

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 8 年 1 月 29 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 2 月 18 日から 令和 8 年 2 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 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 3 月 17 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 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 8 年 1 月 29 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）
1～3	9,500,000 7,600,000	一括	1,900,000	116,876	31,551
1	580,000				
2	2,300,000				
3	6,620,000				
					</

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 富山市経堂一丁目 | | |
| | 地 番 | 47番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 69.71平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 富山市経堂一丁目 | | |
| | 地 番 | 47番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 274.93平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 富山市経堂一丁目 47番地2、47番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 47番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 111.48平方メートル | |
| | | 2階 | 89.68平方メートル | |

物 件 明 細 書

令和 7年12月12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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 富山市経堂一丁目
 地 番 47 番 1
 地 目 宅地
 地 積 69.71 平方メートル

- 2 所 在 富山市経堂一丁目
 地 番 47 番 2
 地 目 宅地
 地 積 274.93 平方メートル

- 3 所 在 富山市経堂一丁目 47 番地 2、47 番地 1
 家屋 番号 47 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 111.48 平方メートル
 2 階 89.68 平方メートル

令和7年(ケ)第19号
令和7年 7月 4日受理
令和7年11月27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 | 富山市経堂一丁目 | | |
| | 地 番 | 47 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 69.71 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 富山市経堂一丁目 | | |
| | 地 番 | 47 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 274.93 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 富山市経堂一丁目 47 番地 2、47 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 47 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 111.48 平方メートル | |
| | | 2 階 | 89.68 平方メートル | |

(土地・建物用)

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、2			
現況地目	■宅地(物件1、2) □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	■土地所有者 □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3			
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 ■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3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 (占有者兼建物共有者 B の子))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27年11月頃	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	平成27年11月頃 日から 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成27年11月頃 日から 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者 B ☐ 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 円 (毎月 限り 翌月分支払) ☐ 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		共有者 B 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
■ C (建物共有者)	1 本件建物には、元妻 A が居住しており、同人の母 B は高齢者用の施設に入所されていると思いますが、詳しいことは分かりません。 2 本件建物には、私の私物も残置されていると思いますが、それらの残置動産類は全て不要なものであり、搬出予定はありません。
■ A (占有者兼建物共有者 B の子)	1 本件建物には、現在、私が居住しています。 2 建物共有者 B は母であり、同人は、平成27年11月頃から高齢者用の施設に入所しています。同人がここに帰住する可能性は少ないと思っています。建物共有者 C は元夫であり、別の場所で居住しています。 3 私が本件建物に居住するについて、母 B 又は元夫 C に対し、使用料等を支払っているということはありません。 4 本件建物の新築後、増改築等はなく、改装、屋根、外壁及び水廻り等のリフォームもありません。 5 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。 6 本件建物のダイニングキッチンに床暖房の設備がありますが、長期間使用しておらず、現在、稼働するかは分かりません。 7 本件建物内での動物飼育はありません。 8 カーポートは、本件建物の新築後、数か月後に設置されたものです。 9 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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 本件各土地は、本件建物の敷地として利用されており、北西側付近にカーポートが設置されており、敷地の南東側に低木が植栽されているほか、建物の周囲は雑草等が繁茂する状態となっている。
- 2 本件各土地の範囲について、西側は側溝、市道であり、南東端付近を除く各角に境界紙等が存在し、北側及び南側の各隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀が、東側隣接地との境界付近に同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 本件建物の占有者、占有関係については、占有者兼建物共有者 B の子の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目及3枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階の浴室、洗面及びキッチン等の水廻りに汚損等が認められたほか、内壁クロスの汚損、外壁の劣化等が確認された。
- なお、1階の玄関、ダイニングキッチン、各居室及び2階の北側洋室には、家具類、生活用品類、衣類等が山積みにして置かれるなどしており、一部の居室の奥まで立ち入ることができず、床板等の状況を確認することができなかった。

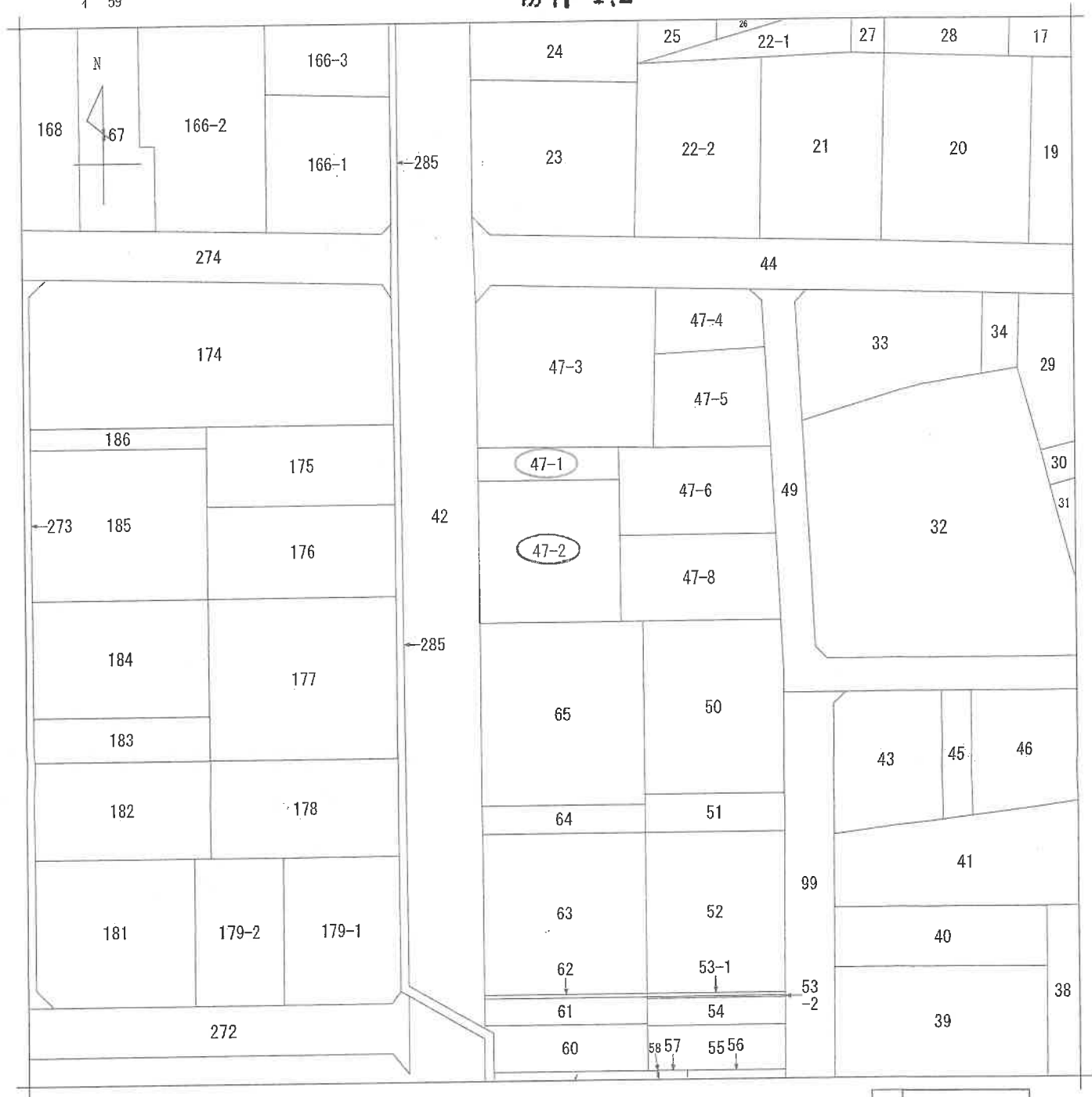
以 上

(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8日(火) 10:48-10:50	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年7月8日(火) 11:05-11:15	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8日(火) 11:35-11:40	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
7年7月8日(火) : : :	当庁執行官室	建物共有者ら各宛て連絡依頼文書送付
7年7月10日(木) 9:23-9:25	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年7月11日(金) 13:10-13:15	当庁執行官室	建物共有者 C から電話聴取
7年9月10日(水) 16:00-16:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者兼建物共有者 B の子と面談 評価人同行
(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 1.2



地番区域見出
経堂1丁目

請 求 部 分	所 在 富山市経堂一丁目				地 番 47番2			
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成1年3月24日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年6月1日	補 記 事 項	

これは地図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7月8日
富山地方法律局

請求番号: 11-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

地積測量圖

地番	47-1. 47-6. 47-5
土地の所在	富山市経堂一丁目

求積表

地 名	④ 47-1	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	X_n			
26	70.305	108.411	-18.774	-1307.413670
28	74.053	105.933	16.765	1251.567545
20	72.374	122.178	15.774	1140.050078
14	88.233	121.707	-16.765	-1144.784405
30			合 計	136.428458
			合 計 面 積	86.7147280
				69.71

站	④	4.7-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO						
22		82.586	128.208	-14.647	-1209.793012	
20		71.632	126.559	12.159	870.97348	
23		69.733	140.368	14.647	1021.376251	
17		81.623	141.206	-12.159	-892.454057	
				合 計	-309.884930	
				合 計 面 積	154.9424050	
					154.94	

此	器	②	47-6	χ_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$\chi_{n+1} \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	NO						
	30		68.283	121.707	-17.935	-1224.859605	
	24		72.374	122.176	4.852	350.673448	
	20		71.632	126.558	10.192	1303.128344	
	23		80.733	140.368	13.552	945.021810	
	27		86.112	146.111	-18.661	-1233.716032	
					合計	140.452771	
					合計	70.220385	
					地積	70.22	

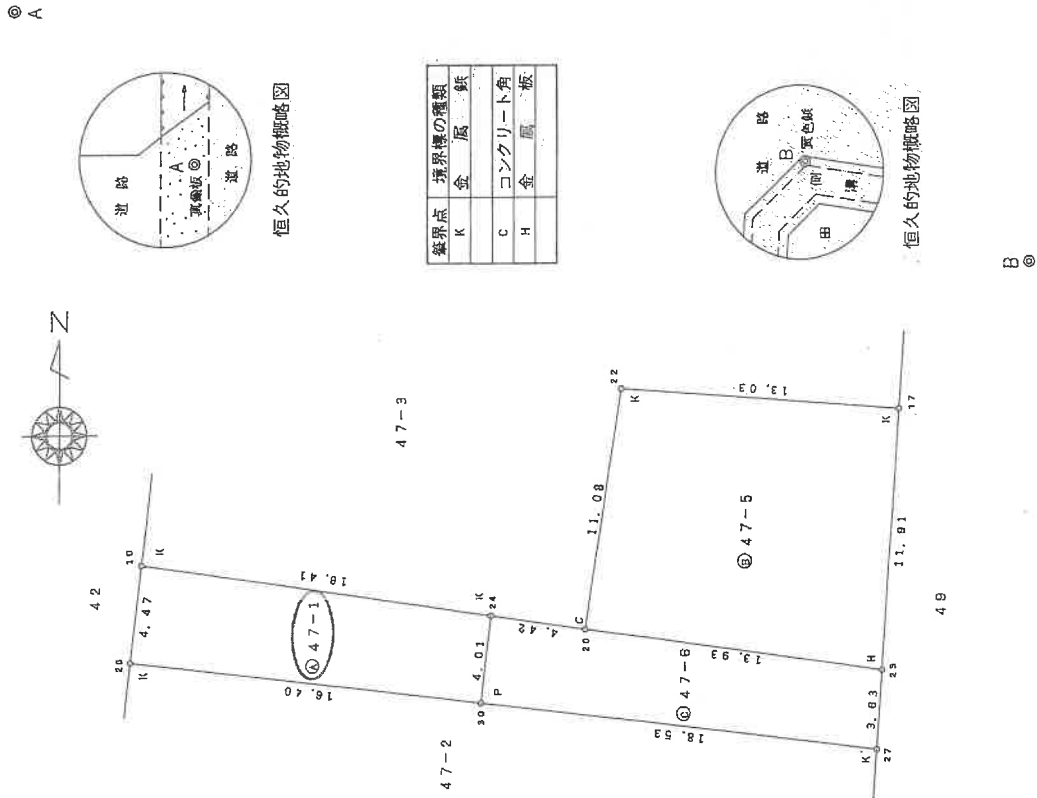
總合計面積	284.8835785 m
-------	---------------

地 番	面 積
㊦ 47-1	88.7147230 m ²
㊦ 47-5	154.0424650 m ²
㊦ 47-6	70.9963885 m ²

恒久的地物座標

既知点の名称	X	Y
A 真鍮板	100.000	100.000
B 黄色紙	88.442	147.085

A4判に縮小



作成者

(平成18年9月2日作成)

人
體
母

縮尺 1/250

(富山県土地家屋調査士会用紙)

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8日 富山地方方法務局

漢語品世

請求番号: 11-3

登記年月日：平成18年9月5日

166946

新47-2,47-6

地積測量図 2-1

地番	47-2, 47-7
土地の所在	富山市経堂一丁目

恒久的地物概略図



境界点	境界標の種類
K	金属板
M	金属印
N	金属板
P	プラスチック杭

恒久的地物概略図



A

A4判に縮小

作成者
土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/250

(平成18年9月2日作成)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

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8日 富山地方裁判所

登記官

登記年月日：平成18年9月5日

166947

地積測量図 2-2

地番 47-2, 47-7

土地の所在 富山市経堂一丁目

求積表

地番 ㊦ 47-2				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
11	53.558	103.458	-14.342	-768.143178
28	70.205	105.411	18.251	1281.311455
30	68.283	121.707	14.342	979.314788
25	51.847	118.753	-10.251	-542.809397
合計				546.373860
合計面積				274.938330
				274.93 m ²

地番 ㊦ 47-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
25	51.847	119.753	-0.789	-39.716543
30	68.283	121.707	20.358	1389.105314
27	88.112	140.111	17.417	1511.472704
18	52.087	139.124	-17.303	-901.434391
28	54.027	122.808	-18.648	-899.441498
28	51.327	122.478	-3.055	-156.803985
合計				544.181803
合計面積				272.0808015
				272.08 m ²

合計面積 547.0276345 m²

地番	面積
㊦ 47-2	274.938330 m ²
㊦ 47-7	272.0808015 m ²

恒久的地物座標

既知点の名称	X	Y
A 真鍮板	100.000	1000.000
B 黄色鉄	88.442	147.085

A4判に縮小

作成者

土地家屋調査士

申請人

(平成18年9月2日作成)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/

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8日 富山地方建設局 登記官

土地建物位置関係図



①

市道

カーポート

物件 3 (建物)

物件 1～2 (土地)

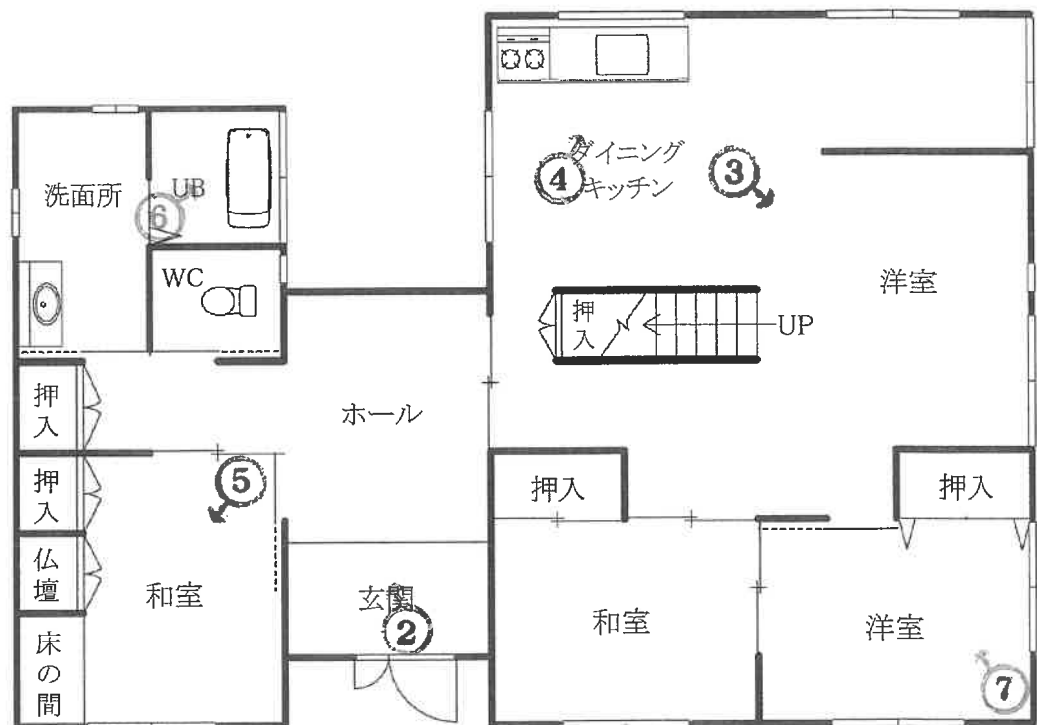
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※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



1 階

(13 枚目)

↑ 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



令和 7 年（ケ）第 19 号
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 7 年 10 月 31 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 9, 5 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5 8 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 2, 3 0 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 6, 6 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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1, 2 の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市経堂一丁目 47 番 1 宅地 69.71 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市経堂一丁目 47 番 2 宅地 274.93 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市経堂一丁目 47 番地 2、47 番地 1 47 番 2 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 111.48 m ² 2 階 89.68 m ²	同左
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, 2）

位置・交通	富山地方鉄道本線「東新庄」駅の南方・道路距離約1.6km	
付近の状況	戸建住宅、農家住宅、アパートに農地が混在する区画整理済みの住宅地域（山室北土地区画整理事業施行区域）	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし
画地条件	面積 形状 地勢	344.64㎡ 間口約21m、奥行約16mのほぼ長方形地 平坦
接面道路の状況	西側 幅員約9m市道（経堂6号線）、等高	
土地の利用状況等	物件1, 2は物件3の敷地となっており、目的外建物等はない。 隣接地は戸建住宅、アパートである。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり ※ 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、もしくは通常のコスト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、土地区画整理事業により住宅地として利用される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1の北西角付近にカーポート（約5m×約5～6m）が設置されており、不用品等が置かれている。 ・ 建物周辺は雑草が繁茂しており、南東角付近には低木が植えられている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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19年6月11日 新築（登記 記載） 経過年数：18年 経済的残存耐用年数：7年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング ビニールクロス、ジュラク壁等 ビニールクロス、目透し天井等 フローリング、畳、塩ビシート等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ユニットバス、 ガス給湯器等
現況床面積	延 201.16 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、所有者の家族が居住しているが、保守管理の状態はかなり劣る。 ・新築後18年経過し、ユニットバスやキッチン等の水廻りに汚損が見られるが、経過年数相応以上の大きな物理的損耗はみられない（但し、室内の残置物により視認できない部分が多い）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・1階の玄関、ダイニングキッチン、廊下、居室には家具、生活用品、衣類等のほか、不用品・ゴミが高さ1m前後まで山積みになっており、足の踏み場がない状態になっている。 ・2階は物置に不用品等が山積みとなっている。2階の居室内や廊下は、家具や生活用品等の残置物が一部みられるが、概ね片付いている。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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)
1	39,100	0.97	69.71	0.90	2,380,000
2	39,100	0.97	274.93	0.90	9,380,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 富山ー11

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,700 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \div & 39,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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(北向き) ±0 ※補正率 1.00

地域格差： 街路条件 ±0、交通・接近条件 -2、環境条件 +2 ※補正率(相乗積) 1.00

イ 個別格差： 方位(西向き) +1、画地規模 -5、街路幅員 +1 ※補正率(相乗積) 0.97

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古住宅の敷地となっており、10%相当の建付減価が妥当と判断した。

② 物件3 (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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
3	150,000	201.16	0.253	7,630,000

イ 延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率

耐用年数等： 新築後：18年 経済的残存耐用年数：7年 残価率 5%

定額法による現価率：残価率 5% + (95% × 7年 / (18年 + 7年)) = 0.316

観察減価法： 維持管理の状態、ゴミ等処分費用、建物クリーニング費用、補修費用等を考慮して、減価率を20%と判定。

現価率： 0.316 × (1 - 0.20) ≒ 0.253

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。

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) ウ ($\text{ア} \times \text{イ}$)
1	2,380,000	0.50	法定地上権	1,190,000
2	9,380,000	0.50	法定地上権	4,690,000
計				5,880,000

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) ($\text{ア} \pm \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$)
1	2,380,000	－ 1,190,000		0.70	0.70	580,000
2	9,380,000	－ 4,690,000		0.70	0.70	2,300,000
3	7,630,000	＋ 5,880,000	1.00	0.70	0.70	6,620,000
一括価格(合計)						9,500,000

※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、建物内部の状況、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

地価公示 富山ー11

所 在： 富山市経堂二丁目 139 番

価 格： 38,700 円／㎡

位 置： 東新庄駅の南方・道路距離 1.9 k m

価格時点： 令和7年1月1日

地 積： 269 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接面道路： 北 6 m市道

用途地域等： 市街化区域、第一種低層住居専用地域 (50 , 80)

地域の概要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7．附 属 資 料

位置図

付近案内図

公図写 (法第14条第1項地図)

地積測量図写

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