

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, 2	2, 140, 000 1, 712, 000	一括	428, 000	45, 487	0
1	1, 720, 000				
2	420, 000				
</					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 氷見市小竹字前山 | |
| | 地 番 | 6 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 4 4 . 9 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 氷見市小竹字前山 6 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 3 . 5 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 3 . 9 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月12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】

本件債務者Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 氷見市小竹字前山 | |
| | 地 番 | 6 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 4 4 . 9 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 氷見市小竹字前山 6 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 3 . 5 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 3 . 9 5 平方メートル |

令和6年(ケ)第28号
令和7年 1月16日受理
令和7年 9月 3日引継
令和7年10月31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 | 氷見市小竹字前山 |
| | 地 番 | 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 4. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 氷見市小竹字前山 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3. 5 4 平方メートル
2 階 3 3. 9 5 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(地図)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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部	
占有者	■ A	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (占有者の子) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成 7年 7月頃 (物件2の建物の新築時頃)	
最初の契約日	不明	
契約等期間	平成 7年 7月頃 から 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	平成 7年 7月頃 から 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等貸主	☐ 所有者 ■その他の者 (C)	
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎年 金 38,000円 (毎年12月末限り 当年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	土地賃貸借契約書の存否は不明である。	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (占有者兼建物所有者の子))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		不明 (平成27年以前)	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	不明 (平成27年以前) から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	不明 (平成27年以前) から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		所有者と占有者は、親子であり、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 ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (建物所有者の子)	1 本件建物には、現在、私と建物所有者の弟の二人が居住しています。建物所有者は、10年以上前から施設に入っており、ここに帰住する予定はないと思います。なお、同人は、精神疾患に罹患しており、本件手続のことを理解できないと思われ、話してもいません。なお、本件建物内に建物所有者の動産類は殆ど残っていません。 2 本件建物に居住するについて、親子であり、所有者に対して使用料等を支払っているということはありません。 3 本件建物の新築後、増改築、改装等はなく、屋根、外壁及び水廻り等のリフォームもありません。ただ、業者から、屋根の棟瓦が倒れてきていると言われたことがあります。そのままとなっています。 4 本件建物について、1階トイレ付近の床板に沈み込みが見られますが、その他、雨漏り等の不具合は特にありません。なお、能登半島地震による影響、被害もありません。 5 本件建物内では、ネコ1匹及びイヌ1匹を飼育しています。 6 カーポートは、本件建物の新築の1年後くらいに設置したものです。 7 本件土地は、正確な時期は分かりませんが、既に取り壊した建物が存在していた昭和40年代から、当時の土地所有者Cさんから地代年1万円で借りていたものであり、本件建物の新築の後、地代年3万8千円となっています。なお、Cさんとの関係について、同人は、建物所有者の遠い親戚としか分かりません。数年前に突然、Dさんから地代の請求書が送付されてきたので、同人に振込送金しており、参考までに、地代(振込)領収証を提出します。 8 本件土地と東側市道との間に水路が介在し、同水路上に通路橋が架けてありますが、地元自治会等に使用料、万雑等を支払っているということはありませんが、詳しいことは分かりません。 9 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図（地図）、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、南西側の傾斜地及びその余の平坦地からなり、平坦地は、本件建物の敷地として利用されているほか、南側付近にカーポート及び仮設車庫が設置され、西側付近に簡易物置が置かれており、傾斜地は、雑草等が繁茂する状態となっており、南西側付近に以前飼育されていたペットの墓が設けられている。
- 2 本件土地の範囲について、北東側は水路、市道、南側は水路、南西側は国道用地であり、北東端付近に境界杭が、北西端付近に境界柱がそれぞれ存在し、南西側隣接地との境界付近にコンクリート排水溝が設けられるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地の占有者、占有関係については、建物所有者の子の陳述、地代（振込）領収証から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、建物所有者の子の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目及び4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階のリビングダイニングの内壁クロスに汚損、亀裂、床板に汚損等が、キッチンに床板の汚損等が、トイレ付近の廊下の床板に沈込みがそれぞれ認められたほか、動物飼育部分における著しい汚損等のほか、内壁クロスの汚損、亀裂等が確認された。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月3日(水) 16:50-17:00	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
7年10月2日(木) 15:00-15:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、建物所有者の子と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1

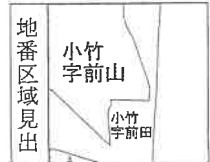
(座標値種別：測量成果)

-14598.020



-14723.020 (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。



A 小竹字前山

請求部	所在	氷見市小竹字前山				地番	6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14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	平成19年3月			備付年月日(原図)	平成20年10月			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1月20日
富山地方法務局高岡支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(8 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

公用

登記年月日：平成7年7月24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7年1月20日 富山地方経済局高岡支局

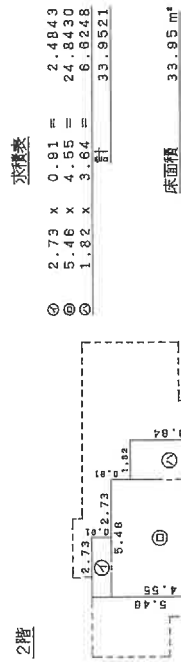
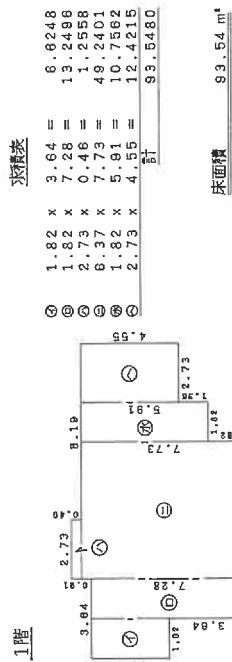
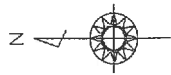
各階平面図

603586

建物図面

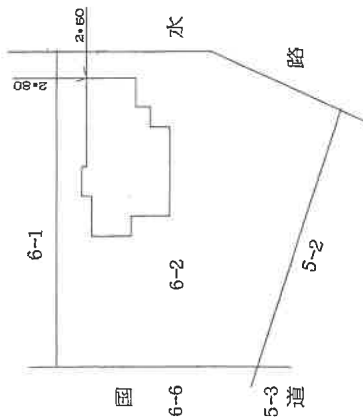
家屋番号 6番2

建物の所在 氷見市小竹字前山6番地2



物件 2

平成 七 年 七 月 貳 四 日



作製者

土地調査士
家屋調査士

平成7年7月20日作製

縮尺 1/250

申請人

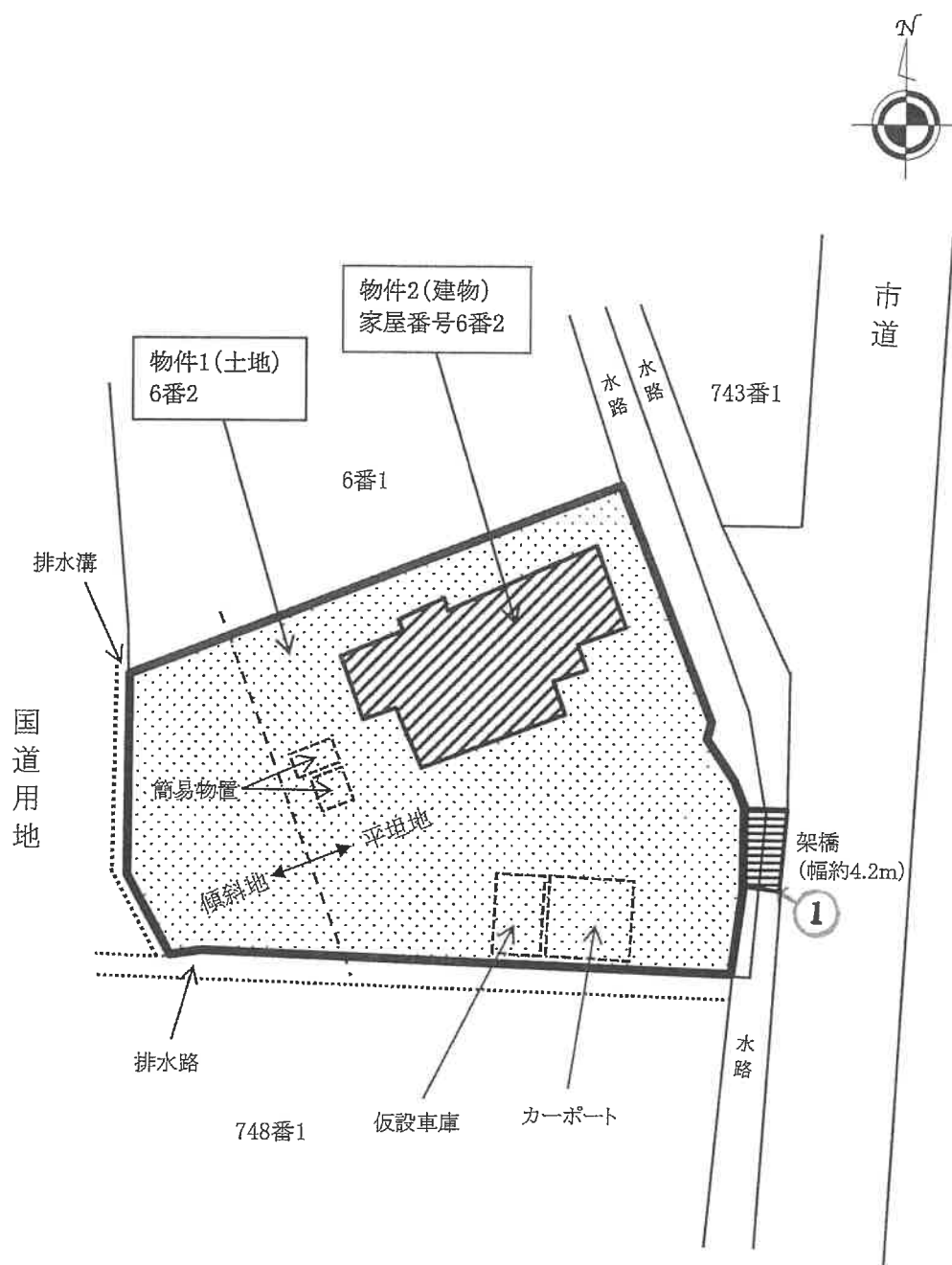
縮尺

1/500

A4判に縮小

(富山県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図



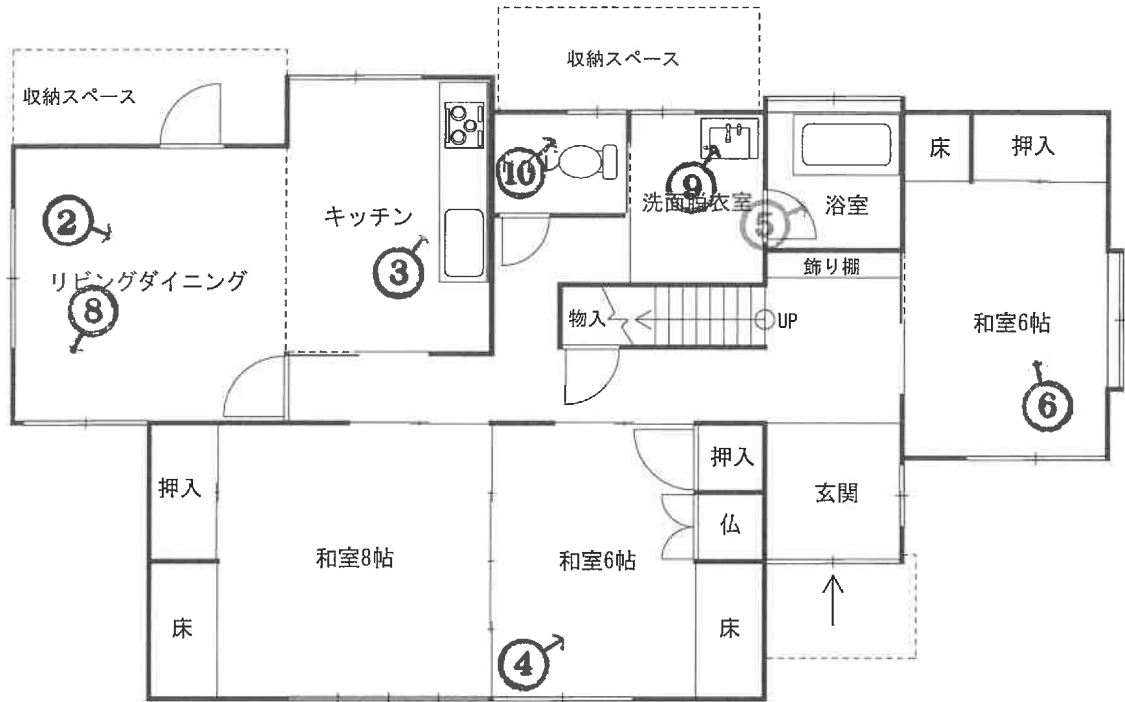
↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

※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。

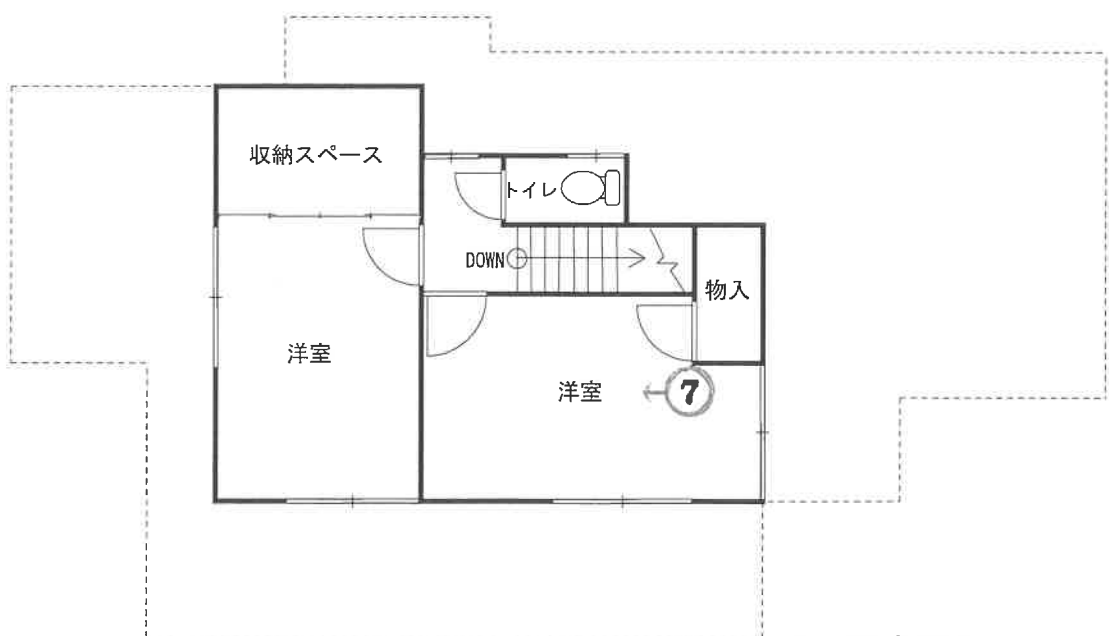
建物間取図



【1階】



【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

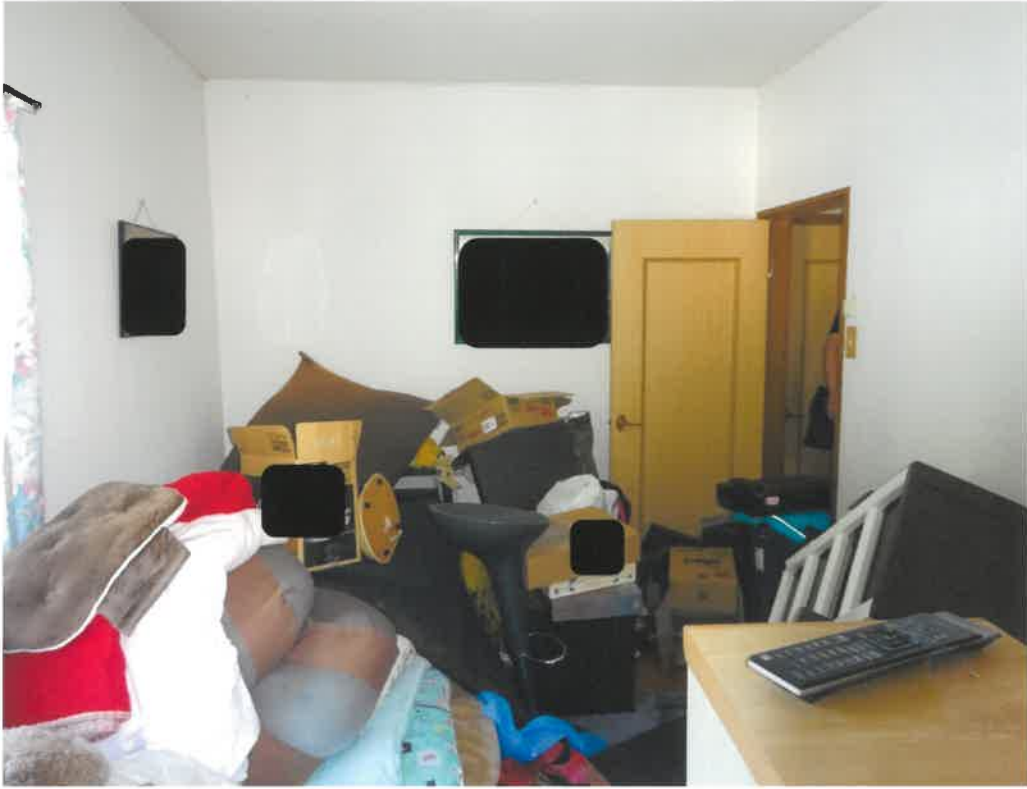


写真 8



写真 9



写真 10



令和6年（ケ）第28号
令和7年3月6日 現地調査
令和7年10月2日 現地調査
令和7年11月1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
伊 東 良 浩

第1 評価額

一括価格		
金 2,140,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	1,720,000 円
物件2（建物）	金	420,000 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	氷見市小竹字前山 6番2 宅地 644.96㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	氷見市小竹字前山 6番地2 6番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 93.54㎡ 2階 33.95㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
	物件1の南西側は傾斜地である。		

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氷見線「島尾」駅の南方約4.4km（道路距離）	
付 近 の 状 況	氷見市郊外に位置する国道背後の一般住宅等が点在する住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 - 60% 200% - ○土砂災害警戒区域(地滑り)：対象地ほぼ全域 土砂災害警戒区域(土石流)：対象地北側 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)：対象地南側 ○屋外広告物規制： 一般野立広告不可(国道160号の中心から幅100m内)
画 地 条 件	面積 形状 地勢	644.96㎡ 間口約4.2m、奥行約32.5mのほぼ長形状地 建物敷地は平坦地、物件1の南西側は傾斜地(東向き)であり、西端地点で建物敷地より約5m高い。
接面道路の状況	東側 幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項1号） ※市道との間には水路(約2.5m)が介在しており、架橋(幅約4.2m)が存する。 接面道路と建物敷地は概ね等高な中間画地	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されており、目的外建物はない。物件1の南西側は傾斜地となっておりほぼ利用されていない。 隣接地は水路、国道用地等である。 境界付近は、境界杭、排水溝、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（調査時点では井戸のみ使用） 下水道 なし ガス配管 なし (注)「あり」「なし」「引込可」「不明（特記事項のとおり）」は原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特 記 事 項	○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ○敷地南側にカーポート（2台分）、仮設車庫が設置されている。 物件2の西側には簡易物置が存する。 ○対象物件は、西側に隣接する国道用地と高低差があり、がけ付近の建築物である。建物等の再建築にあたっては、建物等が規制を受ける可能性があることから、事前に高岡土木センター建築課にお問合せ願いたい。	

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（登記記載）：平成7年7月20日新築 経過年数：30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：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス、合板等 床：畳、フローリング等 設 備：井戸、灯油ボイラー等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 127.49㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○新築以降に増改築、リフォーム等はない。屋根や外壁は経年劣化がみられる。 ○建物内部は内壁クロスの汚損、床の凹みが確認される。維持管理に劣っており、全体的に経年劣化が大きく、特に主にペットを飼育している北西側のリビングダイニング、洗面脱衣室の経年劣化が著しい。 ○室内は全体的にペット臭があり、継続利用に当たっては、全体的に室内クリーニングのほか、床、内壁等の修繕が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	11,600	0.59	644.96	0.80	3,530,000

(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 氷見(県)-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,900\text{円/㎡} & \times & \frac{99.4}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{143} & \div & 11,600\text{円/㎡} \end{array}$$

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)-1%
交通接近条件(駅接近性、都心接近性)+10%
環境条件(周辺環境、供給処理施設の状態等)+31%
補正率(相乗積) 1.43

イ 個 別 格 差 : 方位+2%、規模-5%、接道状況-10%、地勢(傾斜地等)-15%
自然災害リスク-20%
補正率(相乗積) 0.59

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築30年の中古住宅の敷地であり、建付減価補正を上記のとおり判定した。

② 物件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	170,000	127.49	0.02	430,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数：30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/(30年+0年)} = 0.05

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60%と判定

現 価 率 : 0.05 × (1 - 60%) = 0.02

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	3,530,000	0.1	借地権	350,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権を借地権と判定し、契約内容や契約の経緯、建物状況等を勘案し、土地利用権等割合を上記のとおり査定した。

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	3,530,000	-350,000		0.90	0.60	1,720,000
2	430,000	350,000	1.00	0.90	0.60	420,000
一括価格 (合計)						2,140,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正である。本件においては、自然災害リスクのある氷見市郊外に位置することから、市場性修正を上記のとおり判定した。

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)-3
所 在：氷見市島尾字浦2116番1
価 格：16,900円/㎡
位 置：JR氷見線「島尾」駅近接
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：411㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北東6m市道
用 途 地 域 等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い駅前住宅地域

第7 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
建物間取図
現況写真

以 上