

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)。

※法人の場合は従前と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 10 月 22 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 24 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 12 月 8 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 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 880, 000 1, 504, 000	一括	376, 000	12, 870	4, 217
1	880, 000				
2	1, 000, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市館出町一丁目 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.64 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市館出町一丁目 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.42 平方メートル
2 階 31.64 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 21 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 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 1 か月 3 万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

なし

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市館出町一丁目 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.64 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市館出町一丁目 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.42 平方メートル
2 階 31.64 平方メートル |



令和6年(ケ)第24号
令和6年 6月24日受理
令和8年 3月 4日引継
令和8年 8月19日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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 | 富山市館出町一丁目 | | |
| | 地 番 | 8番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 78.64平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 富山市館出町一丁目 8番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 8番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 53.42平方メートル | |
| | | 2階 | 31.64平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山市館出町1丁目8番13号		
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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者))の陳述／■文書(居住用賃貸借契約書等の写し)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年 6月13日	
最初の	契約日	令和 3年 6月13日	
契約等	期間	令和 3年 6月13日から ■令和 4年 5月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	令和 4年 6月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金30,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		本年5月末頃に本件建物から退去している。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (占有者)	1 本件建物は、令和3年6月13日から、株式会社さんわから賃借して、私が一人で居住しています。 2 賃料は月3万円であり、敷金の差入れはありません。株式会社さんわとの間の賃貸借契約の内容は、居住用賃貸借契約書等の写しのとおりです。期間は1年間ですが、自動的に更新されていると思っています。なお、本年5月末までに退去する予定にしています。 3 令和4年7月、本件建物の所有者が、株式会社さんわから B さんに変更になっているとのことですが、同人から、その旨の通知、振込先等の連絡はなく、本調査において初めて知りました。同月以降も、賃料は株式会社さんわに支払っています。 4 本件建物に雨漏りは生じていないと思いますが、能登半島地震によると思われる内壁の亀裂、浮き等が見られます。本年2月に水道管が破裂したので、元栓を閉めているので台所は使用していません。トイレだけはその都度、元栓を開けて使用しています。 5 近隣居住者の方から、本件建物にコウモリが入っているという話を聞いたことがあります。
■ C (所有者の妻)	1 所有者宛ての連絡依頼文書が届きましたが、同人は、現在、収容施設に入所中であり、私自身、本件物件に関することは分かりません。 2 所有者は破産しており、弁護士の D さんが破産管財人をされていたので、同弁護士さんであれば事情が分かるかもしれません。
■ D (所有者の元破産管財人)	1 所有者に関しては、令和7年3月26日破産手続が開始され、本件物件については、同年8月1日、破産裁判所の許可を得て、破産財団から放棄しています。 2 破産手続開始後、破産財団から放棄するまでの賃料は、株式会社さんわから受領していました。
■ E (前所有者兼管理受託会社の代表者)	1 本件物件は、賃借権負担付き物件として、令和4年7月26日、所有者 B さんに売却しており、売却後は、所有者から賃料の収受、苦情対応等の管理業務を受託しています。 2 占有者 A さんから収受した賃料は、所有者 B さんの承諾の上、当社が同人に対して有する債権と相殺していました。なお、所有者の破産手続中は、破産管財人に賃料を送金していました。 3 A さんは、本年5月末頃に退去されており、当社が建物の鍵を保管しています。

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、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、北東側付近に仮設物置が設置されるなどしている。
- 2 本件土地の範囲について、南側は側溝、市道、北側は水路（奥田用水）であり、東側隣接地との境界付近の一部にコンクリートブロック塀、同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。
- なお、西側隣接地との境界について、本件建物の一部は同隣接地上の建物と接着して建築されているため、同隣接地との境界付近を確認することができない。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、占有者の陳述、居住用賃貸借契約書等の写し及び建物内の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。
- 所有者の陳述は得られていないが、株式会社さんわは、所有者から本件物件に係る管理業務を受託していたものであり、所有者の元破産管財人によると、所有者は、令和7年3月26日破産手続が開始され、本件物件については、同年8月1日、破産裁判所の許可を得て、破産財団から放棄しており、破産手続開始後、破産財団から放棄するまでは、株式会社さんわから入居者からの賃料を受領していたとのことである。
- 所有者は、占有者の賃借中の、令和4年7月26日、本件建物を売買取得し、賃貸人の地位を承継したものであるが、占有者の陳述によると、所有者は、占有者に対し、自らが所有者となった旨、その日にち、賃料の振込先、管理会社等を通知していなかったと思われる。
- なお、占有者は、本年5月末頃に本件建物から退去している。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階の南側和室の内壁に亀裂、浮き等が、中央部和室の内壁に剥離、劣化等が、2階の南側和室の天井板に水シミ跡、劣化等がそれぞれ認められたほか、内壁の亀裂、汚損、床板の汚損、劣化等、外壁トタンの錆、庇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3月11日(水) 10:40-10:45	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3月19日(木) : : :	当庁執行官室	占有者宛て連絡依頼文書送付
8年4月24日(金) 15:00-15:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者と面談
8年8月6日(木) : : :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
8年8月14日(金) 15:50-15:55	当庁執行官室	所有者の妻から電話聴取
8年8月17日(月) 16:30-16:35	当庁執行官室	所有者の元破産管財人から電話聴取
8年8月18日(火) 10:40-10:45	当庁執行官室	管理受託会社の代表者から電話聴取
(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。 ☐		

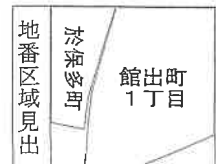
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1

イ 9-10
ロ 9-19
ハ 11-21
ニ 9-31



(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。



請 求 部	所 在				富山市館出町一丁目		地 番	8番2				
出 力 縮 尺	1/600		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	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	昭和44年2月20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。

A4判に縮小

令和6年6月25日
富山地方方法務局

請求番号：30-3
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

登記年月日：令和2年9月9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6年6月25日 富山地方方法務局

登記簿

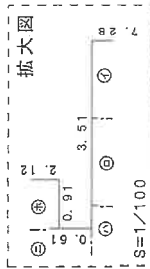
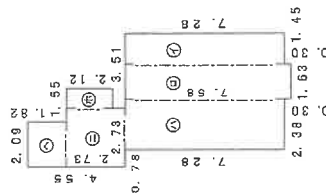
請求番号：30-4

各階平面図 建物図面

家屋番号 8番2

建物の所在 富山市館出町一丁目 8番地2

1 階

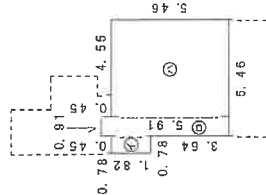


求積表

①	7.28 x 1.45	=	10.560
②	7.28 x 1.63	=	12.354
③	7.28 x 2.38	=	17.326
④	2.73 x 2.73	=	7.459
⑤	2.12 x 0.91	=	1.929
⑥	1.62 x 2.08	=	3.370
合計			53.423

床面積 53.42 m²

2 階



求積表

①	1.82 x 0.78	=	1.4196
②	5.91 x 0.91	=	5.3781
③	5.46 x 4.55	=	24.8430
合計			31.6407

床面積 31.64 m²

物件 2

作成者

(令和2年8月26日作成)

縮尺

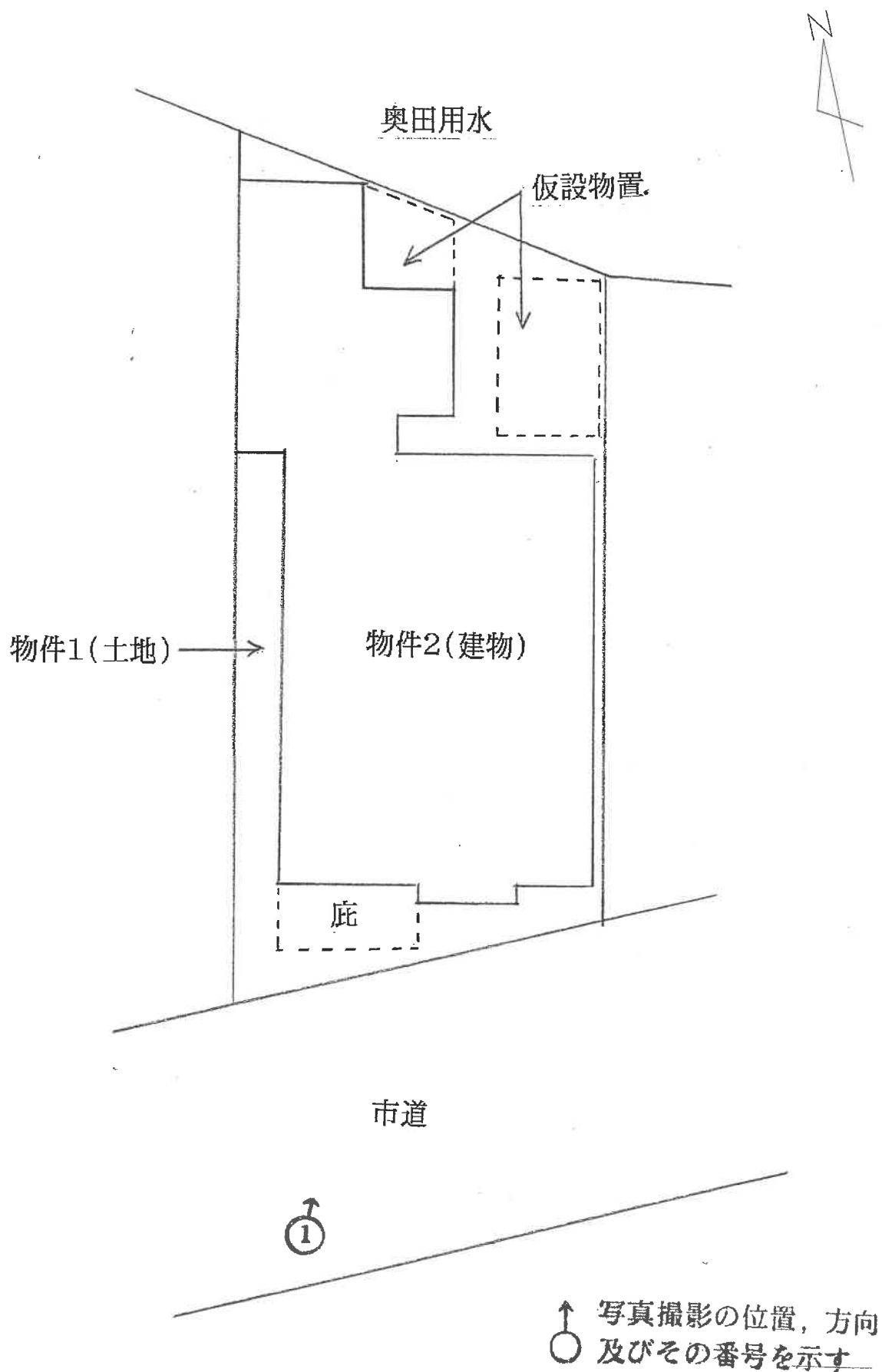
250

申請人

縮尺

500

土地建物位置関係図



* 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

物件2の建物

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



副本

令和6年(ケ)第24号

令和6年10月29日

令和8年4月30日

令和8年8月26日

現地調査

現地調査

評価

富山地方裁判所 御中

評価書

〈土地・建物用〉

(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

宮川裕司

第1. 評価額

一 括 価 格	
金1,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金880,000円
物件2（建物）	金1,000,000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	富山市館出町一丁目 8番2 宅地 78.64m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市館出町一丁目8番地2 8番2 居宅 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 53.42m ² 2階 31.64m 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「富山」駅の南東方・道路距離約1.9km	
付近の状況	一般住宅のほかに駐車場等も見られる土地区画整理済（昭和40年12月1日換地処分）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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%（基準建蔽率は準防火地域につき70%）
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区
画地条件	面積	78.64㎡
	形状	南側間口約6.5m、奥行約10.5～14.5mの台形地
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	南側幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件2の建物（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は戸建住宅、道路、用水である。境界については、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおりであり、土地区画整理済の地域であることもあって、概ね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（13mm管）	
	下水道：あり	
	ガス配管：引込可（現況プロパンガス使用）	
	（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	敷地内の庭木、仮設物置については、仮に目的土地の定着物だとしても、建物の附属的性格が強く、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。	

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	昭和31年月日不詳新築（登記記載）
		昭和49年月日不詳増築（登記記載）
	経過年数	71年（一部53年）
	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	角波カラー鉄板、モルタルリシン吹付、波トタン
	内壁	繊維壁、砂壁、合板、クロス等
	天井	竿縁天井、目透かし天井、化粧ボード等
	床	畳、合板、Pタイル等
	設備	給排水、電気、ガス等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 85.06㎡	
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	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	本件建物のうち、どの部分が昭和31年の新築または昭和49年の増築であるかの判別が不可能であるが、全体的に老朽化が進行し、市場性の乏しい物件である。 建物の内外装については、全体において経年及び能登半島地震の影響による多数の損傷、汚損、水シミ跡等が見られるうえに、雨漏りの可能性も否定できないことから、経年相応に相当に劣化した建物である。また、従前の賃借人によると、水廻りはかなり不具合が多いとのことである。 更に、室内全体が旧式の住宅で陳腐化が著しいことから、継続利用に当たっては、相当のリフォーム費用またはリノベーション費用が発生するものと思われる。 なお、従前の賃借人は本年5月末頃に退去したとのことであるが、室内の状況は不明であるとともに、入居中にあった多数の動産類、不用品等が撤去されているか否かは不明である。	

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	61,300	0.94	78.64	0.70	3,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山ー40

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
63,900円/㎡	× 100.7 / 100	× 100 / 100	× 100 / 105	= 61,300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±0

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	+2	環境条件	+3
	行政的條件	0	その他の条件	0		
	地域格差計	105	(相乗積)			

イ 個別格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	0
	行政的條件	0	画地条件	-6		
	個別格差計	94	(相乗積)			

(画地条件内訳：相乗積)

方位+4、間口狭小-10

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 相当に老朽化した中古の建物の敷地であり、建物のリフォーム費用または将来の取壊費用等を考慮して、-30%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	160,000	延 85.06㎡	0.015	200,000

ウ 現価率

経過年数： 71年（一部53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 / (71年 + 0年) } = 0.030

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に加えて、対象建物の個別性等を考慮して減価率を－50%と判定した。

現価率： 0.030 × (1 - 0.5) = 0.015

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	3,170,000	0.5	法定地上権	1,590,000

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	3,170,000	-1,590,000		0.8	0.7	880,000
2	200,000	1,590,000	1.00	0.8	0.7	1,000,000
一括価格 (合計)						1,880,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、相当に老朽化した中古の住宅であるうえに、賃借人が退去後の建物内の状況が不明であるリスク等による需要の減退を考慮して、市場性減価－20%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

地価公示価格 （ 富山－40 ）
所在 ： 富山市東田地方町2丁目10番2 「東田地方町2-10-4」
価格 ： 63,900円／㎡
位置 ： JR高山本線『富山駅』の南東方・道路距離1.4km
価格時点 ： 令和8年1月1日
地積 ： 114㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接面道路 ： 北西側5m市道
用途地域等 ： 第1種住居地域（60，200） 準防火地域
地域の概要 ： 小規模一般住宅が多い小学校に近い既成住宅地域

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
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