

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 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 9 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	8,780,000 7,024,000	一括	1,756,000	154,331	0
1	1,340,000				
2	1,350,000				
3	3,890,000				
4	950,000				
5	1,250,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 高岡市川原本町
 地 番 530番1
 地 目 宅地
 地 積 102.21平方メートル

- 2 所 在 高岡市川原本町
 地 番 531番1
 地 目 宅地
 地 積 103.20平方メートル

- 3 所 在 高岡市川原本町 530番地1、531番地1
 家屋 番号 530番1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 166.09平方メートル
 2階 142.71平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 19.87平方メートル
 2階 19.87平方メートル

- 4 所 在 高岡市川原本町

物 件 目 録

地 番 4 7 8 番
地 目 宅地
地 積 4 8 . 2 9 平方メートル

5 所 在 高岡市川原本町

地 番 4 7 9 番
地 目 宅地
地 積 6 3 . 5 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月 3日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千代 正 人

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4, 5】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物(家屋番号479番)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 4, 5】

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 在 高岡市川原本町
 地 番 530番1
 地 目 宅地
 地 積 102.21平方メートル

- 2 所 在 高岡市川原本町
 地 番 531番1
 地 目 宅地
 地 積 103.20平方メートル

- 3 所 在 高岡市川原本町 530番地1、531番地1
 家屋 番号 530番1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 166.09平方メートル
 2階 142.71平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 19.87平方メートル
 2階 19.87平方メートル

- 4 所 在 高岡市川原本町

物 件 目 録

	地 番	478番
	地 目	宅地
	地 積	48.29平方メートル
5	所 在	高岡市川原本町
	地 番	479番
	地 目	宅地
	地 積	63.57平方メートル

令和 7 年(ヌ)第 11 号
令和 8 年 1 月 20 日受理
令和 8 年 6 月 3 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

- | | | | |
|---|--|-------------------------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高岡市川原本町
5 3 0 番 1
宅地
1 0 2 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高岡市川原本町
5 3 1 番 1
宅地
1 0 3 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所
家屋番号
種
類
構
造
床 面 積 | 在
番
目
積 | 高岡市川原本町 5 3 0 番地 1 , 5 3 1 番地 1
5 3 0 番 1
居宅・店舗
木造瓦葺 2 階建
1 階 1 6 6 . 0 9 平方メートル
2 階 1 4 2 . 7 1 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符
種
類
構
造
床 面 積 | 符
号
種
類
構
造
床 面 積 | 2
倉庫
木造瓦葺 2 階建
1 階 1 9 . 8 7 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高岡市川原本町
4 7 8 番
宅地
4 8 . 2 9 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高岡市川原本町
4 7 9 番
宅地
6 3 . 5 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高岡市川原本町1番22号	
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	☒ 5枚目のとおり	
建物	物件3	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物の一部を「店舗」として使用し、その余の部分を目的外動産を置いて占有している ☐ 「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	☒ 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 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)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高岡市川原本町1番22号 付近
土地	物件4, 5
現況地目	☒ 宅地（物件4, 5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者B ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 関係人の陳述により、所有権取得時(平成27年2月23日)からの使用借権であると認定した
その他の事項	☒ 1. 公図上、南側において公衆用道路(登記上は高岡市所有の宅地)に面しており、別添写真のとおり、ブロック塀はあるが、勝手口がある。 2. 物件4, 5の土地は一体化している。全体として、やや縄伸びしている可能性がある。 3. 公図上、物件4の土地と物件1の土地との間にある水路は、現地において確認できない。 4. 公図上、物件4, 5の土地と北東側隣地(地番529番1, 同528番1)の間にある水路は、現地において確認できない。 5. 物件4, 5の土地と同北側隣地とは一体化している。 6. 物件4の土地の南西側に朽廃寸前の物置がある。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 年 支部 月 年()第 号
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）
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用<単独>)

目的外建物の概況（物件 4， 5 関係）	
所 在	高岡市川原本町 4 7 9 番地， 4 7 8 番地
家 屋 番 号	4 7 9 番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床面積（概略）	1 階 8 8 . 4 7 m ² 2 階 8 4 . 5 5 m ² 3 階 9 7 . 3 0 m ²
所 有 者	B
建 築 時 期	☒ 昭和 5 6 年 9 月 1 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（A， C） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 1. 北東側において，所有者を同じくする隣接建物と近接している。 2. 屋根が全体的に錆び付いている。 3. 外壁に蔓草が広く巻き付いている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1, 2の土地について

1. 北東側において、公衆用道路に接面している。
2. 主要地方道64号(高岡・氷見)線沿線にある。
3. 物件1, 2の土地は一体化している。全体として、やや縄延びしている可能性がある。
4. 物件1の土地は南東側隣地(地番529番1)との境界が、現地において不明確である。
5. 公図上、物件1の土地と物件4の土地の間にある水路は、現地において確認できない。
6. 物件2の土地に生えている木の枝が北西側隣地(地番532番1)にはみ出している。
7. 駐車スペースはほとんどない。

■物件3の主である建物について

1. 固定資産公課証明書によれば、明治7年、昭和10年築であり、全体的に老朽化している。
2. 南東側にある隣接建物と近接して建っている上、一体利用されている。
3. 関係人の陳述のとおり、天井に雨漏り跡、床に経たり等が散見される。
4. 建物内には多くの物が置いてある。
5. 附属建物と合棟されており、内部で行き来ができる。行き来は1階のみである。
6. 工作物等は別紙「間取図」のとおりで、2階部分に物干場がある。

■物件3の附属建物について

1. 主である建物と合棟されている。
2. いわゆる「蔵」であり、木造ではあるが、1階入口や屋根付近の部分は土蔵様式である。
3. 外壁に広く蔓草が絡み付いている。

■執行官の意見について

1. 物件1, 2, 4, 5の土地と南東側隣地(地番528番1, 同529番1)を加えた合計6筆一体の土地に、物件3の建物(附属建物を含む)、目的外建物(家屋番号479番)及び隣接建物(家屋番号特定困難)の3棟が建っている形で、一体としてA B夫婦の事業に使用されている。
2. 公図上、介在している「水」(水路)は、現地において確認できず、境界は不明確である。
3. 物件3の建物のうち、店舗や事務室以外の部分、居宅部分は、Aの物置として使用されているものと認定した。
4. 上記「隣接建物」は、公簿によれば、家屋番号528番1が該当しそうではあるところ、構造や家屋平面図は平家であるのに、現況は2階建で、1階は駐車場で支柱は鉄骨である上、そもそも調査対象外の建物であるため、「隣接建物」と称することとした。
5. 物件3の建物の2階部分の壁を見ると、隣接建物と行き来できたような箇所があったが、現在は塞がれている。
6. 所有者Aによれば隣接建物は家屋番号528番1の建物であると述べるが、客観的に不明である。
7. 物件3の建物は、太い木材を使用し、多くの縁があつて風情が感じられ、古民家として評価される可能性はあるが、再利用するには、全体的な修繕や改装を行う必要があるものと思料する。
8. 物件3の建物(附属建物を含む)には多くの目的外動産があるので、買受人は注意されたい。

(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
■ A (所有者)	- 私は物件1, 2, 4, 5の土地(以下,「本件土地」という。)及び物件3の建物(以下,「本件建物」という。)の所有者です。亡母C名義から私に代位登記されました。 - 本件建物の持分に関して,私と亡母の間に,地代の授受等は全くなかったです。 - 私は,本件債権者のやり方があまりに酷いので,最後まで戦う所存です。 - 物件1, 2の土地上に本件建物が建っています。 - 物件4, 5の土地上に私の妻B所有名義の目的外建物(家屋番号479番)が建っています。夫婦なので,妻から地代等は全くもらっていません。 - 南東側隣地(地番528番1, 同529番1)も妻の所有名義で,その地上建物(以下,「隣接建物」という。)も妻の所有名義です。 - 公図にあるとおり,本件土地の間に水路が介在しているはずですが,蓋をしているので目視できないかも知れません。下水管が通っていると思っています。 - 本件土地の境界について,他人とのトラブル等はありません。 - ご覧のとおり,本件建物の一部と隣接建物とは,くっついてしまっています。 - 私は妻と共に,本件建物北側部分,隣接建物及び目的外建物を一体として,「D商店」の屋号で鋳物販売業を営んでいます。私は鋳物師七人衆の末裔です。 - 本件建物に私の住民票はありますが,現在,居宅部分に誰も住んでいません。 - 平成25年3月,金七産業株式会社と私が破産した際,管財人E弁護士が現地確認して「境界が解りにくいので競売は難しい」との判断で競売にはなりませんでした。 - 火災保険の担当者から,本件建物は文化的価値が高いので,保険金額は9800万円まで大丈夫と言われました。 - 本件建物等について,次の情報を提供します。 ① 上水道は修理ではなく,新規に配管工事が必要です。 ② 屋根の修理と瓦葺替えに1000万円必要です。 ③ 附属建物の屋根修理等にも250万円程度必要です。 ④ 北東側(主要地方道64号線側)にある,金属製雨樋も修理が必要ですが,複雑な工法であるため,修理できる職人が見つからず,放置したままです。 - 本件建物は明治と昭和初期に竣工されたので,全体的に老朽化しています。各所天井に雨漏り跡がありますし,床板はあちらこちら柔らかくなっています。 - 能登半島地震の影響も多少はあると思います。 - 現在,売物件になっている,北西側隣地(地番532番1等)にあった建物を取り壊されてから,風当たりが強くなり,建物の傷みが進行しました。 - 附属建物と本件建物はくっついており,隙間はありません。 - 本件所在地には複数の法人登記がありますが,本件建物の占有は私個人のみです。
■ B (目的外建物所有者)	- 私は物件4, 5の土地に建っている目的外建物の所有者です。 - 同土地所有者であるAは,私の配偶者(夫)です。 - 本件で,目的外建物と敷地の所有名義が異なることを知りました。 - よって,敷地利用に関して,夫に対する地代等の授受は全くありません。 - 目的外建物と本件建物の一部にくっついている隣接建物も私の所有です。

(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8年1月28日 (水)	高岡市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券37円, 別件と按分) →2月4日受理
令和8年1月28日 (水) 14:10 - 14:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 工作物等確認, 写真撮影
令和8年1月28日 (水)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領, 本件土地建物, 目的外建物登記事項証明書受領
令和8年2月6日 (金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧, 登記事項証明書(隣地隣接建物関係)受領, 閉鎖事項全部証明書(法人関係)受領
令和8年2月27日 (金) 12:05 - 12:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 工作物等確認, 写真撮影
令和8年3月3日 (火)	執行官室(郵便)	目的外建物・隣接建物所有者に照会書送付 (郵券140円, 返信用郵券110円)→3月19日受理
令和8年3月31日 (火) 8:55 - 9:55	物件所在地	所有者, 目的外建物等所有者と面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 工作物・動産等確認, 写真撮影, 評価人同行
令和8年5月29日 (金) 13:10 - 13:40	物件所在地	所有者と面談, 立入調査, 間取確認, 土地(水路)調査, 写真撮影
令和8年6月3日 (水)	法務局(高岡支局)	履歴事項証明書(法人関係)等受領

(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, 立会人及び技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

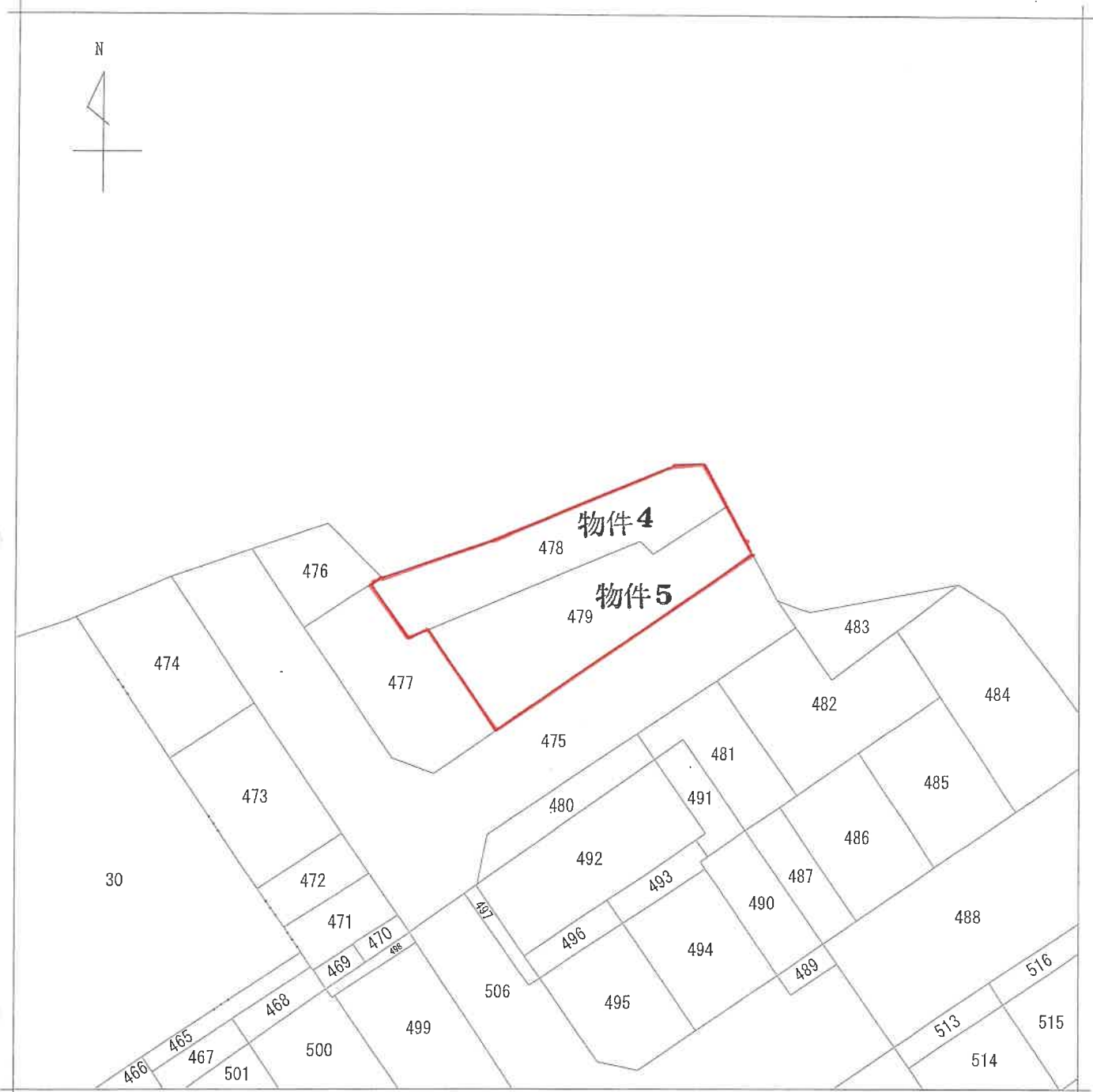
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

4 223
 0 223-3


(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	高岡市川原本町				地番	530番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		



請求部	所在	高岡市川原本町				地番	478番			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

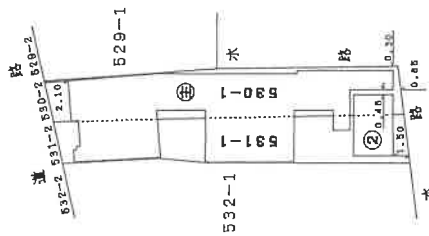
413389

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 530番1

建物の所在 高岡市川原本町530番地1、531番地1



作製者

7月7日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

500

平成九年七月十日

A4に縮小

413390

圖面平臨各

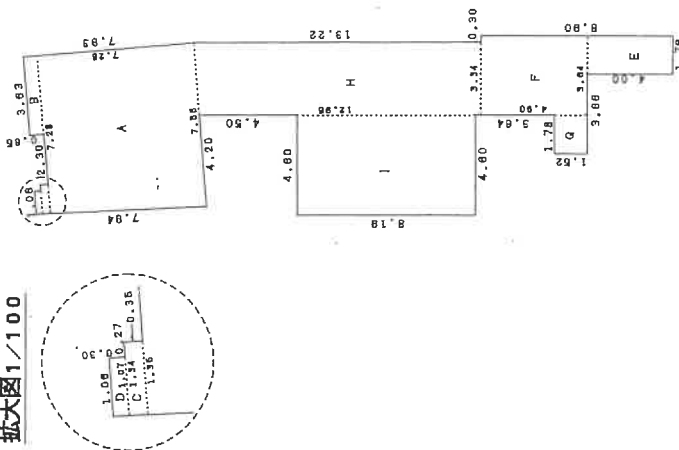
家屋番号	530番1
------	-------

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面

高岡市川原本町530番地1、531番地1

主たる建物 1 階

放大图 1/100



求積法

[illegible]

床面積 168.09 ㎡

作者

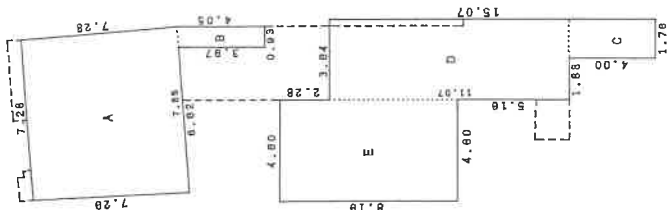
7月7日(作製)

人請由

縮尺

250

主たる建物 2階



求積表

A	(7.55 + 7.28) × 7.28	× 1/2	=	53.98120
B	(3.97 + 4.05) × 4.05	× 1/2	=	3.72930
C	4.00 × 1.76		=	7.0400
D	11.07 × 3.84		=	40.2948
E	8.19 × 4.60		=	37.6740
		計		142.71930

床面積 142.71 ㎡

附屬建物 (符2) 1層・2層 (各附同型)

求積表

A $5.46 \times 3.64 = 19.8744$

床面積 19.87 m²

A 4 に縮小

平成九年七月四日

413379

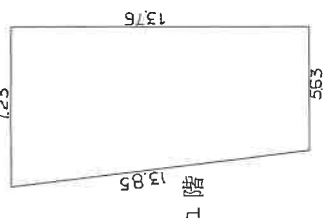
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 479番

建物の所在 高岡市川原本町479番地 478番地

求積計算
 $(7.23+5.63) \times 13.76 \div 2 = 88.4768$



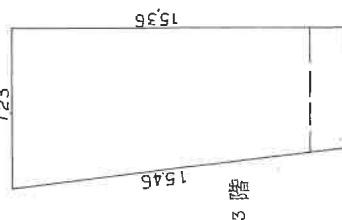
床面積
 $88.47m^2$

求積計算
 $(5.83+4.77) \times 9.13 \div 2 = 48.38900$
 $(6.17+5.44) \times 6.23 \div 2 = 36.16515$
 84.55415

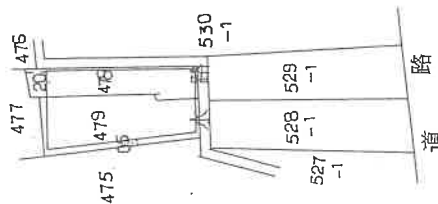


床面積
 $84.55m^2$

求積計算
 $(7.23+5.44) \times 15.36 \div 2 = 97.3056$



床面積
 $97.30m^2$



作製者

年9月10日作成

縮尺 1/250

申請人

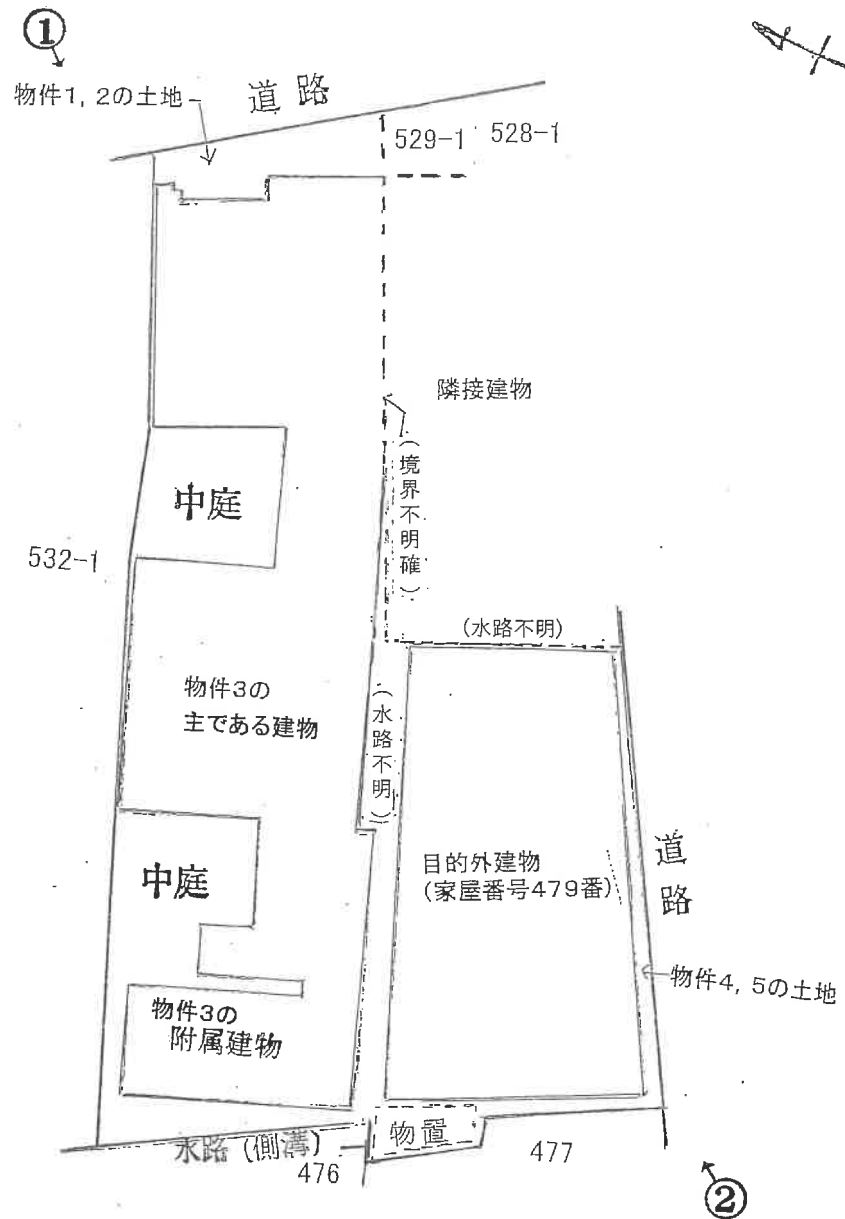
縮尺 1/500

A4に縮小

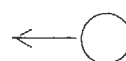
(富山県土地家屋調査士会用品)

昭和56年9月14日登記

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

間 取 図

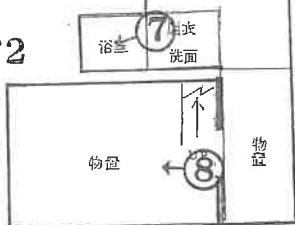
物件 3

1 階

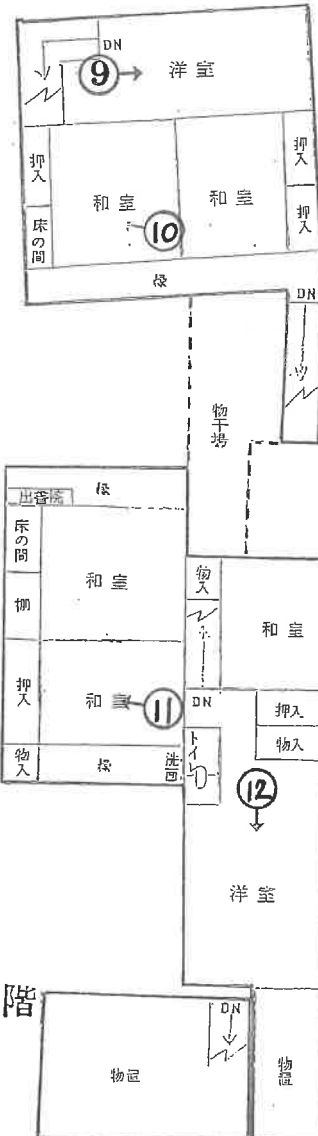


附属建物 符号 2

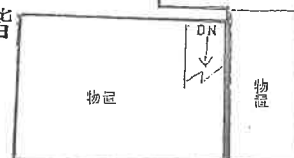
1 階



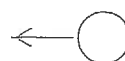
2 階



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

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



雨漏り跡

写真⑫



副 本

富山地方裁判所高岡支部 御中

令和7年（ヌ）第11号

令和8年3月31日 現地調査

令和8年6月22日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第1．評価額

一括価格	
金8,780,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,340,000円
物件2（土地）	金1,350,000円
物件3（建物）	金3,890,000円
物件4（土地）	金950,000円
物件5（土地）	金1,250,000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
物件4、5の内訳価格は目的外建物の土地利用権等価格を控除した価格である。

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、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市川原本町 530番1 宅地 102.21㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市川原本町 531番1 宅地 103.20㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	高岡市川原本町530番地1、531番地1 530番1 居宅・店舗 木造瓦葺 2 階建 1階 : 166.09㎡ 2階 : 142.71㎡ 延床面積 : 308.80㎡	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床面積	2 倉庫 木造瓦葺 2 階建 1階 : 19.87㎡ 2階 : 19.87㎡ 延床面積 : 39.74㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市川原本町 478番 宅地 48.29㎡	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市川原本町 479番 宅地 63.57㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	本件4筆の土地と南東側隣接地(地番528番1、529番1)の6筆の土地の上に物件3及び同附属建物、目的外建物(家屋番号479号)と隣接建物のが一体となって存している。 上記土地の現況の地積の合計は登記数量より縄伸びしている可能性が高い。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況（ 物件1、2、4、5 ）

位置・交通	J R 城端線「高岡」駅の北西方約1000m（道路距離）	
付近の状況	幹線道路沿いで店舗兼住宅、低層店舗等が建ち並ぶ地域	
主要な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 なし
画地条件等	面積 形状 地勢	317.27㎡ 間口約8m、奥行約35mの不整形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北東側幅員約22m舗装県道、南東側幅員約3.8m舗装道路 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況及び隣接地との境界については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、道路、水路である。	
供給処理施設	上水道： あり 下水道： あり ガス配管： 引込可 ガス配管は敷地内に引込み可能な配管があるが、現在切断工事がなされており引込みは可能である。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用 特定施設の届出はない。	
特記事項	南東側の舗装道路は建築基準法上の道路ではない。各筆の土地について隣接地との境界が不分明。地番530番1の南西側の公図上の水路は現地で水路としての確認ができない。4筆の土地の合計数量に対して縄伸びの可能性が高い。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 明治7年新築(公課証明書の建築年を採用) 経過年数: 約152年 経済的残存耐用年数: 0年	
仕 様	構造	木造瓦葺 2 階建
	屋根	瓦葺
	外壁	亜鉛メッキ鋼板、木板
	内壁	ジュラク壁、木板
	天井	化粧合板、竿縁天井
	床	フローリング、畳
	設備	電気、トイレ
	その他	—
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり	
現況用途等	現況用途: 居宅・店舗 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	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	本件建物と附属建物符号2は合棟されて一体の建物となっており、 1 階部分で行き来ができる。本件建物内部に多くの動産が残置され ている。	

建物の概況及び利用状況（附属建物符号2）

区分	附属建物 符号 2	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日： 明治7年新築（公課証明書の建築年を採用） 経過年数： 約152年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	木造瓦葺 2階建
	屋根	瓦葺
	外壁	土蔵
	内壁	土蔵
	天井	木板
	床	木板
	設備	－
	その他	－
床面積(現況)	第 3 目的物件記載のとおり	
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	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	倉庫(蔵)として利用	
特記事項	主たる建物と合棟されて一体となっている。一部土蔵様式になっている。	

(物件4、5上の目的外建物の概要)

区分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載)： 昭和56年9月1日 経過年数： 約45年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	吹付サイディング
床面積(現況)	270.32㎡ (建築面積は97.3㎡)	
現況用途等	現況用途： 倉庫	
品 等	不明	
保守管理の状態	不明	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	北東側において、所有者を同じくする隣接建物と近接している。 屋根が全体的に錆び付いているおり 外壁に草が広く巻き付いている。 物件4の南西側に朽廃寸前の物置が存する。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1、2、4、5(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, 2, 4, 5	58,500	0.69	317.27	0.9	11,530,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高岡 5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,600\text{円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 95 & = & 58,500\text{円/㎡} \end{array}$$

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: 接面方位の格差はない 0

地域格差: 街路条件 -2 交通接近条件 -3 環境条件 0
行政的条件 0

地域格差計 95 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

イ 個別格差: 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 0
行政的条件 0 画地条件 -31 その他 0
個別格差計 0.69 (相乗積)

(画地条件内訳: 相乗積)

接面方位	北東、南東	0%
角地等の画地条件	二方路地	1%
形状等の画地条件	不整形地	-20%
その他の画地条件1	縄伸びの可能性	5%
その他の画地条件2	(公図上の)水路が 介在する	-10%
その他の画地条件3	隣接地との境界が 不分明	-10%
	画地条件内訳計	69%

ウ 地積: 登記面積による

エ 建付減価: 中古住宅の敷地であり-10%の建付減価補正を要すると判定

②物件3(建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。なお物件3の附属建物符号2については、現況利用の状況から主たる本件建物の床面積に加算して建物価格を査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3、附属建物符号2	200,000	348.54	0.05	3,490,000

ウ 現価率

経過年数：約152年 経済的残存耐用年数：0年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×0年/25年)=10%

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 -50%と判定

現価率： $0.1 \times (1 - 0.5) = 0.05$

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	3,714,000	0.4	法定地上権	1,486,000
2	3,750,000	0.4	法定地上権	1,500,000
4	1,755,000	0.1	使用借権	176,000
5	2,310,000	0.1	使用借権	231,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2の土地利用権を法定地上権、その割合を40%、物件4、5の土地利用権を使用借権、その割合を10%と査定。

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 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,714,000	-1,486,000		1.0	0.6	1,340,000
2	3,750,000	-1,500,000		1.0	0.6	1,350,000
3	3,490,000	2,986,000	1.0	1.0	0.6	3,890,000
4	1,755,000	-176,000		1.0	0.6	950,000
5	2,310,000	-231,000		1.0	0.6	1,250,000
一括価格（合計）						8,780,000円

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：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、本件に修正要因はないと判断した。

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6．参考価格資料

地価公示地	高岡 5-3
所 在	高岡市守山町17番1外
価 格	55,600円／㎡
位 置	あいの風とやま鉄道高岡駅から道路距離約880m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	327㎡
供給処理施設	水道、下水道、ガス
接 面 道 路	北西側 11m 市道
用 途 地 域 等	商業地域 (80,400) 準防火地域
地 域 の 概 況	店舗等の中に伝統的建造物が見られる商業地域

第7．附属資料

位置図

住宅地図

公図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真