

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 皆 戸 貴 光

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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 8年 6月 2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 8年 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

14 所 在 小矢部市五郎丸字中谷 306番地

家屋 番号 306番の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 543.23平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 8.92平方メートル

(工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

(別紙) 工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録

所 在 小矢部市五郎丸字中谷 306番地

家屋番号 306番の5 鶏舎 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 543.23㎡

附属建物 符号1 物置 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 8.92㎡

に備付け

種類	構造	個数又は延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号	その他
ハイテム直立 ベルトケージ システム	エコブリーズ シリーズ 63/64E	ケージ列 8段2列 各69.3m	株式会社ハイテム	平成28年3月		収容羽数35,200羽 (10羽/ケージ)

及び以上に付属する物件一式

物 件 明 細 書

令和 7年12月23日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千代正人

1 不動産の表示

【物件番号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

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14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

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14】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

《 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

14 所 在 小矢部市五郎丸字中谷 306番地

家屋 番号 306番の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 543.23平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 8.92平方メートル

(工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

(別紙) 工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録

所 在 小矢部市五郎丸字中谷 306番地

家屋番号 306番の5 鶏舎 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 543.23㎡

附属建物 符号1 物置 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 8.92㎡

に備付け

種 類	構 造	個数又は延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号	その他
ハイテム直立 ベルトケージ システム	エコブリーズ シリーズ 63/64E	ケージ列 8段2列 各69.3m	株式会社ハイテム	平成28年3月		収容羽数35,200羽 (10羽/ケージ)

及び以上に付属する物件一式

令和 6年(ケ)第 33号
(物件番号 14)
令和 7年 2月13日受理
令和 7年 8月14日引継
令和 7年11月 12日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 福野直樹 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

1.4 所 在 小矢部市五郎丸字中谷 306番地
家屋番号 306番の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 543.23平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 8.92平方メートル

(工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録は、別紙目録(4)のとおり)

所有者 有限会社床鍋養鶏

(別紙) 工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録

(4) 所 在 小矢部市五郎丸字中谷 306番地

家屋番号 306番の5 鶏舎 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 543.23㎡

附属建物 符号1 物置 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 8.92㎡

に備付け

種 類	構 造	個数又は延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号	その他
ハイテム直立 ベルトケージ システム	エコブリーズ シリーズ 63/64E	ケージ列 8段2列 各69.3m	株式会社ハイテム	平成28年3月		収容羽数35,200羽 (10羽/ケージ)

及び以上に付属する物件一式

不 勤 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
往 居 表 示	(住居表示未実施)
建 物	物件 1 4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物滅失) <input type="checkbox"/> 種 類 : <input type="checkbox"/> 構 造 : <input type="checkbox"/> 床面積 :
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種 類 : <input type="checkbox"/> 構 造 : <input type="checkbox"/> 床面積 :
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を「(空き)鶏舎」として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 主である建物内に中間デッキが設置されており、歩行できる。 2. 主である建物内は、飼料等で、かなり汚れている。 3. ダクトチャンバーは周囲に壁があるが、天井がない。 4. ピットがある附属建物は浸水してしまっている。 5. 主である建物内に、工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録に記載されている機械器具等の存在を確認した。 6. 主である建物及び附属建物の外壁は金属製であり、外見上、目立った損傷等は見当たらなかった。 7. 建物周囲に背が高い雑草が繁茂している(歩行困難)。 8. その他の事項は別紙「執行官の意見」のとおり。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件14 関係)		
所在地	小矢部市五郎丸字中谷	
地番	306番	
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	1824平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 敷地として約920.25平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B	
その他の事項	1. 現地において、周辺隣地と一体化しており、境界が不明確である。 2. 建物図面から、物件14の建物床面積と比較しても、現況は、かなりの縄延びがあるものと推測される。	
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> C (所有者元取締役)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原	
占有開始時期	平成28年 3月22日 (建物新築時)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 前払 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
その他	■令和6年2月19日借地契約解除	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見のとおり」	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (所有者元取締役)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、物件14の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者である有限会社床鍋養鶏(以下、「所有会社」という。)の元取締役です。 2. 現在、ユアサ・トコエッグ株式会社(以下、「承継会社」という。)の従業員です。 3. 所有会社は養鶏業を営んでいましたが、行き詰まり、令和4年10月頃、承継会社に、廃鶏目的で事業譲渡しました。 4. その際、承継会社は目的外土地(地番306番)を含めた敷地との借地契約も承継しました。 5. 承継会社は、令和5年末をもって養鶏を終了し、鶏糞処理等を行った上、令和6年1月末に本件建物を含めた鶏舎を所有会社に明け渡しました。 6. 承継会社は、同年2月19日、目的外土地を含めた敷地との借地契約を解除しました。よって、現在、本件建物と目的外土地との間の借地契約はないと思います。 7. 目的外土地所有者B氏は亡くなっていると聞いたような気がしますが、定かではありません。

(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. 本件対象物件の状況は、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、同(拡大図)、間取図及び添付した写真のとおりである。
2. 目的外土地(地番306番)及び周辺隣地は公図上、山林であり、現地において、境界は不明確である。公図上、同土地を公道が横断しており、接面道路はある。もともと、実際には、現況道路として整備されていた隣地の一部を通行して辿り着いたようである(詳細は評価書参照)。
3. 登記上の目的外土地所有者の住所地を訪問したが、留守であり、同人とは異なる表札が掲示されていた。破産事件記録を閲覧しても債権の届出がされていなかった。結局、目的外土地所有者は住居所不明であり、同人から陳述を得ることができなかった。
4. 物件14の建物(以下、「本件建物」という。)は、周囲の建物等と一体となって、一団の養鶏場(五郎丸農場、約4万4800㎡)を構成し、用途は鶏舎に特化している上、目的外土地の中央付近に位置しているので、単体での利用は困難であると思料する。
5. 本件建物には、養鶏に要すると思われるサイロ(飼料タンク)、水タンク及びコンベアピット等が設置されている(別紙「土地建物位置関係図(拡大図)」及び同「間取図」参照)。
6. 両隣の建物から延びるベルトコンベアが中間デッキ付近で横断している。同ベルトコンベアが本件建物に機能しているかどうかは不明であった。さらに、電気配線が隣の建物から引き込まれていた。
7. 附属建物は、主である建物と地下にあるコンベアピットで繋がっており、そこにベルトコンベアが設置されているので、おそらく鶏糞を外部に搬出するための点検又は中継物置であるように思えた。
8. 本件建物の占有関係は、現地の状況及び関係人の陳述により、3枚目のとおり認定したが、現在も本件建物及び周辺建物に給電があり、目的外土地には人の出入りもあるようなので、所有者と何らかの関係がある者等が事実上、不使用管理しているものと推測する。なお、夏の調査時にはなかった軽自動車が、秋の調査時にはあった。
9. 夏の調査時には、飼料の残りを食べて巨大化した小蠅が無数に集ってきて調査が困難であったが、防護服やゴーグル等で完全防備して臨んだ秋の調査時には、なぜかそれら小蠅達が集ってくることはなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

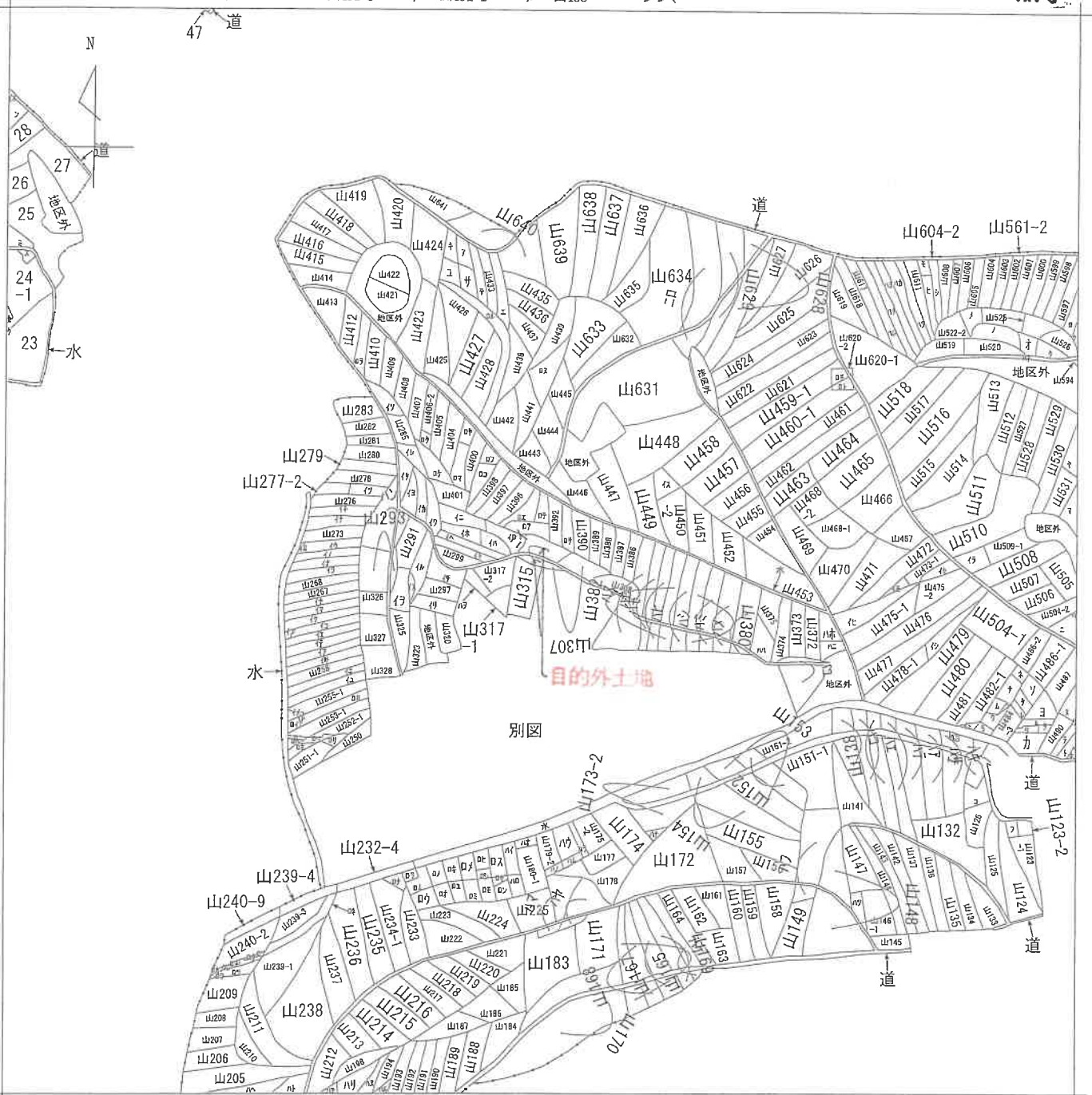
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月22日 (金) 7:00 - 7:15	物件所在地	空き鶏舎, 物件確認, 目的外土地確認, 写真撮影, 無数の小蠅に集られて調査中止
令和7年8月22日 (金)	小矢部市役所 税務課	家屋平面図写し交付申請書提出 (郵券60円, 返信用郵券60円, 別件と按分)
令和7年8月28日 (木)	法務局(砺波支局)	公図等閲覧, 本件建物目的外土地登記事項証明書受領
令和7年9月4日 (木)	富山地裁本庁 破産係	破産事件記録閲覧
令和7年9月17日 (水) 15:45 - 15:55	執行官室(電話)	所有者元取締役から電話聴取
令和7年9月30日 (火) 9:00 - 10:15	物件所在地	空き鶏舎, 占有確認, 立入調査, 間取調査, 目的外土地調査, 工作物等調査, 写真撮影, 評価人同行
令和7年11月5日 (水)	法務局(砺波支局)	本件建物機械・器具等の目録謄本受領

(特記事項)

- 令和 年 月 日
目的物件は不在であると予想されたので, 立会人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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。
- 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



地番区域見出

A 五郎丸字加賀浦
B 五郎丸字加賀浦
C 五郎丸字中谷
D 五郎丸字中谷

請求部	所在	小矢部市五郎丸字中谷		地番	306番	
出力縮尺	縮尺不明	精度	座標系又番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

(8 枚目)

ヲ	山485-4	ウ	山232-1
ワ	山485-3	ウ	山231-2
カ	山485-2	ウ	山231-1
コ	山485-1	ウ	山406-1
タ	山484-4	ウ	山403-2
レ	山484-2	ウ	山403-1
ソ	山484-1	ウ	山402
ツ	山483-6	ウ	山399-2
ネ	山483-5	ウ	山399-1
ナ	山483-4	ウ	山395
ラ	山483-3	ウ	山394
ム	山483-2	ウ	山393
ウ	山483-1	ウ	山391
ノ	山521	ウ	山230-2
オ	山524-1	ウ	山230-1
ク	山524-2	ウ	山229-2
マ	山532	ウ	山229-1
ケ	山534	ウ	山228-3
フ	山595	ウ	山228-2
コ	山123-3	ウ	山228-1
エ	山127-1	ウ	山227-3
テ	山434	ウ	山227-2
ア	山432	ウ	山227-1
サ	山431-2	ウ	山226-2
キ	山431-1	ウ	山226-1
ユ	山430-2	ウ	山376
メ	山430-1	ウ	山371-2
ミ	山522-1	ウ	山371-1
シ	地区外	ウ	山204
ヒ	山609	ウ	山203
モ	山610-1	ウ	山199-1
セ	山610-2	ウ	山197
ス	24-4	ウ	山196
ソ	24-5	ウ	山195
イ	29	ウ	山317-3
ロ	30	ウ	山612
ハ	山305	ウ	山613
ニ	山304	ウ	山614
ホ	山303	ウ	山615
ヘ	山302	ウ	山616
フ	山301	ウ	山128-2
ブ	山300	ウ	山146-2
プ	山298	ウ	遺
ペ	山296	ウ	山173-1
ベ	山295-2	ウ	山175-1
バ	山295-1	ウ	山176-1
イ	山294	ウ	山176-2
ウ	山290	ウ	山179-1
エ	山289	ウ	山180-2
オ	山288	ウ	22-1
カ	山287	ウ	山182
ク	山286	ウ	山181
ケ	山284	ウ	山166
コ	山277-1	ウ	山150
サ	山275	ウ	山140
シ	山274	ウ	山139
ソ	山509-2	ウ	山131
ト	山272-2	ウ	山130
チ	山272-1	ウ	山129
リ	山271	ウ	山128-1
ハ	山270	ウ	山369
ニ	山269	ウ	山377
ホ	山266	ウ	山378
ヘ	山265	ウ	山379
フ	山264	ウ	山381
ブ	山263-2	ウ	山383
プ	山263-1	ウ	山384
ベ	山262	ウ	山385
バ	山261	ウ	山292
イ	山260	ウ	山306
ウ	山259	ウ	山630
エ	山257	ウ	山127-2
オ	山256		
カ	山255-2		
ク	山482-2		
ケ	山478-2		
コ	山474		
サ	山473-3		
シ	山473-2		
ソ	山450-1		
ト	山254-3		
チ	山254-2		
リ	山254-1		
ハ	山253-3		
ニ	山253-2		
ホ	山252-3		
ヘ	山252-2		
フ	山460-2		
ブ	山459-2		
プ	山251-2		
ベ	山440		
バ	山429		
イ	山411		
ウ	山240-8		
エ	山240-7		
オ	山240-6		
カ	山240-5		
ク	山240-4		
ケ	山240-3		
コ	山240-1		
サ	山239-2		
シ	山234-2		
ソ	山232-3		
ト	山232-2		

登記年月日：平成28年4月28日

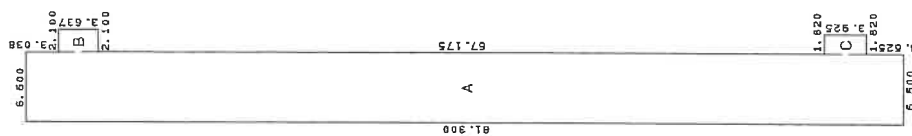
各階平面図

建物図面

家屋番号 306番の5

建物の所在 小矢部市五郎丸字中谷306番地

主である建物



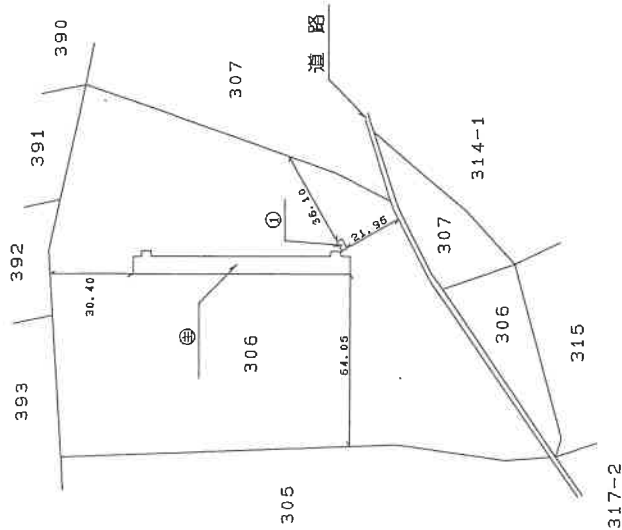
附属建物 (符号1)



求積表

A 2.150 x 4.150 = 8.9225000

床面積 8.92 m²



A 4に縮小

報告書番号 1604282

縮尺 1/2000

申請人

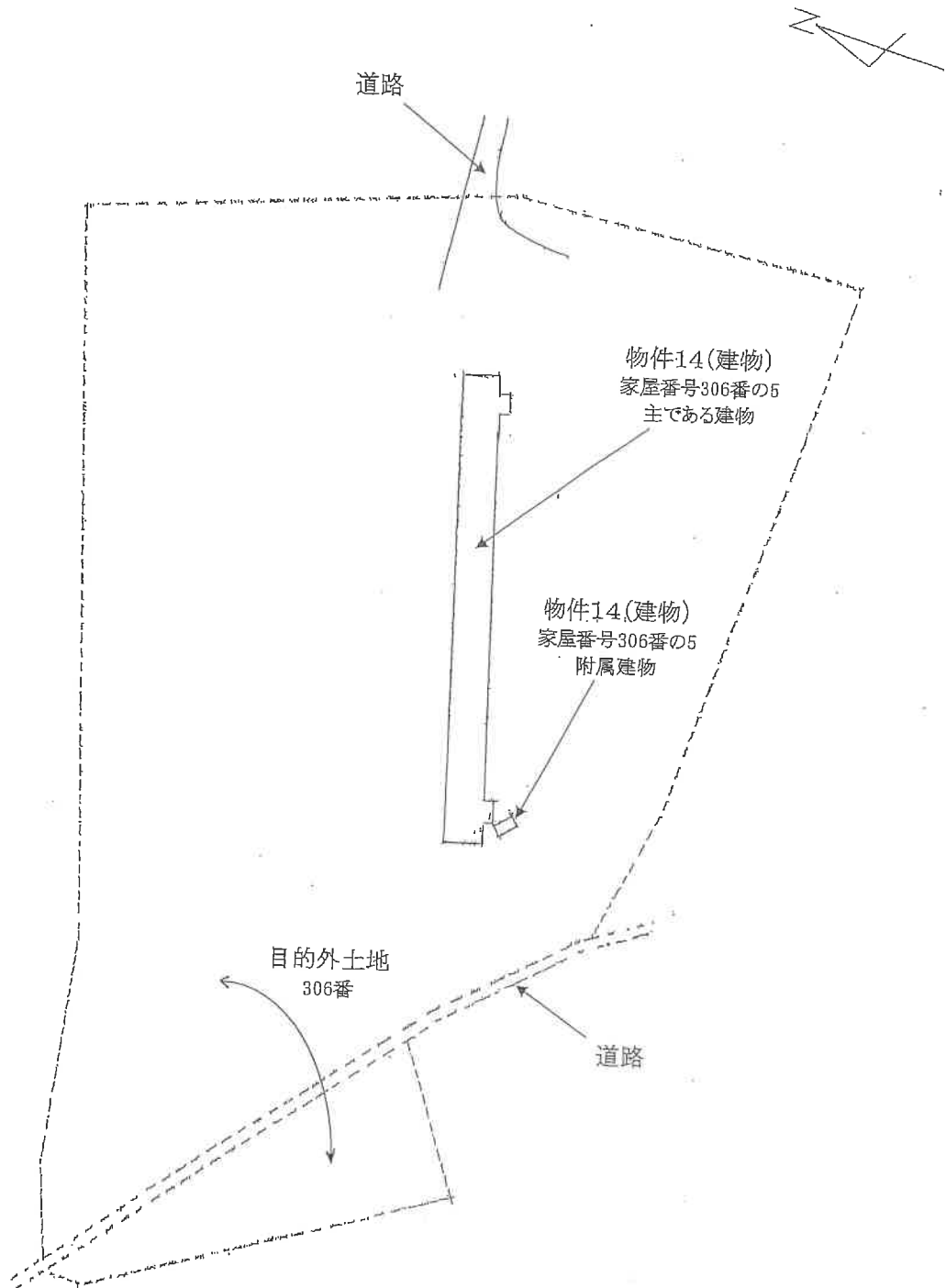
縮尺 1/500

(作成)

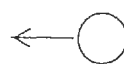
作成者

(島山栄土地家屋調査士事務所)

土地建物位置関係図



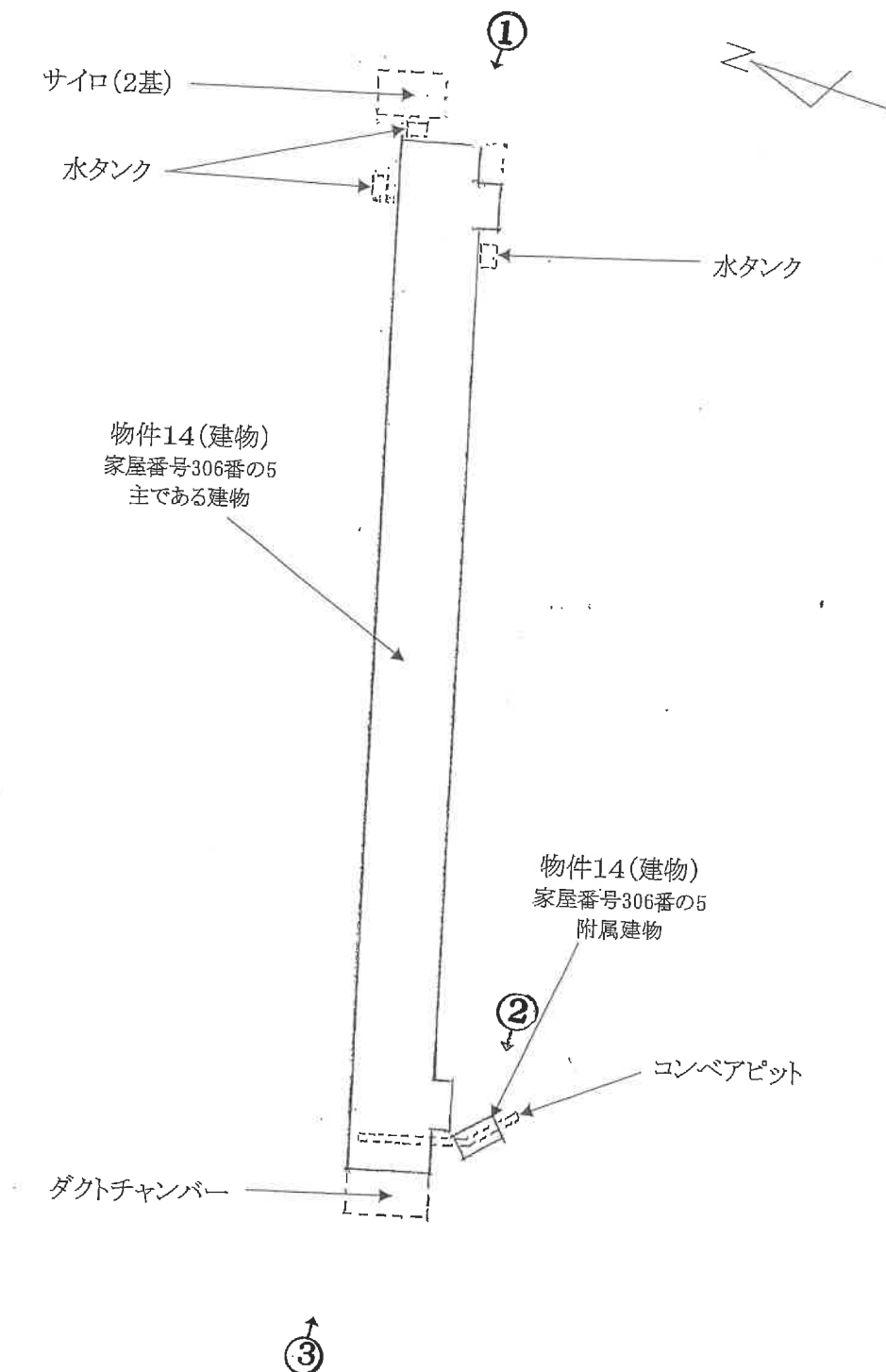
*本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(11 枚目)

土地建物位置関係図 (拡大図)



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

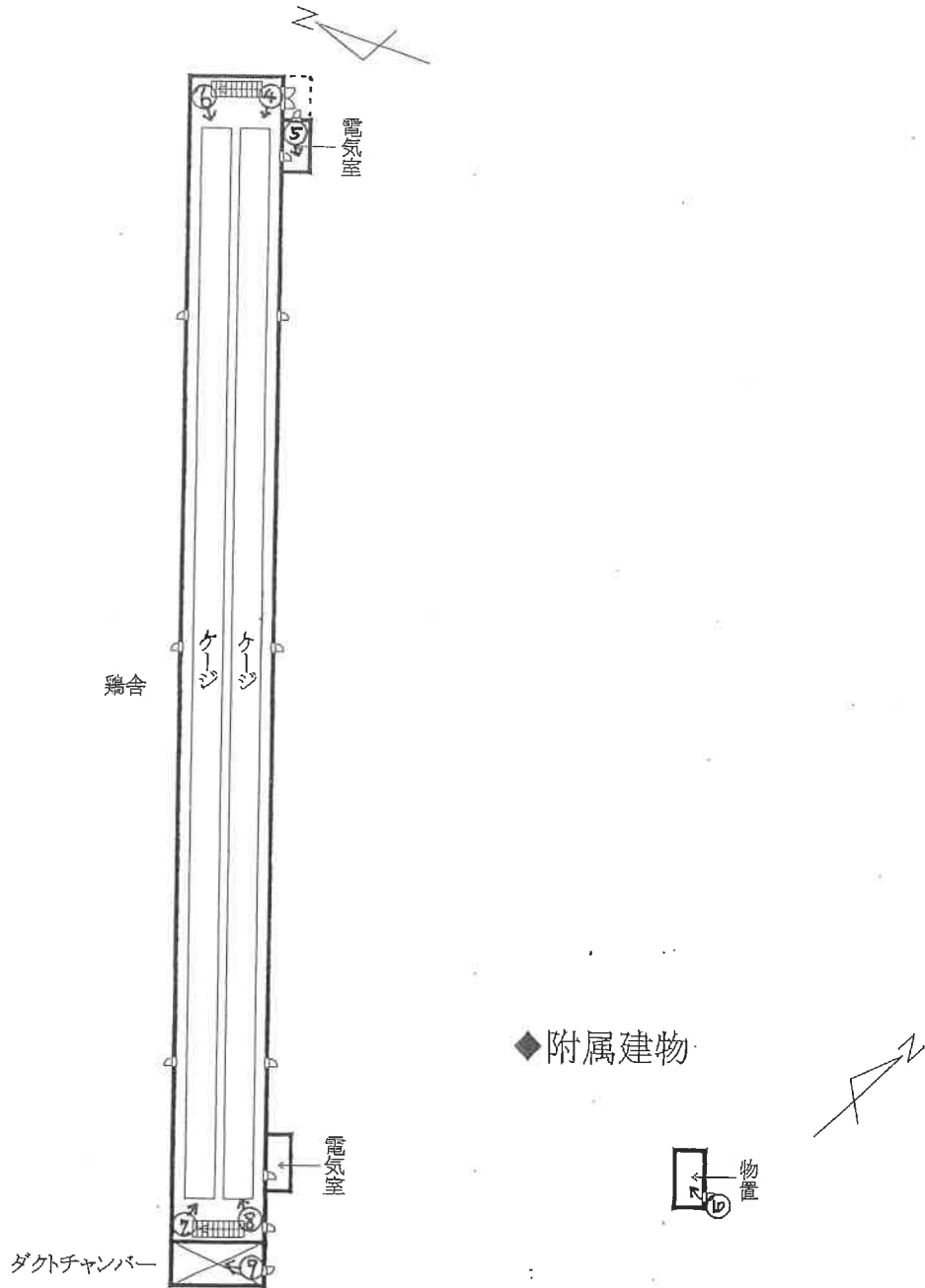
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(12 枚目)

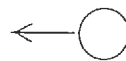
間取図

物件14

◆主である建物



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤ 電気室



写真⑥ 中間デッキ



写真⑦



写真⑧ 中間デッキ



写真⑨ ダクトチャンバー



写真⑩ 附属建物



副本

令和6年(ケ)第33号

令和7年9月30日

令和7年11月7日

現地調査

評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

(物件14)

評価人 不動産鑑定士

宮 川 裕 司

第1. 評価額

評 価 額
金2,730,000円

- 1 上記評価額は後記の目的外土地についての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
14	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小矢部市五郎丸字中谷306番地 306番の5 鶏舎 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 543.23㎡	同左
	附属建物 種類 構造 床面積	符号1 物置 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 8.92㎡	同左

(別紙) 工場抵当法第3条第2項による機械器具等の目録

物件14の建物（主である建物）内に備付け

種類	構造	個数又は延長	製造者氏名	製造年月	記号番号	その他
ハイテム直立 ベルトケージ システム	エコブリーズ シリーズ 63/64E	ケージ列 8段2列 各69.3m	株式会社 ハイテム	平成28年3月	—	収容羽数 35,200羽 (10羽/ケージ)

及び以上に付属する物件一式

番号	特記事項
	<p>物件14の建物は、現況において、目的外土地（小矢部市五郎丸字中谷306番、山林、1,824㎡）上に建っている。</p> <p>物件14の建物の建築計画概要書（平成27年12月11日、第00051号）によると、目的外土地は、国道359号の北側背後の山林で開発された敷地面積44,809.17㎡の養鶏場の一部の土地である。 なお、敷地全体に配置される建物は、物件14の建物（2棟）、目的外建物（20棟）である。</p> <p>上記目的外土地について、物件14の建物の占有権原は「無権原」であることから、本件評価に当たっては、当該土地利用権を場所的利益と判断して、評価を行う。 なお、物件14の建物の場所的利益が及ぶ目的外土地の範囲については、開発された敷地面積44,809.17㎡の養鶏場全体の一部であることを前提として、物件14の建物の建築面積の合計を指定建蔽率60%で割り戻した920.25㎡と判定した。</p> $(543.23\text{㎡} + 8.92\text{㎡}) \div 0.6 = 920.25\text{㎡}$ <p>上記機械器具については、実質的には建物設備として機能を発揮していることから、その価値を物件10の主である建物に含めて評価を行うこととする。</p>

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（目的外土地）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「石動」駅の南西方・道路距離約8.7km	
付近の状況	村落地区背後の山林の中に養鶏場が見られる地域	
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	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	920.25㎡
	形状	縦約10m、横約100mのほぼ整形地を想定した。
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	東側幅員約3～4.5m舗装道路（建築基準法上の道路ではない） なお、上記は、境界が定かではないため、外形上の幅員である。また、国道359号との交差点の幅員は約6m、目的土地進入地点の幅員は約15m前後である。	
土地の利用状況等	<p>物件14の建物（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。</p> <p>隣接地は一団の土地としての養鶏場施設であり、境界については、開発敷地全体及び目的外土地ともに不明であり、土地建物位置関係図のとおりと推定した。なお、目的外土地は、かなり縄伸びしているものと思われる。</p>	
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	<p>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の届出はない。</p> <p>また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。</p>	

特記事項	<p>上記のとおり、対象地の東側道路は建築基準法上の道路ではないが、物件14の建物の建築計画概要書によると、当時の接道条件は、当該道路を建築基準法第43条1項但書を適用したことによるものである。</p> <p>しかしながら、富山県高岡土木センター建築課での聴取によると、再建築に当たっては、建築基準法第43条第2項の1号認定または2号許可を取得する必要があるが、申請の内容によって許可されるか否か異なるものであるとのことである。したがって、再建築等に当たっての接道条件には不確実性を伴うことに本件買受人は十分ご留意いただきたい。</p>
------	--

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	建築年月日	平成28年3月22日 新築 （登記記載）
残存耐用年数	経過年数	10年
	経済的残存耐用年数	20年
仕 様	構造	鉄骨造平家建
	屋根	合金メッキ鋼板葺
	外壁	金属サイディング
	内壁	鉄板
	天井	あらわし
	床	土間コンクリート
	設備	給水、電気等
	その他	本件建物内には、養鶏業のためのハイテム直立ベルトケージシステムが導入されている。（前述の目録のとおり） また、電気室に、ハイテムコントローラー盤（換気設備）、鶏舎制御盤（搬送・給餌設備、集卵設備、糞乾設備）が存している。
床面積（現況）	延 543.23㎡	
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	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	執行官作成の現況調査報告書のとおりである。	
特記事項	<p>本件建物については、外壁に経年相応の劣化がみられるうえに、内装においても軽微な損傷、汚損等が見られるものの、雨漏り等の重大な損傷は見られないものと思われる。</p> <p>本件建物に併設して、「サイロ」（2基）、「水タンク」（3か所）、「ダクトチャンバー」が見られるほかに、物件14の主である建物及び附属建物の地下を経由した「コンベアピット」が存している。</p>	

区分	附属建物・符号1			
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成28年3月22日 新築 (登記記載)		
	経過年数	10年		
	経済的残存耐用年数	20年		
仕 様	構造	鉄骨造平家建		
	屋根	合金メッキ鋼板葺		
	外壁	金属サイディング		
	内壁	あらわし		
	天井	あらわし		
	床	土間コンクリート		
	設備	なし		
床面積(現況)	延 8.92㎡			
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	劣る			
保守管理の状態	劣る			
特記事項	主たる建物と同様に、外壁に経年相応の劣化がみられるうえに、内装においても軽微な損傷、汚損等が見られるものの、雨漏り等の重大な損傷は見られないものと思われる。			

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①目的外土地（土地）

目的外土地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
目的外土地	1,950	1.00	920.25	0.9	1,620,000

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

地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
4,400円/㎡	× 99.3 / 100	× 100 / 100	× 100 / 224	= 1,950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： ±0

地域格差：

街路条件	+15	交通接近条件	0	環境条件	+95
行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計		224 (相乗積)			

イ 個別格差：

街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	0
行政的條件	0	画地条件	0		
個別格差計		100 (相乗積)			

(画地条件内訳：相乗積)

なし

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古の建物の敷地であり、-10%の建付減価補正を要すると判定。

②物件14（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	*1	120,000	0.342	22,290,000
	*2	120,000	0.342	370,000
	合計			22,660,000

(*1) 物件14（主である建物）

ウ 現価率

経過年数： 10年 経済的残存耐用年数： 20年

残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 20年 / (10年 + 20年) } = 0.683

観察減価率： 維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性、市場性等を考慮して減価率を-50%と判定した。

現価率： 0.683 × (1 - 0.5) = 0.342

(*1) 物件14（附属建物・符号1）

ウ 現価率

経過年数： 10年 経済的残存耐用年数： 20年

残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 20年 / (10年 + 20年) } = 0.683

観察減価率： 維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性、市場性等を考慮して減価率を-50%と判定した。

現価率： 0.683 × (1 - 0.5) = 0.342

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
目的外土地	1,620,000	0.05 場所的利益	80,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、本件の占有権原が無権原であることを考慮して、その割合を5%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) (1②エ) ア	土地利用権等 価格の加算 (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 4	22,660,000	80,000	1.0	0.2	0.6	2,730,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、①本件においては建物の土地利用権がないこと、②用途が鶏舎に特化しているうえに、本件においては一団の養鶏場施設のごく一部の建物のみを売却対象とするものであり、単独での利用は事実上困難であること等による需要の減退を考慮して、市場性減価-80%を計上した。

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

第6. 参考価格資料

地価調査価格 (南砺(県)ー4)
所在 : 南砺市利賀村字上島176番1
価格 : 4,400円/㎡
位置 : JR城端線砺波駅の南方・道路距離29km
価格時点 : 令和7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 : 市民センターを中心とした山間部の住宅地域

第7. 附属資料

位置図 (刊広社 電子地図標)
付近案内図 (刊広社 電子地図標)
公図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図
現況写真