

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なになります。

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 9 月 17 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 9 時 4 0 分 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 7 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,020,000 4,816,000	一括	1,204,000	59,564	0
1	1,440,000				
2	4,580,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 中新川郡立山町蔵本新 |
| | 地 番 | 379番39 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富山県中新川郡立山町蔵本新 379番地39 |
| | 家屋 番号 | 379番39 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 45.54平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月24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 | 中新川郡立山町蔵本新 | | |
| | 地 番 | 379番39 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 229.08平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 富山県中新川郡立山町蔵本新 379番地39 | | |
| | 家屋 番号 | 379番39 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 43.88平方メートル | |
| | | 2階 | 45.54平方メートル | |



令和 8 年 (ケ) 第 20 号

令和 8 年 5 月 19 日 受理

令和 8 年 6 月 25 日 提出

現 況 調 査 報 告 書

富山地方裁判所

執行官 平 塚 正 樹

(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 中新川郡立山町蔵本新
 地 番 379番39
 地 目 宅地
 地 積 229.08平方メートル

- 2 所 在 富山県中新川郡立山町蔵本新 379番地39
 家屋 番号 379番39
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 43.88平方メートル
 2階 45.54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(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	
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
上記建物の位置関係	☒ 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

(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 (近隣住民)	1 私は、Bさんの近隣に居住する者です。 2 Bさんは、お子さん二人と暮らしているのではないかと思います。詳しい家族構成まではわかりません。 3 昼間はご自宅には誰もおられないですが、夜は、家の駐車スペースに車も停まっております。電気もついています。 (令和8年5月25日、現地での聴取要旨)

(注)チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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、間取り図及び写真のとおりである。
- 2 本件土地は、概ね長方形の整形地である。
- 3 本件土地は北側において幅員約6メートルの町道に接している。東側及び西側は宅地に、南側は田にそれぞれ隣接している。
- 4 本件土地の四隅に境界標を確認した。現地における見分及び概測結果は、公図、地積測量図及び建物図面等の内容と概ね一致している。隣接地との境界は、境界標を結んだ直線並びに道路側溝、コンクリート構造物等によって明確に区分されており、境界は明瞭である。その他、境界に関する紛争をうかがわせる事情は認められなかった。
- 5 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。その他、本件土地には、本件建物のほか、北西部分にカーポート、東側に簡易物置が存在する。
- 6 本件建物は、平成21年12月に新築された建物である。新築後相応の年数を経過しているものの、外観上、大きな損傷は認められなかった。また、建物内部についても、雨漏りその他の著しい損傷は認められず、全体として比較的良好な状態が維持されている。
- 7 本件建物内には家具、家電及び生活用品等が多数存在し、生活の本拠として利用されている状況がうかがわれた。
- 8 本件建物北側には蓄電池ユニットが設置されているほか、南側屋根上には太陽光発電設備が設置されていることを確認した。もっとも、これら設備に関する所有関係及び契約関係は確認できなかった。
- 9 本件建物内においてB宛ての郵便物を確認したほか、子どもが使用していると思われる学習用品(学習ノート等)も確認した。調査当日、B本人とは面会できなかったが、近隣住民によれば、「日中は不在であることが多いが、夜間は車両があり、電灯も点いている。B氏と子どもらが居住している。」とのことであった。その他、第三者による占有をうかがわせる事情は認められなかった。
- 10 以上の事情から、本件土地建物の所有者であるBが、本件土地を本件建物の敷地として使用し、本件建物を居宅として占有しているものと認められる。

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	調 査 の 方 法
令和8年5月25日(月) 10:00 ～ 10:10	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面(各階平面図)、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和8年5月25日(月) 13:00 ～ 13:10	中新川郡立山町役場	家屋見取図の取得
令和8年5月25日(月) 13:30 ～ 14:00	物件所在地(1回目)	物件確認、外観調査、外観写真撮影、関係人(近隣住民)聴取、所有者(占有者)宛通知書投函
令和8年5月25日(月) : ～ :	当庁執行官室	所有者(占有者)宛通知書送付(郵送110円)
令和8年5月29日(金) : ～ :	当庁執行官室	立会依頼書送付(郵送110円)
令和8年5月29日(金) : ～ :	当庁執行官室	解錠依頼書送付(ファクシミリ)
令和8年6月3日(水) 14:00 ～ 14:15	物件所在地(2回目)	物件確認、外観調査、外観写真撮影、所有者(占有者)宛通知書投函
令和8年6月3日(水) : ～ :	当庁執行官室	所有者(占有者)宛通知書送付(郵送110円)
(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・夜間執行許可の掲示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注)チェック項目中の調査結果は、「☑」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所	調 査 の 方 法
令和8年6月17日(水) 14:00 ～ 14:30	物件所在地(3回目)	立入調査、評価人同行、写真撮影、所有者(占有者)宛通知書差置き
令和 年 月 日 : ～ :		
令和 年 月 日 : ～ :		
令和 年 月 日 : ～ :		
令和 年 月 日 : ～ :		
令和 年 月 日 : ～ :		
令和 年 月 日 : ～ :		
令和 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。

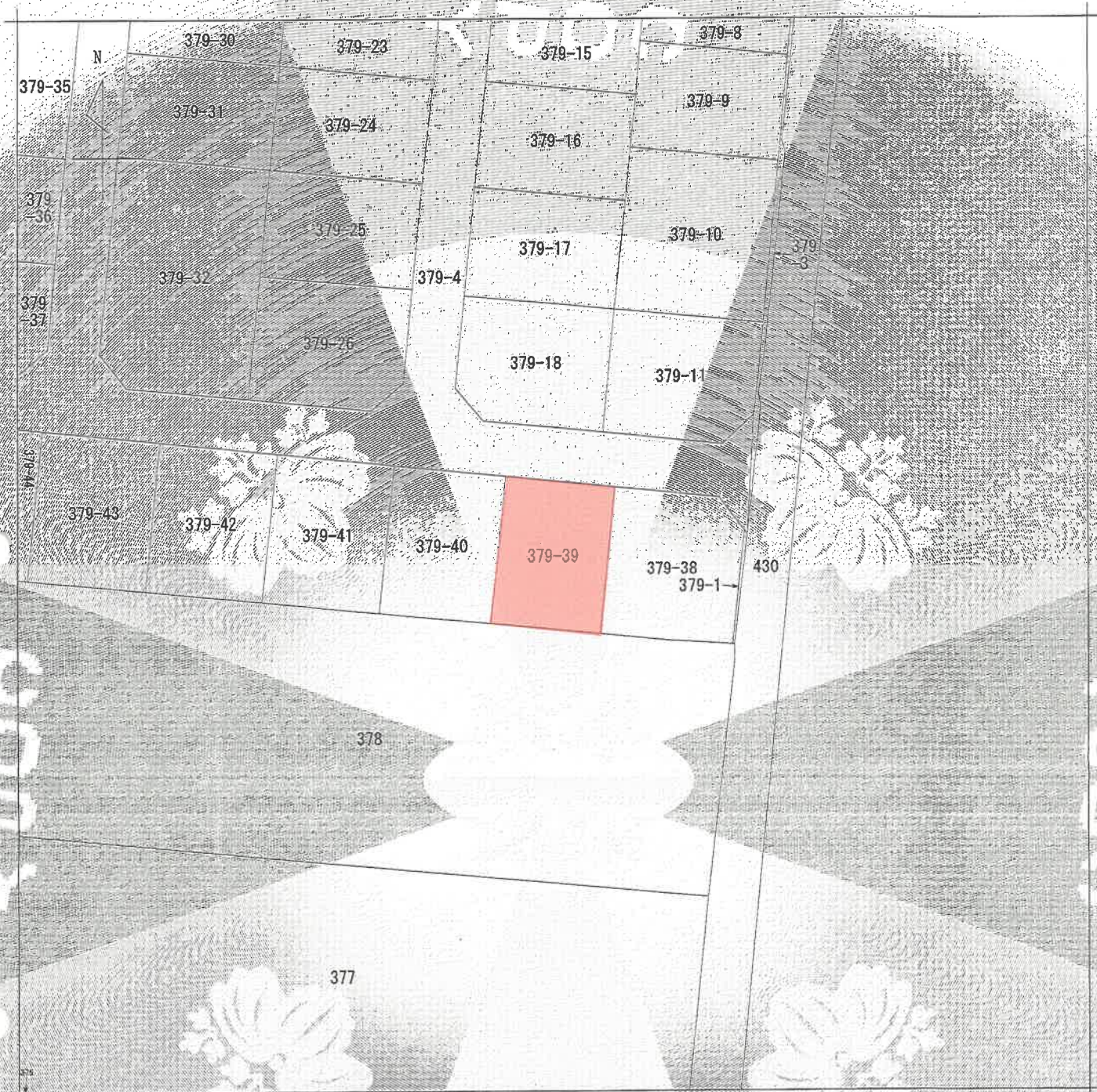
☒ 令和8年6月17日(水)
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の掲示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注)チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



(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。

地番区域見出	蔵本新
--------	-----

請求部	所在	中新川郡立山町蔵本新				地番	379番39			
出方縮	1/500	積度区分	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	昭和50年12月1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8年5月25日
富山地方法務局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(7枚目)

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月25日 富山地方裁判所

地積測量図 1/2

地番 379-1, 379-38-45
土地の所在 中新川郡立山町蔵本新

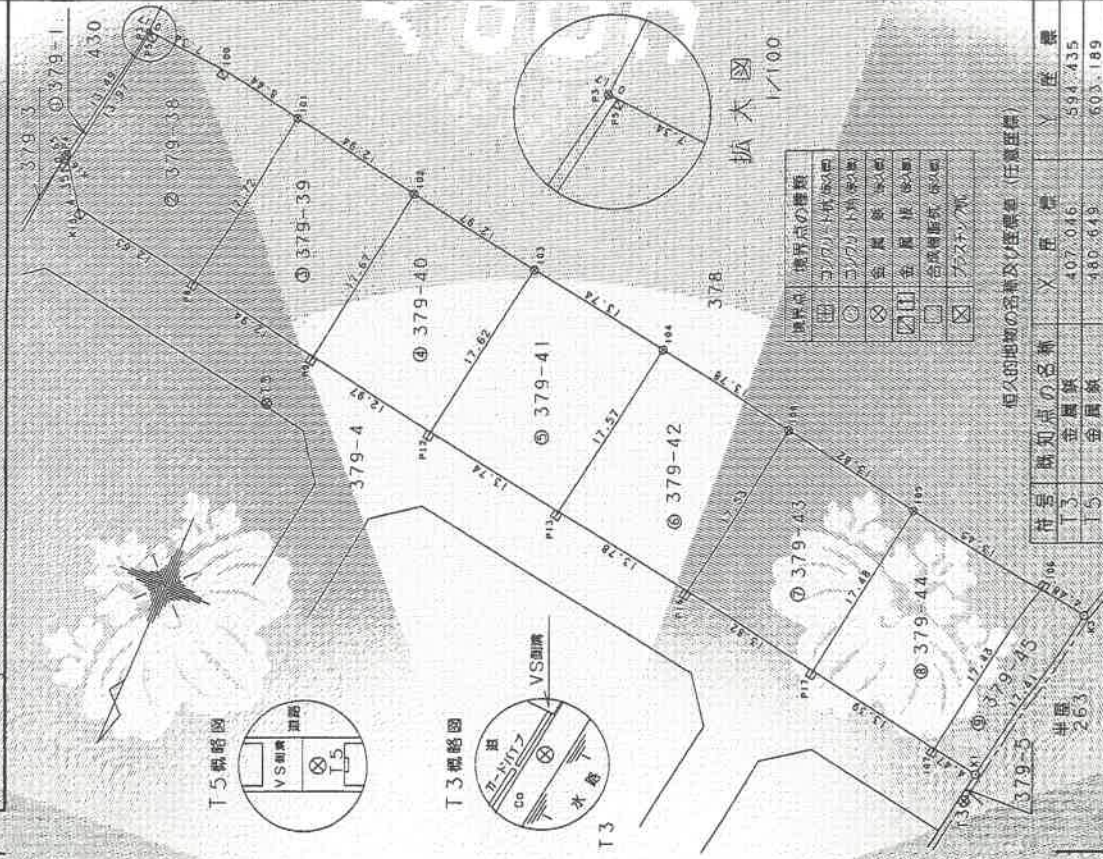
座標求積表

地番	①	379-1					
測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	距	量		
P3	504.026	630.346	1619.989220	3.49			
P4	506.425	617.065	1251.407820	0.65			
K16	506.054	616.329	-1584.479530	3.97			
P5	503.855	630.334	-1278.317352	0.17			
	色面積		8.600158				
	色面積		4.3000790				
	色面積		4.30				m ²

地番	②	379-38			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	量
P8	491.077	616.923	-9369.115128	17.72	
T01	488.204	628.412	3426.102224	8.44	
T00	496.529	629.619	9857.297169	7.34	
P5	503.855	630.334	6003.931350	13.97	
K16	506.054	616.529	-194.206635	4.35	
K15	503.540	612.976	-9180.541552	12.63	
	色面積		543.467428		
	色面積		271.7337140		
	色面積		271.73		m ²

地番	③	379-39				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	量	
T01	488.204	628.412	9826.478444	17.72		
P8	491.077	616.923	-6048.137700	12.94		
P9	478.304	608.831	-9520.290347	17.67		
T02	475.440	626.275	6200.122500	12.94		
	色面積	458.172897				
	色面積	229.0864485				
	色面積	229.08	m ²			

地番	④	379-40							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	延	量				
P12	485.498	606.723	-9503.102349	17.62					
T03	482.641	524.117	6204.971214	2.97					
T02	475.440	626.275	9809.345325	17.67					
P9	478.304	608.831	-6032.997802	12.97					
	色面積		458.216388						
	色面積		229.1081940						
	色面積		229.10						m ²



拡大図 1/100

境界点の番号	境界点の座標
①	379-1の境界点
②	379-38の境界点
③	379-39の境界点
④	379-40の境界点
⑤	379-41の境界点
⑥	379-42の境界点
⑦	379-43の境界点
⑧	379-44の境界点
⑨	379-45の境界点

恒久的地物の名称及び座標値 (任意記載)

符号	地物の名称	X座標	Y座標
T3	金属板	407.046	594.435
T5	金属板	480.649	503.189

作成者

申請人

縮尺

平成20年10月20日(印)

500

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5月25日 富山地方裁判所

作成者

(平成20年10月20日付)

申請人

500

地積測量図

2/2

地番：379-38-45

土地の所在：中新川郡立山町御本新

地番	④	379-45				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) × Yn	延	積	
K1	407.032	597.126	-4361.408304	17.47		
K3	401.167	614.300	943.564800	4.48		
P6	408.588	615.042	4492.266768	7.43		
P7	411.471	597.847	-918.292992	4.47		
		延面積	156.130272			
		延面積	78.0651360			
		延面積	78.06	㎡		

延面積 1772.6984050

地番	④	379-41					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) × Yn	延	積		
P1	452.841	623.176	10261.28264	17.62			
P12	465.498	601.223	-5455.659441	13.76			
P13	451.333	604.500	13524.356500	17.52			
P14	449.081	621.800	6628.376760	13.74			
		延面積	484.000011				
		延面積	242.0000055				
		延面積	242.00	㎡			

地番	④	379-42	測点	$(X_{n+1} - X_n) \times Y_n$	延積	
P16			436.531	502.262	-9904.198590	17.53
P18			435.488	619.563	6660.302250	13.78
P14			449.081	621.847	10226.273915	17.57
P13			451.933	604.500	-6498.375000	13.78
			延面積	484.002575		
			延面積	242.0012875		
			延面積	242.00	㎡	

地番	④	379-43							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) × Yn	延	積				
P18	435.488	619.563	10207.919988	17.53					
P16	436.531	602.262	-6503.827338	13.82					
P17	424.589	600.022	-9885.962472	17.49					
P15	421.855	617.273	6665.981127	13.82					
		延面積	484.061305						
		延面積	242.0306525						
		延面積	242.03	㎡					

地番	④	379-44	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) × Yn	延 積
測点						
107		411.471	597.847		6624.524567	17.43
106		408.588	615.042		5366.555128	13.46
105		421.855	617.273		9548.725737	17.78
P17		424.589	600.022		6230.684418	13.39
			延 積	188.7657198		
			延 積	234.3728330		
			延 積	234.37	㎡	

登記年月日：平成21年12月17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5月25日 富山地方裁判所

(10枚目)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 379-39

建物の所在 中新川郡立山町蔵本新 379番地39

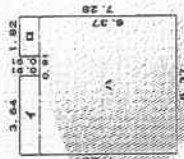


求積表

1 0.91 x 3.64 = 3.3124
2 6.37 x 6.37 = 40.5789

合計 43.8903
延面積 43.88 m²

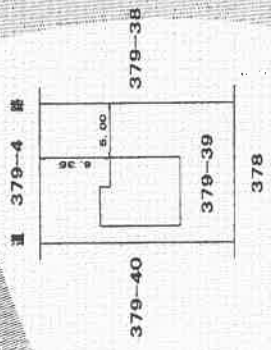
2階



求積表

1 0.91 x 3.64 = 3.3124
2 0.91 x 1.82 = 1.6562
3 6.37 x 6.37 = 40.5789

合計 45.5455
床面積 45.54 m²



作成者

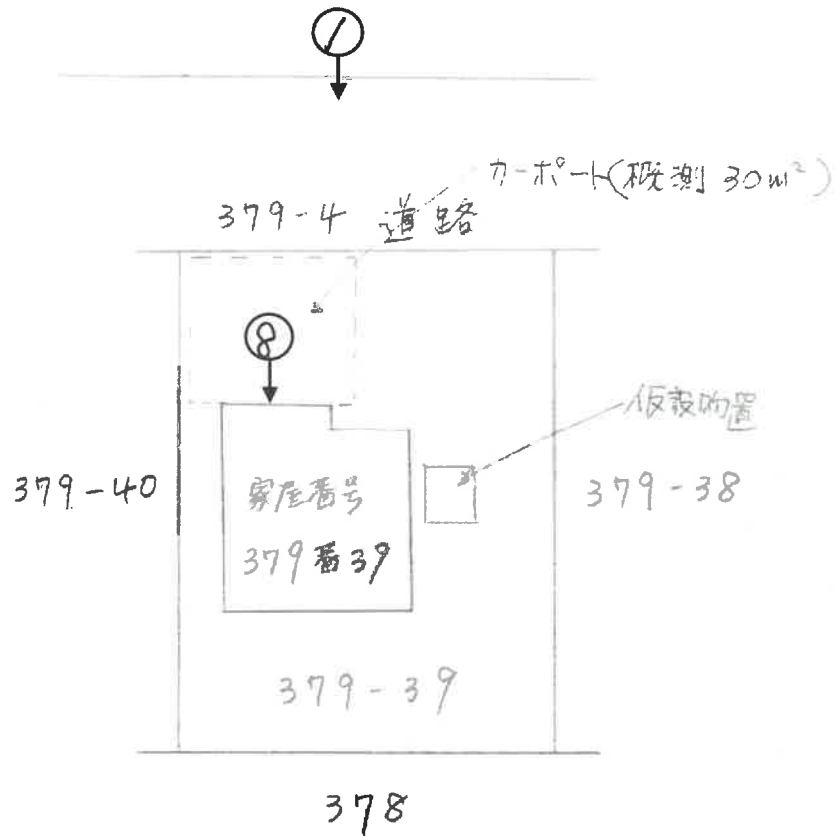
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

報告書 No. 0912141 (富山県士会用紙)

土地建物位置関係図



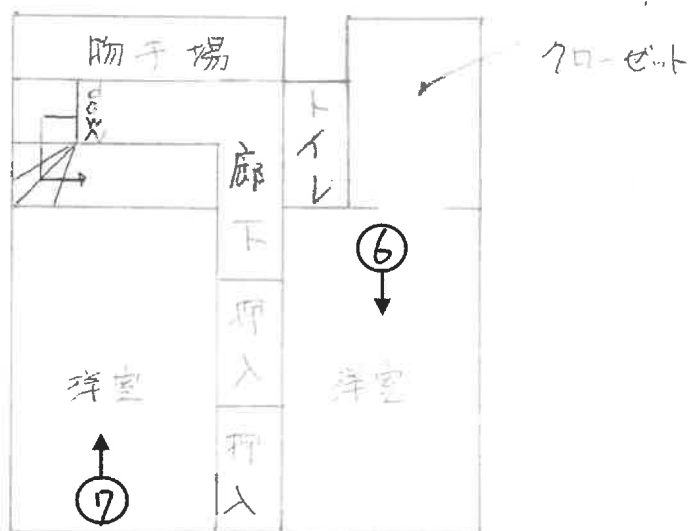
写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す



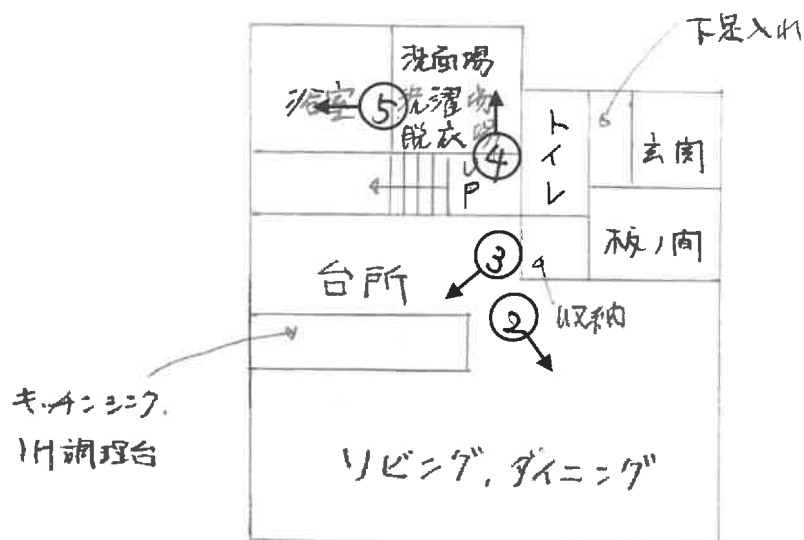
当図面は、土地建物等のおおよその位置
関係を示したものである。

土地建物位置関係図

間取図



(2階)



(1階)



写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

間取図

1

北側道路から



2

1階リビング・ダイ
ニング



3

1階台所



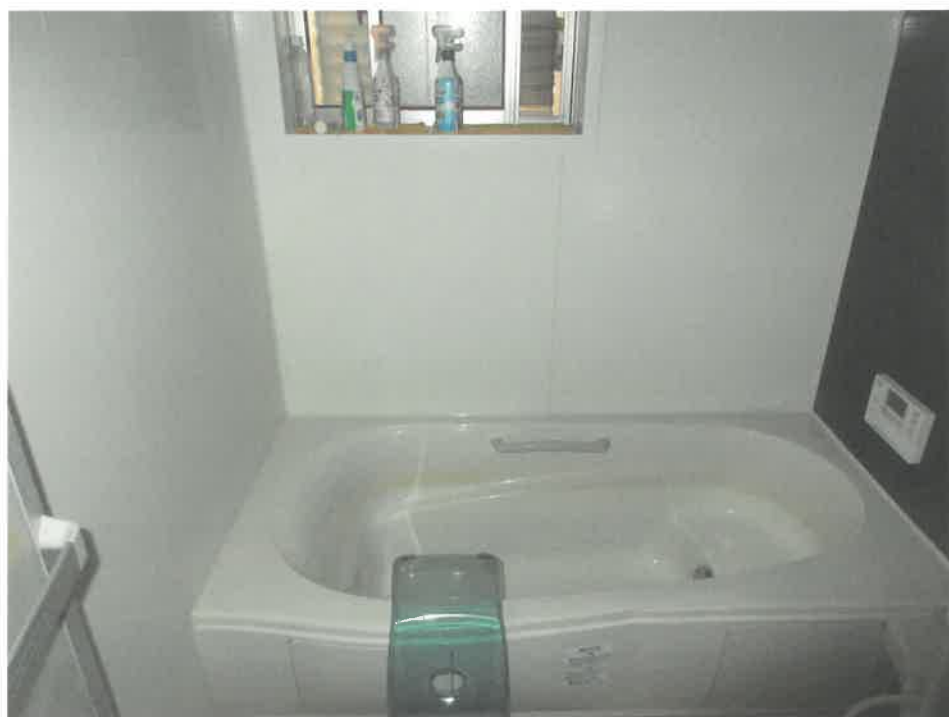
4

1階洗面所



5

1階浴室



6

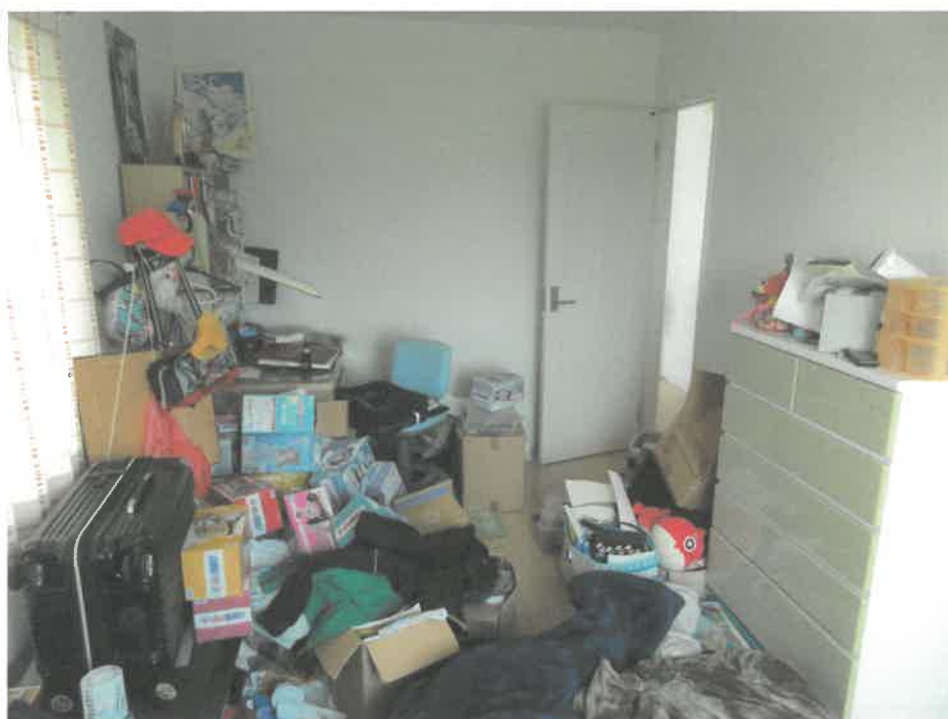
2階南東洋室



(15枚目)

7

2階南西洋室



8

蓄電池



(16 枚目)



副 本

富山地方裁判所民事部 御中

令和8年（ケ）第20号

令和8年6月17日 現地調査

令和8年7月9日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第 1. 評価額

一 括 価 格	
金6,020,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金1,440,000円
物件 2 (建物)	金4,580,000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の内訳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、民事執行法第58条第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	中新川郡立山町蔵本新 379番39 宅地 229.08㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	富山県中新川郡立山町蔵本新379番 地39 379番39 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 : 43.88㎡ 2階 : 45.54㎡ 延床面積 : 89.42㎡	同左
	特 記 事 項		
	特にない。		

第4． 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況 （ 物件1 ）

位置・交通	富山地方鉄道立山線「五百石」駅の西方約2300m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域(大日町団地)	
主要な公法上の規制等(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 用途地域の指定はない 60% 200% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	229.08㎡ 間口約13m、奥行約18mの長方形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側幅員約6.2m舗装町道 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況及び隣接地との境界については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、道路、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	
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。	
特記事項	特になし。	

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（登記記載） 平成21年12月8日 新築 経過年数： 約16年 経済的残存耐用年数： 9年	
仕 様	構造	木造かわらぶき 2階建
	屋根	かわらぶき
	外壁	サイディング
	内壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス
	床	フローリング
	設備	電気、トイレ
	その他	太陽光パネル
床面積（現況）	第3目的物件記載のとおり	
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	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	本件建物内部に多くの動産が存する。建物の南側屋根に太陽光パネルが設置されている。本件建物の北西方にカーポート（概測30㎡）、東方に簡易物置が存する。	

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	16,700	1.00	229.08	0.9	3,440,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 立山 -1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \cdot & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & = & 16,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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： 接面方位 0

地域格差： 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 +1

行政的條件 0

地域格差計 101 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

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 その他 0

個別格差計 1.00 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	北	0%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	長方形地	0%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件1	ない	0%
その他の画地条件2	ない	0%
	画地条件内訳計	100%

ウ 地 積：登記面積による

エ 建付減価：中古住宅の敷地であり-10%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。カーポートについては単独で市場価値がないと査定。太陽光パネルについては再調達原価にて考慮した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	89.42	0.34	5,170,000

ウ 現価率

経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：9年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×9年/25年)≒42%

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：0.42×(1-0.2)≒0.34

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	3,440,000	0.4 法定地上権	1,376,000

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40%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 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,440,000	-1,376,000		1.0	0.7	1,440,000
2	5,170,000	1,376,000	1.0	1.0	0.7	4,580,000
一括価格（合計）						6,020,000円

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：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、本件に修正要因はないと判断した。

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6．参考価格資料

地価公示地	立山 -1
所 在	中新川郡立山町蔵本新字前田126番38
価 格	16,900円／㎡
位 置	五百石駅から道路距離約2.4km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	232㎡
供給処理施設	水道、下水道、ガス
接 面 道 路	北側 6.5m 町道
用 途 地 域 等	用途地域の指定はない (60, 200)
地 域 の 概 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7．附属資料

位置図

住宅地図

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

間取図

現況写真