

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 280, 000 6, 624, 000	一括	1, 656, 000	33, 413	13, 095
1	7, 860, 000				
2	420, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市常盤町 |
| | 地 番 | 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 5 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 富山市常盤町 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 3 9 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|---------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8. 5 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月11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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

(1) 附属建物符号1のうち、別紙間取図のBないしEの部分を株式会社齊藤電気が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 本件所有者が上記(1)以外の部分を占有している。

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。

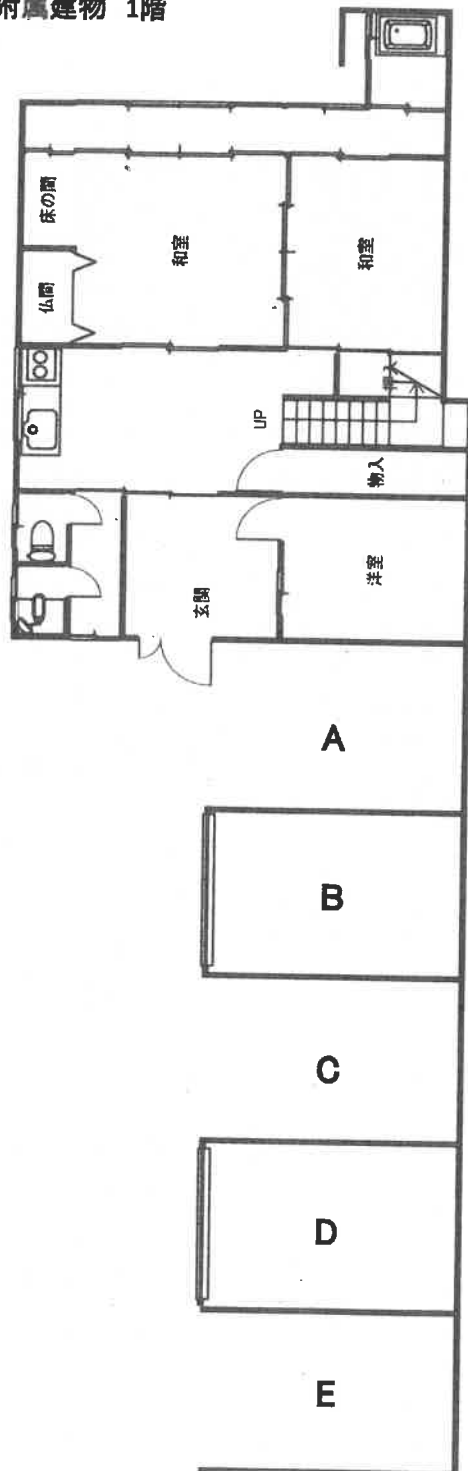
物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市常盤町 |
| | 地 番 | 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 5 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 富山市常盤町 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 3 9 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|---------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8. 5 0 平方メートル |

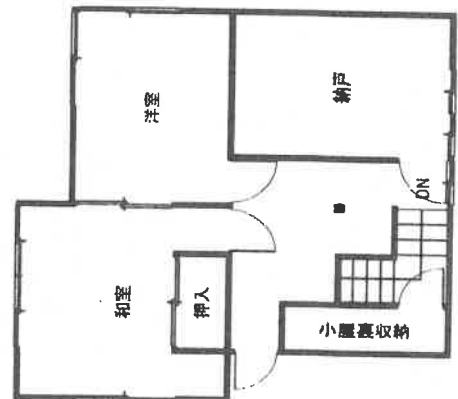
間取図



物件2・附属建物 1階



物件2 2階



令和7年(ケ)第6号
令和7年 6月13日受理
令和7年 9月30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 富山市常盤町

地 番 5 番 4

地 目 宅地

地 積 2 2 3 . 5 7 平方メートル

2 所 在 富山市常盤町 5 番地 4

家屋 番号 5 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 7 . 3 9 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 6 8 . 5 0 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山市常盤町5番12号		
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（亡 ☐ A 相続財産） ☐ 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 ☐ 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：		
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（亡 ☐ A 相続財産） ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家）・倉庫（一部空き家）として占有、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（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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■附属建物符号1のうち、添付間取図のC部分	
占有者		■株式会社齊藤電気	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■ B (占有者代表者) ☐ ()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23年又は平成24年頃	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	平成23年又は平成24年頃から ☐ 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23年又は平成24年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(亡 A) ☐ 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		毎月 金15、000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		☐ 頭契約である。	
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	■附属建物符号1のうち、添付間取図のB部分、D部分及びE部分		
占有者	■株式会社齊藤電気		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐		
■関係人(■ B (占有者代表者) ☐ ())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25年又は平成26年頃		
最初の契約日	不明		
契約等期間	平成25年又は平成26年頃から ☐ 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		
現在の契約等期間	平成25年又は平成26年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者(亡 A) □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	毎月 金50,000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	上記賃料に添付間取図のC部分の賃料毎月15,000円を含む。 □頭契約である。		
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
■ B (占有者代表者)	1 本件建物の附属建物符号1の間取図中、B部分ないしE部分は、当社が所有者亡Aさんから賃借して、資機材置場として使用しています。 2 C部分は、平成23年又は平成24年頃から、月額1万5000円で、B、D及びE部分は、平成25年又は平成26年頃から賃借しており、C部分を含めた5区画分の賃料は月額5万円となっています。 3 上記賃貸借は、口頭契約であり、賃貸借契約書は作成しておらず、敷金等の預入れもありません。 4 賃料は、振込送金していましたが、Aさんが死亡された後は、口座が凍結され、振り込みできない状態となっています。 5 本件建物の附属建物符号1の間取図中、A部分は、亡Aさんが家の倉庫として使用されていました。 6 本件建物（主である建物）は、Aさんが亡くなられるまで、一人で居住されていました。なお、同人は病気で亡くなられたと聞いています。 7 Aさんの死亡後、もと養子Cさんを含め、第三者が出入りしているのを見掛けたことはなかったと思います。 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、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いる。

- 2 本件土地の範囲について、西側は側溝、市道であり、西側を除く各隣接地との境界付近の一部にコンクリート基礎、同ブロック塀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（主である建物、附属建物）の占有者、占有関係については、占有者（附属建物符号1のB部分ないしE部分）の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目ないし4枚目記載のとおり、主である建物及び附属建物符号1のA部分は、亡[■]A相続財産が、附属建物符号1のB部分ないしE部分は、株式会社齊藤電気がそれぞれ占有しているものと認められた。

なお、亡[■]Aについて、同人の相続人は存在せず、相続財産清算人も選任されておらず、本手続においては、特別代理人が選任されている。

- 4 本件建物の立入調査時の状況については次のとおりである。

- (1) 主である建物について、1階の北東側和室の天井及び内壁に水シミ跡、床板に沈込み等が、南東側和室の天井に劣化、床板に沈込みが、縁側の天井及び内壁に水シミ跡がそれぞれ認められたほか、天井の劣化、内壁クロスの汚損、剥離、外壁トタンの錆等が確認された。

本建物内には、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、テーブル、椅子、衣類、タンス類など多数の動産類のほか、仏壇、遺影等が置かれている。

- (2) 附属建物符号1の建物について、雨漏り等の不具合は特に確認されなかったが、外壁ブロックの劣化、落書き等が確認された。

本建物のA部分には、ドラム缶、脚立等の動産類が置かれている。

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17日(火) 10:08-10:10	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年6月17日(火) 10:30-10:40	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
7年6月17日(火) 10:50-10:55	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
7年6月20日(金) 10:05-10:10	物件所在地	連絡依頼文書を投函、貼付
7年6月20日(金) 13:37-13:40	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年6月30日(月) 9:00-9:05	富山地方法務局	占有者の履歴事項全部証明書の取寄せ
7年7月4日(金) : : :	当庁執行官室	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
7 年 7 月 28 日 (月) 10 : 00 - 10 : 55	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者代表者と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

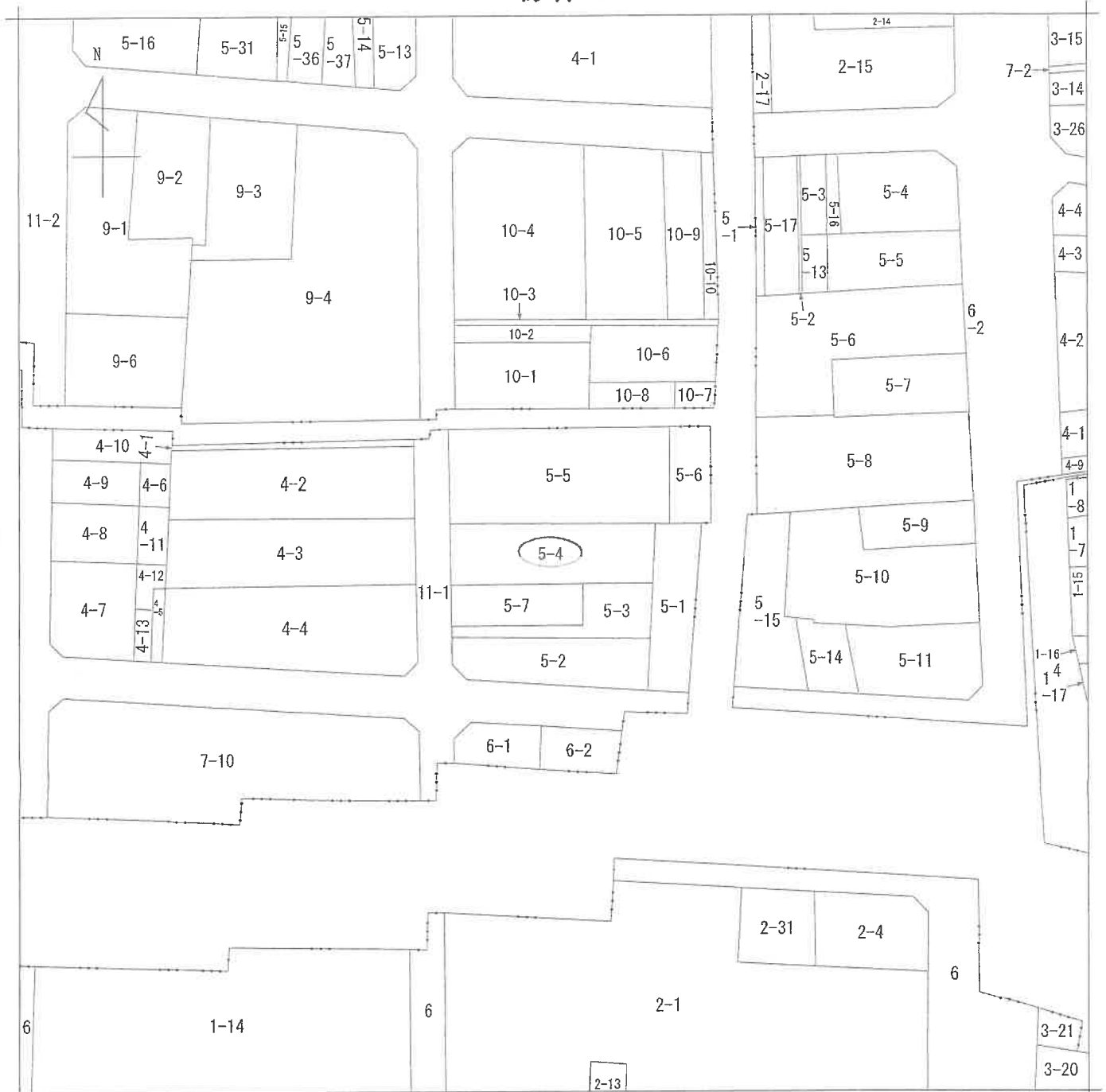
☒ 令和 7 年 7 月 28 日
目的物件（主である建物）は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

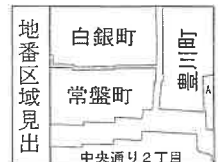
☐

(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 分	所 在	富山市常盤町				地 番	5番4	
出 力 尺 寸	1/600	精 度 分 区	座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
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7年6月17日
富山地方法務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

(9 枚目)

公用

登記年月日：平成3年11月28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7年6月17日 富山地方裁判所

登記簿

(10枚目)

請求番号：11-2

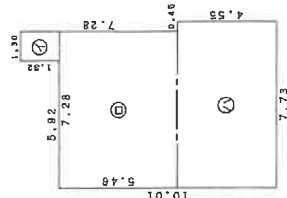
057121 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 5番4

建物の所在 富山市常盤町5番地4

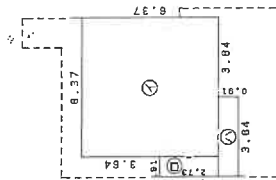
主たる建物 1階



求積表

①	1.36 x 1.82 =	2.4752
②	7.28 x 5.48 =	39.7488
③	7.73 x 4.55 =	35.1715
計		77.3955

主たる建物 2階



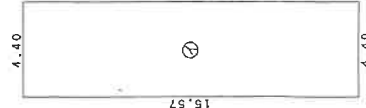
求積表

①	6.37 x 6.37 =	40.5769
②	0.91 x 2.73 =	2.4843
③	3.64 x 0.91 =	3.3124
計		46.3736

床面積 77.39㎡

床面積 46.37㎡

附属建物 (第1)



求積表

① 4.40 x 15.57 = 68.5080

床面積 68.50㎡

A4判に縮小

物件2

平成3年11月28日

作製者 土田 誠士

(平成3年11月21日作成)

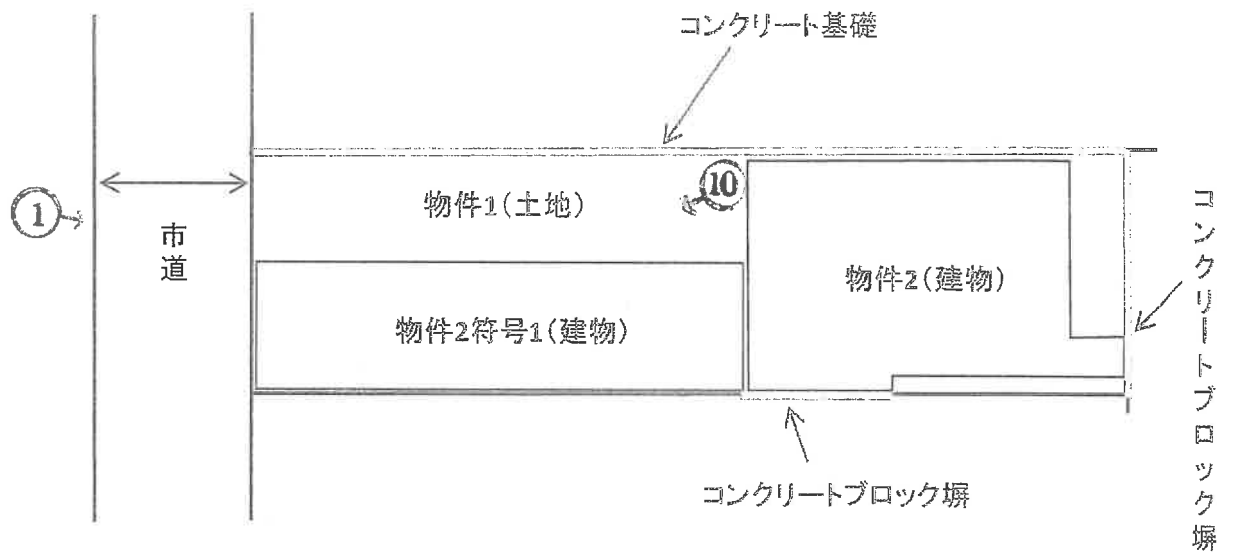
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



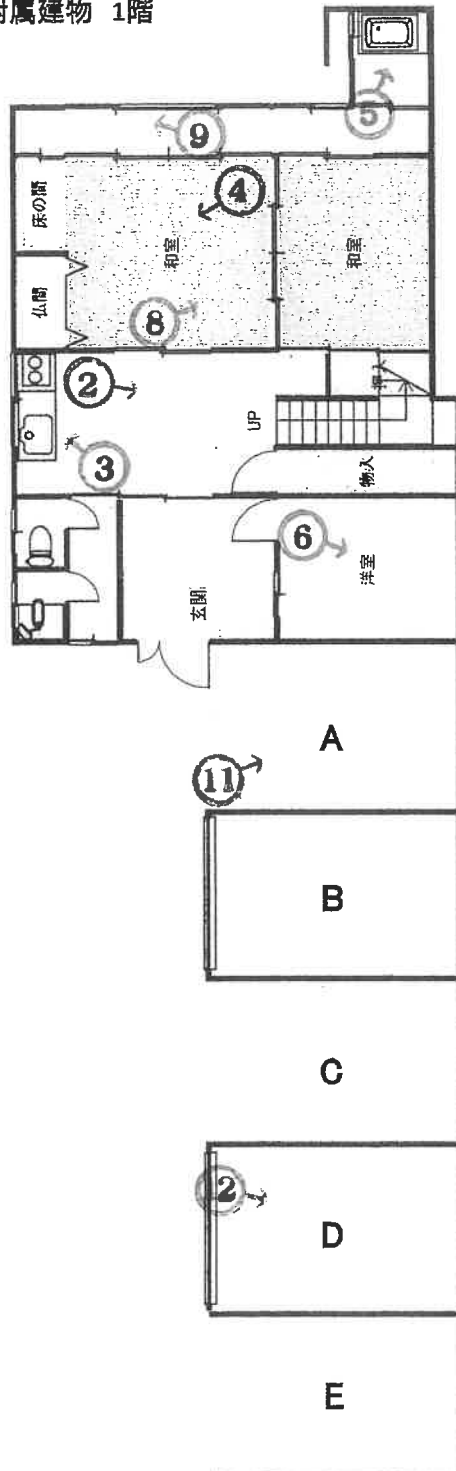
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

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。

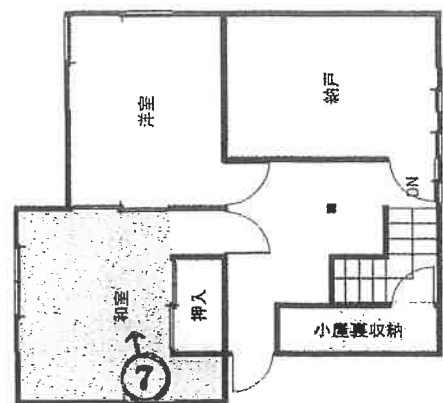
間取図



物件2・附属建物 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

物件2の建物（主である建物）

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



写真 9



写真 10



写真 11



写真 12



令和 7 年 (ケ) 第 6 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8,280,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金7,860,000円
物件 2 (建物)	金420,000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	富山県富山市常盤町 5番4 宅地 223.57㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県富山市常盤町 5番地4 5番4 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 77.39㎡ 2階 46.37㎡	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 コンクリートブロック造スレート葺平家建 68.50 ㎡	同左
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		富山地方鉄道市内軌道線「中町(西町北)」駅の東方 道路距離約400m	
付 近 の 状 況		店舗、マンション、駐車場等が混在する商業地域 (富山戦災復興土地区画整理事業)	
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	市街化区域 商業地域 80% 500% 準防火地域 屋外広告物規制(第2種許可地域)、 宅地造成等工事規制区域、駐車場整備地区
画地条件	面積 形状 地勢	223.57㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約8m、奥行約28mの長方形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		西側幅員約4.9m市道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		・ 物件2の敷地である。 ・ 隣接地は道路、駐車場、宅地である。 ・ 道路、コンクリート基礎、塀で端止られており、境界は明瞭である。	
供給処理施設		上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管: あり	
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、土地・建物登記簿等により、昭和42年頃は現存する建物が建つ宅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		なし	

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) 昭和21年12月10日 経過年数 約 79 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 金属鋼板、サイディング材 内 壁 : ビニールクロス、左官仕上、化粧ボード 天 井 : 化粧ボード、竿縁天井、舟底天井 床 : 畳、板 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : なし
床面積(現況)	延 123.76㎡ (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	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	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	・1階北東側和室、縁側の天井及び内壁に水しみ跡を確認した。 ・1階和室の床板に沈み込みを確認した他、天井の劣化、内壁クロスの汚損、剥離、外壁トタンの錆等を確認した。 ・建物内には多数の動産類が置かれている。

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(全部事項証明書記載) 昭和43年12月20日 新築 経過年数 約 56 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : スレート 外 壁 : コンクリートブロック、あらわし 内 壁 : あらわし 天 井 : 下地あらわし 床 : コンクリート 設 備 : なし その他 : シャッター2箇所
床面積(現況)	延 68.50㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 車庫 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	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	・ 外壁ブロックの劣化、落書き等が確認された。 ・ 建物A部分には、ドラム缶、脚立等の動産類が置かれている。

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	83,700	1.000	223.57	0.70	13,100,000

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)5-32

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
87,700円/㎡	$\frac{101.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	83,700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: 標準的 0.0 ... 1.00

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.06

街路	5.0	環境	1.2	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) ... 1.000

街路	0.0	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	0.0	規模	0.0	その他	0.0

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 中古建物の敷地であり▲30%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	150,000	123.76	0.03	560,000
2附	70,000	68.50	0.03	140,000
			合計	700,000

ウ 現価率

【物件2】

経過年数: 約79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 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

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▲50%と判定

現価率: $0.050 \times (1 - 0.50) = 0.03$

【物件2附属】

経過年数: 約56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 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

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▲50%と判定

現価率: $0.050 \times (1 - 0.50) = 0.03$

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	13,100,000	0.00	0

イ 土地利用権等割合: 土地利用権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	13,100,000	0		1.00	0.60	7,860,000
2	700,000	0	1.00	1.00	0.60	420,000
一括価格(合計)						8,280,000

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	富山(公)5-32
所 在:	富山県富山市豊川町2番13「豊川町2-10」
価 格:	87,700円／㎡
位 置:	あいの風とやま鉄道線「富山」駅より1800m
価格時点:	令和7年1月1日
地 積:	185㎡
供給処理施設:	水道 ガス 下水
接面道路:	東13m市道
用途地域等:	商業地域(80,500)、準防火地域
現 況:	鉄骨造地上3階地下1階建 店舗兼住宅
地域の概要:	店舗併用住宅等が建ち並ぶ普通商業地域

第7 附属資料

対象不動産位置図	㈱刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	㈱刊広社デジタル住宅地図
公図写(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