

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 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 7 年 6 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 25 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 7 年 7 月 8 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 7 年 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 26 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 5 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）
1～7	2,350,000 1,880,000	一括	470,000	300,472	0
1	660,000				
2	410,000				
3	500,000				
4	270,000				
5	170,000				
6	110,000				
7	230,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1010番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 61.52平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1010番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 38.18平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1010番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 46.21平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1011番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 24.82平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 高岡市末広町字元畑 |
| | 地 | 番 | 38番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 15.90平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 高岡市末広町字元畑
 地 番 38 番 41
 地 目 宅地
 地 積 10.14 平方メートル

7 (一棟の建物の表示)

所 在 高岡市末広町字吉田 1010 番地 2、1010 番地
 3、1010 番地 16、1010 番地 17、1011
 番地 1、1011 番地 3
 高岡市末広町字元畑 38 番地 15、38 番地 41
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積
 1 階 249.32 平方メートル
 2 階 249.32 平方メートル
 3 階 249.32 平方メートル
 4 階 249.32 平方メートル
 地下 1 階 184.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末広町字吉田 1010 番 2 の 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積
 1 階 188.91 平方メートル
 2 階 188.91 平方メートル
 3 階 188.91 平方メートル
 4 階 188.91 平方メートル
 地下 180.80 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

種 類 店舗・居宅

物 件 明 細 書

令和 7年 4月23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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

3階部分のうち居宅部分及び4階部分をAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分を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 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1010番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 61.52平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1010番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 38.18平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1010番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 46.21平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1011番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 24.82平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 高岡市末広町字元畑 |
| | 地 | 番 | 38番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 15.90平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 高岡市末広町字元畑
 地 番 38 番 41
 地 目 宅地
 地 積 10.14 平方メートル

7 (一棟の建物の表示)

所 在 高岡市末広町字吉田 1010 番地 2、1010 番地
 3、1010 番地 16、1010 番地 17、1011
 番地 1、1011 番地 3
 高岡市末広町字元畑 38 番地 15、38 番地 41
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積 1 階 249.32 平方メートル
 2 階 249.32 平方メートル
 3 階 249.32 平方メートル
 4 階 249.32 平方メートル
 地下 1 階 184.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末広町字吉田 1010 番 2 の 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積 1 階 188.91 平方メートル
 2 階 188.91 平方メートル
 3 階 188.91 平方メートル
 4 階 188.91 平方メートル
 地下 180.80 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

種 類 店舗・居宅

令和6年(ケ)第26号
令和6年11月13日受理
令和7年 3月31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 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1010番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 61.52平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1010番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 38.18平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1010番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 46.21平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 高岡市末広町字吉田 |
| | 地 | 番 | 1011番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 24.82平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 高岡市末広町字元畑 |
| | 地 | 番 | 38番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 15.90平方メートル
(1枚目) |

物 件 目 録

6 所 在 高岡市末広町字元畑
 地 番 38 番 41
 地 目 宅地
 地 積 10.14 平方メートル

7 (一棟の建物の表示)

所 在 高岡市末広町字吉田 1010 番地 2、1010 番地
 3、1010 番地 16、1010 番地 17、1011
 番地 1、1011 番地 3
 高岡市末広町字元畑 38 番地 15、38 番地 41
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積 1 階 249.32 平方メートル
 2 階 249.32 平方メートル
 3 階 249.32 平方メートル
 4 階 249.32 平方メートル
 地下 1 階 184.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末広町字吉田 1010 番 2 の 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積 1 階 188.91 平方メートル
 2 階 188.91 平方メートル
 3 階 188.91 平方メートル
 4 階 188.91 平方メートル
 地下 180.80 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)	
建物	物件7	
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：店舗・居宅 □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・事務所 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項		
土地	物件1～6	
現況地目	☒ 宅地 (物件1～6) ☐ 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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地の一部として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(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		
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

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原 (物件7 関係)

占有範囲		■3階部分のうち居宅部分及び4階部分	
占有者		■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(建物所有者の代表者の夫))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年頃	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	平成24年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成24年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎月 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	占有開始時、所有者と占有者は、会社と同会社の代表者という関係にあり、使用料等の授受等もないことから、占有者の占有権原は使用借権と認められる。		
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 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

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～6 関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■紺谷ビル株式会社	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ <u>A</u> (所有者兼占有者会社の代表者の夫))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		昭和45年10月24日 (本件区分所有建物の新築時頃)	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	不明	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	平成27年 1月頃 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		令和4年4月以降、賃料の支払いをしていないとのことであり、所有者と占有者の代表者は夫婦であることから、占有者の占有権原は使用借権と認められる。	
執行官の意見		■上記のとおり □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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物所有者の代表者の 夫兼土地所有者)	1 本件区分所有建物の1階部分及び地下1階部分のうち南西側倉庫部分は令和6年2月末まで高岡信用金庫に賃貸していましたが、同年3月以降は空き店舗・倉庫の状態となっています。なお、賃貸していた部分の鍵は、賃貸借契約時の保証金を返還していないからだと思いますが、同信用金庫が保管しています。 2 2階部分は、飲食店として賃貸する予定でしたが、消防署から、消防法の関係で、避難するための設備等が必要であり、現状のままでは飲食店の店舗として使用できないと指摘されており、改装工事は、中断したままの状態となっています。 3 3階部分は、居宅兼事務所として使用しており、4階部分は、家の物置として使用しています。事務所は建物所有者が使用しており、同会社以外の会社が使用しているということはありません。なお、居宅部分は、平成24年頃から期間を決めないで使用しています。 4 地下1階部分の一部は、以前、スナックの店舗として使用していたこともありましたが、前記と同様、消防法の関係から使用できないと言われており、現在、空き倉庫の状態となっています。 5 本件区分所有建物と西側に隣接する目的外区分所有建物（家屋番号：末広町字吉田1010番2の2）とは、建物内部では行き来できない構造になっており、両区分所有建物の屋上は、腰高のフェンスにより区切られています。 6 建物所有者が物件1ないし物件6の各土地を本件区分所有建物の敷地として使用するについて、平成27年1月頃から、月14万円の賃料で賃貸していましたが、令和4年4月頃から現在まで、同会社から賃料の支払いはありません。 7 私及び妻らが3階及び4階の居宅等部分を使用するについて、現在、妻が建物所有者の代表者であることから、使用料等の授受はありません。 8 本件区分所有建物について、窓枠廻りで雨水等の吹込みがあり、雨漏りが生じている箇所があります。 9 本件区分所有建物の屋上部分について、15年以上前だと思いますが、屋上防水を行っていますが、近年は行っていません。 10 本件区分所有建物には、エレベーターが設置されています。定期点検は行っていません。保守業者からは、不具合が見つかっていても部品等がなく、修理できないと言われているからです。不特定多数の人が使用することはできず、家庭用エレベーターとして使用しています。 11 火災報知器の制御盤についても、業者から更新が必要と言われていたますが、そのままとなっています。 12 本件区分所有建物のアスベスト使用の有無について、前所有者からは、使用されていないと聞いていました。 13 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 14 末広町商店街振興組合に対して、賃貸中、アーケード保守料及び電気料を支払っていましたが、現在は、請求もなく、支払っていません。
■ B (末広町商店街振興組合)	1 本件区分所有建物は、末広町商店街に存在しており、当組合への加盟は任意となっていますが、加盟されていなくても、アーケードの保守管理料

(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
の代表者)	及び電気料を徴収することになります。 2 アーケード保守管理料は、月2千円であり、所有者に負担してもらっています。テナントが入居されている場合、所有者において間口1メートル当たり月542円の電気料を負担してもらうことになります。 3 本件買受人は、当商店街振興組合宛てに連絡してください。
■ 高岡消防署長	1 (本件区分所有建物に係る消防用設備等に関して、所有者又は入居者に対する法令違反等に該当する事項の有無、又は指導事項の有無について) (回答) 現在の使用状況において、消防法令違反等に関する事項は覚知していない。 2 (現状において、本件区分所有建物の地下1階部分ないし4階部分を利用することは可能か否か。可能である場合、利用する際の条件、範囲、用途等はどのようなになるか) (回答) 可能である。ただし、各階の用途や使用状況に応じて消防用設備等の設置、既存の消防用設備等の点検と改修、防火管理者の選任、防火対象物使用開始に伴う届出等が必要となる場合があるため、事前に高岡消防署に相談することが望ましい。 なお、本件は地階を有しており、地階についても用途や使用状況に応じて消防用設備等の設置が必要となる。 (以上、令和7年1月21日付け回答書要旨)
■ 高岡信用金庫の代理人弁護士事務所の担当事務員	1 本件区分所有建物のうち、高岡信用金庫が賃借していた部分の鍵は、現在、同信用金庫において保管しています。 2 同信用金庫としては、原状回復したという認識であり、これ以上の原状回復の予定はないとのことでした。 3 本件区分所有建物の賃貸借契約終了に伴う保証金について、建物所有者から返還を受けていません。 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 本件物件の状況は、公図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 本件各土地は、本件区分所有建物の敷地として利用されており、本件区分所有建物は、西側隣接地（高岡市末広町字吉田1010番3、1011番3）上の目的外区分所有建物（家屋番号：末広町字吉田1010番2の2）とともに一棟の区分所有建物となっている。
- 本件各土地の東端付近は隅切りがなされ、市道に供されている。
- 本件区分所有建物から上記目的外区分所有建物には、建物の内部で行き来することはできない構造となっている。
- 2 本件各土地の範囲について、南西側は歩道、県道、北東側及び南東側は市道（建築基準法第42条第2項）であり、本件区分所有建物は、北西側の各隣接地上の各建物（前記目的外区分所有建物及び高岡市末広町字吉田1010番15の土地上の建物）と接着して建築されているため、各境界付近を確認することはできないが、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 物件1ないし物件6の各土地の占有者、占有関係については、土地所有者兼建物所有者代表者の夫の陳述から、本報告書3枚目及び5枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件区分所有建物の占有者、占有関係については、建物所有者代表者の夫の陳述及び建物内の状況から、本報告書3枚目及び4枚目記載のとおり認められた。
- 5 本件区分所有建物の状況について、立入調査時、1階の店舗入口付近の外部天井にカビ跡、水シミ跡が、2階の南西側テラス（飲食店仕様）に鳥の糞の堆積等がそれぞれ認められたほか、複数箇所において、天井板の損傷、汚損、劣化、内壁の亀裂、汚損等、外壁の汚損等が確認されるなど、全体的にかなり老朽化している建物であると認められた。
- 6 本件区分所有建物について、その構造等からアスベスト使用の可能性があったため、専門機関において、4階の梁及びデッキ裏からサンプルを採取し、分析調査を行ったところ、アスベストの一種であるクロシドライトが検出されている（評価書添付の「石綿障害予防規則第3条第5項に基づく事前調査における石綿分析結果報告書（証明書）」を参照）。

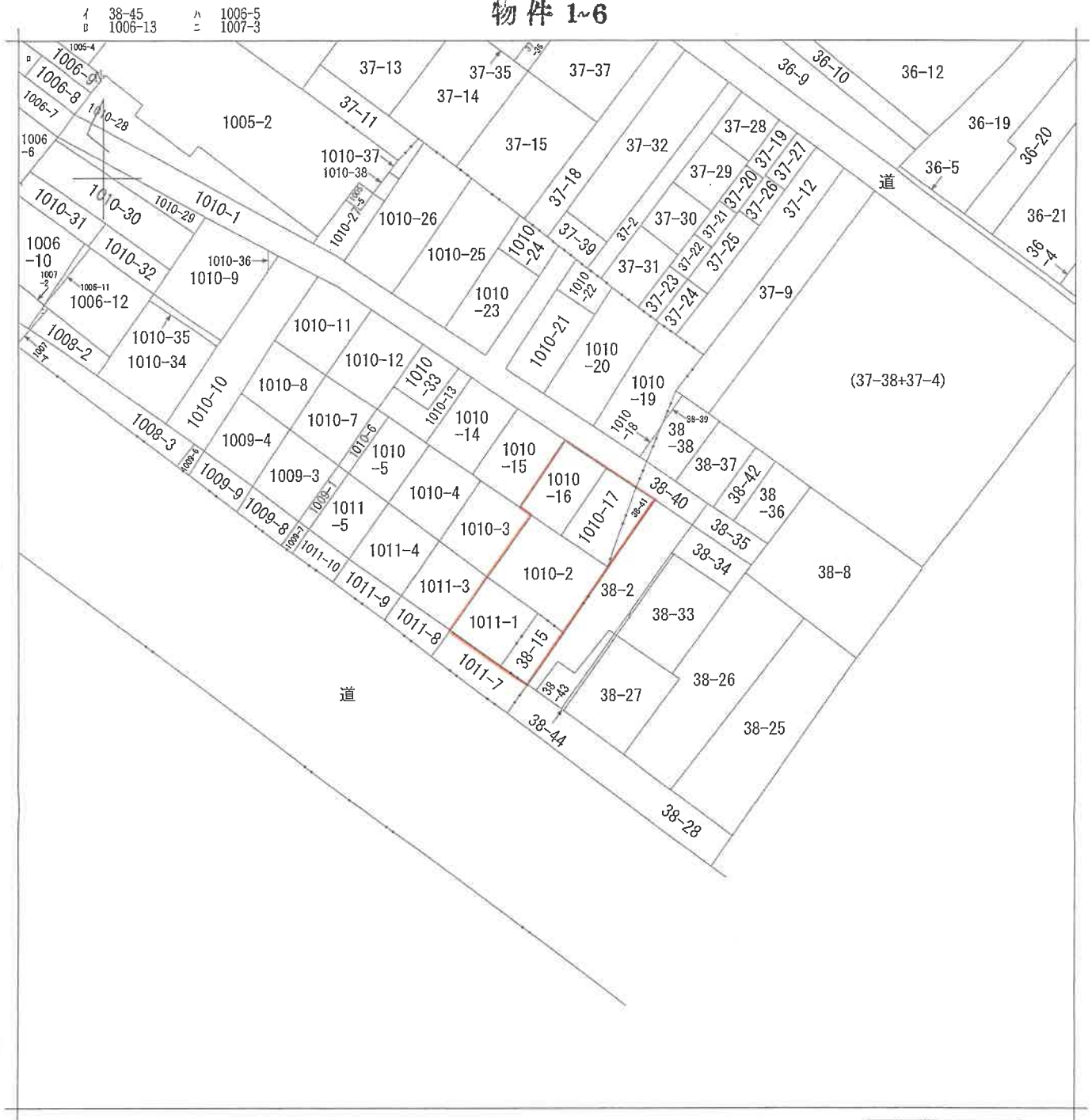
以上

(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
6年11月18日(月) 9:15-9:25	富山地方法務局高岡支局	公図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
6年11月18日(月) 9:45-9:55	高岡市役所	家屋見取図の取寄せ
6年11月18日(月) 10:40-10:50	物件所在地、所有者宅	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
6年12月13日(金) 14:00-16:20 17:05-17:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 専門機関による吹付け材のサンプル採取 評価人同行
7年1月9日(木) 11:30-11:40	高岡消防署	高岡消防署の担当者に説明、照会書を交付(返送用切手添付)
7年1月9日(木) 14:30-14:40	高岡市末広町8番10号 -201号	末広町商店街振興組合の理事長から聴取
7年2月27日(木) 11:30-11:35	当庁執行官室	高岡信用金庫の代理人弁護士事務所の担当事務員から電話聴取
(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 1~6



(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	高岡市末広町字吉田				地番	1010番2			
出力縮	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図		
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。

A4判に縮小

令和6年11月18日
富山地方方法務局高岡支局
登記官

請求番号：6-6
(1/1)

(10 枚目)

物件 7

登記年月日：昭和45年11月5日

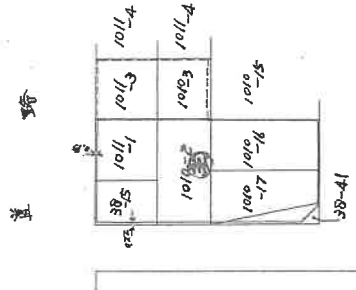
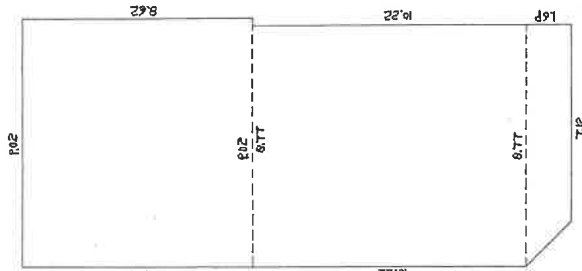
426578

建物階平面図

家屋番号	1010-2-1
建物の所在	新潟県新潟市東区1010-2-1 新潟市東区1010-2-1 新潟市東区1010-2-1

製作年月日	昭和45年10月27日
製作者	
申請人	

地下1階



求積計算

$$\begin{aligned}
 8.62 \times 8.02 &= 77.7524 \\
 10.22 \times 8.77 &= 89.6294 \\
 1.42 \times (8.77 + 7.12) \times 1/2 &= 13.42705 \\
 \text{合計} &= 180.80885 \\
 &\approx 180.81 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

A4判に縮小

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

日登記

(1/2)

請求番号：6-8

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11月18日 富山地方方法務局富山支局 登記官

登記年月日：昭和45年11月5日

426579

建物平面図

家屋番号 10/0-2-1

建物の所在 青森市東八町字吉田 10/0番地2、10/0番地3、10/0番地16、10/0番地17、10/0番地1、10/0番地3、青森市東八町字吉田 38番地15、39番地41

1 階

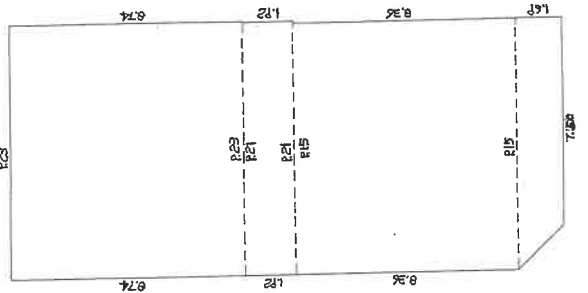
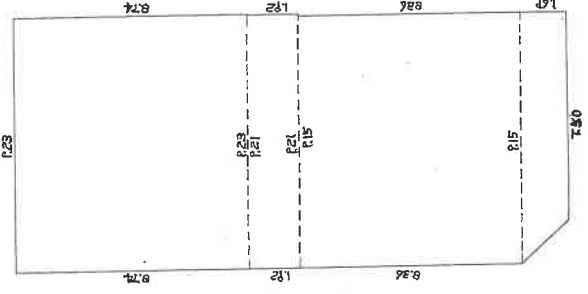
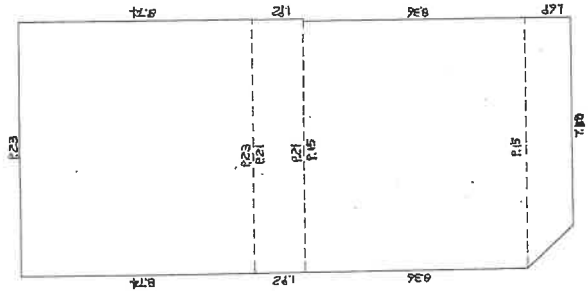
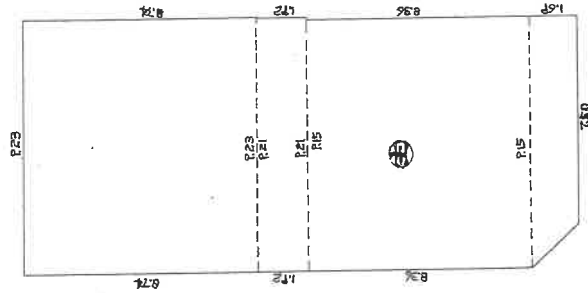
2 階

3 階

4 階

昭和45年10月27日 作製者

申請人



令和6年11月18日 青森地方建設局高岡支局

登記官

(12枚目)

A4判に縮小

縮尺 1/200

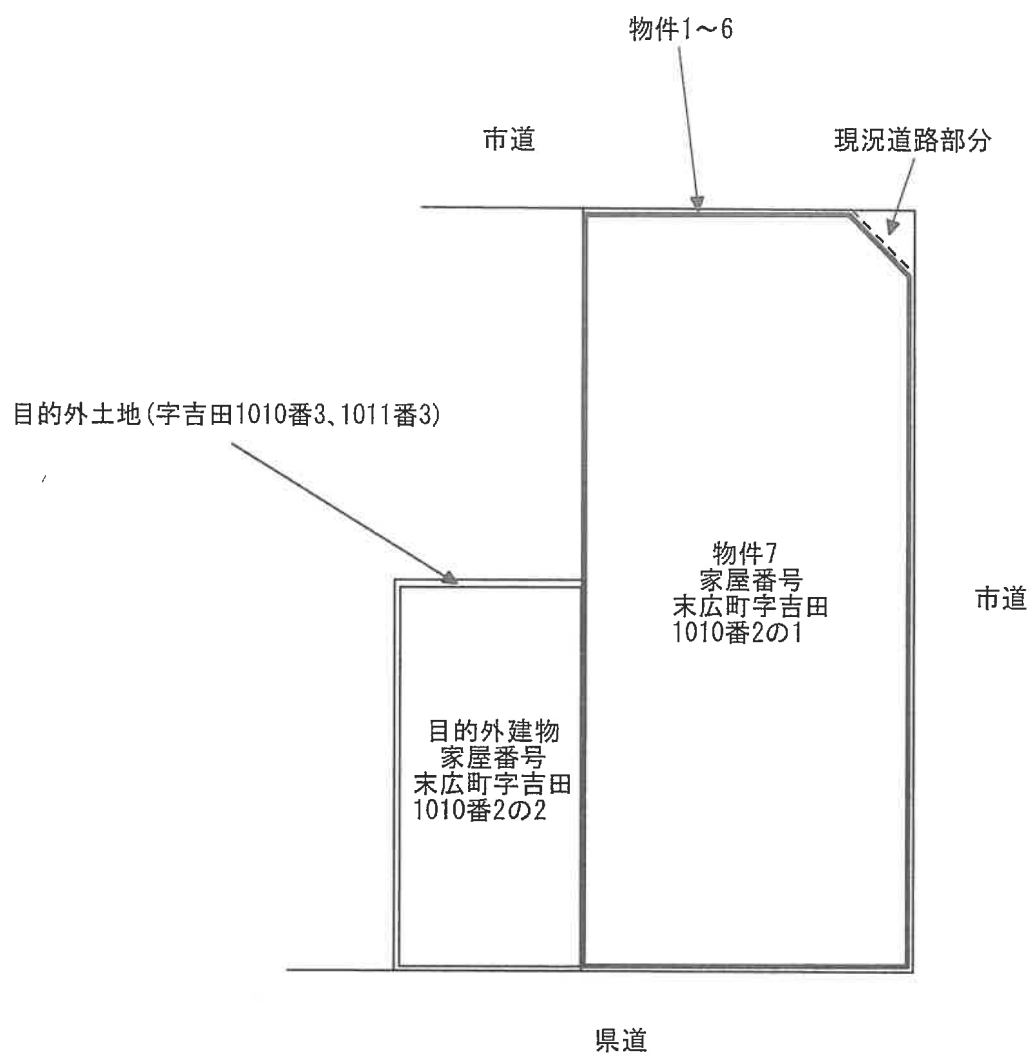
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

昭和45年11月5日

請求番号：6-8

(2/2)



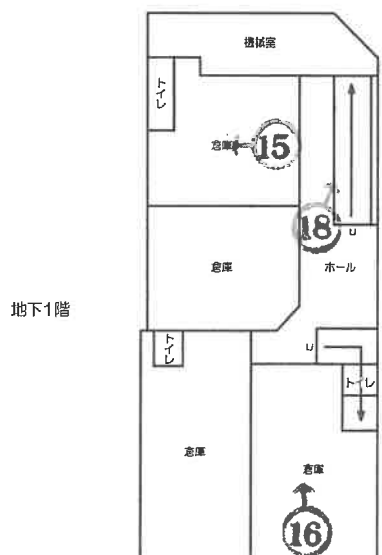
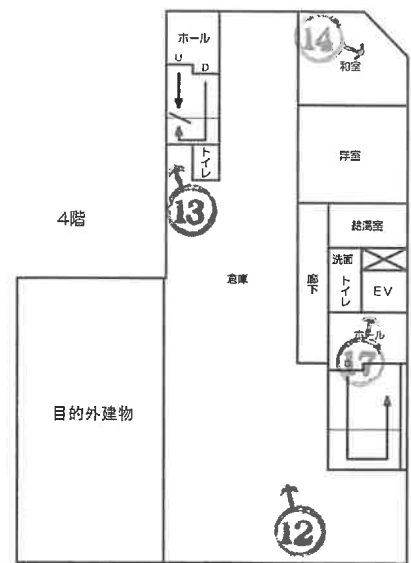
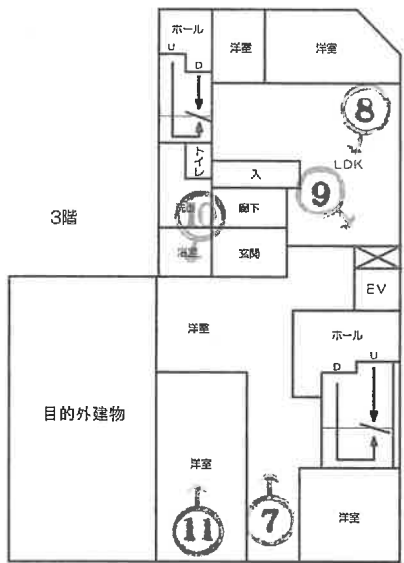
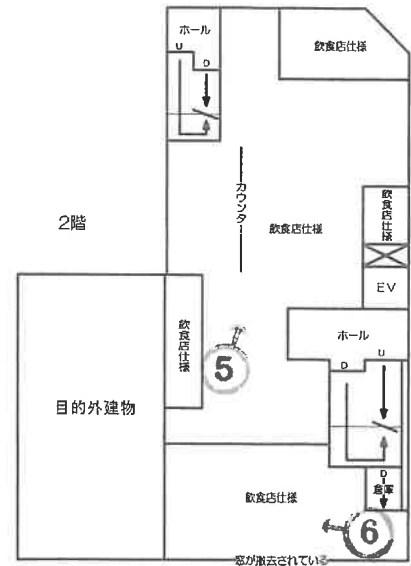
当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

土地建物位置関係図

物件7
家屋番号
末広町字吉田
1010番2の1



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

間取図



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 11

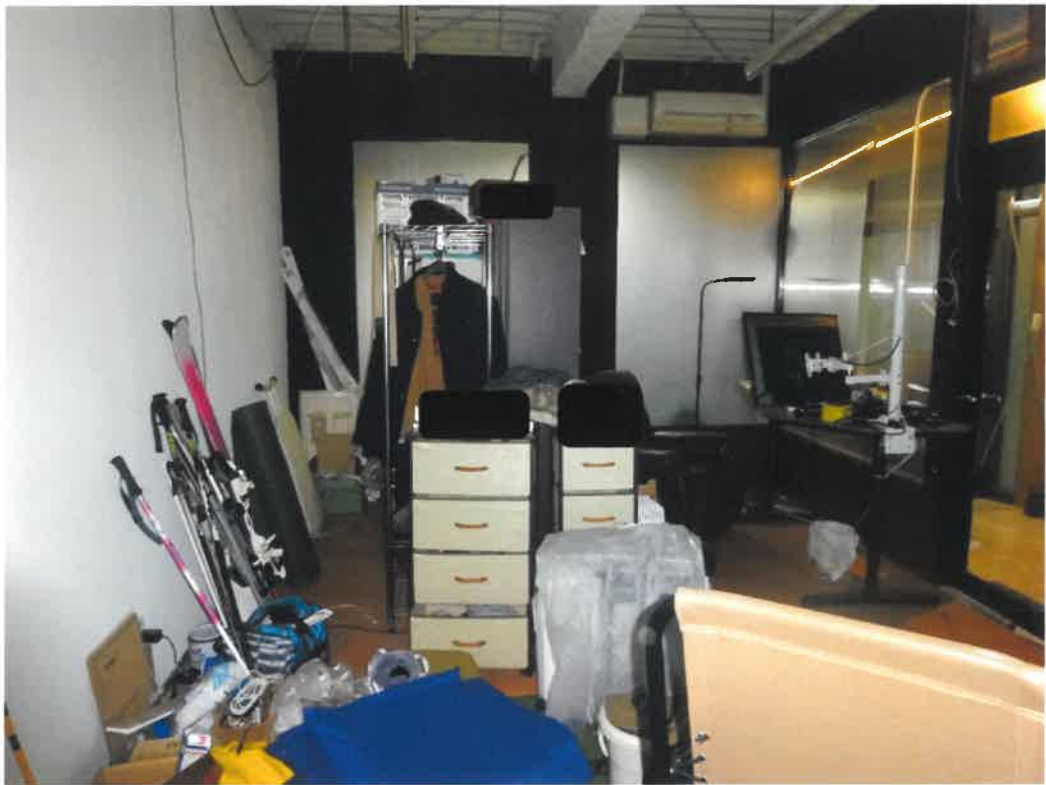


写真 12



写真 13



写真 14



写真 15



写真 16



写真 17



写真 18



令和 6 年 (ケ) 第26号
令和 6 年 12 月 13 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 10 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
広瀬 信之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,350,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 660,000円
物件 2 (土地)	金 410,000円
物件 3 (土地)	金 500,000円
物件 4 (土地)	金 270,000円
物件 5 (土地)	金 170,000円
物件 6 (土地)	金 110,000円
物件 7 (建物)	金 230,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 地目 地積	高岡市末広町字吉田 1010番2 宅地 61.52㎡	同左 〃 〃 〃
2	所在地 地目 地積	高岡市末広町字吉田 1010番16 宅地 38.18㎡	同左 〃 〃 〃
3	所在地 地目 地積	高岡市末広町字吉田 1010番17 宅地 46.21㎡	同左 〃 〃 〃
4	所在地 地目 地積	高岡市末広町字吉田 1011番1 宅地 24.82㎡	同左 〃 〃 〃
5	所在地 地目 地積	高岡市末広町字元畑 38番15 宅地 15.90㎡	同左 〃 〃 〃
6	所在地 地目 地積	高岡市末広町字元畑 38番41 宅地 10.14㎡	同左 〃 〃 〃
7	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積	高岡市末広町字吉田1010番地2、 1010番地3、1010番地16、1010番地 17、1011番地1、1011番地3、高岡 市末広町字元畑38番地15、38番地 41 鉄骨コンクリートブロック造陸屋 根地下1階付4階建 1 階 249.32㎡ 2 階 249.32㎡ 3 階 249.32㎡ 4 階 249.32㎡ 地下1階 184.30㎡	同左 〃 〃 〃 〃 〃 〃
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	末広町字吉田1010番2の1 店舗 鉄骨コンクリートブロック造陸屋 根地下1階付4階建 1 階 188.91㎡ 2 階 188.91㎡ 3 階 188.91㎡ 4 階 188.91㎡ 地下1階 180.80㎡	同左 店舗・居宅 同左 〃 〃 〃 〃 〃
番号	特 記 事 項		
7	○一棟の建物は、2つの専有部分（家屋番号：末広町字吉田1010番2の1、末広町字吉田1010番2の2）からなる、縦割型の区分所有建物である。本件の評価対象は、このうちの一つ（末広町字吉田1010番2の1）である。 ○3階の天井裏等で採取された吹付材からアスベストが検出されている。		

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1～6)

位 置 ・ 交 通	あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北西方約350m（道路距離）	
付 近 の 状 況	店舗・飲食店等が建ち並ぶ商業地域	
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 商業地域 80%（防火地域で耐火建築物の場合は100%） 600%、一部400% 防火地域、一部準防火地域 駐車場整備地区：指定あり 屋外広告物規制：第2種許可地域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	196.77㎡ 間口約9.5m・奥行約21.5mの長方形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	○南西側が幅員約27m舗装県道に等高に接面（同道路は都市計画道路で 拡幅等の整備は完了） ○南東側が幅員約3.6m舗装市道（建築基準法42条2項道路）に等高に 接面 ○北東側が幅員約3.6m舗装市道（建築基準法42条2項道路）に等高に 接面	
土地の利用状況等	○物件1～6は物件7の敷地である。 ○隣接には店舗等がある。	
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	○土壤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 及び有害物質貯蔵指定施設の届出はなく土壤汚染の懸念はないと推測 される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	○目的土地の東側の一部はすみ切りとなっており、市道に供されてい る。また、南東側及び北東側の市道は、42条2項道路のためセットバッ クが必要となる。市道提供部分とセットバック部分の合計面積は7㎡程 度である。 ○南西側県道の境界線から11mまでの範囲は建蔽率80%・容積率 600%・防火地域、それを超える範囲は建蔽率80%・容積率400%・準 防火地域に指定されている。 ○末広町商店街振興組合にアーケードの保守管理料や電気料を支払う 必要がある（現況調査報告書参照のこと）。	

2 建物の概況及び利用状況
(物件7)

区 分	専有部分の建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿記載): 昭和45年10月24日 新築 経過年数: 新築後約54年 経済的残存耐用年数: 0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨コンクリートブロック造地下1階付4階建 陸屋根 タイル、吹付タイル等 クロス、繊維壁等 クロス、あらわし等 塩ビシート、たたみ等 受変電設備、給排水設備等 EV(積載400kg、定員6名)
床面積(現況)	延 936.44㎡	
現況用途等	現況用途: 店舗・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	○内壁や天井、外壁等に劣化が見られ、摩滅・老朽化が相当進んでいる。保守管理の状態は劣る。 ○近年、大規模修繕が行われた形跡はなく、築年数が経過していることを考慮すると、今後、給排水管の劣化による漏水等の不具合の発生が懸念される。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特記事項	○1階は店舗仕様。令和6年2月頃までテナントが入居していたが退去、現在はパーティション等が残置されている。 ○2階は飲食店に賃貸する目的で改装工事を進めていたが、消防用設備の不備(火災報知器の不備等)から賃貸が難しいことが判明したため、工事は中断しており、建築資材等が残置されている。県道側の窓が撤去されており、窓際周辺一帯の床に鳥の糞が堆積している。 ○3階は居室(一部事務室として使用)、4階は居室や倉庫として使用されており、保守管理の状態は概ね普通。 ○地下1階は倉庫や機械室。ポンプ設備やボイラー設備があるが、ボイラー設備は故障している。ホールの床に水が溜まっている箇所がある。立会者によると原因は不明だが、降雨時に壁面等から水が滲み出すことが一因と考えられるとのことである。 ○2階以上のフロアや地下1階は消防用設備の不備を解消しない限り、物品販売店舗や飲食店等として使用(テナントへの賃貸を含む)することは難しいと考えられる。 ○屋上に塔屋・受変電設備・受水槽設備等がある。受変電設備内にトランスと見られる機器があったため、富山県生活環境文化部環境政策課に、PCBの保管等に係る書類の届出の有無を聞いたところ、届出はないとのことであった。 ○当物件と隣接する目的外の区分所有建物(家屋番号:末広町字吉田1010番2の2)は、内部で繋がっておらず行き来できない。 ○吹付材が使用されていたため、アスベストの含有について専門機関に調査を依頼したところ、アスベストが検出(クロシドライト)された。同機関の見積りによると、アスベストの除去工事費用は1250万円(消費税別)である。	

○立会者によると、設備の点検状況は次のとおりである。

- ・受変電設備：令和6年は実施。
- ・受水槽設備：令和5年は実施したが、令和6年は行っていない。
- ・EV：3年ほど前までは定期点検をしていたが、部品の供給がなくなり修理ができなくなったことから、それ以後は行っていない。
- ・消火栓、火災報知器：行っていない。

第5 評価額算出の過程

本件は老朽化が進み、吹付アスベストが検出されたビルである。賃貸するには給排水設備や消防用設備などの改修工事が必要となり多額の費用が見込まれるが、一方で賃貸市場の動向を見ると賃貸需要は低調である。このため本件は費用対効果の観点から、投資適格物件とは言い難いと考えられるため、収益価格の試算は行わない。

1 基礎となる価格

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	86,200	0.99	61.52	0.70	3,670,000
2	86,200	0.99	38.18	0.70	2,280,000
3	86,200	0.99	46.21	0.70	2,760,000
4	86,200	0.99	24.82	0.70	1,480,000
5	86,200	0.99	15.90	0.70	950,000
6	86,200	0.99	10.14	0.70	610,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高岡5-1

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

$$86,200 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 86,200 \text{ 円/㎡}$$

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： ない

補正率 1.00

地域格差： 街路条件 +0%

交通・接近条件 +0%

環境条件 +0%

行政的・条件 +0%

補正率 1.00 (相乗積)

イ 個別格差： 三方路地 +3%

市道提供・セットバック -4%

補正率 0.99 (相乗積)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古建物の敷地であることを考量して建付減価を判定

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
7	276,000	936.44	0.005	1,290,000

ウ 現価率

経過年数： 新築後約54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 / 54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を-90%と判定

現 価 率： 0.050 × (1 - 0.90) = 0.005

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	3,670,000	0.00	使用借権	0
2	2,280,000	0.00	使用借権	0
3	2,760,000	0.00	使用借権	0
4	1,480,000	0.00	使用借権	0
5	950,000	0.00	使用借権	0
6	610,000	0.00	使用借権	0
合計				0

イ 土地利用権等割合：上記の権利と判定し割合を査定した。

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	3,670,000	0		0.30	0.60	660,000
2	2,280,000	0		0.30	0.60	410,000
3	2,760,000	0		0.30	0.60	500,000
4	1,480,000	0		0.30	0.60	270,000
5	950,000	0		0.30	0.60	170,000
6	610,000	0		0.30	0.60	110,000
7	1,290,000	0	1.0	0.30	0.60	230,000
一括価格（合計）						2,350,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：店舗等の事業用物件に対する需要が弱いこと、区分所有建物であり権利や管理が一般的な自用ビルに比べて複雑であること、建物の老朽化等から将来における取壊しを考慮して取得の検討が行われることを勘案して所要の修正を行った。

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5-1

所 在：高岡市宮脇町字吉田1003番1外

価 格：86,200円/㎡

位 置：あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北西方約400m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：80㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側27m県道

用 途 地 域 等：商業地域（80、600）、防火地域

地 域 の 概 要：各種専門店等が建ち並ぶ中心的商業地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真

以 上