

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 8月13日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 尾 間 忠 之

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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月15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10月 2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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月16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 8月13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	1,100,000 880,000	一括	220,000	24,582	0
1	200,000				
2	170,000				
3	730,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 中新川郡上市町広野
 地 番 820 番 1
 地 目 宅地
 地 積 177.48 平方メートル

- 2 所 在 中新川郡上市町広野
 地 番 819 番 1
 地 目 宅地
 地 積 151.94 平方メートル

- 3 所 在 中新川郡上市町広野 820 番地 1、819 番地 1
 家屋 番号 820 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 128.02 平方メートル
 2 階 52.78 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 19.87 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5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 中新川郡上市町広野
 地 番 820 番 1
 地 目 宅地
 地 積 177.48 平方メートル

- 2 所 在 中新川郡上市町広野
 地 番 819 番 1
 地 目 宅地
 地 積 151.94 平方メートル

- 3 所 在 中新川郡上市町広野 820 番地 1、819 番地 1
 家屋 番号 820 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 128.02 平方メートル
 2 階 52.78 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 19.87 平方メートル



令和7年(ヌ)第30号
令和8年1月 8日受理
令和8年5月26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 中新川郡上市町広野
 地 番 820番1
 地 目 宅地
 地 積 177.48平方メートル

- 2 所 在 中新川郡上市町広野
 地 番 819番1
 地 目 宅地
 地 積 151.94平方メートル

- 3 所 在 中新川郡上市町広野 820番地1、819番地1
 家屋 番号 820番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 128.02平方メートル
 2階 52.78平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 19.87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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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(物件2) ☒ 建物図面(各階平面図)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3		
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 ☐ 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(各階平面図)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 本件建物には、私と妻の二人が居住していましたが、本日までに他の場所に転居しており、現在は空き家の状態となっています。 2 本件建物の取得後、増改築はありませんが、1階南西側洋室にトイレを設けており、元トイレ部分は物置に改装しています。内壁の漆喰は、まだ作業途中の段階でしたが、自前で一部を塗り直しています。また、車庫のシャッターを取り替えています。 3 本件建物について、新築及び増築時期は分かりませんが、南西側部分が増築されたと聞いています。 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 本件建物内の動産類は、少しずつ搬出しています。 6 本件建物内での動物飼育はありませんでした。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 8 県道沿いの南東側ブロック塀は、本年1月末頃に自動車が衝突して損壊したので、取り除いてもらっています。 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(物件2、残地)、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図(1)、同(2)及び添付写真のとおりである。
本件土地は本件建物(居宅、車庫)の敷地として利用され、北西側付近は駐車スペースとなっており、南西側付近に道路標識が設置されている。
- 2 本件土地の範囲について、南東側は側溝、県道、南西側は町道、北西側は農地であり、北東側隣接地との境界付近にコンクリート擁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。
なお、所有者は、差押時、本件建物に居住していたが、その後、転居しており、現在、空き家の状態となっている。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階の南西側洋室に窓枠の損傷、吹込み跡等が、2階の南西側和室の天井板に水シミ跡、劣化、内壁に水シミ跡等がそれぞれ認められたほか、天井板の劣化、窓枠の劣化、内壁の剥離、カビ跡、外壁トタンの錆等が確認された。
本件建物内には、タンス、整理棚等の動産類が残置されている。

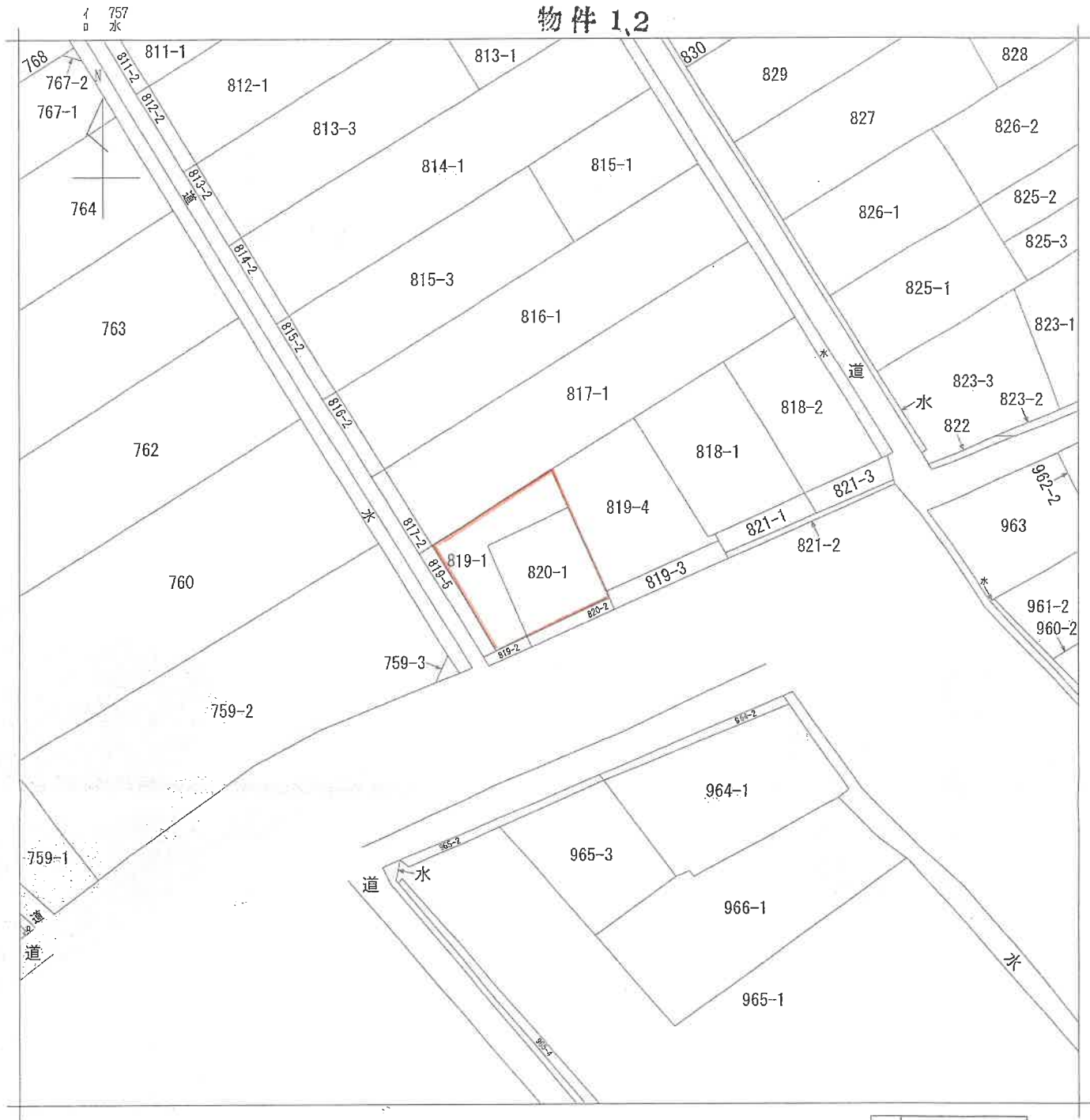
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

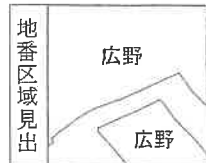
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月13日(火) 10:45-10:55	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面(各階平面図)、土地登記事項要約書の取寄せ
8年1月13日(火) 13:00-13:05	上市町役場	家屋平面図の取寄せ
8年1月13日(火) 13:20-13:25	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
7年2月17日(火) 13:30-14:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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



(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。



請求部	所在	中新川郡上市町広野				地番	820番1		
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日 (原図)	昭和48年2月28日		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8年1月13日
富山地方方法務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和53年12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8年1月13日

富山地方広務局

登記官

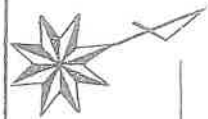
(7 枚目)

118405

地番 819-1
819-5

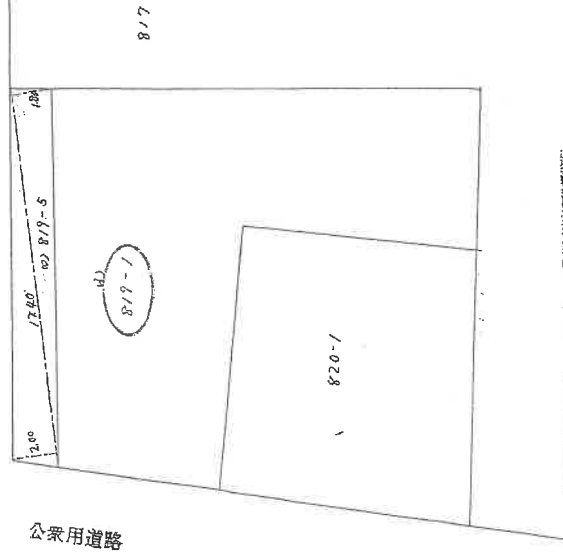
地積測量図

土地の所在 中新川郡上市町 広野 字 一



公共用道路

公共用道路



地番	求積	池積
819-1	185.00-3306-	151.94
819-5	174 x 20 = 3480	
	174 x 18 = 3132	
	66.12	
	1/2 x 3306	33.06

中新川郡上市町役場吏員

作製者

申請人

上市町長

縮尺

1/250

(昭和53年11月6日作製)

昭和53年12月7日

A4判に縮小

004353

各階平面図

建物図面図

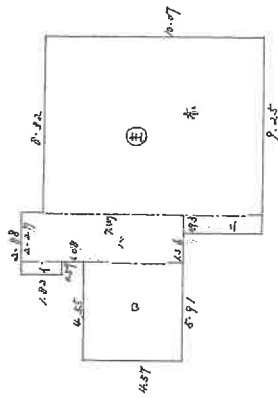
家屋番号

820巻1

建物の所在

中新川郡上印田丁広野
820巻1
819巻1

一階

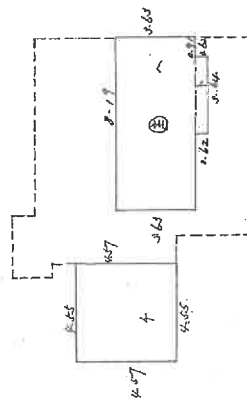


一階床積

- 1. $1.82 \times 0.59 = 1.0738$
- 2. $4.57 \times 4.55 = 20.7735$
- 3. $7.47 \times 2.29 = 17.1063$
- 4. $5.67 \times 0.93 = 5.2731$
- 5. $10.07 \times 8.32 = 83.7824$
- 6. 128.0291

床面積 128.02m²

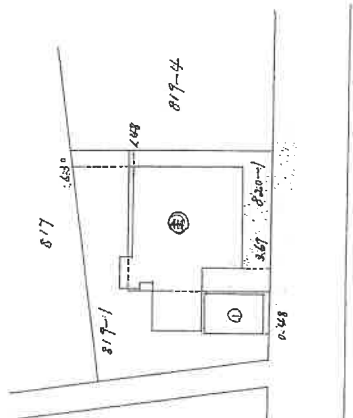
二階



二階床積

- 1. $3.63 \times 8.19 = 29.7277$
- 2. $0.62 \times 3.64 = 2.2568$
- 3. $4.57 \times 4.55 = 20.7735$
- 4. 32.7800

床面積 32.78m²



A4判に縮小

作成者

主務調査士
家屋調査士

年10月12日(作製)

縮尺 1/250

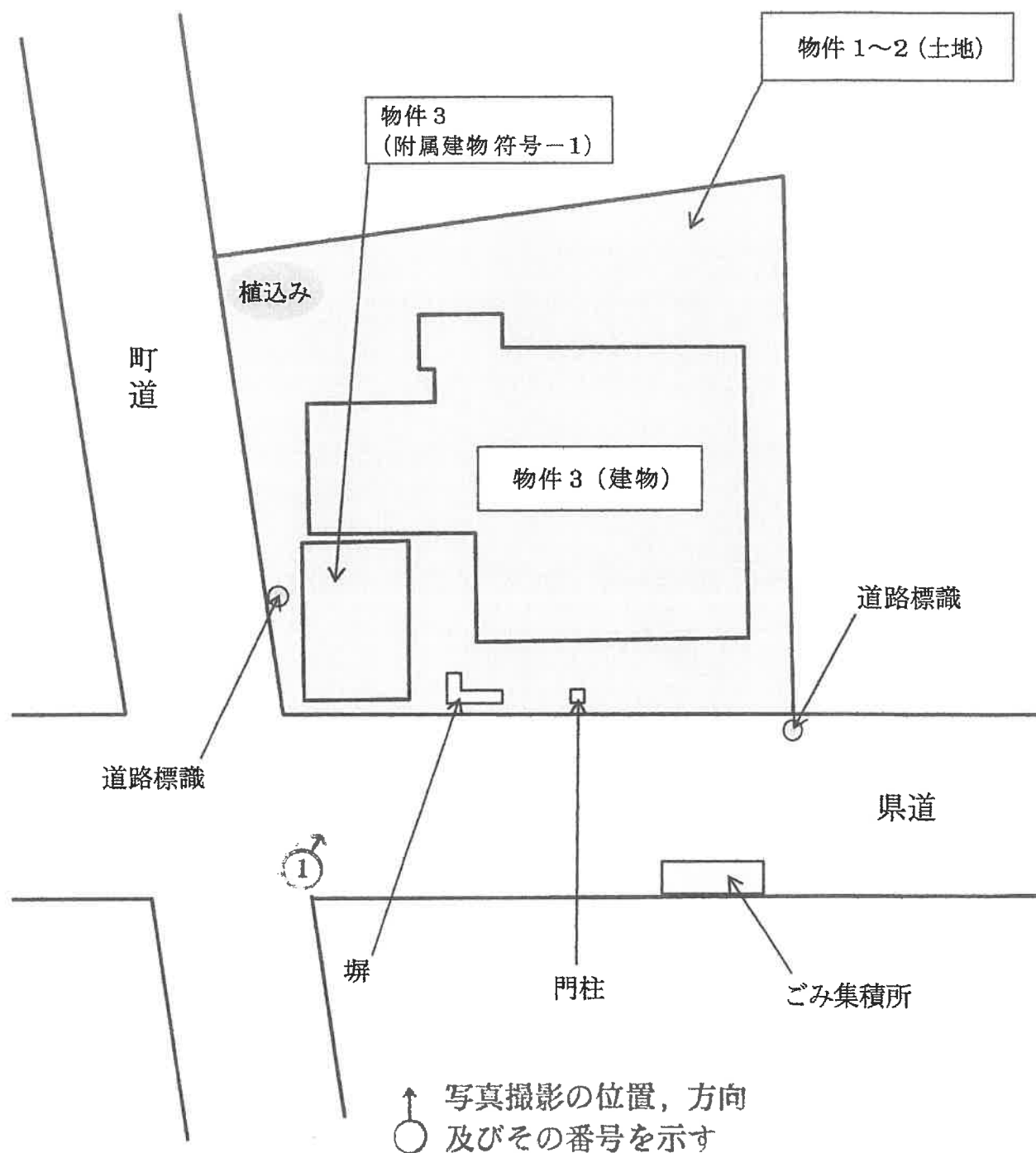
申請入

縮尺

1/500

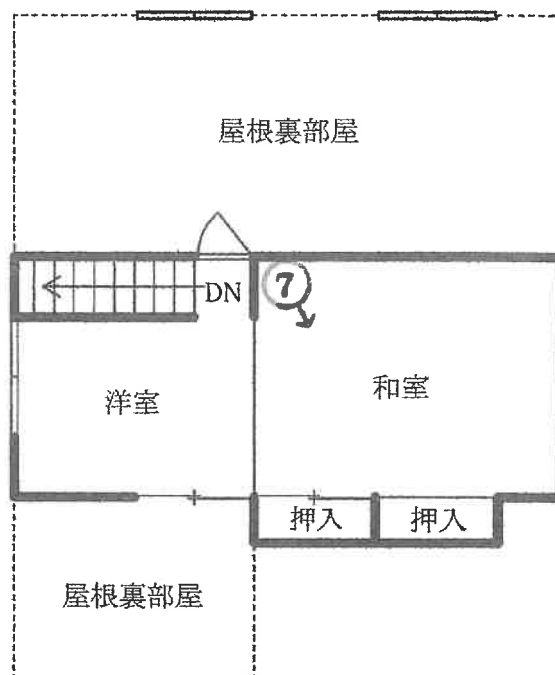
(富山県土地家屋調査士会館)

土地建物位置関係図

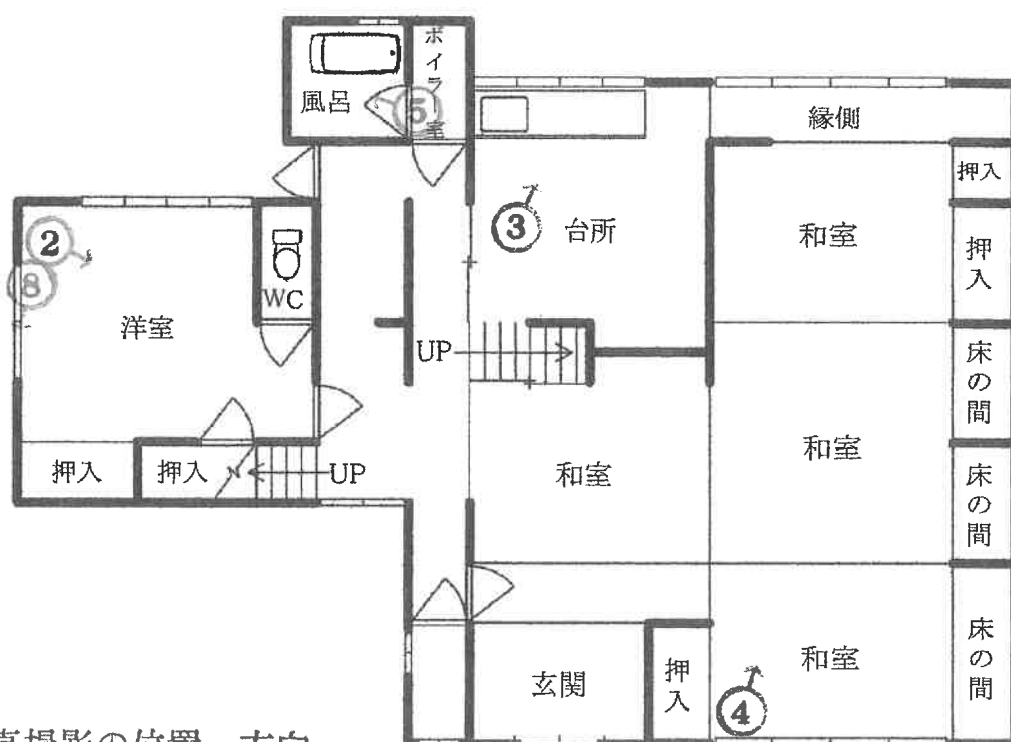


※本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

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

(10 枚目)

間取図 (2)



附属建物 符号 — 1

↑ 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（ヌ）第 30 号
令和 8 年 2 月 17 日 現地調査
令和 8 年 3 月 30 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, 100, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 200, 000 円
物件2 (土地)	金 170, 000 円
物件3 (建物)	金 730, 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

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	中新川郡上市町 広野 820 番 1 宅地 177.48 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	中新川郡上市町 広野 819 番 1 宅地 151.94 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	中新川郡上市町 広野 820 番地 1、819 番地 1 820 番 1 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 128.02 m ² 2 階 52.78 m ² 1 車 庫 木造瓦葺 平家建 19.87 m 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, 2）

位置・交通	富山地方鉄道本線「上市」駅の北東方・道路距離約2.4km	
付近の状況	上市市街地から北東方郊外に延びる県道沿いに農家住宅が多くみられる地域	
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	329.42㎡ 間口約14m、奥行約24mのほぼ台形地 北西側緩傾斜
接面道路の状況	南東側 幅員約6.5m県道（五位尾上中町線） ※道路面より約0.2m低い 南西側 幅員約4.2m町道（南加積小学校環状線） ※町道は北西方へ緩傾斜しており、目的物件が北西側背後に向けて緩傾斜しているため、駐車のためのコンクリート部分以外は道路面より0.2mほど低い	
土地の利用状況等	物件1, 2は物件3の敷地となっており、目的外建物等はない。 隣接地は農家住宅、田である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 なし ※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、もしくは通常の費用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、農家住宅地として造成される以前は田であったものと推測される。 ・目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「富山県GISサイト」より）。	
特記事項	・目的土地の南東角付近の道路側および南西側中程の敷地内に道路標識が各1本あり。 ・目的土地は北西側隣接地（田）へ向けて緩傾斜しており、北東側隣接地が擁壁により南東側道路と等高かつ概ね平坦に造成されているため、北東側隣接地より最大で1.2mほど低くなっている。	

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	建築年月日：昭和36年4月30日 新築（登記記載） ：昭和42年月日不明 増築（公課証明書記載） ：昭和48年月日不明 増築（公課証明書記載） ：昭和51年月日不明 増築（公課証明書記載） ：昭和53年10月5日 増築（登記記載） 経過年数：新築後65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、コンクリート造 瓦葺、亜鉛メッキ鋼板葺、陸屋根 角波カラー鋼板、白壁 ジュラク壁、ビニールクロス、塗壁、タイル等 目透し天井、竿縁天井、プラスターボード等 畳、カーペット敷詰、フローリング、塩ビシート等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、風呂、 石油給湯機（2014年製造コロナUIB-NE46P）等
現況床面積	延 180.80 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	劣る	
保守管理の状態	・ 現在、空家となっているが、通常の保守管理はなされている。 ・ 新築後65年、直近の増築後48年経過した古い建物であり、床の緩みや内装の汚損が多くみられ、経過年数相応の物理的、機能的、経済的損耗が生じている。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 建物内の家具や生活用品等はほとんど持ち出されているが、一部家具が残置されている。 ・ 前所有者により1階の風呂（内装及びボイラー）、便所の改修がなされており、所有者による目的物件取得（令和5年8月）後に1階南東側居室にエアコンが設置されている。 ・ 所有者による目的物件取得後、南東側のコンクリートブロック塀が自動車事故により倒壊し、現在は撤去されている。	

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48年4月1日 新築（登記 記載） 経過年数：53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 瓦葺 角波カラー鋼板 アラワシ アラワシ コンクリート打放し なし
現況床面積	19.87 m ²	
現況用途等	用 途 車庫 間取り 附属資料 間取図のとおり	
品 等	劣る	
保守管理の状態	・ 現在、空家となっているが、通常の保守管理はなされている。 ・ 新築後53年経過した古い建物であるが、経過年数相応以上の大きな物理的損耗は認められない。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ シャッターは数年前（詳細な時期不明）に取り替えされている。 ・ 内部はしご等が残置されているが、概ね片付けられている。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 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) オ (≒ア×イ×ウ×エ)
1	7,900	0.86	177.48	0.80	960,000
2	7,900	0.86	151.94	0.80	830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 上市 - 1

公示価格 14,300 円/㎡ × 時点修正 99.4/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/176 ÷ 標準画地価格 7,900 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(南西向き) +2 ※補正率 1.02

地域格差：街路条件 +5、交通・接近条件 +20、環境条件 +40 ※補正率(相乗積) 1.76

イ 個別格差：方位(南東向き) +4、角地 +3、傾斜地(高低差) -20 ※補正率(相乗積) 0.86

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：古い住宅の敷地であり、20%相当の建付減価が妥当と判断した。

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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
3 主である建物	145,000	180.80	0.030	790,000
附属建物 符号-1	70,000	19.87	0.030	40,000
				830,000

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：※主である建物及び附属建物符号-1 同じ

耐用年数等：経過年数 主である建物 新築後 65年、附属建物符号-1 新築後 53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%

観察減価法：維持管理の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、減価率を 40%と判定。

現価率：0.05 × (1 - 0.40) ≒ 0.030

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 (≒ ア×イ)
1	960,000	0.50	法定地上権	480,000
2	830,000	0.50	法定地上権	420,000
計				900,000

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	960,000	－ 480,000		0.70	0.60	200,000
2	830,000	－ 420,000		0.70	0.60	170,000
3	830,000	＋ 900,000	1.00	0.70	0.60	730,000
一括価格(合計)						1,100,000

※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、農村集落における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

地価公示 上市－1

所 在： 中新川郡上市町西町字請田 4番5

価 格： 14,300 円／㎡

位 置： 上市駅の北東方・道路距離 800 m

価格時点： 令和8年1月1日

地 積： 249 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 南西 7.7 m 県道

用途地域等： 非線引都市計画区域、1 住居 (60, 200)

地域の概要： 中規模住宅の建ち並ぶ既成住宅地域

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