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　7年（ケ）第　　52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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	650,000 520,000	一括	130,000	40,966	0
1	160,000				
2	150,000				
3	340,000				
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。				

令和　７年（ケ）第　　５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　魚津市火の宮町

　　地　　番　　６０６番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４９．６８平方メートル

２　所　　在　　魚津市火の宮町

　　地　　番　　６０７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４５．９５平方メートル

３　所　　在　　魚津市火の宮町　６０６番地

　　家屋　番号　　６０６番

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１０５．１２平方メートル
　　２階　　５８．２４平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・事務所

　　所　　在　　魚津市火の宮町６０６番地、６０７番地

（未登記附属建物１）

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約４７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　52号

物　件　目　録

（未登記附属建物２）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　約３９平方メートル
　　２階　　約３９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　52号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月22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1、2】
本件所有者が占有している。
【物件番号3】
⑴　有限会社魚津越桐が主である建物のうち1階玄関・事務所部分、未登記附属建物1及び未登記附属建物2を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
⑵　本件所有者が上記⑴以外の部分を占有している。

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　７年（ケ）第　　５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　魚津市火の宮町

　　地　　番　　６０６番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４９．６８平方メートル

２　所　　在　　魚津市火の宮町

　　地　　番　　６０７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４５．９５平方メートル

３　所　　在　　魚津市火の宮町　６０６番地

　　家屋　番号　　６０６番

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１０５．１２平方メートル
　　２階　　５８．２４平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・事務所

　　所　　在　　魚津市火の宮町６０６番地、６０７番地

（未登記附属建物１）

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約４７平方メートル

令和　７年（ケ）第　　５２号

物　件　目　録

（未登記附属建物２）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　約３９平方メートル
　　２階　　約３９平方メートル

令和７年(ケ)第５２号
令和７年１０月１６日受理
令和８年　３月１６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

令和　7年（ケ）第　　52号

物　件　目　録

1　所　　在　　魚津市火の宮町

　　地　　番　　606番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　149．68平方メートル

2　所　　在　　魚津市火の宮町

　　地　　番　　607番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　145．95平方メートル

3　所　　在　　魚津市火の宮町　606番地

　　家屋　番号　　606番

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　1階　　105．12平方メートル
　　2階　　58．24平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	富山県魚津市火の宮町６番８号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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：居宅・事務所 □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：　「その他の事項」のとおり
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　居宅・事務所（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	所　在：魚津市火の宮町６０６番地、６０７番地
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

その他の事項

■　1　物件目録にない附属建物は、次のとおりである。

(1)　未登記附属建物１

種　類：倉庫

構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約４７平方メートル

(2)　未登記附属建物２

種　類：倉庫

構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床面積：１階　　約３９平方メートル

２階　　約３９平方メートル

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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■主である建物のうち１階玄関・事務所部分、未登記附属建物１及び未登記附属建物２
占有者	■有限会社魚津越桐
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　■倉庫　□

■関係人（■ A ）（占有者の元役員兼所有者の妻））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成１７年　７月　１日頃（占有者の設立時頃）
最初の契約等	契約日	不明　＋
	期間	平成１７年　７月　１日頃から　□　年　月　日まで　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	平成１７年　７月　１日頃から　□　年　月　日まで　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　金　円（毎　限り　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		占有者と所有者は、会社と同会社の元代表者という関係にあり、使用料等の授受もなかったことから、占有者の占有権原は使用借権と認められる。

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 （占有者の元役員兼所有者の妻）	1　本件建物（主である建物（以下「居宅・事務所」という。）、未登記附属建物１（以下「倉庫１」という。）及び未登記附属建物２（以下「倉庫２」という。））は、令和６年８月頃から現在まで空き家の状態となっています。それ以前は、有限会社魚津越桐（以下「会社」という。）が居宅・事務所のうち１階の玄関及び事務所部分、倉庫１及び倉庫２を事務所、倉庫として使用していました。 2　会社が上記建物を使用するについて、特に期間を定めておらず、所有者 B は会社の代表者であったので使用料等の授受はありませんでした。 3　居宅・事務所の玄関、事務所を除く部分は、平成２年頃まで、所有者の親族が居住していたことがありましたが、既に退去しており、同建物内に置いてある動産類は、所有者の所有するものということになります。 4　会社は、令和６年７月末まで営業していましたが、使用していた建物内及び仮設物置内には、事務机等、冷凍庫、魚用の発泡スチロール箱、木箱等が置いたままの状態となっています。 5　居宅・事務所について、新築後の増改築等はなく、屋根、外壁、水廻り等のリフォームもありません。 6　居宅・事務所について、雨漏りが生じており、天井板の剥がれ、床板の抜け落ち等も見られます。 7　倉庫２は、昭和３６年頃だと思いますが、会社の前身である株式会社魚津越桐商店が建築したものであり、増改築等はなく、新築時のままの状態となっています。 8　倉庫１は、昭和３８年頃だと思いますが、前記同様、会社の前身である株式会社魚津越桐商店が建築したものであり、増改築等はなく、新築時のままの状態となっています。 9　隣接地との境界に関するトラブルはありません。
■ C （会社兼所有者の破産管財人）	1　本件各土地及び本件建物（居宅・事務所、倉庫１及び倉庫２）については、本年１０月８日に破産裁判所の許可の許可を得て、破産財団から放棄しています。 2　居宅・事務所のうち１階玄関・事務所内にある動産類、倉庫１内にある冷凍庫等の動産類及び倉庫２内にある動産類は、仮設物置内の冷凍庫等を含め、他に売却することができなかったので、前同日、破産裁判所の許可を得て、破産財団から放棄しています。 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、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本件各土地は、本件建物（居宅・事務所、倉庫１及び倉庫２）の敷地として利用されているほか、中央部付近に仮設物置が設置されている。
本件建物（主である建物）について、法務局に建物図面・各階平面図の備付けがない。

2　本件各土地の範囲について、北側は側溝、歩道、県道、東側は側溝、市道であり、西側隣接地との境界付近にコンクリートU字溝、コンクリートブロック塀が、南側隣接地との一部にコンクリートブロック塀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。

3　本件建物（居宅・事務所、倉庫１及び倉庫２）の占有者、占有関係については、占有者の元役員兼所有者の妻、所有者兼占有者の破産管財人の各陳述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。
本件建物（居宅・事務所、倉庫１及び倉庫２）及び仮設物置内には、会社の所有する動産類が残置されているが、破産裁判所の許可を得て、令和７年１０月に破産財団から放棄されている。

4　本件建物（居宅・事務所、倉庫１及び倉庫２）の立入調査時における状況は次のとおり。
(1)　居宅・事務所について、１階の北西側玄関の天井板に水シミ跡、カビ跡等が、ミニキッチンに天井板の剥離等が、南側和室の天井板及び内壁に水シミ跡等が、脱衣室の床板に抜落ち等が、広縁の内壁等に損傷等がそれぞれ認められたほか、天井板の劣化、内壁の亀裂、劣化、汚損、屋根瓦等の損傷、外壁トタンの錆等が確認されるなど、経年以上に劣化している建物であると認められた。
本建物内には、事務机、椅子、テーブル、ソファー、金庫等のほか、タンス類、整理棚類、テーブル類、プラスチックケース類、布団類等の動産が多数残置されている。
(2)　倉庫１について、外壁トタンの錆等が確認されるなど、経年以上に劣化している建物であると認められた。
本建物内には、冷凍庫、発泡スチロール箱等の動産類が残置されている。
(3)　倉庫２について、外壁トタンの錆等が確認されるなど、経年相応に劣化している建物であると認められた。階段は設置されておらず、２階部分には梯子等を使用する必要があるところ、評価人の意見を聴いた上、２階部分に立ち入らないこととした。
本建物内には、木箱等が多数残置されている。

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
7年10月17日（金） 9：45－9：50	富山地方法務局魚津支局	公図、土地登記事項要約書の取寄せ
7年10月17日（金） 10：03－10：05	魚津市役所	家屋平面図の取寄せ（送付申請、返送用切手添付）
7年10月17日（金） 10：15－10：25	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
7年10月20日（月） ：　－　：	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年11月4日（火） 14：00－15：05	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者の元役員兼所有者の妻と面談 評価人同行
7年12月26日（金） 9：45－9：48	当庁執行官室	所有者兼占有者の破産管財人から電話聴取
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1,2



（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	魚津市火の宮町				地番	606番		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和44年4月30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7年10月17日
富山地方法務局魚津支局
登記官 [redacted]

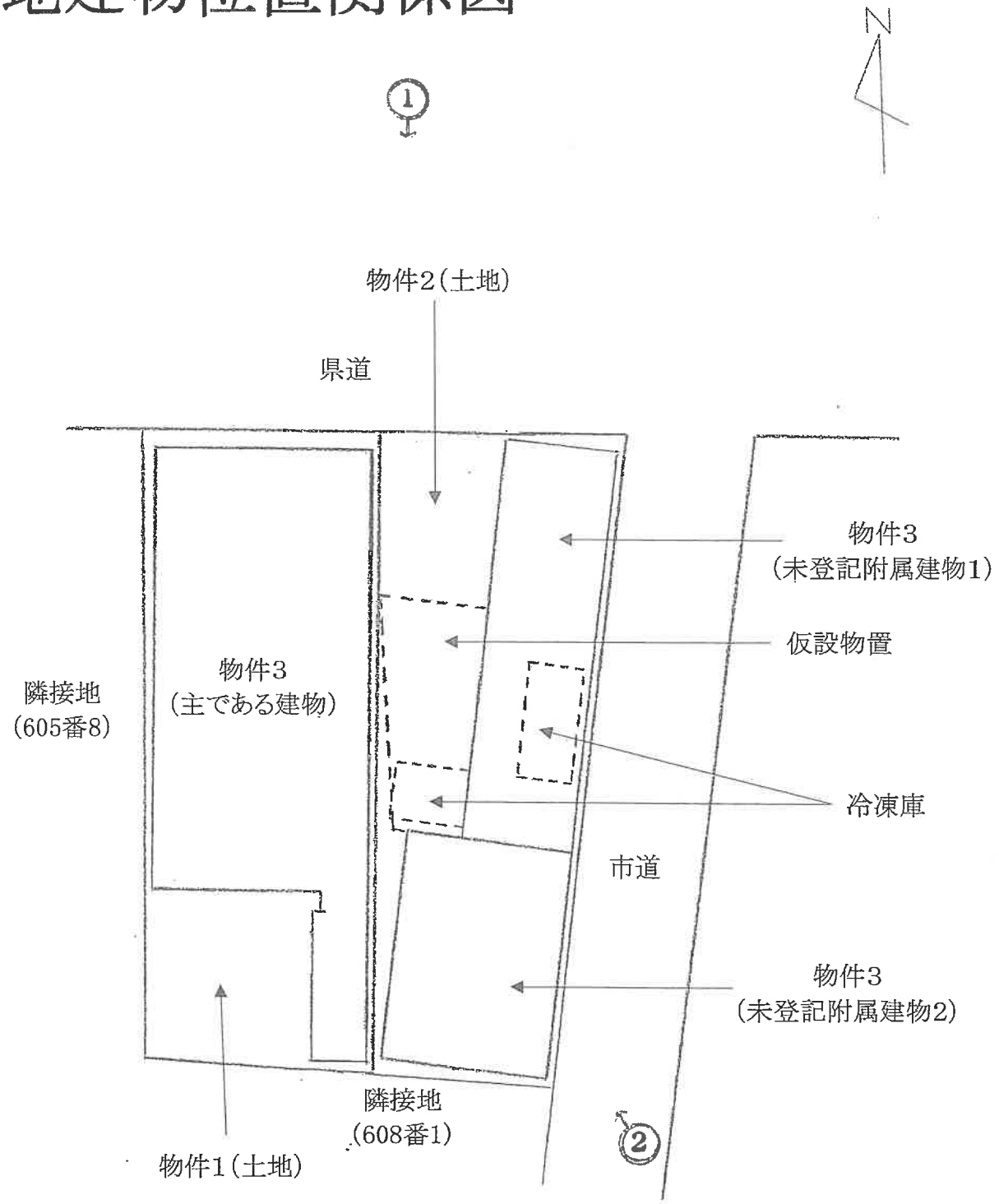
A4判に縮小

請求番号：4-1
(1/1)

公用

（8 枚目）

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

＊本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

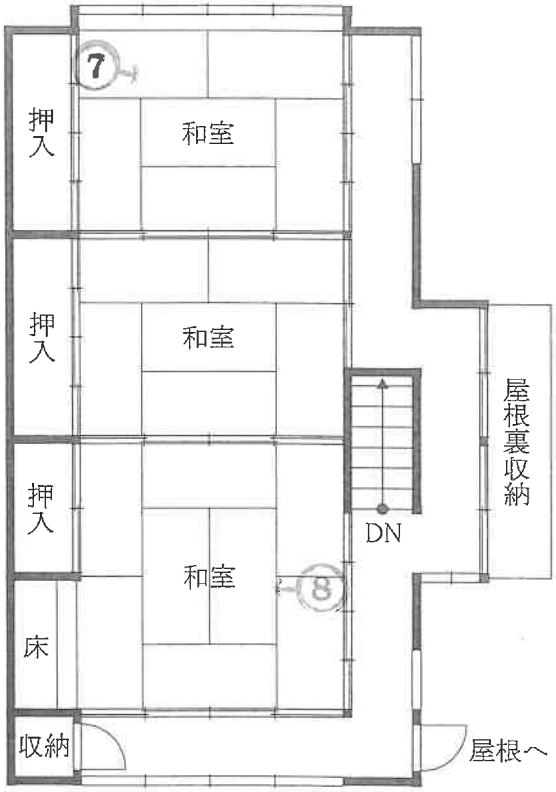
建物間取図（主である建物）



1階



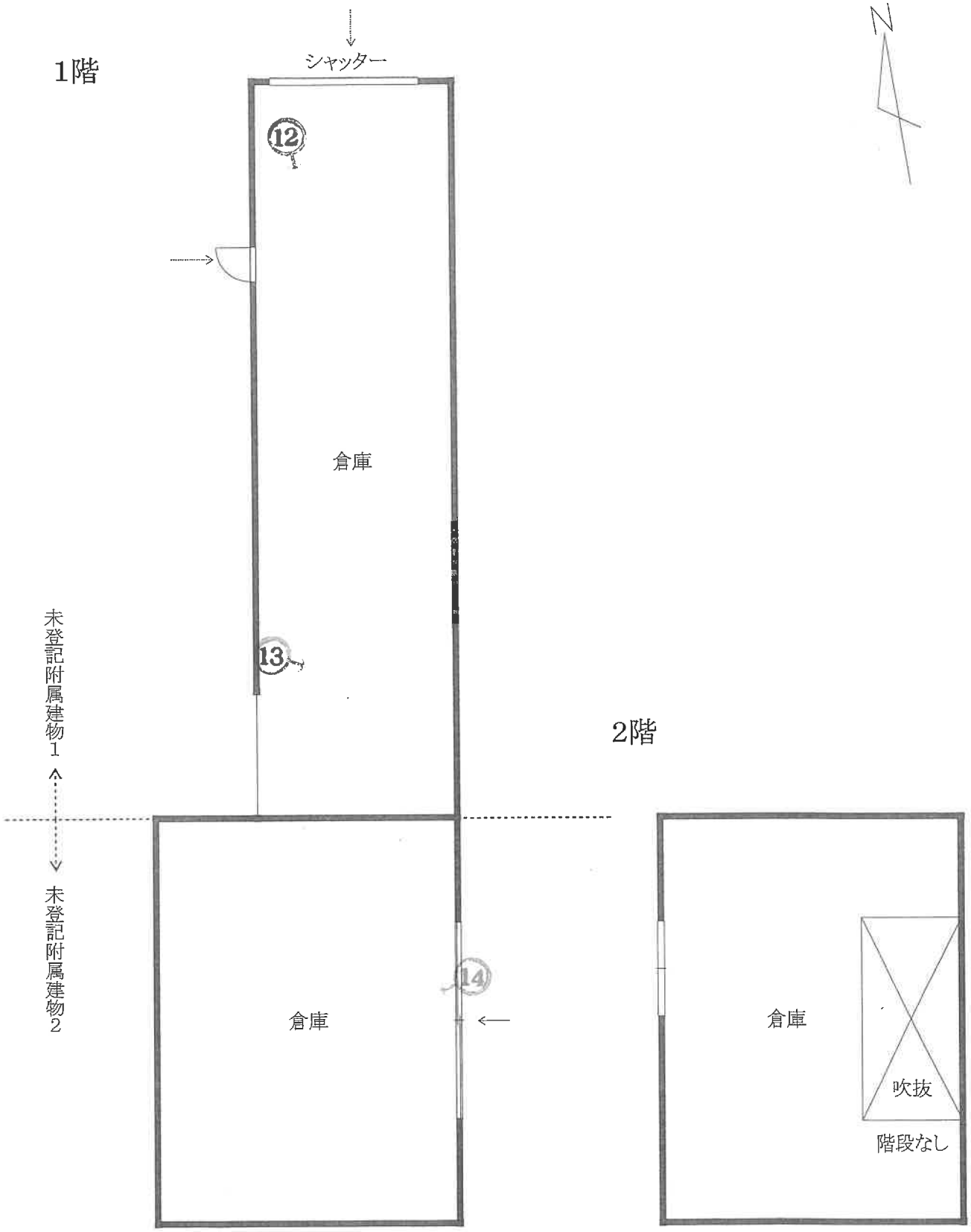
2階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

（１０枚目）

建物間取図（未登記附属建物）



写真撮影の位置，方向
及びその番号を示す

写真 1



写真 2



物件３の建物
（主である建物）（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



未登記附属建物１
（以下同じ）

写真 12



写真 13



未登記附属建物２

写真 14



副本

令和７年（ケ）第５２号
令和７年１１月４日　　現地調査
令和８年３月９日　　評　　価

富山地方裁判所　御中

評　　価　　書

〈土地・建物用〉

評価人　不動産鑑定士

宮　川　裕　司

第１．評価額

一　　括　　価　　格	
金1,330,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金330,000円
物件２（土地）	金320,000円
物件３（建物）	金680,000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・２の内訳価格は物件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 地　番 地　目 地　積	魚津市火の宮町 606番 宅地 149.68㎡	同左
2	所　在 地　番 地　目 地　積	魚津市火の宮町 607番 宅地 145.95㎡	同左
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	魚津市火の宮町606番地 606番 店舗・居宅 木造瓦葺２階建 １階　105.12㎡ ２階　58.24㎡	魚津市火の宮町606番地、607番地 居宅・事務所
	附属建物 種　類 構　造 床面積		未登記附属建物１ 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約47㎡
	附属建物 種　類 構　造 床面積		未登記附属建物２ 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　約39㎡ ２階　約39㎡
番号	特　記　事　項		
	本件においては、目的建物及び仮設物置内に、相当の量の動産類、ゴミ、廃材等が存するうえに、老朽化した大型の冷凍庫（２基）も存することから、相当の撤去費用が掛かることに本件買受人はご留意いただきたい。		

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・２）

位置・交通	富山地方鉄道本線「電鉄魚津」駅の北西方・道路距離約1.1ｋｍ	
付近の状況	一般住宅のほかに水産物関連の倉庫、事業所等も多く見られる海岸部に近い区画整理済の混在地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	295.63㎡
	形状	北側間口約16m、奥行約20～21mのやや台形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側幅員約18m舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路） 東側幅員約4.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件３の建物及び仮設物置（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は戸建住宅、駐車場、事業所、道路であり、境界については、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおりであり、境界標はないものの、土地区画整理法による換地処分が行われていることから、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。	
供給処理施設	上水道：　あり（13㎜管。実査時点で閉栓中。）	
	下水道：　あり	
	ガス配管：なし	
	（注）「あり」「なし」「引込可」「不明（特記事項のとおり）」は、原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
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。 また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	
特記事項	敷地内の庭木、仮設物置については、保守状況が悪く、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。 また、仮設物置の状況、建物との位置関係については、未登記附属建物１の欄を参照。	

2　建物の概況及び利用状況（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	昭和34年月日不詳　新築　（公課証明書記載）
	経過年数	67年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　様	構造	木造２階建
	屋根	瓦葺
	外壁	波トタン、モルタル
	内壁	じゅらく、漆喰、合板等
	天井	竿縁天井、吸音ボード、合板等
	床	たたみ、合板、土間コンクリート等
	設備	給排水、電気、ガス等
	その他	便所は汲み取りである。
床面積（現況）	延　163.36㎡	
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	相当に劣る	
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。	
特記事項	本件建物の内観については、室内の大半の箇所において損傷、汚損、水シミ跡等が見られ、雨漏りの可能性も極めて高いうえに、室内の全体において動産類、ゴミ等が散乱している状態であることから、本件建物は、経年以上の劣化が見られる状況である。 また、水廻り（ミニキッチン、便所、浴室）の動作確認は行っていないものの、不具合または正常に稼働しない可能性が極めて高いうえに、旧式で陳腐化が著しい。 以上から、継続利用に当たっては、相当の額のリフォーム費用またはリノベーション費用に加えて、相当の額のゴミ、動産などの撤去費用が発生するものと思われる。	

区分	未登記附属建物１	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和38年月日不詳　新築　（関係者の陳述による）
	経過年数	63年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　様	構造	木造平家建
	屋根	波トタン
	外壁	波トタン
	内壁	あらわし
	天井	あらわし
	床	土間コンクリート
	設備	電気
	その他	特になし
床面積(現況)	延　約47㎡	
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	劣る	
保守管理の状態	相当に劣る	
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。	
特記事項	本件建物の内観については、室内全体において損傷、汚損、水シミ跡等が見られ、雨漏りの可能性も極めて高いうえに、室内の全体において動産類（大型冷凍機ほか）、ゴミ、廃材等が散乱している状態であることから、本件建物は、経年以上の劣化が見られる状況である。なお、建物の南西側は外壁がない状態となっている。 以上から、継続利用に当たっては、相当の額のリフォーム費用に加えて、相当の額のゴミ、動産などの撤去費用が発生するものと思われる。 対象建物の南西側には、対象建物に接着した仮設物置が見られる。（「土地建物位置関係図」参照） 仮設物置内には大型の冷凍庫が残置されているうえに、室内には多数のゴミ、廃材が残置されている。	

区分	未登記附属建物２	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和36年月日不詳　新築　（関係者の陳述による）
	経過年数	65年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　様	構造	木造２階建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	波トタン、モルタル
	内壁	あらわし
	天井	あらわし、コンパネ
	床	土間コンクリート、コンパネ
	設備	なし
	その他	特になし
床面積（現況）	延　約78㎡	
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	劣る	
保守管理の状態	相当に劣る	
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。	
特記事項	本件建物の内観については、室内全体において損傷、汚損、水シミ跡等が見られ、雨漏りの可能性も極めて高いうえに、室内の全体において動産類、ゴミ、廃材等が散乱している状態であることから、本件建物は、経年相応の劣化が見られる状況である。 なお、本件建物には階段がない構造となっており、別途梯子等の利用が必要となる。 以上から、継続利用に当たっては、相応のリフォーム費用に加えて、ゴミ、動産などの撤去費用が発生するものと思われる。	

第５．評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件１・２（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	31,500	1.01	149.68	0.50	2,380,000
2	31,500	1.01	145.95	0.50	2,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　魚津（県）－5

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
36,000円／㎡	×	99 ／ 100	×	100 ／ 102	×	100 ／ 111	＝	31,500円／㎡

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：方位＋2

地域格差 ：

街路条件	+2	交通接近条件	+4	環境条件	+5
行政的条件	0	その他の条件	0		

地域格差計　111　（相乗積）

イ 個別格差：

街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	0
行政的条件	0	画地条件	+1		

個別格差計　101　（相乗積）

（画地条件内訳：相乗積）

角地＋1

ウ 地　積：登記数量による。

エ 建付減価：相当に老朽化した中古の建物の敷地であり、建物の取壊費用等を考慮して、-50%の建付減価補正を要すると判定。

②物件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
3	＊１	140,000	163.36㎡	0.002	50,000
	＊２	80,000	約47㎡	0.002	10,000
	＊３	60,000	約78㎡	0.002	10,000
	合計				70,000

（＊１）主である建物

ウ　現価率

経過年数：　67年　　経済的残存耐用年数：　0年

残価率：　2%

定額法による現価率：残価率2%　＋｛ 98%　×　0年　／（ 67年　＋ 0年　）｝＝ 0.020

観察減価率：維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性等を考慮して減価率を－90%と判定した。

現価率：　0.020　×　（ 1　－　0.9 ）＝ 0.002

（＊２）未登記附属建物１

ウ　現価率

経過年数：　63年　　経済的残存耐用年数：　0年

残価率：　2%

定額法による現価率：残価率2%　＋｛ 98%　×　0年　／（ 63年　＋ 0年　）｝＝ 0.020

観察減価率：維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用に加えて、附属建物としての市場性等を考慮して減価率を－90%と判定した。

現価率：　0.020　×　（ 1　－　0.9 ）＝ 0.002

（＊３）未登記附属建物２

ウ　現価率

経過年数：　65年　　経済的残存耐用年数：　0年

残価率：　2%

定額法による現価率：残価率2%　＋｛ 98%　×　0年　／（ 65年　＋ 0年　）｝＝ 0.020

観察減価率：維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用に加えて、附属建物としての市場性等を考慮して減価率を－90%と判定した。

現価率：　0.020　×　（ 1　－　0.9 ）＝ 0.002

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	2,380,000	0.5	法定地上権	1,190,000
2	2,320,000	0.5	法定地上権	1,160,000

イ　土地利用権等割合　：　土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50％と査定した。

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	2,380,000	-1,190,000		0.4	0.7	330,000
2	2,320,000	-1,160,000		0.4	0.7	320,000
3	70,000	2,350,000		0.4	0.7	680,000
一括価格（合計）						1,330,000

ウ　占有減価修正　：　特にない。

エ　市場性修正：　目的物件は、①不動産需要が低い魚津市の海岸部に近い混在地域に存すること、②本件においては、建物・仮設物件取壊費用、ゴミ撤去費用、整地費用等が相当に発生すること等による需要の減退を考慮して、市場性減価－60％を計上した。

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

地価調査価格	（　魚津(県)－5　）
所在	：魚津市北鬼江２丁目510番　　「北鬼江2-5-18」
価格	：36,000円／㎡
位置	：あいの風とやま鉄道線「魚津駅」の北西方・道路距離約400m
価格時点	：令和7年7月1日
地積	：309㎡
供給処理施設	：水道、下水
接面道路	：東側12ｍ市道
用途地域等	：第１種中高層住居専用地域（６０，２００）
地域の概要	：一般住宅の中にアパートも見られる区画整理済の住宅地域

第７．附属資料

位置図　（刊広社　電子地図標）

付近案内図　（刊広社　電子地図標）

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

現況写真