

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 令和 7 年 9 月 9 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 9 月 24 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 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, 2	9, 850, 000 7, 880, 000	一括	1, 970, 000	54, 484	23, 350
1	1, 380, 000				
2	8, 470, 000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富山市中田二丁目 |
| | 地 番 | 96番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市中田二丁目 96番地12 |
| | 家屋 番号 | 96番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.86平方メートル
2階 52.55平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月11日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

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2】

本件共有者A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 | 富山市中田二丁目 |
| | 地 番 | 9 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 0 9 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|------------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 富山市中田二丁目 | 9 6 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 9 6 番 1 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5 . 8 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2 . 5 5 平方メートル |

令和7年(ケ)第4号
令和7年 2月10日受理
令和7年 4月15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 | 富山市中田二丁目 |
| | 地 番 | 9 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山市中田二丁目 9 6 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 9 6 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 8 6 平方メートル
2 階 5 2 . 5 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山市中田2丁目3番18号		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A ☐ 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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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
☒ B (共有者)	1 本件建物は、令和5年10月頃から空き家の状態となっています。 2 本件建物内には、ソファ、テレビ、布団類など、共有者Aの所有する動産類が残置されています。これらは離婚に伴う協議において同人が取得すると取り決めたものであり、私が取得することになった動産類は、既に搬出を終えています。ただ、建物の鍵1本は私が保管しています。 3 本件建物の新築後、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影響等ありません。 5 本件建物内での動物飼育はありません。 6 隣接地との境界に関するトラブルはないと思います。 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、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、北西側部分はコンクリート敷の駐車スペースとなっている。
- 2 本件土地の範囲について、北側は側溝、市道であり、四隅等に境界標が存在し、南側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁等が設置されており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の北西端付近に北陸電力送配電株式会社の所有する電柱（本柱）1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支社富山配電部からの回答によると、次のとおりである。
貸借関係：賃貸借
貸主：共有者
期間：令和5年4月18日頃から電柱存置期間
金額：年1,500円
支払方法：毎回3年分を、その初年度9月末日までに支払う。
保証金等：なし
支払状況：令和5年5月25日に令和4年8月分から令和8年3月分までの4年分を支払済。
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、共有者 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。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。
本件建物内には、テレビ、電子レンジ、ソファ、カーペット、カーテン、布団類等の動産類が残置されている。

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
7 年 2 月 12 日（水） 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 2 月 12 日（水） 13：10－13：15	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 12 日（水） ： － ：	当庁執行官室	共有者ら各宛て連絡依頼文書送付
7 年 2 月 18 日（火） ： － ：	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社富山配電部宛て照会書送付（返送用切手添付）
7 年 2 月 20 日（木） ： － ：	当庁執行官室	共有者ら各宛て連絡依頼文書送付
7 年 3 月 14 日（金） 13：00－13：35	物件所在地	立入調査、写真撮影、共有者 B と面談 評価人同行
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



(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。

地番
区域見出
中田2丁目

請求部	所在	富山市中田二丁目			地番	96番12		
出力縮尺	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	

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7年2月12日
富山地方方法務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

登記年月日：令和2年12月3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2月12日 富山地方方法務局

登記官

(7 枚目)

請求番号：27-1

(1/2)

地 積 測 量 図 1/2

地 番	96-2、 96-10ないし96-13
土地の所在	富山市中田二丁目

街区基準点の名称及び座標値

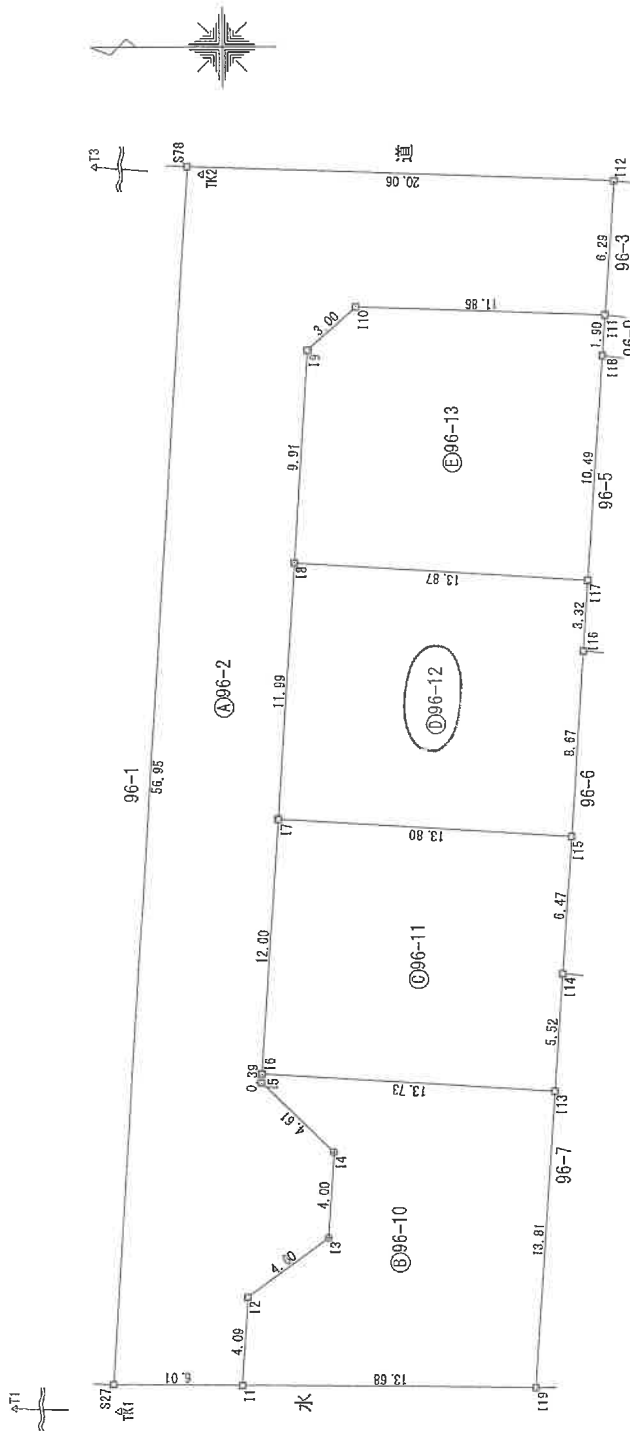
測 地 系	既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	標識
世界測地系(測地成果2011)	7	街区基準点	1A107	82981.771	6999.814	金属鉄
世界測地系(測地成果2011)	7	街区基準点	3A602	83001.286	7134.758	金属鉄

既知点の名称及び座標値

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
T1	82993.492	7044.944		
T2	82994.080	7017.081		
T3	82999.170	7106.456		

新設点の名称及び座標値

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
TK1	82915.207	7042.479		
TK2	82911.135	7100.199		



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	不燃性合成樹脂杭
△	金属鉄
⊗	金属プレート
⊕	刻 印
○	計 算 点

測量年月日	令和2年11月20日
報告書NO	2011671

作成者 土地家屋調査士

(令和 2 年 11 月 20日作成)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：令和2年12月3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2月12日 富山地方裁判所

登記官

(8 枚目)

地 積 測 量 図 2/2

地 番 96-2
96-10ないし96-13

土地の所在 富山市中田二丁目

座 標 求 積 表

地番	①	96-12				
測点		Xn	Yn		$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
I7		82907.747	7070.082		-91819.154924	13.80
I15		82893.971	7069.195		-101789.338805	8.67
I16		82893.348	7077.849		-6108.183687	3.32
I17		82893.108	7081.164		96374.642040	13.87
I18		82906.958	7082.056		103674.217784	11.99
			倍面積		332.182398	
			地積		166.0911990	m ²

地番	⑤	96-13			
測点		Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
I8		82906.958	7082.056	-93461.893032	13.87
I17		82893.108	7081.164	-103434.562548	10.49
I18		82892.351	7091.627	-6354.097792	1.90
I11		82892.212	7093.531	83093.622134	11.86
I10		82904.065	7093.961	99975.192373	3.00
I19		82906.305	7091.951	20517.014243	9.91
			倍面積	335.275378	
			地積	167.6376890	m ²

地番	①	96-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点						
S27			82915.509	7043.725	-16271.004750	6.01
I1			82909.495	7043.640	-44255.190120	4.09
I2			82909.226	7047.726	-27930.138138	4.60
I3			82905.532	7050.477	-27912.838443	4.00
I4			82905.267	7054.478	21395.231774	4.61
I5			82908.565	7057.712	23092.833664	0.39
I6			82908.539	7058.108	-5773.532344	12.00
I7			82907.747	7070.082	-11177.799642	11.99
I8			82906.958	7082.056	-10212.324752	9.91
I9			82906.305	7091.951	-20517.014243	3.00
I10			82904.065	7093.961	-99975.192373	11.86
I11			82892.212	7093.531	-87321.366610	6.29
I12			82891.755	7099.811	139106.596923	20.06
S78			82911.805	7100.560	168666.702240	56.95
				倍面積	915.963186	
				地積	457.9815930	m ²
				面積	457.98	

地 番	⑥	96-10				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距 離		
I1	82909.495	7043.640	-94469.299680	13.68		
I11	82895.814	7043.446	-103292.135590	13.81		
I13	82894.830	7057.226	88803.200850	13.73		
I6	82908.539	7058.108	96943.113380	0.39		
I5	82908.565	7057.712	-23092.833664	4.61		
I4	82905.267	7054.478	-21396.231774	4.00		
I3	82905.532	7050.477	27912.838443	4.60		
I2	82909.226	7047.726	27930.138138	4.09		
		倍 面 積	338.790103			
		面 積	169.3950515			
		地 積	169.39			m ²

地 番	⑦	96-11			
測 点		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
16		82908.539	7058.108	-91169.581036	13.73
		82894.830	7057.226	-99521.001052	5.52
		82894.437	7062.737	-8066.891083	6.47
		82893.971	7069.195	94090.985450	13.80
		82907.747	7070.082	102996.954576	12.00
			倍 面 積	330.466855	
			地 積	165.2334275	
			面 積	165.23	m ²

測量年月日 令和2年11月20日
報告書NO 2011671

作成者 土地家屋調査士

(令和 2年 11月 20日作成)

申請人

縮尺

A4判に縮小

(2/2)

請求番号：27-1

登記年月日：令和4年7月28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2月12日 富山地方裁務局

登記官

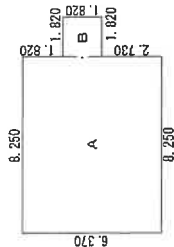
建物図面

96番12

富山市中田二丁目 96番地12

各階平面図

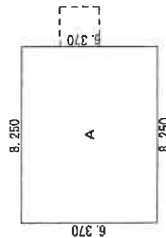
1階



求積表

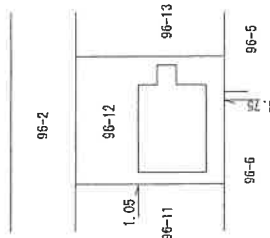
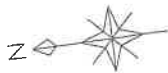
A	8.250 x 6.370 =	52.552500
B	1.820 x 1.820 =	3.312400
計		55.864900
床面積		55.86㎡

2階



求積表

A	8.250 x 6.370 =	52.552500
床面積		52.55㎡



作成者

土地家屋調査士

和 4年 7月 28日 作成)

縮尺

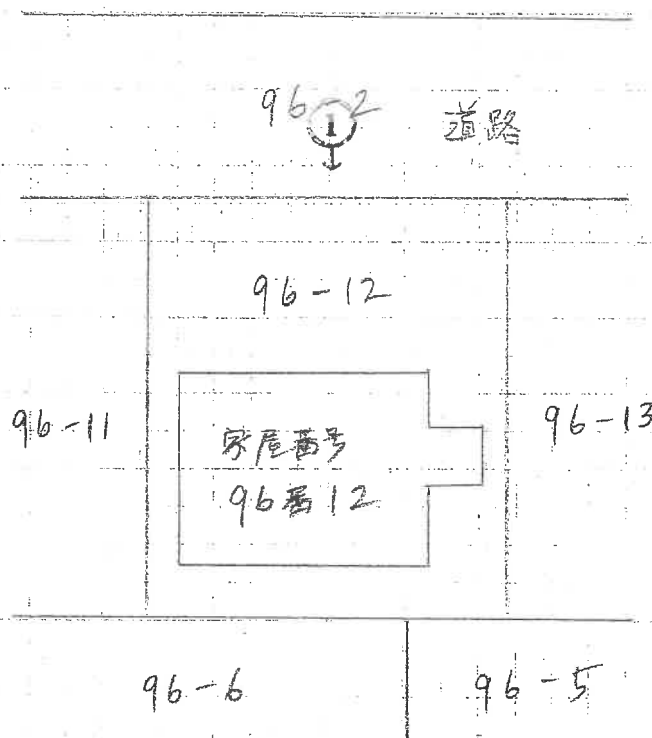
1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

A4判に縮小



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

当図面は、土地建物等のおおよその位置
関係を示したものである。

土地建物位置関係図

写真 1



写真 2



写真 3

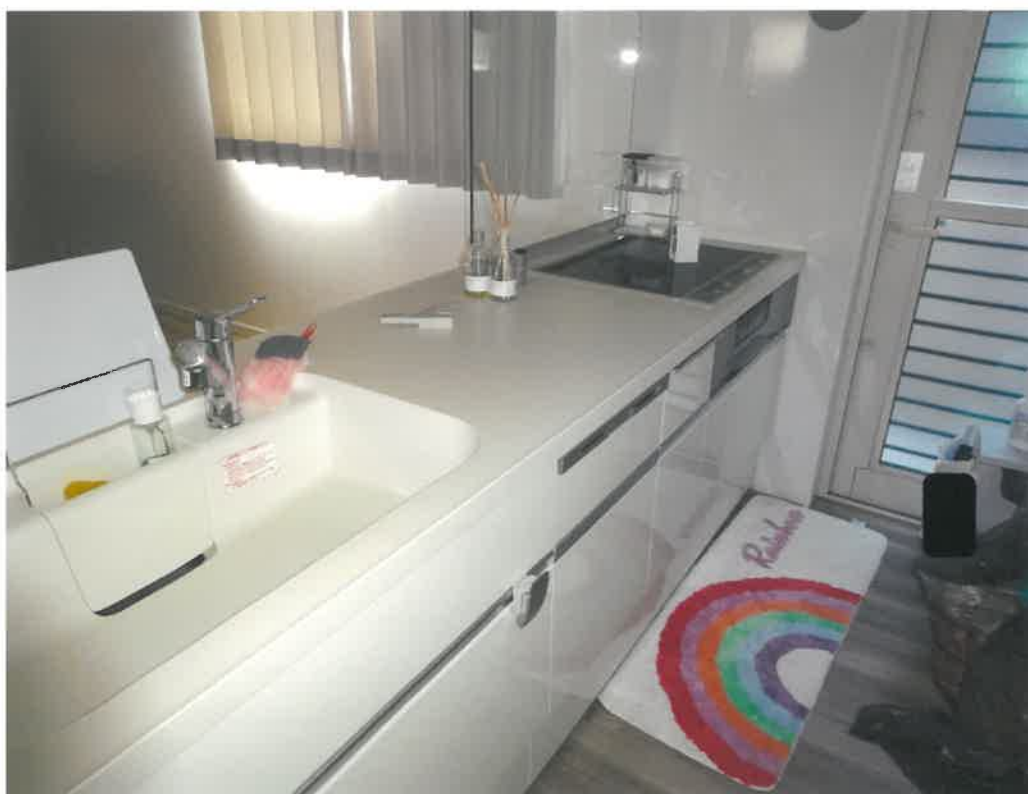


写真 4



写真 5



写真 6



副 本

富山地方裁判所民事部 御中

令和7年（ケ）第4号

令和7年3月14日 現地調査

令和7年4月17日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第1．評価額

一括価格	
金9,850,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,380,000円
物件2（建物）	金8,470,000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の内訳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、民事執行法第58条第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	富山市中田二丁目 96番12 宅地 166.09m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市中田二丁目96番地12 96番12 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 : 55.86m ² 2階 : 52.55m ² 延床面積 : 108.41m ²	同左
	特 記 事 項		
	特にない。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況 (物件1)

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「東富山」駅の北西方約1000m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主要な公法上の規制等（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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	166.09㎡ 間口約12m、奥行約14mの長方形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装市道 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況及び隣接地との境界については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、道路である。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし	
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い。	
特記事項	本件土地の北西端付近に北陸電力送配電株式会社の電柱（本柱）が設置されている。契約内容等は現況調査報告書参照。	

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	建築年月日（登記記載） 令和4年6月27日 新築 経過年数： 約3年 経済的残存耐用年数： 22年	
仕 様	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき
	外壁	鋼板張り
	内壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス
	床	フローリング
	設備	トイレ、電気
	その他	ー
床面積（現況）	第3目的物件記載のとおり	
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料間取図のとおり	
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	室内に一部動産が残置されていた。	

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
1	25,700	1.00	166.09	0.9	3,840,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富山(県) -35

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 131 & = & 25,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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: 接面方位 +1

地域格差: 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 +31

行政的条件 0

地域格差計 131 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

イ 個別格差: 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 0

行政的条件 0 画地条件 0 その他 0

個別格差計 1.00 (相乗積)

(画地条件内訳: 相乗積)

接面方位	北	0%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	長方形地	0%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件1	ない	0%
その他の画地条件2	ない	0%
	画地条件内訳計	100%

ウ 地 積: 登記面積による

エ 建付減価: 中古住宅の敷地であり-10%の建付減価補正を要すると判定

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	145,000	108.41	0.8	12,580,000

ウ 現価率

経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：22年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×22年/25年)≒89%

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 -10%と判定

現価率: $0.89 \times (1 - 0.1) \doteq 0.8$

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	3,840,000	0.4	法定地上権	1,536,000

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40%と査定した。

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
1	3,840,000	-1,536,000		1.0	0.6	1,380,000
2	12,580,000	1,536,000	1.0	1.0	0.6	8,470,000
一括価格（合計）						9,850,000円

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、本件に修正要因はないと判断した。

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

地価調査基準地	富山(県)-35
所 在	富山市森住町1320番23
価 格	34,000円／m ²
位 置	東富山駅から道路距離約1.2km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	244m ²
供給処理施設	水道、下水道、ガス
接 面 道 路	西側 6m 市道
用 途 地 域 等	第1種住居地域 (60,200)
地 域 の 概 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした郊外住宅地域

第7. 附属資料

位置図

住宅地図

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

間取図

現況写真