

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 令和 8 年 3 月 3 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 8 年 3 月 17 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 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	1, 830, 000 1, 464, 000	一括	366, 000	40, 341	0
1	760, 000				
2	1, 070, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 黒部市栃沢字中長
 地 番 86番8
 地 目 宅地
 地 積 264.47平方メートル

- 2 所 在 黒部市栃沢字中長 86番地8
 家屋 番号 86番8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 81.28平方メートル
 2階 53.30平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約15.70平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月19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 黒部市栃沢字中長
地 番 86番8
地 目 宅地
地 積 264.47平方メートル
- 2 所 在 黒部市栃沢字中長 86番地8
家屋 番号 86番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 81.28平方メートル
2階 53.30平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約15.70平方メートル



令和7年(ケ)第39号
令和7年 8月 1日受理
令和7年11月 7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 | 黒部市栃沢字中長 | |
| | 地 番 | 86番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 264.47平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 黒部市栃沢字中長 86番地8 | |
| | 家屋 番号 | 86番8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 81.28平方メートル |
| | | 2階 | 53.30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:車庫 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約15.70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 [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

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、私が居住しており、他に居住者はいません。 2 本件建物（居宅）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もありません。 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。南側外壁の一部に損傷等が見られますが、能登半島地震によるものかどうかは分かりません。 4 本件建物（居宅）内での動物飼育はありません。 5 車庫（未登記附属建物）は、本件建物（居宅）の新築時に建築したものであり、現在、物置として使用しています。シャッターは壊れているので開閉できません。 6 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（居宅）及び未登記附属建物（車庫）の敷地として利用され、南西側付近に簡易物置が置かれているほか、庭木が植栽され、雑草等が繁茂する状態（ただ、一部は市道等の隣接地に越境している。）となっている。
- 2 本件土地の範囲について、東側及び北側は側溝、市道、南側は通路、水路であり、南側及び西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本及び支線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
期間：平成6年4月1日から当該設備の存続中
金額：年3,000円（本柱及び支線1本につき各年1,500円）
支払方法：3年毎口座振込（次回：令和9年8月）
- 4 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。
- 5 本件建物（居宅、車庫）の立入調査時における状況は、次のとおりである。
- (1) 居宅（主である建物）について、1階の浴室の上部及び壁面に汚損、南側外壁の一部に損傷等がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの汚損、亀裂、外壁の劣化等が確認された。
- (2) 車庫（未登記附属建物）について、屋根及び外壁トタンの錆、損傷等が確認された。なお、シャッターは損傷しており、車庫内部を確認することができなかった。

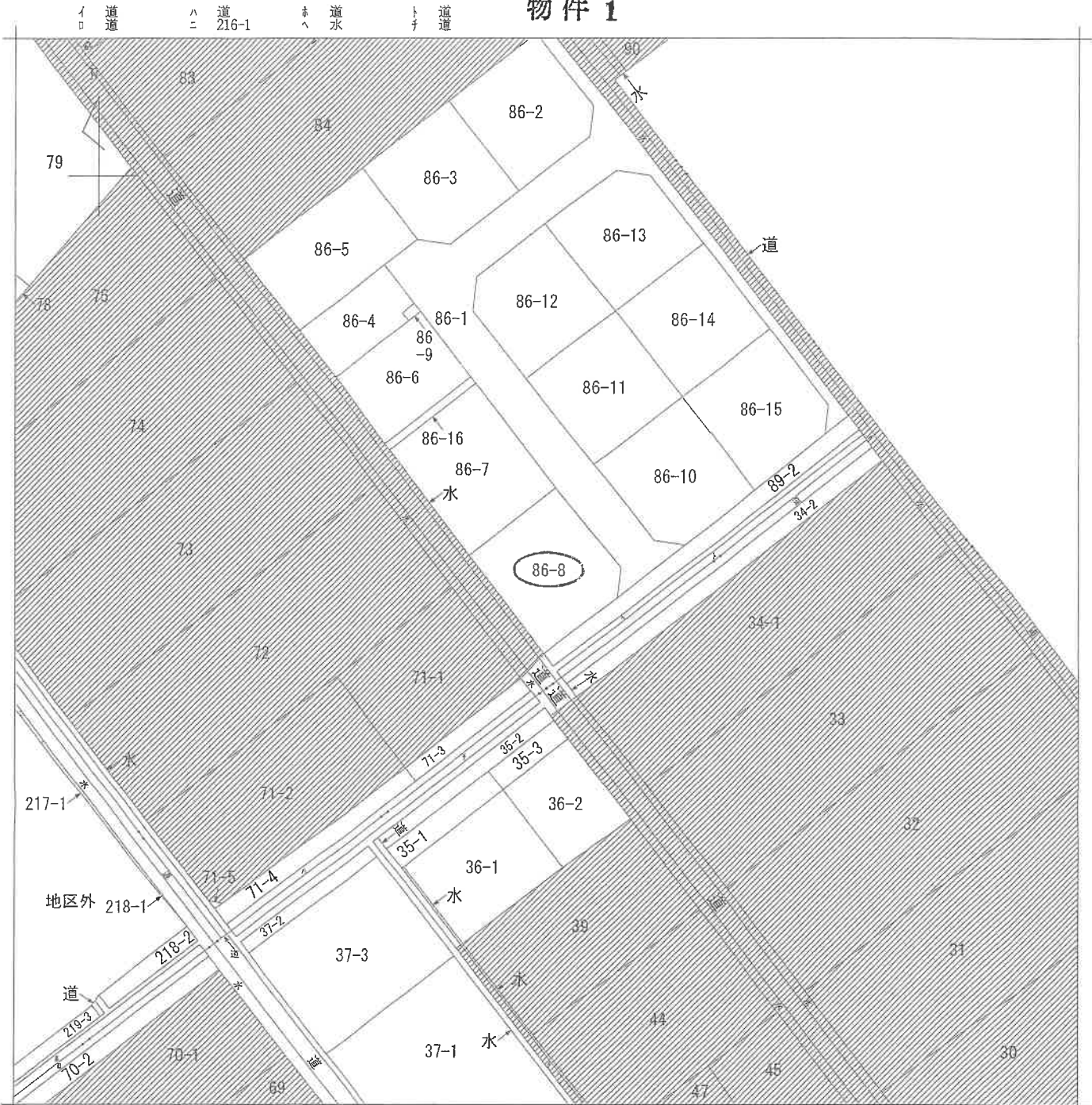
以上

(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8月5日(火) 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8月5日(火) 13:08-13:10	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8月5日(火) 13:25-13:35	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
7年8月7日(木) : :	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社新川配電部宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年8月14日(木) : :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年8月25日(月) : :	当庁執行官室	所有者宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付
7年9月5日(金) 11:00-11:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
(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 7年 9月 5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させ、建物内に立ち入ろうとしたところ、所有者は在宅していた。 ☐ 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



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 栃沢字西長

請求部分	所在	黒部市栃沢字中長				地番	86番8			
出力縮	1/600	精度分		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。

令和7年8月5日
富山地方法律局魚津支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

A4判に縮小

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成5年9月24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8月5日 富山地方支庁 熊津支局

登記官

(7 枚目)

請求番号：9-2

(1/3)

(富山県土地家屋調査士会用品)

平成5年9月16日(作製)

申請人 施尺 1/500

土地家屋調査士

作製者

A4判に縮小

座標求積表

地番 B 86-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
102	570.546	463.099	2362.181256
58	581.976	467.803	7497.946484
59	586.574	465.854	4437.725204
86	591.502	453.818	-4421.094956
103	576.832	447.793	-9393.950108
計面積			512.807880
面積			256.4039400
地積			256.40 m ²
坪数			77.56

地番 C 86-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
103	576.832	447.793	-3744.445066
96	562.184	441.777	-8653.969653
79	557.243	453.792	-1372.267008
81	559.160	458.413	6098.268139
102	570.546	463.099	8183.885528
計面積			511.471940
面積			255.7359700
地積			255.73 m ²
坪数			77.36

地番 D 86-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
28	537.518	445.707	-7766.444475
87	534.271	453.616	4118.833280
89	546.598	458.692	5914.833340
91	547.166	457.304	1105.761072
90	549.016	458.066	2075.038980
30	551.696	451.515	-5191.519470
計面積			256.502727
面積			128.2513635
地積			128.25 m ²
坪数			38.79

地番 E 86-5			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
29	542.434	433.665	-10696.780890
28	537.518	445.707	4128.138234
30	551.696	451.515	8906.133375
79	537.243	453.792	4759.370496
98	562.184	441.777	-6542.275593
計面積			554.585622
面積			277.2928110
地積			277.29 m ²
坪数			83.88

土地の所在 黒部市板沢字中長

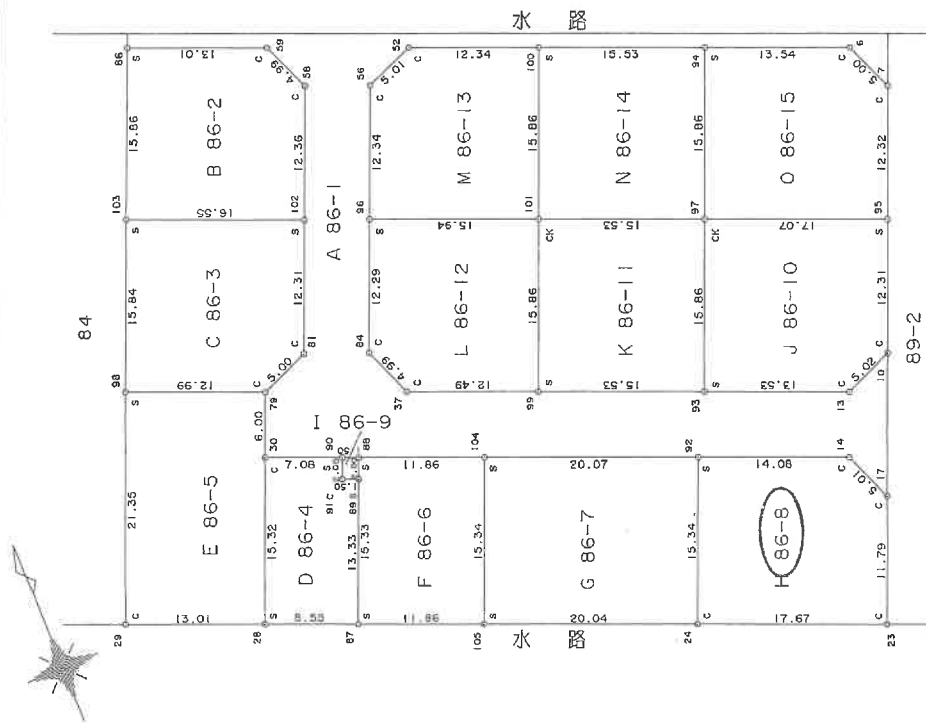
224103

86-1 86-2 ~ -15

地積測量図

1/3

物件 1



S --- 金 属 鉄
C --- コンクリート壁
CK --- コンクリート杭
PK --- プラスチック杭

89-2

登記年月日：平成5年9月24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8月5日 富山地方裁判所魚津支部 登記官

(8 枚目)

請求番号：9-2

224104

(86)

86-1

(86-1~86-16)

地積測量図

7/3

地番：86-6 ~ -13

土地の所在 黒部市柄沢字中長

地番	J 86-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
93	541.722	491.797	-9743.482164	
13	536.594	504.317	-1600.702158	
10	538.548	508.936	6793.786664	
95	549.943	513.593	9171.743794	
97	556.406	497.799	-4092.405579	
	倍面積		528.940557	
	面積		264.4702785	
	地積		264.47	m ²
	坪数		80.00	

地番	K 86-11			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
99	547.608	477.428	-9817.829392	
93	541.722	491.797	4326.830006	
97	556.406	497.799	10236.738636	
101	562.286	483.427	-4253.190746	
	倍面積		492.548504	
	面積		246.2742520	
	地積		246.27	m ²
	坪数		74.49	

地番	L 86-12			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
84	556.961	464.003	-7416.159949	
37	552.340	465.875	-4357.328875	
99	547.608	477.428	4748.498888	
101	562.286	483.427	10014.190305	
96	568.323	468.675	-2495.694375	
	倍面積		493.503994	
	面積		246.7529970	
	地積		246.75	m ²
	坪数		74.64	

地番	M 86-13			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
96	568.323	468.675	-8179.316100	
101	562.286	483.427	4177.776134	
100	576.965	489.426	9468.435396	
52	581.632	478.008	1325.516184	
56	579.738	473.370	-6300.081330	
	倍面積		492.330284	
	面積		246.1651420	
	地積		246.16	m ²
	坪数		74.46	

地番	F 86-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
104	543.965	470.431	8780.124184	
88	548.448	459.454	-4453.947076	
87	534.271	453.616	-8466.289024	
105	529.784	464.592	4503.754848	
	倍面積		363.642932	
	面積		181.8214660	
	地積		181.82	m ²
	坪数		55.00	

地番	G 86-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
105	529.784	464.592	-10111.844880	
24	522.200	483.144	3185.368392	
92	536.377	489.014	10843.389710	
104	543.965	470.431	-3101.551583	
	倍面積		615.361639	
	面積		307.6808195	
	地積		307.68	m ²
	坪数		93.07	

地番	H 86-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
24	522.200	483.144	-10075.968120	
23	515.522	499.508	2111.919824	
17	526.428	503.979	7827.297849	
14	531.053	502.054	4994.935246	
92	536.377	489.014	-4329.240942	
	倍面積		528.943857	
	面積		264.4719285	
	地積		264.47	m ²
	坪数		80.00	

地番	I 86-9			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
91	547.166	457.304	-1105.761072	
89	546.598	458.692	588.043144	
88	548.448	459.454	1110.959772	
90	549.016	458.066	-997.240612	
	倍面積		6.001232	
	面積		3.0006160	
	地積		3.00	m ²
	坪数		0.90	

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

(富山県土地家屋調査士会用紙)

平成5年9月24日登記

A4判に縮小

登記年月日：平成5年12月17日

令和7年8月5日

富山地方方法務局魚津支局

登記書

物件 2

平成5年12月17日登記

各階平面図

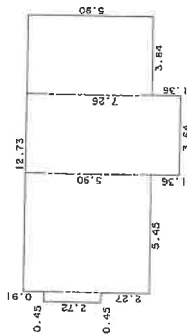
709113

建物図面

家屋番号 86番地8

建物の所在 黒部市板沢字中長86番地8

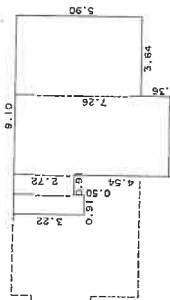
1 階



求積表

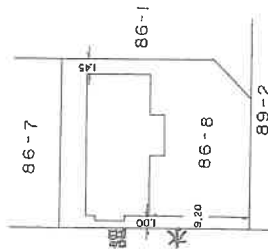
2.72	X	0.45	=	1.2240
5.90	X	5.45	=	32.1550
7.26	X	3.64	=	26.4264
5.90	X	3.64	=	21.4760
合 計				81.2814
床 面 積				81.28 m ²

2 階



求積表

3.22	X	0.91	=	2.9302
2.72	X	0.91	=	2.4752
7.26	X	3.64	=	26.4264
5.90	X	3.64	=	21.4760
合 計				53.3078
床 面 積				53.30 m ²



A4判に縮小

作製者

土地調査士

5年/2月/3日作製

縮尺 1/250

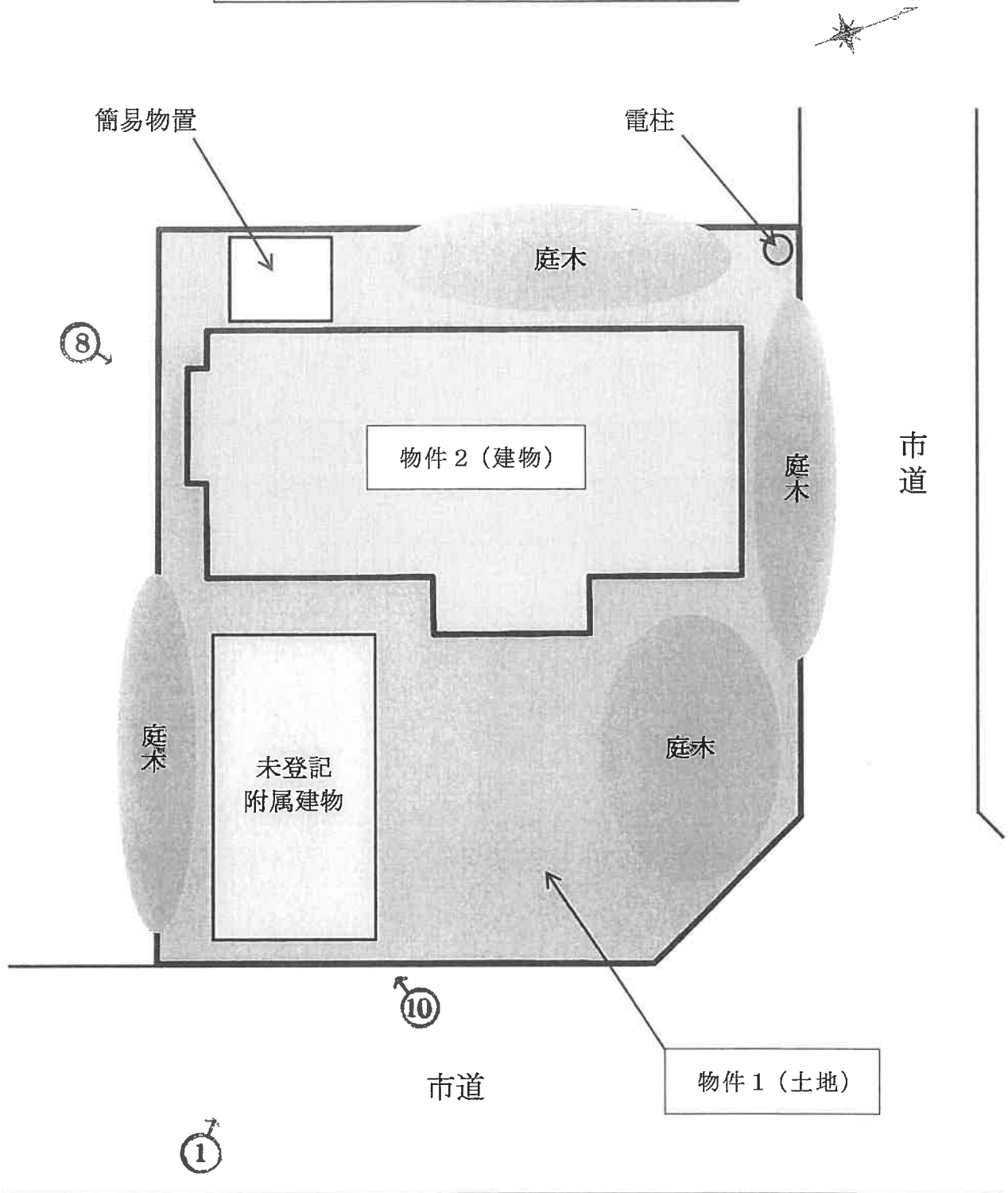
申請人

縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

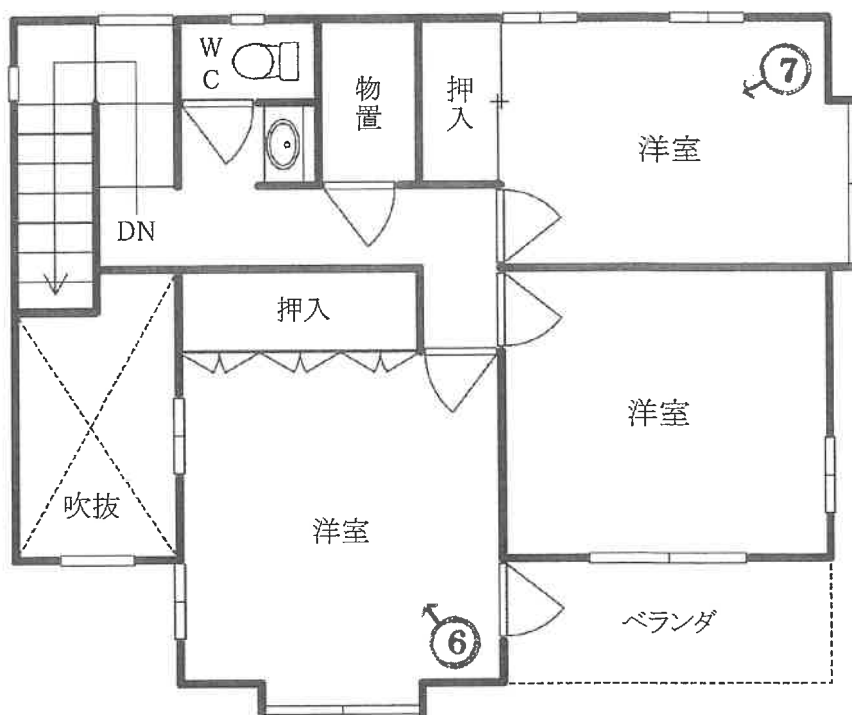
土地建物位置関係図



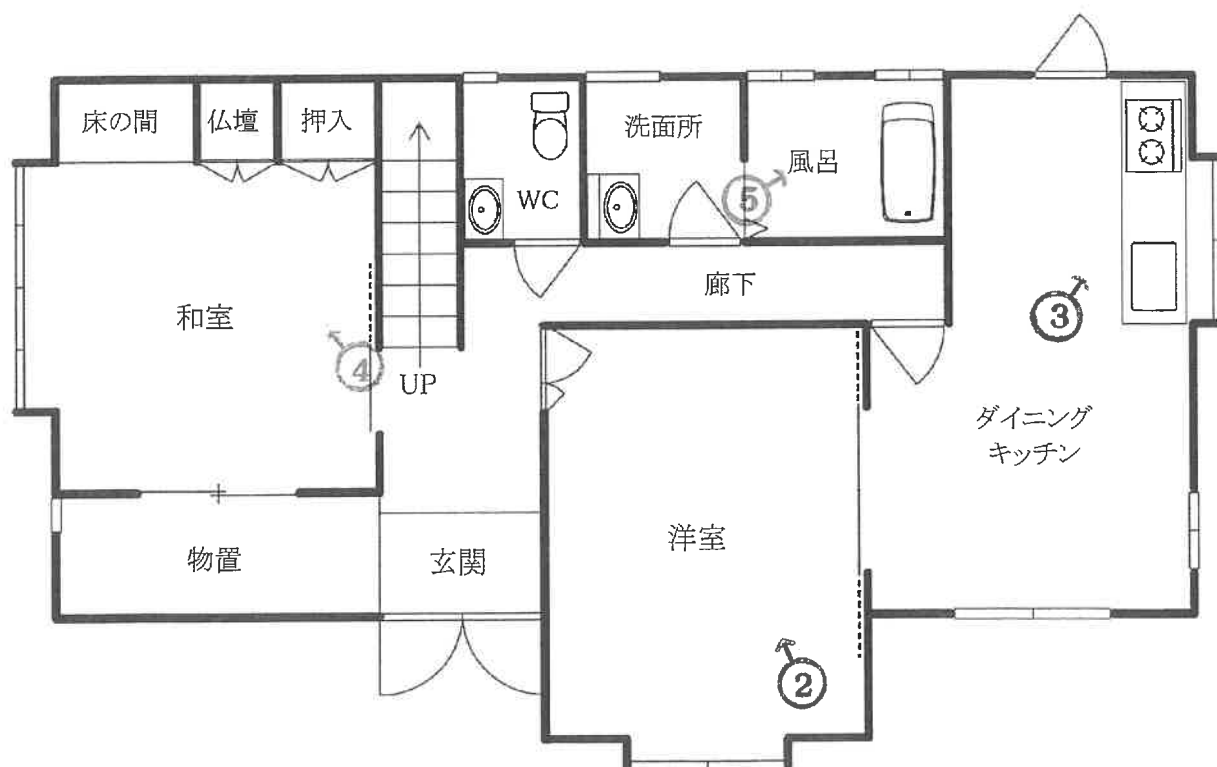
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※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。

間取図 (1)



2 階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

1 階

(11 枚図)

間取図 (2)



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

未登記附属建物
物件2の建物（主である建物）

写真 1



物件2の建物（主である建物）(以下同じ)

写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



未登記附属建物（以下同じ）

写真 9



写真 10



令和 7 年（ケ）第 39 号
令和 7 年 9 月 5 日 現地調査
令和 7 年 10 月 31 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹田 達矢

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 7 0, 0 0 0 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

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。

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	黒部市 栃沢 字中長 86 番 8 宅地 264.47 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	黒部市 栃沢 字中長 86 番地 8 86 番 8 居宅 木造 スレート葺 2 階建 1 階 81.28 m ² 2 階 53.30 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	上記のほか、次の未登記附属建物 1 棟あり。 種 類 車庫 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 15.70 m² (公課証明書記載面積)		

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	あいの風とやま鉄道線「黒部」駅の北方・道路距離約2.6km 最寄り駅である同線「生地」駅の南方・道路距離約2.1km	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし
画地条件	面積 形状 地勢	264.47㎡ 南側間口約15m、奥行約18mのほぼ長方形地 平坦
接面道路の状況	東側 幅員約8m市道（栃沢飯沢線）、等高 北側 幅員約6m市道（栃沢3号線）、等高	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地となっており、目的外建物等はない。 隣接地は戸建住宅、田である。	
供給処理施設	上水道 なし（住宅団地内の共同井戸使用） 下水道 なし ガス配管 なし ※供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常のコスト負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。	
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、過去の住宅地図、土地登記簿等より、住宅団地開発がなされ住宅地として利用される以前は田であったものと推測される。 ・「富山県GISサイト」によると、物件1の北西側は埋蔵文化財包蔵地「栃沢遺跡」に指定されている。	
特記事項	・物件1の南東角付近に未登記附属建物である軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺の車庫（概測面積 15.70㎡）が設置されている。 ・物件1の北西角付近に電柱1本が設置されている。 ・物件1の南西角付近に簡易物置（概測面積 6.48㎡）が設置されており、内部には日用品、不要品、ゴミ等が残置されている。 ・建物周辺は樹木や雑草が街路や隣接地に越境して繁茂しており、近隣住民から苦情が出ている。	

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：平成5年12月7日 新築（登記 記載） 経過年数：32年 経済的残存耐用年数：0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス、タイル等 ビニールクロス、目透し天井、バスリブ等 フローリング、畳、塩ビシート、タイル等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、風呂等
現況床面積	延 134.58 m ²	
現況用途等	用 途	居宅
	間取り	附属資料 間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	・現在、所有者が居住しているが、保守管理の状態は劣る。 ・居室内の内装は比較的きれいであるが、新築後30年以上経過して、風呂の天井や壁面にカビとみられる汚損、脱衣場の内壁に汚損が認められる。また、外壁に劣化が激しい箇所がみられるが、経過年数相応以上の大きな損耗は認められない。なお、室内については残置物により視認できない部分が多い。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・1階の居室内や廊下には家具、生活用品、衣類等のほか、ゴミが大量に散乱している。 ・2階居室内には家具、衣類、生活用品等が残置されている。	
未登記附属建物等	・物件2の南東側に存する未登記附属建物である車庫は、外装の劣化が激しく、外壁には穴が開いており、内部にはタイヤのほか不要品が散在している。 ・物件2の南西側の住宅と隣接地との間に簡易物置が設置されており、内部には不要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) オ (≒ア×イ×ウ×エ)
1	16,100	1.07	264.47	0.80	3,640,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 黒部(県) - 2

地価調査標準価格 20,300円/㎡ × 時点修正 99.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/126 ≒ 標準画地価格 16,100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

標準化補正： 方位(北向き) ±0 ※補正率 1.00

地域格差： 街路条件 ±0、交通・接近条件 +5、環境条件 +20 ※補正率(相乗積) 1.26

イ 個別格差： 方位(東向き) +2、角地 +5 ※補正率(相乗積) 1.07

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古住宅の敷地となっており、20%相当の建付減価が妥当と判断した。

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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2 主である建物	150,000	134.58	0.035	710,000
未登記附属建物	50,000	15.70	0.020	20,000
				計 730,000

イ 延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率

耐用年数等： 新築後：32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： 5% (残価率)

観察減価法： 維持管理の状態、ゴミ等処分費用、建物クリーニング費用、補修費用等を考慮して、減価率を主である建物については30%、未登記附属建物については60%が妥当と判断した。

主である建物の現価率： $0.050 \times (1 - 0.30) \div 0.035$

未登記附属建物の現価率： $0.050 \times (1 - 0.60) \div 0.020$

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、さらに市場性修正及び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) ウ ($\equiv \text{ア} \times \text{イ}$)
1	3,640,000	0.50	法定地上権	1,820,000

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) (7±イ) × ウ × エ × オ
1	3,640,000	－ 1,820,000		0.70	0.60	760,000
2	730,000	＋ 1,820,000	1.00	0.70	0.60	1,070,000
一括価格(合計)						1,830,000

※端数処理

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の現況、建物内部及び建物周囲の状況、中古建物市場の動向等を考慮して、30%相当の市場性修正が妥当と判断した。

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6．参考価格資料

地価調査 黒部（県）－2

所 在： 黒部市岡 83 番13外

価 格： 20,300 円／㎡

位 置： 電鉄石田駅の北方・道路距離 600 m

価格時点： 令和7年7月1日

地 積： 177 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 北 6m市道

用途地域等： 非線引都市計画区域、第一種中高層住居専用地域（60，200）

地域の概要： 中規模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（地図に準ずる図面）

地積測量図写

建物図面写

土地建物位置関係図

間取図

撮影位置図

写真

以 上