

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 8月 7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 8月 27日から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 9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 9月 24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 9月 10日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 10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 8月 7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）
1～3	7,640,000 6,112,000	一括	1,528,000	73,039	17,454
1	440,000				
2	1,000,000				
3	6,200,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富山市上飯野新町三丁目 |
| | 地 番 | 2 0 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市上飯野新町三丁目 |
| | 地 番 | 2 0 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富山市上飯野新町三丁目 2 0 4 番地 1、2 0 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 0 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 5 0 . 9 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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 | 富山市上飯野新町三丁目 | |
| | 地 番 | 2 0 3 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 6 . 5 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 富山市上飯野新町三丁目 | |
| | 地 番 | 2 0 4 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 5 . 0 0 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 富山市上飯野新町三丁目 2 0 4 番地 1、2 0 3 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 2 0 4 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1 . 3 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 0 . 9 2 平方メートル |

令和7年(ケ)第1号
令和7年 1月29日受理
令和7年 4月14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 | 富山市上飯野新町三丁目 | |
| | 地 番 | 203番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 46.54平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 富山市上飯野新町三丁目 | |
| | 地 番 | 204番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 105.00平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 富山市上飯野新町三丁目 204番地1、203番地2 | |
| | 家屋 番号 | 204番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.34平方メートル |
| | | 2階 | 50.92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	☒ 宅地(物件 1、2) ☐ 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 ☐ 「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 3			
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 ☐ 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 居宅 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

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 A	1 本件建物には、所有者が居住されていると思いますが、町内の班が異なるので詳しくは分かりません。自動車は、駐車されている時と駐車されていない時があります。
■ 近隣居住者 イ	1 本件建物には、所有者が一人で居住されており、同人を見掛けることもあります。 2 所有者は、夕方に自動車に出掛けられることが多いので、夜間の仕事をされているのだと思います。自動車が駐車されている時は在宅されていると思います。
■ A (所有者)	1 本件建物には、私が一人で居住しています。 2 本件建物は、建売りで取得したものであり、その後の増改築、改装等はありません。また、外壁、水廻り等のリフォーム也没有ありません。 3 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影響等也没有ありません。 4 本件建物内での動物飼育はありません。 5 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 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。
本件土地上に本件建物が建てられており、南側付近は駐車スペースとなっており、東側付近に簡易物置が置かれている。
- 2 本件各土地の範囲について、南側は側溝、市道であり、北東端付近、北西端付近及び南西端付近に境界杭等が存在し、東側隣接地との境界付近にコンクリートブロックが埋設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。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、2階廊下の内壁クロスに亀裂が認められたほか、複数個所において内壁クロスの亀裂、外壁板の継目の汚損等が確認された。

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 1 月 30 日 (木) 11 : 05 - 11 : 15	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 1 月 30 日 (木) 11 : 35 - 11 : 40	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
7 年 2 月 5 日 (水) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7 年 2 月 17 日 (月) : - :	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 2 月 26 日 (水) 14 : 00 - 14 : 55	物件所在地、その付近	立入調査 (土地) 写真撮影、近隣居住者から聴取 評価人同行
7 年 2 月 26 日 (水) 15 : 30 - 15 : 40	富山市役所	所有者の住民票写しの取寄せ
7 年 2 月 26 日 (水) : - :	当庁執行官室	北陸信越運輸局富山運輸支局宛て照会書送付 (返送用 切手添付)

(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 7 年 2 月 26 日
目的物件は施錠されており、インターホンで呼び出すも、応答がなかったため、立会人 B を
立ち会わせ、技術者に解錠作業を行わせたが、解錠することができなかった。

☐ 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
7年2月28日(金) : - :	当庁執行官室	所有者宛て立入調査日時通知書送付
7年3月10日(月) 13:30-14:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 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 7年 3月10日

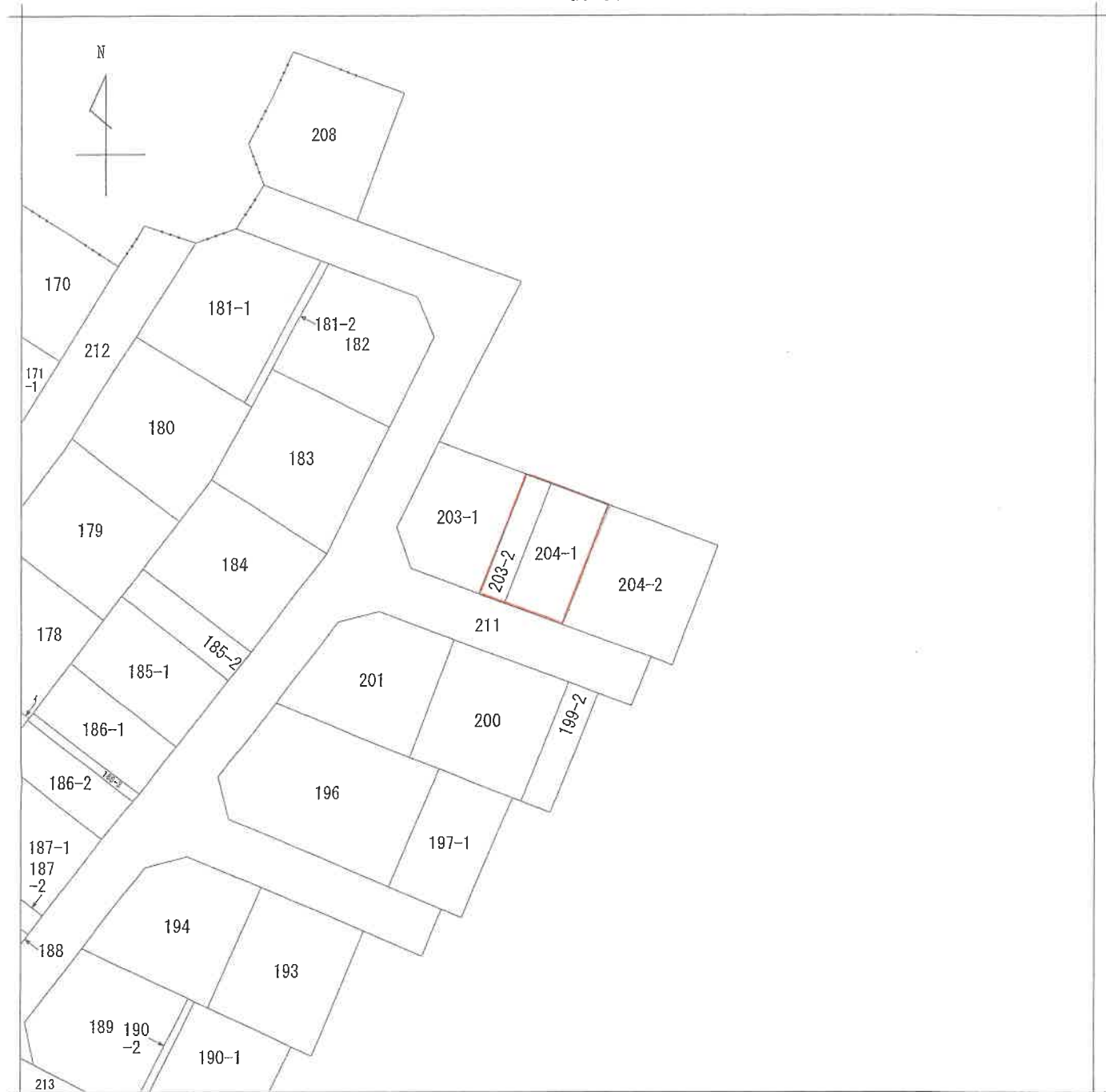
目的物件は施錠されており、インターホンで呼び出すも、応答がなかったため、立会人 B を立ち合わせ、解錠が困難と認められたため、技術者に破錠させ、建物内に立ち入ったところ、所有者は在宅していた。

☐ 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。



A 上飯野新町
3丁目

請求部	所在	富山市上飯野新町三丁目				地番	204番1		
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年7月15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1月30日
富山地方法務局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

A 4判に縮小

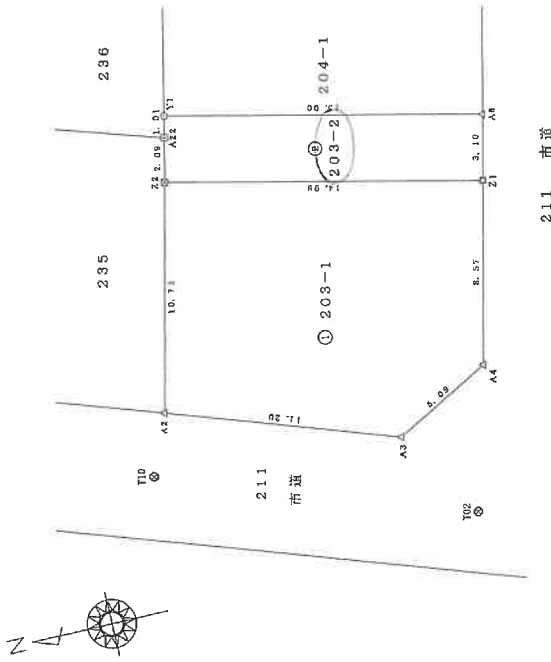
(7 枚目)

公用

地積測量図

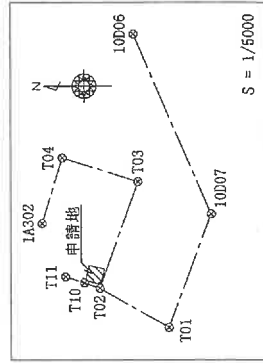
203-1. 203-2

富山市 上飯野新町 三丁目



211 市道

基準点網図



境界標	境界標の種類
田	コンクリート杭
田	合成樹脂杭
△	金属板
△	金属プレート
◎	木杭
田	プラスチック杭
田	コンクリート印
田	コンクリート角
田	計算点

求積表

地番	① 203-1	② 203-2
NO	Xn	Yn
Z1	78890.455	7882.922
A4	78892.305	7874.569
A3	78896.956	7872.159
A2	78907.456	7875.798
Z2	78905.068	7886.266
合計		
合計面積		
合計地積		

地番	① 203-1	② 203-2
NO	Xn	Yn
A6	78890.455	7882.922
Z1	78892.305	7874.569
A3	78896.956	7872.159
A2	78907.456	7875.798
Z2	78905.068	7886.266
合計		
合計面積		
合計地積		

総計面積 212.1647285 m²

測量年月日 平成25年6月5日

測量の要領	測量点	測量点の種類	測量点の位置
境界線	78890.455	7882.922	78890.455
境界線	78892.305	7874.569	78892.305
境界線	78896.956	7872.159	78896.956
境界線	78907.456	7875.798	78907.456
境界線	78905.068	7886.266	78905.068

測量点 (新設点)

測量点	測量点の種類	測量点の位置
T01	コンクリート杭	78890.455
T02	合成樹脂杭	78892.305
T03	金属板	78896.956
T04	金属プレート	78907.456
T05	木杭	78905.068
T06	プラスチック杭	78890.455
T07	コンクリート印	78892.305
T08	コンクリート角	78896.956
T09	計算点	78907.456

報告書番号 1320701

作成者 土地家屋調査士

(平成25年7月1日作成)

(富山県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：昭和57年8月5日

162089

新204

地積測量図

地番 204-2-204-1

土地の所在 富山県上飯野新町三丁目

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。

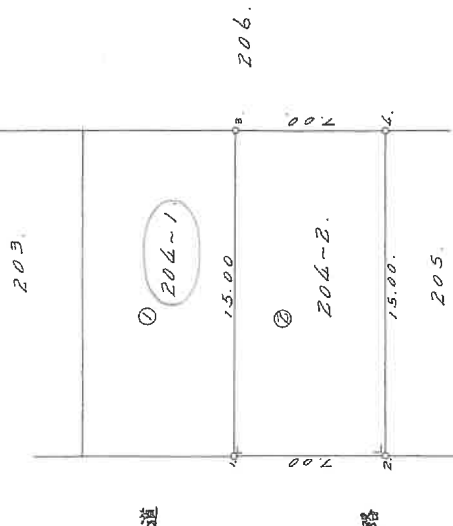
令和7年1月30日

富山地方裁判所

登記官

物件 2

昭和五十七年八月五日



② 204-2 求積計算

$15.00 \times 7.00 = 105.0000$

地積 105.00

○ 204-1

$210.00 - 105.00 = 105.00$

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	杭	コンクリート杭	金	鋼
1. 2.	金	鋼	杭	杭

作製者

土地家屋調査士

(昭和57年8月2日作製)

申請人

縮尺

1/250

(富山県土地家屋調査士会用品)

57.8.5

請求番号：14-2

登記年月日：平成28年4月30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1月30日 富山地方庁 登記官

登記官

(10 枚目)

請求番号：14-3

各階平面図

建物図面
各階平面図

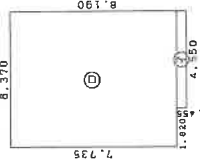
家屋番号 204番1

建物の所在 富山市上飯野新町三丁目 204番地1、203番地2

1 階

求積表

①	4.550	×	0.455	=	2.070250
②	6.370	×	7.735	=	49.271950
計					51.342200

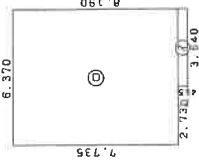


床面積 51.34 m²

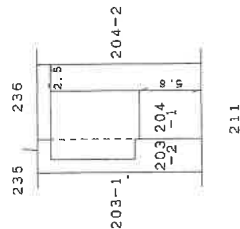
2 階

求積表

①	3.640	×	0.455	=	1.656200
②	6.370	×	7.735	=	49.271950
計					50.928150



床面積 50.92 m²



A4判に縮小

作成者 土山誠益士
家産

年 4月 28日(作成)

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

物件 3

土地建物位置関係図



235 番

236 番

物件 3(建物)

204 番 1

203 番 1

物件 1(土地)

203 番 2

簡易物置

204 番 2

市道

物件 2(土地)

204 番 1

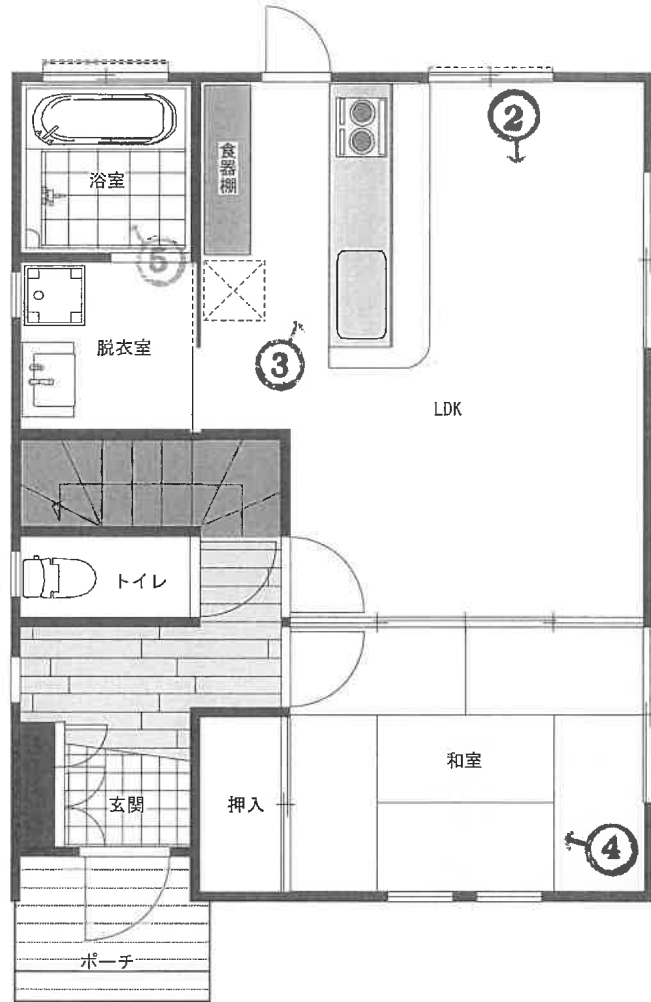
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

①

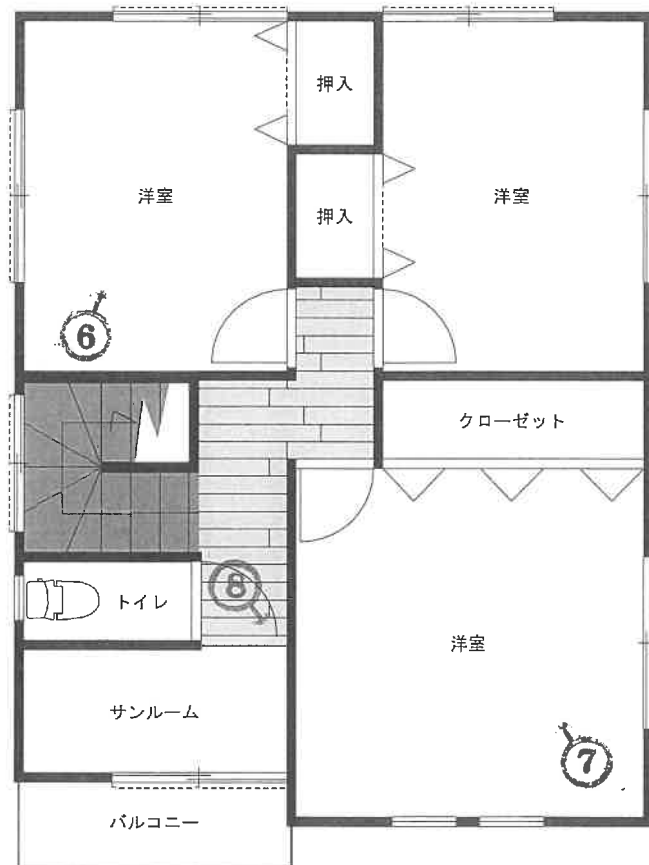
※上記境界は隣地立会によるものではなく、公図、建物図面、住宅地図、航空写真等により推定したものであり、境界を保証するものではない。

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

(1 2 枚目)

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1号
令和7年2月26日 現地調査
令和7年4月15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		7,640,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	440,000	円
物件2（土地）	金	1,000,000	円
物件3（建物）	金	6,200,000	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 番 地 目 地 積	富山市上飯野新町三丁目 203番2 宅地 46.54m ²	同左
1	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市上飯野新町三丁目 204番1 宅地 105.00m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市上飯野新町三丁目204番 地1、203番地2 204番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 51.34m ² 2階 50.92m ²	同左
特 記 事 項			

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	富山地方鉄道本線「東新庄」駅の北方約1.7km(道路距離)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% － 第一種高度地区（20m） 屋外広告物第2種禁止地域
画地条件	面積 形状 地勢	151.54㎡ 間口約10.0m、奥行約15.0mの長方形状地 概ね平坦
接面道路の状況	南側 幅員約6.0m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	・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、共同住宅である。 ・南側は側溝及び市道であり、北東端付近、北西端付近、南西端付近に境界杭等が存在し、東側隣接地との境界付近に境界ブロック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	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、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。 物件3の東側に簡易物置が設置されている。	

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25年10月10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：瓦葺 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、畳等 設備：給排水設備、オール電化等
床面積（現況）	延 102.26㎡
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	普通
保守管理の状態	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	2階廊下の内壁クロスに亀裂が認められたほか、複数個所に内壁クロスの亀裂、外壁コーキングの劣化等が確認される。

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	34,100	1.04	46.54	0.90	1,490,000
2	34,100	1.04	105.00	0.90	3,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(県)-9

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

36,300円/㎡×

100.6/100

×

100/102

×

100/105

÷

34,100円/㎡

◇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 +4% 補正率 1.04

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ 端数処理
3	180,000	102.26	0.43	7,910,000

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▲20%と判定

◇現価率

$0.54 \times (1 - 0.20) \div 0.43$

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	1,490,000	50%	法定地上権	750,000
2	3,350,000	50%	法定地上権	1,680,000

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	1,490,000	-750,000		1.00	0.60	440,000
2	3,350,000	-1,680,000		1.00	0.60	1,000,000
3	7,910,000	2,430,000	1.00	1.00	0.60	6,200,000
一括価格 (合計)						7,640,000

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)-9)

所 在 : 富山市上飯野新町五丁目62番
価 格 : 36,300円/㎡
位 置 : 富山地方鉄道本線「東新庄」駅 北方・道路距離1.8km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 200㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 南西側6m市道
用 途 地 域 等 : 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模の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