

富山地方裁判所高岡支部では、次の売却スケジュールの入札から新しい制度が適用されます。

非農地：令和2年 6月17日入札開始分から

農地：令和2年12月 2日入札開始分から

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

非農地は令和2年 6月17日入札開始分から  
農地は令和2年12月 2日入札開始分から  
入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要なになります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

**住民票**

(個人の場合)

**資格証明書**

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

**宅地建物取引業の免許証の写し** (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

富山地方裁判所高岡支部執行官室 ☎0766-23-8338

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月11日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 谷 口 莉衣子

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月11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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,4~15	14,190,000 11,352,000	一括	2,838,000	1,882,835	0
1	1,380,000				
4	350,000				
5	50,000				
6	490,000				
7	790,000				
8	290,000				
9	290,000				
10	50,000				
11	150,000				
12	10,030,000				
13	130,000				
14	110,000				
15	80,000				
備考					

物 件 目 録

- |   |                  |                  |  |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 砺波市小杉<br>346番2<br>宅地<br>2237.54平方メートル                            |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 砺波市小杉<br>347番<br>宅地<br>563.00平方メートル                              |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 砺波市小杉<br>354番1<br>宅地<br>182.51平方メートル                             |
| 6 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 砺波市小杉<br>356番2<br>宅地<br>789.84平方メートル                             |
| 7 | 所<br>家屋<br>種     | 在<br>番号<br>類     | 砺波市小杉 346番地2、346番地1、347番<br>地、354番地、355番地1、356番地2<br>346番2<br>店舗 |

## 物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 871.35平方メートル  
2階 461.53平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ボイラー室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 15.66平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 24.84平方メートル

符 号 3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.37平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 燃料庫

物 件 目 録

	構 造	コンクリートブロック造
	床 面 積	約9平方メートル
8	所 在	砺波市小杉
	地 番	346番1
	地 目	宅地
	地 積	944.01平方メートル
9	所 在	砺波市小杉
	地 番	355番1
	地 目	宅地
	地 積	951.92平方メートル
10	所 在	砺波市小杉
	地 番	355番2
	地 目	宅地
	地 積	186.23平方メートル
11	所 在	砺波市小杉 355番地2、355番1
	家屋 番号	355番2
	種 類	倉庫
	構 造	土蔵造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 28.98平方メートル 2階 16.56平方メートル

物 件 目 録

(現況)

所 在 砺波市小杉356番地3

(附属建物)

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.28平方メートル  
2階 33.12平方メートル

(現況)

所 在 砺波市小杉355番地1

12 所 在 砺波市小杉 355番地1、346番地1、354番地、355番地2

家屋 番号 355番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根7階建

床 面 積 1階 336.42平方メートル  
2階 466.59平方メートル  
3階 339.48平方メートル  
4階 104.92平方メートル  
5階 103.14平方メートル  
6階 45.84平方メートル  
7階 16.76平方メートル

13 所 在 砺波市小杉

地 番 355番3

物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	212.00平方メートル
14	所 在	砺波市小杉
	地 番	356番3
	地 目	宅地
	地 積	170.16平方メートル
15	所 在	砺波市小杉 355番地3、356番地3
	家屋 番号	355番3
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 108.48平方メートル 2階 39.74平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月28日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 谷 口 莉衣子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 4~15】

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, 4~15】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 11, 12, 15】

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, 4~6, 8~10, 13, 14】

西側隣地(地番346番3及び同346番4)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   | 砺波市小杉   |
|   | 地 番   | 346番2   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 2237.54平方メートル                                 |
| 4 | 所 在   | 砺波市小杉   |
|   | 地 番   | 347番  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 563.00平方メートル                                  |
| 5 | 所 在   | 砺波市小杉   |
|   | 地 番   | 354番1   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 182.51平方メートル                                  |
| 6 | 所 在   | 砺波市小杉   |
|   | 地 番   | 356番2   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 789.84平方メートル                                  |
| 7 | 所 在   | 砺波市小杉 346番地2、346番地1、347番地、354番地、355番地1、356番地2 |
|   | 家屋 番号 | 346番2   |
|   | 種 類   | 店舗  |

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 871.35平方メートル  
2階 461.53平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ボイラー室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 15.66平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 24.84平方メートル

符 号 3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.37平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 燃料庫

物 件 目 録

- |    |       |                                  |
|----|-------|----------------------------------|
|    | 構 造   | コンクリートブロック造                      |
|    | 床 面 積 | 約9平方メートル                         |
| 8  | 所 在   | 砺波市小杉                            |
|    | 地 番   | 346番1                            |
|    | 地 目   | 宅地                               |
|    | 地 積   | 944.01平方メートル                     |
| 9  | 所 在   | 砺波市小杉                            |
|    | 地 番   | 355番1                            |
|    | 地 目   | 宅地                               |
|    | 地 積   | 951.92平方メートル                     |
| 10 | 所 在   | 砺波市小杉                            |
|    | 地 番   | 355番2                            |
|    | 地 目   | 宅地                               |
|    | 地 積   | 186.23平方メートル                     |
| 11 | 所 在   | 砺波市小杉 355番地2、355番1               |
|    | 家屋 番号 | 355番2                            |
|    | 種 類   | 倉庫                               |
|    | 構 造   | 土蔵造瓦葺2階建                         |
|    | 床 面 積 | 1階 28.98平方メートル<br>2階 16.56平方メートル |

## 物 件 目 録

(現況)

所 在 砺波市小杉356番地3

(附属建物)

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.28平方メートル  
2階 33.12平方メートル

(現況)

所 在 砺波市小杉355番地1

12 所 在 砺波市小杉 355番地1、346番地1、354番地、355番地2

家屋 番号 355番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根7階建

床 面 積 1階 336.42平方メートル  
2階 466.59平方メートル  
3階 339.48平方メートル  
4階 104.92平方メートル  
5階 103.14平方メートル  
6階 45.84平方メートル  
7階 16.76平方メートル

13 所 在 砺波市小杉

地 番 355番3

物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	212.00平方メートル
14	所 在	砺波市小杉
	地 番	356番3
	地 目	宅地
	地 積	170.16平方メートル
15	所 在	砺波市小杉 355番地3、356番地3
	家屋 番号	355番3
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 108.48平方メートル 2階 39.74平方メートル

令和4年(ケ)第34号  
令和5年 2月 7日受理  
令和5年12月19日提出

# 現況調査報告書

(物件1、4～15)

富山地方裁判所高岡支部

執行官 大塚 与士幸 (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

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 砺波市小杉   |
|   | 地 番   | 346番2   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 2237.54平方メートル                                 |
| 4 | 所 在   | 砺波市小杉   |
|   | 地 番   | 347番  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 563.00平方メートル                                  |
| 5 | 所 在   | 砺波市小杉   |
|   | 地 番   | 354番1   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 182.51平方メートル                                  |
| 6 | 所 在   | 砺波市小杉   |
|   | 地 番   | 356番2   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 789.84平方メートル                                  |
| 7 | 所 在   | 砺波市小杉 346番地2、346番地1、347番地、354番地、355番地1、356番地2 |
|   | 家屋 番号 | 346番2   |
|   | 種 類   | 店舗  |

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 871.35平方メートル  
 2階 461.53平方メートル

(附属建物)

<del>符</del>	<del>号</del>	<del>1</del>	
<del>種</del>	<del>類</del>	<del>ボイラー室</del>	現存しない
<del>構</del>	<del>造</del>	<del>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</del>	
<del>床</del>	<del>面</del>	<del>積</del>	<del>15.66平方メートル</del>
符	号	2	
種	類	物置	
構	造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床	面	積	24.84平方メートル
<del>符</del>	<del>号</del>	<del>3</del>	
<del>種</del>	<del>類</del>	<del>車庫</del>	現存しない
<del>構</del>	<del>造</del>	<del>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</del>	
<del>床</del>	<del>面</del>	<del>積</del>	<del>6.37平方メートル</del>

8 所 在 砺波市小杉  
 地 番 346番1  
 地 目 宅地  
 地 積 944.01平方メートル  
 9 所 在 砺波市小杉

物 件 目 録

- |    |        |                                  |
|----|--------|----------------------------------|
|    | 地 番    | 355番1                            |
|    | 地 目    | 宅地                               |
|    | 地 積    | 951.92平方メートル                     |
| 10 | 所 在    | 砺波市小杉                            |
|    | 地 番    | 355番2                            |
|    | 地 目    | 宅地                               |
|    | 地 積    | 186.23平方メートル                     |
| 11 | 所 在    | 砺波市小杉 355番地2、355番1               |
|    | 家屋 番号  | 355番2                            |
|    | 種 類    | 倉庫                               |
|    | 構 造    | 土蔵造瓦葺2階建                         |
|    | 床 面 積  | 1階 28.98平方メートル<br>2階 16.56平方メートル |
|    | (附属建物) |                                  |
|    | 符 号    | 4                                |
|    | 種 類    | 物置                               |
|    | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|    | 床 面 積  | 1階 62.28平方メートル<br>2階 33.12平方メートル |
| 12 | 所 在    | 砺波市小杉 355番地1、346番地1、354番地、355番地2 |

物 件 目 録

	家屋 番号	355番1
	種 類	旅館
	構 造	鉄骨造陸屋根7階建
	床 面 積	1階 336.42平方メートル 2階 466.59平方メートル 3階 339.48平方メートル 4階 104.92平方メートル 5階 103.14平方メートル 6階 45.84平方メートル 7階 16.76平方メートル
13	所 在	砺波市小杉
	地 番	355番3
	地 目	宅地
	地 積	212.00平方メートル
14	所 在	砺波市小杉
	地 番	356番3
	地 目	宅地
	地 積	170.16平方メートル
15	所 在	砺波市小杉 355番地3、356番地3
	家屋 番号	355番3
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 108.48平方メートル 2階 39.74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、4～6、8～10、13、14		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、4～6、8～10、13、14) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 )		
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件4を除く) <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
<b>建 物</b>	物件7		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物、附属建物符号2) <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号1及び符号3) <input checked="" type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：         滅失し現存しない		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 種類：燃料庫 <input type="checkbox"/> 構造：コンクリートブロック造 <input type="checkbox"/> 床面積：約9平方メートル	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗(空き家) として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 <input type="checkbox"/> 保管開始日	支 部 令和 年( )第 号 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
<b>土 地</b>	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
<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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 として使用している <input type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	主である建物の所在: 砺波市小杉356番地3 附属建物符号4の所在: 砺波市小杉355番地1
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
<b>土 地</b>	物件														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
<b>建 物</b>	物件12														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 旅館(空き家) として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
<b>土地</b>	物件														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
<b>建物</b>	物件15														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 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



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span> (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件7及び物件12の各建物は、令和元年夏頃まで「となみ矢形舟」という名称の店舗、旅館を個人で営業して使用していました。営業をやめた後は、空き店舗、旅館の状態となっています。</li> <li>2 物件15の建物には、私と妻の二人が住まいしており、物件11の建物は、家の物置として使用しています。</li> <li>3 物件7の建物は、亡父が昭和58年に建築したものであり、平成5年に一部を取り壊して増築し、現在の間取りとなっています。その後の増改築等はありません。</li> <li>4 物件7の建物について、全面的な改装はありませんが、リフォーム等を数回行っていきます。</li> <li>5 物件7の建物の附属建物符号1のボイラー室は、時期は覚えていませんが既に取り壊しています。同符号3の車庫は、もとはポンプ小屋だったものであり、既に取り壊しており、現在、基礎部分しか残っていません。</li> <li>6 物件12の建物の北東側にある燃料庫（未登記附属建物）は、正確な時期は覚えていませんが、私が設置したものです。</li> <li>7 物件12の建物は、平成10年に建築したものであり、その後の増改築等はありません。</li> <li>8 物件12の建物について、改装、リフォーム等はありませんが、一部の内壁クロスを貼り替えています。なお、1階部分は造作を中断したままの状態となっています。</li> <li>9 物件7及び物件12の各建物について、雨漏り等が複数の箇所において見られます。ボイラー、厨房、エレベーター等の設備等は、営業をやる直前まで稼働していましたが、現在、稼働するかは分かりません。なお、浴室のお湯は、井戸水を沸かして使用していました。</li> <li>10 物件7及び物件12の各建物について、消防署から消火器が交換されていないなどの指導、指摘を受けていたと思います。</li> <li>11 物件11の建物は、亡祖父が建築したのですが、建築時期等は分かりません。主である建物（倉庫）は、物件12の建物を新築する際、現在の場所に曳き家しています。</li> <li>12 物件15の建物の新築後、増改築、改装等はなく、屋根、外壁、水回り等のリフォームもありません。</li> <li>13 物件15の建物について、現在、雨漏り等の不具合は特にありません。</li> <li>14 物件15の建物について、動物飼育はありません。</li> <li>15 本件各建物の新築時における建物所有者と、各建物の敷地の所有者は、必ずしも同一人ではありませんが、親子等の親族関係にあったので、土地使用料等の授受等はありませんでした。</li> <li>16 隣接地との境界に関するトラブルはありません。</li> </ol> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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 本件物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。  
 本件物件は、以前、「となみ矢形舟」という名称で営業されていた食事処・旅館及び経営者の居宅である。  
 本件各土地は、物件7の建物（店舗）、同附属建物符号2（物置）、同未登記附属建物（燃料庫）、物件11の建物（倉庫）、同附属建物符号4（物置）、物件12の建物（旅館）及び物件15の建物（居宅）の敷地として利用されているほか、北側付近及び北東側付近に仮設建物、変電設備が設置され、北東側付近に廃小型船舶、廃タイヤ、トラックの荷台等が置かれており、物件7の建物の浴室付近にポンプ室（朽廃）が、南西側付近にコンテナ物置（コインランドリー）が設置されるなどしており、西側付近は来客者用の駐車スペースとなっている。
- 2 本件各土地の範囲について、北東側付近から北西側付近にかけては水路、側溝、県道、南西端付近は水路（暗渠）、側溝、県道、南側は農地であり、北西側付近の一部にコンクリート壁が、南西側付近に樹木が植栽されるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。  
 なお、西側隣接地（砺波市小杉346番3（物件2）及び同346番4（物件3））との境界付近は雑草等が繁茂し、一部はコンクリート舗装されるなどし、いずれも境界標等の存在を確認することができないため、両土地との境界について、現況は不明確となっている。  
 また、物件6、物件10及び物件14の各土地の公図、地積測量図等の形状及び現況からすると、南側隣接地（砺波市小杉356番1）の北東側部分の一部には樹木が植栽されるなどし、北西側部分の一部は南西側県道からの進入路の一部としてそれぞれ使用されている可能性が高いと思われる。
- 3 物件7の建物の北東側付近にNTT西日本「小杉二分3R1」の電柱番号札が取り付けられた電柱1本が設置されている。西日本電信電話株式会社富山支店からの回答によると、同電柱は、同会社所有の電柱ではないとのことであった。
- 4 本件各建物の占有者、占有関係については、所有者の陳述及び建物内の状況から、本報告書5枚目ないし8枚目記載のとおり認められた。
- 5 物件12の建物の6階部分及び7階部分にソフトバンク株式会社の所有する通信設備が設置されている。同会社の建物利用権原について、同会社エリア建設本部業務ソリューション部からの回答によると、次のとおりである。  
 貸借関係：賃貸借  
 貸主：所有者  
 期間：平成19年4月1日から平成29年3月31日までの10年間（但し、期間満了の12か月前までに、双方いずれからも特段の意思表示がないときは、同一条件にて更新されたものとみなされる。その後の期間満了時についても同様。）  
 金額：月36,000円（毎月末日限り翌月分を支払）  
 支払状況：令和5年3月31日に令和5年4月分を支払済
- 6 本件各建物の立入調査時における状況は、次のとおりであり、添付の各間取図中に「不立入」と表示された部分については、施錠等により、立ち入ることができなかった。  
 (1) 物件7の建物（店舗）について、1階の西側玄関付近の天井板に水シミ跡、床に水溜まり等が、北西側店舗の天井板に水シミ跡、損傷等が、厨房の天井板にカビ跡、汚損、南側階段付近の天井板に損傷、水シミ跡等が認められたほか、天井板の損傷、水シミ跡、天井クロスの剥がれ、内壁クロスに亀裂、汚損等が多数確認された。  
 本建物内には、厨房器具、飲食店舗用の備品什器、食器類、テレビ、座卓、布団類等の動産

(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

類が多数残置されている。

附属建物符号2（物置）について、屋根及び外壁の損傷により、建物内部が露出した状態となっているほか、内壁板の損傷等が認められるなど、朽廃した建物であると認められた。

本建物内には、工具類、食器類等の動産類が多数残置されているほか、建物付近に冷凍庫様のものが置かれている。

未登記附属建物（燃料庫）について、屋根板の錆び、外壁の汚損が認められた。なお、施錠されていたため、立ち入ることができなかった。

- (2) 物件11の建物（倉庫）について、外壁板及び外壁の損傷が認められた。

本建物内には、自転車、タイヤ、農機具類等の動産類が置かれている。

附属建物符号4（物置）について、外壁板の錆び等が認められた。

本建物内には、農機具類、工具類等の動産類が多数残置されている。

- (3) 物件12の建物（旅館）について、1階のホール付近、階段付近等の内壁クロスにカビ跡、亀裂、汚損、内壁にカビ跡、汚損等が、2階の渡り廊下の内壁に損傷、内壁クロスに剥がれ等が、4階及び5階の各ロッカー室の天井に吹付け材の崩落等が、5階及び6階の各階段付近の天井板及び内壁にカビ跡等がそれぞれ認められたほか、天井板の水シミ跡、内壁クロスの汚損等が多数確認された。

本建物内には、タンス類、整理棚類、机、椅子、玩具類、冷蔵庫等の備品什器類、食器類、テレビ、座卓、布団類等の動産類が多数残置されている。

- (4) 物件15の建物（居宅）について、1階のキッチンに床板の沈込みが、2階の和室の天井に水シミ跡がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの亀裂、汚損、浴室内の壁にカビ跡等が確認された。

- 7 物件7の建物の1階の浴室・脱衣室の天井裏、デッキ裏等に吹き付材の使用が確認され、新築年、構造等からアスベストの可能性があったため、専門機関により、サンプル採取、分析調査を行ったところ、アスベストの使用は確認されなかった（評価書添付の石綿障害予防規則第3条第2項に基づく事前調査における石綿分析結果報告書（証明書）を参照）。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

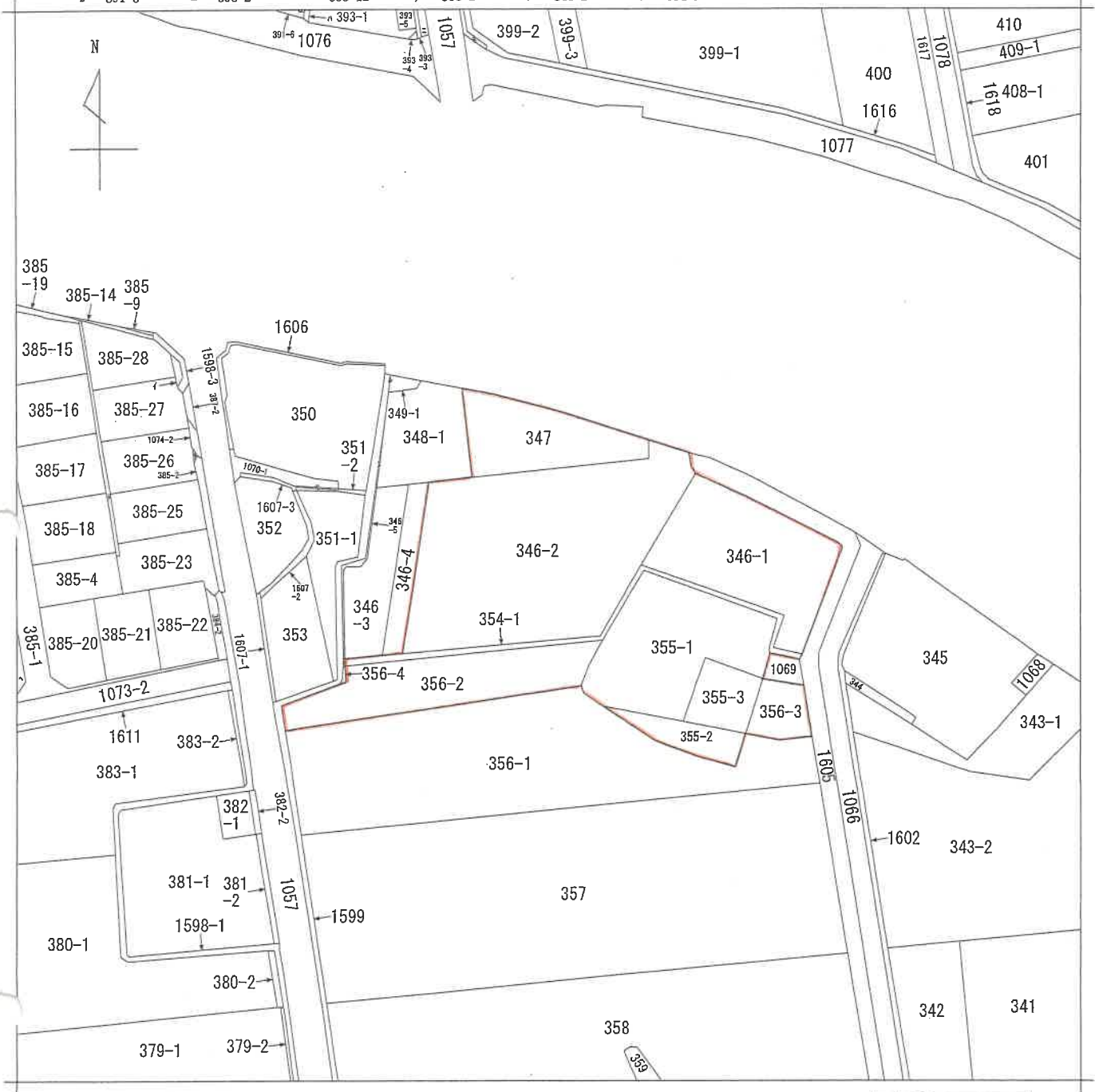
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年2月8日(水) 10:15-10:25	砺波市役所	家屋見取図の取寄せ
5年2月8日(水) 10:40-10:50	富山地方法務局砺波支局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書の取寄せ
5年2月8日(水) 11:20-11:40	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
5年2月13日(月) 11:00-11:05	物件所在地(所有者宅)	所有者から設計図書を借用
5年3月13日(月) 13:00-16:30	物件所在地	立入調査(物件7(主である建物)、物件12及び物件15)、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
5年3月24日(金) : - :	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社高岡配電部、西日本電信電話株式会社富山支店及びソフトバンク株式会社エリア建設本部各宛て照会書送付(返送用切手添付)
5年4月6日(木) 12:00-13:00	物件所在地	立入調査(物件7(附属建物符号2)、物件11)、写真撮影 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

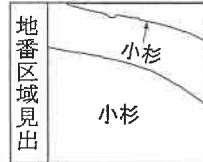
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1、4~6、8~10、13、14

イ 388-4    ハ 1614-2    ホ 1615    ト 385-24    リ 1070-2    ネ 349-2  
 391-3    ニ 393-2    ヘ 385-12    チ 386-2    ヌ 348-2    ノ 354-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	砺波市小杉			地番	346番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は番号は記号	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)	昭和50年4月16日		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和5年2月8日  
 富山地方務局砺波支局  
 登記官

請求番号：2-1  
 (1/1)

(13枚目)

公用

登記年月日：昭和58年2月24日

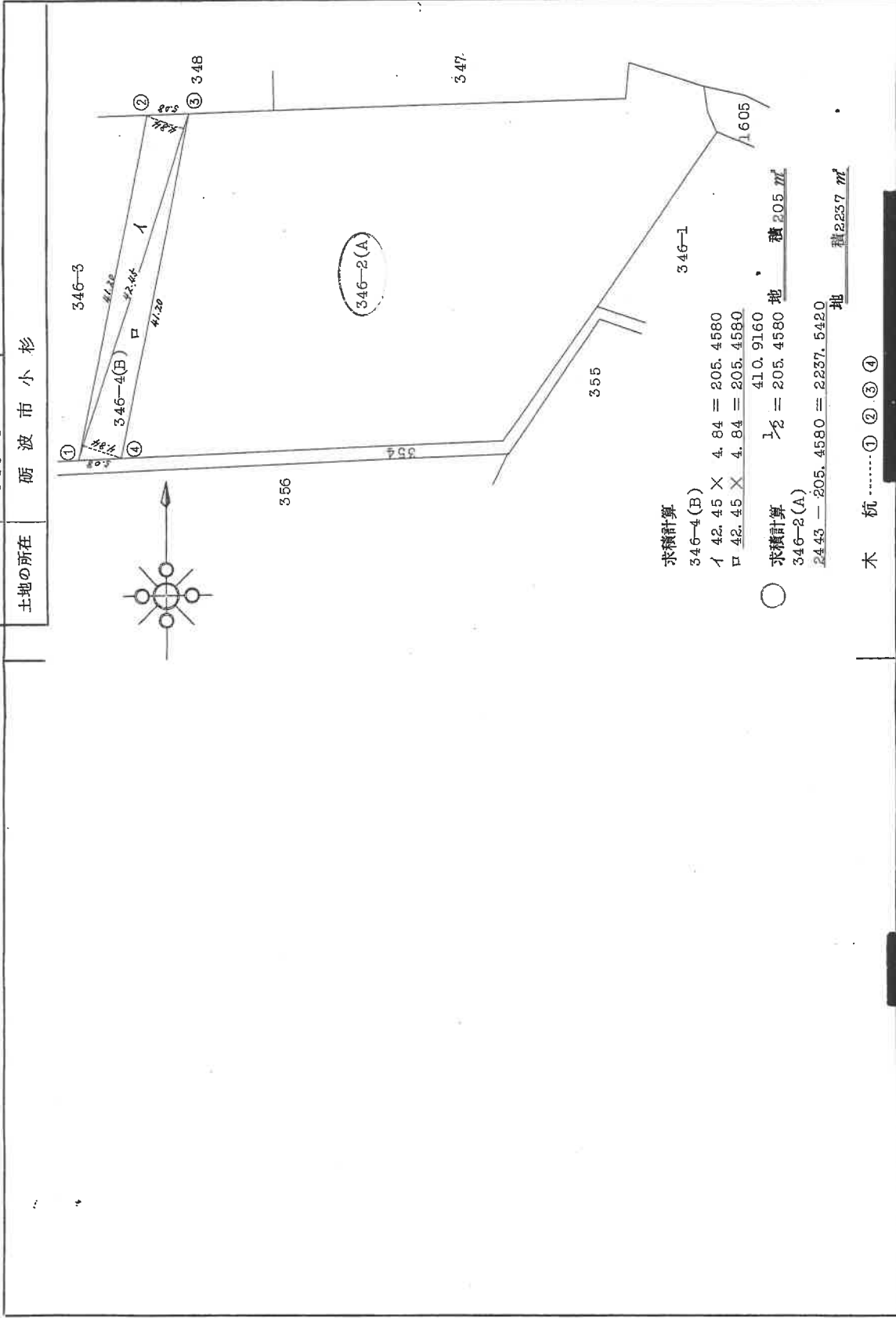
0006486

地番  
346-2  
346-4

土地の所在  
砺波市小杉

地積測量図

物件 1



求積計算

346-4(B)

$42.45 \times 4.84 = 205.4580$

$42.84 \times 4.84 = 205.4580$

$41.0 \times 9160 = 375560$

$205.4580 \times 2 = 410.9160$

$205.4580 \times 2 = 410.9160$

$2237.5420 \times 2 = 4475.0840$

$410.9160 + 410.9160 + 4475.0840 = 5296.9160$

$5296.9160 - 410.9160 = 4886.0000$

$4886.0000 - 410.9160 = 4475.0840$

$4475.0840 - 410.9160 = 4064.1680$

$4064.1680 - 410.9160 = 3653.2520$

$3653.2520 - 410.9160 = 3242.3360$

$3242.3360 - 410.9160 = 2831.4200$

木杭.....①②③④

作製者

土地家屋調査士

(昭和58年2月8日作成)

申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

昭和58年2月24日登記

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年2月8日

富山地方事務局 砺波支局

登記官

公用

(14枚組)

請求番号：3-2

登記年月日：平成12年10月5日

公用

令和5年2月8日

富山地方建設局 砺波支局

登記官

0006491

新354

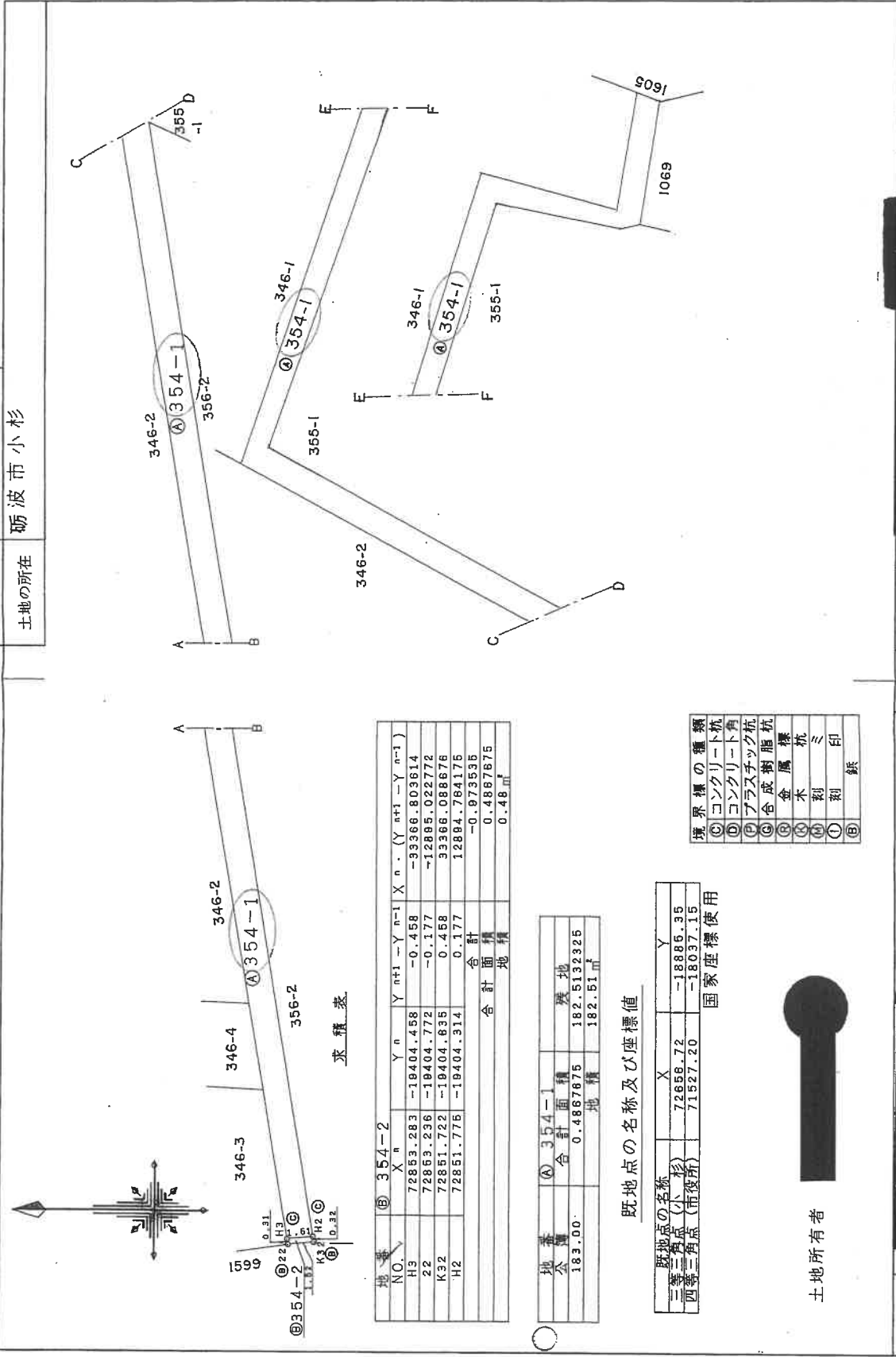
354-2-1

砺波市小杉

地番

土地の所在

地積測量図



物件 5

平成12年10月5日登記

縮尺 1/250

委託者

(平成12年 8 月 4 日作製)

製作者

地番	NO.	X <sup>n</sup>	Y <sup>n</sup>	Y <sup>nt+1</sup> - Y <sup>n-1</sup>	X <sup>n-1</sup>	Y <sup>n-1</sup> - Y <sup>n-1</sup>
354-2	H3	72853.283	-19404.458	-0.458	-33366.803614	
	22	72853.236	-19404.772	-0.177	-12885.022772	
	K92	72851.722	-19404.635	0.458	33366.086676	
	H2	72851.776	-19404.914	0.177	12884.764176	
			合計		-0.973535	
			合計		0.4867675	
			合計		0.48	

地番	NO.	X <sup>n</sup>	Y <sup>n</sup>
354-1	H3	72656.72	-18886.35
	合計	0.4867675	182.513225
	合計	182.51	182.51

既地点の名称及び座標値

既地点の名称	X	Y
三等三角点(小杉)	72656.72	-18886.35
四等三角点(市役所)	71527.20	-18037.15

境界線の種類	種類
コンクリート杭	③
コンクリート角	④
プラスチック杭	⑤
合成樹脂杭	⑥
金属杭	⑦
木杭	⑧
刻ミ	⑨
刻印	⑩
鉄	⑪

A4判に縮小

請求番号：3-4

(15枚目)

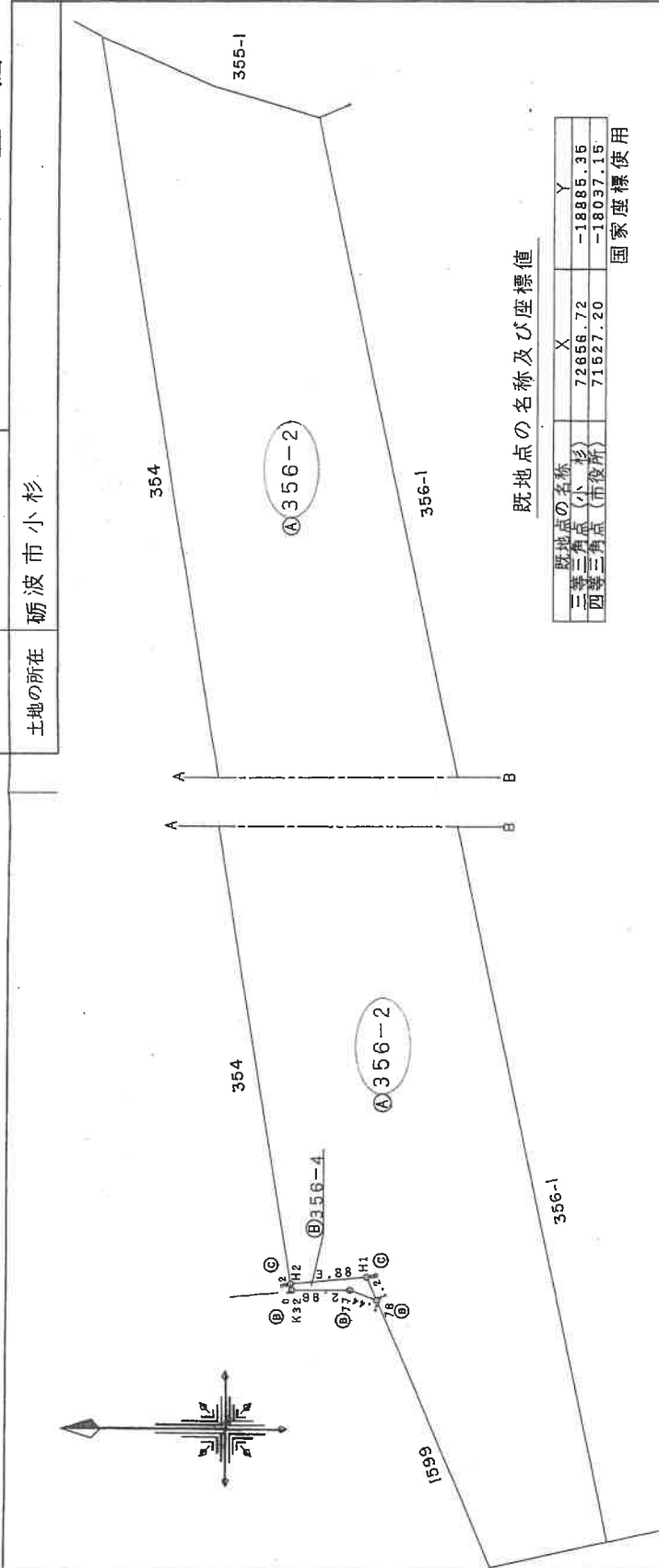
登記年月日：平成12年10月5日

0006496

地積測量図

地番 356-4、-2

土地の所在 砺波市小杉



既地点の名称及び座標値

既地点の名称	X	Y
二等角点(小杉)	72856.72	-18885.36
四等三角点(市役所)	71627.20	-18037.15

国家座標使用

求積表

地番	X <sup>n</sup>	Y <sup>n</sup>	Y <sup>n+1</sup> -Y <sup>n-1</sup>	X <sup>n+1</sup> -X <sup>n-1</sup>	(Y <sup>n+1</sup> -Y <sup>n-1</sup> )(X <sup>n+1</sup> -X <sup>n-1</sup> )
③356-4					
H2	72851.775	-19404.314	-0.891	-50340.576525	
K32	72851.722	-19404.635	-0.299	-21782.684878	
77	72848.761	-19404.613	-0.487	-35477.346607	
76	72847.405	-19405.122	0.669	48734.913945	
H1	72847.913	-19403.944	0.808	58861.113704	
合計				-4.560361	
合計面積				2.2801805	

地番	合計面積	地積
④356-2	2.2801805	789.8493695
792.12855		789.84

境界線の種類	種類
①	コンクリート杭
②	コンクリート杭
③	合成樹脂杭
④	金鳳標杭
⑤	金鳳標杭
⑥	金鳳標杭
⑦	金鳳標杭
⑧	金鳳標杭
⑨	金鳳標杭
⑩	金鳳標杭
⑪	金鳳標杭
⑫	金鳳標杭
⑬	金鳳標杭
⑭	金鳳標杭
⑮	金鳳標杭
⑯	金鳳標杭
⑰	金鳳標杭
⑱	金鳳標杭
⑲	金鳳標杭
⑳	金鳳標杭
㉑	金鳳標杭
㉒	金鳳標杭
㉓	金鳳標杭
㉔	金鳳標杭
㉕	金鳳標杭
㉖	金鳳標杭
㉗	金鳳標杭
㉘	金鳳標杭
㉙	金鳳標杭
㉚	金鳳標杭
㉛	金鳳標杭
㉜	金鳳標杭
㉝	金鳳標杭
㉞	金鳳標杭
㉟	金鳳標杭
㊱	金鳳標杭
㊲	金鳳標杭
㊳	金鳳標杭
㊴	金鳳標杭
㊵	金鳳標杭
㊶	金鳳標杭
㊷	金鳳標杭
㊸	金鳳標杭
㊹	金鳳標杭
㊺	金鳳標杭
㊻	金鳳標杭
㊼	金鳳標杭
㊽	金鳳標杭
㊾	金鳳標杭
㊿	金鳳標杭

土地所有者

作製者	嘱託者	縮尺
		1/250

(平成12年8月4日作製)

A4判に縮小

物件 6

平成 12 年 8 月 5 日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和 5 年 2 月 8 日

富山地方技術局 砺波支局

登記官

公用

(1.6枚目)

請求番号：3-5



物件 8

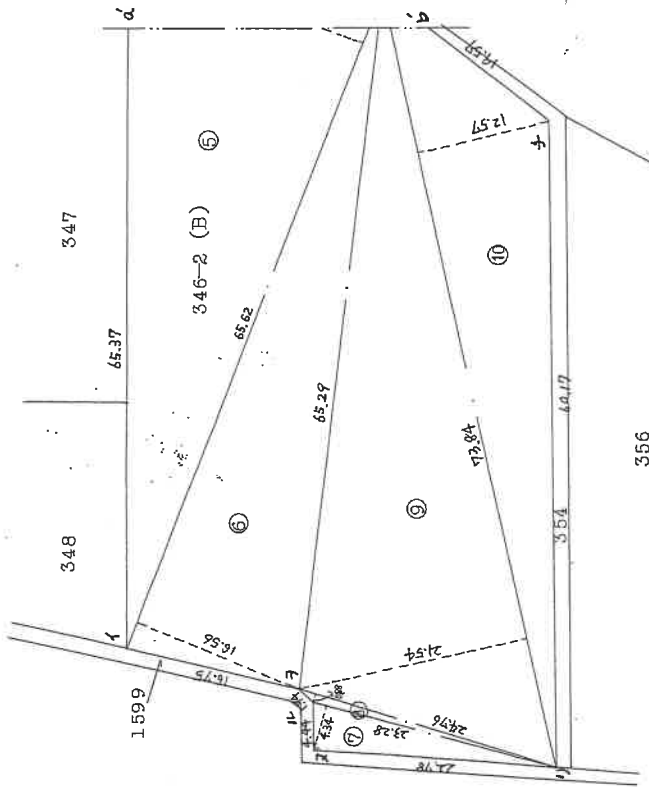
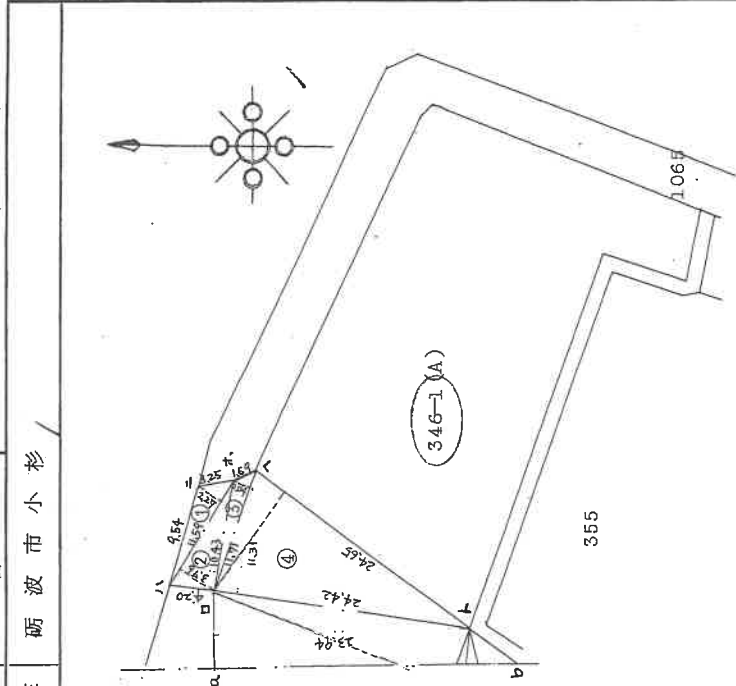
登記年月日：昭和58年1月5日

0006484

前 346

地積測量図

地番	346番1 / 346番2
土地の所在	砺波市小杉



346-2 (B) 求積計算

- ① 11.59 × 2.27 = 26.3093
- ② 11.59 × 3.76 = 43.5784
- ③ 11.71 × 1.04 = 12.1784
- ④ 24.65 × 11.31 = 278.7915
- ⑤ 65.62 × 23.94 = 1570.9428
- ⑥ 65.62 × 16.56 = 1086.6672
- ⑦ 23.28 × 4.34 = 101.0352
- ⑧ 24.76 × 0.88 = 21.7888
- ⑨ 73.84 × 21.54 = 1590.5136
- ⑩ 73.84 × 12.57 = 928.1688

境界標の種類	筆界
コンクリート杭	イチヌルヲ
木杭	ロハニホハト
	リ

346-1 (A)

3774 - 2829.987 = 944.013

地積 2829 ㎡  
地積 944 ㎡

A4判に縮小

作製者	申請人	縮尺	1 / 500
		地積	944 ㎡

(昭和57年12月27日作製)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

昭和56年 月 日 登記

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年2月8日 富山地方裁判所砺波支局 登記官

(17枚目)

請求番号：3-1



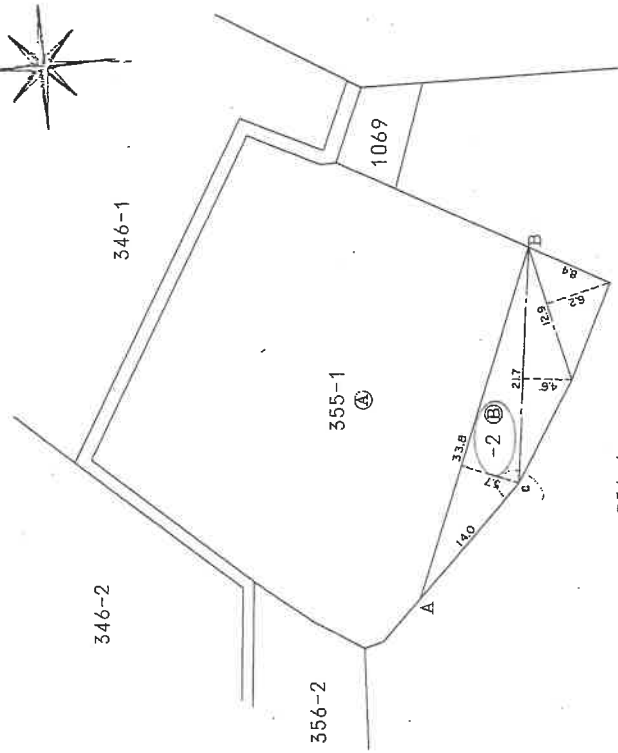
物件 10

地積図

前 355

地番	355番2、-1
土地の所在	砺波市小杉

㊦面積計算  
 $12.9 \times 6.2 = 79.98$   
 $21.7 \times 4.6 = 99.82$   
 $33.8 \times 5.7 = 192.66$   
 $\frac{372.46}{1/2} = 186.23 \text{ m}^2$



㊦面積計算  
 $1350.15 \text{ m}^2 - 186.23 \text{ m}^2 = 1163.92 \text{ m}^2$

境界標の種類  
 A点・B点 = プラスチックグイ  
 C点 = コンクリートグイ

縮尺 1/500m

申請人

昭和62年7月 日登記

0006492

(昭和62年1月20日作成)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

作製者

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年2月8日

富山地方建設局 砺波支局

登記官

公用

(1-9 枚目)

請求番号: 3-8

登記年月日：昭和62年2月2日

0006495

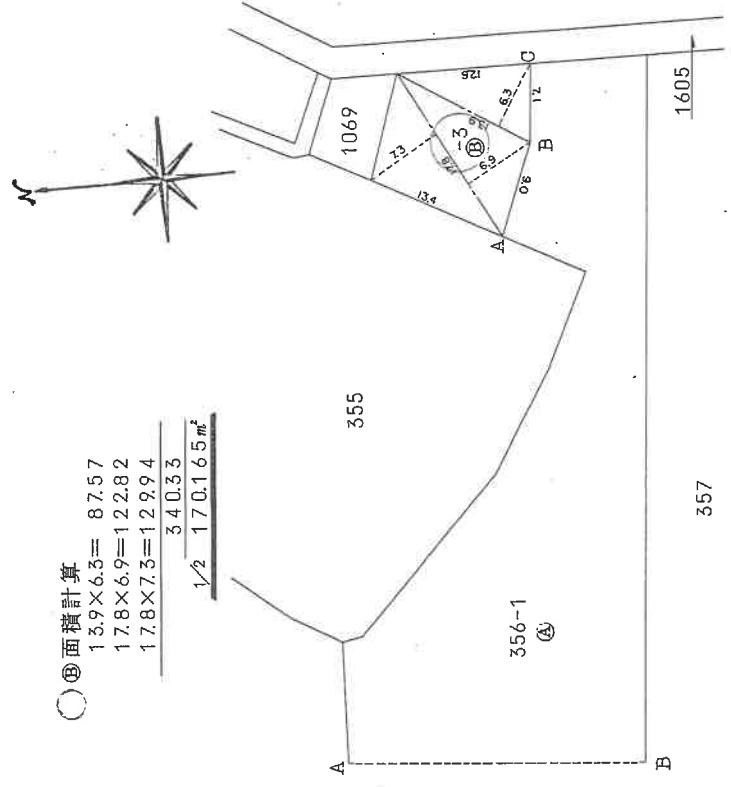
地積測量図

地番	356番3-1
土地の所在	砺波市小杉

㊦面積計算  
 $13.9 \times 6.3 = 87.57$   
 $17.8 \times 6.9 = 122.82$   
 $17.8 \times 7.3 = 129.94$   


---

 $340.33$   
 $\frac{1}{2} \underline{170.165 \text{ m}^2}$



㊦面積計算  
 $2750 \text{ m}^2 - 170.165 \text{ m}^2 = \underline{2579.835 \text{ m}^2}$

境界標の種類  
 A点・B点・C点=プラスチックイ

A4判に縮小

作製者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500m

(昭和62年1月20日作成)

(富山県土地家屋調査士会印)

昭和62年 1 月 20 日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年2月8日 富山地方建設局 砺波支局

登記官

登記年月日：平成5年3月1日


公用

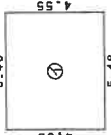
# 302498 各階平面図


# 建物図面

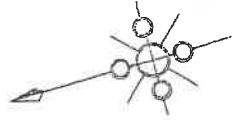
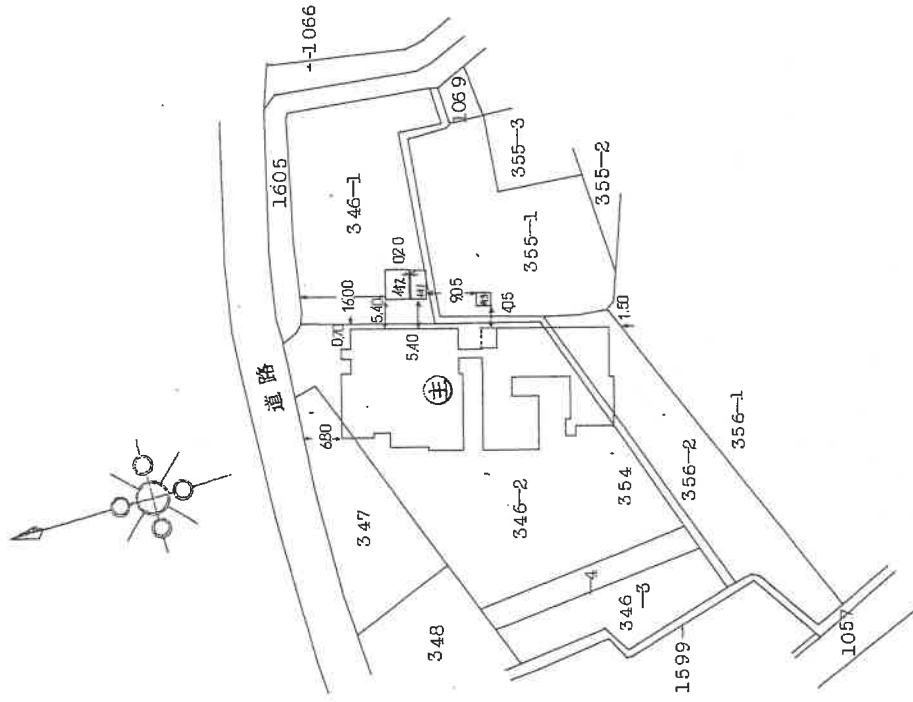
1/2

家屋番号	346番2
建物の所在	砺波市小杉 346番地1 347番地 348番地1 349番地1 350番地1 351番地1 352番地1 353番地1 354番地1 355番地1 356番地1

附属建物(符1)  

 $5.40 \times 2.90 = 15.6600$   
 求積差  
 床面積 15.66m<sup>2</sup>

附属建物(符2)  

 $5.46 \times 4.55 = 24.8430$   
 求積差  
 床面積 24.84m<sup>2</sup>

附属建物(符3)  

 $2.45 \times 2.60 = 6.3700$   
 求積差  
 床面積 6.37m<sup>2</sup>



物件7

平成五年参月参日

申請人  縮尺 1/1000

縮尺 1/250

作製者  3日作製  
 士 地 家 屋 調 査 士 会 調 査 士

(高山県土地家屋調査士会用品)

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年2月8日

高山地方務局 砺波支局

登記官

(21枚目)

請求番号：2-2

登記年月日：平成5年3月1日

公用

# 302499 各階平面図

## 建各

## 面図

家屋番号 346番2

建物の所在

346番地2 砺波市小杉  
346番地1 347番地  
355番地1 356番地2

物件7

平成五年参月参日

主たる建物 2階

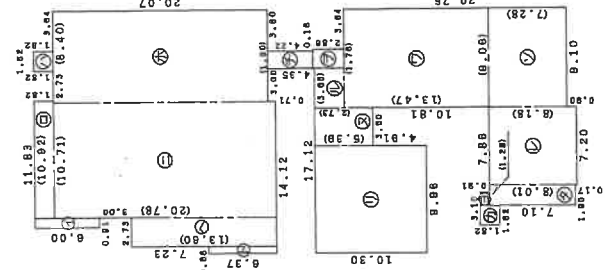
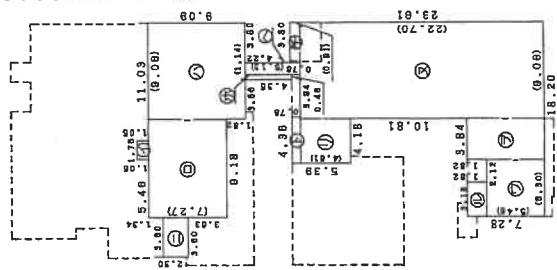
求積表	
①	1.75 x 1.05 = 1.8375
②	9.18 x 7.27 = 66.7386
③	3.60 x 2.30 = 8.2800
④	0.48 x 4.35 = 2.0010
⑤	1.14 x 5.13 = 5.8482
⑥	4.38 x 0.78 = 3.4008
⑦	3.80 x 0.91 = 3.4580
⑧	4.18 x 4.91 = 20.5288
⑨	9.08 x 22.70 = 205.6820
⑩	3.18 x 1.82 = 5.7876
⑪	3.84 x 7.28 = 27.8552
⑫	5.30 x 5.48 = 28.8390
計	461.5321

床面積 461.53㎡

主たる建物 1階

求積表	
⑬	0.91 x 8.00 = 7.2800
⑭	10.92 x 1.82 = 19.8744
⑮	1.82 x 1.82 = 3.3124
⑯	10.71 x 20.78 = 222.5538
⑰	8.40 x 20.07 = 168.5880
⑱	2.73 x 13.60 = 37.1280
⑲	0.68 x 6.97 = 4.7316
⑳	1.80 x 4.22 = 7.5960
㉑	9.98 x 10.30 = 102.5880
㉒	3.50 x 5.39 = 18.8650
㉓	3.68 x 2.73 = 10.0464
㉔	1.78 x 2.86 = 5.0936
㉕	9.08 x 13.47 = 122.0382
㉖	1.82 x 1.82 = 3.3124
㉗	1.26 x 0.91 = 1.1448
㉘	1.90 x 8.01 = 15.2190
㉙	7.20 x 9.18 = 66.0960
㉚	8.10 x 7.28 = 59.1720
計	871.3570

床面積 871.35㎡



A4判に縮小

作製者

23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品)

請求番号：2-2

(22枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年2月8日

富山地方方法務局砺波支局

登記官

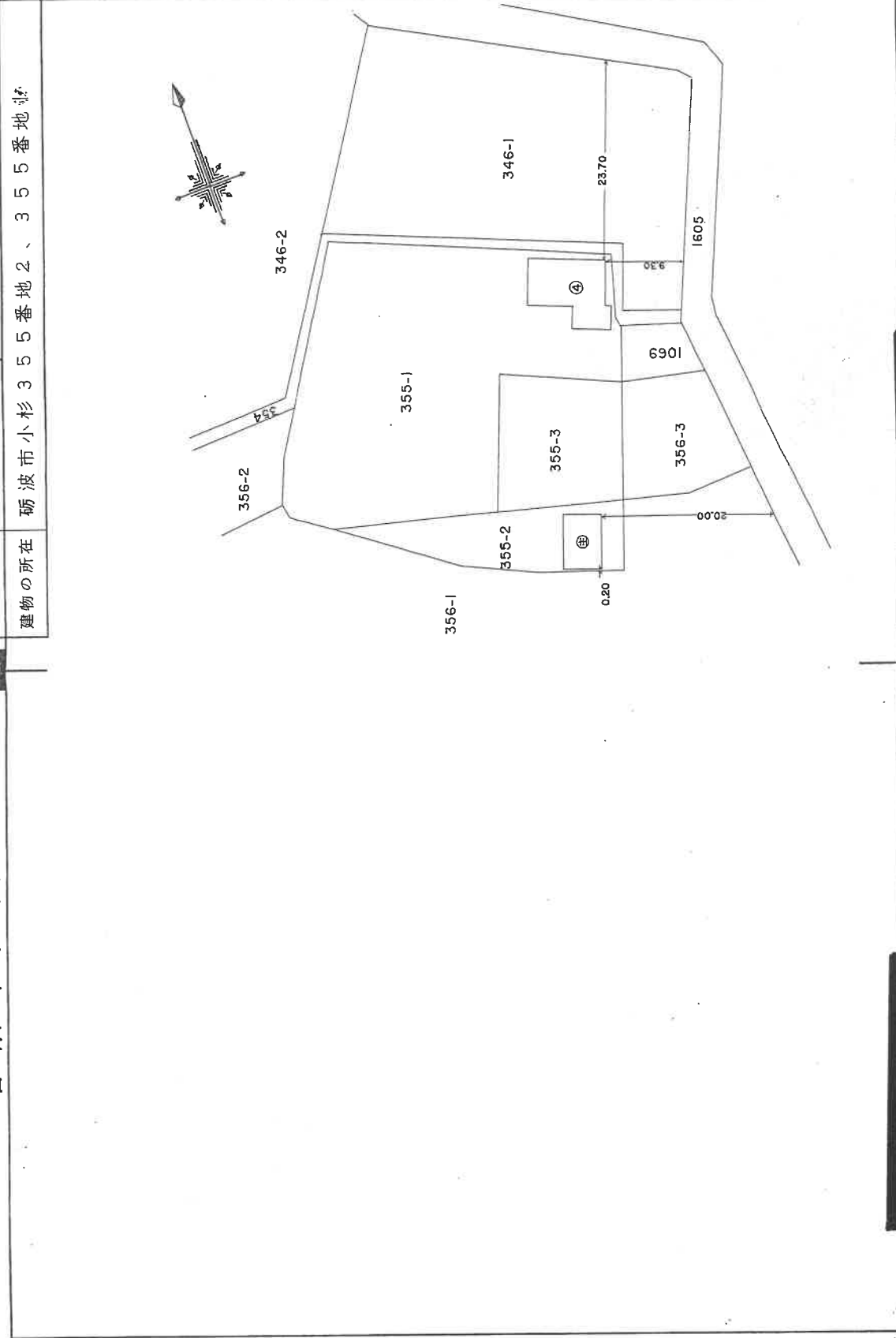
登記年月日：平成10年3月13日

302504

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号	355番2
建物の所在	砺波市小杉355番地2、355番地3



物件 11

平成10年3月13日登記

作製者	申請人	縮尺	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/500	1/500

2月24日作製

(富山県土地家屋調査士会用品)

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年2月8日

富山地方支務局 砺波支局

登記官

登記年月日：平成10年3月13日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和5年2月8日 富山地方建設局砺波支局 登記官

(24枚目)

請求番号：2-3

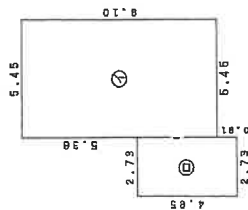
# 302505 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 355番2

建物の所在 砺波市小杉355番地2、355番地1

附属建物 (符4) 1階

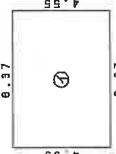


求積表

④ 5.45 x 9.10 = 49.6950  
 ⑤ 2.73 x 4.93 = 12.8945  
 ⑥ 62.2895

床面積 62.28㎡

主たる建物 1階

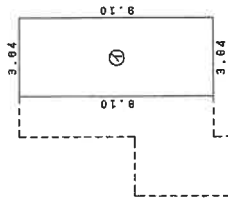


求積表

④ 6.37 x 4.65 = 28.9835

床面積 28.98㎡

附属建物 (符4) 2階

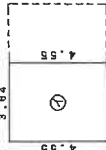


求積表

④ 3.64 x 9.10 = 33.1240

床面積 33.12㎡

主たる建物 2階



求積表

④ 3.64 x 4.55 = 16.5820

床面積 16.58㎡

A4判に縮小

作製者

2月24日(作製)

縮尺 1/250

申請人

(被相続人)

縮尺 1/250

平成〇年〇月〇日登録

(富山県土地家屋調査士会印紙)

(2/2)



登記年月日：平成10年3月24日

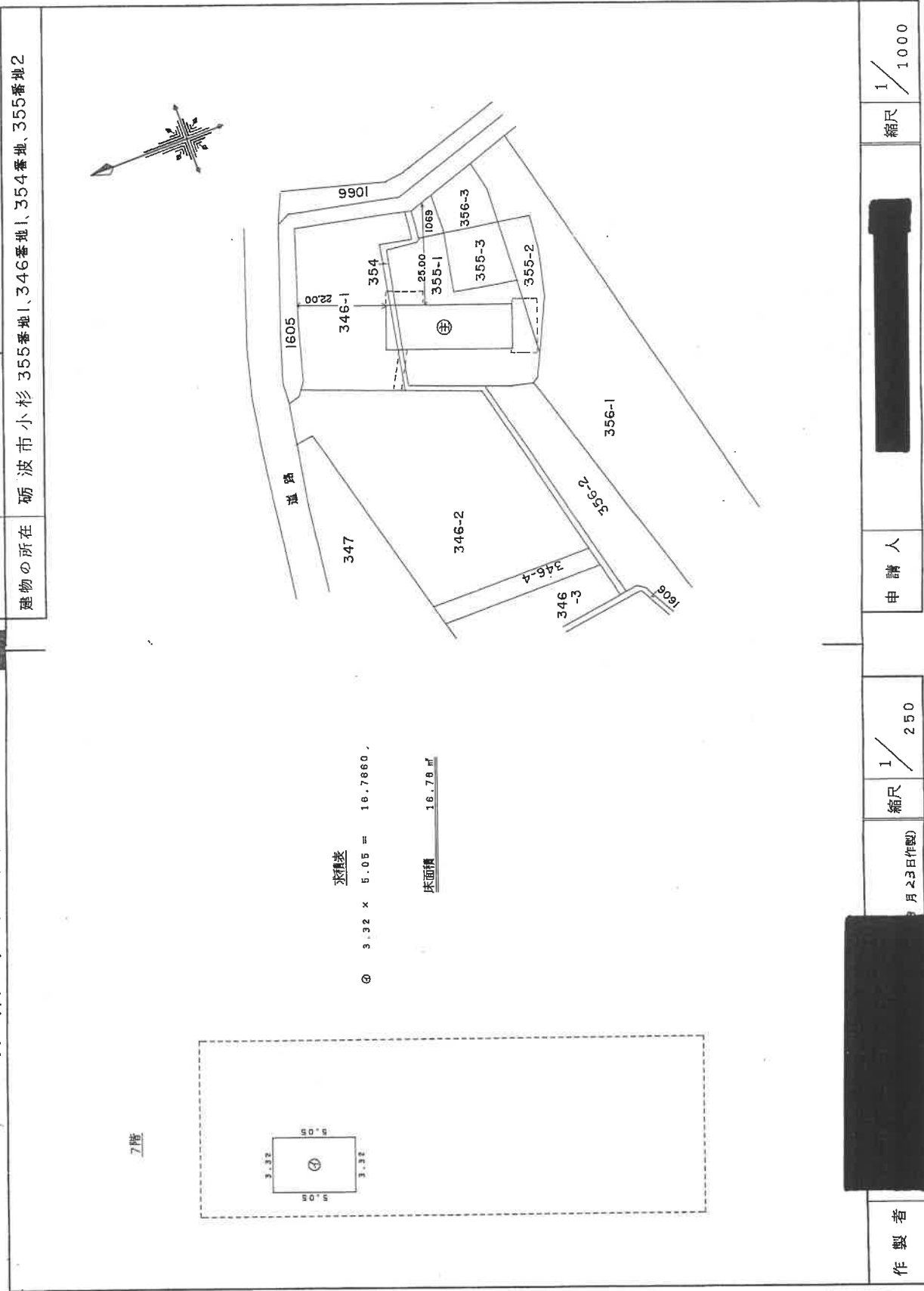
302500

各階平面図

建物図面

家屋番号 355番1

建物の所在 砺波市小杉 355番地1、346番地1、354番地、355番地2



A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

物件 12

平成 〇 年 〇 月 〇 日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和 5 年 2 月 8 日

富山地方税务局砺波支局

登記簿

(25 枚目)



登記年月日：平成10年3月24日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年2月8日 富山地方務局砺波支局 登記官

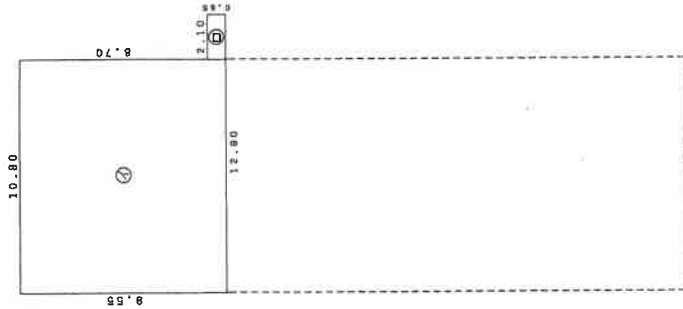
302502

各階平面図

家屋番号 355番1

建物の所在 砺波市小杉 355番地1、346番地1、354番地、355番地2

4階

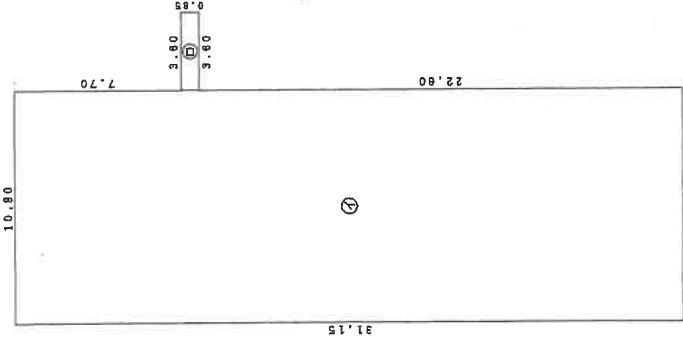


求積表

④ 10.80 × 8.55 = 103.1400  
⑤ 2.10 × 0.85 = 1.7850  
計 104.9250

床面積 104.92 m<sup>2</sup>

3階



求積表

④ 10.80 × 31.15 = 336.4200  
⑤ 3.60 × 0.85 = 3.0600  
計 339.4800

床面積 339.48 m<sup>2</sup>

作製者

9月23日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用紙)

(3/4)

請求番号：2-4

物件 12

平成〇年〇月〇日登記

4-3

建物図面  
各階平面図

登記年月日：平成10年3月24日

302503

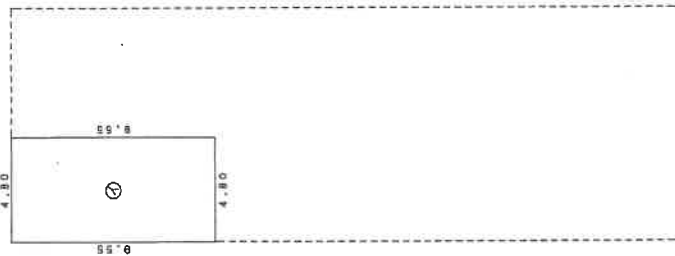
各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 355番1

建物の所在 砺波市小杉 355番地1、346番地1、354番地、355番地2

6階

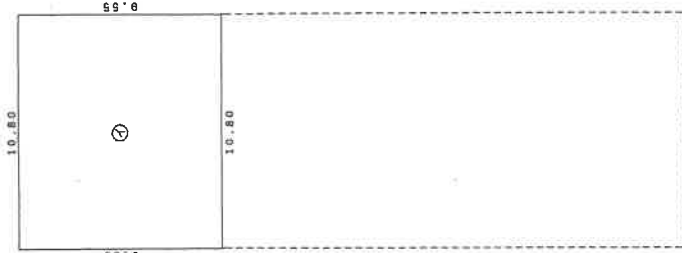


求積差

①  $4.80 \times 9.55 = 45.8400$

床面積  $45.84 \text{ m}^2$

5階



求積差

②  $10.80 \times 9.55 = 103.1400$

床面積  $103.14 \text{ m}^2$

A4用紙に縮小

製作者

3月23日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

物件 12

平成 〇 年 〇 月 〇 日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年2月8日

富山地方事務所 砺波支局

登記官

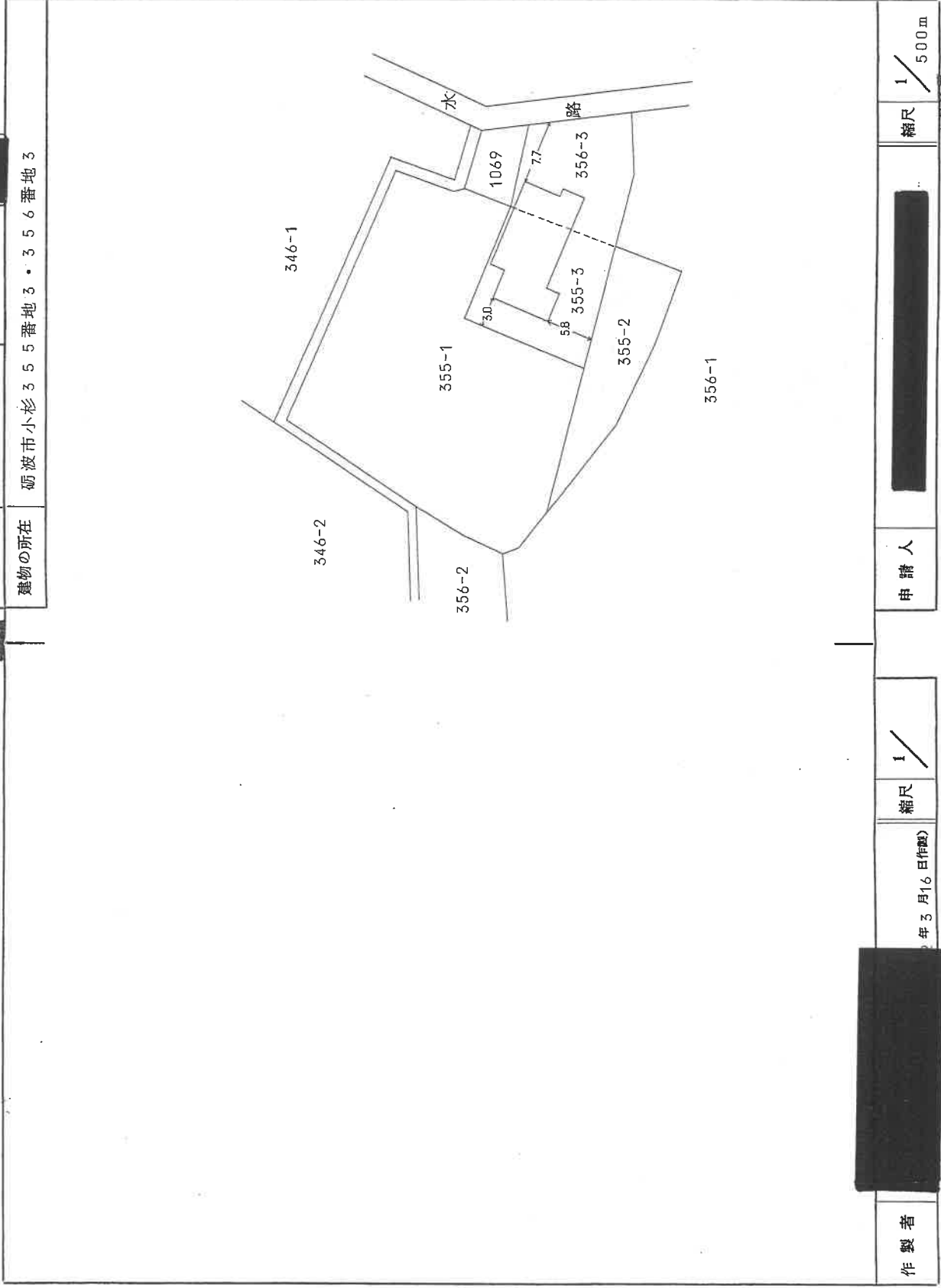
登記年月日：昭和62年3月16日

# 302506 各階平面図

## 建物各階平面図

家屋番号 355番3

建物の所在 砺波市小杉355番地3・356番地3



物件 15

作製者

縮尺 1/500m

申請人

縮尺 1/500m

昭和62年3月16日(作製)  
(富山県土地家屋調査士会用品)

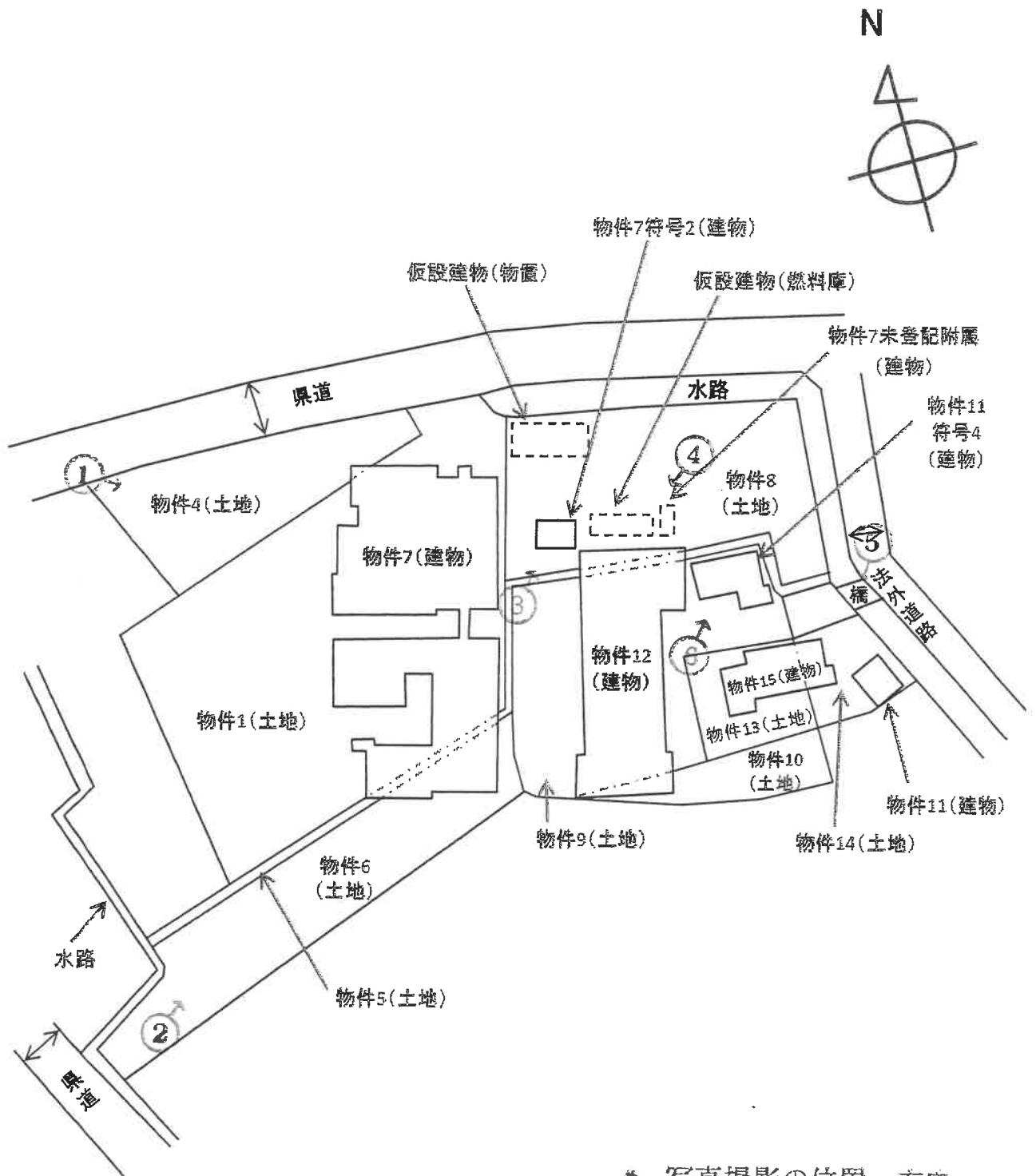
昭和62年3月16日(登記)

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年2月8日 富山地方支務局 砺波支局

登記証

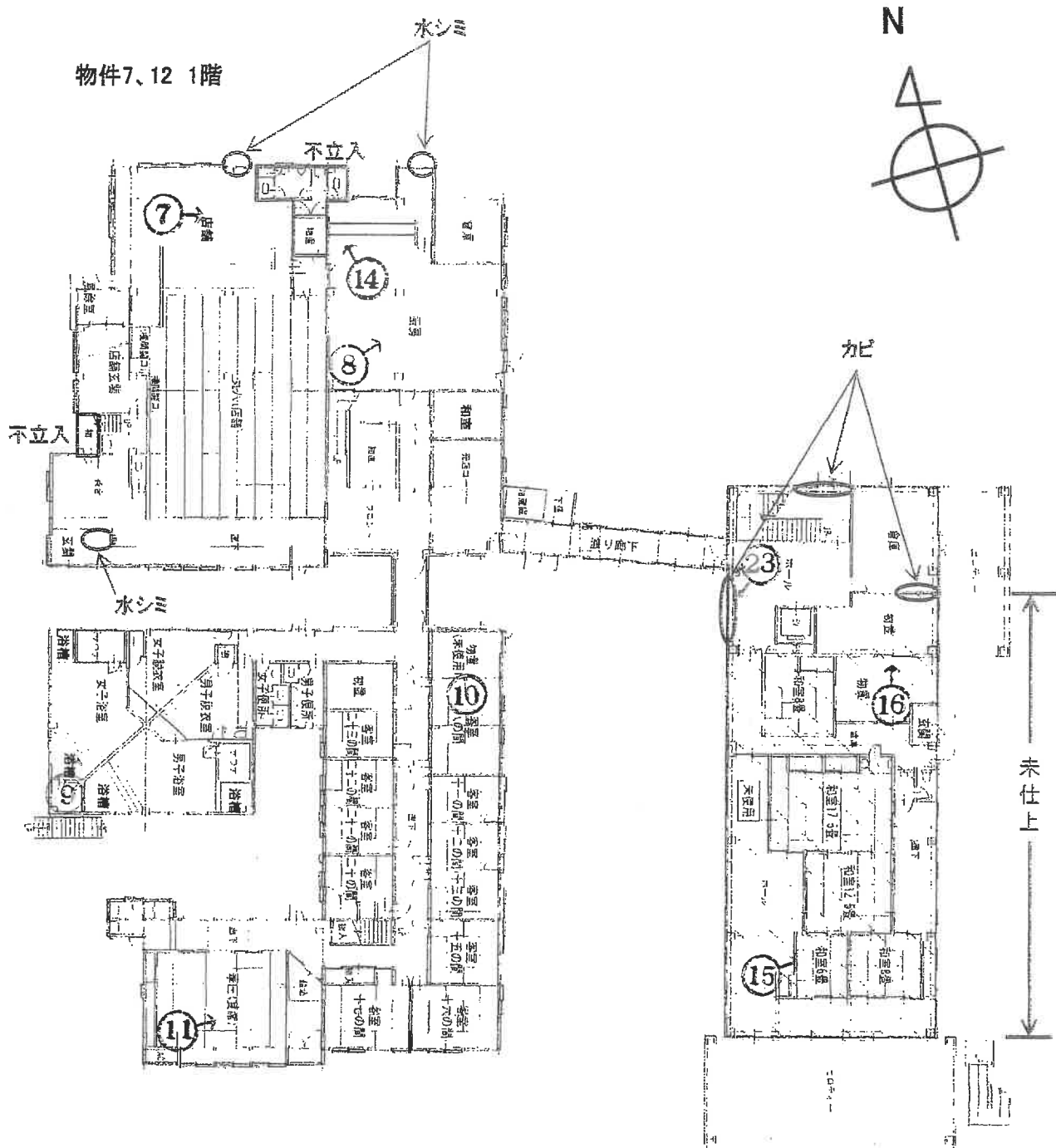
# 土地建物位置関係図



↑ 写真撮影の位置、方向及びその番号を示す

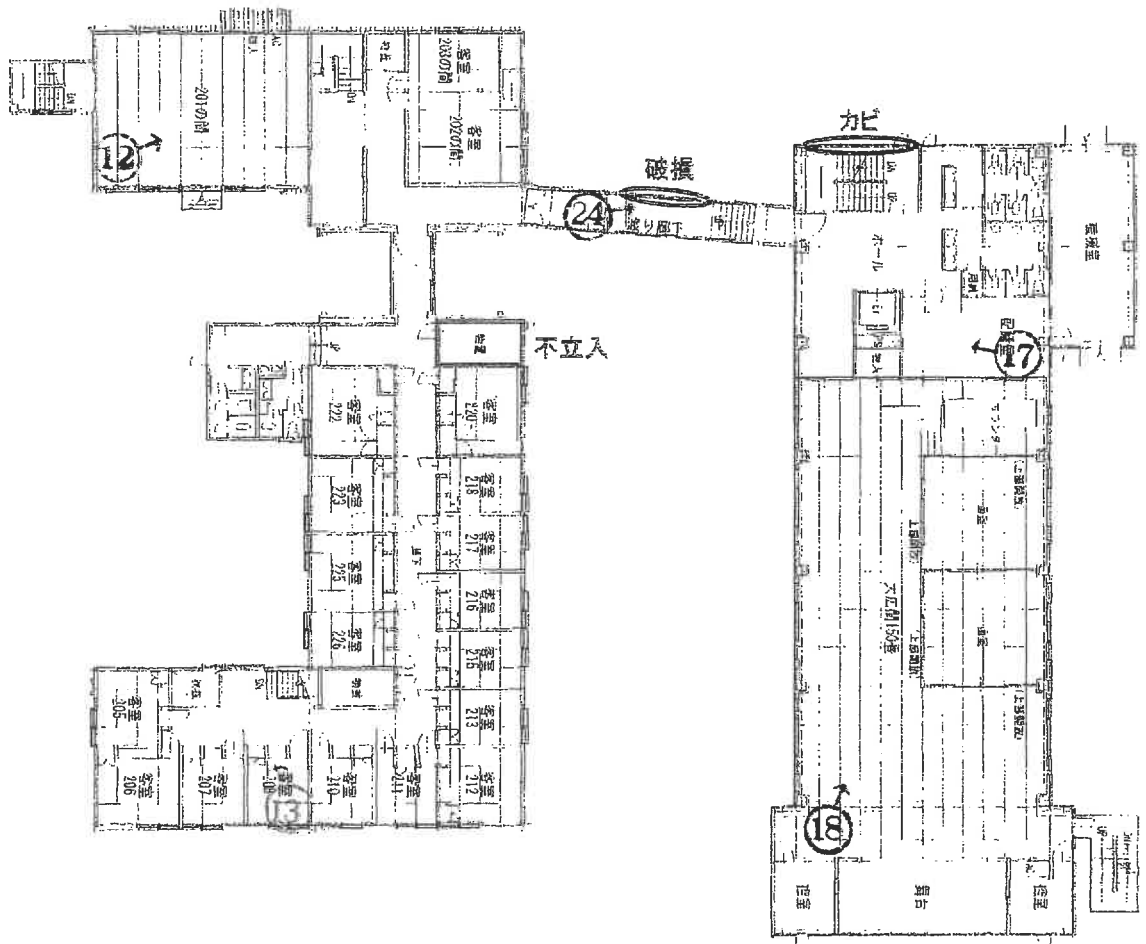
1. 上記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図等の位置から推定したものであり境界を保証するものではない。

# 間取図



↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

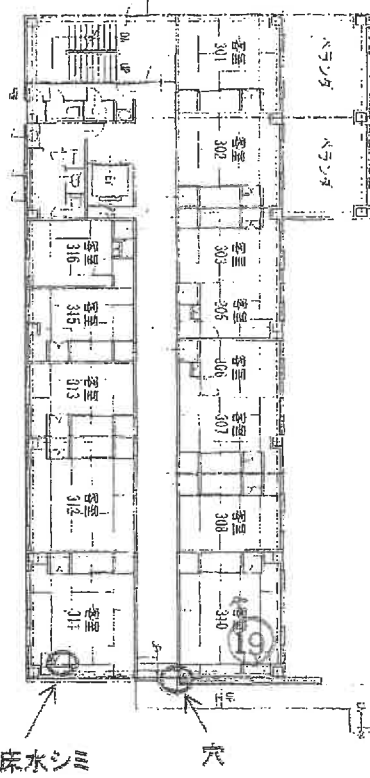
物件7、12 2階



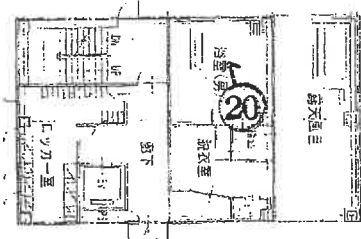
↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す



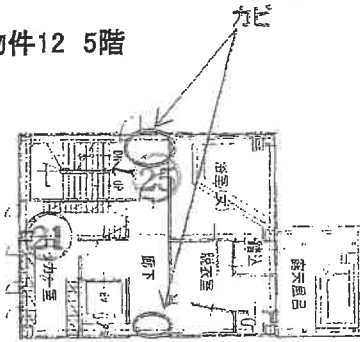
物件12 3階



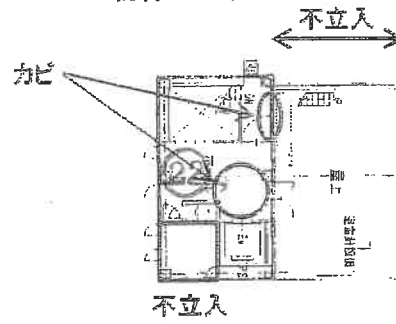
物件12 4階



物件12 5階



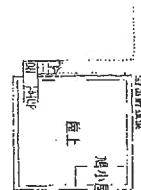
物件12 6階



物件12 7階 (不立入)

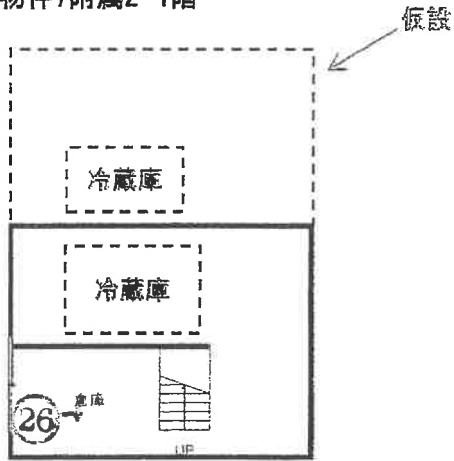


物件12 屋上 (不立入)

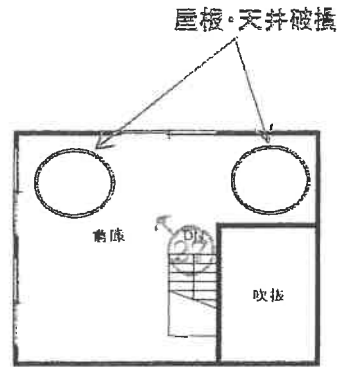


↑ 写真撮影の位置, 方向  
○ 及びその番号を示す

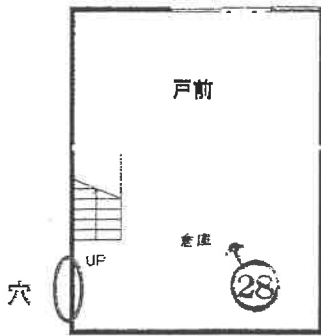
物件7附属2 1階



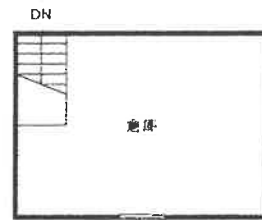
物件7附属2 2階



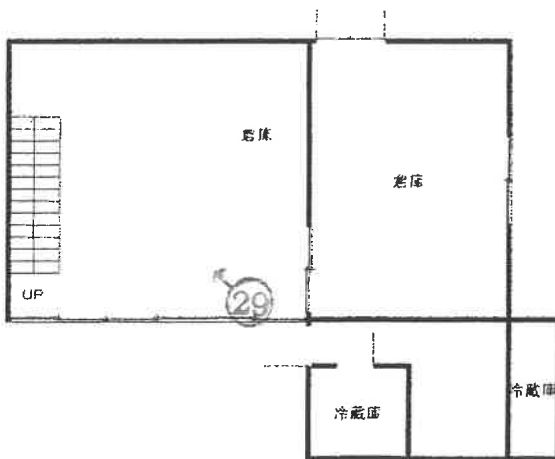
物件11 1階



物件11 2階



物件11附属4 1階

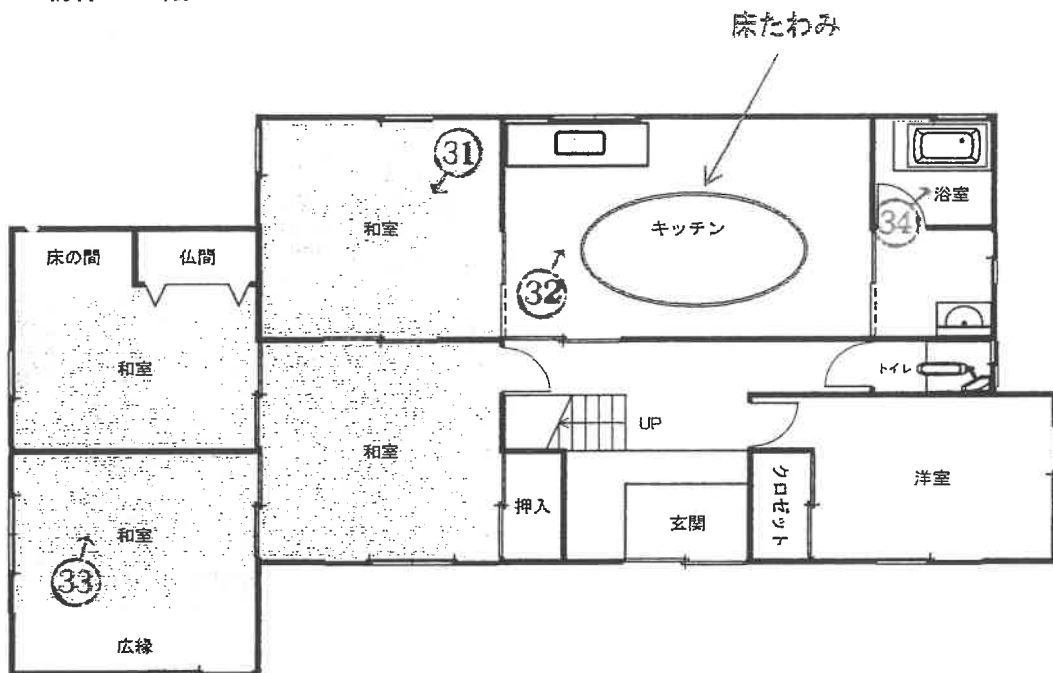


物件11附属4 2階



↑ 写真撮影の位置、方向  
○ 及びその番号を示す

物件15 1階



物件15 2階



↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

写真 1

物件12の建物(主である建物)  
物件7の建物(主である建物)



写真 2

物件7の建物(主である建物) 物件12の建物(主である建物)



物件7の建物(附属建物符号2)

写真 3



物件7の建物(未登記附属建物)

仮設建物

写真 4



物件11の建物(主である建物)

物件15の建物(主である建物)

写真 5



物件11の建物(附属建物符号4)

写真 6



物件7の建物(主である建物)(以下同じ)

写真 7



写真 8



写真 9



写真 10





写真 11



写真 12



写真 13



写真 14



物件12の建物(主である建物)(以下同じ)

写真 15



写真 16



写真 17



写真 18



写真 19



写真 20





写真 23



写真 24



写真 25



物件7の建物(附属建物符号2)(以下同じ)

写真 26





写真 27



物件11の建物(主である建物)

写真 28



物件11の建物(附属建物符号4)(以下同じ)

写真 29



写真 30



物件15の建物(主である建物)

写真 31



写真 32



写真 33



写真 34



写真 35



写真 36



令和4年(ケ)第34号  
令和5年3月13日 現地調査  
令和5年4月6日  
令和5年5月19日 評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

# 評 価 書

【物件1、4～15】

評価人 不動産鑑定士  
服部 恵子

第1 評価額

一 括 価 格	
金14,190,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金1,380,000円
物件 4 (土地)	金350,000円
物件 5 (土地)	金50,000円
物件 6 (土地)	金490,000円
物件 7 (建物)	金790,000円
物件 8 (土地)	金290,000円
物件 9 (土地)	金290,000円
物件 10 (土地)	金50,000円
物件 11 (建物)	金150,000円
物件 12 (建物)	金10,030,000円
物件 13 (土地)	金130,000円
物件 14 (土地)	金110,000円
物件 15 (建物)	金80,000円

- 1 一括価格は、物件1、4～15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、4～6、8～10、13、14の内訳価格は物件7、11、12、15のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7、11、12、15の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないことが常態であること、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。



第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県砺波市小杉 346番2 宅地 2,237.54㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県砺波市小杉 347番 宅地 563.00㎡	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県砺波市小杉 354番1 宅地 182.51㎡	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県砺波市小杉 356番2 宅地 789.84㎡	同左
7	所 在  家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県砺波市小杉 346番地2、346番地1、 347番地、354番地、355番地1、356番地2 346番2 店舗 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 871.35㎡ 2階 461.53㎡	同左
附属建物	所 在  符 号 種 類 構 造 床 面 積	富山県砺波市小杉 346番地2、346番地1、 347番地、354番地、355番地1、356番地2 1 ボイラー室 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 15.66㎡	現存せず
	所 在  符 号 種 類 構 造 床 面 積	富山県砺波市小杉 346番地2、346番地1、 347番地、354番地、355番地1、356番地2 2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 24.84㎡	朽廃
	所 在  符 号 種 類 構 造 床 面 積	富山県砺波市小杉 346番地2、346番地1、 347番地、354番地、355番地1、356番地2 3 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 6.37㎡	現存せず

附属建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記 燃料庫 コンクリートブロック造 約9㎡
8	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県砺波市小杉 346番1 宅地 944.01㎡	同左
9	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県砺波市小杉 355番1 宅地 951.92㎡	同左
10	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県砺波市小杉 355番2 宅地 186.23㎡	同左
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県砺波市小杉 355番地2、355番1 355番2 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 28.98㎡ 2階 16.56㎡	356番地3
附属建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積	富山県砺波市小杉 355番地2、355番1 4 物置 木造瓦葺2階建 1階 62.28㎡ 2階 33.12㎡	355番地1
12	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県砺波市小杉 355番地1、346番地1、 354番地、355番地2 355番1 旅館 鉄骨造陸屋根7階建 1階 336.42㎡ 2階 466.59㎡ 3階 339.48㎡ 4階 104.92㎡ 5階 103.14㎡ 6階 45.84㎡ 7階 16.76㎡	同左
13	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県砺波市小杉 355番3 宅地 212.00㎡	同左

14	所在地番地目地積	富山県砺波市小杉 356番3 宅地 170.16㎡	同左
15	所在地家屋番号種類構造床面積	富山県砺波市小杉 355番地3、356番地3 355番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 108.48㎡ 2階 39.74㎡	同左
番号	特記事項		
	・現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等 (物件1、4～6、8～10、13、14)

位置・交通		JR城端線「油田」駅の西方・道路距離約2200m												
付近の状況		農地が広がる中に一般住宅、農家住宅が混在する地域												
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)		<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>指定無</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>無</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	指定無	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	無	その他の規制	無
都市計画区分	非線引都市計画区域													
用途地域	指定無													
建ぺい率	60%													
容積率	200%													
防火規制	無													
その他の規制	無													
画地条件	面積 形状 地勢	6,237.21㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約57m、奥行約109mの不整形地 敷地内はほぼ平坦												
接面道路の状況		北側舗装幅員約7.7m県道 西側舗装幅員約8.5m県道 東側舗装幅員約3.7m法外道路 道路面とほぼ等高で接面												
土地の利用状況等		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件7、11、12、15の敷地である。</li> <li>2. 隣接地は道路、水路、アパート、農地である。</li> <li>3. 一部の境界付近は道路及びコンクリート基礎で端止られており概ね明瞭であるが、物件2、3との境界、物件6、10、14付近の境界は不明瞭である。</li> </ol>												
供給処理施設		上水道 : あり (井戸併用) 下水道 : 引込可 (浄化槽使用) ガス配管 : なし												
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図、土地登記簿等により、昭和49年当時は農地、宅地であったと推測される。												
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定はない。 (富山GISサイトにより調査)												
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃材が多数残置されている。</li> <li>・ 物件8上に仮設建物(燃料庫・物置)が存する。いずれも経済価値はないものと判定した。</li> <li>・ 東側道路との間には水路が介在しており橋が設置されている。占用許可は取られておらず、砺波市土地改良区によれば圃場整備時に作られたものと思われるとのこと。</li> </ul>												

2 建物の概況及び利用状況

(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(全部事項証明書記載) 昭和58年12月10日 新築 増築 平成5年2月20日 一部取毀、増築 経過年数 約 39 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木・鉄骨造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 木板材、金属鋼板 内 壁 : ビニールクロス、布クロス、化粧板中心 天 井 : ラミネート化粧材、石膏ボード、ビニールクロス中心 床 : 畳、カーペット、塩ビシート 設 備 : 給排水、給湯、電気、洋式便所、和式便所 その他 : 浴室(サウナ付)、露天風呂、大広間
床面積(現況)	延 1,332.88㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 店舗 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	浴室周辺に吹付材が使用されていたが、成分検査の結果アスベストは検出されなかった。
特 記 事 項	1階北側店舗及び倉庫の天井一部に水シミの汚損が認められる。

区 分	附属建物の表示 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和58年 頃新築 経過年数 約 39 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 鋼板 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート 設 備 : 冷蔵庫様の保管庫、電気温水器 その他 : -
床面積(現況)	約 24.84㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 物置 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	新築年月日より使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	屋根及び外壁の大半が破損して内部が露出した状態で、長く放置された建物であり朽廃状態であると判定し、経済価値はなしと判断した。

区 分	附属建物の表示 未登記
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成10年 頃新築 経過年数 約 25 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : れんが造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : ブロック 内 壁 : } 天 井 : } 不立入りにつき不明 床 : } 設 備 : } その他 : }
床面積(現況)	約 9m <sup>2</sup> (概測による実測面積)
現況用途等	現況用途 : 燃料庫 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	新築年月日より使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	特になし

## (物件11)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(固定資産公課証明書記載) 明治20年 頃新築 経過年数 約 136 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 土蔵造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 漆喰、板見貼 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリートモルタル塗 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	延 45.54㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 倉庫 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	外壁に穴が空くなど欠損が著しく、傾きもあることから倒壊の危険がある。



区 分	附属建物の表示 符号4
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(全部事項証明書記載) 昭和42年10月15日 新築 経過年数 約 55 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 漆喰、板見貼、金属鋼板 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート 設 備 : - その他 : 冷蔵庫様の設備
床面積(現況)	95.40㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 物置 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	新築年月日より使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	農機器や工具類が多数残置されている。

## (物件12)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(全部事項証明書記載) 平成10年3月23日 新築 経過年数 約 25 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付塗装 内 壁 : ビニールクロス、化粧板 天 井 : 石膏ボード、ビニールクロス、ラミネート化粧材 床 : 畳、塩ビシート 設 備 : 給排水、給湯、電気、衛生 その他 : エレベーター、露天風呂、避雷針、大広間(宴会場)
床面積(現況)	延 1,413.15㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 旅館 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	新築年月日より使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階は木造古民家風の造作を中断した状態で放置されている。</li> <li>・ 1、2、5、6階北側ホール内はカビによる汚損が目立つ。</li> <li>・ 携帯電話の通信設備が設置されている。</li> </ul>

## (物件15)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(全部事項証明書記載) 昭和62年2月5日 新築 経過年数 約 36 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 金属鋼板 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリートモルタル塗 設 備 : 給排水、電気、衛生設備 その他 : -
床面積(現況)	延 148.22㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	新築年月日より使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階台所の床にたわみが認められる。</li> <li>・ボイラーがない。</li> </ul>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、4～6、8～10、13、14(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	11,400	0.643	2237.54	0.20	3,280,000
4	11,400	0.643	563.00	0.20	830,000
5	11,400	0.643	182.51	0.20	270,000
6	11,400	0.643	789.84	0.20	1,160,000
8	11,400	0.643	944.01	0.20	1,380,000
9	11,400	0.643	951.92	0.20	1,400,000
10	11,400	0.643	186.23	0.20	270,000
13	11,400	0.643	212.00	0.20	310,000
14	11,400	0.643	170.16	0.20	250,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 砺波(県)-5

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
10,000円/㎡	$\frac{98.8}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{86}$	11,400円/㎡ (端数整理)

時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正: 方位 北東 1.0 … 1.01

地域格差: 相乗積(内訳下記) … 0.86

街路	0.0	環境	-5.0	その他	0.0
接近	-10.0	行政	0.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) … 0.643

街路	2.0	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	-10.0	規模	-30.0	その他	0.0

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 中古建物の敷地であり▲80%の建付減価補正を要すると判定

② 物件7、11、12、15(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
7	130,000	1,332.88	0.01	1,730,000
7附2	70,000	24.84	0.00	0
7附未	70,000	9	0.01	10,000
			計	1,740,000
11	70,000	45.54	0.01	30,000
11附4	70,000	95.40	0.01	70,000
			計	100,000
12	160,000	1,413.15	0.10	22,610,000
15	135,000	148.22	0.01	200,000

ウ 現価率

【物件7】 経過年数： 約39年， 経済的残存耐用年数： 0年， 残価率： 5%

定額法による現価率：残価率  $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

観察減価法： 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率▲90%と判定

現価率：  $0.050 \times (1 - 0.90) = 0.01$

【物件7附属2】 経過年数： 約39年， 経済的残存耐用年数： 0年， 残価率： 5%

定額法による現価率：残価率  $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

観察減価法： 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率▲100%と判定

現価率：  $0.050 \times (1 - 1.00) = 0.00$

【物件7附属未】 経過年数： 約25年， 経済的残存耐用年数： 0年， 残価率： 5%

定額法による現価率：残価率  $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

観察減価法： 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率▲90%と判定

現価率：  $0.050 \times (1 - 0.90) = 0.01$

【物件11】 経過年数: 約136年, 経済的残存耐用年数: 0年, 残価率: 5%  
 定額法による現価率: 残価率  $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$   
 観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率  
 ▲90%と判定  
 現価率:  $0.050 \times (1 - 0.90) = 0.01$

【物件11附属4】 経過年数: 約55年, 経済的残存耐用年数: 0年, 残価率: 5%  
 定額法による現価率: 残価率  $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$   
 観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率  
 ▲90%と判定  
 現価率:  $0.050 \times (1 - 0.90) = 0.01$

【物件12】 経過年数: 約25年, 経済的残存耐用年数: 5年, 残価率: 5%  
 定額法による現価率: 残価率  $5\% + (95\% \times 5\text{年} / 30\text{年}) = 0.208$   
 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:  $0.208 \times (1 - 0.50) = 0.10$

【物件15】 経過年数: 約36年, 経済的残存耐用年数: 0年, 残価率: 5%  
 定額法による現価率: 残価率  $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$   
 観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率  
 ▲90%と判定  
 現価率:  $0.050 \times (1 - 0.90) = 0.01$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	3,280,000			0
4	830,000			0
5	270,000	0.50	法定地上権	140,000
6	1,160,000			0
8	1,380,000	0.50	法定地上権	690,000
9	1,400,000	0.50	法定地上権	700,000
10	270,000	0.50	法定地上権	140,000

13	310,000			0
14	250,000			0

イ 土地利用権等割合： 物件5、8～10土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,280,000	0	1.00	0.70	0.60	1,380,000
4	830,000	0	1.00	0.70	0.60	350,000
5	270,000	-140,000	1.00	0.70	0.60	50,000
6	1,160,000	0	1.00	0.70	0.60	490,000
7	1,740,000	140,000	1.00	0.70	0.60	790,000
8	1,380,000	-690,000	1.00	0.70	0.60	290,000
9	1,400,000	-700,000	1.00	0.70	0.60	290,000
10	270,000	-140,000	1.00	0.70	0.60	50,000
11	100,000	250,000	1.00	0.70	0.60	150,000
12	22,610,000	1,280,000	1.00	0.70	0.60	10,030,000
13	310,000	0	1.00	0.70	0.60	130,000
14	250,000	0	1.00	0.70	0.60	110,000
15	200,000	0	1.00	0.70	0.60	80,000
一括価格(合計)						14,190,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算について

【物件8～12】 物件8～10の土地利用権価格 × 物件11の建築面積 / (物件11の建築面積 + 物件12の建築面積)

$$1,530,000 \text{ 円} \times 91.26 \text{ m}^2 / (91.26 \text{ m}^2 + 466.59 \text{ m}^2) = 250,000 \text{ 円}$$

物件12への加算額

$$1,530,000 \text{ 円} - 250,000 \text{ 円} = 1,280,000 \text{ 円}$$

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、汎用性が低い事から市場性修正が必要であると判断した。

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

## 第6 参考公示資料

地価調査価格	砺波(県)-5
所 在:	富山県砺波市庄川町金屋字了安1315番1
価 格:	10,000円／㎡
位 置:	JR城端線「砺波」駅より南東方約8800m
価格時点:	令和4年7月1日
地 積:	297㎡
供給処理施設:	水道 下水
接面道路:	北東4m市道
用途地域等:	第一種中高層住居専用地域
現 況:	木造2階建住宅
地域の概要:	一般住宅のほかに農地の多い住宅地域

## 第7 附属資料

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
地籍測量図(縮小実施)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上