

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12月11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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月20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 8年 2月 3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 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月21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12月11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）
1～14	29,390,000 23,512,000	一括	5,878,000	1,093,010	251,839
1	1,480,000				
2	60,000				
3	90,000				
4	1,050,000				
5	550,000				
6	40,000				
7	50,000				
8	210,000				
9	580,000				
10	280,000				
11	30,000				
12	20,000				
13	30,000				
14	24,920,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 富山市西宮字金田割 |
| | 地 | 番 | 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 2 1. 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市西宮字金田割 |
| | 地 | 番 | 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9. 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富山市西宮字金田割 |
| | 地 | 番 | 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 4. 8 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富山市西宮字川原割 |
| | 地 | 番 | 1 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 5 2. 1 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富山市西宮字川原割 |
| | 地 | 番 | 1 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 3. 8 3 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	富山市西宮字川原割
	地	番	1 番 1 2
	地	目	宅地
	地	積	2 4 . 8 3 平方メートル
7	所	在	富山市西宮字川原割
	地	番	1 番 1 3
	地	目	宅地
	地	積	3 4 . 6 1 平方メートル
8	所	在	富山市西宮字川原割
	地	番	1 9 番 1 7
	地	目	宅地
	地	積	1 3 3 . 8 8 平方メートル
9	所	在	富山市西宮字川原割
	地	番	1 9 番 2 5
	地	目	宅地
	地	積	3 6 3 . 0 0 平方メートル
1 0	所	在	富山市西宮字砂田割
	地	番	3 6 番 2
	地	目	宅地

物 件 目 録

	地	積	176.13平方メートル
11	所	在	富山市西宮字砂田割
	地	番	36番6
	地	目	宅地
	地	積	19.01平方メートル
12	所	在	富山市西宮字砂田割
	地	番	36番7
	地	目	宅地
	地	積	14.65平方メートル
13	所	在	富山市西宮字砂田割
	地	番	36番8
	地	目	宅地
	地	積	19.95平方メートル
14	所	在	富山市西宮字金田割 1番地1、1番地3、1番地4 富山市西宮字川原割 1番地7、1番地10、1番地 12、1番地13、19番地17、19番地25 富山市西宮字砂田割 36番地2、36番地6、36 番地8
	家屋	番号	1番1
	種	類	養護所・デイサービスセンター

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1383.65平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

物 件 明 細 書

令和 7年11月12日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

1 不動産の表示

【物件番号1～14】

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1～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

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。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 富山市西宮字金田割 |
| | 地 | 番 | 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 2 1. 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市西宮字金田割 |
| | 地 | 番 | 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9. 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富山市西宮字金田割 |
| | 地 | 番 | 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 4. 8 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富山市西宮字川原割 |
| | 地 | 番 | 1 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 5 2. 1 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富山市西宮字川原割 |
| | 地 | 番 | 1 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 3. 8 3 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 富山市西宮字川原割 |
| | 地 | 番 | 1 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 24.83平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 富山市西宮字川原割 |
| | 地 | 番 | 1 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 34.61平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 富山市西宮字川原割 |
| | 地 | 番 | 19番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 133.88平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 富山市西宮字川原割 |
| | 地 | 番 | 19番25 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 363.00平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 富山市西宮字砂田割 |
| | 地 | 番 | 36番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |

物 件 目 録

	地 積	176.13 平方メートル
11	所 在	富山市西宮字砂田割
	地 番	36 番 6
	地 目	宅地
	地 積	19.01 平方メートル
12	所 在	富山市西宮字砂田割
	地 番	36 番 7
	地 目	宅地
	地 積	14.65 平方メートル
13	所 在	富山市西宮字砂田割
	地 番	36 番 8
	地 目	宅地
	地 積	19.95 平方メートル
14	所 在	富山市西宮字金田割 1 番地 1、1 番地 3、1 番地 4 富山市西宮字川原割 1 番地 7、1 番地 10、1 番地 12、1 番地 13、19 番地 17、19 番地 25 富山市西宮字砂田割 36 番地 2、36 番地 6、36 番地 8
	家屋 番号	1 番 1
	種 類	養護所・デイサービスセンター

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 3 8 3 . 6 5 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

令和 7年(ケ)第 31号
令和 7年 7月10日受理
令和 7年 8月15日引継
令和 7年 9月29日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

執行官 福 野 直 樹 ㊞

(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

	所 在	地 番	地 目	地 積
1	富山市西宮字金田割	1 番 1	宅地	9 2 1. 9 1 平方メートル
2	富山市西宮字金田割	1 番 3	宅地	3 9. 2 5 平方メートル
3	富山市西宮字金田割	1 番 4	宅地	5 4. 8 8 平方メートル
4	富山市西宮字川原割	1 番 7	宅地	6 5 2. 1 3 平方メートル
5	富山市西宮字川原割	1 番 1 0	宅地	3 4 3. 8 3 平方メートル
6	富山市西宮字川原割	1 番 1 2	宅地	2 4. 8 3 平方メートル
7	富山市西宮字川原割	1 番 1 3	宅地	3 4. 6 1 平方メートル
8	富山市西宮字川原割	1 9 番 1 7	宅地	1 3 3. 8 8 平方メートル
9	富山市西宮字川原割	1 9 番 2 5	宅地	3 6 3. 0 0 平方メートル
1 0	富山市西宮字砂田割	3 6 番 2	宅地	1 7 6. 1 3 平方メートル
1 1	富山市西宮字砂田割	3 6 番 6	宅地	1 9. 0 1 平方メートル
1 2	富山市西宮字砂田割	3 6 番 7	宅地	1 4. 6 5 平方メートル
1 3	富山市西宮字砂田割	3 6 番 8	宅地	1 9. 9 5 平方メートル
1 4	所 在	富山市西宮字金田割	1 番地 1、1 番地 3、1 番地 4	
		富山市西宮字川原割	1 番地 7、1 番地10、1 番地12、 1 番地13、19番地17、19番地25	
		富山市西宮字砂田割	36番地 2、36番地 6、36番地 8	
	家 屋 番 号	1 番 1		
	種 類	養護所・デイサービスセンター		
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	床 面 積	1 3 8 3. 6 5 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1～13
現況地目	■宅地(物件1～13) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり(物件2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13) □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	■1. 北東及び南東側において公衆用道路に接面している。 2. 物件1～13の土地は一体となっている。公図混乱地域である。 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。 4. 北西側の水路を隔てた所に墓地がある。
建物	物件14
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: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建 □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(清算人) □その他の者 上記の者が本建物を(空)「養護所・デイサービスセンター」としてして不使用管理している。 □「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	■1. 関係人の陳述によれば、再利用のために多額の費用がかかる可能性があるとのことなので、注意されたい。 2. 経年相応(平成16年12月新築)に劣化し、あちらこちら傷んでいる。 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおり。
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □ある [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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (清算人)	1. 私は、物件1～13の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件14の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者である特定非営利活動法人はなまる会(以下、「はなまる会」という。)の清算人に選任された弁護士です。 2. 私は、本件建物の鍵を保管しており、本件土地建物を職務上、管理しています。 3. 本件建物は、約2年前の令和5年6月頃で事業を停止したようです。 4. 本件建物内には、残置物が数多く残っています。 5. 本件建物内では、ご覧のように、内装の汚れ、損傷、床の剥がれ及びドアの開閉の不具合等があります。 6. 本件土地の境界について、隣地所有者らから何か言われたことはありません。 7. 本件土地の北東付近で漏水が発生しているようですが、原因は不明です。 8. 本件土地の駐車スペースは、日常的に無断使用されているようです。
■債権者担当者	1. 本件土地建物において、はなまる会が協力医療機関と連携し、「グループホームはなまる岩瀬」、「はなまるショートステイサービス」及び「はなまる岩瀬デイサービスセンター」の事業所名で介護施設を運営していましたが、令和3年夏頃、支払が滞り、突如、令和4年2月頃、同代表者が、有限会社尚栄(以下、「尚栄」という。)に事業譲渡してしまいました。 2. その約1年後、暑くなり始める頃、空調(GHP)設備が壊れ、機器の更新等に約2400万円がかかるということで、尚栄は本件土地建物における事業を停止したようです。 3. 空調設備の他に、示された見積書によれば、消防用設備保守等で734,998円もかかるそうです。 4. また、尚栄は自社の所有物だとして、本件建物北側にある浴室の浴槽等を撤去して持ち去ってしまいました。 5. 設備関係で配管が切られていたり、配線が繋がっていない室外機が置かれていたりしています。 6. 介護施設以外に再利用は難しいのではないのでしょうか。
■評価人	1. 電動ポンプがあることから、井戸水を利用して消雪を行っていたものと推測されますが、井戸・消雪設備の稼働の有無は不明です。 2. 富山市上下水道局からの給水が止められていることから、本件土地の北東側における漏水は井戸水であると推測されます。 3. 本件建物には、自家発電設備、LPG設備及びスプリンクラーをはじめとする消防設備等が見受けられますが、稼働の有無は不明です。

(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 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月15日 (金)	法務局(本局)	公図等閲覧
令和7年8月15日 (金) 13:00 - 13:25	物件所在地	空き介護施設, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 動産・工作物確認, 写真撮影
令和7年8月26日 (火)	法務局(本局)	本件土地建物登記事項証明書, 登記事項要約書(隣地関係)受領
令和7年8月26日 (火)	富山市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券39円(別件と按分))
令和7年9月4日 (木)	執行官室(郵便)	所有者清算人に期日通知書兼照会書送付 (郵券140円, 返信用郵券110円)
令和7年9月16日 (火) 12:00 - 13:00	物件所在地	所有者清算人らと面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 工作物等確認, 写真撮影, 評価人同行

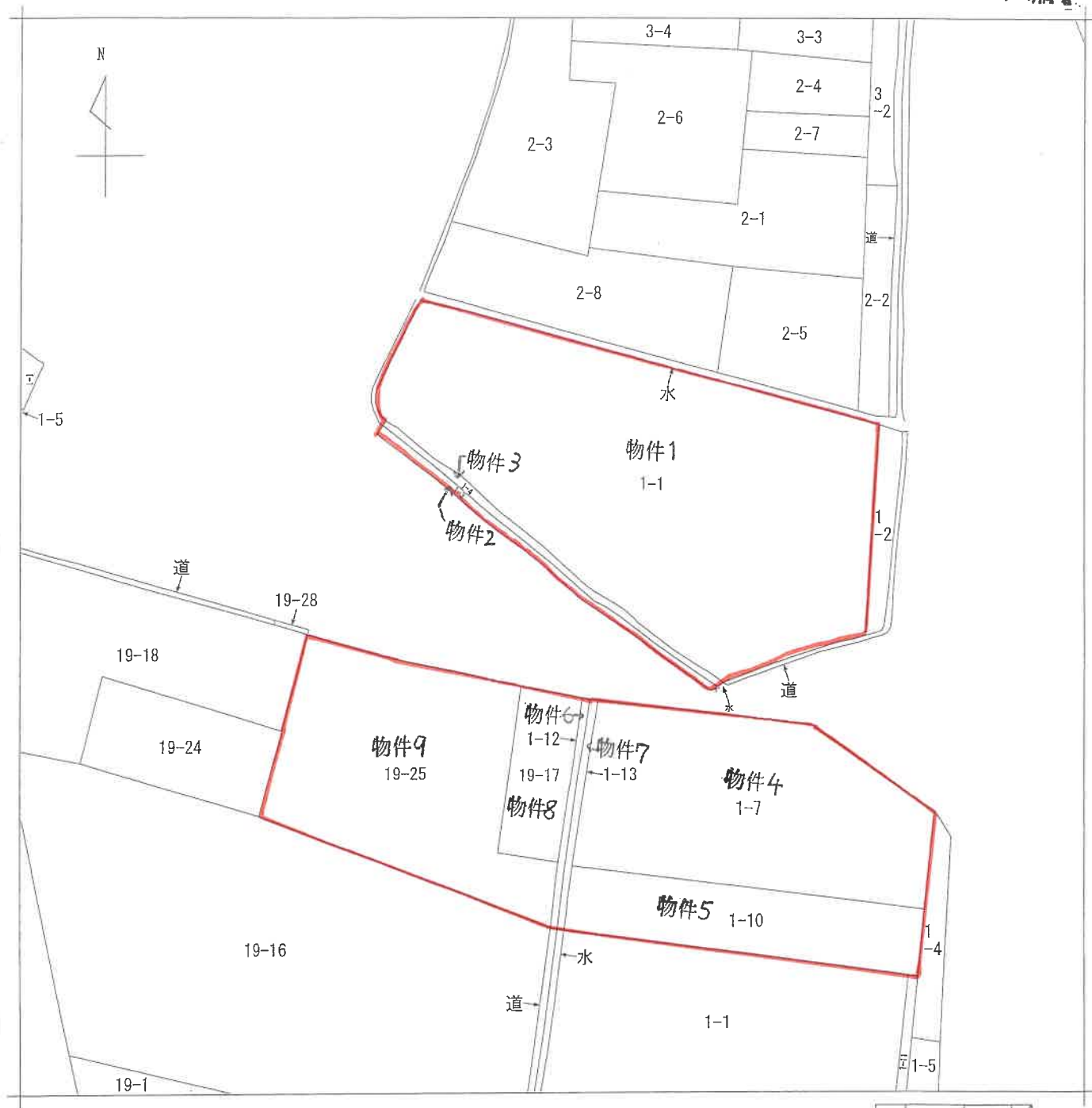
(特記事項)

■ 令和 7 年 9 月 1 6 日
目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を手配したが、直前に所有者清算人から合い鍵を持参して立ち会う旨の連絡があった。

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

□ 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



A 西宮字砂田
B 西宮字金田
下割

請 求 部 分	所 在	富山市西宮字金田割				地 番	1番4			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 項		

(5 枚目)



A 西宮字川原割

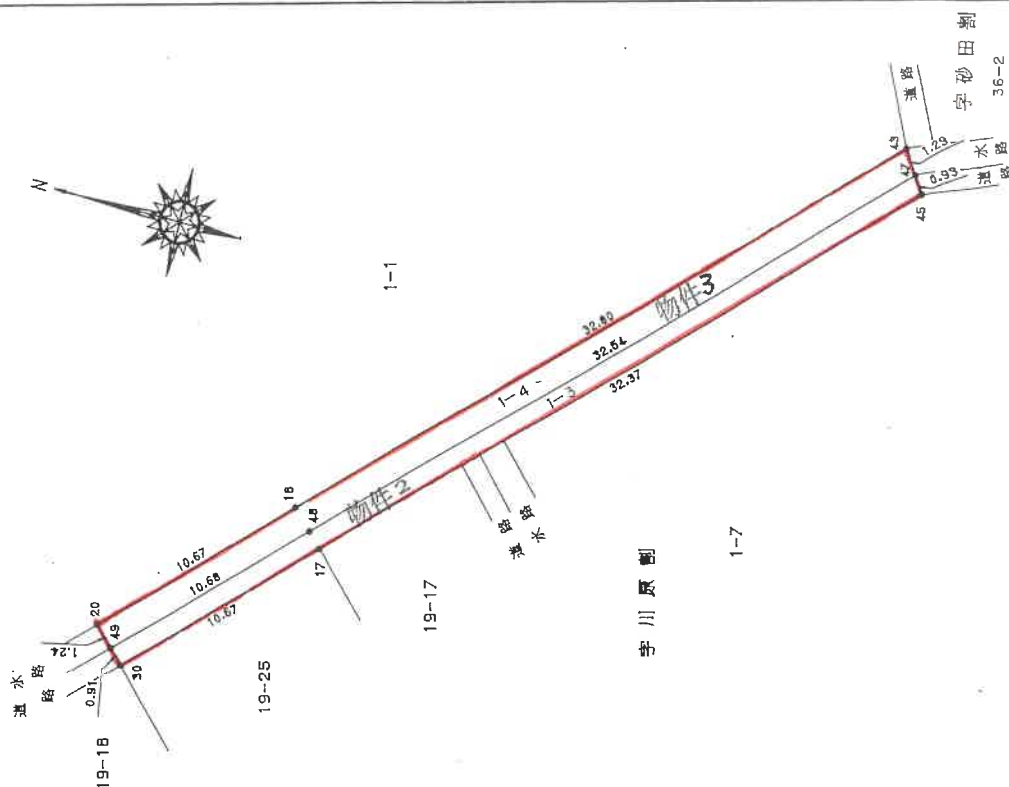
請求部	所在	富山市西宮字砂田割				地番	36番2			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

(6 枚目)

228540

富田金谷町西山麓

地番	1-3. 1-4.
土地の所在	雷山市西宮



期数	1-X	Y	Year-Y-1	Xn-(Year-Y-1)
47	51.235	486.374	32.077	1286.35995
48	51.720	485.574	-2.457	-1200.87840
49	53.070	485.574	-2.457	-1200.87840
50	53.772	467.847	-30.176	-1610.103672
51	54.177	455.398	-6.803	-366.359851
52	54.177	455.398	-6.803	-366.359851
53	54.058	456.044	8.099	4390.127742
54	52.058	456.044	8.099	4390.127742
55	52.058	456.044	8.099	4390.127742
56	52.058	456.044	8.099	4390.127742
57	52.058	456.044	8.099	4390.127742
58	52.058	456.044	8.099	4390.127742
59	52.058	456.044	8.099	4390.127742
60	52.058	456.044	8.099	4390.127742
61	52.058	456.044	8.099	4390.127742
62	52.058	456.044	8.099	4390.127742
63	52.058	456.044	8.099	4390.127742
64	52.058	456.044	8.099	4390.127742
65	52.058	456.044	8.099	4390.127742
66	52.058	456.044	8.099	4390.127742
67	52.058	456.044	8.099	4390.127742
68	52.058	456.044	8.099	4390.127742
69	52.058	456.044	8.099	4390.127742
70	52.058	456.044	8.099	4390.127742
71	52.058	456.044	8.099	4390.127742
72	52.058	456.044	8.099	4390.127742
73	52.058	456.044	8.099	4390.127742
74	52.058	456.044	8.099	4390.127742
75	52.058	456.044	8.099	4390.127742
76	52.058	456.044	8.099	4390.127742
77	52.058	456.044	8.099	4390.127742
78	52.058	456.044	8.099	4390.127742
79	52.058	456.044	8.099	4390.127742
80	52.058	456.044	8.099	4390.127742
81	52.058	456.044	8.099	4390.127742
82	52.058	456.044	8.099	4390.127742
83	52.058	456.044	8.099	4390.127742
84	52.058	456.044	8.099	4390.127742
85	52.058	456.044	8.099	4390.127742
86	52.058	456.044	8.099	4390.127742
87	52.058	456.044	8.099	4390.127742
88	52.058	456.044	8.099	4390.127742
89	52.058	456.044	8.099	4390.127742
90	52.058	456.044	8.099	4390.127742
91	52.058	456.044	8.099	4390.127742
92	52.058	456.044	8.099	4390.127742
93	52.058	456.044	8.099	4390.127742
94	52.058	456.044	8.099	4390.127742
95	52.058	456.044	8.099	4390.127742
96	52.058	456.044	8.099	4390.127742
97	52.058	456.044	8.099	4390.127742
98	52.058	456.044	8.099	4390.127742
99	52.058	456.044	8.099	4390.127742
100	52.058	456.044	8.099	4390.127742

測 定 区	1-4	Y	$Y_{est}-Y_{est-1}$	$X_{est}-Y_{est-1}$
1	5	511.356	21.952	-12238.458112
2	7	437.417	-23.950	-12208.712000
3	11	511.235	436.344	-12208.712000
4	15	436.344	-23.950	-1619.598700
5	19	534.409	463.497	-1619.598700
6	23	542.058	456.044	-3563.449292
7	27	542.932	456.523	-3563.449292
8	31	535.310	454.392	16323.741140
9	35	535.310	30.438	16323.741140
10	39	535.310	30.438	16323.741140
11	43	535.310	30.438	16323.741140
12	47	535.310	30.438	16323.741140
13	51	535.310	30.438	16323.741140
14	55	535.310	30.438	16323.741140
15	59	535.310	30.438	16323.741140
16	63	535.310	30.438	16323.741140
17	67	535.310	30.438	16323.741140
18	71	535.310	30.438	16323.741140
19	75	535.310	30.438	16323.741140
20	79	535.310	30.438	16323.741140
21	83	535.310	30.438	16323.741140
22	87	535.310	30.438	16323.741140
23	91	535.310	30.438	16323.741140
24	95	535.310	30.438	16323.741140
25	99	535.310	30.438	16323.741140
26	103	535.310	30.438	16323.741140
27	107	535.310	30.438	16323.741140
28	111	535.310	30.438	16323.741140
29	115	535.310	30.438	16323.741140
30	119	535.310	30.438	16323.741140
31	123	535.310	30.438	16323.741140
32	127	535.310	30.438	16323.741140
33	131	535.310	30.438	16323.741140
34	135	535.310	30.438	16323.741140
35	139	535.310	30.438	16323.741140
36	143	535.310	30.438	16323.741140
37	147	535.310	30.438	16323.741140
38	151	535.310	30.438	16323.741140
39	155	535.310	30.438	16323.741140
40	159	535.310	30.438	16323.741140
41	163	535.310	30.438	16323.741140
42	167	535.310	30.438	16323.741140
43	171	535.310	30.438	16323.741140
44	175	535.310	30.438	16323.741140
45	179	535.310	30.438	16323.741140
46	183	535.310	30.438	16323.741140
47	187	535.310	30.438	16323.741140
48	191	535.310	30.438	16323.741140
49	195	535.310	30.438	16323.741140
50	199	535.310	30.438	16323.741140
51	203	535.310	30.438	16323.741140
52	207	535.310	30.438	16323.741140
53	211	535.310	30.438	16323.741140
54	215	535.310	30.438	16323.741140
55	219	535.310	30.438	16323.741140
56	223	535.310	30.438	16323.741140
57	227	535.310	30.438	16323.741140
58	231	535.310	30.438	16323.741140
59	235	535.310	30.438	16323.741140
60	239	535.310	30.438	16323.741140
61	243	535.310	30.438	16323.741140
62	247	535.310	30.438	16323.741140
63	251	535.310	30.438	16323.741140
64	255	535.310	30.438	16323.741140
65	259	535.310	30.438	16323.741140
66	263	535.310	30.438	16323.741140
67	267	535.310	30.438	16323.741140
68	271	535.310	30.438	16323.741140
69	275	535.310	30.438	16323.741140
70	279	535.310	30.438	16323.741140
71	283	535.310	30.438	16323.741140
72	287	535.310	30.438	16323.741140
73	291	535.310	30.438	16323.741140
74	295	535.310	30.438	16323.741140
75	299	535.310	30.438	16323.741140
76	303	535.310	30.438	16323.741140
77	307	535.310	30.438	16323.741140
78	311	535.310	30.438	16323.741140
79	315	535.310	30.438	16323.741140
80	319	535.310	30.438	16323.741140
81	323	535.310	30.438	16323.741140
82	327	535.310	30.438	16323.741140
83	331	535.310	30.438	16323.741140
84	335	535.310	30.438	16323.741140
85	339	535.310	30.438	16323.741140
86	343	535.310	30.438	16323.741140
87	347	535.310	30.438	16323.741140
88	351	535.310	30.438	16323.741140
89	355	535.310	30.438	16323.741140
90	359	535.310	30.438	16323.741140
91	363	535.310	30.438	16323.741140
92	367	535.310	30.438	16323.741140
93	371	535.310	30.438	16323.741140
94	375	535.310	30.438	16323.741140
95	379	535.310	30.438	16323.741140
96	383	535.310	30.438	16323.741140
97	387	535.310	30.438	16323.741140
98	391	535.310	30.438	16323.741140
99	395	535.310	30.438	16323.741140
100	399	535.310	30.438	16323.741140

凡例	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
	43. 47. 45.	木杭		プラスチックス杭
		コンクリート杭		金 属 標
	20. 30. 40.	金属釘		

永久標	20. 30. 49.
-----	-------------

著 者

(平成15年9月20日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

A 4 に縮小

平成 26 年 6 月 26 日 登記

(富山県土地家屋調査士会用紙)

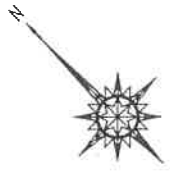
登記年月日：平成15年7月18日

228573

前1-1

地積測量図

地番	1-1. 1-10, 1-11.
土地の所在	富山市西宮字川原圃



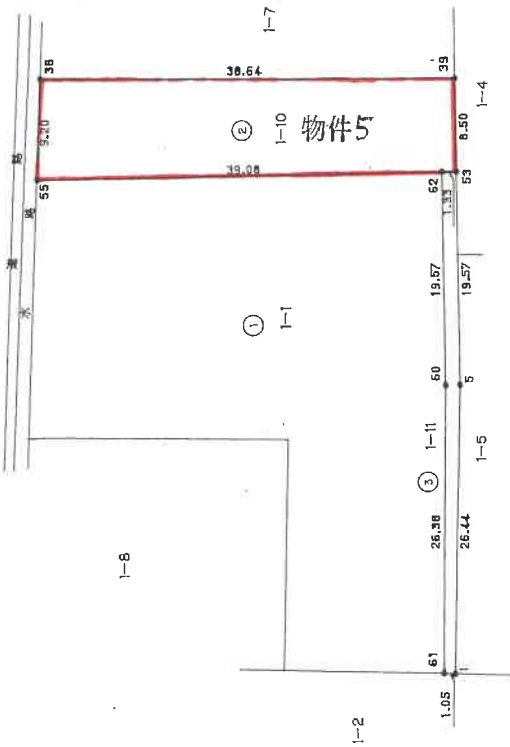
点番	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
39	487.047	484.061	21.484	10483.77748
33	480.917	478.168	-34.068	-16383.880356
35	506.001	449.353	-21.484	-10913.893484
38	514.316	456.884	34.068	17521.717488
合計				697.661396
面積				343.8306980
単位				343.83

点番	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
62	481.841	477.207	14.514	6983.40274
53	480.917	478.168	-2.601	-5060.035117
5	486.808	464.606	-32.544	-15819.729582
61	448.409	443.624	-18.703	-8384.82200
60	457.783	453.654	32.304	14864.35990
合計				1304.95307
面積				144.513087
単位				57.25

公積金	1639.90
公積金	401.0872415
公積金	1238.812585
公積金	1238.81

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
例	1.5.53.39.38	木	プラスチック板	金風標
	1.5.53.39.38	コンクリート杭	金風標	

永久標 53.38, 5.38,



作製者

(平成15年6月25日作製)

申請人

平成15年7月18日登記

縮尺 1/500

A4に縮小

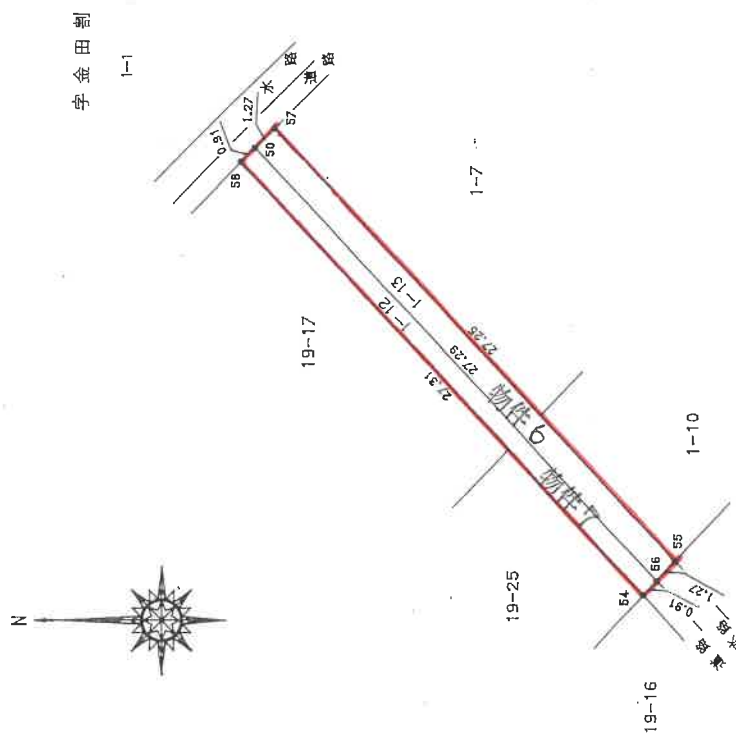
平成十五年七月十八日登記

(富山県土地家屋調査士会社)

地番	1-12, 1-13,
土地の所在	雷山市西宮

平成十六年六月着書日登記

A.4に縮小



時間	1-12	X	Y	$Y+1-Y_{t-1}$	$X_t \cdot (Y+1-Y_{t-1})$
16	528.269	458.283	458.283	-0.502	10830.3665018
17	527.611	458.322	458.322	-19.206	-10133.958685
18	508.882	445.077	445.077	-0.502	-10133.958764
19	509.513	445.420	445.420	19.206	9786.706678
20				内 置	25377.056
21				内 置	25377.056
22				内 置	25377.056
23				内 置	25377.056
24				内 置	25377.056

試料番号	試料名	1-13	Y	Y+1-Y ₀ -1	Y ₀ -(Y ₀ +1-Y ₀ -1)
57	57-6.11	468.932	468.932	20.736	10540.516196
58	576.707	465.813	465.813	-18.929	-957.033610
59	598.001	449.993	449.993	-20.736	-10533.508738
60	588.862	445.077	445.077	-18.929	-9532.527578
				誤差	91.227525
				標準偏差	34.611675

凡例	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
	50. 58. 57.	木杭		プラスチック杭
	54. 55. 56.	金鎖		金鎖

54. 55. 56.

作者

(平成15年9月20日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

(富山県土地家屋調査士会紙)

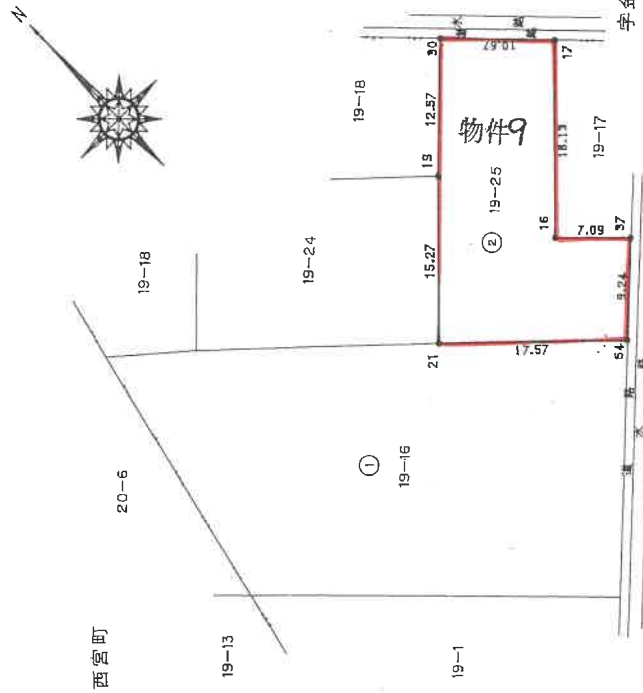
平成16年6月11日登記

(10 枚目)

地積測量

國	聯	019-16
公	第	1255.77198
合	合	363.0017905
算	第	892.7701895
理	理	892.77 m

永久標	19. 21. 30.
-----	-------------



平成五年七月二十八日登記

A 4 に縮小

縮尺 $\frac{1}{500}$

平成15年7月18日登記

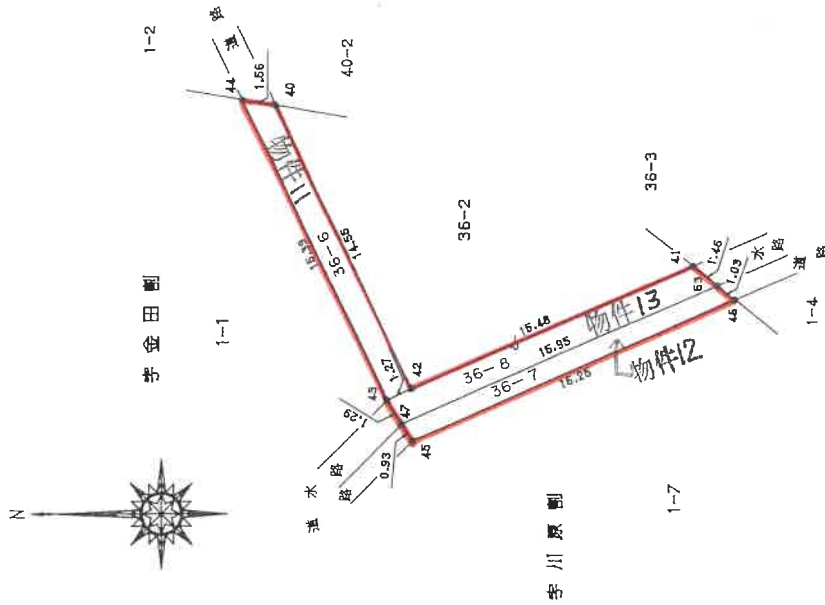
登記年月日：平成16年6月11日

228570

土地所在図
地積測量図

地番 36-6, 36-7, 36-8.

土地の所在 富山市西宮字砂田割



地番	36-6					
点	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$Y_{n+1}-Y_n$	
44	518.763	501.222	13.548	7028.201124		
40	517.220	500.365	-13.307	-6882.54540		
42	517.220	498.319	-13.548	6870.188182		
43	511.956	487.417	13.307	38.037886		
				19.0159480		

地番	36-7																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
----	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

地番	36-8		Y	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$Y_{n+1}-Y_n$
41	497.709	493.473	5.166	5.166	2571.164594	
63	496.556	492.583	-7.129	-7.129	-3539.947724	
47	511.235	486.344	-5.166	-5.166	-2641.040010	
43	511.956	487.417	7.129	7.129	3649.734324	
					39.911284	
					19.9556420	

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
44, 40, 41, 43, 47, 45, 46		木		コンクリート杭
		金		金
		銀		銀

永久標 44, 40, 41, 43, 45.

作製者

(平成15年9月20日作製)

申請人

縮尺 1/250

(富山県土地家屋調査士会用品)

平成16年6月11日登記

A4に縮小

平成16年6月11日登記

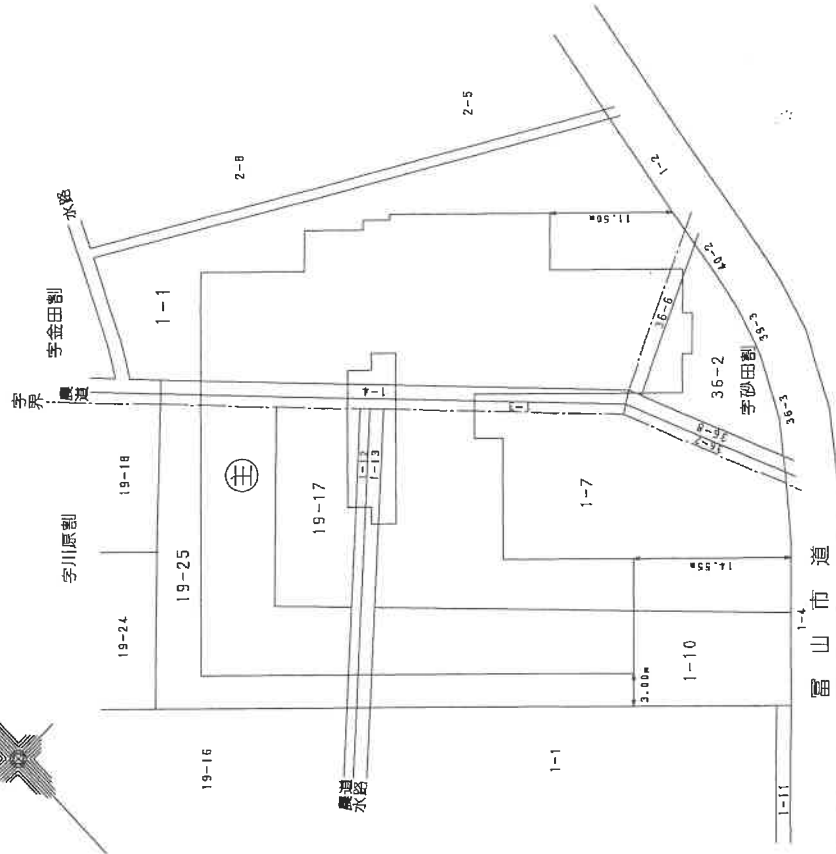
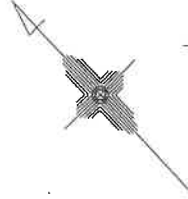
登記年月日：平成16年12月16日

068139 各階平面図

家屋番号 1番1

建築物の所在 富山市西宮字金田割 1番地1、1番地3、1番地4

富山市西宮字川原割 1番地7、1番地10、1番地12、
1番地13、1番地17、1番地25
富山市西宮字砂田割 3番地2、3番地6、3番地8



作製者

12月10日(作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(12 枚目)

登記年月日：平成16年12月16日

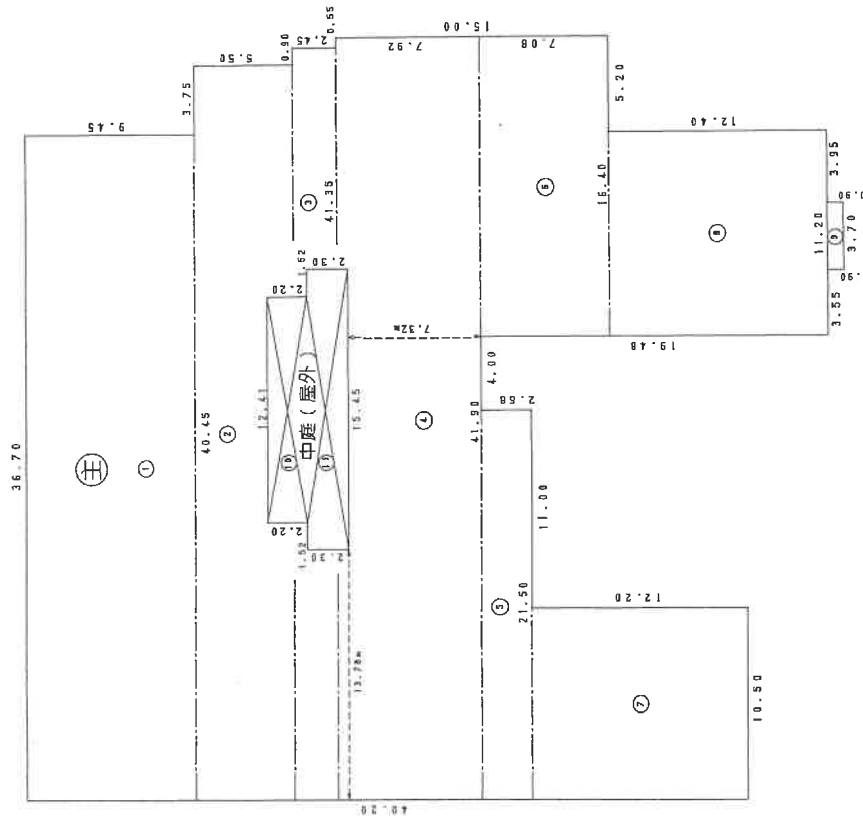
068140 各階平面図

建 面
各 図

家 屋 番 号 1 番 1

建 物 の 所 在 富 山 市 西 宮 字 金 田 割 1 番 地 1、1 番 地 3、1 番 地 4

富 山 市 西 宮 字 川 原 割 1 番 地 7、1 番 地 10、1 番 地 12、
1 番 地 13、1 番 地 17、1 番 地 25
富 山 市 西 宮 字 砂 田 割 3 番 地 2、3 番 地 6、3 番 地 8



求積表

①	36.70 X 9.45	=	346.8150
②	40.45 X 5.50	=	222.4750
③	41.35 X 2.45	=	101.3075
④	41.90 X 7.92	=	331.8480
⑤	21.50 X 2.68	=	57.6200
⑥	16.40 X 7.08	=	116.1120
⑦	10.50 X 12.20	=	128.1000
⑧	11.20 X 12.40	=	138.8800
⑨	3.70 X 0.90	=	3.3300
⑩	-12.41 X 2.20	=	-27.3020 (中庭 (屋外))
⑪	-15.45 X 2.30	=	-35.5350
合 計			1383.6505
床面積			1383.65 m²

作 製 者

年12月10日作成

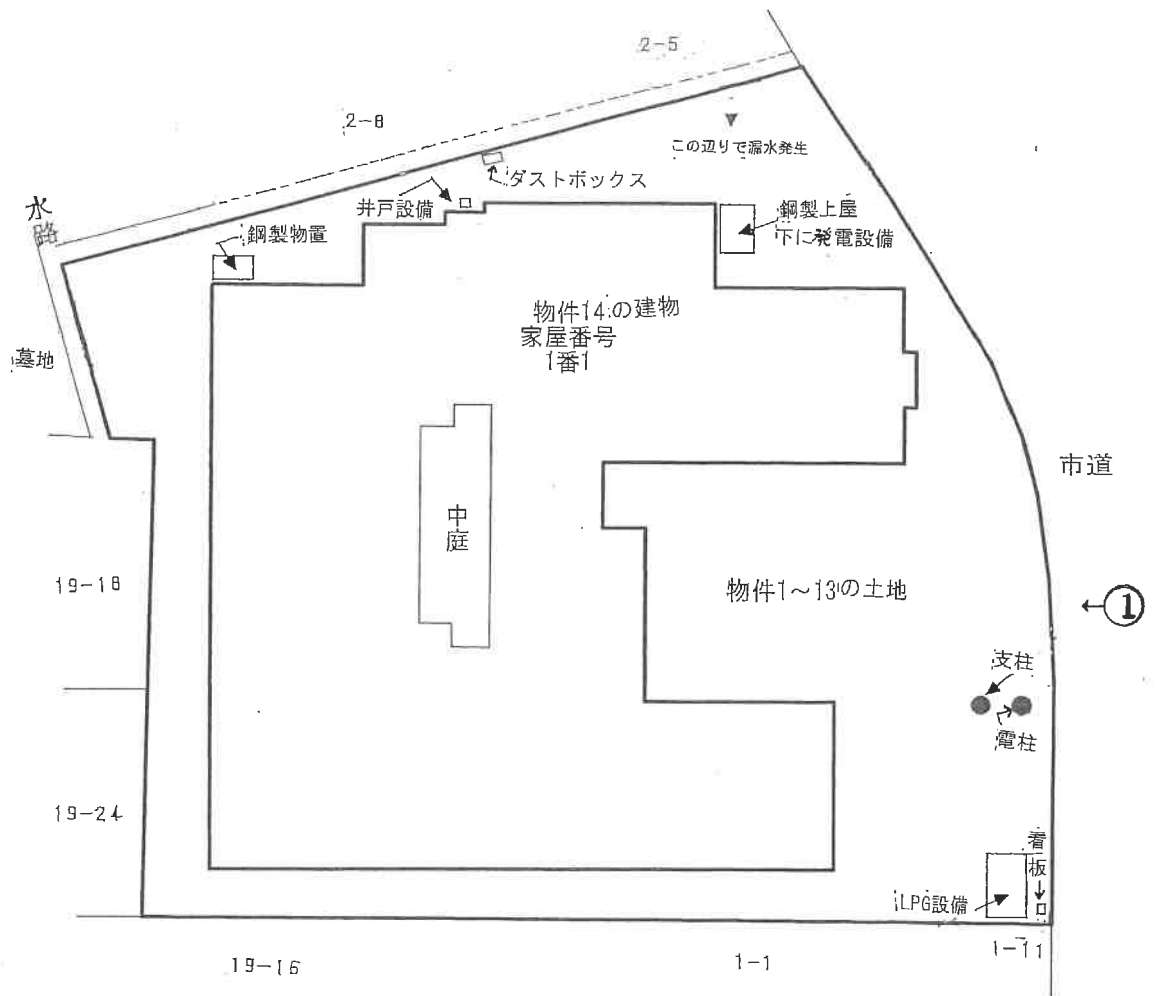
縮 尺 1 / 300

申 請 人

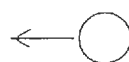
縮 尺 1 /

(富山県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



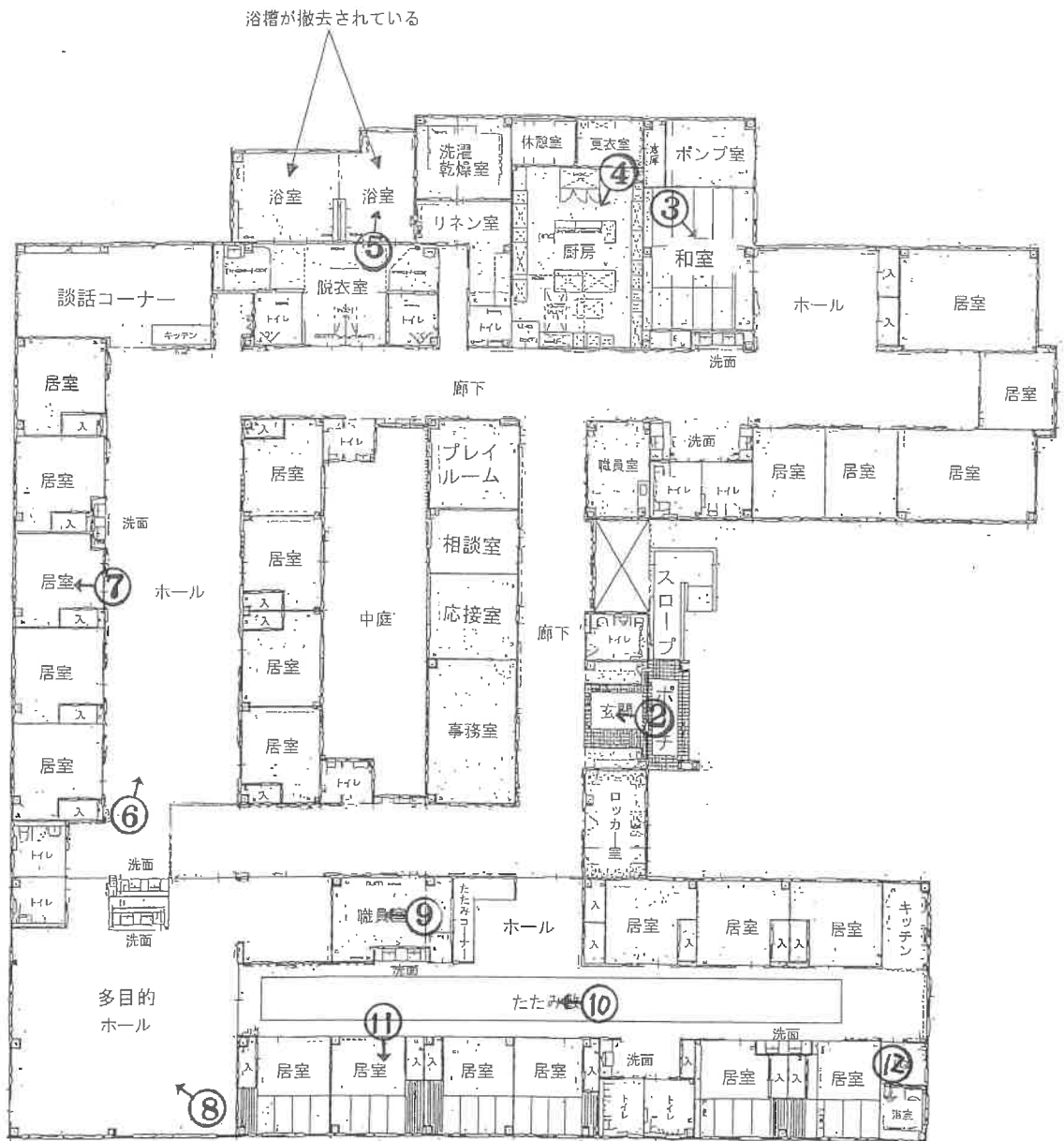
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(14 枚目)

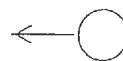
間 取 図



物件14
家屋番号
1番1



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤ 浴槽がない



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



令和 7 年 (ケ) 第31号
令和 7 年 9 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 7 日 評 価

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 29,390,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,480,000円
物件 2 (土地)	金 60,000円
物件 3 (土地)	金 90,000円
物件 4 (土地)	金 1,050,000円
物件 5 (土地)	金 550,000円
物件 6 (土地)	金 40,000円
物件 7 (土地)	金 50,000円
物件 8 (土地)	金 210,000円
物件 9 (土地)	金 580,000円
物件 10 (土地)	金 280,000円
物件 11 (土地)	金 30,000円
物件 12 (土地)	金 20,000円
物件 13 (土地)	金 30,000円
物件 14 (建物)	金 24,920,000円

- 1 一括価格は、物件1～14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1～13の内訳価格は物件14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件14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	富山市西宮字金田割 1番1 宅地 921.91m ²	同左 〃 〃 〃
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西宮字金田割 1番3 宅地 39.25m ²	同左 〃 〃 〃
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西宮字金田割 1番4 宅地 54.88m ²	同左 〃 〃 〃
4	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西宮字川原割 1番7 宅地 652.13m ²	同左 〃 〃 〃
5	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西宮字川原割 1番10 宅地 343.83m ²	同左 〃 〃 〃
6	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西宮字川原割 1番12 宅地 24.83m ²	同左 〃 〃 〃
7	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西宮字川原割 1番13 宅地 34.61m ²	同左 〃 〃 〃
8	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西宮字川原割 19番17 宅地 133.88m ²	同左 〃 〃 〃
9	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市西宮字川原割 19番25 宅地 363.00m ²	同左 〃 〃 〃

10	所在地	富山市西宮字砂田割 36番2 宅地 176.13m ²	同左 〃 〃 〃
11	所在地	富山市西宮字砂田割 36番6 宅地 19.01m ²	同左 〃 〃 〃
12	所在地	富山市西宮字砂田割 36番7 宅地 14.65m ²	同左 〃 〃 〃
13	所在地	富山市西宮字砂田割 36番8 宅地 19.95m ²	同左 〃 〃 〃
14	所在地	富山市西宮字金田割1番地1、1番地3、1番地4、 富山市西宮字川原割1番地7、1番地10、1番地12、1番地13、19番地17、19番地25、 富山市西宮字砂田割36番地2、36番地6、36番地8	同左
	家屋番号	1番1	〃
	種類	養護所・デイサービスセンター	〃
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建
	床面積	1 階 1,383.65m ²	同左
番号	特記事項		
14	居宅介護サービス事業（デイサービス、グループホーム、ショートステイ）の運営を目的として建築された施設である。		

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1～13)

位 置 ・ 交 通	富山地方鉄道富山港線「萩浦小学校前」駅の北西方約400m(道路距離)	
付 近 の 状 況	戸建住宅の中に作業所等が混在する地域	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% なし 屋外広告物規制：第2種許可地域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	2,798.06㎡ 間口約58.0m・奥行約59.0mの不整形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	○北東側及び南東側が幅員約4.5m舗装市道に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件1～13は物件14の敷地である。 ○周囲には住宅、作業所、墓地等がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり。なお、富山市上下水道局によると、本管と給水管の接続地点周辺で漏水が発生したため、現在給水を止めている。給水の復旧（復旧工事費用は同局負担）は可能だが、復旧までには時間を要することがあるため、上水道の使用を希望する場合には早めに連絡をするようにとのことである（詳細は同局に照会のこと）。 下 水 道 あり ガ ス 配 管 接面道路に本管はあるが未接続。プロパンガスを使用	
土 壌 汚 染 等	○過去に周辺に工場等があったことから土壤汚染の可能性を否定することはできない。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	○鋼製上屋（内部に自家発電機あり）、舗床、鋼製物置、看板等がある。 ○電動ポンプがあることから井戸設備があると推測され、また設置されている消雪設備については、井戸水を利用しているものと考えられる。なお、両設備の稼働状況は不明である。 ○北東側において漏水が認められ、地表の一部が水浸し状態となっている。上下水道局の給水が停止している状況を踏まえると、断定はできないが、井戸水の漏水である可能性が高いと推測される。 ○市道沿いに電柱や支柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件14)

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16年12月10日 新築 経過年数： 新築後約21年 経済的残存耐用年数： 9年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造平家建 亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 サイディング クロス等 クロス等 フローリング等 電気設備、給排水設備、空調（GHP）設備 防災設備（スプリンクラー・消火散水栓・火災報知器・自家発電機等）
床面積（現況）	1,383.65㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途： 居宅介護施設 間 取 り： 附属資料間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状況	○内壁や床等に劣化があり、摩滅・老朽化が認められる建物である。 ○空調設備及び火災報知器等設備の不具合から、これら設備の更新等工事に係る見積書（令和4年時点の見積額で約2500万円(税抜)）が作成されている(現況調査報告書参照のこと)。	
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	○居宅介護サービス事業の運営を目的として建築された施設である。 ○令和5年夏頃から空家状態のようである。 ○電気等の設備の稼働状況は不明である。 ○建物の北側にある浴室の浴槽が撤去されている。 ○テレビ、ベッド、家具、ロッカー等の物品が多数残置されている。	

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
1	19,100	0.70	921.91	0.80	9,860,000
2	19,100	0.70	39.25	0.80	420,000
3	19,100	0.70	54.88	0.80	590,000
4	19,100	0.70	652.13	0.80	6,980,000
5	19,100	0.70	343.83	0.80	3,680,000
6	19,100	0.70	24.83	0.80	270,000
7	19,100	0.70	34.61	0.80	370,000
8	19,100	0.70	133.88	0.80	1,430,000
9	19,100	0.70	363.00	0.80	3,880,000
10	19,100	0.70	176.13	0.80	1,880,000
11	19,100	0.70	19.01	0.80	200,000
12	19,100	0.70	14.65	0.80	160,000
13	19,100	0.70	19.95	0.80	210,000

鋼製上屋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）

地価公示 富山ー2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{187} \quad \div \quad 19,100 \text{ 円/㎡ (端数整理)} \end{array}$$

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 +4% 補正率 1.04

地域格差： 街路条件 +10% 交通・接近条件 +0% 補正率 1.87（相乗積）
環境条件 +70% 行政的条件 +0%

イ 個別格差： 不整形な大規模地 -30% 補正率 0.70

接面方位による効用はないと判断した。

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
14	246,000	1,383.65	0.20	68,080,000

ウ 現価率

経過年数：新築後約21年 経済的残存耐用年数：9年 残価率：5%

定額法による現価率：残価率 5% + (95% × 9年 / 30年) = 0.335

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-40%と判定

現 価 率：0.335 × (1 - 0.40) = 0.20

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	9,860,000	0.50	法定地上権	4,930,000
2	420,000	0.50	法定地上権	210,000
3	590,000	0.50	法定地上権	300,000
4	6,980,000	0.50	法定地上権	3,490,000
5	3,680,000	0.50	法定地上権	1,840,000
6	270,000	0.50	法定地上権	140,000
7	370,000	0.50	法定地上権	190,000
8	1,430,000	0.50	法定地上権	720,000
9	3,880,000	0.50	法定地上権	1,940,000
10	1,880,000	0.50	法定地上権	940,000
11	200,000	0.50	法定地上権	100,000
12	160,000	0.50	法定地上権	80,000
13	210,000	0.50	法定地上権	110,000
合計				14,990,000

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	9,860,000	-4,930,000		0.50	0.60	1,480,000
2	420,000	-210,000		0.50	0.60	60,000
3	590,000	-300,000		0.50	0.60	90,000
4	6,980,000	-3,490,000		0.50	0.60	1,050,000
5	3,680,000	-1,840,000		0.50	0.60	550,000
6	270,000	-140,000		0.50	0.60	40,000
7	370,000	-190,000		0.50	0.60	50,000
8	1,430,000	-720,000		0.50	0.60	210,000
9	3,880,000	-1,940,000		0.50	0.60	580,000
10	1,880,000	-940,000		0.50	0.60	280,000
11	200,000	-100,000		0.50	0.60	30,000
12	160,000	-80,000		0.50	0.60	20,000
13	210,000	-110,000		0.50	0.60	30,000
14	68,080,000	14,990,000	1.0	0.50	0.60	24,920,000
一括価格(合計)						29,390,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件は居宅介護サービス事業の運営を目的として建築された施設のため他の用途への転用が難しいこと、介護職員の不足や競合施設の増加等から介護施設の経営環境は一般的に厳しい状況にあること、北東側の漏水対策が必要なこと、残置物が多数あること、土壌汚染の可能性があること等を勘案して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

地価公示価格：富山ー2

所 在：富山市高畠町1丁目2番12 「高畠町1-8-8」

価 格：37,100円/㎡

位 置：富山地方鉄道富山港線「萩浦小学校前」駅の北東方約450m（道路距離）

価格時点：令和7年1月1日

地 積：235㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面道路：南東側6m市道

用途地域等：第1種住居地域（60、200）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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