

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）
4	11,680,000 9,344,000		2,336,000	154,146	0

物 件 目 録

4	所	在	高岡市下牧野字埋田
	地	番	4 6 番 1
	地	目	宅地
	地	積	9 3 8 . 1 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月17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4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

4	所	在	高岡市下牧野字埋田
	地	番	4 6 番 1
	地	目	宅地
	地	積	9 3 8 . 1 8 平方メートル

令和7年(ケ)第1号
令和7年 2月17日受理
令和7年 8月28日引継
令和7年10月21日提出

現況調査報告書

(物件4)

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

4	所	在	高岡市下牧野字埋田
	地	番	46番1
	地	目	宅地
	地	積	938.18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4	
現況地目	☒ 宅地(物件4) ☐ 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 ☒ 土地概略図のとおり	
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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が空き駐車場として占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
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	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の妻)	1 本件土地は、本年7月から現在まで空き駐車場の状態となっています。 本年6月末までは、近隣の会社に駐車場として賃貸していました。 2 本件土地は、7、8年以上前までは、アスファルト舗装されておらず、 近隣の方が畑として使用していたものであり、土壌汚染の原因となる物質 は埋設されていません。 3 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 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 本件土地の状況は、公図、地積測量図（残地）、土地概略図及び添付写真のとおりである。
本件土地は、40台分の駐車場となっており、駐車区画（番号28番ないし67番）毎に白線が引かれている。
- 2 本件土地の範囲について、東側は道路（建築基準法上の道路ではない。）、西側は側溝、道路（前同）であり、北側及び南側の各隣接地との境界付近にコンクリートU字溝が設置されるなどしており、概ね土地概略図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の占有者、占有関係については、土地所有者の妻の陳述及び土地上の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
本件土地は、令和7年6月末まで近隣の会社に駐車場として賃貸されていたが、同年7月以降は賃貸されておらず、空き駐車場となっている。

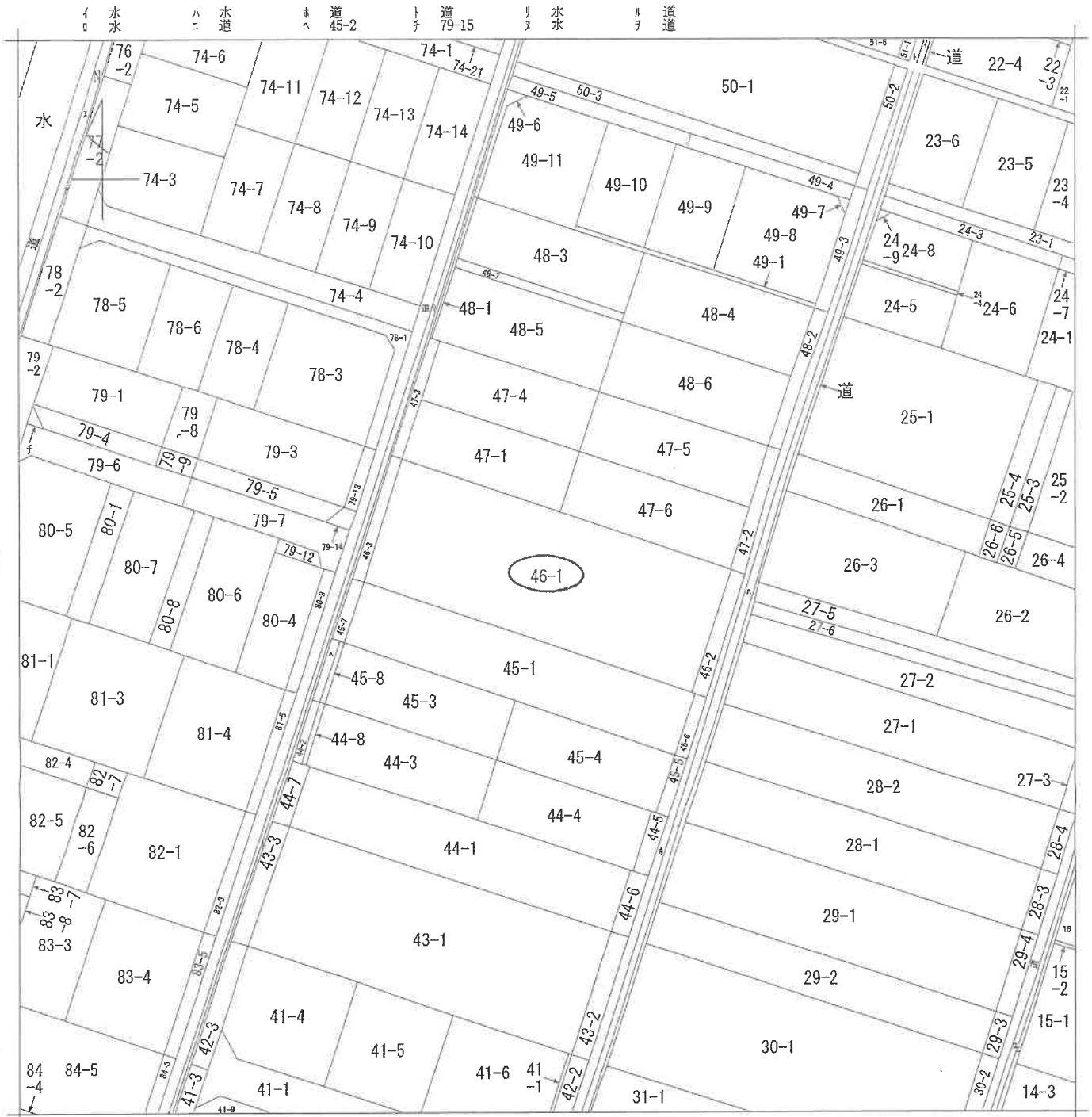
以 上

(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) 10:30-10:35	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
7年9月3日(水) 10:40-10:45	所有者宅	所有者の妻と面談
7年9月11日(木) 13:35-13:40	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年9月11日(木) 13:55-14:00	所有者宅	所有者の妻と面談
年 月 日 () : - :		
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 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 4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
下牧野字埋田
A 下牧野字埋田

請求部	所在	高岡市下牧野字埋田				地番	46番1			
出力縮	1/600	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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月19日
富山地方方法務局高岡支局
登記官

請求番号：8-9
(1/1)

A4判に縮小

(6 枚目)

登記年月日：平成1年12月8日

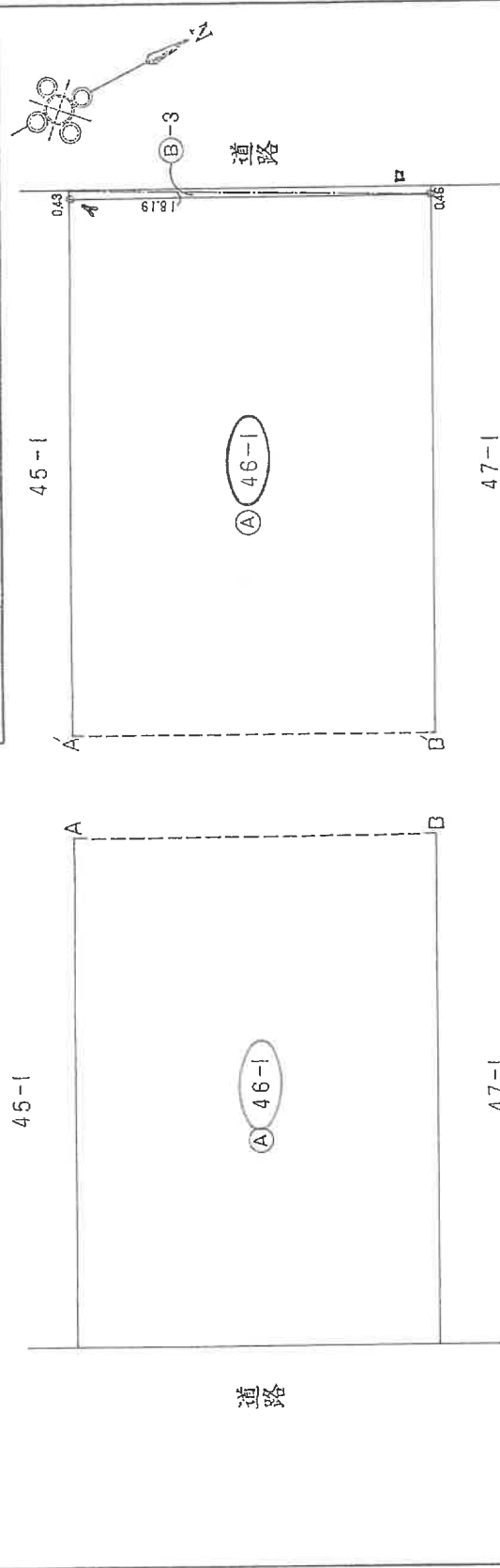
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月19日 富山地方方法務局富岡支局

物件 4

0140330

地積測量図

地番	46-1	46-3
土地の所在	高岡市	下牧野
埋田		



② 求積

$$\begin{array}{r} 18.19 \times 0.43 = 7.8217 \\ 18.19 \times 0.46 = 8.3674 \\ \hline 2 \times 16.1891 = 32.3782 \\ \hline 80.945 \end{array}$$

地積 80.9 m²

○ ① 求積

$$946.28 - 80.945 = 938.1855$$

地積 938.18 m²

A4判に縮小

作製者

(平成元年10月11日作製)

嘱託人

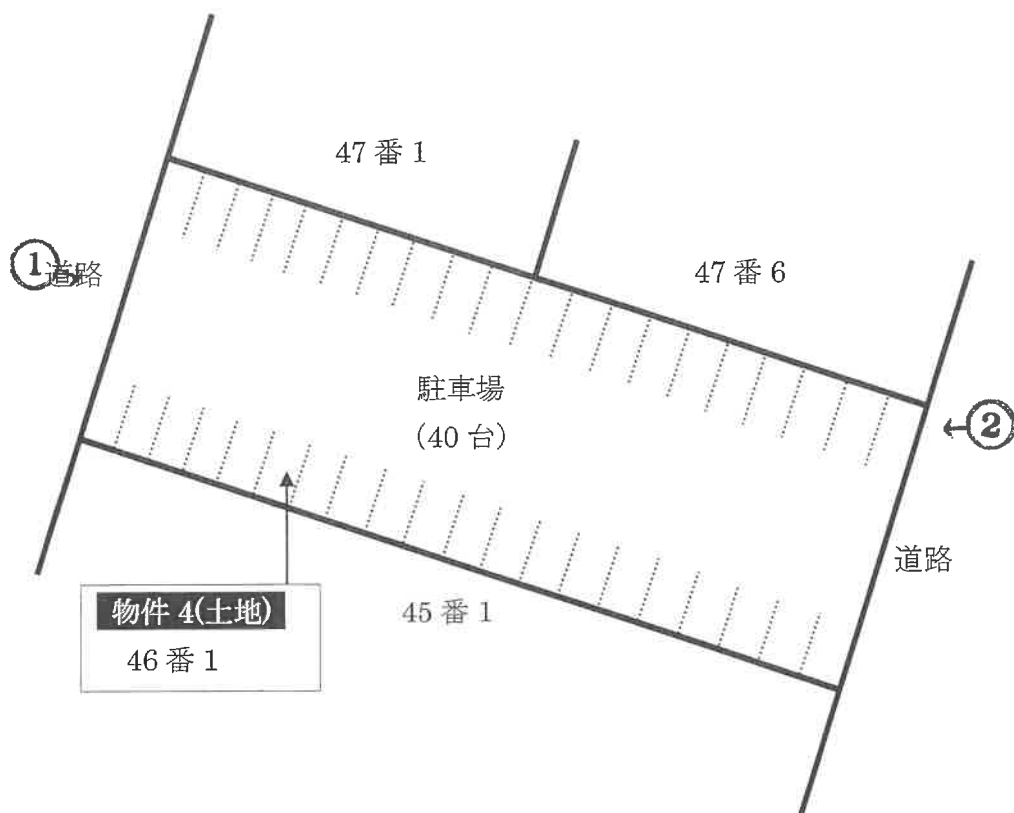
縮尺

1/250

土053 B4

請求番号：8-10

土地概略図



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※上記境界は隣地立会によるものではなく、公図、地積測量図、住宅地図、航空写真等により推定したものであり、境界を保証するものではない。

写真 1

物件4の土地



写真 2

物件4の土地



令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 10 月 22 日 評 価

富山地方裁判所 高岡支部 御中

評 価 書
(物件4)

評価人 不動産鑑定士
小 林 正 伸

第1 評価額

物件4（土地）	金 11,680,000 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
4	所 地 地 地 積	高岡市下牧野字埋田 46番1 宅地 938.18㎡	同左
番 号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

【土地の概況及び利用状況等】

位 置 ・ 交 通	万葉線「西新湊」駅の南西方約710m(道路距離)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、駐車場等が混在する住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% － 屋外広告物：第3種禁止地域
画 地 条 件	面積 形状 地勢	938.18㎡ 間口約18.2m、奥行約52.2mの長方形形状地 平坦地
接面道路の状況	東側 幅員約4.7m道路（建築基準法上の道路でない） 西側 幅員約4.7m道路（建築基準法上の道路でない） 接面道路と概ね等高な長方形形状の二方路地	
土地の利用状況等	○駐車場（40台）として利用されている。 ○隣接地は道路、一般住宅、空地である。 ○東側は道路、西側は側溝及び道路であり、北側及び南側の境界付近にコンクリート基礎及びU字溝が設置されており、境界については概ね明確である。 ○東側及び西側で接道する道路は高岡市所有地及び里道（高岡市所有の法定外公共物）であり、建築基準法上の道路でない。	
供 給 処 理 施 設	上水道 下水道 ガス配管	引込可 あり 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	有害物質使用特定施設の届出等はなく、土壌汚染が存する可能性は低いと判断される。	
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「川原遺跡」、「烏帽子形遺跡」、「三日曾根遺跡」に近接している。 ○建築基準法上の道路に接面しないため、建物の建築に当たっては同法第43条第2項の許可が必要である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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
4	21,400	0.97	938.18	1.00	19,470,000

(端数処理)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高岡-21

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{130} & \div & 21,400\text{円/㎡} \end{array}$$

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 (幅員、系統連続性等) +2%
交通接近条件 (最寄駅からの距離等) -2%
環境条件 (周辺環境等) +30%
補正率 (相乗積) 1.30

イ 個 別 格 差 : 方位 +2%
二方路地 +2%
規模 -10%
補正率 (相乗積) 0.97

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 更地のため建付減価はない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、占有減価、市場性修正、競売市場修正を行い、下記のとおり評価額を求めた。

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
4	19,470,000			1.00	0.60	11,680,000

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

地価公示価格：高岡-21

所 在：高岡市中曾根321番3

価 格：29,000円/㎡

位 置：万葉線「新町口」駅の南西方・道路距離1.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：272㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：南東側6.5m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図写

地積測量図写

土地概略図

写真撮影位置図

現況写真

以 上