

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 19 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

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 7 年 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 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 7 年 8 月 5 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 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 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）
1～10	1,240,000 992,000	一括	248,000	212,902	0
1	90,000				
2	80,000				
3	340,000				
4	60,000				
5	0				
6	0				
7	10,000				
8	10,000				
9	0				
10	650,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1105番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 95.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1109番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1109番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 357.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1111番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 59.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1124番4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2.02平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 魚津市川縁字大原

地 番 1 1 2 4 番 5

地 目 田

地 積 0. 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 魚津市川縁字大原

地 番 1 1 2 4 番 6

地 目 田

地 積 1 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 魚津市川縁字大原

地 番 1 1 2 4 番 7

地 目 田

地 積 1 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

- 9 所 在 魚津市川縁字大原
- 地 番 1 1 2 4 番 8
- 地 目 田
- 地 積 4. 5 4 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地
- 10 所 在 魚津市川縁字大原 1 1 0 9 番地 5、1 1 0 5 番地 5
- 家屋 番号 1 1 0 9 番 5
- 種 類 店舗・自動車整備場
- 構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根平家建
- 床 面 積 1 2 2. 3 0 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 給油所
- 構 造 鉄筋造鉄板葺平家建
- 床 面 積 1 7 0. 0 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～10】

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5～9】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1 1 0 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1 1 0 9 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1 1 0 9 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 7 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 9 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 . 0 2 平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

地	目	宅地
6 所	在	魚津市川縁字大原
地	番	1 1 2 4 番 5
地	目	田
地	積	0. 2 8 平方メートル

(現況)

地	目	宅地
7 所	在	魚津市川縁字大原
地	番	1 1 2 4 番 6
地	目	田
地	積	1 2 平方メートル

(現況)

地	目	宅地
8 所	在	魚津市川縁字大原
地	番	1 1 2 4 番 7
地	目	田
地	積	1 0 平方メートル

(現況)

地	目	宅地
---	---	----

物 件 目 録

9 所 在 魚津市川縁字大原

地 番 1 1 2 4 番 8

地 目 田

地 積 4. 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

10 所 在 魚津市川縁字大原 1 1 0 9 番地 5、1 1 0 5 番地 5

家屋 番号 1 1 0 9 番 5

種 類 店舗・自動車整備場

構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 1 2 2. 3 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 給油所

構 造 鉄筋造鉄板葺平家建

床 面 積 1 7 0. 0 0 平方メートル

令和6年(ケ)第20号
令和6年 6月21日受理
令和7年 4月 4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 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1105番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 95.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1109番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1109番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 357.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1111番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 59.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 魚津市川縁字大原 |
| | 地 | 番 | 1124番4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2.02平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	魚津市川縁字大原	
	地	番	1 1 2 4 番 5	
	地	目	田	
	地	積	0. 2 8 平方メートル	
7	所	在	魚津市川縁字大原	
	地	番	1 1 2 4 番 6	
	地	目	田	
	地	積	1 2 平方メートル	
8	所	在	魚津市川縁字大原	
	地	番	1 1 2 4 番 7	
	地	目	田	
	地	積	1 0 平方メートル	
9	所	在	魚津市川縁字大原	
	地	番	1 1 2 4 番 8	
	地	目	田	
	地	積	4. 5 4 平方メートル	
10	所	在	魚津市川縁字大原	1 1 0 9 番地 5、1 1 0 5 番地 5
	家屋	番号	1 1 0 9 番 5	
	種	類	店舗・自動車整備場	

物 件 目 録

構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 122.30 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 給油所

構 造 鉄筋造鉄板葺平家建

床 面 積 170.00 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	(住居表示未実施)				
土地	物件1～9				
現況地目	☒ 宅地(物件1～9) ☐ 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10				
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗・自動車整備場(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 ☐ 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 (所有者の役員)	1 本件建物は、令和5年6月末まで所有者の給油所・店舗として使用し、営業していましたが、同年7月以降、人手不足により休業しています。 2 本件建物は、昭和46年頃に建築され、キャノピーも同時期に設置されたと聞いています。その後、増改築等はないと思います。 3 本件建物について、雨漏り等の不具合はないと思います。これまで何か不具合が生じる都度、修繕していました。なお、コンクリート舗床の一部にひび割れ、陥没が見られますが、これは能登半島地震によって生じたものだと思います。 4 給油所設備について、レギュラー2基、ハイオク1基、軽油1基、灯油1基の地下タンクが埋設されています。これらの地下タンクは、令和3年12月にライニング措置を施しています。ただ、レギュラーの地下タンク1基は、配管に穴が空いているため使用していませんでした。なお、設計図のとおり配管、配線等がされていない可能性があります。 5 給油設備及びPOS設備は、現在は、1年ごとの再リース中となっています。洗車機は、所有者の所有物件で、以前、他の店舗で使用していたものであり、営業中は稼働していました。 6 物件5ないし物件9の各土地は、公図上、東側の水路及び里道（法定外公共物）の東側に所在していますが、同水路及び里道の付替えを行っているため、実際には、同水路及び里道の西側に所在しています。 7 物件5ないし物件9の各土地は、登記地目は「田」ですが、昭和46年7月に転用許可を受けています。 8 隣接地との境界に関するトラブルはなかったと思います。
■ 富山県東部消防組合 消防本部消防長	1 給油取扱所に関する照会に対する回答は次のとおり。 (1) 給油取扱所の許可等の状況について ① 設置者：所有者 ② 設置場所：魚津市川縁字大原1105-5 ③ 設置許可日：昭和46年8月11日 ④ 完成検査年月日：昭和46年10月5日 ⑤ 危険物の類、品名、最大数量 第一石油類（ガソリン）29,100ℓ 第二石油類（軽油）9,700ℓ 第二石油類（灯油）9,700ℓ 第三石油類（廃油）1,800ℓ ⑥ 変更許可等の履歴 ア 変更許可年月日：昭和56年6月19日 完成検査年月日：昭和56年8月27日 POS設置工事 イ 変更許可年月日：昭和56年11月17日 完成検査年月日：昭和56年12月21日 キャノピー補修 ウ 変更許可年月日：昭和59年7月27日 完成検査年月日：昭和56年9月18日 計量機、洗車機の取替え

(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
	エ 変更許可年月日：昭和62年11月13日 完成検査年月日：昭和56年11月25日 計量機取替え、油配管の延長 オ 変更許可年月日：平成2年2月26日 完成検査年月日：平成2年3月2日 洗車機の取替え、クリーナー設置 カ 変更許可年月日：平成18年11月16日 完成検査年月日：平成18年12月1日 固定注油設備、埋設配管変更 キ 変更許可年月日：平成20年7月8日 完成検査年月日：平成20年8月4日 通気口先端にタンク圧力コントロールバルブ設置 ク 変更許可年月日：平成25年7月25日 完成検査年月日：平成25年8月9日 セルフ化（高精度液面計取付） ケ 変更許可年月日：令和3年10月12日 ライニング マンホール設置に伴う完成検査前検査：令和3年11月29日 コ 変更許可年月日：令和3年12月13日 完成検査年月日：令和3年12月27日 注油管一部取替（上記ライニング工事内容変更） ⑦ 休廃止等の有無：なし ⑧ 直近気密検査日：令和3年11月13日、結果：異常なし ⑨ 直近立入検査日：令和元年6月17日、結果：指摘事項なし (2) 地下貯蔵タンクについて ① 油種、数量等 ア ハイオク 9,700ℓ 1基 イ レギュラー 9,700ℓ 1基 ウ レギュラー 9,700ℓ 1基 エ 軽油 9,700ℓ 1基 オ 灯油 9,700ℓ 1基 ② 本給油取扱所における流出防止対策等について ア ないしオについて、令和3年12月27日 ライニング措置済 (事務担当：富山県東部消防組合総務課) (以上、令和6年7月4日付け回答書要旨)
■ 魚津市農業委員会	1 物件5ないし物件9の各土地に関する現況農地等の照会に対する回答は次のとおり。 (1) 現地調査日：令和6年7月1日 (2) 現況地目：非農地 (3) 転用許可等の有無等：有 許可等年月：昭和46年7月 許可条項：5条 転用目的：宅地

(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
	許可等を受けた者：所有者 (4) 賃借権等の権利の設定に関する許可：無 (5) 都市計画法関係：未線引都市計画区域、用途地域外 (6) 農振法関係：農振地域内、農用地区域外 (7) 買受適格証明書の要否：否（速やかに地目変更を行うこと） （以上、令和6年7月8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、地積測量図、建物図面・各階平面図、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。
- 本件物件は、令和5年6月まで使用されていた給油所（但し、現在は休業中）であり、物件1及び物件3の各土地に物件10の建物（店舗・自動車整備場（主である建物）、キャノピー（附属建物符号1））が建てられているほか、同各土地及びその余の土地に計量機、洗車機、看板が設置されている。
- 2 本件各土地の範囲について、北西側は歩道、県道、東側は水路であり、北西側隣接地を除く各隣接地との境界付近に防火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。
- なお、物件5ないし物件9の各土地は、公図上、東側の水路及び里道（法定外公共物）の東側に所在するが、同水路及び里道は付替えられており、同水路及び里道の西側に所在しているものと思料される。
- 3 本件各土地の北端付近に西日本電信電話株式会社の所有する電柱（本柱）1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支店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3年7月2日から設備存続期間
金 額：年1,500円
支払方法：指定口座に振込み
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の役員の陳述及び建物内の状況から、本報告書4枚目記載のとおり認められた。
- 5 本件建物の立入調査時における状況は次のとおりである。
- (1) 店舗・自動車整備場（主である建物）について、内壁の剥離、劣化、床板の汚損、劣化等が認められるなど、経年相当に劣化した建物であると認められた。
- (2) キャノピー（附属建物符号1）について、屋根部分の腐食、錆が確認されるなど、経年相応に劣化した建物であると認められた。
- 6 本件物件はガソリン等を取り扱う給油所であり、土壤汚染の可能性が疑われるところ、専門機関による予備調査の結果によると、ガソリンの給油口及び地下タンクまでの地下配管、ガソリンの地下タンク、ガソリンの地下タンクから給油機までの地下配管及び給油機周辺において、ガソリン等の漏洩によるベンゼン、鉛及びその化合物による土壤汚染のおそれがあると思われるとして、土壤汚染が存在するおそれが比較的多いと認められる土地と思われ、土壤汚染状況調査（本格調査）の必要はあると判断される、としている。
- 本調査において土壤汚染状況調査（本格調査）は実施していないため、買受希望者は注意する必要がある。

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
6 年 6 月 24 日 (月) 14 : 25 - 14 : 30	富山地方法務局魚津支局	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
6 年 6 月 24 日 (月) 14 : 50 - 15 : 00	魚津市役所	家屋平面図、登記地番入り航空写真の取寄せ
6 年 6 月 24 日 (月) 15 : 50 - 16 : 00	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6 年 6 月 28 日 (金) : - :	当庁執行官室	魚津消防署、魚津市農業委員会及び西日本電信電話株式会社富山支店各宛て照会書送付 (返送用切手添付)
6 年 8 月 6 日 (火) 14 : 15 - 14 : 50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の役員と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

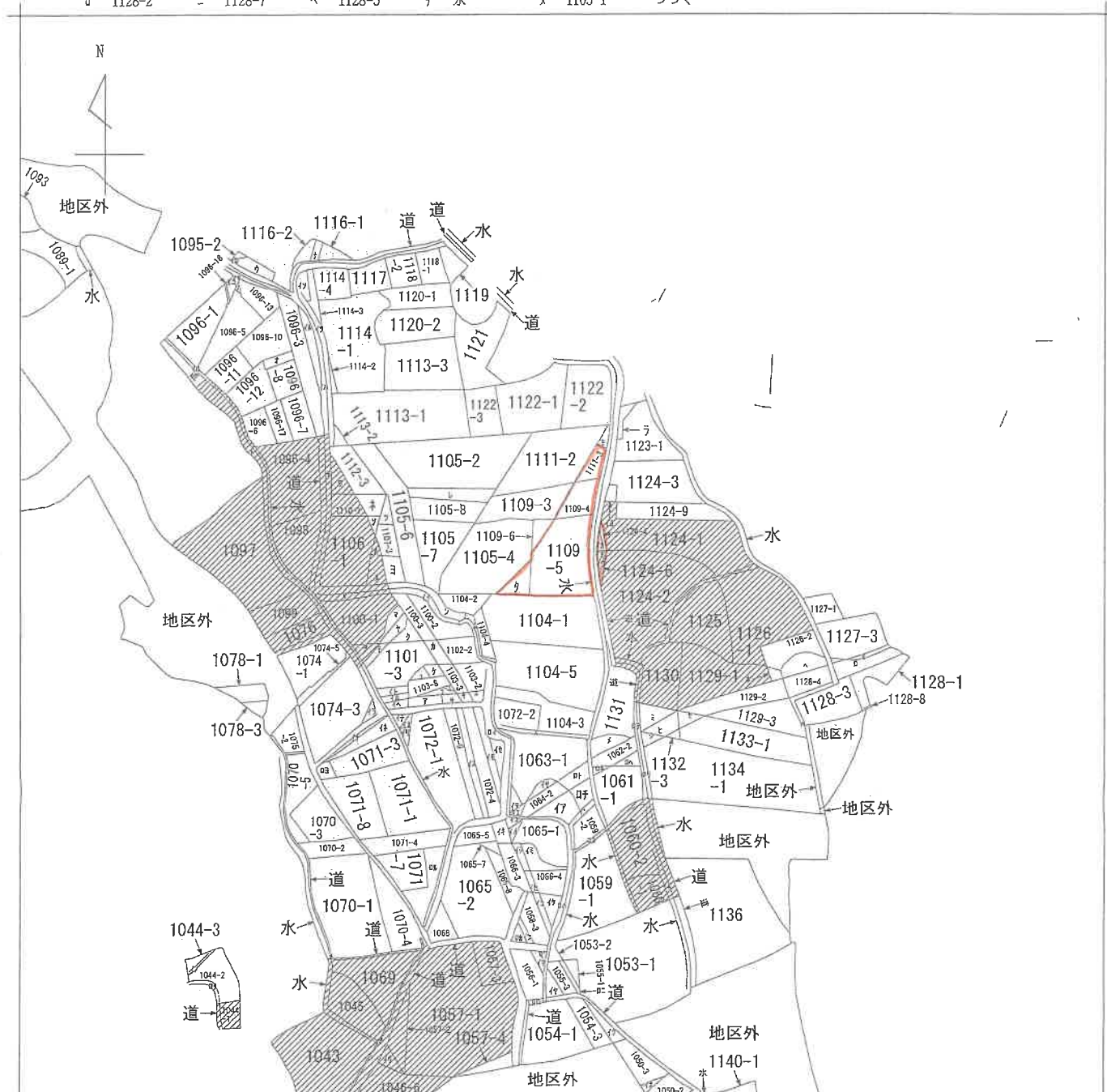
(特記事項)

- ☐ 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 1~9

イ 1127-2 ハ 水 1128-7 ホ 1129-4 ト 道 水 リ 道 1105-1 ル 1107-1
ロ 1128-2 ニ 1128-7 ヘ 1128-5 チ 水 ス 1105-1 ッ 1107-1



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出

A 川縁字大水
B 川縁字砂田
C 川縁字砂田
D 川縁字大原
E 川縁字大原
F 川縁字大原
G 川縁字大原
H 川縁字大原

請 求 部 分	所 在	魚津市川縁字大原				地 番	1109番5			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 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6月24日
富山地方裁判所魚津支部
登記官

請求番号：17-1
(1/2)

10枚目

公用

1101-1
 1112-1
 1102-3
 1105-3
 1105-5
 1105-9
 1106-2
 1109-2
 1110-2
 1116-3
 1123-2
 水
 1095-1
 1096-16
 1096-9
 1100-4
 1100-5
 1100-6
 1101-6
 1103-7
 1103-9
 1103-4
 1101-7
 1073-1
 1103-5
 1103-6
 1101-4
 1062-1
 1132-1
 1134-2
 1132-2
 1111-4
 1133-2
 道
 水
 道
 水
 水
 1096-14
 1101-2
 1073-2
 1101-5
 1072-6
 1072-7
 1072-8
 1096-2
 1124-8
 1124-7
 1124-5
 1124-10
 1096-15
 1095-3
 1115-2
 道
 1071-2
 1071-6
 1074-4
 水
 1046-4
 1044-4
 1050-9
 1054-2
 1055-2
 1056-3
 1058-2
 1058-4
 1058-5
 1063-2
 1063-5
 1064-1
 1064-3
 1065-3
 1065-4
 1065-6
 1066-1
 1066-5
 1066-6
 1072-10
 1072-3
 1072-5
 水
 水
 道
 道
 1055-4
 1061-2
 1062-3
 1063-3
 1063-4
 水
 道
 1071-5
 道
 1056-2
 1058-1
 1071-9
 道

100

A4判に縮小

登記年月日：昭和46年6月23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6月24日 富山地方裁判所 魚津支部

登記簿

(12枚目)

請求番号：16-1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和46年6月23日

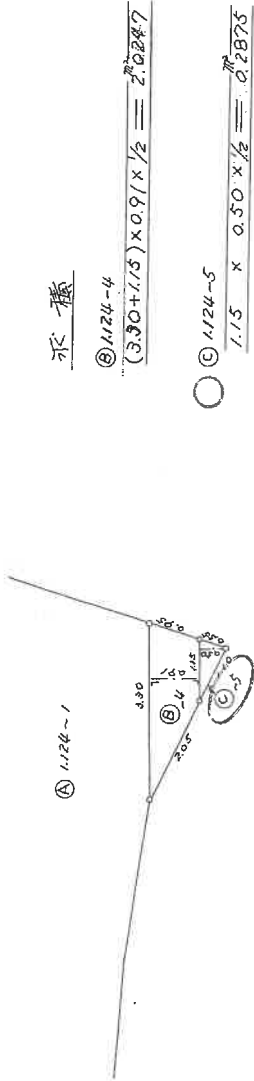
107636 1124-1

地番	1124-4-5
土地の所在	魚津市川線宮下原

地積測量図

製作年月日	昭和46年6月22日
製作者	

申請人	
-----	--



A4判に縮小

縮尺 1/100m

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6月24日 富山地方法務局魚津支局

令和6年6月24日

富山地方方法務局魚津支局

藥品類

請求番号：16-2

107637 1124-2

1.124-6, -7, -8

魚津市川鏡亭大原

地積測量區

29.62

昭和46年6月22日

作者製

人請申

物件 7~9

(日)本土地家屋調査士連合会(協)

縮尺 $\frac{1}{100M}$

昭和46年6月23日登記

A4判に縮小

求積

⑧ 1.24~6 $\frac{1}{\pi^2} (14.70+12.70) \times 0.91 \times \frac{1}{2} = 12.4670$

③ 124~7

$(12.70 + 9.50) \times 0.91$	$= 20.2020$
1.10×0.45	$= 0.4950$
	<u>22.6970</u>
	10.5485

① 1124-8

9.50	x	0.65	=	6.1750
9.30	x	0.40	=	2.9200
				2) 9.0950
				<u>4.75475</u>

(13 枚目)

登記年月日：昭和46年10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6月24日 富山地方裁判所魚津支部

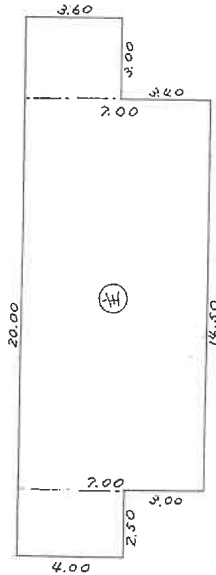
登記号

(14枚目)

602777

建物各階平面図

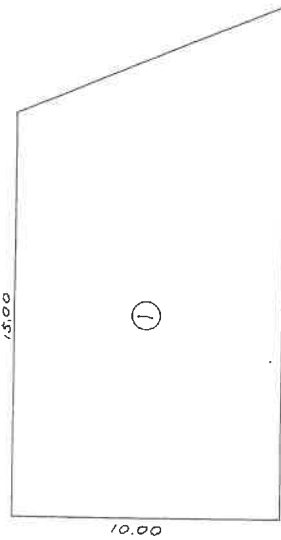
家屋番号 1109-5
建物の所在 魚津市川線字水原1109番地5 1105番地5



水橋

2.50 x 4.00 = 10.0000
14.50 x 7.00 = 101.5000
3.00 x 3.60 = 10.8000
122.3000

床面積 122.30㎡



水橋

(13.00 + 19.00) x 10.00 x 1/2 = 170.0000
床面積 170.00㎡

縮尺 1/200m

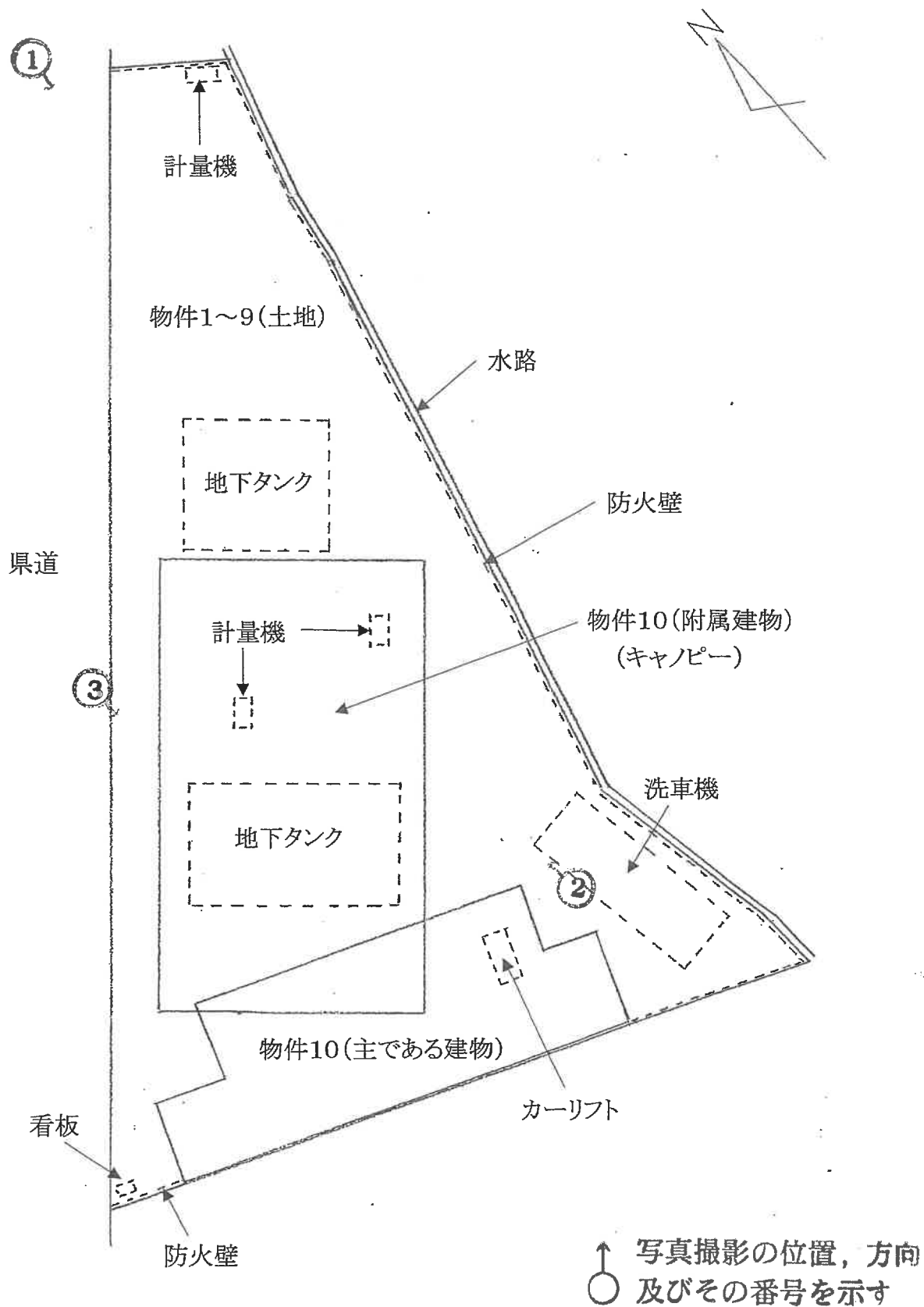
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500m

昭和46年10月16日登記

A4判に縮小

土地建物位置関係図



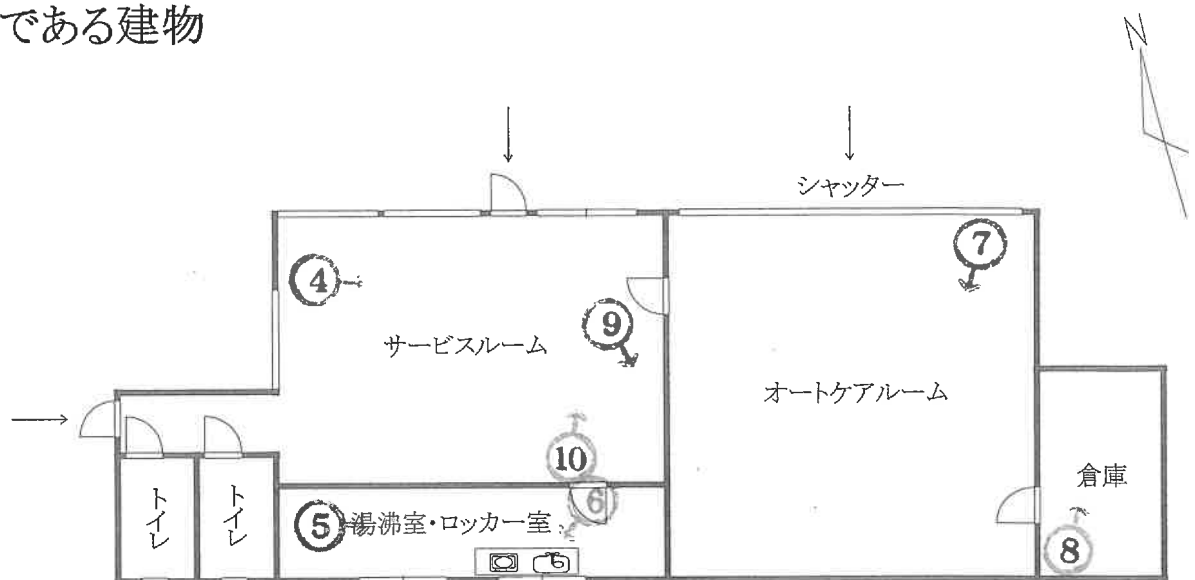
*本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

*公図上、物件1～4と物件5～9の間に、水路、里道が介在するが、水路は物件1～9の土地の外側に付け替えられているものと考えられる。

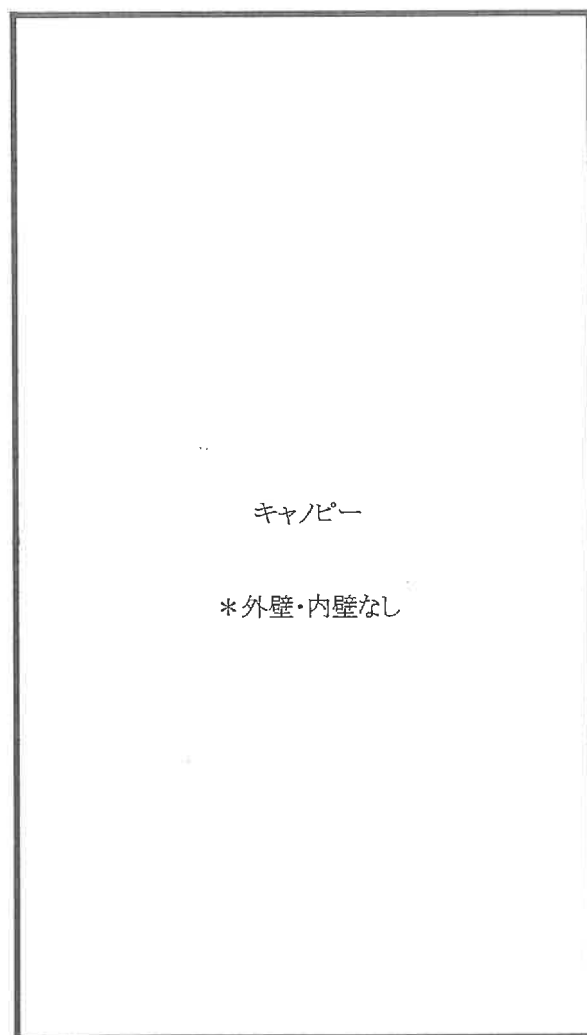
里道は、現に存在するか不明であるが、目的土地内には存在しないものと考えられる。

建物間取図

◆主である建物



◆附属建物



写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

物件10の建物(主である建物)
キャンピー(附属建物)

写真 1



キャンピー(附属建物)

写真 2



物件10の建物(主である建物)

写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



副本

令和6年(ケ)第20号

令和6年8月6日現地調査

令和7年4月8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1,240,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金90,000円
物件2（土地）	金80,000円
物件3（土地）	金340,000円
物件4（土地）	金60,000円
物件5（土地）	金0円
物件6（土地）	金0円
物件7（土地）	金10,000円
物件8（土地）	金10,000円
物件9（土地）	金0円
物件10（建物）	金650,000円

- 1 一括価格は、物件1～10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1～9の内訳価格は物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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	魚津市川縁字大原 1105番5 宅地 95.00m ²	不明（特記事項参照）
2	所在地番 地目 地積	魚津市川縁字大原 1109番4 宅地 85.00m ²	不明（特記事項参照）
3	所在地番 地目 地積	魚津市川縁字大原 1109番5 宅地 357.00m ²	不明（特記事項参照）
4	所在地番 地目 地積	魚津市川縁字大原 1111番3 宅地 59.00m ²	不明（特記事項参照）
5	所在地番 地目 地積	魚津市川縁字大原 1124番4 田 2.02m ²	宅地 不明（特記事項参照）
6	所在地番 地目 地積	魚津市川縁字大原 1124番5 田 0.28m ²	宅地 不明（特記事項参照）
7	所在地番 地目 地積	魚津市川縁字大原 1124番6 田 12m ²	宅地 不明（特記事項参照）
8	所在地番 地目 地積	魚津市川縁字大原 1124番7 田 10m ²	宅地 不明（特記事項参照）
9	所在地番 地目 地積	魚津市川縁字大原 1124番8 田 4.54m ²	宅地 不明（特記事項参照）

10	所 在	魚津市川縁字大原1109番地5、 1105番地5	同左
	家屋番号	1109番5	
	種 類	店舗・自動車整備場	
	構 造	鉄骨コンクリート造陸屋根平家建	
	床面積	122.30㎡	
	符 号	符号 1	
	種 類	給油所	本物件は登記要件を充たさず、床面積の記載は適当ではないと考えられる。 (詳細は後記参照)
	構 造	鉄筋造鉄板葺平家建	
	床面積	170.00㎡	
機械 設備 等	地下タンク		レギュラー用 2 基 (9,700ℓ) ハイオク用 1 基 (9,700ℓ) 軽油用 1 基 (9,700ℓ) 灯油用 1 基 (9,700ℓ) — (特記事項参照)
	計量機		— (特記事項参照)
	P O S		— (特記事項参照)
	埋設管等		一式
	洗車機		1 台
	リフト		建物内に 1 台
番号	特 記 事 項		
	目的土地 9 筆の各々の境界が不明確であり、各々の筆の公簿面積が正確か否か判定はできないが、航空写真による図上計測によると、目的土地 9 筆の合計の現況面積は、公簿面積に比べて若干大きい可能性はあるものの、大きな縄延びまたは縄縮みはないものと思われる。 敷地内に、次の計量機 3 基及び P O S 2 台が見られるが、リース物件につき本件の評価対象外である。 ①アイランド型 2 基 (レギュラー・ハイオク・軽油用) ②アイランド型 1 基 (灯油用)		

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1～9）

位置・交通	富山地方鉄道本線「西魚津」駅の南東方・道路距離約750m	
付近の状況	病院、事業所、住宅のほかに農地も見られる県道沿いの混在地域	
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	無指定
	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	624.84㎡（公簿）
	形状	北西側間口約48m、奥行約5～29mの不整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北西側幅員約16m舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件10の建物及びガソリンスタンド設備（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。 隣接地は道路、アパート、住宅、水路である。 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、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：	なし（現況井戸使用）
	下水道：	あり（公共ますはあるが未接続。個別浄化槽使用。）
	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	富山県環境保全課での聴取によると、目的土地においては、水質汚濁防止法の特定施設の届出はない。 また、目的土地について、土壌汚染の専門業者による土壌汚染状況予備調査を行ったところ、「『土壌汚染が存在するおそれが比較的多いと認められる土地』と思われ、土壌汚染状況調査の必要はあると判断される。」との所見が出された。なお、当該調査においては、自然由来等による土壌汚染を考慮していないとのことである。（詳細については、「土壌汚染状況予備調査結果報告書」を参照） 本件においては、土壌汚染状況調査（本格調査）を実施していないが、目的土地においては、土壌汚染の存在の可能性があることに、本件買受人はご留意いただきたい。	

特記事項	目的土地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。 物件５～９の土地は、既に農地法第５条の許可を取得しており、非農地である。 また、公図上、物件１～４の土地と物件５～９の土地の間に里道、水路（ともに法定外公共物）が存するが、関係者の陳述によると、一団の土地（物件１～９）の東側に付け替えられており、目的土地内には介在しないものと考えられる。 目的土地内には、物件１０の建物（店舗自動車整備場、キャノピー）のほかに、地下タンク５基、計量機３基、ＰＯＳ２基、リフト（建物内）１基、埋設管一式のほかに、敷地内に舗床、防火壁、看板、簡易な保管庫等が見られる。 目的土地上には、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、西日本電信電話株式会社の電柱（本柱）１本が設置されている。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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46年10月7日 新築 （登記記載）	
	経過年数	54年	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	構造	鉄骨コンクリート造平家建	
	屋根	陸屋根	
	外壁	カラー鉄板、モルタルリシン吹付	
	内壁	石膏ボード、鉄板等	
	天井	ジプトーン、鉄板等	
	床	床タイル、カラーコンクリート等	
	設備	給排水、電気等	
	その他	オートケアルームにリフト1台が設置されている。	
床面積(現況)	延 122.30㎡		
現況用途等	現況用途	店舗・自動車整備場（給油所）	
	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	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	本件建物は、軽微な損傷、汚損等が多数見られるうえに、今後の雨漏り等の重大な損傷の発生も否定できないことから、利用に当っては相当のリフォーム費用が発生するものと思われる。 本件建物は実査日時時点で営業停止中であるものの、多数の動産類、廃材等が残置されている。 本件建物については、アスベスト調査の専門業者を同行のうえ内観調査を実施したが、吹付アスベストの存在は認められなかった。		

区分	附属建物・符号 1			
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和46年10月7日 新築 （登記記載）		
	経過年数	54年		
	経済的残存耐用年数	0年		
仕 様	構造	鉄筋造平家建		
	屋根	鉄板葺		
	外壁	なし		
	内壁	なし		
	天井	あらわし		
	床	なし		
	設備	電気		
床面積(現況)	特記事項参照			
現況用途等	現況用途	キャノピー	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	劣る			
特記事項	本物件は、現況建物登記がされているものの、屋根、柱のみの構造のキャノピーであり、外壁、内壁、床が存在しないものであることから、現行の基準では建物としての登記要件を充たさないもの考えられる。 従って、床面積の記載が適切ではないものと思われる。なお、屋根の面積は約215㎡である。			
	本物件は、経年相応に、損傷、汚損等が見られ、継続利用に当たっては相応の保守費用が発生するものと思われる。なお、本物件には、吹付アスベストの存在は認められなかった。			

区分	機械設備等			
種類	内訳	個数	設置等年月	設置等からの 経過年数
地下タンク	レギュラー用 (9,700ℓ)	2基	昭和46年10月	54年
	ハイオク用 (9,700ℓ)	1基	昭和46年10月	54年
	軽油用 (9,700ℓ)	1基	昭和46年10月	54年
	灯油用 (9,700ℓ)	1基	昭和46年10月	54年
計量機	—	—	—	—
P O S	—	—	—	—
埋設管等	—	一式	昭和46年10月	54年
洗車機	—	1台	平成2年3月	35年
リフト	—	1台	不詳	不詳
保守管理の状態	実査日時点で営業停止中であることもあって、劣るものと判断される。 なお、関係者の陳述によると、地下タンクのうち、レギュラーの地下タンク 1 基の配管が損傷しており、現況において、使用できないとのことである。			

* 上記の設置等年月は、消防本部からの回答による

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1～9（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	29,800	0.51	95.00	0.70	1,010,000
2	29,800	0.51	85.00	0.70	900,000
3	29,800	0.51	357.00	0.70	3,800,000
4	29,800	0.51	59.00	0.70	630,000
5	29,800	0.51	2.02	0.70	20,000
6	29,800	0.51	0.28	0.70	0
7	29,800	0.51	12.00	0.70	130,000
8	29,800	0.51	10.00	0.70	110,000
9	29,800	0.51	4.54	0.70	50,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 魚津5-1

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
40,800円/㎡	× 99.3 / 100	× 100 / 100	× 100 / 136	= 29,800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：なし

地域格差：	街路条件	-1	交通接近条件	+5	環境条件	+28
	行政的條件	+2	その他の条件	0		
地域格差計	136 (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
	行政的條件	0	画地条件	-49		
個別格差計	51 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

形状-15、土壤汚染の可能性-40

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価：中古の建物の敷地であり、-30%の建付減価補正を要すると判定。

②物件１０（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
１０（＊１）	200,000	122.30	0.005	120,000
物件 番号	再調達原価 (円) ア	個数 イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
１０（＊２）	18,000,000	一式	0.005	90,000
１０（＊３）	52,300,000	一式	0.001	50,000
合計				= 260,000

（＊１）物件１０（主である建物）

ウ 現価率

経過年数： 54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%と査定した。

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： $0.050 \times (1 - 0.9) = 0.005$

（＊２）物件１０（附属建物・符号１）

ウ 現価率

経過年数： 54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%と査定した。

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： $0.050 \times (1 - 0.9) = 0.005$

（＊３）物件１０（機械設備等）

ウ 現価率

経済的全耐用年数、経済的残存耐用年数及び機械設備一式としての市場性を考慮して、現価率を上記のとおり査定した。

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	1,010,000	0.5	法定地上権	510,000
2	900,000	0.5	法定地上権	450,000
3	3,800,000	0.5	法定地上権	1,900,000
4	630,000	0.5	法定地上権	320,000
5	20,000	0.5	法定地上権	10,000
6	0	0.5	法定地上権	0
7	130,000	0.5	法定地上権	70,000
8	110,000	0.5	法定地上権	60,000
9	50,000	0.5	法定地上権	30,000

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	1,010,000	-510,000		0.30	0.6	90,000
2	900,000	-450,000		0.30	0.6	80,000
3	3,800,000	-1,900,000		0.30	0.6	340,000
4	630,000	-320,000		0.30	0.6	60,000
5	20,000	-10,000		0.30	0.6	0
6	0	0		0.30	0.6	0
7	130,000	-70,000		0.30	0.6	10,000
8	110,000	-60,000		0.30	0.6	10,000
9	50,000	-30,000		0.30	0.6	0
10	260,000	3,350,000	1.00	0.30	0.6	650,000
一括価格 (合計)						1,240,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 目的物件は、①操業停止中で施設の老朽化が著しい小規模ガソリンスタンド物件であることで、需要者が相当に限定されること、②地下タンク及び配管等の撤去、安全対策、原状回復のための費用が相当に嵩むこと、③土壌汚染の可能性が高いことによる原状回復費用が膨大に発生する可能性があること等により、本件においては、不確実性、リスクが相当に高いことから、市場性減価－70%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

地価公示価格（ 魚津5-1 ）
所 在：魚津市新宿121番15 「新宿7-11」
価 格：40,800円／㎡
位 置：富山地方鉄道本線「電鉄魚津駅」の南西方・道路距離約140m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：123㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北側15m県道
用 途 地 域 等：商業地域（80，400） 準防火地域
地 域 の 概 要：小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域

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
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
建物間取図
現況写真