

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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 富山市町村二丁目                         |
|   | 地 番   | 165番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 173.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富山市町村二丁目 165番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 165番1                            |
|   | 種 類   | 教習所                              |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 85.93平方メートル<br>2階 47.92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   | 富山市町村二丁目                         |
|   | 地 番   | 165番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 173.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富山市町村二丁目 165番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 165番1                            |
|   | 種 類   | 教習所                              |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 85.93平方メートル<br>2階 47.92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1、2)

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   | 富山市町村二丁目        |
|   | 地 番   | 165番1           |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 173.13平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 富山市町村二丁目 165番地1 |
|   | 家屋 番号 | 165番1           |
|   | 種 類   | 教習所             |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 85.93平方メートル  |
|   |       | 2階 47.92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(地図)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 <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が異なる( <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 教習所(空き家) として占有している <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)	1 本件建物は、令和5年6月頃から、空き家の状態となっています。それ以前は、ピアノ教室、英会話教室及び学習塾として使用されていました。所有者 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B</span> は「未来塾」という名称の学習塾を経営していました。 2 本件建物の新築後、増改築はありませんが、改装していると思います。ただ、正確な時期は分かりません。屋根、外壁及び水廻り等のリフォームはありません。 3 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にないと思います。 4 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 5 東側隣接地(富山市町村二丁目178番)の一部は、同土地所有者から、使用してもいいと言われており、所有者が仮設の構築物を設けて自動販売機を設置しています。  <div style="text-align: right;">以上</div>

(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。
- 本件土地は、本件建物の敷地として使用されているほか、北東側付近に仮設屋根が設けられており、現況からすると、同仮設屋根及び本件建物の2階ベランダは東側隣接地上に越境している可能性が高いと思われる。
- 本件建物の1階部分は、以前、ピアノ教室、英会話教室及び学習塾として使用されていたものであり、ピアノ室は防音仕様となっており、教室南側付近は階段の段差を利用した学習スペース(子供用)となっている。中2階・屋根裏部屋部分には梯子を使用して出入りする構造であり、また、2階のベランダには浴室から出入りする構造となっている。
- 2 本件土地の範囲について、北側及び西側は側溝、市道であり、東側及び南側の各隣接地との境界付近の一部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 本件土地の北西側付近に北陸電力送配電株式会社の所有する電柱(本柱)1本及び支線1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支社富山配電部からの回答によると、以下のとおりである。
- 貸借関係：賃貸借  
貸主：所有者  
期間：平成29年5月12日頃から電柱存置期間  
金額：年3,000円(本柱、支線1本につき、各年1,500円)  
支払方法：毎回3年分を、その初年度9月末日までに支払う。  
支払状況：令和5年8月17日に令和5年4月分から令和8年3月分までの3年分を支払済。
- 4 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。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、2階の洗面脱衣室付近の廊下の天井クロスに亀裂が認められたが、その他、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。
- 本件建物内には、ピアノ、テーブル、机、椅子、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、ベッド、布団類、プラスチックケース類、雑貨、雑品類等の動産類のほか、敷地上に仮設トイレが置かれたままの状態となっている。

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30日(月) 9:53-9:54	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年6月30日(月) 10:20-10:25	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6月30日(月) 13:00-13:10	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) 11:19-11:20	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年7月2日(水) 16:20-16:25	物件所在地	連絡依頼文書貼付
7年7月2日(水) : - :	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社富山配電部宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年7月30日(水) 10:30-11:15	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
<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 1

(座標値種別：測量成果)

+8348.434



+8223.434

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
町村2丁目

請求部	所在	富山市町村二丁目			地番	165番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	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				備付年月日(原図)	平成15年6月24日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

この証明書に記載されている内容は、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。

令和7年6月30日  
富山地方務局

請求番号：14-1  
(1/1)

登記官

( 6 枚目 )

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成18年2月14日

249354

249354

前 165

地番 165-1、165-2

土地の所在 富山市田村二丁目

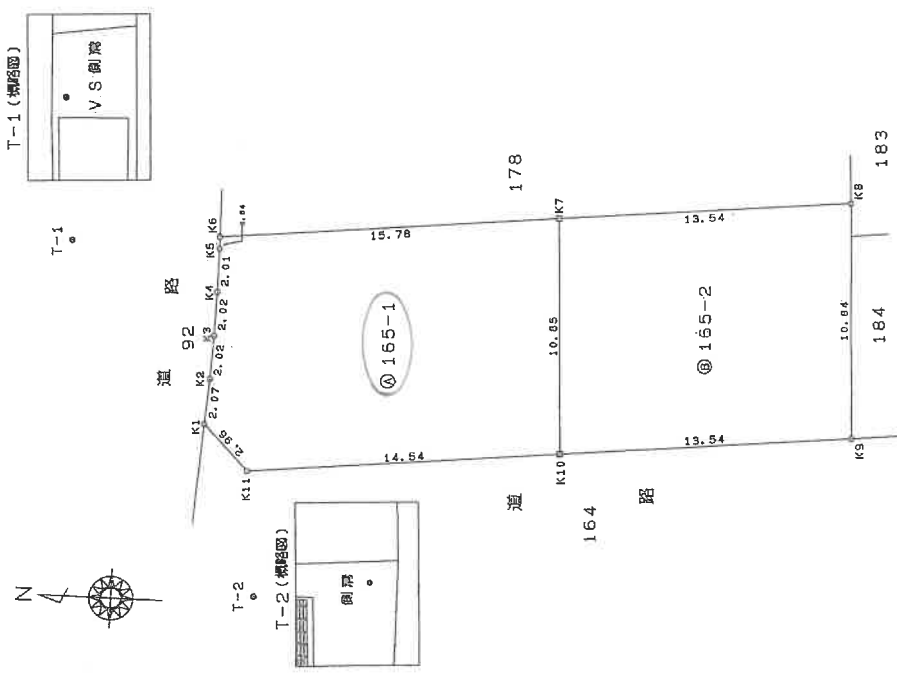
地積測量図

求積表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1})</sub></sub>
○ 165-1	K1	493.406	491.841	4.120	2032.832720
	K2	493.258	493.909	4.091	2012.985698
	K3	493.163	495.922	4.028	1986.450564
	K4	493.117	497.937	4.025	1964.799925
	K5	493.113	499.947	2.549	1256.945037
	K6	493.118	500.486	2.165	1067.600470
	K7	477.424	502.112	-9.202	-4393.255648
	K8	476.811	491.284	-12.323	-5875.741953
	K9	491.273	489.789	0.557	273.639051
	合計				346.262074
	合計				173.13 m <sup>2</sup>

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1})</sub></sub>
◎ 165-2	K7	477.424	502.112	12.225	5836.508400
	K8	463.956	503.509	-9.421	-4370.929476
	K9	463.343	492.691	-12.225	-5664.368175
	K10	476.511	491.284	9.421	4492.036431
	合計				293.247180
合計				146.623590 m <sup>2</sup>	

総計面積 319.75 m<sup>2</sup>



境界点	境界線の種類	家入番
○	金属プレート	家入番
◎	金属員	家入番
◎	金属員	家入番

恒久的地物	X	Y
T-1 (金属板)	500.000	500.000
T-2 (金属板)	490.660	484.020

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

代表取締役 [Redacted]

(平成18年 1月31日作成)

富山県土地家屋調査士会(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

登記年月日：平成27年5月12日

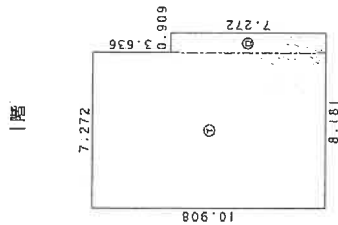
公用

# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 165番1

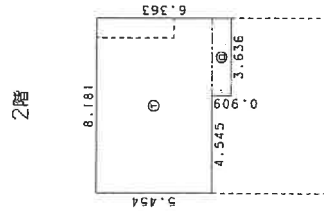
建物の所在 富山市町村二丁目 165番地1



求積表

- ① 10.908 × 7.272 = 79.322976
- ② 7.272 × 0.909 = 6.610248

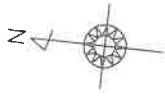
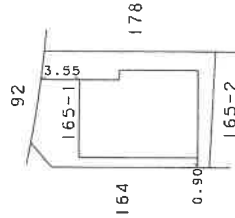
合計 85.933224  
床面積 85.93 m<sup>2</sup>



求積表

- ① 5.454 × 8.181 = 44.619174
- ② 0.909 × 3.636 = 3.305124

合計 47.924298  
床面積 47.92 m<sup>2</sup>



作成者

平成27年5月7日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

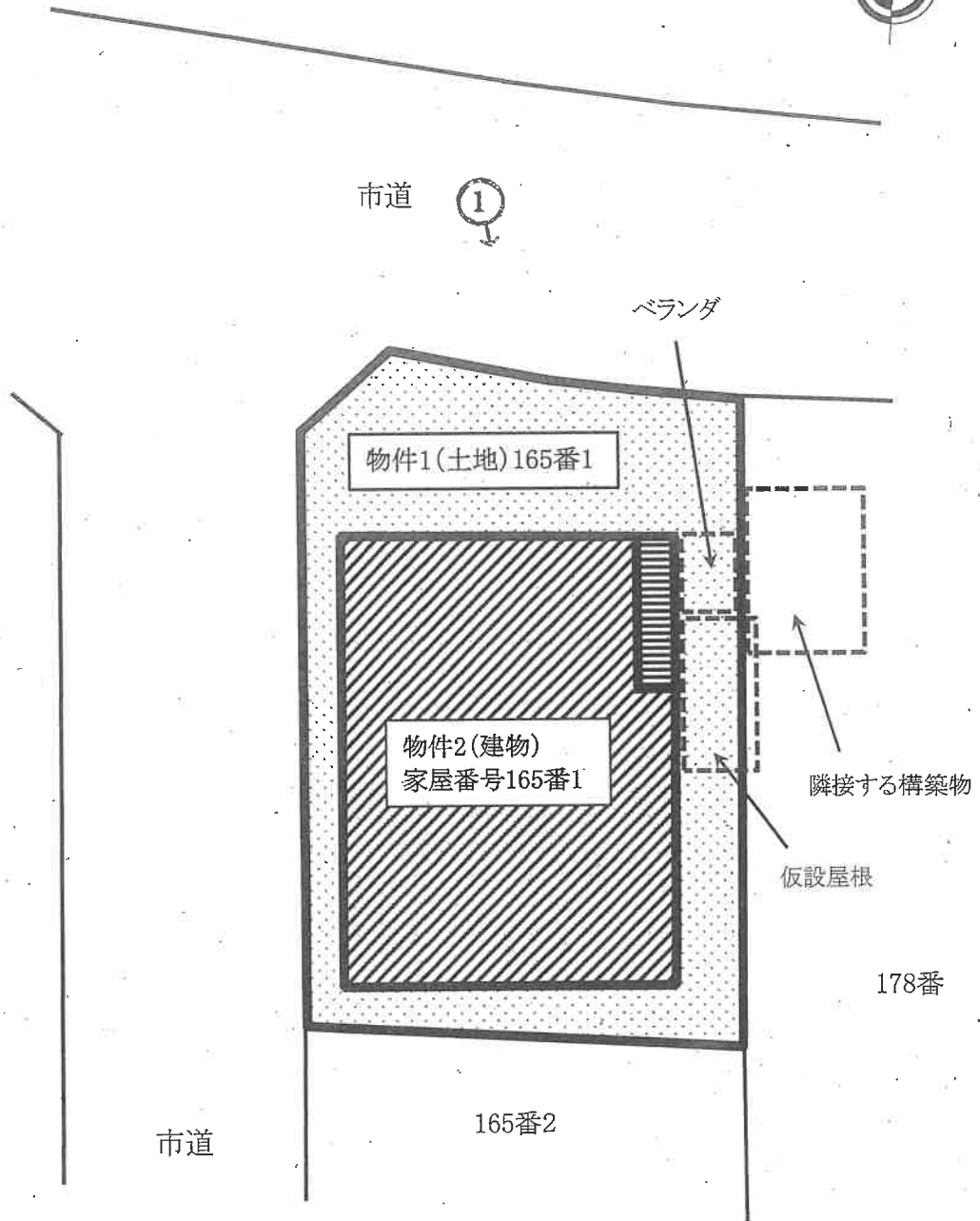
A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用品)

登記官

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 富山地方事務所

# 土地建物位置関係図

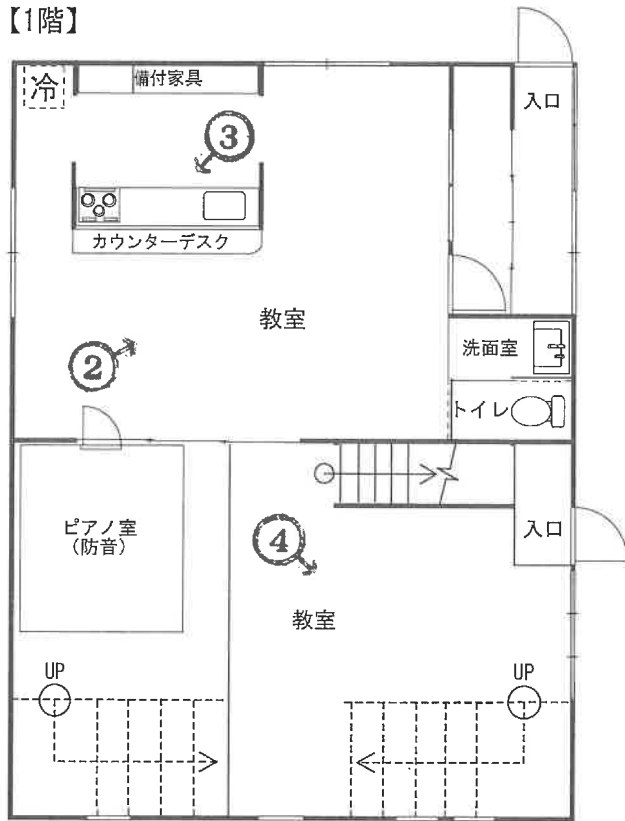


↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

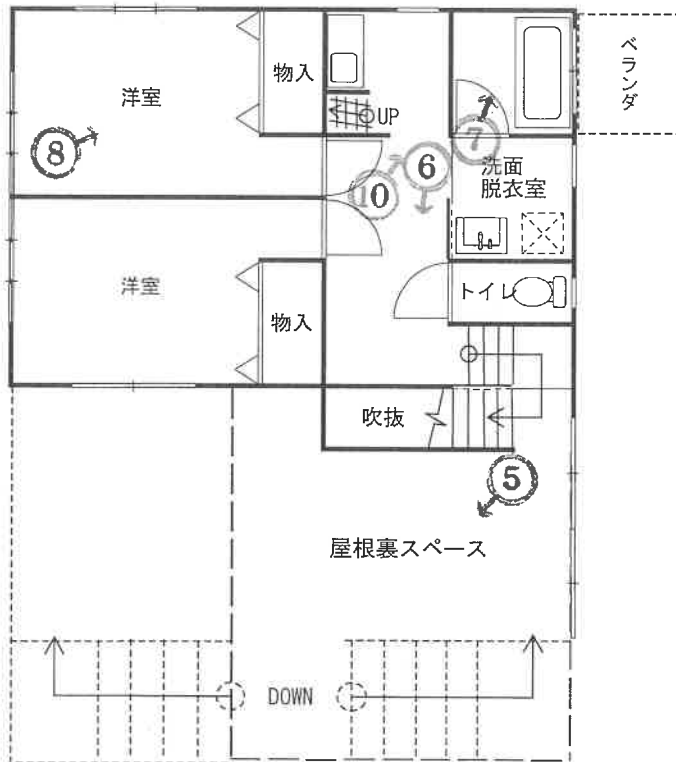
※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

# 建物間取図

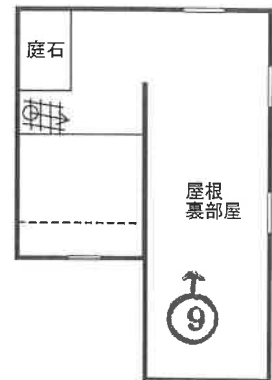
【1階】



【2階】



【中2階・屋根裏部屋】



↑ 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

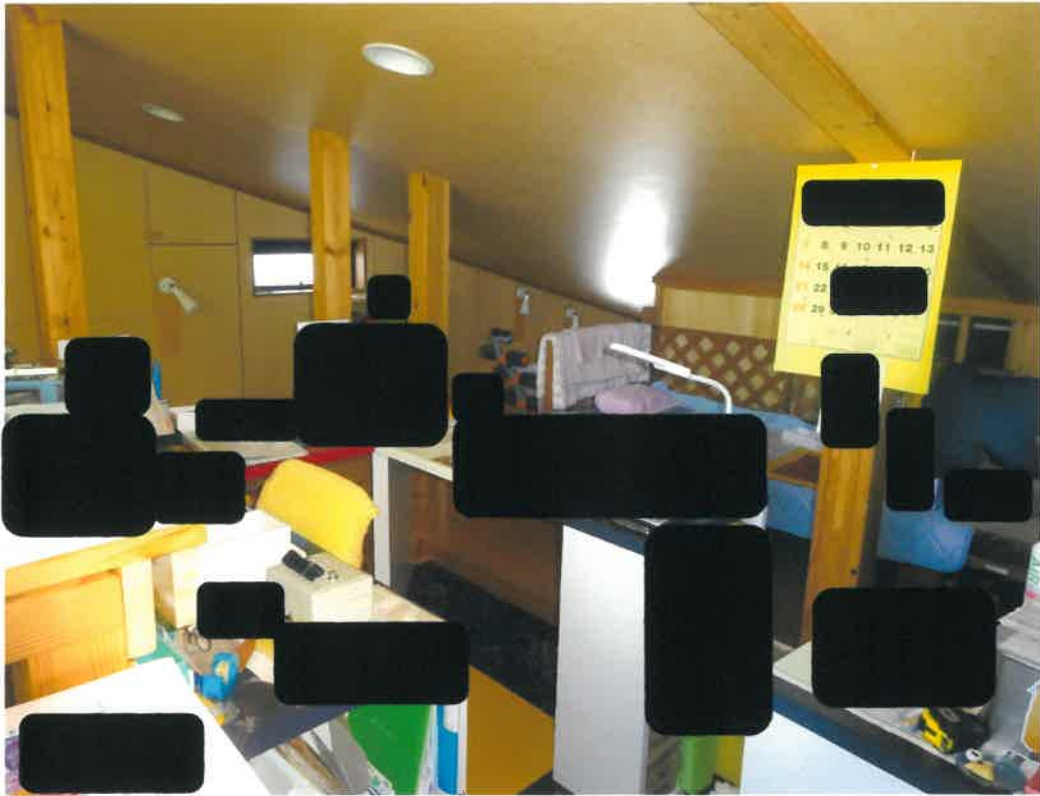


写真 6



写真 7



写真 8



写真 9

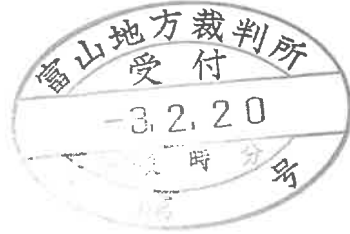


写真 10



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1、2)

評価人 不動産鑑定士  
伊 東 良 浩

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,780,000 円
物件2 (建物)	金 10,550,000 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	富山市町村二丁目 165番1 宅地 173.13㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	富山市町村二丁目 165番地1 165番1 教習所 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 85.93㎡ 2階 47.92㎡	同左
番号	特記事項		
	物件2は、ピアノ教室、英会話教室及び学習塾として利用されていた建物である。		

#### 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	富山地方鉄道本線「東新庄」駅の南方約2.7km（道路距離）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ土地区画整理済みの住宅地域	
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 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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% - 第一種高度地区（最高20m） 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画：居住誘導区域 屋外広告物地区区分：第2種禁止地域
画地条件	面積 形状 地勢	173.13m <sup>2</sup> 間口約8.8m、奥行約15.8mの長形状地 平坦地
接面道路の状況	北側 幅員約7.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 西側 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、市道である。 金属鋸等が存するため、境界については概ね明確である。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし（前面道路には本管あり）  (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	○東側隣接地（178番）に建物2階のベランダ、1階北東側の出入口付近の仮設屋根の一部が越境している可能性が高い。 ○敷地の南東付近に簡易トイレが設置されている。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

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27年5月2日新築 経過年数：11年 経済的残存耐用年数：14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：フローリング等 設 備：電気、給排水等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 133.85㎡
現況用途等	現況用途：教習所（令和5年6月頃から空き家） 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	<p>○建物は主に学校教育法に該当しない学習塾、ピアノ教室として利用されている（登記記載は教習所）。</p> <p>○出入口は建物北東部分に北側、東側、建物東側中央付近の3ヶ所である。このうち北東部分の出入口の仮設屋根が東側隣接地に越境している可能性が高い。</p> <p>○建物内部は、2階に天井クロスの亀裂は確認されたが、それ以外は内壁クロス、床等に目立った破損等はない。</p> <p>○1階の中央西側には、ピアノ用の防音ユニットが設置されている（新築時から設置されていたと推定される）。</p> <p>○南東端、南西端及び中央付近には階段が設置されており、段差を利用した学習スペースとなっている。建物南側の2階に相当する部分は屋根裏部屋として利用されている。</p> <p>○2階北側は居住可能なスペースとなっている。2階北側中央付近にある、はしごは屋根裏部屋（天井までの高さは約1.3m～1.7m）への入り口となっている。</p> <p>○2階北東側には東側隣接地に越境している可能性が高いベランダが設置されているが、出入りは浴室の窓からとなっている。</p>

## 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	37,000	1.03	173.13	0.90	5,940,000

(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-44

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,800\text{円/㎡} & \times & \frac{101.1}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{104} & \div & 37,000\text{円/㎡} \end{array}$$

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+2%

地域格差 : 交通接近条件(駅接近性)+1%、環境条件(周辺環境)+5%  
行政的条件(容積率等)-2%  
補正率(相乗積) 1.04

イ 個別格差 : 方位+0%、角地+3%  
補正率(相乗積) 1.03

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 築11年の中古建物の敷地であること、隣接地への越境状況等を考慮の上、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	210,000	133.85	0.52	14,620,000

(端数処理)

#### ウ 現価率

経過年数 : 11年、経済的残存耐用年数 : 14年、残価率 : 5%

定額法による現価率 : 残価率5% + {95% × 14年 / (14年 + 11年)} ÷ 0.58

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 : 0.58 × ( 1 - 10% ) ÷ 0.52

## 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	5,940,000	0.5	法定地上権	2,970,000

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	5,940,000	-2,970,000	/	1.00	0.60	1,780,000
2	14,620,000	2,970,000	1.00	1.00	0.60	10,550,000
一括価格 (合計)						12,330,000

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-44  
所 在：富山市中川原台2丁目34番  
価 格：38,800円/㎡  
位 置：富山地方鉄道不二越線「大泉」駅の東方・道路距離2.2km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：225㎡  
供給処理施設：水道、下水、ガス  
接 面 道 路：南西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50%、容積率80%）  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 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