

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 8年 4月10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 8年 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 8年 6月 2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 8年 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 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 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 魚津市本新町       |
|   | 地 | 番 | 2606番        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 814.08平方メートル |

## 物件明細書

令和 8年 3月16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】

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】

(1)本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号2606番）のために法定地上権が成立する。

(2)本件土地につき、売却対象外の建物（種類：車庫・物置，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建，床面積：1階約62平方メートル，2階約35平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、使用借権が成立するものとして売却基準価額が定められている。

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

(1)南西側部分

売却対象外建物（種類：車庫・物置，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建，床面積：1階約62平方メートル，2階約35平方メートル）が本件土地上に存在しているが占有者及び占有権限は不明である。

(2)上記以外の部分

有限会社レックが占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号2606番）が本件土地上に存在する。

---

### 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せん。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 魚津市本新町  
地 番 2606番  
地 目 宅地  
地 積 814.08平方メートル

令和7年(ヌ)第17号  
令和7年 8月19日受理  
令和8年 2月12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	魚津市本新町
	地	番	2606番
	地	目	宅地
	地	積	814.08平方メートル



占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■南西側部分	■南西側を除く部分
占有者	■不明	■有限会社レック
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	□陳述(□ ( ) ) □文書(□ )	□陳述(□ ( ) ) □文書(□ )
占有権原	□賃借 □使用借 □転借 ■不明	□賃借 □使用借 □転借 ■法定地上権
占有開始時期	平成26年頃	令和7年3月7日
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	不明 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	期間	令和7年3月7日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他( )
	借主	□占有者 □その他( )
賃料・支払時期	毎 金 不明 円 (毎 限り 分払) □前払 ( ) □相殺 ( )	毎月 金7,275円 (毎 限り 分払) □前払 ( ) □相殺 ( )
敷金・保証金	□ない □敷金 □保証金 □ある [ 金 円	■ない □敷金 □保証金 □ある [ 金 円
特約等	□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		富山地方裁判所令和7年(ワ)第75号判決において定められている。
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	富山県魚津市本新町2606番地
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2606番
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階    134.98平方メートル (現況:約138平方メートル) 2階    52.17平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社レック ) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和61年12月 8日頃 (登記記録による) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡 <input style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 15px; vertical-align: middle;" type="text" value="A"/> ) <input type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	以下「目的外建物A」という。
2	所 在	富山県魚津市本新町2606番地
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階    約62平方メートル 2階    約35平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成26年頃 (令和6年度土地・家屋名寄帳兼課税台帳による) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	以下「目的外建物B」という。

(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。  
本件土地は、目的外建物A及び目的外建物B（本報告書4枚目参照）の敷地、庭、家庭菜園として利用されているほか、東側付近に仮設物置が置かれている。
- 2 本件土地の範囲について、北西側は側溝、歩道、市道であり、四隅に境界標が存在し、北西側を除く各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁等が設置されるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の占有者、占有関係については、土地の利用状況等から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。  
目的外建物Aは、もと土地所有者「B」の所有する建物であり、不動産強制競売事件（当裁判所令和6年(ヌ)第8号）において有限会社レックが同建物を競落し、土地と建物の所有者が異なることとなったものであり、本件土地は、同建物のために民事執行法上の法定地上権が成立する。  
有限会社レックは、土地所有者「B」に対し、地代等について協議を求めたが、同人は協議に応じることはなかったため、有限会社レックは、富山地方裁判所に提訴し、判決において、本件土地の一部につき有する法定地上権に基づく地代は、令和7年3月7日から月額7,275円と定められている（富山地方裁判所令和7年(ワ)第75号事件）。  
目的外建物Bは、取り寄せた建物平面図及び土地・家屋名寄帳兼課税台帳によると、同建物の所有者は土地所有者「B」とされているが、同人の陳述等が得られない以上、これらをもって、同建物の所有者は「B」であるということはできず、同建物のために民事執行法上の法定地上権が成立するか否かは不明と言わざるを得ない。  
なお、土地所有者宛てに連絡依頼文書を送付するも連絡等はなく、さらに、同人宛てに目的外建物Aに係る土地利用権、目的外建物Bの建築者、所有者及び同建物に係る土地利用権に関する照会書を送付したが、期限までに回答書が提出されず、同人からの連絡等もない。

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

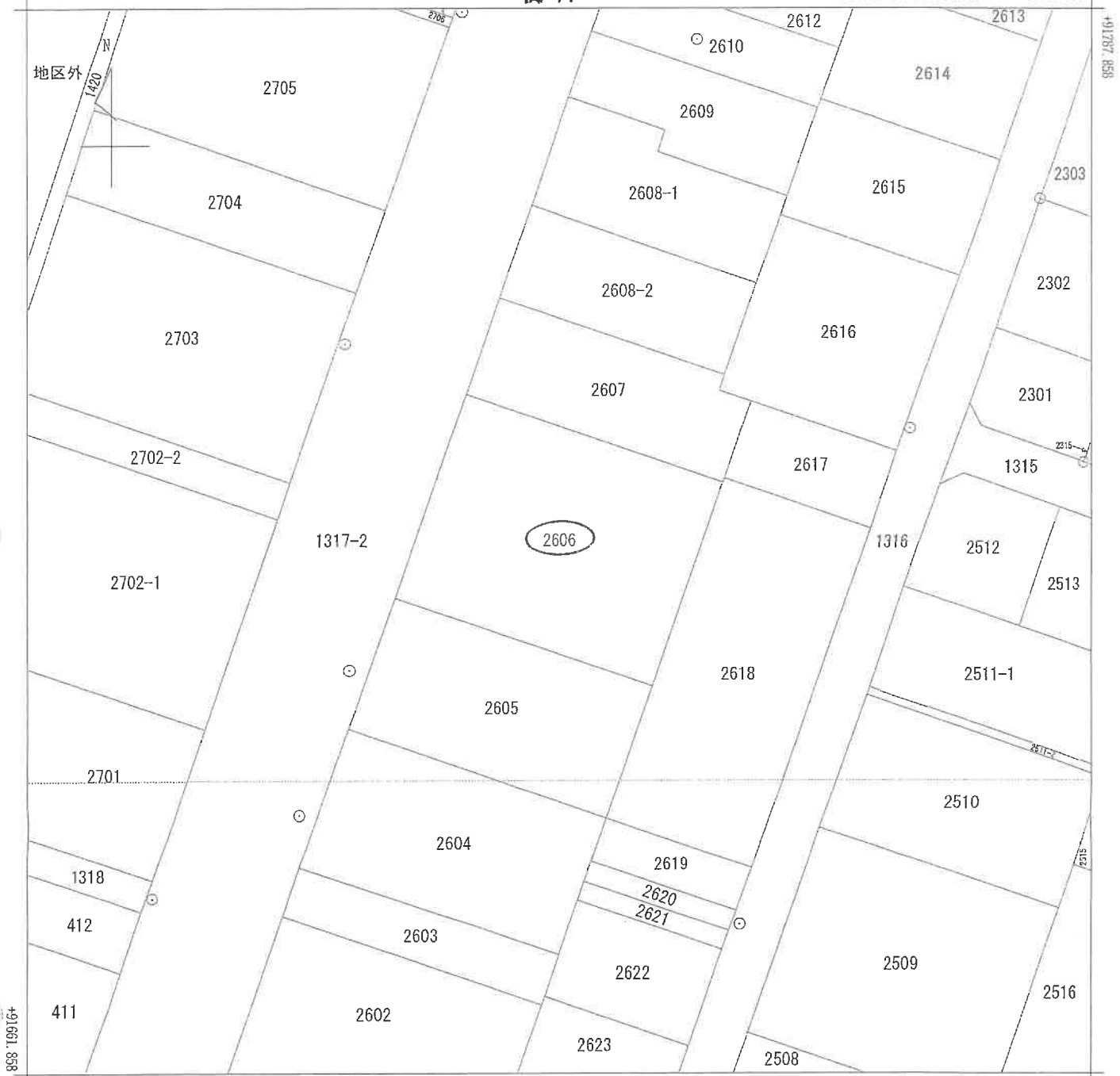
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月22日(金) 9:10-9:15	魚津市役所	家屋平面図、令和7年度土地・家屋名寄帳兼課税台帳の取寄せ
7年8月22日(金) 9:30-9:35	富山地方法務局魚津支局	公図(地図)、建物図面・各階平面図(目的外建物)、土地登記事項要約書の取寄せ
7年8月22日(金) 10:35-10:45	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
7年11月11日(火) 11:00-11:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、土地所有者宛て連絡依頼文書兼照会書投函(返送用切手添付)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

(座標値種別：図上測定)

+21077.221



+20952.221 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	本新町
--------	-----

請求部	所在	魚津市本新町	地番	2606番
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号 VII
作成年月日		備付年月日(原図)	平成8年5月15日	補記事項
		分類	地図(法第14条第1項)	種類
				土地区画整理所在図

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

令和7年8月22日  
 富山地方法務局魚津支局  
 登記官

請求番号：7-1  
 (1/1)

( 7 枚目 )

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成8年4月24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7年8月22日 富山地方建設局 魚津支局 登記官

登記官

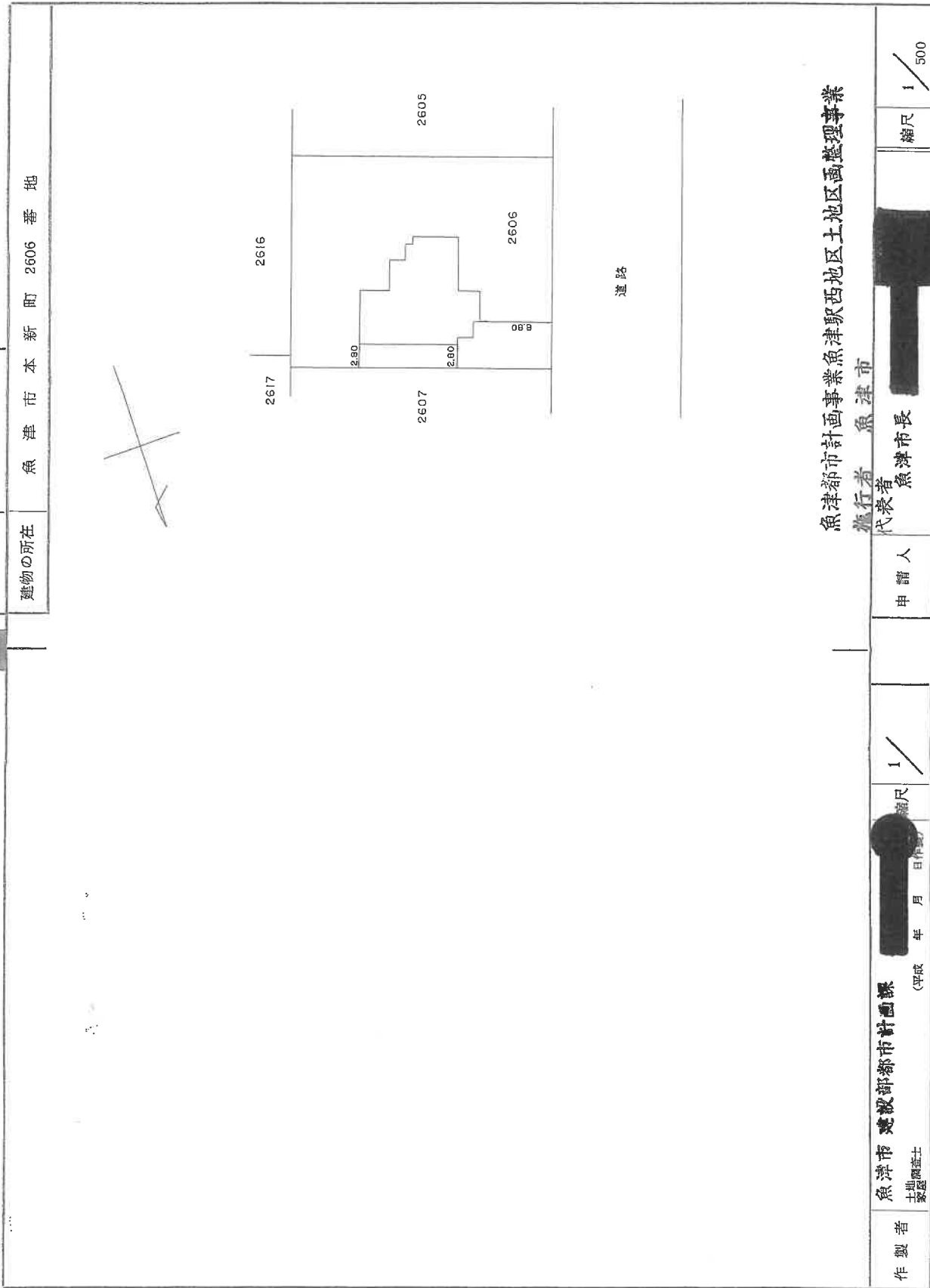
( 8 枚目)

614121 建物図面  
各階平面図

家屋番号 2606番

建物の所在 魚津市本新町2606番地

各階平面図



目的外建物

A4判に縮小

作製者

魚津市  
土地調査士

建設部都市計画課

(平成

年

月

日)

縮尺

1/

申請人

魚津市長

魚津市

魚津都市計画事業魚津駅西地区土地区画整理事業

縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用品)

平成8年4月24日登記

請求番号：7-3



登記年月日：昭和61年12月11日

公用

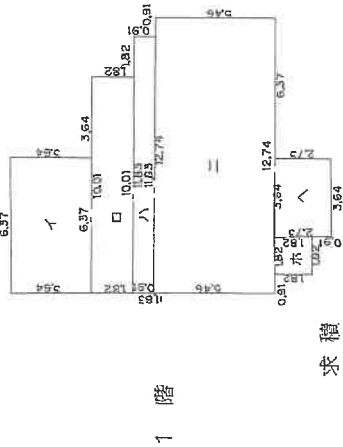
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年8月22日 富山地方建設局魚津支局

登記官

請求番号：7-2

A4判に縮小

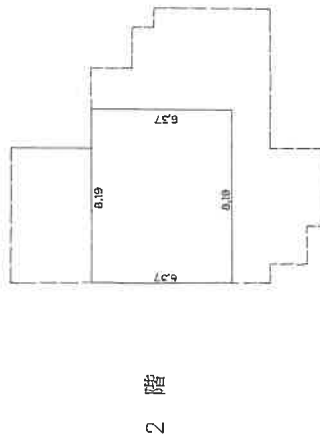
# 各階平面図



求積

- 1. 6.37 × 3.64 = 23.1868
- . 10.01 × 1.82 = 18.2182
- △. 11.83 × 0.91 = 10.7655
- ニ. 12.74 × 5.46 = 69.5604
- ホ. 1.82 × 1.82 = 3.3124
- ヘ. 3.64 × 2.73 = 9.9372
- 計 134.9803

床面積 134.98 m<sup>2</sup>



求積

8.19 × 6.37 = 52.1703

床面積 52.17 m<sup>2</sup>

製作者  
土橋新士  
家盛

(昭和61年)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

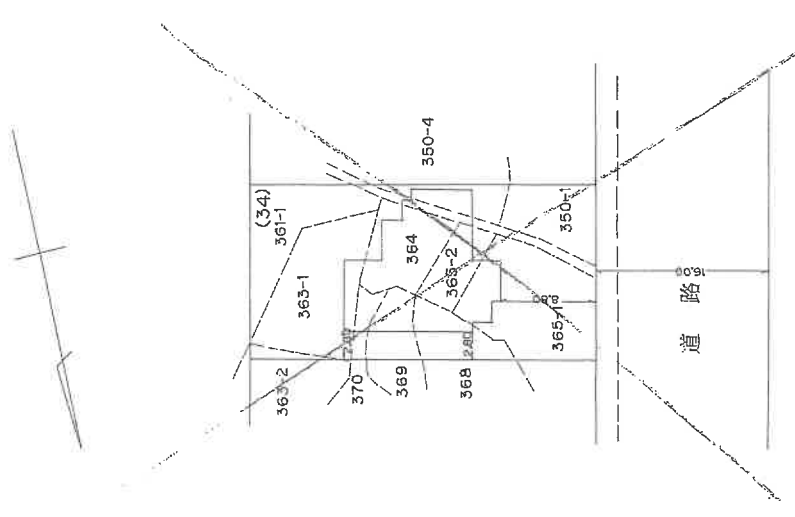
(富山県土地家屋調査士会用品)

# 建物各階平面図

家屋番号  
2606番

建物の所在  
魚津市本新字大坪割360番地、361番地、362番地、363番地、364番地、365番地、366番地、367番地、368番地、369番地、370番地、371番地、372番地、373番地、374番地、375番地、376番地、377番地、378番地、379番地、380番地、381番地、382番地、383番地、384番地、385番地、386番地、387番地、388番地、389番地、390番地、391番地、392番地、393番地、394番地、395番地、396番地、397番地、398番地、399番地、400番地、401番地、402番地、403番地、404番地、405番地、406番地、407番地、408番地、409番地、410番地、411番地、412番地、413番地、414番地、415番地、416番地、417番地、418番地、419番地、420番地、421番地、422番地、423番地、424番地、425番地、426番地、427番地、428番地、429番地、430番地、431番地、432番地、433番地、434番地、435番地、436番地、437番地、438番地、439番地、440番地、441番地、442番地、443番地、444番地、445番地、446番地、447番地、448番地、449番地、450番地、451番地、452番地、453番地、454番地、455番地、456番地、457番地、458番地、459番地、460番地、461番地、462番地、463番地、464番地、465番地、466番地、467番地、468番地、469番地、470番地、471番地、472番地、473番地、474番地、475番地、476番地、477番地、478番地、479番地、480番地、481番地、482番地、483番地、484番地、485番地、486番地、487番地、488番地、489番地、490番地、491番地、492番地、493番地、494番地、495番地、496番地、497番地、498番地、499番地、500番地、501番地、502番地、503番地、504番地、505番地、506番地、507番地、508番地、509番地、510番地、511番地、512番地、513番地、514番地、515番地、516番地、517番地、518番地、519番地、520番地、521番地、522番地、523番地、524番地、525番地、526番地、527番地、528番地、529番地、530番地、531番地、532番地、533番地、534番地、535番地、536番地、537番地、538番地、539番地、540番地、541番地、542番地、543番地、544番地、545番地、546番地、547番地、548番地、549番地、550番地、551番地、552番地、553番地、554番地、555番地、556番地、557番地、558番地、559番地、560番地、561番地、562番地、563番地、564番地、565番地、566番地、567番地、568番地、569番地、570番地、571番地、572番地、573番地、574番地、575番地、576番地、577番地、578番地、579番地、580番地、581番地、582番地、583番地、584番地、585番地、586番地、587番地、588番地、589番地、590番地、591番地、592番地、593番地、594番地、595番地、596番地、597番地、598番地、599番地、600番地、601番地、602番地、603番地、604番地、605番地、606番地、607番地、608番地、609番地、610番地、611番地、612番地、613番地、614番地、615番地、616番地、617番地、618番地、619番地、620番地、621番地、622番地、623番地、624番地、625番地、626番地、627番地、628番地、629番地、630番地、631番地、632番地、633番地、634番地、635番地、636番地、637番地、638番地、639番地、640番地、641番地、642番地、643番地、644番地、645番地、646番地、647番地、648番地、649番地、650番地、651番地、652番地、653番地、654番地、655番地、656番地、657番地、658番地、659番地、660番地、661番地、662番地、663番地、664番地、665番地、666番地、667番地、668番地、669番地、670番地、671番地、672番地、673番地、674番地、675番地、676番地、677番地、678番地、679番地、680番地、681番地、682番地、683番地、684番地、685番地、686番地、687番地、688番地、689番地、690番地、691番地、692番地、693番地、694番地、695番地、696番地、697番地、698番地、699番地、700番地、701番地、702番地、703番地、704番地、705番地、706番地、707番地、708番地、709番地、710番地、711番地、712番地、713番地、714番地、715番地、716番地、717番地、718番地、719番地、720番地、721番地、722番地、723番地、724番地、725番地、726番地、727番地、728番地、729番地、730番地、731番地、732番地、733番地、734番地、735番地、736番地、737番地、738番地、739番地、740番地、741番地、742番地、743番地、744番地、745番地、746番地、747番地、748番地、749番地、750番地、751番地、752番地、753番地、754番地、755番地、756番地、757番地、758番地、759番地、760番地、761番地、762番地、763番地、764番地、765番地、766番地、767番地、768番地、769番地、770番地、771番地、772番地、773番地、774番地、775番地、776番地、777番地、778番地、779番地、780番地、781番地、782番地、783番地、784番地、785番地、786番地、787番地、788番地、789番地、790番地、791番地、792番地、793番地、794番地、795番地、796番地、797番地、798番地、799番地、800番地、801番地、802番地、803番地、804番地、805番地、806番地、807番地、808番地、809番地、810番地、811番地、812番地、813番地、814番地、815番地、816番地、817番地、818番地、819番地、820番地、821番地、822番地、823番地、824番地、825番地、826番地、827番地、828番地、829番地、830番地、831番地、832番地、833番地、834番地、835番地、836番地、837番地、838番地、839番地、840番地、841番地、842番地、843番地、844番地、845番地、846番地、847番地、848番地、849番地、850番地、851番地、852番地、853番地、854番地、855番地、856番地、857番地、858番地、859番地、860番地、861番地、862番地、863番地、864番地、865番地、866番地、867番地、868番地、869番地、870番地、871番地、872番地、873番地、874番地、875番地、876番地、877番地、878番地、879番地、880番地、881番地、882番地、883番地、884番地、885番地、886番地、887番地、888番地、889番地、890番地、891番地、892番地、893番地、894番地、895番地、896番地、897番地、898番地、899番地、900番地、901番地、902番地、903番地、904番地、905番地、906番地、907番地、908番地、909番地、910番地、911番地、912番地、913番地、914番地、915番地、916番地、917番地、918番地、919番地、920番地、921番地、922番地、923番地、924番地、925番地、926番地、927番地、928番地、929番地、930番地、931番地、932番地、933番地、934番地、935番地、936番地、937番地、938番地、939番地、940番地、941番地、942番地、943番地、944番地、945番地、946番地、947番地、948番地、949番地、950番地、951番地、952番地、953番地、954番地、955番地、956番地、957番地、958番地、959番地、960番地、961番地、962番地、963番地、964番地、965番地、966番地、967番地、968番地、969番地、970番地、971番地、972番地、973番地、974番地、975番地、976番地、977番地、978番地、979番地、980番地、981番地、982番地、983番地、984番地、985番地、986番地、987番地、988番地、989番地、990番地、991番地、992番地、993番地、994番地、995番地、996番地、997番地、998番地、999番地、1000番地

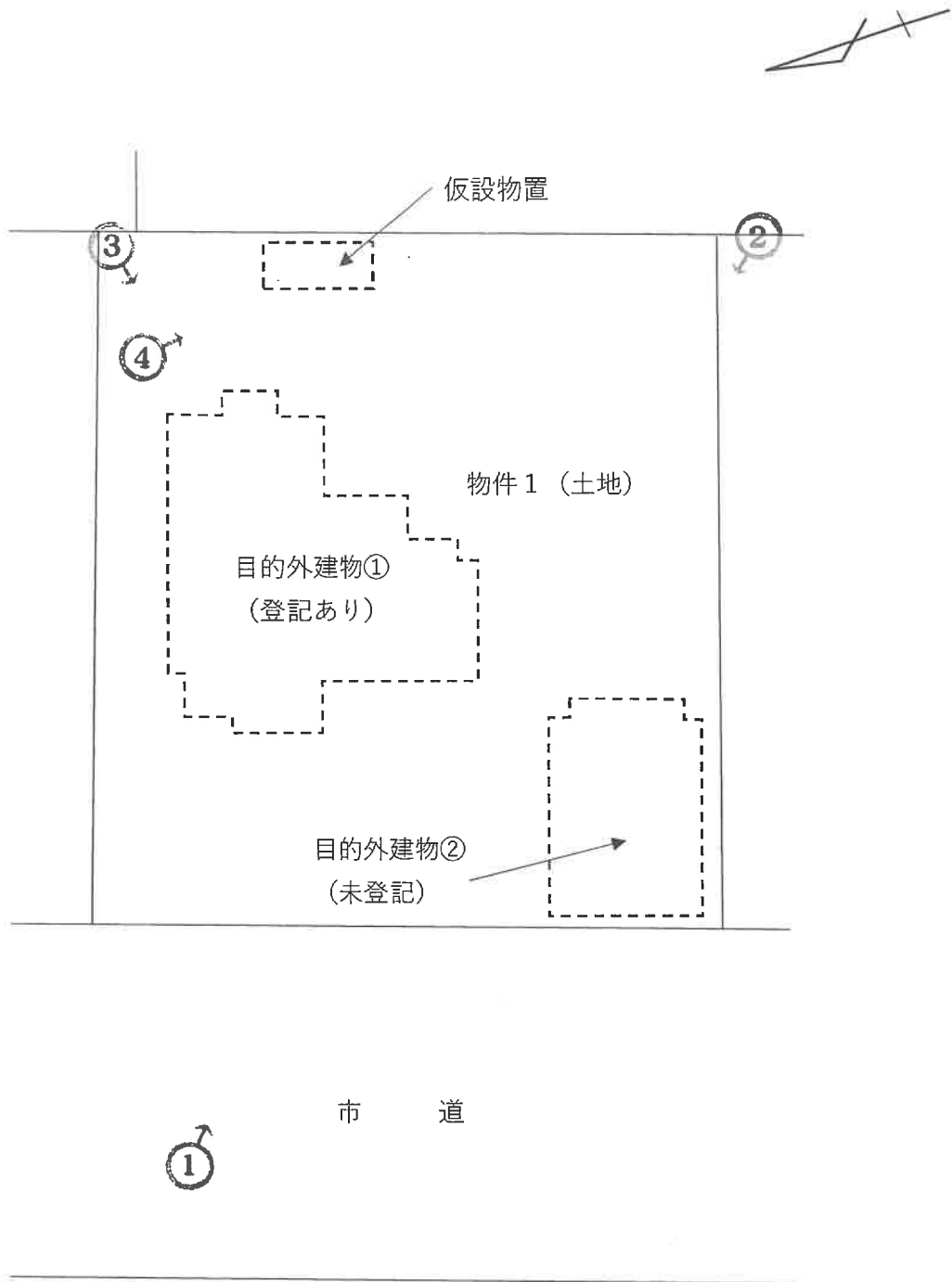
(仮換地：魚津駅西地区街区番号3-3、3-4、面地番号3-4)



昭和61年12月11日登記

# 目的外建築物

# 土地建物位置関係図



↑ 写真撮影の位置、方向  
○ 及びその番号を示す

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



目的外建物 1

写真 3



仮設物置

写真 4



副本

令和7年（又）第17号

令和7年10月31日 現地調査

令和7年11月15日 評価

富山地方裁判所民事部 御中

評 価 書

〈土地用〉

評価人 不動産鑑定士

藤岡 隆徳

## 第1. 評価額

評 価 額
金4,670,000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	魚津市本新町 2606番 宅地 814.08㎡	同左 " " "
番号	特記事項		
	<p>本件目的土地内においては、次の目的外建物が存することに、本件買受人は十分ご留意いただきたい。</p> <p>○目的外建物①登記あり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆所在：魚津市本新町2606番地</li> <li>◆家屋番号：2606番</li> <li>◆種類：居宅</li> <li>◆構造：木造瓦葺2階建</li> <li>◆床面積：1階 134.98㎡（現況：約138㎡）2階 52.17㎡（現況：52.17㎡）</li> </ul> <p>○目的外建物②未登記・所有者不明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆種類：車庫・物置</li> <li>◆構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</li> <li>◆床面積：1階 約62㎡、2階 約35㎡</li> </ul>		

#### 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）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「魚津」駅の西方・道路距離約550m	
付近の状況	一般住宅、併用住宅、事業所、駐車場等が見られる商住の混在地域	
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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	無指定
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	814.08㎡
	形状	北西側間口約25.5m、奥行約32mの長方形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北西側幅員約16m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	<p>物件1上に存在する建物である目的外建物①②、仮設物置（配置は、「土地建物位置関係図」参照）のほかに、庭木、家庭菜園等の敷地として利用されている。</p> <p>隣接地は農地、神社等であり、境界については、法第14条第1項地図が作成されていることもあって、概ね明確なものとなっており、土地建物位置関係図のとおりと思われる。</p>	
供給処理施設	上水道： 引込可（現況井戸使用）	
	下水道： あり	
	ガス配管： なし	
	(注)「あり」「なし」「引込可」「不明（特記事項のとおり）」は、原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
土壌汚染等	<p>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。</p> <p>また、対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。</p>	
特記事項	<p>敷地内に、仮設物置が存するほかに、庭木、庭石等が存する。当該物件については、建物の附属的性格が強く、単独での市場価値は乏しい。</p> <p>対象地においては、北西側の市道の端から25mまでは近隣商業地域（80,300）、それ以降は第1種中高層住居専用地域（60,200）に指定されている。概算で、対象地の基準建ぺい率は約75.6%、基準容積率は約278%である。</p>	



## 第5. 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ①物件1 (土地)

目的物件の更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	更地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,800	0.90	814.08	0.9	24,930,000

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/㎡	× 100 / 100	× 100 / 100	× 100 / 108	= 37,800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	0	交通接近条件	+2	環境条件	+5
行政的條件	+1	その他の条件	0		
地域格差計 108 (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	-10		
個別格差計 90 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

規模-10

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価：老朽化した中古の建物の敷地であるうえに、建物に対して敷地が過大であること等を考慮して、-10%の建付減価補正を要すると判定。

## 第6. 評価額算出の過程

### 評価額の判定

土地については土地利用権等価格を控除し、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	24,930,000	0.5	法定地上権	割合 0.69	8,600,000
		0.1	目的外建物の使用借権	割合 0.31	770,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1上に存在する目的外建物①の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。  
また、目的外建物②の土地利用権等を使用借権と判定し、買受人に対抗できない権利であることから、その割合を10%と査定した。  
上記割合は、建築面積の按分（目的外建物①家屋番号：2606番：約138㎡、目的外建物②：約62㎡）による。

#### ②物件1の評価額

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 (円) (①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	24,930,000	-9,370,000		0.5	0.6	4,670,000

エ 市場性修正 : 土地のみの売却であること等による需要の減退を考慮して、市場性減価-50%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7. 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 の 概 要：小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域

## 第8. 附属資料

位置図（刊広社 電子地図標）  
付近案内図（刊広社 電子地図標）  
公図写  
土地建物位置関係図  
現況写真