

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 11 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 8 年 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 3 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 22 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 12 月 11 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）
1～3	2,300,000 1,840,000	一括	460,000	107,169	0
1	1,830,000				
2	280,000				
3	190,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 氷見市鞍川字下 | |
| | 地 番 | 2 1 2 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 3 8. 8 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 氷見市鞍川字下 | |
| | 地 番 | 2 1 2 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 7. 1 2 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 氷見市鞍川字下 2 1 2 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 2 1 2 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 0 5. 5 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 6. 4 3 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 2 3 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 6. 4 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月17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1～3】

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

【物件番号2】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階約76平方メートル、2階約23平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者Aが占有している。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階約76平方メートル、2階約23平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号3】

A及び本件債務者が占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 氷見市鞍川字下 | |
| | 地 番 | 2 1 2 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 3 8. 8 2平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-----|------------------|--|
| 2 | 所 在 | 氷見市鞍川字下 | |
| | 地 番 | 2 1 2 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 7. 1 2平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 3 | 所 在 | 氷見市鞍川字下 2 1 2 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 2 1 2 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 2 0 5. 5 7平方メートル |
| | | 2階 | 6 6. 4 3平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|----|----------------|
| | 床 面 積 | 1階 | 約 2 3 3平方メートル |
| | | 2階 | 6 6. 4 3平方メートル |

令和 7年(ケ)第 5号
令和 7年 4月 3日受理
令和 7年 8月 14日引継
令和 7年 9月 12日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 福 野 直 樹 (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 | 氷見市鞍川字下 | |
| | 地 番 | 2 1 2 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 3 8 . 8 2 平方メートル | |
| | | 共有者 A | 持分 1 0 0 分の 1 5 |
| | | 共有者 B | 持分 1 0 0 分の 8 5 |
| | | | |
| 2 | 所 在 | 氷見市鞍川字下 | |
| | 地 番 | 2 1 2 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 7 . 1 2 平方メートル | |
| | | 所有者 A | |
| | | | |
| 3 | 所 在 | 氷見市鞍川字下 | 2 1 2 番地 2 |
| | 家屋番号 | 2 1 2 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 0 5 . 5 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 6 . 4 3 平方メートル |
| | | 所有者 B | |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1, 2
現況地目	■宅地(物件 1, 2) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □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	■土地共有者Bが本土地上に下記建物を所有し、占有している ■土地共有者Aが本土地上に目的外建物を所有し、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	■1. 西側において市道と接面する、広い不整形の土地である。 2. 物件 1, 2 の土地は一体となっている。 3. 道路や隣地との境界付近に塀があるが、全く剪定していないので、庭木の枝がはみ出し放題になっている。
建物	物件 3 . .
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約 2 3 3 m ² 2階 6 6 . 4 3 m ² (公簿のとおり)
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■土地共有者A及び債務者Cが本建物を「居宅」として共同使用している ■上記の者の占有権原については、執行官の意見のとおりである。
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	■1. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。 2. 全体的に経年劣化と管理不足により、あちらこちら傷んでいる。 3. 飼い猫により、畳や建具等が相当傷んでいる。 4. 1階南側和室の天井に水染みがあり、雨漏りの可能性がある。
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(目的外建物用<単独>)

目的外建物の概況（物件 1， 2 関係）	
所 在	氷見市鞍川字下 2 1 2 番 7
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺 2 階建
床面積（概略）	1 階 約 7 6 m ² 2 階 約 2 3 m ²
所 有 者	☒ 物件 1 の土地共有者兼物件 2 の土地所有者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 5 8 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 1. 物件 2 の土地及び物件 1 の土地の一部に跨がって建っている。 2. 玄関が北向きになっているので、出入りのために物件 1 の土地の一部を通行せざるを得ない。 3. 全体的に老朽化しており、あちらこちら傷んでいる。 4. 公簿により、占有権原は所有権であると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者)	1. 自分は本件債務者です。本件請求債権を全額返済する資力はありません。 2. 物件1の土地は自分の両親A Bの共有で、物件2の土地は父Aの単独所有、物件3の建物(以下、「本件建物」という。)は母Bの単独所有名義になっています。 3. 元々、すべて父Aの単独所有だったのですが、約16年前に母Bに一部を贈与して現在の形になったようです。 4. 物件1, 2の土地は、合わせて500坪超あり、建物敷地以外は樹木と雑草が繁茂し、周囲をコンクリートブロック塀に囲まれています。よって、境界は明確です。 5. 西側接面道路の拡張計画は頓挫しているようで、道幅が狭いまです。 6. 物件2の土地の上には、父Aが建てたと言う建物(以下、「目的外建物」という。)が建っています。 7. 本件建物東側にある未登記増築部分を母Bが書道教室に使用していました。その後、手狭になったので目的外建物を母Bが書道教室に使用していました。現在は物置になっています。父Aは同建物をほとんど使用したことはありません。 8. 現在、母Bには市役所により後見人が選任され、施設に入所しています。 9. 父Aも市役所により補助人が選任され、施設に入所できたのですが、暴れて帰って来ました。父Aはまともに会話が成立しません。 10. 現在、自分と父Aの2人で本件建物に住み、猫2匹を飼っています。 11. 猫のせいで、ご覧のとおり、建具類はボロボロです。2階北西角の和室は猫のトイレ部屋になってしまっています。 12. 本件建物は昭和45年11月30日築なので、かなり老朽化しています。雨漏りもしていますし、令和6年1月の能登半島地震で基礎や壁に損傷がありました。 13. 本件建物1階南西側の納戸の壁が地震で落ちましたし、あちこちの部屋の倒れた家具はそのままになっています。建物内の物は本当に大量にあります。 14. 本件建物の台所等は改装していて、まだましな方ですが、床が柔らかい所が多々ありますし、自分的には建物の再利用は難しいと思っています。
■ A (所有者)	1. 話せば長い話になるが、かつて、事業に失敗して、本件建物を追い出されるような事態になったら、目的外建物に住もうと思って、ワシが建てたのだ。 2. 目的外建物は登記してあるはずだ(→実際は未登記)。 3. 競売なんて勝手に進めよって債権者は反社か、警察に通報して止めさせるぞ。
■ D (Aの補助人)	1. 色々ありまして、弁護士の自分がAさんの補助人になっています。 2. 肅々と手続を進めてください。
■ E (Bの後見人)	1. 当職はBさんの成年後見人である司法書士です。 2. 土地や建物を現地で見てませんし、Bさんの残置動産をはじめ、不動産の権利関係や状況等も承知していません。 3. Bさんの口座から、不動産の固定資産税をきちんと納税しています。

(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. 本件対象物件の状況は、添付した図面及び写真のとおりである。
- 2. 物件1の土地に物件3の建物(以下、「本件建物」という。)が建てられており、同土地は、本件建物の敷地として使用されている。
- 3. 物件1、2の土地に目的外建物が建てられており、同土地の一部は、目的外建物の敷地として使用されている。本件物件の売却後は、目的外建物の存在が買受人にとってかなり問題となり得る。なお、目的外建物内には、Bの作品や書道関係の物等が大量に置いてある可能性がある。
- 4. 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述のとおりであり、AとCは親子関係にあるが、現在の関係性や年齢、補助人の存在、占有状況、動産の多さ及び諸事情を鑑みてそれぞれ独立の占有主体と認定した。同人らの占有権原は使用借権である。
- 5. 現況及び関係人の陳述により、本件建物の再利用には、多くの時間と費用がかかる可能性が大いにある。
- 6. 本件建物の引渡しには、占有者らの協力を得られない場合、強制執行の手続を経る必要があり、大量の目的外動産の処理に多くの費用がかかる可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

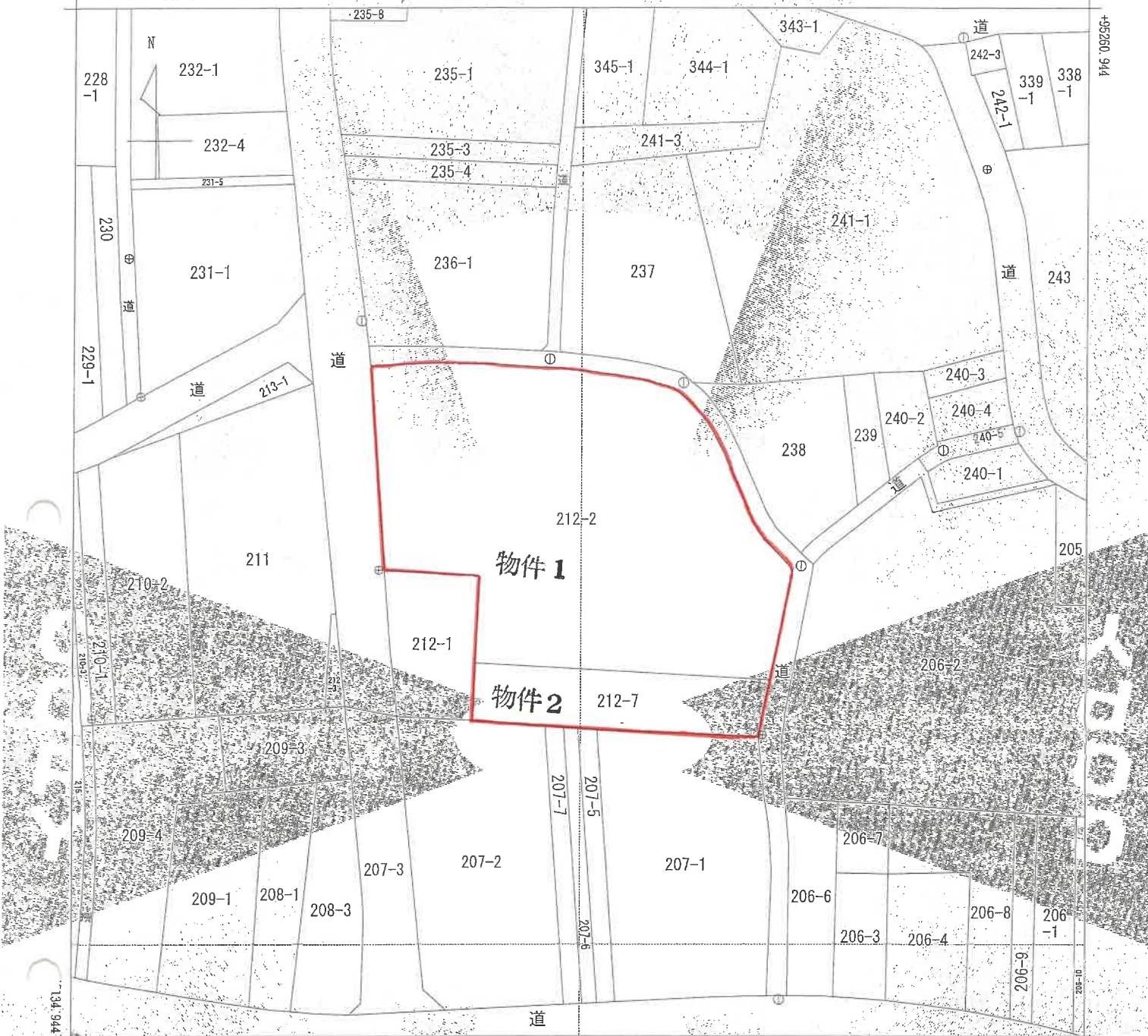
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月22日 (金) 15:44 - 16:00	物件所在地	所有者Aと面談, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 目的外建物確認, 写真撮影, 評価人同行
令和7年8月25日 (月) 14:45 - 14:47 14:50 - 14:52	執行官室(電話)	補助人Dから電話聴取 後見人Eから電話聴取
令和7年8月29日 (金) 13:45 - 14:35	物件所在地	債務者Cと面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 目的外建物調査, 写真撮影, 評価人同行
令和7年8月29日 (金) 14:40 - 14:43	氷見市役所 税務課	目的外建物の固定資産公課証明書受領
令和7年9月2日 (火) 11:54 - 11:55	執行官室(電話)	後見人Eから電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので, 立会人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

1 637-5
0 649-4

(座標値種別：測量成果)

-17406.168



-17531.168 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

鞍川字下

請求部	所在	氷見市鞍川字下					地番	212番2		
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	平成16年4月				備考 付年月日 (原図)			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7年6月19日
富山地方方法務局高岡支局
登記官

(7 枚目)

請求番号：8-1
(1/1)

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。

登記年月日：昭和46年8月11日

607197

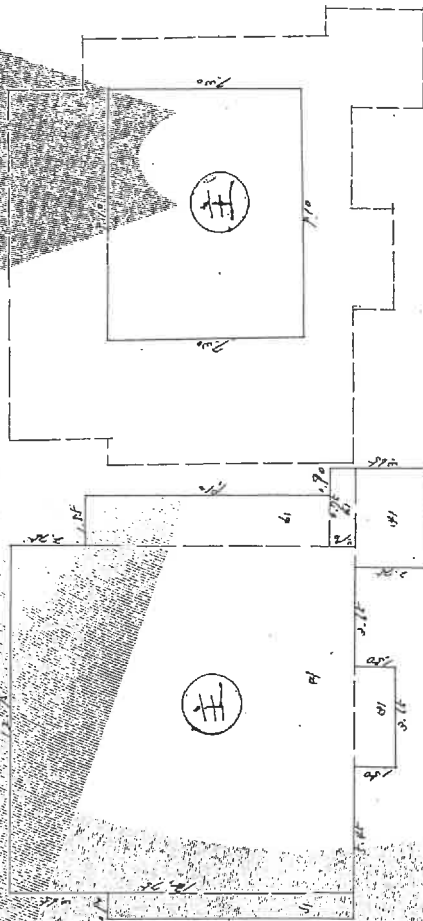
建築物各階平面図

家屋番号 Z12-2

建物の所在 小見市純川字下 Z12-2

1階平面

2階平面



求積1階

41.910	0.70	8.1700
42.75	12.75	162.6625
43.85	1.60	5.4750
43.85	2.75	10.0075
42.75	2.70	2.4750
43.70	1.85	16.8060
計		205.6750

床面積

205.67

求積2階

10 x 7.30	66.6000
計	66.60

床面積

66.60

道路

作製年月日
昭和46年8月2日

作製者

申請人

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)
昭和46年8月11日登記

縮尺 1/50

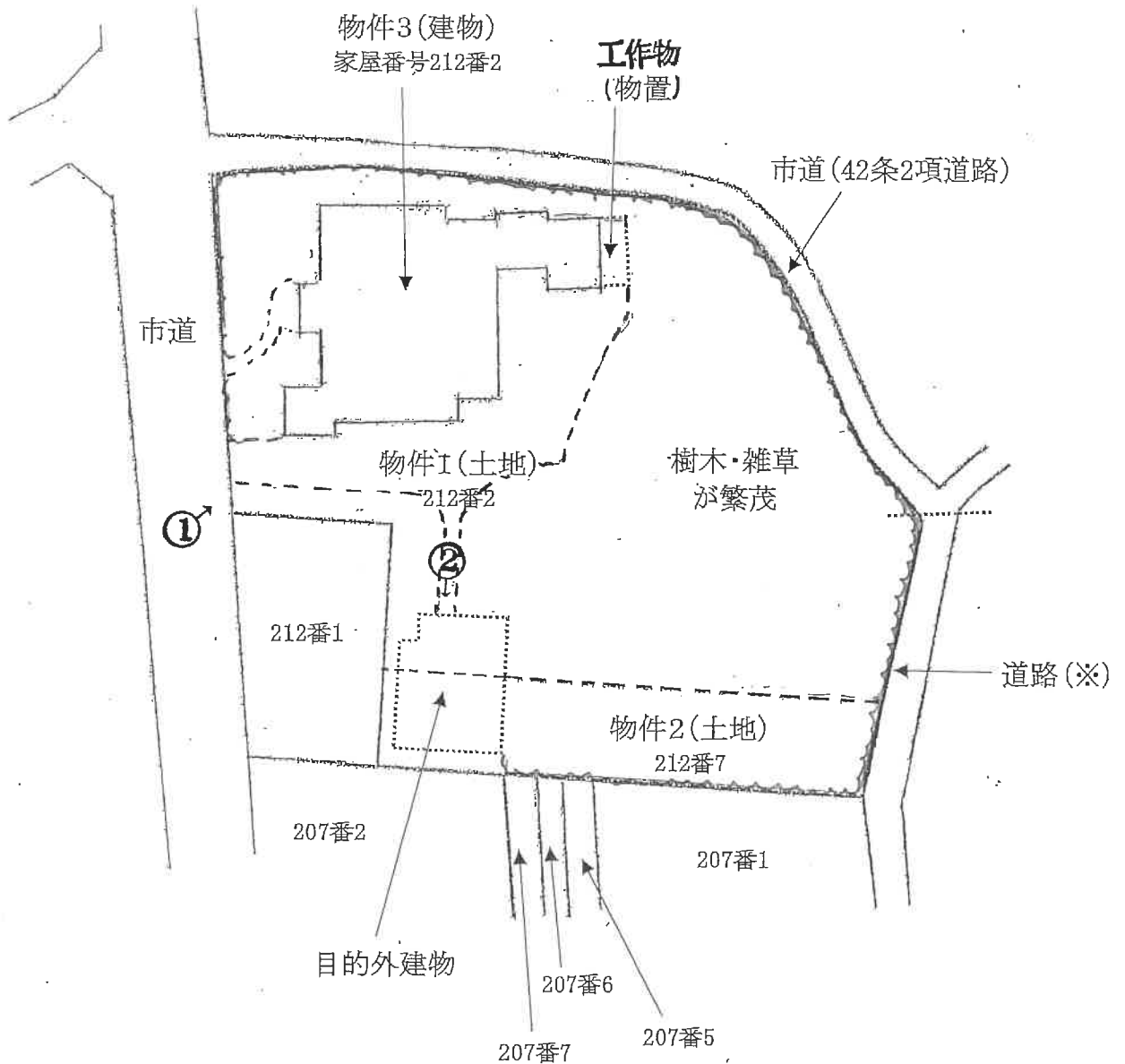
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月19日 富山地方裁判所富岡支局

登記官

(8 枚目)

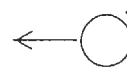
請求番号：8-2

土地建物位置関係図



(※) 建築基準法上の道路ではない。

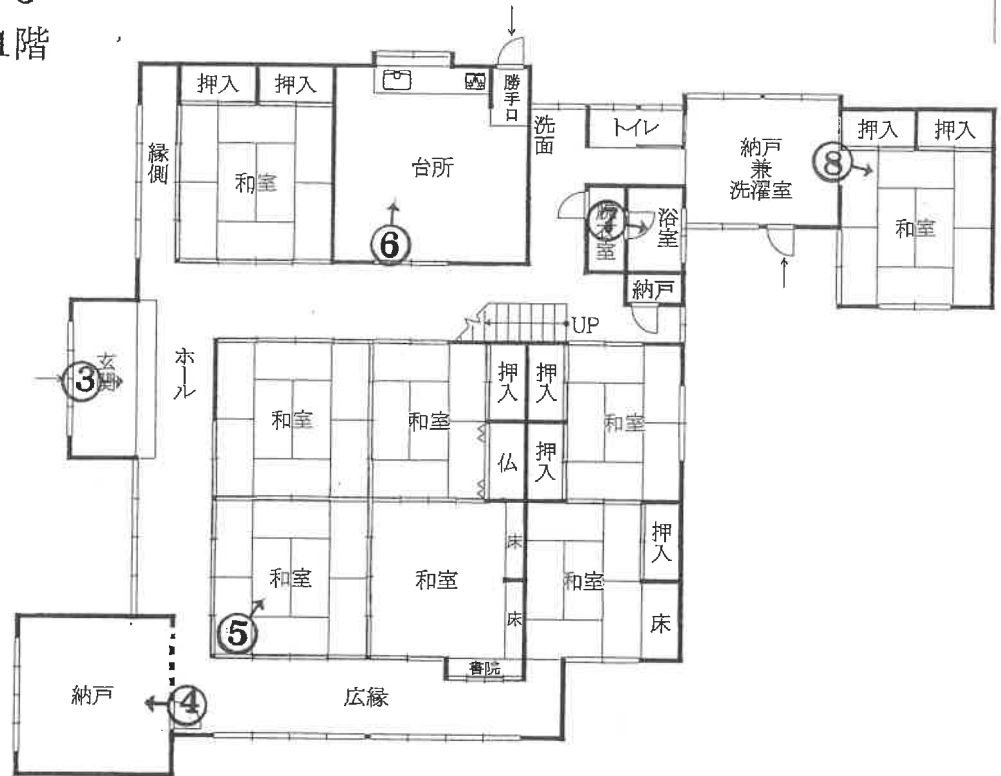
*本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

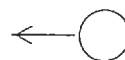
物件 3 1階



2階



(注) この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

写真①



写真② 目的外建物



写真③



写真④



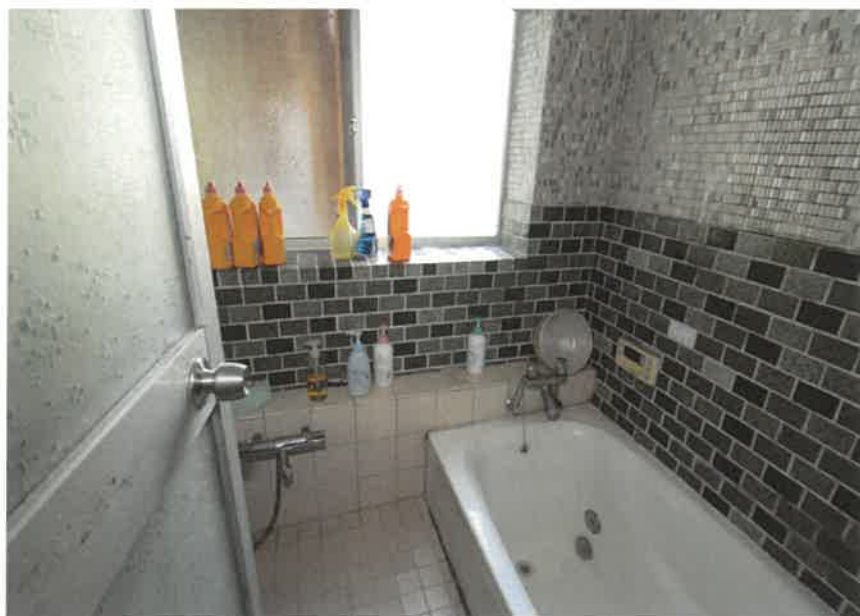
写真⑤



写真⑥



写真⑦



天井に模様

写真⑧



写真⑨



写真⑩



副本

令和7年(ケ)第5号

令和7年8月22日

現地調査

令和7年8月29日

現地調査

令和7年9月16日

評 価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

宮 川 裕 司

第1. 評価額

一括価格	
金2,300,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,830,000円
物件2（土地）	金280,000円
物件3（建物）	金190,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地 番 地 目 地 積	氷見市鞍川字下 212番2 宅地 1,538.82㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	氷見市鞍川字下 212番7 宅地 257.12㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	氷見市鞍川字下212番地2 212番2 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 205.57㎡ 2階 66.43㎡	1階 約233㎡ 2階 66.43㎡
番号	特 記 事 項		
	目的土地の南西端付近に、次の目的外建物（未登記）が存する。 種類：居宅 構造：木造瓦葺 2階建 床面積：1階 約76㎡ 2階 約23㎡ 建築年：昭和58年（公課証明書による）		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	J R 氷見線「氷見」駅の北西方・道路距離約2.7 k m	
付近の状況	一般住宅のほかに公共施設等も見られる既成住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	1,795.94㎡
	形状	西側間口約25m、奥行約37～50mの不整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約6.5～7.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 北・北東側幅員約2m舗装市道（建築基準法第42条2項道路） 東側幅員約2m舗装道路（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	物件3の建物、前述の目的外建物及び工作物（物置）の敷地として利用されている。 （配置は、「土地建物位置関係図」参照） 隣接地は戸建住宅、道路であり、境界については、境界標等は確認できないものの、法第14条第1項地図が作成されていることもあって、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。	
供給処理施設	上水道： あり（13mm管）	
	下水道： あり	
	ガス配管： なし	
	（注）「あり」「なし」「引込可」「不明（特記事項のとおり）」は、原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。 また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	
特記事項	敷地内の庭木、工作物（物置）については、保守状況が悪く、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。 また、敷地の東側部分において手入れの悪い樹木が存しているうえに、敷地内の多くの部分において雑草が繁茂しており、現状では当該部分の利用が困難な状況となっている。 なお、庭木、雑草の多くが隣接地に越境している。	

特記事項	北・北東側道路については、目的土地において、概則で約65㎡のセットバックが必要である。 対象地の西側の市道は都市計画道路の計画決定（鞍川線、計画幅員12m、平成5年5月10日最終決定）がなされている。 氷見市の図面が粗いものの、概ね現道の端から対象地側約3m前後の位置に現道と概ね平行に計画線がある。抵触する部分の面積については、氷見市担当部署に照会願いたい。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	昭和45年11月30日 新築 （登記記載）	
		年月日不詳 増築（未登記）	
	経過年数	55年	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	構造	木造 2 階建	
	屋根	瓦葺	
	外壁	金属サイディング等	
	内壁	繊維壁、じゅらく、クロス、合板等	
	天井	竿縁天井、クロス、化粧ボード等	
	床	畳、フローリング等	
	設備	給排水、電気、ガス等	
	その他	特になし	
床面積(現況)	延 約299.43㎡		
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	相当に劣る		
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。		
特記事項	本件建物のうち、1階のトイレ、浴室の東側部分（納戸兼洗濯室、和室等）が未登記の増築部分である。 本件建物は、時期不詳ではあるものの、外壁がリフォームされており、水廻り（台所、洗面、トイレ、浴室）もリフォームされている。しかしながら、内観については、室内の多数の箇所において損傷、汚損、水シミ跡等が見られ、雨漏りの可能性も高いうえに、能登半島地震による損傷もあって、本件建物は、経年相応以上に相当の劣化が見られる状況である。 従って、継続利用に当たっては、相当のリフォーム費用が発生するものと思われる。 なお、実査日時点において、現所有者が居住中であり、多数の動産類、ゴミ、不用品等が存している。		

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1・2（土地）

目的物件の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,100	0.53	1,538.82	0.60	6,410,000
2	13,100	0.53	257.12	0.60	1,070,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 氷見(県)－5

地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
24,400円/㎡	× 98.5 / 100	× 100 / 101	× 100 / 182	= 13,100円/㎡

時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 方位+1

地域格差：	街路条件	+1	交通接近条件	-5	環境条件	+90
	行政的條件	0	その他の条件	0		
	地域格差計 182 (相乗積)					

イ 個別格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	0
	行政的條件	0	画地条件	-47		
	個別格差計 53 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

方位+1、三方路+1、規模-40、形状-10、セットバック-4

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 相当に老朽化した中古の建物の敷地であり、建物のリフォーム費用または取壊費用等を考慮して、-40%の建付減価補正を要すると判定。

②物件3（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
3	150,000	約299.43㎡	0.014	630,000

ウ 現価率

経過年数： 55年

経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 2%

定額法による現価率： 残価率2% + { 98% × 0年 / (55年 + 0年) } = 0.020

観察減価率： 維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性等を考慮して減価率を－30%と判定した。

現価率： 0.020 × (1 - 0.3) = 0.014

2 評価額の判定

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

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ			土地利用権等価格 （円） ア×イ＝ウ
1	6,410,000	－	目的建物の法定地上権	割合 0.754	0
		0.2	目的外建物の場所的利益	割合 0.246	320,000
2	1,070,000	－	目的建物の法定地上権	割合 0.754	0
		0.5	目的外建物の法定地上権	割合 0.246	130,000
合計					450,000

イ 土地利用権等割合： 目的建物については、法定地上権は成立しない。
 目的外建物については、土地の利用権原は所有権であり、物件2の土地にのみ法定地上権が成立し、その割合を50%と査定した。また、物件1の土地について土地利用権を場所的利益と把握し、元来不法に建築されたものではないことから、その割合を20%と査定した。
 なお、上記の割合については、目的建物の建築面積と目的外建物の建築面積の割合で按分した。

※目的建物の土地利用権が物件1及び物件2の土地に及ぶ割合

$$\text{約}233\text{m}^2 \div (\text{約}233\text{m}^2 + \text{約}76\text{m}^2) \div 0.754$$

※目的外建物の土地利用権が物件1及び物件2の土地に及ぶ割合

$$\text{約}76\text{m}^2 \div (\text{約}233\text{m}^2 + \text{約}76\text{m}^2) \div 0.246$$

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、 1②エ）ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算（円） （2①ウ）イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 （円） （ア±イ）×ウ ×エ×オ
1	6,410,000	-320,000		0.5	0.6	1,830,000
2	1,070,000	-130,000		0.5	0.6	280,000
3	630,000	0		0.5	0.6	190,000
一括価格（合計）						2,300,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 目的物件は、①高齢化が進行し不動産需要が低い氷見市の在来住宅地域に存すること、②土地建物ともに規模が大きいうえに、建物が旧式で機能的陳腐化が見られること、③仮に対象物件を更地化する場合においては、目的外建物が存するうえに、建物・工作物取壊費用、ゴミ撤去費用、整地費用等が相当に発生すること等による需要の減退を考慮して、市場性減価－50%を計上した。

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. 参考価格資料

地価調査価格 (氷見(県)－5)
所在 : 氷見市大野新179番1
価格 : 24,400円／㎡
位置 : J R 氷見線「氷見駅」の北西方・道路距離約3.6km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 287㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面道路 : 西側8m市道
用途地域等 : 無指定(60, 200)
地域の概要 : 一般住宅のほか事業所等も見られる新興住宅地域

第7. 附属資料

位置図 (刊広社 電子地図標)
付近案内図 (刊広社 電子地図標)
公図写
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