

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）
1～7	5,358,000 4,286,400	一括	1,071,600	41,880	11,391
1	3,000				
2	1,899,000				
3	21,000				
4	126,000				
5	3,000				
6	57,000				
7	3,249,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 4. 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 3 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2. 4 0 平方メートル |

(現況)

一部 公衆用道路

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 4 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 3 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3. 4 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 4 2 |

物 件 目 録

地 目	公衆用道路
地 積	0. 4 5 平方メートル
6 所 在	富山市永久町
地 番	6 番 4 4
地 目	公衆用道路
地 積	6. 2 3 平方メートル
7 所 在	富山市永久町 6 番地 1 7
家屋 番号	6 番 1 7 の 2
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 7 4. 5 2 平方メートル 2 階 6 6. 2 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 4. 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 3 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2. 4 0 平方メートル |

(現況)

一部 公衆用道路

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 4 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 3 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3. 4 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 4 2 |



物 件 目 録

地	目	公衆用道路
地	積	0. 4 5 平方メートル
6 所	在	富山市永久町
地	番	6 番 4 4
地	目	公衆用道路
地	積	6. 2 3 平方メートル
7 所	在	富山市永久町 6 番地 1 7
家屋	番号	6 番 1 7 の 2
種	類	居宅
構	造	木造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階	7 4. 5 2 平方メートル
	2 階	6 6. 2 4 平方メートル



令和8年(ケ)第5号
令和8年2月17日受理
令和8年6月2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 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 4. 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 3 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2. 4 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 3 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3. 4 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富山市永久町 |
| | 地 | 番 | 6 番 4 2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 0. 4 5 平方メートル
(1 枚目) |

物 件 目 録

6	所 在	富山市永久町		
	地 番	6 番 4 4		
	地 目	公衆用道路		
	地 積	6. 2 3 平方メートル		
7	所 在	富山市永久町 6 番地 1 7		
	家屋 番号	6 番 1 7 の 2		
	種 類	居宅		
	構 造	木造スレート葺 2 階建		
	床 面 積	1 階	7 4. 5 2 平方メートル	
		2 階	6 6. 2 4 平方メートル	

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山市永久町16番22号		
土地	物件1～6		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、3（一部）、4） ☒ 公衆用道路（物件3（一部）、5、6）		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 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7		
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： ☐ 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 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 本件建物には、私一人が居住しています。 2 本件建物を取得した後、増改築のほか、改装、屋根、外壁及び水廻り等のリフォームはありません。 3 建物取得の数年後には太陽光パネルを設置しており、私の所有するものであり、現在も稼働しており売電も行っています。 4 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。 5 本件建物内では、約3年前までイヌ1匹を飼育していました。 6 南東側カーポートは、取得時、既に設置されており、本件建物とともに取得したものです。 7 カーポートに駐車してある自動車2台は、いずれも私の所有するものですが、うち1台は大分前に車検が切れており、そのまま置いてあります。 8 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、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 物件1、物件2、物件4及び物件3の一部の各土地は、物件7の建物の敷地として利用されており、南東側付近にカーポートが設置され、南西側付近に仮設物置が置かれており、物件3の一部、物件5及び物件6の各土地は、現況からすると、側溝及び南側市道の一部に供されていると思われる。
- 2 本件各土地の範囲について、南側は市道であり、南側を除く各隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀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LDKの内壁クロスに汚損等が、2階の洋室3室に天井クロスの亀裂がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの亀裂、汚損等が確認された。

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24日(火) 9:33-9:34	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
8年2月24日(火) 10:05-10:10	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
8年2月24日(火) 14:45-14:50	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27日(金) 13:03-13:04	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
8年3月3日(火) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
8年3月23日(月) : - :	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、北陸信越運輸局富山運輸支局宛て照会書送付(返送用切手添付)
8年4月6日(月) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行

(特記事項)

■ 令和 8年 4月 6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。

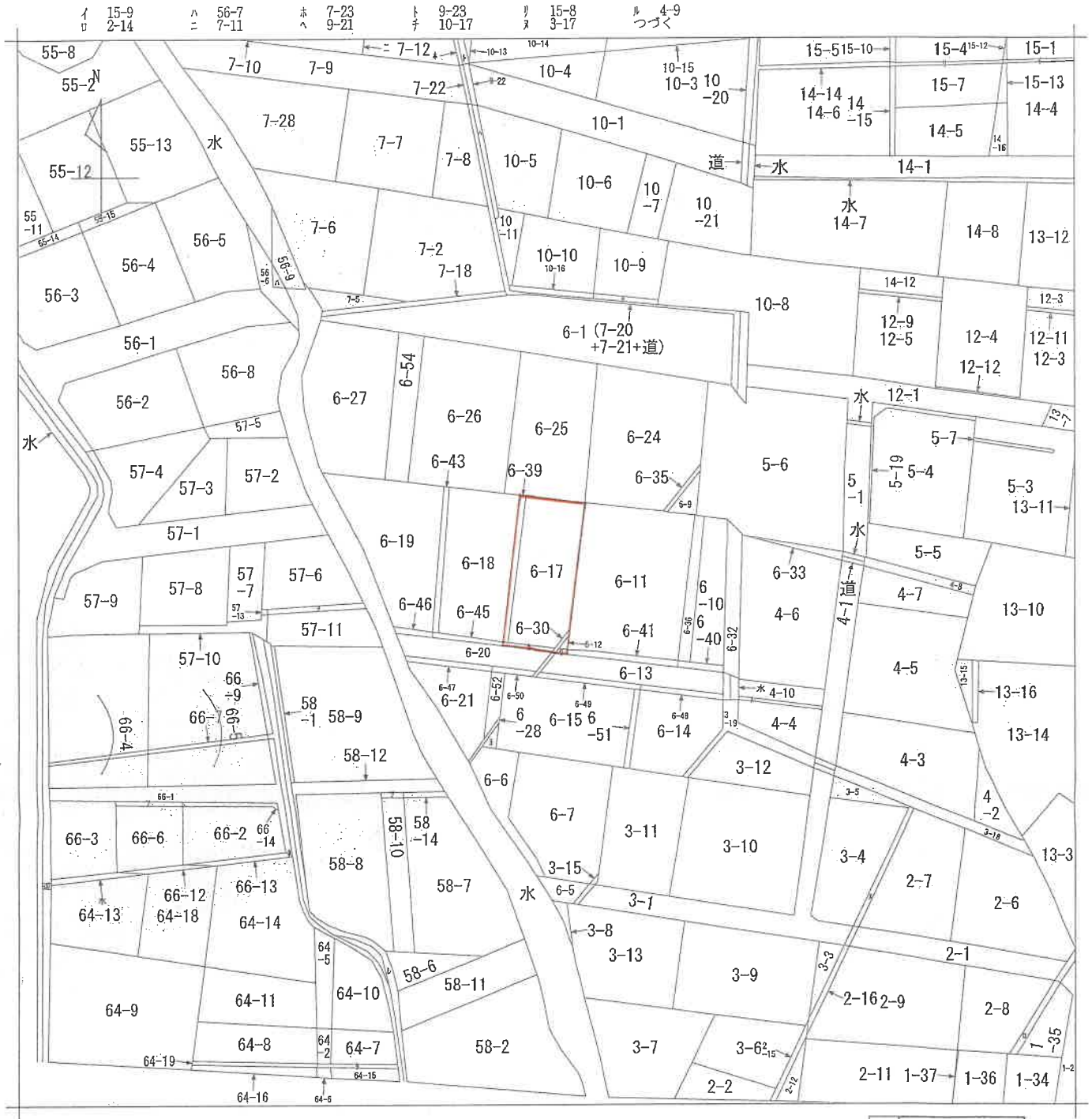
□ 令和 年 月 日

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 1~6



(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。

地番区域見出
永久町

請 求 部	所 在	富山市永久町				地 番	6番17			
出 力 縮 尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成5年11月1日		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8年2月24日
富山地方法務局

請求番号：19-1
(1/2)

登記官

(7 枚目)

公用

ヲ 57-12
ワ 6-42
カ 6-44
コ 6-53
ク 水
レ 道
ソ 66-11
ッ 58-15
ネ 水

A4判に縮小

登記年月日：昭和53年9月11日

213406

地積測量図

地番

6-37、6-12

土地の所在

富山県海老津市平崎割一丁目二丁目

永久町

求積

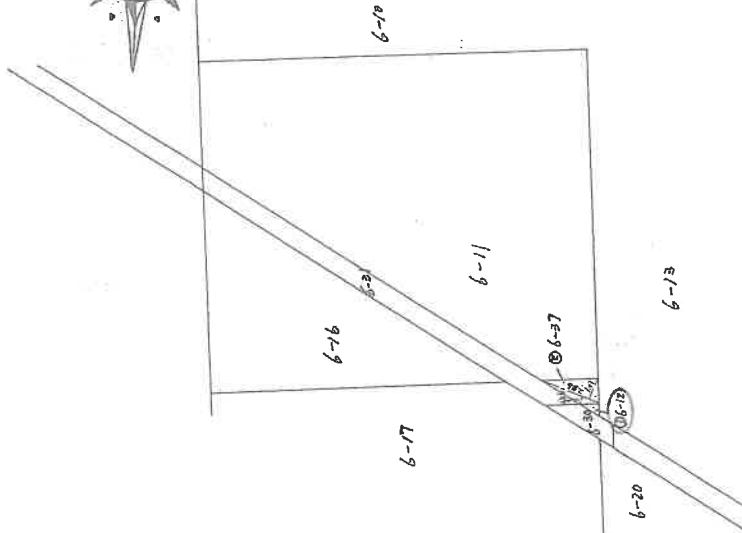
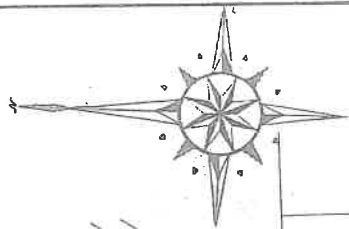
② $(0.36 + 1.07) \times 2.00 \div 2 = 2.0449$

① $2.23 - ② = 4.1051$

地積

○ $6-12 \quad 0.18 \text{ m}^2$

○ $6-37 \quad 2.04 \text{ m}^2$



A4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

(昭和53年8月22日作製)

申請人

縮尺

1/250

物件 1

昭和五参年九月廿五日

(富山県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和53年9月11日

公用

213407

地積測量図

地番 6-30、6-17

土地の所在 富山県海部郡平岡町中田三丁目

永久町

求積

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \quad & 12.86 \times 1.07 = 14.8302 \\ & 15.56 \times 1.17 = 18.2052 \\ & \text{計} \quad 33.0354 \\ & \div 2 \quad 16.5177 \end{aligned}$$

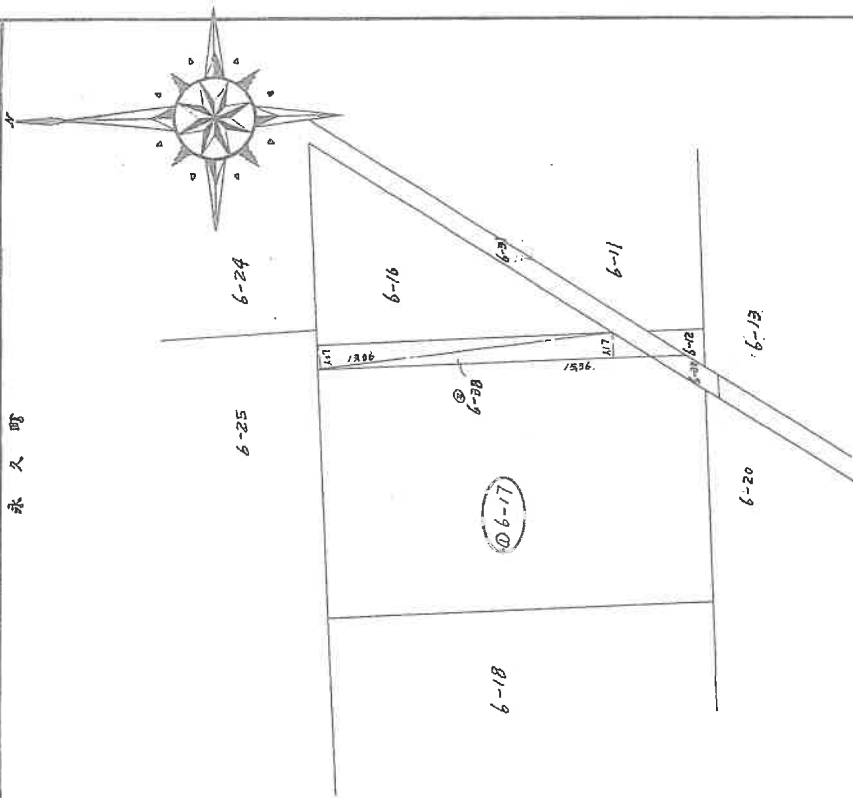
$$\textcircled{0} \quad 221.39 - \textcircled{2} = 204.8723$$

地積

$$\textcircled{0} \quad 6-17 \quad 204.87 \text{ m}^2$$

$$6-30 \quad 16.51 \text{ m}^2$$

物件 2



A4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

(昭和53年8月22日作製)

申請人

縮尺

1/250

(富山県土地家屋調査士会用紙)

53.9.11

請求番号：19-4

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月24日 富山県地方裁判所

登記官

登記年月日：昭和50年4月12日

213402

地積測量図

地番	6-30
土地の所在	富山市海岸通字平崎割中田二丁目

13

永久町

昭和四十九年拾貳月六日
製作年月日

製作者

土地家屋調査士

申請人
北陸財務局富山財務部長
大蔵事務官

求積

6-30

$(260 + 166) \times 90 \div 2 = 2,403.0$

地積 2,403.0㎡

(日測連9)

A4判に縮小

縮尺

1/300

(由本土土地家屋調査士会連合会用紙)

50.4.12

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8年2月24日 富山地方建設局

登記年月日：昭和53年9月11日

213408

地積測量図

6-39、6-18

地番

富山県海老津市平崎町 中田三丁目

土地の所在

永久可

求積

○ ② $17.98 \times 0.70 = 12.5860$
 $17.98 \times 0.80 = 14.3840$
計 26.9700
 $\times 2$ 13.4850

○ ① $226.96 - ② = 213.4750$

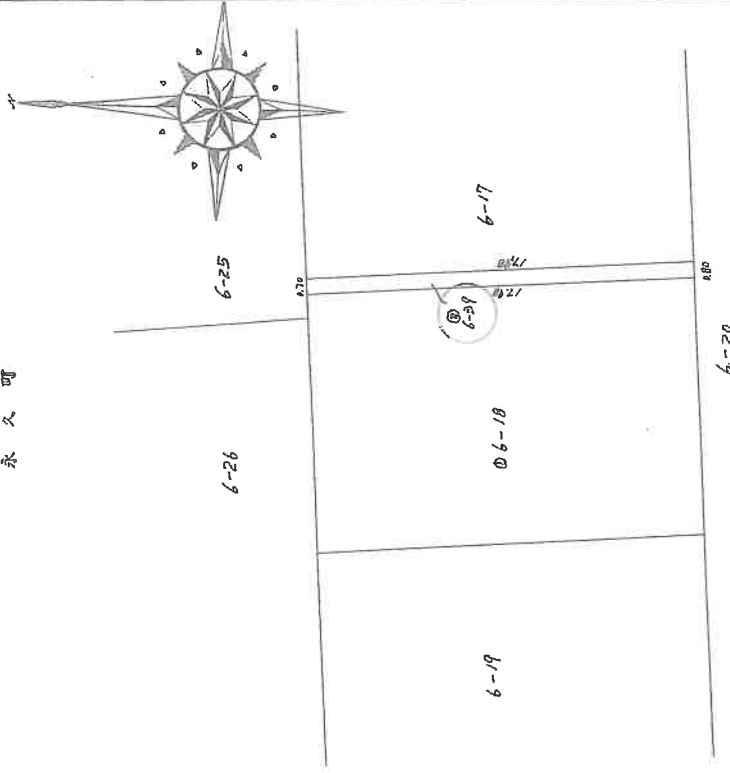
地積

6-18 213.47 m^2

○ 6-39 13.48 m^2

物件 4

昭和五参年九月越智日



作製者

土地家屋調査士

(昭和53年8月27日作成)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用紙)

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24日 富山地方裁判所

登記官

登記年月日：昭和53年9月11日

213409

地番
6-40, 6-41, 6-42

地積測量図

土地の所在
富山市海老通字平崎第1中田三丁目

永久町

求積

② $(1.260 + 2.56) \times 0.60 \div 2 = 1.5480$

③ $(1.630 + 1.630) \times 0.60 \div 2 = 9.7800$

④ $(0.56 + 0.96) \times 0.60 \div 2 = 0.4560$

① $126 - (② + ③ + ④) = 114.2160$

地積

6-13 $114m^2$

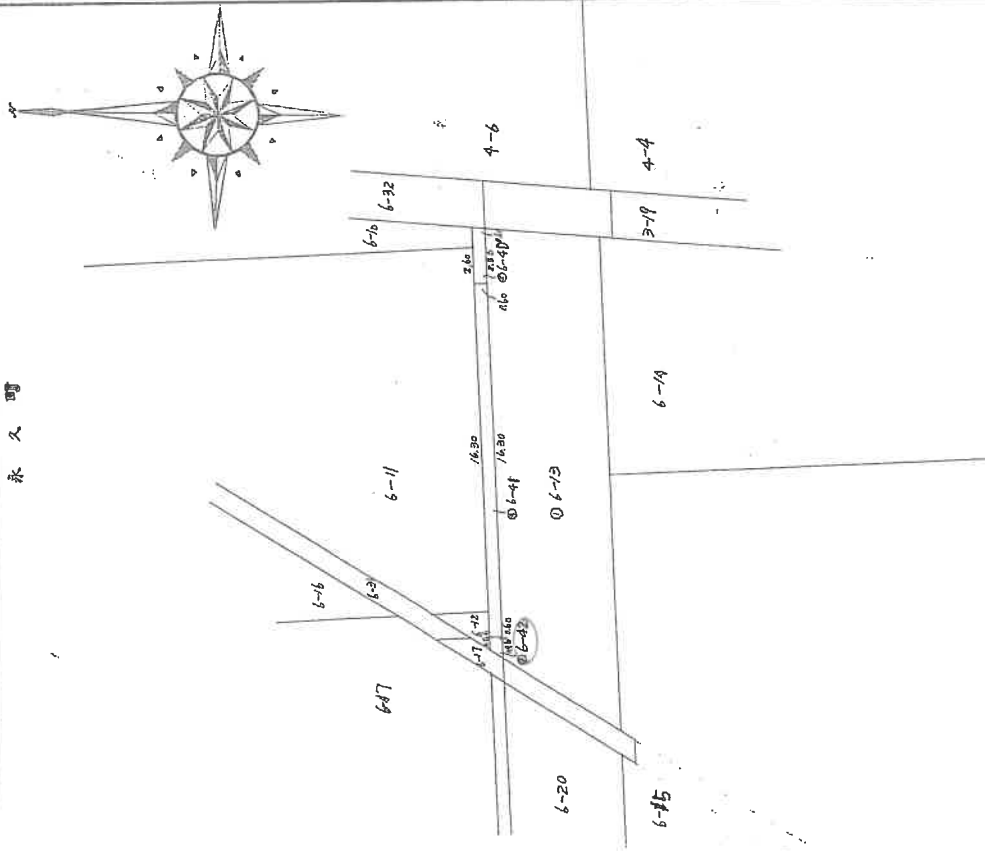
6-40 $1.54m^2$

6-41 $9.78m^2$

6-42 $0.45m^2$

物件 5

昭和五拾年九月拾日



作製者
土地家屋調査士

(昭和53)年9月22日作製

(富山県土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺

1/250

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8年2月24日 富山地方法務局

登記官

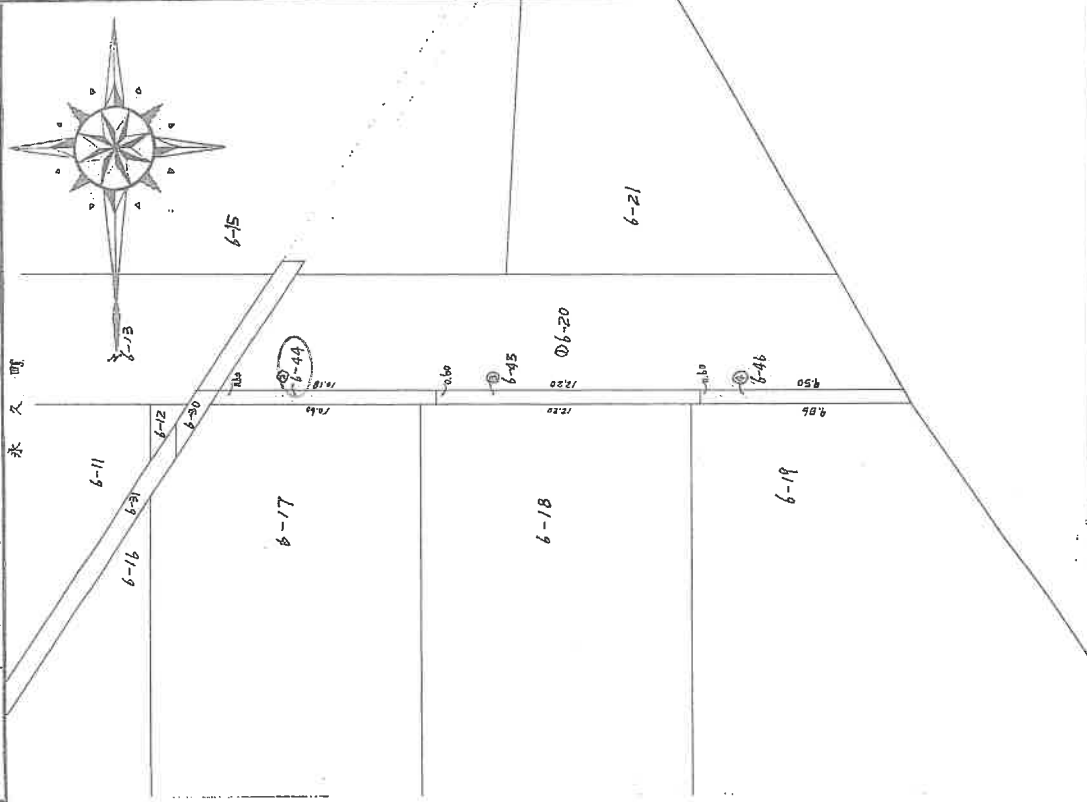
登記年月日：昭和53年9月11日

213411

地積測量図

地番 6-20 6-44, 6-45, 6-46

土地の所在 富山県海部郡平崎町中田三丁目



求積

- ② $(10.60 + 10.18) \times 0.60 \div 2 = 6.2340$
- ③ $(12.20 + 12.20) \times 0.60 \div 2 = 7.3200$
- ④ $(9.86 + 9.50) \times 0.60 \div 2 = 5.8080$
- ① $173 - (② + ③ + ④) = 153.6380$

地積

- 6-20 153 m^2
- 6-44 6.23 m^2
- 6-45 7.32 m^2
- 6-46 5.80 m^2

A4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

(昭和53年8月22日作製)

申請人

縮尺

1/250

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8年2月24日 富山地方裁判所

登記年月日：平成8年8月14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24日 富山地方支務局

登記官

(15枚目)

A4判に縮小

060690 各階平面図

建物名

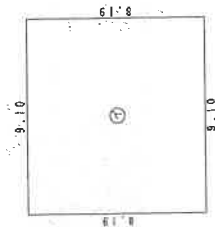
6番17の2

家屋番号

富山市永久町6番地17

建物の所在

1階



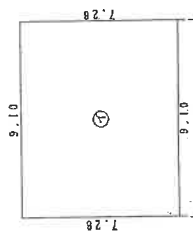
床面積

③ 9.10 × 6.18 = 74.5290

床面積

74.52 m²

2階

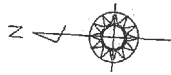
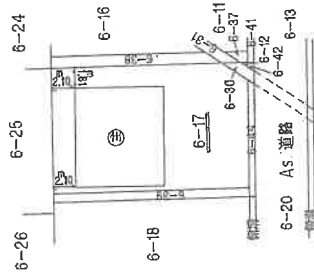


床面積

③ 9.10 × 7.28 = 66.2480

床面積

66.24 m²



物件 7

平成 八年 八月 廿四日

作製者

士地調査士

令和8年8月12日作成

縮尺

1/250

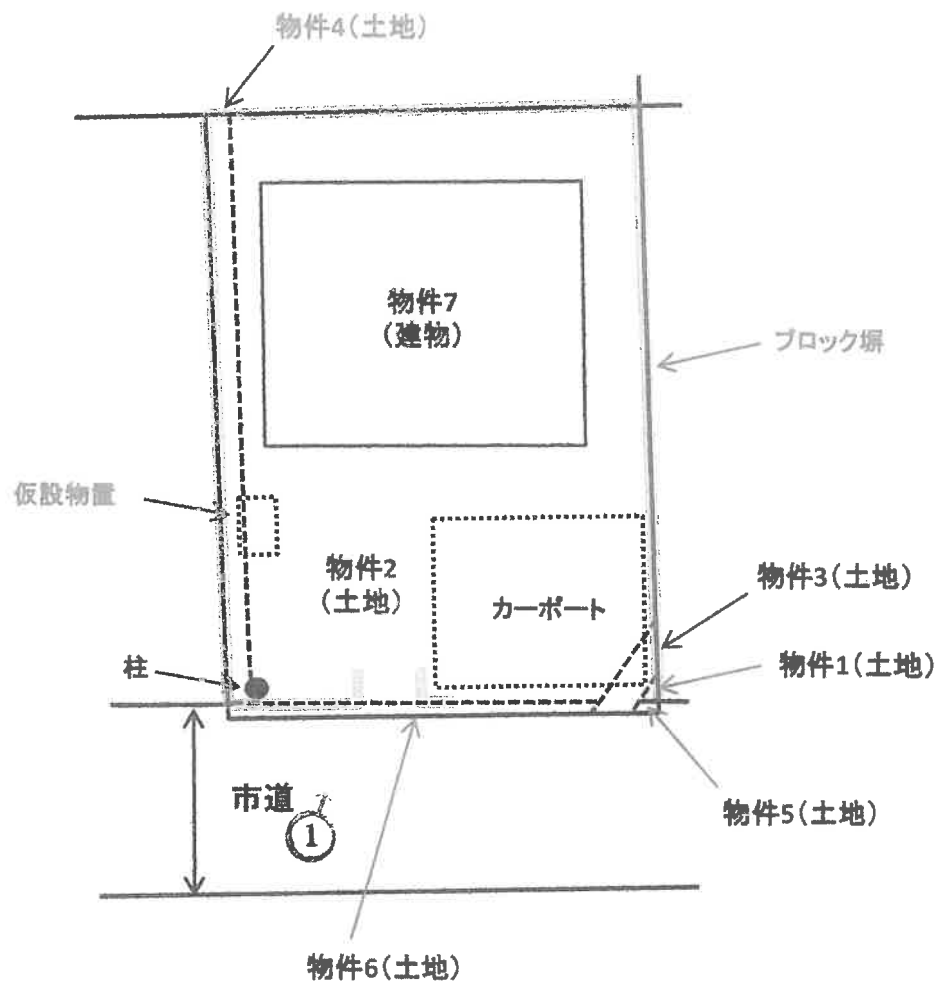
申請人

縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

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

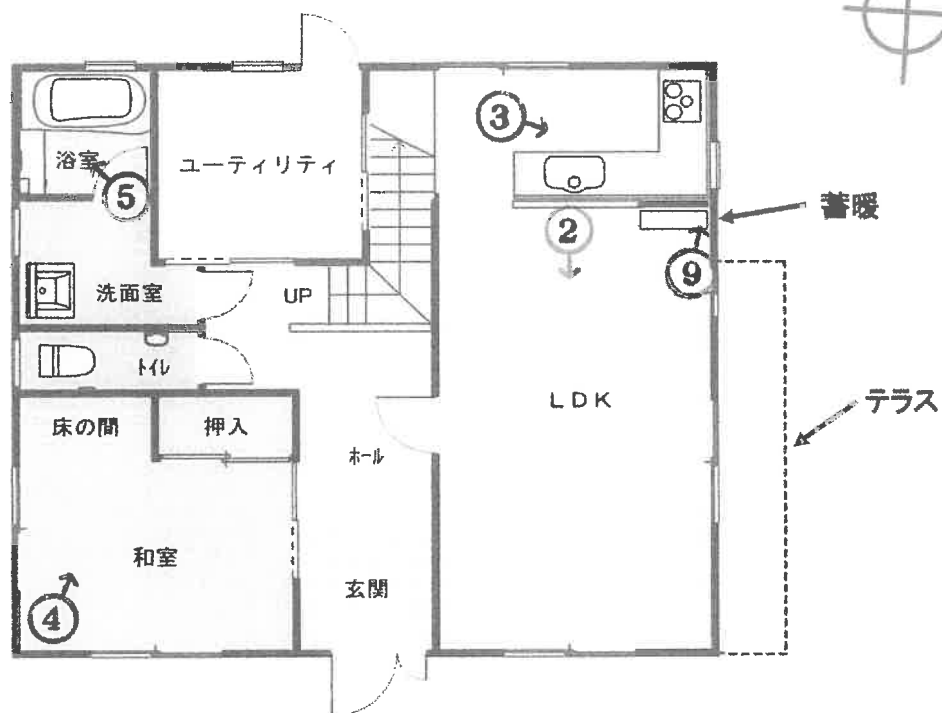
境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

間取図

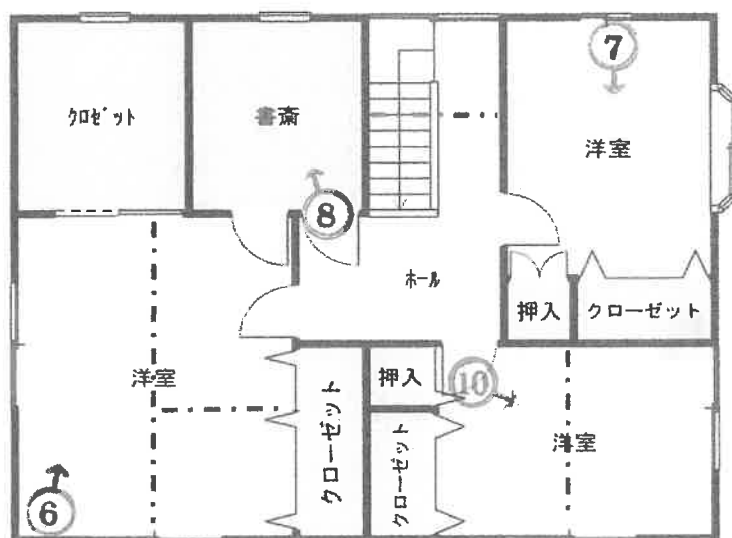
N



物件7 1階



物件7 2階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

--- 天井クロスの変裂

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 5 号
令和 8 年 4 月 6 日現地調査
令和 8 年 6 月 2 日評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
服 部 恵 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金5,358,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金3,000円
物件 2 (土地)	金1,899,000円
物件 3 (土地)	金21,000円
物件 4 (土地)	金126,000円
物件 5 (土地)	金3,000円
物件 6 (土地)	金57,000円
物件 7 (建物)	金3,249,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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が常態であること、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 地目 地積	富山県富山市永久町 6番12 宅地 0.18m ²	同左
2	所在地 地目 地積	富山県富山市永久町 6番17 宅地 204.87m ²	同左
3	所在地 地目 地積	富山県富山市永久町 6番30 宅地 2.40m ²	一部、公衆用道路と推定
4	所在地 地目 地積	富山県富山市永久町 6番39 宅地 13.48m ²	同左
5	所在地 地目 地積	富山県富山市永久町 6番42 公衆用道路 0.45m ²	同左
6	所在地 地目 地積	富山県富山市永久町 6番44 公衆用道路 6.23m ²	同左
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	富山県富山市永久町 6番地17 6番17の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 74.52m ² 2階 66.24m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	・現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ		

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1～6)

位置・交通		あいの風とやま鉄道線「東富山」駅の北方・道路距離約900m	
付 近 の 状 況		中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした郊外の住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 屋外広告物規制(第2種許可地域)、 宅地造成等工事規制区域、 第1種高度地区(20m)
画地条件	面積 形状 地勢	227.61㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約12m、奥行約18mのほぼ整形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		南側舗装幅員約6m市道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件7の敷地であり、目的外建物等はない。 2. 隣接地は道路、住宅である。 3. 道路、ブロック塀で端取られ、地積測量図も備付られており、利用上の境界は概ね明瞭であるが、物件3の一部、物件5、6については市道の一部として利用されていると推測される。	
供給処理施設		上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管: あり	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、土地登記簿により昭和46年当時は田であったと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定はない。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		- カーポートが設置されている。(経済価値なしと判定した) - 物件3、5、6と市道との道路境界の確定記録はなく、確定を希望する場合は境界立会申請が必要とのこと。(富山市道路河川管理課より聴取)	

2 建物の概況及び利用状況

(物件7)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日(全部事項証明書に記載) 平成8年8月10日 経過年数 約 30 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート 外 壁 : サイディング材 内 壁 : ビニールクロス 天 井 : ビニールクロス 床 : 畳、フローリング、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水設備、ソーラーパネル その他 : オール電化
床面積(現況)	延 140.76㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性はないものと判断
特 記 事 項	・ 約3年前まで、犬1匹の飼育歴あり。 ・ 2階洋室の天井クロスに亀裂がみられる。 ・ 平成16年にソーラーパネル設置。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6(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	29,700	1.04	0.18	1.0	10,000
2	29,700	1.04	204.87	1.0	6,330,000
3	29,700	1.04	2.40	1.0	70,000
4	29,700	1.04	13.48	1.0	420,000
5	29,700	1.04	0.45	1.0	10,000
6	29,700	1.04	6.23	1.0	190,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 富山(県) -35

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
34,000円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{113.3}$	29,700円/㎡ (端数整理)

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 西 1.0 ... 1.01

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.133

街路 0.0	環境 10.0	その他 0.0
接近 3.0	行政 0.0	

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.04

街路 0.0	地目等 0.0	地勢 0.0
形状 0.0	規模 0.0	その他 4.0 方位南

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建付減価補正は不要と判定

② 物件7(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
7	150,000	140.76	0.090	1,900,000

ウ 現価率

経過年数: 約30年, 経済的残存耐用年数: 0年, 残価率: 10%

定額法による現価率: 残価率 $10\% + (90\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.100$

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▲10%と判定

現価率: $0.100 \times (1 - 0.10) = 0.090$

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	10,000	0.50	法定地上権	5,000
2	6,330,000	0.50	法定地上権	3,165,000
3	70,000	0.50	法定地上権	35,000
4	420,000	0.50	法定地上権	210,000
5	10,000	0.50	法定地上権	5,000
6	190,000	0.50	法定地上権	95,000

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	10,000	-5,000		1.00	0.60	3,000
2	6,330,000	-3,165,000		1.00	0.60	1,899,000
3	70,000	-35,000		1.00	0.60	21,000
4	420,000	-210,000		1.00	0.60	126,000
5	10,000	-5,000		1.00	0.60	3,000
6	190,000	-95,000		1.00	0.60	57,000
7	1,900,000	3,515,000	1.00	1.00	0.60	3,249,000
一括価格(合計)						5,358,000

ウ 占有減価修正: 特になし。

エ 市場性修正: この種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 参考公示資料

地価調査価格	富山(県) -35
所 在:	富山県富山市森住町1320番23「森住町13-25」
価 格:	34,000円／㎡
位 置:	あいの風とやま鉄道線「東富山」駅より北西方1200m
価格時点:	令和7年7月1日
地 積:	244㎡
供給処理施設:	水道 ガス 下水
接面道路:	西6m市道
用途地域等:	第一種住居地域(60,200)
現 況:	木造2階建住宅
地域の概要:	中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした郊外住宅地域

第7 附属資料

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
地積測量図写(縮小実施)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上