

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 6月25日
 富山地方裁判所民事部
 裁判所書記官 尾 間 忠 之

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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月12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 7月29日 午前 9時00分から 令和 8年 7月29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 6月25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 | 富山市中老田 |
| | 地 番 | 742番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 516.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市中老田 742番地1 |
| | 家屋 番号 | 742番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 156.12平方メートル
2階 47.20平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6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 | 富山市中老田 |
| | 地 番 | 742番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 516.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市中老田 742番地1 |
| | 家屋 番号 | 742番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 156.12平方メートル
2階 47.20平方メートル |

令和7年(ケ)第53号
令和7年10月16日受理
令和7年12月23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 | 富山市中老田 |
| | 地 番 | 742番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 516.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市中老田 742番地1 |
| | 家屋 番号 | 742番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 156.12平方メートル
2階 47.20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)														
土地	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															
建物	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 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
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私及び妻の二人が居住しています。2 本件建物の取得後、増改築、改装はありませんし、屋根、外壁、水廻り等のリフォームもありません。3 本件建物のトイレは、汲取り式となっています。ただ、取得後、便器を和式から洋式のものに取り替えています。4 本件建物の複数箇所に雨漏りが生じており、天井板に水シミ跡のほか、床板の沈込みも見られます。5 本件建物の南東側の蔵は、使用しておらず、板を貼って行き来できないようにしてあります。6 本件建物内では、イヌ3匹を飼育しています。7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 <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、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利用されており、北側付近に仮設物置が置かれているほか、北東側付近は駐車スペース（未舗装）となっている。
- 2 本件土地の範囲について、北側は側溝、市道であり、北西端付近に境界鋸、南東端付近及び南西端付近等に境界杭がそれぞれ存在し、南側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 本件建物の占有者、占有関係については、所有者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階の玄関の天井板に雨漏り跡、カビ跡、内壁の剥離等が、西側廊下及びトイレ付近の各天井板に水シミ跡等が、北側廊下の天井板に水シミ跡、張替え跡が、南側和室の天井板に水シミ跡が、風呂の内壁等にカビ跡が、2階の廊下の天井板に水シミ跡等が、階段付近の天井板に水シミ跡、損傷等がそれぞれ認められたほか、天井板の劣化、内壁の剥離、屋根瓦の損傷、軒天井の損傷、外壁トタンの錆等が確認された。
なお、本件建物の1階及び2階の蔵部分については、その入口に板が貼られるなどしており、評価人の意見を聴いて立ち入らないこととした。

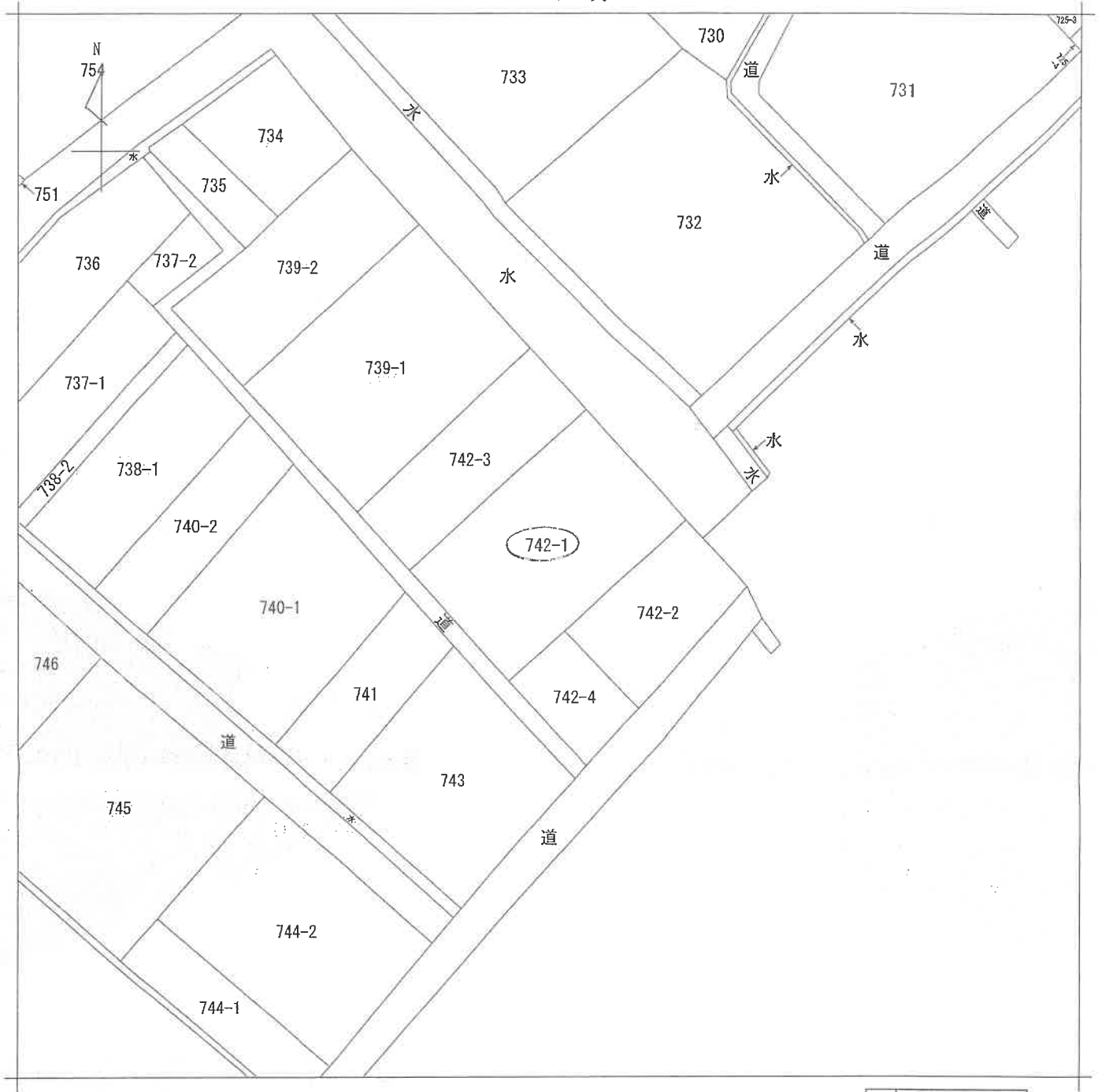
以上

(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10月20日(月) 13:10-13:12	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年10月20日(月) 13:25-13:30	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10月20日(月) 14:00-14:10	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、全戸不在、連絡依頼文書投函
7年10月27日(月) 11:50-11:52	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年11月12日(水) 10:50-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 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 1



(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。



請求部	所在	富山市中老田		地番	742番1			
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	土地改良所在図
作成年月日	昭和47年12月23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10月20日
富山地方務局

請求番号：23-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成23年8月9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10月20日 富山地方務局

登記官

(7 枚目)

請求番号：23-2

(1/2)

地積測量図

地番 742-1, 742-3
土地の所在 富山市中老田

2-1

① 742-1

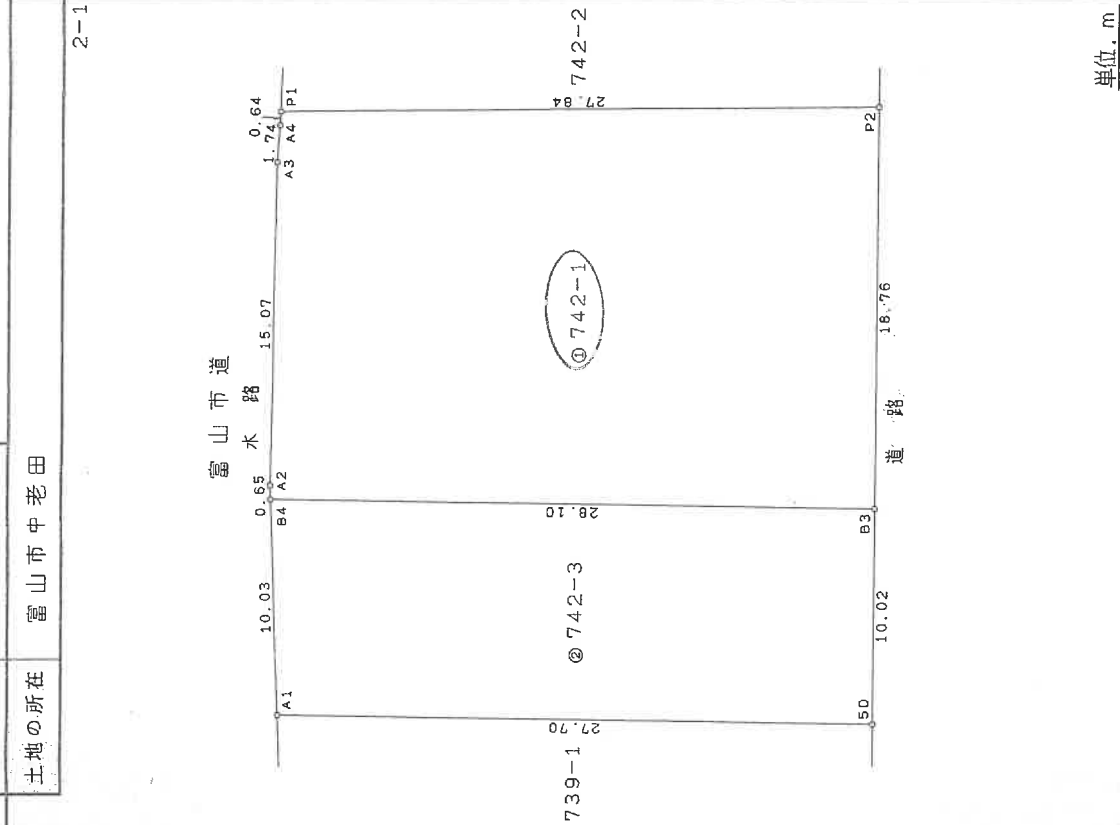
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
B3	79.684	64.036	3.401	271.005284
P2	70.993	80.665	29.153	2069.638929
P1	95.858	93.189	11.968	1147.036826
A4	96.173	92.631	-2.046	-196.769958
A3	97.076	91.143	-14.775	-1434.297900
A2	104.203	77.856	-13.879	-1446.233437
B4	104.483	77.264	-13.820	-1443.955080
合計				-1033.55314
合計面積				516.7776570
坪数				156.32

② 742-3

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
50	84.331	55.148	-4.155	-350.399305
B3	79.684	64.036	22.116	1762.291344
B4	104.483	77.264	4.155	434.129865
A1	108.778	68.191	-22.116	-2405.734248
合計				-559.711344
合計面積				279.8856720
坪数				279.85
坪数				84.65

総計面積	796.6933290	m ²
地番	516.7776570	m ²
① 742-1	279.8856720	m ²
② 742-3		

境界点	境界線の種類
A1, A2, P1, 50	金属鉄 (永久標)
P2	合成樹脂板 (永久標)
B4, A3	金属鉄 (永久標)
B3	合成樹脂板 (永久標)
A4	側溝角



単位, m

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士 [Redacted] (平成23年 7月 12日作成)

(富山県土地家屋調査士会用品)

報告書No.1107291

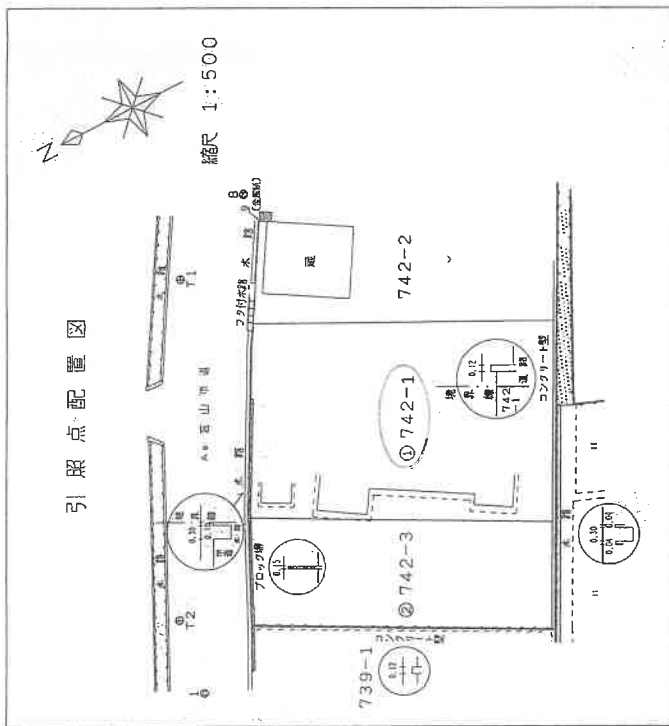
A4判に縮小

物件 1

地積測量図

地番 742-1, 742-3
土地の所在 富山市中老田

2-2

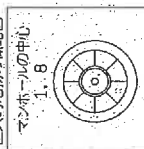


恒久的地物・引照点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
1	115.682	64.532	マンホールの中心
8	91.075	104.343	マンホールの中心
T1	100.000	100.000	連綿士会事務所
T2	114.674	71.724	連綿士会事務所

測量年月日 平成23年7月12日

恒久的地物の概略図



作成者

土地家屋調査士

(平成23年7月12日作成)

申請人

縮尺

1/

(富山県土地家屋調査士会用紙)

報告書No.1107291

登記年月日：平成23年8月9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10月20日 富山地方方法務局

登記官

公用

A4判に縮小

建物図面図

各階平面図

742番1

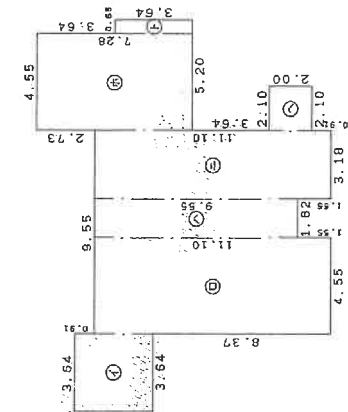
家屋番号

富山市中老田742番地1

建物の所在

登記年月日：平成23年12月27日

1階

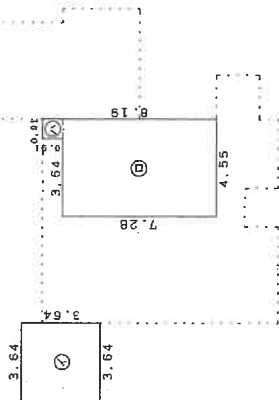


求積表

①	3.64 X 3.64	=	13.2496
②	4.55 X 11.10	=	50.5050
③	1.82 X 9.55	=	17.3810
④	3.19 X 11.10	=	35.5090
⑤	4.55 X 7.28	=	33.1240
⑥	2.10 X 2.00	=	4.2000
⑦	0.65 X 3.64	=	2.3660
計			156.1236

床面積 156.12 m²

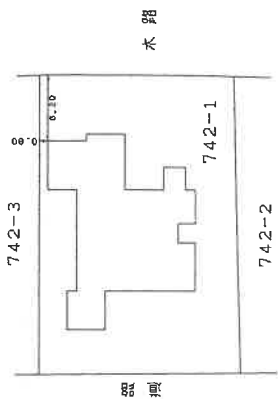
2階



求積表

①	3.64 X 3.64	=	13.2496
②	4.55 X 7.28	=	33.1240
③	0.91 X 0.91	=	0.8281
計			47.2017

床面積 47.20 m²



単位：m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成3年12月1日作成

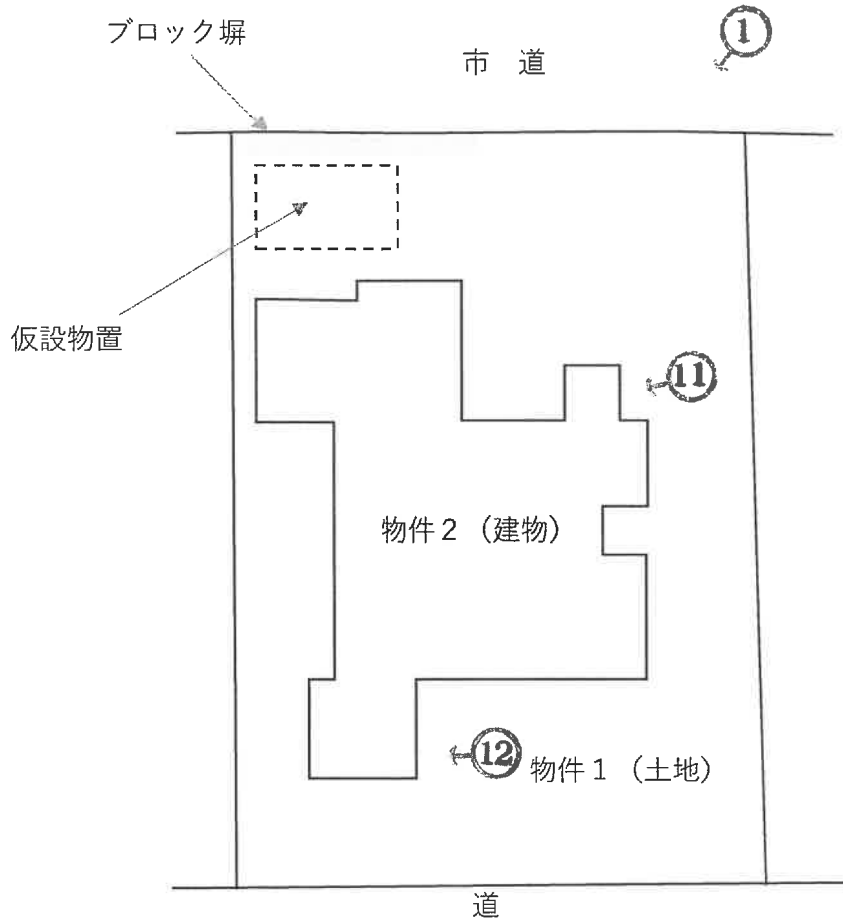
土地調査士 家屋

作成者

A4判に縮小

(富山県調査士会用紙)

土地建物位置関係図

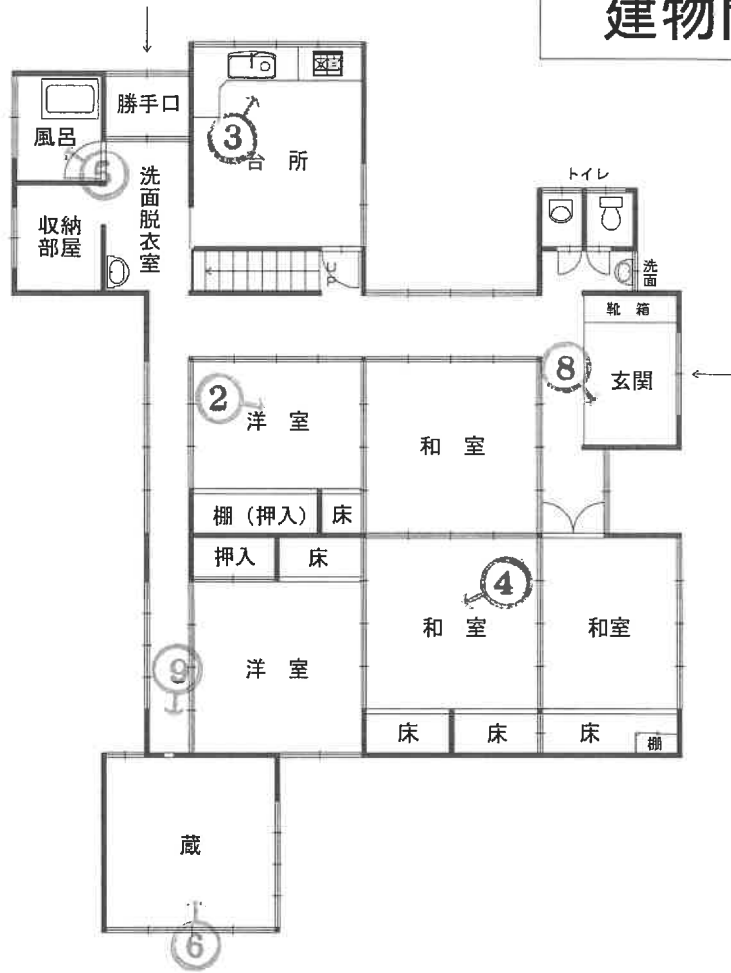


↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

※本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保障するものではない。
※境界は隣地立会によるものではなく、公図等の位置から推定したものであり境界を保証するものではない。

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



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



(建物の外から撮影)

写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 11



写真 12



副本

令和7年(ケ)第53号
令和7年11月12日 現地調査
令和8年1月7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1,840,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金740,000円
物件2 (建物)	金1,100,000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	富山市中老田 742番1 宅地 516.77m ²	同左 // // //
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	富山市中老田742番地1 742番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 156.12m ² 2階 47.20m ²	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	あいの風とやま鉄道線「呉羽駅」の南西方・道路距離約4.5km	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	なし
画地条件	面積	516.77㎡
	形状	間口約18.0m、奥行約28.0mの長方形地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	北側幅員約8.0m舗装市道に等高に接面 (建築基準法上42条1項1号の道路である)	
土地の利用状況等	<p>○物件1は物件2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、隣接地は戸建住宅である。</p> <p>○境界については、執行官作成の『現況調査報告書』のとおり、一部に境界鋸等が存在しており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。</p>	
供給処理施設	上水道：	あり
	下水道：	引込可
	ガス配管：	なし
	(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	<p>○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。</p> <p>○対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>	
特記事項	<p>○敷地内の雑木等については、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。</p> <p>○トイレは汲み取り式であり、生活排水等は側溝に排出してることである。なお、下水道台帳等において下水道は、引込可能である。</p> <p>○本件土地は、市街化調整区域に存在している。本件土地は、昭和47年9月29日土地改良法による換地処分時において、地目が宅地であり、建築物の敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物が連たんしていると思われる地域に存在しているが、再建築に当たって建築基準法等の許可を取得する場合等においては、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。</p>	

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	昭和48年月日不詳新築（登記記録）
	経過年数	54年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	瓦葺
	外壁	トタン等
	内壁	塗り壁等
	天井	合板等
	床	畳、合板等
	設備	電気、プロパンガス等
	その他	特になし
床面積(現況)	延 約203.32㎡	
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	<p>○本件建物は、執行官作成の『現況調査報告書』記載のとおり、外壁及び屋根の瓦に劣化、天井に雨漏りの跡等が見られ、相応のリフォーム費用が発生するものと思われる。</p> <p>○本件建物北西側に、約15㎡程度の仮設物置、灯油タンクが存在する。</p> <p>○保守管理の状態はやや劣る。</p>	
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	<p>○現在、所有者夫婦が居住中であり、屋内、屋外に居住者動産が存在している。また、屋内において小型犬及び中型犬合計3匹が居住者により飼われている。</p>	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1

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	9,600	1.00	516.77	0.50	2,480,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山-50

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
14,400円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 100	× 100 / 150	= 9,600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： なし（接面方位 0、形状 0）

地域格差：

街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	+50
行政的條件	0	その他の条件	0		

地域格差計 150 (相乗積)

イ 個別格差：

街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	0
行政的條件	0	画地条件	0		

個別格差計 100 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位 0

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 相当程度経過した中古建物の敷地であることを考慮して建付減価を判定した。

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
1（*1）	140,000	203.32	0.021	600,000
合計				600,000

（*1）物件2・主である建物

ウ 現価率

経過年数： 54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%と判定した。

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-30%と判定した。

現価率： $0.030 \times (1 - 0.3) = 0.021$

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	2,480,000	0.5 法定地上権	1,240,000

イ 土地利用権等割合：上記の権利と判定し法定地上権の割合を査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 ①オ、 1 ②エ) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) (2 ①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	2,480,000	-1,240,000		1.0	0.6	740,000
2	600,000	1,240,000	1.0	1.0	0.6	1,100,000
一括価格 (合計)						1,840,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、市場性修正の必要はないと判断した。

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

地価公示価格（ 富山-50 ）
所 在： 富山市住吉869番
価 格： 14,400円／㎡
位 置： あいの風とやま鉄道線「呉羽」駅の南西方・道路距離2.3km
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 435 ㎡
供給処理施設： 水道、下水
接 面 道 路： 北西側10m県道
用 途 地 域 等： 市街化調整区域（60, 200）
地 域 の 概 要： 一般住宅と農家住宅等が混在する郊外の住宅地域

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
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