

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 令和 7年11月 4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11月18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, 2	3, 440, 000 2, 752, 000	一括	688, 000	48, 395	0
1	1, 120, 000				
2	2, 320, 000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 中新川郡上市町下経田 |
| | 地 番 | 1 4 9 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 6 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中新川郡上市町下経田 1 4 9 番 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 9 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 3. 7 8平方メートル
2 階 7 6. 7 7平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 中新川郡上市町下経田 | | |
| | 地 番 | 149番14 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 223.69平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 中新川郡上市町下経田 149番14 | | |
| | 家屋 番号 | 149番14 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 113.78平方メートル | |
| | | 2階 | 76.77平方メートル | |

令和7年(ケ)第24号
令和7年6月11日受理
令和7年8月7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 | 中新川郡上市町下経田 | |
| | 地 番 | 1 4 9 番 1 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 3 . 6 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 中新川郡上市町下経田 1 4 9 番 1 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 9 番 1 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 3 . 7 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 6 . 7 7 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			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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2			
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:			
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 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				
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
■ A (建物共有者兼土地所有者) ■ 株式会社NTTワールドテクノ設備貸借管理センタの担当者	1 本件建物には、私及び妻の建物共有者Bの二人が居住しています。 2 本件建物の新築後、増改築、改装はありませんし、ボイラーを交換したことはありますが、屋根、外壁、水廻り等のリフォームはありません。 3 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。能登半島地震により、2階のトイレの配管に水漏れが生じたので、同トイレは使用していません。 4 本件建物内では、約5年前までネコ3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。 1 本件土地上に設置されている電柱（本柱）1本について、NTT西日本株式会社の所有であり、平成10年10月頃から設置しています。 2 本件土地の所有者との間で電柱設置契約を締結するため、同人の所在を調査するなどし、同人との接触を試みていましたが、現在まで連絡が取れておらず、電柱設置契約の締結は未了となっています。 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。
- 本件土地は、本件建物の敷地として利用されており、北東側付近に仮設架台が設けられ、建物の周囲（東側を除く。）は、樹木等が植栽され、雑草等が繁茂する状態となっており、樹木等の一部は西側町道に越境している。
- 2 本件土地の範囲について、北側及び西側は側溝、町道、南側は水路であり、北東端付近及び南東端付近に境界標等が存在するなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の北東端付近にNTT西日本株式会社の所有する電柱（本柱）1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同富山支店からの回答及び設備管理会社の担当者の陳述によると、次のとおりである。
- 貸借関係：なし（電柱設置契約未了）
設置時期：平成10年10月頃
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、建物共有者 A 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。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、1階のLDの内壁クロスに汚損等が、2階のトイレの床板に腐食等が、階段の床板の劣化等が認められたほか、内壁クロスの汚損、損傷等、床板の劣化、汚損等が複数箇所において確認された。
- なお、南側及び西側の外壁は、全面的にツタに覆われているため、外壁の状況を確認することができなかった。

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6月12日(木) 9:00-9:10	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6月12日(木) 11:30-11:35	上市町役場	家屋平面図の取寄せ
7年6月12日(木) 11:45-11:50	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、全戸不在、建物共有者ら宛て連絡依頼文書投函
7年6月12日(木) : : :	当庁執行官室	建物共有者ら各宛て連絡依頼文書送付
7年6月13日(金) : : :	当庁執行官室	西日本電信電話株式会社(現NTT西日本株式会社)富山支店宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年6月23日(月) : : :	当庁執行官室	建物共有者ら各宛て連絡依頼文書送付
7年7月2日(水) : : :	当庁執行官室	建物共有者ら各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。
- ☐

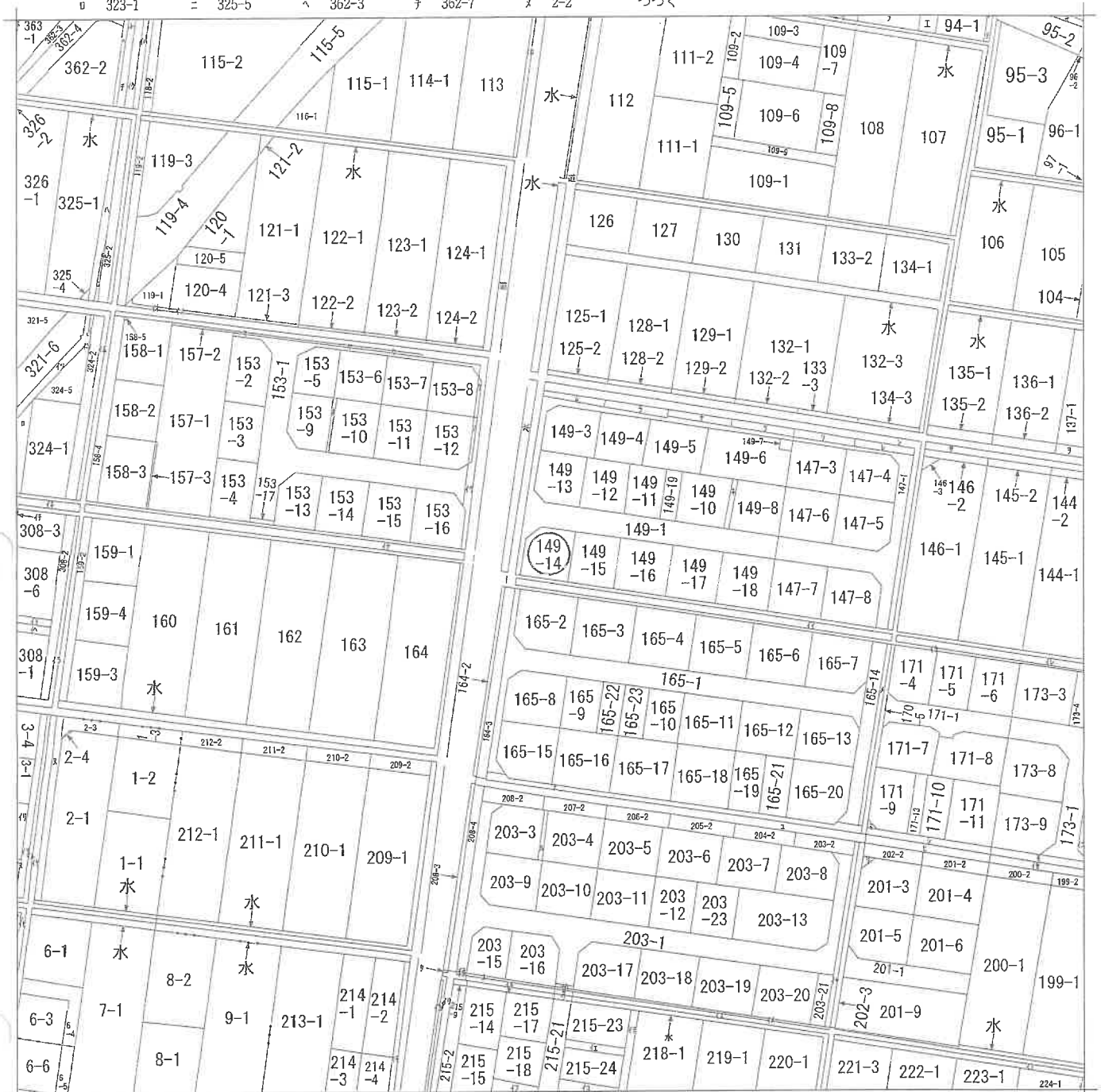
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月11日(金) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、建物共有者 A と面談 評価人同行
7年7月24日(木) 9:20-9:23	当庁執行官室	株式会社NTTフィールドテクノ設備貸借管理センタ の担当者から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 7月11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

イ 321-7 ハ 325-3 ホ 362-1 ト 362-6 リ 201-7 ル 203-22
 323-1 325-5 362-3 362-7 2-2 つづく



(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	中新川郡上市町下経田				地 番	149番14			
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	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年2月27日		補 記 事 項	方位不明	

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6月12日
 富山地方方法務局

請求番号：3-2
 (1/2)

登記官

(7 枚目)

A-4に縮小

公用

ヲ 137-2
 ワ 215-11
 カ 215-12
 コ 215-13
 ク 215-8
 レ 147-2
 ソ 148-2
 ツ 149-2
 ネ 149-9
 ナ 150-2
 ラ 151-2
 ム 152-2
 ウ 153-19
 ノ 153-20
 オ 153-21
 ク 154-2
 ヤ 155-2
 マ 156-2
 ケ 92-1
 フ 93-1
 コ 94-2
 エ 94-3
 テ 水
 ア 170-2
 サ 水
 キ 水
 ユ 170-3
 メ 170-4
 ミ 171-12
 シ 171-2
 ヒ 171-3
 モ 水
 セ 水
 ス 水
 ソ 水
 イ 水
 ロ 水
 ハ 水
 ニ 173-10
 ホ 道
 ヲ 308-4
 カ 308-5
 コ 309-3
 ク 3-5
 ケ 3-3
 コ 水
 ク 3-2
 ケ 215-10
 コ 207-3
 ク 208-5
 ケ 道
 コ 水
 ク 324-4
 ケ 321-3
 コ 水
 ク 水
 ケ 水
 コ 水
 ク 水
 ケ 120-3
 コ 119-5
 ク 364-2
 ケ 202-4
 コ 6-2
 ク 道
 ケ 215-19
 コ 215-25
 ク 215-26
 ケ 215-5
 コ 215-6
 ク 215-7
 ケ 225-1
 コ 水
 ク 水
 ケ 水
 コ 5-3
 ク 水
 ケ 214-6
 コ 道
 ク 道

A4判に縮小

登記年月日：平成10年4月17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6月12日 富山地方裁判所

登記書

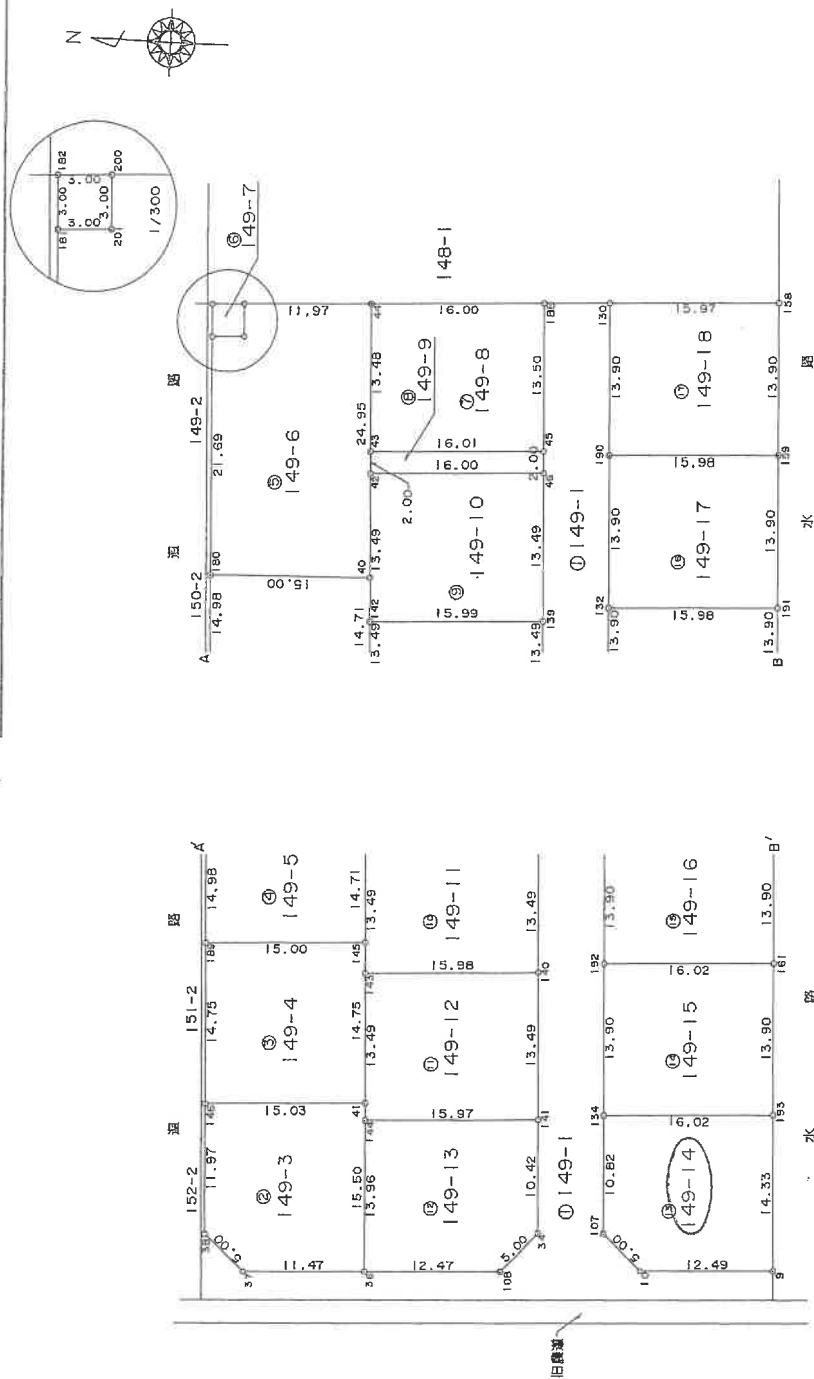
請求番号：3-3

108303

地積測量図 (3-1)

地番 149番3ないし149番18

土地の所在 中新川郡上市町下篠田



A4判に縮小

K1 = 金剛板 (永久型)
K2 = 金剛板 (永久型)
K3 = コンクリート角 (永久型)
K4 = 刻印

作製者

土地家屋調査士

(富山県土地家屋調査士会用品紙)

(平成10年4月15日作製)

申請人

[Redacted Name]

縮尺

1/500

物件 1

平成10年4月7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6月12日 富山地方検察庁

登記書

(10 枚目)

請求番号：3-3

108305

地積測量図(3-3)

番

149-12
149-13
149-14
149-15
149-16

土地の所在 中新川郡上市町下経田

地番 ① 149-12

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	積算
144	541.698	510.896	13.597	6829.643736	K1
145	542.410	524.312	14.353	7785.210730	K2
146	526.448	525.189	-12.597	-6631.678053	K1
147	525.735	511.715	-14.353	-7545.874455	K1
合計				431.301958	
面積				215.6509790	
地積				215.65	㎡

地番 ① 149-13

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	積算
34	525.193	501.306	-14.182	-7432.641846	K1
108	528.496	497.553	-4.415	-2339.309840	K2
36	540.953	495.891	13.283	7185.478699	K1
144	541.698	510.896	14.824	8029.982912	K2
141	525.735	511.715	-8.530	-6010.254550	K1
合計				434.255575	
面積				217.1272675	
地積				217.12	㎡

地番 ① 149-14

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	積算
9	502.976	498.978	-14.883	-7586.089408	K2
10	515.450	498.306	2.838	1359.757100	K2
107	519.201	501.815	14.120	7331.118120	K1
134	518.772	512.428	11.873	6067.288556	K1
183	503.770	513.289	-13.448	-6774.899860	K2
合計				447.385408	
面積				223.6927040	
地積				223.69	㎡

地番 ① 149-15

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	積算
134	518.772	512.428	13.022	6766.470984	K1
182	520.491	526.311	14.747	7675.680777	K1
161	504.490	527.173	-13.022	-6589.486780	K2
183	503.770	513.289	-14.747	-7428.096190	K2
合計				445.588791	
面積				222.7933555	
地積				222.79	㎡

地番 ① 149-16

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	積算
182	520.491	526.311	13.021	6777.313311	K1
132	521.238	540.194	14.742	7584.090596	K1
181	505.274	541.053	-13.021	-6579.172754	K2
161	504.490	527.173	-14.742	-7437.191580	K2
合計				445.039573	
面積				222.5197865	
地積				222.51	㎡

地番 ① 149-17

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	積算
132	521.238	540.194	13.025	6789.124950	K1
180	521.984	554.078	14.743	7695.315252	K1
159	506.002	554.937	-13.025	-6590.575050	K2
191	505.274	541.053	-14.743	-7449.254582	K2
合計				444.509570	
面積				222.2547850	
地積				222.25	㎡

地番 ① 149-18

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	積算
180	521.984	554.078	13.025	6798.581100	K1
130	522.703	557.952	14.742	7705.687826	K1
159	506.756	568.820	-13.025	-6600.496900	K2
159	506.002	554.937	-14.742	-7459.481484	K2
合計				444.280342	
面積				222.1451710	
地積				222.14	㎡

合計面積 3269.3955780 ㎡

地番 ① 149-1

公積	合計面積	地積
9860.00	3269.3955780	610.6043220
		610.60 ㎡

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/

(平成10年4月15日作製)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

平成10年四月十七日
平成10年四月十七日

物件 1

登記年月日：平成13年1月9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6月12日 富山地方佐務局

登記官

(11枚目)

請求番号：4-1

002321 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
149番14

建物の所在
中新川郡上市町下経田149番地14

求積表

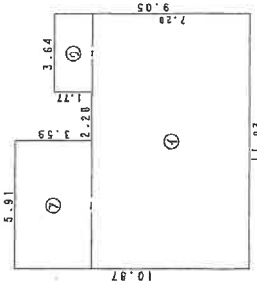
1階

②	5.91	x	3.59	=	21.2169
③	11.83	x	7.28	=	86.1224
④	3.64	x	1.77	=	6.4428
計					113.7821

2階

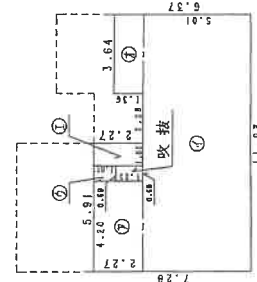
⑦	4.20	x	2.27	=	9.5340
⑧	11.83	x	5.01	=	59.2683
⑨	0.69	x	1.02	=	0.7038
⑩	1.02	x	2.27	=	2.3154
⑪	3.64	x	1.36	=	4.9504
計					76.7719

1階

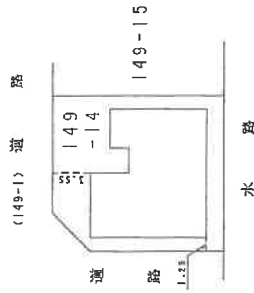
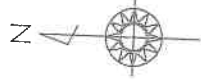


床面積 113.78 m²

2階



床面積 76.77 m²



A4判に縮小

持分10分の7

申請人

1/250

1月 6日作製

縮尺

土地調査士
家屋調査士

作製者

縮尺

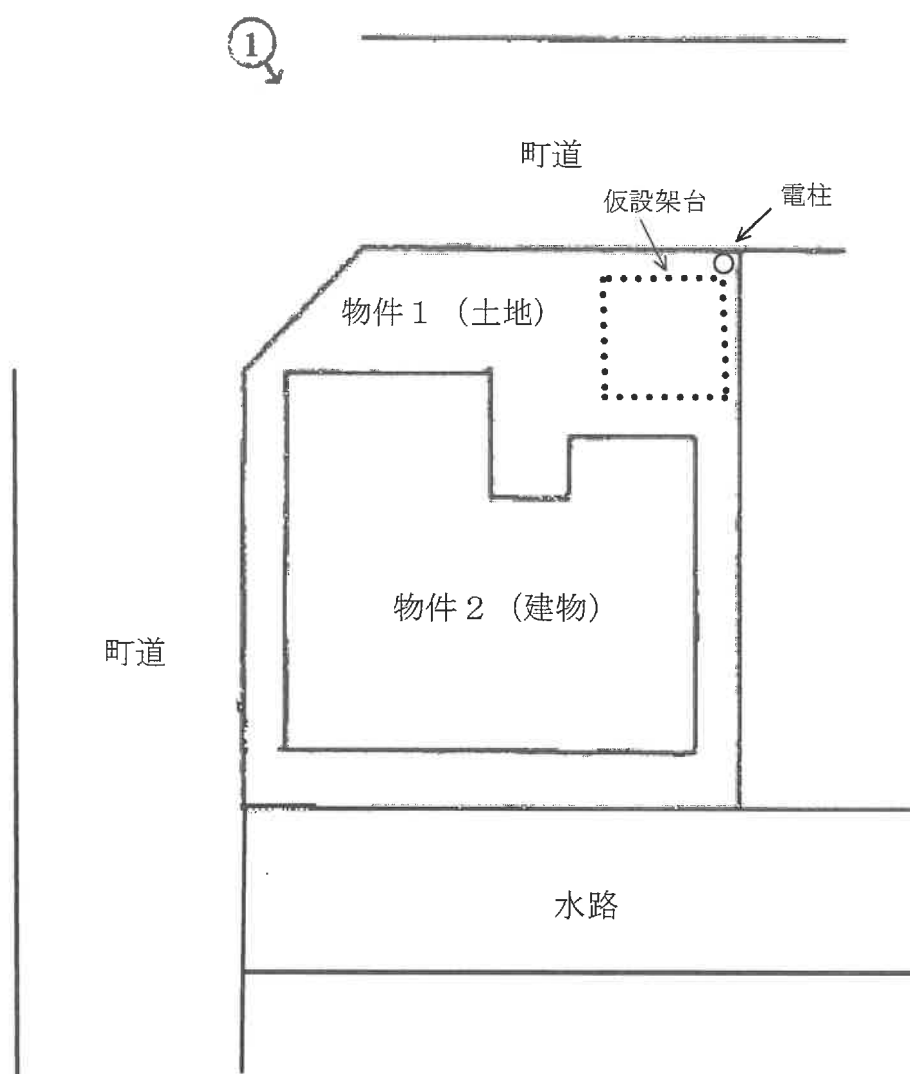
1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

物件 2

平成 13 年 1 月 9 日

土地建物位置関係図



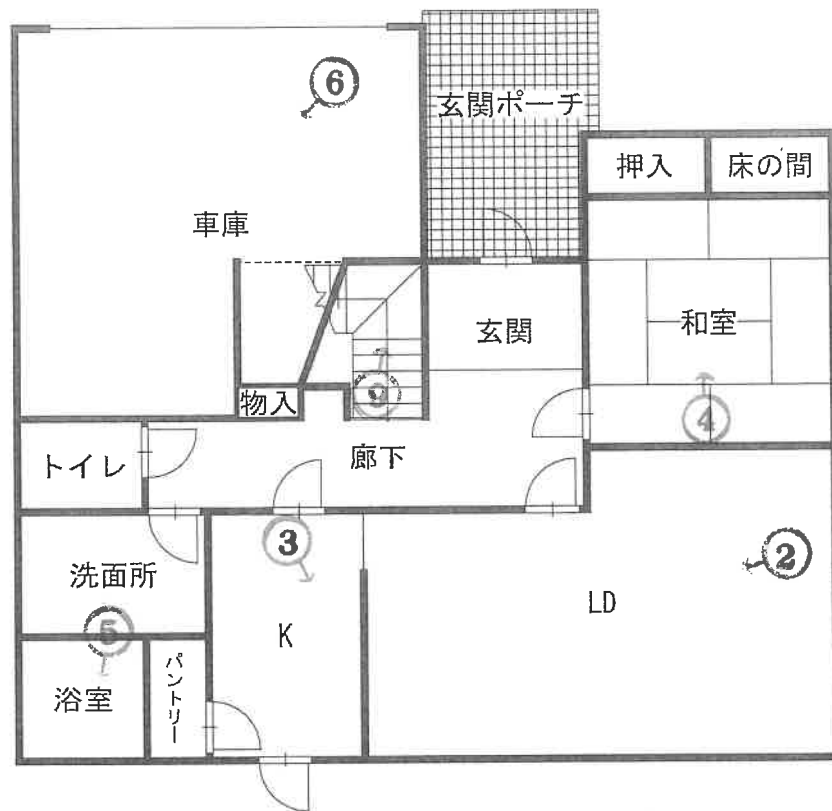
↑ 写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

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

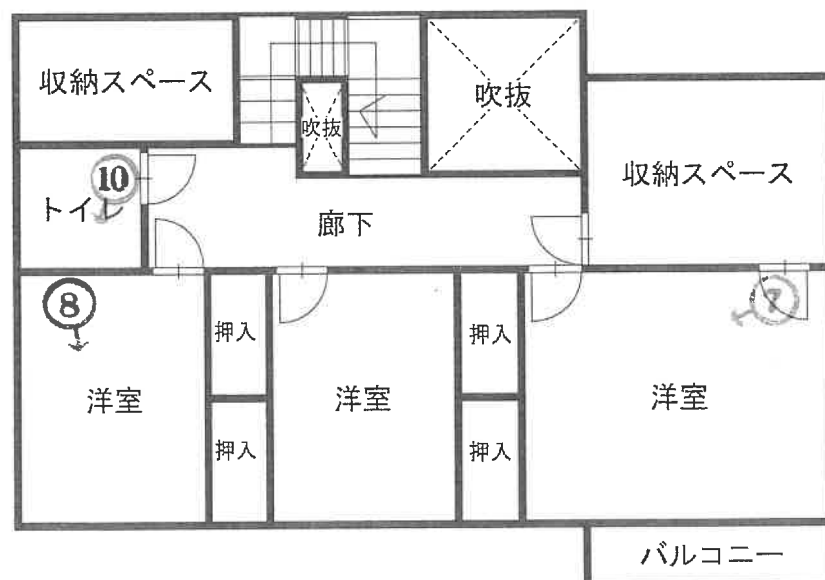
建物間取図



1 階



2 階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

隣接地上の建物

物件2の建物

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5

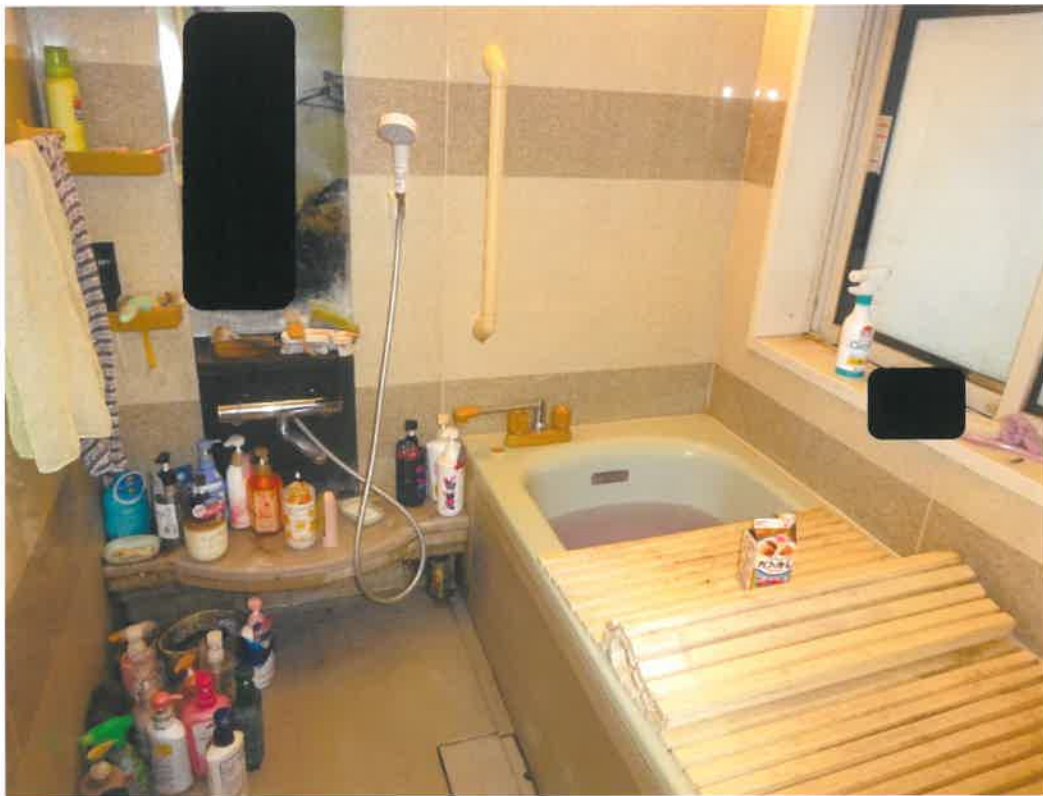


写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



副本

令和7年（ケ）第24号

令和7年7月11日 現地調査

令和7年8月20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

服 部 浩 之

第1. 評価額

一 括 価 格	
金3,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,120,000円
物件2（建物）	金2,320,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	中新川郡上市町下経田 149番14 宅地 223.69m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	中新川郡上市町下経田149番14 149番14 居宅 木造スレート葺2階建 1階 113.78m ² 2階 76.77m ²	同左
番号	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）

位置・交通	富山地方鉄道本線「相ノ木」駅の北東方・道路距離約500m	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域である。	
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	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	223.69㎡
	形状	南側間口約14m、奥行約16mのほぼ長方形地で、北西端に約5mのすみ切り
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装町道（建築基準法第42条第1項1号道路） 西側幅員約6m舗装町道（建築基準法第42条第1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件2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、水路、道路であり、境界については、執行官作成の「現況調査報告書」のとおりであり、住宅団地で地積測量図があることもあり、比較的明確なものとなっている。	
供給処理施設	上水道：	あり
	下水道：	あり
	ガス配管：	あり（LPガス集中方式）
	(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	目的土地には、北東側に金属製の錆びた仮設架台（概ね3m四方で、高さ約0.3m程度）があり、植栽や雑草が繁茂しているが、仮に目的土地の定着物だとしても、保守状況が悪いうえに、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。 また、目的土地の北東端付近には、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、NTT西日本株式会社の所有する電柱（本柱）1本が設置されているが、現在まで土地所有者と連絡が取れず同会社と土地所有者との間で電柱設置契約の締結は未了とのことである（同会社の回答による）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物		
建築時期及び経済的	建築年月日	平成13年1月6日 新築 （登記記載）	
残存耐用年数	経過年数	25年	
	経済的残存耐用年数	0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	壁紙、クロス等	
	天井	壁紙、合板天井等	
	床	フローリング、畳等	
	設備	給排水、電気、照明、エアコン、給湯器等	
	その他	特になし	
床面積(現況)	延 190.55㎡		
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	本件建物については、建物の内装において、経年劣化や煙草・ペット（以前に猫を飼育していたとのことである）等による内壁の変色・損傷及び床の損傷等が見られるうえに、2階のトイレは能登半島地震による配管の水漏れのため使用はされておらず、その水漏れによると思われる床の腐食も見られること等から、経年以上に劣化した建物である。また、建物外壁は南面及び西面がツタで一面覆われているため日照が悪くなり、外壁の劣化、カビや藻及び害虫の発生も懸念される。室内全体は経年以上の劣化等が進んでいることから、継続利用に当たっては、相当の修繕費及びリフォーム費用が発生するものと思われる。 なお、現地調査日時点において、現所有者が居住中で、書籍を含む多数の動産類が残置されており、さらに、階段踊り場及び2階の洋室にはペットの糞尿等も放置されている。		

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件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	15,500	1.03	223.69	0.90	3,210,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 上市-2

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
18,800円/㎡	× 99.2 / 100	× 100 / 102	× 100 / 118	= 15,500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+2

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	-2	環境条件	+20
	行政的條件	0	その他の条件	0		
	地域格差計 118 (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	+3		
	個別格差計 103 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

方位+0、角地+3

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古の建物の敷地であることを考慮して建付減価を判定した。

②物件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
2	180,000	190.55㎡	0.050	1,710,000

（＊１）主である建物

ウ 現価率

経過年数： 25年

経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 10%

定額法による現価率：残価率10% + { 90% × 0年 / (25年 + 0年) } = 0.100

観察減価率：維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性等を考慮して減価率を-50%と判定した。

現価率： 0.100 × (1 - 0.5) = 0.050

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	3,210,000	0.5	法定地上権	1,610,000

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。

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	3,210,000	-1,610,000		1.0	0.7	1,120,000
2	1,710,000	1,610,000	1.0	1.0	0.7	2,320,000
一括価格 (合計)						3,440,000

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、類型等によって生じる流通、換金性に係る修正であり、本件は修正要因はない。

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（　　上市－2　　）

所　　　　　在：中新川郡上市町稗田字湯ノ口12番17

価　　　　　格：18,800円／㎡

位　　　　　置：富山地方鉄道本線「上市」の南方・道路距離約1.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地　　　　　積：298㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：東側6m町道

用 途 地 域 等：無指定（60，200）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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