

## 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 砺波市表町  
地 番 470番  
地 目 宅地  
地 積 544.20平方メートル
- 2 所 在 砺波市表町 470番地  
家屋 番号 470番  
種 類 居宅・物置  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 163.33平方メートル  
2階 73.61平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅  
床 面 積 1階 約119.36平方メートル  
2階 約 57.30平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 12.39平方メートル  
(現況)  
不存在  
(未登記附属建物)

## 物 件 目 録

種 類	物置	
構 造	木造瓦葺2階建	
床 面 積	1階	約29.70平方メートル
	2階	約19.78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, 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】

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 砺波市表町  
 地 番 470番  
 地 目 宅地  
 地 積 544.20平方メートル
- 2 所 在 砺波市表町 470番地  
 家屋 番号 470番  
 種 類 居宅・物置  
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 163.33平方メートル  
 2階 73.61平方メートル  
 (現況)  
 種 類 居宅  
 床 面 積 1階 約119.36平方メートル  
 2階 約57.30平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 車庫  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 12.39平方メートル  
 (現況)  
 不存在

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 約29.70平方メートル
	2階 約19.78平方メートル

令和 7年(ケ)第 30号  
令和 7年10月 7日受理  
令和 7年12月 2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 砺波市表町  
地 番 470番  
地 目 宅地  
地 積 544.20平方メートル
- 2 所 在 砺波市表町 470番地  
家屋 番号 470番  
種 類 居宅・物置  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 163.33平方メートル  
2階 73.61平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 12.39平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	砺波市表町12番11号		
<b>土地</b>	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"/> 3枚目のとおり		
<b>建物</b>	物件2		
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 checked="" type="checkbox"/> 附属建物不存在) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約119.36㎡ 2階 約57.30㎡		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない    { 種類: 物置 <input checked="" type="checkbox"/> ある    { 構造: 木造瓦葺2階建 床面積: 1階 約29.70㎡ 2階 約19.78㎡		
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"/> 3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 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

( 2 枚目 )

## その他の事項

### ■物件1の土地について

1. 南東角地で、公衆用道路に接面している。
2. 西側からの進入路は、やや緩やかな傾斜がある(スロープ)。
3. 広いが、形状は不整形である。
4. 砺波駅に割と近く、小中学校も近いので、付近道路における車や通行人の交通量は多い。
5. 北東側付近の庭部分で、時々、飼い犬を放し飼いしているようである。
6. 同庭部分は手入れされていないので、雑草が生えている。庭木が歩道に一部越境している。

### ■物件2の主である建物について

1. 所有権保存登記が昭和43年4月6日であることから、少なくとも、その頃から建っていたと考えられるところ、平成17年にほぼ全面改築しているらしく、見た目はきれいである。
2. 登記上の附属建物符号1車庫は現存していない。
3. 主である建物の北西側物置は分棟され、附属建物になったものと認定した。
4. 玄関前に車寄せとしてのカーポート(工作物)がある。
5. 同カーポートは、南側隣家とくっついているように見えるが、隙間に雨水除けのカバーが掛けられている状況であった。
6. 設備として、石油ふろ給湯器と灯油タンクがある。
7. 1階リビングにおいて、大型犬を飼育しているので、床等に傷み、さらに、臭いがある。
8. 2階南東側にベランダがある。
9. 2階東側洋室の2箇所が弓形張り出し出窓になっている。

### ■物件2の(未登記)附属建物について

1. 主である建物と分棟されて、物理的に独立の建物となったが、利用上一体となっているので、附属建物として登記するのが、相当であるものと思料する。
2. 元々は、主である建物の登記の一部であり、建物図面にも記載されてはいるが、附属建物としては未登記であると認定した。
3. 昭和43年頃から建っているものと考えられ、全体的に経年劣化している。
4. 外壁に蔓草が大量に巻き付いている。
5. 1階板の間の床は、踏み抜きそうなくらい柔らかくなっている。
6. 2階の天井(屋根板と一体)と納戸の床に複数の雨漏り跡がある。

(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)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者です。</li><li>2. 現在、本件建物の主である建物に私と母親の2人で住んでいます。</li><li>3. 私は本件建物内で喫煙しています。</li><li>4. 本件建物1階リビングで、大型犬を1頭飼っています。</li><li>5. 本件土地の境界について、隣地所有者らとトラブル等はありません。</li><li>6. 2005(平成17)年9月頃に、本件建物1階北東側和室を除いて建て替えて、南西側にあった車庫(附属建物)を取り壊し、北西側物置(蔵)部分を切り離しました。</li><li>7. 私の父親が主導して建て替えしたので、私はそれ程詳しくはありません。</li><li>8. 請求債権はそれ程高額ではないので、本件債権者と話をして、解決しようと考えています。</li></ol>

(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10月10日 (金)	砺波市役所税務課	家屋平面図写し交付申請書提出 (返信用郵券55円(別件と按分))
令和7年10月10日 (金)	法務局(砺波支局)	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10月10日 (金) 15:20 - 15:35	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10月11日 (土)	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29日 (水) 10:00 - 10:55	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, 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, 立会人を立ち合わせ, 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



-19270.335 (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。



請求部	所在	砺波市表町			地番	470番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	土地区画整理所在図						
作成年月日	平成15年2月26日			備付年月日(原図)			補記事項

( 6 枚目)

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。

登記年月日：平成15年8月20日

301793

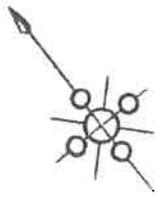
各階平面図

家屋番号 470番

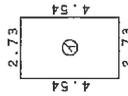
建物の所在 砺波市表町470番地

建物各階平面図

2/2

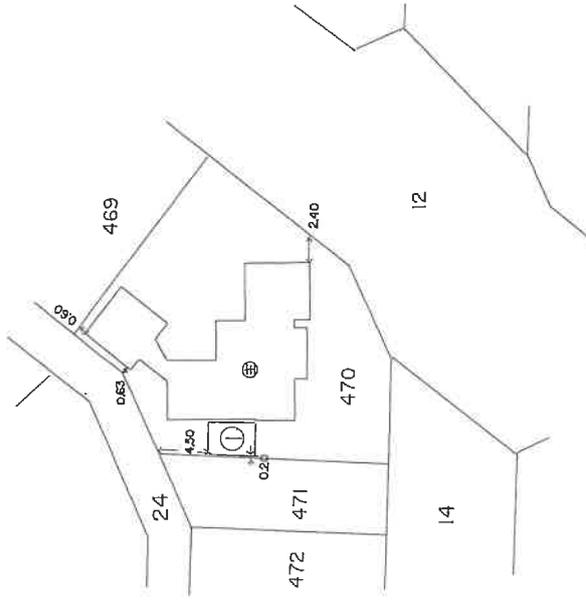


附属建物 (附1)



① 2.73 x 4.54 = 12.3942

床面積 12.39㎡



平成十五年八月廿〇日登記 A4に縮小

作製者

2005年8月20日作製

縮尺 1/250

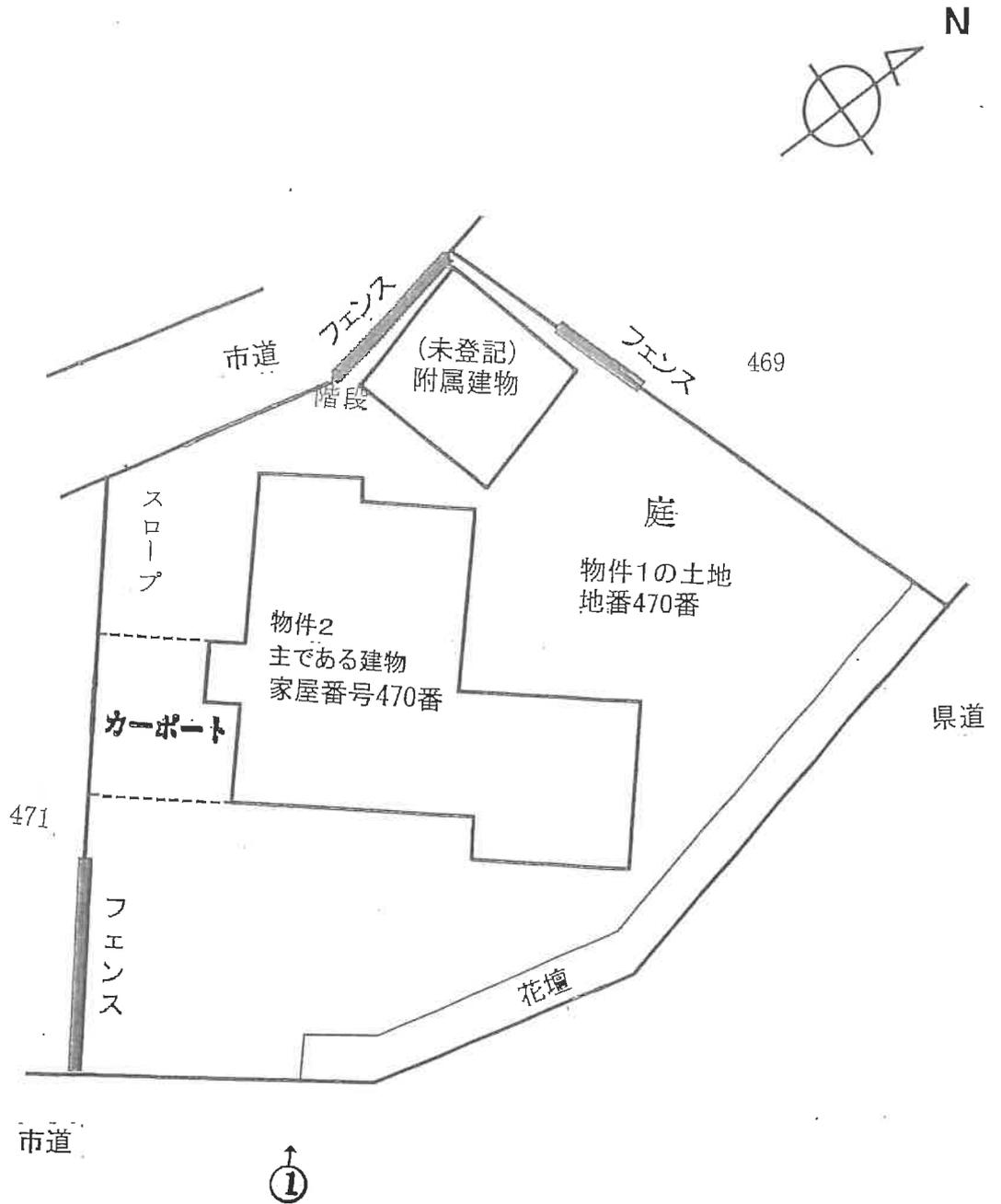
申請人

縮尺 1/500

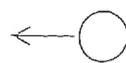
(富山県土地家屋調査士会用紙)



# 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。



写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

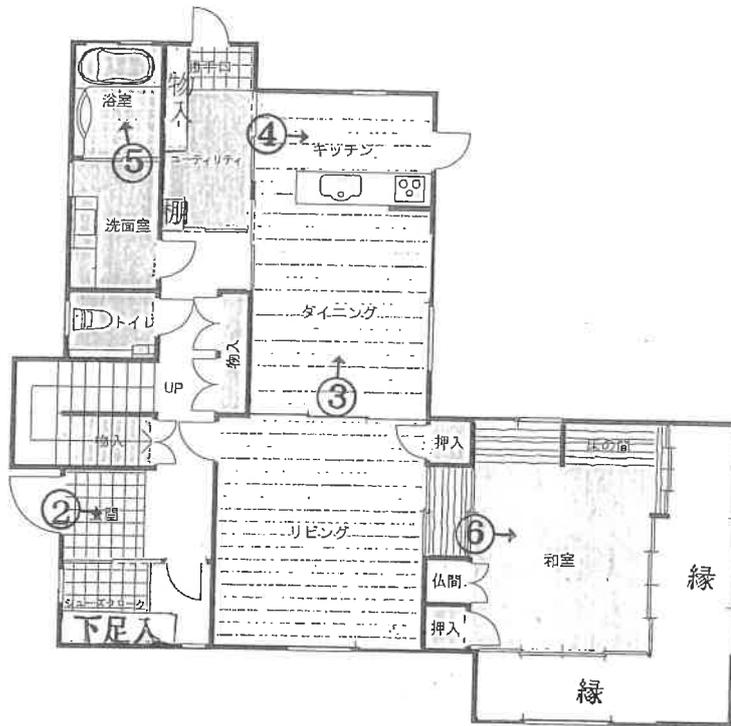
( 9 枚目)

# 間取図

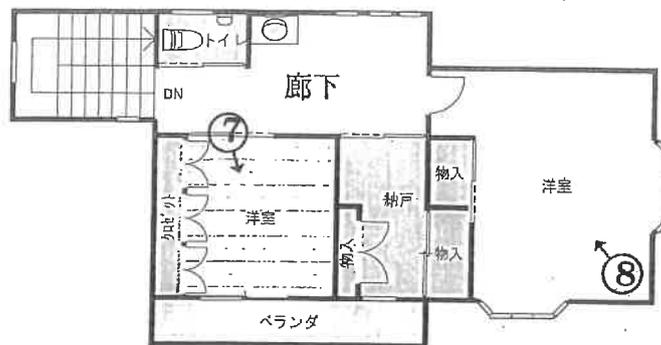
物件2 主である建物



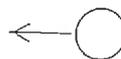
1 階



2 階



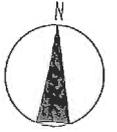
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



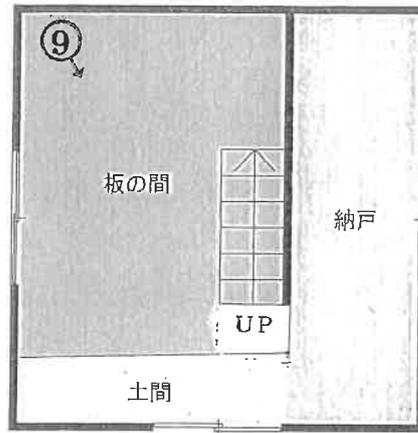
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

# 間取図

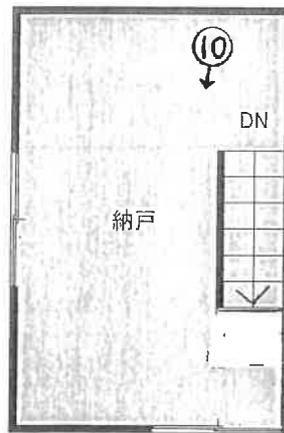
物件 2  
(未登記)附属建物



1 階



2 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(夕)第30号  
令和7年10月29日現地調査  
令和7年12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  
服部 恵子

## 第1 評価額

一括価格	
金12,830,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金5,900,000円
物件 2 (建物)	金6,930,000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が常態であること、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	富山県砺波市表町 470番 宅地 544.20㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	富山県砺波市表町 470番地 470番 居宅・物置 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 163.33㎡ 2階 73.61㎡	居宅 1階 約 119.36㎡ 2階 約 57.30㎡
附属建物	符号 種類 構造 床面積	/	未登記 物置 木造瓦葺2階建 1階 約 29.70㎡ 2階 約 19.78㎡
附属建物	符号 種類 構造 床面積	1 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 12.39 ㎡	現存しない
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・物件2の現状は、居宅と物置が分棟され各々独立して建っている。</li> </ul>		

#### 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		JR城端線「砺波」駅より南西方約220m	
付近の状況		住宅・中低層の店舗、店舗併用住宅等が混在して建ち並ぶ併用住宅地域	
主な公法上の規制等 <small>(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)</small>		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	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 屋外広告物規制(第2種許可地域、一般野立広告不可)、宅地造成等工事規制区域
面地条件	面積 形状 地勢	544.20㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約10m、奥行約54.4mの不整形地 敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		東側幅員約16m県道 南東側幅員約12m市道 北西方幅員4m市道(物件1より約0.5m低、傾斜あり) 道路面とはほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件2の敷地である。</li> <li>・ 隣接地は道路、宅地である。</li> <li>・ 道路、コンクリート基礎で端止られており、境界は明瞭である。</li> </ul>	
供給処理施設		上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管: なし	
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図、土地・建物登記簿等により、昭和47年頃は現存する建物が建つ宅地であったと推測される。	
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定はない。 (富山GISサイトにより調査)	
特記事項		特になし	

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	新築年月日(全部事項証明書による) 昭和43年頃 新築 増築 昭和47年10月15日 増改築 平成17年頃 経過年数 約 58 年 増築後の経過年数 約 53 年 増改築後の経過年数 約 20 年 経済的残存耐用年数 約 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 金属鋼板、吹付塗装 内 壁 : ビニールクロス、左官仕上 天 井 : 化粧ボード、ビニールクロス 床 : 畳、フローリング 設 備 : 電気、給排水設備 その他 : なし
床面積(現況)	延 176.66㎡ (現況は課税面積と概ね同じ)
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
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・聴取及び現況より、昭和43年頃に新築、昭和47年に変更増築されたものを、平成17年に、居宅について和室を残して改築、和室をリフォームしたと推測される。</li> <li>・物置は、居宅から切離され独立して存している。</li> <li>・室内で大型犬一匹が飼育されている。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

区 分	附属建物(未登記)
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日(聴取による) 昭和43年頃 新築 経過年数 約 58 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 金属鋼板 内 壁 : 未仕上 天 井 : 未仕上 床 : 板、コンクリート 設 備 : なし その他 : なし
床面積(現況)	延 49.48㎡ (現況は課税面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 物置 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	物置は、居宅から切離され独立して存している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	47,200	0.851	544.20	0.90	19,670,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 砺波(公)5-1

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
50,000円/m <sup>2</sup>	$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	47,200円/m <sup>2</sup> (端数整理)

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: 標準的 0.0 … 1.00

地域格差: 相乗積(内訳下記) … 1.07

街路	2.0	環境	5.0	その他	0.0
接近	0.0	行政	0.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) … 0.851

街路	5.0	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	-10.0	規模	-10.0	その他	0.0

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 中古建物の敷地であり▲10%の建付減価補正を要すると判定

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	190,000	176.66	0.05	1,680,000
2附	70,000	49.48	0.01	30,000
			合計	1,710,000

ウ 現価率

【物件2】

経過年数: 約58年, 経済的残存耐用年数: 1年, 残価率: 5%

定額法による現価率: 残価率  $5\% + (95\% \times 1年 / 59年) = 0.066$

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▲30%と判定

現価率:  $0.066 \times (1 - 0.30) = 0.05$

【物件2附属】

経過年数: 約58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  $5\% + (95\% \times 0年 / 25年) = 0.050$

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▲80%と判定

現価率:  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

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	19,670,000	0.50	法定地上権

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	19,670,000	-9,840,000		1.00	0.60	5,900,000
2	1,710,000	9,840,000	1.00	1.00	0.60	6,930,000
一括価格(合計)						12,830,000

ウ 占有減価修正: 特になし。

エ 市場性修正: この種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、市場性修正の必要はないと判断した。

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 参考公示資料

地価公示価格	砺波(公)5-1
所 在:	富山県砺波市太郎丸字鍋島3008番1「中央町1-5」
価 格:	50,000円/㎡
位 置:	JR城端線「砺波」駅より250m
価格時点:	令和7年1月1日
地 積:	340㎡
供給処理施設:	水道 下水
接面道路:	北西11m市道
用途地域等:	近隣商業地域(80,200)、準防火地域
現 況:	鉄筋コンクリート造2階建 事務所
地域の概要:	中低層の事務所、医院等の建ち並ぶ既成商業地域

## 第7 附属資料

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上