

富山地方裁判所本庁では、次の売却スケジュールの入札から新しい制度が適用されます。

非農地：令和2年 6月17日入札開始分から

農地：令和2年12月 2日入札開始分から

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

非農地は令和2年 6月17日入札開始分から  
農地は令和2年12月 2日入札開始分から  
入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要なになります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

**住民票**

(個人の場合)

**資格証明書**

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

**宅地建物取引業の免許証の写し** (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

富山地方裁判所執行官室 ☎076-425-8503

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10日  
 富山地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 入 江 真依子

別掲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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19日 午前10時00分 場 所 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 2日 午前 9時40分 場 所 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20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 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 富山市掛尾町  |
|   | 地 番   | 42番3  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 208.26平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 富山市掛尾町 42番地3  |
|   | 家屋 番号 | 42番3の2  |
|   | 種 類   | 店舗  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 136.83平方メートル<br>2階 108.01平方メートル<br>3階 144.18平方メートル   |
|   | (現況)  |   |
|   | 種 類   | 店舗・事務所  |
|   | 床 面 積 | 1階 約144.18平方メートル<br>2階 約116.26平方メートル<br>3階 144.18平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

---

---

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】

(1) Dが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

(2) アークジャパン株式会社、国土資源再生株式会社及び明清商事株式会社の占有は認められない。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件2】

本件建物の水道管に給水するための給水管が隣接地である売却対象外の土地（地番：42番1及び42番2）に埋設されている可能性がある。

### 《 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  | 富山市掛尾町           |
|   | 地    | 番  | 42番3             |
|   | 地    | 目  | 宅地               |
|   | 地    | 積  | 208.26平方メートル     |
| 2 | 所    | 在  | 富山市掛尾町 42番地3     |
|   | 家屋   | 番号 | 42番3の2           |
|   | 種    | 類  | 店舗               |
|   | 構    | 造  | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  |
|   | 床    | 面積 | 1階 136.83平方メートル  |
|   |      |    | 2階 108.01平方メートル  |
|   |      |    | 3階 144.18平方メートル  |
|   | (現況) | 種  | 類                |
|   |      | 種  | 類                |
|   | 床    | 面積 | 店舗、事務所           |
|   |      |    | 1階 約144.18平方メートル |
|   |      |    | 2階 約116.26平方メートル |
|   |      |    | 3階 144.18平方メートル  |

令和 7年(ケ)第 21号  
令和 7年 5月30日受理  
令和 7年 8月15日引継  
令和 7年12月22日提出

# 現況調査報告書

富山地方裁判所

執行官 福野直樹 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   | 富山市掛尾町                 |
|   | 地 番   | 4 2 番 3                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 2 0 8 . 2 6 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 富山市掛尾町 4 2 番地 3        |
|   | 家屋 番号 | 4 2 番 3 の 2            |
|   | 種 類   | 店舗                     |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 6 . 8 3 平方メートル |
|   |       | 2 階 1 0 8 . 0 1 平方メートル |
|   |       | 3 階 1 4 4 . 1 8 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)
<b>土地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 3枚目のとおり
<b>建物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 店舗・事務所 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約144.18㎡ 2階 約116.26㎡ 3階 144.18㎡(公簿のとおり)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> Dが「(空き)店舗・(空き)事務所」として無権原で不使用管理している <input checked="" type="checkbox"/> 執行官の意見のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 3枚目のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

( 2 枚目 )

## その他の事項

## ■物件1の土地について

1. 南側において、公衆用道路(富山市所有名義)に接面している。
2. 同道路は西から東へ一方通行になっている。
3. 北西側に受水槽と灯油タンクがある。同付近に浄化槽が埋設されているようである。
4. 駐車スペースがほとんどない。
5. 西側隣地(地番43番2)の北側が、物件1の土地の一部のために行き止まりになっているので、過去に何らかのトラブルがあった可能性がある。なお、北西にある土地(地番42番1)の地目は公衆用道路であり、現地では未舗装で雑草が生えている。
6. 直近にアピタ富山店がある。
7. 国道41号線に近く、富山インターも割と近い。

## ■物件2の建物について

1. 経年(平成元年8月31日新築)劣化により、よく見ると、全体的にあちらこちら傷んでいる。
2. 評価人によれば、北西側隣地(地番42番1)に排水管があり、そこから物件2の建物の給水管が、北側隣地(地番42番2)の地下(北側隣家の下)を経由している可能性が高いとのことであるので、買受希望者は注意されたい。
3. なお、公簿によれば、同北側隣地には同水道管のための地役権の設定はなく、同北側隣家を訪問するも空き家のようなようであった。おって、同隣地の所有名義は最近移転(変更)しているようである。
4. 屋上の防水工事をやりかけて、表面を一部剥がした段階で中止したようであり(写真参照)、それもあってか、3階天井の各所(主に南西側倉庫と中央廊下等)に雨漏りや水染みが散見される。
5. 屋上にある天窓から雨漏りして、階段に滴り落ちているようである。
6. 3階北西角の事務室の床が染みで汚れている(写真参照)。
7. コンクリート打ちっ放しの外壁やその塗装に傷みが散見される。
8. 3階に分かれているが、電気・水道・ガスのライフラインはそれぞれ一括契約である。
9. 全館空調設備が一見して老朽化しており、使用できるかどうか不明であった。
10. 建物内では、単体のエアコンをコンクリートの壁に穴を開けて設置していた。
11. 冷暖房効率化のため、1階と2階の間にあった吹抜を塞いでいるらしい。
12. 2階と3階にそれぞれ給湯室がある。2階機械室・倉庫の壁クロスが剥がれかかっている。
13. 1階と2階を行き来できる階段は2つある。エレベーターはない。
14. 2階北東角事務室のドアには「ESTHETICS ROOM」の表示があり、中には手洗があるが、便器は見当たらなかった。広いので、トイレではないようであった。
15. 令和6年夏頃まで、3階は法律事務所(弁護士・税理士)が借りていたようである。

(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&lt;2占&gt;)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 (一棟貸し)	<input checked="" type="checkbox"/> 1階全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (株式会社Z E A L建創)	<input checked="" type="checkbox"/> アークジャパン株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (所有者担当者) ) <input type="checkbox"/> 文書 ( )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> D (占有者代表者) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (建物賃貸借契約書)
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日	令和 6年 6月 1日
最初の契約等	契約日	2024(令和6)年12月11日
	期間	令和 6年10月 1日から 令和26年 9月30日まで20年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	最初の契約等と同じ
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (株式会社Z E A L建創) <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月 金647,500円 (毎月末日限り翌月分振込払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月 金40,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input checked="" type="checkbox"/> 前払 (2年分) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 契約書はない。 <input checked="" type="checkbox"/> 有償であるが、契約当初から賃料未払い。	<input checked="" type="checkbox"/> 土地建物が売れた場合、自社が必要品を搬出する。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見のとおり」	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見のとおり」

(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&lt;2占&gt;)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)		
占有範囲	■ 2階部分	
占有者	■ 国土資源再生株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (■D (占有者代表者)) ■文書 (建物賃貸借契約書)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	回答なし	
最初の契約等	契約日	令和 6年10月 1日
	期間	令和 6年10月 1日から 令和26年 9月30日まで20年間
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	最初の契約等と同じ
契約等当事者	貸主	■債務者 (株式会社Z E A L 建創)
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月 金20,000円 (毎月末日限り翌月分払) ■前払 (2年分) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	■ない [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	■土地建物が売れた場合、自社が必要品を搬出する。	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見のとおり」	

(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
<p>■B (所有会社担当者)</p>	<p>(書面による回答の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。)の現所有者である株式会社ヨナタンは、本件建物を、本件債務者A氏が代表者を務める、同じく本件債務者である株式会社Z E A L建創(以下、「Z E A L」という。)に4枚目左欄のとおり、貸している。</li> <li>2. 一棟貸しで月額647,500円だが、契約当初から全く支払がない。</li> <li>3. 本件土地建物の状況は、借家人(Z E A L)の管理に任せており、全くわからない。</li> </ol>
<p>■D (占有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自分は、アークジャパン株式会社、国土資源再生株式会社及び明清商事株式会社の代表取締役である。</li> <li>2. 三社は、4枚目右欄及び5枚目のとおり、本件建物をZ E A Lからお金を支払って借りている(賃料2年分前払)。契約期間は20年間である。</li> <li>3. 事の発端は、Z E A Lが第三者との契約で、第三者から工事代金全額の振込を受けたのに、住宅工事を一切行わなかった件に関して、その担保として、本件建物を自分に預けられ、後の事を任されたのである。</li> <li>4. 提出した関係資料のとおり、同グループには、株式会社コシエンタープライズの代表清算人Cも関与している。</li> <li>5. 本件土地の境界について、隣地所有者らとのトラブル等はないが、本件土地の北西部分については、約30年前にもめ事があったようである。</li> <li>6. 以前、Z E A Lは東側隣地(地番41番2)を駐車場として借りていたようで、継続して自分も借りられるはずであったが、既に埋まっていてできなかった。</li> <li>7. 本件建物1階玄関にあったZ E A Lと株式会社コシエンタープライズの郵便ポストは封書が溜まって困るので、代表者達に返した。</li> <li>8. 玄関に置いてある段ボールは、ゴミを少しずつ片付けているのである。</li> <li>9. 本件建物に有害なアスベストが使用されているのか、事故物件だったのかとかいう事はわからない。</li> <li>10. 本件建物の鍵は自分が所持している。</li> <li>11. 普段は株式会社アイビックスで機械警備しており、つい最近も本件建物内の備品を持ち出そうとした者が、警備会社と揉めたいらしい。</li> <li>12. 本件建物の屋上は、Z E A Lが自前で屋上防水工事をしようとしたが、思ったよりも金がかかるということで、途中で投げ出したらしい。</li> <li>13. 本件土地建物は自分で落札するつもりである。競売で負けたら、大人しく出ていくつもりではある。自分で必要品は搬出する。</li> </ol>

(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. 本件対象物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
2. 物件1の土地(以下、「本件土地」という。)上に物件2の建物(以下、「本件建物」という。)が建てられており、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
3. 本件対象物件を、少なくとも、次の法人が本店所在地として登記している。
- | 商号               | 代表者 | 本店移転(設立)登記日 |             |
|------------------|-----|-------------|-------------|
| ① 株式会社Z E A L建創  | A   | 平成28年7月29日  |             |
| ② 株式会社コシエンタープライズ | C   | 平成30年4月2日   |             |
| ③ アークジャパン株式会社    | D   | 令和7年1月30日   | Z E A Lビル   |
| ④ 国土資源再生株式会社     | D   | 令和7年5月1日    | Z E A Lビル2階 |
| ⑤ 明清商事株式会社       | D   | 令和7年4月24日   | Z E A Lビル3階 |
- なお、法人②は、令和7年4月7日付け解散登記があり、同日付で共同代表取締役であったCが代表清算人になっている。
4. 本件建物の外壁の看板には、別紙写真のとおり、法人③④⑤の社名と「ME I S E I Bldg.」の記載がある。
5. 調査前半時には、本件建物1階入口に法人①②の郵便ポストがあったが、関係人の陳述のとおり、後半時には、撤去されていた。
6. 本件建物1階ホールには、法人③④⑤の社名が記載された看板が貼られ、法人③の建設業の許可票及び「グランアーク二級建築士事務所」の額が置いてあった。なお、それには、「二級建築士D」、「株式会社グランアーク代表取締役D」の記載があった。
7. 同ホールの1階事務室入口引戸には法人③、階段入口ドアには法人④⑤の各社名が、シールで表示されていた。
8. 本件建物1階に掲示されていた2つのカレンダーは、令和7年ではあったが、9月と10月であった。置いてあった段ボール箱には、法人①宛と書かれていた。
9. かつての3階賃借人である法律事務所の駐車車両が記載された表が貼ってあった。
10. 本件建物1階に置いてあるのは、主に内装のカタログで、法人①の物であるらしく、法人③の物であると思える物は見当たらなかった。
11. 立ち会ったDは、寒いと言って、ファンヒーターを北東側事務室に自ら両手で抱えて運び込み、大きな机に座って暖を取っていた。
12. 本件建物1階南東側階段室には、多くの内装素材が置いてあった。
13. 本件建物2階入口引戸には法人④の表示がされていたが、中にあった物で、法人④の物であると思える物は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

14. 本件建物2階店舗部分には、取り外されたエアコン等の雑多な物が置いてあった。内装資材も置いてあった。北側事務室やその周辺には、ゴルフバックや衣類等、何者かの私物らしき物やCが関係する(法人②と異なる)法人の書類等が残っていた。
15. 本件建物3階入口開き戸には法人⑤の表示がされていたが、なぜか、金属チェーンがかかっていたので、普段はチェーンで施錠しているのかと推測された。
16. 同3階は、別添写真のとおり、殺風景な室内であり、法人⑤の物であると思える物は見当たらなかった。
17. 結局、明らかに本件建物2階は物置、3階は(空き)会議室であり、1階は、形式的には事務所のような体裁を装ってはいるものの、時々、D又はその関係する物が郵便物の確認等で出入りしているだけであり、本件建物において、普段から、法人が活動しているとは言い難い状況であった。
18. 現況調査時及び照会書持参の際等で複数回訪問しているが、本件建物が使用されている様子を目撃することは一度もなかった。
19. ライフラインについて、ガスは休止、電気は令和7年6月20日から法人③名義、上下水道は同年9月29日時点で、平成28年8月2日からの個人A名義であったが、同日以降に調査した評価人によれば、休止になっているとのことであった。
20. 占有関係に関して照会した結果は、4、5枚目のとおりであるが、所有者は債務者である法人①に一棟貸しとしていると回答し、法人③④⑤は、法人①から賃貸借していると回答している。なお、本件土地建物の所有名義は、元々、Aであったが、令和6年12月24日付け登記により、代物弁済を原因として現所有者に移転されている。
21. 前所有者であり、本件債務者であるAに対して、占有者及び占有権原に関する照会書を郵送したが、回答期限を経過しても、同人から何らの回答もなかった。
22. 法人③④⑤が主張する賃貸借は、法人①を貸主とする転貸借又は他人物賃貸借であるが、Aからの回答がない上、法人③④⑤が主張する賃貸借は、それぞれ月額賃料が低額で、契約期間が20年と長期間、2年分の賃料前払済みで領収書なしということであるので、賃貸権の存否が確認できない上、その内容においても非正常と言わざるを得ないものと思料する。
23. 本件土地建物の現所有者から見れば、法人③④⑤の占有権原は、時間が前後しているので、転貸借人ではなく、新たに権利設定もしていないので、無権原である。
24. 調査によれば、そもそも本件建物における法人③④⑤の占有は実体がなく、関係人の陳述のとおり、Dが法人①やCらと第三者とのトラブルに関する債権により、同人らを排除して本件建物の占有を得たということであり、現場の状況から、まさに個人Dが本件建物一棟全部について管理人(支配)的立場にあると認定した。
25. 以上により、2枚目のとおり、Dが本件建物が無権原により、不使用管理しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月15日 (金)	法務局(本局)	公図等閲覧
令和7年8月26日 (火)	法務局(本局)	本件土地建物登記事項証明書受領, 登記事項要約書(隣地関係)受領
令和7年8月26日 (火) 16:17 - 16:26	物件所在地	全戸不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 工作物・動産等確認, 写真撮影
令和7年9月4日 (木)	法務局(本局)	法人履歴事項全部証明書(三社分)受領 →一社登記申請中で取得できず
令和7年9月16日 (火)	法務局(本局)	法人履歴事項全部証明書(一社分)受領
令和7年9月16日 (火)	執行官室(郵便)	ライフライン照会書送付((郵券180円+返信用郵券110円)×3) →9月22日, 10月1日回答書到着, 一部不着と言われる
令和7年9月24日 (水)	執行官室(郵便)	所有者に対し照会書送付(郵券180円+返信用郵券180円) →10月7日回答書到着
令和7年10月20日 (月)	電力事業者本店	ライフライン照会書持参(返信用郵券110円) →10月27日回答書到着
令和7年10月20日 (月)	執行官室(郵便)	債務者に対し照会書送付(郵券390円(特定記録)+返信用郵券180円) →回答なし
令和7年11月19日 (水)	物件所在地	法人三社のポストに照会書差置(返信用郵券180円×3) →11月28日回答書受領 従前外二社のポストなし
令和7年12月1日 (月)	執行官室(郵便)	法人三社連名の期日通知書送付(郵券110円)
令和7年12月9日 (火) 13:40 - 15:00	物件所在地	Dと面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 工作物等確認, 写真撮影, 評価人同行,
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。		
<input type="checkbox"/> 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

イ 水      ハ 水  
 0 水      ニ 49-7



地番区域見出し  
 掛尾町

請求部	所在	富山市掛尾町		地番	42番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号	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)			補事項	方位不明

( 10 枚目)

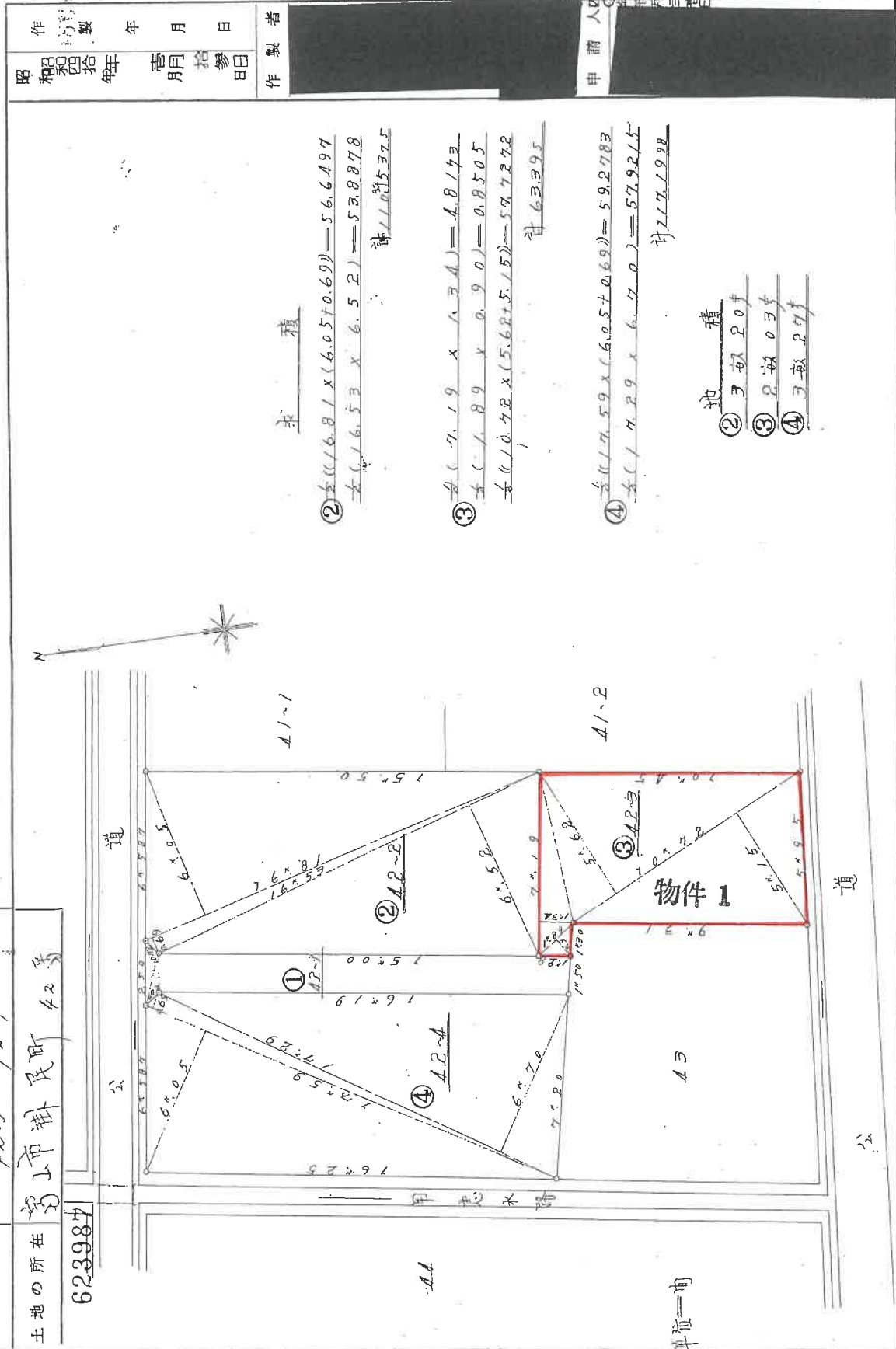
登記年月日：昭和40年1月21日

(42) 623987

地番	42~1 42~3 42~4
土地の所在	宮崎市掛民町 42番

623987

地積測量図



求積

②  $\frac{1}{2} \times (6.81 + 6.05 + 0.69) = 56.6497$   
 $\frac{1}{2} \times (16.53 \times 6.52) = 53.8878$   
 計 110.5375

③  $\frac{1}{2} \times (7.19 \times 1.34) = 4.8143$   
 $\frac{1}{2} \times (1.89 \times 0.90) = 0.8505$   
 $\frac{1}{2} \times (0.72 \times (5.62 + 5.15)) = 57.7272$   
 計 63.395

④  $\frac{1}{2} \times (7.59 \times (6.05 + 0.69)) = 59.2783$   
 $\frac{1}{2} \times (7.29 \times 6.70) = 57.9215$   
 計 117.1998

地積

② 3畝20方  
 ③ 2畝03方  
 ④ 3畝27方

(全国土地家屋調査士会連合会用品)

縮尺 1/500

A4に縮小

登記年月日：平成1年10月3日

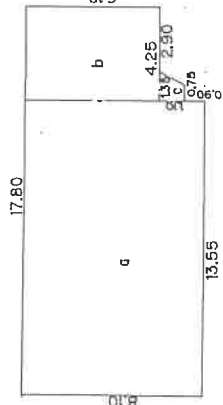
# 413471 各階平面図

## 建物図面

家屋番号 42番3の2

建物の所在 属山市掛尾町42番地3

1 階

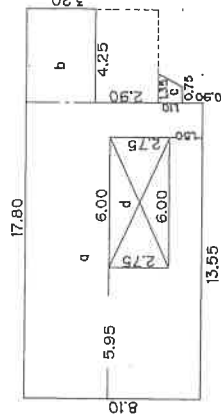


求積

$$\begin{aligned} a & 8.10 \times 13.55 = 109.7550 \\ b & 6.10 \times 4.25 = 25.9250 \\ c & (0.75 + 1.35) \times 1.10 \times \frac{1}{2} = 1.1550 \\ & 136.8350 \end{aligned}$$

床面積 136.83  $m^2$

2 階

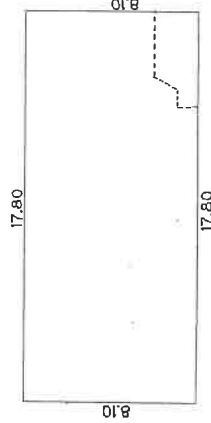


求積

$$\begin{aligned} a & 8.10 \times 13.55 = 109.7550 \\ b & 3.20 \times 4.25 = 13.6000 \\ c & (0.75 + 1.35) \times 1.10 \times \frac{1}{2} = 1.1550 \\ \Delta d & 2.75 \times 6.00 = 16.5000 \\ & 108.0100 \end{aligned}$$

床面積 108.01  $m^2$

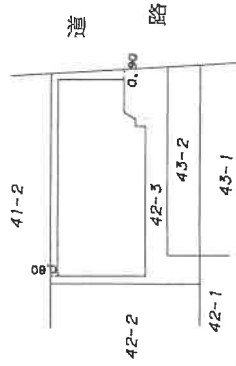
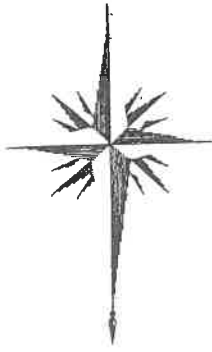
3 階



求積

$$8.10 \times 17.80 = 144.1800$$

床面積 144.18  $m^2$



作製者

平成元年9月28日(作製)

縮尺 1/250

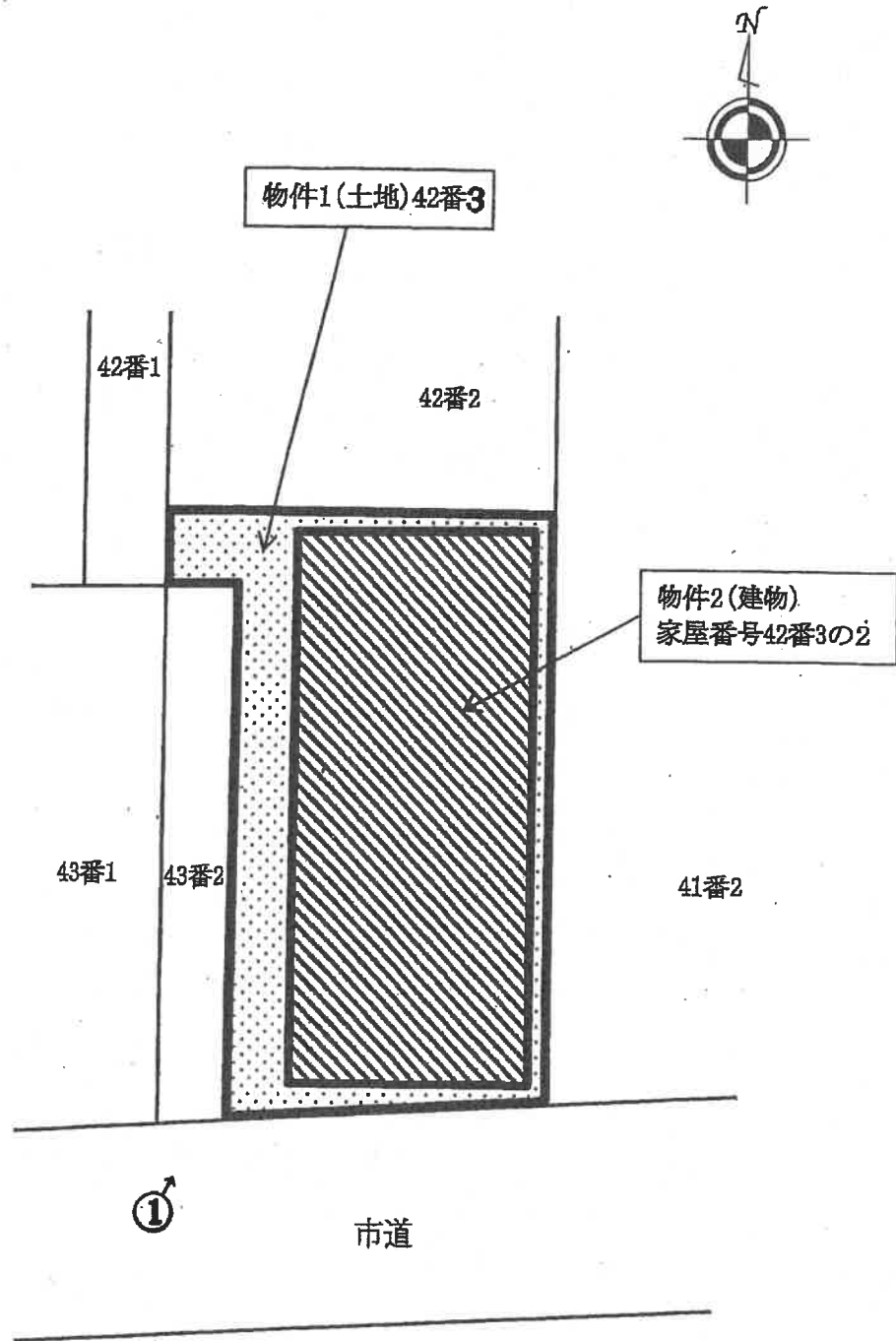
申請人

縮尺 1/500

A4に縮小

平成元年 9月28日

# 土地建物位置関係図

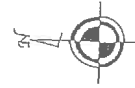


(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

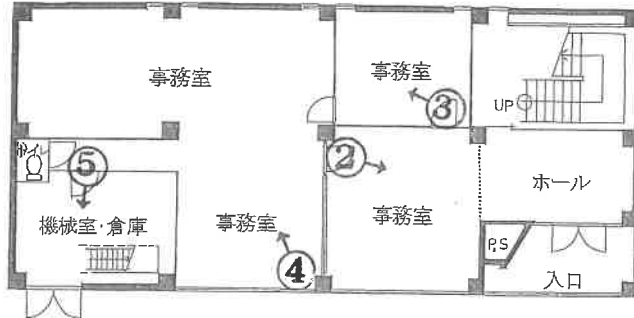
←○ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す  
( 13 枚目)

# 間取図

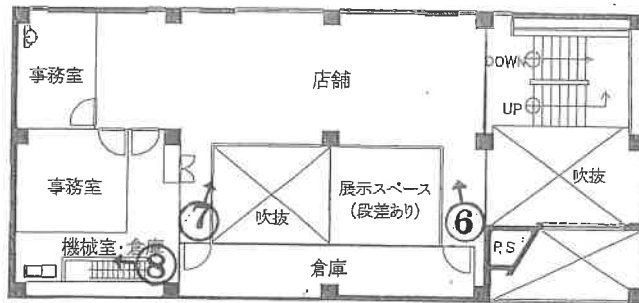
物件 2



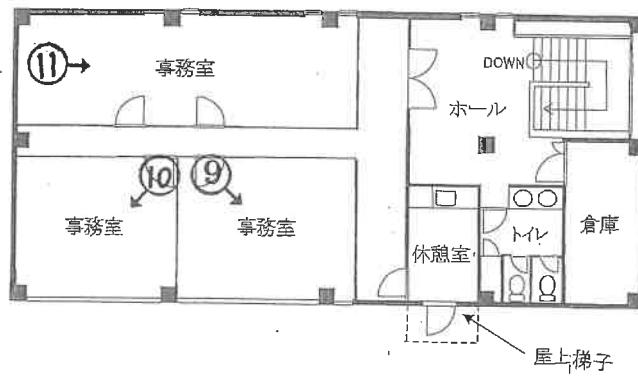
1階



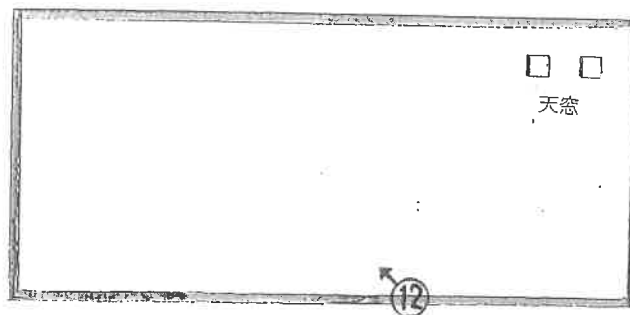
2階



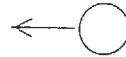
3階



屋上



(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



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



染み汚れ

写真⑪



写真⑫



令和7年（ケ）第21号  
令和7年12月9日 現地調査  
令和7年12月22日 評価

富山地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
伊 東 良 浩

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	7,080,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,690,000 円
物件2 (建物)	金 4,390,000 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 地番 地目 地積	富山市掛尾町 42番3 宅地 208.26㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	富山市掛尾町 42番地3 42番3の2 店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 136.83㎡ 2階 108.01㎡ 3階 144.18㎡	店舗・事務所  1階 約144.18㎡ 2階 約116.26㎡ 3階 144.18㎡
番号	特記事項		
	<p>○1階部分に約7.35㎡、2階部分に約8.25㎡の未登記増築部分あり。</p> <p>○上水道について現在は給水中止中である。給水管は隣地を經由している可能性が高いことに留意されたい。</p>		

#### 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	富山地方鉄道不二越線「南富山」駅の南西方約1.5km（道路距離）	
付近の状況	ショッピングセンター周辺の一般住宅、店舗等が混在する地域	
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% -  第一種高度地区（最高高さ20m） 立地適正化計画：居住誘導区域 屋外広告物地区区分：第2種禁止地域
画地条件	面積 形状 地勢	208.26㎡ 間口約11.0m、奥行約19.0mのやや不整形形状地 平坦地
接面道路の状況	南側 幅員約7.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 当該市道は西から東への一方通行である。 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の敷地として利用されており目的外建物は無い。北西側には受水槽、灯油タンクがあり、浄化槽が埋設されている可能性が高い。 隣接地は一般住宅、店舗、駐車場、市道、通路である。 境界付近は、コンクリートブロック塀や境界鉄等が存しており概ね明確である。	
供給処理施設	上水道：あり※ 下水道：あり ガス配管：なし（南側市道沿いに都市ガス本管あり） (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く、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特記事項	○上水道の配水管は北西側隣地の通路(42番1、地目：公衆用道路、個人所有)にあり、そこから北側隣地(42番2、個人所有)の地下を経由して、敷地内へ給水管が引き込まれている可能性が高い。現在は給水中止中で利用されていない。なお、南側市道には上水道の本管は敷設されていない。買受希望者は、当該事情について、関係人と協議する必要があることに留意されたい。 ○敷地内に駐車スペースはない。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

## 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	建築年月日（登記記載）：平成1年8月31日新築 経過年数：36年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート打放し 内 壁：クロス、コンクリート打放し 等 天 井：クロス、コンクリート打放し 等 床：フローリング、コンクリート打放し 等 設 備：電気、全館空調設備（使用の可否不明） 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 約404.62㎡
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・事務所 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<p>○南西側のエントランス部分、2階の吹き抜け部分の一部は増床されている。建物内部の間取りは新築以降テナントにより、リフォーム・改造されている。</p> <p>○屋上は防水工事中で放置されており、3階天井の各所で雨漏り、水シミ跡が確認される。また南側の階段付近は天窓からの雨漏りが確認される。</p> <p>○築36年経過しており、空調等設備の機能的な陳腐化、内壁クロス、床等で劣化が確認される。</p>

## 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	51,400	0.93	208.26	0.90	8,960,000

(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 富山-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101.9}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{93} & \div & 51,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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)±0%、交通接近条件(駅接近性)+1%  
環境条件(周辺環境、用途多様性)-8%  
補正率(相乗積) 0.93

イ 個 別 格 差 : 方位+4%、形状-1%、上水道状況-10%  
補正率(相乗積) 0.93

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築36年の中古建物の敷地であること等を考慮の上、建付減価補正を上記のとおり判定した。

#### 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	350,000	404.62	0.02	2,830,000

(端数処理)

#### ウ 現価率

経過年数 : 36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% × 0年 / (0年 + 36年)} = 0.05

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を-60%と判定

現 価 率 : 0.05 × ( 1 - 60% ) = 0.02

## 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	8,960,000	0.5	法定地上権	4,480,000

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	8,960,000	-4,480,000	/	1.00	0.60	2,690,000
2	2,830,000	4,480,000	1.00	1.00	0.60	4,390,000
一括価格 (合計)						7,080,000

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る。本件においては、市場性修正は特段必要はない。

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：富山-7  
所 在：富山市掛尾町字伊勢田割15番16  
価 格：48,800円/㎡  
位 置：富山地方鉄道不二越線「南富山」駅の南西方・道路距離1.3km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：221㎡  
供給処理施設：水道、下水、ガス  
接 面 道 路：南5m市道  
用 途 地 域 等：市街化区域、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  
現況写真

以 上