

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月25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 7月15日 午前 8時30分から<br>令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 7月29日 午前10時00分<br>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 8月12日 午前10時30分<br>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30日 午前 9時00分から<br>令和 8年 7月30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。<br>(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。<br>(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 6月25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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>9番9<br>宅地<br>39.20平方メートル   |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>10番4<br>宅地<br>230.06平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>11番2<br>宅地<br>9.05平方メートル   |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>11番3<br>宅地<br>24.40平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>11番4<br>宅地<br>269.00平方メートル |

## 物 件 目 録

- |    |                  |                  |                                      |
|----|------------------|------------------|--------------------------------------|
| 6  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>11番5<br>宅地<br>156.04平方メートル |
| 7  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>11番6<br>宅地<br>41.08平方メートル  |
| 8  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>12番3<br>宅地<br>60.00平方メートル  |
| 9  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>12番4<br>宅地<br>9.34平方メートル   |
| 10 | 所<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目      | 高岡市三女子<br>12番5<br>宅地                 |

## 物 件 目 録

- 地 積 14.78平方メートル
- 11 所 在 高岡市三女子 10番地4
- 家屋 番号 10番4
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 116.60平方メートル
- (現況)
- 種 類 作業所
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 (概測) 約13.42平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 作業所
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 (概測) 約19.87平方メートル
- 12 所 在 高岡市三女子 11番地4
- 家屋 番号 11番4
- 種 類 事務所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 88.86平方メートル

## 物 件 目 録

2階 88.86平方メートル

(現況)

床面積 1階 約95.48平方メートル  
2階 88.86平方メートル

13 所 在 高岡市三女子 11番地5

家屋 番号 11番5

種 類 事務所・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 107.65平方メートル

(現況)

種 類 作業所

床面積 約111.37平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月26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1～13】

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1～13】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11～13】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

隣地との境界が不明確である。

## 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

- |   |                  |                  |                                      |
|---|------------------|------------------|--------------------------------------|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>9番9<br>宅地<br>39.20平方メートル   |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>10番4<br>宅地<br>230.06平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>11番2<br>宅地<br>9.05平方メートル   |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>11番3<br>宅地<br>24.40平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>11番4<br>宅地<br>269.00平方メートル |

## 物 件 目 録

- |    |                  |                  |                                      |
|----|------------------|------------------|--------------------------------------|
| 6  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>11番5<br>宅地<br>156.04平方メートル |
| 7  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>11番6<br>宅地<br>41.08平方メートル  |
| 8  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>12番3<br>宅地<br>60.00平方メートル  |
| 9  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高岡市三女子<br>12番4<br>宅地<br>9.34平方メートル   |
| 10 | 所<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目      | 高岡市三女子<br>12番5<br>宅地                 |

## 物 件 目 録

- 地 積 14.78平方メートル
- 11 所 在 高岡市三女子 10番地4
- 家屋 番号 10番4
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 116.60平方メートル
- (現況)
- 種 類 作業所
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 (概測) 約13.42平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 作業所
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 (概測) 約19.87平方メートル
- 12 所 在 高岡市三女子 11番地4
- 家屋 番号 11番4
- 種 類 事務所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 88.86平方メートル

## 物 件 目 録

2階 88.86平方メートル

(現況)

床面積 1階 約95.48平方メートル  
2階 88.86平方メートル

13 所 在 高岡市三女子 11番地5

家屋 番号 11番5

種 類 事務所・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 107.65平方メートル

(現況)

種 類 作業所

床面積 約111.37平方メートル

令和 7年(ケ)第 6号  
令和 7年 5月 1日受理  
令和 7年 8月14日引継  
令和 7年11月 28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

|    | 所 在                                | 地 番                                       | 地 目   | 地 積                              |
|----|------------------------------------|---|-------|----------------------------------|
| 1  | 高岡市三女子                             | 9番9                                       | 宅 地   | 39.20平方メートル                      |
| 2  | 高岡市三女子                             | 10番4                                      | 宅 地   | 230.06平方メートル                     |
| 3  | 高岡市三女子                             | 11番2                                      | 宅 地   | 9.05平方メートル                       |
| 4  | 高岡市三女子                             | 11番3                                      | 宅 地   | 24.40平方メートル                      |
| 5  | 高岡市三女子                             | 11番4                                      | 宅 地   | 269.00平方メートル                     |
| 6  | 高岡市三女子                             | 11番5                                      | 宅 地   | 156.04平方メートル                     |
| 7  | 高岡市三女子                             | 11番6                                      | 宅 地   | 41.08平方メートル                      |
| 8  | 高岡市三女子                             | 12番3                                      | 宅 地   | 60.00平方メートル                      |
| 9  | 高岡市三女子                             | 12番4                                      | 宅 地   | 9.34平方メートル                       |
| 10 | 高岡市三女子                             | 12番5                                      | 宅 地   | 14.78平方メートル                      |
| 11 | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 高岡市三女子<br>10番4<br>工場<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建    | 10番地4 | 116.60平方メートル                     |
| 12 | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 高岡市三女子<br>11番4<br>事務所<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建    | 11番地4 | 1階 88.86平方メートル<br>2階 88.86平方メートル |
| 13 | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 高岡市三女子<br>11番5<br>事務所・倉庫<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | 11番地5 | 107.65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)  |
| <b>土地</b>      | 物件1～10   |
| 現況地目           | ■宅地(物件1～10) □公衆用道路(物件) □ (物件)  |
| 形状             | ■公図のとおり(物件8) ■建物図面(各階平面図)のとおり(物件5)<br>■地積(土地)測量図のとおり(物件1～4, 6, 7, 9, 10)<br>□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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し, 占有している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)  |
| その他の事項         | ■5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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 □附属建物)<br>■種類: 作業所<br>□構造:<br>□床面積:             |
| 物件目録にない附属建物    | □ない<br>■ある(5枚目のとおり)  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を「(空き)作業所」として大量の目的外動産を残置して占有している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)  |
| その他の事項         | ■5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<br>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

( 2 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1～10  |
| 現況地目           | ■宅地(物件1～10) □公衆用道路(物件) □ (物件)   |
| 形状             | ■公図のとおり(物件8) ■建物図面(各階平面図)のとおり(物件5)<br>■地積(土地)測量図のとおり(物件1～4, 6, 7, 9, 10)<br>□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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)   |
| その他の事項         | ■5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<br>■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>■床面積: 1階 約95.48㎡<br>2階 88.86㎡(公簿のとおり) |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない □ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を「(空き)事務所」として大量の目的外動産を残置して占有している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)   |
| その他の事項         | ■5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<br>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

( 3 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1～10   |
| 現況地目           | ■宅地(物件1～10) □公衆用道路(物件) □ (物件)  |
| 形状             | ■公図のとおり(物件8) ■建物図面(各階平面図)のとおり(物件5)<br>■地積(土地)測量図のとおり(物件1～4, 6, 7, 9, 10)<br>□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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し, 占有している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)  |
| その他の事項         | ■5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<br>■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物)<br>■種類: 作業所<br>□構造:<br>■床面積: 約111.37㎡     |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある — 種類:<br>構造:<br>床面積:  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を「(空き)作業所」として大量の目的外動産を残置して占有している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)  |
| その他の事項         | ■5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<br>□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

( 4 枚目 )

## そ の 他 の 事 項

### ■物件1～10の土地について

1. 一体となっており、全体として不整形である。
2. 北側において、公衆用道路に接面している。
3. 現地において、物件1, 2の土地と東側隣地である「道」(里道)の境界が不明確である。
4. 現地において、物件3, 4の土地と東側隣地(地番11番7)との境界が不明確である。
5. 別紙土地建物位置関係図のとおり、概ね、物件1, 2の土地が物件11の建物の敷地、物件5の土地が物件12の建物の敷地、そして、物件6の土地が物件13の建物の敷地となっている。
6. 物件5, 7の土地の駐車場部分に所有者名義の車検が切れた軽自動車が置いてある。
7. 物件10の土地の北西角付近に電柱と支線があるが、プレートに「済」のシールが貼られている。
8. 高岡庄川緑地に近く、一般県道243号線能町・枇杷首線へのアクセスが良い。
9. 土地上に雑多な物が置いてある。第三者によるゴミの不法投棄の可能性もある。

### ■物件11の建物について

1. 隣接する物件13の建物の未登記増築部分(連絡通路)により、内部で行き来ができる。
2. 経年(昭和40年3月31日築)劣化しており、外壁及び内装共に全体的に傷み、汚れている。
3. 所在を物件1, 2の土地とする、次の未登記附属建物がある。

| 種 類   | 構 造              | 床面積     |
|-------|------------------|---------|
| ① 倉 庫 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | 約13.42㎡ |
| ② 作業所 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | 約19.87㎡ |

4. 未登記附属建物①は、屋根のトタンが捲れ上がってしまっている(写真④参照)。
5. 未登記附属建物②は、プレハブであり、内部に重量がある古い機械がある。

### ■物件12の建物について

1. 未登記増築部分(連絡通路)により、隣接する物件13の建物の内部で行き来ができる。
2. 経年(平成2年4月26日築)劣化しており、外壁は全体的に汚れている。
3. 北側上部に「株式会社銀栄堂」の看板が設置されている。
4. 玄関前にポーチ(雨除け)がある。1階トイレは和式である。

### ■物件13の建物について

1. 未登記増築部分(連絡通路)により、隣接する物件11の建物と、隣接する物件12の建物の未登記増築部分(連絡通路)により、相互に内部で行き来ができる。
2. 経年(昭和51年11月1日築)劣化しており、外壁及び内装共に全体的に傷み、汚れている。
3. 北側上部に「銀栄堂」の看板が設置されている。屋根には「堂」の1文字だけ残っている。
4. 外壁のペンキ塗装が中途になっている。
5. 北西側に井戸ポンプのような物があるが、錆び付いており、動作不明である。
6. 玄関前にポーチ(雨除け)がある。巨大なカラーコーンが置いてある。
7. 作業室の床が経たって柔らかくなっている箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述              |  |
|---------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)   | 陳述内容等  |
| <p>■A<br/>(所有者)</p> | <p>(書面による回答の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自分は、物件1～10の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件11, 12, 13の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者です。</li> <li>2. 物件11, 12の建物において、金・銀製品の彫金・製造をしていました。</li> <li>3. 平成31年に、自分が物件11の建物を買った時から、裏の倉庫(未登記附属建物)等はありません。</li> <li>4. 本件建物3棟すべて、自分が使用していました。</li> <li>5. 令和5年12月1日頃から、現在のような誰も使っていない状態になりました。</li> <li>6. 自分は、本件土地建物の前所有者(一部の所有は前代表者個人)である株式会社銀栄堂の屋号「銀栄堂」を継承しました。</li> <li>7. 駐車場部分に駐車されている青色の軽自動車は、自分の車です。</li> <li>8. 本件建物3棟のいずれにも誰も住んでいたことはありません。</li> <li>9. 本件土地の境界について、隣地所有者らとトラブル等はありません。</li> <li>10. 本件建物3棟のいずれにも井戸水を引き込んでいません。</li> <li>11. 本件土地に土壌汚染や本件建物3棟にアスベスト使用はないと思います。</li> <li>12. 現況調査に際して、現地立会はしないし、鍵も貸せないで、勝手に調査してもらって結構です。</li> <li>13. 本件土地上及び本件建物3棟内に残っている不要品は、競売の買受人に処分してもらいたいです。</li> <li>14. 白アリが出たことがあります。</li> <li>15. ここは庄川に近いので、風が強いです。</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

## 執行官の意見

- 1. 本件対象物件の状況は、公図、地積(土地)測量図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
2. 公図上、東側隣地である「道」(水路の護岸)は、物件1～4の土地とコンクリート舗装されて一体化しているため(地番11番7も含む)、現地において境界不明確である。
3. 同「道」に焼却用ドラム缶が残っているので、事実上、使用していた形跡がある。
4. 物件11～13の建物の占有状況について、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、建物所有者が大量の目的外動産を残置して占有しているものと認めた。特に、物件12の建物内に所有者個人の私物らしき物が多く置いてある。
5. 物件11、13の建物は古く、造りも簡素である上、小さな鑄造炉らしき物があったり、多くのコンロが並んでいたりしているので、煤等により内装や床は汚れている。
6. 同建物(附属建物も含む)には、金属加工のための旋盤やプレス機、ボール盤等が多く置いてあるが、前所有者である株式会社銀栄堂(平成30年12月20日解散)から引き継いだ機械・器具類であろうと容易に推測され、製造年は古い物ばかり(昭和46年製もあり)で、それら機械等の市場価値はないものと認められた。
7. 金属加工とはいえ、関係資料によれば、扱っていた金属は割と小さい物(茶道具や神神仏具等)であって大量製造するわけではなく、物件11の建物は彫金職人や作家の工房と称するが相当であり、現場の状況と総合して、同建物の現況は「作業所」と認定した。
8. 物件11、13の建物内に置いてある機械等は、単体使用の物ばかりで、重量がある物も見受けられたが、比較的搬出可能な物ばかりであった(もつとも、数は多い)。
9. 結果的に、買受人(新所有者)が大量の目的外動産(土地上の廃棄物を含む)の処分をしなければならぬ可能性があるため、注意されたい。
10. 前所有者及び現所有者は、「銀」を取り扱っていたようであるため、土壌汚染の可能性もあることも注意されたい。
11. 物件11～13の建物に、トイレは物件12の建物1階にあるだけで、浴室は全くない。
12. 高岡庄川緑地に近く、運動場等がある。周辺には公民館や賃貸アパートがある。
13. 近くの県道の交通量は割と多く、一般的に目立つ場所であると考えられる。

(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 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14日 (木)<br>15:00 - 15:15 | 物件所在地         | 全戸不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認,<br>工作物・動産等確認, 写真撮影           |
| 令和7年8月22日 (金)                  | 高岡市役所<br>資産税課 | 家屋平面図写し交付申請書提出   |
| 令和7年9月5日 (金)                   | 法務局(高岡支局)     | 公図等閲覧,<br>本件土地建物登記事項証明書受領                                  |
| 令和7年9月20日 (土)                  | 執行官室(郵便)      | 所有者に照会書送付(郵券180円, 返信用郵券110円)<br>→9月29日回答書到着                |
| 令和7年9月25日 (木)                  | 執行官室(郵便)      | 軽自動車検査協会に援助請求書送付<br>(郵券180円+返信用レターパック600円)<br>→10月3日回答到着   |
| 令和7年10月3日 (金)<br>12:00 - 13:15 | 物件所在地         | 空き事務所等, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査,<br>写真撮影, 評価人・解錠技術者同行, 近隣調査 |
| 令和7年10月6日 (月)                  | 法務局(高岡支局)     | 登記事項要約書(隣地関係)受領,<br>閉鎖事項全部証明書(法人関係)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 7年10月 3日

目的物件は施錠されていたが, 住居性は全くなかったため, 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 11-2    ハ 11-7    ホ 8-2    ト 9-11    リ 9-13    ル 7-2  
 □ 11-3    ニ 12-4    ヘ 9-10    チ 9-12    ヌ 4-2

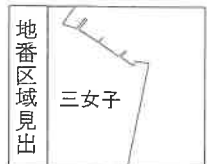


- ヲ 50-1
- ク 51-1
- カ 12-2
- キ 13-4
- ク 14-2
- ケ 21-1
- コ 21-3
- ク 21-4
- ケ 21-5
- コ 21-6
- ク 22-1
- コ 22-3
- ク 22-5
- コ 23-10
- ケ 23-5
- コ 23-6
- ク 23-7
- コ 23-8
- ク 24-4
- コ 24-9
- ケ 25-5
- コ 40-6
- ク 41-1
- コ 41-4
- ク 43-1
- コ 43-4
- ク 44-1
- コ 45-1
- ケ 45-10
- コ 45-3
- ク 45-7
- コ 46-3
- ク 48-8
- コ 48-9
- ク 49-3
- コ 9-14
- ク 水
- コ 1-4
- ク 2-2
- コ 25-1
- ク 3-2
- コ 30-3
- ク 38-3
- コ 38-6
- ク 39-4
- コ 39-6
- ク 40-10
- コ 40-5
- ク 7-1
- コ 水

+82242.274

-11327.299 (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   | 所在        | 高岡市三女子 |           | 地番 | 9番9 |                 |
| 出力縮尺  | 1/1200    | 精度区分   | 座標系番号又は記号 | Ⅶ  | 分類  | 地図に準ずる図面(街区成果B) |
| 種類    | 街区基本調査成果図 |        |           |    |     |                 |
| 作成年月日 | 平成23年3月   |        | 備付年月日(原図) |    |     | 補記事項            |

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

129007

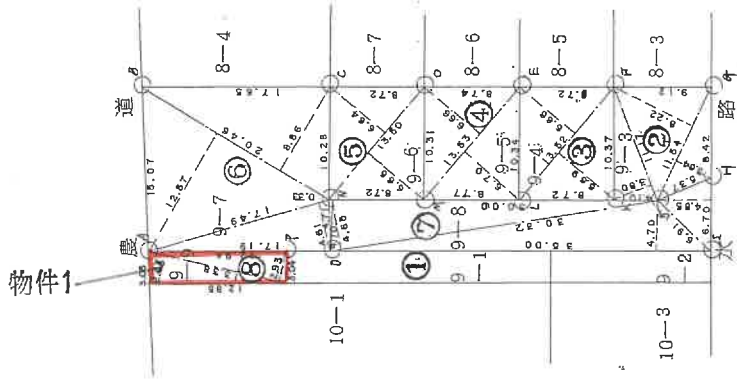
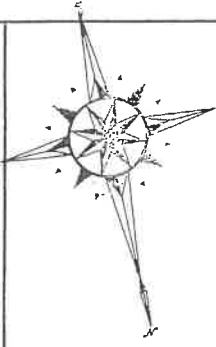
地積測量図

9-1

地番 9-3, -4, -5, -6  
-7, -8, -9

土地の所在 高岡市三女子

- ② 求積  $(3,54 + 8,22) \times 11,54 \times \frac{1}{2} = 68,4322$   
 $11,17 \times 3,80 = 21,2230$   
 $= 89,6552$  地積 89,65 m<sup>2</sup>
- ③ 求積  $6,66 + 6,69) \times 13,52 \times \frac{1}{2} = 90,2460$   
 $6,70) \times 13,53 \times \frac{1}{2} = 90,3804$   
 $6,64 + 6,65) \times 13,50 \times \frac{1}{2} = 89,7075$   
 $8,86 + 12,57) \times 20,46 \times \frac{1}{2} = 219,2289$   
 $17,49 \times 4,61 \times 0 = 40,31445$   
 $4,71 \times 0,33 \times 0 = 0,77715$   
 $= 260,3205$  地積 260,32 m<sup>2</sup>
- ⑦ 求積  $30,32 + 4,65) \times 4,65 = 140,9880$   
 $35,00 \times 4,70 = 164,5000$   
 $6,70 \times 4,85 = 32,4950$   
 $= 337,9830$   
 $= 168,9915$  地積 168,99 m<sup>2</sup>
- ⑧ 求積  $(2,93 + 2,93) \times 13,38 \times \frac{1}{2} = 39,2034$   
 $921,04 \times 828,5045 = 92,5355$  地積 92,53 m<sup>2</sup>



|                  |          |
|------------------|----------|
| 筆界               | 境界標の種類   |
| A.C.P.E. MARKING | 木        |
| 0.6.I            | 合成樹脂杭    |
| 0                | コンクリートの所 |
| 0                | 金属釘      |

製作者

申請人

縮尺 1/500

(昭和57年4月19日作製)

(富山県土地家屋調査士会印)

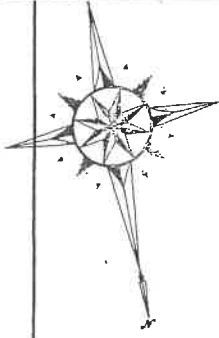
A4に縮小

昭和57年4月19日登記

129102

地積測量図

地番 10-4  
土地の所在 高尾市三女子



(2) 求積計算

$$22.50 \times 10.35 = 237.3750$$

$$22.50 \times 9.90 = 222.7500$$

$$\frac{1}{2} = 460.1250$$

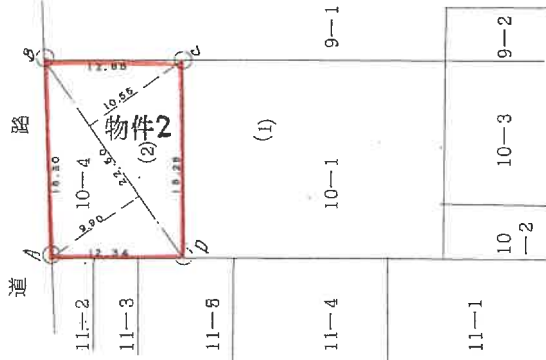
$$\frac{1}{2} = 230.0625$$

地積  $230.06 \text{ m}^2$

(1) 求積計算

$$677.68 - 230.0625 = 447.6175$$

地積  $447.61 \text{ m}^2$



| 境界標の種類    |
|-----------|
| A 金属釘     |
| B 木杭      |
| C.D 合成樹脂杭 |

製作者

申請人

(昭和57年4月19日作製)

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

昭和57年4月19日登記

A4に縮小

129108

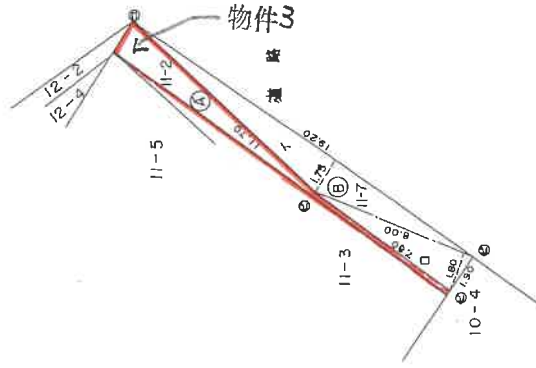
地積測量図

|       |              |
|-------|--------------|
| 地番    | 11-7<br>11-2 |
| 土地の所在 | 高岡市三女子       |

求積

① 11-7  
 1 19.20 X 1.75 = 33.6000  
 □ 8.00 X 1.80 = 14.4000  
 計 48.0000  
 1/2 24.0000  
 地積 24.00m<sup>2</sup>

② 11-2  
 33.05 - 24.0000 = 9.0500  
 地積 9.05m<sup>2</sup>



株式会社 銀米堂

●コンクリート杭  
● 旗

A4に縮小

平成3年6月13日

作製者

平成  
(昭和)

3.5.15

日作製)

囑託者

縮尺

1/250

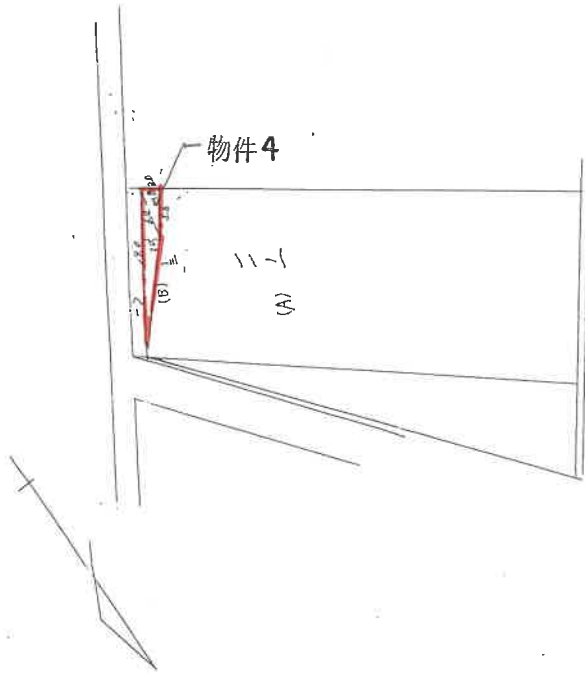
129104

土地測量図

|       |              |
|-------|--------------|
| 地番    | 11-1<br>11-3 |
| 土地の所在 | 高岡市三女子       |

|   |       |
|---|-------|
| 作製者   | 作製年月日 |
| 昭<br>和<br>四<br>十<br>五<br>年<br>七<br>月<br>拾<br>五<br>日 |       |

|     |     |
|-----|-----|
| 申請人 | 作製者 |
|     |     |



(B) 11-3 永補計算

|      |     |        |
|------|-----|--------|
| 三    | 材   | 係面積    |
| 1.80 | 2.0 | 3.600  |
| 6.0  | 1.8 | 10.800 |
| 計    |     | 4.800  |
| 1/2  |     | 2.400  |

地積 24.40<sup>m<sup>2</sup></sup>

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

0.00

A4に縮小

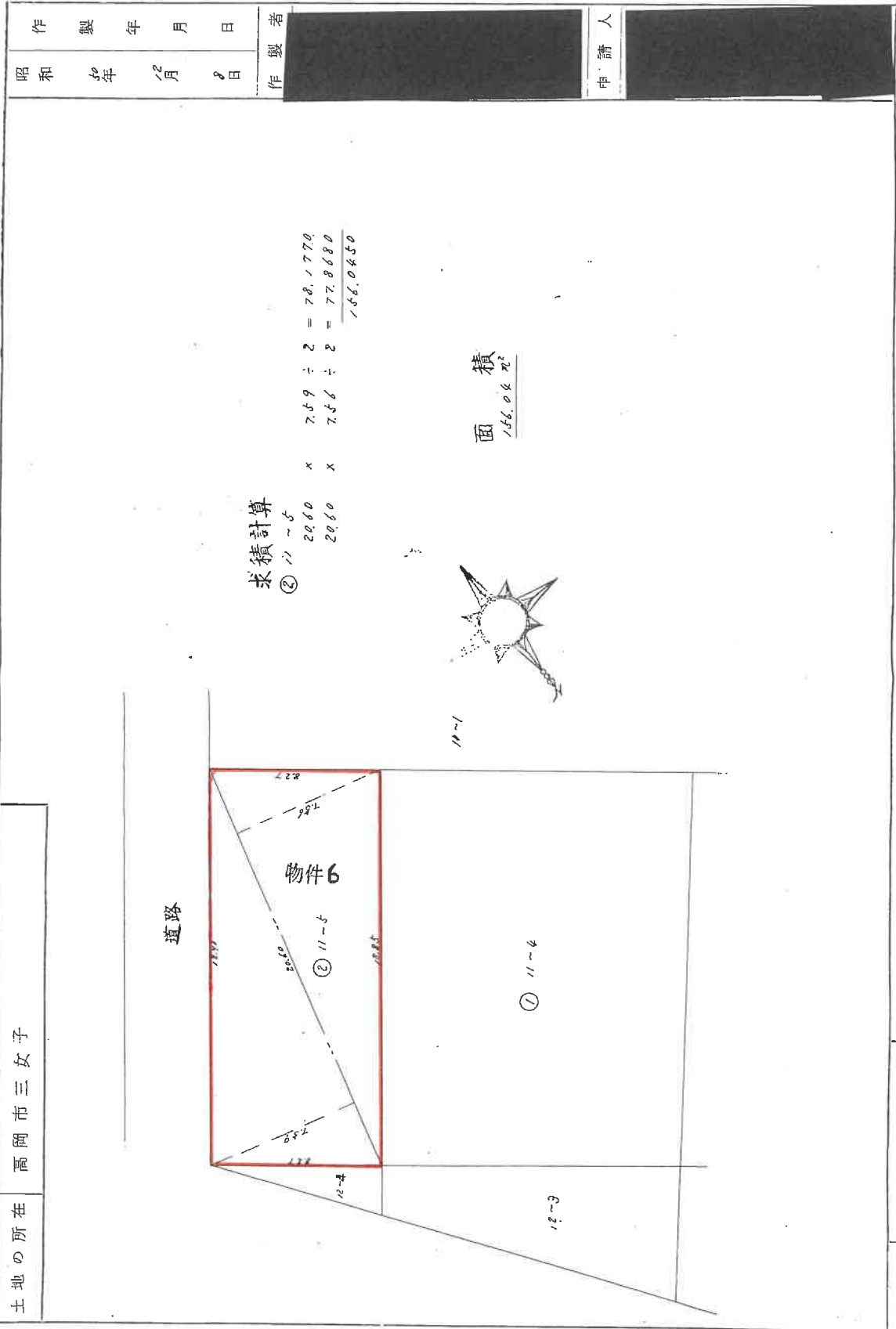
昭和45年8月3日登記

登記年月日：昭和50年12月13日

129106

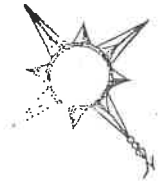
|       |        |
|-------|--------|
| 地番    | 1番4    |
| 土地の所在 | 高岡市三女子 |

地積測量図



求積計算

① 11-5  
 $20.60 \times 7.59 \div 2 = 78,177.0$   
 $20.60 \times 7.56 \div 2 = 77,868.0$   
156,045.0



|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

(日調速9)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

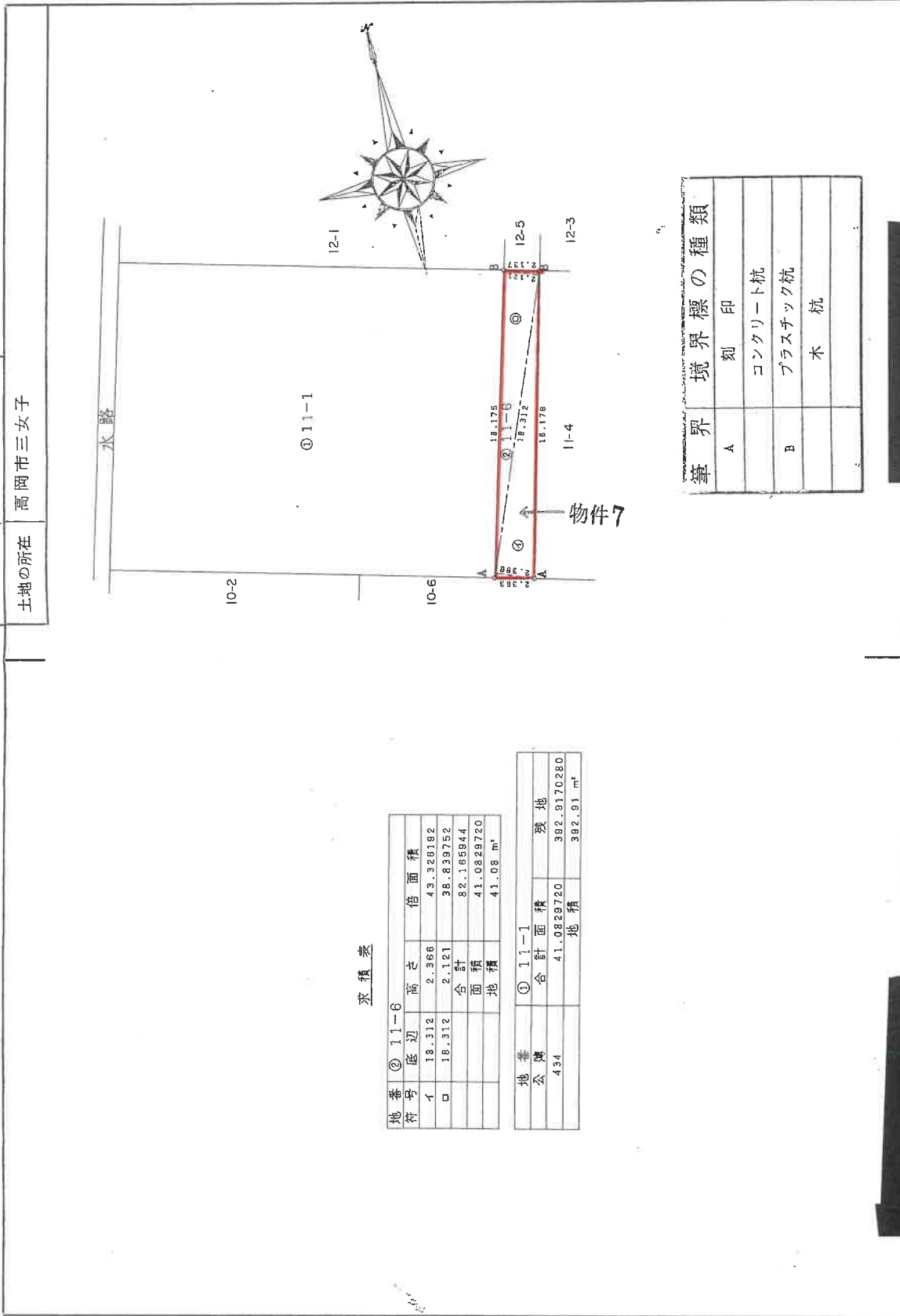
昭和50年12月13日登記

A4に縮小

129107

地積測量図

|       |        |
|-------|--------|
| 地番    | 11番6   |
| 土地の所在 | 高岡市三女子 |



求積表

| 地番 | ② 11-6 | 高さ    | 倍面積                  |
|----|--------|-------|----------------------|
| イ  | 18.312 | 2.966 | 43.326192            |
| ロ  | 18.312 | 2.121 | 38.839752            |
|    |        | 合計    | 82.165944            |
|    |        | 面積    | 41.0829720           |
|    |        | 地積    | 41.08 m <sup>2</sup> |

| 地番 | ① 11-1 | 合計面積       | 残地                    |
|----|--------|------------|-----------------------|
| 公簿 | 434    | 41.0829720 | 392.9170280           |
|    |        | 地積         | 392.91 m <sup>2</sup> |

| 境界 |  | 境界標の種類  |  |
|----|--|---------|--|
| A  |  | 刻印      |  |
|    |  | コンクリート杭 |  |
| B  |  | プラスチック杭 |  |
|    |  | 木杭      |  |

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成元年11月11日作製)

(富山県土地家屋調査士会用品)

平成元年四月廿六日登記

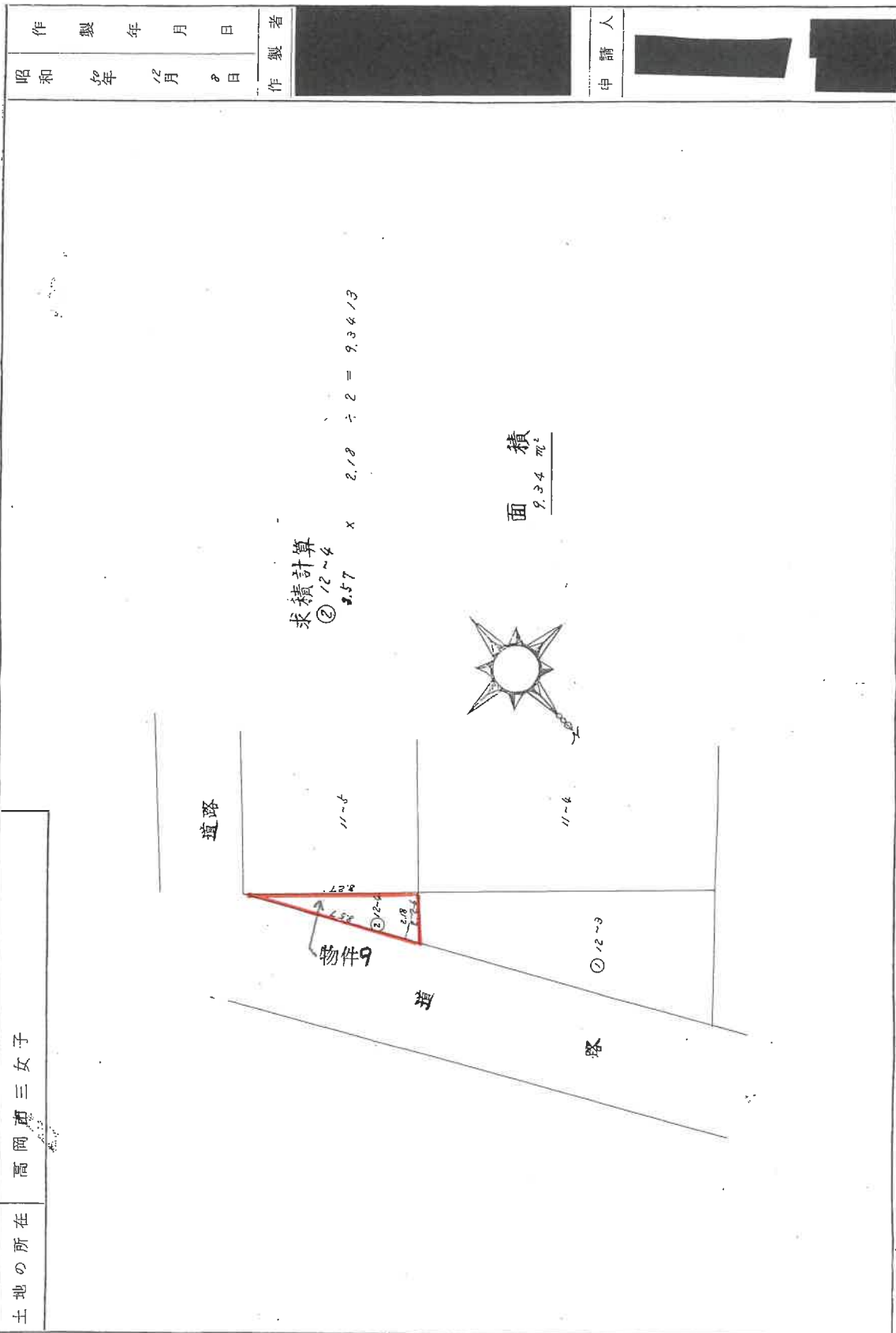
A4に縮小

登記年月日：昭和50年12月13日

129111

|       |        |
|-------|--------|
| 地番    | 12番4   |
| 土地の所在 | 高岡町三女子 |

地積測量図



昭和50年12月8日  
 製作年月日

製作者  
 [Redacted]

申請人  
 [Redacted]

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

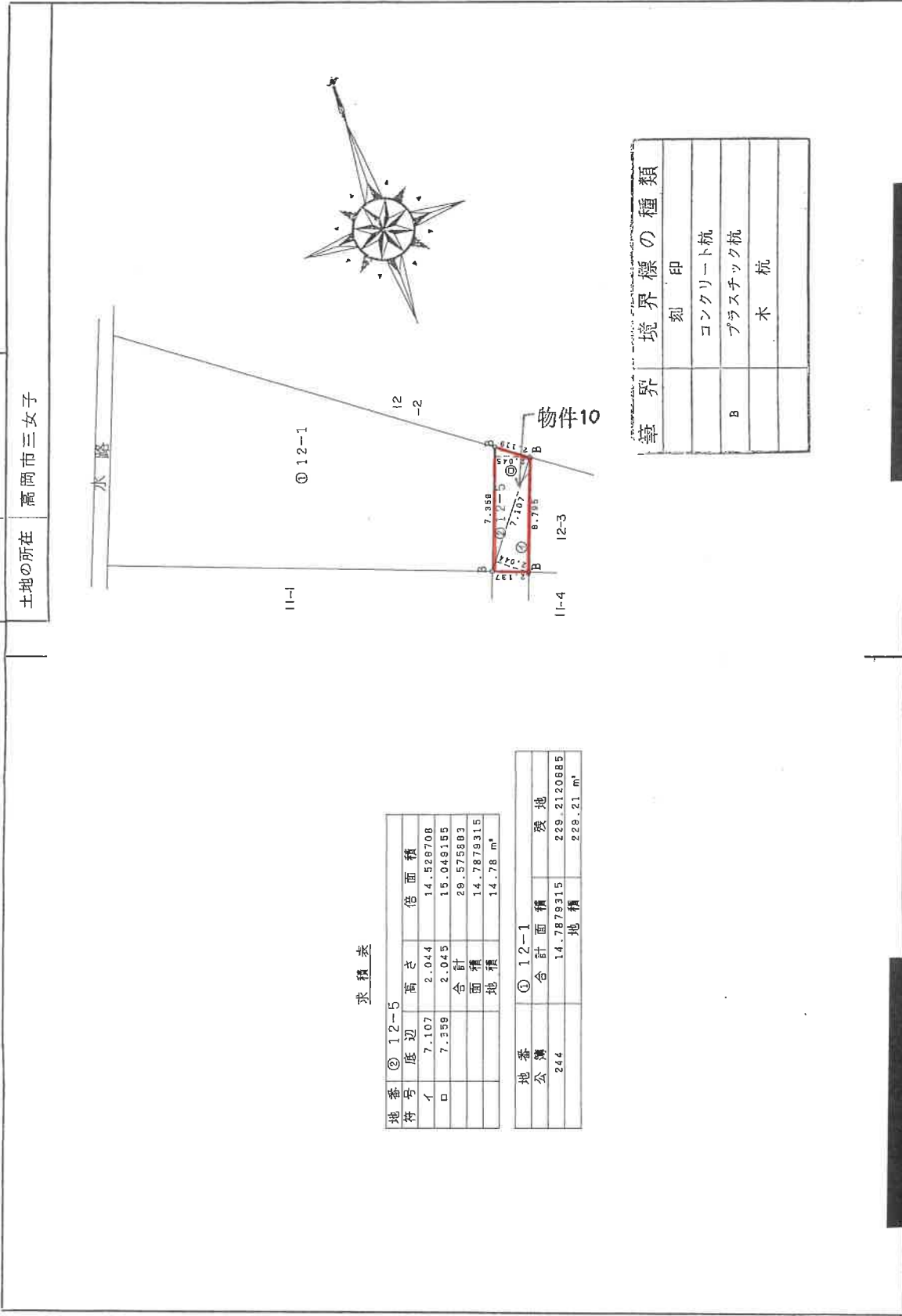
昭和50年12月13日登記

(日測速9)

129112

地積測量図

|       |              |
|-------|--------------|
| 地番    | 12-1<br>12番5 |
| 土地の所在 | 高岡市三女子       |



求積表

| 地番<br>符号 | ② 12-5 | 高さ    | 他面積                  |
|----------|--------|-------|----------------------|
| 1        | 7.107  | 2.044 | 14.528708            |
| □        | 7.359  | 2.045 | 15.049155            |
|          |        | 合計    | 29.577863            |
|          |        | 面積    | 14.7879315           |
|          |        | 地積    | 14.78 m <sup>2</sup> |

| 地番 | ① 12-1 | 合計面積       | 雑地                    |
|----|--------|------------|-----------------------|
| 公簿 | 244    | 14.7879315 | 229.2120885           |
|    |        | 地積         | 229.21 m <sup>2</sup> |

| 境界 | 刻印      | 境界標の種類 |
|----|---------|--------|
| B  | コンクリート杭 |        |
|    | プラスチック杭 |        |
|    | 木杭      |        |

製作者

申請人

縮尺 1/250

(平成元年11月11日作製)

(高岡市土地家屋調査士会印)

A4に縮小

平成元年11月16日登記

登記年月日：昭和57年4月28日

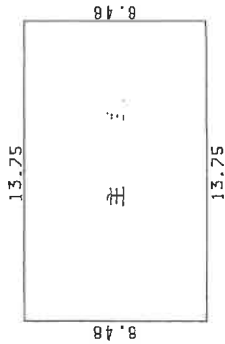
419955

# 各階平面図

# 建築物図面 各階平面図

家屋番号 10-4

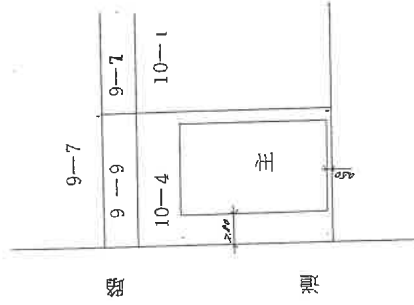
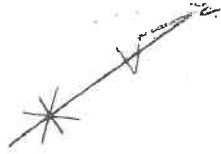
建築物の所在 高岡市三女子 10番地 4



床面積計算

1)  $13.75 \times 8.48 = 116.6000$

床面積 116.60 m<sup>2</sup>



作製者

申請人

年月日(作製)

縮尺 1/250

縮尺

1/500

A4に縮小

昭和57年4月28日登記

(富山県土地家屋調査士会用紙)

419958

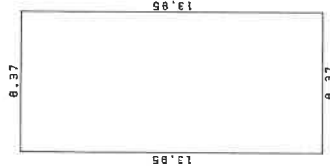
# 各階平面図

# 建物各階平面図

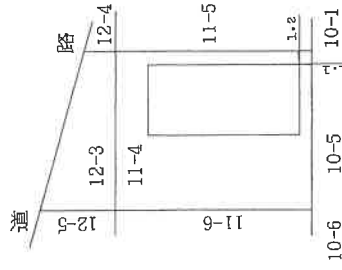
家屋番号 11番4

建物の所在 高岡市三女子11番地4

1階2階 (各階同型)



求積表  
 $13.95 \times 6.37 = 88.8615$   
 床面積  
 1階 88.86 m<sup>2</sup>  
 2階 88.86 m<sup>2</sup>



平成2年5月9日

A4に縮小

作製者

2年 4月26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

419959

建築物階平面図

家屋番号

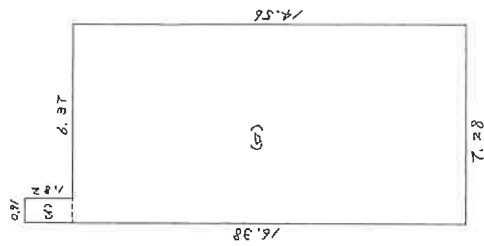
11番5

建物の所在

高岡市三女子11番地5

各階平面図

建物図面



床面積計算式

$$\text{① } 0.91 \times 1.82 = 1.6562$$

$$\text{② } 7.28 \times 14.56 = 105.9968$$

計 107.6530

床面積 107.65 m<sup>2</sup>

(日 國 建 15)

縮尺

1/200

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

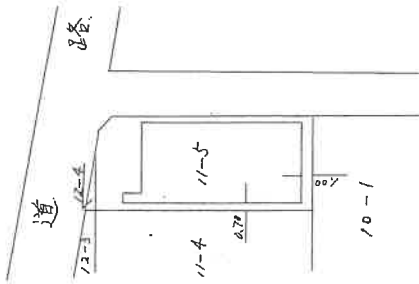
製作年月日  
昭和51年11月2日

作者

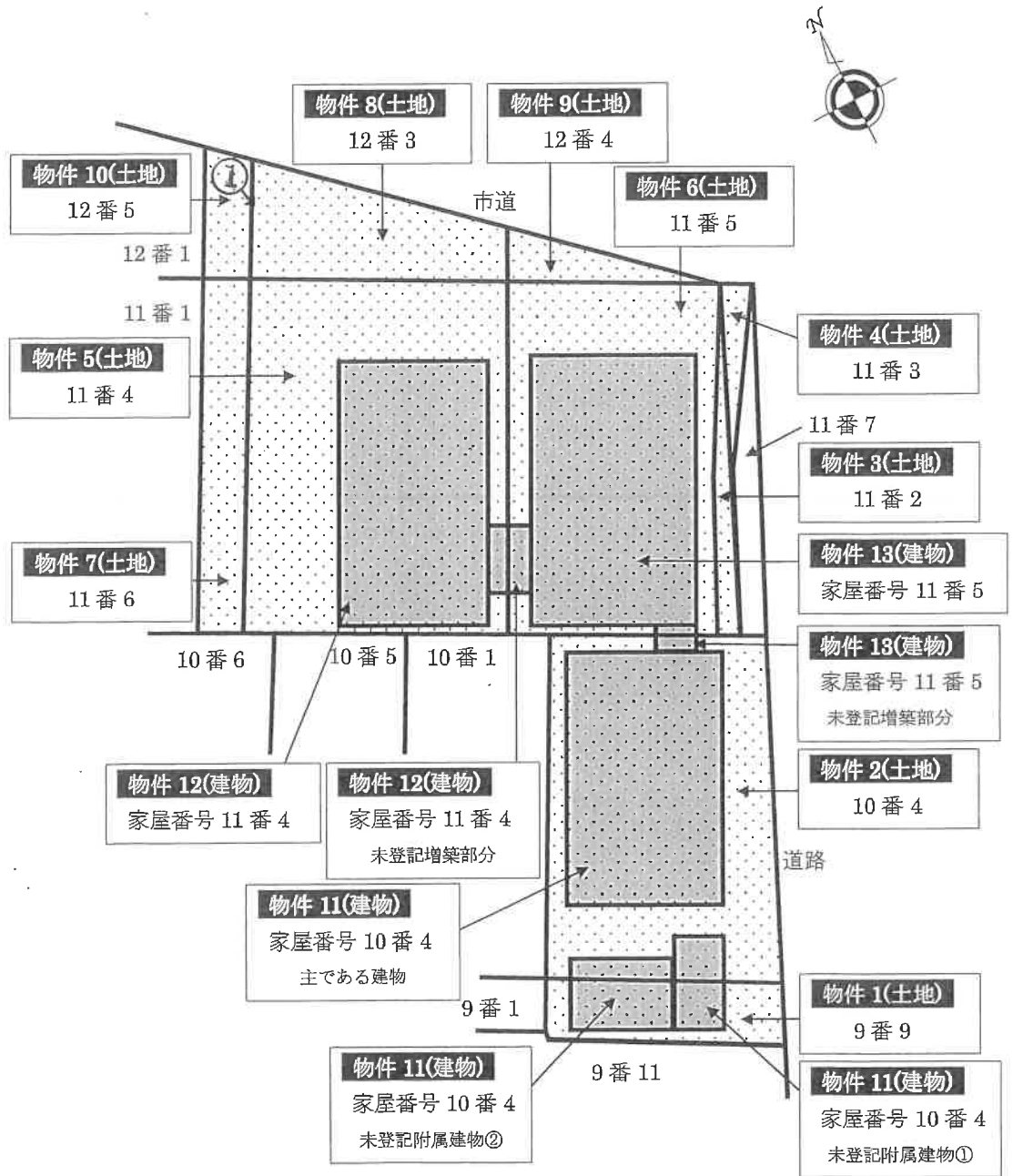
[Redacted]

申請人

[Redacted]



# 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。

←○  
( 21 枚目)

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



屋根が捲れている

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



令和7年（ケ）第6号  
令和7年10月3日 現地調査  
令和7年12月5日 評価

富山地方裁判所 高岡支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
小林 正 伸

## 第1 評価額

| 一 括 価 格   |               |
|-----------|---------------|
|           | 金 1,900,000 円 |
| 内 訳 価 格   |               |
| 物件1 (土地)  | 金 40,000 円    |
| 物件2 (土地)  | 金 240,000 円   |
| 物件3 (土地)  | 金 20,000 円    |
| 物件4 (土地)  | 金 50,000 円    |
| 物件5 (土地)  | 金 280,000 円   |
| 物件6 (土地)  | 金 160,000 円   |
| 物件7 (土地)  | 金 90,000 円    |
| 物件8 (土地)  | 金 60,000 円    |
| 物件9 (土地)  | 金 10,000 円    |
| 物件10 (土地) | 金 30,000 円    |
| 物件11 (建物) | 金 320,000 円   |
| 物件12 (建物) | 金 400,000 円   |
| 物件13 (建物) | 金 200,000 円   |

- 1 一括価格は、物件1～13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、2、5、6、8、9の内訳価格は物件11、12、13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11、12、13の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

| 番号 | 所在等             | 登記   | 現況 |
|----|-----------------|--|----|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積 | 高岡市三女子<br>9番9<br>宅地<br>39.20m <sup>2</sup>   | 同左 |
| 2  | 所在地<br>地目<br>地積 | 高岡市三女子<br>10番4<br>宅地<br>230.06m <sup>2</sup> | 同左 |
| 3  | 所在地<br>地目<br>地積 | 高岡市三女子<br>11番2<br>宅地<br>9.05m <sup>2</sup>   | 同左 |
| 4  | 所在地<br>地目<br>地積 | 高岡市三女子<br>11番3<br>宅地<br>24.40m <sup>2</sup>  | 同左 |
| 5  | 所在地<br>地目<br>地積 | 高岡市三女子<br>11番4<br>宅地<br>269.00m <sup>2</sup> | 同左 |
| 6  | 所在地<br>地目<br>地積 | 高岡市三女子<br>11番5<br>宅地<br>156.04m <sup>2</sup> | 同左 |
| 7  | 所在地<br>地目<br>地積 | 高岡市三女子<br>11番6<br>宅地<br>41.08m <sup>2</sup>  | 同左 |
| 8  | 所在地<br>地目<br>地積 | 高岡市三女子<br>12番3<br>宅地<br>60.00m <sup>2</sup>  | 同左 |

| 番号                 | 所在等                            | 登記  | 現況   |
|--------------------|--------------------------------|---|--|
| 9                  | 所在地<br>地目<br>地積                | 高岡市三女子<br>12番4<br>宅地<br>9.34㎡   | 同左   |
| 10                 | 所在地<br>地目<br>地積                | 高岡市三女子<br>12番5<br>宅地<br>14.78㎡  | 同左   |
| 11<br>主である建物       | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 高岡市三女子10番地4<br>10番4<br>工場<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>116.60㎡                | 作業所  |
| 11<br>未登記<br>附属建物① | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 |   | 高岡市三女子10番地4、9番地9<br>未登記<br>倉庫<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>約13.42㎡(概測)                 |
| 11<br>未登記<br>附属建物② | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 |   | 高岡市三女子10番地4、9番地9<br>未登記<br>作業所<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>約19.87㎡(概測)                |
| 12                 | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 高岡市三女子11番地4<br>11番4<br>事務所<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 88.86㎡<br>2階 88.86㎡ | 同左   |
| 12<br>未登記<br>増築部分  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 |   | 高岡市三女子11番地4、11番地5<br>未登記<br>通路・倉庫<br>木造・コンクリートブロック造<br>亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>約6.62㎡(概測) |

|                   |   |  |   |
|-------------------|---|--|---|
| 13                | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積              | 高岡市三女子11番地5<br>11番5<br>事務所・倉庫<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>107.65m <sup>2</sup> | 同左  |
| 13<br>未登記<br>増築部分 | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積              |  | 高岡市三女子11番地5、10番地4<br>未登記<br>通路・作業所<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>約3.72m <sup>2</sup> (概測) |
| 番 号               | 特 記 事 項   |  |   |
|                   | ○建物内には機械設備類等が多数残置されているが老朽化しており、市場価値はないものと判断される。 |  |   |

#### 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1～10）

|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
| 位置・交通                                    | あいの風とやま鉄道線「越中大門」駅の北西方約1.9km(道路距離)  |                          |
| 付近の状況                                    | 一般住宅、作業所、駐車場等が混在する住宅地域   |                          |
| 主な公法上の規制等<br>(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   | 市街化区域                    |
|  | 用途地域   | 第一種住居地域                  |
|  | 建蔽率  | 60%                      |
|  | 容積率  | 200%                     |
|  | 防火規制   | -                        |
|  | その他の規制   | 屋外広告物：第2種許可地域            |
| 画地条件                                     | 面積   | 852.95㎡                  |
|  | 形状   | 間口約24m、奥行(最大)約42mの不整形形状地 |
|  | 地勢   | 平坦地                      |
| 接面道路の状況                                  | 北側 幅員約6.0m市道（建築基準法第42条1項1号）<br>接面道路と概ね等高な中間画地  |                          |
| 土地の利用状況等                                 | <p>○物件1、2、5、6、8、9は物件11～13の敷地である。</p> <p>○目的外建物はない。</p> <p>○公図上東側に里道(幅員約3.0m)が存するが、高岡市所有の法定外公共物ではなく、建築基準法上の道路にも該当しない。</p> <p>○西側は約9台分の駐車スペースとなっている。</p> <p>○北側は側溝及び市道であり、物件7・10の西側隣接地との境界付近にU字溝が設置され、物件5・6・7の南側隣接地との境界付近、物件1・2の西側隣接地との境界付近、物件1の南側隣接地との境界付近にはコンクリートブロック塀が設置されており、境界については概ね明確である。但し、物件1・2と東側隣地(里道)、物件3・4と東側隣地(地番11番7、富山県所有)との境界が不明確である。</p> |                          |
| 供給処理施設                                   | 上水道  | あり                       |
|  | 下水道  | あり                       |
|  | ガス配管   | なし                       |
|  | (注)「あり」「なし」「引込可」「不明(特記事項のとおり)」は原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。  |                          |
| 土壌汚染等                                    | ○有害物質使用特定施設の届出等はないが、鑄造・鍛金の機械類等が多く残置されており、銀を取り扱っていたことから部分的に土壌汚染が存する端緒が認められる。  |                          |
| 特記事項                                     | ○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。  |                          |

2-1 建物の概況及び利用状況（物件11）

| 区 分                 | 主である建物   |
|---------------------|--|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 新築年月日（登記記載） : 昭和40年3月31日新築<br>経過年数 : 61年<br>経済的残存耐用年数 : 0年   |
|                     | 増築年月日（登記記載） : 昭和45年8月20日増築<br>経過年数 : 55年<br>経済的残存耐用年数 : 0年   |
|                     | 増築年月日（登記記載） : 昭和52年8月10日増築<br>経過年数 : 48年<br>経済的残存耐用年数 : 0年   |
| 仕 様                 | 構 造：鉄骨造平家建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：トタン張等<br>内 壁：外壁現し等<br>天 井：梁現し、天井板等<br>床 : 土間コンクリート等<br>設 備：給排水衛生設備、電気設備等<br>その他：クレーン設備 |
| 床面積（現況）             | 延 116.60㎡  |
| 現況用途等               | 現況用途：作業所(空家)<br>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             | かなり劣る  |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり  |
| 特記事項                | ○建物内には金属加工の機械設備類等が多数残置されているが老朽化しており、市場価値はないものと判断される。   |

2-2 建物の概況及び利用状況（物件11）

| 区 分                 | 未登記附属建物①   |
|---------------------|--|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 新築年月日（推定） : 平成2年4月26日新築<br>経過年数 : 36年<br>経済的残存耐用年数 : 0年  |
| 仕 様                 | 構 造 : 軽量鉄骨造平家建<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 : トタン張等<br>内 壁 : 外壁現し等<br>天 井 : 屋根現し<br>床 : 土間コンクリート<br>設 備 : 電気設備 |
| 床面積（現況）             | 延 13.42㎡（概測）   |
| 現況用途等               | 現況用途 : 倉庫(空家)<br>間取り : 附属資料間取図のとおり   |
| 品 等                 | かなり劣る  |
| 保守管理の状態             | かなり劣る  |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり  |
| 特記事項                | ○建築年月日は不明であり、本件建物のうち最も新しい物件12と同時期と推定した。  |

2-3 建物の概況及び利用状況（物件11）

| 区 分                 | 未登記附属建物②   |
|---------------------|--|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 新築年月日（推定） : 平成2年4月26日新築<br>経過年数 : 36年<br>経済的残存耐用年数 : 0年  |
| 仕 様                 | 構 造 : 軽量鉄骨造平家建<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 : トタン張等<br>内 壁 : 外壁現し等<br>天 井 : 屋根現し<br>床 : 土間コンクリート<br>設 備 : 電気設備 |
| 床面積（現況）             | 延 19.87㎡（概測）   |
| 現況用途等               | 現況用途 : 作業所(空家)<br>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             | かなり劣る  |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり  |
| 特 記 事 項             | ○建築年月日は不明であり、本件建物のうち最も新しい物件12と同時期と推定した。<br>○建物内には金属加工の機械設備類等が残置されているが老朽化しており、市場価値はないものと判断される。              |

2-4 建物の概況及び利用状況（物件12）

| 区 分                 | 主である建物   |
|---------------------|--|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 新築年月日（登記記載） : 平成2年4月26日新築<br>経過年数 : 36年<br>経済的残存耐用年数 : 0年  |
| 仕 様                 | 構 造 : 木造2階建<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 : ボード、サイディング等<br>内 壁 : 板張り、ボード等<br>天 井 : 板張り、ボード等<br>床 : 土間コンクリート、畳、板張り等<br>設 備 : 給排水衛生設備、電気設備等 |
| 床面積（現況）             | 延 177.72㎡  |
| 現況用途等               | 現況用途 : 事務所(空家)<br>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             | かなり劣る  |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり  |
| 特 記 事 項             | ○建物内には事務用品や書類、日用品等の動産類が多数残置されている。  |

2-5 建物の概況及び利用状況（物件12）

| 区 分                 | 未登記増築部分   |
|---------------------|---|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 新築年月日（推定） : 平成2年4月26日新築<br>経過年数 : 36年<br>経済的残存耐用年数 : 0年   |
| 仕 様                 | 構 造 : 木造・コンクリートブロック造平家建<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 : コンクリートブロック、トタン張等<br>内 壁 : 外壁現し<br>天 井 : 屋根現し<br>床 : 土間コンクリート<br>設 備 : 電気設備 |
| 床面積（現況）             | 延 6.62㎡   |
| 現況用途等               | 現況用途 : 通路・倉庫(空家)<br>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             | かなり劣る   |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり   |
| 特 記 事 項             | ○建築年月日は不明であるが、物件12と物件13の連絡通路等であり、建築時点の新しい物件12の建築時に物件13と接続するように建築されたものと推定した。   |

2-6 建物の概況及び利用状況（物件13）

| 区 分                 | 主である建物   |
|---------------------|--|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 新築年月日（登記記載） : 昭和51年11月1日新築<br>経過年数 : 49年<br>経済的残存耐用年数 : 0年   |
| 仕 様                 | 構 造 : 木造平家建<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 : トタン張等<br>内 壁 : ボード、板張り等<br>天 井 : 梁現し、板張り等<br>床 : 土間コンクリート、板張り等<br>設 備 : 給排水衛生設備、電気設備等 |
| 床面積（現況）             | 延 107.65㎡  |
| 現況用途等               | 現況用途 : 事務所・倉庫(空家)<br>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             | かなり劣る  |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり  |
| 特記事項                | ○建物内には金属加工の機械設備類等が多数残置されているが老朽化しており、市場価値はないものと判断される。   |

2-7 建物の概況及び利用状況（物件13）

| 区 分                 | 未登記増築部分  |
|---------------------|--|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 新築年月日（推定） : 昭和51年11月1日新築<br>経過年数 : 49年<br>経済的残存耐用年数 : 0年   |
| 仕 様                 | 構 造 : 木造平家建<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 : トタン張等<br>内 壁 : 外壁現し<br>天 井 : 屋根現し<br>床 : 土間コンクリート<br>設 備 : 電気設備 |
| 床面積（現況）             | 延 3.72㎡  |
| 現況用途等               | 現況用途 : 通路・作業所(空家)<br>間取り : 附属資料間取図のとおり   |
| 品 等                 | かなり劣る  |
| 保守管理の状態             | かなり劣る  |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり  |
| 特記事項                | ○建築年月日は不明であるが、物件11と物件13の連絡通路等であり、建築時点の新しい物件13の建築時に物件11と接続するように建築されたものと推定した。                            |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～10（土地）

目的物件の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|---------------|---------------------------|
| 1        | 30,300               | 0.86          | 39.20           | 0.45          | 460,000                   |
| 2        | 30,300               | 0.86          | 230.06          | 0.45          | 2,700,000                 |
| 3        | 30,300               | 0.86          | 9.05            | 0.45          | 110,000                   |
| 4        | 30,300               | 0.86          | 24.40           | 0.45          | 290,000                   |
| 5        | 30,300               | 0.86          | 269.00          | 0.45          | 3,150,000                 |
| 6        | 30,300               | 0.86          | 156.04          | 0.45          | 1,830,000                 |
| 7        | 30,300               | 0.86          | 41.08           | 0.45          | 480,000                   |
| 8        | 30,300               | 0.86          | 60.00           | 0.45          | 700,000                   |
| 9        | 30,300               | 0.86          | 9.34            | 0.45          | 110,000                   |
| 10       | 30,300               | 0.86          | 14.78           | 0.45          | 170,000                   |

(端数処理)

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高岡(県)-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{119} & \div & 30,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正 : 二方路地 ±0%

地 域 格 差 : 街路条件（幅員、系統連続性等） ±0%  
交通接近条件（最寄駅からの距離等） -1%  
環境条件（周辺環境等） +20%  
補正率（相乗積）1.19

イ 個 別 格 差 : 方位 ±0%  
規模 -10%  
形状 -5%  
補正率（相乗積）0.86

ウ 地 積 : 登記数量による。  
エ 建 付 減 価 : 築後約36～61年を経過した老朽化した事務所・作業所の敷地であり、建物解体費用等を勘案して建付減価を上記のとおり査定した。

② 物件11～13（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<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------|----------|------------------------|
| 11<br>主   | 160,000                           | 116.60                          | 0.01     | 190,000                |
| 11<br>附属① | 80,000                            | 13.42                           | 0.01     | 10,000                 |
| 11<br>附属② | 90,000                            | 19.87                           | 0.01     | 20,000                 |
| 計         |                                   | 149.89                          |          | 220,000                |
| 物件番号      | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
| 12<br>主   | 140,000                           | 177.72                          | 0.01     | 250,000                |
| 12<br>増築  | 140,000                           | 6.62                            | 0.01     | 10,000                 |
| 計         |                                   | 184.34                          |          | 260,000                |
| 物件番号      | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
| 13<br>主   | 140,000                           | 107.65                          | 0.01     | 150,000                |
| 13<br>増築  | 140,000                           | 3.72                            | 0.01     | 10,000                 |
| 計         |                                   | 111.37                          |          | 160,000                |

(端数処理)

ウ 現価率

【物件11 主である建物】

経過年数：新築後61年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率  $0.03 + \{0.97 \times 0年 / (61年 + 0年)\} = 0.03$

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

現 価 率：  $0.03 \times (1 - 0.60) \approx 0.01$

【物件11 未登記附属建物①】

経過年数：新築後36年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率  $0.03 + \{0.97 \times 0年 / (36年 + 0年)\} = 0.03$

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

現 価 率：  $0.03 \times (1 - 0.80) \approx 0.01$

【物件11 未登記附属建物②】

経過年数：新築後36年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率  $0.03 + \{0.97 \times 0年 / (36年 + 0年)\} = 0.03$

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

現 価 率：  $0.03 \times (1 - 0.80) \doteq 0.01$

【物件12 主である建物】

経過年数：新築後36年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率  $0.03 + \{0.97 \times 0年 / (36年 + 0年)\} = 0.03$

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

現 価 率：  $0.03 \times (1 - 0.60) \doteq 0.01$

【物件12 未登記増築部分】

経過年数：新築後36年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率  $0.03 + \{0.97 \times 0年 / (36年 + 0年)\} = 0.03$

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

現 価 率：  $0.03 \times (1 - 0.80) \doteq 0.01$

【物件13 主である建物】

経過年数：新築後49年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率  $0.03 + \{0.97 \times 0年 / (49年 + 0年)\} = 0.03$

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

現 価 率：  $0.03 \times (1 - 0.60) \doteq 0.01$

【物件13 未登記増築部分】

経過年数：新築後49年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率  $0.03 + \{0.97 \times 0年 / (49年 + 0年)\} = 0.03$

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

現 価 率：  $0.03 \times (1 - 0.80) \doteq 0.01$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 460,000           | 50%           | 法定地上権 | 230,000                  |
| 2        | 2,700,000         | 50%           | 法定地上権 | 1,350,000                |
| 3        | 110,000           |               |       | 0                        |
| 4        | 290,000           |               |       | 0                        |
| 5        | 3,150,000         | 50%           | 法定地上権 | 1,580,000                |
| 6        | 1,830,000         | 50%           | 法定地上権 | 920,000                  |
| 7        | 480,000           |               |       | 0                        |
| 8        | 700,000           | 50%           | 法定地上権 | 350,000                  |
| 9        | 110,000           | 50%           | 法定地上権 | 60,000                   |
| 10       | 170,000           |               |       | 0                        |

(端数処理)

イ 土地利用権等割合： 物件1、2、5、6、8、9の土地利用権等を法定地上権と判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------------------|--|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1         | 460,000                          | -230,000                                 |                 | 0.30           | 0.60            | 40,000                      |
| 2         | 2,700,000                        | -1,350,000                               |                 | 0.30           | 0.60            | 240,000                     |
| 3         | 110,000                          | 0  |                 | 0.30           | 0.60            | 20,000                      |
| 4         | 290,000                          | 0  |                 | 0.30           | 0.60            | 50,000                      |
| 5         | 3,150,000                        | -1,580,000                               |                 | 0.30           | 0.60            | 280,000                     |
| 6         | 1,830,000                        | -920,000                                 |                 | 0.30           | 0.60            | 160,000                     |
| 7         | 480,000                          | 0  |                 | 0.30           | 0.60            | 90,000                      |
| 8         | 700,000                          | -350,000                                 |                 | 0.30           | 0.60            | 60,000                      |
| 9         | 110,000                          | -60,000                                  |                 | 0.30           | 0.60            | 10,000                      |
| 10        | 170,000                          | 0  |                 | 0.30           | 0.60            | 30,000                      |
| 11        | 220,000                          | 1,560,000                                | 1.00            | 0.30           | 0.60            | 320,000                     |
| 12        | 260,000                          | 1,959,000                                | 1.00            | 0.30           | 0.60            | 400,000                     |
| 13        | 160,000                          | 971,000                                  | 1.00            | 0.30           | 0.60            | 200,000                     |
| 一括価格 (合計) |                                  |  |                 |                |                 | 1,900,000                   |

(端数処理)

イ 敷地利用権等価格の控除及び加算

物件1上には物件11未登記附属建物①②の一部が存し、物件2上には物件11主である建物、物件11未登記附属建物①②の一部、物件13未登記増築部分の一部が存する。物件5・8上には物件12主である建物、物件12未登記増築部分の一部が存し、物件6・9上には物件13主である建物、物件13未登記増築部分の一部、物件12未登記増築部分の一部が存する。従って、各々の建物の建築面積の按分にて、各々の建物に加算すべき敷地利用権価格を求める。

【物件1の敷地利用権価格の配分】 敷地利用権価格 230,000円

◇物件11未登記附属建物①の一部に加算する敷地利用権価格

$$230,000円 \times 6.71m^2 \div 19.96m^2 \approx 80,000円$$

◇物件11未登記附属建物②の一部に加算する敷地利用権価格

$$230,000円 \times 13.25m^2 \div 19.96m^2 \approx 150,000円$$

※ 建築面積合計

概測により物件11未登記附属建物①の一部の建築面積を床面積の1/2(6.71m<sup>2</sup>)、物件11未登記附属建物②の一部の建築面積を床面積の2/3(13.25m<sup>2</sup>)と判断して査定

$$6.71m^2 + 13.25m^2 = 19.96m^2$$

【物件2の敷地利用権価格の配分】 敷地利用権価格 1,350,000円

◇物件11主である建物に加算する敷地利用権価格

$$1,350,000円 \times 116.60m^2 \div 131.79m^2 \approx 1,190,000円$$

◇物件11未登記附属建物①の一部に加算する敷地利用権価格

$$1,350,000円 \times 6.71m^2 \div 131.79m^2 \approx 70,000円$$

◇物件11未登記附属建物②の一部に加算する敷地利用権価格

$$1,350,000円 \times 6.62m^2 \div 131.79m^2 \approx 70,000円$$

◇物件13未登記増築部分の一部に加算する敷地利用権価格

$$1,350,000円 \times 1.86m^2 \div 131.79m^2 \approx 20,000円$$

※ 建築面積合計

概測により物件11未登記附属建物①の一部の建築面積を床面積の1/2(6.71m<sup>2</sup>)、物件11未登記附属建物②の一部の建築面積を床面積の1/3(6.62m<sup>2</sup>)、物件13未登記増築部分の一部の建築面積を床面積の1/2(1.86m<sup>2</sup>)と判断して査定

$$116.60m^2 + 6.71m^2 + 6.62m^2 + 1.86m^2 = 131.79m^2$$

【物件5・8の敷地利用権価格の配分】

敷地利用権価格 1,580,000円 + 350,000円 = 1,930,000円

◇物件12主である建物に加算する敷地利用権価格

$$1,930,000円 \times 88.86m^2 \div 92.17m^2 \approx 1,860,000円$$

◇物件12未登記増築部分の一部に加算する敷地利用権価格

$$1,930,000円 \times 3.31m^2 \div 92.17m^2 \approx 70,000円$$

※ 建築面積合計

概測により物件12未登記増築部分の一部の建築面積を床面積の1/2(3.31m<sup>2</sup>)と判断して査定

$$88.86m^2 + 3.31m^2 = 92.17m^2$$

【物件6・9の敷地利用権価格の配分】

敷地利用権価格 920,000円 + 60,000円 = 980,000円

◇物件13主である建物に加算する敷地利用権価格

$$980,000円 \times 107.65\text{m}^2 \div 112.82\text{m}^2 \approx 935,000円$$

◇物件12未登記増築部分の一部に加算する敷地利用権価格

$$980,000円 \times 3.31\text{m}^2 \div 112.82\text{m}^2 \approx 29,000円$$

◇物件13未登記増築部分の一部に加算する敷地利用権価格

$$980,000円 \times 1.86\text{m}^2 \div 112.82\text{m}^2 \approx 16,000円$$

※ 建築面積合計

概測により物件12未登記増築部分の一部の建築面積を床面積の1/2(3.31m<sup>2</sup>)、物件13未登記増築部分の一部の建築面積を床面積の1/2(1.86m<sup>2</sup>)と判断して査定

$$107.65\text{m}^2 + 3.31\text{m}^2 + 1.86\text{m}^2 = 112.82\text{m}^2$$

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、老朽化した作業所の市場性、残置動産処分の必要性、土壤汚染リスク等を考慮して市場性修正率を査定した。

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：高岡(県)-10  
所 在：高岡市三女子45番8外  
価 格：36,000円/㎡  
位 置：あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北東方・道路距離2.7km  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：149㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 道 路：北側6.0m市道、背面道  
用 途 地 域 等：市街化区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）  
地 域 の 概 要：戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

位置図  
付近案内図  
公図写  
地積測量図写  
建物図面・各階平面図写  
土地建物位置関係図  
建物間取図  
写真撮影位置図  
現況写真

以 上