

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 令和 7 年 6 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 9 時 40 分 場 所 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 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 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）
1～4	2,090,000 1,672,000	一括	418,000	27,460	0
1	1,600,000				
2	220,000				
3	180,000				
4	90,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 110.14平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 14.87平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.08平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 1月29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1～4】

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1～4】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

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。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 110.14平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 14.87平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.08平方メートル |

令和6年(ヌ)第11号
令和6年 6月18日受理
令和6年12月27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 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 110.14平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 14.87平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 15番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.08平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件1～4
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件3) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地概略図のとおり ☐
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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
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
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1 ～ 4	■区画1番 A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 . . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ☐ 敷 ☐ 保 不明	
1 ～ 4	■区画2番 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H20・頃 自 H20・頃 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	
1 ～ 4	■区画3番 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H16・4・1頃 . . 自 H16・4・1頃 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	
1 ～ 4	■区画5番 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・4・1頃 . . 自 R5・4・1頃 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	
1 ～ 4	■区画6番 氏名不詳者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 . . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ☐ 敷 ☐ 保 不明	
1 ～ 4	■区画7番 D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 . . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ☐ 敷 ☐ 保 不明	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1 ～ 4	■区画8番 氏名不詳者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 ・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 不明	
1 ～ 4	■区画10番 氏名不詳者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 ・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 不明	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 不明	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 不明	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 不明	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 不明	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (所有者の役員)	1 本件各土地は、月極駐車場として、現在、全8区画とも近隣の方に賃貸しています。 2 所有者と各賃借人との賃貸借契約の内容について、所有者は営業中であるところ、本件競売申立てによる風評により、営業できなくなるおそれがあります。各賃借人に対しても照会を行うのであれば、各賃借人との賃貸借契約の内容をお答えすることはできません。
■ C (占有者)	1 本件各土地のうち区画5番は、令和5年4月1日頃から期間を定めないで、所有者から賃借して、駐車場として使用しています。 2 所有者との賃貸借契約書は、紛失したので、その写しを提出することができません。 3 月額賃料は、5千円で、年払いになっており、本年12月分まで支払済みとなっています。なお、敷金、保証金の差入れはありません。 (以上、令和6年9月5日付け回答書要旨)
■ B (占有者)	1 本件各土地のうち区画2番は、平成20年頃から期間を定めないで、所有者から賃借して駐車場として使用しています。 2 所有者との賃貸借契約書はなく、口頭契約であるので、正確な使用開始時期等は分かりません。 3 月額賃料は、5千円で、当月分か翌月分か不明ですが、毎月25日限り支払っています。なお、敷金、保証金の差入れはありません。 4 本件照会は、自動車の使用者名義人 F 宛てのものでしたが、借主は私となっています。 (以上、令和6年9月13日付け回答書要旨) 5 本件各土地のうち区画3番は、平成16年4月1日頃から期間を定めないで、所有者から賃借して駐車場として使用しています。 6 所有者との賃貸借契約書はなく、口頭契約であるので、正確な使用開始時期等は分かりません。 7 月額賃料は、5千円で、当月分か翌月分か不明ですが、毎月25日限り支払っています。なお、敷金、保証金の差入れはありません。 (以上、令和6年9月13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 本件各土地の状況は、公図、土地概略図及び添付写真のとおりである。
 本件各土地は、区画線が引かれ、舗装された月極駐車場（全8区画）として利用されており、南東側付近から南西側付近にかけての一部は雑草が繁茂している状態となっている。
 物件1及び物件4の各土地は、公図上「魚津市本町一丁目15-乙」と表示されている（後記4項参照）。
- 2 本件各土地の範囲について、北側は側溝、市道、西側は歩道、臨港道路北線（しんきろうロード）であり、北東端付近、南東端付近及び南西端付近に境界標が存在しており、東側隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀が、南側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁、同ブロック塀が設置されており、概ね土地概略図のとおりと思われる。
 なお、境界標の一部に「平成28年地籍調査」と表示されているが、同地籍調査の結果は公図に反映されていない。
- 3 本件各土地の占有者、占有関係については、所有者の役員の陳述、占有者らからの回答書及び土地上の状況から、本報告書2枚目ないし4枚目記載のとおり認められた。
 所有者の役員は、現在、所有者は営業継続中であり、本調査において、賃借人に対し、賃貸借契約の内容等の照会を行えば、風評により所有者は営業できなくなる旨を述べ、各占有者との間の賃貸借契約の内容等の開示を強く拒否したものである。
 そのため、駐車区画1ないし3、5及び7については、臨場時に自動車が駐車されていたので、北陸信越運輸局富山運輸支局及び軽自動車検査協会富山事務所に対して登録事項等の照会を行い、各自動車の使用者名義人に対し賃貸借契約の内容等を照会したものである。ただし、駐車区画1及び7の各占有者からは回答が得られないため、契約内容は不明である。
 駐車区画6、8及び10については、臨場時に自動車が駐車されていなかったため、各区画上に連絡依頼文書を貼付したが、期限までに各占有者からの連絡等はなかったものである。
- 4 公図上「魚津市本町一丁目（旧所在：魚津市大字大町）15-乙」（なお、閉鎖された地図に準ずる図面において地番の表示はない。）と表示されている土地は、法務局備付けの旧土地台帳及び土地閉鎖登記簿謄本により、物件1及び物件4の各土地であると認められる。ただ、各土地の所在位置、形状等は不明である。
 法務局には「魚津市大字大町15-乙」の土地の旧土地台帳は存在せず、「魚津市大字大町15番乙の1」の土地及び「同15番乙の2」の土地の旧土地台帳が存在している。
 「同15番乙の1」の土地の旧土地台帳写し及び土地閉鎖登記簿謄本によると、「同15番乙の1」の土地は「同15番2」の土地（物件1）及び「同15番4」の土地（目的外土地）に分筆されている。
 「同15番乙の2」の土地の旧土地台帳写し及び土地閉鎖登記簿謄本によると、「同15番乙の2」の土地は、「同15番乙の2」の土地及び「同15番乙の3」に分筆され、「同15番乙の2」の土地は、「同15番4」の土地（目的外土地）に合筆されており、「同15番乙の3」の土地は、地番変更により、「同15番8」（物件4）となっている。

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 6 月 19 日 (水) 9 : 10 - 9 : 15	富山地方法務局魚津支局	公図、地積測量図、登記事項要約書の取寄せ
6 年 6 月 19 日 (水) 9 : 30 - 9 : 35	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6 年 6 月 19 日 (水) 9 : 45 - 9 : 50	所有者の本店所在地	所有者の役員に連絡依頼文書手交、同人と面談
6 年 6 月 21 日 (金) 13 : 00 - 13 : 10	魚津市役所	登記地番入り航空写真の取寄せ
6 年 7 月 24 日 (水) : - :	当庁執行官室	北陸信越運輸局富山運輸支局及び軽自動車検査協会富山事務所各宛て照会書送付 (返送用切手添付)
6 年 9 月 2 日 (月) : - :	当庁執行官室	占有者各宛て照会書送付 (返送用切手添付)
6 年 9 月 4 日 (水) 11 : 30 - 11 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者宛て連絡依頼文書を貼付
(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9月18日(水) 9:10-9:20	富山地方法務局魚津支局	閉鎖登記簿謄本の取寄せ
年 月 日 () : - :		
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 1~4



(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。



A 本町1丁目

請 部 分	所 在	魚津市本町一丁目				地 番	15番5			
出 縮 力 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 番 は	系 又 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	昭和47年8月1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6月19日

富山地方法務局魚津支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：平成7年6月13日

127884
地積測量図

15-7

15-9

土地の所在
魚津市本町一丁目

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6年6月19日 富山地方建設局魚津支局

登記官

(10枚目)

物件3

平成七年六月参日

求積

⑤(15-9)

No.	Xn	Yn	Xn-1-Xn+1	(Xn-1-Xn+1)×Yn
21	45.31	48.62	3.39	164.8218
22	41.77	47.91	3.69	176.7879
23	41.62	48.68	-3.39	-165.0252
24	45.16	49.43	-3.69	-182.3967
計				-5.8122
×(-1/2)				2.9061

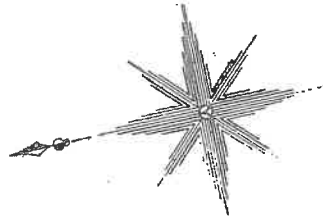
④(15-7)

$$\begin{aligned} &15.17 - \\ &= 12.2639 \end{aligned}$$

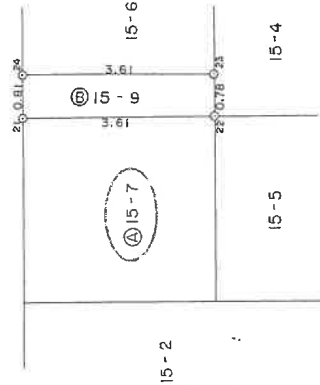
⑤

地積

$$\begin{aligned} \text{④(15-7)} &: 12.26 \text{ m}^2 \\ \text{⑤(15-9)} &: 2.90 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



道路



21, 24 ----- 金属ビョウ (永久標)

22, 23 ----- 刻印

「単位：メートル」

作製者

土地家屋調査士

(平成7年6月10日作製)

申請人

縮尺 1/100

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会印)

土地概略図

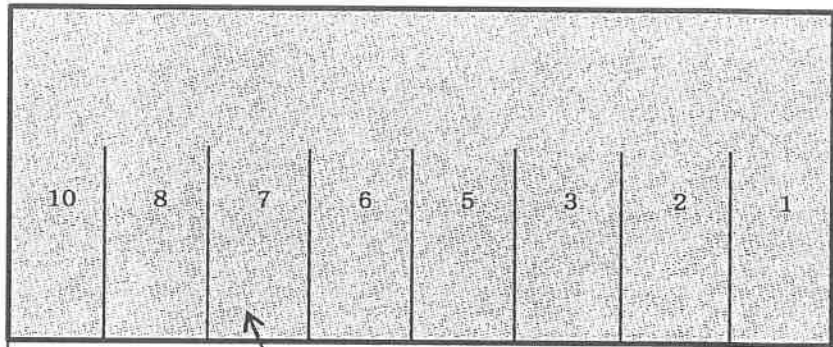


①

②

市道

臨港道路北線（しんきろうロード）



物件1～4（土地）

↑ 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。

写真 1

物件1~4の土地



写真 2

物件1~4の土地



令和 6 年（又）第 11 号
令和 6 年 7 月 22 日 現地調査
令和 6 年 10 月 18 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹田 達矢

第1. 評価額

一括価格	
金 2,970,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,280,000 円
物件2(土地)	金 310,000 円
物件3(土地)	金 250,000 円
物件4(土地)	金 130,000 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。

第2. 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	魚津市本町一丁目 15番2 宅地 110.14 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	魚津市本町一丁目 15番5 宅地 14.87 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	魚津市本町一丁目 15番7 宅地 12.26 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	魚津市本町一丁目 15番8 宅地 6.08 m ²	同左
番号	特 記 事 項		

第4. 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「魚津」駅の南西方・道路距離約2.2km 富山地方鉄道本線「電鉄魚津」駅の西方・道路距離約650m	
付近の状況	海岸沿いに延びる臨港道路周辺に住宅、店舗、倉庫等が建ち並ぶ 既成の商住混在地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	面積 形状 地勢	143.35㎡ 東西約21.5m、南北約8.5mの長方形地 平坦
接面道路の状況	北側 幅員約5m市道（本町19号線）、等高 西側 幅員約22m臨港道路北線（しんきろうロード）、等高 ※幅員約5.5mの歩道、幅約4.5mの植栽が介在し、車道 への直接の出入りはできない。	
土地の利用状況等	目的物件は月極駐車場となっており、目的外建物等はない。 隣接地は住宅地、公園、西側は臨港道路を介して海岸である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 なし ※供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設さ れており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常のコスト負担により 目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。	
土壌汚染等	・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 設の届出はなく、過去の住宅地図、土地登記簿等より、古くから 住宅地であったものと推測される。 ・目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「富山県 GISサイト」より）。	
特記事項	・公図上、物件2,3は存在するが、物件1,4は存在しない。現況 及び過去の登記記録等から判断して、公図上15-乙が物件1で あり、物件4も15-乙に内包されるものと推測される。詳細は 現況調査報告書の通り。 ・目的物件は、アスファルト舗装され8台分の月極駐車場として賃 貸に供されている。駐車場賃貸借契約の内容は現況調査報告書の 通り。	

第5. 評価額算出の過程

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

1. 比準価格の試算

目的物件の比準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	比準価格 (円) エ (≒ ア×イ×ウ)
1	22,900	0.93	110.14	2,350,000
2	22,900	0.93	14.87	320,000
3	22,900	0.93	12.26	260,000
4	22,900	0.93	6.08	130,000
計				3,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 魚津 - 3

公示価格 27,200円/㎡ × 時点修正 99/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/113 ≒ 22,900円/㎡

時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

標準化補正： 方位（南向き）+4 ※補正率 1.04

地域格差： 街路条件 -2、交通・接近条件 ±0、環境条件 +15 ※補正率（相乗積）1.13

イ 個別格差： 方位（北向き）±0、間口・奥行の関係 -10、角地 +3 ※補正率（相乗積）0.93

ウ 地積： 登記数量による。

2. 収益価格の試算

収益価格を求めるに当たっては、現況の通り月極駐車場として賃貸に供することにより得られるであろうと予測される収益から費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して、直接還元法による収益価格を以下の通り求めた。

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

年間収益 (円) ア	年間費用 (円) イ	還元利回り (%) ウ	収益価格 (円) エ (≒ (ア-イ)÷ウ)
480,000	137,860	5.0	6,840,000

ア 年間収益： 実際の賃貸借契約を参考に、1台当たり月額賃料を5,000円として年間収益を査定

イ 年間費用： 年間費用として、以下の費用を計上

・アスファルト舗床や白線等の駐車場を維持するために必要な維持管理費（年間収益の20%と査定） 480,000円×0.20＝96,000円

・令和6年度における固定資産税額実額 27,460円

・空室等損失相当額（年間収益の3%と査定）

480,000円×0.03＝14,400円 計 137,860円

ウ 還元利回り： 駐車場賃貸の安定性、利用者が地域限定されることによるリスク等を考慮して決定

3. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

比準価格、収益価格が下記の通り算定された。

収益価格は、現在通りに月極駐車場として収益を上げることを前提とした価格であり、投資物件としての採算性を反映しており、アパート等の建物賃貸に比して安全性は高いが、借主の存在するエリアが地域的に限定されるうえ、背後地域全体に人口減少が進んでいることから、将来的な借主確保にリスクがあること等を考慮して、比準価格：収益価格を1：1として、調整後の価格を次の通り決定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
比準価格	3,060,000	1.00	3,060,000
収益価格	6,840,000	1.00	6,840,000
調整後の価格	4,950,000		

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
4,950,000	1.00	0.60	——	——	2,970,000
【内訳】 物件1 2,280,000 物件2 310,000 物件3 250,000 物件4 130,000					

※端数処理

イ 市場性修正：必要なし

ウ 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

エ 滞納管理費等相当額の減価：調査時点において滞納管理費等はない

オ その他の控除減価：調査時点において買受人の引受けとなるべき敷金等の預かり金はない

第6．参考価格資料

地価公示 魚津－3

所 在： 魚津市本町1丁目 82番1 外
価 格： 27,200 円／㎡
位 置： 電鉄魚津駅の南西方・道路距離 850m
価格時点： 令和6年1月1日
地 積： 158 ㎡
供給処理施設： 水道、下水
接面道路： 南 6m市道
用途地域等： 非線引都市計画区域 1 住居（60，200）
地域の概要： 一般住宅、医院、公共施設等が混在する住宅地域

第7．附属資料

位置図
付近案内図
公図写（地図に準ずる図面）
地積測量図
土地概略図
撮影位置図
写真

以 上