

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 高岡市福岡町上蓑
 地 番 410番
 地 目 宅地
 地 積 350.62平方メートル
- 2 所 在 高岡市福岡町上蓑
 地 番 411番
 地 目 宅地
 地 積 171.00平方メートル
- 3 所 在 高岡市福岡町上蓑字窪 2215番地6
 家屋 番号 2215番6
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦・カラー鉄板葺2階建
 床 面 積 1階 101.15平方メートル
 2階 55.59平方メートル
 (現況)
- 所 在 高岡市福岡町上蓑 410番地
 種 類 居宅
- 4 所 在 高岡市福岡町上蓑 411番地、410番地
 家屋 番号 411番
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	73.51平方メートル
	2階	69.15平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 13日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 入江 真依子

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3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

(1) Cが1階部分を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(2) 本件所有者が上記(1)以外の部分を占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地(地番893番)との境界が不明確である。

《 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 | 高岡市福岡町上蓑 |
| | 地 番 | 4 1 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 0 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市福岡町上蓑 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高岡市福岡町上蓑字窪 2 2 1 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 5 番 6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・カラー鉄板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1 . 1 5 平方メートル
2 階 5 5 . 5 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 所 在 | 高岡市福岡町上蓑 4 1 0 番地 |
| | 種 類 | 居宅 |
| 4 | 所 在 | 高岡市福岡町上蓑 4 1 1 番地、4 1 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 1 1 番 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫 |

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積	1階	73.51平方メートル
	2階	69.15平方メートル

令和 7年(ケ)第 28号
令和 7年 9月 4日受理
令和 7年11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 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 | 高岡市福岡町上叢 |
| | 地 番 | 410番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市福岡町上叢 |
| | 地 番 | 411番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高岡市福岡町上叢字窪 2215番地6 |
| | 家屋 番号 | 2215番6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・カラー鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.15平方メートル
2階 55.59平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高岡市福岡町上叢 411番地、410番地 |
| | 家屋 番号 | 411番 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.51平方メートル
2階 69.15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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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	<input checked="" type="checkbox"/> 4枚目のとおり
建 物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 所 在: 高岡市福岡町上叢 410番地 <input checked="" type="checkbox"/> 種 類: 居宅 <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 { 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	<input checked="" type="checkbox"/> 4枚目のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

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	■4枚目のとおり
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	■その他の者Cが本建物1階を居室として使用している ■占有権原は関係人の陳述のとおり, 約20年前からの使用借権であり, その言動及び残置物処理の観点等から, 独立の占有者と認めた ■建物所有者が本建物2階を「倉庫」として不使用管理している
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	■4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

(3 枚目)

その他の事項

■物件1, 2の土地について

1. 東側と西側において、各公衆用道路に接面している。西側道路(地番660番)は未舗装である。
2. 物件1, 2の土地は一体化している。全体として不整形(台形)である。
3. 公図上、西側隣地である地番893番の用悪水路は現地において確認できなかった。
4. 公図(14条地図)によれば、物件1, 2の土地の西側は、ずれているが、現地において一直線に揃っているため、物件2の土地と西側隣地(地番893番)との境界が不明である。
5. 物件1の土地南西側は庭(庭石あり)になっている。複数ある灯籠のうち1本が倒れている。
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43年6月20日新築であり、全体的に老朽化している。
2. 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。物置や洗濯場等は建物の工作物であると認定した。物置によって、物件4の建物と連結されている。
3. 建物内の壁や床、建具等に傷や汚れ(落書を含む)が散見される。
4. 1階トイレは汲み取り式の小便器と和式便器である。
5. 1階板の間と廊下の間、2階廊下と屋根裏部屋との間に段差がある。
6. 1階南東角洋室は犬臭い。
7. 2階中央部分、廊下の天井に雨漏り跡がある。
8. 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。

■物件4の建物について

1. 昭和53年5月31日新築であり、全体的に老朽化している。
2. 工作物等は別紙「間取図」のとおりである。物置によって、物件3の建物と連結されている。
3. 1階西側手洗場トイレの角が西側隣地(地番893番)にはみ出している可能性がある。
4. 2階東側の看板が雨除けになっている。
5. 屋根の庇が錆びてボロボロになっている。
6. 外壁に小さな穴が開いているのが散見される。
7. 1階トイレは汲み取り式の和式便器である。
8. 1階天井は薄黒く煤けている。南角付近の天井に雨漏り跡がある。
9. 建物内の壁や床に汚れや傷が散見される。
10. 2階北東角に荷物運搬用リフトがある。
11. 2階天井の表面塗装が劣化している。
12. 建物内に多くの物が置いてある。
13. 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。

(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
■ B (破産管財人)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 当職は、物件 1、2 の土地(以下、「本件土地」という。)、物件 3 の建物(以下、「本件居宅」という。)及び物件 4 の建物(以下、「本件店舗」という。)の所有者である A 氏の破産管財人弁護士です。 2. 本件土地上及び本件建物内に残っている、多くの古い冷蔵庫等の処分に関して、財団に余裕がないので、管財人として手を出すことはありません。 3. 現地調査の日程調整については、A 氏の奥さん C としてください。
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、本件土地、本件居宅及び本件店舗の所有者です。 2. 本件店舗は本件土地に跨がって建っています。 3. 現在、本件居宅には、私と息子と孫の 3 人が居住しており、建物内で犬を 1 匹飼っています。私は犬と一緒に部屋で寝ています。 4. 本件土地の境界について、トラブル等はありません。 5. 物件 2 の土地と北側隣地(地番 412 番)との境界は、コンクリートの中心線です。 6. 私達夫婦で家電製品を扱う電器店をしていましたが、廃業しました。 7. 本件居宅の周囲は、私と亡父で造った工作物がくっついています。コンクリートブロックの上に乗っているだけの所もあります。 8. 本件居宅と本件店舗のトイレは、いずれも汲み取り式です。 9. 引き取った冷蔵庫やブラウン管テレビ等が数十台が廃棄されず、残っています。 10. 能登半島地震で倒れた庭の灯籠は、そのままになっています。
■ C (所有者の妻)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、本件土地、居宅及び店舗の所有者である A の妻です。夫は耳が遠いです。 2. 私は、約 20 年前から本件店舗 1 階に住んでいます。A のいびきが我慢できないのと本件居宅が手狭になったからです。 3. 夫婦の間のことなので、もちろん家賃等は支払っていません。 4. 夫が電器店をやると言い出して、夫婦で電器店を営んできました。大手メーカーの販売店やエアコン取付等、長年、生活して家族を養うため、頑張ってきました。 5. 本件店舗には断熱材がほとんどないので、夏は暑く、冬は寒いです。 6. 生活水は本件居宅の北側洗濯場にある井戸を使っています。まともに上水道を使ったら、水道料が半端ないです。洗濯場は 2 箇所、洗濯機は 4 台あります。 7. 夫と亡義父は工作が好きなのか、本件居宅の周りに、自前で洗濯場や物置等を造り付けました。

(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

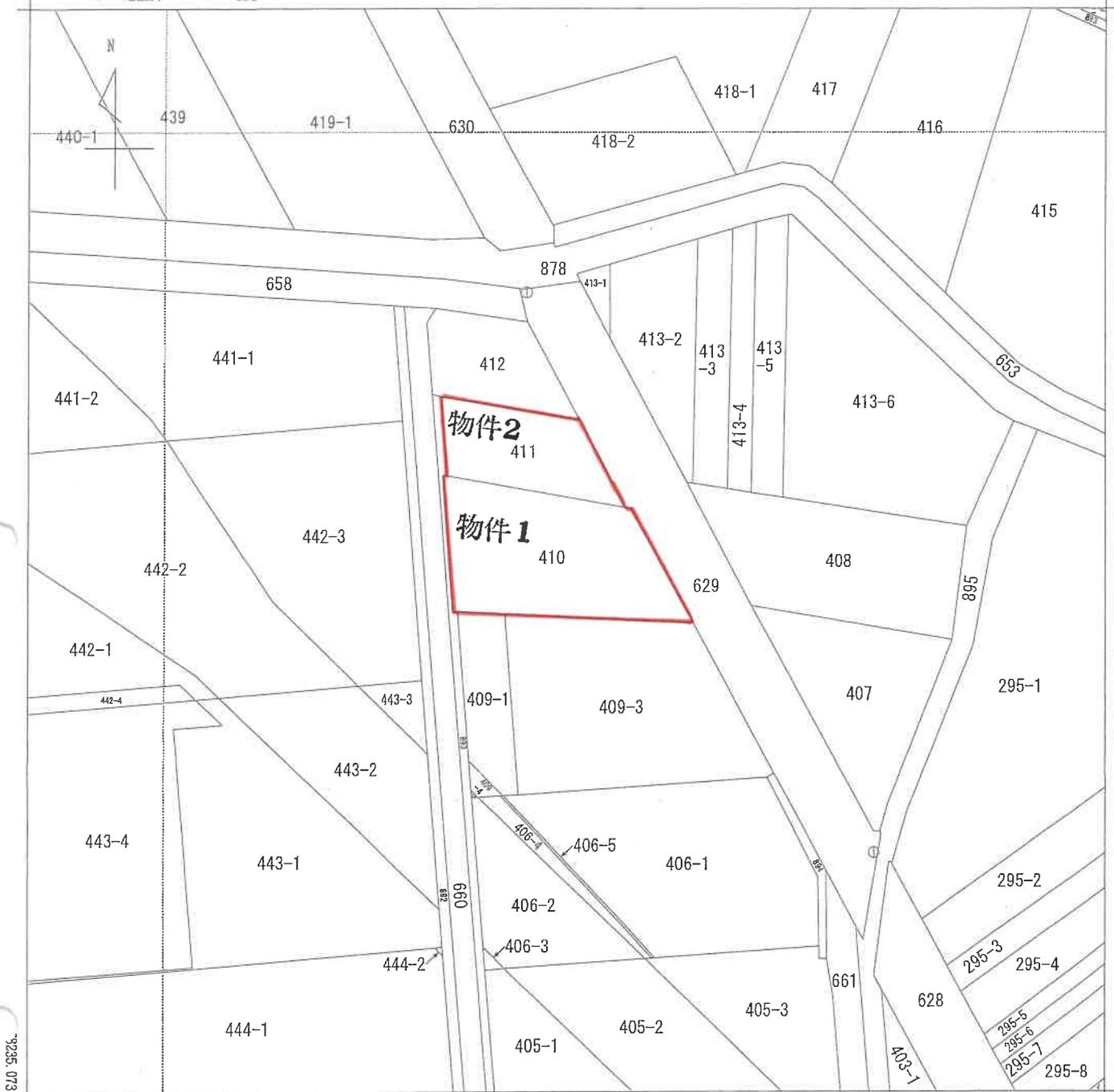
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月12日 (金)	高岡市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出 (返信用郵券37円(別件と按分))
令和7年9月12日 (金)	法務局(高岡支局)	公函等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領, 本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年9月12日 (金) 15:50 - 16:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 工作物・動産等確認, 写真撮影
令和7年9月24日 (水) 11:53 - 11:54	執行官室(電話)	破産管財人から電話聴取
令和7年9月24日 (水)	執行官室(郵便)	所有者の妻に対し期日通知書兼照会書送付(郵券110円)
令和7年10月3日 (金) 14:52 - 15:50	物件所在地	所有者夫婦と面談, 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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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入った。		
<input type="checkbox"/> 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 295-9 地区外
 ハ 409-2
 ニ 654

(座標値種別：図上測定)

-20959.155



-21084.155 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出
 福岡町上葺

請求部	所在	高岡市福岡町上葺				地番	410番		
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)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和47年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

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。

(7 枚目)

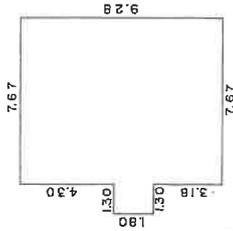
501918 各階平面図

建築物図面 各階平面図

家屋番号 411番

建築物の所在 高岡市 吉野区 郡福岡町上妻 411番地, 410番地

1 階



求積方法

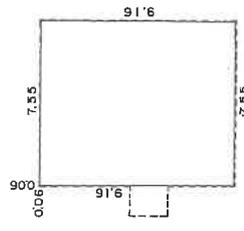
$$7.67 \times 9.28 = 71.1776$$

$$1.30 \times 1.80 = 2.3400$$

計 73.5176

床面積 73.51㎡

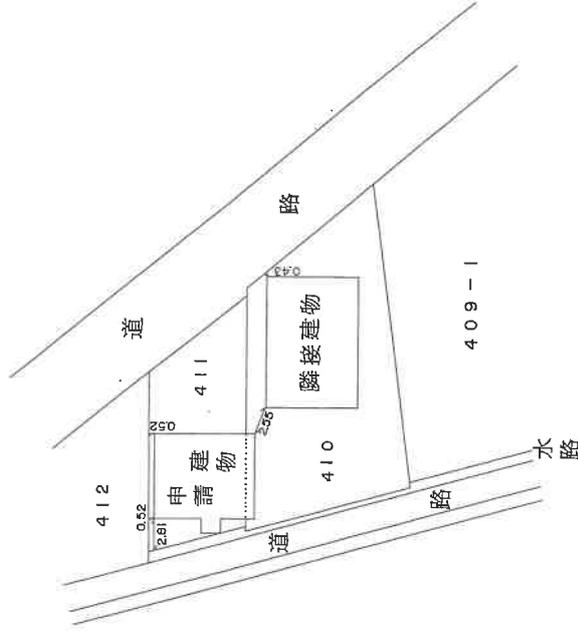
2 階



求積方法

$$7.55 \times 9.16 = 69.1580$$

床面積 69.15㎡



昭和60年3月9日 登録

A4に縮小

作製者

3月5日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(富山県土地家屋調査士会用品)

501978

各階平面図

建物平面図

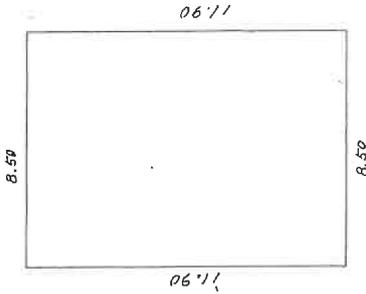
家屋番号 2215番6

建物の所在 高岡市 面橋渡野福肉町上養字窪 2215番地6



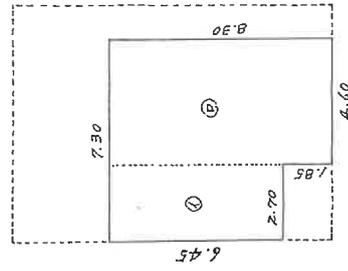
建物図面

一階平面図



床面積
 $8.50 \times 11.90 = 101.15$
101.15 m²

二階平面図



床面積
I. $2.70 \times 6.45 = 17.415$
II. $4.60 \times 8.30 = 38.18$
計 55.595
55.59 m²

製作年月日	昭和四十四年六月五日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

縮尺 1/500

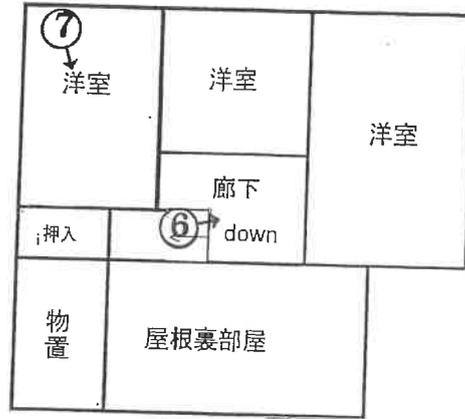
縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会) 昭和44年6月9日登記

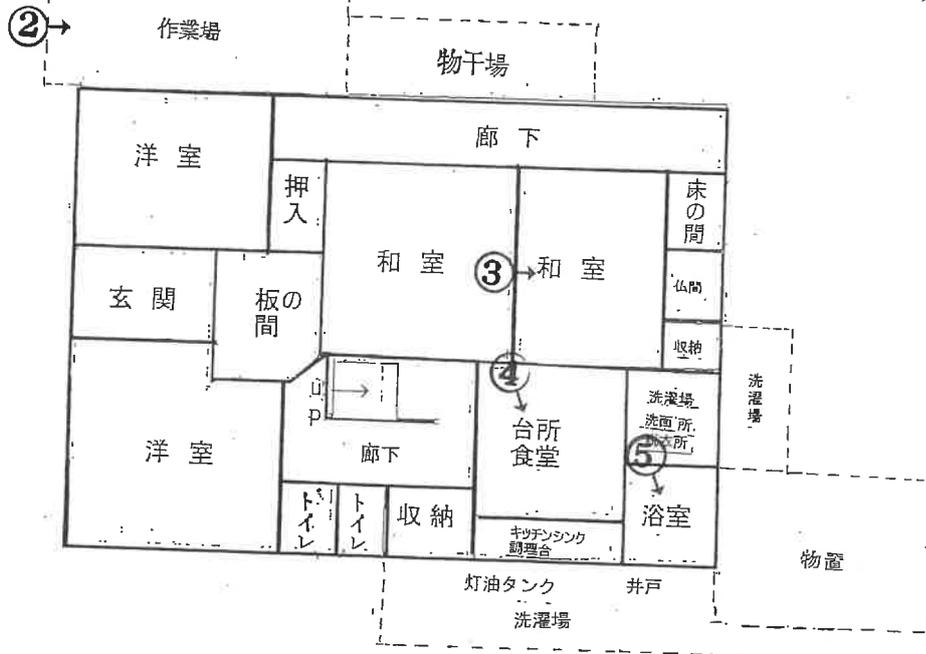
間取図

物件 3

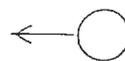
2 階



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。



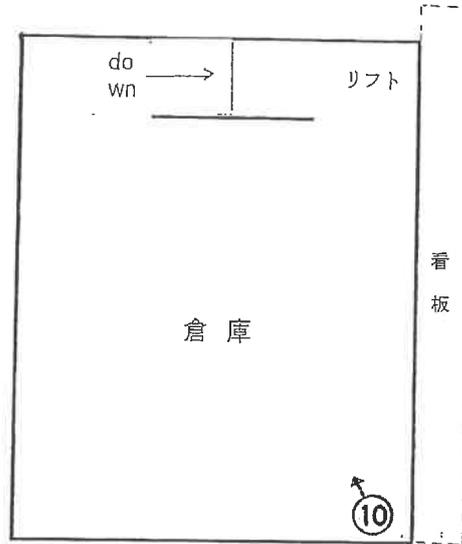
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

間取図

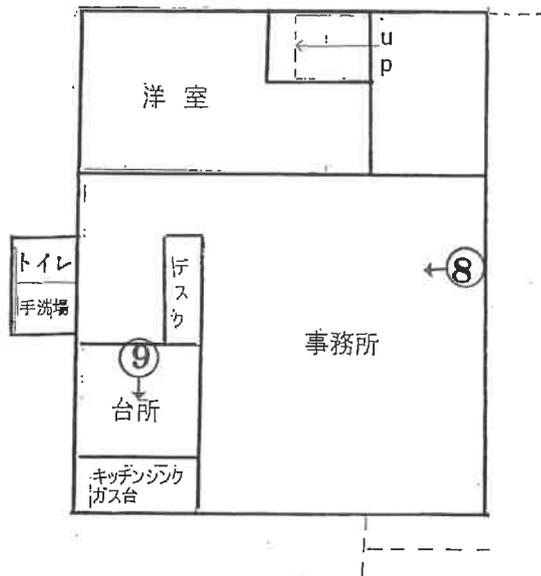


物件 4

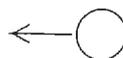
2 階



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



雨漏り跡

写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



副 本

富山地方裁判所高岡支部 御中

令和7年（ケ）第28号

令和7年10月3日 現地調査

令和7年11月25日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第1. 評価額

一 括 価 格	
金1,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金730,000円
物件2 (土地)	金360,000円
物件3 (建物)	金550,000円
物件4 (建物)	金240,000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、2の内訳価格は物件3、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3、4の内訳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、民事執行法第58条第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 地番 地目 地積	高岡市福岡町上叢 410番 宅地 350.62m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	高岡市福岡町上叢 411番 宅地 171.00m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高岡市福岡町上叢字窪2215番地6 2215番6 店舗・居宅 木造瓦・カラー鉄板葺2階建 1階 : 101.15m ² 2階 : 55.59m ² 延床面積 : 156.74m ²	高岡市福岡町上叢410番地 居宅
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高岡市福岡町上叢411番地、410番地 411番 店舗・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 73.51m ² 2階 : 69.15m ² 延床面積 : 142.66m ²	同左
番号	特記事項		
	物件3、4は仮設物置等により接続している。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況 (物件1、2)

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「福岡」駅の南西方約500m (道路距離)	
付近の状況	幹線道路沿いに戸建住宅、倉庫等が建ち並ぶ地域	
主要な公法上の規制等(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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	521.62㎡ 間口約22m、奥行16~28mの略台形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	東側幅員約6.5m舗装市道、西側幅員約5m未舗装道路 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況及び隣接地との境界については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、道路である。	
供給処理施設	上水道：なし 下水道：なし ガス配管：なし 上水道は敷地内に引込があるが接続されていない、井戸利用。下水道は公共枡はあるが接続されていない、汲み取り式。	
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。	
特記事項	本件土地上の仮設物置等に冷蔵庫、テレビが多数残置されている(土地建物位置関係図参照)。本件土地の南西部分は庭で庭石、灯籠が複数あり、灯籠のなかで倒れているものがある。	

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(登記記載) 昭和43年6月20日 新築 経過年数： 約57年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕様	構造	木造瓦・カラー鉄板葺 2階建
	屋根	瓦・カラー鉄板葺
	外壁	亜鉛メッキ鋼板
	内壁	ビニールクロス、化粧合板
	天井	化粧ボード
	床	フローリング、畳
	設備	電気
	その他	—
床面積(現況)	第3目的物件記載のとおり	
現況用途等	現況用途： 店舗・居宅 間取り： 附属資料間取図のとおり	
品等	劣る	
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	1階のトイレは汲み取り式である。1階南東角洋室は飼育臭がする。本件建物の北西部分は仮設物置、洗濯場、手洗場であり当該部分によって物件4と接続している。本件建物の南部分に仮設物置、仮設物干がある。内壁、外壁、床に汚れ、損傷が見られる。建物内に動産が多数残置されている。	

(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(登記記載) 昭和53年5月31日 新築 経過年数： 約47年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板 内壁 現し 天井 化粧ボード、現し 床 木板、モルタル 設備 電気 その他 -
床面積(現況)	第3目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 店舗・倉庫 間取り： 附属資料間取図のとおり
品 等	劣る
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	1階のトイレは汲み取り式である。本件建物の東方にカーポート(概測30㎡)が存する。建物の西側部分が隣接地(地番893番)にはみ出している可能性がある。建物内に動産が多数残置されている。内壁、外壁、床に汚れ、損傷が見られる。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1、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、2	13,900	0.93	521.62	0.9	6,070,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高岡 -25

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 163 & = & 13,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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： 接面方位 0

地域格差： 街路条件 0 交通接近条件 -4 環境条件 +70

行政的條件 0

地域格差計 163 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

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 -7 その他 0

個別格差計 0.93 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	東、西	2%
角地等の画地条件	二方路地	1%
形状等の画地条件	略台形地	-5%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件1	一部隣接地との境界が不明	-5%
その他の画地条件2	ない	0%
	画地条件内訳計	93%

ウ 地積：登記面積による

エ 建付減価：中古住宅の敷地であり-10%の建付減価補正を要すると判定

②物件3、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。カーポートについては単独の市場価値がないものと判断した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	130,000	156.74	0.01	200,000
4	80,000	142.66	0.01	110,000

ウ 現価率

(物件3)

経過年数：約57年 経済的残存耐用年数：0年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×0年/25年)=10%

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 -90%と判定

現価率：0.1×(1-0.9)=0.01

(物件4)

経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：0年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×0年/30年)=10%

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 -90%と判定

現価率：0.1×(1-0.9)=0.01

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	4,080,000	0.4	法定地上権	1,632,000
2	1,990,000	0.4	法定地上権	796,000

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40%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 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,080,000	-1,632,000		0.5	0.6	730,000
2	1,990,000	-796,000		0.5	0.6	360,000
3	200,000	1,632,000	1.0	0.5	0.6	550,000
4	110,000	796,000	0.9	0.5	0.6	240,000
一括価格 (合計)						1,880,000円

ウ 占有減価修正：物件4は、独立の占有者が存する。

エ 市場性修正：不動産の市場性等を考慮するとともに目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、トイレの仕様が一般的でないこと、建物内部に動産が残置されていること、敷地内に廃棄に費用を要する冷蔵庫、テレビが多数残置されていること等により市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

地価公示地	高岡 -25
所 在	高岡市福岡町上蓑67番26
価 格	22,600円／㎡
位 置	福岡駅から道路距離約1.5km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	290㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接 面 道 路	北西側 6m 市道
用 途 地 域 等	第1種中高層住居専用地域 (60, 200)
地 域 の 概 況	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7. 附属資料

位置図

住宅地図

第14条地図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真