

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 18 日から 令和 8 年 2 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 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 8 年 3 月 17 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 8 年 1 月 29 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	5, 840, 000 4, 672, 000	一括	1, 168, 000	78, 840	0
1	2, 440, 000				
2	3, 400, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 黒部市荻生字大本 |
| | 地 番 | 7 3 9 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 0 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒部市荻生字大本 7 3 9 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 7 3 9 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 6 . 9 7 平方メートル
2 階 9 7 . 3 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月22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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番7393番3、7393番4及び公図上の「道」）を通行のため利用している。

《 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 | 黒部市荻生字大本 |
| | 地 番 | 7 3 9 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 0 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒部市荻生字大本 7 3 9 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 7 3 9 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 6 . 9 7 平方メートル
2 階 9 7 . 3 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第23号
令和7年 7月 2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 | 黒部市荻生字大本 | | |
| | 地 番 | 7 3 9 3 番 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 8 0 . 1 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 黒部市荻生字大本 7 3 9 3 番地 8 | | |
| | 家屋 番号 | 7 3 9 3 番 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 3 6 . 9 7 平方メートル | |
| | | 2階 | 9 7 . 3 1 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共有し、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: 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 ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件2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 (占有者兼建物共有者 B の妻))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3年冬頃	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	令和3年冬頃 から 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和3年冬頃 から 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■共有者 B □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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 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		共有者 B と占有者は、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 (占有者兼建物共有者 B の妻)	1 本件建物には、現在、私が住まいしています。建物共有者 B は夫であり、令和3年冬頃から同人とは別居しています。別居期間も長くなり、建物内には同人の私物もないので、今後、同人が帰住する見込みはないと思います。 2 本件建物に居住するについて、建物共有者 B に対し使用料等を支払っているということはなく、退去を求められたこともありません。 3 本件建物の新築後、増改築はなく、改装、屋根、外壁、水廻り等のリフォームはありません。 4 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。 5 本件建物内では、約3年前まで小型犬1匹を飼育していました。 6 東側付近のカーポートは、新築の1年後くらいに設置したものです。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 以 上

(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、本件建物の敷地として利用されているほか、南東側付近にカーポートが設置され、同カーポート付近に簡易物置が置かれている。
- 本件建物からの玄関アプローチは、南西側に設けられているところ、本件土地の南西側に土地所有者 B の所有する目的外土地（黒部市荻生字大本7393番3、田、86平方メートル）が存在し、同土地の南西側隣接地（同市荻生7393番4及び公図上の「道」）とともに通路に供されている。
- 2 本件土地の範囲について、南東側は市道、南西側は通路であり、南東端付近及び南端付近に境界鋸が存在し、北東側及び北西側の各隣接地との境界付近にコンクリート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、建物共有者 B の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、1階の広縁の天井に水シミ跡が、2階の西側洋室2室の天井クロスに日焼けがそれぞれ認められたほか、内壁クロスの亀裂、浮き、雨樋の損傷、外壁の剥離、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 7 月 3 日 (木) 11:35-11:45	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、土地登記事項要約書の取寄せ
7 年 7 月 3 日 (木) 12:58-13:00	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 7 月 3 日 (木) 13:15-13:25	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、建物共有者 B 宛て連絡依頼文書投函
7 年 7 月 18 日 (金) : :	当庁執行官室	立会依頼書送付
7 年 7 月 25 日 (金) : :	当庁執行官室	建物共有者 B 宛て立入調査日時通知書送付
7 年 8 月 29 日 (金) 15:30-16:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、建物共有者 B の妻と面談 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。

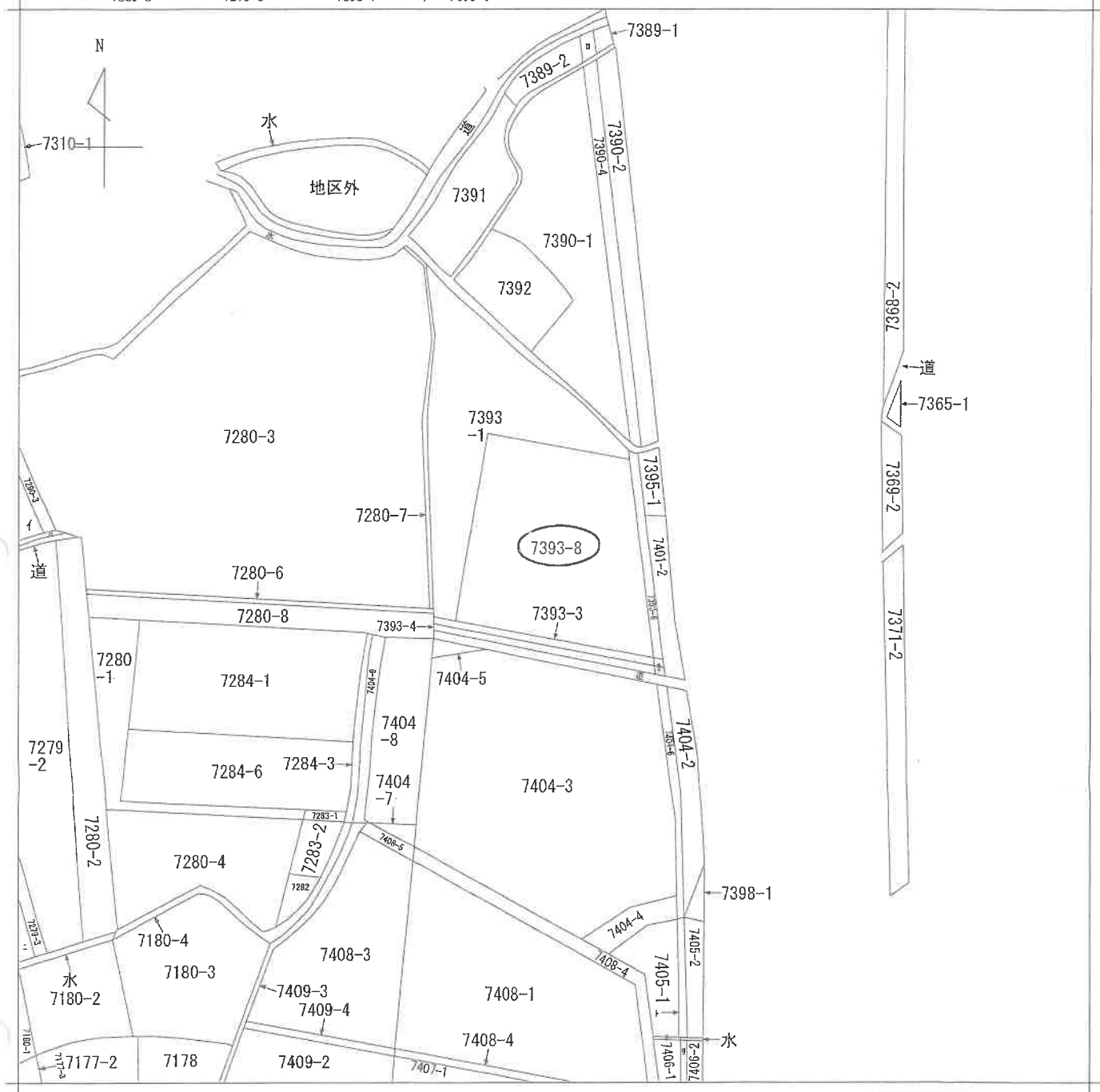
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

イ 7290-2 ハ 水 ホ 7393-5 ト 7405-5 リ 7406-5
ロ 7389-3 ニ 7279-5 ヘ 7393-7 チ 7405-6



(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。



A 荻生字大本
B 荻生字大本

請求部	所在	黒部市荻生字大本				地番	7393番8			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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。

A4判に縮小

令和7年7月3日
富山地方方法務局魚津支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(7 枚目)

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3日 富山地方務局魚津支局

令和7年7月3日

富山地方方法務局魚津支局

类制品

(8 枚目)

請求番号: 10-2

物件 1

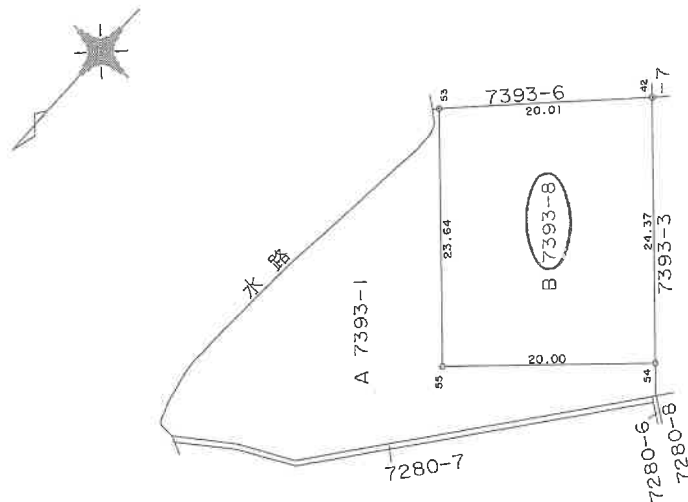
平成 貳年 參月 貳七日

地積測量図 216589

2393-1
393-8

地 番

黒部市荻生大字大本	土地の所在
-----------	-------



座標求積表

地 名	B 7353-8	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
测 点	Xn	75.825	-2384.466775
54	119.053	92.610	-312.005090
42	101.390	106.608	3352.501776
53	115.684	90.327	304.311663
55	132.827	信 面 坡	960.341574
		面 坡	480.1707870
		地 积	480.17 m ²
		坪 数	145.25

殘地番 公 簿	A 7393-1	總 計	
	674.425	殘 地	480.1707870
		堆 積	194.2542130
		坪 數	194.25 m ²
			58.76

測 点	境界標の種類	標 永
42.53,54	金 属 鋏	永久標
55	合成樹脂杭	永久標

A4判に縮小

作者

土地家屋調査士

平成12年3月13日(作製)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

人譜

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成12年9月1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7月3日 富山地方裁判所 民事部

登記官

各階平面図

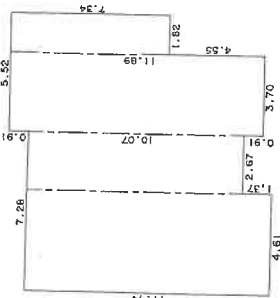
706664

建物図面
各階平面図

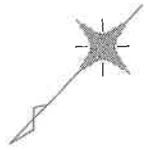
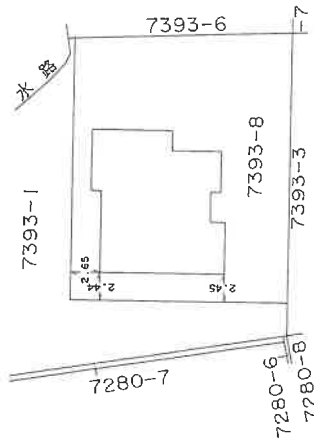
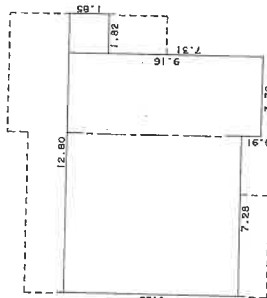
家屋番号 7393番8

建物の所在 黒部市荻生字大本7393番地8

1 階



2 階



平成12年9月1日 登記

作製者

12年8月30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

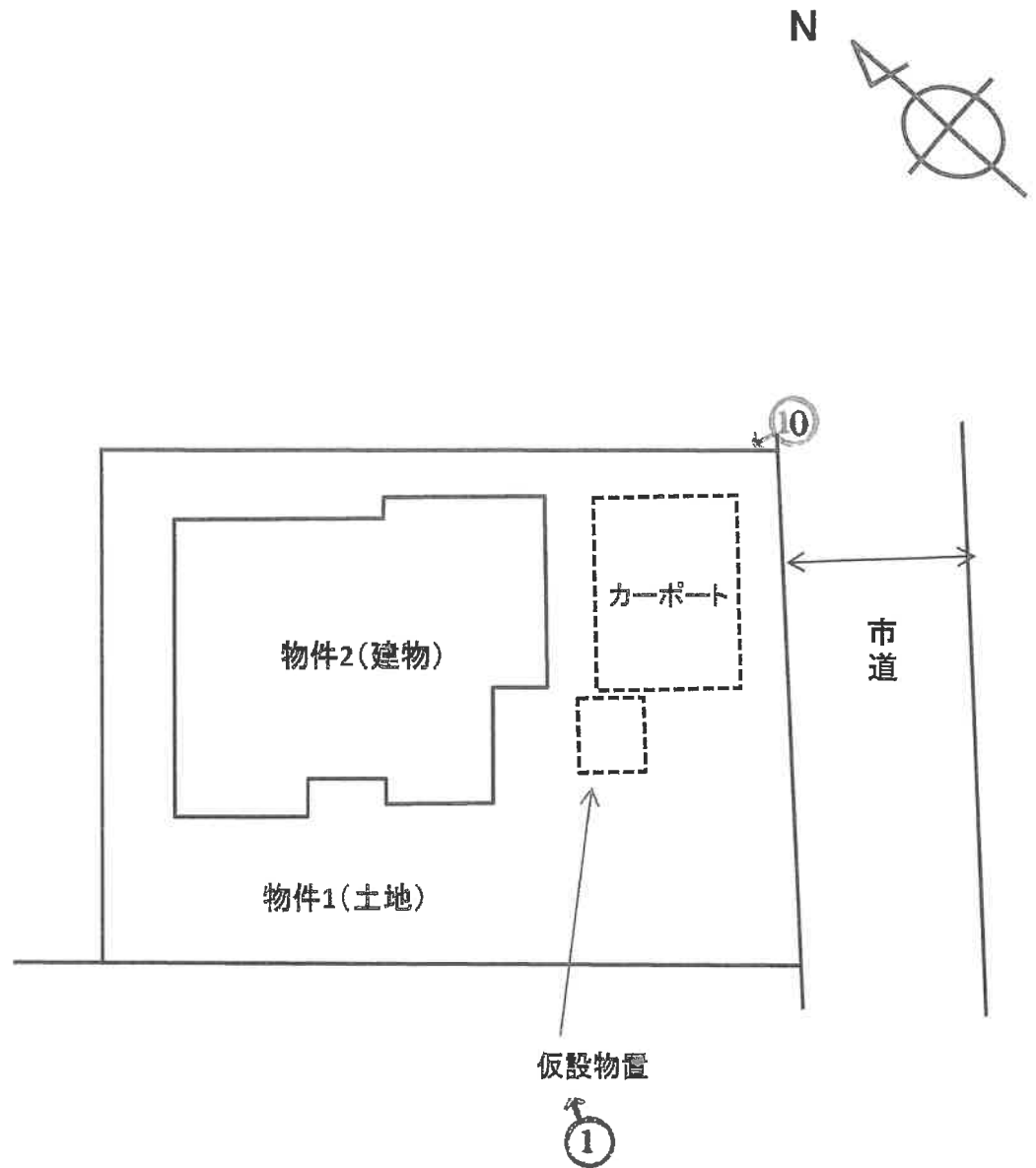
1/500

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：10-3

土地建物位置関係図

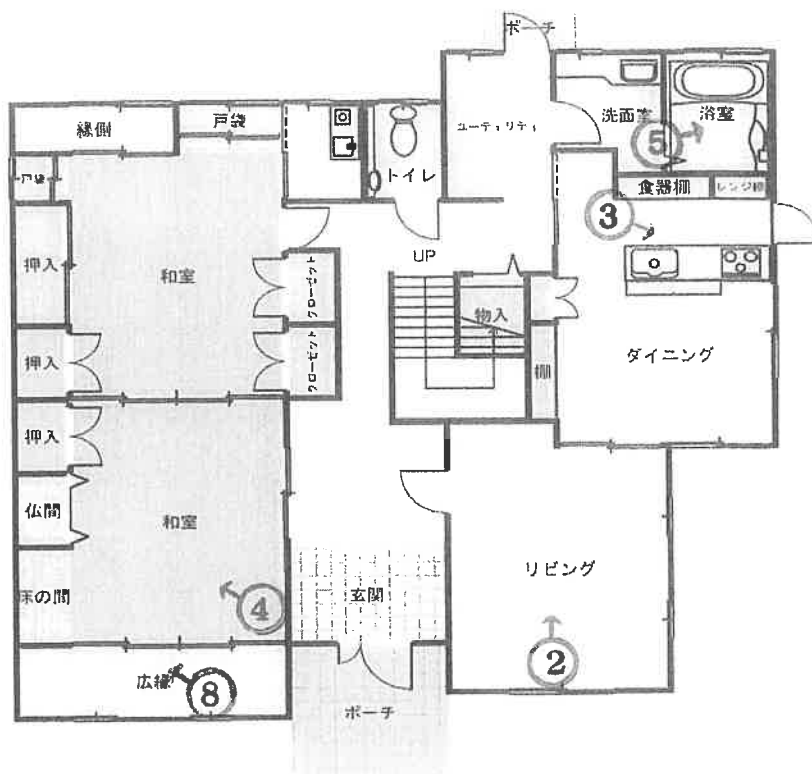


↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

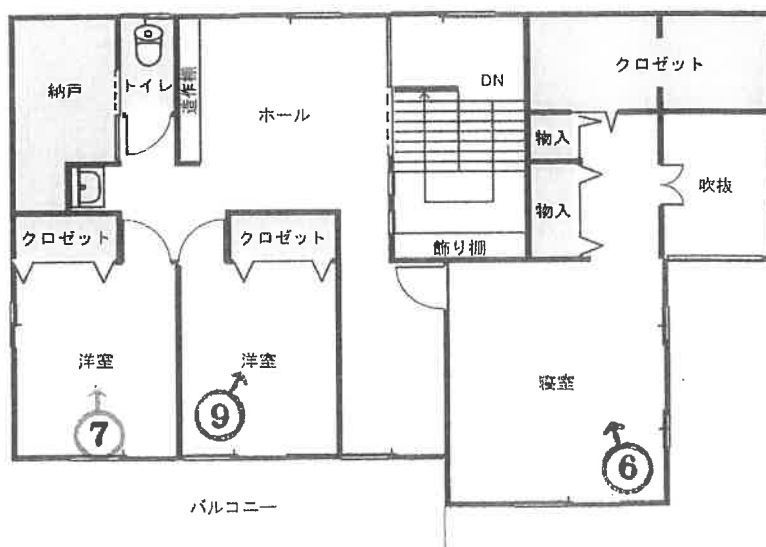
境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

間取図

物件2 1階



物件2 2階



↑ 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

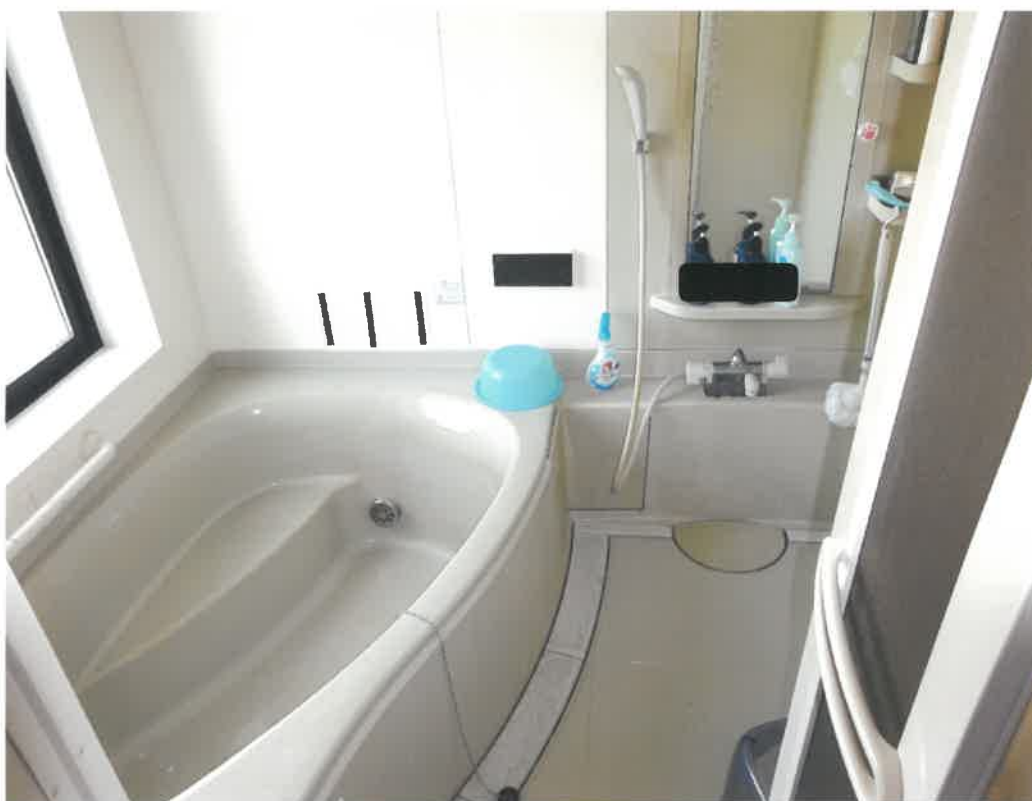


写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 8 月 29 日現地調査
令和 7 年 9 月 26 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5,840,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金2,440,000円
物件 2 (建物)	金3,400,000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	富山県黒部市荻生字大本 7393番8 宅地 480.17m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県黒部市荻生字大本 7393番地8 7393番8 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 136.97m ² 2階 97.31m ²	同左
附属建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積		
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)

位置・交通		富山地方鉄道本線「荻生」駅の北方・道路距離約650m	
付 近 の 状 況		農地が広がる中に、一般住宅、農家住宅等が混在する県道背後の住宅地域	
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	非線引都市計画区域 なし 60% 200% なし 屋外広告物規制(第1種許可地域)
画地条件	面積 形状 地勢	480.17㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約20m、奥行約24mのほぼ長方形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		南東側舗装幅員約7m市道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件2の敷地であり、目的外建物等はない。 2. 隣接地は道路、宅地、雑種地である。 3. 道路及び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: なし	
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、全部事項証明によれば、平成12年に田から宅地に地目変更されたことが判明した。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定はなし。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		- カーポート、仮設物置が存する(経済価値はなしと判定)。 - 公図上、物件1の南西側隣接地は同一所有者の土地(荻生字大本7393番3(田)86㎡)が存在する。 - 玄関へ向かうアプローチが南西側通路から出入するように配置されている。	

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	新築年月日(全部事項証明書記載) 平成12年8月25日 経過年数 約 25 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨 屋 根 : スレート 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、目すかし 床 : フローリング、畳、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水設備、オール電化 その他 : エコキュート、IH
床面積(現況)	延 234.28㎡ (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	・2階クロスの浮きが目立つ。 ・2階天井クロスが日焼けしている。 ・バルコニーの内装が劣化している。 ・外壁が劣化している。 ・ペット(小犬)飼育歴あり。(3年前)

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	16,300	1.040	480.17	1.00	8,140,000

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 黒部(県)-4

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
17,500円/㎡	$\frac{97.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	16,300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 南 4.0 ... 1.04

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.00

街路	5.0	環境	0.0	その他	0.0
接近	-5.0	行政	0.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.040

街路	0.00	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	0.0	規模	0.0	その他	4.0 方位南東

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	170,000	234.28	0.04	1,590,000

経過年数: 約25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 / 25年) = 0.050

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: $0.050 \times (1 - 0.20) = 0.04$

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	8,140,000	0.50	法定地上権	4,070,000

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	8,140,000	-4,070,000		1.00	0.60	2,440,000
2	1,590,000	4,070,000	1.00	1.00	0.60	3,400,000
一括価格(合計)						5,840,000

ウ 占有減価修正： 特になし。

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	黒部(県)-4
所 在:	富山県黒部市沓掛627番
価 格:	17,500円／m ²
位 置:	富山地方鉄道本線「東三日市」駅より2300m
価格時点:	令和6年7月1日
地 積:	777m ²
供給処理施設:	水道 下水
接面道路:	南14m県道
用途地域等:	非線引都市計画区域(60,200)
現 況:	木造2階建住宅
地域の概要:	農家住宅などが建ち並ぶ主要県道沿いの住宅地域

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