

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 7 年 6 月 19 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

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 7 年 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 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 7 年 8 月 5 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 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 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）
1, 2	17,040,000 13,632,000	一括	3,408,000	300,397	64,370
1	7,600,000				
2	9,440,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市元町一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 1. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市元町一丁目 2 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 8 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9. 1 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 14 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

(1) 建物敷地部分について、所有者が占有している。

(2) 駐車場として (1) 以外の部分が使用されている。使用者ビクター商事の占有権限は買受人に対抗できない。

【物件番号 2】

ビクター商事株式会社が占有している。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。

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

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市元町一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 1 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市元町一丁目 2 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 8 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9 . 1 1 平方メートル |

令和6年(ケ)第19号
令和6年 6月18日受理
令和7年 1月 7日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市元町一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 1. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市元町一丁目 2 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 8 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9. 1 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山市元町1丁目2番18		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 上記の者が本土地の一部を駐車場として使用している ☒ 「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2		
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 店舗・事務所 として使用している ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■南側部分 (物件1)、 ■全部 (物件2)	
占有者		■ビクター商事株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ <u>A</u> (所有者の役員) ■占有者北陸営業所の担当者)の陳述／■文書(建物賃貸借契約書写)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年 9月 1日	
最初の	契約日	令和 3年 9月 1日	
契約等	期間	令和 3年 9月 1日から ☒ 令和13年 8月31日まで 10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	期間	令和 3年 9月 1日から ☒ 令和13年 8月31日まで 10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300,000円 (消費税別 (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1,800,000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 (所有者の役員)	1 本件建物は、コインランドリー店舗・事務所として、ビクター商事株式会社に賃貸しています。期間は令和3年9月1日から10年間、月額賃料金30万円（消費税別）となっており、敷金として180万円を預かっています。その他の契約内容は、建物賃貸借契約書のとおりです。上記賃料には駐車場使用料も含まれています。 2 物件所在地では、20年以上前までガソリンスタンドを営業しており、地下貯蔵タンク4基が埋設されており、営業を止めた際、同タンク4基を取り出しています。その当時、土壌汚染の検査を行う必要がなかったため同検査を行っていません。その後、コンビニ用の店舗を新築しています。 3 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 (以上、令和6年6月19日、同年7月9日面談要旨)
■ ビクター商事株式会社北陸営業所の担当者	1 本件建物は、令和3年9月1日から10年間、賃料月金30万円（消費税別）という約束で所有者から賃借し、コインランドリーの店舗・事務所として使用しています。その他の契約内容は、建物賃貸借契約書のとおりであり、敷金として180万円を差し入れています。 2 賃借に際して、事務室、給湯室及びトイレを設けており、コインランドリーとして使用するため、洗濯機、乾燥機等のほか、空調設備、ランドリー設備（給排水管、貯水タンク、排気ダクト、ランドリートラップ等）を設置して、駐車場に車除のバリケードを設けています。簡易物置も当社が置いているものです。なお、天井埋込式エアコンは、使用しておらず、所有者側からそのままにしておいてほしいと言われています。 3 賃借当初、融雪装置は稼働していませんでしたが、操作盤を自前で修理して使用できるようにしています。 4 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、能登半島地震により天井材の一部が剥がれています。 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（コインランドリー店舗・事務所）の敷地として利用されているほか、南側付近はコインランドリー利用者用の駐車場となっており、北東端付近に簡易物置が置かれている。
- 2 本件土地の範囲について、南側は側溝、歩道、県道であり、西側は側溝、市道であり、北側及び東側の各隣接地との境界付近にコンクリート壁、防火壁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、所有者の役員、占有者北陸営業所の担当者の各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。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、雨漏り等の不具合は特に認められなかった。
- 5 本件土地は、所有者の役員の陳述によると、20年以上前までは、地下貯蔵タンク4基が埋設され、ガソリン等を扱う給油取扱所として利用されており、廃業時、地下貯蔵タンクを撤去したとのことであり、土壤汚染の可能性が疑われるところ、土壤汚染予備調査の結果によると、ガソリンの給油口及び地下タンクまでの地下配管、ガソリンの地下タンク、同地下タンクから給油機までの地下配管及び給油機周辺において、ガソリン等の漏洩によるベンゼン、鉛及びその化合物による土壤汚染のおそれがあると思われ、土壤汚染状況（本格）調査の必要はあると判断されるとしている。
- 本調査において土壤汚染状況（本格）調査は実施していないため、買受希望者は注意する必要がある。

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
6年6月19日(水) 10:00-10:05	所有者の本店所在地	所有者宛て連絡依頼文書を同役員に手交、同人と面談
6年6月20日(木) 14:15-14:17	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
6年6月20日(木) 14:40-14:50	富山地方法務局	公図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書の取寄せ
6年6月20日(木) 15:45-15:50	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年6月21日(金) 11:20-11:25	富山地方法務局	占有者の履歴事項全部証明書の取寄せ
6年6月24日(月) 13:30-13:33	当庁執行官室	家屋平面図の取寄せ(受領)
6年7月3日(水) : - :	当庁執行官室	占有者宛て連絡依頼文書送付
(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月9日(火) 16:30-16:35	当庁執行官室	所有者の役員から電話聴取
6年7月16日(火) 13:30-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者宛て照会書を北陸営業所の担当者に手交、面談 評価人同行
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 1



(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。

音羽町 1 丁目
元町 1 丁目
地番区域見出

請求部	所在	富山市元町一丁目				地番	2番18			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和44年2月20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6月20日
富山地方事務局

請求番号：28-2
(1/1)

登記官

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成11年11月12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6月20日 富山地方広務局

登記官

093634

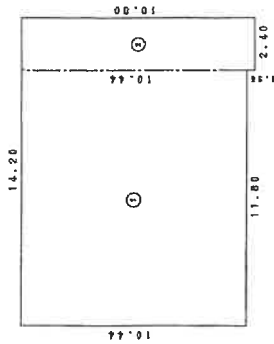
各階平面図

建物各階面図

家屋番号 2番18の2

建物の所在 富山市元町一丁目2番地18

1階



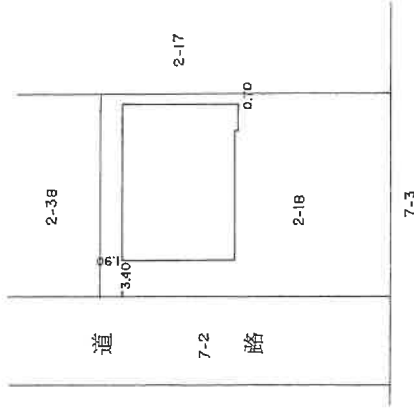
求積率

$$\textcircled{1} 11.80 \times 10.44 = 123.1920$$

$$\textcircled{2} 2.40 \times 10.80 = 25.9200$$

合計 149.1120

床面積 149.11 m²



道 路

A4判に縮小

作製者 富山県土地家屋調査士会

27日作製

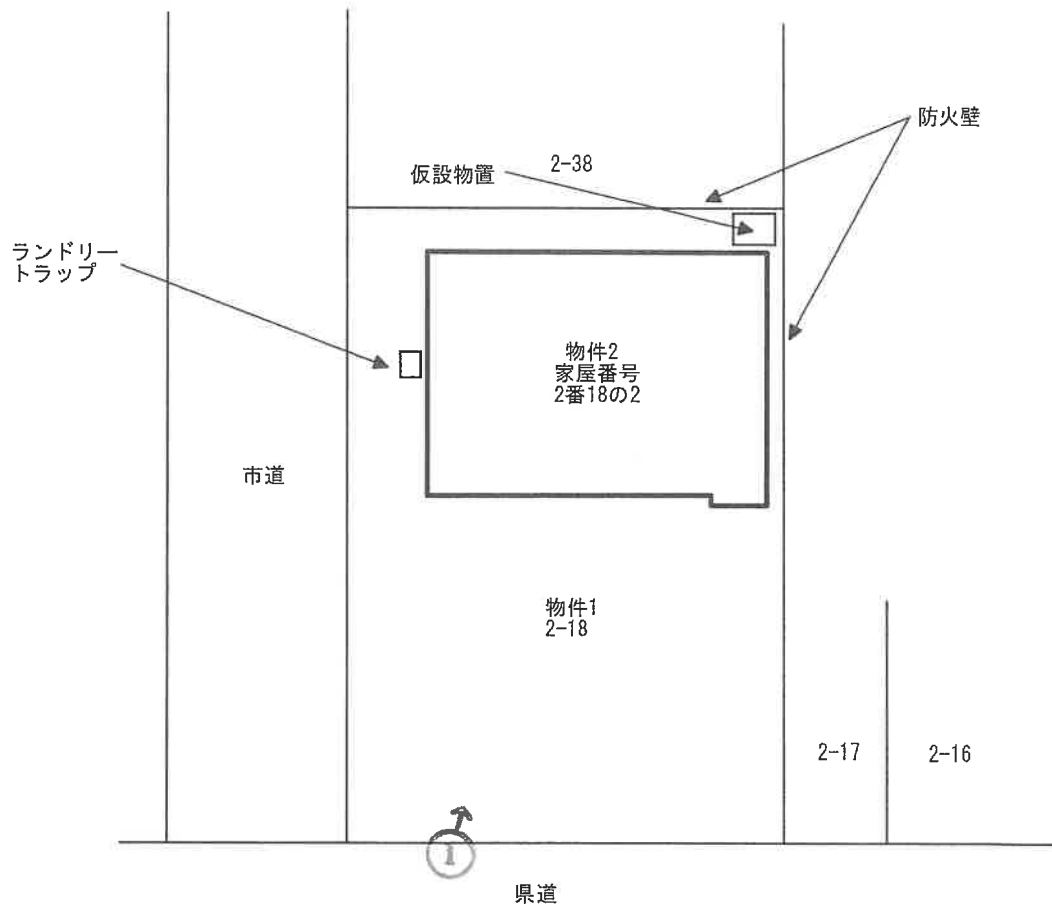
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 11 年 11 月 12 日

物件 2

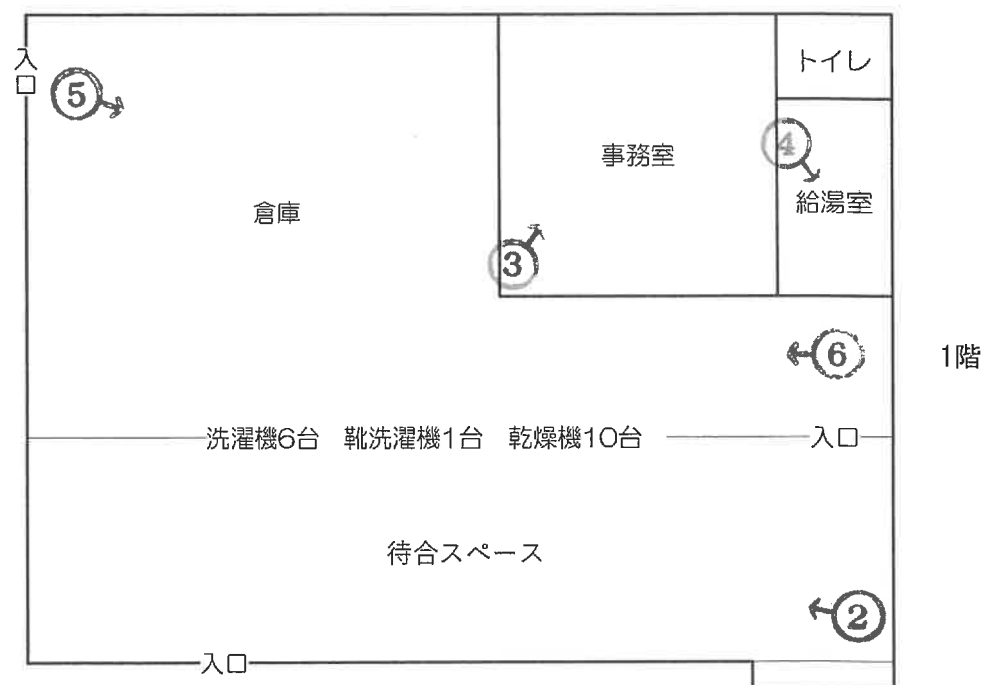


↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

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2
家屋番号
2番18の2



写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

問取図

物件2の建物

隣接地上の建物

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和 6 年 (ケ) 第19号
令和 6 年 7 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 21 日 評 価

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 17,040,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7,600,000円
物件 2 (建物)	金 9,440,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市元町1丁目 2番18 宅地 501.24㎡	同左 〃 〃 〃
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市元町1丁目2番地18 2番18の2 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 階 149.11㎡	同左 〃 〃 〃 〃
番号	特 記 事 項		
1・2	ガソリンスタンドの跡地に物件2を建築したものである。		

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1)

位 置 ・ 交 通	あいの風とやま鉄道線「富山」駅の南東方約2.5km（道路距離）	
付 近 の 状 況	店舗・事務所の中に戸建住宅等が混在する地域	
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 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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 ○高度地区：第3種（絶対高さ制限31m） ○屋外広告物規制：第2種許可地域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	501.24㎡ 間口約18.5m・奥行約27mの長方形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	○南側が幅員約25m舗装県道に等高に接面 ○西側が幅員約8m舗装市道に概ね等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	○物件1は物件2の敷地である。 ○隣接には店舗等がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガ ス 配 管 あり（接面道路に本管はあるが物件1への引込はなし）	
土 壌 汚 染 等	○土壌汚染に係る専門業者の予備調査結果報告書によると、ガソリン等の漏洩により土壌汚染の恐れがある土地と思われ、土壌汚染状況調査の必要があると判断されたとのことである。なお、土壌汚染状況調査は実施していない（現況調査報告書参照のこと）。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	○物件2の周囲に舗床が施されている。 ○融雪装置は故障していたが、賃借人が修理し現在は使用可能とのことである。 ○所有者によるとガソリンスタンドで使用していた地下タンクは撤去したとのことである。東側と北側の隣地境にガソリンスタンド時代に築造された防火壁がある。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

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): 平成11年9月29日 新築 経過年数: 新築後約25年 経済的残存耐用年数: 5年																
仕様	<table border="1"> <tr> <td>構造</td><td>鉄骨造平家建</td></tr> <tr> <td>屋根</td><td>亜鉛メッキ鋼板</td></tr> <tr> <td>外壁</td><td>角波鋼板</td></tr> <tr> <td>内壁</td><td>クロス等</td></tr> <tr> <td>天井</td><td>ジプトーン等</td></tr> <tr> <td>床</td><td>Pタイル、クッションフロア等</td></tr> <tr> <td>設備</td><td>電気、給排水衛生等</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>賃貸人が設置した天井埋込式エアコンが倉庫部分に、また屋根に室外機がある。</td></tr> </table>	構造	鉄骨造平家建	屋根	亜鉛メッキ鋼板	外壁	角波鋼板	内壁	クロス等	天井	ジプトーン等	床	Pタイル、クッションフロア等	設備	電気、給排水衛生等	その他	賃貸人が設置した天井埋込式エアコンが倉庫部分に、また屋根に室外機がある。
構造	鉄骨造平家建																
屋根	亜鉛メッキ鋼板																
外壁	角波鋼板																
内壁	クロス等																
天井	ジプトーン等																
床	Pタイル、クッションフロア等																
設備	電気、給排水衛生等																
その他	賃貸人が設置した天井埋込式エアコンが倉庫部分に、また屋根に室外機がある。																
床面積(現況)	149.11㎡																
現況用途等	現況用途: 店舗(コインランドリー) 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	能登半島地震により倉庫の天井板が一部剥離している。また倉庫のPタイルが一部剥がれている。それ以外に大きな不具合はなく、保守管理の状態は概ね普通である。																
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	○コインランドリーの利用を目的とする賃貸借契約が締結されている。契約終了時には、賃借人は原状回復を行う必要がある。 ○賃借に当たって賃借人が行った工事等は次のものである。 ①事務所・給湯室・トイレの造作、②空調設備、③ランドリー用設備(給排水管、貯水タンク、排気ダクト、ランドリートラップ、洗濯機6台、乾燥機10台、靴洗濯機1台等)、④車除けバリケード・仮設の鋼製物置の設置 ○吹付アスベストの調査は実施していない。建築時期より吹付アスベストの使用の可能性は小さいと推測されるが、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
1	75,200	1.03	501.24		38,820,000

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)5-19

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
 $69,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{90} \div 75,200 \text{ 円/㎡ (端数整理)}$

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：角地 +3% 補正率 1.03

地域格差：街路条件 +0% 交通・接近条件 +0%
 環境条件 -10% 行政的条件 +0% 補正率 0.90（相乗積）

イ 個別格差：角地 +3% 補正率 1.03

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
2	170,000	149.11	0.187	4,740,000

ウ 現価率

経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：5年 残価率：5%

定額法による現価率：残価率 5% + (95% × 5年 / 30年) ÷ 0.208

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-10%と判定。

現 価 率：0.208 × (1 - 0.10) ÷ 0.187

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
1	38,820,000	0.50	法定地上権	19,410,000

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) (I 1①オ、I 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (I 2①ウ) イ	占 有 減価修正 ウ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ＝エ	構成比 オ
1	38,820,000	-19,410,000		19,410,000	0.446
2	4,740,000	19,410,000	1.0	24,150,000	0.554
積算価格 (合計)				43,560,000	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
3,600,000	761,000	2,839,000	1.00	9.2%	1.00	30,860,000

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：3,600,000 円

b 空 室 損 失：一棟貸しのため還元利回りで考量した。

c 貸 倒 損 失：必要はないと判定した。

計(a-b-c) 3,600,000 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：194,000 円
(修繕費を含む)

e 長 期 計 画 修 繕 費：177,000 円

f 公 租 公 課：365,000 円

g 損 害 保 険 料：25,000 円

h そ の 他 の 費 用：必要はないと判定した。

計(d+e+f+g+h) 761,000 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（一棟貸しであること等）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	43,560,000	20%
②	収益価格	30,860,000	80%
③	調整後の価格	33,400,000	

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
1	33,400,000	0.446	0.85	0.60		7,600,000
2		0.554	0.85	0.60	1.00	9,440,000
一括価格（合計）						17,040,000

ウ 市場性修正：土壌汚染の恐れがあること等から所要の修正を行った。

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：特にない。
価(敷金等)

第6 参考価格資料

地価調査標準価格：富山(県)5-19

所 在：富山市東町2丁目4番16 「東町2-4-15」

価 格：69,000円

位 置：JR高山本線「富山」駅の南東方約2.0km(道路距離)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：137㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東側22m市道、南側側道

用 途 地 域 等：商業地域(80、500)、準防火地域

地 域 の 概 要：店舗、事務所、一般住宅等が混在する商業地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図写

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