

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月22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11月11日 午前 8時30分から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月25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12月 8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11月26日 午前 9時00分から 令和 8年11月26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10月22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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	11,670,000 9,336,000	一括	2,334,000	5,474,368	0
1	3,130,000				
2	10,000				
3	90,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	7,780,000				
7	440,000				
8	200,000				
</					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 氷見市幸町 |
| | 地 | 番 | 1731番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 11063.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 氷見市幸町 |
| | 地 | 番 | 1645番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 13.19平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 氷見市幸町 |
| | 地 | 番 | 1631番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 309.31平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 氷見市幸町 |
| | 地 | 番 | 1631番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 53.93平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 氷見市幸町 |
| | 地 | 番 | 1646番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 20.35平方メートル |

令和 6年(ケ)第 13号
令和 6年(ケ)第 14号

物 件 目 録

6 所 在 氷見市幸町 1731番地6

家屋 番号 1731番6

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 4232.82平方メートル
2階 3962.37平方メートル
3階 160.71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鉄板葺平家建

床 面 積 14.89平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 12.87平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 29.15平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 プロパン庫

令和 6年(ケ)第 13号

令和 6年(ケ)第 14号

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約23.97平方メートル

(未登記附属建物)

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 約56平方メートル

7 所 在 氷見市幸町 1731番地6

家屋 番号 1731番6の2

種 類 店舗・作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 158.45平方メートル
2階 155.53平方メートル

8 所 在 氷見市幸町

地 番 1631番8

地 目 宅地

地 積 715.12平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 4月22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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。
- ・コイン精米機の敷地部分をカミハザ農機整備ことSが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号6】

- ・一部を株式会社ベネフレックス及び株式会社H. S. F I N Eが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。
- ・一部をサントリービバレッジソリューション株式会社、株式会社ダイドードリンコ北陸、株式会社大阪屋ショップ、山里ふれあい塾ことT、有限会社姿屋、ハッピー長沢薬局ことU、富山乃味本舗ことV、ラーメンカフェなないろことW、美容室フェリスことX及びワールドゴールドことYが占有している。同人ら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。
- ・その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号7】

- ・1階北側コインランドリー部分を株式会社ムーブランドが占有している。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。

- ・その余の部分の本件所有者が占有している。

【物件番号 8】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 4, 8】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

【物件番号 6, 7】

本件建物につき、令和 6 年（ケ）第 5 号担保不動産収益執行事件に係属している。

《 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 | 氷見市幸町 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 0 6 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 氷見市幸町 |
| | 地 | 番 | 1 6 4 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3. 1 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 氷見市幸町 |
| | 地 | 番 | 1 6 3 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 9. 3 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 氷見市幸町 |
| | 地 | 番 | 1 6 3 1 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3. 9 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 氷見市幸町 |
| | 地 | 番 | 1 6 4 6 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0. 3 5 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 氷見市幸町 1731番地6

家屋 番号 1731番6

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 4232.82平方メートル
2階 3962.37平方メートル
3階 160.71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鉄板葺平家建

床 面 積 14.89平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 12.87平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 29.15平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 プロパン庫

令和 6年(ケ)第 13号
令和 6年(ケ)第 14号

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約23.97平方メートル

(未登記附属建物)

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 約56平方メートル

7 所 在 氷見市幸町 1731番地6
家屋 番号 1731番6の2
種 類 店舗・作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 158.45平方メートル
2階 155.53平方メートル

8 所 在 氷見市幸町
地 番 1631番8
地 目 宅地
地 積 715.12平方メートル

令和 6年(ケ)第 13号
令和 6年 7月16日受理
令和 6年(ケ)第 14号
令和 6年 8月 5日受理
令和 7年 8月14日引継
令和 8年 2月26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

令和 6 年 (ケ) 第 13 号
令和 6 年 (ケ) 第 14 号

物 件 目 録

	所 在	地 番	地 目	地 積
1	氷見市幸町	1 7 3 1 番 1	宅 地	1 1 0 6 3. 0 0 平方メートル
2	氷見市幸町	1 6 4 5 番 2	宅 地	1 3. 1 9 平方メートル
3	氷見市幸町	1 6 3 1 番 6	宅 地	3 0 9. 3 1 平方メートル
4	氷見市幸町	1 6 3 1 番 7	宅 地	5 3. 9 3 平方メートル
5	氷見市幸町	1 6 4 6 番 7	宅 地	2 0. 3 5 平方メートル

6	所 在	氷見市幸町 1 7 3 1 番地 6
	家屋番号	1 7 3 1 番 6
	種 類	店舗
	構 造	鉄骨造陸屋根 3 階建
	床 面 積	1 階 4 2 3 2. 8 2 平方メートル 2 階 3 9 6 2. 3 7 平方メートル 3 階 1 6 0. 7 1 平方メートル

(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鉄板葺平家建	1 4. 8 9 m ²
2	ポンプ室	コンクリートブロック造陸屋根平家建	1 2. 8 7 m ²
3	物置	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	2 9. 1 5 m ²

7	所 在	氷見市幸町 1 7 3 1 番地 6
	家屋番号	1 7 3 1 番 6 の 2
	種 類	店舗・作業場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 1 5 8. 4 5 平方メートル 2 階 1 5 5. 5 3 平方メートル

	所 在	地 番	地 目	地 積
8	氷見市幸町	1 6 3 1 番 8	宅 地	7 1 5. 1 2 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	氷見市幸町9番78号			
土地	物件1			
現況地目	■宅地（物件1） □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	■土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■土地所有者がショッピングセンターのお客様駐車場として使用している。 ■その他の者らが本土地の一部を駐車場等として各使用している ■「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	■8枚目のとおり			
建物	物件6			
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（8枚目のとおり）			
占有者及び占有状況	■その他の者らが本建物の一部を店舗等として各使用している ■「占有者及び占有権原」（10～12枚目）のとおり ■建物所有者が本建物のその余の部分の不利用管理している			
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 [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

(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	氷見市幸町9番78号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地所有者が本土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 土地所有者がショッピングセンターのお客様駐車場として使用している。 ☒ その他の者らが本土地の一部を駐車場等として各使用している ☒ 「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	☒ 8枚目のとおり	
建物	物件7	
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	☒ 株式会社ムーブランドが本建物の一部（1階北側）を「店舗」（無人コインランドリー）として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」（12枚目）のとおり ☒ 建物所有者が本建物のその余の部分（空き店舗）を不使用管理している	
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	☒ 1. 平成9年2月4日新築であり、外壁に多少傷みが見られる。 2. 南側に雨除け付外階段がある。 3. 空き店舗部分は、以前、クリーニング店がテナントとして営業していたようである。別添写真のとおり、内装はなくなっている。	
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	氷見市幸町9番78号 付近
土地	物件2, 8
現況地目	☒ 宅地（物件2, 8） ☐ 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	☒ その他の者が本土地の一部を駐車場として各使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 土地所有者がショッピングセンターのお客様駐車場として使用している。 ☐
その他の事項	☒ 1. 物件2の土地は無道路地で、物件1, 8の土地と一体となっている。 2. 物件8の土地は、北東角において、公道に接面している。 3. 物件8の土地は、物件1～3の土地と一体となっている。 4. 物件8の土地は、物件3の土地と少し高低差がある。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	氷見市幸町9番78号 付近	
土地	物件3, 4	
現況地目	☒ 宅地(物件3, 4) ☐ 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	☒ 土地所有者が、物件1の土地から南側公道(県道)に出入りするための通路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項	☒ 1. 南側において公道(県道312号線)に接面している。 2. 物件1, 8の土地と一体となっているが、物件8の土地とは少し高低差がある。緩やかな傾斜があるように見える。 3. 物件3の土地の南東角付近に看板がある。 4. 管理人補助者によれば、同看板の上部が歩道に越境しているので、富山県高岡土木事務所から、年額の占有使用料の請求があるとのことである。 5. 車道と歩道の区別があり、専ら通路として使用されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	氷見市幸町9番79号 付近		
土地	物件5		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件5） ☐ 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	☒ 不特定多数の者が公衆用道路として利用している。 ☒ 西側隣地(地番1646番10)所有者が、自動車の一部を越境させている。関係人の陳述のとおり、その占有権原は無権原であると認定した。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	☒ 1. 登記上の地目は宅地であるが、固定資産公課証明書によれば、現況公衆用道路で非課税である。 2. 北側において公道、南側において公衆用道路に接面している。 3. 南側にある上記公衆用道路2筆(地番1649番2, 同1653番6)によって、県道から至る細長い通路のようになっている。 4. 以前、株式会社マルワフードは、上記公衆用道路のために地代を支払っていたようである(年10,400円)。破産手続中に契約は解除されている。 5. 東側隣地(地番1646番2)上の建物用と思われる排水溝が掘ってある。 6. 現地において、西側隣地(地番1646番10)の駐車車両の一部が越境しており、通行の妨げになっている。 7. コンクリート製の車止め2個があるが、整然とはしていない。 8. 近くの高校生達や付近住民が通行するのを見かけた。 9. 県道を渡った所にある、道路の突き当たりに位置している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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

(売却対象外土地用<複数>)

売却対象外土地(賃借地)の概況 (物件 6, 7 関係)		
1	所 在	氷見市幸町
	地 番	4 3 9 5 番, 4 4 1 4 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	9 5 4 平方メートル (■全部), 1 8 7 平方メートル (■全部)
	所 有 者	■隣地共有者 (F, G)
	そ の 他 の 事 項	■目的: 駐車場及び看板設置場所 ■賃借期間: 令和 6 年 10 月 1 日から 5 年間 ■賃料: 年額 200 万円 (毎年 9 月末日までに振込支払)
2	所 在	氷見市幸町
	地 番	4 3 7 7 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 6 5 2 平方メートル (☐ 全部 ■契約面積 7 0 0 坪)
	所 有 者	■隣地所有者 H (賃貸人 I)
	そ の 他 の 事 項	■目的: 駐車場利用 ■賃借期間: 令和 6 年 9 月 1 日から 2 年間 ■賃料: 月額 345, 625 円 (毎月末日限り翌月分を振込支払)
3	所 在	氷見市幸町
	地 番	4 3 5 9 番 4
	地 目	■宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 6 8. 6 4 平方メートル (■全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	■隣地所有者 J
	そ の 他 の 事 項	■目的: 道路及び構築物の設置 ■賃借期間: 令和 6 年 4 月 1 日から 5 年間 ■賃料: 年額 171, 700 円 (毎年 12 月末日限り当年分を振込支払)
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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の土地について

1. 物件2～4及び8の土地と一体(合計1万2,154.55㎡)となっており、不整形である。
2. 北側において公衆用道路(4356番7)に、南東側において公道に各接面している。
3. 公図上、北東側において幅約1.8mの公衆用道路(4359番5)に接している。
4. 住宅等に囲まれており、上記のとおり、接道状況があまり良くない。
5. 電柱等の複数の工作物があり、そのうち、電柱2本と支線6条で3年に一度、電柱敷地料36,000円が支払われる見込である。次の支払予定は令和9年8月下旬頃である。
6. 物件6の建物附属建物符号1と同符号3のとの間付近の地下に使われていない重油タンクの埋設物があるとのことである。
7. 地表のアスファルトはあちらこちら傷んでおり、穴が出来ている箇所もある。
8. 融雪装置があり、管理人補助者によれば、井戸水(所在不明)を使用しているとのことである。

■物件6の建物について

1. 次の未登記附属建物がある。
 - 1 種 類：プロパン庫
構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約23.97㎡
 - 2 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：約56㎡
2. 評価人によれば、石綿状の吹付に有害物質アモサイトが検出されたとのことである。
3. 経年(昭和53年10月30日新築)により老朽化し、あちらこちら相当傷んでいる。
4. 屋上防水機能が劣化しているためか、雨漏りが複数箇所でも多数発生している状況である。
5. 建物及び設備の老朽化による、漏電や漏水等、修繕工事を必要とする事態が頻発している。
6. ブロック造である内装の壁が、能登半島地震により、一部崩落して天井を破っている。
7. 屋上駐車場に上がるスロープに亀裂(クラック)が見られる。
8. 屋上駐車所を利用している人はほとんどいない。
9. 上りのエスカレーターが故障して停止している。修理には多額の費用がかかるとのことである。
10. 受変電設備に有害なPCBが含有されている可能性がある。
11. 管理人補助者によれば、消防法で設置が義務づけられた非常電源設備に不備があり、改修工事に多額の費用がかかるとのことである。
12. 建物2階の元総合衣料売場及び同階西側にある事務室を中心としたバックヤードには、破産管財人が処分しなかった多くの物が残っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1, 8	車1台分 有限会社そう じのアライ	■駐 □事 □店 □他	H8・5・1 期間の定めなし	■賃 □使 □転 □他	□所 □務 ■管 □他	□合 □自 □法	■月 □年 2, 0 0 0 円 □敷 □保 円	■消費税なし ■清掃業務員用駐車場 ■電話代実費支払
1	北側付近 車6台分 K	■駐 □事 □店 □他	不明 期間の定めなし	■賃 □使 □転 □他	□所 □務 ■管 □他	□合 □自 □法	■月 □年 3 万円 □敷 □保 円	■消費税なし ■契約上，位置指定あり
1	車2台分 L	■駐 □事 □店 □他	H29・6・23 期間の定めなし	■賃 □使 □転 □他	□所 □務 ■管 □他	□合 □自 □法	■月 □年 1 万円 □敷 □保 円	■消費税なし ■位置は北側と推定
1, 8	車1台分 M	■駐 □事 □店 □他	不明(平成頃) 期間の定めなし	■賃 □使 □転 □他	□所 □務 ■管 □他	□合 □自 □法	■月 □年 5, 0 0 0 円 □敷 □保 円	■消費税なし
1, 8	車1台分 N	■駐 □事 □店 □他	約7年前 期間の定めなし	■賃 □使 □転 □他	□所 □務 ■管 □他	□合 □自 □法	■月 □年 5, 0 0 0 円 □敷 □保 円	■消費税なし
1	車2台分 居酒屋きづな ことO	■駐 □事 □店 □他	R 4・7月頃 期間の定めなし	■賃 □使 □転 □他	□所 □務 ■管 □他	□合 □自 □法	■月 □年 1 万円 □敷 □保 円	■消費税なし ■位置は北側と推定
1, 8	車1台分 P	■駐 □事 □店 □他	H23・1・22 期間の定めなし	■賃 □使 □転 □他	□所 □務 ■管 □他	□合 □自 □法	■月 □年 5, 0 0 0 円 □敷 □保 円	■消費税なし
1, 8	車1台分 Q	■駐 □事 □店 □他	R 5・5月頃 期間の定めなし	■賃 □使 □転 □他	□所 □務 ■管 □他	□合 □自 □法	■月 □年 5, 0 0 0 円 □敷 □保 円	■消費税なし
1, 8	車2台分 R	■駐 □事 □店 □他	H14・4・1 期間の定めなし	■賃 □使 □転 □他	□所 □務 ■管 □他	□合 □自 □法	■月 □年 1 万円 □敷 □保 円	■消費税なし
1, 8	車2台分 森山電機株式 会社	■駐 □事 □店 □他	H 6 年頃 期間の定めなし	■賃 □使 □転 □他	□所 □務 ■管 □他	□合 □自 □法	■月 □年 6, 0 0 0 円 □敷 □保 円	■消費税なし

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 駐：駐車場 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の状況
 貸主 所：所有者 務：債務者 管：管理人 他：その他の状況
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	コイン精米機の敷地部分 カミハザ農機整備ことS	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H20・7・31 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 9万円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 精米機の設置
6	正面入口付近 サントリービバレッジソリューション株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・5・30 自R5・5・30 至R8・5・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 変動 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 自動販売機設置 ☒ 売上高×20%
6	南側入口付近 株式会社ダイドードリンコ北陸	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・9・16 自R7・9・16 至R8・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 変動 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 自動販売機設置 ☒ 売上高×25%
6	店内複数箇所 株式会社ベネフレックス	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 期間の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 自動販売機6台設置
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の状況
 貸主 所：所有者 務：債務者 管：管理人 他：その他の状況
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
6	別紙間取図① 株式会社 大阪屋ショップ	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・10・1 自R7・10・1 至R8・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 365万円 ■敷 □保 2190万円	■総合スーパー ■賃料税別 ■駐車場利用料は賃料に 含まれる
6	別紙間取図② 山里ふれあい塾 ことT	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・10月頃 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 2万円 □敷 □保 円	■加工食品販売業 ■催事使用料税別 ■実費支払 ■駐車場利用料無償
6	別紙間取図③ 有限会社姿屋	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14年頃 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 218,265円 □敷 □保 円	■鮮魚店 ■賃料税別 ■実費支払 ■駐車場利用料12,000円 (6台分)
6	別紙間取図④⑤ 株式会社 H. S. F I N E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7・6月頃 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	■催事使用
6	別紙間取図⑥ ハッピー長沢 薬局ことU	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・10頃 自・ 至・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 100,000円 □敷 □保 円	■調剤薬局 ■賃料税込 ■実費支払 ■駐車場利用料4,000円 (2台分) ■令和8年3月末をもって 退去予定
6	別紙間取図⑦ 富山乃味本舗 ことV	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・9月頃 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 45,000円 □敷 □保 円	■賃料税込 ■駐車場利用料無償

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の状況
 貸主 所：所有者 務：債務者 管：管理人 他：その他の状況
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約 その他の陳述等 執行官の意見
6	別紙間取図⑧ ラーメンカフェ ないることW	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・30 自R7・6・30 至R8・6・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 5万円 □敷 □保 円	■飲食業 ■賃料税別 ■実費支払 ■駐車場利用料4,000円 (2台分)
6	別紙間取図⑨ 美容室フェリス ことX	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・4・1 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 137,280円 ■敷 □保 374,400円	■美容院 ■賃料税込 ■実費支払 ■駐車場利用料2,000円
6	別紙間取図⑩⑪ ワールドゴールド ことY	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21・7・11 自R7・7・11 至R9・7・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 4万円 □敷 □保 円	■金券ショップ ■賃料税別 ■実費支払 ■駐車場利用料2,000円
7	1階北側コイン ランドリー部分 株式会社 ムーブランド	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・6・1 自R6・6・1 至R8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 管 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 15万円 ■敷 □保 30万円	■無人コインランドリー ■賃料税込 ■実費支払
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. 自 . 至 .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. 自 . 至 .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の状況
 貸主 所：所有者 務：債務者 管：管理人 他：その他の状況
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 (特別代理人)	1. 当職は、物件1～5及び8の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件6, 7の建物の所有者である株式会社マルワフード(以下、「マルワフード」という。)の特別代理人弁護士です。 2. マルワフードの破産管財人B弁護士から、令和7年9月4日に破産手続が終了したと聞き及んでおります。
■ E (管理人補助者)	1. 私は、マルワフードの元従業員で、同社の破産手続開始の後、富山地方裁判所高岡支部令和6年(執口)第22号(基本事件令和6年(ケ)第5号)担保不動産収益執行事件の管理人執行官Cから補助者を任命され、現在、常駐で管理業務に従事しています。最近、新たに執行官Dが管理人に追加選任されました。 2. 私は、本件物件(以下、「ハッピータウン」という。)に長年勤めていたので、熟知していると思います。 3. ハッピータウンのお客様駐車場や通路等として、7枚目のとおり、周囲の複数土地(賃借地)を賃借しています。 4. ハッピータウンのテナントさんらは、11, 12枚目のとおりです。 5. 実費とは、電気、上下水道やガス代等で、各テナントさんに使用量等に応じて割り振った請求書をお出しして賃料と共に支払ってもらっています。 6. 本件土地で駐車区画になっている場所を周囲のお店等に駐車場として貸しています。利用者の方は9枚目のとおりです。ほとんどの方について、場所は不定です。賃料は持参の方と振込の方がいらっしゃいます。 7. 基本的に駐車場利用料は消費税抜の金額になっています。 8. ハッピータウンのテナントさん以外に、1階の空きスペース等に催事使用で業者さんが臨時出店したりもしています。 9. 空きスペースがあると寂しいからと、広告展示場として、管理人の許可を得て、無償で場所を提供していたりします。 10. ハッピータウンには関連業者も複数出入りしています。清掃や破棄物処理、各種保守点検等の業者さんです。清掃業者さんは従業員用駐車場を賃借しています。 11. 物件6の建物には、次の主な損傷や不具合等があります。 1階 壁面に雨漏り、トイレに地震によるタイル破損、電気機械室のドア劣化、配電盤上で雨漏り、冷凍庫前の天井に雨漏り、商品搬入口の外壁に雨漏り 2階 複数箇所に多数の雨漏り、天井の崩落、ガラスの破損、タイルの破損 屋上 塔屋のドアが強風で破損 12. 過去には、塩害による電気系統の事故もありました。 13. 破産する前から消防署からは設備改修の指導を受けており、取り敢えず、非常電源改修だけの見積を取ったところ、4,300万円の費用がかかることが判明しました。 14. 結局、ハッピータウンは総合スーパーの大阪屋ショッピングさん頼みのところがあると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件5の土地の西側 隣地所有者の妻	1. 私は、5の土地の西側隣地(地番1646番10)所有者Zの妻です。 2. 同西側隣地はマルワフードの前所有者に買ってもらえないかと請われ、ちょうどうちに駐車場がなかったので、購入しました。 3. この辺は元々、田んぼでした。 4. 物件5の土地は細長い通路ということは分かっています。 5. 井戸はうちの土地にある井戸です。 6. 南側にある建物の隙間を通行人が通り抜けます。 7. 物件5の土地を通らず、斜めにうちの土地を通るので困っています。 8. 物件5の土地に越境しているのは、うちの車です。 9. コンクリート製車止めはうちの物ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1. 本件対象物件の状況は、公図、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. 本物件については、本件担保不動産競売事件に先行して、破産事件及び次の担保不動産収益執行事件があるので、各事件記録の資料や出入金の状況等を参考にした。
富山地方裁判所高岡支部令和6年(執口)第22号(基本事件：同庁令和6年(ケ)第5号)
3. 物件1の土地上に物件6の建物と物件7の建物の2棟が建っている。
4. 物件2、8の土地は駐車場で、物件3、4の土地は通路になっている。
5. 少し離れた所にある、物件5の土地は細長い公衆用道路になっている。
6. 物件1、3、4の土地だけでは公道からのアクセスが不十分であるため、売却対象外土地(隣地)を賃借して、賃借地を通路と駐車場として利用している。
7. それらが一体となって、ハッピータウン氷見ショッピングセンターを構成している。
8. 新聞記事等によれば、令和5年12月下旬、本件所有会社が自己破産手続を申請した直後、能登半島地震に遭ったが、大阪屋ショップをはじめとするテナント会が尽力し、営業を継続しているとのことである。なお、開業は昭和53年11月2日とのことである。
9. 本物件の占有状況について、催事場や駐車場利用で占有者が随時変更されているところ、当職の現況調査時点での占有者及び占有権原を報告書に整理したため、今後、占有者等に変更がある可能性があることに注意されたい。
10. 本物件の駐車場利用には、ハッピータウンのお客様駐車場、周辺店舗等による月極駐車場、関連業者による月極駐車場、テナントによる月極駐車場、テナント従業員による無料駐車場利用があるところ、そもそも、ほとんどの契約は駐車位置が不定で、看板や地面にペイントもないため、青空駐車場と同様な占有形態と認めた。
11. 物件2の土地は位置的にお客様駐車場の一部であり、主に物件1、8の土地が月極駐車場等に利用されているものと思料するが、売却対象外である賃借地1、2を契約に反して、事実上、使用している可能性もある。
12. 物件6の建物は巨大ショッピングセンターで老朽化と損傷が酷い状況であるので、基本の屋上防水補修及び外壁改修工事に加えて、アスベスト処理や設備改修工事等が重なるため、再利用には多額の費用がかかるものと思料する。
13. テナントさんからは、今後、ハッピータウンが、いつ頃、どうなるのか、退去しなければならないのか等の心配の声が多くあった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月12日 (金) 13:00 - 15:25	物件所在地	物件確認, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 工作物・動産等調査, 写真撮影, 評価人同行, 管理人補助者と面談
令和7年12月15日 (月)	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, 本件土地建物登記事項証明書受領, 占有者らの履歴事項全部証明書受領
令和7年12月18日 (木) 16:50 - 17:30	物件所在地	占有調査, 立入調査, 間取確認, 損傷調査, 写真撮影
令和7年12月19日 (金) 13:55 - 14:35	物件所在地	占有調査, 立入調査, 間取確認, 損傷調査, 写真撮影, 2階占有者らと面談
令和8年2月6日 (金) 11:30 - 12:40	物件所在地	占有調査, 立入調査, 物件7の建物間取確認, 工作物等確認, 写真撮影, 管理人補助者と面談
令和8年2月6日 (金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧, 賃借地の登記事項証明書受領
令和8年2月20日 (金) 11:50 - 13:10	物件所在地	占有調査, 立入調査, 間取確認, 土地調査, 附属建物等確認, 工作物等確認, 写真撮影, 物件5の土地の近隣調査

(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

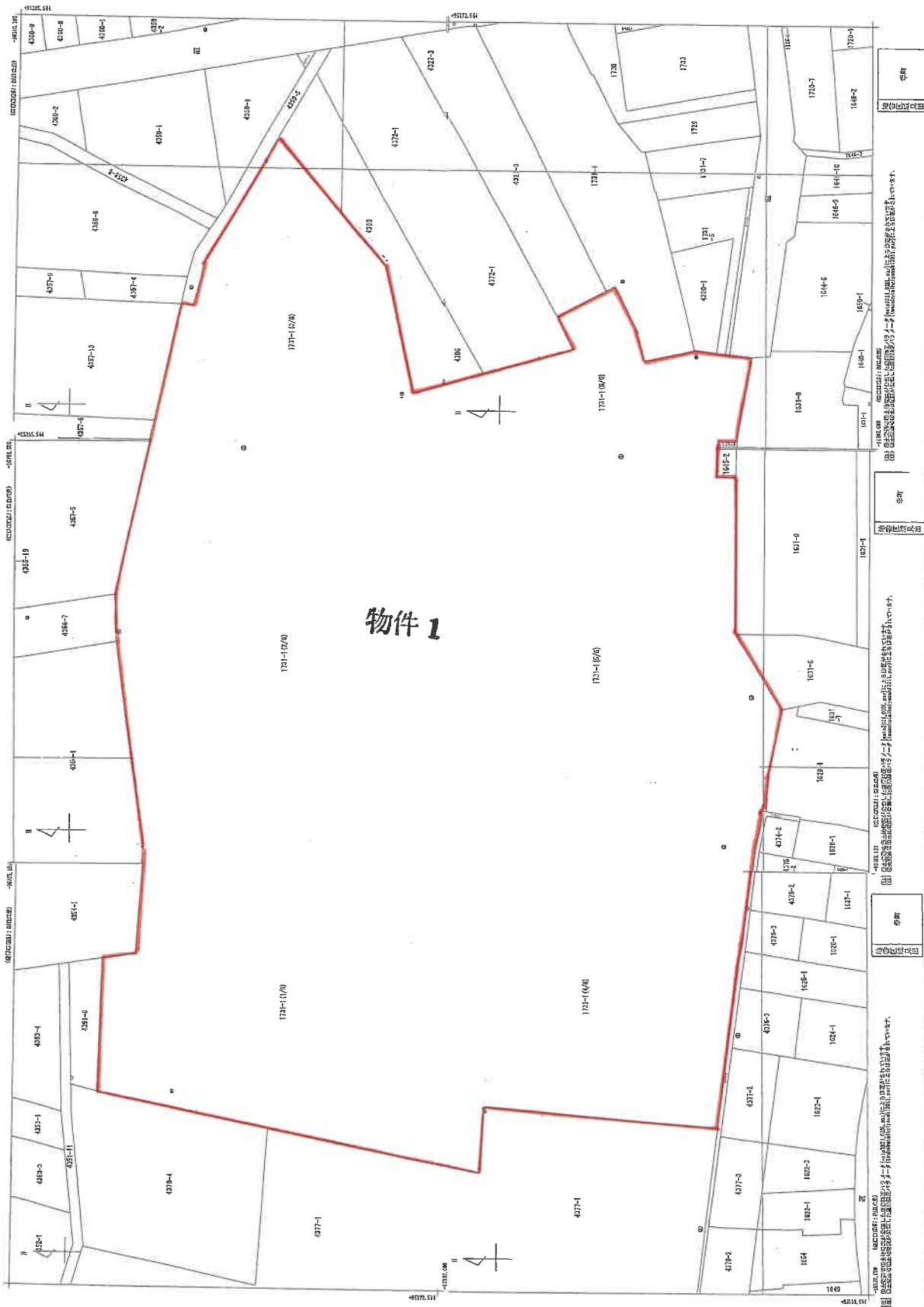
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。

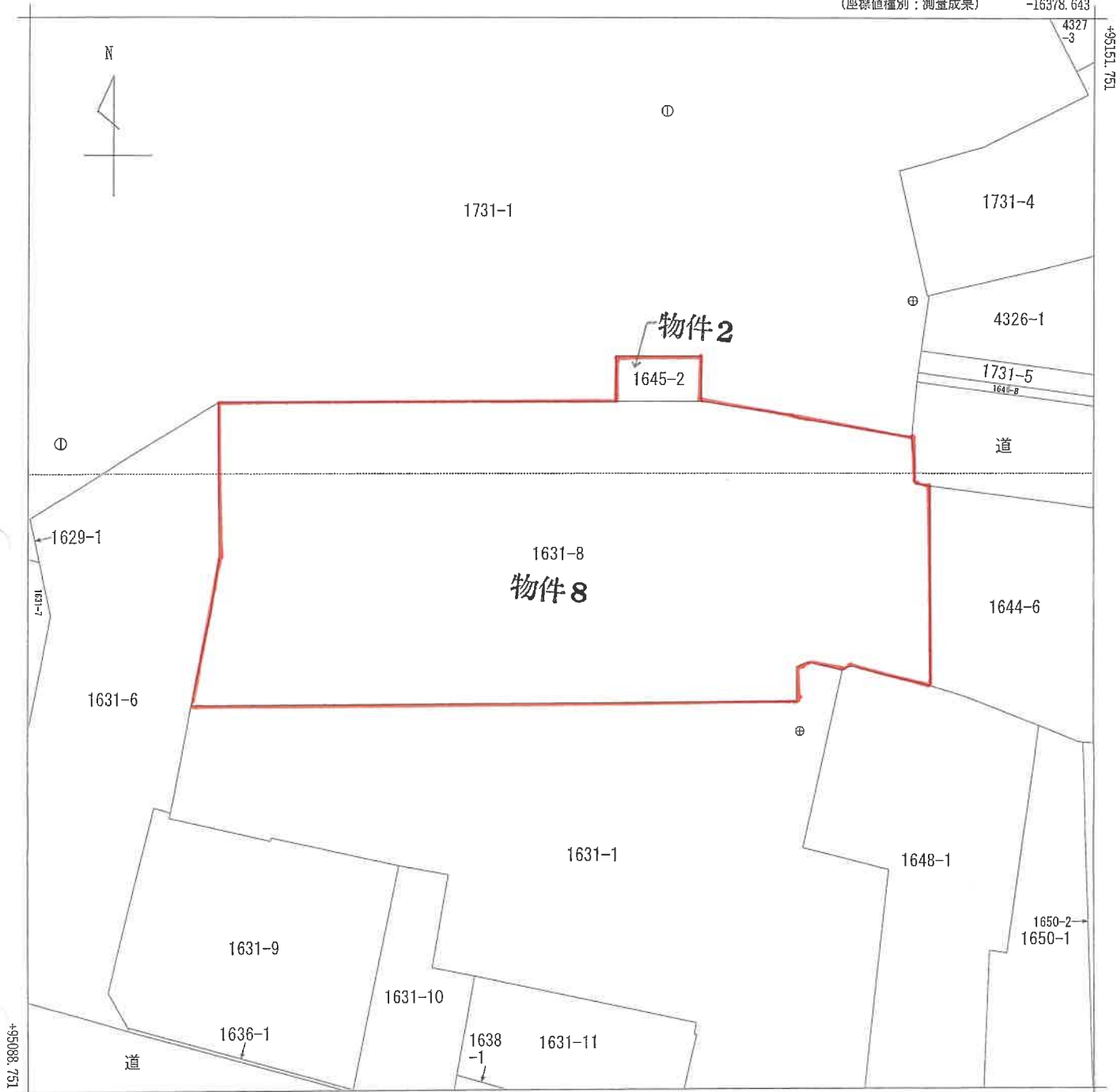
☐ 令和 年 月 日

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

公因合成因

[illegible]



(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(noto2024_02BL.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
幸町

請求部	所在	氷見市幸町					地番	1631番8		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成19年10月				備付年月日(原図)	平成21年2月			補事項	

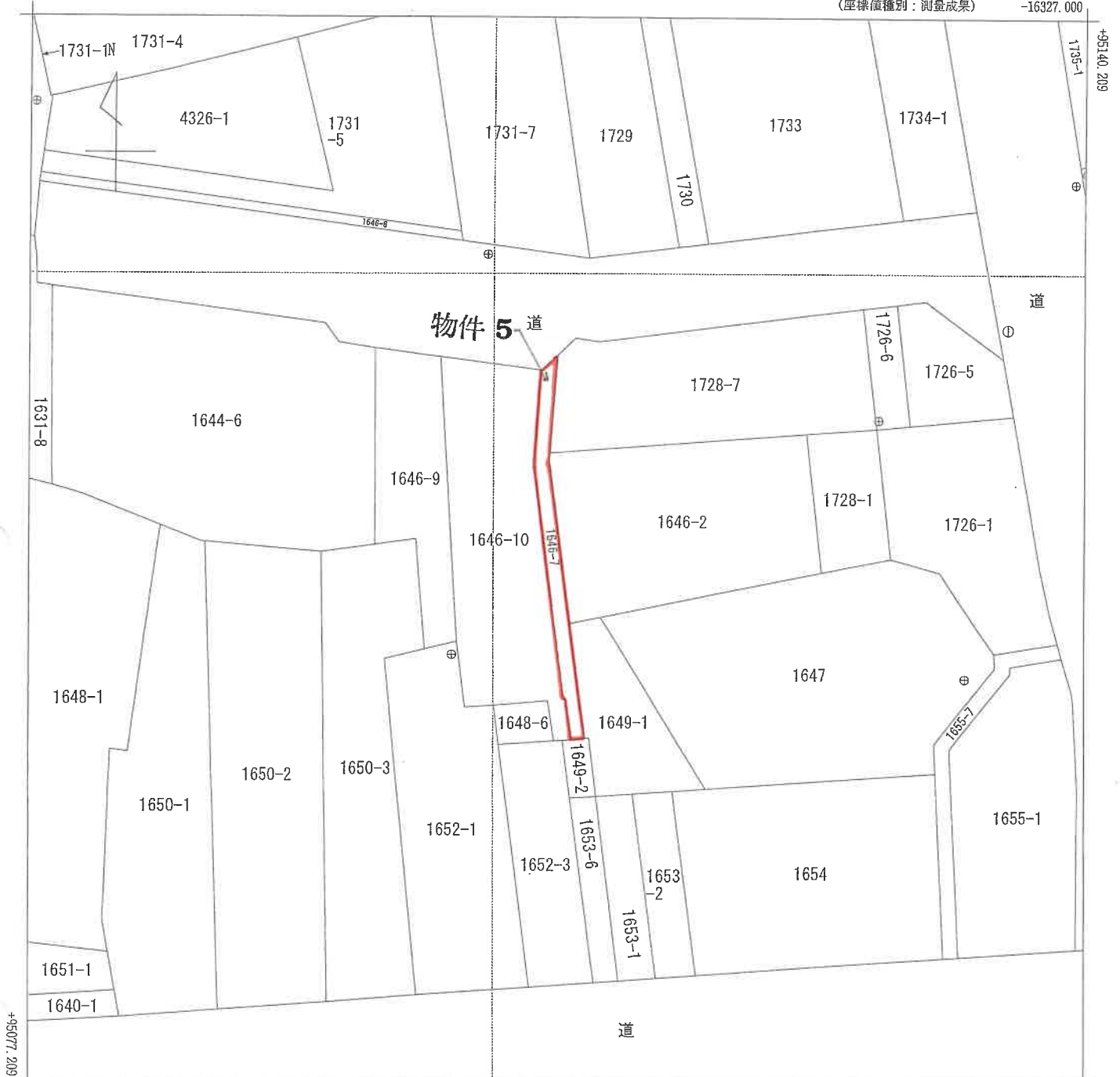


-16469.700 (座標値種別：測量成果)

(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(noto2024_02BL.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	幸町
--------	----

請 求 部 分	所 在					氷見市幸町		地 番	1631番6					
出 力 尺 寸	1/250		精 度 区 分	甲二		座標系番号又は記号	Ⅶ		分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図	
作 成 年 月 日	平成19年10月					備 付 年 月 日 (原図)	平成21年2月					補 記 事 項		



-16389.500

(座標値種別：測量成果)

(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(noto2024_02BL.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

幸町

請 求 部 分	所 在 氷見市幸町					地 番 1646番7				
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成19年10月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成21年2月		補 記 事 項		

(20 枚目)

608269 各階平面図

建物図面
各階平面図 4-1

家屋番号 1731番6

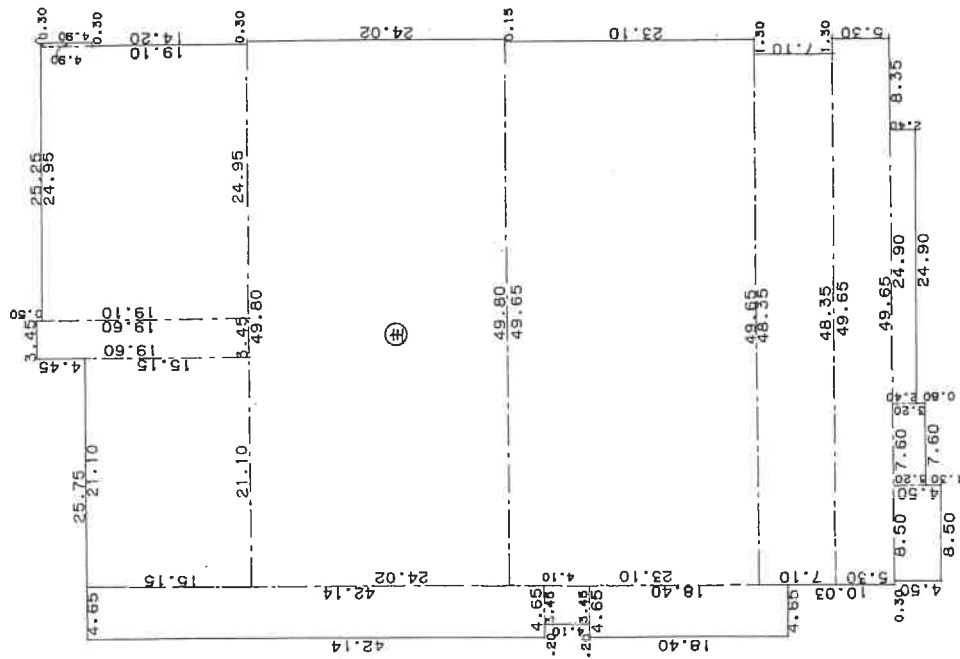
建物の所在 氷見市幸町1731番地6

1階平面

求積1階

4.65X42.14= 195.9510
21.10X15.15= 319.6650
3.45X19.60= 67.6200
24.95X19.10= 476.5450
0.30X 4.90= 1.4700
49.80X24.02=1196.1960
49.65X23.10=1146.9150
3.45X 4.10= 14.1450
4.65X18.40= 85.5600
48.35X 7.10= 343.2850
49.65X 5.30= 263.1450
8.50X 4.50= 38.2500
7.60X 3.20= 24.3200
24.90X 2.40= 59.7600
計 4232.8270

床面積 4232.82㎡



作製者

15日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

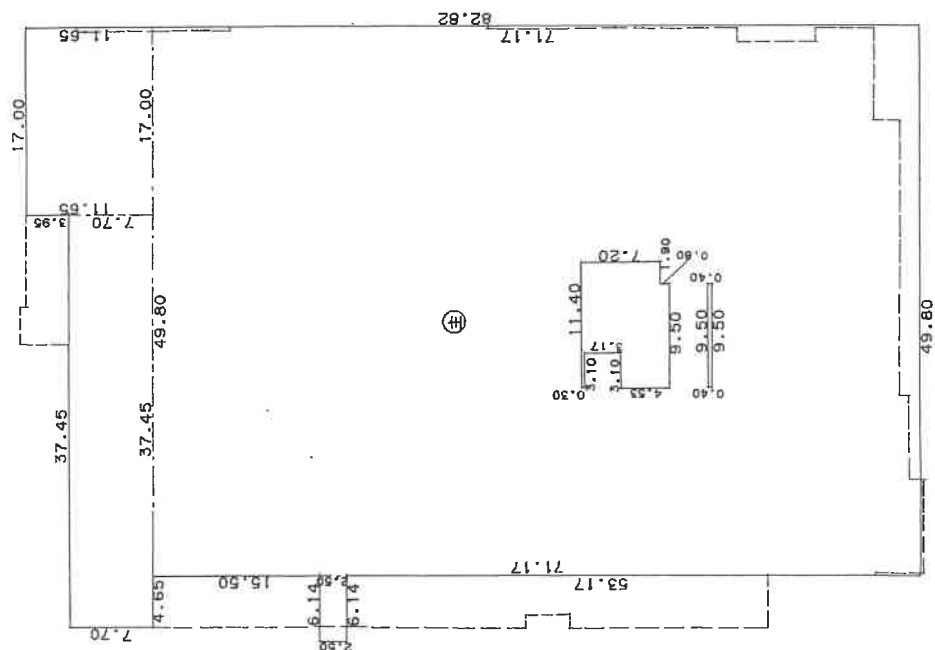
建築物の所在 水見市幸町1731番地6

2階平面

求積2階

37.45	7.70	288.3650
17.00	11.65	198.0500
49.80	71.17	3544.2660
6.14	2.50	15.3500
-3.10	0.30	-0.9300
-3.10	4.53	-14.0430
-6.40	8.00	-51.2000
-1.90	7.20	-13.6800
-9.50	0.40	-3.8000
		37.90

床面積



著 者

月15日作製)

縮尺

人譜

縮尺 $\frac{1}{500}$

平成參年四月廿〇日

A 4 に縮小

(富山県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：3-6

$$(3/5)$$

608272 各階平面図

建物図面
各階平面図 4-4

家屋番号 1731番6

建物の所在 氷見市幸町1731番地6

1階平面



求積1階

$$\begin{array}{l} 2.95 \times 2.95 = 8.7025 \\ \text{床面積} \quad 14.89\text{m}^2 \end{array}$$

1階平面



求積1階

$$\begin{array}{l} 2.55 \times 2.55 = 6.5025 \\ \text{床面積} \quad 12.87\text{m}^2 \end{array}$$

1階平面



求積1階

$$\begin{array}{l} 5.95 \times 4.90 = 29.1550 \\ \text{床面積} \quad 29.15\text{m}^2 \end{array}$$

作製者

申請人

縮尺 1/500

2月15日作製

(富山県土地家屋調査士会用紙)

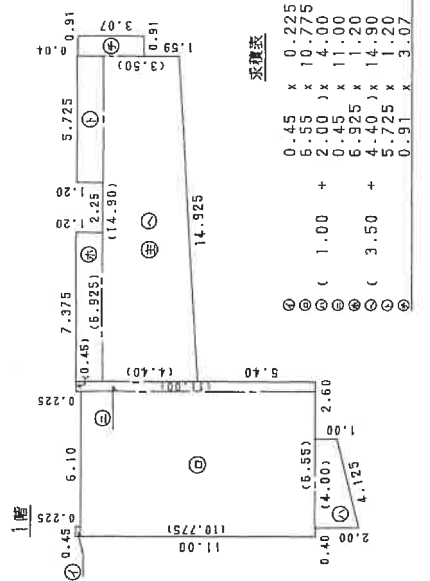
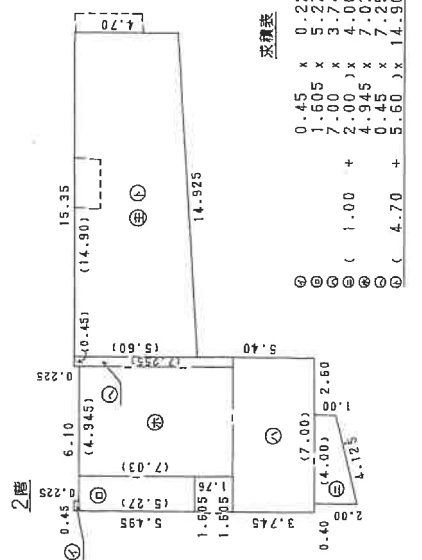
各階平面図

608273

建各階平面圖、剖面圖

家屋番号 1731番6の2

建物の所在

床面積 158.45 m²

床面積 155.53 m²

作者

年 2 月 22 日(作製)

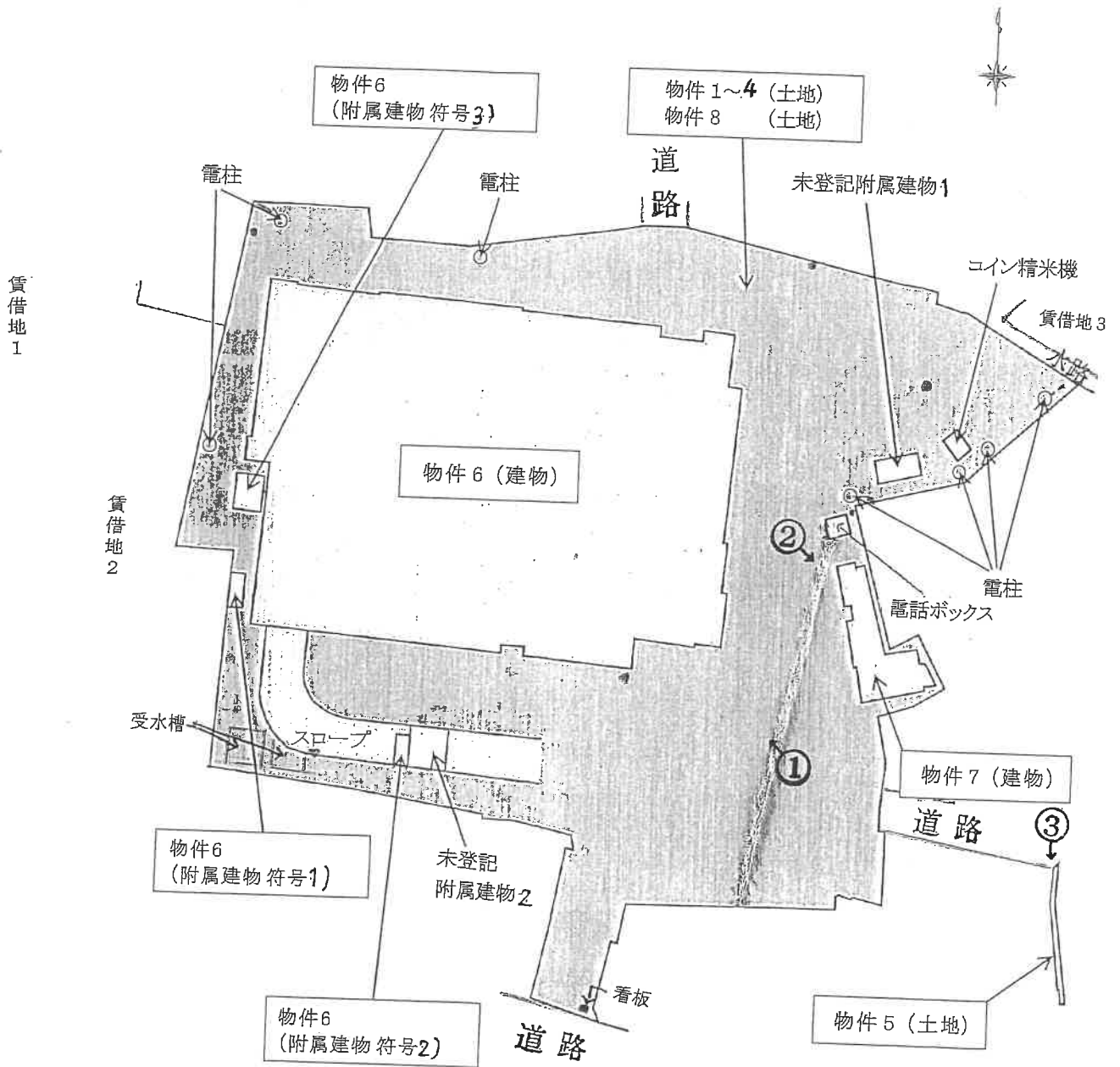
縮尺 $\frac{1}{250}$

人
意
中

縮尺 $1/1000$

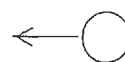
(富山県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



・→外灯等

(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

(27 枚目)

問 取 図

物件 6

1階

附属建物符号 1

附属建物符号 3

附属建物符号 2

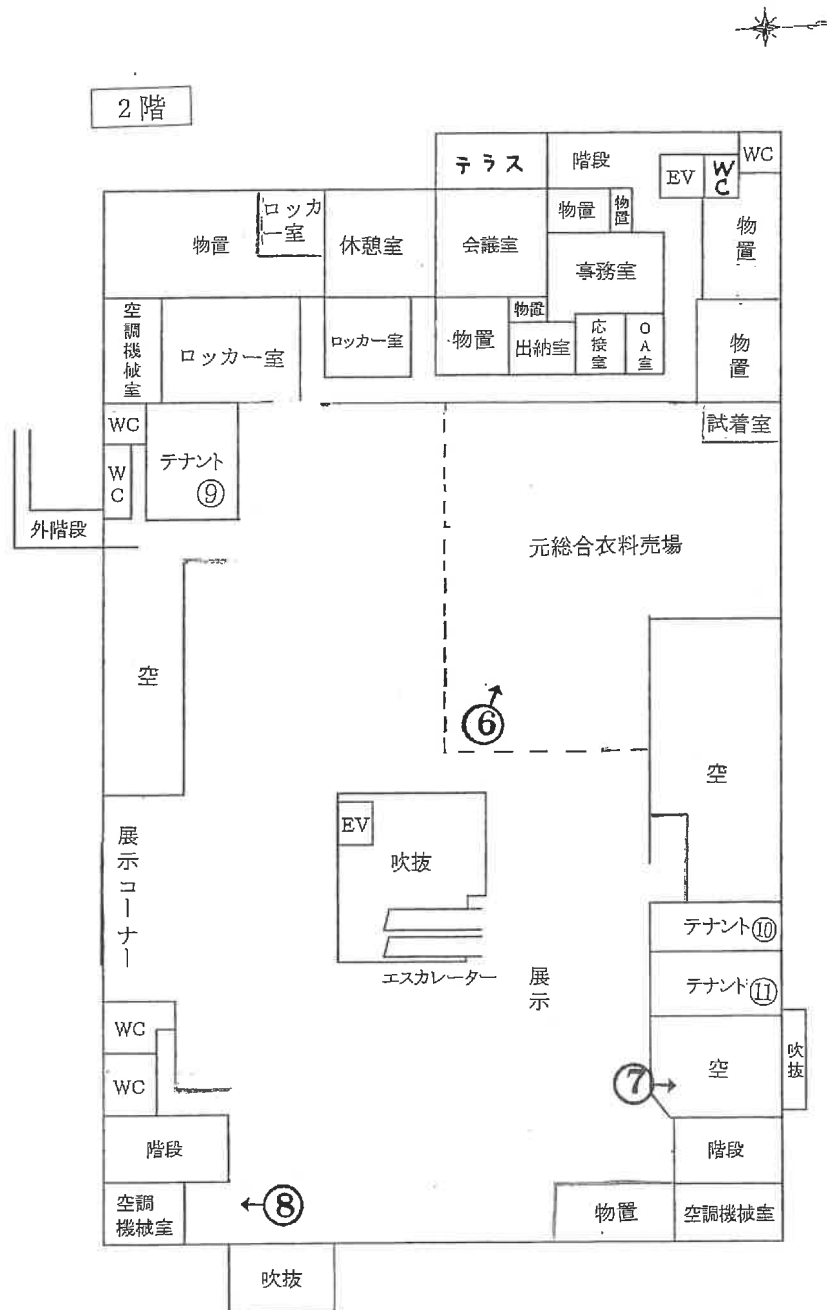
未登記附属建物 2

未登記附属建物 1

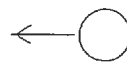
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

問 取 図

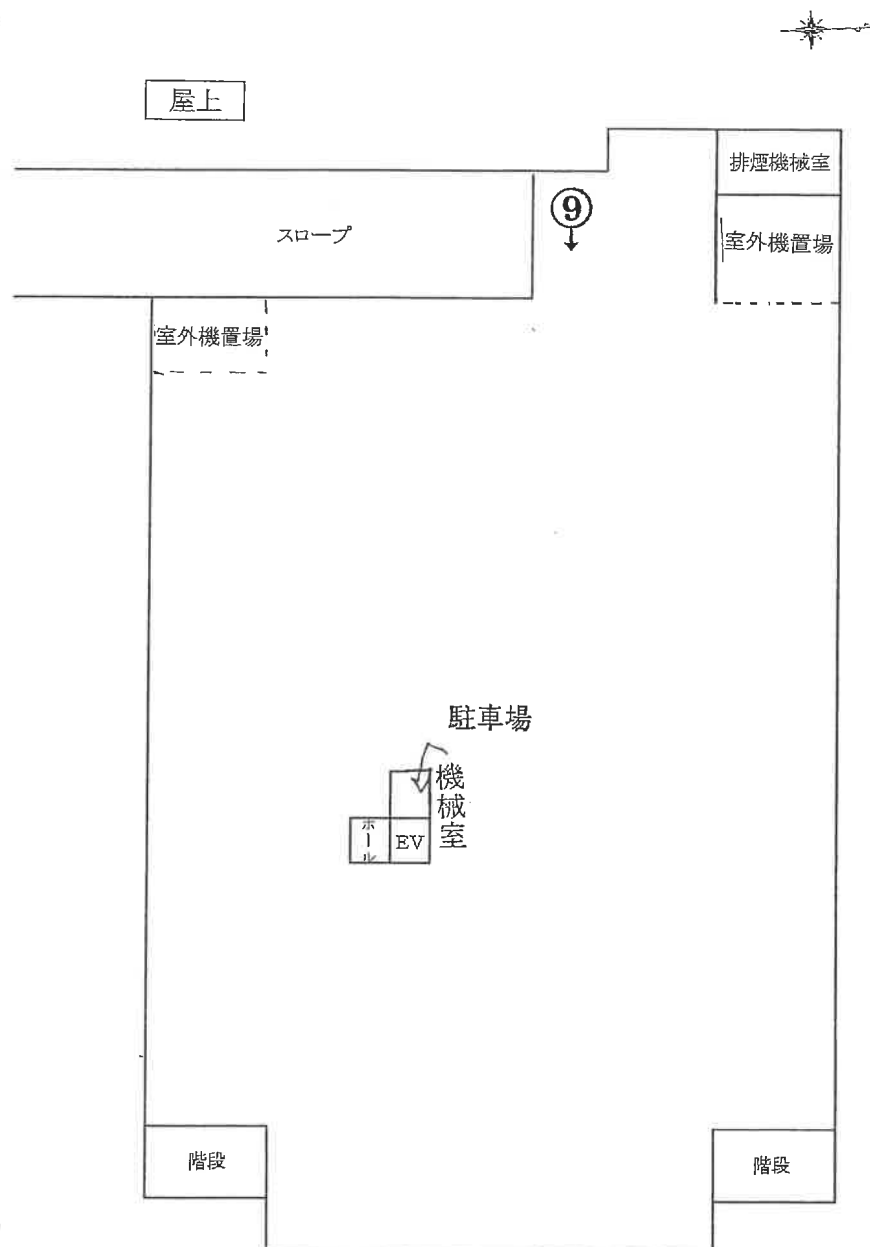


(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

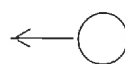


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図



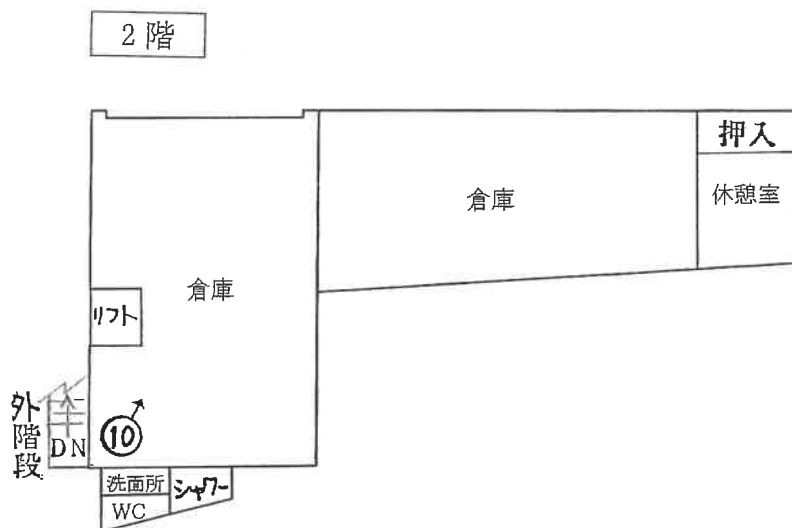
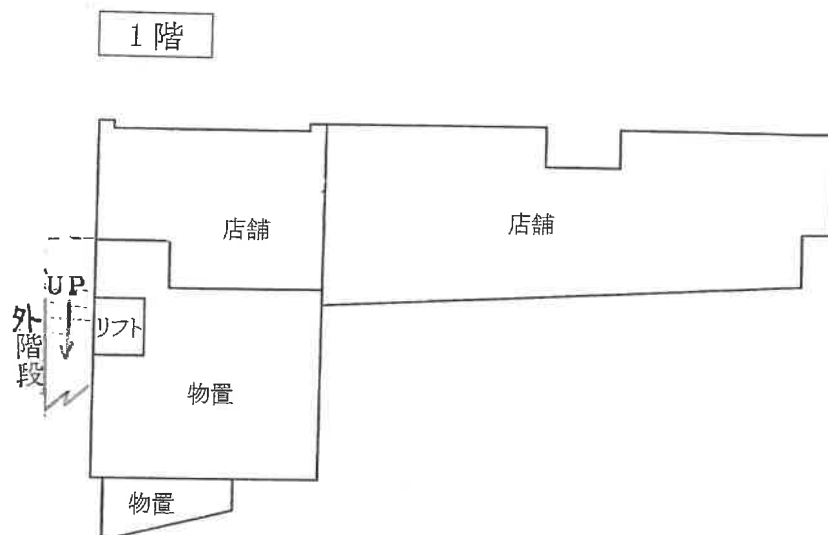
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



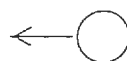
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

物件7



(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 物件7の建物



写真③



物件5の土地

写真④



写真⑤



雨漏り

写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨ 屋上



写真⑩ 物件7の建物2階



令和 6 年（ケ）第 13 号
令和 6 年（ケ）第 14 号
令和 7 年 12 月 12 日 現地調査
令和 7 年 12 月 26 日 現地調査
令和 8 年 4 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
竹田 達矢

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 11,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,130,000 円
物件2(土地)	金 10,000 円
物件3(土地)	金 90,000 円
物件4(土地)	金 10,000 円
物件5(土地)	金 10,000 円
物件6(建物)	金 7,780,000 円
物件7(建物)	金 440,000 円
物件8(土地)	金 200,000 円

- ① 一括価格は、物件1～8の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～5, 8の内訳価格は物件6, 7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6, 7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

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。

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	氷見市 幸町 1731 番 1 宅地 11,063.00 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	氷見市 幸町 1645 番 2 宅地 13.19 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	氷見市 幸町 1631 番 6 宅地 309.31 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	氷見市 幸町 1631 番 7 宅地 53.93 m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	氷見市 幸町 1646 番 7 宅地 20.35 m ²	同左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	氷見市 幸町 1731 番 地 6 1731 番 6 店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1 階 4,232.82 m ² 2 階 3,962.37 m ² 3 階 160.71 m ² 1 物置 コンクリートブロック造鉄板葺平家建 14.89 m ²	同左

	符 号	2	
	種 類	ポンプ室	
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建	
	床 面 積	12.87 m ²	
	符 号	3	
	種 類	物置	
	構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	29.15 m ²	
7	所 在	氷見市幸町 1731 番地 6	同左
	家屋番号	1731 番 6 の 2	
	種 類	店舗・作業場	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 158.45 m ² 2 階 155.53 m ²	
8	所 在	氷見市幸町	同左
	地 番	1631 番 8	
	地 目	宅地	
	地 積	715.12 m ²	
番号	特 記 事 項		
	上記のほか、次の未登記附属建物 2 棟あり。 符 号 1 種 類 プロパン庫 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 23.97 m² (概測) 符 号 2 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 56.00 m² (概測)		

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1～5, 8）

位置・交通	J R氷見線「氷見」駅の北西方・道路距離約1.5km	
付近の状況	店舗、事務所、住宅等が混在する既成市街地の背後に大型商業施設が立地する商業地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 ・国道415号道路中心線から南側50mまで 近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%） ・上記以南 商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%） なし
画地条件	面積 形状 地勢	12,174.90 m ² 北側間口約7m、奥行約127mの不整形地 概ね平坦であるが、緩やかな傾斜や高低差がみられる。
接面道路の状況	北側 幅員約6～7m市道（幸町13号線）、等高 南側 幅員約11m県道（県道鞍川中町線）、等高 東側 幅員約5～7.8m市道（幸町七軒町線）、等高	
土地の利用状況等	・物件1～4および物件8は一団の画地を形成し、物件6および物件7の敷地となっており、目的外建物等はない。一部は周辺の店舗等に月極駐車場として賃貸に供されている。 ・物件5は、当該敷地の南東側に位置する現況公衆用道路の一部であり、当該敷地の東側に接面する市道幸町七軒町線と南側の県道鞍川中町線とを結ぶ通路の一部として利用されている。 ・隣接地は店舗、事務所、駐車場、戸建住宅等である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 なし ※供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常の費用負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。	
土壌汚染等	・水質汚濁防止法における特定施設（同法施行令 別表第一 67号洗濯業の用に供する洗浄施設）の届出がされているが、土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設には該当せず、同法第4条の規定による調査命令は発令されていない。 ・物件7の建物がクリーニング店として利用されていたこと、物件6の店舗建設前に存在した従前建物に係る重油タンクが埋設されたままになっていることから、当該敷地の一部に土壌汚染が存在する可能性があるが、未調査のため詳細は不明である。	

埋蔵文化財	・「富山県GISサイト」によると、目的土地の南側県道からの進入路の一部が埋蔵文化財包蔵地「七軒町遺跡」に指定されている。
地下埋設物	・物件6の従前の建物（旅館）に係る重油タンクが埋設されたままになっており、物件6の南側にタンクの蓋があるため、その位置が確認できる。 ・物件6の建物のための基礎および杭が埋設されている。
特記事項	・目的土地への進入路をより多く確保するため、周辺土地を賃借して目的土地の東側市道および西側市道へ出入りしている（現況調査報告書参照）。 ・目的土地は、西側の賃借土地と一体利用されており、当該賃借土地がなければ物件6の西側に通行の余地がなく、物件6への車両の出入りに不都合が生じるものと考えられる。 ・建物周辺はアスファルト舗装され駐車場および通行として利用されているが、アスファルトの劣化により穴が開いている部分がみられる。 ・目的土地の周縁部に電柱及び支線があり、東側には仮設建物（コイン精米機）が設置されている。

2. 建物の概況及び利用状況

〔物件6〕

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日：昭和53年10月30日 新築（登記記載） 昭和60年7月30日 増築（ 〃 ） 平成3年11月30日 増築（ 〃 ） 経過年数：新築後48年 経済的残存耐用年数：0年	
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	ALC版モザイクタイル貼、吹付タイル、カラー鋼板等
	内 壁	ビニールクロス、化粧合板、タイル等
	天 井	プラスターボード、化粧合板等
	床	Pタイル、タイル等
	設 備	電気、照明、給排水、衛生（水洗）、エレベーター、 エスカレーター等
	その他	
現況床面積	延 8,355.90 m ²	
現況用途等	用 途	店舗
	間取り	附属資料 間取図のとおり
品 等	低位	
保守管理の状態	・現在、1階店舗の大部分は賃貸に供されており、各テナントが管理している賃貸部分および共用部分の内装は概ね適切に保守管理されているが、外装、屋上、バックヤード等は保守管理の程度が劣る。 ・新築後50年近く経過し、雨漏りによる天井や内壁の劣化・汚損がみられ、設備や建具等の老朽化が激しい。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・屋上駐車場の防水が劣化しており、2階内部の天井に雨漏りによる汚損が多くみられる。 ・2階店舗は一部のテナントのみ入居しており、エスカレーターは停止した状態にある。 ・令和6年1月の能登半島地震により、コンクリートブロック壁の崩壊、内壁タイルの破損、ガラスの破損等の被害が生じており、一部崩落による危険な状態にあるが、補修はなされていない。 ・消防署より設備に関する指導を受けているが、未改修である。 ・各テナントにおける賃貸借の状況については、現況調査報告書の通り。	

アスベストの有無	建築年から判断して、アスベスト使用資材が存在する可能性が高いことから、専門業者にアスベスト調査を依頼した結果、以下の通り、アスベストの存在が確認されたが、アスベスト使用資材の総量は不明である。 分析項目 : 石綿含有定性分析 採取年月日 : 令和7年12月26日 試料名称 : 岩綿吹き付け材 採取部位 : 1・2・3階 天井懐、デッキ裏、梁、壁 分析結果 : 石綿有り(種類 アモサイト)
附属建物の概要	物件6の附属建物の概要は以下の通りであり、いずれも新築後30年以上経過し、保守管理の程度も劣ることから汚損、錆等による劣化が激しい。 ・附属建物 符号1 建築年月日 : 昭和53年月日不詳 新築(公課証明書 記載) 経過年数 : 新築後48年 経済的残存耐用年数 : 0年 現況用途 : 物置 構 造 : コンクリートブロック造鉄板(折版)葺平家建 床 面 積 : 14.89 m² 特記事項 : なし ・附属建物 符号2 建築年月日 : 昭和53年月日不詳 新築(公課証明書 記載) 経過年数 : 新築後48年 経済的残存耐用年数 : 0年 現況用途 : ポンプ室 構 造 : コンクリートブロック造陸屋根平家建 床 面 積 : 12.87 m² 特記事項 : 屋上駐車場へのスロープ下を壁で仕切ったもの ・附属建物 符号3 建築年月日 : 昭和54年6月30日 新築(登記 記載) 経過年数 : 新築後47年 経済的残存耐用年数 : 0年 現況用途 : 物置 構 造 : コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板(折版)葺平家建 床 面 積 : 29.15 m² 特記事項 : なし

・未登記附属建物 1

建築年月日：平成7年新築（前所有者の課税明細書より）

経過年数：新築後31年

経済的残存耐用年数：0年

現況用途：プロパン庫

構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板（折版）
葺平家建

床面積：約23.97㎡

特記事項：前所有者から未登記のまま物件6の所有者へ所有権移転されているとのこと（執行官による前所有者への聴取より）

・未登記附属建物 2

建築年月日：昭和53年（主である建物と同時に建築と推定）

経過年数：新築後48年

経済的残存耐用年数：0年

現況用途：物置

構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積：約56.00㎡（概測）

特記事項：なし

〔物件7〕

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：平成9年2月4日 新築（登記 記載） 経過年数： 新築後 29年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 ビニールクロス、化粧合板、外壁裏アラワシ等 プラスターボード、屋根裏アラワシ等 塩ビシート、カラーコンクリート等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、リフト1基等
現況床面積	延 313.98 m ²	
現況用途等	用 途	店舗、作業場
	間取り	附属資料 間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	・ 現在、1階店舗の一部が賃貸に供されており、賃借人が管理している部分は概ね適切に保守管理されている。他の部分は空室となっており、内部は片付けられているが、保守管理の程度は劣る。 ・ 新築後 30年近く経過しているが、経過年数相応以上の大きな物理的損耗は認められない。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項		

第5. 評価額算出の過程

本件においては、積算価格および収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

1. 積算価格の試算

(1) 土地：物件1～4、8、物件5

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) オ (≒ア×イ×ウ×エ)
1	42,000	0.33	11,063.00	0.20	30,670,000
2	42,000	0.33	13.19	0.20	40,000
3	42,000	0.33	309.31	0.20	860,000
4	42,000	0.33	53.93	0.20	150,000
8	42,000	0.33	715.12	0.20	1,980,000
5	42,000	0.05	20.35	—	40,000
計					33,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 氷見(県) 5-1

地価調査標準価格 45,500円/㎡ × 時点修正 99.8/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/108 ≒ 標準画地価格 42,000円/㎡

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

標準化補正：なし 補正率 1.00

地域格差：街路条件 ±0、交通・接近条件 +3、環境条件 +5 補正率 1.08（相乗積）

イ 個別格差：〔物件1～4、8〕

規模 -40、形状 -20、道路接面状況 -30、土壤汚染の可能性 -2

補正率（相乗積）0.33

〔物件5〕

現況公衆用道路の一部 -95 補正率 0.05

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：新築後50年近く経過した古い建物であり、保守管理の状況が劣るショッピングセンターの敷地であり、建物の状況およびテナント入居の状況等を考慮し、建物取り壊しに要する費用等をも勘案して、80%相当の建付減価が妥当と判断した。

(2) 建物：物件6、物件7

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。

物件番号等	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
6 主である建物	260,000	8,355.90	0.010	21,730,000
附属建物 符号1	80,000	14.89	0.010	10,000
附属建物 符号2	110,000	12.87	0.010	10,000
附属建物 符号3	80,000	29.15	0.010	20,000
未登記附属建物1	60,000	23.97	0.010	10,000
未登記附属建物2	60,000	56.00	0.010	30,000
				計 21,810,000
7 主である建物	140,000	313.98	0.035	1,540,000
計				23,350,000

イ 延床面積：登記数量による。但し、未登記附属建物は概測数量による。

ウ 現価率

〔物件6〕

耐用年数等：新築後 31～48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：5% (残価率)

観察減価法：維持管理の状態、アスベストの存在、建物クリーニング費用、補修費用等を考慮して、主である建物および附属建物のいずれについても、減価率 80%をもって妥当と判断した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.80) \div 0.010$$

〔物件7〕

耐用年数等：新築後 29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：5% (残価率)

観察減価法：維持管理の状態、建物の個別性、建物クリーニング費用、補修費用等を考慮して、減価率を 30%と判断した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.30) \div 0.035$$

(3) 積算価格

土地価格 (円) ア	建物価格 (円) イ	積算価格 (円) (ア+イ)
33,740,000	23,350,000	57,090,000

2. 収益価格の試算

収益価格を求めるに当たっては、目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法による収益価格を以下の通り求めた。

なお、賃料等や賃貸床面積但し、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしもここで想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

■DCF法による価格査定表

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (収益価格) キ ア+カ
	4年目の 正味純収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 エ (イ÷ウ)×0.97	複利 現価率 オ	正味復帰 価値現価 カ エ×オ	
－88,502 千円	25,381 千円	15.5%	158,836 千円	0.65752	104,438 千円	15,940 千円

※端数処理

ウ 最終還元利回り：オの複利現価率に用いる割引率を参考として、目的物件の存する地域の特性、社会・経済情勢等を考慮して決定

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元し、そこから販売手数料等（3.0%）を控除した価格

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は、周辺の収益物件の標準的な還元利回りを参考に査定した。

■キャッシュフロー

[単位：千円]

項 目		計算式	1年目	2年目	3年目	4年目
総収益	支払賃料	a	52,920	52,920	52,920	52,920
	共益費収入	b	0	0	0	0
	駐車場収入	c	1,140	1,140	1,140	1,140
	その他収入	d	1,800	1,800	1,800	1,800
	可能総収益	e a+b+c+d	55,860	55,860	55,860	55,860
	空室損失	f e× 12.0%	6,703	6,703	6,703	6,703
	貸倒損失	g	0	0	0	0
	有効総収益	h e-f-g	49,157	49,157	49,157	49,157
総費用	維持管理費 (修繕費含む)	i	10,800	10,800	10,800	10,800
	長期計画修繕費	j	7,200	7,200	7,200	7,200
	公租公課	k	5,336	5,336	5,336	5,176
	損害保険料	l	600	600	600	600
	その他費用	m	168,000	0	0	0
	総費用合計	n	191,936	23,936	23,936	23,776
経費率		o (f+g+n)÷e%	355.6	54.8	54.8	54.6
有効純収益		p h-n	－142,779	25,221	25,221	25,381
複利現価率（割引率）		q 15.0%	0.86957	0.75614	0.65752	
有効純収益の現価		r	－124,156	19,071	16,583	

3. 評価額の判定

前記により求めた積算価格および収益価格を関連付けて、試算価格の調整を行い、調整後の価格を上記積算価格における割合に応じて各物件に配分し、基礎となる価格を算定する。さらに、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、さらに市場性修正及び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) 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記の通り算定された。

積算価格については、目的建物が必要な補修だけでも相当の費用を要するため取り壊し相当とも考えられるところ、土地の建付減価や建物の観察減価を施しても手法上減価しきれないことを考慮し、収益価格については、目的建物が賃貸不動産であるため収益性が需要者にとって重要な指標となるものの、収益価格は現況の賃貸借契約を前提に安全性を重視して試算しているため低くなりがちであること等を考慮して、積算価格：収益価格を4：6として、調整後の価格を次の通り決定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{積算価格} & \text{収益価格} & \text{調整後の価格} \\ (57,090,000 \text{ 円} \times 0.4) + (15,940,000 \text{ 円} \times 0.6) \rightleftharpoons & & 32,400,000 \text{ 円} \end{array}$$

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
積算価格	57,090,000	1.00	57,090,000
収益価格	15,940,000	1.00	15,940,000
調整後の価格	32,400,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 基礎となる価格の査定

調整後の価格について、上記積算価格において算定された各物件の価格割合により按分して、各物件の基礎となる価格を次の通り査定した。

	物件 番号	価格 (円)	割合	基礎となる価格 (円)
土地	1	30,670,000	0.537222	17,410,000
	2	40,000	0.000701	20,000
	3	860,000	0.015064	490,000
	4	150,000	0.002627	90,000
	8	1,980,000	0.034682	1,120,000
	5	40,000	0.000701	20,000
建物	6	21,810,000	0.382028	12,380,000
	7	1,540,000	0.026975	870,000
計		57,090,000		32,400,000

(3) 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) ウ (≒ア×イ)
1	17,410,000	0.50	法定地上権	8,710,000
2	20,000	0.50	法定地上権	10,000
3	490,000	0.50	法定地上権	250,000
4	90,000	0.50	法定地上権	50,000
8	1,120,000	0.50	法定地上権	560,000
5	20,000	—	—	0
計				9,580,000

イ 土地利用権等割合：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。

(4) 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	17,410,000	－ 8,710,000		0.60	0.60	3,130,000
2	20,000	－ 10,000		0.60	0.60	10,000
3	490,000	－ 250,000		0.60	0.60	90,000
4	90,000	－ 50,000		0.60	0.60	10,000
5	20,000	0		0.60	0.60	10,000
6	12,380,000	＋ 9,240,000	1.00	0.60	0.60	7,780,000
7	870,000	＋ 340,000	1.00	0.60	0.60	440,000
8	1,120,000	－ 560,000		0.60	0.60	200,000
一括価格(合計)						11,670,000

※端数処理

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件6(附属建物含む)及び7の1階床面積割合により各建物の敷地に係る土地利用権価格を按分した。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の現況、テナント入居の状況、ショッピングセンターにおける市場動向等を考慮して、40%相当の市場性修正が妥当と判断した。

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

地価調査 氷見(県) 5-1

所 在： 氷見市大野新 69 番1外

価 格： 45,500 円／ m^2

位 置： 氷見駅の北西方・道路距離 2.6 k m

価格時点： 令和7年7月1日

地 積： 208 m^2

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 東 33 m 国道

用途地域等： 非線引都市計画区域 準住居地域 (60, 200)

地域の概要： 大型量販店の周辺に小規模な店舗や営業所等の混在する路線商業地域

第7. 附属資料

位置図

付近案内図

公図写(地図に準ずる図面)

建物図面写

土地建物位置関係図

間取図

撮影位置図

写真

以 上