令和　８年（ケ）第　　１９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 440, 000 1, 952, 000	一括	488, 000	0	0
1	1, 010, 000				
2	1, 430, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　南砺市柴田屋

　　地　　番　６６５番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９５．８４平方メートル

2　所　　在　南砺市柴田屋　６６５番地３

　　家屋　番号　６６５番３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　１階　４３．０６平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　19号

物　件　明　細　書

令和　8年10月21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1，2】
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1，2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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
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　8年（ケ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　　南砺市柴田屋

　　地　　番　　６６５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９５．８４平方メートル

2　所　　在　　南砺市柴田屋　６６５番地３

　　家屋　番号　　６６５番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４３．０６平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

令和　８年(ケ)第　　１９号
令和　８年　５月２２日受理
令和　８年　７月２９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　8年（ケ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　　南砺市柴田屋

　　地　　番　　６６５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９５．８４平方メートル

2　所　　在　　南砺市柴田屋　６６５番地３

　　家屋　番号　　６６５番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４３．０６平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

（土地・建物用）

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）
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□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	■土地所有者　□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. 南側において道路(地番665番1)に接面している。 2. 評価人によれば，同道路は建築基準法上の道路とのことである。 3. 同道路西側にある水路に架橋して，公道から行き来している。 4. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。 5. 同道路の一部にソーラーパネルがはみ出している。
建物	物件２
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 上記の者が本建物を「居宅(空き家)」として不使用管理している □「占有者及び占有権原」のとおり
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. 内装は改装しているようであるが，元々は昭和62年5月14日新築の建物であり，構造的には経年相応に劣化しているものと思料する。 2. 広範囲にソーラーパネルが設置されている。 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおり。 4. １階東側の物干場に損傷がある。 5. １階トイレの床に白い汚れがある。 6. ２階洋室にある押入(小)の扉がない。 7. あちらこちらに小傷や汚れがある。下がり壁がやや低い。
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 （破産管財人）	1. 当職は物件１の土地（以下，「本件土地」という。）及び物件２の建物（以下，「本件建物」という。）の所有者Ａの破産管財人弁護士である。 2. 所有者は県外に出ており，本件建物は空き家である。 3. 本件建物やカーポート等に設置してあるソーラーパネルは所有者の所有であるという認識であり，所有者は経済産業省に届け出を提出済みである。 4. 現在，売電は停止している。漏電の恐れがあるので，システム停止中である。 5. 所有者とソーラーパネルの設置業者とは設置費用についてトラブルがあったかも知れないが，金銭請求に関してだと思う。 6. 本件土地建物は，一度，任意売却する寸前でキャンセルになった。 7. いずれにせよ，本件土地建物は破産財団から放棄するので，当職が本件建物の鍵を預かるのもあとわずかな期間だけである。 8. ソーラーパネルの仕様書等は手元にない。鍵だけ送る。
■近隣住民	1. 道路（地番665番1）が個人の所有であることは知っているが，通行料等を支払っていることはない。 2. ソーラーパネルが同道路にはみ出しているのが気になる。背の高い車にぶつかりそうで，危険である。
■近隣住民	1. 道路（地番665番1）の所有者から，持分に分割してそれぞれ買ってくれないかという話があったことはあったが，立ち消えになっているようである。 2. ソーラーパネルが同道路にはみ出しているのは引っ込めてもらいたい。
■近隣住民	1. 道路（地番665番1）の通行に関して通行料等の徴収は全くありません。 2. 近所と仲良く付き合える方が引っ越して来てくれれば有り難いです。

（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8年5月26日　(火)	南砺市役所 税務課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券110円) →6月8日受理
令和8年5月26日　(火)	法務局(砺波支局)	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5月29日　(金) 10:40 － 11:20	物件所在地	空き家，物件確認，占有調査，外観調査，土地調査，簡易計測， 工作物等確認，写真撮影，近隣調査
令和8年6月4日　(木) 10:10 － 10:20	執行官室(電話)	所有者破産管財人から電話聴取
令和8年6月4日　(木)	郵便局	所有者破産管財人に建物鍵借用願送付(郵券410円，返信用郵券410円) →6月8日受領
令和8年6月9日　(火) 11:45 － 12:18	物件所在地	空き家，占有調査，立入調査，聞取調査，土地調査， 工作物等確認，写真撮影，評価人同行
令和8年6月10日　(水)	郵便局	所有者破産管財人に鍵返還(郵券320円)

(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



地番区域見出	柴田屋

請求部分	所在	南砺市柴田屋				地番	665番3		
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和48年3月18日			備付年月日(原図)	昭和49年5月7日	補記事項			

(5 枚目)

請求番号：7-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和61年6月30日

225949

[redacted]

前165

地番　665－1、－2、－3
665－4、－5、－6、－

土地の所在　南砺市と変更
~~東砺波郡福野町~~ 栗山屋

測量図

求積

B
イ,ロ 21.32×(10.54+10.64)*2 =225.7788
計 225.7788

C
イ 13.49 × 1.46 * 2 = 9.8477
ロ 13.12 × 13.36 * 2 = 87.6416
ハ 18.23 × 2.66 * 2 = 24.2459
ニ 18.23 × 8.13 * 2 = 74.10495
計 195.84015

D
イ,ロ 12.50×(3.78+ 3.79) * 2 = 47.3125
ハ,ニ 21.03×(10.29+10.35) * 2 =218.0616
計 265.3741

E
イ 11.09 × 2.72 * 2 = 15.0824
ロ 12.73 × 1.92 * 2 = 8.21085
ハ 17.19 × 11.77 * 2 =101.16315
ニ 17.07 × 8.55 * 2 = 72.97425
計 197.43065

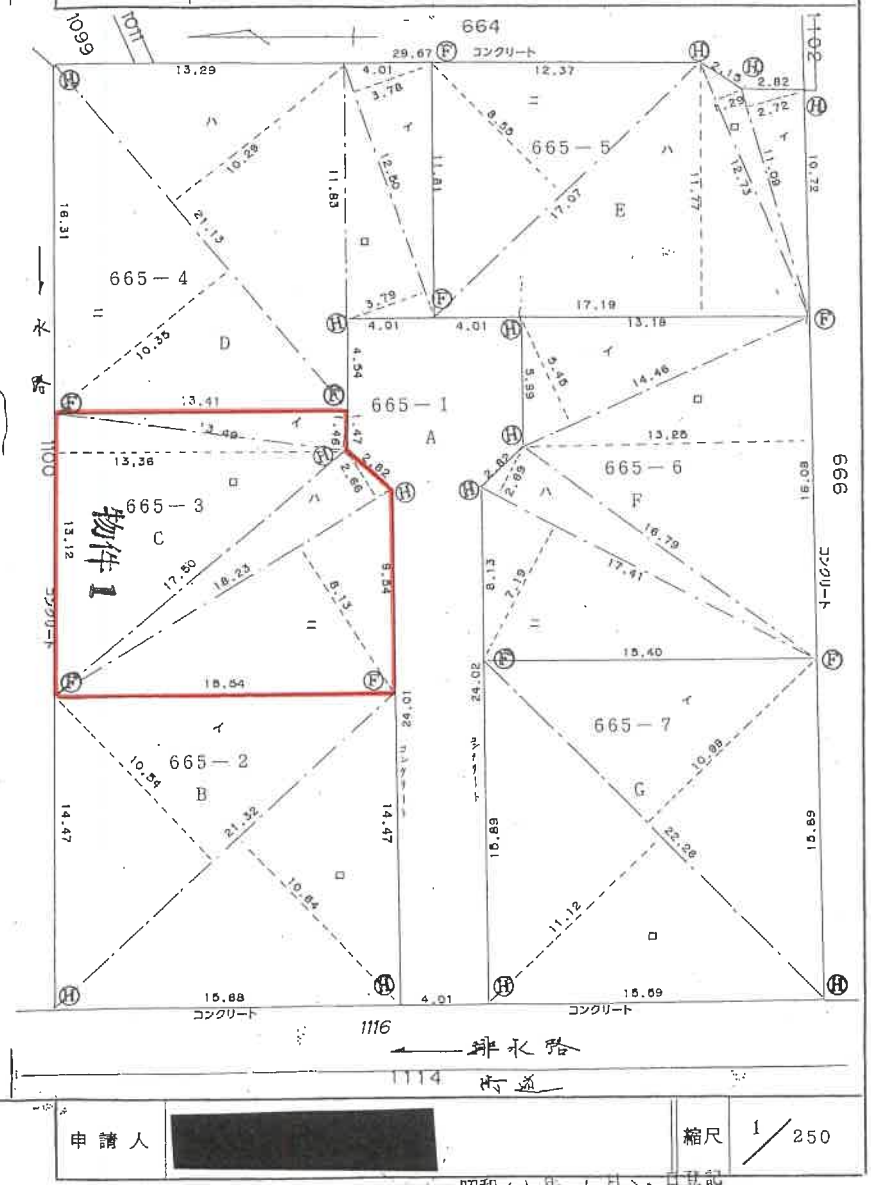
F
イ 14.46 × 5.45 * 2 = 39.4035
ロ 16.08 × 13.25 * 2 =106.53
ハ,ニ 17.41×(2.69+ 7.19) * 2 = 86.0054
計 231.9389

G
イ,ロ 22.26×(10.99+11.12) * 2 = 246.0843
計 246.0843

A
1511-225.7788-195.84015-265.3741-~~197.43065~~ 197.43065
-231.9389-246.0843= 148.5531

地		積
665-1	A	148㎡
665-2	B	225㎡
665-3	C	195㎡
665-4	D	265㎡
665-5	E	197㎡
665-6	F	231㎡
665-7	G	246㎡

道界	境界標の種類
Ⓐ	コンクリート杭
Ⓑ	石杭
Ⓒ	金属杭
Ⓓ	プラスチック杭
Ⓔ	木杭
Ⓕ	鋲
Ⓖ	刻印
Ⓗ	コンクリート界



作製者 [redacted]

（昭和61年6月30日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

昭和61年6月30日登記

A4に縮小

（6枚目）

請求番号：7-2

公用

登記年月日：昭和62年5月19日

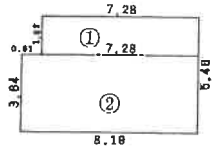
0506049 各階平面図

家屋番号	665番3
建物の所在	~~氷見市~~南~~郡福岡~~町柴田屋665番地3

南砺市と変更

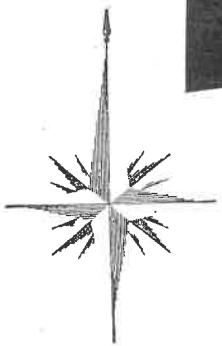
建物図面
各階平面図

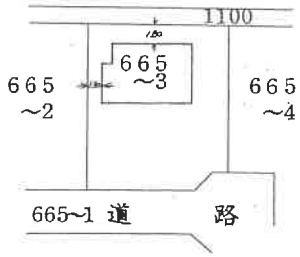
1階



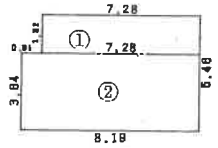
求積表

①	1.82	x 7.28	=	13.2496
②	3.64	x 8.19	=	29.8116
合計				43.0612
床面積				43.06 m²





2階



求積表

①	1.82	x 7.28	=	13.2496
②	3.64	x 8.19	=	29.8116
合計				43.0612
床面積				43.06 m²

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

62年5月14日作製)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

昭和62年5月19日登記

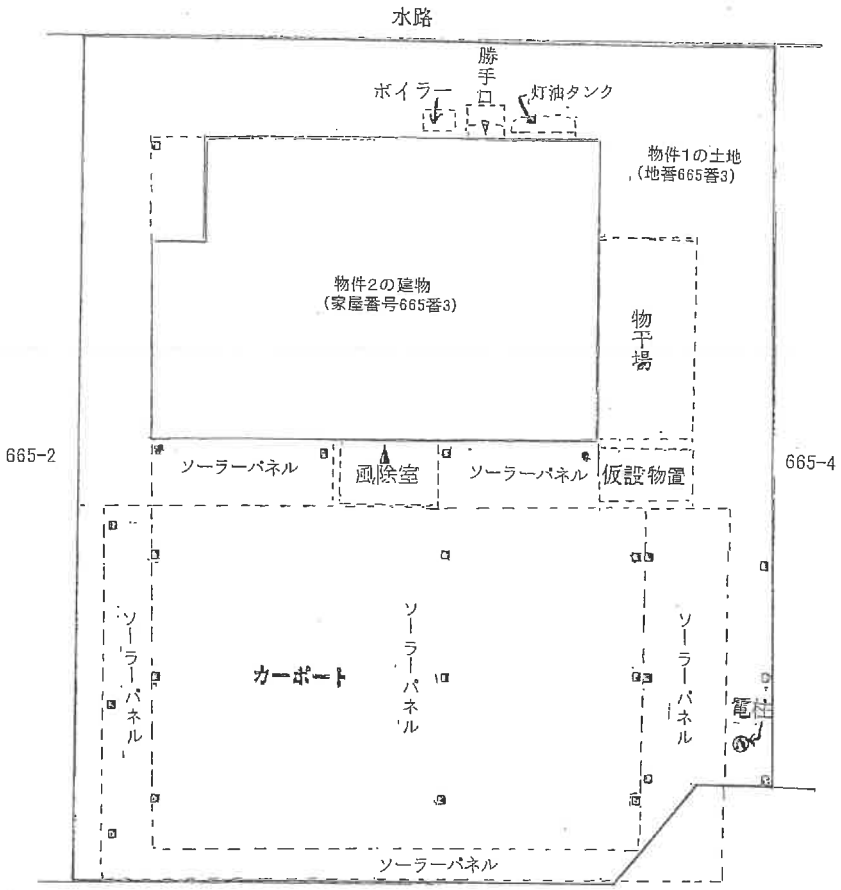
A4に縮小

(7枚目)

請求番号：7-3

令和 8 年(ケ)第 19 号事件

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。

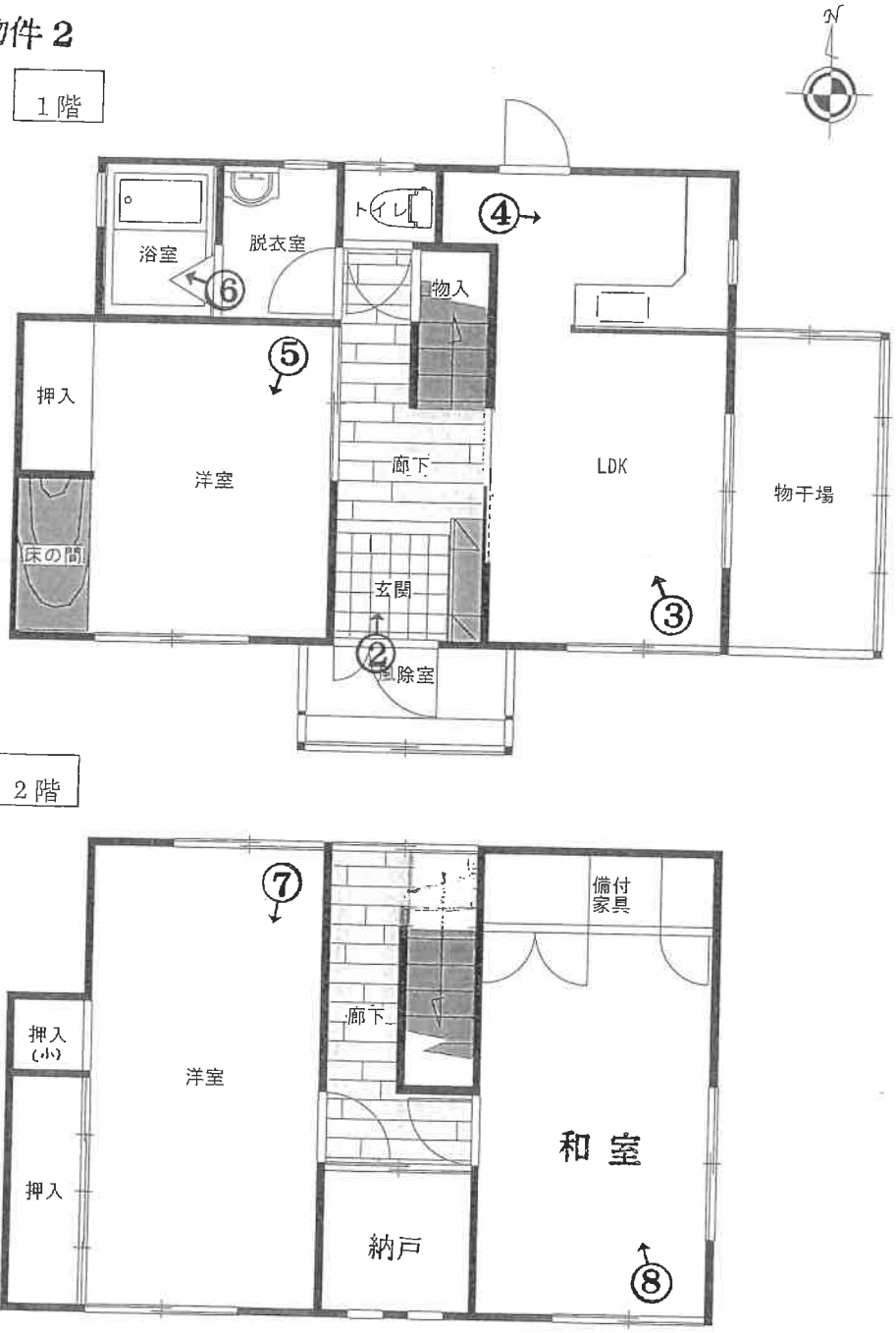
○ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

(8 枚目)

令和　8　年(ケ)第　19　号事件

間　取　図

物件２



（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

（　9　枚目）

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



令 和 8 年 （ ケ ） 第 19 号
令 和 8 年 6 月 9 日　現地調査
令 和 8 年 7 月 29 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　2,440,000　円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　1,010,000　円
物件2（建物）	金　1,430,000　円

１　一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	南砺市柴田屋 665番3 宅地 195.84㎡	同左
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	南砺市柴田屋665番地3 665番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階　43.06㎡ 2階　43.06㎡	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）

位置・交通	JR城端線「福野」駅の北西方約2.1km（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	非線引都市計画区域
	用途地域	－
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	－
画地条件	面積	195.84㎡
	形状	間口約13.3m、奥行約15.5mのほぼ長方形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	南側　幅員約4.0m私道（建築基準法第42条1項5号） 接面道路と概ね等高な中間画地	
土地の利用状況等	○物件2の敷地であり、目的外建物はない。 ○隣接地は道路、用悪水路、一般住宅、資材置場である。 ○南側は私道、北側は用悪水路であり、西側隣接地との境界付近にはコンクリートブロック塀、東側隣接地との境界付近には砂利が敷設される等しており、境界については概ね明確である。 ○カーポートに設置されたソーラーパネルの一部が私道に越境している。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	あり
	ガス配管	あり
	（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。但し、周知の埋蔵文化財包蔵地「柴田屋川西遺跡」に近接している。 ○南側私道（地番665番1、地目：雑種地）は位置指定道路であり、通行権が保証され、必要な範囲内でライフライン設備の設置が可能である。但し、個人の単独所有であるため、持分の購入を求められる等の可能性がある。	

2　建物の概況及び利用状況（物件2）

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）　：昭和62年5月14日新築 経過年数　：39年 経済的残存耐用年数　：0年
仕　　様	構　造：木造2階建 屋　根：スレート葺 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　86.12㎡
現況用途等	現況用途：居宅（空家） 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	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	○屋根及びカーポート上にソーラーパネルが広範囲に設置されている。 ○1階トイレの床に白い汚れがあり、1階東側の物干場の一部に損傷が確認される。2階洋室の押入には扉がない。全体的に細かい汚損が確認される。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件1（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	18,500	1.04	195.84	0.90	3,390,000

（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　南砺(県)-8

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

$$21,300円/㎡ \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{114} \fallingdotseq 18,500円/㎡$$

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±0%

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）+7%
環境条件（周辺環境等）±0%
補正率（相乗積）1.14

イ　個　別　格　差　：　方位　+4%
形状　±0%
補正率（相乗積）1.04

ウ　地　　積　：　登記数量による。

エ　建　付　減　価　：　築後約39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2（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
2	200,000	86.12	0.04	690,000

（端数処理）

ウ　現価率

経過年数：新築後39年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：5%

定額法による現価率　：　残価率 0.05 ＋（ 0.95×0年／39年＋0年 ）＝　0.05

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20%と判定

現　　価　　率　：　0.05　×　（　1 －　20%　）　＝　0.04

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	3,390,000	50%	法定地上権	1,700,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定した。

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	3,390,000	-1,700,000		1.00	0.60	1,010,000
2	690,000	1,700,000	1.00	1.00	0.60	1,430,000
一括価格（合計）						2,440,000

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 ： 南砺(県)-8
所　　在 ： 南砺市福野字大畑島1128番3外
価　　格 ： 21,300円/㎡
位　　置 ： JR城端線「福野」駅の北方・道路距離500m
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 336㎡
供給処理施設 ： 水道、下水
接面道路 ： 北側6m市道
用途地域等 ： 非線引都市計画区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 ： 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第７　附属資料

位置図
付近案内図
公図写
地積測量図写
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