

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)

富山地方裁判所執行官室 ☎076-425-8503

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月19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 7月 9日から 令和 7年 7月16日 午後 5時0.0分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月22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 8月 5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 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23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 6月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～10	24,055,000 19,244,000	一括	4,811,000	4,294,287	920,200
1	1,440,000				
2	1,460,000				
3	1,450,000				
4	1,450,000				
5	1,440,000				
6	1,090,000				
7	40,000				
8	40,000				
9	5,000				
10	15,640,000				
備考	上記売却基準価額は、民事執行規則30条の3第1項の規定により変更したものである。物件番号8，9の固定資産税等については不明である。				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
235番1
宅地
899.92平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
236番1
宅地
912.39平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
237番1
宅地
905.78平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
238番1
宅地
905.78平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
239番1
宅地
904.00平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|----|----|---|
| 6 | 所 | 在 | 富山市手屋三丁目 |
| | 地 | 番 | 240番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 340.00平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 富山市手屋三丁目 |
| | 地 | 番 | 240番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.07平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 富山市手屋三丁目 |
| | 地 | 番 | 235番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.42平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 富山市手屋三丁目 |
| | 地 | 番 | 235番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.01平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 富山市手屋三丁目 235番地1、236番地1、237番地1、238番地1、239番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 235番1 |

物 件 目 録

種 類	ホテル		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	1553.06	平方メートル
	2階	1078.99	平方メートル
	3階	1078.99	平方メートル

(附属建物)

符 号	1		
種 類	車庫		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
床 面 積	93.60平方メートル		

物 件 明 細 書

令和 6年12月 3日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 成 瀬 響

1 不動産の表示

【物件番号1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件所有者が占有している。

【物件番号1～7】

本件所有者が占有している。

【物件番号8, 9】

セントラル地所株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号233番1）の設備の一部が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
235番1
宅地
899.92平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
236番1
宅地
912.39平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
237番1
宅地
905.78平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
238番1
宅地
905.78平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
239番1
宅地
904.00平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
240番1
宅地
340.00平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
240番6
宅地
12.07平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
235番3
宅地
12.42平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
235番4
宅地
0.01平方メートル |
| 10 | 所
家屋 | 在
番号 | 富山市手屋三丁目 235番地1、236番地1、237番地1、238番地1、239番地1
235番1 |

物 件 目 録

種 類	ホテル		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	1553.06	平方メートル
	2階	1078.99	平方メートル
	3階	1078.99	平方メートル

(附属建物)

符 号	1		
種 類	車庫		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
床 面 積	93.60平方メートル		

令和6年(ケ)第5号
令和6年 4月16日受理
令和6年10月22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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
235番1
宅地
899.92平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
236番1
宅地
912.39平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
237番1
宅地
905.78平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
238番1
宅地
905.78平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市手屋三丁目
239番1
宅地
904.00平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|----|----|---|
| 6 | 所 | 在 | 富山市手屋三丁目 |
| | 地 | 番 | 240番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 340.00平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 富山市手屋三丁目 |
| | 地 | 番 | 240番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.07平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 富山市手屋三丁目 |
| | 地 | 番 | 235番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.42平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 富山市手屋三丁目 |
| | 地 | 番 | 235番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.01平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 富山市手屋三丁目 235番地1、236番地1、237番地1、238番地1、239番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 235番1 |

物 件 目 録

種 類	ホテル		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	1553.06	平方メートル
	2階	1078.99	平方メートル
	3階	1078.99	平方メートル

(附属建物)

符 号	1		
種 類	車庫		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
床 面 積	93.60平方メートル		

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	富山市手屋3丁目10番24号														
土地	物件1～7														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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1、6、7) <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															
建物	物件10														
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が異なる(<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 ホテル 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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8、9関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> セントラル地所株式会社
占有状況	<input checked="" 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 type="checkbox"/>
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (運営受託者の代表者))の陳述 / ■提示文書(境界確認及び越境に関する覚書写し)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 7月 6日
最初の契約日	令和 5年11月14日
契約等期間	令和 5年11月14日から <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
現在の契約等期間	令和 5年11月14日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「境界確認及び越境に関する覚書」写しによると、使用料等に関する定めはなく、占有者の占有権原は、使用借権と認められる。
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (運営受託会社の代表者)</p> <p>■ 同会社の担当者</p>	<p>1 本件建物は、所有者が「セントラルパークホテル」という名称のホテルとして使用しています。所有者は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第6項第4号の営業について、富山県公安委員会に対して同法第27条第2項の規定による届出を行っています。また、富山市保健所から、旅館業法に基づくホテル営業の許可を受けています。</p> <p>2 本件建物について、定期的に消防検査を行っており、検査結果は消防署に報告しています。</p> <p>3 本件建物内の備品什器類は所有者の所有するものです。</p> <p>4 本件建物（ホテル）の運營業務は、令和5年10月1日から、株式会社コシエンタープライズが行っており、所有者との運営委託契約に基づくものです。</p> <p>5 本件建物には、2階15室及び3階15室の計30室の客室がありますが、雨漏り、配管詰まり等のため、うち4室は使用していません。</p> <p>6 本件建物の温水ヒーター2台のうち1台は部品がないため修理できず、1台で稼働しています。そのため、同時に客室全室の稼働は困難であり、半数程度の客室しか稼働できない状態です。</p> <p>7 空調設備は2基ありますが、老朽化により、いずれも不良で、温度調整がうまくできない状態のため、扇風機を使用したりすることもあります。</p> <p>8 本件建物の1階部分は、プレーカーが落ちることがあるので、どこかで漏電している可能性があります。また、北東側入口の自動扉は、故障しており、自動では開閉しません。</p> <p>9 本件建物の設備は、全体的に老朽化し、ぎりぎりの状態で稼働している状態です。不具合が生じる都度、応急措置により対応していますが、いつ重大な故障等により使用できなくなってもおかしくない状態です。</p> <p>10 以前から、外壁タイルの剥離が見られましたが、能登半島地震の後は、さらにひどくなり、危険な状態にあると思います。</p> <p>11 中庭にあるスクリーンは故障しており、使用できません。</p> <p>12 敷地内の融雪装置は、使用することができません。なお、融雪装置用の井戸ポンプは、南西側隣接地（富山市手屋三丁目240番5、所有者：株式会社コシエンタープライズ）に設置されています。</p> <p>13 物件8及び9の各土地は、北東側隣接地（富山市手屋三丁目234番1（以下「234番1の土地」という。）上の建物の設備の一部の敷地として利用されており、物件1の土地から分筆されています。他方、北端付近に設置されている入口ゲートの一部は、234番1の土地上に越境しています。</p> <p>14 そのため、物件1、8及び9の各土地と234番1の土地との境界、越境に関して、本件所有者と234番1の土地、同土地上の建物（家屋番号233番1）の所有者であるセントラル地所株式会社（以下「セントラル地所」という。）との間で、令和5年11月14日、以下の内容の「境界確認及び越境に関する覚書」が作成されています。</p> <p>(1) 双方は、物件1、8及び9の各土地と234番1の土地との境界が、地積測量図（物件1、8及び9）のP4点とP5点を直線に結ぶ線であることを確認した。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 富山市役所建設部道路 河川管理課職員	<p>(2) 双方は、セントラル地所が所有する高圧受電設備（キュービクル）を使用するにあたり、物件1、8及び9の土地の敷地を利用しなければならないこと、また、給湯器設備及びそれに伴う配管設備等が物件1、8及び9の土地に越境していることを確認した。</p> <p>(3) 双方は、本件所有者が所有する西側ゲートの上部が234番1の土地の空中を越境していることを確認した。</p> <p>(4) 双方は、(2)及び(3)の構造物等に関して、建て替えや改築等で現状を変更しない限り、撤去の請求をしないものとし、現状のまま所有・使用することを承諾する。</p> <p>(5) 本件所有者は、セントラル地所が(2)の敷地を建て替えや改築等で現状を変更しない限り、現状のまま使用することを承諾する。</p> <p>(6) 双方は、所有地を第三者に譲渡する際には、本覚書の権利及び義務を当該譲受人に対して継承させるものとする。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和6年5月16日、同月27日面談要旨)</p> <p>1 本件建物への出入口として、手屋排水路上に橋が架けられていますが、現在まで法定外公共物占用等許可申請は提出されていません。本件買受人は、上記許可申請書を提出し、許可を取っていただく必要があります。</p> <p>2 現状の利用状況の場合、占用料の負担はありません。</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(物件1、6～9)、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。
- 物件1ないし7の各土地は、本件建物(ホテル)、同建物の附属建物符号1(車庫)の敷地として利用されているほか、南側付近の一部は従業員駐車場となっており、北西側付近及び西側付近に大型スクリーンが設置され、東側付近、北端付近、南側付近及び南西端付近は公道からの入口として使用され、北端付近及び南西側付近に入口ゲートが設置されている。
- 本件建物は「セントラルパークホテル」という名称の客室全30室のホテルであり、フロントが設けられているものの、原則、使用されておらず、利用客は、1階車庫から階段又はエレベーターを使用し、廊下を通じて客室を利用すること(但し、附属建物符号1(車庫)利用者は北東側エントランスを使用)ができ、ホテル従業員と対面せずに料金を支払うことのできる形態のホテルとなっている。
- 物件8及び9の各土地は、北東側隣接地上の建物(家屋番号233番1)の設備の一部(受水槽、給排水設備、ボイラー設備等)の敷地として利用されている(後記参照)。
- 物件1ないし7の各土地の北端付近にある入口ゲートの一部は、北東側隣接地(234番の土地)上に越境して設置されている(後記参照)。
- 2 本件各土地の範囲について、南東側は通路、水路、県道であり、北西側及び南西側は側溝、市道であり、北端付近及び北東端付近等に境界鉄等が存在し、南西側各隣接地及び北東側隣接地との境界付近にコンクリート塀が設置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。
- 3 前記に記載した物件8、物件9の各土地及び物件1の土地の利用関係、入口ゲートの越境関係について、所有者とセントラル地所との間で、本報告書の「関係人の陳述等」(7枚目及び8枚目)に記載した内容の「境界確認及び越境に関する覚書」が作成されている。
- 4 本件建物の占有者、占有関係について、令和3年6月16日付け富山県公安委員会作成の店舗型性風俗特殊営業届出確認書写しによると、所有者から、平成23年1月20日、本件建物に関して、風営法第2条第6項第4号の営業について風営法第27条第1項の届出がなされており、また、運営受託会社の代表者の陳述、建物内の状況等から、所有者がホテルとして営業して占有しているものと認められる。
- 所有者宛てに業務委託、前記隣接地の利用関係等に関する連絡依頼文書を送付したが、所有者からの回答、連絡等は得られなかった。
- なお、所有者は、本件建物の運営を株式会社コシエンタープライズに委託している。
- 5 本件建物の立入調査時における状況は、次のとおりである。
- (1) ホテル(主である建物)について、1階のエントランス及びロビーの天井板に水シミ跡、床クロスの撓みが、食堂の天井板に損傷等が、厨房の天井板に損傷が、南西側付近の廊下の内壁に雨漏り、水シミ跡等が、車庫(211号)の天井板に補修跡が、3階の客室内の内壁クロスに水シミ跡等が、廊下の天井に水シミ様の跡が、複数箇所において内壁クロスの剥離等がそれぞれ認められたほか、スクリーンの柱部分の錆び、外壁タイルの劣化、汚損等が確認された。
- (2) 車庫(附属建物符号1)について、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。
- 運営受託会社の担当者の説明によると、設備自体の老朽化が著しく、重大な故障が生じた場合はいつ稼働できなくなってもおかしくない状態とのことである。
- 本件建物の立入調査時において、稼働中等の客室、不案内の客室に立ち入らなかった。
- 6 本件建物は、現在、所有者が風営法第2条第6項第4号の営業について、同法第27条第2項の規定による届出書を提出して営業しているものであり、本件買受人は、当然に、現状どおりの

(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

形態のホテルとして営業できない可能性があると思われるので注意する必要がある。

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4月22日(月) 11:23-11:25	富山市役所	家屋見取図の取寄せ(申請)
6年4月22日(月) 11:40-11:50	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書等の取寄せ
6年4月22日(月) 14:30-14:50	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年4月22日(月) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
6年4月23日(火) 9:20-9:25	富山地方法務局	法人履歴事項全部証明書の取寄せ
6年4月23日(火) 11:30-11:33	富山市役所	家屋見取図の取寄せ(受領)
6年5月16日(木) 11:00-13:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、運営受託会社の代表者、担当者 と面談 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年5月27日(月) 12:55-13:00	物件所在地	運営受託会社の代表者と面談
6年6月3日(月) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
6年10月21日(月) 9:15-9:20	当庁執行官室	富山市役所建設部道路河川管理課職員から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 1~9

イ 151-2 ハ 152-2 ホ 155-2 ト 223-2 リ 225-2 ル 227-2
 151-7 ニ 152-3 ヘ 198-2 チ 224-2 レ 226-2 227-2



(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	富山市手屋三丁目		地番	237番1	
出力縮尺	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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		
種類 旧土地台帳附属地図						

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。

A4判に縮小

令和6年4月22日
富山地方務局

請求番号：30-1
(1/2)

登記官

(13枚目)

公用

ヲ 227-5
ワ 228-6
カ 251-10
ヨ 252-6
タ 252-8
レ 水
ソ 199-2
ツ 216-2
ネ 217-2
ナ 218-2
ラ 219-2
ム 220-2
リ 221-2
ノ 222-2
水
ク 153-2
キ 249-3
マ 256-3
ケ 264-15
コ 264-16
エ 264-20
テ 264-24
ア 264-25
サ 264-26
キ 264-32
ユ 264-39
メ 264-44
ミ 264-45
水
道
シ 214-2
ヒ 215-2
モ 240-2
セ 240-6
ス 264-11
ソ 264-19
イ 水
ハ 水
ニ 418-2
ホ 418-1
水
道
イ 418-5
水
伊 水
伊 水
伊 道

A4判に縮小

登記年月日：令和5年11月1日

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4月22日 富山地方方法務局 登記簿

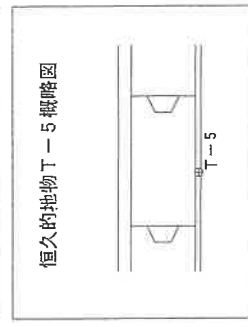
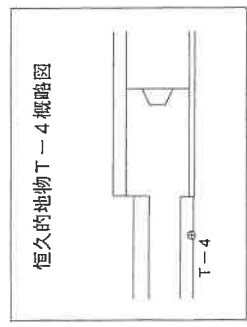
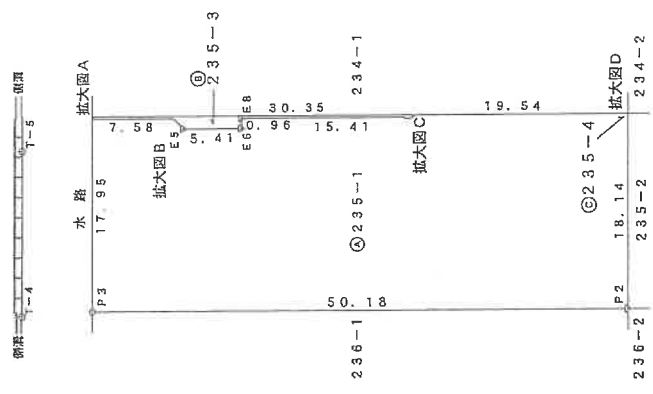
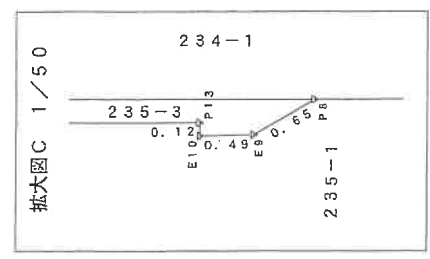
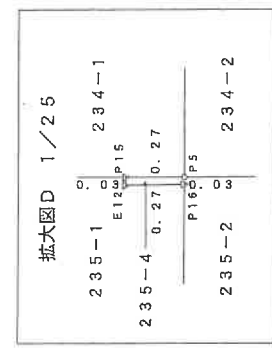
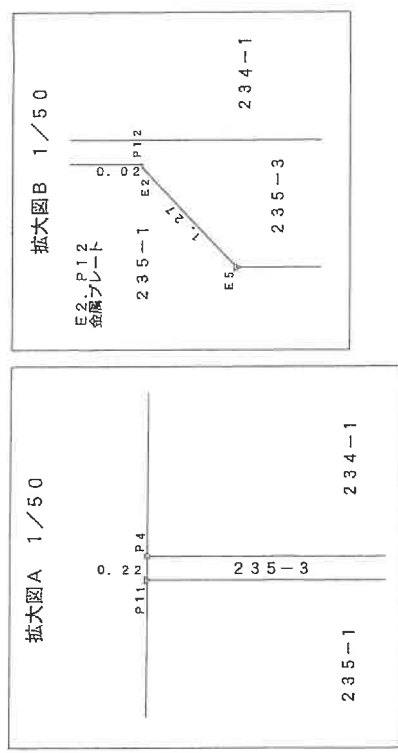
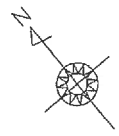
(15枚用)

請求番号：31-1

1/2

地積測量図

地番 235番1、235番3、235番4
土地の所在 富山市手屋三丁目



恒久的地物一覧表

基準点名	X	Y	座標
T-4 金属釘	99.000	916.059	
T-5 金属釘	1009.803	925.985	

任意座標

不動産調査報告書No.2300103
令和5年10月20日測量

A4判に縮小

境界標の種類	記号
境界標識	○
金属釘	○
金属プレート	▽

上記は全て永久標

作成者 土地家屋調査士 [Redacted]
 縮尺 1/ [Redacted]
 15年10月24日作成
 申請人 [Redacted]
 縮尺 1/ [Redacted]
 500

物件1.0.9

登記年月日：令和5年11月1日

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4月22日 富山地方方法務局

登記官

(16 枚目)

物件 1,8,9

2/2

地積測量図

地番 235番1、235番3、235番4

土地の所在 富山市手屋三丁目

座標求積表

地番 測点	235-1		$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$
	Xn	Yn	
P3	994.118	921.477	42328.967472
P11	1007.883	933.012	8301.940776
P12	1003.016	936.824	-4566.971712
E2	1002.995	938.806	-1216.692576
E5	1001.720	938.885	-4459.708750
E6	998.245	943.044	-2581.111428
E8	998.983	943.663	-8623.192494
P13	989.107	955.501	-9530.168974
E10	989.008	955.425	-888.857975
E9	988.700	955.814	-400.486056
P8	988.590	956.455	-12091.504110
P15	976.058	971.459	-12208.467958
E12	976.028	971.434	-197.201102
P16	975.855	971.648	-13581.775488
P2	861.947	959.994	17532.370422
倍面積			-1799.852863
面積			899.9264815
地積			899.92 m ²

地番 測点	235-3		$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$
	Xn	Yn	
P4	1008.053	933.154	-18003.340122
P8	988.590	956.455	-18510.873815
E9	988.700	955.814	400.486066
E10	989.009	955.425	388.857975
P13	989.107	955.501	8530.168974
E8	988.983	943.663	8623.192494
E6	998.245	948.044	2581.111428
E5	1001.720	938.885	4459.703750
E2	1002.995	938.806	1216.692576
P12	1003.016	938.824	4588.971712
P11	1007.883	933.012	4698.561444
倍面積			-24.849318
面積			12.4246590
地積			12.42 m ²

地番 測点	235-4		$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$
	Xn	Yn	
P15	976.058	971.459	-141.633014
P5	975.882	971.671	-197.249213
P16	976.855	971.648	141.860508
E12	976.028	971.434	197.201102
倍面積			-0.020517
面積			0.0102585
地積			0.01 m ²

総計 812.3613990

作成者 土地家屋調査士

令和5年10月24日作成

縮尺 1

申請人

縮尺 1

A4判に縮小

登記年月日：昭和55年4月28日

199898

(240-1-5-6) 地積測量図

240-1 240-5、~6

土地の所在 富山市手屋三丁目

求積

⊕ (240-5) : a 31.47 × 9.13 = 287.3211
 b 31.47 × 3.78 = 117.8831
 c 30.64 × 15.95 = 488.7080

計 893.4122

× 1/2 = 446.7061

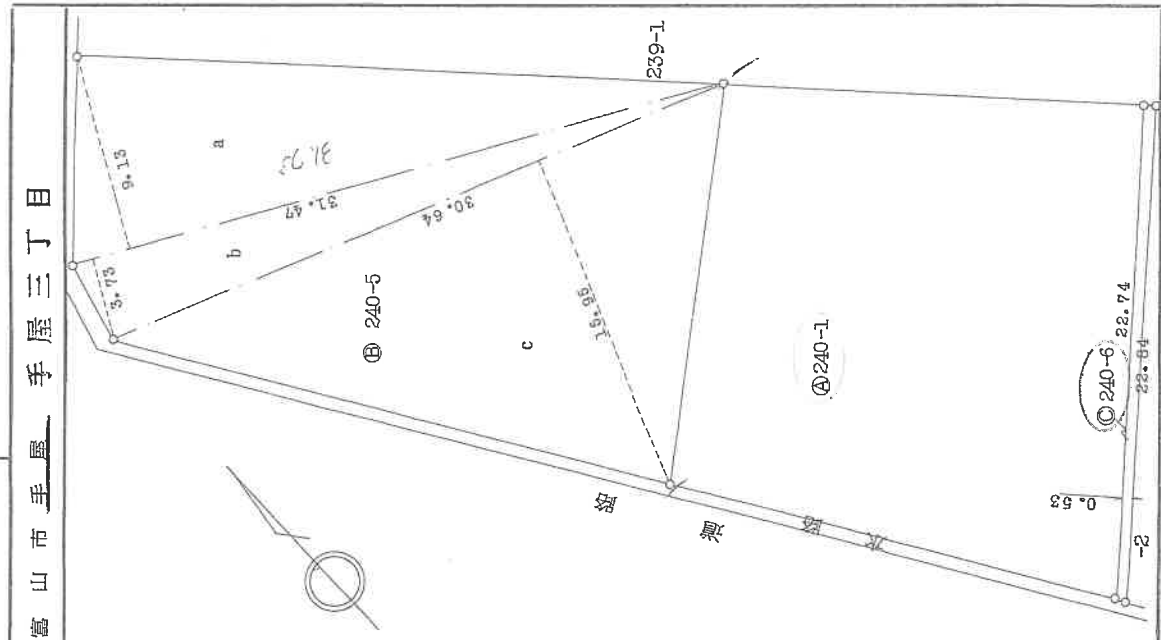
⊙ (240-6) (22.74 + 22.84) × 1/2 × 0.53 = 12.0787

Ⓐ (240-1) 799 - (⊕ + ⊙) = 340.2152

地積

- Ⓐ (240-1) : 340 m²
- ⊕ (240-5) : 446 m²
- ⊙ (240-6) : 12 m²

「単位：メートル」



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]

昭和55年4月19日作成

昭和55年4月28日登記

(富山県土地家屋調査士会用紙)

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6年4月22日 富山地方公務局

登記官

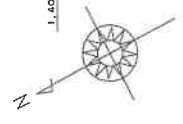
建物図面 各階平面図 2-1

家屋番号 235-1

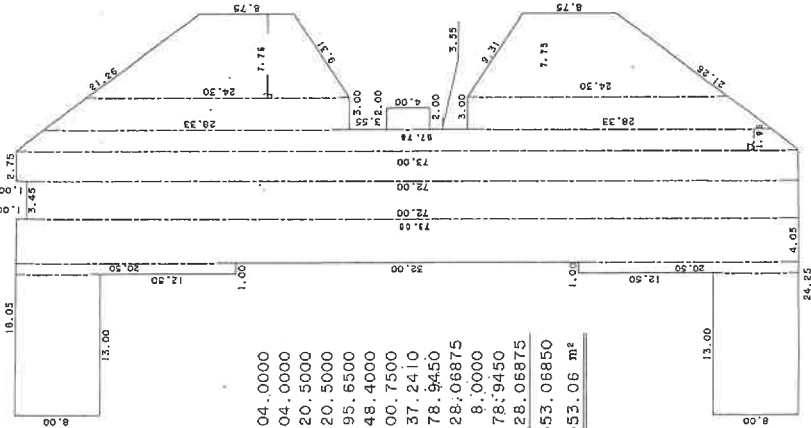
建物の所在 富山市手屋235番地1, 236番地1, 237番地1, 238番地1, 239番地1

手屋三丁目 234-1

234-2



(主) 1階



求積表

8.00 X 13.00	= 104.0000
8.00 X 13.00	= 104.0000
20.50 X 1.00	= 20.5000
20.50 X 1.00	= 20.5000
73.00 X 4.05	= 295.6500
72.00 X 3.45	= 248.4000
73.00 X 2.75	= 200.7500
(73.00 + 67.76) X 1.95 X 1/2	= 137.2410
(28.33 + 24.30) X 3.00 X 1/2	= 78.9450
(24.30 + 8.75) X 7.75 X 1/2	= 128.06875
4.00 X 2.00	= 8.0000
(28.33 + 24.30) X 3.00 X 1/2	= 78.9450
(24.30 + 8.75) X 7.75 X 1/2	= 128.06875
合 計	1553.06850
床面積	1553.06 m ²

240-5 240-7 240-1 240-2

申請人

縮尺 1/500

月 2 日(祝)

製作者 土地調査士

(富山県土地家屋調査士会用品)

A4判に縮小

登記年月日：平成5年7月7日

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4月22日 富山地方建設局

登記官

公用

登記年月日：令和5年11月1日

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4月22日 富山地方方法務局 登記官

(20枚目)

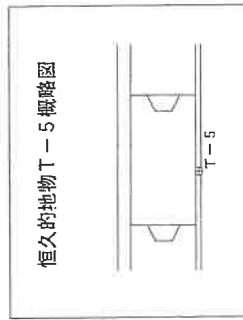
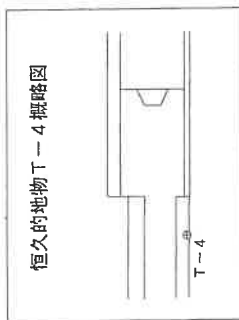
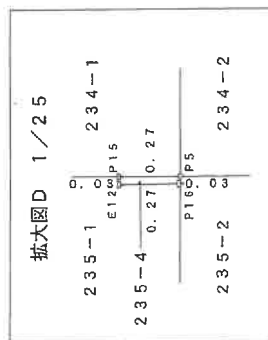
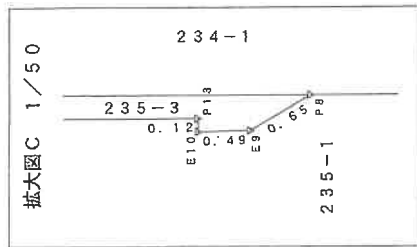
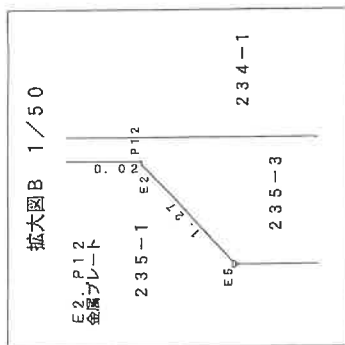
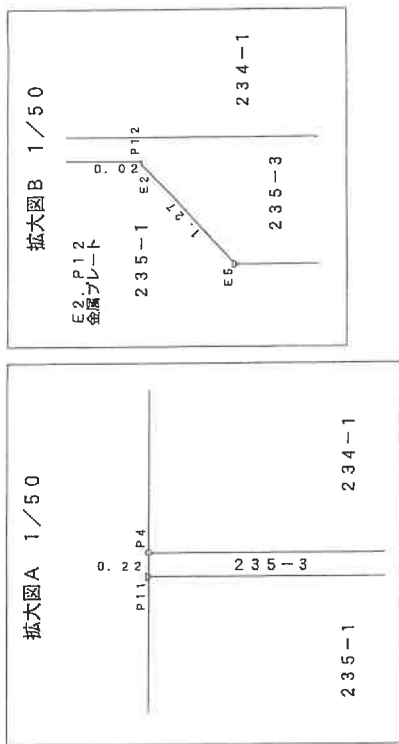
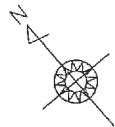
請求番号：31-1

1/2

地積測量図

地番 235番1、235番3、235番4

土地の所在 富山市手屋三丁目



恒久的地物一覽表

基準点名	X	座標	Y	座標
T-4 金属板	998.090		916.059	
T-5 金属板	1009.888		925.985	

任意座標

不動産調査報告書№2300103
令和5年10月20日測量

A4判に縮小

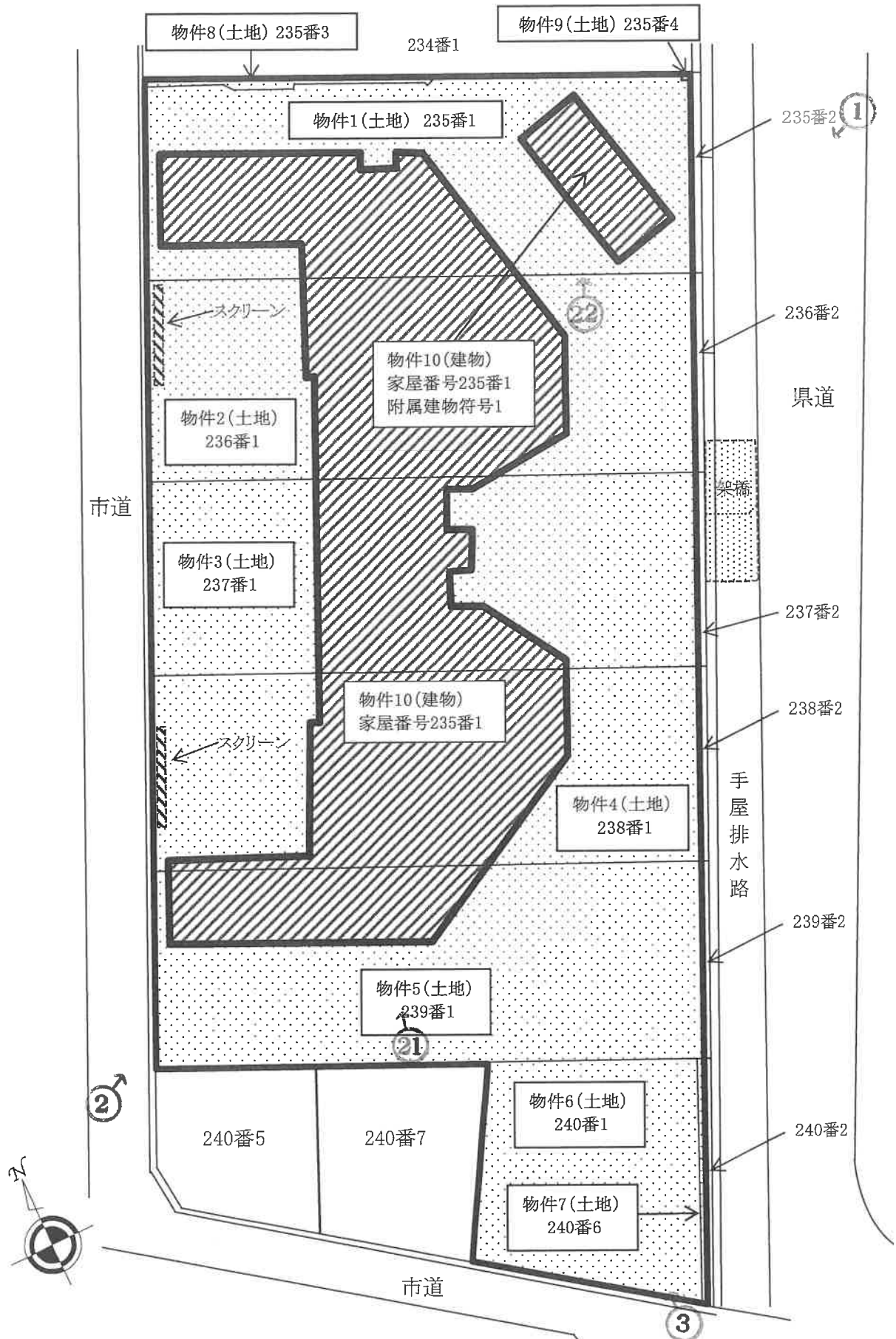
境界標の種類	記号
境界標識	○
金属板	⊙
金属プレート	▽

上記は全て永久標

作成者 土地家屋調査士	縮尺 1/
申請人	縮尺 1/500

物件1,8,9

土地建物位置関係図



※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

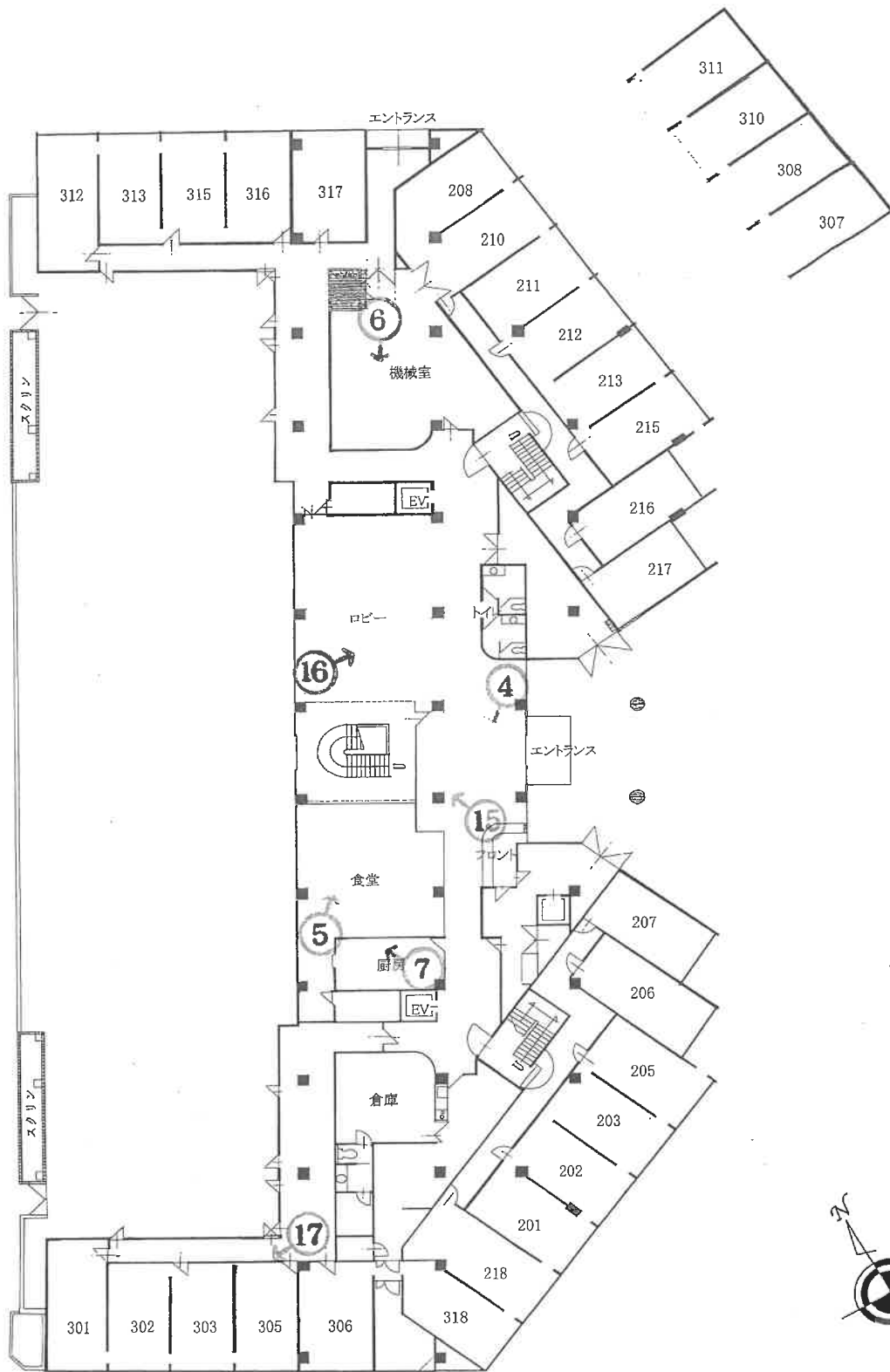
(21 枚目)

↑ 写真撮影の位置, 方向
○ 及びその番号を示す

建物間取図

【主である建物(ホテル) 1階】

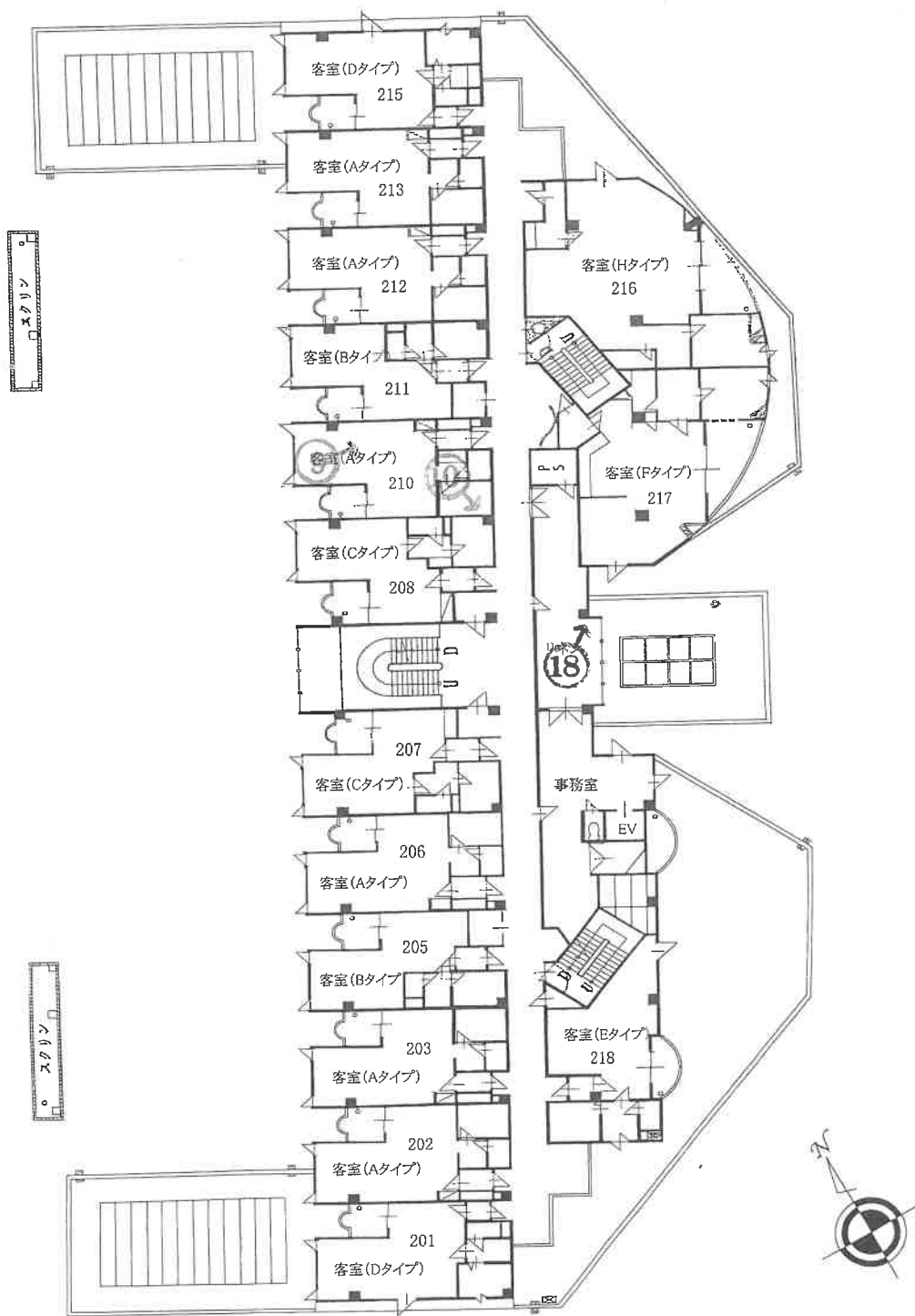
【附属建物 符号1(車庫)】



↑ 写真撮影の位置, 方向
○ 及びその番号を示す

建物間取図

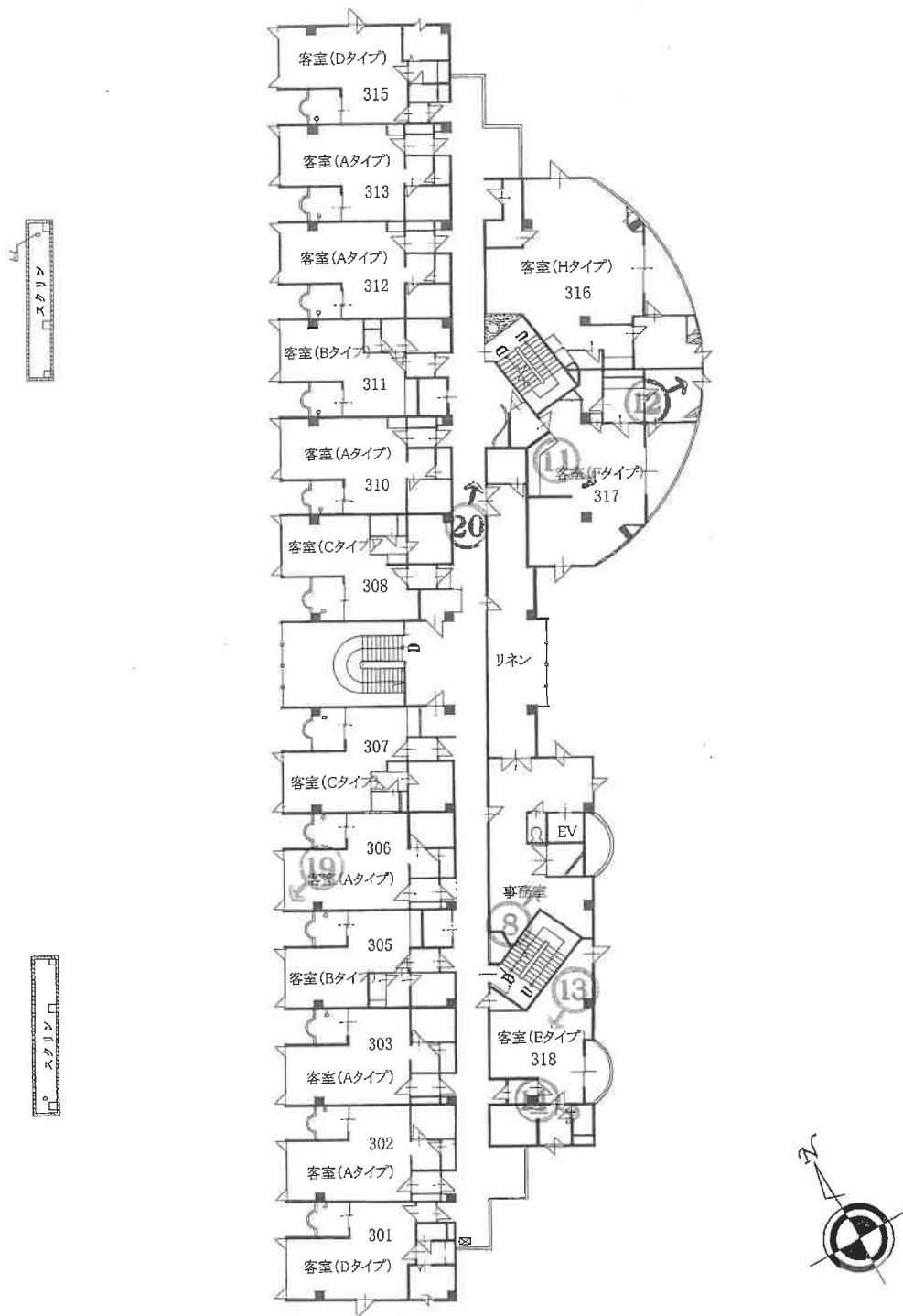
【主である建物(ホテル) 2階】



↑ 写真撮影の位置, 方向
○ 及びその番号を示す

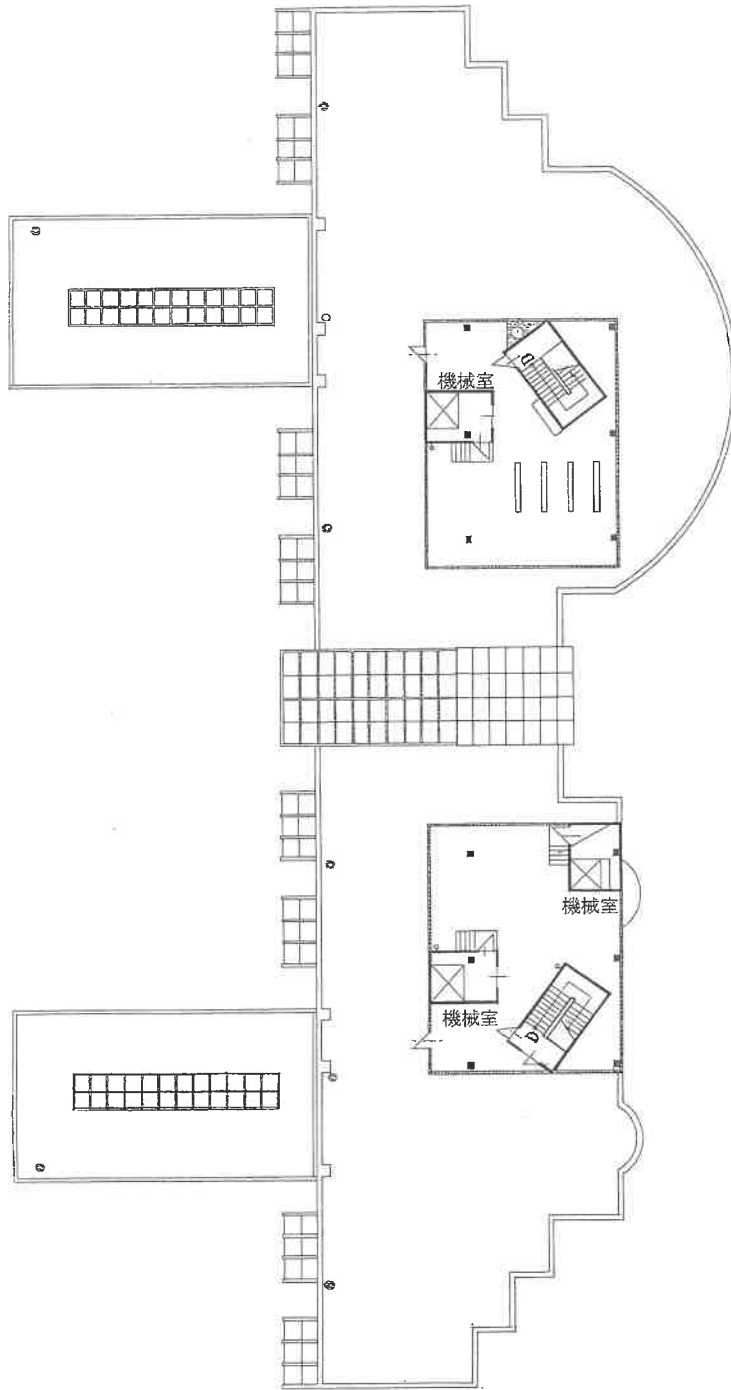
建物間取図

【主である建物(ホテル) 3階】



建物間取図

【主である建物(ホテル) 4階】



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件10の建物(主である建物)
物件10の建物(附属建物符号1)

写真 1



物件10の建物(主である建物)

写真 2



隣接地上の建物

物件10の建物(主である建物)

隣接地上の建物

写真 3



物件10の建物(主である建物)(以下同じ)

写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



210号室

写真 9



210号室

写真 10



317号室

写真 11



317号室

写真 12



318号室

写真 13



318号室

写真 14



(3 2 枚組)

写真 15



写真 16



写真 17



写真 18



写真 19



写真 20



写真 21



物件10の建物(附属建物符号1)

写真 22



令和6年（ケ）第5号
令和6年5月16日 現地調査
令和6年10月24日 評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊 東 良 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
	金 49,030,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,930,000 円
物件2 (土地)	金 2,970,000 円
物件3 (土地)	金 2,950,000 円
物件4 (土地)	金 2,950,000 円
物件5 (土地)	金 2,940,000 円
物件6 (土地)	金 2,220,000 円
物件7 (土地)	金 80,000 円
物件8 (土地)	金 70,000 円
物件9 (土地)	金 10,000 円
物件10 (建物)	金 31,910,000 円

- 1 一括価格は、物件1～10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1～5の内訳価格は物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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 地積	富山市手屋三丁目 235番1 宅地 899.92m ²	同左
2	所在地 地積	富山市手屋三丁目 236番1 宅地 912.39m ²	同左
3	所在地 地積	富山市手屋三丁目 237番1 宅地 905.78m ²	同左
4	所在地 地積	富山市手屋三丁目 238番1 宅地 905.78m ²	同左
5	所在地 地積	富山市手屋三丁目 239番1 宅地 904.00m ²	同左
6	所在地 地積	富山市手屋三丁目 240番1 宅地 340.00m ²	同左
7	所在地 地積	富山市手屋三丁目 240番6 宅地 12.07m ²	同左
8	所在地 地積	富山市手屋三丁目 235番3 宅地 12.42m ²	同左

9	所在地 地番 地目 地積	富山市手屋三丁目 235番4 宅地 0.01m ²	同左
10	所在地	富山市手屋三丁目 235番地1、236番地1、237番地1、238番地1、239番地1	同左
	家屋番号 種類 構造 床面積	235番1 ホテル 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 1,553.06m ² 2階 1,078.99m ² 3階 1,078.99m ²	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 93.60m ²	同左
番 号			
-			

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1～9）

位置・交通	富山地方鉄道本線「越中荏原」駅の北方約2.3km（道路距離）	
付近の状況	営業所、ホテル、工場等が混在する地域	
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)	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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% - ・第一種高度地区（最高高さ20m） ・屋外広告物地区区分：第2種禁止地域
画地条件	面積 形状 地勢	4,892.37㎡（9筆合計） 間口（南東側）約110m、奥行約50mのやや不整形形状地 平坦地
接面道路の状況	南東側 幅員約9.5m～11.0m県道（建築基準法第42条1項1号） 北西側 幅員約6.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 南西側 幅員約5.0m～7.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 接面道路と概ね等高な三方路地	
土地の利用状況等	<p>○物件1～5は物件10の敷地であり、物件8、9は北東側隣接地上の建物設備の一部として利用されている。物件2、4の北西側には大型スクリーンが設置されている。物件6、7は駐車場、出入口として利用されている。北西側市道沿いには、物件1上と物件5上の2箇所に入ロゲートが設置されている。</p> <p>○隣接地は一般住宅、ホテル、市道、水路等である。</p> <p>○南東側県道との間には手屋排水路、富山市所有の田が介在しており、架橋が設置されているが、当該架橋について占用許可等は確認できなかった。</p> <p>○境界付近は、境界鋸、コンクリートブロック塀等により概ね明確である。なお、北端付近に設置されている入口ゲートの一部が北東側隣接地(234番1)に越境、北東側隣接地(ホテル敷地)上の建物設備(受水槽、給排水設備、ボイラー等)の一部が物件8に越境している。また、北東側隣接地の境界壁が物件8の西端、物件9に越境している(特記事項参照)。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>下水道 あり（浄化槽使用）</p> <p>ガス配管 引込可</p> <p>(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。</p>	

<p>土壌汚染等</p>	<p>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、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>○本件土地所有者と北東側隣接地の土地所有者との間で、「境界確認及び越境に関する覚書」が締結されている(令和5年11月14日)。覚書によると、現在の越境状況を確認し、両者は越境している構造物等については、建て替えや改築等で現状を変更しない限り、撤去請求しないものとし、現状のまま使用することを承諾すること、越境している土地を第三者に譲渡する場合には、本覚書の権利及び義務を当該譲受人に対して承継させるものとする等が記載されている。</p> <p>○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p>○物件10の附属建物南側に地下タンク(灯油)が埋設されている。</p>

2-1 建物の概況及び利用状況（物件10）

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（登記記載）：平成5年7月2日新築 経過年数：31年 経済的残存耐用年数：4年
仕様	構造：鉄筋コンクリート造3階建 屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 内壁：タイル貼、クロス、コンクリート打放し等 天井：クロス、コンクリート打放し等 床：フローリング、カーペット、塩ビシート等 設備：給排水、電気 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 3711.04㎡
現況用途等	1階：ロビー、車庫、機械室等 2、3階：客室（全30室）、事務室、リネン室等 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<p>○本件ホテルは、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の第2条第6項第4号の店舗型性風俗特殊営業について、富山県公安委員会に同法第27条の届出を行っており（運営業務等については現況調査報告書参照）、また旅館業法に基づく営業許可（ホテル）を受けている。</p> <p>○調査時点において、30室のうち4室は雨漏り、配管不具合等のため使用していない。</p> <p>○管理者へのヒアリングによると、1階機械室の温水ヒーターは2台のうち1台は不調（部品がないため修理できない）、現状では30室のうち15～16室分の性能しかない。</p> <p>○冷暖房設備は2基あるがいずれも不調で、温度調整がうまくできない状況である。</p> <p>○北東側玄関の自動ドアは故障により開閉しない状況である。</p> <p>○1階共用部はブレーカーが落ちることから、漏電している可能性がある。</p> <p>○外壁タイル、屋上の劣化が進行しており、特に能登半島地震後は外壁タイルの剥離が目立っており、外壁の剥落危険性、雨漏りリスクが高いことから、早期の修繕が必要である。</p> <p>○建物内部は全体的に、床クロスのたわみ、内壁クロスの剥離等がみられ、複数個所で水シミ跡、雨漏り跡が確認される。</p>

特 記 事 項	<p>○物件2、4の北西側に設置されている大型スクリーンは故障により使用できない。また大型スクリーンを支える鉄骨部分には接続不良が確認される。</p> <p>○敷地内の融雪装置用の井戸ポンプは南西側隣接地（240番5）に設置されているが、不具合により使用することができない。</p> <p>○ホテルとしての継続的な使用にあたっては、緊急的な修繕、建物設備のメンテナンス等に相当程度の費用が発生するものと想定される。</p>
---------	---

2-2 建物の概況及び利用状況（物件10）

区分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（推定）：平成5年7月2日新築 経過年数：31年 経済的残存耐用年数：4年
仕様	構造：鉄筋コンクリート造平家建 屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 内壁：コンクリート打放し等 天井：コンクリート打放し等 床：土間コンクリート 設備：- その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 93.60㎡
現況用途等	車庫 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○4台分の車庫(307号、308号、310号、311号の利用者用)として使用されている。 ○建築時期については、主である建物と同時期と推定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～9（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	25,000	0.69	899.92	0.90	13,970,000
2	25,000	0.69	912.39	0.90	14,160,000
3	25,000	0.69	905.78	0.90	14,060,000
4	25,000	0.69	905.78	0.90	14,060,000
5	25,000	0.69	904.00	0.90	14,030,000
6	25,000	0.69	340.00	0.90	5,280,000
7	25,000	0.69	12.07	0.90	190,000
8	25,000	0.69	12.42	0.90	190,000
9	25,000	0.69	0.01	0.90	10,000
計			4,892.37		75,950,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 富山9-3

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 16,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{68} & \div & 25,000\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

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（道路幅員）-3%、環境条件（周辺環境等）-30%
補正率（相乗積）0.68

イ 個別格差：三方路+3%、規模大-30%、形状等-2%、接道状況（水路等介在）-2%
北東側境界付近の状況-1%
補正率（相乗積）0.69

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：築31年経過したホテルの敷地であり、建付減価補正を上記のとおり判定した。

② 物件10 (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
10 (主である建物)	270,000	3,711.04	0.04	40,080,000
10 (附属建物)	200,000	93.60	0.04	750,000
				40,830,000

(端数処理)

ウ 現価率

【ホテル】

経過年数：31年、経済的残存耐用年数：4年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率3% + {97% × 4年 / (31年 + 4年)} ≒ 0.14

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を70%と判定

現 価 率：0.14 × (1 - 70%) ≒ 0.04

【車庫】

経過年数：31年、経済的残存耐用年数：4年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率3% + {97% × 4年 / (31年 + 4年)} ≒ 0.14

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を70%と判定

現 価 率：0.14 × (1 - 70%) ≒ 0.04

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	13,970,000	0.5	法定地上権	6,990,000
2	14,160,000	0.5	法定地上権	7,080,000
3	14,060,000	0.5	法定地上権	7,030,000
4	14,060,000	0.5	法定地上権	7,030,000
5	14,030,000	0.5	法定地上権	7,020,000
6	5,280,000	-	-	0
7	190,000	-	-	0
8	190,000	0.1	使用借権	19,000
9	10,000	0.1	使用借権	1,000

(端数処理)

イ 土地利用権等割合： 物件1～5は土地利用権等を法定地上権と判定、物件6、7(従業員駐車場)は法定地上権は成立しないと判定した。物件8、9(北東側隣接地上建物の建物設備等の敷地)については、土地利用権等を使用借権と判定した。

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	13,970,000	-6,990,000		0.70	0.60	2,930,000
2	14,160,000	-7,080,000		0.70	0.60	2,970,000
3	14,060,000	-7,030,000		0.70	0.60	2,950,000
4	14,060,000	-7,030,000		0.70	0.60	2,950,000
5	14,030,000	-7,020,000		0.70	0.60	2,940,000
6	5,280,000	0		0.70	0.60	2,220,000
7	190,000	0		0.70	0.60	80,000
8	190,000	-19,000		0.70	0.60	70,000
9	10,000	-1,000		0.70	0.60	10,000
10	40,830,000	35,150,000	1.00	0.70	0.60	31,910,000
一括価格 (合計)						49,030,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は特殊物件(ホテル)であり、需要者が相対的に限定されること、建物及び建物設備の劣化状況等を考慮して、市場性修正を上記のとおり判断した。

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 参考価格資料

地価公示価格：富山9-3
所 在：富山市向新庄990番外
価 格：16,800円/㎡
位 置：富山地方鉄道本線「越中荏原」駅の北方・道路距離1.9km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：5,996㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：北東7m県道
用 途 地 域 等：市街化区域、工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
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

以 上