

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, 2	880,000 704,000	一括	176,000	54,685	0
1	540,000				
2	340,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富山市下野字向田割 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 0. 0 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市下野字向田割 1 2 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 7. 7 7平方メートル
2階 6 7. 9 0平方メートル |

物件明細書

令和 8年 6月30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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

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 | 富山市下野字向田割 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 0 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市下野字向田割 1 2 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 7 7 平方メートル
2 階 6 7 . 9 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第67号
令和8年1月29日受理
令和8年6月 3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 | 富山市下野字向田割 | |
| | 地 番 | 1 2 2 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 7 0 . 0 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 富山市下野字向田割 1 2 2 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 7 . 7 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 7 . 9 0 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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図 (地図) のとおり ☐ 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共有し、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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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
■ A (建物共有者)	1 本件建物には、私と建物共有者兼土地所有者の母 B の二人が居住しています。 2 本件建物の新築後、増改築等はありません。 3 本件建物内では、平成14年3月に父 C が自殺しています。 4 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 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）、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、北東側付近は駐車スペース、南東側付近は雑木、雑草等が繁茂する状態となっている。
- 2 本件土地の範囲について、北東側は市道、北西側は富山県の所有する土地（富山市下野字向田割122番5、登記地目：池沼）、県道（自転車専用道路）であり、東端付近に境界鋳が存在し、南東側隣接地と境界付近の一部にコンクリート壁が設置され、北西側隣接地との境界付近の一部に縁石が埋設され、南西側隣接地との境界付近にコンクリートブロックが置かれるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の東端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：土地所有者 B との賃貸借契約はなく、前土地所有者との間で平成9年6月4日付け契約が存在する。
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、建物共有者 A の陳述及び建物内の状況等から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
なお、本調査中、建物共有者 A とは連絡が取れなくなり、他方、建物共有者 B からは何ら連絡等はなく、本件物件に関する詳細な事情等を聴取することができなかった。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、1階のLDKの内壁クロスに亀裂、汚損等、扉の損傷が、2階の中央部洋室の収納扉に損傷が、南西側の外壁板に剥落等がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの亀裂、汚損、外壁板の貼替え跡、劣化等が確認された。
本件建物内では、平成14年3月に不自然死（自死）が発生している。
- 6 評価人の調査によると、本件土地は、平成11年8月に「農家分家住宅」としての開発許可を受けているため、本件建物を利用できる対象者は、いわゆる農業従事者に限定される（関連部署への照会を要する。）とのことであるので、買受希望者は注意する必要がある。

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
8 年 2 月 3 日 (火) 11:55-12:00	富山地方法務局	公図(地図)、建物図面・各階平面図、土地登記事項 要約書の取寄せ
8 年 2 月 3 日 (火) 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
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 5 日 (木) 10:05-10:08	当庁執行官室	建物共有者 A から電話聴取
8 年 2 月 9 日 (月) 13:49-13:50	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
8 年 4 月 8 日 (水) : :	当庁執行官室	建物共有者各宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付
8 年 4 月 15 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)

(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 4 月 16 日 (木) 11 : 00 - 11 : 35	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 8 年 4 月 16 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち会わせ、郵便受けに置かれていた鍵を使用して建物内に立ち入った。なお、解錠技術者を同行した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

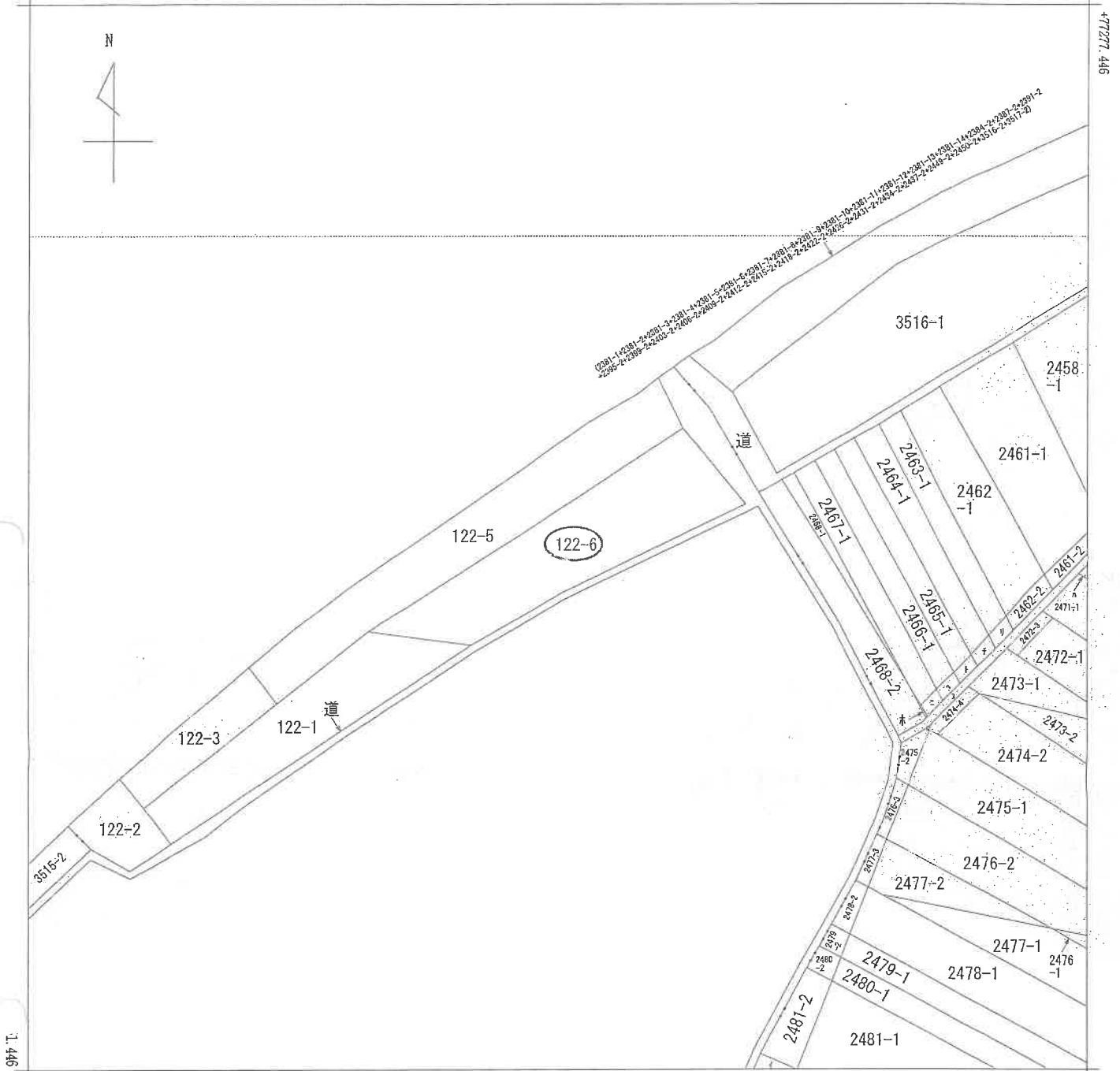
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1

イ 2482-2 ハ 2470-1 ホ 2467-2 ト 2465-2 ニ 2463-2
ロ 2474-3 ヒ 2467-3 ヘ 2466-2 テ 2464-2 ノ 道

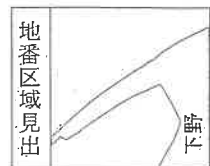
(座標値種別：測量成果)

+859.612



+734.612 (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。



請 求 部	所 在	富山市下野字向田割					地 番	122番6		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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
作 成 年 月 日	平成28年1月5日				備 付 年 月 日 (原図)	平成28年1月15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3日
富山地方方法務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成12年3月6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8年2月3日 富山地方公務局

登記官

8 枚目

建物図面
各階平面図

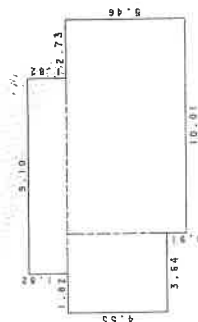
家屋番号 122番6

建物の所在 富山市下野字向田割122番地6

042540 各階平面図



1階

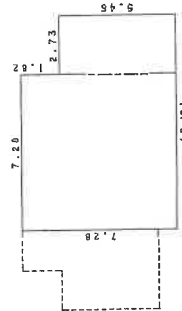


求積表

3.64 x	4.55 =	16.5620
9.10 x	1.82 =	16.5620
10.01 x	5.46 =	54.6546
計		87.7786

床面積 87.77 m²

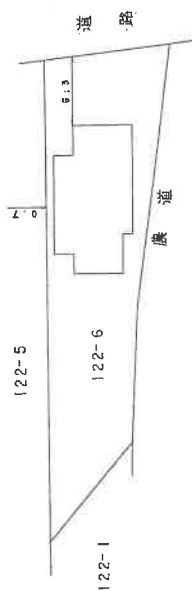
2階



求積表

7.20 x	7.20 =	52.9984
2.73 x	5.46 =	14.9058
計		67.9042

床面積 67.90 m²



A4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋調査士

年 2月21日(作製)

縮尺 1/250

申請人

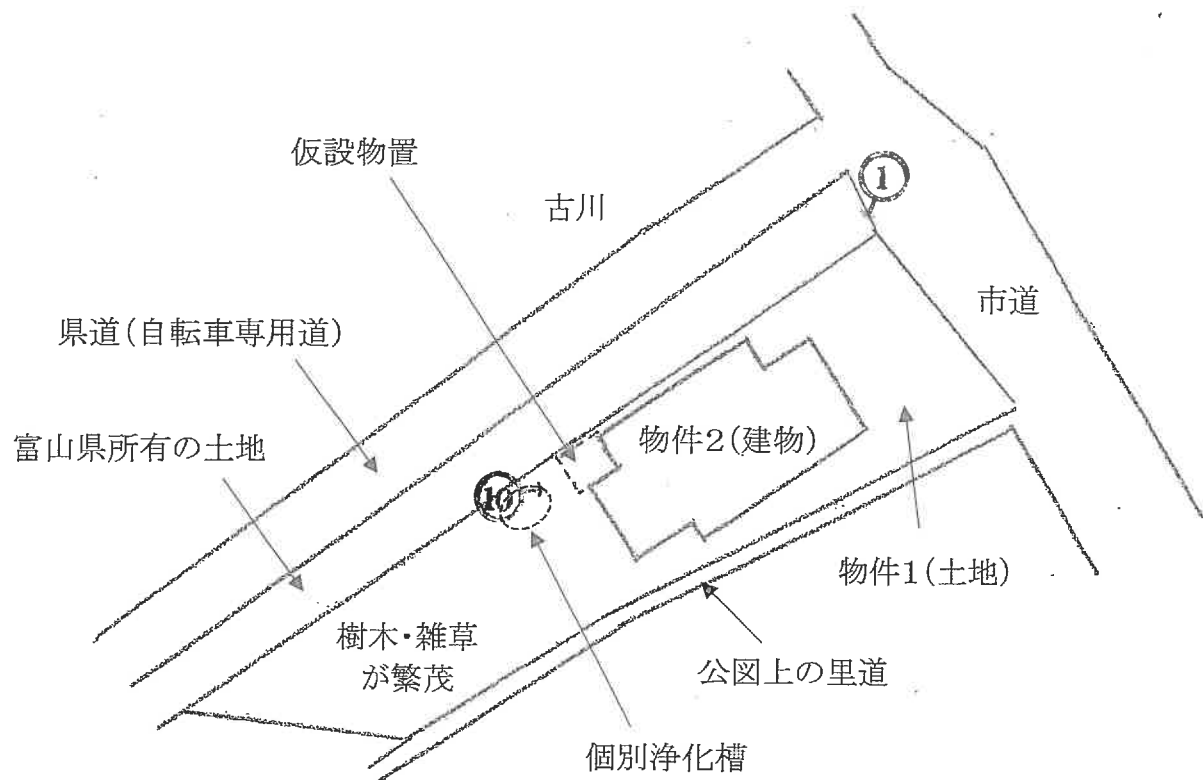
縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

平成12年 3月6日 登記

土地建物位置関係図

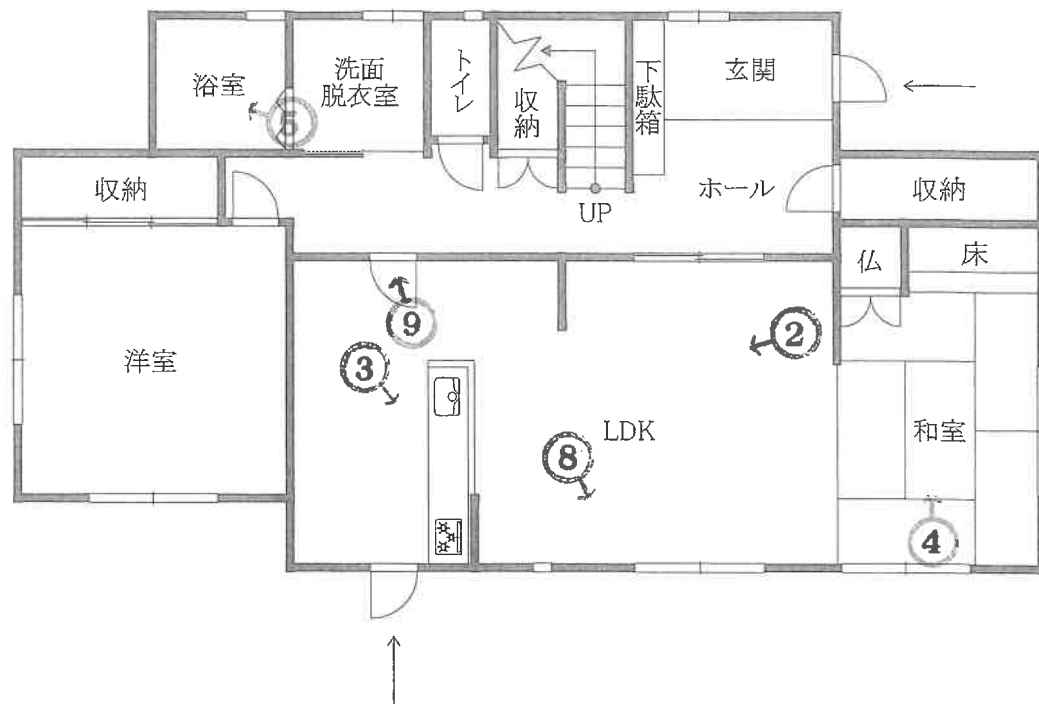


↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

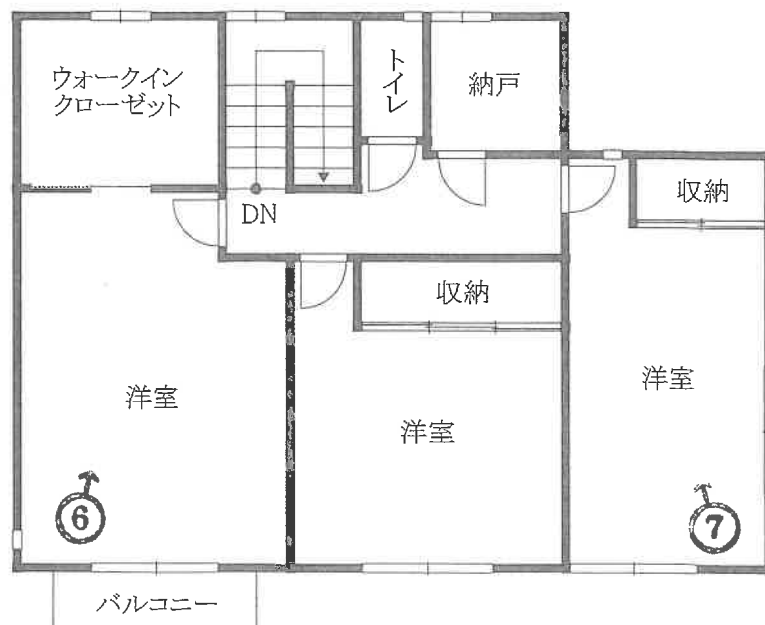
* 本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

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

(10 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5

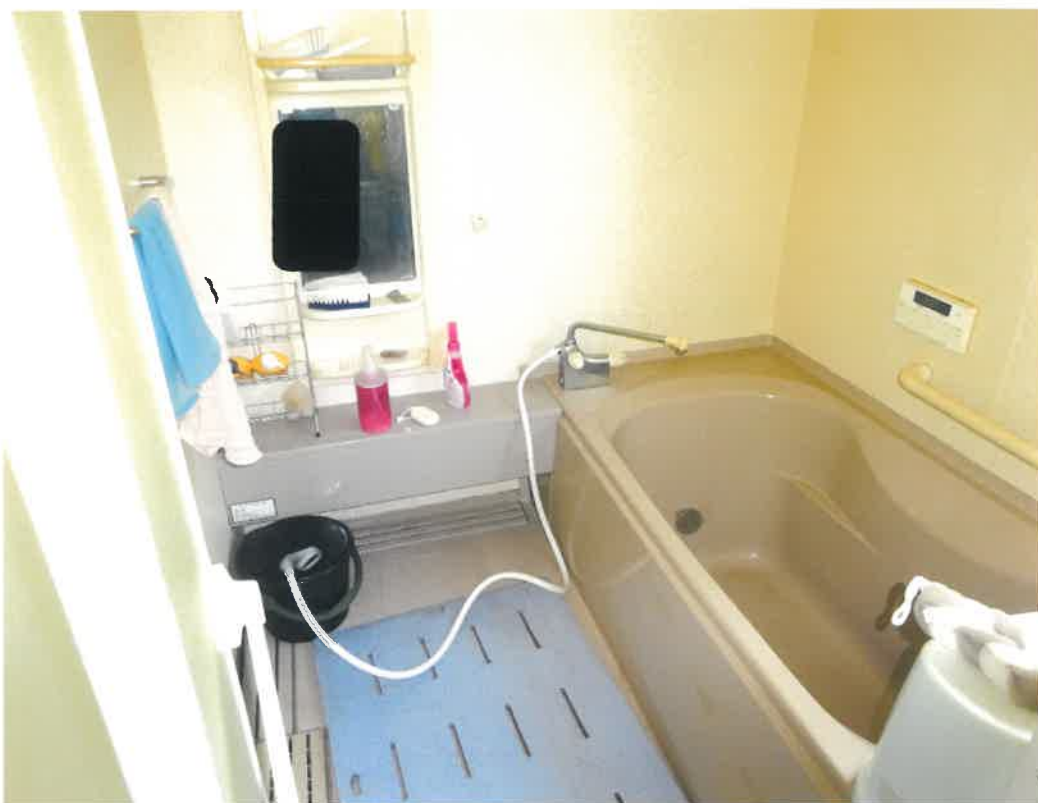


写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



副本

令和7年(ケ)第67号

令和8年4月16日 現地調査

令和8年6月4日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

宮 川 裕 司

第1. 評価額

一括価格	
金880,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金540,000円
物件2（建物）	金340,000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き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	富山市下野字向田割 122番6 宅地 370.09m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市下野字向田割122番地6 122番6 居宅 木造スレート葺2階建 1階 87.77m ² 2階 67.90m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	後述のとおり、本件における過去の開発許可の内容により、目的建物を利用できる者は農業従事者に限定されることに、本件買受人は注意されたい。		

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	J R 高山本線「西富山」駅の南西方・道路距離約650m	
付近の状況	市街化区域背後の市街化調整区域内で、農地が広がる中に宅地が単独で存する地域	
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	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	屋外広告物 第1種許可地域
画地条件	面積	370.09㎡
	形状	北東側間口約11.5m、奥行約36～44.5mのほぼ台形地
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側幅員約5～7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） なお、対象地の北西側は幅員約3mの県道（自転車専用道路）が存しているが、当該道路の舗装面と目的土地の間に富山県所有の土地が介在しており、直接接道はしていない。	
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。 隣接地は道路、畑、雑種地である。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、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。 なお、目的土地のうち、建物敷地部分の南西側部分においては、樹木及び雑草が繁茂しており、保守状況が悪い状況となっている。	
供給処理施設	上水道： あり	
	下水道： なし（個別浄化槽使用）	
	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	富山市役所建築指導課での聴取によると、目的土地においては、平成11年8月6日に都市計画法第29条の開発許可（第1547号）を取得している。 しかしながら、当該許可は、開発審査会取扱基準による「農家分家住宅」としての開発許可である。 したがって、富山市役所建築指導課によると、目的建物を利用できる者は、農業従事者（富山市農業委員会事務局で発行する「農業者確認票」において、経営面積1,000㎡以上の記載がある者）に限定されるところである。 なお、目的土地は、都市計画法第34条11号の指定区域外であることから、新たな一般住宅としての開発許可を取得することは、原則として不可能である。 以上から、目的建物を利用できる対象は農業従事者に限定され、目的物件は相当に市場流通性に劣る物件であることから、詳細は関連部署に照会願いたい。 執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、目的土地の東端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。
-------------	---

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12年2月21日新築（登記記載）
	経過年数	26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、畳等
	設備	給排水、電気、プロパンガス、石油給湯機等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 155.67㎡	
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	やや劣る	
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	①本件建物は、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおりであり、内装に軽微な損傷、汚損等が見られるものの、雨漏り等の重大な損傷は見られないものと思われる。ただし、外壁の一部は剥落している。 ②石油給湯機は「2018年9月製造」であることから、当該時期頃に交換したものと推定される。 ③当該建物において、過去に不自然死があったとのことである。 ④実査日時点で、本件建物には所有者が居住中であり、現況において多数の動産類等が存している。	

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	6,710	0.80	370.09	0.90	1,790,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

都市計画法第34条11号の指定区域外で、旧既存宅地の要件がない土地（一般住宅の建築が不可能な土地）を標準画地と想定した。

地価調査 富山(県)-54

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		
10,600円／㎡	×	100／100	×	100／158	=	6,710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

地域格差：	街路条件	-1	交通接近条件	-5	環境条件	+20
	行政的條件	+40	その他の条件	0		
地域格差計	158 (相乗積)					

イ 個別格差：

	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	-10
	行政的條件	+10	画地条件	-19		
個別格差計	80 (相乗積)					

(環境条件内訳：相和)

一部地勢・地質・地盤等が劣る-10

(行政的條件内訳：相和)

限定的条件下で住宅の建築が可能+10

(画地条件内訳：相乗積)

形状-5、間口と奥行の関係-15

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古の建物の敷地であり、-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	180,000	155.67㎡	0.040	1,120,000

ウ 現価率

経過年数： 26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 / (26年 + 0年) } = 0.050

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－20%と判定した。

現価率： 0.050 × (1 - 0.2) = 0.040

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,790,000	0.0	—	0

イ 土地利用率等割合：本件においては法定地上権は成立しない。

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	土地利用率等 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	1,790,000	0		0.5	0.6	540,000
2	1,120,000	0	1.0	0.5	0.6	340,000
一括価格 (合計)						880,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正： 目的物件は、①農地の中に戸建住宅が単独で建っており、住宅地域としての立地が劣ること、②本件建物において過去に不自然死があったこと、③本件における過去の開発許可の内容により、目的建物を利用できる者が農業従事者に限定されること等による需要の減退を考慮して、市場性減価－50%を計上した。

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(県)-54 ）
所在 : 富山市杉谷420番
価格 : 10,600円／m²
位置 : J R 高山本線「西富山」駅の南西方・道路距離5.5 k m
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 487m²
供給処理施設 : 水道、下水
接面道路 : 南東側5.6m市道
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が混在する集落地域

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
建物図面写
土地建物位置関係図
建物間取図
現況写真