

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 2 9 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 8 年 2 月 1 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 2 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 3 月 1 7 日 午前 1 0 時 3 0 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 8 年 3 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 5 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 2 9 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）
1～14	2,020,000 1,616,000	一括	404,000	641,459	0
1	80,000				
2	10,000				
3	50,000				
4	240,000				
5	390,000				
6	360,000				
7	260,000				
8	90,000				
9	70,000				
10	400,000				
11	10,000				
12	10,000				
13	30,000				
14	20,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 南砺市上野
地 番 1 4 7 番
地 目 雑種地
地 積 2 4 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 南砺市上野
地 番 1 4 8 番
地 目 用悪水路
地 積 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 水路、宅地

3 所 在 南砺市上野
地 番 1 5 1 番
地 目 宅地
地 積 1 6 0 . 0 0 平方メートル

4 所 在 南砺市上野
地 番 1 5 2 番
地 目 宅地
地 積 7 2 3 . 0 4 平方メートル

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 南砺市上野 |
| | 地 番 | 1 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 2 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 6 | 所 在 | 南砺市上野 1 5 2 番地、1 4 6 番地 1、1 4 7 番地、
1 4 8 番地、1 5 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 番の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 3. 5 6 平方メートル
2 階 2 2 5. 8 2 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南砺市上野 |
| | 地 番 | 1 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 4. 0 0 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 南砺市上野 |
| | 地 番 | 1 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 0. 0 0 平方メートル |

物 件 目 録

9 所 在 南砺市上野 158 番地 1、158 番地 2

家屋 番号 158 番 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造鉄板葺 2 階建

床 面 積	1 階	674.25 平方メートル
	2 階	107.11 平方メートル

(現況)

種 類 工場

10 所 在 南砺市上野

地 番 167 番

地 目 宅地

地 積 1393.93 平方メートル

11 所 在 南砺市上野 167 番地

家屋 番号 167 番の 1

種 類 工場・寄宿舍

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	469.33 平方メートル
	2 階	293.57 平方メートル

(現況)

種 類 工場

床 面 積 2 階 約 290.27 平方メートル

物 件 目 録

12 所 在 南砺市上野 167番地

家屋 番号 167番の2

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 139.88平方メートル

(現況)

床 面 積 約138.88平方メートル

13 所 在 南砺市上野

地 番 163番

地 目 宅地

地 積 89.86平方メートル

14 所 在 南砺市上野 163番地

家屋 番号 163番

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 44.35平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 11 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 ～ 14】

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

【物件番号 10】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号 165 番の附属建物符号 2）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6, 9, 11, 12, 14】

本件各所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 8】

隣地（地番 165 番）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 | 南砺市上野 |
| | 地 | 番 | 1 4 7 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 4 1 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 南砺市上野 |
| | 地 | 番 | 1 4 8 番 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 3 2 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 水路、宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 南砺市上野 |
| | 地 | 番 | 1 5 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 0 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南砺市上野 |
| | 地 | 番 | 1 5 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 2 3 . 0 4 平方メートル |

物 件 目 録

- 5 所 在 南砺市上野
地 番 1 4 6 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 2 0 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 6 所 在 南砺市上野 1 5 2 番地、1 4 6 番地 1、1 4 7 番地、
1 4 8 番地、1 5 1 番地
家屋 番号 1 5 2 番の 2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 8 3 . 5 6 平方メートル
2 階 2 2 5 . 8 2 平方メートル
- 7 所 在 南砺市上野
地 番 1 5 8 番 1
地 目 宅地
地 積 8 8 4 . 0 0 平方メートル
- 8 所 在 南砺市上野
地 番 1 5 8 番 2
地 目 宅地
地 積 3 0 0 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

9 所 在 南砺市上野 158 番地 1、158 番地 2

家屋 番号 158 番 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造鉄板葺 2 階建

床 面 積	1 階	674.25 平方メートル
	2 階	107.11 平方メートル

(現況)

種 類 工場

10 所 在 南砺市上野

地 番 167 番

地 目 宅地

地 積 1393.93 平方メートル

11 所 在 南砺市上野 167 番地

家屋 番号 167 番の 1

種 類 工場・寄宿舍

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	469.33 平方メートル
	2 階	293.57 平方メートル

(現況)

種 類 工場

床 面 積 2 階 約 290.27 平方メートル

物 件 目 録

1 2 所 在 南砺市上野 1 6 7 番地

家屋 番号 1 6 7 番の 2

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 3 9 . 8 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 3 8 . 8 8 平方メートル

1 3 所 在 南砺市上野

地 番 1 6 3 番

地 目 宅地

地 積 8 9 . 8 6 平方メートル

1 4 所 在 南砺市上野 1 6 3 番地

家屋 番号 1 6 3 番

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4 4 . 3 5 平方メートル

令和6年（ケ）第8号

令和 6年 5月23日受理

令和 7年 7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

（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 | 南砺市上野 |
| | 地 | 番 | 147番 |
| | 地 | 目 | 雑種地(現況:宅地) |
| | 地 | 積 | 241平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南砺市上野 |
| | 地 | 番 | 148番 |
| | 地 | 目 | 用悪水路(現況:水路、宅地) |
| | 地 | 積 | 32平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南砺市上野 |
| | 地 | 番 | 151番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 160.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南砺市上野 |
| | 地 | 番 | 152番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 723.04平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 南砺市上野 |
| | 地 | 番 | 146番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地(現況:宅地) |
| | 地 | 積 | 1200平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 南砺市上野 152番地、146番地1、147番地、
148番地、151番地

家屋 番号 152番の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 783.56平方メートル
2階 225.82平方メートル

7 所 在 南砺市上野

地 番 158番1

地 目 宅地

地 積 884.00平方メートル

8 所 在 南砺市上野

地 番 158番2

地 目 宅地

地 積 300.00平方メートル

9 所 在 南砺市上野 158番地1、158番地2

家屋 番号 158番1

種 類 作業場 (現況:工場)

構 造 鉄骨造鉄板葺2階建

床 面 積 1階 674.25平方メートル
2階 107.11平方メートル

物 件 目 録

- 10 所 在 南砺市上野
地 番 167番
地 目 宅地
地 積 1393.93平方メートル
- 11 所 在 南砺市上野 167番地
家屋 番号 167番の1
種 類 工場・寄宿舍(現況:工場)
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 469.33平方メートル
2階 293.57平方メートル(現況:約290.27㎡)
- 12 所 在 南砺市上野 167番地
家屋 番号 167番の2
種 類 工場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 139.88平方メートル(現況:約138.88㎡)
- 13 所 在 南砺市上野
地 番 163番
地 目 宅地
地 積 89.86平方メートル
- 14 所 在 南砺市上野 163番地

物 件 目 録

家屋 番号 163番

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 44.35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1～5	
現況地目	☒ 宅地(物件1、3～5) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件) ☒ 水路、宅地(物件2)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件5のみ) ☒ 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物件を所有し、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6	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と同一である。 ☐ 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: ☐ 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工場(空き家)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(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

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7、8		
現況地目	☒ 宅地(物件7、8) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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物件を所有し、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	☐ 公簿上の記載と同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類:工場 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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工場(空き家)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 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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１０						
	現況地目	■宅地（物件１０） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ （物件 ）					
	形状	■公図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ■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物件を所有し、占有している。 ■「占有者及び占有権原」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、１２						
	種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と同一である。 ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物 ☐ 附属建物） ■種類：物件１１ 工場 ☐ 構造： ■床面積：物件１１ ２階 約２９０．２７平方メートル 物件１２ １３８．８８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工場（空き家）として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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] ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日]						
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり						

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

7枚目

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 1 3	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 雑種地 (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物件を所有し、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 1 4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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物置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 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1～5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債権者 ■建物所有者 (丸東食品株式会社)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (☐ (占有者) ■土地所有者 (A)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権限		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成4年9月12日 (建物新築時) ころ	
最初の契約等	契約日	平成4年9月12日 ころ	
	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	
現在の契約等	期間	平成4年9月12日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 所有者 ■その他の者 (占有者会社)	
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			
その他		占有者会社と所有者は、会社と同会社の役員という関係にあり、使用料等の授受もないことから、占有者会社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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件7、8関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債権者 ■建物所有者 (丸東食品株式会社)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (☐ (占有者) ■土地所有者 (A)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権限		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和50年11月20日 (建物新築時) ころ	
最初の契約等	契約日	昭和50年11月20日ころ	
	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	
現在の契約等	期間	昭和50年11月20日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 所有者 ■その他の者 (占有者会社)	
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			
その他		占有者会社と所有者は、会社と同会社の役員という関係にあり、使用料等の授受もないことから、占有者会社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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件10関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債権者 ■建物所有者 (丸東食品株式会社)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (☐ (占有者) ■土地所有者 (A)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権限		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和34年 (物件12建物建築時) ころ	
最初の契約等	契約日	昭和34年ころ	
	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	
現在の契約等	期間	昭和34年ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 所有者 ■その他の者 (占有者会社)	
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			
その他		占有者会社と所有者は、会社と同会社の役員という関係にあり、使用料等の授受もないことから、占有者会社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

目 的 外 建 物 の 概 況 （物件１０関係）	
所 在	南砺市上野１６５番地、１６７番地
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■ １６５番 符号２
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ■作業場
構 造	木造瓦葺２階建
床面積（概略）	１階 ６９．８１平方メートル ２階 ３２．８５平方メートル （現況） １階 約５０平方メートル ２階 ３２．８５平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ■その他の者（ ☐ B） ☐ 不明
建 築 時 期	■昭和４６年１２月２５日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ■その他の者（ ☐ A） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物に接着して鉄骨造のカーポートが存在する。 同カーポートは、目的外建物１階部分を減築して設置されたものであり、このため、目的外建物の１階部分の床面積は登記簿数量と異なる。 本目的外建物は、物件１０土地の南西部分の一画を敷地として建っている。もともとは物件１０土地所有者☐Aの所有建物であったものが、妻である☐Bに所有権移転されたものであり、土地利用に関し、特段の金銭の授受等は見受けられないものである。よって、この目的外建物の物件１０土地の占有権限としては、使用貸借とみるのが相当であると考ええるものである。 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 (土地所有者、建物所有会社の役員)	1 私は、物件6建物、物件9建物、物件11建物及び物件12建物（以下「本件工場」という。）を除く、各物件の所有者です。 2 本件工場は、丸東食品株式会社が所有する建物です。丸東食品株式会社は、漬物等の食品加工を行っている会社ですが、令和4年に破産しました。 3 本件工場は、丸東食品株式会社の漬物食品加工等の工場として使用されていましたが、破産に伴い、令和4年9月以降は稼働を停止しています。現在は空き家の状態です。 4 本件工場内の、機械器具類について、何が残っているかはよくわかりません。現在の稼働状況もわかりません。 5 物件6建物、物件9建物、物件11建物及び物件12建物は、私が所有する土地に建築されていますが、土地の建物利用について、期間の取り決めはしておらず、使用料等の授受はありません。土地の利用を開始したのは、本件工場のそれぞれの建築時期と同じだと思いますが、古い話なので、よくは覚えていません。 6 目的外建物は、もともと、私の所有でしたが、令和5年6月に、売買により妻のBに所有権移転しました。目的外建物の土地使用に関して、使用料等の授受はありません。 7 その他、詳しいことは、私にはよくわかりません。 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。

2 本件物件は、物件1ないし5の土地に存する物件6建物（以上、これら各物件を併せて「Aブロック」という。）、物件7及び8の土地に存する物件9建物及び物件10土地に存する物件11、12建物（以上、これら各物件を併せて「Bブロック」という。）並びに物件13土地に存する物件14建物（以上、これら各物件を併せて「Cブロック」という。）の3つのブロックで構成される。

AブロックとBブロックの物件の間には、南砺市上野359番所在（以下「359番土地」という。）の公衆用道路が存しており、物理的には一体となっていない。評価人の報告によれば、Bブロックの物件7土地に存する井戸から通ずる配水管が地中に埋設されており、同配水管は、物件7、359番土地、Aブロックの物件4土地に地中で通じているとのことである。また、Aブロックの物件2土地中に排水管があり、359番土地を通じて、Bブロックの物件10土地内にある排水処理槽とつながっているとのことである。これら配水管及び排水利用形態の側面に鑑み、AブロックとBブロックの各物件は一括して売却対象とするのが相当と考えるものである。

BブロックとCブロックの物件間にも、水路が介しており物理的には一体となっていない。Cブロック自体は、狭小な物置（物件14）及びその敷地たる土地（物件13）のみであり、上記のとおり、水路を隔てたのみの形状となっており、南砺市上野362番所在の公衆用道路（以下「362番土地」という。）を通じてのBブロックへの通路は確保されている。Cブロック単体での需要は見いだしがたいものと思われ、CブロックとBブロックの各物件は一括して売却対象とするのが相当と考えるものである。

上記のとおりであり、Aブロック、Bブロック及びCブロックの各物件について、一括して売却対象とするのを相当とするものである。

3 Aブロック（物件1ないし5土地、物件6建物）関係

- (1) Aブロックの土地は、北東側及び南東側が市道と接道し、南側は水路（登記上の地目は用悪水路）と接する不定形地である。これら隣接地の市道及び水路のコンクリート縁が概ね境界と一致しているものと思われ、境界は概ね明瞭であると思われる。土地の形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりであり、土地の範囲については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- (2) 物件1ないし5土地は、物件6建物の敷地として利用されているほか、物件2については水路、物件5土地については、南東側隣接地（南砺市上野146番2（所有者A）。以下「南砺市上野」部分について記載省略。）と一体となって、駐車場等として利用されている。
- (3) 物件2土地（水路）は、物件6建物敷地部分では暗渠となっており、物件6建物の北東角部分に沿って側溝が存在する。物件6建物建築時に水路の付け替えがなされたものと思われる。
- (4) 物件6建物の占有者及び占有関係については、関係者の陳述及び建物内の状況から、本報告書5枚目記載のとおり認められた。
- (5) 物件6建物は、占有者会社の事業である食品加工等の工場、事務所等として利用されていたものであるが、令和4年9月以降、操業を行っておらず、現在は、空き家の状態である。
- (6) 物件6建物内には、機械設備として、昇降機（リフト）及び冷蔵室が存するが、稼働状況等は不明である。その他、工場稼働時に使用していたと思われる各種動産類が残置されている。
- (7) 物件6建物内について、1階の工場・倉庫部分については、天井に雨漏り跡やカビ、壁にカビ、床に凹凸や破損等をしている部分が散見された。その他の1階事務所及び2階部分には、大きな不具合は見受けられなかった。
- (8) 物件6建物外壁について、さびがある部分が見受けられた。

4 Bブロック（物件7、8、10土地及び物件9、11、12建物）

- (1) Bブロックの土地は、南東側（南寄り部分）で道路（359番（公衆用道路））で接道し、南側、北東側及び北西側（北寄り部分）は水路と、北西側（南寄り部分）は宅地（165番）と、南東側（北寄り部分）は宅地（157番）と接する不定形地である。物件10土地と隣地の境界には側溝、その他道路や水路等の境界については、コンクリート等構造物の縁が境界線となっているもの

と思われ、境界は概ね明瞭であると思われる。北西側（南寄り部分）の物件8土地と隣接宅地（165番）は所有者が夫婦であることから、明確に境界を識別する構造物等はなく、境界は不明確となっている。土地の形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりであり、土地の範囲については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。

- (2) 物件7及び8土地は、物件9建物の敷地として利用されている。
- (3) 物件10土地は、物件11及び12建物の敷地として利用されているほか、物件10土地の南西部分の一部は目的外建物の敷地としても利用されている。
- (4) 物件10土地と南西側で隣接する宅地（165番）の所有者の関係は夫婦であり、登記記録上、両土地は、家屋番号165番の建物の敷地となっている。家屋番号165番の主たる建物及び附属建物符号1（倉庫）は、165番土地上に存するが、家屋番号165番の附属建物符号2（作業場）については、物件10土地上に存する。
- (5) 目的外建物は、南西側の一部について取り壊しをされたものと思われ、取り壊した部分には、新たに鉄骨造りのカーポートが接合して建てられている。同カーポートの一部についても物件10土地上にかかっている。
- (6) 物件9建物の占有者及び占有関係については、関係者の陳述及び建物内の状況から、本報告書6枚目記載のとおり認められた。
- (7) 物件11及び12建物の占有者及び占有関係については、関係者の陳述及び建物内の状況から本報告書7枚目記載のとおり認められた。
- (8) 物件9、11及び12建物は、占有者会社の事業である食品加工等の工場、事務所等として利用されていたものであるが、令和4年9月以降、操業を行っておらず、現在は、空き家の状態である。
- (9) 物件9建物内には、機械設備として、天井クレーン、ボイラー設備及び冷蔵庫が存するが、稼働状況等は不明である。その他、工場稼働時に使用していたと思われる各種動産類が残置されている。また、深さ2メートル程度と思われるコンクリート製の大型水槽が複数設置されていた。
- (10) 物件9建物のボイラー室南西側に変電設備が設置されているが、仕様や稼働状況については不明である。
- (11) 物件9建物内について、1階事務室の天井の一部が朽ちて部材が落下している状況が見受けられた。
- (12) 物件11建物は、大型のコンクリート製の水槽が建物内部の多くを占める建物である。
- (13) 物件11建物内には、機械設備として、フォークリフト及び冷蔵庫が存するが、稼働状況は不明である。なお、フォークリフトについては、第三者に売却されている可能性がある。その他、工場稼働時に使用していたと思われる各種動産類が残置されている。
- (14) 物件11建物について、窓ガラスが破損等している部分が見受けられた。全体として損傷・老朽化が進んでいる。
- (15) 物件12建物は、物件11同様、大型のコンクリート製の水槽が建物内部の多くを占める建物である。
- (16) 物件12建物内には、機械設備として冷蔵庫が存在するが、稼働状況は不明である。その他工場稼働時に使用していたと思われる各種動産類が残置されている。
- (17) 物件12建物について、全体として損傷・老朽化が進んでいる。
- (18) 物件11及び12建物は、密着しており、1階で相互に行き来できる構造となっている。

5 Cブロック（物件13土地及び物件14建物）

- (1) 物件13土地は、南東側で道路（362番土地）と接道し、北側で水路と、北西側及び南西側で宅地と接する不整形地である。土地の形状については概ね土地建物位置関係図のとおりと思われ、土地の範囲については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- (2) 物件13土地は、物件14建物の敷地として利用されている。
- (3) 物件14建物の占有者及び占有関係については、関係者の陳述及び建物内の状況から本報告書8枚目のとおり認められた。
- (4) 物件14建物は、物置として利用されているほか、車庫としても利用されている。
- (5) 物件14建物について、経年相応の損傷・劣化等が認められるが、大きな不具合は見受けられな

かった。

- (6) 物件13土地と隣接地との境界付近について、明確な境界標はなかったものの、コンクリート構造物等で概ね明確となっており、境界については、概ね明らかとなっているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和 6 年 6 月 10 日(月) 10:00-10:10	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）、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和 6 年 6 月 10 日(月) 10:30-10:40	南砺市役所	家屋見取図の取得
令和 6 年 6 月 10 日(月) 11:30-11:45	物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）
令和 6 年 6 月 21 日(金) 13:00 : 15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人聴取、評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、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。 ☐		

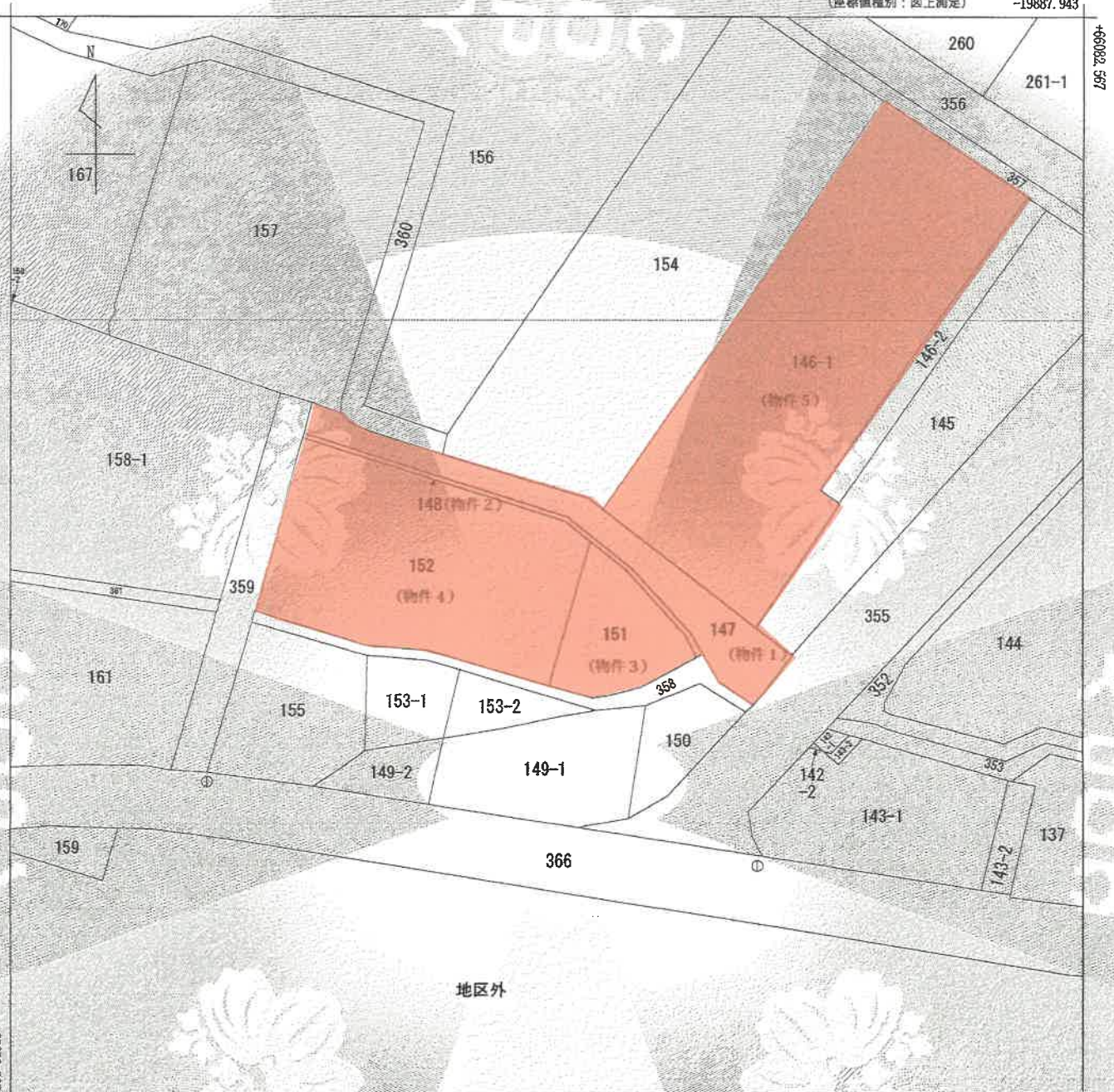
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1 ~ 5

A 4 版に縮小

(座標値種別：図上測定)

-19887.943

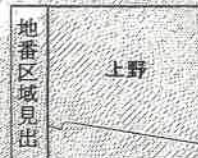


-20012.943

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tchokataiheiyouoki2011.par) による修正がされています。



請 求 部	所 在	南砺市上野				地 番	147番			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面（国調法19-5 指定）		種類	土地改良所在図
作 成 年月日					備 付 年月日 （原図）			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(富山地方法務局砺波支局管轄)

令和6年6月10日

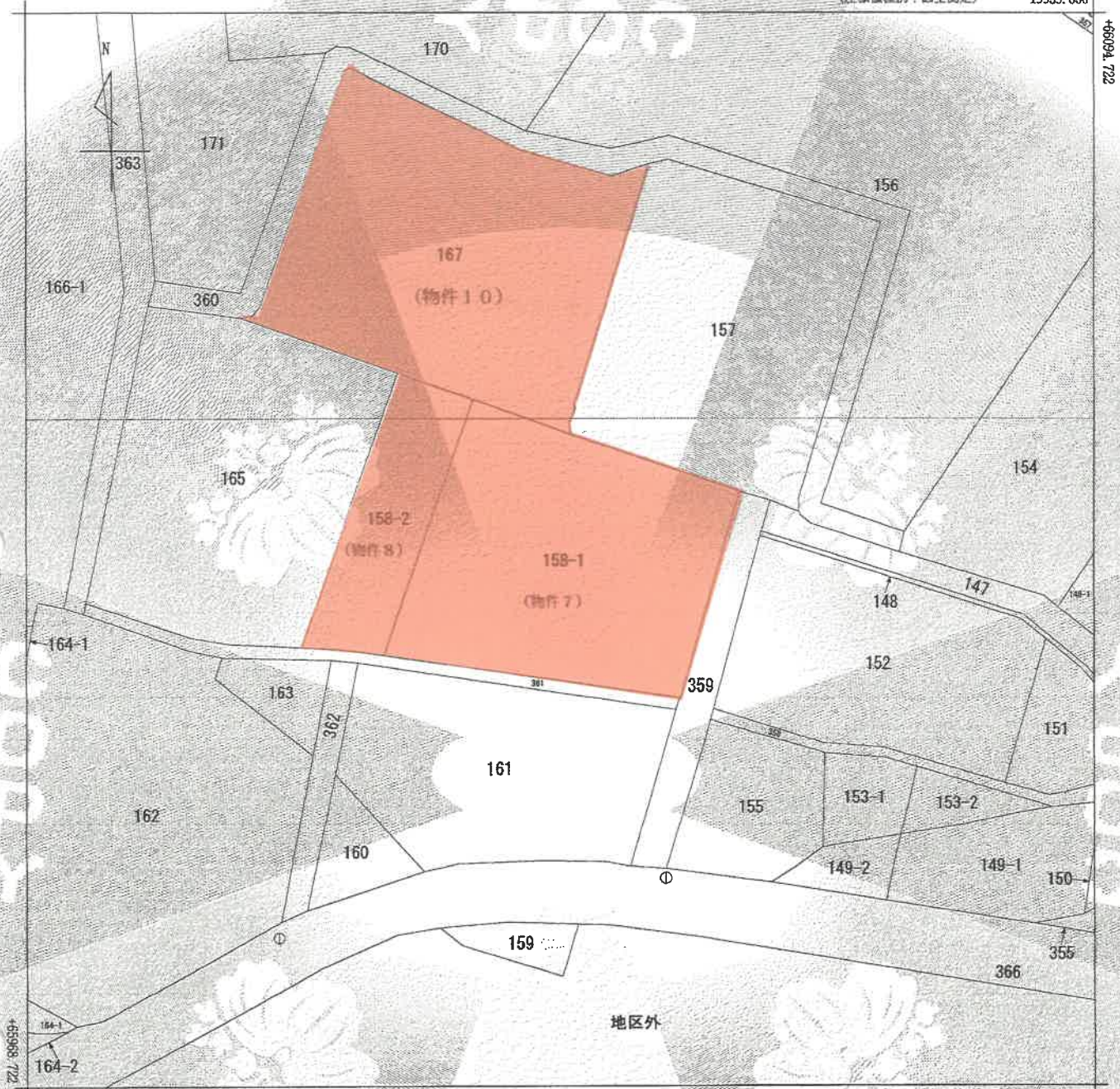
富山地方法務局高岡支局

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

公用



-20964.850 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhoku-taiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	南砺市上野				地番	158番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)			
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。

(富山地方法務局砺波支局管轄)

令和6年6月10日

富山地方法務局高岡支局

登記官

請求番号：14-1
(1/1)

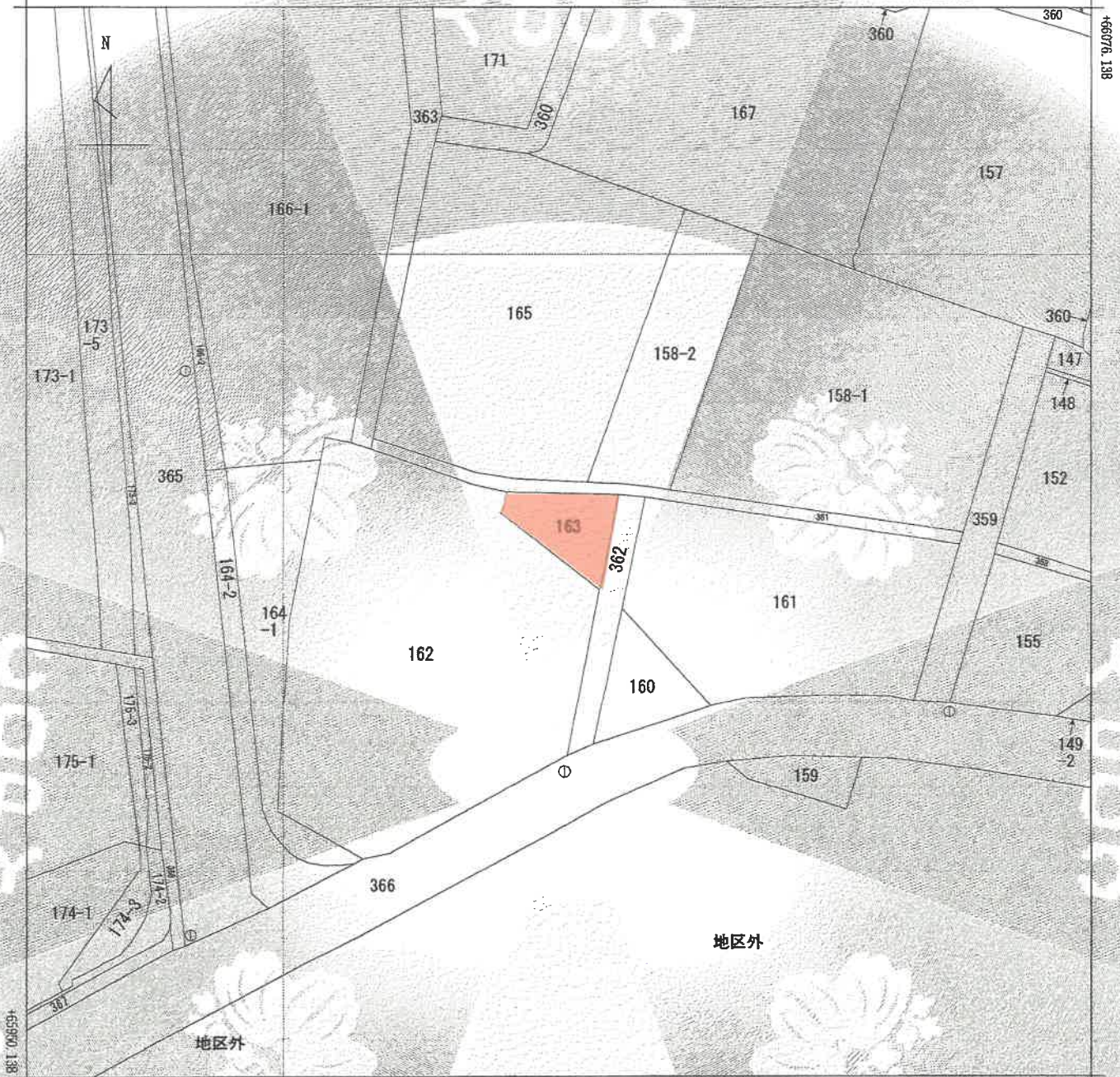
物件 1 3

A 4 版に縮小

156

(座標値種別：図上測定)

-19973.595



-20098.595

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(souhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	南砺市上野				地番	163番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)			
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。

(富山地方財務局砺波支局管轄)

令和6年6月10日

富山地方財務局高岡支局

登記官

請求番号：14-6

(1/1)

公用

登記年月日：平成4年1月27日

208444

前146

地積測量図

地番 146-2, -1

土地の所在 東砺波郡梅野町上野
南砺市と変更



水積表

地番	① 146-2	底辺	高さ	側面積
A	41.62	2.65	110.2930	
B	41.62	2.64	109.8768	
		合計	220.1698	
		面積	110.08490	
		地積	110 m ²	
		坪数	33.30 坪	

地番	① 146-1	合計面積	残地
1311		110.08490	1200.91510
		地積	1200 m ²
		坪数	363.27 坪

地番	地積
① 146-1	1200 m ²
② 146-2	110 m ²

境界線の種類
① 木
② コシクワリート
③ コシクワリート
④ コシクワリート
⑤ コシクワリート
⑥ コシクワリート
⑦ コシクワリート
⑧ コシクワリート
⑨ コシクワリート
⑩ コシクワリート
⑪ コシクワリート
⑫ コシクワリート
⑬ コシクワリート
⑭ コシクワリート
⑮ コシクワリート
⑯ コシクワリート
⑰ コシクワリート
⑱ コシクワリート
⑲ コシクワリート
⑳ コシクワリート
㉑ コシクワリート
㉒ コシクワリート
㉓ コシクワリート
㉔ コシクワリート
㉕ コシクワリート
㉖ コシクワリート
㉗ コシクワリート
㉘ コシクワリート
㉙ コシクワリート
㉚ コシクワリート
㉛ コシクワリート
㉜ コシクワリート
㉝ コシクワリート
㉞ コシクワリート
㉟ コシクワリート
㊱ コシクワリート
㊲ コシクワリート
㊳ コシクワリート
㊴ コシクワリート
㊵ コシクワリート
㊶ コシクワリート
㊷ コシクワリート
㊸ コシクワリート
㊹ コシクワリート
㊺ コシクワリート
㊻ コシクワリート
㊼ コシクワリート
㊽ コシクワリート
㊾ コシクワリート
㊿ コシクワリート

作製者

土地家屋調査士

平成4年1月27日(作成)

申請人

縮尺 1/500

平成4年1月27日登記

(富山県土地家屋調査士会館)

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。
(富山地方裁判所支部管轄)

令和6年6月10日

富山地方裁判所支部

登記官

登記年月日：平成4年12月14日

0502666 各階平面

建物各階

家屋番号 152番の2

建物の所在 南砺市と兼光町
東町3丁目1番152番地 146番地 147番地 148番地
151番地

物件 6

A 4 版に縮小

平成 四年 四月 廿四日

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/

20 日付

富山県土地家屋調査士会(富山県土地家屋調査士会)

作製者

(1/3)

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。

(富山地方裁判所 富山支部)

令和 6 年 6 月 10 日

富山地方裁判所 富山支部

登記官

22枚目

請求番号：15-7

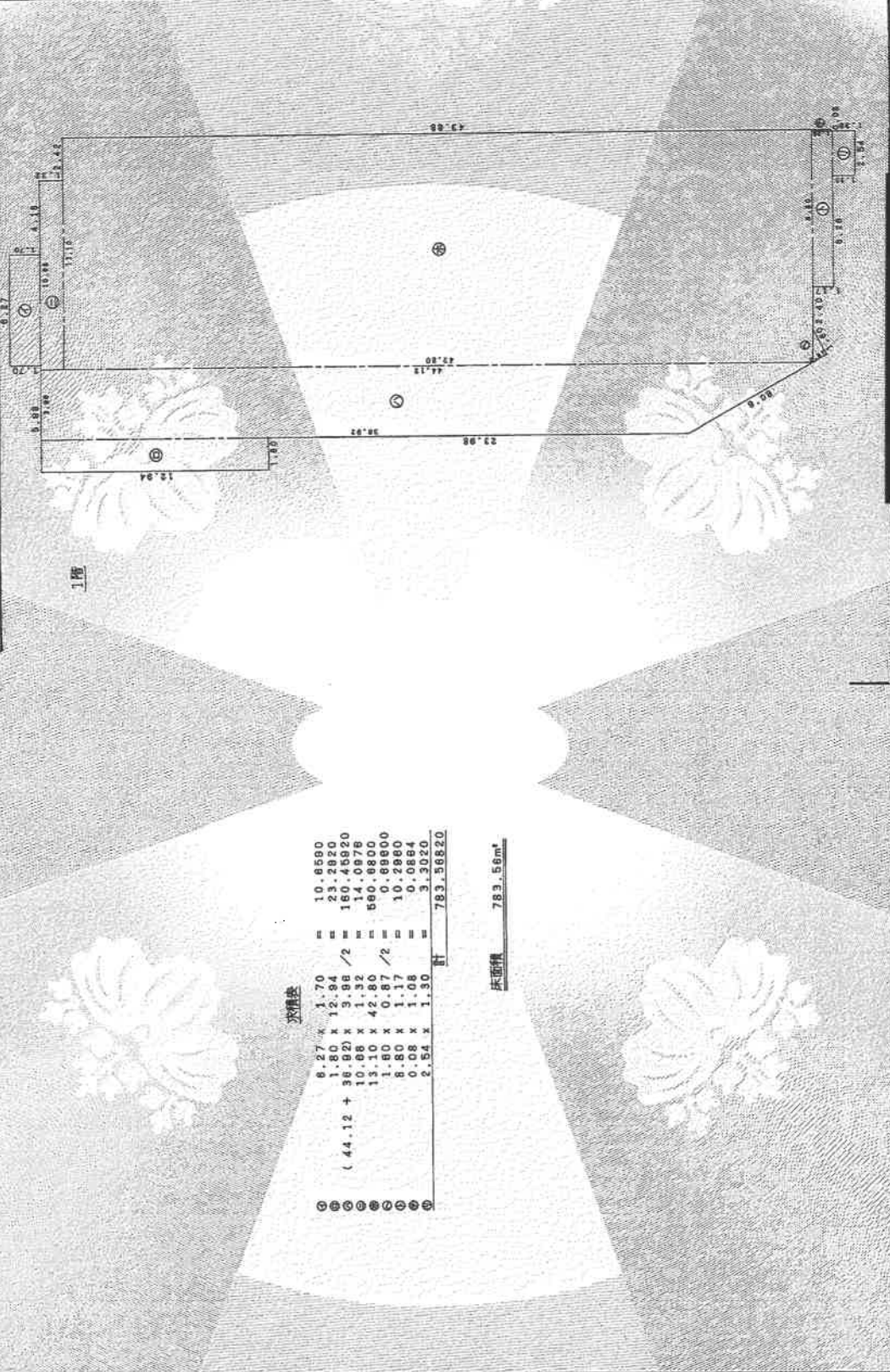
登記年月日：平成4年12月14日

0502667 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 152番の2

建物の所在 南陽市と東郷町
東郷町新田阿上野152番地、144番地、147番地、148番地、151番地、



①	6.27 x 1.70	=	10.8590
②	1.80 x 12.94	=	23.3920
③	(44.12 + 36.82) x 3.36 / 2	=	150.15920
④	10.86 x 42.86	=	14.0975
⑤	13.40 x 40.86	=	540.6800
⑥	8.80 x 1.17	=	0.69800
⑦	8.80 x 1.17	=	10.2880
⑧	0.08 x 1.08	=	0.0684
⑨	2.54 x 1.30	=	3.3020
計			783.56820

物件6

A 4版に縮小

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

現20日付

作製者

平成4年12月14日

(富山県土地家屋調査士会館)

(2/3)

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。
(富山地方支務局朝波支局管轄)

令和6年6月10日

富山地方支務局高岡支局

登記官

登記年月日：平成4年12月14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。
(富山地方建設局 助産士局 管理用)

令和6年6月10日

富山地方建設局 助産士局

登記官

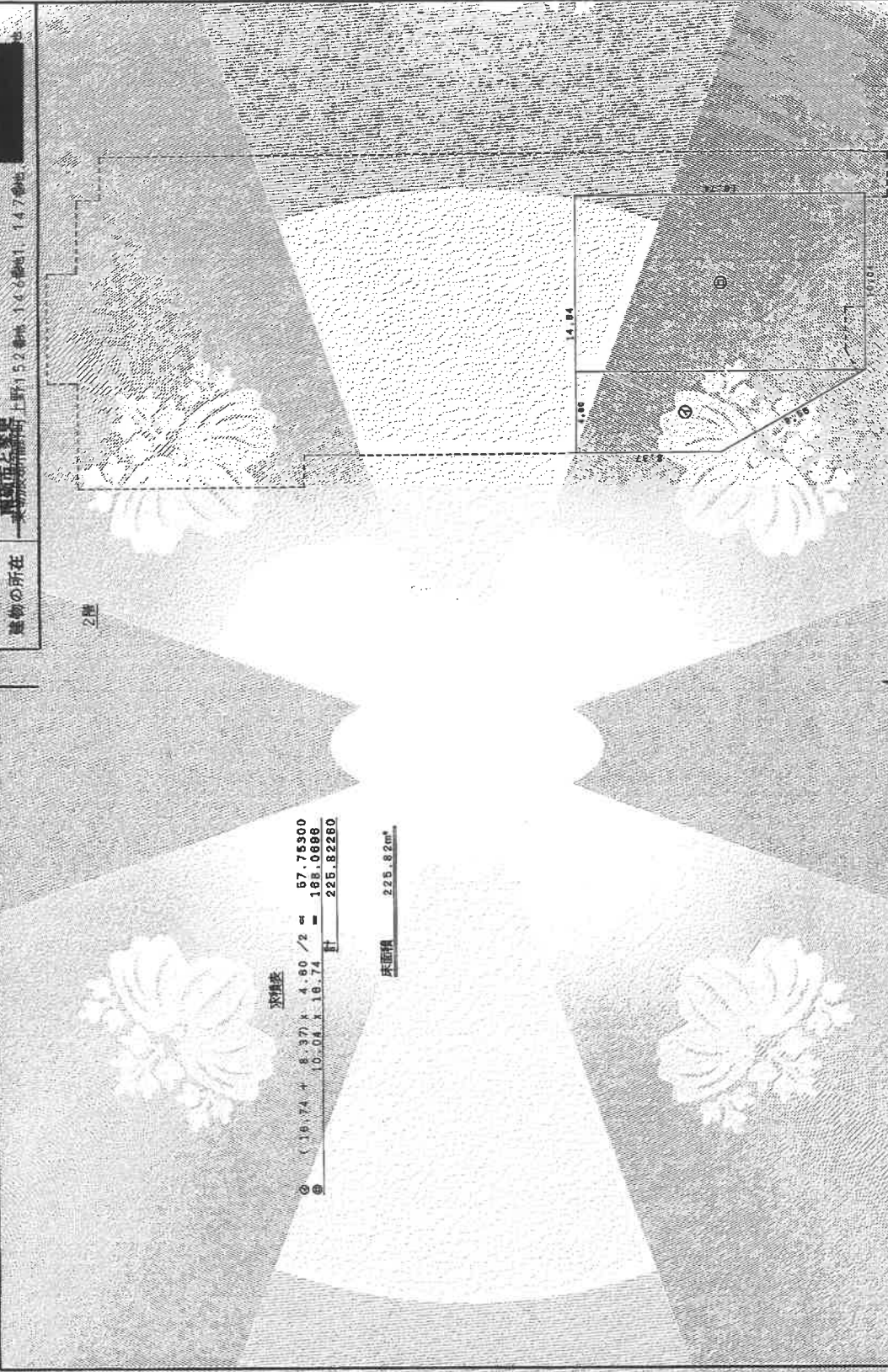
24枚目

0502668 各階平面図

家屋番号 152番の2

建物の各階平面図
富山県小坂町上野152番地1、147番地1

3/3



2階

② (16.74 × 8.37) × 4.90 / 2 = 57.75300
③ (10.04 × 16.74) = 168.0686
計 225.82280

床面積 225.82㎡

作製者

月20日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(富山県土地家屋調査士会 管理用)

(3/3)

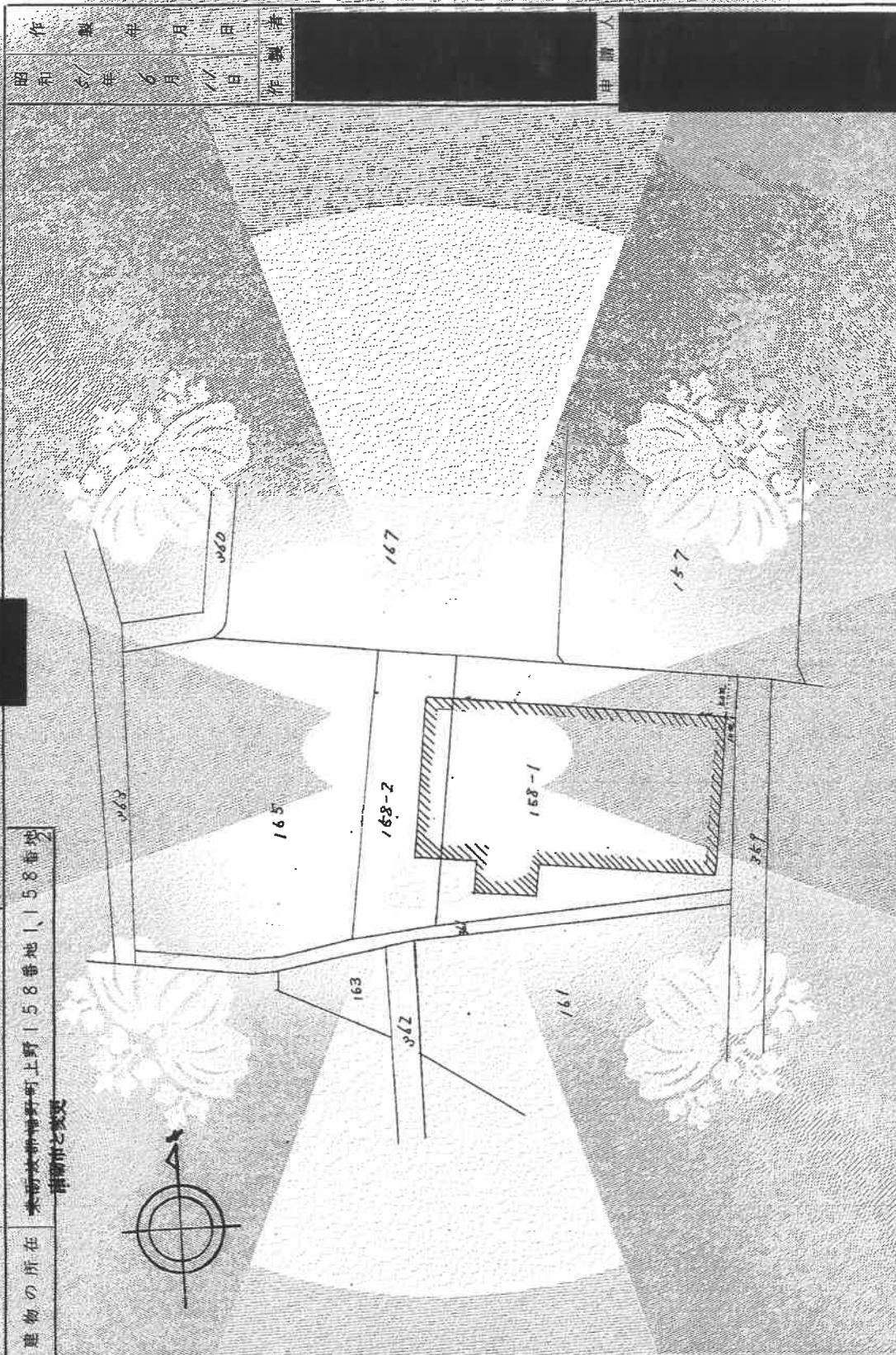
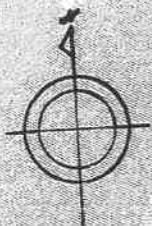
請求番号：15-7

登記年月日：昭和51年1月26日

0502671

建物階面図

家屋番号	158-1
建物の所在	米野支部神野町上野158番地1、158番地2 南砺市と美里



縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/
----	----

昭和51年1月26日登記

物件9

A4版に縮小

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。
(富山地方裁判所南砺支部)

令和6年6月10日

富山地方裁判所南砺支部

登記官

25枚目

請求番号：14-3

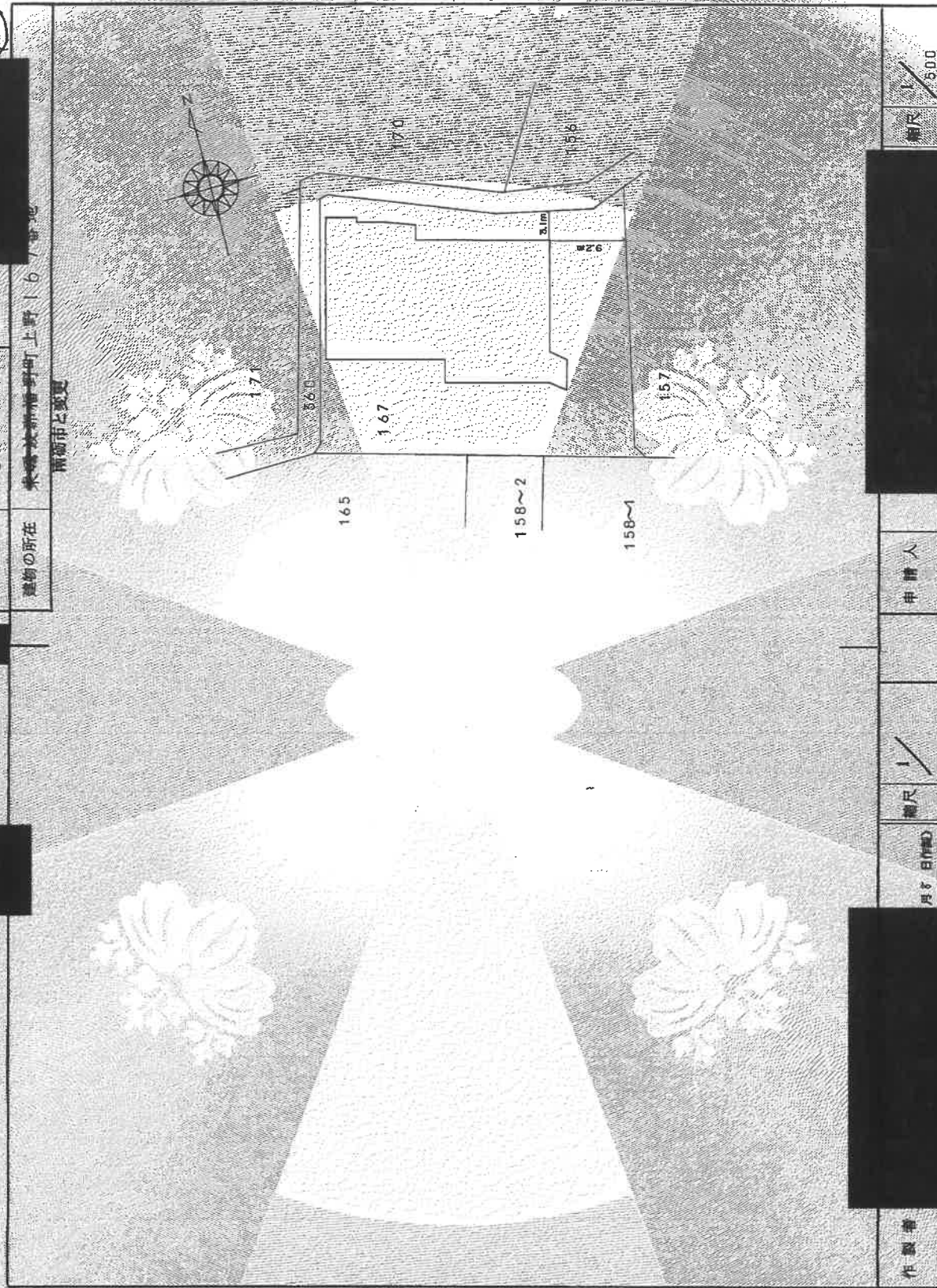
登記年月日：昭和61年9月12日

0502675 各階平面

家屋番号 167番の1

建物の所在 米谷本新田野町上野16(普通地)

南砺市と変更



作製者

月日(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

富山県建築士会(富山県建築士会)

昭和61年1月22日登記

0/2

請求番号：14-4

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
(富山地方方法務局砺波支局管轄)

令和6年6月10日 富山地方方法務局高岡支局

富山地方方法務局高岡支局

產品加

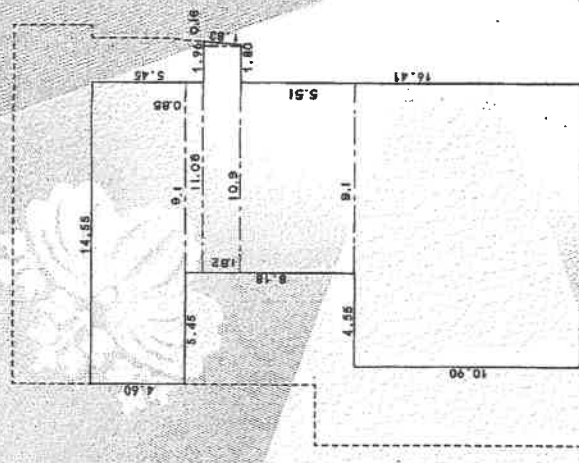
27枚目

家庭番号 167番

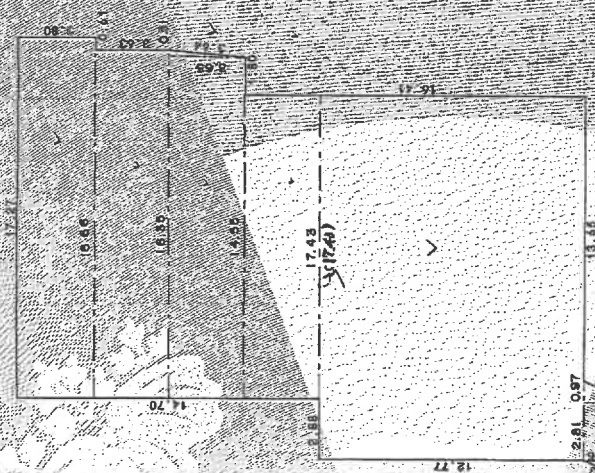
東礪波郡礪波町上野167番地、

隨 2

1階



水	4.60	×	14.55	=	66.9300
油	0.85	×	9.10	=	7.7350
煤	1.82	×	10.90	=	19.8380
	5.51	×	9.10	=	50.1410
	10.90	×	13.65	=	148.7850
	1.82	×	0.16	÷	0.1456
合計					293.5746
内税					298.57



2.06	x	0.83	=	1.72	=	35.6260
3.63	x	0.66	=	2.39	=	50.4758
3.63	x	1.33	=	4.84	=	59.3503
3.63	x	1.45	=	5.27	=	82.9420
12.77	x	17.43	=	222.6844	=	
2.06	x	2.81	=	5.7882	=	
0.06	x	0.44	=	0.1092	=	
2.12	x	0.57	=	1.2082	=	
3.63	x	0.31	=	0.56265	=	
2.06	x	0.83	=	1.72	=	
2.06	x	0.83	=	1.72	=	249.13825

469 30895
469 30895

作製者

9月8日(作)

請人

編尺 1/250

(福田会館の会報)

昭和61年 9月12日 登記

五、

$$(2/2)$$

請求番号: 14-4

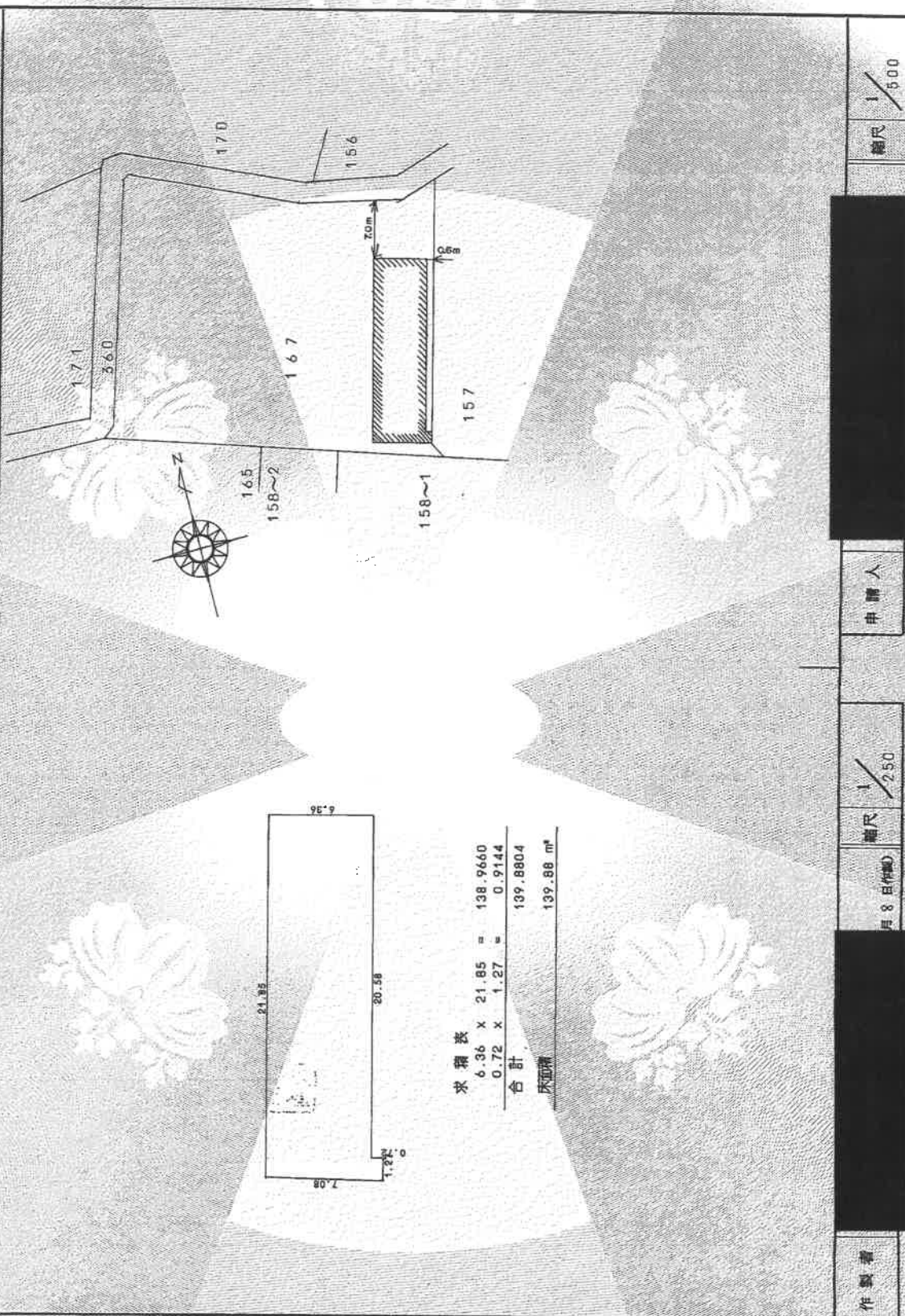
登記年月日：昭和61年9月12日

0502677 各階平面図

建物図
各階平面図

家屋番号 167番の2

建物の所在 南砺市と変更
東砺波郡福野町上野167番地



物件12

A4版に縮小

公用

昭和61年9月12日登記

申請人

縮尺 1/250

月8日(印)

作製者

(富山県土地家屋調査士会印)

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。
(富山地方法院南砺支部管轄)
令和6年6月10日 富山地方法院南砺支部

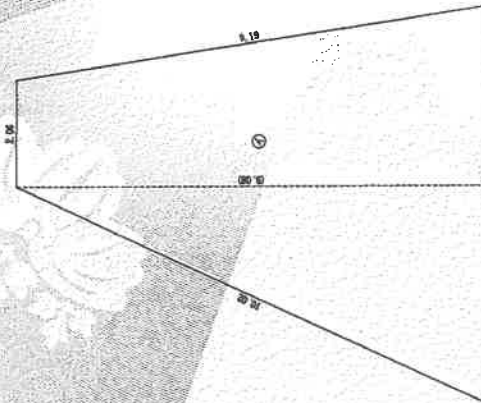
登記号

28枚目

請求番号：14-5

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 1 6 3 番
建 物 の 所 在 南 砺 市 上 野 1 6 3 番 地



求 積 表

$$\textcircled{1} (1.00 \times 1.700) \div 2 = 0.8500$$

床 面 積 44.85 m²

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/100

24 年 3 月 27 日 (試)

作 成 者

(富山県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成24年4月12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。

(富山地方支務局南砺支局管轄)

令和 6 年 6 月 10 日

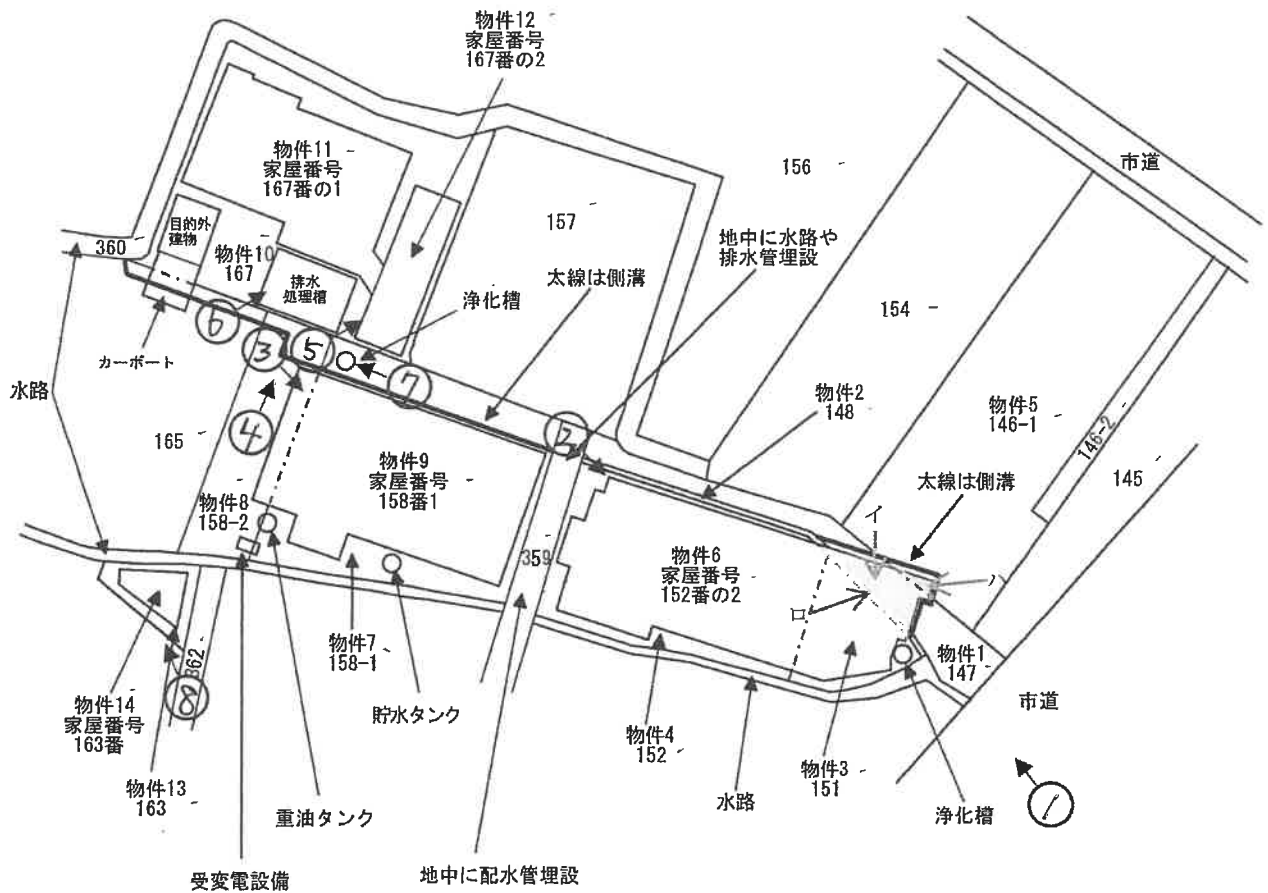
富山地方支務局南砺支局

登記官

土地建物位置関係図

4

Aブロック（物件1～6）
Bブロック（物件7～12）
Cブロック（物件13・14）



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。

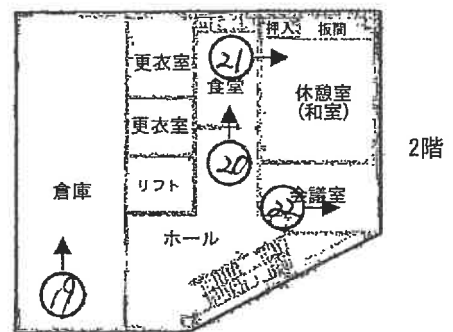
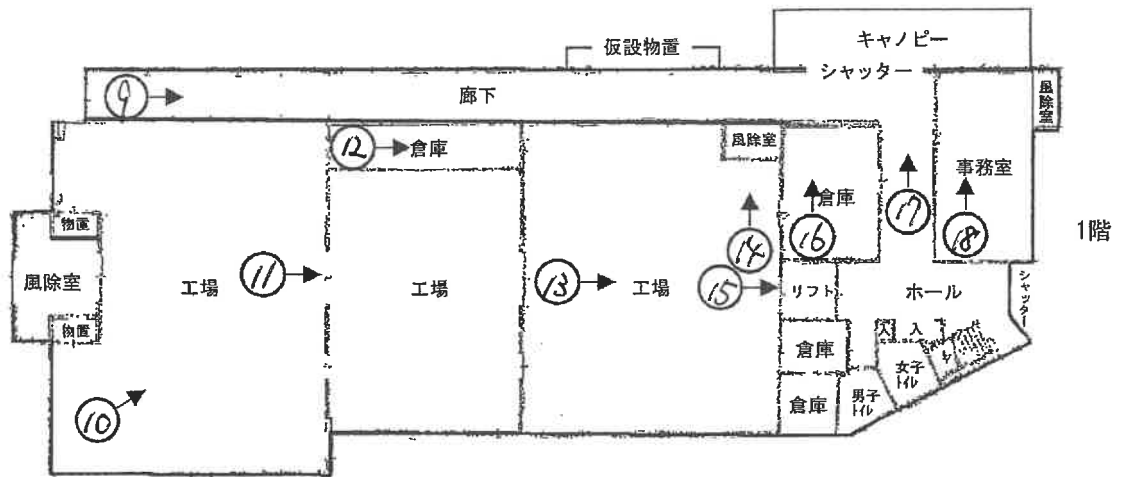
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

土地建物位置関係図

間取図



物件6
家屋番号
152番の2



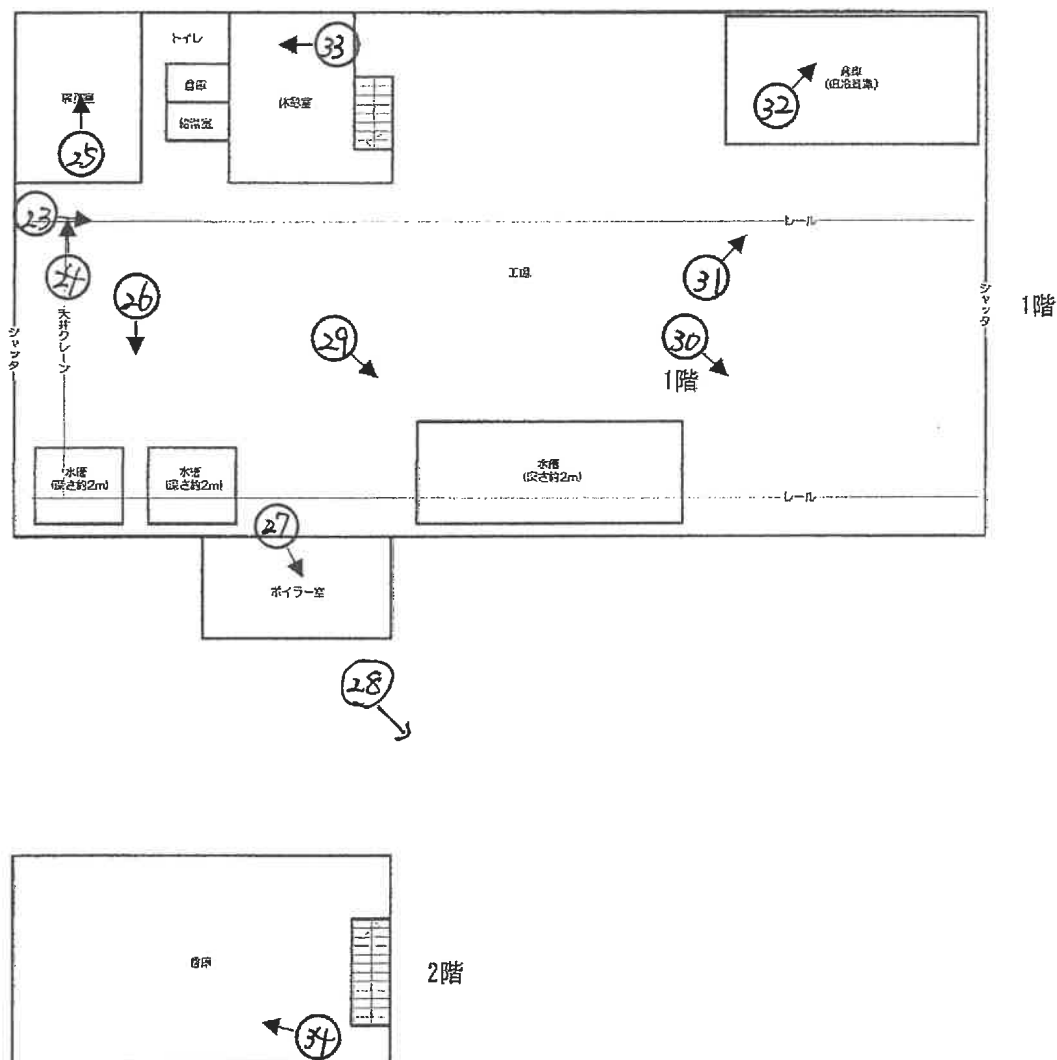
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

間取図

間取図

4

物件9
家屋番号
158番1



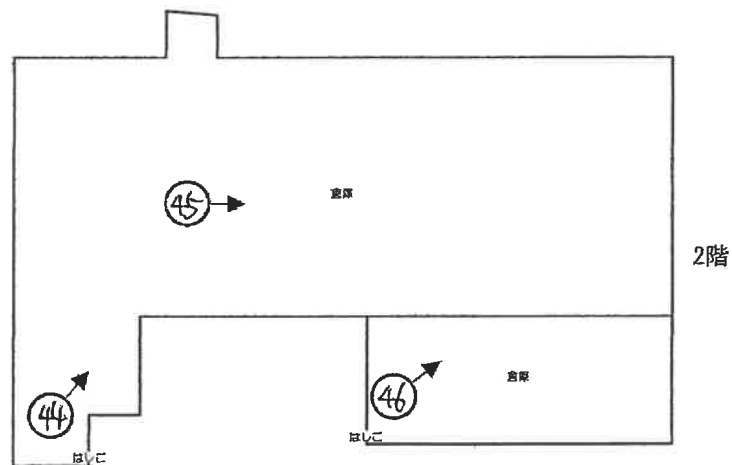
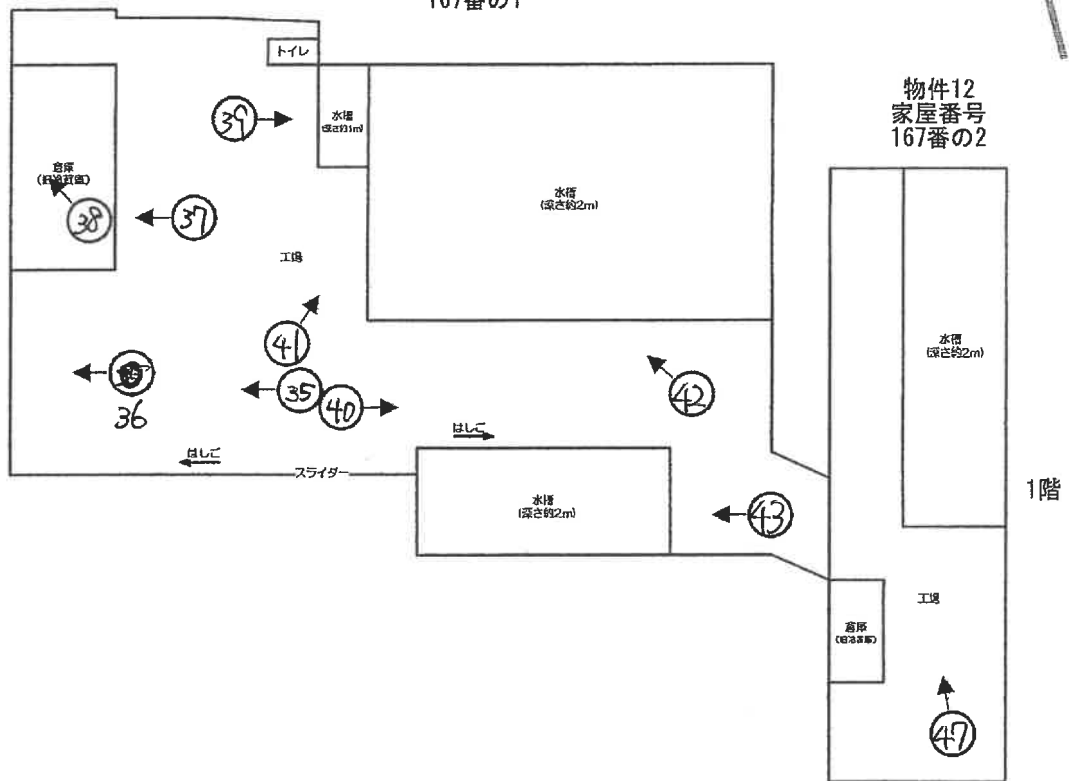
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

間取図

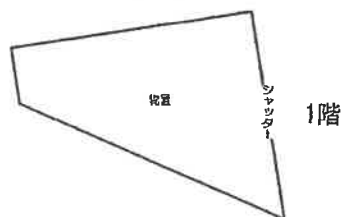
間取図

物件11
家屋番号
167番の1

物件12
家屋番号
167番の2



物件14
家屋番号
163番



写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

間取図

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 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 27



写真 28



写真 2 9



写真 3 0



写真3 1



写真3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



写真 3 8



写真 39



写真 40



写真 4 1



写真 4 2



写真 4 3



写真 4 4



写真 4 5



写真 4 6



写真 4 7



令和6年（ケ）第8号

令和 7年12月 4日提出

現況調査報告書

(追加)

富山地方裁判所高岡支部

執行官 平 塚 正 樹

(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
■北陸電力送配電株式会社富山支社高岡配電部	1 令和7年11月17日付け電柱照会に関する回答は以下のとおり (1) 電柱番号2008チ4211について ア 電柱1本 ① 契約名義人 [A] ② 設置場所 南砺市上野地内 ③ 契約年月日 1976年4月1日 ④ 年間使用料及び支払方法 年額1500円、口座振込 ⑤ 今後の継続使用の有無 契約期間は設備存続期間 イ 支線1本 ① 契約名義人 [A] ② 設置場所 南砺市上野地内 ③ 契約年月日 1976年4月1日 ④ 年間使用料及び支払方法 年額1500円、口座振込 ⑤ 今後の継続使用の有無 契約期間は設備存続期間 ウ 支線1本 ① 契約名義人 [A] ② 設置場所 南砺市上野地内 ③ 契約年月日 1976年4月1日 ④ 年間使用料及び支払方法 年額1500円、口座振込 ⑤ 今後の継続使用の有無 契約期間は設備存続期間 エ その他の事項 上記アないしウについて、契約者[A]に対する最終支払は、2023年8月17日。支払期間は、2023年4月1日から2026年3月31日分まで(3年分 1万3500円) (2) 電柱番号2008チ4411について ア 電柱1本 ① 契約名義人 南砺市土地改良区 ② 設置場所 南砺市上野地内 ③ 契約年月日 1980年5月6日 ④ 年間使用料及び支払方法 年額1000円、指定振込票 ⑤ 今後の継続使用の有無 契約期間は設備存続期間 ⑥ 契約者南砺市土地改良区に対する最終支払は、2025年6月30日。支払期間は、2025年4月1日から2026年3月31日分まで(1年分 1000円) イ 支線1本 ① 契約名義人 [C] ② 設置場所 南砺市上野地内 ③ 契約年月日 1983年8月10日 ④ 年間使用料及び支払方法 年額1500円、口座振込 ⑤ 今後の継続使用の有無 契約期間は設備存続期間 ⑥ [C]に対する最終支払は、2023年8月17日。支払期間は、2023年4月1日から2026年3月31日分まで(3年分 4500円)

■株式会社NTTワールドテクノ設備賃貸管理センタ電柱敷地担当	(以上、令和11月20日付け回答書要旨) 1 令和7年11月17日付け電柱照会に関する回答は以下のとおり 電柱番号高堀幹46L1について、電力柱のため、電柱敷地料金の支払いはない。 (令和7年11月26日付け回答書要旨)
---------------------------------------	---

(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

- 1 本年7月30日提出の現況調査報告書について、次のとおり追加報告する。
- 2 本件物件内及びその近傍に設置された電柱2本についての照会結果は、関係人の陳述等に記載したとおりである。

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
令和 7 年 11 月 17 日(月) ： ー ：	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社に対し、照会書発送（１１０円）。西日本電信電話株式会社に対し、照会書発送（１１０円）
令和 7 年 11 月 25 日(火) ： ー ：	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社から回答書到着（１１０円）
令和 7 年 12 月 1 日(月) ： ー ：	当庁執行官室	株式会社ＮＴＴフィールドテクノから回答書到着（１１０円）
令和 年 月 日() ： ー ：		
令和 年 月 日() ： ー ：		
令和 年 月 日() ： ー ：		
令和 年 月 日() ： ー ：		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 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

(4枚目)

令和 6 年 (ケ) 第8号
令和 6 年 6 月 21 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 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
広瀬 信之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,020,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 80,000円
物件 2 (土地)	金 10,000円
物件 3 (土地)	金 50,000円
物件 4 (土地)	金 240,000円
物件 5 (土地)	金 390,000円
物件 6 (建物)	金 360,000円
物件 7 (土地)	金 260,000円
物件 8 (土地)	金 90,000円
物件 9 (建物)	金 70,000円
物件 10 (土地)	金 400,000円
物件 11 (建物)	金 10,000円
物件 12 (建物)	金 10,000円
物件 13 (土地)	金 30,000円
物件 14 (建物)	金 20,000円

- 1 一括価格は、物件1～14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1～5、物件7・8・10・13の内訳価格は物件6・9・11・12・14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6・9・11・12・14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 地 地 地 積	在 南砺市上野 147番 雑種地 241m ²	同左 〃 宅地 同左
2	所 地 地 地 積	在 南砺市上野 148番 用悪水路 32m ²	同左 〃 水路、宅地 同左
3	所 地 地 地 積	在 南砺市上野 151番 宅地 160.00m ²	同左 〃 〃 〃
4	所 地 地 地 積	在 南砺市上野 152番 宅地 723.04m ²	同左 〃 〃 〃
5	所 地 地 地 積	在 南砺市上野 146番1 雑種地 1,200m ²	同左 〃 宅地 同左
6	所 地 地 地 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	在 南砺市上野152番地、146番地1、 147番地、148番地、151番地 152番の2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階 783.56m ² 2 階 225.82m ²	同左 〃 〃 〃 〃 〃
7	所 地 地 地 積	在 南砺市上野 158番1 宅地 884.00m ²	同左 〃 〃 〃
8	所 地 地 地 積	在 南砺市上野 158番2 宅地 300.00m ²	同左 〃 〃 〃
9	所 地 地 地 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	在 南砺市上野158番地1、158番地2 158番1 作業場 鉄骨造鉄板葺2階建 1 階 674.25m ² 2 階 107.11m ²	同左 〃 工場 同左 〃 〃

10	所在地目積	南砺市上野 167番 宅地 1,393.93m ²	同左 〃 〃 〃
11	所在家屋番号種類構造床面積	南砺市上野167番地 167番の1 工場・寄宿舍 木造瓦葺2階建 1 階 469.33m ² 2 階 293.57m ²	同左 〃 工場 同左 〃 2 階 約290.27m ²
12	所在家屋番号種類構造床面積	南砺市上野167番地 167番の2 工場 木造瓦葺平家建 1 階 139.88m ²	同左 〃 〃 〃 1 階 約138.88m ²
13	所在地目積	南砺市上野 163番 宅地 89.86m ²	同左 〃 〃 〃
14	所在家屋番号種類構造床面積	南砺市上野163番地 163番 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1 階 44.35m ²	同左 〃 〃 〃 〃
番号	特 記 事 項		
1～14	○道路の配置状況等から、3つのブロックに区分される。 ○競落された場合、物件7・8に囲繞地通行権の負担が生じる可能性がある。 ○物件10の土地に目的外建物が建っている。		

第4 目的物件の位置・環境等

目的物件は、道路の配置状況等から3つのブロック（Aブロック：物件1～6、Bブロック：物件7～12、Cブロック：物件13・14）に区分される。

このため評価に当たっては、まず各ブロック（A～C）ごとの価格を求め、次に各ブロックの価格を合算して検討のうえ評価額を決定する。

現地調査時点における、各物件の状況等は下記のとおりである。

I Aブロック（物件1～6）

1 土地の概況及び利用状況等

（物件1～5）

位 置 ・ 交 通	JR城端線「福野」駅の北東方約2.3km（道路距離）	
付 近 の 状 況	農地の中に戸建住宅や工場等が点在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 富山県屋外広告物条例：第一種許可地域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	2,356.04㎡ 間口約7.5m・奥行約62mの不整形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	○南東側が幅員約6m舗装市道に概ね等高に接面 ○北東側が幅員約4m舗装市道に幅約1.5mの水路を介して接面 ○西側が幅員約4m行止り舗装道路（地番：359番、地目：公衆用道路）に等高に接面。同道路は建築基準法42条1項3号道路であり、また南砺市の法定外公共物である。	
土地の利用状況等	○物件1～5は物件6の敷地や水路（側溝）である。 ○周囲には住宅・工場・農地等がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	西側道路（地番：359番）に南砺市の上水道管はあるが、敷地内への引き込みはない。 現況は井戸水を使用。物件7にある井戸水の配管が、西側道路を介して物件4まで敷設されている。
	下 水 道	敷地内に公共ますはあるが、物件6の建物の下水道管とは未接続。現況は浄化槽を使用している。
	ガ ス 配 管	なし
土 壌 汚 染 等	○土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設及び有害物質貯蔵指定施設の届出はない。食品加工工場から有害物質の使用可能性は小さいと推測されるが、土壌汚染調査が実施されていないため土壌汚染の可能性を完全に否定することはできない。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特 記 事 項	○建物図面によると、物件2（地目：用悪水路。非課税地）の上に物件6の建物の一部が建っている。物件6の建物に沿って側溝が設けられている現状から、物件6の建築時に物件2の水路に係る付替え工事が行われ、これに伴い当該側溝が築造されたと推測される。このため物件6の建物の下に、水路が現存する可能性は低いと考えられる。 ○上記側溝は359番（地目：公衆用道路）、物件7・8、165番（地目：宅地、所有者は物件1の親族）の各土地を介して、360番の土地（地目：用悪水路）と接続している。 ○上記側溝の中に排水管が据付られている。当管は359番、物件7・8の各土地を介して、物件10にある排水処理槽と繋がっている。 ○南砺市の法定外公共物である359番の土地に、上記の側溝や井戸水の配管等がある。立会者によると南砺市に当該土地に係る使用許可申請は、提出していないとのことである。南砺市によると申請するようとのことである。 ○物件5と南東側の146番2の土地（所有者は物件5と同一人）は、駐車場等として一体的に利用されている。 ○舗床が敷地のほぼ全体に施されている。また物件6の北側に仮設物置がある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

（物件6）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿記載）： 平成4年9月12日 新築 経過年数： 新築後約33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	鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 角波鋼板 クロス等 ジプトーン等 クッションフロア、カラクリート等 電気、給排水 リフト（積載荷重は不明）、冷蔵室
床面積（現況）	延 1,009.38㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途：工場 間 取 り：附属資料間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状況	○工場部分については、天井に雨漏り跡やカビ、壁にカビ、床に凹凸や破損が見られ、保守管理の程度は劣る。それ以外の部分については大きな不具合はなく、保守管理の程度は普通。 ○外壁にさびが見られる。	
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	○目視調査からは吹付アスベストの使用は認められないが、築年や構造より使用の可能性は否定できない。 ○リフト等の機械設備の稼働の有無は不明である。	

Ⅱ Bブロック（物件7～12）

1 土地の概況及び利用状況等

（物件7・8・10）

位 置 ・ 交 通	JR城端線「福野」駅の北東方約2.3km（道路距離）	
付 近 の 状 況	農地の中に戸建住宅や工場等が点在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 富山県屋外広告物条例：第一種許可地域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	2,577.93㎡ 間口約25m・奥行約62mの不整形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員約4m行止り舗装道路（地番：359番、地目：公衆用道路）に等高に接面。同道路は建築基準法42条1項3号道路であり、また南砺市の法定外公共物である。	
土地の利用状況等	○物件7・8・10は物件9・11・12や目的外建物の敷地である。 ○周囲には住宅・工場・農地等がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	接面道路に南砺市の上水道管があり物件9と接続しているが、物件11・12とは接続していない。物件11・12は物件7にある井戸から上水を引き込んでいる。 接面道路に南砺市の下水道管はあるが公共ますはない。物件9は浄化槽使用、物件11は汲み取り、物件12はトイレなし。 ない。
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い。食品加工工場から有害物質の使用可能性は小さいと推測されるが、土壤汚染調査が実施されていないため土壤汚染の可能性を完全に否定することはできない。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	○物件8と目的外土地である西側隣接地（地番：165番、所有者は物件8の親族）の境界は不明である。隣接地の庭木等が物件8に越境している可能性がある。 ○目的物件（物件1～14）が競売により落札された場合、上記目的外土地は道路に接面しない無道路地となる。目的外土地の通行を確保するため、物件7・8に囲繞地通行権の負担が生じる可能性がある。 ○物件11の南東側に排水処理設備及び排水処理槽（立会者によると処理槽の深さは6～7m程度）がある。排水処理設備の稼働状況は不明。 ○物件9のボイラー室の周辺に井戸設備、貯水タンク、重油タンクがある。また敷地のほぼ全域に舗床が施されている。 ○物件10に物件10の親族が所有する目的外建物（注）が建っている。また当建物に密着して鉄骨造のカーポートが設けられている。 （注）家屋番号165番附属建物符号2：木造瓦葺2階建、作業場、建築面積約50㎡、延床面積約82.85㎡。建物は一部取り壊されており、現況の建物数量は登記簿記載数量より小さい。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件9)

区 分	主である建物																
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿記載)： 昭和50年11月20日 新築 経過年数： 新築後約50年 経済的残存耐用年数： 0年																
仕 様	<table border="1"> <tr> <td>構 造</td><td>鉄骨造2階建</td></tr> <tr> <td>屋 根</td><td>鉄板葺</td></tr> <tr> <td>外 壁</td><td>角波鋼板</td></tr> <tr> <td>内 壁</td><td>ボード等</td></tr> <tr> <td>天 井</td><td>ボード等</td></tr> <tr> <td>床</td><td>Pタイル等</td></tr> <tr> <td>設 備</td><td>電気、給排水、ボイラー設備、受変電設備、井戸ポンプ設備</td></tr> <tr> <td>そ の 他</td><td>天井クレーン(積載荷重は不明)、冷蔵庫</td></tr> </table>	構 造	鉄骨造2階建	屋 根	鉄板葺	外 壁	角波鋼板	内 壁	ボード等	天 井	ボード等	床	Pタイル等	設 備	電気、給排水、ボイラー設備、受変電設備、井戸ポンプ設備	そ の 他	天井クレーン(積載荷重は不明)、冷蔵庫
構 造	鉄骨造2階建																
屋 根	鉄板葺																
外 壁	角波鋼板																
内 壁	ボード等																
天 井	ボード等																
床	Pタイル等																
設 備	電気、給排水、ボイラー設備、受変電設備、井戸ポンプ設備																
そ の 他	天井クレーン(積載荷重は不明)、冷蔵庫																
床面積(現況)	延 781.36㎡																
現 況 用 途 等	現 況 用 途： 工場 間 取 り： 附属資料間取図のとおり																
品 等	普通																
保守管理の状況	事務室の天井の一部が朽ちて部材が落下している。保守管理の程度は相当劣る。																
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	○食材の保管等に用いるコンクリート製水槽が多数ある特殊な用途の建物である。 ○2階天井の高さは2mほどであり、内部は屋根裏部屋のような簡易的な仕様である。 ○受変電設備内にPCB使用機器(単相変圧器1台、低濃度)があり、富山県に使用状況報告が提出されている。 ○天井クレーン等の機械設備の稼働の有無は不明である。 ○目視調査からは吹付アスベストの使用は認められないが、築年や構造より使用の可能性は否定できない。																

(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	建築年月日(固定資産公課証明書記載)： 昭和40年新築 経過年数： 新築後約61年 経済的残存耐用年数： 0年																
仕 様	<table border="1"> <tr> <td>構 造</td><td>木造2階建</td></tr> <tr> <td>屋 根</td><td>瓦葺</td></tr> <tr> <td>外 壁</td><td>下見板</td></tr> <tr> <td>内 壁</td><td>ボード等</td></tr> <tr> <td>天 井</td><td>荒板等</td></tr> <tr> <td>床</td><td>土間コン等</td></tr> <tr> <td>設 備</td><td>電気、給排水</td></tr> <tr> <td>そ の 他</td><td>—</td></tr> </table>	構 造	木造2階建	屋 根	瓦葺	外 壁	下見板	内 壁	ボード等	天 井	荒板等	床	土間コン等	設 備	電気、給排水	そ の 他	—
構 造	木造2階建																
屋 根	瓦葺																
外 壁	下見板																
内 壁	ボード等																
天 井	荒板等																
床	土間コン等																
設 備	電気、給排水																
そ の 他	—																

床面積（現況）	延 約759.60㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：工場 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	摩滅・老朽化が進んでいる。窓ガラスが破損等しており保守管理の程度は相当劣る。
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	○食材の保管等に用いるコンクリート製水槽が多数ある特殊な用途の建物である。 ○2階については内装などの造作はほとんど行われていない。 ○1階と2階の行き来には梯子（2箇所あり）を利用している。 ○物件11と物件12は密着しており、相互に行き来が可能である。

（物件12）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（固定資産公課証明書記載）：昭和34年新築 経過年数：新築後約67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	木造平家建 瓦葺 下見板 ボード等 あらわし 土間コン 電気、給排水 －
床面積（現況）	約138.88㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途：工場 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	摩滅・老朽化が進んでおり、保守管理の程度は相当劣る。	
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	○食材の保管等に用いるコンクリート製水槽が多数ある特殊な用途の建物である。 ○物件11と物件12は密着しており、相互に行き来が可能である。	

Ⅲ Cブロック（物件13・14）

1 土地の概況及び利用状況等

（物件13）

位 置 ・ 交 通	JR城端線「福野」駅の北東方約2.3km（道路距離）	
付 近 の 状 況	農地の中に戸建住宅や工場等が点在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 富山県屋外広告物条例：第一種許可地域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	89.86㎡ 間口約11.5m・奥行約13mの不整形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員約3.2m行止り舗装道路（地番：362番、地目：公衆用道路）に等高に接面。同道路は建築基準法上の道路ではない。南砺市の法定外公共物である。	
土地の利用状況等	○物件13は物件14の敷地である。 ○周囲には住宅や工場等がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	接面道路に南砺市の上水道管はない。 接面道路に南砺市の下水道管はあるが、公共ますはない。 なし
土 壌 汚 染 等	○土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設及び有害物質貯蔵指定施設の届出はない。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	特にない。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件14)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿記載): 平成4年6月30日 新築 経過年数: 新築後約33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	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 角波鋼板 あらわし あらわし 土間コン 電気 特にない。
床面積(現況)	44.35㎡	
現況用途等	現況用途: 物置 間取り: 附属資料間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状況	経年相応の摩滅・老朽化等が認められる。保守管理の程度は普通である。	
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	○建築確認申請(建築確認番号: 第4239号、建築確認年月日: 平成4年5月2日)が提出されている。 ○富山県砺波土木センター建築課によれば、接道要件の観点から増築等の建築行為に際しては、建築制限がかかる可能性があるとのことである(同センター建築課に照会のこと)。	

第5 評価額算出の過程

評価に当たっては、まず各ブロック（A～C）の価格をそれぞれ求め、次に当価格を合算し検討のうえ評価額を決定する。

I Aブロックの価格

Aブロックの価格を下記のとおり査定した。

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	6,390	0.61	241.00	0.70	660,000
2	6,390	0.61	32.00	0.70	90,000
3	6,390	0.61	160.00	0.70	440,000
4	6,390	0.61	723.04	0.70	1,970,000
5	6,390	0.61	1,200.00	0.70	3,270,000

舗床等の構築物については価値はないと判定した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南砺(県)ー7

$$\text{地価調査標準価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$8,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{133} \div 6,390 \text{ 円/㎡(端数整理)}$$

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： 側道 0% 不整形地 0% 補正率 1.00（相乗積）

地域格差： 街路条件 +2% 交通・接近条件 +0% 補正率 1.33（相乗積）
環境条件 +30% 行政的条件 +0%

イ 個別格差： 三方路地 +2% 間口狭小 -7% 水路介在 -1% 補正率 0.61（相乗積）
不整形な大規模地 -35%

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。なお、リフト等の機械設備については老朽化等により価値はないと判定した。

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
6	147,000	1,009.38	0.020	2,970,000

ウ 現価率

経過年数：新築後約33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 / 33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-60%と判定

現 価 率：0.050 × (1 - 0.600) = 0.020

2 Aブロックの価格

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、さらに占有減価修正を施して、物件Aの価格を下記のとおり査定した。

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	660,000	0.00	使用借権	0
2	90,000	0.00	使用借権	0
3	440,000	0.00	使用借権	0
4	1,970,000	0.00	使用借権	0
5	3,270,000	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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (I1①オ、I1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (I2①ウ) イ	占 有 減価修正 ウ	Aブロックの価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
1	660,000	0		660,000
2	90,000	0		90,000
3	440,000	0		440,000
4	1,970,000	0		1,970,000
5	3,270,000	0		3,270,000
6	2,970,000	0	1.0	2,970,000

ウ 占有減価修正：特にない。

II Bブロックの価格

Bブロックの価格を下記のとおり査定した。

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
7	6,390	0.65	884.00	0.60	2,200,000
8	6,390	0.65	300.00	0.60	750,000
10	6,390	0.65	1,393.93	0.60	3,470,000

舗床等の構築物については価値はないと判定した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

上記物件AのI1①アの標準画地価格を採用した。

イ 個別格差：幅員等が劣る -7% 不整形な大規模地 -30% 補正率 0.65（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。なお、天井クレーン等の機械設備については老朽化等により価値はないと判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
9	142,000	781.36	0.005	550,000
11	135,000	759.60	0.001	100,000
12	128,000	138.88	0.001	20,000

ウ 現価率

○ 物件9

経過年数：新築後約50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 / 50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 - 0.900) = 0.005

○ 物件11

経過年数：新築後約61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 / 61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-98%と判定

現 価 率：0.050 × (1 - 0.980) = 0.001

○ 物件12

経過年数：新築後約67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 / 67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-98%と判定

現 価 率：0.050 × (1 - 0.980) = 0.001

2 Bブロックの価格

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、さらに占有減価修正を施して、物件Bの価格を下記のとおり査定した。

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
7	2,200,000	0.00	使用借権	0
8	750,000	0.00	使用借権	0
10	3,470,000	0.00	使用借権	0 (注1)
		0.40	法定地上権	110,000 (注2)
合計				110,000

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。

(注1・2) 当価格は、建付地価格に土地利用権等割合と、物件10に建つ物件11・12と目的外建物に係る敷地利
用権の成立範囲の割合(下記参照)を乗じて求めたものである。

(注1) 物件11・12の敷地利用権の成立範囲の割合：

物件11・12の建築面積合計 ÷ (物件11・12の建築面積合計 + 目的外建物の建築面積) ≒ 0.924

(注2) 目的外建物の敷地利用権の成立範囲の割合：

目的外建物の建築面積 ÷ (物件11・12の建築面積合計 + 目的外建物の建築面積) ≒ 0.076

② 内訳価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (Ⅱ1①オ、Ⅱ1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (Ⅱ2①ウ) イ	占 有 減価修正 ウ	Bブロックの価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
7	2,200,000	0		2,200,000
8	750,000	0		750,000
9	550,000	0	1.0	550,000
10	3,470,000	-110,000		3,360,000
11	100,000	0 (注3)	1.0	100,000
12	20,000	0 (注4)	1.0	20,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

(注3・4) 当価格は、土地利用権等価格(Ⅱ2①ウ)の中にある(注1)の価格に、下記の割合を乗じて求めたものである。

(注3) 物件11の割合：

物件11の建築面積 ÷ (物件11の建築面積 + 物件12の建築面積) ≒ 0.772

(注4) 物件12の割合：

物件12の建築面積 ÷ (物件11の建築面積 + 物件12の建築面積) ≒ 0.228

ウ 占有減価修正：特にない。

Ⅲ Cブロックの価格

Cブロックの価格を下記のとおり査定した。

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
13	6,390	0.58	89.86	0.90	300,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

上記物件AのⅠ1①アの標準画地価格を採用した。

イ 個別格差：街路条件が劣る -30% 供給処理施設 -3%
不整形な小規模地 -15% 補正率 0.58 (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
14	93,000	44.35	0.040	160,000

ウ 現価率

経過年数：新築後約33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 / 33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-20%と判定

現 価 率：0.050 × (1 - 0.200) = 0.040

2 Cブロックの価格

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、さらに占有減価修正を施して、物件Cの価格を下記のとおり査定した。

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
13	300,000	0.10	場所的利益	30,000

イ 土地利用権等割合 : 上記と判定し割合を査定した。

② 内訳価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (Ⅲ1①オ、Ⅲ1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (Ⅲ2①ウ) イ	占 有 減価修正 ウ	Cブロックの価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
13	300,000	-30,000		270,000
14	160,000	30,000	1.0	190,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

IV 評価額の判定

各物件の価格に市場性修正、競売市場修正を施して、評価額を下記のとおり求めた。

ブ ロ ッ ク	物件 番号	各物件の価格 (円) (Ⅰ2②エ、Ⅱ2②エ、Ⅲ2②エ) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ=エ
A	1	660,000	0.20	0.60	80,000
A	2	90,000	0.20	0.60	10,000
A	3	440,000	0.20	0.60	50,000
A	4	1,970,000	0.20	0.60	240,000
A	5	3,270,000	0.20	0.60	390,000
A	6	2,970,000	0.20	0.60	360,000
B	7	2,200,000	0.20	0.60	260,000
B	8	750,000	0.20	0.60	90,000
B	9	550,000	0.20	0.60	70,000
B	10	3,360,000	0.20	0.60	400,000
B	11	100,000	0.20	0.60	10,000
B	12	20,000	0.20	0.60	10,000 (注)
C	13	270,000	0.20	0.60	30,000
C	14	190,000	0.20	0.60	20,000
一括価格 (合計)					2,020,000

(注) 備忘価格として10,000円とした。

イ 市場性修正：物件9・11・12は老朽化しており将来における取壊しを考慮して購入の検討が行われること、地縁性の強い集落内に所在する工場のため需要者が限定されること、囲繞地通行権の負担の可能性があること、吹付アスベストの使用が懸念されること等を考慮して所要の修正を行った。

ウ 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

地価調査標準価格：南砺(県)ー7

所 在：南砺市宮後205番

価 格：8,500円/㎡

位 置：JR城端線「城端」駅の北東方約4.0km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：649㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：西側8m県道、北東側道

用 途 地 域 等：非線引き都市計画区域、用途地域の指定なし（60、200）

地 域 の 概 要：住宅、店舗、公共施設が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図写

地積測量図写（物件5）

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