

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 9月 4日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 入 江 真依子

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 9月24日から 令和 7年10月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 7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10月21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10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10月 8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 9月 4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	1,520,000 1,216,000	一括	304,000	493,261	0
1	650,000				
2	70,000				
3	10,000				
4	790,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 魚津市末広町
 地 番 217 番
 地 目 宅地
 地 積 1067.93 平方メートル

- 2 所 在 魚津市末広町
 地 番 219 番 1
 地 目 宅地
 地 積 110.78 平方メートル

- 3 所 在 魚津市末広町
 地 番 219 番 2
 地 目 宅地
 地 積 22.01 平方メートル

- 4 所 在 魚津市末広町 217 番地
 家屋 番号 217 番
 種 類 事務所・店舗・自動車整備場
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 162.31 平方メートル
 2 階 250.90 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 208 平方メートル
 2 階 250.90 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 給油所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 113.95平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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1～4】

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4】

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 魚津市末広町
 地 番 217 番
 地 目 宅地
 地 積 1067.93 平方メートル
- 2 所 在 魚津市末広町
 地 番 219 番 1
 地 目 宅地
 地 積 110.78 平方メートル
- 3 所 在 魚津市末広町
 地 番 219 番 2
 地 目 宅地
 地 積 22.01 平方メートル
- 4 所 在 魚津市末広町 217 番地
 家屋 番号 217 番
 種 類 事務所・店舗・自動車整備場
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 162.31 平方メートル
 2 階 250.90 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 208 平方メートル
 2 階 250.90 平方メートル
 (附属建物)

物 件 目 録

符 号	1
種 類	給油所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	113.95平方メートル

令和6年(ケ)第17号
令和6年 6月17日受理
令和7年 5月30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 魚津市末広町
地 番 217 番
地 目 宅地
地 積 1067.93 平方メートル

- 2 所 在 魚津市末広町
地 番 219 番 1
地 目 宅地
地 積 110.78 平方メートル

- 3 所 在 魚津市末広町
地 番 219 番 2
地 目 宅地
地 積 22.01 平方メートル

- 4 所 在 魚津市末広町 217 番地
家屋 番号 217 番
種 類 事務所・店舗・自動車整備場
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 162.31 平方メートル
2 階 250.90 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 給油所

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 113.95平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山県魚津市末広町2番20号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件2） ☒ 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 ☐ 「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4		
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（ ☒ 附属建物符号1） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約208平方メートル 2階 250.90平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 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 事務所・店舗・自動車整備場 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 ☐ ある { 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	☒ 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

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（主である建物）は、所有者が給油所・店舗・自動車整備場・事務所として営業、使用しています。1階部分は、給油所、店舗、自動車整備場、2階部分は事務所となっています。 2 本件建物（附属建物符号1）は、キャノピーであり、計量機が設置されています。 3 本件建物（主である建物）は、昭和34年頃に新築され、昭和48年頃に増築されたと聞いており、その他の増築、改装等もないと思います。 4 本件建物（主である建物）について、2階の事務室の北側部分は外壁に隙間が生じているため水が垂れてきます。また、能登半島地震により、南側付近の建物を支える柱に亀裂が生じています。その他、洗車機付近の舗床にヒビ割れ、陥没が見られます。 5 本件建物（主である建物）の屋上について、約15年前にアスファルト防水処理を行っています。 6 給油所設備について、レギュラー2基、ハイオク1基、軽油1基、灯油1基の地下タンクが埋設されています。これら地下タンクは、平成23年頃にライニング措置を施しています。 7 給油設備及びPOS設備は、現在、再リース中となっています。洗車機は、所有者の所有物件であり、約10年前に設置したものです。 8 キャノピー（附属建物符号1）には、雨漏りが生じています。ハトが集まるので、ハトの駆除を行っています。 9 本件建物（主である建物）の南側の階段について、以前、従業員が階段から転げ落ちて死亡するという事故がありました。 10 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 （以上、令和6年6月18日及び同年8月4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：魚津市末広町2番20号 ③ 設置許可年月日：昭和34年9月11日 ④ 完成検査年月日：昭和34年11月9日 ⑤ 危険物の類、品名、数量 第4類 第1石油類（ガソリン）30,000ℓ 第4類 第2石油類（軽油）10,000ℓ 第4類 第2石油類（灯油）10,000ℓ 第4類 第3石油類（廃油）2,000ℓ ⑥ 変更許可等の履歴 ア 事務所リフト室改築、計量機取替え 変更許可年月日：昭和48年6月13日 完成検査年月日：昭和48年11月8日 イ リフト室増設 変更許可年月日：昭和54年8月27日 完成検査年月日：昭和54年10月2日 ウ 通気管位置変更

(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
	変更許可年月日：昭和56年6月19日 完成検査年月日：昭和56年7月14日 エ POS設置工事、計量機交換 変更許可年月日：昭和56年7月7日 完成検査年月日：昭和56年8月27日 オ 計量機取替え、キャノピー幕板取替え 変更許可年月日：昭和61年8月25日 完成検査年月日：昭和61年9月24日(昭和61年9月16日検査時に不備あり) カ 洗車機の設置、敷地の変更、グリーンベルトの設置 変更許可年月日：昭和61年11月25日 完成検査年月日：昭和62年4月28日(昭和62年2月27日検査時に不備あり) キ 洗車機の取替え、クリーナーの設置 変更許可年月日：平成2年2月26日 完成検査年月日：平成2年3月2日 ク 計量機の取替え、 変更許可年月日：平成4年11月30日 完成検査年月日：平成4年12月16日 ケ 敷地の拡大、排水溝の設置、油分離槽の増設、配管経路の一部変更、固定注油設備の移設及び取替え、洗車機取替え、防火塀の設置(一部嵩上げ)、グリーンベルトの設置、既設グリーンベルト及び防火塀の一部撤去 変更許可年月日：平成9年7月7日 完成検査年月日：平成9年10月8日 コ 固定給油設備の移設及び取替え、配管の延長 変更許可年月日：平成9年10月15日 完成検査年月日：平成9年10月21日 サ キャノピー幕板の補修 変更許可年月日：平成16年10月15日 完成検査年月日：平成16年11月19日 シ 固定給油設備取替え、油配管変更、POS本体及び外設機取替え 変更許可年月日：平成18年11月15日 完成検査年月日：平成18年11月29日 ス タンク圧力コントロールバルブを設置 変更許可年月日：平成20年7月4日 完成検査年月日：平成20年7月10日 セ 固定注油設備の更新 変更許可年月日：平成23年5月19日 完成検査年月日：平成23年5月30日 ソ 地下タンクライニング工事、固定給油設備の変更、油配管変更、将来用消火設備のノズルをアイランド内に設置、土間及びアイランドのハツリ、解体、既設復旧、電気及び設備工事、溝の一部施工 変更許可年月日：平成23年10月26日

(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
	完成検査年月日：平成23年11月14日 タ セルフ化のため 変更許可年月日：平成27年7月27日 完成検査年月日：平成27年8月17日 チ オートリフト新設 変更許可年月日：令和4年12月12日 完成検査年月日：令和4年12月19日 ⑦ 休廃止届出等の有無、年月日等：休廃止届出なし ⑧ 直近気密検査日：令和3年10月8日、結果：異常なし ⑨ 直近立入検査日：令和5年6月22日、結果：次の指摘事項等あり ア 1階油庫に不必要な物品が置かれている（新聞紙、チラシ等の可燃物）。 イ 2階事務所の消火器が失効している。 ウ 危険物の類、品名、最大数量の掲示板の表示が不明瞭である。 エ 危険物保安監督者の選任又は解任の届出がされていない。 オ 予防規程が変更されていない。 改善状況：上記アないしオについて、提出なし (2) 地下タンクについて ① 油種、数量等 ア レギュラー 10,000ℓ 1室 イ 灯油 10,000ℓ 1室 ウ 軽油 10,000ℓ 1室 エ レギュラー 10,000ℓ 1室 オ ハイオク 10,000ℓ 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、平成23年11月14日 ライニング措置済 (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2）、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、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の土地は、物件4の建物（給油所、店舗、自動車整備場、事務所、キャノピー）の敷地として利用され、洗車機、計量機、クリーナー、看板等が設置されており、物件2及び物件3の各土地は、灯油配達車両等の駐車スペースとして利用されている。
- 2 本件各土地の範囲について、東側は側溝、歩道、市道、南西側は側溝、市道、北側は水路であり、東側及び南西側を除く各隣接地との境界付近に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から、本報告書3枚目記載のとおり認められた。
- 4 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) 主である建物について、1階の注油室の内壁に塗装の剥離等が、物置等の内壁に劣化等が、2階の湯沸室・休憩室の天井板に水シミ跡等が、事務室等の天井クロスに剥離等がそれぞれ認められたほか、柱、内壁の亀裂、舗床の亀裂、陥没、外階段の錆による腐食等が確認された。
- なお、1階のトイレは施錠されていたため、屋上部分は外階段の錆による腐食のため、評価人の意見を聴いた上、立ち入らないこととした。
- (2) 附属建物符号1（キャノピー）について、屋根等の錆、劣化等が確認された。
- 5 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。
- 6 物件4の建物（主である建物）について、2階の事務室付近に天井裏に吹付け材の使用が確認され、建築年、構造等からアスベスト使用の可能性があったため、専門機関において、2階の天井裏、梁及び柱からサンプルを採取し、分析調査を行ったところ、アスベストの一種であるクリソタイル及びトリモライトが検出されている（評価書添付の「石綿障害予防規則第3条第5項に基づく事前調査における石綿分析結果報告書（証明書）」を参照）。

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18日(火) 9:55-10:00	富山地方法務局魚津支局	公図、地積測量図、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18日(火) 10:15-10:25	魚津市役所	建物平面図の取寄せ
6年6月18日(火) 10:40-10:50	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、所有者の役員と面談
6年6月28日(金) : - :	当庁執行官室	魚津消防署宛て照会書送付(返送用切手添付)
6年8月4日(日) 12:00-13:05	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
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 6年 8月 4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	所 在					魚津市末広町		地 番	217番		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和44年4月30日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

令和6年6月18日
富山地方法務局魚津支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成9年7月29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6月18日 富山地方方法務局 魚津支局

登記官

(10 枚目)

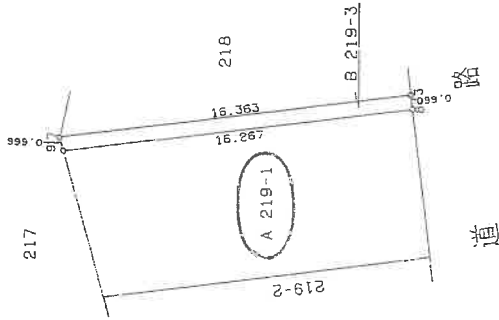
219-1
地積測量図
115571

地番	219-3
土地の所在	魚津市末広町

座標求積表

地番	NO.	筆数	X	Y	辺長	測線
B 219 -3	8 (金庫坂) 3 (納子坂) 7 (金庫坂) 9 (金庫坂) 8 (金庫坂)	1	62.339	51.567	0.660	6-
		2	62.415	52.223	16.363	3-
		7	78.667	56.323	0.666	7-
		9	78.496	49.679	16.267	9-
		8	62.339	51.567		
面積			21.533668	m ²		
面積			10.7688340	m ²	地積	10.76 m ²
坪数			3.2569			
A 219 -1	公 総 計	1	121.5500000	m ²		
		2	10.7688340	m ²		
		3	110.7831660	m ²	地積	110.78 m ²
		4	33.5119	m ²		
		坪数	33.5119			

*使用面積名 JEC 2880G×74
*公 式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$
NOS.NOS 永久簿



A4判に縮小

作製者
土地家屋調査士

(平成9年7月23日作製)

申請人

縮尺
1/250

平成9年7月29日

物件 2

請求番号：6-1

登記年月日：昭和55年9月11日

公用

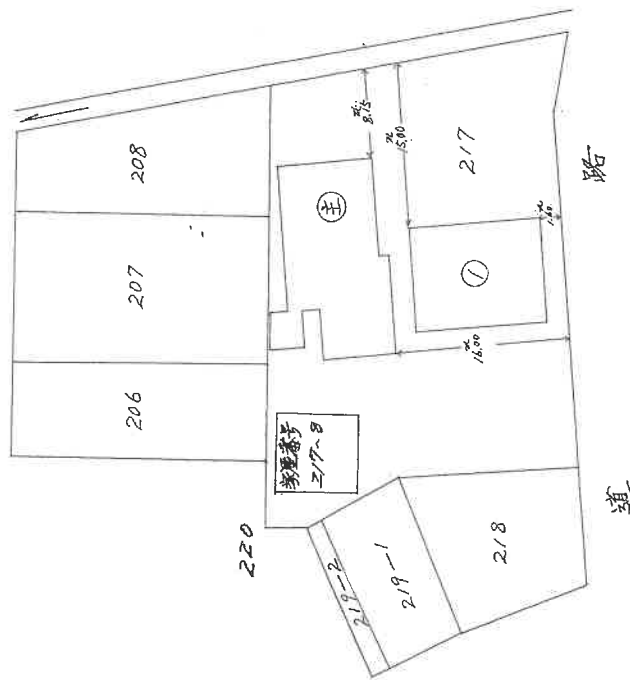
各階平面図

606945

建物各階面図

家屋番号 217番

建物の所在 魚津市末広町 217番地



昭和55年9月11日登記

作製者

士地調査士
家屋

昭和55年9月10日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用品紙)

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6月18日

富山地方支庁魚津支局

登記官

登記年月日：昭和48年9月4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6月18日 富山地方方法務局魚津支局

类制品(四)

請求番号: 5-3

606946

面圖

家屋番号 217 卷十一

217番地
魚津市末広町
建物の所在

昭和48年8月25日

作者

人
道
中

(日本土地家屋調査士会用紙)

昭和48年9月4日登記

尺 $\frac{1}{200}$

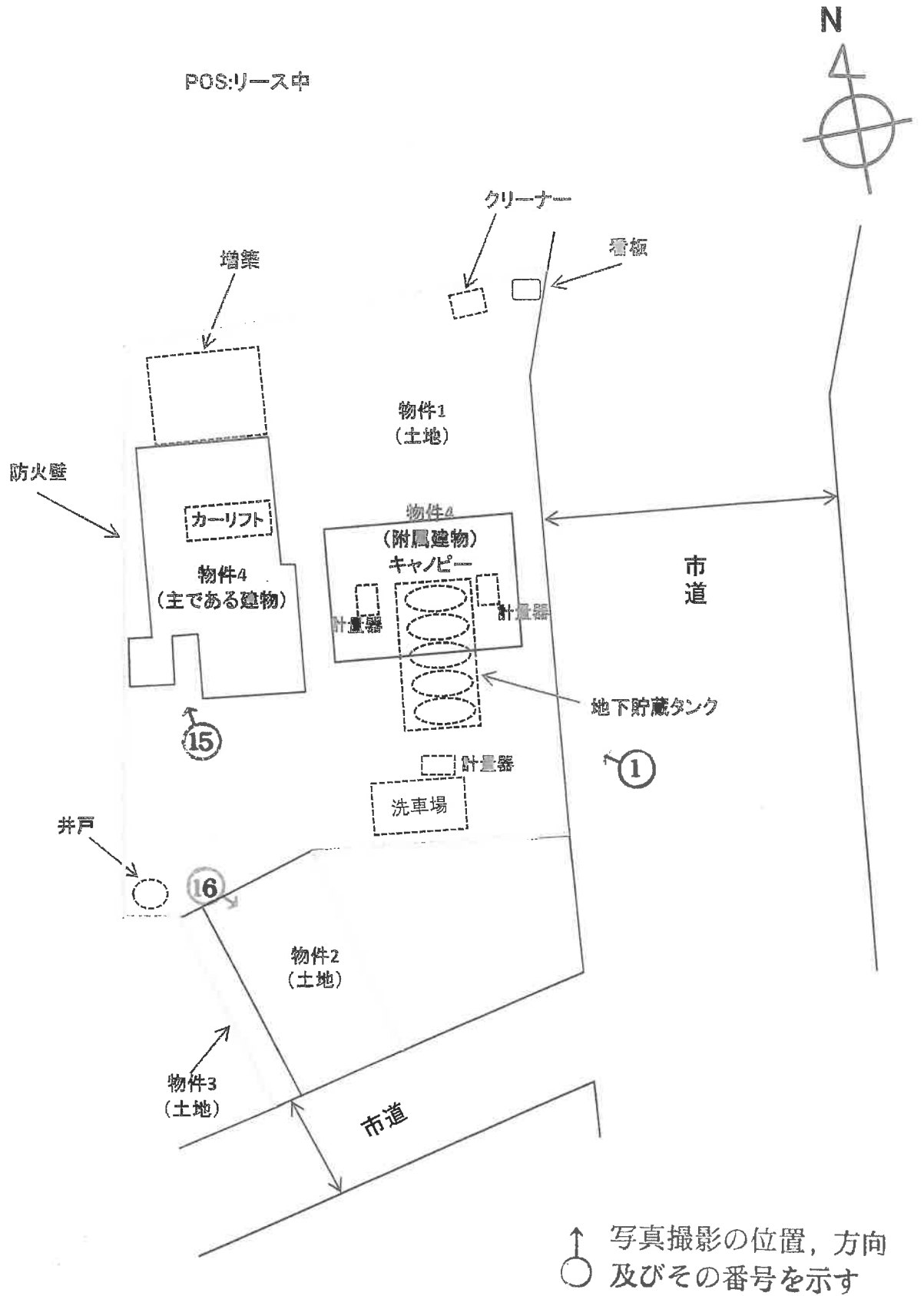
$$\frac{1}{500}$$

尺

A4判に縮小

(12 枚目)

土地建物位置関係図

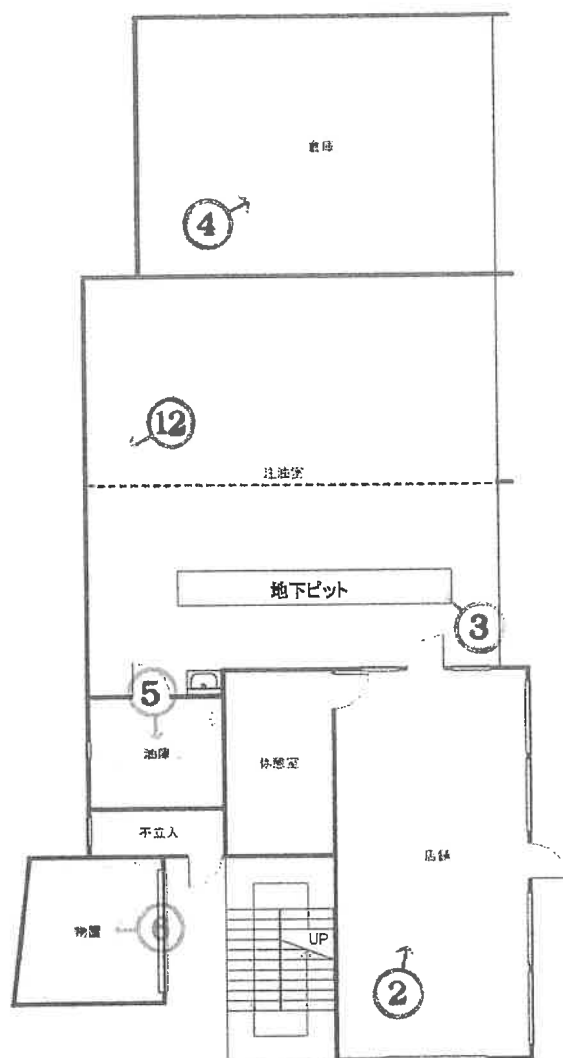


境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

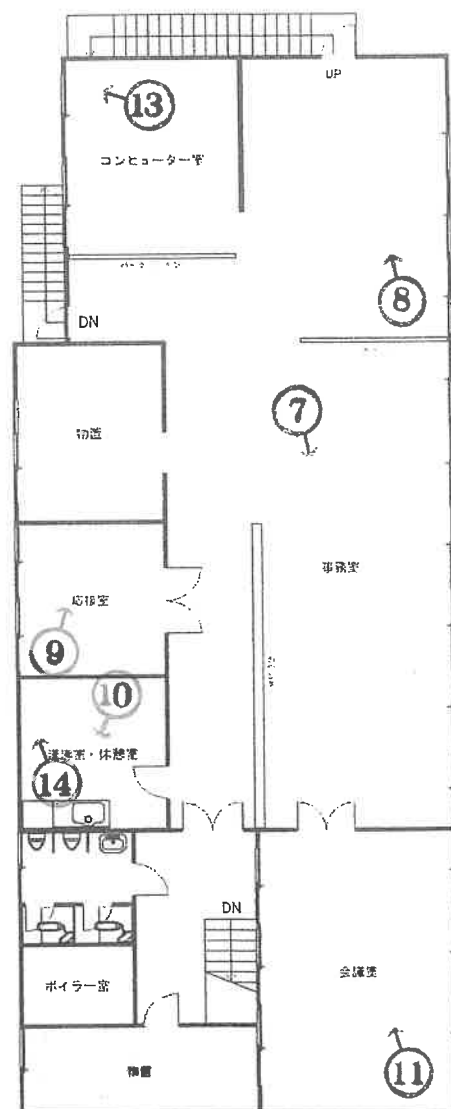
間取図



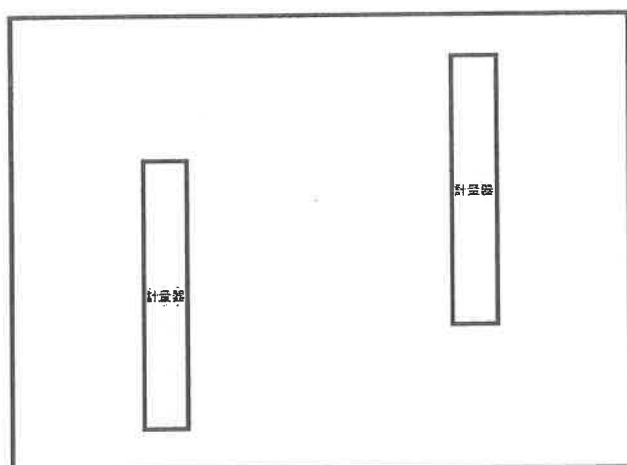
物件4 1階



物件4 2階



物件4附属1 1階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件4（主である建物）

物件4（附属建物符号1）キャノピー

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 11



写真 12



写真 13



写真 14



写真 15



写真 16



令和 6 年 (ケ) 第 17 号
令和 6 年 8 月 4 日現地調査
令和 7 年 4 月 11 日評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
服 部 恵 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金1,520,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金650,000円
物件 2 (土地)	金70,000円
物件 3 (土地)	金10,000円
物件 4 (建物)	金790,000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。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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が常態であること、引渡しを受けるために法定の手続き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	富山県魚津市末広町 217番 宅地 1,067.93㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県魚津市末広町 219番1 宅地 110.78㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県魚津市末広町 219番2 宅地 22.01㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県魚津市末広町 217番地 217番 事務所・店舗・自動車整備場 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 162.31㎡ 2階 250.90㎡	1階 約 208㎡
附属建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積	富山県魚津市末広町 217番地 1 給油所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 113.95 ㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	・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		

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1～3)

位置・交通		富山地方鉄道本線「電鉄魚津」駅の北西方・道路距離約600m		
付 近 の 状 況		一般住宅や店舗が混在する既成の商業地域		
(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)		主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域(東側市道境界から25mまで) 第1種住居地域(東側市道境界から25m超) 80%(概ね) 300%(概ね) 準防火地域 火災復興地区(施行済)
		画地条件	面積 形状 地勢	1,200.72㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約39.5m、奥行約29mの不整形地 敷地内はほぼ平坦
		接面道路の状況		東側舗装幅員約21.5m市道 南側舗装幅員約8.2m市道 道路面とほぼ等高で接面
		土地の利用状況等		1. 物件4の敷地である。 2. 隣接地は道路、住宅、店舗併用住宅、寺院、アパートである。 3. 境界付近はコンクリート塀又は道路であり概ね明瞭である。
		供給処理施設		上水道 : あり (井戸併用) 下水道 : あり ガス配管: なし
		土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図、土地登記簿等により、昭和35年頃から物件1が現存する。現在の業種から土壌汚染の可能性は否定できない。
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定はない。 (富山GISサイトにより調査)		
特記事項		・ 地下貯蔵タンクが5基(平成23年ライニング工事済)存する。 ・ 構築物として防火壁・看板が存する。		

2 建物の概況及び利用状況
(物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日（全部事項証明書記載） 昭和35年 頃 新築 変更増築 昭和48年8月2日 経過年数 約 64 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付塗装 内 壁 : 塗装、クロス、タイル 天 井 : 石膏ボード、クロス 床 : カーペット、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水設備、自動車整備施設 その他 : なし
床面積(現況)	延 458.9㎡ (概測による実測面積)
現況用途等	現況用途 : 事務所・店舗・自動車整備場 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	ボイラー室、2階事務所天井点検口より吹付材が確認された。成分調査の結果、クリンタイル、トレモライトが検出された。
特 記 事 項	・ガソリンスタンド設備として、整備設備・洗車機・クリーナーが存する。 ・給油機及びPOSはリース品であるとの事。 ・全体的に漏水の形跡があり、漏電が起こるとの事。 ・内外壁及び柱にクラックや塗装の剥離が多数認められた。 ・屋上防水は、15年前にアスファルト防水処理がなされたとの事。 ・屋上へは外付鉄骨階段の腐食が著しく、不立入とした。

区 分	附属建物の表示 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(全部事項証明書記載) 昭和48年8月2日 経過年数 約 51 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : - 内 壁 : - 天 井 : 塗装 床 : コンクリート 設 備 : 給油設備 その他 : -
床面積(現況)	113.95 m ² (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 給油所(キャノピー) 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	目視では飛散性ある吹付材は確認されなかったが、構造・新築時期により使用可能性は否定できない。
特 記 事 項	・ 外壁(屋根)の劣化が目立つ。 ・ 漏水の形跡が認められた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

目的物件の建付地価格を次のとおり求めた。

物件の更地価格を算出し、これに建付減価及び市場性修正を行って建付地価格を求めた。

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	39,700	0.734	1067.93	0.70	21,780,000
2	39,700	0.734	110.78	0.70	2,260,000
3	39,700	0.734	22.01	0.70	450,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 魚津(公)5-1

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
40,800円/㎡	$\frac{99.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	39,700円/㎡ (端数整理)

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: 標準的 ... 1.00

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.02

街路	0.0	環境	0.0	その他	0.0
接近	0.0	行政	2.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.734

街路	2.0	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	-10.0	規模	-20.0	その他	0.0

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 中古建物の敷地であり▲30%の建付減価補正を要すると判定

② 物件4(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
4	160,000	458.9	0.01	730,000
4附	140,000	113.95	0.01	160,000
	再調達原価(円) オ		現価率 カ	構築物・設備価格(オ×カ)
構築物 一式	27,000,000		0.001	27,000
GS設備 一式	59,000,000		0.001	59,000
			合計	976,000

ウ 現価率

【主たる建物】 経過年数: 約64年、経済的残存耐用年数: 0年、 残価率: 5%

定額法による現価率: 残価率 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 64\text{年}) = 0.050$

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▲80%と判定

現価率: $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【附属建物】 経過年数: 約51年、経済的残存耐用年数: 0年、 残価率: 5%

定額法による現価率: 残価率 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 51\text{年}) = 0.050$

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▲80%と判定

現価率: $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

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	21,780,000	0.50	法定地上権	10,890,000
2	2,260,000	0.50	法定地上権	1,130,000
3	450,000	0.50	法定地上権	230,000

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	21,780,000	-10,890,000		0.10	0.60	650,000
2	2,260,000	-1,130,000		0.10	0.60	70,000
3	450,000	-230,000		0.10	0.60	10,000
4	976,000	12,250,000	1.000	0.10	0.60	790,000
一括価格(合計)						1,520,000

ウ 占有減価修正: 特にない。

エ 市場性修正: アスベスト含有及び土壌汚染の可能性が皆無ではないこと、近い将来の解体可能性(地下タンク含)が無視できないこと、その費用相当額も現時点では判明しないことから、更なる市場性修正が必要と判断した。

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 参考公示資料

地価公示価格	魚津(公)5-1
所 在:	富山県魚津市新宿121番15「新宿7-11」
価 格:	40,800円／m ²
位 置:	富山地方鉄道本線「電鉄魚津」駅より南西方・道路距離600m
価格時点:	令和7年1月1日
地 積:	123m ²
供給処理施設:	水道 下水
接面道路:	北側15m県道
用途地域等:	商業地域(80,400)、準防火地域
現 況:	鉄筋コンクリート造4階建・店舗兼住宅
地域の概要:	小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域

第7 附属資料

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
地積測量図写(縮小実施)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上