

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 10 月 22 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 24 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 12 月 8 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 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 22 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	19, 400, 000 15, 520, 000	一括	3, 880, 000	131, 415	0
1	2, 660, 000				
2	16, 740, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 黒部市神谷 |
| | 地 番 | 5 1 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2. 7 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 黒部市神谷 5 1 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 1 1 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 9 4 平方メートル
2 階 3 6. 2 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月28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】

本件共有者A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 | 黒部市神谷 |
| | 地 番 | 5 1 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒部市神谷 5 1 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 1 1 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 9 4 平方メートル
2 階 3 6. 2 1 平方メートル |



令和8年(ケ)第15号
令和8年4月28日受理
令和8年8月 5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 | 黒部市神谷 | |
| | 地 番 | 5 1 1 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 2. 7 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 黒部市神谷 5 1 1 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 5 1 1 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 5. 9 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 6. 2 1 平方メートル |

(土地・建物用)

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	☒ 建物共有者 A ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (建物共有者兼土地所有者)	1 本件建物には、元妻である建物共有者 A 及び子二人の三人が居住しています。私自身は、令和5年4月頃から別の場所で居住しています。 2 本件建物の新築後、増改築等、リフォームもなく、雨漏り等の不具合はありません。 3 本件建物内での動物飼育はありませんでした。 4 隣接地との境界に関するトラブルはありません。
■ A (建物共有者)	1 本件建物には、私及び子二人の三人が居住しています。元夫の建物共有者兼土地所有者である B は、令和5年4月末頃からだったと思いますが、別の場所で居住しており、本件建物内には、同人の所有する動産類は残置されていません。 2 本件建物は、新築後のままであり、雨漏り等の不具合はありませんが、1階の洋室に内壁クロスの剥がれ、LDK内の内壁クロスに子どもの落書きがあります。 3 本件建物内では、ケージ内でハムスターを飼育しています。 4 カーポートは、本件建物の新築時に設置したものです。 5 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おり、敷地内にカーポート、フェンス及びウッドデッキが設置されている。
- 2 本件土地の範囲について、南東側は側溝、市道、北西側は市道であり、四隅に境界標が存在し、北東側隣接地との境界付近の一部にコンクリート境界壁が、南西側隣接地との境界付近の一部にフェンス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、建物共有者ら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剥離が、LDK内の机付近の内壁等に損傷、落書きが認められたが、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。

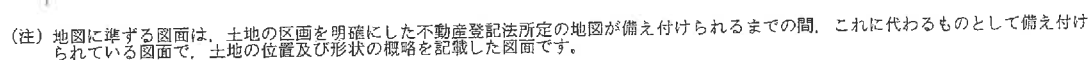
以 上

(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
8年5月1日(金) 14:40-14:50	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
8年5月1日(金) 15:12-15:15	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)
8年5月1日(金) 15:35-15:40	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
8年5月1日(金) : :	当庁執行官室	建物共有者 B 宛て連絡依頼文書送付
8年5月7日(木) 15:05-15:10	当庁執行官室	建物共有者 B から電話聴取
8年6月5日(金) 11:00-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、建物共有者 A 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

イ	649-17	ハ	870-2	ホ	492-5
ロ	869-2	ニ	517-13	ヘ	493-5



請 求 部 分	所 在		黒部市神谷				地 番	511番7			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 号 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)			補 記 事 項		

A4判に縮小

令和8年5月1日
富山地方法務局魚津支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成30年11月29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1日 富山地方裁判所 魚津支部

登記簿

(7 枚目)

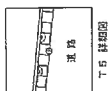
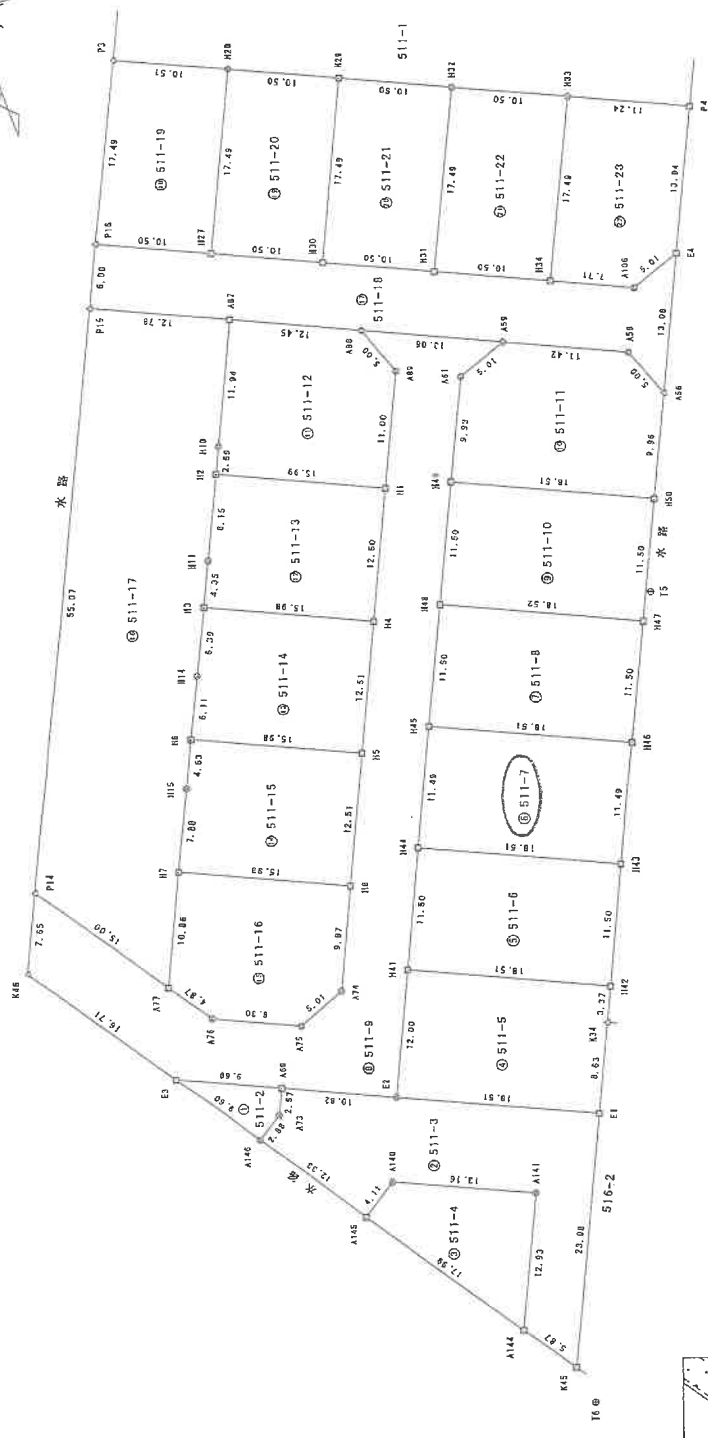
請求番号：18-2

地積測量図

1/4

地番 511-2~511-23

土地の所在 黒部市神谷



恒久的地物の名称及び座標値

T5	X座標	579.124
	Y座標	409.414
T6	X座標	648.912
	Y座標	439.746

(測量年月日 平成28年 7月13日)

境界線の種類

境界点	境界線の種類
⊗	金属板
⊗	金属板
⊗	コンクリート角
△	刻印

図面番号: 1851100

作成者 土地家屋調査士

申請人 (平成30年 11月 16日作成)

縮尺 1

500

A4判に縮小

登記年月日：平成30年11月29日

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 8 年 5 月 1 日 富山地方佐務局豊津支局

登記官

(8 校印)

請求番号：18-2

地 積 測 量 図

2/4

511-2~511-23

地 番

黒 部 市 神 谷

土地の所在

底 標 求 積 表

地番	① 511-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
A59	611.008	456.521	2057.799559	2.57	
A73	613.336	457.624	1703.810352	2.88	
A146	614.906	460.041	-2800.605639	9.60	
E3	606.857	465.278	-1813.653644	9.69	
		倍面積	-52.641372		
		地積	26.3206860		m ²

地番	② 511-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K45	645.266	440.305	7370.265395	5.87	
A144	640.339	443.511	-7368.935255	12.93	
A141	628.651	437.969	-7590.440739	13.16	
A140	623.008	449.867	-1531.347268	4.11	
A145	625.247	453.319	-3672.790538	12.33	
A146	614.906	460.041	-5479.546351	2.08	
A73	613.336	457.624	-1783.818352	2.57	
A69	611.008	456.521	1054.563510	10.82	
E2	615.646	446.737	5625.312304	18.51	
E1	623.600	430.023	12737.281260	23.98	
		倍面積	-639.458044		
		地積	319.72		m ²

地番	③ 511-4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
A140	623.008	449.867	1531.347268	13.16	
A141	628.651	437.969	7590.440739	12.93	
A144	640.339	443.511	-1509.711444	17.99	
A145	625.247	453.319	-7856.471509	4.11	
		倍面積	-244.395026		
		地積	122.1975130		m ²

地番	④ 511-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
E1	623.600	430.023	-67.513611	18.51	
E2	615.646	446.737	-8399.995811	12.00	
H41	604.797	441.597	-1276.656927	18.51	
H42	612.755	424.874	4676.163244	3.37	
K34	615.803	426.316	4623.397020	8.63	
		倍面積	-444.606085		
		地積	222.3030425		m ²

地番	⑤ 511-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
H44	594.398	436.670	-1067.658150	18.51	
H43	602.352	419.955	7709.113935	11.50	
H42	612.755	424.874	1038.816930	18.51	
H41	604.797	441.597	-8106.396129	11.50	
		倍面積	-426.123414		
		地積	213.0817070		m ²

地番	⑥ 511-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
H43	602.352	419.955	1020.490650	18.51	
H44	594.398	436.670	-6008.964470	11.49	
H45	584.011	431.749	-1049.150070	18.51	
H46	591.968	415.028	7612.028548	11.49	
		倍面積	-425.585342		
		地積	212.7976710		m ²

地番	⑦ 511-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
H48	573.614	426.823	-1039.740828	18.52	
H47	581.575	410.095	7526.883630	11.50	
H46	591.968	415.028	1011.008208	18.51	
H45	584.011	431.749	-7924.321146	11.50	
		倍面積	-426.170136		
		地積	213.0850680		m ²

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1

(平成 30 年 11 月 16 日作成)

A4判に縮小

(2/4)

公用

今日8時5分、一日

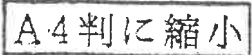
类时品也

請求番号：18-3

面
図
物
建

511番7

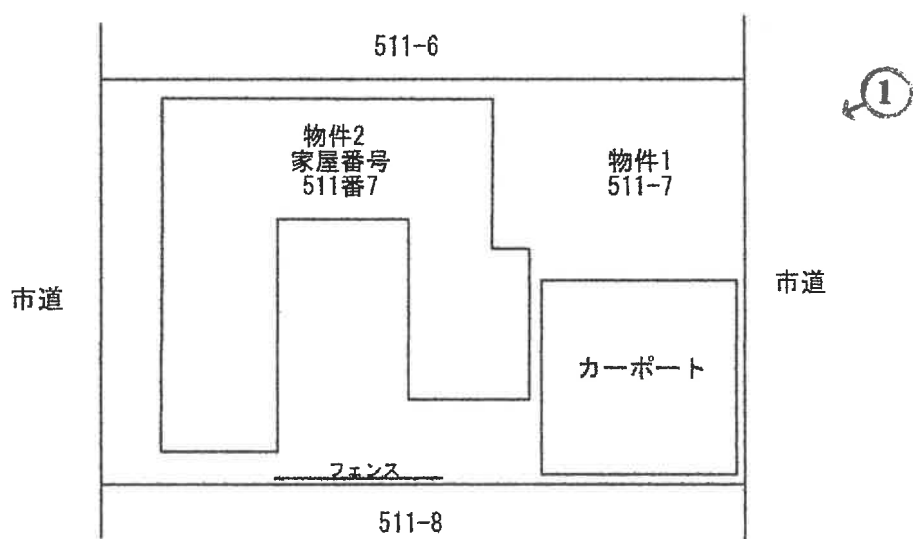
黒部市神谷511番地7



土地家屋調査士

人
讀
母

$$\frac{1}{500}$$



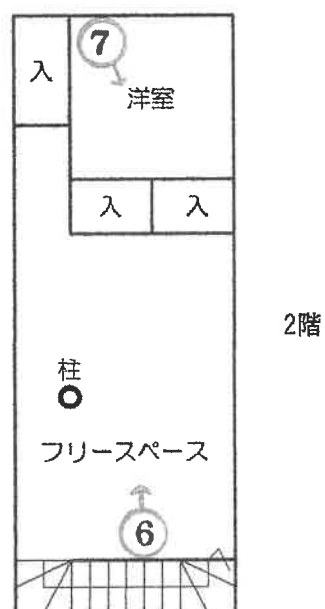
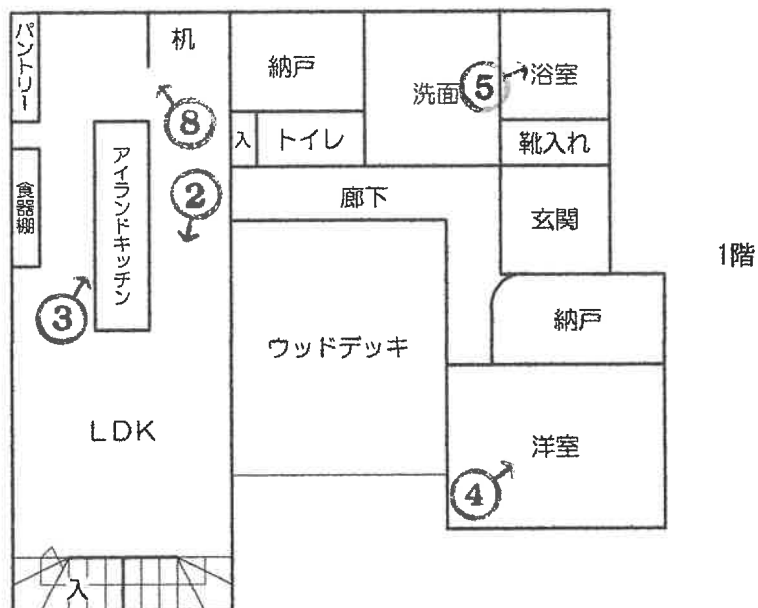
当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

土地建物位置関係図



物件2
家屋番号
511番7



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

間取図

物件2の建物

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5

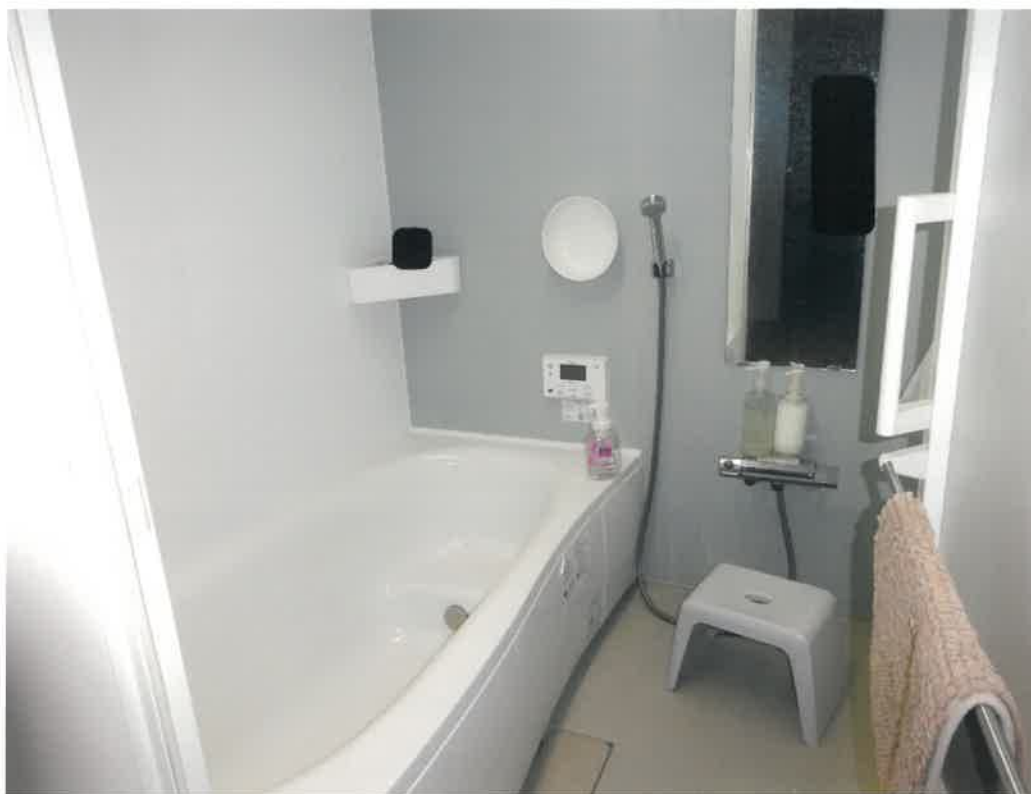


写真 6



写真 7



写真 8



令和 8 年 (ケ) 第15号
令和 8 年 6 月 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 10 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
広瀬 信之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,400,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,660,000円
物件 2 (建物)	金 16,740,000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、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	黒部市神谷 511番7 宅地 212.79m ²	同左 〃 〃 〃
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	黒部市神谷511番地7 511番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 75.94m ² 2 階 36.21m ²	同左 〃 〃 〃 〃 〃
番号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

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」駅の南東方約2.7km（道路距離）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ近年開発された住宅団地（コンフォートタウン神谷）	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	面 積 形 状 地 勢	212.79㎡ 間口約11.5m・奥行約18.5mの長方形地 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	○南東側が幅員約6m舗装市道に等高に接面 ○北西側が幅員約6m舗装市道に0.3mほど高く接面	
土地の利用状況等	○物件1は物件2の敷地である。 ○周囲には戸建住宅がある。	
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及び有害物質貯蔵指定施設の届出はなく、また地図等より周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定（田家遺跡）がある。今後土地の形質変更等に係る工事を行う場合には、事前に届出の提出が必要となる（詳細は黒部市教育委員会生涯学習文化課に照会のこと）。	
特 記 事 項	構築物（カーポート、フェンス、ウッドデッキ）がある。	

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(登記簿記載)： 令和5年3月10日 新築 経過年数： 新築後約3年 経済的残存耐用年数： 22年		
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	合金メッキ鋼板葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	フローリング等	
	設 備	電気、給排水等	
	そ の 他	IHコンロ、電気給湯機	
床面積（現況）	延 112.15㎡		
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		
保守管理の状況	内壁等に落書きや軽微な劣化が認められる。保守管理の状況は普通。		
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。		
特 記 事 項	○2階のフリースペースは、間仕切壁を設置することにより、2室に分割することが可能である。 ○室内にあるケージの中で、2匹のハムスターが飼育されている。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	24,900	1.05	212.79	1.00	5,560,000
構築物（カーポート、フェンス、ウッドデッキ）					780,000（注1）
計（物件1+構築物）					6,340,000

（注1）

構築物	再調達原価 (円) カ	現況数量 キ	現価率 ク	構築物価格 (円) カ×キ×ク=ケ
	1,200,000	一式	0.65	780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 黒部-1

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$37,300 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{150} \div 24,900 \text{ 円/㎡ (端数整理)}$$

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： 接面方位 0%

補正率 1.00

地域格差： 街路条件 +0% 交通・接近条件 +15%

環境条件 +30% 行政的条件 +0%

補正率 1.50（相乗積）

イ 個別格差： 接面方位 +4%

二方路地 +1%

補正率 1.05（相乗積）

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： ない

ク 現 価 率： 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して現価率を査定

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	227,000	112.15	0.84	21,380,000

ウ 現価率

経過年数： 新築後約3年 経済的残存耐用年数： 22年 残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率 5% + (95% × 22年 / 25年) = 0.886

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-5%と判定

現 価 率： 0.886 × (1 - 0.050) = 0.84

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	6,340,000	0.40	法定地上権	2,540,000

イ 土地利用権等割合：上記の権利と判定し割合を査定した。

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	6,340,000	-2,540,000		1.00	0.70	2,660,000
2	21,380,000	2,540,000	1.0	1.00	0.70	16,740,000
一括価格 (合計)						19,400,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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：黒部一1

所 在：黒部市新牧野288番7

価 格：37,300円

位 置：あいの風とやま鉄道線「黒部」駅の南東方約1.4km（道路距離）

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：260㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北西側6m市道

用途地域等：非線引き都市計画区域、第2種住居地域（60、200）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、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

間取図

現況写真

以 上