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<br>令和　８年１２月１６日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２３日　午前１０時００分<br>富山地方裁判所高岡支部開札場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１２日　午前１０時３０分<br>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<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 33 | 2,700,000<br>2,160,000 | | 540,000 | 60,751 | 0 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 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

３３　所　　在　　高岡市京町

　　地　　番　　１５８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１５．２７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　15号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　6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３３】
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３３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３３】
駐車場として使用されている。使用者らの占有権限は買受人に対抗できない。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号３３】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号１４５番）の登記が存在する。

《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　　15号

# 物　件　目　録

33　所　　在　　高岡市京町

　　地　　番　　158番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　315．27平方メートル

令和　７年(ケ)第　　１５号
（　物件番号　３３　）
令和　７年　７月２５日受理
令和　７年　８月１４日引継
令和　７年１２月　9　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

３３　所　　在　　高岡市京町

　　地　　番　　１５８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１５．２７平方メートル

　　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 | 高岡市京町３番９号　付近 |
| **土地** | 物件３３ |
| 現況地目 | ■宅地（物件３３　）　□公衆用道路（物件　　）<br>□農地（物件　　）　□雑種地（物件　　）<br>□山林　　（物件　　）　□ |
| 形状 | ■公図のとおり　□地積測量図のとおり<br>□建物図面（各階平面図）のとおり　□土地位置概略図のとおり<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | □土地共有者　■その他の者<br>□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<br>■上記の者が駐車場として使用し，占有している<br>□上記の者が更地の状態で占有している<br>□<br>■「占有者及び占有権原」のとおり |
| その他の事項 | ■1.　三方において公道に接面している。<br>2.　現存しない建物(家屋番号１４５番)の登記が残っている。 |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>保管開始日　平成　　年　　月　　日 |
| 建物（目的外建物） | ■ない<br>□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

（占有関係用<多占>）

# 占　有　者　及　び　占　有　権　原

| 物件番号 | 占有範囲<br>占有者 | 占有状況 | 関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等<br>占有開始<br>現在の契約 | 占有権原 | 貸主 | 更新種別 | 賃料<br>敷金等 | 特約等<br>その他の陳述等等<br>執行官の意見 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 33 | ■区画３番<br>G | □居<br>□事<br>□店<br>■駐<br>□他 | H25・7・3<br>自R7・7・3<br>至R8・7・2 | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □所<br>□務<br>□借<br>■他 | ■合<br>□自<br>□法 | ■月　□年<br>5,000円<br>□敷　□保<br>円 | ■自動車定期駐車契約書あり |
| 33 | ■区画７番<br>□<br>H | □居<br>□事<br>□店<br>■駐<br>□他 | 不明<br>自　不明<br>至　不明 | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □所<br>□務<br>□借<br>■他 | □合<br>□自<br>□法 | ■半年<br>30,000円<br>□敷　□保<br>円 | ■契約書なし |
| 33 | ■区画9～13番<br>I | □居<br>□事<br>□店<br>■駐<br>□他 | H20・10月頃<br>自　不明<br>至　不明 | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □所<br>□務<br>□借<br>■他 | □合<br>□自<br>□法 | ■半年<br>60,000円<br>□敷　□保<br>円 | ■契約書なし<br>■相手方からの情報提供なし |
| | □全部<br>□ | □居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | ・<br>自　・<br>至　・ | □所<br>□賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | □月　□年<br>円<br>□敷　□保<br>円 | |
| | □全部<br>□ | □居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | ・<br>自　・<br>至　・ | □所<br>□賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | □月　□年<br>円<br>□敷　□保<br>円 | |
| | □全部<br>□ | □居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | ・<br>自　・<br>至　・ | □所<br>□賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | □月　□年<br>円<br>□敷　□保<br>円 | |

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況　　居：居宅　事：事務所　店：店舗　駐：駐車場　　他：その他の状況
占有権原　　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の状況
貸主　　所：所有者　　務：債務者　　借：賃借人　　他：その他の状況
更新種別　　合：合意更新　　自：自動更新　　法：法定更新
賃料　　月：毎月　　年：毎年
敷金等　　敷：敷金　　保：保証金

（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<br>（当事者等との関係） | 陳　述　内　容　等 |
|---|---|
| ■D<br>（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。<br>2. 物件33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。<br>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。<br>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。<br>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<br>（相手方代理人） | （書面による回答の要旨）<br>1. 当職は，本件相手方Ａ氏の代理人弁護士です。<br>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。<br>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賃借し，駐車場として整備して維持管理を行う契約です。契約終期は2034年9月8日です。<br>4. 年間賃借料は，固定資産税額とし，毎年12月末までにＡ氏の負担となる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。<br>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。<br>6. 本件土地について，Ａ氏からロジェが賃借し，一部をＧ氏とＨ氏に駐車場（各）年間６万円で）として賃貸しています。Ｇ氏の契約書名義が異なる表記です。<br>7. 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60,751円です。<br>8. 本件土地はロジェがＡ氏の依頼で建物を取り壊し，整地しています。土地の境界は確定しておらず，土地の実測面積と公簿上の面積に異動があると予想されます。<br>9. 取り壊し，整地費用等の精算をＡ氏だけではなく，申立人らとの間でも行う必要があるとロジェは考えているとのことです。 |

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

# 関　係　人　の　陳　述

| 陳　述　者<br>（当事者等との関係） | 陳　述　内　容　等 |
|---|---|
| ■占有者Ｇの妻 | 1.　夫は，自動車定期駐車契約書の内容のとおり，本件土地の区画３番を駐車場としてロジェさんから借りています。<br>2.　同契約書の借主欄記載の方は全く知りません。<br>3.　駐車料金は毎月，口座から引き落とされていると思います。<br>4.　時々，車を入れ替えたりすることもがあります。 |
| ■Ｈ<br>（占有者） | 1.　私は，本件土地の区画７番を駐車場としてロジェさんから借りています。<br>2.　使用開始時期は，随分前のことなので，覚えていません。<br>3.　月額5,000円の駐車料金を半年に１回，まとめてロジェさんに振り込んでいます。１月に１月～６月分，７月に７月～12月分という要領です。<br>4.　敷金等は支払っていません。 |
| ■Ｉ<br>（占有者） | （書面による回答，口頭及び電話聴取の要旨）<br>1.　私は，本件土地の区画９番～13番の５台分を駐車場としてロジェさんから借りています。<br>2.　2008（平成20）年10月頃から，私が経営する美容室のお客様駐車場と家族の自家用車の駐車場として使用しています。<br>3.　契約書を探しましたが，見つかりませんでした。契約は私名義で，夫名義ではありません。<br>4.　駐車料金は，半年分６万円をまとめて年２回，支払っています。 |

（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)<br>11:56 － 12:00 | 物件所在地 | 物件確認，占有確認，土地調査，工作物等確認，<br>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<br>→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 |
| 令和7年10月10日　(金)<br>9:41 － 9:55<br>10:00 － 10:05 | 物件所在地<br><br>近隣 | 物件確認，占有確認，土地調査，簡易計測，写真撮影<br><br>占有者Ｉ及びその夫から口頭聴取 |
| 令和7年10月14日　(火) | 執行官室(郵便) | 富山運輸支局に車両照会(郵券80円，別物件と按分)<br>軽自動車検査協会に車両照会(郵券60円，別物件と按分) |
| 令和7年10月14日　(火) | 物件所在地<br>近隣 | 占有者Ｉに照会書持参(返信用郵券110円)<br>→10月21日受領 |
| 令和7年10月21日　(火)<br>12:10 － 12:12 | 執行官室(電話) | 占有者Ｉの夫から電話聴取 |
| 令和7年10月30日　(木) | 執行官室 | 申立人ら代理人と面談 |
| 令和7年12月2日　(火)<br>13:30 － 13:32<br>14:35 － 14:37 | 執行官室(電話) | <br>占有者Ｇの妻から電話聴取<br>占有者Ｈから電話聴取 |

(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

A４に縮小




（注）斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 高岡市京町 | | | | 地番 | 158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 | |

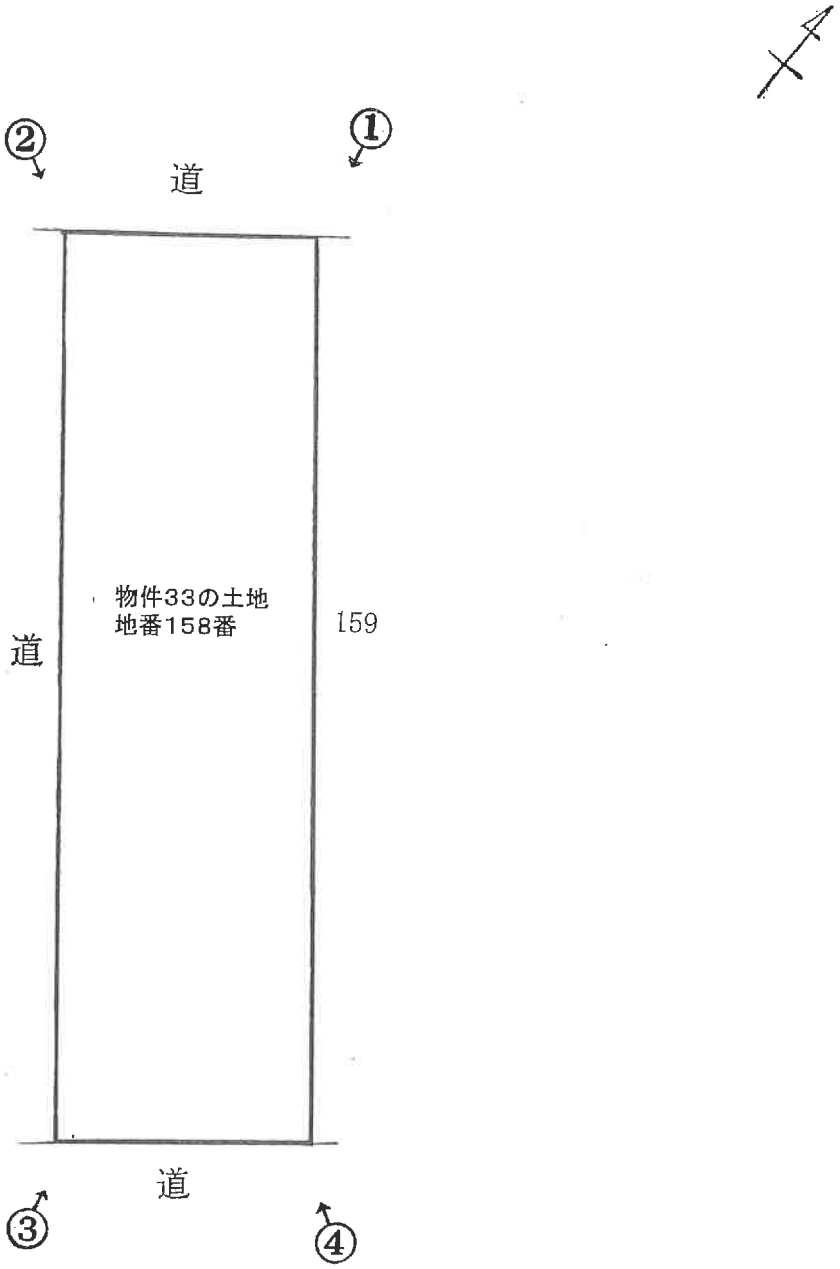
（ 7 枚目）

請求番号：5-7
(1/2)

令和　7年（ケ）第　15号事件

（　物件番号 33　）

# 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：33）
令 和 7 年 10 月 24 日 現地調査
令 和 7 年 12 月 23 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

| 評価額 |
| --- |
| 金3,860,000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 |
|---|---|---|---|
| 33 | 所　在<br>地　番<br>地　目<br>地　積 | 高岡市京町<br>158番<br>宅地<br>315.27㎡ | 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33）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | JR城端線「高岡」駅の北方・道路距離約1.7㎞ | |
| 付近の状況 | 戸建住宅を中心に空地、駐車場等も見られる住宅地域 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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 | 315.27㎡ |
| | 形状 | 北西側間口約9.5m、奥行約33mの長方形地<br>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。 |
| | 地勢 | 平坦地 |
| 接面道路の状況 | ○北西側幅員約5.5～5.9m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<br>○南東側幅員約3.5～4m舗装道路（建築基準法上の道路ではない）に等高に接面<br>○南西側幅員約1～1.3m舗装道路（建築基準法上の道路ではない）に等高に接面 | |
| 土地の利用状況等 | ○現況は貸駐車場として利用され、アスファルト舗装と車止めブロックが敷設されている（駐車場の賃貸借契約の内容等については現況調査報告書参照のこと）。<br>○隣接地は空地等がある。 | |
| 供給処理施設 | 上水道：　引込可（接面道路に本管が埋設されている） | |
| | 下水道：　引込可（接面道路に本管が埋設されている） | |
| | ガス配管：引込可（接面道路にガス管が埋設されている） | |
| | （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。<br>○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 | |
| 特記事項 | ○本件土地に現存しない建物登記がある（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33（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／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>エ | 更地価格（円）<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 33 | 24,600 | 0.92 | 315.27 | — | 7,140,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　　高岡－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 ／ 99 | ＝ | 24,600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 | -1 | 交通接近条件 | 0 | 環境条件 | 0 |
| 行政的条件 | 0 | その他の条件 | 0 | | |

地域格差計　　99　　(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 | -8 | | |

個別格差計　　92　　(相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

方位±0、三方路地+2、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、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）（１オ）ア | 占有減価修正イ | 市場性修正ウ | 競売市場修正エ | 評価額（円）ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 33 | 7,140,000 | | 0.9 | 0.6 | 3,860,000 |

イ　占有減価修正　：特にない。

ウ　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こと等を考慮した。

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