

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 場 所 令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 3 日 午前 9 時 40 分 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,080,000 4,864,000	一括	1,216,000	64,849	0
1	990,000				
2	5,090,000				

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 中新川郡立山町大清水 | | |
| | 地 番 | 3 3 2 番 1 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 9 6 . 1 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 中新川郡立山町大清水 3 3 2 番地 1 4 | | |
| | 家屋 番号 | 3 3 2 番 1 4 | | |
| | 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 | 4 4 . 5 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 6 . 3 7 平方メートル | |

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 27 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 中新川郡立山町大清水
 地 番 332 番 14
 地 目 宅地
 地 積 196.16 平方メートル

- 2 所 在 中新川郡立山町大清水 332 番地 14
 家屋 番号 332 番 14
 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 44.51 平方メートル
 2 階 46.37 平方メートル

令和6年（ケ）第68号

令和 6年12月18日受理

令和 7年10月17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 | 中新川郡立山町大清水 | |
| | 地 番 | 3 3 2 番 1 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 9 6 . 1 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 中新川郡立山町大清水 3 3 2 番地 1 4 | |
| | 家屋 番号 | 3 3 2 番 1 4 | |
| | 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 | 4 4 . 5 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 6 . 3 7 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	☒ 土地所有者 ☐ 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(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：0709マ1315）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 0709マ1315 本柱及び支線 (2) 電柱敷地契約 有 賃貸借契約 (3) 契約名義人 A (4) 設置場所 本件土地内 (5) 契約年月日 平成28年2月23日頃 (6) 年間使用料及び支払方法 年額1500円/本 毎回3年分をその初年度9月末日までに支払 (7) 今後の使用状況 設備が存続する限り継続 (8) その他 2022（令和4）年8月18日に、同年4月1日から2025（令和7）年3月31日までの3年間分について支払済み。 （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：大清水幹21L1）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 【富山立山局】大清水幹21L1支線 (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 平成27年6月6日頃 (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）
■ B	1 私は A の妻です。 2 本件建物は、平成25年に新築し、以後、家族で居住しています。 3 本件建物建築後、増改築・修繕・リフォーム等は実施しておらず、新築時のままの状態です。雨漏り等の大きな建物の不具合はありません。 4 本件建物内で6年前から猫を飼育しており、床や壁に引っかき傷があります。その他ハムスターやトカゲを飼育しています。 5 隣地との境界等でトラブルになったことはありません。 （令和7年1月23日現地調査における回答要旨） 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

(3枚目)

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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。本件土地の東側の道路接道部分には、カーポートがあり、駐車場として利用されている。
- 3 本件土地は、東側及び北東側で道路と接している南東角地であり、概ね台形状の整形地である。本件土地の形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 4 本件土地は、上記接道部分以外の西側及び南側が宅地と接している。隣地及び道路との境界である、本件土地4か所に境界標を確認した。これら境界杭に沿って、境界線があるものと推認され、境界は概ね明確になっているものと思われる。本件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。
- 5 本件建物の占有者及び占有関係については、居住者の陳述及び本件建物内の状況から本報告書2枚目のとおり認められた。
- 6 本件建物は、不動産登記記録及び居住者によれば、平成25年に建築された建物であり、下記の点の除き、全体として、概ね良好な状態が保たれているものと思われる。
- 7 猫を飼育しており、建物内で放し飼いにしていたとのことであり、室内のいくつかの場所（床、壁）に引っかき傷様の損傷が見受けられた。
- 8 居住者の陳述によれば、1階部分には床暖房が設置されているとのことである。
- 9 本件土地の南東角部分に北陸電寮送配電株式会社及び西日本電信電話株式会社が設置した電柱1本が存する。

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

(4枚目)

(調査経過用)

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 19 日(木) 11:50-12:00	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和 6 年 12 月 19 日(木) 12:40-13:00	物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）、所有者宛通知交付（居住者）、関係人（B）聴取
令和 6 年 12 月 19 日(木) 13:20-13:30	立山町役場	家屋見取図の取得
令和 6 年 12 月 20 日(金)	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社に対する照会書送付（郵送110 円）
令和 6 年 12 月 20 日(金)	当庁執行官室	西日本電信電話株式会社に対する照会書送付（郵送110 円）
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回答書到着（令和 6 年 12 月 30 日裁判所到着）（郵送 110 円）

(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 を立ち合わせ、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。
- ☐

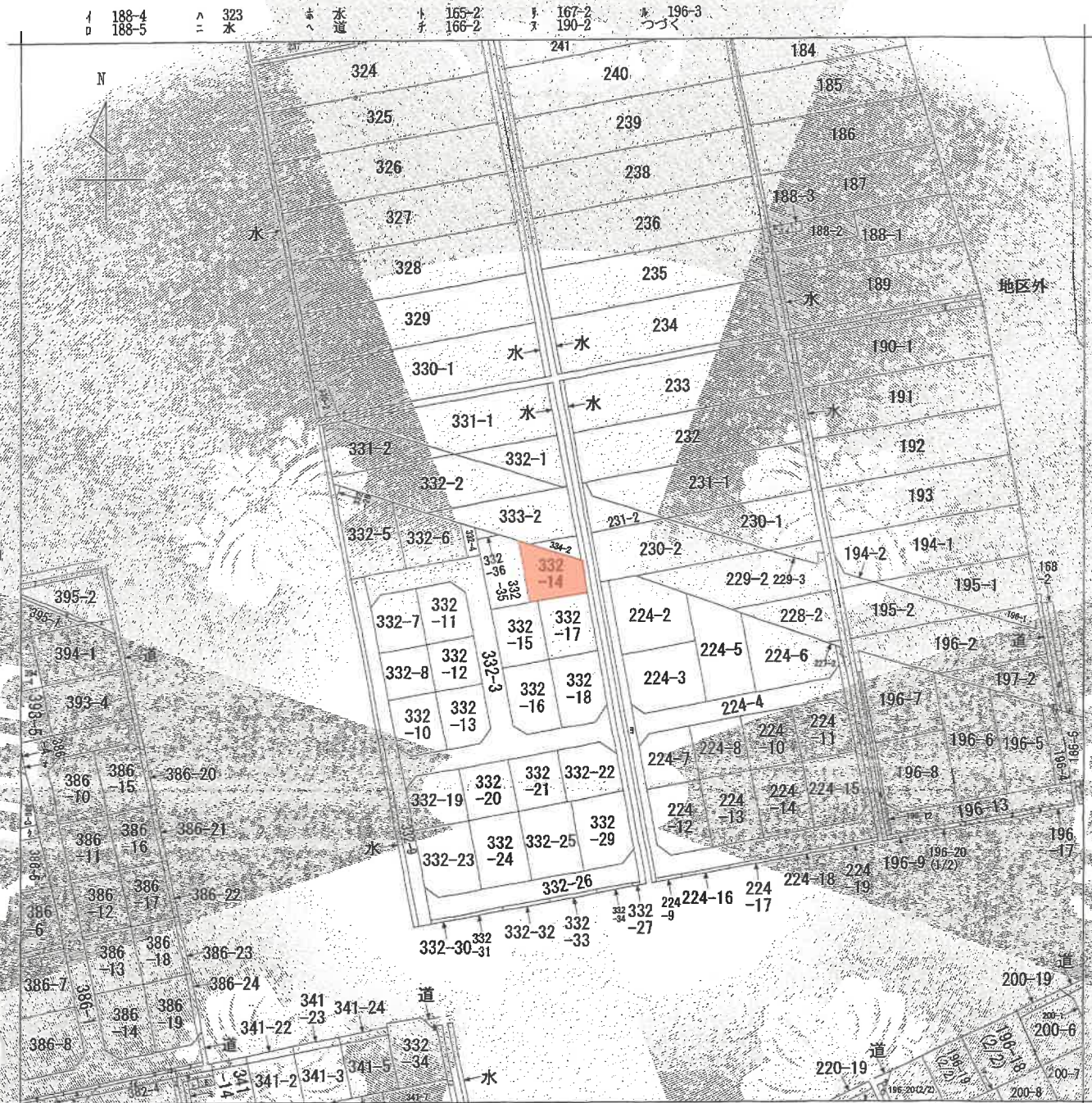
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 1 月 23 日(木) 13:30-14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人（B）聴取、評価人同行
令和 年 月 日 () -		
令和 年 月 日 () -		
令和 年 月 日 () -		
令和 年 月 日 () -		
令和 年 月 日 () -		
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



(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 分	所 在	中新川郡立山町大清水				地 番	332番14			
出力 縮 尺	縮 尺	精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種 別	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。

令和6年12月19日
富山地方方法務局

請求番号：9-1
(1/2)

登記官

(7枚目)

公用

テ 198-2
ワ 198-3
カ 220-6
ヨ 224-1
タ 341-10
レ 341-8
ソ 196-14(1/2)
} 196-19(1/2)
ツ 196-18(1/2)
ネ 196-14(2/2)
ナ 200-9
チ 200-10
ム 水
リ 386-25
イ 386-26
ネ 386-27
キ 386-28
コ 386-30
ロ 386-31
シ 386-32
ス 386-9
セ 394-2
ソ 395-5
ホ 水
リ 水
ム 道
ユ 道
341-10
341-19
341-21
341-4
341-9
382-1
382-13
382-14
382-15
382-5

COPY

COPY

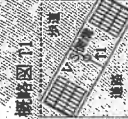
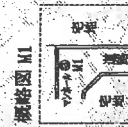
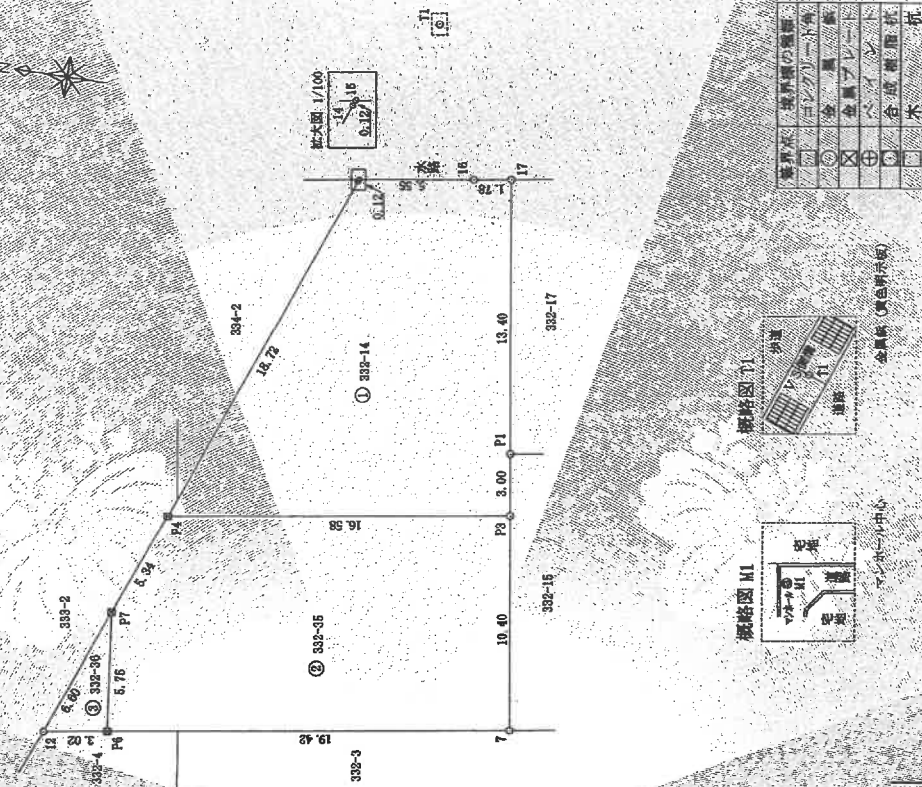
登記年月日：平成25年4月10日

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 6 年 12 月 19 日 富山地方庁 登記官

地積測量図

地番 332-14
332-35、332-36
土地の所在 中新川郡立山町犬清水



境界点	境界線の種類
①	コンクリート塀
②	金属板塀
③	金属フェンス
④	コンクリート塀
⑤	金属板塀
⑥	コンクリート塀

地番	① 332-14	② 332-35	③ 332-36
測量点	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
P1	5000.100	4974.844	-14.991
P2	4999.838	4978.978	3.801
P3	4999.378	4979.145	19.208
P4	4999.433	4983.088	12.987
P5	4999.378	4983.913	-1.108
P6	5000.100	4981.977	-0.943
P7	5000.100	4981.977	-17.833
合計			-892.837443
合計面積			196.16 m ²

地番	② 332-35	③ 332-36
測量点	X _n	Y _n
P1	5010.518	4983.831
P2	4981.830	4986.802
P3	4982.918	4976.978
P4	5002.380	4974.844
P5	5011.180	4969.343
合計		-10.713
合計面積		194.1785060 m ²

地番	③ 332-36						
測量点	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	
P1	5018.802	4983.189	-6.713	-88637.129424			
P2	5010.518	4983.831	6.174	80984.288131			
P3	5011.180	4983.843	-0.483	-2316.165180			
合計				-17.850465			
合計面積				8.8758400			

測量点	X	Y
P1	5000.100	5000.000
P2	5000.100	4980.000
P3	5000.100	4980.000

作成者

申請人

縮尺 1/250

(富山県土地家屋調査士会印)

(平成25年4月27日)

登記年月日：平成25年9月26日

公用

これは図面に記載されたいくつかの部分を説明した書面である。
令和 6 年 12 月 19 日 富山県庁 建築部

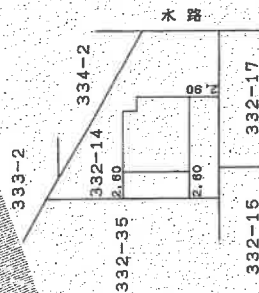
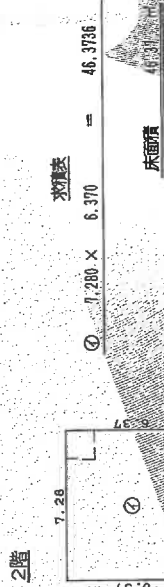
登記簿

建築計画書：9-3

建築物図面

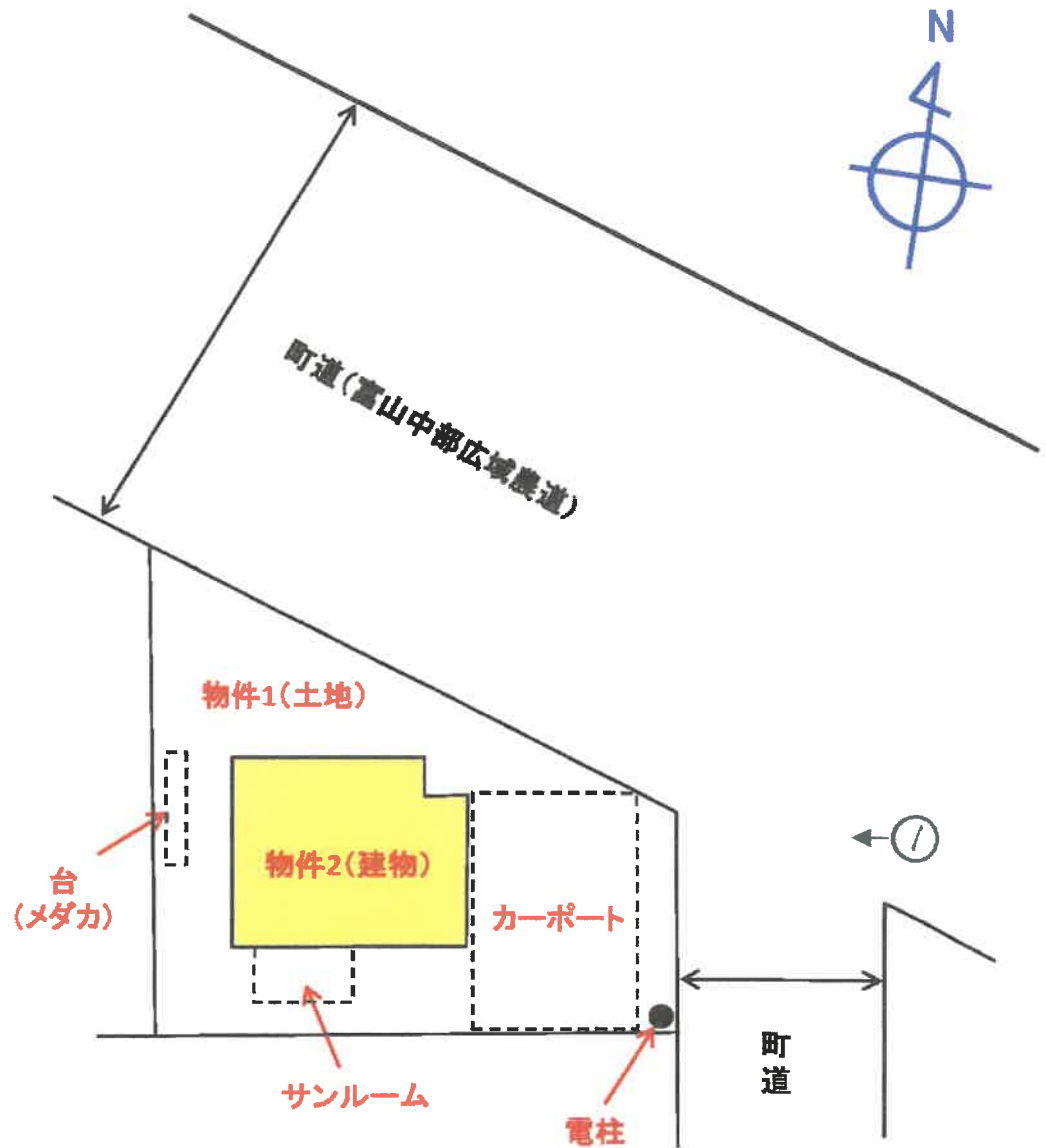
家屋番号	932番14
建築物の所在	中新川郡立山町大清水332番地14

各階平面図



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

土地建物位置関係図

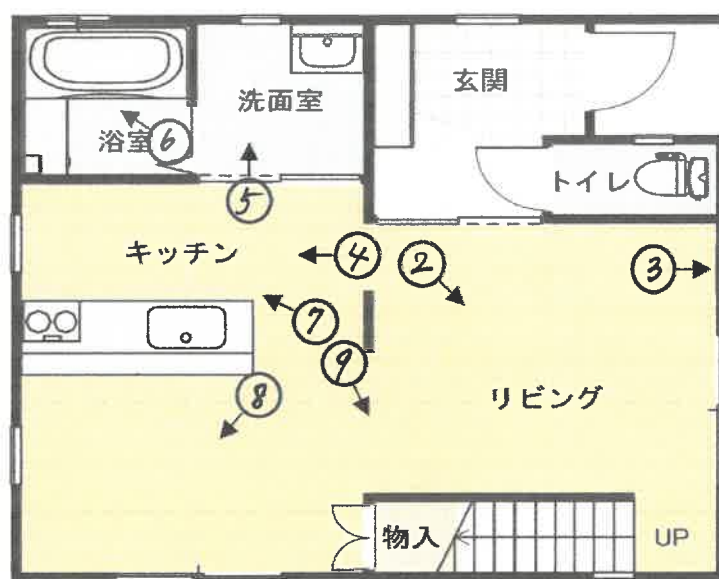


↑ 写真撮影の位置、方向
○/ 及びその番号を示す

境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

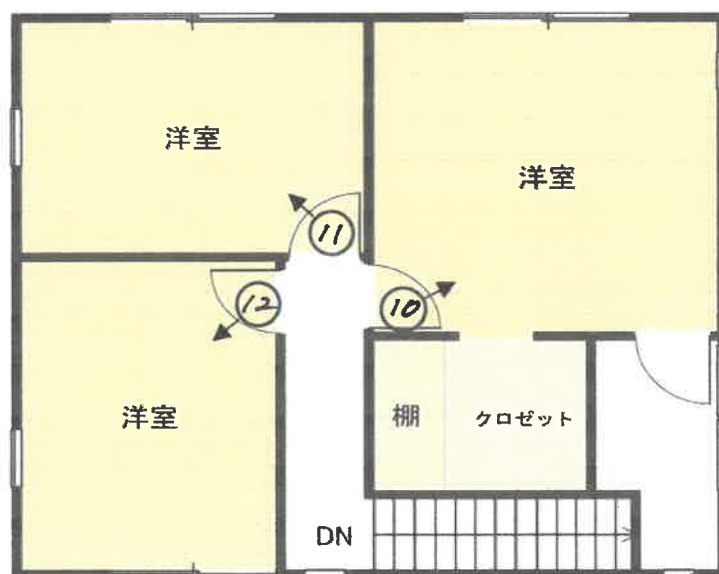
間取図

物件2 1階



サンルーム

物件2 2階



↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

(12枚目)

写真1



写真2



写真 3



写真 4



写真5



写真6



写真7



写真8

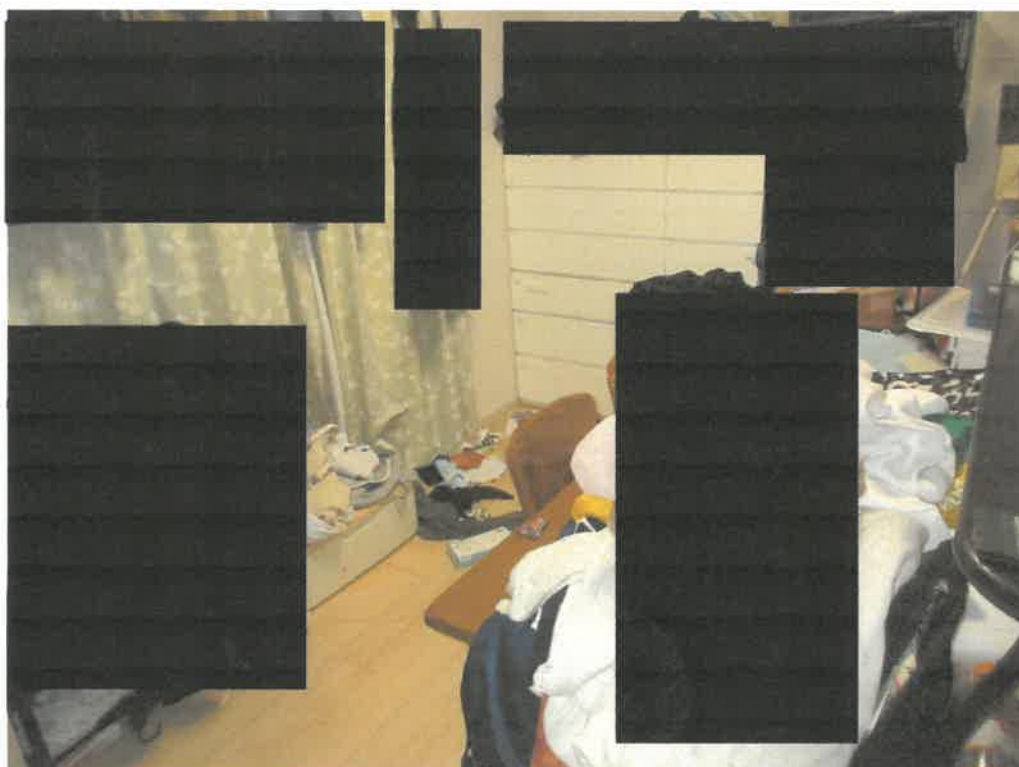




写真 9

写真 10



写真1 1



写真1 2



令和 6 年 (ケ) 第 68 号
令和 7 年 1 月 23 日現地調査
令和 7 年 2 月 12 日評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
服 部 恵 子

第1 評価額

一括価格	
金6,080,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金990,000円
物件 2 (建物)	金5,090,000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が常態であること、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	富山県中新川郡立山町大清水 332番14 宅地 196.16㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県中新川郡立山町大清水 332番地14 332番14 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 44.51㎡ 2階 46.37㎡	同左
附属建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	・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		

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		富山地方鉄道立山線「下段」駅の西方・道路距離1700m	
付 近 の 状 況		農地が広がる中に造成分譲された区画整然とした住宅地域	
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	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	無
		その他の規制	屋外広告物第一種許可地域
画地条件	面積	196.16㎡ (公簿数量を採用)	
	形状 地勢	接道間口約7.3m、奥行16.4～18mのほぼ台形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		北東側舗装幅員約18.7m町道(富山中部広域農道) 東側舗装幅員約6.5m町道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件2の敷地であり、目的外建物等はない。 2. 隣接地は道路、住宅である。 3. 道路、ブロック塀で端止られ地積測量図も備付られており境界は概ね明瞭である。	
供給処理施設		上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管: あり (集中プロパン)	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、全部事項証明書によると、平成8年頃までは農地であったと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定なし。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		物件1上にカーポートが設置されている。(経済価値は無しと判定)	

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	新築年月日(全部事項証明書記載) 平成25年9月17日 経過年数 約 11 年 経済的残存耐用年数 約 14 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板 外 壁 : サイディング材 内 壁 : ビニールクロス、左官仕上 天 井 : ビニールクロス 床 : フローリング、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : 床暖房、オール電化
床面積(現況)	延 90.88㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	新築時期により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	・ 室内で6年前から猫を最大3匹飼育していたとのこと。 ・ 他にハムスター、トカゲを飼育しているとのこと。 ・ 床材の剥がれ、壁ビニールクロスの汚れが目立つ。 ・ リビング窓側にサンルームが設置されている。(経済価値は無しと判定)

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	17,200	0.979	196.16	1.00	3,300,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 立山(公)-1

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
17,200円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	17,200円/㎡ (端数整理)

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: 方位北 0.0 ... 1.00

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.00

街路	0.0	環境	0.0	その他	0.0
接近	0.0	行政	0.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.979

街路	2.00	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	-5.0	規模	0.0	その他	1.0
				方位北東	

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建付減価補正は不要と判定

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	160,000	90.88	0.47	6,830,000

経過年数: 約11年, 経済的残存耐用年数: 14年, 残価率: 5%

定額法による現価率: 残価率 $5\% + (95\% \times 14\text{年} / 25\text{年}) = 0.582$

観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率▲20%と判定

現価率: $0.582 \times (1 - 0.20) = 0.47$

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	3,300,000	0.50	法定地上権	1,650,000

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	3,300,000	-1,650,000		1.00	0.60	990,000
2	6,830,000	1,650,000	1.00	1.00	0.60	5,090,000
一括価格(合計)						6,080,000

ウ 占有減価修正: 特にない。

エ 市場性修正: この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、市場性修正の必要はないと判断した。

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 参考公示資料

地価公示価格	立山(公)-1
所 在:	富山県中新川郡立山町蔵本新字前田126番38
価 格:	17,200円／㎡
位 置:	富山地方鉄道立山線「五百石」駅より2400m
価格時点:	令和6年1月1日
地 積:	232㎡
供給処理施設:	水道 ガス 下水
接面道路:	北6.5m町道
用途地域等:	非線引都市計画区域(60,200)
現 況:	木造2階建住宅
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

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
地積測量図写(縮小実施)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上