

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 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 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）
1～4	10,110,000 8,088,000	一括	2,022,000	120,086	0
1	100,000				
2	10,000				
3	1,360,000				
4	8,640,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 氷見市窪
 地 番 1757番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 109平方メートル
 持分5分の1
- 2 所 在 氷見市窪
 地 番 1757番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 12平方メートル
 持分5分の1
- 3 所 在 氷見市窪
 地 番 1757番8
 地 目 宅地
 地 積 161.80平方メートル
- 4 所 在 氷見市窪 1757番地8
 家屋 番号 1757番8
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 57.81平方メートル
 2階 47.07平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月16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1～4】

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】

地役権

範 囲 物件1 北西部46.19平方メートル

物件3 東側98.58平方メートル

要役地 氷見市窪2644番1

設定日 昭和51年8月9日

目 的 送電のために電線の支持物の設置を除く電線路の施設この送電線の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内に家屋、工作物の設置及び竹木の植栽などをしないこと、ならびに電線路保守のための土地立ち入りを許容すること

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の共有持分を有する者らが公衆用道路として通行している。

【物件番号4】

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

【物件番号 1, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 氷見市窪
 地 番 1757 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 109 平方メートル

持分 5 分の 1

2 所 在 氷見市窪
 地 番 1757 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 12 平方メートル

持分 5 分の 1

3 所 在 氷見市窪
 地 番 1757 番 8
 地 目 宅地
 地 積 161.80 平方メートル

4 所 在 氷見市窪 1757 番地 8
 家屋 番号 1757 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 57.81 平方メートル
 2 階 47.07 平方メートル

令和 7年(ケ)第 24号
令和 7年 8月25日受理
令和 7年10月14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 ⑩

(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 氷見市窪
 地 番 1757番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 109平方メートル
 持分5分の1
- 2 所 在 氷見市窪
 地 番 1757番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 12平方メートル
 持分5分の1
- 3 所 在 氷見市窪
 地 番 1757番8
 地 目 宅地
 地 積 161.80平方メートル
- 4 所 在 氷見市窪 1757番地8
 家屋 番号 1757番8
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 57.81平方メートル
 2階 47.07平方メートル

(土地用)

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) ☒ 公衆用道路(物件 1, 2) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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	☒ 対象外の共有者らが公衆用道路として自由に通行している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	☒ 1. 対象は共有持分5分の1である。 2. 買受人(新所有者)は当該物件を当然に独占使用や収益できるとは限らない。 3. 隣接する私道(地番1758番8, 同1758番7, 同1758番1及び同1758番2)と共にアスファルト舗装されて、一体となっている。 4. 物件1の土地に担保権に優先する地役権設定の登記がある。詳細は執行官の意見(5枚目)のとおり。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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

(2 枚目)

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3			
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 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	■1. 物件1の土地が接面道路(私道、位置指定道路)になっている。 2. 北角付近に電柱がある。			
建物	物件4			
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:			
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)」として不使用管理している □「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	■1. 令和4年3月30日新築で築浅である。 2. 工作物等は別紙「間取図」のとおり。 3. 白い外壁部分に少し汚れが見える。緑色に見える汚れはカビである可能性がある。			
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

関係人の陳述

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■不動産会社担当者	1. 私は、物件1～3の土地及び物件4の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者であるA様から、任意売却を依頼されている不動産会社の担当者です。 2. ご覧のとおり、本件建物は空き家です。 3. 当社のホームページにおいて、売値が掲載されています。 4. 物件1, 3の土地の上空には高圧線が通っているので、地役権が設定されています。 5. 物件1の土地は位置指定道路になっています。 6. 物件3の土地の境界は明確ですので、トラブル等はありません。 7. 本件建物はオール電化です。 8. 1階トイレのドア外面に補修跡があります。 9. ここは新しく宅地開発された場所です。 10. お隣に縄張りがされているところを見ると、新しいお家が建つみたいです。
■評価人	■市役所に確認しましたところ、物件2の土地は市道の一部とのことでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

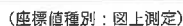
執 行 官 の 意 見

- 1. 本件対象物件の状況は、公図、地積測量図、地役権図面、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
ただし、物件2の土地の地積測量図(9枚目)について、物件1の土地との位置関係が公図及び現況と異なる記載となっている。
2. 物件1, 2の土地は所有者及び外4名の共有名義となっており、縦5区画の土地に紐付けられ、現況はアスファルト舗装されており、周辺住人が公衆用道路として使用している。公課証明書によれば、非課税である。
3. 物件3の土地上に物件4の建物(以下、「本件建物」という。)が建てられており、物件3の土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
4. 公簿によれば、物件1, 3の土地に、次のとおり担保権に優先する地役権設定の登記がある。
受付年月日・受付番号 昭和51年8月12日第7171号
原 因 昭和51年8月9日設定
目 的 送電のために電線の支持物の設置を除く電線路の施設この送電線の最下垂時における電線から3.6mの範囲内に家屋、工作物の設置および竹木の植栽などをしないこと、ならびに電線路保守のための土地立入りを許容すること
要役地 氷見市窪2644番1
物件1の土地 物件3の土地
範 囲 北西部46.19平方メートル 範 囲 東側98.58平方メートル
地役権図面第48号(10枚目のとおり) 地役権図面第50号(11枚目のとおり)
5. 現地の状況及び関係人の陳述により、本件建物の占有状況等を3枚目のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5日 (金) 8:18 - 8:32	物件所在地	空き家、物件確認、占有調査、外観調査、土地調査、 工作物・動産等確認、写真撮影
令和7年9月5日 (金)	氷見市役所税務課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券110円)
令和7年9月5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25日 (木) 9:50 - 10:20	物件所在地	不動産会社担当者と面談、占有調査、立入調査、間取確認、 土地調査、工作物等調査、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



窪

地番区域見出

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。

地積測量図 (1/2)

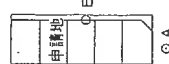
1757-1、
1757-7~1757-11

番

土地の所在
氷見市窪

基準点配置図

縮尺 1/2000



Z263-24-6-1
O

Z263-24-7-1
O

令和3年6月16日測量

測地系	測量の基準	既知点	座標変換	既知点の名称及び座標値		備考
				点名	X座標	Y座標
世界測地系(測地成果2011)	7	国土地理院基準点	—	Z263-24-6-1	93322.539	-15510.074
				Z263-24-7-1	93344.022	-15479.421

新設点の名称及び座標値	
点名	Y座標
A	93373.383
B	93394.074

報告書 No. 1181141

作成者

申請人

(令和3年6月16日作成)

縮尺 1/500

A4に縮小

(単位：m)

境界点	境界線の種類
☒	プレート標
田	合成樹脂杭
⊗	金属板
○	計算点

地積測量図

地番 1757-3, 1757-12

土地の所在 氷見市窪

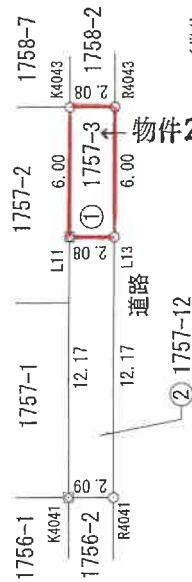
求積表

地番 ① 1757-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K4043	93371.477	-15432.397	6.267	585159.046359
R4043	93366.651	-15431.381	-4.236	-395513.841606
L13	93366.731	-15436.633	-5.267	-585129.303177
L11	93366.555	-15437.648	4.236	395509.203216
合計			25.104762	12.552310
合計面積			12.55 m ²	

地番 ② 1757-12				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
L11	93366.555	-15437.648	11.657	1086397.257292
L13	93366.731	-15436.633	-9.627	-988841.519337
R4041	93360.814	-15447.275	-11.657	-1086307.006798
K4041	93362.641	-15448.290	9.627	898802.144907
合計			50.874054	25.437020
合計面積			25.43 m ²	

総合計面積 37.9894130 m²

地番	面積
① 1757-3	12.552310 m ²
② 1757-12	25.437020 m ²

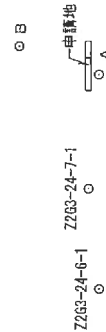


境界点	境界線の種類
⊠	プレート標
田	合成樹脂杭
⊗	金属杭
○	計測点

(単位：m)

基準点配置図

縮尺 1/2000



令和3年6月16日測量

測量の基準		既知点の名称及び座標値		備考
測地系	既知点	座標変換	点名	
世界測地系(測地成果2011)	7	四土脚基準点	Z263-24-6-1	X座標 Y座標
			Z263-24-7-1	93322.539 -15510.074
			Z263-24-7-1	93344.022 -15479.421

新設点の名称及び座標値	
点名	X座標 Y座標
A	93373.383 -15428.055
B	93394.074 -15440.875

報告書 No. 1181141

作成者

申請人

(令和3年6月16日作成)

縮尺 1/250

A4に縮小

地役権図面

承役地の地番
1757-1

承役地の所在
水見市鑑

求積表

地番	① 1757-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K4025		93416.594	-15467.441	-10.288	-962004.085012
L1		93415.648	-15459.143	3.393	316025.137184
L2		93406.461	-15454.058	9.928	927339.344898
L4		93397.712	-15446.215	7.204	672837.177248
K5		93393.446	-15446.854	2.417	225731.898882
K4		93397.414	-15446.789	-1.991	-185954.251274
4046		93401.073	-15448.845	-10.643	-994067.619939
合 計					-92.398303
合 計 面 積					46.1990015
					46.19
					m

地役権図面第48号

受付
令和3年7月5日
第9630号

申請人

令和3年
7月2日
作成

地役権者

縮尺
1/500

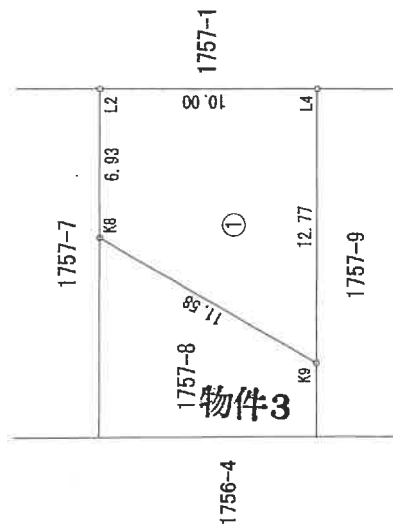
公用
A4に縮小

地役権図面

承役地の地番	1757-8
承役地の所在	水見市壱

求積表

地番	① 1757-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
N0					
L2		93406.461	-15454.058	-10.910	-1018064.489510
K8		93403.093	-15460.125	-6.328	-591054.772604
K9		93391.510	-15460.386	10.910	1018601.374100
L4		93397.712	-15446.215	6.328	591020.721536
				合 計	-197.168378
				合 計 面 積	98.5831890
					98.58 m ²



地役権図面第 50 号

受付
令和3年7月5日
第 9630 号

申請人

令和 3 年
7 月 3 日
作成

地役権者

縮尺
1/250

A4に縮小

各階平面図

1757番8

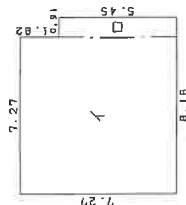
建物図面

氷見市窪1757番地8

家屋番号

建物の所在

1階

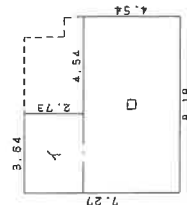


求積表

イ 7.27 x 7.27 = 52.8529
ロ 0.91 x 5.45 = 4.9595
計 57.8124

床面積 57.81 m²

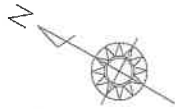
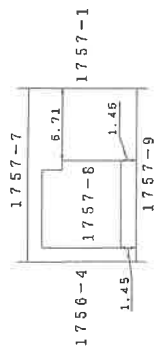
2階



求積表

イ 3.64 x 2.73 = 9.9372
ロ 6.18 x 4.54 = 27.9372
計 47.0744

床面積 47.07 m²



報告書No.2210061

作成者

令和4年10月6日

縮尺

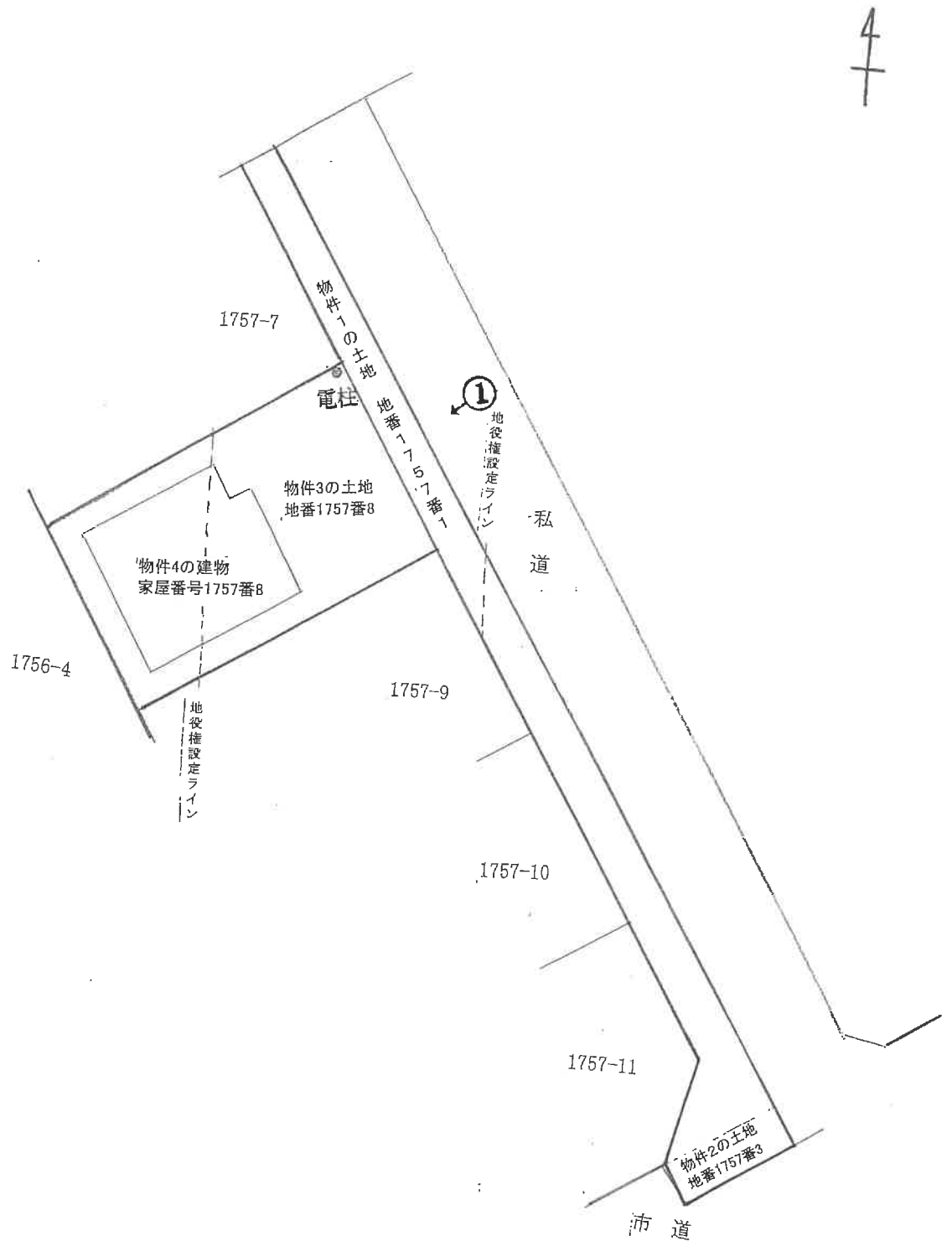
1/250

申請人

1/500

A4に縮小

土地建物位置関係図



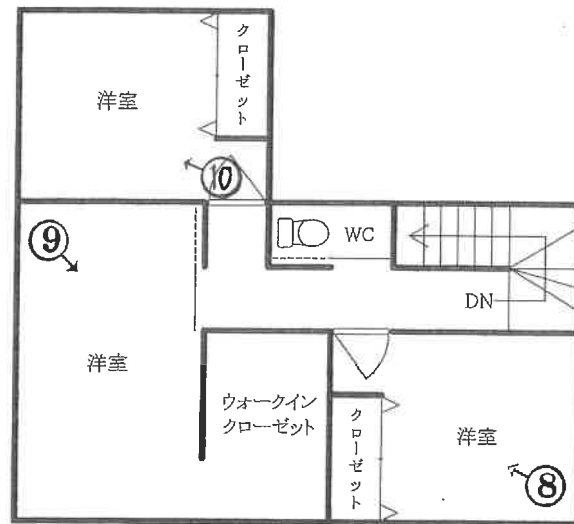
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

←○
(13 枚目)

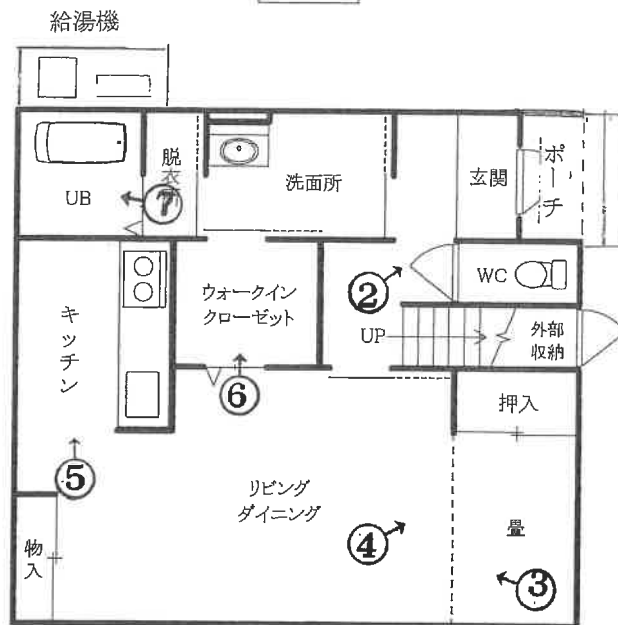
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

物件 4

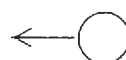


2 階



1 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



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



令和 7 年（ケ）第 24 号
令和 7 年 9 月 25 日 現地調査
令和 7 年 10 月 29 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 10,110,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 100,000 円
物件2(土地)	金 10,000 円
物件3(土地)	金 1,360,000 円
物件4(建物)	金 8,640,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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

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	氷見市窪 1757番1 公衆用道路 109 m ² 持分5分の1	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	氷見市窪 1757番3 公衆用道路 12 m ² 持分5分の1	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	氷見市窪 1757番8 宅地 161.80 m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	氷見市窪 1757番地8 1757番8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.81 m ² 2階 47.07 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1～3）

位置・交通	JR氷見線「氷見」駅の南方・道路距離約1.1km	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ小規模な住宅団地	
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 第一種住居地域 60% 200% なし
画地条件	面積 形状 地勢	282.80㎡・・・内、道路部分（物件1,2）は121㎡ 物件1は、幅員約6.7m、延長約51mの道路のうち南西側の幅約1.9mの細長い土地である。また、物件2は、物件1を含む私道が南東側で接続する幅員約5mの市道の一部（約2m×約6m）である。 物件3は、間口約10m、奥行約16mのほぼ長方形の宅地である。 平坦
接面道路の状況	北東側 南東側	幅員約6.7mの舗装私道（位置指定道路、物件1含む）。ほぼ等高。北西方約10m（北西側隣接地前まで）で行き止まり。 幅員約5mの舗装市道（窪9号線、物件2含む）。ほぼ等高。
土地の利用状況等	物件1は私道の一部、物件2は市道の一部、物件3は物件4の敷地となっている。目的外建物等はない。 隣接地は住宅地である。	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり なし ※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、もしくは通常の費用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、住宅地としての開発以前は農地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	・物件3の北東角付近に電柱1本あり。 ・物件1,3の一部は高圧線下地となっており、次の内容の地役権が設定されている。	

	原因 昭和 51 年 8 月 9 日 設定 目的 送電のために電線の支持物の設置を除く電線路の施設この送電線の最下垂時における電線から 3・6 m の範囲内に家屋、工作物の設置および竹木の植栽などをしないこと、ならびに電線路保守のための土地立入りを許容すること 範囲 物件 1 北西部 46・19 m² 物件 3 東側 98・58 m² 要役地 氷見市窪 2644 番 1 ・物件 3 の北側に高圧線鉄塔あり。 ・物件 1, 2 は、5 者により各々 5 分の 1 の持分で所有されており、他者所有の北東側土地とともに位置指定道路を構成している。
--	--

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

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：令和 4 年 3 月 30 日 新築（登記 記載） 経過年数：新築後 3 年 経済的残存耐用年数： 22 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 合金メッキ鋼板葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、タイル等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ユニットバス、 家庭用ヒートポンプ給湯機（HE-NS37KQ）等
現況床面積	延 104.88 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、空家となっている。一部、内壁に破損の修復跡が見られるが、他に経過年数相応以上の大きな物理的損耗は認められない。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・建物内および敷地上に家具、生活用品、ゴミ等の残置物はみられない。 ・外壁の一部は藻で薄く緑色がかっている。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的物件の基礎となる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	基礎となる価格 (円) オ (≒ア×イ×ウ×エ)
1	29,300	0.05	109	1.00	160,000
2	29,300	0.05	12	1.00	20,000
3	29,300	0.96	161.80	1.00	4,550,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 氷見 ー 2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \div & 29,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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

標準化補正： 方位（北西向き）±0 ※補正率 1.00

地域格差： 街路条件 +2、交通・接近条件 ±0、環境条件 +2 ※補正率（相乗積） 1.04

イ 個別格差

〔物件1, 2（公衆用道路）〕

現況道路の一部 ー95 ※補正率 0.05

〔物件3（宅地）〕

方位（北東向き）+1、高圧線下 ー5 ※補正率（相乗積） 0.96

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建付減価の必要なしと判断した。

② 物件4（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	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ (≒ア×イ×ウ)
4	145,000	104.88	0.797	12,120,000

イ 床面積： 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数： 3年 経済的残存耐用年数： 22年 残価率 5%

定額法による現価率： 残価率 5% + (95% × 22年 / (22年 + 3年)) = 0.886

観察減価法： 維持管理の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、減価率を 10% と判定。

$$\text{現価率} = 0.886 \times (1 - 0.10) \div 0.797$$

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	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ (≒ ア×イ)
1	160,000	—		0
2	20,000	—		0
3	4,550,000	0.50	法定地上権	2,280,000

イ 土地利用権等割合：物件3に係る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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	160,000		/	1.00	0.60	100,000
2	20,000			1.00	0.60	10,000
3	4,550,000	－ 2,280,000		1.00	0.60	1,360,000
4	12,120,000	＋ 2,280,000	1.00	1.00	0.60	8,640,000
一括価格(合計)						10,110,000

※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、地域の状況、中古建物市場の動向等を考慮して、市場性修正の必要なしと判断した。

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

地価公示 氷見－2

所 在： 氷見市窪 2279番17

価 格： 30,800 円／㎡

位 置： 氷見駅の南方・道路距離 1.2 k m

価格時点： 令和7年1月1日

地 積： 231 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 北西 6m市道

用途地域等： 非線引都市計画区域 第一種住居地域（60，200）

地域の概要： 一般住宅の中に農地、空地等が見られる住宅地域

第7．附属資料

位置図

付近案内図

公図写（法第14条第1項地図）

地積測量図写

地役権図面写

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