

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 4 月 10 日

富山地方裁判所民事部

山下 万季裁判所書記官 ~~鈴木 志穂~~

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 20 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 6 月 3 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 5 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 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 4 月 10 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）
1～5	6,600,000 5,280,000	一括	1,320,000	43,126	10,905
1	930,000				
2	30,000				
3	120,000				
4	150,000				
5	5,370,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市本郷町字椎木割 |
| | 地 番 | 40 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市本郷町字椎木割 |
| | 地 番 | 40 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.19 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市本郷町字椎木割 |
| | 地 番 | 40 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.22 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富山市本郷町字椎木割 |
| | 地 番 | 40 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.03 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 富山市本郷町字椎木割 40 番地 5、40 番地 9、40 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 40 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建	
床 面 積	1 階	48.92 平方メートル
	2 階	51.68 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 成 瀬 響

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号1】

隣地（地番43番12）との境界が不明確である。

《 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 富山市本郷町字椎木割

地 番 40 番 5

地 目 宅地

地 積 99.23 平方メートル
- 2 所 在 富山市本郷町字椎木割

地 番 40 番 8

地 目 宅地

地 積 3.19 平方メートル
- 3 所 在 富山市本郷町字椎木割

地 番 40 番 9

地 目 宅地

地 積 13.22 平方メートル
- 4 所 在 富山市本郷町字椎木割

地 番 40 番 10

地 目 宅地

地 積 16.03 平方メートル
- 5 所 在 富山市本郷町字椎木割 40 番地 5、40 番地 9、40 番地 10

家屋 番号 40 番 5

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建	
床 面 積	1 階	48.92 平方メートル
	2 階	51.68 平方メートル

令和6年(ケ)第49号
令和6年11月7日受理
令和7年1月20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 | 富山市本郷町字椎木割 |
| | 地 番 | 40 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市本郷町字椎木割 |
| | 地 番 | 40 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.19 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市本郷町字椎木割 |
| | 地 番 | 40 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.22 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富山市本郷町字椎木割 |
| | 地 番 | 40 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.03 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 富山市本郷町字椎木割 40 番地 5、40 番地 9、40 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 40 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建	
床 面 積	1 階	48.92 平方メートル
	2 階	51.68 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 ～ 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 4) ☐ 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 (物件 2 ～ 4) ☒ 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 ☐ 「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 5		
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 { 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

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)	1 本件建物は、令和5年11月頃から現在まで、空き家の状態となっています。それ以前は、私が一人で居住していました。 2 本件建物内に存在した動産類は、既に搬出しています。 3 本件建物の新築後、増改築等、リフォーム等はありません。 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。能登半島地震による被害等も特にありません。 5 本件建物内での動物飼育はありません。 6 カーポートは、本件建物の新築の約2年後に設置したものです。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 8 カーポート接地部分辺りに、他人名義の土地が使用されていると聞いたことがあります。特に使用料等を支払っていることはなく、使用料等を請求されたこともありません。 (以上、令和6年11月20日面談要旨、同年12月25日電話聴取要旨)
☒ B (目的外土地の所有者)	1 本件建物の敷地として、私の所有する土地（富山市本郷町字椎木割43番12）が使用されてますが、所有者から使用料等を受け取っていることはなく、請求もしていません。 2 私自身、前項記載の土地は、亡母から相続した際に初めて認識したものであり、亡母が既にすべて処分したものだと思っていました。 3 私としては、前記記載の土地について、本件買受人に対し、適正な価額で売却したいと考えています。 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（物件2～4）、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、目的外土地（富山市本郷町字椎木割43番12）とともに本件建物の敷地として利用されており、南東側付近にカーポートが設置されている。
本件各土地と上記目的外土地等との位置関係は、公図と現況が異なっている。
- 2 本件各土地の範囲について、東側及び南側は側溝、市道であり、北東端付近、北西端付近及び南東端付近に各境界標が存在し、北側隣接地との境界付近に排水溝、南西側隣接地との境界付近の一部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。
なお、物件1の土地と前記目的外土地との境界について、境界付近に境界標等の存在を確認することができず、現況は不明確となっている。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の陳述及び建物内の状況から、本報告書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、1階のリビング・ダイニングの内壁クロスに剥離が、2階東側洋室の内壁クロス及び備付棚の天板に汚損がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの亀裂、窓枠の劣化、外壁板の劣化等が確認された。
本建物内には、掃除機が残置されていたほか、何ら動産類は存在しない。
- 5 前記目的外土地について、同土地所有者は、本件買受人に対する適正な価格での売却の意向を示している。

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11月11日(月) 10:55-10:57	富山市役所	家屋見取図の取寄せ(申請)
6年11月11日(月) 11:15-11:25	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11月11日(月) 11:50-11:55	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年11月11日(月) : : :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
6年11月14日(木) 11:47-11:50	富山市役所	家屋見取図の取寄せ(受領)
6年11月20日(水) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
6年12月25日(水) 17:15-17:20	当庁執行官室	所有者から電話聴取
(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12月27日(金) : - :	当庁執行官室	目的外土地の所有者宛て連絡依頼文書送付
7年1月6日(月) 9:05-9:10	当庁執行官室	目的外土地の所有者から電話聴取
年 月 日 () : - :		
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 を立ち合わせ、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 1~4

イ 43-13 ハ 46-3 ホ 40-10 ト 60-6
ロ 46-1 ニ 40-8 ヘ 55-1 チ 52-14



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 本郷町字椎木割

請求部	所在	富山市本郷町字椎木割				地番	40番5			
出力縮	縮尺不明	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	方位不明		

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6年11月11日
富山地方方法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

A4判に縮小

・公用

登記年月日：平成21年8月13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6年11月11日 富山地方方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：15-4

地積測量図

地番	40-8, 40-12
土地の所在	富山県本郷町字椎木割

求積表

地番	④ 40-8	⑤ 40-12	⑥ 40-12
NO	Q19	Q14	Q16
X _n	73058.425	73069.869	73058.433
Y _n	6029.257	6028.006	6029.318
Y _{n+1} -Y _{n-1}	-1.312	-0.739	0.739
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-95862.653600	-53996.633191	53990.181987
合計面積	6.368828	3.1944140	3.19
単位	m ²	m ²	m ²

地番	④ 40-12	⑤ 40-12	⑥ 40-12
NO	Q19	Q14	Q16
X _n	73058.433	73069.736	73058.413
Y _n	6029.318	6028.518	6029.758
Y _{n+1} -Y _{n-1}	-2.531	0.440	2.531
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-184910.893923	32150.693840	184938.694303
合計面積	32.650620	16.3253100	16.32
単位	m ²	m ²	m ²

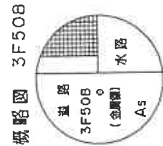
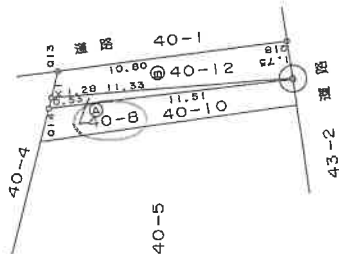
総面積 19.5197240 m²

境界線の種類	面積
Q16, K1	金庫板
Q13, Q14	金庫板
Q18, Q19	合成樹脂板

点名	X座標	Y座標
指定点補点 3F508	73053.705	6035.093
指定点補点 20C08	73084.110	6026.726
指定点補点 3F508	73053.705	6035.093

(世界測地系)

指定点補点
3F508



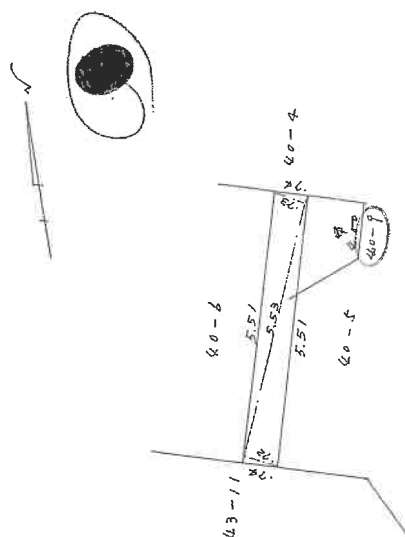
作成者	土地家屋調査士	号	1/250
嘱託人	富山市長	縮尺	1/250

A4判に縮小

昭和四十四年三月廿四日

富山本郷町字橙木割

地番	40-9	土地の所在	縮尺	$\frac{1}{200}$	単位	107
----	------	-------	----	-----------------	----	-----



永積

$40 - 9$ $(0.72 + 0.72) \times 5.53 = 8.0185$
 $\bar{x} = 4.00925$

作製年 月 日

申請人

(富山県土地家屋調査士会刊)

A4判に縮小

登記年月日：昭和41年2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11月11日 富山地方方法務局

富山地方法務局

登記簿

請求番号：15-5

登記年月日：昭和44年7月21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6年11月11日 富山地方法務局

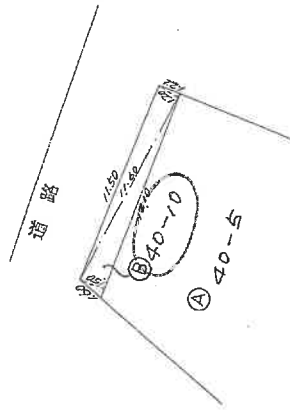
登記官

(11枚目)

地積測量図

地番	40-5
土地の所在	富山市本郷町キ椎木割

757592 756992



○ 40-10
11.60 x 12.0 x 1/2 = 6960
12.10 x 1.50 x 1/2 = 9075
計 16.035

登記地積 16.03 m²

縮尺 1/300

A4判に縮小

昭和44年7月21日	作製年月日	富山市土木部管理課	作製者	富山市長	嘱託人
------------	-------	-----------	-----	------	-----

物件 4

昭和四四年七月貳拾日

請求番号：15-3

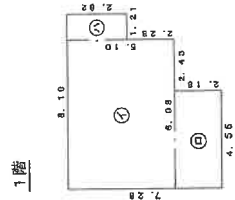
建 物 圖 面 圖

40番5

呼番屋家

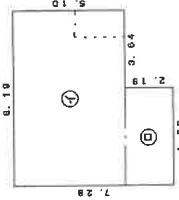
富山市本郷町字椎木割 40番地5、40番地9、40番地10
建物の所在

水質表				
⑦	6.98	x	5.10	= 35.5980
⑧	4.65	x	2.18	= 9.9190
⑨	1.21	x	2.82	= 3.4122
				48.5292

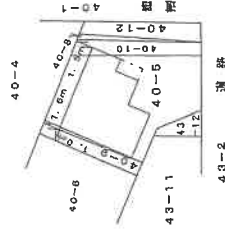


床面積	48.92 m
-----	---------

⑦	6.19	×	5.10	=	41.7690
⑧	4.55	×	2.18	=	9.9190
				計	51.6880



床面積 51.68 m²



著 成 作

年11月11日(作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請甲

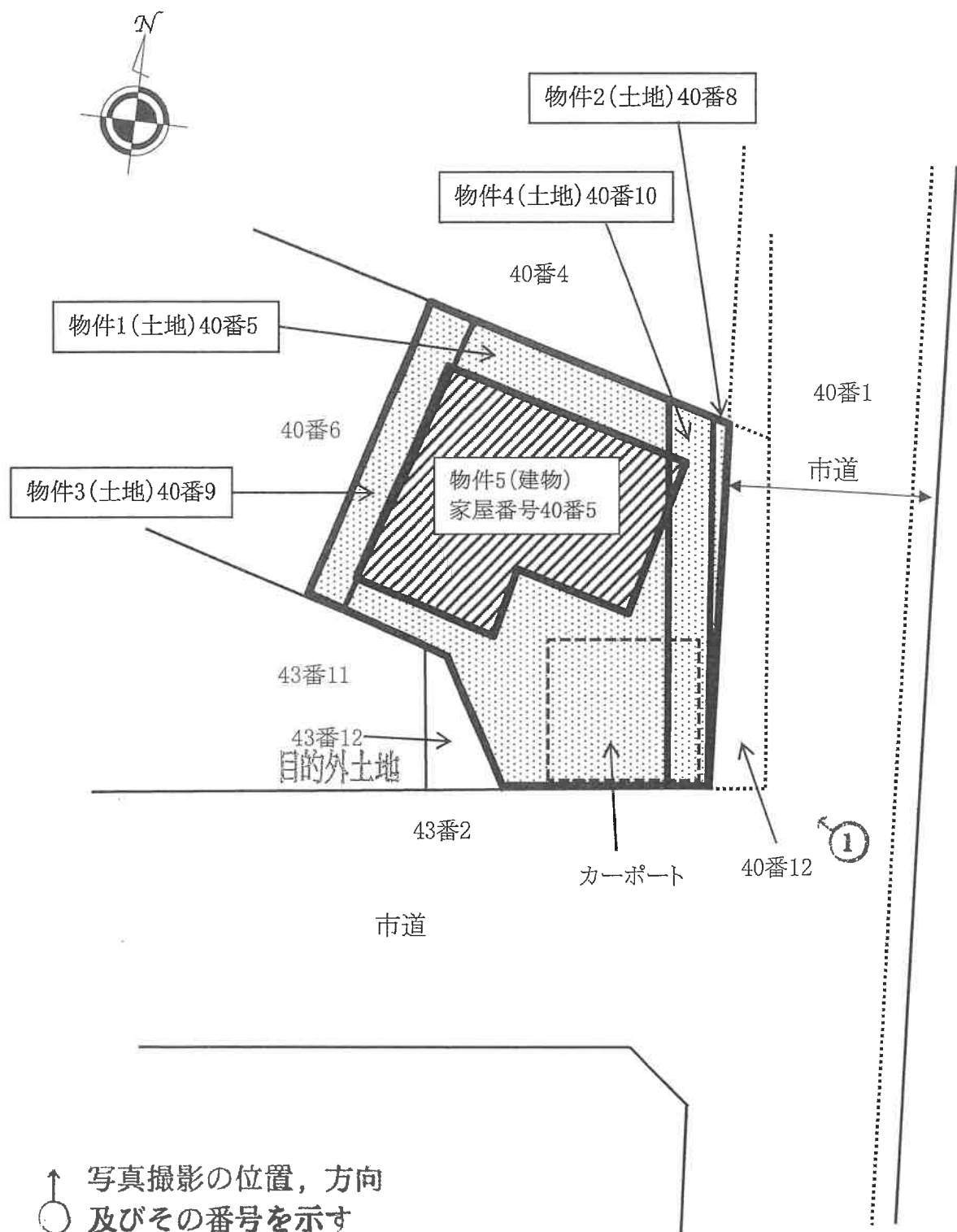
縮尺

500/

(富山県土地家屋調査士会用品)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

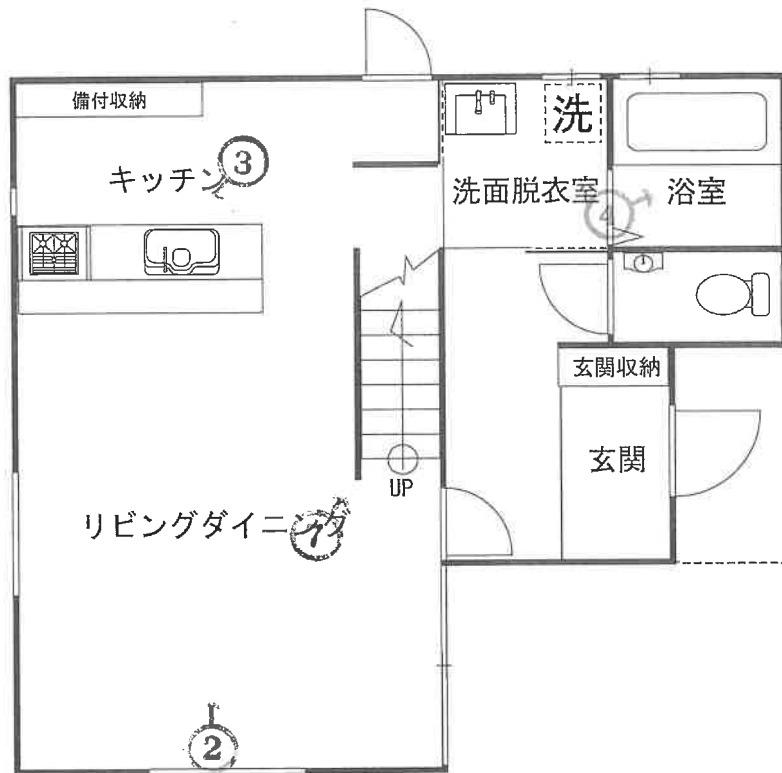


※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

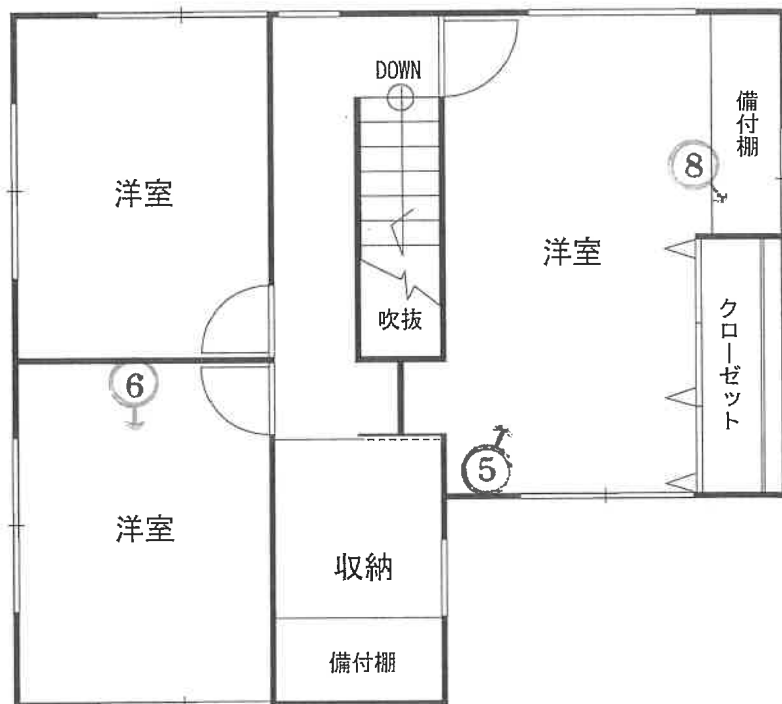
建物間取図



【1階】



【2階】



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

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 6 年（ケ）第 49 号
令和 6 年 11 月 20 日 現地調査
令和 7 年 2 月 7 日 評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊 東 良 浩

第1 評価額

一 括 価 格			
金		6,600,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	930,000	円
物件2（土地）	金	30,000	円
物件3（土地）	金	120,000	円
物件4（土地）	金	150,000	円
物件5（建物）	金	5,370,000	円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	富山市本郷町字椎木割 40番5 宅地 99.23㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市本郷町字椎木割 40番8 宅地 3.19㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市本郷町字椎木割 40番9 宅地 13.22㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市本郷町字椎木割 40番10 宅地 16.03㎡	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市本郷町字椎木割 40番地5、40番地9、40番地10 40番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 48.92㎡ 2階 51.68㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
	駐車スペースとして、南西側の隣接地(43番12、宅地、6.61㎡)が一体利用されている。		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	富山地方鉄道上滝線「上堀」駅の北東方約1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、店舗併用住宅等が混在する住宅地域	
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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% － 屋外広告物地区区分：第2種禁止地域
画 地 条 件	面積 形状 地勢	131.67㎡（4筆合計） 間口約11.3m、奥行約12.5mの不整形形状地 平坦地
接面道路の状況	東側 幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項1号） 南側 幅員約8.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 接面道路と概ね等高な角地	
土地の利用状況等	物件5の敷地としては、物件1～4のほか、駐車スペースの一部として南西側隣接地（43番12）も一体利用されている。 隣接地は一般住宅、市道である。 境界付近は境界標、コンクリートブロック等により概ね明確であるが、南西側隣接地との境界付近は一部でコンクリートブロックは存するが、境界標等が確認できず不明確である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 引込可 （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、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特 記 事 項	○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ○敷地南東側のカーポート（普通車1台、軽自動車1台）が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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（登記記載）：平成21年11月7日新築 経過年数：15年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：給排水、オール電化等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 100.60㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅（令和5年11月頃から空き家） 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準
保守管理の状態	標準
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○新築以降に増改築、リフォーム等はない。外観上は外壁に劣化はみられるが目立った損傷等はない。 ○建物内部は内壁クロスの亀裂、窓枠の劣化等がみられるが、目立った破損等は見られない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	37,600	1.03	99.23	0.90	3,460,000
2	37,600	1.03	3.19	0.90	110,000
3	37,600	1.03	13.22	0.90	460,000
4	37,600	1.03	16.03	0.90	560,000
計			131.67		4,590,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(県)-11

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{98} & \div & 37,600\text{円/㎡} \end{array}$$

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%

地 域 格 差 : 街路条件(道路幅員)-1%、交通接近条件(駅接近性)-1%
補正率(相乗積) 0.98

イ 個 別 格 差 : 方位+2%、角地+4%、形状-3% 補正率(相乗積) 1.03

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築15年の中古住宅の敷地であること等を考慮の上、建付減価補正を上記のとおり判定した。

② 物件5（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
5	195,000	100.60	0.39	7,650,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数：15年、経済的残存耐用年数：10年、残価率：5%

定額法による現価率 : 残価率5% + {95%×10年/(15年+10年)} = 0.43

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10%と判定

現 価 率 : 0.43 × (1 - 10%) ÷ 0.39

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
1	3,460,000	0.5	法定地上権	1,730,000
2	110,000	0.5	法定地上権	55,000
3	460,000	0.5	法定地上権	230,000
4	560,000	0.5	法定地上権	280,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権は成立しない。

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
1	3,460,000	-1,730,000		0.90	0.60	930,000
2	110,000	-55,000		0.90	0.60	30,000
3	460,000	-230,000		0.90	0.60	120,000
4	560,000	-280,000		0.90	0.60	150,000
5	7,650,000	2,295,000	1.00	0.90	0.60	5,370,000
一括価格(合計)						6,600,000

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る。本件においては、今後継続使用にあたって、南西側隣接地の目的外土地の買取や土地利用権の設定等の必要性が生じること等から市場性修正を上記のとおり判定した。

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

地価調査価格：富山(県)-11
所 在：富山市本郷町字椎木割2番24
価 格：38,000円/㎡
位 置：富山地方鉄道上滝線「上堀」駅の北東方・道路距離1.2km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：230㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：南6m市道
用 途 地 域 等：市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図写
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
現況写真

以 上