

## 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<br>令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで                                                                  |
| 開札期日<br>場 所                                                            | 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分<br>富山地方裁判所高岡支部開札場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日<br>場 所                                                      | 令和 7 年 7 月 8 日 午前 10 時 30 分<br>富山地方裁判所高岡支部執行係                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 26 日 午後 4 時 00 分まで                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 3, 4, 6 | 13,590,000<br>10,872,000 | 一括       | 2,718,000  | 130,858  | 0        |
| 3       | 3,220,000                |          |            |          |          |
| 4       | 8,160,000                |          |            |          |          |
| 6       | 2,210,000                |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          |            |          |          |
|         |                          |          | </         |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在   | 高岡市二上町                           |
|   | 地 番   | 896番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 348.70平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 高岡市二上町 896番地6                    |
|   | 家屋 番号 | 896番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル<br>2階 52.17平方メートル |
| 6 | 所 在   | 高岡市二上町 896番地6                    |
|   | 家屋 番号 | 896番6の2                          |
|   | 種 類   | 店舗                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき平家建                       |
|   | 床 面 積 | 28.91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3, 4, 6】

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, 4, 6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 6】

本件各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。

## 物 件 目 録

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

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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在   | 高岡市二上町                           |
|   | 地 番   | 896番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 348.70平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 高岡市二上町 896番地6                    |
|   | 家屋 番号 | 896番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル<br>2階 52.17平方メートル |
| 6 | 所 在   | 高岡市二上町 896番地6                    |
|   | 家屋 番号 | 896番6の2                          |
|   | 種 類   | 店舗                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき平家建                       |
|   | 床 面 積 | 28.91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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" 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<br><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4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 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<br><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)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <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                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |

(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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| <del>土地</del>             | <del></del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| <del>現況地目</del>           | <del><input type="checkbox"/>宅地(物件 ) <input type="checkbox"/>公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )</del>                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| <del>形状</del>             | <del><input type="checkbox"/>公図のとおり <input type="checkbox"/>地積測量図のとおり<br/><input type="checkbox"/>建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>土地建物位置関係図のとおり<br/><input type="checkbox"/></del>                                                                                                                                                                     |  |  |
| <del>占有者及び占有状況</del>      | <del><input type="checkbox"/>土地所有者 <input type="checkbox"/>その他の者<br/>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br/><input type="checkbox"/>「占有者及び占有権原」のとおり</del>                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| <del>下記以外の建物(目的外建物)</del> | <del><input type="checkbox"/>ない<br/><input type="checkbox"/>ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)</del>                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| <del>その他の事項</del>         | <del></del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 建物                        | 物件6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                |  |  |
| 物件目録にない附属建物               | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>     |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を 店舗 として使用している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)

|                                                     |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
|-----------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                |     | ■物件6の建物の敷地部分                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                 |     | ■株式会社森企画                                                                                                                                                                                               |  |
| 占有状況                                                |     | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A (土地所有者) ■B (建物所有者(物件6)の代表者))の陳述/□提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                              |     | 令和 元年 5月頃 (物件6の建物の新築時頃)                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の                                                 | 契約日 | 不明                                                                                                                                                                                                     |  |
| 契約等                                                 | 期間  | 令和 元年 5月頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                           |  |
| 更新の種別                                               |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                              |  |
| 現在の                                                 | 期間  | 令和 元年 5月頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                                 | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 当事者                                                 | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 賃料・支払時期等                                            |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |  |
| 敷金・保証金                                              |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                 |  |
| 特約等                                                 |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| その他                                                 |     | 所有者と占有者の代表者は夫婦であり、使用料等の授受もないことから、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 <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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<br>(当事者等との関係)                                                                       | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span><br>(土地所有者兼建物所有者<br>(物件4)) | 1 物件4の建物には、現在、私、孫夫婦及び同人らの子一人の四人が居住しています。<br>2 物件4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也没有ありません。<br>3 物件4の建物について、雨漏り等の不具合は特にありませんが、能登半島地震により、リビングダイニングの扉に隙間が生じ、開閉しづらい状態となっています。<br>4 物件4の建物内では、ネコ1匹を飼育しています。<br>5 物件6の建物の敷地として、私の所有する土地(物件3)が使用されていますが、同建物の所有者の代表者は妻であることから、土地使用料等の授受はありません。<br>6 隣接地との境界に関するトラブルはありません。<br>7 物件6の建物の上水道管は、物件4の建物の上下水道管に接続して利用されています。 |
| ■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B</span><br>(建物所有者(物件6)の<br>代表者)   | 1 物件6の建物は、新築時から、株式会社森企画が「雅」という名称の美容院として使用しています。<br>2 物件6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也没有ありません。<br>3 物件6の建物について、雨漏り等の不具合は特にありませんが、県道を通行する大型車の振動によって、内壁クロスの亀裂が大きくなったように思います。<br>4 物件6の建物の敷地として、物件3の土地を使用していますが、土地所有者は夫であることから、土地使用料等の授受等はありません。<br><div style="text-align: right;">             (建物所有者(物件6)の代表者の子同席)<br/>             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。  
物件3の土地は、物件4の建物及び物件6の建物の敷地として利用されているほか、西側付近は駐車スペースとなっている。  
物件4の建物の北側付近に簡易物置が設けられている。
- 2 物件3の土地の範囲について、南西側は側溝、歩道及び県道であり、南端付近に境界標が存在し、南東側の各隣接地との境界付近の一部にコンクリートブロック塀が設置され、金属棒が立てられ、コンクリート板が埋設されるなどし、隣接地（物件1）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ており、地積測量図が作成されていることから問題はなく、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件各建物の占有者、占有関係について、建物所有者（物件4）及び建物所有者（物件6）の代表者の各陳述及び各建物内の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件各建物の立入調査時における状況は、次のとおりである。  
(1) 物件4の建物について、雨漏り等の不具合は特に認められなかったが、階段付近の内壁クロスに引っ掻き跡、補修跡が認められたほか、内壁クロスの亀裂等が確認された。  
(2) 物件6の建物について、雨漏り等の不具合は特に認められなかったが、店舗（美容室）部分に内壁クロスの亀裂が確認された。

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8日(金)<br>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、土地登記事項要約書の取寄せ                |
| 6年11月8日(金)<br>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)<br>10:40-10:45                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 受命物件確認、写真撮影、建物所有者の孫の妻に連絡依頼文書を手交                  |
| 6年12月6日(金)<br>13:00-14:50                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、建物所有者(物件4)及び建物所有者(物件6)の代表者と面談<br>評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 3

イ 887-4  
ロ 887-2

ハ 885-3  
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 |      |        |           | 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)

登記年月日：平成26年7月18日

令和6年11月8日 富山地方方法務局高岡支局

登記官

物件 3

地 積 測 量 図

地 番 896-1、-6、  
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  | 85508.271 | -13991.897  | -338380.037048   |
|             | 78  | 85520.488 | -14006.355  | 300296.251200    |
|             | 47  | 85457.831 | -14022.852  | 530764.948200    |
|             | 57  | 85432.638 | -14019.871  | -198549.413102   |
|             | 75  | 85501.993 | -14010.084  | -191461.944604   |
|             | 76  | 85496.304 | -13998.832  | -101883.499296   |
|             |     | 倍 面 積     | 788.305350  |                  |
|             |     | 面 積       | 393.1526750 |                  |
|             |     | 地 積       | 393.15      | m <sup>2</sup>   |

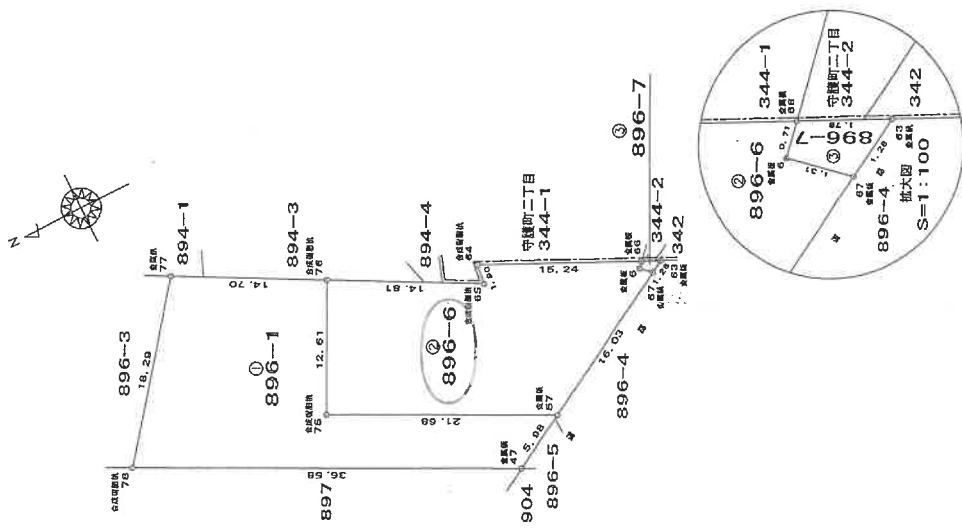
| 地 番 ② 896-6 | 測 点 | Xn        | Yn          | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
|-------------|-----|-----------|-------------|------------------|
|             | 76  | 85496.304 | -13998.832  | -262506.097664   |
|             | 75  | 85501.993 | -14010.084  | 191461.944604    |
|             | 57  | 85492.638 | -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  | 85432.987 | -14003.950  | -196349.102530   |
|             | 65  | 85483.241 | -14005.818  | -186515.478306   |
|             |     | 倍 面 積     | 697.409029  |                  |
|             |     | 面 積       | 348.7045145 |                  |
|             |     | 地 積       | 348.70      | m <sup>2</sup>   |

| 地 番 ③ 896-7 | 測 点 | Xn        | Yn         | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
|-------------|-----|-----------|------------|------------------|
|             | 66  | 85469.220 | -14010.481 | -29323.936733    |
|             | 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 <sup>2</sup>   |

既知点の名称及び座標値 (GPS測測による世界測地系座標)

| 基 準 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 | 84098.478  | -1088.434  |   |     |
| 電子基準点 水見 | 102034.570 | -12494.187 |   |     |

|       |                  |
|-------|------------------|
| 測 地 系 | 世界測地系 (測地成果2011) |
| 座 標 系 | WGS              |
| 測量年月日 | 平成26年5月13日       |



作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成26年7月12日作成)

報告書 No 1407141

A4判に縮小

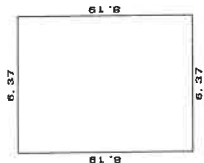
物件 4

建物図面

家屋番号 896-6  
建物の所在 高岡市二上町 896番地6

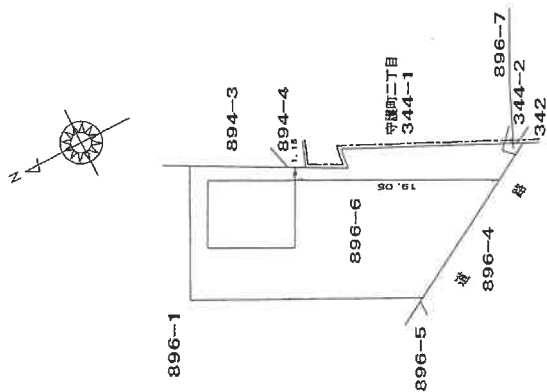
各階平面図

1・2階  
(各階同型)



求積表

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 8.19 x 6.37 = | 52.1703              |
| 1階・2階床面積      | 52.17 m <sup>2</sup> |



作成者

26年10月10日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

報告書No.1410141

登記年月日：平成26年10月15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6年11月8日 青森地方裁判所青森支部

登記官

物件 6

登記年月日：令和1年5月28日

令和6年11月8日 富山地方送務局富岡支局

登記官

(11枚目)

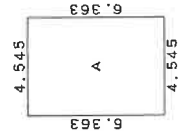
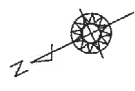
A4判に縮小

建物図面  
各階平面図

家屋番号 896番5の2

建物の所在 高岡市二上町896番地6

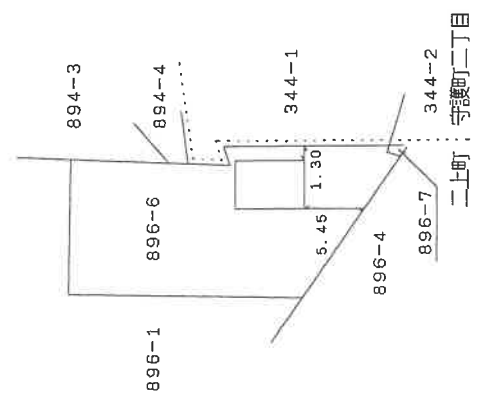
各階平面図



求積表

|   |       |   |       |   |            |
|---|-------|---|-------|---|------------|
| A | 4.545 | X | 6.363 | = | 28.9198850 |
|---|-------|---|-------|---|------------|

床面積 28.91 m<sup>2</sup>



報告書番号 1905231

作成者  
土地家屋調査士  
令和1年5月23日作成

縮尺 1/250

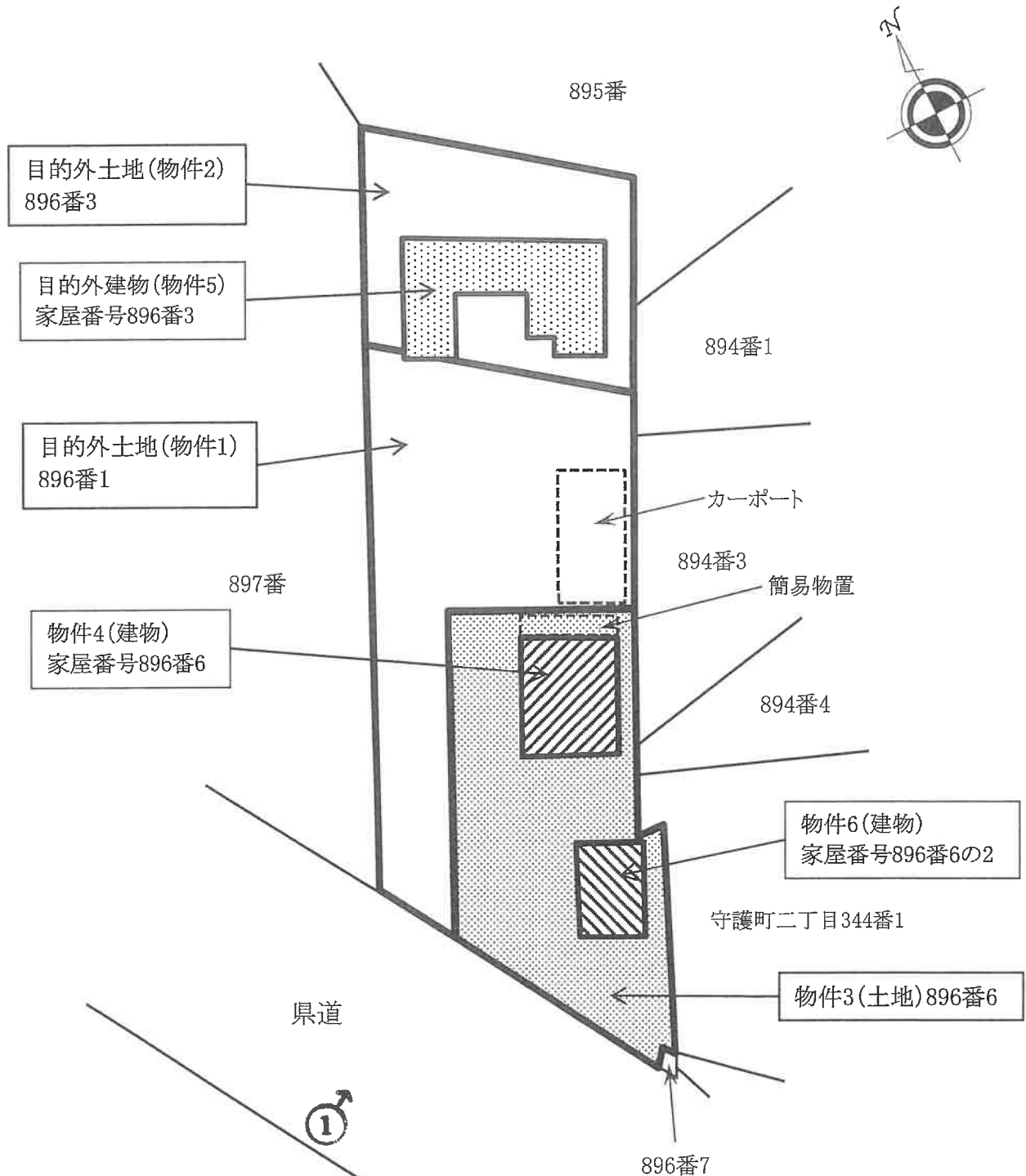
申請人



縮尺

1/500

# 土地建物位置関係図



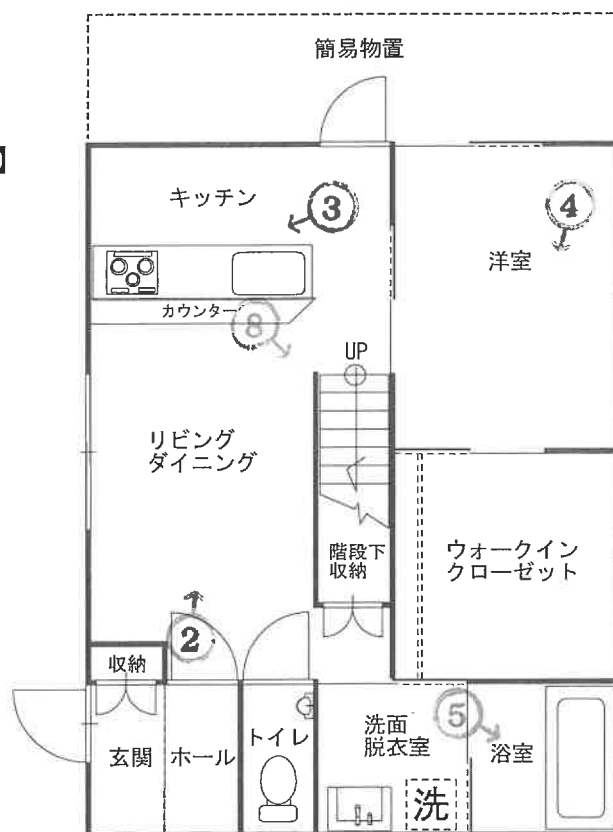
↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

※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。

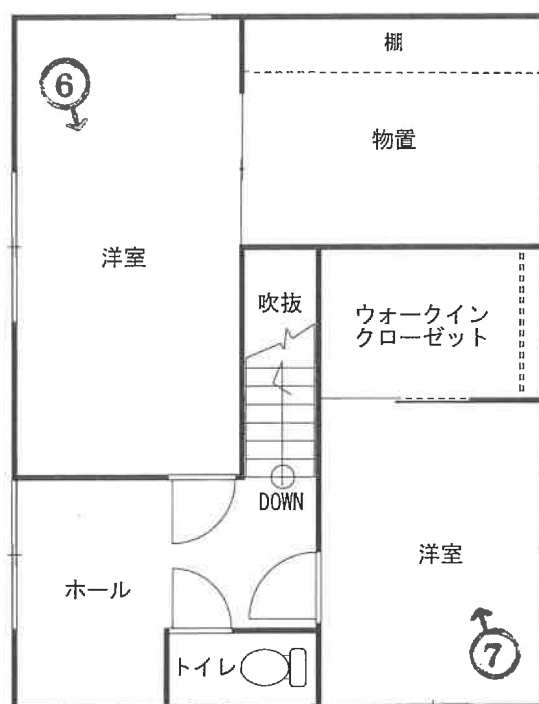
# 建物間取図（物件4）



【1階】



【2階】

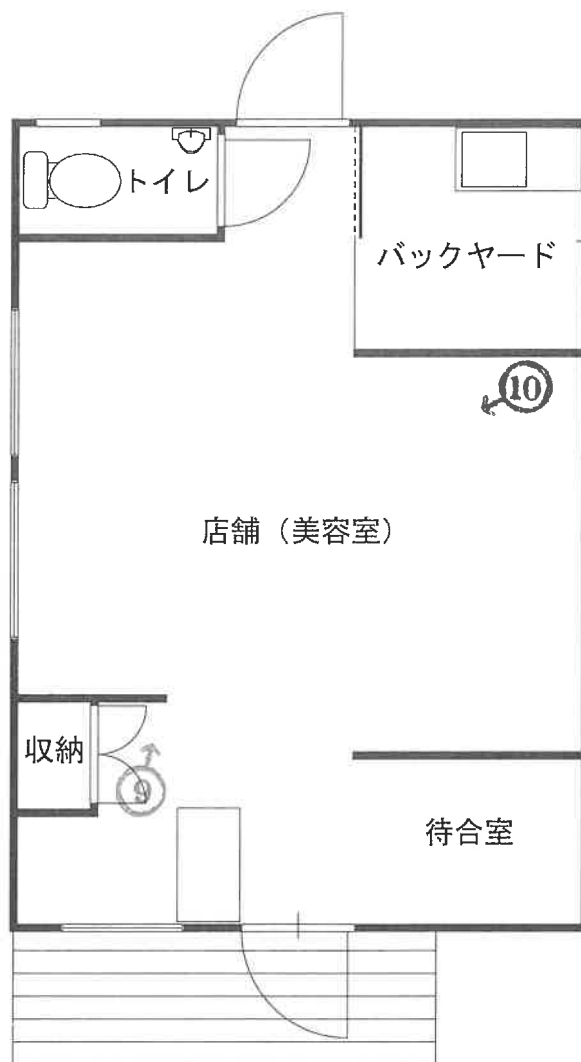


↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

# 建物間取図（物件6）



【1階】



↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

目的外建物(物件5)

物件4の建物

物件6の建物

写真 1



物件4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



物件6の建物(以下同じ)

写真 9



写真 10



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3, 4, 6)

評価人 不動産鑑定士  
伊 東 良 浩

## 第1 評価額

| 一括価格           |   |             |
|----------------|---|-------------|
| 金 13,590,000 円 |   |             |
| 内訳価格           |   |             |
| 物件3 (土地)       | 金 | 3,220,000 円 |
| 物件4 (建物)       | 金 | 8,160,000 円 |
| 物件6 (建物)       | 金 | 2,210,000 円 |

- 1 一括価格は、物件3, 4, 6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4, 6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4, 6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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 高岡市二上町<br>896番6<br>宅地<br>348.70m <sup>2</sup>                                                  | 同左  |
| 4   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 高岡市二上町 896番地6<br>896番6<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 52.17m <sup>2</sup><br>2階 52.17m <sup>2</sup> | 同左  |
| 6   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 高岡市二上町 896番地6<br>896番6の2<br>店舗<br>木造かわらぶき平家建<br>28.91m <sup>2</sup>                            | 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3）

|                                                         |                                                                                                                                                                                                      |                                                       |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 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<br>の 規 制 等<br><br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                       | 市街化調整区域<br>－<br>70%<br>400%<br>－<br>屋外広告物地区区分：第1種許可地域 |
| 画 地 条 件                                                 | 面積<br>形状<br>地勢                                                                                                                                                                                       | 348.70㎡<br>間口約16.0m、奥行約25.0mのほぼ台形状地<br>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）<br>接面道路と概ね等高な中間画地                                                                                                                                                        |                                                       |
| 土地の利用状況等                                                | 物件4、6の敷地であり、目的外建物はない。<br>隣接地は一般住宅、県道、水路である。<br>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<br>下水道 あり<br>ガス配管 なし<br><br>(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。<br>○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4の居宅建物、物件6の店舗は都市計画法第43条1項許可により適法に建築されている。 |                                                       |

2-1 建物の概況及び利用状況（物件4）

| 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10月2日新築<br>経過年数：10年<br>経済的残存耐用年数：15年                                                                      |
| 仕 様             | 構 造：木造2階建<br>屋 根：かわらぶき<br>外 壁：サイディング 等<br>内 壁：クロス等<br>天 井：クロス等<br>床：フローリング 等<br>設 備：給排水、電気 等<br>その他：特記事項参照                 |
| 床面積（現況）         | 延 104.34㎡                                                                                                                  |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途：居宅<br>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         | 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         | ○外観上目立った損傷等はなく屋根、外壁等に不具合はみられない。<br>○建物内部ではペット(猫1匹)が飼育されている。内壁クロスにひっかき傷、汚損等は見られるが目立った不具合はみられない。<br>○物件4の北東側は簡易物置として利用されている。 |

## 2-2 建物の概況及び利用状況（物件6）

| 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）：令和1年5月13日新築<br>経過年数：6年<br>経済的残存耐用年数：19年                                                                                                          |
| 仕 様             | 構 造：木造平家建<br>屋 根：かわらぶき<br>外 壁：板張り 等<br>内 壁：クロス等<br>天 井：クロス等<br>床：フローリング<br>設 備：給排水、電気 等<br>その他：特記事項参照                                                        |
| 床面積（現況）         | 延 28.91㎡                                                                                                                                                     |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途：店舗<br>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         | 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         | ○外観上目立った損傷等はなく屋根、外壁等に不具合はみられない。<br>○建物内部は内壁クロスの亀裂等は見られるが、目立った不具合はなく、概ね維持管理状態は良好である。<br>○物件6は物件4の後に新築されており、上下水道の接続は物件4の私設管に接続しており、物件6から直接南西側県道にある本管には接続していない。 |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|---------------|---------------------------|
| 3        | 23,800               | 1.00          | 348.70          | 0.95          | 7,880,000                 |

(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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,000\text{円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{83} & \div & 23,800\text{円/㎡} \end{array}$$

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+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-2% 補正率(相乗積) 1.00

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 新築後10年、新築後6年経過した中古建物の敷地であり、建付減価補正を上記のとおり判定した。

#### ② 物件4、6（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|-------------------|----------|------------------------|
| 4        | 180,000             | 104.34            | 0.59     | 11,080,000             |
| 6        | 185,000             | 28.91             | 0.69     | 3,690,000              |

(端数処理)

#### ウ 現価率

##### 【物件4】

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5%と判定

現 価 率 : 0.62 × ( 1 - 5% ) ÷ 0.59

【物件6】

経過年数：6年、経済的残存耐用年数：19年、残価率：5%

定額法による現価率　：　残価率5% + {95%×19年／(19年+6年)} ÷ 0.77

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　　：　　0.77　×　（　　1　－　　10%　）　　÷　　0.69

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 建築面積割合<br>イ |     | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|-------------------|-------------|-----|---------------|-------|----------------------------|
| 3        | 7,880,000         | 0.64        | 物件4 | 0.5           | 法定地上権 | 2,520,000                  |
|          |                   | 0.36        | 物件6 | 0.0           | 使用借権  | 0                          |

イ 建築面積割合： 物件3には物件4、物件6の2棟が存する。各建築面積割合を下記のとおり査定した。

- ・物件4の建築面積52.17㎡、物件6の建築面積：28.91㎡
- ・物件4の建築面積割合： $52.17\text{㎡} \div (52.17\text{㎡} + 28.91\text{㎡}) \div 64\%$
- ・物件6の建築面積割合： $28.91\text{㎡} \div (52.17\text{㎡} + 28.91\text{㎡}) \div 36\%$

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権(物件4)、使用借権(物件6)と判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 3         | 7,880,000                        | -2,520,000                           |                 | 1.00           | 0.60            | 3,220,000                   |
| 4         | 11,080,000                       | 2,520,000                            |                 | 1.00           | 0.60            | 8,160,000                   |
| 6         | 3,690,000                        | 0                                    | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 2,210,000                   |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                      |                 |                |                 | 13,590,000                  |

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