

期 間 入 札 の 公 告

令和 8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 谷 口 莉衣子

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 2月18日 午前 8時30分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 4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 3月17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 3月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 5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 8年 1月29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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,980,000 3,984,000	一括	996,000	131,154	0
1	50,000				
2	1,470,000				
3	3,460,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市羽広 |
| | 地 番 | 5 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市羽広 |
| | 地 番 | 5 7 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6. 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高岡市羽広 5 7 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 7 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 3 1 平方メートル |
| | | 2 階 8 6. 4 5 平方メートル |
| | | 3 階 6 6. 7 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 高岡市羽広 |
| | 地 番 | 5 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市羽広 |
| | 地 番 | 5 7 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6. 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高岡市羽広 5 7 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 7 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 3 1 平方メートル |
| | | 2 階 8 6. 4 5 平方メートル |
| | | 3 階 6 6. 7 7 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 29号
令和 7年 9月 9日受理
令和 7年10月 24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 ㊞

(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	高岡市羽広
	地 番	5 7 2 番 2
	地 目	宅地
	地 積	7. 4 4 平方メートル
2	所 在	高岡市羽広
	地 番	5 7 3 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2 1 6. 0 2 平方メートル
3	所 在	高岡市羽広 5 7 3 番地 1
	家屋 番号	5 7 3 番 1
	種 類	居宅
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
	床 面 積	1 階 6 2. 3 1 平方メートル
		2 階 8 6. 4 5 平方メートル
		3 階 6 6. 7 7 平方メートル

(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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地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	■3枚目のとおり			
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	■3枚目のとおり			
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)

そ の 他 の 事 項

■物件1, 2の土地について

1. 南東側において、国道8号線に接面している。
2. 物件1, 2の土地は一体化している。全体として不整形(三角地)である。
3. 物件2の土地北側及び西側は石積みコンクリート法面になっており、隣地と高低差がある。
4. 物件2の土地の上に物件3の建物が建っている。物件1の土地は大振りな雑草に覆われている。
5. 物件2の土地北西側(人工芝)部分及びその周辺には雑多な物が置いてある。
6. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。

■物件3の建物について

1. 昭和63年6月20日新築であり、外壁に汚れが見られる。
2. 登記履歴では居宅のままであるが、現所有者とは異なる時期に、店舗に改装されて使用されていた様子であり、大規模改装したとはいえ、現建物間取に自前工事感と違和感を覚える。
3. 建物内の壁や床のあちらこちらに傷や汚れが散見される。
4. 1階和室の壁に水染みがある。
5. 2階LDKの換気口の下に水染みがある。
6. 1階及び2階の天井が高いためか、階段が長い。
7. 3階天井に薄い吹付けがされている。3階にトイレはない。
8. 3階ベランダについて、床にひびの補修跡があり、汚れもある。
9. 屋上に上がるには、脚立を使う必要がある上、鉄製梯子に錆が見られたので、危険と判断して確認を断念した。
10. 再利用するには、全体的な改装を行う必要があると思料する。
11. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおりである。

■執行官の意見

1. 物件3の建物屋上に設置されている太陽光発電パネル及び蓄電池等は本件建物の設備であり、従物と思料するが、所有者によれば、本件請求債権とは別契約であると述べるため、念のため、契約書を確認しようと、B弁護士事務所に何度も架電して回答を依頼したが、回答は全くなかった。
2. よって、太陽光発電パネル及び蓄電池パネル等が所有権留保されている可能性はあるため、買受希望者は注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1. 私は、物件 1, 2 の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件 3 の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者です。 2. 現在、本件建物に私 1 人で住んでいます。2 階で中型犬 1 匹を飼っています。 3. 私は本件建物内で喫煙していますが、吸うのは 2 階 LDK の換気扇下です。 4. 本件建物 3 階に私が経営していた会社の物が少し置いてあります。 5. 本件土地の境界について、トラブル等はありません。 6. 物件 2 の土地の北西側はドッグラン兼子どものサッカー練習場として、人工芝を敷いて、周囲を高いネットで囲みました。 7. 本件建物は、十数年前に大規模リフォームしていますが、時間経過により、結構損傷や不具合があると思います。 8. 窓やサッシは購入時のままで、ブラインドガラスの所もあります。 9. 本件建物の屋上に設置している太陽光発電パネルと地上にある蓄電池の支払等は本件請求債権と別契約です。契約書は B 弁護士に預けてありますので、そちらからコピーをもらってください。 10. 本件建物南西側壁面下部にある看板について、私が契約している、屋外看板設置契約は概ね次のとおりです。上部の看板は、私が経営していた会社の看板です。 ① 借用人 株式会社東宣エイディ ② 契約日 令和 6 年 8 月 9 日 ③ 最初の契約 令和 6 年 8 月 9 日～令和 7 年 8 月 8 日の 1 年間 ④ 現在の契約 令和 7 年 8 月 9 日～令和 8 年 8 月 8 日の 1 年間 ⑤ 自動更新 ⑥ 看板の大きさ 縦 3.6m×横 3.6m ⑦ 看板設置料 1 年 198,000 円(消費税 18,000 円込) 1 年分前納 ⑧ 看板撤去義務 借用人 11. 交通量が多い国道 8 号線に面しているので、騒音はかなりあります。壁が薄いのもあるかも知れません。3 階天井は薄い(屋根と一体化)ので、暑くて寒いです。 12. 本件土地上及び本件建物内にある物は、できるだけ撤去・搬出するつもりですがどうしても残った物の処理(南西側壁面上部の看板撤去を含む)は買受人(新所有者)にお願いしたいです。
■ C (破産管財人)	1. 当職は、A 氏の破産管財人弁護士です。 2. 本件建物の屋外看板設置契約は解除していないので、継続中です。買受人(所有者)の方に継続するか、解除するか判断していただく必要があります。 3. 太陽光発電パネル等に関する契約書は当職に提出されていません。

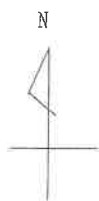
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月12日 (金)	高岡市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出 (返信用郵券36円(別件と按分))
令和7年9月12日 (金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領, 本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年9月12日 (金) 13:15 - 13:30	物件所在地	全戸不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 工作物・動産等確認, 写真撮影
令和7年9月24日 (水)	執行官室(郵便)	所有者に対し期日通知書兼照会書送付(郵券110円)
令和7年10月3日 (金) 8:55 - 9:55	物件所在地	所有者と面談, 占有調査, 立入調査, 間取確認, 土地調査, 工作物・動産等調査, 写真撮影, 評価人同行
(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, 立会人及び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

イ 555-2 ハ 557-2 ホ 562-4 ト 565-2 リ 574-4 ル 水
ロ 560-3 ニ 562-2 ヘ 563-2 チ 567-1 ス 574-5

A 4 に縮小



道
575-10
575-4
575-5
575-8
576-5
581-2
水
563-5
563-3
563-7
563-6
419-4
572-2
572-7
414-4
416-2
416-3
416-5
548-2
548-4
570-2
571-3
572-11
572-7
572-8
道
572-9
571-8
572-10
418-4
道



A 扇町2丁目
B 羽広1丁目

請 求 部 分	所 在	高岡市羽広				地 番	572番2		
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 区 分	座 標 系 又 是 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	その他
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項	

(6 枚目)

167531

572-2

572-8

地積測量図

高岡市羽広

地番

土地の所在

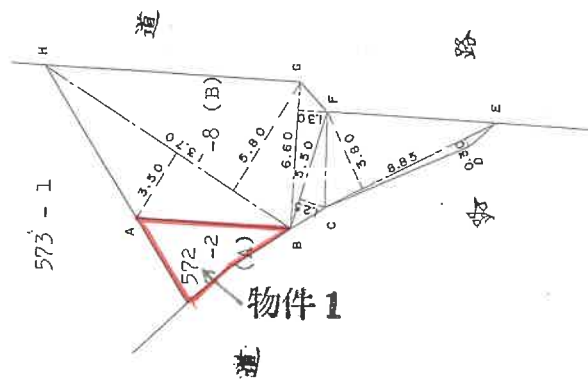
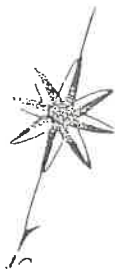
求積

(B)	13.70	x	3.50	=	47.9500
	13.70	x	5.80	=	79.4600
	6.60	x	1.30	=	8.5800
	5.50	x	1.25	=	6.8750
	8.85	x	3.80	=	33.6300
	8.85	x	0.30	=	2.6550
					179.1500
					89.5750

97.02 - 89.5750 = 7.4450

地積

(A)	572 - 2		7.44 ^{m²}
(B)	572 - 8		89.57 ^{m²}



刻印
コンクリート杭

作製者

申請人

(昭和61年3月14日作製)

縮尺 1/250

登記年月日：昭和61年7月28日

167532

地積測量図

573-5

高岡市羽広

地番

土地の所在

求積

(B) 13.30 x 1.40 = 18.6200
13.30 x 2.60 = 34.5800
13.00 x 4.50 = 58.5000
16.60 x 3.25 = 53.9500
20.05 x 6.60 = 132.3300
9.60 x 6.60 = 63.3600

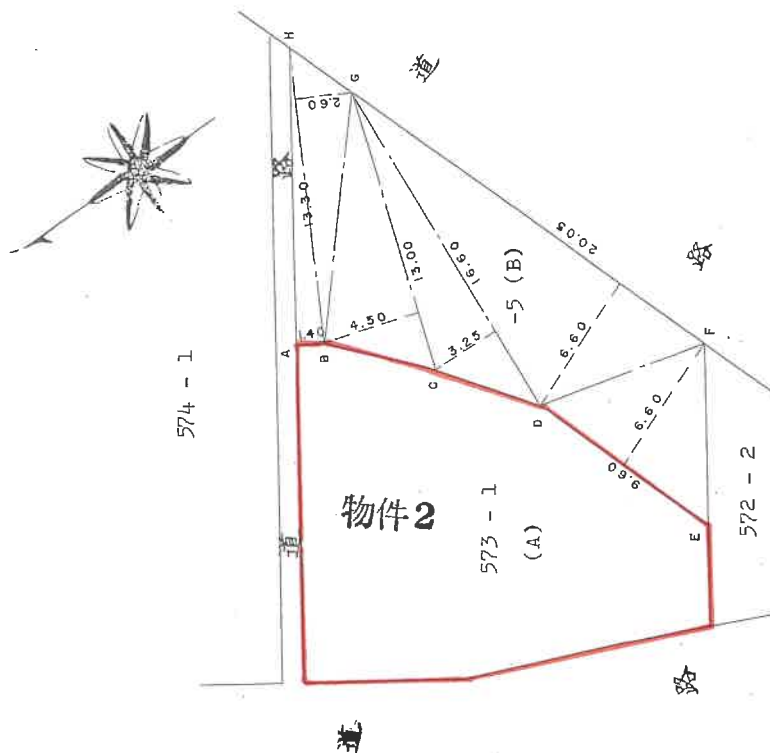
361.3400
1/2 180.6700

396.69 - 180.6700 = 216.0200

地積

(A) 573-1 216.02^m2

(B) 573-5 180.67^m2



刻印
A, B, C, D, E, F, H
G
コンクリート杭

作製者

申請人

(昭和61年3月14日作製)

縮尺 1/250

448283

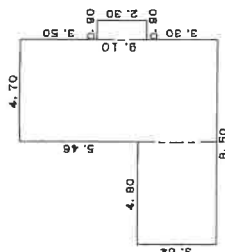
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 573番1

建物の所在 高岡市羽広 573番地1

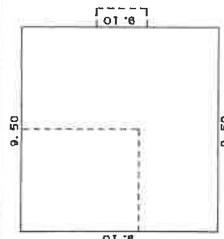
1階



求積表

4.70 x 9.10 = 42.7700
4.80 x 3.64 = 17.4720
2.30 x 0.90 = 2.0700
合計 62.3120
床面積 62.31㎡

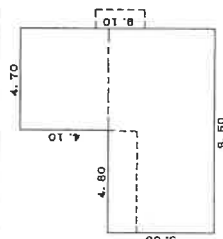
2階



求積表

9.10 x 9.50 = 86.4500
床面積 86.45㎡

3階



求積表

4.70 x 4.10 = 19.2700
9.50 x 5.00 = 47.5000
合計 66.7700
床面積 66.77㎡

作製者

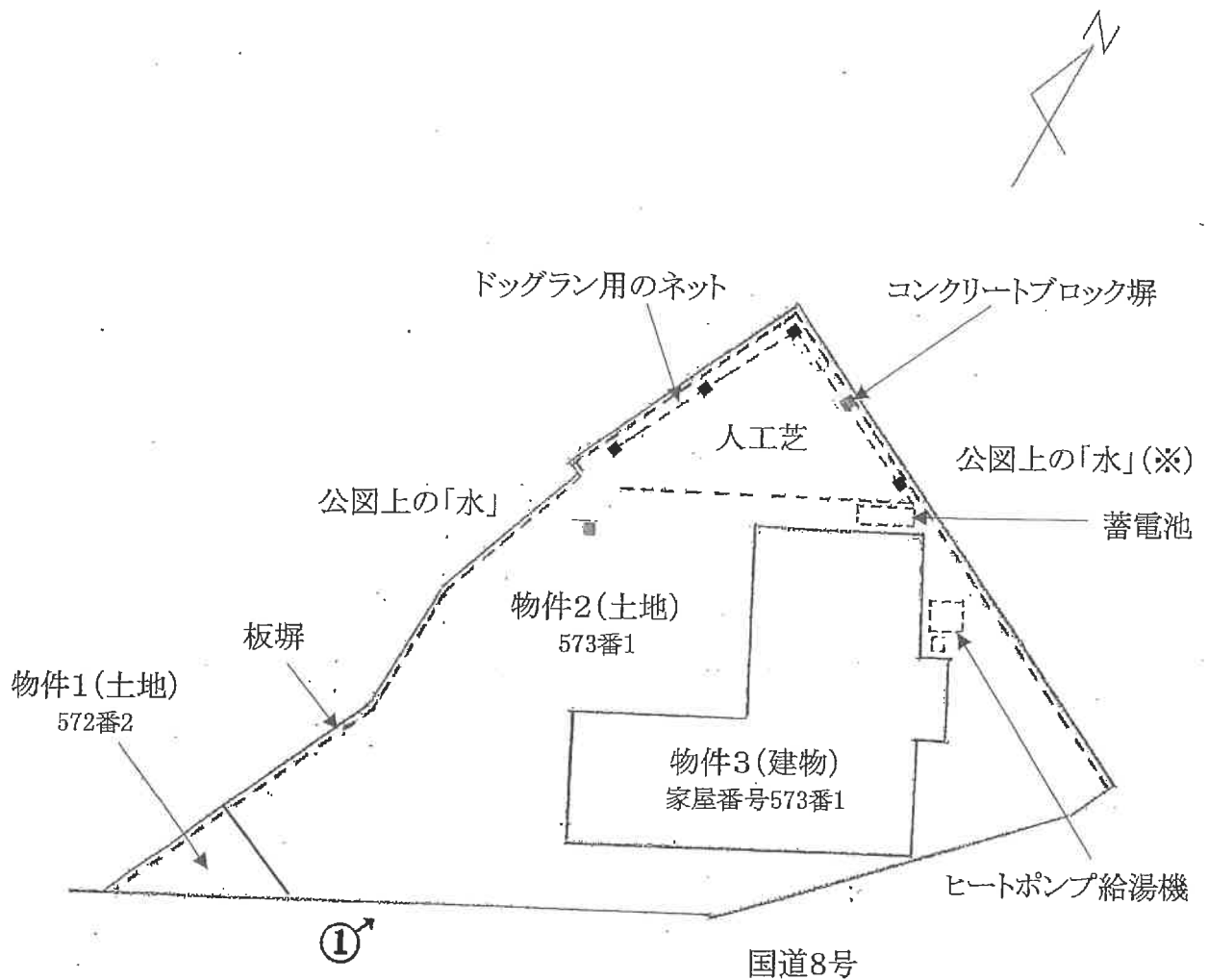
9月 4日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



(※)公図上の「水」は機能を喪失しており、現況は不明確である。

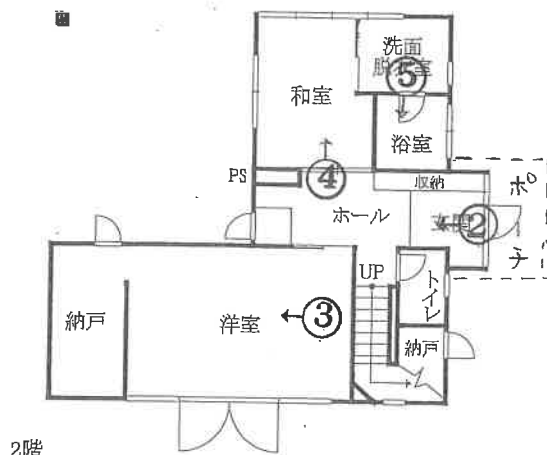
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

←○
(1.0 枚目)

写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

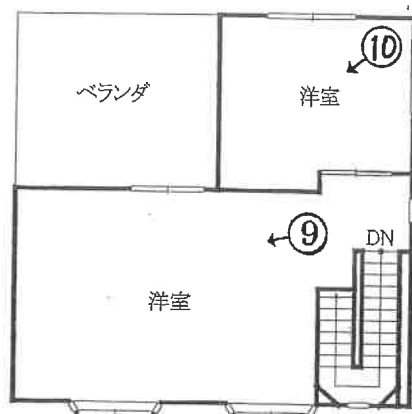
物件 3 1階



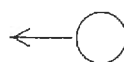
2階



3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。

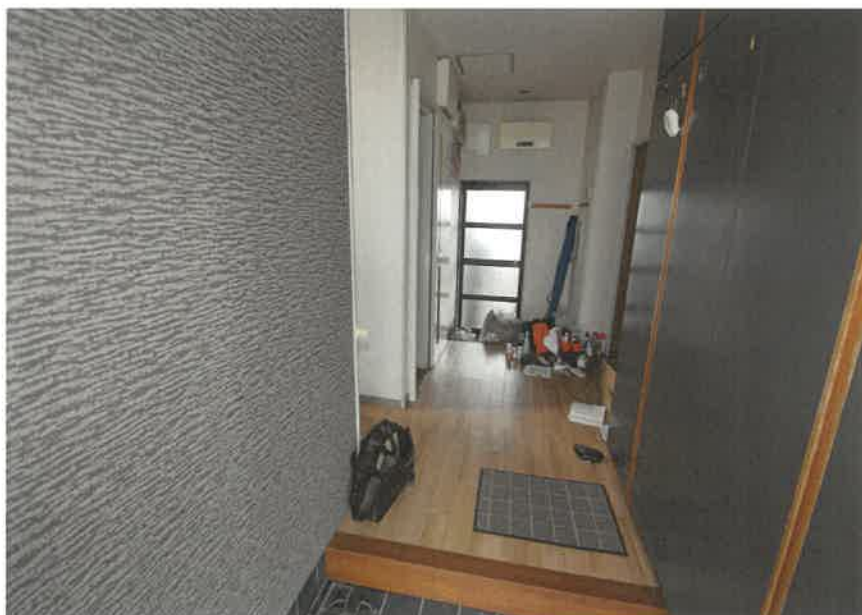


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

写真①



写真②



写真③

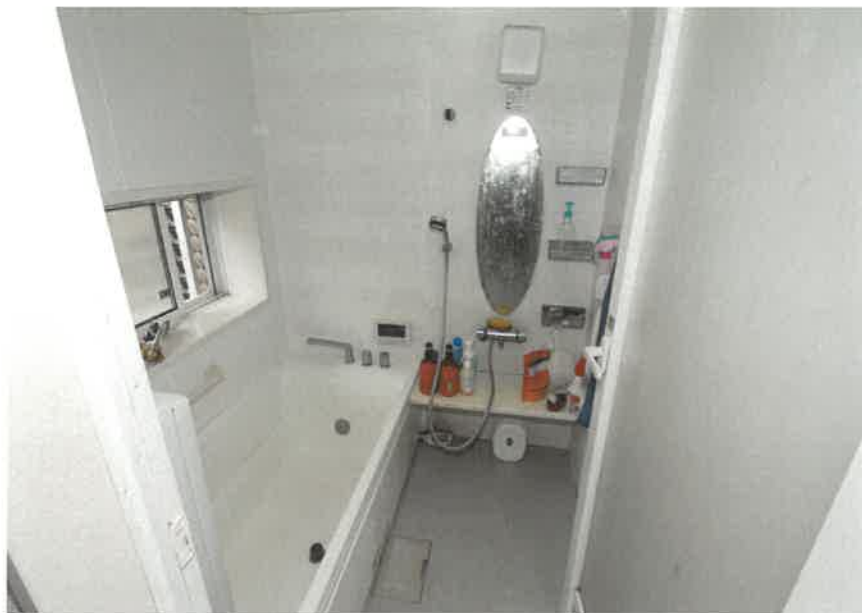


写真④ 和室にUBがある

水染み



写真⑤



写真⑥

損傷



写真⑦



写真⑧



写真⑨



吹付

写真⑩



汚れ

複数の傷

副本

令和7年(ケ)第29号

令和7年10月3日

令和7年10月27日

現地調査

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4,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金50,000円
物件2（土地）	金1,470,000円
物件3（建物）	金3,460,000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	高岡市羽広 572番2 宅地 7.44㎡	特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市羽広 573番1 宅地 216.02㎡	特記事項参照
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	高岡市羽広573番地1 573番1 居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 62.31㎡ 2階 86.45㎡ 3階 66.77㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	目的土地のうち、物件1、物件2の個々の現況の面積は不明であるものの、航空写真の状況、現地での簡易測量によると、物件1、物件2の合計面積は、公簿223.46㎡と比べて、大きな縄延び、縄縮みは見られないものと思われる。		

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城端線「高岡」駅の西方・道路距離約2.4km	
付近の状況	店舗、事業所のほかに一般住宅、空地等も見られる路線商業地域	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特別用途地区（大規模集客施設制限地区）
画地条件	面積	223.46㎡
	形状	南東側間口約29m、奥行約0～16.5mの不整形地（ほぼ三角地）
	地勢	ほぼ平坦地。ただし、北東側及び北西側隣地とは高低差がある。
接面道路の状況	南東側幅員約26～29m舗装国道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件3の建物（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は事業所兼工場、店舗併用住宅、駐車場、道路である。 境界については、境界標が確認できないため、正確な境界は不明である。ただし、北東側境界付近にコンクリートブロック塀があり、北西側境界付近にコンクリートブロック塀、コンクリート境界壁及び板塀があることから、当該部分を前提とすると、敷地の範囲は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	
	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	目的土地内には、コンクリート製の土台ほかで支えられたドッグラン用のネット（内部は人工芝）が存するが、仮に目的土地の定着物だとしても、建物の附属的性格が強く、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。 また、敷地内には雑多な物が置かれているうえに、敷地の南西側部分に雑草が見られる。	

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63年6月20日	新築（登記記載）
	経過年数	37年	
	経済的残存耐用年数	3年	
仕 様	構造	鉄骨造 3 階建	
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外壁	角波カラー鉄板	
	内壁	クロス、砂壁、タイル等	
	天井	クロス、ジプトーン、目透かし天井、吹付剤等	
	床	フローリング、たたみ、Pタイル等	
	設備	給排水、電気等	
	その他	オール電化住宅（ヒートポンプ給湯機、IHクッキングヒーター使用） 太陽光発電システム、蓄電池あり（特記事項参照）	
床面積（現況）	延 215.53㎡		
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	普通（一部劣る）		
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	①本件建物は、所有者の陳述によると、十数年前に、大規模なリフォームを実施しており、新築時の間取りとはかなり異なるものとなっている。 ②本件建物の外壁には多数の汚損が見られるほかに、建物内に多数の損傷、汚損等が見られる状況となっている。また、2階洋室部分はペットの放し飼いとなっている。 ③1階和室の壁部分及び2階LDKの天井部分に水染みが見られ、雨漏りの可能性が否定できない状態となっている。 ④3階の天井の鉄骨部分に吹付剤が見られる。新築年次を考慮すると、アスベスト含有の可能性は低いものの、アスベストの存在を完全に否定するものではないことに、本件買受人はご留意いただきたい。 ⑤本件建物は現所有者が居住しており、多数の動産類が存している。		

特記事項	⑥本件太陽光発電システムは、所有者の陳述によると、発電容量は6.4kW、システム導入年は2018年（平成30年）とのことである。 ⑦本件蓄電池システムは、所有者の陳述によると、蓄電容量は7kW、システム導入年は太陽光発電システム導入の2～3年前とのことである。 ⑧本件太陽光発電システム及び蓄電池システムは、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、所有権留保の可能性もあることには注意を要する。
------	--

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	57,800	0.75	7.44	0.75	240,000
2	57,800	0.75	216.02	0.75	7,020,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 高岡(県)5-10

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
54,300円/㎡	× 100 / 100	× 100 / 100	× 100 / 94	= 57,800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： 角地±0

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	-6
	行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計	94 (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	-25		
個別格差計	75 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

形状-25

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古の建物の敷地であるうえに、住宅敷地としての立地がかなり劣ることを考慮して、-25%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	220,000	215.53㎡	0.097	4,600,000

ウ 現価率

経過年数： 37年

経済的残存耐用年数： 3年

残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 3年 / (37年 + 3年) } = 0.121

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、市場性等を考慮して減価率を－20%と判定した。

現価率： 0.121 × (1 - 0.2) = 0.097

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	240,000	0.5	法定地上権	120,000
2	7,020,000	0.5	法定地上権	3,510,000

イ 土地利用権等割合：本件の土地利用権を法定地上権と判定し、その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	240,000	-120,000		0.7	0.6	50,000
2	7,020,000	-3,510,000		0.7	0.6	1,470,000
3	4,600,000	3,630,000	1.0	0.7	0.6	3,460,000
一括価格 (合計)						4,980,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、①住環境の劣る国道8号沿いに位置し、立地条件に相応しくない戸建物件であること、②本件の太陽光発電システム及び蓄電池システムは所有権留保の可能性があること等による需要の減退を考慮して、市場性減価－30%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 (高岡(県)5-10)
所在 : 高岡市六家字畑田1233番1外
価格 : 54,300円/㎡
位置 : J R城端線「高岡駅」の西方・道路距離約3,800m
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 1,294㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面道路 : 南側28m国道 西側道
用途地域等 : 準工業地域(60, 200)
地域の概要 : 店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

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
地積測量図写
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