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

令和　６年（ケ）第　　５３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１９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）
12, 13	2, 100, 000 1, 680, 000	一括	420, 000	59, 068	16, 353
12	490, 000				
13	1, 610, 000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１２　所　　在　富山市五福字新宮

　　地　　番　１５９０番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２５０．７７平方メートル

１３　所　　在　富山市五福字新宮　１５９０番地４

　　家屋　番号　１５９０番４

　　種　　類　共同住宅・居宅

　　構　　造　鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　１階　　１２６．００平方メートル
　　２階　　１０８．００平方メートル
　　３階　　１０８．００平方メートル

（現況）

　　種　　類　寄宿舎

令和　6年（ケ）第　　53号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8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12，13】
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12，13】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号13】
1階南東側洋室部分及び北東側洋室部分をAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
その余の部分について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。

令和　6年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１２　所　　在　富山市五福字新宮

　　地　　番　１５９０番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２５０．７７平方メートル

１３　所　　在　富山市五福字新宮　１５９０番地４

　　家屋　番号　１５９０番４

　　種　　類　共同住宅・居宅

　　構　　造　鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　１階　　１２６．００平方メートル
　　２階　　１０８．００平方メートル
　　３階　　１０８．００平方メートル

（現況）

　　種　　類　寄宿舎

令和６年(ケ)第５３号
令和６年１２月１０日受理
令和８年　４月　７日提出

現況調査報告書

(物件12、13)

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

令和　6年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１２　所　　在　富山市五福字新宮

　　地　　番　１５９０番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２５０．７７平方メートル

１３　所　　在　富山市五福字新宮　１５９０番地４

　　家屋　番号　１５９０番４

　　種　　類　共同住宅・居宅

　　構　　造　鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　１階　　１２６．００平方メートル
　　２階　　１０８．００平方メートル
　　３階　　１０８．００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12
現況地目	■宅地（物件12）　□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13
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：寄宿舎 □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　寄宿舎(空き家)、倉庫　として占有、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

占有者及び占有権原（物件13関係）

占有範囲	■１階南東側洋室部分及び北東側洋室部分
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（■ B （所有者の代表者））の陳述／■文書（占有者からの回答書、建物賃貸借契約書写し）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和　５年　４月　１日
最初の契約等	契約日	令和　５年　４月　１日
	期間	令和　５年　４月　１日から　■令和２５年　３月３１日まで　２０年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　５年　４月　１日から　■令和２５年　３月３１日まで　２０年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　　金２０，０００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		

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
■ B （所有者の代表者）	1　本件建物のうち、１階南東側洋室部分及び北東側洋室部分は、令和５年４月１日から令和２５年３月３１日まで、月額賃料２万円で、A さんに賃貸しており、倉庫として使用されています。契約内容は、建物賃貸借契約書写しのとおりです。 2　上記以外の部分は、現在、当社が管理しており、誰も使用しておらず、当初、生活保護を受けている方のためのシェアハウスに改装し、使用する計画でしたが、改装工事中にアスベストが見つかったため、同工事は中断しており、資材、電気配線等が置いたままの状態となっています。 3　本件建物を取得した後、１階の南東側洋室（元店舗）の外部との入口を塞いでいます。 4　当社は、地元町内会に対し、町内会費として、年間数千円を支払っています。 5　自転車置場は、本件物件とともに取得したものです。 6　隣接地との境界に関するトラブルはありません。 7　本日、本件建物の鍵を持参しなかったので、建物内部の調査は、後日に行ってください。 （令和７年１月24日面談要旨） 8　前回、提出した建物賃貸借契約書写しに誤りであったので、本日、正しい建物賃貸借契約書写しを提出します。 （令和７年１月31日面談要旨）
■ A （占有者）	1　本件建物のうち、１階南東側洋室部分及び北東側洋室部分は、令和５年４月１日から令和２５年３月３１日まで、月賃料２万円で所有者から賃借し、倉庫として使用しています。 2　賃料は、毎月末日限り翌月分を支払うこととなっています。なお、敷金の差入れはありません。 （以上、令和７年３月25日付け回答書要旨） 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。

本件土地は、本件建物の敷地として利用されており、南東側付近に自転車置場が、東端付近に木製の塀がそれぞれ設けられている。

2　本件土地の範囲について、南側は側溝、市道、北東側は道（現況は泥揚場）、水路（いずれも法定外公共物）であり、東端付近及び南東端付近に境界鋲が存在し、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。

なお、東端付近の木製の塀（目隠し）について、境界鋲の所在位置からすると、上記の泥揚場に越境して設置されていると思われる。

3　本件建物の占有者、占有関係については、所有者の代表者の陳述、占有者からの回答書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。

１階南東側洋室部分及び北東側洋室部分は、占有者が賃借し倉庫として使用しており、その余の部分は、所有者が空き家の状態で占有している。

なお、占有者の賃借権は、その期間が２０年間となっている。

4　本件建物の状況について、立入調査時、１階の北側和室６畳に内壁の亀裂等が、南西側洋室に内壁クロスの剥離等が、階段付近の内壁に亀裂等がそれぞれ認められたほか、天井板の劣化等、内壁の亀裂、廊下の床コンクリートに亀裂等、外壁板の汚損等が確認された。

本件建物の改装工事は途中で中断しており、２階部分、３階部分の各洋室、廊下の内壁、天井にプラスターボードが貼られ、各洋室の床に荒床が貼られているが、１階部分の各居室等、２階部分及び３階部分の洗面、トイレ等の改装工事は進んでいない。

5　本件建物について、その建築年、構造等からアスベスト使用の可能性があったため、専門機関において、階段デッキ裏・梁等からサンプルを採取し、分析調査を行ったところ、アスベストの一種であるクリソタイルが検出されている（評価書添付の「石綿障害予防規則第３条第５項に基づく事前調査における石綿分析結果報告書（証明書）」を参照）。

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
6年12月11日（水） 10：45－10：50	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
6年12月11日（水） 11：35－11：40	所有者の本店所在地	所有者宛て連絡依頼文書投函
6年12月11日（水） 14：02－14：03	富山市役所	家屋平面図の取寄せ（申請）
6年12月16日（月） 10：00－10：10	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年12月18日（水） 9：52－9：53	富山市役所	家屋平面図の取寄せ（受領）
7年1月24日（金） 13：30－13：45	物件所在地	立入調査（土地）、写真撮影、所有者の代表者と面談評価人同行
7年1月31日（金） 14：15－15：10	物件所在地	立入調査（建物）、写真撮影、所有者の代表者と面談評価人同行

（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
7年2月17日（月） ：　－　：	当庁執行官室	占有者宛て照会書送付（返送用切手添付）
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　　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。

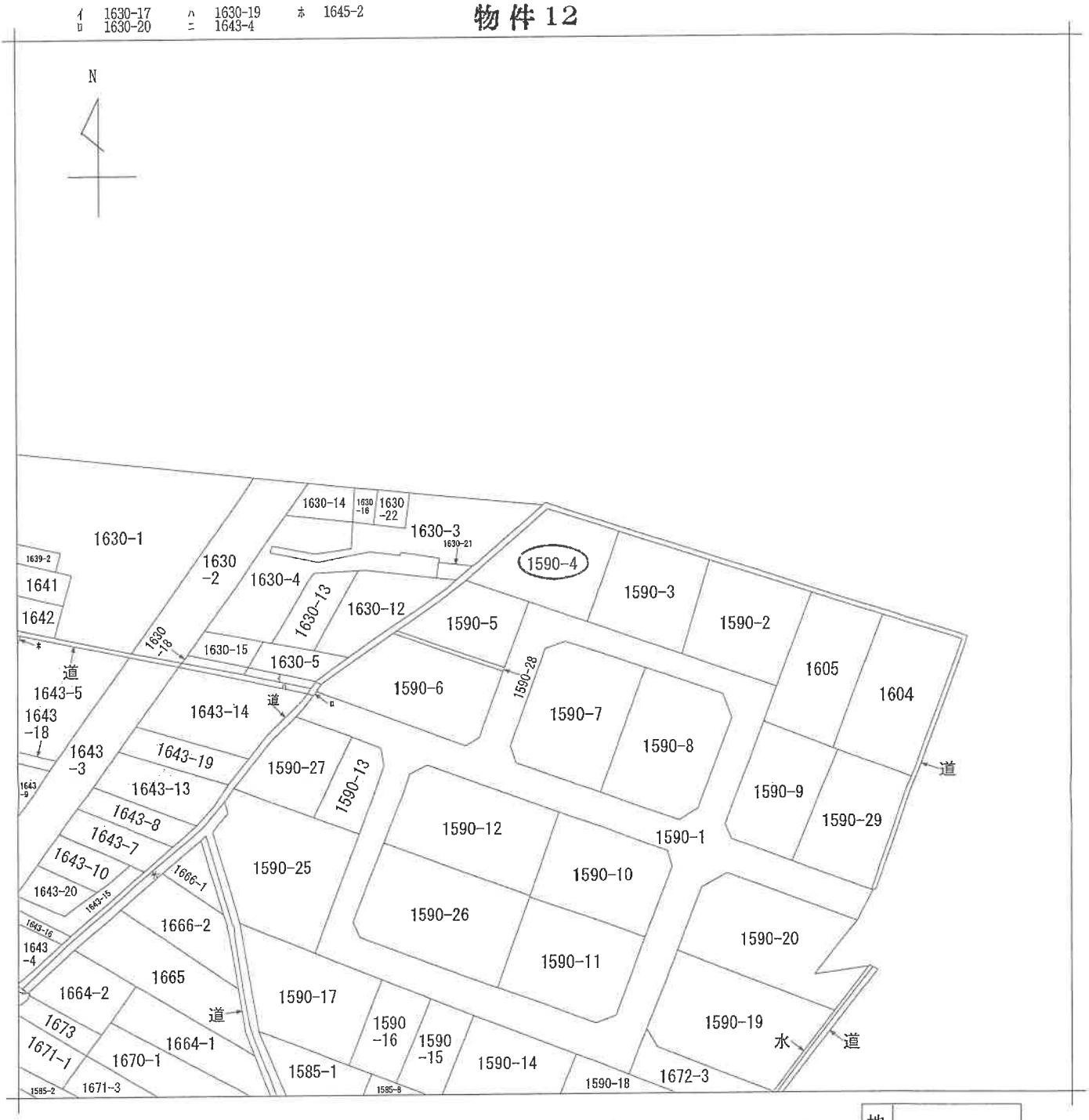
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1630-17　ロ 1630-20　ハ 1630-19　ニ 1643-4　ホ 1645-2

物件12



（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。



請求部分	所在	富山市五福字新宮			地番	1590番4		
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）			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12月11日
富山地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：9-3
(1/1)

（ 8 枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和48年6月7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12月11日　富山地方法務局
登記官

179346　(前)1590

地番	自 1590-1 至 1590-2, ～ 1590-6
土地の所在	富山市五福字新宮

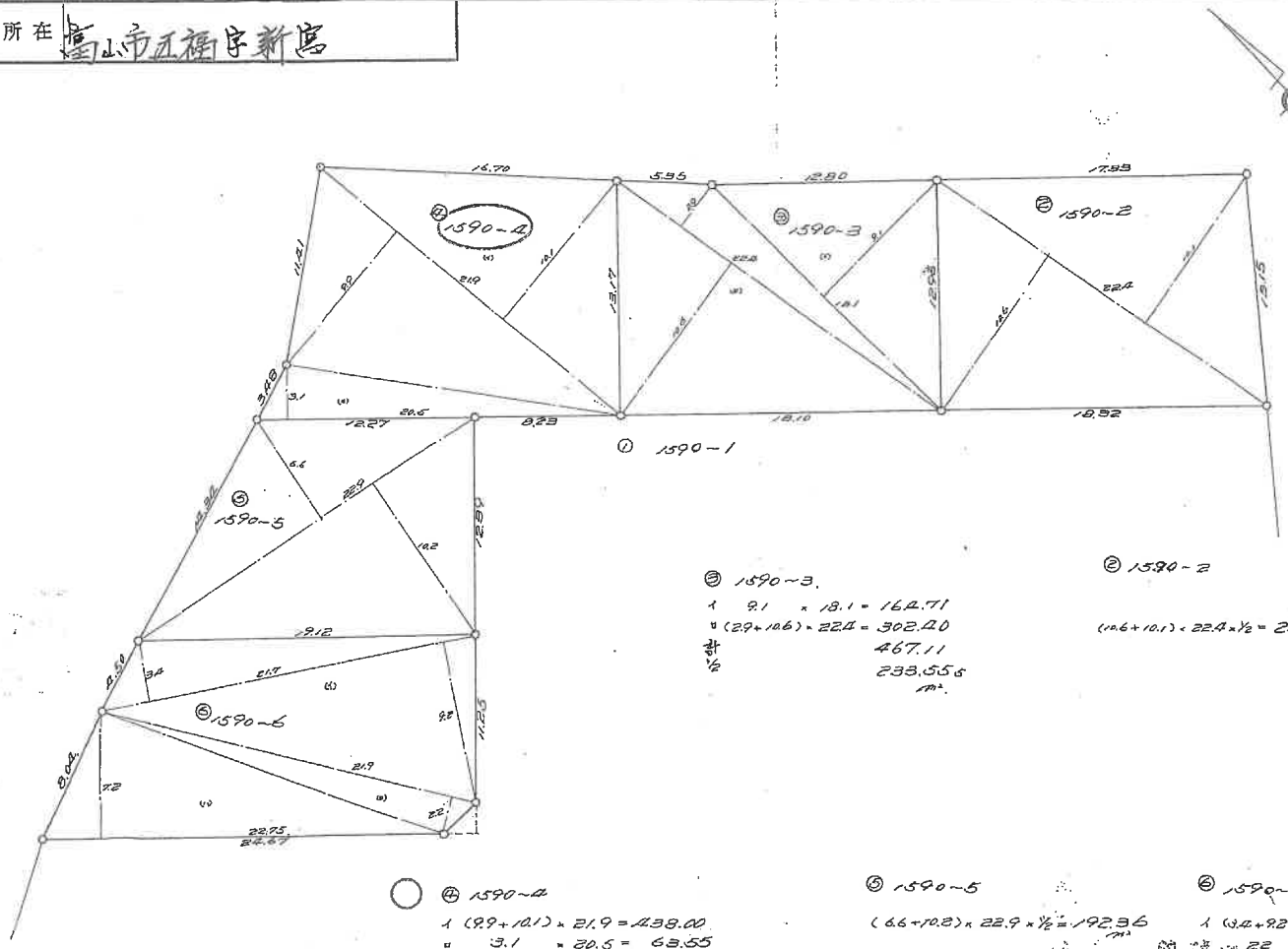
地積測量図

作製年月日　昭和四八年五月弐八日

作製者

申請人

物件12



⑶ 1590-3.
イ　9.1　×　18.1　=　164.71
ロ　(2.9+10.6)×22.4　=　302.40
計　467.11
½　233.555 ㎡

⑵ 1590-2
(10.6+10.1)×22.4×½ = 231.84 ㎡

⑷ 1590-4
イ　(9.9+10.1)×21.9　=　438.00
ロ　3.1　×　20.5　=　63.55
計　501.55
½　250.775 ㎡

⑸ 1590-5
(6.6+10.2)×22.9×½ = 192.36 ㎡

⑹ 1590-6
イ　(3.4+9.2)×21.7　=　273.42
ロ　2.2　×　21.9　=　48.18
ハ　7.2　×　22.75　=　163.80
計　485.40
½　242.70

縮尺	1/100 メートル

A4判に縮小

昭和48年6月7日登記

(9枚目)

請求番号：11-5

公用

登記年月日：平成26年3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6年12月11日　富山地方法務局　登記官

（10枚目）

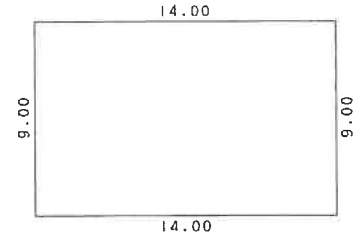
各階平面図

家屋番号	1590番4
建物の所在	富山市五福字新宮　1590番地4

建物図面
~~各階平面図~~

物件13

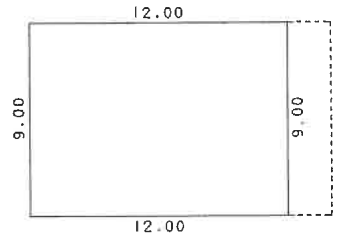
1階



求積表

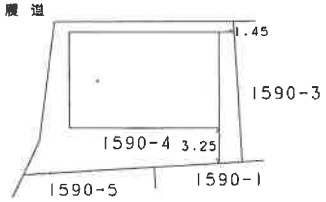
9.00 × 14.00	=	126.0000
合計		126.0000
床面積		126.00 ㎡

2階、3階
(各階同型)



求積表

9.00 × 12.00	=	108.0000
合計		108.0000
床面積		108.00 ㎡



作成者	土地家屋調査士 [redacted] 6年3月7日作成)	縮尺	1/250

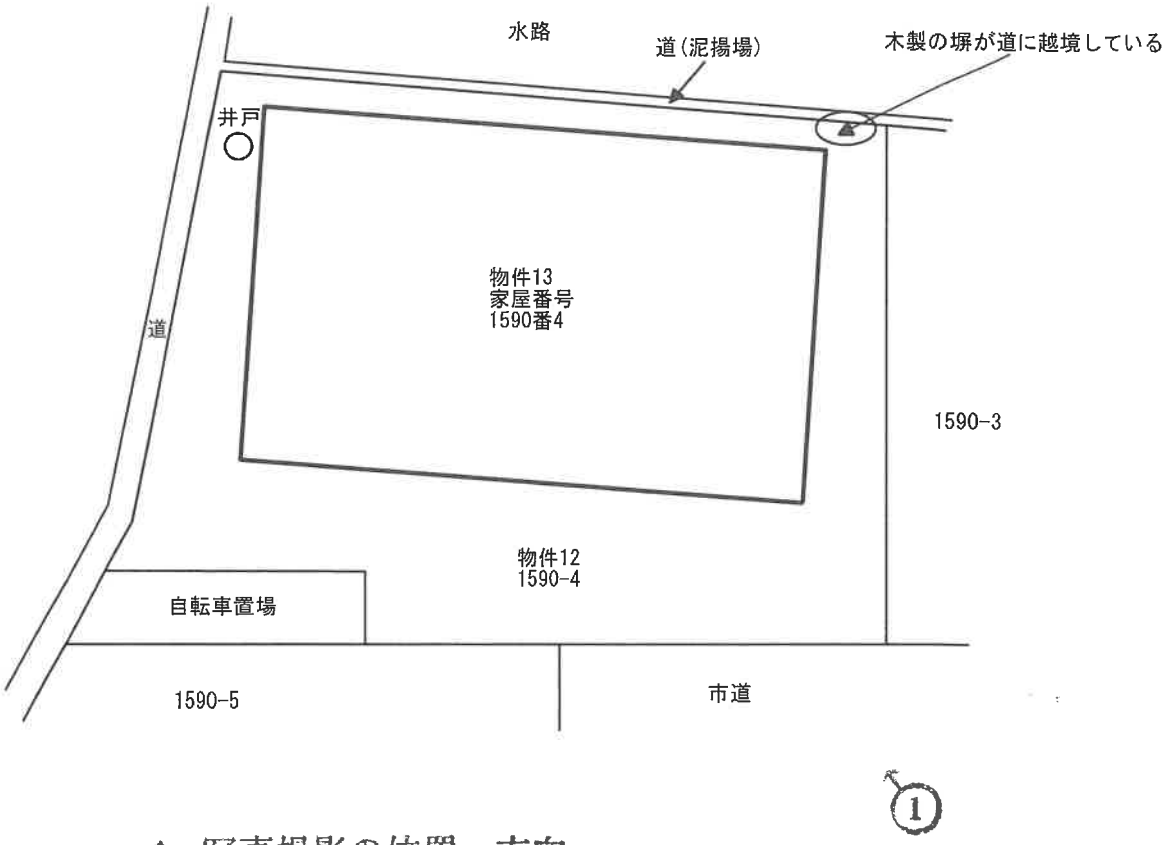
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（富山県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

[redacted]

請求番号：11-6

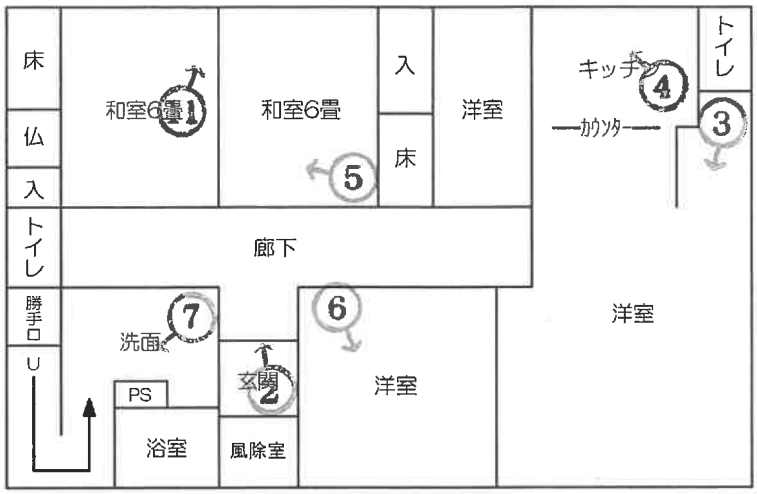


↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

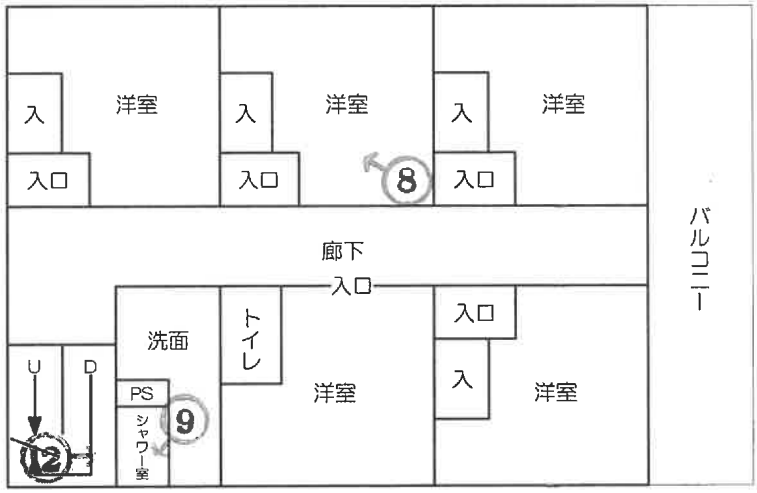
当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

土地建物位置関係図

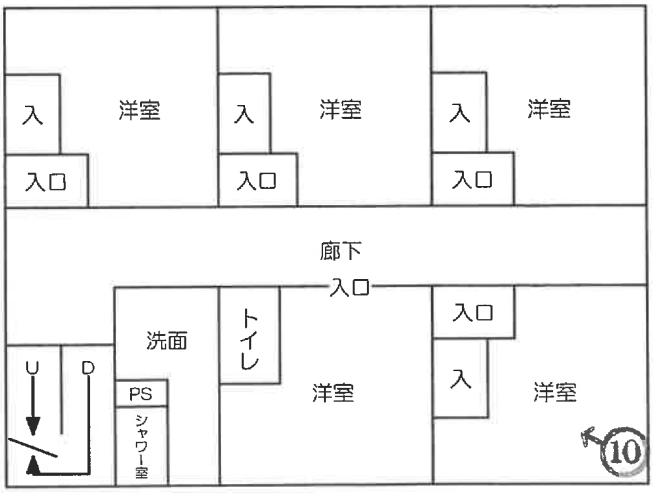
物件13
家屋番号
1590番4



1階



2階



3階

↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

間取図

（１２枚目）

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真５



写真６

3



写真７



写真８



写真 9



写真 10



写真 11



写真 12



令和　6　年（ケ）第53号
令和　7　年　1　月 24 日　現　地　調　査
令和　7　年　1　月 31 日　現　地　調　査
令和　8　年　4　月 16 日　評　　価

物件12・13

富山地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
広瀬　信之

第1　評価額

一　括　価　格	
金 2,100,000円	
内　訳　価　格	
物件 12（土地）	金 490,000円
物件 13（建物）	金 1,610,000円

1　一括価格は、物件12・13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12の内訳価格は物件13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13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
12	所在	富山市五福字新宮	同左
	地番	1590番4	〃
	地目	宅地	〃
	地積	250.77㎡	〃
13	所在	富山市五福字新宮1590番地4	同左
	家屋番号	1590番4	〃
	種類	共同住宅・居宅	寄宿舎（下記特記事項参照）
	構造	鉄骨造陸屋根3階建	同左
	床面積	1　階　126.00㎡	〃
		2　階　108.00㎡	〃
		3　階　108.00㎡	〃
番号	特記事項		
13	建物内部において改装工事が実施されていたが、現地調査時点においては中断されている。立会人によれば、本建物はシェアハウスへの用途変更を前提として、工事が行われていたとのことである。		

第4　目的物件の位置・環境等

現地調査時点における、各物件の状況等は下記のとおりである。

1　土地の概況及び利用状況等

（物件12）

位置・交通	富山地方鉄道市内軌道線「富山大学前」駅の北東方約420m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅の中に共同住宅が混在する住宅地域	
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種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	○第1種高度地区（絶対高さ制限20m） ○宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積	250.77㎡
	形状	間口約8m・奥行約13.5mの略長方形地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	○南西側が幅員約6m舗装市道に等高に接面 ○北西側が幅員約1m舗装通路（建築基準法上の道路ではない。）に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件12は物件13の敷地である。 ○周囲には戸建住宅や共同住宅、墓地等がある。	
供給処理施設	上水道　あり（閉栓中。井戸を使用） 下水道　あり（公共ますはあるが未接続。浄化槽を使用） ガス配管　あり	
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及び有害物質貯蔵指定施設の届出はなく、また地図等より周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○敷地の一部に段差がある。 ○東側にある木製の塀の一部が、隣接地（公図で道と表示されている部分。現況は泥揚場である。）に越境している。 ○自転車置場がある。	

2　建物の概況及び利用状況

（物件13）

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（登記簿記載）：　昭和52年頃新築 経過年数：　新築後約49年 経済的残存耐用年数：　10年	
仕　　様	構　　造	鉄骨造3階建
	屋　　根	陸屋根
	外　　壁	角波鋼板
	内　　壁	クロス、京壁等
	天　　井	クロス、プラスターボード等
	床	フローリング、たたみ等
	設　　備	電気、給排水
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 342.00㎡	
現況用途等	現況用途：改装途中で工事は中断。シェアハウスとして利用することを前提として、工事が行われていたようである。 間取り：附属資料間取図のとおり（改装中部分の用途については工事状況に照らして推定）。	
品　　等	普通	
保守管理の状態	○1階の状況 ●未改装部分は、和室2室、南西側洋室、玄関・風除室、廊下、階段、廊下横のトイレ、勝手口。廊下の天井の一部は撤去されている。 ●改装中部分は洗面、浴室（浴槽は設置済み）で、スケルトンに近い状態である。 ●改装済部分は洋室2室（キッチンのある洋室とキッチン横の洋室）で、4～5年前に改装を実施。 ○2・3階の状況 ●未改装部分は、廊下の床と階段。 ●改装中部分のうち、洋室は内壁と天井にプラスターボード、床に荒板が貼られている。廊下は内壁・天井にプラスターボードが貼られている。トイレ、洗面、シャワー室（シャワー機器は設置済み）は、スケルトンに近い状態である。 ○未改装部分において、内壁や天井に劣化、床に亀裂等が見られる。外壁部分に塗装の劣化や壁材の剥離が見られる。未改装部分や外壁の保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特記事項	○塔屋がある。 ○改装工事で使用していた建築資材等が室内に残置されている。 ○天井裏に吹付け材が使用されていたため、アスベストの含有について専門機関に調査を依頼したところ、アスベスト（クリソタイル）が検出された。同機関の見積りによれば、アスベストの除去工事費用は830万円（消費税別）である。 ○1階の洋室2室（キッチンのある洋室とキッチン横の洋室）は倉庫として賃貸に供されている（現況調査報告書参照のこと）。	

第5　評価額算出の過程

本件はシャアハウスとしての利用を前提に改装工事が行われていたようであるが、途中で工事が中断しており、将来的な利用用途の特定は難しい。このため、収支条件（賃料水準や稼働状況等）を把握することが困難なことから、収益価格の査定は行わない。

1　基礎となる価格

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
12	47,400	0.86	250.77	0.80	8,180,000

自転車置場については価値はないと判定した。

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

地価公示　富山－22

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

56,900 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/120 ≒ 47,400 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：　接面方位 0%　　補正率 1.00

地域格差：　街路条件 +0%　交通･接近条件 +0%

環境条件 +20%　行政的条件 +0%　補正率 1.20 （相乗積）

イ　個別格差：　接面方位 +2%　敷地内段差 -1%　接面関係 -5%

墓地隣接 -10%　補正率 0.86 （相乗積）

二方路地としての効用はないと判定した。

ウ　地　積：　登記数量による。

エ　建付減価：　中古建物の敷地であることを考量して建付減価を判定

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
13	215,000	342.00	0.127	9,340,000

ウ　現価率

経過年数：新築後約49年　経済的残存耐用年数：10年　残価率：5%

定額法による現価率：残価率 5% ＋（ 95% × 10年 ／ 59年 ）≒ 0.211

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング及び補修費用等を考慮して減価率を-40%と判定。

現価率：0.211 ×（ 1－ 0.40 ）≒ 0.127

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
12	8,180,000	0.50	法定地上権	4,090,000

イ　土地利用権等割合　：上記の権利と判定し割合を査定した。

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
12	8,180,000	-4,090,000		0.20	0.60	490,000
13	9,340,000	4,090,000	1.0	0.20	0.60	1,610,000
一括価格（合計）						2,100,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：改装工事が途中で中断している特殊な物件であること、また吹付アスベストがあることを踏まえ所要の修正を行った。

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－22
所在：富山市五福字堤外834番57
価格：56,900円/㎡
位置：富山地方鉄道市内軌道線「トヨタモビリティ富山Gスクエア五福前」駅の北東方約350m（道路距離）
価格時点：令和8年1月1日
地積：287㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面道路：北西側6m市道
用途地域等：第1種中高層住居専用地域（60、200）
地域の概要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

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
間取図
現況写真

以　上