

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 6月19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 7月 9日から 令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月22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 8月 5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 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23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 6月19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	760, 000 608, 000	一括	152, 000	56, 694	0
1	340, 000				
2	420, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 滑川市四間町
 地 番 546 番
 地 目 宅地
 地 積 301.48 平方メートル

- 2 所 在 滑川市四間町 546 番地
 家屋 番号 546 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 116.76 平方メートル
 2 階 79.49 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 27.48 平方メートル
 2 階 16.56 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 16.56 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 25 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 成 瀬 響

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 滑川市四間町
 地 番 546番
 地 目 宅地
 地 積 301.48平方メートル

- 2 所 在 滑川市四間町 546番地
 家屋 番号 546番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 116.76平方メートル
 2階 79.49平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 土蔵造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 27.48平方メートル
 2階 16.56平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 16.56平方メートル

令和6年(ケ)第35号
令和6年 8月21日受理
令和6年10月30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 滑川市四間町
 地 番 5 4 6 番
 地 目 宅地
 地 積 3 0 1. 4 8 平方メートル

- 2 所 在 滑川市四間町 5 4 6 番地
 家屋 番号 5 4 6 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 6. 7 6 平方メートル
 2 階 7 9. 4 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 7. 4 8 平方メートル
 2 階 1 6. 5 6 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 6. 5 6 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		
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 ☐ 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 { 種類: ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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
☒ A (所有者の子)	1 本件建物には、私及び父の所有者 B の二人が住まいしています。 2 所有者の破産管財人からは、本件手続、任意売却等により、本件物件の所有者が交代するまでは居住していてもいいと聞いています。 3 本件建物は、平成16年12月に本件土地とともに売買取得したものであり、未登記であったため、所有者名義で保存登記しています。 4 本件建物の取得後、入居する際に台所をリフォームしています。その他、増改築、リフォーム等はありません。 5 本件建物について、雨樋が壊れており、台所に雨漏りが生じています。雨水が入り込まないようにブルーシートを掛け、天井板をテープで留めています。また、男性用トイレの配管は詰まりが見られるので使用していません。浴室用のボイラーは古く、故障したら交換しないといけなと言われています。玄関の照明は漏電するので取り外してあります。なお、能登半島地震による被害等は特になかったと思います。 6 本件建物内では、ネコ2匹を飼育しています。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。
☒ 所有者の破産管財人 (C の事務所事務員)	1 破産手続の開始当時から現在まで、本件建物には、所有者及び子 A の二人が居住されていますが、売却等で所有者が交代するまではそのまま居住することを承諾しています。 2 本件物件については、本年9月27日、破産裁判所の許可を得て、破産財団から放棄しています。

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

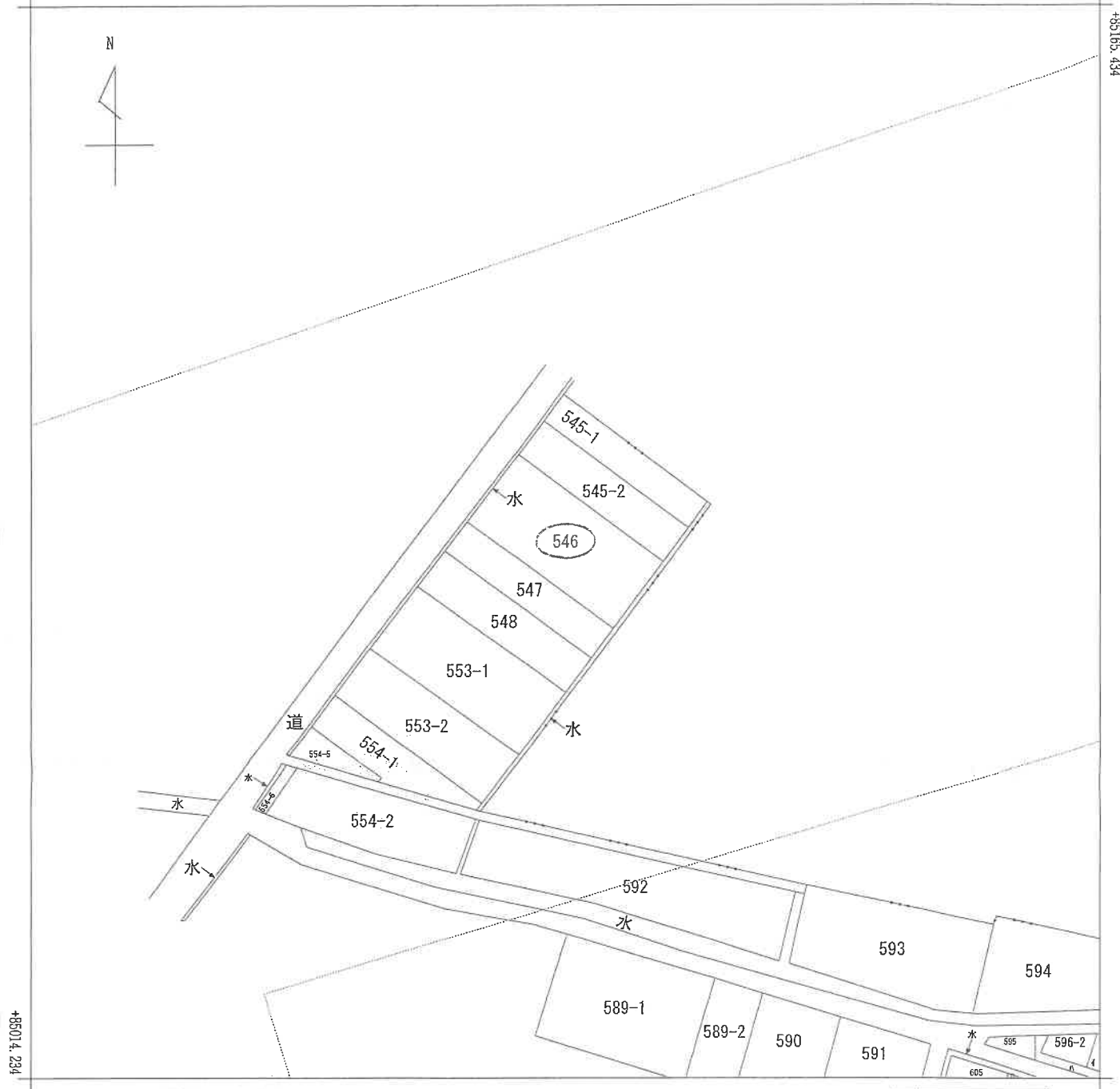
- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 本件土地は、本件建物（主である建物(居宅)、附属建物符号1(物置)及び同符号2(物置)の敷地として利用されているほか、南東側付近は中庭、北西側は駐車スペースとなっている。
- 2 本件土地の範囲について、北西側は側溝、県道、南東側は水路、通路であり、北東側隣接地との境界付近の一部にコンクリートブロック塀が、南西側隣接地との境界付近の一部に同境界壁がそれぞれ設置されるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の北西端付近に北陸電力送配電株式会社の所有する電柱（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、同会社富山支社新川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：所有者（令和6年4月1日契約失効）
期間：平成27年2月5日から設備存続中
金額：年1,500円
支払方法：3年毎に口座振込
支払状況：令和5年8月に支払済
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の子、所有者の破産管財人事務所の事務員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 本件建物の立入調査時における状況は次のとおりである。
- (1) 主である建物（居宅）について、1階の台所の天井板に雨漏りによる補修跡（屋根部分にはブルーシートが張られている。）が、南西側和室2室の天井板に水シミ跡、床板に沈込みが、北側和室の床板に沈込みが、2階の南側和室2室の天井板に損傷等が、階段付近の内壁に水シミ跡がそれぞれ認められたほか、軒天井の損傷、雨樋の損傷、天井板の劣化、内壁クロスの汚損、床板の劣化、外壁トタンの錆び等が確認された。
- (2) 附属建物符号1（物置）について、内壁等の汚損、劣化、床板の劣化、外壁トタンの錆び等が確認された。
- (3) 附属建物符号2（物置）について、内壁板の劣化、外壁トタンの錆び等が確認された。

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
6年8月22日(木) 11:40-11:50	滑川市役所	建物平面図の取寄せ
6年8月22日(木) 12:00-12:05	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、所有者宛て連絡依頼文書投函
6年8月22日(木) 12:25-12:35	富山地方法務局魚津支局	公図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書の取寄せ
6年8月22日(木) : - :	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)
6年9月11日(水) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の子と面談 評価人同行
6年10月11日(金) 10:05-10:08	当庁執行官室	所有者の破産管財人 C の事務所の事務員から電話聴取
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



+15507.909 (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。



請求部	所在	滑川市四間町				地番	546番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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6年8月22日
富山地方法務局魚津支局
登記官

請求番号：14-2
(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17年1月26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6年8月22日 富山地方広務局 角津支局

登記官

物件 2

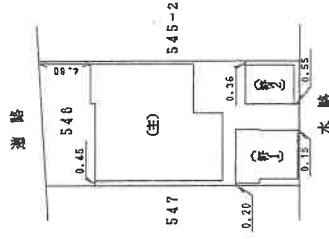
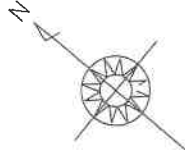
平成17年1月26日 登記

804794 建物図面
各階平面図

家屋番号
546番

建物の所在
滑川市四間町 546番地

各階平面図



A4判に縮小

土地調査士
家屋調査士

18年12月28日作製

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

請求番号：14-1

登記年月日：平成17年1月26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6年8月22日 富山地方方法務局魚津支局

令和6年8月22日

富山地方支務局魚津支局

製品 (組)

請求番号：I4-1
(2/2)

(富山県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

804795 各階平面図 建物平面図

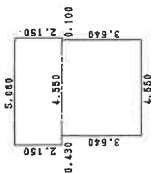
圖面階各

546番

家屋番号

建物の所在

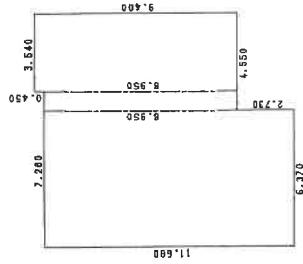
(符1) 1 鹽



求積表

2.150	X	5.080	=	10.922000
3.640	X	4.550	=	16.562000
合 計				27.484000
床 面 積				27.48 m ²

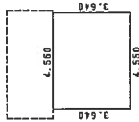
附一(主)



庚
第
四

11.680	X	6.370	=	74.401600
8.950	X	0.910	=	8.144500
9.400	X	3.640	=	34.216000
合 計				116.762100
床 面 積				116.76 m ²

(符1) 2階



張
積
求

3.640 X 4.550 =	16.562000
床面積	16.56 m ²

2 (主) 墮

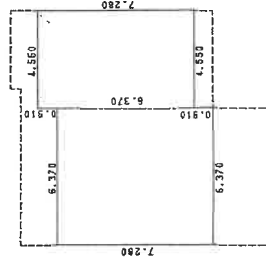


表
續
求

4.550 X 3.640 =	16.562000
床面積	16.562000
	16.56 m ²

(符2)

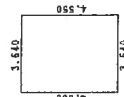


表 附 1

7.280 X 6.370	=	46.373600
7.280 X 4.550	=	33.124000
合 計		79.497600
床 面 積		79.49 m ²

作者

土地調查士

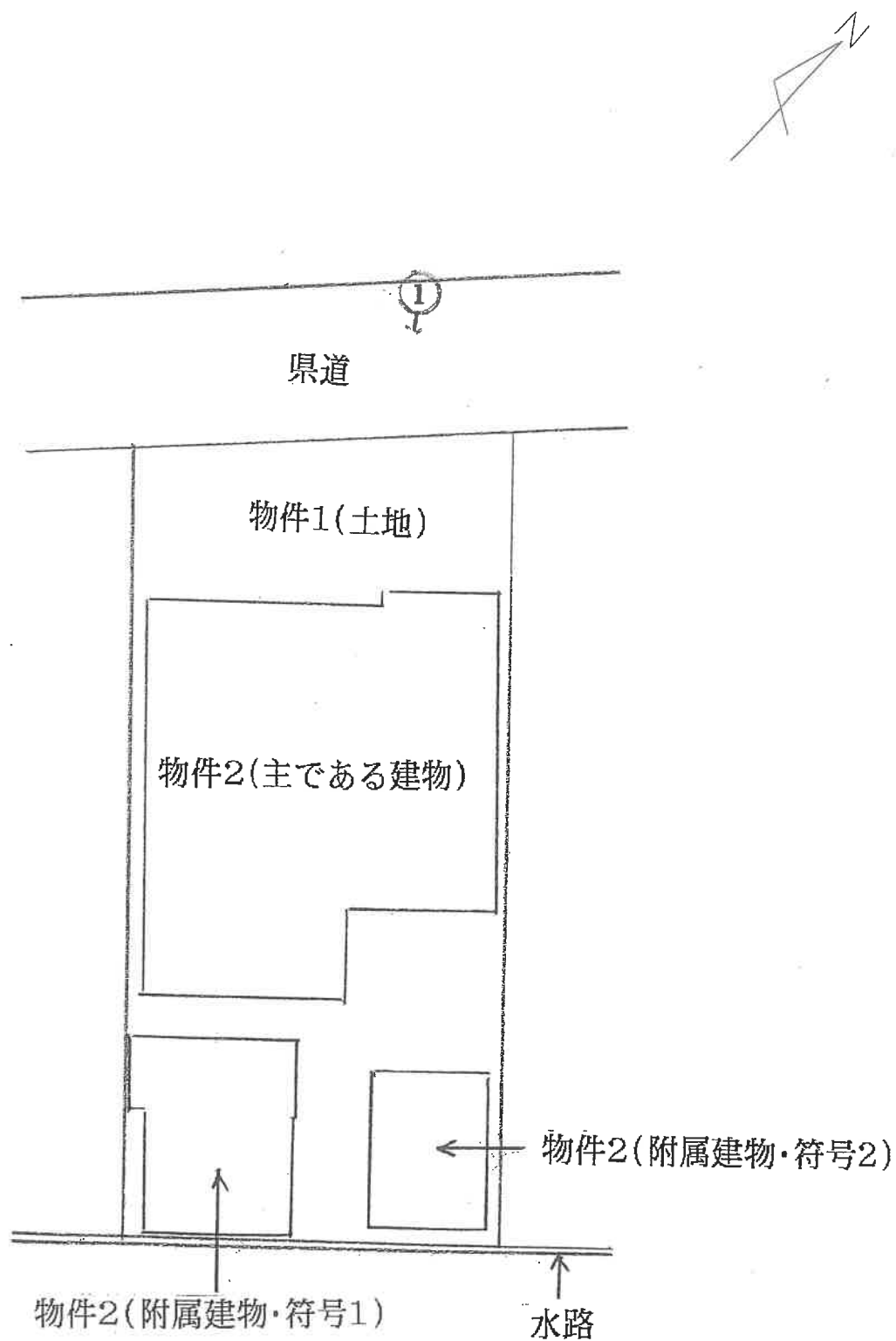
16年・12月・28日(作日)

縮尺 1/250

人語母

縮尺 1/250

土地建物位置関係図



↑
⑫

↑ 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。

This floor plan illustrates the layout of a 100-sq-meter house, with nine numbered points indicating key inspection areas:

- Point 1:** Located in the entrance area (玄関).
- Point 2:** Located in the living room (和室).
- Point 3:** Located in the kitchen (台所).
- Point 4:** Located in the living room (和室).
- Point 5:** Located in the bathroom (浴室).
- Point 6:** Located near the stairs (UP).
- Point 7:** Located in the bedroom (和室).
- Point 8:** Located in the bedroom (和室).
- Point 9:** Located in the living room (和室).

The plan also shows various other rooms and features, including a dining room (土間), a hallway (ホール), a storage area (収納), a toilet (トイレ), a dressing room (脱衣室), a boiler room (ボイラー), a bath (風呂), a closet (押入), and a veranda (縁側).

1F floor plan details:

- Rooms: 床 (Bed), 押入 (Closet), 和室 (Washitsu), 収納 (Storage), 和室 (Washitsu), 和室 (Washitsu), 和室 (Washitsu), 押入 (Closet), 押入 (Closet), 押入 (Closet), バルコニー (Balcony).
- Numbered points of interest: 7 (top right), 11 (center right), 10 (center left), 8 (bottom left).
- Stairs: DN (Down) stairs located near point 11.

(10 枚目)

建物間取図(附属建物)

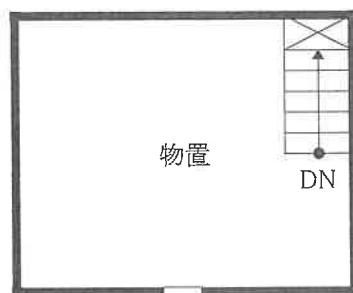


◆符号1

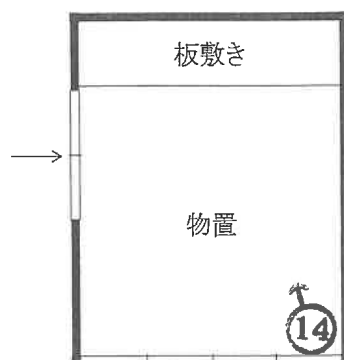
1階



2階



◆符号2



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件2(主である建物)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 11



物件2(附属建物符号1)

物件2(附属建物符号2)

写真 12



写真 13



写真 14



副本

令和6年(ケ)第35号

令和6年9月11日現地調査

令和6年10月30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1,540,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金680,000円
物件2（建物）	金860,000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	滑川市四間町 546番 宅地 301.48m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	滑川市四間町546番地 546番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 116.76m ² 2階 79.49m ²	同左
	附属建物 種 類 構 造 床面積	符号1 物置 土蔵造瓦葺2階建 1階 27.48m ² 2階 16.56m ²	同左
	附属建物 種 類 構 造 床面積	符号2 物置 木造瓦葺平家建 16.56m ²	同左
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	富山地方鉄道本線「中滑川」駅の北方・道路距離約700m	
付近の状況	一般住宅のほかに併用住宅、公共施設等が混在する住宅地域であり、商業地域から住宅地域に移行している地域である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	301.48㎡
	形状	北西側間口約12m、奥行約25mのほぼ長方形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北西側幅員約4.6m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、駐車場であり、境界については、執行官作成の「現況調査報告書」のとおりであり、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	対象地の北西側の県道は、都市計画道路の計画決定（吾妻町加島線、平成21年4月8日決定、県告第226号、計画幅員：9m）がなされており、滑川市役所都市計画課の図面によると、北西側の県道の端から対象地側へ約3mの位置に現道と概ね平行に都市計画道路の計画線がある。 敷地内の庭木については、仮に目的土地の定着物だとしても、保守状況が悪いうえに、建物の附属的性格が強く、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。 目的土地には、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、北陸電力送配電株式会社の電柱（本柱）1本が設置されている。	

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	昭和48年月日不詳 新築 （登記記載）	
		昭和59年月日不詳 増築 （登記記載）	
	経過年数	52年 （一部41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	角波カラー鉄板、波トタン、タイル等	
	内壁	じゅらく、繊維壁、クロス等	
	天井	竿縁天井、目透かし天井、クロス等	
	床	たたみ、合板等	
	設備	給排水、電気、ガス等	
	その他	特になし	
床面積（現況）	延 196.25㎡		
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	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	本件建物のうち、概ね階段から南西側部分が昭和48年の新築、それ以外が昭和59年の増築である。但し、関係者の陳述によると、台所部分は平成16～17年頃にリフォームされている。 建物の内装においては、室内全体で多数の損傷、汚損、水シミ跡等が見られるうえに、雨漏りの箇所（1階台所）も見られることから、経年以上に相当に劣化した建物である。また、トイレの一部（男子用）が配管の不具合により使用できないうえに、室内全体が旧式の住宅で陳腐化が著しいことから、継続利用に当たっては、相当のリフォーム費用またはリノベーション費用が発生するものと思われる。 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。		

区分	附属建物・符号 1			
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和25年月日不詳 新築 (登記記載)		
	経過年数	75年		
	経済的残存耐用年数	0年		
仕 様	構造	土蔵造 2 階建		
	屋根	瓦葺		
	外壁	波トタン		
	内壁	漆喰、合板		
	天井	合板		
	床	土間コンクリート、合板		
	設備	電気		
床面積(現況)	延 44.04㎡			
現況用途等	現況用途	物置	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	相当に劣る			
特記事項	本件建物については、内外装において、損傷、汚損等が多数見られるうえに、雨漏りの可能性も高いことから、経年相応に相当に劣化した建物である。 なお、実査日時点において、多数の動産類、不用品等が残置されている。			

区分	附属建物・符号 2			
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和48年月日不詳 新築 (登記記載)		
	経過年数	52年		
	経済的残存耐用年数	0年		
仕 様	構造	木造平家建		
	屋根	瓦		
	外壁	波トタン、角波カラー鉄板		
	内壁	漆喰、合板		
	天井	化粧ボード		
	床	土間コンクリート、合板		
	設備	電気		
床面積(現況)	延 16.56㎡			
現況用途等	現況用途	物置	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	劣る			
特記事項	経年相応に老朽化した建物である。また、建物内には動産類、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	18,700	1.00	301.48	0.40	2,260,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 滑川-1

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
20,600円/㎡	× 98.8 / 100	× 100 / 101	× 100 / 108	= 18,700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	+5	交通接近条件	-2	環境条件	+5
	行政的條件	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
	行政的條件	0	画地条件	0		
	個別格差計 100 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

方位±0

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 相当に老朽化した中古の建物の敷地であり、建物の取壊費用、リノベーション費用等を考慮して、-60%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	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	* 1	150,000	196.25㎡	0.010	290,000
	* 2	80,000	44.04㎡	0.004	10,000
	* 3	80,000	16.56㎡	0.004	10,000
	合計				310,000

（* 1）主である建物

ウ 現価率

経過年数： 52年（一部41年） 経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 0年 / (52年 + 0年) } = 0.050

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、対象建物の個別性等を考慮して減価率を－80%と判定した。

現価率： 0.050 × (1 - 0.8) = 0.010

（* 2）附属建物・符号1

ウ 現価率

経過年数： 75年 経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 2%

定額法による現価率：残価率2%と査定した。

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－80%と判定した。

現価率： 0.020 × (1 - 0.8) = 0.004

（* 3）附属建物・符号2

ウ 現価率

経過年数： 52年 経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 2%

定額法による現価率：残価率2%と査定した。

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－80%と判定した。

現価率： 0.020 × (1 - 0.8) = 0.004

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	2,260,000	0.5	法定地上権	1,130,000

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	2,260,000	-1,130,000		1.0	0.6	680,000
2	310,000	1,130,000	1.0	1.0	0.6	860,000
一括価格 (合計)						1,540,000

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（滑川－1）
所 在：滑川市吾妻町353番6外
価 格：20,600円／m²
位 置：あいの風とやま鉄道線「滑川駅」の西方・道路距離約800m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：128m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北東側7.9m市道
用 途 地 域 等：第1種住居地域（60，200）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に駐車場等が混在する住宅地域

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
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