

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 4月10日  
 富山地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 入 江 真依子

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 2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 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20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 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 富山市北代字中尾                         |
|   | 地 番   | 235番34                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 207.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富山市北代字中尾 235番地34                 |
|   | 家屋 番号 | 235番34                           |
|   | 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 71.70平方メートル<br>2階 66.86平方メートル |

## 物件明細書

令和 8年 2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   | 富山市北代字中尾                         |
|   | 地 番   | 235番34                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 207.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富山市北代字中尾 235番地34                 |
|   | 家屋 番号 | 235番34                           |
|   | 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 71.70平方メートル<br>2階 66.86平方メートル |

令和7年(ケ)第57号  
令和7年10月29日受理  
令和8年 1月 8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   | 富山市北代字中尾                         |
|   | 地 番   | 235番34                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 207.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富山市北代字中尾 235番地34                 |
|   | 家屋 番号 | 235番34                           |
|   | 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 71.70平方メートル<br>2階 66.86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)														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 近隣居住者ア	1 本件建物には、所有者、同人の妻及び子どもさん二人の四人が居住されており、所有者を見掛けることもあります。 2 本件建物に所有者家族以外の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。
■ 近隣居住者イ	1 本件建物には、所有者夫婦及び子どもさん二人の四人が居住されていると思います。
■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span> (所有者)	1 本件建物には、私、妻及び子二人の四人が居住しています。 2 本件建物の取得後、増改築、改装等はなく、外壁、水廻り等のリフォームもありません。なお、太陽光パネルは、取得後に設置したものであり、私が所有しており、売電も行っています。 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。 4 本件建物内では、イヌ1匹を飼育しています。 5 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 (以上、令和7年12月8日電話聴取要旨) 6 本件土地に駐車してある軽自動車は、私及び家族が使用しています。所有者名義は義父ですが、同人からの依頼を受けて同軽自動車を駐車しているわけではありません。 (以上、令和7年12月26日電話聴取要旨) 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

## 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、建物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使用されているほか、東側付近にカーポートが設置されている。  
本件物件の北側には北陸新幹線の高架が通っており、同高架に近接して、あいの風とやま鉄道線が通っている。
- 2 本件土地の範囲について、西側及び南側は側溝、市道であり、北西端付近及び南東端付近に境界標が存在し、東側及び北側の各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁、金属フェンス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、所有者及び近隣居住者の各陳述並びに建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、2階のリビングダイニングの扉に損傷、内壁クロスに剥離が認められたが、その他、雨漏り等の不具合は確認されなかった。

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11月5日(水) 11:05-11:15	富山地方法務局	公図、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11月5日(水) 13:10-13:15	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11月5日(水) 13:34-13:35	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年11月7日(金) 9:58-10:00	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年11月11日(火) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年11月20日(木) : - :	当庁執行官室	所有者宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付
7年12月3日(水) 13:30-14:05	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 3日 目的物件は不在であったので、立会人 <input type="text" value="B"/> を立ち合わせ、施錠されていない箇所から建物内に立ち入った。なお、目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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12月3日(水) 14:10-14:15	物件所在地付近	近隣居住者から聴取
7年12月4日(木) 9:35-9:40	富山市役所	所有者の住民票写しの取寄せ
7年12月4日(木) : - :	当庁執行官室	軽自動車検査協会富山事務所宛て車両照会書送付(返送用レターパック添付)
7年12月8日(月) 12:25-12:30	当庁執行官室	所有者から電話聴取
7年12月26日(金) 17:30-17:32	当庁執行官室	所有者から電話聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



ヲ	280-26	ウ	229-2
リ	280-20	ウ	223-5
カ	235-71	ウ	161-13
ヨ	288-3	ウ	161-16
タ	288-2	ウ	161-33
レ	235-40	ウ	161-3
ソ	235-73	ウ	213-15
ソ	235-54	ウ	161-31
ネ	235-78	ウ	161-30
ナ	235-59	ウ	161-18
ラ	285-6	ウ	226-1
ム	235-60	ウ	水
ウ	235-56		
ノ	113-3		
オ	115-2		
ク	116-2		
ヤ	119-2		
マ	128-4		
ケ	130-1		
フ	130-3		
コ	130-5		
エ	131-6		
テ	132-8		
ア	135-3		
サ	136-1		
キ	136-7		
ユ	136-8		
ミ	136-9		
シ	137-2		
ヒ	138-2		
モ	149-2		
セ	160-2		
ス	161-10		
ソ	161-22		
ノ	161-23		
イ	161-25		
水	水		
伊	水		
仁	水		
孫	水		
水	238-15		
伊	238-20		
孫	238-25		
伊	238-26		
孫	238-27		
伊	238-16		
孫	231-1		
伊	161-29		
孫	161-28		
伊	161-27		
孫	161-21		
伊	161-20		
孫	223-18		
伊	238-17		
孫	263-12		
伊	263-14		
孫	263-6		
伊	132-7		
孫	131-2		
伊	131-4		
孫	131-11		
伊	水		
孫	131-5		
伊	130-2		
孫	141-3		
伊	水		
孫	131-10		
伊	131-7		
孫	131-9		
伊	132-10		
孫	238-10		
伊	238-14		
孫	238-18		
伊	263-8		
孫	285-14		
伊	285-16		
孫	水		
伊	238-19		
孫	263-19		
伊	272-6		
孫	285-12		
伊	285-1		
孫	263-7		
伊	263-16		
孫	263-15		
伊	263-17		
孫	132-9		
伊	131-3		
孫	261-4		
伊	235-58		
孫	235-57		
伊	223-27		
孫	161-32		
伊	161-17		
孫	222-3		
伊	223-11		
孫	223-17		
伊	223-9		
孫	223-13		
伊	223-15		
孫	161-5		
伊	161-19		
孫	161-4		

A4判に縮小

物件 1

昭和五十二年六月廿九日

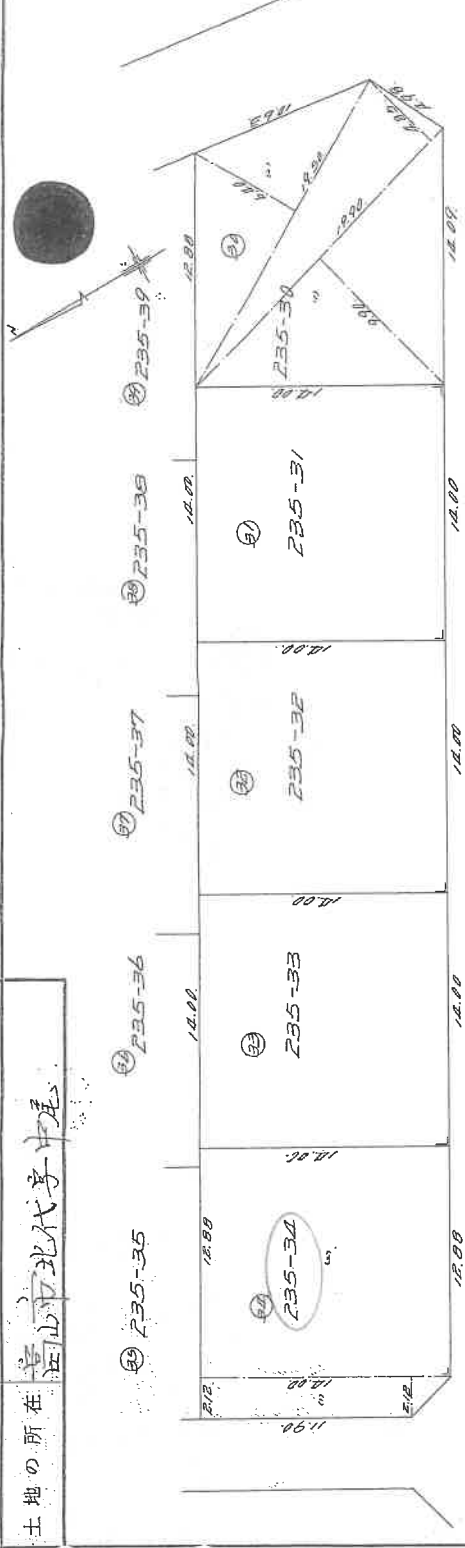
8/13

作製年	昭和52年	月	2月	日	19日
作製者	土橋 隆雄 基士				
申請人	[Redacted]				

地積測量図

165511

地番	235-30 / 235-31
土地の所在	富山県北代字中尾



① 235-1

② 235-33

$12.00 \times 14.00 = 196.000$

196.00  $m^2$

③ 235-34

1.  $(12.88 + 12.88) \times 12.00 = 54.998$   
 2.  $(11.90 + 12.00) \times 8.12 = 560.640$

計 415.548  
 1/2 207.774

207.77  $m^2$

④ 235-31

$12.00 \times 14.00 = 196.000$

196.00  $m^2$

⑤ 235-30

1.  $(9.90 + 12.85) \times 19.90 = 393.525$   
 2.  $6.00 \times 19.50 = 124.800$

計 418.325  
 1/2 209.1625

209.16  $m^2$

縮尺	1 / 300.0 x 1.11
----	------------------

昭和52年6月29日 登記

A4 半紙に縮小

登記年月日：昭和52年6月29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11月5日 富山地方支務局

登記官

公用

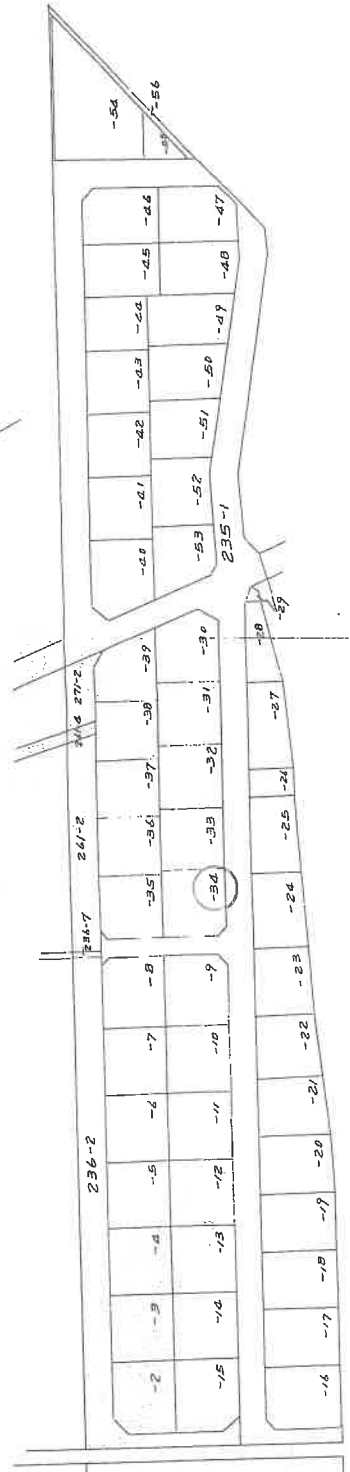
物件 1

昭和五十二年六月二十九日

作製年 月 日 作製者  
 昭和五十二年三月十日 土地家屋調査士  
 申請人

地積測量図

地番 235-2 至 235-56  
 土地の所在 富山市北代字中尾



地番	地積	地積	地積	地積
235-2	213.25625	215.280	235-20	191.885
-3	207.750	204.886	-21	229.4925
-4	208.875	195.1779	-22	195.300
-5	210.000	192.675	-23	195.300
-6	210.000	202.300	-24	167.400
-7	210.000	189.875	-25	204.000
-8	220.094	60.660	-26	206.175
-9	210.000	175.3625	-27	209.5125
-10	210.000	11.645	-28	208.8325
-11	210.000	5.470	-29	210.800
-12	210.000	209.1625	-30	198.220
-13	210.000	196.000	-31	187.775
-14	210.000	196.000	-32	199.230
-15	214.335	207.774	-33	195.850
-16	230.00375	193.5592	-34	435.050
-17	217.295	182.000	-35	54.020
-18	216.905	182.000	-36	32.300
-19	218.596	182.000	-38	182.000
合計				10660.2166

235-1  
 13167.51 - 10660.2166 = 2507.2934

昭和五十二年六月二十九日 登記

縮尺 1/1200

A4判に縮小

登記年月日：昭和五十二年六月二十九日

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。

令和7年11月5日 富山地方検察庁

登記簿

公用

登記年月日：平成22年10月7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11月5日 富山地方検察局

登記官

(11枚目)

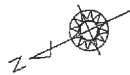
建物図面

各階平面図

物件2

家屋番号 235番34

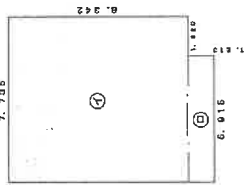
建物の所在 富山市北代字中尾 235番地34



1階

① 7.735 X 8.342 = 64.5254  
 ② 5.915 X 1.213 = 7.1749  
 計 71.7003

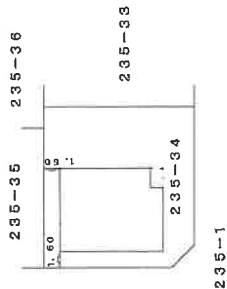
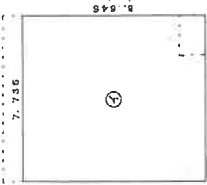
床面積 71.70 m<sup>2</sup>



2階

① 7.735 X 8.645 = 66.8691

床面積 66.86 m<sup>2</sup>



報告書 No. T-009281

縮尺 1/250

平成22年 9月 28日(作成)

土地調査士

作成者

申請人

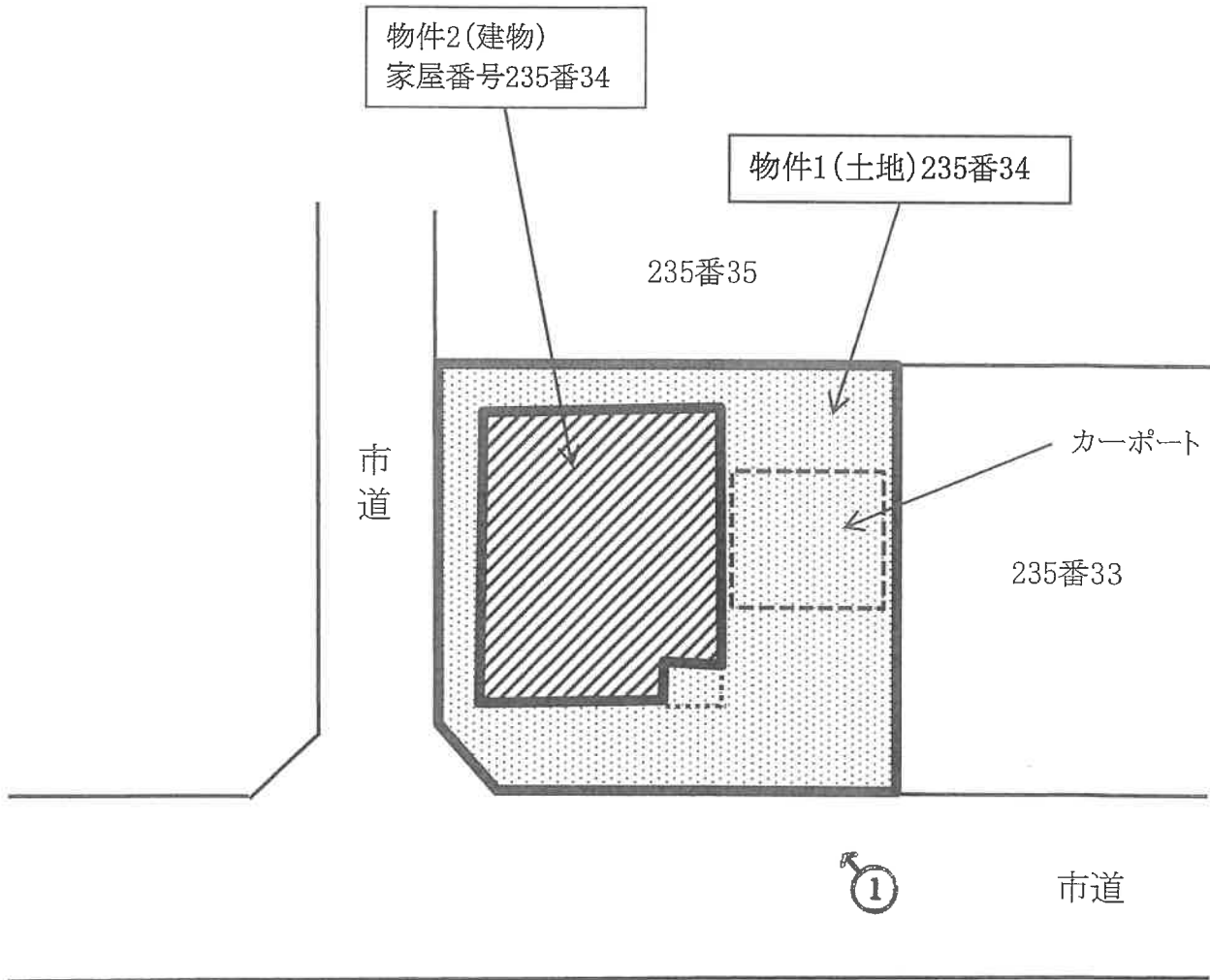
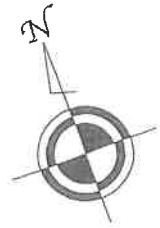
縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用品)

A4判に縮小

# 土地建物位置関係図

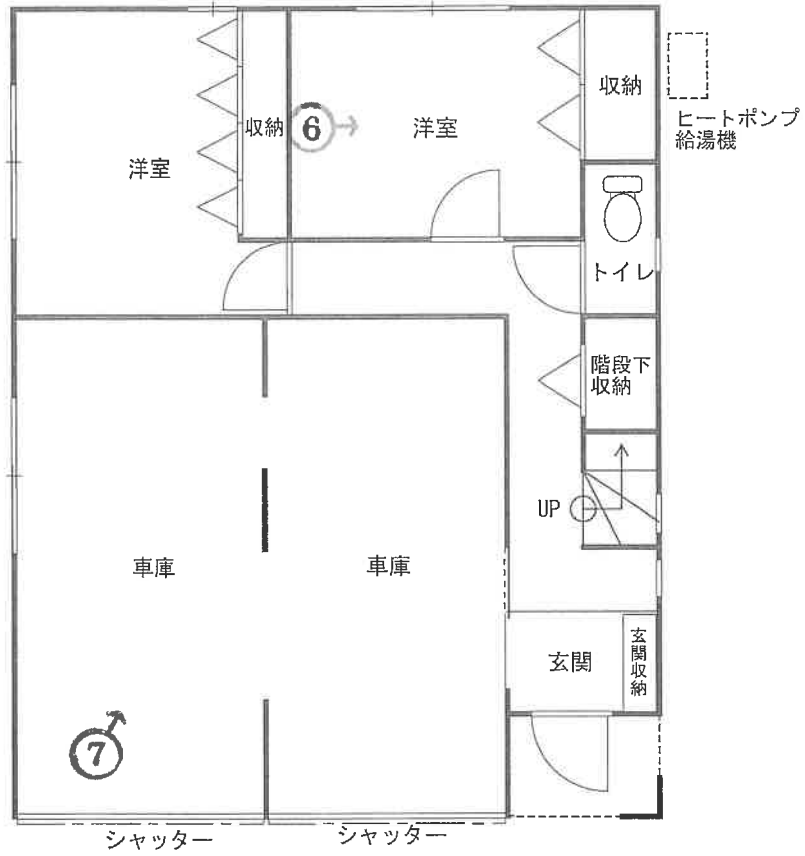


↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

# 建物間取図

【1階】



【2階】



↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

( 13 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



令和7年（ケ）第57号

令和7年12月3日 現地調査

令和8年1月9日 評価

富山地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 東 良 浩

## 第1 評価額

一 括 価 格	
	金 10,400,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,700,000 円
物件2 (建物)	金 8,700,000 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 地目 地積	富山市北代字中尾 235番34 宅地 207.77m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	富山市北代字中尾 235番地34 235番34 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 71.70m <sup>2</sup> 2階 66.86m <sup>2</sup>	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）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「呉羽」駅の東方約1.5km（道路距離）	
付近の状況	北陸新幹線高架に隣接する中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	80%
	防火規制	-
	その他の規制	○屋外広告物地区区分：第2種禁止地域 ○高速道路等沿線規制区域に該当
画地条件	面積	207.77㎡
	形状	間口約12.9m、奥行約14.0mのほぼ正方形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	南西側 幅員約6.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 北西側 幅員約4.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 接面道路と概ね等高な角地	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は一般住宅、市道、鉄道用地である。 境界付近は境界標、コンクリート境界壁等が存しており、概ね明確である。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし（前面道路に本管あり）  (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の届出はなく、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特記事項	○物件北側には北陸新幹線高架、あいの風とやま鉄道線の線路が存する。 ○敷地東側にカーポート(2台分)が設置されている。 ○埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、南西側一帯は「北代中尾」遺跡に指定されている。	

## 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（登記記載）：平成22年9月28日新築 経過年数：15年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、土間コンクリート等 設 備：オール電化（ヒートポンプ給湯器）、太陽光パネル等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 138.56㎡
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	標準
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○新築以降に増改築、リフォーム等はないものと推定される。 雨漏り等の目立った破損等はない。 ○建物内部は、内壁クロスに剥がれ等がみられる。 ○調査時点では、室内犬が1匹飼育されている。

## 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	23,500	1.05	207.77	0.95	4,870,000

(端数処理)

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 富山-42

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & \div & 23,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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である。

標準化補正 : 方位±0%

地域格差 : 交通接近条件(駅接近性)-3%、環境条件(周辺環境)+20%  
行政条件(建蔽率)-1%  
補正率(相乗積) 1.15

イ 個別格差 : 方位+2%、角地+3% 補正率(相乗積) 1.05

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 築15年の中古住宅の敷地であること等を考慮の上、建付減価補正を上記のとおり判定した。

#### 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	185,000	138.56	0.39	10,000,000

(端数処理)

#### ウ 現価率

経過年数 : 15年、経済的残存耐用年数 : 10年、残価率 : 5%

定額法による現価率 : 残価率5% + {95%×10年 / (15年+10年)} = 0.43

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を-10%と判定

現 価 率 : 0.43 × ( 1 - 10% ) ÷ 0.39

## 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	4,870,000	0.5	法定地上権	2,435,000

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	4,870,000	-2,435,000	/	1.00	0.70	1,700,000
2	10,000,000	2,435,000	1.00	1.00	0.70	8,700,000
一括価格 (合計)						10,400,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正である。本件においては、市場性修正は特段必要はない。

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

地価公示価格：富山-42  
所 在：富山市北代字大畑3683番21  
価 格：27,000円/㎡  
位 置：あいの風とやま鉄道線「呉羽」駅の東方・道路距離2.0km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：228㎡  
供給処理施設：水道、下水、ガス  
接 面 道 路：北6m市道  
用 途 地 域 等：市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に畑地等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図写

地積測量図写

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

以 上