

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 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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～14	20,590,000 16,472,000	一括	4,118,000	1,093,010	251,839
1	1,040,000				
2	40,000				
3	60,000				
4	740,000				
5	390,000				
6	30,000				
7	40,000				
8	150,000				
9	410,000				
10	200,000				
11	20,000				
12	10,000				
13	20,000				
14	17,440,000				
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 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字金田割
1番1
宅地
921.91平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字金田割
1番3
宅地
39.25平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字金田割
1番4
宅地
54.88平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
1番7
宅地
652.13平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
1番10
宅地
343.83平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
1番12
宅地
24.83平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
1番13
宅地
34.61平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
19番17
宅地
133.88平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
19番25
宅地
363.00平方メートル |
| 10 | 所
地
地 | 在
番
目 | 富山市西宮字砂田割
36番2
宅地 |

物 件 目 録

	地 積	176.13平方メートル
11	所 在	富山市西宮字砂田割
	地 番	36番6
	地 目	宅地
	地 積	19.01平方メートル
12	所 在	富山市西宮字砂田割
	地 番	36番7
	地 目	宅地
	地 積	14.65平方メートル
13	所 在	富山市西宮字砂田割
	地 番	36番8
	地 目	宅地
	地 積	19.95平方メートル
14	所 在	富山市西宮字金田割 1番地1、1番地3、1番地4 富山市西宮字川原割 1番地7、1番地10、1番地 12、1番地13、19番地17、19番地25 富山市西宮字砂田割 36番地2、36番地6、36 番地8
	家屋 番号	1番1
	種 類	養護所・デイサービスセンター

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1383.65平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

物 件 明 細 書

令和 7年11月12日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

1 不動産の表示

【物件番号1～14】

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1～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字金田割
1番1
宅地
921.91平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字金田割
1番3
宅地
39.25平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字金田割
1番4
宅地
54.88平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
1番7
宅地
652.13平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
1番10
宅地
343.83平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
1番12
宅地
24.83平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
1番13
宅地
34.61平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
19番17
宅地
133.88平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富山市西宮字川原割
19番25
宅地
363.00平方メートル |
| 10 | 所
地
地 | 在
番
目 | 富山市西宮字砂田割
36番2
宅地 |

物 件 目 録

	地 積	176.13平方メートル
11	所 在	富山市西宮字砂田割
	地 番	36番6
	地 目	宅地
	地 積	19.01平方メートル
12	所 在	富山市西宮字砂田割
	地 番	36番7
	地 目	宅地
	地 積	14.65平方メートル
13	所 在	富山市西宮字砂田割
	地 番	36番8
	地 目	宅地
	地 積	19.95平方メートル
14	所 在	富山市西宮字金田割 1番地1、1番地3、1番地4 富山市西宮字川原割 1番地7、1番地10、1番地 12、1番地13、19番地17、19番地25 富山市西宮字砂田割 36番地2、36番地6、36 番地8
	家屋 番号	1番1
	種 類	養護所・デイサービスセンター

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1383.65平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

令和 7年(ケ)第 31号
令和 7年 7月10日受理
令和 7年 8月15日引継
令和 7年 9月29日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

執行官 福野直樹 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

	所 在	地 番	地 目	地 積
1	富山市西宮字金田割	1番1	宅地	921.91平方メートル
2	富山市西宮字金田割	1番3	宅地	39.25平方メートル
3	富山市西宮字金田割	1番4	宅地	54.88平方メートル
4	富山市西宮字川原割	1番7	宅地	652.13平方メートル
5	富山市西宮字川原割	1番10	宅地	343.83平方メートル
6	富山市西宮字川原割	1番12	宅地	24.83平方メートル
7	富山市西宮字川原割	1番13	宅地	34.61平方メートル
8	富山市西宮字川原割	19番17	宅地	133.88平方メートル
9	富山市西宮字川原割	19番25	宅地	363.00平方メートル
10	富山市西宮字砂田割	36番2	宅地	176.13平方メートル
11	富山市西宮字砂田割	36番6	宅地	19.01平方メートル
12	富山市西宮字砂田割	36番7	宅地	14.65平方メートル
13	富山市西宮字砂田割	36番8	宅地	19.95平方メートル
14	所 在	富山市西宮字金田割 富山市西宮字川原割 富山市西宮字砂田割	1番地1、1番地3、1番地4 1番地7、1番地10、1番地12、 1番地13、19番地17、19番地25 36番地2、36番地6、36番地8	
	家屋番号	1番1		
	種 類	養護所・デイサービスセンター		
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	床 面 積	1383.65平方メートル		

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1～13
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～13) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13) <input 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	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 北東及び南東側において公衆用道路に接面している。 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 物件1～13の土地は一体となっている。公図混乱地域である。 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。 <input checked="" type="checkbox"/> 4. 北西側の水路を隔てた所に墓地がある。
建物	物件14
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建 <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 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(清算人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を(空き)「養護所・デイサービスセンター」としてして不使用管理している。 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 関係人の陳述によれば、再利用のために多額の費用がかかる可能性があるとのことなので、注意されたい。 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 経年相応(平成16年12月新築)に劣化し、あちらこちら傷んでいる。 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおり。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <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

関係人の陳述

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (清算人)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 私は、物件1～13の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件14の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者である特定非営利活動法人はなまる会(以下、「はなまる会」という。)の清算人に選任された弁護士です。 私は、本件建物の鍵を保管しており、本件土地建物を職務上、管理しています。 本件建物は、約2年前の令和5年6月頃で事業を停止したようです。 本件建物内には、残置物が数多く残っています。 本件建物内では、ご覧のように、内装の汚れ、損傷、床の剥がれ及びドアの開閉の不具合等があります。 本件土地の境界について、隣地所有者らから何か言われたことはありません。 本件土地の北東付近で漏水が発生しているようですが、原因は不明です。 本件土地の駐車スペースは、日常的に無断使用されているようです。
<p>■債権者担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 本件土地建物において、はなまる会が協力医療機関と連携し、「グループホームはなまる岩瀬」、「はなまるショートステイサービス」及び「はなまる岩瀬デイサービスセンター」の事業所名で介護施設を運営していましたが、令和3年夏頃、支払が滞り、突如、令和4年2月頃、同代表者が、有限会社尚栄(以下、「尚栄」という。)に事業譲渡してしまいました。 その約1年後、暑くなり始める頃、空調(GHP)設備が壊れ、機器の更新等に約2400万円がかかるということで、尚栄は本件土地建物における事業を停止したようです。 空調設備の他に、示された見積書によれば、消防用設備保守等で734,998円もかかるそうです。 また、尚栄は自社の所有物だとして、本件建物北側にある浴室の浴槽等を撤去して持ち去ってしまいました。 設備関係で配管が切られていたり、配線が繋がっていない室外機が置かれていたりしています。 介護施設以外に再利用は難しいのではないのでしょうか。
<p>■評価人</p>	<ol style="list-style-type: none"> 電動ポンプがあることから、井戸水を利用して消雪を行っていたものと推測されますが、井戸・消雪設備の稼働の有無は不明です。 富山市上下水道局からの給水が止められていることから、本件土地の北東側における漏水は井戸水であると推測されます。 本件建物には、自家発電設備、LPG設備及びスプリンクラーをはじめとする消防設備等が見受けられますが、稼働の有無は不明です。

(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
令和7年8月15日 (金)	法務局(本局)	公図等閲覧
令和7年8月15日 (金) 13:00 - 13:25	物件所在地	空き介護施設, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 動産・工作物確認, 写真撮影
令和7年8月26日 (火)	法務局(本局)	本件土地建物登記事項証明書, 登記事項要約書(隣地関係)受領
令和7年8月26日 (火)	富山市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券39円(別件と按分))
令和7年9月4日 (木)	執行官室(郵便)	所有者清算人に期日通知書兼照会書送付 (郵券140円, 返信用郵券110円)
令和7年9月16日 (火) 12:00 - 13:00	物件所在地	所有者清算人らと面談, 占有調査, 立入調査, 問取調査, 工作物等確認, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

令和 7年 9月16日

目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を手配したが、直前に所有者清算人から合い鍵を持参して立ち会う旨の連絡があった。

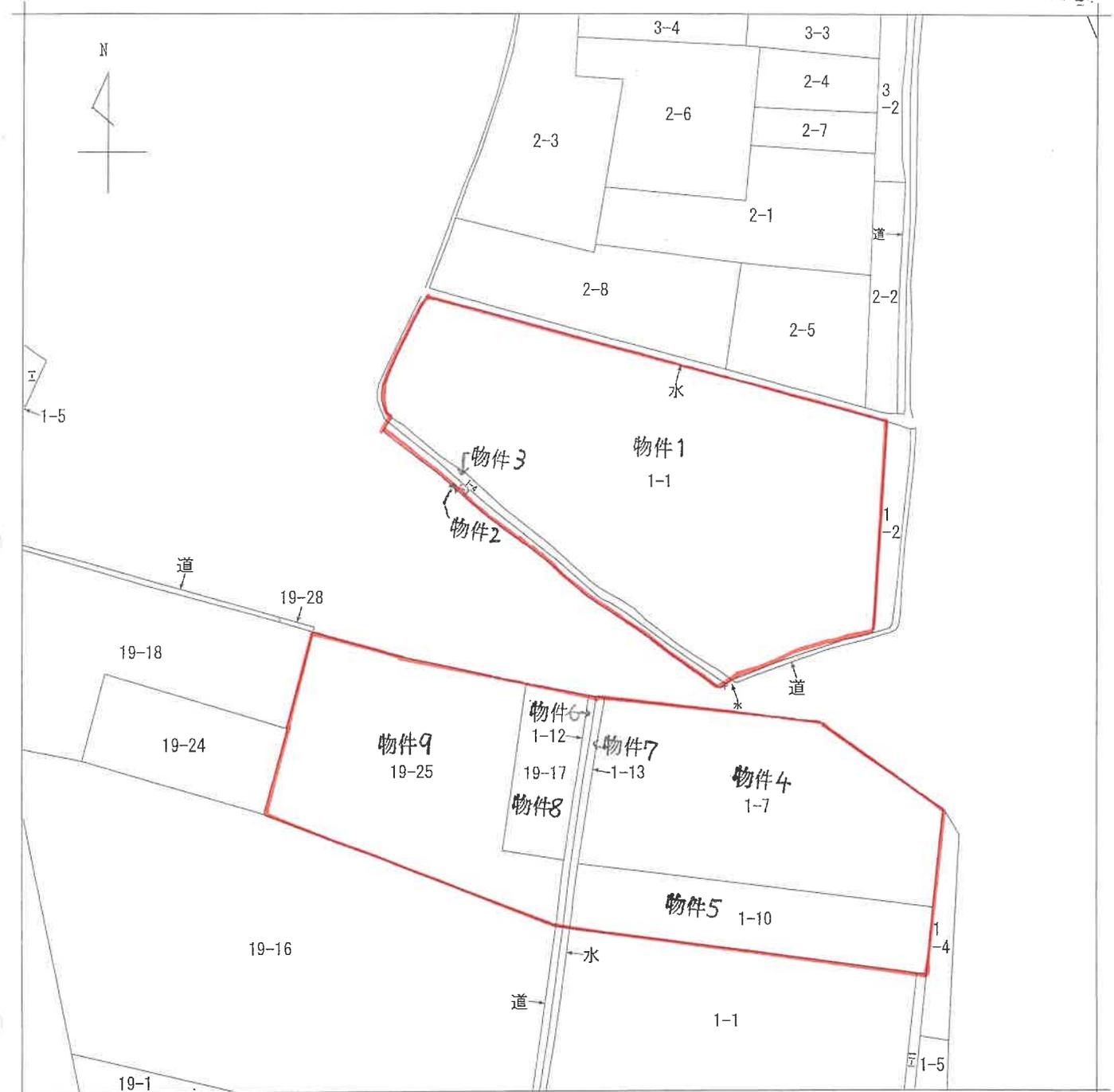
令和 年 月 日

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



A 西宮字砂田割
B 西宮字金田下割

請求分	所在	富山市西宮字金田割			地番	1番4		
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)			補事項	

(5 枚目)



A 西宮字川原割

請求分	所在	富山市西宮字砂田割			地番	36番2		
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		

(6 枚目)

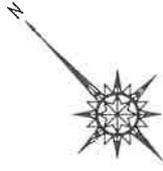
登記年月日：平成15年7月18日

228573

地積測量図

地番 1-1. 1-10. 1-11.

土地の所在 富山市西宮字川原割



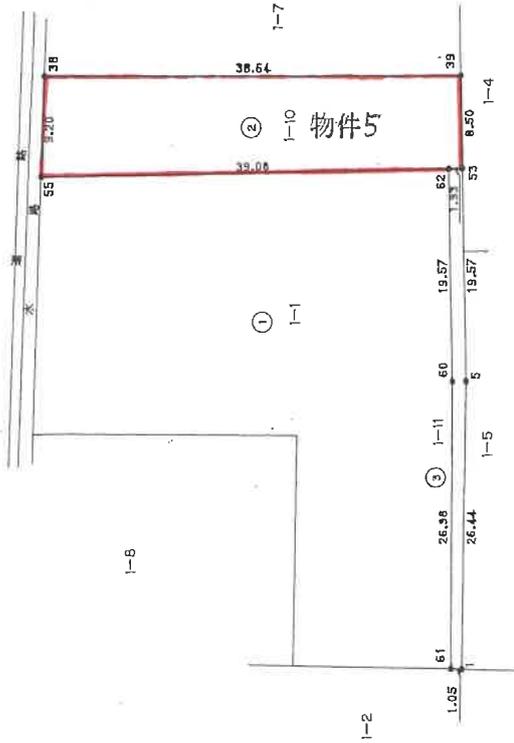
地番	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
39	487.047	484.061	21.484	10483.71748
53	480.517	478.168	-34.060	-16363.809356
55	506.517	478.168	-21.484	-10927.97484
38	514.316	456.664	34.060	17567.611896
			面積	343.83 ㎡

地番	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
62	461.811	477.207	-1.804	-833.19274
53	480.517	478.168	-32.511	-15991.799552
55	456.808	467.606	-19.703	-8984.82200
1	448.400	444.624	18.030	8088.18890
61	449.163	444.903	32.304	15109.323792
60	457.723	463.654	14.519087	6639.572565135
			面積	57.25 ㎡

地番	X	Y
1-1	1639.90	401.0872415
面積		1238.81 ㎡

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
	水	扱		プラスチック板
	コンクリート柱			金属標
	金属標			金属標

永久標 93.39. 6. 38.



平成十五年七月十八日登記

A4に縮小

製作者

(平成15年6月25日作成)

申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会)

平成15年7月18日登記

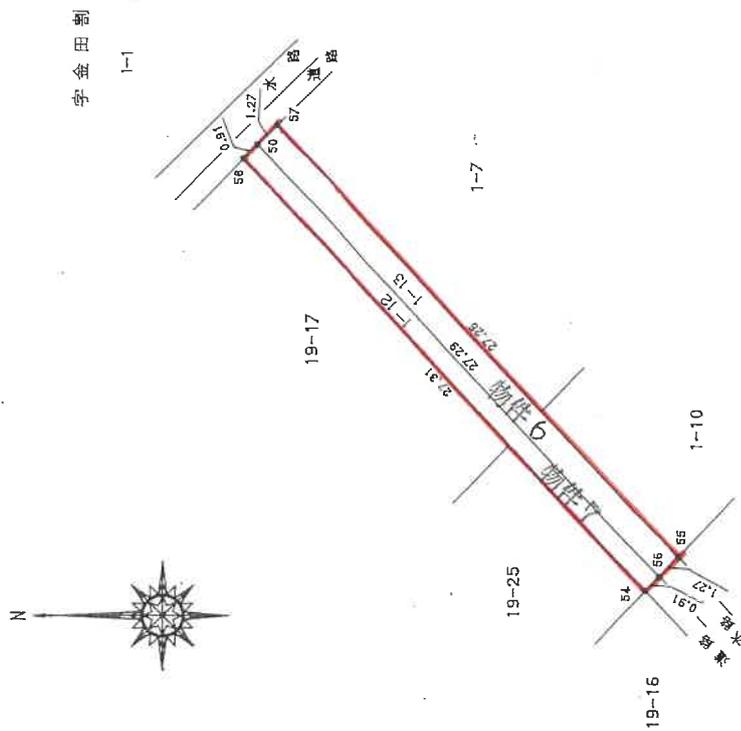
登記年月日：平成16年6月11日

228574

土地積測量図

地番 1-12, 1-13

土地の所在 富山県西宮市西宮字川原割



地番	X	Y	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n	Y _n
1-12						
58	528.759	458.263	20.502	10830.366018		
50	527.611	458.922	-19.206	-10133.298866		
56	508.882	449.077	-20.502	-10433.098784		
54	509.513	448.420	19.206	9785.705678		
			積算	49.67066		
			積算	21.83		

地番	X	Y	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n	Y _n
1-13						
50	527.611	458.922	20.736	10940.541696		
57	526.707	459.873	-18.929	-9970.036803		
55	508.001	449.993	-20.736	-10533.309736		
56	508.882	449.077	18.929	9632.527378		
			積算	69.22535		
			積算	34.517675		

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
50, 56, 57	木杭	プラスチック杭		
54, 55, 56	コンクリート杭	金風標		

永久標 54, 55, 56

平成16年6月11日登記

A4に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成15年9月20日作成)

(富山県土地家屋調査士会用品)

平成16年6月11日登記

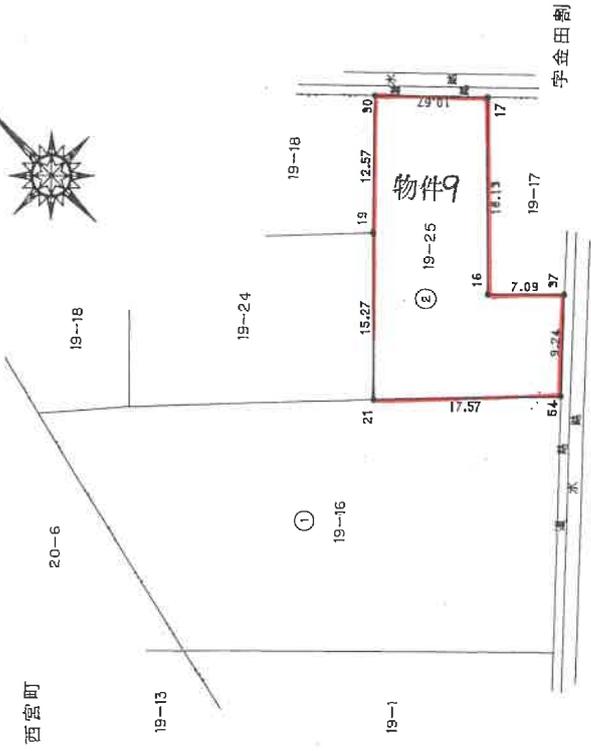
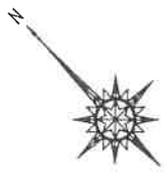
登記年月日：平成15年7月18日

228579

地積測量図

地番 19-16、19-25

土地の所在 富山県 西宮市 西宮寺川原割



測点番号	X	Y	X _n - (Y _{n+1} - Y _n)	X _n - (Y _{n+1} - Y _n)
30	541.417	455.398	16.395	8876.531715
17	533.772	462.847	-5.282	-2819.383704
16	520.857	450.116	-7.708	-4014.765756
37	515.854	455.139	-1.686	-874.888384
34	509.313	448.420	-19.386	-9977.419018
21	521.689	435.753	-1.968	-1026.683952
19	537.584	446.452	19.645	10452.612880
計		面積	726.003581	
計		面積	363.0017905	
計		面積	363.0017905	

面積	19-16	1256.77198
面積	19-25	363.0017905
面積	19-17	892.7701895
面積	計	892.77 m ²

凡	記号	境界線の種別	杭	記号	境界線の種別
例	19.21.30.17.16.	コンクリート杭	金	風	標
	54.37.	金	風	標	

永久標 19.21.30.

平成十五年七月十八日登記

A4に縮小

製作者

申請人

(平成15年6月25日作成)

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会 再記)

平成15年7月18日登記

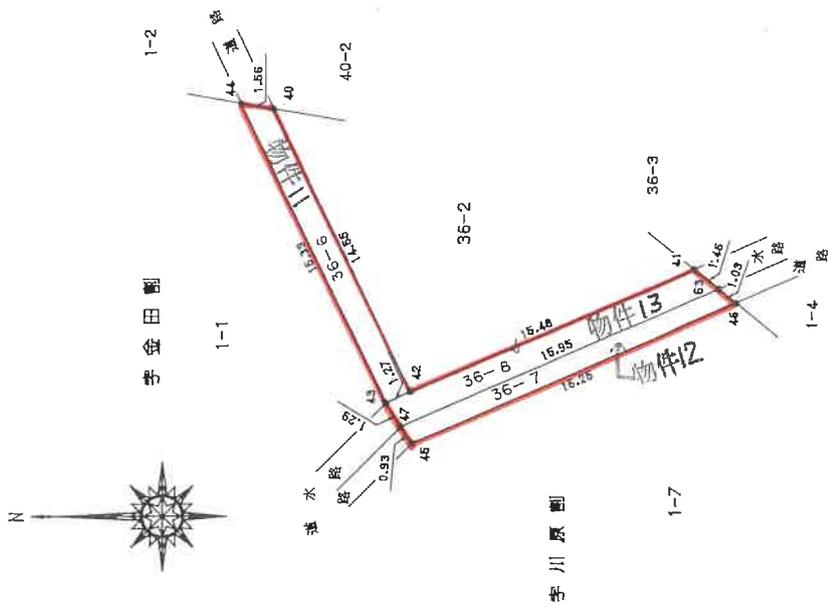
登記年月日：平成16年6月11日

土地積測量図

228570

地番 36-6, 36-7, 36-8

土地の所在 富山市西宮字砂田割



地番	X	Y	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
36-6				
44	518.763	501.222	13.548	7028.20112
40	517.220	500.965	-13.307	-6892.644540
42	510.785	487.915	-13.548	-6920.119180
43	511.956	487.417	13.307	6812.598492
				48.037896
				19.0189480
				19.01

地番	X	Y	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
36-7				
62	496.566	492.563	5.368	277.754928
46	491.761	491.932	-7.003	-347.748843
47	486.344	486.344	-5.368	-288.303360
				358.346119
				23.669337
				14.6844170
				14.68

地番	X	Y	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
36-8				
41	497.709	493.473	5.166	257.164594
63	496.566	492.563	-7.129	-3539.947724
42	511.235	486.344	-5.166	-2641.940010
43	511.956	487.417	7.129	3643.734324
				19.956420
				19.95

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
凡 46, 43, 47	木	桃	境界線の種別
例 44, 40, 41, 62, 46	コンクリート板	金風標	プラスチック板
	金風標	金風標	金風標

永久標 44.40, 41.63, 46.

作製者

(平成15年9月20日作製)

申請人

縮尺 1/250

(富山県土地家屋調査士会用品)

平成16年6月11日登記

平成16年6月11日登記

A4に縮小

登記年月日：平成16年12月16日

068139

各階平面図

家屋番号 1番1

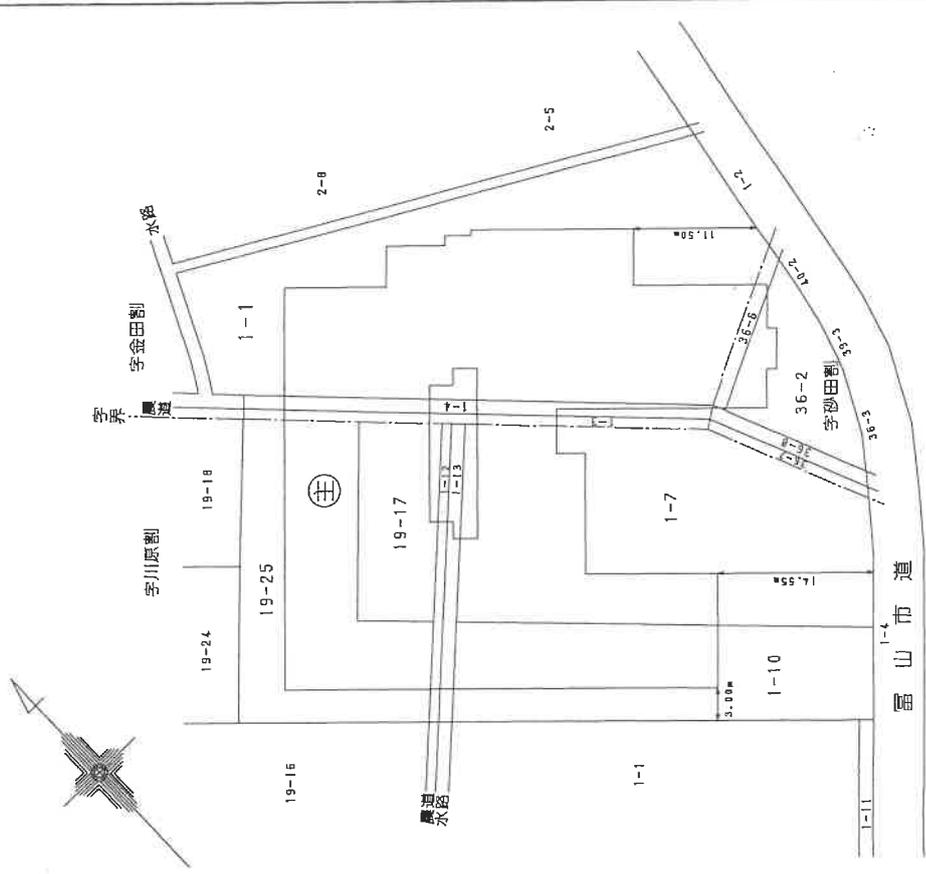
建物の所在

富士市西宮字金田割 1番地1、1番地2、1番地4

富士市西宮字川原割 1番地7、1番地10、1番地12、1番地17、1番地19番地25

富士市西宮字砂田割 3番地2、3番地6、3番地8

各階平面図



作製者

12月10日(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4に縮小

平成十六年 十二月 十六日 登記

(富士県土地家屋調査士会 用紙)

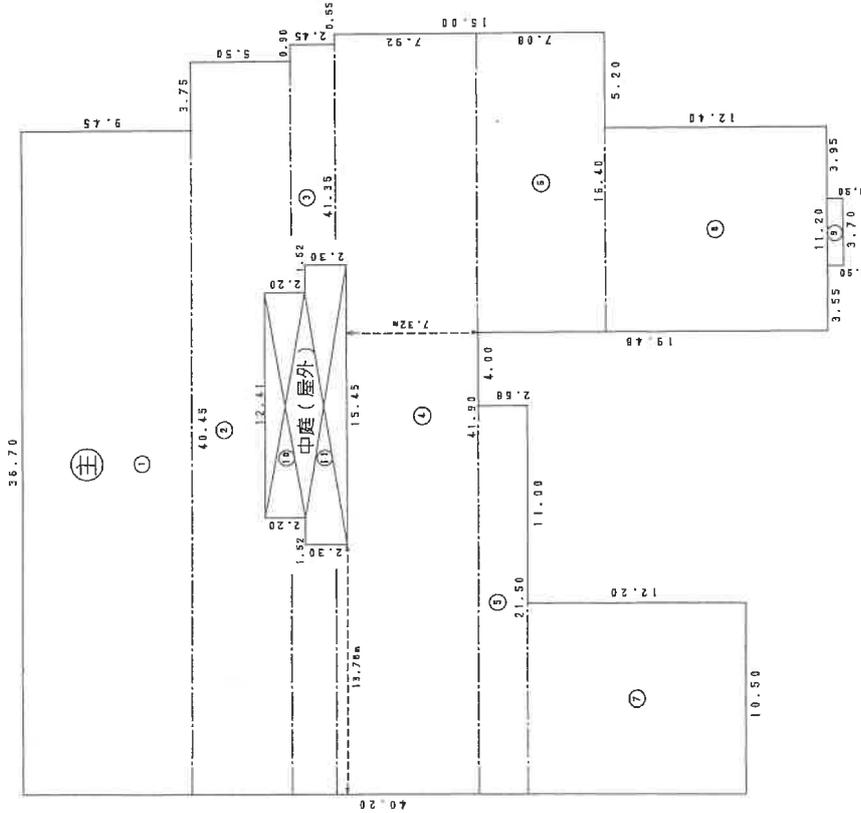
068140 各階平面図

建 各 画 図

家屋番号 1番1

建物の所在 雷山市西宮字金田割 1番地1、1番地3、1番地4

雷山市西宮字川原割 1番地7、1番地10、1番地12、1番地13、1番地17、1番地19番地25
雷山市西宮字砂田割 3番地2、3番地6、3番地8



求積表

①	36.70 X 9.45	=	346.8150
②	40.45 X 5.50	=	222.4750
③	41.35 X 2.45	=	101.3075
④	41.90 X 7.92	=	331.8480
⑤	21.50 X 2.68	=	57.6200
⑥	16.40 X 7.08	=	116.1120
⑦	10.50 X 12.20	=	128.1000
⑧	11.20 X 12.40	=	138.8800
⑨	3.70 X 0.90	=	3.3300
⑩	-12.41 X 2.20	=	-27.3020
⑪	-15.45 X 2.30	=	-35.5350
合計			1383.6505
床面積			1383.65 m ²

中庭(屋外)

作製者

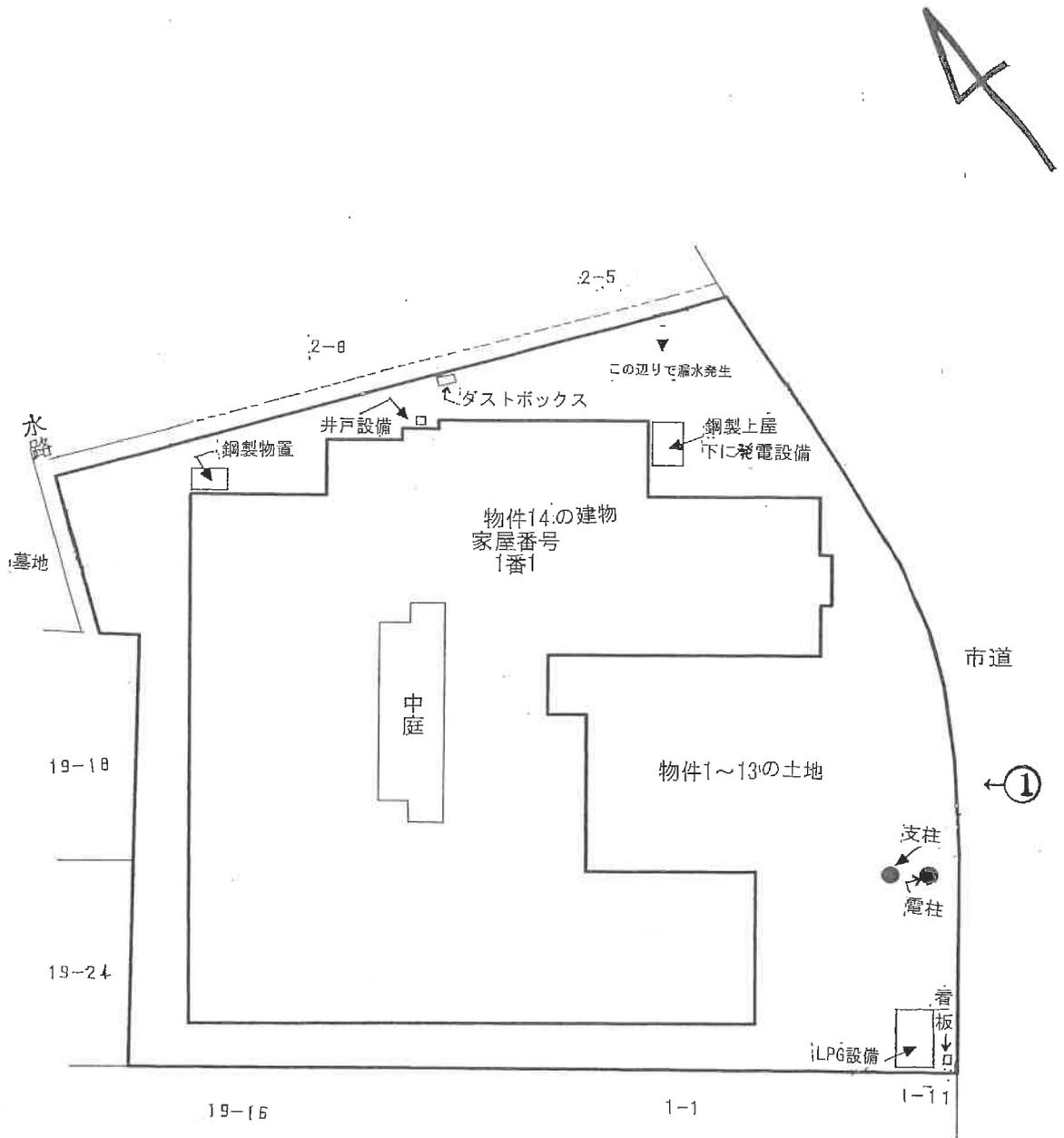
年12月10日作製

縮尺 1/300

申請人

縮尺 1/

土地建物位置関係図



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(14 枚目)

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤ 浴槽がない



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



令和 7 年 (ケ) 第31号
令和 7 年 9 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 7 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 29,390,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,480,000円
物件 2 (土地)	金 60,000円
物件 3 (土地)	金 90,000円
物件 4 (土地)	金 1,050,000円
物件 5 (土地)	金 550,000円
物件 6 (土地)	金 40,000円
物件 7 (土地)	金 50,000円
物件 8 (土地)	金 210,000円
物件 9 (土地)	金 580,000円
物件 10 (土地)	金 280,000円
物件 11 (土地)	金 30,000円
物件 12 (土地)	金 20,000円
物件 13 (土地)	金 30,000円
物件 14 (建物)	金 24,920,000円

- 1 一括価格は、物件1～14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1～13の内訳価格は物件14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件14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	所在地目地積	富山市西宮字金田割 1番1 宅地 921.91m ²	同左 " " "
2	所在地目地積	富山市西宮字金田割 1番3 宅地 39.25m ²	同左 " " "
3	所在地目地積	富山市西宮字金田割 1番4 宅地 54.88m ²	同左 " " "
4	所在地目地積	富山市西宮字川原割 1番7 宅地 652.13m ²	同左 " " "
5	所在地目地積	富山市西宮字川原割 1番10 宅地 343.83m ²	同左 " " "
6	所在地目地積	富山市西宮字川原割 1番12 宅地 24.83m ²	同左 " " "
7	所在地目地積	富山市西宮字川原割 1番13 宅地 34.61m ²	同左 " " "
8	所在地目地積	富山市西宮字川原割 19番17 宅地 133.88m ²	同左 " " "
9	所在地目地積	富山市西宮字川原割 19番25 宅地 363.00m ²	同左 " " "

10	所在地 地番 地目 地積	富山市西宮字砂田割 36番2 宅地 176.13㎡	同左 〃 〃 〃
11	所在地 地番 地目 地積	富山市西宮字砂田割 36番6 宅地 19.01㎡	同左 〃 〃 〃
12	所在地 地番 地目 地積	富山市西宮字砂田割 36番7 宅地 14.65㎡	同左 〃 〃 〃
13	所在地 地番 地目 地積	富山市西宮字砂田割 36番8 宅地 19.95㎡	同左 〃 〃 〃
14	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	富山市西宮字金田割1番地1、1番地3、1番地4、 富山市西宮字川原割1番地7、1番地10、1番地12、1番地13、19番地17、19番地25、 富山市西宮字砂田割36番地2、36番地6、36番地8 1番1 養護所・デイサービスセンター 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 1,383.65㎡	同左 〃 〃 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建 同左
番号	特記事項		
14	居宅介護サービス事業（デイサービス、グループホーム、ショートステイ）の運営を目的として建築された施設である。		

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1～13)

位置・交通	富山地方鉄道富山港線「萩浦小学校前」駅の北西方約400m(道路距離)	
付近の状況	戸建住宅の中に作業所等が混在する地域	
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 近隣商業地域 80% 200% なし 屋外広告物規制：第2種許可地域
画地条件	面積 形状 地勢	2,798.06㎡ 間口約58.0m・奥行約59.0mの不整形地 平坦地
接面道路の状況	○北東側及び南東側が幅員約4.5m舗装市道に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件1～13は物件14の敷地である。 ○周囲には住宅、作業所、墓地等がある。	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり。なお、富山市上下水道局によると、本管と給水管の接続地点周辺で漏水が発生したため、現在給水を止めている。給水の復旧（復旧工事費用は同局負担）は可能だが、復旧までには時間を要することがあるため、上水道の使用を希望する場合には早めに連絡をするようにとのことである（詳細は同局に照会のこと）。 あり 接面道路に本管はあるが未接続。プロパンガスを使用
土壌汚染等	○過去に周辺に工場等があったことから土壌汚染の可能性を否定することはできない。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○鋼製上屋（内部に自家発電機あり）、舗床、鋼製物置、看板等がある。 ○電動ポンプがあることから井戸設備があると推測され、また設置されている消雪設備については、井戸水を利用しているものと考えられる。なお、両設備の稼働状況は不明である。 ○北東側において漏水が認められ、地表の一部が水浸し状態となっている。上下水道局の給水が停止している状況を踏まえると、断定はできないが、井戸水の漏水である可能性が高いと推測される。 ○市道沿いに電柱や支柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件14)

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)：平成16年12月10日 新築 経過年数：新築後約21年 経済的残存耐用年数：9年	
仕 様	構 造	鉄骨造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板・スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備、空調(GHP)設備
	そ の 他	防災設備(スプリンクラー・消火散水栓・火災報知器・自家発電機等)
床面積(現況)	1,383.65㎡	
現況用途等	現況用途：居宅介護施設 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	○内壁や床等に劣化があり、摩滅・老朽化が認められる建物である。 ○空調設備及び火災報知器等設備の不具合から、これら設備の更新等工事に係る見積書(令和4年時点の見積額で約2500万円(税抜))が作成されている(現況調査報告書参照のこと)。	
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	○居宅介護サービス事業の運営を目的として建築された施設である。 ○令和5年夏頃から空家状態のようである。 ○電気等の設備の稼働状況は不明である。 ○建物の北側にある浴室の浴槽が撤去されている。 ○テレビ、ベッド、家具、ロッカー等の物品が多数残置されている。	

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	19,100	0.70	921.91	0.80	9,860,000
2	19,100	0.70	39.25	0.80	420,000
3	19,100	0.70	54.88	0.80	590,000
4	19,100	0.70	652.13	0.80	6,980,000
5	19,100	0.70	343.83	0.80	3,680,000
6	19,100	0.70	24.83	0.80	270,000
7	19,100	0.70	34.61	0.80	370,000
8	19,100	0.70	133.88	0.80	1,430,000
9	19,100	0.70	363.00	0.80	3,880,000
10	19,100	0.70	176.13	0.80	1,880,000
11	19,100	0.70	19.01	0.80	200,000
12	19,100	0.70	14.65	0.80	160,000
13	19,100	0.70	19.95	0.80	210,000

鋼製上屋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 富山-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{187} & \div & 19,100 \text{ 円/㎡ (端数整理)} \end{array}$$

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： 接面方位 +4% 補正率 1.04

地域格差： 街路条件 +10% 交通・接近条件 +0% 補正率 1.87（相乗積）
環境条件 +70% 行政的條件 +0%

イ 個別格差： 不整形な大規模地 -30% 補正率 0.70

接面方位による効用はないと判断した。

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
14	246,000	1,383.65	0.20	68,080,000

ウ 現価率

経過年数：新築後約21年 経済的残存耐用年数：9年 残価率：5%

定額法による現価率：残価率 5% + (95% × 9年 / 30年) = 0.335

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：0.335 × (1 - 0.40) ≒ 0.20

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	9,860,000	0.50	法定地上権	4,930,000
2	420,000	0.50	法定地上権	210,000
3	590,000	0.50	法定地上権	300,000
4	6,980,000	0.50	法定地上権	3,490,000
5	3,680,000	0.50	法定地上権	1,840,000
6	270,000	0.50	法定地上権	140,000
7	370,000	0.50	法定地上権	190,000
8	1,430,000	0.50	法定地上権	720,000
9	3,880,000	0.50	法定地上権	1,940,000
10	1,880,000	0.50	法定地上権	940,000
11	200,000	0.50	法定地上権	100,000
12	160,000	0.50	法定地上権	80,000
13	210,000	0.50	法定地上権	110,000
合計				14,990,000

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	9,860,000	-4,930,000		0.50	0.60	1,480,000
2	420,000	-210,000		0.50	0.60	60,000
3	590,000	-300,000		0.50	0.60	90,000
4	6,980,000	-3,490,000		0.50	0.60	1,050,000
5	3,680,000	-1,840,000		0.50	0.60	550,000
6	270,000	-140,000		0.50	0.60	40,000
7	370,000	-190,000		0.50	0.60	50,000
8	1,430,000	-720,000		0.50	0.60	210,000
9	3,880,000	-1,940,000		0.50	0.60	580,000
10	1,880,000	-940,000		0.50	0.60	280,000
11	200,000	-100,000		0.50	0.60	30,000
12	160,000	-80,000		0.50	0.60	20,000
13	210,000	-110,000		0.50	0.60	30,000
14	68,080,000	14,990,000	1.0	0.50	0.60	24,920,000
一括価格(合計)						29,390,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件は居宅介護サービス事業の運営を目的として建築された施設のため他の用途への転用が難しいこと、介護職員の不足や競合施設の増加等から介護施設の経営環境は一般的に厳しい状況にあること、北東側の漏水対策が必要なこと、残置物が多数あること、土壌汚染の可能性があること等を勘案して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：富山-2

所在：富山市高島町1丁目2番12 「高島町1-8-8」

価格：37,100円/㎡

位置：富山地方鉄道富山港線「萩浦小学校前」駅の北東方約450m（道路距離）

価格時点：令和7年1月1日

地積：235㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面道路：南東側6m市道

用途地域等：第1種住居地域（60、200）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

間取図

現況写真

以 上