

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10月22日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 尾 間 忠 之

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11月11日から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年11月24日 午前10時00分 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年12月 8日 午前 9時40分 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年11月25日 午前 9時00分から 令和 8年11月25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10月22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）
1～10	52,210,000 41,768,000	一括	10,442,000	2,595,526	0
1	6,920,000				
2	1,810,000				
3	4,710,000				
4	1,620,000				
5	2,110,000				
6	5,160,000				
7	2,590,000				
8	5,470,000				
9	19,260,000				
10	2,560,000				
備考	物件9につき、建物の売却基準価額1926万円、工場抵当法第2条の適用を受ける別紙機械器具等目録記載の機械器具等の売却基準価額合計0円の合計額				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 780番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3898.55平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 780番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1021.71平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 785番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2654.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 787番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 636平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 791番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 829平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	富山市西二俣
	地	番	802番
	地	目	雑種地
	地	積	2027平方メートル
7	所	在	富山市西二俣
	地	番	820番
	地	目	宅地
	地	積	1459.00平方メートル
8	所	在	富山市西二俣
	地	番	824番1
	地	目	宅地
	地	積	3082.63平方メートル
9	所	在	富山市西二俣 780番地1、780番地2、785番地、820番地、824番地1
	家屋	番号	780番1
	種	類	倉庫・工場・事務所
	構	造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床	面	積
		1階	3542.94平方メートル
		2階	1474.48平方メートル

(現況)

物 件 目 録

床 面 積	1階	約4111.42平方メートル
	2階	約1451.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 19.44平方メートル

符 号 3

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1810.16平方メートル

(現況)

床 面 積 約1876.16平方メートル

符 号 4

種 類 変電所

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 6.53平方メートル

(現況)

種 類 ポンプ室

符 号 5

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 190.12平方メートル

工場低当法第2条の適用を受ける別紙機械器具等目録記載の機械器具等がある。

10 所 在 富山市西二俣 785番地、780番地2

家屋 番号 785番

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	548.08平方メートル
	2階	174.29平方メートル

機 械 器 具 等 目 録

番号	種 類	数量	製 作 者	製 造 年 月	型式・製造番号	設 置 場 所
1	洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 附属建物符号3
2	自動切断機	1	(株)尼崎工作所	不明	ラピードA	物件9 附属建物符号3
3	多軸切断機	1	(株)尼崎工作所	不明	STC150	物件9 附属建物符号3
4	自動切断機	1	(株)尼崎工作所	不明	CA-1 02-012	物件9 附属建物符号3
5	NC自動クロス切断機	1	(株)白井鉄工所	昭和63年6月	STC150-115	物件9 附属建物符号3
6	自動梱包機	1	(株)ニッサンキコー	平成13年	RS-300 A1-0118	物件9 附属建物符号3
7	硝子加工機	1	(株)福山鉄工所	不明	CDP-4 (S) 25051306	物件9 附属建物符号3
8	硝子加工機	1	(株)福山鉄工所	不明	SD-4 (W) 25051307	物件9 附属建物符号3
9	自動梱包機	1	泉電熱(株)	不明	PWH-2305 04110457SX	物件9 附属建物符号3
10	洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 附属建物符号3
11	ルーパー用クロス切断機一式	1	南里製作所	不明	CADP-8(S) 24041506	物件9 附属建物符号3
12	硝子加工機	1	南里製作所	不明	SD-2ADP(W) 24050907	物件9 附属建物符号3
13	複層ガラス製造設備	1	LISEC社	不明	FPL-25V 710300683	物件9 主である建物
14	複層ガラス製造設備	1	LISEC社	不明	RTL-20V 3000100683	物件9 主である建物
15	シリコン注入機	1	ラインハルト社	不明	Ecostar250Si 6434/2014	物件9 主である建物
16	摺加工機	1	(株)福山鉄工所	不明	FS-31-4 1605075	物件9 主である建物
17	ベンチュリーブース	1	岩田塗装機工業(株)	不明	VB-15 E・H・1824	物件9 主である建物
18	サンドブラスト機	1	不明	不明	不明	物件9 主である建物

19	糸面取り機 (コバ磨き機)	2	坂東機工(株)	不明	AEM-8SS	物件9 主である建物
20	幅広面取り機	1	坂東機工(株)	不明	B-100 B9102003	物件9 主である建物
21	幅広面取り機 (小物用)	1	坂東機工(株)	不明	B-100 B3902007	物件9 主である建物
22	穴あけ機	1	中根製作所	不明	NSH-8 10928	物件9 主である建物
23	縦型洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 主である建物
24	縦型プレス機	1	LISEC社	不明	RPL-265V 036-999966-0589	物件9 主である建物
25	手動シーラー	1	LISEC社	不明	TAL-60PS/N 364-073485	物件9 主である建物
26	合わせ機 1号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
27	合わせ機 3号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
28	合わせ機 4号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
29	合わせ機 5号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
30	ルーバー硝子加工機 一式	1	(株)福山製作所	不明	○NWH-200H 23070808 ○SD-2(P) 23070320 ○CO-200 23063008	物件9 主である建物
31	洗浄機	1	不明	不明	NNWH-500H	物件9 主である建物
32	結束機	1	(株)ニッサンキコー	不明	RS-300L/M A0-0095	物件9 主である建物
33	乾燥材注入機	1	LISEC社	不明	MFL-600 1181110688	物件9 主である建物

物 件 明 細 書

令和 8年 9月17日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 尾 間 忠 之

1 不動産の表示

【物件番号1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9、10】

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



- 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 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 780番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3898.55平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 780番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1021.71平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 785番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2654.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 787番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 636平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 791番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 829平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|---|
| 6 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 802番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2027平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 820番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1459.00平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 824番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3082.63平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 富山市西二俣 780番地1、780番地2、785番地、820番地、824番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 780番1 |
| | 種 | 類 | 倉庫・工場・事務所 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 3542.94平方メートル |
| | | 2階 | 1474.48平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1 階	約 4 1 1 1. 4 2 平方メートル
	2 階	約 1 4 5 1. 2 6 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	1 9. 4 4 平方メートル
符 号	3
種 類	工場・事務所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	1 8 1 0. 1 6 平方メートル

(現況)

床 面 積	約 1 8 7 6. 1 6 平方メートル
符 号	4
種 類	変電所
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	6. 5 3 平方メートル

(現況)

種 類	ポンプ室
符 号	5
種 類	事務所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 190.12平方メートル

工場抵当法第2条の適用を受ける別紙機械器具等目録記載の機械器具等がある。

10 所 在 富山市西二俣 785番地、780番地2

家屋 番号 785番

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	548.08平方メートル
	2階	174.29平方メートル



(別紙)

令和6年(ケ)第11号

機械器具等目録

番号	種 類	数量	製 作 者	製 造 年 月	型式・製造番号	設 置 場 所
1	洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 附属建物符号3
2	自動切断機	1	(株)尼崎工作所	不明	ラピードA	物件9 附属建物符号3
3	多軸切断機	1	(株)尼崎工作所	不明	STC150	物件9 附属建物符号3
4	自動切断機	1	(株)尼崎工作所	不明	CA-1 02-012	物件9 附属建物符号3
5	NC自動クロス切断機	1	(株)白井鉄工所	昭和63年6月	STC150-115	物件9 附属建物符号3
6	自動梱包機	1	(株)ニッサンキコー	平成13年	RS-300 A1-0118	物件9 附属建物符号3
7	硝子加工機	1	(株)福山鉄工所	不明	CDP-4 (S) 25051306	物件9 附属建物符号3
8	硝子加工機	1	(株)福山鉄工所	不明	SD-4 (W) 25051307	物件9 附属建物符号3
9	自動梱包機	1	泉電熱(株)	不明	PWH-2305 04110457SX	物件9 附属建物符号3
10	洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 附属建物符号3
11	ルーパー用クロス切断機一式	1	南里製作所	不明	CADP-8(S) 24041506	物件9 附属建物符号3
12	硝子加工機	1	南里製作所	不明	SD-2ADP(W) 24050907	物件9 附属建物符号3
13	複層ガラス製造設備	1	LISEC社	不明	FPL-25V 710300683	物件9 主である建物
14	複層ガラス製造設備	1	LISEC社	不明	RTL-20V 3000100683	物件9 主である建物
15	シリコン注入機	1	ラインハルト社	不明	Ecostar250Si 6434/2014	物件9 主である建物
16	摺加工機	1	(株)福山鉄工所	不明	FS-31-4 1605075	物件9 主である建物
17	ベンチュリーブース	1	岩田塗装機工業(株)	不明	VB-15 E・H・1824	物件9 主である建物
18	サンドブラスト機	1	不明	不明	不明	物件9 主である建物

19	糸面取り機 (コパ磨き機)	2	坂東機工(株)	不明	AEM-8SS	物件9 主である建物
20	幅広面取り機	1	坂東機工(株)	不明	B-100 B9102003	物件9 主である建物
21	幅広面取り機 (小物用)	1	坂東機工(株)	不明	B-100 B3902007	物件9 主である建物
22	穴あけ機	1	中根製作所	不明	NSH-8 10928	物件9 主である建物
23	縦型洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 主である建物
24	縦型プレス機	1	LISEC社	不明	RPL-265V 036-999966-0589	物件9 主である建物
25	手動シーラー	1	LISEC社	不明	TAL-60PS/N 364-073485	物件9 主である建物
26	合わせ機 1号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
27	合わせ機 3号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
28	合わせ機 4号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
29	合わせ機 5号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
30	ルーバー硝子加工機 一式	1	(株)福山製作所	不明	○NWH-200H 23070808 ○SD-2(P) 23070320 ○CO-200 23063008	物件9 主である建物
31	洗浄機	1	不明	不明	NNWH-500H	物件9 主である建物
32	結束機	1	(株)ニッサンキコー	不明	RS-300L/M A0-0095	物件9 主である建物
33	乾燥材注入機	1	LISEC社	不明	MFL-600 1181110688	物件9 主である建物

令和6年(ケ)第11号
令和6年6月 3日受理
令和8年8月20日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

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 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 780番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3898.55平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 780番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1021.71平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 785番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2654.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 787番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 636平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富山市西二俣 |
| | 地 | 番 | 791番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 829平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	富山市西二俣
	地 番	802 番
	地 目	雑種地
	地 積	2027 平方メートル
7	所 在	富山市西二俣
	地 番	820 番
	地 目	宅地
	地 積	1459.00 平方メートル
8	所 在	富山市西二俣
	地 番	824 番 1
	地 目	宅地
	地 積	3082.63 平方メートル
9	所 在	富山市西二俣 780 番地 1、780 番地 2、785 番地、820 番地、824 番地 1
	家屋 番号	780 番 1
	種 類	倉庫・工場・事務所
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 3542.94 平方メートル 2 階 1474.48 平方メートル
	(附属建物)	

物 件 目 録

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	19.44 平方メートル
符 号	3
種 類	工場・事務所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	1810.16 平方メートル
符 号	4
種 類	変電所
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	6.53 平方メートル
符 号	5
種 類	事務所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	190.12 平方メートル
10 所 在	富山市西二俣 785 番地、780 番地2
家屋 番号	785 番
種 類	倉庫・事務所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 548.08 平方メートル 2階 174.29 平方メートル

(4 枚目)

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件10		
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 倉庫・事務所(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 ☐ 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(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

その他の事項

■ 物件9の建物のうち、附属建物符号3、同符号4について、公簿上の記載と次の点が異なる。

(1) 附属建物符号3

床面積：約1876.16平方メートル

(2) 附属建物符号4

種類：ポンプ室

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者及び占有者の代表者)	1 所有者は、板ガラス製品の卸業として、顧客からガラス製品を受注し、製造されたガラス製品を顧客に納品するという営業形態であり、株式会社テクノグラス（以下「テクノグラス」という。）は、ガラスを加工等してガラス製品を製造するという営業形態でした。両社とも令和5年12月末で営業をやめています。 2 物件9の建物のうち、主である建物及び附属建物符号3は、株式会社テクノグラスがガラス加工の工場、事務所等として使用していました。附属建物符号1は、苛性ソーダ等の危険物の倉庫として、附属建物符号4は、消火用ポンプ置場として、附属建物符号5は、所有者の事務所としてそれぞれ使用していました。 3 物件10の建物は、所有者が自社製品等の配送のためのトラックの車庫として使用していました。 4 物件9の建物のうち、主である建物及び附属建物符号3をテクノグラスが使用するについて、同会社は所有者の子会社であり、経理処理上は賃貸借という形でしたが、私が両社の代表者であったことから、金銭等の授受はありませんでした。なお、同各建物内に存在する機械器具類、備品什器類等の動産類は、所有者の所有するものであり、テクノグラスが使用していました。 5 物件9の建物のうち、主である建物は、時期は分かりませんが、取得時には既に増築されており、附属建物符号3は、既に事務所辺りを取り壊されて改装されていました。取得後の増築、改装等はなく、いずれも不具合が生じる都度、修繕等を行っており、現在、雨漏り等の不具合は特にありません。附属建物符号1、同符号4及び同符号5の各建物は、新築時のままと思われ、雨漏り等の不具合は特にありません。 6 物件9の建物について、アスベストは使用されていないと思います。 7 物件10の建物は、新築時のままと思われ、取得後の増築、改装等はありません。1階の作業室に故障した機械が置いてあり、2階の事務室部分に雨漏りが生じています。 8 本件各建物内で重大な労災事故等はありませんでした。 9 本件各土地の南東端付近にある井戸は融雪用として、北西側付近にある井戸は業務用としてそれぞれ使用していました。 10 本件各土地の北西側付近には、合併浄化槽が設置してあります。 11 本件各土地の南西側部分は、所有者及びテクノグラスの従業員用の駐車場として使用していました。 12 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 13 所有者は、万雑として、西二俣の自治会に対し年約17万円を支払っています。 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（物件1、2、8）、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。

物件1ないし物件3、物件7及び物件8の各土地は、物件9の建物（主である建物、附属建物符号1、同符号3、同符号4及び同符号5）及び物件10の建物（主である建物）の敷地として利用されており、南東側付近に変電設備及び融雪用井戸が、北西側付近に業務用井戸がそれぞれ設置されており、物件9の建物（主である建物、附属建物符号3）の周辺には廃ガラス、ガラス立て、ダストボックス、木製パレット、廃ドラム缶等が置かれている。物件5の土地に合併浄化槽が設けられているほか、物件4及び物件5の各土地は特に利用されておらず、樹木が植栽され、雑草等が繁茂する状態となっており、物件6の土地は駐車スペースとなっているほか、西側付近に廃ドラム缶等が置かれている。

物件4の土地と物件5の土地との間に公図上の道（赤道）が介在している。

- 2 本件各土地の範囲について、東側は水路、市道、北側は水路、農道、北西側は農地、西側は農道、水路、南側は市道（未舗装）であり、東側及び北西側を除く各隣接地との境界付近に金属フェンスが設置されるなどしており、土地建物位置関係図のとおりと思われる。

- 3 物件5の土地の北東側付近に北陸電力送配電株式会社の所有する引込小柱1本及び小柱支線1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支社富山配電部からの回答によると、次のとおりである。

貸借関係：賃貸借

貸主：所有者

期間：平成16年5月6日頃から電柱存置期間

金額：年3,000円（1本につき年1,500円）

保証金等：なし

支払状況：令和5年8月17日に令和5年4月分から令和8年3月分までの3年分を支払済。

- 4 本件各建物の占有者、占有関係については、所有者の代表者の陳述及び各建物内の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。

なお、物件9の建物（主である建物及び附属建物符号3）について、令和5年12月末まで、所有者の子会社であるテクノガラスが使用、占有していたが、令和6年1月以後は営業をやめており、各建物内の機械器具類は所有者の所有するものであることから、同会社の占有は認めることはできない。

- 5 物件9の建物のうち、主である建物及び附属建物符号3には、ガラス製品製造、加工のため、ホイストクレーン等のほか、別紙機械器具等目録記載の機械器具類が備え付けられている。

- 6 本件各土地に関して、専門機関による土壤汚染状況予備調査の結果によると、物件9の建物（主である建物）内で複層ガラス用シーリング材に対応する硬化剤が使用された可能性が十分にある等として、土壤汚染の可能性は否定できないとして「土壤汚染の存在する恐れの可能性があると認められる土地」と考えられ、土壤汚染状況調査の必要はあると判断されている（評価書添付の土壤汚染状況予備調査結果報告書を参照）。

- 7 物件9の建物（附属建物符号3）について、事務室の梁、デッキ裏一部に吹付け材の使用が確認され、建築年、構造等からアスベストの使用が疑われたため、専門機関によりサンプルを採取し、分析調査を行ったところ、アスベストは検出されなかった（評価書添付の測定結果一覧表を参照）。

（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

8 本件各建物の立入調査時における状況は次のとおりである。

(1) 物件9の建物（主である建物）について、北西側付近の作業スペースの天井板に水シミ跡、カビ跡等が、南西側シャッター付近の内壁に損傷、同クロスの撓み、汚損等がそれぞれ確認されたほか、内壁の汚損、床の汚損、劣化等が確認された。

なお、2階部分に至る部分は、封鎖されていたため、立ち入ることができなかった。

(2) 物件9の建物（附属建物符号1）について、屋根部分の損傷、外壁の汚損等が確認された。

(3) 物件9の建物（附属建物符号3）について、床の損傷、内壁クロスの亀裂、汚損等が確認された。

(4) 物件9の建物（附属建物符号4）について、雨漏り等の不具合は特に認められなかった。

(5) 物件9の建物（附属建物符号5）について、内壁クロスの亀裂が複数箇所において認められたが、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。

(6) 物件10の建物（主である建物）について、1階の作業室に窓ガラスのひび割れが、倉庫の床コンクリートに亀裂が、2階の事務室の天井板に雨漏り跡、カビ跡等がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの剥離、汚損等が確認された。

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

(別紙)

令和6年(ケ)第11号

機 械 器 具 等 目 録

番号	種 類	数量	製 作 者	製 造 年 月	型式・製造番号	設 置 場 所
1	洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 附属建物符号3
2	自動切断機	1	㈱尼崎工作所	不明	ラピードA	物件9 附属建物符号3
3	多軸切断機	1	㈱尼崎工作所	不明	STC150	物件9 附属建物符号3
4	自動切断機	1	㈱尼崎工作所	不明	CA-1 02-012	物件9 附属建物符号3
5	NC自動クロス切断機	1	㈱白井鉄工所	昭和63年6月	STC150-115	物件9 附属建物符号3
6	自動梱包機	1	㈱ニッサンキコー	平成13年	RS-300 A1-0118	物件9 附属建物符号3
7	硝子加工機	1	㈱福山鉄工所	不明	CDP-4 (S) 25051306	物件9 附属建物符号3
8	硝子加工機	1	㈱福山鉄工所	不明	SD-4 (W) 25051307	物件9 附属建物符号3
9	自動梱包機	1	泉電熱㈱	不明	PWH-2305 04110457SX	物件9 附属建物符号3
10	洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 附属建物符号3
11	ルーパー用クロス切断機一式	1	南里製作所	不明	CADP-8(S) 24041506	物件9 附属建物符号3
12	硝子加工機	1	南里製作所	不明	SD-2ADP(W) 24050907	物件9 附属建物符号3
13	複層ガラス製造設備	1	LISEC社	不明	FPL-25V 710300683	物件9 主である建物
14	複層ガラス製造設備	1	LISEC社	不明	RTL-20V 3000100683	物件9 主である建物
15	シリコン注入機	1	ラインハルト社	不明	Ecostar250Si 6434/2014	物件9 主である建物
16	摺加工機	1	㈱福山鉄工所	不明	FS-31-4 1605075	物件9 主である建物
17	ベンチュリーブース	1	岩田塗装機工業㈱	不明	VB-15 E・H・1824	物件9 主である建物
18	サンドブラスト機	1	不明	不明	不明	物件9 主である建物

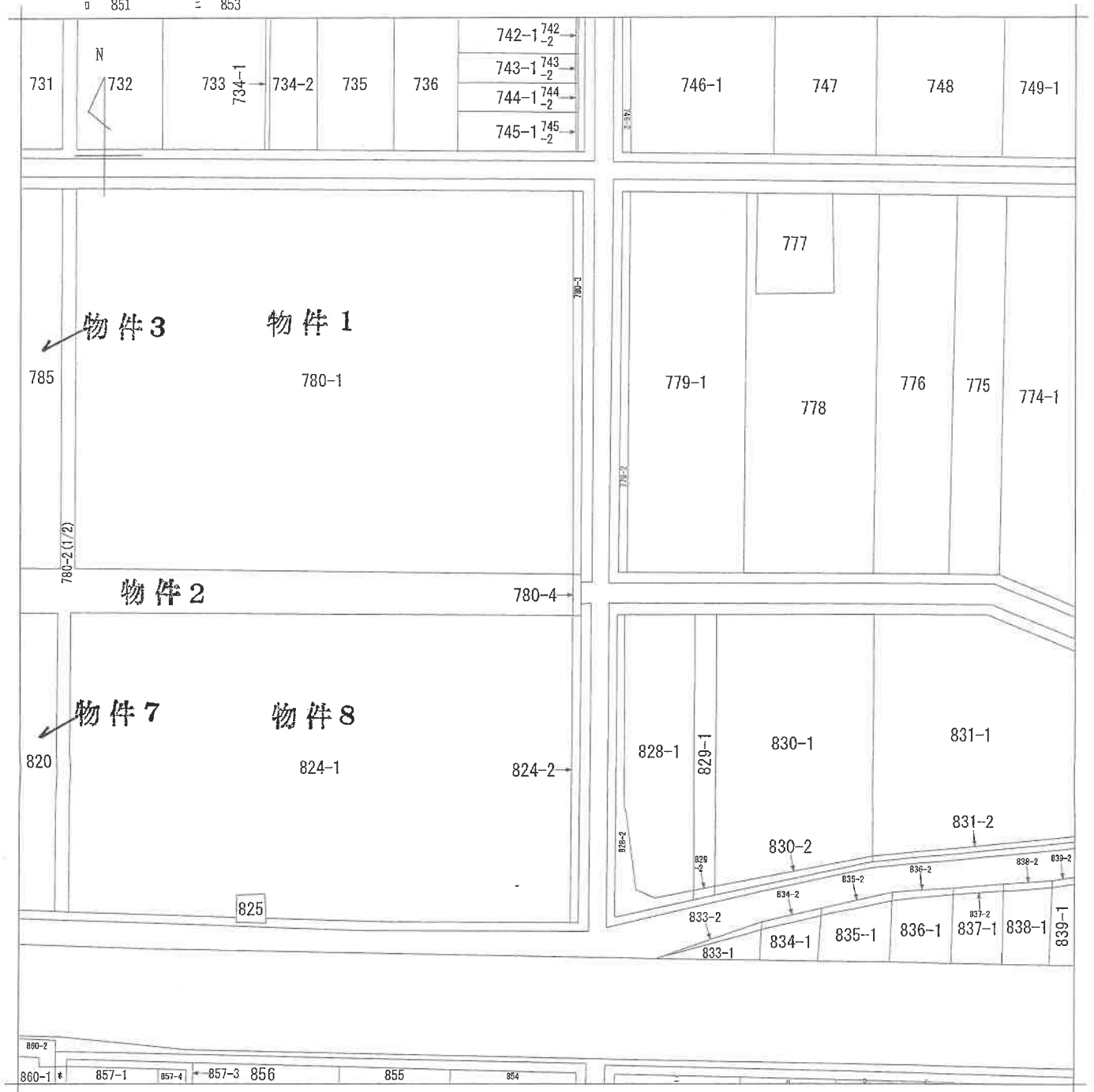
19	糸面取り機 (コバ磨き機)	2	坂東機工(株)	不明	AEM-8SS	物件9 主である建物
20	幅広面取り機	1	坂東機工(株)	不明	B-100 B9102003	物件9 主である建物
21	幅広面取り機 (小物用)	1	坂東機工(株)	不明	B-100 B3902007	物件9 主である建物
22	穴あけ機	1	中根製作所	不明	NSH-8 10928	物件9 主である建物
23	縦型洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 主である建物
24	縦型プレス機	1	LISEC社	不明	RPL-265V 036-999966-0589	物件9 主である建物
25	手動シーラー	1	LISEC社	不明	TAL-60PS/N 364-073485	物件9 主である建物
26	合わせ機 1号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
27	合わせ機 3号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
28	合わせ機 4号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
29	合わせ機 5号機	1	ハイテック・エン 지니어リング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
30	ルーバー硝子加工機 一式	1	(株)福山製作所	不明	○NWH-200H 23070808 ○SD-2(P) 23070320 ○CO-200 23063008	物件9 主である建物
31	洗浄機	1	不明	不明	NNWH-500H	物件9 主である建物
32	結束機	1	(株)ニッサンキコー	不明	RS-300L/M A0-0095	物件9 主である建物
33	乾燥材注入機	1	LISEC社	不明	MFL-600 1181110688	物件9 主である建物

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月4日(火) 10:02-10:05	富山市役所	家屋見取図の取寄せ(申請)
6年6月4日(火) 10:15-10:25	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書等の取寄せ
6年6月4日(火) 15:50-16:30	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
6年6月4日(火) : :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
6年6月7日(金) 10:10-10:12	富山市役所	家屋見取図の取寄せ(受領)
6年6月14日(金) : :	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社富山配電部宛て照会書送付(返送用切手添付)
6年7月3日(水) 8:00-10:15 10:30-12:20	物件所在地	立入調査(建物)、写真撮影、所有者の代表者と面談 評価人同行
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月22日(月) 9:00-11:10	物件所在地	立入調査(建物)、写真撮影、所有者の代表者と面談 評価人同行
7年4月14日(月) 13:15-13:30	富山市役所	償却資産課税台帳写しの取寄せ
7年5月22日(木) 10:15-11:00	物件所在地	立入調査(土地)、写真撮影
7年5月23日(金) : :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年6月9日(月) 10:00-12:30	物件所在地	立入調査(建物)、写真撮影、所有者の代表者と面談 評価人同行
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



(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
西二俣

請求部	所在	富山市西二俣				地番	780番2			
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6年6月4日
富山地方裁判所

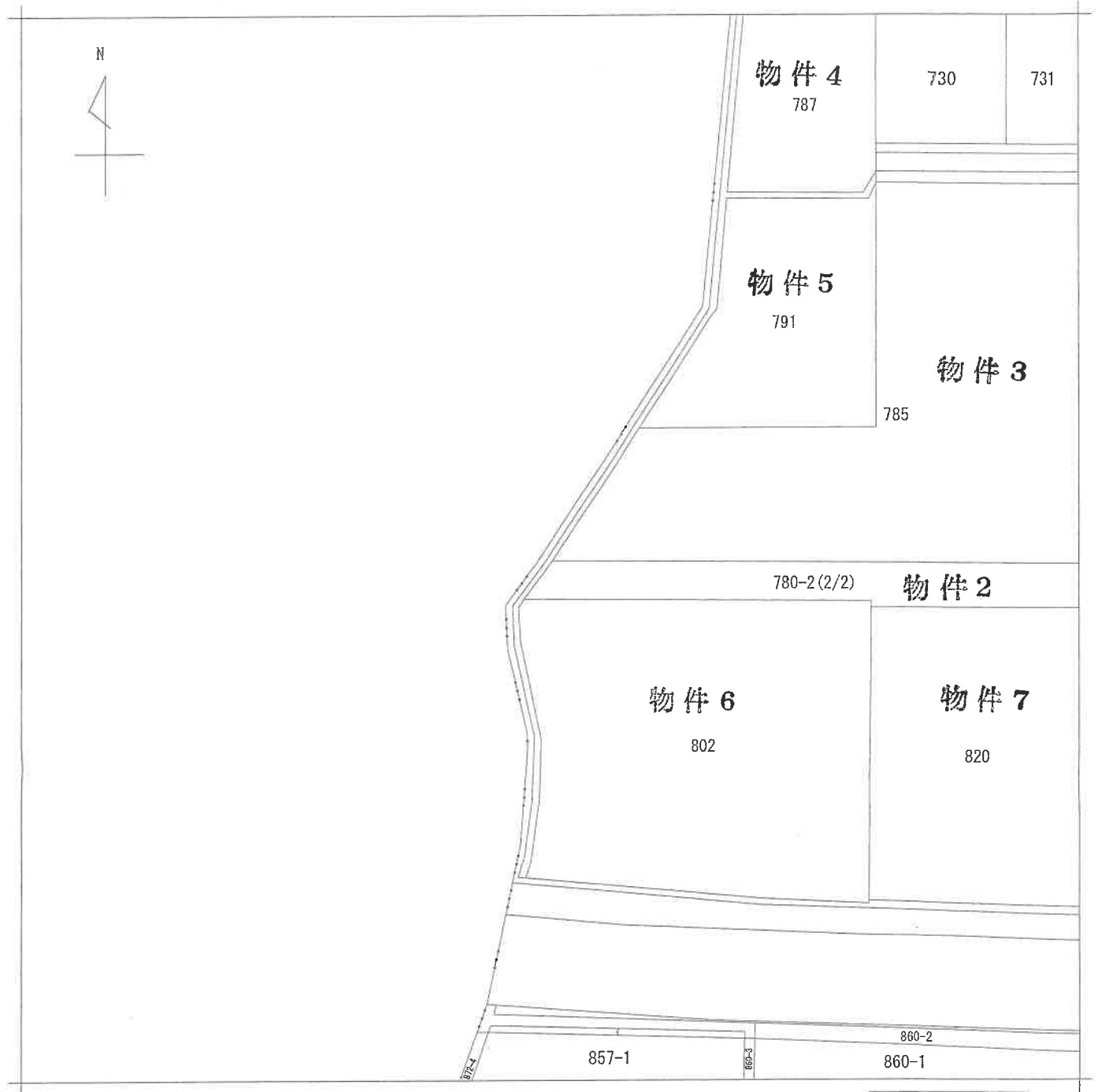
請求番号：16-7
(2/2)

登記官

(1 4 枚目)

A4判に縮小

公用



(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。



請求部	所在	富山市西二俣				地番	780番2			
出力縮尺	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6年6月4日
富山地方方法務局

請求番号：16-7
(1/2)

登記官

A4判に縮小

(15枚目)

公用



(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。



請 求 部 分	所 在				富山市西二俣		地 番	785番			
出 力 縮 尺	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 事 記 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。

A4判に縮小

令和6年6月4日
富山地方方法務局
登記官

請求番号：16-6
(1/1)

(16 枚目)

公用

登記年月日：平成1年3月13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6年6月4日 富山地方方法務局

228114

地積測量図

地番	780-3
土地の所在	富山市西二俣

求積

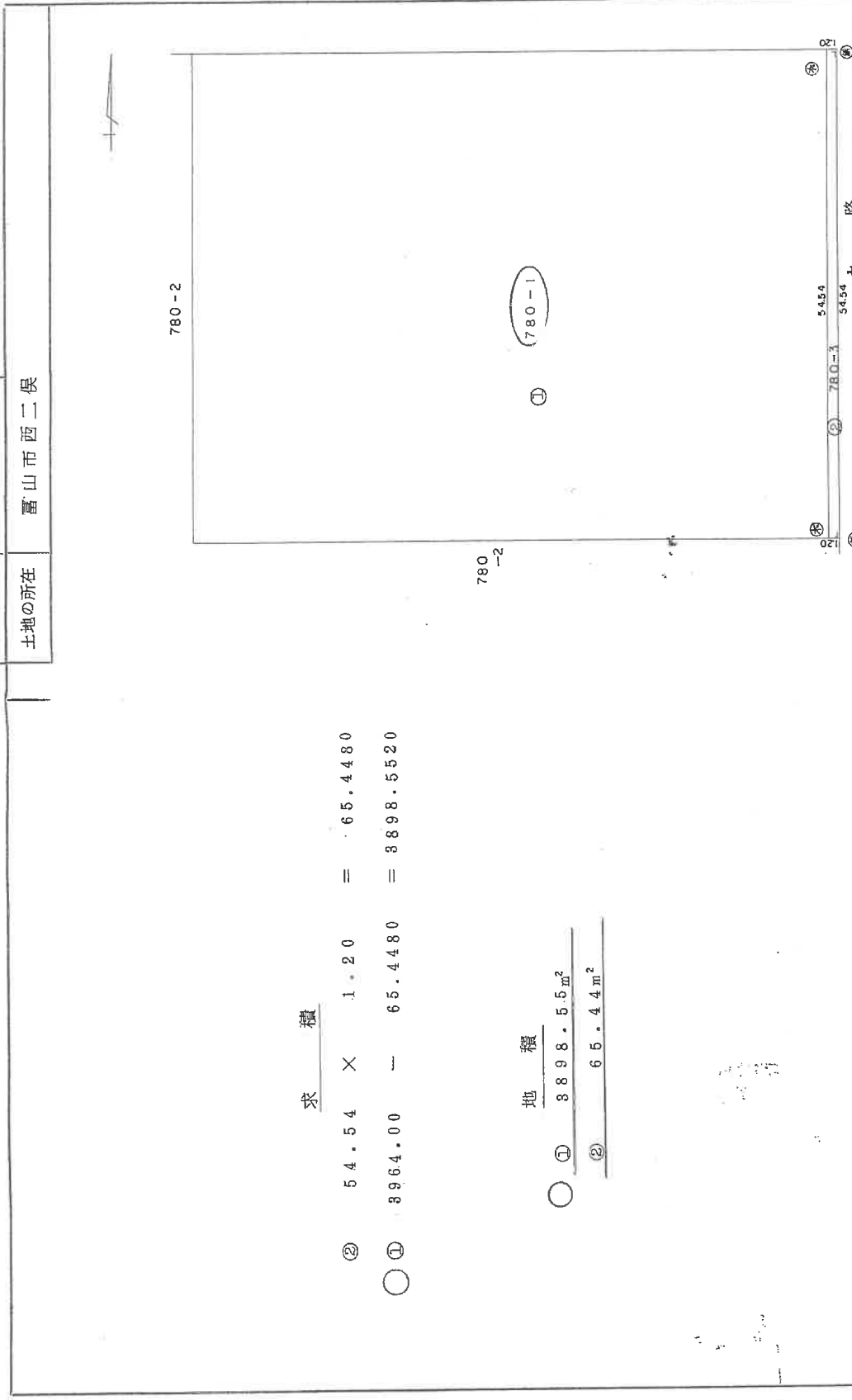
$$\begin{aligned} & ② \quad 54.54 \times 1.20 = 65.4480 \\ & ① \quad 38964.00 - 65.4480 = 3898.5520 \end{aligned}$$

地積

$$\begin{aligned} & ① \quad 3898.55 \text{ m}^2 \\ & ② \quad 65.44 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

物件1

平成元年参月参日



境界	境界線の種類
⑧	木杭
⑨	鉄

被代位者

嘱託者
申請人

富山市長

平成
(昭和)元年1月9日作製

土地家屋調査士
作製者

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成1年3月13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6年6月4日 富山地方方法務局

登記官

請求番号：16-2

228115

地積測量図

地番	780-4 780-2
土地の所在	富山市西二俣

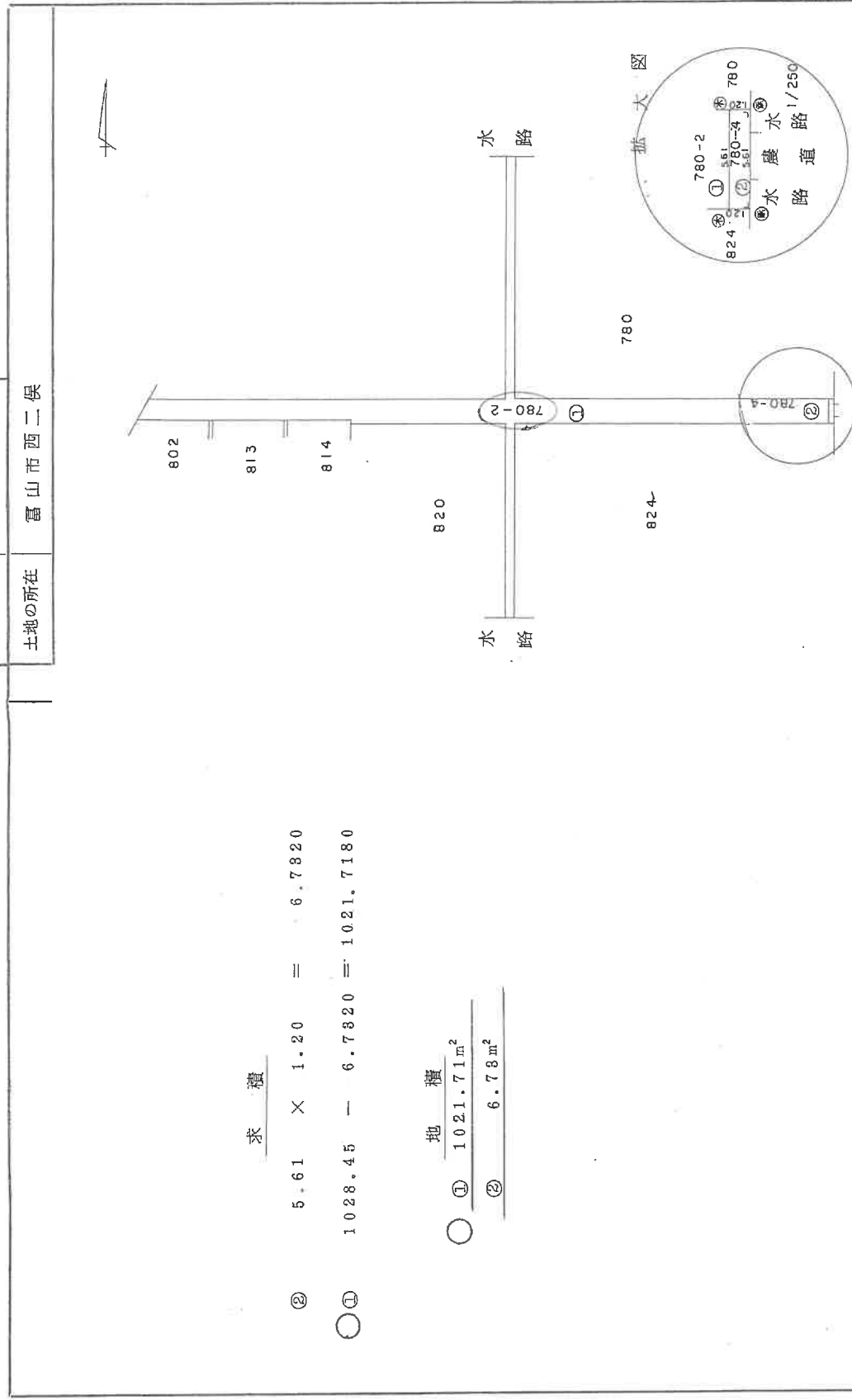
求積

② $5.61 \times 1.20 = 6.7320$

① $1028.45 - 6.7320 = 1021.7180$

地積

- ① 1021.71m^2
- ② 6.73m^2



拡大図

A4判に縮小

平成元年参月拾日

境界	境界線の種類	縮尺	1/1000
⑦	大抵		
⑧	紙		
被代位者	嘱託登記申請人	富山市長	
平成 (昭和元年1月9日作製)	土地家屋調査士		
製作者			

(富山県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成1年3月13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6年6月4日 富山地方方法務局

登記官

228120

地積測量図

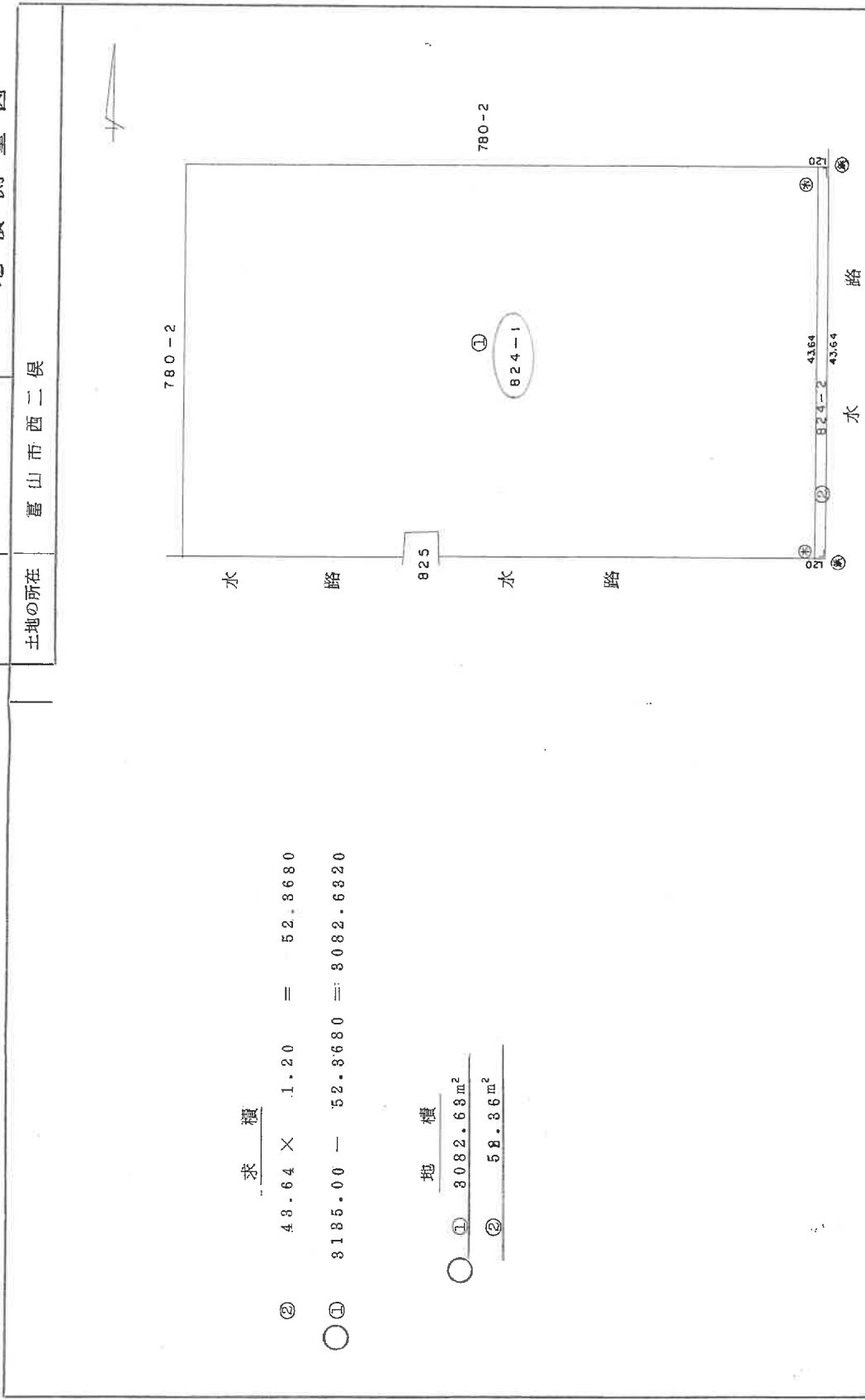
地番	824-2-8247
土地の所在	富山市西二俣

求積

$$\begin{aligned} & ② \quad 43.64 \times 1.20 = 52.3680 \\ & ① \quad 3185.00 - 52.3680 = 3082.6320 \end{aligned}$$

地積

①	3082.63m ²
②	58.36m ²



A4判に縮小

境界	境界線の種類
④	木杭
⑤	旗
縮尺	1/500

被代位者

嘱託者
申請人

富山市長

平成
(昭和)元年1月9日作製

土地家屋調査士

(富山県土地家屋調査士会用紙)

平成元年参月参日

物件 8

登記年月日：平成18年11月1日

令和6年6月4日 富山地方裁務局

登記官

(20枚目)

067886

各階平面図

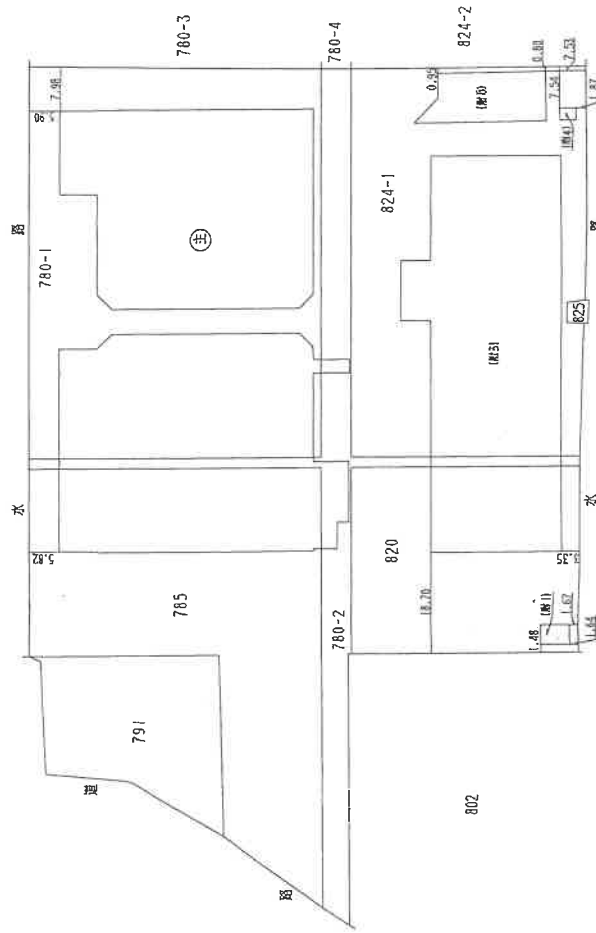
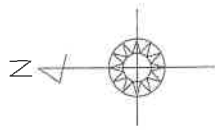
建物図面
各階平面図

家屋番号

780番1

建物の所在

富山市西二俣780番地1、780番地2、785番地、820番地、824番地1、



A4判に縮小

作成者

土地調査士
家屋

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

1000

(平成18年10月24日作成)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

物件

平成28年8月24日

登記年月日：平成18年11月1日

令和6年6月4日 富山地方裁判所

登記官

(21枚目)

067887

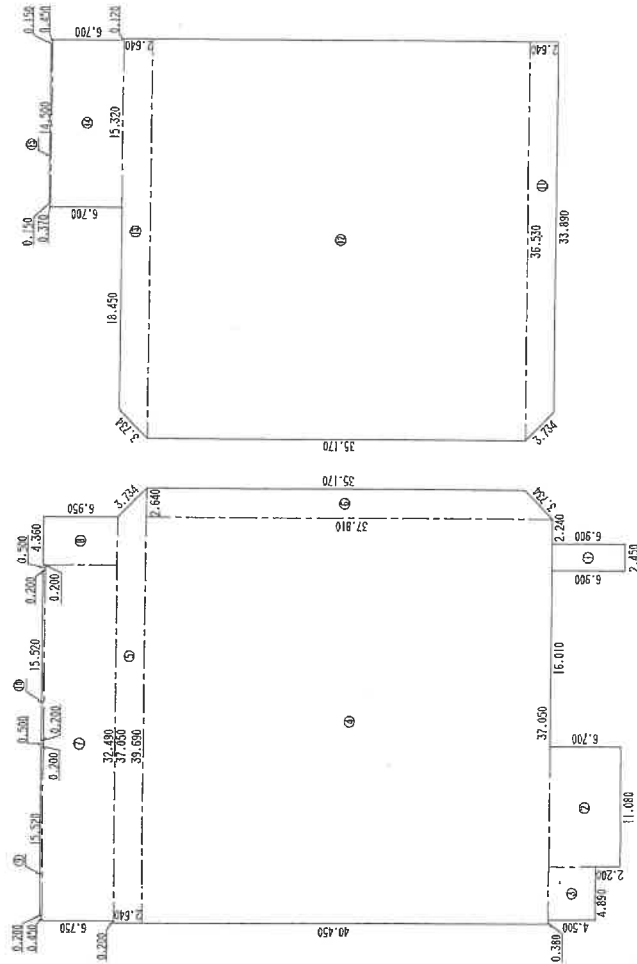
各階平面図

建物図面

780番1

建物の所在
富山市西二俣780番地1、780番地2、785番地、820番地、824番地1、

主たる建物
1階



求積表			
①	2.450 × 5.900	=	16.905000
②	11.080 × 6.700	=	74.235000
③	4.890 × 4.500	=	22.005000
④	37.050 × 37.810	=	1400.860500
⑤	(39.690 + 37.050) × 2.640 / 2	=	101.295800
⑥	(37.810 + 35.170) × 2.640 / 2	=	96.333500
⑦	32.490 × 6.750	=	219.307500
⑧	4.360 × 6.950	=	30.302000
⑨	15.520 × 0.200	=	3.104000
⑩	15.520 × 0.200	=	3.104000
⑪	(33.890 + 36.530) × 2.640 / 2	=	92.954400
⑫	36.530 × 35.170	=	1284.760100
⑬	(36.530 + 33.890) × 2.640 / 2	=	92.954400
⑭	15.320 × 6.700	=	102.644000
⑮	14.500 × 0.150	=	2.175000
合計		3542.942300	
床面積		3542.94	m ²

A4判に縮小

作成者

土地調査士
家屋

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

平成18年10月24日作成

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6年6月4日 富山地方方法務局

登記官

(22枚目)

067888

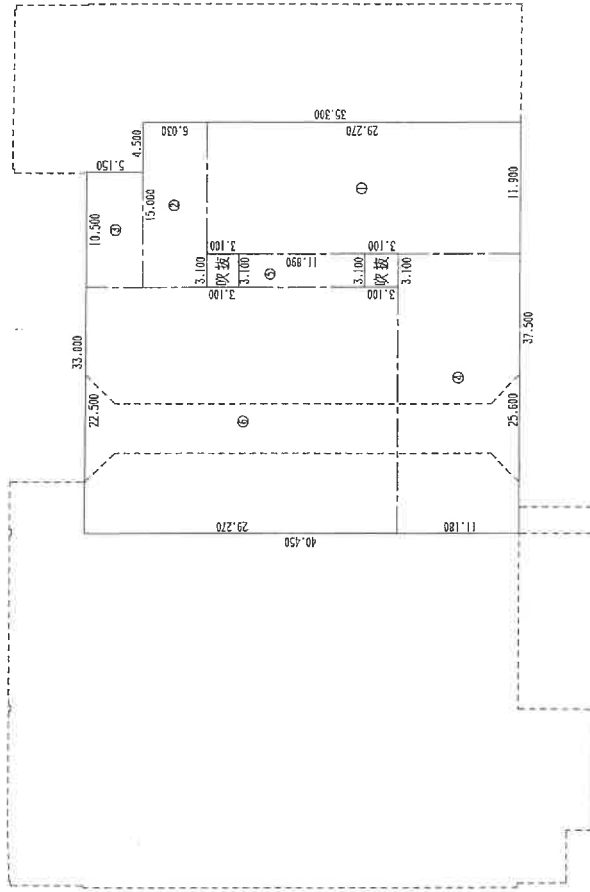
各階平面図

建物図面
各階平面図

780番地

富山市西二區780番地1、780番地2、785番地、820番地、824番地1、

主たる建物
2階



附属建物符号！



3.600 × 5.400	=	19.440000
合計		19.440000
床面積		19.44 m ²

求	積	表
①	29.270 × 11.900	= 348.313000
②	6.030 × 15.000	= 90.450000
③	5.150 × 10.500	= 54.075000
④	11.180 × 25.600	= 286.208000
⑤	11.990 × 3.100	= 36.859000
⑥	29.270 × 22.500	= 658.575000
合計		1474.480000
床面積		1474.48 m ²

作成者
土地調査士
家屋調査士

平成18年10月24日作成

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

平成18年10月24日

(富山県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成18年11月1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6年6月4日 富山地方方法務局

登記官

(23枚目)

067889

各階平面図

家屋番号

780番1

建物の所在

富山市西二見780番地1、780番地2、785番地、820番地、824番地1、

建物図面

各階平面図 3/3

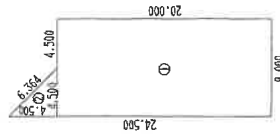
附属建物符号4



求積表

2.150 × 3.040	=	6.536000
合計		6.536000
床面積		6.53 ㎡

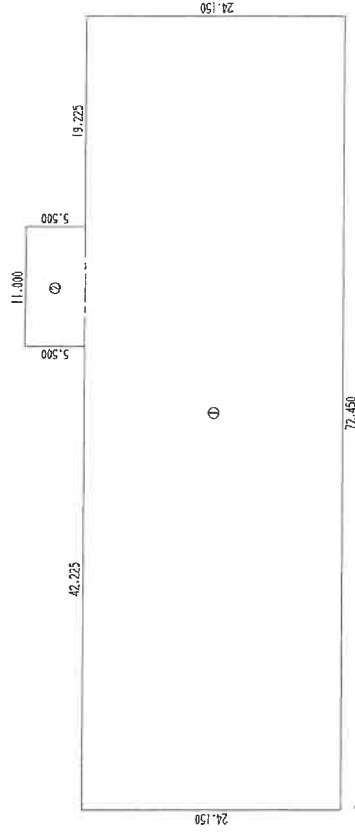
附属建物符号5



求積表

① 9.000 × 20.000	=	180.000000
② 4.500 × 4.500 / 2	=	10.125000
合計		190.125000
床面積		190.12 ㎡

附属建物符号3



求積表

① 72.450 × 24.150	=	1749.667500
② 11.000 × 5.500	=	60.500000
合計		1810.167500
床面積		1810.16 ㎡

作成者

土地調査士
家屋

平成18年10月24日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

(4/4)

請求番号：16-4

平成18年10月24日

登記年月日：平成10年10月27日

令和6年6月4日
富山地方按察局

登記官

(24枚目)

請求番号：16-5

各階平面図

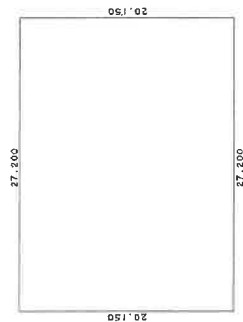
067390

建物図面
各階平面図

家屋番号 785番

建物の所在 富山市西二俣785番地, 780番地2.

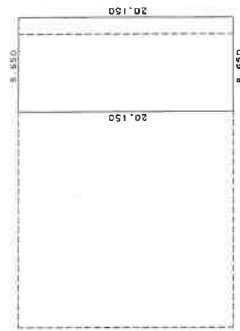
1 階



求積表

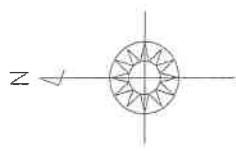
$20.150 \times 27.200 = 548.080000$	
床面積	548.080000
	548.08 m ²

2 階



求積表

$20.150 \times 8.650 = 174.297500$	
床面積	174.297500
	174.29 m ²



作製者

土地調査士
家屋調査士

平成10年10月7日作製

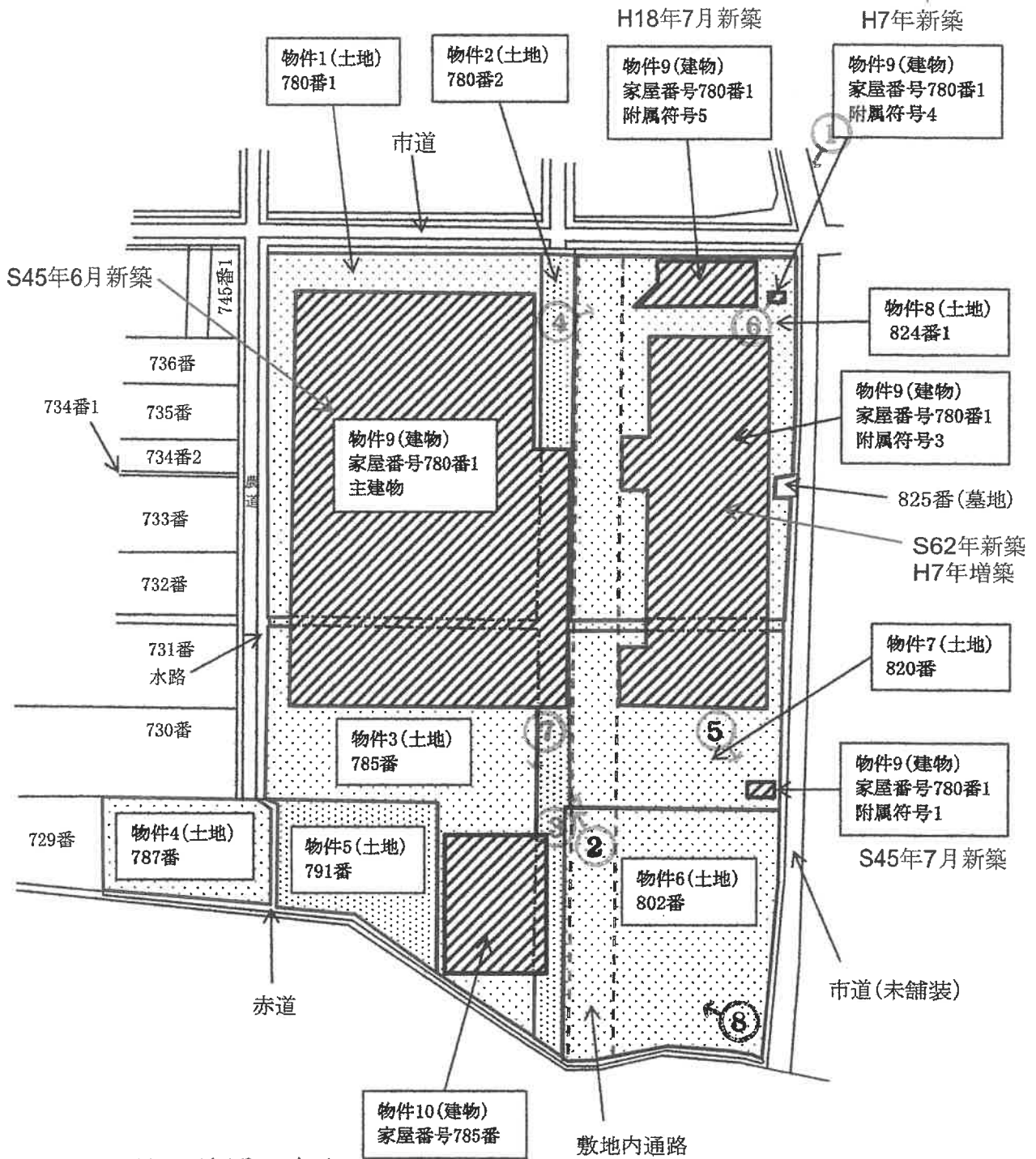
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

平成10年10月27日登記

土地建物位置関係図

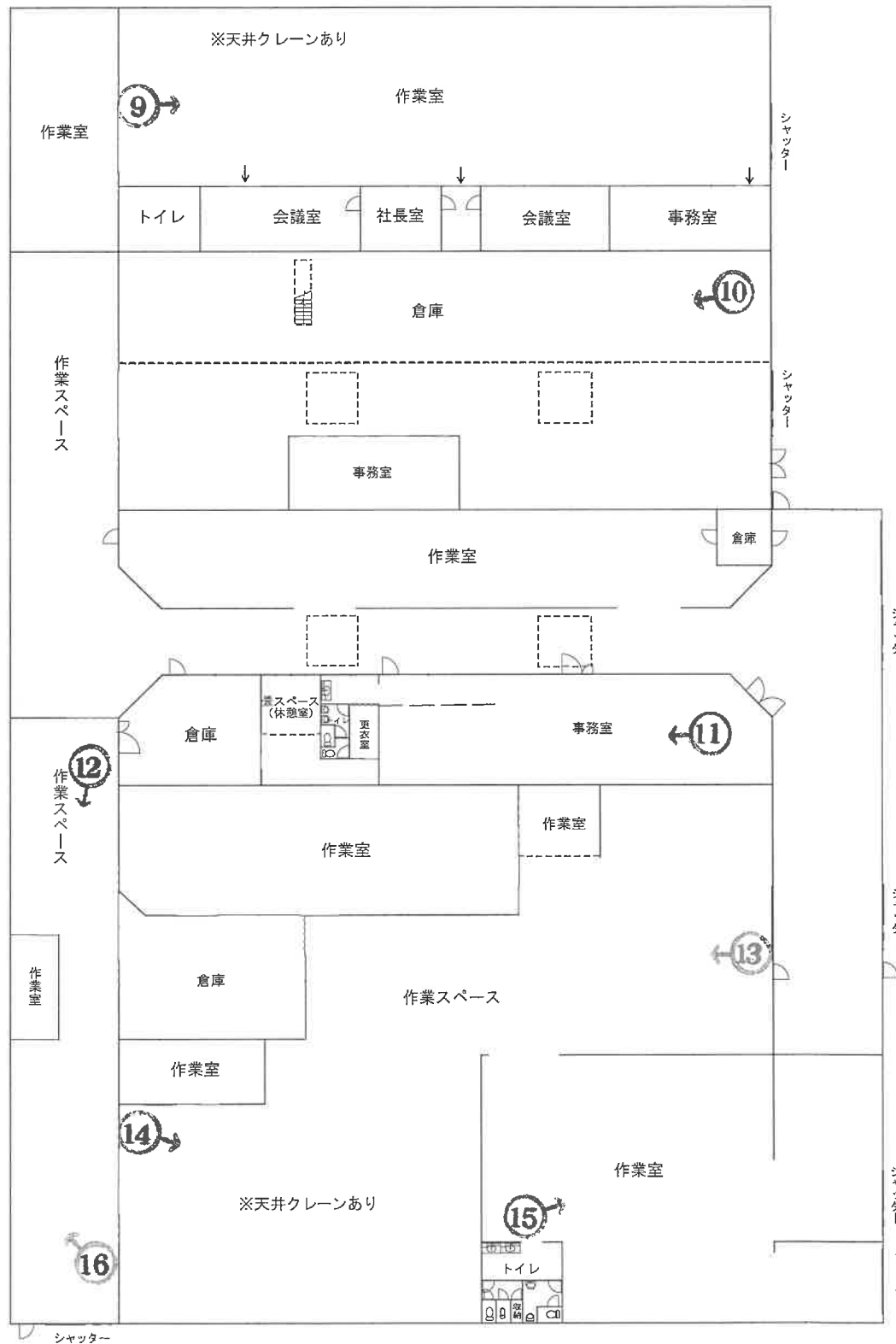
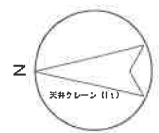


↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

建物間取図

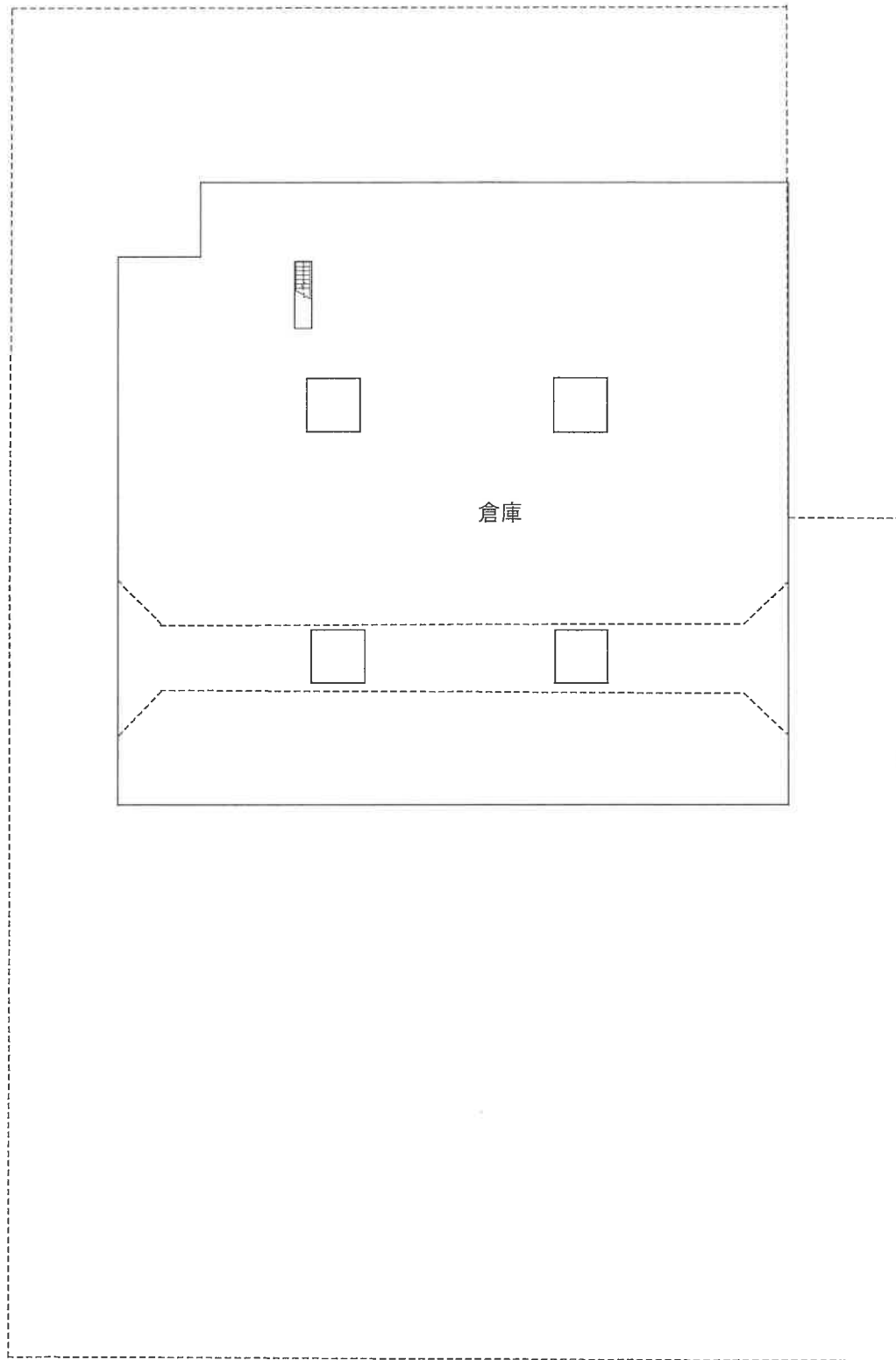
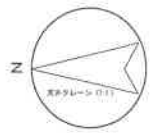
【物件9 主たる建物 1階】



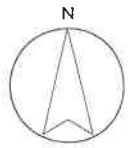
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

建 物 間 取 図

【物件9 主たる建物 2階】



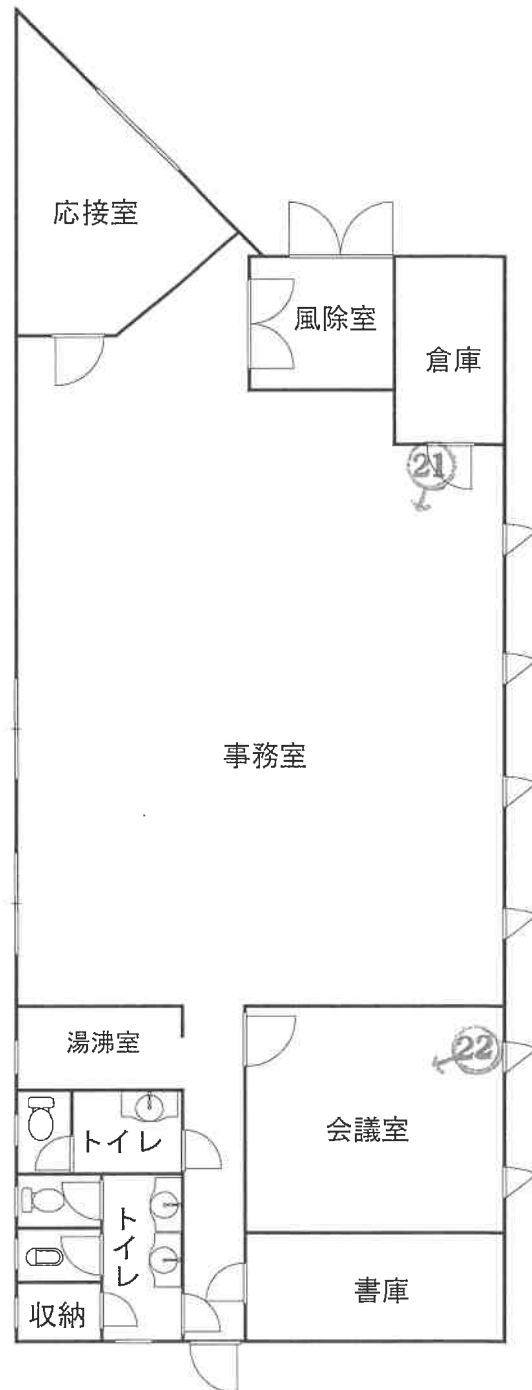
建 物 間 取 図 (物件9)



【附属建物 符号1】



【附属建物 符号5】



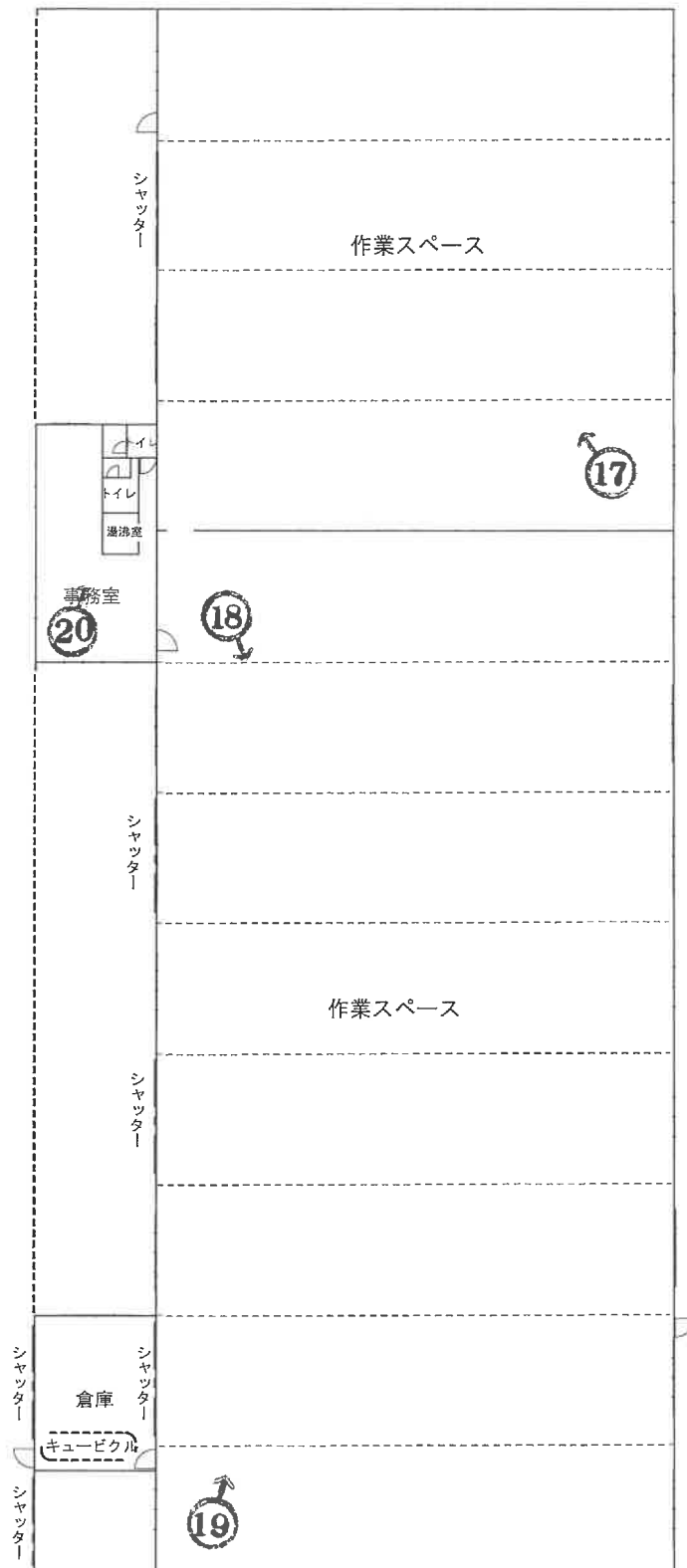
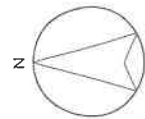
【附属建物 符号4】



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

建 物 間 取 図 (物件9)

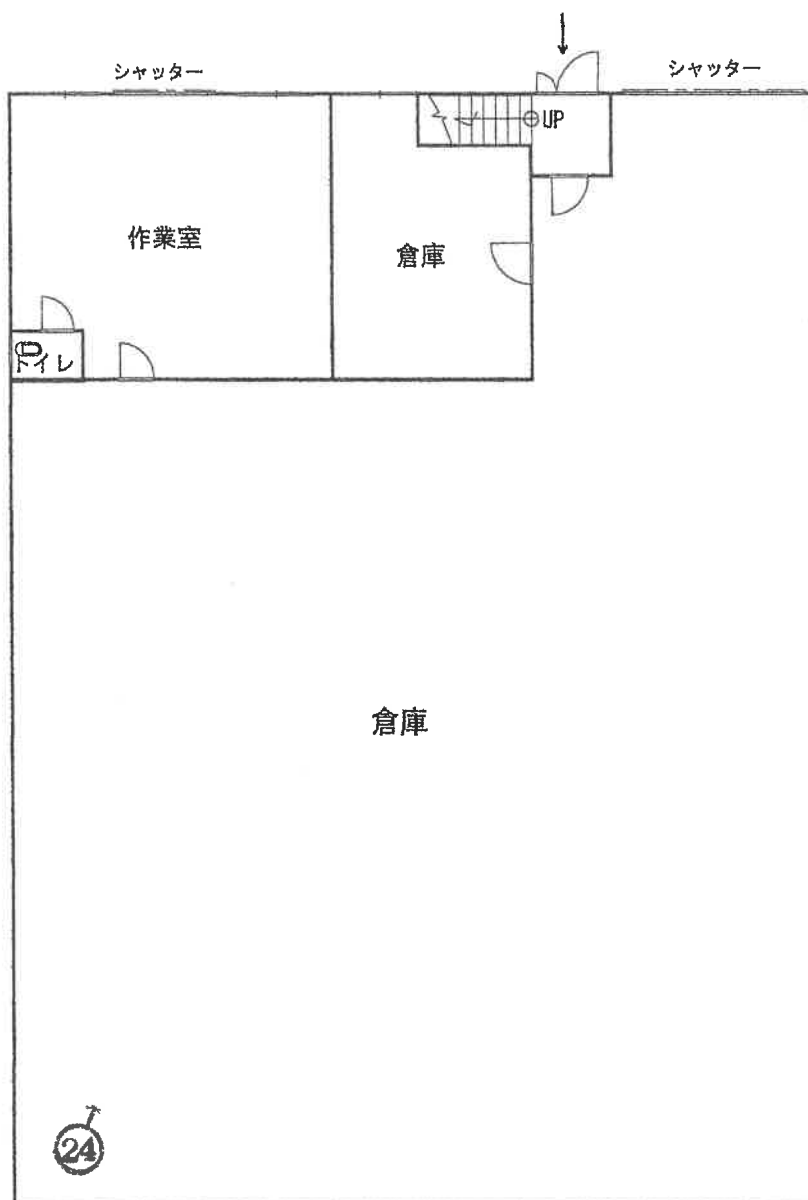
【附属建物 符号3】



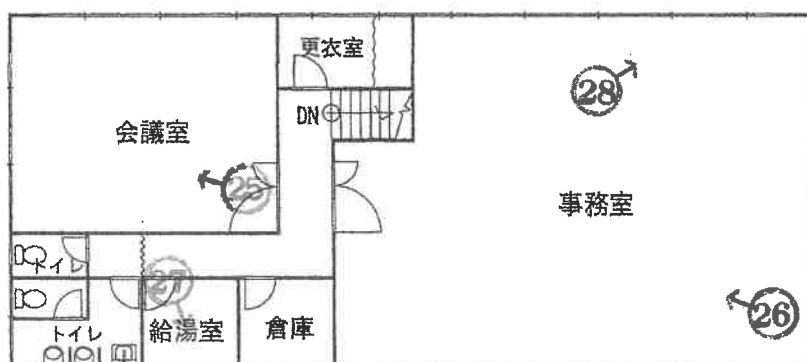
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

建 物 間 取 図 (物件10)

【1階】



【2階】



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件9の建物（附属建物符号3）

物件9の建物（主である建物）

物件9の建物（附属建物符号5）

写真 1



物件9の建物（主である建物）

写真 2



物件9の建物（附属建物符号3）

写真 3



物件9の建物（附属建物符号5）

写真 4



物件9の建物（附属建物符号1）

写真 5



物件9の建物（附属建物符号4）

写真 6



物件10の建物（主である建物）

写真 7



物件10の建物（主である建物）

物件9の建物（主である建物）

写真 8





写真 11



写真 12



写真 13



写真 14



写真 15



写真 16





写真 19



写真 20





物件9の建物（附属建物符号1）

写真 23



物件10の建物（主である建物）（以下同じ）

写真 24



写真 25



写真 26



写真 27



写真 28



令和 6 年（ケ）第 11 号
令和 6 年 7 月 3 日 現地調査
令和 6 年 7 月 22 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 8 年 8 月 28 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 52,210,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	6,920,000 円
物件2（土地）	金	1,810,000 円
物件3（土地）	金	4,710,000 円
物件4（土地）	金	1,620,000 円
物件5（土地）	金	2,110,000 円
物件6（土地）	金	5,160,000 円
物件7（土地）	金	2,590,000 円
物件8（土地）	金	5,470,000 円
物件9（建物）	金	19,260,000 円
物件10（建物）	金	2,560,000 円
機械器具等（注）	金	0 円

- 1 一括価格は、物件1～10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1～3、7、8の内訳価格は物件9、10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9、10の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

（注）工場供用物件（工場抵当法第3条の目録への記載なし）

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	富山市西二俣 780番1 宅地 3898.55m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西二俣 780番2 宅地 1021.71m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西二俣 785番 宅地 2654.00m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西二俣 787番 雑種地 636m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西二俣 791番 雑種地 829m ²	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西二俣 802番 雑種地 2027m ²	同左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西二俣 820番 宅地 1459.00m ²	同左
8	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西二俣 824番1 宅地 3082.63m ²	同左
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市西二俣 780番地1、780番地2、 785番地、820番地、824番地1 780番1 倉庫・工場・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 3542.94m ² 2階 1474.48m ²	 1階 約4111.42m ² 2階 約1451.26m ²

9	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 コンクリートブロック造スレート葺 平家建 19.44㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 工場・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1810.16㎡	約1876.16㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 変電所 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼 板ぶき平家建 6.53㎡	ポンプ室
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	5 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 190.12㎡	同左
10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市西二俣 785番地、780番地2 785番 倉庫・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 548.08㎡ 2階 174.29㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
1～8	○土地について、土壤汚染状況予備調査を実施しており(令和7年6月)、土壤汚染のおそれの区分の分類については、「土壤汚染の存在する恐れのある可能性があると認められる土地と考えられ、土壤汚染状況調査の必要性はあると判断される」と報告されている。		
9	○主たる建物の1階部分に未登記増築部分(約568.48㎡)が存する。2階部分は1階から2階へ荷物を上げるための吹抜部分(約23.22㎡)が設けられており、登記面積より床面積が減少している。 ○附属建物3の北西部分に未登記増築部分(約66㎡)が存する。 ○附属建物3の事務室の梁、デッキ裏に吹付材(綿状)が確認されたため、専門業者による石綿含有定性分析を行っており(令和7年6月)、分析の結果、アスベスト使用は「無し」であった。 ○附属建物4は、現況消火用のポンプ室として利用されている。		

【機械器具等】

機械器具等については、償却資産課税台帳兼評価額明細書を参考に、現地調査及び概況等を関係者の説明に基づき確認した結果は、下記のとおりである。

番号	種類	数量	製作者	製造年月	型式・製造番号	設置場所
1	洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 附属建物符号3
2	自動切断機	1	(株)尼崎工作所	不明	ラピードA	物件9 附属建物符号3
3	多軸切断機	1	(株)尼崎工作所	不明	STC150	物件9 附属建物符号3
4	自動切断機	1	(株)尼崎工作所	不明	CA-1 02-012	物件9 附属建物符号3
5	NC自動クロス切断機	1	(株)白井鉄工所	昭和63年6月	STC150-115	物件9 附属建物符号3
6	自動梱包機	1	(株)ニッサンキコー	平成13年	RS-300 A1-0118	物件9 附属建物符号3
7	硝子加工機	1	(株)福山鉄工所	不明	CDP-4 (S) 25051306	物件9 附属建物符号3
8	硝子加工機	1	(株)福山鉄工所	不明	SD-4 (W) 25051307	物件9 附属建物符号3
9	自動梱包機	1	泉電熱(株)	不明	PWH-2305 04110457SX	物件9 附属建物符号3
10	洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 附属建物符号3
11	ルーパー用クロス切断機一式	1	南里製作所	不明	CADP-8 (S) 24041506	物件9 附属建物符号3
12	硝子加工機	1	南里製作所	不明	SD-2ADP (W) 24050907	物件9 附属建物符号3
13	複層ガラス製造設備	1	LISEC社	不明	FPL-25V 710300683	物件9 主である建物
14	複層ガラス製造設備	1	LISEC社	不明	RTL-20V 3000100683	物件9 主である建物
15	シリコン注入機	1	ラインハルト社	不明	Ecostar250Si 6434/2014	物件9 主である建物
16	摺加工機	1	(株)福山鉄工所	不明	FS-31-4 1605075	物件9 主である建物
17	ベンチュリーブース	1	岩田塗装機工業(株)	不明	VB-15 E・H・1824	物件9 主である建物
18	サンドブラスト機	1	不明	不明	不明	物件9 主である建物
19	糸面取り機 (コバ磨き機)	2	坂東機工(株)	不明	AEM-8SS	物件9 主である建物
20	幅広面取り機	1	坂東機工(株)	不明	B-100 B9102003	物件9 主である建物
21	幅広面取り機 (小物用)	1	坂東機工(株)	不明	B-100 B3902007	物件9 主である建物

22	穴あけ機	1	中根製作所	不明	NSH-8 10928	物件9 主である建物
23	縦型洗浄機	1	不明	不明	不明	物件9 主である建物
24	縦型プレス機	1	LISEC社	不明	RPL-265V 036-999966-0589	物件9 主である建物
25	手動シーラー	1	LISEC社	不明	TAL-60PS/N 364-073485	物件9 主である建物
26	合わせ機 1号機	1	ハイテック・エンジ ニアリング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
27	合わせ機 3号機	1	ハイテック・エンジ ニアリング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
28	合わせ機 4号機	1	ハイテック・エンジ ニアリング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
29	合わせ機 5号機	1	ハイテック・エンジ ニアリング(株)	不明	不明	物件9 主である建物
30	ルーバー硝子加工機 一式	1	(株)福山鉄工所	不明	○NWH-200H 23070808 ○SD-2 (P) 23070320 ○CO-200 23063008	物件9 主である建物
31	洗浄機	1	不明	不明	NNWH-500H	物件9 主である建物
23	結束機	1	(株)ニッサンキコー	不明	RS-300L/M A0-0095	物件9 主である建物
33	乾燥材注入機	1	LISEC社	不明	MFL-600 1181110688	物件9 主である建物

※製造年月は大半が不明であるが、償却資産台帳によると、取得年月は平成7年から平成17年ごろが多いことから、上記記載の機械器具等の大半は製造後20年以上経過したものである。

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1～8）

位 置 ・ 交 通	あいの風とやま鉄道線「小杉」駅の東方約3.3km（道路距離）	
付 近 の 状 況	射水市と隣接する富山市郊外の一般住宅、工場等が点在する地域	
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	市街化調整区域 - 60% 200% - 屋外広告物区分：第1種許可地域 ※あいの風とやま鉄道線から100m内は、「指定道路等にかかる規制がある地域」に該当
画 地 条 件	面積 形状 地勢	15,607.89㎡（8筆合計） 間口（東側）約103m、奥行約160mのやや不整形形状地 平坦地
接面道路の状況	東側 幅員約6.0m～8.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 南側 幅員約3.5m～4.5m市道（建築基準法第42条1項1号） 北側 幅員約4.0m農道（建築基準法上の道路に該当しない） 西側 幅員約2.6m～約7.4m射水市道（建築基準法第42条1項1号） 西側 幅員約2.6m～約3.0m通路（建築基準法上は未判定） ※敷地内はフェンス等が設置されていることから、現状で車両等が出入りできるのは、東側市道のみである。敷地の南西側(物件6)の社員駐車場には東側市道から、敷地内通路(約8.8m)を通過して出入りしている。 ※南側市道は未舗装である。物件7の南側は道路幅員は約4.5mであるが、その西側(物件6の南側)は道路幅員は約3.5mであり、当該部分は建築基準法上の道路に該当しない。 ※北側農道から物件1、3にはフェンスが存するため出入りできない。北側農道から物件4の南東側に入出入りができる。 ※物件6の西側は、富山市の法定外公共物(赤道と水路)を介して、射水市道(幅約7.4m)、射水市の法定外公共物(赤道、幅約2.6m～約3.0m)であるが、フェンス等により出入りはできない。 接面道路と概ね等高な四方路地、敷地内高低差はない。	
土地の利用状況等	○物件1～3は物件9の主建物、物件10の敷地として利用されている。物件4は未利用のまま放置されており雑草等が繁茂している。物件5は未利用地であるが、北東端に浄化槽設備が設置されている。物件6は駐車場、敷地内通路の一部、物件7、8は物件9の附属建物4棟の敷地、敷地内通路の一部として利用されている。 ○隣接地は市道、農道、水路、農地等である。 ○境界付近は、水路、市道、農道等のほか、金属フェンスが設置されており、概ね明確である。	

供給処理施設	上水道 あり 下水道 なし（浄化槽使用） ガス配管 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	対象物件は長期間、主に工場敷地として利用されているが、有害物質使用特定施設の届出はない。 なお、先述のとおり、土壌汚染状況予備調査では、複層ガラス用シーリング材に対応する硬化剤が使用された可能性が十分にある等として、「土壌汚染の存在する恐れのある可能性がある」と認められる土地と考えられ、土壌汚染状況調査の必要性はあると判断される」と報告されている。
特記事項	○対象物件のうち、物件1～3、7、8は線引前（昭和46年1月以前）から宅地であり、旧法上の「既存宅地の確認」を受けていた土地である。市街化調整区域内で、建物の用途制限等が存するため、建物等の再建築の際には、富山市建築指導課に聴取願いたい。 ○敷地内に2ヶ所（物件3の北西端、物件8の南東端）に井戸があり、このうち南東端の井戸は融雪専用、北西端の井戸は業務用として利用されている。 ○敷地中央付近に、廃ガラス、木製パレット、ダストボックス、廃ドラム缶等が残置されている。 ○合併処理浄化槽は物件5の北東端に設置されている。 ○物件8の南側隣接地に墓地が存する（825番）。 ○対象物件東側の一部は、埋蔵文化財包蔵地（西二俣遺跡）、南西側の一部は埋蔵文化財包蔵地（西二俣Ⅱ遺跡）に該当する。

2-1 建物の概況及び利用状況（物件9）

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）：昭和45年6月20日新築 経過年数：56年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：金属サイディング 内 壁：鉄骨現し 等 天 井：クロス、鉄骨現し 等 床：土間コンクリート、フローリング 等 設 備：給排水、井戸 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 5562.68㎡
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫・工場・事務所 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○新築後約56年経過しており、屋根や外壁は経年相応に劣化、建物内部も、内壁、床及びシャッター等の破損、汚損等が確認される。 ○未登記増築部分については、当該部分は既存建物に新たな建物部分を本格的に増築したものではなく、従前から存する建物間の空間部分等について、壁面及び屋根等を設置することにより内部利用可能なスペースとして取り込んだものである。なお、増築年月日は不明であるが、既存建物部分との差異は確認できない。 ○2階へ上がる階段は中央付近に1箇所設置されているが、調査時点では板等で封鎖されており、2階への出入りはできない。 ○建物内部には、ガラス製品の製品、加工機械等の機械器具等が多数存する。東側と西側の1階作業スペースには天井クレーンあり。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和45年7月20日新築 経過年数：56年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：コンクリートブロック表し 内 壁：コンクリートブロック表し 天 井：スレート表し 床：コンクリート仕上げ 設 備：－ その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 19.44㎡
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
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	危険物倉庫として利用されていた。屋根、外壁の損傷、汚損等がみられる。

2-3 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	附属建物 符号3
建築時期及び 経済的残存耐用年数	新築年月日（課税記録）：昭和62年 経過年数（新築後）：40年 経済的残存耐用年数：0年
	増築年月日（課税記録）：平成7年 経過年数（増築後）：32年 経済的残存耐用年数：0年
	※北西部分の未登記増築部分については、建築年月日は不明であるが、現地調査の結果、経済的残存耐用年数は0年と判断した。
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ボード、クロス、鉄骨現し 等 内 壁：クロス、鉄骨現し 等 床：フローリング、土間コンクリート 等 設 備：給排水 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 約1876.16㎡
現 況 用 途 等	現況用途：工場・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	○外壁、屋根等は経年相応に劣化しており、錆が発生している。 ○事務室部分の梁、デッキ裏の一部に吹付材の使用が確認されたため、専門業者による石綿含有定性分析を行った（令和7年6月）。当該分析の結果は、アスベスト使用「無し」であった。 ○登記記録、課税記録及び建築確認資料等を照合すると、現況建物のうち、昭和62年建築部分は建物中央から西側の作業スペース部分約1,088.36㎡、平成7年の増築部分は、建物東側の事務室部分、作業スペース部分約721.80㎡である。未登記増築部分は建物の北西端に位置する倉庫部分の約66㎡である。 ○建物内部には、ガラス製品の製品、加工機械等の機械器具等が多数存する。

2-4 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	附属建物 符号4
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（課税記録）：平成7年 経過年数：32年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：コンクリートブロック表し 内 壁：コンクリートブロック表し 天 井：亜鉛メッキ鋼板表し 床：コンクリート仕上げ 設 備：－ その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 6.53㎡
現 況 用 途 等	現況用途：ポンプ室 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	消化用のポンプ室として利用されている。特段、目立った損傷等はない。

2-5 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	附属建物 符号5
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18年7月20日新築 経過年数：20年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：給排水等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 190.12㎡
現 況 用 途 等	現況用途：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	建物内部については、内壁クロスに亀裂は複数確認されるが、床、天井等に特段不具合はみられない。建物外観も目立った破損等はみられない。

2-6 建物の概況及び利用状況（物件10）

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4年9月16日新築 経過年数：34年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：金属サイディング 内 壁：鉄骨現し 等 天 井：クロス、鉄骨現し 等 床：土間コンクリート、フローリング 等 設 備：給排水、井戸 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 約722.37㎡
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫・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	○主に1階は倉庫、2階は事務室として利用されている。 ○新築後約築30年経過しており、屋根や外壁は経年相応に劣化、建物内部については、特段目立った破損等はみられないが、特に2階事務室は天井板に水シミ跡、カビ跡、内壁クロスの剥離等が目立つ状況である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～8（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	12,900	0.78	3,898.55	0.70	27,460,000
2	12,900	0.78	1,021.71	0.70	7,200,000
3	12,900	0.78	2,654.00	0.70	18,690,000
4	12,900	0.47	636	1.00	3,860,000
5	12,900	0.47	829	1.00	5,030,000
6	12,900	0.47	2027	1.00	12,290,000
7	12,900	0.78	1,459.00	0.70	10,280,000
8	12,900	0.78	3,082.63	0.70	21,710,000
計			15,607.89		106,520,000

(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9-4

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$17,700\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{137} \div 12,900\text{円/㎡}$$

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 : 形状-2%、角地+2%
補正率（相乗積）1.00

地 域 格 差 : 街路条件（道路幅員等）+2%
交通接近条件（駅・幹線道路接近性）+2%
環境条件（周辺環境等）+20%
行政的条件（用途地域等）+10%
補正率（相乗積）1.37

イ 個 別 格 差 : 四方路地+1%
規模、形状等-20%
周辺環境等（鉄道線路、墓地近接）-3%
埋蔵文化財包蔵地-1%
補正率（相乗積）：0.78（物件1～3、7、8）

非宅地-40%（物件4～6、上記補正率に追加）
補正率（相乗積）：0.47（物件4～6）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 中古工場等の敷地であり、建物敷地となっている物件1～3、7、8については、建付減価補正を上記のとおり判定した。

② 物件9、10（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
9	主建物	90,000	約5,562.68	0.01	5,010,000
	附属建物・符号1	50,000	19.44	0.01	10,000
	附属建物・符号3	60,000	約1,876.16	0.02	2,250,000
	附属建物・符号4	80,000	6.53	0.02	10,000
	附属建物・符号5	200,000	190.12	0.19	7,220,000
	合計				14,500,000
10	主建物	115,000	722.37	0.04	3,320,000

(端数処理)

ウ 現価率

【物件9 主建物】

経過年数：56年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率3% + {97% × 0年 / (0年 + 56年)} = 0.03

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：0.03 × (1 - 60%) ≒ 0.01

【物件9 附属建物・符号1】

経過年数：56年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率3% + {97% × 0年 / (0年 + 56年)} = 0.03

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80%と判定

現 価 率：0.03 × (1 - 80%) ≒ 0.01

【物件9 附属建物・符号3】

経過年数(増築後)：32年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率3% + {97% × 0年 / (0年 + 32年)} = 0.03

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20%と判定

現 価 率：0.03 × (1 - 20%) ≒ 0.02

【物件9 附属建物・符号4】

経過年数：32年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率3% + {97% × 0年 / (0年 + 32年)} = 0.03

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20%と判定

現 価 率：0.03 × (1 - 20%) ≒ 0.02

【物件9 附属建物・符号5】

経過年数：20年、経済的残存耐用年数：5年、残価率：5%

定額法による現価率：残価率5% + {95% × 5年 / (5年 + 20年)} = 0.24

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20%と判定

現 価 率：0.24 × (1 - 20%) ≒ 0.19

【物件10 主建物】

経過年数：34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 + 34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30%と判定

現 価 率：0.05 × (1 - 30%) ≒ 0.04

③ 機械器具等

対象建物内には、ガラス製造・加工等に使用されていた自動切断機、洗浄機、加工機その他多数の機械器具等が設置されている。これらは、取得後20年以上経過しているものが多く、また、工場の操業停止後約3年が経過しており、現況における正常稼働の可否及び維持管理の状態は確認できない。さらに、ガラス製造・加工用の専用機械であることから中古市場における需要は限定的であり、機械の種類、規模等によっては撤去、搬出、運搬等に相応の費用を要するものと認められる。

以上より、経過年数、稼働状況、市場性及び処分に要する費用等を総合的に勘案し、本件評価においては、これら機械器具等一式について積極的な市場価値を認定せず、評価額への加算は行わないものと判断した。

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	27,460,000	0.4	法定地上権	10,980,000
2	7,200,000	0.4	法定地上権	2,880,000
3	18,690,000	0.4	法定地上権	7,480,000
4	3,860,000	－	－	0
5	5,030,000	－	－	0
6	12,290,000	－	－	0
7	10,280,000	0.4	法定地上権	4,110,000
8	21,710,000	0.4	法定地上権	8,680,000

ウ 土地利用権等割合： 物件1～3、7、8は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	27,460,000	-10,980,000		0.70	0.60	6,920,000
2	7,200,000	-2,880,000		0.70	0.60	1,810,000
3	18,690,000	-7,480,000		0.70	0.60	4,710,000
4	3,860,000	0		0.70	0.60	1,620,000
5	5,030,000	0		0.70	0.60	2,110,000
6	12,290,000	0		0.70	0.60	5,160,000
7	10,280,000	-4,110,000		0.70	0.60	2,590,000
8	21,710,000	-8,680,000		0.70	0.60	5,470,000
9	14,500,000	※ 31,360,000	1.00	0.70	0.60	19,260,000
10	3,320,000	※ 2,770,000	1.00	0.70	0.60	2,560,000
機械器具 等	0	0	1.00	0.70	0.60	0
一括価格 (合計)						52,210,000

※物件9、10の土地利用権等価格については、物件9、10それぞれの建築面積で按分することにより下記のとおり配分した。

○物件9、10の土地利用権等価格合計：34,130,000円（2①ウの合計）

○建築面積：6,203.67㎡（物件9）、548.08㎡（物件10）

○物件9の土地利用権等価格：

$34,130,000円 \times (6,203.67㎡ / (6,203.67㎡ + 548.08㎡)) \div 31,360,000円$

○物件10の土地利用権等価格：

$34,130,000円 \times (548.08㎡ / (6,203.67㎡ + 548.08㎡)) \div 2,770,000円$

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、本件では市街化調整区域に存する大規模な工場地であり、相対的に買い手が限定されること、建物の耐震、土壌汚染リスク等を考慮して、市場性修正を上記のとおり判断した。

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：富山9-4

所 在：富山市草島字鶴田134番10外

価 格：17,700円/㎡

位 置：富山地方鉄道富山港線「萩浦小学校前」駅の西方・道路距離2.5km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：4,939㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北9m市道、西側道

用 途 地 域 等：市街化区域、工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の工場が建ち並ぶ内陸型工業団地

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