

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 令和 8 年 3 月 3 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 3 月 17 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,060,000 1,648,000	一括	412,000	118,108	27,601
1	550,000				
2	1,510,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富山市奥井町字三番沼割 |
| | 地 番 | 4 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市奥井町字三番沼割 4 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 2 7 平方メートル
2 階 7 2 . 6 5 平方メートル
3 階 5 9 . 8 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月18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】

本件共有者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2】

売却対象外の土地(地番42番1)を通行のため無償で利用している。

《 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 | 富山市奥井町字三番沼割 |
| | 地 番 | 4 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 0 3 平方メートル |
| 2. | 所 在 | 富山市奥井町字三番沼割 4 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 2 7 平方メートル
2 階 7 2 . 6 5 平方メートル
3 階 5 9 . 8 3 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 9号
令和 7年 3月19日受理
令和 7年 8月15日引継
令和 7年10月**21**日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

執行官 福 野 直 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 | 富山市奥井町字三番沼割 |
| | 地 番 | 4 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 0 3 平方メートル |
| | | 所有者 A |
-
- | | | | |
|---|-------|------------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 富山市奥井町字三番沼割 | 4 2 番地 7 |
| | 家屋番号 | 4 2 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 4 . 2 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 2 . 6 5 平方メートル |
| | | 3 階 | 5 9 . 8 3 平方メートル |
| | | 共有者 A | 持分 2 分の 1 |
| | | 共有者 B | 持分 2 分の 1 |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山市奥井町14番33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 ☒ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ 関係人の陳述により、その他の者の占有権原は、下記建物新築時から、使用借権である		
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	☒ 3枚目のとおり		
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	☒ 建物共有者A ☐ 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	☒ 3枚目のとおり		
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

そ の 他 の 事 項

■物件1の土地について

1. 公図上、北側に「道」(里道)と「水」(水路)があるが、實際上、通行できない。
2. 現地において、隣地(地番42番1)(以下、「本件隣地」という。)の東端部分とコンクリート舗装されて一体化している。
3. 無道路地であり、本件隣地の一部を通路として、通行のため無償で利用している。
4. 不整形地(台形)である。
5. 庭木の枝が伸び放題で、周辺隣地に越境してしまっている。
6. 周辺に商業店舗が複数ある。

■物件2の建物について

1. 経年(平成9年4月新築)及び管理不十分により、全体的にあちらこちら劣化していたり、汚れていたりしている。外壁に錆みみたいなものが多数浮き出ている(別紙写真①参照)。
2. 建物内の床に傷が散見される。2階玄関付近の床が少し傾いているように感じた。
3. 内装クロスは汚れているので、張替が必要であると思われる。
4. 階段を上がった2階に玄関がある。
5. 東側と西側で高さが異なるようであり、2階と3階に小さな階段がある。
6. 2階南東側にベランダがある。
7. トイレは2階に1つあるだけである。

■執行官の意見

1. 物件1の土地は無道路地なので、西の方にある市道に至るため、本件隣地の一部を通行しなければならず、買受人(新所有者)は、同隣地所有者との間で、通行に関する利用関係を構築する(認可を得る)必要がある。
2. 本件隣地の東端部分(コンクリート敷部分)は、現在、本件所有者と本件隣地所有者が親族関係にある関係で、物件1の土地と特別に一体化されていることに、注意されたい。
3. 将来的に、物件2の建物を取り壊して物件1の土地上に再築(建替)することは、公法上、原則として認められないことに注意されたい。認められる条件等、例外的な場合は、関係官署に問い合わせされたい。
4. 本件隣地の道幅について、実際、雑草や生垣が視界を狭くし、塀や電柱2本も立っているので、普通自動車による通行には少し気を使うものと感じた。
5. 本件隣地の通路部分の管理に関して、通行を認められた者が行う必要があるものと推測される。
6. 法務局備付の建物図面は、本件隣地の一部を敷地としており、現況と異なる。

(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

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者兼 建物共有者)	1. 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)の所有者で、物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の持分2分の1の共有者です。 2. 現在、本件建物に私1人で住んでいます。 3. 公図上、本件土地の北側に「道」がありますが、狭いし、通行できません。 4. 西の方にある市道に至るために、隣地(地番42番1)(以下、「本件隣地」という。)の一部を通行しています。 5. 本件隣地の通行料は無償です。現在、私は自動車を持っていないので、徒歩のみです。本件隣地の道幅が狭いと言うが、車で通れんことはないでしょう。 6. 建物相共有者である妻Bは、本件隣地上の建物が実家です。 7. 本件建物を私が単独使用することについて、妻Bとの間で約束事や使用料の支払等は全くありません。敷地関係について、地代の授受等も全くありません。 8. 本件土地の境界について、隣地所有者らとトラブル等はありません。 9. 本件建物は、建設会社を営む叔父さんに建ててもらったので、他の建物とは少し造りが異なるかも知れません。1階は妻の意向で和室になっています。 10. 私は本件建物内、主に2階リビングで喫煙しています。 11. 本件建物は築後28年を経過するので、あちらこちら傷んでいると思います。 12. 庭木の手入れや本件建物の修繕等にお金もないし、病気でやる気もありません。
■ B (建物共有者)	1. 私は本件建物の持分2分の1の共有者です。 2. 私は本件建物に住んでいません。夫から本件建物の使用料はもらっていませんし私から夫に地代も支払っていません。 3. 本件隣地所有者は私の母です。通行料等について、郵便で照会してください。 (書面による回答の要旨)
■ C (隣地所有者)	1. 私は本件隣地所有者です。 2. 物件2の建物の住人は、公道に至るため、目的外土地の一部を通路として使用していますが、同部分を使用することについて、私との間で、契約(約束事)や通行料の授受等は全くありません。 3. 本件土地建物が競売で売れた場合、買受人(新所有者)が同部分を通行するためには、私の認可を得る必要があります。 (書面による報告の要旨)
■ 評価人	1. 富山市役所建築指導課で調査したところ、本件土地と本件隣地の一部を本件建物の敷地として建築確認がなされていました。 2. 本件建物共有者と本件隣地所有者は親族関係にあるので、敷地とすることについて、当時、合意が取れていたと関係資料から推測されます。 3. 本件土地のみでは接道条件を満たしていないので、本件建物の建替(再建築)はできないが、本件隣地から敷地に関する合意が得られれば、建築確認が認められる可能性があるであろうとのことでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

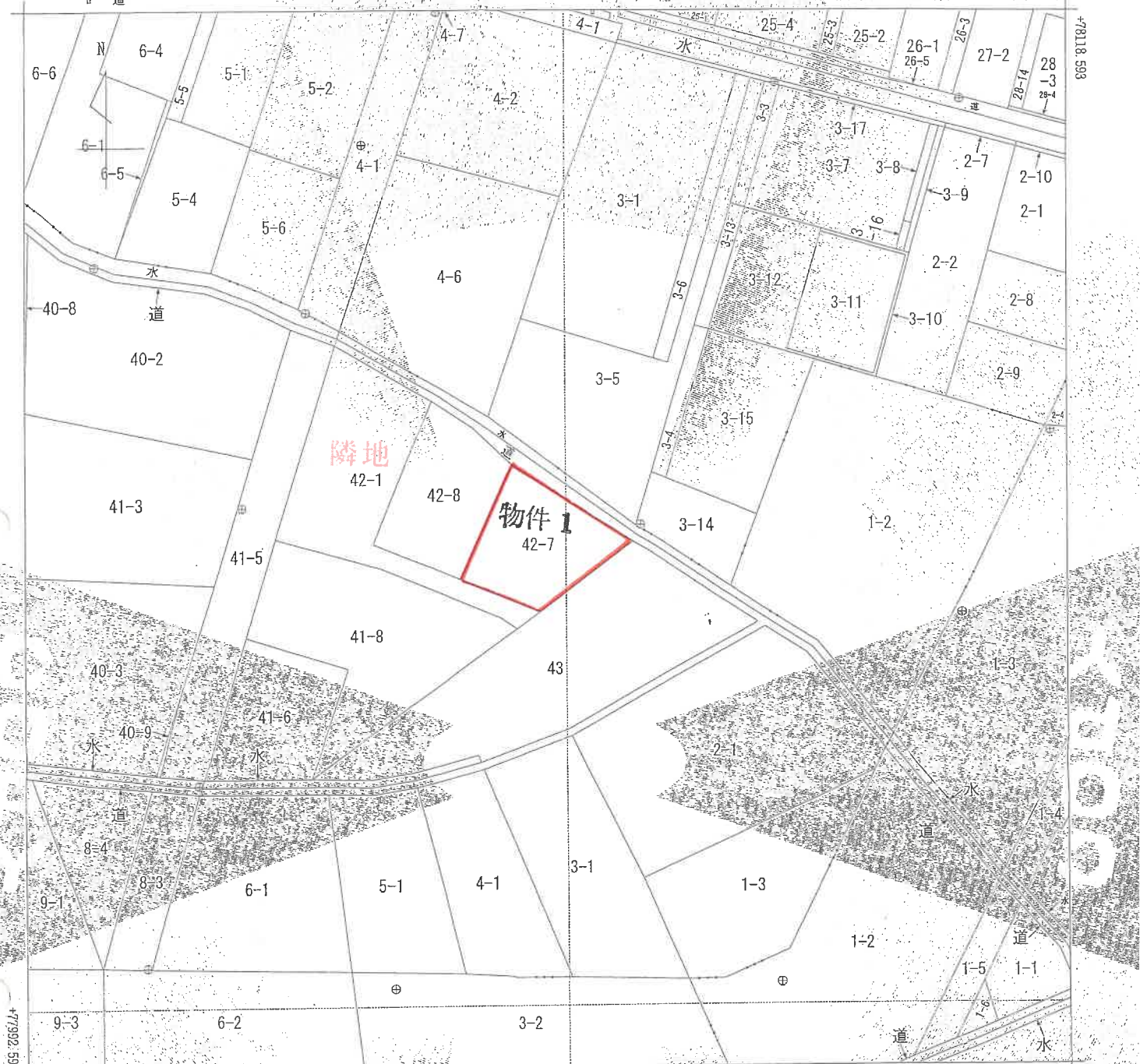
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月26日 (火) 7:43 - 8:10	物件所在地	全戸不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 接面道路確認, 工作物・動産等確認, 写真撮影
令和7年8月26日 (火) 8:14 - 8:15	物件所在地付近	建物共有者 B と面談
令和7年8月26日 (火)	法務局(本局)	隣地登記事項証明書受領
令和7年9月5日 (金)	執行官室(郵便)	建物共有者兩名に対し期日通知書兼照会書送付(郵券110円×2通) 隣地所有者に対し照会書送付(郵券140円, 返信用郵券110円)
令和7年9月24日 (水) 8:30 - 9:10	物件所在地	建物共有者 A と面談, 占有調査, 立入調査, 間取確認, 写真撮影, 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので, 立会人及び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, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。 ☐ 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)

イ 25-5
道



Map showing the area around Arai Hakuseki's residence (奥井町字鶴田割). The map is divided into four sections labeled A, B, C, and D. Section A is the largest and contains the residence. Section B is to the north, Section C is to the east, and Section D is to the south. The map also shows the location of the residence (奥井町字鶴田割) and the location of the residence (奥井町字三番沼割).

請 求 部	所 在	富山市奥井町字三番沼割				地 番	42番7			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅶ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成31年1月31日				備 付 年 月 日 (原図)	平成31年2月21日			補 記 事 項	

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(6 枚目)

登記官

公用

登記年月日：平成31年2月21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4月25日 富山地方裁判所

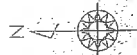
(7 枚目)

登記官

地積測量図

地番 42-7

土地の所在 富山市奥井町字三番沼割



求積表

地番	42-7	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	点間距離
境界点					
G6752		78046.881	5421.813	-1627121.375088	100.348
G1284		78050.792	5412.232	-262172.610328	44.875
G1271		78064.304	5418.454	1627484.609792	100.224
G3789		78055.207	5433.080	262187.440313	43.009
			合計	378.064689	
			合計面積	189.0323445	
			地積	189.03	m ²



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	合成樹脂杭
△	金属釘
区	金属プレート
⊕	刻印
○	その他

単位：m

基準点の名称及び座標値

測地系	世界測地系(測地成果2011)	座標系	測量年月日	平成30年12月15日
既知点	点名	X座標	Y座標	標高
街区多角点	10035	78299.398	5597.436	金属標
街区多角点	10039	78137.127	5362.097	金属標
街区多角点	10059	78006.467	5294.765	金属標

作成者

平成31年1月31日(作成)

計画機関

(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺 1/250

A 4 に縮小

登記年月日：平成9年4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地図である。
令和7年4月25日 富山地方役務局

(8 枚目)

登記官

請求番号：53

u20686 各階平面図

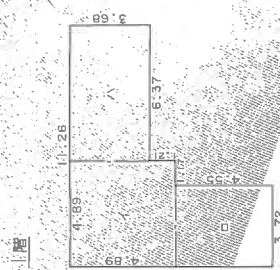
建物図面
各階平面図

家屋番号 42-7

建物の所在 富山市奥井町字三番沼利4-2番地7

1階

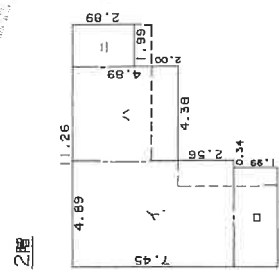
1	4.89 x 4.89 =	23.9121
2	3.72 x 4.55 =	16.9260
3	6.37 x 3.68 =	23.4416
計		64.2797



床面積 64.27 m²

2階

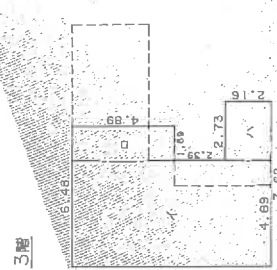
1	4.89 x 7.45 =	36.4305
2	4.55 x 1.99 =	9.0545
3	4.38 x 4.89 =	21.4182
4	1.99 x 2.89 =	5.7511
計		72.6543



床面積 72.65 m²

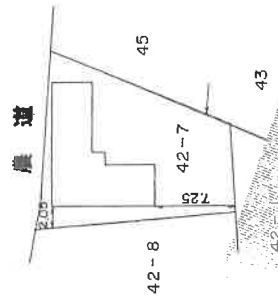
3階

1	4.89 x 9.44 =	46.1616
2	1.59 x 4.89 =	7.7751
3	2.73 x 2.16 =	5.8968
計		59.8335



床面積 59.83 m²

農道



A4に縮小

作製者

19年4月 2日(複製)

申請人

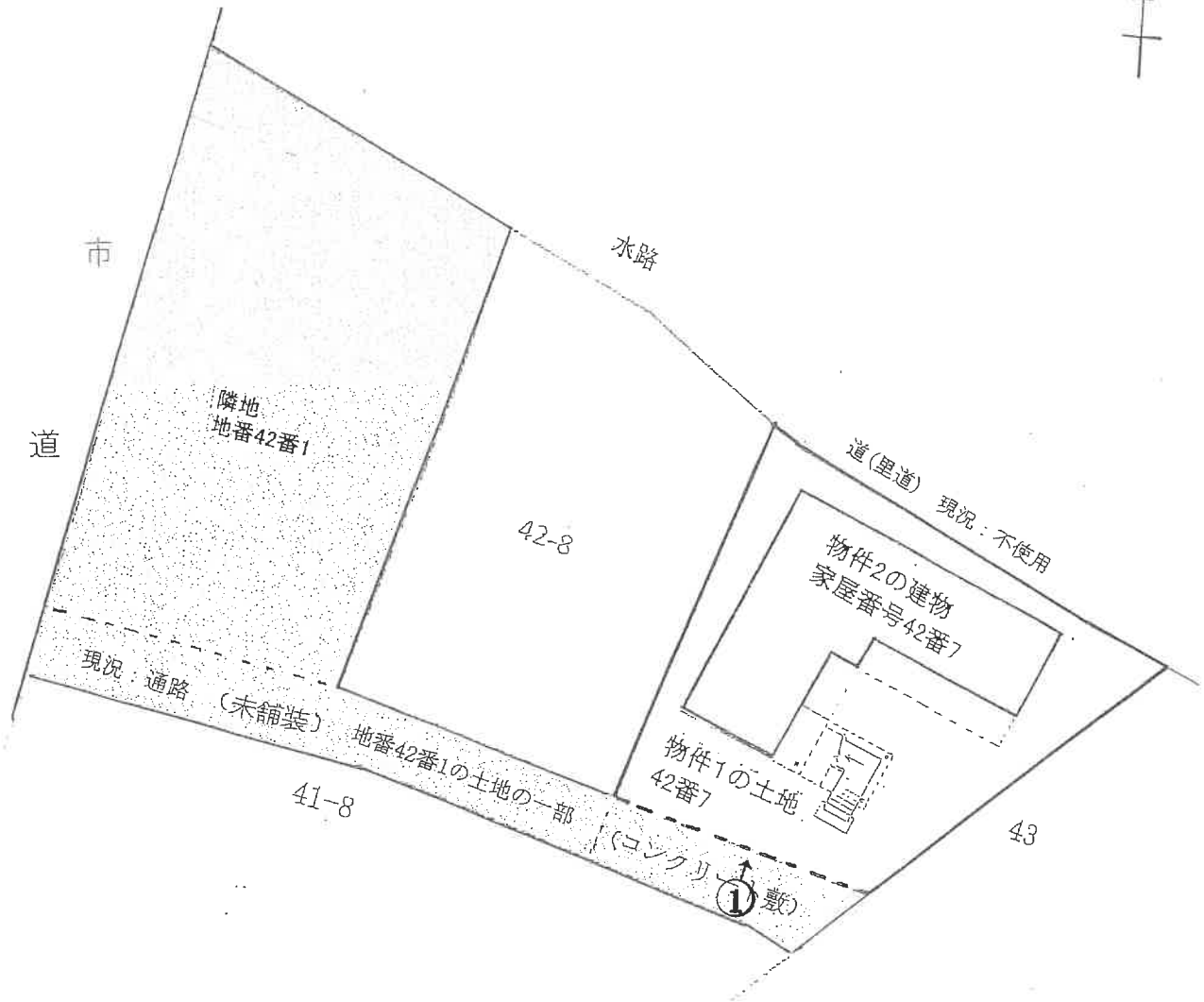
縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会印)

H.9.4.4

土地建物位置関係図

4
+



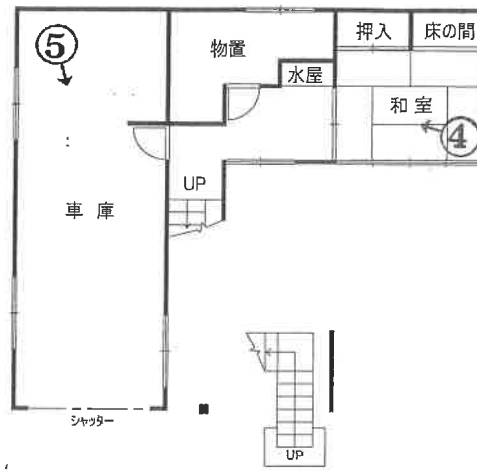
(注) この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



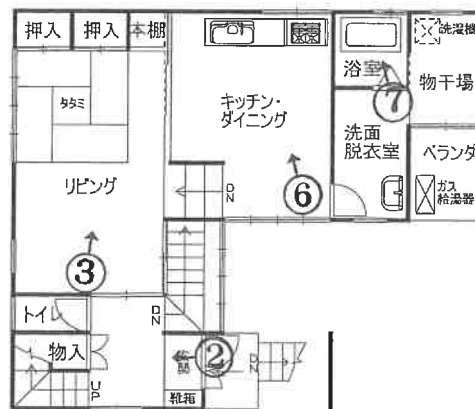
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

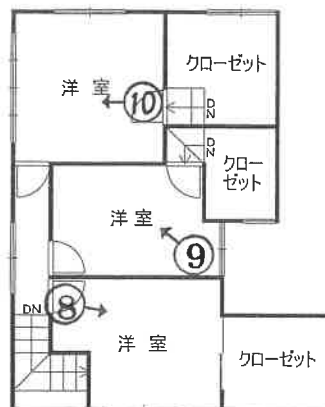
物件 2
1階



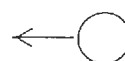
2階



3階



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



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

汚れ



写真⑩



副本

令和7年（ケ）第9号

令和7年9月24日 現地調査

令和7年10月1日 評価

富山地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤岡 隆徳

第1．評価額

一 括 価 格	
金2,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金550,000円
物件2（建物）	金1,510,000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	富山市奥井町字三番沼割 42番7 宅地 189.03平方メートル	同左 〃 〃 〃
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市奥井町字三番沼割 42番地7 42番7 居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 196.75平方メートル	同左 〃 〃 〃 〃
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「奥田中学校前」駅から東方・道路距離約500m	
付近の状況	一般住宅の中に駐車場等も見られる既成住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	第二種高度地区（25m）
画地条件	面積	189.03㎡
	形状	間口約10m、奥行約15mの不整形地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	無道路地 （西側建築基準法の道路に至るためには、本件隣地の一部を通行する必要がある。） 北側の「道」（里道）は狭く通行不可で、建築基準法の道路ではない。	
土地の利用状況等	○物件1は、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。 ○隣接地は戸建住宅、共同住宅等である。 ○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、境界杭等の存在を確認できないものの、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。	
供給処理施設	上水道：	あり
	下水道：	あり
	ガス配管：	あり
	(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等の届出はなく、また地図等により周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○本件土地の上水道、下水道、ガス配管は、隣地である富山市奥井町字三番沼割42番1に引込管が存在する。 ○本件土地と西側に存在する建築基準法の道路との間には、富山市奥井町字三番沼割42番1の一部である現況未舗装の部分が存在する隣地が介在している。また、北側の「道」（里道）は、狭く通行不可であり、建築基準法の道路ではないことから、本件土地は建築基準法上の道路に接面しておらず、再建築に当たって建築基準法の許可を取得する場合、本件隣地所有者の通行等合意が必要である可能性があり、本件建物の建替等可能か否かは、不確実性を伴うことに本件買受人は十分ご留意いただきたい。	

特記事項	○敷地内の庭木については、建物の附属的性格が強いうえに、保守状況も悪いことから、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。 ○本件土地から前面道路に通行するための富山市奥井町字三番沼割42番1の一部の本件土地隣地には、執行官作成の『現況調査報告書』記載のとおり、北陸電力送配電株式会社の所有する電柱等が設置されている。
------	---

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	建築年月日	平成9年4月2日
	経過年数	29年
	経済的残存耐用年数	1年
仕 様	構造	鉄骨造3階建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	フローリング材、板材等
	設備	給排水、電気等
	その他	特になし
床面積(現況)	196.75 m ²	
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	○内装クロス等に汚れ等が見られ、継続利用にあたっては、一定程度リフォーム費用が発生するものと思われる。 ○保守管理の状態は普通である。	
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、現在所有者が居住しており、所有者動産が存在している。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1

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	29,800	0.52	189.03	0.90	2,640,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富山(県)-18

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
36,100円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 101	× 100 / 120	= 29,800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： 接面方位+1

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	+20
	行政的條件	0	その他の条件	0		
	地域格差計 120 (相乗積)					

イ 個別格差：

	街路条件	-50	交通接近条件	0	環境条件	0
	行政的條件	0	画地条件	+3		
	個別格差計 52 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

街路条件：無道路地-50 画地条件：不整形-1、接面方位+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）	160,000	196.75㎡	0.072	2,270,000
合計				2,270,000

（＊1）物件2・主である建物

ウ 現価率

経過年数： 29年

経済的残存耐用年数： 1年

残価率： 5%

定額法による現価率：残価率5%+ {95%×1年／（29年+1年）} =0.08

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： 0.080 × （ 1 － 0.1 ） = 0.072

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	2,640,000	0.5	法定地上権	1,320,000

イ 土地利用権等割合：上記の権利と判定し割合を査定した。

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	2,640,000	-1,320,000		0.7	0.6	550,000
2	2,270,000	1,320,000	1.0	0.7	0.6	1,510,000
一括価格 (合計)						2,060,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正： 本件土地の接面道路状況等（無道路地）による建物再建築の困難性等により、需要の減退等を考慮して所要の修正を行った。

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）-18）

所 在：富山市四ツ葉町字大田割109番1 「四ツ葉町21-44」

価 格：36,100円／㎡

位 置：富山地方鉄道富山港線「奥田中学校前」駅の北東方・道路距離600m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：222㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：西側4m市道

用 途 地 域 等：1住居（60，200）

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等も見られる既成住宅地域

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

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

現況写真