

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 2 4 日から 令和 7 年 1 0 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 4 0 分 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 1 0 月 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 8 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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）
1～3	12,610,000 10,088,000	一括	2,522,000	91,850	21,353
1	250,000				
2	1,410,000				
3	10,950,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 富山市四ツ葉町字三番割
 地 番 32番32
 地 目 宅地
 地 積 25.57平方メートル

- 2 所 在 富山市四ツ葉町字三番割
 地 番 32番1
 地 目 宅地
 地 積 147.34平方メートル

- 3 所 在 富山市四ツ葉町字三番割 32番地1
 家屋 番号 32番1
 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 49.97平方メートル
 2階 43.73平方メートル
 (現況)
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造トタン葺
 床 面 積 約16平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 富山市四ツ葉町字三番割
 地 番 32番32
 地 目 宅地
 地 積 25.57平方メートル

- 2 所 在 富山市四ツ葉町字三番割
 地 番 32番1
 地 目 宅地
 地 積 147.34平方メートル

- 3 所 在 富山市四ツ葉町字三番割 32番地1
 家屋 番号 32番1
 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 49.97平方メートル
 2階 43.73平方メートル
 (現況) 次の附属建物がある。
 種 類 物置
 構 造 木造トタン葺
 床 面 積 約16平方メートル

令和6年(ケ)第72号
令和7年 1月17日受理
令和7年 3月28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 富山市四ツ葉町字三番割
 地 番 32 番 32
 地 目 宅地
 地 積 25.57 平方メートル

- 2 所 在 富山市四ツ葉町字三番割
 地 番 32 番 1
 地 目 宅地
 地 積 147.34 平方メートル

- 3 所 在 富山市四ツ葉町字三番割 32 番地 1
 家屋 番号 32 番 1
 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 49.97 平方メートル
 2 階 43.73 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山市四ツ葉町8番1号		
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（地図）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：物置 構造：木造トタン葺 床面積：約16平方メートル }		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部	
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 (占有者兼所有者の元妻)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 6年 4月中旬頃	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	令和 6年 4月中旬頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 6年 4月中旬頃から ☐ 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		毎月 金 円 (日限り 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		占有者と所有者は元夫婦であり、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
■ A (占有者兼所有者の元妻)	1 本件建物には、私が住まいしています。所有者Bは、令和6年4月中旬頃からここに居住しておらず、現在の住所地も分かりません。今後、同人はここに帰住する予定はないと思います。 2 所有者とは令和6年11月に離婚していますが、本件物件を財産分与として取得したということではなく、所有者とは、このまま居住してよいという話になっており、期間も決めておらず、使用料等を支払っているということはありません。 3 本件建物の一部は、以前は、所有者が代表者であるエーエムエンジニア株式会社の事務所等としても使用していましたが、現在、同会社が使用しているということはありません。 4 本件建物の新築後、増改築等はなく、外壁、水廻り等のリフォームもありません。 5 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありませんが、建物内ではイヌ2匹を飼育しているので、イヌの糞尿によるシミ跡が見られ、また、鉄製のテーブルの使用による錆の跡が床タイルに見られます。なお、能登半島地震による影響等はありません。 6 南側の物置（未登記附属建物）は、所有者が平成30年10月頃に建築したものであり、同人が趣味の部屋、物置として使用していました。 7 所有者及び前記会社が所有する本件建物及び南側物置内の残置動産類について、所有者（兼前記会社の代表者）から、必要な動産類は搬出したので、残置動産類は処分してもらっても構わないと言われています。 8 西側用水路について、本件建物の新築後これまでの間、大雨等により、水位が上がったことはあっても、水が氾濫したことはありませんでした。 9 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、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（主である建物、未登記附属建物）の敷地として利用されているほか、北側部分は駐車スペースとなっている。
- 2 本件各土地の範囲について、北側は側溝、市道、西側は水路であり、北西端を除く各角に境界鉋が存在し、東側及び南側の各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が設置されており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、占有者兼所有者の元妻の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、雨漏り等の不具合は特に認められなかったが、1階の洋室の床板に水シミ跡等が、DKの床タイルに錆による汚損が確認された。
- 物置（未登記附属建物）について、積雪のため、入口扉を開くことができず、立ち入ることができなかった。

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20日(月) 10:25-10:27	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年1月20日(月) 10:45-10:55	富山地方法務局	公図(地図)、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書等の取寄せ
7年1月20日(月) 11:15-11:20	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1月22日(水) 16:47-16:50	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年2月19日(水) 12:25-12:35	物件所在地	占有者兼所有者の元妻の都合により建物内部調査を中止、立入調査(土地)、写真撮影 評価人同行
7年2月25日(火) 10:00-10:45	物件所在地	立入調査(建物)、写真撮影、占有者兼所有者の元妻と面談 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 1,2

(座標値種別：測量成果)

+5540.990



+5415.990

(座標値種別：測量成果)



- A 四ツ葉町字助九郎二番割
B 四ツ葉町字三番道ノ口
C 四ツ葉町字奥井前割

請 求 部	所 在					富山市四ツ葉町字三番割		地 番	32番1					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一		座 標 系 又 は 記 号	Ⅶ		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図	
作 成 年 月 日	平成31年1月31日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成31年2月21日					補 事 記 項		

これは地図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20日
富山地方方法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成31年2月21日

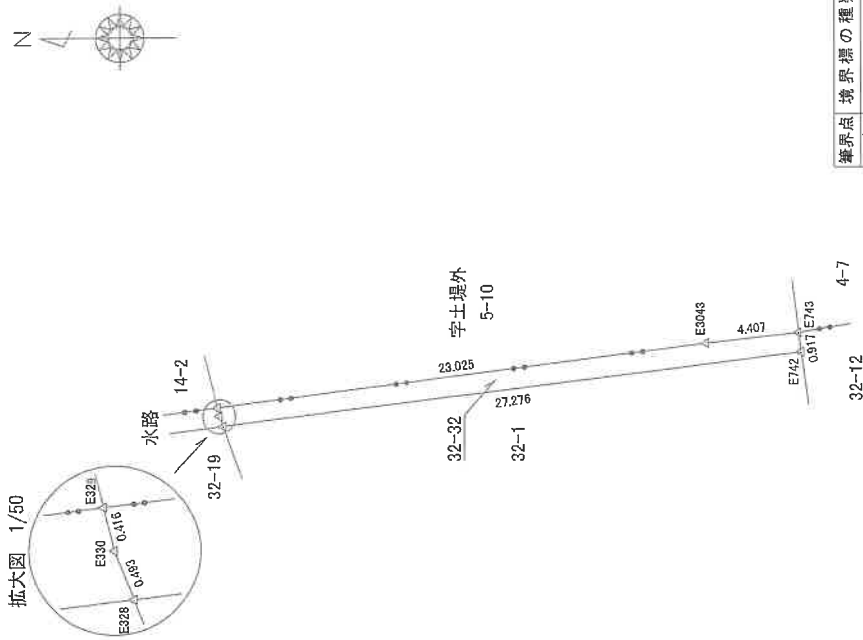
公用

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7年1月20日 富山地方方法務局

登記官

地 積 測 量 図

地 番	32-32
土地の所在	富山市四ツ葉町字三番割



境界点	境界標の種類
田	コンクリート杭
区	合成樹脂杭
△	金属板
区	金属プレート
④	刻
○	その他

求積表

地 番	32-32	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	点間距離
境界点					
E328		78503.183	5478.771	-220279.931488	0.493
E330		78503.381	5490.231	67805.407255	0.416
E321		78503.459	5490.636	254506.214078	23.025
E3043		78480.609	5483.473	259270.815790	4.407
E743		78476.227	5463.946	-34215.634972	0.917
E742		78476.103	5483.037	-327637.730025	21.276
合 計				51.140638	
合 計 面 積				25.5703190	m ²

基準点の名称及び座標値

測地系	世界測地系 (測地成果2011)	座標系	座標系	測量年月日	備考
既知点	点 名	X座標	Y座標		
街区多角点	10017	78595.284	5767.051	平成30年12月15日	
街区多角点	10022	78481.252	5188.583		
街区多角点	10035	78299.388	5597.436		

富山地方方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

公益社団法人富山県公共福祉登記土地家屋調査士協会
(平成 31 年 1 月 31 日作成)

作 成 者

計画機関

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成31年2月21日

公用

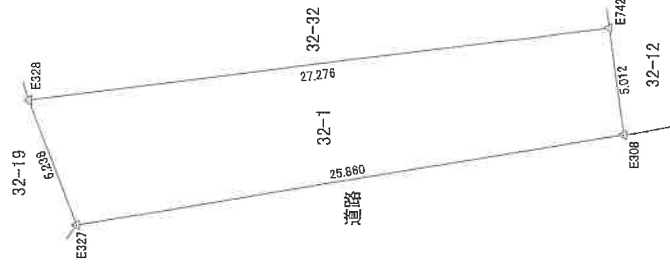
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月20日 富山地方方法務局

登記官

地 積 測 量 図

地 番 32-1

土地の所在 富山市四ツ葉町字三番割



求積表

地 番	32-1	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	Xn • (Yn+1 - Yn-1)	点間距離
境界点					
E327		78500.957	5473.943	133530.127857	6.238
E328		78503.163	5479.771	713907.946202	27.276
E742		78476.103	5483.037	-133487.851203	5.012
E308		78475.428	5478.070	-713855.542232	25.880
		合 計		294.886624	
		合 計 面 積		147.3403720	m ²

基準点の名称及び座標値

測地系	世界測地系 (測地成果2011)	座標系	測量年月日	平成30年12月15日
既知点	点 名	X座標	Y座標	備 考
街区多角点	10017	78595.284	5767.051	金属標
街区多角点	10022	78481.252	5188.583	金属標
街区多角点	10035	78299.388	5597.436	金属標

境界点	境界標の種類
田	コンクリート杭
田	合成樹脂杭
△	金属板
田	金属プレート
⊕	刻
○	その他

作成者 公益社団法人富山県公共福祉登記土地家屋調査士協会
(平成 31 年 1 月 31 日作成)

計画機関 富山地方方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺 1 / 250

A4判に縮小

登記年月日：平成30年1月26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20日

富山地方裁判所

登記官

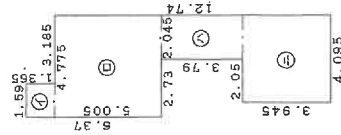
各階平面図

建物図面

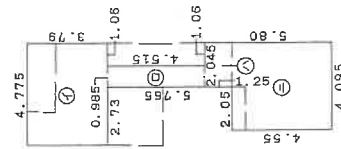
家屋番号 32番1

建物の所在 富山市四ツ葉町字三番割32番地1

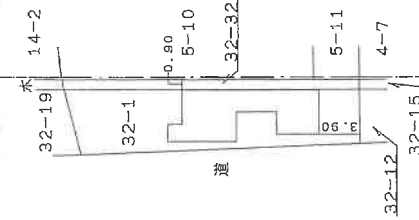
1階



2階



字三番割 字土堀外



A4判に縮小

作成者

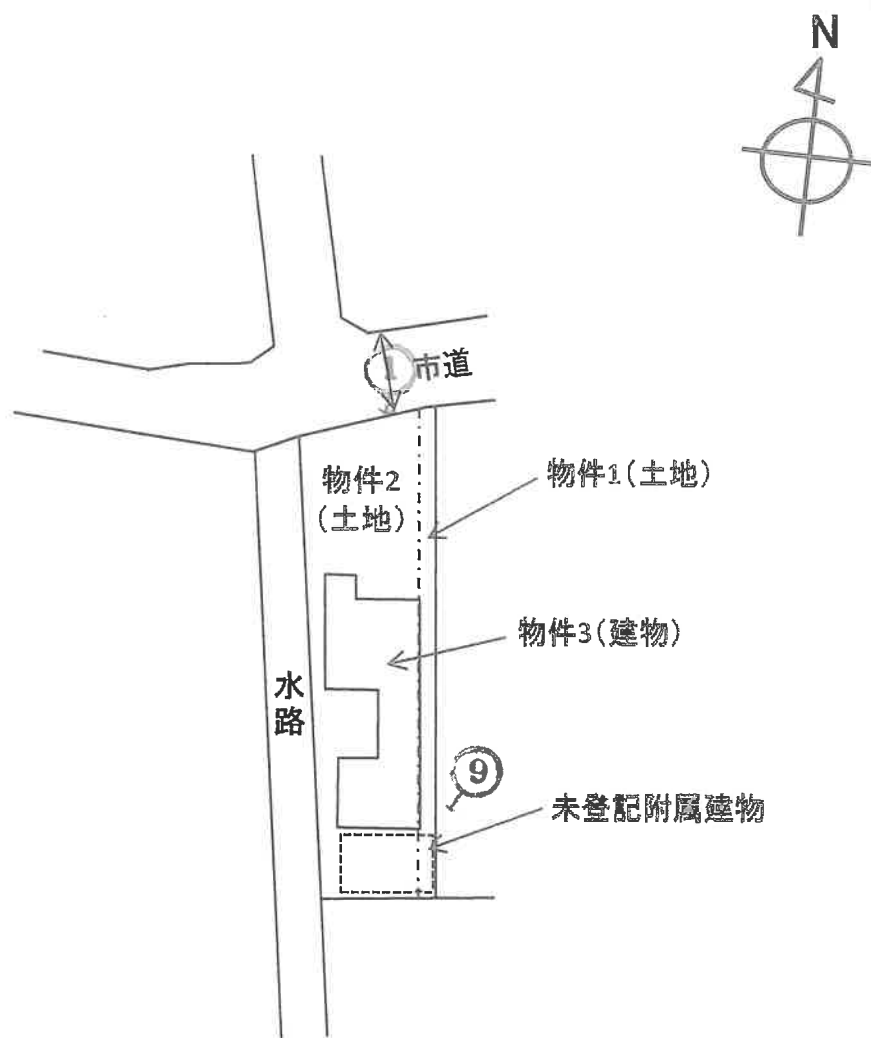
縮尺 1/250

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



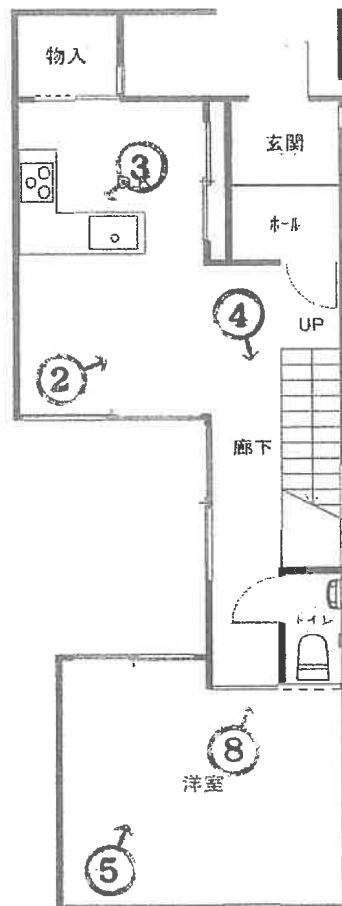
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

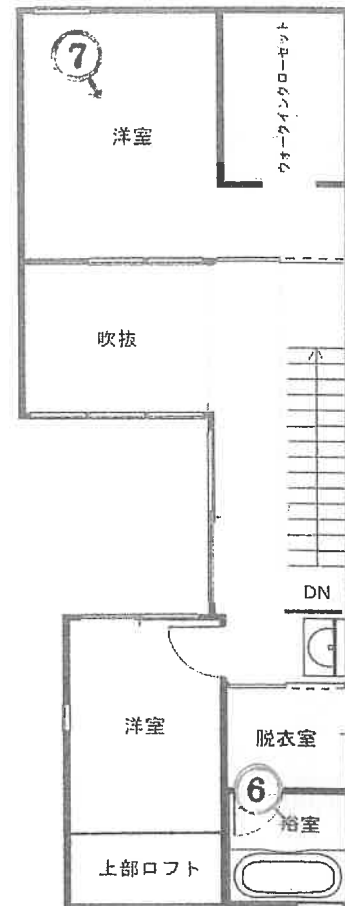
間取図



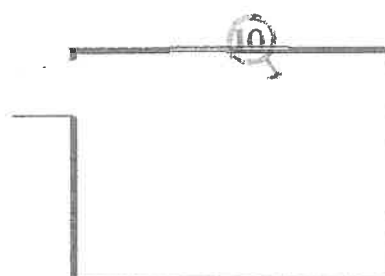
物件2 1階



物件2 2階



未登記附属建物



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す



写真 3



写真 4

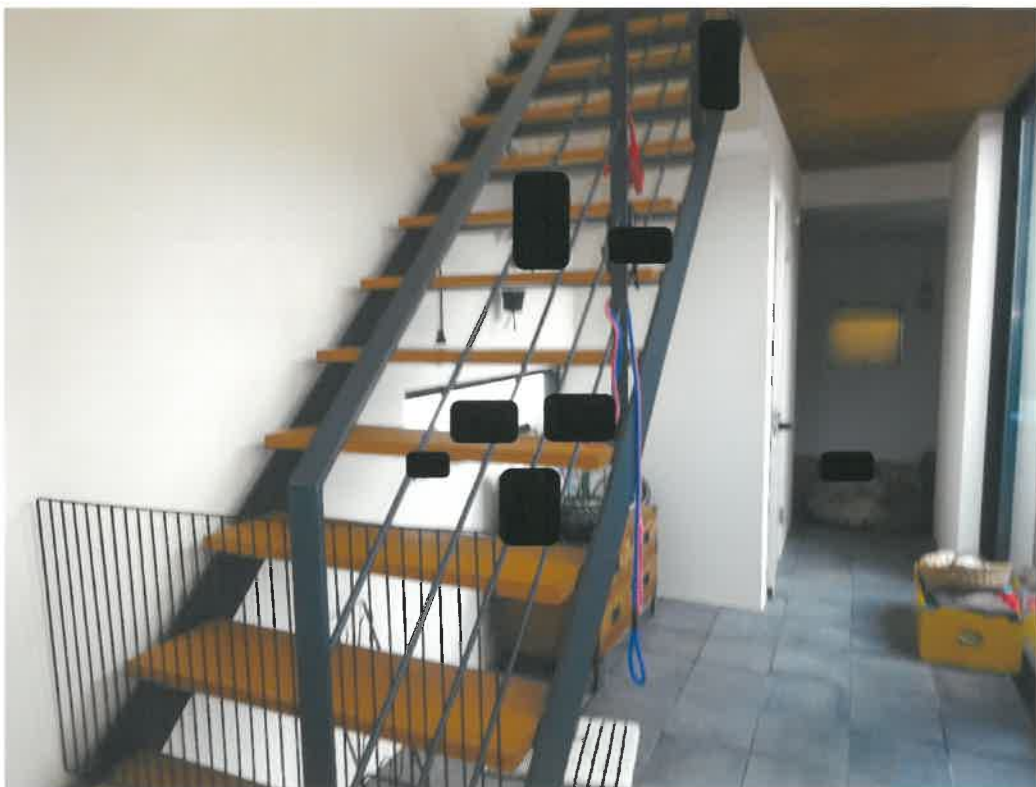


写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9

未登記附属建物



写真 10

未登記附属建物（窓から撮影）



令和 6 年 (ケ) 第 72 号
令和 7 年 2 月 25 日現地調査
令和 7 年 3 月 5 日評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
服 部 恵 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金12,610,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金250,000円
物件 2 (土地)	金1,410,000円
物件 3 (建物)	金10,950,000円

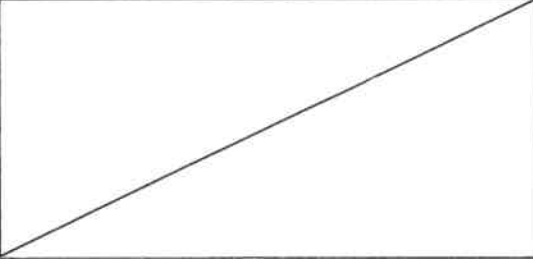
- 1 一括価格は、物件1,2,3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1,2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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が常態であること、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	富山県富山市四ツ葉町字三番割 32番32 宅地 25.57㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県富山市四ツ葉町字三番割 32番1 宅地 147.34㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県富山市四ツ葉町字三番割 32番地1 32番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 49.97㎡ 2階 43.73㎡	同左
附属建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積		富山県富山市四ツ葉町字三番割 32番地1、32番地32 未登記 物置 木造トタン葺 約16㎡
番号	特 記 事 項		
	・現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ		

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		富山地方鉄道富山港線「奥田中学校前」駅の北東方・道路距離800m	
付 近 の 状 況		中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	
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 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 第一種住居地域 60% 200% 無 第二種高度地区(25m)、 屋外広告物規制(第2種許可地域)
画地条件	面積 形状 地勢	172.91㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約6.9m、奥行27mのほぼ長方形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		北側舗装幅員約4.2m市道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件3の敷地であり、目的外建物等はない。 2. 隣接地は道路、住宅である。 3. 道路、コンクリート基礎で端止られており、境界は概ね明瞭である。	
供給処理施設		上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管: あり	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図により、昭和52年当時は空き地であったと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定なし。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		特になし。	

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(全部事項証明書記載) 平成30年1月9日 経過年数 約 7 年 経済的残存耐用年数 約 18 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板 外 壁 : サイディング材 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、タイル 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : 電気温水器
床面積(現況)	延 93.70㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
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	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	新築時期により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	・室内で小型犬2匹を飼育中。 ・1階床に複数箇所汚損を確認した。そのため、フローリングの一部が劣化している。

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
1	35,500	0.900	25.57	1.00	820,000
2	35,500	0.900	147.34	1.00	4,710,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 富山(県)-18

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
35,500円/㎡	$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	35,500円/㎡ (端数整理)

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: 方位西 1.0 ... 1.01

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.00

街路	0.0	環境	0.0	その他	0.0
接近	0.0	行政	0.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.900

街路	0.00	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	-10.0	規模	0.0	その他	0.0
				方位北	

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建付減価補正は不要と判定

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
3	280,000	93.70	0.59	15,480,000

経過年数: 約7年, 経済的残存耐用年数: 18年, 残価率: 5%

定額法による現価率: 残価率 $5\% + (95\% \times 18\text{年} / 25\text{年}) = 0.734$

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▲20%と判定

現価率: $0.734 \times (1 - 0.20) = 0.59$

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	820,000	0.50	法定地上権	410,000
2	4,710,000	0.50	法定地上権	2,360,000

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) (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	820,000	-410,000		1.00	0.60	250,000
2	4,710,000	-2,360,000		1.00	0.60	1,410,000
3	15,480,000	2,770,000	1.00	1.00	0.60	10,950,000
一括価格(合計)						12,610,000

ウ 占有減価修正: 特にない。

エ 市場性修正: この種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、市場性修正の必要はないと判断した。

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 参考公示資料

地価調査価格	富山(県)-18
所 在:	富山県富山市四ツ葉町字大田割109番1「四ツ葉町21-44」
価 格:	35,500円／㎡
位 置:	富山地方鉄道富山港線「奥田中学校前」駅より600m
価格時点:	令和6年7月1日
地 積:	222㎡
供給処理施設:	水道 ガス 下水
接面道路:	西4m市道
用途地域等:	第一種住居地域(60,200)
現 況:	木造2階建住宅
地域の概要:	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上