

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なになります。

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 4 月 10 日

富山地方裁判所民事部

山下万季裁判所書記官 ~~鈴木志穂~~

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 令和 7 年 7 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 40 分 場 所 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 4 月 10 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）
1～4☆	750,000 600,000	一括	150,000	43,111	0
1	110,000				
2	160,000				
3	30,000				
4	450,000				

物 件 目 録

- ☆1 所 在 富山市三室荒屋字出口割
地 番 7 5 番
地 目 田
地 積 1 5 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- ☆2 所 在 富山市三室荒屋字出口割
地 番 7 7 番 1
地 目 田
地 積 2 1 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- ☆3 所 在 富山市三室荒屋字出口割
地 番 7 8 番
地 目 田
地 積 3 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- ☆4 所 在 富山市三室荒屋字出口割
地 番 9 2 番 1

物 件 目 録

地 目 田

地 積 611平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 13 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鈴木 志穂

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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

【物件番号 1 ～ 4】

本件土地につき，売却対象外の建物（家屋番号 70 番）及び以下の同建物の未登記附属建物のために法定地上権が成立する。

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・トタン葺 2 階建

床面積 1 階 約 222 平方メートル

2 階 約 222 平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 4】

(1) 株式会社キャピタルが上記 2 記載の売却対象外の建物（家屋番号 70 番）及び同建物の未登記附属建物の敷地部分を占有している。

(2) 本件所有者が上記(1)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

【物件番号 1 ～ 4】

売却対象外の土地（地番 74 番 1，地番 66 番 4）を通行のため利用している。

【物件番号 1】

隣地（地番 74 番 1）との境界が不明確である。

《 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 富山市三室荒屋字出口割
 地 番 75番
 地 目 田
 地 積 152平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 富山市三室荒屋字出口割
 地 番 77番1
 地 目 田
 地 積 216平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 3 所 在 富山市三室荒屋字出口割
 地 番 78番
 地 目 田
 地 積 36平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 4 所 在 富山市三室荒屋字出口割
 地 番 92番1

物 件 目 録

地 目 田

地 積 6 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

令和6年(ケ)第36号
令和6年 8月13日受理
令和6年12月27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 | 富山市三室荒屋字出口割 |
| | 地 | 番 | 75番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 152平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市三室荒屋字出口割 |
| | 地 | 番 | 77番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 216平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富山市三室荒屋字出口割 |
| | 地 | 番 | 78番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 36平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富山市三室荒屋字出口割 |
| | 地 | 番 | 92番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 611平方メートル |

(土地用)

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1～4			
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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			
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)			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～4関係)			
占有範囲		■目的外建物(家屋番号70番の建物及び同建物の未登記附属建物)の敷地部分	
占有者		■株式会社キャピタル	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ <u>A</u> (所有者の子) ■ <u>B</u> (占有者代表者))の陳述／□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■法定地上権	
占有開始時期		令和 2年11月12日 (目的外建物の取得時)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	令和 2年11月12日から ■令和32年11月11日まで 30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	期間	令和 2年11月12日から ■令和32年11月11日まで 30年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	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		賃料・支払時期等は、上記当事者間で設定されていない。	
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1～4関係)	
所 在	富山市三室荒屋字出口割70番地、66番地4、67番地1、73番地、74番地1、74番地1先
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 70番
種 類	☒ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造陸屋根2階建
床面積 (概略)	1階 452.97平方メートル 2階 361.61平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社キャピタル) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和55年 1月30日 (建物全部事項証明書による) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡 C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	所在(現況)：富山市三室荒屋字出口割70番地、66番地4、67番地1、73番地、74番地1、74番地1先、75番地 以下の未登記附属建物が存在する。 所 在：富山市三室荒屋字出口割75番地、77番地1、92番地1 種 類：倉庫 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・トタン葺2階建 床面積：1階 222平方メートル (概測) 2階 222平方メートル (概測) 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

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 富山市農業委員会	1 本件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8月26日 (2) 現況地目：宅地 (3) 転用許可等の有無等：有 許可等年月日：昭和54年6月5日 許可条項：5条 転用目的：酒類、食品総合小売店及び倉庫 許可を受けた者の氏名：亡 C (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、用途区域 (6) 農振法関係：農振地域外 (7) 買受適格証明書の要否：要（農地法第5条） (以上、令和6年8月28日付け回答書要旨)
■ A (所有者の子)	1 本件各土地の一部は、株式会社キャピタル（以下「キャピタル」という。）の所有する目的外建物（家屋番号70番）及び倉庫（未登記附属建物）の敷地として利用されています。 2 上記目的外建物（未登記附属建物を含む。）は、令和2年11月に御庁の不動産競売手続により、キャピタルが取得したものです。 3 本件各土地の一部をキャピタルが前記目的外建物の敷地として利用するについて、キャピタルとの間で土地利用権を設定したことはなく、無償で使用していいという話もしていません。 4 今後、キャピタルに対する本件土地の一部の利用権に掛かる調停、訴訟等の予定はありません。
■ B (目的外建物の所有者の代表者)	1 前記目的外建物（未登記附属建物を含む。）は、令和2年11月に御庁の不動産競売手続により取得したものであり、同建物は、倉庫として使用しています。 2 前記目的外建物の敷地として、本件各土地の一部が使用されていることは承知しています。 3 本件各土地の一部について、所有者との間で土地利用権を設定したことはなく、無償で使用していいという話もありません。 4 東側市道から本件各土地を使用するためには、当社が前記不動産競売手続で取得した目的外土地（富山市三室荒屋字出口割74番1、同66番4）の一部を通行することになりますが、本件手続における新所有者との間で、協議したいと考えています。 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、建物図面・各階平面図(目的外建物)、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 本件各土地の一部は、目的外土地(富山市三室荒屋字出口割70番地、66番地4、67番地1、73番地、74番地1ほか)とともに目的外建物(家屋番号70番)及び同建物の未登記附属建物(倉庫)の敷地として利用されているほか、北西側部分は雑草等が繁茂する状態となっており、北側部分の一部はアスファルト舗装されている。
- 物件1の土地には、前記目的外建物の附属設備である変電設備が設置されている。
- 本件各土地の形状について、公図の精度は低く、公図と現況が異なっている。
- 2 本件各土地の範囲について、北側は水路であり、東側各隣接地との境界付近及び西側各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁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。
- ただ、物件1の土地と南東側隣接地(富山市三室荒屋字出口割74番1)は、いずれも前記目的外建物(家屋番号70番)の底地となっており、その他、両土地の境界付近に境界を示すものの存在を確認することができないため、上記両土地の境界は不明確となっている。
- 3 本件各土地の占有者、占有関係については、所有者の子及び占有者代表者の各陳述及び土地上の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。
- 所有者の子及び占有者代表者の各陳述、前記目的外建物(家屋番号70番)の登記事項証明書等によると、株式会社キャピタルが同目的外建物を取得した際、本件各土地について法定地上権が成立したものと思料される。なお、地代等は、当事者間において協議、設定がされていない。
- 4 本件各土地の利用に関して、本件各土地から東側市道に至るため、目的外土地(富山市三室荒屋字出口割74番1及び同66番4の各土地の一部)を使用することになるので、買受希望者は注意する必要がある。
- 5 本件各土地の登記地目は「田」であり、富山市農業委員会からの回答は、本報告書5枚目記載のとおりであり、本件各土地の買受希望者は、農地法第5条による許可を得た上で、入札に参加する必要がある。

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 8 月 19 日 (月) 10 : 42 - 10 : 45	富山市役所	固定資産税・都市計画税名寄帳兼課税台帳（目的外建物）及び登記地番入り航空写真の取寄せ（申請）
6 年 8 月 19 日 (月) 10 : 55 - 11 : 05	富山地方法務局	公図、建物図面・各階平面図（目的外建物）、登記事項証明書及び同要約書等の取寄せ
6 年 8 月 19 日 (月) 11 : 45 - 11 : 55	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6 年 8 月 19 日 (月) : :	当庁執行官室	富山市農業委員会宛て照会書送付（返送用切手添付）
6 年 8 月 26 日 (月) 11 : 43 - 11 : 45	富山市役所	固定資産税・都市計画税名寄帳兼課税台帳（目的外建物）及び登記地番入り航空写真の取寄せ（受領）
6 年 8 月 27 日 (火) 10 : 05 - 10 : 10	富山地方法務局	占有者の履歴事項全部証明書の取寄せ
6 年 9 月 4 日 (水) 13 : 30 - 14 : 00	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行

(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 を立ち合わせ、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

(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月11日(金) 16:25-16:30	当庁執行官室	所有者の子から電話聴取
6年10月11日(金) 16:35-16:40	当庁執行官室	目的外建物の所有者の代表者から電話聴取
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。 ☐		

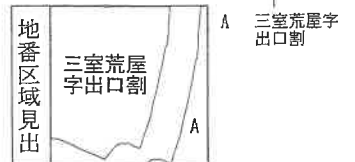
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1~4

イ 67-1
ロ 67-3 ハ 水道



(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	所在	富山市三室荒屋字出口割				地番	77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。

令和6年8月19日
富山地方方法務局

請求番号：17-1
(1/1)

登記官

(9 枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和62年8月6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8月19日 富山地方方法務局

登記官

(10枚目)

請求番号：17-3

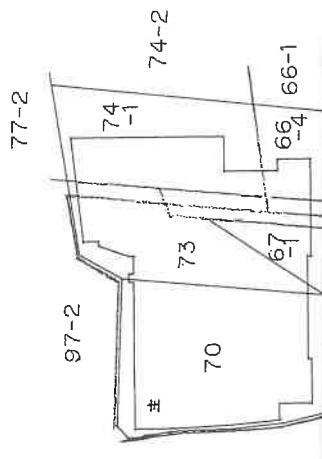
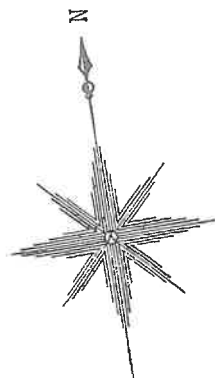
484362 各階平面図

家屋番号 70番

建物階面図

建物の所在 土新井郡大田町三室荒屋字出口割 70番地・66番地・67番地/
73番地・74番地・74番地/先

富山市と変更



道路

A4判に縮小

作製者

土地調査士

号

62年8月1日作製

縮尺

1/

申請人



縮尺

1/500

昭和六十二年八月六日

(富山県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和62年8月6日

公用

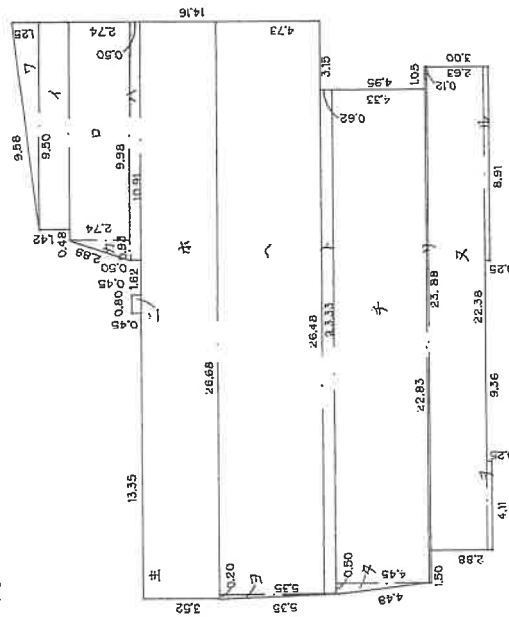
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月19日 富山地方裁判所

登記官

(11枚目)

484363 各階平面図

1 階



	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	ヌ	ル	ヲ	カ	ヨ	タ	合計
床面積	1.42	2.74	0.50	0.45	3.52	4.73	0.62	4.33	0.12	2.63	0.25	0.25	1.25	2.74	5.35	452.9718
求積	9.50	9.98	10.91	0.80	26.68	23.33	22.83	23.88	22.38	8.91	8.91	4.11	9.50	0.93	0.20	452.97

合計 452.9718
床面積 452.97 m²

作製者

土地調査士

昭和62年8月1日作成

縮尺 1/250

申請人

富山県土地家屋調査士会

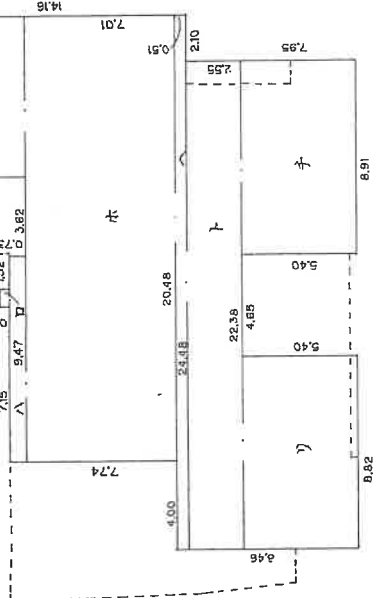
縮尺

1/250

目的外建物

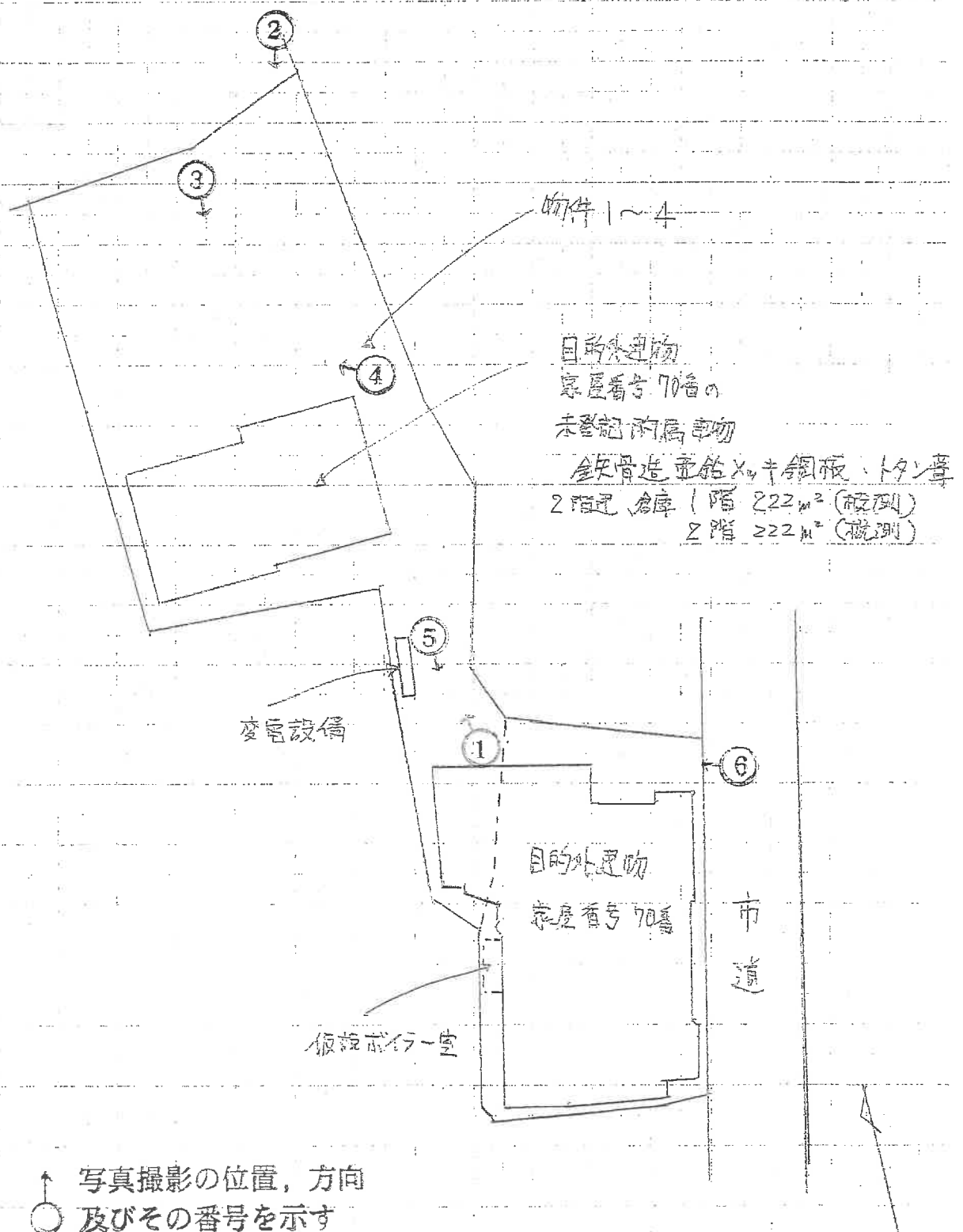
昭和62年8月6日

2 階



	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	ヌ	ル	ヲ	カ	ヨ	タ	合計
床面積	5.67	0.45	0.73	7.01	0.51	2.55	5.40	0.97	7.39	2.39	4.85	0.40	5.40	0.97	361.6191	
求積	7.39	0.90	9.47	20.48	24.48	22.38	8.91	8.82	7.39	2.39	4.85	0.40	5.40	0.97	361.61	

A4判に縮小



当図面は、土地建物等のおおよその位置
関係を示したものである。

土地建物位置関係図

目的外建物(家屋番号70番の未登記附属建物)

写真 1



目的外建物(家屋番号70番の未登記附属建物)

写真 2



目的外建物(家屋番号70番の未登記附属建物)

写真 3



写真 4



目的外建物(家屋番号70番)

写真 5



目的外建物(家屋番号70番)

目的外土地

写真 6



副 本

富山地方裁判所民事部 御中

令和6年（ケ）第36号

令和6年9月4日 現地調査

令和7年1月9日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第1．評価額

一 括 価 格	
金750,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金110,000円
物件2（土地）	金160,000円
物件3（土地）	金30,000円
物件4（土地）	金450,000円

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き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、民事執行法第58条第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	富山市三室荒屋字出口割 75番 田 152m ²	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市三室荒屋字出口割 77番1 田 216m ²	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市三室荒屋字出口割 78番 田 36m ²	宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市三室荒屋字出口割 92番1 田 611m ²	宅地
	特 記 事 項		
	本件の土地4筆は、目的外土地（富山市三室荒屋字出口割70番地、66番地4、67番地1、73番地、74番地ほか）と一体となり目的外建物（家屋番号70番、同建物の未登記附属建物）の敷地として利用されている。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況（物件1～4）

位置・交通	富山地方鉄道不二越・上滝線「上滝」駅の北方約220m（道路距離）	
付近の状況	農家住宅、店舗併用住宅等のほか農地も見られる地域	
主要な公法上の規制等（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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	1,015㎡ 間口約18m、奥行60～65mの不整形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	無道路地	
土地の利用状況等	土地の利用状況及び隣接地との境界については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、農地、水路である。	
供給処理施設	上水道：なし 下水道：なし 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の届出はない。	
特記事項	本件土地上に目的外建物及び同建物の未登記附属建物が存する。（土地建物位置関係図、現況調査報告書参照） 本件土地は一体地の一部であり、単独で建築基準法上の道路に接道していない。 本件土地と南東側隣接地（地番74番1）との境界は不分明。 本件土地の登記地目は「田」であり、農業委員会から本件について買受適格証明の要否について要（農地法5条）の回答。 本件土地単独の場合、供給処理施設は上記のとおりなしの状況。 東側市道から本件土地を利用する場合目的外土地（地番74番1、66番4）の一部を通行することになるが当該部分について利用権の設定等はなされておらず、今後の通行の可能性については不確定。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1～4(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
1～4	12,900	0.26	1015	0.9	3,060,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山 -58

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,400\text{円}/\text{㎡} & \times & 98 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 92 & = & 12,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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 +2

地域格差： 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 -8
行政的条件 0

地域格差計 92 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

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 -74 その他 0
個別格差計 0.26 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	ない	0%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	不整形地	-20%
その他の画地条件1	無道路地	-50%
その他の画地条件2	規模が大きく隣接地との境界が不明	-20%
その他の画地条件3	農地法上の許可が必要となる可能性がある	-20%
	画地条件内訳計	26%

ウ 地 積：登記面積による

エ 建付減価：中古建物の敷地であり-10%の建付減価補正を要すると判定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、さらに市場性修正、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		利用権範囲割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	458,000	0.4	法定地上権	0.45	82,000
2	651,000	0.4	法定地上権	0.45	117,000
3	109,000	0.4	法定地上権	0.45	20,000
4	1,842,000	0.4	法定地上権	0.45	332,000

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40%と査定した。

ウ 利用権範囲割合：目的外建物の家屋番号70番及び同建物の未登記附属建物の建築面積(概測272㎡)を建ぺい率で割戻し(272㎡÷0.6≒453㎡)全体面積合計で割って利用権範囲割合を上記のとおり査定。

②評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	458,000	-82,000		0.5	0.6	110,000
2	651,000	-117,000		0.5	0.6	160,000
3	109,000	-20,000		0.5	0.6	30,000
4	1,842,000	-332,000		0.5	0.6	450,000
					合計	750,000

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 市場性修正：不動産の市場性等を考慮するとともに目的物件の個別的要因等を十分に考慮した。衰退傾向の地域に属する不整形な無道路地であり、目的外建物が存する等の要因により一般の不動産と比し汎用性が極端に欠けた不動産で市場性が劣ると判断されるので上記のとおり市場性の減価（-50%）を行った。

エ 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

地価公示地	富山 -58
所 在	富山市三室荒屋字清水田割686番外
価 格	12,400円／㎡
位 置	上滝駅から道路距離約400m
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	495㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接 面 道 路	東側 5m 市道
用 途 地 域 等	第1種住居地域 (60,200)
地 域 の 概 況	中規模一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域

第7. 附属資料

位置図

住宅地図

公図写

地積測量図写

土地建物位置関係図

現況写真