

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 9 月 4 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 入 江 真依子

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 11 月 19 日から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 2 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 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 3 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 9 月 4 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）
1～6☆	1,460,000 1,168,000	一括	292,000	273,328	0
1	140,000				
2	160,000				
3	50,000				
4	80,000				
5	450,000				
6	580,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富山市町村字外塚田割 |
| | 地 番 | 8 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 7. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市町村字外塚田割 |
| | 地 番 | 8 6 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 6. 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市町村字外塚田割 |
| | 地 番 | 8 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 2 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富山市町村字外塚田割 |
| | 地 番 | 8 7 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2. 5 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 富山市町村字外塚田割 8 6 番地 1 6、8 7 番地 5、
8 7 番地 4 3、8 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 8 6 番 1 6 |
| | 種 類 | 店舗 |

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 64.31 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 自動車整備場・倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 79.50 平方メートル

符 号 2

種 類 休憩室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 12.96 平方メートル

☆6 所 在 富山市町村字外塚田割

地 番 87 番 53

地 目 田

地 積 722 平方メートル

(現 況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 7年 6月10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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5、6】

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1～3、6】

隣地（地番86番19、同86番20、同87番48、同87番3、同87番46）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 | 富山市町村字外塚田割 |
| | 地 番 | 86番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 337.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市町村字外塚田割 |
| | 地 番 | 86番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 406.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市町村字外塚田割 |
| | 地 番 | 87番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.20平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富山市町村字外塚田割 |
| | 地 番 | 87番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.54平方メートル |
| 5 | 所 在 | 富山市町村字外塚田割 86番地16、87番地5、
87番地43、86番地4 |
| | 家屋 番号 | 86番16 |
| | 種 類 | 店舗 |

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 64.31 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 自動車整備場・倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 79.50 平方メートル

符 号 2

種 類 休憩室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 12.96 平方メートル

6 所 在 富山市町村字外塚田割

地 番 87 番 53

地 目 田

地 積 722 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

令和6年(ケ)第18号
令和6年 6月19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 富山市町村字外塚田割
 地 番 86 番 4
 地 目 宅地
 地 積 337.00 平方メートル
- 2 所 在 富山市町村字外塚田割
 地 番 86 番 16
 地 目 宅地
 地 積 406.37 平方メートル
- 3 所 在 富山市町村字外塚田割
 地 番 87 番 5
 地 目 宅地
 地 積 121.20 平方メートル
- 4 所 在 富山市町村字外塚田割
 地 番 87 番 43
 地 目 宅地
 地 積 202.54 平方メートル
- 5 所 在 富山市町村字外塚田割 86 番地 16、87 番地 5、
 87 番地 43、86 番地 4
 家屋 番号 86 番 16
 種 類 店舗

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 64.31 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 自動車整備場・倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 79.50 平方メートル

符 号 2

種 類 休憩室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 12.96 平方メートル

6 所 在 富山市町村字外塚田割

地 番 87 番 53

地 目 田

地 積 722 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1～4、6				
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件6)				
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件6) ☒ 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5				
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： ☐ 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・給油所(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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 年()第 号 支部 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6年4月末まで、所有者の給油所・店舗として使用、営業していましたが、それ以降、現在まで営業していません。営業を休止している理由は、地下タンク設置から50年が経過するため、ライニング加工を施さないと給油所として使用することができないからです。 2 本件建物のうち、主である建物は店舗として、附属建物符号1は整備場、倉庫として、附属建物符号2は従業員の休憩室として、それぞれ使用していました。 3 主である建物は、昭和49年11月に新築されたものであり、その後の増改築、リフォーム等はありません。附属建物符号1及び同符号2も主である建物と同時期に新築されています。 4 本件建物について、雨漏りが生じており、また、老朽化が原因と思われますが、漏電する頻度が高いように思われます。能登半島地震による影響等については常駐しているわけではないので分かりませんが、何かあるかもしれません。 5 キャノピーは、構造に問題があり、排水がうまくいかない状態となっています。 6 洗車機は約30年前に設置したものであり、現在、再リース中となっています。営業時は稼働していました。 7 本件土地に埋設されている地下タンクは4基あり、ハイオク1基、レギュラー1基、軽油1基及び灯油1基となっています。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。 8 本件各土地の範囲について、西側は防火壁の外側までなのかは分かりませんが、各隣接地との境界に関するトラブルはありません。 9 本件建物について、設計図書にリシン吹付けとの記載があることから、アスベストは使用されていないと思います。ただ、専門機関に分析調査を依頼したことはありません。 10 本件建物の設備等について、通電した場合でも、正常に稼働するかどうかは分かりません。 11 物件6の土地は、以前、廃タイヤ、ドラム缶等の置場としても使用していたので、土壌汚染が生じている可能性があります。
■ 富山消防署長	1 本件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：富山市町村字外塚田割86-1 所有者 富山第二工業センター給油所 ③ 設置許可日：昭和48年3月13日 ④ 完成検査年月日：昭和49年11月16日 ⑤ 危険物の類、品名、最大数量 第4類 第一石油類（非水溶性）ガソリン 19,600ℓ 第4類 第二石油類（非水溶性）灯油、軽油 19,600ℓ ⑥ 変更許可等の履歴 - ア 変更許可年月日：昭和49年7月16日、同年11月7日 - 完成検査年月日：昭和49年11月16日

(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
	設置の設計を全面変更、敷地面積の縮小、防火塀等の一部変更 イ 変更許可年月日：昭和54年4月2日 完成検査年月日：昭和54年5月2日 簡易タンクの設置、取扱数量の変更 ウ 変更許可年月日：昭和56年7月2日 完成検査年月日：昭和56年9月2日 給油機連動伝票処理機の設置 エ 変更許可年月日：昭和58年5月19日 完成検査年月日：昭和58年6月9日 自動洗車機の更新及び位置変更 オ 変更許可年月日：昭和59年3月29日 完成検査年月日：昭和59年4月7日 固定給油設備1基変更 カ 変更許可年月日：昭和61年5月23日 完成検査年月日：昭和61年7月9日 キャノピーの改修、簡易タンク及び灯油タンクの撤去等 キ 変更許可年月日：昭和62年9月12日 完成検査年月日：昭和62年9月22日 油配管の一部経路変更及び増設、灰皿洗浄機の設置等 ク 変更許可年月日：昭和62年10月22日 完成検査年月日：昭和62年11月11日 POS本体及びプリンターの取替え、カードリーダーの取替え ケ 変更許可年月日：平成元年10月27日 完成検査年月日：平成元年11月4日 洗車機の取替え コ 変更許可年月日：平成3年9月27日 完成検査年月日：平成3年10月2日 固定給油設備の取替え、配管の経路変更、サービスユニットの設置 サ 変更許可年月日：平成3年10月3日 完成検査年月日：平成3年10月9日 固定給油設備2基の取替え シ 変更許可年月日：平成4年3月21日 完成検査年月日：平成4年4月7日 液面計を電気式に取替え、掃除機及びオイルチェンジャーの設置等 ス 変更許可年月日：平成11年10月19日 完成検査年月日：平成11年10月29日 固定注油設備の取替え セ 変更許可年月日：平成20年9月11日 完成検査年月日：平成20年9月19日 ガソリン用無弁通気管2箇所を大気弁付通気管に変更 ソ 変更許可年月日：平成25年10月8日 完成検査年月日：平成25年10月24日 高精度液面計への取替え(4基)、廃油タンクの廃止 ⑦ 休廃止届等の有無、年月日等：なし

(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
	⑧ 直近の検査年月日：令和6年4月16日（立入検査実施日） 結果：指摘事項等なし (2) 地下貯蔵タンクについて ① 油種、数量等 ア ガソリン（ハイオク）、9,800ℓ（鋼製タンク、直接埋設、板厚6mm、外面の塗覆装はアスファルト） イ ガソリン、9,800ℓ（鋼製タンク、直接埋設、板厚6mm、外面の塗覆装はアスファルト） ウ 軽油 9,800ℓ（鋼製タンク、直接埋設、板厚6mm、外面の塗覆装はアスファルト） エ 灯油 9,800ℓ（鋼製タンク、直接埋設、板厚6mm、外面の塗覆装はアスファルト） ② 本給油取扱所における流出防止対策等について 設置年数が50年以上経過した地下貯蔵タンク（鋼製タンク、直接埋設、板厚6mm、外面の塗覆装はアスファルトの場合）については、腐食のおそれが特に高いタンクに該当するため、内面ライニング施工又は電気防食措置のいずれかの流出防止対策を講ずる必要がある。 本給油取扱所においては、既設の地下貯蔵タンク4基が令和6年11月16日で設置年数が50年を経過することから、腐食のおそれが特に高いタンクに該当するため、当該期日から、内面ライニング施工又は電気防食措置のいずれかの流出防止対策を講じず使用する場合は、消防法違反となる。 ※ 設置年数とは、当該地下貯蔵タンクの設置時の許可に係る完成検査済証の交付年月日を起算とした年数をいう。 (3) その他、参考となる事項（競売手続上の買受希望者に対する注意事項等）について ① 給油取扱所として使用する場合 譲渡又は引渡を受けた設置者から、危険物製造所等譲渡引渡届出書、予防規程制定認可申請書、危険物保安監督者選任届出書の提出が必要となる。 また、使用する前までに、地下貯蔵タンク（4基）及び埋設配管の漏れの点検を実施する必要がある（前回実施日（令和3年8月6日）から3年以内に漏れの点検を行わなければならない。）。 さらに、令和6年11月16日までに、地下貯蔵タンク4基に内面ライニング施工又は電気防食措置のいずれかの流出防止対策を講じる必要がある。 ② 建物を他用途（危険物施設以外）で使用する場合 譲渡又は引渡を受けた設置者から、危険物製造所等譲渡引渡届出書、危険物製造所等廃止届書の提出が必要となる。 なお、廃止する場合は、地下貯蔵タンク内の危険物を抜き取り、中和処理をした上で掘り上げ又は乾燥砂等で充填する必要がある。 また、建物を使用する面積や用途によっては、新たに防火対象物としての消防用設備等の設置が義務付けられ、消防関連法令に定める届出が必要となる場合もあるため、事前に消防署と打合せを行う必要が

(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
■ 富山市農業委員会	ある。 ※ 担当部署：富山消防署 査察課査察係 (以上、令和6年7月5日付け回答書要旨) 1 物件6の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6月28日 (2) 現況地目：雑種地 (3) 転用許可等の有無等：有 許可年月日：平成3年10月8日 許可条項：5条 転用目的：駐車場 許可等を受けた者：所有者 (4) 県からの指示事項：原状回復命令を行わない。 (5) 賃借権等の権利の設定に関する許可：無 (6) 都市計画法関係：線引都市計画区域、市街化調整区域 (7) 農振法関係：農振地域内、農用地区域外 (8) 買受適格証明書の要否：要 (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、公図、地積測量図（物件6を除き残地のもの）、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1ないし物件4の各土地は、物件5の建物（主である建物、附属建物符号1及び符号2）の敷地として利用されているほか、給油所として、変電設備、キャノピー、洗車機、計量機等が設置されている。物件6の土地は、物件1ないし物件4の各土地の南側に設置されている防火塀を隔てた南側に所在し、現在は、雑草等が繁茂する更地の状態となっている。
- なお、本件物件は、給油所として使用されていたが、令和6年5月から休業している。
- 物件1ないし物件4の各土地の形状は、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、北側は側溝、歩道、県道、西側は水路であり、東側各隣接地との境界付近に防火塀、コンクリート塀が、南側隣接地との境界付近にコンクリート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、西側各隣接地との境界について、建物図面等からすると、西側防火塀は西側境界沿いに設置されていないと考えられ、上記各隣接地との境界付近は、雑草等が繁茂し、境界杭など境界を示すものの存在を確認することができないため、境界は不明となっている。
- 3 本件各土地の北東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5年12月6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
- なお、現況等からすると、本件各土地の北西側付近に北陸電力送配電株式会社の所有する電柱（本柱）1本がされていると思われるが、所有者との契約はない。
- 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3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) 主である建物（店舗）について、天井の損傷、劣化、内壁の亀裂、剥離、汚損等が認められたほか、外壁の亀裂、剥離、汚損等が確認された。
- (2) 附属建物符号1（自動車整備場・倉庫）について、天井塗装及び内壁塗装の剥離、劣化等が認められたほか、外壁の劣化等が確認された。
- (3) 附属建物符号2（休憩室）について、天井塗装及び内壁塗装の剥離、劣化等が認められたほか、外壁の剥離、劣化等が確認された。
- 6 本件建物（主である建物、附属建物符号1及び同符号2）について、建築年、構造等からアスベストの使用の可能性があったが、立入調査時、目視では吹付け材の使用は確認されなかった。
- 7 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。また、同給油取扱所に隣接する物件6の土地は、給油所の範囲外であるが、同給油所から出る廃棄物の埋設や廃棄、油類の仮置きなどの履歴を否定できないため、同給油所と同様に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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 6 月 20 日 (木) 14 : 18 - 14 : 20	富山市役所	家屋見取図の取寄せ (申請)
6 年 6 月 20 日 (木) 14 : 45 - 14 : 50	富山地方法務局	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 20 日 (木) 15 : 15 - 15 : 30	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6 年 6 月 20 日 (木) : - :	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 6 月 24 日 (月) 13 : 27 - 13 : 30	当庁執行官室	家屋見取図の取寄せ (受領)
6 年 6 月 24 日 (月) : - :	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 6 月 28 日 (金) : - :	当庁執行官室	富山消防署宛て照会書送付 (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。 ☐		

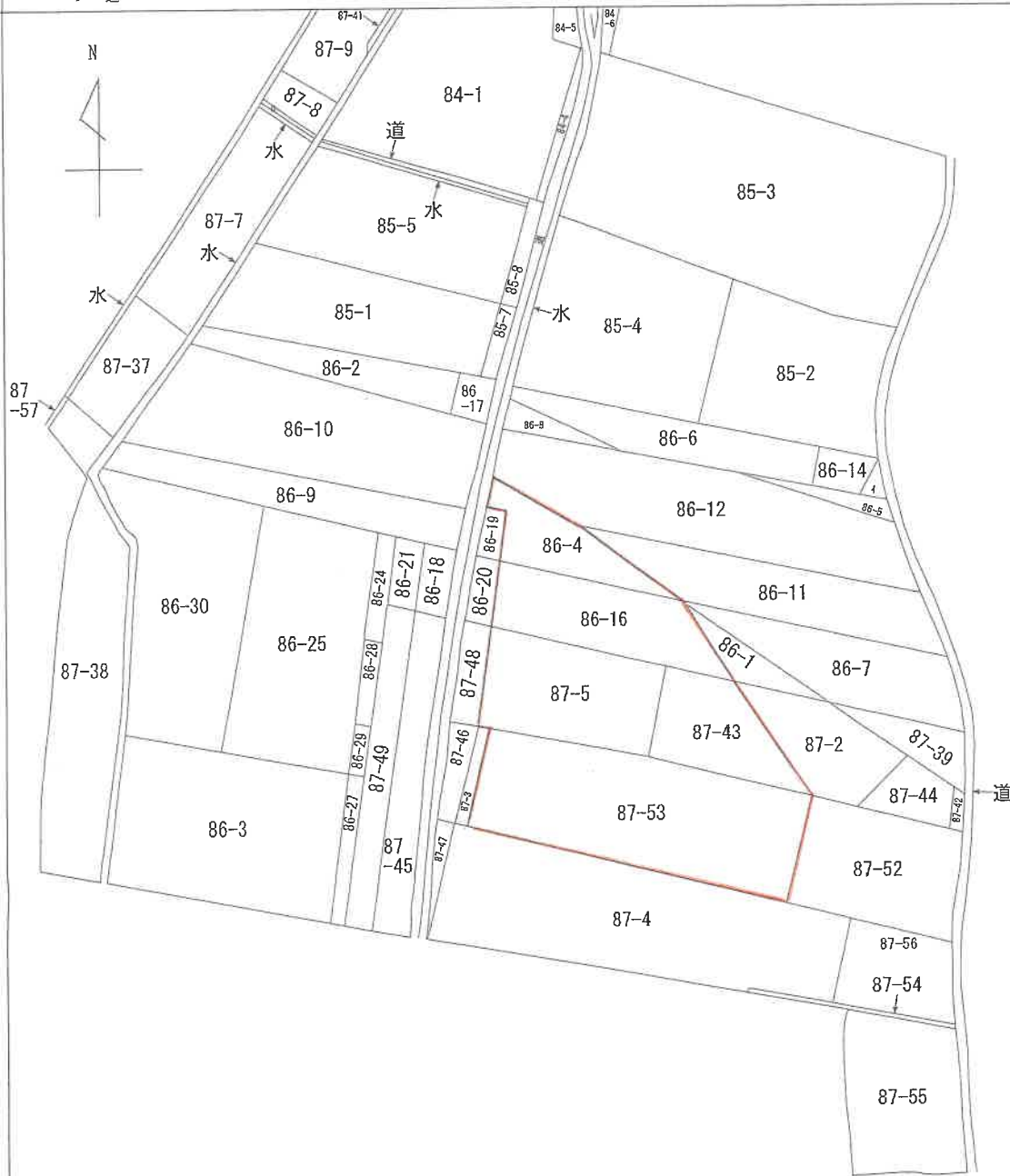
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4日(日) 10:00-10:50	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 () : - :		
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 6年 8月 4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 1~4,6

イ 86-15
0 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。



請求部分	所在	富山市町村字外塚田割				地番	86番16			
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6月20日
富山地方法務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官

(1 2 枚目)

公用

登記年月日：昭和48年11月15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20日 富山地方裁判所

登記官

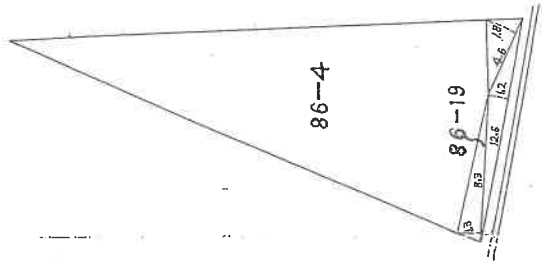
248480

86-4

地番	86-19
土地の所在	富山市町村字外塚田割
縮尺	1/300

地積測量図

富山市町村字外塚田割



求積	記号	底辺×垂線面	積
	8.3	12.6	10.79
	12.6	12	15.12
	4.6	1.8	8.28
	×		
	×		
計			34.19
1/2			17.095
総積			17.095

単位 = ㎡

作製年月日	昭和48年10月8日
作製者	富山県知事

富山県知事

昭和48年11月15日登記

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年11月15日

248481

86-16

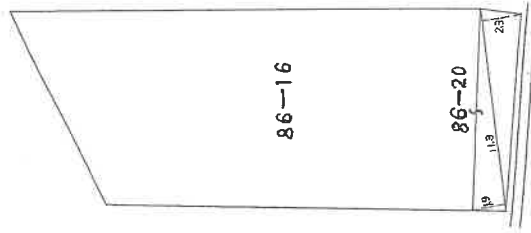
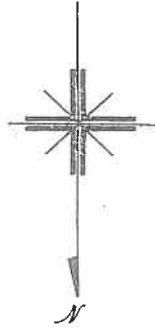
地番 86-20

土地の所在

富山市町村字外塚田割

縮尺 1/300

地積測量図



求積	積
記号底辺×垂線面	積
11.3 ^m × 1.9 ^m	21.47 ^m
11.3 × 2.3	25.99
×	
×	
×	
計	47.46
%	23.73
地積	23.73 ^m

物件 2

A4判に縮小

単位 二

作製年月日

昭和 48.10.9 日

作製者

富山県

嘱託者

富山県知事

昭和48年11月15日登記

登記年月日：昭和48年11月15日

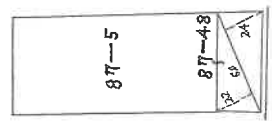
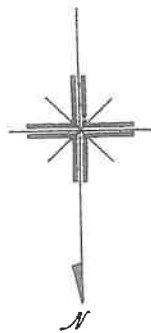
248439

87-5

地番	87-48
土地の所在	富山市町村字外塚田割
縮尺	1/300

地積測量図

富山市町村字外塚田割



求積	積
記号/底辺×垂線面	積
6.0 ^m ×2.2 ^m	13.20 ^m
6.0×2.4	14.40
×	
×	
×	
計	27.60
1/2	13.80
地積	13.80 ^m

物件 3

単位

富山県
富山県知事

作製年月日
昭和48年10月9日

作成者

昭和48年11月15日登記

A4判に縮小

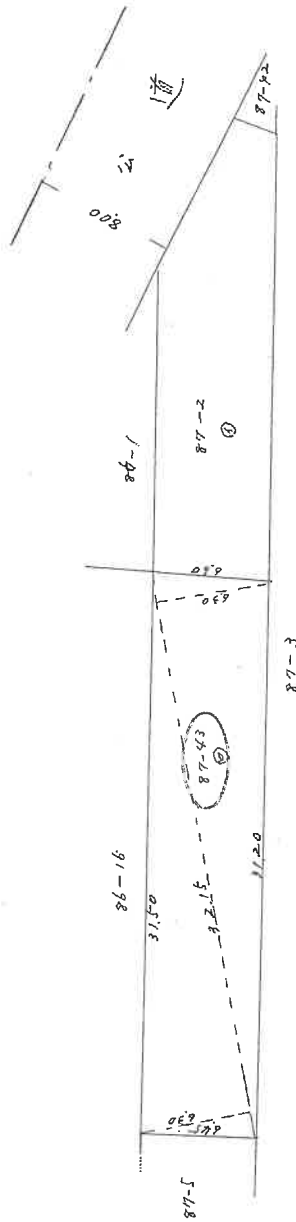
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年6月20日 富山地方事務局

登記官

土地の所在	富山市 町村 字 外ノ塚田新
地番	87-43 87-2

作製者	昭和四年八月一日
作製者	昭和四年八月一日

申請人



⑤ 求積

$32.15 \times (6.70 + 6.70)$	$= 405.09$
Σ	$= 202.545$
地籍	$202 m^2$

$$\begin{array}{r} 292 - 2 = 89.45 \\ \underline{87-2} \quad 89^{m^2} \\ \underline{87-43} \quad 202^{m^2} \end{array}$$

A4判に縮小

(日) 本 土 地 家 屋 調 査 士 連 合 会 用 (裁)

昭和48年2月12日登記

縮尺	1 300	單位	m
----	------------------	----	---

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20日 富山地方方法務局

2014年12月

登記年月日：平成3年3月4日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年6月20日 富山地方裁務局

登記官

(17枚目)

請求番号：28-9

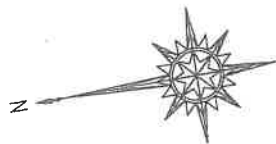
248503

87-3

87番52
87番53

地 積 測 量 図

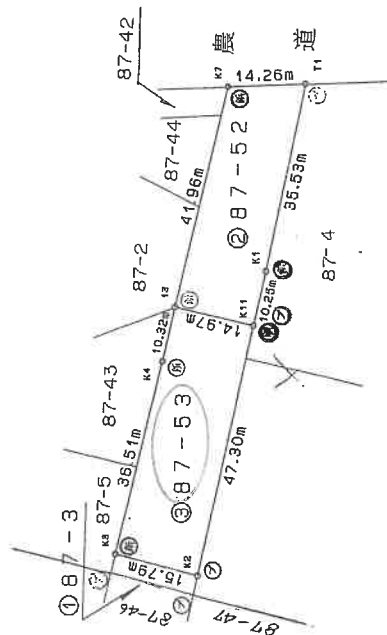
土地の所在
富山市町村字外塚田割



地 番	②87-52	X	座 標	Y	座 標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
T1		100.000		100.000		-34.180	-3418.000000
K1		107.007		65.163		-44.852	-4799.477964
K11		109.194		55.148		-6.683	-729.743502
T3		123.791		58.480		44.195	5470.943245
K7		114.245		99.343		41.520	4743.452400
			倍 面 積				1267.174179
			地 積				633.5870895
							633.58 m ²

地 番	③87-53	X	座 標	Y	座 標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K11		109.194		55.148		-49.543	-5409.798342
K2		119.287		6.937		-42.254	-5040.352098
K3		134.576		12.894		39.476	5312.522176
K4		126.096		48.413		45.586	5748.212256
T3		123.791		58.480		6.735	833.732385
			倍 面 積				1444.315577
			地 積				722.1577885
							722.15 m ²

地 番	①87-3	X	座 標	Y	座 標
公 積		1387		1355.7448780	
合 計 面 積				31.2551220	
地 積				31.25 m ²	



境界線
紙
プラスチック杭

作 製 者

土地家屋調査士

(平成3年2月20日作製)

申 請 人

縮 尺

1/1000

(富山県土地家屋調査士会印)

平成3年3月4日 登記

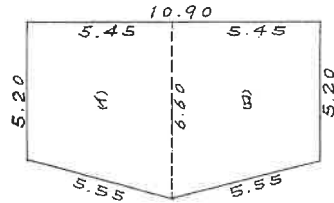
A4判に縮小

登記年月日：昭和49年12月11日

081493

建築物平面図

家屋番号	86-16
建物の所在	富山県小矢野町外郷田割 86-16、87-5、87-43、86-4

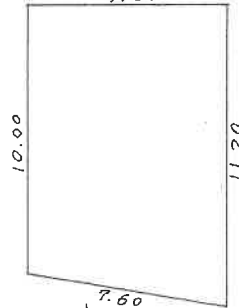


求積

$$\begin{aligned} & \text{(A)} (6.60 + 5.20) \times 5.45 \div 2 = 64.3100 \\ & \text{(B)} (6.60 + 5.20) \times 5.45 \div 2 = 64.3100 \\ & \hline & 2 \times 64.3100 \\ & 128.6200 \end{aligned}$$

床面積 64.31㎡

主たる建物

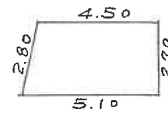


求積

$$(11.20 + 10.00) \times 7.50 \div 2 = 79.5000$$

床面積 79.50㎡

附属物



求積

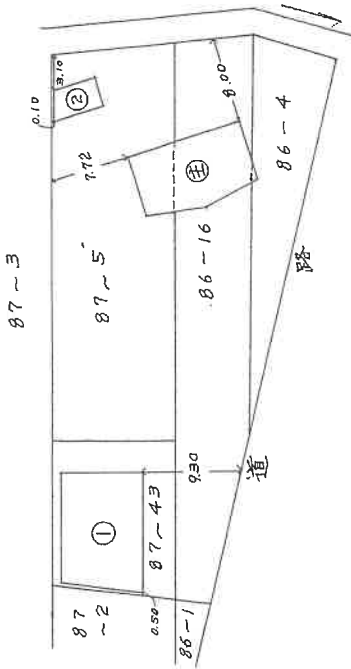
$$(5.10 + 4.50) \times 2.70 \div 2 = 12.9600$$

床面積 12.96㎡

附属物

昭和49年12月1日	作製年
日	月
日	年

作製者



縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 349.12.11

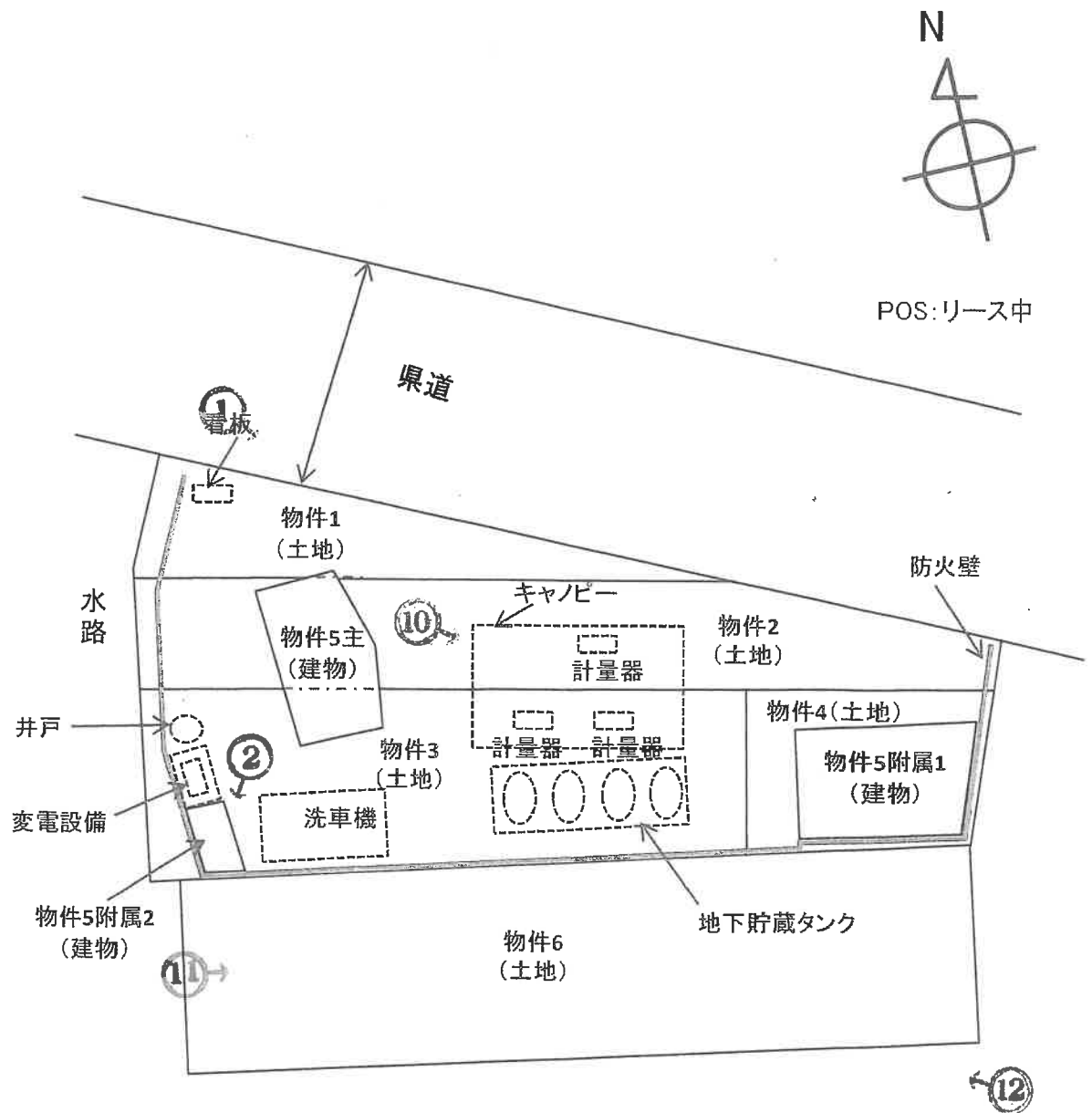
縮尺 1/200

A4判に縮小

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20日 富山地方裁判所

登記官

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

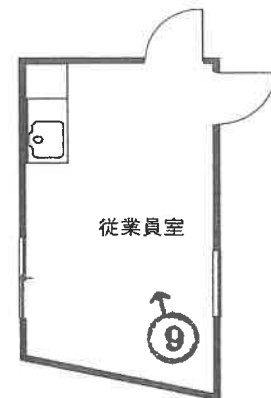
境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

間取図

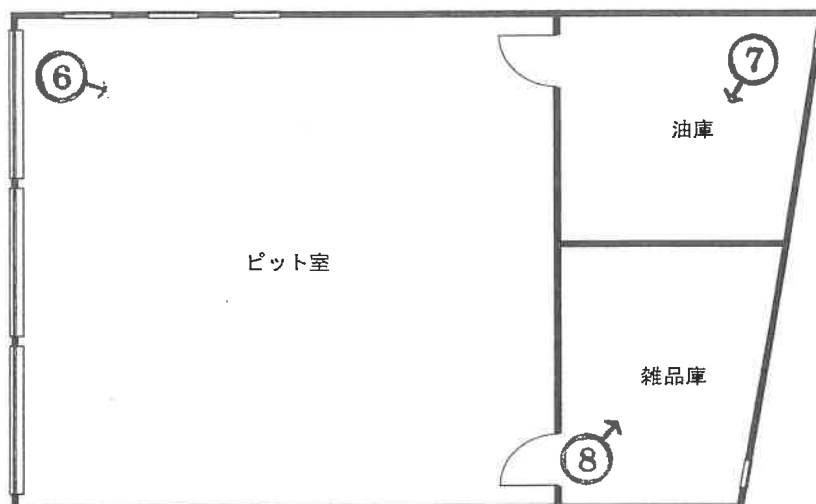
物件5(主) 1階



物件5(附2) 1階 ※不立入



物件5(附1) 1階



↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

(20 枚目)

物件5(附属建物符号1) 物件5(主である建物)

写真 1



物件5(附属建物符号2)

写真 2



物件5(主である建物) (以下同じ)

写真 3



写真 4



写真 5



物件5(附属建物符号1)(以下同じ)

写真 6



写真 7



写真 8





写真 11

物件6の土地



写真 12

物件6の土地



令和 6 年 (ケ) 第 18 号
令和 6 年 8 月 4 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

評価人 不動産鑑定士
服 部 恵 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金1,460,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金140,000円
物件 2 (土地)	金160,000円
物件 3 (土地)	金50,000円
物件 4 (土地)	金80,000円
物件 5 (建物)	金450,000円
物件 6 (土地)	金580,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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が常態であること、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	富山県富山市町村字外塚田割 86番4 宅地 337.00m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県富山市町村字外塚田割 86番16 宅地 406.37m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県富山市町村字外塚田割 87番5 宅地 121.20m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県富山市町村字外塚田割 87番43 宅地 202.54m ²	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県富山市町村字外塚田割 86番地16、 87番地5、87番地43、86番地4 86番16 店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 64.31 m ²	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 自動車整備場・倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 79.50 m ²	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 休憩室 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 12.96 m ²	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県富山市町村字外塚田割 87番53 田 722m ²	雑種地
番号	特 記 事 項		
	・現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ		

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1～4、6)

位置・交通		富山地方鉄道不二越・上滝線「大泉」駅の東方・道路距離約3000m	
付 近 の 状 況		県道沿いに店舗、事業所等が混在する路線商業地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定無 60% 200% 無 都市計画法第34条11号指定区域内
画地条件	面積 形状 地勢	1,789.11㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約49.5m、奥行約44mの不整形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		北側舗装幅員約16m県道 道路面とはほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件5の敷地である。 2. 隣接地は道路、店舗、駐車場である。 3. 境界付近はコンクリート塀又は道路であり概ね明瞭であるが、西側は明示又は指標となるものはない。	
供給処理施設		上水道 : あり (井戸有) 下水道 : あり ガス配管: なし	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図、土地登記簿等により、昭和49年頃から物件1～4は現況用途であったと推測される。また、関係者ヒアリングにより、物件6は物件1～5に付随する利用がされており汚染の端緒が認められる。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定はない。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		・ 開発許可の記録は確認できなかった。 ・ 設置年数が約50年経過した地下貯蔵タンクが4基埋設されている。 ・ 物件6は平成3年10月8日に駐車場目的に転用許可がなされた。 ・ 対象土地建物を利用するに際して、現況調査報告書を参照の上、詳細は富山消防署富山市関係部局に確認されたい。 ・ 構築物として防火壁、看板、キャノピーが存在する。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件5)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日（全部事項証明書記載） 昭和49年11月18日 経過年数 約 50 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル、塗装 内 壁 : 塗装 天 井 : 化粧板 床 : コンクリート 設 備 : 電気、給排水設備、トイレ、洗面所 その他 : なし
床面積(現況)	延 64.31 m ² (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 店舗 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	目視では吹付材は確認されなかった。 新築年時期から使用可能性は否定しきれない。
特 記 事 項	・ガソリンスタンド設備として、給油設備、地下貯蔵タンク、油配管、洗車機、掃除機等が存する。 ・電気設備は老朽化が目立ち、漏電が起こりやすいとのこと。 ・外壁塗装の剥離、クラック、内装の損傷・劣化・亀裂・剥離・汚損が目立つ。 ・変電設備が故障中とのこと。

区 分	附属建物の表示 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(公課証明書記載) 昭和49年 頃新築 経過年数 約 50 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル 内 壁 : 塗装 天 井 : 塗装 床 : コンクリート 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	79.50 m ² (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 自動車整備場・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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	目視では吹付材は確認されなかった。 新築年時期から使用可能性は否定しきれない。
特 記 事 項	内装材の剥離・劣化、外壁の劣化が認められた。

区 分	附属建物の表示 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(公課証明書記載) 昭和49年 頃新築 経過年数 約 50 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル、塗装 内 壁 : 塗装 天 井 : 化粧板 床 : フローリング 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : -
床面積(現況)	12.96㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 休憩室 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	目視では吹付材は確認されなかった。 新築年時期から使用可能性は否定しきれない。
特 記 事 項	内装材の剥離・劣化、外壁の剥離・劣化が認められた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4、6(土地)

目的物件の建付地価格を次のとおり求めた。

物件の更地価格を算出し、これに建付減価及び市場性修正を行って建付地価格を求めた。

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	24,000	0.698	337.00	0.80	4,520,000
2	24,000	0.698	406.37	0.80	5,450,000
3	24,000	0.698	121.20	0.80	1,620,000
4	24,000	0.698	202.54	0.80	2,710,000
6	24,000	0.698	722	0.80	9,680,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

該当なし

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.698

街路	2.0	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	-5.0	規模	-10.0	その他	-20.0 開発制限

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 中古建物の敷地であり▲20%の建付減価補正を要すると判定

② 物件5(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
5主	160,000	64.31	0.01	100,000
5附1	70,000	79.50	0.01	60,000
5附2	70,000	12.96	0.01	10,000
	再調達原価(円) オ		現価率 カ	構築物・設備価格(オ×カ)
構築物一式	31,000,000		0.001	31,000
キャノピー	18,000,000		0.001	18,000
GS設備一式	52,000,000		0.001	52,000
			合計	271,000

ウ 現価率

【主たる建物】 経過年数： 約50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 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 50\text{年}) = 0.050$

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▲80%と判定

現価率： $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【附属建物1、2】 経過年数： 約50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 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 50\text{年}) = 0.050$

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▲80%と判定

現価率： $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

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	4,520,000	0.50	法定地上権	2,260,000
2	5,450,000	0.50	法定地上権	2,730,000
3	1,620,000	0.50	法定地上権	810,000
4	2,710,000	0.50	法定地上権	1,360,000
6	9,680,000			0

イ 土地利用権等割合： 物件1～4について土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%とした。

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	4,520,000	-2,260,000	1.00	0.10	0.60	140,000
2	5,450,000	-2,730,000	1.00	0.10	0.60	160,000
3	1,620,000	-810,000	1.00	0.10	0.60	50,000
4	2,710,000	-1,360,000	1.00	0.10	0.60	80,000

5	271,000	7,160,000	1.00	0.10	0.60	450,000
6	9,680,000	0	1.00	0.10	0.60	580,000
一括価格(合計)						1,460,000

- ウ 占有減価修正： 特にない。
- エ 市場性修正： アスベスト含有及び土壌汚染の可能性が皆無ではないこと、近い将来の解体可能性(地下タンクの処置含む)が無視できないこと、その費用相当額も現時点では判明しないことから、市場性修正が必要と判断した。
- 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。

以上