

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 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 魚津市三田
地 番 383番
地 目 宅地
地 積 218.06平方メートル
- 2 所 在 魚津市三田 383番地
家屋 番号 383番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 102.26平方メートル
2階 63.76平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約14.50平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月14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 魚津市三田
地 番 383番
地 目 宅地
地 積 218.06平方メートル
- 2 所 在 魚津市三田 383番地
家屋 番号 383番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 102.26平方メートル
2階 63.76平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約14.50平方メートル

令和6年(ケ)第48号
令和6年10月21日受理
令和7年 1月20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 | 魚津市三田 |
| | 地 番 | 383番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 魚津市三田 383番地 |
| | 家屋 番号 | 383番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.26平方メートル
2階 63.76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(地図)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 checked="" 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所有し、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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:車庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:14.50平方メートル(概測)</td> </tr> </table>			{	種類:車庫		構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:14.50平方メートル(概測)						
{	種類:車庫														
	構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:14.50平方メートル(概測)														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として占有している <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; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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 (所有者の母)	1 本件建物は、平成30年3月頃から空き家の状態となっています。それ以前は、私が一人で居住していました。 2 本件建物内には、所有者 B の所有する動産類のほか、私の所有する冷蔵庫等の動産類も置いてあります。現在、建物の鍵は、所有者が持っているので、それらの搬出は諦めています。 3 本件建物は、昭和49年3月に亡夫が新築したものであり、平成7年3月頃に1階及び2階の南東側部分を増築しています。その他の増改築等はありません。 4 車庫（未登記附属建物）は、亡夫が昭和55年頃に設置し、平成7年頃に移設したものであり、本件建物とともに所有者が相続しています。 5 本件建物について、雨漏り等の不具合は特になかったと思います。 6 本件建物内では、平成10年9月頃までイヌ1匹を飼育していました。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 8 南西側水路について、占用許可等を得ているかどうかは分かりません。 <div style="text-align: right;">以上</div>

(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、居宅）及び車庫（未登記附属建物）の敷地として利用され、西側付近は樹木等が植栽されているが、剪定等がされていないため、樹木等の枝葉は南西側市道にはみ出している。
- 2 本件土地の範囲について、南西側は水路、市道、南東側は水路であり、北東側及び北西側の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 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の母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。
本件建物内には、所有者宛ての郵便物等のほか、有限会社エー・シー・ティー（本店：魚津市大字大海寺野村4887番地）の代表者である所有者宛ての郵便物が存在していたが、第三者の占有を窺わせるものの存在を確認することができなかった。なお、所有者に対し、連絡依頼文書等を送付したが、同人からの連絡等はない。
- 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) 居宅（主である建物）について、1階の西側和室の天井板に雨漏り跡、カビ跡等、畳に腐食等が、2階の西側和室の天井板に雨漏り跡、撓み、内壁に水シミ跡、畳に腐食等がそれぞれ認められたほか、天井板の劣化、水シミ跡、内壁の剥離、内壁クロスの亀裂等が確認された。
居宅内には、冷蔵庫、ソファ、テーブル、タンス類、雑品等の動産類が残置されている。
- (2) 車庫（未登記附属建物）について、外壁板等に錆び等が認められたが、その他、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。
車庫内には、物干し竿が残置されているほか、何ら動産類は存在しない。

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10月22日(火) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
6年10月23日(水) 10:40-10:45	富山地方法務局魚津支局	公図(地図)、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
6年10月23日(水) 10:55-11:05	魚津市役所	建物平面図の取寄せ
6年10月23日(水) 11:20-11:25	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
6年11月1日(金) 11:20-11:20	物件所在地	連絡依頼文書投函
6年11月1日(金) 11:40-11:50	魚津市役所	所有者の母の住民票写しの取寄せ(送付申請、返送用切手添付)、ライフライン調査(送付申請、返送用切手添付)
6年11月5日(火) : - :	当庁執行官室	所有者及び同人の母宛て連絡依頼文書送付
<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

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11日(月) : - :	当庁執行官室	所有者の母宛て連絡依頼文書再送付
6年11月19日(火) 11:35-11:45	当庁執行官室	所有者の母から電話聴取
6年11月21日(木) : - :	当庁執行官室	所有者宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付
6年12月5日(木) 10:00-10:55	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
6年12月6日(金) 11:20-11:25	富山地方法務局	有限会社エー・シー・ティーの履歴事項全部証明書の取寄せ
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 6年12月 5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。
- 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 1

1699-3 472
386

(座標値種別：図上測定)

+23077.748



+22952.748 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部分	所在	魚津市三田	地番	383番					
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和59年3月		備付年月日(原図)	昭和61年1月13日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年10月23日
富山地方務局魚津支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(7 枚目)

この証明書に記載されている内容は、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。

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成7年4月5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10月23日 富山地方裁判所魚津支部 登記官

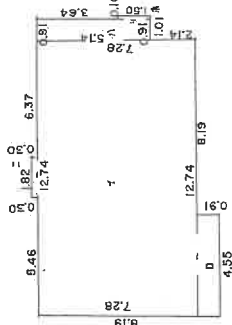
建物図面

各階平面図

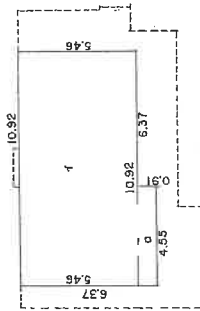
家屋番号 383

建物の所在 魚津市三田383番地

1階

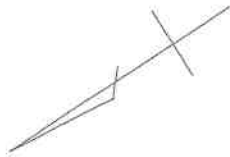


2階



物件 2

平成 七年 四月 五日



A4判に縮小

製作者
土田建設株式会社

縮尺 1/250
3月30日作製

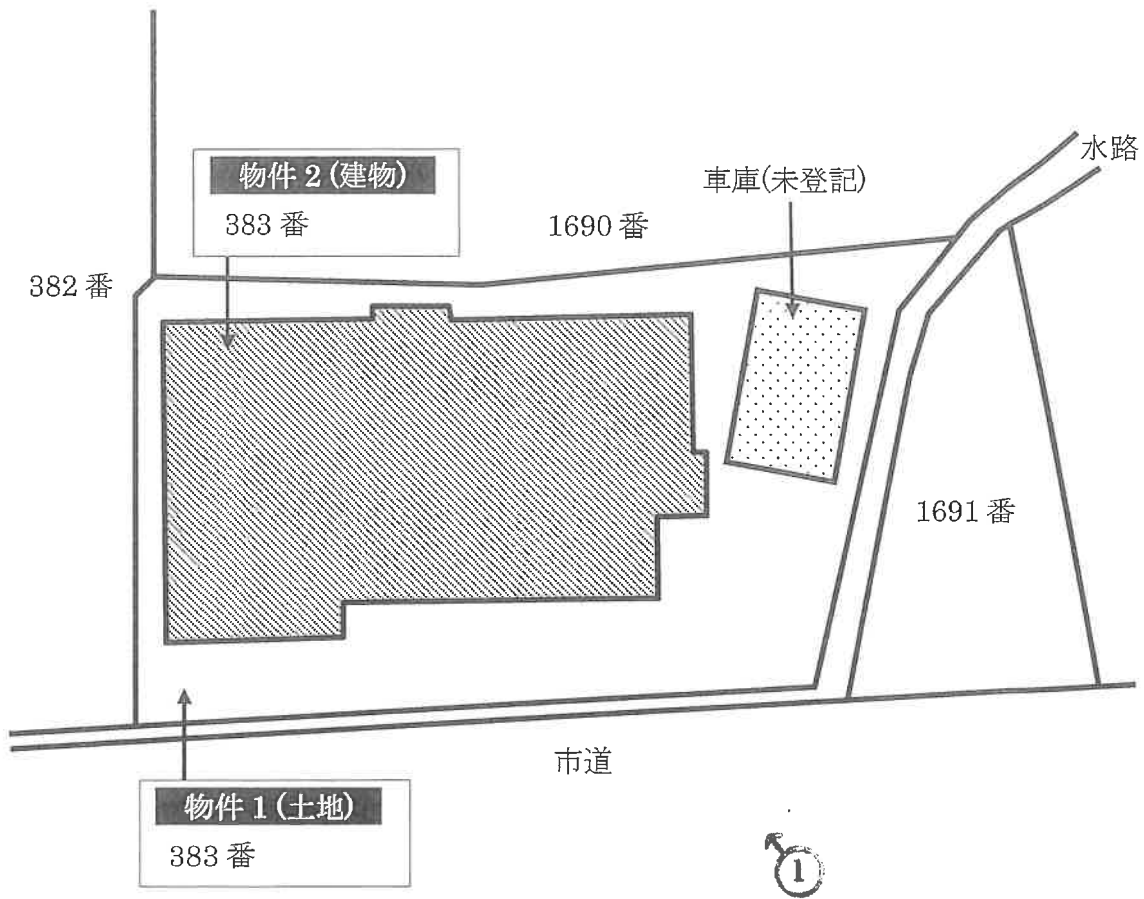
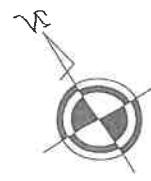
申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用品)

請求番号：4-1

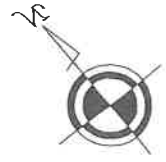
土地建物位置関係図



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

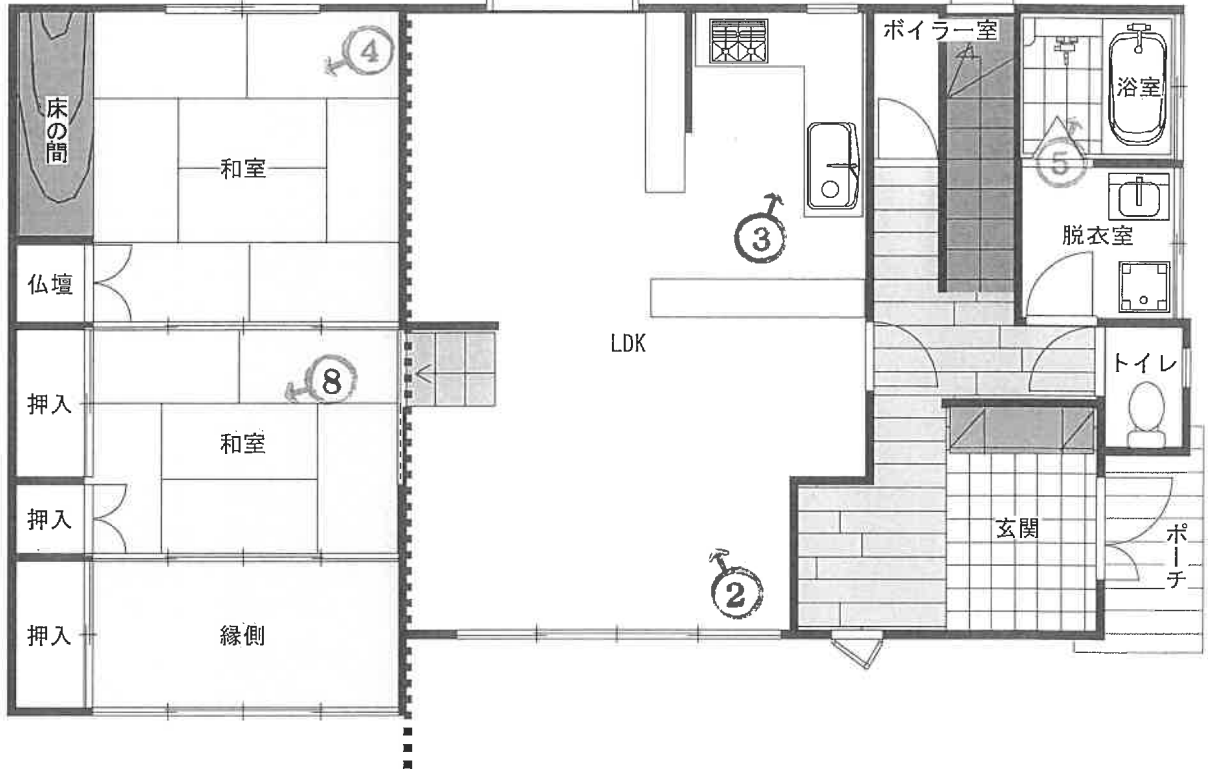
※上記境界は隣地立会によるものではなく、公図、建物図面、住宅地図、航空写真等により推定したものであり、境界を保証するものではない。

建物間取図



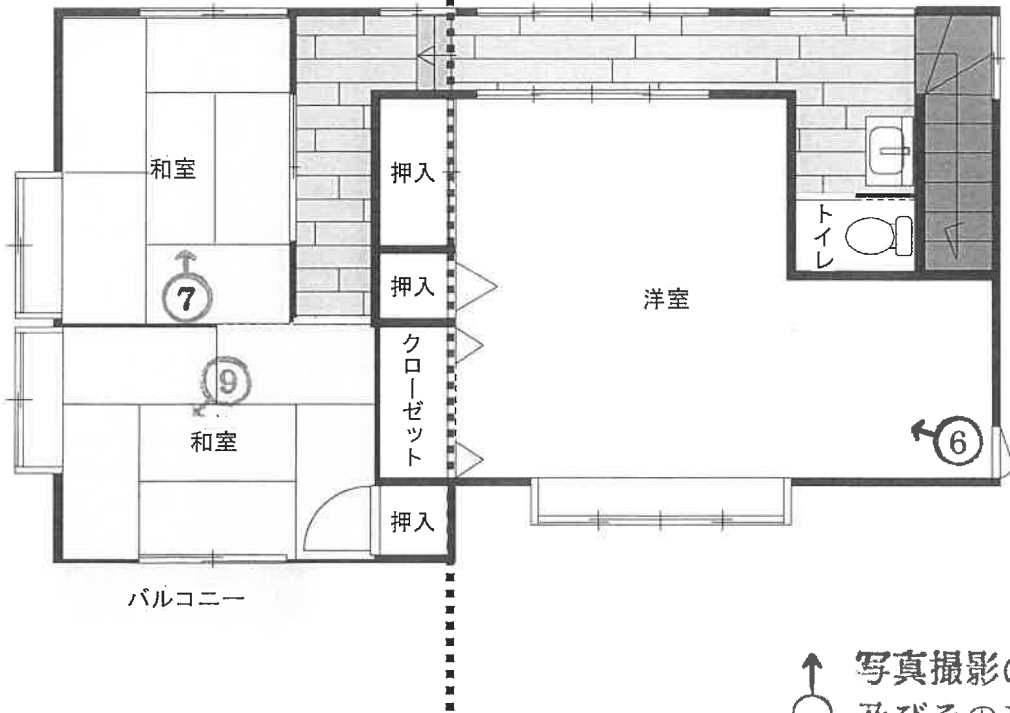
1階

昭和49年新築 ←→ 平成7年増築



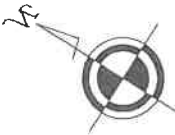
2階

昭和49年新築 ←→ 平成7年増築



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

車庫 (未登記)



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

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 48 号
令和6年12月5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

評価人 不動産鑑定士

小林 正 伸

第1 評価額

一 括 価 格	
金	3,240,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,580,000 円
物件2 (建物)	金 1,660,000 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	魚津市三田 383番 宅地 218.06m ²	同左
2 主である建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	魚津市三田383番地 383番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 102.26m ² 2階 63.76m ²	同左
2 附属建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		魚津市三田383番地 未登記 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約14.50m ²
特記事項			
物件1の東側に未登記附属建物（車庫）が存する。			

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1）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「魚津」駅の南東方約2.4km(道路距離)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶインター周辺の既成住宅地域	
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	218.06㎡ 間口約18m、奥行約12mのほぼ台形状地 概ね平坦
接面道路の状況	南西側 幅員約5.7m市道(建築基準法第42条1項1号) 接面道路とほぼ等高の中間画地	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2の敷地であり、目的外建物はない。 ・隣接地は道路、一般住宅、水路である。 ・物件1の南西側は水路及び市道、南東側は水路であり、北東側隣接地との境界付近にはコンクリートブロック基礎が設置され、北西側隣接地との境界付近にはコンクリートブロック塀が設置されており、境界については概ね明確である。 ・本件土地の西側付近は樹木等が植栽されているが、剪定等の管理がなされておらず、枝葉が南西側市道に越境している。 	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり 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く、周辺に土壌汚染が懸念される施設はないことから、土壌汚染が存する可能性は低い。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていないが、周知の埋蔵文化財包蔵地「印田遺跡」に近接している。 ・南西側市道との間に水路（地番384番、地目：用悪水路、所有者：建設省）が介在しており、魚津市へ占用許可申請が必要となる可能性がある。 	

2-1 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	新築年月日(登記簿)	: 昭和49年3月10日新築
	経過年数	: 51年
	経済的残存耐用年数	: 0年
	増築年月日(登記簿)	: 平成7年3月28日増築
	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: サイディング等 内壁: クロス、繊維壁等 天井: クロス、板張り等 床: フローリング、畳等 設備: 電気設備、給排水設備等	
床面積(現況)	延 166.02㎡	
現況用途等	現況用途: 居宅 間取り: 附属資料建物間取図の通り	
品等	普通	
保守管理の状態	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	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積については、昭和49年新築部分を土地・家屋名寄帳兼課税台帳より67.20㎡とし、登記簿面積から当該床面積を控除することにより平成7年増築部分を98.82㎡とする。 ・1階西側の和室の天井板に雨漏り跡及びカビ跡等、畳に腐食等が確認される。2階西側の和室の天井板に雨漏り跡、たわみ、内壁に水シミ跡、畳に腐食等が確認される。このほか天井板の劣化、水シミ跡、内壁の剥離、内壁クロスの亀裂等が認められる。 	

2-2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日(名寄帳兼課税台帳)：昭和55年月日不詳新築 経過年数：45年 経済的残存耐用年数：0年
仕様	構造：軽量鉄骨造平家建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板 内壁：亜鉛メッキ鋼板現し 天井：亜鉛メッキ鋼板現し 床：土間コンクリート 設備：-
床面積（現況）	延 約14.50㎡
現況用途等	現況用途：車庫 間取り：附属資料建物間取図の通り
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積は、土地・家屋名寄帳兼課税台帳記載数量について現地概測により妥当と判断し、当該数量を採用する。 ・外壁に錆が確認されるが、特段の不具合は確認されない。

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 端数処理
1	25,200	1.00	218.06	0.80	4,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 魚津(県)-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,400\text{円}/\text{m}^2 \times & 100/100 & \times 100/104 \times & 100/116 & \cong & 25,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 +4% 補正率 1.04

◇地域格差 街路条件 ±0%
交通接近条件 +1%
環境条件 +15%
行政的條件 ±0% 補正率 1.16（相乗積）

イ 個別格差 : 方位 +2%
形状 ▲2% 補正率 1.00（相乗積）

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 築後約30～51年を経過した中古住宅及び築後約45年を経過した車庫の敷地であり、建付減価を20%と査定した。

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 端数処理
2 主である建物 新築	160,000	67.20	0.03	320,000
2 主である建物 増築	160,000	98.82	0.04	630,000
2 未登記附属建物	80,000	14.50	0.05	60,000
計				1,010,000

ウ 現価率

【主である建物 新築】

◇定額法による減価率

経過年数：新築後51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 $0.05 + \{0.95 \times 0年 / (51年 + 0年)\} = 0.05$

◇観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲50%と判定

◇現価率

$0.05 \times (1 - 0.50) \div 0.03$

【主である建物 増築】

◇定額法による減価率

経過年数：増築後30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 $0.05 + \{0.95 \times 0年 / (30年 + 0年)\} = 0.05$

◇観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲30%と判定

◇現価率

$0.05 \times (1 - 0.30) \div 0.04$

【未登記附属建物】

◇定額法による減価率

経過年数：新築後45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 $0.05 + \{0.95 \times 0年 / (45年 + 0年)\} = 0.05$

◇観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲10%と判定

◇現価率

$0.05 \times (1 - 0.10) \div 0.05$

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 端数処理
1	4,400,000	40%	法定地上権	1,760,000

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 修正率 オ	評価額(円) (ア×イ)×ウ×エ×オ 端数処理
1	4,400,000	-1,760,000		1.00	0.60	1,580,000
2	1,010,000	1,760,000	1.00	1.00	0.60	1,660,000
一括価格 (合計)						3,240,000

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」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（魚津(県)-4)

所 在 : 魚津市三田533番

価 格 : 30,400円/㎡

位 置 :

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 206㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 道 路 : 南東側6m市道

用 途 地 域 等 : 非線引都市計画区域、無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要 : インター周辺に位置する中規模の一般住宅地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図等写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

写真撮影位置図

現況写真

以 上