

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 5月28日  
 富山地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 尾 間 忠 之

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 6月17日から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月30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 7月14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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 1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 5月28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   | 下新川郡朝日町泊字上金菅  |
|   | 地 番   | 428番  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 211.57平方メートル  |
|   |       |   |
| 2 | 所 在   | 下新川郡朝日町泊字上金菅 428番地                                    |
|   | 家屋 番号 | 428番  |
|   | 種 類   | 店舗・居宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 142.14平方メートル<br>2階 142.14平方メートル<br>3階 142.14平方メートル |
|   |       |   |
| 3 | 所 在   | 下新川郡朝日町沼保字北沼 1155番地1                                  |
|   | 家屋 番号 | 1155番1  |
|   | 種 類   | 居宅・物置   |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 35.84平方メートル<br>2階 24.63平方メートル                      |

## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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

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2、3】

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

【物件番号3】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番1155番1，地積33.84平方メートル（現況：約53平方メートル），所有者C）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 地代の滞納あり。

### 《 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   | 下新川郡朝日町泊字上金菅  |
|   | 地 番   | 428番  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 211.57平方メートル  |
|   |       |   |
| 2 | 所 在   | 下新川郡朝日町泊字上金菅 428番地                                    |
|   | 家屋 番号 | 428番  |
|   | 種 類   | 店舗・居宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 142.14平方メートル<br>2階 142.14平方メートル<br>3階 142.14平方メートル |
|   |       |   |
| 3 | 所 在   | 下新川郡朝日町沼保字北沼 1155番地1                                  |
|   | 家屋 番号 | 1155番1  |
|   | 種 類   | 居宅・物置   |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 35.84平方メートル<br>2階 24.63平方メートル                      |

令和6年(ケ)第32号  
令和6年 9月30日受理  
令和7年 9月 8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   | 下新川郡朝日町泊字上金菅  |
|   | 地 番   | 428番  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 211.57平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 下新川郡朝日町泊字上金菅 428番地                                    |
|   | 家屋 番号 | 428番  |
|   | 種 類   | 店舗・居宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 142.14平方メートル<br>2階 142.14平方メートル<br>3階 142.14平方メートル |
| 3 | 所 在   | 下新川郡朝日町沼保字北沼 1155番地1                                  |
|   | 家屋 番号 | 1155番1  |
|   | 種 類   | 居宅・物置   |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 35.84平方メートル<br>2階 24.63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)
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □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(各階平面図)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(亡A相続財産) □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	
<b>建物</b>	物件2
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 □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者(亡A相続財産) □その他の者 上記の者が本建物を 店舗・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(各階平面図)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

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)
<b>建 物</b>	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (亡 <input type="checkbox"/> A 相続財産) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号  <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
専 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) 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

目的外土地の概況 (物件3関係)	
所 在	下新川郡朝日町沼保字北沼
地 番	1155番1
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	33.84平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル )
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( 亡 <input type="checkbox"/> B 相続人 <input type="checkbox"/> C )
その他の事項	
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> C (土地所有者亡 <input type="checkbox"/> B 相続人) )の陳述 / ■提示文書(地代管理に係る帳簿)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和37年11月24日 (建物の取得時頃)
最初の契約等	契約日 不明
契約等	期 間 昭和37年11月24日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期 間 昭和37年11月24日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者亡 <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( 亡 <input type="checkbox"/> B 相続人 <input type="checkbox"/> C )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者亡 <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎年 金28,836円 (毎年12月末日限り 当年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年8月28日現在 金 不明 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 朝日町役場税務課の担当者  <input checked="" type="checkbox"/> 近隣居住者ア	<p>1 物件3の建物について、固定資産税は賦課されておらず、家屋平面図は備え付けられていません。</p> <p>1 物件2の建物は、令和5年2月頃から、空き家の状態となっています。それ以前は、亡<sup>□</sup>Aさんが一人で居住されていました。同人の子供さんは別の場所に居住されており、亡<sup>□</sup>Aさんの相続に関しては、相続放棄されたと聞いています。ただ、つい最近まで建物内の片付けのため出入りされていたと思います。</p> <p>2 物件2の建物では、亡<sup>□</sup>Aさんが亡くなられるまで電気工事等の仕事をされていました。なお、同人は病気で亡くなられたと聞いています。</p> <p>3 物件3の建物は、居宅としてではなく、家の物置として使用されていたと思います。</p> <p>4 物件2の建物の東側部分について、境界であるコンクリート基礎の上に建築されていると思います。</p> <p>5 物件3の建物の敷地となっている土地（朝日町沼保字北沼1155番1）は、<sup>□</sup>Bさんの所有する土地であり、同人から借地されていると思います。</p> <p style="text-align: center;">(以上、令和6年10月2日及び同年11月13日面談要旨)</p>
<input checked="" type="checkbox"/> <sup>□</sup> D (所有者亡 <sup>□</sup> Aの子)	<p>1 物件3の建物の敷地として、<sup>□</sup>Bさんの所有する目的外土地（朝日町沼保字北沼1155番1）は使用していません。</p> <p>2 本年11月13日の立入調査日は、仕事があるため、立ち会うことができません。</p> <p style="text-align: center;">(以上、令和6年11月11日受付の回答書要旨)</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣居住者イ	<p>1 私の家の敷地として、<sup>□</sup>Bさんの所有する土地を使用しており、同人から賃借しています。</p> <p>2 地代は、平成17年分から坪単価1,068円に改定されており、当年分を毎年12月末までに支払うことになっています。ただ、現在、<sup>□</sup>Bさんの銀行口座が凍結されているらしく、令和5年分の賃借料は未払いとなっています。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> <sup>□</sup> C (目的外土地の所有者 <sup>□</sup> Bの妻)	<p>1 目的外土地（朝日町沼保字北沼1155番1）の所有者である夫<sup>□</sup>Bは、令和5年7月25日に死亡しています。</p> <p>2 亡夫<sup>□</sup>Bの相続人は、私と息子であり、<sup>□</sup>Bの相続に関しては、私が相続しており、司法書士さんに対し、上記土地を含む不動産の相続登記を依頼しています。</p> <p>3 亡夫<sup>□</sup>Bは、前記土地を含め、地代管理に係る帳簿を作成しており、同帳簿によると、27坪の土地を亡<sup>□</sup>Aさんに賃貸しています。地代の坪単価は、他の借地と同額であり、地代の支払時期も同時期です。ただ、亡<sup>□</sup>Aさんに対して、いつ頃から貸しているのか分かりませんし、前記土地の公図、現地の状況を確認したことがないので、賃貸する土地の範囲等についても分かりません。</p> <p>4 亡<sup>□</sup>Aさんについて、地代の滞納が生じていますが、いつ頃から滞納</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>が生じているのか、滞納額の総額がいくらなのかは分かりません。</p> <p>5 現在のところ、亡 <input type="text" value="A"/> さんに対する契約解除の手続きは取っておらず、建物収去土地明渡しの裁判手続等の予定はありません。</p> <p>6 私としては、本件物件の買受人に対し、前記土地を売却したいと考えています。</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、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。  
物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、北西側付近にビニールハウスが設けられている。  
物件3の建物は、物件1の土地の北側の水路上及び目的外土地（朝日町沼保字北沼1155番1）上に建てられていると思料される。  
物件2及び物件3の各建物に係る建物図面・各階平面図は、いずれも法務局に備え付けられていない。
- 2 物件1の土地の範囲について、南側は側溝、県道、北側は水路であり、東側隣接地との境界付近の一部にコンクリートブロック塀が、西側隣接地との境界付近の一部に細い側溝が設置されるなどし、両隣接地上の各建物は、接着して建てられているため各隣接地との境界付近を確認することができないが、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 前記目的外土地（朝日町沼保字北沼1155番1）について、登記地積は、33.84平方メートルであるが、概測の結果（なお、本調査において測量等を実施していない。）からすると、物件3の建物の敷地として使用している面積（南側水路を除き、各コンクリートブロック塀で囲まれた部分）は約53平方メートルとなっている。なお、目的外土地所有者亡Bの妻Cが保管している「地代管理に係る帳簿」によると、借地面積は27.00坪（約89.25平方メートル）とされており、いずれの面積とも相違している。  
上記敷地使用部分の形状はほぼ長方形であり、公図による前記目的外土地の形状と一致せず、同目的外土地が縄伸びしている可能性があるが、他の土地も借地している可能性も排除できず、同目的外土地の範囲を特定することができない。
- 4 前記目的外土地に係る賃貸借契約の内容について、同目的外土地の所有者Bに対し、土地登記記録上の住所宛てに照会書を送付したが、「あて所に尋ねあたりません」との理由で返送されており、他方、亡Aの子は、同目的外土地を使用していない旨を回答している。  
その後の調査により同目的外土地の所有者Bの住所が判明し、同所の同人宛てに照会書を送付したところ、同人の妻Cから連絡があつて同人と面談したものである。  
同人が持参した地代管理に係る帳簿によると、亡Aが地代を支払ったのは、昭和49年分以降であり、物件3の建物の所有権取得時から昭和48年分までの地代は、別人により支払われている。現在の地代額については、近隣居住者から提示された地代改定通知書により、1坪当たり金1,068円と認められるが、その他の賃貸借契約の内容は不明である。  
なお、地代の滞納が生じているが、滞納年、滞納額は不明であり、賃貸借契約の解除はされておらず、同目的外土地の所有者の妻は、同土地を本件買受人に売却したいと述べている。
- 5 本件各建物の占有者、占有関係については、近隣居住者の陳述及び各建物内の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。  
本件各建物の所有者は、亡Aであるところ、同人の相続人に関して、同人の推定相続人は全員相続放棄をしたため、同人の相続人は不存在となっている。同人の相続財産清算人は選任されておらず、本件手続においては同人の特別代理人が選任されている。
- 6 本件各建物の立入調査時における状況は次のとおりである。  
(1) 物件2の建物（店舗・居宅）について、1階の台所の天井板に雨漏り跡、水シミ跡、損傷等が、2階の北側倉庫の天井板等に損傷、水シミ跡等が、南東側倉庫の天井板に水シミ跡、劣化等が、3階の北東側和室の内壁に水シミ跡等が、南西側和室の内壁に水シミ跡等が、廊下の天井板にカビ跡、水シミ跡等が認められたほか、複数箇所に天井板の水シミ跡、カビ跡、コンクリート壁のカビ跡、水シミ跡、剥離、劣化等、天井及び内壁クロスの剥離等、床板の劣化、汚

(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

損等、外壁の剥離等が確認された。

本建物内には、電気工事事用資材、部品等のほか、家財道具類等の動産類が大量に残置されている。

(2) 物件3の建物(居宅)について、2階の各和室の天井板に水シミ跡、損傷、劣化等が認められたほか、内壁の剥離、外壁トタンの錆等が確認された。

本件建物内にテーブル、椅子、雑品類等の動産類が多数残置されている。

7 物件2の建物の立入調査時、3階の倉庫部分の天井に吹付け材の使用が確認され、建築年等からアスベストの使用が疑われたため、専門機関によりサンプルを採取し、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(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

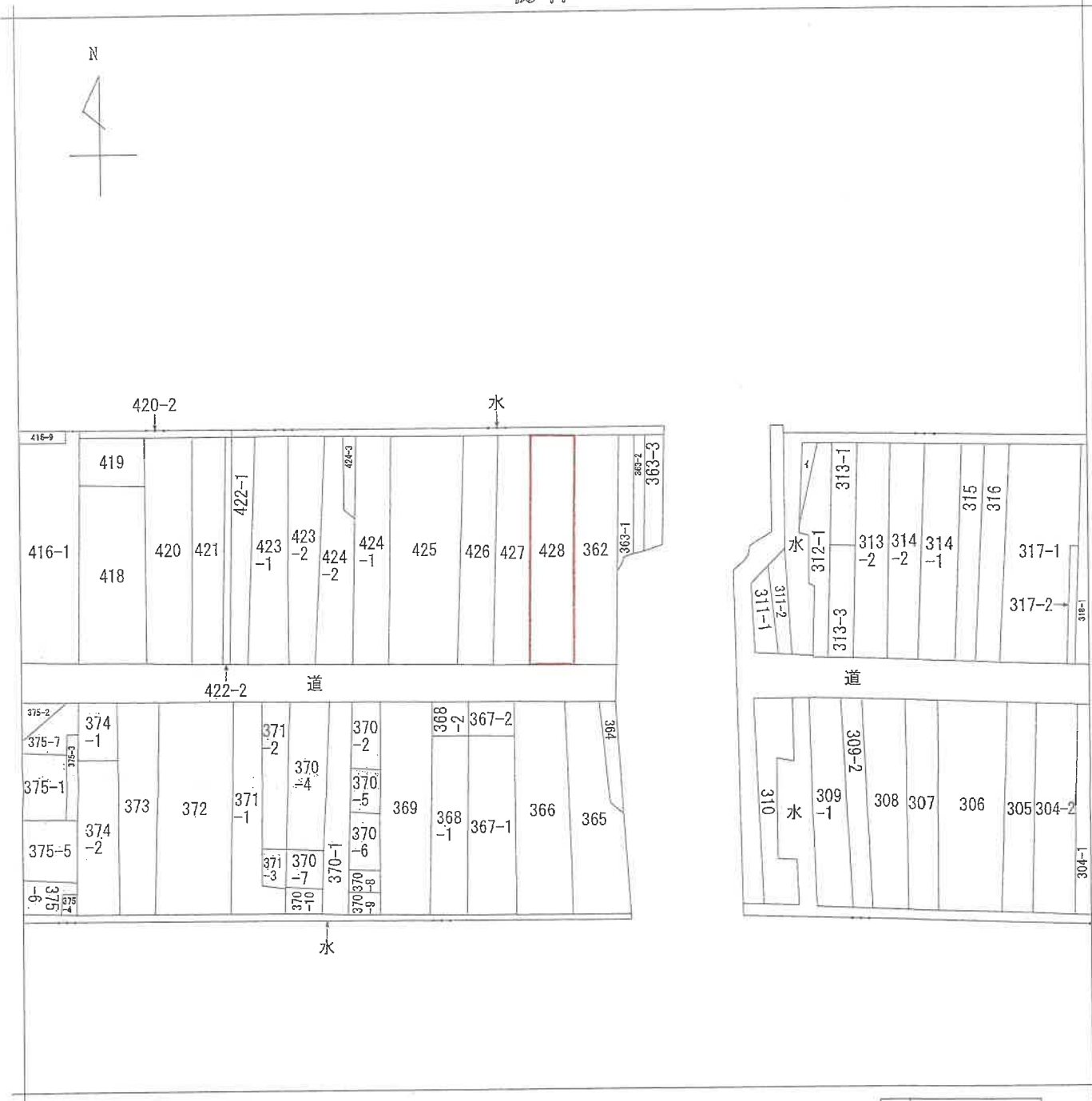
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月2日(水) 9:45-9:55	朝日町役場	家屋平面図、固定資産課税台帳写し及び登記地番入り航空写真の取寄せ
6年10月2日(水) 10:15-10:25	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、近隣居住者から聴取
6年10月2日(水) 11:20-11:25	富山地方法務局魚津支局	公図、登記事項要約書の取寄せ
6年10月3日(木) : - :	当庁執行官室	所有者の子宛て連絡依頼文書送付
6年10月16日(水) : - :	当庁執行官室	所有者の子宛て連絡依頼文書送付 目的外土地の所有者宛て照会書送付(返送切手添付)
6年10月28日(月) : - :	当庁執行官室	所有者の子宛て立入調査日時通知書兼照会書送付(返送切手添付)
6年10月29日(火) : - :	当庁執行官室	立会依頼書送付
<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11月13日(水) 13:30-14:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣居住者から聴取 評価人同行
6年12月17日(火) 13:00-13:20	物件所在地	吹付け材のサンプル採取(援助) 評価人同行
6年12月17日(火) 13:25-13:35	物件所在地付近	近隣居住者から聴取
7年8月15日(金) : - :	当庁執行官室	目的外土地の所有者宛て照会書送付(返送切手添付)
7年8月28日(木) 10:45-11:00	当庁執行官室	目的外土地の所有者の妻と面談
7年9月2日(火) 9:05-9:15	富山地方方法務局魚津支局	建物閉鎖登記簿謄本、土地登記事項全部証明書の取寄せ
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 <input type="text" value="E"/> 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

物件 1



(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	下新川郡朝日町泊字上金菅		地番	428番		
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	

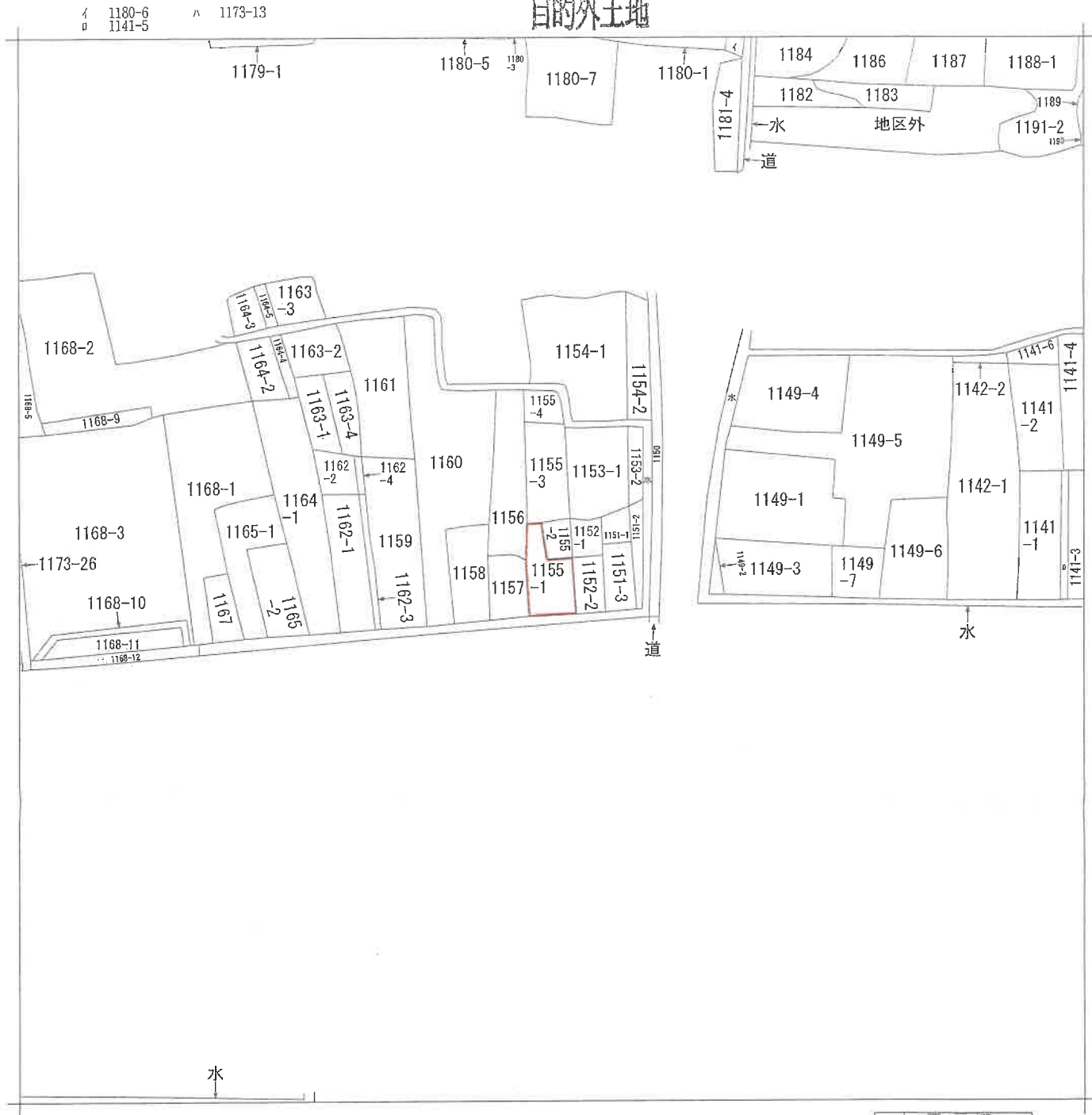
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月2日  
富山地方法律局魚津支局  
登記官

請求番号 : 6-1  
(1/1)

A4判に縮小

目的外土地



(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	下新川郡朝日町沼保字北沼			地番	1155番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は座番は記号	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	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。

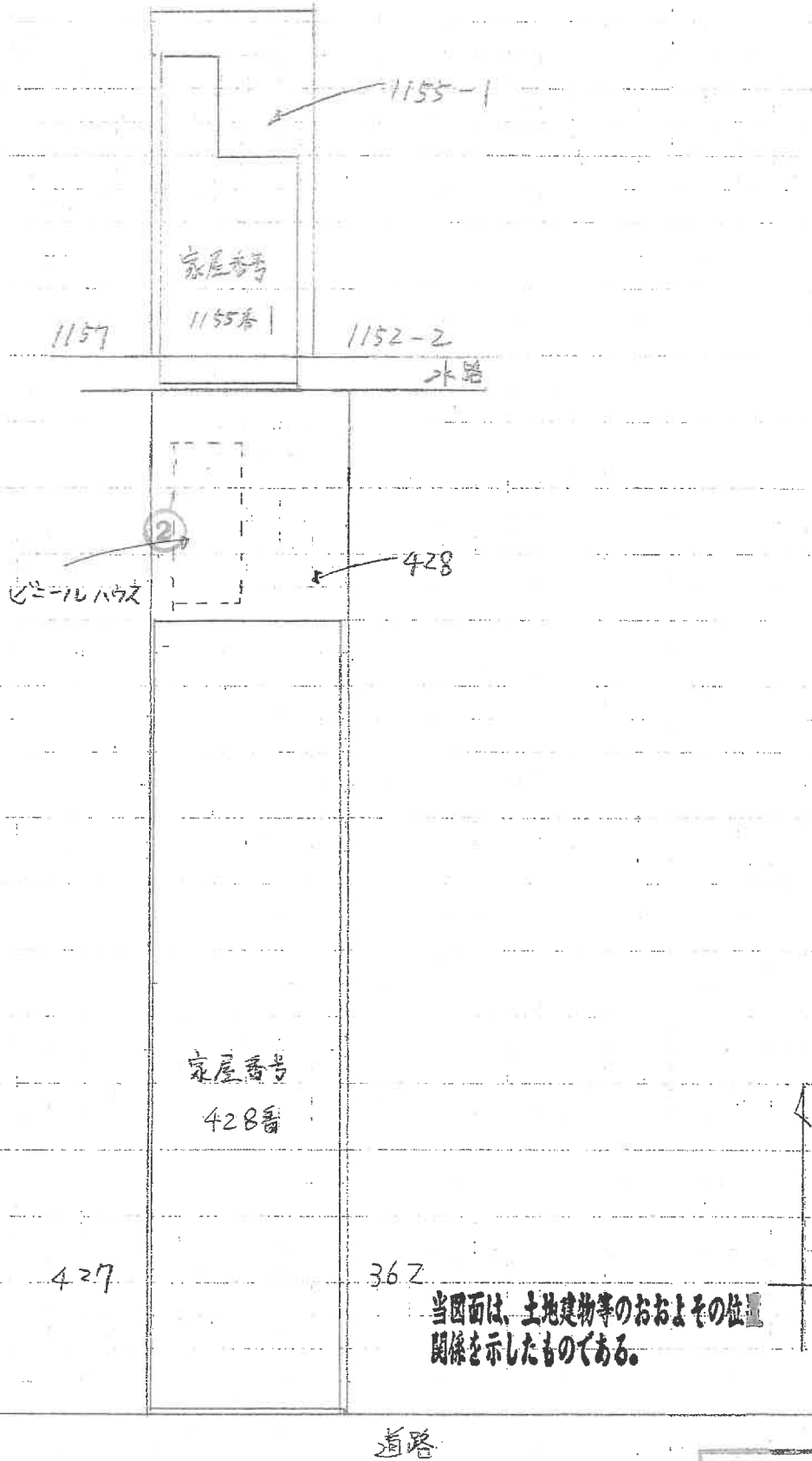
A4判に縮小

令和6年10月2日  
富山地方法務局魚津支局  
登記官

請求番号：6-2  
(1/1)

(12枚目)

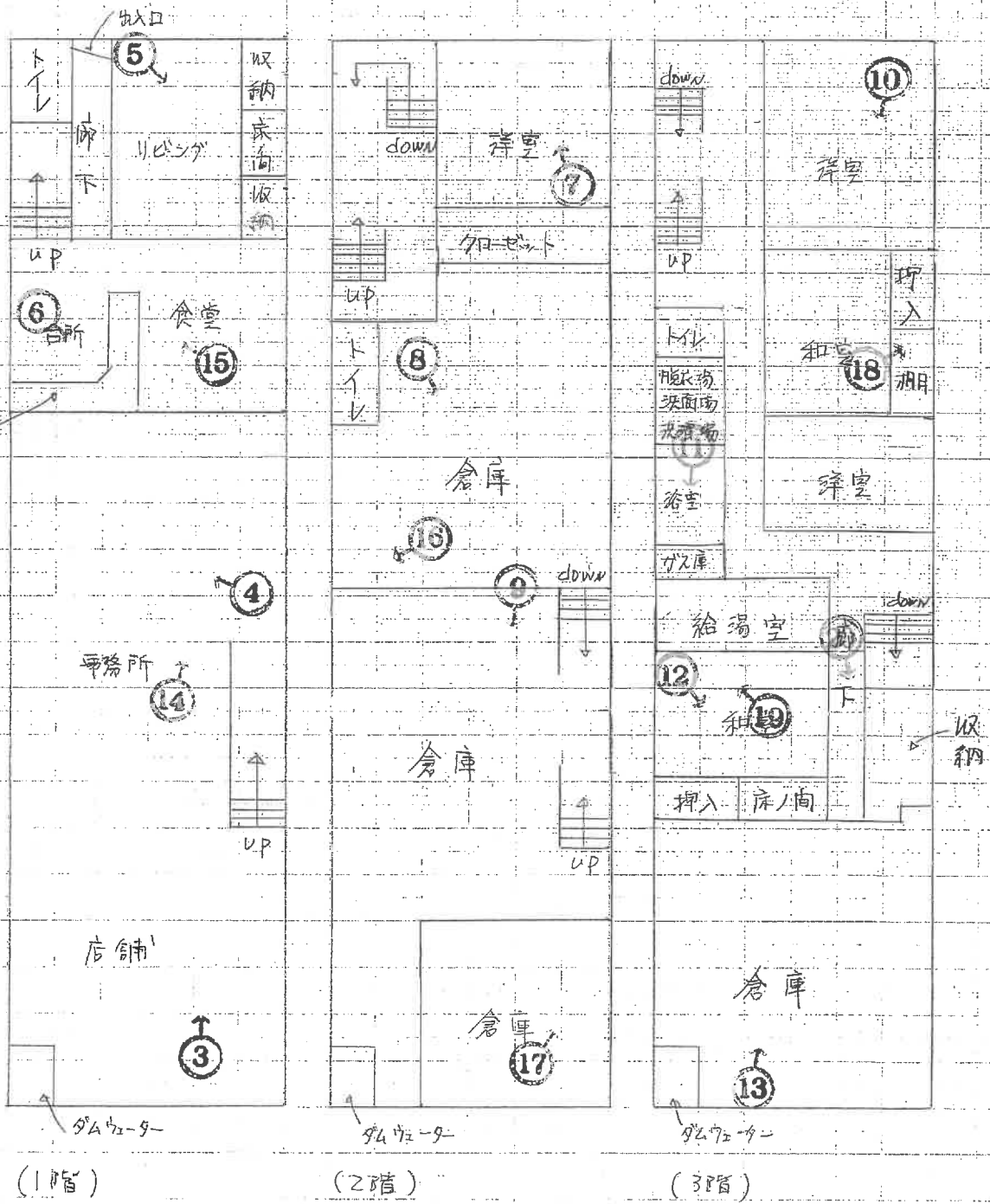
公用



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

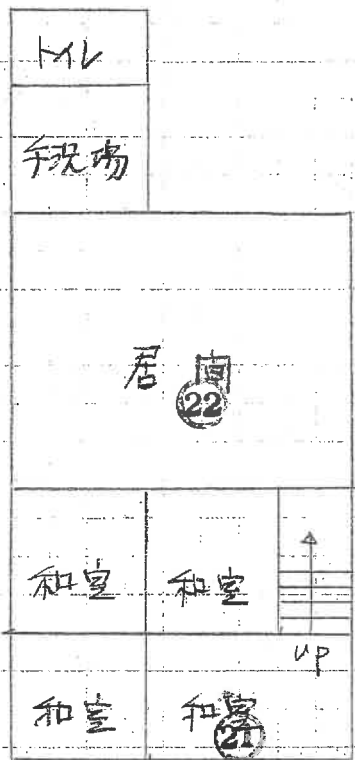
(13 枚目) ①



(家屋番号 428番)

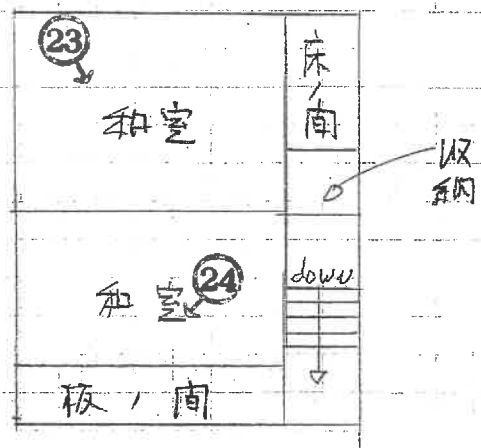
↑ 写真撮影の位置, 方向  
○ 及びその番号を示す

**間取図**



(1階)

(家屋番号 1151番1)



(2階)

↑ 写真撮影の位置, 方向  
○ 及びその番号を示す

間取図

物件2の建物

写真 1



物件3の建物

写真 2



物件2の建物（以下同じ）

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



写真 17



写真 18



写真 19



写真 20



物件3の建物（以下同じ）

写真 21



写真 22



写真 23



写真 24



副 本

富山地方裁判所民事部 御中

令和6年（ケ）第32号

令和6年11月13日 現地調査

令和7年9月16日 評 価

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

## 第1. 評価額

一 括 価 格	
金2,630,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,330,000円
物件2 (建物)	金1,190,000円
物件3 (建物)	金110,000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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3の内訳価格は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、民事執行法第58条第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	下新川郡朝日町泊字上金菅 428番 宅地 211.57m <sup>2</sup>	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	下新川郡朝日町泊字上金菅428番地 428番 店舗・居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 1階 : 142.14m <sup>2</sup> 2階 : 142.14m <sup>2</sup> 3階 : 142.14m <sup>2</sup> 延床面積 : 426.42m <sup>2</sup>	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	下新川郡朝日町沼保字北沼1155番地1 1155番1 居宅・物置 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 35.84m <sup>2</sup> 2階 : 24.63m <sup>2</sup> 延床面積 : 60.47m <sup>2</sup>	同左
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

## 第4. 目的物件の位置・環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況 ( 物件1 )

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「泊」駅の北東方約800m (道路距離)	
付近の状況	店舗、戸建住宅等が混在している地域	
主要な公法上の規制等(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 商業地域 80% 400% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	211.57㎡ 間口約6m、奥行約35mの長方形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側幅員約7.7m舗装県道 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況及び隣接地との境界については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、道路である。	
供給処理施設	上水道：なし 下水道：引込可 ガス配管：なし	
	現況は井戸利用。下水道は敷地内に公共枡はあるが接続されていない。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。	
特記事項	特になし。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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（登記記載）昭和44年新築（公課証明書の建築年を採用） 経過年数： 約57年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 3階建
	屋根	陸屋根
	外壁	亜鉛メッキ鋼板、吹付
	内壁	吹付、木板
	天井	化粧ボード
	床	フローリング、モルタル
	設備	電気、トイレ
	その他	—
床面積（現況）	第3目的物件記載のとおり	
現況用途等	現況用途： 店舗・居宅 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	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	建物内部は築年相応の損傷がある。各階の天井板に水シミ跡、内壁に損傷、剥離がある。また建物内部には電気工事用資材、部品のほか家財道具を含む大量の動産が残置されている。3階の倉庫部分の天井に吹付材が使用されており、建築年月日からアスベスト含有の可能性があったが、専門機関でサンプリング調査を実施した結果、アスベストの含有は認められなかった。	

## (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	不明、登記簿より昭和37年11月以前に建 築年月日(登記記載) 築。  経過年数： 不 明 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	屋根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	亜鉛メッキ鋼板
	内壁	木板、現し
	天井	木板、現し
	床	現し
	設備	トイレ
	その他	—
床面積(現況)	第3目的物件記載のとおり	
現況用途等	現況用途： 居宅・物置 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	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	本件建物は目的外土地(地番1155番1)上にある。目的外土地の登記簿地積は33.84㎡であるが概測は53㎡。土地の占有権原は賃借権であり、契約内容の詳細については現況調査報告書参照。	

## 第5. 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ①物件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	24,200	1.00	211.57	0.9	4,610,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 朝日(県) 5-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,900\text{円}/\text{㎡} & \times & 97 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 24,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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： 接面方位の格差はない 0

地域格差： 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 0  
行政的條件 0  
地域格差計 100 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

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 0 その他 0  
個別格差計 1.00 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	南	0%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	長方形地	0%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件1	ない	0%
その他の画地条件2	ない	0%
	画地条件内訳計	100%

ウ 地積：登記面積による

エ 建付減価：中古住宅の敷地であり-10%の建付減価補正を要すると判定

②物件2、3(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3の建築年月日は不明であるが、登記簿から昭和37年には建築がなされていたので昭和37年を新築年月日として採用して査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	426.42	0.01	640,000
3	130,000	60.47	0.01	80,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数：約57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/35年)=10%

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 -90%と判定

現価率：0.1×(1-0.9)=0.01

(物件3)

経過年数：約64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/25年)=10%

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 -90%と判定

現価率：0.1×(1-0.9)=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	4,610,000	0.4 法定地上権	1,844,000
目的外土地	462,000	0.3 賃借権	139,000

ア 建付地価格：目的外土地(地番1155番1) 標準画地価格 24,200円/㎡ 個別格差（無道路地 - 50、背後地で価格水準が低い部分を含む -20、隣地との境界不分明-10  $0.5 \times 0.8 \times 0.9 = 0.36$ ）  
 $24,200\text{円}/\text{m}^2 \times 0.36 \times 53\text{m}^2$  (概測数量)  $\div 462,000$

イ 土地利用権等割合：物件1：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定。目的外土地部分は賃借権で、その割合を30%と査定。

### 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 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,610,000	-1,844,000	/	0.8	0.6	1,330,000
2	640,000	1,844,000	1.0	0.8	0.6	1,190,000
3	80,000	139,000	1.0	0.8	0.6	110,000
一括価格 (合計)						2,630,000円

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：不動産の市場性等を考慮するとともに目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、概測部分の賃借権を含むこと、築年が極端に古い建物が存すること等の理由により市場性が劣ると判断されるので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

地価調査基準地	朝日(県)5-1
所 在	下新川郡朝日町沼保字北沼1173番13外
価 格	24,900円/㎡
位 置	泊駅から道路距離約680m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	451㎡
供給処理施設	下水
接 面 道 路	西側 7.2m 県道
用 途 地 域 等	商業地域 (80,400)
地 域 の 概 況	店舗、診療所等の中に一般住宅も見られる県道沿いの既成商業地域

## 第7. 附属資料

位置図

住宅地図

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