

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 5 月 22 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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 24 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 7 月 8 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 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 22 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）
1～3	4,030,000 3,224,000	一括	806,000	60,890	14,654
1	240,000				
2	1,100,000				
3	2,690,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 富山市北代字南田渕
 地 番 3 8 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 4 . 5 7 平方メートル

- 2 所 在 富山市北代字南田渕
 地 番 3 8 2 0 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 9 . 0 1 平方メートル

- 3 所 在 富山市北代字南田渕 3 8 2 0 番地 3、3 8 1 5 番地
 2
 家屋 番号 3 8 2 0 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
 2 階 5 4 . 6 5 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 8 2 . 9 3 平方メートル
 2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

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 富山市北代字南田渕
 地 番 3 8 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 4 . 5 7 平方メートル

- 2 所 在 富山市北代字南田渕
 地 番 3 8 2 0 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 9 . 0 1 平方メートル

- 3 所 在 富山市北代字南田渕 3 8 2 0 番地 3、3 8 1 5 番地
 2
 家屋 番号 3 8 2 0 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
 2 階 5 4 . 6 5 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 8 2 . 9 3 平方メートル
 2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

令和6年(ケ)第62号
令和6年12月 5日受理
令和7年 2月19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 | 富山市北代字南田渕 |
| | 地 番 | 3 8 1 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市北代字南田渕 |
| | 地 番 | 3 8 2 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 0 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市北代字南田渕 3 8 2 0 番地 3、3 8 1 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 8 2 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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3			
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: 1階 約82.93平方メートル 2階 54.65平方メートル			
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(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
■ 不動産会社の代表者	1 本件物件は、共有者らから当社に対して任意売却を依頼されており、本建物の鍵も預かっています。 2 本件建物に関して、共有者 A から次の事項を聴取しています。 (1) 本件建物は、令和6年1月頃から空き家の状態となっており、それ以前は共有者 B が一人で居住していた。 (2) 本件建物の新築後、平成22年頃に1階南東側部分を増築している。 (3) 約10年前、キッチンのガスコンロを交換し、西側部分の外壁を貼り替えている。 (4) 本件建物の1階のLDK、洗面所部分に床暖房の設備がある。 (5) 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にない。 (6) 本件建物内では、平成28年2月頃までイヌ1匹を飼育していた。 (7) 隣接地との境界に関するトラブルはない。
■ A (共有者)	1 本件建物は、令和6年1月頃から空き家の状態となっており、それ以前は夫の共有者 B が一人で居住していました。新築後から、私ら夫婦と子二人が居住しており、私の転勤、子の進学等に伴い転居したものです。 2 本件建物の新築後、平成22年秋頃に1階南東側部分の増築しており、以前は老親が使用していたこともありましたが、現在は、店舗として使用するため改装工事中の状態となっています。 3 本件建物について、約10年前にガスコンロを交換しています。また、西側部分の外壁を貼り替えています。 4 本件建物内では、平成28年2月頃までイヌ1匹を飼育していました。 5 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 6 本件建物内の動産類について、本年5月の連休後頃までに必要な動産類を搬出する予定にしています。 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

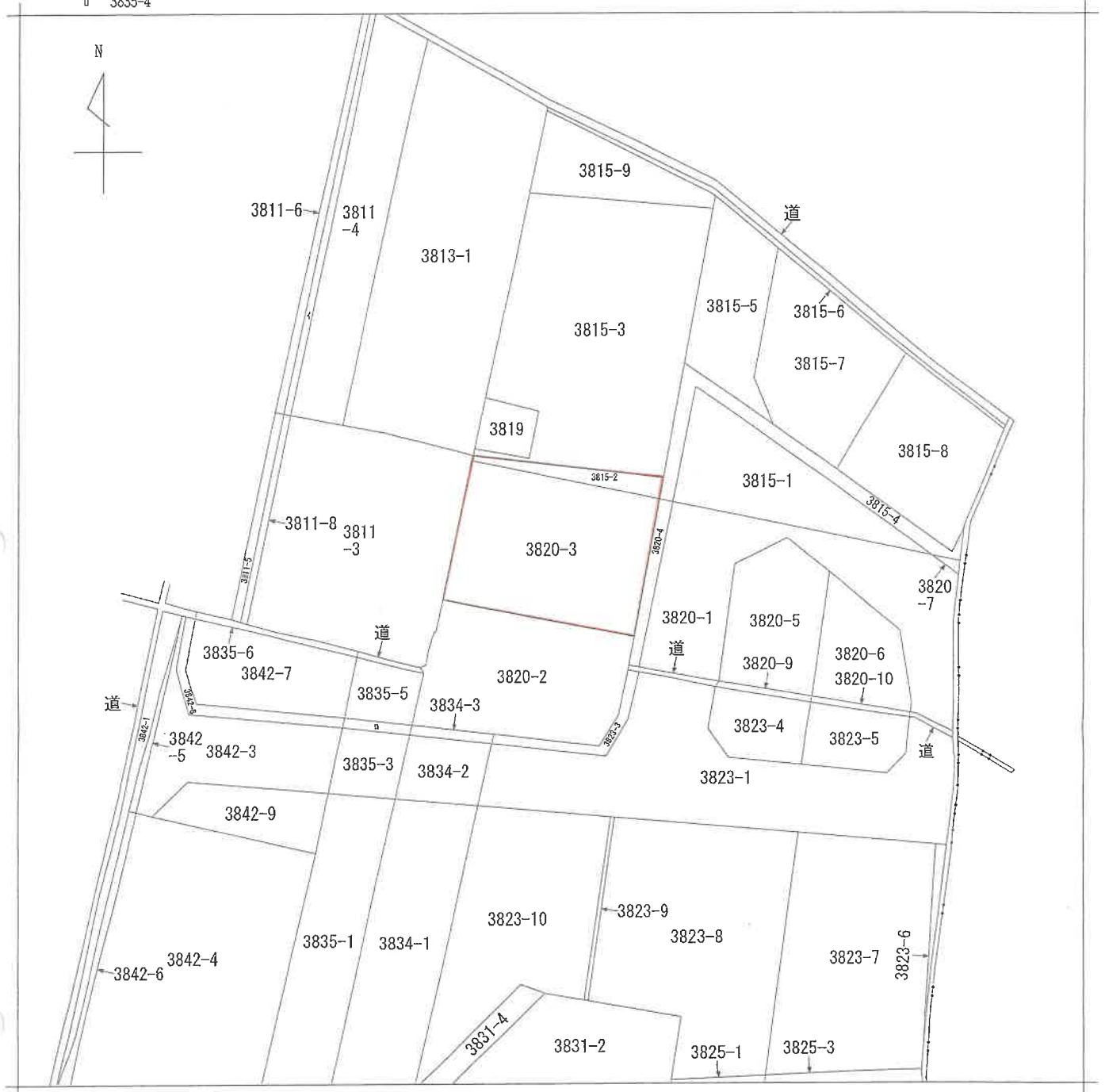
- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
本件各土地は、本件建物の敷地として利用され、北東側付近は駐車スペースとなっている。
本件建物は、平成15年1月に新築され、平成22年秋頃に1階南東側部分を増築した建物である。
- 2 本件各土地の範囲について、東側は側溝、市道であり、各角に境界標が存在し、東側を除く各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が設置されており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、共有者 A らの陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階のLDK内の内壁クロスに汚損、損傷(穴)、床板に劣化等が、2階の北東側洋室の内壁クロスに亀裂、浮き等が、北西側洋室の内壁クロスに下地の糊跡、浮き等がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの汚損、亀裂、外壁板の剥離、著しい劣化等が確認された。
本建物内には、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、タンス類、整理棚、机、椅子など、共有者らが居住していた当時に使用していたと思われる家財道具類が多数残置されている。

以上

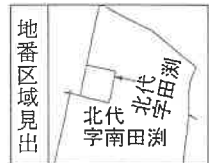
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月6日(金) 10:42-10:45	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
6年12月6日(金) 11:10-11:20	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12月6日(金) 11:40-11:50	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、共有者 B 宛て連絡依頼文書投函
6年12月11日(水) 11:28-11:30	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
6年12月12日(木) : - :	当庁執行官室	共有者 B 宛て連絡依頼文書送付
7年1月14日(火) 14:00-14:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、不動産会社の代表者と面談 評価人同行
7年1月15日(水) 16:45-16:50	当庁執行官室	共有者 A から電話聴取
(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



(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	富山市北代字南田湊				地番	3820番3			
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		

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12月6日
富山地方方法務局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A4判に縮小

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成14年4月12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12月6日 富山地方裁判所

164680

地積測量図

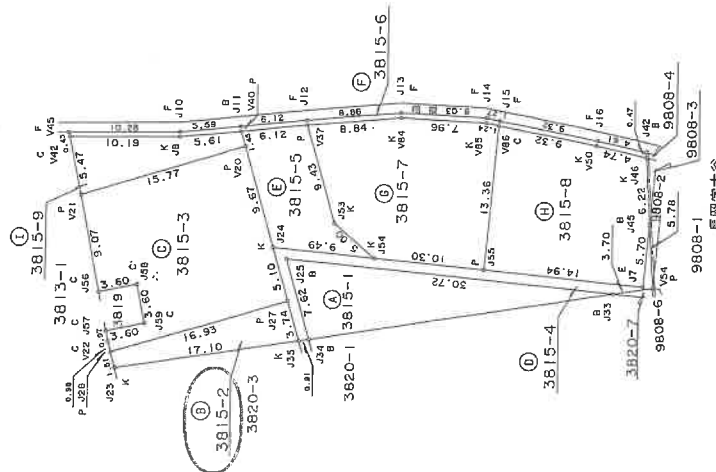
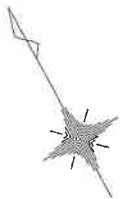
番 3815番1~3815番9
土地の所在 富山市北代寺南田

地番	⑥	3815-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	備
J27	973.320	903.148	-8705.443572	16.93	
J28	961.291	891.437	-11854.329226	1.51	
J23	960.222	892.509	8602.894251	17.10	
J35	970.930	905.853	12046.033194	3.74	
地積			89.154647		
面積			44.57	m ²	

地番	⑦	3815-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	備
V20	983.745	892.470	-4307.952690	15.77	
V21	972.224	881.696	-16154.434112	9.07	
J56	965.423	887.704	-3913.886336	3.60	
J58	967.815	890.402	-276.024620	3.60	
J59	965.113	892.790	-4548.765050	3.60	
J57	962.720	890.091	-2781.534375	0.97	
V22	961.988	890.739	-1272.866031	0.98	
J28	961.291	891.437	10280.051484	16.93	
J27	973.320	903.148	14233.612400	5.10	
J24	977.051	899.460	9196.978500	9.67	
地積			455.178650		
面積			227.5893250	m ²	

地番	⑧	3815-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	備
J45	996.653	928.706	-351.050868	5.70	
J7	991.461	931.079	-10604.98810	14.94	
J55	985.263	917.479	-9608.757567	10.30	
J54	980.988	908.099	-7457.308988	9.49	
J24	977.051	899.460	-8717.167280	5.10	
J27	973.320	903.148	-5528.168908	3.74	
J35	970.930	905.853	-1824.387942	0.91	
J34	971.506	906.570	5303.434500	7.82	
J25	976.780	901.063	16231.748882	30.72	
J33	989.520	929.019	13990.097121	3.70	
J54	991.839	931.909	6647.306897	5.78	
地積			80.756037		
面積			40.3780185	m ²	

地番	⑨	3815-5			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	備
V37	988.341	896.373	2645.196723	6.12	
V40	984.746	891.418	-4096.957128	1.45	
V20	983.745	892.470	-6867.556650	9.67	
J24	977.051	899.460	-2479.811220	9.49	
J54	980.988	908.099	4308.021656	5.00	
J53	961.795	903.161	6640.942833	9.43	
地積			149.836214		
面積			74.9181070	m ²	



K=列印
B=金属板
E=金属板(永久版)
P=プレート標(永久版)
F=プラスチック板
C=コンクリート角

長岡寺大台

作製者 土地家屋調査士

(平成14年4月11日作製)

(富山県土地家屋調査士会用品)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

物件 1

平成十四年四月廿二日登記

登記年月日：平成14年2月12日

令和6年12月6日 富山地方裁判所

164682

平成14.6.4 3820-2に 3820-8・3820-9・3820-10・3820-11・3820-12・3820-13・3820-14・3820-15・3820-16・3820-17・3820-18・3820-19・3820-20・3820-21・3820-22・3820-23・3820-24・3820-25・3820-26・3820-27・3820-28・3820-29・3820-30・3820-31・3820-32・3820-33・3820-34・3820-35・3820-36・3820-37・3820-38・3820-39・3820-40・3820-41・3820-42・3820-43・3820-44・3820-45・3820-46・3820-47・3820-48・3820-49・3820-50・3820-51・3820-52・3820-53・3820-54・3820-55・3820-56・3820-57・3820-58・3820-59・3820-60・3820-61・3820-62・3820-63・3820-64・3820-65・3820-66・3820-67・3820-68・3820-69・3820-70・3820-71・3820-72・3820-73・3820-74・3820-75・3820-76・3820-77・3820-78・3820-79・3820-80・3820-81・3820-82・3820-83・3820-84・3820-85・3820-86・3820-87・3820-88・3820-89・3820-90・3820-91・3820-92・3820-93・3820-94・3820-95・3820-96・3820-97・3820-98・3820-99・3820-100

地番 3820番1 3820番7 3820番8 3820番9 3820番10 3820番11 3820番12 3820番13 3820番14 3820番15 3820番16 3820番17 3820番18 3820番19 3820番20 3820番21 3820番22 3820番23 3820番24 3820番25 3820番26 3820番27 3820番28 3820番29 3820番30 3820番31 3820番32 3820番33 3820番34 3820番35 3820番36 3820番37 3820番38 3820番39 3820番40 3820番41 3820番42 3820番43 3820番44 3820番45 3820番46 3820番47 3820番48 3820番49 3820番50 3820番51 3820番52 3820番53 3820番54 3820番55 3820番56 3820番57 3820番58 3820番59 3820番60 3820番61 3820番62 3820番63 3820番64 3820番65 3820番66 3820番67 3820番68 3820番69 3820番70 3820番71 3820番72 3820番73 3820番74 3820番75 3820番76 3820番77 3820番78 3820番79 3820番80 3820番81 3820番82 3820番83 3820番84 3820番85 3820番86 3820番87 3820番88 3820番89 3820番90 3820番91 3820番92 3820番93 3820番94 3820番95 3820番96 3820番97 3820番98 3820番99 3820番100

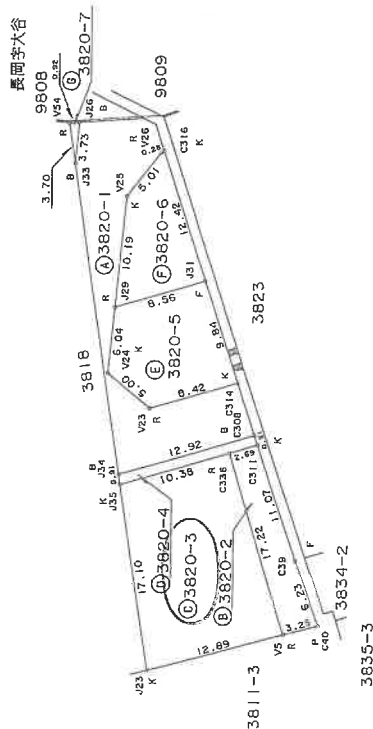
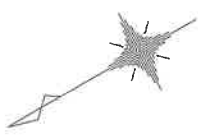
土地の所在 富山市北代字南田湧

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3820-2	C336	963.746	913.353	-983.1331692	17.22
	V5	951.121	901.638	-13455.143874	3.25
	C40	948.825	903.946	2245.401864	6.23
	C39	953.605	907.948	11857.800880	11.07
	C311	961.885	915.299	9283.677757	2.69
		面積積		100.604935	
		面積積		50.3024675	
		面積積		50.30	m²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3820-3	J35	970.930	905.853	-3194.037678	17.10
	J23	960.222	892.509	-17679.710781	12.89
	V5	951.121	901.638	3179.175998	17.22
	C336	963.746	913.353	18092.609577	10.38
				398.036706	
		面積積		199.0185530	
		面積積		199.01	m²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3820-4	J34	971.506	906.570	7581.644810	0.91
	J35	970.930	905.853	-7027.607574	10.38
	C336	963.746	913.353	-8261.277865	2.69
	C311	961.885	915.299	-1080.966119	0.91
	C303	962.567	915.905	8811.922005	12.92
		面積積		23.713337	
		面積積		11.8566685	
		面積積		11.85	m²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3820-5	J28	979.618	919.590	3111.892560	6.04
	V24	977.116	914.090	-6791.688700	5.00
	V23	972.188	913.189	-9814.042183	8.42
	C314	966.369	919.279	1419.366776	9.84
	J31	973.732	925.816	12266.136184	8.56
		面積積		191.664637	
		面積積		95.8323185	
		面積積		95.83	m²



R=プレート鋼(永久線)
F=コブラスチック機
K=刻印
P=コンクリート角
B=金属板

作製者

土地家屋調査士

平成14年：1月2日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会印)

平成14年：2月12日 登記

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12月6日 富山地方方法務局

改訂品目表

請求番号: 12-2

027955 各階平面図

3820番3

呼番屋家

建築物の所在
雷山市北代字南田梨3820番地3、3815番地2、

建筑各階平面圖

1. 題

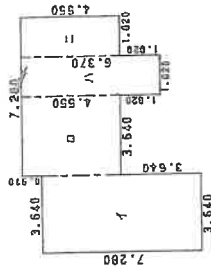
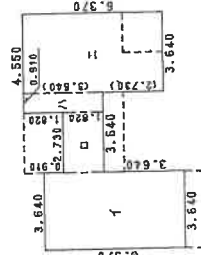


表 續

1	7.280	×	3.540	=	25.499200
0	4.550	×	3.540	=	16.562000
8	6.370	×	1.820	=	11.593400
2	4.550	×	1.820	=	8.281000

合計	62.935600
床面積	62.93 m ²

2. 理



求 續 表

1	6.370	x	3.640	=	23.186800
1	1.820	x	2.730	=	4.958600
1	3.640	x	0.910	=	3.312400
1	6.370	x	3.640	=	23.186800

計	54.654600
床面積	54.65 m ²

A4判に縮小

作者

士地調查士

1月23日作製)

縮尺 1/250

人請申

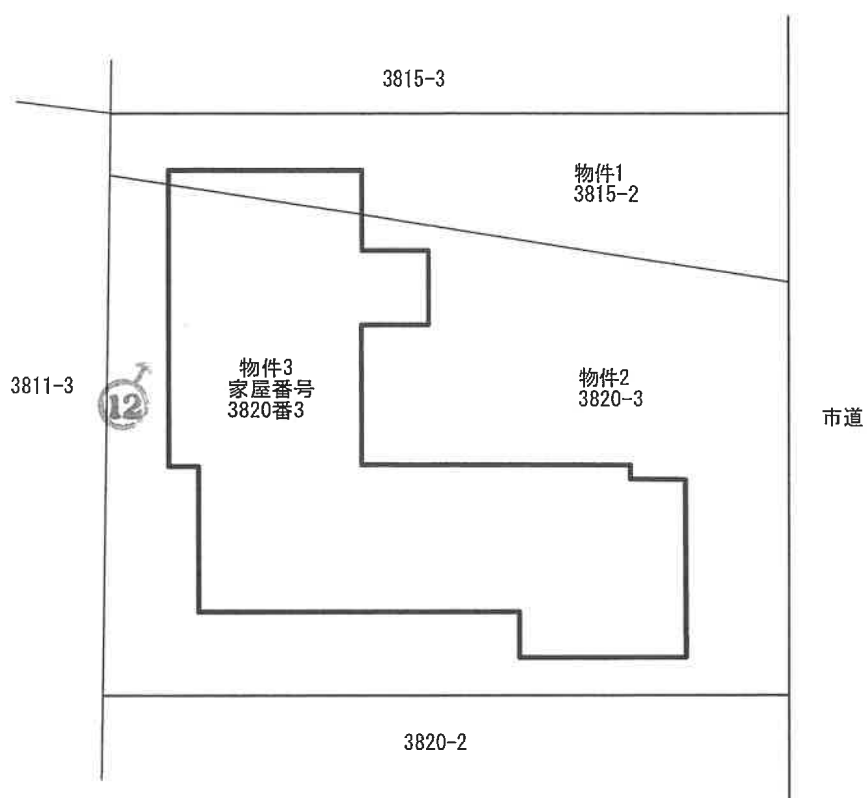
持分2分の1

縮尺

$$\begin{array}{r} 1500 \\ 1 \end{array}$$

(富山県土地家屋調査士会 用紙)

4

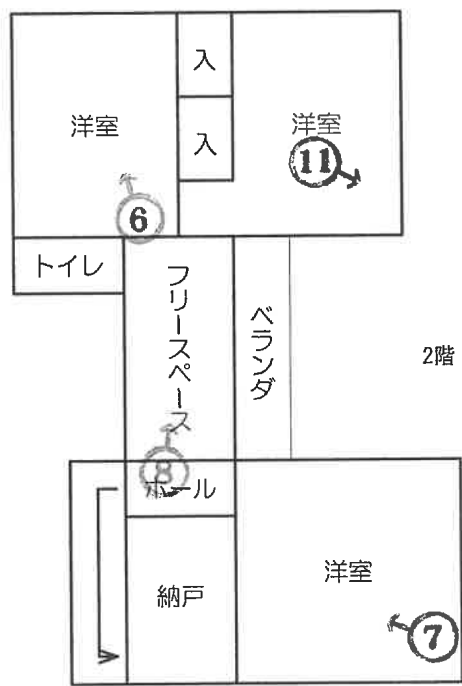
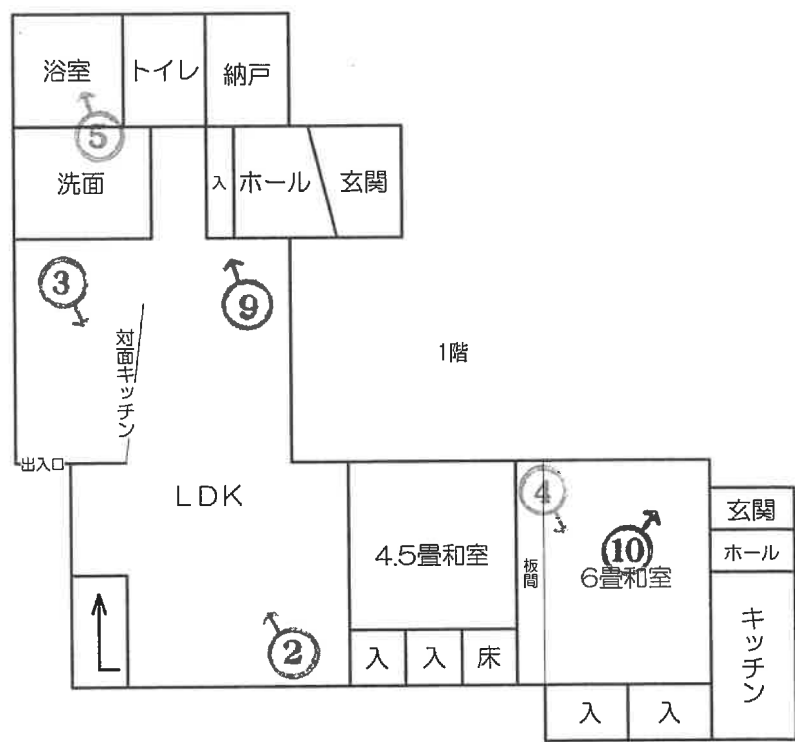


↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

土地建物位置関係図

4



↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

間取図

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 11



写真 12



令和 6 年 (ケ) 第62号
令和 7 年 1 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 28 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 4,030,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 240,000円
物件 2 (土地)	金 1,100,000円
物件 3 (建物)	金 2,690,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	富山市北代字南田渕 3815番2 宅地 44.57m ²	同左 〃 〃 〃
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市北代字南田渕 3820番3 宅地 199.01m ²	同左 〃 〃 〃
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市北代字南田渕3820番地3、 3815番地2 3820番3 居宅 木造スレート葺2階建 1 階 62.93m ² 2 階 54.65m ²	同左 〃 〃 〃 1 階 約82.93m ² 同左
番号	特 記 事 項		
1～3	特にない。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	あいの風とやま鉄道線「呉羽」駅の南東方約2.4km（道路距離）	
付 近 の 状 況	戸建住宅の中に空地が見られる小規模な住宅団地	
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 第1種低層住居専用地域 40% 60% なし 屋外広告物規制：第2種禁止地域、北陸新幹線沿 線規制区域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	243.58㎡ 間口約14.0m・奥行約17.0mの長方形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	○東側が幅員約6m舗装市道に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件1・2は物件3の敷地である。 ○周囲には住宅がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり。なお、市道に埋設されている本管は、富山市に移 管されていない。 ガ ス 配 管 あり	
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 及び有害物質貯蔵指定施設の届出はなく、また地図等より周辺には土 壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定（北代南田渕遺跡）がある。富山市 埋蔵文化財センターによると、試掘調査の結果、埋蔵文化財は確認さ れなかったため、建築工事等において文化財保護法に基づく手続きは 不要とのことである。	
特 記 事 項	物件3の建物の東側に構築物である舗床がある。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

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15年1月22日 新築 建築年月日(公課証明書記載)：平成22年 増築 経過年数：新築後約22年 経済的残存耐用年数：3年	
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水
	そ の 他	床暖(LDK・洗面部分)
床面積(現況)	延 約137.58㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 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	○内壁や天井のクロスの一部に剥離や亀裂が見られる。北東側洋室のコーナー部分の壁クロスが膨らんで浮いた状態となっている。 ○外壁のサイディングが損傷し、壁から剥離している箇所がある。また外壁の塗装が剥がれている箇所が多数ある。 ○保守管理の状態は劣る。	
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	○冷蔵庫、家具、ピアノ等の家財道具が多数残置してある。 ○1階の6畳和室は増築部分である。当部分は店舗として利用するために改装中である。改装に係る建築資材が残置されている。	

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	20,000	1.02	44.57	1.00	910,000
2	20,000	1.02	199.01	1.00	4,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 富山-42

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{135} & = & 20,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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 0%

補正率 1.00

地域格差： 街路条件 +0%

交通・接近条件 +0%

環境条件 +35%

行政的条件 +0%

補正率 1.35（相乗積）

イ 個別格差： 接面方位 +2%

補正率 1.02

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： ない

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
3	181,000	137.58	0.10	2,490,000

ウ 現価率

経過年数： 新築後約22年 経済的残存耐用年数： 3年 残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率 5% + (95% × 3年 / 25年) = 0.164

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： 0.164 × (1 - 0.40) ≒ 0.10

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	910,000	0.50	法定地上権	460,000
2	4,060,000	0.50	法定地上権	2,030,000

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	910,000	-460,000		0.90	0.60	240,000
2	4,060,000	-2,030,000		0.90	0.60	1,100,000
3	2,490,000	2,490,000	1.0	0.90	0.60	2,690,000
一括価格(合計)						4,030,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：家財道具が多数残置されていること、また1階6畳和室の改装が必要なこと等から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－42

所在：富山市北代字大畑3683番21

価格：27,000円/㎡

位置：あいの風とやま鉄道線「呉羽」駅の東方約2.0km（道路距離）

価格時点：令和6年1月1日

地積：228㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面道路：北側6m市道

用途地域等：第1種低層住居専用地域（40、60）

地域の概要：中規模一般住宅の中に畑地等も見られる住宅地域

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