

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 8 年 1 月 29 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 8 年 2 月 1 8 日から 令和 8 年 2 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 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 8 年 3 月 1 7 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 4 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 8 年 1 月 2 9 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,900,000 8,720,000	一括	2,180,000	61,042	0
1	3,860,000				
2	7,040,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 富山市婦中町増田字村下割
 地 番 8 1 番 3 9
 地 目 宅地
 地 積 2 5 5 . 1 9 平方メートル

- 2 所 在 富山市婦中町増田字村下割 8 1 番地 3 9
 家屋 番号 8 1 番 3 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 7 . 0 9 平方メートル
 2 階 5 8 . 5 0 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月17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, 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 富山市婦中町増田字村下割
 地 番 81番39
 地 目 宅地
 地 積 255.19平方メートル

- 2 所 在 富山市婦中町増田字村下割 81番地39
 家屋 番号 81番39
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 67.09平方メートル
 2階 58.50平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約33平方メートル

令和7年(ケ)第38号
令和7年 7月25日受理
令和7年10月23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 | 富山市婦中町増田字村下割 | | |
| | 地 番 | 8 1 番 3 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 5 5 . 1 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 富山市婦中町増田字村下割 8 1 番地 3 9 | | |
| | 家屋 番号 | 8 1 番 3 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 7 . 0 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 8 . 5 0 平方メートル | |

(土地・建物用)

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		
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	☒ 土地所有者(破産管財人) ☐ 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:事務所 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約33平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ 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 { 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

(2 枚目)

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（居宅）には、私、妻及び子一人の三人が居住しています。 2 本件建物（居宅）を取得した後、増改築はありません。取得後、浴室のリフォームを行っています。 3 本件建物（居宅）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、被害等ありません。なお、2階の北西側洋室及び南側洋室の各エアコンは故障しています。 4 本件建物（居宅）内では、イヌ1匹を飼育しています。 5 南側付近のカーポートは、取得時には既に設置されており、本件物件とともに取得したものです。 6 事務所（未登記附属建物）は、取得時はカーポートでしたが、取得後に壁板を貼り付けたものであり、現在、事務所として使用しています。 7 事務所入口に表示してある「CREST MOTOR TOOLS」は私が屋号で営業していた自動車整備用の工具等の販売会社です。 8 本件建物（居宅）から退去する際には、1階の玄関、LDK及び2階の南側洋室の照明器具のほか、ウッドデッキ、事務所（未登記附属建物）内のエアコン、自前で取り付けた棚類も取り外す予定にしています。 9 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 (以上、令和7年7月29日、同年8月27日面談要旨)
■ B (所有者の破産管財人)	1 本件物件は、現在、当職が管理しており、所有者及び同人の家族が居住されています。 2 本件物件について、本年11月上旬頃に破産裁判所の許可を得て、破産財団から放棄する予定にしています。 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

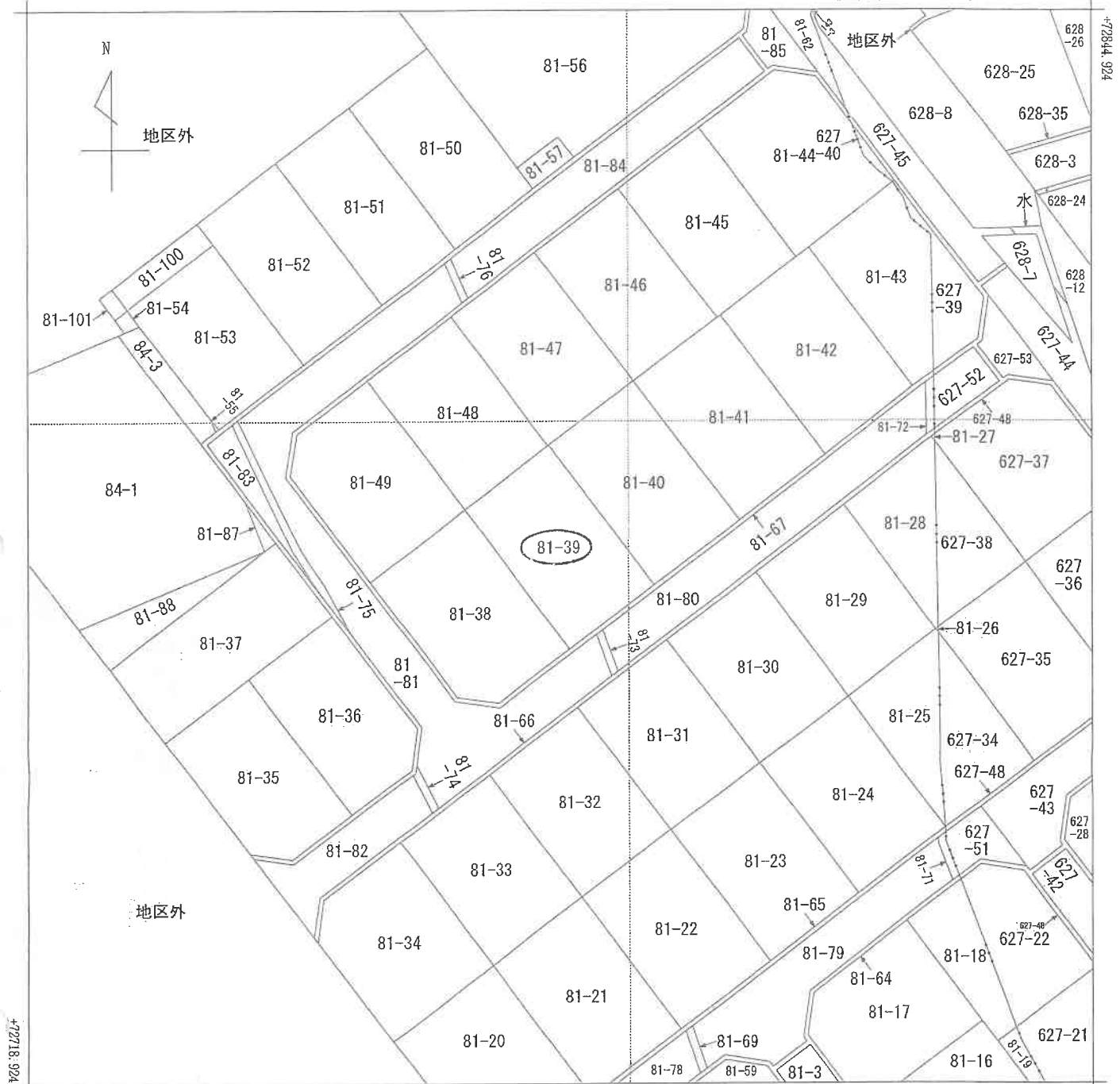
- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 本件土地は、本件建物（居宅）及び未登記附属建物（事務所）の敷地として利用され、南側付近にカーポートが設置されており、本件建物（居宅）にウッドデッキが設けられている。
- 2 本件土地の範囲について、南東側は側溝、市道であり、北端付近及び北西端付近に各境界杭、南東端付近に境界鋸がそれぞれ存在し、北西側隣接地との境界付近に金属フェンス等が設置され、北東側隣接地との境界付近に煉瓦ブロックが埋設されるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件建物の占有者、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階の北東側洋室に内壁クロスの剥離が認められたが、その他、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。

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7月29日(火) 10:53-10:55	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(申請)
7年7月29日(火) 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
7年7月29日(火) 11:55-12:05	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、所有者と面談
7年8月4日(月) 14:22-14:24	富山市役所	家屋平面図の取寄せ(受領)
7年8月27日(水) 11:00-11:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
7年10月22日(水) 12:10-12:12	当庁執行官室	所有者の破産管財人から電話聴取
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



+660.271

(座標値種別：図上測定)

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出婦中町上増田
字清六割
婦中町増田
字村下割

請求部	所在	富山市婦中町増田字村下割				地番	81番39			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成14年8月				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7月29日
富山地方法務局

登記官

請求番号：2-5
(1/1)

(6 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14年8月16日

0079720

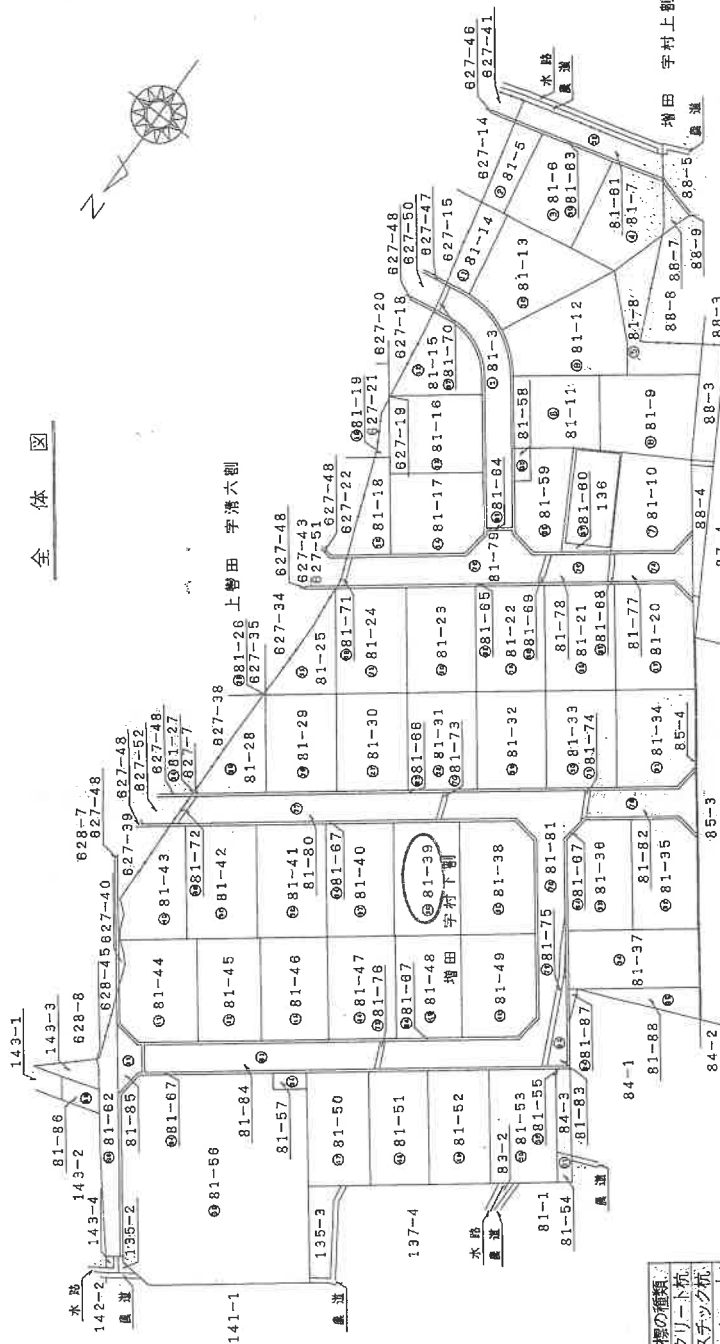
[illegible]

61/1

土地の所在 増田 婦中町 割字村下

富山市と変更

图 体 全



筆界点	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	マ
境界点	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	マ
境界標の種類	コンクリート杭	プラスチック杭	ブレード	合成樹脂杭	木杭	金属杭	金属杭	コンクリート角	金属	金属

A4判に縮小

土地家屋調査士
作製者

(平成) 9 年 8 月 8 日(作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(富山県土地家屋調査士会用紙)

(61/1)

請求番号：2-6

製品は

(7 枚目)

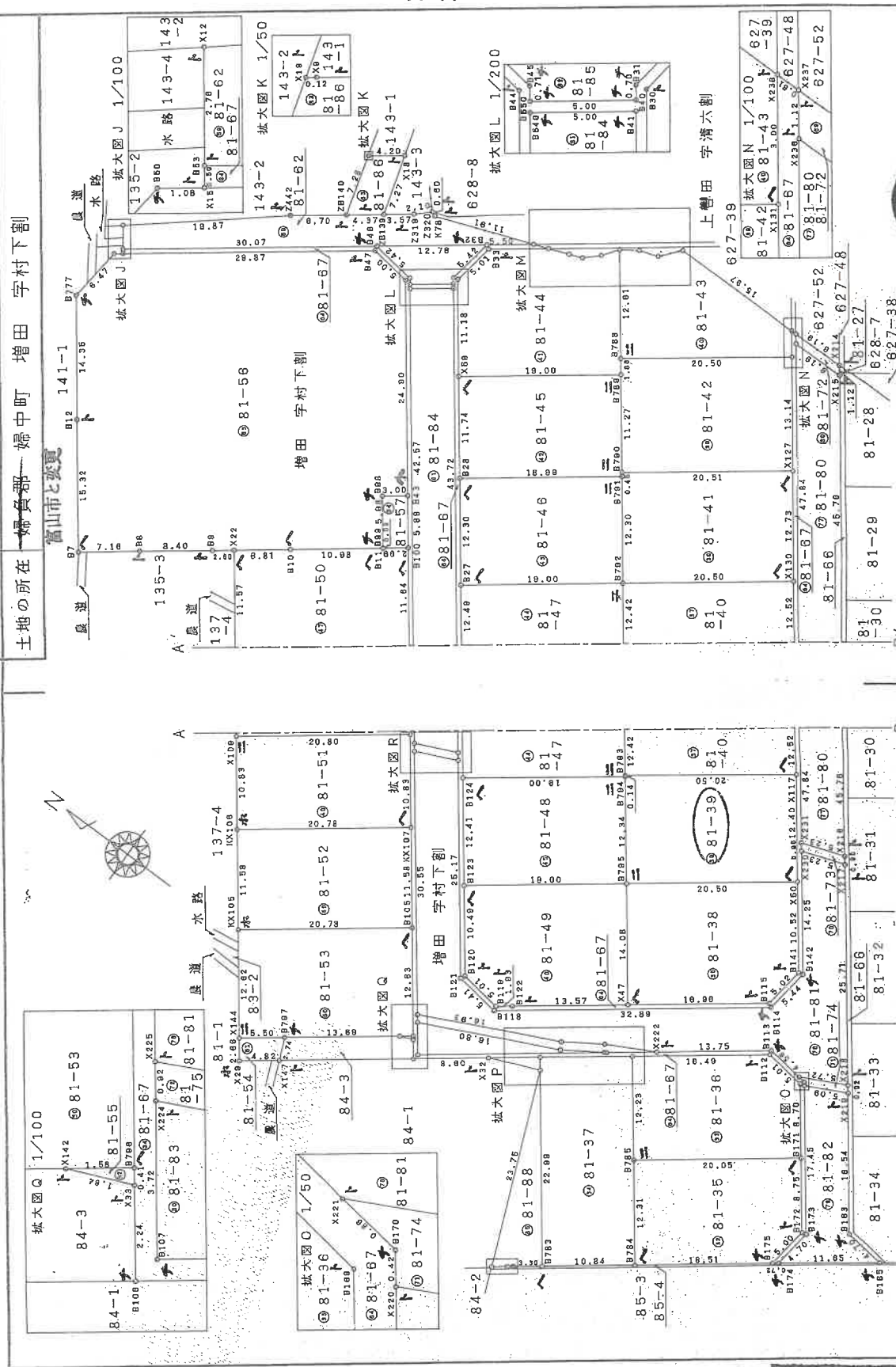
肥公

登記年月日：平成14年8月16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7月29日 富山地方裁判所

0746403



A4判に縮小

作製者
土地家屋調査士

(平成14年8月16日作成)

申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会印)

(4/19)

請求番号：2-6

(8枚目)

物件 1

平成14年8月16日

地積測量図 4/19

番 81-3, 81-5, 81-88

土地の所在 婦負郡 婦中町 増田 宇村下割

富山市と変更

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7月29日 富山地方事務局

令和7年7月29日

富山地方事務所

製品名

【9 枚目】

請求番号：2-6

(平成14年8月8日作製)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

土地家屋調査士

作者

A4判に縮小

人請申

縮尺

6079720

地	番	81-33~81-40
---	---	-------------

地積測量図 10/19

土地の所在 婦食郡 婦中町 増田 宇村下割

富山市と変更

[illegible]

地 帶	81-38	X_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO.			V_n	
447		72431.172	955.496	73734.933096
450		72439.654	980.746	7102895.317158
451		72423.284	993.088	3.952
452		72415.931	984.693	286429.241562
453		72417.632	979.772	-957924.699746
454		72417.632	-15.197	-1100530.753504
455		72417.632	979.772	565.038655
合計				382.519330
面積				222.51
地積				85.45
度				度

地 帶	⑤ 1-1-39	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO.					
BT98		72439.854	980.719	-2.497	-180881.816038
BT94		72447.094	990.591	9.981	721645.503234
BT93		72447.180	990.780	18.397	898137.690460
BT11		72430.164	1004.388	2.387	172892.493468
BT90		72433.384	993.048	-22.748	-1611173.321431
合計					510.388392
合計面積					265.1944980
地積					255.19
埋					47.19

地 區	51	81-4-0	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.	X_n	Y_n		
BTB	72447.180	990.701	-2.370	-171699.818209
B193	72454.573	1000.518	23.284	1614579.910848
X130	72439.315	1012.385	2.370	171678.906550
K117	72430.764	1002.938	-23.284	-1814047.144976
合 計			511.755872	
合 計			259.3173110	
地 區			255.87	
厚 度			777.40	

地 區	81-83	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.	X_n	Y_n	
8151	12400.560	978.974	-12597.601040
8108	72498.544	885.534	12571425.463744
8806	72394.025	993.480	25989.4549976
8842	72366.092	883.883	-1560844.407192
		合 計	478.710687
		合 計 面 積	189.358245
		平 均	39.35
		坡 度	22.40

號	冊	⑤	81-34	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.			X_n			
8164			723387.786	983.377	-8.124	-580088.878204
8165			723393.747	983.561	9.597	702002.154569
8166			724006.560	972.974	-5.959	1413371.564160
8167			723868.092	983.853	0.892	-64540.780155
8168			723777.186	972.081	-10.616	-1492128.086876
合計				524.503283		
合計面積				252.1516915		
總地積				282.15		
坪數				19.30		

[illegible][illegible]

登記年月日：平成15年7月4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7月29日 富山地方裁判所

登記官

(10枚目)

請求番号：2-7

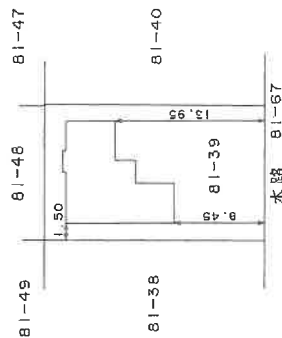
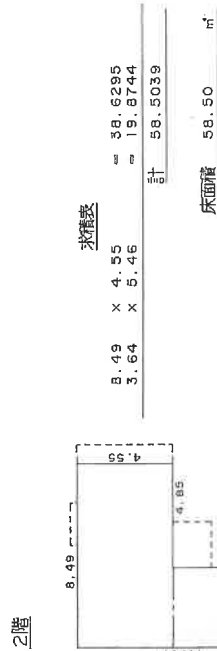
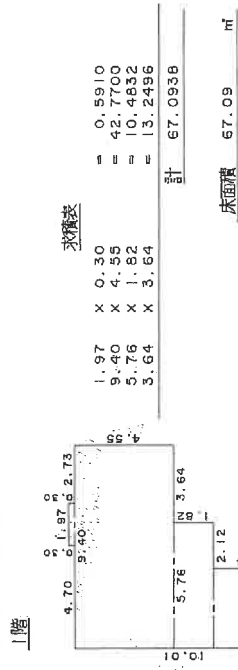
474583 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 81番39

建物の所在 婦呉郡婦中町増田字村下割81番地39

富山市と変更



A4判に縮小

作製者

平成15年7月1日作製

縮尺 1/250

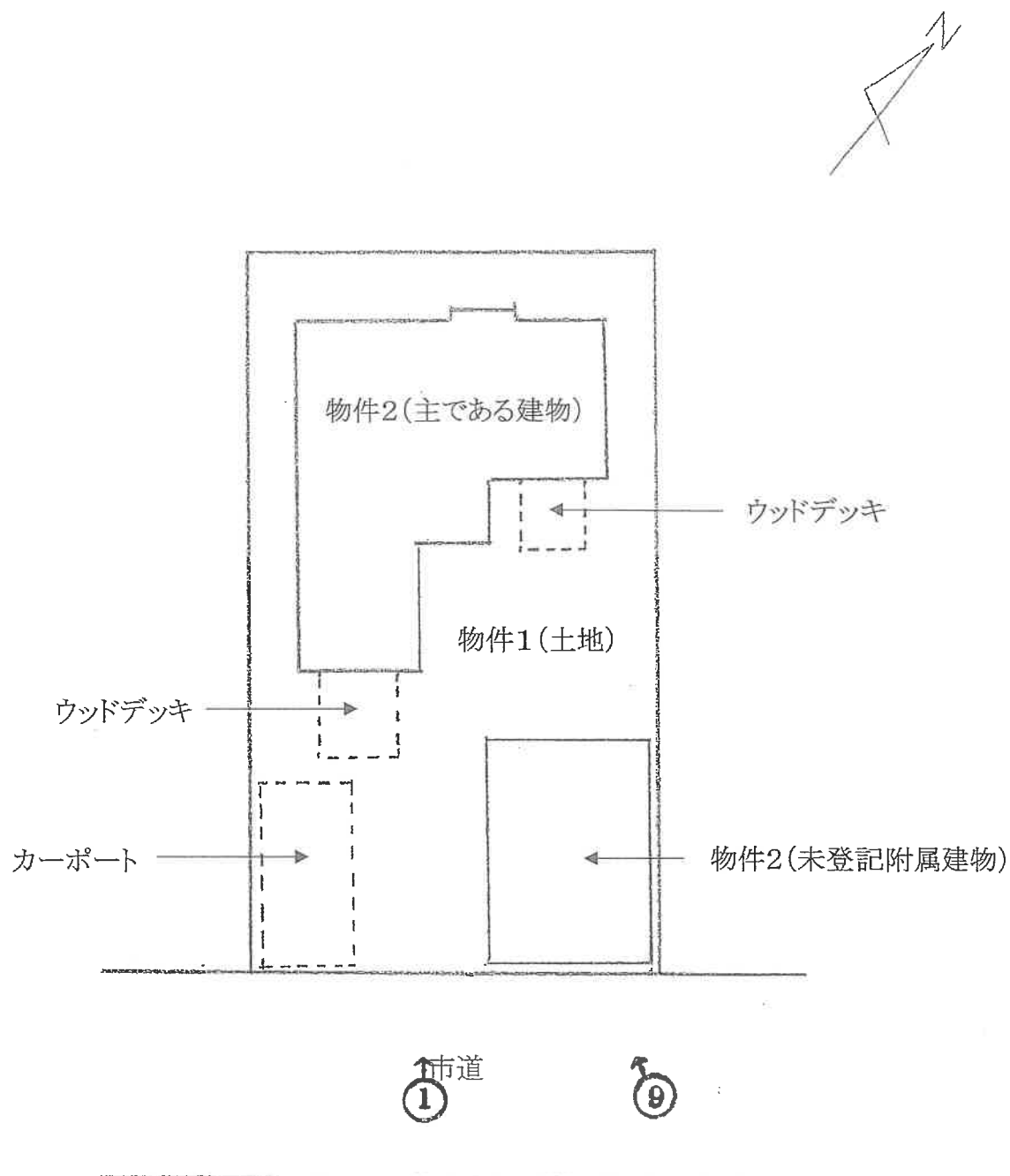
申請人

縮尺 1/500

物件 2

平成 15 年 7 月 4 日

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

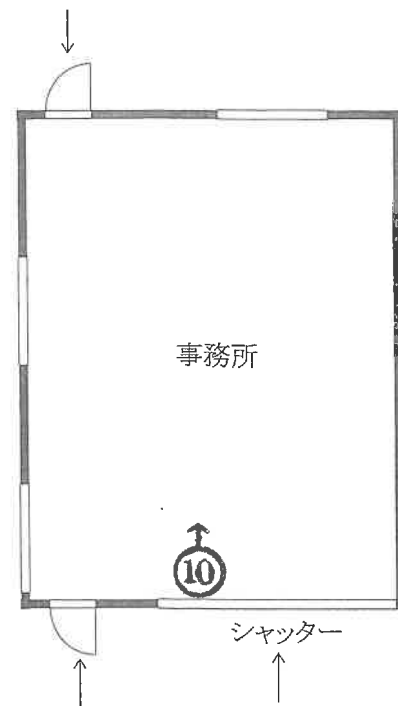
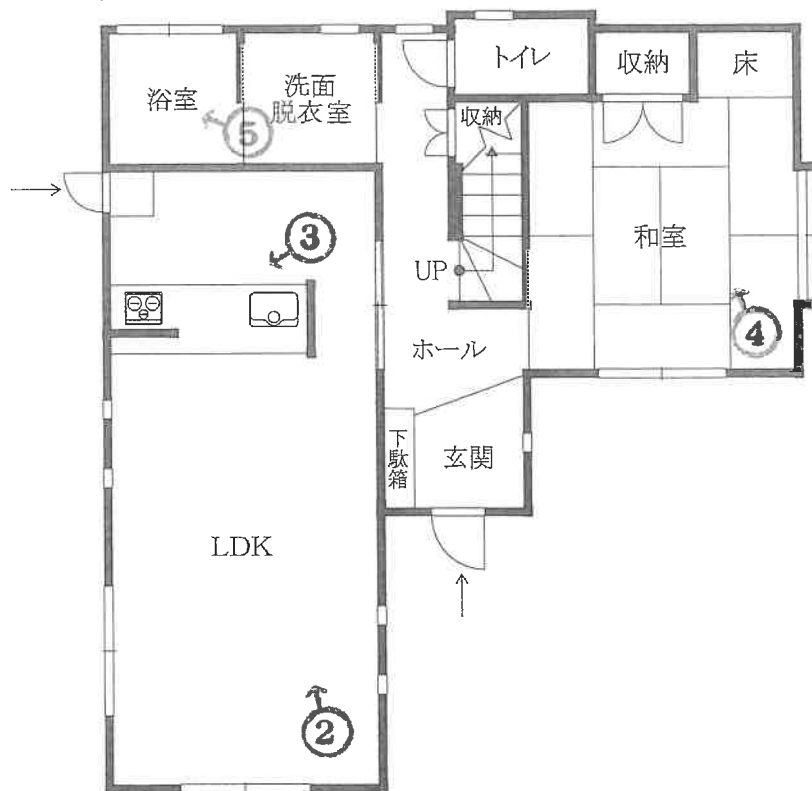
* 本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

建物間取図

◆主である建物

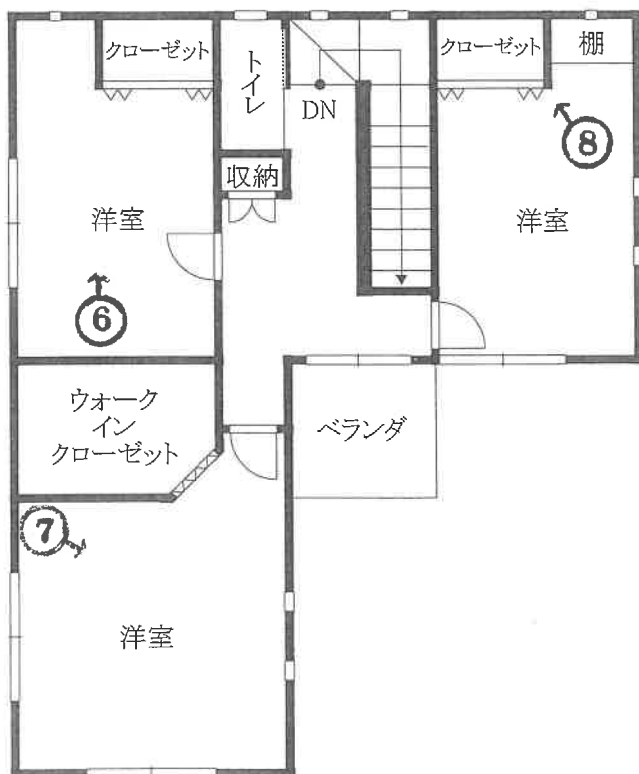
◆未登記附属建物

1階



2階

棚



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

写真 1

物件2の建物

未登記附属建物



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9

物件2の建物

未登記附属建物



写真 10



副本

令和7年(ケ)第38号

令和7年8月27日

現地調査

令和7年10月22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

一括価格	
金10,900,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,860,000円
物件2（建物）	金7,040,000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	富山市婦中町増田字村下割 81番39 宅地 255.19m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山市婦中町増田字村下割 81番地39 81番39 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 67.09m ² 2 階 58.50m ²	同左
	附属建物 種 類 構 造 床面積		未登記附属建物 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約33m ²
番号	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）

位置・交通	J R 高山本線「速星」駅の南東方・道路距離約2.1 k m	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地（アロマシティ希来里）	
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	市街化調整区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	アロマシティ希来里建築協定
画地条件	面積	255.19㎡
	形状	南東側間口約12.4m、奥行約20.5mの長方形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件2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。 隣接地は戸建住宅、道路である。また、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、地積測量図があることもあって、概ね土地建物位置関係図のとおりである。	
供給処理施設	上水道： あり	
	下水道： あり	
	ガス配管： 集中プロパンガスあり（但し未接続）	
	(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、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	
特記事項	敷地内の庭木、カーポート、建物に併設した2か所のウッドデッキについては、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。	

特記事項	目的土地を含む住宅団地「アロマシティ希来里」（開発面積：84,445.19㎡）は、平成13年10月22日に開発許可（第472号、目的：分譲住宅及び共同住宅）に基づく住宅団地である。 したがって、目的土地においては一般住宅の再建築は可能であるが、詳細は、富山市関連部署に照会願いたい。 富山市役所建築指導課での聴取によると、「アロマシティ希来里建築協定」の内容は、地元の町内会または自治会が把握しているとのことである。 詳細は、地元の町内会または自治会に照会願いたい。
------	---

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	建築年月日	平成14年9月13日 新築 （登記記載）	
残存耐用年数	経過年数	23年	
	経済的残存耐用年数	2年	
仕 様	構造	木造 2 階建	
	屋根	瓦葺	
	外壁	サイディング	
	内壁	クロス等	
	天井	クロス等	
	床	フローリング、たたみ等	
	設備	給排水、電気等	
	その他	オール電化住宅（IHクッキングヒータ、ヒートポンプ給湯機使用）	
床面積(現況)	延 125.59㎡		
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	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、内外装において、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状況である。 また、所有者の陳述によると、平成29年頃に、浴室の設備をリフォームしたとのことである。 なお、実査日時点において、現所有者が居住中であり、多数の動産類が存している。		

区分	未登記附属建物		
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成29年新築（推定）	
	経過年数	8年	
	経済的残存耐用年数	7年	
仕 様	構造	軽量鉄骨造平家建	
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外壁	金属サイディング	
	内壁	合板	
	天井	クロス	
	床	Pタイル、カーペット	
	設備	電気、給水	
	その他	特になし	
床面積(現況)	延 約33㎡		
現況用途等	現況用途	事務所	
	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	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。		
特記事項	本件建物は、所有者の陳述によると、元来カーポート（設置年は不詳）であった鉄骨を活かして、平成29年頃に事務所として建築したものである。 なお、実査日時点において、現所有者が使用中であり、多数の動産類が存している。		

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（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	41,600	1.04	255.19	1.00	11,040,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富山ー67

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
44,300円/㎡	× 101.5 / 100	× 100 / 100	× 100 / 108	= 41,600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±0

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	+8
	行政的条件	0	その他の条件	0		
地域格差計	108 (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	+4		
個別格差計	104 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

方位+4

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態は概ね良好であり、補正はない。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	* 1	200, 000	125. 59㎡	0. 126	3, 160, 000
	* 2	120, 000	約33㎡	0. 345	1, 370, 000
	合計				4, 530, 000

（* 1）主である建物

ウ 現価率

経過年数： 23年

経済的残存耐用年数： 2年

残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 2年 / (23年 + 2年) } = 0.126

観察減価率： 維持管理の状態、機能性を観察し、経年相応の減価と判定した。

現価率： 0.126 × (1 - 0) = 0.126

（* 2）未登記附属建物

ウ 現価率

経過年数： 8年

経済的残存耐用年数： 7年

残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 7年 / (8年 + 7年) } = 0.493

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に加えて、附属建物としての市場性等を考慮して減価率を－30%と判定した。

現価率： 0.493 × (1 - 0.3) = 0.345

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	11,040,000	0.5	法定地上権	5,520,000

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	11,040,000	-5,520,000		1.0	0.7	3,860,000
2	4,530,000	5,520,000	1.0	1.0	0.7	7,040,000
一括価格 (合計)						10,900,000

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、類型等によって生じる流通、換金性に係る修正であり、本件は修正要因はない。

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 （ 富山ー67 ）
所在 ： 富山市婦中町上轡田80番117
価格 ： 44,300円／m²
位置 ： J R 高山本線「速星」の南東方・道路距離約2.0 k m
価格時点 ： 令和7年1月1日
地積 ： 213m²
供給処理施設 ： 水道、下水
接面道路 ： 北側6m市道
用途地域等 ： 市街化調整区域（60，200）
地域の概要 ： 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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