

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 12 月 11 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 3 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 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 21 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 12 月 11 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）
1～4	8,870,000 7,096,000	一括	1,774,000	76,347	0
1	50,000				
2	70,000				
3	1,290,000				
4	7,460,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市吉作 |
| | 地 番 | 3000番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市吉作 |
| | 地 番 | 3000番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市吉作 |
| | 地 番 | 3002番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.99平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富山市吉作 3002番地1 |
| | 家屋 番号 | 3002番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.85平方メートル
2階 25.20平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月24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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 4】

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 | 富山市吉作 |
| | 地 番 | 3 0 0 0 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 . 4 0 平方メートル |
| 2. | 所 在 | 富山市吉作 |
| | 地 番 | 3 0 0 0 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 3 2 平方メートル |
| 3. | 所 在 | 富山市吉作 |
| | 地 番 | 3 0 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 8 . 9 9 平方メートル |
| 4. | 所 在 | 富山市吉作 3 0 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 0 0 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4 . 8 5 平方メートル
2 階 2 5 . 2 0 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年 3月 5日受理
令和 7年 8月 15日引継
令和 7年 9月 8日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

執行官 福 野 直 樹 ㊞

(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 | 富山市吉作 |
| | 地 番 | 3 0 0 0 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市吉作 |
| | 地 番 | 3 0 0 0 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市吉作 |
| | 地 番 | 3 0 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 8 . 9 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富山市吉作 3 0 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 0 0 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4 . 8 5 平方メートル
2 階 2 5 . 2 0 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 ～ 3	
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ～ 3） ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 3 の土地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	☒ 1. 物件 1, 2 の土地について、所有者が更地の状態で占有している。 2. 物件 1 ～ 3 の土地は一体となっている。 3. 南東角地で、県道と市道に接面している。 4. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。	
建物	物件 4	
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 ☐ 種類： ☐ ある ☐ 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「居宅(空き家)」として不使用管理している ☐ 「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	☒ 1. 内装の壁に汚れや小傷があり、玄関付近の壁には拳大の穴がある。 2. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおり。 3. ライフラインは停止し、住居性はなく、残置物も少ないが、車庫に車検切れの軽自動車 1 台(所有者名義)がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

執 行 官 の 意 見

- 1. 本件対象物件の状況は、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、間取図及び添付した写真のとおりである。
2. 物件1、2の土地は更地で、市役所の課税上は公衆用道路となっている。
3. 物件3の土地上に物件4の建物(以下、「本件建物」という。)が建てられており、同土地は、本件建物の敷地として使用されている。西側隣地は水路で石交擁壁がある。
4. 本件建物の占有状況等は、次のとおりである。
- ① 本件建物の玄関には、本件所有者の郵便物が新聞入れから溢れて大量に散乱していた。同人は転送届を提出していないようであり、調査時には郵便配達員が同人の郵便物を配達に来ていた。調査時点において、同人は居所・転居先不明であって、占有関係等に関する照会書の送付は断念した。
 - ② 本件建物内のキッチンカウンターには本件建物の設計図書やエアコンのリモコンが揃えられて置いてあった。
 - ③ 給電は停止し、郵便物の状況から、数ヶ月前から所有者は既に居住していなかったものと思料する。
 - ④ 所有者は本件建物内を片付けて行ったらしく、残置物の状況は別添写真のとおりであるが、車庫に車検切れの軽自動車1台(所有者名義)が置いてある。
5. 上記現場の状況等から、本件建物について、2枚目のとおり認定した。
6. 関係資料から、平成25年12月12日新築(施工：鷹栖建工(株))で、所有者購入時の令和元年12月頃に改装(施工：さくらホーム)されたと推測される。
7. 本件建物は収納が充実しているが、居室が少なく、少人数向けに近い間取りとなっている。南側の庭部分は雑草が繁茂し、ウッドデッキは傷んでいる状態である。
8. ねこ土間があったので、過去に本件建物内で猫を飼育していた可能性がある。
9. 本件所在地は呉羽梨の産地であるので、2階からの眺望は梨農園が広がっている。もっとも、坂を上がって少し高くなっているので、北風が強く当たる可能性がある。

(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

[illegible]

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であると予想されたので、立会人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

(4 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。

(5 枚目)

(1/1)

公用

登記年月日：平成24年3月2日

地積測量圖

33000	-	185
33000	-	25

作吉市山留

世界測地系 (測地成果 2011)			AREA = 7° 45' 00"	
街区番号	地名	座標名	座標値	座標値
70392	電氣基地	70392.467	2551.574	
84938	電氣基地	84938.478	-1088.434	
平成 23 年 8 月 24 日				
測地系 (新設点) の名称及び座標値				
測地系	座標名	座標値	座標値	
70392	電氣基地	70392.467	2551.574	
84938	電氣基地	84938.478	-1088.434	
T-2				

求積表

地 带	①	3 0 0 0—1 8	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO						
M10			78291.486	-82.6, 179	0. 195	15266. 53970
M11			78291. 685	-82.5, 506	1. 816	142177. 54580
B2			78281. 372	-82.4, 333	-0. 195	-15266. 48750
B3			78280. 183	-82.5, 701	-1. 816	-142156. 81328
				合 计	合 计	22. 805382
				合 计	地 积	11. 40 亩

[illegible]

総合計面積	15.1000130 m ²
-------	---------------------------

境界標の種類	区
合成樹脂	田
コンクリート杭	田
金風鉾	○
木杭	。
土設	

縮尺

著者 託

著
成
作

23年12月15日作成)

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4月25日 富山地方検察局

商品名

(6 枚目)

登記年月日：平成24年3月2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4月25日 富山地方裁判所

登記官

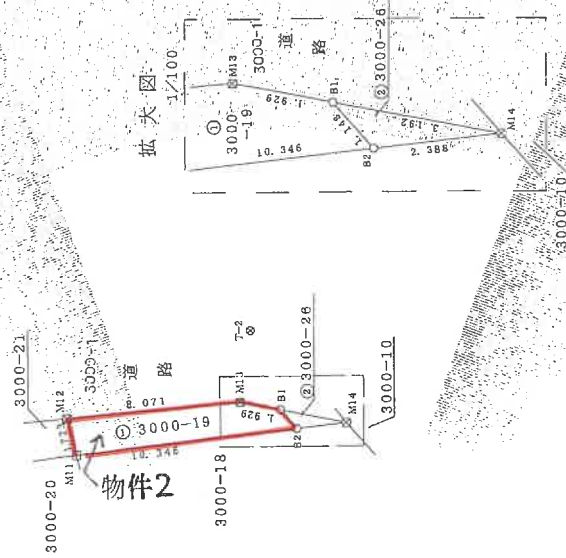
(7 枚目)

請求番号：4-8

地積測量図

地番 3000-19
3000-26

土地の所在 富山市 吉作



拡大図

求積表

地番	① 3000-19	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO.						
M11		78281.655	-825.506	0.529	41416.285495	
M12		78292.073	-823.834	2.361	184847.384353	
M13		78284.031	-823.145	0.330	25833.730230	
B1		78282.135	-823.504	-1.218	-95347.640430	
B2		78281.372	-824.363	-2.002	-156719.306744	
				合計	30.632904	
				合計面積	15.3264520	
				換算	16.32	㎡

地番	② 3000-D-26					
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n
M11	78281.372	-824.363	0.594	45499.1344968		
M12	78282.135	-823.504	0.265	20744.765775		
M13	78278.998	-824.098	-0.859	-67241.585202		
		合計		8.241401		
		合計面積		1.12079405		
				1.1207		

総計面積 16.4471825 m²

境界線の種類	
合成境界線	○
コンクリート杭	●
金網	△
木杭	○
未設置	。

作成者

買託者

縮尺 1/250

A4に縮小

登記年月日：平成24年3月2日

公用

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年4月25日 富山地方裁判所

登記官

(8 枚目)

地積測量図

番 3002-1
3002-3

所在地の所在 富山市吉作



世界測地系(測地座標2011) AREA=726.72			
街区基準点名称	X	Y	Y
街区基準点 富山	70382.467	2551.572	
電子基準点 新設	84098.478	-1088.434	
測点年日 平成23年8月24日			
測点(新設点)の名称及び座標値			
測点名	X	Y	Y
M10	78325.352	-751.750	
M9	78304.873	-795.533	
M8	78283.509	-819.848	

求積表

地番	① 3002-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
M9	78286.432	-846.368	19.808	19.808	1650637.645056
M10	78291.486	-826.179	20.667	1618050.141162	
B3	78280.183	-825.701	-13.144	-1028914.725352	
B4	78268.076	-839.323	-14.711	-1131401.669038	
M4	78267.997	-840.412	-1.448	-113332.059656	
M5	78268.062	-840.771	-1.873	-146596.080126	
M6	78272.211	-842.285	-3.508	-282456.137388	
M7	78279.411	-844.379	-3.702	-289730.379322	
M8	78284.945	-845.987	-1.939	-155708.755505	
合計				587.982633	
合計面積				296.99	m ²

地番	② 3002-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
B4	78268.076	-839.323	11.718	917145.3145082	
B3	78280.183	-825.701	13.729	1074708.8224074	
M4	78267.997	-840.412	-8.776	-686964.8234743	
M2	78269.774	-834.477	-11.825	-925540.0776504	
M3	78268.212	-837.419	-4.848	-379287.7555528	
合計				61.2909297	
合計面積				30.64	m ²

総面積 329.6367810 m²

境界線の種類	合	成	割	割	田
コンクリート杭					
金					
木					
杭					
未					
設					
置					

作成者

願託者

縮尺 1/250

A4に縮小

登記年月日：平成25年12月16日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月25日 富山地方裁判所

(9 枚目)

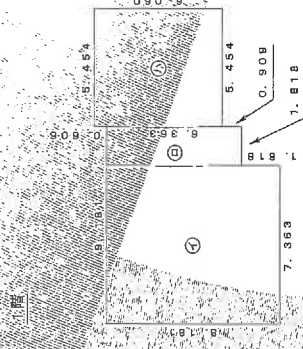
登記簿

各階平面図

建物図面

家屋番号 30002番1

建物の所在 富山市若作30002番地1



求積表

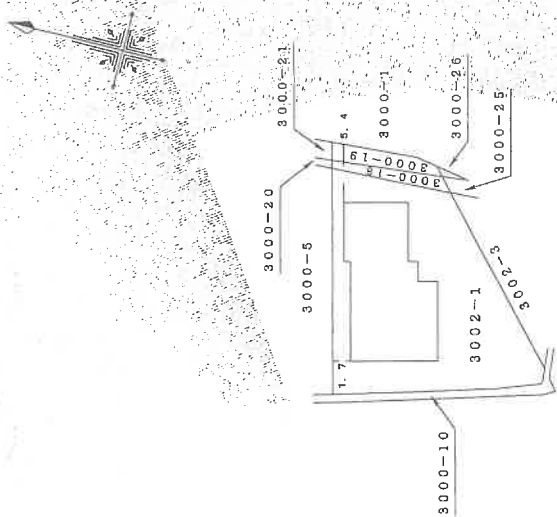
④ 7.363 × 8.181 = 60.235803
⑤ 1.818 × 8.363 = 15.297354
⑥ 5.454 × 6.060 = 33.019640
計 104.855877

床面積 104.85 m²

求積表

⑦ 5.545 × 4.545 = 25.257025
計 25.257025

床面積 25.257025 m²



(報告書番号 1312165)

作成者

縮尺 1/2500

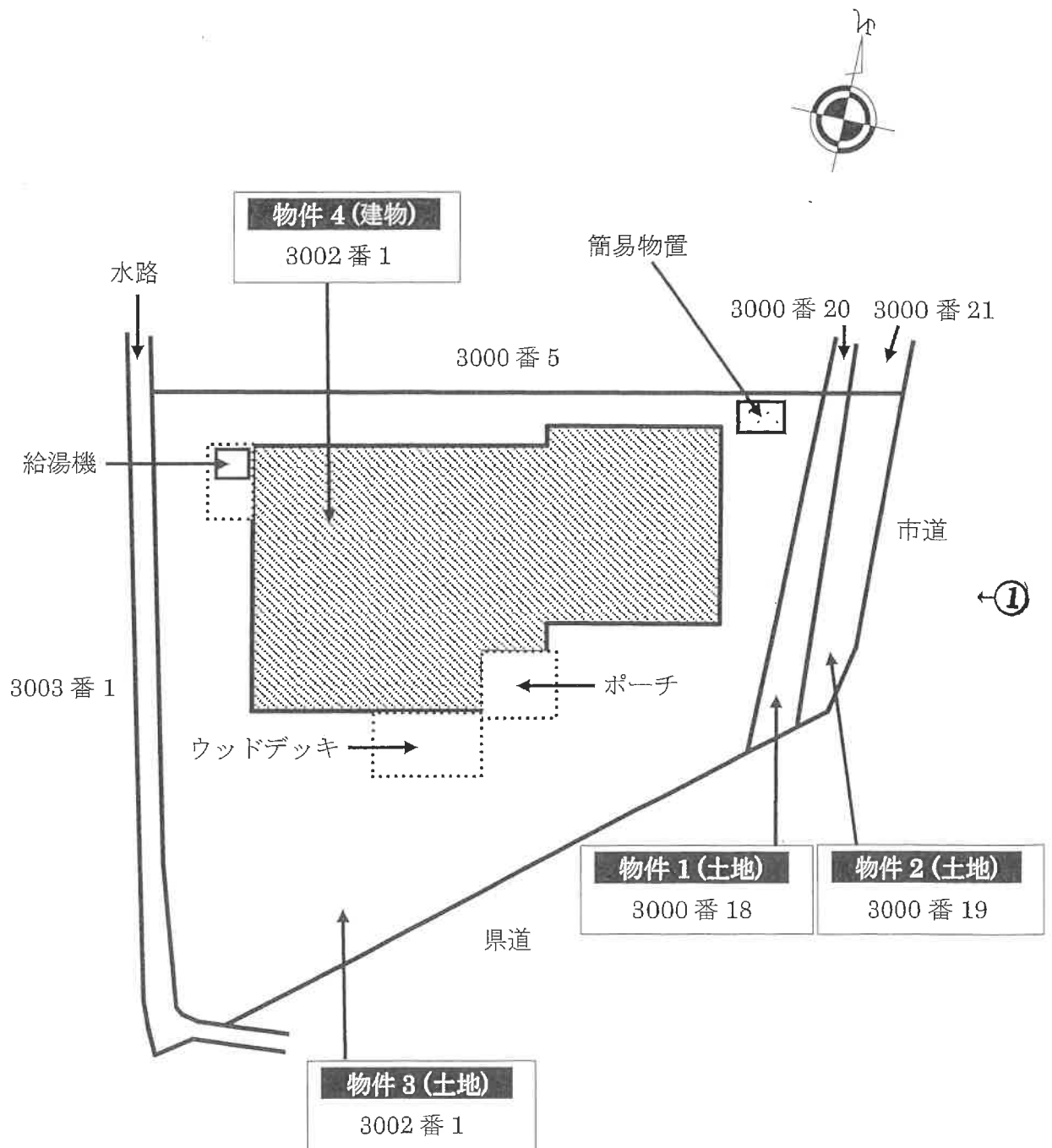
申請人

縮尺 1/500

A4に縮小

請求番号：4-6

土地建物位置関係図



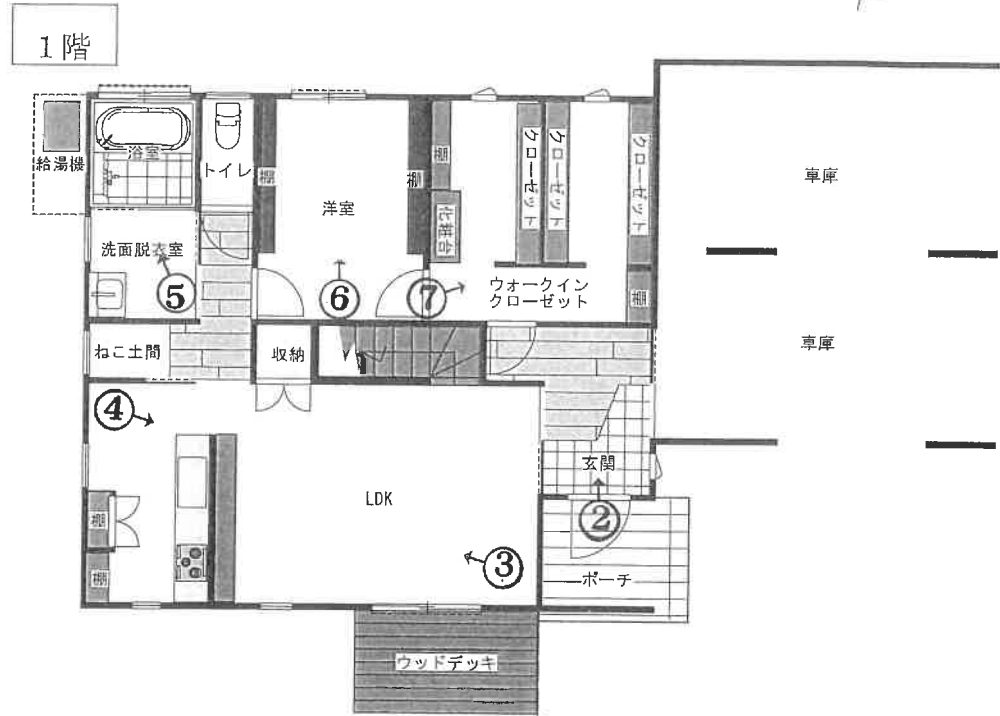
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

(10 枚目) ← ○

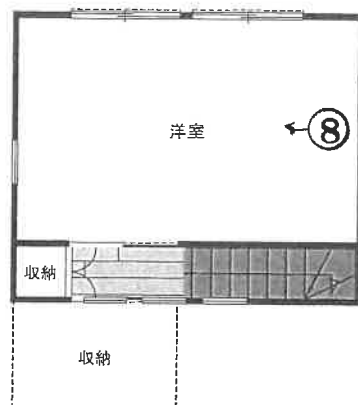
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

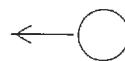
物件 4



2 階



(注) この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



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



令和7年（ケ）第8号
令和7年8月26日 現地調査
令和7年9月11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		8,870,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	50,000	円
物件2（土地）	金	70,000	円
物件3（土地）	金	1,290,000	円
物件4（建物）	金	7,460,000	円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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き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	富山市吉作 3000番18 宅地 11.40㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市吉作 3000番19 宅地 15.32㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市吉作 3002番1 宅地 298.99㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市吉作3002番地1 3002番1 居宅 木造かわら・合金メッキ鋼板 ぶき2階建 1階 104.85㎡ 2階 25.20㎡	同左
特 記 事 項			
○物件1～3の北側に簡易物置が存する。			

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1～3）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「呉羽」駅の南西方約1.9km(道路距離)	
付近の状況	一般住宅と農家住宅等が混在する郊外の住宅地域	
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	市街化調整区域 － 60% 200% － 屋外広告物第1種許可地域
画地条件	面積 形状 地勢	325.71㎡ 間口約19.0m、奥行約20.0m(最大)のほぼ台形状地 概ね平坦
接面道路の状況	東側 幅員約11.8m市道(建築基準法第42条1項1号) 南東側 幅員約11.2m県道(建築基準法第42条1項1号) 接面道路とほぼ等高の角地	
土地の利用状況等	・物件1～3は物件4の敷地であり、目的外建物はない。なお物件1、2は公課証明書では公衆用道路となっているが、現地調査により本件建物の敷地の一部として使用されていることを確認した。南側の庭部分は現況雑草が繁茂している。 ・隣接地は道路、水路、倉庫である。 ・南東側は側溝及び歩道、県道であり、東側は側溝及び歩道、市道である。北側及び西側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	あり
	下水道	あり
	ガス配管	なし
	(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	・周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていないが、周知の埋蔵文化財包蔵地「吉作遺跡」、「吉作2号窯跡遺跡」「吉作Ⅱ遺跡」に近接している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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25年12月12日新築 経過年数：12年 経済的残存耐用年数：13年
仕様	構造：木造2階建 屋根：かわら・合金メッキ鋼板ぶき 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、タイル張等 設備：電気設備、給排水設備等
床面積（現況）	延 130.05㎡
現況用途等	現況用途：居宅（空家） 間取り：附属資料建物間取図の通り
品等	普通
保守管理の状態	普通
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階西側部分に新築当初よりねこ土間が設置されており、過去に本件建物内で猫が飼育されていた可能性がある。 ○現所有者購入時の令和元年12月頃に改装が行われている。 ○本件建物の北西側に家庭用自然冷媒CO2ヒートポンプ給湯機が存する（製造会社：三菱電機株式会社、形名：SRT-HPT37WX8、製造番号：10400546、製造年：2013年）。 ○1階玄関付近の内壁に拳大の穴が存するほか、内壁クロスに汚損や小傷が確認されるが、特段の不具合は確認されない。外部のウッドデッキは老朽化しており使用には補修を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	14,700	1.02	11.40	0.80	140,000
2	14,700	1.02	15.32	0.80	180,000
3	14,700	1.02	298.99	0.80	3,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 富山-50

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,400\text{円/㎡} \times & 98.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/97 & \div & 14,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 +4% 補正率 1.04

◇地域格差： 街路条件 ▲2%
交通接近条件 ▲1%
環境条件 ±0%
行政的条件 ±0% 補正率 0.97（相乗積）

イ 個別格差

角地 +2%
形状 ±0% 補正率 1.02（相乗積）

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 物件4は新築後約12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4（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 端数処理
4	220,000	130.05	0.38	10,870,000

ウ 現価率

◇定額法による減価率

経過年数：新築後12年、経済的残存耐用年数：13年、残価率：5%

定額法による現価率：残価率 $0.05 + \{0.95 \times 13 \text{年} / (12 \text{年} + 13 \text{年})\} \div 0.54$

◇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▲30%と判定

◇現価率

$0.54 \times (1 - 0.30) \div 0.38$

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 端数処理
1	140,000	40%	法定地上権	60,000
2	180,000	40%	法定地上権	70,000
3	3,590,000	40%	法定地上権	1,440,000

イ 土地利用権等割合： 物件3の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	140,000	-60,000		1.00	0.60	50,000
2	180,000	-70,000		1.00	0.60	70,000
3	3,590,000	-1,440,000		1.00	0.60	1,290,000
4	10,870,000	1,570,000	1.00	1.00	0.60	7,460,000
一括価格(合計)						8,870,000

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

地価公示価格（富山-50）

所 在： 富山市住吉869番

価 格： 14,400円/㎡

位 置： あいの風とやま鉄道線「呉羽」駅 北方・道路距離2.3km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 435㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 道 路： 北西側10m県道

用 途 地 域 等： 市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要： 一般住宅と農家住宅等が混在する郊外の住宅地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図等写

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