

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 3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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 4月21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 5月12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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月22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 3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 目 録

- |   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在   | 下新川郡朝日町平柳字下砂子       |
|   | 地 番   | 24番3                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 1249.58平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 下新川郡朝日町平柳字下砂子       |
|   | 地 番   | 24番4                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 10.01平方メートル         |
| 3 | 所 在   | 下新川郡朝日町平柳字大門        |
|   | 地 番   | 26番3                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 13.22平方メートル         |
| 4 | 所 在   | 下新川郡朝日町平柳字下砂子 24番地3 |
|   | 家屋 番号 | 24番3                |
|   | 種 類   | 給油所                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建      |
|   | 床 面 積 | 1階 164.04平方メートル     |
|   |       | 2階 23.40平方メートル      |

## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月24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   | 下新川郡朝日町平柳字下砂子       |
|   | 地 番   | 24番3                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 1249.58平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 下新川郡朝日町平柳字下砂子       |
|   | 地 番   | 24番4                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 10.01平方メートル         |
| 3 | 所 在   | 下新川郡朝日町平柳字大門        |
|   | 地 番   | 26番3                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 13.22平方メートル         |
| 4 | 所 在   | 下新川郡朝日町平柳字下砂子 24番地3 |
|   | 家屋 番号 | 24番3                |
|   | 種 類   | 給油所                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建      |
|   | 床 面 積 | 1階 164.04平方メートル     |
|   |       | 2階 23.40平方メートル      |

令和6年(ケ)第15号  
令和6年 6月17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   | 下新川郡朝日町平柳字下砂子                     |
|   | 地 番   | 24番3                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 1249.58平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 下新川郡朝日町平柳字下砂子                     |
|   | 地 番   | 24番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 10.01平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 下新川郡朝日町平柳字大門                      |
|   | 地 番   | 26番3                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 13.22平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 下新川郡朝日町平柳字下砂子 24番地3               |
|   | 家屋 番号 | 24番3                              |
|   | 種 類   | 給油所                               |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 164.04平方メートル<br>2階 23.40平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span> (所有者の役員)	1 本件建物は、所有者の給油所・店舗として使用し、営業しています。 2 本件建物は、以前建てられていた給油所を取り壊し、昭和63年8月に新築されたと聞いており、その後の増改築等はないと思います。なお、新築時に地下タンクを取り替えていると思いますが、従前あった地下タンクは取り出さず、埋設されていると思います。 3 本件建物の南側部分は、以前、砂利が敷いてあり、廃タイヤ、ドラム缶及び廃バッテリー等の置き場として使用しており、土壌汚染が生じている可能性があると思います。 4 本件建物について、雨漏りなど何らかの不具合はあるかと思いますが、私自身は常駐しているわけでないので、詳しいことまでは分かりません。なお、能登半島地震による影響等についても、上記と同様、詳しいことは分かりません。 5 給油所について、レギュラー2基、ハイオク1基、軽油1基、廃油1基の地下タンクが埋設されています。また、南側部分の地上にタンク内蔵型の灯油計量機が設置されています。なお、設置当時、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。 6 洗車機は当社の所有物件であり、令和4年1月に設置しています。灯油計量機も当社の所有物件ですが、他の計量機はリース物件であり、現在、再リース中です。POS設備は当社の所有物件です。なお、退去する際、洗車機及び建物内の整備用リフトは搬出する予定にしています。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 (以上、令和6年6月18日、同年8月5日面談聴取)
■ 新川地域消防組合管理者	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：下新川郡朝日町平柳下砂子24の1 ③ 設置許可年月日：昭和40年2月17日 ④ 完成検査年月日：昭和40年6月20日 ⑤ 危険物の類、品名、最大数量 第一石油類 ガソリン 28,500ℓ 第二石油類 軽油 9,500ℓ 第二石油類 灯油 600ℓ 第三石油類 廃油 1,980ℓ 第四石油類 潤滑油 1,000ℓ ⑥ 変更許可等の履歴 ア 昭和44年4月30日：洗車機の設置及び給油取扱所の拡張工事 イ 昭和55年3月24日：タンクローリー用の接地電極の設置 ウ 昭和56年6月16日：POS設置工事 エ 昭和61年6月18日：サインポール建替え工事 オ 昭和62年10月14日：POS本体及び外設機の取替え カ 昭和63年3月19日：給油取扱所全面改造工事 キ 昭和63年4月2日：給油取扱所全面改造工事 ク 昭和63年6月29日：給油取扱所改造工事（第3期）

(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>ケ 平成7年10月25日：計量機の取替え            コ 平成8年7月12日：サインポール取替え            サ 平成8年10月29日：POSシステム本体と外設リーダプリンター取替え            シ 平成12年6月29日：洗車機の取替え            ス 平成20年7月8日：タンク圧力コントロールバルブの設置            セ 平成21年1月30日：セルフ化改造工事            ソ 平成21年3月10日：広告掲示用バルーンの設置            タ 平成21年10月23日：広告掲示用バルーンの撤去            チ 平成28年3月23日：サインポール基礎補強工事            ツ 平成29年6月21日：外灯2本の撤去            テ 平成30年1月17日：非常発電機の設置            ト 令和4年12月16日：洗車機の取替え、掃除機の設置            ナ 令和5年5月21日：既設看板取替え</p> <p>⑦ 休廃止届出等の有無、年月日等：休廃止届出の提出なし            ⑧ 直近の検査実施日：令和5年7月6日            ⑨ 検査結果及び指摘・指導事項等            立入検査の結果及び指摘・指導事項並びにその後の改善状況等            ア 泡消化設備の点検を実施すること            →令和5年7月に点検を実施            イ 危険物保安監督者の変更に伴い、当新川地域消防組合管理者に            危険物保安監督者選任・解任の届出をすること            →届出未提出            ウ 掲示板に誤りがあるため、正しい数値に修正すること            →掲示板の数値未修正</p> <p>(2) 地下貯蔵タンクについて</p> <p>① 油種、数量等            ア 第一石油類 ガソリン 28,500ℓ (9,500ℓ×3基)            イ 第二石油類 軽油 9,500ℓ (9,500ℓ×1基)            ウ 第三石油類 廃油 1,980ℓ (1,980ℓ×1基)</p> <p>② 本給油取扱所における流出防止対策等について            ア 在庫管理の徹底            イ 1年に1回以上の定期点検            ウ 1年に1回以上の気密検査</p> <p style="text-align: right;">(担当：新川地域消防組合黒部消防署総務課)            (以上、令和6年7月5日付け回答書の要旨)</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、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ないし物件3の各土地は、物件4の建物の敷地として使用されており、同建物の北西側付近にキャノピー及び計量機が、東側付近に洗車機及びクリーナーがそれぞれ設置されている。北西端付近にサインポールが設置されており、南西側付近に南側部分に通じる通路が設けられ、南側部分に屋外灯油タンク、計量機のほか、貯水タンクがそれぞれ設置されている。
- 2 本件各土地の範囲について、北側は歩道、国道、南西側は水路であり、北側及び南側を除く各隣接地との境界付近に防火塀が設置されており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- なお、物件2及び物件3の各土地の所在について、公図の精度は低く、いずれも地積測量図は作成されておらず、境界錐等の存在を確認できないが、登記地番入り航空写真及び現況からすると、法務局備付けの建物図面の北西側付近に所在している（但し、同図面に物件2及び物件3の各土地の表示はない。）と思われる。
- 3 物件1の土地の北東端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：所有者  
期間：平成2年11月6日から設備存続期間  
金額：年1,500円  
支払方法：指定口座振込
- 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から、本報告書2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、立入調査時、1階店舗内に内壁クロスの撓み、亀裂等が認められたほか、整備場等に内壁の劣化、汚損、外壁の亀裂、汚損等が確認されるなど、経年相当に劣化している建物であると認められた。
- 6 本件給油所においては、ガソリン等を取り扱っており、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、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、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。また、廃棄バッテリーの屋外放置による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）を実施していないため、買受希望者は注意する必要がある。
- 7 本件建物への立入調査時、1階の機械室の天井に吹付け材の使用が確認されたため、後日、サンプルを採取し、専門機関において分析調査を行ったところ、アスベストは検出されなかった。
- 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) 10:00-10:05	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18日(火) 10:50-11:00	所有者の本店所在地	所有者の役員に対し連絡依頼文書を手交、面談
6年6月18日(火) 13:05-13:20	朝日町役場	建物平面図、登記地番入り航空写真の取寄せ
6年6月18日(火) 13:25-13:30	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年6月28日(金) : - :	当庁執行官室	朝日町消防署宛て照会書送付(返送用切手添付)
6年8月5日(月) 10:00-10:15	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5日(月) 11:30-11:55	魚津市本町1丁目	所有者の役員と面談 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8月6日(火) : - :	当庁執行官室	西日本電信電話株式会社富山支店宛て照会書送付(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 ( ) : - :		
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>		

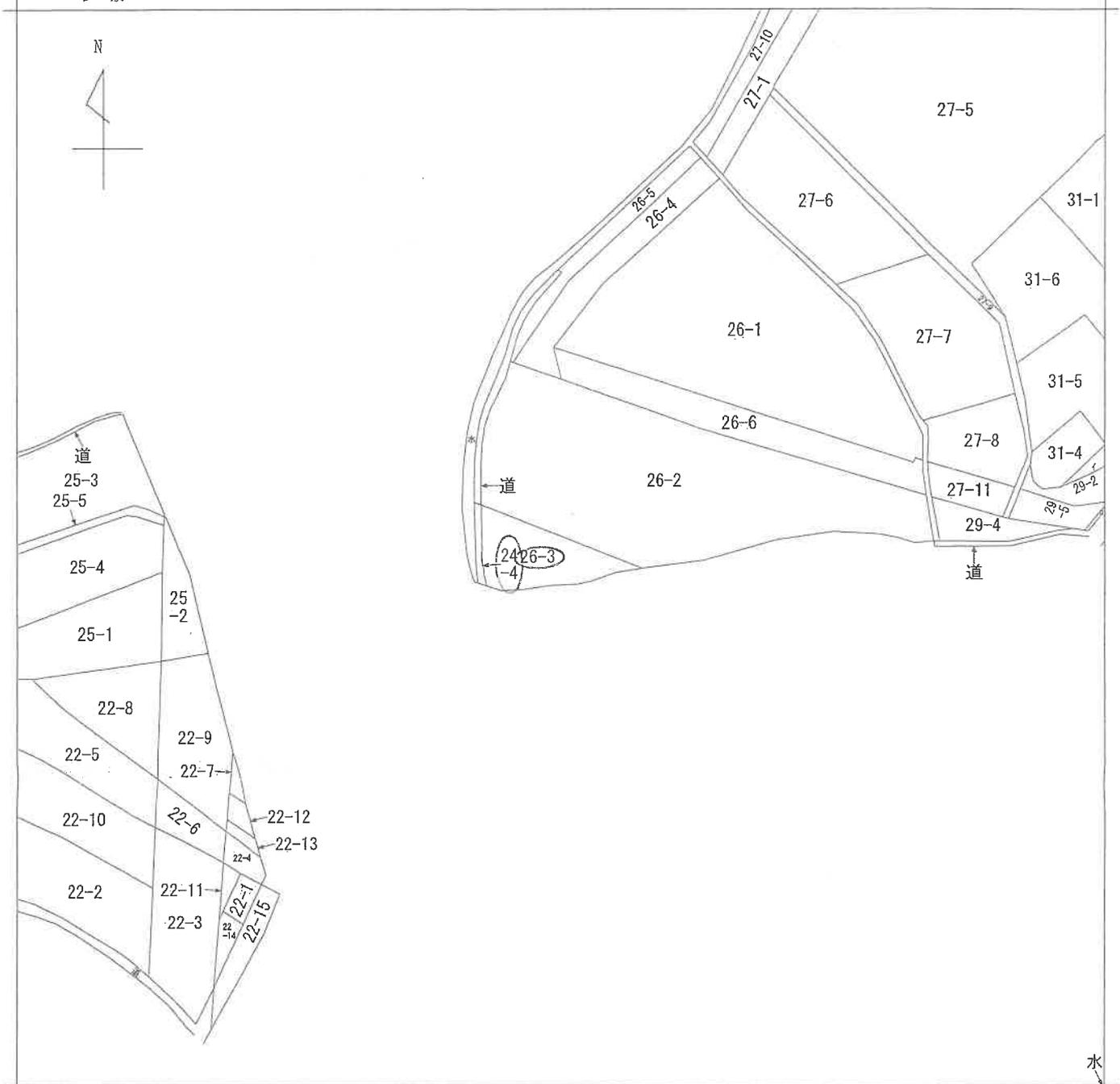
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 7 枚目)



# 物件 2,3

イ 31-3  
ロ 水



(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。

地番区域見出

A 平柳字上砂子  
B 平柳字下砂子

請求部分	所在		下新川郡朝日町平柳字大門		地番	26番3	
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6月18日  
富山地方法務局魚津支局  
登記官

請求番号：3-1  
(1/1)

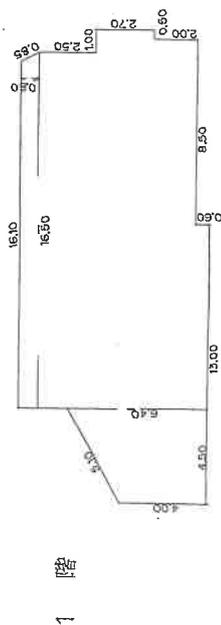
( 9 枚目 )

公用

物件 4

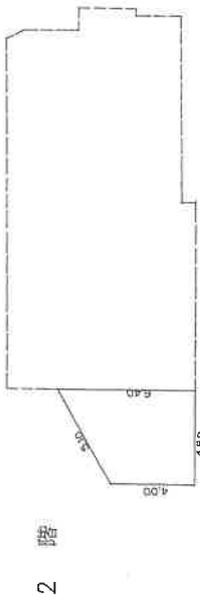
登記年月日：昭和63年8月30日

各階平面図



求積  
 $(16.10 + 16.50) \times 0.8 \times \frac{1}{2} = 13.0400$   
 $(4.00 + 6.40) \times 4.5 \times \frac{1}{2} = 23.4000$   
 $16.50 \times 2.50 = 41.2500$   
 $17.50 \times 2.70 = 47.2500$   
 $8.50 \times 2.00 = 34.0000$   
 計 164.0400

床面積 164.04 m<sup>2</sup>



求積

$(4.00 + 6.40) \times 4.50 \times \frac{1}{2} = 23.4000$

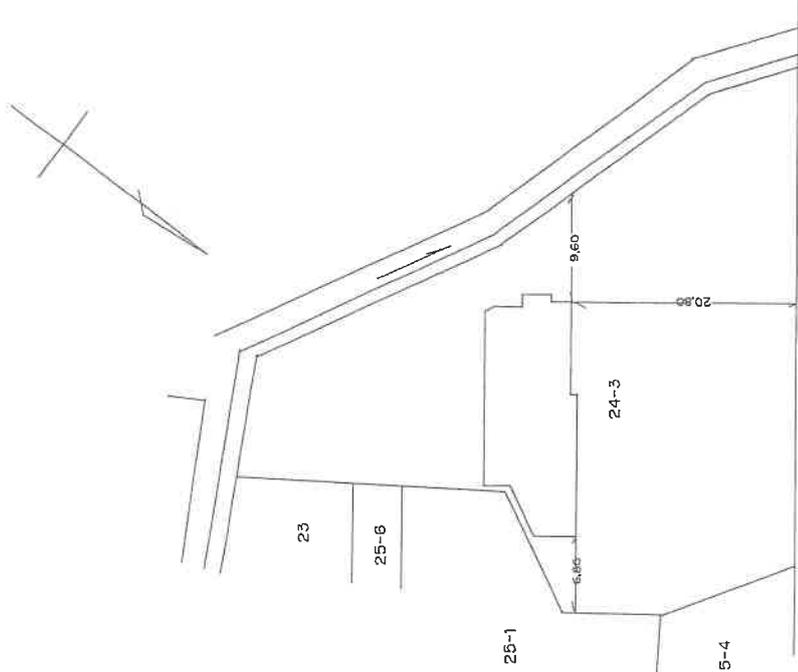
床面積 23.40 m<sup>2</sup>

建物図面

952807

家屋番号 24-3

建物の所在 下新川郡朝日町平柳字下砂子24番地3



作製者

士 田 家

月20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用品)

昭和63年8月30日登記

A4判に縮小

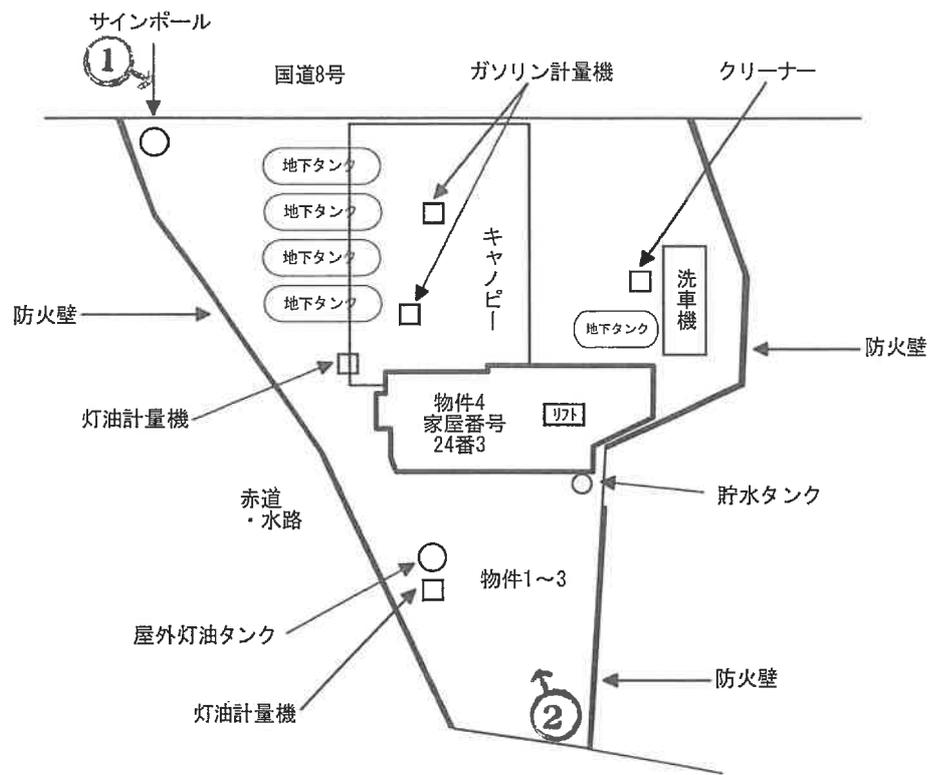
公用

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 富山地方建設局 伊達支局

登記官

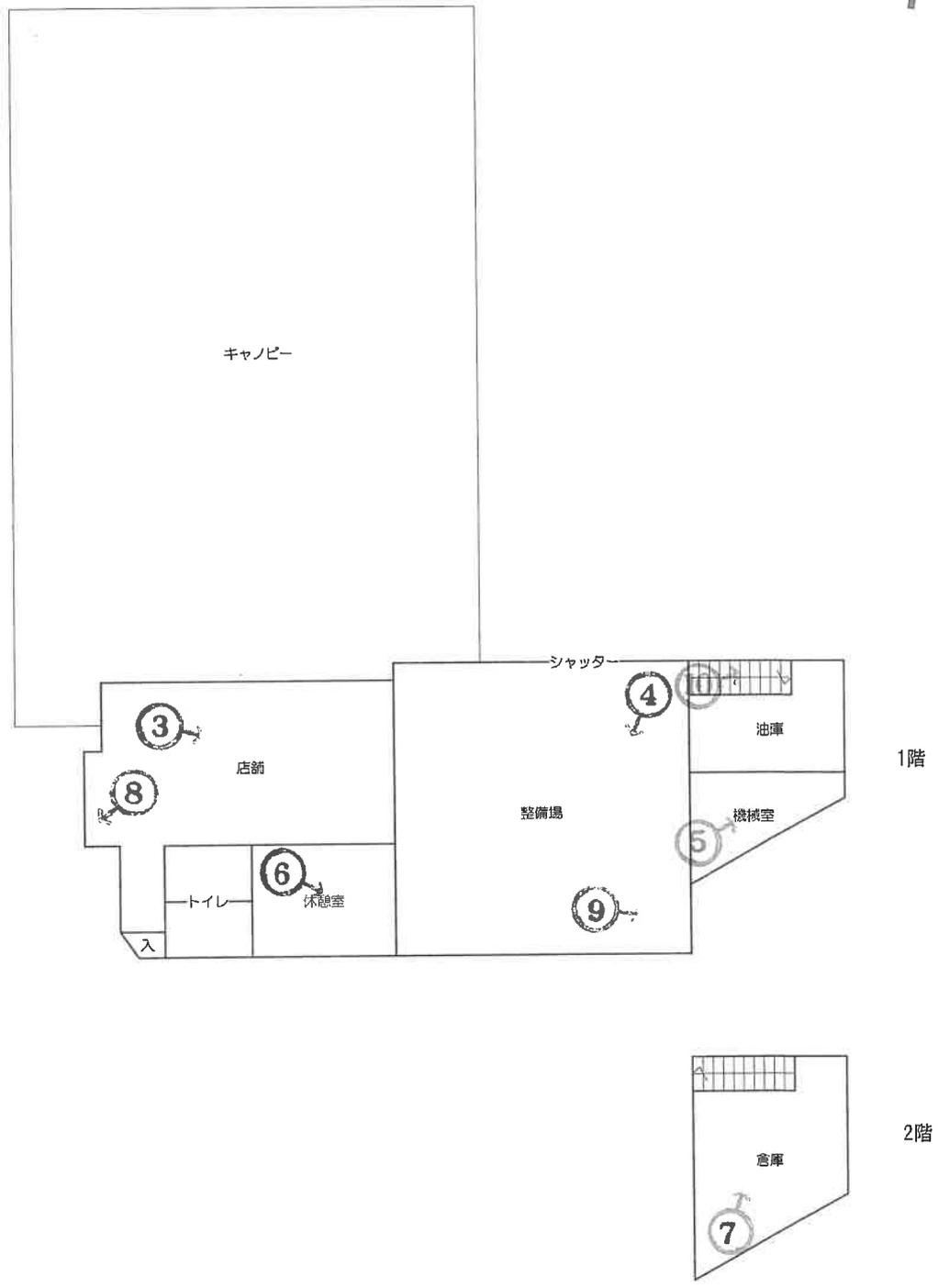
請求番号：4-1



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



↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

間取図

写真 1

物件4の建物



写真 2

物件4の建物



写真 3



写真 4

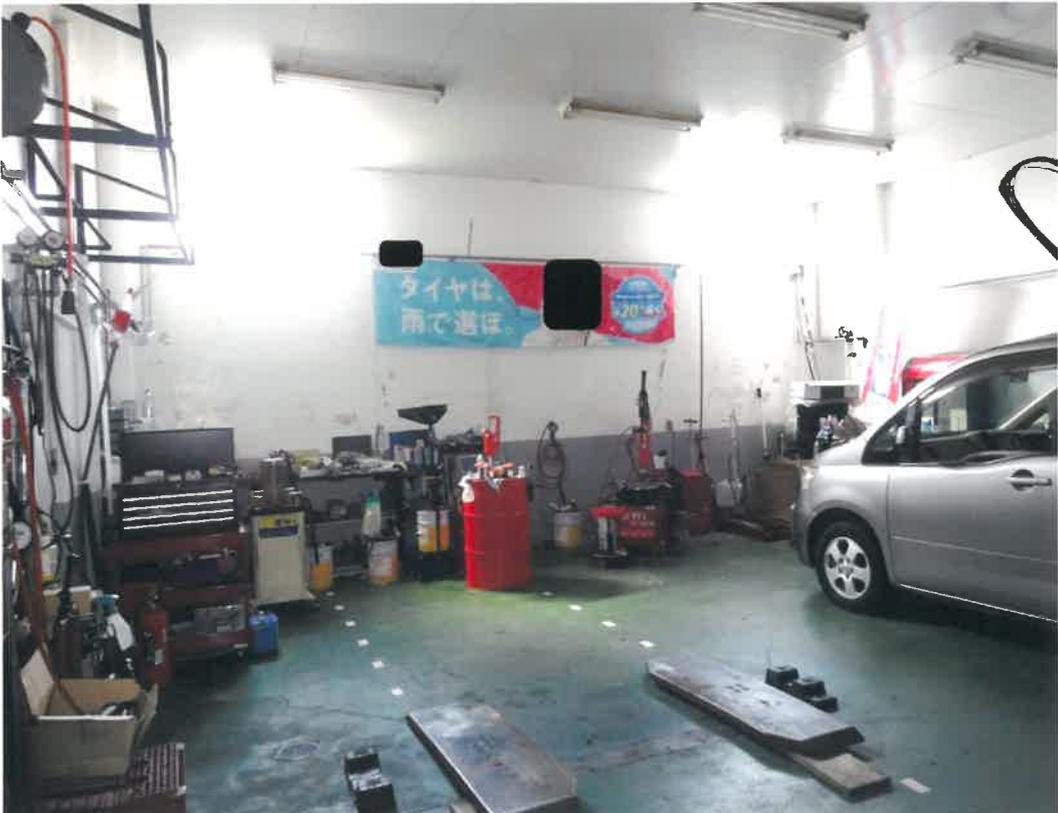


写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



令和 6 年 (ケ) 第15号  
令和 6 年 8 月 5 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  
広瀬 信之

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,890,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,060,000円
物件 2 (土地)	金 10,000円
物件 3 (土地)	金 10,000円
物件 4 (建物)	金 1,810,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産（機械設備等の価格は物件4に含む）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、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 地番 地目 地積	下新川郡朝日町平柳字下砂子 24番3 宅地 1,249.58㎡	同左 〃 〃 〃
2	所在地 地番 地目 地積	下新川郡朝日町平柳字下砂子 24番4 宅地 10.01㎡	同左 〃 〃 〃
3	所在地 地番 地目 地積	下新川郡朝日町平柳字下砂子 26番3 宅地 13.22㎡	同左 〃 〃 〃
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	下新川郡朝日町平柳字下砂子24番地3 24番3 給油所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 164.04㎡ 2階 23.40㎡	同左 〃 〃 〃 〃 〃
機械設備等	地下タンク 屋外タンク 計量機 洗車機設備 POS設備 埋設管等		ガソリン3基 (28,500リットル) 軽油1基 (9,500リットル) 廃油1基 (1,980リットル) 灯油1基 アイランド型2基 (灯油) 一式 一式 一式
番号	特記事項		
機械	ガソリン用の計量機はリース物件である。		

## 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	あいの風とやま鉄道線「泊」駅の南方約1.2km（道路距離）	
付近の状況	店舗、事業所等が混在する路線商業地域	
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 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 準工業地域 60% 200% なし 屋外広告物規制：第1種許可地域、一般野立広告不可
画地条件	面積 形状  地勢	1,272.81㎡ ○間口約46m・奥行約50mの不整形地 ○物件1の所在は公図や建物図面より概ね判別できる。物件2・3（24番4・26番3）の所在は公図の精度が低く判別は難しいが、地番図等から北西側辺りにあると推測される。 平坦地
接面道路の状況	北側が幅員約18m舗装国道8号に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件1～3は物件4の敷地である。 ○周囲には店舗・住宅・空地等がある。	
供給処理施設	上水道 なし（井戸使用） 下水道 なし（接面道路に本管の埋設なし。浄化槽使用） ガス配管 なし	
土壌汚染等	○ガソリンスタンドの敷地として利用されているため、専門調査機関による土壌汚染予備調査を実施したところ、“土壌汚染の恐れがある”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、本格調査は実施していない（現況調査報告書参照のこと）。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○防火壁、舗床、サインポール、貯水タンク等がある。 ○立会者によると井戸を使用しているが、機器に不具合があり井戸水はあまりでないとのことである。 ○西日本電信電話株式会社の電柱がある（現況調査報告書参照のこと）。	

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	建築年月日(登記簿記載)：昭和63年8月5日 新築 経過年数：新築後約37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	VP塗り		
	内壁	クロス等		
	天井	ジプトーン等		
	床	クッションフロア、土間コン等		
	設備	キャノピー、電気、空調、給排水等		
	その他	特になし。		
床面積(現況)	延 187.44㎡			
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	雨漏りにより店舗の壁クロスが剥離、また整備場の天井に雨漏り跡が見られ、保守管理の状態は劣る。			
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	機械室の天井裏に吹付材が使用されていたため、アスベストの含有について専門機関に調査を依頼したが、アスベストは検出されなかった。			
区分	機械設備等			
種類	内訳	箇数	設置年(注)	設置等からの経過年数
地下タンク	ガソリン(28,500L)	3基	昭和63年頃	約37年
	軽油(9,500L)	1基	昭和63年頃	約37年
	廃油(1,980L)	1基	昭和63年頃	約37年
屋外タンク	灯油	1基	不明	—
計量機	アイランド型(灯油用)	2基	不明	—
洗車機設備	洗車機、受付タッチパネル等	1基	令和4年頃	約3年
POS設備	—	一式	不明	—
埋設管等	—	一式	不明	—
上記以外に、リフトや車輛用クリーナー等がある。				
○保守管理の状態 経年相応の摩滅・老朽化等が認められ、管理の状態は普通				
○特記事項 ・ガソリン計量機は全てリース物件である。 ・物件4の北西側にある灯油計量機はタンク内蔵型である。 ・新川地域消防組合による立入検査の結果等については現況調査報告書を参照のこと。				

(注)設置年は新川地域消防組合や立会者からの回答に基づく。

## 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	18,900	0.83	1,249.58	0.75	14,700,000
2	18,900	0.83	10.01	0.75	120,000
3	18,900	0.83	13.22	0.75	160,000

防火壁や舗床等に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)

地価調査 朝日(県)5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 19,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{99}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{100} & \doteq & 18,900 \text{ 円/㎡ (端数整理)} \end{array}$$

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： 角地 +2%                      形状 +0%                                      補正率 1.02 (相乗積)

地域格差： 街路条件 +0%                      交通・接近条件 +0%  
                    環境条件 +0%                      行政的条件 +0%                                      補正率 1.00 (相乗積)

イ 個別格差： 不整形地 -15%                      供給処理(下水道) -2%                                      補正率 0.83 (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

当該建物(機械設備等を含む)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	320,000	187.44	0.03	1,800,000
機械設備等	56,000,000	一式	0.13	7,280,000
合計				9,080,000

#### ウ 現価率

##### ○ 物件4

経過年数： 新築後約37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 / 37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-40%と判定

現 価 率： 0.050 × ( 1 - 0.40 ) = 0.03

##### ○ 機械設備等

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して現価率を13%と判定した。

## 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	14,700,000	0.40	法定地上権
2	120,000	0.40	法定地上権	50,000
3	160,000	0.40	法定地上権	60,000
合計				5,990,000

イ 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	14,700,000	-5,880,000		0.20	0.60	1,060,000
2	120,000	-50,000		0.20	0.60	10,000
3	160,000	-60,000		0.20	0.60	10,000
4	9,080,000	5,990,000	1.0	0.20	0.60	1,810,000
一括価格(合計)						2,890,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件は老朽化したガソリンスタンドであり、消防法に適合するタンクへの改修が必要となる可能性があること、ガソリンスタンド経営は一般的に厳しいこと、土壌汚染の可能性があること、さらに物件が所在する朝日町は県境に位置し、不動産需要は少なく市場が低迷している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

地価調査標準価格：朝日(県)5-2

所 在：下新川郡朝日町平柳字大門26番1

価 格：19,500円/㎡

位 置：あいの風とやま鉄道線「泊」駅の南方約1.2km(道路距離)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,449㎡

供給処理施設：下水

接 面 道 路：南側18m国道, 西側道

用途地域等：非線引き都市計画区域 準工業地域(60、200)

地域の概要：店舗、事業所等が混在する路線商業地域

## 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