

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 9月 4日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 入 江 真依子

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 9月 24日から 令和 7年 10月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 10月 7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 10月 21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 10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 10月 8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 9月 4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	990,000 792,000		198,000	12,806	2,701

物 件 目 録

1 所 在 富山市水橋辻ヶ堂字米作 2437番地1

家屋 番号 2437番1の5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	49.68平方メートル
	2階	38.16平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番2437番1、地積621.13平方メートルの一部及び地番2435番、地積138.84平方メートルの一部、いずれも所有者A）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

【物件番号1】

地代の滞納あり。

《 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 富山市水橋辻ヶ堂字米作 2437番地1
- 家屋 番号 2437番1の5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 38.16平方メートル

令和7年(ケ)第2号
令和7年2月17日受理
令和7年5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	富山市水橋辻ヶ堂字米作 2437番地1		
家屋 番号	2437番1の5		
種 類	居宅		
構 造	木造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	49.68平方メートル	
	2階	38.16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)			
建 物	物件1			
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 ☐			
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			
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) 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

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)

1	所	在	富山市水橋辻ヶ堂字米作	
	地	番	2437番1	
	地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地	積	621.13平方メートル (□全部 ☒ 111.40平方メートル)	
	所	有	者	□建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	その他の事項			
2	所	在	富山市水橋辻ヶ堂字米作	
	地	番	2435番	
	地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地	積	138.84平方メートル (□全部 ☒ 39.66平方メートル)	
	所	有	者	□建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	その他の事項			
3	所	在		
	地	番	番	
	地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地	積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)	
	所	有	者	□建物所有者 □その他の者 ()
	その他の事項			
4	所	在		
	地	番	番	
	地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地	積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)	
	所	有	者	□建物所有者 □その他の者 ()
	その他の事項			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)			
■関係人(■ ☐ B (占有者) ■ ☐ C (土地所有者の子))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年10月23日頃(物件1の建物の新築時頃)	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	平成11年10月23日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ■不明	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成25年10月 1日から ■令和 5年 9月30日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎年 金74,325円(毎年 12月 1日限り 当年分 支払)	
地代前払		■ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ■ある(令和 7年 3月21日現在 金74,325円)	
契約解除		■ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		■ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他			
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
■ B (建物所有者)	1 本件建物には私が住まいしています。 2 本件建物の新築後、増改築等はなく、屋根、外壁、水廻り等のリフォームはありません。 3 本件建物について、雨漏り等の不具合は特になく、能登半島地震による影響等も特にありません。 4 本件建物内での動物飼育はありません。 5 カーポートは、本件建物の新築時に設置したものです。 6 本件建物の敷地は、 A さんからの借地であり、平成25年10月1日に賃貸借契約書を作成しています。亡祖父の存命中からの借地であり、借地部分は、本件建物周りのコンクリート敷の部分であり、南側は物干し台及び簡易物置が置いてある部分も含まれます。
■ A (目的外土地1、2の所有者)	1 本件建物の敷地として、目的外土地1及び目的外土地2（本報告書3枚目参照）が使用されています。 2 現在、賃貸しているのは、目的外土地1のうち33.7坪、及び目的外土地2のうち12坪です。目的外土地1について、賃貸借契約時は40.7坪でしたが、隣家の取壊しなどにより、平成26年度から33.7坪としており、年額の地代は計7万4325円となっています。 3 現在、令和6年分の地代7万4325円が滞納となっていますが、本年4月中に支払う旨の連絡があり、契約解除の予定はありません。 (以上、令和7年3月21日付け回答書要旨)
■ C (目的外土地1、2の所有者の子)	1 母 A は高齢であるため、先に送付した回答書は、私が代筆して作成したものです。先日、届いた照会に対する回答も代筆して、近日中に返送します。
■ A (目的外土地1、2の所有者)	1 富山市水橋辻ヶ堂字米作2437番1の土地は、5軒に貸して（1軒分は空き地）おり、県道拡幅の際、公図が修正されておらず、面積が合っていないのですが、代々、そのままの状態で貸しております。 2 借地の面積は、計測することができないため不明ですが、借地部分は、照会書添付の図面の範囲で合っていると思われます。 3 富山市水橋辻ヶ堂字米作2437番1の土地及び同2435番の各土地の面積、場所がはっきりしないため、借地部分だけを測量、分筆した上、本件の買受人に売却するということは考えていません。 (以上、令和7年4月8日付け回答書要旨) 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(残地、いずれも目的外土地)、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。
本件建物は、借地している目的外土地1(富山市水橋辻ヶ堂字米作2437番1の一部)上に建てられ、その他、同建物の敷地として、目的外土地2(富山市水橋辻ヶ堂字米作2435番の一部)を借地して使用している。
本件建物の北側付近にカーポートが設置され、南西側付近に簡易物置が置かれている。
- 2 借地部分の範囲について、建物所有者の陳述、目的外土地2筆の所有者からの回答書及び現地調査の結果からすると、借地部分の範囲は、双方で概ね一致しており、それに基づき作成した土地建物位置関係図と思われる。
ただ、本調査において測量等を実施しておらず、概測の結果等からすると、実際に敷地として使用している面積は、土地賃貸借契約書上の面積よりも約30パーセント程度広い可能性があると思われるが、借地面積を測量した図面が作成されていないことなどから、上記賃貸借契約書の借地面積との齟齬の原因は不明である。また、公図と現況が異なっていることから、前記目的外土地2筆と借地部分の位置関係も不明と言わざるを得ない。
- 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、1階LDKの内壁クロスに剥離、汚損等が認められたほか、内壁クロスの亀裂、汚損、外壁の劣化等が確認された。

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 2 月 18 日 (火) 9 : 33 - 9 : 35	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7 年 2 月 18 日 (火) 9 : 50 - 10 : 05	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地建物登記事項全部証明書、土地登記事項要約書の取寄せ
7 年 2 月 18 日 (火) 10 : 55 - 11 : 00	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 20 日 (木) 15 : 47 - 15 : 50	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7 年 2 月 26 日 (水) : - :	当庁執行官室	建物所有者宛て連絡依頼文書送付
7 年 3 月 13 日 (木) : - :	当庁執行官室	建物所有者宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付 目的外土地の所有者宛て照会書送付(返送用切手添付)
7 年 3 月 25 日 (火) 13 : 30 - 14 : 20	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、建物所有者と面談 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 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
7 年 4 月 1 日 (火) : - :	当庁執行官室	目的外土地の所有者宛て照会書送付(返送用切手添付)
7 年 4 月 7 日 (月) 8 : 40 - 8 : 45	当庁執行官室	目的外土地所有者の子から電話聴取
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

目的外土地

イ 2486-2 ハ 2522-2 ホ 2438-11
ロ 2498 ニ 2431-2 ヘ 2438-9



(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	富山市水橋辻ヶ堂字米作				地番	2437番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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。

令和7年2月18日
富山地方方法務局

請求番号：14-1
(1/1)

登記官

(9 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和44年7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7年2月18日 富山地方方法務局

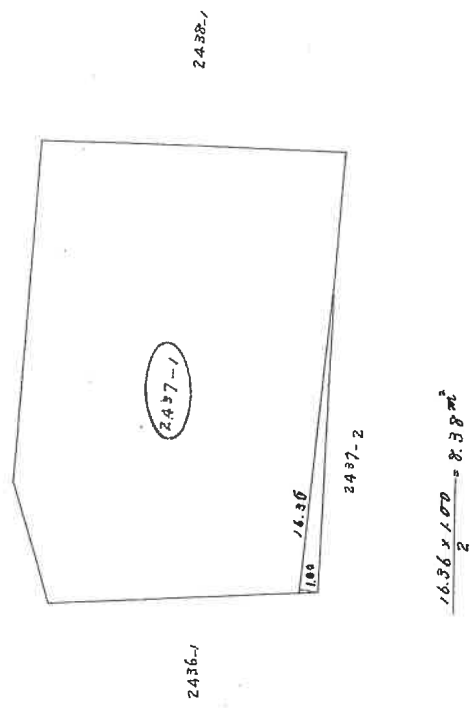
登記官

262417

地番	2437-1-3
土地の所在	富山県富山市水橋近1里多米作
縮尺	1/300 m

地積測量図

富山県富山市水橋近1里多米作



A4判に縮小

作製年月日	昭和44年7月10日
製作者	

登記申請人

昭和44年7月17日登記

登記年月日：平成11年11月4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18日

富山地方裁判所

登記官

(11枚目)

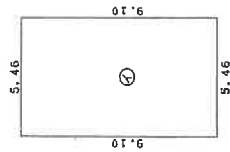
089322 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 2437番1の5

建物の所在 富山市水橋辻 堂字米作 2437番地1

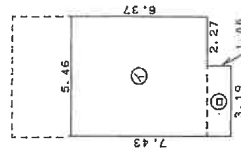
1階



求積表

① 5.46 x 9.10 = 49.6860

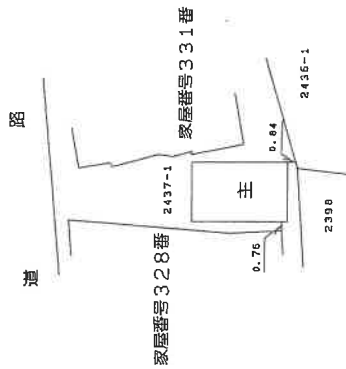
2階



求積表

① 5.46 x 6.37 = 34.7802
② 3.19 x 1.06 = 3.3814
計 38.16160

床面積 38.16 m²



作製者

家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

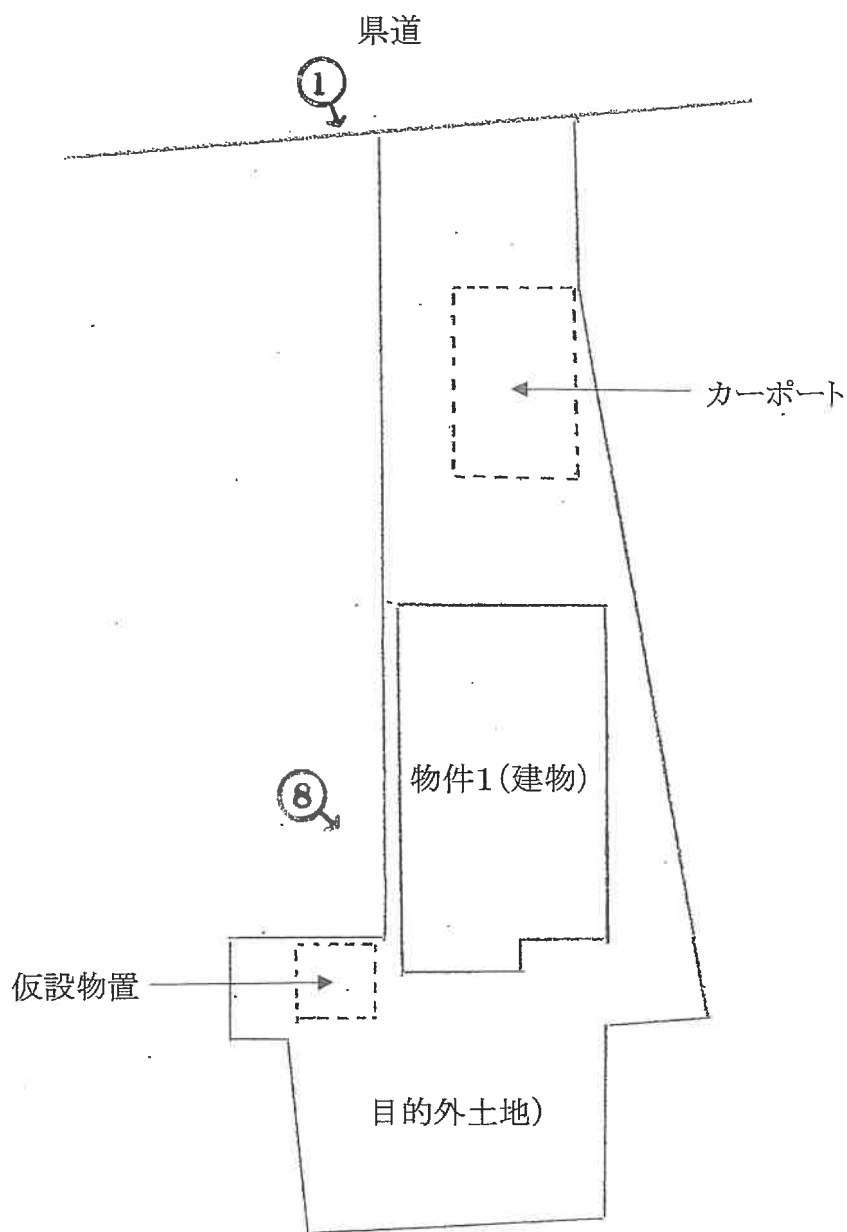
(富山県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：54-1

物件 1

平成11年11月4日 登記

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

* 本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

* 目的外土地の外周は、賃借人の陳述によるものである。

* 目的外土地を構成する「2437番1の一部」と「2435番の一部」の境界は不明である。

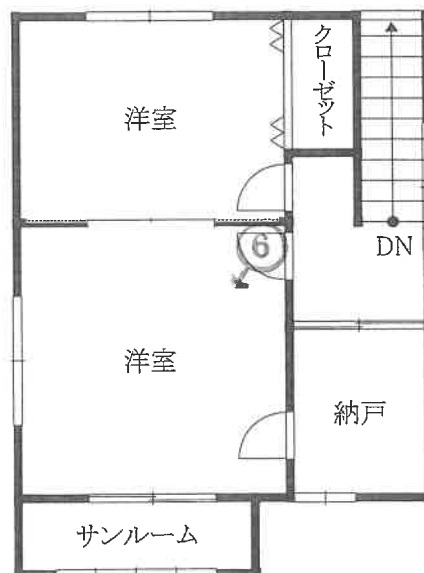
建物間取図



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



副本

令和7年（ケ）第2号

令和7年3月25日 現地調査

令和7年5月16日 評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

宮 川 裕 司

第1. 評価額

評 価 額
金990,000円

- 1 上記評価額は後記の目的外土地についての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 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市水橋辻ヶ堂字米作2437番地1 2437番1の5 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 49.68㎡ 2階 38.16㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	物件1の建物は、現況において、目的外土地上に建っており、土地の賃貸人からの聴取によると、当該目的外土地の概要は次のとおりである。 ①富山市水橋辻ヶ堂字米作2437番1（宅地、621.13㎡）の一部 契約面積：33.7坪（111.40㎡） ②富山市水橋辻ヶ堂字米作2435番（宅地、138.84㎡）の一部 契約面積：12坪（39.66㎡） 執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、上記目的外土地について、建物の占有権原は「賃借権（借地権）」であることから、本件評価に当たっては、当該土地利用権を含めて評価対象とする。		

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（目的外土地）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「水橋」駅の北方・道路距離約1.6km	
付近の状況	一般住宅のほかに併用住宅等も混在する県道沿いの住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	第1種高度地区
画地条件	面積	151.06㎡（賃貸人からの聴取による契約面積） *特記事項参照
	形状	北側間口約5m、奥行約24～29mの不整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側幅員約15m舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件1の建物（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は住宅、空地、道路であり、境界については、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおりであり、境界標がないものの、土地の賃貸人及び賃借人による聴取によると、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。	
供給処理施設	上水道： あり（13mm管）	
	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い。 また、対象地全体を含む周囲一帯においては、周知の埋蔵文化財包蔵地（荒町・辻ヶ堂遺跡）に掛かっている。富山市埋蔵文化財センターでの聴取によると、対象地においては、試掘調査の履歴がないことから、再建築等に当たっては、届出を行ったうえで、試掘調査が必要とのことである。詳細は、当該部署に照会願いたい。	

特記事項	賃借人から聴取した土地の外周を基に、当該土地の面積を概則したところ、実際の面積は契約面積に比べて30%程度広い可能性がある。 但し、簡易測量であるうえに、当事者の錯誤の可能性もあって、当該事項を断定するものではないことに、本件買受人はご留意いただきたい。 敷地内のカーポート、仮設物置については、仮に目的土地の定着物だとしても、建物の附属的性格が強いことから、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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	平成11年10月23日 新築 （登記記載）	
	経過年数		26年
	経済的残存耐用年数		0年
仕 様	構造	木造 2 階建	
	屋根	瓦葺	
	外壁	サイディング	
	内壁	クロス、壁紙等	
	天井	クロス、目透し天井等	
	床	フローリング、畳等	
	設備	給排水、ガス、電気、石油給湯器等	
	その他	特になし	
床面積(現況)	延 87.84㎡		
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	やや劣る		
建物の利用状況	執行官作成の現況調査報告書のとおりである。		
特記事項	本件建物については、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、外壁に経年相応の劣化がみられるうえに、内装においても軽微な損傷、汚損等が見られるものの、雨漏り等の重大な損傷は見られないものと思われる。 なお、実査日時点において、現所有者が居住中であり、多数の動産類、不用品等が残置されている。		

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①目的外土地（土地）

目的外土地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
目的外土地	20,900	0.94	151.06	0.9	2,670,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山－14

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
23,300円/㎡	× 99.5 / 100	× 100 / 101	× 100 / 110	= 20,900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＋1

地域格差：	街路条件	-3	交通接近条件	0	環境条件	+13
	行政的条件	0	その他の条件	0		
地域格差計	110 (相乗積)					

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	-6		
個別格差計	94 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

形状－20、間口狭小－10、縄延びの可能性＋30

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古の建物の敷地であり、－10%の建付減価補正を要すると判定。

②物件1（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
1	180,000	87.84	0.090	1,420,000

ウ 現価率

経過年数： 26年

経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 10%

定額法による現価率：残価率10% + { 90% × 0年 / (26年 + 0年) } = 0.100

観察減価率：維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性、市場性等を考慮して減価率を－10%と判定した。

現価率： 0.100 × (1 - 0.1) = 0.090

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
目的外土地	2,670,000	0.50	借地権	1,340,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を50%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) (1②エ) ア	土地利用権等 価格の加算 (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	1,420,000	1,340,000	1.0	0.6	0.6	990,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：目的物件は、①不動産の需要が乏しい水橋地区の海岸部に近い混在住宅地域に存すること、②土地利用権が借地権であり、市場流通性に乏しいこと等による需要の減退を考慮して、市場性減価－40%を計上した。

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

地価公示価格（ 富山－14 ）
所 在： 富山市水橋舘町字紺屋作417番1
価 格： 23,300円／ m^2
位 置： あいの風とやま鉄道線水橋駅の北東方・道路距離1.4 k m
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 330 m^2
供給処理施設： 水道、下水
接 面 道 路： 西側9.5m県道
用 途 地 域 等： 1住居（60, 200）
地 域 の 概 要： 一般住宅のほかに公共施設等が見られる住宅地域

第7. 附属資料

位置図 （刊広社 電子地図標）
付近案内図 （刊広社 電子地図標）
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