

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 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

- 3 所 在 富山市新庄銀座一丁目  
地 番 33番  
地 目 宅地  
地 積 171.19平方メートル
- 4 所 在 富山市新庄銀座一丁目 33番地  
家屋 番号 33番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 54.00平方メートル  
2階 42.00平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約9.9平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9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3, 4】

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3, 4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

- 3 所 在 富山市新庄銀座一丁目  
地 番 33番  
地 目 宅地  
地 積 171.19平方メートル
- 4 所 在 富山市新庄銀座一丁目 33番地  
家屋 番号 33番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 54.00平方メートル  
2階 42.00平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約9.9平方メートル

令和7年(ケ)第32号  
令和7年 6月26日受理  
令和8年 2月17日提出

# 現況調査報告書

(物件3、4)

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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在   | 富山市新庄銀座一丁目                       |
|   | 地 番   | 33番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 171.19平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 富山市新庄銀座一丁目 33番地                  |
|   | 家屋 番号 | 33番                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 54.00平方メートル<br>2階 42.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	富山市新庄銀座1丁目11番24号														
土地	物件3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
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															
建物	物件4														
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約9.9平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:物置		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約9.9平方メートル						
{	種類:物置														
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約9.9平方メートル														
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 5px;">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> <input type="checkbox"/> ある			{	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"/> 建物図面のとおり <input 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
■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span> (所有者の子)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物には、私、母（所有者の妻）が居住しています。現在、所有者<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B</span>は別の場所で居住していますが、将来、ここに帰住することがないわけではありません。</li> <li>2 本件建物の新築後、増改築等はありません。約12年前に屋根スレートの葺替え、外壁の張替え、ユニットバスの入替えを行っており、その際、窓を二重サッシにしています。</li> <li>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。キッチンの配水管から水漏れが生じていると思われ、床板が湿っているため、段ボールを敷いています。</li> <li>4 隣接地との境界に関するトラブルはないと思います。</li> <li>5 本件土地の南西側付近に建築されている建物（未登記附属建物）は、約20年前に所有者が建築したものであり、当初は、所有者の仕事場として使用されていましたが、現在は、家の物置として使用しています。</li> <li>6 南側付近のカーポートの設置時期は分かりません。</li> </ol> <p style="text-align: right;">以上</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

## 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、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（居宅、主である建物）及び物置（未登記附属建物）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。
- 2 本件土地の範囲について、南側は側溝、市道であり、北西端付近及び南西端付近に境界標が存在し、南側を除く各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 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の子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。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階のLDKの天井クロスに亀裂、床板に凹み等が、和室の天井に亀裂等が、2階の和室の扉に損傷がそれぞれ認められたほか、天井クロス及び内壁クロスの亀裂、汚損等が複数箇所において確認された。

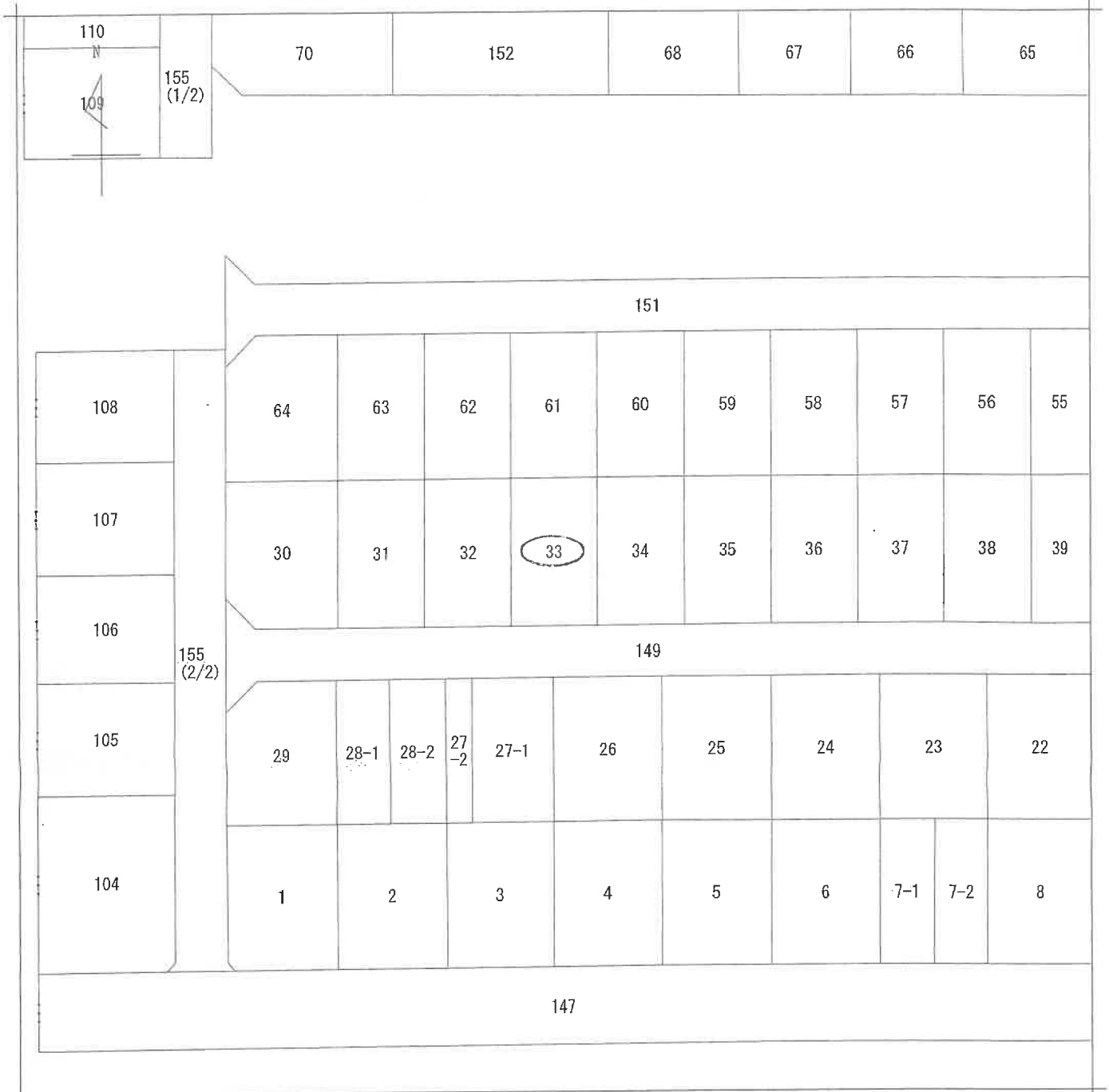
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

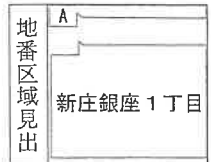
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月30日(月) 9:54-9:55	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年6月30日(月) 10:25-10:30	富山地方法務局	公図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7年6月30日(月) 11:50-11:55	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
7年7月2日(水) 11:20-11:21	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年7月30日(水) 9:30-10:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の子と面談 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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

物件 3



(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。



A 新庄銀座1丁目

請求部分	所在	富山市新庄銀座一丁目		地番	33番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
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30日  
富山地方法務局

請求番号：14-4  
(1/1)

登記官

(6 枚目)

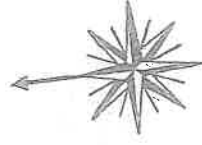
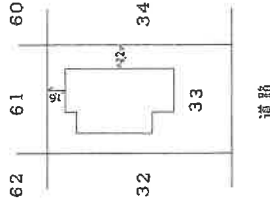
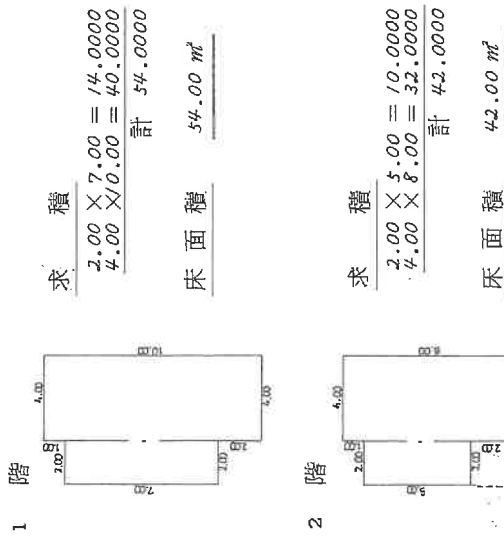
公用

建築物各階平面図

家屋番号 33番  
 建築物の所在 富山市新庄銀座33番地  
 新庄銀座一丁目

044311 各階平面図

登記年月日：昭和62年1月7日



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(昭和61年12月27日作成)

製作者 富山県士地家屋調査士会

(富山県士地家屋調査士会用紙)

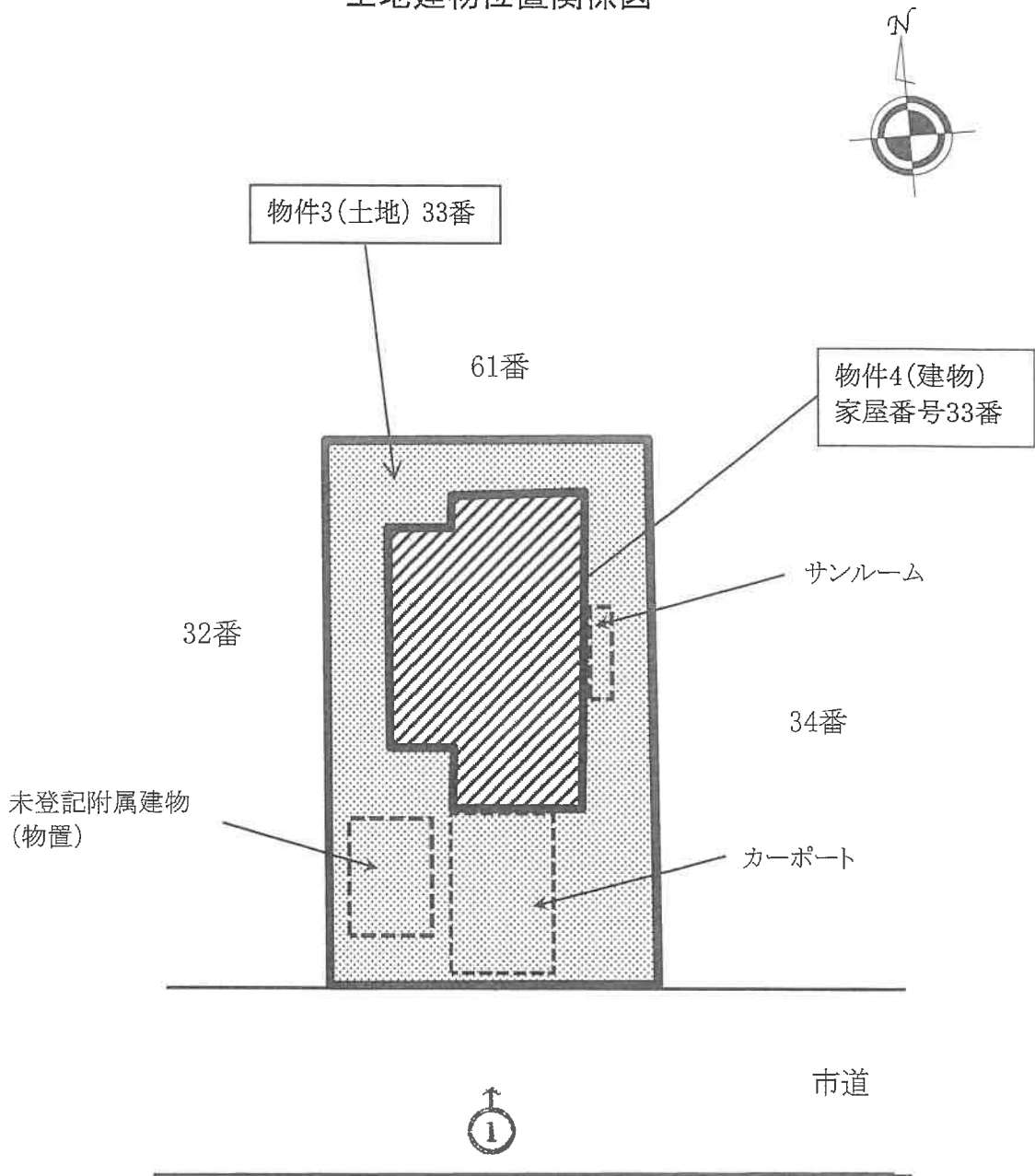
A4判に縮小

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30日 富山地方裁判所

登記官

# 土地建物位置関係図



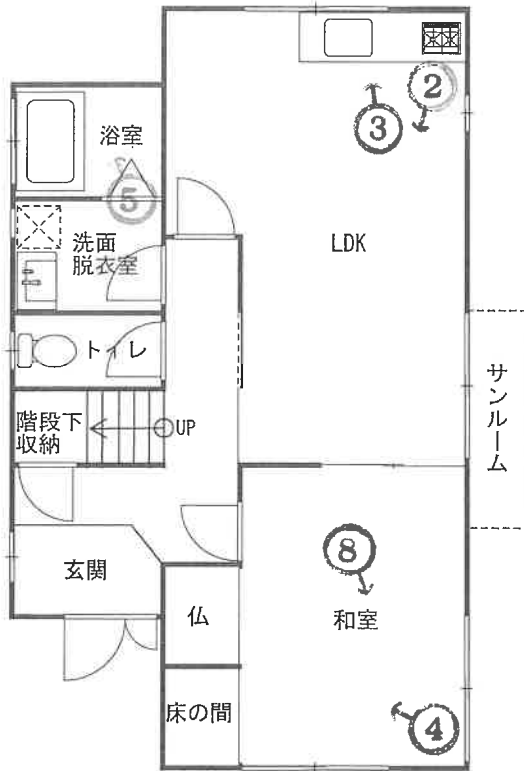
↑ 写真撮影の位置, 方向  
○ 及びその番号を示す

※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。

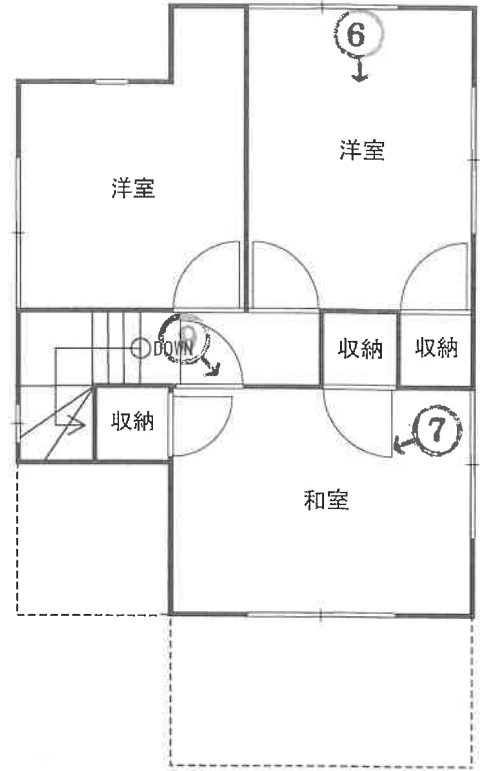
# 建物間取図



【物件4・1階】



【物件4・2階】



【未登記附属建物】



↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

物件4の建物（未登記附属建物）

物件4の建物（主である建物）

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



未登記附属建物

写真 10



令和7年(ケ)第32号  
令和7年7月30日 現地調査  
令和8年2月17日 評価

富山地方裁判所 御中



# 評 価 書

(物件3、4)

評価人 不動産鑑定士  
伊 東 良 浩

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	4,720,000 円
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 2,090,000 円
物件4 (建物)	金 2,630,000 円

- 1 一括価格は、物件3、4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	所在地 地番 地目 地積	富山市新庄銀座一丁目 33番 宅地 171.19m <sup>2</sup>	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	富山市新庄銀座一丁目 33番地 33番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 54.00m <sup>2</sup> 2階 42.00m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
	物件4の南西側に未登記附属建物あり (木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置、約9.9m <sup>2</sup> )		

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3）

位置・交通	富山地方鉄道本線「東新庄」駅の北方約2.3km（道路距離）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域（銀座若葉台）	
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	市街化区域
	用途地域	工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	-
	その他の規制	地区計画：新庄銀座一丁目地区 屋外広告物地区区分：第2種許可地域
画地条件	面積	171.19㎡
	形状	間口約10.1m、奥行約17.0mの長形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	南側 幅員約6.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 接面道路と概ね等高な中間画地	
土地の利用状況等	物件4の敷地として利用されており、敷地の南西側には未登記附属建物が存する。 隣接地は一般住宅、市道等である。 本件土地は土地区画整理事業により開発された住宅団地で、境界付近はコンクリート境界壁等により概ね明確である。なお、敷地南西端付近に存する庭木が西側隣接地、市道に越境している。	
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	○対象物件が存する地域は、新庄銀座一丁目地区地区計画が決定されており、地区整備計画により建築物の用途制限や敷地面積の最低限度(200㎡)等が定められている。詳細については富山市都市計画課へ聴取願いたい。 ○敷地南側にカーポート(1台分)あり。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

2-1 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和61年12月25日新築 経過年数：39年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 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、畳 設 備：電気、ヒートポンプ給湯器、給排水等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 96.00㎡
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	標準
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○屋根、外壁は平成25年頃にリフォームされており、外観上は目立った損傷等はない。建物東側にサンルームが設置されている。 ○建物内部は目立った破損等はないが、全体的に内壁クロス、床等に汚損等がみられ、特にキッチンの床については凹み等が目立つ状況である。浴室は平成25年頃にリフォームされているが、トイレ、キッチン等は新築時のままであり、設備等の物理的、機能的な老朽化がみられる。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件4の未登記附属建物）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（推定）：平成17年頃新築 経過年数（推定）：21年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン張り 等 内 壁：クロス 天 井：クロス 床：フローリング 設 備：電気 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 約9.90㎡
現況用途等	現況用途：物置 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○外観上、特段目立った破損等はみられないが、建物内部の内壁等は経年劣化がみられる。 ○建築当初は、作業室として利用されていたが、調査時点現在は物置として利用されている。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件3 (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
3	37,300	1.04	171.19	0.90	5,980,000

(端数処理)

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 富山(県)-51

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \div & 37,300\text{円/㎡} \end{array}$$

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である。

標準化補正 : 方位±0%

地 域 格 差 : なし

イ 個 別 格 差 : 方位+4%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築39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4 (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
4	195,000	96.00	0.04	750,000
物件4 未登記附属建物	90,000	約 9.90	0.02	20,000

(端数処理)

#### ウ 現価率

##### 【物件4】

経過年数 : 39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%×0年 / (0年+39年)} = 0.05

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-30%と判定

現 価 率 : 0.05 × ( 1 - 30% ) = 0.04

【物件4の未登記附属建物】

経過年数(推定)：21年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：3%

定額法による現価率：残価率3% + {97% × 0年 / (0年 + 21年)} = 0.03

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-20%と判定

現 価 率：0.03 × ( 1 - 20% ) ≒ 0.02

## 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
3	5,980,000	0.5	法定地上権	2,990,000

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
3	5,980,000	-2,990,000	/	1.00	0.70	2,090,000
4	770,000	2,990,000	1.00	1.00	0.70	2,630,000
一括価格 (合計)						4,720,000

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

地価調査価格：富山(県)-51  
所 在：富山市新庄銀座2丁目272番「新庄銀座2-9-5」  
価 格：37,300円/㎡  
位 置：富山地方鉄道本線「東新庄」駅の北方・道路距離2.3km  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：206㎡  
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、工業地域（建蔽率60%、容積率200%）  
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  
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