

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 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, 2	2, 770, 000 2, 216, 000	一括	554, 000	28, 354	7, 631
1	1, 230, 000				
2	1, 540, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 富山市大島二丁目
 地 番 365番22
 地 目 宅地
 地 積 171.94平方メートル

- 2 所 在 富山市大島二丁目 365番地22
 家屋 番号 365番22
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 53.43平方メートル
 2階 49.57平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月22日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 尾 間 忠 之

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 | 富山市大島二丁目 |
| | 地 番 | 365番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市大島二丁目 365番地22 |
| | 家屋 番号 | 365番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.43平方メートル
2階 49.57平方メートル |



令和7年(ケ)第61号
令和7年12月17日受理
令和8年 5月27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 | 富山市大島二丁目 |
| | 地 番 | 3 6 5 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市大島二丁目 3 6 5 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 3 6 5 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3 . 4 3 平方メートル
2階 4 9 . 5 7 平方メートル |

(土地・建物用)

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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図(地図)のとおり ☒ 土地所在図・地積測量図のとおり ☒ 建物図面のとおり ☒ 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下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ 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				
建物	物件2			
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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
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			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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
☒ 近隣居住者ア	1 本件建物には、現在、所有者 A さんの子どもさん一人が居住されており、同人を見掛けることもあります。所有者 A さん及び同人の別の子どもさん（居住者の弟）は、いずれも県外で居住されており、たまに帰省されていると思います。 2 本件建物に所有者 A さんや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。 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（地図）、土地所在図・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いるほか、南側部分は駐車スペースとなっており、本件建物の南西側付近に簡易物置が置かれている。
- 2 本件土地の範囲について、南側は側溝、市道であり、北東端を除く各角に境界鋸が存在し、北側及び西側の各隣接地との境界付近、東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、近隣居住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。
取り寄せた住民票写しによると、所有者及び同人の子二人が物件所在地に住民登録されているが、実際には、所有者の子一人が居住している。当職から所有者宛てに連絡依頼文書を送付したが、同人からの連絡等はない。
本件建物内には、所有者及び同人の子宛ての郵便物等が存在しており、第三者の占有を窺わせるものの存在を確認することができなかった。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階の玄関付近の内壁クロスに引っ掻き跡等が、ダイニング・キッチンの内壁クロスに汚損、リビングに内壁クロスの亀裂が、2階の階段付近の天井クロスに亀裂、内壁クロスに引っ掻き跡がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの亀裂等が確認されたが、雨漏り等の不具合は特に認められなかった。

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12月18日(木) 10:14-10:15	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年12月18日(木) 10:25-10:35	富山地方法務局	公図(地図)、土地所在図・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12月18日(木) 11:40-11:50	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12月23日(火) 11:40-11:42	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年12月24日(水) : :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
8年1月15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
8年1月23日(金) 10:00-10:35	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
(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 8年 1月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月23日(金) 10:35-10:40	物件所在地付近	近隣居住者から聴取
8年1月23日(金) 11:35-11:40	富山市役所	所有者の住民票写しの取寄せ
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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 を立ち合わせ、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

イ 365-1
ロ 365-24

ハ 396-2

物件 1

(座標値種別：図上測定)

+9289.981



地区外

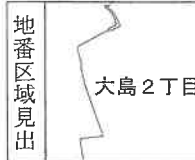


+9164.981

(座標値種別：図上測定)

(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。

(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(tohokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求所	富山市大島二丁目	地番	365番22
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三
座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)
種類	地籍図	補記事項	
作成年月日	昭和48年11月	備付年月日(原図)	

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7年12月18日
富山地方方法務局

請求番号：1-2

登記官

(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成6年11月21日

公用

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12月18日 富山地方裁判所

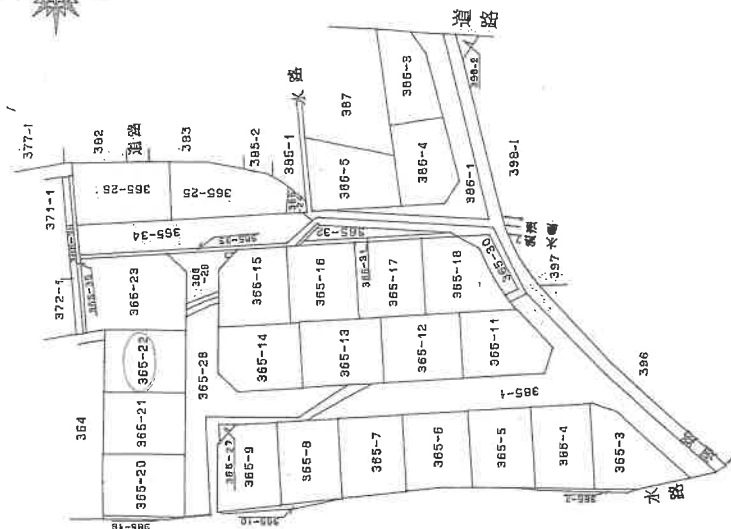
613426

地番 365-1 ~ 365-36

土地所在図兼
地積測量図

(全図) 1/10

土地の所在 富山市大島2丁目



A4判に縮小

製作者

土地家屋調査士

申請人

平成6年8月1日作成

縮尺 1/1000

(富山県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：1-3

(1/10)

物件 1

平成六年 延暦 貳拾日

登記年月日：平成6年11月21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12月18日 富山地方裁判所

登記官

(9 枚目)

請求番号：1-3

(3/10)

(富山県土地家屋調査士会館)

平成6年8月1日(作製)

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

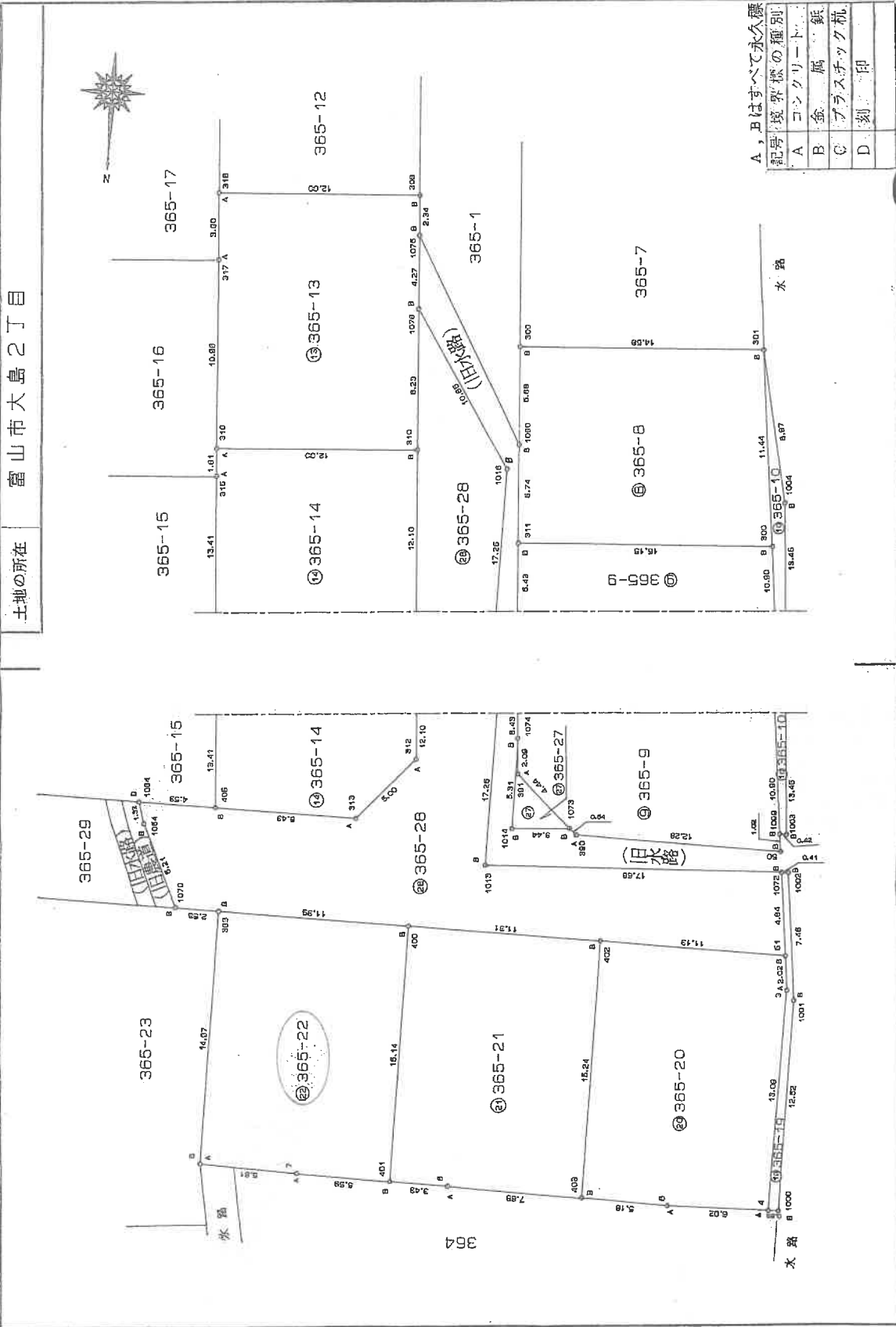
613428

地積測量図

3/10

地番 365-8,-9,-10,-13,-14
-15,-16,-17,-20,-21,-22,-27,-28

土地の所在 富山市大島2丁目



A, Bはすべて永久標	
記号境界線の種別	
A	コンクリート
B	金 属 釘
C	プラスチック杭
D	刻 印

物件 1

登記年月日：平成6年11月21日

令和7年12月18日 富山地方方法務局

613433

地番 365-18 ~ 365-24

地積測量図

土地の所在 富山市大島2丁目

地番	③365-21	④365-22	⑤365-23	⑥365-24
測点名	X	Y	X	Y
6	1014.3518	988.8308	11475.3619	11340
401	1014.2913	992.2628	3330.8312	20007
400	999.1434	992.1147	-11.4621	-11.4621
402	999.2940	980.8007	-11.1649	-11.1649
403	1014.5020	980.9498	8.0301	8.0301
			171.94m ²	171.94m ²

地番	③365-22	④365-23	⑤365-24
測点名	X	Y	X
7	1014.1828	997.8520	11559.4652
8	1014.0092	1003.6506	5741.2186
399	999.0319	1003.5139	-11.5458
400	999.1434	992.1147	-11.2511
401	1014.2913	992.2628	5.7373
			171.94m ²

地番	③365-23				
測点名	X	Y	距離	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
9.	1017.5436	1003.0509	13.0032	13.0032	13231.322933452
406	1018.7399	1016.6637	14.5132	14.5132	14785.17591668
30	1002.5983	1017.5841	-2.4790	-2.4790	-2485.44118670
31	998.9285	1014.1847	-9.2303	-9.2303	-9220.40973855
1081	998.9839	1008.3338	-8.1100	-8.1100	-8101.75942900
1079	999.0070	1006.0747	-4.8199	-4.8199	-4815.11383930
399	999.0319	1003.5139	-2.4142	-2.4142	-2411.85281298
B	1014.0092	1003.6505	-0.4630	-0.4630	-469.48625990
			拾面	積	512.42559607
			面	積	256.212798035
			面	積	256.21 m ²

地番	③365-24					
測点名	X	Y	距離	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}-X_n-1$	
90	976.5019	1025.0102		-2.0896	-2040.49837024	
1065	977.3570	1024.9278		-0.2013	-196.74198410	
339	980.4743	1024.8089		4.6541	4573.03018263	
338	980.0850	1029.5917		2.2083	2164.32170550	
92	976.6782	1027.0172		-4.5815	-4474.65575480	
			柱面積		25.45579899	
			面積		12.727899455	
			面積		12.72 m ²	

地番	③365-18	④365-19	⑤365-20
測点名	X	Y	X
389	948.3398	1006.6679	-0.9538
322	954.5286	1005.2872	13.5475
319	955.3095	1020.2054	14.2604
86	948.9808	1020.5476	-1.9184
85	944.5145	1018.2870	-2.6376
84	944.2993	1017.9100	-2.1743
83	943.4274	1016.1127	-3.6002
82	942.4736	1014.3098	-3.5541
81	941.4615	1012.5586	-3.4513
80	940.3492	1010.8555	-2.7231
1078	939.6038	1009.8355	-2.2060
1077	938.7055	1008.6525	-2.2182
67	937.8895	1007.6173	-1.4095
329	937.5465	1007.2430	-0.9694
			175.30m ²

地番	③365-19	④365-20	⑤365-21
測点名	X	Y	X
1002	994.5238	969.7593	-1.1850
1001	1001.9441	968.9906	-0.5159
1000	1014.4641	968.1424	0.7467
4	1014.4784	969.7373	0.3097
3	1001.3798	968.4521	-0.0713
51	999.3629	969.6660	0.7245
1072	994.5412	970.1755	0.0933
			9.75m ²

地番	③365-20	④365-21	⑤365-22
測点名	X	Y	X
51	999.3629	969.6660	-1.1850
3	1001.3798	968.4521	-0.0713
4	1014.4784	969.7373	0.3097
5	1014.6010	975.7636	11.2425
403	1014.5020	980.9498	5.0372
402	999.2540	980.8007	-1.1256
			171.93m ²

申請人

縮尺 1/

作製者 土地家屋調査士

6年8月1日(製)

(富山県土地家屋調査士会印)

(8/10)

請求番号：1-3

A4判に縮小

登記年月日：平成7年10月18日

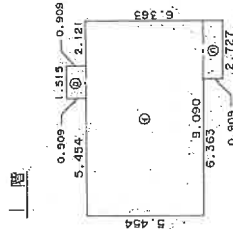
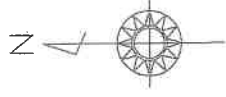
公用

407846 407846 各階平面図

家屋番号 365番22

建物の所在 富山市大島二丁目 365番地22

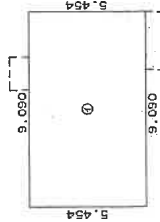
建物各階平面図



求積表	
①	9.090 x 5.454 = 49.576860
②	1.515 x 0.909 = 1.377135
③	2.727 x 0.909 = 2.478843
計	53.432838

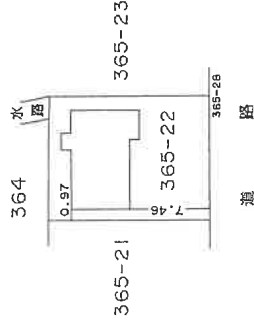
床面積 53.43㎡

2 階



求積表	
①	9.090 x 5.454 = 49.576860

床面積 49.57㎡



A4判に縮小

作製者

土地調査士

7年10月16日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

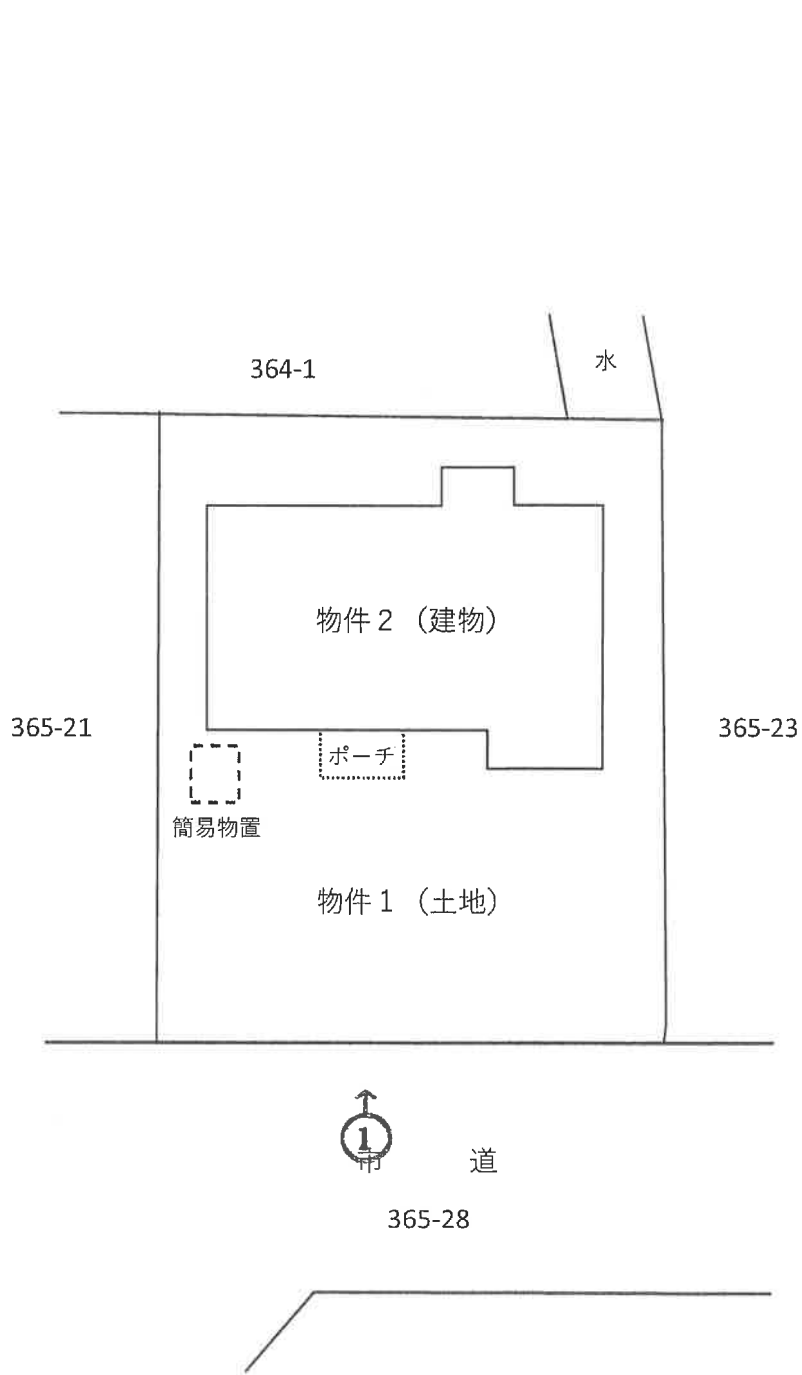
物件 2

平成 七 年 十 月 八 日

(富山県土地家屋調査士会用品)

請求番号：1-4

土地建物位置関係図



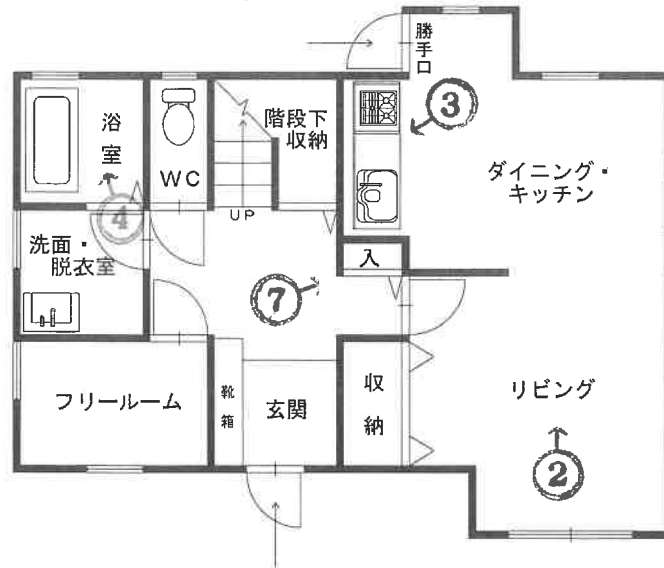
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※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。

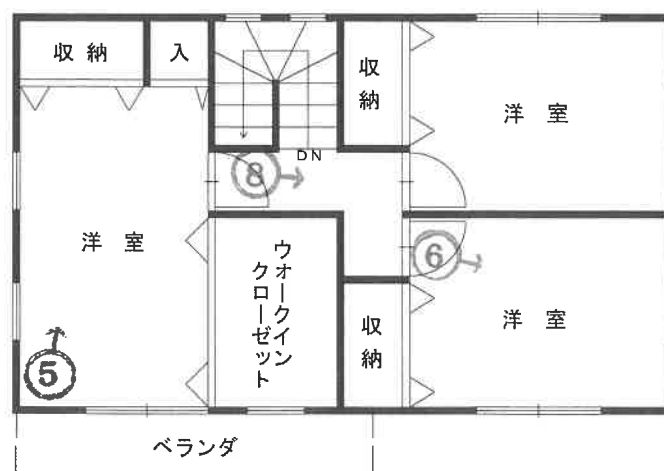
建物間取図



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

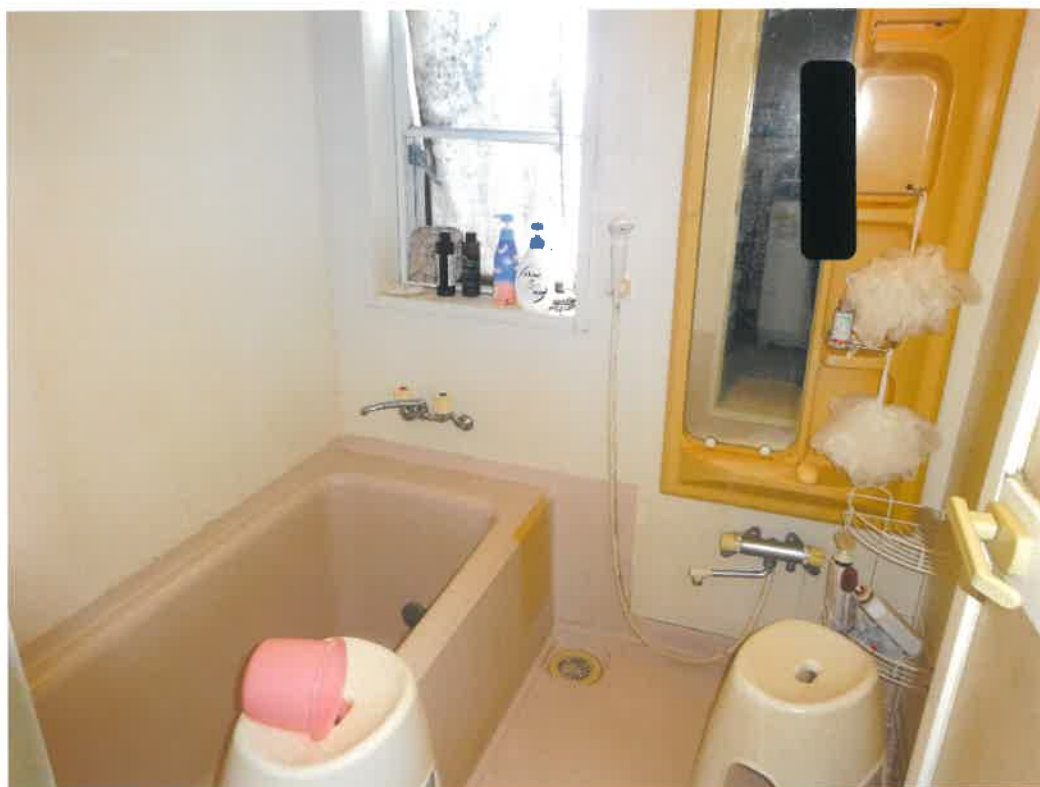


写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



副本

令和7年(ケ)第61号

令和8年1月23日 現地調査

令和8年5月27日 評価

富山地方裁判所民事部 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

藤岡 隆徳

第1. 評価額

一 括 価 格	
金2,770,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,230,000円
物件2（建物）	金1,540,000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	富山市大島二丁目 365番22 宅地 171.94m ²	同左 〃 〃 〃
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市大島二丁目 365番地22 365番22 居宅 木造スレート葺2階建 1階 53.43m ² 2階 49.57m 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	富山地方鉄道本線「越中荏原」駅の南方・道路距離約3.5km	
付近の状況	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
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	無指定
	その他の規制	なし
画地条件	面積	171.94㎡
	形状	南側間口約11m、奥行約15mの長方形地
	地勢	平坦
接面道路の状況	南東側幅員約6.0m舗装市道 (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	物件2の建物の敷地（配置は、『土地建物位置関係図』参照）として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は、法定外公共物（水路）及び戸建住宅等であり、境界については、執行官作成の『現況調査報告書』のとおりであり、概ね地積測量図、土地建物位置関係図のとおりと思われる。	
供給処理施設	上水道： あり	
	下水道： あり	
	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	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い。 また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	
特記事項	特になし	

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	平成7年10月6日 新築
	経過年数	30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	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	フローリング等
	設備	給排水設備、電気、トイレ等
	その他	特になし
床面積(現況)	延 約103.00㎡	
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	普通	
保守管理の状態	普通	
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	本件建物の南西側に簡易物置あり。 自然冷媒ヒートポンプ給湯機が存在するが、正常に稼働するかは不明である。 1階、2階共に内壁クロスに引っ掻き跡、汚損、亀裂等が認められる。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（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	25,550	1.04	171.94	0.90	4,110,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富山-15

地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
28,100円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 100	× 100 / 110	= 25,550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： 方位北西+0

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	+10
	行政的條件	0	その他の条件	0		
	地域格差計 110 (相乗積)					

イ 個別格差：

	街路条件	0	交通接近条件	0	その他	0
	行政的條件	0	画地条件	+4		
	個別格差計 104 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

方位南東+4

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古居宅の敷地であり、10%の建付減価補正を要すると判定。

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（＊１）	140,000	103.00	0.035	500,000

（＊１）物件 2

ウ 現価率

経過年数： 30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%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、残置物撤去費、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： $0.050 \times (1 - 0.3) = 0.035$

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	4,110,000	0.5	法定地上権	2,060,000

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、その割合を50%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	4,110,000	-2,060,000		1.0	0.6	1,230,000
2	500,000	2,060,000	1.0	1.0	0.6	1,540,000
一括価格 (合計)						2,770,000

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、市場性修正を上記と判断した。

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

地価調査価格 (富山-15)

所 在 : 富山市大島2丁目1233番

価 格 : 28,100円/㎡

位 置 : 富山地方鉄道本線「越中荏原」駅の南方・道路距離3.3km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 229㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 道 路 : 北西6m市道

用 途 地 域 等 : 第一種低層住宅専用地域 (50, 80)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

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