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）
8, 9	1, 660, 000 1, 328, 000	一括	332, 000	477, 205	0
8	620, 000				
9	1, 040, 000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

８　所　　在　　中新川郡立山町米沢字貝谷田割

　　地　　番　　１９番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７８．２３平方メートル

９　所　　在　　中新川郡立山町米沢字貝谷田割　１９番地１２

　　家屋　番号　　１９番１２

　　種　　類　　診療所・居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　３０２．５５平方メートル
　　２階　　２８１．３６平方メートル
　　３階　　２６１．８３平方メートル

（現況）

　　種　　類　　寄宿舎・居宅・事務所

　　床　面　積　　１階　　約３１９．５５平方メートル
　　２階　　約２８９．３６平方メートル
　　３階　　約２６９．８３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19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8，9】
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8，9】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号9】
Aが別紙間取図中、太線で囲まれた部分を占有している。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

８　所　　在　　中新川郡立山町米沢字貝谷田割

　　地　　番　　１９番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７８．２３平方メートル

９　所　　在　　中新川郡立山町米沢字貝谷田割　１９番地１２

　　家屋　番号　　１９番１２

　　種　　類　　診療所・居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　３０２．５５平方メートル
　　２階　　２８１．３６平方メートル
　　３階　　２６１．８３平方メートル

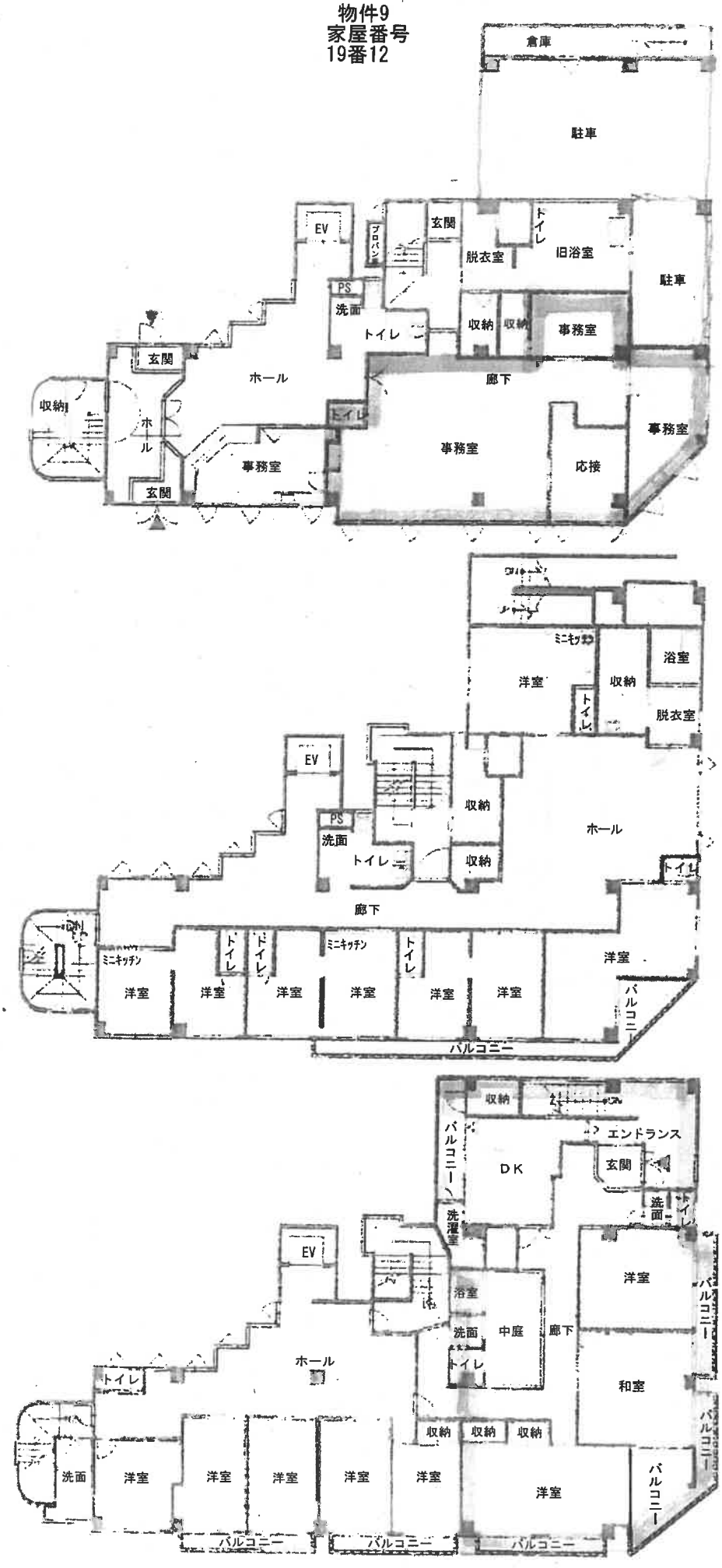
（現況）

　　種　　類　　寄宿舎・居宅・事務所

　　床　面　積　　１階　　約３１９．５５平方メートル
　　２階　　約２８９．３６平方メートル
　　３階　　約２６９．８３平方メートル

物件9
家屋番号
19番12

4



間取図

令和６年(ケ)第５３号
令和６年１２月１０日受理
令和８年　９月１０日提出

現況調査報告書

（物件８、９）

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

8　所　　在　　中新川郡立山町米沢字貝谷田割

　　地　　番　　19番12

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　478．23平方メートル

9　所　　在　　中新川郡立山町米沢字貝谷田割　19番地12

　　家屋　番号　　19番12

　　種　　類　　診療所・居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

　　床　面　積　　1階　　302．55平方メートル
　　2階　　281．36平方メートル
　　3階　　261．83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８
現況地目	■宅地（物件８） □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９
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・居宅・事務所 □構　造： ■床面積：１階　約３１９．５５平方メートル　２階　約２８９．３６平方メートル ３階　約２６９．８３平方メートル
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・居宅・事務所　として使用、占有している ■「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（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

占有者及び占有権原（物件９関係）

占有範囲	■本報告書添付の間取図中、太線で囲まれた部分
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（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　３年　８月　１日
最初の契約等	契約日	令和　３年　８月　１日
	期間	令和　３年　８月　１日から　■令和２３年　７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　３年　８月　１日から　■令和２３年　７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４０，０００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７０，０００円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		上記賃料には、近接する土地（中新川郡立山町米沢字貝谷田割１９番９、１９番２４）の使用料が含まれている。

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
■ B （所有者の代表者）	1　本件建物のうち１階事務所部分及び３階居室部分は、令和３年８月１日から、A さんに対し、賃料月７万円で賃貸しています。期間は２０年間となっており、敷金として７万円を預かっています。なお、同賃料には近接する土地（中新川郡立山町米沢字貝谷田割１９番９、１９番２４）の使用料が含まれています。なお、令和５年１０月から、賃料は月４万円に変更しています。 2　本件建物は、もと産婦人科病院として使用されていた建物であり、その後、前所有者において改装等されていたものを取得したものです。取得後の改装等はなく、屋上防水、外壁塗装の塗替え等も行っていません。 3　取得後、令和３年頃まで介護事業施設として使用していましたが、新型コロナの影響により、同施設として使用しなくなりました。 4　本件建物について、２階の中央部収納（洗濯場）部分の配管が損傷しています。スプリンクラーの設備がありますが、稼働するかどうかは分かりません。エレベーターの定期点検は行っています。 5　昨年の消防検査では、消火器の期限切れ等を指摘されています。 6　隣接地との境界に関するトラブルはありません。 7　本日の調査に関し、A さんの使用部分の立入りについては、同人の承諾を得ています。 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、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、本件建物の北東側付近は駐車スペースとなっている。

本件土地の形状は、公図と現況が異なっている。

2　本件土地の範囲について、東側及び南側は側溝、町道、北西側は道路（建築基準法上の道路ではない。）であり、北東端付近及び南東端付近等に境界鋲が存在するなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。

なお、評価人の調査によると、本件物件付近では地籍調査が実施されており、測量作業は完了している。今後、測量結果の確認、県知事による認証を経て、令和９年度頃までに、その結果が土地登記簿等に反映される予定であるとのことである。

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。

なお、立入調査時、占有者に対する占有権原等に関する照会書を事務所に差し置いたが、期限までに同人からの回答は得られなかった。

4　本件建物の状況について、立入調査時、２階の中央部の収納（洗濯場）の天井板に水漏れ跡、剥離等が認められたほか、天井板に汚損、内壁に劣化、白華等が、床タイルの剥離、汚損、外壁の劣化、白華等が複数箇所で確認された。

なお、３階の西側洋室、西側和室等は施錠されており、評価人の意見を聴いた上、立ち入らないこととした。

5　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階ないし３階の天井梁、柱等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）.

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） 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） 11：50－11：55	立山町役場	家屋平面図、令和６年度土地・家屋名寄帳兼課税台帳の取寄せ（申請）
６年12月18日（水） 10：10－10：15	富山地方法務局	公図、建物図面（各階平面図）、土地登記事項要約書の取寄せ（申請）
６年12月18日（水） 11：55－12：00	立山町役場	家屋平面図、令和６年度土地・家屋名寄帳兼課税台帳の取寄せ（受領）
６年12月18日（水） 15：10－15：20	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
６年12月18日（水） 16：20－16：25	富山地方法務局	公図、建物図面（各階平面図）、土地登記事項要約書の取寄せ（受領）
７年２月21日（金） 13：00－14：40	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3月18日（火） 15：40－15：50	物件所在地	立入調査（土地）、写真撮影 評価人同行
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 32-2　ハ 11-5
ロ 11-4　ニ 33-8

物件８



（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。



A　米沢字芋田割

請求部分	所在	中新川郡立山町米沢字貝谷田割				地番	19番12		
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18日
富山地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：14-3
(1/1)

公用

（８枚目）

公用

登記年月日：昭和53年11月6日

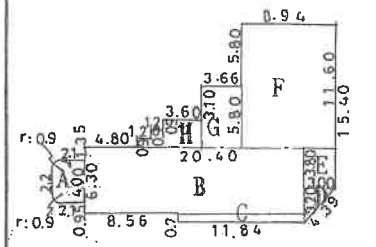
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月18日　富山地方法務局　登記官

525770　各階平面図

家屋番号	19－12
建物の所在	中新川郡立山町米沢字貝谷田割　19－12

建物図面
各階平面図

1階

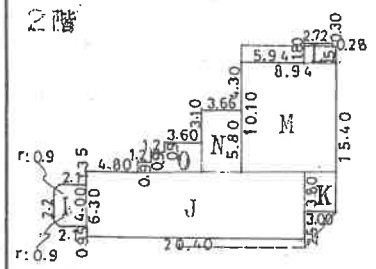


床面積　302.55 ㎡

求積

A	0.90²	×	3.14×½	=	1.2717
	0.90	×	2.20	=	1.9800
	2.10	×	4.00	=	8.4000
B	20.40	×	6.30	=	128.5200
C	11.84	×	0.70	=	8.2880
	3.00	×	3.80×½	=	4.8000
	3.00	×	3.80	=	11.4000
	8.94	×	11.60	=	103.7040
	3.66	×	5.80	=	21.2280
H	3.60	×	0.90	=	3.2400
	4.80	×	0.90	=	4.3200
	6.00	×	0.90	=	5.4000
				計	302.5517

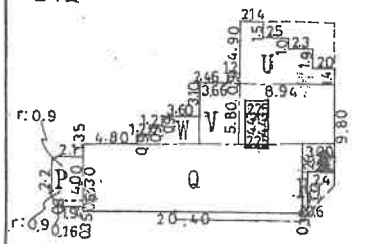
2階



床面積　281.36 ㎡

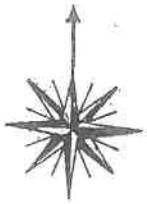
I	0.90²	×	3.14×½	=	1.2717
	0.90	×	2.20	=	1.9800
	2.10	×	4.00	=	8.4000
J	20.40	×	6.30	=	128.5200
K	3.00	×	3.80	=	11.4000
L	2.72	×	0.30	=	0.8160
M	3.00	×	1.50	=	4.5000
N	8.94	×	10.10	=	90.2940
O	3.66	×	5.80	=	21.2280
	3.60	×	0.90	=	3.2400
	4.80	×	0.90	=	4.3200
	6.00	×	0.90	=	5.4000
				計	281.3697

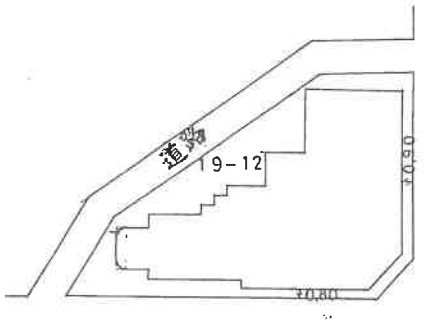
3階



床面積　261.83 ㎡

P	0.90²	×	3.14×½	=	1.2717
	0.90	×	2.20	=	1.9800
	2.10	×	4.00	=	8.4000
	1.94	×	0.60	=	1.1640
Q	20.40	×	6.30	=	128.5200
R	0.60	×	3.32	=	1.9920
S	3.00	×	2.60	=	7.8000
T	8.94	×	5.80	=	51.8520
U	2.14	×	1.50	=	3.2100
	4.64	×	1.00	=	4.6400
	6.94	×	1.90	=	13.1860
	8.94	×	1.40	=	12.5160
	1.20	×	0.90	=	1.0800
V	3.66	×	5.80	=	21.2280
W	3.60	×	0.90	=	3.2400
	4.80	×	0.90	=	4.3200
	6.00	×	0.90	=	5.4000
				計	271.7997
—	2.25	×	4.43	=	9.9675
					261.8322





道路

物件 6

作製者	[redacted] 土地家屋調査士 (昭和53年11月6日作製)	縮尺	1/500
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

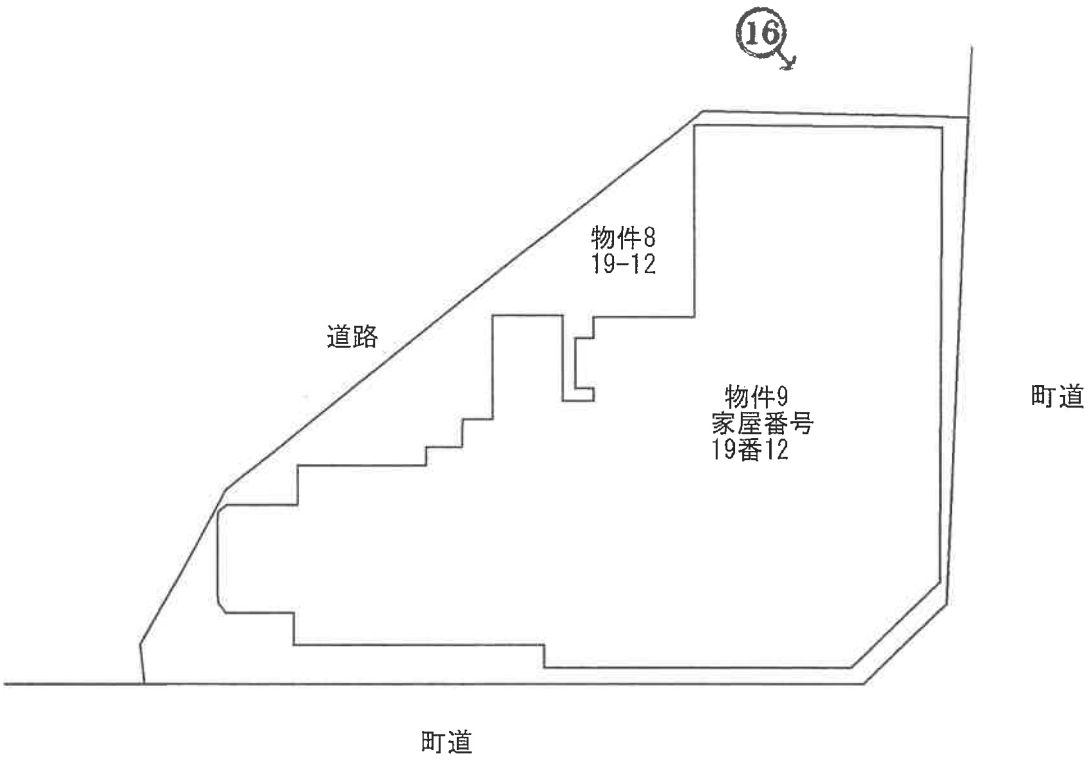
（富山県土地家屋調査士会用紙）

昭和53年11月6日登記

（白紙）

A4縮小

請求番号：21-1



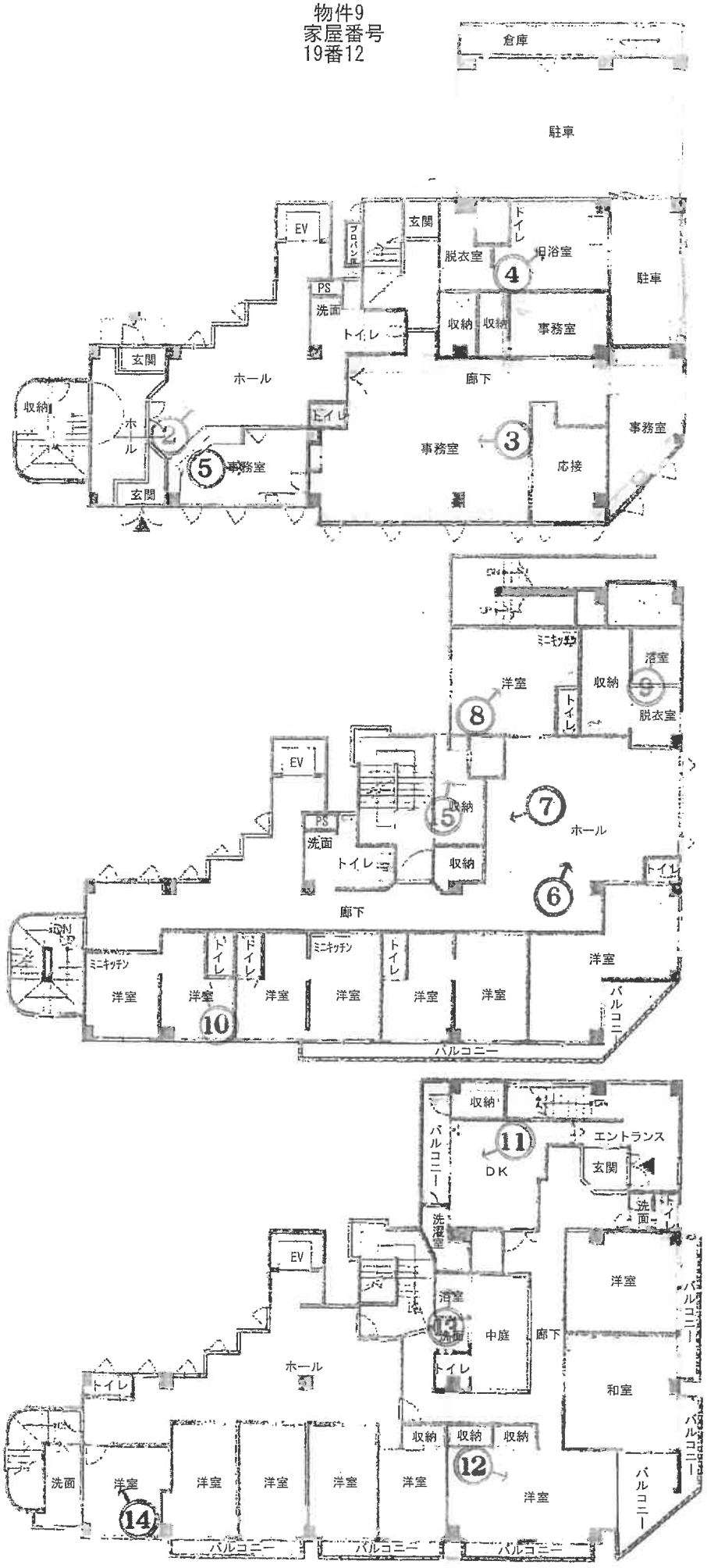
当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。



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

物件9
家屋番号
19番12



写真撮影の位置，方向
及びその番号を示す

（１１枚目）

間取図

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



写真１１



写真１２



写真 13



写真 14



写真 15



写真 16



令和　6　年（ケ）第53号
令和　7　年　2　月 21 日　現　地　調　査
令和　8　年　9　月 18 日　評　　価

物件8・9

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 1,660,000円	
内　訳　価　格	
物件 8（土地）	金 620,000円
物件 9（建物）	金 1,040,000円

1　一括価格は、物件8・9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8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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
8	所在	中新川郡立山町米沢字貝谷田割	同左
	地番	19番12	〃
	地目	宅地	〃
	地積	478.23㎡	〃
9	所在	中新川郡立山町米沢字貝谷田割19番地12	同左
	家屋番号	19番12	〃
	種類	診療所・居宅	共同住宅・居宅・事務所
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	同左
	床面積	1　階　302.55㎡	1　階　約319.55㎡
		2　階　281.36㎡	2　階　約289.36㎡
		3　階　261.83㎡	3　階　約269.83㎡

番号	特記事項
8	物件8を含む周辺一帯において地籍調査が実施されている。立山町によれば、測量作業は完了しており（第7付属資料の一筆図形写を参照のこと）、今後は測量結果の確認や富山県知事による認証等の手続きが進められ、令和9年度頃までに当該調査結果が土地登記簿へ反映されるとのことである。

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8）

位置・交通	富山地方鉄道立山線「五百石」駅の東方約450m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅の中に空地等が見られる地域	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	第2種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積	478.23㎡（注） （注）上記地籍調査による測量面積（471.13㎡）は、土地登記簿面積（478.23㎡）より小さく、縄縮み（縄縮み率は約1.5%）が認められる。ただ、その差異は僅少であり、取引において大きな影響はないと考えられるため、当物件については土地登記簿面積を採用する。
	形状	間口約27.5m・奥行約21.5mの不整形地で、南東側に幅約4.5mのすみ切りがある。
	地勢	平坦地
接面道路の状況	○南側が幅員約16m舗装町道に等高に接面（都市計画道路で拡幅等の工事は完了） ○東側が幅員約10.5m舗装町道に等高に接面 ○北西側が幅員約3m舗装道路に等高に接面（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	○物件8は物件9の敷地である。 ○周囲には戸建住宅や車庫等がある。	
供給処理施設	上水道　あり 下水道　あり ガス配管　なし	
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い。ただし、過去に診療所として使用されていたことから、土壌汚染の可能性を否定することはできない。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	井戸設備があるが、稼働の有無は不明である。	

2　建物の概況及び利用状況

（物件9）

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53年10月20日　新築 建築年月日（固定資産公課証明書）：平成18年増築 経過年数：　新築後約48年 経済的残存耐用年数：　0年	
仕　　様	構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	屋　　根	陸屋根
	外　　壁	吹付タイル等
	内　　壁	クロス、タイル等
	天　　井	クロス、ジプトーン等
	床	フローリング、クッションフロア等
	設　　備	電気、給排水
	そ の 他	EV（積載200kg、定員3名）、スプリンクラー設備、火災報知器設備等
床面積（現況）	延 約878.74㎡	
現況用途等	現況用途：共同住宅・居宅・事務所 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	2階中央部の収納室の天井が水漏れ、もしくは雨漏りにより朽ちている。給水施設に不具合があり水道水の流れが良くない。外壁の塗装に白華や劣化が見られる。摩滅・老朽化が進んでおり、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。 ○本件の一部（1階事務室部分や3階居宅部分）が賃貸に供されている（現況調査報告書参照のこと）。 ○前の所有者（介護施設事業者）が改装を実施している。 ○立会者によれば次のとおりである。 ・令和6年実施の消防検査で消火器に関して不具合の指摘あり ・EVの定期検査は実施したが、火災報知器の定期点検は未実施 ・スプリンクラーの作動は不明 ○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

本件の一部は賃貸物件として利用されているものの、当該地域は自己利用を目的とする戸建住宅等が多い地域であり、賃貸需要は限定的である。賃貸市場が十分に形成されているとは認め難いことから、収益価格の査定は行わないものとする。

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
8	19,600	0.88	478.23	0.60	4,950,000

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

地価調査　立山(県)5－1

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

30,000 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/153 ≒ 19,600 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：　ない　補正率 1.00

地域格差：　街路条件 +0%　交通･接近条件 +2%　環境条件 +50%　行政的条件 +0%　補正率 1.53 （相乗積）

イ　個別格差：三方路地 +3%　規模がやや大きい不整形地 -15%　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
9	340,000	878.74	0.010	2,990,000

ウ　現価率

経過年数：新築後約48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 ／ 48年 ）＝ 0.050

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-80%と判定

現価率：0.050 ×（ 1 － 0.800 ）＝ 0.010

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
8	4,950,000	0.40	法定地上権	1,980,000

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
8	4,950,000	-1,980,000		0.35	0.60	620,000
9	2,990,000	1,980,000	1.0	0.35	0.60	1,040,000
一括価格（合計）						1,660,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：建物の老朽化から解体を前提として取得の検討が行われる可能性が高いこと、また土壌汚染の恐れがあること等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

地価調査標準価格　：立山(県)5－1
所在　：中新川郡立山町前沢字浅草1202番2外
価格　：30,000円/㎡
位置　：富山地方鉄道立山線「五百石」駅の南方約150m（道路距離）
価格時点　：令和8年7月1日
地積　：88㎡
供給処理施設　：水道、下水
接面道路　：南側11.2m県道
用途地域等　：非線引き都市計画区域、商業地域（80、400）
地域の概要　：低層の店舗兼住宅、銀行、一般住宅等が建ち並ぶ町中心部の商業地域

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
一筆図形写
土地建物位置関係図
間取図
現況写真

以　上