

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月13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 7年 4月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17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 7年 3月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 高岡市福岡町土屋                           |
|   | 地 番   | 692番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1652.92平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 高岡市福岡町土屋 692番地1                    |
|   | 家屋 番号 | 692番1                              |
|   | 種 類   | 工場                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 423.58平方メートル<br>2階 108.30平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年 1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, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

株式会社第一製型が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 高岡市福岡町土屋                           |
|   | 地 番   | 692番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1652.92平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 高岡市福岡町土屋 692番地1                    |
|   | 家屋 番号 | 692番1                              |
|   | 種 類   | 工場                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 423.58平方メートル<br>2階 108.30平方メートル |

令和6年(ケ)第11号

令和6年6月14日受理

令和6年11月27日提出

# 現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 平塚正樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 高岡市福岡町土屋  
地 番 692番1  
地 目 宅地  
地 積 1652.92平方メートル
- 2 所 在 高岡市福岡町土屋 692番地1  
家屋 番号 692番1  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 423.58平方メートル  
2階 108.30平方メートル





(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債権者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社第一製型
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 工場
■関係人 (■A (占有者会社代表取締役の妻) ■B (占有者会社取締役))の陳述/□提示文書 ( )の要旨	
占有権限	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成23年11月15日 (占有者会社設立時)頃
最初の契約等	契約日 平成23年11月15日頃
	期間 平成23年11月15日頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (占有者会社)
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
その他	本件建物所有者と占有者会社代表者は、父子の関係にある。占有者会社は、本件建物所有者が営む事業を子が継承する際に設立された会社である。上記経緯及び当事者間に使用料等の金銭授受の事実がないことから、占有者会社の占有権原は、使用貸借と認められる。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者会社代表者代表取締役Cの妻)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、株式会社第一製型（以下「占有者会社」という。）の代表者代表取締役Cの妻です。</li> <li>2 Cは、本件物件所有者であるDの子どもです。</li> <li>3 占有者会社は、平成23年に設立された会社です。Dが個人事業主として経営していた工場をCが事業継承する際、Cを代表者として会社組織にしたものです。</li> <li>4 Cは、令和5年11月に亡くなりました。</li> <li>5 Cの死亡に伴い、占有者会社は廃業しています。現在は、事業は一切行っていません。</li> <li>6 Dは、高齢のため、自宅からの外出は困難です。私は、本件物件及び占有者会社に関しては、あまりよくわかりません。Cの姉であり、Dの子どもであり、占有者会社の役員をしているBが、本件物件及び占有者会社のことを知っていると思いますので、同人から聞いてください。</li> <li>7 本件建物の鍵は、Dが所持していますが、私が持ち出すことは可能です。</li> </ol>
<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者会社取締役)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、占有者会社の取締役をしています。</li> <li>2 占有者会社の代表取締役Cは、私の弟です。</li> <li>3 本件物件所有者Dは、私の父です。</li> <li>4 もともと、Dは、個人事業主として、「第一製型」の屋号で釣具製品の加工業（ルアー作成）をしていましたが、その後、Tシャツプリントやシルクスクリーン製版の業務をするようになりました。Cがこれら事業を承継しました。事業承継に伴い、Cを代表取締役とし、本件物件所在地を本店所在地として、平成23年11月15日、占有者会社が設立されました。</li> <li>5 占有者会社は、Cの死亡に伴い事業を廃止し、現在は、事業は一切行っていません。</li> <li>6 占有者会社は廃業していますが、廃業届、解散登記等、法的な解散手続きはしていません。</li> <li>7 Dが、平成3年頃に本件土地を購入し、平成9年4月に本件土地上に本件建物を建築しました。当時は、Dが個人事業主として事業経営をしていた時期であり、この頃から、Dが本件建物をTシャツプリントやシルクスクリーン製版の印刷工場として利用しています。</li> <li>8 平成23年11月15日に、占有者会社が設立され、以後は、占有者会社が本件建物を、従前と同様、Tシャツプリントやシルクスクリーン製版の工場として使用しています。</li> <li>9 平成23年11月15日の占有者会社設立当時から現在に至るまで、本件建物所有者であるDと占有者会社との間で、本件建物を利用するための対価に関する金銭のやりとりは一切なかったと記憶しています。</li> <li>10 占有者会社には、常時五、六人の従業員がいたと思います。繁忙時には十名程度になることもありました。</li> <li>11 井戸はありますが、使用していません。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>12 印刷の際に化学薬品を使用していたと思いますが、詳細はよくわかりません。各種届出等についても詳細はよくわかりません。</p> <p>13 本件建物建築後、大規模修繕や増築はしていないと思います。</p> <p>14 隣接地との境界に関するトラブルはなかったと思います。</p> <p>15 本件建物の1階北角の工場部分は、屋根部分が鉄のトタン屋根となっているため、降雪時に屋根の上に積雪があると結露で水滴がしたたり落ちてきます。天井部分に傘が逆さにつるされているのは、水滴予防のためのものです。</p> <p>16 本件土地の北東部分にプレハブの物置を設置しました。登記はしていません。強風により屋根が飛ばされ、以後、そのまま放置してあります。</p> <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及び間取図のとおりである。
- 2 本件土地は、南東側及び南西側の2カ所で接道する角地にあり、概ね長方形（ただし、南角部分の三角形の土地が欠けている）の整形地であり、概ね土地建物位置関係図のとおり形状をしている。
- 3 本件土地は、南東側及び南西側が市道と、北東側及び北西側が宅地と隣接している。なお、北東側隣接地は工場敷地となっており、北西側隣接地は現在空き地となっている。南東側及び南西側の各市道との境界付近には側溝があり、境界はこの縁に沿っているものと思われる。また、北東側及び北西側の各隣接地との境界付近には、コンクリート基礎があり、境界はこの縁に沿っているものと思われる。各隣接地との境界は概ね明確となっているものと思われる。本件土地の範囲については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 4 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。本件土地の北東部分には、仮設物置が設置されている。同物置は、屋根、壁及び窓が破損しており、古タイヤ等の動産類が残置されている状況にある。
- 5 本件建物の占有者及び占有関係については、所有者の親族であり、かつ、占有者会社役員の親族でもある[A]及び[B]の陳述並びに本件建物内の状況から本報告書2枚目のとおり認められた。  
 なお、本件建物は、平成9年の建物新築当時は、所有者が営む印刷業の工場として自己利用されていたものである。その後、平成23年の父から子への事業承継に伴い、子が代表者を務める占有者会社が引き続き本件建物を印刷工場として利用することとなったものである。上記の経緯や利用対価の支払事実がないことに鑑み、占有者会社の本件建物の占有権原は、使用貸借であると認定した。
- 6 本件建物は、平成9年の建物建築後、主としてTシャツプリントやシルクスクリーン製版の工場として利用されていたものであり、本件建物内には、多種多様の塗料・インク・シンナー等が確認された。その他、印刷工場として利用する各種化学薬品が使用されていたものと思われるが、詳細は不明である。現況調査のみでは、本件物件に対する有害物質による土壌汚染の可能性の有無は不明である。よって、買受けに際しては、本件土地は、土壌汚染の存在するおそれが比較的多い土地であり、土壌汚染状況調査の必要性がある土地であることを考慮する必要があるものと思われる。
- 7 本件建物は、上記のとおり、印刷工場として稼働していたものであり、工場設備として、以下の大型機械類（ただし、ある程度の特定ができるもののみを記載した）が残置されている他、多数の動産類、廃材及び各種塗料缶等が残置されている。
  - (1) 焼付機  
 型式・製造番号：不明  
 構造：鉄製  
 製造者：徳市鉄工所  
 製造年月日：不明
  - (2) 焼付機  
 型式・製造番号：MMP64000  
 構造：鉄製  
 製造者：株式会社マスターマインド  
 製造年月日：不明
  - (3) 焼付機  
 型式・製造番号：不明  
 構造：鉄製  
 製造者：SEIWA  
 製造年月日：不明

(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

(4) 錯綜機

型式・製造番号：不明

構造：鉄製

製造者：大日本スクリーン製造株式会社

製造年月日：1975年12月

- 8 本件建物の1階北東部分の工場内の北西部分には大型の貯水槽があり、北東部分に仮設物置がある。Bの陳述によれば、貯水槽は衣類プリント洗浄用のものであり、仮設物置は衣類プリント乾燥用に使用されていたとのことである。
- 9 本件建物の工場部分は、印刷工場として利用されていたため、経年と比較して、全体として汚損が激しい。

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
令和6年6月18日(火) 9:00-9:10	富山地方法務局高岡支局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和6年6月18日(火) 9:30-9:45	物件所在地	物件確認、写真撮影、所有者宛通知書投函
令和6年6月18日(火)	当庁執行官室	所有者宛通知書送付(郵送84円)
令和6年6月19日(水) 9:00-9:10	高岡市役所	家屋見取図の取得
令和6年6月26日(水) 16:40-16:50	物件所在地	所有者宛通知書投函
令和6年6月26日(水)	当庁執行官室	所有者宛通知書送付(郵送84円)
令和6年6月28日(金) 13:00-13:10	富山地方法務局高岡支局	法人履歴事項全部証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、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

(8枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年 7 月 9 日(火) 10:30-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人(A、B)聴取、評価人同行
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

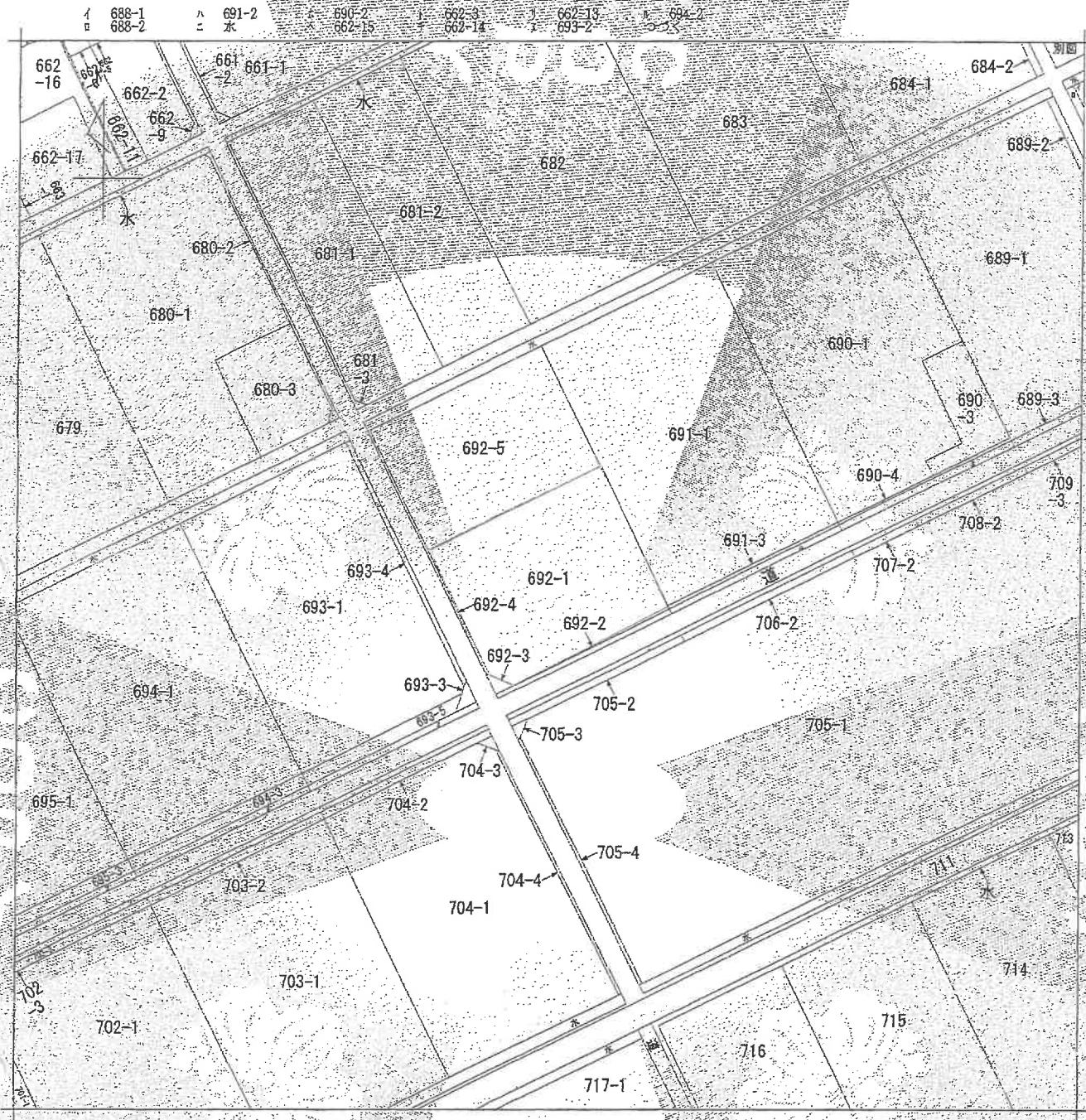
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)



物件 1

A 4 版に縮小



(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。

地番区域見出  
福岡町土屋

請求部	所在	高岡市福岡町土屋		地番	692番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	逆標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和41年10月1日		備付年月日(原図)	補記事項	土地改良所在図	

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。

令和6年6月18日  
富山地方務局高岡支局  
登記官

請求番号：3-1  
(1/2)

公用

物件 1

A 4 版に縮小

7 695-2  
9 水

くっく



くっく

くっく



くっく

請求番号 : 3-1  
(2/2)

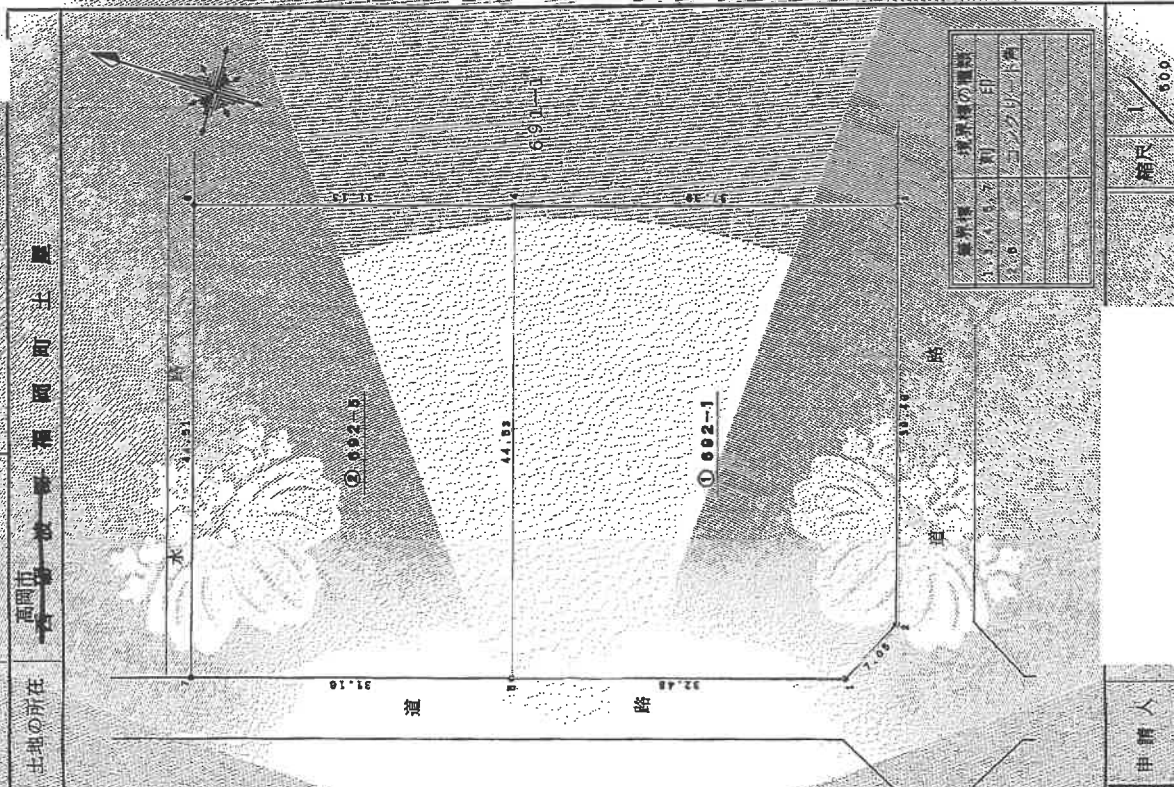
(11枚目)

公用

地積測量図

地番 692-1, 692-5

土地の所在 富山県 越前市 高岡町 土屋



縮尺 1/600

申請人

(平成 3 年 6 月 6 日作成)

作成者 七地家測量士

富山県土地家屋調査士会 登記

(富山県土地家屋調査士会 用紙)

区積表

地番 ① 692-1		Y <sub>n</sub>		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>		X <sub>n</sub>		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	
NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>
1	70.144	113.059	15.497	1087.021888				521.049392	
2	88.888	110.323	44.095	2845.470459				3855.297017	
3	78.124	107.154	27.191	2124.289884				-7413.212713	
4	113.971	146.514	-53.328	-8077.848488				-4437.053761	
5	101.293	103.826	-33.456	-3388.757319				-2773.923086	
		合計		-3305.841088		面積		1388.901530	
		地積		1852.8105480		地積		1388.901530	
		面積		1952.000000		地積		1388.901530	

地番 ② 692-5		Y <sub>n</sub>		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>		X <sub>n</sub>		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	
NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>
5	101.293	103.826	51.544	521.049392				521.049392	
4	113.971	146.514	29.827	3855.297017				-7413.212713	
6	145.823	137.033	-61.844	-4437.053761				-2773.923086	
7	131.010	94.370	-13.927	-4437.053761				-2773.923086	
		合計		-3305.841088		面積		1388.901530	
		地積		1852.8105480		地積		1388.901530	
		面積		1952.000000		地積		1388.901530	

登記年月日：平成3年6月11日

211979

これは図面に記録されている内容と必ずしも一致しない場合があります。富山県土地家屋調査士会 登記

登記官

登記年月日：平成9年4月24日

5033306  
5033386  
各階平面図

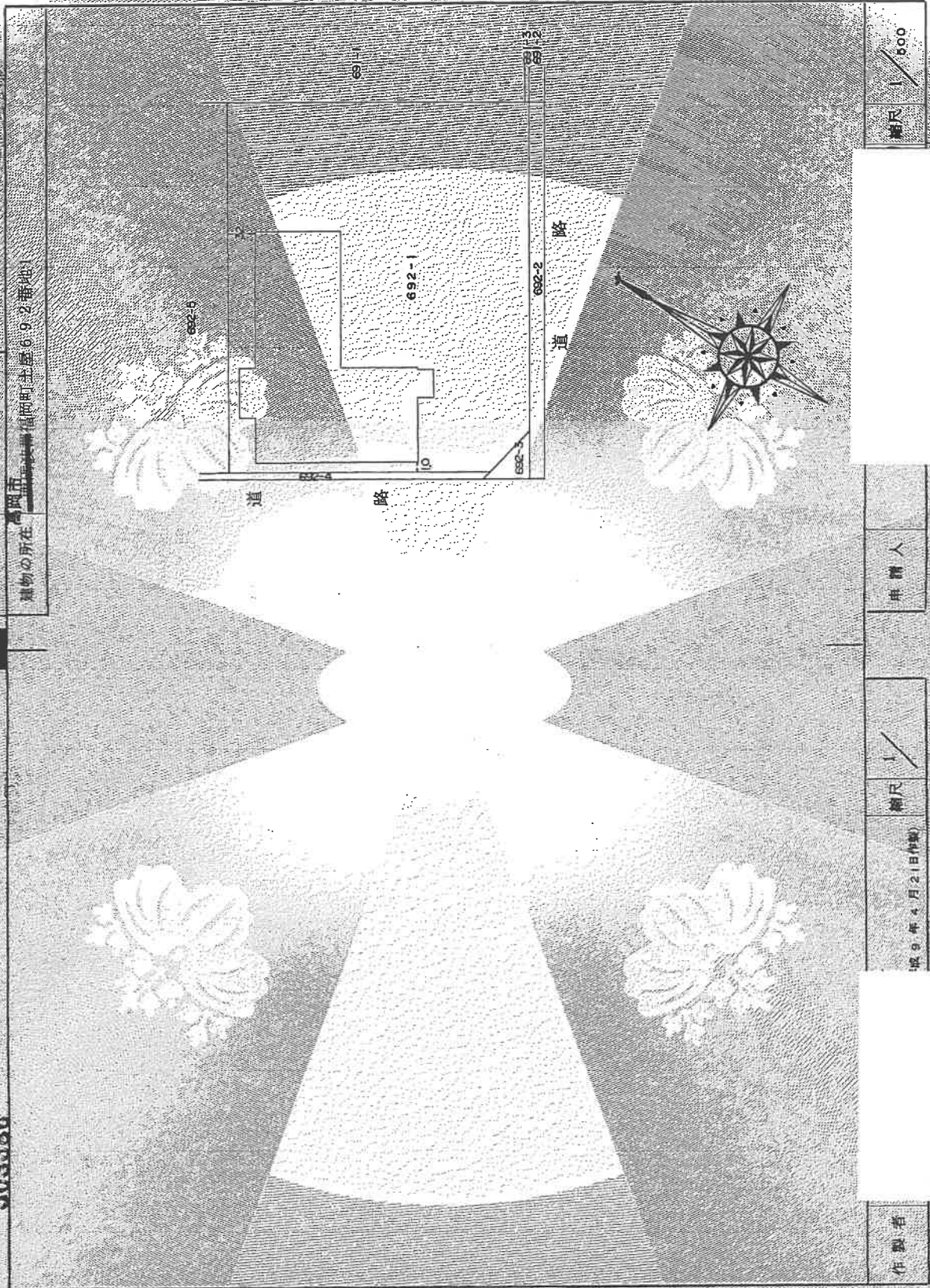
祭屋番号 692番1

建物の所在 高岡市 信濃町土屋692番地1

物件2

A4版に縮小

公用



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

平成9年4月21日(作製)

作製者

(高岡市地家屋調査士会印)

平成9年4月21日登記

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6年6月18日 高岡地方支庁農林部交野

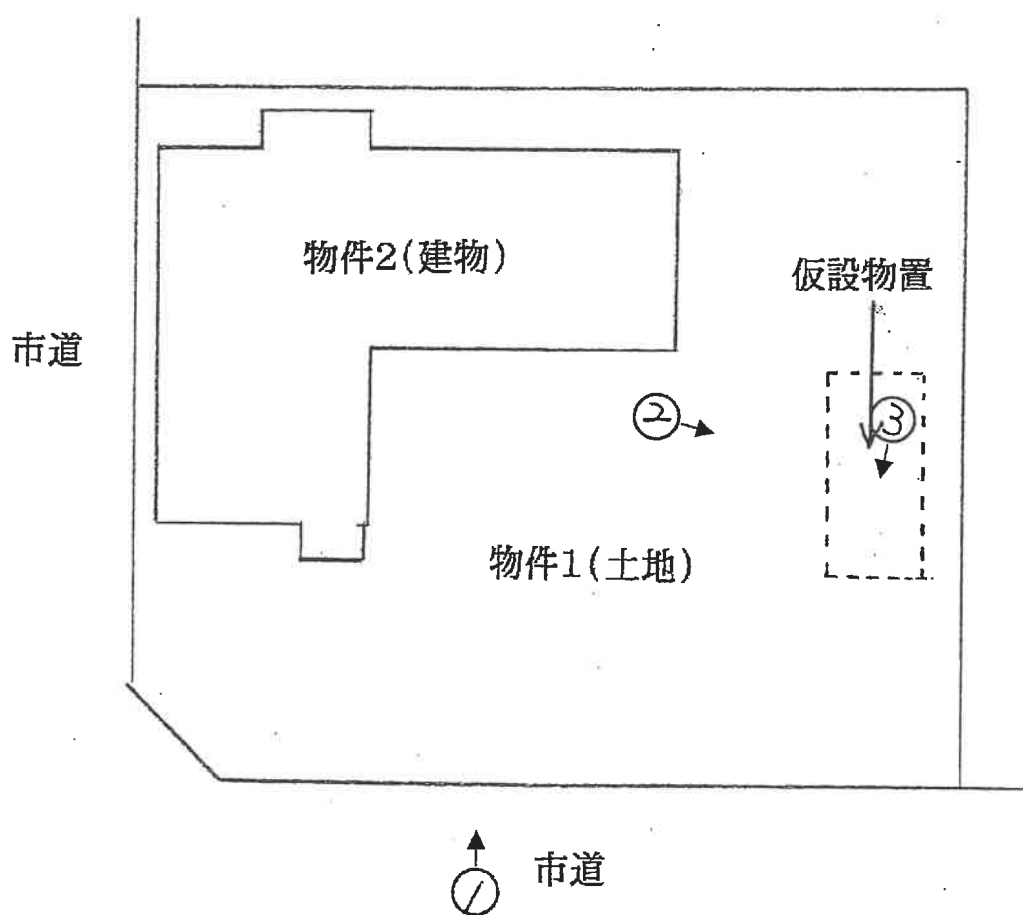
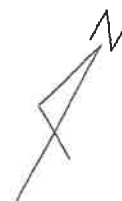
登記官

(13枚目)

請求番号：3-2  
(1/2)



# 土地建物位置関係図



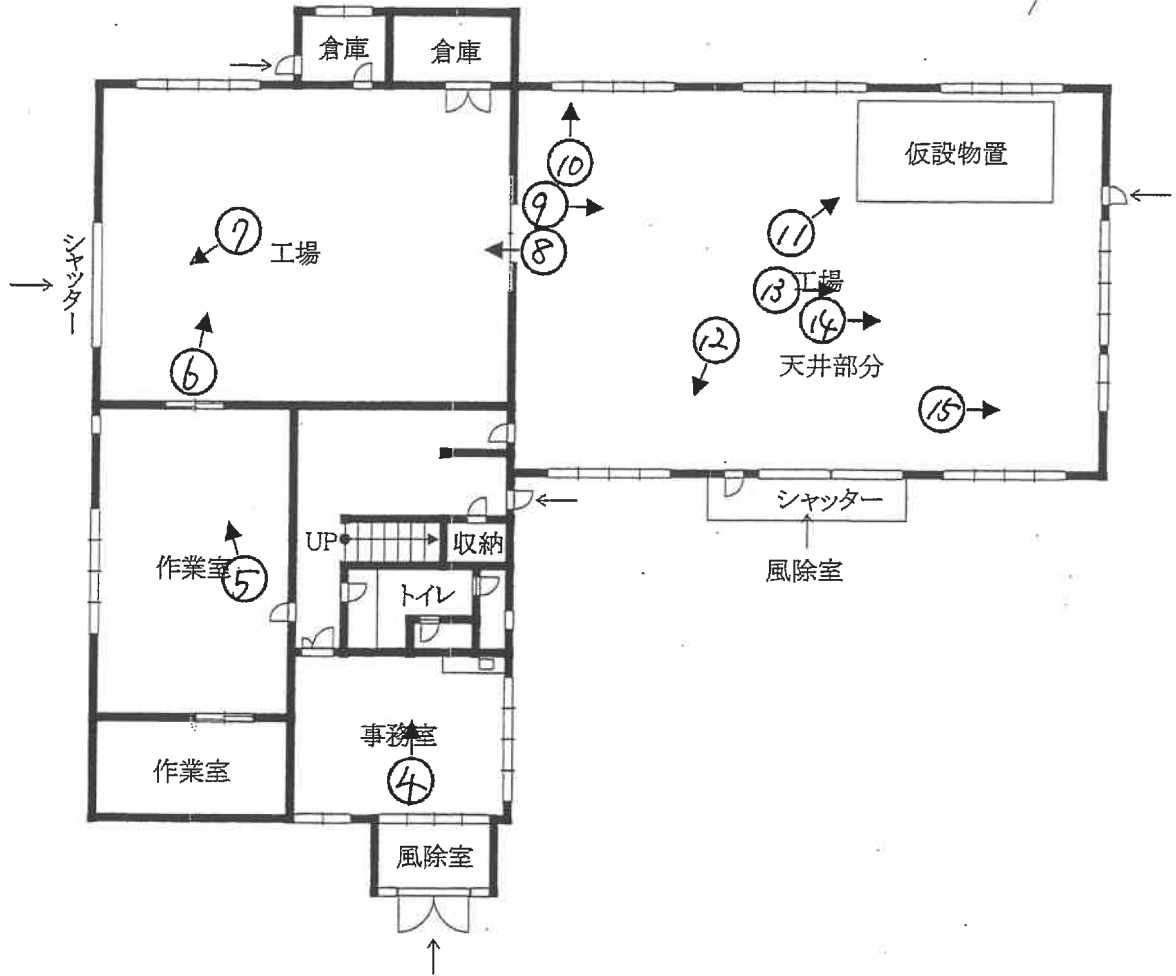
↑ 写真撮影の位置、方向  
○ 及びその番号を示す

\* 本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

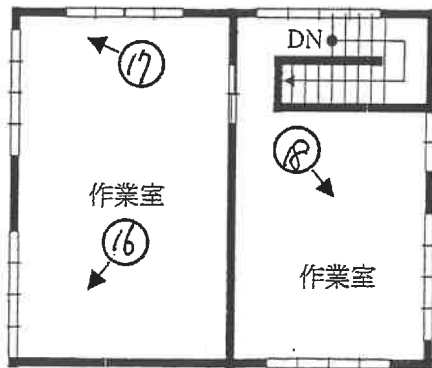
# 建物間取図



1階



2階



↑ 写真撮影の位置、方向  
○ 及びその番号を示す

写真 1



写真 2





写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15



写真16



写真17



写真18





副本

令和6年(ケ)第11号  
令和6年7月9日現地調査  
令和6年9月5日評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

宮 川 裕 司

## 第1. 評価額

一 括 価 格	
金11,580,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,460,000円
物件2 (建物)	金7,120,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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	高岡市福岡町土屋 692番1 宅地 1,652.92m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高岡市福岡町土屋692番地1 692番1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 423.58m <sup>2</sup> 2階 108.30m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		

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「福岡」駅の北西方・道路距離約1.6km	
付近の状況	農地の中に中小規模の工場が多く見られる工業地域	
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	1,652.92㎡
	形状	南東側間口約39.5m、奥行約32.5～37.4mのほぼ長方形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側幅員約7.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 南西側幅員約5.5m舗装（舗装面約4.2m）市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	<p>物件2の建物及び仮設物置（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。</p> <p>隣接地は工場、空地である。境界については、執行官作成の『現況調査報告書』記載のとおりであり、境界標等があることもあって、概ね明確なものとなっており、概ね土地建物位置関係図のとおりである。</p>	
供給処理施設	上水道：	あり（井戸設備もあるものの、関係者の陳述によると、使用不可とのことである。）
	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	<p>富山県環境保全課での聴取によると、目的土地においては、水質汚濁防止法の特定施設の届出はない。</p> <p>また、目的土地について、土壌汚染の専門業者による土壌汚染状況予備調査を行ったところ、「『土壌汚染が存在するおそれが比較的多いと認められる土地』と思われ、土壌汚染状況調査の必要はあると判断される。」との所見が出された。なお、当該調査においては、自然由来等による土壌汚染を考慮していないとのことである。（詳細については、『土壌汚染状況予備調査結果報告書』を参照）</p> <p>本件においては、土壌汚染状況調査（本格調査）を実施していないが、目的土地においては、土壌汚染の存在の可能性があることに、本件買受人はご留意いただきたい。</p>	

<p>特記事項</p>	<p>目的土地内に仮設物置が存するが、ほぼ朽廃しており、市場価値はない。</p> <p>物件2の建物内に下記の機械が存するが、市場価値はほとんどないものと思われる。また、その他にも、複数のスクラップと思われる機械類が残置されている。</p> <p>①焼付機  型式・製造番号：不明  構造：鉄製  製造者名：徳市鉄工所  製造年月：不明</p> <p>②焼付機  型式・製造番号：MMP64000  構造：鉄製  製造者名：株式会社マスターマインド  製造年月：不明</p> <p>③焼付機  型式・製造番号：不明  構造：鉄製  製造者名：SEIWA  製造年月：不明</p> <p>④錯綜機  型式・製造番号：不明  構造：鉄製  製造者名：大日本スクリーン製造株式会社  製造年月：1975年12月</p>
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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4月18日 新築 (登記記載)
	経過年数	27年
	経済的残存耐用年数	3年
仕 様	構造	鉄骨造2階建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺（折板）
	外壁	金属サイディング
	内壁	クロス、あらわし、合板等
	天井	ジプトーン、あらわし、合板等
	床	ビニール床シート、カラーコンクリート、合板等
	設備	給排水、電気、ガス等
	その他	特になし
床面積(現況)	延 531.88㎡	
現況用途等	現況用途	工場
	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	<p>本件建物は、一部に雨漏りと思われる損傷が見られるほかに、建物全体において、汚損、損傷等が見られることから、経年以上に劣化した建物と判断する。</p> <p>本件建物内には、実査日時点において、前述の機械類のほかに、多数の動産類、廃材等が残置されており、更には、建物内に仮設物置、シルクスクリーンを浸す貯水槽も見られる状況である。</p> <p>従って、本件においては、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。</p>	

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	10,300	1.01	1,652.92	0.90	15,480,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 高岡(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
14,500円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 100	× 100 / 141	= 10,300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	+40
行政的条件	0	その他の条件	0		
地域格差計 141 (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	+1		
個別格差計 101 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

角地+1

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価：老朽化しつつある中古の建物の敷地であり、-10%の建付減価補正を要すると判定。

②物件2（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	140,000	531.88	0.116	8,640,000

ウ 現価率

経過年数： 27年

経済的残存耐用年数： 3年

残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 3年 / ( 27年 + 3年 ) } = 0.145

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： 0.145 × ( 1 - 0.2 ) = 0.116



## 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	15,480,000	0.4 法定地上権	6,190,000

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40%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) (1 ①オ、 1 ②エ) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) (2 ①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	15,480,000	-6,190,000	/	0.8	0.6	4,460,000
2	8,640,000	6,190,000	1.0	0.8	0.6	7,120,000
一括価格 (合計)						11,580,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、①建物の老朽化が進行中の事業用物件であること、②土壌汚染の可能性があること、③建物内の動産、廃材等の相当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－20%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（高岡(県)9-1）  
所 在：高岡市戸出栄町55番9  
価 格：14,500円/㎡  
位 置：JR城端線「戸出駅」の北東方・道路距離約1.9km  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：1,648㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 道 路：南西側8.5m市道  
用 途 地 域 等：工業地域（60, 200）  
地 域 の 概 要：中小規模工場が建ち並ぶ工業地域

## 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