

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 9 月 17 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 20 日 午前 10 時 00 分 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 40 分 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 17 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, 800, 000 2, 240, 000	一括	560, 000	28, 447	7, 405
1	1, 080, 000				
2	1, 720, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富山市婦中町笹倉 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 7 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市婦中町笹倉 2 6 6 番地 7 9 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 7 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 9 8 平方メートル
2 階 4 5 . 9 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 20 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, 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

【物件番号 1】

南東側隣接地（地番 2 6 6 番 1）の一部を一体として利用しているが、利用権原は不明である。

《 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 | 富山市婦中町笹倉 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 7 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市婦中町笹倉 2 6 6 番地 7 9 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 7 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 9 8 平方メートル
2 階 4 5 . 9 7 平方メートル |



令和8年（ケ）第11号
令和8年 4月 1日受理
令和8年 6月 **29**日提出

現況調査報告書

（物件1・2）

富山地方裁判所

執行官 富田 耕次

（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 | 富山市婦中町笹倉 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 7 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市婦中町笹倉 2 6 6 番地 7 9 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 7 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 9 8 平方メートル
2 階 4 5 . 9 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) 富山市婦中町笹倉266番地79	
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 { 富山地方裁判所 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (本件物件所有者) の妻	1 私は本件物件の所有者Aの妻です。本件物件は居宅及び敷地として家族で使用しています。 2 物件1土地と近隣の土地で境界争いはありません。物件1土地南東側の暗渠を誰が管理しているか知りません。 3 物件2建物をリフォームしたことはありません。 4 物件2建物内で亡くなった人はいません。 5 3年位前まで物件2建物内で小型犬を1匹飼っていました。 6 物件1土地と近隣の土地で境界争いはありません。 (令和8年6月3日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執行官の意見

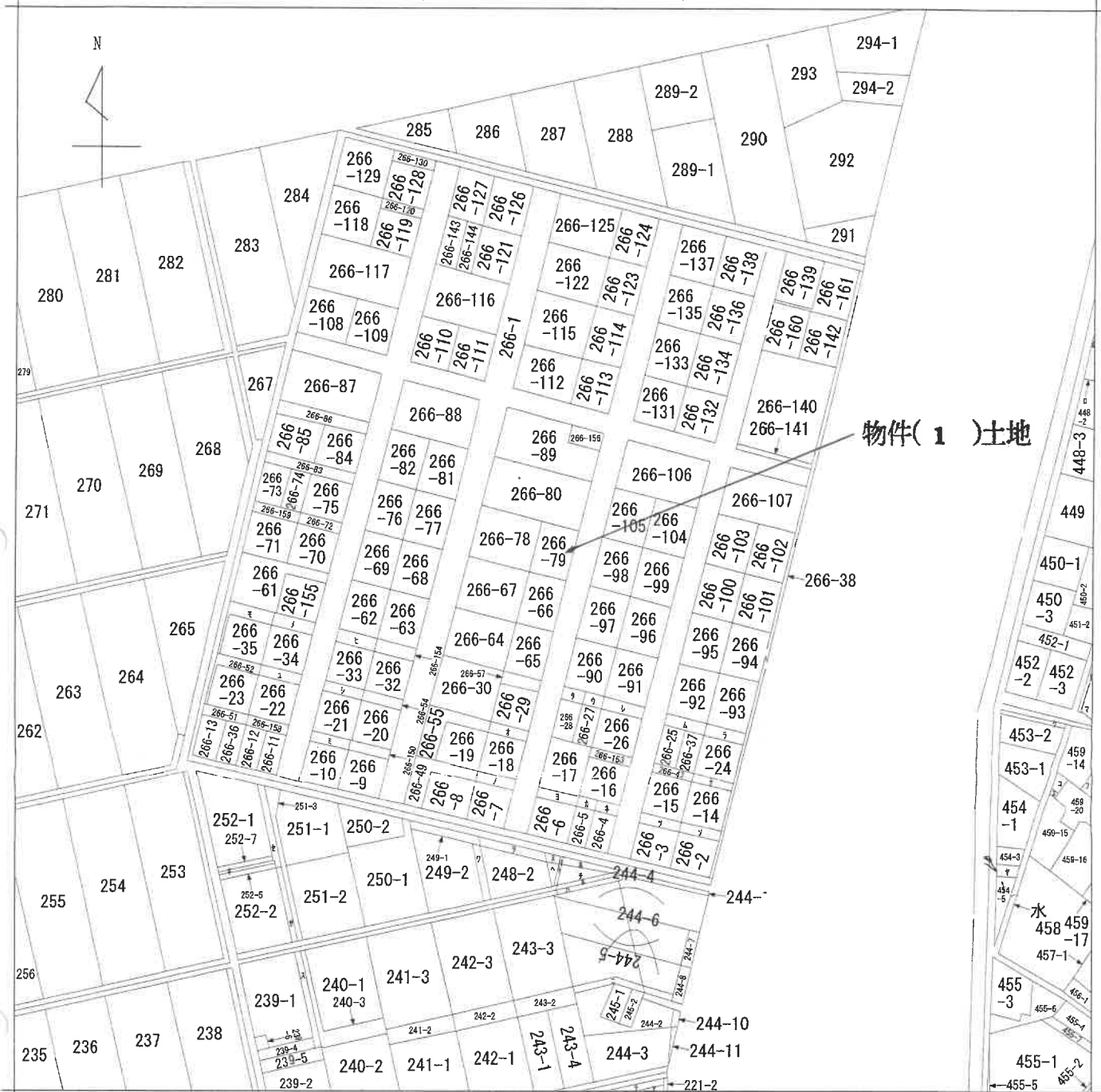
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 Aの妻の陳述及び現認状況により本報告書2枚目の通り占有関係を認定した。
- 3 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されており、北東側に仮設物置が置かれている。
- 4 物件1土地に境界標は設置されていないが、南西側にコンクリート塀が設置されており、北東側と北西側には土間コンクリートが打たれており、以上3方向の境界は概ね明らかである。南東側は簡易な測量を実施した結果、266番1（道路部分を含む）との公法上の筆界は暗渠（土地建物位置関係図及び写真番号2参照）の南西側付近と思われるが、土間コンクリートが暗渠上部にも一体として打たれているため、利用範囲は道路側溝付近までである。尚、評価人が富山市役所に暗渠の管理者を調査に行ったところ、管理者は不明であるとの回答を得たと報告を受けたため、利用権原は不明である。
- 5 物件2建物は経年相応の劣化が見受けられるが、目視したところ重大な損傷は無いように思われた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月11日（月） 13:40 - 13:50	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の閲覧及び交付請求等
令和8年5月20日（水）	当庁	A宛の通知書を郵送
令和8年6月3日（水） 15:20 - 16:45	物件所在地	現況調査 写真撮影・占有関係の調査 評価人同行 Aの妻から聴取
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、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



(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

婦中町笹倉

A 婦中町笹倉

A

請 求 部 分	所 在 富山市婦中町笹倉				地 番 266番79			
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 区 分	座 標 系 又 座 番 号 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)			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。

(富山地方事務局管轄)

令和8年5月11日

福井地方事務局

請求番号：37-4

登記官

(1/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和43年12月18日

公用

令和8年5月11日

福井地方裁判所

登記官

(7 枚目)

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。
(富山地方裁判所管轄)

710478

266-1

番 266-1 ~ 89 基の3

地 積 測 量 図

土地の所在 富山市と変更

土地の所在

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

富山市と奥更

登記年月日：昭和58年7月7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。
(富山地方事務局 管轄)

令和8年5月11日

福井地方事務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：37-6

(会用品)

昭和58年7月7日 登記

459844 各階平面図

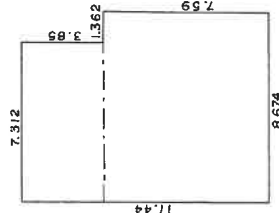
建物図面図

家屋番号 266番79

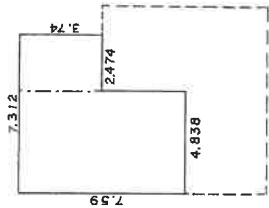
建物の所在 富山県 富山市 中町 笹倉 266番地79

富山市と変更

1階



2階



1階 求積計算

$$\begin{aligned} 8.674 \times 7.59 &= 65.8356 \\ 7.312 \times 3.85 &= 28.1512 \\ \hline &93.9868 \end{aligned}$$

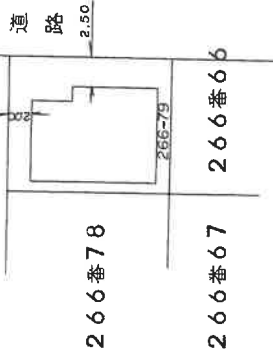
1階 床面積 93.98㎡

2階 求積計算

$$\begin{aligned} 4.838 \times 7.59 &= 36.72042 \\ 2.474 \times 3.74 &= 9.25276 \\ \hline &45.97318 \end{aligned}$$

2階 床面積 45.97㎡

266番80



266番78

266番67

266番66

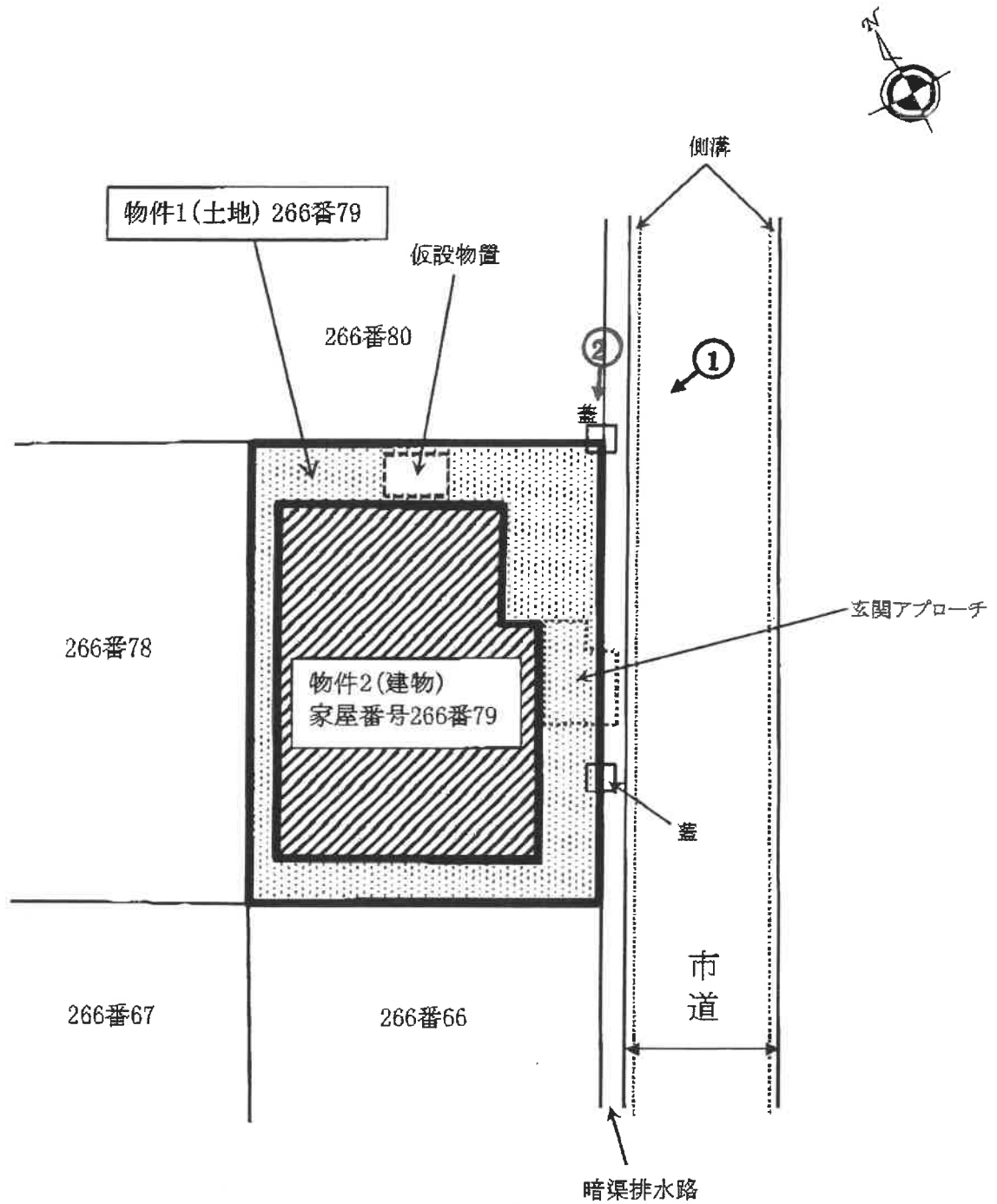
作製者

申請人

縮尺 1/250

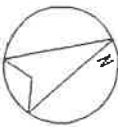
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

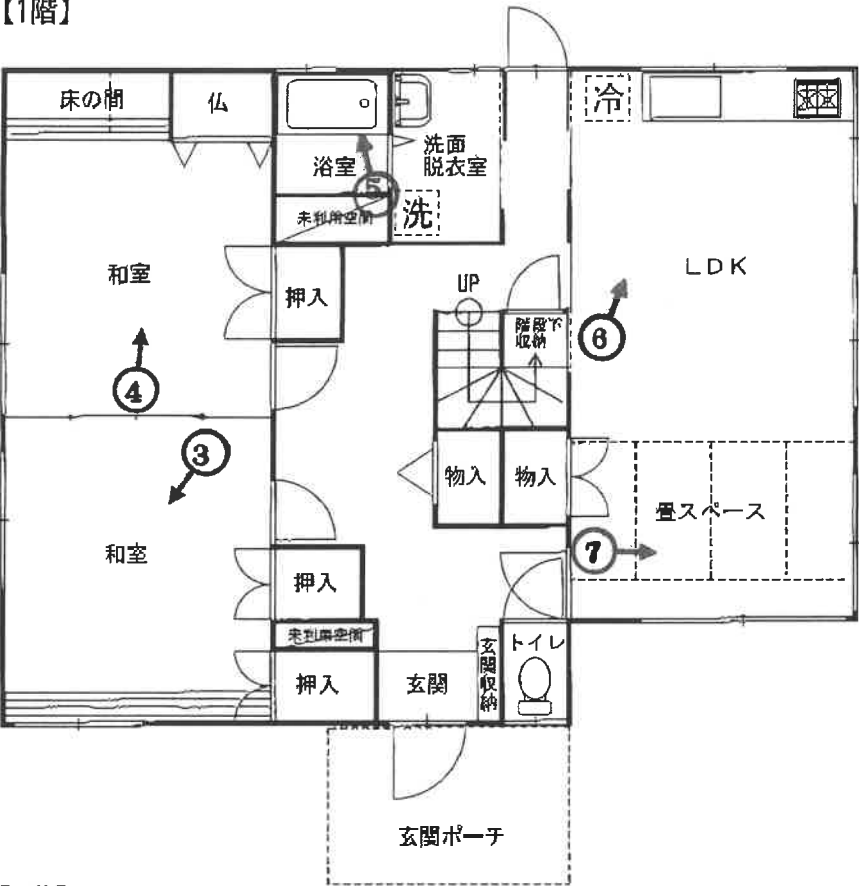


※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

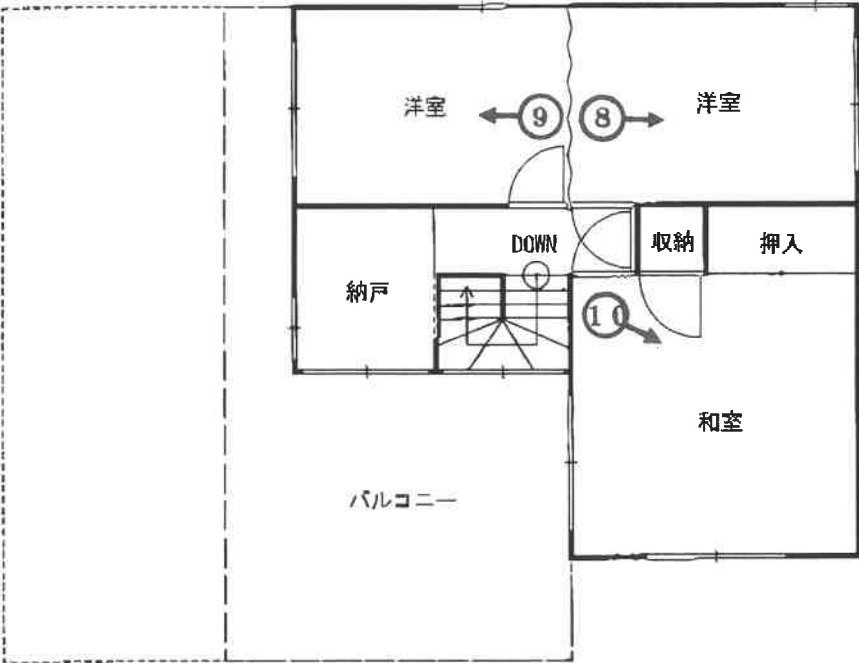
建物間取図



【1階】



【2階】



写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影

物件2建物



物件1土地

写真番号 2

本件競売物件の南東側を撮影

暗渠



物件1土地

写真番号 3

物件2建物の内部を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部を撮影



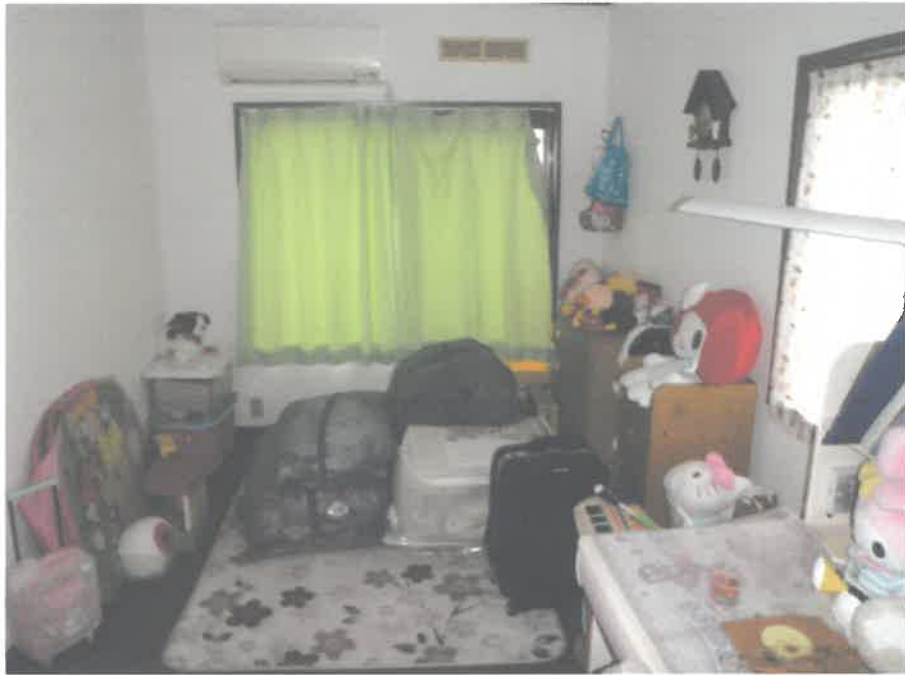
写真番号 8

物件2建物の内部を撮影



写真番号 9

物件2建物の内部を撮影



写真番号 10

物件2建物の内部を撮影



令和 8 年（ケ）第 11 号
令和 8 年 6 月 3 日 現地調査
令和 8 年 7 月 3 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	2,800,000 円
内訳価格		
物件1（土地）	金	1,080,000 円
物件2（建物）	金	1,720,000 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	富山市婦中町笹倉 266番79 宅地 167.90m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市婦中町笹倉 266番地79 266番79 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 93.98m ² 2階 45.97m ²	同左
番 号	特 記 事 項		
	-		

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	JR高山本線「速星」駅の西方約1.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	昭和40年代に開発された中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅団地	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% - 第一種高度地区（最高20m） 屋外広告物地区区分：第2種禁止地域
画 地 条 件	面積 形状 地勢	167.90㎡ 間口約14.6m、奥行約11.5mの長形状地 平坦地
接面道路の状況	南東側 幅員約5.0m市道（建築基準法第42条1項1号） ※物件1と市道との間には、暗渠排水路が介在している。 接面道路と概ね中間画地	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されており、北東側に仮設物置が存する。 隣接地は一般住宅、集会所、市道（暗渠排水路が介在）である。 境界付近のうち、南東側以外はコンクリートブロック塀、土間コンクリート等が存しており概ね明瞭である。南東側については、公図、地積測量図等の資料から推定される境界と、現況の利用範囲とはやや異なる（下記特記事項参照）。	
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	○物件1と市道との間には暗渠排水路が確認されるが、当該暗渠排水路は物件1と一体として長期間使用されている。公図上、物件1の南東側隣接地は「266番1（公衆用道路、登記名義は婦負郡婦中町）」であり、富山市土木事務所総務課等への聴取、及び地積測量図、道路台帳平面図等と照合した結果、当該暗渠排水路は、「266番1」に含まれていると推定される。したがって、当該部分の使用にあたっては、「行政財産の使用許可」等の手続きが必要であるが、物件1の南西側に連なる市道沿いの宅地はいずれも同様に暗渠上の土地を一体として使用している状況であり、保守管理や使用権限等については不明である。 ○敷地北東側に仮設物置あり。 ○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2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日（登記記載）：昭和58年7月5日新築 経過年数（新築後）：43年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 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：電気、給排水 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 139.95㎡
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	標準
保守管理の状態	標準
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○平成28年ごろに外壁塗装が施されており、外観上は大きな破損等はみられない。 ○建物内部は内壁、窓枠等で経年劣化はみられるが、雨漏り等の目立った破損等はない。

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	24,300	1.04	167.90	0.85	3,610,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山（県）-44

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,200\text{円/㎡} & \times & \frac{101.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{160} & \div & 24,300\text{円/㎡} \end{array}$$

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 : 方位±0%

地 域 格 差 : 街路条件(道路幅員等)+2%、環境条件(周辺環境、規模等)+60%
行政的条件(容積率)-2%

補正率(相乗積) 1.60

イ 個 別 格 差 : 方位+4%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 新築後約43年の中古住宅等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	190,000	139.95	0.04	1,060,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数(新築後): 43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/(0年+43年)} = 0.05

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20%と判定

現 価 率 : 0.05 × (1 - 20%) ÷ 0.04

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	3,610,000	0.5	法定地上権	1,805,000

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	3,610,000	-1,805,000		1.00	0.60	1,080,000
2	1,060,000	1,805,000	1.00	1.00	0.60	1,720,000
一括価格 (合計)						2,800,000

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。本件においては、市場性修正は特段必要はない。

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）-44
所 在：富山市婦中町砂子田154番61外
価 格：38,200円/㎡
位 置：JR高山本線「速星」駅の南方・道路距離1.1km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：274㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：北5.7m市道
用 途 地 域 等：市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
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

以 上