

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,020,000 12,016,000	一括	3,004,000	92,523	22,879
1	10,000				
2	2,800,000				
3	12,210,000				

物 件 目 録

1 所 在 富山市大江干
 地 番 77番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 17平方メートル

持分3分の1

2 所 在 富山市大江干
 地 番 77番6
 地 目 宅地
 地 積 265.97平方メートル

3 所 在 富山市大江干 77番地6
 家屋 番号 77番6
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 74.36平方メートル
 2階 54.53平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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1】

本件共有者らが占有している。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 富山市大江干
 地 番 77 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 17 平方メートル
 持分 3 分の 1

- 2 所 在 富山市大江干
 地 番 77 番 6
 地 目 宅地
 地 積 265.97 平方メートル

- 3 所 在 富山市大江干 77 番地 6
 家屋 番号 77 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 74.36 平方メートル
 2 階 54.53 平方メートル

令和7年(ケ)第18号
令和7年5月16日受理
令和7年7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 富山市大江干

地 番 77番4

地 目 公衆用道路

地 積 17平方メートル

持分3分の1

2 所 在 富山市大江干

地 番 77番6

地 目 宅地

地 積 265.97平方メートル

3 所 在 富山市大江干 77番地6

家屋 番号 77番6

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 74.36平方メートル
2階 54.53平方メートル

(2 枚目)

(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者) ■ B (所有者の代表者))の陳述/■提示文書(定期住宅賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 7年 1月 1日	
最初の	契約日	令和 6年12月24日	
契約等	期間	令和 7年 1月 1日から ■令和 8年12月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 7年 1月 1日から ■令和 8年12月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金50,000円 (毎月 限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費は賃料に含む。	
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	

(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 (占有者)	1 本件建物は、所有者から令和7年1月1日から2年間という約束で賃借しており、私及び子二人の三人が居住しています。1階LDKの一部は、私が個人で営業しているエステルームとしても使用しています。 2 月額賃料は、共益費込みで5万円であり、敷金の差入れはありません。その他の契約内容は、定期住宅賃貸借契約書のとおりです。 3 賃借後、1階のLDK部分に洗面台を設置しています。また、内壁クロスの一部については、その上から自前で用意した内壁クロスを両面テープで貼っています。 4 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。廊下等の幅木付近の留め具の一部は外れています。 5 本件建物内での動物飼育はありません。 6 隣接地との境界に関するトラブルはありません。
■ B (所有者の代表者)	1 本件建物は、令和7年1月1日から令和8年12月31日までの2年間という約束で、 A さんに月額賃料5万円で賃貸しています。 2 賃貸借契約の内容は、本日提出した定期住宅賃貸借契約書写しのとおりであり、敷金の預かりはありません。 3 本件建物は、取得時のままであり、増改築等はなく、リフォームありません。 4 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 5 北東側付近に設置されているカーポートは、前所有者が設置したものであり、本件物件とともに取得しています。
■ C (物件1の土地の共有者)	1 私の存命中、物件1の土地の他の共有者において、再建築等を行う場合に必要となる物件1の土地を敷地とする建築確認申請があれば、同意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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 物件2の土地は、物件3の建物の敷地として利用されており、北東側付近にカーポートが設置され、南側付近に仮設物置が置かれている。物件1の土地（持分3分の1）は、物件2の土地の東側に所在し、東側市道とともに公衆用道路となっている。
- 2 本件各土地の範囲について、物件1の土地は、公衆用道路（但し、市道認定されていない。）であり、北東端付近及び南東端付近に境界鋸が存在しており、物件2の土地は、北東端付近の一部、北西端付近、南東端付近及び南西端付近に境界標等が存在しており、西側隣接地との境界付近にフェンスが、南側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁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、占有者、所有者の代表者の各陳述、定期住宅賃貸借契約書写し及び建物内の状況から、本報告書2枚目及び4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部分及び2階の階段付近の幅木に留め具の外れ、南西側洋室の内壁クロスに剥離がそれぞれ認められたが、その他、雨漏り等の不具合は確認されなかった。

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5月19日(月) 9:23-9:25	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年5月19日(月) 9:40-9:50	富山地方法務局	公図(地図)、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5月19日(月) 14:35-14:40	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5月19日(月) : : :	当庁執行官室	所有者及び前所有者宛て連絡依頼文書送付
7年5月21日(水) 13:40-13:43	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年6月4日(水) 10:00-10:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者、所有者の代表者と面談 評価人同行
7年6月4日(水) 10:40-10:45	物件所在地付近	物件1の土地の共有者から聴取 評価人同行
(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

物件 1,2

(座標値種別：図上測定) +8945.966



(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
大江干

請 求 部 分	所 在	富山市大江干					地 番	77番6		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			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。

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5月19日
富山地方方法務局
請求番号：1-19
(1/1)
登記官

(8 枚目)

A4判に縮小

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5月19日 富山地方方法務局

令和7年5月19日

富山地方方法務局

御品通

(9 枚目)

請求番号: 1-20

地積測量區

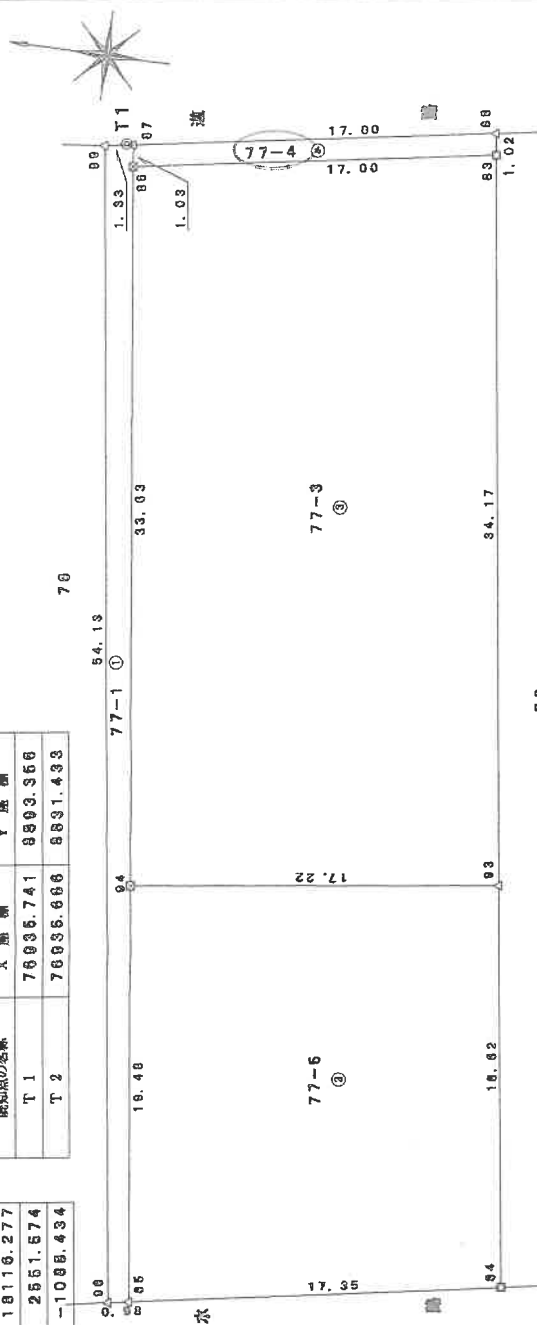
77-1077-30

富士市大江平

既知点の◎名稱及び座標組

既知点の名称	X座標	Y座標
電子基準点 津川	81708.220	18110.277
電子基準点 富山	70382.467	2551.574
電子基準点 朝霞	84098.479	-1088.434

既知点の名称	X 座 標	Y 座 標
T 1	76035.741	8503.356
T 2	76035.686	8591.433



測 地 系	世界地理系 (昭和成立2011)
測 地 系	理 系
測 地 系 日	平成24年10月9日

地 區	地 目			
77-1				
所轄				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _n + 1 - Y _n)	距 離
85	76928.019	8939.712	-1497634.273892	0.98
86	76928.981	8939.542	4108392.230305	54.13
89	76926.739	8932.117	4139042.984722	1.33
87	76935.428	8932.340	-61008.794404	1.03
88	76935.288	8992.324	-2041188.437640	33.63
94	76930.685	8858.010	-4047477.199220	19.48
		合 計	124.10471	
	合 計	面 積	62.406235	
			62.40 m	

地 帶	77-3	地 目	
所管	NO	X_n	Y_n
	93	78913.030	8881.387
	94	78930.086	8859.010
	95	78935.288	8892.324
	96	78918.325	8895.180
	93	78918.325	8895.180
		合計	5713.9034800
		面積	579.90 m ²
		距離	17.22
			33.63
			17.00
			34.17

地 區	地 目	77-5
所佔費		
NO	X ⁿ	Y ⁿ
85	76928.019	9339.712
86		-12615641.94111
87		17.35
88		18.82
89	76910.933	986506.254115
90		17.22
91	76913.630	1251307.86470
92		19.43
93		-1866933.93676
94	76930.686	-661.82421
	合計	330.9121006
	合計	330.91
	面積	330.91

地 帶	77—4	地 目	延 畝
所 得			
NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_n + Y_{n-1})$
83	76918.525	8895.180	-2989882.428025
86	76935.288	8892.324	-1415660.929020
87	76935.428	8893.340	297047.687808
88	76918.671	8896.185	141630.354640
		合 計	34.687203
	合 計	面 積	17.3436015
		延 畝	17.34

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
□	合成樹脂杭
☒	プラスチック杭
△	金属杭
☒	金属プレート
⊕	期印
○	計算点

A4判に縮小

作成者

(平成24年11月15日作成)

人請申

縮尺 1/500

(馬田金一) 馬田金一

登記年月日：平成26年6月26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5月19日 富山地方裁判所

登記官

(10枚目)

請求番号：1-21

地積測量図

地番 77-3, 77-6

土地の所在 富山市大江干



T2△ 求積表

地番	⑦7-3	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	距離
N0	76930.666	0859.001	2300697.00855	33.62	
A7	76935.207	8892.300	2645573.714069	6.48	
A6	76928.897	8893.308	-47849.73934	2.12	
A4	76930.154	8891.678	-1800847.554766	20.46	
A3	76927.352	8871.409	-1431771.875424	12.13	
A2	76915.332	8873.065	-325592.600356	5.95	
155	76914.486	8857.176	-800822.450032	5.88	
A8	76913.643	8861.354	-628769.031525	17.21	
合計		627.125888			
合計面積		313.56 m ²			

地番	⑦7-6	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	距離
N0	76927.352	8871.409	1431771.875424	20.46	
A1	76930.154	8891.678	1690847.854766	2.12	
A4	76928.897	8893.308	264404.821633	10.53	
155	76915.332	8855.167	-125548.732426	16.58	
156	76916.155	8870.755	-1699923.941655	5.76	
A2	76913.643	8873.065	-565020.028372	12.13	
合計		531.948870			
合計面積		265.97 m ²			

総面積 579.5379290 m²

測点名	測点の種類	X	Y
T1	金属板	76935.741	8893.356
T2	金属板	76935.666	8891.433

測量年月日 平成26年6月21日

境界線の種類	△	○	×	□	●
金属板					
金属プレート板					
プラスチック板					
印刷					
木杭					
計算点					

A4判に縮小

作成者

土地家屋調査士

(平成26年 6月23日作成)

申請人

縮尺 1/250

物件 2

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5月19日 富山地方裁判所

富山地方方法務局

炎時品也

(11 枚目)

請求番号: 1-22

登記年月日：平成28年6月2日

各隨平恒

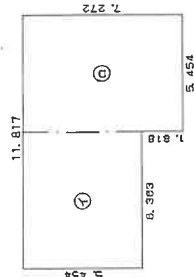
面圖

建各階

77番6

富山市大江干77番地6

階 1

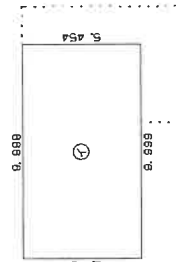


求積表

④	6.363	×	5.454	=	34.703802
⑤	5.454	×	7.272	=	39.661488
				計	74.365290

床面積	74.36 m ²
-----	----------------------

階之



求續張

⑤ 9.999 X 5.454 = 54.534546

床面積 54.53 m²

者
成
作

土地調查士

平成28年5月31日(作成)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

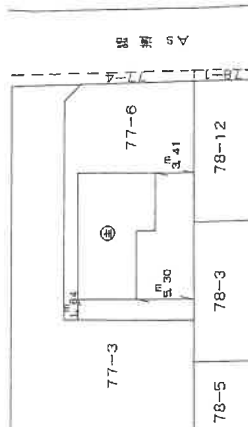
人請申

縮尺

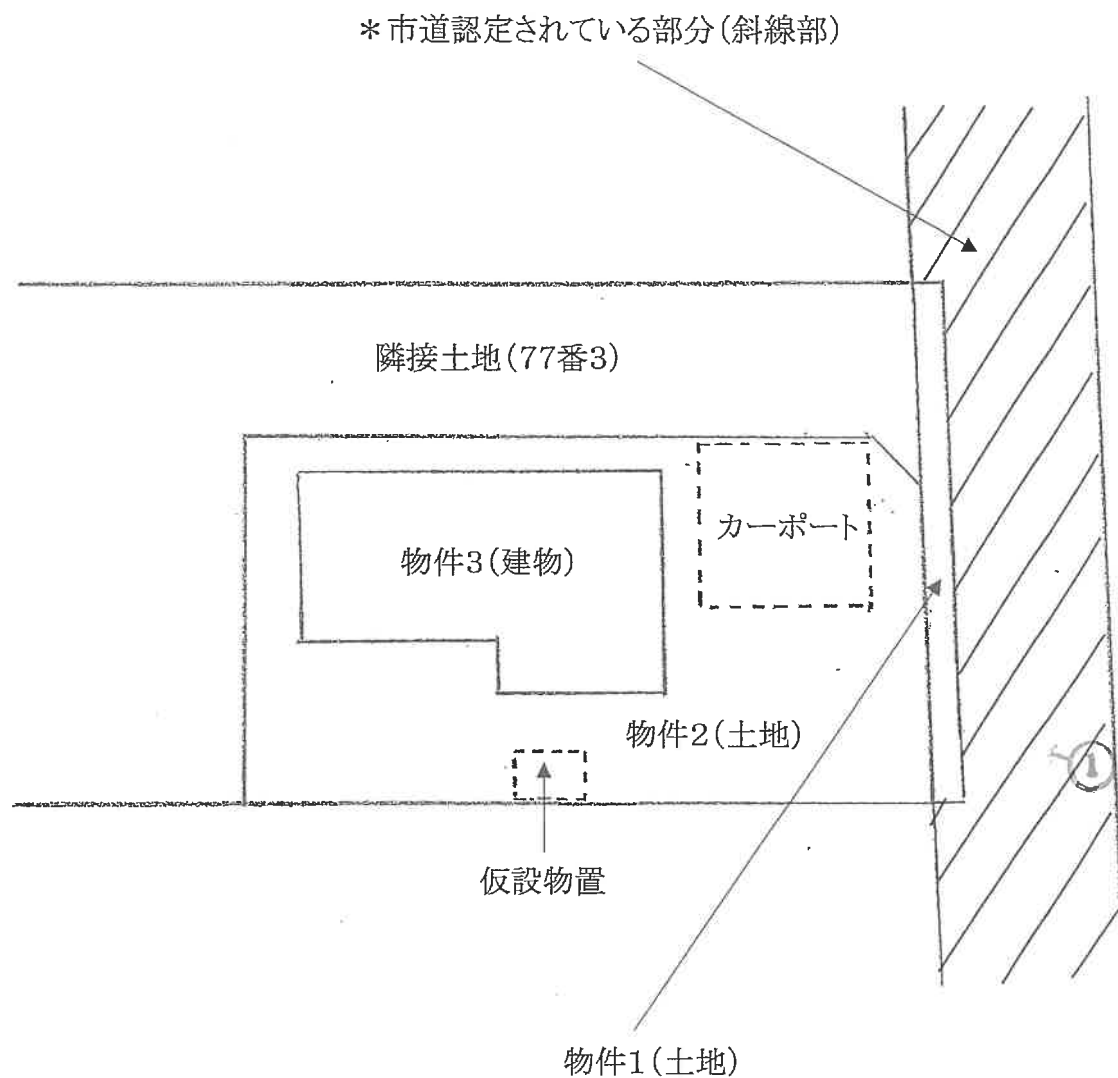
005

A4判に縮小

物件 3



土地建物位置関係図



* 持分3分の1

* 当該部分は市道認定されていない。

↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

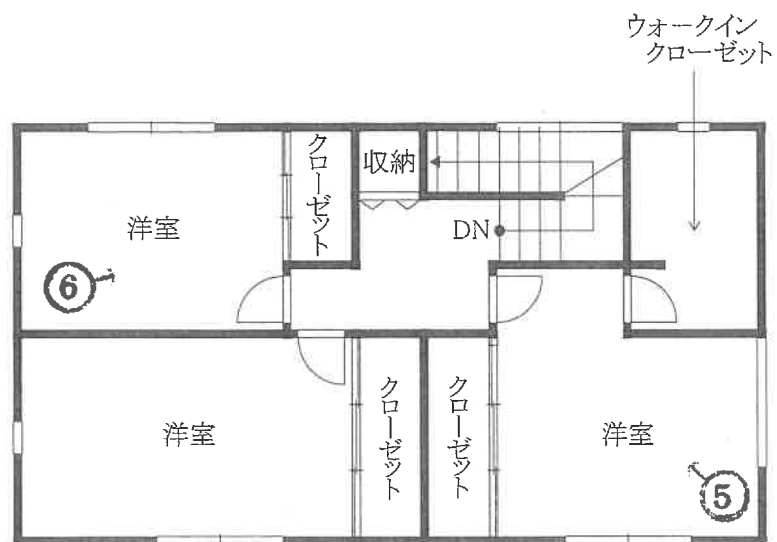
* 本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

建物間取図

1階



2階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件1の土地
物件2の土地
物件3の建物

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



副本

令和7年(ケ)第18号

令和7年6月4日 現地調査

令和7年7月4日 評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

宮 川 裕 司

第1. 評価額

一括価格	
金15,020,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金2,800,000円
物件3（建物）	金12,210,000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	富山市大江干 77番4 公衆用道路 17m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市大江干 77番6 宅地 265.97m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市大江干77番地6 77番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 74.36m ² 2階 54.53m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	物件1については、持分3分の1を評価対象とする。		

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	富山地方鉄道本線「越中荏原」駅の南方・道路距離約870m	
付近の状況	中規模一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	第1種高度地区
画地条件	面積	265.97㎡（物件2）
	形状	東側間口約12m、奥行約20.5～22.3mのほぼ長方形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	東側幅員約6m舗装市道・一部未認定道路 ＊市道部分は幅員約5m（建築基準法第42条1項1号道路） ＊物件1の土地部分は幅員約1m（特記事項参照）	
土地の利用状況等	物件3の建物（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は戸建住宅、道路である。境界については、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおりであり、地積測量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。	
供給処理施設	上水道：あり	
	下水道：あり	
	ガス配管：引込可	
	(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い。 また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	
特記事項	目的土地内には、カーポート、仮設物置、庭木が存するが、仮に目的土地の定着物だとしても、建物の附属的性格が強く、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。	

特記事項	物件1の土地は、本件所有者を含む3者による共有であるうえに、現況において東側の市道（大江干金代線）と一体の道路形態となっている。 しかしながら、物件1の土地は、富山市役所道路河川管理課の道路台帳によると、富山市道には認定されておらず、同建築指導課によると、建築基準法上の道路部分でもないとのことである。 なお、物件3の建物は建築確認（平成28年5月17日、27確認2526号）を受けた合法的建物であるものの、建築計画概要書によると、当時どのような条件で接道規定を充足したか確定できない状況となっている。 富山市役所建築指導課での聴取によると、今後目的土地上において建物の再建築等を行うためには、物件2の土地及び物件1の土地の一部を一体の敷地としたうえで、その東側の市道に接道することを条件として、認められるとのことである。 詳細は、当該部署に照会願いたい。 物件1の所有権は、物件2の所有者、隣接土地の所有者、近隣在住者による持分3分の1ずつの共有である。 上記近隣在住者による陳述によると、物件2の所有者が、物件2の土地及び物件1の土地の一部を一体の敷地としたうえで、その東側の市道に接道することを条件とした建築確認申請を行うことに、同意し、異議を申し立てないとのことである。
-------------	--

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	平成28年5月26日	新築（登記記載）
	経過年数	9年	
	経済的残存耐用年数	16年	
仕 様	構造	木造 2 階建	
	屋根	合金メッキ鋼板葺	
	外壁	金属サイディング	
	内壁	クロス、タイル等	
	天井	クロス等	
	床	フローリング等	
	設備	給排水、電気等	
	その他	オール電化（IHクッキングヒーター、エコキュート、蓄熱式暖房機使用）	
床面積(現況)	延 128.89㎡		
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	普通		
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。		
特記事項	本件建物は、内外装において、複数の軽微な損傷、汚損等が見られるものの、雨漏り等の重大な損傷は見られないものと思われる。 なお、本件建物は現況賃借人が居住中であり、現況においては多数の動産類等が存している。		

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（物件1は土地価格）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	40,200	0.05	17	—	30,000
2	40,200	0.97	265.97	1.00	10,370,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富山(県)－14

地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
34,300円/㎡	× 100.9 / 100	× 100 / 100	× 100 / 86	= 40,200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： 方位±0

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	-14
	行政的條件	0	その他の条件	0		
	地域格差計	86	(相乗積)			

イ 個別格差：

* 物件1	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	-95		
	個別格差計	5	(相乗積)			

(画地条件内訳：相乗積)

準公道的私道－95

* 物件2	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	-3		
	個別格差計	97	(相乗積)			

(画地条件内訳：相乗積)

方位+2、規模－5

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地の適応の状態は概ね良好であり、補正はない。なお、物件1は道路敷であり、補正の必要はない。

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
3	200,000	128.89㎡	0.676	17,430,000

ウ 現価率

経過年数： 9年

経済的残存耐用年数： 16年

残価率： 10%

定額法による現価率：残価率10% + { 90% × 16年 / (9年 + 16年) } = 0.676

観察減価率：維持管理の状態、機能性を観察し、経年相応の減価と判定した。

現価率： $0.676 \times (1 - 0) = 0.676$

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	土地価格または建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	30,000	0.00	—	0
2	10,370,000	0.50	法定地上権	5,190,000

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、その割合を50%と査定した。なお、物件1は法定地上権が成立しない。

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	持分 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ×カ
1	30,000	0	1 / 3		0.9	0.6	10,000
2	10,370,000	-5,190,000	1 / 1		0.9	0.6	2,800,000
3	17,430,000	5,190,000	1 / 1	1.0	0.9	0.6	12,210,000
一括価格 (合計)							15,020,000

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：目的物件は、建物敷地部分と市道部分の間に共有持分の道路形態の土地が介在する変則的な物件であることによる需要の減退を考慮して、市場性減価－10%を計上した。

カ 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

地価調査価格（富山(県)－14）

所 在：富山市新金代2丁目54番

価 格：34,300円／㎡

位 置：富山地方鉄道本線「東新庄駅」の南東方・道路距離約2,100m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：246㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

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（50，80）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ郊外住宅地域

第7．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

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

現況写真