

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 8月 7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 8月27日から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 9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 9月24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 9月10日 午前 9時00分から 令和 7年 9月10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 8月 7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）
1～5	9,400,000 7,520,000	一括	1,880,000	486,506	0
1	2,160,000				
2	430,000				
3	660,000				
4	240,000				
5	5,910,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 滑川市上小泉字大道

地 番 2179番1

地 目 宅地

地 積 900.13平方メートル
- 2 所 在 滑川市上小泉字大道

地 番 2179番6

地 目 宅地

地 積 181.15平方メートル
- 3 所 在 滑川市上小泉字大道

地 番 2181番4

地 目 宅地

地 積 275.43平方メートル
- 4 所 在 滑川市上小泉字館

地 番 2167番6

地 目 宅地

地 積 98.24平方メートル
- 5 所 在 滑川市上小泉字大道 2179番地1、2179番地6

家屋 番号 2179番1の2

種 類 給油所

物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
床 面 積	1階	204.40平方メートル
	2階	30.69平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 入 江 真依子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

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 | 滑川市上小泉字大道 |
| | 地 番 | 2 1 7 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0 0. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滑川市上小泉字大道 |
| | 地 番 | 2 1 7 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1. 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 滑川市上小泉字大道 |
| | 地 番 | 2 1 8 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 4 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 滑川市上小泉字館 |
| | 地 番 | 2 1 6 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8. 2 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 滑川市上小泉字大道 2 1 7 9 番地 1、2 1 7 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 給油所 |

物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	204.40平方メートル	
	2階	30.69平方メートル	

令和6年(ケ)第21号
令和6年 6月18日受理
令和7年 4月 4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 | 滑川市上小泉字大道 |
| | 地 番 | 2179番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 900.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滑川市上小泉字大道 |
| | 地 番 | 2179番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 滑川市上小泉字大道 |
| | 地 番 | 2181番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 275.43平方メートル |
| 4 | 所 在 | 滑川市上小泉字館 |
| | 地 番 | 2167番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.24平方メートル |
| 5 | 所 在 | 滑川市上小泉字大道 2179番地1、2179番地6 |
| | 家屋 番号 | 2179番1の2 |
| | 種 類 | 給油所 |

物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
床 面 積	1 階	204.40 平方メートル
	2 階	30.69 平方メートル

(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
■ A (所有者の役員)	1 本件建物は、所有者の給油所・店舗として使用、営業しています。 2 本件建物の1階は販売室及び整備場等、2階は倉庫となっています。 3 本件建物は、以前、建築されていた給油所の建物を取り壊し、平成5年7月に新築されたものであり、その後の増改築等はありません。なお、時期は覚えていませんが、外壁の塗装を行っています。 4 前記の旧給油所を取り壊した際に、地下貯蔵タンクを取り出していますが、配管からガソリン等が漏れていた可能性があり、また、以前、南端付近に倉庫があり、廃ドラム缶等を置いていたこともあるので、土壤汚染の可能性があると思います。 5 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。ただ、能登半島地震により影響等はあると思いますが、詳細までは分かりません。 6 本件建物の敷地の一部について、原因は分かりませんが、舗床の陥没が見られます。 7 本件給油取扱所について、レギュラー3基、ハイオク1基、軽油1基、灯油2基及び廃油1基の合計8基の地下貯蔵タンクが埋設されています。当時、配管等の工事は、雑に行われていた可能性があると思います。 8 給油所の設備について、計量機は再リース中であり、洗車機及びPOSは所有者の所有物件です。 9 隣接地との境界に関するトラブルはないと思います。 10 物件1の土地と物件4の土地との間に、公図上の道（里道）が介在していることは知りませんでした。占用許可を得ていることはなく、使用料の請求もされていません。 (以上、令和6年6月19日、同年8月6日面談要旨)
■ 富山県東部消防組合 消防本部消防長	1 給油取扱所に関する照会に対する回答は次のとおり。 (1) 給油取扱所の許可等の状況について ① 設置者：所有者 ② 設置場所：滑川市上小泉2179番地3 ③ 設置許可年月日：平成5年4月23日 ④ 完成検査年月日：平成5年5月19日 ⑤ 危険物の類、品名、最大数量 第1石油類（ガソリン）40,000ℓ₂ 第2石油類（軽・灯油）30,000ℓ₂ 第4石油類（廃油）2,000ℓ₂ ⑥ 変更許可等の履歴 ア 変更許可年月日：平成5年5月31日 完成検査年月日：平成5年7月9日 拡張のため大規模改造工事 イ 変更許可年月日：平成12年4月24日 完成検査年月日：平成12年5月27日 移動タンク貯蔵所の常置場所変更に伴う敷地面積の変更 ウ 変更許可年月日：平成20年7月11日 完成検査年月日：平成20年8月28日 通気口先端の部分変更

(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
	エ 変更許可年月日：平成21年2月28日 完成検査年月日：平成21年3月16日 セルフ化に伴う変更工事 オ 変更許可年月日：令和4年12月21日 完成検査年月日：令和5年3月31日 洗車機の入替え、クリーナー設置 ⑦ 休廃止等の有無、年月日等：なし ⑧ 直近気密検査日：令和4年10月13日、結果：異常なし ⑨ 直近立入検査日：令和5年11月22日、結果：以下のとおり ア 危険物保安監督者・解任届出書が届出されていない。 イ 予防規程変更届出書が届出されていない。 ウ 防火扉の補修がされていない。 エ 排水溝の土砂等の堆積、雑草の繁殖が改善されていない。 オ 第4種消火設備の使用期限が切れている。 上記各項目について、届出、改善の報告がされていない。 (2) 専用地下タンク状況及び流出防止対策について ① 油種、数量等 ア 軽油 10,000ℓ 1基 イ ガソリン 10,000ℓ 1基 ウ ハイオク 10,000ℓ 1基 エ ガソリン 10,000ℓ 1基 オ ガソリン 10,000ℓ 1基 カ 灯油 10,000ℓ 1基 キ 灯油 10,000ℓ 1基 ク 廃油 2,000ℓ 1基 ② 本給油取扱所における流出防止対策等について ア ないしオについて、非該当 (担当：富山県東部消防組合総務課) (以上、令和6年7月4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、地積測量図（物件3）、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。
- 本件物件は、現在、営業している給油所であり、物件1ないし物件4の各土地は、物件5の建物（給油所）の敷地として利用され、キャノピー、洗車機、計量機、看板が設置されている。
- 物件1の土地と物件4の土地の間に公図上の道（法定外公共物）が介在している。
- 2 本件各土地の範囲について、北西側は側溝、県道、北東側は側溝、市道であり、北東側付近から東側にかけて、同所から南側にかけて、同所から西側付近にかけて防火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 本件各土地の北東側付近に西日本電信電話株式会社の所有する電柱（本柱）1本及び支線1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支店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：B
期間：平成4年4月1日から設備在続期間
金額：年1,500円
支払方法：指定口座に振込み
- 上記電柱（本柱）1本は、現況等からすると、物件3の土地上に設置されていると思われるが、所有者との契約となっていない。なお、支線に係る契約はされていない。
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の役員の陳述及び建物内の状況等から、本報告書3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、オートケアルーム内の天井板に損傷等が認められたが、その他、特に雨漏り等は確認されなかった。
- キャノピーに腐食、錆等が認められた。
- 6 本件物件はガソリン等を取り扱う給油所であり、土壤汚染の可能性が疑われるところ、専門機関による予備調査の結果によると、ガソリンの給油口及び地下タンクまでの地下配管、ガソリンの地下タンク、ガソリンの地下タンクから給油機までの地下配管及び給油機周辺において、ガソリン等の漏洩によるベンゼン、鉛及びその化合物による土壤汚染のおそれがあると思われるとして、土壤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、土壤汚染状況調査（本格調査）の必要はあると判断される、としている。
- 本調査において土壤汚染状況調査（本格調査）は実施していないため、買受希望者は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6月19日（水） 9：15－9：20	富山地方法務局魚津支局	公図、地積測量図(物件3)、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
6年6月19日（水） 9：55－10：00	所有者の本店所在地	所有者役員に連絡依頼文書手交、面談
6年6月21日（金） 14：30－14：45	滑川市役所	建物平面図の取寄せ
6年6月21日（金） 15：00－15：10	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年6月28日（金） ： ー ：	当庁執行官室	滑川消防署宛て照会書送付（返送用切手添付）
6年8月6日（火） 13：30－13：50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の役員と面談 評価人同行
6年8月6日（火） 14：50－15：05	魚津市川縁1109番地	所有者の役員と面談

(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 を立ち合わせ、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

(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月7日(水) : - :	当庁執行官室	西日本電信電話株式会社富山支店各宛て照会書送付 (返送用切手添付)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

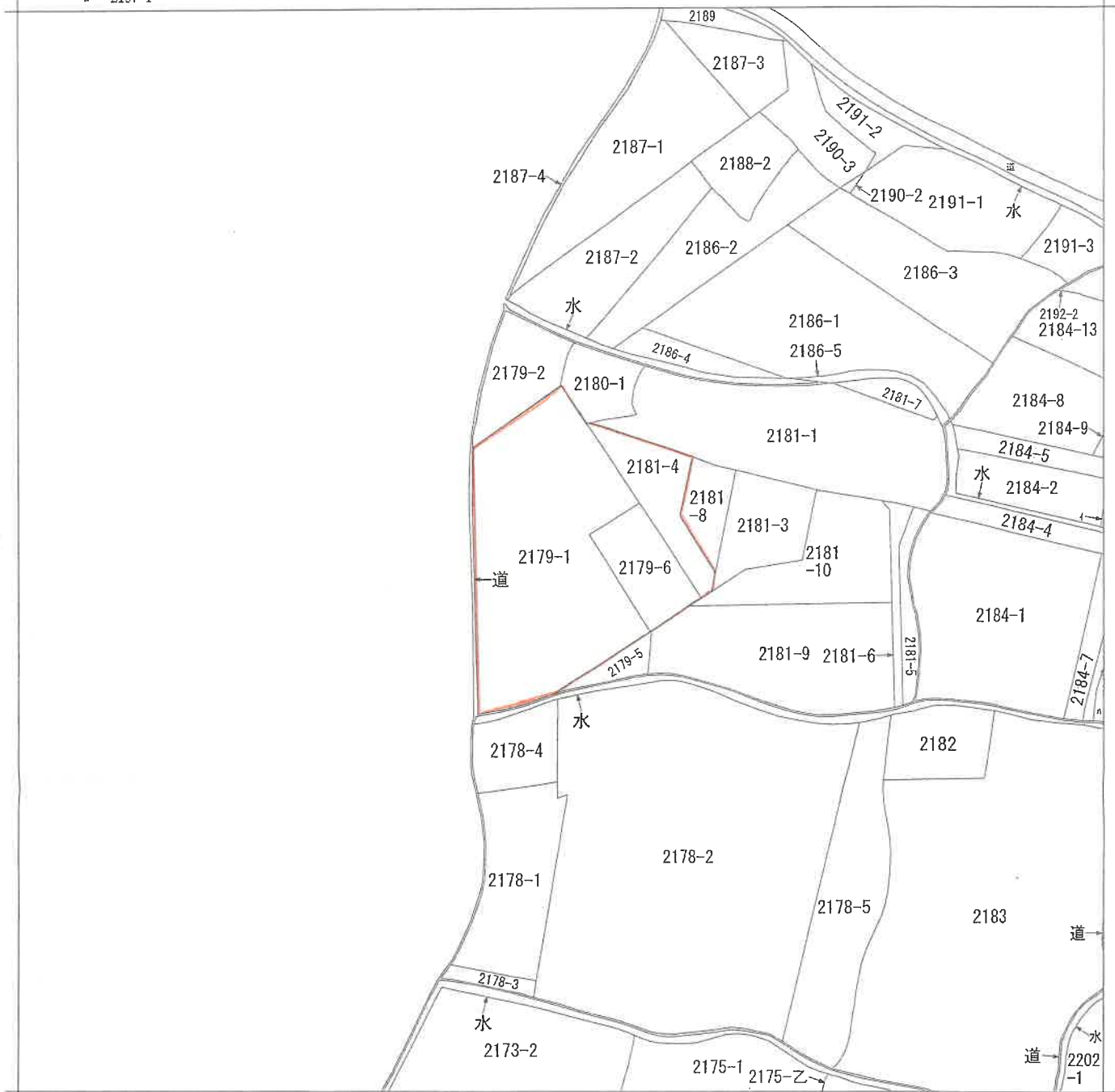
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 1~3



(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。



請求部分	所在	滑川市上小泉字太道				地番	2179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			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	方位不明

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

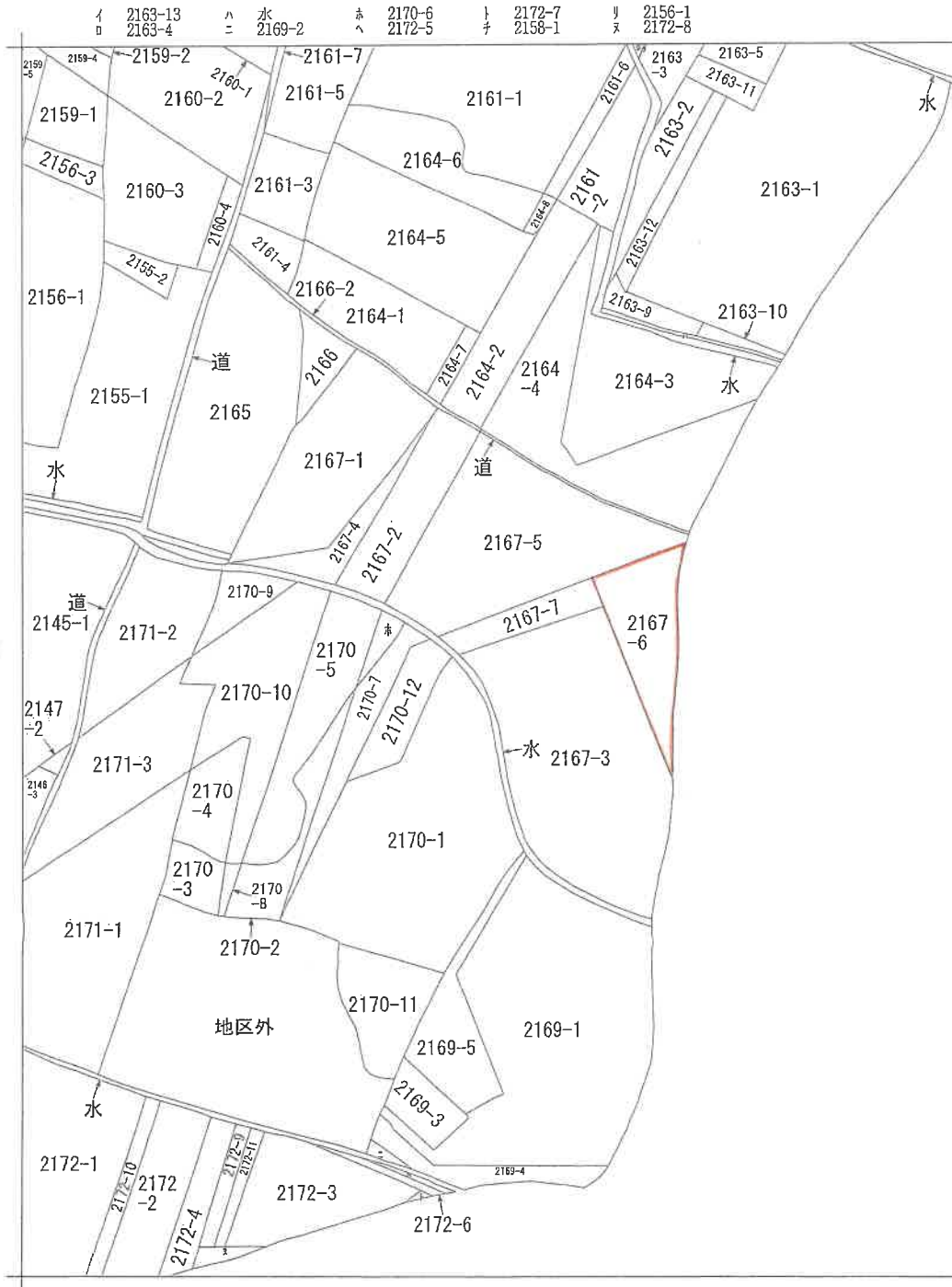
令和6年6月19日
富山地方法務局魚津支局
登記官

請求番号：2-3
(1/1)

(9 枚目)

公用

物件 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。



請求部	所在	滑川市上小泉字館				地番	2167番6			
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	方位不明	

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：2-4
(1/1)

(10枚目)

公用

登記年月日：平成1年8月2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6月19日 富山地方広務局魚津支局

登記官

(11枚目)

請求番号：4-1

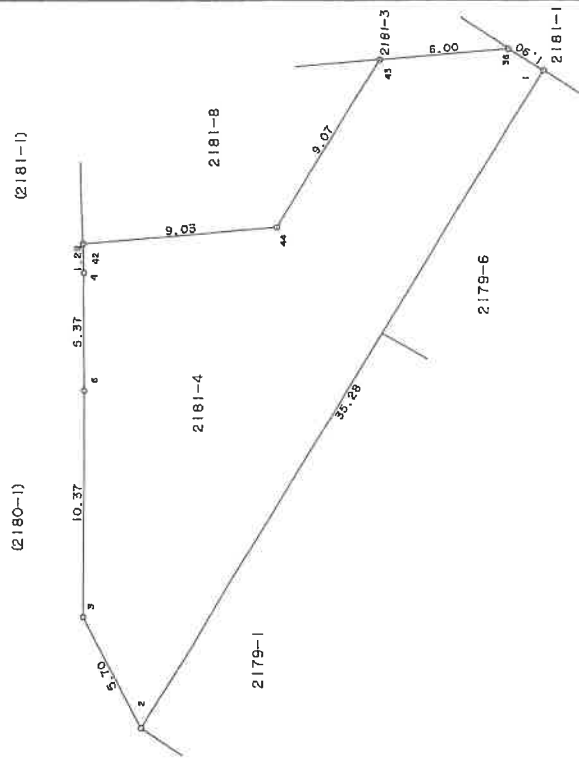
(2181-4) 307009
地積測量図

地番 2181-4

土地の所在 滑川市上小泉字大道



道路



座標求積表

地番 測点	④ 2181-4	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
2		-2.82	0.83	27.0331	5.70
36		32.45	0.00	0.0000	35.28
43		32.42	-1.90	7.0870	1.90
44		28.73	-6.64	84.7264	6.00
42		19.66	-6.43	93.9423	9.07
4		14.12	-13.57	89.5620	9.03
6		13.06	-12.82	71.0228	1.29
5		8.58	-9.85	129.7245	5.37
		-0.11	-4.19	47.7660	10.37
			造面積	550.9641	
			面積	275.43205	
			地積	275.43 ㎡	

凡例

筆界	境界線の種類
2, 3, 4, 6, 42	鉄
1 ~ 2	コンクリート境界
36, 43, 44	木杭

作製者

土地家屋調査士

平成

(昭和) 年6月21日(作製)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

物件 3

平成元年八月貳日

(12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6年6月19日 富山地方方法務局魚津支局

令和6年6月19日

富山地方方法務局魚津支局

登記會

802878 建筑物剖面图

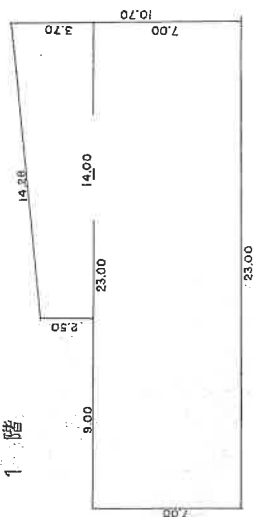
亭榭園家

2179-1-2

建物の所在

滑川市上小泉字大道2179番地1, 2179番地6,

階



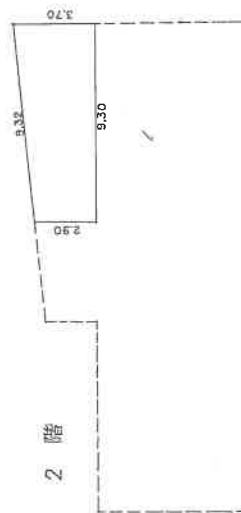
增长

23.00	$\times 7.00$	= 161.0000
(2.50+370)	$\times \frac{1}{2}$	= 43.4000
		204.4000

十

床面積 204.40 m²

2



求槽

$$\frac{290 + 370 \times \frac{1}{2} \times 9.30}{30.6900} = 30.6900$$

11

床面積 30.69 m²

製作

土地調查士

縮尺 $1/500$

月 13 日作製)

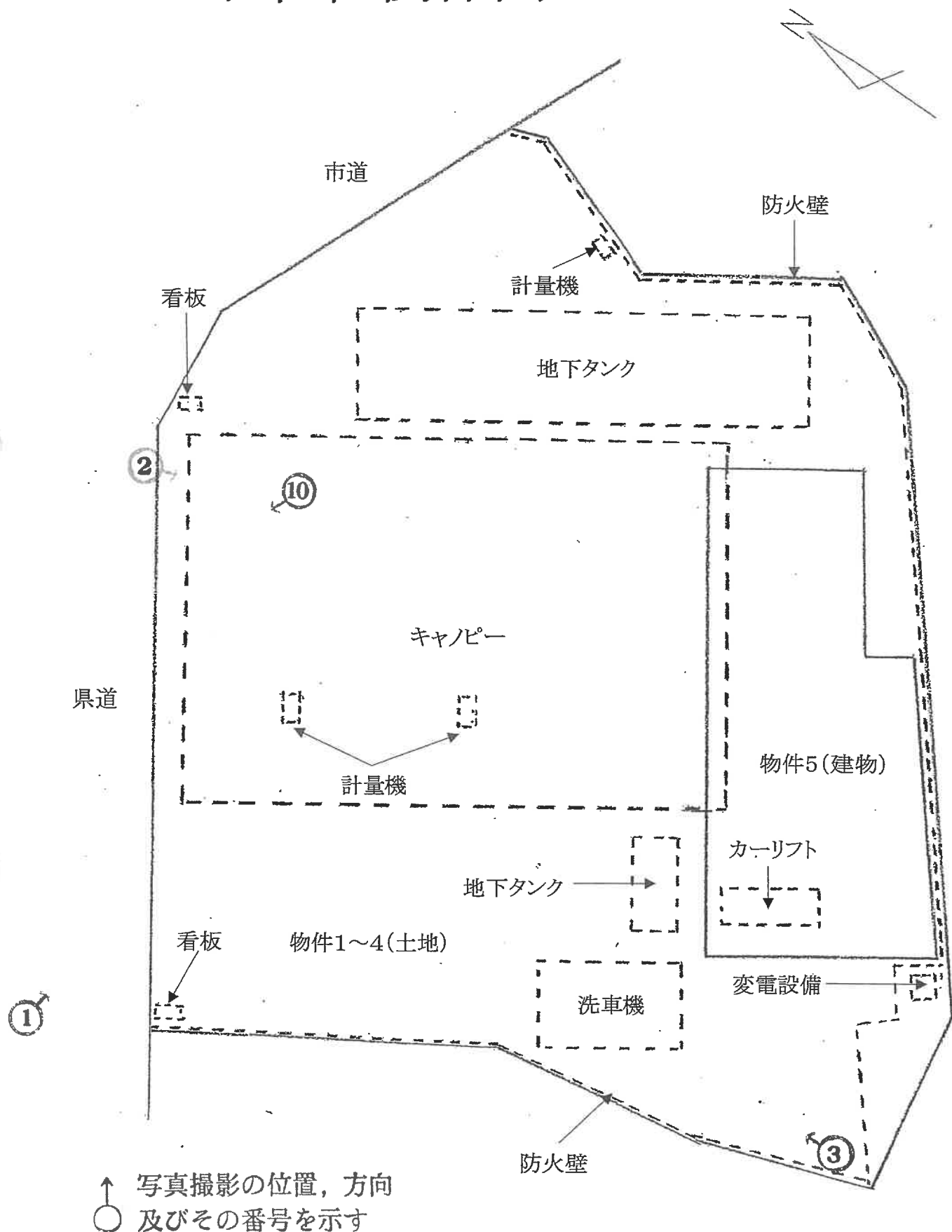
人
體
母

正據

 $\frac{1}{500}$

(富山県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



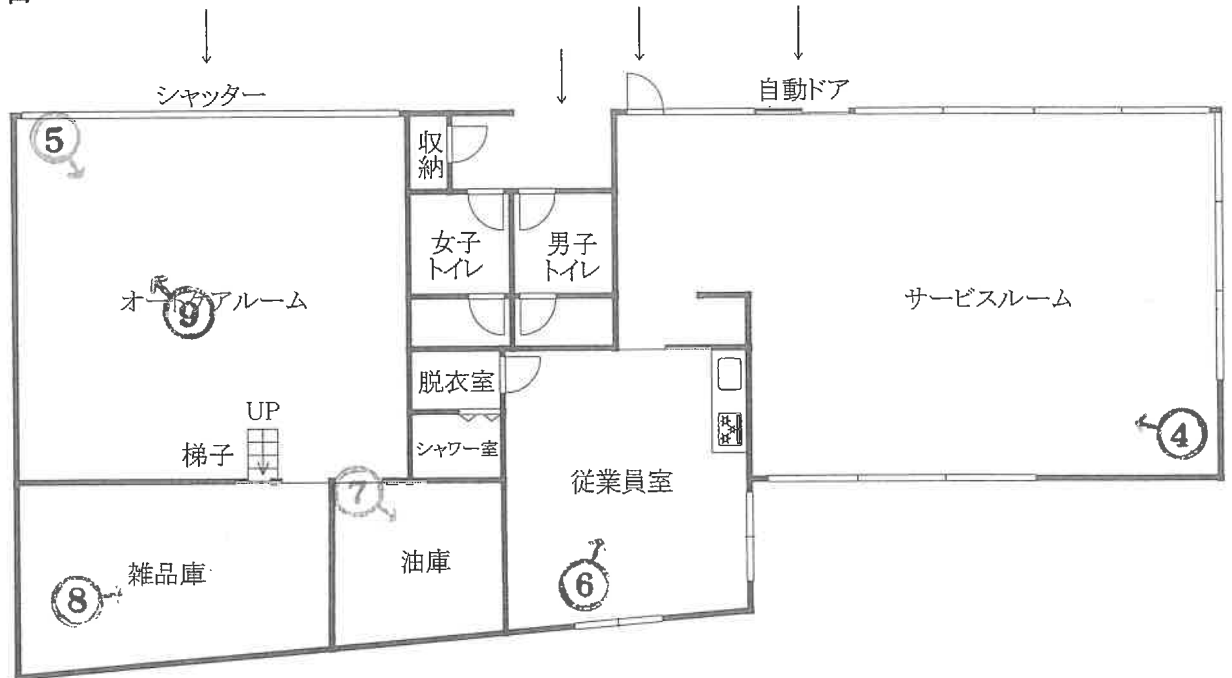
*本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

*公図上、物件1と物件4の間に里道が存するが、実際には機能を喪失しており、
払下げ対象物件である。

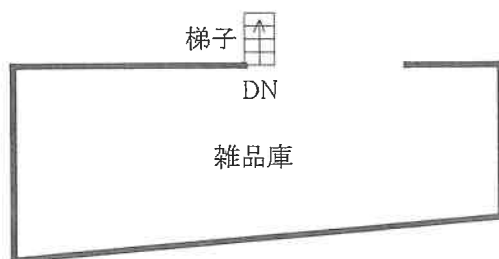
建物間取図



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

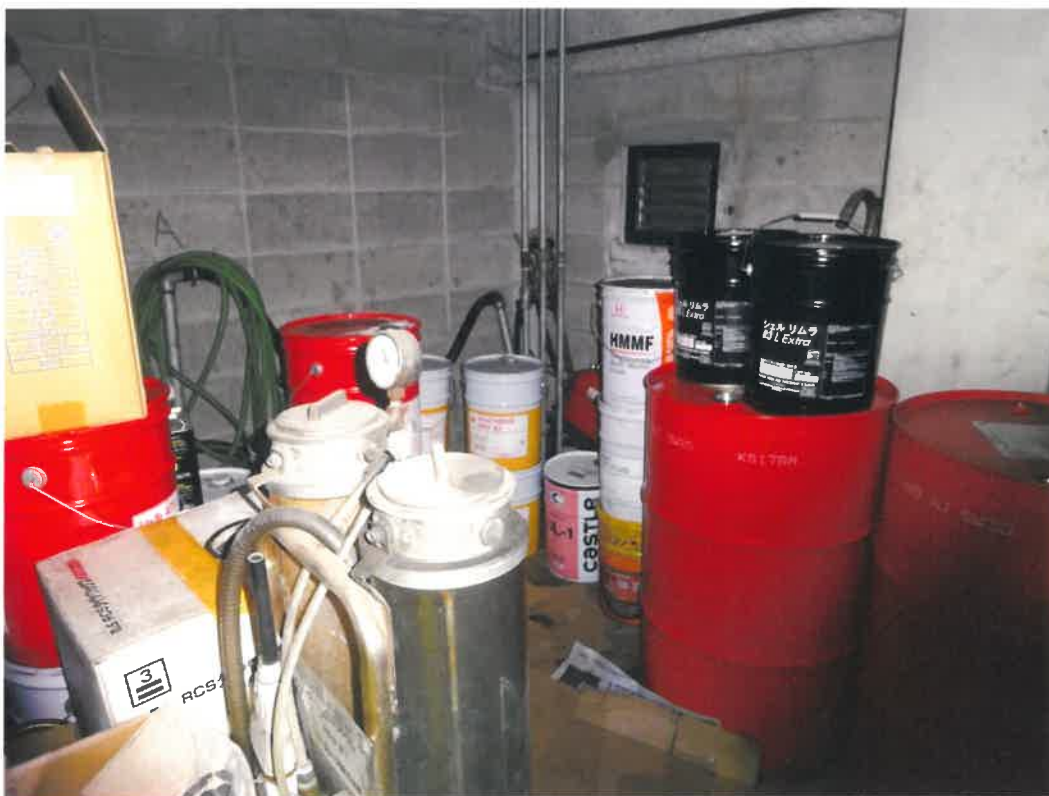


写真 8



写真 9



写真 10



副本

令和6年(ケ)第21号

令和6年8月6日現地調査

令和7年4月7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9,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,160,000円
物件2（土地）	金430,000円
物件3（土地）	金660,000円
物件4（土地）	金240,000円
物件5（建物）	金5,910,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	滑川市上小泉字大道 2179番1 宅地 900.13㎡	不明（特記事項参照）
2	所在地番 地目 地積	滑川市上小泉字大道 2179番6 宅地 181.15㎡	不明（特記事項参照）
3	所在地番 地目 地積	滑川市上小泉字大道 2181番4 宅地 275.43㎡	同左
4	所在地番 地目 地積	滑川市上小泉字館 2167番6 宅地 98.24㎡	不明（特記事項参照）
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	滑川市上小泉字大道2179番地1、 2179番地6 2179番1の2 給油所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 204.40㎡ 2階 30.69㎡	同左
機械 設備 等	地下タンク 計量機 POS 埋設管等 洗車機 リフト		レギュラー用3基（10,000ℓ） ハイオク用1基（10,000ℓ） 軽油用1基（10,000ℓ） 灯油用2基（10,000ℓ） 廃油用1基（2,000ℓ） — （特記事項参照） 2台 一式 1台 建物内に1台

番号	特 記 事 項
	物件3の土地を除く目的土地3筆の境界が不明確であり、各々の筆の公簿面積が正確か否か判定はできないが、航空写真による図上計測によると、目的土地4筆の合計の現況面積は、公簿面積に比べてやや小さい可能性はあるものの、大きな縄縮みはないものと思われる。 敷地内に、次の計量機3基が見られるが、リース物件につき本件の評価対象外である。 ①アイランド型2基（レギュラー・ハイオク・軽油用） ②アイランド型1基（灯油用）

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）

位置・交通	富山地方鉄道本線「中滑川」駅の南東方・道路距離約1.2km	
付近の状況	店舗、事業所等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	
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	1,454.95㎡（公簿）
	形状	北西側間口約34m、奥行約20～37mのやや不整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北西側幅員約15m舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路） 北東側幅員約12m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件5の建物及びガソリンスタンド設備（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。 隣接地は道路、事業所兼工場、住宅、駐車場である。 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、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。	
供給処理施設	上水道： あり（現在閉栓中・現況井戸使用）	
	下水道： 引込可（現況個別浄化槽と思われる。）	
	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	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設施設の届出はない。 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） 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。	

特記事項	目的土地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。 公図上、物件１の土地と物件４の土地の間に里道が存するが、実際には機能を喪失しており、払下げ対象物件である。 目的土地内には、物件５の建物のほかに、キャノピー、地下タンク８基、計量機３基、ＰＯＳ２基、リフト（建物内）１基、埋設管一式のほかに、敷地内に舗床、防火壁、看板、簡易な保管庫、変電設備等が見られる。 目的土地上には、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、西日本電信電話株式会社の電柱（本柱）１本及び支線１本が設置されている。
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区分	主である建物		
建築時期及び経済的	建築年月日	平成5年7月9日 新築 （登記記載）	
残存耐用年数	経過年数	32年	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	構造	鉄骨造 2 階建	
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外壁	カラー鉄板、タイル等	
	内壁	クロス、石膏ボード、モルタル金ゴテ等	
	天井	吸音ボード、ジプトーン、吹付材等	
	床	床タイル、塩ビシート、タイル、カラーコンクリート等	
	設備	給排水、電気、ガス等	
	その他	2 階（雑品庫）は中二階の構造であり、階段はなく、梯子で昇り降りする構造となっている。 オートケアルームにリフト 1 台が設置されている。 監視カメラ等のセキュリティ設備が設置されている。	
床面積(現況)	延 235.09㎡		
現況用途等	現況用途	給油所	
	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	本件建物は、軽微な損傷、汚損等は見られるものの、雨漏り等の重大な損傷はないものと思われる。なお、本件建物は実査日時点で営業中であり、多数の動産類が残置されている。 本件建物のうち、1 階雑品庫・油庫、2 階雑品庫に吹付材が見られる。 建築年（平成5年）を考慮すると、アスベスト含有の可能性が低いことから、本件においては、検体採取のうえ石綿分析を行っていない。 但し、本件において、アスベストが完全でないことを保証するものではないことに、本件買受人はご留意いただきたい。 本件建物に併設してキャノピー（屋根の面積：約420㎡）が存する。		

区分	機械設備等			
種類	内訳	個数	設置等年月	設置等からの 経過年数
地下タンク	レギュラー用（10,000ℓ）	3基	平成5年5月	32年
	ハイオク用（10,000ℓ）	1基	平成5年5月	32年
	軽油用（10,000ℓ）	1基	平成5年5月	32年
	灯油用（10,000ℓ）	2基	平成5年5月	32年
	廃油用（2,000ℓ）	1基	平成5年5月	32年
計量機	—	—	—	—
P O S	—	2台	不詳	不詳
埋設管等	—	一式	平成5年5月	32年
洗車機	—	1台	平成5年3月	32年
リフト	—	1台	不詳	不詳
保守管理の状態	実査日時点で営業中であることもあって、概ね普通と判断される。			

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1～4（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	27,100	0.82	900.13	0.90	18,000,000
2	27,100	0.82	181.15	0.90	3,620,000
3	27,100	0.82	275.43	0.90	5,510,000
4	27,100	0.82	98.24	0.90	1,960,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 滑川(県)5-1

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
19,700円/㎡	× 98.9 / 100	× 100 / 100	× 100 / 72	= 27,100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	0	交通接近条件	0	環境条件	-28
	行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計	72 (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
	行政的條件	0	画地条件	-18		
個別格差計	82 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

地積過大-20、形状-2、角地+5

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5（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
5（＊1）	350,000	235.09	0.080	6,580,000
物件 番号	再調達原価 (円) ア	個数 イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
5（＊2）	70,000,000	一式	0.050	3,500,000
合計				= 10,080,000

（＊1）物件5（建物・キャノピーを含む）

ウ 現価率

経過年数： 32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 / (32年 + 0年) } = 0.100

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： 0.100 × (1 - 0.2) = 0.080

（＊2）物件5（機械設備等）

ウ 現価率

経済的全耐用年数、経済的残存耐用年数及び機械設備一式としての市場性を考慮して、現価率を上記のとおり査定した。

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	18,000,000	0.5	法定地上権	9,000,000
2	3,620,000	0.5	法定地上権	1,810,000
3	5,510,000	0.5	法定地上権	2,760,000
4	1,960,000	0.5	法定地上権	980,000

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	18,000,000	-9,000,000		0.4	0.6	2,160,000
2	3,620,000	-1,810,000		0.4	0.6	430,000
3	5,510,000	-2,760,000		0.4	0.6	660,000
4	1,960,000	-980,000		0.4	0.6	240,000
5	10,080,000	14,550,000	1.00	0.4	0.6	5,910,000
一括価格 (合計)						9,400,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、①施設の老朽化が進行しつつあるガソリンスタンド物件であることで、需要者が相当に限定されること、②仮に用途を転用する場合には、地下タンク及び配管等の撤去、安全対策、原状回復のための費用が相当に嵩むこと、③土壤汚染の可能性が高いことによる原状回復費用が膨大に発生する可能性があること等により、本件においては、不確実性、リスクが相当に高いことから、市場性減価－60%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（滑川(県)5-1）

所 在：滑川市柳原87番22外

価 格：19,700円／㎡

位 置：あいの風とやま鉄道線「滑川駅」の東方・道路距離約1.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：828㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北西側16m県道

用 途 地 域 等：準工業地域（60，200）

地 域 の 概 要：県道沿いに店舗、事務所、工場等が混在する商業地域

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