

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	4, 630, 000 3, 704, 000	一括	926, 000	40, 380	0
1	2, 020, 000				
2	2, 610, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 砺波市東石丸 |
| | 地 番 | 30 番 33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 砺波市東石丸 30 番地 33 |
| | 家屋 番号 | 30 番 33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 73.16 平方メートル
2 階 57.18 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11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】

A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 | 砺波市東石丸 |
| | 地 番 | 30番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 砺波市東石丸 30番地33 |
| | 家屋 番号 | 30番33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.16平方メートル
2階 57.18平方メートル |

令和7年(ケ)第3号
令和7年 2月26日受理
令和7年 8月25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 | 砺波市東石丸 | |
| | 地 番 | 3 0 番 3 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 2 . 3 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 砺波市東石丸 3 0 番地 3 3 | |
| | 家屋 番号 | 3 0 番 3 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 3 . 1 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 7 . 1 8 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(空き家) として占有している ☒ 「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2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 (共有者 C の妻兼占有者の母))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		令和 5年頃	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	令和 5年頃 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	期間	令和 5年頃 から 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者 C □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		共有者 C 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 (共有者 C の妻兼占有者の母)	1 本件建物は、約2年前から空き家の状態となっています。それ以前は、建物共有者の夫 C が居住していました。ただ、約3、4年前まで建物共有者 D の元妻の子 A 及び孫二人も同居していました。私自身、本件建物の新築時には、すでに夫 C と別居しており、本件建物に居住したことはありません。 2 夫 C は、病気で倒れて、現在まで入院中であり、本件物件の所在地に帰住する見込みはないと思います。本件建物には、同人の動産として、タンス類等が残置されていますが、すでに必要な動産類は搬出済みです。建物の鍵は、夫 C から預かって保管しています。 3 本件建物内には、子 A 及び孫二人の動産類が置いたままの状態ですが、子 A と夫 C とは親子であるので、同人に使用料等を支払っていることはないと思います。私から子 A に対して、アルバム等の必要な動産類は、本年12月末までに搬出するように言っております。なお、建物共有者 D の動産類は残置されていません。 4 本件建物の新築後、増築等はなく、改装、屋根、外壁及び水廻り等のリフォームもないと思います。 5 本件建物について、雨漏り等の不具合は特に聞いていないので、ないと思います。 6 本件建物内では、イヌ1匹及びネコ2匹を飼育していました。 7 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。
本件土地は、本件建物の敷地、庭として利用されているほか、北東側付近は駐車スペースとなっており、東側付近に簡易物置が置かれている。
- 2 本件土地の範囲について、北側は側溝、市道であり、四隅に境界標が存在し、東側隣接地との境界付近の一部にコンクリートブロックが埋設され、南側隣接地との境界付近に同境界壁が、西側隣接地との境界付近に同ブロック塀がそれぞれ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 本件建物の占有者、占有関係については、建物共有者 C の妻の陳述及び建物内の状況から、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剥離、汚損等が、トイレの内壁クロスに汚損等が、階段付近の内壁クロスに引っ掻き跡がそれぞれ認められたほか、外壁板の劣化等が確認された。
本建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テーブル、机、椅子、ベッド、タンス類、整理棚類等の動産類が多数残置されている。

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
7年9月3日(水) 13:25-13:30	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
7年9月3日(水) 13:45-13:55	富山地方法務局砺波支局	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
7年9月3日(水) 14:25-14:30	建物共有者 C の妻 の住所地	建物共有者 C の妻と面談
7年9月12日(金) 9:55-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年9月12日(金) 10:55-11:00	建物共有者 C の妻 の住所地	建物共有者 C の妻と面談
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。

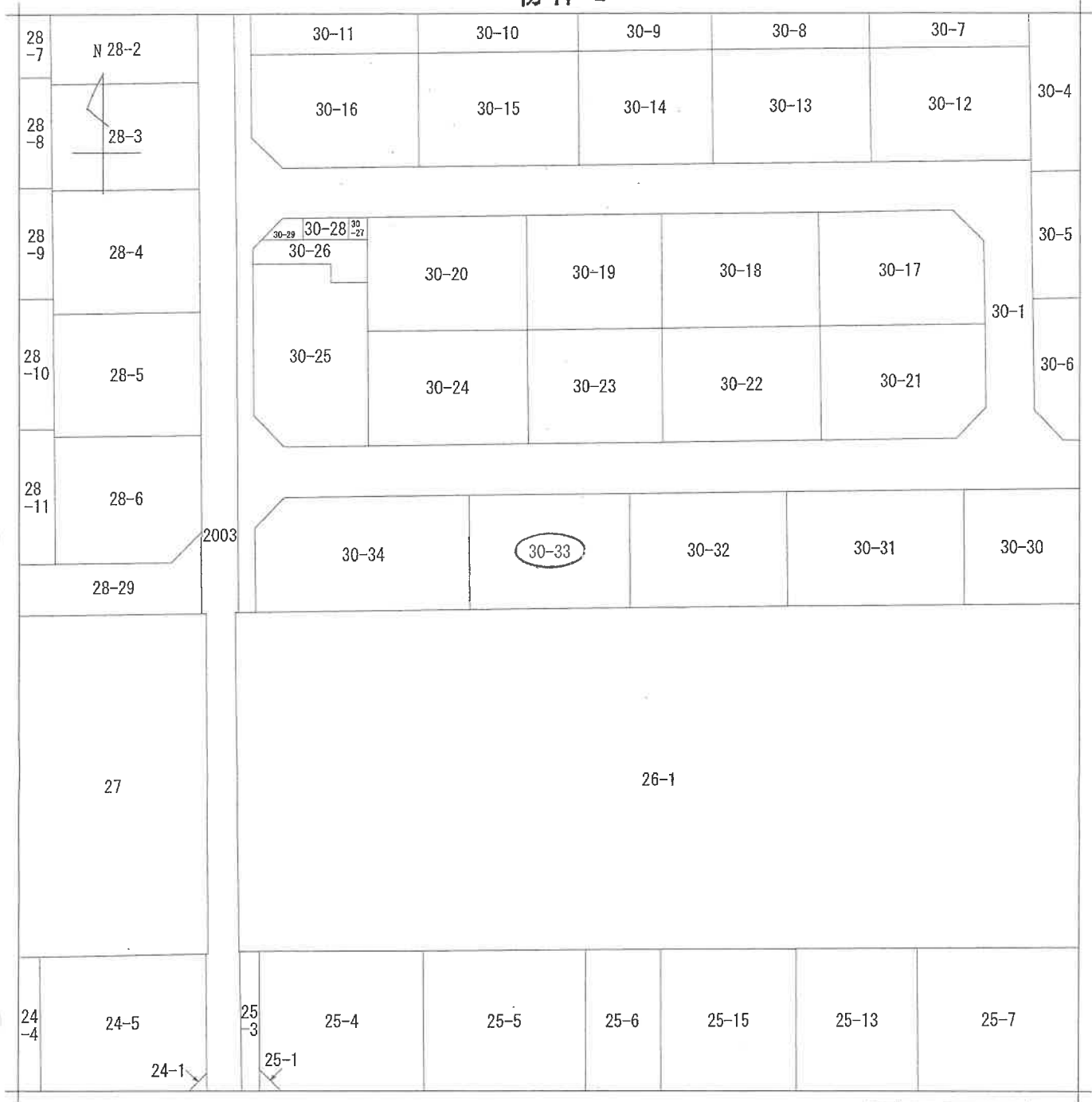
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 7年 9月12日
建物共有者 の妻から目的物件の鍵を借用して建物内に立ち入った。

(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



(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。

地番区域見出
東石丸

請求部	所在	砺波市東石丸				地番	30番33			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和47年3月1日			備付年月日(原図)	昭和47年11月15日			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7年9月3日
富山地方裁判所砺波支部
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成8年5月15日

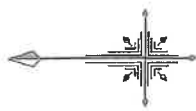
公用

0022693

地番 30-1-4~34

地積測量図

土地の所在 砺波市東石丸

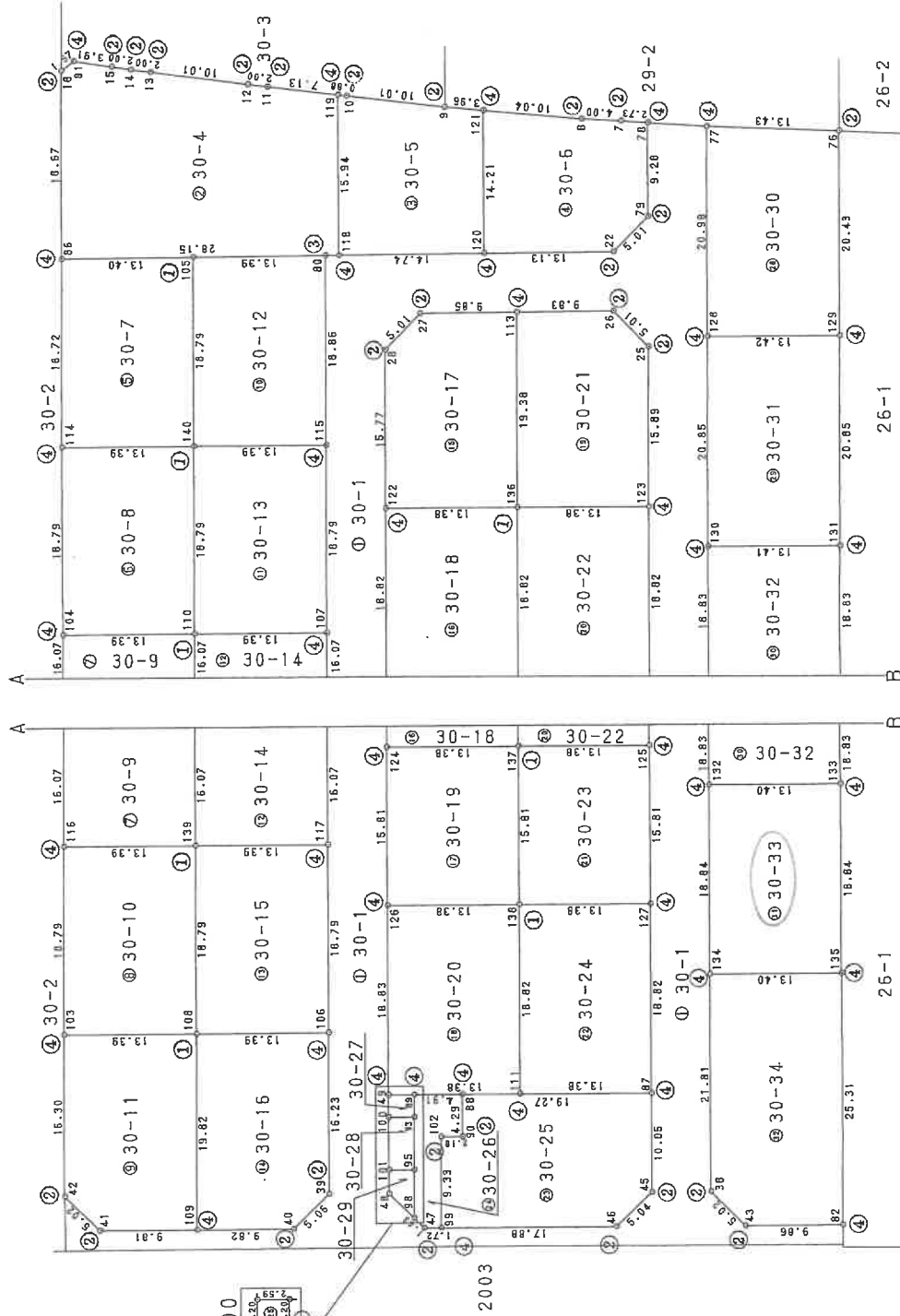


拡大図 1/400



物件 1

平成8年5月15日登録



A4判に縮小

製作者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(平成8年5月8日作製)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：9-2

(1/5)

(8 枚目)

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9月3日 富山県土地家屋調査士会

登記簿

令和7年9月3日 富山地方方法務局砺波支局

登記官

0022697

地番 30-1,-4~34

地積測量図

土地の所在 砺波市東石丸

地番 ② 30-34		地積測量図	
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1} × X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
36	30.20	101.44	24.48
43	34.25	104.38	1.33
82	43.98	102.77	-26.61
135	39.96	77.77	-22.87
134	26.73	79.30	23.67
合計面積		7080.9415500	333.32270
合計面積		7080.9415500	333.32

合計面積 7080.9415500 ㎡

地番 ① 30-1	地積測量図	地積
8611.2825	7080.9415500	1530.3409500
合計面積		1530.34

境界点	境界線の種類
②	コンクリート角
①	金属板
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
④	金属板

永久標 ① ④

A4判に縮小

地番 ② 30-29		地積測量図	
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1} × X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
48	-2.17	106.69	4.50
98	0.74	108.80	-2.79
95	-0.03	103.90	-4.50
101	-2.55	104.30	2.79
合計面積		9.40455	9.40

地番 ② 30-30		地積測量図	
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1} × X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
126	17.43	22.14	18.58
129	30.67	20.00	-22.31
76	27.43	-0.17	-18.58
77	14.10	1.42	22.31
合計面積		277.73835	277.73

地番 ② 30-31		地積測量図	
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1} × X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
130	20.74	42.72	18.44
131	33.98	40.58	-22.72
129	30.67	20.00	-18.44
126	17.43	22.14	22.72
合計面積		279.56260	279.56

地番 ② 30-32		地積測量図	
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1} × X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
132	23.74	61.31	16.46
133	36.97	59.18	-20.73
131	33.98	40.58	-16.46
130	20.74	42.72	20.73
合計面積		429.9402	429.9402

地番 ② 30-33		地積測量図	
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1} × X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
134	26.73	79.30	16.46
135	39.96	77.77	-20.72
133	36.97	59.18	-16.46
132	23.74	61.31	20.72
合計面積		504.6288	504.6288

作製者

土地家屋調査士

(平成8年5月8日作製)

申請人

代表取締役

縮尺

1

(富山県土地家屋調査士会用品)

物件 1

平成8年5月8日登記

登記年月日：平成8年10月21日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月3日 富山地方法院砺波支部

311376 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 30番33

建物の所在 砺波市東石丸30番地33

1階

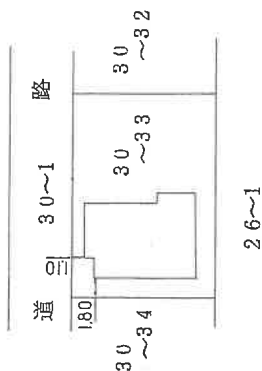
求積表		
①	$5.01 \times 0.91 =$	4.5591
②	$8.83 \times 9.58 =$	85.2948
③	$0.91 \times 3.64 =$	3.3124
計		73.1663

床面積 73.16 m²

2階

求積表		
①	$5.46 \times 9.58 =$	52.1976
②	$1.37 \times 3.64 =$	4.9868
計		57.1844

床面積 57.18 m²



物件 2

平成8年10月21日登記

A4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋

平成8年10月11日作製

縮尺

1/250

申請人

持分5分の3

持分5分の2

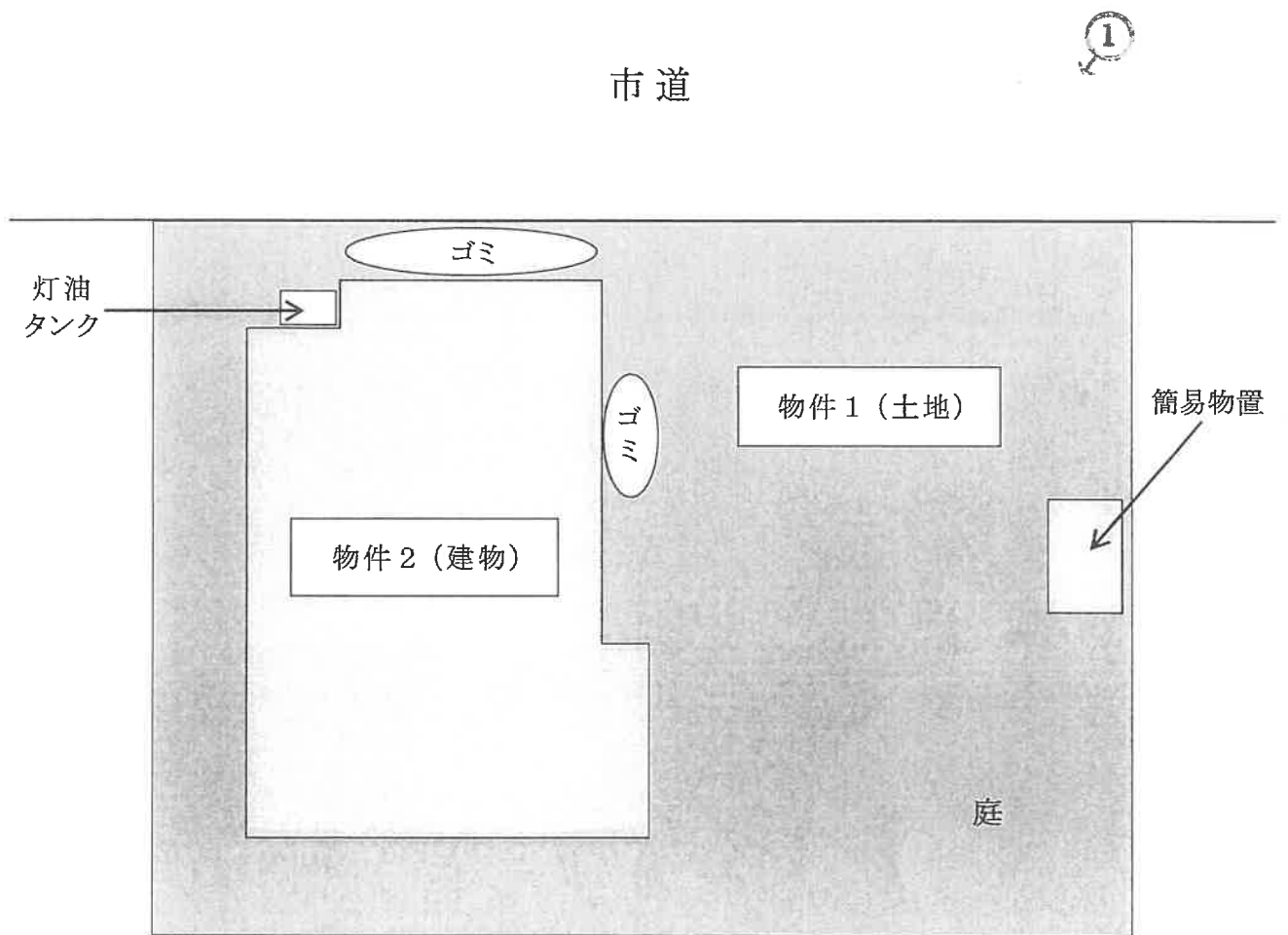
縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会印)

請求番号：9-3

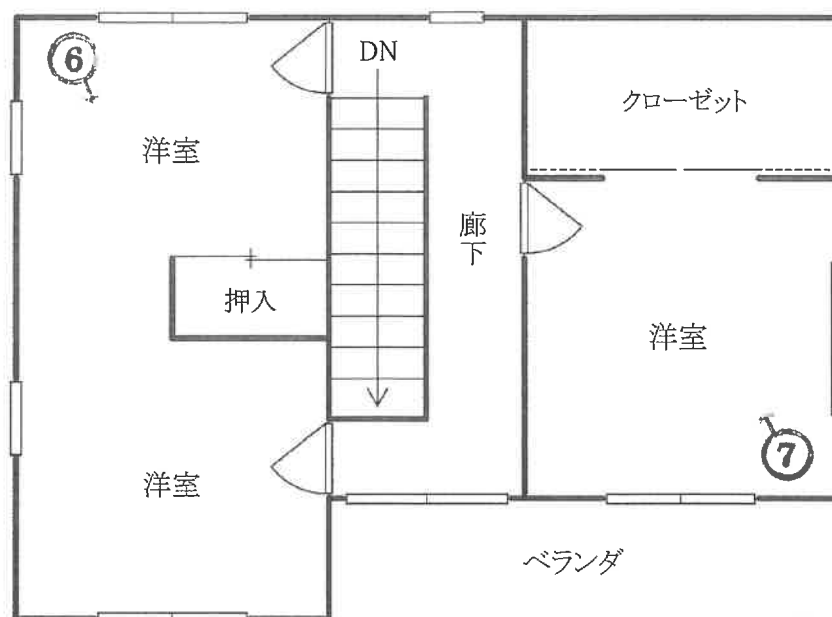
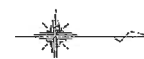
土地建物位置関係図



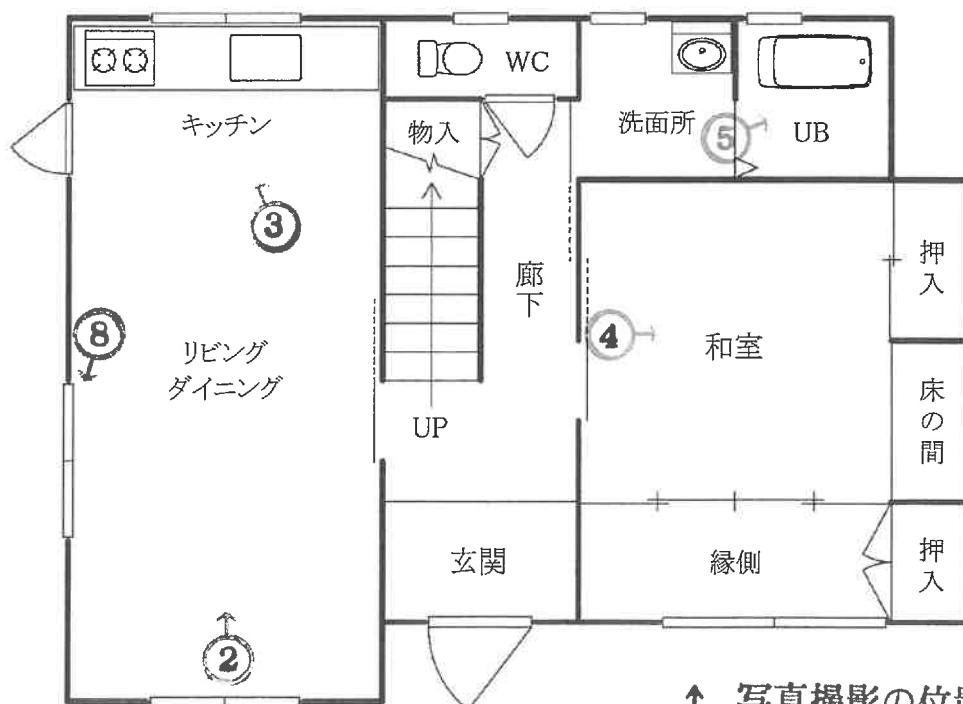
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

※本図面は、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。

間取図



2 階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

1 階

(1 2 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 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
竹田 達矢

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 4, 6 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 0 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 6 1 0, 0 0 0 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

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。

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	砺波市東石丸 30番33 宅地 252.31 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	砺波市東石丸 30 番 地 33 30 番 33 居宅 木造スレート葺2階建 1階 73.16 m ² 2階 57.18 m ²	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1）

位置・交通	J R城端線「油田」駅の北東方・道路距離約1.2km	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地（つつじ野フラワータウン）	
主な公法上の規制等	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 指定なし 60% 200% なし
画地条件	面積 形状 地勢	252.31㎡ 間口約19m、奥行約13mの長方形地 平坦
接面道路の状況	北側 幅員約6m市道（東石丸つつじ野団地1号線）、等高	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地となっており、目的外建物等はない。 隣接地は戸建住宅地、である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり（集中プロパンガス） ※ 供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常のコスト負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。	
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、過去の住宅地図、土地登記簿等より、住宅団地として整備される以前は田であったものと推測される。 ・ 目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「富山県GISサイト」より）。	
特記事項	・ 目的土地の東側隣地境界付近に簡易物置（約1.8m×約1.2m）が設置されている。	

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：平成8年10月10日 新築（登記 記載） 経過年数：29年 経済的残存耐用年数：0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 吹付タイル ビニールクロス、ジュラク壁等 ビニールクロス、目透し天井等 フローリング、畳、塩ビシート等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ユニットバス等
現況床面積	延 130.34 m ²	
現況用途等	用 途 居宅 間取り 附属資料 間取図のとおり	
品 等	中位	
保守管理の状態	・ 現在、空家となっており、保守管理はなされていない。 ・ 新築後30年近く経過した建物であるが、経過年数相応以上の大きな物理的損耗はみられない。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 室内に家具や家電製品、日用品等が残置されている。 ・ 建物の軒下に不要品等が置かれている。 ・ 物件2の東側に設置されている簡易物置内には工具などが残置されている。 ・ 建物内で動物の飼育がされていたものとみられ、動物臭が残っており、内壁の一部にはひっかき傷が認められる。	

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) オ (≒ア×イ×ウ×エ)
1	25,500	1.00	252.31	0.90	5,790,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 砺波(県) - 3

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/102 \div 25,500 \text{ 円/㎡}$

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

標準化補正: 方位(西向き) +1 ※補正率 1.01

地域格差: 街路条件 ±0、交通・接近条件 ±0、環境条件 +2 ※補正率(相乗積) 1.02

イ 個別格差: 方位(北向き) ±0 ※補正率 1.00

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: やや古い住宅の敷地となっており、10%相当の建付減価が妥当と判断した。

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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	160,000	130.34	0.040	830,000

イ 延床面積: 登記数量による。

ウ 現価率

耐用年数等: 新築後: 29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%

観察減価法: 維持管理の状態、動物臭の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、減価率を20%と判定。

現価率: $0.05 \times (1 - 0.20) \div 0.040$

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、さらに市場性修正及び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) ウ ($\equiv \text{ア} \times \text{イ}$)
1	5,790,000	0.50	法定地上権	2,900,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

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) ($\text{ア} \pm \text{イ}$) $\times$ ウ $\times$ エ $\times$ オ
1	5,790,000	－ 2,900,000		1.00	0.70	2,020,000
2	830,000	＋ 2,900,000	1.00	1.00	0.70	2,610,000
一括価格(合計)						4,630,000

※端数処理

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の現況、中古建物市場の動向等を考慮して、市場性修正の必要はないものと判断した。

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6．参考価格資料

地価調査 砺波(県)－3

所 在： 砺波市三郎丸 11 番 16

価 格： 26,300 円／㎡

位 置： 油田駅の北東方・道路距離 1.2 k m

価格時点： 令和6年7月1日

地 積： 267 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接面道路： 西 6 m 市道

用途地域等： 非線引都市計画区域、用途指定なし（60，200）

地域の概要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域

第7．附属資料

位置図

付近案内図

公図写（地図に準ずる図面）

地積測量図写

建物図面写

土地建物位置関係図

間取図

撮影位置図

写真

以 上