

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, 2	5,350,000 4,280,000	一括	1,070,000	208,420	0
1	500,000				
2	4,850,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 富山市中老田
 地 番 3 4 2 番
 地 目 宅地
 地 積 2 6 3. 8 9 平方メートル

- 2 所 在 富山市中老田 3 4 2 番地
 家屋 番号 3 4 2 番の 2
 種 類 居宅・作業所
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	1 2 9. 1 8 平方メートル
2 階	1 1 8. 5 3 平方メートル
3 階	8 6. 1 2 平方メートル
4 階	1 4. 1 2 平方メートル

工場抵当法第 2 条の適用を受ける別紙機械器具等目録記載の機械器具等がある。

機械器具等目録

番号	種 類	個数	製作者	型式	製造番号	製造年月	配置場所
1	オフセット印刷機	1	リョービ株式会社	2800CD	15047	不明	1階作業所内
2	オフセット印刷機	1	不明	不明	不明	不明	1階作業所内
3	デジタル印刷機	1	不明	不明	不明	不明	1階事務室内
4	電動裁断機	1	株式会社ホリゾン	PC-45	61020	不明	1階作業所内
5	製本機	1	杉山機械工業株式会社	不明	175	昭和48年 12月	1階作業所内
6	自動紐掛機	1	山田機械工業株式会社	Y-45	1838753	不明	1階作業所内

物 件 明 細 書

令和 7年10月29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, 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) Aが北側カーポート設置部分を占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

(2) 本件所有者が上記(1)以外の部分を占有している。

【物件番号2】

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

- 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 | 富山市中老田 | |
| | 地 番 | 3 4 2 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 6 3. 8 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 富山市中老田 3 4 2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 4 2 番の 2 | |
| | 種 類 | 居宅・作業所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 2 9. 1 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 1 8. 5 3 平方メートル |
| | | 3 階 | 8 6. 1 2 平方メートル |
| | | 4 階 | 1 4. 1 2 平方メートル |

工場抵当法第 2 条の適用を受ける別紙機械器具等目録記載の機械器具等がある。

機械器具等目録

番号	種 類	個数	製作者	型式	製造番号	製造年月	配置場所
1	オフセット印刷機	1	リョービ株式会社	2800CD	15047	不明	1階作業所内
2	オフセット印刷機	1	不明	不明	不明	不明	1階作業所内
3	デジタル印刷機	1	不明	不明	不明	不明	1階事務室内
4	電動裁断機	1	株式会社ホリゾン	PC-45	61020	不明	1階作業所内
5	製本機	1	杉山機械工業株式会社	不明	175	昭和48年 12月	1階作業所内
6	自動紐掛機	1	山田機械工業株式会社	Y-45	1838753	不明	1階作業所内

令和6年(ケ)第40号
令和6年 8月29日受理
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 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 富山市中老田
 地 番 342 番
 地 目 宅地
 地 積 263.89 平方メートル

- 2 所 在 富山市中老田 342 番地
 家屋 番号 342 番の 2
 種 類 居宅・作業所
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	129.18 平方メートル
2 階	118.53 平方メートル
3 階	86.12 平方メートル
4 階	14.12 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 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 上記の者が本土土地(カーポート設置部分)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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■ 北側部分 (カーポート設置部分)	
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(■ A (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5 年 春頃	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	令和 5 年 春頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 5 年 春頃 から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 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		占有者は、所有者から無償で使用する事の承諾を得ている旨を述べ、使用料等の授受もないことから、占有者の占有権原は使用借権と認められる。	
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
■ 近隣居住者	1 本件建物は、令和5年秋頃からだったと思いますが、現在まで空き家の状態となっています。それ以前は、所有者 <u>B</u> さんと同人の父、妻子が居住されていましたが、所有者の妻子は既に家を出ておられ、所有者の父は浴室内で病気により死亡されたと聞いており、その後は、所有者が一人で居住されていたと思います。 2 空き家の状態になった後、本件建物に所有者が出入りするのを見掛けたことはなく、第三者が出入りするのも見掛けたことはありません。
■ <u>A</u> (占有者)	1 本件土地のうち、北側のカーポートが設置されている部分は、令和5年春頃から、期間を定めずに所有者ら兄弟二人の承諾を得て、駐車場として使用しています。 2 使用するに際して、使用料等の支払いはなく、無償で使用してもいいという話になっており、その代わりに建物周りの除草を依頼されています。 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、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。
本件土地は、本件建物の敷地として利用されているほか、北側付近にカーポートが設置され、同カーポートの北西側付近に仮設物置が設置されている。
- 2 本件土地の範囲について、東側は側溝、市道、西側は側溝、道路（建築基準法上の道路ではない。）、南側は道路（建築基準法第42条第2項）であり、北東端付近及び北西端付近に境界紙等が存在し、北側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁、フェンスが設置されており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の北側部分の占有者について、占有者の陳述及び土地上の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、近隣居住者の陳述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を送付したが、同人からの連絡等はなく、建物内には、所有者宛ての郵便物等が存在するなどしており、第三者の占有を伺わせるものの存在を確認することができなかった。なお、所有者の住民票上の住所は、物件所在地とされており、同人の居所等は不明である。
- 5 本件建物内には、印刷の目的に供するため、次の機械器具類が備え付けられている。
(1) オフセット印刷機1台（リョービ株式会社製、型式：2800CD、製造番号：15047、製造年月等：不明）
(2) オフセット印刷機1台（製造会社：不明、型式：不明、製造番号：不明、製造年月等：不明）
(3) デジタル印刷機1台（製造会社：不明、型式：不明、製造番号：不明、製造年月等：不明）
(4) 電動裁断機1台（株式会社ホリゾン製、型式：PC-45、製造番号：61020、製造年月等：不明）
(5) 製本機1台（杉山機械工業株式会社製、型式：不明、製造番号：175、製造年月等：昭和48年12月）
(6) 自動紐掛機1台（山田機械工業株式会社製、型式：Y-45、製造番号：1838753、製造年月等：不明）
- 6 本件建物の状況について、立入調査時、1階の作業所の内壁クロス等に汚損等が、2階のダイニングキッチン内壁に損傷、汚損等が、階段付近の天井クロスに水シミ跡等が、3階の北東側洋室の内壁クロスに剥離等が、階段付近の内壁に損傷がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの汚損、亀裂等が確認された。
本件建物にホームエレベーターが設置されているが、稼働するか否かは不明である。
本建物内には、仏壇等のほか、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、座卓、テーブル、椅子、タンス類等の動産類が多数残置されている。

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8月30日(金) 10:50-10:52	富山市役所	家屋見取図の取寄せ(申請)
6年8月30日(金) 11:05-11:10	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
6年8月30日(金) 11:45-11:50	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
6年9月3日(火) 13:12-13:15	富山市役所	家屋見取図の取寄せ(受領)
6年9月5日(木) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
6年9月12日(木) : - :	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
6年9月25日(水) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影 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 6年 9月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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 9 月 25 日 (水) 11 : 05 - 11 : 15	物件所在地付近	近隣居住者から聴取
6 年 9 月 25 日 (水) 11 : 45 - 11 : 50	富山市役所	所有者の住民票写しの取寄せ
7 年 7 月 25 日 (金) 9 : 40 - 9 : 45	富山市役所	償却資産課税台帳写しの取寄せ (備付けなし)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

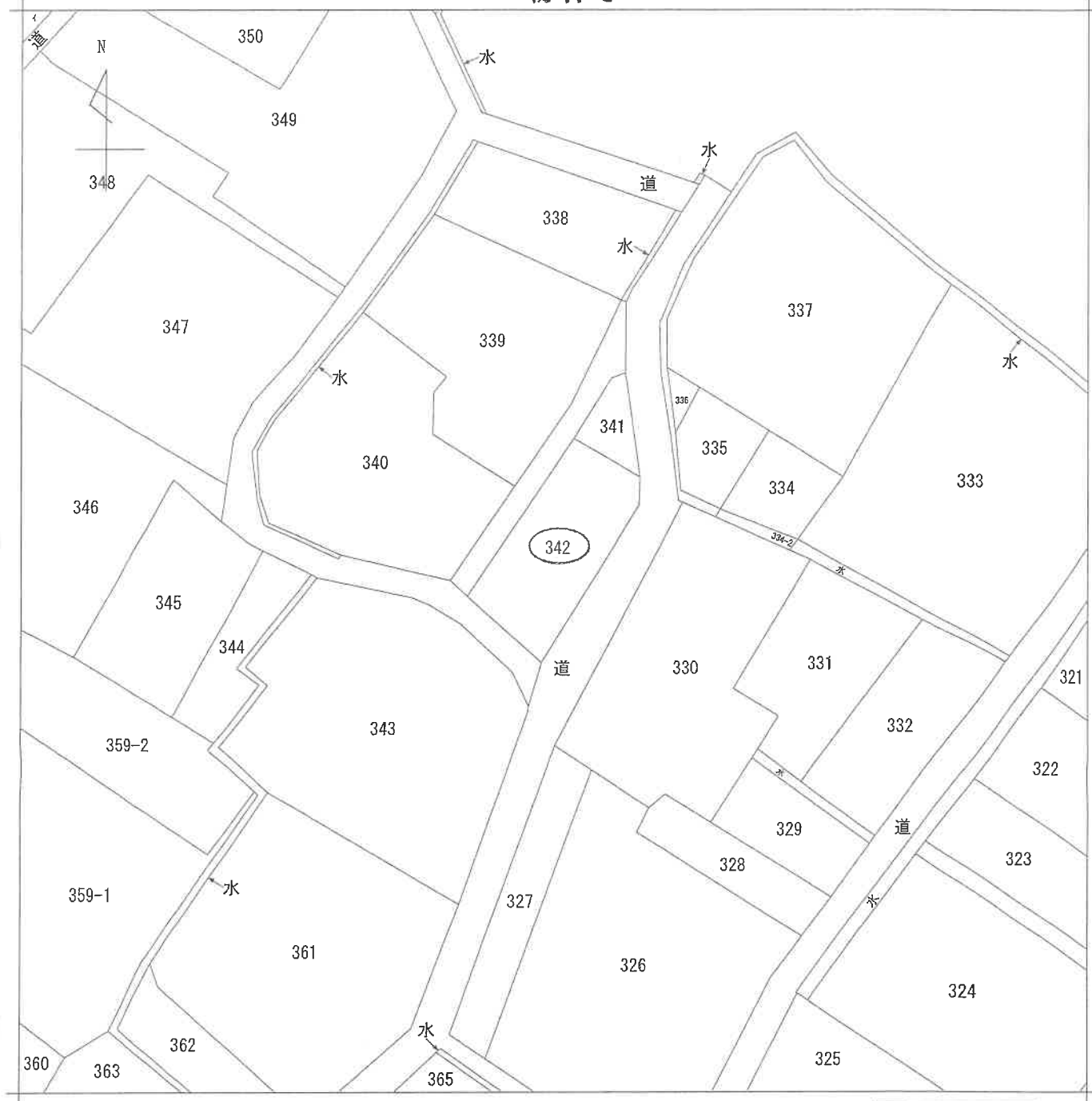
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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	所在	富山市中老田			地番	342番		
出力縮	1/500	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和47年12月23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8月30日
富山地方務局

請求番号：26-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成12年3月7日

令和6年8月30日 富山地方裁判所

登記官

215961

342

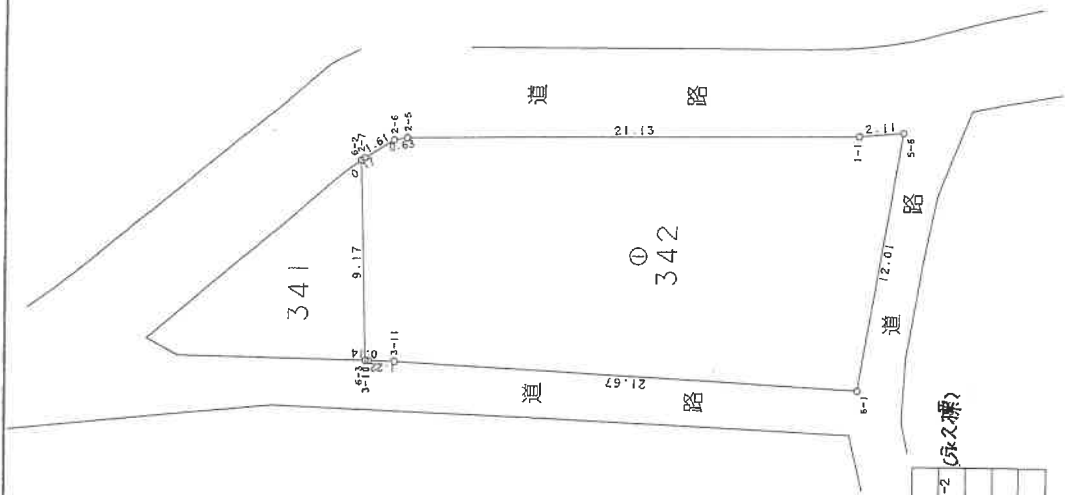
地積測量図

地番 342

土地の所在 富山市中老田

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	方位
5-6	102.046	99.491	-199.877419	2.11		
1-1	104.157	99.678	2289.005592	21.13		
2-5	125.010	103.102	2215.146470	0.63		
2-6	125.642	103.102	220.535178	1.61		
2-7	127.149	102.508	170.368296	0.17		
6-2	127.304	102.435	150.272145	9.17		
6-3	128.616	93.357	109.321047	0.14		
3-10	128.475	93.330	-124.782210	1.22		
3-11	127.279	93.086	-2076.655574	21.67		
6-1	106.166	88.200	-2225.550600	12.01		
		総面積		527.782925		
		地積		263.8914625		
		地積		263.89		m ²



境界標	筆界点
金属板	1-1, 2-5, 2-6, 6-2
コンクリート角	3-1, 3-5, 6-6
ブラスチク杭	3-10, 2-7
	6-3

(永久標)

作製者 土地家屋調査士

(平成12年1月6日作製)

(富山県土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

物件 1

平成 12 年 3 月 7 日 登記

登記年月日：平成12年10月17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8月30日 富山地方建設局

登記書

(10枚目)

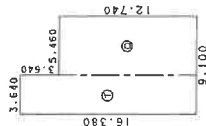
062896 各階平面図

家屋番号 342番の2

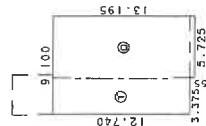
建物の所在 富山市中老田342番地

建物各階平面図

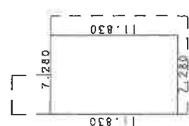
1 階



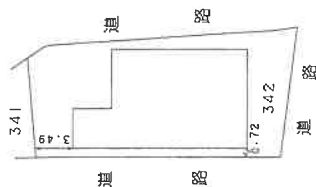
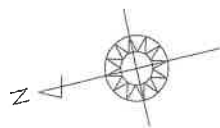
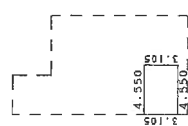
2 階



3 階



4 階



A4判に縮小

作製者
土地調査士
家屋調査士

平成12年10月12日作成

縮尺 1/500

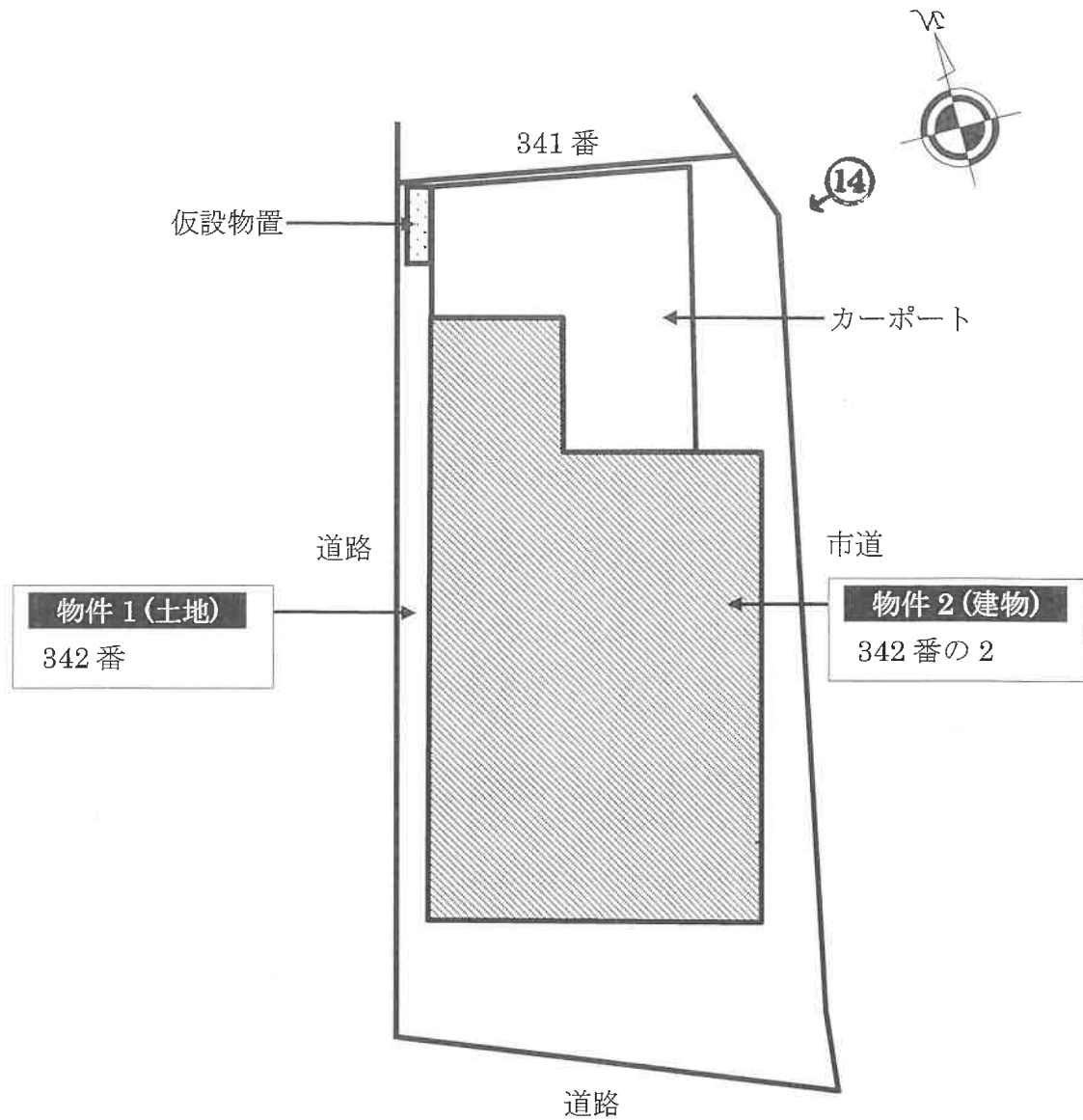
申請人

縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



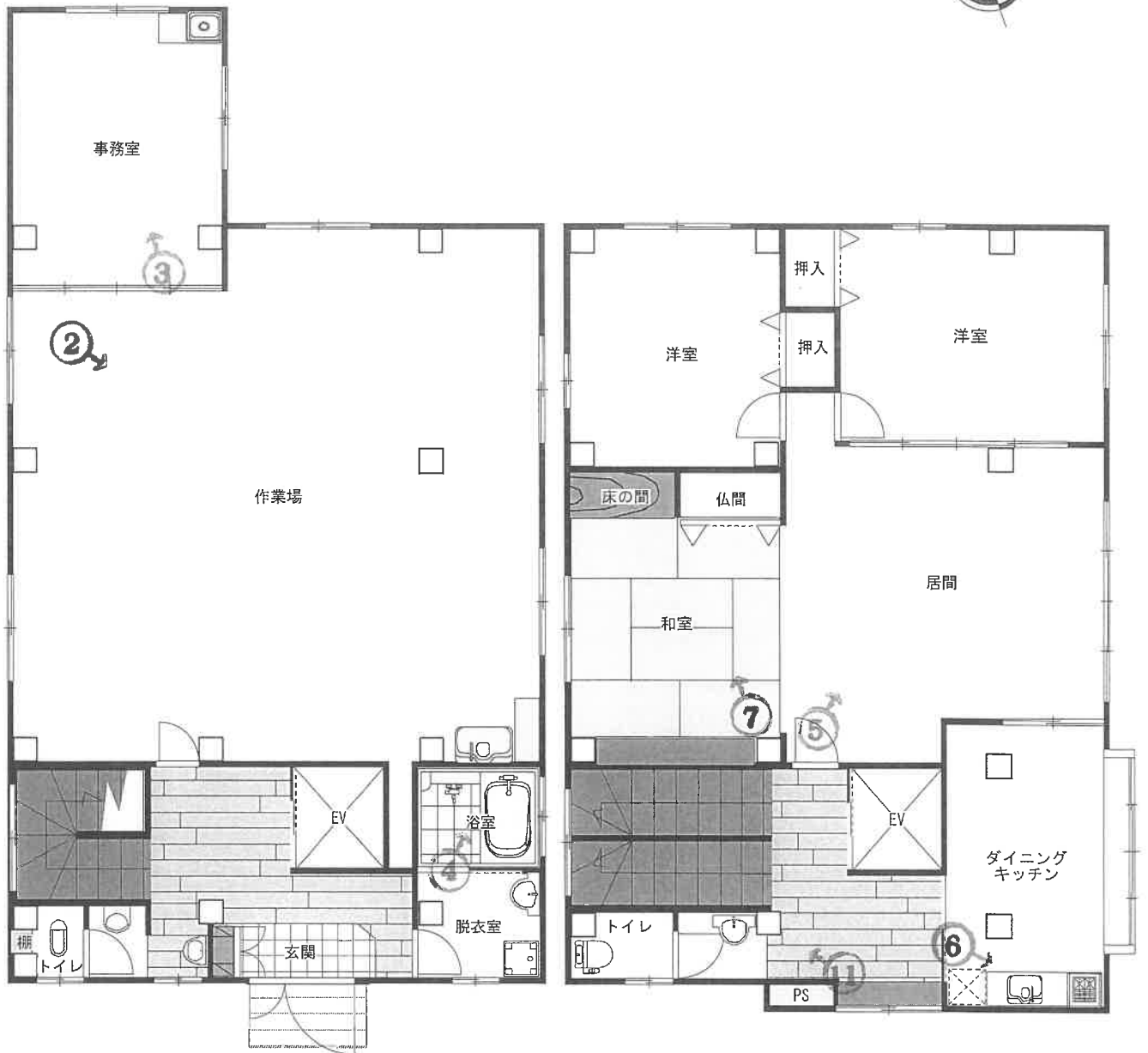
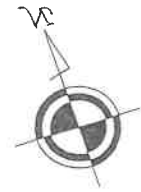
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※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

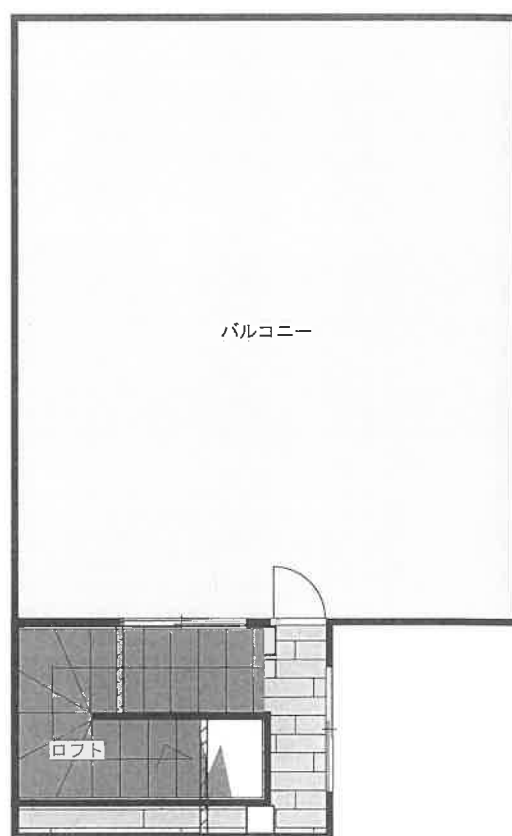
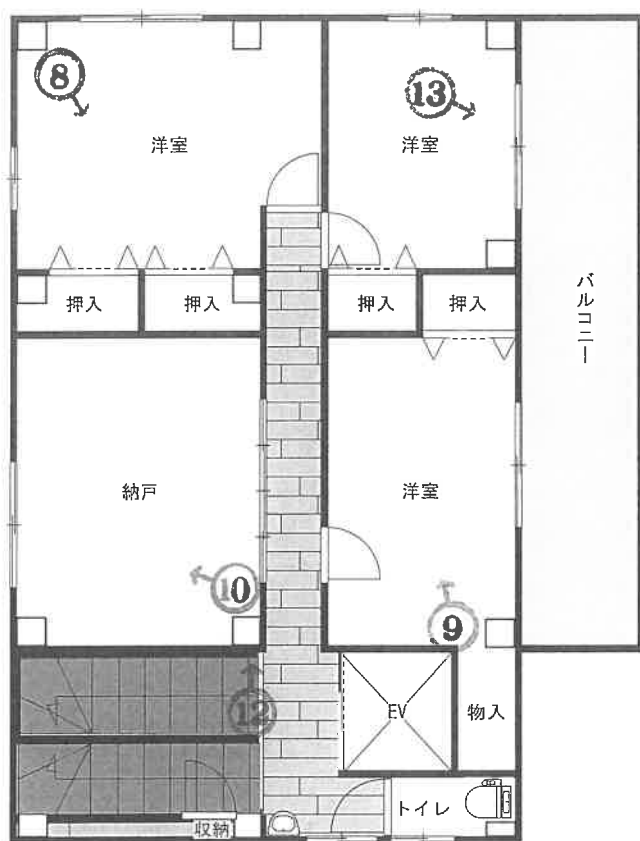
2 階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

3 階

4 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



写真 13



写真 14



令和6年（ケ）第 40 号
令和6年8月8日 現地調査
令和7年9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	5,350,000 円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	500,000 円
物件2（建物）	金	4,850,000 円
機械器具類（注1）	金	0 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。

（注1）工場供用物件 3条目録の記載なし

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	富山市中老田 342番 宅地 263.89m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市中老田342番地 342番の2 居宅・作業所 鉄骨造陸屋根4階建 1階 129.18m ² 2階 118.53m ² 3階 86.12m ² 4階 14.12m ²	同左
特 記 事 項			
○物件2内には、1階作業所に老朽化した印刷業関係の機械器具類が多数存するほか、仏壇、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、座卓、テーブル、椅子、タンス類等の動産類が多数残置されている。これらは現状放置状態が続いているため稼働の可否が不明であり、市場価値はないものと判断されるほか、相応の撤去費用がかかることに買受人はご留意いただきたい。なお、1階作業所で確認できる機械器具類は以下のとおりである。 ・オフセット印刷機1台（製造会社：リョービ株式会社製、型式：2800CD、製造番号：15047、製造年月等：不明） ・オフセット印刷機1台（製造会社：不明、型式：不明、製造番号：不明、製造年月等：不明） ・デジタル印刷機1台（製造会社：不明、型式：不明、製造番号：不明、製造年月等：不明） ・電動裁断機1台（製造会社：株式会社ホリゾン製、型式：PC-45、製造番号：61020、製造年月等：不明） ・製本機1台（製造会社：杉山機械工業株式会社製、型式：不明、製造番号：175、製造年月等：昭和48年12月） ・自動紐掛機1台（製造会社：山田機械工業株式会社製、型式：Y-45、製造番号：1838753、製造年月等：不明）			

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「呉羽」駅の南西方約3.9km(道路距離)	
付近の状況	中規模一般住宅、併用住宅等が混在する既成住宅地域	
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% - -
画地条件	面積 形状 地勢	263.89㎡ 間口(東側)約25m、奥行約11mのほぼ長方形地 概ね平坦
接面道路の状況	東側 幅員約4.0m市道(建築基準法第42条1項1号) 南側 幅員約3.0m道路(建築基準法第42条2項) 西側 幅員約2.2～2.5m道路(建築基準法上の道路でない) 接面道路とほぼ等高の三方路地	
土地の利用状況等	○物件1は物件2の敷地であり、目的外建物はない。北側付近にカーポートが設置され、その北西側付近に仮設物置が設置されている。 ○隣接地は道路、駐車場である。 ○物件1の東側は側溝及び市道、西側は側溝及び道路、南側は道路であり、北東端付近及び北西端付近に境界鉋等が存在し、北側隣接地との境界付近にはコンクリート境界壁及びアルミフェンスが設置されており、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 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	○市街化調整区域内に存するが、都市計画法第34条第11号の規定に基づき指定する土地の区域に存する(詳細は富山市活力都市創造部建築指導課に確認されたい)。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 ○南側道路との接道部分はセットバック(概測約5.8㎡)を要す。	

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	新築年月日(登記簿) : 平成12年10月12日新築 経過年数 : 25年 経済的残存耐用年数 : 5年
仕様	構造 : 鉄骨造4階建 屋根 : 陸屋根 外壁 : サイディング等 内壁 : クロス等 天井 : クロス、ボード、板張り等 床 : 土間コンクリート、フローリング、絨毯、畳等 設備 : 電気設備、給排水設備、ホームエレベーター、ウォシュレット等
床面積（現況）	延 347.95㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅・作業所（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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○ホームエレベーターが設置されているが、稼働するか否かは不明である。 ○1階作業所の内壁クロス等に汚損等、2階のダイニングキッチンの内壁に損傷及び汚損等、階段付近の内壁に損傷が確認された。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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＝カ 端数処理
1	11,300	1.00	263.89	0.70	2,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(県)-54

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/94 \div 11,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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 なし ±0% 補正率 1.00

◇地域格差 街路条件 +2%
 交通接近条件 ▲3%
 環境条件 ▲5%
 行政的條件 ±0% 補正率 0.94（相乗積）

イ 個別格差 : 三方路地 +2%
 セットバック ▲2% 補正率 1.00（相乗積）

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 物件2は新築後約25年を経過した中古住宅兼作業所の敷地であり、建付減価を30%と査定した。

② 物件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＝オ 端数処理
2	200,000	347.95	0.13	9,050,000

ウ 現価率

◇定額法による減価率

経過年数：新築後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 $0.05 + \{0.95 \times 5\text{年} / (25\text{年} + 5\text{年})\} \div 0.21$

◇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▲40%と判定

◇現価率

$0.21 \times (1 - 0.40) \div 0.13$

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	2,090,000	50%	法定地上権	1,050,000

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カ、1②オ) 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	2,090,000	-1,050,000		0.80	0.60	500,000
2	9,050,000	1,050,000	1.00	0.80	0.60	4,850,000
機械器具類	0	0	1.00	0.80	0.60	0
一括価格 (合計)						5,350,000

ア 基礎となる価格： 印刷業関係の機械器具類が多数存するが、放置状態が続き稼働の可否が不明であり市場価値はないものと判断した。

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、本件目的物件は市街化調整区域内の中古の居宅兼作業所であり、需要者が限定されることから上記のとおり市場性修正を行った。

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)-54）
所 在：富山市杉谷420番
価 格：10,600円/㎡
位 置：JR高山本線「西富山」駅 南西方・道路距離5.5km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：487㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：南東側5.6m市道
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が混在する集落地域

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