

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,060,000 848,000	一括	212,000	31,110	0
1	910,000				
2	150,000				

物 件 目 録

1 所 在 富山市下大久保

地 番 330 番 24

地 目 宅地

地 積 192.55 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 富山市下大久保 330 番地 24

家屋 番号 330 番 24

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	70.76 平方メートル
	2 階	40.57 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 96.76 平方メートル
	2 階	40.57 平方メートル

持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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】

本件共有者B及び売却対象外の共有持分を有するA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1, 2】

本件土地及び建物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

- 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 富山市下大久保
地 番 330 番 24
地 目 宅地
地 積 192.55 平方メートル
持分 2 分の 1
- 2 所 在 富山市下大久保 330 番地 24
家屋 番号 330 番 24
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 70.76 平方メートル
2 階 40.57 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 96.76 平方メートル
2 階 40.57 平方メートル
持分 3 分の 1

令和7年(ヌ)第15号
令和7年 7月14日受理
令和7年 8月20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 富山市下大久保

地 番 330 番 24

地 目 宅地

地 積 192.55 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 富山市下大久保 330 番地 2.4

家屋 番号 330 番 24

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 70.76 平方メートル

2 階 40.57 平方メートル

持分 3 分の 1

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(地図)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異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約96.76平方メートル 2階 40.57平方メートル		
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	■建物共有者ら □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
☒ A (共有者)	1 本件建物には、私及び共有者の子Bの二人が居住しています。 2 本件建物を新築した後、平成10年頃に1階南東側洋室部分を増築しています。その他の増改築等はなく、屋根、外壁及び水廻り等のリフォームありません。 3 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。また、昨年の能登半島地震による影響等ありません。 4 本件建物内での動物飼育はありません。 5 南西側付近のカーポートは、新築の約5年後に設置しています。 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(地図)、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。
本件土地は、本件建物の敷地として利用され、南西側付近にカーポートが設置されている。
- 2 本件土地の範囲について、北側及び西側は側溝、市道、南西側は側溝、私道（建築基準法第4条第1項第2項）、東側は水路であり、東側隣接地との境界付近に金属フェンスが、南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。
- 3 本件土地の北西側付近に北陸電力送配電株式会社の所有する電柱（本柱）1本及び支線1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支社富山配電部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：昭和63年6月3日頃から電柱存置期間
金額：年3,000円（電柱（本柱）1本、支線1本につき、各年1,500円）
支払方法：毎回3年分を、その初年度9月末日までに支払う。
支払状況：令和6年8月19日に令和6年4月分から令和9年3月分までの3年分を支払済。
- 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。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、1階の玄関の内壁クロスに汚損、剥離、撓み等が、和室2室の内壁にカビ跡が、2階の北東側洋室の内壁に損傷が、北西側洋室に引き戸の損傷が、吹抜部分の天井板に水シミ様の跡がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの亀裂、汚損等、出窓の地板の劣化、床板の劣化等が確認された。
- 6 本件物件（土地、建物）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
7年7月15日(火) 13:22-13:24	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年7月15日(火) 13:45-13:55	富山地方法務局	公図(地図)、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7月15日(火) 13:50-14:00	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、共有者 B 宛て連絡依頼 文書投函
7年7月22日(火) 15:18-15:19	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(備付けなし)
7年7月23日(水) : :	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社富山配電部宛て照会 書送付(返送用切手添付)
7年7月28日(月) 13:30-14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、共有者 A と面談 評価人同行
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

登記年月日：昭和63年6月9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7月15日 富山地方裁判所

649189

330-19

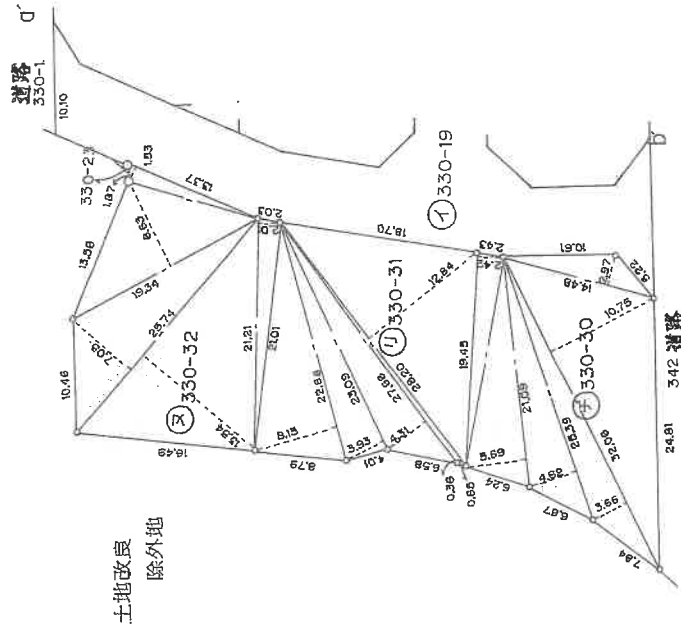
330-24、25、26、27
28、29、30、31、32、
33、34、35、36、37

地番

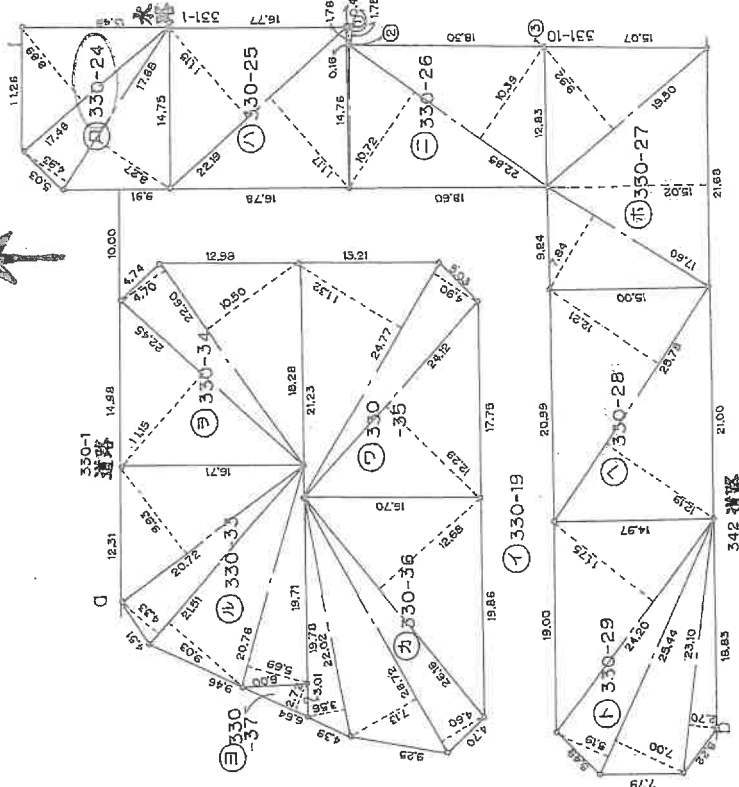
1/3 地積測量図

土地の所在 上野郡大沢町下大久保

富山市と変更



土地改良
除外地



境界標
①ペンキ②木杭③ペンキ他はすべて鉄

作製者

土地家屋調査士

(昭和63年6月8日作製)

株式会社
代表取締役

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

物件

昭和六十六年六月九日

(富山県土地家屋調査士会用紙)

(1/3)

請求番号：28-2

(7枚目)

令和7年7月15日 富山地方裁務局

登記簿

(8 枚目)

(富山県土地家屋調査士会印紙)

(昭和63年6月8日作製)

土地家屋調査士

株式会社
代表取締役

申請人

縮尺

1/

A4判に縮小

649190

㊟ 地番：330-28

底辺	高さ	倍面積
25.78 X	12.21 =	314.7738
25.78 X	12.19 =	314.2582
倍面積		629.0320
面積		314.5180
地積		314.51m ²

㊟ 地番：330-29

底辺	高さ	倍面積
24.20 X	11.75 =	284.3500
25.44 X	5.19 =	132.0336
25.44 X	7.00 =	178.0800
23.10 X	2.70 =	62.3700
倍面積		656.8336
面積		328.4188
地積		328.41m ²

㊟ 地番：330-30

底辺	高さ	倍面積
14.48 X	2.97 =	43.0056
32.06 X	10.75 =	344.6450
32.06 X	3.68 =	117.3396
25.39 X	4.82 =	117.3018
21.09 X	5.69 =	120.0021
19.45 X	2.42 =	47.0690
倍面積		789.3631
面積		394.6815
地積		394.68m ²

㊟ 地番：330-31

底辺	高さ	倍面積
28.20 X	12.84 =	362.0880
23.20 X	0.36 =	10.1520
27.68 X	4.31 =	119.2146
23.09 X	3.93 =	90.7437
22.66 X	8.15 =	184.6790
倍面積		766.8773
面積		383.4386
地積		383.43m ²

2/3 地積測量図

330-19

330-24-25-26-27,
28-29-30-31-32,
33-34-35-36-37

地番

土地の所在

富山市と変更
※※三

※※

㊟ 地番：330-24

底辺	高さ	倍面積
17.68 X	8.27 =	146.2136
17.68 X	4.93 =	87.1624
17.46 X	8.69 =	151.7274
倍面積		385.1034
面積		192.5517
地積		192.55m ²

㊟ 地番：330-25

底辺	高さ	倍面積
22.19 X	11.15 =	247.4185
22.19 X	11.17 =	247.8623
倍面積		495.2808
面積		247.6404
地積		247.64m ²

㊟ 地番：330-26

底辺	高さ	倍面積
22.65 X	10.39 =	235.8335
22.65 X	10.72 =	242.8080
14.76 X	0.18 =	2.8616
1.76 X	0.42 =	0.7392
倍面積		481.2423
面積		240.6211
地積		240.62m ²

㊟ 地番：330-27

底辺	高さ	倍面積
19.50 X	8.92 =	193.4400
21.68 X	15.02 =	325.6336
17.60 X	7.84 =	137.9840
倍面積		657.0576
面積		328.5288
地積		328.52m ²

物件

昭和六拾年六月九日

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。

登記年月日：平成14年4月6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7月15日 富山地方裁判所

登記官

(9 枚目)

物件

平成元年四月六日

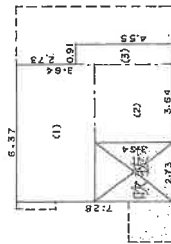
建物各階面図

家屋番号 330-24

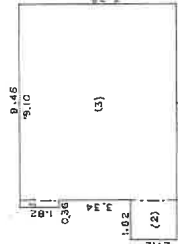
建物の所在 富山県富山市大沢野町下大久保330-24

富山市と変更

427831 各階平面図



2階



1階

2階床面積計算

$$\begin{aligned} ① & 6.37 \times 3.64 = 23.1868 \\ ② & 3.64 \times 3.64 = 13.2496 \\ ③ & 0.91 \times 4.55 = 4.1405 \\ & \hline & 40.5769 \end{aligned}$$

1階床面積計算

$$\begin{aligned} ① & 0.36 \times 1.82 = 0.6552 \\ ② & 1.82 \times 2.12 = 3.8584 \\ ③ & 9.10 \times 7.28 = 66.2480 \\ & \hline & 70.7616 \end{aligned}$$

作製者

士地調査士
家屋

平成元年4月3日(作製)

縮尺 1/250

申請人

持分3分の2

持分3分の1

縮尺

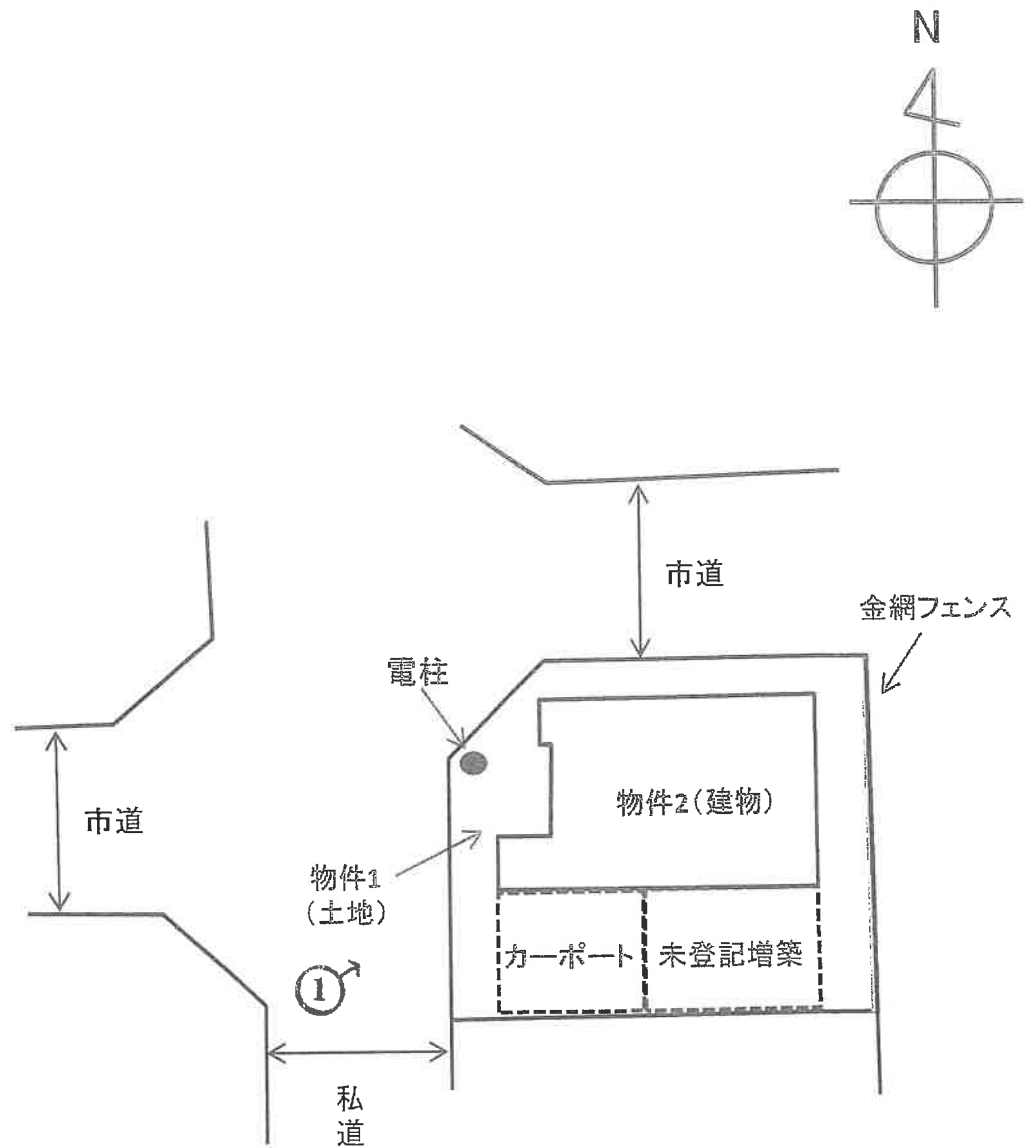
1/500

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用品)

請求番号：27-1

土地建物位置関係図



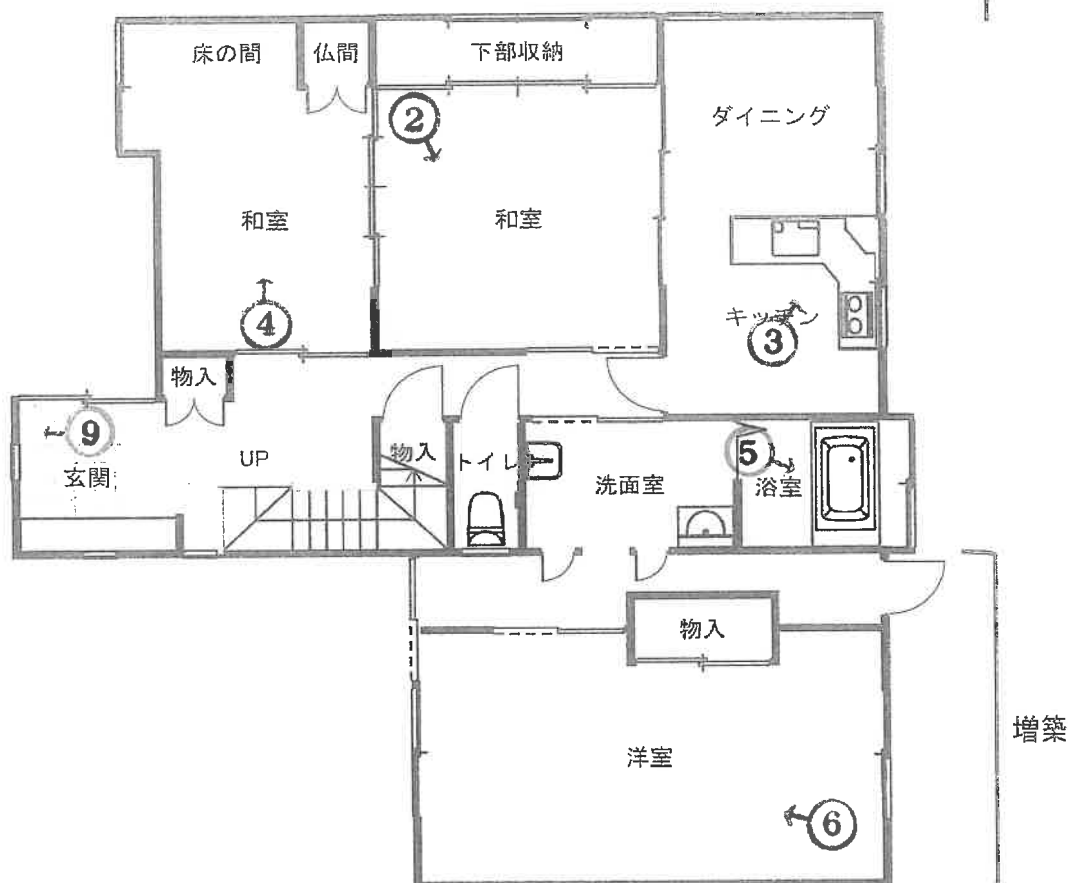
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

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。

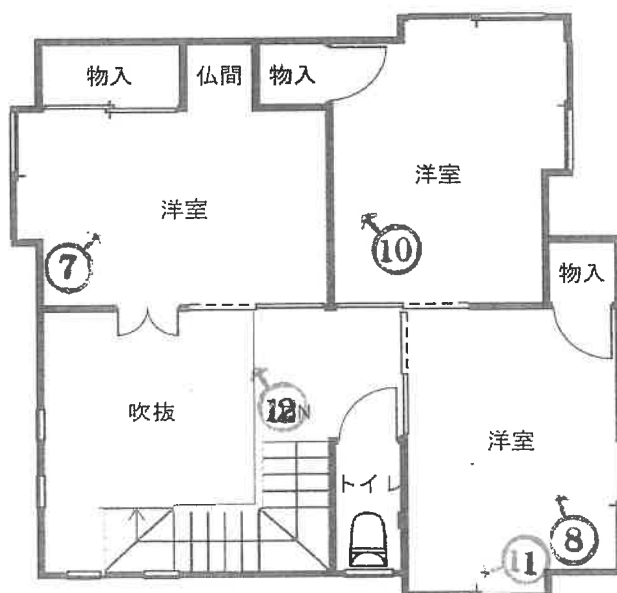
間取図



物件2 1階



物件2 2階



↑ 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



写真 11



写真 12



令和 7 年 (又) 第 15 号
令和 7 年 7 月 28 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

評価人

不動産鑑定士

服 部 恵 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金1,060,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金910,000円
物件 2 (建物)	金150,000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	富山県富山市下大久保 330番24 宅地 192.55m ² (持分2分の1)	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県富山市下大久保 330番地24 330番24 居宅 木造瓦葺2階建 1階 70.76m ² 2階 40.57m ² (持分3分の1)	1階 約 96.76m ² 2階 約 40.57m ²
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		JR高山本線「笹津」駅の北方・道路距離約5300m	
付 近 の 状 況		中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地。 (大沢野ニュータウンあけぼの台)	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、 屋外広告物規制(第1種許可地域)
画地条件	面積 形状 地勢	192.55㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約10m、奥行15mのほぼ整形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		北側舗装幅員約6.8m市道 西側北方舗装幅員約6.8m市道 西側南方舗装幅員約6.8m私道(建築基準法第42条1項2号) 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、水路である。 3. 道路、水路、コンクリート基礎で端止られており、地積測量図が備付けられていることから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、過去の住宅地図により、昭和56年当時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はない。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		・ 物件1上に、電柱がある。 ・ 物件1上に、カーポートあり。経済価値はないと判定した。 ・ 北側の樹木の枝が土地外に越境している。	

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	新築年月日(全部事項証明書記載) 平成1年3月30日 増築 平成10年 頃 経過年数 約 36 年 増築後の経過年数 約 26 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 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、竿縁天井 床 : フローリング、畳、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : 集中プロパンガス
床面積(現況)	延 137.33㎡ (概測による実測面積)
現況用途等	現況用途 : 住宅 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	劣る
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	・ 室内の壁や建具に穴や亀裂が複数箇所認められた。 ・ 1階和室の壁にはカビが複数認められた。 ・ 2階居室の壁には経年による亀裂が複数認められた。

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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	16,500	1.020	192.55	1.00	1/2	1,620,000

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 富山(公)-33

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
21,500円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	16,500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) ... 1.30

街路	0.0	環境	30.0	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) ... 1.020

街路	1.02	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	0.0	規模	0.0	その他	1.0
				方位	西

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	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	150,000	137.33	0.04	1/3	270,000

経過年数: 約36年, 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 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 36\text{年}) = 0.050$

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: $0.050 \times (1 - 0.20) = 0.04$

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ	土地利用率等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,620,000		0

イ 土地利用率等割合： 土地利用率等はないと判定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) ア	土地利用率等 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	1,620,000	0		0.80	0.70	910,000
2	270,000	0	1.00	0.80	0.70	150,000
一括価格(合計)						1,060,000

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、持分の売却である事による市場性減退を考慮し更なる市場性修正が必要と判断した。

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	富山(公)-33
所 在:	富山県富山市下大久保字四番割1535番9外
価 格:	21,500円／m ²
位 置:	JR高山本線「笹津」駅より5500m
価格時点:	令和7年1月1日
地 積:	333m ²
供給処理施設:	水道 下水
接面道路:	北8m市道
用途地域等:	非線引都市計画区域、第一種住居地域(60,200)
現 況:	木造2階建住宅
地域の概要:	一般住宅、医院、駐車場等の混在する住宅地域

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