

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月12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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月23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 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市中川一丁目 |
| | 地 番 | 125番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市中川一丁目 |
| | 地 番 | 125番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高岡市中川一丁目 |
| | 地 番 | 127番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.76平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高岡市中川一丁目 127番地1、125番地4、125番地5 |
| | 家屋 番号 | 127番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 133.52平方メートル
2階 53.57平方メートル |

物件明細書

令和 7年10月28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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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

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 | 高岡市中川一丁目 |
| | 地 番 | 125番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市中川一丁目 |
| | 地 番 | 125番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高岡市中川一丁目 |
| | 地 番 | 127番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.76平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高岡市中川一丁目 127番地1、125番地4、125番地5 |
| | 家屋 番号 | 127番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 133.52平方メートル
2階 53.57平方メートル |

令和6年(ケ)第32号
令和7年 1月 8日受理
令和7年 8月28日引継
令和7年10月20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 | 高岡市中川一丁目 |
| | 地 番 | 125番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市中川一丁目 |
| | 地 番 | 125番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高岡市中川一丁目 |
| | 地 番 | 127番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.76平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高岡市中川一丁目 127番地1、125番地4、125番地5 |
| | 家屋 番号 | 127番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 133.52平方メートル
2階 53.57平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	富山県高岡市中川1丁目4番5号													
土 地	物件1～3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種 類:	構 造:	床面積:							
{	種 類:													
	構 造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ <input type="checkbox"/> A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私、妻及び子二人の四人が居住しています。2 本件建物を取得した後、増改築はなく、改装、屋根、外壁、水廻り等のリフォームもありません。3 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。ただ、応接室付近のトイレは、配管が詰まったりするので使用していません。4 本件建物内には、取得時からソファ、タンス類、テーブル、食器棚、神棚等が存在しており、退去する際、これらの動産類は搬出しない予定にしています。5 本件建物の西側物置内では、インコ1羽を鳥かご内で飼育しています。6 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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。
本件各土地は、本件建物の敷地として利用されており、東側付近は駐車スペースとなっているほか、北東側付近及び南西側付近は庭木が植栽されるなどしている。
- 2 本件各土地の範囲について、東側は歩道、市道であり、北側隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀が、南側隣接地との境界付近の一部に同ブロック塀が、南西側隣接地との境界付近に同擁壁が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、所有者の陳述及び建物内の状況から、本報告書2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階の物置付近の廊下の床板に沈込みが、2階の洋室の内壁に亀裂、剥離等が、和室の内壁にカビ跡がそれぞれ認められたほか、内壁クロスの汚損等が確認された。

以上

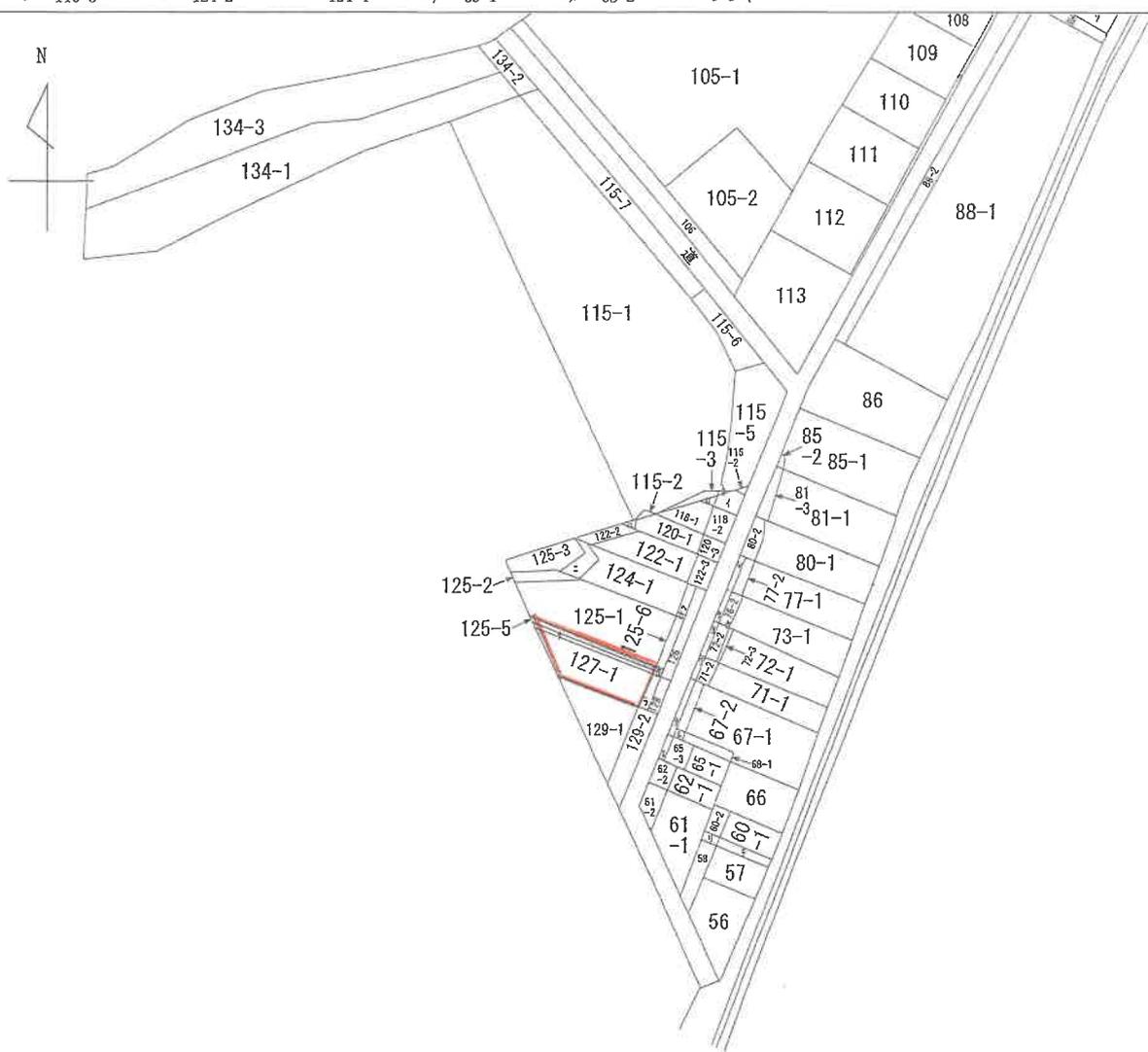
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 16:20-16:25	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、全戸不在、所有者宛て連絡 依頼文書投函
7年9月10日(水) : - :	当庁執行官室	所有者宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付
7年9月22日(月) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月 22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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

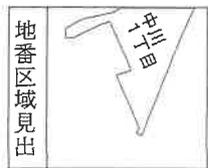
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1~3

イ 116-1 ハ 120-2 ホ 124-3 ト 125-8 リ 59-2 ル 68-2
 116-3 ニ 124-2 ヘ 124-4 チ 59-1 エ 65-2 ッづく



(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。



請求分	所在		高岡市中川一丁目		地番	127番1		
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

令和7年1月15日
 富山地方方法務局高岡支局
 登記官

請求番号：5-8
 (1/2)

A4判に縮小

(6 枚目)

ヲ 69
ワ 70
カ 73-2
ヨ 74
タ 75
レ 78
ソ 93-2
ツ 水
ネ 115-4
ナ 125-4
ラ 127-2
ム 125-7

A4判に縮小

登記年月日：平成17年3月10日

156106

125-4

地積測量図

番 125-7

地 土地の所在

高岡市 中川一丁目

求積 座標面積計算書

NO	(1)		(2)		(1) × (2)
	X(N)	Y(N)	Y(N-1)	-Y(N+1)	
1	1040.042	679.575	-	-1.961	-2039.522362
2	1040.607	680.301	679.575	3.413	3551.591691
3	1037.427	682.988	680.301	1.961	2034.394347
4	1036.862	682.262	682.988	-3.413	-3538.810006
					7.653670
					3.8268350

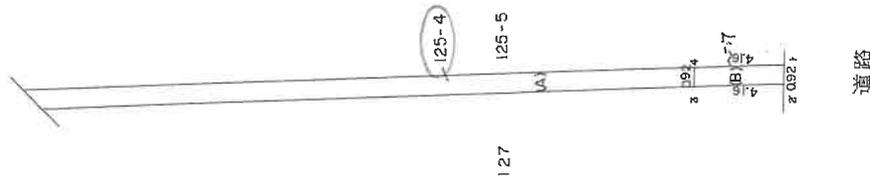
B 面積 3.8268 m²

○ A 31.67 - 3.8268 = 27.8432 m²

地積

○ A 125- 27.84 m²

B 125- 3.82 m²



3.4 ----- 木杭
1.2 ----- 金属銀

道路

作製者

(昭和69年8月20日製作)

登録番号: 第597-3
登録年月日: 昭和57年6月16日

62. 2. 1.000

土 053 B4

嘱託人

縮尺

1/250 m

A4判に縮小

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15日 富山地方支務局高岡支局

登記官

(8 枚目)

請求番号: 5-7

物件 1

平成 元年 参月 拾日

登記年月日：平成17年3月10日

156107

125-5

地積測量図

125-8

土地の所在

高岡市中川一丁目

求積 座標面積計算書

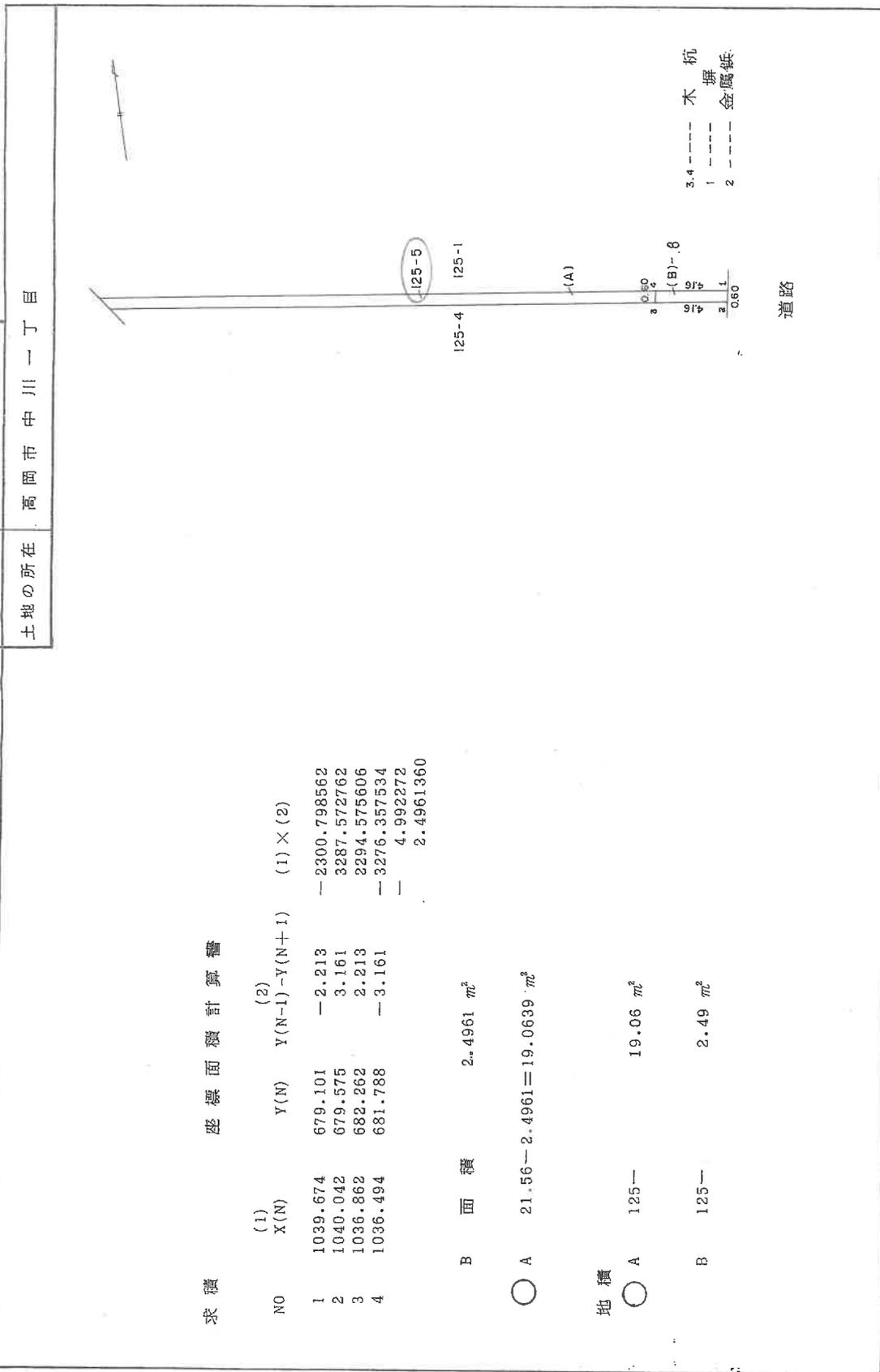
NO	(1)		(2)		(1) × (2)
	X(N)	Y(N)	Y(N-1)	-Y(N+1)	
1	1039.674	679.101	-2.213	-2300.798562	
2	1040.042	679.575	3.161	3287.572762	
3	1036.862	682.262	2.213	2294.575606	
4	1036.494	681.788	-3.161	-3276.357534	
				4.992272	
				2.4961360	

B 面積 2.4961 m²

○ A 21.56 - 2.4961 = 19.0639 m²

地積 ○ A 125- 19.06 m²

B 125- 2.49 m²



A4判に縮小

作製者	電話人	縮尺
(昭和63年8月20日製作)		1/250 m

登記番号: 第597... 登記年月日: 昭和57年8月18日 62.2.1.000

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15日 富山地方支務局富岡支局

登記官

登記年月日：平成1年3月10日

156108 1D 336515

127-1

地積測量図

地番	127-1
土地の所在	高岡市中川一丁目

求積 座標面積計算書

NO	(1)		(2)		(1) × (2)
	X(N)	Y(N)	Y(N-1)	Y(N+1)	
1	1040.607	680.301	4.072	4237.351704	
2	1045.863	687.060	9.522	9958.707486	
3	1042.588	689.823	-0.101	-105.301383	
4	1040.512	686.959	-6.835	-7111.899520	
5	1037.427	682.988	-6.658	-6907.188966	
				71.669316	
				35.8346580	

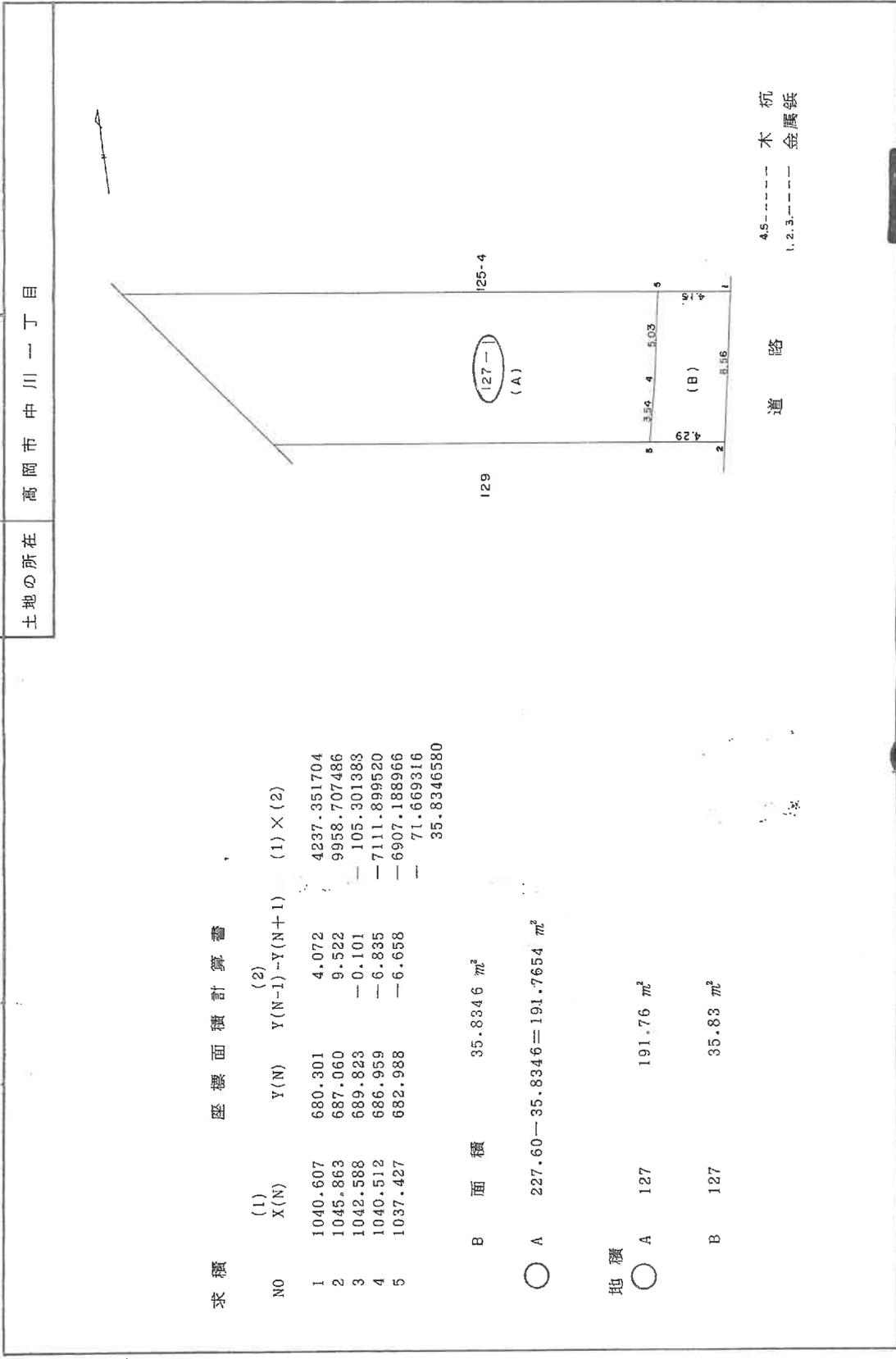
B 面積 35.8346 m²

○ A 227.60 - 35.8346 = 191.7654 m²

地積

○ A 127 191.76 m²

B 127 35.83 m²



A4判に縮小

作製者	(昭和65年8月20日製作)	登記番号	第59-3
嘱托人		登録年月日	昭和57年8月10日
縮尺	1/250m	±063	B4

平成元年抄月拾日

物件 3

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15日 富山地方公務局高岡支局

登記官

物件 4

登記年月日：平成30年8月7日

各階平面図 建物図面

家屋番号 127-1

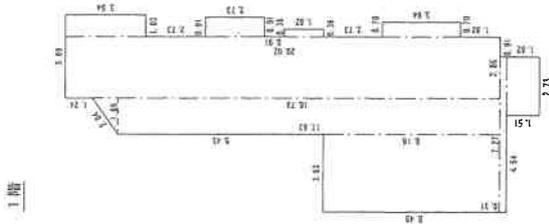
建物の所在 高岡市中川一丁目127番地1、125番地4、125番地5

求積表

2.86 X 20.02
 1.03 X 3.64
 (17.63 + 18.78) X 1.69 / 2
 0.91 X 2.79
 0.36 X 1.82
 3.63 X 8.18
 0.70 X 3.64
 7.27 X 0.31
 2.73 X 1.51

= 57.2572
 = 3.7492
 = 30.76645
 = 2.4843
 = 0.6552
 = 29.6934
 = 2.5480
 = 2.2537
 = 4.1223

計 133.52975
 床面積 133.52㎡

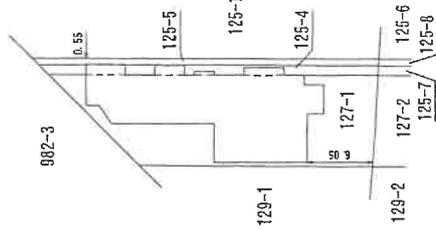
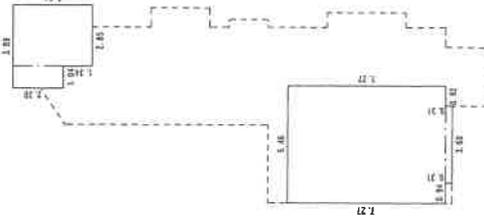


2階

求積表

1.04 X 2.30 =
 2.85 X 3.64 =
 5.46 X 7.27 =
 3.60 X 0.31 =

計 53.5762
 床面積 53.57㎡



作成者 土地調査士 家屋

縮尺 1/250

申請人

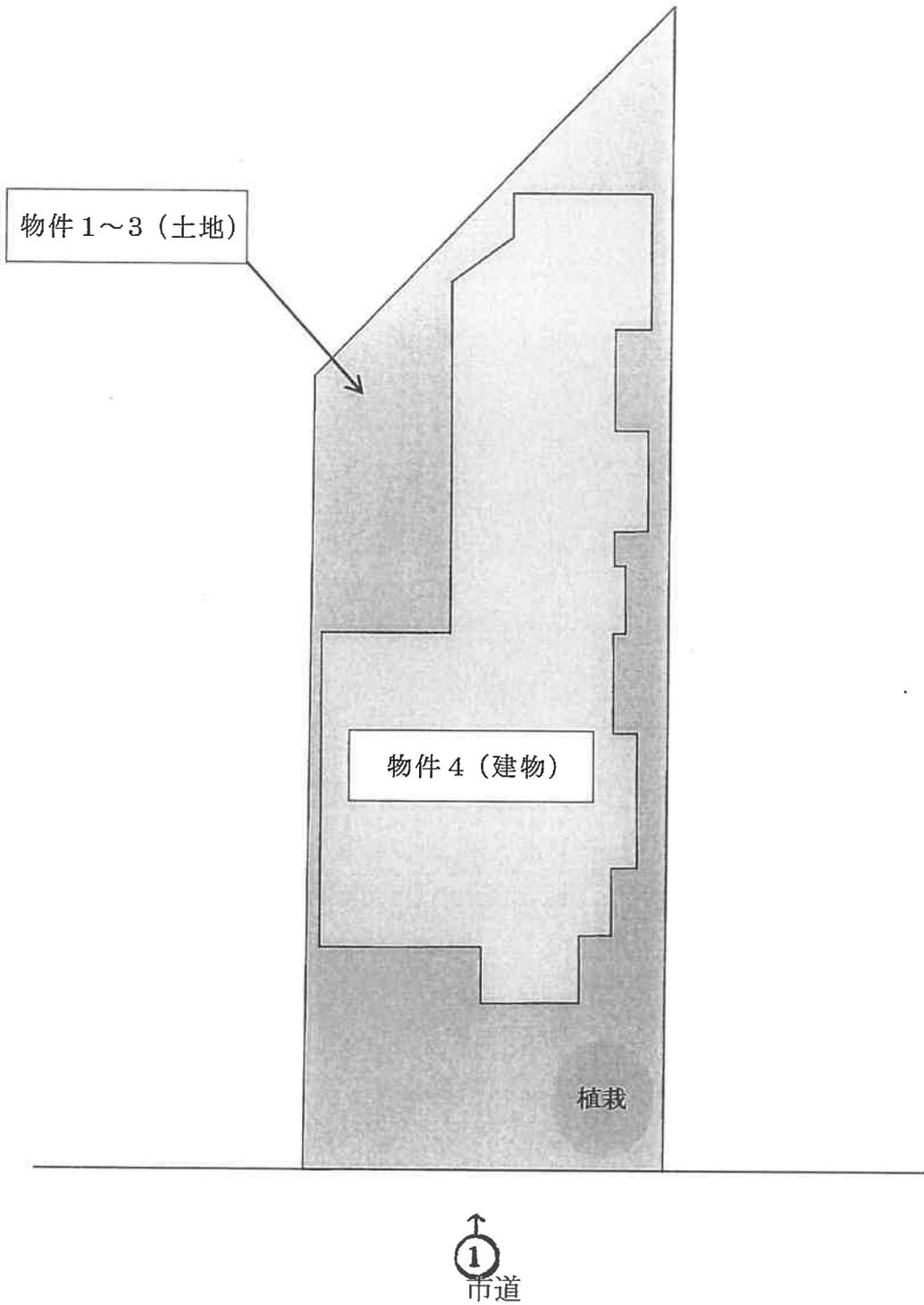
縮尺 1/500

A4判に縮小

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15日 富山地方建設局富岡支局

登記官

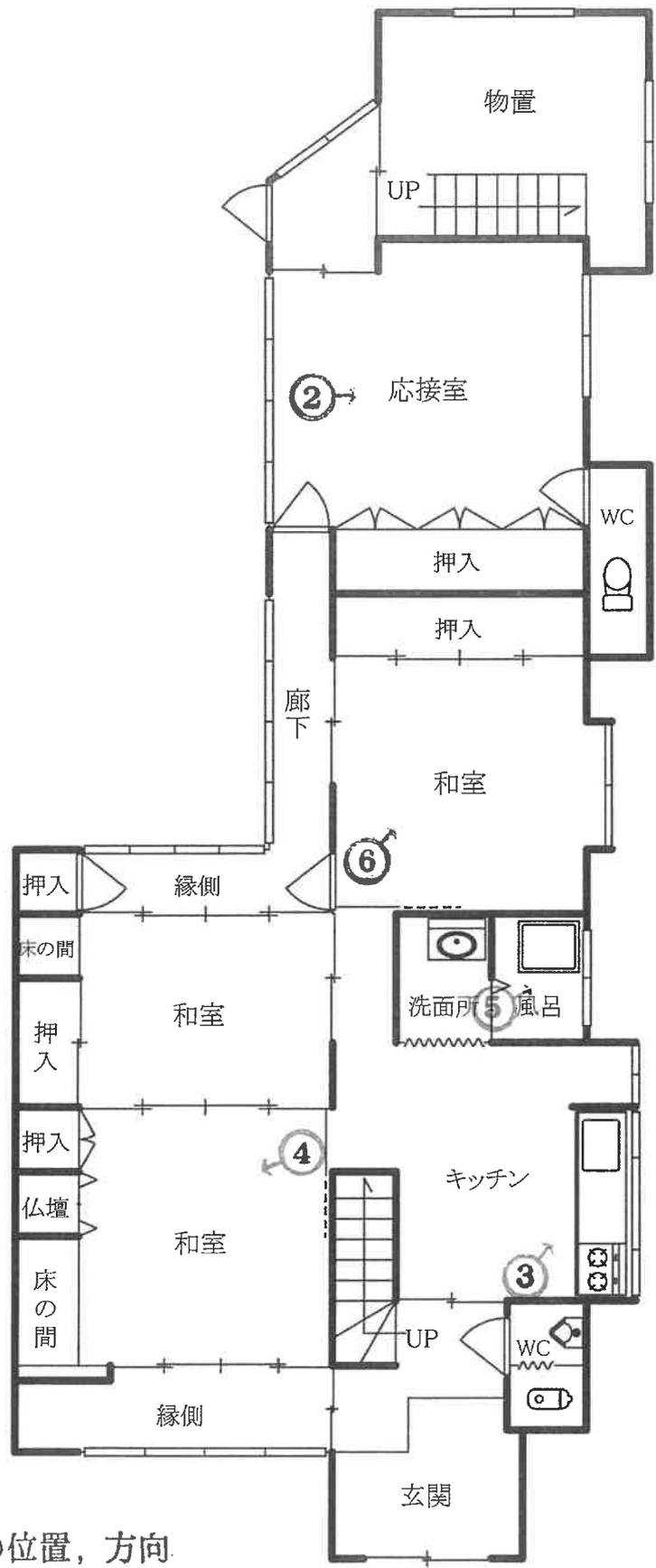
土地建物位置関係図



※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 (1)

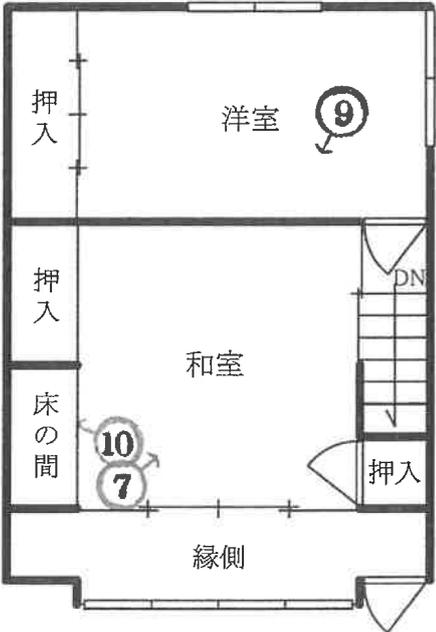


↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

1 階

(13 枚目)

間取図 (2)



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

2階

(14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



写真 9



写真 10



令和 6年(ケ)第 32号
令和 7年 5月 27日 現地調査
令和 7年 7月 2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 4,810,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 250,000 円
物件2(土地)	金 170,000 円
物件3(土地)	金 1,730,000 円
物件4(建物)	金 2,660,000 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	高岡市中川一丁目 125番4 宅地 27.84 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市中川一丁目 125番5 宅地 19.06 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市中川一丁目 127番1 宅地 191.76 m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡市中川一丁目 127番地1、125番地4、 125番地5 127番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 133.52 m ² 2階 53.57 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	J R氷見線「越中中川」駅の北方・道路距離約550m あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北東方・道路距離約1.7km	
付近の状況	高岡文化の森通り沿いに戸建住宅が建ち並ぶ地域	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域
面地条件	面積 形状 地勢	238.66㎡ 間口約10m、奥行約22mの台形地 平坦
接面道路の状況	東側 幅員約16m市道 広小路中川一丁目線（高岡文化の森通り）、 等高	
土地の利用状況等	物件1～3は物件4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、高岡市美術館（西側背後）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	※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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、古くから住宅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	・建物（物件4）敷地の地盤面は道路面より0.5m程高い。	

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：昭和52年10月15日 新築（登記記載） 昭和55年月日不詳、昭和60年月日不詳 増築（ 〃 ） 経過年数：48年（新築後） 経済的残存耐用年数：0年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	カラー鋼板、タイル等
	内 壁	ビニールクロス、ジュラク壁等
	天 井	石膏ボード、竿縁天井、目透し天井等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
	設 備	電気、照明、給排水、衛生（水洗）、風呂等
	その他	
現況床面積	延 187.09 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	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、所有者とその家族が居住し、通常の保守管理がなされている。 ・新築後40年以上経過した建物であり、内外装に劣化が認められるが、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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内には居住者の生活用品や家具等が存する。 ・西端の物置内で鳥籠に鳥を飼育している。 	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3 (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	48,400	0.97	27.84	0.80	1,050,000
2	48,400	0.97	19.06	0.80	720,000
3	48,400	0.97	191.76	0.80	7,200,000
計			238.66		8,970,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高岡 5-9

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$47,100 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/97 \quad \approx \quad 48,400 \text{ 円/㎡}$$

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： 補正の必要なし ※補正率 1.00

地域格差： 街路条件 +5、交通・接近条件 -10、環境条件 +3 ※補正率 (相乗積) 0.97

イ 個別格差： 形状 (台形) -3 ※補正率 0.97

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 古い住宅の敷地となっており、20%相当の建付減価が妥当と判断した。

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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
4	140,000	187.09	0.040	1,050,000

イ 延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率

耐用年数等： 新築後：48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、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。

$$\text{現価率}： 0.05 \times (1 - 0.20) \approx 0.040$$

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		土地利用権等価格 (円) ウ (≒ア×イ)
		イ		
1	1,050,000	0.50	法定地上権	530,000
2	720,000	0.50	法定地上権	360,000
3	7,200,000	0.50	法定地上権	3,600,000
計				4,490,000

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,050,000	－ 530,000	/	0.80	0.60	250,000
2	720,000	－ 360,000		0.80	0.60	170,000
3	7,200,000	－ 3,600,000		0.80	0.60	1,730,000
4	1,050,000	＋ 4,490,000	1.00	0.80	0.60	2,660,000
一括価格 (合計)						4,810,000

※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、20%相当の市場性修正が妥当と判断した。

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 高岡5-9

所 在： 高岡市京町 249番1外

価 格： 47,100 円/㎡

位 置： 高岡駅の北方・道路距離 2.1 k m

価格時点： 令和7年1月1日

地 積： 292 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接面道路： 北東 15.5 m 国道

用途地域等： 市街化区域 近隣商業地域(80, 200) 準防火地域

地域の概要： 国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

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)

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