

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12月11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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月 3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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月21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12月11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	5, 430, 000 4, 344, 000	一括	1, 086, 000	84, 516	0
1	1, 910, 000				
2	3, 520, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 富山市新千原崎字与左エ門割
 地 番 24 番 1
 地 目 宅地
 地 積 491.16 平方メートル

- 2 所 在 富山市新千原崎字与左エ門割 24 番地 1
 家屋 番号 24 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 90.46 平方メートル
 2 階 40.78 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 29.11 平方メートル
 (現況)
 種 類 物置

物 件 明 細 書

令和 7年10月16日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

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 富山市新千原崎字与左エ門割
 地 番 24 番 1
 地 目 宅地
 地 積 491.16 平方メートル

- 2 所 在 富山市新千原崎字与左エ門割 24 番地 1
 家屋 番号 24 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 90.46 平方メートル
 2 階 40.78 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 29.11 平方メートル
 (現況)
 種 類 物置

令和7年(ケ)第27号
令和7年6月12日受理
令和7年8月15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 富山市新千原崎字与左エ門割
 地 番 24番1
 地 目 宅地
 地 積 491.16平方メートル

- 2 所 在 富山市新千原崎字与左エ門割 24番地1
 家屋 番号 24番1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 90.46平方メートル
 2階 40.78平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 29.11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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☒ 附属建物符号1) ☒ 種類:物置 ☐ 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 ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件1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) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成21年7月17日頃 (物件2の建物 (主である建物) の新築時頃)	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	平成21年 7月17日頃から ☐ 年 月 日まで 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	平成21年 7月17日頃から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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		所有者と占有者は親子であり、使用料等の授受もないことから、占有者の占有権原は使用借権と認められる。	
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 (建物所有者)	1 本件建物（居宅）には、現在、私、父及び土地所有者の母 B の三人が居住しています。 2 本件建物（居宅、物置）の敷地として、母の所有する土地を使用していますが、親子であることから、特に期間を定めておらず、使用料等の授受もありません。 3 本件建物（居宅）の新築後、増改築等はなく、屋根、外壁、水廻り等のリフォームもありません。 4 本件建物（居宅）について、雨漏り等の不具合は特にありません。昨年の能登半島地震による影響等もありません。 5 本件建物（居宅）内での動物飼育はありません。 6 附属建物符号1（物置）は、昭和53年頃に亡祖父が建築したものであり、平成17年に亡祖母が相続し、本件建物（居宅）の新築時までには同人から贈与を受けて、附属建物として登記をしたということになります。 7 附属建物符号1（物置）は、家の物置として使用していますが、不要な動産類が大量に置いてあります。なお、同車庫は、新築時のままの状態であり、修繕、リフォーム等はありません。 8 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、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（主である建物、附属建物符号1）の敷地として利用されており、南側付近は駐車スペースとなっており、その余の部分は樹木が植栽されているほか、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、南側は側溝、市道、北側は農地であり、南側を除く各隣接地との境界付近にコンクリート壁、同境界壁等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階の中央部付近の廊下の内壁クロスに汚損が認められたほか、内壁クロスの亀裂、汚損等が確認された。
- (2) 附属建物符号1（物置）について、内部の柱、外壁、シャッター等の錆が確認された。建物内には大量のゴミ類等が置かれている。

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
7 年 6 月 16 日 (月) 15 : 15 - 15 : 25	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、建物所有者宛て連絡依頼文書投函
7 年 6 月 16 日 (月) 15 : 40 - 15 : 50	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 25 日 (水) 11 : 00 - 11 : 35	物件所在地	立入調査、写真撮影、建物所有者と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

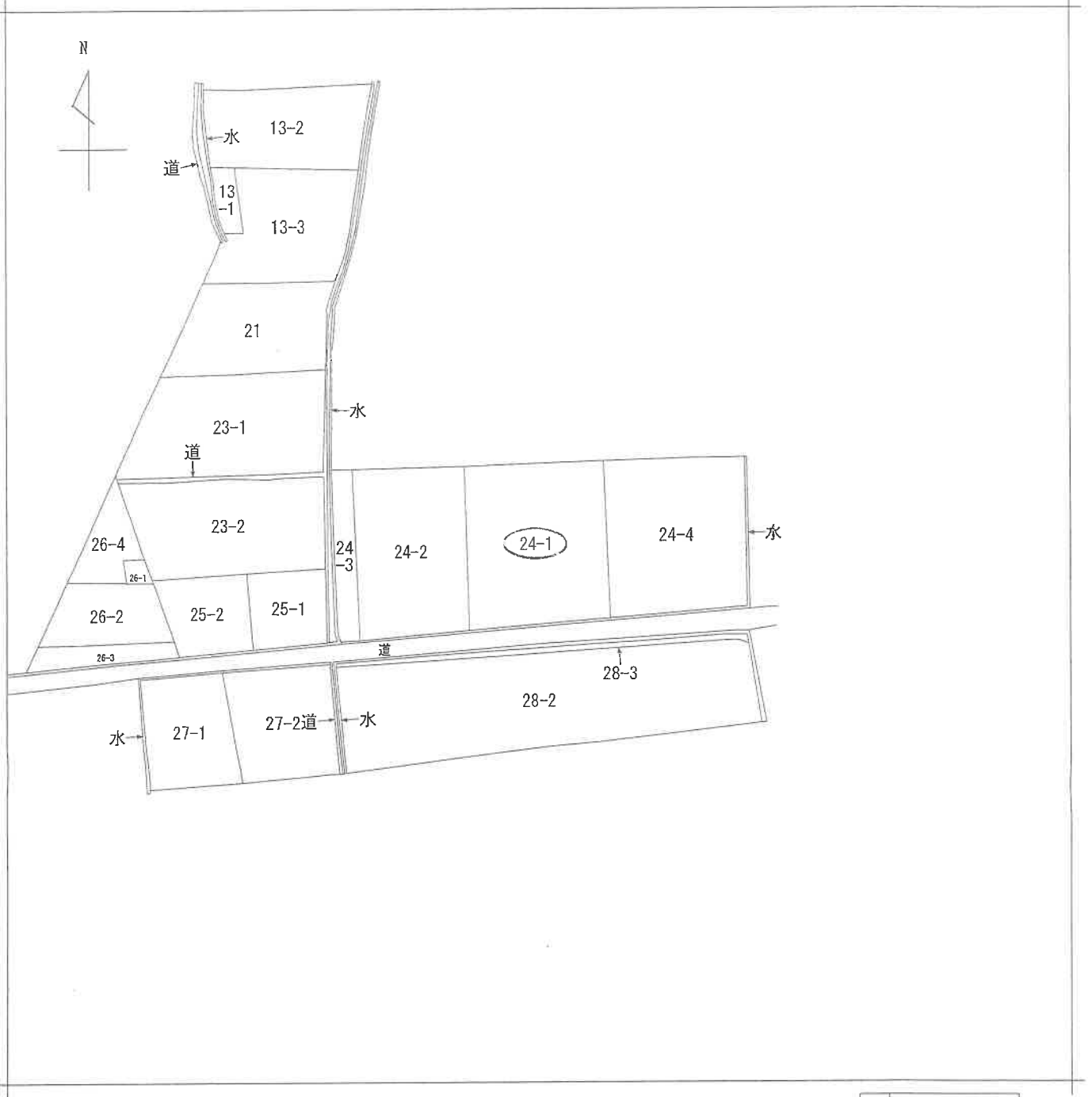
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

物件 1



(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	富山市新千原崎字与左エ門割				地番	24番1		
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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)	平成10年3月2日		補事項		

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7年6月16日
富山地方法務局

請求番号：42-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

作製年月日
昭和 49 年 8 月 2 日

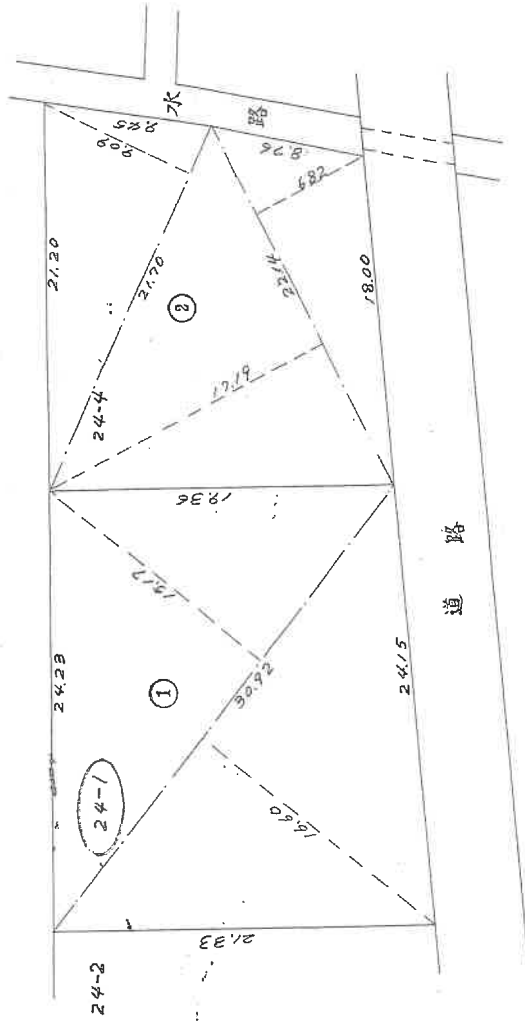
作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

地積測量図

地番 24-1, 24-4
土地の所在 富山市新千原崎字与左工内割

191664



求積

21.70 x 9.09	=	197.2530
22.14 x 17.19	=	380.5866
22.14 x 6.82	=	150.9948
計		728.8344
1/2		364.4172
求積		364.41

○ 求積

30.92 x 15.17	=	469.0564
30.92 x 16.60	=	513.2720
計		982.3284
1/2		491.1642
地積		491.16

昭和 49 年 9 月 2 日 登記

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

A4判に縮小

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 16 日 富山地方裁判所

登記官

登記年月日：平成21年8月4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16日 富山地方公務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：42-4

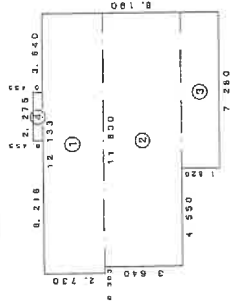
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
24番1

建物の所在
富山市新千原崎字与左工門割 24番地1

主たる建物1階

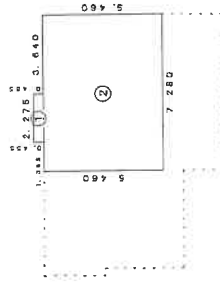


求積表

①	12.133 × 2.730	=	33.1230
②	11.830 × 3.640	=	43.0512
③	7.280 × 1.820	=	13.2496
計	2.275 × 0.455	=	1.0351
計			90.4689

床面積 90.46 m²

主たる建物2階



求積表

①	2.275 × 0.455	=	1.0351
②	7.280 × 5.400	=	39.7488
計			40.7839

床面積 40.78 m²

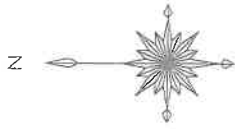
附属建物(符号1)



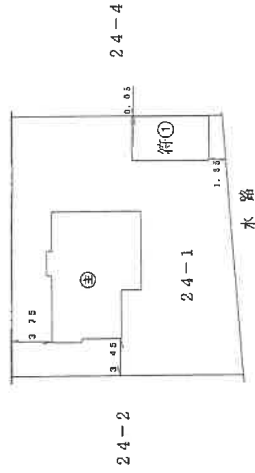
求積表

①	4.100 × 7.100	=	29.1100
---	---------------	---	---------

床面積 29.11 m²



金山新東 235



A4判に縮小

作成者
土地調査士
家屋

(平成21年 7月26日作成)

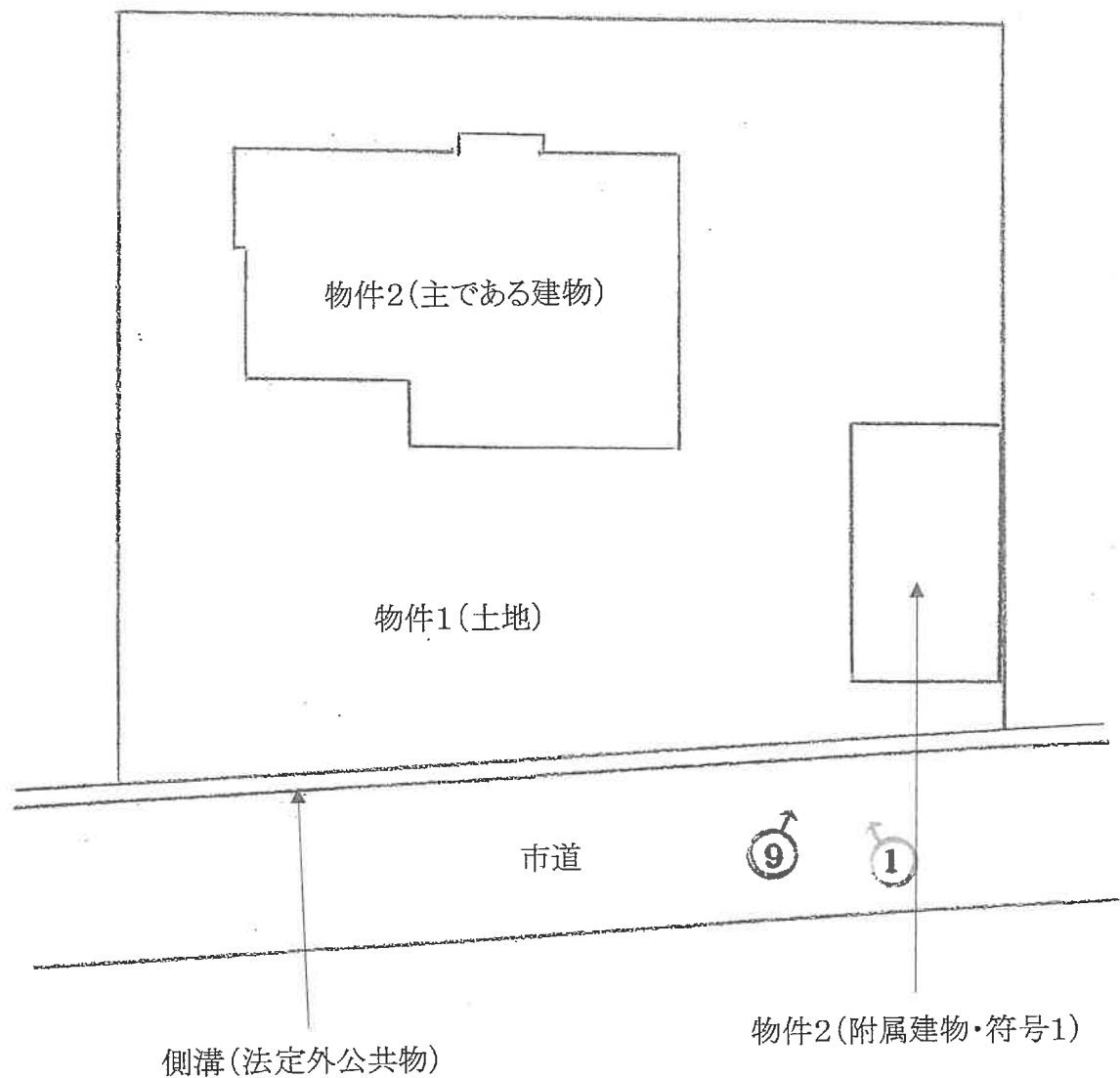
(富山県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



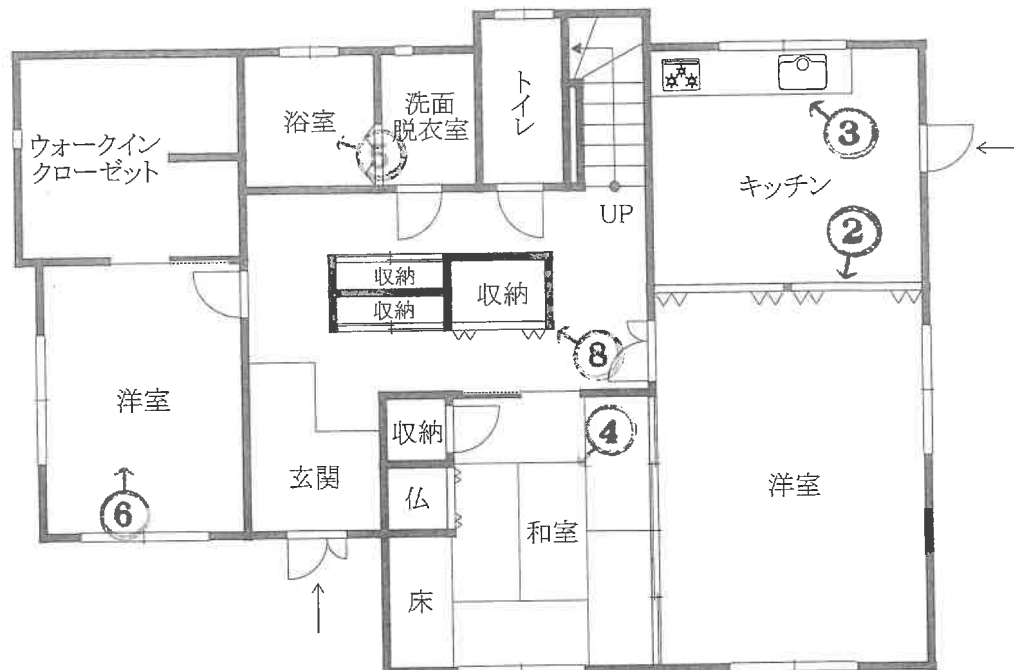
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

*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

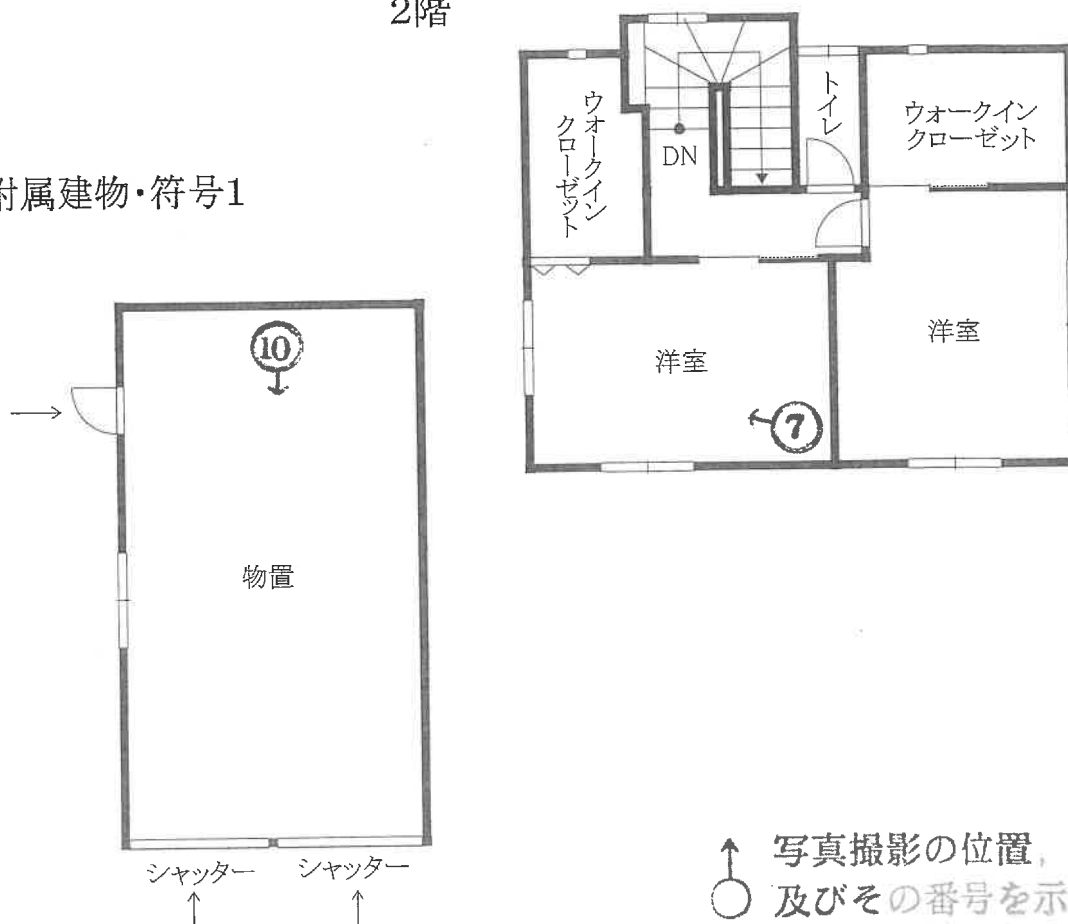
主である建物

1階



2階

附属建物・符号1



↑ 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

附属建物符号1

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

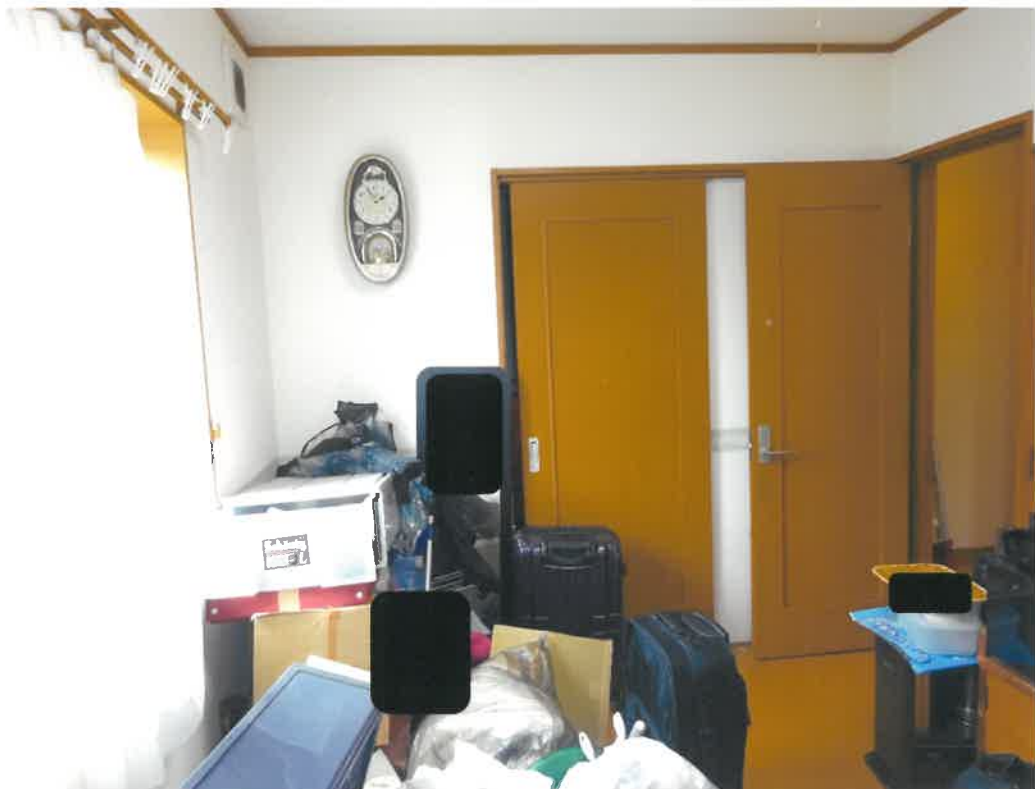


写真 7



写真 8



附属建物符号1

隣接地上の建物

写真 9



写真 10



副本

令和7年(ケ)第27号

令和7年6月25日 現地調査

令和7年8月18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5,430,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,910,000円
物件2（建物）	金3,520,000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	富山市新千原崎字与左エ門割 24番1 宅地 491.16m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市新千原崎字与左エ門割 24番地1 24番1 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 90.46m ² 2 階 40.78m ²	同左
	附属建物 種 類 構 造 床面積	符号 1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 29.11m ²	物置
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	富山地方鉄道富山港線「蓮町」駅の西方・道路距離約2.1km	
付近の状況	一般住宅、農家住宅等のほかに農地も多い村落系の住宅地域	
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	491.16㎡
	形状	南側間口約24.2m、奥行約19.4～21.3mのほぼ整形地
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南側幅員約4.6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） *南側市道の認定幅員は4.6mであり、車道部分のみが市道に認定されている。 公図上、物件1の土地と南側市道の間に「水」が介在し、現況は側溝となっており、現所有者はコンクリートの蓋、鉄板を設置して接道をとっている。 富山市役所道路河川管理課によると、当該「水」部分は法定外公共物であり、本件買受人は、目的物件の利用に当たっては、当該法定外公共物の占用を取得する必要があるとのことである。	
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。 隣接地は道路（側溝）、住宅、田である。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、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と思われる。 なお、敷地内の庭木については、保守状況が悪いことから、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。また、庭木の多くが道路、隣接地に越境している。	
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	富山市役所建築指導課での聴取によると、目的土地においては、次の2回の都市計画法第43条の許可を取得している。 ①昭和51年11月20日、社宅としての許可 ②平成21年4月21日、一戸建て住宅としての許可 物件2の主である建物は、上記②の許可に基づき、建築が許可（建築確認：21確認0172）されたものである。 物件2の附属建物・符号1は、建築確認に関する資料が富山市役所建築指導課に残存していない物件である。 以上より、目的土地においては、物件2の主である建物と同種・同規模の建物（一戸建て住宅）の再建築が可能であるが、附属建物・符号1の建物については、再建築が可能となる可能性はあるものの、不確実性があることには注意を要する。 詳細は関連部署に照会願いたい。 目的土地内には、井戸があるもの、所有者によると、相当の年数使用しておらず、現在利用はできないとのことである。

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7月17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	瓦葺
	外壁	サイディング
	内壁	クロス、壁紙等
	天井	クロス、目透かし天井等
	床	畳、フローリング等
	設備	給排水、電気、プロパンガス等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 131.24㎡	
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	本件建物は、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、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、実査日時点で、本件建物には所有者が居住中であり、現況において多数の動産類等が存している。	

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	昭和53年月日不詳新築（登記記載）		
	経過年数	48年		
	経済的残存耐用年数	0年		
仕 様	構造	軽量鉄骨造平家建		
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺		
	外壁	角波カラー鉄板		
	内壁	あらわし		
	天井	あらわし		
	床	土間コンクリート		
	設備	電気		
床面積(現況)	延 29.11㎡			
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	建物内には、多数のゴミ、不用品等が存している。 なお、シャッターの不具合、残置物の存在を考慮すると、現状では車庫としての利用は困難なものと思われる。			

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	10,400	0.99	491.16	0.90	4,550,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富山(県)-52

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
13,400円/㎡	× 98.3 / 100	× 100 / 104	× 100 / 122	= 10,400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+4

地域格差：	街路条件	+6	交通接近条件	0	環境条件	+15
	行政的條件	0	その他の条件	0		
	地域格差計	122	(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	-1		
	個別格差計	99	(相乗積)			

(画地条件内訳：相乗積)

規模-5、方位+4

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り、-10%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）	180,000	131.24㎡	0.353	8,340,000
2（＊２）	100,000	29.11㎡	0.010	30,000
合計				8,370,000

（＊１）物件 2・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： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 9年 / (16年 + 9年) } = 0.392

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－10%と判定した。

現価率： 0.392 × (1 - 0.1) = 0.353

（＊２）物件 2・附属建物・符号 1

ウ 現価率

経過年数： 48年

経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 2%

定額法による現価率：残価率2%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： 0.020 × (1 - 0.5) = 0.010

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	4,550,000	0.0	—	0

イ 土地利用権等割合：本件においては法定地上権は成立しない。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 ①オ、 1 ②エ) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) (2 ①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	4,550,000	0		0.7	0.6	1,910,000
2	8,370,000	0	1.0	0.7	0.6	3,520,000
一括価格 (合計)						5,430,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正： 目的物件は、①市場性が劣る市街化調整区域内の村落系住宅地域に存すること、②道路幅員が狭いこと等の立地による需要の減退を考慮して、市場性減価－30%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

地価調査価格 （ 富山(県)-52 ）
所在 : 富山市布目563番1
価格 : 13,400円／m²
位置 : あいの風とやま鉄道線「呉羽」駅の北東方・道路距離4.4km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 334m²
供給処理施設 : 水道、下水
接面道路 : 南東側8m県道
用途地域等 : 市街化調整区域（60，200）
地域の概要 : 一般住宅の中に農地が見られる県道沿いの住宅地域

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
建物図面写
土地建物位置関係図
建物間取図
現況写真