

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10月 2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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 4日 午前10時00分 場 所 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月18日 午前 9時40分 場 所 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年11月 5日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5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10月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富山市中大久保字寺坂割 |
| | 地 番 | 377番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市中大久保字沼野割 |
| | 地 番 | 168番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市中大久保字寺坂割 377番地29
富山市中大久保字沼野割 168番地20 |
| | 家屋 番号 | 377番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.23平方メートル
2階 95.23平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月12日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 入 江 真依子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 富山市中大久保字寺坂割 | |
| | 地 番 | 377番29 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 127.80平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 富山市中大久保字沼野割 | |
| | 地 番 | 168番20 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 125.14平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 富山市中大久保字寺坂割 | 377番地29 |
| | | 富山市中大久保字沼野割 | 168番地20 |
| | 家屋 番号 | 377番29 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 95.23平方メートル |
| | | 2階 | 95.23平方メートル |

令和7年(ケ)第14号
令和7年 5月 1日受理
令和7年 7月 1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 | 富山市中大久保字寺坂割 |
| | 地 番 | 377番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市中大久保字沼野割 |
| | 地 番 | 168番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市中大久保字寺坂割 377番地29
富山市中大久保字沼野割 168番地20 |
| | 家屋 番号 | 377番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.23平方メートル
2階 95.23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1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本件各土地は、本件建物の敷地として利用され、東側付近に簡易サンルームが設置されており、南西側部分は駐車スペースとなっている。
- 2 本件各土地の範囲について、西側は側溝、市道であり、四隅等に境界鋳が存在し、東側及び南側の各隣接地との境界付近にコンクリート境界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、近隣居住者らの陳述、所有者の住民票写し及び建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
所有者宛てに連絡依頼文書等を送付したが、同人からの連絡はなく、取り寄せた住民票写しには、所有者、同人の父母、きょうだい記載されており、建物内に所有者及び同人の親族宛ての郵便物等が存在しており、第三者の占有を伺わせるものの存在は確認されなかった。
なお、初回臨場（5月7日）時、原動機付自転車1台が駐輪されており、標識交付証明書写しを取り寄せたところ、同原動機付自転車の使用者及び所有者は、所有者及びその親族以外の者となっており、住所も別の場所となっていた。2回目臨場時（5月28日）に駐輪されておらず、建物内に同人宛ての郵便物等の存在を確認できなかったことから、同人が居住、占有していると認めることはできない。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階の玄関付近の内壁に損傷が、LDKの床クロスに汚損等が、2階の各浴室にカビ跡等の汚損がそれぞれ認められたほか、天井クロス及び内壁クロスの亀裂、汚損、窓枠外部の損傷、外壁の汚損、劣化、撓み、玄関階段のタイルの損傷等が確認された。

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

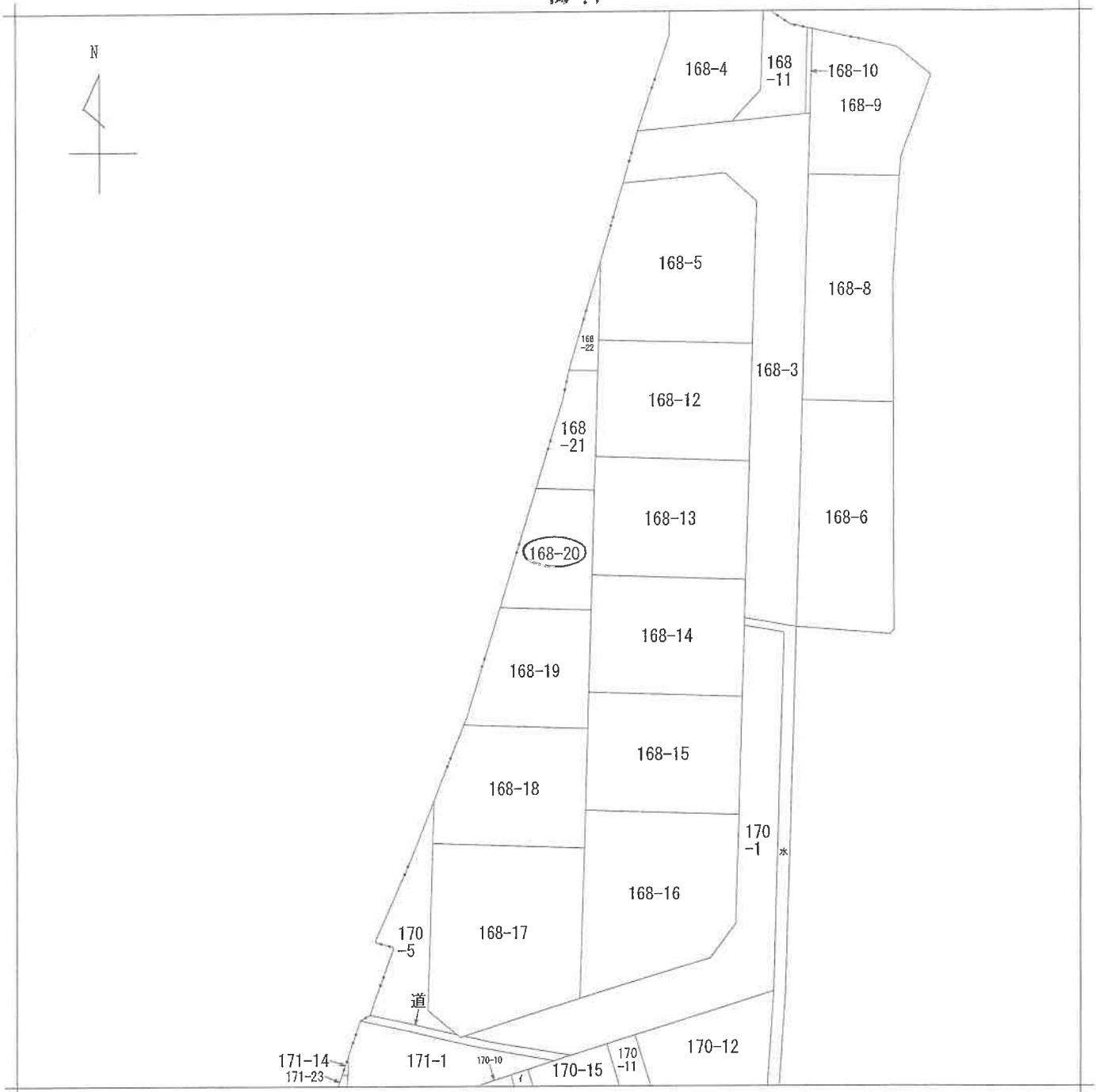
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月2日(金) 11:45-11:47	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年5月2日(金) 12:00-12:10	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7年5月2日(金) 13:55-13:56	富山市役所	富山市役所資産税課職員から電話聴取
7年5月7日(水) 11:00-11:10	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、所有者宛て連絡依頼文書投函
7年5月13日(火) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年5月21日(水) : - :	当庁執行官室	所有者宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付
7年5月28日(水) 14:00-14:45	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 5月 28日 目的物件は不在であったので、立会人 <input type="text" value="B"/> を立ち合わせ、施錠されていない箇所から建物内に立ち入った。なお、目的物件は施錠されていると予想されたので解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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
7年5月28日(水) 14:50-15:00	物件所在地付近	近隣居住者から聴取
7年5月28日(水) 15:40-15:50	富山市役所	所有者の住民票写しの取寄せ 標識交付証明書の送付申請(返送用切手添付)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 2



(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	富山市中久保字沼野割			地番	168番20		
出力縮尺	1/500	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。

令和7年5月2日
富山地方法務局

請求番号：18-5
(1/1)

登記官

(8 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成8年3月14日

674038

地積測量図

1/6

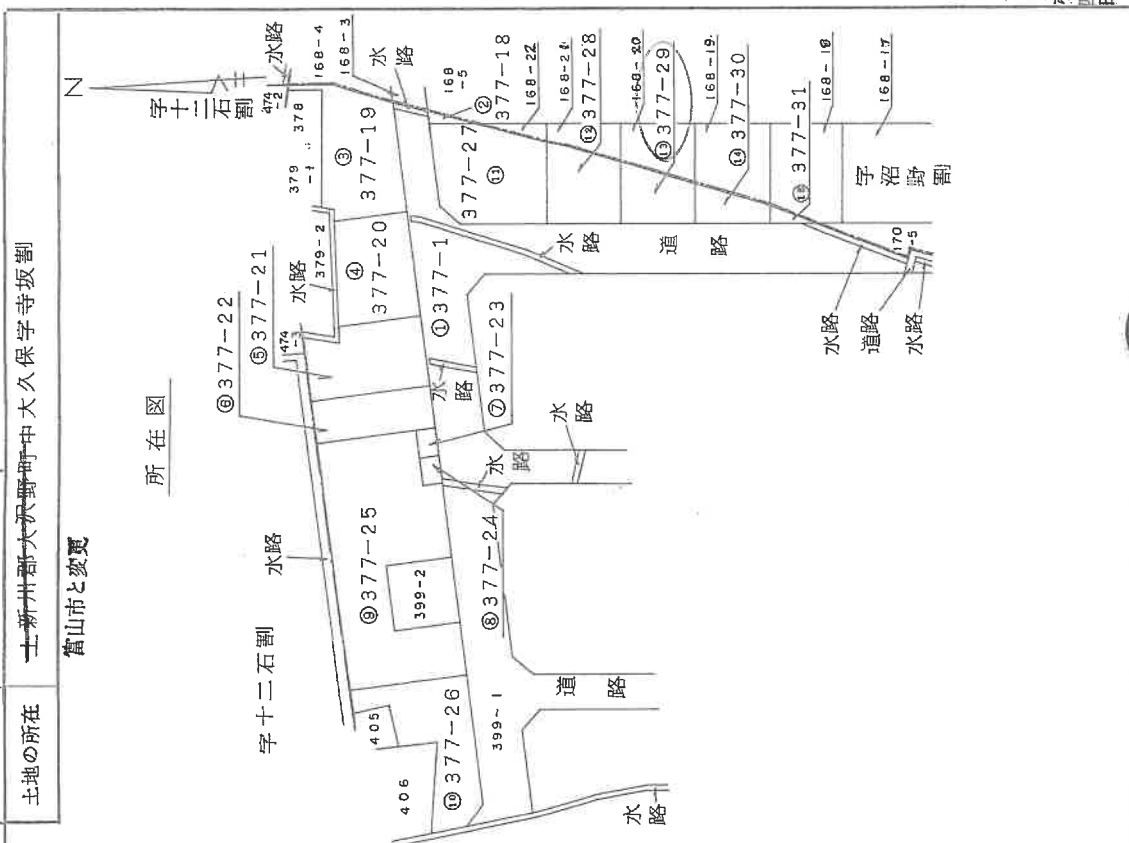
地番 377-1
377-18~377-31

土地の所在 士新州郡大沢野町中大久保字坂割
富山市と家賃

所在図

地番	① 377-1	合計面積	残地
公簿	2861.04245		2.28755
	2863.31		2.28 m ²

地番	地積
① 377-1	2.28 m ²
② 377-18	9.63 m ²
③ 377-19	328.37 m ²
④ 377-20	273.72 m ²
⑤ 377-21	271.43 m ²
⑥ 377-22	170.80 m ²
⑦ 377-23	17.50 m ²
⑧ 377-24	17.47 m ²
⑨ 377-25	810.86 m ²
⑩ 377-26	319.38 m ²
⑪ 377-27	344.88 m ²
⑫ 377-28	181.81 m ²
⑬ 377-29	127.80 m ²
⑭ 377-30	79.95 m ²
⑮ 377-31	14.21 m ²



物件 1

平成8年3月14日

作製者 土地家屋調査士

申請人 [Redacted]

縮尺 1/1000

(平成8年3月7日作製)
(富山県土地家屋調査士会用品)

A4判に縮小

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7年5月2日 富山地方方法務局

登記簿

公用

請求番号：18-1 (1/6)

登記年月日：平成8年3月14日

674039

地積測量図

地番 377-1
377-18
377-27~377-31
土地の所在 富山市と変更
富山市と変更
富山県大野町中久保寺坂割

求積表

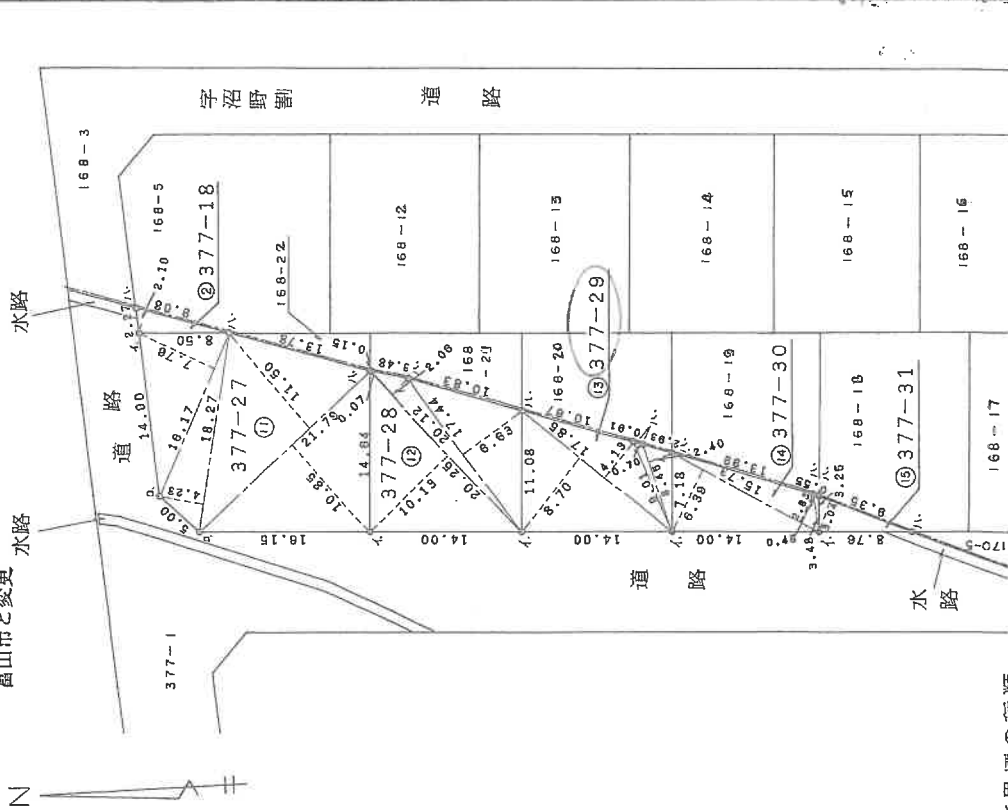
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
② 377-18	8.08	2.10	19.0800
		合計	19.0800
		面積	9.53400
		地積	9.53 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
① 377-27	21.78	10.85	238.4215
	21.78	11.80	250.5850
	18.27	4.23	77.2851
	18.17	7.76	125.4792
		合計	689.7878
		面積	344.89390
		地積	344.88 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
② 377-28	17.44	6.63	115.6272
	20.12	2.08	41.4472
	20.25	0.07	1.4175
	20.25	10.13	205.1325
		合計	363.6244
		面積	181.81220
		地積	181.81 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑥ 377-29	8.45	2.40	20.2800
	8.01	0.70	6.3070
	17.85	4.13	73.7205
	17.85	8.70	155.2850
		合計	255.6025
		面積	127.80125
		地積	127.80 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
④ 377-30	3.48	0.48	1.6704
	15.73	2.83	44.5159
	15.73	8.38	100.5147
		合計	146.7010
		面積	73.35050
		地積	73.35 m ²



境界標の種類

イは金属板・永久標 ロはコンクリート側溝角・永久標 ハは木杭

製者
土地整理調査士

申請人

縮尺 1/500

(平成8年3月7日作製)

(富山県土地家屋調査士会印)

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7年5月2日 富山地方方法務局

登記官

公用

(10枚組)

請求番号：18-1

(2/6)

A4判に縮小

物件 1

平成8年3月7日

登記年月日：平成8年9月14日

673408

地番 168-5
168-12~168-22

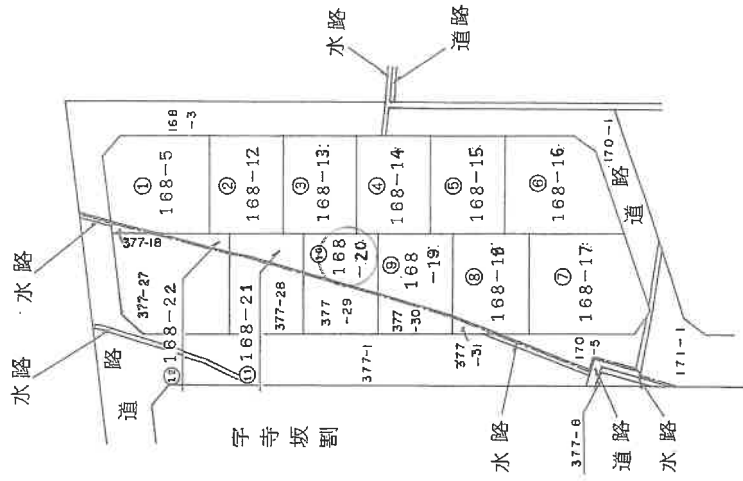
土地の所在
土新川郡大沢野野中大久保字沼野割
富山市と変更

地積測量図

1/5

N

所在図



地番	地積
① 168-5	330.33 m ²
② 168-12	247.68 m ²
③ 168-13	247.48 m ²
④ 168-14	247.12 m ²
⑤ 168-15	247.12 m ²
⑥ 168-16	335.89 m ²
⑦ 168-17	368.39 m ²
⑧ 168-18	238.95 m ²
⑨ 168-19	179.70 m ²
⑩ 168-20	125.14 m ²
⑪ 168-21	71.02 m ²
⑫ 168-22	22.87 m ²

物件2

平成8年9月14日

縮尺 1/1000

申請人

(平成8年3月7日作成)

土地家屋調査士

(富山県土地家屋調査士会用紙)

作製者

A4判に縮小

公用

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7年5月2日 富山地方方法務局

登記簿

(11枚用)

請求番号：18-2

登記年月日：平成8年3月14日

公用

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7年5月2日 富山地方務局 登記官

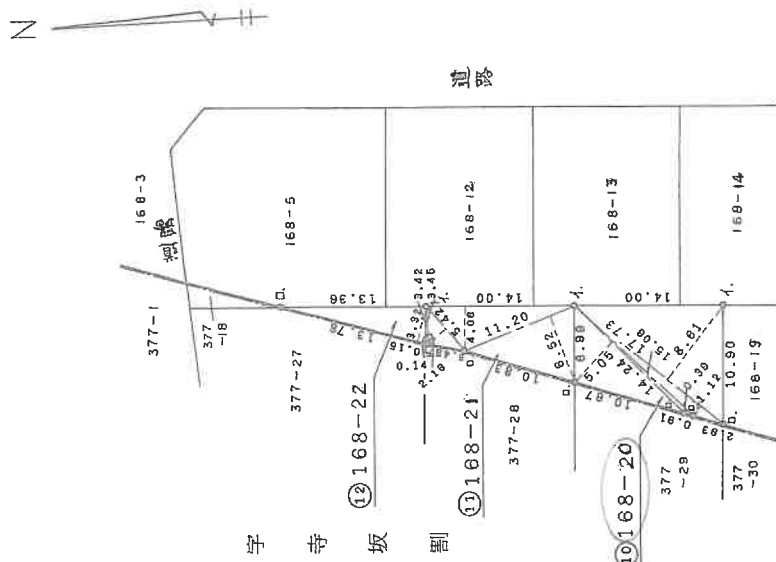
673412

地番 168-20~168-22

地積測量図

5/5

土地の所在
富山市と変更
富山市大沢野町中久保字沼野割



求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑩ 168-20	17.73	8.91	152.0553
	17.73	1.12	19.8578
	15.08	0.39	5.8734
	14.24	5.05	71.6120
		合計	250.2983
		面積	125.14915
		地積	125.14 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑪ 168-21	11.20	6.52	73.0240
	14.00	4.06	56.8400
	5.42	2.16	11.7072
	3.45	0.14	0.4830
		合計	142.0542
		面積	71.02710
		地積	71.02 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑫ 168-22	13.78	3.32	45.7496
		合計	45.7496
		面積	22.87480
		地積	22.87 m ²

境界標の種類
イは金属紙・永久標
ロは木杭

物件 2

平成8年3月7日

縮尺 1/500

申請人

(平成8年3月7日作製)

土地家屋調査士

(富山県土地家屋調査士会用品)

作製者

A4判に縮小

(5/5)

請求番号：18-2

登記年月日：平成10年8月20日

公用

443156

各階平面図

家屋番号 377番29

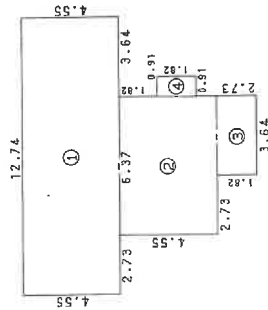
富山市と森原

建物図面

各階平面図

建物の所在 富山県新津郡津野町中久保寺沼野割168番地20
富山県新津郡津野町中久保寺沼野割168番地20
富山市と森原

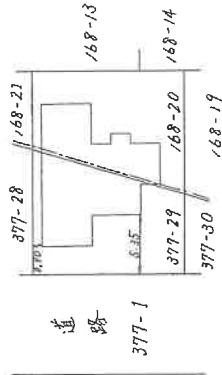
1階2階(各階図型)



求積表

①	12.74 x 4.55	=	57.9670
②	6.37 x 4.55	=	28.9835
③	3.64 x 1.82	=	6.6248
④	0.91 x 1.82	=	1.6562
計			95.2315

床面積 95.23㎡



A4判に縮小

作製者

土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成10年8月5日作成)
(富山県土地家屋調査士会用品)

物件3

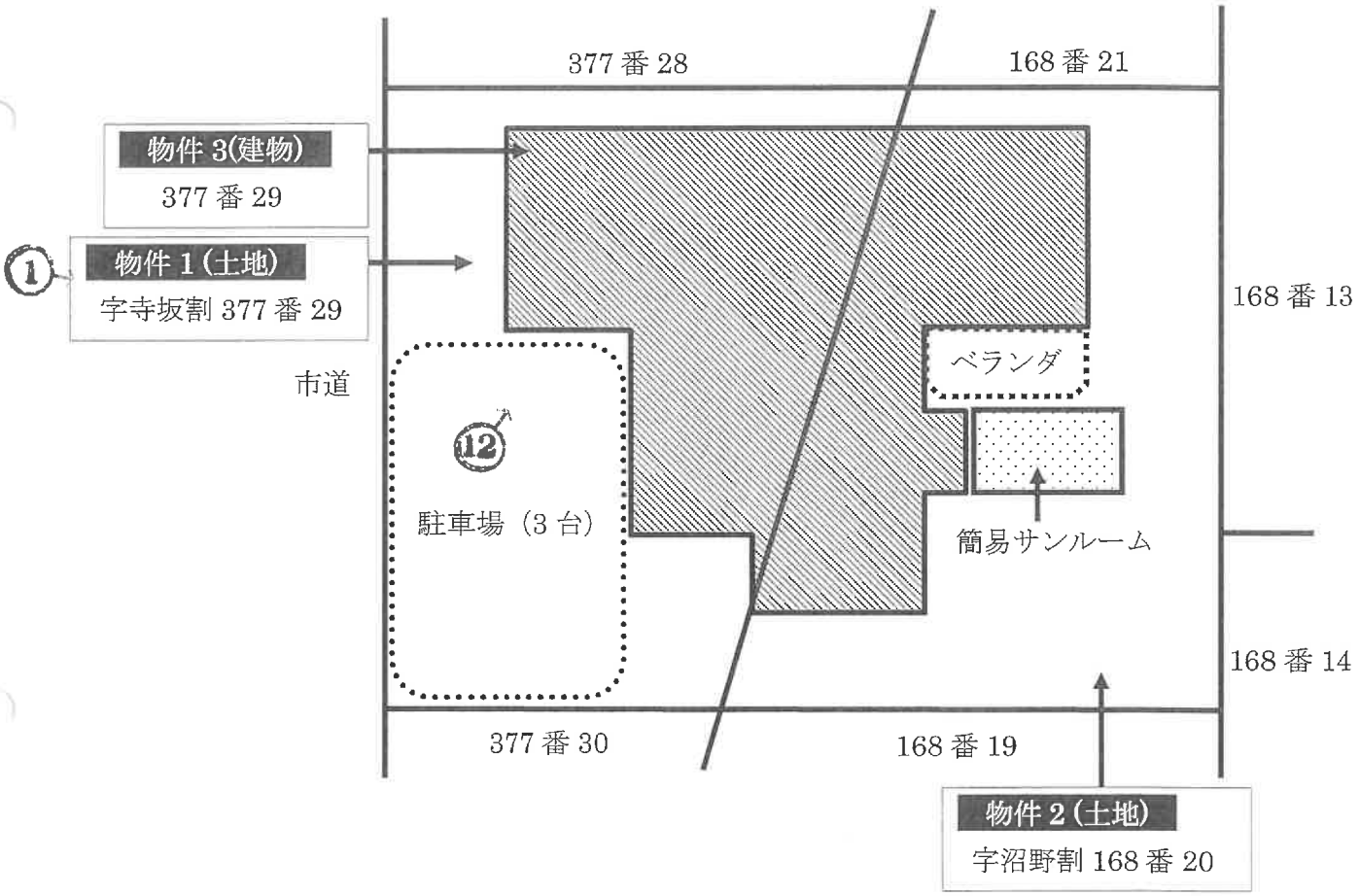
平成10年8月20日

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7年5月2日 富山地方公務局

登記官

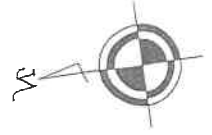
土地建物位置関係図



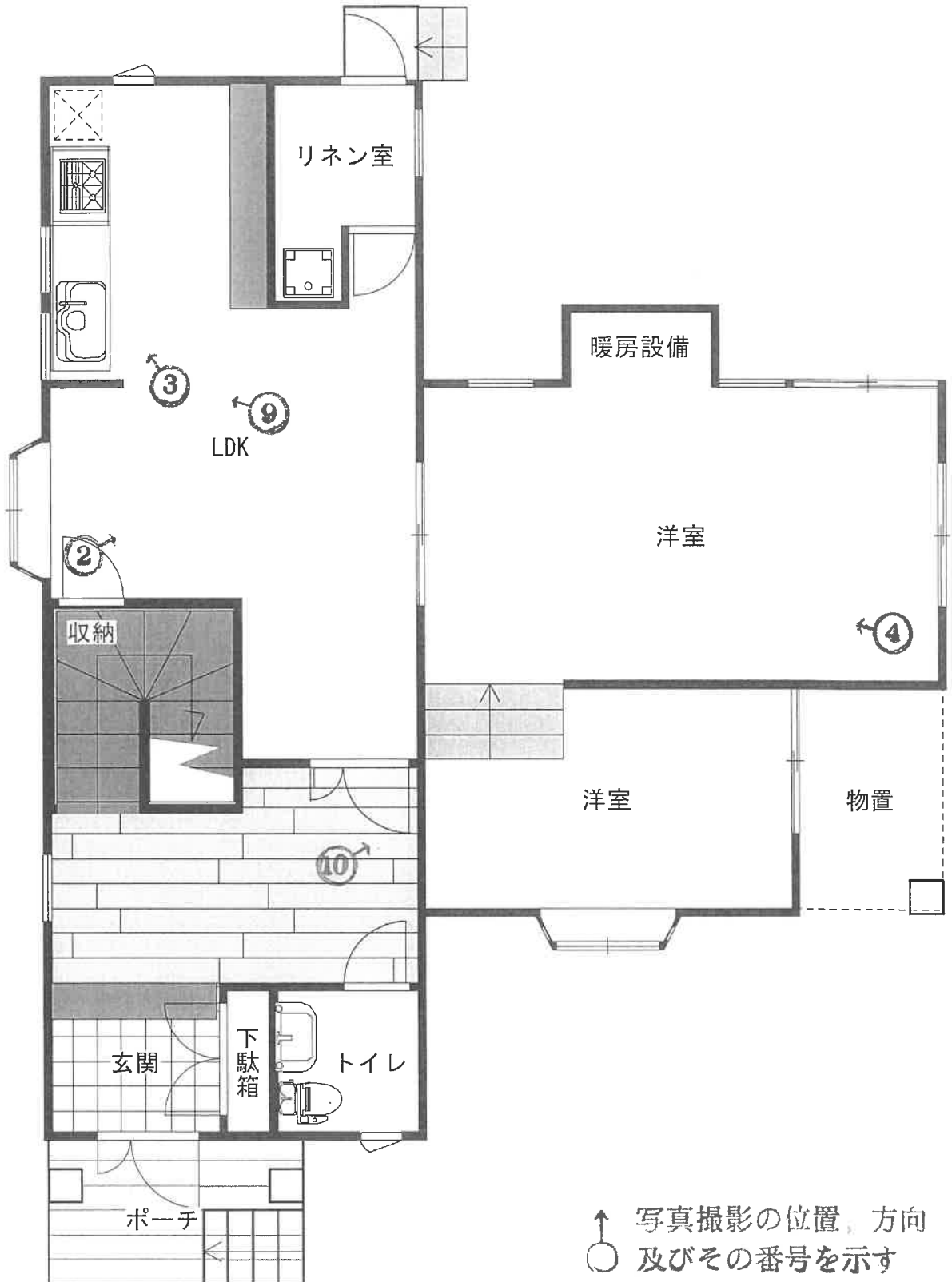
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※上記境界は隣地立会によるものではなく、公図、地積測量図、建物図面、住宅地図、航空写真等により推定したものであり、境界を保証するものではない。

建物間取図

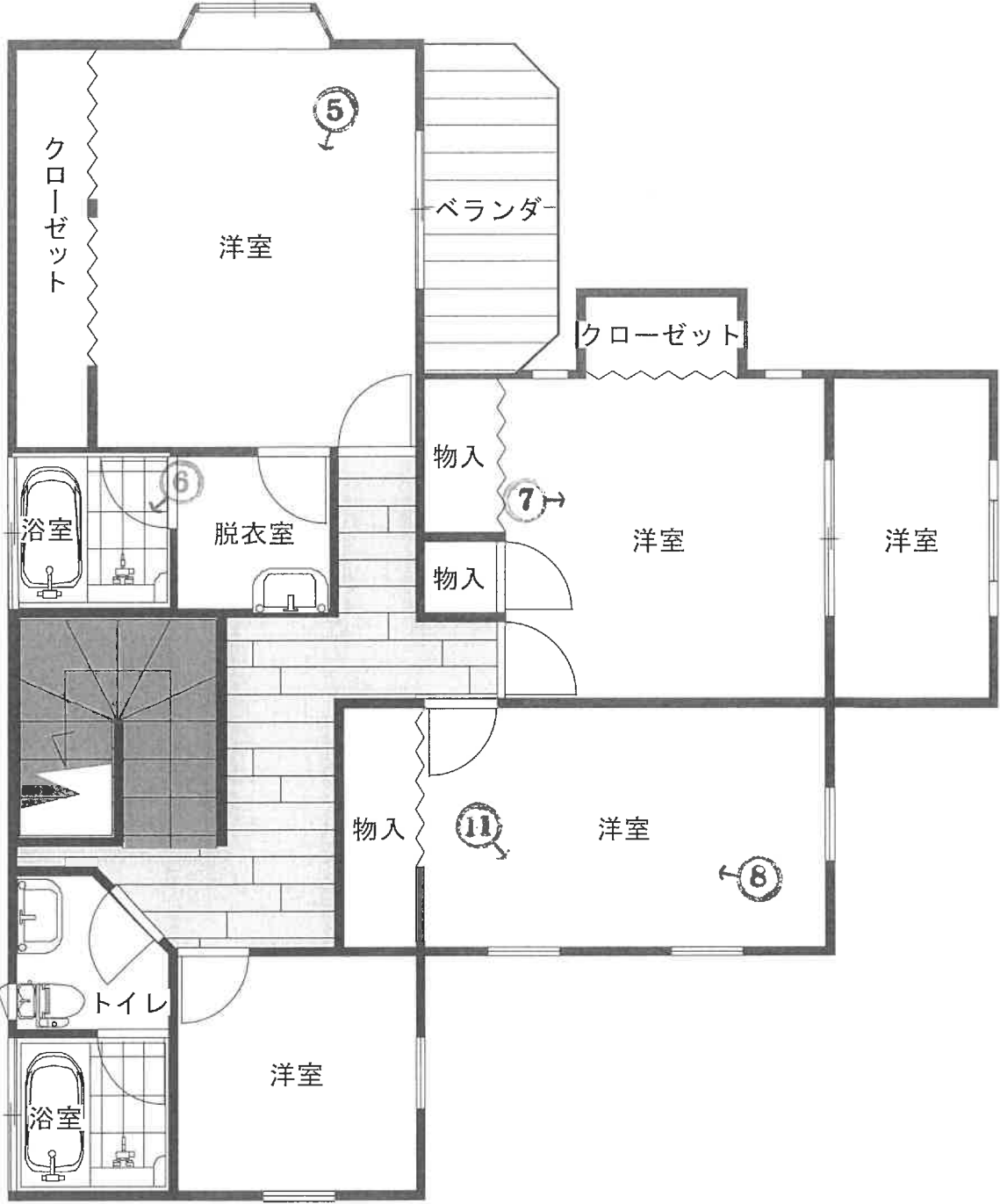


1階



(15 枚目)

2階



↑ 写真撮影の位置、方向及びその番号を示す

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



令和7年(ケ)第14号
令和7年5月28日 現地調査
令和7年7月10日 評価

富山地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小林正伸

第1 評価額

一 括 価 格	
金	3,340,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 740,000 円
物件2 (土地)	金 720,000 円
物件3 (建物)	金 1,880,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	富山市中大久保字寺坂割 377番29 宅地 127.80m ²	同左
1	所在地 地目 地積	富山市中大久保字沼野割 168番20 宅地 125.14m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	富山市中大久保字寺坂割377番地29 富山市中大久保字沼野割168番地20 377番29 居宅 木造スレート葺2階建 1階 95.23m ² 2階 95.23m ²	同左
特記事項			
<p>・物件1・2の東側付近に簡易サンルームが設置され、南西側部分は駐車場スペースとなっている。</p>			

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、2）

位置・交通	JR高山本線「笹津」駅の北西方約4.9km(道路距離)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地（中大久保みどりタウン）	
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	非線引都市計画区域 - 60% 200% - 宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積 形状 地勢	252.94㎡ 間口約14.0m、奥行約18.1mの長方形形状地 概ね平坦
接面道路の状況	西側 幅員約9.0m市道(建築基準法第42条1項1号) 接面道路とほぼ等高の中間画地	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件3の敷地であり、目的外建物はない。 ・隣接地は道路、一般住宅である。 ・西側は側溝及び市道であり、四隅に境界鋸が存在し、東側及び南側隣接地との境界付近にはコンクリート境界壁が設置される等しており、境界については概ね明確である。 	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり（集中浄化槽） あり（集中プロパン）
	(注)「あり」「なし」「引込可」「不明(特記事項のとおり)」は、原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
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の届出はなく、周辺に土壌汚染が懸念される施設はないことから、土壌汚染が存する可能性は低い。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 ・当該敷地の東側付近に簡易サンルームが設置され、南西側部分は駐車場スペースとなっている。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日（登記簿）：平成10年7月28日新築 経過年数：27年 経済的残存耐用年数：0年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 190.46㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料建物間取図の通り
品等	標準的
保守管理の状態	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	1階玄関付近の内壁に損傷、LDKの床クロスに汚損等、2階の各浴室にカビ跡等の汚損が確認されたほか、天井クロス及び内壁クロスに亀裂、汚損、窓枠外部の損傷、外壁の汚損・劣化・撓み、ポーチ階段タイルの損傷等が認められた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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 端数処理
1	19,400	1.01	127.80	0.70	1,750,000
2	19,400	1.01	125.14	0.70	1,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(県)-38

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,800\text{円}/\text{m}^2 \times & & 100/100 & \times & 100/102 & \times & 100/105 & \div & 19,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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： 方位 +2% 補正率 1.02

◇地域格差： 街路条件 ±0%
交通接近条件 ±0%
環境条件 +5%
行政的条件 ±0% 補正率 1.05（相乗積）

イ 個別格差 方位 +1% 補正率 1.01

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 新築後約27年を経過した中古住宅の敷地であり、建付減価補正を上記のとおり査定した。

② 物件3（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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ 端数処理
3	170,000	190.46	0.04	1,300,000

ウ 現価率

◇定額法による減価率

経過年数：新築後27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 $0.05 + \{0.95 \times 0年 / (27年 + 0年)\} = 0.05$

◇観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲20%と判定

◇現価率

$0.05 \times (1 - 0.20) \doteq 0.04$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ 端数処理
		イ		
1	1,750,000	40%	法定地上権	700,000
2	1,720,000	40%	法定地上権	690,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり判定した。

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 修正率 オ	評価額(円)
						(ア+イ)×ウ×エ×オ 端数処理
1	1,750,000	-700,000	/	1.00	0.70	740,000
2	1,720,000	-690,000	/	1.00	0.70	720,000
3	1,300,000	1,390,000	1.00	1.00	0.70	1,880,000
一括価格 (合計)						3,340,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、特段の市場性修正は必要ないものと判断した。

オ 競売市場修正： 「第2 評価の条件」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

地価調査価格（富山(県)-38)

所 在： 富山市下大久保字十一番割2219番49

価 格： 20,800円/m²

位 置： JR高山本線「笹津」駅 北西方・道路距離4.9km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 175m²

供給処理施設： 水道、下水

接 面 道 路： 東側6m市道

用 途 地 域 等： 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要： 中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図等写

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

建物間取図

写真撮影位置図

現況写真

以 上