

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 11 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 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 場 所	令和 8 年 2 月 3 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 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 22 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 7 年 12 月 11 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,500,000 2,800,000	一括	700,000	40,623	0
1	1,490,000				
2	2,010,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市荻布新町 |
| | 地 番 | 98 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.63 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市荻布新町 98 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 98 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 74.10 平方メートル
2 階 33.95 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7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。

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 高岡市荻布新町 | | |
| | 地 番 | 98 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 182.63 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 高岡市荻布新町 98 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 98 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 74.10 平方メートル | |
| | | 2 階 | 33.95 平方メートル | |

令和6年(ケ)第34号
令和7年 1月23日受理
令和7年 8月25日引継
令和7年10月 2日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 大塚 与士幸 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市荻布新町 |
| | 地 番 | 98番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市荻布新町 98番地1 |
| | 家屋 番号 | 98番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.10平方メートル
2階 33.95平方メートル |

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			
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 { 種類: ☐ ある { 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) として占有している ☐ 「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			
執行官保管の 仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者ア	1 本件建物は、令和7年7月初旬頃から空き家の状態となっていると思います。それ以前は、所有者の「A」と息子さんらしき方が居住されていました。 2 所有者の「A」さんは、イヌ2匹を飼育されていたと思います。 3 空き家の状態になった後、所有者以外の第三者が出入りしているのを見掛けたことはなかったと思います。
■ 近隣居住者イ	1 本件建物は、正確な時期は覚えていませんが、数か月前から空き家の状態となっていると思います。それ以前は、所有者の「A」と息子さんが居住されていました。 2 空き家の状態になった後、家の電気が点いているのを見たことはなく、所有者以外の第三者が出入りしているのを見掛けたこともなかったと思います。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図(残地)、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
本件土地は、本件建物の敷地として利用され、西側付近は駐車スペースとなっている。
- 2 本件土地の範囲について、北側及び南西側は側溝、市道であり、北東端付近に境界鋸が存在し、南東側隣接地との境界付近コンクリートブロック塀が設置されており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、近隣居住者の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
所有者宛ての連絡依頼文書を投函し、立入調査日時通知書を送付したが、所有者からの連絡等がなく、本件建物内には、所有者宛ての郵便物等が存在しており、所有者以外の第三者の占有を伺わせるものの存在を確認することができなかったことから、所有者が空き家の状態で占有しているものと認めたものである。
なお、立入調査後に取り寄せた所有者の住民票写しによると、同人及び同人の子は、本年6月1日、物件所在地から別の場所に転居していることが判明した。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階のLDKの天井クロスに水シミ様の跡、内壁クロスに亀裂、汚損が、洗面室等の床クロスに汚損が、2階の各洋室の窓枠に吹込み跡等が認められたほか、内壁クロスの汚損等が確認された。
本件建物内には、何ら動産類は残置されていない。

以 上

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 9 月 3 日 (水) 9 : 55 - 10 : 00	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
7 年 9 月 10 日 (水) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7 年 9 月 18 日 (木) 9 : 20 - 9 : 30	物件所在地付近	近隣居住者から聴取
7 年 9 月 18 日 (木) 9 : 30 - 9 : 45	物件所在地	立入調査、写真撮影
7 年 9 月 18 日 (木) 10 : 00 - 10 : 15	高岡市役所	所有者の住民票写しの取寄せ
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 7 年 9 月 18 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

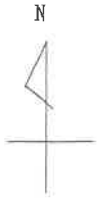
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

物件 1

(座標値種別：図上測定)

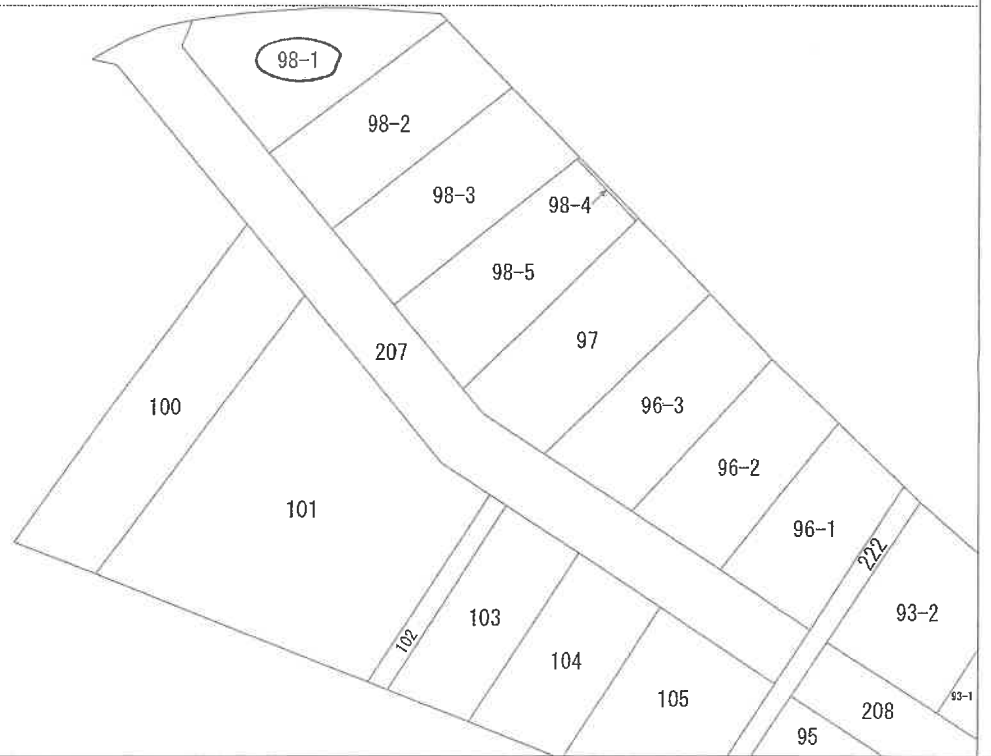
-12114.599

+85152.460



地区外

地区外



-12239.599

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 部 分	所 在	高岡市荻布新町					地 番	98番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系又 番 号 或 は 記 号	VII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)国調法 1 9-5 指定		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和60年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月29日
富山地方法務局高岡支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

(6 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A4判に縮小

登記年月日：昭和60年4月24日

98

98-1

115051

地積測量図

地番 98番2ないし98番5

土地の所在 高岡市荻布新町

求積

$(8104+8427) \times 23.273 \times \frac{1}{2} = 1923629815$

98番2 地積 192.36 m^2

$(8016+8317) \times 23.920 \times \frac{1}{2} = 195342680$

98番3 地積 195.34 m^2

$(7.91+7.914) \times 0.10 \times \frac{1}{2} = 0.7912$

98番4 地積 0.79 m^2

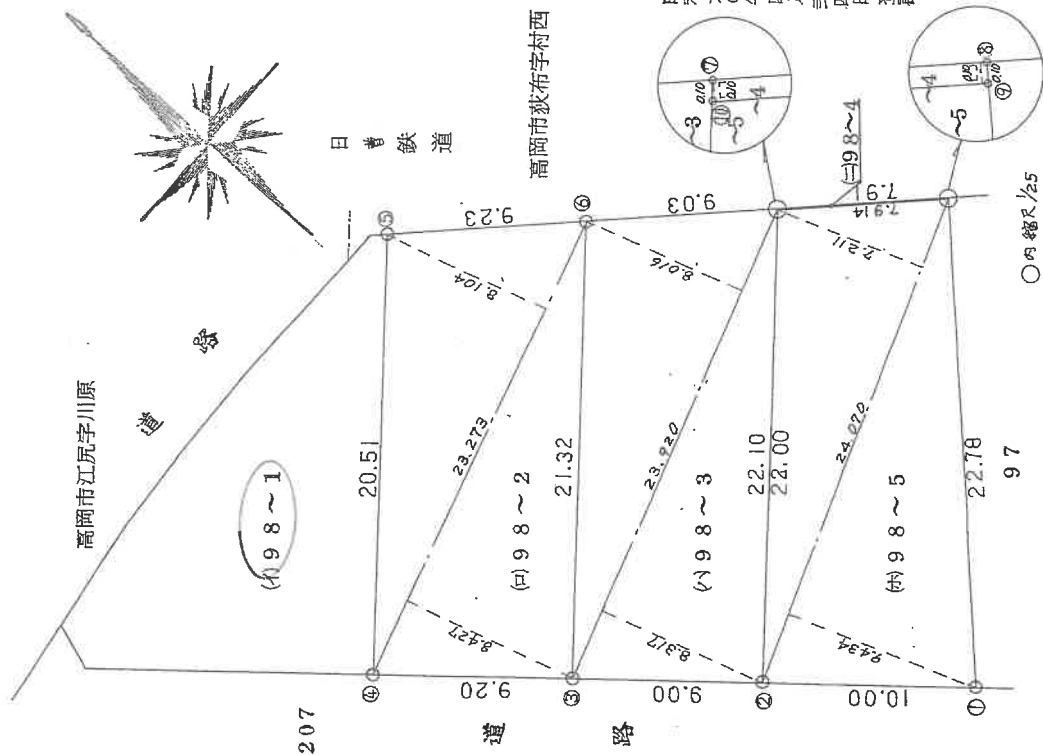
$(9434+7211) \times 24.070 \times \frac{1}{2} = 200322575$

98番5 地積 200.32 m^2

$77145 - 1923629815 - 195342680 - 0.7912 - 200322575 = 1826305635$

98番1 地積 182.63 m^2

筆界	境界標の種類
①~⑧	コンクリート鉄打ち
⑨・⑩	コンクリート刻み



作製者

土地家屋調査士

(昭和60年4月18日作製)

(富山県土地家屋調査士会印)

申請人



縮尺 1/500

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月29日 富山地方建設局 高岡支局

登記官

登記年月日：昭和61年6月4日

令和7年1月29日 富山地方建設局富岡支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：2-3

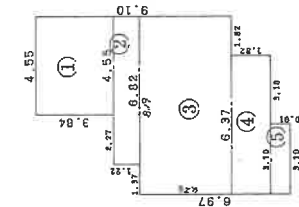
411034 各階平面図

建物図面

家屋番号 98番1

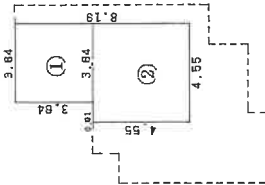
建物の所在 高岡市衣布新町98番地1

1階

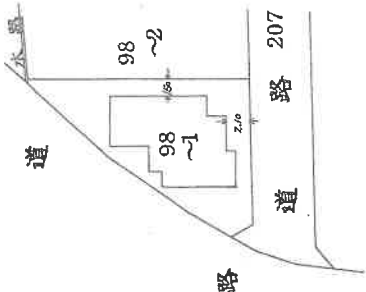


求積表				
①	3.64 x	4.55	=	16.5620
②	1.22 x	6.82	=	8.3204
③	4.24 x	8.18	=	34.7258
④	1.82 x	6.37	=	11.5934
⑤	0.91 x	3.19	=	2.9029
合計				74.1043
床面積				74.10 m ²

2階



求積表				
①	3.64 x	3.64	=	13.2486
②	4.55 x	4.55	=	20.7025
合計				33.9521
床面積				33.95 m ²



昭和61年6月4日

A4判に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和61年6月4日作成

縮尺 1/500

(富山県主税家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図

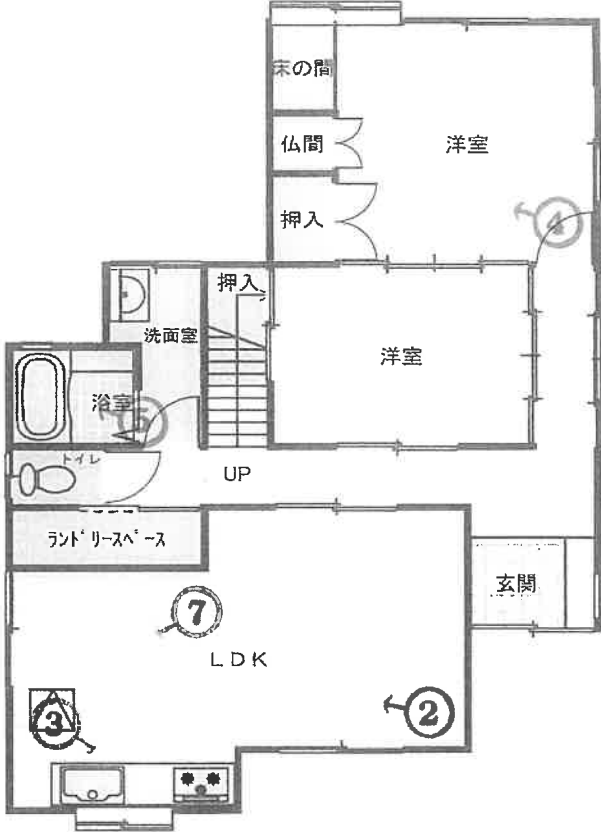


写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

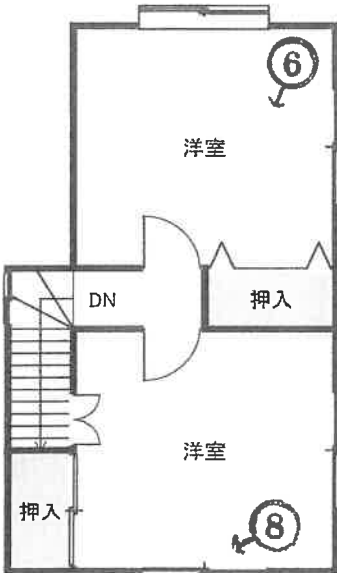
境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

問取図

物件2 1階



物件2 2階



↑ 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



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和 6 年 (ケ) 第 34 号
令和 7 年 6 月 6 日現地調査
令和 7 年 6 月 13 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
服 部 恵 子

第1 評価額

一括価格	
金3,500,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金1,490,000円
物件 2 (建物)	金2,010,000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が常態であること、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	富山県高岡市荻布新町 98番1 宅地 182.63m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県高岡市荻布新町 98番地1 98番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 74.10m ² 2階 33.95m ²	同左
附属建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	・現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ		

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氷見線「能町」駅の南西方・道路距離1200m	
付 近 の 状 況		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 無 土地区画整理事業区域(荻布)、 屋外広告物規制地域(第2種許可地域)
画地条件	面積 形状 地勢	182.63㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約13.7m、奥行約21mの不整形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		南西側舗装幅員約6m市道 北側舗装幅員約6.3m市道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件2の敷地であり、目的外建物等はない。 2. 隣接地は道路、住宅である。 3. 北側及び南西側は側溝、市道であり、北東端付近には境界鋳が存在し、南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、境界は概ね明瞭である。	
供給処理施設		上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管: あり	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、全部事項証明書によると、昭和60年頃までは農地であったと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定なし。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		特になし	

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(全部事項証明書記載) 昭和61年3月5日 経過年数 約 39 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : サイディング材 内 壁 : ビニールクロス 天 井 : ビニールクロス、ラミネート天井材 床 : フローリング、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水設備 その他 :
床面積(現況)	延 108.05㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	・ 比較的新しい時期に全内装及び水廻りにリフォームが施されている。 ・ 1階LDKの天井クロスに水しみ様の跡、内壁クロスに亀裂、汚損が、洗面室等の床材に汚損が確認された。 ・ 2階各洋室の窓枠に吹込み跡等が認められた他、内壁クロスの汚損等が確認された。

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	29,100	0.936	182.63	1.00	4,970,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 高岡(公)-13

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
33,600円/㎡	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{110}$	29,100円/㎡ (端数整理)

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: 方位南 4.0 ... 1.04

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.10

街路	0.0	環境	10.0	その他	0.0
接近	0.0	行政	0.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.936

街路	2.00	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	-10.0	規模	0.0	その他	2.0 方位南西

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建付減価補正は不要と判定

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	160,000	108.05	0.05	860,000

経過年数: 約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 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 39\text{年}) = 0.050$

観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率▲0%と判定

現価率: $0.050 \times (1 - 0.00) = 0.05$

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	4,970,000	0.50	法定地上権	2,490,000

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、その割合を50%と査定した。

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	4,970,000	-2,490,000		1.00	0.60	1,490,000
2	860,000	2,490,000	1.00	1.00	0.60	2,010,000
一括価格(合計)						3,500,000

ウ 占有減価修正: 特にない。

エ 市場性修正: この種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十分に考慮したが、市場性修正の必要はないと判断した。

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 参考公示資料

地価公示価格	高岡(公)-13
所 在:	富山県高岡市江尻字村前100番28
価 格:	33,600円／㎡
位 置:	JR氷見線「能町」駅より1100m
価格時点:	令和6年1月1日
地 積:	192㎡
供給処理施設:	水道 下水
接面道路:	南6m市道
用途地域等:	第一種住居地域(60,200)
現 況:	木造2階建住宅
地域の概要:	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上