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

令和　7年（ケ）第　　16号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月19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12月　9日から 令和　8年12月16日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月22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　9年　1月12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12月23日　午前　9時00分から 令和　8年12月23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11月19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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5～7	560,000 448,000	一括	112,000	37,411	0
5	190,000				
6	60,000				
7	310,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　16号

物　件　目　録

5　所　　在　　黒部市生地吉田字越湖

　　地　　番　　９６２１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５６．５０平方メートル

6　所　　在　　黒部市生地吉田字越湖

　　地　　番　　９６２２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２．８９平方メートル

7　所　　在　　黒部市生地吉田字越湖　９６２１番地２

　　家屋　番号　　９６２１番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８７．３８平方メートル
　　２階　　６２．８９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　16号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29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5～7】
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5～7】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5、6】
本件所有者が占有している。
【物件番号7】
Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号5，6】
売却対象外の土地（地番9621番5、同9621番1、同9610番20、同9610番21、同9610番19、同9610番4、同9610番5、同9611番、同9612番2）を通行のため無償で利用している。
【物件番号6】
南側隣接地との境界を除く各隣接地との境界が不明確である。

《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。

令和　７年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

５　所　　在　　黒部市生地吉田字越湖

　　地　　番　　９６２１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５６．５０平方メートル

６　所　　在　　黒部市生地吉田字越湖

　　地　　番　　９６２２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２．８９平方メートル

７　所　　在　　黒部市生地吉田字越湖　９６２１番地２

　　家屋　番号　　９６２１番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８７．３８平方メートル
　　２階　　６２．８９平方メートル

令和７年(ケ)第１６号
令和７年５月１６日受理
令和８年８月　５日提出

現況調査報告書

（物件５～７）

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

令和　7年（ケ）第　　16号

物　件　目　録

5　所　　在　　黒部市生地吉田字越湖

　　地　　番　　９６２１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５６．５０平方メートル

6　所　　在　　黒部市生地吉田字越湖

　　地　　番　　９６２２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２．８９平方メートル

7　所　　在　　黒部市生地吉田字越湖　９６２１番地２

　　家屋　番号　　９６２１番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８７．３８平方メートル
　　２階　　６２．８９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５、６
現況地目	■宅地（物件５、６） □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７
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７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）　■ B （所有者の子））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		平成２８年１２月中旬頃
契約等	最初の契約日	不明
	期間	平成２８年１２月中旬頃から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	平成２８年１２月中旬頃から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　　金２５，０００円（毎月　１０日限り　当月分支払） □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		

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
■ B （所有者の子）	1　本件建物は、正確な時期は覚えていませんが、所有者から A さんに賃貸されています。賃料月２万５千円のほか、所有者が借りている駐車場の使用料１千円を加えて支払われています。 2　賃貸借契約書は作成しておらず、口約束であるため、賃貸期間は決めておらず、敷金の差入れもありません。 （以上、令和７年５月19日電話聴取要旨）
■ A （占有者）	1　本件建物は、平成２８年１２月中旬頃から、所有者から賃借しており、私及び子二人が居住しています。 2　所有者との間では、賃借の期間は特に定めておらず、賃料は月２万５千円となっており、賃料のほか、別の場所の駐車料として１千円を支払っています。賃料等は毎月１０日までに当月分を支払うことになっています。賃貸借契約書を作成しておらず、口約束の契約であり、敷金等の差入れはありません。 3　本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありませんが、１階廊下の床板に沈込みが見られます。 4　本件建物内での動物飼育はありません。
■ B （所有者の子）	1　本件建物は、亡祖母が生前に居住していたものであり、本件各土地は、公道に接しておらず、他人の土地を通行していました。以前、どの土地の所有者なのかは分かりませんが、亡祖母から「通るな。」と言われたという話を聞いたことがあります。ただ、現在、そのような話はなく、通行料等を支払っているということはなく、請求もされていません。 2　A さんが使用している駐車場について、令和８年以降は、同人から貸主に年払いで年末に直接支払うことになったので、A さんから駐車料を徴収していません。 （以上、令和８年８月３日電話聴取要旨） 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、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。

物件５の土地は物件７の建物の敷地として利用されており、物件６の土地は未利用地であり、雑草等が繁茂する状態となっている。

2　本件各土地は、無道路地であるところ、本件各土地から公道に至るため、以下の売却対象外の土地が無償で使用されていると推測される。

(1)　黒部市生地吉田字越湖９６２１番５（宅地、３１．９１平方メートル）
(2)　黒部市生地吉田字越湖９６２１番１（原野、１６８平方メートル）の一部
(3)　黒部市生地吉田字越湖９６１０番２０（宅地、５００．６１平方メートル）の一部
(4)　黒部市生地吉田字越湖９６１０番２１（宅地、２２２．３５平方メートル）の一部
(5)　黒部市生地吉田字越湖９６１０番１９（保安林、１３平方メートル）の一部
(6)　黒部市生地吉田字越湖９６１０番４（保安林、３９９平方メートル）の一部
(7)　黒部市生地吉田字越湖９６１０番５（保安林、２０８平方メートル）の一部
(8)　黒部市生地吉田字越湖９６１１番（原野、２９０平方メートル）の一部
(9)　黒部市生地吉田字越湖９６１２番２（宅地、３４３．１１平方メートル）の一部

なお、上記各土地は、公図、登記地番入り航空写真、住宅地図及び現況を参考にして推測したものであり、上記各土地が通行されていると断定するものではないし、上記各土地以外の土地が使用されている可能性も否定できない。

3　本件各土地の範囲について、東側は舗装道路（前項(1)の土地及び前項(2)の土地の一部）であり、物件６の土地の西端付近に境界杭が存在し、同土地と南側隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀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。

なお、物件６の南側隣接地との境界を除く各隣接地との境界について、現況は不明確となっている。

4　本件建物の占有者、占有関係については、占有者及び所有者の子の各陳述並びに建物内の状況から、本報告書２枚目及び３枚目記載のとおり認められた。

5　本件建物の状況について、立入調査時、１階の南側和室の天井板、内壁に水シミ跡が、洗濯場・ボイラー室の床板に汚損、劣化等が、廊下の内壁に損傷等、床板に剥離、沈込み、汚損等が、２階の北東側和室の内壁にカビ跡、劣化等が、廊下の天井板に水シミ跡、床板に汚損、劣化等がそれぞれ認められたほか、内壁のカビ跡、汚損、床板の汚損、出窓の損傷、外壁トタンの錆等が確認された。

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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月19日（月） 11：05－11：10	富山地方法務局魚津支局	公図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7年5月19日（月） 11：30－11：33	黒部市役所	家屋平面図及び登記地番入り航空写真の取寄せ（送付申請）
7年5月19日（月） 11：53－11：55	所有者宅	所有者宛て連絡依頼文書投函
7年5月19日（月） 13：00－13：10	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5月19日（月） 16：10－16：15	当庁執行官室	所有者の子から電話聴取
7年6月16日（月） 10：00－10：50	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者と面談 評価人同行
7年11月19日（水） 9：00－9：10	富山地方法務局魚津支局	土地登記事項要約書の取寄せ

（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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年8月3日（月） 11：30－11：33	当庁執行官室	所有者の子から電話聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
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。

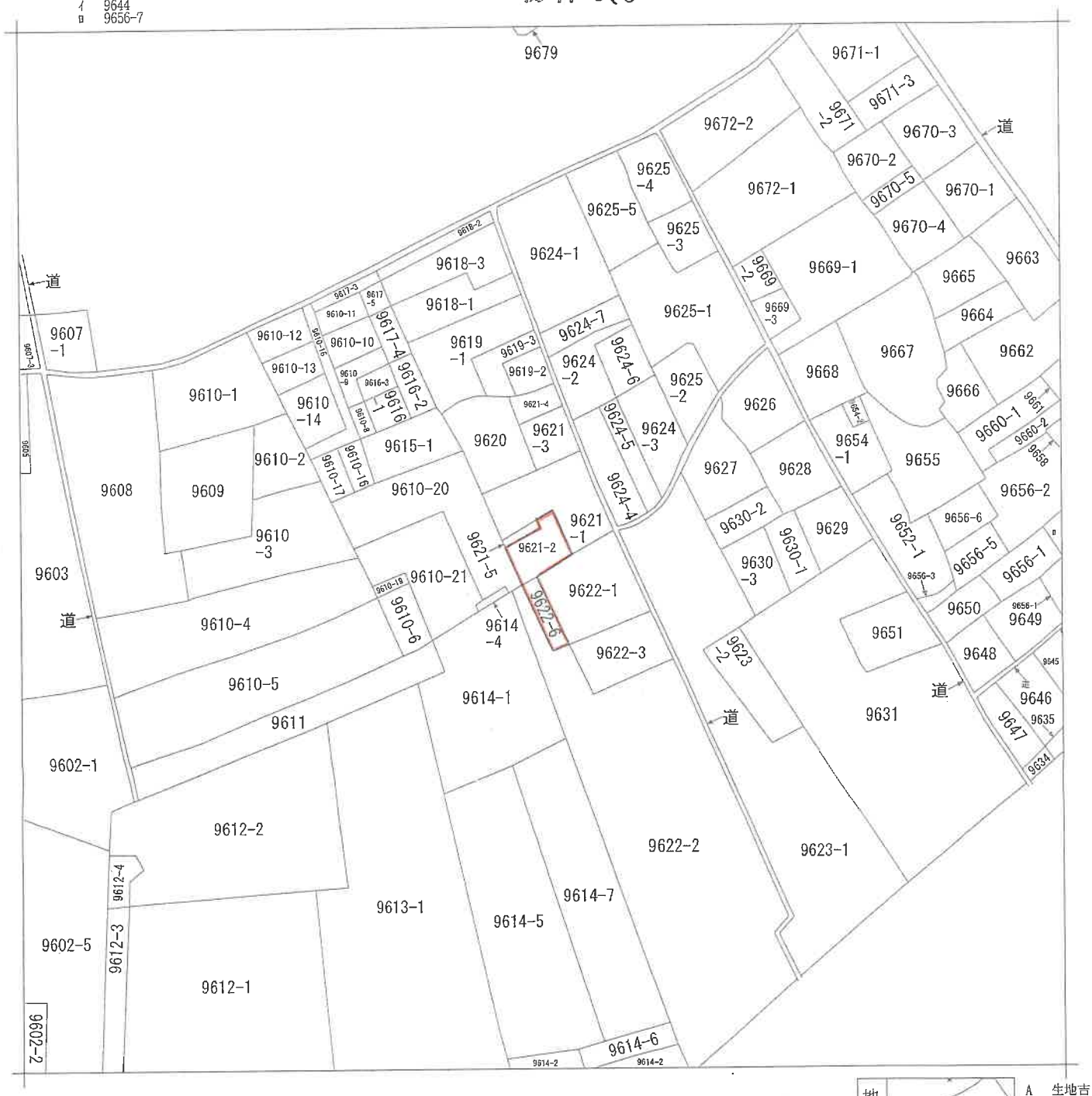
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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5、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録した図面です。



請求部分	所在	黒部市生地吉田字越湖				地番	9621番2		
出力縮尺	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	方位不明		

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5月19日
富山地方法務局魚津支局
登記官 [redacted]

請求番号：7-4
(1/1)

公用

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和54年11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5月19日　富山地方法務局魚津支局
登記官

（9枚目）

各階平面図

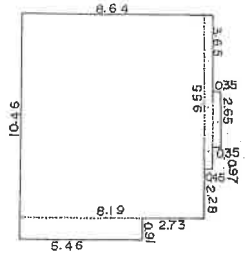
701293 建物図面 ~~各階平面図~~

家屋番号	9621－2
建物の所在	黒部市生地吉田字越湖　9621－2

1階

求積計算式

2.65	X	0.35	＝	0.9275
7.27	X	0.45	＝	3.2715
9.55	X	8.19	＝	78.2145
0.91	X	5.46	＝	4.9686
		合計	＝	87.3821

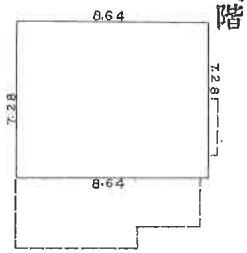


1階床面積 87.38 ㎡

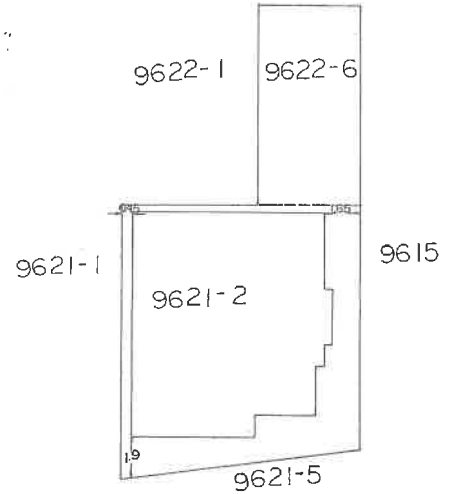
2階

求積計算式

7.28	X	8.64	＝	62.8992



2階床面積 62.89 ㎡



物件7

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	54年10月31日作製	縮尺	1/250

（富山県土地家屋調査士会用紙）

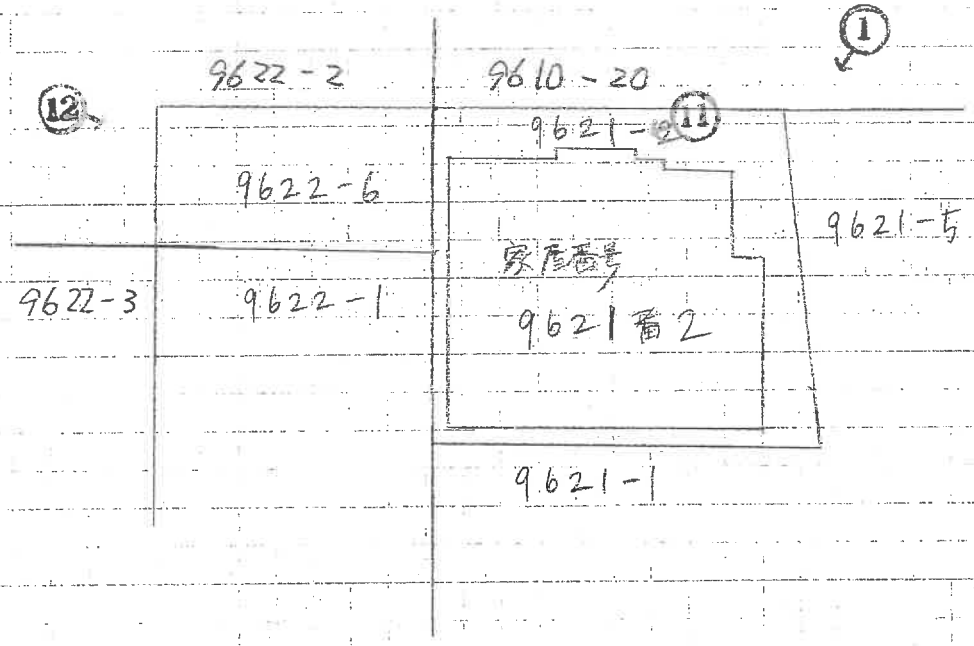
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

昭和54年11月1日

A4判に縮小

[redacted]

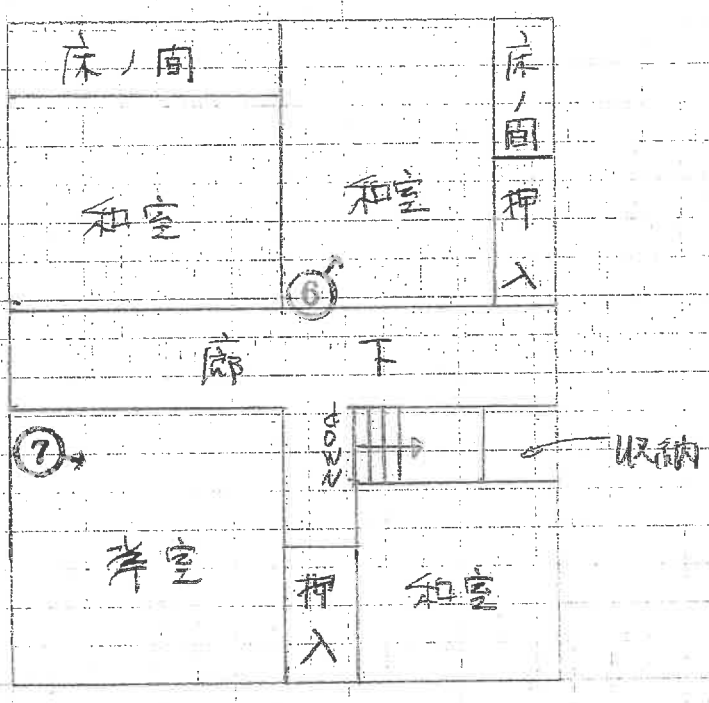
請求番号：7-6



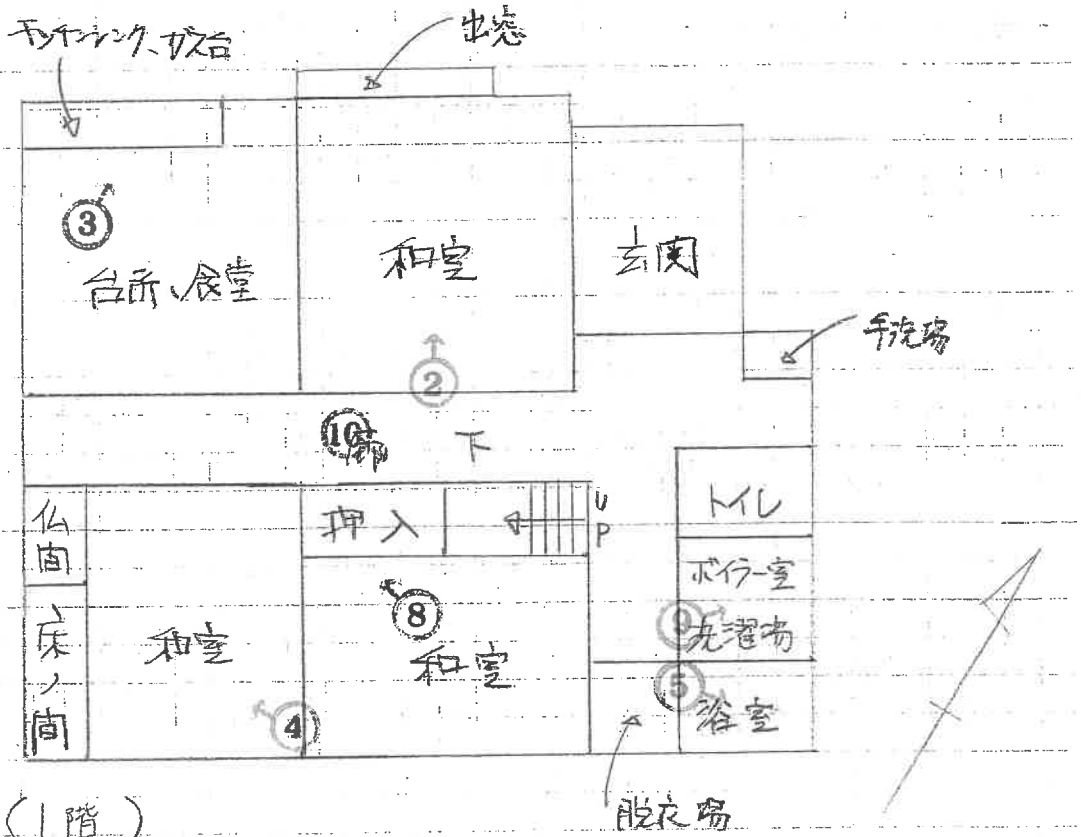
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

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



（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

写真 1

物件７の建物



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



写真 11



写真 12



副　本

富山地方裁判所民事部 御中

物件5～7

令和7年（ケ）第16号
令和7年6月16日　現地調査
令和8年8月17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560,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件５（土地）	金190,000円
物件６（土地）	金60,000円
物件７（建物）	金310,000円

1　一括価格は、物件5～7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5、6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
5	所　在 地　番 地　目 地　積	黒部市生地吉田字越湖 9621番2 宅地 156.50㎡	同左
6	所　在 地　番 地　目 地　積	黒部市生地吉田字越湖 9622番6 宅地 52.89㎡	同左
7	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	黒部市生地吉田字越湖9621番地2 9621番2 居宅 木造瓦葺２階建 1階　：87.38㎡ 2階　：62.89㎡ 延床面積：150.27㎡	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5、6 ）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「生地」駅の南西方約2000m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件等	面積	209.39㎡
	形状	間口約11m、奥行12～21mの不整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	東側幅員約3m舗装道路 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、原野、道路である。	
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	建築担当部署において上記前面道路に接続する南東方の道路部分について官民境界が不明であり、道路の幅員が確定できないため建築基準法の道路範囲の判定が不能とのこと。したがって現況道路は建築基準法上の道路であるかは不明。本件土地について建物の再建築等の可能性についても不明。本件土地から公道へ至るためには隣接周辺の土地を利用しないといけない。現在は周辺土地を無償で使用していると推測する。隣接周辺土地の詳細については現況調査報告書参照。本件土地と各隣接地との境界は不分明。	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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） 昭和54年10月20日 新築 経過年数： 約47年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕　様	構造	木造瓦葺２階建
	屋根	瓦葺
	外壁	亜鉛メッキ鋼板
	内壁	塗壁
	天井	化粧ﾎﾞｰﾄﾞ
	床	フローリング、畳
	設備	電気、トイレ
	その他	―
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	やや劣る	
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	建物内部、外部ともに経年相応の劣化が見られる。	

第５．評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件5、6（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
5、6	9,030	0.41	209.39	0.9	700,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　黒部　－2

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
15,200円／㎡	×	98 ／	100	× 100 ／	100	× 100 ／	165	＝ 9,030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である。

標準化補正：　接面方位　0

地域格差　：　街路条件　+10　交通接近条件　0　環境条件　+50

行政的条件　0

地域格差計　165　（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

行政的条件　0　画地条件　-59　その他　0

個別格差計　0.41　（相乗積）

（画地条件内訳：相乗積）

接面方位	東	2%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	不整形地	-10%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件１	建築基準法上の道路に接道していない可能性が高い	-50%
その他の画地条件２	隣接地との境界が不分明	-10%
	画地条件内訳計	41%

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7(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
7	151,000	150.27	0.01	230,000

ウ　現価率

経過年数: 約47年　経済的残存耐用年数: 0年　　残価率: 10%

定額法による現価率: 残価率10%+(90%×0年／25年)＝10%

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 -90%と判定

現価率: 0.1×(1-0.9)＝0.01

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
5	523,000	0.4	法定地上権	209,000
6	177,000	0.4	法定地上権	71,000

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
5	523,000	−209,000		1.0	0.6	190,000
6	177,000	−71,000		1.0	0.6	60,000
7	230,000	280,000	1.0	1.0	0.6	310,000
一括価格（合計）						560,000円

ウ　占有減価修正:建物の賃借権は買受人に対抗できないため、占有減価はない。

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充分に考慮したが、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	黒部 －2
所在	黒部市生地神区293番1外
価格	15,200円／㎡
位置	生地駅から道路距離約2.3km
価格時点	令和8年1月1日
地積	372㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接面道路	北側 7m 市道、西側道
用途地域等	第１種住居地域　　(60,200)
地域の概況	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

住宅地図

公図写

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