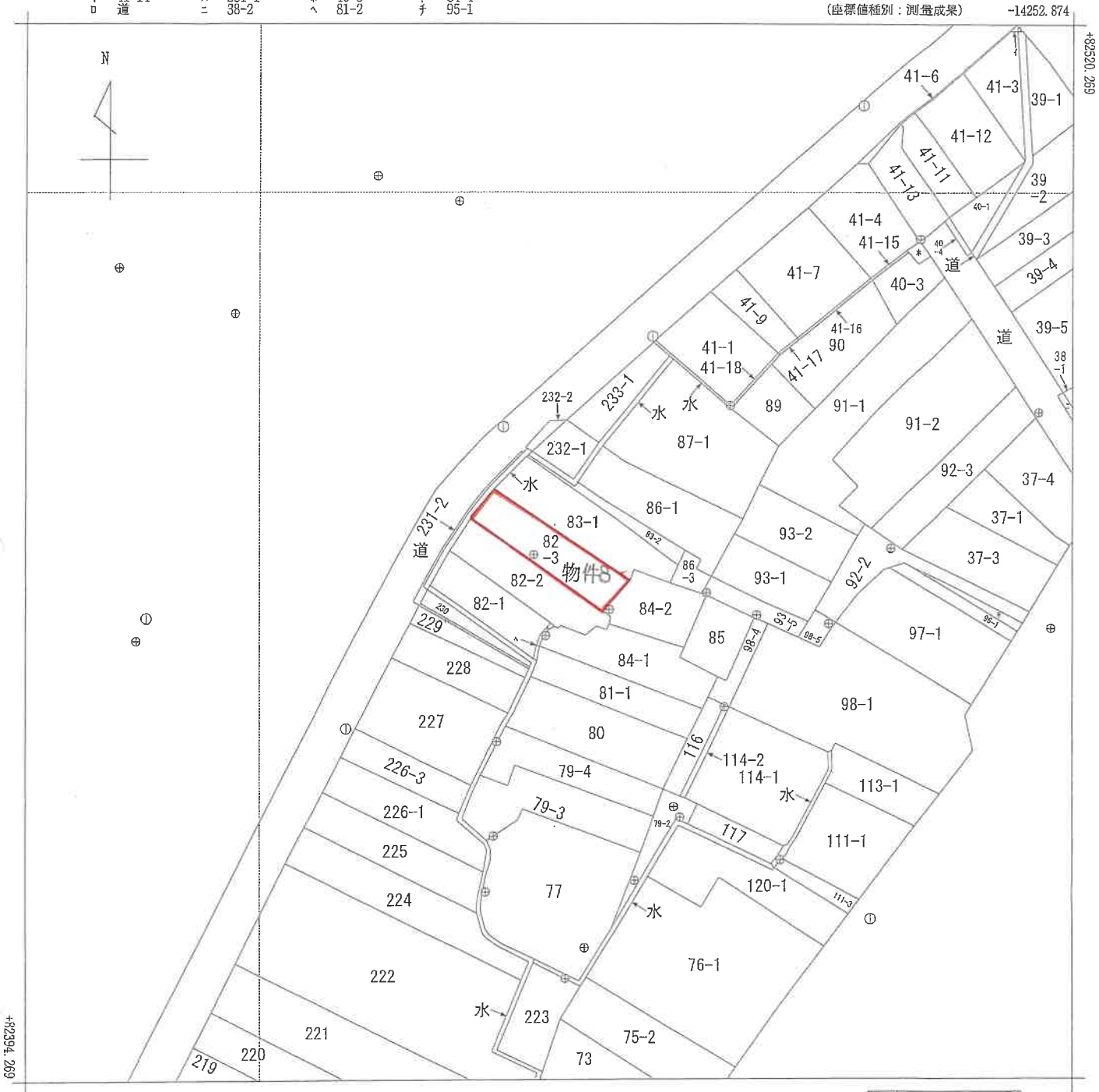
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（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

イ 41-14　ハ 231-1　ホ 40-5　ト 84-4
ロ 道　ニ 38-2　ヘ 81-2　チ 95-1

（座標値種別：測量成果）　-14252.874



-14377.874　（座標値種別：測量成果）

（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)による修正がされています。



請求部分	所在	高岡市南幸町				地番	82番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	令和5年4月			備付年月日(原図)	令和5年9月	補記事項			

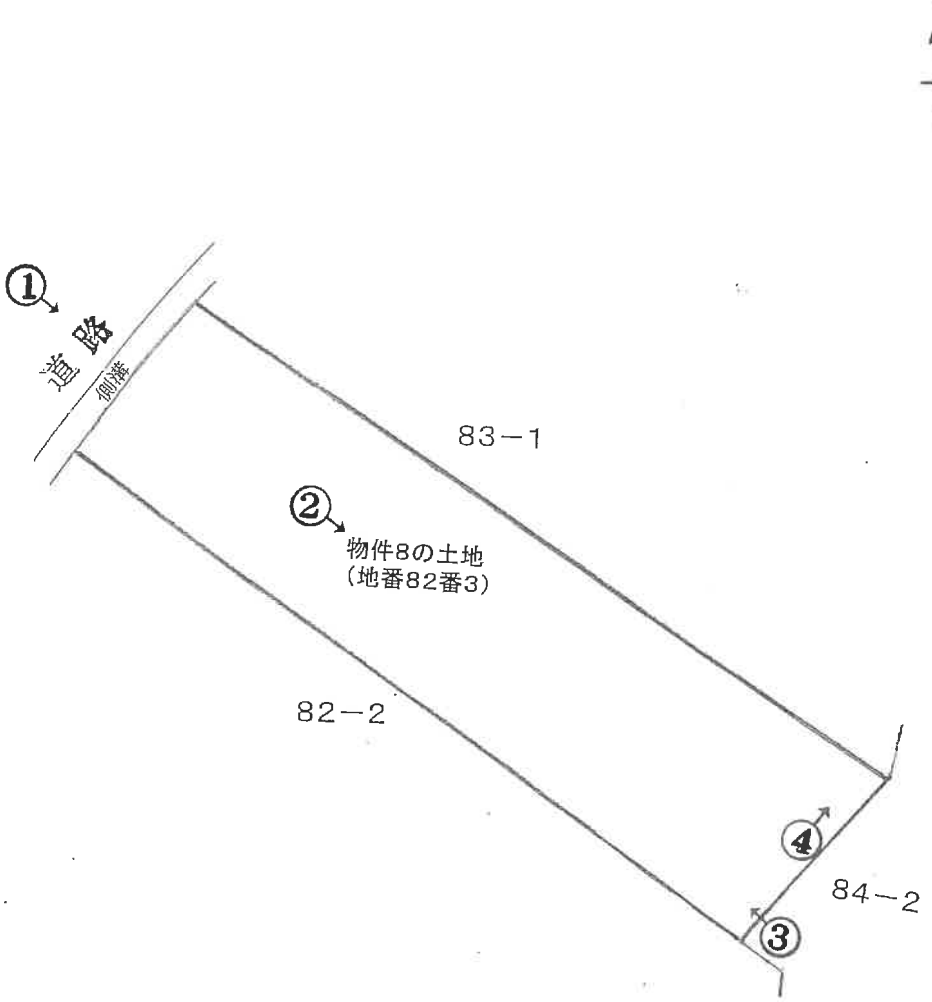
（　5　枚目）

請求番号：2-15
(1/1)

令和　７年（ケ）第　３９号事件

（　物件番号８　）

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　井戸らしき物



副　本

富山地方裁判所高岡支部 御中

物件8

令和7年（ケ）第39号
令和8年3月3日　現地調査
令和8年7月17日　評　　価

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士　藤川 泰史

第１．評価額

評　価　額
金1,280,000円

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
8	所　在 地　番 地　目 地　積	高岡市南幸町 82番3 宅地 91.12㎡	同左
番号	特　記　事　項		
	特になし		

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8　）

位置・交通	ＪＲ城端線「高岡」駅の西方約1300ｍ（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	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	なし
画地条件等	面積	91.12㎡
	形状	間口約4.5ｍ、奥行約20ｍの長方形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北西側幅員約5.2m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：　あり　　下水道：　引込可　ガス配管：引込可 下水道については公共枡があるが接続していない。ガス配管は前面道路に本管はあるが接続していない。	
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	道路から約６ｍの範囲についてコンクリート舗装がなされている。東角付近に井戸らしきものがある。	

第５．評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件8(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
8	26,100	0.9	91.12	2,140,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　高岡（県）-12

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
27,700円／㎡	×	99 ／ 100	×	100 ／ 104	×	100 ／ 101	＝	26,100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:　接面方位　+4

地域格差 :　街路条件　0　交通接近条件　0　環境条件　+1

行政的条件　0

地域格差計　101　(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　-10　その他　0

個別格差計　0.90　(相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	北西	0%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	長方形地	0%
その他の画地条件１	間口狭小、奥行長大	-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	90%

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
8	2,140,000	1.0	1.0	0.6	1,280,000

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充分に考慮したが、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	高岡(県)-12
所在	高岡市博労町34番外
価格	27,700円／㎡
位置	高岡駅から道路距離約1.1km
価格時点	令和7年7月1日
地積	252㎡
供給処理施設	水道、下水道、ガス
接面道路	南東側 6.5m 市道
用途地域等	第１種住居地域　(60,200) 準防火地域
地域の概況	中小規模の住宅のほかに店舗兼住宅が混在して密集する住宅地域

第７．附属資料

位置図

住宅地図

第14条地図写

現況写真