

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 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 30 分 場 所 富山地方裁判所高岡支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 270, 000 1, 816, 000	一括	454, 000	102, 387	0
1	110, 000				
2	2, 160, 000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 小矢部市戸久字蓑輪馬場
 地 番 7 1 6 1 番
 地 目 宅地
 地 積 3 5 0 . 4 1 平方メートル

- 2 所 在 小矢部市戸久字蓑輪馬場 7 1 6 1 番地
 家屋 番号 7 1 6 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 0 . 0 6 平方メートル
 2 階 9 3 . 3 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 2 2 . 0 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 29 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 7 1 4 8 番，同 7 1 5 6 番）との境界が不明確である。

《 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 小矢部市戸久字蓑輪馬場
 地 番 7 1 6 1 番
 地 目 宅地
 地 積 3 5 0 . 4 1 平方メートル

- 2 所 在 小矢部市戸久字蓑輪馬場 7 1 6 1 番地
 家屋 番号 7 1 6 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 0 . 0 6 平方メートル
 2 階 9 3 . 3 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 2 2 . 0 6 平方メートル

令和6年（ケ）第15号

令和6年8月2日受理

令和6年11月**27**日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 平 塚 正 樹

（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 小矢部市戸久字蓑輪馬場
 地 番 7 1 6 1 番
 地 目 宅地
 地 積 3 5 0 . 4 1 平方メートル

2 所 在 小矢部市戸久字蓑輪馬場 7 1 6 1 番地
 家屋 番号 7 1 6 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 0 . 0 6 平方メートル
 2 階 9 3 . 3 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 2 2 . 0 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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者(建物共有者[B]) 上記の者が本土地上に下記物件を共有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況のとおり」)		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者([A]、[B]) ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況のとおり」)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (土地所有者、建物共有者)	1 本件物件のことについて、私は詳細がよくわかりません。息子のBに聞いてください。
☒ B (建物共有者)	1 本件建物の主たる建物である居宅（以下「本件居宅」という。）は、母Aが所有する本件土地を敷地として、平成18年12月に建築しました。 2 本件建物の附属建物である車庫（以下「本件車庫」という。）は、本件居宅を建築する前からあったもので、私の祖父が昭和50年代に建てたものだと思います。平成18年に本件居宅を登記する際に併せて登記したと記憶しています。 3 本件建物は、私とAの共有で、私の持分が6分の5、Aの持分が6分の1となっています。 4 本件居宅は、建築後、私達家族（妻及び子ども二人）、A及び祖母の三世代で同居していました。現在は、私とAの二人で居住しています。 5 本件居宅建築後、増改築、修繕、リフォーム等は一切していません。 6 本件居宅では井戸水を利用しており、上水道は敷設されていません。排水は浄化槽を利用しています。井戸は2つありますが、1つは廃止しています。 7 ガス管は敷設されていません。電気設備のみ敷設されており、オール電化対応になっています。 8 数年前に本件居宅の2階トイレが故障し、水が止まらなくなり、2階トイレから出た水が階段を伝って、1階廊下まで流れ出すことがありました。その際、1階廊下が水浸しになりました。1階廊下の黒ずみは、その際に生じたものと思われます。 9 令和6年能登半島地震による本件居宅及び本件車庫の被害は特にありませんでした。 10 本件居宅について、1階洗面所の引戸、1階トイレの引戸、1階リビング左右2つの引戸は、開閉がしにくくなっています。1階洗面所の引戸及び1階トイレの引戸は、いずれも敷居部分が損傷しています。 11 五、六年前まで、猫一匹を飼育しており、本件居宅内で放し飼いにしていました。 12 冬場は、道路から本件居宅前までの自動車の出入りが困難になるので、道路に接している本件車庫に自動車を駐車しています。それ以外は、物置として利用しています。 13 本件土地に隣接する小矢部市戸久字蓑輪馬場7148番、同7156番の各土地はA所有の土地ですが、これら隣接する土地と本件土地との境界についてはよくわかりません。 14 本件土地の東側の7148番地の土地上に木造2階建ての建物があります。祖父が建築したものだと思いますが、いつ頃建築したものかはよくわかりません。本件土地との境界付近にあるとのことですが、本件土地の敷地内にあるかどうか、前述したとおり、境界が不明ですので、よくわかりません。この建物について、固定資産税を払っているのかもわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■富山地方法務局砺波支局職員	1 本件土地にかかる地積測量図の備付けはありません。 (以上、令和6年10月8日登記事項証明書等交付申請時の回答要旨) 2 本件土地上に登記された建物は、本件建物以外にありません。 3 小矢部市戸久字蓑輪馬場7148番の土地上に登記された建物はありません。 (以上、令和6年11月11日登記事項証明書交付申請時の回答要旨)
■西日本電信電話株式会社富山支店	1 令和6年11月11日付け電柱(電柱番号:E柱新谷分27)に関する照会についての回答は、以下のとおり。 上記電柱は、当社の所有設備ではなく、上記電柱に関する土地賃貸借契約締結はない。 (以上、令和6年11月15日回答書要旨)
■北陸電力送配電株式会社富山支社	1 令和6年11月11日付け電柱(電柱番号:1642 イ 14.56)に関する照会についての回答は、以下のとおり。 本件土地上の電柱敷地契約はない。 (以上、令和6年11月18日回答書要旨)
	以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図のとおりである。
- 2 本件土地は、北側部分で接道する不整形地である。接道部分から南側へ緩傾斜して低くなった後平坦地となっている。平坦地は北側接道部分より1.5メートル程度低くなっている。後述するとおり、本件土地の境界部分が不明確であるため、形状も不明確ではあるが、現地調査での見分結果を踏まえると、本件土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地は、北側が水路及び県道と、それ以外は、東側及び南側付近で小矢部市戸久字蓑輪馬場7148番の土地（登記地目は田。以下「7148番土地」という。）と、西側付近で同所7156番の土地（登記地目は田。以下「7156番土地」という。）と接している。登記記録によれば、隣接する7148番土地及び7156番の両土地の所有者はいずれも本件土地所有者[A]であり、本件土地とこれら両土地は明確な土地の区分がなく、一体の土地として利用されている。
 本件土地と県道及び水路を含めたこれらの各隣接地との境界付近に境界標を確認することはできなかった。
 本件土地の北側境界付近は水路が通っており、本件土地側の水路のコンクリート縁部分が境界と思われるが、一部暗渠部分もあり、同部分では、境界を識別する構造物等もないため、同部分に関する境界は不明確となっている。
 また、本件土地と7148番土地及び7156番土地との各境界についても、上記のとおり、同一所有者により一体利用されており、識別すべき構造物等の存在もないため、全体として、境界は不明確となっている。
 隣接地との境界は不明確ではあるものの、現地調査での見分結果を踏まえると、現況、隣接地との境界を踏まえた本件土地の範囲は、建物図面（各階平面図）と相似部分が多かった。これらを踏まえ、本件土地の範囲は、概ね土地建物位置関係図のとおりになるものと思われる。
- 4 なお、本件では、正式測量は実施しておらず、概測の結果ではあるが、本件土地の範囲を上記のとおりとした場合の本件土地の地積は、登記記録上の地積より2倍程度の縄伸びがある可能性がある。
- 5 本件土地には、北側付近に本件建物の附属建物である車庫（以下「本件車庫」という。）があり、その南方に本件建物の主たる建物である居宅（以下「本件居宅」という。）がある。本件土地は、これら本件建物の敷地として利用されている。
- 6 本件土地と北側水路との境界は不明確であるものの、当職が目視で確認する限り、本件車庫が水路（小矢部市戸久字蓑輪馬場8017番）側に越境している可能性があるものと思われる。
- 7 本件土地東側部分の7148番土地との境界付近には、木造2階建ての建物が存在する。富山地方税務局砺波支局に対する登記事項証明書交付申請における同局職員の回答では、本件土地及び7148番土地上に本件建物以外の登記建物の該当はないとのことであり、同建物は未登記建物であるものと思われる。現地調査での見分結果を踏まえると、同建物は7148番土地上にあるものと思われ、本件土地上の目的外建物とは認定しなかった。ただし、同建物が本件土地上に存する目的外建物である可能性をまったく否定するものではない。
- 8 本件建物の占有者及び占有関係については、本件建物共有者[B]の陳述及び本件建物内の状況から本報告書2枚目のとおり認められた。
- 9 本件居宅は、上下水道の敷設はなく、井戸水及び浄化槽を利用している。
- 10 本件居宅は、登記記録及び本件建物共有者[B]の陳述によれば、平成18年に新築された建物であり、築後十数年を経過した建物である。後述する部分以外では、損傷及び汚れの程度としては、経年相応のものと思われる。
 その他、当職が立入調査時に目視した限りでは、次の状況を確認した。
 - (1) 1階洗面所の引戸及び1階トイレの引戸の敷居部分の損傷
 - (2) 1階廊下の黒ずみ

(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

- 11 本件車庫は、登記記録によれば、昭和51年に新築された建物であり、築後四十数年を経過した建物である。全体として、経年相応の劣化及び損傷が認められる。
- 12 本件土地の北側の水路・県道との境界付近に電柱が敷設されているが、北陸電力送配電株式会社からの回答によれば、同電柱は、本件土地上に敷設されているものではなく、本件物件関係者との間での電柱敷地契約はないとのことであった。

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

(調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年 9 月 27 日 (金) 16:00-16:20	物件所在地	物件確認、写真撮影、関係人 (A) 聴取
令和 6 年 10 月 8 日 (火) 15:00-15:10	小矢部市役所	家屋見取図の取得
令和 6 年 10 月 8 日 (火) 16:00-16:10	富山地方法務局砺波支局	公図、建物図面・各階平面図、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和 6 年 11 月 1 日 (金) 12:00-12:10	富山地方法務局砺波支局	登記事項証明書 (閉鎖事項証明書) の取得
令和 6 年 11 月 1 日 (金) 13:30-15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人 (B) 聴取、評価人同行
令和 6 年 11 月 11 日 (月) 9:00-9:10	富山地方法務局砺波支局	登記事項証明書 (全部事項証明書) の申請 (登記建物該当なし)
令和 6 年 11 月 11 日 (月) 9:50-10:00	小矢部市役所	固定資産課税台帳 (名寄帳)、登記地番図、登記地番入り航空写真の取得

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物は不在で施錠されていると予測されたので、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

(7枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月11日(月)	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社宛照会書送付(郵送110円)、西日本電信電話株式会社宛照会書送付(郵送110円)
令和6年11月18日(月)	当庁執行官室	西日本電信電話株式会社から回答書到着(郵送110円)
令和6年11月21日(木)	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社から回答書到着(郵送110円)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

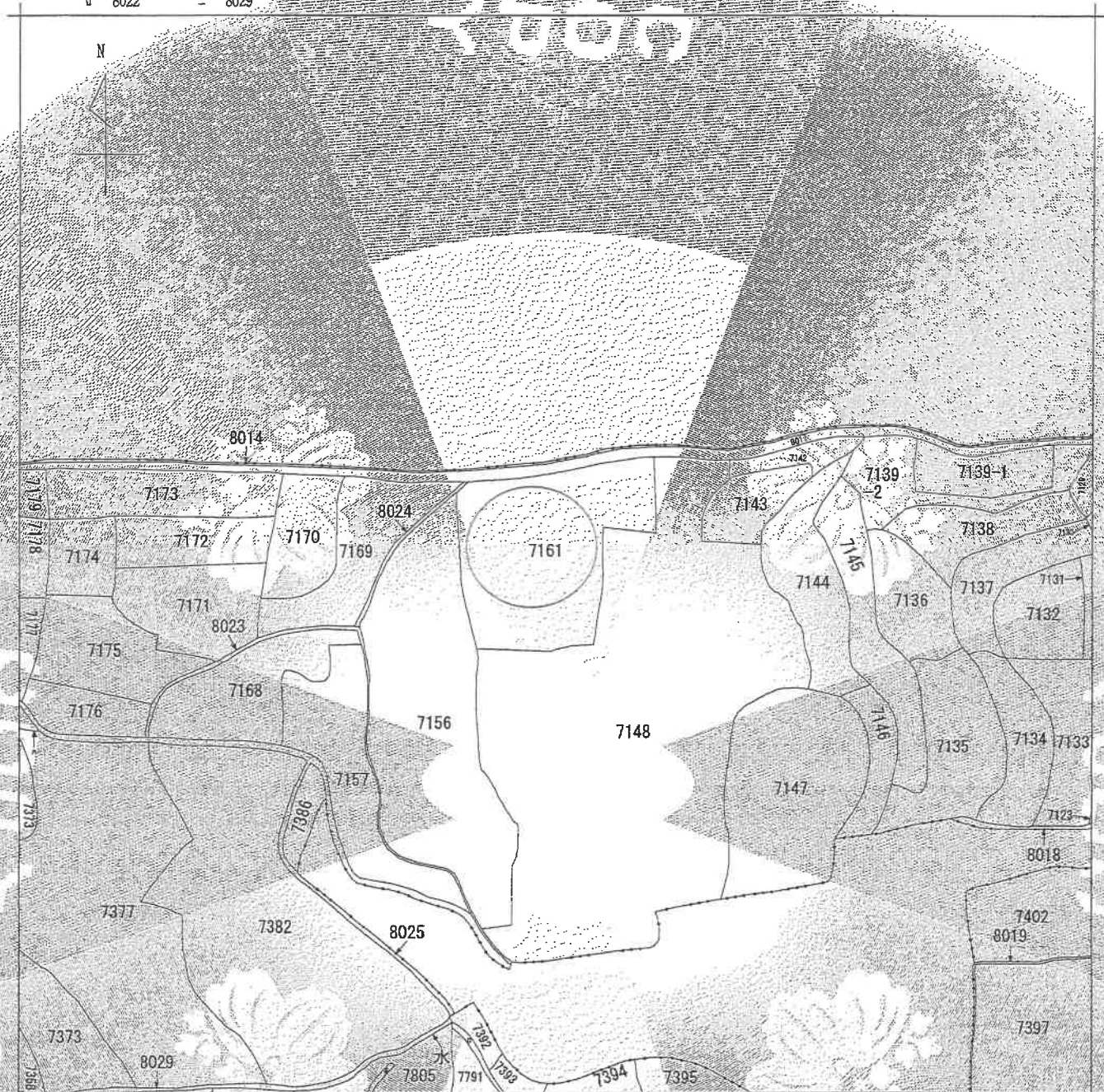
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

イ 7808
ロ 8022

ハ 7370
ニ 8029

ホ 水



(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略略を記載した図面です。



A 戸久字養輪馬場

請 求 部	所 在	小矢部市戸久字養輪馬場			地 番	7161番		
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。

(富山地方方法務局砺波支局管轄)

令和6年10月8日

富山地方方法務局高岡支局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

(9枚目)

公用

平成 28 年 12 月 22 日 登記

登記年月日：平成 28 年 12 月 22 日

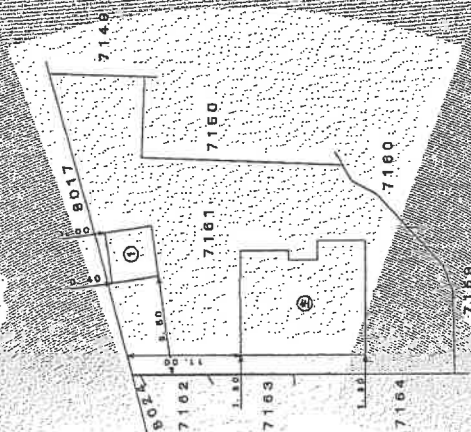
405994

各階平面図

建物平面図

家屋番号 7161 番

建物の所在 小矢部市戸久字裏輪馬場 7161 番地



平成 28 年 12 月 16 日作成

(富山県土地家屋調査士会印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(富山地方支庁局助成文書管理)

令和 6 年 10 月 8 日

富山地方支庁局助成文書管理

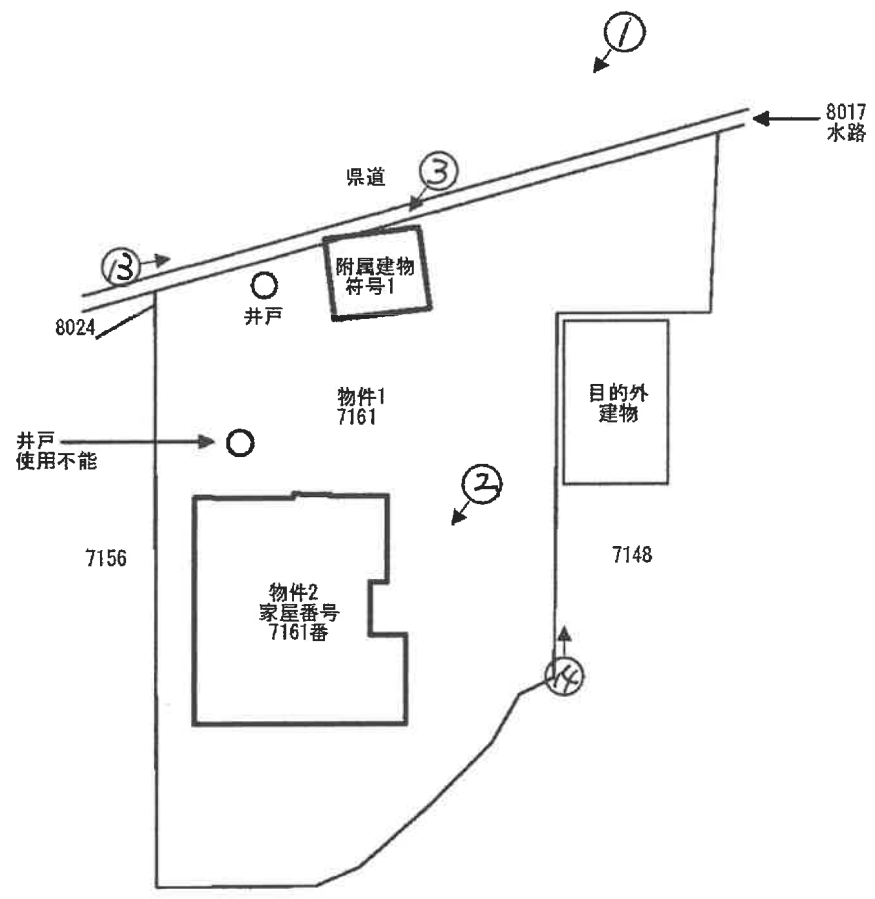
登記官

(10枚目)

請求番号：7-2

土地建物位置関係図

4



当図面は土地建物等のおおよその位置関係を示したものであり、形状等を特定するものではない。



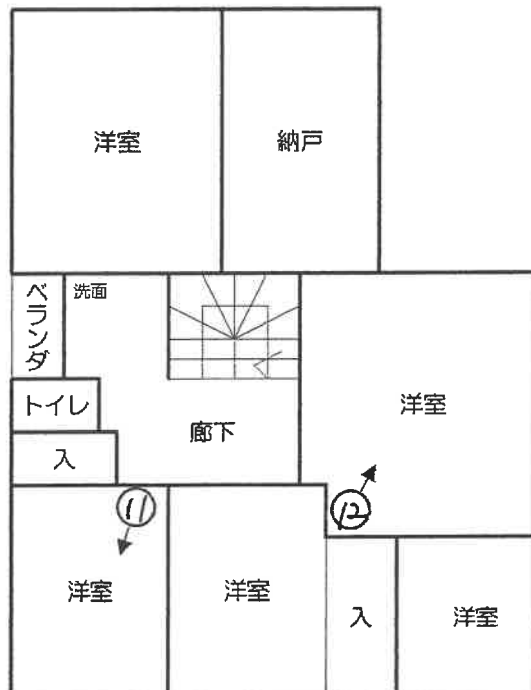
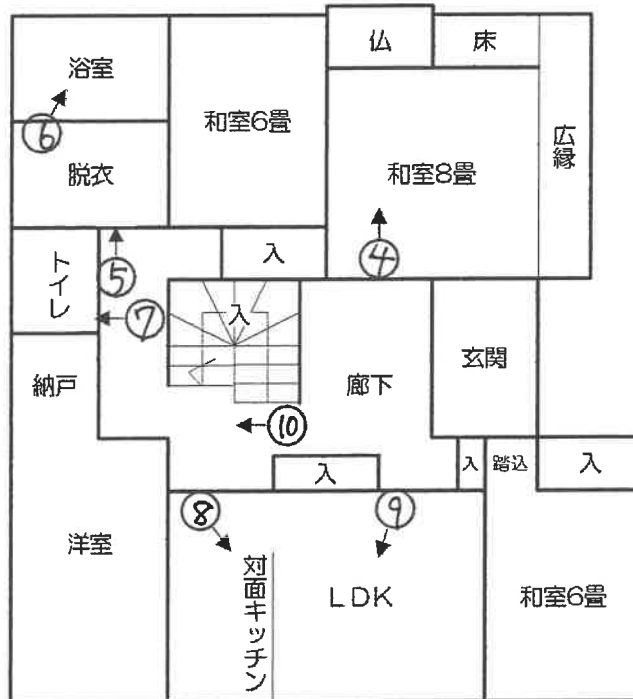
写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

土地建物位置関係図

間取図

物件2
家屋番号
7161番

4



附属建物
符号1



↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

間取図

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



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



令和 6 年 (ケ) 第15号
令和 6 年 11 月 1 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 5 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
広瀬 信之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,620,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 210,000円
物件 2 (建物)	金 4,410,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	小矢部市戸久字蓑輪馬場 7161番 宅地 350.41m ²	同左 〃 〃 〃
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小矢部市戸久字蓑輪馬場7161番地 7161番 居宅 木造かわらぶき2階建 1 階 120.06m ² 2 階 93.36m ²	同左 〃 〃 〃 〃 〃
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 木造かわらぶき平家建 1 階 22.06m ²	同左 〃 〃 〃
番号	特 記 事 項		
1	境界が不明である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR城端線「福野」駅の北西方約5.6km（道路距離）	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅が点在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮 しない一般的な規 制)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 特にない。
画 地 条 件	面 積 状 地 勢	350.41㎡ ○公図が未整備で地積測量図もないため境界は不明である。 ○境界が不明なため四囲の特定はできないが、現状は建物図面と相似している部分が多い。 ○建物図面によると、間口は約30m・奥行は約31mで不整形地である。 ○建物図面から計測した面積は登記簿面積の2倍程度となり縄伸びが認められる。ただし、境界が不明なため評価では上記の登記簿面積を採用する。 南側に緩傾斜したのち平坦地となっている。物件2は平坦地に建っている。
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅約0.5mの水路を介して、幅員約5.5m舗装県道に0～1.5m程度低く接面	
土地の利用状況等	○物件1は物件2の敷地である。 ○周囲には農地や農家住宅等がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし（井戸使用） 下 水 道 なし（浄化槽使用） ガ ス 配 管 なし	
土 壌 汚 染 等	○土壤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及び有害物質貯蔵指定施設の届出はなく、また地図等より周辺には土壤汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	○舗床や井戸（2か所あるが物件2周辺の井戸は使用不能）がある。 ○建物の周囲に雑木や雑草が生い茂っている。 ○物件2の東側に木造瓦葺2階建倉庫（目的外建物）があるが、物件1には越境していないと推測される。ただし、境界が不明なため越境していないと断定することはできない。 ○物件2の附属建物である車庫の一部が水路（地番：8017番）に跨って建っている可能性が高い。	

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	建築年月日(登記簿記載)：平成18年12月18日 新築 経過年数：新築後約18年 経済的残存耐用年数：7年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 サイディング クロス等 クロス等 たたみ等 電気、給排水等 IHクッキングヒーター、エコキュート
床面積(現況)	延 213.42㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：附属資料間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	2階のトイレで水漏れがあり1階階段周辺の床にシミ、また壁クロスの剥離や床の劣化等が認められるが、全体としては大きな不具合はないと推測される。保守管理の状態は普通である。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	猫が室内で飼われていたとのことだが、大きな損傷は認められない。	
附 属 建 物	● 建築年月日：昭和51年新築 ● 構造等：木造瓦葺平家建 22.06㎡ ● 用途：車庫 ● 外壁：角波鋼板 ● 内壁：あらわし ● 天井：あらわし ● 床：土間コン ● 保守管理の状態：やや劣る	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

目的物件の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	3,200	0.84	350.41	0.90	850,000

舗床等の構築物については価値はないと判定した。

ア 標準画地価格

類似地域における取引事例等を参考にして、近隣地域の標準画地の1㎡当たりの価格を上記アの価格と判定した。なお、適切な公示地等がないので、公示地からの規準等を行わなかった。

イ 個別格差：不整形地 -7% 地勢が劣る -10% 補正率 0.84（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：中古建物の敷地であることを考量して建付減価を判定

② 建物

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	169,000	213.42	0.28	10,100,000
附属建物	80,000	22.06	0.03	50,000
合計				10,150,000

ウ 現価率

○ 物件2

経過年数：新築後約18年 経済的残存耐用年数：7年 残価率：5%

定額法による現価率：残価率 5% + (95% × 7年 / 25年) = 0.316

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：0.316 × (1 - 0.10) = 0.28

○ 物件2附属建物

経過年数：新築後約49年 経済的残存耐用年数：0年 残価率：5%

定額法による現価率：残価率 5% + (95% × 0年 / 49年) = 0.050

定額法による現価率：0.050

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-40%と判定

現 価 率：0.050 × (1 - 0.40) = 0.03

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	850,000	0.40	法定地上権	340,000

イ 土地利用権等割合：上記の権利と判定し割合を査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	850,000	-340,000		0.70	0.60	210,000
2	10,150,000	340,000	1.0	0.70	0.60	4,410,000
一括価格(合計)						4,620,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：境界が不明なこと、目的外建物が越境している可能性があること、地縁性の強い農業集落内に存する物件であり需要者は集落の縁者に限定される傾向があること等から所要の修正を行った。

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 附属資料

位置図

付近案内図

公図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真

以 上