

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで                                                                   |
| 開札期日<br>場 所                                                           | 令和 7 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 11 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 8 月 7 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） |
| 1, 2 | 1, 620, 000<br>1, 296, 000 | 一括       | 324, 000   | 31, 507  | 0        |
| 1    | 750, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 870, 000                   |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                      |                  |  |
|---|-------|----------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在   | 氷見市上田子字前田            |                  |  |
|   | 地 番   | 1 2 9 5 番            |                  |  |
|   | 地 目   | 宅地                   |                  |  |
|   | 地 積   | 1 6 5 . 6 4 平方メートル   |                  |  |
| 2 | 所 在   | 氷見市上田子字前田 1 2 9 5 番地 |                  |  |
|   | 家屋 番号 | 1 2 9 5 番            |                  |  |
|   | 種 類   | 居宅                   |                  |  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建            |                  |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                  | 9 5 . 4 8 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                  | 6 6 . 5 6 平方メートル |  |

## 物 件 明 細 書

令和 6年12月13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】

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   | 氷見市上田子字前田            |                  |
|   | 地 番   | 1 2 9 5 番            |                  |
|   | 地 目   | 宅地                   |                  |
|   | 地 積   | 1 6 5 . 6 4 平方メートル   |                  |
| 2 | 所 在   | 氷見市上田子字前田 1 2 9 5 番地 |                  |
|   | 家屋 番号 | 1 2 9 5 番            |                  |
|   | 種 類   | 居宅                   |                  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建            |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階                  | 9 5 . 4 8 平方メートル |
|   |       | 2 階                  | 6 6 . 5 6 平方メートル |

令和6年(ケ)第16号  
令和6年 9月24日受理  
令和6年11月 8日提出

## 現況調査報告書

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   | 氷見市上田子字前田            |                  |  |
|   | 地 番   | 1 2 9 5 番            |                  |  |
|   | 地 目   | 宅地                   |                  |  |
|   | 地 積   | 1 6 5 . 6 4 平方メートル   |                  |  |
| 2 | 所 在   | 氷見市上田子字前田 1 2 9 5 番地 |                  |  |
|   | 家屋 番号 | 1 2 9 5 番            |                  |  |
|   | 種 類   | 居宅                   |                  |  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建            |                  |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                  | 9 5 . 4 8 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                  | 6 6 . 5 6 平方メートル |  |



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 住居表示            | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 土地              | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件     ) <input type="checkbox"/> (物件     )                                                                                                                                       |  |  |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" 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<br><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<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                                                                                                               |  |  |
| 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 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<br><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 )<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     { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある     { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                               |  |  |
| 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     [     地方裁判所     支部   令和   年 (   ) 第   号<br><input type="checkbox"/> ある     [     保管開始日     令和   年   月   日                                                                                                            |  |  |
| 土地建物の位置関係       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (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<br>(当事者等との関係)                                                                                          | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span><br>(所有者) | <p>1 本件建物には、私が一人で居住しています。</p> <p>2 本件建物は、昭和50年11月頃に亡父<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B</span>が新築したものであり、平成19年2月、私が同人から贈与を受けています。</p> <p>3 本件建物の新築後、平成19年2月に1階の南側（キッチン、LD、浴室、トイレ等）部分をリフォームし、2階の南側（洋室2室、トイレ、廊下）部分を増築しており、その際、北側洋室2室の内壁クロスを貼り替えるなどしています。</p> <p>4 本件建物について、本件土地の西側は、本件土地よりも高く、雨水等が地中に入り込むためなのか、内壁クロス等に湿気が原因と思われるカビ跡が見られます。また、1階のトイレは水が止まらない故障のため使用していません。浴室の電気温水器も調子が悪い状態です。能登半島地震により屋根瓦の一部にズレが生じましたが、そのままとなっています。</p> <p>5 本件建物内での動物飼育はありません。</p> <p>6 隣接地との境界に関するトラブルはありません。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和6年9月26日、同年10月15日面談聴取)<br/>以 上</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。  
本件土地は、本件建物の敷地として利用されており、敷地内に駐車スペースはない。
- 2 本件土地の範囲について、北東側は側溝、県道、東側は側溝、市道であり、西側及び南側の各隣接地との境界付近の一部にコンクリート塀が設置されるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の北西側付近に西日本電信電話株式会社の所有する支線柱1本及び同支線1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支店からの回答によると、次のとおりである。  
貸借関係：賃貸借  
貸主：B (所有者の亡父)  
期間：平成3年8月27日から設備存続期間  
金額：年3,000円  
支払方法：指定口座に振込み
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、1階のLDの内壁クロスにカビ跡、汚損等が、北側和室の床の間の内壁にカビ跡等が、2階のトイレ付近の廊下の内壁クロスに亀裂がそれぞれ認められたほか、天井板の劣化、内壁クロスの汚損等、屋根瓦のズレ、軒天井及び外壁トタンの錆び等が確認された。1階の北側和室2室は、天井及び内壁の仕上げがされていない。

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9月26日(木)<br>14:30-14:35  | 富山地方法務局高岡支局 | 公図、建物図面(各階平面図)、登記事項要約書の取寄せ      |
| 6年9月26日(木)<br>15:15-15:25  | 氷見市役所       | 家屋平面図の取寄せ                       |
| 6年9月26日(木)<br>15:50-16:00  | 物件所在地       | 受命物件確認、写真撮影、所有者と面談              |
| 6年9月30日(月)<br>: - :        | 当庁執行官室      | 所有者宛て立入調査日時通知書送付                |
| 6年10月15日(火)<br>13:30-14:20 | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、所有者と面談<br>評価人同行       |
| 6年10月16日(水)<br>: - :       | 当庁執行官室      | 西日本電信電話株式会社富山支店宛て照会書送付(返送用切手添付) |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                                 |

(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。

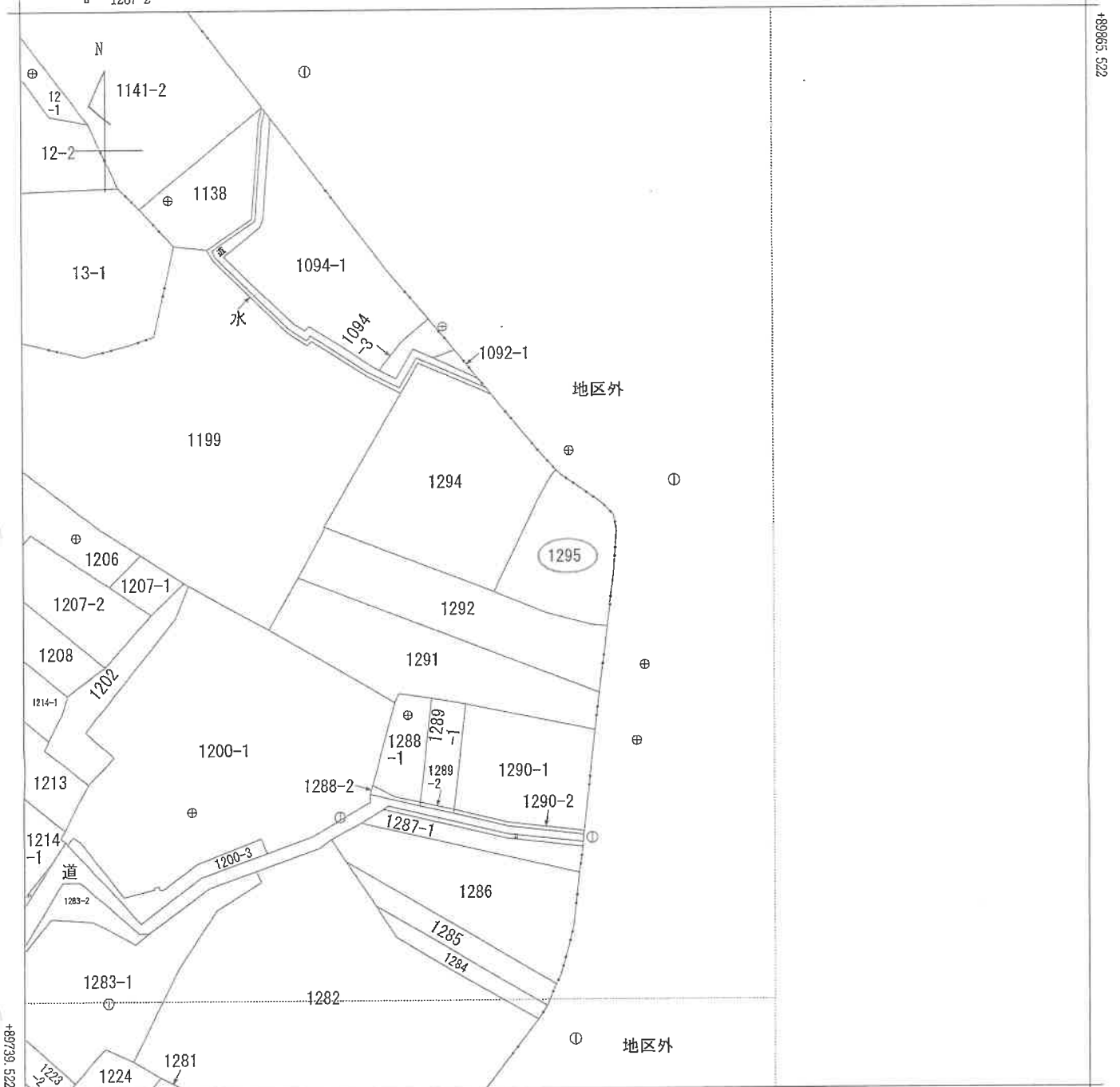
☐

(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

(座標値種別：図上測定)

-15362.631



+89865.522

-15487.631 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



|           |       |           |    |                   |                 |            |                   |         |     |     |
|-----------|-------|-----------|----|-------------------|-----------------|------------|-------------------|---------|-----|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在   | 氷見市上田子字前田 |    |                   |                 |            | 地 番               | 1295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 1 4 条第 1 項) |         | 種 類 | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日 |       |           |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) | 平成19年1月19日 |                   | 補 記 事 項 |     |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月26日  
富山地方法務局高岡支局  
登記官

請求番号：13-5  
(1/1)

( 6 枚目 )

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

A4判に縮小

登記年月日：平成19年7月30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9月26日 富山地方方法務局富山支局

登記書

( 7 枚目 )

請求番号：9-7

604661 各階平面図

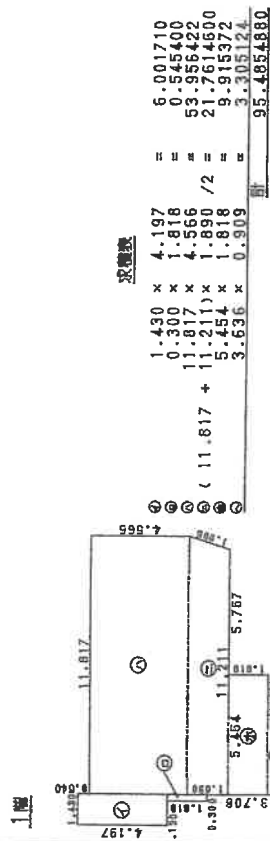
建物図面  
各階平面図

家屋番号

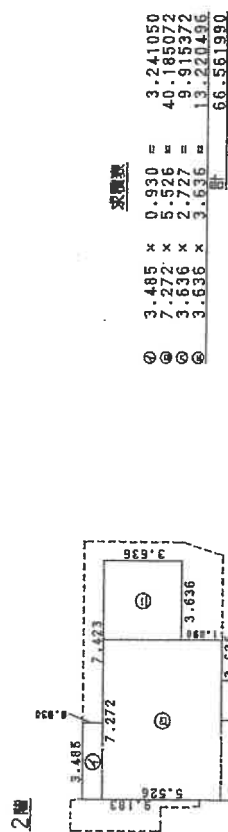
1295番

建物の所在

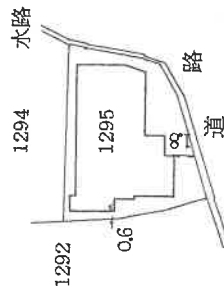
氷島市上田字手前田 1295番地



床面積 95.48㎡



床面積 66.56㎡



物件 2

平成19年7月30日登記

作成者

土地調査士  
家慶

19年7月26日作成

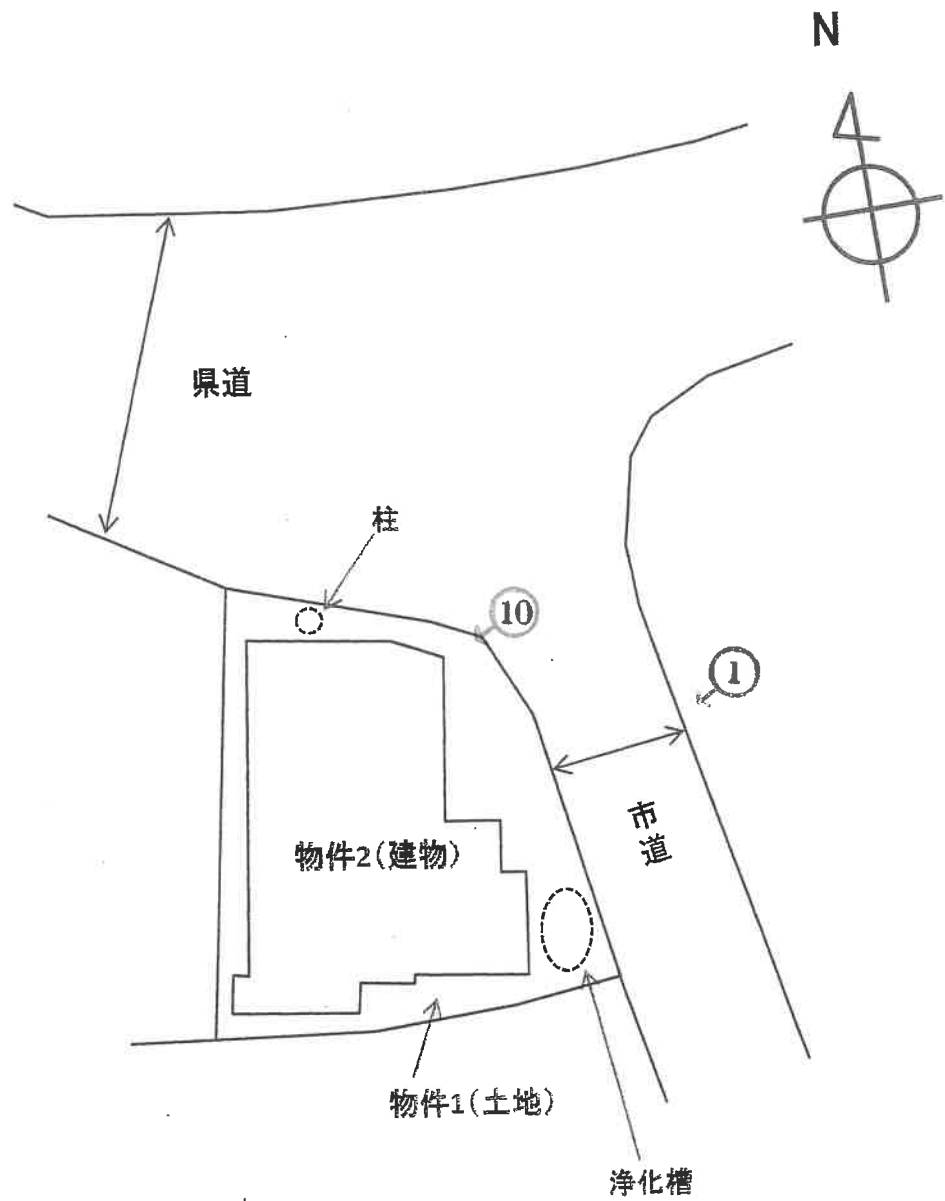
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

# 土地建物位置関係図



↑ 写真撮影の位置、方向  
○ 及びその番号を示す

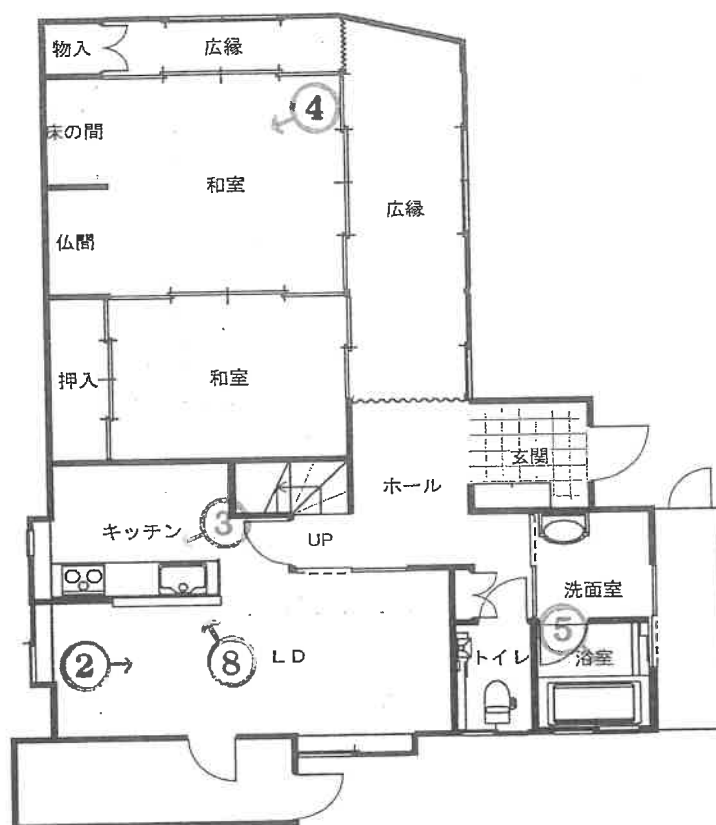
境界は隣地立会によるものではなく、  
公図等の位置から推定したものであり  
境界を保証するものではない。

# 間取図

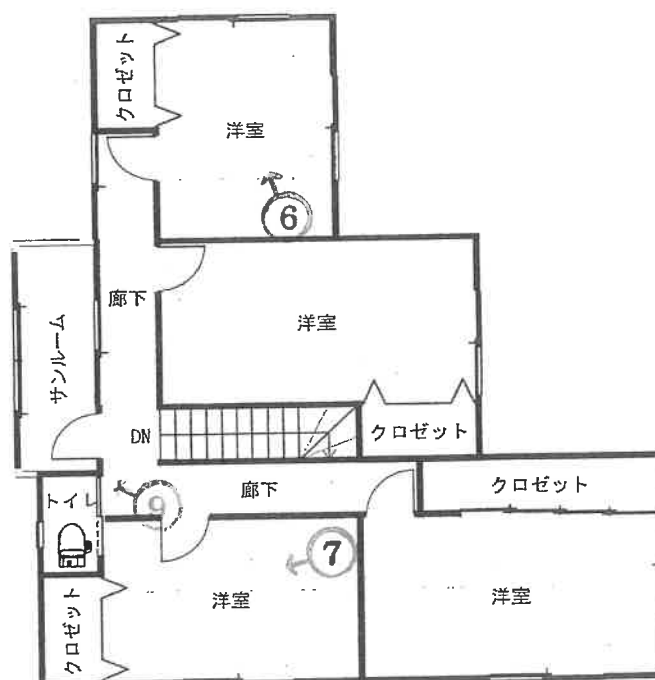
N



物件2 1階



物件2 2階



↑ 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

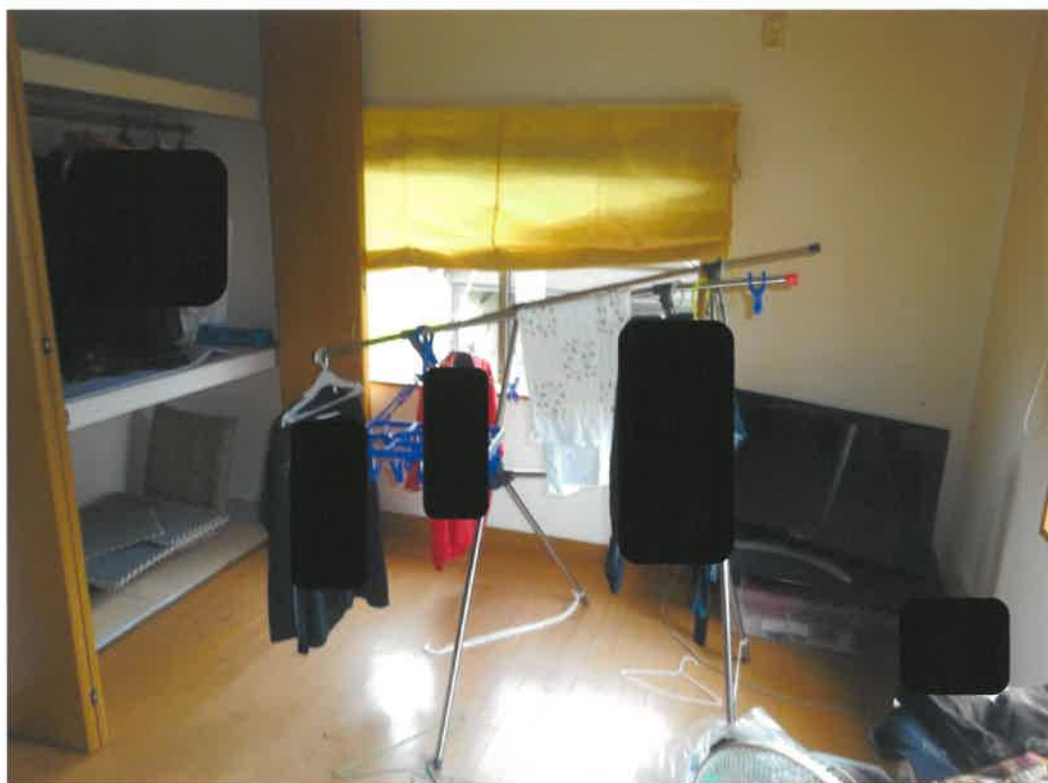




写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



令和 6 年 (ケ) 第 16 号  
令和 6 年 10 月 15 日現地調査  
令和 6 年 10 月 23 日評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
服 部 恵 子

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金3,300,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件 1 (土地)   | 金1,530,000円 |
| 物件 2 (建物)   | 金1,770,000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が常態であること、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号   | 所在等                                   | 登 記                                                                     | 現 況 |
|------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 富山県氷見市上田子字前田<br>1295番<br>宅地<br>165.64㎡                                  | 同左  |
| 2    | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積    | 富山県氷見市上田子字前田 1295番地<br>1295番<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 95.48㎡<br>2階 66.56㎡ | 同左  |
| 附属建物 | 所 在<br><br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 |                                                                         |     |
| 番号   | 特 記 事 項                               |                                                                         |     |
|      | ・現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ          |                                                                         |     |



#### 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                                    |                | JR氷見線「島尾」駅の南西方・道路距離3300m                                                                                                                                                                                                        |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 付 近 の 状 況                                |                | 山裾に位置する農家集落であり周囲には農地や林がある地域                                                                                                                                                                                                     |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 主な公法上の規制等<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) |                | <table><tr><td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr><tr><td>用途地域</td><td>無</td></tr><tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr><tr><td>防火規制</td><td>無</td></tr><tr><td>その他の規制</td><td>無</td></tr></table> | 都市計画区分 | 非線引都市計画区域 | 用途地域 | 無 | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% | 防火規制 | 無 | その他の規制 | 無 |
| 都市計画区分                                   | 非線引都市計画区域      |                                                                                                                                                                                                                                 |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 用途地域                                     | 無              |                                                                                                                                                                                                                                 |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 建ぺい率                                     | 60%            |                                                                                                                                                                                                                                 |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 容積率                                      | 200%           |                                                                                                                                                                                                                                 |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 防火規制                                     | 無              |                                                                                                                                                                                                                                 |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| その他の規制                                   | 無              |                                                                                                                                                                                                                                 |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 画地条件                                     | 面積<br>形状<br>地勢 | 165.64㎡（公簿数量を採用）<br>接道間口約13m、奥行約14mのほぼ台形地<br>敷地内はほぼ平坦                                                                                                                                                                           |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 接面道路の状況                                  |                | 北東側舗装幅員約7～13m県道（仏生寺・太田線）<br>東側舗装幅員約5m市道<br>道路面とほぼ等高で接面                                                                                                                                                                          |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 土地の利用状況等                                 |                | 1. 物件2の敷地であり、目的外建物等はない。<br>2. 隣接地は道路、住宅である。<br>3. 道路、ブロック塀で端止られており、境界は概ね明瞭である。                                                                                                                                                  |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 供給処理施設                                   |                | 上水道：あり（井戸併用）<br>下水道：あり（未接続）（浄化槽使用）<br>ガス配管：なし                                                                                                                                                                                   |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 土壌汚染等の状況                                 |                | 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図により、昭和52年当時は住宅であったと推測される。                                                                                                                                                                            |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 埋蔵文化財包蔵地の指定状況                            |                | 埋蔵文化財包蔵の指定なし。<br>（富山GISサイトにより調査）                                                                                                                                                                                                |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |
| 特記事項                                     |                | 特になし                                                                                                                                                                                                                            |        |           |      |   |      |     |     |      |      |   |        |   |

## 2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

| 区 分                | 主である建物                                                                                                                                                                      |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数    | 新築年月日(全部事項証明書記載) 昭和50年11月10日<br>増築 平成19年7月21日<br>経過年数 約 49 年<br>増築後の経過年数 約 17 年<br>経済的残存耐用年数 約 0 年                                                                          |
| 仕 様                | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 瓦<br>外 壁 : サイディング材、板金<br>内 壁 : ビニールクロス、左官仕上<br>天 井 : ビニールクロス、木天井、化粧ボード<br>床 : フローリング、畳、塩ビシート<br>設 備 : 電気、給排水設備<br>その他 : 一部内窓(1階リビング)、一部ペアガラス(2階の一部)、オール電化 |
| 床面積(現況)            | 延 162.04㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)                                                                                                                                                    |
| 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                | 普通                                                                                                                                                                          |
| 保守管理の状態            | やや劣る                                                                                                                                                                        |
| 建物の利用状況            | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                 |
| アスベスト吹付剤の使用可能性について | 構造により使用可能性は低いものと判断                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1階トイレ故障中。</li> <li>・令和6年元旦の地震で瓦がずれたとのこと。</li> </ul>                                                                                 |

## 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<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 | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 16,500               | 1.040         | 165.64         | 1.00      | 2,840,000                 |

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 氷見(県)-2

| 公示価格等<br>① | 時点修正<br>②          | 標準化補正<br>③        | 地域格差<br>④         | 標準画地価格<br>①×②×③×④   |
|------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 21,100円/㎡  | $\frac{99.4}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{127}$ | 16,500円/㎡<br>(端数整理) |

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： 方位北西 0.0 … 1.00

地域格差： 相乗積(内訳下記) … 1.27

|    |      |    |      |     |     |
|----|------|----|------|-----|-----|
| 街路 | -2.0 | 環境 | 30.0 | その他 | 0.0 |
| 接近 | 0.0  | 行政 | 0.0  |     |     |

イ 個別格差： 相乗積(内訳下記) … 1.040

|    |     |     |     |     |         |
|----|-----|-----|-----|-----|---------|
| 街路 | 2.0 | 地目等 | 0.0 | 地勢  | 0.0     |
| 形状 | 0.0 | 規模  | 0.0 | その他 | 2.0 方位東 |

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建付減価補正は不要と判定

#### 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<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 |
|----------|---------------------|-------------------|----------|------------------------|
| 2        | 135,000             | 162.04            | 0.15     | 3,280,000              |

経過年数： 約49年，経済的残存耐用年数：10年，残価率：5%

定額法による現価率：残価率  $5\% + (95\% \times 10年 / 59年) = 0.211$

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▲30%と判定

現価率：  $0.211 \times (1 - 0.30) = 0.15$

## 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 | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1        | 2,840,000         |               | 0                        |

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等はないと判定した。

### 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<br>価格の控除及<br>び加算(円)<br>(2①ウ)イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| 1        | 2,840,000                        | 0                                    |                 | 0.90           | 0.60                | 1,530,000                   |
| 2        | 3,280,000                        | 0                                    | 1.00            | 0.90           | 0.60                | 1,770,000                   |
| 一括価格(合計) |                                  |                                      |                 |                |                     | 3,300,000                   |

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、駐車場を確保できない配置などから更に市場性修正の必要があると判断した。

オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考公示資料

|         |                        |
|---------|------------------------|
| 地価調査価格  | 氷見(県)-2                |
| 所 在:    | 富山県氷見市柳田673番7外         |
| 価 格:    | 21,100円／㎡              |
| 位 置:    | JR氷見線「島尾」駅より1600m      |
| 価格時点:   | 令和6年7月1日               |
| 地 積:    | 324㎡                   |
| 供給処理施設: | 水道 下水                  |
| 接面道路:   | 北西4m市道                 |
| 用途地域等:  | 第一種住居地域(60,200)        |
| 現 況:    | 木造2階建住宅                |
| 地域の概要:  | 農地が多く、一般住宅、農家が混在する住宅地域 |

## 第7 附属資料

|                  |                |
|------------------|----------------|
| 対象不動産位置図         | (株)刊広社デジタル住宅地図 |
| 付近案内図            | (株)刊広社デジタル住宅地図 |
| 公図写(縮小実施)        |                |
| 建物図面・各階平面図(縮小実施) |                |
| 土地建物位置関係図        |                |
| 間取図              |                |
| 現況写真             |                |

以上