

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 240, 000 992, 000	一括	248, 000	24, 278	0
1	610, 000				
2	630, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 富山市浜黒崎字飯田
地 番 9 8 7 番 1
地 目 宅地
地 積 5 7 5 . 2 0 平方メートル

- 2 所 在 富山市浜黒崎字飯田 9 8 7 番地 1
家屋 番号 9 8 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 1 2 . 4 6 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 2 0 2 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 . 3 9 平方メートル
2 階 1 5 . 3 9 平方メートル
(現況)
種 類 作業所・物置

物 件 目 録

符 号 2

種 類 作業所

構 造 コンクリートブロック・木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 24.84 平方メートル
2 階 24.84 平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

(現況)

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 2 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, 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 富山市浜黒崎字飯田
 地 番 9 8 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 7 5 . 2 0 平方メートル

- 2 所 在 富山市浜黒崎字飯田 9 8 7 番地 1
 家屋 番号 9 8 7 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 1 2 . 4 6 平方メートル
 2 階 7 9 . 4 9 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 2 0 2 平方メートル
 2 階 7 9 . 4 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 5 . 3 9 平方メートル
 2 階 1 5 . 3 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 作業所・物置
 符 号 2
 種 類 作業所

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.84平方メートル
2階 24.84平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約2平方メートル

令和6年(ケ)第74号
令和7年1月17日受理
令和7年8月 5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 富山市浜黒崎字飯田
 地 番 987 番 1
 地 目 宅地
 地 積 575.20 平方メートル

- 2 所 在 富山市浜黒崎字飯田 987 番地 1
 家屋 番号 987 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 212.46 平方メートル
 2 階 79.49 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 15.39 平方メートル
 2 階 15.39 平方メートル
 符 号 2
 種 類 作業所
 構 造 コンクリートブロック・木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 24.84 平方メートル
 2 階 24.84 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	
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 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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1 階 約 202 平方メートル 2 階 79.49 平方メートル 附属建物符号 1 及び同符号 2 につき「その他の事項」のとおり	
物件目録にない 附属建物	☐ ない { 種類：物置 ☒ ある { 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約 2 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 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 [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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2の附属建物符号1及び同符号2の各建物について、公簿上の記載と次の点が異なる。
- (1) 附属建物符号1の建物について
種 類：作業所・物置
 - (2) 附属建物符号2の建物について
種 類：車庫・物置

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

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)	1. 本件建物には、私、父、兄及び兄の子一人の四人が居住しています。 2. 本件建物の取得後、主である建物（居宅）について、取得した数年後に附属建物符号1（作業所・物置）の建物と内部で相互に行き来できるようにするために増築を行っています。 3. 本件建物の主である建物（居宅）について、1階の北西側部分に雨漏りが生じていると思います。 4. 本件建物内でイヌ、ネコは飼っていませんが、水槽内で亀、トカゲ等のは虫類を飼育しています。 5. 本件土地の南側付近にある物置（未登記附属建物）は、本件建物の取得時、既に存在しており、本件建物（主である建物、附属建物符号1及び同符号2）とともに売買により取得したものです。 6. 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 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、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（主である建物、附属建物符号1、同符号2及び未登記附属建物）の敷地として利用されており、西側付近は、庭、駐車スペースとなっている。
本件建物（主である建物、居宅）の1階の南西側部分は増築されており、附属建物符号2の建物（作業所・物置）と建物内部で相互に行き来できる構造となっている。
- 2 本件土地の範囲について、西側は側溝、市道、北側及び東側は水路であり、南側隣接地との境界付近の一部にコンクリートブロック塀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 本件建物の立入調査時における状況は、次のとおりである。
 - (1) 主である建物（居宅）について、1階のLDK付近の洋室の内壁にカビ跡、汚損が、北西側台所の天井板に剥離が、台所付近の天井板に水シミ跡が、北西側洋室の内壁に損傷、天井板に水シミ跡等が認められたほか、天井板の剥離、劣化、内壁クロスの亀裂、汚損、床板の劣化、汚損等が確認されるなど、建物全体が老朽化している建物であると認められた。
 - (2) 附属建物符号1（作業所・物置）について、特に雨漏り等の不具合は認められなかったが、内壁板等の劣化等が認められるなど、老朽化している建物であると認められた。
 - (3) 附属建物符号2（車庫・物置）について、天井板の劣化、外壁板の錆等が確認されるなど、老朽化している建物であると認められた。なお、2階部分には梯子を使用する必要があり、同部分に立ち入ることができなかった。
 - (4) 未登記附属建物（物置）について、屋根部分の劣化等、シャッターの汚損等が確認された。

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 1 月 20 日 (月) 10:28-10:30	富山市役所	家屋見取図の取寄せ (申請)
7 年 1 月 20 日 (月) 10:50-10:55	富山地方法務局	公図、建物図面 (各階平面図)、土地登記事項要約書の取寄せ
7 年 1 月 20 日 (月) 11:45-11:55	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、全戸不在、所有者宛て連絡依頼文書投函
7 年 1 月 27 日 (月) 16:22-16:25	富山市役所	家屋見取図の取寄せ (受領)
7 年 2 月 22 日 (土) 10:00-11:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
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 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



(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	富山市浜黒崎飯田				地 番	987番1			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 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1月20日
富山地方法務局

請求番号：10-2
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A4判に縮小

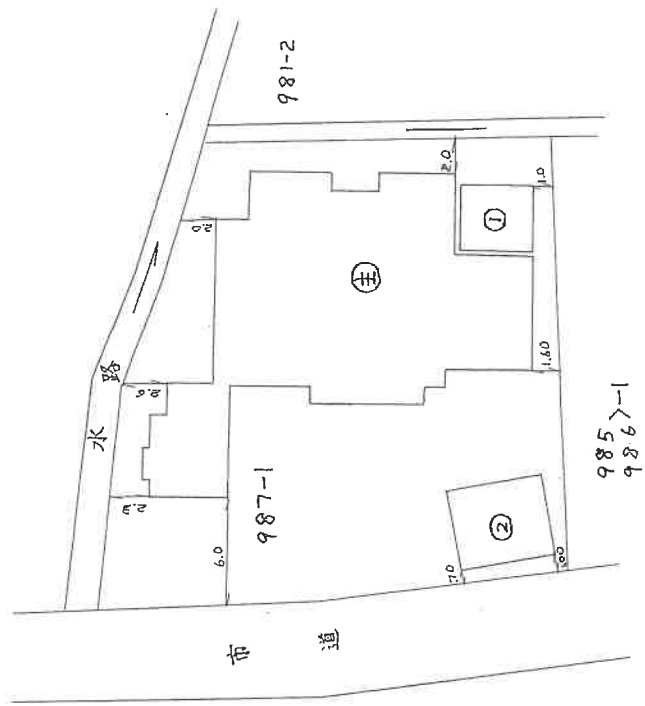
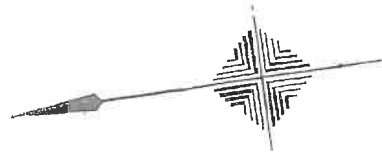
公用

登記年月日：昭和51年10月25日

072125

建築物図面図

家屋番号	987-1
建物の所在	富山市波黒崎字銀田 987-1



登記年月日：昭和51年10月25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1月20日 富山地方裁判所

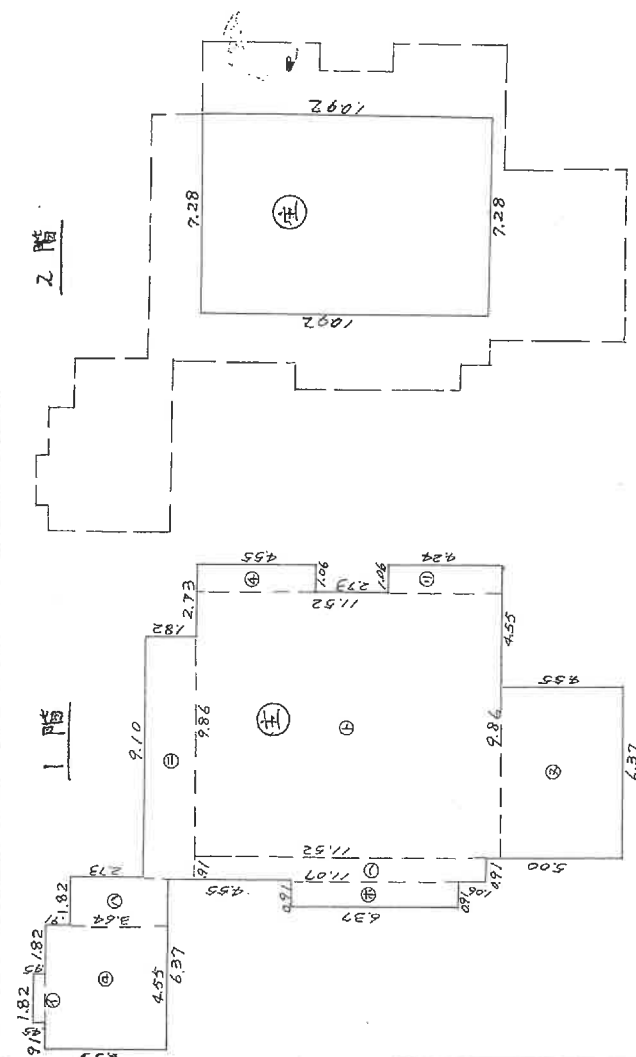
登記官

(9 枚目)

072126

家屋番号 987-1
建物の所在 富山県黒崎町銀田 987-1

建物平面図



求積	1	1.82	x	0.45	=	0.8190
	2	4.55	x	4.55	=	20.7025
	3	3.64	x	1.82	=	6.6248
	4	9.10	x	1.82	=	16.5620
	5	6.37	x	0.91	=	5.7967
	6	1.07	x	0.91	=	1.0737
	7	1.52	x	9.86	=	15.0872
	8	4.55	x	1.06	=	4.8230
	9	4.24	x	1.06	=	4.4944
	10	6.37	x	4.55	=	28.9835
計						212.468
床面積						212.46

求積	10.92	x	7.28	=	79.4976
床面積					79.49

A4判に縮小

作製年月日
昭和51年9月30日

作製者
土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/200

昭和51年10月25日登記

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

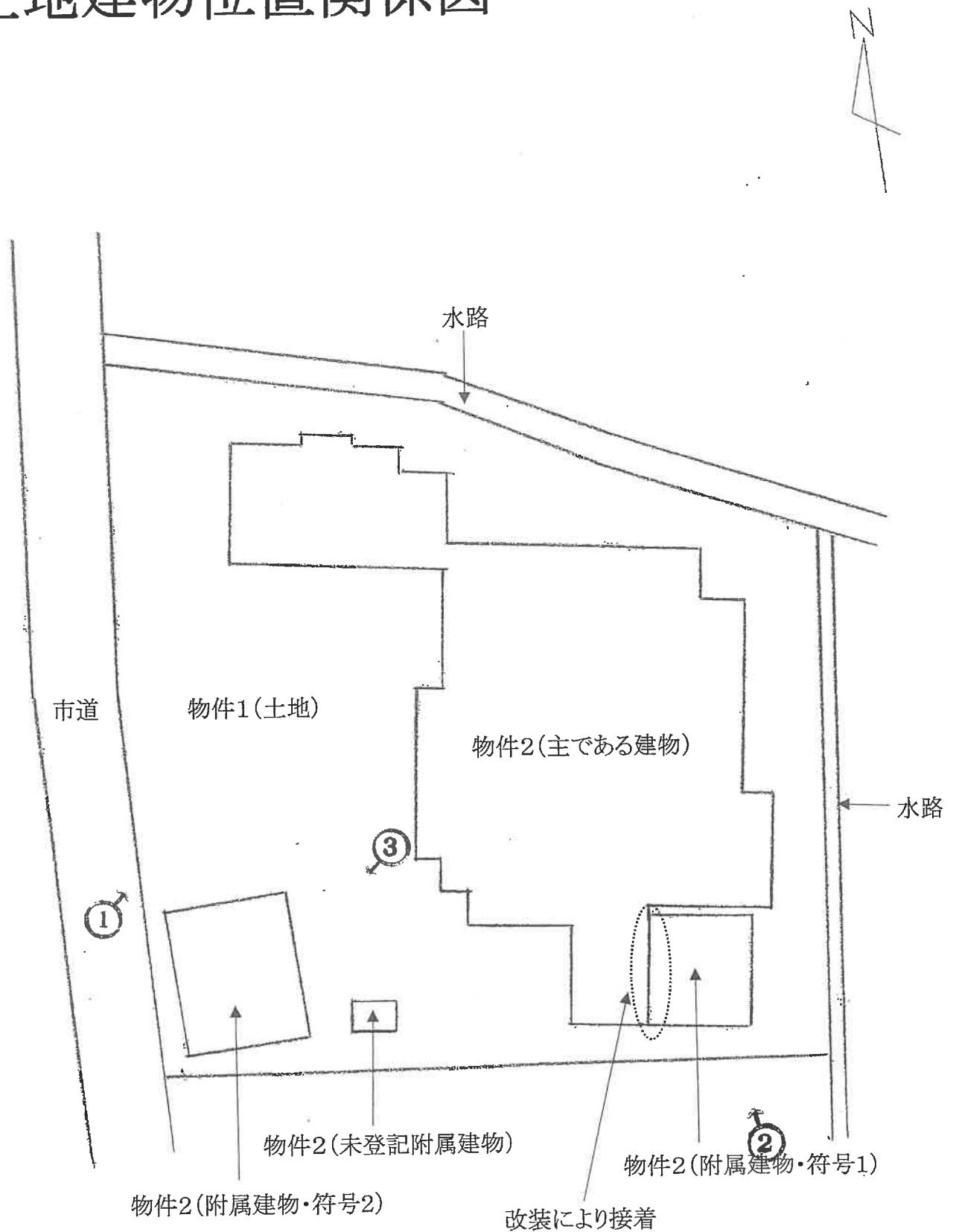
請求番号：10-3

(2/2)

物件 2

富山県黒崎町銀田

土地建物位置関係図

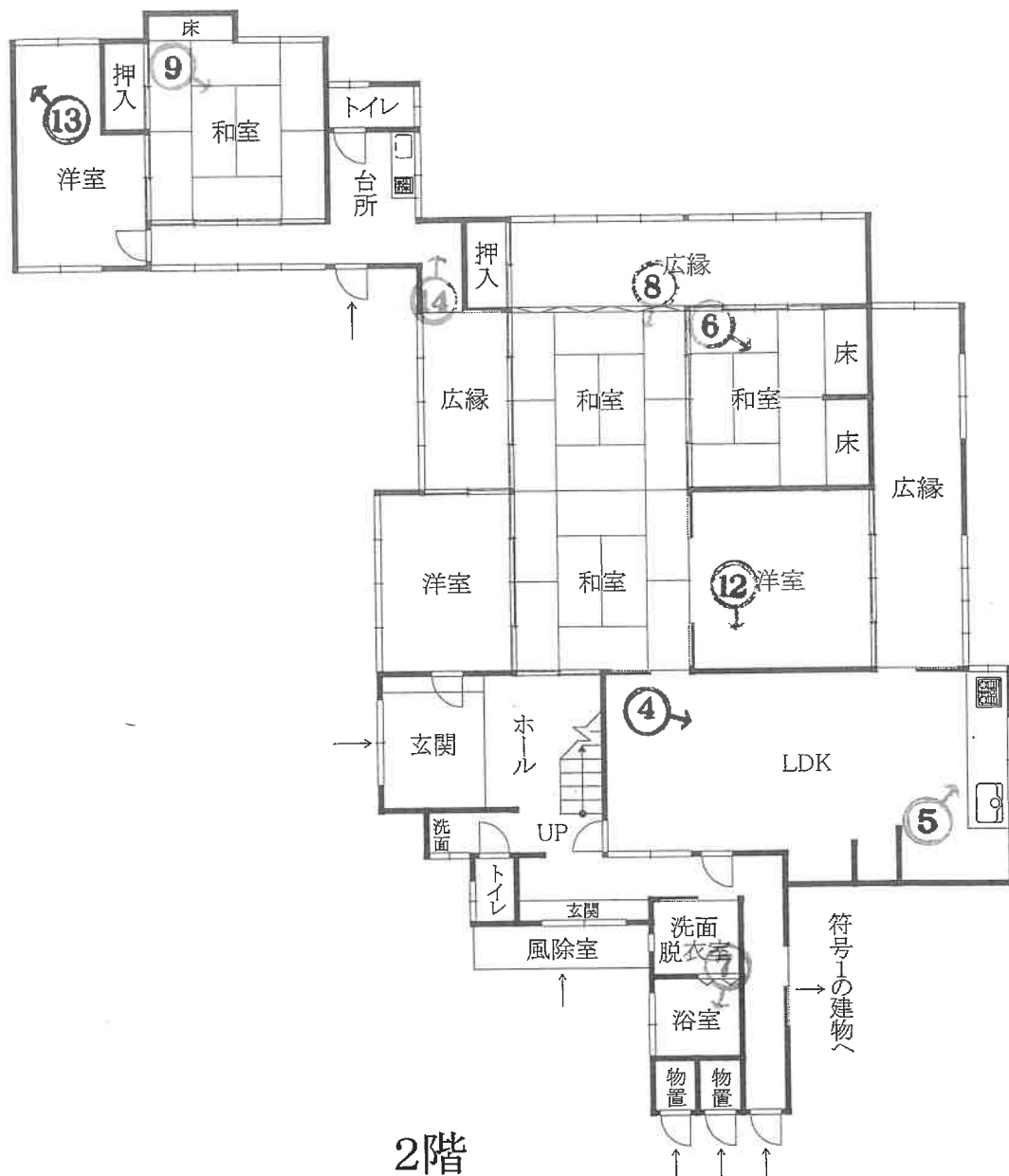


↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

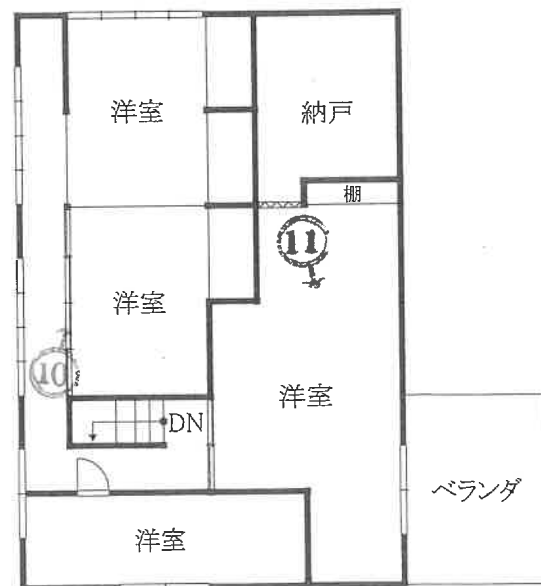
* 本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

建物間取図(主である建物)

1階



2階

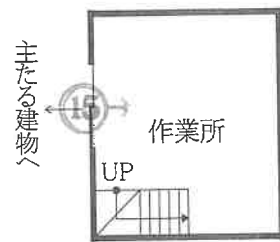


↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

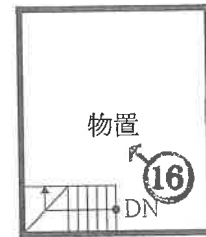
建物間取図(附属建物)

◆符号1

1階



2階



◆符号2

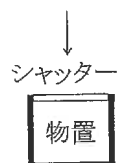
1階



2階



◆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

物件2の建物（主である建物）

写真 1



物件2の建物（附属建物符号1）

写真 2



物件2の建物（附属建物符号2）

写真 3



物件2の建物（主である建物）（以下同じ）

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



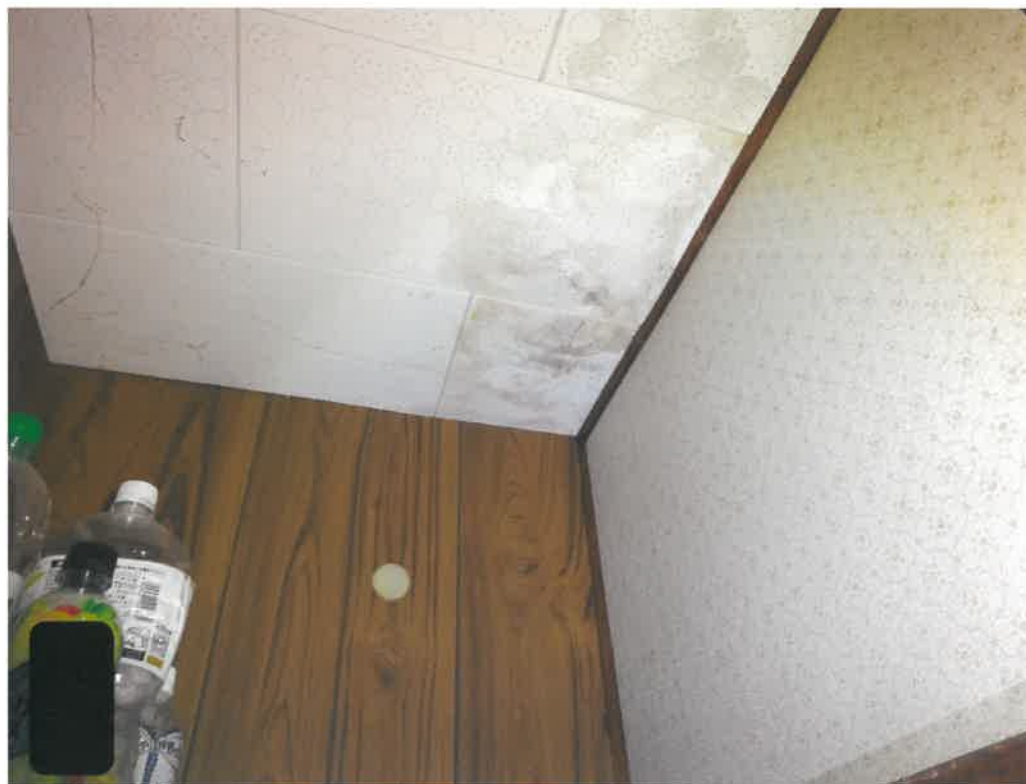
写真 1 2



写真 13



写真 14



物件2の建物（附属建物符号1）（以下同じ）

写真 15



写真 16



副本

令和6（ケ）第74号

令和7年2月22日 現地調査

令和7年3月27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1,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金610,000円
物件2（建物）	金630,000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	富山市浜黒崎字飯田 987番1 宅地 575.20m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市浜黒崎字飯田987番地1 987番1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 212.46m ² 2 階 79.49m ²	1 階 約202m ² 2 階 79.49m ²
	附属建物 種 類 構 造 床面積	符号 1 倉庫 土蔵造瓦葺 2 階建 1 階 15.39m ² 2 階 15.39m ²	作業所・物置
	附属建物 種 類 構 造 床面積	符号 2 作業所 コンクリートブロック・木造 瓦葺 2 階建 1 階 24.84m ² 2 階 24.84m ²	車庫・物置
	附属建物 種 類 構 造 床面積		未登記附属建物 物置 コンクリートブロック造陸屋根 平家建 約2m ²
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	あいの風とやま鉄道線「東富山」駅の北東方・道路距離約3.7km	
付近の状況	農家住宅、一般住宅等が連たんする農村住宅地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	なし
画地条件	面積	575.20m ²
	形状	西側間口約26.5m、奥行約24～26mのほぼ整形地
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	西側幅員約3.3m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地（配置は、「土地建物位置関係図」参照）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、水路である。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、境界標等の存在を確認できないものの、概ね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：	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（987番1）は、閉鎖登記簿謄本によると、線引き（昭和46年1月30日）以前から宅地であることが証明できるため、旧既存宅地の要件があることから、現況建物の再建築が可能である。（富山市役所建築指導課で聴取） 詳細は、富山市の関連部署に照会願いたい。 敷地内に庭木、灯籠が見られるが、建物の附属的性格が強いうえに、保守状況も悪いことから、仮に目的土地の定着物だとしても、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。	

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 残存耐用年数	建築年月日	明治元年（公課証明書記載）
		昭和6年8月20日増築（登記記載）
		昭和36年10月1日増築（登記記載）
		昭和46年増築（公課証明書記載）
		平成25～26年頃増築（所有者の陳述による）
	経過年数	157年、94年、63年、54年、11～12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	角波カラー鉄板、漆喰等
	内壁	じゅらく、繊維壁、クロス、合板等
	天井	竿縁天井、目透かし天井、化粧ボード、クロス等
	床	畳、フローリング等
	設備	給排水、電気、ガス等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 約 281.49㎡	
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	1階：劣る 2階：相当に劣る	
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	本件建物のうち、北西側の台所（ミニキッチン）より西側の部分は、公課証明書のとおり、昭和46年に増築したものと思われる。但し、西端の洋室は、所有者の陳述によると、平成25～26年頃に増築したとのことである。 また、その他の部分は、どの部分が該当するか定かではないものの、明治元年、昭和6年、昭和36年に建築されたものと推定される。 更に、所有者の陳述によると、平成25～26年頃に、南側及び東側の一部を取り壊し、南東側部分において、改装により附属建物・符号1と連結したとのことである。従って、主たる建物と附属建物・符号1は、相互に行き来できる構造となっている。 なお、本件建物については、上記平成25～26年頃の改装及び増築の時期は不確実なものと思われ、当該部分を含み室内全体が相当に老朽化している状況である。	

特記事項	本件建物は、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、建物内のほぼ全体において、多数の損傷、汚損、カビ跡等が見られるほかに、雨漏りの可能性も否定できないうえに、耐震性がなく、可能性が高く、機能的陳腐化も著しいことから、継続利用に当たっては、相当のリフォーム費用が発生するものと思われる。 なお、本件建物は現所有者が居住中であり、現況において、相当の量の動産類、ゴミ、不用品等が残置されている。なお、2階部分の保守状況が特に悪いものとなっており、2階全体において、足の踏み場がない程に、ゴミ、不用品が散乱している。
------	---

区分	附属建物・符号 1			
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	明治元年（公課証明書記載）		
	経過年数	157年		
	経済的残存耐用年数	0年		
仕 様	構造	土蔵造2階建		
	屋根	瓦葺		
	外壁	角波カラー鉄板、漆喰		
	内壁	合板、あらわし		
	天井	合板		
	床	合板		
	設備	電気		
床面積(現況)	延 30.78㎡			
現況用途等	現況用途	作業所・物置	間取り	附属資料間取図のとおり
品 等	劣る			
保守管理の状態	劣る			
特記事項	前述のとおり、本件建物は、主たる建物と相互に行き来できる構造となっている。 また、本件建物の1階部分は、平成25～26年頃に、作業スペースに改装されている。 なお、本件建物内には、多数の動産類、ゴミ等が残置されている。			

区分	附属建物・符号 2			
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日		昭和6年（公課証明書記載）	
			昭和36年10月1日増築（登記記載）	
	経過年数		94年、63年	
	経済的残存耐用年数		0年	
仕 様	構造	コンクリートブロック・木造2階建		
	屋根	瓦葺		
	外壁	モルタルリシン吹付、鉄板		
	内壁	あらわし		
	天井	合板		
	床	土間コンクリート、合板		
	設備	電気		
床面積(現況)	延 49.68㎡			
現況用途等	現況用途	車庫・物置	間取り	附属資料間取図のとおり
品 等	劣る			
保守管理の状態	劣る			
特記事項	本件建物は1階部分がコンクリートブロック造、2階部分が木造の構造である。また、本件建物には階段がない構造であり、別途梯子等を使用する必要がある。なお、本件建物内には、多数の動産類、ゴミ、不用品等が残置されている。			
区分	未登記附属建物			
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日		不詳	
	経過年数		不詳	
	経済的残存耐用年数		0年	
仕 様	構造	コンクリートブロック造平家建		
	屋根	陸屋根		
	外壁	コンクリートブロック		
	内壁	あらわし		
	天井	あらわし		
	床	土間コンクリート		
	設備	なし		
床面積(現況)	延 約 2㎡			
現況用途等	現況用途	物置	間取り	附属資料間取図のとおり
品 等	劣る			
保守管理の状態	劣る			
特記事項	市場価値のほとんどない建物であり、多数のゴミ等が残置されている。			

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1

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	8,980	0.93	575.20	0.70	3,360,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山-51

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
14,300円/㎡	× 99.8 / 100	× 100 / 100	× 100 / 159	= 8,980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： なし

地域格差：	街路条件	+6	交通接近条件	0	環境条件	+50
	行政的條件	0	その他の条件	0		
	地域格差計 159 (相乗積)					

イ 個別格差：

	街路条件	-5	交通接近条件	0	環境条件	0
	行政的條件	0	画地条件	-2		
	個別格差計 93 (相乗積)					

(街路条件内訳：相和)

幅員-5

(画地条件内訳：相乗積)

セットバック-2

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 相当に老朽化した中古の建物の敷地であり、リフォーム費用等を考慮して、
-30%の建付減価補正を要すると判定。

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（＊1）	150,000	約281.49	0.015	630,000
2（＊2）	120,000	30.78	0.015	60,000
2（＊3）	100,000	49.68	0.015	70,000
2（＊4）	250,000	約2	0.015	10,000
合計				770,000

（＊1）物件2・主である建物

ウ 現価率

経過年数： 157年、94年、63年、54年、11～12年

経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 3%

定額法による現価率：残価率3%と判定した。

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： $0.030 \times (1 - 0.5) = 0.015$

（＊2）物件2・附属建物・符号1

ウ 現価率

経過年数： 157年

経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 3%

定額法による現価率：残価率3%と判定した。

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： $0.030 \times (1 - 0.5) = 0.015$

(※ 3) 物件 2 ・ 附属建物 ・ 符号 2

ウ 現価率

経過年数： 94年、63年 経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 3%

定額法による現価率：残価率3%と判定した。

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： $0.030 \times (1 - 0.5) = 0.015$

(※ 4) 未登記附属建物

ウ 現価率

経過年数： 不詳 経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 3%

定額法による現価率：残価率3%と判定した。

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： $0.030 \times (1 - 0.5) = 0.015$

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	3,360,000	0.4	法定地上権	1,340,000

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40%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	3,360,000	-1,340,000		0.5	0.6	610,000
2	770,000	1,340,000	1.0	0.5	0.6	630,000
一括価格 (合計)						1,240,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正： 目的物件は、①外部からの転入が少ない村落地区に位置し、道路事情が悪く、立地が相当に劣ること、②建物が大きく、旧式の住宅で陳腐化が著しいうえに、建物全体が相当に老朽化しており、取り壊し費用またはリフォーム費用が相当に必要であること等による需要の減退を考慮して、市場性減価－50%を計上した。

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-51 ）

所 在 ： 富山市高島93番

価 格 ： 14,300円／㎡

位 置 ： あいの風とやま鉄道線「東富山」駅の南東方・道路距離2.3km

価 格 時 点 ： 令和7年1月1日

地 積 ： 340㎡

供給処理施設 ： 水道、下水

接 面 道 路 ： 北東側7.7m市道

用 途 地 域 等 ： 市街化調整区域（60，200）

地 域 の 概 要 ： 一般住宅の中に事業所等の混在する住宅地域

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

建物図面写

土地建物位置関係図

建物間取図

現況写真