

富山地方裁判所本庁では、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）

富山地方裁判所執行官室 ☎076-425-8503

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

別掲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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 24 日 午前 10 時 00 分 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 8 日 午前 9 時 40 分 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 3.3 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 5 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, 2	1, 230, 000 984, 000	一括	246, 000	56, 744	0
1	410, 000				
2	820, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 下新川郡朝日町月山字紺屋田
 地 番 207番1
 地 目 宅地
 地 積 357.00平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・田
- 2 所 在 下新川郡朝日町月山字紺屋田 207番地1
 家屋 番号 207番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 84.46平方メートル
 2階 67.07平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月19日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鈴木 志穂

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1】

(1) 物件2の建物の敷地部分を、物件2の所有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(2) 農地(田)部分を、有限会社アグリあさひ野が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号2】

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】

隣地(地番204番1)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 下新川郡朝日町月山字紺屋田
 地 番 207番1
 地 目 宅地
 地 積 357.00平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・田

- 2 所 在 下新川郡朝日町月山字紺屋田 207番地1
 家屋 番号 207番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 84.46平方メートル
 2階 67.07平方メートル

令和6年(ケ)第38号
令和6年10月 3日受理
令和7年 2月17日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

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 | 下新川郡朝日町月山字紺屋田 |
| | 地 番 | 207番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 357.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下新川郡朝日町月山字紺屋田 207番地1 |
| | 家屋 番号 | 207番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル
2階 67.07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)			
土 地	物件 1			
現 況 地 目	☒ 宅地、一部農地(田) (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件)			
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面のとおり ☒ 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 上記の者が本土地 (一部) を農地(田)として耕作している ☒ 「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				
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 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :			
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 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 居宅 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				
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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)

占有範囲		☒ 物件2の建物の敷地部分					
占有者		☒ A					
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐					
☒ 関係人(☒ A (建物所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨							
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐					
占有開始時期		平成11年12月頃（物件2の建物の新築時頃）					
最初の契約等	契約日	不明					
	期間	平成11年12月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし					
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新					
現在の契約等	期間	平成11年12月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし					
	貸主	☒ 共有者ら ☒ その他の者（亡 ^① B ）					
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）					
賃料・支払時期等		毎 金 円 （ 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）					
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）					
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐					
その他		占有者と亡 ^① B は義親子の関係にあり、使用料等の授受もなかったことから、占有者の占有権原は使用借権と認められる。亡 ^① B は平成25年2月4日死亡し、同人の妻 ^② C 、子 ^③ D 及び同 ^④ E が相続している。					
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲	■農地(田)部分 (北東側部分)		
占有者	■有限会社アグリあさひ野		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 農地(田) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■ <u>E</u> (土地共有者兼建物所有者の妻))の陳述/■文書(占有者からの回答書)の要旨			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成28年3月10日頃		
最初の契約日	平成28年3月10日頃		
契約等	期間	平成28年3月10日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	平成28年3月10日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎年 金2円/1平方メートル当たり (毎年12月末日限り 当年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	北側隣接地 (下新川郡朝日町月山字紺屋田204番1) とともに一枚の田として耕作されている。		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (土地共有者兼建物所有者の妻)	1 本件建物には、現在、夫である所有者が一人で居住しています。私は、平成22年1月頃から、南側隣接地にある実家に居住しています。 2 本件建物の新築後、増改築等のほか、外壁及び水廻り等のリフォームも無いと思います。 3 本件建物内では、新築の1年後頃までイヌ1匹を飼育していました。 (令和6年10月4日面談聴取)
■ A (建物所有者)	1 本件建物には、現在、私が一人で住まいしています。妻とは約15年前から別居しています。なお、建物内に妻の動産類は残っておらず、ここに帰住する予定はないと思います。 2 本件建物の新築後、増改築、改装等はなく、屋根、外壁及び水廻り等のリフォームもありません。 3 本件建物について、雨漏り等の不具合は特になく、能登半島地震による影響、被害等もないと思います。 4 本件建物の敷地として、本件土地を使用していますが、新築時、同土地の所有者は、妻の亡父 B であったことから、使用料等の授受はなく、現在、同人の相続人に使用料等を支払っているということもありません。 5 本件建物内での動物飼育はありません。 6 玄関前付近に井戸がありますが、枯れているため使用できません。水道は、南側隣接地にある妻の実家から水道管を引いて使用しています。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 8 本件土地は、平成11年7月に転用許可を得て宅地にしたものと聞いていますが、公図のとおり造成しなかった理由は分かりません。農地(田)となっている部分は、近隣の方が耕作していると思います。
■ 朝日町農業委員会	1 本件土地に関する農地等の現況等の照会に対する回答は次のとおり。 (1) 現地調査日：令和6年10月16日 (2) 現況地目：宅地、一部農地 (3) 転用許可等の有無：有 許可年月日：平成11年7月1日 許可条項：農地法第5条 転用目的：一般住宅用地 許可を受けた者：建物所有者 (4) 県からの指示事項：原状回復命令を行わない。 (5) 賃借権等の権利の設定に関する許可：無 (6) 都市計画法関係：未線引都市計画区域、用途地域外 (7) 農振法関係：農振地域内、農用地区域外 (8) 買受適格証明書の要否：否 (以上、令和6年10月17日付け回答書要旨)
■ E (土地共有者兼建物所有者の妻)	1 本件建物の上水道は、集落の簡易水道を使用していますが、南側隣接地の実家から配管を通して引いているので所有者は水道料を支払っていないと思います。本件買受人は、別途、水道管を引いていただく必要があると考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 有限会社アグリあさひ野	2 本件土地の一部（農地(田)部分）は、北側隣接地（下新川郡朝日町月山字紺屋田204番1、所有者：亡B）とともに、正確な時期は覚えていませんが、近隣の方に耕作してもらっています。 (令和6年10月23日電話聴取要旨) 3 北側隣接地の耕作者は、有限会社アグリあさひ野のFさんです。 (令和6年11月8日電話聴取要旨) 1 本件土地の一部（農地部分(田)）は、北側隣接地（下新川郡朝日町月山字紺屋田204番1）とともに、平成28年3月10日頃から期限を定めなくて、亡Bさんから賃借して田として耕作しています。 2 賃貸借契約書はなく、口頭契約であり、借賃年1平方メートル当たり2円となっており、毎年12月末に支払っています。 3 上記北側隣接地は賃借していますが、本件土地の一部も含まれているとの認識はありませんでした。 (以上、令和7年1月21日付け回答書要旨) 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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 本件土地は、本件建物の敷地及び農地(田)として利用されているほか、南西側付近は駐車スペースとなっている。
- 本件土地は、もと「田」であったが、宅地部分と農地部分とに分筆することなく、平成11年7月に転用許可を得て宅地造成されたものである。ただ、実際には、北側隣接地(下新川郡朝日町月山字紺屋田204番1)も同一の所有者であったこと等から、公図の形状どおりに造成されなかったものと推測される。
- 本件建物の北東側部分に仮設物置が設置されている。
- 2 本件土地の範囲について、南西側は舗装道路(建築基準法上の道路ではない。)、東側は水路であり、南側隣接地との境界付近に樹木が植栽され、コンクリートブロックが置かれるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- なお、本件土地の北東側部分は、前記北側隣接地とともに一枚の田として利用され、同隣接地との境界付近に境界杭等の存在を確認することができないため、同隣接地との境界は不明確となっている。
- 3 本件土地の占有者、占有関係について、宅地部分は、建物所有者の陳述等から、本報告書2枚目及び3枚目の1記載のとおり認められ、農地部分は、土地共所有者兼建物所有者の妻の陳述及び占有者からの回答書並びに土地の状況から、本報告書2枚目及び3枚目の2記載のとおり認められた。
- なお、有限会社アグリあさひ野は、Bから賃借し、平成28年3月10日頃から耕作している旨を回答しているが、その当時、既にBは死亡していたことからすると、賃借の相手方は、亡Bの相続人らであると思料される。
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、建物所有者及び土地共所有者兼建物所有者の妻の陳述並びに建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、1階のキッチン付近の内壁クロスに汚損等、リビングダイニングの天井に塗替え跡、和室の内壁クロスに剥離が、外壁板に隙間、劣化等がそれぞれ認められたが、その他、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。

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
6年10月4日(金) 12:00-12:10	富山地方法務局魚津支局	公図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書の取寄せ
6年10月4日(金) 13:30-13:40	朝日町役場	建物平面図の取寄せ
6年10月4日(金) 13:55-14:10	物件所在地、その付近	受命物件確認、写真撮影、土地共有者兼建物所有者の妻と面談
6年10月9日(水) : :	当庁執行官室	朝日町農業委員会宛て照会書送付(返送用切手添付)
6年10月23日(水) 13:00-13:10	朝日町役場	登記地番入り航空写真の取寄せ
6年10月23日(水) 13:30-14:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、建物所有者と面談 評価人同行
6年10月23日(水) 14:20-14:25	物件所在地付近	土地共有者兼建物所有者の妻から電話聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

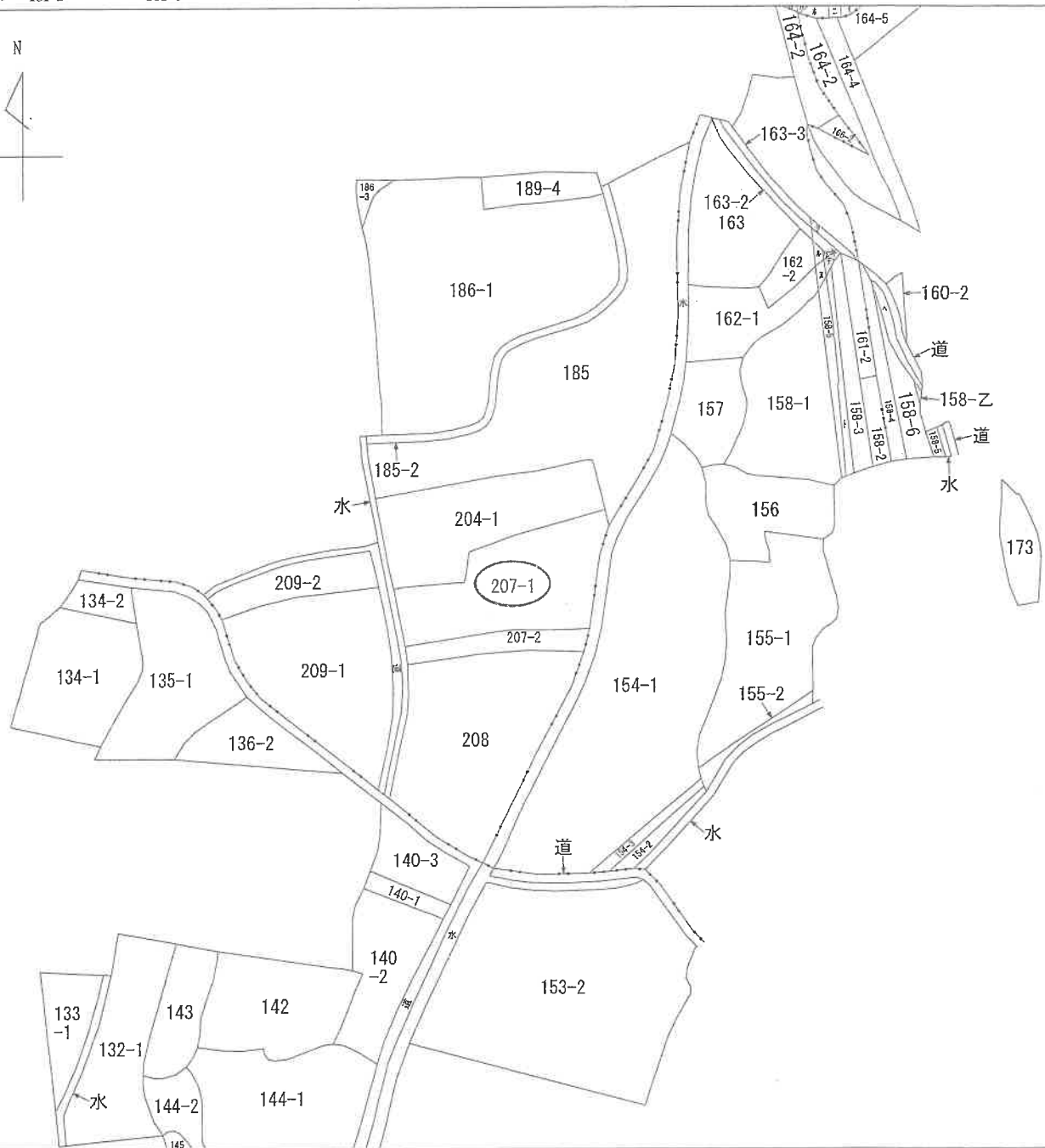
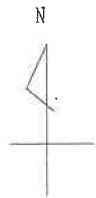
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月8日(金) 16:25-16:27	当庁執行官室	土地共有者兼建物所有者の妻から電話聴取
7年1月14日(火) : : :	当庁執行官室	土地占有者宛て照会書送付(返送用切手添付)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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立ち入った。 ☐ 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

物件 1

イ 181-1 ハ 181-6 ホ 181-8 ト 158-4 リ 162-4 ル 162-6
 ロ 181-2 ニ 181-6 ヘ 水 テ 162-3 ス 162-5 ヲ 道



(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

A 月山新字大新田

B 月山新字大新田

C 月山新字大新田

D 月山新字大新田

E 月山

F 月山

請求部	所在	下新川郡朝日町月山字紺屋田				地番	207番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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6年10月4日

富山地方方法務局魚津支局

請求番号：10-1

登記官

(1/2)

公用

(9 枚目)

B 月山字早稲
田
F 月山字紺屋
田

A4判に縮小

登記年月日：平成11年12月6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6年10月4日 富山地方支務局角津支局

登記官

(11枚目)

請求番号：10-2

951237

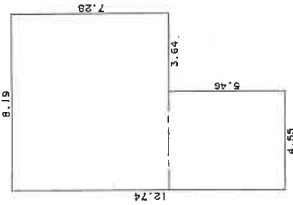
建物図面
各階平面図

家屋番号 207番の2

建物の所在 下新川郡朝日町月山字紺屋田207番地1

各階平面図

1 階

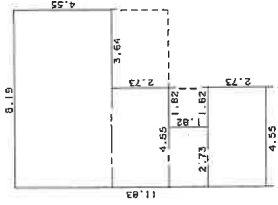


求 積 表

$7.28 \times 8.19 = 59.6232$
 $5.46 \times 4.55 = 24.8430$

合 計 84.4662
床面積 84.46 m²

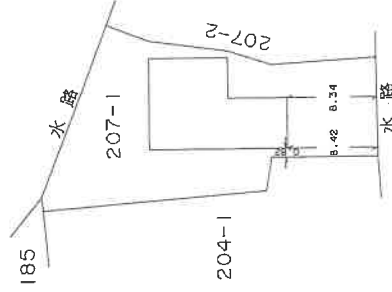
2 階



求 積 表

$4.55 \times 8.19 = 37.2645$
 $2.73 \times 4.55 = 12.4215$
 $1.82 \times 2.73 = 4.9686$
 $2.73 \times 4.55 = 12.4215$

合 計 67.0761
床面積 67.07 m²



A4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋

年19月9日(作製)

縮尺 1/250

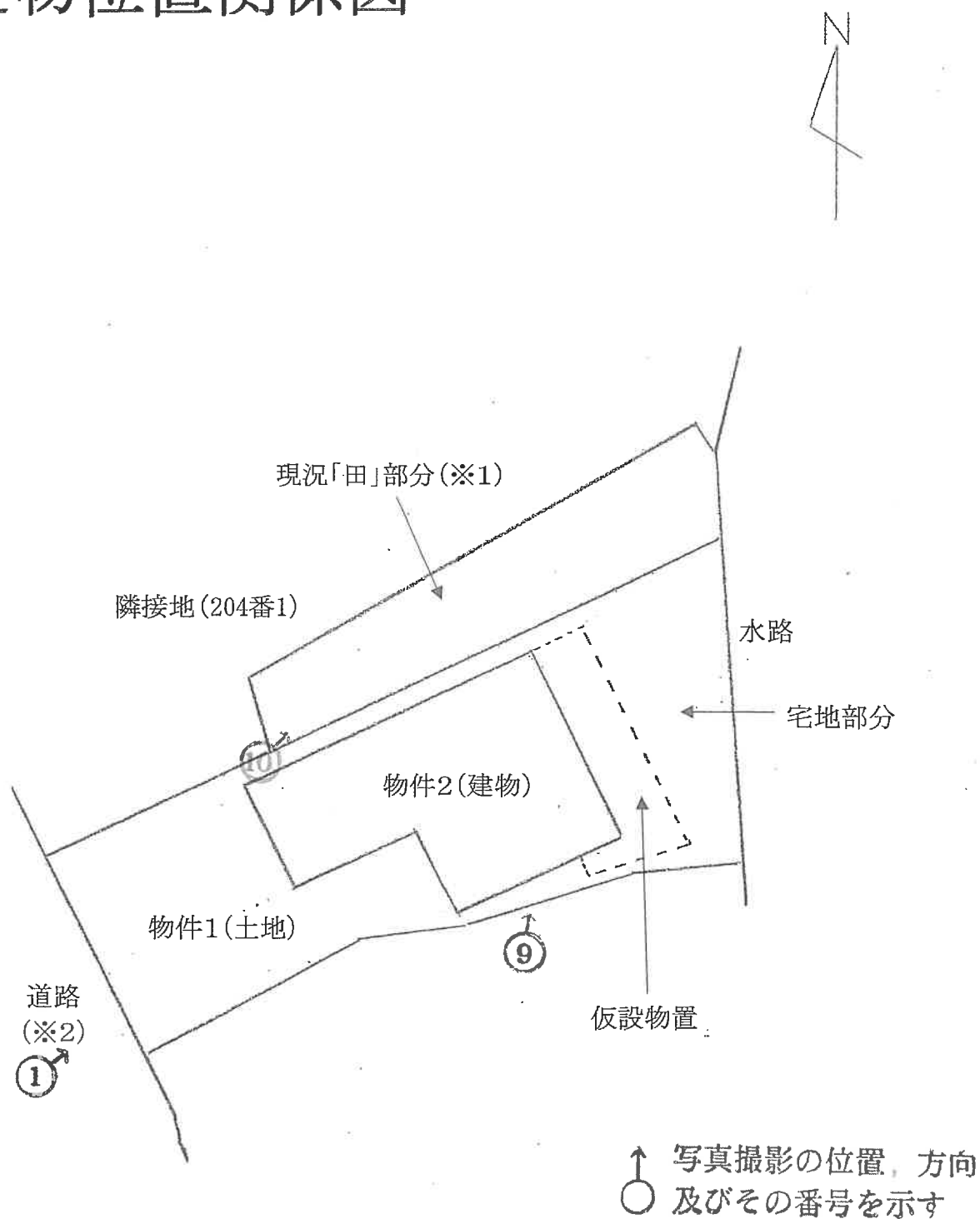
申請人

縮尺 1/500

平成11年12月6日

(富山県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図



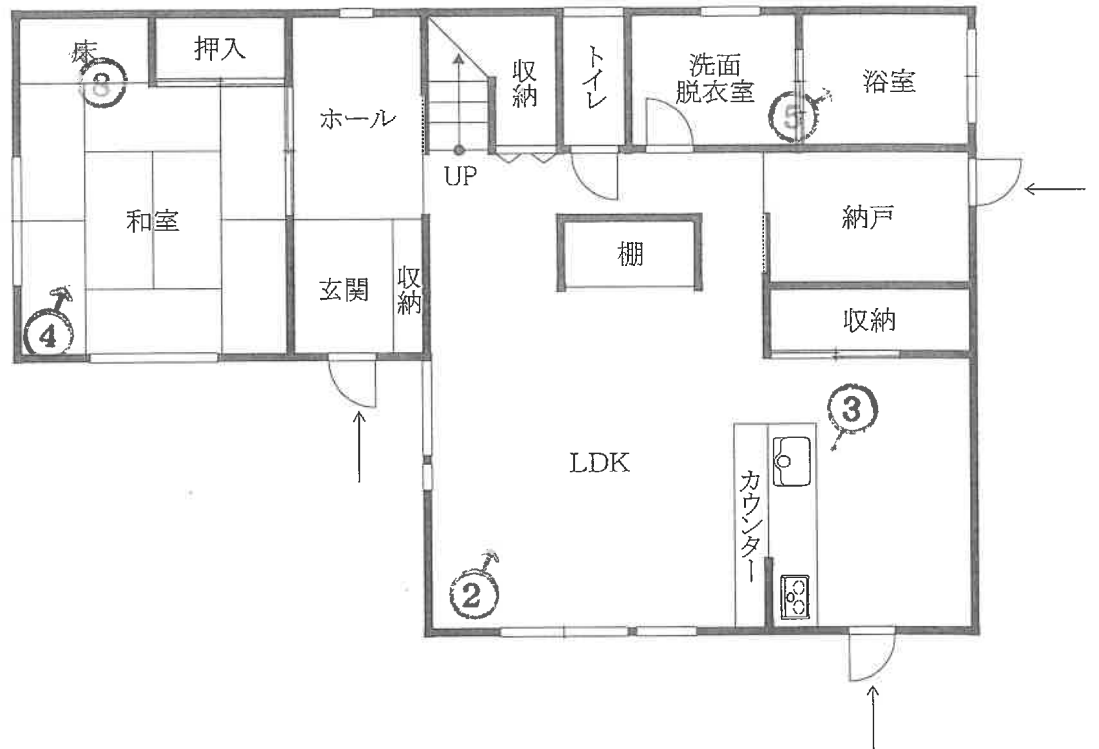
(※1) 物件1の現況「田」部分は、隣接地(204番1)と一体利用されており、境界は不明である。

(※2) 建築基準法上の道路ではない。
民地との境界不明確につき、正確な道路幅員の判定不能。

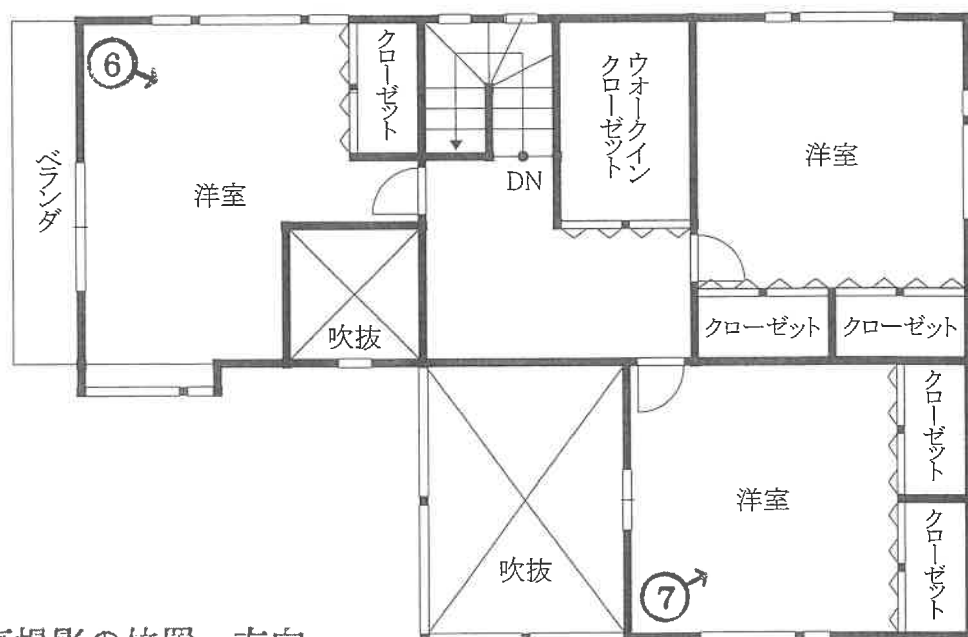
* 本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

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

物件2の建物

物件1の土地(宅地部分)

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



物件1の土地(農地部分)

写真 10



副本

令和6年(ケ)第38号
令和6年10月23日 現地調査
令和7年2月17日 評価

富山地方裁判所 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1,230,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金410,000円
物件2（建物）	金820,000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	下新川郡朝日町月山字紺屋田 207番1 宅地 357.00m ²	宅地・田
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	下新川郡朝日町月山字紺屋田207番地1 207番1の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 84.46m ² 2階 67.07m ²	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「泊」駅の南方・道路距離約2.0km	
付近の状況	農家住宅、一般住宅のほかに農地も多い村落系の住宅地域	
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	357.00m ²
	形状	南西側間口約9m、奥行約26.5～30mの不整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側幅員約2.5～3m舗装道路（建築基準法上の道路ではない） ＊但し、対象地の前面道路は民地との境界が不明確であり、正確な道路幅員の判定は困難である。また、車の通行に当たっては、周囲の民地に跨って通行しなければならない可能性もあり、本件買受人は新たに通行権等を確保する必要があることには注意を要する。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地及び田（配置は、「土地建物位置関係図」参照）として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は戸建住宅、田、道路、水路である。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、目的土地は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。 なお、目的土地のうち北・北東側の部分は、現況において、北側隣接地（204番1）と一体となって「田」として利用されており、宅地部分とは異なる利用形態となっている。また、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、当該現況「田」部分は、賃借権が設定されており、賃借人により耕作が行われている。	
供給処理施設	上水道：簡易水道あり（特記事項参照）	
	下水道：あり（特記事項参照）	
	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、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	

特記事項	◆再建築の可能性について 前述のとおり、目的土地の南西側の道路は、建築基準法上の道路ではない。 富山県新川土木センター建築課での聴取によると、目的建物は目的土地を敷地とする建築確認（平成11年5月19日・第3126号、完了検査・平成11年7月26日）を受けていることから、建築当時は合法であるものの、接道義務についてどのような経緯で確認が得られたかについては不明とのことである。 従って、目的土地において再建築を行う場合、建築基準法の接道義務を新たに確保する必要があることに本件買受人は十分ご留意いただきたい。なお、現在の周囲の状況を考慮すると、建築基準法第43条第2項第2号の許可を得ることは相当に困難であるものと推定されるが、詳細は関連部署に紹介願いたい。 ◆水道について 目的土地においては、現況、桜町3班4班月山新協同組合による簡易水道を使用している。しかしながら、これは、南側隣接地の所有者が引き込んだ簡易水道を共同で使用しているものである。（現所有者は水道料金を負担していない。） 従って、目的土地単独で当該簡易水道を利用するためには、水道の本管から新たに引き込む必要がある。桜町3班4班月山新協同組合の関係者による聴取によると、図面がないことから、正確である保証はないものの、目的土地の南西端から南東側直線距離約40mに位置する町道に本管が埋設されているとのことである。 また、当該組合の加入金は300,000円、使用料は①10 t まで基本料金1,000円（月額）、②10 t ～50 t まで30円/ t （月額）、③50 t 以上は15円/ t （月額）とのことであるが、詳細は当該組合に照会願いたい。 ◆下水道について 目的土地においては、公共ますが設置されているが、目的建物の所有者は接続していない。但し、南側隣接地の建物所有者が当該公共ますに接続している。 なお、目的建物の所有者は目的土地内にある個別浄化槽を使用している。
------	--

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11年12月2日 新築 （登記記載）	
	経過年数	25年	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	構造	木造 2 階建	
	屋根	スレート葺	
	外壁	サイディング	
	内壁	クロス、砂壁等	
	天井	クロス、目透かし天井等	
	床	フローリング、たたみ等	
	設備	給排水、電気等	
	その他	現況ガスの使用はない。	
床面積(現況)	延 151.53㎡		
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	普通		
保守管理の状態	普通		
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	本件建物については、内外装において、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、軽微な損傷、汚損等が見られるものの、雨漏り等の重大な劣化は見られないものと思われる。 なお、実査日時点において、現所有者が不定期での居住中であり、1階部分を中心に動産類が残置されている。		

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	9,700	0.44	357.00	0.90	1,370,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山朝日－2

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
17,700円/㎡	× 98 / 100	× 100 / 104	× 100 / 172	= 9,700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： 方位＋4

地域格差：	街路条件	+4	交通接近条件	0	環境条件	+65
	行政的條件	0	その他の条件	0		
	地域格差計	172	(相乗積)			

イ 個別格差：	街路条件	-10	交通接近条件	0	環境条件	-10
	行政的條件	0	画地条件	-46		
	個別格差計	44	(相乗積)			

(街路条件内訳：相和)

幅員等－10

(環境条件内訳：相和)

供給処理施設－10

(画地条件内訳：相乗積)

再建築の困難性－40、一部田－10

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 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	180,000	151.53㎡	0.100	2,730,000

ウ 現価率

経過年数： 25年

経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 10%

定額法による現価率：残価率10% + { 90% × 0年 / (25年 + 0年) } = 0.100

観察減価率：維持管理の状態、機能性を観察し、経年相応の減価と判定した。

現価率： 0.100 × (1 - 0) = 0.100

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	1,370,000	0.0	—	0

イ 土地利用権等割合：本件においては、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	1,370,000	0		0.5	0.6	410,000
2	2,730,000	0	1.0	0.5	0.6	820,000
一括価格 (合計)						1,230,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正： 目的物件は、①不動産需要が相当に低い朝日町の狭隘な道路沿いの村落系住宅地域に存すること、②土地の利用形態が一部「田」となっており、賃借権が設定されていること、③目的土地での再建築に当たっては障害が相当に大きいこと、④供給処理施設が現況変則的な利用形態となっていること等による需要の減退を考慮して、市場性減価－50%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

地価公示価格（ 富山朝日－2 ）

所 在 ： 下新川郡朝日町桜町91番16

価 格 ： 17,700円／㎡

位 置 ： あいの風とやま鉄道線「泊」駅の南方・道路距離約2.4km

価 格 時 点 ： 令和6年1月1日

地 積 ： 292㎡

供給処理施設 ： 水道、下水

接 面 道 路 ： 南側6m町道

用 途 地 域 等 ： 無指定（60，200）

地 域 の 概 要 ： 一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

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

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