

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 皆 戸 貴 光

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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 2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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21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 4月10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 | 射水市堀岡明神新字西ノ開 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 2 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 射水市堀岡明神新字西ノ開 1 2 番地 3 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 3 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 8. 0 0平方メートル
2階 6 0. 5 0平方メートル |

物件明細書

令和 8年 3月17日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 山下 万季

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

【物件番号1】

(1)隣地(地番12番55及び12番29)との境界が不明確である。

(2)売却対象外の土地(地番12番33及び12番29)を通行のため利用している。

《 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 | 射水市堀岡明神新字西ノ開 |
| | 地 番 | 12番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 射水市堀岡明神新字西ノ開 12番地32 |
| | 家屋 番号 | 12番32の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 60.50平方メートル |

令和 7年(ケ)第 34号
令和 7年10月31日受理
令和 7年12月10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 | 射水市堀岡明神新字西ノ開 |
| | 地 番 | 12番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 射水市堀岡明神新字西ノ開 12番地32 |
| | 家屋 番号 | 12番32の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 60.50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"/> 宅地一部道路(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input 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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 3枚目のとおり
建物	物件2
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 { 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(空き家)」として大量の目的外動産を残置して占有している <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 <input type="checkbox"/> ある [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 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. セットバックしたような状況で、東側の一部が道路の様になっている。
2. 南側隣地(地番12番33)も同じように東側の一部が道路の様になっている。
3. 上記1., 2.のとおりであるから、自動車で進入するには、同南側隣地の一部を事実上、通行することになる。また、東側私道(地番12番29)との境界が現地において不明確である。
4. 北側に抜ける「道」(里道)は、道幅が狭いので、物件1の土地の道路部分を不特定多数の人が通路(私道)として利用しているようには見えない状態ではある。
5. 北東側に引込ポールがある。西側に百日紅の木がある。
6. 西側隣地(地番12番55)と一体となっており、現地において境界不明確である。
7. そもそも同隣地は、物件1の土地の前々所有者名義の土地であり、平成15年の裁判所による競売で売却から外れてしまったが、事実上、物件1の土地との一体土地となっている。
8. ハクビシン等の小動物が徘徊しているのか、北側に多めのフンが落ちている。
9. 富山新港や新湊大橋に近い。

■物件2の建物について

1. 平成5年11月6日新築であり、ポーチの屋根板が錆び付いている。
2. 外壁や工作物の物入に蔓草が大量に巻き付いている。意外に地表の雑草は刈られていた。
3. 1階廊下の壁に大きな穴の補修跡がある。破れも複数ある。
4. 内装クロスは全体的に汚れており、茶色い汚れが広範囲にある。
5. 猫を飼っていた形跡があり、壁や柱、建具等に広範囲で深い引っかき傷がある。
6. 写真のとおり、ゴミや物が大量に置いてある。
7. 1階和室や2階物入は、足の踏み場がない状態で、立ち入ることができない状態である
8. 東側以外、隣家に囲まれているので、陽当たりは悪いが、風当たりは少なく、湿気が多いものと思われる。
9. 建物内部は写真のとおり、酷い状態であるので、全面的かつ大規模な清掃と改装が必要であるので、買受希望者は注意されたい。
10. 家屋番号が枝番なので、現存しない建物登記が残っているかと思ったが、なかった。

(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、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。
- 2. 物件1の土地(以下、「本件土地」という。)上に物件2の建物(以下、「本件建物」という。)が建てられており、同土地は、本件建物の敷地として使用されている。
- 3. 西側隣地(地番12番55)が本件土地と一体となっており、境界不明確である。
- 4. 本件土地の東側の一部は、現況道路の様になっており、建物図面とは異なる。本件建物新築時から、そのような状態であって、仮に、現(3代目)所有者に面談できたとしても、買った時からそのような状態だったとしか聞けないであろうと予想される。
- 5. 本件建物の占有状況等は、次のとおりである。
 - ① ポスト内の郵便物は少なかったが、本件建物の玄関には、本件所有者及びその家族らの郵便物が大量に置いてあった。時々、ポストから郵便物を取り出して、玄関に取り込んでいることが推測されたが、今回の調査時では、ポストに郵便物が溜まる一方であった。
 - ② 同人らは転送届を提出していないようであり、当職からの期日通知書兼照会書がポストに入ったままであった。住民票の異動もないようである。
 - ③ ガスは止まっていなかったが、給電は停止しており、建物内の状況から、数ヶ月前から本件所有者及びその家族らは既に居住していなかったものと思料する。
 - ④ 残置物から推測するに、本件所有者の息子の1人の主導により、本件所有者とその家族は、県内又はその周辺のどこかに転居したものと思われる。
- 6. 調査時点において、本件所有者は居所・転居先不明であって、占有関係等に関して聴取することはできなかった。
- 7. 上記現場の状況等から、本件建物について、2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11月5日 (水)	射水市役所税務課	家屋平面図写し交付申請書提出 (返信用郵券55円(別件と平分))
令和7年11月5日 (水)	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11月5日 (水) 11:50 - 12:05	物件所在地	空き家, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 簡易計測, 工作物・動産等調査, 写真撮影
令和7年11月6日 (木)	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) 立会人候補者に立会依頼書送付(郵券110円)
令和7年11月19日 (水) 10:45 - 11:23	物件所在地	空き家, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 工作物・動産等確認, 写真撮影, 評価人同行, 立会人・解錠技術者同行
(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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月19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



- 10-3
- 10-4
- 10-6
- 12-13
- 5-4
- 5-5
- 7-2
- 7-6
- 8-2
- 12-14
- 12-15
- 12-21
- 12-23
- 12-24
- 12-29
- 12-30
- 12-38
- 12-43
- 12-50
- 12-51
- 12-52
- 12-53
- 12-54
- 12-55
- 12-57
- 28-1
- 28-2
- 30-2
- 12-59
- 12-36
- 12-37
- 10-5
- 12-49
- 12-48
- 12-47

H 堀岡明神新
 字三郎坪
 I 堀岡明神新
 字三郎坪
 J 堀岡明神新
 字西ノ開

堀岡明神新
 字西ノ開

A 堀岡明神新
 字御法野
 B 堀岡明神新
 C 堀岡明神新
 D 堀岡明神新
 E 堀岡明神新
 F 堀岡明神新
 G 堀岡明神新

請求部	所在	射水市堀岡明神新字西ノ開			地番	12番32		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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		

(6 枚目)

0154101

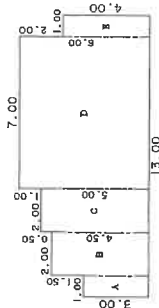
各階平面図

建物図：面
各階平面図

家屋番号 12番32の2

新築
新築市和岡明神新字西ノ開12番地32

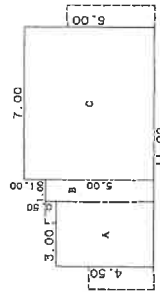
1 階



求積表

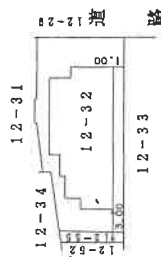
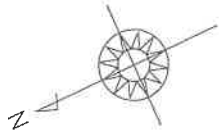
A	3.00	X	1.00	=	3.0000
B	4.50	X	2.00	=	9.0000
C	5.00	X	2.00	=	10.0000
D	6.00	X	7.00	=	42.0000
E	4.00	X	1.00	=	4.0000
合計					68.0000
床面積					68.00 m ²

2 階



求積表

A	4.50	X	3.00	=	13.5000
B	5.00	X	1.00	=	5.0000
C	6.00	X	7.00	=	42.0000
合計					60.5000
床面積					60.50 m ²



製作者

年1月6日作製

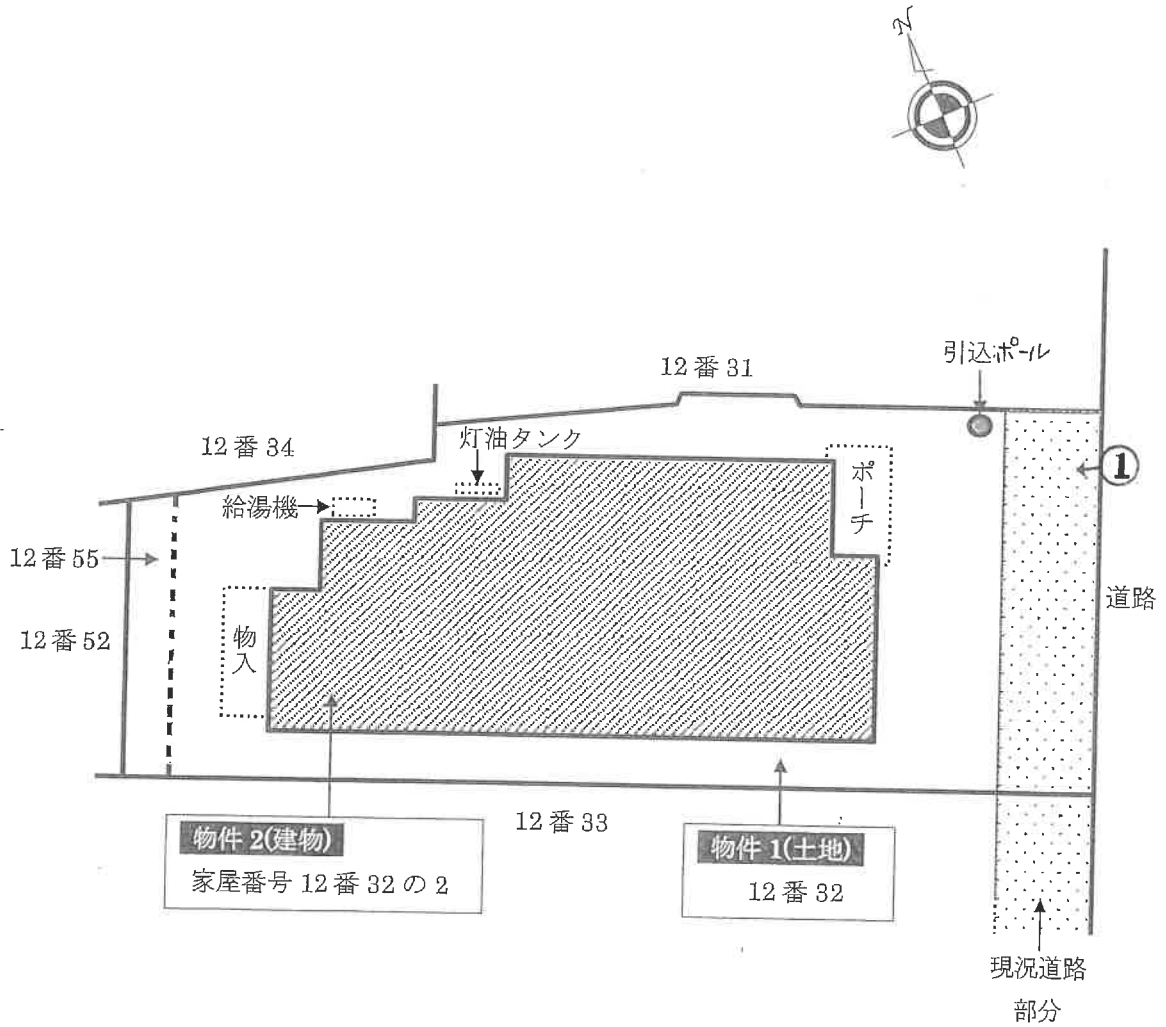
縮尺 1/250

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。

(8 枚目) ← ○

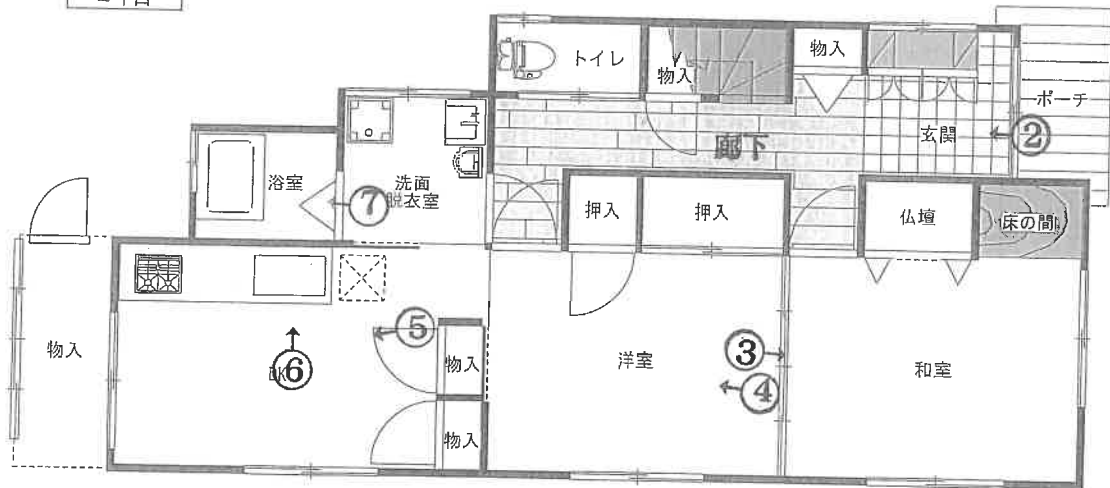
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間取図

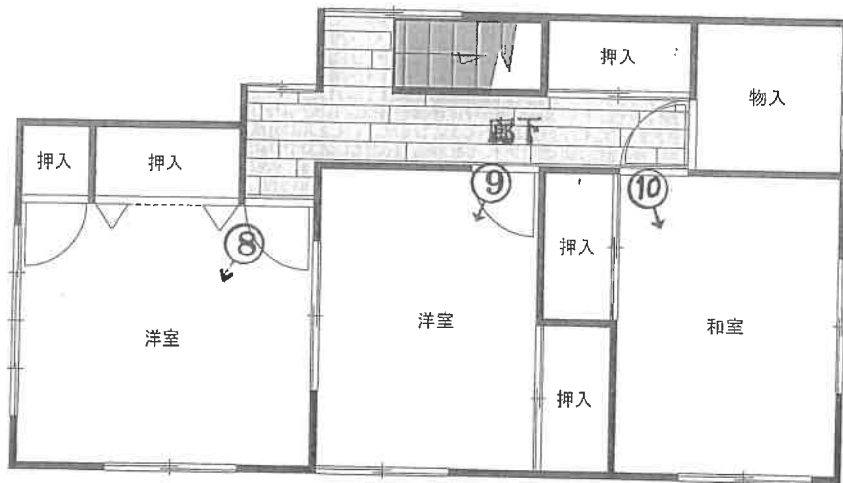


物件 2

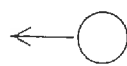
1 階



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(ケ)第34号
令和7年11月19日 現地調査
令和8年1月22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
小林 正 伸

第1 評価額

一 括 価 格	
金	510,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 110,000 円
物件2 (建物)	金 400,000 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、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 地目 地積	射水市堀岡明神新字西ノ開 12番32 宅地 147.27㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	射水市堀岡明神新字西ノ開12番地32 12番32の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 68.00㎡ 2階 60.50㎡	同左
番号	特記事項		
	○物件1の東側一部(2.2m×8.0m=17.6㎡)は現況道路として利用されている。		

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）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「小杉」駅の北方約9.7km(道路距離)	
付近の状況	小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 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 【東側】第一種住居地域、【西側】準工業地域 60% 200% 準防火地域 立地適正化計画：居住誘導区域
画地条件	面積 形状 地勢	147.27㎡ 間口約8.0m、奥行約18.0mのやや不整形形状地 平坦地
接面道路の状況	東側 幅員約1.8m私道（建築基準法上の道路でない） 接面道路と概ね等高な中間画地	
土地の利用状況等	<p>○物件2の敷地であり、目的外建物はない。</p> <p>○東側私道(地番12番29)は第三者の個人が所有する宅地であり、建築基準法上の道路ではなく、建物の再建築は困難である。</p> <p>○東側一部(2.2m×8.0m=17.6㎡)は現況道路として利用されている。</p> <p>○南側隣接地(地番12番33)も同様に東側の一部が道路として利用されており、本件土地に自動車で進入するには同南側隣接地の一部を通行することになるが、私道所有者及び当該南側隣接地の所有者との間の通行に関する権利関係は不明である。</p> <p>○上下水道は南方の市道から東側私道を経由して引き込まれているが、当該引込に関する私道所有者との権利関係については不明である。</p> <p>○本件土地の北東側に引込ポールが存する。</p> <p>○北側隣接地との境界付近の一部にはコンクリートブロック塀、南側隣接地との境界付近にはコンクリート基礎が設置されており、境界については概ね明確である。但し、東側私道との境界は不明確であり、西側隣接地(地番12番55)との境界についても本件土地と一体として利用されているため不明確である。</p>	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり 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	有害物質使用特定施設の届出等はなく、土壌汚染が存する可能性は低いと判断される。	
特記事項	○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、周知の埋蔵文化財包蔵地「堀切関所跡遺跡」に近接している。	

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（登記記載） 平成5年11月6日 経過年数 : 32年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕様	構造：木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：モルタル仕上等 内壁：クロス、ジュラク壁等 天井：板張り、クロス等 床：フローリング、畳等 設備：給排水衛生設備、電気設備等 その他：ウォシュレット等
床面積（現況）	延 128.50㎡
現況用途等	現況用途：居宅(空家) 間取り：附属資料間取図のとおり
品等	やや劣る
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	○ポーチの屋根に錆が広がっているほか外壁や工作物の物入に蔓草が大量に巻き付いている。 ○1階廊下の壁に大きな穴の補修跡が存するほか、全体的に内壁クロスの汚損や剥離、障子の破損、天井部の水シミ跡等が確認される。また猫を飼育していた形跡があり、壁や柱、建具等に広範囲の引っ掻き傷が確認される。 ○建物内にゴミや物が多く残置されている。 ○本件土地の北側に動物の糞が落ちており、建物内にも動物臭が残っていること等からハクビシン等の小動物が進入、徘徊している可能性がある。

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 ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,620	0.92	147.27	0.50	520,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 射水(県)-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,200\text{円/m}^2 & \times & \frac{98.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{184} & \div & 7,620\text{円/m}^2 \end{array}$$

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 : 方位 ±0%

補正率(相乗積) 1.00

地 域 格 差 : 街路条件(幅員、系統連続性等) +7%
交通接近条件(最寄駅からの距離等) +4%
環境条件(周辺環境等) +65%
補正率(相乗積) 1.84

イ 個 別 格 差 : 方位 +2%

形状 ±0%

接道状況 -10%

補正率(相乗積) 0.92

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築後約32年を経過した中古住宅の敷地であり、建付減価を上記のとおり査定した。

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 ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	128.50	0.03	690,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数：新築後32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 $0.05 + \{0.95 \times 0 \text{年} / (32 \text{年} + 0 \text{年})\} = 0.05$

観 察 減 価 法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を50%と判定

現 価 率： $0.05 \times (1 - 50\%) \div 0.03$

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	520,000	50% 法定地上権	260,000

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た。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 ①オ、1 ②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 ①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	520,000	-260,000	/	0.70	0.60	110,000
2	690,000	260,000	1.00	0.70	0.60	400,000
一括価格 (合計)						510,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、前面私道の通行、上下水道の引込に関する権利関係が不明であり、建物の再建築が困難であることから、上記のとおり市場性修正率を査定した。

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：射水(県)-1
所 在：射水市草岡町二丁目6番6
価 格：14,200円/㎡
位 置：あいの風とやま鉄道線「小杉」駅の北東方・道路距離8.1km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：374㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北側9.0m市道
用 途 地 域 等：市街化区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、
準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等も見られる閑静な住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図
写真撮影位置図
現況写真

以 上