

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30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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 2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12月16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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3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30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	9,130,000 7,304,000	一括	1,826,000	59,281	14,338
1	1,200,000				
2	7,930,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 富山市水橋辻ヶ堂
 地 番 7 2 1 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 2 7 . 7 4 平方メートル

- 2 所 在 富山市水橋辻ヶ堂 7 2 1 番地 8
 家屋 番号 7 2 1 番 8
 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 7 5 . 7 7 平方メートル
 2 階 5 6 . 3 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 . 6 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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1】

本件共有者らが占有している。

【物件番号2】

本件共有者A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 富山市水橋辻ヶ堂
 地 番 7 2 1 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 2 7 . 7 4 平方メートル

- 2 所 在 富山市水橋辻ヶ堂 7 2 1 番地 8
 家屋 番号 7 2 1 番 8
 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 7 5 . 7 7 平方メートル
 2 階 5 6 . 3 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 . 6 5 平方メートル

令和6年（ケ）第65号

令和 6年12月13日受理

令和 7年 9月 26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 富山市水橋辻ヶ堂
 地 番 7 2 1 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 2 7 . 7 4 平方メートル

- 2 所 在 富山市水橋辻ヶ堂 7 2 1 番地 8
 家屋 番号 7 2 1 番 8
 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 7 5 . 7 7 平方メートル
 2 階 5 6 . 3 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 . 6 5 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 (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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 2	
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	☒ 建物共有者 ☒ A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居 (空き家) 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 (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
■北陸電力送配電株式会社富山支社	1 電柱（電柱番号：3155チ1588）に関する照会に対する回答は、以下のとおりである。 電柱敷地契約の実績なし（他社柱） （令和6年12月24日付け回答書要旨）
■西日本電信電話株式会社富山支店	1 電柱（電柱番号：大正町支10L3RA1）に関する照会に対する回答は、以下のとおりである。 (1) 電柱番号 【富山水橋局】 大正町支10L3RA1 本柱 (2) 電柱敷地契約 有 (3) 契約名義人 ☐A (4) 設置場所 本件土地内 (5) 契約年月日 令和2年6月6日 (6) 年間使用料及び支払方法 年額1500円 指定口座に振込 (7) 今後の使用状況契約期間 設備が存続する限り継続 （令和6年12月26日付け回答書要旨）
■ ☐ A (共有者)	1 本件物件は、土地、建物とも、私及び☐Bの共有となっており、いずれも持分は2分の1ずつです。 2 ☐Bは、元夫です。約3年前に離婚しました。 3 本件物件は、平成21年3月に土地付き注文住宅として購入しました。 4 物件2建物は、平成21年3月以降、私、☐B及び子どもら2人の家族の住居として居住していました。 5 約3年前の離婚に伴い、☐Bが物件2建物から退去しました。その後は、私及び子ども2人で居住していましたが、令和6年9月から10月ころにかけて、物件2建物から私たち家族も退去しました。 6 その後は、片付け等のため数回程度、物件2建物内に出入りすることはありましたが、物件2建物での居住はしていません。現在、物件2建物は空き家の状態です。 7 物件2建物内の家具・家電等の動産類の引越作業中です。2階部分にアップライトピアノが残置されていますが、搬出したいとは思っているのですが、業者に確認したところ、搬出が難しいとのことであり、今後、どうするか検討中です。 8 物件2建物について、建築後、増改築はしていません。 9 物件2建物について、三、四年前に、外壁工事を実施しましたが、その他建物外部及び内部について、修繕やリフォームをしたことはありません。 10 物件2建物について、雨漏り等の大きな不具合はありません。 11 物件2建物内での動物飼育歴はありません。 12 物件2建物は、オール電化となっており、ガス配管はありません。建築当初は電気温水器を使用していましたが、設置後10年経過した頃に、自然冷媒ヒートポンプ給湯器に切り替えました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	13 屋根には太陽光発電パネルが設置されています。建築当初はなかったのですが、10年ちょっと前くらいに、設置しました。[B]名義でローンを組んでおり、[B]が支払をしています。支払状況はよくわかりません。販売会社の所有権留保がついていたと思いますが、契約書がなく、詳細は不明です。 14 太陽光発電用蓄電器は、三、四年前くらいに設置しました。私名義でローンを組んでおり、現在も返済中です。販売会社の所有権留保がついていたと思いますが、契約書がなく、詳細はよくわかりません。 15 蓄熱式暖房機については、建物建築時に設置したものです。建物購入代金に含まれており、代金は支払済みです。物理的に取り外すことは困難なので、そのままにしていきたいと思います。 16 物件1土地について、隣地との境界に関するトラブルはなかったと思います。 17 [B]は物件2の鍵は所持していません。現在は、[B]は物件2に出入りすることはできません。物件2建物内に[B]の残置動産類はありません。 (令和7年1月28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、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土地は、概ね長方形の整形地であり、南東部分で接道している。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。
- 3 物件1土地は、南東側で市道と、北東、北西及び南西側が隣接する宅地と接している。南角、北角、西角の3点に境界標を確認した。残る東角に境界標を確認することはできなかったが、市道と接する南東側境界部分には、側溝が存在し、この縁に沿って境界が存在するもの推定される。その他、北東及び北西側の各隣接宅地との境界付近には、前述した境界標を結ぶ直線でコンクリート基礎の構造物が設置されている。南西側隣接宅地との境界付近には、コンクリート基礎等の構造物の設置はないものの、前述した境界標を結んだ直線で境界を確認することは可能である。上記のとおり、境界は明確となっているものと思われ、物件1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。
- 4 物件1土地の接道部分である南西側の南寄り部分にカーポートが存し、その西方に物件2建物の附属建物である物置が存する。北西部分に物件2建物の主たる建物である居宅が存する。物件1土地は、物件2建物の主たる建物（居宅）及び附属建物（物置）の敷地として利用されている。
- 5 その他、物件1の南角付近には、西日本電信電話株式会社所有にかかる電柱が設置されており、同社とBとの間で、電柱設置及び利用のための敷地利用契約が締結されている。
- 6 物件2建物の占有者及び占有関係については、共有者A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。
- 7 物件2建物は、登記記録及び共有者Aの陳述によれば、平成21年に建築された建物であるが、外壁についてはリフォーム済みであり、経年相応の劣化、損傷及び汚れなどが認められるが、雨漏り等の大きな損傷は見受けられなかった。
- 8 物件2建物の主たる建物（居宅）の内部について、当職立入り調査時において、1階西側のリビングダイニングキッチンの西方壁に黒カビ跡を確認したが、その他、特に問題となる部分は見受けられなかった。
- 9 太陽光発電パネル、コンディショナー及び太陽光発電蓄電器については、導入年、詳細な仕様、正常な稼働の有無等については不明である。
- 10 物件2建物は、空き家の状態であり、主要な家具及び家電は既に搬出済みであるが、2階階段脇投下部分に、アップライトピアノが残置された状態となっている他、各居室部分に若干の動産類が残置されている状態であった。

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
令和 6 年 12 月 26 日 (木)	当庁執行官室	所有者宛通知書 (立入調査日時指定) 送付 (郵送 110 円×2)
令和 6 年 12 月 26 日 (木)	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社からの回答書到着 (郵送 110 円)
令和 7 年 1 月 6 日 (月)	当庁執行官室	西日本電信電話株式会社からの回答書到着 (裁判所への到着日令和 6 年 12 月 30 日) (郵送 110 円)
令和 7 年 1 月 14 日 (火) 13:30-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
令和 7 年 1 月 28 日 (火) 12:50-13:00	当庁執行官室	関係人 (A) 電話聴取
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。

☒ 令和 7 年 1 月 14 日
目的物は不在で施錠されていたが、共有者 A から借り受けた鍵を用いて解錠し、立会人 C を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 4 版に縮小



請求 部分	所在地	富山市水橋辻ヶ堂			地番	721番8		
掘 力 尺	1/500	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	昭和41年3月7日			備 付 年 月 日 (原図)	補 事 記 項			

公用

登記年月日：平成20年10月30日

公用

これは図面に記載されている土地を証明する書面である。
令和6年12月17日 富山地方建設局

登記証

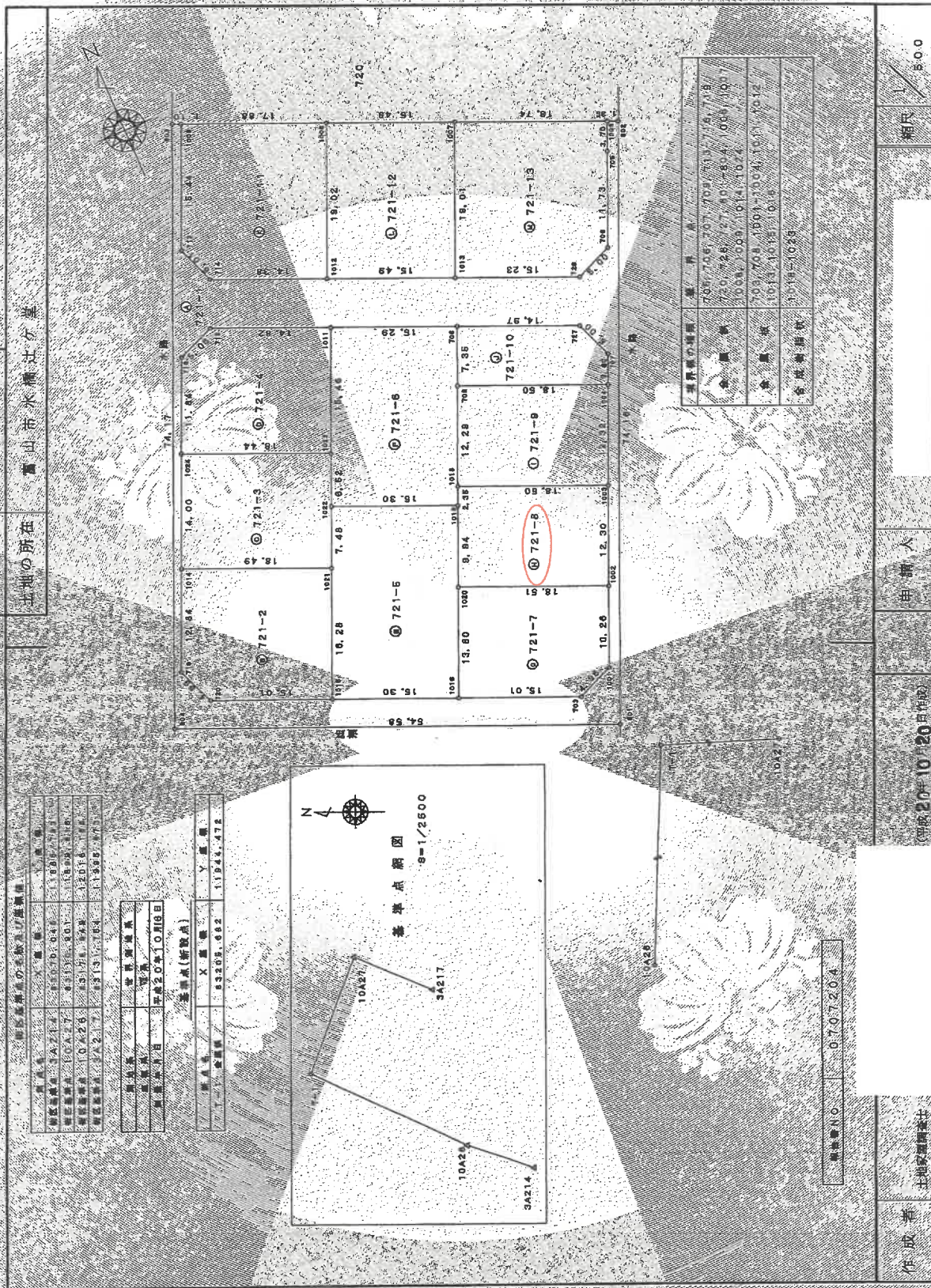
9枚目

請求番号：8-2

地積測量図

地番 72-第1-721-第13

土地の所在 富山市水橋辻分室



作成者 土地家屋調査士

作成者

土地家屋調査士

申請人

相氏

5.0.0

富山県土地家屋調査士会(印)

(7/8)

[illegible]

測 番	Q	7-21-2	X	Y	X ²	Y ²	XY	X ³	Y ³	XY(X+Y)
160		3327.056	18.0	2.3	324	0.53	40.38	5832	0.027	7447.809
161		3327.023	23.7	4.3	561	1.85	101.91	15677	0.083	21743.2
162		3327.385	14.9	0.7	222	0.49	10.43	3150	0.0003	3361.55
163		3327.378	16.8	0.6	282	0.36	10.98	4746	0.0002	3500.0
164		3327.350	18.3	1.2	335	1.44	21.96	6066	0.0017	7583.4
165		3322.550	23.3	2.2	543	4.84	51.26	15083	0.011	15694.4
166		3322.550	23.3	2.2	543	4.84	51.26	15083	0.011	15694.4

申請人 頁

[illegible][illegible]

項 目	721-5	Yn	Yn+1-Yn-1	$\sum_{n=1}^N (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	Xn			
1018	83221.055	11924.069	19.809	1623659.08262
1019	83233.713	11939.534	9.368	779696.98588
1018	83242.856	11939.888	-10.141	-644168.80290
1032	83249.857	11919.393	-17.012	-1418930.236784
1021	83242.052	11918.433	-9.388	-778911.271484
1015	83227.065	11910.025	7.646	639364.062830
			合 計	-7212616184
		合 計	面 積	387144007

[illegible]

圖書編號	0707204
------	---------

作成者 土地政策調査会

人 工 日 工

(2/3)

請求番号: 8-2

登記年月日：平成20年10月30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6年12月17日

富山地方志總局

海品類

10枚目

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6年12月17日 富山地方方法務局

陳日知方步瀾題

御品也

主教材

請求番号: 8-2

地槽則區 3/3

出 番 721番7-721番13

土地の所在

[illegible]

項 番	NO	Y-N	Y-N-1	Y-N-1-Y-N-1	X-N (Y-N)	X-N-1 (Y-N-1)
1013	1013	83568.160	11446.254	-21.747	16109844.74027	16109844.74027
1007	1007	83286.166	11571.749	-6.733	-560785.78978	-560785.78978
1008	1008	83282.286	11574.621	-21.747	-1211357.321085	-1211357.321085
1012	1012	83374.810	11630.012	6.733	860686.28730	860686.28730
		合 計		合 計	-588.341126	-588.341126
		合 計		合 計	294.0705980	294.0705980
				合 計	294.67	294.67

[illegible]4048:390705.2

圖書編號	0707204
------	---------

作者

平成20年10月20日作成

富山県土地家屋調査士会(用紙)

(3/3)

請求番号: 8-2

物件 1

A 4 版に縮小

登記年月日：平成21年3月26日

公用

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年12月17日 富山地方裁量官

登記官

12枚目

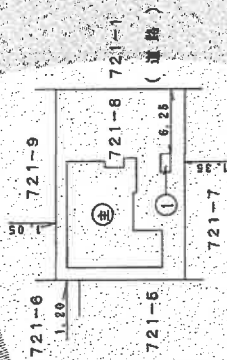
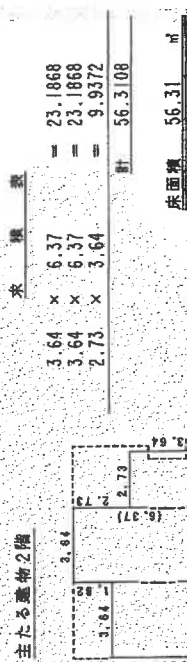
請求番号：6-3

各階平面図

建物図面

家屋番号 721番8

建物の所在 富山県水橋町ケヌ721番地8



縮尺 5:0.0

申請人

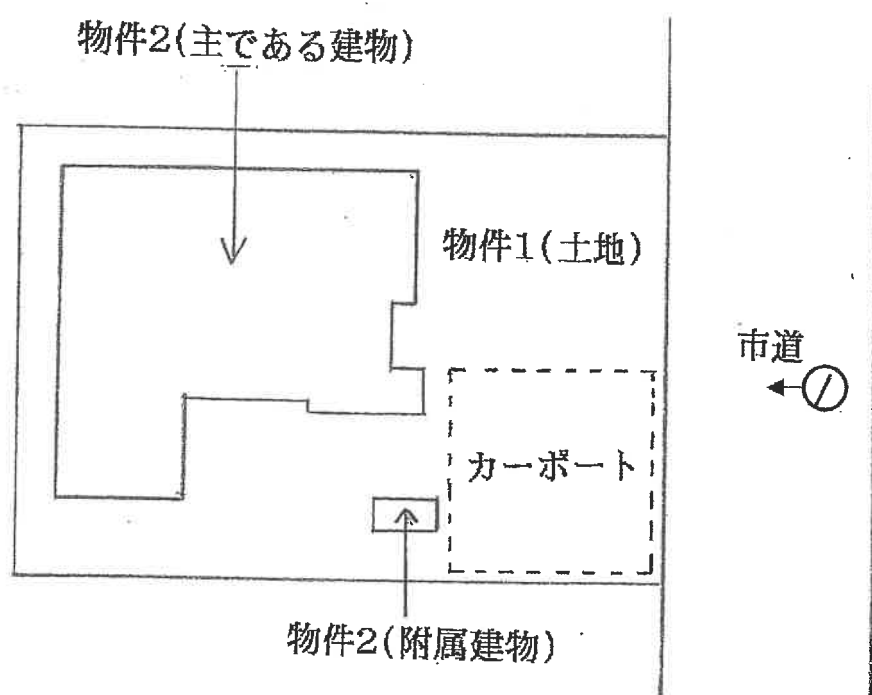
縮尺 25:0

家屋番号 0703362

作成者 建築士

用紙

土地建物位置関係図



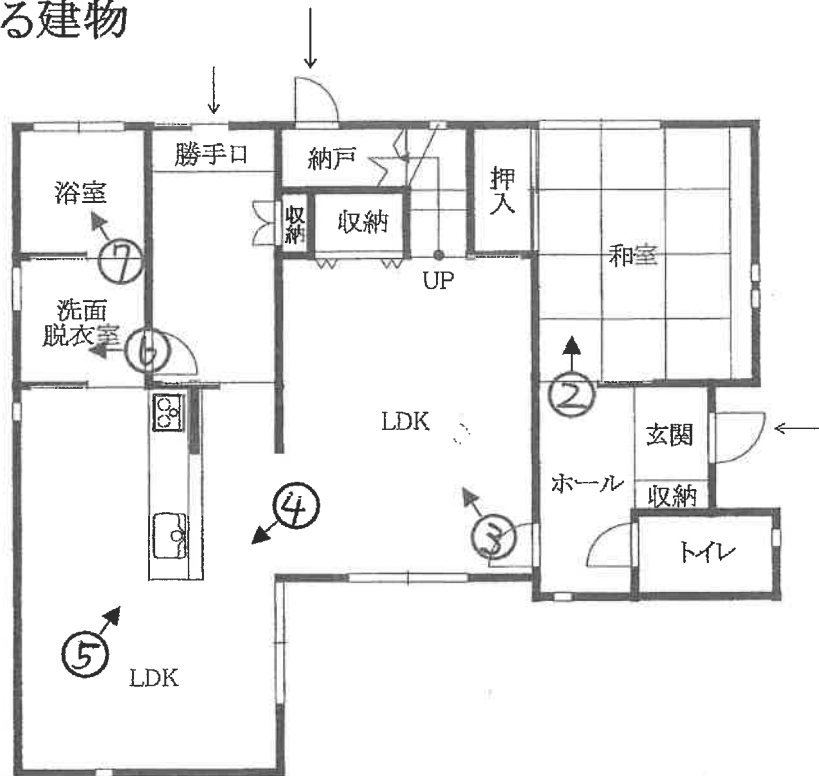
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

* 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。

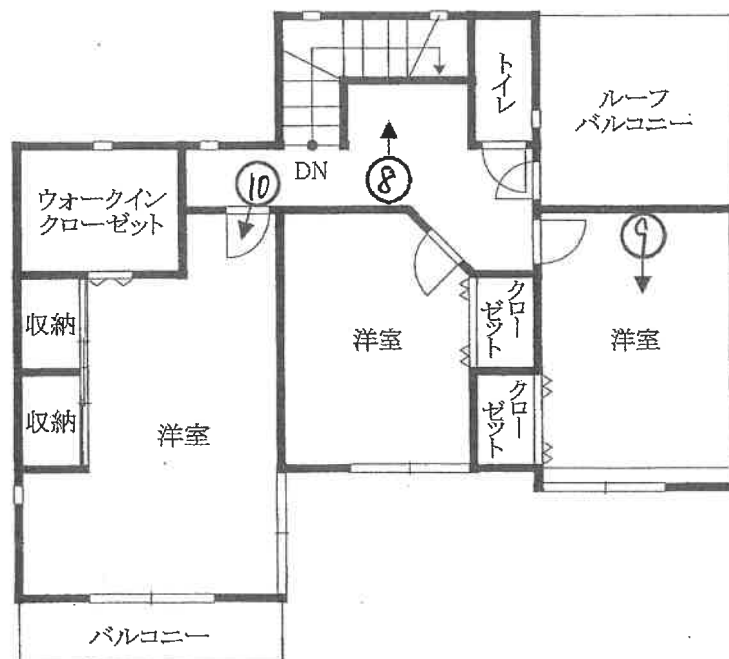
建物間取図

◆主である建物

1階



2階



◆附属建物

↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

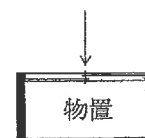


写真 1



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



副本

令和6年（ケ）第65号

令和7年1月14日現地調査

令和7年7月22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9,130,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,200,000円
物件2（建物）	金7,930,000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	富山市水橋辻ヶ堂 721番8 宅地 227.74m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市水橋辻ヶ堂721番地8 721番8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 75.77m ² 2階 56.31m ²	同左
	附属建物 種 類 構 造 床面積	符号 1 物置 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1.65m 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	あいの風とやま鉄道線「水橋」駅の北方・道路距離約900m	
付近の状況	中規模一般住宅のほかにアパート、空地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	なし
	その他の規制	第1種高度地区
画地条件	面積	227.74㎡
	形状	南東側間口約12.3m、奥行約18.5mの長方形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条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、道路である。また、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、地積測量図があることもあって、概ね土地建物位置関係図のとおりである。	
供給処理施設	上水道： あり（実査日時点で閉栓中）	
	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	敷地内のカーポート、庭木については、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いことから、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。 なお、目的土地には、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、西日本電信電話株式会社の電柱（本柱）1本が設置されている。	

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	平成21年3月12日	新築（登記記載）
	経過年数	16年	
	経済的残存耐用年数	9年	
仕 様	構造	木造 2 階建	
	屋根	合金メッキ鋼板葺	
	外壁	吹付タイル、サイディング	
	内壁	クロス等	
	天井	クロス等	
	床	フローリング、たたみ等	
	設備	給排水、電気等	
	その他	オール電化住宅（IHクッキングヒーター、エコキュート、蓄熱式暖房機使用） 太陽光発電システム、蓄電池システム設置済	
床面積(現況)	延 132.08㎡		
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	やや劣る		
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	本件建物については、外壁がリフォームされているうえに、内装においても、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。 太陽光発電システム、蓄電池システムについては、所有者（建物の所有者と同一か、または、第三者かについて）、導入年、詳細な仕様、正常な稼働の有無等は不明である。 なお、実査日時点において、空家の状態ではあるものの、若干の動産類が残置されている。		

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	平成21年3月12日 新築 （登記記載）	
	経過年数		16年
	経済的残存耐用年数		9年
仕 様	構造	木造平家建	
	屋根	合金メッキ鋼板葺	
	外壁	吹付タイル	
	内壁	石膏ボード	
	天井	石膏ボード	
	床	土間コンクリート	
	設備	電気	
	その他	特になし	
床面積(現況)	延 1.65㎡		
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	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
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	実査日時点において、若干の動産類が残置されている。		

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（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	18,800	1.04	227.74	1.00	4,450,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山-12

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
17,200円/㎡	× 99.4 / 100	× 100 / 101	× 100 / 90	= 18,800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+1

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	-5	環境条件	-5
	行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計	90 (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	+4		
個別格差計	104 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

方位+4

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。

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）	220,000	132.08㎡	0.424	12,320,000
2（＊2）	180,000	1.65㎡	0.424	130,000
合計				= 12,450,000

（＊1）主である建物

ウ 現価率

経過年数： 16年

経済的残存耐用年数： 9年

残価率： 10%

定額法による現価率：残価率10% + { 90% × 9年 / (16年 + 9年) } = 0.424

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： 0.424 × (1 - 0) = 0.424

（＊2）附属建物・符号1

ウ 現価率

経過年数： 16年

経済的残存耐用年数： 9年

残価率： 10%

定額法による現価率：残価率10% + { 90% × 9年 / (16年 + 9年) } = 0.424

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： 0.424 × (1 - 0) = 0.424

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	4,450,000	0.5	法定地上権	2,230,000

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	4,450,000	-2,230,000		0.9	0.6	1,200,000
2	12,450,000	2,230,000	1.0	0.9	0.6	7,930,000
一括価格 (合計)						9,130,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、太陽光発電システム、蓄電池システムの所有者、導入年、詳細な仕様が不明であるうえに、正常に稼働するか否かの不確実性があること等を考慮して、市場性減価－10%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（ 富山ー12 ）
所 在 ： 富山市水橋中村509番111
価 格 ： 17,200円／㎡
位 置 ： あいの風とやま鉄道線「水橋」の南西方・道路距離約1.9km
価 格 時 点 ： 令和7年1月1日
地 積 ： 287㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接 面 道 路 ： 西側6m市道
用 途 地 域 等 ： 準工業地域（60，200）
地 域 の 概 要 ： 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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