

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 8月13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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月15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10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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月16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 8月13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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,410,000 1,928,000	一括	482,000	10,420	4,465
1	110,000				
2	1,040,000				
3	1,260,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 富山市永楽町字馬渡
地 番 6 番 2 3
地 目 宅地
地 積 9. 9 9 平方メートル

2 所 在 富山市永楽町字竹鼻
地 番 1 2 番 2 2
地 目 宅地
地 積 9 7. 2 8 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 富山市永楽町字竹鼻 1 2 番地 2 2、1 2 番地 5 1、
3 0 番地 3
富山市永楽町字馬渡 6 番地 2 3
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 9. 9 2 平方メートル
2 階 9 9. 2 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永楽町字竹鼻 1 2 番 2 2 の 1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 9. 5 0 平方メートル
2 階 3 3. 0 5 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

種 類	居宅	
床 面 積	1 階	約 8 3 . 6 2 平方メートル
	2 階	約 6 6 . 2 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 8 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

【物件番号 3】

一棟の建物の所在について、登記記録上、富山市永楽町字竹鼻 3 0 番 3 の土地が含まれているが、同土地は、昭和 3 0 年 1 月に同 1 2 番 2 2 の土地に合筆され、さらに同月、同土地及び同 1 2 番 5 1 の土地に分筆されている。

《 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 富山市永楽町字馬渡
地 番 6 番 2 3
地 目 宅地
地 積 9. 9 9 平方メートル

2 所 在 富山市永楽町字竹鼻
地 番 1 2 番 2 2
地 目 宅地
地 積 9 7. 2 8 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 富山市永楽町字竹鼻 1 2 番地 2 2、1 2 番地 5 1、
3 0 番地 3
富山市永楽町字馬渡 6 番地 2 3
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 9. 9 2 平方メートル
2 階 9 9. 2 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永楽町字竹鼻 1 2 番 2 2 の 1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 9. 5 0 平方メートル
2 階 3 3. 0 5 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類	居宅
床 面 積	1階 約83.62平方メートル
	2階 約66.22平方メートル



令和8年(ケ)第2号
令和8年1月30日受理
令和8年6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 富山市永楽町字馬渡
地 番 6 番 2 3
地 目 宅地
地 積 9. 9 9 平方メートル

2 所 在 富山市永楽町字竹鼻
地 番 1 2 番 2 2
地 目 宅地
地 積 9 7. 2 8 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 富山市永楽町字竹鼻 1 2 番地 2 2、1 2 番地 5 1、
3 0 番地 3
富山市永楽町字馬渡 6 番地 2 3
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 9. 9 2 平方メートル
2 階 9 9. 2 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永楽町字竹鼻 1 2 番 2 2 の 1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 9. 5 0 平方メートル
2 階 3 3. 0 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	富山市永楽町21番22号	
建物	物件3	
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：居宅 □構造： ■床面積：1階 約83.62平方メートル 2階 約66.22平方メートル	
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	☒ 建物所有者 ☐ 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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☐のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 令和 年 月 日現在 ☐滞納はない ☐滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐不明	
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項		
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地の一部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		
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（各階平面図）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

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)	1 本件区分所有建物には、私及び妻の二人が居住しています。 2 本件区分所有建物は、平成9年10月に亡父Bから相続しており、その後の増改築はありません。なお、平成7年4月頃からここに居住していますが、当時から、既に現在の間取りになっていました。 3 本件区分所有建物について、平成7年4月頃の入居前にキッチンの場所を移動しています。その他、床板の一部を貼り替えており、また、トイレは汲取りから水洗にしています。 4 本件区分所有建物について、1階の中央部和室に雨漏りが生じており、天井及び内壁のクロスに亀裂、剥がれ等が見られます。 5 本件区分所有建物内では、イヌ1匹を飼育しています。 6 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 7 本件区分所有建物と南側隣接地上の区分所有建物（目的外）とは、建物内部で行き来することはできません。ただ、双方の内壁は、共通となっていると思います。 8 南側隣接地上の区分所有建物（目的外）の所有者との間で、取壊し、建替え等に関する取決め等はありません。亡父Bの存命中又はそれ以前に取決め等が存在していたかは分かりません。 9 本件区分所有建物と南側隣接地上の区分所有建物（目的外）とは、各建物所有者の土地にそれぞれ建てられており、越境して建てられているということはありません。 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、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。
本件各土地は、本件区分所有建物の敷地として利用されており、本件区分所有建物は、南側隣接地（富山市永楽町字竹鼻12番51）上の目的外区分所有建物（家屋番号：永楽町字竹鼻12番22の2）とともに一棟の区分所有建物となっている。
本件区分所有建物の建物図面、各階平面図は、法務局に備え付けられていない。
本件区分所有建物と上記目的外区分所有建物は、建物内部で相互に行き来することができない構造となっている。
一棟の建物の所在について、登記記録上、富山市永楽町字竹鼻30番3の土地が含まれているが、同土地は、昭和30年1月に同12番22の土地に合筆され、さらに同月、同土地及び同12番51の土地に分筆されている。
一棟の建物の床面積について、前記目的外区分所有建物（家屋番号：永楽町字竹鼻12番22の2）の建物内部に立ち入ることができないため不明である。
- 2 本件各土地の範囲について、西側は歩道、県道、東側は側溝（水路）であり、各角に境界鉄等が存在し、南側各隣接地との境界付近の一部に細い側溝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。ただ、本件区分所有建物は、北側隣接地上の建物及び南側隣接地上の前記区分所有建物とそれぞれ接着して建築されているため、各境界付近を確認することはできない。
- 3 本件区分所有建物の占有者、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、中央部和室の天井クロスに亀裂、撓み、内壁クロスに雨漏り跡、剥離等が、台所の内壁クロスにカビ跡、汚損が、2階の西側和室に天助板の劣化が、西側洋室に内壁クロスの剥離等がそれぞれ認められたほか、外壁板の劣化、剥離、雨樋の損傷等が確認された。

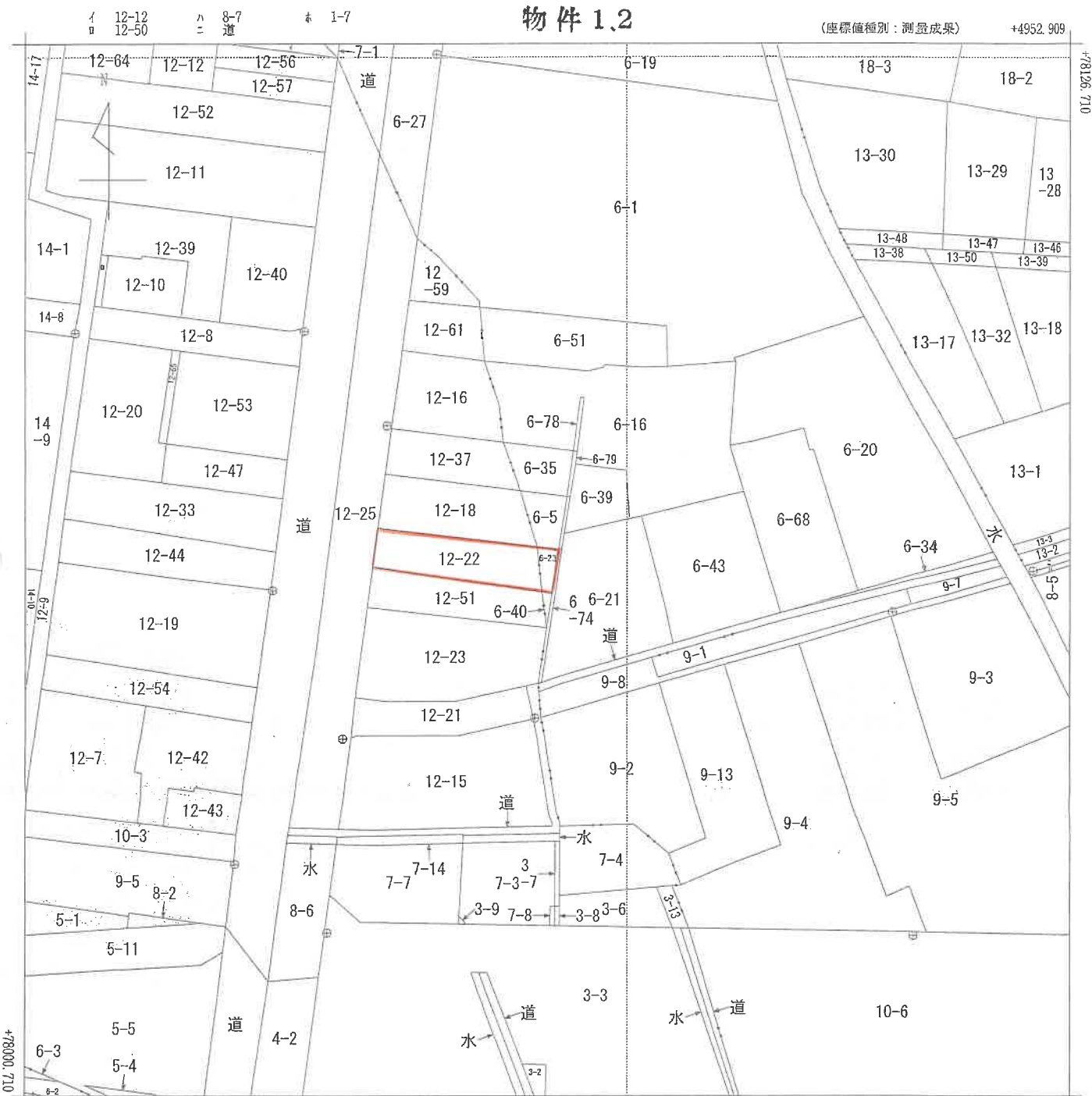
以上

(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
8年2月4日(水) 8:54-8:55	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
8年2月4日(水) 9:05-9:15	富山地方法務局	公図、土地登記事項全部証明書、土地登記事項要約書等の取寄せ
8年2月4日(水) 14:15-14:20	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
8年2月9日(月) 11:35-11:37	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
8年3月9日(月) 16:00-16:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
8年6月3日(水) 11:15-11:20	富山地方法務局	建物登記事項全部証明書の取寄せ、和紙公図、旧土地台帳等の取寄せ(申請)
8年6月4日(木) 10:45-10:47	富山地方法務局	和紙公図、旧土地台帳の取寄せ(受領)
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

物件 1.2



(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(noto2024_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出

永楽町字竹鼻
永楽町字宗田

A 永楽町字勘
B 永楽町字宗田

請求部分	所在地	富山市永楽町字馬渡				地番	6番23			
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	令和2年1月31日				備付年月日(原図)	令和2年3月5日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

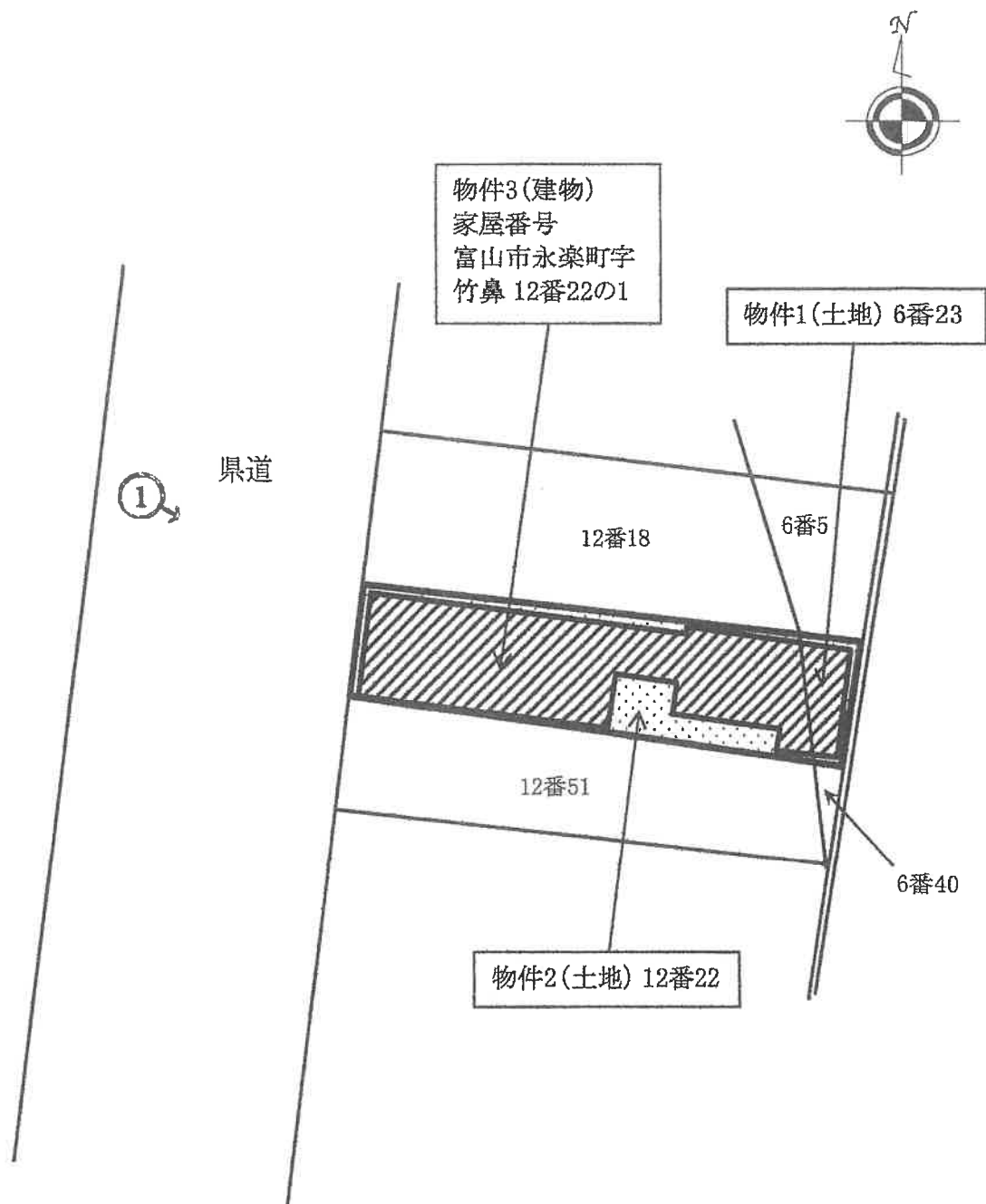
A4判に縮小

令和8年2月4日
富山地方法務局
請求番号：3-1
(1/1)
登記官

(6 枚目)

公用

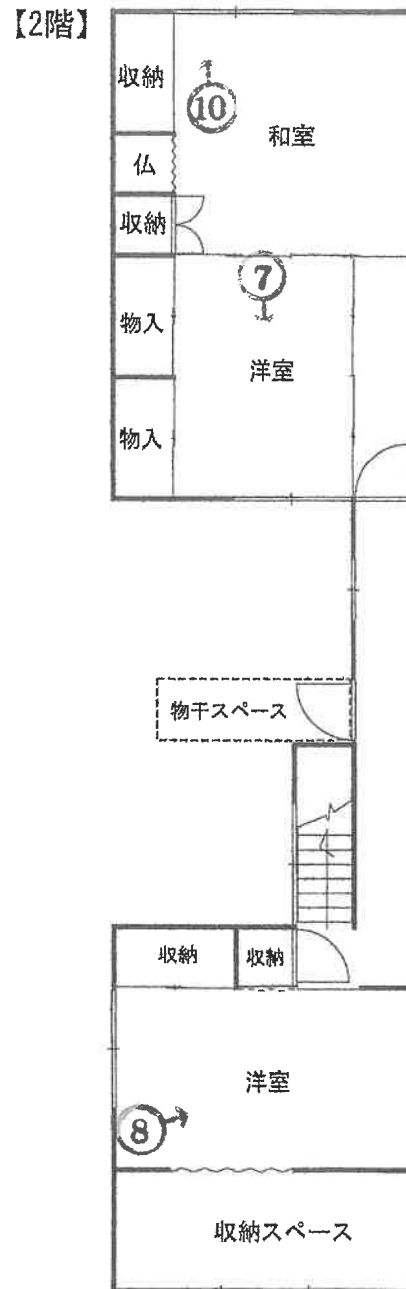
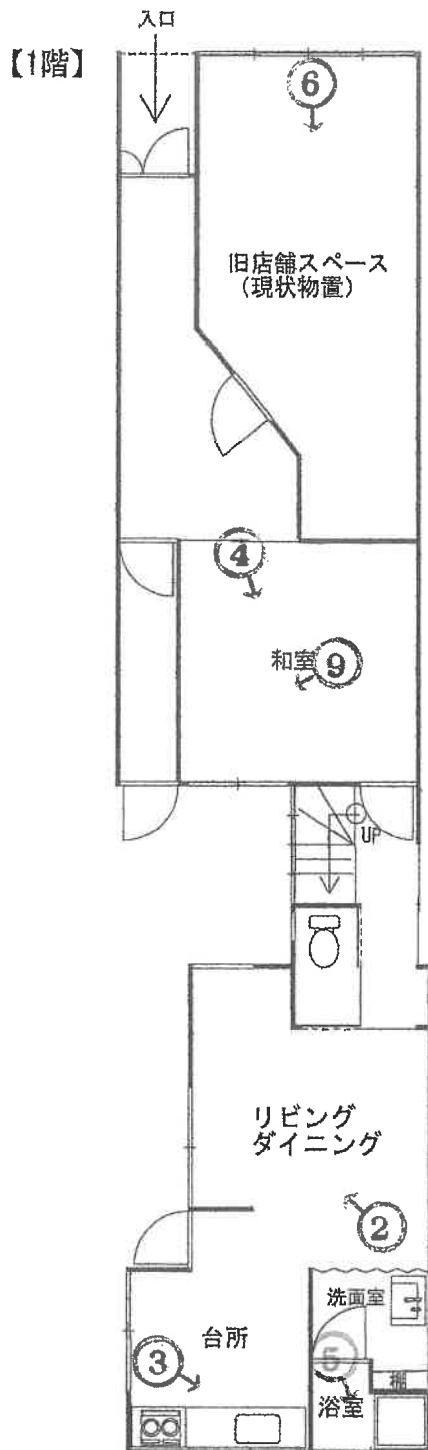
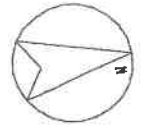
土地建物位置関係図



↑ 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



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件3の区分所有建物

隣接地上の区分所有建物

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

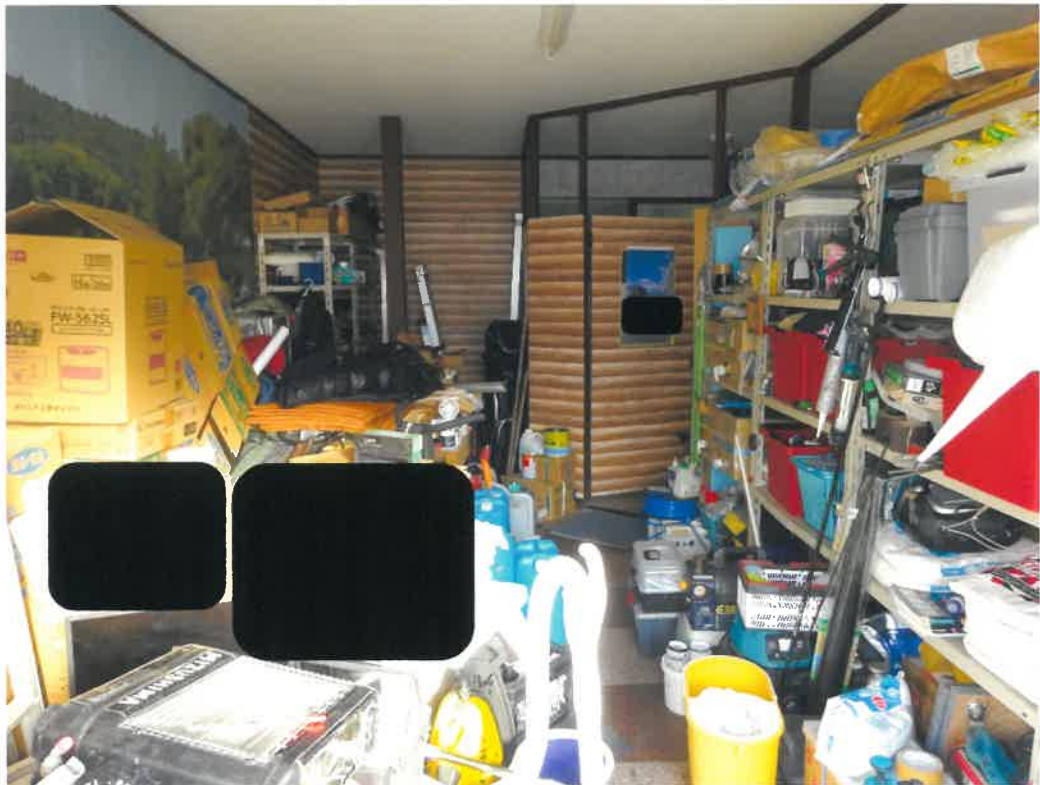


写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



令和 8 年（ケ）第 2 号
令和 8 年 3 月 9 日 現地調査
令和 8 年 5 月 21 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	2,410,000 円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	110,000 円
物件2（土地）	金	1,040,000 円
物件3（建物）	金	1,260,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	富山市永楽町字馬渡 6番23 宅地 9.99m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市永楽町字竹鼻 12番22 宅地 97.28m ²	同左
3	所 在 構 造 床 面 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 富山市永楽町字竹鼻 12番地22、12番地51、30番地3 富山市永楽町字馬渡 6番地23 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 129.92m ² 2階 99.23m ² (専有部分の表示) 永楽町字竹鼻 12番22の1 店舗・居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 59.50m ² 2階 33.05m ²	富山市永楽町字竹鼻 12番地22、12番地51 富山市永楽町字馬渡 6番地23 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 不明 不明 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約83.62m ² 2階 約66.22m ²
番 号	特 記 事 項		
	○物件3は、木造連棟式建物として区分登記された建物であり、屋根及び戸境壁等を南側隣接家屋と共有する構造となっている。 ○物件3の専有部分の東側に未登記増築部分あり。なお、新築時点が古く、新築後の増改築等の履歴も不明であることから、登記部分は判然としないが、登記規模や外観上より、未登記増築部分は屋根、界壁等を共有しておらず、独立して増築されている。 ○物件3の他の専有部分の概要は下記のとおりである。 家屋番号：永楽町字竹鼻12番22の2 種類：店舗・居宅、構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階44.79m²、2階31.90m² ○一棟建物の現況床面積は、隣接家屋の状況がわからないため不明である。		

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、2）

位 置 ・ 交 通	北陸新幹線「富山」駅の北東方約1.0km（道路距離）	
付 近 の 状 況	小売店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第三種高度地区（最高31m） 屋外広告物地区区分：第2種許可地域
画 地 条 件	面積 形状 地勢	107.27㎡ 間口約4.7m、奥行約21.3mの長方形状地 平坦地
接面道路の状況	西側 幅員約11.8m県道（建築基準法第42条1項1号） ※上記県道は、都市計画道路3・4・213東岩瀬線4車線（計画幅員20m） 接面道路と概ね等高な中間画地	
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用されている。未登記増築部分は確認されるが、それ以外に建物等はない。 隣接地は県道、住宅、用悪水路である。 境界付近は境界鋸、側溝等により概ね明確である。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：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	○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3）

区 分	専有部分
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日（課税記録）：昭和30年頃新築 経過年数（新築後）：約71年 経過年数（増築後概算）：約40年以上 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング、鉄板張 等 内 壁：クロス、板張り 等 天 井：クロス、板張り 等 床：フローリング、畳 設 備：電気、給排水 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 約149.84㎡
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	劣る
保守管理の状態	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	○対象建物は、木造連棟式建物として区分登記された建物であり、屋根及び戸境壁等を南側隣接家屋と共有する構造となっているが、外観上は木造2階建の戸建住宅である。 ○対象建物は、課税記録、隣接家屋（専有部分：永楽町字竹鼻12番22の2）の登記記載の新築年月日より、昭和30年頃新築と推定される。新築以降の増改築の履歴については不明であるが、現況建物の状態にリフォームされたのが平成7年4月頃であり、それ以降は増改築等が行われていない。 ○物件3の東側が未登記増築部分であるが、維持管理状況やリフォーム時点等より、増築後約40年以上は経過しているものと推定される。特に、1階中央の和室で雨漏りが確認されるが、隣接家屋と屋根を一体利用している箇所であること等から、修繕されていない状況である。 ○建物内部は、全体的に経年劣化により、物理的な破損や汚損、機能的な設備の陳腐化がみられる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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	63,800	1.00	9.99	0.70	450,000
2	63,800	1.00	97.28	0.70	4,340,000

(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5-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \div & 63,800\text{円/㎡} \end{array}$$

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 : なし

地 域 格 差 : 街路条件(道路幅員)+2%

イ 個 別 格 差 : なし

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 新築後約71年経過した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3（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
3	150,000	約149.84	0.01	220,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数(新築後) : 71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+71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-70%と判定

現 価 率 : 0.03 × (1 - 70%) ÷ 0.01

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	450,000	0.5	法定地上権	225,000
2	4,340,000	0.5	法定地上権	2,170,000

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	450,000	-225,000		0.80	0.60	110,000
2	4,340,000	-2,170,000		0.80	0.60	1,040,000
3	220,000	2,395,000	1.00	0.80	0.60	1,260,000
一括価格 (合計)						2,410,000

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。本件建物については、木造連棟式建物として区分登記されており、屋根・壁の共用のため、単独で屋根等修繕が困難であること、単独で建物解体が困難であること等より、上記のとおり市場性修正が必要と判断した。

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5-5
所 在：富山市永楽町字喜三郎1番14「永楽町6-10」
価 格：64,600円/㎡
位 置：北陸新幹線「富山」駅の北東方・道路距離1.1km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：182㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：西16.5m県道
用 途 地 域 等：市街化区域、近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
地 域 の 概 要：小売店舗、店舗併用アパートの建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図写
土地建物位置関係図
建物間取図
現況写真

以 上