

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 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）
3～5	7,060,000 5,648,000	一括	1,412,000	59,481	16,117
3	370,000				
4	1,420,000				
5	5,270,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--|
| 3 | 所 在 | 富山市吉作 |
| | 地 番 | 4 7 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富山市吉作 |
| | 地 番 | 4 7 3 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 8 . 3 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 富山市吉作 4 7 3 7 番地、4 7 3 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 7 3 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 0 9 平方メートル
2 階 7 5 . 7 4 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 約 6 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 24 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 3～5】

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 5】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 1 か月 7 万 5 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 7 万 5 0 0 0 円

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 3, 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号 5】

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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----------|-----------------------------|------------------|
| 3 | 所 在 | 富山市吉作 | |
| | 地 番 | 4 7 3 6 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 0 . 0 0 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 富山市吉作 | |
| | 地 番 | 4 7 3 7 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 8 . 3 3 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 富山市吉作 4 7 3 7 番地、4 7 3 6 番地 | |
| | 家屋 番号 | 4 7 3 7 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 8 . 0 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 5 . 7 4 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 類 | 車庫 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | |
| | 床 面 積 | 約 6 2 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3～5)

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

3	所 在	富山市吉作
	地 番	4736番
	地 目	宅地
	地 積	60.00平方メートル
4	所 在	富山市吉作
	地 番	4737番
	地 目	宅地
	地 積	228.33平方メートル
5	所 在	富山市吉作 4737番地、4736番地
	家屋 番号	4737番
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 98.09平方メートル 2階 75.74平方メートル

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件5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 5年11月 1日		
最初の契約日	令和 5年10月17日		
契約等	期間	令和 5年11月 1日から ☒ 令和 7年10月31日まで 2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		
現在の契約等	期間	令和 7年11月 1日から ☐ 令和 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75,000円 (毎月 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75,000円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
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5年11月1日から、株式会社さんわから賃借して、私及び子一人が居住しています。 2 賃料は月7万5千円であり、敷金は7万5千円を預けています。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写しのとおりです。賃借期間は2年間ですが、現在、自動的に更新されていると思っています。 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、前に担当した執行官の調査の際に初めて知りました。なお、それ以来、株式会社さんわに対し、賃料を支払っていません。 4 本件建物について、LDK内に雨漏りが生じています。換気扇、暖炉及び空調設備は故障しているので使用することができません。所有者と思われる業者に見てもらいましたが、修理できませんでした。そのため、エアコンは、こちらで取り付けています。その他、洗面室の配管から水漏れが生じたことがあり、修理してもらっています。なお、トイレの操作盤は故障しています。 5 前記費用については、請求書等を保管しているので、必要費として提出したいと考えています。 6 本件建物内での動物飼育はありません。 7 入居後、本件建物内での不自然死はなく、以前、不自然死があったという話も聞いていません。 8 隣接地との境界については、近隣の方から、何か言われたことはなく、トラブルはないと思います。 (占有者の元夫C同席)
■ D (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 E 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。
■ E (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、入居者からの賃料は、株式会社さんわから受領していました。
■ F (前所有者兼管理受託会社 の代表者)	1 本件建物（主である建物）は、未登記附属建物（車庫）とともに競売手続等で取得したものです。 2 本件物件は、賃借権負担付き物件として、令和5年12月25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。 3 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。 4 現在、占有者 A さんは賃料を支払っておらず、当社からは、支払いを督促する等の書面を送付しています。 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。
- 本件各土地は、本件建物（主である建物）の敷地として利用され、東側市道沿いに車庫（未登記附属建物）が設けられており、南東側部分には東側市道から本件建物（主である建物）に至る階段が設けられている。
- 2 本件土地の範囲について、東側は側溝、市道、南側は通路であり、北西端付近に境界杭が存在し、北側及び南側の各隣接地との境界付近にコンクリート壁等が、西側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁等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、占有者等の陳述、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、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5年12月25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、現在、占有者は、賃料を支払っていないが、賃貸借契約は解除されていない。
- 4 占有者及び同人の元夫は、立入調査時、必要費として、洗面室の配管の水漏れ修理費用、その他の費用を請求する旨を主張し、修繕等を行った箇所、請求書、領収書等を当職宛てに提出する旨を述べていたが、現在まで提出されていない。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、1階のLDK内の内壁クロスに雨水等の吹込み跡、剥離、亀裂、幅木の損傷、暖炉の煙突上部の外れが、外壁板の浮き、汚損、劣化等がそれぞれ認められたほか、天井クロスの亀裂、床板の汚損、外部タイルの劣化等が確認された。
- 6 本件建物については、以前、当職が現況調査を担当しており、同調査において、本件建物内で不自然死があったこと事実を把握しており、引継ぎ前に本件調査を担当した執行官によると、本件建物の内部調査時、占有者は、入居後に本件建物内で不自然死があった事実を知ったとのことである。

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3月11日（水） 10：10－10：15	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） ： ー ：	当庁執行官室	占有者宛て連絡依頼文書送付
8年4月8日（水） 9：00－9：40	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） ： ー ：	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 4338-2
ロ 4338-3

ハ 4338-5

物件 3、4

(座標値種別：図上測定)

-303.398



-428.398 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	吉作
------------	----

請 求 部 分	所 在 富山市吉作					地 番	4737番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又 是記号	VII	分類	地図に準ずる図面（国調法 1 9－5 指定）	種類	土地改良所在図
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。

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

令和6年6月25日
富山地方方法務局
登記官
請求番号：30-5
(1/1)

(7 枚目)

A4判に縮小

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6年6月25日 富山地方方法務局

令和6年6月25日

富山地方方法務局

海珍品(四)

請求番号：30-6

登記年月日：平成17年3月28日

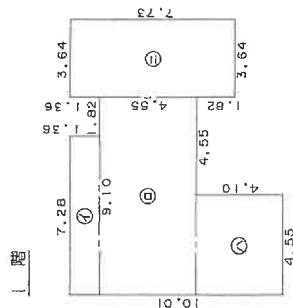
097492

圖 半 週 角

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

4737

雷山市吉作4737番地、4736番地

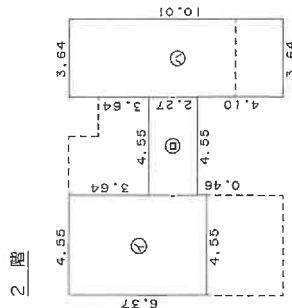
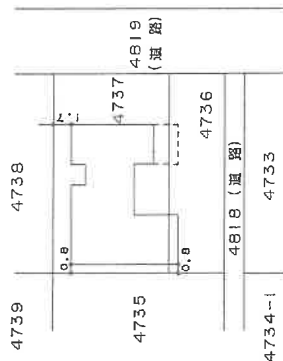


求積表

②	7.28 x	1.36	=	9.908
③	9.10 x	4.55	=	41.4050
④	4.55 x	4.10	=	18.6550
⑤	3.64 x	7.73	=	28.1372
				<u>98.0930</u>

十

床面積 98.09㎡



求積表

①	4.55 ×	6.37	28.9835
②	4.55 ×	2.27	10.3285
③	3.64 ×	10.01	36.4364

吉

床面積 75.74 m²

A4判に縮小

持分10分の4

作者製

土壤調查士

3月24日作(假)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
體
母

持分10分の6

銘

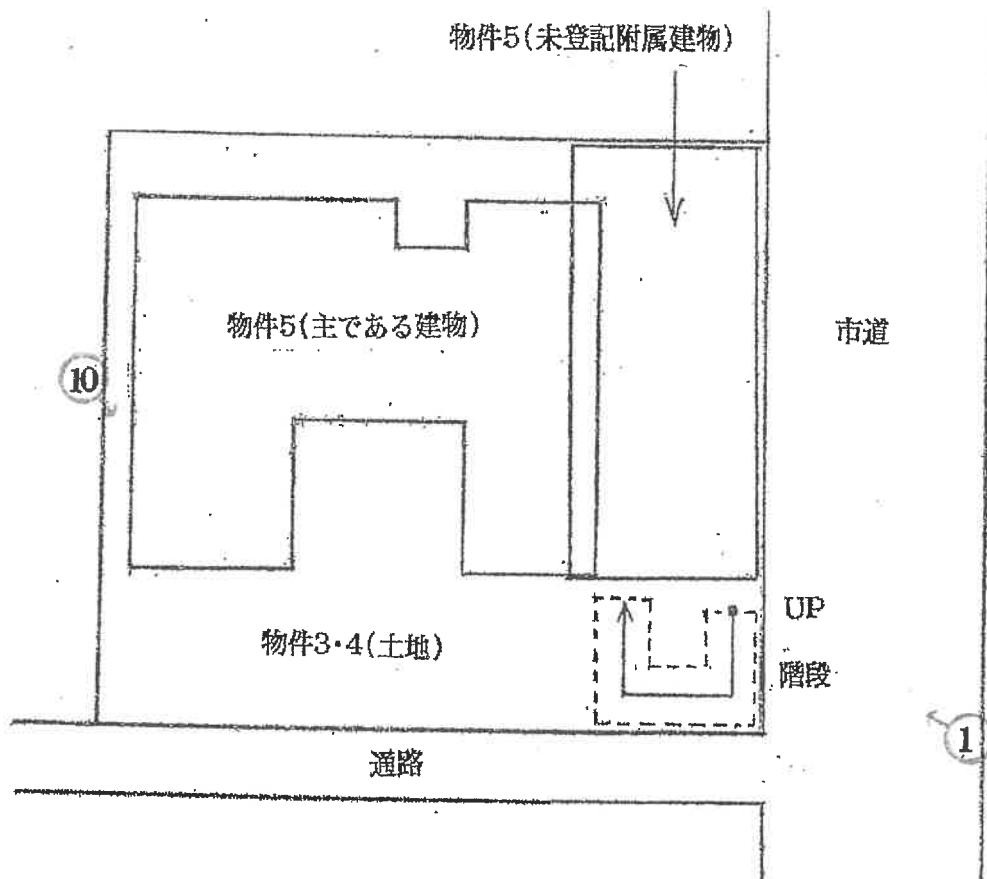
$$\frac{1}{500}$$

(富山県土地家屋調査士会用紙)

物件 5

平成七年參月貳八日登記

土地建物位置関係図



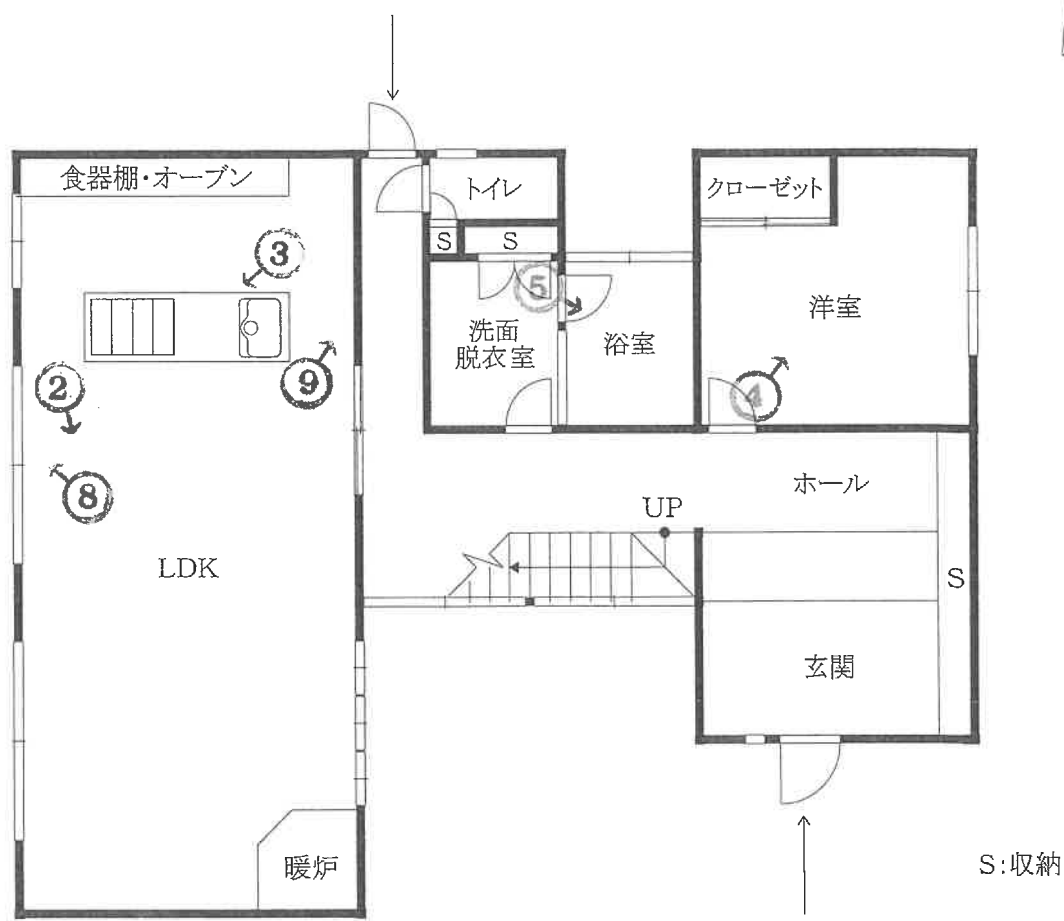
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

(注意) 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。

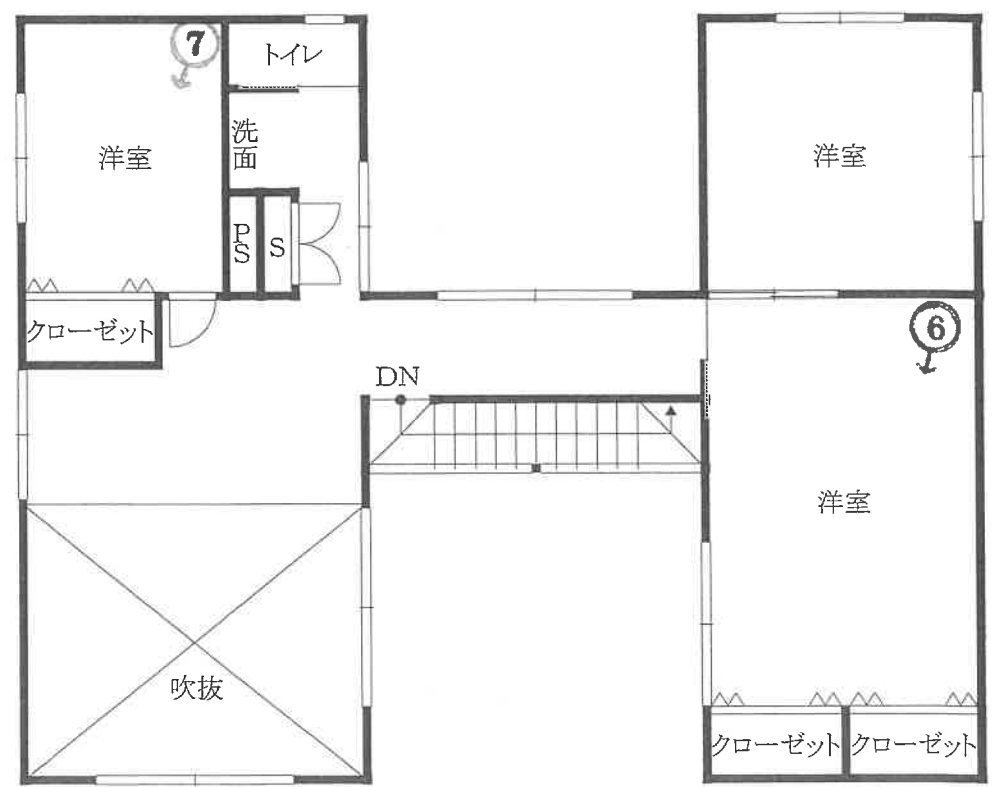
建物間取図(主である建物)



1階



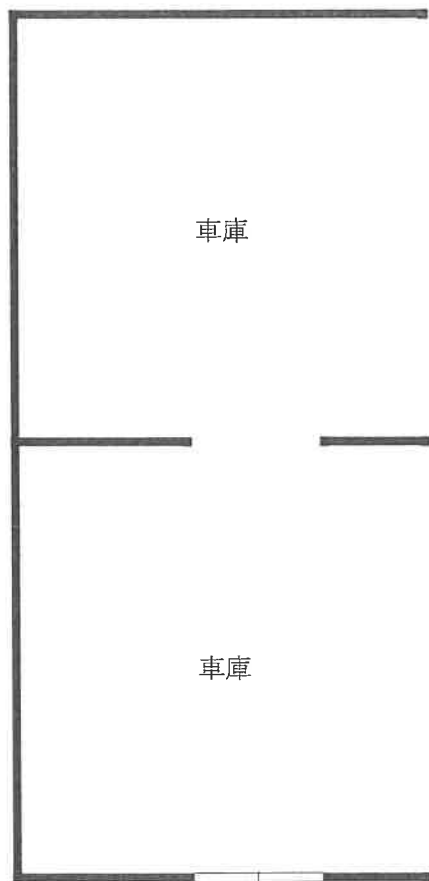
2階



↑ 写真撮影の位置, 方向
○ 及びその番号を示す

(10 枚目)

建物間取図(未登記附属建物)



物件5の建物(居宅)
未登記附属建物(車庫)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5

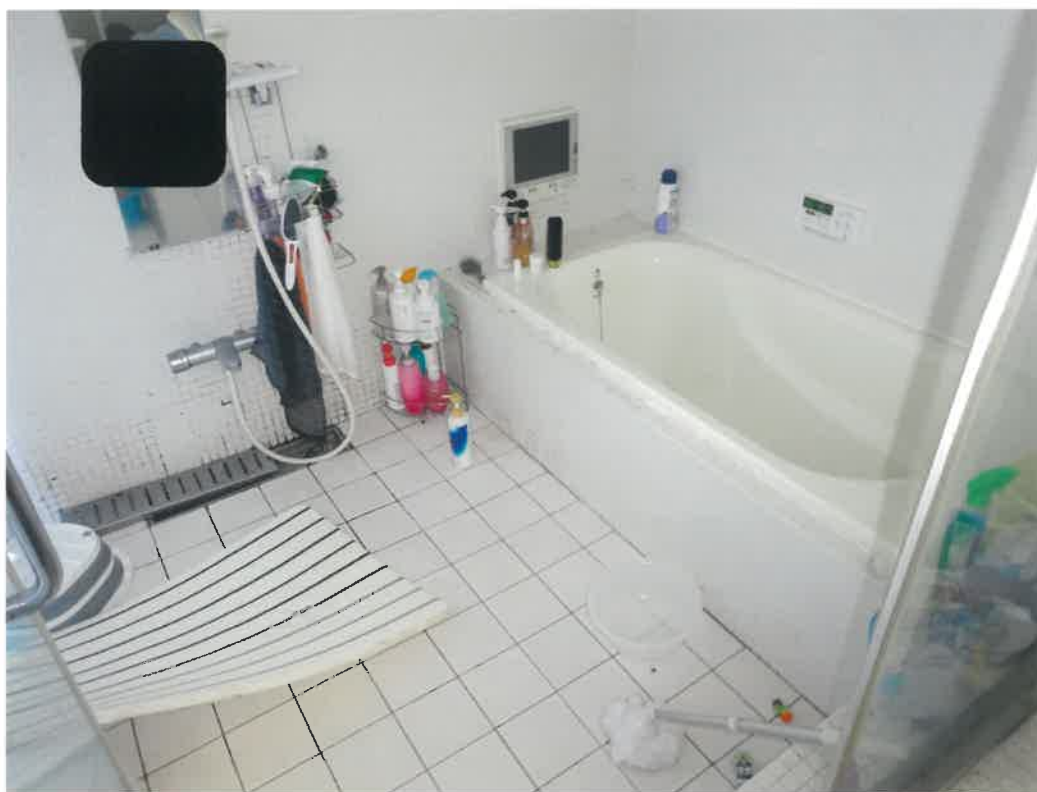


写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



副本

令和6年(ケ)第24号

令和6年7月22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3～5)

評価人 不動産鑑定士

宮川 裕司

第1. 評価額

一括価格	
金7,060,000円	
内訳価格	
物件3（土地）	金370,000円
物件4（土地）	金1,420,000円
物件5（建物）	金5,270,000円

- 1 一括価格は、物件3～5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3・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市吉作 4736番 宅地 60.00m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市吉作 4737番 宅地 228.33m ²	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市吉作4737番地、4736番地 4737番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 98.09m ² 2 階 75.74m ²	同左
	符 号 種 類 構 造 床面積		未登記附属建物 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建 約62m ²
番号	特 記 事 項		
	本物件は、買受人に対抗できる建物賃貸借契約（一棟貸し）が設定されていることに、本件買受人はご留意いただきたい。 なお、建物賃貸借契約の内容については、執行官作成の「現況調査報告書」参照。		

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3・4）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「呉羽」駅の南方・道路距離約1.9km	
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1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	288.33㎡
	形状	東側間口約15.7m、奥行約18.5mの長方形地
	地勢	東から西に向かって上りの傾斜となっており、敷地内の高低差は3～4m程度である。
接面道路の状況	東側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 南側幅員約1.7m舗装通路（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	物件5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。 隣接地は一般住宅、道路であり、境界については、コンクリート壁、コンクリート境界壁等があることから、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	
	下水道：あり	
	ガス配管：あり（現況未接続。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	敷地内に庭木が見られるが、仮に目的土地の定着物だとしても、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。 なお、主である建物の敷地部分と東側市道との間に高低差が見られるため、本件土地の南東側部分において建物に進入するための階段が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区分	主である建物		
建築時期及び経済的	建築年月日（登記記載）		平成17年2月28日 新築
残存耐用年数	経過年数	21年	
	経済的残存耐用年数	4年	
仕 様	構造	木造 2 階建	
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外壁	モルタルリシン吹付け	
	内壁	クロス、タイル等	
	天井	クロス等	
	床	フローリング、床タイル等	
	設備	給排水、電気、ガス等	
	その他	暖炉があるが、現況使用不可とのことである。	
床面積(現況)	延 173.83㎡		
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	敷地内に 3 ～ 4 m 程度の高低差があるため、本件建物と未登記附属建物は、半間程度、立体的に交差しているものと思われる。 本件建物の内観については、比較的軽微な損傷、汚損等が多く見られるうえに、1階のLDK内の内壁クロスに雨水等の吹込み跡が見られる状況である。また、賃借人によると、換気扇、暖炉及び空調設備等の不具合、故障があるとのことである。 本件建物の外壁については、経年または令和6年1月に発生した能登半島地震の影響と思われる外壁の剥れ、損傷、汚損等が複数箇所において見られる状況である。 執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、令和2年7月に本件建物内において不自然死があったとのことである。 なお、実査日時点において、本件建物には賃借人が居住中であり、多数の動産類が残置されている。		

区分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的	建築年月日	不詳であるが、主である建物と概ね同時期であるものと推定される。
残存耐用年数	経過年数	21年
	経済的残存耐用年数	9年
仕 様	構造	鉄筋コンクリート造平家建
	屋根	陸屋根
	外壁	コンクリート打放し
	内壁	コンクリート打放し
	天井	コンクリート打放し
	床	土間コンクリート
	設備	なし
	その他	特になし
床面積(現況)	延 約62㎡	
現況用途等	現況用途	車庫
	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	本件車庫には、シャッター等がない構造となっている。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件3・4（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
3	26,200	0.99	60.00	1.0	1,560,000
4	26,200	0.99	228.33	1.0	5,920,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山-48

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
35,000円/㎡	× 100.2 / 100	× 100 / 100	× 100 / 134	= 26,200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	+3	環境条件	+30
	行政的條件	0	その他の条件	0		

地域格差計 134 (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	-1		

個別格差計 99 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

方位+2、角地+2、敷地内高低差-5

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地の適応の状態は概ね良好であり、補正はない。

②物件5（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
5	* 1	190,000	173.83	0.232	7,660,000
	* 2	160,000	約62	0.235	2,330,000
	合計				9,990,000

(* 1) 物件5・主である建物

ウ 現価率

経過年数： 21年

経済的残存耐用年数： 4年

残価率： 10%

定額法による現価率：残価率10% + { 90% × 4年 / (21年 + 4年) } = 0.244

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－5%と判定した。

現価率： 0.244 × (1 - 0.05) = 0.232

(* 2) 物件5・未登記附属建物（外階段等の外構工事費を含む）

ウ 現価率

経過年数： 21年

経済的残存耐用年数： 9年

残価率： 5%

定額法による現価率：残価率5% + { 95% × 9年 / (21年 + 9年) } = 0.335

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、附属建物としての市場性等を考慮して減価率を－30%と判定した。

現価率： 0.335 × (1 - 0.3) = 0.235

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
3	1,560,000	0.5	法定地上権	780,000
4	5,920,000	0.5	法定地上権	2,960,000

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
3	1,560,000	-780,000		0.8	0.6	370,000
4	5,920,000	-2,960,000		0.8	0.6	1,420,000
5	9,990,000	3,740,000	0.8	0.8	0.6	5,270,000
一括価格 (合計)						7,060,000

ウ 占有減価修正：本件においては、買受人に対抗できる借家権が付着していることから、自用としての利用が制限されること等を考慮して、減価率を上記のとおり査定した。

エ 市場性修正：目的物件は、過去において建物内で不自然死があったこと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 （ 富山ー48 ）
所在 ： 富山市吉作486番135
価格 ： 35,000円／㎡
位置 ： あいの風とやま鉄道線「呉羽駅」の南方・道路距離1.6km
価格時点 ： 令和8年1月1日
地積 ： 163㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接面道路 ： 北側6m市道
用途地域等 ： 第1種低層住居専用地域（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
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