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）
10, 11	12, 840, 000 10, 272, 000	一括	2, 568, 000	125, 672	33, 108
10	3, 970, 000				
11	8, 870, 000				
備考					

令和　6年（ケ）第　　53号

物　件　目　録

１０　所　　在　富山市向新庄

　　地　　番　１２９６番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７２７．００平方メートル

１１　所　　在　富山市向新庄　１２９６番地２

　　家屋　番号　１２９６番２

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　１階　　１８１．８８平方メートル
　　２階　　１２１．５８平方メートル

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４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１０，１１】
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１０，１１】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１１】
２階２０１号室部分を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。その余については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

１０　所　　在　富山市向新庄

　　地　　番　１２９６番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７２７．００平方メートル

１１　所　　在　富山市向新庄　１２９６番地２

　　家屋　番号　１２９６番２

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　１階　　１８１．８８平方メートル
　　２階　　１２１．５８平方メートル

令和６年(ケ)第５３号
令和６年１２月１０日受理
令和８年　９月１４日提出

現況調査報告書

（物件10、11）

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

１０　所　　在　富山市向新庄

　　地　　番　１２９６番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７２７．００平方メートル

１１　所　　在　富山市向新庄　１２９６番地２

　　家屋　番号　１２９６番２

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　１階　　１８１．８８平方メートル
　　２階　　１２１．５８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10
現況地目	■宅地（物件10） □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11
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　共同住宅　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１１３関係）

占有範囲	■２階２０１号室部分
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（居室賃貸借契約書写し）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和　５年　８月　５日
最初の契約等	契約日	令和　５年　８月　５日
	期間	令和　５年　８月　５日から　□　　年　　月　　日まで　　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　８月　５日から　□　　年　　月　　日まで　　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５０，０００円（毎月２５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　本件建物は「アネーロ荏原」という名称の全５室の共同住宅です。 2　現在、入居者は A さん１名であり、２０１号室を賃貸しています。期間は令和５年８月５日から期間を定めておらず、賃料は月５万円です。駐車料は賃料に含まれていますが、使用区画は決まっていません。 3　本件建物の取得後、令和２年頃に水廻り等のリフォーム、改装を行い、シェアハウスとして賃貸していましたが、新型コロナの影響により、令和２年頃か令和３年頃までに当時の入居者は退去されています。 4　その後、正確な時期は覚えていませんが、バイセン・ジャパン株式会社の社員寮として賃貸していましたが、近隣の方からの要請により、警察に調べてもらったところ、実態は、反社会的勢力の方が入居しており、警察の協力を得て、令和５年７月下旬に関係者は逮捕され、退去してもらっています。 5　A さんは、反社会的勢力の方の元夫又は元彼という関係ですが、警察とも相談し、２０１号室は同人名義で契約することになったものです。現在、居住されていないようですが、毎月の賃料は振り込まれています。なお、反社会的勢力の方の退去後は、講神株式会社に対し、新規契約等を含め、管理業務を委託しています。 6　本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありませんが、１０２号室の水道管は破裂しており使用することができません。また、ウッドデッキはかなり腐朽しています。 7　隣接地との境界に関するトラブルはありません。 8　西側の水路上に橋が掛けられていますが、占用使用許可を得ている、又は地元自治会等に万雑を支払っているということはなく、使用料等を請求されているということもありません。 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。

本件土地は、本件建物（「アネーロ荏原」という名称の全５室の共同住宅）の敷地として利用され、西側部分は入居者用の駐車スペース（１０台分）となっている。

本件建物の南側に風除室、ウッドデッキが設けられ、１階１０１号室ないし１０３号室の北側に入口ドアは存在するが、ドアノブは取り除かれており、各居室内にはウッドデッキ側から出入りする構造となっている。

2　本件土地の範囲について、西側は水路（富山市の法定外公共物）、市道であり、西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　本件土地の西側付近に電柱１本が設置されている。同電柱に係る土地利用権原について、西日本電信電話株式会社（現：ＮＴＴ西日本株式会社）富山支店及び北陸電力送配電株式会社富山支社富山配電部からの回答によると、いずれの会社の所有設備ではないとのことである。

4　本件建物の占有者、占有関係については、所有者代表者の陳述、居室賃貸借契約書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。

２０１号室の占有者［　A　］宛てに占有権原等に関する照会書を送付したが、「あて所に尋ね当たりません」との理由により返送されており、所有者の代表者から提出された居室賃貸借契約書写し等により占有権原を認定したものである。なお、２階２０１号室のベランダから確認したところ、多数の動産類が置かれている。

5　本件建物の状況について、立入調査時、２階２０２号室に床ビニールの損傷等、ウッドデッキの一部に腐朽によると思われる抜け落ち等が認められたが、その他、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。

なお、所有者の代表者は、１０２号室の水道管は破裂し、使用することができない旨を述べている。

6　本件建物について、建築年、構造等から、アスベストの使用が疑われ、立入調査時、１階及び２階のデッキ裏、梁に吹付け材の使用が確認されたので、専門の分析機関の担当者によりサンプルを採取し、分析調査を行ったところ、アスベストは検出されなかった（評価書添付の測定結果一覧表を参照）。

7　本件土地の西側の水路（法定外公共物）について、評価人によると、富山市に対し、占用許可申請がされていないので、同申請が必要であるとのことである。

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） 14：01－14：02	富山市役所	家屋平面図の取寄せ（申請）
6年12月12日（木） 9：50－10：00	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年12月18日（水） 9：51－9：52	富山市役所	家屋平面図の取寄せ（受領）
7年1月17日（金） ：　－　：	当庁執行官室	西日本電信電話株式会社富山支店宛て照会書送付（返送用切手添付）
7年1月31日（金） 12：55－13：45	物件所在地	立入調査、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）
7年2月18日（火） ：　－　：	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社富山配電部宛て照会書送付（返送用切手添付）
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（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。

□

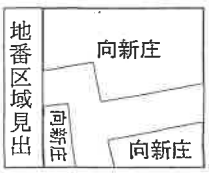
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件10

イ 1300-10　ロ 1300-4　ハ 1317-1　ニ 1319-22　ホ 1319-7　ヘ 1300-8　ト 1298-8　チ 1323-9



（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	富山市向新庄			地番	1296番2			
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	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。

令和6年12月11日
富山地方法務局
登記官 [redacted]

A4判に縮小

請求番号：9-2
(1/1)

（8 枚目）

公用

公用

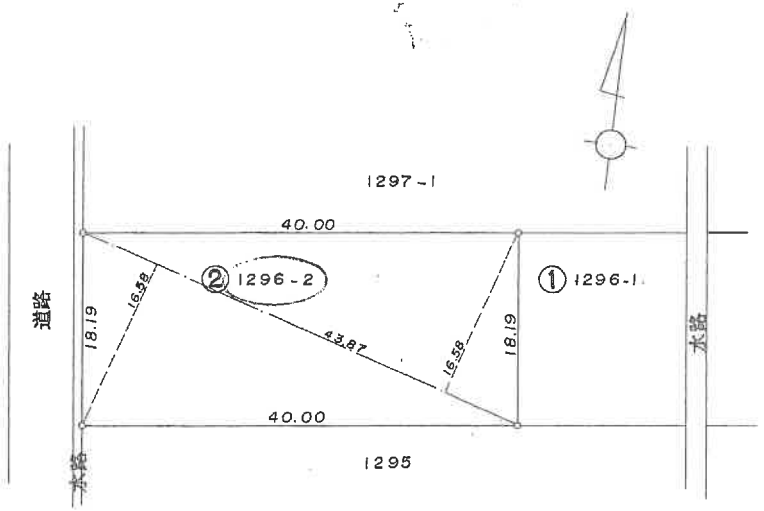
登記年月日：昭和55年10月23日

273401

前1296

地番	1296番2 (1296-2)
土地の所在	富山市　向新庄

地積測量図



物件10

昭和五五年一〇月二三日

○②1296番2　求積計算

43.87×(16.58+16.58)×½=727.3646

地積 727.36 ㎡

①1296番1　求積計算

991−727.3646=263.6354

地積 263.㎡

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(昭和55年10月21日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（富山県土地家屋調査士会用紙）

昭和55年10月23日 登記

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 [redacted]

A4判にて縮小

（9枚目）

請求番号：11-3

公用

登記年月日：令和1年10月23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

[redacted]

[redacted]

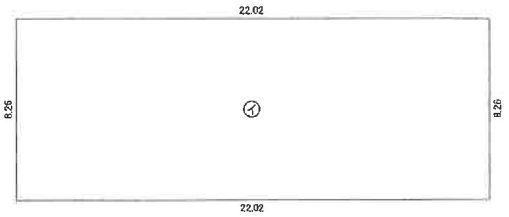
（全10枚目）

各階平面図

家屋番号	1296番2
建物の所在	富山市向新庄1296番地2

建物図面

1階

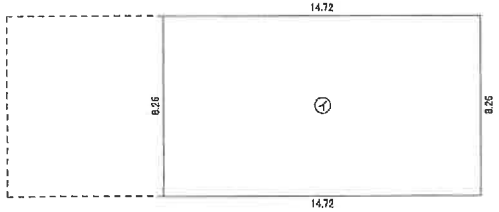


求積表

①22.02×8.26＝181.8852

床面積　181.88㎡

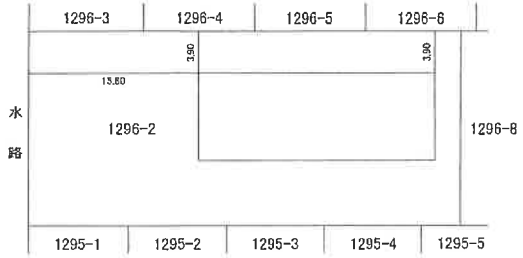
2階



求積表

①14.72×8.26＝121.5872

床面積　121.58㎡



報告書No	1910031

物件11

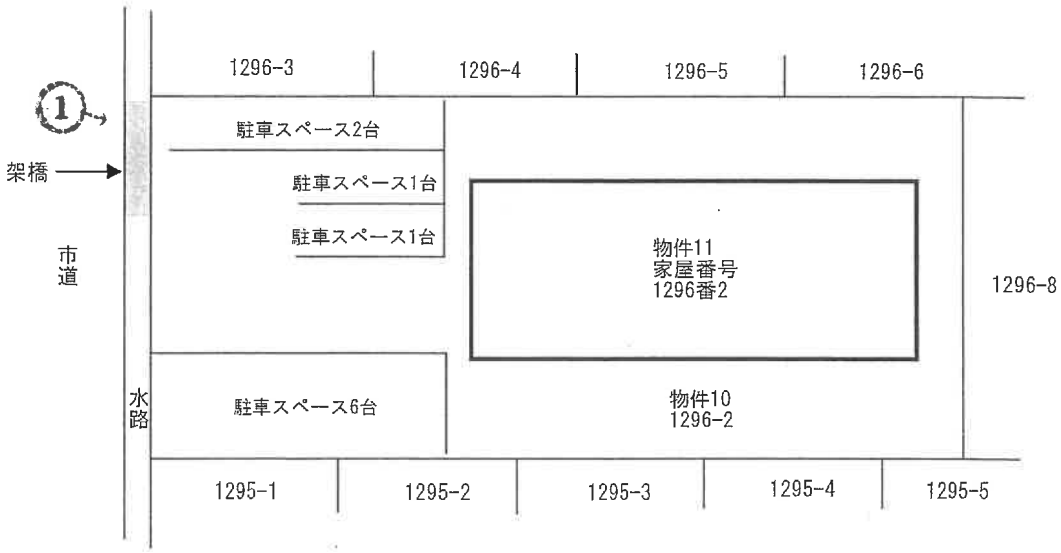
A4判に縮小

作成者	土地家屋調査士 [redacted]（令和元年10月3日作成）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：11-4

4



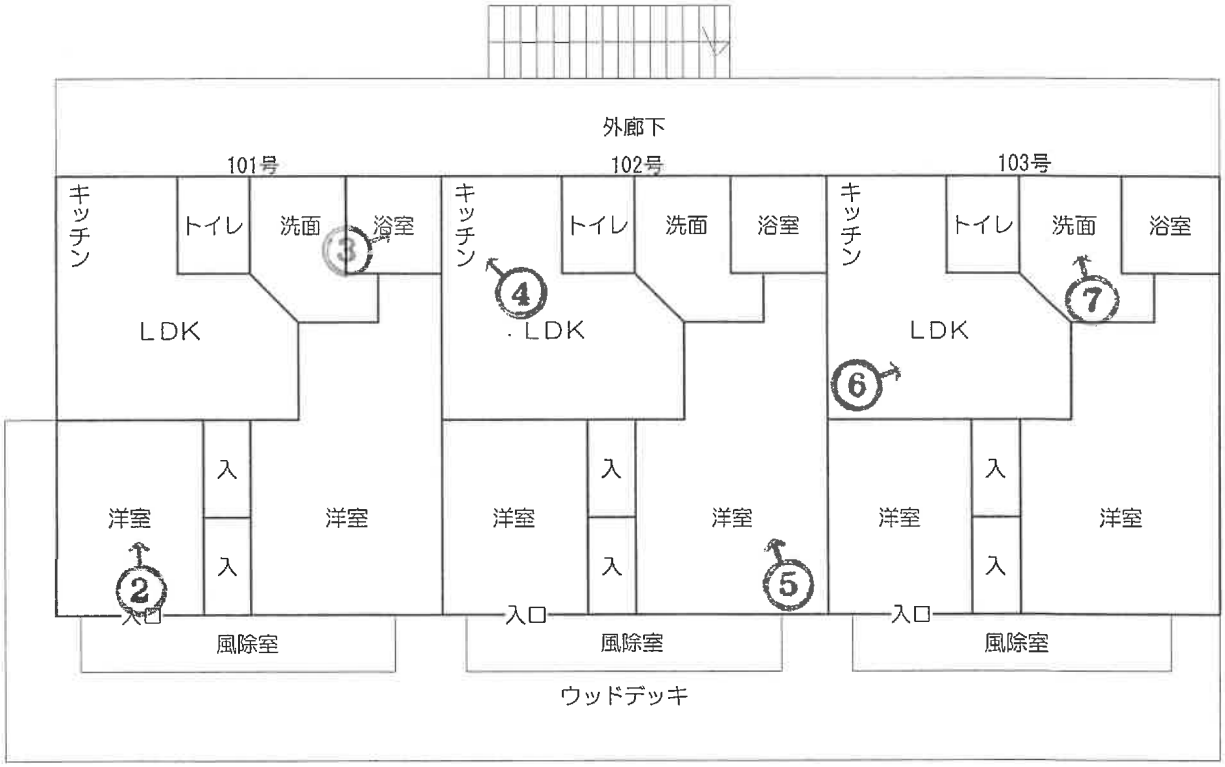
当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

↑ 写真撮影の位置，方向及びその番号を示す

土地建物位置関係図

4

物件11
家屋番号
1296番2





↑
○ 写真撮影の位置，方向及びその番号を示す

間取図

写真 1

物件11の建物



写真 2

101号（以下同じ）



写真 3



102号（以下同じ）

写真 4



写真 5



103号（以下同じ）

写真 6



写真 7



202号（以下同じ）

写真 8



写真９



写真１０



令和　6　年（ケ）第53号
令和　7　年　1　月 31 日　現　地　調　査
令和　8　年　9　月 25 日　評　　価

物件10・11

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 12,840,000円	
内　訳　価　格	
物件 10（土地）	金 3,970,000円
物件 11（建物）	金 8,870,000円

1　一括価格は、物件10・11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10の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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
10	所在	富山市向新庄	同左
	地番	1296番2	〃
	地目	宅地	〃
	地積	727.00㎡	〃
11	所在	富山市向新庄1296番地2	同左
	家屋番号	1296番2	〃
	種類	共同住宅	〃
	構造	鉄骨造陸屋根2階建	〃
	床面積	1　階　181.88㎡	〃
		2　階　121.58㎡	〃

番号	特記事項
11	令和2年頃に全戸（5戸）について、内装、浴室及びトイレの改装工事が行われている。

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10）

位置・交通	富山地方鉄道本線「越中荏原」駅の南東方約750m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域	
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 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1種住居地域 60% 200% なし ○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 形状 地勢	727.00㎡ 間口約18.0m・奥行約40mの長方形地 平坦地
接面道路の状況	○西側が幅約1mの水路に架かる橋（橋の長さは約6m）を介して、幅員約6mの舗装市道に接面	
土地の利用状況等	○物件10は物件11の敷地である。 ○隣接には戸建住宅等がある。	
供給処理施設	上水道　あり 下水道　あり ガス配管　あり（前面道路に埋設された本管とは未接続。プロパンガス使用）	
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	○舗床が施されている。 ○物件11の1階南側及び西側にはウッドデッキが設置されており、南側ウッドデッキ上には風除室が設けられている。ウッドデッキの一部には腐朽が認められ、床面に穴が開いている箇所がある。 ○上記水路は富山市の法定外公共物である。架橋に係る水路の占用許可申請が行われていないため、申請が必要とのことである（富山市建設部道路河川管理課に照会のこと）。 ○架橋の周辺に電柱がある(現況調査報告書参照のこと)。	

2　建物の概況及び利用状況

（物件11）

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（公課証明書記載）：昭和56年新築 立会者によると令和2年頃に改装工事を実施 経過年数：　新築後約46年 経済的残存耐用年数：　10年	
仕　　様	構　　造	鉄骨造2階建
	屋　　根	陸屋根
	外　　壁	角波鋼板等
	内　　壁	クロス等
	天　　井	クロス等
	床	クッションフロア等
	設　　備	電気、給排水
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 303.46㎡	
現況用途等	現況用途：共同住宅（1階：2LDK3戸、2階：2LDK2戸） 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	令和2年頃に内装・浴室・トイレの改装工事が全戸で実施されている。破損している水道管（102号）やウッドデッキの修繕は必要となるが、それ以外には大きな不具合はないと推測される。ただし、築後相当経過しているため躯体等の劣化が懸念される。保守管理の状態は普通。	
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	○1階各戸の北側に玄関ドアはあるが、ドアノブが撤去されており、当該箇所からの出入りはできない。南側のウッドデッキ上に設けられた風除室が出入口となっており、玄関としての機能を担っている。 ○改装後、社員寮として一括賃貸されていたがその後退去。現地調査時点では全5戸のうち4戸が空室であった。 ○築年や構造から吹付アスベストの調査を専門機関に依頼したが、アスベストは検出されなかった。	

第5　評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、両価格を調整のうえ、評価額を下記のとおり決定した。

I　積算価格

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
10	30,000	0.88	727.00	0.85	16,310,000

舗床等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）

地価調査　富山(県)－20

地価調査標準価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

34,000 円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{104}$ × $\frac{100}{109}$ ≒ 30,000 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 +4%　　補正率 1.04

地域格差：　街路条件 +2%　交通･接近条件 +2%

環境条件 +5%　行政的条件 +0%　補正率 1.09 （相乗積）

イ　個別格差：　接面方位 +1%　規模大 -10%　水路介在 -3%　補正率 0.88 （相乗積）

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慮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
11	216,000	303.46	0.154	10,090,000

ウ　現価率

経過年数：約46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 ／ 56年 ）≒ 0.220

観察減価法：改装状況や維持管理の程度を観察のうえ、築後相当経過しており躯体等に劣化の恐れがあること等も考量して減価率を-30%と判定

現価率：0.220 ×（ 1 － 0.300 ）＝ 0.154

2 積算価格

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、さらに占有減価修正を施して、積算価格を下記のとおり査定した。

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
10	16,310,000	0.50	法定地上権	8,160,000

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 積算価格

物件番号	基礎となる価格（円）（Ⅰ1①オ、Ⅰ1②エ）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（Ⅰ2①ウ）イ	占有減価修正 ウ	積算価格（円）（ア＋イ）×ウ＝エ	構成比 オ
10	16,310,000	-8,160,000		8,150,000	0.309
11	10,090,000	8,160,000	1.0	18,250,000	0.691
積算価格（合計）				26,400,000	1.000

ウ　占有減価修正：賃貸条件を検討のうえ占有減価はないと判定した。

オ　構　成　比：各物件の積算価格÷積算価格（合計）

Ⅱ　収益価格（直接還元法による価格）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、収益価格を下記のとおり査定した。

総収益（円）ア	総費用（円）イ	純収益（円）ア－イ=ウ	家賃等補正 エ	還元利回り オ	その他補正 カ	収益価格（円）ウ×エ÷オ×カ
2,862,000	1,181,000	1,681,000	1.00	8.2%	1.00	20,500,000

ア　総　収　益：現行賃料及び賃貸市場における標準的な賃料を基に求めた可能総収益から空室損失・貸倒損失を控除して査定した。

a 可能総収益：	3,180,000 円
b 空室損失：	318,000 円
c 貸倒損失：	必要はないと判定した。
計(a-b-c)	2,862,000 円

イ　総　費　用：下記項目に係る費用を査定した。

d 維持管理費（修繕費を含む）：	563,000 円
e 長期計画修繕費：	393,000 円
f 公租公課：	159,000 円
g 損害保険料：	66,000 円
h その他の費用：	－ 円
計(d+e+f+g+h)	1,181,000 円

エ　家賃等補正：必要はないと判定した。

オ　還元利回り：一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基に、対象物件の個別性を考量して判定した。

カ　その他補正：必要はないと判定した。

Ⅲ　評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格を下記のとおり求めた。

本件は収益物件であるため、収益価格を重視し積算価格を参考として次の価格割合により調整を行い、本件の調整後の価格を下記のとおり求めた。

		価格（円）	価格割合
①	積算価格	26,400,000	15%
②	収益価格	20,500,000	85%
③	調整後の価格	21,390,000	

2 評価額の判定

調整後の価格に各物件の積算価格の構成比、市場性修正、競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を下記のとおり求めた。

物件番号	調整後の価格（円）（Ⅲ1③）ア	構成比（Ⅰ2②オ）イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除減価(敷金等) オ	評価額（円）ア×イ×ウ×エ×オ カ
10	21,390,000	0.309	1.00	0.60		3,970,000
11		0.691	1.00	0.60	1.00	8,870,000
一括価格（合計）						12,840,000

ウ　市場性修正：特にない。

エ　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。

オ　その他の控除減価(敷金等)：特にない。

第6　参考価格資料

地価調査標準価格 ： 富山(県)－20

所　　在 ： 富山市向新庄町1丁目73番5　「向新庄町1-23-24」
価　　格 ： 34,000円/㎡
位　　置 ： 富山地方鉄道本線「越中荏原」駅の西方約400m（道路距離）
価格時点 ： 令和8年7月1日
地　　積 ： 184㎡
供給処理施設 ： 水道、下水
接面道路 ： 南側7.6m市道
用途地域等 ： 第1種住居地域（60、200）
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
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