

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10月 2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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月 4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11月18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11月 5日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5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10月 2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	2,490,000 1,992,000	一括	498,000	31,261	8,918
1	960,000				
2	190,000				
3	1,340,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----------|----------------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 富山市高屋敷字三枚田割 | |
| | 地 番 | 470番15 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 176.59平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 富山市高屋敷字三枚田割 | |
| | 地 番 | 473番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 35.00平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 富山市高屋敷字三枚田割 470番地15、473番地1 | |
| | 家屋 番号 | 470番15 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィング葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 87.36平方メートル |
| | | 2階 | 29.81平方メートル |
| | (現況) | | |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 約9.9平方メートル | |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月25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1～3】

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

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 富山市高屋敷字三枚田割
 地 番 4 7 0 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 7 6 . 5 9 平方メートル

- 2 所 在 富山市高屋敷字三枚田割
 地 番 4 7 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 5 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 富山市高屋敷字三枚田割 4 7 0 番地 1 5、4 7 3 番地 1
 家屋 番号 4 7 0 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィング葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 7 . 3 6 平方メートル
 2 階 2 9 . 8 1 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 9 . 9 平方メートル

令和7年(ケ)第7号
令和7年4月7日受理
令和7年7月1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 | 富山市高屋敷字三枚田割 |
| | 地 | 番 | 470番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 176.59平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市高屋敷字三枚田割 |
| | 地 | 番 | 473番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 35.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富山市高屋敷字三枚田割 470番地15、473番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 470番15 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造ルーフィング葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 87.36平方メートル |
| | | 2階 | 29.81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(物件1) ☒ 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: 居宅 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約9.9平方メートル		
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 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 (所有者の妻)	1 本件建物は、現在、空き家の状態となっています。私自身、本件建物に居住したことはありません。所有者は、病気の後遺症により、施設に入所しています。 2 本件建物は、所有者の亡父Bが昭和52年4月頃に新築したものであり、所有者が平成19年5月に同人から相続取得しています。 3 本件建物の取得後、増改築等はありません。7、8年前に屋根を自前で修理していますが、外壁、水廻り等のリフォーム等はありません。 4 本件建物について、雨漏り等の不具合があるかどうかは分かりません。 5 東側付近にある居宅（未登記附属建物）は、30年以上前に所有者の亡父Bが新築し、前記と同様、所有者が相続したものであり、家の物置等として使用していました。 6 本件建物内及び居宅（未登記附属建物）内には、別の場所にあった居宅内の動産類を搬入しており、二軒分の家財道具類等が置いてあり、仏壇等も置いたままとなっています。これらの動産類のうち、必要な動産類は、本年9月末までに搬出する予定にしています。その後に残置されている動産類は、本件買受人において処分してもらって構いません。テラス付近に駐輪してある自動二輪車についても同様です。 7 本件各土地の間に水路（公図上の水）が介在しているとのことですが、占用許可の有無等については分かりません。 8 隣接地との境界に関するトラブルはないと思います。 (以上、令和7年4月21日、同年6月3日電話聴取要旨) 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2は残地)、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、法定外公共物(公図上の水)とともに本件建物の敷地として利用されており、東側付近に居宅(未登記附属建物)が建築され、鋼製物置が置かれている。
- 2 本件各土地の範囲について、南西側は側溝、市道、北東側は水路であり、北東端付近に境界柱が存在し、北西側隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀が、南東側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁、フェンス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 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の妻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8畳和室の天井に水シミ跡が、広縁の天井及び内壁に水シミ跡が、2階の8畳和室の天井に水シミ跡、劣化等がそれぞれ認められたほか、天井クロスの亀裂、内壁クロスの汚損、天井の劣化、雨樋の損傷、外壁の劣化等が確認された。
本件建物内には、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、ソファ、テーブル、タンス類等の家財道具類等のほか、衣類等が入った段ボール箱が大量に残置され、仏壇(遺骨あり)、遺影等の祭祀具類も置いたままとなっている。
- 5 本件各土地の間に介在する法定外公共物(公図上の水)について、評価人による富山財務事務所管財課における調査によると、同法定外公共物は、現状では機能喪失物件であると推定され、そのため国の管理下にあると考えられるとのことである。ただし、本件買受人において同法定外公共物の機能の有無に関する調査を行う必要があり、その結果、機能喪失物件と認められれば、払下げが可能であるが、機能が喪失していないと判明した場合、払下げは不可となり、富山市の管理になるとのことである。

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

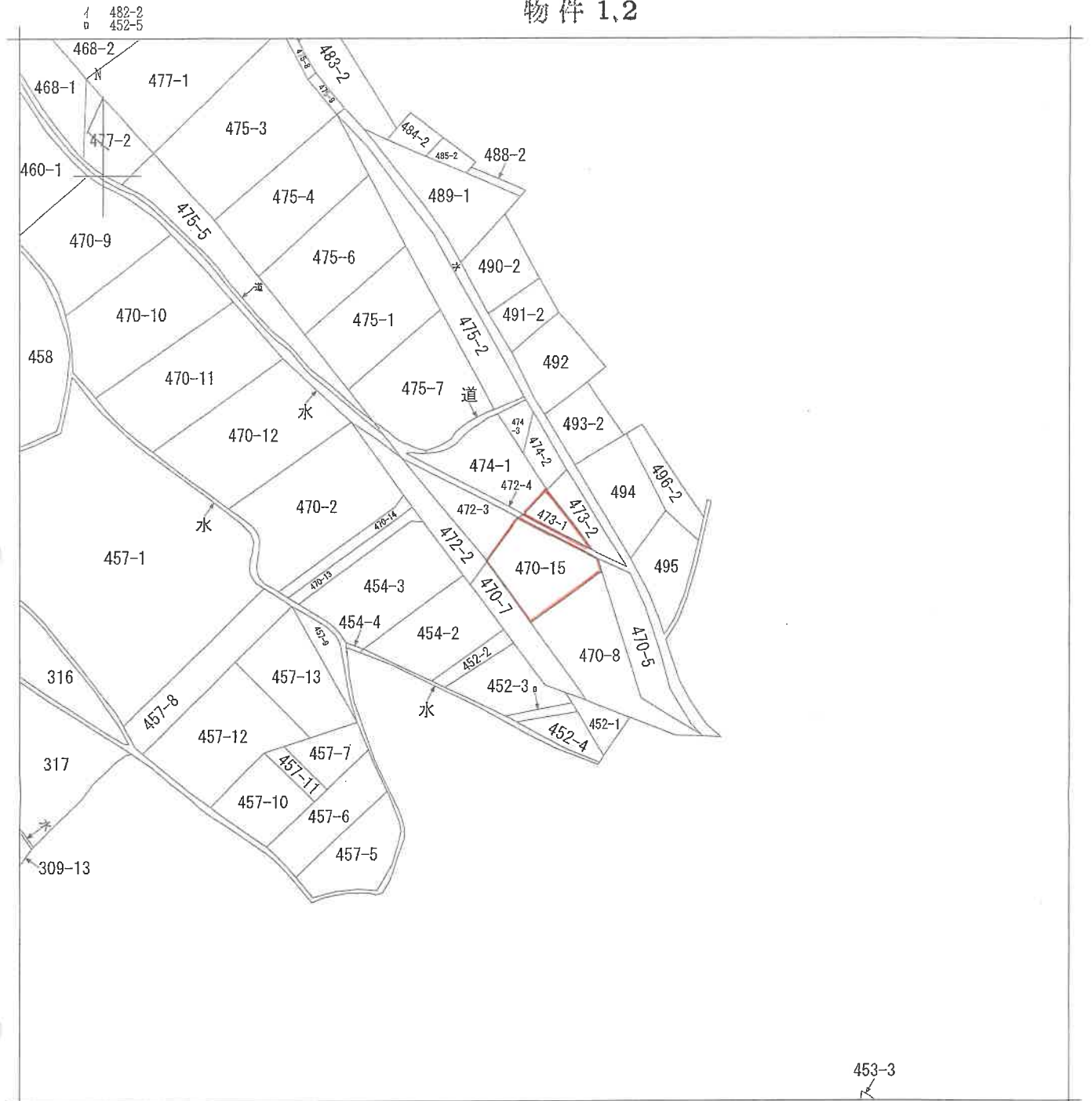
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月8日(火) 10:38-10:40	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年4月8日(火) 11:00-11:10	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7年4月8日(火) 11:40-11:50	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
7年4月8日(火) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年4月9日(水) 11:10-11:13	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年4月21日(月) 12:40-12:45	当庁執行官室	所有者の妻から電話聴取
7年4月22日(火) : - :	当庁執行官室	所有者宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月1日(木) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
7年6月3日(火) 12:55-13:00	当庁執行官室	所有者の妻から電話聴取
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 7年 5月 1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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 1,2



(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	富山市高屋数字三枚田割				地番	470番15			
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7年4月8日
富山地方法務局

請求番号：10-1
(1/1)

登記官

A4判に縮小

(7 枚目)

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4月8日 富山地方事務局

令和7年4月8日 富山地方法務局

藥用植物圖

(8 枚目)

請求番号：10-2

五、

661937 470-8

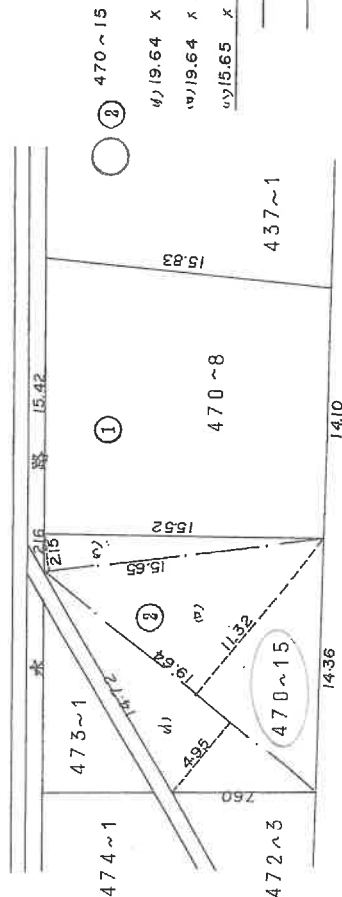
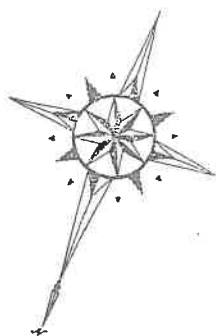
地	番	470~15
---	---	--------

地積測量図

土地の所在	富士市	高屋敷	字	三牧田割

昭和52年3月5日	作製者
作製年 月 日	

串 譜 人

地 積 176.59 m²

① 470 ~ 8

$$407.09 - 176.59515 = 230.49485$$

地積 = 230.49 m²

縮尺 $\frac{1}{300}$

(日本土地家屋調査士連合会紙)

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年2月19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7年4月8日 富山地方裁判所

登記簿

(9 枚目)

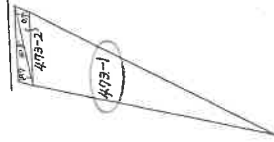
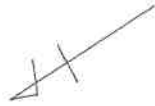
000000

661941

地積測量図

473-1

地番	473-2
土地の所在	富山市高屋敷字三枚田割
縮尺	1/300



求積	
記号	底辺×垂線面積
	4.5m × 0.7m 3.15㎡
	4.5 × 0.7 3.15
	×
	×
	×
	×
	×
	×
	×
	×
計	6.30
1/2	3.15
地積 3.15㎡	

単位 = ㎡

作製年月日	作製者
昭和47.12.5	

嘱託者

富山県

昭和48年2月19日

A4判に縮小

登記年月日：昭和52年4月28日

434869

建物階平面図

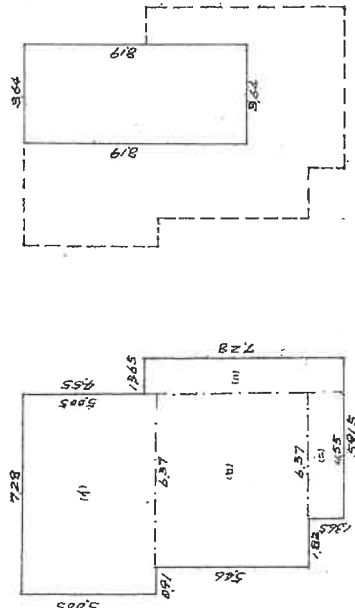
470~15

富山市高屋敷三ツ田割 470-15 473-1

取

1階

2階



求積

(i) 7.28 x 5.005 = 36.4364
(ii) 6.37 x 5.46 = 34.7802
(iii) 1.365 x 7.28 = 9.9372
(iv) 4.55 x 1.365 = 6.21075

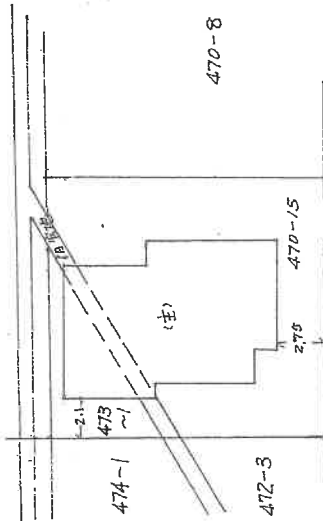
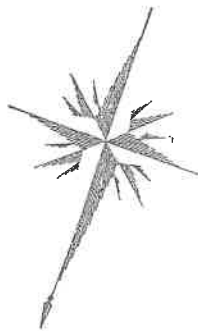
計 87.36455

床面積 87.36 m²

求積

3.64 x 8.19 = 29.8116

床面積 29.81 m²



昭和五十二年四月二十八日
作製年月日

作製者
土庫

申請人

物件3

昭和五十二年四月二十八日

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/200 1/300

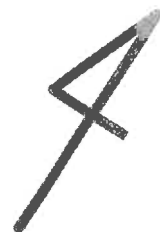
(日開延15)

A4判に縮小

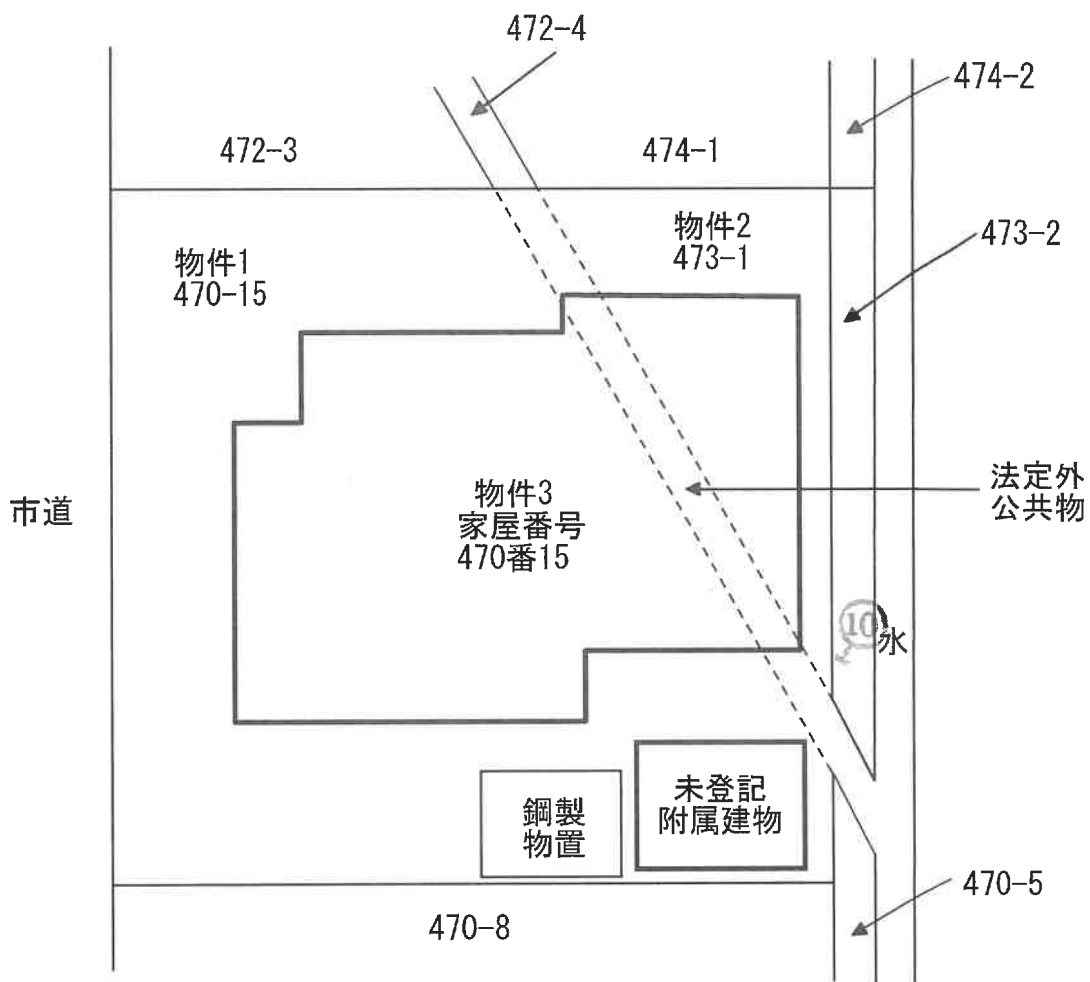
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月8日 富山地方事務局

登記官



①

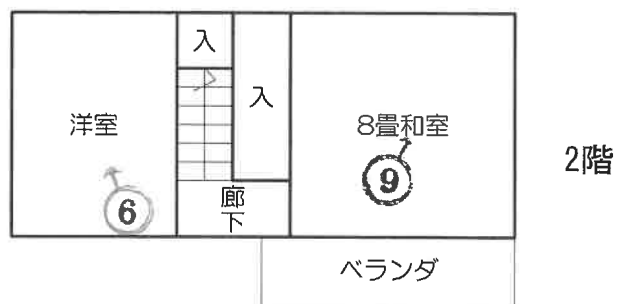
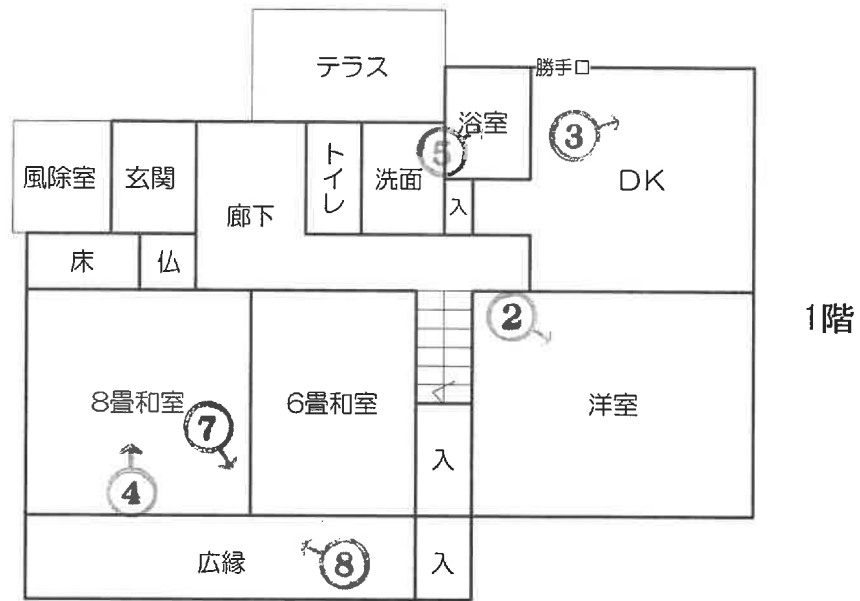


当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

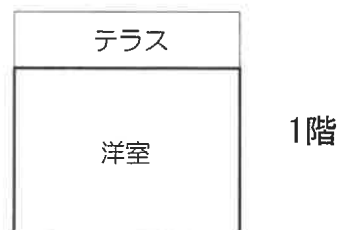
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

土地建物位置関係図

物件3
家屋番号
470番15



未登記附属建物



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

間取図

物件3の建物

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



未登記附属建物

写真 10



令和 7 年 (ケ) 第7号
令和 7 年 5 月 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 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
広瀬 信之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,490,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 960,000円
物件 2 (土地)	金 190,000円
物件 3 (建物)	金 1,340,000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	富山市高屋敷字三枚田割 470番15 宅地 176.59㎡	同左 〃 〃 〃
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市高屋敷字三枚田割 473番1 宅地 35.00㎡	同左 〃 〃 〃
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市高屋敷字三枚田割470番地 15、473番地1 470番15 居宅 木造ルーフィング葺2階建 1 階 87.36㎡ 2 階 29.81㎡	同左 〃 〃 〃 〃 〃
未登記 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	— — — —	— 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 階 約9.90㎡
番号	特 記 事 項		
1・2	物件1と2の間に法定外公共物が介在している。		

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	富山地方鉄道不二越線「大泉」駅の南東方約2.5km（道路距離）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ狭隘な道路が多い住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし 屋外広告物規制：第2種禁止地域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	211.59㎡ 間口約14.5m・奥行約15.5mの略正方形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	○南西側が幅員約5.0m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 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はない。	
特 記 事 項	○南東側に鋼製の物置（構築物）がある。 ○物件1と2の間に公図上、水路が介在している。富山財務事務所管財課に当水路の管理等について尋ねたところ、富山市が機能喪失物件と推定しているため、国の法定外公共物と考えられる。ただし、当物件の払下げに当たっては、買受人が測量や機能喪失に関する調査を行う必要がある。調査の結果、機能喪失物件と判明した場合は払下げは可能、一方機能未喪失物件と判明した場合は、富山市の法定外公共物になるとのことである（上記担当課に問合せのこと）。 なお、富山市の法定外公共物を管理している富山市建設部道路河川管理課によると、機能未喪失物件の払下げは不可とのことである（上記担当課に問合せのこと）。	

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)： 昭和52年3月31日 新築 経過年数： 新築後約48年 経済的残存耐用年数： 0年																
仕様	<table border="1"> <tr> <td>構造</td><td>木造2階建</td></tr> <tr> <td>屋根</td><td>ルーフィング (アスファルトシングル) 葺</td></tr> <tr> <td>外壁</td><td>リシン吹付</td></tr> <tr> <td>内壁</td><td>クロス等</td></tr> <tr> <td>天井</td><td>クロス等</td></tr> <tr> <td>床</td><td>フローリング等</td></tr> <tr> <td>設備</td><td>電気、給排水</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>特にない</td></tr> </table>	構造	木造2階建	屋根	ルーフィング (アスファルトシングル) 葺	外壁	リシン吹付	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	特にない
構造	木造2階建																
屋根	ルーフィング (アスファルトシングル) 葺																
外壁	リシン吹付																
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	特にない																
床面積 (現況)	延 117.17㎡																
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																
保守管理の状況	○1階8畳和室等の天井にしみ跡、複数個所での床浮き、外壁の劣化等が見られる。50年近く経過しており摩滅・老朽化が進んでいる。 ○保守管理の状況は劣る。																
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	○テレビ・冷蔵庫、家具等の家財道具や衣料品等が多数残置してある。 ○2階和室の隣接にベランダがある。																
未登記附属建物	● 建築年月日： 不明だが、陳述者によれば築後30年以上経過しているとのこと ● 構造等： 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約9.90㎡ ● 用途： 居宅 ● 外壁： サイディング ● 内壁： クロス ● 天井： クロス ● 床： フローリング ● 保守管理の状況： やや劣る ● 特記事項： 現況は物置として利用されており、家財道具等が多数残置されている。																

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	31,800	1.02	176.59	0.80	4,580,000
2	31,800	1.02	35.00	0.80	910,000

鋼製物置については価値はないと判定した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 富山(県)－10

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,600 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{112} \div 31,800 \text{ 円/㎡ (端数整理)}$

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 +1%

補正率 1.01

地域格差： 街路条件 +5%

交通・接近条件 +0%

環境条件 +7%

行政的条件 +0%

補正率 1.12 (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： 中古建物の敷地であることを考量して建付減価を判定

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	178,000	117.17	0.02	420,000
未登記附属 建物	110,000	9.90	0.03	30,000
合計				450,000

ウ 現価率

○ 物件3

経過年数： 新築後約48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% × 0年 / 48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を-60%と判定

現 価 率： $0.050 \times (1 - 0.60) = 0.02$

○未登記附属建物

経過年数：新築後約30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% × 0年 / 30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を-40%と判定

現 価 率：0.050 × (1 - 0.40) = 0.03

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	4,580,000	0.50	法定地上権	2,290,000
2	910,000	0.50	法定地上権	460,000
合計				2,750,000

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	4,580,000	-2,290,000		0.70	0.60	960,000
2	910,000	-460,000		0.70	0.60	190,000
3	450,000	2,750,000	1.0	0.70	0.60	1,340,000
一括価格 (合計)						2,490,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：法定外公共物が介在すること（取得に当たっては測量等の調査が必要になること、また水路機能が未喪失で当部分の取得が不可の場合には、建築を行う際に支障をきたす可能性があること）や、建物の老朽化等から取壊しを考慮して取得の検討（多数の家財道具等が残置されていることに対する検討も含む）が行われる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

地価調査標準価格：富山(県)－10

所 在：富山市中川原字中野島割213番16

価 格：35,600円/㎡

位 置：富山地方鉄道不二越線「大泉」駅の南東方約2.5km（道路距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：276㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東側6m市道

用 途 地 域 等：第1種低層住居専用地域（50、80）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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