

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 8年 1月29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 8年 2月18日から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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 8年 3月17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 8年 3月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4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 8年 1月29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）
1～3	2,720,000 2,176,000	一括	544,000	140,382	0
1	250,000				
2	1,090,000				
3	1,380,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 魚津市本町一丁目
 地 番 505番2
 地 目 宅地
 地 積 157.38平方メートル

- 2 所 在 魚津市本町一丁目
 地 番 506番
 地 目 宅地
 地 積 674.57平方メートル

- 3 所 在 魚津市本町一丁目 506番地、505番地2
 家屋 番号 506番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 261.03平方メートル
 2階 182.67平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 10 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 ～ 3】

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

【物件番号 1、2】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号 505 番 2 の 2）のために法定地上権が成立する。

【物件番号 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1、2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

A 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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1、2】

本件土地上に現存しない附属建物（家屋番号 505 番 2 の 2 の附属建物、符号 1）の登記が存在する。

《 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 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 番 | 505番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 魚津市本町一丁目 |
| | 地 番 | 506番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 674.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 魚津市本町一丁目 506番地、505番地2 |
| | 家屋 番号 | 506番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 261.03平方メートル |
| | | 2階 182.67平方メートル |



令和6年(ケ)第16号
令和6年 6月19日受理
令和7年 8月15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 505 番 2
 地 目 宅地
 地 積 157.38 平方メートル
- 2 所 在 魚津市本町一丁目
 地 番 506 番
 地 目 宅地
 地 積 674.57 平方メートル
- 3 所 在 魚津市本町一丁目 506 番地、505 番地 2
 家屋 番号 506 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 261.03 平方メートル
 2 階 182.67 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山県魚津市本町1丁目5番23号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☒ 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 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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3		
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（空き家）として占有している ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部	
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 (所有者の代表者兼占有者) ■ B (所有者の役員))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		昭和30年 6月11日 (所有権移転時)	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	昭和30年 6月11日から 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	昭和30年 6月11日から 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ■その他の者 (C)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 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		所有者と C 又は占有者は、会社と同会社の代表者等という関係にあり、使用料等の授受もないことから、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		■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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１，２関係）	
所 在	魚津市本町一丁目５０５番地２、５０６番地
家屋番号	☐ ない（未登記） ■５０５番２の２
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ■倉庫 ☐
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積（概略）	１０１．８５平方メートル
所有者	■土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☐ 年 月 日ころ ■不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明
その他の事項	次の附属建物はありません。 符 号：１ 種 類：工場 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：３９．１７平方メートル 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

(4 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
☒ B (所有者の役員兼占有者の子)	1 本件建物は、現在、空き家となっていますが、所有者の代表者がたまに見に来たりしています。空き家となる前は、亡祖父母、父母、兄及び私が居住していました。 2 所有者の所有する建物に、亡祖父母らが居住するについては、賃貸借という形を取り契約書も作成され、賃料の授受もありましたが、いつ頃からは分かりませんが、現在、賃料等の授受はありません。 3 本件建物は、亡曾祖父が昭和2年頃に新築したと聞いており、平成7年頃に一部を取り壊して、増築したと思います。その他の増築はないと思いますが、詳しいことは分かりません。 4 本件建物について、屋根、外壁、水廻り等のリフォームはなく、雨漏り等の不具合は特にないと思います。増築部分の埋込み式のエアコンは故障しています。 5 本件各土地の東側部分では、昭和48年頃までと聞いていますが、給油所を営業しており、営業をやめる際、地下タンクに水を入れて処理されたと聞いていますが、詳しいことは分かりません。また、正確な時期は覚えていませんが、西側付近の目的外建物（家屋番号505番2の2）を油庫として使用していた際にドラム缶から油が漏れ出したことがありました。 6 灯籠付近には、以前飼育していたイヌ2匹が埋葬されています。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。
☒ A (所有者の代表者兼占有者)	1 本件建物内には、仏壇等の祭祀類ほか、私、親族の動産類が残置されています。必要な動産類は搬出する予定にしています。 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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 本件各土地は、本件建物及び目的外建物（家屋番号505番2の2）の敷地として利用され、南東側付近にカーポートが設置されている。また、本件建物及び目的外建物の間にコンクリートブロック塀が設置されている。
- 物件2の土地の北側隣接地上に建てられている建物に供されているガス配管は、現況からすると、物件2の土地に越境して敷設されている可能性があると思われる。
- 2 本件各土地の範囲について、東側は側溝、県道、西側は臨港道路であり、北側のL字箇所付近、北東端付近、南東端付近及び南西端付近に各境界標が存在し、北側の各隣接地との境界付近及び南側隣接地との境界付近に各コンクリートブロック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。ただ、南側隣接地との境界付近のコンクリートブロック塀について、その南西側付近において、同ブロック塀が屈曲して設置されている。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の代表者、役員の各陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階の北西側洋室の内壁クロスに水シミ跡等が、南西側洋室の天井クロス、内壁クロスに水シミ跡、亀裂等が、南東側の4.5畳和室の天井板に水シミ跡等がそれぞれ認められたほか、天井クロスの亀裂、汚損、内壁クロスの亀裂、剥離、床板の劣化等が確認された。
- 5 本件各土地は、所有者の役員の陳述によると、西側付近の目的外建物（家屋番号505番2の2）内でドラム缶から油の漏出があった（時期不明）とのことであり、また、南東側カーポート付近では、昭和48年頃まで地下貯蔵タンク（但し、数量は不明）が埋設され、ガソリン等を扱う給油取扱所として利用されており、廃業時、地下貯蔵タンクは埋設されたままであると聞いているとのことであり、土壤汚染の可能性が疑われるところ、土壤汚染予備調査の結果によると、西側付近の目的外建物周辺における油漏れ、東側における地下タンクの残存の可能性を考えると、本件各土地の全域において、ガソリン等の漏洩による土壤汚染のおそれがあると思われ、土壤汚染状況（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（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

(調査経過用)

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 20 日 (木) 9 : 00 - 12 : 00	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書ファクシミリ送信
6 年 6 月 21 日 (金) 13 : 05 - 13 : 15	富山地方法務局魚津支局	公図、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 21 日 (金) 13 : 25 - 13 : 40	魚津市役所	家屋平面図の取寄せ
6 年 6 月 21 日 (金) 13 : 55 - 14 : 05	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6 年 8 月 5 日 (月) 12 : 00 - 13 : 55	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
7 年 5 月 27 日 (火) 9 : 05 - 9 : 15	富山地方法務局魚津支局	建物閉鎖登記簿謄本等の取寄せ
7 年 5 月 30 日 (金) 10 : 45 - 10 : 50	当庁執行官室	所有者の代表者から電話聴取

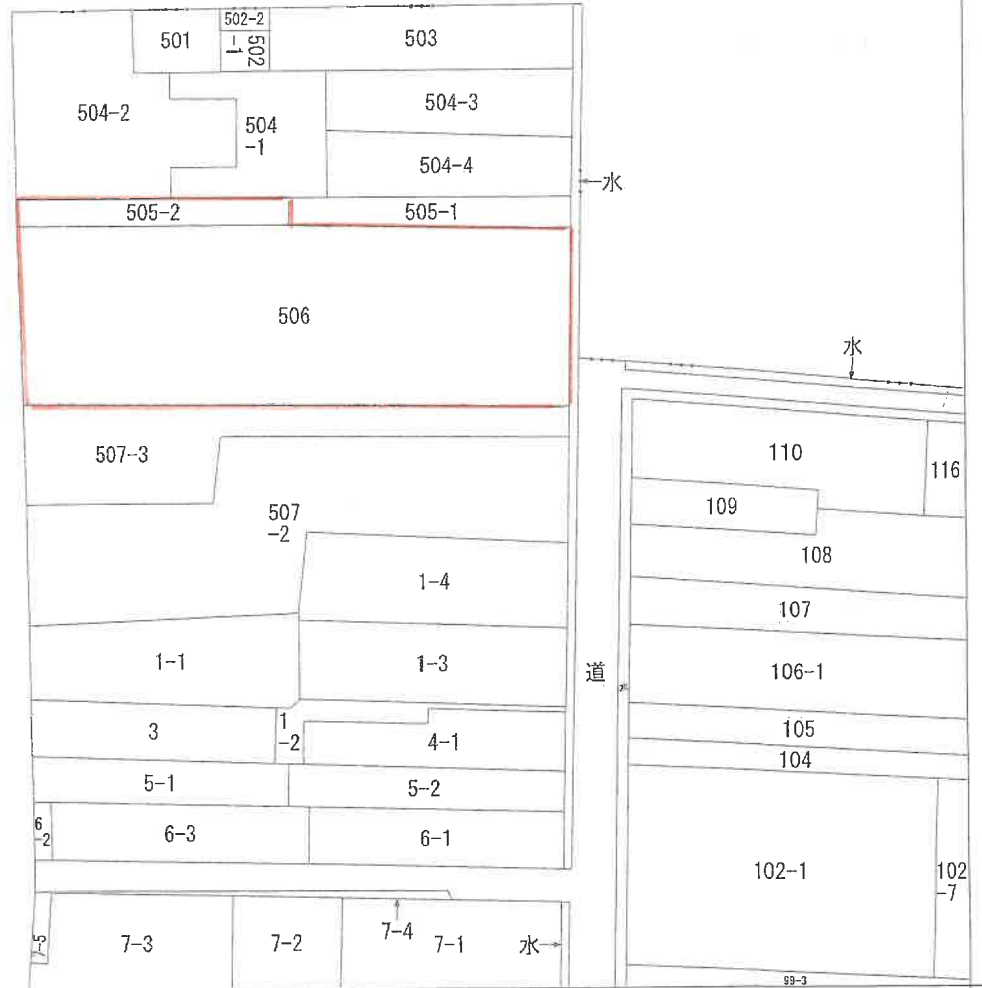
(特記事項)

- ☐ 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

(7 枚目)

物件 1,2



(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	魚津市本町一丁目				地番	506番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	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。

令和6年6月21日
富山地方方法務局魚津支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(8 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成7年5月15日

各階平面図

613111

建物図面
各階平面図

家屋番号 506

建物の所在 魚津市本町一丁目506番地、505番地2

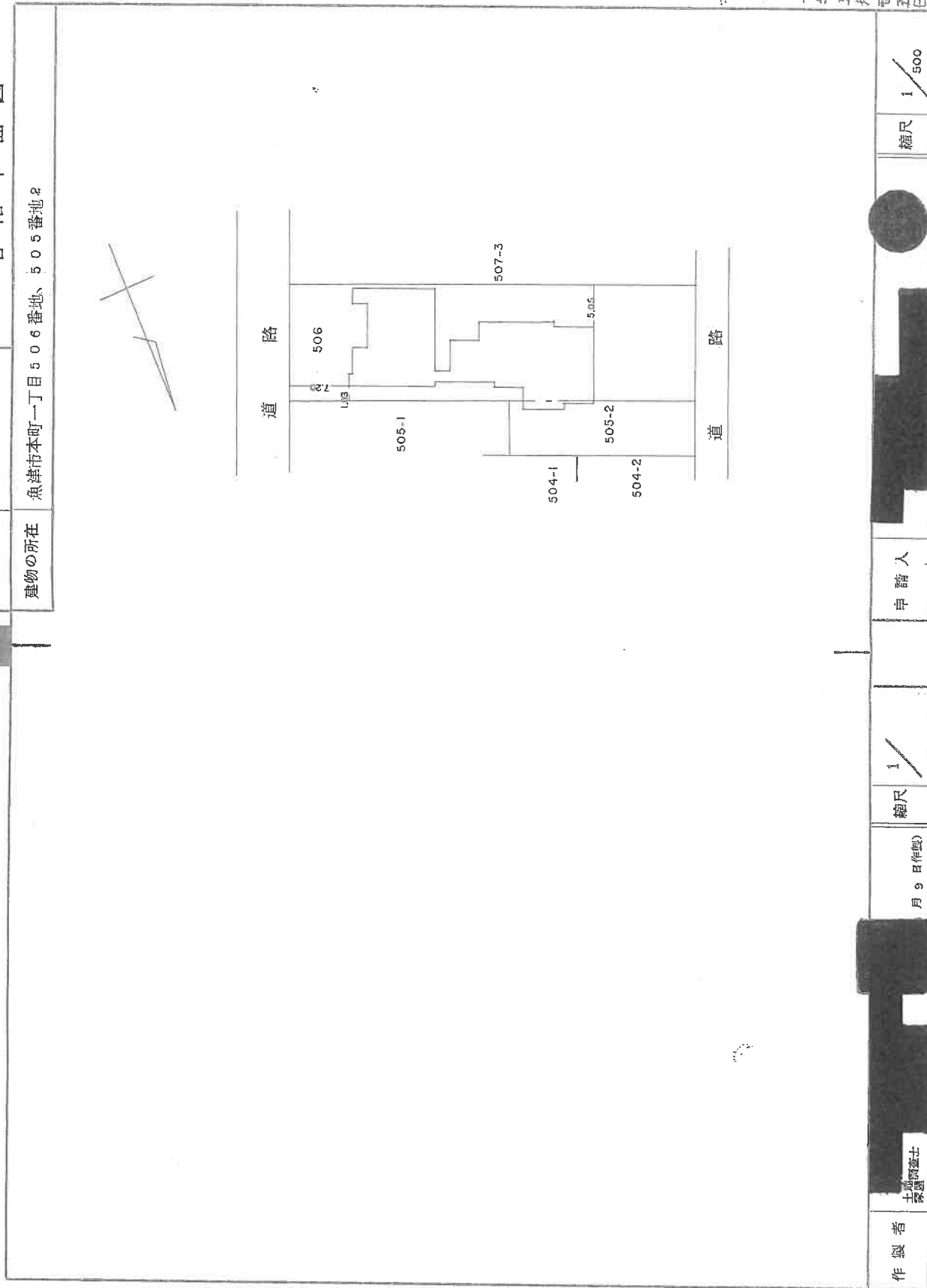
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月21日 富山地方支務局魚津支局

登記官

(9 枚目)

物件 3

平成 七年 五月 十五日



A4判に縮小

士
富山県
調査士

作製者

月 9 日 (作製)

縮尺 1/

申請入

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成7年5月15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21日 富山地方税務局 魚津支局

登記官

(10 枚目)

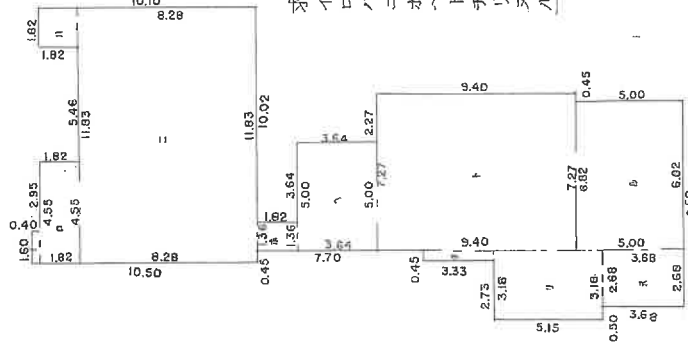
613112 建物図面図

506

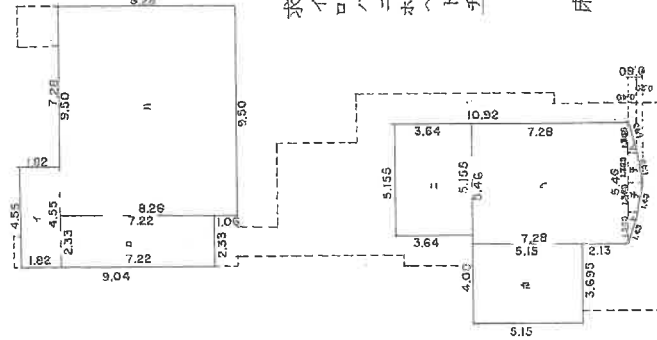
各階平面図

家屋番号 506
建物の所在 魚津市本町一丁目50.6番地、50.5番地2

1 階



2 階



A4判に縮小

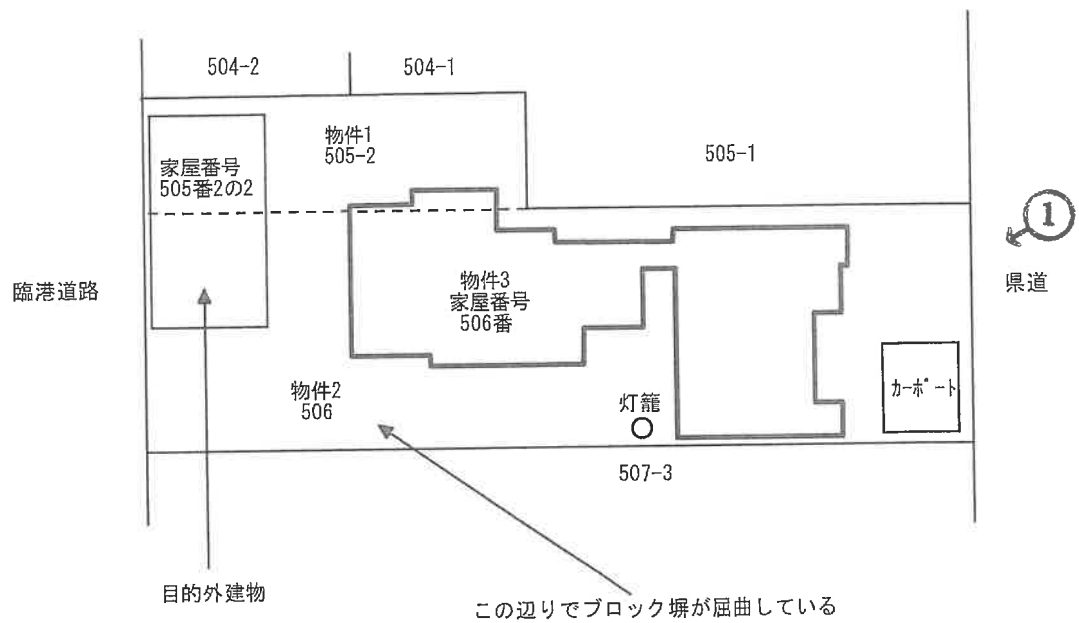
作製者 土田調査士

縮尺 1/250
月 9 日作製

申請人

縮尺 1/250

(富山県土地家屋調査士会用品)

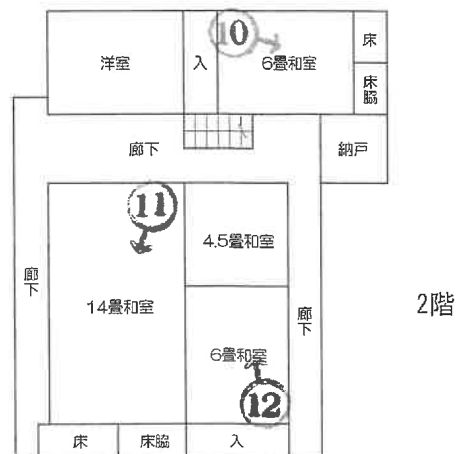
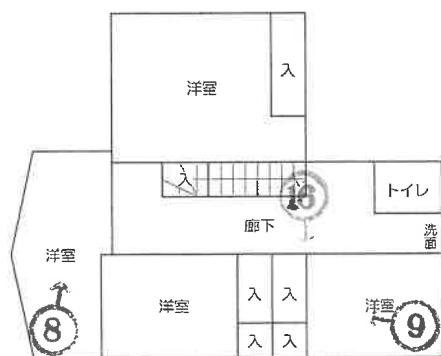
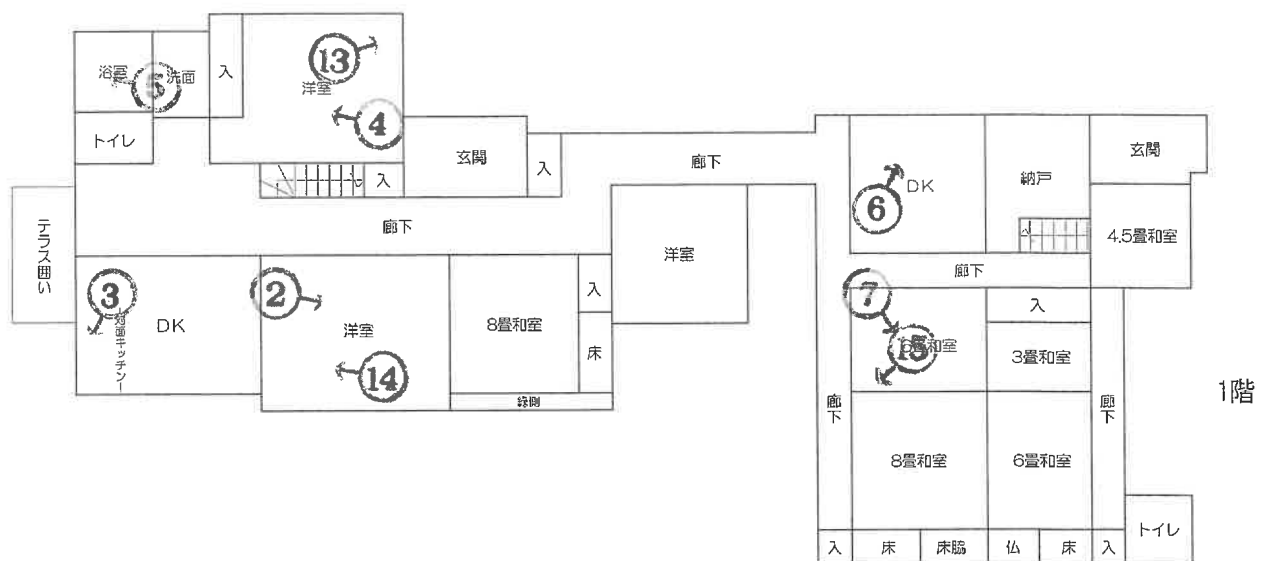


当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

土地建物位置関係図

物件3
家屋番号
506番



↑ 写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

間取図

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16号
令和 6 年 8 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 22 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
広瀬 信之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,720,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 250,000円
物件 2 (土地)	金 1,090,000円
物件 3 (建物)	金 1,380,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3・目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	魚津市本町1丁目	同左
	地 番	505番2	〃
	地 目	宅地	〃
	地 積	157.38㎡	〃
2	所 在	魚津市本町1丁目	同左
	地 番	506番	〃
	地 目	宅地	〃
	地 積	674.57㎡	〃
3	所 在	魚津市本町1丁目506番地、505番地2	同左
	家屋番号	506番	〃
	種 類	居宅	〃
	構 造	木造瓦葺2階建	〃
	床 面 積	1 階 261.03㎡	〃
		2 階 182.67㎡	〃
番号	特 記 事 項		
1・2	敷地内に目的外建物（家屋番号505番2の2、倉庫）がある。		

第4 目的物件の位置・環境等

現地調査時点における、物件の状況等は下記のとおりである。

1 土地の概況及び利用状況等

(物件1・2)

位 置 ・ 交 通	富山地方鉄道本線「電鉄魚津」駅の西方約600m（道路距離）	
付 近 の 状 況	戸建住宅の中に店舗併用住宅や駐車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	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし ○海岸保全区域 ○富山県屋外広告物条例：第2種許可地域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	831.95㎡ 間口約14m・奥行約50mの不整形地。 公図上では南側の筆界は直線状に表示されているが、 南側にあるブロック塀は一部屈曲して設けられてい る。公図の筆界とブロック塀の位置が整合しておら ず、境界に不明瞭な点がある。 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	○東側が幅員約6m舗装県道に等高に接面 ○西側が幅員約14mの舗装臨港道路（建築基準法上の道路である）に 等高に接面	
土地の利用状況等	○物件3及び目的外建物(家屋番号505番2の2)の敷地である。 ○隣接には戸建住宅や駐車場等がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガ ス 配 管 なし	
土 壌 汚 染 等	○立会者によれば、過去に給油所があったためカーポート周辺に油タ ンクが埋設されている可能性があること、また以前油庫として利用し ていた目的外建物（現在はタイヤ保管庫として利用）において油漏れ があったとのことである。 ○油漏れ等による土壌汚染の恐れがあるため、専門調査機関に土壌汚 染予備調査を依頼したところ、“土壌汚染が存在する恐れが比較的多い と認められる土地と思われ、土壌汚染調査（本格調査）の必要がある” 旨の報告が出されている。なお、土壌汚染調査（本格調査）は実施し ていない。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	○カーポート、舗床、ブロック塀、灯籠、井戸設備等がある。立会者 によれば、融雪用の井戸設備があるが稼働状況は不明、また灯籠周辺 に2匹の犬が埋葬されているとのことである。 ○隣接地（505番1）の南側に設置されているプロパンガスの配管が、 目的土地に越境している可能性がある。 ○目的土地の西側にある目的外建物（家屋番号505番2の2）の概要は下 記のとおりである。 ・構造等：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、用途：倉庫、床面 積：101.85㎡。 ・登記簿に表示がある附属建物（構造等：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建、用途：工場、床面積：39.17㎡）は現存しない。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

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(固定資産公課証明書記載): 昭和8年及び平成7年に建築 建築年月日(登記簿記載): 平成7年4月2日一部取毀、増築 経過年数: 増築後約30年 経済的残存耐用年数: 0年	
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付等
	内 壁	クロス・京壁等
	天 井	杉板・クロス等
	床	たたみ・フローリング等
	設 備	電気、給排水、床暖房等
	そ の 他	ない。
床面積(現況)	延 443.70㎡	
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	
保守管理の状況	○東側部分は昭和時代、西側部分は平成時代に建てられたものである。 ○東側部分は築後相当経過しており、摩滅・老朽化等が進んでいる。2～3年前に北東側にある玄関そばの和室にシロアリが発生したため、駆除したとのことである。 ○西側部分は内壁や床に劣化が認められる。また屋根から落ちたと思われる瓦の破片が、物件3と目的外建物(家屋番号505番2の2)の間の敷地に散乱している。能登半島地震の影響によるものと推測される。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	西側部分の大半の部屋(1階は全ての洋室とDK、2階は西側の洋室以外の全ての洋室)に床暖房が設置されているが、稼働の有無は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	26,800	0.72	157.38	0.70	2,130,000
2	26,800	0.72	674.57	0.70	9,110,000

カーポート等については価値はないと判定した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 魚津-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{95} \div 26,800 \text{ 円/㎡ (端数整理)} \end{array}$$

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： 方位 +4%

補正率 1.04

地域格差： 街路条件 +0%

交通・接近条件 +0%

環境条件 -5%

行政的条件 +0%

補正率 0.95（相乗積）

イ 個別格差： 方位 +2% 二方路地 +1% 不整形な大規模地 -30% 補正率 0.72（相乗積）

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古建物の敷地であることを考量して建付減価を判定

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
3	193,000	443.70	0.020	1,710,000

ウ 現価率

経過年数：増築後約30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% × 0年 / 30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を-60%と判定

現 価 率：0.050 × (1 - 0.60) = 0.020

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	敷地利用権 の成立範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	2, 130, 000	0. 719 (注1)	0. 50	法定地上権	770, 000
		0. 281 (注2)	0. 50	法定地上権	300, 000
2	9, 110, 000	0. 719 (注1)	0. 50	法定地上権	3, 280, 000
		0. 281 (注2)	0. 50	法定地上権	1, 280, 000
合計					5, 630, 000

イ 敷地利用権の成立範囲：物件3及び目的外建物（家屋番号505番2の2）の敷地利用権の成立範囲を、物件1・2に建つ各建物の建築面積の割合より判定

(注1) 物件3の敷地利用権の成立範囲：物件3の建築面積÷（物件3の建築面積＋目的外建物の建築面積）≒0.719

(注2) 目的外建物の敷地利用権の成立範囲：目的外建物の建築面積÷（物件3の建築面積＋目的外建物の建築面積）≒0.281

ウ 土地利用権等割合：上記の権利と判定し割合を査定した。

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エ) 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	2,130,000	-1,070,000 (注3)		0.40	0.60	250,000
2	9,110,000	-4,560,000 (注4)		0.40	0.60	1,090,000
3	1,710,000	4,050,000 (注5)	1.0	0.40	0.60	1,380,000
一括価格（合計）						2,720,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：(注3)2①エのうち物件番号1の合計
(注4)2①エのうち物件番号2の合計
(注5)2①エのうち(注1)部分の合計

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的外建物が存するため需要者が限定されること、土壤汚染の恐れがあること、境界が一部不詳なこと等から所要の修正を行った。

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：魚津－3

所 在：魚津市本町1丁目82番1外 「本町1-4-38」

価 格：26,700円/㎡

位 置：富山地方鉄道本線「電鉄魚津」駅の南西方約850m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：158㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：南側6m市道

用 途 地 域 等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域（60、200）、準防火地域

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

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真

以 上