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）
23～27	510,000 408,000	一括	102,000	177,255	0
23	30,000				
24	200,000				
25	10,000				
26	10,000				
27	260,000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

２３　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１３４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．２９平方メートル

２４　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１３５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２８．１４平方メートル

２５　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１３８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８．８４平方メートル

２６　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１４０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．７８平方メートル

２７　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割　１３４番地、１３５番地、１３９番地１

　　家屋　番号　　１３４番

　　種　　類　　居宅・診療所

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　　１７１．２６平方メートル
　　２階　　１１８．７０平方メートル
　　３階　　９８．８７平方メートル
　　４階　　２１．０９平方メートル

（現況）

種　　類　　居宅・事務所

床　面　積　　１階　　約１７４．７６平方メートル
　　２階　　約１２５．２０平方メートル
　　３階　　約９４．３７平方メートル
　　４階　　２１．０９平方メートル

令和　6年（ケ）第　　53号

物　件　明　細　書

令和　8年10月19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23～27】
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23～27】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号27】
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

２３　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１３４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．２９平方メートル

２４　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１３５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２８．１４平方メートル

２５　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１３８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８．８４平方メートル

２６　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１４０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．７８平方メートル

２７　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割　１３４番地、１３５番地、１３９番地１

　　家屋　番号　　１３４番

　　種　　類　　居宅・診療所

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　　１７１．２６平方メートル
　　２階　　１１８．７０平方メートル
　　３階　　９８．８７平方メートル
　　４階　　２１．０９平方メートル

（現況）

種　　類　　居宅・事務所

床　面　積　　１階　　約１７４．７６平方メートル
　　２階　　約１２５．２０平方メートル
　　３階　　約９４．３７平方メートル
　　４階　　２１．０９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　４月　７日提出

現況調査報告書

(物件23～27)

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

２３　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１３４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．２９平方メートル

２４　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１３５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２８．１４平方メートル

２５　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１３８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８．８４平方メートル

２６　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割

　　地　　番　　１４０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．７８平方メートル

２７　所　　在　　中新川郡立山町五百石字東中割　１３４番地、１３５番地、１３９番地１

　　家屋　番号　　１３４番

　　種　　類　　居宅・診療所

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　　１７１．２６平方メートル
　　２階　　１１８．７０平方メートル
　　３階　　９８．８７平方メートル
　　４階　　２１．０９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23～26
現況地目	■宅地（物件23～26）　□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27
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：居宅・事務所 □構　造： ■床面積：１階　約１７４．７６平方メートル　２階　約１２５．２０平方メートル ３階　約９４．３７平方メートル　４階　２１．０９平方メートル
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（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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （所有者の代表者）	1　本件建物は、現在、所有者が倉庫として使用しています。本件建物は、もと整体院兼居宅として使用されていました。 2　本件建物の取得後、増改築、改装等はなく、屋上防水、外壁貼替え等のリフォーム等もありません。 3　本件建物について、３階の４畳和室に雨漏りが生じているほか、複数箇所の天井板に水シミ跡等が見られます。 4　隣接地との境界に関するトラブルはありません。 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、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23及び物件24の各土地は、物件27の建物の敷地として利用されているほか、北西側部分にコンクリート構築物が設置され、同構築物の中にポンプが存在している。

物件25及び物件26の各土地は、水路を介して物件24の土地の西側に存在しており、通路状の土地となっている。

物件24の土地の南西端付近に存在する境界鋲からすると、物件27の建物は、上記西側水路上に越境して建てられている可能性が高いと思われる。

2　物件23及び物件24の各土地の範囲について、南側は、側溝、歩道、町道、西側は水路であり、南東端付近及び南西端付近に境界鋲が存在し、各角の一部に境界杭等が存在しており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。なお、東側隣接地との境界について、同隣接地上の建物が物件27の建物と接着して建てられるなどしているため、同隣接地との境界付近を確認することができない。

物件25及び物件26の各土地の範囲について、東側は水路であり、北西端付近に境界鋲が存在し、西側隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀が、北側及び南側の各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁がそれぞれ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、評価人の調査によると、本件物件付近では地籍調査が実施されており、測量作業は完了している。今後、測量結果の確認、県知事による認証を経て、令和９年度頃までに、その結果が土地登記簿等に反映される予定であるとのことである。

3　本件建物の占有者、占有関係については、所有者の代表者の陳述及び建物内の状況から、本報告書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階の事務室の天井クロスに水シミ跡、剥離等が、２階の１０畳和室の天井板に水シミ跡が、縁側の天井クロスに剥離、水シミ跡、内壁クロスに剥離等が、３階の洋室の天井クロスに水シミ跡、カビ跡、亀裂等が、４畳和室の天井板に雨漏り跡、水シミ跡、内壁の剥離等が、和室の天井板に水シミ跡が、キッチンの天井板に水シミ跡、剥離等が、４階の倉庫の天井板に水シミ跡、内壁クロスの剥離等がそれぞれ認められたほか、天井板のカビ跡、汚損、天井クロスの水シミ跡、内壁の亀裂、汚損、内壁板のカビ跡、汚損、内壁クロスのカビ跡、剥離等が複数箇所において確認された。

5　物件27の建物について、建築年、構造等から、アスベストの使用が疑われたため、立入調査時、専門の分析機関の担当者が同行し、建物内部を確認したが、吹付け材の使用を確認することができなかった。

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、地積測量図、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） 15：10－15：20	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、地積測量図、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１月17日（金） ：　－　：	当庁執行官室	立山町役場宛て登記地番入り航空写真の取寄せ（送付申請）

（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
7年2月21日（金） 10：00－11：40	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
7年3月18日（火） 15：25－15：35	物件所在地	立入調査（土地）、写真撮影 評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
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。

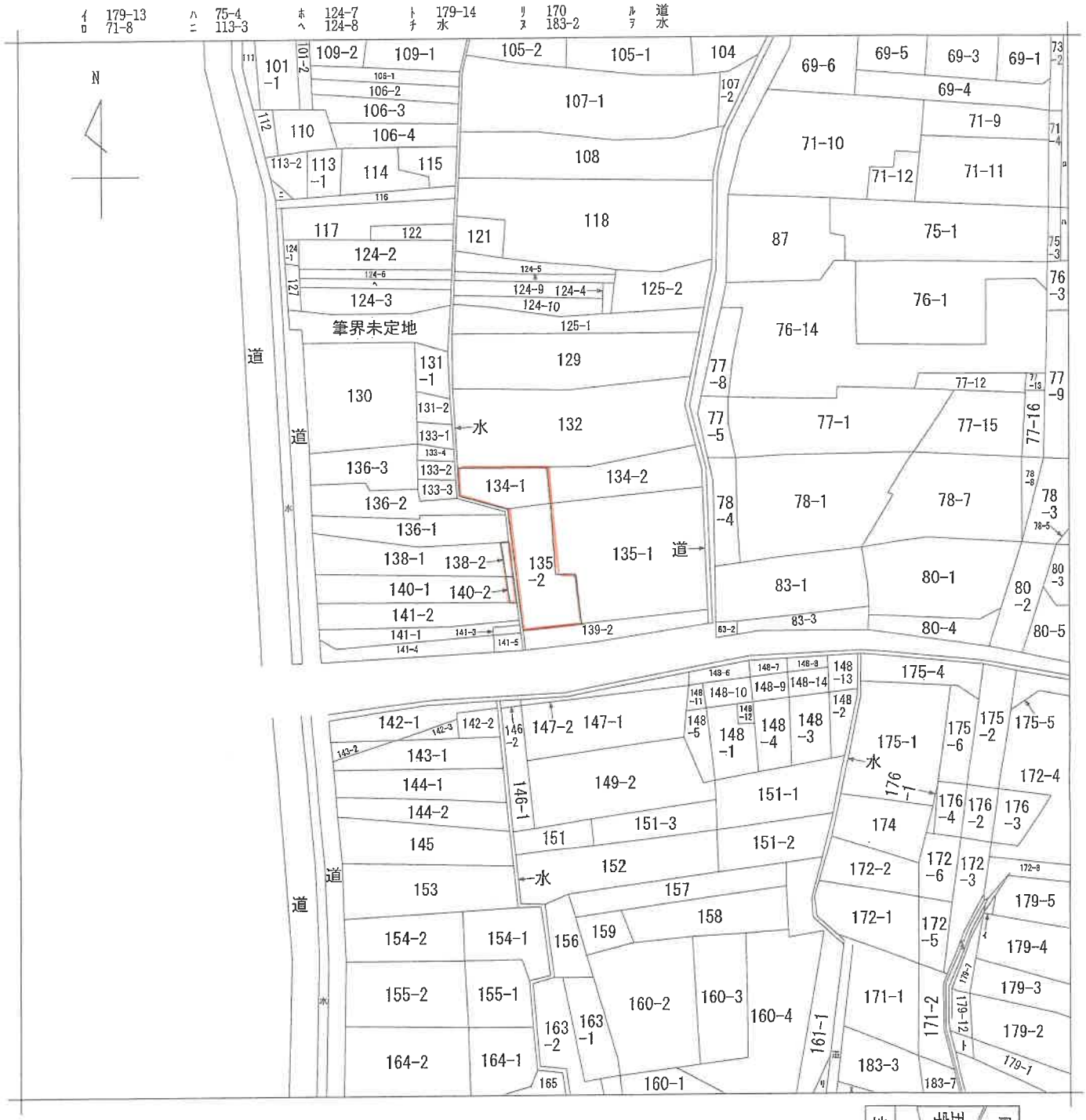
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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 23～26



（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。



請求部分	所在	中新川郡立山町五百石字東中割				地番	135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			

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
登記官 [redacted]

請求番号：14-8
(1/1)

（ 8 枚目）

公用

公用

登記年月日：平成2年1月11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

（9枚目）

839921

地番	134−2
土地の所在	中新川郡立山町五百石字東中割

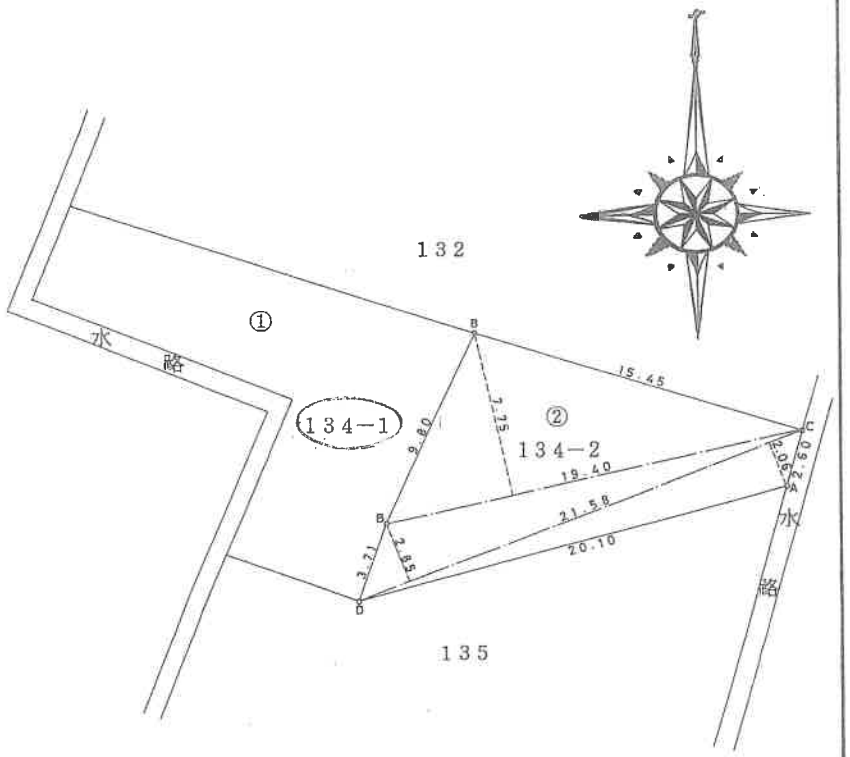
地積測量図

② 求積　134−2
19.40×7.75＝150.3500
21.58×2.85＝ 61.5030
21.58×2.06＝ 44.4548
256.3078
1／2　128.1539

地積　128.15㎡

① 残地　134−1
145.45−128.1539＝17.2961

地積　17.29㎡



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	A	刻印	B	樹脂杭
		コンクリート杭	C	金属杭
		金属鋲	D	木杭

物件23

平成　試年壱月壱日

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	（平成 元年12月12日作製）
申請人	[redacted]	縮尺 1／250

A4判に縮小

（富山県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：20-8

公用

登記年月日：平成1年12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12月18日
富山地方法務局
登記官

（10枚目）

839922

135 → 135-1

地番	135－2
土地の所在	中新川郡立山町五百石字東中割

地積測量図

○ ② 求積　135－2

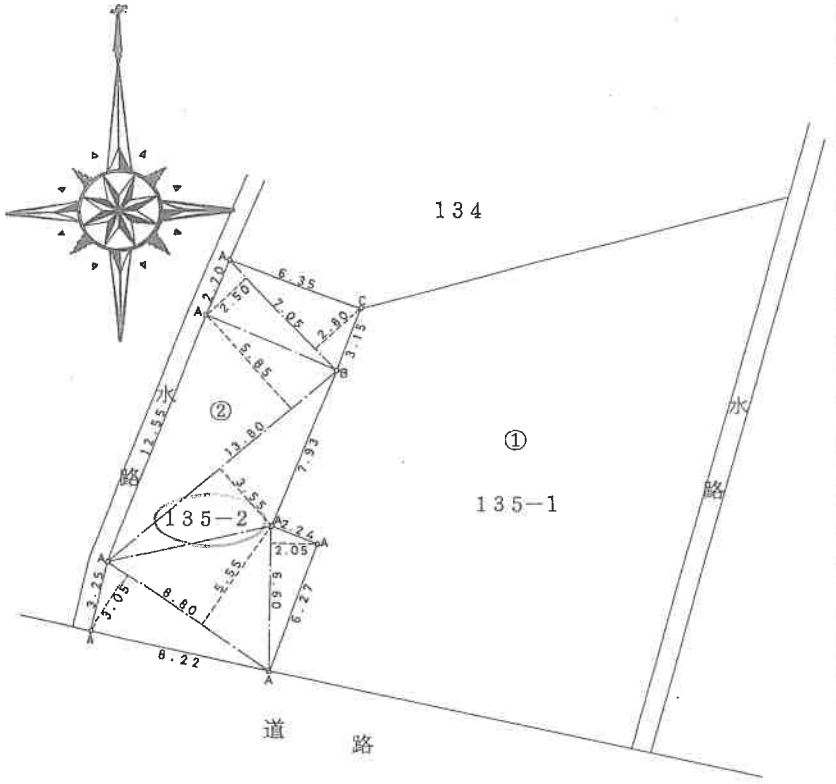
7.05×2.80＝19.7400
7.05×2.50＝17.6250
13.80×5.85＝80.7300
13.80×3.55＝48.9900
8.80×5.55＝48.8400
8.80×3.05＝26.8400
6.60×2.05＝13.5300
256.2950
1／2　128.1475

地積　128.14㎡

① 残地　135－1

484.21－128.1475＝356.0625

地積　356.06㎡



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	A	刻印	B	樹脂杭
		コンクリート杭		金属杭
		金属鋲	C	木杭

物件24

平成元年境界指定

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	（平成 元年12月12日作製）	申請人 [redacted]	縮尺	1／250

（富山県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

請求番号：20-9

公用

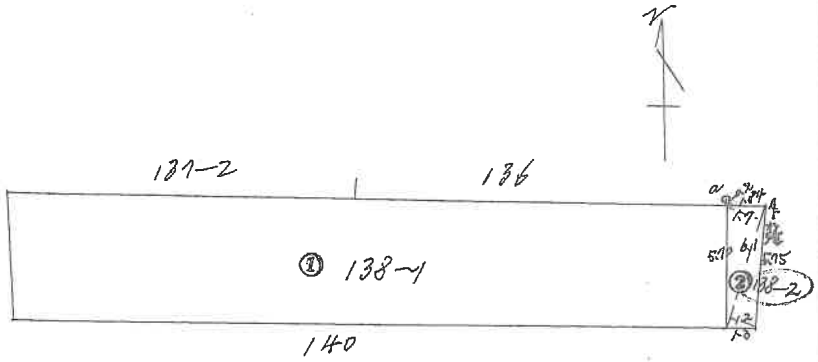
登記年月日：昭和53年12月19日

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

839924

地番	138番2 (138-1)
土地の所在	中新川郡立山町五百石字東中割

地積測量図

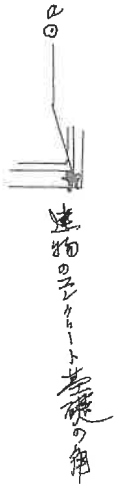


○ ②求積

6.1×1.7＝10.37
6.1×1.2＝7.32
計 17.69
1/2 8.845

○ ②地積

8.84㎡



①求積

178.51㎡－8.845㎡＝169.665

①地積

169.66㎡

物件25

A4判に縮小

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(昭和53年6月19日作製)
申請人	[redacted]	縮尺 1/250 m

(富山県土地家屋調査士会用紙)

昭和53年12月19日登記

(11枚目)

請求番号：20-10

公用

登記年月日：昭和53年6月20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

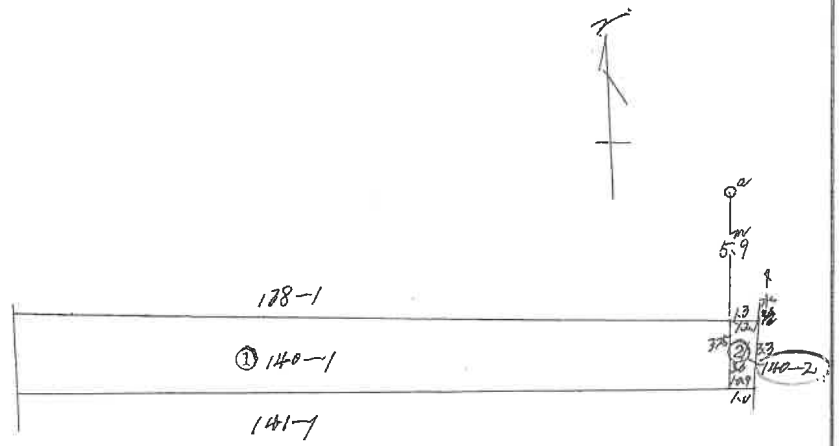
（12枚目）

839926

地番　140番2（140-1）

土地の所在　中新川郡立山町五百石字東中割

地積測量図



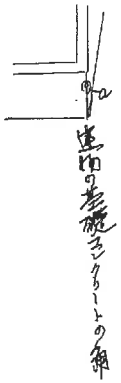
物件26

○ ②求積
3.6×1.2＝4.32
3.6×0.9＝3.24
計　7.56
1/2　3.78

○ ②地積
3.78㎡

①求積
122.31－3.78＝118.53

①地積
118.53㎡



A4判に縮小

作製者　土地家屋調査士　[redacted]　（昭和53年6月19日作製）

（富山県土地家屋調査士会用紙）

申請人　[redacted]

縮尺　1/250

昭和53年6月20日登記

請求番号：20-11

公用

登記年月日：昭和53年5月30日

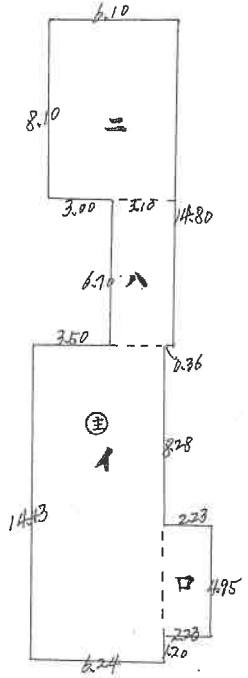
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月18日　富山地方法務局　登記官

（13枚目）

515818 各階平面図

壱階平面図

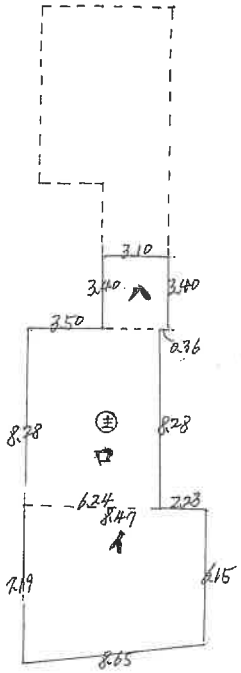


求積

イ 14.43×6.24＝90.0432
ロ 4.95×2.23＝11.0385
ハ 6.70×3.10＝20.7700
二 8.10×6.10＝49.4400
計 171.2617

床面積 171.26㎡

弐階平面図

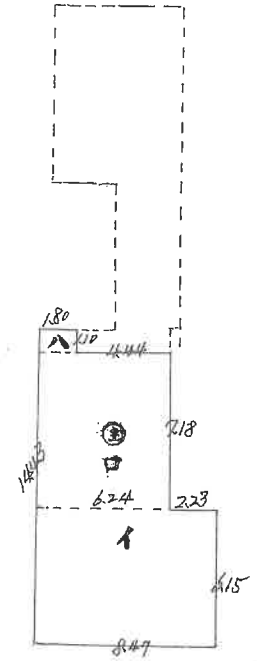


求積

イ (2.19+4.15)×8.47×½＝52.4949
ロ 8.28×6.24＝51.6672
ハ 3.40×3.10＝10.5400
計 118.7021

床面積 118.70㎡

参階平面図

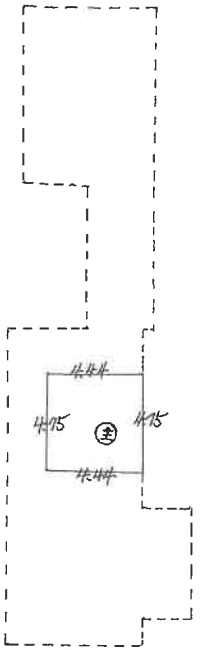


求積

イ 8.47×6.15＝52.0905
ロ 7.18×6.24＝44.8032
ハ 1.80×1.10＝1.9800
計 98.8737

床面積 98.87㎡

四階平面図

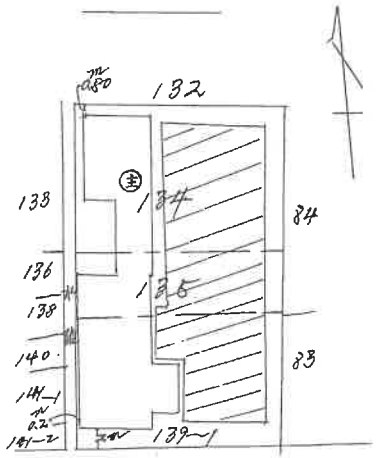


求積

4.15×4.44＝21.09

床面積 21.09㎡

建物図面



作製者	土地家屋調査士	縮尺
	令和3年5月20日作製	1/250

申請人	縮尺
	1/600

（富山県土地家屋調査士会用紙）

建物図面 各階平面図

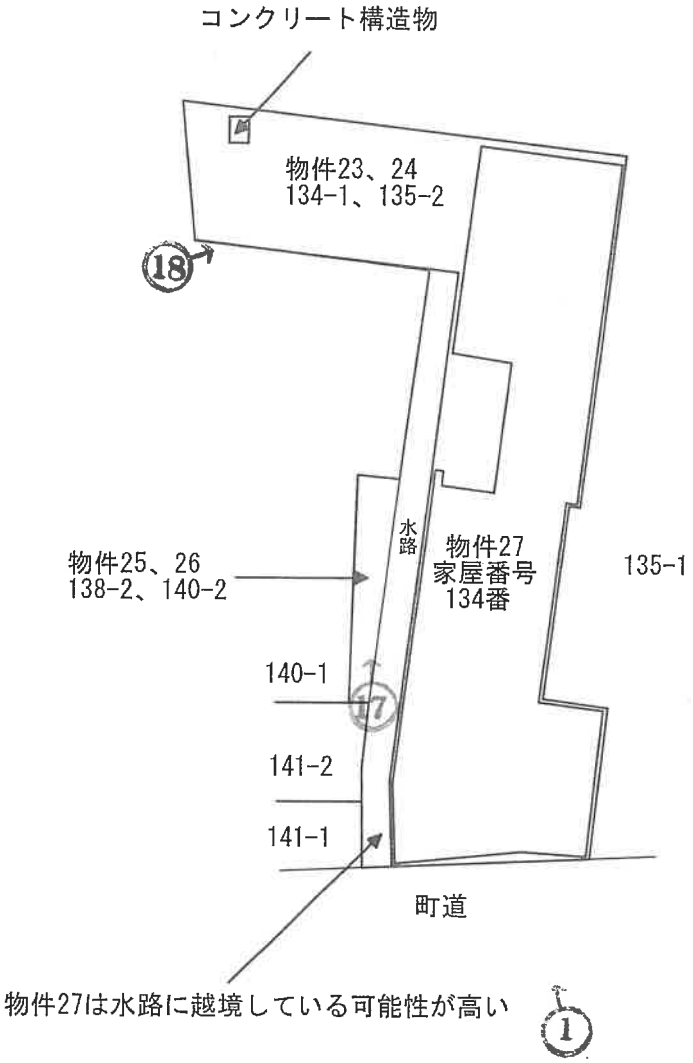
家屋番号	134番
建物の所在	中新川郡立山町五百石字東中割 134番地 135番地 139番地1

物件27

昭和53年5月30日登記

A4判に縮小

請求番号：21-2



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。

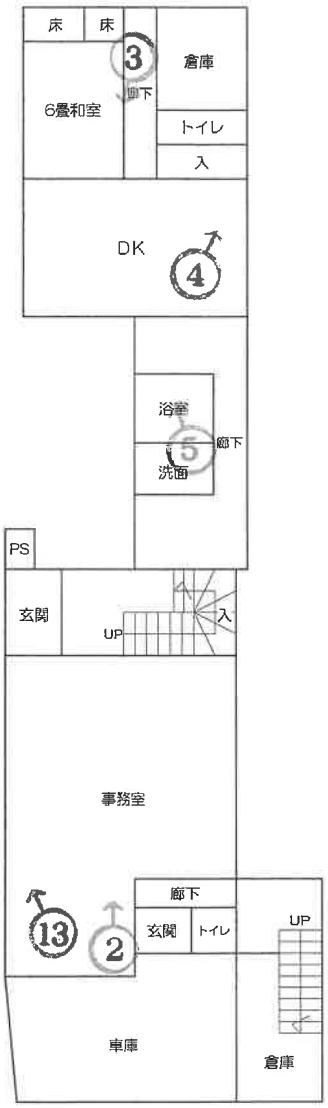
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

土地建物位置関係図

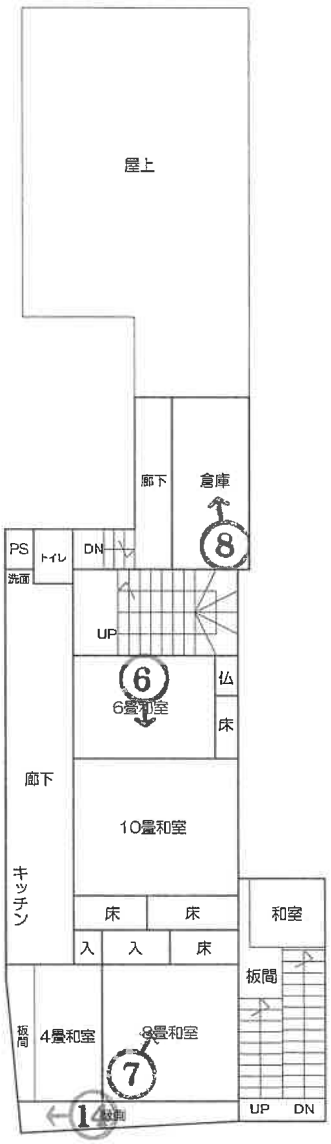
物件27
家屋番号
134番

4

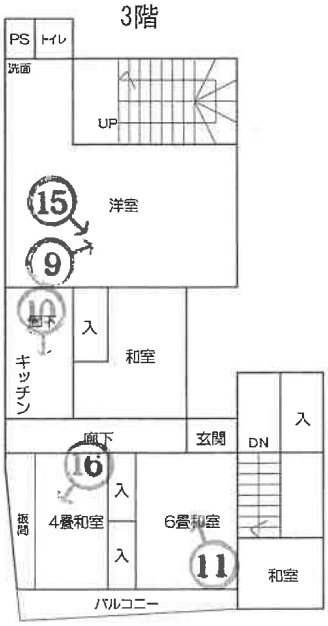
1階



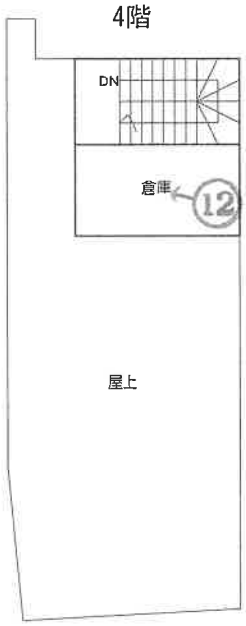
2階



3階



4階



写真撮影の位置，方向及びその番号を示す

（15枚目）

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



写真 17

物件25、26の各土地



写真 18

隣接地上の建物

物件27の建物



令和　6　年（ケ）第53号
令和　7　年　2　月 21 日　現　地　調　査
令和　8　年　4　月 16 日　評　　価

物件23～27

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 510,000円	
内　訳　価　格	
物件 23（土地）	金 30,000円
物件 24（土地）	金 200,000円
物件 25（土地）	金 10,000円
物件 26（土地）	金 10,000円
物件 27（建物）	金 260,000円

1　一括価格は、物件23～27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23・24の内訳価格は物件27のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件27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
23	所在	中新川郡立山町五百石字東中割	同左
	地番	134番1	〃
	地目	宅地	〃
	地積	17.29㎡	〃
24	所在	中新川郡立山町五百石字東中割	同左
	地番	135番2	〃
	地目	宅地	〃
	地積	128.14㎡	〃
25	所在	中新川郡立山町五百石字東中割	同左
	地番	138番2	〃
	地目	宅地	〃
	地積	8.84㎡	〃
26	所在	中新川郡立山町五百石字東中割	同左
	地番	140番2	〃
	地目	宅地	〃
	地積	3.78㎡	〃
27	所在	中新川郡立山町五百石字東中割134番地、135番地、139番地1	同左
	家屋番号	134番	〃
	種類	居宅・診療所	居宅・事務所
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	同左
	床面積	1　階　171.26㎡	1　階　約174.76㎡
		2　階　118.70㎡	2　階　約125.20㎡
		3　階　98.87㎡	3　階　約94.37㎡
		4　階　21.09㎡	4　階　21.09㎡

番号	特記事項
23～26	物件23～26を含む周辺一帯において地籍調査が実施されている。立山町によれば、測量作業は完了しており（第7付属資料の一筆図形写を参照のこと）、今後は測量結果の確認や富山県知事による認証等の手続きが進められ、令和9年度頃までに当該調査結果が土地登記簿へ反映されるとのことである。

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23～26）

物件23・24と物件25・26は、南北に流れる幅約1mの水路（法定外公共物）により分割されている。

位置・交通	富山地方鉄道立山線「五百石」駅の東方約300m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅の中に医院等が見られる地域	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	近隣商業地域と商業地域に跨る。
	建蔽率	80%
	容積率	近隣商業地域は200%、商業地域は400%
	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 形状	○物件23・24 間口約8.0m・奥行約31.0m・規模145.43㎡（注）の不整形地 （注）上記地籍調査による測量面積（270.46㎡）は、土地登記簿面積（145.43㎡）より大きく、縄伸び(縄伸び率は約86.0%)が認められる。測量面積は現時点では参考値であり、今後土地登記簿面積として正式に採用される数値とは異なる可能性はあるが、一般的には大きな差異は生じないと考えられるため、当物件については縄伸びがあることを前提にして評価を行う。 ○物件25・26 幅約1～2m・長さ約9m・規模12.62㎡（注）の帯状地 （注）上記地籍調査による測量面積（11.53㎡）は、土地登記簿面積（12.62㎡）より小さく、縄縮み(差異は1.09㎡)が認められる。ただ、その差異は僅少であること、また当物件は帯状の無道路地で価値が低いことから、取引において大きな影響はないと考えられるため、当物件については土地登記簿面積を採用する。
	地勢	平坦地
接面道路の状況	○物件23・24：南側が幅員約16m舗装町道（都市計画道路で拡幅等の工事は完了）に等高に接面 ○物件25・26：無道路地	
土地の利用状況等	○物件23・24は物件27の敷地、物件25・26は空地である。 ○周囲には戸建住宅等がある。	
供給処理施設	上水道　物件23・24：あり。物件25・26：なし 下水道　物件23・24：あり。物件25・26：なし ガス配管　いずれの物件ともなし	
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23・24 ・北西側は空地であり、雑木や雑草が繁茂している。またコンクリート構造物がある。 ・コンクリート構造物の内部に老朽化したポンプがあるが、ポンプの設置目的や稼働状況は不明である。

2　建物の概況及び利用状況

（物件27）

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45年8月10日　新築 建築年月日（登記簿記載）：　昭和53年5月10日　増築 経過年数：新築後約56年 経過年数：増築後約48年 経済的残存耐用年数：　0年	
仕　様	構　造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	屋　根	陸屋根
	外　壁	吹付タイル等
	内　壁	クロス、タイル等
	天　井	化粧ボード、杉板等
	床	クッションフロア、たたみ等
	設　備	電気、給排水
	その他	特にない。
床面積（現況）	延 約415.42㎡	
現況用途等	現況用途：居宅・事務所 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	内壁・天井・畳にカビが生えている箇所がある。天井の破損や内壁の剥離、また雨漏り跡等が多数見られる。ドアや窓ガラスの一部が破損している。摩滅・老朽化の進行が著しく、保守管理の状態は相当劣る。	
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	○イス・テーブル等の家財道具や建築資材が多数残置されている。 ○吹付アスベストの調査を専門機関に依頼し現地調査を行ったが、吹付材の使用は確認されなかった。 ○建物の一部が西側の水路（法定外公共物）に越境している可能性が高い。	

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
23	22,000	1.30	17.29	0.50	250,000
24	22,000	1.30	128.14	0.50	1,830,000
25	22,000	0.05	8.84		10,000
26	22,000	0.05	3.78		10,000（注）

コンクリート構造物やポンプについては価値はないと判定した。
(注)備忘価格として10,000円とした。

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

地価調査　立山(県)5－1

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
30,200 円/㎡	×	$\frac{99}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{136}$	≒	22,000 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：　ない　　補正率 1.00

地域格差：　街路条件 +0%　　交通･接近条件 +1%
環境条件 +35%　　行政的条件 +0%　　補正率 1.36 （相乗積）

イ　個別格差：

物件23･24　奥行の長い不整形地 -30%　　縄伸び +86%　　補正率 1.30 （相乗積）

物件25･26　規模の小さい帯状の無道路地 -95%　　補正率 0.05

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
27	306,000	415.42	0.005	640,000

ウ　現価率

経過年数：新築後約56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 ／ 56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-90%と判定

現　　価　　率：0.050 ×(1 － 0.90) ＝ 0.005

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
23	250,000	0.40	法定地上権	100,000
24	1,830,000	0.40	法定地上権	730,000
25	10,000	0.00	無	0
26	10,000	0.00	無	0
合計				830,000

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
23	250,000	-100,000		0.30	0.60	30,000
24	1,830,000	-730,000		0.30	0.60	200,000
25	10,000	0		0.30	0.60	10,000（注）
26	10,000	0		0.30	0.60	10,000（注）
27	640,000	830,000	1.0	0.30	0.60	260,000
一括価格（合計）						510,000

（注）備忘価格として10,000円とした。

ウ　占有減価修正 ： 特にない。

エ　市場性修正 ： 建物の老朽化から解体を前提として取得の検討が行われる可能性が高いこと、また物件23・24については縄伸びを前提に評価を行っているが、確定した地積ではないこと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）5－1
所在 ： 中新川郡立山町前沢字浅草1202番2外
価格 ： 30,200円/㎡
位置 ： 富山地方鉄道立山線「五百石」駅の南方約150m（道路距離）
価格時点 ： 令和7年7月1日
地積 ： 88㎡
供給処理施設 ： 水道、下水
接面道路 ： 南側11.2m県道
用途地域等 ： 非線引き都市計画区域、商業地域（80、400）
地域の概要 ： 低層の店舗兼住宅、銀行、一般住宅等が建ち並ぶ町中心部の商業地域

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
一筆図形写
土地建物位置関係図
間取図
現況写真

以　　上