

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)
1, 2	4,120,000 3,296,000	一括	824,000	43,660	0
1	1,400,000				
2	2,720,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 滑川市有金 |
| | 地 番 | 37番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滑川市有金 37番地24 |
| | 家屋 番号 | 37番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.43平方メートル
2階 52.17平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 1月31日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鈴木 志穂

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】

本件共有者らが占有している。

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 | 滑川市有金 |
| | 地 番 | 37番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滑川市有金 37番地24 |
| | 家屋 番号 | 37番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.43平方メートル
2階 52.17平方メートル |

令和6年(ケ)第50号
令和6年11月14日受理
令和7年 1月21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 | 滑川市有金 | |
| | 地 番 | 37番24 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 245.35平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 滑川市有金 | 37番地24 |
| | 家屋 番号 | 37番24 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 77.43平方メートル |
| | | 2階 | 52.17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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 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
■ A (建物共有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、現在、私と妻の二人が住まいしています。子の建物共有者Bは令和6年8月か9月頃からここには居住していません。ただ、電話が掛かったり、荷物が届くことがあり、不在時に出入りしている形跡も窺われますが、どこで居住しているか、また、帰住見込みの有無等は分かりません。なお、本件建物内には、建物共有者Bの動産類が若干ですが残置されています。 2 本件建物の新築後、増改築はありません。なお、新築の約5年後に坪庭の部分に簡易物置を設けています。 3 本件建物について、約15年前に外壁の吹付け工事を行っていますが、その他、水廻り等のリフォームはありません。 4 本件建物について、雨漏り等の不具合は特になく、能登半島地震による影響等もないと思います。 5 本件建物内では、二十数年前までネコ1匹を飼育していました。 6 カーポートは、約15年前に設置したものです。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 <p style="text-align: right;">(以上、令和6年11月19日、同年12月9日面談要旨)</p> <p style="text-align: right;">以上</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

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、本件建物の敷地として利用されており、北西側付近にカーポートが設置されているほか、南西側付近は庭として樹木等が植栽されている。
- 2 本件土地の範囲について、北側及び西側は側溝、市道、東側は公園であり、北東端付近及び南西端付近に境界鋸が存在し、西側を除く各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁、同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。
- 3 本件土地の北西側付近に西日本電信電話株式会社の所有する電柱（本柱）1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支店からの回答によると、次のとおりである。
貸借関係：賃貸借
貸主：土地所有者
期間：平成8年12月18日から設備存続期間
金額：年1,500円
支払方法：指定口座に振込
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、建物共有者 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。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、1階の玄関戸のガラスに破損が、トイレ付近の内壁に損傷が、2階の南西側洋室の内壁に損傷がそれぞれ認められたほか、天井クロスの亀裂、内壁クロスの亀裂、汚損、床板の汚損等が確認された。

以上

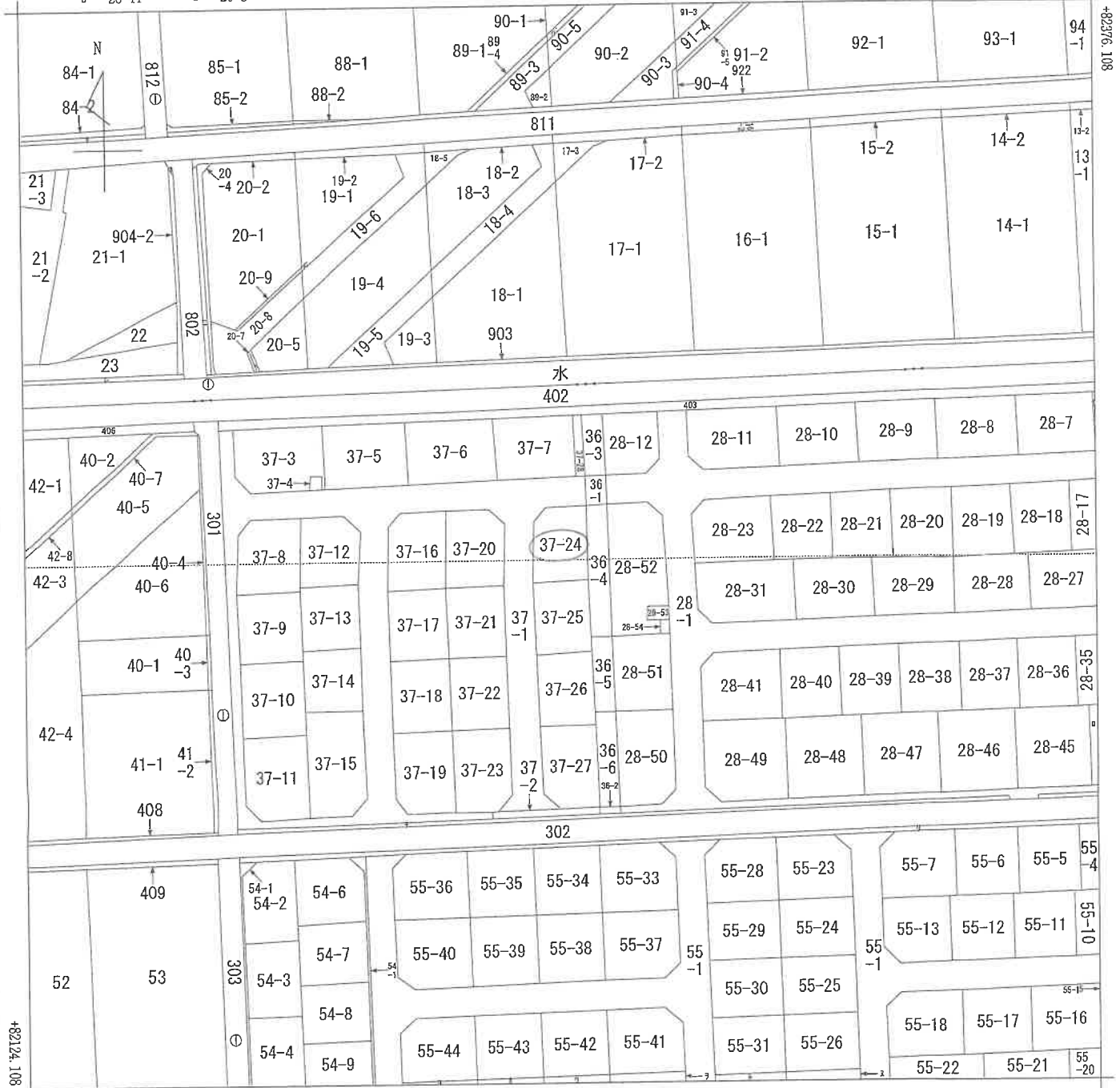
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月19日(火) 13:10-13:20	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
6年11月19日(火) 13:45-13:55	滑川市役所	建物平面図の取寄せ
6年11月19日(火) 14:40-14:50	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、建物共有者 <input type="text" value="A"/> と面談
6年12月2日(月) : - :	当庁執行官室	西日本電信電話株式会社富山支店宛て照会書送付(返送用切手添付)
6年12月9日(月) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、建物共有者 <input type="text" value="A"/> と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 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 28-6 28-44 ハ 90-6 20-3 ヘ 904-3 20-6 ト 19-7 405 リ 411 55-27 ヌ 55-32 つづく (座標値種別：図上測定) +16416.130



+16166.130 (座標値種別：図上測定)
 (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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	上梅沢
	有金

請求部	所在	滑川市有金		地番	37番24				
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和44年11月			備付年月日(原図)			補事項		

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。

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

令和6年11月19日
 富山地方法務局魚津支局
 請求番号：10-1
 (1/2)

登記官
 (6 枚目)

A4判に縮小 公用

ヲ 55-45
リ 55-46
カ 55-47
コ 55-48
ク 920
レ 904-1

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成6年7月15日

令和6年11月19日 高山地方事務所無錫支局

登記管

(8 枚目)

300536 37-1 (37-1~37-28) 地積測量図

地番 37番3~37番27

土地の所在 滑川市有金

境界線
コンクリート壁角
鉄
樹脂杭
永久標

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(高山県土地家屋調査士会用紙)

平成6年7月2日作製

請求番号：10-2

物件 1

平成6年七月十五日

登記年月日：平成6年7月15日

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11月19日 富山地方裁判所 魚津支局 登記官

37番3~37番27

300540

地積測量図

5/6

37番3~37番27

地番

土地の所在 滑川市有金

地番	③37-21			
測点名	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C66	115.245	69.630	-13.441	-1549.008045
C68	132.240	69.793	13.764	1820.151360
C69	132.111	83.394	13.441	1775.703951
C67	115.115	83.234	-13.764	-1584.442860
			倍面積	462.404406
			面積	231.2022030
			地積	231.20 m ²

地番	③37-22			
測点名	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C66	132.240	69.793	-13.441	-1777.437840
C70	149.297	69.953	13.761	2053.650357
C71	149.109	83.554	13.441	2004.174069
C69	132.111	83.394	-13.761	-1817.979471
			倍面積	462.407115
			面積	231.2035575
			地積	231.20 m ²

地番	③37-23			
測点名	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C70	149.237	69.953	-13.452	-2007.536124
C58	164.947	70.102	3.712	612.283264
C842	168.465	73.665	13.633	2296.683345
C65	168.359	83.735	9.889	1664.902151
C71	149.109	83.554	-13.782	-2055.020238
			倍面積	511.312398
			面積	255.6561990
			地積	255.65 m ²

地番	③37-24			
測点名	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
B19	97.046	49.022	-10.090	-979.194140
B37	115.484	49.216	13.783	1591.716972
B38	115.346	62.805	13.434	1549.558164
B35	100.192	62.650	-3.499	-350.571808
B34	96.918	59.306	-13.628	-1320.798504
			倍面積	490.709584
			面積	245.3548420
			地積	245.35 m ²

地番	③37-25			
測点名	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
B38	115.346	62.805	-13.746	-1585.546116
B37	115.484	49.216	-13.410	-1548.640440
B39	132.500	49.395	13.746	1821.345000
B40	132.368	62.962	13.410	1775.054860
			倍面積	462.213324
			面積	231.1066620
			地積	231.10 m ²

地番	③37-26			
測点名	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
B39	132.500	49.395	-13.391	-1774.307500
B41	149.528	49.571	13.743	2054.963304
B42	149.394	63.138	13.391	2000.535054
B40	132.368	62.962	-13.743	-1819.133424
			倍面積	462.057434
			面積	231.0287170
			地積	231.02 m ²

作製者 土地家屋調査士

土地家屋調査士

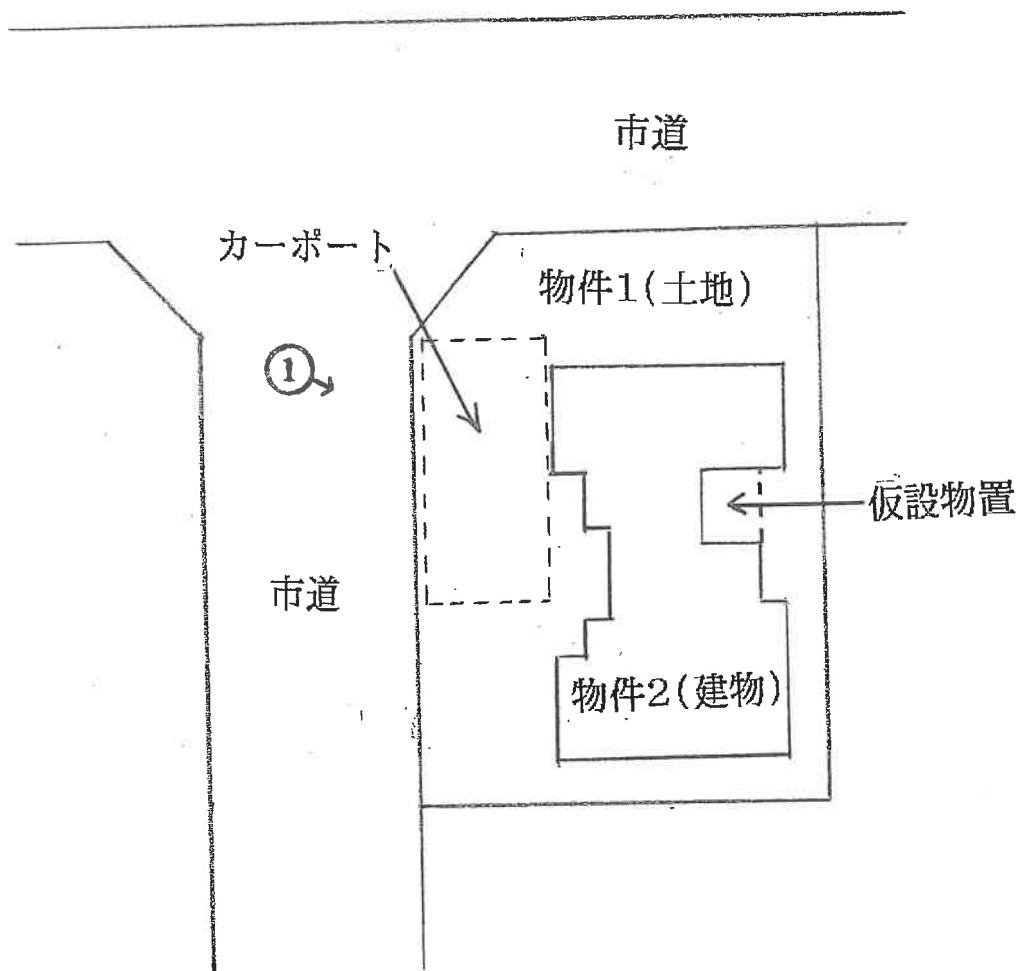
(平成6年7月2日作製)

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

土地建物位置関係図



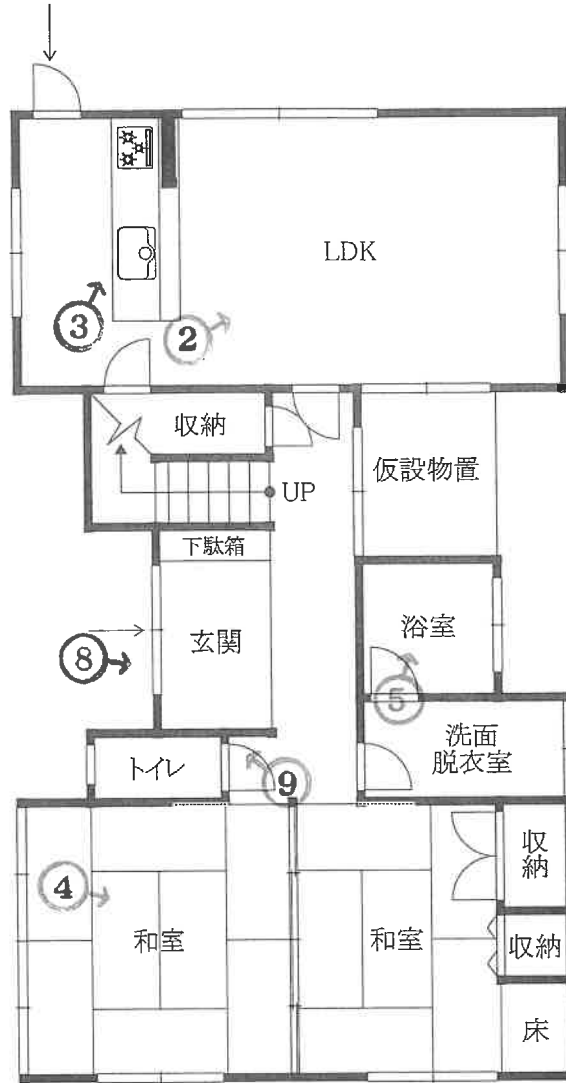
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

* 本図面は、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。

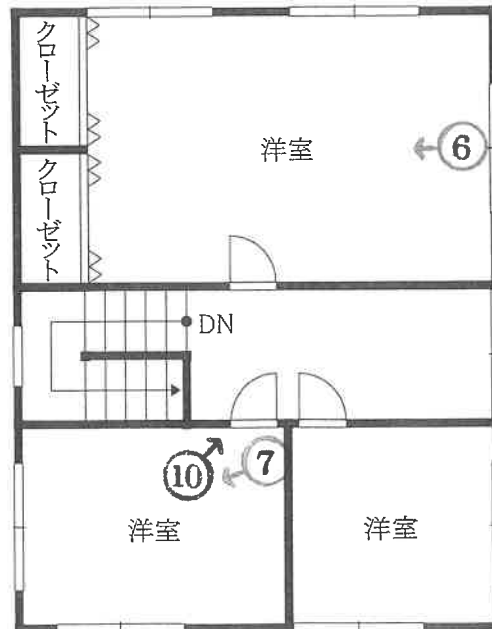
建物間取図



1階



2階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

(12 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8

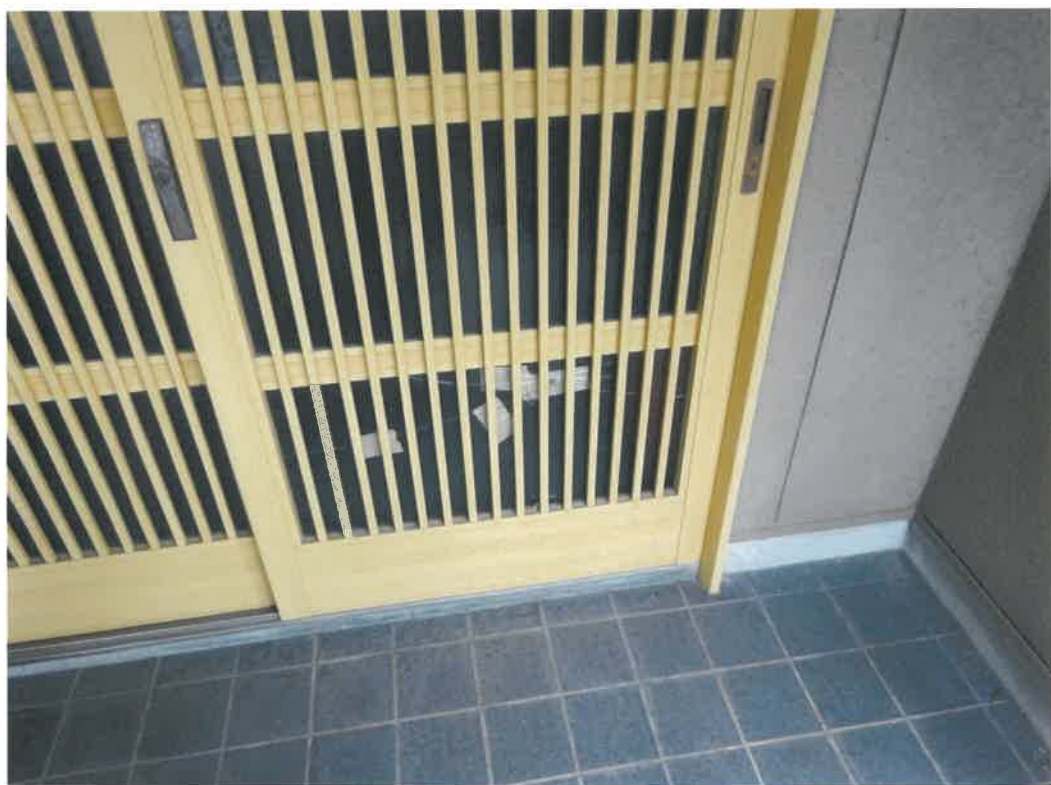


写真 9



写真 10



副本

令和6年(ケ)第50号
令和6年12月9日現地調査
令和7年1月21日評価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

宮 川 裕 司

第1. 評価額

一 括 価 格	
金4,120,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,400,000円
物件2 (建物)	金2,720,000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	滑川市有金 37番24 宅地 245.35m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	滑川市有金37番地24 37番24 居宅 木造瓦葺2階建 1階 77.43m ² 2階 52.17m ²	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「中加積」駅の北方・道路距離約920m	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地（有金東台）	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	245.35㎡
	形状	西側間口約15.2m、奥行約10.3～13.6mのほぼ整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 北側幅員約7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	<p>物件2の建物（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。</p> <p>隣接地は戸建住宅、公園、道路であり、境界については、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおりであり、住宅団地で地積測量図があることもあって、明確なものとなっている。</p>	
供給処理施設	上水道：	あり
	下水道：	あり
	ガス配管：	集中プロパンガスあり
	(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	<p>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。</p> <p>また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地（上梅沢遺跡）に掛かっている。但し、滑川市立博物館での聴取によると、再建築等に当たって届出は必要であるものの、試掘調査の必要はないとのことである。</p>	
特記事項	<p>目的土地内には、建物に併設した仮設物置のほかにカーポート、庭木が存するが、仮に目的土地の定着物だとしても、建物の附属的性格が強く、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。</p> <p>なお、目的土地には、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、西日本電信電話株式会社の電柱（本柱）1本が設置されている。</p>	

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	建築年月日（登記記載）	平成7年5月13日 新築
残存耐用年数	経過年数	30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	吹付タイル
	内壁	クロス、壁紙等
	天井	クロス、目透かし天井等
	床	フローリング、たたみ等
	設備	給排水、電気、ガス、灯油給湯器等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 129.60㎡	
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	普通	
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	<p>本件建物については、内装において、軽微な損傷、汚損等が見られるものの、雨漏り等の重大な劣化は見られないものと思われる。外装については、所有者によると、約15年前にリフォームが施されている。</p> <p>なお、実査日時点において、現所有者が居住中であり、多数の動産類が残置されている。</p>	

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	18,300	1.04	245.35	1.00	4,670,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 滑川(県)－5

地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
19,000円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 100	× 100 / 104	= 18,300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±0

地域格差：

街路条件	-1	交通接近条件	+5	環境条件	0
行政的条件	0	その他の条件	0		
地域格差計		104 (相乗積)			

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	+4		
個別格差計		104 (相乗積)			

(画地条件内訳：相乗積)

方位+1、角地+3

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地の適応の状態は概ね良好であり、補正はない。

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	170,000	129.60	0.100	2,200,000

ウ 現価率

経過年数： 30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 / (30年 + 0年) } = 0.100

観察減価率：維持管理の状態、機能性を観察し、経年相応の減価と判定した。

現価率： 0.100 × (1 - 0) = 0.100

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	4,670,000	0.5 法定地上権	2,340,000

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
1	4,670,000	-2,340,000	/	1.0	0.6	1,400,000
2	2,200,000	2,340,000	1.0	1.0	0.6	2,720,000
一括価格 (合計)						4,120,000

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、類型等によって生じる流通、換金性に係る修正であり、本件は修正要因はない。

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

地価調査価格（滑川(県)ー5）
所 在：滑川市上梅沢463番67
価 格：19,000円／m²
位 置：富山地方鉄道本線「西加積駅」の東方・道路距離1.3km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：166m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北側6m市道
用途地域等：無指定（60，200）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした国道背後の住宅地域

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
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