

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 30 分 場 所 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 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 8 月 7 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）
1～5	1,270,000 1,016,000	一括	254,000	51,678	0
1	220,000				
2	10,000				
3	260,000				
4	40,000				
5	740,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市戸出字度々御酒 |
| | 地 番 | 1 3 8 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市戸出字度々御酒 |
| | 地 番 | 1 3 8 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高岡市戸出字度々御酒 |
| | 地 番 | 1 3 8 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高岡市戸出狼字下川原 |
| | 地 番 | 3 1 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 高岡市戸出字度々御酒 1 3 8 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造ルーフィング・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1 階	9 9 . 3 4 平方メートル
	2 階	8 5 . 3 9 平方メートル

(現況)

構 造	鉄骨造ルーフィング・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
-----	---------------------------

床 面 積	1 階	約 1 0 5 平方メートル
	2 階	約 1 1 1 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年12月 4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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（未登記、種類：車庫、構造：鉄骨造、床面積：約54平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号5】

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, 3, 4】

売却対象外土地（戸出字度々御酒1380番8，戸出狼字下川原316番5，同312番3，戸出町二丁目1357番28）との境界が不明確である。

【物件番号5】

本件建物につき，売却対象外土地（戸出字度々御酒1380番8，戸出狼字下川原316番5）に対する敷地利用権はない。

《 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 | 高岡市戸出字度々御酒 |
| | 地 | 番 | 1 3 8 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 4 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市戸出字度々御酒 |
| | 地 | 番 | 1 3 8 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高岡市戸出字度々御酒 |
| | 地 | 番 | 1 3 8 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 3 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 高岡市戸出狼字下川原 |
| | 地 | 番 | 3 1 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 高岡市戸出字度々御酒 1 3 8 0 番地 2 |
| | 家屋 | 番号 | 1 3 8 0 番 2 |
| | 種 | 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造ルーフィング・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1 階	99.34 平方メートル
	2 階	85.39 平方メートル

(現 況)

構 造	鉄骨造ルーフィング・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
-----	---------------------------

床 面 積	1 階	約 105 平方メートル
	2 階	約 111 平方メートル

令和6年(ケ)第6号
令和6年 4月 5日受理
令和6年10月30日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 平 塚 正 樹 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|-----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 高岡市戸出字度々御酒 |
| | 地 | 番 | 1380番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 114.17平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市戸出字度々御酒 |
| | 地 | 番 | 1380番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.56平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高岡市戸出字度々御酒 |
| | 地 | 番 | 1381番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 133.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 高岡市戸出狼字下川原 |
| | 地 | 番 | 316番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 22.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 高岡市戸出字度々御酒 1380番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 1380番2 |
| | 種 | 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造ルーフィング・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	99.34平方メートル
	2階	85.39平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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5		
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:鉄骨造ルーフィング・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建 ☒ 床面積:1階105平方メートル、2階111平方メートル		
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(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	所在:高岡市戸出度々御酒1380番2、同1380番8、高岡市戸出狼字下川原316番5、同316番3		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件5 関係)		
1	所 在	高岡市戸出字度々御酒
	地 番	1 3 8 0 番 8
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 6 . 5 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	高岡市戸出狼字下川原
	地 番	3 1 6 番 5
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 4 . 9 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	高岡市戸出狼字下川原
	地 番	3 1 2 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 1 . 1 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	高岡市戸出狼字下川原
	地 番	3 1 2 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 5 平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件5 関係)		
5	所 在	高岡市戸出町二丁目
	地 番	1 3 5 7 番 2 8
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 0 0 . 0 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件5関係)			
■関係人(□ (占有者) ■ A (所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		昭和46年8月(建物建築時)ころ～平成6年1月ころ	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者		貸主	□土地所有者 □その他の者()
		借主	□建物所有者 □その他の者()
地代・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払		□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		□ない □ある()	
訴訟提起等		□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()	
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件3関係）	
所 在	高岡市戸出度々御酒1381番地1
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
構 造	鉄骨造
床面積（概略）	約54平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和46年10月ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（有限会社扇建興） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	有限会社扇建興は、土地所有者が代表を務める建築会社である。 同社の事業中止に伴い、令和4年10月14日、同社から土地所有者が買い受けた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

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)	1 本件建物は、自らが代表を務める建築会社の事務所兼居宅として、昭和46年8月の建物新築以降、使用してきました。 2 令和4年4月頃、本件建物を退去し、以後は、空き家です。 3 本件建物新築後、昭和51年に2階北側洋室部分を、その後、昭和53年頃に、2階南東角の洋室部分の増築をしました。 4 上記の増築以外にも、都度、数回にわたってリフォームをしています が、時期及びリフォーム箇所の詳細は覚えていません。 5 本件建物について、建築年数に伴い老朽化している部分は多々ありますが、雨漏り等の不具合はないと認識しています。 6 本件建物内では、退去時まで十数年、室内犬を飼育していました。 7 本件建物新築後、2か月ほどして、私が代表を務める有限会社扇建興の 車庫兼倉庫として、物件3の土地上に目的外建物を建築し、利用していま した。 有限会社扇建興の事業中止に伴い、令和4年10月14日に、私がこの 建物を買取りました。 8 本件建物の下には水路がありましたが、水路の共用中止に伴い、払下げ を受けたと記憶しています。 9 物件2の土地は、かつて、水路が通っていた付近の土地ですが、一帯の 土地について、埋め戻し及びコンクリート工事を行いました。その後、隣 地のB氏が自身の土地と一体のものとして、現在は、駐車場として使 用しているようですが、この利用について、容認したものではありません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本件各土地は、いずれも本件建物の敷地として利用されているが、物件1と物件4の間に目的外土地（戸出字度々御酒1380番8、戸出狼字下川原316番5）が存在している。その他、目的外土地（戸出狼字下川原312番3、戸出狼字下川原312番2、戸出町二丁目1357番28）の各土地が存在しており、本件各土地と上記目的外土地らが一体として本件建物の敷地として利用されている。
- 2 本件建物は、上記一体とした敷地部分の西側市道に面した部分に立地しており、上記一体とした敷地部分の東側部分は、樹木等が生い茂る庭として利用されている。
- 3 その他、上記一体とした敷地部分の東側部分の物件3の土地には未登記の建物が存在する。
この建物は、所有者の陳述によれば、昭和46年10月ころに、同人が代表者を務める有限会社扇建興が、同社の車庫兼倉庫として建築し、同社の事業廃止に伴い令和4年10月に同社から同人が買い受けたとのことである。高岡市役所備付けの家屋評価戸別調査表によれば、同陳述に合致する記載があり、富山地方法務局高岡支局に対して本件車庫兼倉庫の同建物の登記申請するも、該当登記はない旨の回答を得た。よって、本件車庫兼倉庫については、目的外建物と認定するのが相当である。物件3の土地についての抵当権設定時の目的外建物である本件車庫兼倉庫の所有者は有限会社扇建興であり、物件3の土地所有者とは異なっているものと認められた。
- 4 本件各土地の範囲について、西側部分は南北に走る市道と接しており、北側は住宅地と隣接し、南側は、目的外土地（戸出町二丁目1357番28）を介して市道と接している。
明確な境界標等の存在を確認することができないため、市道と接する部分を除き、境界については、現況は不明確な部分もあるが、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 5 物件2の土地は、隣接地住宅の駐車場として利用されているようであり、所有者によれば、特段の使用許可をしたことはないとのことであり、この部分での係争の懸念はある。
- 6 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の陳述及び建物内の状況から、本報告書3枚目記載のとおり認められた。
- 7 本件建物の状況について、立入調査時、2階廊下の床板の沈み込み、2階和室畳にシミが認められる他、その他、各部で経年劣化による汚損等が多数認められた。
- 8 本件建物内には、家具（タンス、ソファ、ベッド等）、食器類、電化製品（テレビ、冷蔵庫、エアコン等）、布団類等の動産類多数が残置されていた。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年4月19日(金) 10:00-10:10	富山地方法務局高岡支局	公図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書の取寄せ
6年4月19日(金) 10:10-10:30	高岡市役所	家屋見取図(家屋評価戸別調査表)の取寄せ
6年4月23日(火) 13:40-14:00	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年5月17日(金) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
6年5月17日(金) 11:30-12:00	所有者宅	所有者から聴取
6年10月28日(月) 15:00-15:10	富山地方法務局高岡支局	登記事項証明書の取寄せ
6年10月28日(月) 15:20-15:30	高岡市役所	固定資産税課税台帳(名寄帳)の取寄せ

(特記事項)

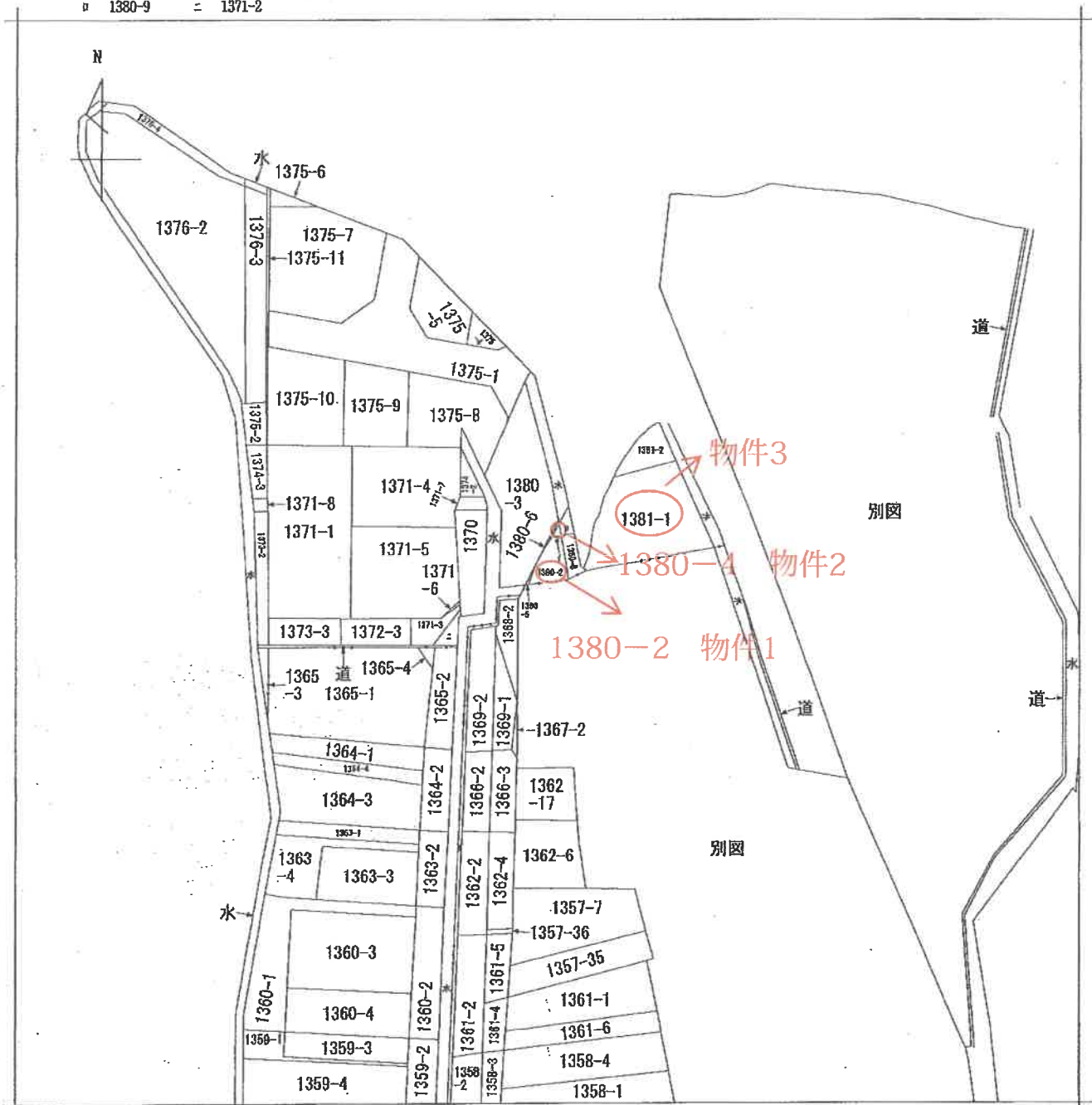
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☒ 令和 6年 5月17日
所有者から、目的物件の鍵を借用して、立会人 C を立ち会わせて、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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揃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、戸出町3丁
B、戸出字度々
C、戸出町2丁
D、戸出町2丁
73目

請求部	所在	高岡市戸出字度々御酒				地番	1380番2		
出力縮	縮尺不明	精度区	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				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4月19日
富山地方法務局高岡支局
登記官

請求番号：18-1
(1/2)

公用

登記年月日：昭和41年6月14日

149929

A 4 番に縮小

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 6 年 4 月 19 日 岡山地方建設局測量課

登記書

(13枚目)

地積測量図

地番	316-1
土地の所在	岡岡市戸塚区千川町
縮尺	1/300
単位	M.



水
②316-1
11.00 M × 12.00 M
= 22.00 M²
地積 22.00 M²

公用

作製年月日	昭和41年 5月 20日
製作者	
申請人	

昭和41年 6月 14日 登記

(岡山県土地家屋調査士会館)

請求番号：18-8

登記年月日：昭和41年5月31日

これは図面に記載されている図を縮小した図面である。
昭和6年4月19日 岡山地方建設局図面室

登記書

(14枚目)

146150 (138)

地番 1381-1

1381番コソ

土地の所在

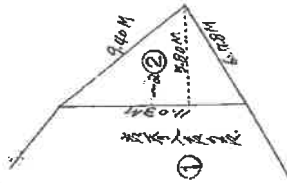
高岡市戸田地区南

地積測量図

A 4 番に縮小

作製年月日	昭和41年5月11日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

②
水積
 $1080m^2$
 $11024.58m^2$
地積 $3189m^2$



縮尺 1/2500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和41年5月11日登記

請求番号：18-6

公用

登記年月日：昭和54年8月22日

146147

A 4 番に縮小

地積測量図

地番	1380-4 1380-7
土地の所在	高岡市戸出字虎ノ御通

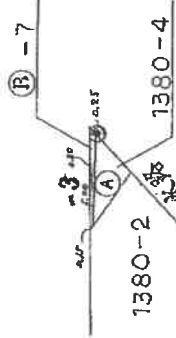
③ 求積

$$\begin{array}{r} 500 \times 0.15 = 07500 \\ 480 \times 0.25 = 12000 \\ \hline 219500 \\ 09750 \end{array}$$

地積 097 m²

④ 求積 $454 - 0975 = 3565$

地積 356 m²



境界	境界線の縮小
コンクリート杭	コンクリート杭

作製者

購入人

1/250^m

昭和54年8月22日登記

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年4月19日 富山地方建設局測量課

登記官

登記年月日：昭和54年8月22日

146146

A 4 番に縮小

地積測量図

地番 1380-5-6 1380-2

土地の所在 高岡市戸出茅度々御酒

⑤ 求積

390×0.70=27300
410×0.20=8200
930×0.15=13950
249450
24725

地積 247

④ 求積 $700 \times 0.10 \times \frac{1}{2} = 0.3500$

地積 0.35

③ 求積

$117.00 - (24725 + 0.35) = 114.1775$

地積 114.17

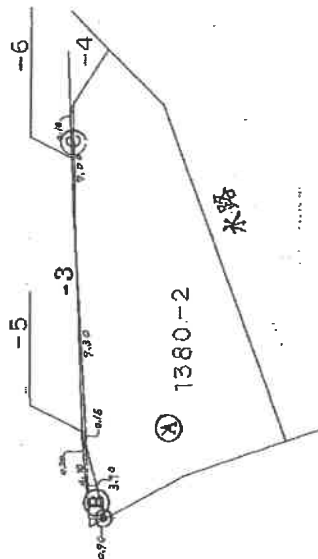


図	境界線の縮小
縮	コンクリート製
小	コンクリート製

作製者

属託人

1/250

昭和54年8月22日登記

公用

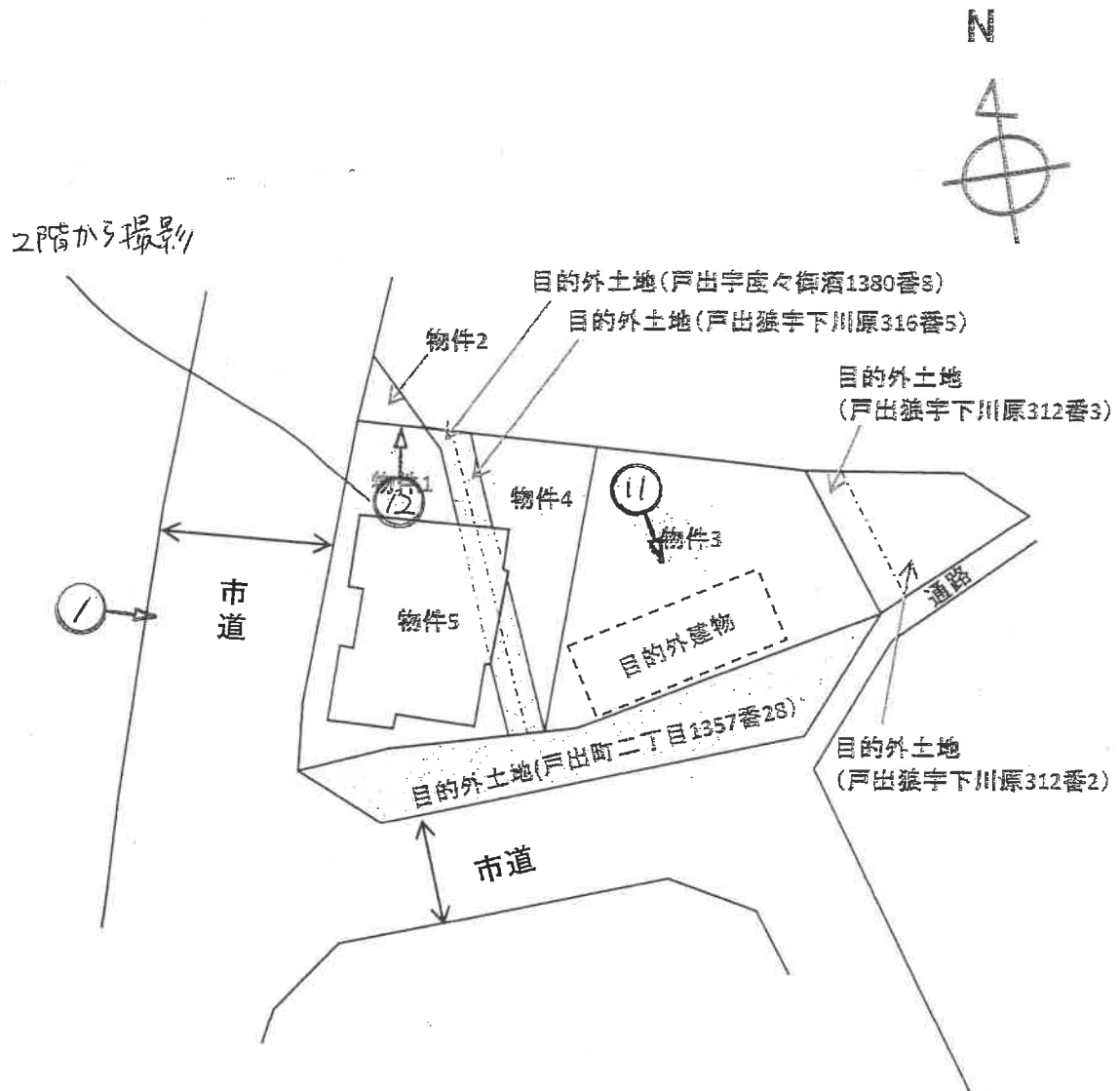
これは図面に記載されている内容を確認した書類である。
令和6年4月19日 福山地方建設課測量課

登記簿

(16枚目)

請求番号：18-2

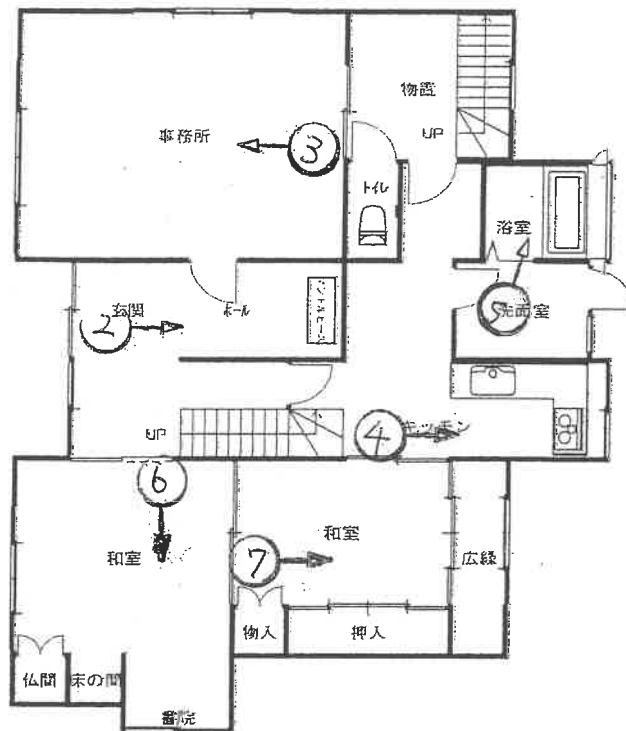
土地建物位置関係図



境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

間取図

物件5 1階



物件5 2階

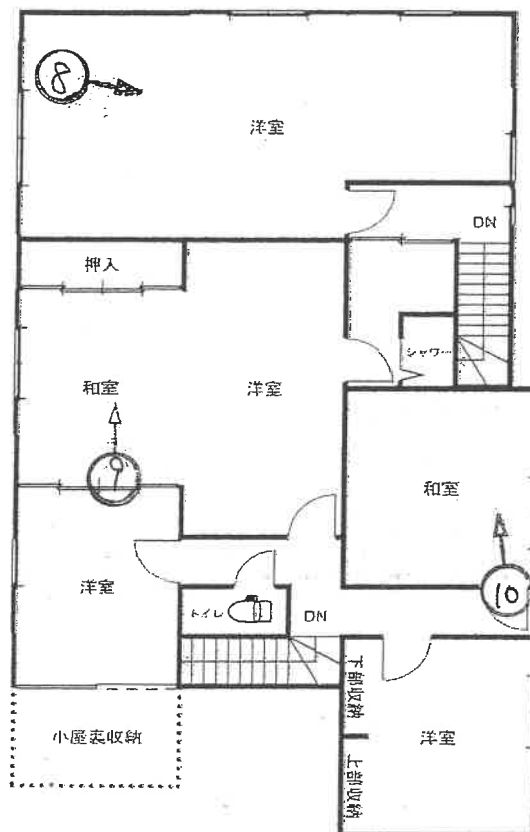




写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真 9



写真 10



写真 11



写真 12

令和 6 年 (ケ) 第 6 号
令和 6 年 5 月 17 日現地調査
令和 6 年 10 月 7 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
服 部 恵 子

第1 評価額

一括価格	
金2,610,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金460,000円
物件 2 (土地)	金30,000円
物件 3 (土地)	金530,000円
物件 4 (土地)	金90,000円
物件 5 (建物)	金1,500,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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が常態であること、引渡しを受けるために法定の手続き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	富山県高岡市戸出字度々御酒 1380番2 宅地 114.17㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県高岡市戸出字度々御酒 1380番4 宅地 3.56㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県高岡市戸出字度々御酒 1381番1 宅地 133.00㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県高岡市戸出狼字下川原 316番3 宅地 22.00㎡	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県高岡市戸出字度々御酒 1380番地2 1380番2 居宅・事務所 鉄骨造ルーフィング・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 99.34㎡ 2階 85.39㎡	高岡市戸出字度々御酒1380番2、1380番8、 高岡市戸出狼字下川原316番5、316番3 鉄骨造ルーフィング・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建 約105㎡ 約111㎡
目的外建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積		高岡市戸出字度々御酒1381番1 車庫 鉄骨造 約54㎡
番号	特 記 事 項		
	・現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ		

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1～4)

位置・交通		JR城端線「戸出」駅の北西方・道路距離約800m
付 近 の 状 況		中規模一般住宅が建ち並ぶ中に事業所も見られる住宅地域
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)		都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 居住誘導区域
画地条件	面積 形状 地勢	272.73㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約23m、奥行約31mの不整形地 敷地内はほぼ平坦
接面道路の状況		西側幅員約8.8m市道 道路面とほぼ等高で接面
土地の利用状況等		・ 物件5の敷地であり、目的外建物等がある。 ・ 隣接地は道路、住宅、更地である。 ・ 物件3、4の北側隣接地とはコンクリート塀及びフェンスが設置されているが、一部目的外土地付近では不明瞭な部分がある。 ・ 物件2の境界は概ね明瞭。 ・ 物件1、3、4の南側及び1と4に介在する目的外土地との境界を指標するものは認められない。
供給処理施設		上水道 : あり (井戸併用) 下水道 : なし (目的外土地(戸出町二丁目1357番28)上に柵あり) ガス配管: なし
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図、土地登記簿等により、昭和42年当時は農地であったと推測される。
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定はない。 (富山GISサイトにより調査)
特記事項		・ 目的外建物について物件3上に第3記載の建物が存する。抵当権設定当時の所有者が異なり法定地上権は成立しないと判定した。 ・ 下水道を目的外土地(戸出町二丁目1357番28)を介して接続している可能性がある。 ・ 物件1と4の間に目的外土地が介在している。 (戸出字度々御酒1380番8、戸出狼字下川原316番5) ・ 物件1～3の他に目的外土地を含めて一体利用されている。 (戸出字度々御酒1380番8 戸出狼字下川原316番5、312番2、312番3 戸出町二丁目1357番28) ※介在する用水有

2 建物の概況及び利用状況

(物件5)

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(全部事項証明書記載) 昭和46年8月21日 増築 昭和53年5月5日 経過年数 約 53 年 増築後の経過年数 約 46 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : ルーフイング・亜鉛メッキ鋼板、瓦 外 壁 : 金属鋼板、吹付材 内 壁 : ビニールクロス、じゅらく、板 天 井 : ビニールクロス、板、石膏ボード 床 : フローリング材、畳、塩ビシート、カーペット 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : 水廻りは比較的新しい(キッチン、洋式トイレ、洗面化粧台、ユニットバス、シャワーブース)
床面積(現況)	延 216㎡ (概測による実測面積)
現況用途等	現況用途 : 居宅・事務所 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	目視では確認できなかった
特 記 事 項	・物件5の下にはかつて公有地(水路・道)が介在したが、平成7年頃に払下を受けたと思われる。(目的外土地 戸出字度々御酒1380番8、戸出狼字下川原316番5) ・2階廊下に沈み込みが認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(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	23,200	0.90	114.17	0.80	1,910,000
2	23,200	0.90	3.56	0.80	60,000
3	23,200	0.90	133.00	0.80	2,220,000
4	23,200	0.90	22.00	0.80	370,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 高岡(県)-15

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
27,100円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{115.0}$	23,200円/㎡ (端数整理)

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: 方位北東 1.0 ... 1.01

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.150

街路	-1.0	環境	15.0	その他	0.0
接近	1.0	行政	0.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.90

街路	0.0	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	0.0	規模	0.0	その他	-10.0

目的外土地介在

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 中古建物の敷地であり▲20%の建付減価補正を要すると判定

② 物件5(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
5	135,000	216	0.03	870,000

ウ 現価率

経過年数: 約53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 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

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▲40%と判定

現価率: $0.050 \times (1 - 0.40) = 0.03$

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	1,910,000	0.50	法定地上権	960,000
2	60,000	0.00		0
3	2,220,000	0.50	法定地上権	1,110,000
4	370,000	0.50	法定地上権	190,000

イ 土地利用権等割合: 物件1、3、4について土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

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	1,910,000	-960,000		0.80	0.60	460,000
2	60,000	0		0.80	0.60	30,000
3	2,220,000	-1,110,000		0.80	0.60	530,000
4	370,000	-190,000		0.80	0.60	90,000
5	870,000	2,260,000	1.00	0.80	0.60	1,500,000
一括価格(合計)						2,610,000

ウ 占有減価修正: 特にない。

エ 市場性修正: この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、目的外土地及び目的外建物を含んで一体利用されていることから権利の複雑さにより市場性修正が必要と判断した。

オ 競売市場修正: 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考公示資料

地価調査価格	高岡(県)-15
所 在:	富山県高岡市戸出町3丁目1288番1外「戸出町3-1-62」
価 格:	27,100円／㎡
位 置:	JR城端線「戸出」駅より650m
価格時点:	令和5年7月1日
地 積:	270㎡
供給処理施設:	水道 下水
接面道路:	北東8.8m県道
用途地域等:	第一種中高層住居専用地域(60,200)
現 況:	軽量鉄骨造2階建 住宅兼診療所
地域の概要:	一般住宅のほかにアパート、医院等が混在する住宅地域

第7 附属資料

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上