

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月28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 6月17日 午前 8時30分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月14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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 2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 5月28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

- |   |   |   |                   |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 南砺市山見             |
|   | 地 | 番 | 3 1 2 番 1         |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 2 5 1. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南砺市山見             |
|   | 地 | 番 | 3 1 2 番 2         |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 1 9 8. 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南砺市山見             |
|   | 地 | 番 | 3 1 2 番 3         |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 2 3 1. 4 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南砺市山見             |
|   | 地 | 番 | 3 1 2 番 4         |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 1 8 1. 8 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 南砺市山見             |
|   | 地 | 番 | 3 1 3 番           |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 8 9 9. 1 7 平方メートル |

物 件 目 録

- |    |    |    |                                  |
|----|----|----|----------------------------------|
| 6  | 所  | 在  | 南砺市山見                            |
|    | 地  | 番  | 314番                             |
|    | 地  | 目  | 宅地                               |
|    | 地  | 積  | 846.00平方メートル                     |
| 7  | 所  | 在  | 南砺市山見                            |
|    | 地  | 番  | 5326番                            |
|    | 地  | 目  | 宅地                               |
|    | 地  | 積  | 236.71平方メートル                     |
| 8  | 所  | 在  | 南砺市山見                            |
|    | 地  | 番  | 5327番                            |
|    | 地  | 目  | 宅地                               |
|    | 地  | 積  | 812.54平方メートル                     |
| 9  | 所  | 在  | 南砺市山見                            |
|    | 地  | 番  | 5328番                            |
|    | 地  | 目  | 宅地                               |
|    | 地  | 積  | 448.80平方メートル                     |
| 10 | 所  | 在  | 南砺市山見 312番地1、312番地2、312番地3、313番地 |
|    | 家屋 | 番号 | 312番1                            |

## 物 件 目 録

種 類 工場  
構 造 鉄骨造コンクリート屋根2階建  
床 面 積 1階 716.97平方メートル  
2階 63.75平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

11 所 在 南砺市山見 312番地4、313番地

家屋 番号 312番4

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 41.61平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 16.56平方メートル

12 所 在 南砺市山見 313番地

家屋 番号 313番

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 382.63平方メートル

物 件 目 録

13 所 在 南砺市山見 314番地、313番地、5328番地

家屋 番号 314番

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛板瓦棒葺平家建

床 面 積 761.86平方メートル

14 所 在 南砺市山見 323番地2

家屋 番号 1374番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 154.52平方メートル  
2階 58.24平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約158平方メートル  
2階 58.24平方メートル

## 物件明細書

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 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

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1～14】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10, 12, 13】

本件所有者が目的外動産を残置して占有している。

その余の部分を株式会社山秀木材が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号11】

本件所有者が占有している。

【物件番号14】

本件共有者らが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南砺市山見<br>3 1 2 番 1<br>宅地<br>2 5 1. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南砺市山見<br>3 1 2 番 2<br>宅地<br>1 9 8. 3 4 平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南砺市山見<br>3 1 2 番 3<br>宅地<br>2 3 1. 4 0 平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南砺市山見<br>3 1 2 番 4<br>宅地<br>1 8 1. 8 1 平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南砺市山見<br>3 1 3 番<br>宅地<br>8 9 9. 1 7 平方メートル   |

物 件 目 録

- |    |    |    |                                              |
|----|----|----|----------------------------------------------|
| 6  | 所  | 在  | 南砺市山見                                        |
|    | 地  | 番  | 3 1 4 番                                      |
|    | 地  | 目  | 宅地                                           |
|    | 地  | 積  | 8 4 6 . 0 0 平方メートル                           |
| 7  | 所  | 在  | 南砺市山見                                        |
|    | 地  | 番  | 5 3 2 6 番                                    |
|    | 地  | 目  | 宅地                                           |
|    | 地  | 積  | 2 3 6 . 7 1 平方メートル                           |
| 8  | 所  | 在  | 南砺市山見                                        |
|    | 地  | 番  | 5 3 2 7 番                                    |
|    | 地  | 目  | 宅地                                           |
|    | 地  | 積  | 8 1 2 . 5 4 平方メートル                           |
| 9  | 所  | 在  | 南砺市山見                                        |
|    | 地  | 番  | 5 3 2 8 番                                    |
|    | 地  | 目  | 宅地                                           |
|    | 地  | 積  | 4 4 8 . 8 0 平方メートル                           |
| 10 | 所  | 在  | 南砺市山見 3 1 2 番地1、3 1 2 番地2、3 1 2 番地3、3 1 3 番地 |
|    | 家屋 | 番号 | 3 1 2 番1                                     |

## 物 件 目 録

種 類 工場  
構 造 鉄骨造コンクリート屋根2階建  
床 面 積 1階 716.97平方メートル  
2階 63.75平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

1 1 所 在 南砺市山見 312番地4、313番地

家屋 番号 312番4

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 41.61平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 16.56平方メートル

1 2 所 在 南砺市山見 313番地

家屋 番号 313番

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 382.63平方メートル

物 件 目 録

13 所 在 南砺市山見 314番地、313番地、5328番地

家屋 番号 314番

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛板瓦棒葺平家建

床 面 積 761.86平方メートル

14 所 在 南砺市山見 323番地2

家屋 番号 1374番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 154.52平方メートル  
2階 58.24平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約158平方メートル  
2階 58.24平方メートル

令和 7年(ケ)第 16号  
令和 7年 7月31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 ㊞

(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

所在	地番	地目	地積
1 南砺市山見	312番1	宅地	251.23平方メートル
2 南砺市山見	312番2	宅地	198.34平方メートル
3 南砺市山見	312番3	宅地	231.40平方メートル
4 南砺市山見	312番4	宅地	181.81平方メートル
5 南砺市山見	313番	宅地	899.17平方メートル
6 南砺市山見	314番	宅地	846.00平方メートル
7 南砺市山見	5326番	宅地	236.71平方メートル
8 南砺市山見	5327番	宅地	812.54平方メートル
9 南砺市山見	5328番	宅地	448.80平方メートル

以上 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

10 所在	南砺市山見 312番地1, 312番地2, 312番地3 313番地
家屋番号	312番1
種類	工場
構造	鉄骨造コンクリート屋根2階建
床面積	1階 716.97平方メートル 2階 63.75平方メートル
11 所在	南砺市山見 312番地4, 313番地
家屋番号	312番4
種類	事務所
構造	鉄骨造陸屋根平家建
床面積 (附属建物)	41.61平方メートル
符号	1
種類	物置
構造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積	16.56平方メートル

以上 所有者 株式会社山本豊工業所

## 物件目録

- |    |                               |                                                                                                             |
|----|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 南砺市山見 313番地<br>313番<br>倉庫<br>木造瓦葺平家建<br>382.63平方メートル                                                        |
| 13 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 南砺市山見 314番地, 313番地, 5328番地<br>314番<br>倉庫<br>軽量鉄骨造亜鉛板瓦棒葺平家建<br>761.86平方メートル<br>以上 所有者 株式会社山本豊工業所             |
| 14 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 南砺市山見 323番地2<br>1374番<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 154.52平方メートル<br>2階 58.24平方メートル<br>共有者 A 持分2分の1<br>共有者 B 持分2分の1 |

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)
<b>土地</b>	物件1～9
現況地目	■宅地(物件1～9) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり(物件7～9) □地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり(物件1～6) □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 ■8枚目のとおり
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	■8枚目のとおり
<b>建物</b>	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:倉庫 □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	■建物所有者が本建物を「倉庫」として目的外動産を残置して占有している ■その余の部分、その他の者が本建物を「倉庫」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	■8枚目のとおり
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)
<b>土地</b>	物件1～9
現況地目	■宅地(物件1～9) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり(物件7～9) □地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり(物件1～6) □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 ■8枚目のとおり
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	■8枚目のとおり
<b>建物</b>	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が異なる(□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 上記の者が本建物の主である建物を「(空き)事務所」として、附属建物を「物置」として、目的外不動産を残置して占有している □「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	■8, 9枚目のとおり
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)
<b>土地</b>	物件1～9
現況地目	■宅地(物件1～9) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり(物件7～9) □地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり(物件1～6) □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 ■8枚目のとおり
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	■8枚目のとおり
<b>建物</b>	物件12
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	■建物所有者が本建物を「倉庫」として目的外動産を残置して占有している ■その余の部分、その他の者が本建物を「倉庫」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	■9枚目のとおり
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

( 5 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)
<b>土地</b>	物件1～9
現況地目	■宅地(物件1～9) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり(物件7～9) □地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり(物件1～6) □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 ■8枚目のとおり
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	■8枚目のとおり
<b>建物</b>	物件13
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	■建物所有者が本建物を「倉庫」として目的外動産を残置して占有している ■その余の部分、その他の者が本建物を「倉庫」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	■9枚目のとおり
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

( 6 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)
<b>土地</b>	物件1～9
現況地目	■宅地(物件1～9) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり(物件7～9) □地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり(物件1～6) □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者 □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している ■8枚目のとおり
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	■8枚目のとおり
<b>建物</b>	物件14
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が異なる(■主である建物 □附属建物) ■所在:南砺市山見 5326番地, 5327番地 □種類: □構造: ■床面積: 1階 約 158㎡ 2階 58.24㎡(公簿のとおり)
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	■建物共有者Aが本建物を「居宅」として使用している ■建物共有者Bが本建物に目的外動産を残置して占有している □「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	■9枚目のとおり
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 )

## その他の事項

### ■物件1～9の土地について

1. 法定外公共物である「道」と「水」(水路)を介在して、一体となっている。
2. 北西側において、主要地方道21号井波・城端線に接道している。
3. 北から、山がある南に向かっている土地を宅地化しているため、高低差がある。
4. 物件1～3、5、6及び9の土地が、物件10、12及び13の建物の敷地となっており、物件4の土地が、物件11の建物の敷地となっており、物件7、8の土地が物件14の建物の敷地となっている。
5. 土地と建物の所有者が異なる物件10～13の建物の敷地に関する占有者及び占有権原について、公簿により、建物所有会社が各建物売買時から占有していたが、同社について平成30年1月15日破産手続が開始され、平成31年2月14日に破産手続が終結しているところ、土地共有者らは同社の役員だった関係もあり、調査時点において使用借権であると思料する。
6. 特に、土地共有者Aは同社の元代表取締役であり、現在、土地共有者Aは物件10、12及び13の建物を賃貸していることから、同人を同社の占有補助者(事実上の管理人)であると認定した。
7. 物件6の土地の北東側付近に株式会社KDDIのau基地局(南砺山見局)がある。
8. 公図上、各土地の隣地にある「道」との境界が、現地において境界を示す物が見当たらない上、雑草が繁茂しているため不明確であり、電柱等があってもどちら側に立っているのかが不明であった。
9. 関係人の陳述によれば、物件7の土地と西側隣地(地番5325番)との境界というか、建物の建て方について、トラブルがあるようである。

### ■物件10の建物について

1. 隣接する物件12の建物と一体化して、一部の壁がない状態であり、内部で行き来ができる。
2. 経年(昭和44年8月20日築)劣化があり、外壁や鉄骨等は錆付き、屋根には雨漏りがある。
3. 高所の天井に広く石綿状の吹付があり、評価人の報告によれば、毒性が高い物質、クロシドライトが検出されたとのことであり、除去費用はかなりの高額になるものと思料する。
4. 大部分は建築資材倉庫として使用されている。占有者(賃借人)の従業員らが作業を行っていた。
5. トイレは汲み取り式である。入口の天井に穴が開いていた。
6. 2階及びロフト部分には、建物所有会社の残置物が置いてあった。

### ■物件11の建物について

1. 周囲を含めて、工作物等は別紙「間取図」のとおりである。
2. 主である建物と附属建物符号1の間にあったであろう、雨除け屋根はなくなっている。

### ■物件11の主である建物について

1. 外壁と屋根は、新築時(昭和42年10月31日)とは異なり、改装している様であったが、外壁の一部が錆びているので、少なくとも十数年は経過している状況であった。
2. 評価人の報告によれば、天井裏の吹付において、物件10の建物と同様、クロシドライトが検出されたとのことである。
3. 南東側に流し台がある。トイレは汲み取り式である。
4. 内部は事業停止した時の状態に近く、重量物である金庫を含め、雑多な物が残っている(別添写真⑥参照)。実際、占有補助者(事実上の管理人)であるAのタイヤ等の私物が置いてあったが、その他の占有者がいる様子はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### ■物件11の附属建物符号1について

1. 別添写真のとおり、経年(昭和44年新築)劣化で、老朽化している。
2. 旧浴室は所有会社の廃材や一輪車が置いてある(現況:物置)。脱衣所部分は、Aの空き缶捨て場になっているようであった。
3. 設備のボイラーは動作不明で、高い煙突は全体が錆びてしまっている。

### ■物件12の建物について

1. 木造であり、経年(公課証明書上、昭和37年建築)により、かなり劣化している。蔓草が巻き付いている。
2. 屋根に穴が開いて光が差している。内壁板はあちこち剥がれている。
3. 隣接する物件10、13の建物と一体化して、一部の壁がない状態であり、内部で行き来ができる。
4. 半分以上は、建物所有会社の大量の古畳や廃材が置いてあるが、出入口手前や中央には、占有者(賃借人)の建築資材が置いてあった。

### ■物件13の建物について

1. 経年(公課証明書上、昭和40年建築)により、かなり劣化している。蔓草が巻き付いている。
2. 壁や天井屋根に穴が複数開いている。
3. 隣接する物件12の建物と一体化して、一部の壁がなくなっており、内部で行き来ができる。
4. 行き来する部分には少し急な傾斜がある。
5. 南角付近にトイレらしきものがある様であったが、封鎖されていて確認できなかった。
6. 建物所有会社の大量の古畳が積まれていた(別添写真④参照)。
7. 古畳がない中央付近に、占有者(賃借人)の建築資材が置いてあった。
8. 2つの出入口には、シャッターが閉められないのか、ブルーシートが掛かっていた。

### ■物件14の建物について

1. 経年(公課証明書上、昭和42年建築)により、全体的に老朽化しているが、1階南西角部分にある増築部分(浴室ユニット)は20年程の経過であろうと推測される。
2. 外壁はほぼ全体、錆びて汚れている。
3. 1階に2箇所トイレがあるが、いずれも汲み取り式である。
4. 2階東側和室の天井に雨漏り跡がある(別添写真⑩参照)。
5. 玄関前にポーチ(雨除け)がある。
6. 床や廊下が経たって柔らかくなっている。
7. 内壁はあちこち汚れている。
8. 西側隣家と、軒が交差するかしないかの近接した位置に建っている。
9. 建物内に、多くの雑多な物が置いてある。
10. 建物共有者Bは居住していないが、現地の状況及び関係人の陳述により、目的外動産に対する財産的保障と残置物の処理を考慮して、その占有を認めることとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件10, 12, 13 関係)

占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部(建物所有会社の残置物がない部分)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社山秀木材	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A(貸主), ■C(占有者代表者)) の陳述/ ■提示文書 (「契約書」と題する書面, 事業用賃貸借契約書, 地図, メモ等) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 3年10月頃	
最初の契約等	契約日	令和 3年 9月20日
	期間	令和 3年10月10日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和 6年 5月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金60,000円 (毎月末日限り 翌月分振込支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" 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"/>	
その他	契約当初は賃料毎月50,000円であった。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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
<p>■A (共有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自分は、物件1～9の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件14の建物(以下、「本件居宅」という。)の持分2分の1の共有者です。</li> <li>2. 相共有者Bは自分の妻ですが、愛想を尽かされたのか、音信不通です。</li> <li>3. 自分は、物件10～13の建物の所有者である株式会社山本豊工業所(以下、「建物所有会社」という。)の元代表取締役で、妻Bは元取締役でした。</li> <li>4. 自分は婿養子で、妻は跡取り娘です。</li> <li>5. 全盛期だった頃は景気が良かったのですが、時代の流れに抗えず、建物所有会社は、平成30年1月に、裁判所から破産手続開始の決定を受けました。</li> <li>6. 本件土地建物が売れて、早く楽になりたいのですが、物件10の建物にはアスベストが使用されているようで、売れませんし、取り壊すこともできません。</li> <li>7. 昔、税理士に言われて本件土地の所有名義を個人にしたため、会社がなくなっても、毎年の固定資産税を支払わなければならないのですが、お金がありません。</li> <li>8. 幼馴染みで、年が1つ上の株式会社山秀木材の社長Cさんに頼んで、物件10、12及び13の建物(以下、「本件倉庫」という。)を借りてもらうことになりました。</li> <li>9. 賃料は固定資産税の額と同じで、後に税額が上がった分を上げてもらいました。</li> <li>10. 本件倉庫内には、数千枚に及ぶ古畳が置いてあります。この処分費用はかなりの高額になると思います。1千万円位ですかね。</li> <li>11. 本件倉庫内に畳の機械・器具はほとんど残っていません。あっても鉄屑同様に、動作することもできません。使えそうな物はすべて売却されてしまいました。</li> <li>12. 裏、山側にある携帯電話基地局は使用料として毎年6万円が振り込まれています。契約書は見つかりませんでした。証拠として、預金通帳を見せます。</li> <li>13. 預金通帳に、電柱等使用料の振込実績は見当たりませんでした。</li> <li>14. 自分達夫婦が本件居宅をしばらく留守にしていた間に、西側隣家がかかなり近接して建てたので、違法建築だと思います。もっとも、妻の親戚に当たるので、自分は面と向かって何も言えません。</li> <li>15. トイレはすべて汲み取り式です。下水道に接続するお金がありません。</li> <li>16. 自分1人で、娘の所からここに帰ってきて、本件居宅に住んでいます。妻に家賃なんかは支払っていません。本件居宅もご覧のとおり、ボロボロです。</li> <li>17. 物件11の附属建物は、畳の埃まみれになる従業員が入浴するための風呂でした。</li> <li>18. 物件13の建物に、運動のため、バスケットリングを付けたのは自分です。</li> </ol>
<p>■C (占有者代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私は、本件倉庫をA氏から借りている、株式会社山秀木材の代表取締役です。</li> <li>2. 契約内容は10枚目のとおりです。賃貸借契約書等、関係する資料を提出します。</li> <li>3. 本件倉庫が売れても、使わせてもらえると有り難いのですが、弊社が購入することはまずあり得ません。古畳の処分等で巨額の費用がかかるかも知れません。</li> <li>4. 本件倉庫はボロボロで、雨漏りしています。</li> </ol>

(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)	執行官室(郵便)	南砺市役所税務課に家屋平面図写し交付申請書送付 (郵券180円, 返信用郵券180円)
令和7年8月28日 (木) 13:30 - 14:50	物件所在地	共有者Aから口頭聴取, 物件確認, 占有調査, 土地調査, 倉庫立入調査, 工作物等調査, 機械・器具確認, 写真撮影
令和7年9月2日 (火) 10:35 - 10:40	執行官室(電話)	共有者Aから電話聴取, 期日調整
令和7年9月9日 (火) 9:50 - 9:55	執行官室(電話)	占有者代表者から電話聴取
令和7年9月9日 (火)	執行官室(電話)	共有者Aに期日通知書送付(郵券110円)
令和7年9月19日 (金) 14:45 - 16:10	物件所在地	共有者Aから口頭聴取, 占有調査, 居宅立入調査, 間取調査, 倉庫2階調査, 写真撮影, 評価人・アスベスト調査業者同行

## (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

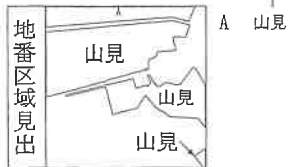
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 水 285    ハ 293-2    ホ 296-2    ト 298-2    リ 402-2    ル 369-1  
 ロ 285    ニ 296-1    ヘ 297-3    チ 402-1    ス 道



- ラ 370-10
- ワ 370-4
- カ 370-5
- コ 370-6
- ク 371-2
- ケ 380-3
- コ 381-3
- ク 383-4
- 水
- 水
- 道
- 水
- 水
- 421
- 358-2
- 358-3



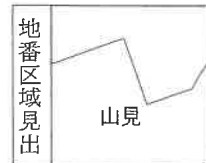
請求部分	所在	南砺市山見		地番	312番1	
出力尺	1/1200	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和30年2月18日		備付年月日(原図)	昭和30年2月18日		補記事項
					種類	その他

( 13 枚目)



-18056.820 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在		南砺市山見		地番	5327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)	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		

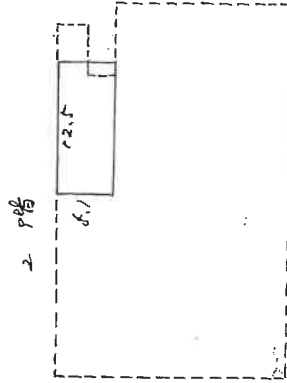
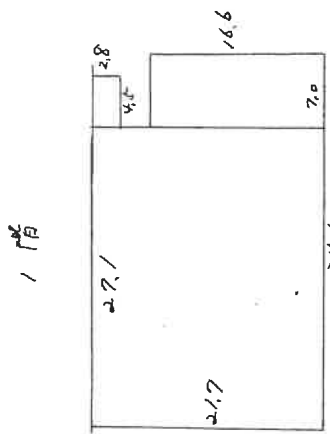
( 14 枚目)

登記年月日：昭和44年9月16日

0516314

建築物各階平面図

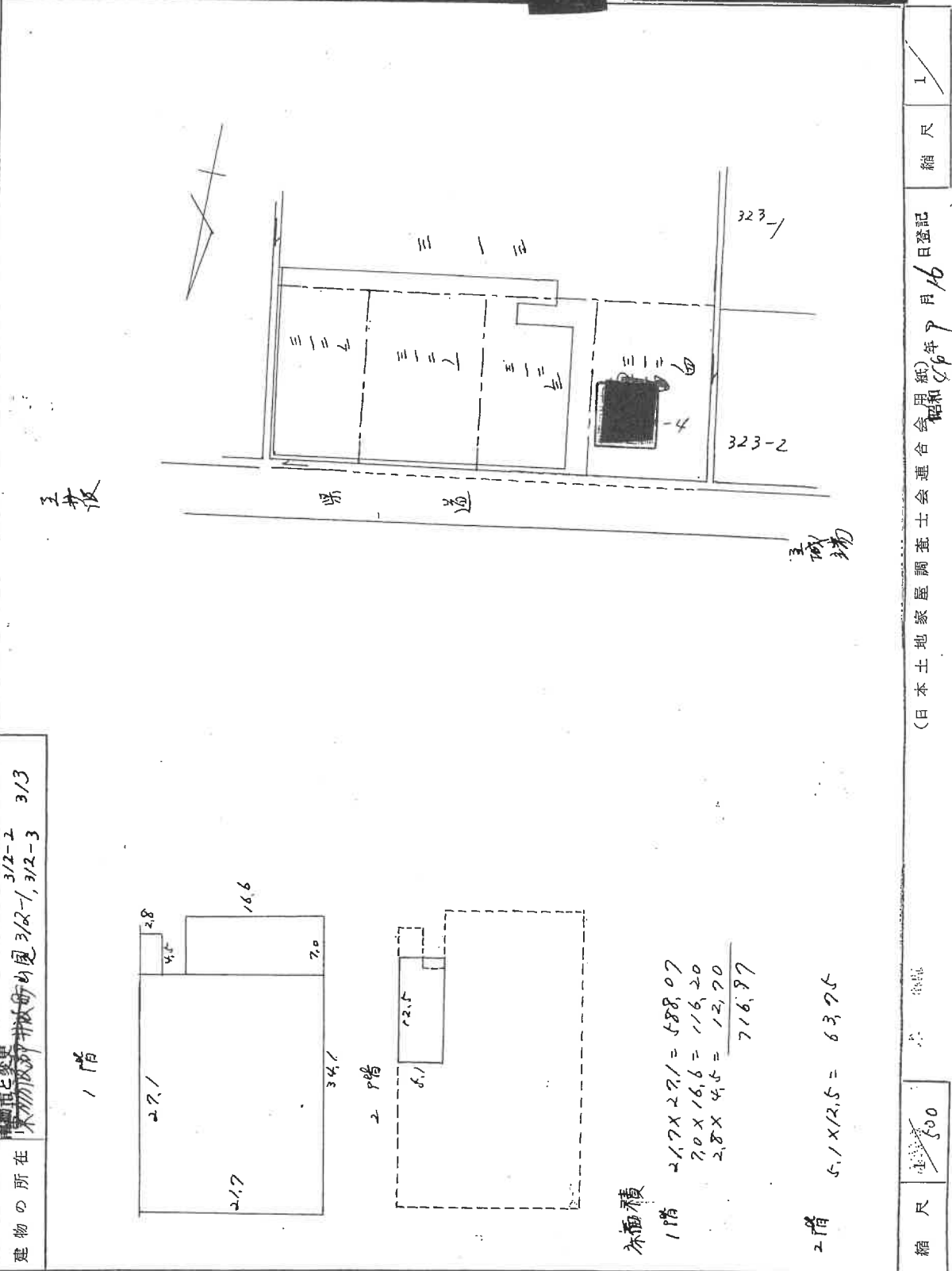
家屋番号	312-1
建物の所在	東京都豊島区 312-1, 312-2, 312-3 313



床面積  
 1階  $21.7 \times 27.1 = 588.07$   
 $7.0 \times 16.6 = 116.20$   
 $2.8 \times 4.5 = 12.60$   
 716.87

2階  $5.1 \times 12.5 = 63.75$

製作年月日	昭和44年八月二十五日
申請人	[Redacted]



縮尺	1/500
縮尺	縮尺
登記	昭和44年7月16日
縮尺	1

A4に縮小

登記年月日：平成24年11月2日

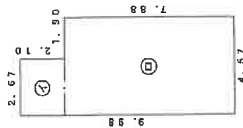
各階平面図

建物図面

家屋番号 312番4

建物の所在 南砺市山見312番地4、313番地

主である建物

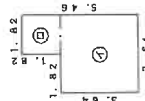


求積数

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 2.67 \times 2.10 = 5.60700 \\ \textcircled{2} & 4.57 \times 7.88 = 36.01160 \\ \text{計} & 41.61860 \end{aligned}$$

床面積 41.61㎡

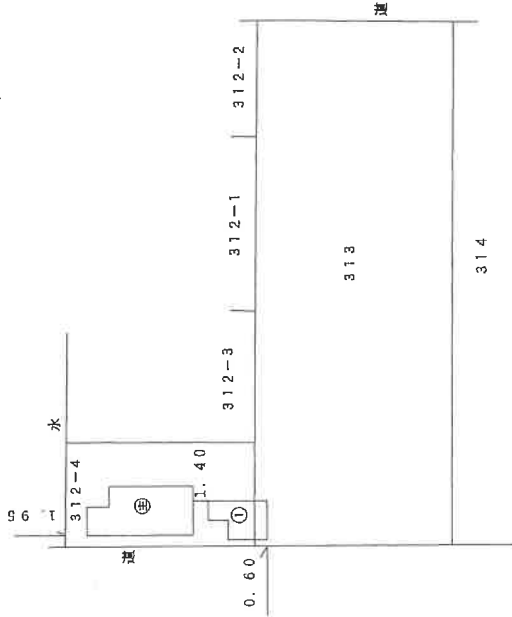
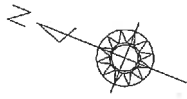
附属建物(符号1)



求積数

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 3.64 \times 3.64 = 13.24960 \\ \textcircled{2} & 1.82 \times 1.82 = 3.31240 \\ \text{計} & 16.56200 \end{aligned}$$

床面積 16.56㎡



A4に縮小

作成者

1月 1日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



登記年月日：平成24年11月2日

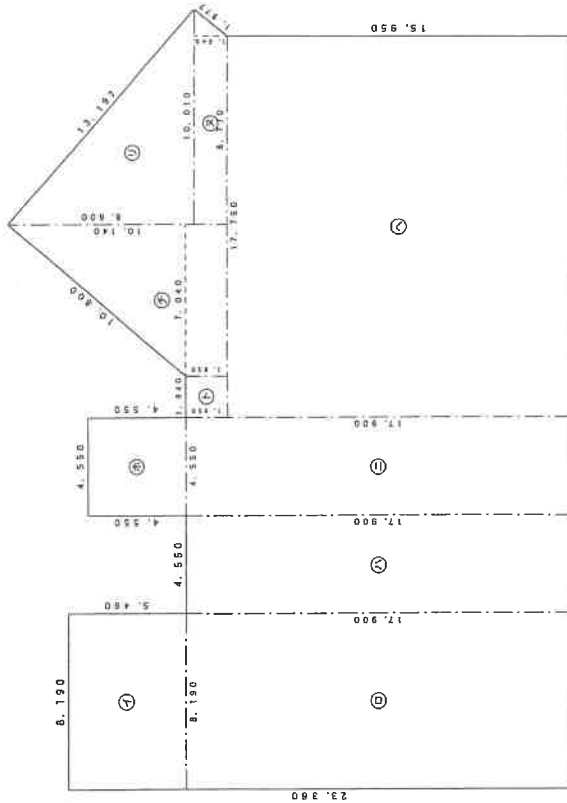
各階平面図

建物図面

家屋番号 314番

建物の所在

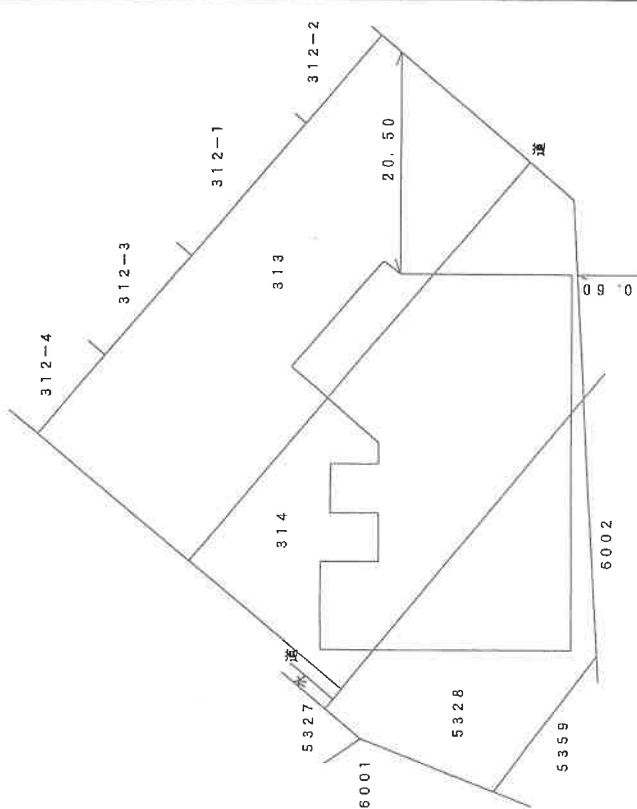
南砺市山見314番地、313番地、5328番地



35.040  
求積表

㉑	8.190 × 5.460	=	44,717,400
㉒	8.190 × 17.900	=	146,601,000
㉓	4.550 × 17.900	=	81,445,000
㉔	4.550 × 17.900	=	81,445,000
㉕	4.550 × 4.550	=	20,702,500
㉖	17.750 × 15.950	=	283,112,500
㉗	1.940 × 1.950	=	3,783,000
㉘	(1.950 + 10.140) × 7.040	2 =	42,556,800
㉙	8.600 × 10.010	2 =	43,043,000
㉚	(10.010 + 8.770) × 1.540	2 =	14,460,600
計			761,866,800

床面積 761.86 ㎡



A4に縮小

作成者

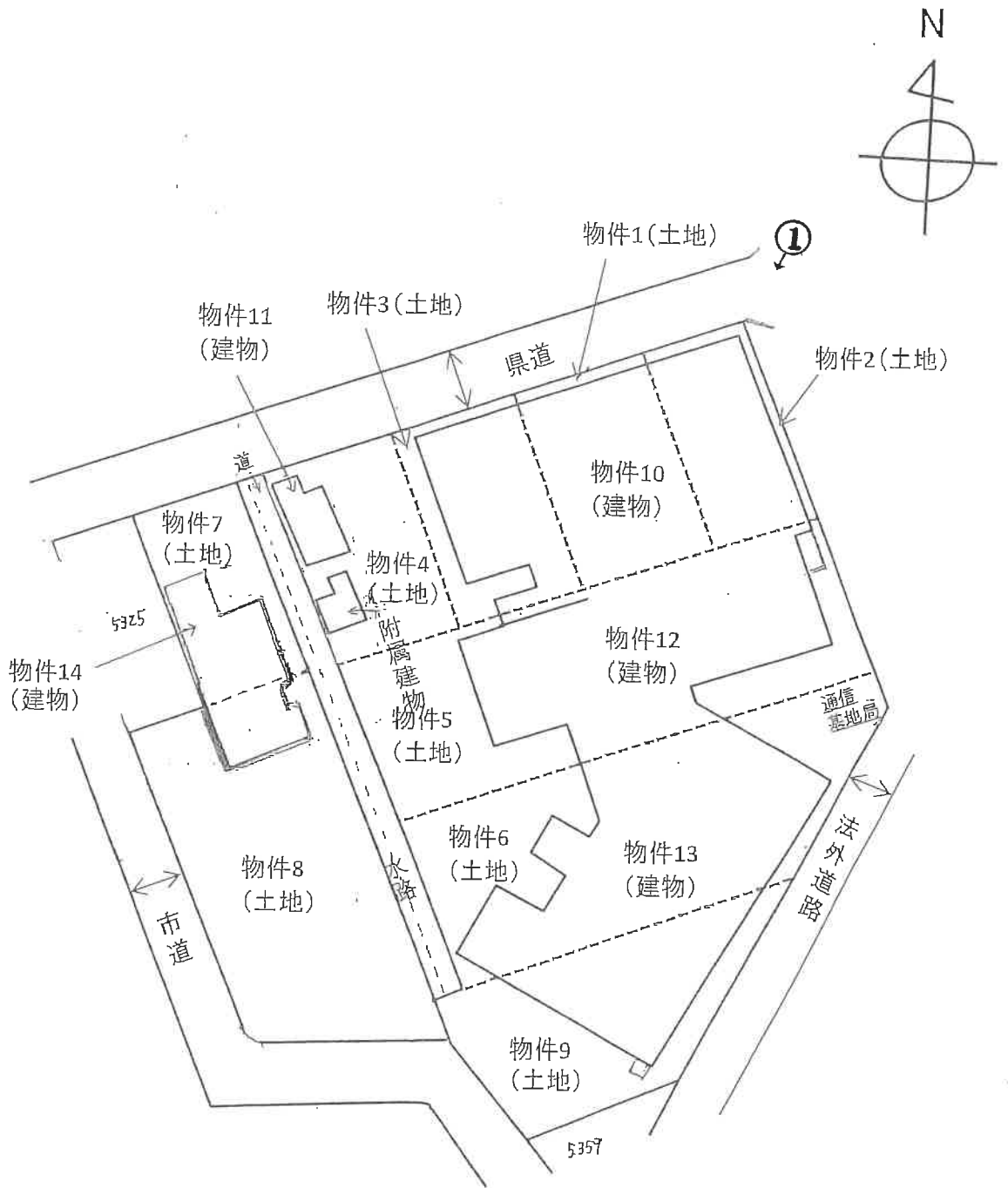
11月1日作成

縮尺 1/250

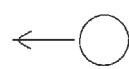
申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



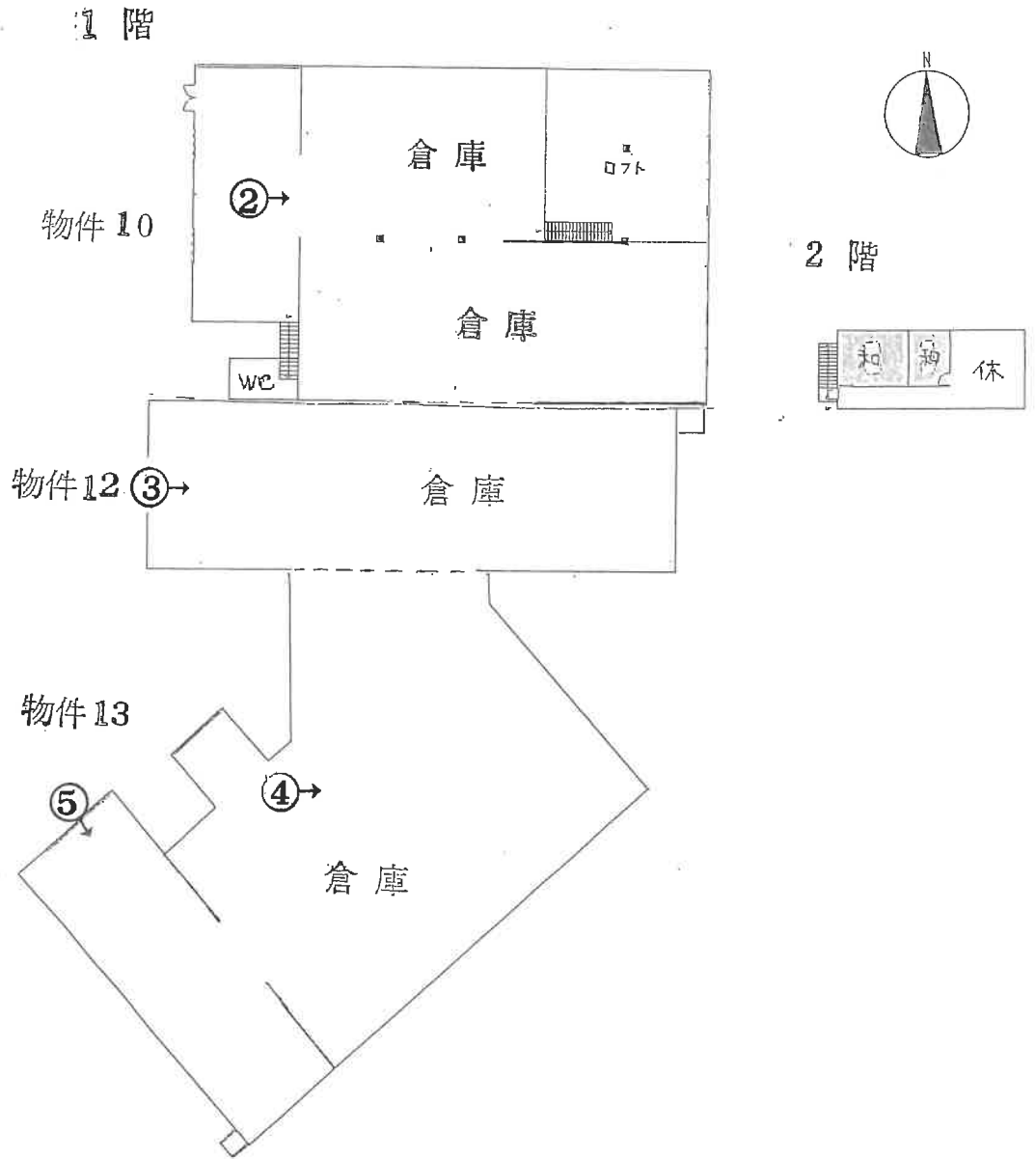
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

( 19 枚目)

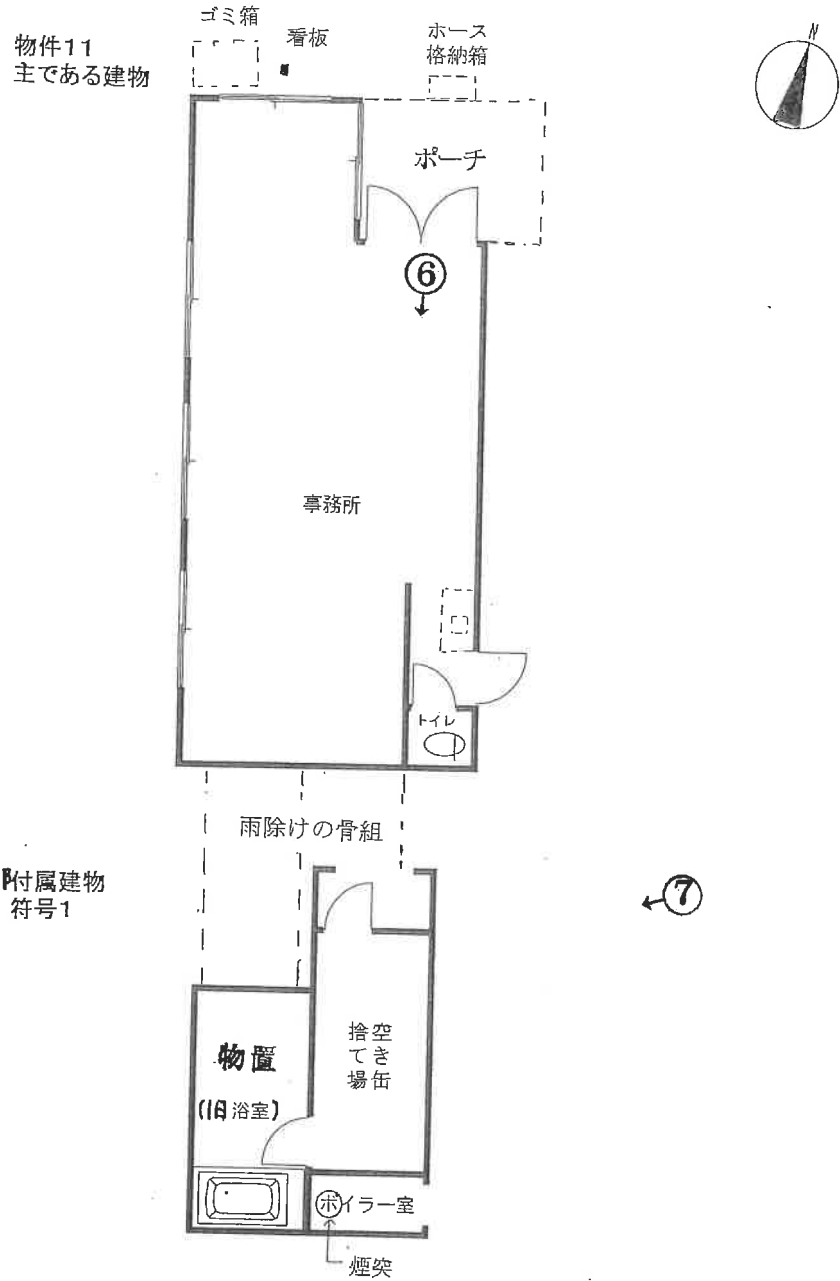
# 間 取 図



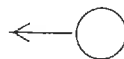
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

# 間取図



(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。

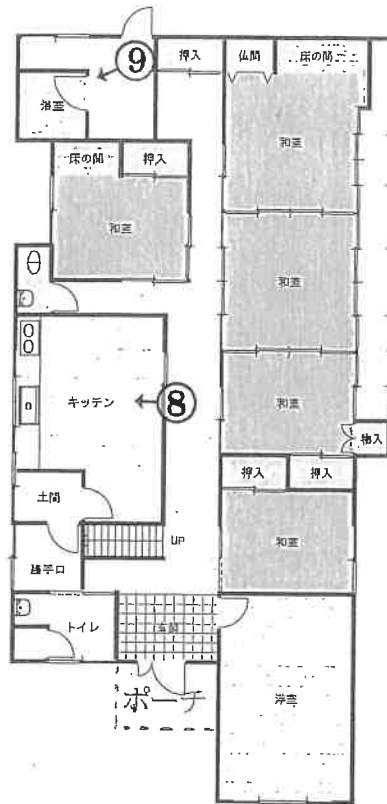


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

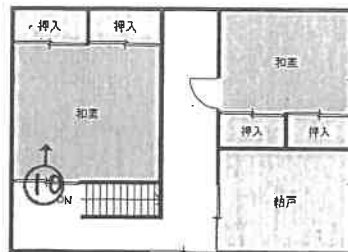
# 間取図

物件 1 4

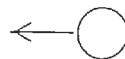
1 階



2 階



(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

( 22 枚目)

写真①



写真② 物件10の建物

吹付



写真③ 物件12の建物



写真④ 物件13の建物

古畳



写真⑤



写真⑥ 物件11の主である建物



写真⑦ 物件11の附属建物



写真⑧ 物件14の建物



写真⑨



写真⑩



令和7年(ケ)第16号  
令和7年9月19日現地調査  
令和7年11月10日評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
服部 恵子

## 第1 評価額

一括価格	
金2,980,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金160,000円
物件 2 (土地)	金130,000円
物件 3 (土地)	金150,000円
物件 4 (土地)	金120,000円
物件 5 (土地)	金580,000円
物件 6 (土地)	金540,000円
物件 7 (土地)	金80,000円
物件 8 (土地)	金260,000円
物件 9 (土地)	金290,000円
物件 10 (建物)	金110,000円
物件 11 (建物)	金10,000円
物件 12 (建物)	金50,000円
物件 13 (建物)	金100,000円
物件 14 (建物)	金400,000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1～9の内訳価格は物件10～14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10～14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 地目 地積	富山県南砺市山見 312番1 宅地 251.23㎡	同左
2	所在地 地目 地積	富山県南砺市山見 312番2 宅地 198.34㎡	同左
3	所在地 地目 地積	富山県南砺市山見 312番3 宅地 231.40㎡	同左
4	所在地 地目 地積	富山県南砺市山見 312番4 宅地 181.81㎡	同左
5	所在地 地目 地積	富山県南砺市山見 313番 宅地 899.17㎡	同左
6	所在地 地目 地積	富山県南砺市山見 314番 宅地 846.00㎡	同左
7	所在地 地目 地積	富山県南砺市山見 5326番 宅地 236.71㎡	同左
8	所在地 地目 地積	富山県南砺市山見 5327番 宅地 812.54㎡	同左
9	所在地 地目 地積	富山県南砺市山見 5328番 宅地 448.80㎡	同左

10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県南砺市山見 312番地1、312番地2、 312番地3、313番地 312番1 工場 鉄骨造コンクリート屋根2階建 1階 716.97㎡ 2階 63.75㎡	倉庫
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県南砺市山見 312番地4、313番地 312番4 事務所 鉄骨造陸屋根平家建 41.61㎡	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 コンクリートブロック造陸屋根平家建 16.56㎡	同左
12	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県南砺市山見 313番地 313番 倉庫 木造瓦葺平家建 382.63㎡	同左
13	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県南砺市山見 314番地、313番地、 5328番地 314番 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛板瓦棒葺平家建 761.86㎡	同左
14	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県南砺市山見 323番地2 1374番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 154.52㎡ 2階 58.24㎡	富山県南砺市山見 5326番 地、5327番地  1階 約 158㎡ 2階 58.24㎡
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1～9)

位置・交通		JR城端線「福野」駅の南東方・道路距離約5800m												
付近の状況		郊外の整備田が広がる中に事業所や住宅が散在する地域。												
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)		<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>指定無</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>屋外広告物第一種許可地域(一般野立広告不可)、土砂災害警戒区域(土石流)</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	指定無	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	無	その他の規制	屋外広告物第一種許可地域(一般野立広告不可)、土砂災害警戒区域(土石流)
都市計画区分	非線引都市計画区域													
用途地域	指定無													
建ぺい率	60%													
容積率	200%													
防火規制	無													
その他の規制	屋外広告物第一種許可地域(一般野立広告不可)、土砂災害警戒区域(土石流)													
画地条件	面積 形状 地勢	4,106.00㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約63m、奥行約65mの不整形地 敷地内はほぼ平坦												
接面道路の状況		北側舗装幅員約17.5m県道 南西側舗装幅員約4m市道 南東側未舗装幅員約3m法外道路 道路面とほぼ等高で接面(側道面からは約2m程度低い)												
土地の利用状況等		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件10～14の敷地である。</li> <li>2. 隣接地は道路、宅地である。</li> <li>3. 一部の境界付近は道路及びコンクリート基礎で端止られており概ね明瞭であるが、物件7の西側境界は不明瞭である。</li> </ol>												
供給処理施設		上水道：あり 下水道：あり(未接続) 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年には当該物件が存在したと推測される。												
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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件4～9の間に公有地が介在する。</li> <li>・ 電柱3本程度あり。</li> <li>・ 携帯電話の基地局あり。</li> </ul>												

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	建築年月日(全部事項証明書記載) 昭和44年8月20日 新築 経過年数 約 56 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : コンクリート 外 壁 : トタン 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート、畳 設 備 : 給排水、電気 その他 : くみとり便所
床面積(現況)	延 780.72㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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	劣る
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	石綿含有定性分析の結果、クロシドライトが確認された
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一部を他の者が倉庫として使用している。</li> <li>・ 屋根の一部に雨漏りの形跡及び穴があり、残置物が一部残る。</li> </ul>

## (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(全部事項証明書記載) 昭和42年10月31日 新築 経過年数 約 58 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根(波板) 外 壁 : トタン 内 壁 : ビニールクロス 天 井 : ビニールクロス 床 : 塩ビシート 設 備 : 給排水、電気 その他 : くみとり便所
床面積(現況)	延 41.61㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 事務所 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	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	石綿含有定性分析の結果、クロシドライトが確認された
特 記 事 項	目的外動産が残置されている。

区 分	附属建物の表示 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(全部事項証明書記載) 昭和44年 月日不詳新築 経過年数 約 56 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリートブロック 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート 設 備 : 浴室、煙突 その他 : ボイラー
床面積(現況)	延 16.56㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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
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	目視では確認されなかった
特 記 事 項	ボイラーの動作は確認されていない。

## (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37年 頃新築 経過年数 約 64 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : トタン 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート 設 備 : ー その他 : ー
床面積(現況)	延 382.63㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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	劣る
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	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 残置物あり。</li> <li>・ 一部を他の者が倉庫として使用している。</li> </ul>

## (物件13)

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 頃新築 増築年月日(全部事項証明書記載) 昭和40年 月日不詳増築 経過年数 約 61 年 増築後の経過年数 約 61 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛板瓦棒葺 外 壁 : トタン 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート 設 備 : くみとり便所(聴取による) その他 : 一
床面積(現況)	延 761.86㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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	劣る
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	目視では確認されなかった
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天井、壁の複数箇所に穴を確認した。</li> <li>・残置物あり。</li> <li>・一部を他の者が倉庫として使用している。</li> </ul>

## (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(固定資産公課証明書記載) 昭和42年 頃新築 経過年数 約 59 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : トタン 内 壁 : 左官仕上、ビニールクロス、化粧板 天 井 : 化粧板 床 : 畳、フローリング、タイル 設 備 : 給排水、電気 その他 : くみどり便所
床面積(現況)	延 216.24㎡ (概測による実測面積)
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	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	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浴室(ユニットバス)増築。(時期不詳)</li> <li>・ 2階和室に雨漏りの形跡あり。</li> <li>・ 残置物あり。</li> </ul>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～9(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	19,300	0.616	251.23	0.30	900,000
2	19,300	0.616	198.34	0.30	710,000
3	19,300	0.616	231.40	0.30	830,000
4	19,300	0.616	181.81	0.30	650,000
5	19,300	0.616	899.17	0.30	3,210,000
6	19,300	0.616	846.00	0.30	3,020,000
7	19,300	0.616	236.71	0.30	840,000
8	19,300	0.616	812.54	0.30	2,900,000
9	19,300	0.616	448.80	0.30	1,600,000

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 砺波(公) 5-3

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
23,700円/㎡	$\frac{97.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	19,300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: 標準的 0.0 … 1.00

地域格差: 相乗積(内訳下記) … 1.20

街路	0.0	環境	20.0	その他	0.0
接近	0.0	行政	0.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) … 0.616

街路	3.0	地目等	0.0	地勢	-5.0
形状	-10.0	規模	-30.0	その他	0.0

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▲30%の建付減価補正を要すると判定

② 物件10～14(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
10	80,000	780.72	0.01	620,000
11	80,000	41.61	0.01	30,000
11附1	70,000	16.56	0.01	10,000
			計	40,000
12	70,000	382.63	0.01	270,000
13	70,000	761.86	0.01	530,000
14	160,000	216.24	0.01	350,000

ウ 現価率

【物件10】 経過年数: 約56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  $5\% + (95\% \times 0年 / 30年) = 0.050$

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▲80%と判定

現価率:  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【物件11】 経過年数: 約58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  $5\% + (95\% \times 0年 / 30年) = 0.050$

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▲80%と判定

現価率:  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【物件11附属1】 経過年数: 約56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  $5\% + (95\% \times 0年 / 25年) = 0.050$

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▲80%と判定

現価率:  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【物件12】 経過年数: 約64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  $5\% + (95\% \times 0年 / 25年) = 0.050$

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▲80%と判定

現価率:  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【物件13】 経過年数： 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  $5\% + (95\% \times 0年 / 30年) = 0.050$   
 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  
 ▲80%と判定  
 現価率：  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【物件14】 経過年数： 約59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  $5\% + (95\% \times 0年 / 25年) = 0.050$   
 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  
 ▲80%と判定  
 現価率：  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

## 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	900,000			0
2	710,000			0
3	830,000			0
4	650,000			0
5	3,210,000			0
6	3,020,000			0
7	840,000	0.50	法定地上権	420,000
8	2,900,000	0.50	法定地上権	1,450,000
9	1,600,000			0

イ 土地利用権等割合： 物件7、8の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	900,000	0	1.00	0.30	0.60	160,000
2	710,000	0	1.00	0.30	0.60	130,000
3	830,000	0	1.00	0.30	0.60	150,000
4	650,000	0	1.00	0.30	0.60	120,000
5	3,210,000	0	1.00	0.30	0.60	580,000
6	3,020,000	0	1.00	0.30	0.60	540,000
7	840,000	-420,000	1.00	0.30	0.60	80,000
8	2,900,000	-1,450,000	1.00	0.30	0.60	260,000
9	1,600,000	0	1.00	0.30	0.60	290,000
10	620,000	0	1.00	0.30	0.60	110,000
11	40,000	0	1.00	0.30	0.60	10,000
12	270,000	0	1.00	0.30	0.60	50,000
13	530,000	0	1.00	0.30	0.60	100,000
14	350,000	1,870,000	1.00	0.30	0.60	400,000
一括価格(合計)						2,980,000

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、残置物が多くアスベスト含有の建物が存在する事から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

地価公示価格	砺波(公) 5-3
所 在:	富山県砺波市庄川町青島663番
価 格:	23,700円/㎡
位 置:	JR城端線「砺波」駅より約8100m
価格時点:	令和7年1月1日
地 積:	628㎡
供給処理施設:	水道 下水
接面道路:	南東22m県道
用途地域等:	近隣商業地域(80,200)
現 況:	鉄骨造3階建事務所
地域の概要:	事務所等が見られる県道沿いの商業地域

## 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