

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千 代 正 人

別紙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 6 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 10 時 30 分 場 所 富山地方裁判所高岡支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 26 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 5 月 22 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, 5	11, 290, 000 9, 032, 000	一括	2, 258, 000	171, 265	0
1	3, 890, 000				
2	2, 650, 000				
5	4, 750, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高岡市二上町 |
| | 地 番 | 8 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 3. 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市二上町 |
| | 地 番 | 8 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8. 0 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 高岡市二上町 8 9 6 番地 3、8 9 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 9 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8. 4 1 平方メートル
2 階 4 9. 5 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月19日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千 代 正 人

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 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1, 2, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が一部を資材置場として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 高岡市二上町 | | |
| | 地 番 | 896番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 393.15平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 高岡市二上町 | | |
| | 地 番 | 896番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 268.02平方メートル | | |
| 5 | 所 在 | 高岡市二上町 896番地3、896番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 896番3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 88.41平方メートル | |
| | | 2階 | 49.57平方メートル | |

令和6年(ケ)第20号
令和6年11月7日受理
令和7年2月14日提出

現況調査報告書

(物件1、2、5)

富山地方裁判所高岡支部

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 | 高岡市二上町 | |
| | 地 番 | 896番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 393.15平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 高岡市二上町 | |
| | 地 番 | 896番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 268.02平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 高岡市二上町 896番地3、896番地1 | |
| | 家屋 番号 | 896番3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 88.41平方メートル |
| | | 2階 | 49.57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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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(物件1) ☒ 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 上記の者が本土地(物件1)上にカーポートを設置して使用している 上記の者が本土地(物件1)の一部を資材置場として使用している ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)		
占有範囲	■全部	
占有者	■ A	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (建物所有者の義妹) ■ C (土地所有者))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26年11月頃 (物件5の建物の新築時頃)	
最初の契約日	不明	
契約等期間	平成26年11月頃 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26年11月頃 から □ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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	占有者は、土地所有者の子の夫であり、土地使用料等の授受等もないことから、占有者の占有権原は使用借権と認められる。	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■ D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (建物所有者の義妹) ☐ ()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		令和 6年 1月下旬頃	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	令和 6年 1月下旬頃から ☐ 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	期間	令和 6年 1月下旬頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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		所有者と占有者は夫婦であり、建物使用料等の授受等もないことから、占有者の占有権原は、使用借権と認められる。	
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 (建物所有者の義妹)	1 物件5の建物には、現在、建物所有者の妻である姉 D 、同人の子二人、私及び私の子一人の五人が居住しており、建物所有者は、令和6年1月下旬頃から、別の場所に居住しています。 2 建物所有者の所有する瓦工事の材料等は、敷地上に置いたままとなっており、たまに取りに来たりしていると思います。ですが、同人は、ここに帰住する予定はないと思います。 3 建物所有者と姉 D は、別居中ですが、夫婦であるので、建物使用料等の授受はないと思います。 4 建物所有者は、物件5の建物の敷地として本件各土地を使用していますが、土地所有者は、私及び姉の父で、建物所有者の義父であることから、土地使用料等の授受はないと思います。 5 物件5の建物の新築後、増改築、改装等はなく、屋根、外壁、水廻り等のリフォームありません。 6 物件5の建物について、雨漏り等の不具合は特になく、能登半島地震による影響、被害等ありませんが、建物内では、イヌ1匹及びネコ1匹を飼育しているので、床板の汚損等が多数箇所に見られます。 7 カーポートは、物件5の建物の新築時頃に、建物所有者が設置したものです。 8 物件5の建物から退去する際、建物内のエアコンをすべて取り外す予定にしています。 9 隣接地との境界に関するトラブルはありません。
☒ C (土地所有者)	1 物件5の建物の敷地として、私の所有する土地（物件1及び物件2）が使用されていますが、建物所有者は子の夫であることから、土地使用料等の授受はありません。

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（物件1）、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。
物件1及び物件2の各土地は、物件5の建物の敷地、南西側県道からの進入路として利用されているほか、南側付近にカーポートが設置されている。
- 2 本件各土地の範囲について、南西側は側溝、歩道、県道であり、南西端付近に境界杭が、北端付近及び北東端付近に境界鉄が存在し、北西側隣接地との境界付近の一部にコンクリート境界壁が、南東側の各隣接地との境界付近にコンクリートブロック壁、同塀が設置され、隣接地（物件3）との境界付近にアスファルト舗装の亀裂様の跡が見られるなどし、地積測量図が作成されていることから、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、建物所有者の義妹の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。なお、建物所有者及び同人の妻の陳述は得られていない。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階の玄関付近の床板に汚損等が、リビングダイニングの内壁に損傷、床板に汚損、腐食跡（動物の糞尿等による）等が、北西側洋室に内壁クロスの剥離、汚損、床板に汚損等が、北東側和室に襖紙の剥離が、南東側洋室の内壁に損傷が、洗面脱衣室に内壁クロスの剥離等が、2階の南東側洋室の内壁クロスに引っ掻き跡等、廊下に動物の尿跡等がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの汚損、床板の汚損等が確認された。なお、全体的に動物臭、動物の糞尿臭が感じられた。

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8日(金) 9:45-9:55	富山地方法務局高岡支局	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11月8日(金) 10:05-10:15	高岡市役所	家屋評価図面の取寄せ
6年11月8日(金) 10:40-10:45	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、建物所有者の義妹に連絡依頼文書を手交
6年12月6日(金) 13:00-14:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、建物所有者の義妹及び土地所有者と面談 評価人同行
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。

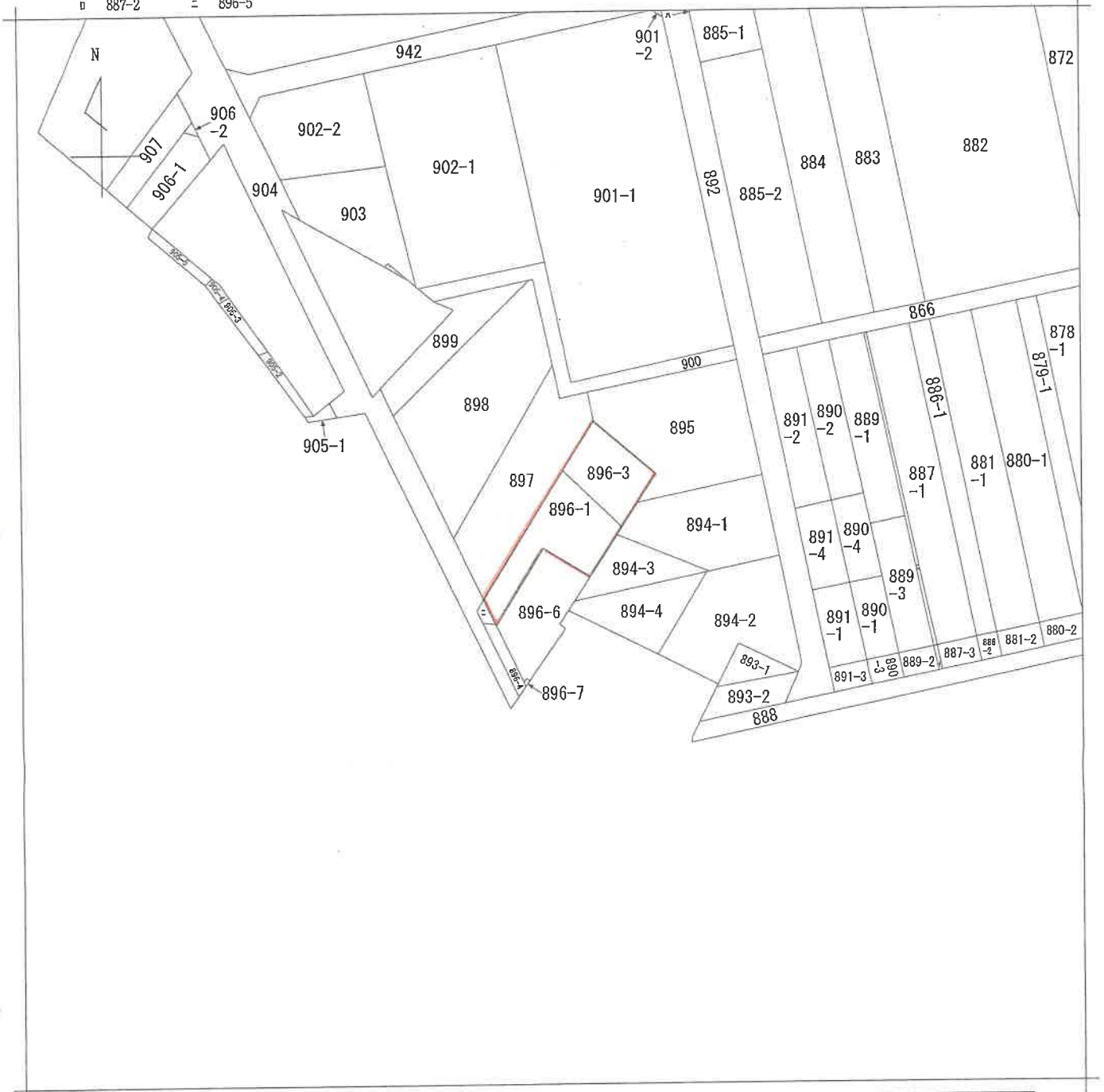
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 1、2

イ 887-4 ハ 885-3
ロ 887-2 ニ 896-5



(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	高岡市二上町				地番	896番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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

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11月8日
富山地方方法務局高岡支局
登記官

請求番号：5-3
(1/1)

(8 枚目)

令和6年11月8日 富山地方裁判所高岡支部
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。

登記官

物件 1

地積測量図

地番 896-1、-6、-7

土地の所在 高岡市二上町

座標求積表

地番	① 896-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
77	85509.271	-13991.897	-338390.037048	
78	85520.488	-14006.355	300296.251200	
47	85487.931	-14022.852	530764.848200	
57	85482.638	-14019.871	-198549.413102	
75	85501.993	-14010.094	-191461.944604	
76	85496.304	-13998.832	-101883.499296	
		倍面積	786.305350	
		面積	393.1526750	
		地積	393.15	m ²

地番	② 896-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
76	85496.304	-13998.832	-262506.097664	
75	85501.993	-14010.094	191461.944604	
57	85482.638	-14019.871	466385.028686	
67	85468.727	-14011.888	181243.771280	
6	85469.703	-14011.009	-6907.427437	
66	85469.220	-14010.481	-186115.229604	
64	85482.987	-14003.930	-196349.102530	
65	85483.241	-14005.818	-186515.478306	
		倍面積	697.409029	
		面積	348.7045145	
		地積	348.70	m ²

地番	③ 896-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
66	85469.220	-14010.481	-29323.938733	
6	85469.703	-14011.009	6907.427437	
67	85468.727	-14011.888	29326.881584	
63	85467.610	-14011.247	-6907.544771	
		倍面積	2.827517	
		面積	1.4137585	
		地積	1.41	m ²

既知点の名称及び座標値 (GPS観測による世界測地系座標)

座標点	X	座標	Y	座標
電子基準点 高岡	82189.029	-15229.874		
電子基準点 新湊	84099.478	-1088.434		
電子基準点 水見	102034.570	-12484.187		

測地系	世界測地系 (測地系2011)
座標系	WGS
測量年月日	平成26年5月13日

作成者

土地家屋調査士

報告書 No 1407141

(平成26年7月13日作成)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成26年11月28日

令和 6 年 11 月 8 日
青山地方務局電問支局

登記官

(10 枚目)

請求番号：2-12

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 896-3

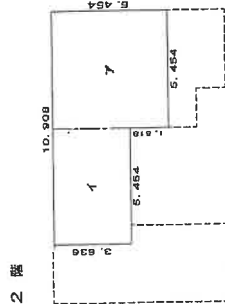
建物の所在 高岡市二上町 896番地3、896番地1



求 積 表

7 8.181 x 3.636 = 29.746116
イ 3.636 x 6.363 = 23.135868
ウ 3.182 x 1.918 = 6.104776
エ 8.181 x 3.636 = 29.746116

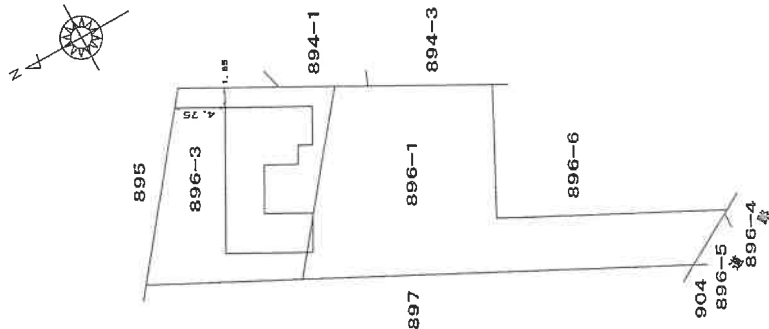
合 計 88.412976
床面積 88.41 m²



求 積 表

7 5.454 x 5.454 = 29.746116
イ 3.636 x 5.454 = 19.830744

合 計 49.576860
床面積 49.57 m²



作成者

土地家屋
調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺

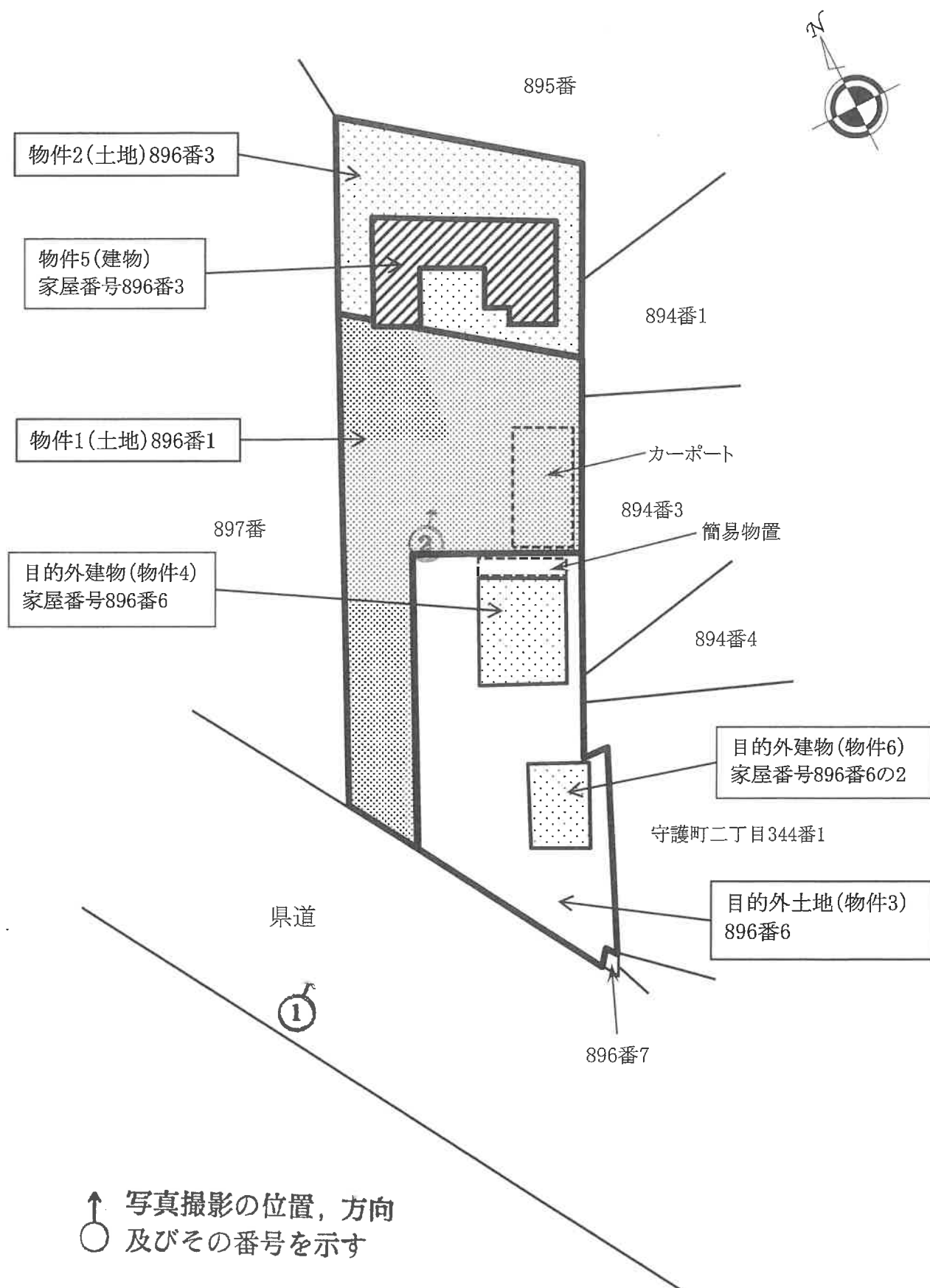
1/500

(平成26年11月22日作成)

報告書 No 1411271

A4判に縮小

土地建物位置関係図

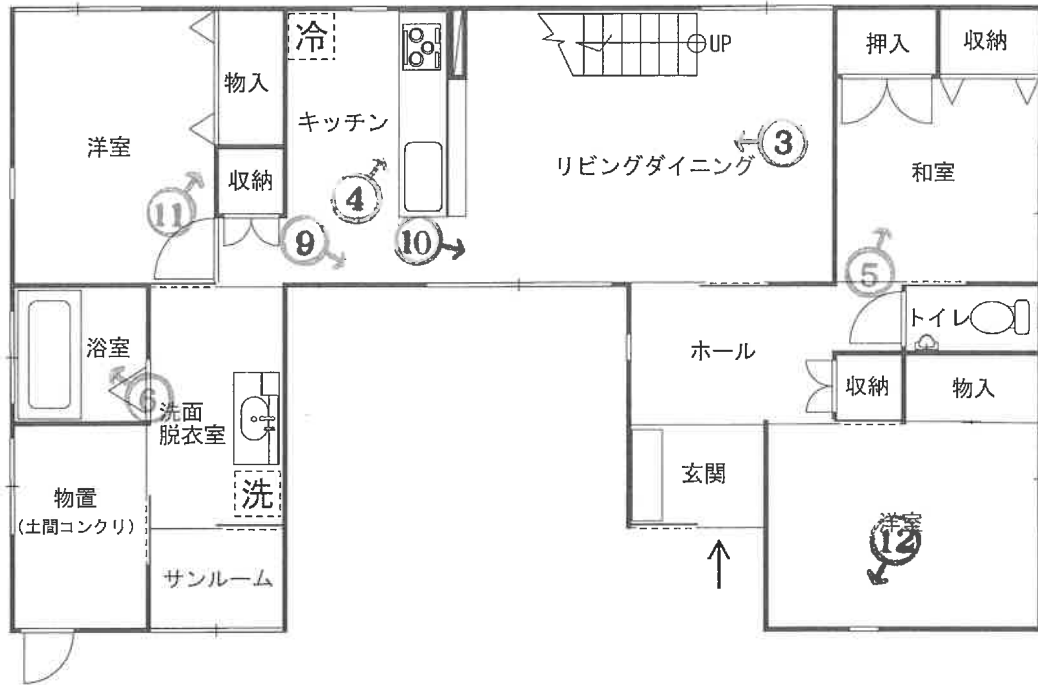


※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

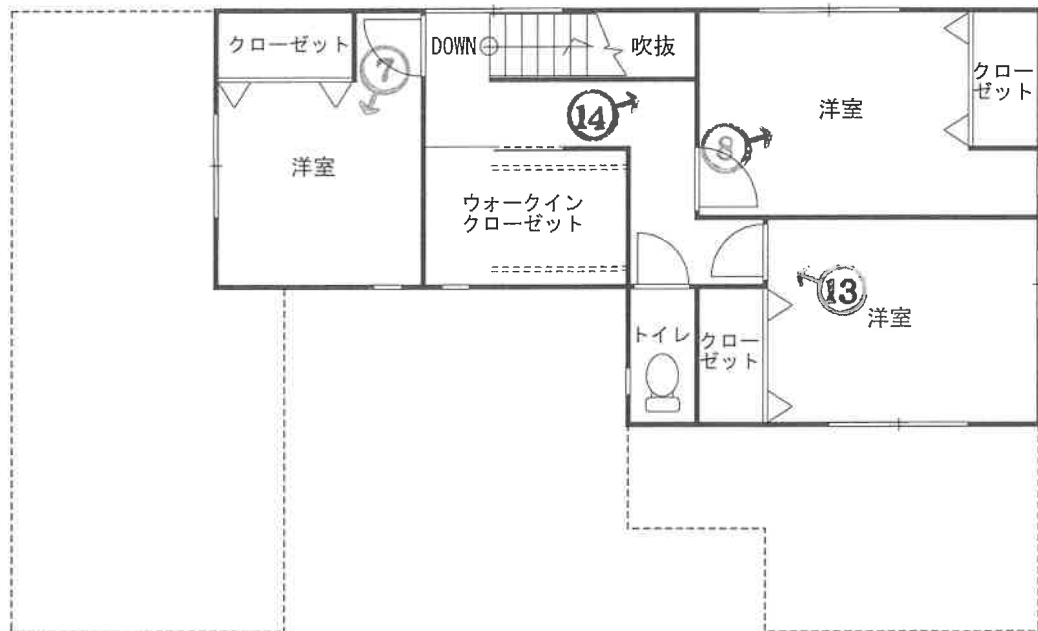
建物間取図（物件5）



【1階】



【2階】



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件5の建物

目的外建物(物件4)

目的外建物(物件6)

写真 1



物件5の建物(以下同じ)

写真 2



写真 3

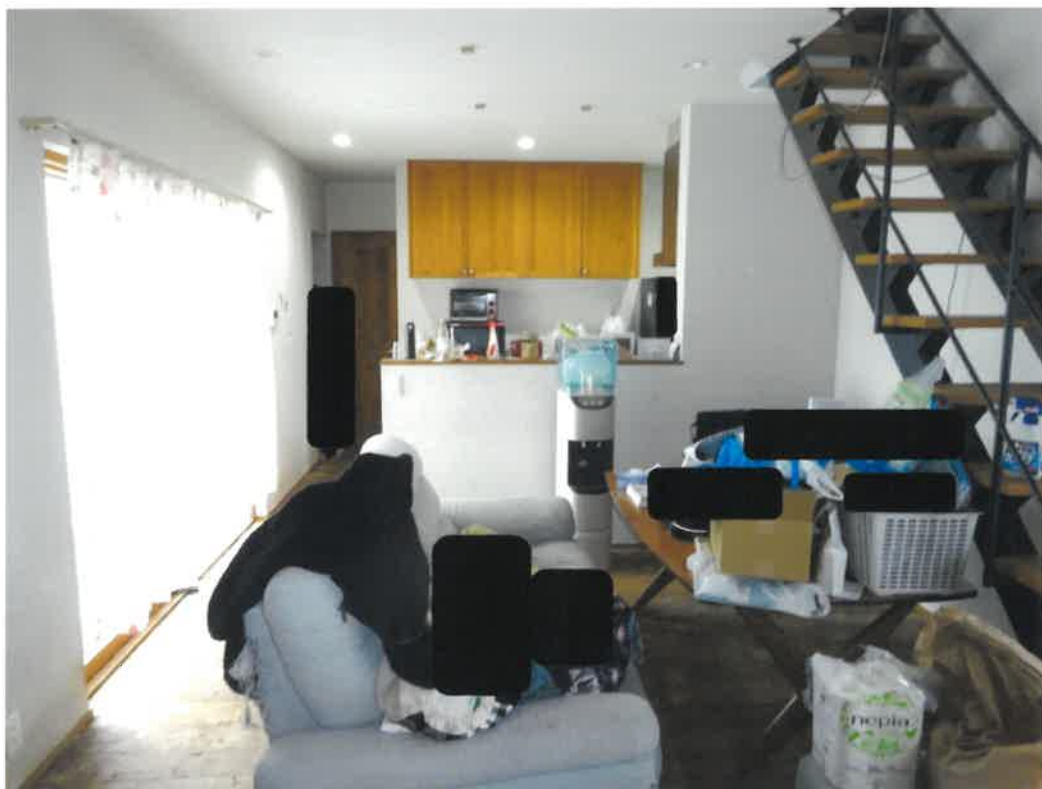


写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8

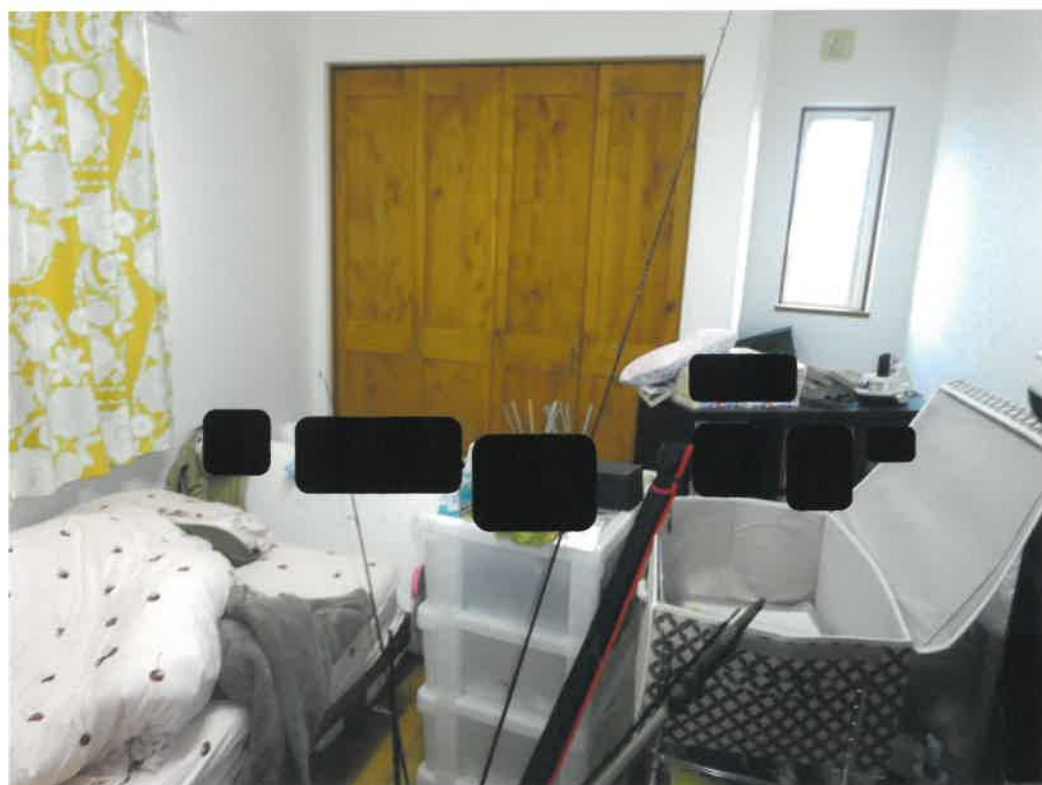


写真 9



写真 10



写真 11



写真 12



写真 13



写真 14



令和6年（ケ）第20号
令和6年12月6日 現地調査
令和7年2月17日 評価

富山地方裁判所 高岡支部 御中

評 価 書
(物件1, 2, 5)

評価人 不動産鑑定士
伊 東 良 浩

第1 評価額

一括価格		
金 11,290,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	3,890,000 円
物件2 (土地)	金	2,650,000 円
物件5 (建物)	金	4,750,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 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1, 2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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市二上町 896番1 宅地 393.15m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市二上町 896番3 宅地 268.02m ²	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡市二上町 896番地3、896番地1 896番3 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 88.41m ² 2階 49.57m ²	同左
番 号	特 記 事 項		
-	物件5の室内では小型犬1匹、猫1匹が飼育されており、各所で内壁クロスや床の汚損等が目立つ状況である。		

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1、2）

位 置 ・ 交 通	あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北方約4.3km（道路距離）	
付 近 の 状 況	高岡市郊外の県道沿いに一般住宅、店舗等が混在する地域	
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	市街化調整区域 － 70% 400% － 屋外広告物地区区分：第1種許可地域
画 地 条 件	面積 形状 地勢	661.17㎡（2筆合計） 間口約6.0m、奥行約51.4mの不整形状地 平坦地
接面道路の状況	南西側 幅員約12m県道（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1、2は物件5の敷地であり目的外建物はない。物件1は南西側県道への進入路として利用されている。 隣接地は一般住宅、倉庫、県道、水路、田である。 境界付近は境界標、コンクリートブロック等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 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、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特 記 事 項	○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ○本件土地は、市街化調整区域に存しており、建物等の建築には用途制限等がある。ただし、都市計画法第34条11号の条例で指定した区域に該当することから、自己利用目的の居住用建物の建築は可能と判断される。詳細については事前に高岡市建築政策課へ協議等を願いたい。なお、物件5の居宅建物は都市計画法第43条1項許可により適法に建築されている。 ○物件1上にカーポートあり（土地建物位置関係図参照）。	

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（登記記載）：平成26年11月7日新築 経過年数：10年 経済的残存耐用年数：15年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング、タイル張 等 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、トイレ(2か所)、電気 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 137.98㎡
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	標準的
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	○外観上、外壁や屋根に目立った損傷等はない。 ○建物内ではペットが飼育（小型犬1匹、猫1匹）されており、床等は糞尿による腐食跡等、内壁にはひっかき傷や破損が各所でみられる。特に1階リビングダイニングや2階各部屋の前では、ペットによる尿跡が多く残されている。 ○室内は全体的にペットによる糞尿等の匂いがある。継続利用に当たっては、全体的に室内クリーニングのほか、床、内壁等の修繕が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～2（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	23,800	0.73	393.15	0.95	6,490,000
2	23,800	0.73	268.02	0.95	4,420,000
計			661.17		10,910,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高岡(県)-24

$$20,000\text{円/㎡} \times \frac{99.7}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{83} \div 23,800\text{円/㎡}$$

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(道路幅員、系統連続性)-6%、交通接近条件(駅接近性)-2%
環境条件(周辺環境、画地の配置等)-10%
補正率(相乗積) 0.83

イ 個 別 格 差 : 方位+2%、形状-20%、規模-10% 補正率(相乗積) 0.73

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 新築後10年経過した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	185,000	137.98	0.31	7,910,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数：10年、経済的残存耐用年数：15年、残価率：5%

定額法による現価率 : 残価率5% + {95%×15年/(15年+10年)} = 0.62

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50%と判定

現 価 率 : 0.62 × (1 - 50%) ÷ 0.31

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	6,490,000	0	使用借権	0
2	4,420,000	0	使用借権	0

イ 土地利用権等割合：法定地上権は成立しない。

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	6,490,000	0		1.00	0.60	3,890,000
2	4,420,000	0		1.00	0.60	2,650,000
5	7,910,000	0		1.00	0.60	4,750,000
一括価格（合計）						11,290,000

ウ 占有減価修正：特になし。

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る。本件においては、市場性修正は特段必要はない。

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：高岡(県)-24
所 在：高岡市長江222番2
価 格：20,000円/㎡
位 置：あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北西方・道路距離3.4km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：351㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：西6.6m市道
用 途 地 域 等：市街化調整区域（建蔽率70%、容積率400%）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図合成図
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