令和　６年（ケ）第　　３３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　９日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１６日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午前１０時３０分 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１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４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１１月１９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）
1～4	4,410,000 3,528,000	一括	882,000	567,556	0
1	820,000				
2	20,000				
3	3,560,000				
4	10,000				
備考	上記売却基準価額は、民事執行規則３０条の３第１項の規定により変更したものである。				

令和　６年（ケ）第　　３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　小矢部市平桜

　　地　　番　　６１３６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８７３．９７平方メートル

２　所　　在　　小矢部市平桜　６１３６番地

　　家屋　番号　　６１３６番

　　種　　類　　倉庫・車庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　３４５．４４平方メートル

　　(現況)

　　種　　類　　作業所・倉庫

３　所　　在　　小矢部市平桜　６１３６番地１

　　家屋　番号　　６１３６番１の１

　　種　　類　　倉庫・事務所

　　構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１７８．６１平方メートル
　　２階　　１３２．９７平方メートル

４　所　　在　　小矢部市平桜　６１３６番地

　　家屋　番号　　６１３６番の２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

令和　6年（ケ）第　　33号

物　件　目　録

床　面　積　　476．50平方メートル

令和　6年（ケ）第　　33号

物　件　明　細　書

令和　7年12月23日
富山地方裁判所高岡支部執行係
裁判所書記官　千　代　正　人

1　不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2～4】
本件各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
なし

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者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。

令和　６年（ケ）第　　３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　小矢部市平桜

　　地　　番　　６１３６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８７３．９７平方メートル

２　所　　在　　小矢部市平桜　６１３６番地

　　家屋　番号　　６１３６番

　　種　　類　　倉庫・車庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　３４５．４４平方メートル

　　(現況)

　　種　　類　　作業所・倉庫

３　所　　在　　小矢部市平桜　６１３６番地１

　　家屋　番号　　６１３６番１の１

　　種　　類　　倉庫・事務所

　　構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１７８．６１平方メートル
　　２階　　１３２．９７平方メートル

４　所　　在　　小矢部市平桜　６１３６番地

　　家屋　番号　　６１３６番の２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

令和　6年（ケ）第　　33号

物　件　目　録

床　面　積　．４７６．５０平方メートル

令和　６年(ケ)第　　３３号
(　物件番号　１　～　４　)
令和　７年　２月１３日受理
令和　７年　８月１４日引継
令和　７年１１月 12 日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部
執行官　福　野　直　樹　㊞

（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　　３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　小矢部市平桜
　　地　　番　　６１３６番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１８７３．９７平方メートル
　　所有者　ユアサ・トコエッグ株式会社

２　所　　在　　小矢部市平桜　６１３６番地
　　家屋番号　　６１３６番
　　種　　類　　倉庫・車庫
　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建
　　床　面　積　　３４５．４４平方メートル
　　所有者　ユアサ・トコエッグ株式会社

３　所　　在　　小矢部市平桜　６１３６番地１
　　家屋番号　　６１３６番１の１
　　種　　類　　倉庫・事務所
　　構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建
　　床　面　積　　１階　　１７８．６１平方メートル
　　２階　　１３２．９７平方メートル
　　所有者　株式会社トコフーズ

４　所　　在　　小矢部市平桜　６１３６番地
　　家屋番号　　６１３６番の２
　　種　　類　　倉庫
　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建
　　床　面　積　　４７６．５０平方メートル
　　所有者　ユアサ・トコエッグ株式会社

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）
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　□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２
種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主である建物　□附属建物） ■種　類：作業所・倉庫 □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を「作業所・倉庫」として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	■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

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）
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　■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 ■公簿により，建物新築（平成28年7月5日）時から占有していたが，令和4年11月29日破産手続が開始され，令和6年6月25日同手続が終結しているので，調査時点において無権原と思料する。
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が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を「（空き）倉庫・（空き）事務所」として目的外動産を残置して占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	■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

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）
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　□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４
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を「(空き)倉庫」として不使用管理している □「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

その他の事項

■物件１の土地について

1. 西側において，市道に接面している（詳細は評価書参照）。
2. 東側隣地（地番6137番）とは，かなりの高低差がある。
3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。
4. 小矢部インターチェンジに割と近い。

■物件２の建物について

1. 昭和53年6月15日新築であるが，貼り直したのか，白い外壁に汚れはあまり見当たらない。
2. 建物内において鉄骨が剥き出しであり，緩衝材等ない簡素な造りになっている。
3. 小魚等を混ぜて飼料配合しているようであり，すごい異臭がする。
4. 建物内は，薄茶色の粉末状のもの（おそらく，ふすま）で汚れている（写真②～④参照）。
5. クレーン２基は，別紙「間取図」のとおり天井に設置されている。
6. トイレ等の水回りは見当たらなかった。
7. 登記上，種類は「車庫」もあるが，現況ではその機能は失われ，飼料配合作業が行われている。
8. 同配合のための機械・器具類が複数，置いてある。

■物件３の建物について

1. 平成28年7月5日新築で，食品を扱っていたようであり，割ときれいな状態である。
2. 電動シャッターやリフトは，別紙「間取図」のとおり設置されている。
3. １階と２階にトイレがある。井戸を使用している可能性がある。
4. 残置物が結構，残っている。

■物件４の建物について

1. 昭和55年5月2日新築，昭和61年11月30日増築であり，全体的にかなり傷んでいる。
2. 高い天井屋根に多数の小さな穴が開いており，雨漏りしている。
3. 床は全面，とても汚れている。清掃にはかなり困難を要するものと思料する。
4. 北西側シャッター前には，大量のパレットや産廃ボックス等が置いてある。
5. 同シャッターの庇が曲がっている。
6. サイロ（飼料タンク）等は，別紙「間取図」のとおり設置されている。
7. トイレ等の水回りは見当たらなかった。
8. 上部付近には，避雷針があり，ドアやパイプスペース周りに足場がある。
9. 設置物等の撤去に多額の費用がかかるものと思料する。

■最先の担保権設定時（昭和63年11月25日）の所有者について

1. 閉鎖登記簿謄本によれば，当時，物件１の土地は，亡Ｂ（本件債務者有限会社床鍋養鶏の前々代表取締役）と件外個人の共有であった。
2. 物件２の建物は亡Ｂの単独所有であり，物件４の建物は件外有限会社小矢部倉庫の所有であった。なお，当時の債務者は，本件債務者有限会社床鍋養鶏と件外株式会社エリート商事の２社であり，それら３社は何らかの関係があったものと推測される。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■C （所有者元取締役）	1. 私は，物件１の土地(以下，「本件土地」という。)及び物件２，４の建物の所有者であるユアサ・トコエッグ株式会社の従業員で，物件３の建物の所有者である株式会社トコフーズの元取締役で，本件債務者である有限会社床鍋養鶏の元取締役です。 2. ユアサ・トコエッグ株式会社は，本件土地及び物件２，４の建物の一番抵当権者である，湯浅商事株式会社の関連子会社です。 3. 湯浅商事株式会社は，飼料納品で有限会社床鍋養鶏と関係がありました。 4. 現在，物件２の建物は飼料配合に使用していますが，物件４の建物は全く使用していません。確かに，物件４の建物は雨漏りしていて，ボロボロです。 5. 物件３の建物は破産した株式会社トコフーズの所有であり，基本，使用している会社や個人はいません。 6. 本件土地の境界について，隣地所有者らとトラブル等はなかったと思います。 7. 物件２の建物で臭いがきついのは，飼料が発酵しているからです。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月22日　(金) 7:25 － 7:55	物件所在地	不在，物件確認，占有調査，土地調査，立入調査， 工作物等調査，機械・器具確認，写真撮影
令和7年8月22日　(金)	小矢部市役所 税務課	家屋平面図写し交付申請書提出 (郵券60円,返信用郵券60円，別件と按分)
令和7年8月28日　(木)	法務局(砺波支局)	公図等閲覧， 本件建物目的外土地登記事項証明書受領
令和7年9月4日　(木)	富山地裁本庁 破産係	破産事件記録閲覧
令和7年9月17日　(水) 15:40 － 15:45	執行官室(電話)	所有者担当者から電話聴取
令和7年9月30日　(火) 8:00 － 8:45	物件所在地	不在，占有調査，立入調査，間取調査，土地調査， 工作物等調査，機械・器具調査，写真撮影，評価人同行
令和7年11月5日　(水)	法務局(砺波支局)	本件土地，物件４の建物閉鎖登記簿謄本受領

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は不在であると予想されたので，立会人を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日

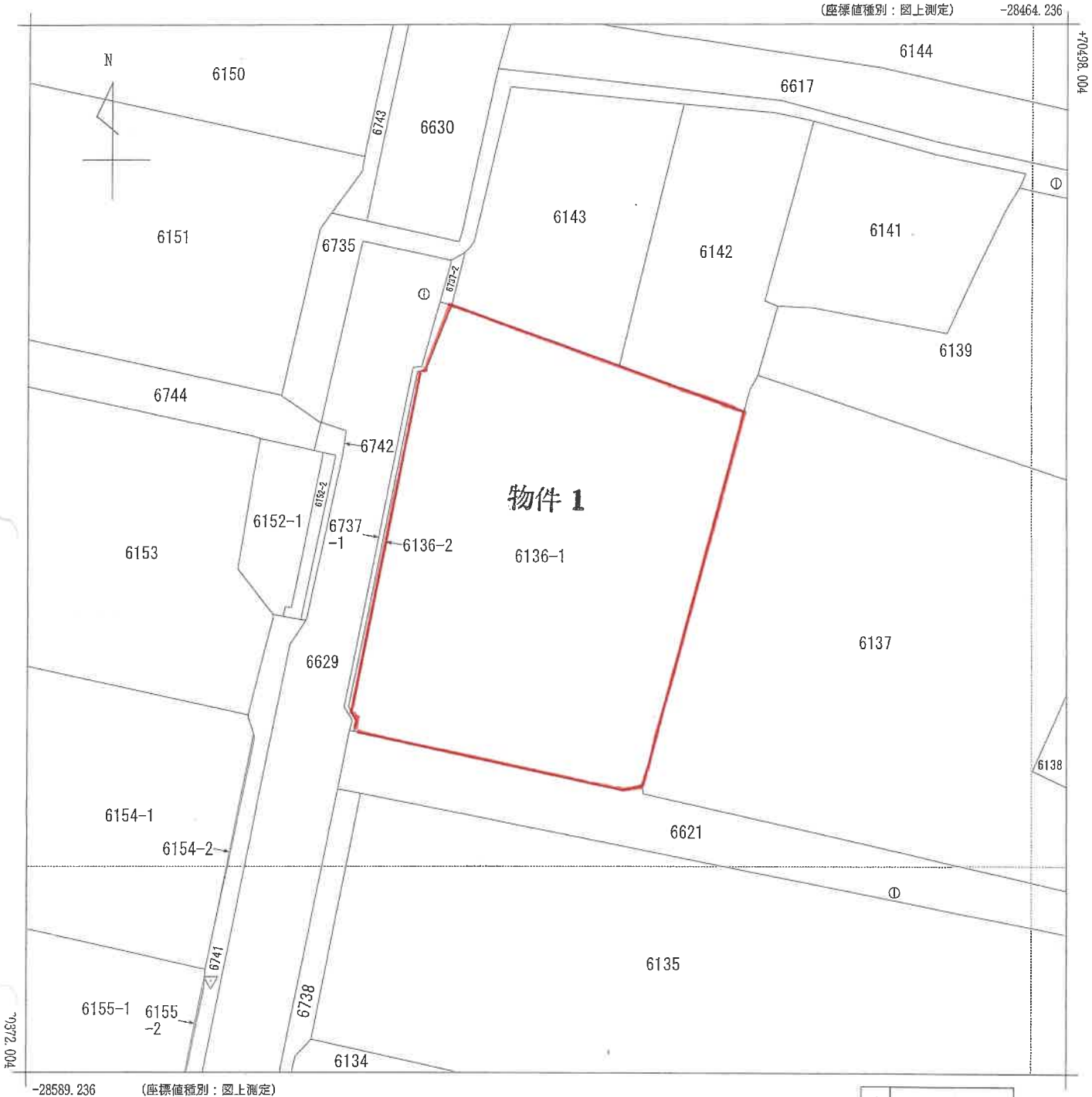
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に入った。

□　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

A４に縮小



(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	平桜

請求部分	所在	小矢部市平桜			地番	6136番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

(8 枚目)

請求番号：15-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成22年10月12日

地番	6136−1, 6136−2
土地の所在	小矢部市平桜

地積測量図

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X	Y
四等三角点　岡山	69633.678	−28510.554
四等三角点　荒屋敷	72304.525	−27991.918

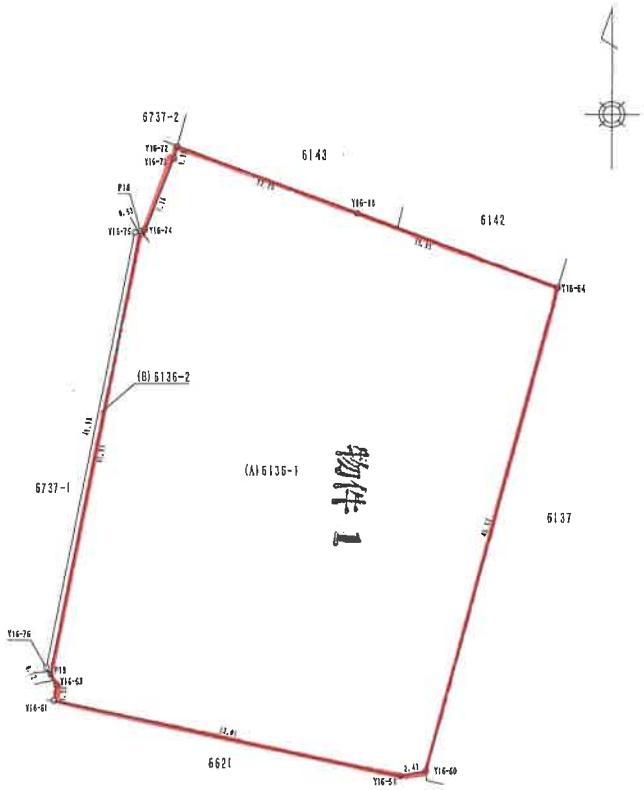
測地系；世界測地系

求積表

地番	A6136−1				
測点	杭の種類	Xn	Yn	Xn+1−Xn−1	Yn (Xn+1−Xn−1)
P19	ペイント	70415.734	−28550.699	−42.040	1200271.385960
Y16−63	ペイント	70414.792	−28550.132	−2.422	69148.419704
Y16−61	プラスチック杭	70413.312	−28550.412	−8.640	246675.559680
Y16−58	ペイント	70406.152	−28518.183	−6.700	191071.826100
Y16−60	プラスチック杭	70406.612	−28515.793	45.460	−1296327.949780
Y16−64	木杭	70451.612	−28503.591	51.881	−1478794.804571
Y16−68	ペイント	70458.493	−28522.210	13.111	−373954.695310
Y16−72	ペイント	70464.723	−28538.840	5.080	−144977.307200
Y16−73	ペイント	70463.573	−28539.150	−7.780	222034.587000
Y16−74	ペイント	70456.943	−28541.871	−6.741	192400.752411
P18	ペイント	70456.832	−28542.313	−41.209	1176200.176417
				倍面積	3747.950311
				面積	1873.9751555
				地積	1873.97㎡

地番	(B)6136−2				
測点	杭の種類	Xn	Yn	Xn+1−Xn−1	Yn (Xn+1−Xn−1)
Y16−76	ペイント	70416.353	−28551.072	−40.969	1169708.868768
P19	ペイント	70415.734	−28550.699	40.479	−1155703.744821
P18	ペイント	70456.832	−28542.313	40.969	−1169350.021297
Y16−75	ペイント	70456.703	−28542.831	−40.479	1155385.256049
				倍面積	40.358699
				面積	20.1793495
				地積	20.17㎡

合計面積	1894.154505



測量年月日	平成22年1月26日
座標系	Ⅶ系

作成者	[redacted]	（平成22年3月30日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

A4に縮小

（6枚目）

請求番号：15−2

公用

登記年月日：昭和59年3月27日

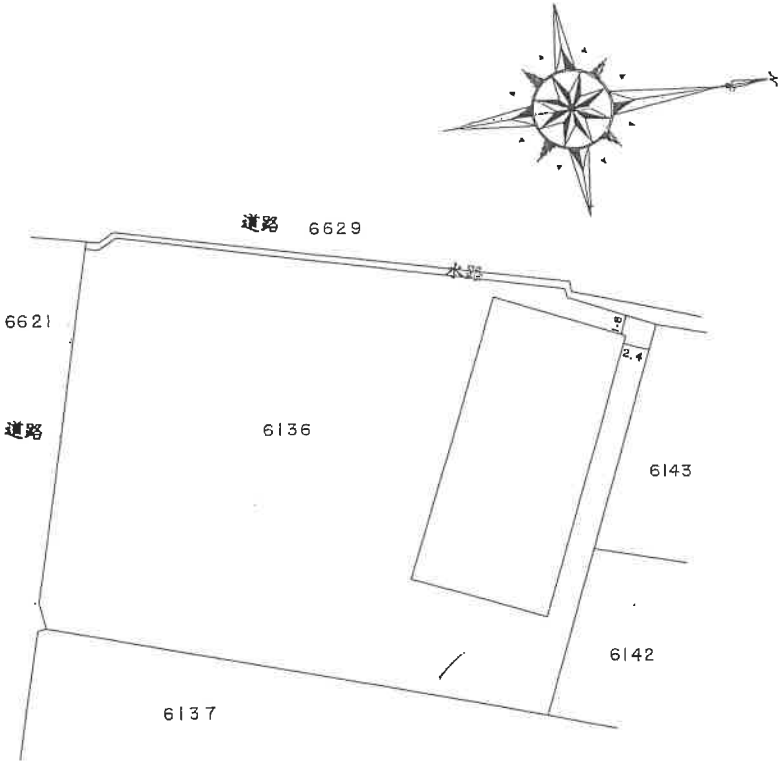
408020

各階平面図

家屋番号	6136
建物の所在	小矢部市平桜6136番地

建物図面
~~各階平面図~~

1/2



作製者	[redacted] 月2 2日作製	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4に縮小

昭和五九年参月弐七日

5年3月 [redacted] 浄 (富山県土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

請求番号：15-4

（10枚目）

公用

登記年月日：昭和59年3月27日

408021

各階平面図

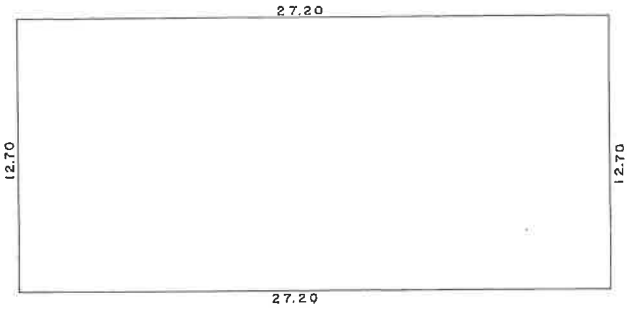
6136

建物図面

各階平面図

(2/2)

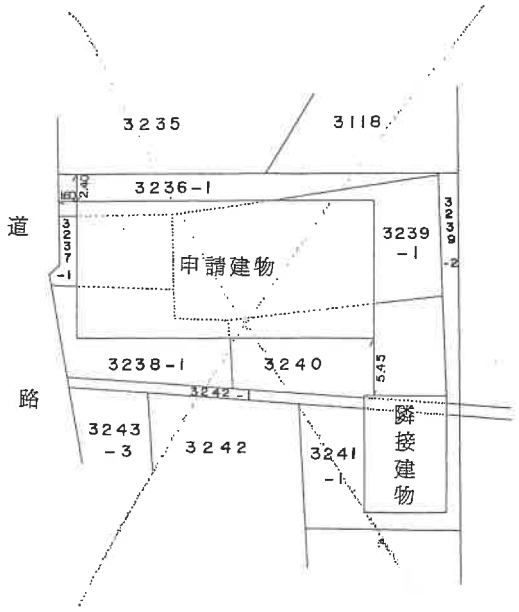
家屋番号	~~3239番1~~
建物の所在	~~小矢部市平桜字畑田3239番地1，3236番地1，3237番地1，3238番地1，3240番地~~ 小矢部市平桜 6136 番地



求積方法

27.20 × 12.70 = 345.4400

床面積 345.44㎡



作製者	[redacted] 8月7日作製	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

昭和59年3月27日登記

A4に縮小

(11 枚目)

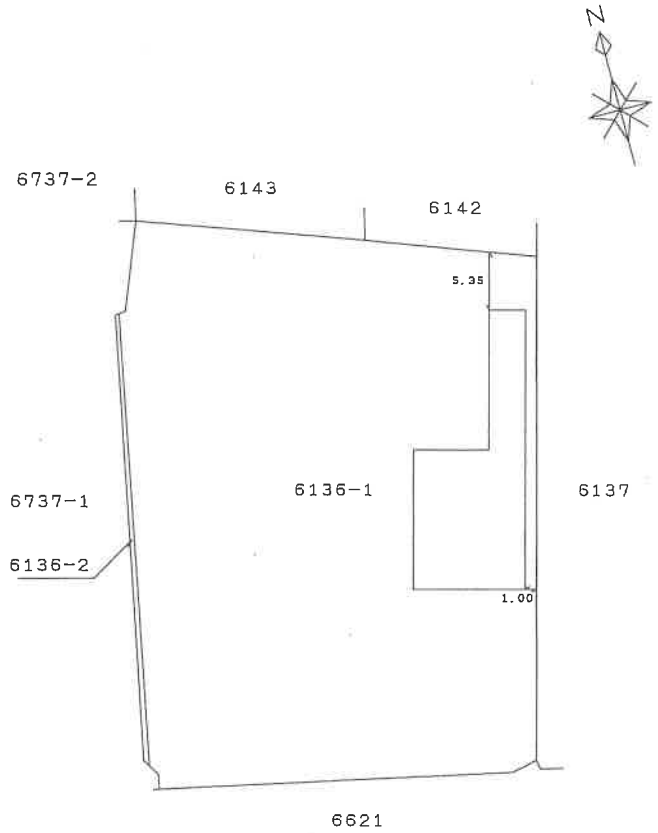
請求番号：15-4 (2/2)

公用

登記年月日：平成28年8月16日

各階平面図

家屋番号	6136番1の1	1/2	建物図面 ~~各階平面図~~
建物の所在	小矢部市平桜６１３６番地１		



報告書番号 1608122

作成者	[redacted] 8日作成）	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（12枚目）

A4に縮小

請求番号：15-5

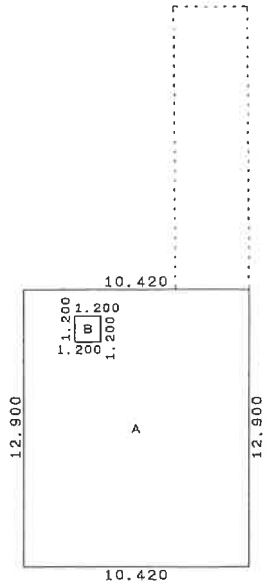
公用

登記年月日：平成28年8月16日

各階平面図

家屋番号	6136番1の1	2/2	~~建物図面~~ 各階平面図
建物の所在	小矢部市平桜６１３６番地１		

２階

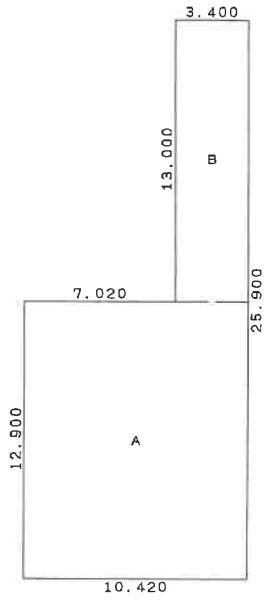


求積表

A	10.420	× 12.900	=	134.4180000
B	1.200	× 1.200	=	−1.4400000
計				132.9780000

床面積　132.97 ㎡

１階



求積表

A	10.420	× 12.900	=	134.4180000
B	3.400	× 13.000	=	44.2000000
計				178.6180000

床面積　178.61 ㎡

作成者	[redacted] 8月8日作成）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A４に縮小

（１３枚目）

請求番号：15-5　(2/2)

公用

登記年月日：昭和63年1月21日

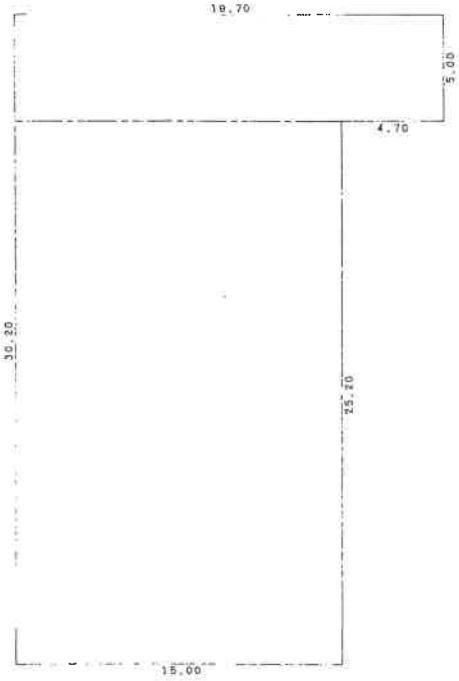
408022

各階平面図

家屋番号	6136番の2
建物の所在	小矢部市平桜6136番地

建物図面
各階平面図

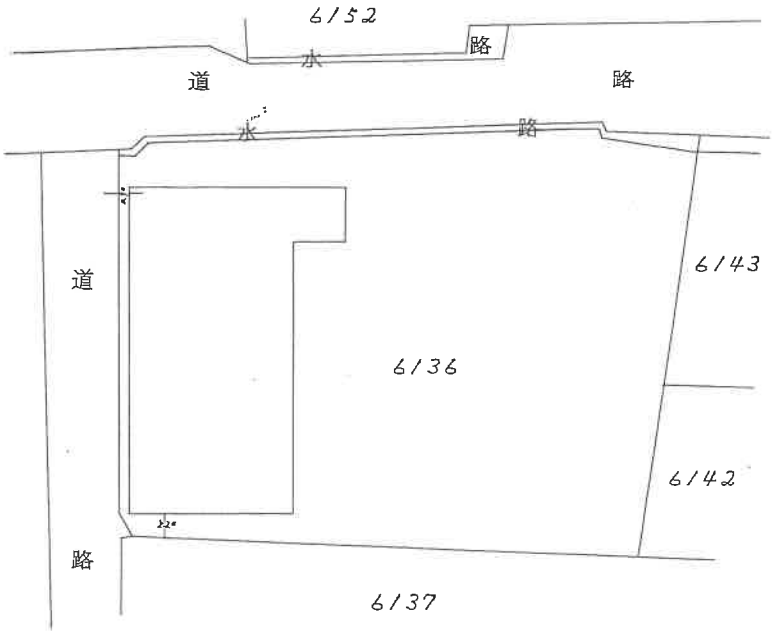
1階



求積表

5.00	x 19.70	=	98.5000
25.20	x 15.00	=	378.0000
計			476.5000

床面積 476.50 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	昭和63年1月18日作製		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（富山県土地家屋調査士会用紙）

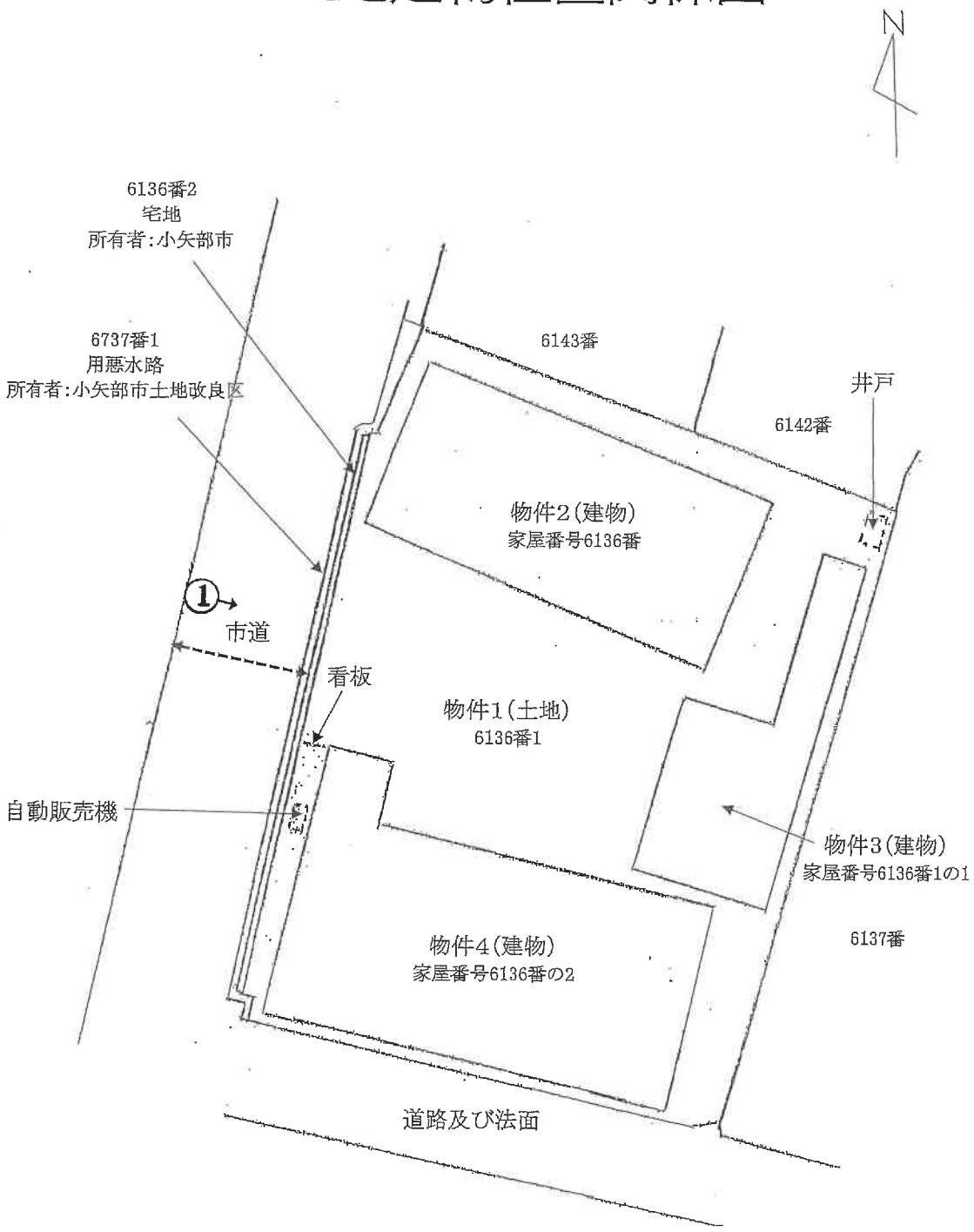
昭和63年1月21日登記

A4に縮小

（14枚目）

請求番号：15-6

土地建物位置関係図

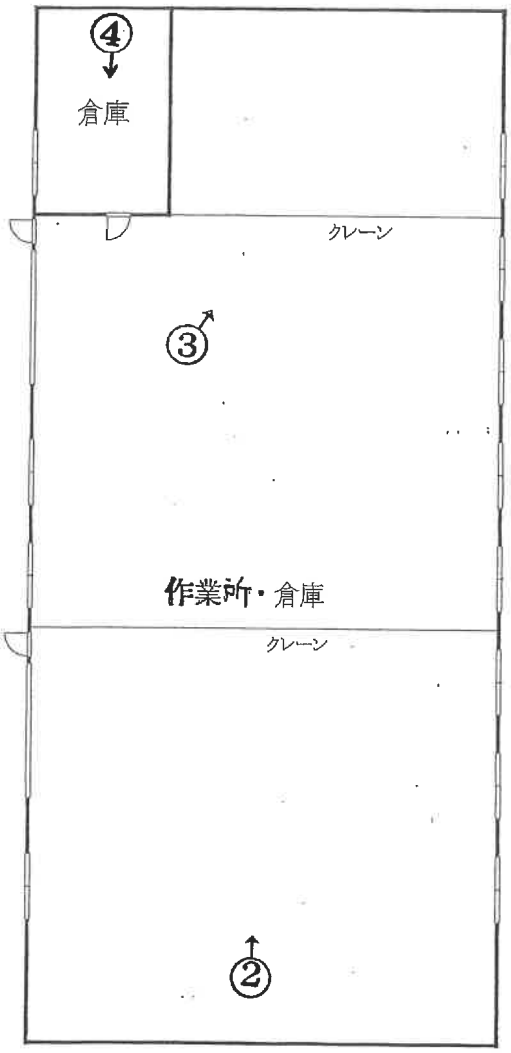


（注）この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり，必ずしも正確なものではありません。

←○　写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

間 取 図

物件2



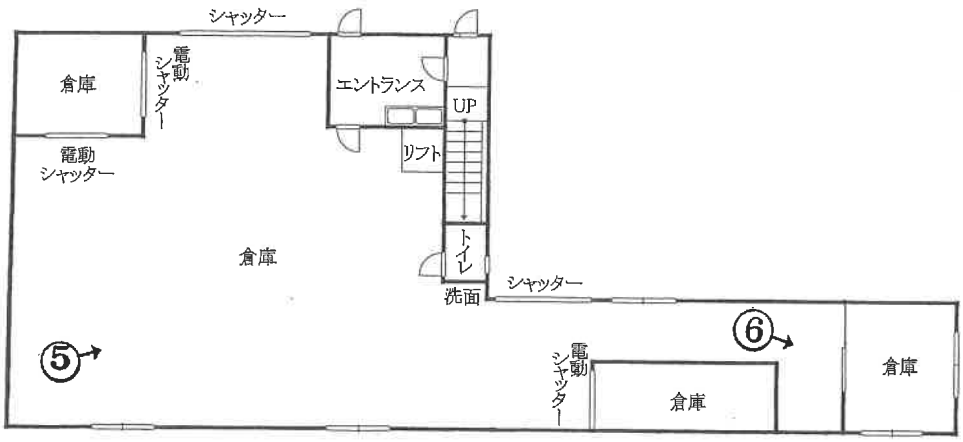
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり，必ずしも正確なものではありません。

←◯ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

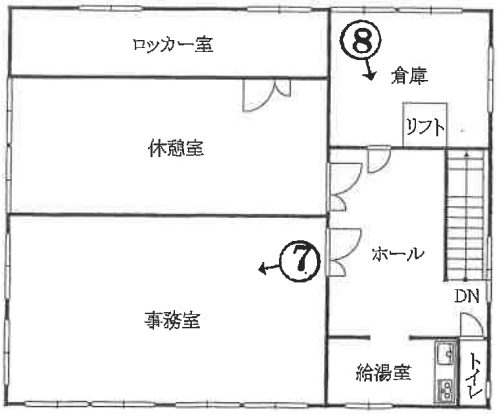
間 取 図

物件3

1階



2階

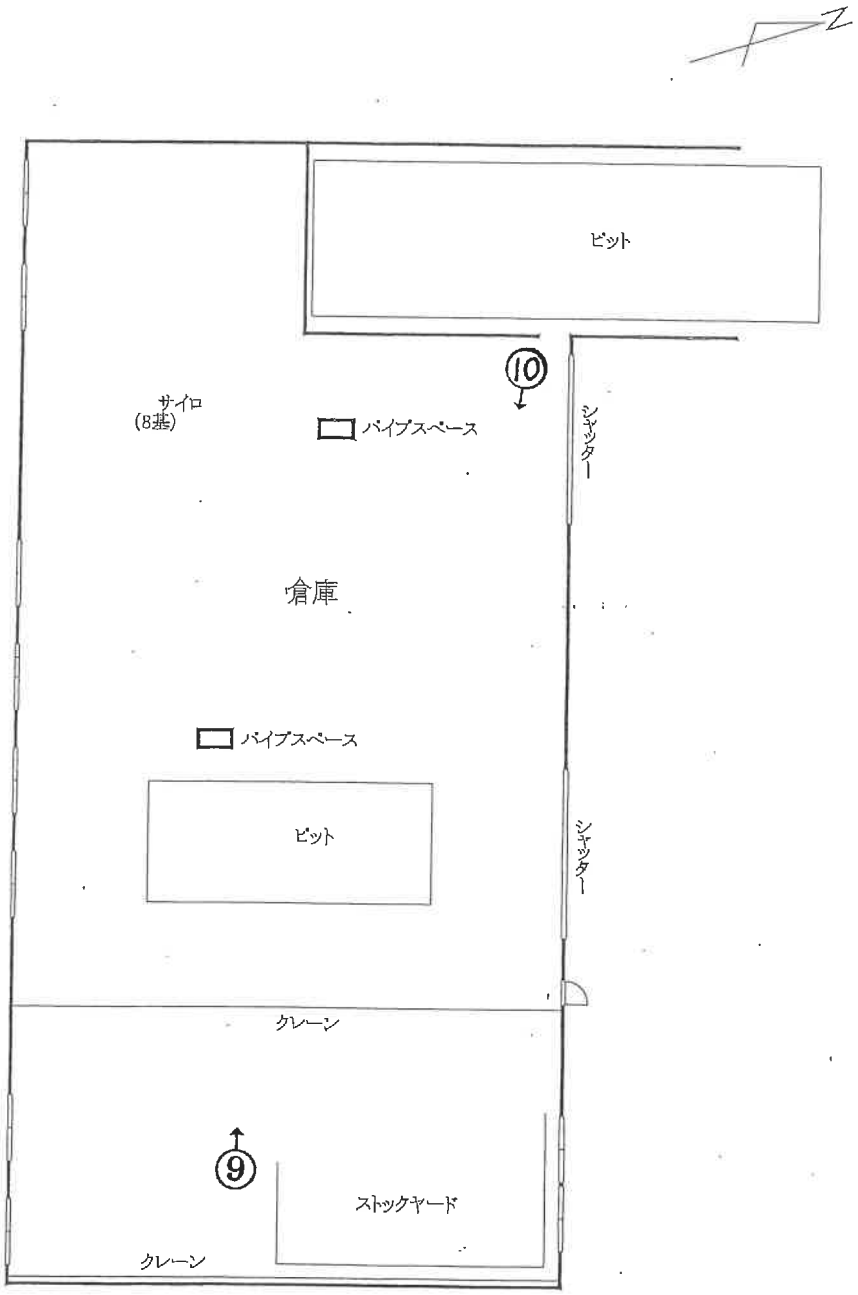


(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり，必ずしも正確なものではありません。

←○ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

間 取 図

物件4



(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２の建物



写真③



写真④



写真⑤　物件３の建物



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨　物件４の建物



写真⑩



副本

令和６年（ケ）第３３号
令和７年９月３０日　　現地調査
令和７年１１月７日　　評　　価

富山地方裁判所高岡支部　御中

評　　価　　書

〈土地・建物用〉

(物件１～4)

評価人　不動産鑑定士

宮　川　裕　司

第１．評価額

一　　括　　価　　格	
金6,300,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金1,170,000円
物件２（建物）	金30,000円
物件３（建物）	金5,090,000円
物件４（建物）	金10,000円

1　一括価格は、物件１～４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の内訳価格は物件２～４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２～４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　番 地　目 地　積	小矢部市平桜 6136番1 宅地 1,873.97㎡	同左
2	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	小矢部市平桜6136番地 6136番 倉庫・車庫 鉄骨造スレート葺平家建 345.44㎡	作業所・倉庫
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	小矢部市平桜6136番地1 6136番1の1 倉庫・事務所 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建 １階　178.61㎡ ２階　132.97㎡	同左
4	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	小矢部市平桜6136番地 6136番の2 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 476.50㎡	同左
番号	特　記　事　項		
	本件においては、目的土地及び目的建物内に、相当の量の動産類、ゴミ、廃材等が存するうえに、相当に老朽化した建物設備及び機械類が多数存することから、相当の撤去費用が掛かることに本件買受人はご留意いただきたい。		

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）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「石動」駅の南方・道路距離約5.2ｋｍ	
付近の状況	農地の中に、農家住宅、物流施設、倉庫兼事務所等が見られる村落地区の住工の混在地域	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	1,873.97㎡　（公簿）
	形状	西側間口約53m、奥行約35～39mのほぼ整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約9.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 南側幅員約3.5m舗装道路（建築基準法上の道路ではない。）	
土地の利用状況等	物件２～４の建物等（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は住宅、田、水路（側溝）、道路の法面である。 境界については、境界標は確認できないものの、土地改良法による換地処分が行われたうえに、現地の状況、航空写真から、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。	
供給処理施設	上水道：　あり（ほか井戸あり）	
	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	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。 また、目的土地においては、敷地の全体が周知の埋蔵文化財包蔵地（蟹谷条理遺跡）に掛かっている。 小矢部市役所教育委員会文化スポーツ課での聴取によると、目的土地においては、過去において試掘調査が行われていないとのことである。現況建物の位置に再建築等をする場合は、原則試掘調査の必要はないとのことであるが、再建築の内容によっては当該部署との協議、試掘調査が必要とのことであり、詳細については当該部署に照会願いたい。	

特記事項	○西側市道との接道について 目的土地と西側市道の車道部分との間に、次の2筆が介在する。 ①6737番1：用悪水路、21㎡、所有者：小矢部市土地改良区 ②6136番2：宅地、20.17㎡、所有者：小矢部市 小矢部市役所都市建設課の道路台帳によると、西側市道の認定幅員は9.5mである。また、都市建設課での聴取によると、6737番1の土地部分は市道部分（水路の側溝部分）とのことであるが、6136番2の土地部分は、市道部分ではないとのことである。 しかしながら、都市建設課での聴取によると、目的土地での再建築等に当たっては、接道上問題がないとのことであり、6136番2の土地の占用等を求められることもないとのことである。 なお、小矢部市土地改良区によると、市道から対象地への乗入れに当たっては、6737番1の土地について、多目的使用の申請が必要とのことである。 以上について、詳細は関連部署で照会願いたい。

区分	物件２（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6月15日　新築　（登記記載）	
	経過年数	47年	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕　様	構造	鉄骨造平家建	
	屋根	スレート葺	
	外壁	角波カラー鉄板	
	内壁	あらわし	
	天井	あらわし	
	床	土間コンクリート	
	設備	電気、クレーン（1ｔ用2基）等	
	その他	特になし	
床面積(現況)	延　345.44㎡		
現況用途等	現況用途	作業所・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	相当に劣る		
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。		
特記事項	○本件建物は、クレーン（1ｔ用2基）、小倉庫などが配置された作業所・倉庫であり、飼料配合作業が行われている。そのため、建物内には配合のための複数の機具類が存している。 ○外壁は補修されており、相対的に新しいものとなっている。しかしながら、内観において、特殊な業態であることもあって、相当の損傷、汚れ、異臭が目立ち、雨漏りの可能性も高いものとなっていることから、再利用に当たっては、相当のリフォーム費用が必要となるものと思われる。 ○本件建物内には、多数の動産類、機具類、廃材、ゴミ等が残置されている。		

区分	物件３（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28年7月5日　新築　（登記記載）
	経過年数	9年
	経済的残存耐用年数	26年
仕　様	構造	鉄骨造２階建
	屋根	合金メッキ鋼板葺（折板）
	外壁	金属サイディング
	内壁	鋼板、クロス等
	天井	鋼板、ジプトーン等
	床	カラーコンクリート、合成床版等
	設備	電気、給排水、電動シャッター、リフト（1ｔ用）等
	その他	特になし
床面積(現況)	延　311.58㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫・事務所
	間取り	附属資料間取図のとおり
品　等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。	
特記事項	○本件建物のうち、1階は倉庫仕様であり、建物内に小倉庫用の電動シャッター（3基）が見られるほかに、2階倉庫部分との間で物品等の移動を行うリフト（1ｔ用）が見られる。 ○2階は事務所仕様であり、事務室、休憩室、ロッカー室、給湯室のほかに小倉庫等も見られる。 ○本件建物については、外壁に経年相応の劣化がみられるうえに、内装においても軽微な損傷、汚損等が見られるものの、雨漏り等の重大な損傷は見られないものと思われる。 ○本件建物内には、多数の動産類、廃材、ゴミ等が残置されている。	

区分	物件４（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55年5月2日　新築　（登記記載） 昭和61年11月30日　増築　（登記記載）
	経過年数	46年　（一部39年）
	経済的残存耐用年数	0年
仕　様	構造	鉄骨造平家建
	屋根	波型スレート
	外壁	波型スレート
	内壁	あらわし
	天井	あらわし
	床	土間コンクリート
	設備	給水、電気、クレーン、ピット等
	その他	特になし
床面積(現況)	延　476.50㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間取り	附属資料間取図のとおり
品　等	劣る	
保守管理の状態	相当に劣る	
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。	
特記事項	○本件建物は、ピット（2か所・制御盤併設）、サイロ（8基）、クレーン（2基）、ストックヤードなどが配置された元養鶏用の飼料を扱う倉庫（現況空家）と思われる。なお、当該設備は、相当に老朽化しており、稼働が可能かどうか疑わしいものと思われる。 ○建物の西側部分は高さが高い構造となっており、2か所のパイプスペース（用途不明）と思われる鉄製の構造物が天井付近に伸びている。 ○建物全体において、相当の損傷、汚れが目立ち、雨漏りも見られる状況となっている。また、特殊業態仕様で汎用性に乏しいうえに、建物の施錠がされていないことでセキュリティの不備が著しいことから、再利用に当たっては、相当のリフォーム費用が必要となるものと思われる。 ○本件建物内には、多数の動産類、機具類、廃材、ゴミ等が残置されている。	

第５．評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件１（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	6,960	1.00	1,873.97	0.50	6,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　砺波（県）9－1

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
12,600円／㎡	×	100.5 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 182	＝	6,960円／㎡

時点修正：　公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：なし

地域格差：

街路条件	+1	交通接近条件	0	環境条件	+80
行政的条件	0	その他の条件	0		

地域格差計　182　（相乗積）

イ 個別格差：

街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	0
行政的条件	0	画地条件	0		

個別格差計　100　（相乗積）

（画地条件内訳：相乗積）

角地±0

ウ 地　積：登記数量による。

エ 建付減価：老朽化した部分を多く含む中古の建物の敷地であり、－50%の建付減価補正を要すると判定。

②物件２～４（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物価格（円）ア×イ×ウ＝エ
2	120,000	345.44	0.004	170,000
3	150,000	311.58	0.605	28,280,000
4	120,000	476.50	0.001	60,000

◆物件２

ウ　現価率

経過年数：　47年　　経済的残存耐用年数：　0年

残価率：　2%

定額法による現価率：残価率2%　＋｛ 98%　×　0年　／（ 47年　＋ 0年　）｝＝ 0.020

観察減価率：　維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性等を考慮して減価率を－80%と判定した。

現価率：　0.020　×　（ 1　－　0.8 ）＝ 0.004

◆物件３

ウ　現価率

経過年数：　9年　　経済的残存耐用年数：　26年

残価率：　5%

定額法による現価率：残価率5%　＋｛ 95%　×　26年　／（　9年　＋ 26年 ）｝＝ 0.756

観察減価率：　維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性等を考慮して減価率を－20%と判定した。

現価率：　0.756　×　（ 1　－　0.2 ）＝ 0.605

◆物件４

ウ　現価率

経過年数：　46年（一部39年）　　経済的残存耐用年数：　0年

残価率：　2%

定額法による現価率：残価率2%　＋｛ 98%　×　0年　／（ 46年　＋ 0年　）｝＝ 0.020

観察減価率：　維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性等を考慮して減価率を－95%と判定した。

現価率：　0.020　×　（ 1　－　0.95 ）＝ 0.001

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	6,520,000	0.0	—	0

イ　土地利用権等割合　：　本件においては、全ての建物について法定地上権は成立しない。

②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（1①オ、1②エ）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（2①ウ）イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円）（ア±イ）×ウ×エ×オ
1	6,520,000	0		0.3	0.6	1,170,000
2	170,000	0	1.0	0.3	0.6	30,000
3	28,280,000	0	1.0	0.3	0.6	5,090,000
4	60,000	0	1.0	0.3	0.6	10,000
一括価格（合計）						6,300,000

ウ　占有減価修正　：特にない。

エ　市場性修正：　目的物件は、①外部からの転入が少ない村落地区の住工の混在地域に位置し、事業用物件としては立地が劣ること、②建物については、物件３の建物（倉庫・事務所）が比較的新しいものの、その他の建物は老朽化が相当に進行していることにより、相当の額の取り壊し費用またはリフォーム費用が発生すること、③目的土地及び目的建物内に相当の量の動産類、ゴミ、廃材等が存することから、相当の額の撤去費用が掛かること等による需要の減退を考慮して、市場性減価－70％を計上した。

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

第６．参考価格資料

地価調査価格	（　砺波(県)9－1　）
所在	：砺波市狐島241番2外
価格	：12,600円／㎡
位置	：ＪＲ城端線「砺波駅」の北西方・道路距離約4.2ｋｍ
価格時点	：令和7年7月1日
地積	：12,171㎡
供給処理施設	：水道
接面道路	：北東側10ｍ市道
用途地域等	：無指定（６０，２００）
地域の概要	：中規模工場が多い内陸型工業団地

第７．附属資料

位置図　（刊広社　電子地図標）

付近案内図　（刊広社　電子地図標）

公図写

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

現況写真