

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 19 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 7 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 23 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 8 月 5 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 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 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 6 月 19 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～12	84,800,000 67,840,000	一括	16,960,000	2,064,623	0
1	980,000				
2	30,000				
3	630,000				
4	550,000				
5	80,000				
6	6,000,000				
7	5,610,000				
8	360,000				
9	6,820,000				
10	34,130,000				
11	29,600,000				
12	10,000				
備考	・ 物件 6 の内訳 土地の価額4,820,000円 機械器具等の価額1,180,000円 ・ 物件 9 の内訳 建物の価額6,100,000円 機械器具等の価額720,000円				

物 件 目 録

- 1 所 在 南砺市七村字滝寺
 地 番 6 2 番 1
 地 目 原野
 地 積 3 7 8 4 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 原野, 宅地
- 2 所 在 南砺市七村字滝寺
 地 番 6 2 番 2
 地 目 保安林
 地 積 2 0 4 7 3 平方メートル
- 3 所 在 南砺市七村字滝寺
 地 番 6 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 6 3 7. 1 2 平方メートル
- 4 所 在 南砺市七村字滝寺
 地 番 6 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 3 0 2. 0 3 平方メートル
- 5 所 在 南砺市七村字滝寺
 地 番 1 4 7 番 1

物 件 目 録

	地 目	保安林
	地 積	57090 平方メートル
6	所 在	南砺市七村字滝寺
	地 番	147 番 5
	地 目	宅地
	地 積	20144.89 平方メートル
7	所 在	南砺市七村字滝寺 62 番地 3、62 番地 1、147 番地 5
	家屋 番号	62 番 3 の 1
	種 類	事務所・物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	199.87 平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	概測約 54.87 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	作業場・倉庫
	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	289.44 平方メートル
	(現況)	

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

符 号 2

種 類 鶏舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2560.02平方メートル

符 号 6

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 185.74平方メートル

符 号 7

種 類 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 60.31平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・車庫

符 号 8

種 類 堆肥舎

構 造 木・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 991.75平方メートル

符 号 9

種 類 堆肥舎

物 件 目 録

構 造 木・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 462.69 平方メートル

符 号 10

種 類 堆肥舎

構 造 木・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 784.00 平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 概測約 11.16 平方メートル

8 所 在 南砺市七村字滝寺 62 番地 3

家屋 番号 62 番 3 の 2

種 類 乾燥場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 465.57 平方メートル

9 所 在 南砺市七村字滝寺 62 番地 4

家屋 番号 62 番 4

種 類 堆肥舎

物 件 目 録

	構 造	木造ビニール板ぶき平家建
	床 面 積	612.20 平方メートル
10	所 在	南砺市七村字滝寺 147 番地 5
	家屋 番号	147 番 5
	種 類	鶏舎
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	973.45 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	作業所
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	180.00 平方メートル
11	所 在	南砺市七村字滝寺 147 番地 5
	家屋 番号	147 番 5 の 2
	種 類	鶏舎
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	973.45 平方メートル
12	所 在	南砺市七村字滝寺
	地 番	139 番 2
	地 目	原野

物 件 目 録

地 積 412 平方メートル

工場抵当法 3 条目録記載の機械器具等及び同 3 条目録に記載のない
工場供用の工場備付機械器具等は別紙記載のとおり

【平成29年6月5日受付第3976号 工場抵当法第3条第2項の機械器具等の目録】

物件10建物(主である建物・附属建物符号1)内

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	その他
①	成鶏ケージシステム	鋼製	ケージ列 8段2列	ビッグダッチ マン社	平成28年12月		UVL-639A 収容羽数 61,440羽
②	ファームパッ カー	鋼製	1台	(株)ナベル	平成28年10月		FFP4100 処理能力 40,000卵/時
③	台秤	鋼製	1台	(株)クボタ	平成28年10月	CC16-0586 -0	KS-C880

及び以上に附属する物件一式

【平成29年6月5日受付第3977号 工場抵当法第3条第2項の機械器具等の目録】

物件6土地内

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	その他
④	沈殿槽	コンクリー ト製	1式	高嶋商事(株)	平成28年8月		
⑤	受水槽	グラスファ イバー製	1基	三菱樹脂イン フラテック(株)	平成28年9月	S21603961	GSF型

及び以上に附属する物件一式

【平成28年6月2日受付第4060号 工場抵当法第3条第2項の機械器具等の目録】

物件9建物内

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	その他
⑥	攪拌醗酵機 (岡田式発酵装置)		1台	(株)岡田製作所	平成27年11月	製作 No. 909	型式: ND2000-2.3T

及び以上に附属する物件一式

【工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具（前記①～⑥を除く）】

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	位置
⑦	成鶏ケージ	鋼製	1式		昭和51年		物件7 附属 建物符号2内
⑧	ファームパッ カー	鋼製	1式		昭和51年		物件7 附属 建物符号2内
⑨	攪拌醗酵機		1台		昭和51年		物件7 附属 建物符号8内
⑩	攪拌醗酵機		1台		平成6年4月		物件7 附属 建物符号9内
⑪	給袋式自動包装 機		1台		平成6年4月		物件8内
⑫	送風機		1台		平成28年9月		物件10内
⑬	成鶏ケージシス テム	鋼製	ケージ列 8段2列	ビッグダッチ マン社	平成29年8月		物件11内
⑭	送風機		1台		平成29年8月		物件11内

※製造年月が不明なため、各機械器具が存する建物の新築又は増築年月を製造年月と推定した。

物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1～12】

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1～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 5】

ユアサ・トコエッグ株式会社が占有している。同人は所有権を主張している。

【物件番号1, 7～12】

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

【物件番号1, 2, 5】

隣地との境界が不明確である。

《 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 南砺市七村字滝寺
 地 番 62 番 1
 地 目 原野
 地 積 37840 平方メートル
 (現況)
 地 目 原野, 宅地
- 2 所 在 南砺市七村字滝寺
 地 番 62 番 2
 地 目 保安林
 地 積 20473 平方メートル
- 3 所 在 南砺市七村字滝寺
 地 番 62 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2637.12 平方メートル
- 4 所 在 南砺市七村字滝寺
 地 番 62 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2302.03 平方メートル
- 5 所 在 南砺市七村字滝寺
 地 番 147 番 1

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 地 | 目 | 保安林 |
| 地 | 積 | 57090 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 南砺市七村字滝寺 |
| | 地 番 | 147 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 20144.89 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南砺市七村字滝寺 62 番地 3、62 番地 1、147 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 62 番 3 の 1 |
| | 種 類 | 事務所・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 199.87 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 概測約 54.87 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 作業場・倉庫 |
| | 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 | 289.44 平方メートル |
| | (現況) | |

物 件 目 録

構 造	コンクリートブロック・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
符 号	2
種 類	鶏舎
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	2560.02平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	185.74平方メートル
符 号	7
種 類	作業場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	60.31平方メートル
(現況)	
種 類	倉庫・車庫
符 号	8
種 類	堆肥舎
構 造	木・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建
床 面 積	991.75平方メートル
符 号	9
種 類	堆肥舎

物 件 目 録

構 造 木・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 462.69平方メートル

符 号 10

種 類 堆肥舎

構 造 木・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 784.00平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 概測約11.16平方メートル

8 所 在 南砺市七村字滝寺 62番地3

家屋 番号 62番3の2

種 類 乾燥場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 465.57平方メートル

9 所 在 南砺市七村字滝寺 62番地4

家屋 番号 62番4

種 類 堆肥舎

物 件 目 録

	構 造	木造ビニール板ぶき平家建
	床 面 積	612.20 平方メートル
10	所 在	南砺市七村字滝寺 147 番地5
	家屋 番号	147 番5
	種 類	鶏舎
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	973.45 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	作業所
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	180.00 平方メートル
11	所 在	南砺市七村字滝寺 147 番地5
	家屋 番号	147 番5の2
	種 類	鶏舎
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	973.45 平方メートル
12	所 在	南砺市七村字滝寺
	地 番	139 番2
	地 目	原野

物 件 目 録

地 積 412 平方メートル

工場抵当法 3 条目録記載の機械器具等及び同 3 条目録に記載のない
工場供用の工場備付機械器具等は別紙記載のとおり

【平成29年6月5日受付第3976号 工場抵当法第3条第2項の機械器具等の目録】

物件10建物(主である建物・附属建物符号1)内

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	その他
①	成鶏ケージシステム	鋼製	ケージ列 8段2列	ビッグダッチ マン社	平成28年12月		UVL-639A 収容羽数 61,440羽
②	ファームパッ カー	鋼製	1台	(株)ナベル	平成28年10月		FFP4100 処理能力 40,000卵/時
③	台秤	鋼製	1台	(株)クボタ	平成28年10月	CC16-0586 -0	KS-C880

及び以上に附属する物件一式

【平成29年6月5日受付第3977号 工場抵当法第3条第2項の機械器具等の目録】

物件6土地内

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	その他
④	沈殿槽	コンクリー ト製	1式	高嶋商事(株)	平成28年8月		
⑤	受水槽	グラスファ イバー製	1基	三菱樹脂イン フラテック(株)	平成28年9月	S21603961	GSF型

及び以上に附属する物件一式

【平成28年6月2日受付第4060号 工場抵当法第3条第2項の機械器具等の目録】

物件9建物内

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	その他
⑥	攪拌醗酵機 (岡田式発酵装置)		1台	(株)岡田製作所	平成27年11月	製作 No. 909	型式: ND2000-2.3T

及び以上に附属する物件一式

【工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具（前記①～⑥を除く）】

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	位置
⑦	成鶏ケージ	鋼製	1式		昭和51年		物件7 附属 建物符号2内
⑧	ファームパッ カー	鋼製	1式		昭和51年		物件7 附属 建物符号2内
⑨	攪拌醗酵機		1台		昭和51年		物件7 附属 建物符号8内
⑩	攪拌醗酵機		1台		平成6年4月		物件7 附属 建物符号9内
⑪	給袋式自動包装 機		1台		平成6年4月		物件8内
⑫	送風機		1台		平成28年9月		物件10内
⑬	成鶏ケージシス テム	鋼製	ケージ列 8段2列	ビッグダッチ マン社	平成29年8月		物件11内
⑭	送風機		1台		平成29年8月		物件11内

※製造年月が不明なため、各機械器具が存する建物の新築又は増築年月を製造年月と推定した。

令和5年(ケ)第40号
令和5年12月20日受理
令和7年 3月18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 | 南砺市七村字滝寺 |
| | 地 | 番 | 6 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 3 7 8 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南砺市七村字滝寺 |
| | 地 | 番 | 6 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 保安林 |
| | 地 | 積 | 2 0 4 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南砺市七村字滝寺 |
| | 地 | 番 | 6 2 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 3 7. 1 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南砺市七村字滝寺 |
| | 地 | 番 | 6 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 0 2. 0 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 南砺市七村字滝寺 |
| | 地 | 番 | 1 4 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 保安林 |
| | 地 | 積 | 5 7 0 9 0 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------------|
| 6 | 所 在 | 南砺市七村字滝寺 |
| | 地 番 | 147番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 20144.89平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南砺市七村字滝寺 62番地3、62番地1、147番地5 |
| | 家屋 番号 | 62番3の1 |
| | 種 類 | 事務所・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 199.87平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 作業場・倉庫 |
| | 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 | 289.44平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 鶏舎 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2560.02平方メートル |
| | 符 号 | 6 |
| | 種 類 | 倉庫 |

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 185.74 平方メートル

符 号 7

種 類 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 60.31 平方メートル

符 号 8

種 類 堆肥舎

構 造 木・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 991.75 平方メートル

符 号 9

種 類 堆肥舎

構 造 木・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 462.69 平方メートル

符 号 10

種 類 堆肥舎

構 造 木・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 784.00 平方メートル

8 所 在 南砺市七村字滝寺 62 番地 3

家屋 番号 62 番 3 の 2

種 類 乾燥場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 465.57 平方メートル

9 所 在 南砺市七村字滝寺 62 番地 4

家屋 番号 62 番 4

種 類 堆肥舎

構 造 木造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 612.20 平方メートル

10 所 在 南砺市七村字滝寺 147 番地 5

家屋 番号 147 番 5

種 類 鶏舎

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 973.45 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 180.00 平方メートル

11 所 在 南砺市七村字滝寺 147 番地 5

家屋 番号 147 番 5 の 2

種 類 鶏舎

物 件 目 録

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 973.45平方メートル

12 所 在 南砺市七村字滝寺

地 番 139番2

地 目 原野

地 積 412平方メートル

(土地・建物用)

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、3、4、6				
現況地目	☒ 宅地(物件3、4、6) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 原野、一部宅地(物件1)				
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 上記の者が原野の状態で占有している。 ☐ 「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(附属建物符号2、同符号6、同符号8及び同符号9) ☒ 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:約54.87平方メートル 附属建物符号1、同符号7及び同符号10につき「その他の事項」のとおり				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:ポンプ室 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積:約11.16平方メートル				
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 事務所・鶏舎・堆肥舎・倉庫等 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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある				
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

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8		
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 乾燥場 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

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9	
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 堆肥舎 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

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 鶏舎・作業場 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

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11		
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 鶏舎 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

(土地用)

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2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☒ 保安林(物件2) ☐ ☐
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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が保安林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

(土地用)

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5
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☒ 保安林（物件5） ☐
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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が保安林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

(土地用)

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12
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 原野 (物件12) ☐
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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が原野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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、5関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■ユアサ・トコエッグ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 保安林 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者の社員兼前所有者の役員))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権 (未登記)	
占有開始時期		令和 4年 9月 30日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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 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			
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

その他の事項

■ 物件7の建物のうち、附属建物符号1、同符号7及び同符号10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1

構造：コンクリートブロック・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

(2) 附属建物符号7

種類：倉庫・車庫

(3) 附属建物符号10

構造：木・鉄骨・コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建

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 (所有者の担当者) ■ ☐ B (農場長)	1 本件物件は、所有者が鶏卵を生産する養鶏場、鶏の糞尿から園芸用堆肥を作る設備等として使用しています。 2 本件各土地、本件建物及び本件建物内等に設置されている機械器具類、フォークリフト、運搬用車両等の動産類は、令和4年9月30日、所有者が有限会社床鍋養鶏から事業譲渡により取得しています。 3 物件2及び物件5の各土地も、上記と同様、取得したのですが、登記記録上の所有名義は、有限会社床鍋養鶏となっています。私は、同会社の元役員でしたが、上記各土地も所有者に事業譲渡したという認識です。 4 物件7の建物のうち、主である建物は事務所、休憩所として、附属建物符号2の建物は鶏舎として、符号1及び符号6の各建物は鶏糞、堆肥、飼料等の倉庫等として、符号7の建物は資材等置場として、符号8及び符号9の各建物は鶏糞を攪拌、発酵させる堆肥舎として、符号10の建物は鶏糞の保管場所としてそれぞれ使用しています。 5 物件8の建物は、鶏糞等の乾燥場として使用しており、同建物内に乾燥した堆肥を袋に詰める機械が設置されています。 6 物件9の建物は、堆肥舎として使用しており、鶏糞を攪拌、発酵させる機械が設置されています。物件7の附属建物符号8及び同符号9の各建物にも、同様の機械がそれぞれ設置されています。 7 物件10及び物件11の各建物の主である建物は鶏舎と使用しており、物件10の附属建物符号1の建物は、各鶏舎で鶏が産んだ卵の集卵場として使用しています。 8 物件7の建物（主である建物）は、4、5年前の大雪の時、雪の重みで建物の一部が崩落したので、その部分を取り壊しています。 9 物件7の建物（附属建物符号2）内で出た鶏糞は、東側付近から、地下トンネル内を通して、物件7の建物（附属建物符号1）に送られ、同所で一時的に保管されます。 10 物件5の土地上に、川水を汲み上げる取水場が設けられており、同所から受水槽に送られています。 11 物件1、物件2及び物件5の各土地について、各隣接地との境界となる目印、特徴等については分かりませんし、案内することもできません。 (以上、令和6年3月12日面談要旨)
■ 有限会社山崎冷蔵の担当者	1 物件6の土地には、当社の管理する自動販売機が設置されています。自動販売機本体の所有者は、北陸コカコーラボトリング株式会社であり、販売機内部の商品及び売上金の所有者は、当社ということになります。 2 以前、別の業者が管理していましたが、約2年前に当社に変更になったものであり、土地利用に関する契約書は作成しておらず、土地使用料等の請求もありません。 3 自動販売機に係る電気料は所有者が負担しており、商品類は通常よりも安くして販売しています。 (以上、令和7年1月14日付け回答書、同月16日電話聴取要旨)
■ ☐ A (所有者の担当者)	1 本件物件については、現在も所有者が鶏卵を生産する養鶏場、鶏の糞尿から園芸用堆肥を作る設備等として使用しており、第三者等に使用させて

(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
	いるということはありません。 2 物件7の附属建物符号7の建物の南側付近にあるポンプ室（未登記附属建物）は、正確な新築時期等は分かりませんが、他の物件と同様、事業譲渡により取得したものです。 3 物件10及び物件11の各建物については、鶏への餌やり、集卵、鶏糞を集める等の作業は自動化されており、物件11の建物内にも、物件10の建物と同様の成鶏ケージシステムが設置されています。 4 物件7の附属建物符号2の建物内にも、飼育ゲージ等の設備はありますが、整備年が古く、鶏への餌やり、採卵、鶏糞の処理等は、自動化されておらず、作業に人手が必要となります。ただ、一番南側の鶏舎は、採卵作業が自動化されています。 5 本件物件において使用している水は、すべて物件5の土地にある取水場からの水であり、飲料用には使用できません。中央部市道より北側部分へは地中に配管が通っていると思います。 （以上、令和7年2月27日電話聴取要旨） 6 本件物件内にある機械器具類について、本社の担当部署に確認したところ、事業譲渡の際、個別の評価はしておらず、一括評価で処理しており、個別の機械器具類等に関する目録等は作成していないとのことでした。 （以上、令和7年3月12日電話聴取要旨） 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、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。
- 本件各建物は、養鶏場、堆肥製造施設、事務所、倉庫等として利用されている。
- 本件各土地のほぼ中央部の東西に市道が通っており、同市道の北側に所在する各土地のうち、物件1の土地の一部、物件3及び物件4の各土地上に物件7の建物（主である建物、附属建物符号1、同符号6）、物件8及び物件9の各建物が建築されており、物件1の土地は原野、物件2の土地は保安林の状態となっている。また、上記市道の南側に所在する、物件6の土地上に物件7の建物（附属建物符号2、同符号7ないし10）、物件10の建物（主である建物、附属建物符号1）及び物件11の各建物が建てられており、物件5の土地は保安林、物件12の土地は原野の状態となっている。
- 2 本件各土地の範囲について、公図、地積測量図、建物図面、森林計画図、航空写真等からすると、概ね土地建物位置関係図のとおりと推測される。
- 本件各土地と隣接する土地との境界について、特に、物件1、物件2及び物件5の各土地は、保安林、原野となっており、樹木、背丈以上の雑草等が繁茂し、かなりの高低差がある傾斜地であることから、上記各土地に立ち入ることができないため、境界等を確認することができない。
- 3 物件6の土地上に、KDDI株式会社の所有する通信設備（電気通信事業の用に供する設備及びこれに付帯する設備）が設置されている。同会社の土地利用権原について、KDDIエンジニアリング株式会社から送付された土地賃貸借契約書写しによると、次のとおりである。
- 貸借関係：賃貸借
貸主：有限会社床鍋養鶏
期間：平成31年4月1日から令和11年3月31日まで（期間内の解約不可、3年毎の自動更新等の規定あり）
賃料：年額20,000円
支払方法：毎年4月末日までに、当該年度（毎年4月1日から翌年3月31日まで）分を指定口座に振込
その他：貸主は、借主が通信設備の運用の目的実施のため、本土地に至るまでの貸主の土地に立ち入ること（作業員、車両の通行等を含む。）を認める。
- 4 物件1、物件5及び物件6の各土地上に、北陸電力送配電株式会社の所有する電柱及び支線が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支社高岡配電部からの回答によると、次のとおりである。
- (1) 物件1の土地上の電柱（本柱）3本及び支線3本について、
貸借関係：賃貸借
貸主：所有者
期間：平成27年4月10日から設備存続期間
金額：年1,680円（電柱（本柱）1本及び支線1本につき、各280円）
- (2) 物件5の土地上の電柱（本柱）2本及び支線3本について、
貸借関係：賃貸借
貸主：所有者
期間：平成29年4月4日から設備存続期間
金額：年1,400円（電柱（本柱）1本及び支線1本につき、各280円）
- 同土地には、上記電柱（本柱）等のほか、電柱（本柱）及び支線（電柱番号：2015カ3000）及び電柱（本柱）（電柱番号：2015カ3600）が設置されていると思われるが、前者の電柱等の貸主は、株式会社福野養豚センター、後者の電柱の貸主は、となみ野農協福野支店との契約となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- (3) 物件6の土地上の電柱(本柱)3本及び支線1本について、
 貸借関係: 賃貸借
 貸主: 所有者
 期間: 平成29年4月4日から設備存続期間(電柱(本柱)2本及び支線1本)
 期間: 平成29年5月8日から設備存続期間(電柱(本柱)1本)
 金額: 年1,120円(電柱(本柱)1本及び支線1本につき、各280円
 上記(1)ないし(3)について、
 支払状況: 令和5年8月17日に令和5年4月1日から令和8年3月31日までの3年分を
 を支払済
- 5 物件6の土地上に、北陸コカコーラボトリング株式会社の所有する、清涼飲料水の自動販売機1台が設置されている。同会社の土地利用権原について、同自動販売機を管理する有限会社山崎冷菓からの回答によると、次のとおりである。
 貸借関係: 使用貸借
 貸主: 所有者
 期間: 不明
 金額: なし
 上記自動販売機内の商品及び売上金の所有者は、有限会社山崎冷菓であり、電気料の負担者は所有者となっている。
- 6 物件2、物件5及び物件12の各土地の占有者、占有関係について、所有者の担当者の陳述及び土地の状況から、本報告書11枚目ないし13枚目記載のとおり認められた。
 物件2及び物件5の各土地について、登記記録上、有限会社床鍋養鶏となっているが、同会社の元役員は、所有者に対し、他の不動産及び本件物件内等に設置されている機械器具類、フォークリフト、運搬車両等の動産類とともに、令和4年9月30日に事業譲渡したという認識とのことであり、未登記であるが、所有権を主張している。
 なお、有限会社床鍋養鶏は、令和4年11月29日に富山地方裁判所の破産手続が開始され、令和6年2月28日に破産財団から放棄され、同年9月24日に同会社の破産手続が廃止されており、現在、同会社を代表する者は選任されておらず、本手続においては、特別代理人が選任されている。
- 7 本件各建物の占有者、占有関係については、所有者の担当者の陳述及び各建物内の状況から、本報告書6枚目ないし10枚目記載のとおり認められた。
- 8 次の物件について、工場抵当法第3条第2項の目録が作成され、同目録記載の以下の機械器具類が備え付けられている。
- (1) 物件6の土地について
 ア 種類: 沈殿槽、構造: コンクリート製、個数又は延長: 1式、製造者: 高嶋商事株式会社、製造年月: 平成28年8月
 イ 種類: 受水槽、構造: グラスファイバー製、個数又は延長: 1基、製造者: 三菱樹脂インフラテック株式会社、製造年月: 平成28年9月、記号番号: S21603961、その他: GSF型及び以上に付属する物件一式
- (2) 物件9の建物について
 ア 種類: 攪拌醗酵機(岡田式発酵装置)、個数又は延長: 1台、製造者: 株式会社岡田製作所、製造年月: 平成27年11月、記号番号: 制作No.909、型式: ND2000-2.3T
- (3) 物件10の建物(主である建物、附属建物符号1)について
 ア 種類: 成鶏ケージシステム、構造: 鋼製、個数又は延長: ケージ列 8段2列、製造者:

(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

ビッグダッチマン社、製造年月：平成28年12月、その他：UVL-639A、収容羽数61,440羽
 イ 種類：ファームパッカー、構造：鋼製、個数又は延長：1台、製造者：株式会社ナベル、
 製造年月：平成28年10月、その他：FFP4100、処理能力40,000卵/時
 ウ 種類：台秤、構造：鋼製、個数又は延長：1台、製造者：株式会社クボタ、製造年月：平
 成28年10月、記号番号：CC16-0586-0、その他：KS-C880
 及び以上に付属する物件一式

9 前項記載の機械器具類のほか、次の物件には、以下の機械器具類が備え付けられている。

- (1) 物件7の建物（附属建物符号2）について
 - ア 種類：鶏ゲージ、構造：鋼製、個数：1式、製造者、製造年月等：不明
 - イ 種類：ファームパッカー、構造：鋼製、個数：1式、製造者、製造年月等：不明
- (2) 物件7の建物（附属建物符号8）について
 - ア 種類：攪拌醗酵機、個数：1台、製造者、製造年月等：不明
- (3) 物件7の建物（附属建物符号9）について
 - ア 種類：攪拌醗酵機、個数：1台、製造者、製造年月等：不明
- (4) 物件8の建物について
 - ア 種類：給袋式自動包装機、個数：1台、製造者、製造年月等：不明
- (5) 物件10の建物について
 - ア 種類：送風機、個数：1台、製造者、製造年月等：不明
- (6) 物件11の建物について
 - ア 種類：成鶏ケージシステム、構造：鋼製、個数又は延長：ケージ列 8段2列、製造者：ビッグダッチマン社、製造年月等：不明
 - イ 種類：送風機、個数：1台、製造者、製造年月等：不明

10 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7の建物（主である建物）について、屋根及び外壁トタンの錆等が確認されるなど、全体的に経年相応に老朽化、劣化している建物であると認められた。
- (2) 物件7の建物（附属建物符号1）について、外壁トタンの錆等が確認されるなど、全体的に経年相応に老朽化、劣化している建物であると認められた。
- (3) 物件7の建物（附属建物符号2）について、全体的に経年相応に老朽化、劣化している建物であると認められた。鳥獣類の感染症感染防止の観点から、評価人の意見を聴いて、建物入口付近の立入りに止め、同建物の奥まで立ち入らないこととした。
- (4) 物件7の建物（附属建物符号6）について、シャッターの損傷が認められたほか、全体的に経年相応に劣化している建物であると認められた。
- (5) 物件7の建物（附属建物符号7）について、外壁トタンの損傷が認められるなど、経年相応に劣化している建物であると認められた。
- (6) 物件7の建物（附属建物符号8）について、全体的に経年相応に劣化している建物であると認められた。
- (7) 物件7の建物（附属建物符号9）について、全体的に経年相応に劣化している建物であると認められた。攪拌醗酵機が稼働しており、入口付近からの立入りに止めた。
- (8) 物件7の建物（附属建物符号10）について、全体的に経年相応に老朽化、劣化している建物であると認められた。建物内には鶏糞等がかなり堆積しており、外部からの見分に止めた。
- (9) 物件7の建物（未登記附属建物）について、特に不具合等は確認されなかった。
- (10) 物件8の建物（主である建物）について、外壁トタンの錆、汚損等が認められるなど、経年相応に劣化している建物であると認められた。
- (11) 物件9の建物（主である建物）について、全体的に経年相応に劣化している建物であると認められた。攪拌醗酵機が稼働しており、入口付近からの立入りに止めた。

(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

- (12) 物件10の建物（主である建物）について、鳥獣類の感染症感染防止の観点から、評価人の意見を聴いて、建物入口付近の立入りに止め、同建物の奥まで立ち入らないこととした。
- (13) 物件10の建物（附属建物符号1）及び物件11の建物（主である建物）について、鳥獣類の感染症感染防止の観点から、評価人の意見を聴いて、立ち入らないこととした。

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

(調査経過用)

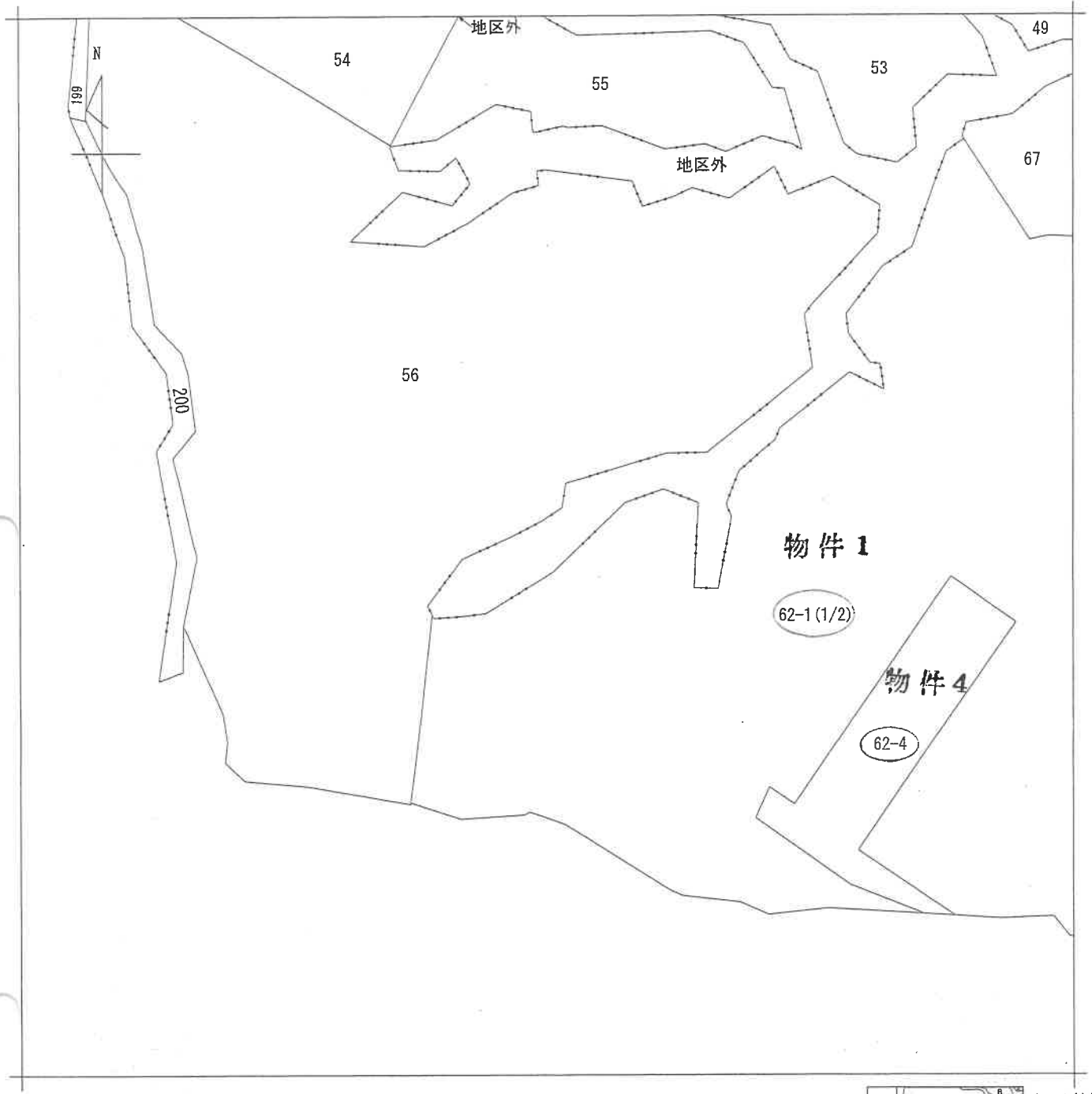
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5 年12月28日 (木) 14 : 10 - 14 : 25	富山地方法務局砺波支局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地・建物登記事項全部証明書、土地登記事項要約書等の取寄せ
5 年12月28日 (木) 14 : 55 - 15 : 15	南砺市役所	家屋平面図の取寄せ
5 年12月28日 (木) 15 : 40 - 16 : 20	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
5 年12月28日 (木) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書を送付
6 年 2 月27日 (火) : - :	当庁執行官室	富山県砺波農林振興センター宛て森林簿、森林計画図等の取寄せ (送付申請)
6 年 3 月12日 (火) 13 : 00 - 15 : 00	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の担当者と面談 評価人同行
6 年 4 月30日 (火) 13 : 00 - 14 : 30 14 : 40 - 14 : 50	物件所在地	立入調査、写真撮影 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10月24日(木) : - :	当庁執行官室	KDDIエンジニアリング株式会社宛て照会書送付(返送用切手添付)
6年10月31日(木) 13:30-14:40	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
7年1月9日(木) 13:00-13:10	富山地方方法務局砺波支局	建物登記事項全部証明書の取寄せ
7年1月9日(木) : - :	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社高岡配電部及び有限会社山崎冷菓各宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年1月16日(木) 13:25-13:30	当庁執行官室	有限会社山崎冷菓の担当者から電話聴取
7年2月27日(木) 16:55-17:05	当庁執行官室	所有者の担当者から電話聴取
7年3月12日(水) 11:15-11:20	当庁執行官室	所有者の担当者から電話聴取
(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

イ 地区外



(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	南砺市七村字滝寺				地番	62番1			
出力縮	1/1200	精度区分		座標系又は記号		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	昭和35年4月1日			備付年月日(原図)	昭和35年4月1日			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。

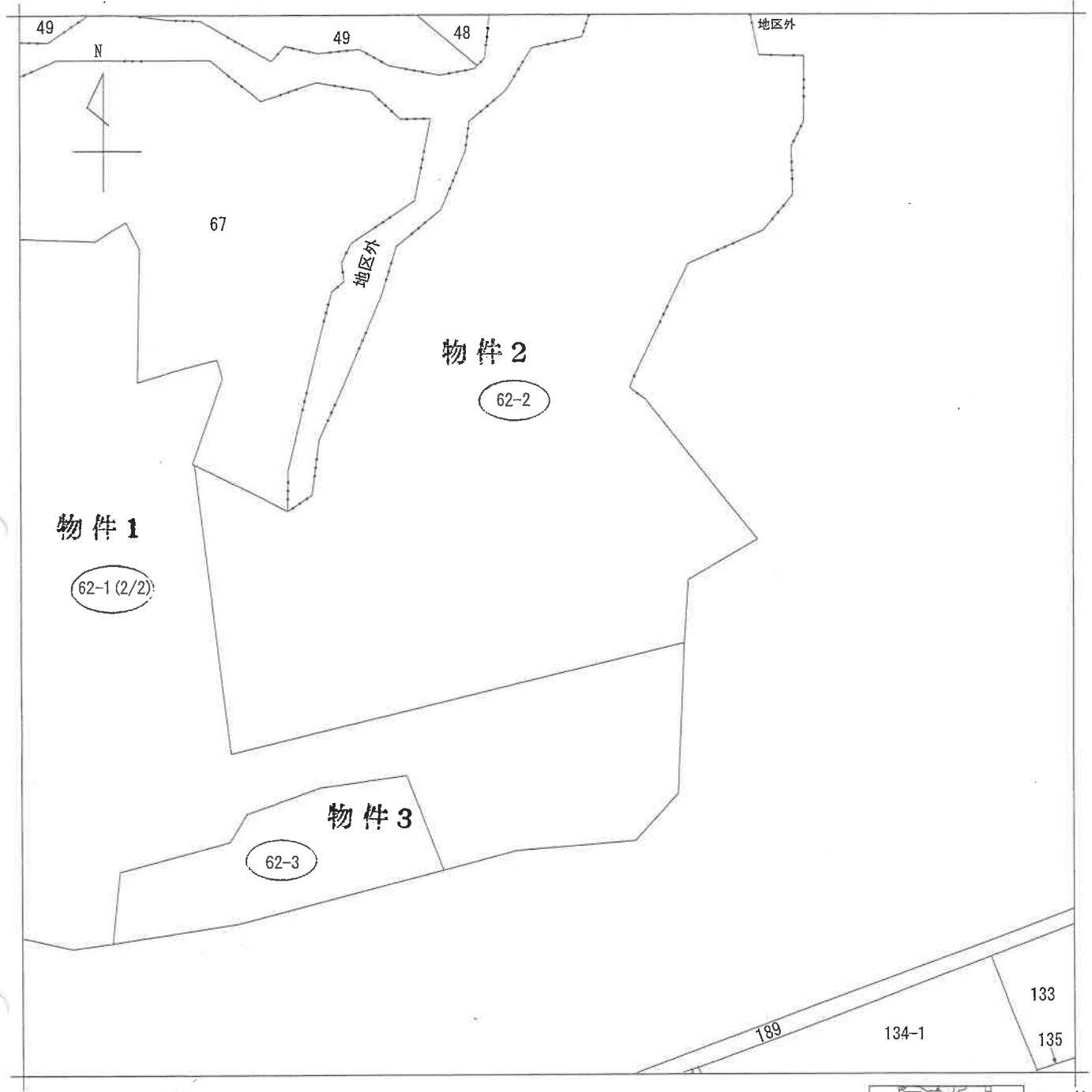
令和5年12月28日
富山地方法務局砺波支局
登記官

請求番号：6-1
(1/2)

(24 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。



A 七村字滝寺
B 七村字滝寺

請 求 部 分	所 在 南砺市七村字滝寺					地 番 62番1				
出 力 尺 寸	1/1200	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 是 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	昭和35年4月1日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和35年4月1日		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5年12月28日
富山地方務局砺波支局
登記官

請求番号：6-1
(2/2)

(25 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。



A 七村字滝寺

請 求 部 分	所 在	南砺市七村字滝寺				地 番	62番2			
出 力 縮 尺	1/1200	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	昭和35年4月1日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和35年4月1日		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。

令和5年12月28日
富山地方方法務局砺波支局
登記官

請求番号：6-3
(1/1)

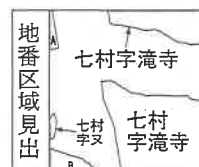
A4判に縮小

(26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。



A 七村字又
B 七村字又

請求部	所在	南砺市七村字滝寺				地番	147番1			
出力縮	1/1200	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	昭和35年4月1日			備付年月日(原図)	昭和35年4月1日			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。

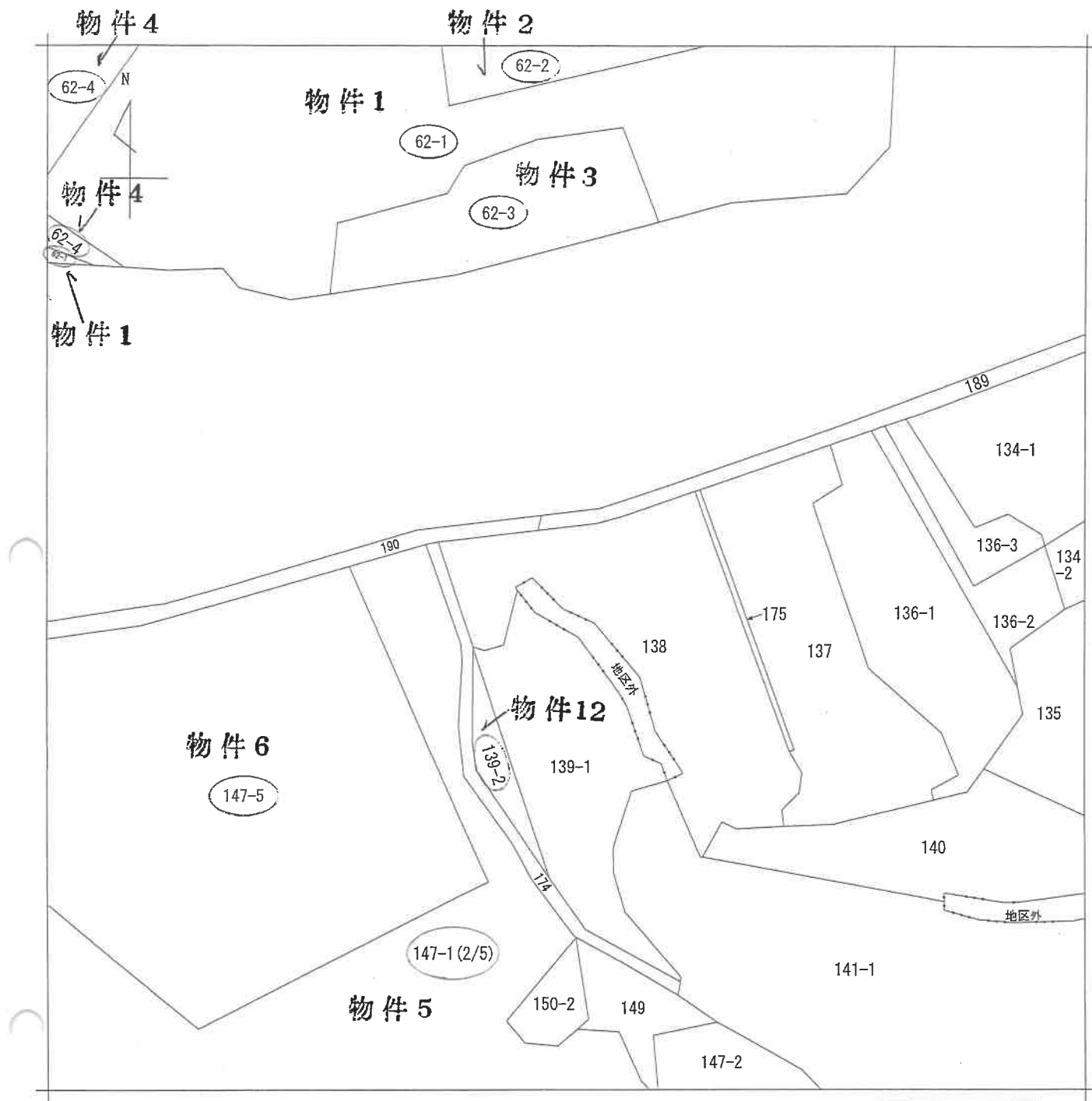
令和5年12月28日
富山地方法務局砺波支局
登記官

請求番号：6-5
(1/4)

A4判に縮小

(27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	所在	南砺市七村字滝寺				地番	147番1			
出力縮	1/1200	精度区分		座標系又は記号		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	昭和35年4月1日				備付年月日(原図)	昭和35年4月1日		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5年12月28日
富山地方法務局砺波支局
登記官

請求番号：6-5
(2/4)

(28枚目)

A4判に縮小

公用

公用

144-3
3-23

N

物件5

147-1 (4/5)

149

147-2

141-1

142-1

158

157-1

146-1

地区外

147-3

142-4

144-1

144-2

142-3

205

206

143-1

143-2

147-4

146-2

207

145-4

145-1

145-2

4-35

4-36

4-24

4-25

4-32

4-30

4-12

4-27

4-26

4-28

4-42

4-43

4-44

4-41

4-15

4-38

4-37

4-13

4-14

4-39

4-40

地区外

4-20

4-33

10

(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。



A 七村字ヨ

請 求 部 分	所 在 南砺市七村字滝寺					地 番 147番1				
出 力 縮 尺	1/1200	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	昭和35年4月1日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和35年4月1日		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5年12月28日
富山地方方法務局砺波支局
登記官

請求番号：6-5
(4/4)

A4判に縮小

(30枚目)

公用

登記年月日：平成7年12月18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5年12月28日 富山地方裁判所 簡易裁判部

登記簿

0262328

地積測量図

62-3-4-1

地番

土地の所在
富山県七尾市七村字滝寺

求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
62-3			
A	39.93	15.60	622.9080
B	42.50	3.24	137.7000
C	42.50	24.77	1052.7250
D	36.16	17.48	632.0788
E	36.16	9.08	328.6944
F	34.76	25.14	873.8664
G	37.67	24.11	908.2237
H	37.67	8.10	229.7870
I	32.11	8.07	259.1277
J	24.12	9.50	229.1400
合計			5274.2490
合計面積			2637.12 m ²
地積			797.73 坪

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
62-4			
A	82.37	21.80	1795.8560
B	82.37	21.85	1798.7845
C	91.66	7.37	233.3342
D	12.88	6.83	86.6044
E	33.02	9.71	320.6242
F	25.29	9.20	232.6680
G	33.02	4.10	135.3920
合計			4804.0633
合計面積			2302.03165 m ²
地積			2302.03 坪
合計面積			698.38 m ²

合計面積 4839.15615 m²

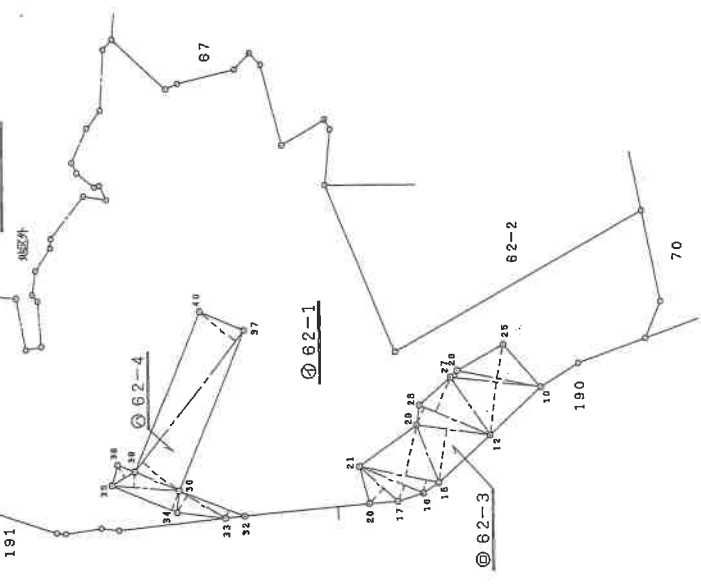
地番 公積	合計面積	残地
62-1	4939.15615	37840.71885
42778.875		37840.71 m ²
地積		11446.81 坪

地番	地積	坪数
62-1	37840.71 m ²	11446.81 坪
62-3	2637.12 m ²	797.73 坪
62-4	2302.03 m ²	698.38 坪

1/2



全体図



作製者
土地家屋調査士

(平成7年2月1日作製)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用紙)

平成七年二月十八日

物件1.3.4

登記年月日：平成7年12月18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5年12月28日 富山地方裁判所横波支局

登記証

(32枚目)

請求番号：6-2

(2/2)

測量図

地番 62-3、-4、-1

土地の所在 南砺市七尾町七村字滝寺

0262329

2/2

詳細図

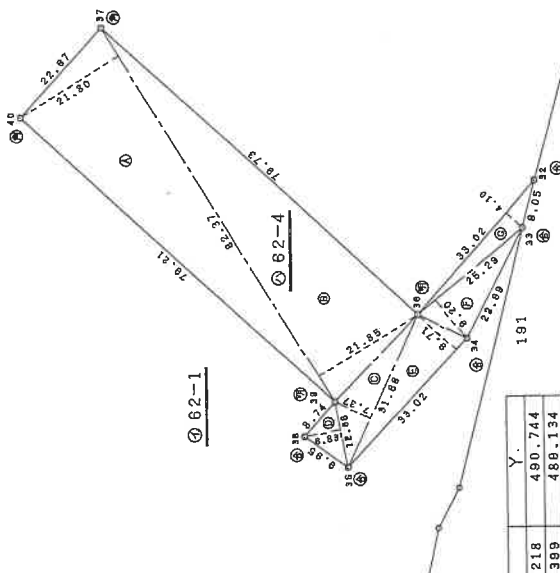


④ 62-1

④ 62-1

④ 62-4

62-2



点 名	X	Y
21	526.218	490.744
20	508.399	489.134
17	504.712	501.862
16	504.093	514.021
15	505.930	522.482
12	518.118	552.594
10	530.653	582.466
25	564.968	572.816
26	551.857	648.505
27	540.985	544.628
28	543.172	526.497
28	534.807	522.078
34	536.728	403.903
33	528.100	424.289
32	523.775	433.033
39	545.793	408.420
37	604.212	482.685
40	619.633	448.063
39	581.530	392.233
38	567.285	385.637
35	559.244	379.757

境界点	境界線の種類
㊦	杭
㊧	木
㊨	示
㊩	板
㊪	コンクリート杭
㊫	合成樹脂杭
㊬	コンクリート角
㊭	ビ
㊮	鉄
㊯	刻
㊰	赤ペンギ

永久標

10, 12, 15, 16, 17, 20, 21, 25, 26, 27, 28, 29
32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40

作製者

土地家屋調査士

(平成7年12月11日作製)

申請人

縮尺

1/1000

A4判に縮小

物件 1, 3, 4

平成七年十二月八日登記

登記年月日：昭和55年2月7日

公用

0262327

八郎庄

62番 宅地 63253.00㎡

求積
62-2 (B)

特	底辺	高さ	積	計	面積
1	30.00	5.00	150.00		
2	27.00	7.00	189.00		
3	30.00	2.00	60.00		
4	45.50	13.00	591.50		
5	42.00	6.00	252.00		
6	50.50	7.00	353.50		
7	23.00	10.50	241.50		
8	68.00	13.00	884.00		
9	68.00	7.00	476.00		
10	76.00	11.00	836.00		
11	77.00	13.50	1039.50		
12	77.00	2.00	154.00		
13	76.50	13.00	994.50		
14	76.50	15.00	1147.50		
15	74.00	12.00	888.00		
16	74.00	13.00	962.00		
17	72.00	14.00	1008.00		
18	84.00	11.00	924.00		
19	84.00	27.00	2268.00		
20	77.50	3.00	232.50		
21	79.50	17.50	1391.25		
22	72.00	23.00	1656.00		
23	77.50	3.00	232.50		
24	78.00	14.00	1092.00		
25	106.00	2.00	212.00		
26	115.00	47.00	5385.00		
27	53.00	21.50	1139.50		
28	119.00	16.50	1963.50		
29	133.00	12.00	1596.00		
30	133.50	2.00	267.00		
計			20473.12㎡		

面積 20473.12㎡

62-1 (A)
63253.00 - 20473.825 = 42779.175

面積 42779.175㎡

福野町役場 (54年12月18日)

農業協同組合

作製者

申請
署名者

福野町農業協同組合

昭和55年2月7日登記

1/1200

物件 2

地積測量図

宇波寺

七村

東端波郡福野町

土地の所在

番 62-1, 62-2

前 62

0505080

A4判に縮小

(33枚目)

請求番号：6-4

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5年12月28日

富山地方裁判所福野支部

登記官

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5年12月28日 富山地方税務局富坂支局 登記官

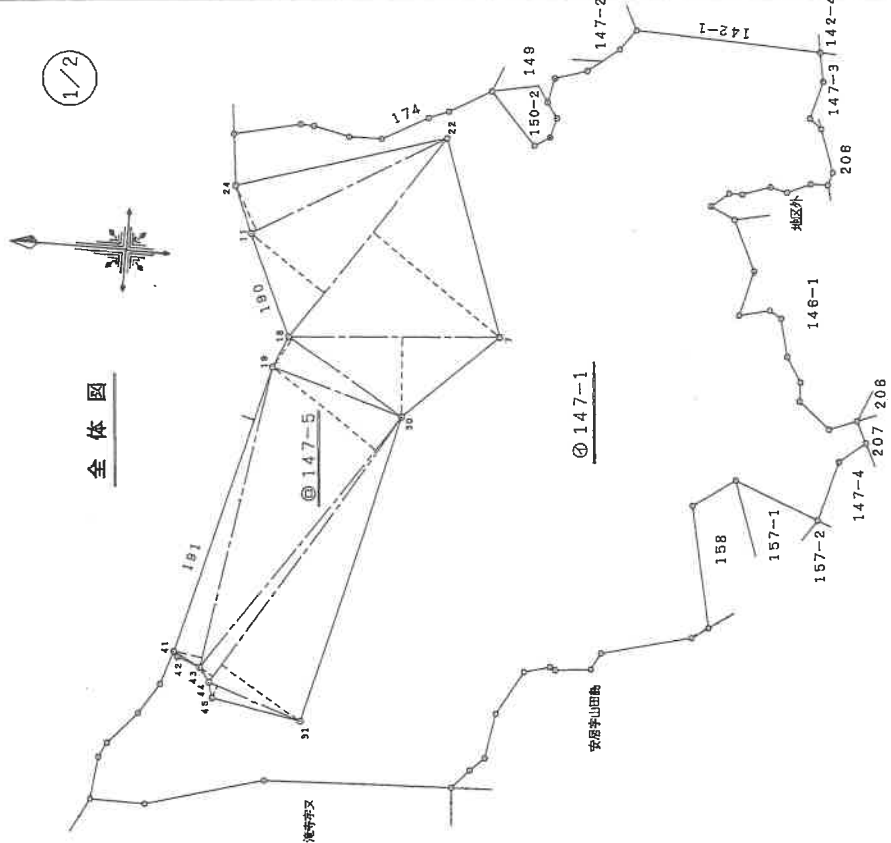
(34枚目)

0262376

地積測量図

地番 147-5, - /

土地の所在 南砺市と兼所 東砺波郡福野町七村字滝寺



求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
A	100.86	22.80	2299.6080
B	116.78	43.89	5102.1182
C	116.78	76.89	8979.2142
D	98.48	36.91	3634.8068
E	64.29	15.79	1011.2817
F	148.63	61.21	9097.9423
G	151.47	7.64	1157.2308
H	151.47	44.79	6784.3413
I	45.80	8.05	368.6950
J	142.80	13.48	1926.2820
K	14.21	1.37	19.4677
合計			40289.7880
合計面積			20144.89400 m ²
合計地積			20144.89 m ²

地番 公簿	① 147-1	合計面積	残地
77235.2050	20144.89400	57090.31100	57090.31 m ²
		地積	17289.81 m ²

地番	地積	坪数
① 147-1	57090.31 m ²	17289.81坪
② 147-5	20144.89 m ²	6083.83坪

A4判に縮小

作製者 土地家屋調査士

(平成7年12月11日作製)

と な み 野 農 業 協 同 組 合

申請人

縮尺

1/2500

物件5.6

平成七年四月廿八日登記

登記年月日：平成7年12月18日

公用

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5年12月28日 富山地方裁判所 破産部 破産管財人

登記簿

(35 枚目)

請求番号：6-6

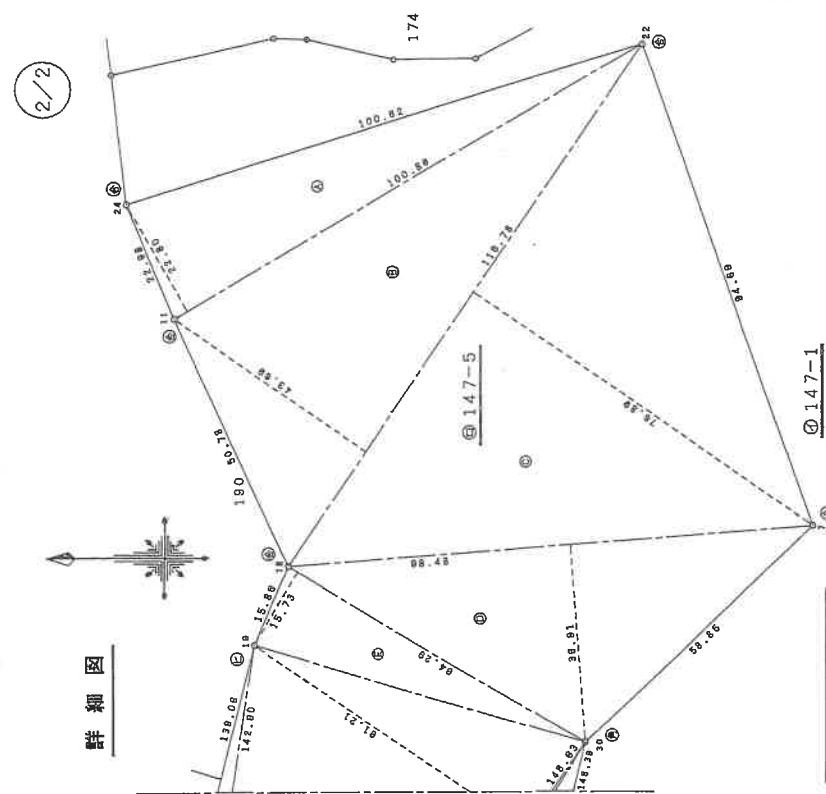
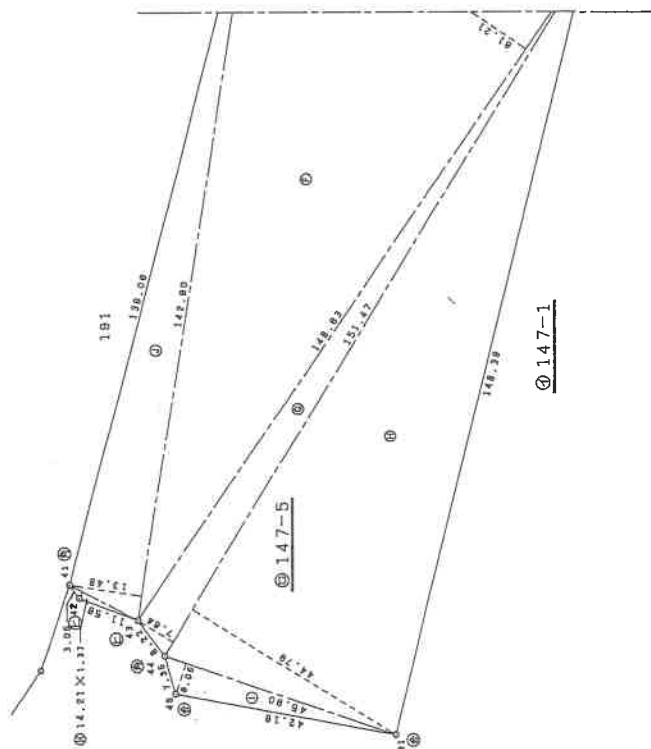
(2/2)

0262377

地番 147-5, -1

地積測量図

土地の所在 富山県富山市七村字滝寺



点名	X	Y
7	395.874	520.328
22	427.906	609.358
24	524.211	580.218
18	493.877	513.003
19	500.203	488.484
41	534.961	363.823
42	533.167	361.354
43	522.341	357.289
44	517.392	350.722
45	515.380	343.651
31	473.928	335.978
30	438.638	480.115
11	516.310	559.056

境界点	境界線の種類
㊦	木
㊧	金
㊨	コンクリート杭
㊩	合成樹脂杭
㊪	コンクリート角
㊫	鉄
㊬	刻
㊭	赤ペンギ

永久標

7. 11, 18, 19, 22, 24, 30, 31, 41, 42, 43, 44, 45

A4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

(平成7年12月11日作製)

申請人

となみ野農業協同組合

縮尺

1/1000

(富山県土地家屋調査士会印紙)

物件5.6

平成七年四月八日登記

登記年月日：昭和48年2月19日

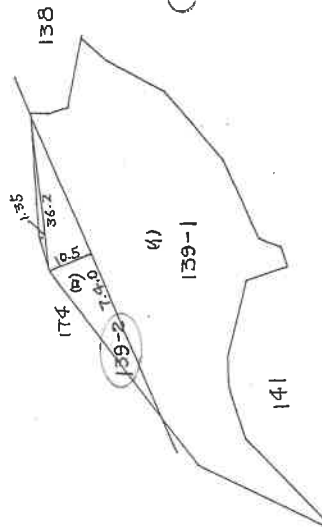
0262351 前 139

地番	139-2, -1
土地の所在	福山市東区福山町七村字浅寺

地積測量図

作製年月日	昭和47年11月2日	作製者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]		

物件 12



○ 1) $74.0 \times 10.5 = 777.0$
 $36.2 \times 1.35 = 48.87$

825.87
412.935

1) $3106 - 412.935 = 2773.065$

求積 1) 412.935 m^2
 1) 2773.065 m^2

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 昭和48年2月19日登記

縮尺	1/1200	単位	m ²
----	--------	----	----------------

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5年12月28日 富山地方裁判所支部

登記官

登記年月日：平成29年11月8日

公用

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5年12月28日 富山地方裁判所防波支局

登記官

(37枚目)

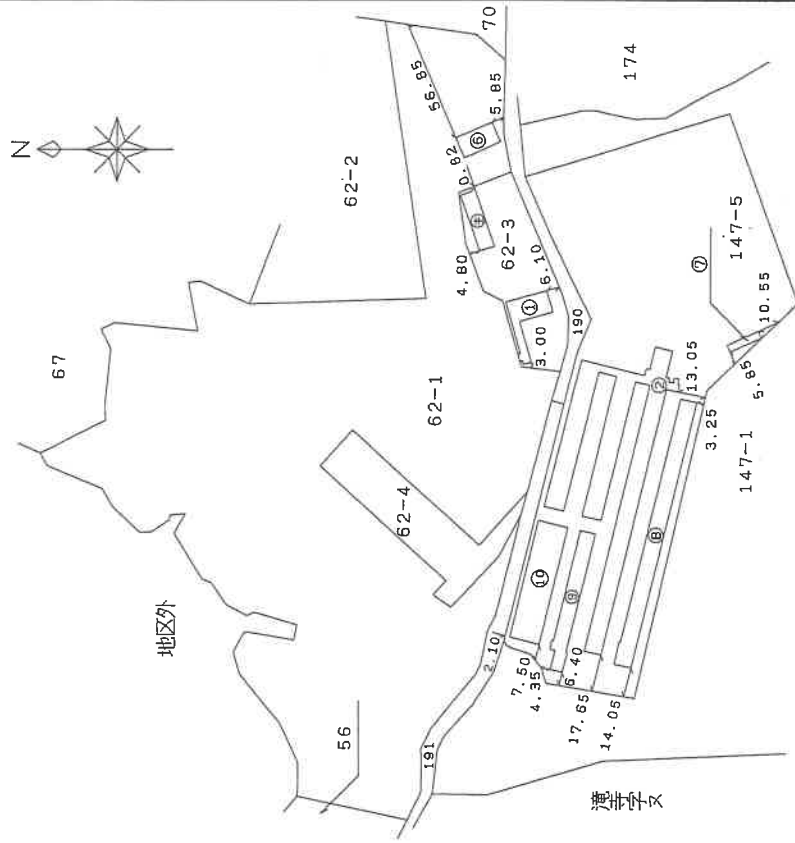
請求番号：6-8

各階平面図

家屋番号 62番3の1

建物図面
各階平面図

建物の所在 南砺市七村字滝寺62番地3、62番地1、147番地5



A4判に縮小

報告書番号 1711072

作成者

土地家屋調査士

9年10月20日作成

縮尺

1/1000

申請人

縮尺

1/2500

令和5年12月28日
富山地方裁判所 砺波支部
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。

登記官

(38枚目)

各階平面図 建物図面 (1/3)

家屋番号 62番3の1

建物の所在 南砺市七村字滝寺62番地3、62番地1、62番地4、147番地5

主たる建物

求積表

① 27.50	× 7.20	= 198.0000
② 1.25	× 1.50	= 1.8750
計		199.8750

床面積 199.87 m²

附属建物 (符号1)

求積表

③ 50.50	× 3.90	= 110.1600
④ 3.50	× 1.20	= 4.3200
⑤ 10.50	× 16.20	= 174.9600
計		289.4400

床面積 289.44 m²

附属建物 (符号2)

求積表

⑦ 127.30	× 8.10	= 1031.1300
⑧ 70.10	× 9.20	= 644.8200
⑨ 70.10	× 8.78	= 615.5580
⑩ 3.50	× 20.96	= 73.3600
⑪ 1.90	× 11.90	= 22.4100
⑫ 2.50	× 2.40	= 6.0000
⑬ 1.70	× 9.90	= 16.8300
⑭ 11.00	× 8.20	= 90.2000
計		2560.0200

床面積 2560.02 m²

報告書№ 1303027

作成者

土地家屋調査士

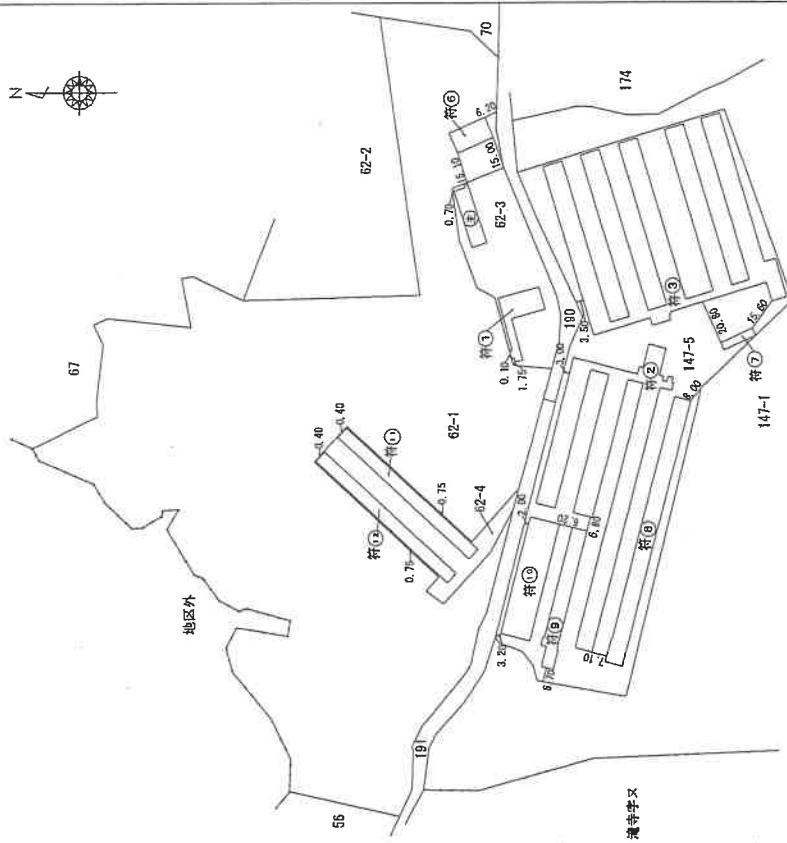
縮尺 1/1000

平成25年3月29日(作成)

申請人

縮尺 1/2500

物件7



A4判に縮小

(1) 平成29年1月16日
平成29年1月16日所在を「南砺市七村字滝寺
62番地3、62番地1、147番地5」と変更
平成19年1月16日建物図面閉鎖

(2) 平成29年1月17日
建物図面閉鎖の年月日を「平成29年1月16
日」と訂正

A4判に縮小

登記年月日：平成25年4月15日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

令和5年12月28日

高山地方裁量課建設支局

登記官

(40枚目)

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。

各階平面図 (2/3)

家屋番号	62番3の1
建物の所在	南砺市七村字満寺62番地3、62番地1、62番地4、147番地5

附属建物 (符号6)

求積表	
① 10.15 × 18.30	= 185.7450
床面積	185.74 m ²

附属建物 (符号7)

求積表	
① 3.70 × 16.30	= 60.3100
床面積	60.31 m ²

附属建物 (符号8)

求積表	
① 11.00 × 8.15	= 90.6500
② 16.40 × 7.75	= 127.1000
計	991.7600
床面積	991.76 m ²

附属建物 (符号9)

求積表	
① 9.50 × 5.75	= 54.6250
② 3.85 × 7.75	= 29.8375
③ 52.90 × 7.15	= 378.2325
計	462.6950
床面積	462.69 m ²

報告書 No. 1303027

作成者

土地家屋調査士

平成25年3月29日(作成)

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

物件 7

附属建物 (符号3)

求積表	
① 12.10 × 12.50	= 151.2500
② 12.10 × 12.50	= 151.2500
③ 12.10 × 12.50	= 151.2500
④ 12.10 × 12.50	= 151.2500
⑤ 12.10 × 12.50	= 151.2500
⑥ 12.10 × 12.50	= 151.2500
⑦ 12.10 × 12.50	= 151.2500
計	1059.4250
床面積	1059.42 m ²

求積表

① 78.40 × 9.20	= 721.2800
② 3.50 × 91.55	= 320.4250
③ 78.40 × 9.20	= 721.2800
④ 3.65 × 8.80	= 32.1680
⑤ 0.95 × 1.10	= 1.0450
⑥ 78.40 × 9.20	= 721.2800
⑦ 78.40 × 9.20	= 721.2800
⑧ 9.20 × 7.27	= 66.8840
⑨ 5.80 × 5.55	= 32.1900
計	4059.4250
床面積	4059.42 m ²

A4判に縮小

請求番号：6-14

(3/6)

B

- (1) 平成29年1月16日
平成29年1月16日所在を「南砺市七村字滝寺
62番地3、62番地1、147番地5」と変更
平成29年1月16日附属建物符号3床面積変更
につき閉鎖

A4判に縮小

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5年12月28日

富山地方支務局 砺波支局

登記証

(42枚目)

請求番号：6-14

(5/6)

C

A4判に縮小

各階平面図 (3/3)

家屋番号	62番3の1
建物の所在	南砺市七村字滝寺62番地3、62番地1、62番地4、147番地5

附属建物 (符号10)

14.00 56.00 8.00

④

求積表

④ 56.00 × 14.00 = 784.0000

床面積 784.00 m²

附属建物 (符号11)

8.00 502.50 8.00

④

求積表

④ 8.00 × 83.75 = 502.5000

床面積 502.50 m²

附属建物 (符号12)

8.00 502.50 8.00

④

求積表

④ 8.00 × 83.75 = 502.5000

床面積 502.50 m²

報告書No.	1303027
作成者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/1000

平成25年3月29日作成

(1) 平成29年1月16日
平成29年1月16日所在を「南砺市七村字滝寺
62番地3、62番地1、147番地5」と変更
平成29年1月16日附属建物符号11、符号1
2取壊しにつき閉鎖

A4判に縮小

登記年月日：平成25年4月15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5年12月28日 富山地方法務局砺波支局

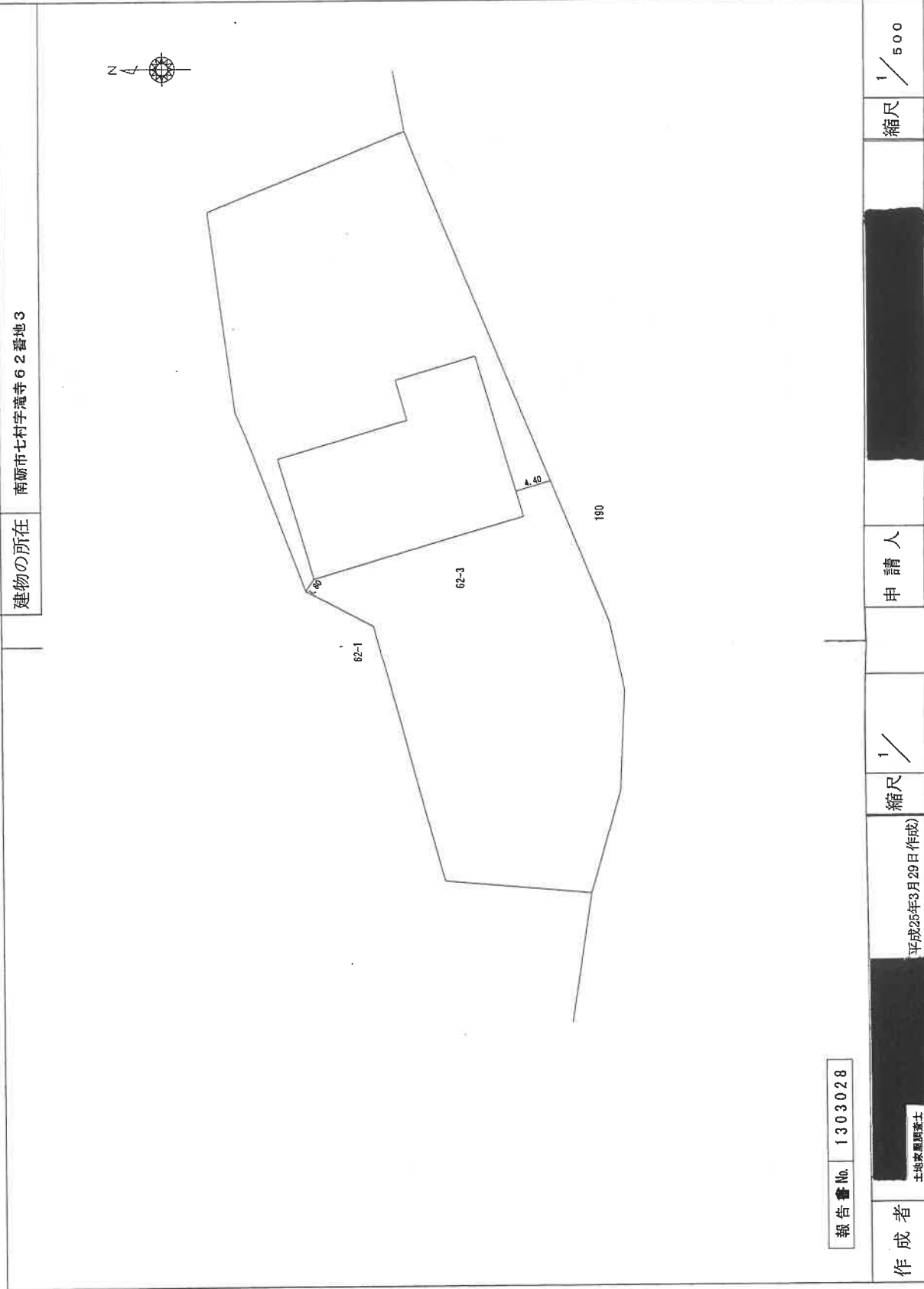
登記官

(44枚目)

(1/2)

建物図面

家屋番号	62番3の2
建物の所在	南砺市七村字滝寺62番地3



A4判に縮小

登記年月日：平成25年4月15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5年12月28日

富山地方支務局砺波支局

登記官

(45枚目)

各階平面図

(2/2)

家屋番号	62番3の2
建物の所在	南砺市七村字滝寺62番地3

報告書No. 1303028		作成者		[Redacted] 土地家屋調査士		平成25年3月29日(作成)		縮尺 1/	申請人	[Redacted]		縮尺 1/250
----------------	--	-----	--	--------------------	--	----------------	--	-------	-----	------------	--	----------

物件 8

床面積 465.57 m²

求積表

①	15.45	×	26.80	=	414.0600
②	6.05	×	10.20	=	61.5100
計				465.5700	

A4判に縮小

登記年月日：平成28年5月6日

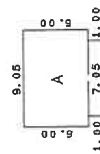
公用

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 62番4

建物の所在 南砺市七村字滝寺62番地4



74.00

B

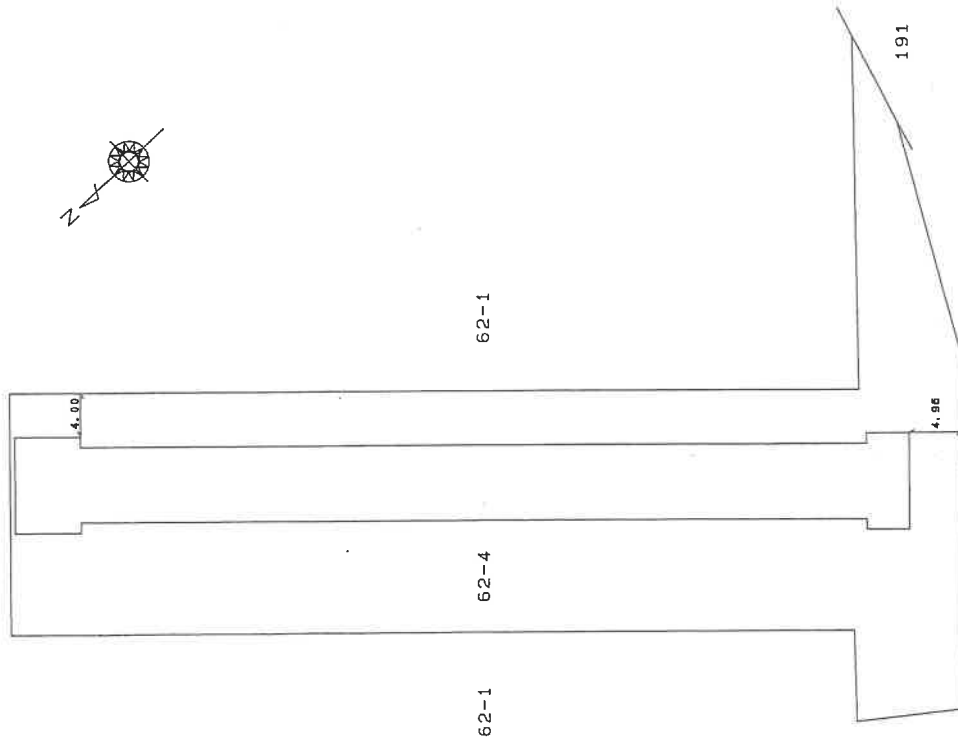


求積表

A	9.05	×	6.00	=	54.3000
B	7.05	×	74.00	=	521.7000
C	9.05	×	4.00	=	36.2000
計					612.2000

床面積 612.20 m²

物件 9



報告書番号 1604281

作成者 土井 誠士郎
家屋

平成28年4月27日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(富山県土地家屋鑑査士会用紙)

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5年12月28日 富山地方支務局 砺波支局

登記官

登記年月日：平成29年1月16日

令和5年12月28日 富山地方建設局 砺波支局

登記省

(47枚目)

請求番号：6-11

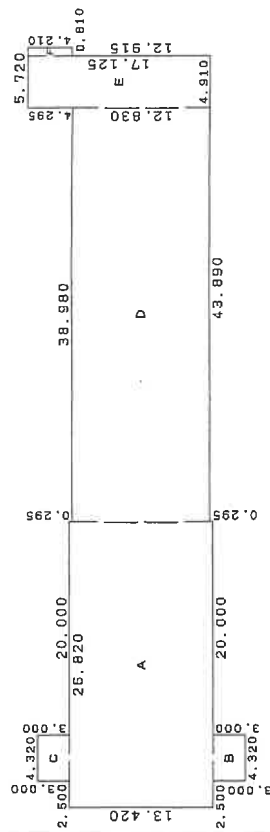
各階平面図

建物図面

家屋番号 147番5

建物の所在 南砺市七村字滝寺147番地5

主である建物

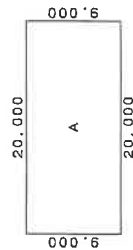


求積表

A	26.820 x 13.420	= 360.9244000
B	4.320 x 3.000	= 12.9600000
C	4.320 x 3.000	= 12.9600000
D	38.980 x 12.830	= 500.1134000
E	4.910 x 17.125	= 84.0837500
F	0.810 x 4.210	= 3.4101000
計		973.4516500

床面積 973.45 m²

附属建物 (符号1)



A4判に縮小

求積表

A	20.000 x 9.000	= 180.0000000
---	----------------	---------------

床面積 180.00 m²

報告書番号 1701132

作成者

土地家屋調査士

(平成29年1月5日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/2500

物件 10

登記年月日：平成29年11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5年12月28日

富山地方裁判所朝波支局

登記簿

(48枚目)

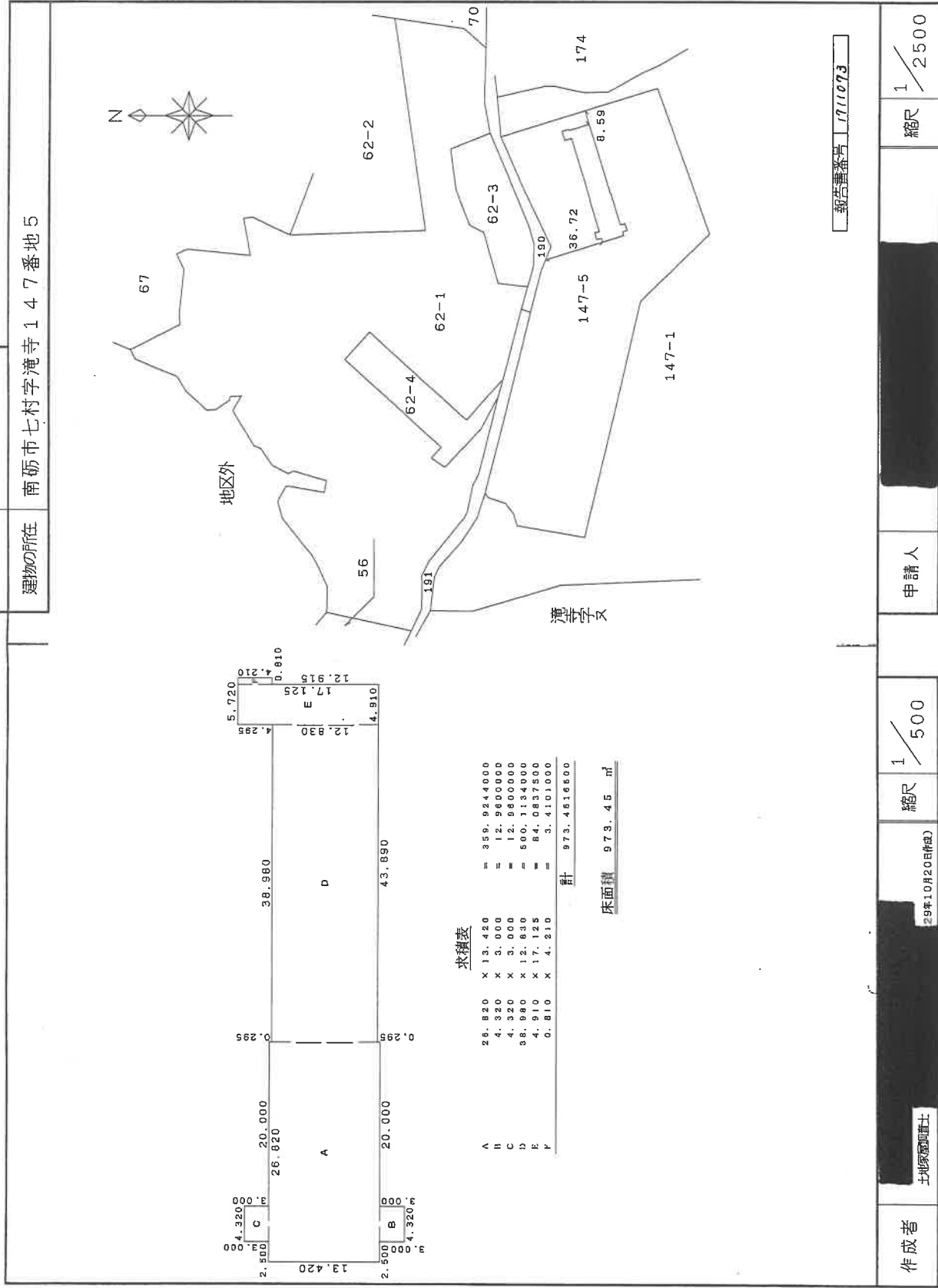
請求番号：6-12

各階平面図

建物図面

家屋番号 147番5の2

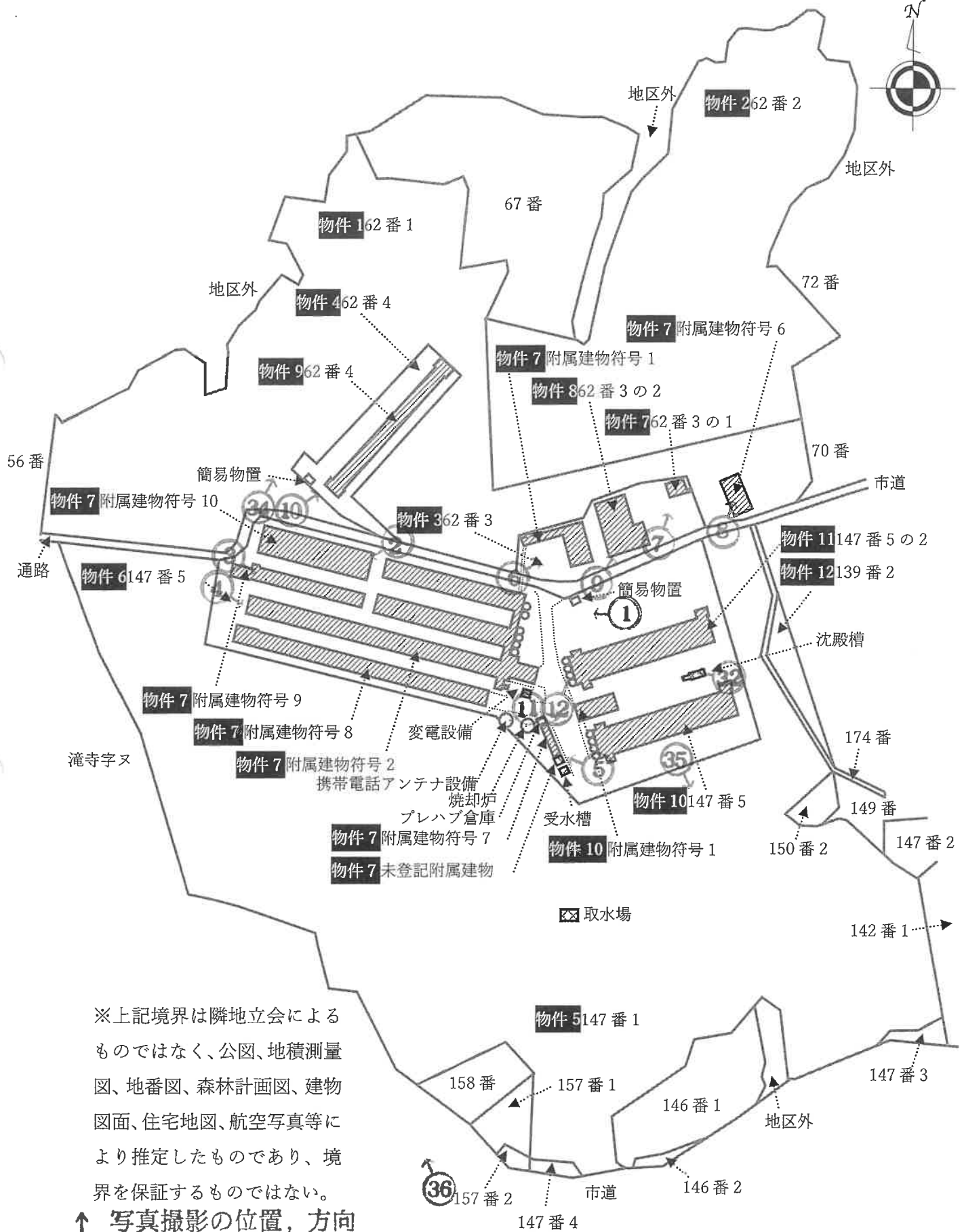
建物の所在 南砺市七村字滝寺147番地5



A4判に縮小

土地建物位置関係図

33



※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、地番図、森林計画図、建物図面、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。

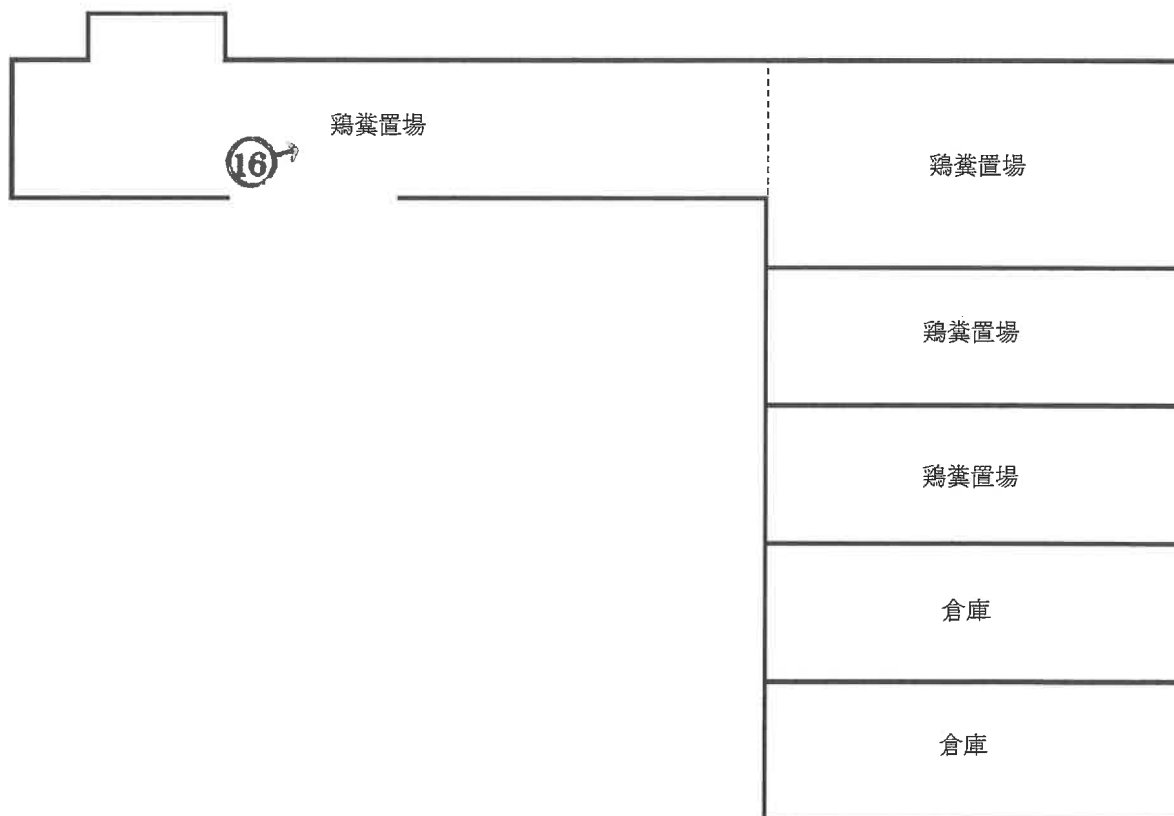
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

建物間取図

【物件 7 主である建物】

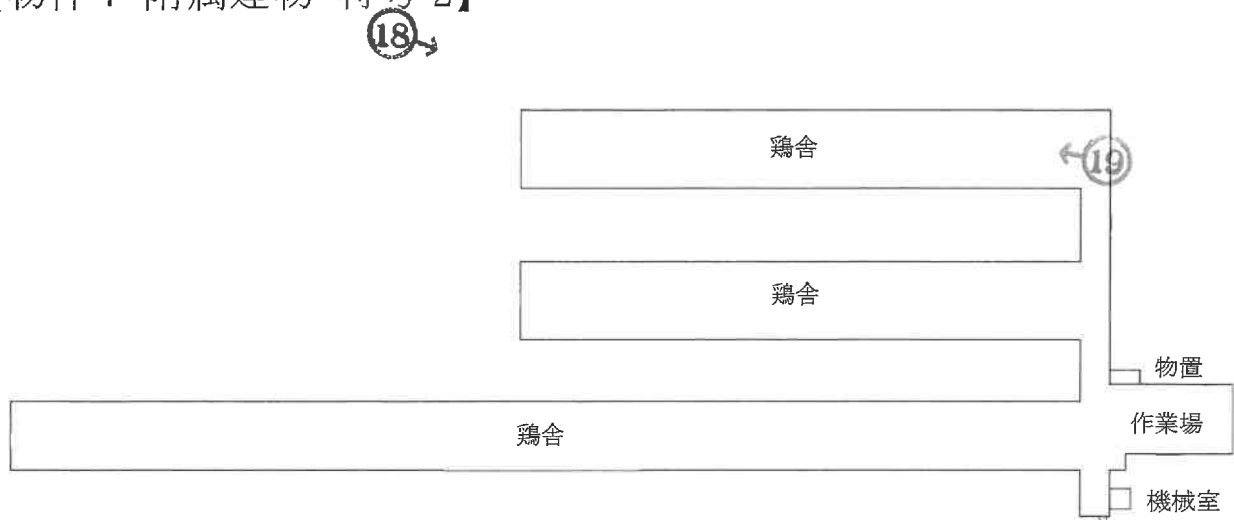


【物件 7 附属建物 符号 1】

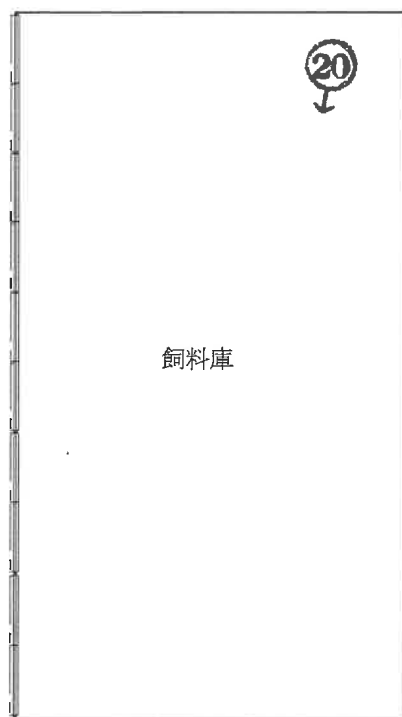


↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

【物件 7 附属建物 符号 2】



【物件 7 附属建物 符号 6】

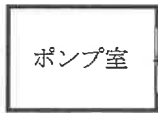


↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

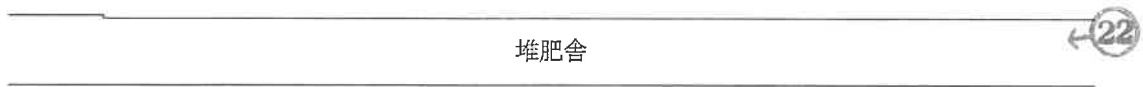
【物件 7 附属建物 符号 7】



【物件 7 未登記附属建物】



【物件 7 附属建物 符号 8】



【物件 7 附属建物 符号 9】



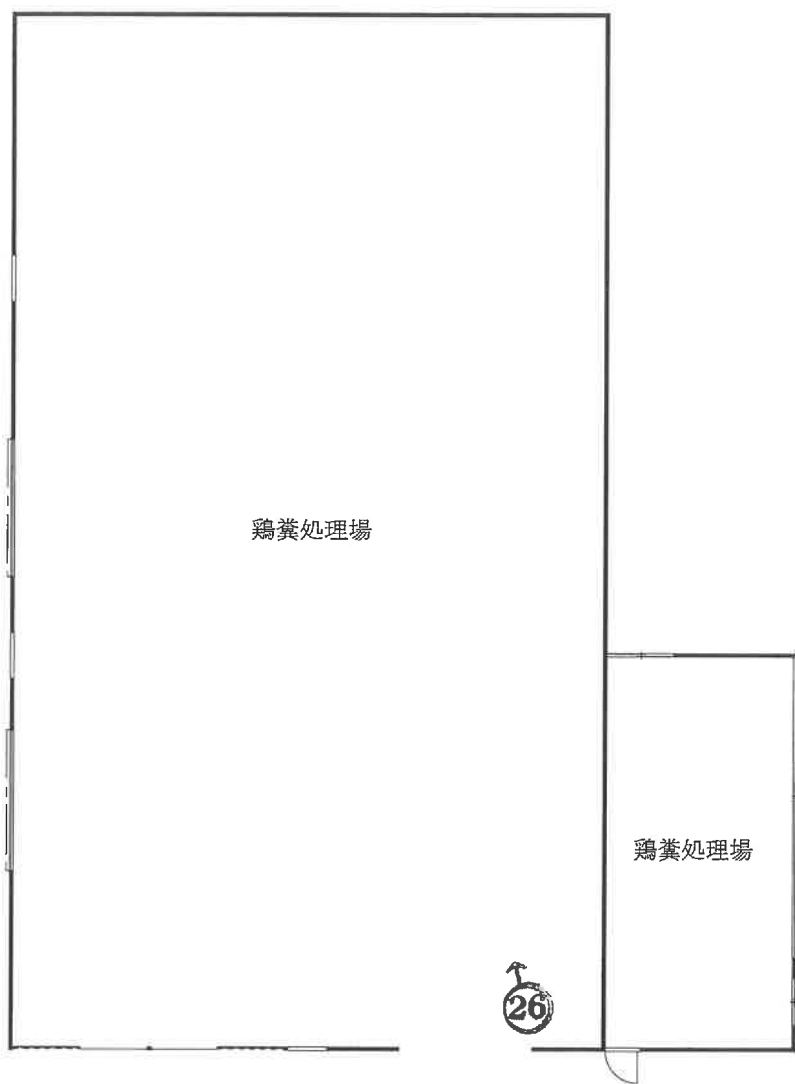
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

【物件 7 附属建物 符号 10】

25

鶏糞処理場

【物件 8】



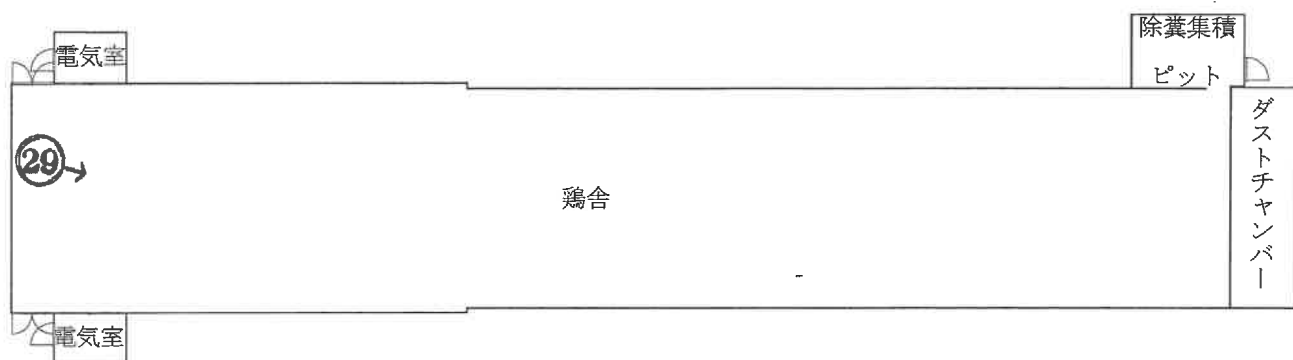
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

【物件 9】



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

【物件 10 主である建物】



28

【物件 10 附属建物符号 1】

30



【物件 11】



31

↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件7の建物(附属2)

写真 1



物件7の建物(附属10)

写真 2



物件7の建物(附属9)

写真 3



物件7の建物(附属2)

物件7の建物(附属8)

写真 4





物件7の建物(主)

写真 7



物件7の建物(附属6)

写真 8



物件8の建物

写真 9



物件9の建物

写真 10



物件10の建物(附属1)

物件10の建物(主)

写真 11



物件11の建物

写真 12





写真 15



物件7の建物(附属1)(以下同じ)

写真 16



写真 17



物件7の建物(附属2)(以下同じ)

写真 18



写真 19



物件7の建物(附属6)

写真 20



物件7の建物(附属7)

写真 21



物件7の建物(附属8)

写真 22



物件7の建物(附属9)(以下同じ)

写真 23



写真 24



物件7の建物(附属10)

写真 25



物件8の建物

写真 26



物件9の建物

写真 27



物件10の建物 (以下同じ)

写真 28



写真 29



物件10の建物(附属1)

写真 30



物件11の建物

写真 31



沈殿槽

写真 32



写真 33



写真 34



写真 35



写真 36



令和 5 年（ケ）第 40 号
令和 6 年 3 月 12 日 現地調査
令和 6 年 4 月 30 日 現地調査
令和 6 年 10 月 31 日 現地調査
令和 7 年 4 月 22 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
小 林 正 伸

第1 評価額

一 括 価 格		
	金	84,800,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	980,000 円
物件 2 (土地)	金	30,000 円
物件 3 (土地)	金	630,000 円
物件 4 (土地)	金	550,000 円
物件 5 (土地)	金	80,000 円
物件 6 (土地)	金	4,820,000 円
物件 7 (建物)	金	5,610,000 円
物件 8 (建物)	金	360,000 円
物件 9 (建物)	金	6,100,000 円
物件10 (建物)	金	34,130,000 円
物件11 (建物)	金	29,600,000 円
物件12 (土地)	金	10,000 円
機 械 器 具	金	1,900,000 円

- 1 一括価格は、物件1～12の各不動産、並びに工場抵当法第3条及び同法2条の適用を受ける機械器具について、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7附属建物符号6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附属建物符号6の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
物件3の内訳価格は、物件7主である建物、物件7附属建物符号1、物件8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主である建物、物件7附属建物符号1、物件8の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
物件4の内訳価格は、物件9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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
物件6の内訳価格は、物件7附属建物符号2・7・8・9・10・未登記附属建物、物件10主である建物、物件10附属建物符号1、物件11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附属建物符号2・7・8・9・10・未登記附属建物、物件10主である建物、物件10附属建物符号1、物件11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 番 地 目 地 積	南砺市七村字滝寺 62番1 原野 37,840m ²	原野、宅地 【原野】 37,440m ² 【宅地】 約400m ² （概測）
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南砺市七村字滝寺 62番2 保安林 20,473m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	南砺市七村字滝寺 62番3 宅地 2,637.12m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	南砺市七村字滝寺 62番4 宅地 2,302.03m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	南砺市七村字滝寺 147番1 保安林 57,090m ²	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	南砺市七村字滝寺 147番5 宅地 20,144.89m ²	同左
7 主である建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南砺市七村字滝寺62番地3、 62番地1、147番地5 62番3の1 事務所・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 199.87m ²	約54.87m ² （概測）
7 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 作業場・倉庫 コンクリートブロック造亜鉛 メッキ鋼板ぶき平家建 289.44m ²	コンクリートブロック・鉄骨 造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

7 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 鶏舎 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 2,560.02㎡	同左
7 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	6 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 185.74㎡	同左
7 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	7 作業場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 60.31㎡	倉庫・車庫 .
7 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	8 堆肥舎 木・コンクリートブロック造 ビニール板ぶき平家建 991.75㎡	同左
7 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	9 堆肥舎 木・コンクリートブロック造 ビニール板ぶき平家建 462.69㎡	同左
7 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	10 堆肥舎 木・コンクリートブロック造 ビニール板ぶき平家建 784.00㎡	木・鉄骨・コンクリートブ ロック造ビニール板ぶき平家 建
7 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記 ポンプ室 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 約11.16㎡（概測）
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南砺市七村字滝寺62番地3 62番3の2 乾燥場 鉄骨造スレート葺平家建 465.57㎡	同左

9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南砺市七村字滝寺62番地4 62番4 堆肥舎 木造ビニール板ぶき平家建 612.20m ²	同左
10 主である建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南砺市七村字滝寺147番地5 147番5 鶏舎 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 973.45m ²	同左
10 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 作業所 木造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 180.00m ²	同左
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南砺市七村字滝寺147番地5 147番5の2 鶏舎 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 973.45	同左
12	所 在 地 番 地 目 地 積	南砺市七村字滝寺 139番2 原野 412m ²	同左
機械器具			次頁のとおり
特 記 事 項			
・ 物件1は一部宅地として利用されており、宅地部分は概測400m²とし、原野部分は登記記録記載数量から当該数量を控除して37,440m²とした。 ・ 物件7主である建物は倉庫部分が4年程度前に大雪により倒壊したため、一部解体されており、床面積は概測による。 ・ 物件7未登記附属建物の床面積は概測による。 ・ 物件11の北方、及び物件9の西方にそれぞれ簡易物置が存する。物件7附属建物符号2の南東方に変電設備が存する。また、物件7附属建物符号7の北側にプレハブ倉庫、西方に携帯電話アンテナ設備、焼却炉が設置されている。 ・ 物件5のほぼ中央付近に山水の取水施設が存する。			

【平成29年6月5日受付第3976号 工場抵当法第3条第2項の機械器具等の目録】

物件10建物(主である建物・附属建物符号1)内

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	その他
①	成鶏ケージシステム	鋼製	ケージ列 8段2列	ビッグダッチ マン社	平成28年12月		UVL-639A 収容羽数 61,440羽
②	ファームパッ カー	鋼製	1台	(株)ナベル	平成28年10月		FFP4100 処理能力 40,000卵/時
③	台秤	鋼製	1台	(株)クボタ	平成28年10月	CC16-0586 -0	KS-C880

及び以上に附属する物件一式

【平成29年6月5日受付第3977号 工場抵当法第3条第2項の機械器具等の目録】

物件6土地内

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	その他
④	沈殿槽	コンクリー ト製	1式	高嶋商事(株)	平成28年8月		
⑤	受水槽	グラスファイ バー製	1基	三菱樹脂イン フラテック(株)	平成28年9月	S21603961	GSF型

及び以上に附属する物件一式

【平成28年6月2日受付第4060号 工場抵当法第3条第2項の機械器具等の目録】

物件9建物内

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	その他
⑥	攪拌醗酵機 (岡田式発酵装置)		1台	(株)岡田製作所	平成27年11月	製作 No. 909	型式: ND2000-2.3T

及び以上に附属する物件一式

【工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具（前記①～⑥を除く）】

No	種類	構造	個数 延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	位置
⑦	成鶏ケージ	鋼製	1式		昭和51年		物件7 附属 建物符号2内
⑧	ファームパッ カー	鋼製	1式		昭和51年		物件7 附属 建物符号2内
⑨	攪拌醗酵機		1台		昭和51年		物件7 附属 建物符号8内
⑩	攪拌醗酵機		1台		平成6年4月		物件7 附属 建物符号9内
⑪	給袋式自動包装 機		1台		平成6年4月		物件8内
⑫	送風機		1台		平成28年9月		物件10内
⑬	成鶏ケージシス テム	鋼製	ケージ列 8段2列	ビッグダッチ マン社	平成29年8月		物件11内
⑭	送風機		1台		平成29年8月		物件11内

※製造年月が不明なため、各機械器具が存する建物の新築又は増築年月を製造年月と推定した。

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、12）

位 置 ・ 交 通	JR城端線「東石黒」駅の北西方約7.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	山林のなかに畜産関連施設が散在する地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	－
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	－
画 地 条 件	面積	140,899.04m ²
		宅地部分 25,484.04m ² 原野 37,852 m ² 保安林 77,563 m ²
	形状	物件5・6北側市道を中心に、 間口 約250m 奥行 北方へ約310m 南方へ約300m 不整形形状地
	地勢	敷地内高低差あり
接面道路の状況	物件5・6北側 幅員約4.5m市道（建築基準法第42条1項1号） 物件5南側 幅員約8.7m市道（建築基準法第42条1項1号） 物件5・6北側市道とは概ね等高であるが、物件5南側市道との接 面部分では市道より高く接道する二方路地	
土地の利用状況等	・物件7～11の敷地及びその周辺の原野、保安林であり、目的外 建物はない。 ・ほぼ中央部に市道が通り、同市道の北側に所在する各土地のう ち、物件1の一部、物件3及び物件4の各土地に物件7（主である 建物、附属建物符号1・6）、物件8及び物件9が建築されており、 物件1のほとんどは原野、物件2は保安林となっている。同市道の 南側に所在する物件6上には物件7（附属建物符号2・7～10及び未 登記附属建物）、物件10（主である建物、附属建物符号1）及び 物件11が建てられており、物件5は保安林、物件12は原野となっ ている。本件各土地の隣接地との境界について、特に物件1、2、 5の各土地は保安林、原野となっており、かなりの高低差がある 傾斜地であるほか、樹木や背丈以上の雑草等が繁茂しているため 立ち入ることができず、境界については不明である。	
供 給 処 理 施 設	上水道	なし
	下水道	なし
	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	有害物質使用特定施設の届出等はなく、周辺に土壌汚染が懸念される施設がないことから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が、周知の埋蔵文化財包蔵地「滝寺跡」遺跡に近接している。 ・物件5のほぼ中央付近に山水の取水施設が存し、受水槽へ送られている。本件において使用している水は全て当該取水場からの水であり、飲料水には使用できない。中央部市道より北側へは地中に配管が通っているとのこと。 ・物件11の北方、及び物件9の西方にそれぞれ簡易物置が存する。物件7附属建物符号2の南東方に変電設備が存する。また、物件7附属建物符号7の北側にプレハブ倉庫、西方に携帯電話アンテナ設備、焼却炉が設置されている。 ・物件6上にKDDI株式会社所有の通信設備1基、物件1・5・6上に北陸電力送配電株式会社所有の電柱8本及び支線7本、物件6上に北陸コカ・コーラボトリング株式会社所有の清涼飲料水自動販売機1台が設置されている（現況調査報告書参照）。

2-1 建物の概況及び利用状況（物件7）

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（登記記載）：昭和48年11月25日新築 経過年数：51年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン張り等 内 壁：板張り等 天 井：ボード張り等 床：土間コンクリート、板張り、畳等 設 備：給排水衛生設備、電気設備等
床面積（現況）	延 約54.87㎡（概測）
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・物置 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状況	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	・4～5年前の大雪の時、雪の重みで建物の一部が崩落したため、当該崩落部分を解体しており、登記記録記載の床面積よりも減少している。床面積は現地概測による。 ・屋根及び外壁トタンに錆、汚損等が確認される等、全体的に老朽化が進んでいる。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存耐用年数	新築年月日（推定）：昭和48年11月25日新築 経過年数：51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・鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン張り等 内 壁：コンクリートブロック現し等 天 井：梁現し 床：土間コンクリート 設 備：鶏糞運搬装置等
床面積（現況）	延 289.44㎡
現 況 用 途 等	現況用途：作業場・倉庫 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状況	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	・新築年月日については登記記録に記載がなく、固定資産公課証明書には昭和48年と記載があることから、主である建物と同時期と推定した。 ・現地調査により一部鉄骨造であることを確認した。 ・物件7附属建物符号2内で出た鶏糞を当該建物東側付近から地下トンネルを経由して本建物に送られ、一時的に保管される。 ・外壁トタンに錆、汚損等が確認される等、全体的に老朽化が進んでいる。

2-3 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び 経済的残存耐用年数	増築年月日（登記記載）：昭和51年月日不詳増築 経過年数：49年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン張り等 内 壁：トタン現し等 天 井：梁現し等 床：土間コンクリート等 設 備：シャッター設備等
床面積（現況）	延 2,560.02㎡
現況用途等	現況用途：鶏舎 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状況	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	・新築年月日については登記記録に記載がなく、固定資産公課証明書には昭和51年と記載されている。登記記録には昭和51年増築とされており、当該増築年を採用した。 ・本建物内で出た鶏糞は本建物東側付近から地下トンネルを経由して物件7附属建物符号1に送られ、一時的に保管される。 ・鶏の飼育ケージ設備が存するが、整備年が古く、鶏への餌やり、採卵、鶏糞を集める作業は自動化されておらず人手が必要である。但し一番南側の鶏舎は採卵作業が自動化されている。 ・屋根及び外壁トタンに錆、汚損等が確認され、全体的に老朽化が進んでいる。

2-4 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	附属建物 符号6
建築時期及び 経済的残存耐用年数	新築年月日（登記記載）：平成12年8月日不詳新築 経過年数：25年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン張り等 内 壁：トタン現し 天 井：梁現し 床：土間コンクリート 設 備：シャッター設備等
床面積（現況）	延 185.74m ²
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	標準的
保守管理の状況	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	・飼料等の倉庫として利用されている。 ・シャッターに損傷が認められたほか、外壁トタンに錆、汚損等が確認され、全体的に老朽化が進んでいる。

2-5 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	附属建物 符号7
建築時期及び 経済的残存耐用年数	新築年月日（登記記載）：平成20年8月日不詳新築 経過年数：17年 経済的残存耐用年数：13年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン張り等 内 壁：トタン現し 天 井：梁現し 床：土間コンクリート 設 備：-
床面積（現況）	延 60.31㎡
現況用途等	現況用途：倉庫・車庫 間取り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準的
保守管理の状況	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	・資材倉庫、一部車庫として利用されている。また犬小屋が存し、犬1匹が飼育されている。 ・外壁トタンの一部に錆、汚損等が認められる。

2-6 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	附属建物 符号8
建築時期及び 経済的残存耐用年数	新築年月日（登記記載） : 昭和51年月日不詳新築 経過年数 : 49年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造 : 木・コンクリートブロック造平家建 屋 根 : ビニール板葺 外 壁 : ビニール板張り 内 壁 : ビニール板現し 天 井 : 梁現し 床 : 土間コンクリート 設 備 : 攪拌醗酵機等
床面積（現況）	延 991.75㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 堆肥舎 間 取 り : 附属資料間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状況	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	屋根及び外壁の一部に汚損が確認される。

2-7 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	附属建物 符号9
建築時期及び 経済的残存耐用年数	新築年月日（登記記載） : 平成6年4月日不詳新築 経過年数 : 31年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造 : 木・コンクリートブロック造平家建 屋 根 : ビニール板葺 外 壁 : ビニール板張り 内 壁 : ビニール板現し 天 井 : 梁現し 床 : 土間コンクリート 設 備 : 攪拌醗酵機等
床面積（現況）	延 462.69㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 堆肥舎 間 取 り : 附属資料間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状況	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	屋根及び外壁の一部に汚損が確認される。

2-8 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	附属建物 符号10
建築時期及び 経済的残存耐用年数	新築年月日（登記記載） : 昭和55年月日不詳新築 経過年数 : 45年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造 : 木・鉄骨・コンクリートブロック造平家建 屋 根 : ビニール板葺 外 壁 : コンクリート 内 壁 : コンクリート現し 天 井 : 梁現し 床 : 土間コンクリート 設 備 : -
床面積（現況）	延 784.00㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 堆肥舎 間 取 り : 附属資料間取図のとおり
品 等	標準的
保守管理の状況	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	・現地調査により一部鉄骨造であることを確認した。 ・コンクリート壁の一部にクラック等が見受けられるが特段の不具合は見受けられない。

2-9 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	新築年月日（推定）：平成20年8月日不詳新築 経過年数：17年 経済的残存耐用年数：8年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：サイディング現し 天 井：梁現し 床：土間コンクリート 設 備：ポンプ設備、電気設備等
床面積（現況）	延 約11.16㎡（概測）
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	標準的
保守管理の状況	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	・床面積は現地概測による。 ・未登記・未課税のため新築年月日は不明であるが、隣接の物件7附属建物符号7と同時期と推定した。 ・特段の不具合は見受けられない。

2-10 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	増築年月日（登記記載）：平成6年4月日不詳増築 経過年数：31年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：トタン張り 内 壁：トタン現し等 天 井：梁現し 床：土間コンクリート 設 備：給袋式自動包装機、シャッター設備等
床面積（現況）	延 465.57㎡
現 況 用 途 等	現況用途：乾燥場 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状況	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	・新築年月日については登記記録に記載がなく、固定資産公課証明書には昭和49年と記載されている。本件においては登記記録記載の増築年を採用した。 ・外壁トタンの錆、汚損等が確認され、老朽化が進んでいる。

2-1 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	新築年月日（登記記載）：平成28年3月1日新築 経過年数：9年 経済的残存耐用年数：16年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：ビニール板葺 外 壁：ビニール板張り 内 壁：ビニール板現し 天 井：梁現し 床：土間コンクリート 設 備：-
床面積（現況）	延 612.20㎡
現 況 用 途 等	現況用途：堆肥舎 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	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	外壁の一部に汚損等が確認される。

2-1 2 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	新築年月日（登記記載）：平成28年9月30日新築 経過年数：9年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：合金メッキ鋼板張り 天 井：合金メッキ鋼板張り 床：土間コンクリート 設 備：成鶏ケージシステム等
床面積（現況）	延 973.45㎡
現 況 用 途 等	現況用途：鶏舎 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準的
保守管理の状況	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・鶏への餌やり、採卵、鶏糞を集める作業が自動化された成鶏ケージシステムが設置されている。 ・外壁の一部に汚損等が確認されるが、特段の不具合は認められない。

2-1 3 建物の概況及び利用状況（物件10）

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存耐用年数	新築年月日（推定）：平成28年9月30日新築 経過年数：9年 経済的残存耐用年数：16年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス、サイディング現し等 天 井：クロス、梁現し等 床：土間コンクリート等 設 備：給排水衛生設備、電気設備、集卵設備等
床面積（現況）	延 180.00㎡
現況用途等	現況用途：作業所 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準的
保守管理の状況	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・新築年月日については登記記録に記載がなく、固定資産公課証明書には平成28年と記載があることから、主である建物と同時期と推定した。 ・各鶏舎で産まれた卵の集卵場として利用されている。 ・外壁の一部に汚損等が確認されるが、特段の不具合は認められない。

2-1 4 建物の概況及び利用状況（物件11）

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（登記記載）：平成29年8月8日新築 経過年数：8年 経済的残存耐用年数：22年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：合金メッキ鋼板張り 天 井：合金メッキ鋼板張り 床：土間コンクリート 設 備：成鶏ケージシステム等
床面積（現況）	延 973.45㎡
現 況 用 途 等	現況用途：鶏舎 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準的
保守管理の状況	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・鶏への餌やり、採卵、鶏糞を集める作業が自動化された成鶏ケージシステムが設置されている。 ・外壁の一部に汚損等が確認されるが、特段の不具合は認められない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6、12（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 原野	98	0.50	37,440.00		1,830,000
1 宅地	2,200	0.63	400.00	0.60	330,000
2 保安林	98	0.03	20,473.00		60,000
3 宅地	2,200	0.63	2,637.12	0.60	2,190,000
4 宅地	2,200	0.63	2,302.03	0.60	1,910,000
5 保安林	98	0.03	57,090.00		170,000
6 宅地	2,200	0.63	20,144.89	0.60	16,750,000
12 原野	98	0.50	412.00		20,000

(端数処理)

【宅地部分】

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南砺(県)-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,500\text{円/㎡} & \times & \frac{98.2}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{198} & \div & 2,200\text{円/㎡} \end{array}$$

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+1%

地 域 格 差 : 街路条件（幅員、系統連続性等）+4%

環境条件（周辺環境等）+90%

補正率（相乗積）1.98

イ 個 別 格 差 : 二方路地 ±0%

形状 -10%

規模 -30%

補正率（相乗積）0.63

ウ 地 積 : 登記数量による。物件1の宅地面積は概測による。

エ 建 付 減 価 : 築後約9～51年を経過した養鶏施設の敷地であり、建付減価を上記のとおりと判断した。

【原野・保安林部分】

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(林)20-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
50円/㎡	$\times \frac{98.4}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{50}$	$\div$ 98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 : なし

地 域 格 差 : 地勢等 -50%
補正率 (相乗積) 0.50

イ 個 別 格 差 : 【原野】

規模 -50%
補正率 (相乗積) 0.50

【保安林】

規模 -70%
保安林 -90%
補正率 (相乗積) 0.03

ウ 地 積 : 登記数量による。

② 物件7～11（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 主	120,000	約 54.87	0.01	70,000
7 符1	50,000	289.44	0.01	140,000
7 符2	50,000	2,560.02	0.01	1,280,000
7 符6	60,000	185.74	0.10	1,110,000
7 符7	100,000	60.31	0.32	1,930,000
7 符8	50,000	991.75	0.01	500,000
7 符9	50,000	462.69	0.01	230,000
7 符10	50,000	784.00	0.02	780,000
7 未登記	180,000	約 11.16	0.24	480,000
小計	－	－	－	6,520,000
8	50,000	465.57	0.01	230,000
9	50,000	612.20	0.39	11,940,000
10 主	120,000	973.45	0.50	58,410,000
10 符1	140,000	180.00	0.46	11,590,000
小計	－	－	－	70,000,000
11	120,000	973.45	0.52	60,740,000
計				149,430,000

(端数処理)

ウ 現価率

【物件7 主である建物】

経過年数：新築後51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 $0.03 + (0.97 \times 0 \text{年} / 51 \text{年} + 0 \text{年}) = 0.03$

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を80%と判定

現 価 率： $0.03 \times (1 - 80\%) \div 0.01$

【物件7 附属建物 符号1】

経過年数：新築後51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 $0.03 + (0.97 \times 0 \text{年} / 51 \text{年} + 0 \text{年}) = 0.03$

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を80%と判定

現 価 率： $0.03 \times (1 - 80\%) \div 0.01$

【物件7 附属建物 符号2】

経過年数：新築後49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 $0.03 + (0.97 \times 0 \text{年} / 49 \text{年} + 0 \text{年}) = 0.03$

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を80%と判定

現 価 率： $0.03 \times (1 - 80\%) \div 0.01$

【物件7 附属建物 符号6】

経過年数：新築後25年、経済的残存耐用年数：5年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率 $0.03 + (0.97 \times 5 \text{年} / 25 \text{年} + 5 \text{年}) \div 0.19$

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を50%と判定

現 価 率： $0.19 \times (1 - 50\%) \div 0.1$

【物件7 附属建物 符号7】

経過年数：新築後17年、経済的残存耐用年数：13年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率 $0.03 + (0.97 \times 13 \text{年} / 17 \text{年} + 13 \text{年}) \div 0.45$

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を30%と判定

現 価 率： $0.45 \times (1 - 30\%) \div 0.32$

【物件7 附属建物 符号8】

経過年数：新築後49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 $0.03 + (0.97 \times 0 \text{年} / 49 \text{年} + 0 \text{年}) = 0.03$

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を80%と判定

現 価 率： $0.03 \times (1 - 80\%) \div 0.01$

【物件7 附属建物 符号9】

経過年数：新築後31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 $0.03 + (0.97 \times 0 \text{年} / 31 \text{年} + 0 \text{年}) = 0.03$

観 察 減 価 法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を60%と判定

現 価 率： $0.03 \times (1 - 60\%) \div 0.01$

【物件7 附属建物 符号10】

経過年数：新築後45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 $0.03 + (0.97 \times 0 \text{年} / 45 \text{年} + 0 \text{年}) = 0.03$

観 察 減 価 法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を50%と判定

現 価 率： $0.03 \times (1 - 20\%) \div 0.02$

【物件7 附属建物 未登記】

経過年数：新築後17年、経済的残存耐用年数：8年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率 $0.03 + (0.97 \times 8 \text{年} / 17 \text{年} + 8 \text{年}) \div 0.34$

観 察 減 価 法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を30%と判定

現 価 率： $0.34 \times (1 - 30\%) \div 0.24$

【物件8】

経過年数：新築後31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 $0.03 + (0.97 \times 0 \text{年} / 31 \text{年} + 0 \text{年}) = 0.03$

観 察 減 価 法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を80%と判定

現 価 率： $0.03 \times (1 - 80\%) \div 0.01$

【物件9】

経過年数：新築後9年、経済的残存耐用年数：16年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率 $0.03 + (0.97 \times 16 \text{年} / 9 \text{年} + 16 \text{年}) \div 0.65$

観 察 減 価 法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を40%と判定

現 価 率： $0.65 \times (1 - 40\%) \div 0.39$

【物件10 主である建物】

経過年数：新築後9年、経済的残存耐用年数：21年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率 $0.03 + (0.97 \times 21 \text{年} / 9 \text{年} + 21 \text{年}) \div 0.71$

観 察 減 価 法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を30%と判定

現 価 率： $0.71 \times (1 - 30\%) \div 0.5$

【物件10 附属建物 符号1】

経過年数：新築後9年、経済的残存耐用年数：16年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率 $0.03 + (0.97 \times 16 \text{年} / 9 \text{年} + 16 \text{年}) \div 0.65$

観 察 減 価 法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を30%と判定

現 価 率： $0.65 \times (1 - 30\%) \div 0.46$

【物件11】

経過年数：新築後8年、経済的残存耐用年数：22年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率 $0.03 + (0.97 \times 22 \text{年} / 8 \text{年} + 22 \text{年}) \div 0.74$

観 察 減 価 法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を30%と判定

現 価 率： $0.74 \times (1 - 30\%) \div 0.52$

③ 機械器具

機械器具の再調達原価を、取得価額等を参考に求め、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、機械器具価格を求めた。なお観察減価の適用にあたっては、汎用機械・特注機械の別、中古機械市場での市場性等を勘案して査定した。

No	種類	再調達価額 (円) ア	残存耐用 年数(年) イ	耐用年数 (年) ウ	観察減価 (%) エ	機械器具価格 (円) $\text{ア} \times (\text{イ} \div \text{ウ}) \times (1 - \text{エ})$
①	成鶏ケージシステム	物件10主である建物に含む				
②	ファームパッカー	7,800,000	0	7	0%	0
③	台秤	600,000	0	7	0%	0
④	沈殿槽	2,800,000	6	15	50%	560,000
⑤	受水槽	7,000,000	6	15	50%	1,400,000
⑥	攪拌醗酵機 (岡田式発酵装置)	24,000,000	1	10	50%	1,200,000
⑦	成鶏ケージ	5,000,000	0	10	0%	0
⑧	ファームパッカー	7,800,000	0	7	0%	0
⑨	攪拌醗酵機	2,000,000	0	10	0%	0
⑩	攪拌醗酵機	2,000,000	0	10	0%	0
⑪	給袋式自動包装機	1,000,000	0	7	0%	0
⑫	送風機	1,500,000	0	7	0%	0
⑬	成鶏ケージシステム	物件11に含む				
⑭	送風機	1,500,000	0	7	0%	0
計						3,160,000

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 原野	1,830,000			
1 宅地	330,000	40%	法定地上権	130,000
2 保安林	60,000			
3 宅地	2,190,000	40%	法定地上権	880,000
4 宅地	1,910,000	40%	法定地上権	760,000
5 保安林	170,000			
6 宅地	16,750,000	40%	法定地上権	6,700,000
12 原野	20,000			

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 原野	1,830,000	0		0.80	0.60	880,000
1 宅地	330,000	-130,000		0.80	0.60	100,000
2 保安林	60,000	0		0.80	0.60	30,000
3 宅地	2,190,000	-880,000		0.80	0.60	630,000
4 宅地	1,910,000	-760,000		0.80	0.60	550,000
5 保安林	170,000	0		0.80	0.60	80,000
6 宅地	16,750,000	-6,700,000		0.80	0.60	4,820,000
7 主	70,000	60,000	1.00	0.80	0.60	60,000
7 符1	140,000	310,000	1.00	0.80	0.60	220,000
7 符2	1,280,000	2,451,000	1.00	0.80	0.60	1,790,000
7 符6	1,110,000	130,000	1.00	0.80	0.60	600,000
7 符7	1,930,000	58,000	1.00	0.80	0.60	950,000
7 符8	500,000	950,000	1.00	0.80	0.60	700,000
7 符9	230,000	443,000	1.00	0.80	0.60	320,000
7 符10	780,000	751,000	1.00	0.80	0.60	730,000
7 未登記	480,000	11,000	1.00	0.80	0.60	240,000
8	230,000	510,000	1.00	0.80	0.60	360,000
9	11,940,000	760,000	1.00	0.80	0.60	6,100,000
10 主	58,410,000	932,000	1.00	0.80	0.60	28,480,000
10 符1	11,590,000	172,000	1.00	0.80	0.60	5,650,000
11	60,740,000	932,000	1.00	0.80	0.60	29,600,000
12 原野	20,000	0		0.80	0.60	10,000
機械 器具	3,160,000		1.00	1.00	0.60	1,900,000
一括価格 (合計)						84,800,000

イ 敷地利用権等価格の控除及び加算

物件3上には建物3棟（物件7主である建物、物件7附属建物符号1、物件8）が存し、物件6上には建物9棟（物件7附属建物符号2、物件7附属建物符号7、物件7附属建物符号8、物件7附属建物符号9、物件7附属建物符号10、物件7未登記附属建物、物件10、物件10附属建物符号1、物件11）が存するため、各々の建物の建築面積の按分にて、各々の建物に加算すべき敷地利用権価格を求める。

【物件3上の建物】

◇物件7主である建物に加算すべき敷地利用権価格

$$880,000円 \times 54.87m^2 \div 809.88m^2 \doteq 60,000円$$

◇物件7附属建物符号1に加算すべき敷地利用権価格

$$880,000円 \times 289.44m^2 \div 809.88m^2 \doteq 310,000円$$

◇物件8に加算すべき敷地利用権価格

$$880,000円 \times 465.57m^2 \div 809.88m^2 \doteq 510,000円$$

※ 3棟建築面積合計

$$54.87m^2 + 289.44m^2 + 465.57m^2 = 809.88m^2$$

【物件6上の建物】

◇物件7附属建物符号2に加算すべき敷地利用権価格

$$6,700,000円 \times 2,560.02m^2 \div 6,996.83m^2 \doteq 2,451,000円$$

◇物件7附属建物符号7に加算すべき敷地利用権価格

$$6,700,000円 \times 60.31m^2 \div 6,996.83m^2 \doteq 58,000円$$

◇物件7附属建物符号8に加算すべき敷地利用権価格

$$6,700,000円 \times 991.75m^2 \div 6,996.83m^2 \doteq 950,000円$$

◇物件7附属建物符号9に加算すべき敷地利用権価格

$$6,700,000円 \times 462.69m^2 \div 6,996.83m^2 \doteq 443,000円$$

◇物件7附属建物符号10に加算すべき敷地利用権価格

$$6,700,000円 \times 784.00m^2 \div 6,996.83m^2 \doteq 751,000円$$

◇物件7未登記附属建物に加算すべき敷地利用権価格

$$6,700,000円 \times 11.16m^2 \div 6,996.83m^2 \doteq 11,000円$$

◇物件10主である建物に加算すべき敷地利用権価格

$$6,700,000円 \times 973.45m^2 \div 6,996.83m^2 \doteq 932,000円$$

◇物件10附属建物符号1に加算すべき敷地利用権価格

$$6,700,000円 \times 180.00m^2 \div 6,996.83m^2 \doteq 172,000円$$

◇物件11に加算すべき敷地利用権価格

$$6,700,000円 \times 973.45m^2 \div 6,996.83m^2 \doteq 932,000円$$

※ 9棟建築面積合計

$$2,560.02m^2 + 60.31m^2 + 991.75m^2 + 462.69m^2 + 784.00m^2 + 11.16m^2 \\ + 973.45m^2 + 180.00m^2 + 973.45m^2 = 6,996.83$$

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、養鶏場という特殊用途に供されていることから需要者がかなり限定されることを勘案し、市場性修正を前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

【宅地】 地価調査価格：南砺(県)-4

所 在：南砺市利賀村字上島176番1
価 格：4,500円/㎡
位 置：JR城端線「砺波」駅の南東方・道路距離29km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：794㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：西側8.7m国道
用 途 地 域 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：行政センターを中心とした山間部の住宅地域

【林地】 地価調査価格：富山(林)20-3

所 在：南砺市夏焼字下開地47番1
価 格：50,000円/10a
位 置：JR城端線「城端」駅の南東方・道路距離22km
夏焼集落の北方・道路距離100m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：859㎡
利 用 区 分：用材林地
搬 出 拠 点：公道隣接
接 面 道 路：7.5m市道
用 途 地 域 等：都市計画区域外、地域森林計画対象民有林
地 域 の 概 要：標高450m、約25度の西向傾斜の地域で杉の人工林地域
地 域 の 特 性：山村奥地林地

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
写真撮影位置図
現況写真

以 上