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

令和　６年（ケ）第　　５３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２日　午前１０時００分 富山地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午前　９時４０分 富山地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	22,260,000 17,808,000	一括	4,452,000	267,404	0
1	1,630,000				
2	810,000				
3	19,820,000				
備考					

令和　6年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　中新川郡立山町坂井沢字川渕三割

　　地　　番　　５０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１３６．８３平方メートル

２　所　　在　　中新川郡立山町坂井沢字川渕三割　５０番地１

　　家屋　番号　　５０番１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　２４．８４平方メートル

３　所　　在　　中新川郡立山町坂井沢字川渕三割　５０番地１

　　家屋　番号　　５０番１の２

　　種　　類　　寄宿舎

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２９９．０２平方メートル

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２９日
富山地方裁判所民事部
裁判所書記官　尾　間　忠　之

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
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
本件所有者が占有している。
【物件番号２】
国土資源再生株式会社が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
【物件番号３】
Ａ及びＢがそれぞれ転借人として一部分を占有している。その余については、原賃借人講神株式会社が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　中新川郡立山町坂井沢字川渕三割

　　地　　番　　５０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１３６．８３平方メートル

２　所　　在　　中新川郡立山町坂井沢字川渕三割　５０番地１

　　家屋　番号　　５０番１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　２４．８４平方メートル

３　所　　在　　中新川郡立山町坂井沢字川渕三割　５０番地１

　　家屋　番号　　５０番１の２

　　種　　類　　寄宿舎

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２９９．０２平方メートル

令和６年(ケ)第５３号
令和６年１２月１０日受理
令和８年　９月１１日提出

現況調査報告書

（物件１～３）

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

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　中新川郡立山町坂井沢字川渕三割

　　地　　番　　５０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１３６．８３平方メートル

２　所　　在　　中新川郡立山町坂井沢字川渕三割　５０番地１

　　家屋　番号　　５０番１

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　２４．８４平方メートル

３　所　　在　　中新川郡立山町坂井沢字川渕三割　５０番地１

　　家屋　番号　　５０番１の２

　　種　　類　　寄宿舎

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２９９．０２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
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 □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　倉庫　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

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
現況地目	□宅地（物件　　）　□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　　□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 □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　寄宿舎　として使用、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 □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

（占有関係用〈多占〉）

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
2	■全部 国土資源再生株式会社	□居 □事 □店 ■倉 □他	R 4・12・ 1 自 R 4・12・ 1 至 R24・11・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 20,000円 ■敷 □保 40,000円	
3	■全部 講神株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	R元・10・頃 自 R 3・ 4・ 1 至 R23・ 3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 70,000円 ■敷 □保 70,000円	
3	■添付間取図のＡ部分 A	■居 □事 □店 □倉 □他	R 2・ 2・ 1 自 R 2・ 2・ 1 至 定めなし	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 22,000円 □敷 □保 なし	
3	■添付間取図のＧ部分 B	■居 □事 □店 □倉 □他	R 2・ 3・ 1 自 R 2・ 3・ 1 至 定めなし	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 35,000円 □敷 □保 なし	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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
■ C （所有者の代表者）	1　物件３の建物は、令和元年１０月頃からだったと思いますが、講神株式会社に賃貸（１棟貸し）しており、同会社が「ルミエールの杜坂井沢」という名称のシェアハウス、訪問介護の拠点施設として使用しています。 2　賃料は月７万円であり、敷金７万円を預かっています。なお、当初は、口頭契約であり、令和３年４月に賃貸借契約書を作成しています。 3　物件３の建物は、現在は二人ですが、七、八人の方が居住されていた時もありました。 4　物件３の建物のうち、間取図のＡ室部分は、令和２年２月１日から期間を定めないで A さんに賃料月２万２千円で転貸されており、間取図のＧ室部分は、令和２年３月１日から期間を定めないで B さんに賃料月３万５千円で転貸されており、いずれも敷金の差入れはありません。その他の契約内容は居室賃貸借契約書のとおりであり、それらの写しは、後日提出します。 5　物件２の建物は、令和４年１２月１日から２０年間、国土資源再生株式会社に賃貸しており、賃料は月２万円で、敷金４万円を預かっています。その他の契約内容は賃貸借契約書写しのとおりです。 6　物件２及び物件３の各建物について、いずれも新築後の増改築はなく、リフォーム等もありません。いずれも雨漏り等の不具合もありません。 7　令和６年春頃、当時の物件３の建物のＨ号室の入居者について、朝方は元気だったのに夕方はぐったりされていて救急搬送されましたが、病院で死亡が確認されたという事案が生じています。 8　隣接地との境界に関するトラブルはありません。西側県道と本件土地との間には県有地（中新川郡立山町坂井沢字川渕三割５０番３）が介在しており、南西側の看板辺りから東側部分が本件土地となります。
■ D （占有者（賃借人）の代表者）	1　物件３の建物は、令和元年１０月頃からだったと思いますが、期間を決めないで、所有者から月７万円で賃借しています。賃料は所有者の代表者に手渡しで支払っています。
■ B （占有者（賃借人）の代表者）	1　物件２の建物は、令和４年１２月１日から２０年間、所有者から、賃料月２万円で賃借しており、毎月２５日限り当月分を支払っています。敷金等の差入れはありません。その他の契約内容は、賃貸借契約書写しのとおりです。 （以上、令和７年３月19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（残地）、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。

物件１の土地は、物件２及び物件３の各建物の敷地として利用されており、南西側部分は駐車スペースとなっており、南東側付近及び南西側付近に樹木等が植栽され、南東側付近に庭石が置かれるなどしている。

2　本件土地の範囲について、西側は道路用地（中新川郡立山町坂井沢字川渕三割５０番３、所有者：富山県）、歩道、県道、南側は道路（建築基準法上の道路ではない。）であり、北東端付近及び南東端付近等に境界杭が存在し、北側及び東側の各隣接地との境界付近にコンクリート壁、同境界壁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。

なお、本件土地は上記道路用地とともに一体利用されているところ、所有者の代表者の陳述、建築計画概要書等の資料等からすると、道路用地は道路端から東側へ二、三メートル入り込んだ辺りまでと考えられる（土地建物位置関係図を参照）。

3　本件各建物の占有者、占有関係については、所有者の代表者の陳述、占有者からの回答書及び建物内の状況から、本報告書２枚目ないし４枚目記載のとおり認められた。

なお、物件３の建物の各占有者（転借人）に対し、照会書を送付したが、期限までに回答が得られず、所有者から提出された居室賃貸借契約書写し等により認定したものである。

4　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（作業所）について、作業所の内壁クロスに亀裂が認められたが、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。

(2)　物件３の建物（寄宿舎）について、一部の居室に内壁クロスの汚損、床フローリングの汚損等が、調理室付近の天井クロスに亀裂、内壁クロスに損傷等がそれぞれ認められたが、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。

Ａ室及びＧ室について、占有者（転借人）が不在等のため、評価人の意見を聴いた上、立ち入らないこととした。

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12月11日（水） 11：35－11：40	所有者の本店所在地	所有者宛て連絡依頼文書投函
6年12月11日（水） 11：50－11：55	立山町役場	家屋平面図、令和6年度土地・家屋名寄帳兼課税台帳の取寄せ（申請）
6年12月18日（水） 10：10－10：15	富山地方法務局	公図、建物図面（各階平面図）、土地登記事項要約書の取寄せ（申請）
6年12月18日（水） 11：55－12：00	立山町役場	家屋平面図、令和6年度土地・家屋名寄帳兼課税台帳の取寄せ（受領）
6年12月18日（水） 13：55－14：05	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年12月18日（水） 16：20－16：25	富山地方法務局	公図、建物図面（各階平面図）、土地登記事項要約書の取寄せ（受領）
7年2月14日（金） 13：55－14：30	物件所在地	立入調査（建物）、写真撮影、所有者の代表者と面談評価人同行

（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

（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
８年２月18日（火） 10：15－10：20	富山地方法務局	占有者の履歴事項全部証明書の取寄せ
８年２月21日（金） 12：50－12：55	所有者の本店所在地	占有者（賃借人）の代表者と面談
７年３月４日（火） ：　－　：	当庁執行官室	占有者宛て照会書送付（返送用切手添付）
７年３月18日（火） 14：50－15：00	物件所在地	立入調査（土地）、写真撮影 評価人同行
７年４月１日（火） ：　－　：	当庁執行官室	登記地番入り航空写真の取寄せ（送付申請、返送用切手添付） 占有者(転借人)宛て照会書送付（返送用切手添付）
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　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

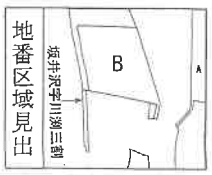
□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。



A　坂井沢字前田割
B　坂井沢字川渕三割

請求部分	所在	中新川郡立山町坂井沢字川渕三割			地番	50番1			
出力縮尺	1/600	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。

A4判に縮小

令和6年12月18日
富山地方法務局

請求番号：14-1　　登記官 [redacted]

（1/1）

（ 9 枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和60年4月24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12月18日　富山地方法務局

登記官

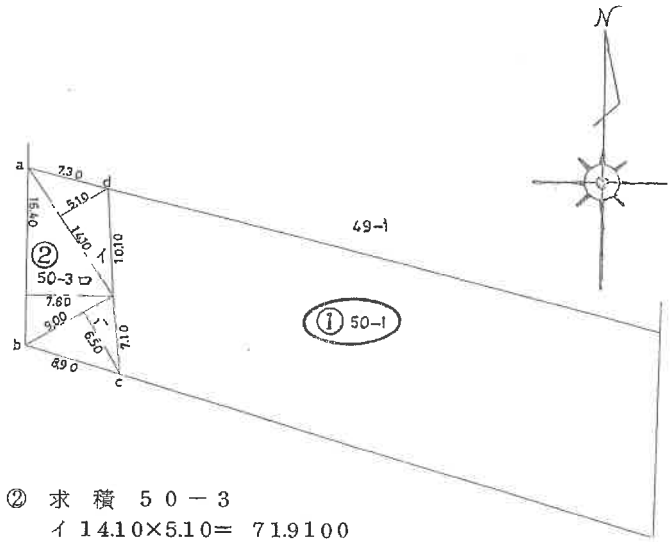
（110枚目）

841171

50-1

地番	50－3
土地の所在	中新川郡立山町（大字）坂井沢字川渕三割

地積測量図



② 求積　50－3
イ 14.10×5.10＝ 71.9100
ロ 16.40×7.80＝127.9200
ハ 9.00×6.50＝ 58.5000
258.3300÷2＝129.1650
地積 129㎡

○① 求積　50－1
1266.0000－129.1650＝1136.8350
地積 1136㎡

境界標
a～e 木杭

物件1

昭和六〇年四月弐四日

作製者	[redacted]（昭和 60. 2. 15 作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

請求番号：20-4

公用

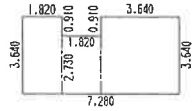
登記年月日：平成24年10月3日

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12月18日　富山地方法務局　登記官

各階平面図

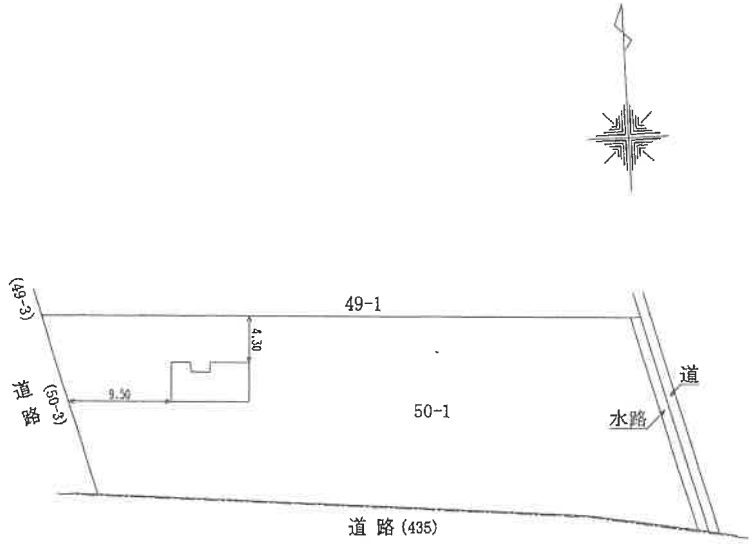
家屋番号	50番1
建物の所在	中新川郡立山町坂井沢字川渕三割　50番地1

建物図面
~~各階平面図~~



求積表

1.820 ×	3.640	= 6.624800
1.820 ×	2.730	= 4.968600
3.640 ×	3.640	=13.249600
合計		24.843000
床面積		24.84 ㎡



物件2

報告書番号	1201095
作成者	土地家屋調査士 [redacted] (令和6年9月10日作成)
縮尺	1/250
申請人	[redacted]
縮尺	1/500

（富山県土地家屋調査士会用紙）

A4縮小

（11枚目）

請求番号：20-13

公用

登記年月日：平成30年10月4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12月18日　富山地方法務局

登記官

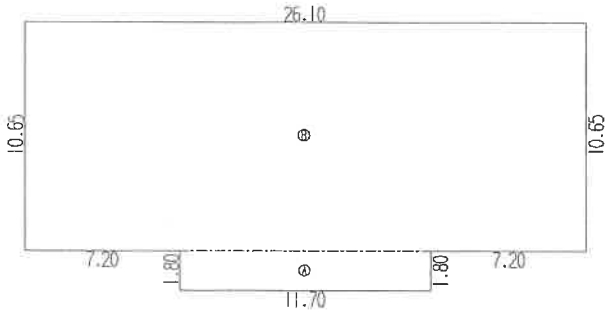
（１２枚目）

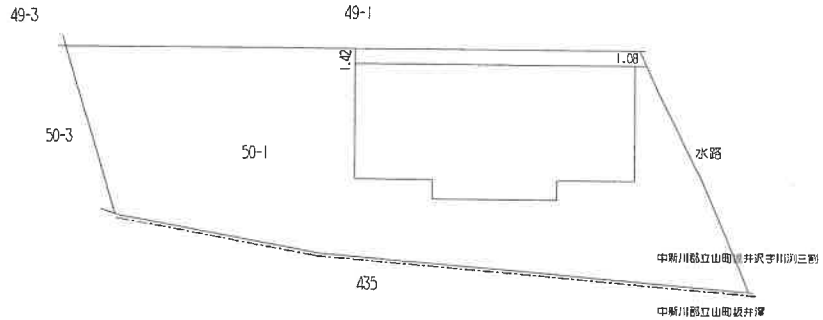
各階平面図

建物図面

~~各階平面図~~

家屋番号	50番1の2
建物の所在	中新川郡立山町坂井沢字川渕三割50番地1





求積表

Ⓐ	11.70 ×	1.80	=	21.0600
Ⓑ	26.10 ×	10.65	=	277.9650
		合計		299.0250
		床面積		299.02 ㎡

物件3

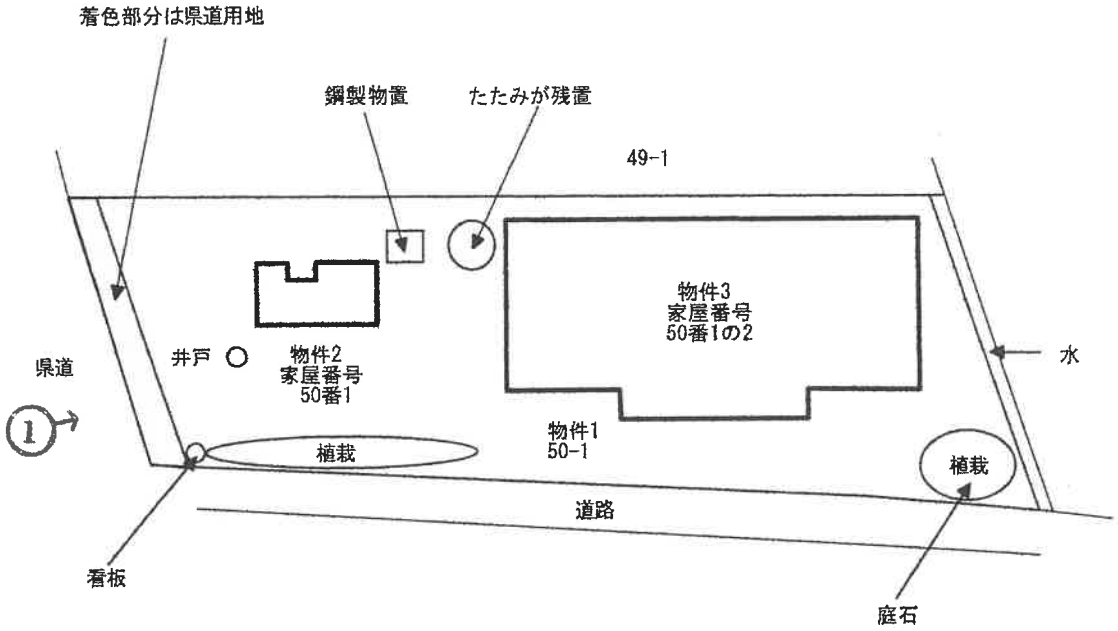
A4判に縮小

作成者	土地家屋調査士 [redacted]（平成30年9月27日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（富山県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：20-14

4

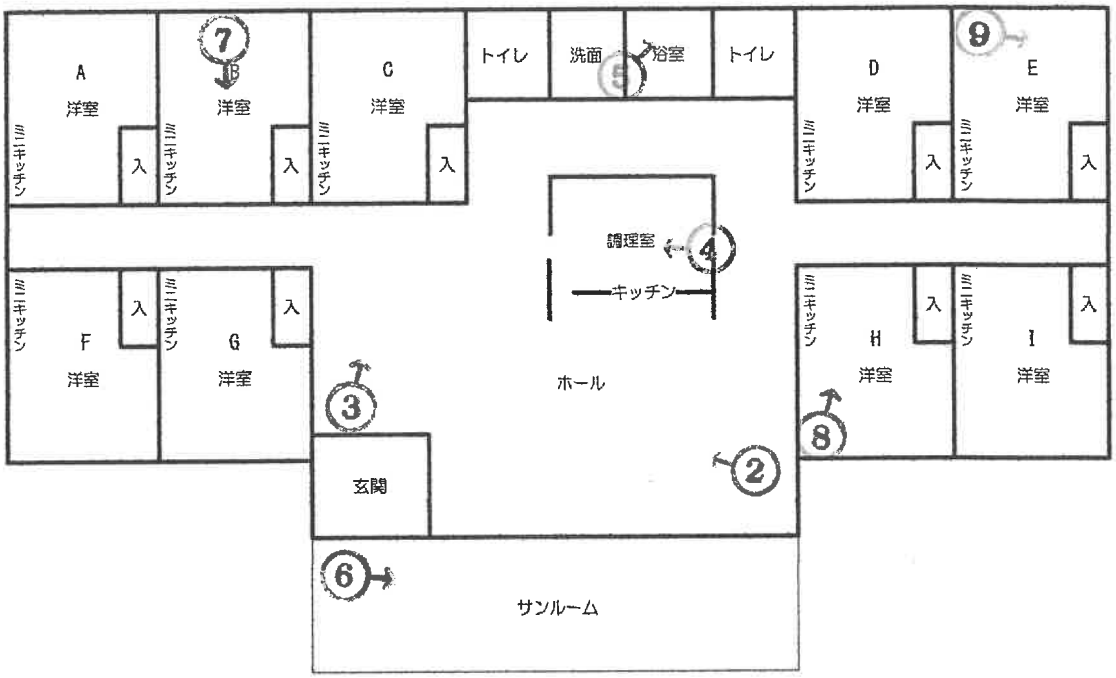


↑
○ 写真撮影の位置，方向及びその番号を示す

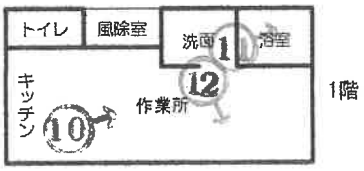
当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

土地建物位置関係図

物件3
家屋番号
50番1の2



物件2
家屋番号
50番1



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２の建物　　物件３の建物



写真 2

物件３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



物件２の建物（以下同じ）

写真 10



写真 11



写真 12



令和　6　年（ケ）第53号
令和　7　年　2　月　14　日　現　地　調　査
令和　8　年　9　月　18　日　評　　価

物件1～3

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 22,260,000円	
内　訳　価　格	
物件 1（土地）	金 1,630,000円
物件 2（建物）	金 810,000円
物件 3（建物）	金 19,820,000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・3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	中新川郡立山町坂井沢字川渕三割	同左
	地番	50番1	〃
	地目	宅地	〃
	地積	1,136.83㎡	〃
2	所在	中新川郡立山町坂井沢字川渕三割50番地1	同左
	家屋番号	50番1	〃
	種類	作業所	〃
	構造	木造かわらぶき平家建	〃
	床面積	1　階　　24.84㎡	〃
3	所在	中新川郡立山町坂井沢字川渕三割50番地1	同左
	家屋番号	50番1の2	〃
	種類	寄宿舎	〃
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建	〃
	床面積	1　階　　299.02㎡	〃

番号	特記事項
3	台所、トイレ及び浴室は共同利用となっており、寮やシェアハウス等の共同生活での利用を前提とした建物である。

第4　目的物件の位置・環境等

現地調査時点における、各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）

位置・交通	富山地方鉄道立山線「榎町」駅の東方約1.3km（道路距離）	
付近の状況	農地の中に戸建住宅や事務所等が点在する県道沿いの地域	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積	1,136.83㎡
	形状	間口約17.0m・奥行約57.0mの略台形地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	○西側が幅約2～3mの土地（注1）を介して、幅員約14m舗装県道に接面 （注1）現況、当部分は物件1と一体的に利用されているが、地番図や立会者への聞き取り、建築計画概要書（注2）から、当部分は富山県が所有する道路用地であると推測される。 （注2）第H24確認建築 富山県土00041号(平成24年7月9日)、第H29確認建築 富山土セ00074号(平成30年1月11日)、第H30確更建築 富山土セ00004号(平成30年8月21日) ○南側が幅員約3.5m舗装道路（建築基準法上の道路ではない）に概ね等高に接面	
土地の利用状況等	○物件1は物件2・3の敷地である。 ○周囲には戸建住宅・事務所・農地がある。	
供給処理施設	上水道　引込可（現況は井戸使用） 下水道　あり ガス配管　なし	
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及び有害物質貯蔵指定施設の届出はなく、また地図等より周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○物件2・3の間に仮設の鋼製物置がある。当物置の東側にたたみが多数残置してある。 ○井戸設備がある。 ○南西側に看板や植栽、また南東側に植栽や複数の大きな庭石がある。 ○詳細な図面がないため断定はできないが、縄縮みの可能性がある。	

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（登記簿記載）：　平成24年9月19日　新築 経過年数：新築後約14年 経済的残存耐用年数：　11年	
仕　　様	構　　造	木造平家建
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	角波鋼板
	内　　壁	クロス
	天　　井	ウッドパネル
	床	床タイル
	設　　備	電気、給排水
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	24.84㎡	
現況用途等	現況用途：作業所 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	経年相応の摩滅・老朽化等が見られる建物であり、保守管理の状態は普通。	
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	本件は賃貸に供されている（現況調査報告書参照のこと）。	

（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(登記簿記載)：　平成30年9月16日　新築 経過年数：新築後約8年 経済的残存耐用年数：　17年	
仕　　様	構　　造	木造平家建
	屋　　根	合金メッキ鋼板葺
	外　　壁	角波鋼板
	内　　壁	クロス
	天　　井	クロス
	床	タイルカーペット
	設　　備	電気、給排水
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	299.02㎡	
現況用途等	現況用途：寄宿舎 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	経年相応の摩滅・老朽化等が見られる建物であり、保守管理の状態は普通。	
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	○台所、トイレ及び浴室は共同利用である。 ○南側にサンルームがある。 ○本件は賃貸（一部は転貸）に供されている(現況調査報告書参照のこと)。	

第5　評価額算出の過程

本件は賃貸物件として利用されているものの、当該地域は自己利用を目的とする戸建住宅や事務所が点在する地域であり、賃貸需要は限定的である。賃貸市場が十分に形成されているとは認め難いことから、収益価格の査定は行わないものとする。

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	7,740	0.82	1,136.83	0.90	6,490,000

鋼製物置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）

地価調査　立山(県)－2

地価調査標準価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$12,000\text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{152} \fallingdotseq 7,740\text{ 円/㎡(端数整理)}$$

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：　接面方位　+2%　　補正率　1.02

地域格差：　街路条件　-5%　　交通･接近条件　+10%

環境条件　+45%　　行政的条件　+0%　　補正率　1.52　(相乗積)

イ　個別格差：　接面方位　+1%　　角地　+1%　　規模大　-20%　　補正率　0.82　(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
2	175,000	24.84	0.398	1,730,000
3	253,000	299.02	0.592	44,790,000

ウ　現価率

○物件2

経過年数：新築後約14年　　経済的残存耐用年数：11年　　残価率：5%

定額法による現価率：残価率　5%　＋（　95%　×　11年　／　25年　）＝　0.468

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-15%と判定

現価率：　0.468　×（　1－　0.15　）≒　0.398

○物件3

経過年数： 新築後約8年　　経済的残存耐用年数 ： 17年　　残価率 ： 5%

定額法による現価率 ： 残価率 5% ＋(95% × 17年 ／ 25年) ＝ 0.696

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-15%と判定

現　　価　　率 ： 0.696 ×(1 － 0.15) ≒ 0.592

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	6,490,000	0.40	法定地上権	2,600,000

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	6,490,000	-2,600,000		0.70	0.60	1,630,000
2	1,730,000	200,000 (注1)	1.0	0.70	0.60	810,000
3	44,790,000	2,400,000 (注2)	1.0	0.70	0.60	19,820,000
一括価格（合計）						22,260,000

イ　土地利用権等価格の控除及び加算 ： (注1)2①ウの土地利用権等価格×物件2の建築面積÷(物件2の建築面積＋物件3の建築面積)

(注2)2①ウの土地利用権等価格×物件3の建築面積÷(物件2の建築面積＋物件3の建築面積)

ウ　占有減価修正 ： 特にない。

エ　市場性修正 ： 物件3は共同生活を前提とした建物であり一般的な共同住宅と比べて用途が特殊なため需要が少ないこと、また縄縮みの可能性があること等を踏まえ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 ： 立山(県)－2

所　　在 ： 中新川郡立山町榎字東蟹沢4番11
価　　格 ： 12,000円/㎡
位　　置 ： 富山地方鉄道立山線「榎町」駅の南方約400ｍ（道路距離）
価 格 時 点 ： 令和8年7月1日
地　　積 ： 128㎡
供給処理施設 ： 水道、下水
接 面 道 路 ： 東側6.1ｍ町道
用途地域等 ： 非線引き都市計画区域、第1種住居地域（60、200）
地域の概要 ： 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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