

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10月30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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 2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12月16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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3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10月30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）
1～3	4,020,000 3,216,000	一括	804,000	73,524	0
1	1,320,000				
2	280,000				
3	2,420,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 黒部市立野 |
| | 地 番 | 2 5 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒部市立野 |
| | 地 番 | 2 5 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1 . 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 黒部市立野 2 5 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 6 . 1 2 平方メートル
2 階 7 7 . 8 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 4 4 . 5 5 平方メートル
2 階 7 7 . 8 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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2、3】

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 | 黒部市立野 |
| | 地 番 | 2 5 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒部市立野 |
| | 地 番 | 2 5 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1 . 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 黒部市立野 2 5 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 6 . 1 2 平方メートル
2 階 7 7 . 8 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 4 4 . 5 5 平方メートル
2 階 7 7 . 8 0 平方メートル |

令和7年(ヌ)第6号
令和7年5月15日受理
令和7年7月 1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 | 黒部市立野 |
| | 地 番 | 2 5 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒部市立野 |
| | 地 番 | 2 5 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1 . 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 黒部市立野 2 5 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 6 . 1 2 平方メートル
2 階 7 7 . 8 0 平方メートル |

(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 本件建物には、現在、私が一人で住まいしています。 2 本件建物の新築後、平成27年頃に1階の北西側倉庫部分を増築しています。同部分に井戸を設置しており、毎分300リットルの井戸水が自噴しており、生活用水、融雪装置用に使用しています。 3 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、1階の洋室の内壁クロスに湿気の影響と思われるカビ跡が見られます。 4 能登半島地震によって、トイレの配水管に亀裂ができて水漏れが生じ、また、車庫にあるボイラーのパイプに破断が生じましたが、これらは修理しています。 5 本件建物内では、約3年前までネコ1匹を飼育していました。それ以前は最大でネコ7匹を飼育していたことがありました。 6 本件各土地の通路部分に前記の井戸水を使用した融雪装置が設置されています。積雪約30センチメートルまで機能すると思います。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 (以上、令和7年5月16日及び同年6月6日面談要旨) 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、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。
- 物件1の土地の西側部分は、本件建物の敷地として、同土地の東側部分及び物件2の土地は、北側市道からの通路として使用されており、通路部分には融雪装置が設置されている。
- 2 本件各土地の範囲について、物件2の土地の北側は市道（但し、水路、黒部市立野258番3（田、現況：公衆用道路、所有者：石田土地改良区）及び同258番4（公衆用道路、所有者：Bほか2名）が介在）であり、東側及び西側の各隣接地との境界付近にコンクリート縁石が設置され、物件1の土地の西側は道路（但し、建築基準法上の道路ではない。）であり、北西端及び南西端付近等に境界鋸が存在し、北側隣接地との境界付近の一部にコンクリートU字溝が、南側隣接地との境界付近の一部にコンクリート縁石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階の洋室の内壁クロスにカビ跡、汚損等が、洗面脱衣室の床板に損傷が、2階の廊下の内壁に損傷がそれぞれ認められたほか、天井クロスの亀裂、内壁クロスの亀裂、汚損、剥離、床板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5月16日(金) 10:33-10:40	富山地方法務局魚津支局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書の取寄せ
7年5月16日(金) 11:07-11:10	黒部市役所	家屋平面図の取寄せ(送付申請、返送用切手添付)
7年5月16日(金) 11:25-11:40	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、所有者と面談
7年6月6日(金) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
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。

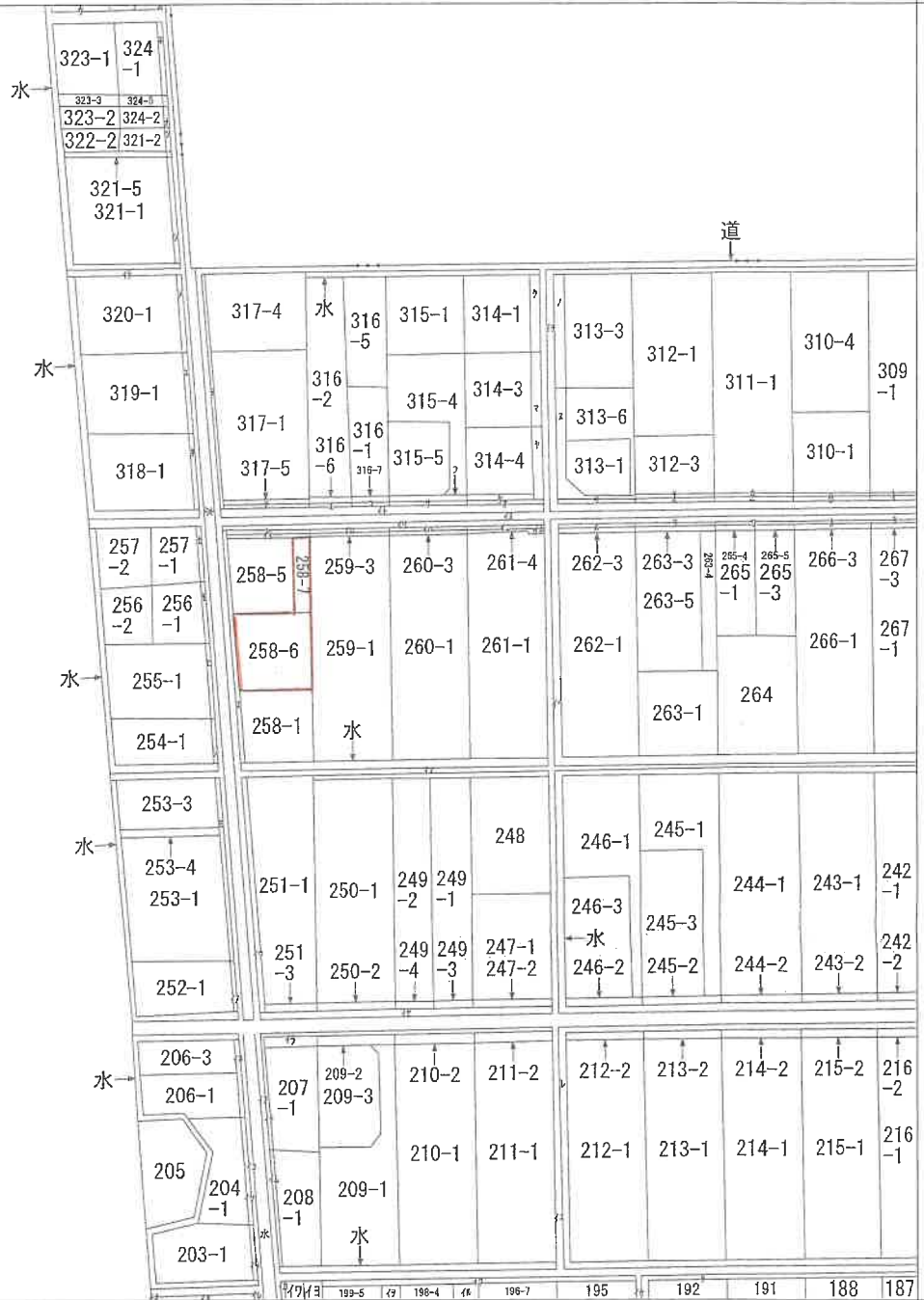
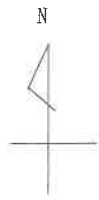
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

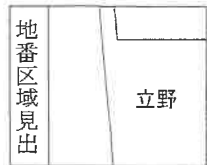
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1,2

イ 309-2 ハ 310-3 ホ 311-3 ト 309-3 リ 313-2 ル 262-2
 310-2 311-2 312-2 312-4 313-4 つづく



(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 部 求 分	所 在	黒部市立野				地 番	258番6			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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5月16日
 富山地方法務局魚津支局
 登記官

請求番号：2-1
 (1/2)

A4判に縮小

(6 枚目)

公用

ヲ 263-2
ワ 265-2
カ 266-2
ヨ 267-2
タ 水
レ 水
ソ 321-3
ツ 321-4
ネ 324-3
ナ 324-4
ラ 325-1
ム 325-2
リ 326
ノ 313-5
オ 314-2
ク 314-5
ヤ 314-6
マ 314-7
ケ 314-8
フ 315-3
コ 316-3
エ 316-4
テ 317-2
ア 317-3
サ 315-2
キ 318-2
ユ 319-2
メ 320-2
ミ 253-2
シ 254-2
ヒ 255-2
モ 256-3
セ 257-3
ス 258-2
ソ 258-3
イ 258-4
ロ 259-2
ハ 260-2
ニ 261-2
ホ 261-3
ハ 水
ハ 水
ハ 水
ハ 道
ハ 198-1
ハ 199-1
ハ 200-1
ハ 200-2
ハ 200-6
ハ 202-1
ハ 202-2
ハ 203-2
ハ 204-2
ハ 206-2
ハ 207-2
ハ 207-3
ハ 208-2
ハ 251-2
ハ 252-2
ハ 水
ハ 水
ハ 水
ハ 道
ハ 道
ハ 道
ハ 道
ハ 道
ハ 道

A4判に縮小

登記年月日：平成7年7月7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5月16日 富山地方裁判所魚津支部

登記官

(8 枚目)

258-1
258-5 ~ -7
地 番
地 積 測 量 図
222591

土地の所在 黒 部 市 立 野

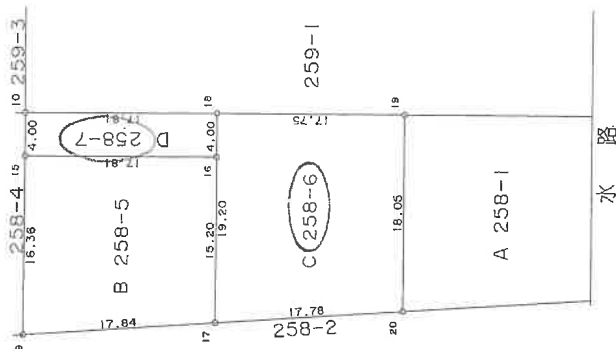
座 標 求 値 表

地 番	B 258-5		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
16	76.525	105.292	1802.283164
15	94.313	106.078	1963.503780
9	95.035	89.734	-1535.976878
17	77.196	90.103	-1667.806530
積 算 値			562.003536
面 積			281.0017880
地 積			281.00 m ²
坪 数			85.00

地 番	C 258-6		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
19	58.619	108.505	1837.206660
18	76.348	109.288	2030.243176
17	77.196	90.103	-1525.623996
20	59.416	90.470	-1680.661190
積 算 値			661.164650
面 積			330.5823250
地 積			330.58 m ²
坪 数			100.00

地 番	D 258-7		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
18	76.348	109.288	1924.780256
10	94.137	110.074	1977.479410
15	94.313	106.078	-1868.245736
16	76.525	105.292	-1891.570780
積 算 値			142.443150
面 積			71.2215750
地 積			71.22 m ²
坪 数			21.54

残 地 番	A 258-1		
公 簿	984.2761	総 計	682.8056680
		残 地	301.4704320
		地 積	301.47 m ²
		坪 数	91.19



測 点	境界標の種類
9, 10, 15, 17	金属釘 (永久標)
16, 18, 19	合成樹脂杭

A4判に縮小

作 製 者
土地家屋調査士

平成7年7月 / 日 (作製)

申 請 入

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年3月22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5月16日 富山地方裁判所 魚津支部

登記号

各階平面図

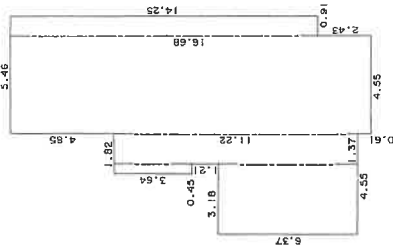
708439

建物図面
各階平面図

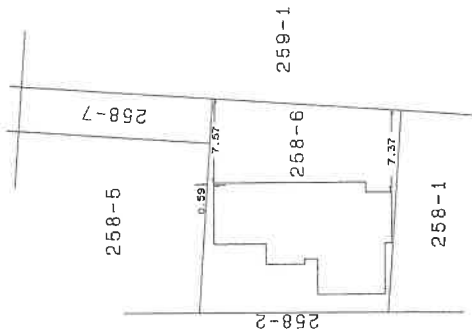
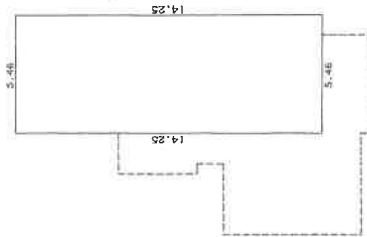
家屋番号 258番6

建物の所在 黒部市立野258番地6

1 階



2 階



作製者

士

平成8年3月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

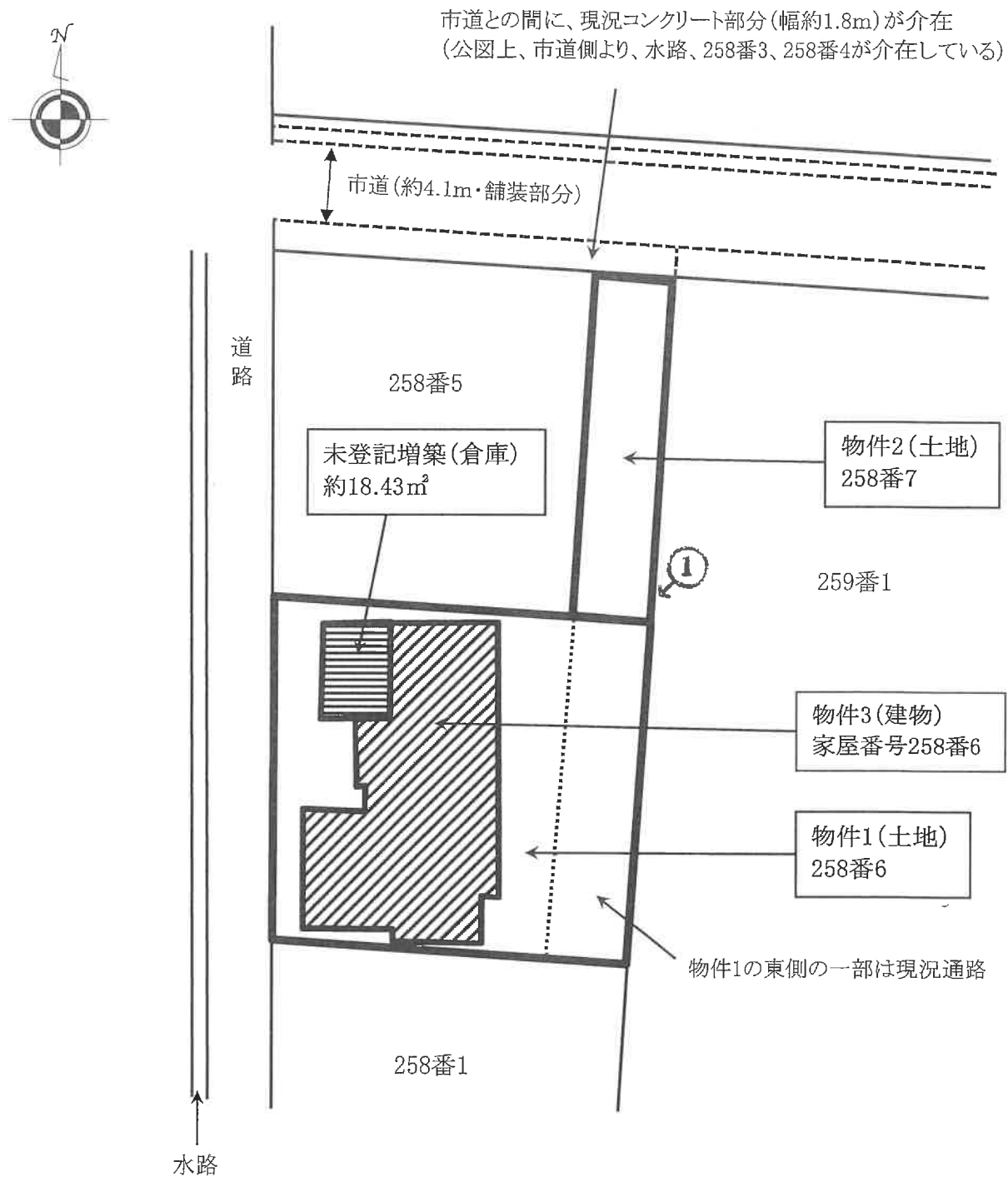
A4判に縮小

物件 3

平成8年3月22日登記

(富山県土地家屋調査士会用品)

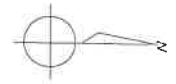
土地建物位置関係図



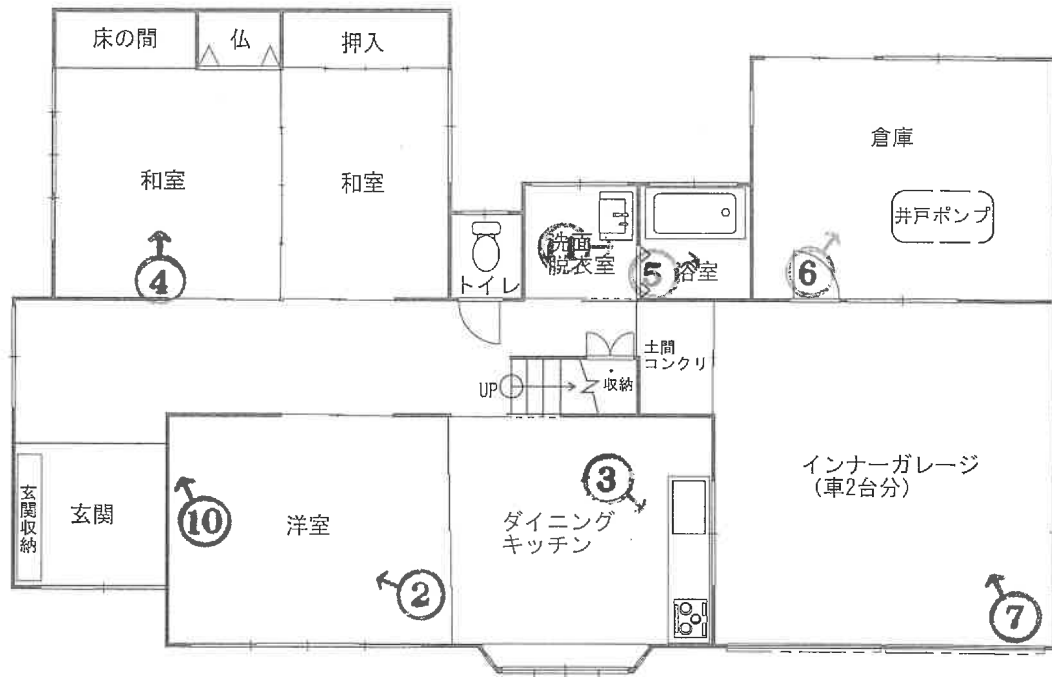
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

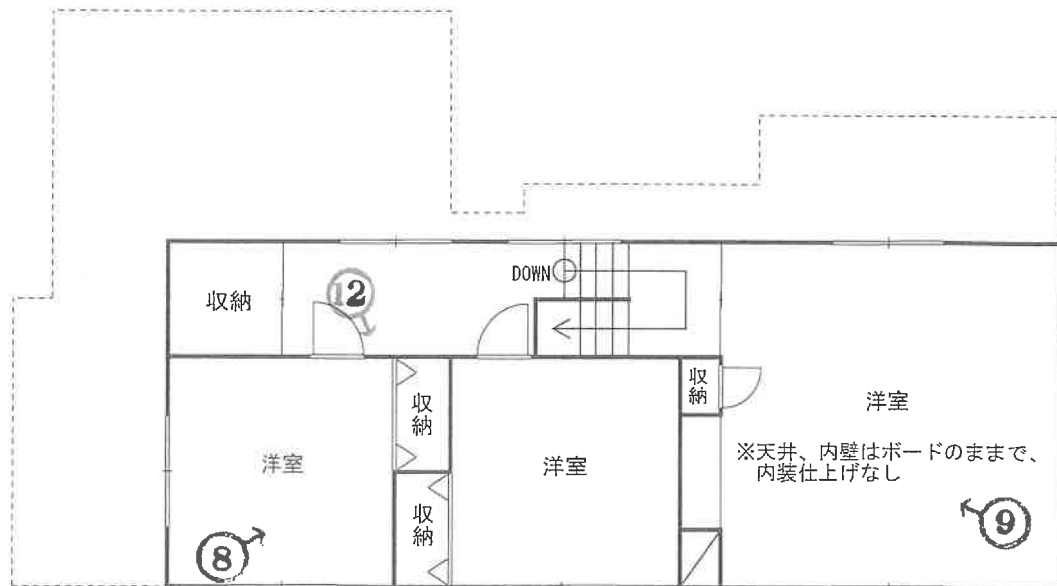
建物間取図



【1階】



【2階】



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す



写真 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



写真 12



令和7年（ヌ）第6号
令和7年6月6日 現地調査
令和7年7月8日 評価

富山地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士
伊東良浩

第1 評価額

一括価格		
金 4,020,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	1,320,000 円
物件2（土地）	金	280,000 円
物件2（建物）	金	2,420,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、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	黒部市立野 258番6 宅地 330.58㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	黒部市立野 258番7 宅地 71.22㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	黒部市立野 258番地6 258番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 126.12㎡ 2階 77.80㎡	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約144.55㎡ 2階 77.80㎡
番 号	特 記 事 項		
	物件3に未登記増築部分あり 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約18.43㎡(約3.8m×4.85m)、倉庫		

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	富山地方鉄道本線「電鉄石田」駅の北方約1.6km（道路距離）	
付 近 の 状 況	海岸部に近い中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	-
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	-
	その他の規制	屋外広告物規制：第4種許可地域
画 地 条 件	面積	401.80㎡（2筆合計）
	形状	間口約4.0m、奥行約35.6mの不整形形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	北側 幅員約4.1m市道（建築基準法第42条1項1号） 西側 幅員約3.6m道路（建築基準法上の道路に該当しない） ※北側市道（舗装部分約4.1mが認定幅員となっている）との間にはコンクリート部分あり。公図上は市道側から水路、258番3（土地改良区所有の地目田、9.91㎡）、258番4（個人所有の地目公衆用道路、16㎡）が介在している。 北側市道と概ね等高、西側道路より約0.3m高い二方路地で、現状西側から車両等の出入りはできない。	
土地の利用状況等	物件1東側の一部、物件2は現況通路として利用されており、融雪装置が設置されている。物件1の現況通路部分を除いた部分は、物件3の敷地として利用されている。 隣接地は一般住宅、道路、農地等である。 境界付近は境界標等が存しており概ね明確である。	
供給処理施設	上水道：なし（井戸使用） 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く、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特 記 事 項	○井戸設備、融雪装置については、調査時点で使用に問題はない。 ○北側市道との間には個人名義の公衆用道路が介在していることに注意が必要である。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

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（登記記載）：平成8年3月12日新築 経過年数（新築後）：29年 経済的残存耐用年数：0年
	増築年月日：平成27年頃 経過年数（増築後）：10年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル 等 内 壁：クロス 等 天 井：クロス 等 床：フローリング、畳、土間コンクリート 等 設 備：井戸設備（生活用水、融雪用） 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 222.35㎡（現況）
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	標準
保守管理の状態	標準
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○新築以降、平成27年頃に1階北西側の倉庫が未登記増築されている。当該倉庫には井戸設備が設置されており、生活用水、融雪装置用に使用されている。 ○建物内部は雨漏り等の不具合はみられないが、1階洋室の内壁クロスにカビ跡、汚損が目立つほか、2階廊下の内壁に破損、内壁クロスに亀裂、汚損等、天井クロスに亀裂が確認される。全体的に維持管理状態は標準的であるが、経年による劣化が目立つ状況にある。

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	15,200	0.81	330.58	0.90	3,660,000
2	15,200	0.81	71.22	0.90	790,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 黒部-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,600\text{円/㎡} & \times & \frac{98.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \div & 15,200\text{円/㎡} \end{array}$$

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 : 方位±0%

地 域 格 差 : 街路条件(道路幅員、系統連続性)+5%
交通接近条件(駅性、駅接近性)±0%、環境条件(周辺環境等)-4%
補正率(相乗積) 1.01

イ 個 別 格 差 : 方位±0%、形状等(接道状況含む)-20%、二方路地+1%
(相乗積) 0.81

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築29年の中古住宅の敷地であること等を考慮の上、建付減価補正を上記のとおり判定した。

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(新築部分)	190,000	203.92	0.04	1,550,000
3(増築部分)	115,000	18.43	0.33	700,000

(端数処理)

ウ 現価率

【新築部分】

経過年数：29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/(29年+0年)} = 0.05

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を-20%と判定

現 価 率 : 0.05 × (1 - 20%) = 0.04

【増築部分】

経過年数：10年、経済的残存耐用年数：5年、残価率：5%

定額法による現価率　：　残価率5% + {95% × 5年 / (10年 + 5年)} ÷ 0.37

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を-10%と判定

現　　価　　率　　：　　0.37　×　（　1　－　10%　）　÷　0.33

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	3,660,000	0.4	法定地上権	1,464,000
2	790,000	0.4	法定地上権	316,000

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	3,660,000	-1,464,000		1.00	0.60	1,320,000
2	790,000	-316,000		1.00	0.60	280,000
3	2,250,000	1,780,000	1.00	1.00	0.60	2,420,000
一括価格 (合計)						4,020,000

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・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正である。本件においては、市場性修正は特段必要はない。

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：黒部-2
所 在：黒部市生地神区293番1外
価 格：15,600円/㎡
位 置：あいの風とやま鉄道線「生地」駅の南西方・道路距離2.3km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：372㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北7m市道
用 途 地 域 等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
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
建物間取図
現況写真

以 上