

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 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 1 1 月 1 9 日から 令和 7 年 1 1 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 6 日 午前 9 時 4 0 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 1 2 月 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 2 月 3 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 3 0 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）
2, 3	3, 330, 000 2, 664, 000	一括	666, 000	66, 696	26, 008
2	120, 000				
3	3, 210, 000				
	</				

物 件 目 録

2 所 在 富山市新庄町字早稲 11 番地
 家屋 番号 11 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 123.47 平方メートル
 2 階 32.90 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 10.64 平方メートル
 持分 6 分の 4

3 所 在 富山市新庄町字早稲
 地 番 11 番
 地 目 宅地
 地 積 991.73 平方メートル
 持分 6 分の 4

物 件 明 細 書

令和 7年 3月13日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鈴木 志 穂

1 不動産の表示

【物件番号2, 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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者ら並びに売却対象外の共有持分を有するB及びCが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地（地番1番）との境界が不明確である。

【物件番号2, 3】

本件建物及び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

2 所 在 富山市新庄町字早稲 11 番地

家屋 番号 11 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 123.47 平方メートル
2 階 32.90 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 10.64 平方メートル

持分 6 分の 4

3 所 在 富山市新庄町字早稲

地 番 11 番

地 目 宅地

地 積 991.73 平方メートル

持分 6 分の 4

令和6年(ケ)第34号
令和6年 8月 8日受理
令和7年 2月25日提出

現況調査報告書

(物件2、3)

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

2 所 在 富山市新庄町字早稲 11番地

家屋 番号 11番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 123.47平方メートル
2階 32.90平方メートル

持分6分の4

3 所 在 富山市新庄町字早稲

地 番 11番

地 目 宅地

地 積 991.73平方メートル

持分6分の4

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3		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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:倉庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:10.64平方メートル(概測) }		
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(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(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 (共有者 B の後見人)	1 共有者 B は、私の母ですが、同人は結婚に伴い、富山の実家を離れており、本件物件に関することは分からないと話しています。
■ C (共有者)	1 本件建物は、母 D が死亡した後から、空き家の状態となっていると思います。その後、いつ頃までかは覚えていませんが、年に何回か、富山に居住するきょうだいで集まって、草刈り作業料の精算等を行っていたと思います。 2 本件建物は、私らきょうだいの実家であり、それぞれ婚姻後は別の場所に居住しており、本件建物には、亡母 D 及び亡父 E (昭和59年10月死亡) が住まいしていました。建物内は、亡両親が居住していた時の状態のままだと思います。 3 本件建物の北西側の倉庫は、新築時期は分かりませんが、亡父 E が建築したものです。

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、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、居宅）及び未登記附属建物（倉庫）の敷地として利用されているほか、上記建物の北側部分は、東側隣接地（富山市新庄町字早稲1番、物件1）とともに背丈以上の高さの雑草等が繁茂する状態となっている。
- 2 本件土地の範囲について、南側は道路（建築基準法上の道路ではない。）、北側は旧農道及び旧水路（いずれも法定外公共物）、私道（一部で接面）であり、西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。
- なお、前記のとおり、東側隣接地とともに雑草等が繁茂する状態となっており、同土地との境界付近に境界杭等の境界を示すものの存在を確認することができないため、同土地との境界は不明確となっている。
- 3 本件土地の南西端付近に西日本電信電話株式会社の所有する電柱1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支店からの回答によると、次のとおりである。
- 貸借関係：賃貸借
 貸主：共有者
 期間：平成2年6月21日から設備が在続する限り使用継続
 金額：年1,500円
 支払方法：指定口座に振込み
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、共有者 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。
- なお、当初、共有者 宛てに連絡依頼文書等を送付して本手続を進めていたが、同人は、高齢で寝たきりとの理由で郵便物の受取りを拒んでいる。立入調査時、建物内には共有者 宛ての郵便物が存在していたことから、同人宛てに連絡依頼文書を送付したが、同人からの連絡等はない。そのため、他の共有者ら各宛てに連絡依頼文書を送付したところ、共有者 の後見人及び共有者 から電話連絡があったものである。
- 本件建物内の状況からすると、共有者らのうちの特定人が占有している状況は伺われず、共有者ら以外の第三者が占有している徴表も見受けられない。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、1階北側和室の天井に水シミ跡、劣化が、2階の和室2室の天井及び内壁に水シミ跡、劣化等が、階段付近等の天井に水シミ跡がそれぞれ認められたほか、天井の劣化、内壁の汚損、外壁トタンの錆び等が確認された。
- 未登記附属建物（倉庫）について、外壁トタンの錆等が確認された。同附属建物は施錠されており、評価人の意見を聴いた上、立ち入らないこととした。
- 6 本件物件（土地、建物）は共有持分（6分の4）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することができるとは限らないので注意する必要がある。

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
6年8月9日(金) 11:07-11:10	富山市役所	家屋見取図の取寄せ(申請)
6年8月9日(金) 11:25-11:30	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
6年8月9日(金) 11:55-12:10	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年8月13日(火) 9:03-9:05	富山市役所	家屋見取図の取寄せ(受領)
6年8月19日(月) : :	当庁執行官室	共有者 G 宛て連絡依頼文書送付
6年8月27日(火) : :	当庁執行官室	共有者 G 宛て連絡依頼文書送付
6年9月3日(火) : :	当庁執行官室	共有者 G 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
6年9月10日(火) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
6年12月12日(木) : - :	当庁執行官室	共有者 F 宛て連絡依頼文書送付
6年12月27日(金) : - :	当庁執行官室	共有者 H , 同 I , 同 B 及び同 C 各宛 て連絡依頼文書送付
7年1月7日(火) 14:25-14:28	当庁執行官室	共有者 B の後見人から電話聴取
7年1月7日(火) 16:05-16:10	当庁執行官室	共有者 C から電話聴取
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 6年 9月10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 3

イ 53-2 ハ 38-2 ホ 4-14 ト 38-4 リ 38-6 ル 33-8
 ロ 4-3 ニ 3-16 ヘ 水 チ 38-5 ヌ 21-12 ッ 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	富山市新庄町字早稲				地番	1番		
出力縮尺	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。

A4判に縮小

令和6年8月9日
富山地方裁判所

請求番号：21-1
(1/2)

登記官

(7 枚目)

公用

ヲ 50-5
ワ 51-2
カ 52-2
コ 2-9
タ 水
レ 32-9
ソ 32-8
ツ 32-7
ネ 32-6
ナ 34-2
ラ 35-2
ム 36-2
ウ 36-5
ノ 36-6
オ 道
タ 道
ヤ 2-19
マ 52-4
ケ 52-1
フ 45-3
コ 46-4
エ 47-2
テ 49-1
ア 49-3
サ 60-1
キ 60-4
ユ 60-6
メ 60-7
ミ 61-3
シ 61-8
ヒ 道
モ 72-7
セ 72-6
ス 72-5
ソ 72-4
イ 72-2
ロ 60-2

A 4 判 に 縮 小

登記年月日：昭和58年8月2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8月9日 富山地方方法務局

登記書

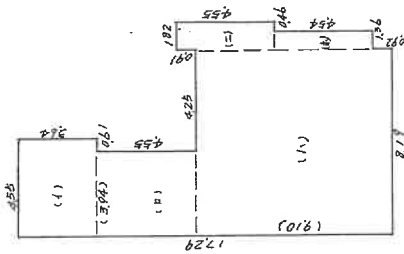
045586 各階平面図

建物図面
各階平面図

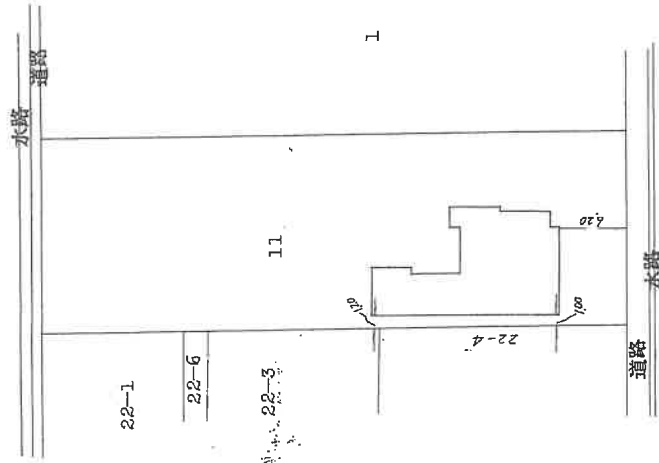
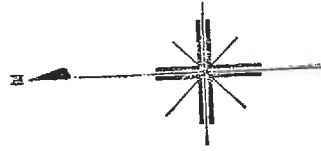
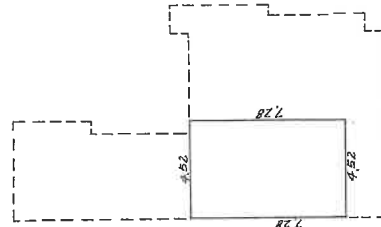
家屋番号
11番

建物の所在
富山市新庄町字早稲11番地

1 階



2 階



A4判に縮小

単位 m

縮尺 1/250

申請人

単位 m

縮尺 1/500

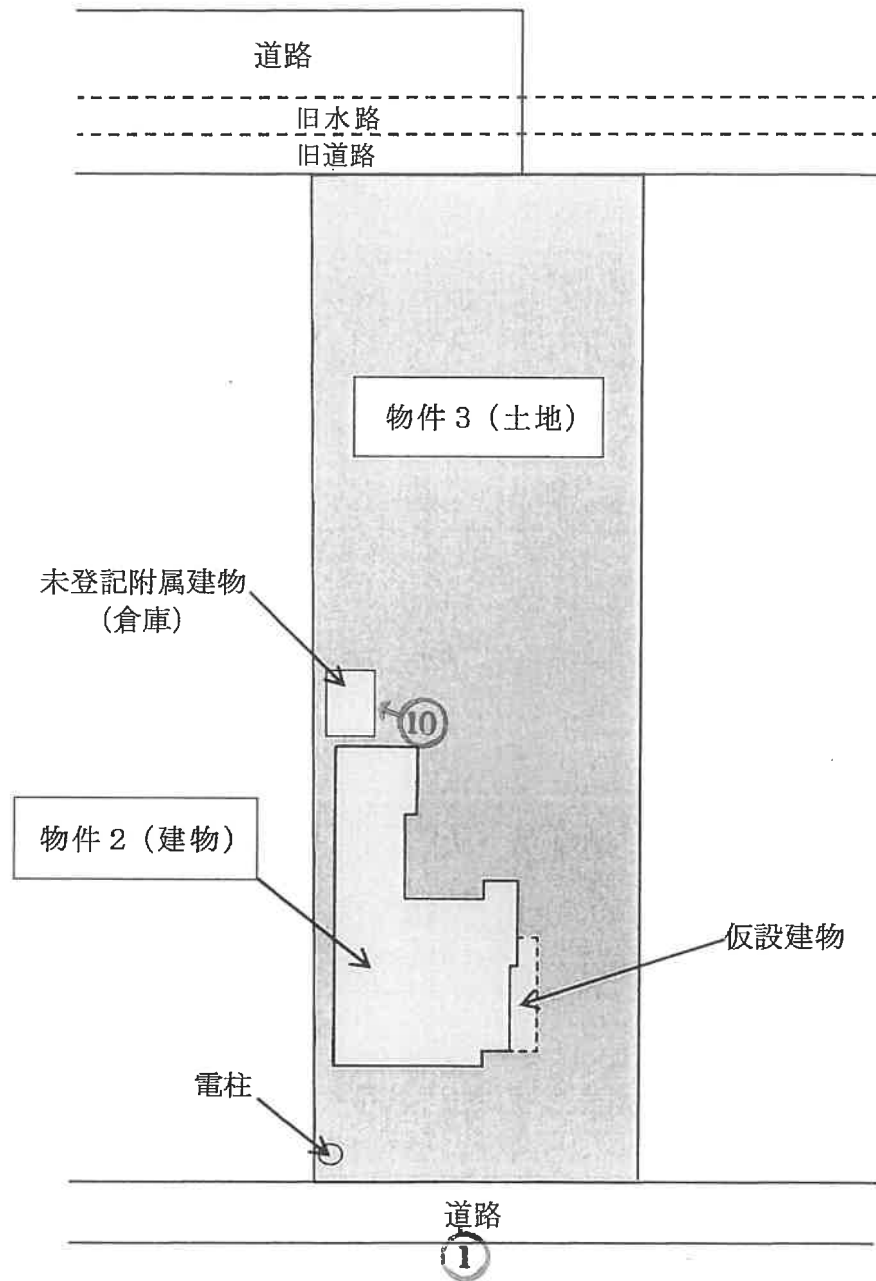
作製者
土地調査士
家屋調査士

(昭和58年7月25日作製)

(富山県土地家屋調査士会用品)

昭和五十八年八月二日

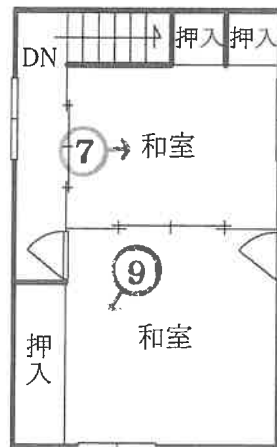
土地建物位置関係図



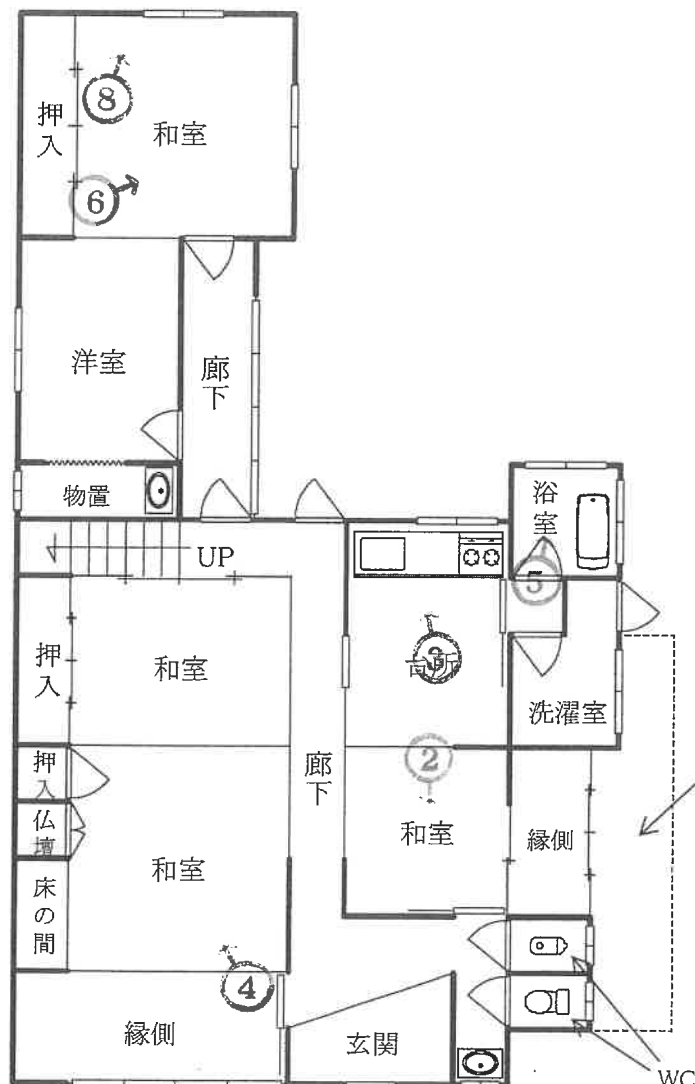
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

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

間取図



2 階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

1 階

(1 1 枚目)

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

未登記附属建物



令和 6 年（ケ）第 34 号

物件 2 , 3

令和 6 年 9 月 10 日 現地調査

令和 6 年 10 月 22 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹田 達矢

第1. 評価額

一括価格	
金 3,330,000 円	
内訳価格	
物件2（建物）	金 120,000 円
物件3（土地）	金 3,210,000 円

- ① 一括価格は、物件2,3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3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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

物件	所在等	登 記	現 況
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市新庄町字早稲 11 番 地 11 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 123.47 m ² 2 階 32.90 m ² 持分 6 分の 4	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市新庄町字早稲 11 番 宅地 991.73 m ² 持分 6 分の 4	同左
番号	特 記 事 項		
	物件 3 上に次の 1 棟の未登記附属建物あり。 種 類 倉庫 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 10.64 m²(概測)		

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3）

位置・交通	富山地方鉄道本線「東新庄」駅の北方・道路距離約650m	
付近の状況	周辺に住宅団地やアパートの開発がみられるが、街路条件が劣り農地が混在する既存の住宅地域	
主な公法上の規制等	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 第一種住居地域 60% 200% なし 第一種高度地区（最高高さ20m）
画地条件	面積 形状 地勢	991.73 m ² 間口約18m、奥行約55mのほぼ長方形地 平坦
接面道路の状況	南側 幅員約3.0m道路、等高 （ 建築基準法上の道路ではない 法定外公共物である旧農道及び旧水路 北側 幅員約4.8m道路、等高（物件3の西側一部のみ接面） （ 建築基準法上の道路ではない 私道、法定外公共物である旧農道及び旧水路	
土地の利用状況等	物件3は物件2の敷地となっており、目的外建物等はない。 隣接地は住宅地、休耕田である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 なし ※供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常の費用負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。	
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く、過去の住宅地図、土地登記簿等より、住宅地への宅地化以前は田であったものと推測される。 ・目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「インフォマップとやま」より）。	
特記事項	・物件2の北西側に未登記附属建物あり。 ・空地部分は雑草が生い茂っている。 ・物件3の南西角付近に電柱1本あり。	

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：昭和34年月日不詳 新築（登記記載） 昭和45年月日不詳 増築（ 〃 ） 昭和51年月日不詳 増築（ 〃 ） 経過年数：48～65年 経済的残存耐用年数：0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺、亜鉛メッキ鋼板葺 カラー鋼板 ジュラク壁、化粧合板、ビニールクロス、タイル等 目透し天井、化粧合板、プラスターボード等 フローリング、畳、カーペット敷詰、タイル、 コンクリート打放し等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、風呂等
現況床面積	延 156.37 m ²	
現況用途等	用 途	居宅
	間取り	附属資料 間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	・現在、空家となっており、保守管理はなされていない。 ・新築後65年、増築後48年または54年経過した古い建物であり、 経過年数相応の物理的損耗に加え、建物内部の天井および内壁に 水しみ跡が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・建物内には家具、日用品、家電製品、仏壇等が残置されている。 ・物件2の北西側背後に次のような未登記附属建物がある。 種 類 倉庫 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 10.64 m ² （概測） なお、未登記附属建物の内部は確認できなかった。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3 (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) オ (≒ア×イ×ウ×エ)
3	19,300	0.75	991.73	0.80	11,480,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 富山(県) - 20

地価調査標準価格 32,600 円/㎡ × 時点修正 101/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/164 ≒ 標準画地価格 19,300 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

標準化補正： 方位(南向き) +4 ※補正率 1.04

地域格差： 街路条件 +30、交通・接近条件 +5、環境条件 +20 ※補正率(相乗積) 1.64

イ 個別格差： 方位(南向き) +4、二方路 +3、規模過大 -30 ※補正率(相乗積) 0.75

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 古い住宅の敷地となっており、20%相当の建付減価が妥当と判断した。

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。

物件番号等	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2				
主である建物	130,000	156.37	0.020	410,000
未登記附属建物	90,000	10.64	0.020	20,000
計				430,000

イ 床面積： 主である建物は登記数量、未登記附属建物は現況数量(概測)による。

ウ 現価率

耐用年数等： 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%

観察減価法： 維持管理の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、いずれも減価率を60%と判定。

現価率： $0.05 \times (1 - 0.60) \div 0.020$

2. 評価額の判定

土地について法定地上権が成立しないことから、前記により求めた価格について、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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) 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
3	11,480,000	—	/	0.70	0.60	4,820,000 ×持分6分の4 3,210,000
2	430,000	—		1.00	0.70	0.60
一括価格(合計)						3,330,000

※端数処理

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の現況、地域の状況、中古建物市場の動向等を考慮して、30%相当の市場性修正が妥当と判断した。

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

地価調査 富山(県)－20

所 在： 富山市向新庄町1丁目 73番5

価 格： 32,600 円／㎡

位 置： 越中荏原駅の西方・道路距離 400 m

価格時点： 令和6年7月1日

地 積： 184 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 南 7.6m市道

用途地域等： 第一種住居地域 (60, 200)

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 (地図に準ずる図面)

建物図面写

土地建物位置関係図

間取図

撮影位置図

写真

・ 以 上