**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<br>令和　８年１２月１６日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２２日　午前１０時００分<br>富山地方裁判所開札場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１２日　午前　９時４０分<br>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<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 31, 32 | 860, 000<br>688, 000 | 一括 | 172, 000 | 33, 256 | 0 |
| 31 | 430, 000 | | | | |
| 32 | 430, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　６年（ケ）第　　５３号

# 物　件　目　録

３１　所　　在　　中新川郡立山町米沢字下切込割

　　地　　番　　１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６７．７７平方メートル

３２　所　　在　　中新川郡立山町米沢字下切込割　１番地３

　　家屋　番号　　１番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨ブロック造・一部木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１３６．６２平方メートル
　　２階　　４６．９８平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・倉庫

　　構　　造　　鉄骨ブロック造陸屋根・一部木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　約１３９．１２平方メートル
　　２階　　４６．９８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31，32】
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32】
賃借権
範　囲　　全部
賃借人　　A
期　限　　令和21年2月28日まで
賃　料　　月額3万5000円
敷　金　　なし
保証金　　なし
上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4　物件の占有状況等に関する特記事項
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。

令和　６年（ケ）第　　５３号

# 物　件　目　録

３１　所　　在　　中新川郡立山町米沢字下切込割

　　地　　番　　１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６７．７７平方メートル

３２　所　　在　　中新川郡立山町米沢字下切込割　１番地３

　　家屋　番号　　１番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨ブロック造・一部木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１３６．６２平方メートル
　　２階　　４６．９８平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・倉庫

　　構　　造　　鉄骨ブロック造陸屋根・一部木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　約１３９．１２平方メートル
　　２階　　４６．９８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　４月　７日提出

# 現況調査報告書

（物件31、32）

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

３１　所　　在　　中新川郡立山町米沢字下切込割

　　地　　番　　１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６７．７７平方メートル

３２　所　　在　　中新川郡立山町米沢字下切込割　１番地３

　　家屋　番号　　１番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨ブロック造・一部木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１３６．６２平方メートル
　　２階　　４６．９８平方メートル

（土地・建物用）

| | |
|---|---|
| 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31 |
| 現況地目 | ■宅地（物件31） □公衆用道路（物件　　） □　　（物件　　） |
| 形状 | ■公図（地図）のとおり　　□地積測量図のとおり<br>■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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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32 |
| 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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（■主である建物　□附属建物）<br>■種　類：居宅・倉庫<br>■構　造：鉄骨ブロック造陸屋根・一部木造瓦葺２階建<br>■床面積：１階　約１３９．１２平方メートル<br>２階　　４６．９８平方メートル |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□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<br>上記の者が本建物を　倉庫　として使用している<br>■「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<br>□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<br>□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32関係）

| | |
|---|---|
| 占有範囲 | ■全部 |
| 占有者 | ■A |
| 占有状況 | □敷地　□駐車場　□<br>□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（A 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　元年　3月　1日 |
| 最初の契約等 | 契約日 | 令和　元年　3月　1日 |
| | 期間 | 令和　元年　3月　1日から　■令和２１年　2月２８日まで　２０年間<br>□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　元年　3月　1日から　■令和２１年　2月２８日まで　２０年間<br>□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３５，０００円（毎月末日限り　翌月分支払）<br>□前払（　　分　　円）<br>□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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■ B<br>（所有者の代表者） | 1　本件建物は、令和元年３月１日から、A さんに対して、賃料月３万５千円で倉庫として賃貸しています。期間は２０年間となっており、敷金の差入れはありません。<br>2　本件建物を取得した後、増改築、改装等はありません。取得時、東側の仮設物置は存在していました。<br>3　本件建物について、雨漏りが生じている箇所があります。<br>4　隣接地との境界に関するトラブルはありません。 |
| ■ A<br>（占有者） | 1　本件建物は、令和元年３月１日から令和２１年２月２８日まで、所有者から賃借して倉庫として使用しています。<br>2　賃料は月３万５千円であり、毎月末日限り翌月分を支払うことになっています。その他の契約内容は、建物賃貸借契約書のとおりであり、写しを提出します。<br>（令和７年３月20日付け回答書の要旨）<br>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、庭（雑草等が繁茂する状態となっている。）として利用されており、本件建物の東側付近に仮設物置が設けられている。

2　本件土地の範囲について、北側は側溝、町道、東側は水路であり、四隅に境界標が存在し、南側及び西側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。

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、建物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。

なお、占有者の賃借権の期間は２０年となっている。

4　本件建物の状況について、立入調査時、１階のＤＫの天井板等に水シミ跡等が、納戸の天井板に雨漏り跡、劣化等、内壁に水シミ跡等が、７畳和室に雑草の入込みが、２階の洋室に天井板の取外し等がそれぞれ認められたほか、天井板の劣化、内壁の剥離、汚損等が確認された。

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）<br>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）<br>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）<br>10：10－10：15 | 富山地方法務局 | 公図（地図）、建物図面（各階平面図）、登記事項要約書の取寄せ（申請） |
| 6年12月18日（水）<br>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）<br>14：50－15：00 | 物件所在地 | 受命物件確認、写真撮影 |
| 6年12月18日（水）<br>16：20－16：25 | 富山地方法務局 | 公図（地図）、建物図面（各階平面図）、登記事項要約書の取寄せ（受領） |
| 7年2月14日（金）<br>13：00－13：45 | 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4日（火）<br>：　ー　： | 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3月18日（金）<br>15：10ー15：15 | 物件所在地 | 立入調査（土地）、写真撮影<br>評価人同行 |
| 年　月　日（　）<br>：　ー　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　ー　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　ー　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　ー　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　ー　： | | |

（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。

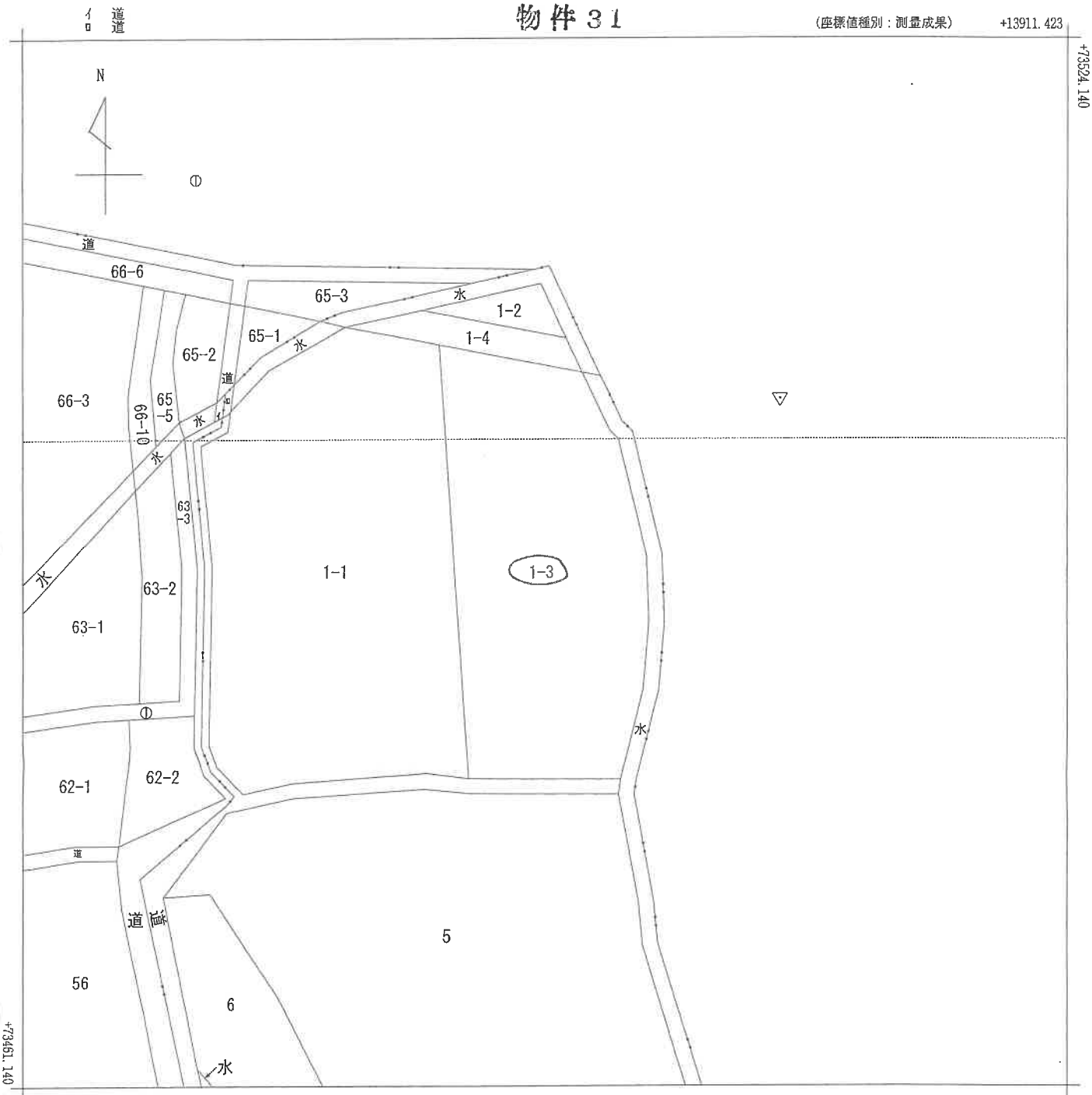
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

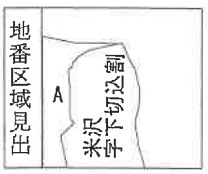
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

**（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31




| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 中新川郡立山町米沢字下切込割 | | | | 地番 | 1番3 | | | |
| 出力縮尺 | 1/250 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | Ⅶ | 分類 | 地図(法第１４条第１項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成28年2月11日 | | | 備付年月日(原図) | 令和2年2月18日 | | | 補記事項 | | |

これは地図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 [redacted]

請求番号：14-7
(1/1)

(8 枚目)

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。

A４判に縮小

公用

公用

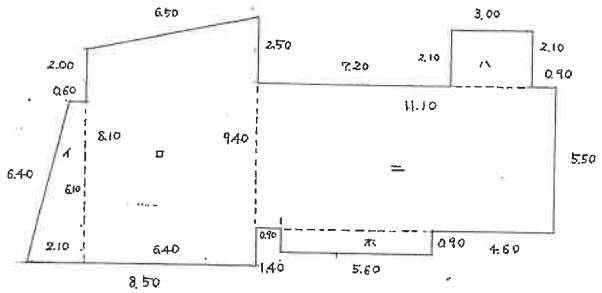
登記年月日：昭和47年12月11日

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

525439

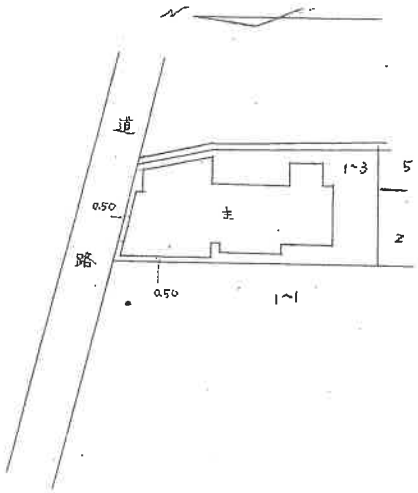
# 建物面図
## 各階平面図

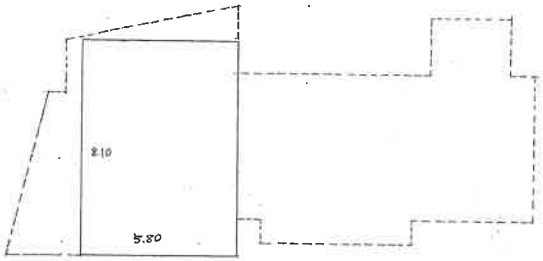
| 家屋番号 | 1-3 |
|---|---|
| 建物の所在 | 中新川郡立山町米沢字下切割1番地3 |




求積

イ. (0.60+2.10)×6.10×½ = 8.235
ロ. (9.40+8.10)×6.40×½ = 56.00
ハ. 2.10×3.00 = 6.30
ニ. 5.50×11.10 = 61.05
ホ. 5.60×0.90 = 5.04
136.625




求積

8.10×5.80 = 46.98

| 作製年月日 | 昭和47年12月5日 |
|---|---|
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

物件32

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和47年12月11日登記

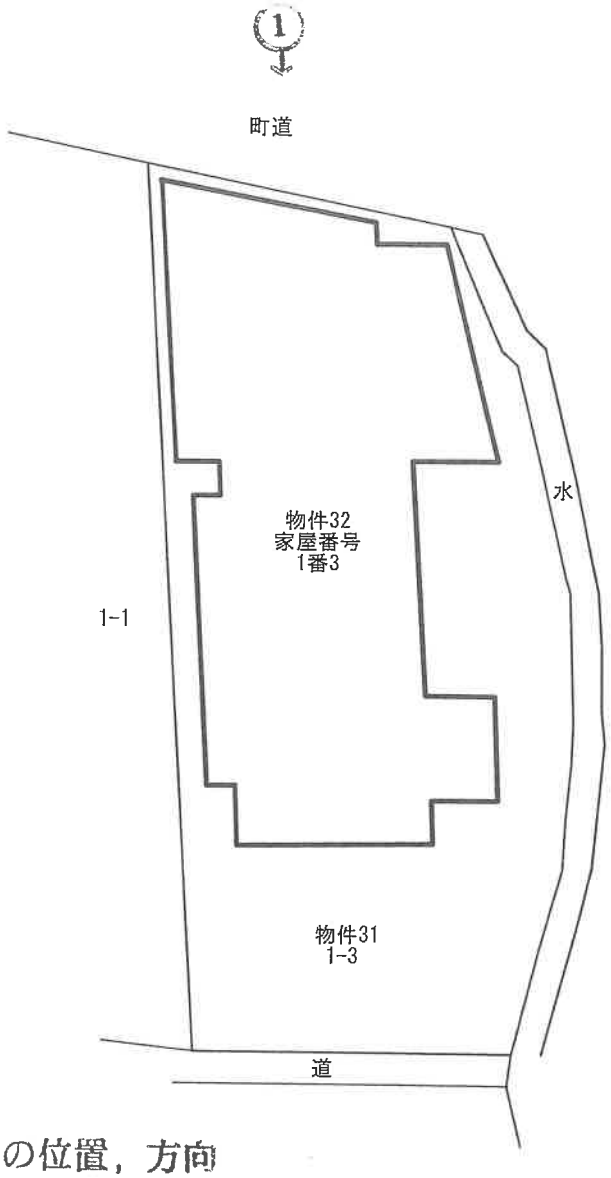
縮尺 1/500

A4判に縮小

（6枚目）

請求番号：21-4

4



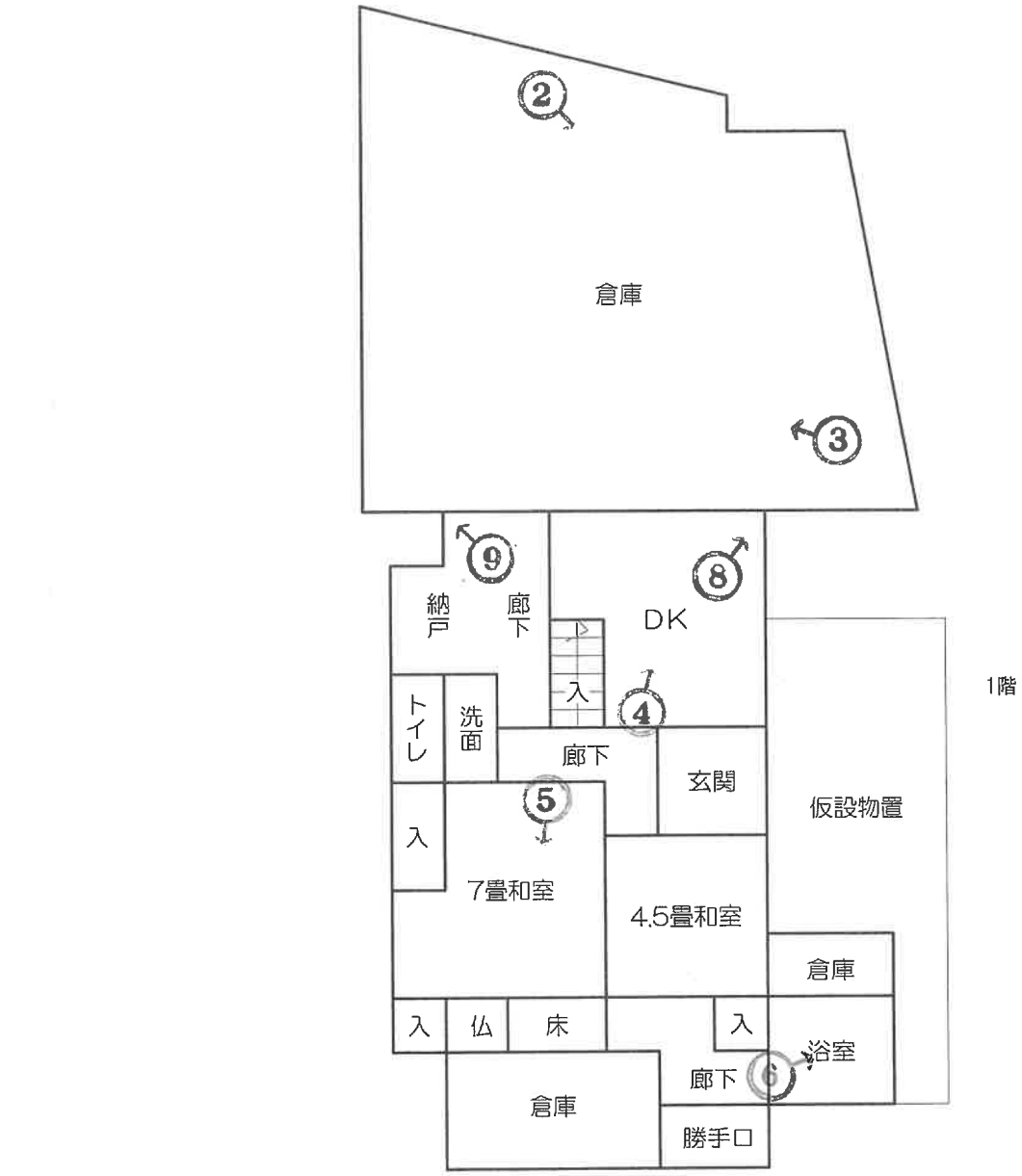

写真撮影の位置，方向
及びその番号を示す

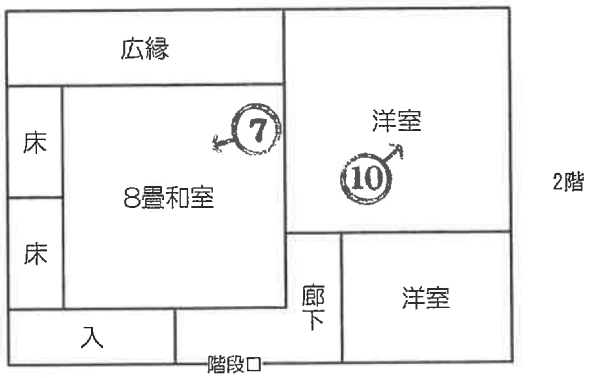
当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

土地建物位置関係図

物件32
家屋番号
1番3

4




↑ 写真撮影の位置，方向
及びその番号を示す

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



令和　6　年（ケ）第53号
令和　7　年　2　月　14　日　現　地　調　査
令和　8　年　4　月　16　日　評　　価

物件31・32

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 860,000円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件 31（土地） | 金 430,000円 |
| 物件 32（建物） | 金 430,000円 |

1　一括価格は、物件31・32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31の内訳価格は物件32のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件32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 |
|---|---|---|---|
| 31 | 所在 | 中新川郡立山町米沢字下切込割 | 同左 |
| | 地番 | 1番3 | 〃 |
| | 地目 | 宅地 | 〃 |
| | 地積 | 267.77㎡ | 〃 |
| 32 | 所在 | 中新川郡立山町米沢字下切込割1番地3 | 同左 |
| | 家屋番号 | 1番3 | 〃 |
| | 種類 | 居宅 | 居宅・倉庫 |
| | 構造 | 鉄骨ブロック造・一部木造瓦葺2階建 | 鉄骨ブロック造陸屋根・一部木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1　階　136.62㎡ | 1　階　約139.12㎡ |
| | | 2　階　46.98㎡ | 同左 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | 特にない。 | | |

## 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31）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 富山地方鉄道立山線「五百石」駅の南東方約950m（道路距離） | |
| 付近の状況 | 戸建住宅の中に事務所や農地が混在する住宅地域 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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 | 指定なし |
| | 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 | 267.77㎡ |
| | 形状 | 間口約9.0m・奥行約25.0mの不整形地 |
| | 地勢 | 平坦地 |
| 接面道路の状況 | ○北側が幅員約6.5m舗装町道に等高に接面 | |
| 土地の利用状況等 | ○物件31は物件32の敷地である。<br>○周囲には戸建住宅や事務所、農地等がある。 | |
| 供給処理施設 | 上水道　あり<br>下水道　引込可（汲み取り）<br>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。<br>○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 | |
| 特記事項 | 物件32の東側に仮設物置がある。 | |

2　建物の概況及び利用状況

（物件32）

| 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35年8月18日　新築<br>建築年月日（登記簿記載）：　昭和47年11月30日　増築<br>経過年数：新築後約66年<br>経過年数：増築後約53年<br>経済的残存耐用年数：　0年 | |
| 仕　　様 | 構　　造 | 鉄骨ブロック造・木造2階建 |
| | 屋　　根 | 陸屋根・瓦葺 |
| | 外　　壁 | 角波鋼板等 |
| | 内　　壁 | 繊維壁等 |
| | 天　　井 | 化粧ボード等 |
| | 床 | 縁甲板等 |
| | 設　　備 | 電気、給排水 |
| | そ の 他 | 特にない。 |
| 床面積（現況） | 延 約186.10㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途：居宅・倉庫<br>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 | 天井の破損や水染み、床浮き、内壁の剥離、浴室に劣化等が認められる。摩滅・老朽化の進行が著しく、保守管理の状態は相当劣る。 | |
| 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 | ○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）。<br>○現地調査からは吹付アスベストの使用は認められなかったが、築年・構造より吹付アスベストの使用を完全に否定することはできない。 | |

## 第5　評価額算出の過程

本件は賃貸に供されているが、周辺一帯は自己利用の戸建住宅が多く、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られないことから、本件では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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 10,000 | 0.92 | 267.77 | 0.70 | 1,720,000 |

仮設物置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　立山(県)－2

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

$$12,100\text{ 円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{117} \fallingdotseq 10,000\text{ 円/㎡(端数整理)}$$

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　+2%　　補正率　1.02

地域格差：　街路条件　+0%　　交通･接近条件　+2%

環境条件　+15%　　行政的条件　+0%　　補正率　1.17　(相乗積)

イ　個別格差：　供給処理施設　-3%　不整形地　-5%　　補正率　0.92　(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 |
|---|---|---|---|---|
| 32 | 181,000 | 186.10 | 0.010 | 340,000 |

ウ　現価率

経過年数：新築後約66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　／　66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－　0.80　）＝ 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 |
|---|---|---|---|---|
| 31 | 1,720,000 | 0.40 | 法定地上権 | 690,000 |

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 1,720,000 | -690,000 | | 0.70 | 0.60 | 430,000 |
| 32 | 340,000 | 690,000 | 1.0 | 0.70 | 0.60 | 430,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 860,000 |

ウ　占有減価修正：市場性修正において勘案した。

エ　市場性修正：建物の老朽化による解体を考慮（解体に伴う占有者への補償を含む）して取得の検討が行われる可能性が高いこと、吹付アスベストの使用が懸念されること、一方で一定の収益を上げていることも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)－2
所在：中新川郡立山町榎字東蟹沢4番11
価格：12,100円/㎡
位置：富山地方鉄道立山線「榎町」駅の南東方約400m（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地積：128㎡
供給処理施設：水道、下水
接面道路：東側6.1m町道
用途地域等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域（60、200）
地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 第7　附属資料

位置図
付近案内図
法第14条地図写
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