

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 8 月 7 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 9 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 7 年 9 月 24 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 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 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 8 月 7 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	3,430,000 2,744,000	一括	686,000	11,709	3,000
1	950,000				
2	490,000				
3	1,990,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 富山市茶屋町字向開
 地 番 5 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 0 . 3 0 平方メートル

- 2 所 在 富山市茶屋町字向開
 地 番 5 6 4 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 7 2 . 5 3 平方メートル

- 3 所 在 富山市茶屋町字向開 5 5 8 番地 2、5 6 3 番地 4、
 5 6 4 番地 1 2、5 6 4 番地 1 0、5 5 8 番地 1、5
 6 4 番地 1 2 地先
 家屋 番号 5 5 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 8 . 0 0 平方メートル
 2 階 2 8 . 1 3 平方メートル
 (現況)
 所 在 富山市茶屋町字向開 5 5 8 番地 1、同 5 6 4 番地 1 0、
 同 5 5 9 番地 1
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7.02平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 18 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 ～ 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】

売却対象外の土地（地番 5 6 4 番 1 3）を通行のため利用している。

《 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 富山市茶屋町字向開
 地 番 5 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 0 . 3 0 平方メートル

- 2 所 在 富山市茶屋町字向開
 地 番 5 6 4 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 7 2 . 5 3 平方メートル

- 3 所 在 富山市茶屋町字向開 5 5 8 番地 2、5 6 3 番地 4、
 5 6 4 番地 1 2、5 6 4 番地 1 0、5 5 8 番地 1、5
 6 4 番地 1 2 地先
 家屋 番号 5 5 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 8 . 0 0 平方メートル
 2 階 2 8 . 1 3 平方メートル
 (現況)
 所 在 富山市茶屋町字向開 5 5 8 番地 1、同 5 6 4 番地 1 0、
 同 5 5 9 番地 1
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 7.02平方メートル

令和6年（ケ）第61号

令和 6年12月11日受理

令和 7年 1月30日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

執行官 平 塚 正 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

1 所 在 富山市茶屋町字向開
 地 番 558番1
 地 目 宅地
 地 積 140.30平方メートル

2 所 在 富山市茶屋町字向開
 地 番 564番10
 地 目 宅地
 地 積 72.53平方メートル

3 所 在 富山市茶屋町字向開 558番地2、563番地4、
 564番地12、564番地10、558番地1、5
 64番地12地先

家屋 番号 558番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 108.00平方メートル
 2階 28.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7.02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、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 (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物件を所有し、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 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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住居として使用している。 ☐ 「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	登記記録 (建物) 全部事項証明書上の所在は、次のとおり。 ①富山市茶屋町字向開 5 5 8 番地 2、②同 5 6 3 番地 4、③同 5 6 4 番地 1 2、 ④同 5 6 4 番地 1 0、⑤同 5 6 4 番地 1 2 地先 合筆により、現況の状況は、次のとおり ⑥富山市茶屋町字向開 5 5 8 番地 1 (物件 1) (①、②を合筆)、⑦同 5 6 4 番地 1 0 (物件 2) (③、⑤を合筆)、⑧同 5 5 9 番地 1 (水路)		
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 (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
☒ B (占有補助者、所有者 Aの子)	1 私は、所有者Aの娘です。令和5年12月に父が亡くなり、現在、私と母Aの二人が、本件建物を住居として使用しています。 2 Aは、高齢であり、認知能力も低下していきっています。加えて、精神疾患をもっていることから、難しい話は理解することが難しいと思われるので、Aに代わって、私が、本件について対応します。 3 私は、現在、難病認定を受けて疾病のため自宅療養をしており、就労はしておらず、生活保護を受給しています。Aについても、年金受給をしておらず、生活保護受給中です。 4 本件物件は、父が、昭和47年10月に物件1及び2の土地を売買により取得し、同年12月に物件3の建物を新築しました。父は、資金調達の必要があったため、平成8年に本件物件を知人に売却しましたが、本件物件には、そのまま、私たち家族が居住を続けていました。その後、平成11年に、Aが本件物件を買い戻しました。 5 物件3建物には、新築した昭和47年以降、私たち家族が居住しています。当初は、父、A、私及び祖母の4人で居住していました。現在は、A及び私の2人の住居として物件3建物を使用しています。 6 物件3建物の敷地部分に、物件1及び2の土地のほかに、富山市茶屋町字向開559番1の用悪水路があることは知りませんでした。 7 物件2土地の北側市道との境界付近の門扉及びコンクリートブロック塀の前の台形状の土地は、Aの土地ではなく、他人の土地であるということを聞いたことがあります。他人の土地を使用して出入りしている可能性はあります。この件で、当該土地所有者とトラブルになったことはありません。その他、隣接地の方と境界に関するトラブルになったことはありません。 8 物件3建物の主たる建物（居宅）は、昭和47年の新築以降、昭和56年頃と平成3年に父が増築及び改修を行っています。それ以後は増築及び改修はしていません。物件3建物の附属建物（物置）は、平成3年に父が建築しました。 9 昭和56年には、1階南西部分の玄関及び縁側並びに2階南側洋室部分の一部の増改築を行いました。平成3年には、1階北側部分のリビングダイニングキッチン及びトイレ・脱衣室・浴室等の水回り部分並びに1階南東部分の縁側部分の増改築を行いました。この増改築の際、キッチンをIH調理器に変更するなどして、オール電化対応に改修しました。 10 1階南西側和室でシロアリが発生したことがあり、薬剤散布及び畳の張替えをして駆除したことがあります。現在は問題ありません。また、1階キッチン部分では春先になるとキッチンタイルの隙間から水が侵入することがあります。 11 1階リビング内の洗面台は、水道管からの水漏れがあったため、現在は使用していません。 12 物件3建物内で、動物飼育歴はありません。 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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1及び同2の土地（以下「本件土地」という。）は、一体の土地として、物件3建物（主たる建物（居宅）及び附属建物（物置））の敷地として利用されている。
- 3 物件1と物件2の間には、公図上、富山市所有にかかる用悪水路（富山市茶屋町字向開559番1）が存在するが、現況、水路は存在せず、水路としての利用はされていない。この点、評価人の富山市に対する聴取結果によれば、用途廃止及び払下げの対象となる可能性が高いとのことであり、今後、所定の手続を経た上で、用途廃止及び払下げにより、本件土地とともに物件3の敷地として利用可能になるものと思われる。
- 4 本件土地は、北側で市道と接道している不整形地である。その他、西側が宅地と接しており、東側及び南側は通路（法定外道路）・水路（法定外水路）と接している。なお、北側接道部分は等高であるが、南側部分は、通路・水路との間に高低差があり、通路・水路側が1.8メートルほど低くなっている。その形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 5 本件土地の北側接道部分の境界付近にその凹凸部分に沿って数カ所、南側の通路・水路との境界付近にその凹凸部分に沿って数カ所の境界標を確認した。これら境界標にそって、側溝やコンクリート境界壁等が存在しており、境界は明確となっているものといえる。本件土地の範囲については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 6 本件土地北西角部分は、台形状のくぼんだ形状となっている。当該土地（富山市茶屋町字向開564番13）は、本件物件所有者とは異なる第三者の所有の可能性が高い。現状、同部分は、カーポート出入口部分及びコンクリートブロック塀の一部が設置され、これらの利用のために使用されている。買受人は上記土地部分を当然に利用できるわけではないことに留意を要する。
- 7 物件3建物の占有者及び占有関係については、関係者[B]の陳述及び建物内の状況から本報告書2枚目のとおり認められた。
- 8 物件3建物（主たる建物（居宅））は、登記記録及び関係者[B]の陳述によれば、昭和47年建築後、昭和56年及び平成3年の増改築を経た建物である。全体として、経年相応の劣化、損傷及び汚れなどが認められる。当職立入調査時において、1階南東縁側の天井部分の水しみ及び天井のたわみ、2階南側洋室の東西の各壁面の亀裂を確認した。また、1階リビング内の洗面台は水道管からの水漏れのため利用できない状況になっているとのことである。

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

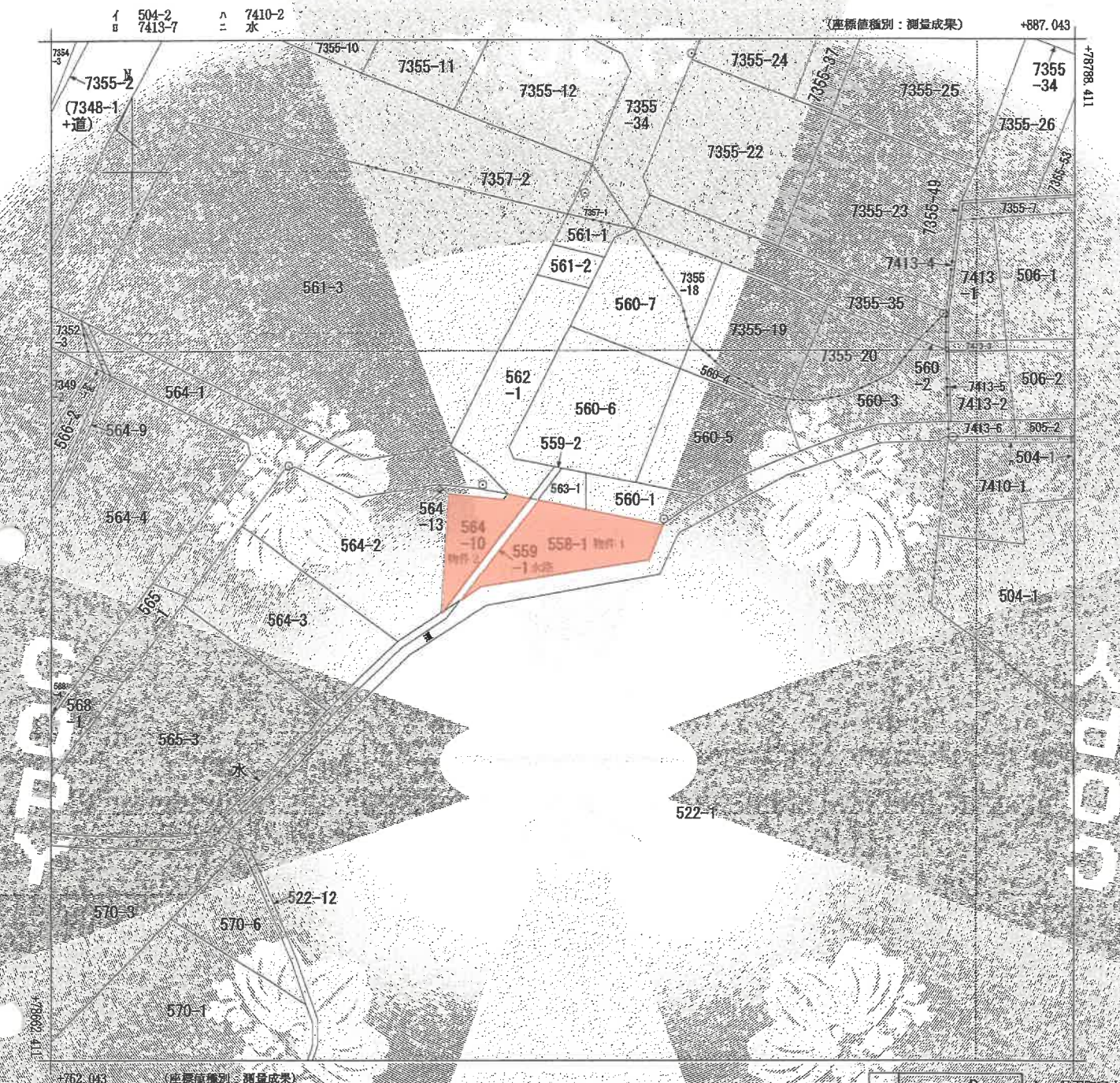
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年 12 月 12 日 (木) 9:40-9:45	富山市役所	家屋見取図の取得 (申請)
令和 6 年 12 月 12 日 (木) 10:10-10:20	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面 (各階平面図)、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和 6 年 12 月 12 日 (木) 11:20-11:40	物件所在地	物件確認、写真撮影 (外観)、外観調査、関係人 (B) 聴取
令和 6 年 12 月 17 日 (火) 9:05-9:10	富山市役所	家屋見取図の取得 (受領)
令和 7 年 1 月 16 日 (木) 13:30-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人 (B) 聴取、評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、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

(5枚目)

物件 1、2

A 4 版に縮小



請求部分	所 在 富山市茶屋町字向開					地 番 558番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成28年1月22日				備考付年月日(原図)	平成28年3月4日		補記事項	

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。

令和6年12月12日
富山地方方法務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

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。

公用

地積測量図

地 番 558-1

土地の所在 富山市米屋町字向間

基準点の名称及び座標値

別記事項	座標値	座標値	座標値	備考
点名	X座標	Y座標	補遺	
世界測地系(旧地成算2011) 市系 街区多角点	20076.78883280	1114.220	金属標	
世界測地系(旧地成算2011) 市系 街区多角点	20082.78776317	960.420	金属標	
世界測地系(旧地成算2011) 市系 街区多角点	20093.78561248	976.955	金属標	

水積表

地 番	558-1	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	$Xn \cdot (Yn-1 - Yn-1)$	点線距離
境界点		78728.490	836.843	-5190.937129	4.686
E4285		78724.171	835.024	-6356.202668	20.633
E4289		78720.878	814.055	-4007.287845	2.909
E5028K		78718.262	812.242	8683.678222	15.483
E5022K		78721.569	821.625	9139.113250	6.026
E5025K		78730.374	827.532	-2547.871028	9.499
合 計				280.606318	
合 計 面 積				140.3031590	
地 積				140.30	

富山市境界線の種類	
出	コンクリート杭
区	金属標
区	金属プレート
区	埋 入 印
区	その他

(作成者)

測量年月日 令和6年12月12日

測量時間

縮尺 1/250

登記年月日 平成28年8月1日

これは図面に記載されている内容に基いた測量図である。
令和6年12月12日 富山地方裁判所

登記官

(役目)

請求番号: 6-2

公用

登記年月日 平成28年3月4日

これは図面に記載されている区域を計測した範囲である。
令和6年12月12日 富山県庁 登記官

(5枚目)

請求番号：6-4

地積測量図

地番 564-10

土地の所在 富山市深田町字向間

基準点の名称及び座標値

測量の基準		既知点の名称および座標値			備考
測地系	座標系	品名	X座標	Y座標	座標
世界測地系(測地院系2011)	測地系	20076	78683.200	1114.233	金属標
世界測地系(測地院系2011)	測地系	20082	78776.617	960.430	金属標
世界測地系(測地院系2011)	測地系	20093	78561.246	876.993	金属標

宗持表

地番	564-10	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	$Xn \cdot (Yn+1 - Yn-1)$	点間距離
境界点		78731.770	820.633	-11993.551295	17.728
E5021K		78717.688	809.889	495.652068	14.737
E4305		78732.392	810.713	11314.310528	6.753
E5019K		78731.624	817.424	-80.924976	0.940
E4282		78732.283	818.095	119.441870	2.599
合計				145.071705	
合計面積				72.536825	
地積				72.53	

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	金属標
△	金属標
○	金属プレート
●	釘
○	木の杭

作成者

計測機関

平成28年3月4日

250

物件2

A 4版に縮小

登記年月日：平成15年10月30日

これは図面に記載された内容と異なるものがある。
令和6年12月12日 富山地方建設局

054685

各階平面図

家屋番号 558番2

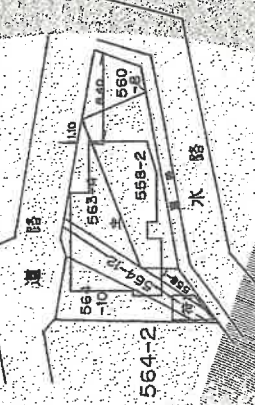
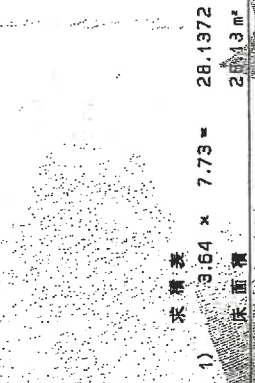
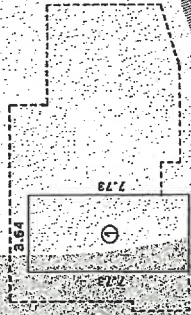
建物図面

各階平面図

建物の所在 富山県富山市安楽町開 558番地2、558番地4、558番地12、558番地10、558番地1、558番地12、558番地12



2階

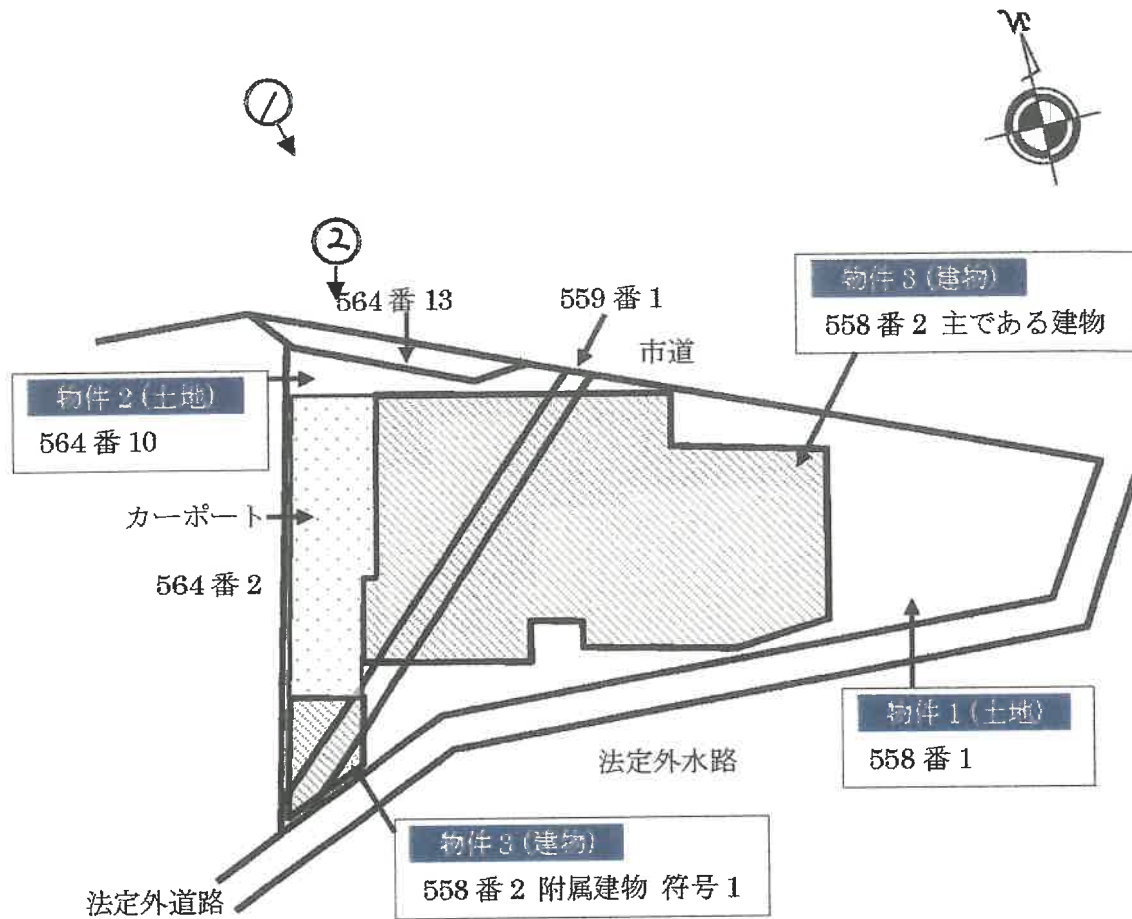


平成四年四月参〇日

作成者	富山県土地家屋調査士会
申請人	
縮尺	1/500

(富山県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

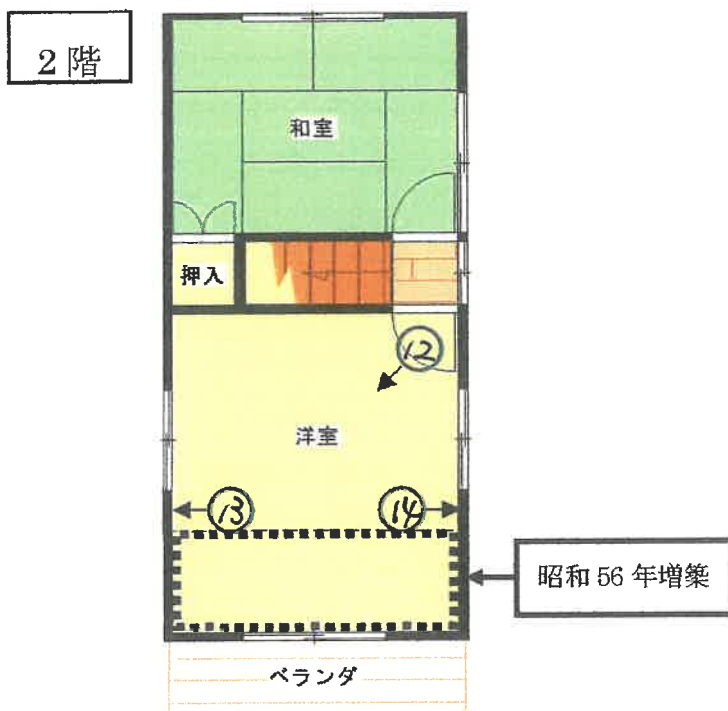
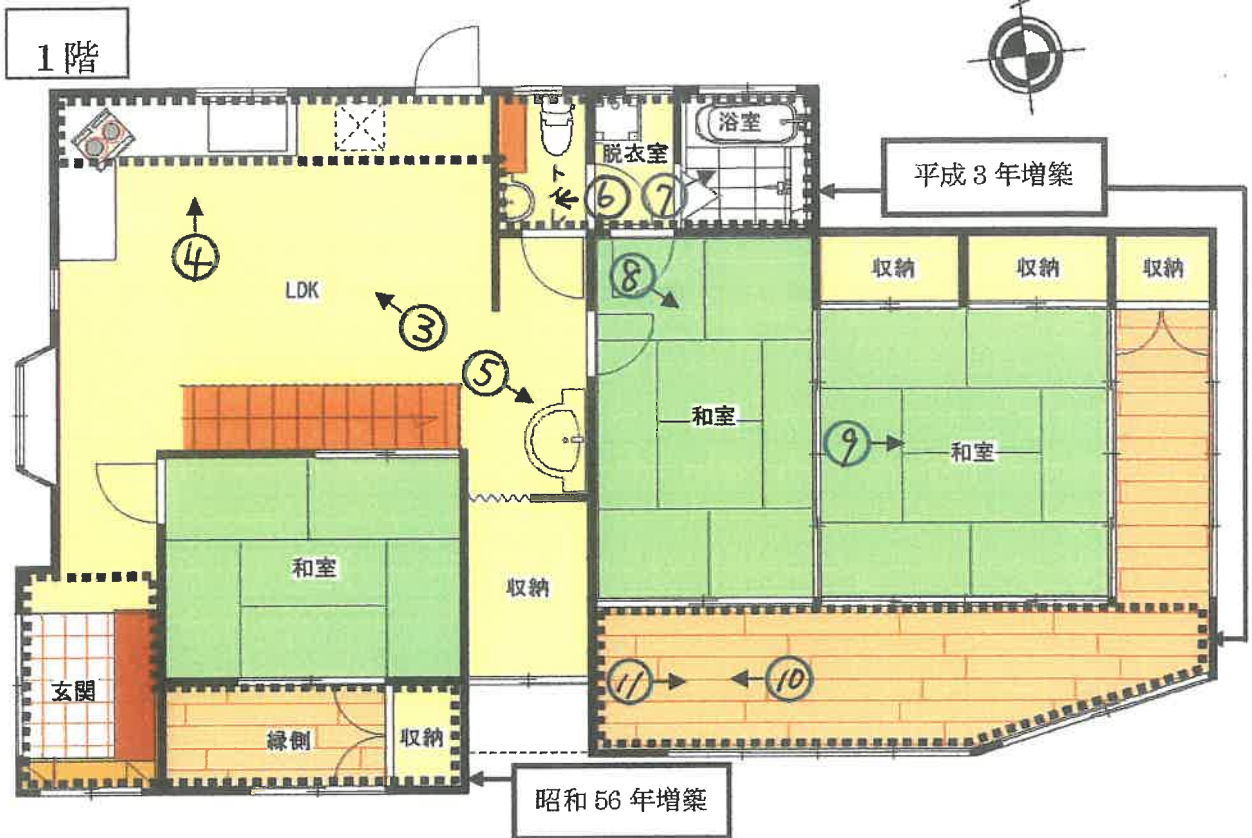


↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

※上記境界は隣地立会によるものではなく、公図、地積測量図、建物図面、住宅地図、航空写真等により推定したものであり、境界を保証するものではない。

建物間取図

【家屋番号 558 番 2 主である建物】



【家屋番号 558 番 2 附属建物 符号 1】



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



写真6

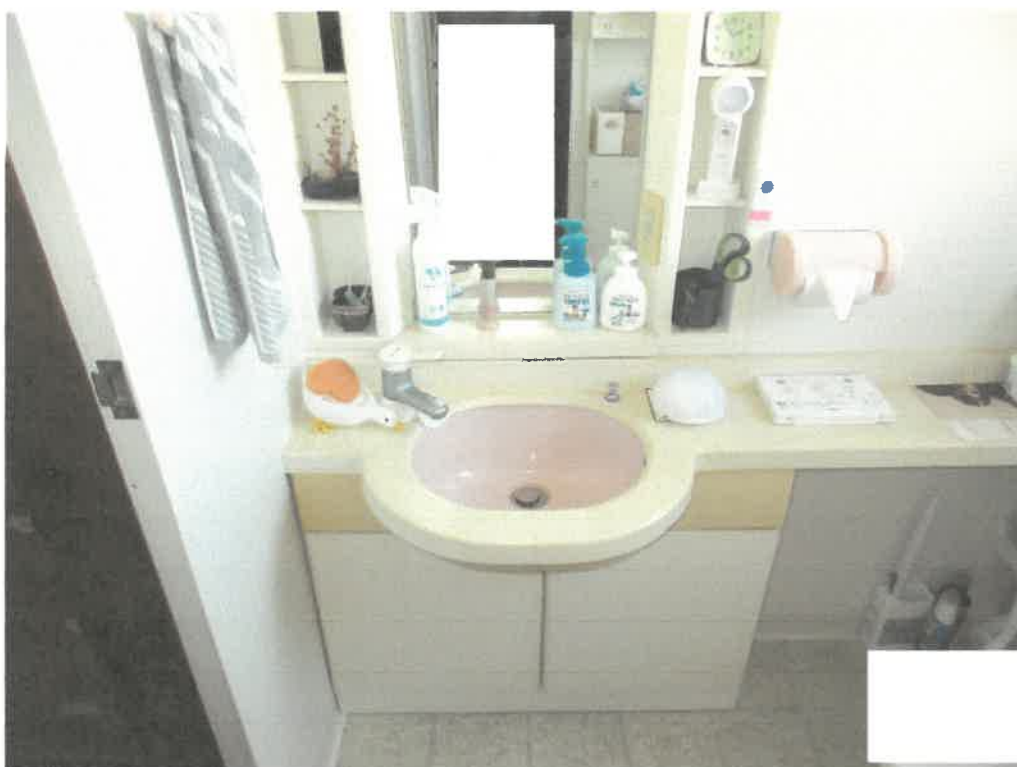


写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2





写真 1 3



写真 1 4

令和6年（ケ）第 61 号
令和7年1月16日 現地調査
令和7年2月3日 評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小林 正 伸

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,430,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	950,000	円
物件2（土地）	金	490,000	円
物件3（建物）	金	1,990,000	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	富山市茶屋町字向開 558番1 宅地 140.30m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市茶屋町字向開 564番10 宅地 72.53m ²	同左
3 主である建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市茶屋町字向開558番地 2、563番地4、564番地12、564 番地10、558番地1、564番地12 地先 558番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 108.00m ² 2階 28.13m ²	富山市茶屋町字向開564番地 10、558番地1、559番地1
3 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 7.02m ²	同左
特 記 事 項			

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1.7km(道路距離)	
付近の状況	中規模一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% - 第1種高度地区(20m)、屋外広告物第2種禁止地域、居住誘導区域(立地適正化計画)
画地条件	面積 形状 地勢	212.83㎡ 間口約18.1m、奥行約14.7mの不整形形状地 概ね平坦
接面道路の状況	北側 幅員約4.5m市道(建築基準法第42条1項1号) 接面道路とほぼ等高の中間画地	
土地の利用状況等	・物件1、2は物件3の敷地であり、目的外建物はない。 ・隣接地は道路、一般住宅、通路及び水路である。 ・北側は側溝及び市道であり、境界付近の屈折点に境界標が存在している。東側及び南側は法定外公共物（通路及び水路）と接しており、境界付近には屈折点に境界標が存在し、これらの境界標にそって側溝やコンクリート境界壁が存している。西側隣接地との境界付近にはコンクリートブロック塀が設置されており、境界については概ね明確である。 ・北側接道部分は等高であるが、南側は法定外公共物（通路及び水路）より約1.8m高い。 ・物件1と物件2の間には富山市所有の法定外公共物（地番：559番1、地目：用悪水路、地積：15㎡）が存するが、現況は水路は存在せず、買受人は用途廃止及び払下げの手続きが必要となる可能性が高い。 ・カーポート前及び北側コンクリートブロック塀一部の土地（地番564番13）は他人地であるが、出入りに必要な土地であり、越境して使用している状況である。	
供給処理施設	上水道	あり
	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	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く、周辺に土壌汚染が懸念される施設はないことから、土壌汚染が存する可能性は低い。	

特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていないが、周知の埋蔵文化財包蔵地「茶屋向開遺跡」及び「茶屋町新長割Ⅰ遺跡」に近接している。 ・物件2の西側に簡易構造のカーポートが設置されている。
------	--

2-1 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	新築年月日(登記簿)	: 昭和47年12月28日新築
	経過年数	: 52年
	経済的残存耐用年数	: 0年
	増築年月日(登記簿)	: 昭和56年月日不詳増築
	経過年数	: 44年
	経済的残存耐用年数	: 0年
	増築年月日(登記簿)	: 平成3年9月30日増築
	経過年数	: 33年
	経済的残存耐用年数	: 0年
仕様	構造: 木造2階建 屋根: 瓦葺 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、畳等 設備: 電気設備、給排水設備、オール電化等	
床面積（現況）	延 136.13㎡	
現況用途等	現況用途: 居宅 間取り: 附属資料建物間取図の通り	
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	・1階南側縁側の天井部分に水シミ及びたわみ、2階南側洋室の東西の各壁面に亀裂が確認されるほか全体として経年相応の劣化、損傷及び汚損が認められる。 ・1階リビング内の洗面台は水道管の水漏れのために利用できない状況となっている。 ・公課証明書よれば昭和47年新築部分が98.60㎡、昭和56年増築部分が12.98㎡、平成3年増築部分が24.55㎡であり、現地照合により妥当と判断し、当該数量を採用する。	

2-2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	附属建物 符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日(登記簿)	:平成3年9月30日新築
	経過年数	:33年
	経済的残存耐用年数	:0年
仕様	構造:木造平家建 屋根:亜鉛メッキ鋼板葺 外壁:サイディング 内壁:サイディング現し 天井:亜鉛メッキ鋼板現し 床:土間コンクリート 設備:電気設備	
床面積(現況)	7.02㎡	
現況用途等	現況用途:物置	
	間取り:附属資料建物間取図の通り	
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	特段の不具合は見受けられない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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 端数処理
1	29,700	0.85	140.30	0.90	3,190,000
2	29,700	0.85	72.53	0.90	1,650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 富山-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/103 \div 29,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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 方位 +2% 補正率 1.02

◇地域格差 街路条件 +2%
 交通接近条件 +1%
 環境条件 ±0%
 行政的条件 ±0% 補正率 1.03（相乗積）

イ 個別格差 : 方位 ±0%
 形状等 ▲10%
 法定外公共物介在 ▲3%
 他人地越境 ▲3% 補正率 0.85（相乗積）

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 物件3は新築後約33～52年を経過した中古住宅の敷地であり、建付減価を10%と査定した。

② 物件3（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 端数処理
3 主である建物 新築	160,000	98.60	0.04	630,000
3 主である建物 S56増築	160,000	12.98	0.04	80,000
3 主である建物 H3増築	160,000	24.55	0.04	160,000
3 附属建物	80,000	7.02	0.04	20,000
計				890,000

ウ 現価率

【主である建物 新築部分】

◇定額法による減価率

経過年数：新築後52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 $0.05 + \{0.95 \times 0年 / (52年 + 0年)\} = 0.05$

◇観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲20%と判定

◇現価率

$$0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04$$

【主である建物 S56年増築部分】

◇定額法による減価率

経過年数：増築後44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 $0.05 + \{0.95 \times 0年 / (44年 + 0年)\} = 0.05$

◇観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲20%と判定

◇現価率

$$0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04$$

【主である建物 H3年増築部分】

◇定額法による減価率

経過年数：増築後33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 $0.05 + \{0.95 \times 0年 / (33年 + 0年)\} = 0.05$

◇観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲20%と判定

◇現価率

$$0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04$$

【附属建物 符号1】

◇定額法による減価率

経過年数：新築後33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 $0.05 + \{0.95 \times 0 \text{年} / (33 \text{年} + 0 \text{年})\} = 0.05$

◇観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲20%と判定

◇現価率

$$0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04$$

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 端数処理
1	3,190,000	50%	法定地上権	1,600,000
2	1,650,000	50%	法定地上権	830,000

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 修正率 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ 端数処理
1	3,190,000	-1,600,000		1.00	0.60	950,000
2	1,650,000	-830,000		1.00	0.60	490,000
3	890,000	2,430,000	1.00	1.00	0.60	1,990,000
一括価格(合計)						3,430,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、特段の市場性修正は必要ないものと判断した。

オ 競売市場修正： 「第2 評価の条件」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-5）

所 在 : 富山市呉羽町字三舛苅5102番22
価 格 : 31,200円/㎡
位 置 : あいの風とやま鉄道線「呉羽」駅 南東方・道路距離970m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 329㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 東側6m市道
用 途 地 域 等 : 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図等写
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
建物間取図
写真撮影位置図
現況写真

以 上