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）
28～30	1,990,000 1,592,000	一括	398,000	63,434	0
28	280,000				
29	370,000				
30	1,340,000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

２８　所　　在　　中新川郡立山町下田字道田

地　　番　　４３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３０８．８５平方メートル

２９　所　　在　　中新川郡立山町下田字道田

地　　番　　４７番

地　　目　　宅地

地　　積　　４１４．０８平方メートル

３０　所　　在　　中新川郡立山町下田字道田　４３番地２、４３番地４、４３番地３、４３番地１

家屋　番号　　４３番２

種　　類　　作業場

構　　造　　鉄骨造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　５２．１７平方メートル
２階　　３９．５０平方メートル

（現況）

種　　類　　倉庫

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　車庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　４４．７１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14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28～30】
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28～30】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号30】
国土資源再生株式会社が占有している。同人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。

11

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

２８　所　　在　　中新川郡立山町下田字道田

地　　番　　４３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３０８．８５平方メートル

２９　所　　在　　中新川郡立山町下田字道田

地　　番　　４７番

地　　目　　宅地

地　　積　　４１４．０８平方メートル

３０　所　　在　　中新川郡立山町下田字道田　４３番地２、４３番地４、
４３番地３、４３番地１

家屋　番号　　４３番２

種　　類　　作業場

構　　造　　鉄骨造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　５２．１７平方メートル
２階　　３９．５０平方メートル

（現況）

種　　類　　倉庫

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　車庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　４４．７１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　９日提出

現況調査報告書

（物件28～30）

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

２８　所　　在　　中新川郡立山町下田字道田

地　　番　　４３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３０８．８５平方メートル

２９　所　　在　　中新川郡立山町下田字道田

地　　番　　４７番

地　　目　　宅地

地　　積　　４１４．０８平方メートル

３０　所　　在　　中新川郡立山町下田字道田　４３番地２、４３番地４、４３番地３、４３番地１

家屋　番号　　４３番２

種　　類　　作業場

構　　造　　鉄骨造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　５２．１７平方メートル
２階　　３９．５０平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　車庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　４４．７１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28、29
現況地目	■宅地（物件28，29）　□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（物件28）　■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30
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：倉庫 □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（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

目的外建物の概況（物件29関係）	
所在	中新川郡立山町下田字道田４７番地
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造瓦葺２階建
床面積（概略）	建築面積　約１６１平方メートル 延床面積　約２２４平方メートル
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■昭和３３年頃（令和６年度土地・建物名寄帳兼課税台帳による） □不明
建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	

（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〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件30関係）

占有範囲	■全部
占有者	■国土資源再生株式会社
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　■倉庫　□

■関係人（■ A （所有者の代表者））の陳述／■文書（占有者からの回答書、建物賃貸借契約書写し）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和　４年１２月　１日
最初の契約等	契約日	令和　４年１２月　１日
	期間	令和　４年１２月　１日から　■令和２４年１１月３０日まで　２０年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　４年１２月　１日から　■令和２４年１１月３０日まで　２０年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　　金４０，０００円（毎月末日限り　当月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「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
■ A （所有者の代表者）	1　本件建物（倉庫及び車庫）は、令和４年１２月１日から２０年間という約束で、国土資源再生株式会社に賃貸しています。月額賃料は４万円（倉庫２万円、車庫２万円）であり、敷金等の差入れはありません。その他の契約内容は、本日　提出した建物賃貸借契約書写しのとおりです。 2　本件建物（車庫）の取得後、増改築、改装、リフォームはありません。 3　本件建物（車庫）について、雨漏り等の不具合は特にありません。 4　隣接地との境界に関するトラブルはありません。 5　物件２９の土地上の建物（目的外建物）は、同土地等とともに取得したものであり、未登記となっています。なお、同建物の建築時期等は分かりません。 6　本日持参した鍵は、本件建物（倉庫）の鍵ではなかったので、立入調査は後日にしてください。 （以上、令和７年２月14日面談要旨） 7　本件建物（倉庫）の取得後、増改築、改装、リフォームはありません。 8　本件建物（倉庫）について、雨漏り等の不具合は特にありません。 （以上、令和７年２月21日面談要旨）
■ B （占有者の代表者）	1　本件建物は、令和４年１２月１日から２０年間、賃料月額４万円という約束で、所有者から賃借して、倉庫として使用しています。 2　賃料は、毎月末日限り当月分を支払っており、その他の契約内容は建物賃貸借契約書写しのとおりです。敷金の差入れはありません。 （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、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２８の土地上に物件３０の建物（主である建物、附属建物符号１）が、物件２９の土地上に目的外建物（本報告書３枚目）がそれぞれ建てられている。

物件３０の建物（主である建物）には、２階部分に上合が設けられているほか、門型クレーン（0.5トン）が設置されており、２階の各倉庫部分は相互に行き来できない構造となっている。

2　本件各土地の範囲について、北西側は側溝、歩道、県道、南東側は道路であり、北西端付近及び北端付近に境界鋲が、南端付近に境界杭が存在するなどし、北側及び北東側の各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が、南西側の各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、本件各土地の地積測量図は法務局に備え付けられており、境界に関する問題は特に生じないと思われるが、南側隣接地（中新川郡立山町下田字道田４８番７等）に越境して廃材等が置かれるなどしており、現況は、同隣接地との境界付近を確認することができない。

3　物件２８の土地の南西端付近に北陸電力送配電株式会社の所有する電柱（本柱）１本及び支線１本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支社富山配電部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３０年４月１０日頃から電柱存置期間
金　　額：年３，０００円（電柱（本柱）、支線各１本につき年１，５００円）
支払方法：毎回３年分を、その初年度９月末日までに支払う。
支払状況：令和４年８月２８日に令和４年４月分から令和７年３月分までの３年分を支払済。

なお、電柱（本柱）等の設置場所について、地積測量図及び概測の結果からすると、南西側隣接地（中新川郡立山町下田字道田１６番２）上に設置されている可能性があると思われる。

4　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、占有者からの回答書、建物賃貸借契約書写し及び建物内の状況から、本報告書２枚目及び４枚目記載のとおり認められた。

なお、占有者の賃借権は、その期間が２０年間となっている。

5　本件建物の状況について、立入調査時、主である建物（倉庫）の各階の内壁に水シミ跡、カビ跡等が認められ、附属建物符号１（車庫）についても、内壁に水シミ跡、カビ跡等が認められたが、雨漏り等の不具合は、特に確認されなかった。

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） 13:10－13：25	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1月17日（金） ：　－　：	当庁執行官室	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1月22日（水） 13：00－13：05	富山地方法務局	建物全部事項証明書（目的外建物）の取寄せ（備付けなし）
7年2月3日（月） 10：35－10：40	富山地方法務局	地積測量図の取寄せ
7年2月14日（金） 14：45－15：00	物件所在地	立入調査（附属建物符号1）、写真撮影、所有者の代表者と面談 評価人同行
7年2月18日（火） 10：15－10：20	富山地方法務局	占有者の全部事項証明書の取寄せ
7年2月18日（火） ：　－　：	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社富山配電部宛て照会書送付（返送用切手添付）
7年2月21日（金） 15：25－15：35	物件所在地	立入調査（主である建物）、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）

（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3月18日（火） 14：10－14：30	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（ ） ： － ：		
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28、29



(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	中新川郡立山町下田字道田				地番	43番1		
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：14-6
(1/1)

(10枚目)

公用

公用

登記年月日：平成29年7月26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。

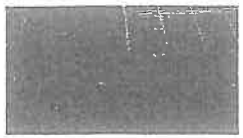
令和7年2月3日　富山地方法務局

登記官

（１１枚目）

地積測量図

地番	43番1
土地の所在	中新川郡立山町下田字道田







求積表

地番	Ⓐ 43番1			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・（Yn+1－Yn－1）
851	67855.911	14516.613	6.522	442556.251542
S64	67855.011	14516.859	－7.094	－481363.448034
S63	67854.673	14509.519	－11.415	－774561.092295
S112	67851.021	14505.444	－7.021	－476382.018441
841	67849.603	14502.498	－11.181	－758626.411143
842	67848.154	14494.263	－11.010	－747008.175540
Y5	67850.942	14491.488	－3.201	－217190.865342
K15	67854.218	14491.062	6.381	432977.765058
コンクリート境堤	67869.150	14497.369	7.712	523406.884800
P2	67869.356	14498.774	9.127	619443.612212
境堤2	67871.227	14506.996	8.422	571611.473794
P1	67870.313	14507.196	3.341	226754.715733
境堤3	67855.901	14510.337	9.417	638999.019717
			合計	617.712061
			合計面積	308.8560305
			地積	308.85 ㎡

地番	面積
Ⓐ 43番1	308.8560305 ㎡

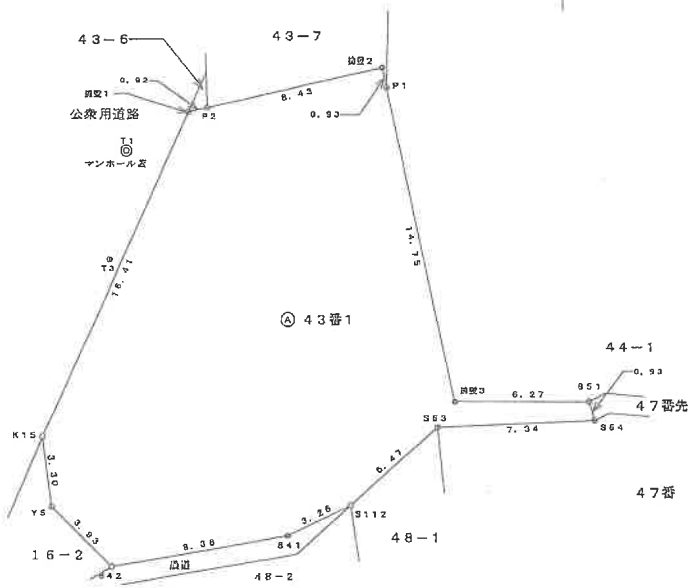
恒久的地物の名称及び座標値

符号	名称	X座標	Y座標
T1	マンホール蓋	67867.339	14494.998
T2	マンホール蓋	67878.694	14500.265
T3		67862.389	14494.199

既知点の名称及び座標値（世界測地系座標使用）

既知点の名称	X座標	Y座標
（三等三角点）栃滓	66942.340	15399.100
（四等三角点）たか泊	66285.400	13463.350
QNO．006－485	67917.482	14516.373
QK－3	67876.762	14482.358

測量年月日	平成２９年　３月１３日
座標系	Ⅶ系



筆界	境界標の種類	
⊕	金属鋲	永久標
田	合成樹脂杭	永久標
⊙	木杭	
●	ペンキマーク（コンクリート角）	
◎	真鍮金属鋲	永久標

単位：m

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	（平成9年6月12日作成）
申請人	[redacted]	縮尺 1/250

（富山県土地家屋調査士会用紙）

[redacted]

[redacted]

A4判に縮小

図郭 28

請求番号：17-1

公用

登記年月日：平成29年7月26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7年2月3日　富山地方法務局

登記官

（12枚目）

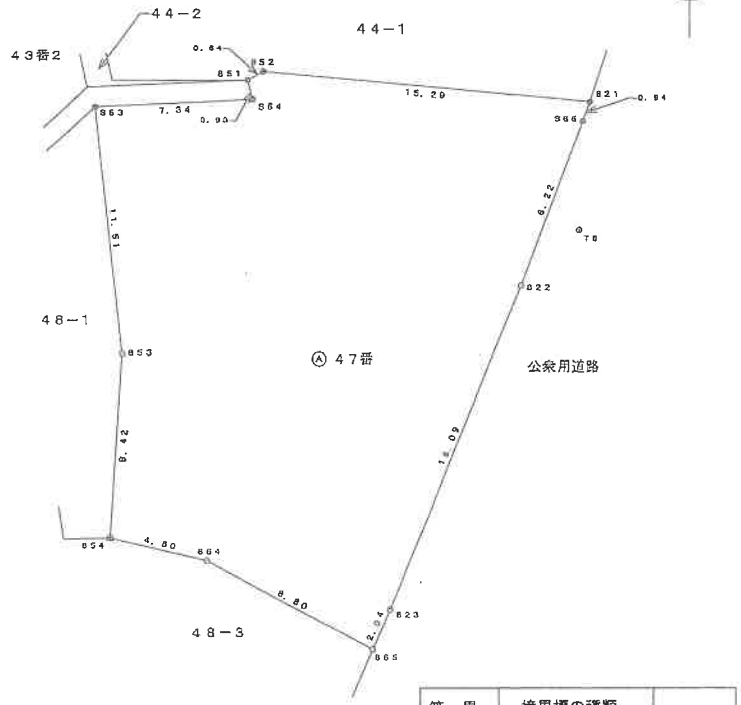
物件29

地積測量図

地番	47番
土地の所在	中新川郡立山町下田字道田







筆界	境界標の種類	
⊕	金属鋲	永久標
田	アルミニューム板杭	永久標
⊙	木杭	
●	ペンキマーク	
◎	真鍮金属鋲	永久標

求積表

地番	Ⓐ 47番			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・（Yn+1－Yn－1）
821	67854.885	14532.592	14.897	1010834.221845
856	67854.001	14532.256	−3.247	−220321.941247
822	67846.306	14529.345	−9.097	−617197.845682
823	67831.444	14523.159	−7.003	−475023.602332
865	67829.573	14522.342	−8.572	−581435.099756
864	67833.742	14514.587	−12.235	−829945.833370
854	67834.817	14510.107	−3.874	−262792.081058
853	67843.222	14510.713	−0.588	−39891.814536
863	67854.673	14509.519	5.146	417034.820258
864	67855.011	14516.859	7.094	481363.448034
851	67855.911	14516.613	0.500	33927.955500
852	67856.308	14517.359	15.979	1084275.945532
			合計	828.173188
			合計面積	414.0865940
			地積	414.08 ㎡

地番	面積
Ⓐ 47番	414.0865940 ㎡

恒久的地物の名称及び座標値

符号	名称	X座標	Y座標
T1	マンホール蓋	67867.339	14494.998
T2	マンホール蓋	67878.694	14500.265
T6		67848.875	14532.081

既知点の名称及び座標値（世界測地系座標使用）

既知点の名称	X座標	Y座標
（三等三角点）栃洋	66942.340	15399.100
（四等三角点）たか泊	66285.400	13463.350
GNO.006−485	67917.482	14516.373
GK−3	67876.782	14402.356

測量年月日	平成２９年 ３月１３日
座標系	Ⅶ系

作成者	[redacted] 土地家屋調査士	（平成29 年 7 月 10日作成）
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

[redacted]

[redacted]

請求番号：17-2

公用

登記年月日：平成27年11月16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

（113枚目）

各階平面図

建物図面 各階平面図

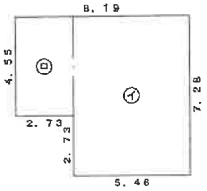
家屋番号	43番2
建物の所在	中新川郡立山町下田字道田43番地2・43番地4・43番地3・43番地1

主たる建物1階

求積表

㋑	5.46	×	7.28	=	39.7488
㋺	2.73	×	4.55	=	12.4215
			計		52.1703

床面積　52.17 ㎡

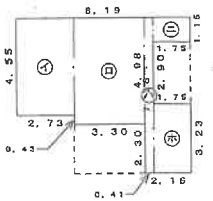


主たる建物2階

求積表

㋑	2.73	×	4.55	=	12.4215
㋺	3.30	×	4.98	=	16.4340
㋩	0.41	×	7.28	=	2.9848
㋥	1.75	×	1.15	=	2.0125
㋭	1.75	×	3.23	=	5.6525
			計		39.5053

床面積　39.50 ㎡

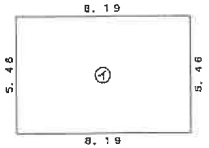


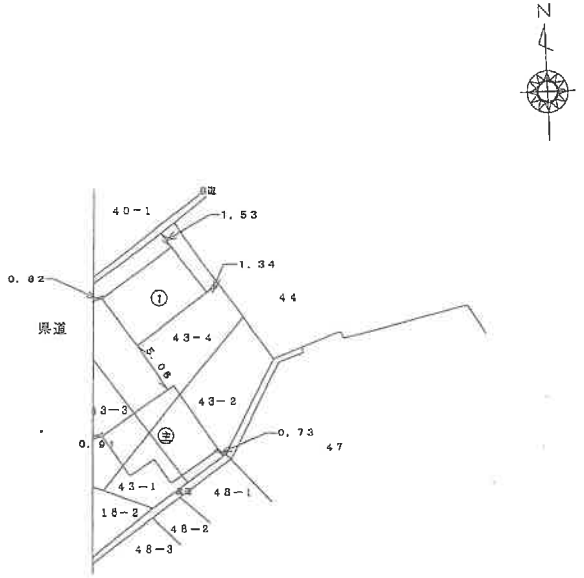
附属建物（符号1）

求積表

㋑	8.19	×	5.46	=	44.7174

床面積　44.71 ㎡





作成者	土地家屋調査士 [redacted] 年11月3日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（富山県土[redacted]査士会用紙）

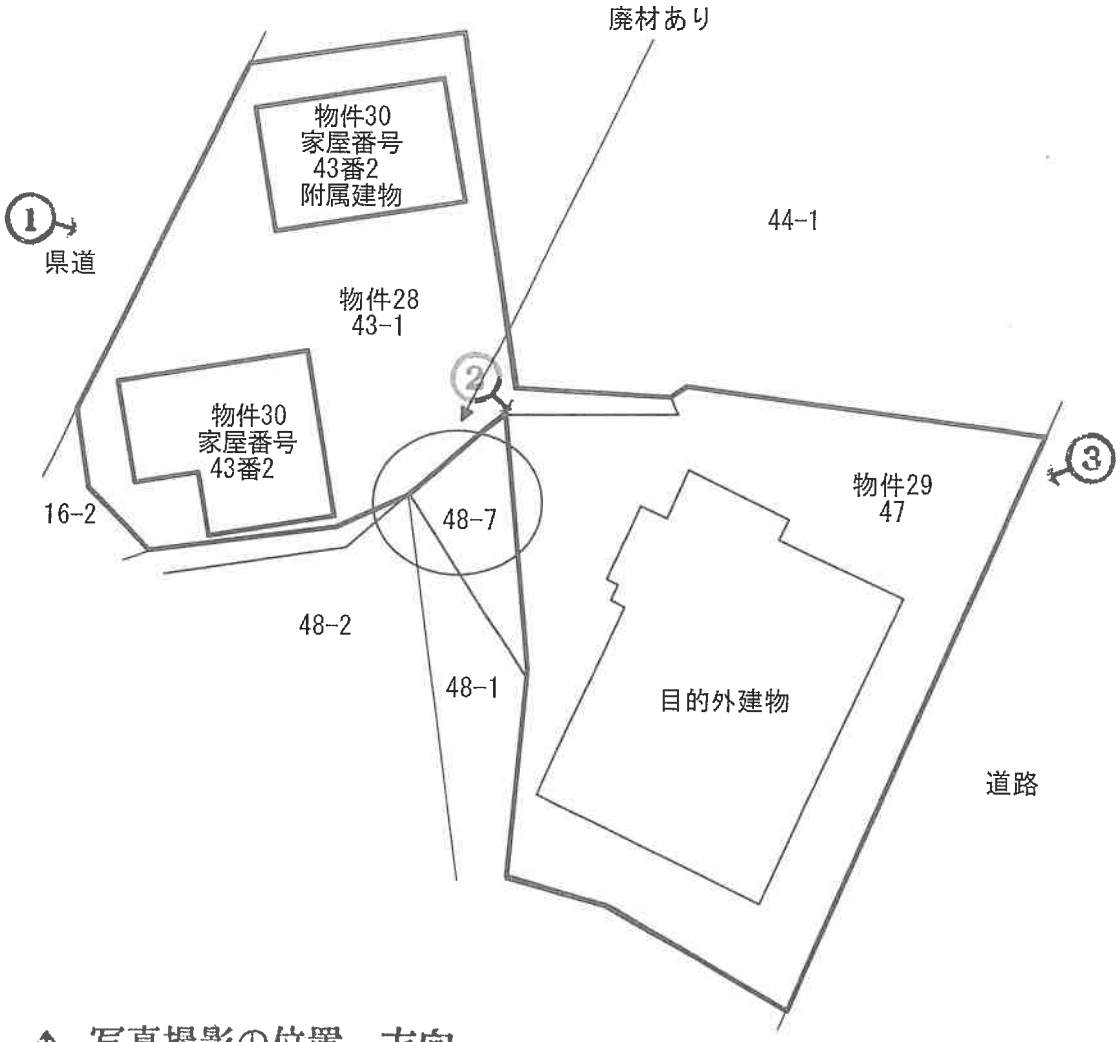
A4縮小

[redacted]

[redacted]

物件30

請求番号：21-3



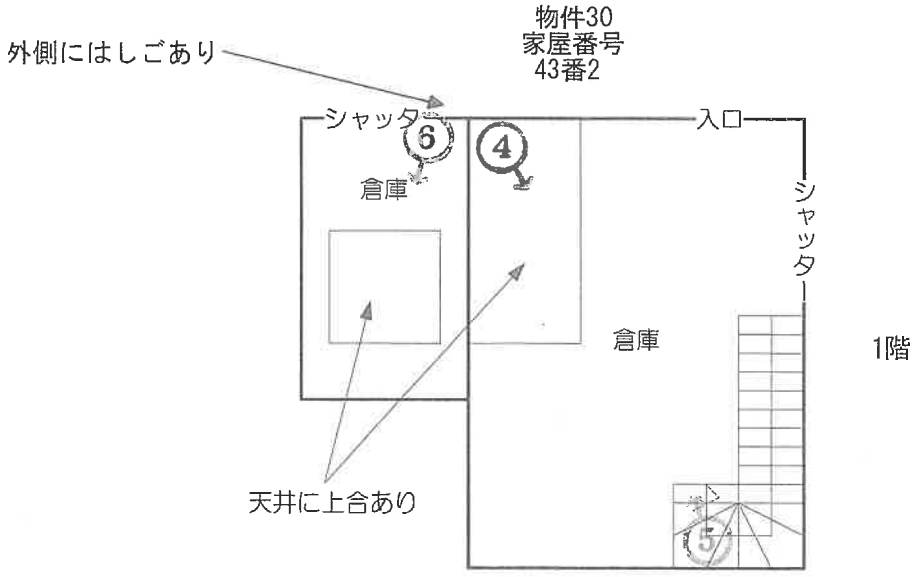
写真撮影の位置，方向
及びその番号を示す

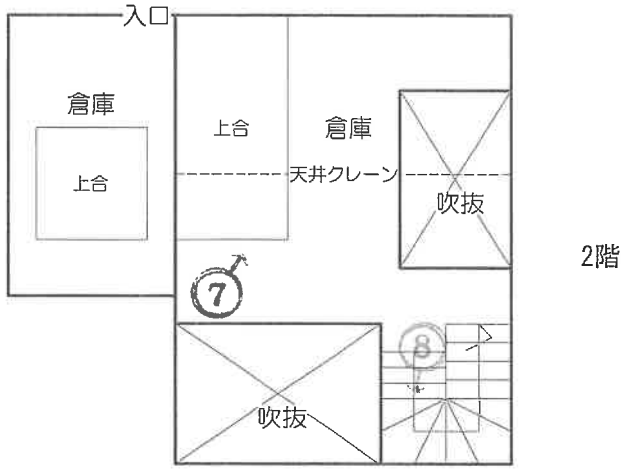
当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

土地建物位置関係図

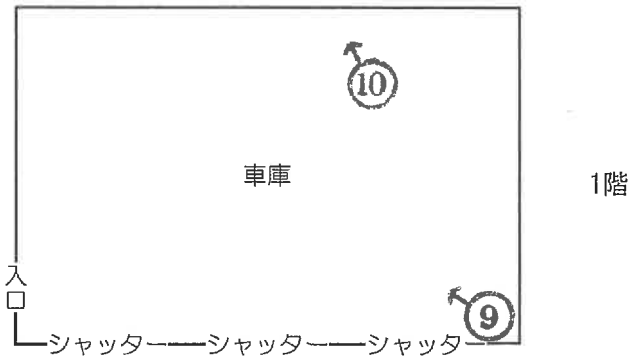
4

物件30
家屋番号
43番2





物件30
家屋番号
43番2
附属建物



↑
○ 写真撮影の位置，方向
及びその番号を示す

間取図

写真 1



写真 2



写真 3

目的外建物

物件30の建物（主である建物）



写真 4

物件30の建物（主である建物）（以下同じ）



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



物件30の建物（附属建物符号１）（以下同じ）

写真 ９



写真 １０



令和　6　年　(ケ)　第53号
令和　7　年　2　月　14　日　現　地　調　査
令和　7　年　2　月　21　日　現　地　調　査
令和　7　年　3　月　18　日　現　地　調　査
令和　8　年　4　月　16　日　評　　価

物件28～30

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 1,990,000円	
内　訳　価　格	
物件 28（土地）	金 280,000円
物件 29（土地）	金 370,000円
物件 30（建物）	金 1,340,000円

1　一括価格は、物件28～30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28・29の内訳価格は物件30・目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件30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
28	所在	中新川郡立山町下田字道田	同左
	地番	43番1	〃
	地目	宅地	〃
	地積	308.85㎡	〃
29	所在	中新川郡立山町下田字道田	同左
	地番	47番	〃
	地目	宅地	〃
	地積	414.08㎡	〃
30	所在	中新川郡立山町下田字道田43番地2、43番地4、43番地3、43番地1	同左
	家屋番号	43番2	〃
	種類	作業所	倉庫
	構造	鉄骨造かわらぶき2階建	同左
	床面積	1　階　　52.17㎡	〃
		2　階　　39.50㎡	〃
附属建物	符号	1	同左
	種類	車庫	〃
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	〃
	床面積	1　階　　44.71㎡	〃

番号	特記事項
28・29	敷地内に未登記の目的外建物が建っている。

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28・29）

位置・交通	富山地方鉄道立山線「岩峅寺」駅の北東方約950m（道路距離）	
付近の状況	農地の中に戸建住宅等が見られる県道沿いの地域	
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	722.93㎡
	形状	間口約16.5m・奥行約41mの不整形地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	○北西側が幅員約19m舗装県道に等高に接面 ○南東側が幅員約2m（建築基準法上の道路ではない。）の舗装道路に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件28・29は物件30、物件30の附属建物、目的外建物の敷地である。 ○隣接には戸建住宅等がある。	
供給処理施設	上水道　あり 下水道　引込可 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土壌汚染の懸念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	○舗床がある。 ○敷地の中央近辺に廃材が置かれており、一部は隣接地（48番7等）に越境している。 ○南西側にある北陸電力送配電株式会社の電柱は、隣接地（16番2）に設置されている可能性がある（現況調査報告書参照のこと）。 ○未登記の目的外建物の概要は下記のとおりである。 構造等：木造瓦葺2階建、用途：居宅、建築面積：約161㎡、床面積：延約224㎡	

2　建物の概況及び利用状況

（物件30）

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14年9月10日　新築 経過年数：新築後約24年 経済的残存耐用年数：　6年	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	鉄骨造2階建 瓦葺 角波鋼板 プラスターボード等 ジプトーン等 土間コン等 電気はあるが、給水設備やトイレはない。 特にない。
床面積（現況）	延 91.67㎡	
現況用途等	現況用途：倉庫 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	内壁に劣化や水染み等が見られる。管理の状態は概ね普通。	
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	○西側に突出した部分と東側部分から構成されている。両部分の往来は1階は可能だが、2階は内壁により遮断されておりできない。 ○東側部分：1階の天井に穴を空け、その開口部に上合（もみ殻処理機）と推測される機器が設置されている。2階に門型クレーン（吊り上げ荷重0.5トン）がある。 ○西側部分：中2階構造である。建物外部のシャッター周辺に設置された単管パイプ製のはしごを利用して、2階との昇降が行われている（内部階段はない）。1階の天井に穴を空け、その開口部に上合が設置されている。 ○物件30と下記附属建物はいずれも賃貸に供されている（現況調査報告書参照のこと）。	
附　属　建　物	● 建築年月日（固定資産公課証明書）：平成14年 ● 構造等：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　44.71㎡ ● 用途：車庫及び倉庫として利用 ● 外壁：角波鋼板 ● 内壁：プラスターボード ● 天井：あらわし ● 床：土間コン ● 設備：電気、給水 ● 保守管理の状態：内壁に劣化や水染み等が見られる。管理の状態は概ね普通。	

第5　評価額算出の過程

本件は賃貸に供されているが、周辺一帯は自己利用の戸建住宅が多く、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られないことから、本件では収益価格の査定は行わない。

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
28	4,800	0.73	308.85	0.90	970,000
29	4,800	0.73	414.08	0.90	1,310,000

舗床については価値はないと判定した。

ア　標準画地価格

類似地域における取引事例等を参考にして、近隣地域の標準画地の価格を１㎡当たり4,800円と判定した。なお、適切な公示地等がないので、公示地からの規準等は行わなかった。

イ　個別格差：供給処理施設 -3%　二方路地 +1%　不整形地 -25%　補正率 0.73（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。なお、上合や門型クレーンについては価値はないと判定した。

物件番号	再調達原価（円/㎡）ア	現況床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物価格（円）ア×イ×ウ＝エ
30	96,000	91.67	0.192	1,690,000
附属建物	87,000	44.71	0.192	750,000
合計				2,440,000

ウ　現価率

○ 物件30

経過年数：新築後約24年　　経済的残存耐用年数：6年　　残価率：5%

定額法による現価率：残価率 5% ＋（ 95% × 6年 ／ 30年 ）＝ 0.240

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-20%と判定

現価率：0.240 ×（ 1 － 0.20 ）＝ 0.192

○ 附属建物（物件30と同時期に建築されたと推定）

経過年数：新築後約24年　　経済的残存耐用年数：6年　　残価率：5%

定額法による現価率：残価率 5% ＋（ 95% × 6年 ／ 30年 ）＝ 0.240

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-20%と判定

現価率：0.240 ×（ 1 － 0.20 ）＝ 0.192

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	敷地利用権の成立範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円）ア×イ×ウ＝エ
28	970,000	0.376（注1）	0.40	法定地上権	150,000
		0.624（注2）	0.40	法定地上権	240,000
29	1,310,000	0.376（注1）	0.40	法定地上権	200,000
		0.624（注2）	0.40	法定地上権	330,000
合計					920,000

イ　敷地利用権の成立範囲　：物件30（附属建物を含む）及び目的外建物の敷地利用権の成立範囲を、物件28・29に建つ各建物の建築面積の割合より判定

(注1)物件30の敷地利用権の成立範囲：物件30の建築面積÷（物件30の建築面積＋目的外建物の建築面積）≒0.376

(注2)目的外建物の敷地利用権の成立範囲：目的外建物の建築面積÷（物件30の建築面積＋目的外建物の建築面積）≒0.624

ウ　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エ）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
28	970,000	−390,000（注3）		0.80	0.60	280,000
29	1,310,000	−530,000（注4）		0.80	0.60	370,000
30	2,440,000	350,000（注5）	1.0	0.80	0.60	1,340,000
一括価格（合計）						1,990,000

イ　土地利用権等価格の控除及び加算　：(注3)(2①エ)のうち物件番号28の合計

(注4)(2①エ)のうち物件番号29の合計

(注5)(2①エ)のうち(注1)に該当する部分の合計

ウ　占有減価修正　：特にない。

エ　市場性修正　：上合が設置された特殊な建物であること、目的外建物があること、地縁性の強い地域にあり需要者は縁故者に限定される傾向があること、一方で一定の収益を上げていることも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　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