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　８年（ケ）第　　２６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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～5	580,000 464,000	一括	116,000	10,200	0
3	220,000				
4	0				
5	360,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

３　所　　在　　滑川市瀬羽町

　　地　　番　　１８４０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９．２５平方メートル

４　所　　在　　滑川市瀬羽町　１８４０番地

　　家屋　番号　　１８４０番の１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　土蔵造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１３．２４平方メートル
　　２階　　１３．２４平方メートル

（現況）

　　構　　造　　土蔵造平家建

　　床　面　積　　２階　床面積なし

　　建物滅失

５　所　　在　　滑川市瀬羽町　１８４０番地

　　家屋　番号　　１８４０番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６９．３８平方メートル
　　２階　　５２．８７平方メートル

令和　8年（ケ）第　　26号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　7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3～5】
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3～5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4、5】
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。

令和　8年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

３　所　　在　　滑川市瀬羽町

　　地　　番　　１８４０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９．２５平方メートル

４　所　　在　　滑川市瀬羽町　１８４０番地

　　家屋　番号　　１８４０番の１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　土蔵造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１３．２４平方メートル
　　２階　　１３．２４平方メートル

（現況）

　　構　　造　　土蔵造平家建

　　床　面　積　　２階　床面積なし

　　建物滅失

５　所　　在　　滑川市瀬羽町　１８４０番地

　　家屋　番号　　１８４０番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６９．３８平方メートル
　　２階　　５２．８７平方メートル

令和　8　年（ケ）第　26　号
令　和　8　年　6　月　19　日受理
令　和　8　年　8　月　5　日提出

現　況　調　査　報　告　書
（物　件　3　～　5　関　係）

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

令和８年（ケ）第２６号

物　件　目　録

３　所　　在　　滑川市瀬羽町
　　地　　番　　１８４０番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　８９．２５平方メートル

４　所　　在　　滑川市瀬羽町１８４０番地
　　家屋番号　　１８４０番の１
　　種　　類　　倉庫
　　構　　造　　土蔵造瓦葺２階建
　　（現況）　土蔵造平家建
　　床面積　　１階　　１３．２４平方メートル
　　２階　　１３．２４平方メートル
　　（現況）　２階　床面積なし
　（現況）　建物滅失

５　所　　在　　滑川市瀬羽町１８４０番地
　　家屋番号　　１８４０番の２
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造瓦葺２階建
　　床面積　　１階　　６９．３８平方メートル
　　２階　　５２．８７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3
現況地目	☑ 宅地（物件3 ）　☐ 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4
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：土蔵造平家建 ☑ 床面積：2階　床面積なし ☑ 建物滅失
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　倉庫（現在未使用）　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

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
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 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5
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 ☐ 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（空き家） 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

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
北陸電力送配電株式会社富山支社新川配電部	1　物件3付近に設置された電柱（3105・カ　4411　本柱、以下「本件電柱」という。）にかかる敷地賃貸借契約の相手方は富山県である。 2　本件電柱は、道路上に設置されていると認識している。 （令和8年7月15日付け回答書要旨）
株式会社NTTフィールドテクノフィールドオペレーション部門設備賃借管理センタ	物件3付近に設置された電柱（田中町分1）は、当社設備ではない。 （令和8年7月15日付け回答書要旨） 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

第1　物件の概況

1　本件物件の概況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取図及び写真のとおりである。

2　本件土地は、北西側及び北東側が道路に接する角地であり、概ね平坦な宅地である。

3　現地調査の結果、本件土地上には、物件5の建物のほか、物件4に係る建物の骨組み等が残存していた。

4　物件5は、建物図面、外観、配置及び内部状況を照合した結果、登記簿記載の居宅と概ね一致していた。

5　物件4は、登記上、土蔵造瓦葺2階建の倉庫であるが、現況では2階部分がなく、屋根及び外壁の大部分が崩壊し、壁の骨組み等が残存する状態であった。屋根及び外壁の一部を覆うブルーシートも破損しており、建物としての効用を失った状態にあるものと認められる。

第2　土地及び建物の現況

6　本件土地の北東角及び南東角付近では境界標を確認したが、その他の箇所では境界標を確認することができなかった。公図、境界標、道路、側溝、隣接建物その他の現地の状況から、本件土地の位置及びおおよその範囲を確認した。

7　本件土地の北東角付近には電柱が設置されている。北陸電力送配電株式会社に照会したところ、同社は、当該電柱に係る敷地賃貸借契約の相手方は富山県であり、当該電柱は道路上に設置されていると認識している旨回答した。

8　物件5は、全体として床に沈み込みが認められ、台所と浴室との間の天井部分に欠損があるなど、老朽化及び破損が認められた。

9　物件4は著しく損壊しており、倒壊等の危険があるため、内部には立ち入らなかった。

第3　利用及び占有状況

10　本件土地は、物件4及び物件5の敷地として一体的に利用されている。

11　物件5の室内には、家具、家電製品、衣類その他の生活用品が多数残置され、1階和室内には仏壇も置かれていた。

12　電気、上水道及びガスはいずれも供給停止の状態であり、郵便受けには郵便物が滞留していた。表札は「〇〇」（所有者Aの氏）と表示されていたが、室内のカレンダーは古いままで、生活用品等が乱雑に放置され、足の踏み場もない箇所があるなど、現在、人が継続して居住している状況は認められなかった。

13　第三者による使用又は占有をうかがわせる事情は確認できなかった。

第4　執行官の意見

14　物件3ないし物件5は、その位置及び利用関係から、一体をなすものと認められる。

15　物件4は、屋根及び外壁の大部分が崩壊し、建物として効用を失った状態といえ、建物滅失と判断した。

16　現況調査の結果、第三者の占有を認める事情は確認できず、本件物件は所有者が占有しているものと認められる。なお、物件5の現況は空き家である。

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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所	調査の方法
令和8年7月2日(木) 12:00　～　12:10	富山地方法務局魚津支局	公図、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【全物件関係】
令和8年7月2日(木) 12:50　～　13:00	滑川市役所	家屋見取図、名寄帳、地番図、地番図(航空写真入り)の取得(依頼)(返送用140円切手添付)【全物件関係】
令和8年7月2日(木) 13:00　～　13:45	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(物件2近隣住民)聴取、所有者(占有者)宛通知書投函【全物件関係】
令和8年7月2日(木) :　～　:	当庁執行官室	所有者(占有者)宛通知書送付(郵送110円)【全物件関係】
令和8年7月6日(月) :　～　:	当庁執行官室	家屋見取図、名寄帳、地番図、地番図(航空写真入り)の取得(郵送到着)【全物件関係】
令和8年7月8日(水) :　～　:	当庁執行官室	立会依頼書送付(郵送110円)【物件3～5関係】
令和8年7月8日(水) :　～　:	当庁執行官室	解錠依頼書送付(ファクシミリ)【物件3～5関係】
令和8年7月9日(木) :　～　:	当庁執行官室	西日本電信電話株式会社宛照会書送付(郵送180円、返送用110円)【物件1関係、物件3～5関係】

(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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所	調査の方法
令和8年7月9日(木) ：　～　：	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社宛照会書送付(郵送180円、返送用110円)【物件1関係、物件3～5関係】
令和8年7月10日(金) ：　～　：	当庁執行官室	所有者(占有者)宛通知書(7月24日立入調査通知)送付(郵送110円)【全物件関係】
令和8年7月21日(火) ：　～　：	当庁執行官室	西日本電信電話株式会社から照会回答書到着【物件1関係、物件3～5関係】
令和8年7月21日(火) ：　～　：	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社から照会回答書到着【物件1関係、物件3～5関係】
令和8年7月24日(金) 13:30　～　14:25	物件所在地(2回目)	立入調査、評価人同行、写真撮影、関係人(物件1近隣住民)聴取【全物件関係】
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7月24日(金)

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。

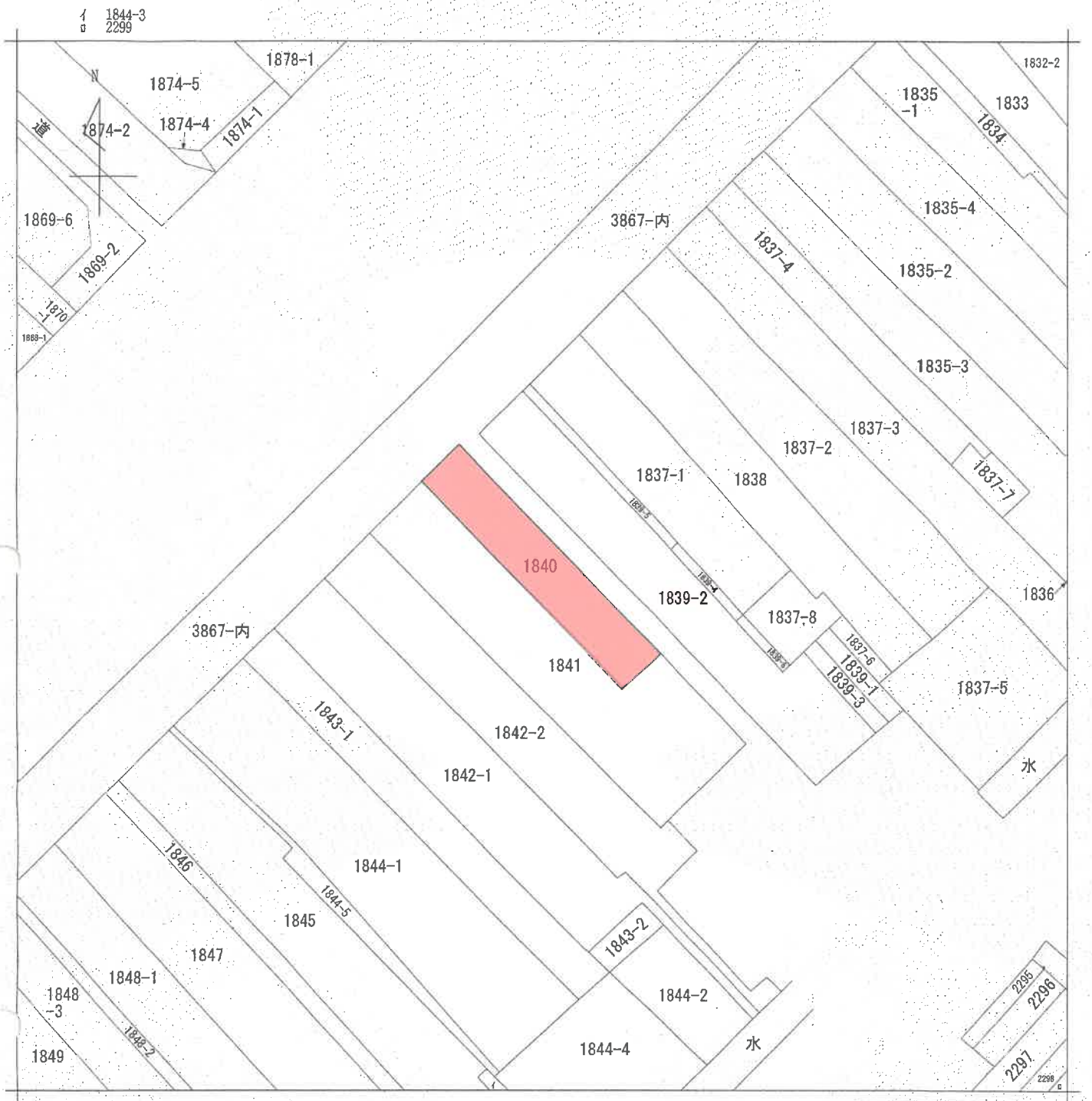
☐　令和　年　月　日

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

物件3　　A4版に縮小



(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。



請求部分	所在	滑川市瀬羽町			地番	1840番			
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	明治9年6月			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7月2日
富山地方法務局魚津支局
登記官　[redacted]

請求番号：7-2
(1/1)

公用

(8枚目)

公用

登記年月日：平成2年6月20日

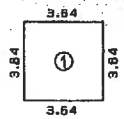
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月2日
富山地方法務局魚津支局
登記官

各階平面図

806053 建物図面
各階平面図

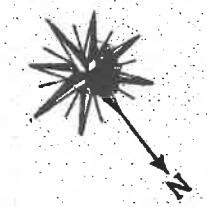
家屋番号	1840番の1
建物の所在	滑川市瀬羽町1840番地

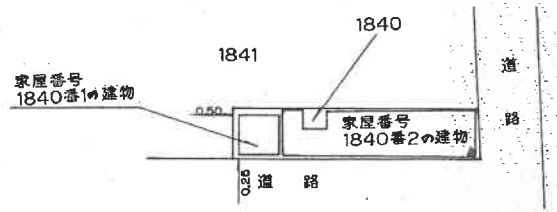
1階 － 2階（各階同型）



求積表

1)	3.64	× 3.64	=	13.2496
床面積				13.24㎡





作製者	土地家屋調査士 [redacted] (平成2年6月13日作製)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成弐年六月弐〇日

（富山県土地家屋調査士会用紙）

[redacted]

[redacted]

（9枚目）

請求番号：7-3

物件4、5　A4版に縮小

公用

登記年月日：平成2年6月20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7月2日
富山地方法務局魚津支局
登記官

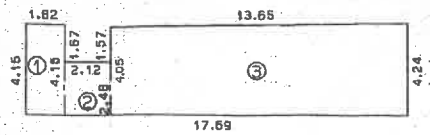
（10枚目）

各階平面図

806054 建物図面
各階平面図

家屋番号	1840番2
建物の所在	滑川市瀬羽町1840番地

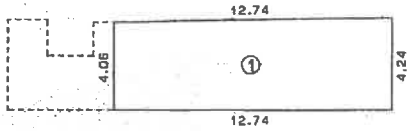
1階



求積表

1)	1.82 × 4.15	=	7.5530
2)	2.12 × 2.48	=	5.2576
3)	(4.05 + 4.24) × 13.65 /2	=	56.57925
合計			69.38985
床面積			69.38㎡

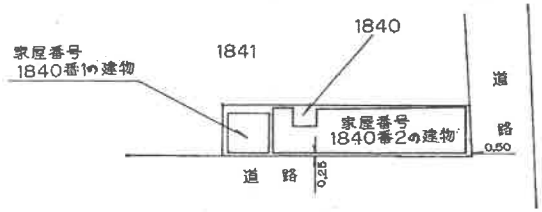
2階



求積表

1)	(4.06 + 4.24) × 12.74 /2	=	52.8710
床面積			52.87㎡





作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
	平成2年6月13日作製）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

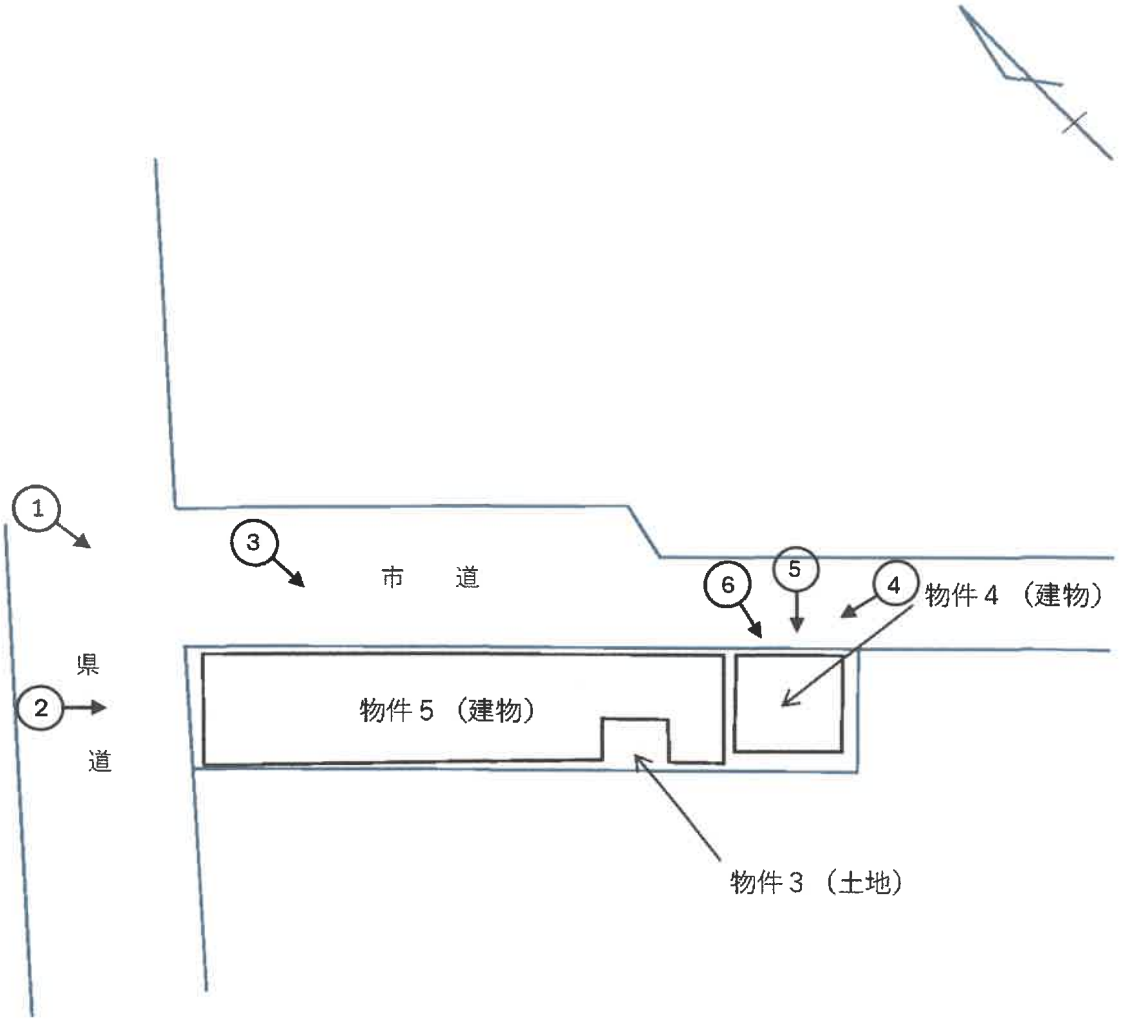
平成弐年六月弐〇日

（富山県土地家屋調査士会用紙）

A4版に縮小

請求番号：7-4

土地建物位置関係図



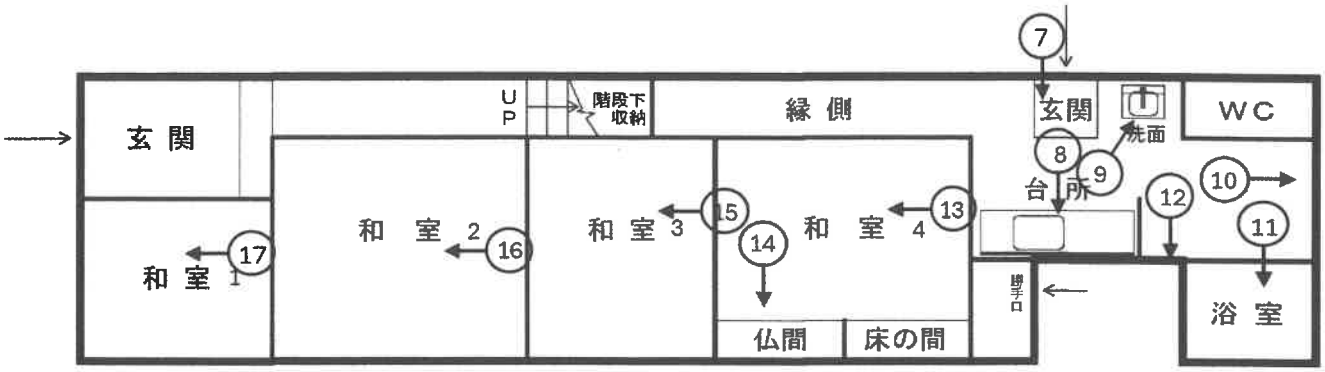
※本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。
※境界は隣地立会によるものではなく、公図等の位置から推定したものであり、境界を保証するものではない。

写真撮影の位置、方向及びその番号を示す

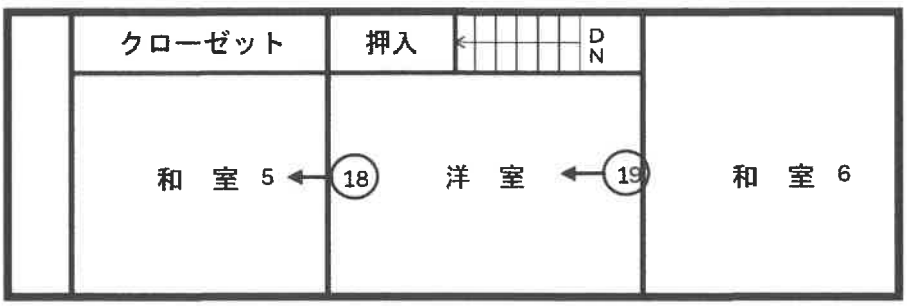
建物間取図

≪物件５≫

１階



２階



写真撮影の位置、方向及びその番号を示す

1

物件3～5
手前物件5、奥物件4



2

物件5
北西側部分



3

物件5
北東側部分



4

物件4、5
手前物件4、奥物件5



5

物件4



6

物件4
北側から撮影



7

物件5
1階　台所



8

物件5
1階　台所



9

物件5
1階　洗面所



10

物件5
1階　南東端　ブルーシートの奥は物件4の残存部分



11



物件5
1階　浴室

12

物件5
1階　浴室と台所
の間の天井部分



13

物件5
1階　和室4（手前）、和室3（奥）



14

物件5
1階　和室4南西側の仏壇



15

物件5
1階　和室3



16

物件5
1階　和室2



17

物件5
1階　和室1



18

物件5
2階　和室5



19

物件5
2階　洋室



副本

令和8年（ケ）第26号
令和8年7月24日 現地調査
令和8年8月20日 評　価

富山地方裁判所民事部　御中

評　価　書

（物件 3～5）

評価人　不動産鑑定士
藤岡　隆徳

第１．評価額

一　　括　　価　　格	
金580,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件３（土地）	金220,000円
物件５（建物）	金360,000円

1　一括価格は、物件３、５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３の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件５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
3	所　在	滑川市瀬羽町	同左
	地　番	1840番	〃
	地　目	宅地	〃
	地　積	89.25㎡	〃
4	所　在	滑川市瀬羽町1840番地	滅失
	家屋番号	1840番の1	〃
	種類	倉庫	〃
	構造	土蔵造瓦葺２階建	〃
	床面積	1階　13.24㎡	〃
		2階　13.24㎡	〃
5	所　在	滑川市瀬羽町1840番地	同左
	家屋番号	1840番の2	〃
	種　類	居宅	〃
	構　造	木造瓦葺２階建	〃
	床面積	1階　69.38㎡	〃
		2階　52.87㎡	〃
番号	特　記　事　項		
	物件４は、登記上、土蔵造瓦葺２階建の倉庫であるが、現況では２階部分がなく、基礎、躯体等が残存するのみで、外気分断性等もなく、建物としての効用を失った状態にある。		

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３）

位置・交通	富山地方鉄道本線「中滑川」駅の北西方・道路距離約450m	
付近の状況	一般住宅、併用住宅、駐車場等が見られる商住の混在地域	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	無指定
	その他の規制	都市機能誘導区域
画地条件	面積	89.25㎡
	形状	北西側間口約5.0m、奥行約23.0mの長方形地
	地勢	平坦
接面道路の状況	北西側幅員約6.0m舗装県道（建築基準法上42条1項1号の道路） 北東側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法上42条1項1号の道路） 北東側幅員は、一部約4.0mの部分あり。	
土地の利用状況等	物件３は、物件５の敷地（配置は、『土地建物位置関係図』参照）として利用されており、物件４は、滅失している。 隣接地は、戸建住宅等であり、境界については、執行官作成の『現況調査報告書』のとおりであり、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。	
供給処理施設	上水道：　あり	
	下水道：　あり	
	ガス配管：なし	
	（注）「あり」「なし」「引込可」「不明（特記事項のとおり）」は、原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
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。 また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	
特記事項	本件土地の北東角付近には電柱が設置されているが、当該電柱は道路上に設置されているものと考えられる。	

２　建物の概況及び利用状況（物件５）

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41年8月20日　新築
	経過年数	60年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　様	構造	木造２階建
	屋根	瓦葺
	外壁	トタン等
	内壁	板張等
	天井	板張等
	床	板張等
	設備	給排水設備、電気、トイレ等
	その他	特になし
床面積(現況)	延　約122.25㎡	
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	執行官作成の現況調査報告書のとおりである。	
特記事項	本件建物は、執行官作成の『現況調査報告書』記載のとおり、居宅として使用されており、家具・家電・生活雑貨等の残置物が多数見られる。 壁紙等の一部に経年以上の劣化が見られるほか、建物全体として床に沈み込みが認められ、台所と浴室との間の天井には一部破損している箇所がある等、継続利用に当たっては、一定程度のリフォーム費用が発生するものと思われる。	

第５．評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件３（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
3	9,700	1.04	89.25	0.90	810,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　滑川-1

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
20,000円／㎡	×	100 ／ 100	×	100 ／ 101	×	100 ／ 204	＝	9,700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：方位　+1

地域格差 ：

街路条件	+2	交通接近条件	0	環境条件	+100
行政的条件	0	その他の条件	0		

地域格差計　　204　　（相乗積）

イ 個別格差：

街路条件	0	交通接近条件	0	その他	0
行政的条件	0	画地条件	+4		

個別格差計　　104　　（相乗積）

（画地条件内訳：相乗積）

角地+3、方位+2、長方形等-1

ウ 地　積：登記数量による。

エ 建付減価：中古居宅の敷地であり、10%の建付減価補正を要すると判定。

②物件５（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
5	140,000	122.25	0.015	260,000

ウ　現価率

経過年数：　60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：残価率を5%と判断した。

観察減価率：　維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用、残置物撤去費、対象建物の個別性等を考慮して減価率を－70%と判定した。

現価率：　0.050　×　（ 1 － 0.7 ）＝ 0.015

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
3	810,000	0.5	法定地上権	410,000

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
3	810,000	-410,000		0.9	0.6	220,000
5	260,000	410,000	1.0	0.9	0.6	360,000
一括価格（合計）						580,000

ウ　占有減価修正　：特にない。

エ　市場性修正：　この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、滅失した物件4の躯体等が存すると等の個別的要因を十分に考慮し、市場性修正を上記と判断した。

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

地価公示価格（　　滑川-1　　）
所　　在：滑川市吾妻町353番6外
価　　格：20,000円／㎡
位　　置：あいの風とやま鉄道線「滑川」駅の南西方・道路距離約800m
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：128㎡
供給処理施設：水道、下水
接面道路：北東側7.9m市道
用途地域等：非線引都市計画区域
第一種住居地域（６０，２００）
地域の概要：一般住宅の中に駐車場等が混在する住宅地域

第７．附属資料

位置図　（刊広社　電子地図標）
付近案内図　（刊広社　電子地図標）
公図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図
現況写真