

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 7年 3月13日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鈴木 志穂

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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4月15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 7年 5月 7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 7年 4月16日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 7年 3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 目 録

- 1 所 在 中新川郡上市町上荒又字西割
地 番 255番22
地 目 宅地
地 積 323.83平方メートル
- 2 所 在 中新川郡上市町上荒又字西割 255番22
家屋 番号 255番22
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 72.70平方メートル
2階 58.35平方メートル
- (現況)
- 所 在 中新川郡上市町上荒又字西割 255番地22
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 12.42平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 成 瀬 響

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 中新川郡上市町上荒又字西割
 地 番 255番22
 地 目 宅地
 地 積 323.83平方メートル
- 2 所 在 中新川郡上市町上荒又字西割 255番22
 家屋 番号 255番22
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 72.70平方メートル
 2階 58.35平方メートル
- (現況)
- 所 在 中新川郡上市町上荒又字西割 255番地22
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 12.42平方メートル

令和6年(ケ)第41号
令和6年 9月11日受理
令和6年10月30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 | 中新川郡上市町上荒又字西割 |
| | 地 番 | 255番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中新川郡上市町上荒又字西割 255番22 |
| | 家屋 番号 | 255番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.70平方メートル
2階 58.35平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 12.42平方メートル |

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 本件建物は、令和5年12月から空き家となっています。それ以前は、私及び家族が居住していました。 2 本件建物内に残置されている学習机、布団類等の動産類は、いずれも不要なものです。 3 本件建物の新築後、増改築、改装はなく、屋根、外壁、水回り等のリフォーム等はありません。リビングダイニングに床暖房の設備があります 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。能登半島地震後、建物内に立ち入っていないので、同地震による影響、被害等は分かりません。 5 本件建物内での動物飼育はありませんでした。 6 隣接地との境界に関するトラブルはありません。
■ 所有者の破産管財人 事務所事務員	1 本件建物の鍵は、当事務所において保管しています。ただ、車庫の鍵は所有者から紛失したと聞いています。 2 本件物件について、本年中には、破産裁判所の許可を得て破産財団から放棄する予定です。

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、建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図、建物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(主である建物(住宅)、附属建物符号1(車庫))の敷地として利用されており、建物の周囲は、雑草等が繁茂する状態となっている。
- 2 本件土地の範囲について、西側は側溝、町道であり、北西端付近及び南西端付近に境界紙が存在し、北側及び南側の各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が、東側隣接地との境界付近に同ブロック塀がそれぞれ設置されており、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、同人の破産管財人事務所事務員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 本件建物の立入調査時における状況は次のとおりである。
- (1) 主である建物(住宅)について、1階の洗面・脱衣室の内壁クロス及び床板にカビ跡等が、2階の階段付近の内壁に損傷が認められたほか、内壁クロスの汚損、亀裂、備付机の天板の劣化、トイレの床板に劣化等が確認された。
本建物内には冷蔵庫、ソファ、タンス、整理棚類、学習机、健康器具類、衣類ケース、布団類等の動産類が残置されている。
- (2) 附属建物符号1(車庫)について、雨漏り等の不具合は特に認められなかった。
本建物内には、タイヤ、雑品類等の動産類が残置されている。

以上

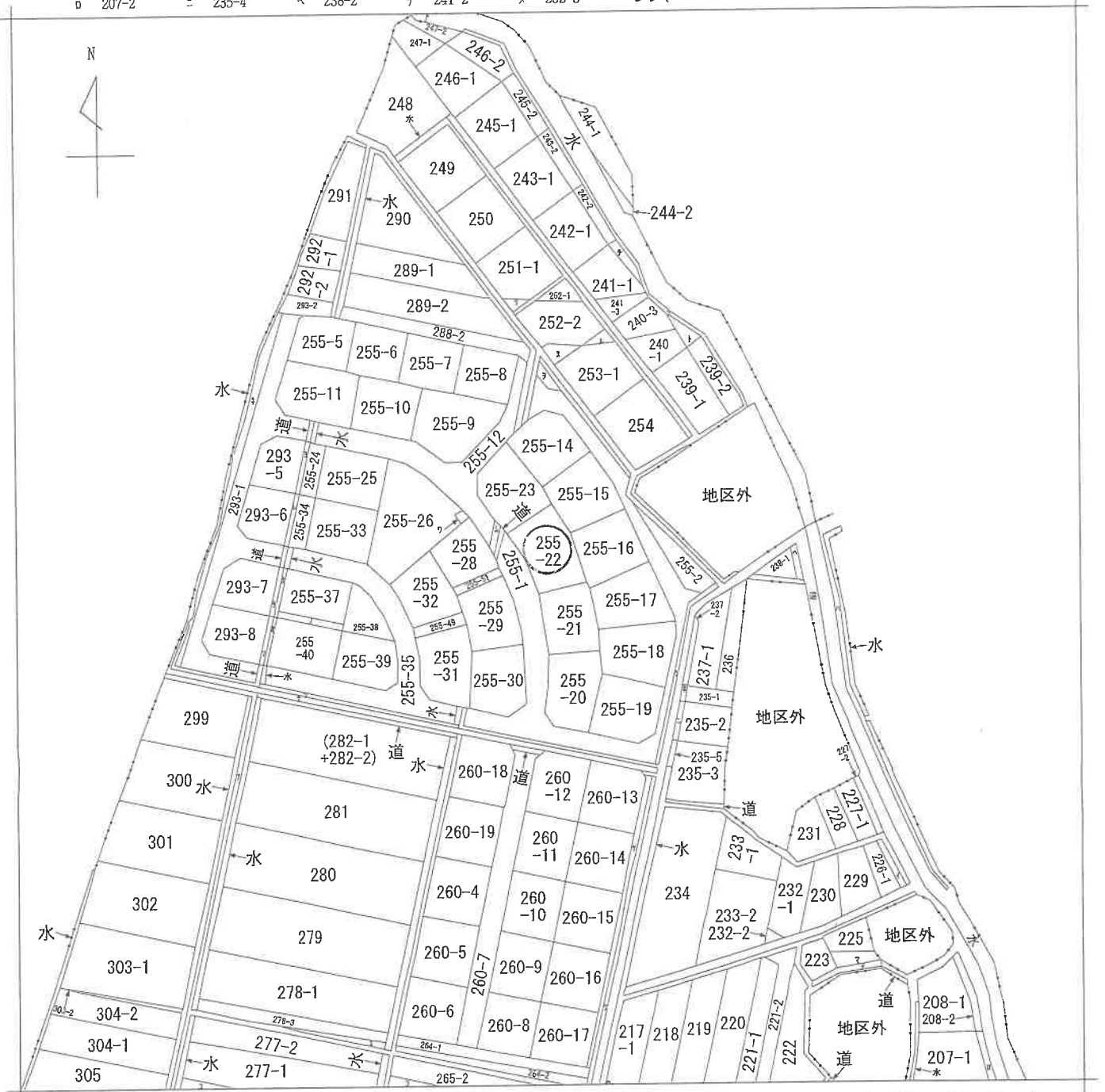
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月13日(金) 9:30-9:35	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面(各階平面図)、登記事項要約書の取寄せ
6年9月13日(金) 10:25-10:30	上市町役場	家屋平面図の取寄せ
6年9月13日(金) 10:50-11:00	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年9月30日(月) 15:35-15:40	当庁執行官室	所有者から電話聴取
6年10月1日(火) 14:00-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
6年10月1日(火) 16:40-16:45	当庁執行官室	所有者の破産管財人事務所の事務員から電話聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月 1日 所有者の破産管財人から目的物件の鍵を借用して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

イ 226-2 ハ 道 235-4 ホ 235-6 ト 240-2 ニ 251-2 ノ 253-2
 0 207-2 ニ 235-4 ハ 238-2 チ 241-2 ハ 252-3 ヌ つづく



(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	中新川郡上市町上荒又字西割		地番	255番22	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	昭和57年2月27日	補事項	
					種類	土地改良所在図

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6年9月13日
 富山地方法務局

請求番号：6-1
 (1/2)

登記官

(6 枚目)

公用

ヲ 255-13
ワ 255-27
カ 255-36
ヨ 255-43
タ 255-44
レ 255-46
ソ 255-47
ツ 道
ネ 293-9
ナ 水
ラ 水
ム 水
リ 水
ノ 255-50
オ 255-41
ク 道
ヤ 217-2
マ 224
ケ 260-1
フ 265-1
コ 276
エ 278-2
テ 水
ア 道

A4判に縮小

登記年月日：平成9年8月7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6年9月13日 富山地方方法務局 登記官

105266

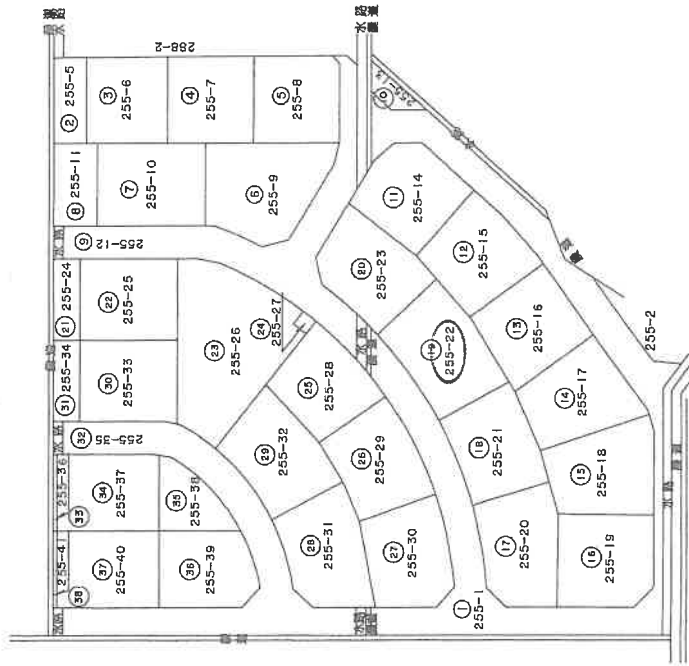
地番 255番5~255番41

地積測量図

土地の所在 中新川郡上市町上荒又字西割



1/5



物件 1

平成九年八月七日

作製者

土地家屋調査士

(平成9年7月22日作製)

申請人

縮尺

1/1000

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用品)

(1/6)

請求番号：6-2

登記年月日：平成9年8月7日

公用

105268

地番 255番14~255番23

地積測量図

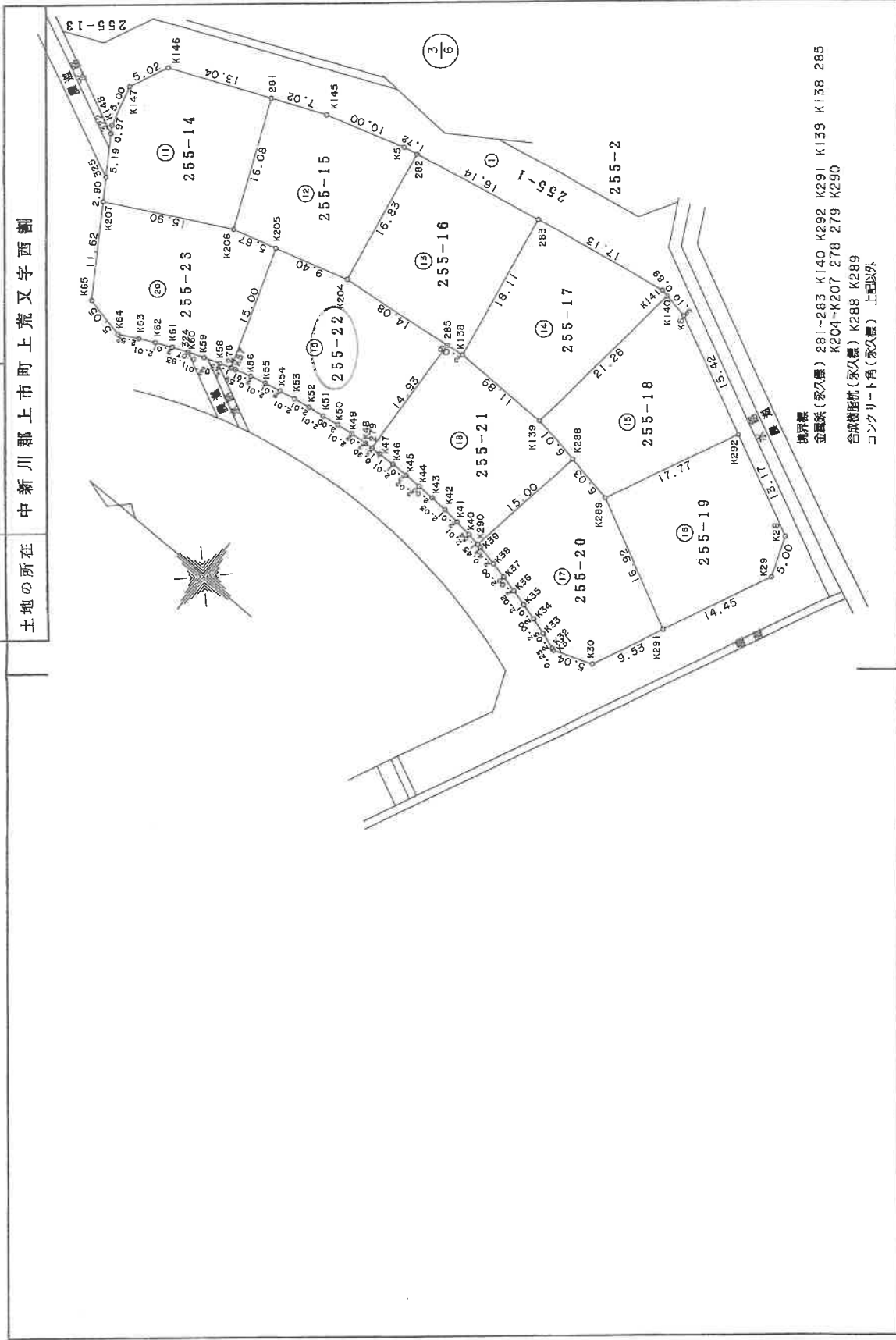
土地の所在 中新川郡上市町上荒又字西割

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6年9月13日 富山地方公務局

登記官

物件 1

平成九年八月七日



境界線
 金沢駅(永久標) 281~283 K140 K292 K291 K139 K138 285
 K204-K207 278 279 K290
 合戦橋(永久標) K288 K289
 コンクリート角(永久標) 上記以外

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/500

(平成9年7月22日作製)

(富山県土地家屋調査士会用品)

(3/6)

請求番号：6-2

(9 枚目)

A4判に縮小

5/6

地積測量図

地番 255番22-255番34

土地の所在 中新川郡上市町上荒又字西割

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K114 to K224.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K225 to K230.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K105 to K228.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K278 to K205.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K65 to K207.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K307 to K308.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K118 to K157.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K347 to K346.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K224 to K345.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K225 to K226.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K229 to K230.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K105 to K228.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K265 to K274.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K4 to K207.

Table with columns: 測点 (Point), Xn, Yn, Oxn1 - Xn1, Yn1. Includes points K306 to K307.

縮尺 1/

申請人

作製者 土地家屋調査士

(平成 9 年 7 月 22 日作製)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

登記年月日: 平成9年8月7日

105270

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 6 年 9 月 13 日

富山地方方法務局

登記番号

(10 枚目)

請求番号: 6-2

物件 2

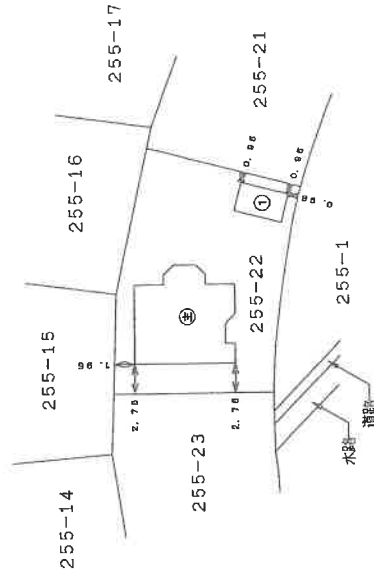
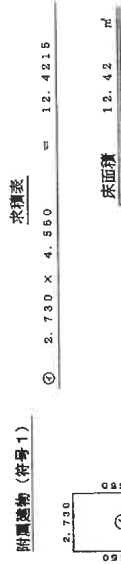
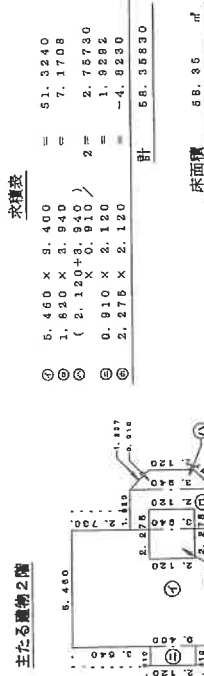
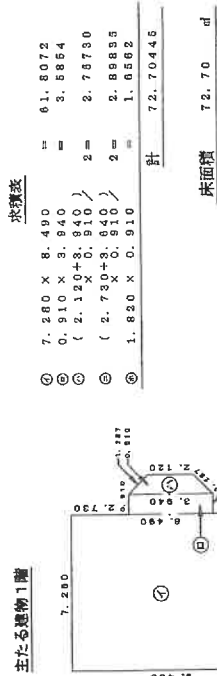
建物図面
各階平面図

家屋番号 255番22

建物の所在 中新川郡上市町上荒又字西割255番地22

各階平面図

登記年月日：平成23年5月17日



報告番号 2300032

作成者 株式会社 富山県建築士会

23年 5月 12日(作成)

縮尺 1/250

申請人

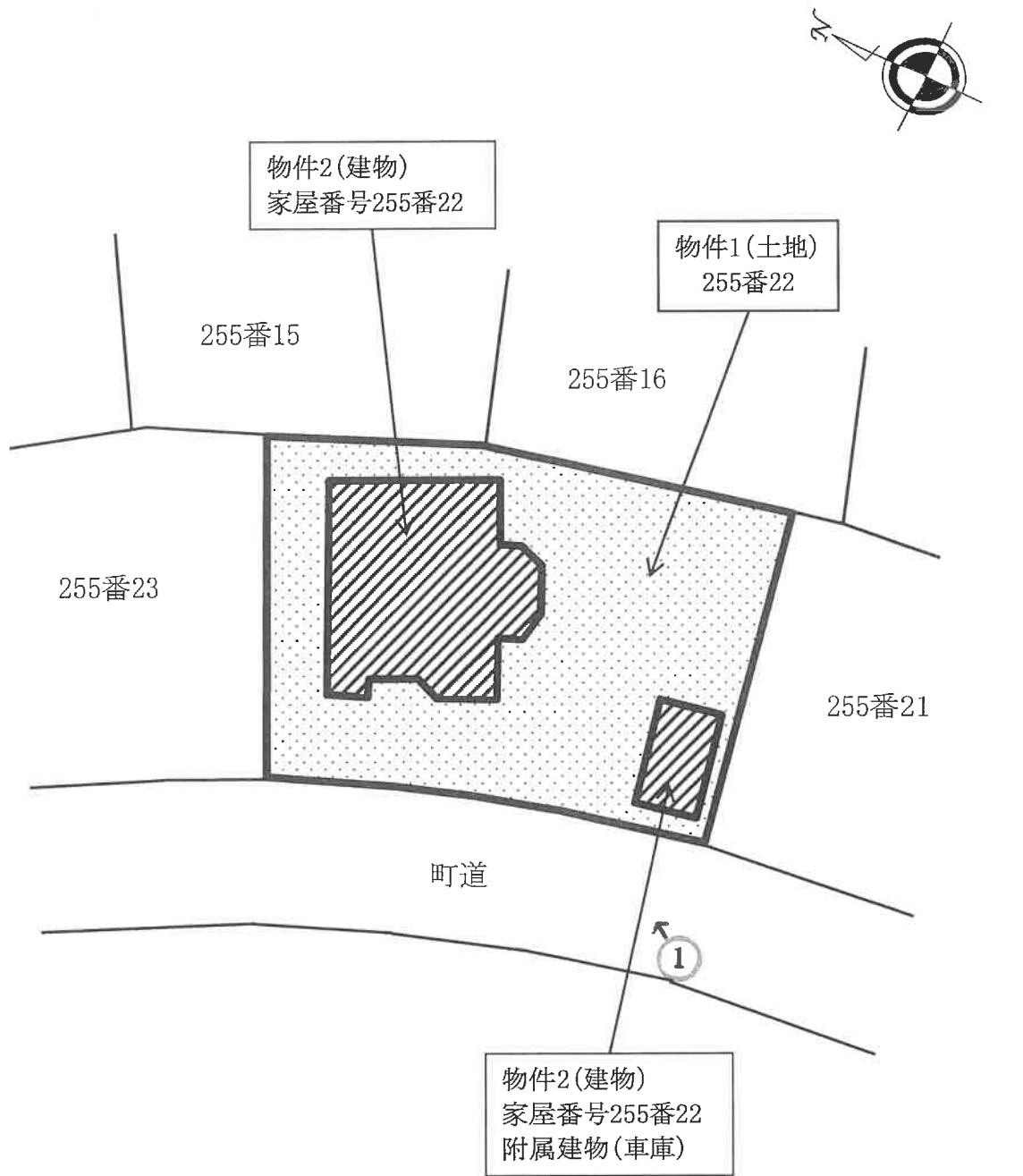
縮尺 1/500

A4判に縮小

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6年0月13日 富山地方建築局

登記官

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

※本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。

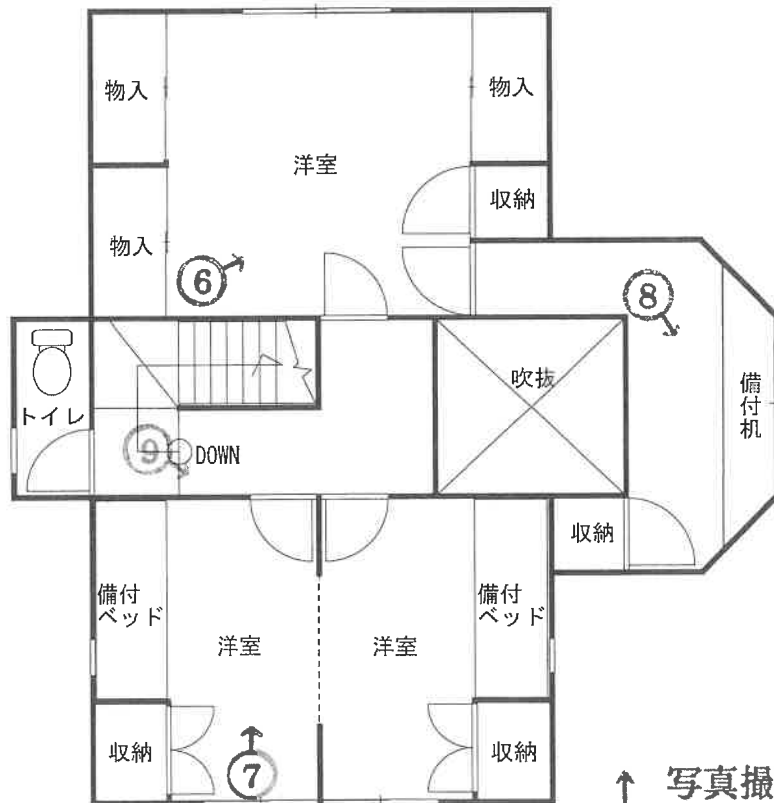
建物間取図（主たる建物）



【1階】



【2階】



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

(13 枚目)

建物間取図（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

物件2の建物(主である建物)

物件2の建物(附属建物符号1)

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6年（ケ）第41号

令和6年10月1日 現地調査

令和6年11月5日 評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 東 良 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金	3,530,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,710,000 円
物件2 (建物)	金 1,820,000 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 地目 地積	中新川郡上市町上荒又字西割 255番22 宅地 323.83㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	中新川郡上市町上荒又字西割 255番22 255番22 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 72.70㎡ 2階 58.35㎡	中新川郡上市町上荒又字西割 255番地22
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 12.42㎡	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）

位置・交通	富山地方鉄道本線「相ノ木」駅の北西方約1.0km（道路距離）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の住宅地域	
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 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 - 60% 200% - -
画地条件	面積 形状 地勢	323.83㎡ 間口約19.5m、奥行約15mのほぼ長形状地 平坦地
接面道路の状況	西側 幅員約6.0m町道（建築基準法第42条1項1号） 接面道路と概ね等高な中間画地	
土地の利用状況等	物件2の敷地であり、目的外建物はない。 隣接地は一般住宅、町道である。 境界付近は境界紙、コンクリートブロックにより概ね明確である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり(集中プロパン) (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く、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特記事項	埋蔵文化財包蔵地（上荒又南遺跡）に該当する。	

2-1 建物の概況及び利用状況（物件2の主である建物）

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11年11月12日新築 経過年数：25年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：板張り 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳 設 備：給排水、灯油ボイラー等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 131.05㎡
現況用途等	現況用途：居宅（令和5年12月頃から空き家） 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準
保守管理の状態	標準
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○外観上特段目立った破損等はみられないが、屋根、柱等は経年劣化がみられる。新築以降、増改築、リフォーム等を行われていないと推定される。 ○1階洗面脱衣室の内壁クロス、床板にカビ跡が確認される。また、2階東側の洋室南側ドアは開閉の際に引っ掛かりがみられる。その他全体的に内壁に汚損はみられるが、建物内部については特段不具合はみられない。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件2の附属建物）

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（登記記載）：平成11年12月30日新築 経過年数：25年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：板張り 内 壁：ボード 天 井：ボード 床：土間コンクリート 設 備：- その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 12.42m ²
現況用途等	現況用途：車庫（車1台分） 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準
保守管理の状態	標準
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○外観上特段目立った破損等はみられない。 ○車庫内部にタイヤ等が残置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	15,300	1.01	323.83	0.95	4,750,000

(端数処理)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 上市-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{98.7}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{121} & \div & 15,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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 : 方位+2%

地域格差 : 交通接近条件 (最寄駅接近性、市街地接近性) +1%
環境条件 (居住環境等) +20%
補正率 (相乗積) 1.21

イ 個別格差 : 方位+2%、埋蔵文化財包蔵地-1% 補正率 (相乗積) 1.01

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 築25年の中古住宅の敷地であり、建付減価補正を上記のとおり判定した。

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。

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 (主である建物)	185,000	131.05	0.045	1,090,000
2 (附属建物)	90,000	12.42	0.045	50,000

(端数処理)

ウ 現価率

【主たる建物】

経過年数 : 25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% + {95%×0年 / (0年+25年)} = 0.05

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10%と判定

現 価 率 : 0.05 × (1 - 10%) = 0.045

【附属建物】

経過年数 : 25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% + {95%×0年 / (0年+26年)} = 0.05

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10%と判定

現 価 率 : 0.05 × (1 - 10%) = 0.045

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	4,750,000	0.4	法定地上権	1,900,000

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	4,750,000	-1,900,000	/	1.00	0.60	1,710,000
2	1,140,000	1,900,000	1.00	1.00	0.60	1,820,000
一括価格 (合計)						3,530,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、特段の市場性修正は必要ないものと判断した。

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：上市-2
所 在：中新川郡上市町稗田字湯ノ口12番17
価 格：19,100円/㎡
位 置：富山地方鉄道本線「上市」駅の南方・道路距離1.8km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：298㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：東6.0m町道
用 途 地 域 等：非線引都市計画区域、用途指定なし（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：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
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
建物間取図
現況写真

以 上