

## 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   | 高岡市本丸町   |
|   | 地 番   | 4 3 2 番 3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 6 7 . 9 4 平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 高岡市本丸町   |
|   | 地 番   | 4 3 2 番 4  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6 6 . 1 0 平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 高岡市本丸町 4 3 2 番地 3、4 3 2 番地 4   |
|   | 家屋 番号 | 4 3 2 番 3  |
|   | 種 類   | 事務所・店舗   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3 階建  |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 9 8 . 1 4 平方メートル<br>2 階 2 1 1 . 1 4 平方メートル<br>3 階 1 0 8 . 2 4 平方メートル |

## 物件明細書

令和 8年 3月13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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

賃借権

範 囲 1階 2区画(約30坪)

賃借人 株式会社遊屋

期 限 令和6年7月1日から令和9年6月30日まで(1区画)  
令和6年9月1日から令和9年8月31日まで(1区画)

賃 料 2区画分合計12万円

賃料前払 毎月末日限り翌月分振込又は持参払

敷 金 2区画分合計205万円

特 約 契約解除の際、敷金を支払うが、契約解除の6か月前に退去の申し出をしない場合、敷金は戻らないものとする。

上記賃借権は根抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

上記1階2区画以外を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3】

占有者株式会社遊屋が改装費を支出した旨主張している。

《 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   | 高岡市本丸町  |
|   | 地 番   | 4 3 2 番 3   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 1 6 7 . 9 4 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 高岡市本丸町  |
|   | 地 番   | 4 3 2 番 4   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 6 6 . 1 0 平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 高岡市本丸町 4 3 2 番地 3、4 3 2 番地 4  |
|   | 家屋 番号 | 4 3 2 番 3   |
|   | 種 類   | 事務所・店舗  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 1 9 8 . 1 4 平方メートル<br>2階 2 1 1 . 1 4 平方メートル<br>3階 1 0 8 . 2 4 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 14号  
令和 7年 7月 3日受理  
令和 7年 8月14日引継  
令和 7年11月19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 ㊞

(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   | 高岡市本丸町  |
|   | 地 番   | 432番3   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 167.94平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 高岡市本丸町  |
|   | 地 番   | 432番4   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 66.10平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 高岡市本丸町 432番地3、432番地4                                  |
|   | 家屋 番号 | 432番3   |
|   | 種 類   | 事務所・店舗  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 198.14平方メートル<br>2階 211.14平方メートル<br>3階 108.24平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高岡市本丸町13番11号
<b>土地</b>	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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3
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"/> その他の者が本件建物1階の一部を「店舗」として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有会社が本建物の上記以外の部分を空き室として不使用管理している
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 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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

( 2 枚目 )

## その他の事項

### ■物件1, 2の土地について

1. 国道156号線沿線で、高岡市街中心部の西角地である。
2. 物件1, 2の土地は一体化している。
3. 土地いっぱい物件3の建物が建っており、駐車スペースは全くない。

### ■物件3の建物について

1. 経年(昭和52年1月新築)劣化により、全体的にあちこちら傷んでいたり、汚れている。
2. 建物の名称は「モビリエビル」である。
3. 西側に占有会社専用のゴミ(室外機)置き場(工作物)がある。
4. 外壁にクラックが複数散見され、剥がれかけている箇所もある。
5. 北東側の外壁は金属製板で覆われている
6. 1階北角付近に雨漏りがある。
7. 1階北東角にあるトイレの床がかなり傷んだ状態である(写真②参照)。
8. 1階上から2番目にある店舗・事務所の内壁が薄黒く煤けている(写真③参照)。
9. 同入口前に複数の政治家の看板が置いてある。所有会社が設置しているものと思料する。
10. 同店舗・事務所はブティックだったようである。トイレは和式である。
11. 2階に上がる階段の内壁にクラックや破損がある。
12. 2階ホールの壁に縦の長いクラックがある。
13. 2階北側事務所の壁クロスに接着剤の模様が浮き出ている(写真⑧参照)。
14. 3階休憩室・倉庫及びトイレの天井板が雨漏りで抜けている。
15. 南西側屋上の表面が剥げており、防水機能が劣化している(写真⑩参照)。
16. 同屋上に水溜まりがあり、排水機能が低下している。
17. 同屋上の周囲にある鉄柵が錆で腐食している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用&lt;単独&gt;)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)		
占有範囲	■1階2区画分(1区画約15坪)	
占有者	■株式会社遊屋	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 ■店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■B (占有会社代表者) ■A (所有会社代表者)) の陳述/ ■提示文書 (賃貸借契約書写し2通) の要旨		
占有権原	■賃借権	
占有開始時期	平成 9年 7月 1日 (1区画) 平成 9年 9月 1日 (1区画)	
最初の契約等	契約日	平成 9年 6月30日 (1区画) 平成 9年 8月28日 (1区画)
	期間	平成 9年 7月 1日から平成12年 6月30日 3年間 (1区画) 平成 9年 9月 1日から平成12年 8月31日 3年間 (1区画)
更新の種別	■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 7月 1日から令和 9年 6月30日 3年間 (1区画) 令和 6年 9月 1日から令和 9年 8月31日 3年間 (1区画)
	貸主	■所有会社
契約等当事者	借主	■占有会社
	賃料・支払時期等	2区画分合計 毎月金12万円 (毎月末日限り翌月分振込又は持参払) □前払 ( ) 分 ( ) 円) □相殺 ( ) 分 ( ) 円)
敷金・保証金	■ある (■敷金2区画分合計205万円 □保証金 ( ) 円)	
特約等	■契約解除の際、敷金を支払うが、契約解除の6ヶ月前に退去を申し出ない場合、敷金は戻らないものとする。	
その他	■1. 先行の1区画分契約時に占有会社から所有会社に対し、権利金44万円の支払があった。 2. 契約当初の商号は有限会社アイレであったが、平成19年6月18日現商号に変更している。	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見のとおり」	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

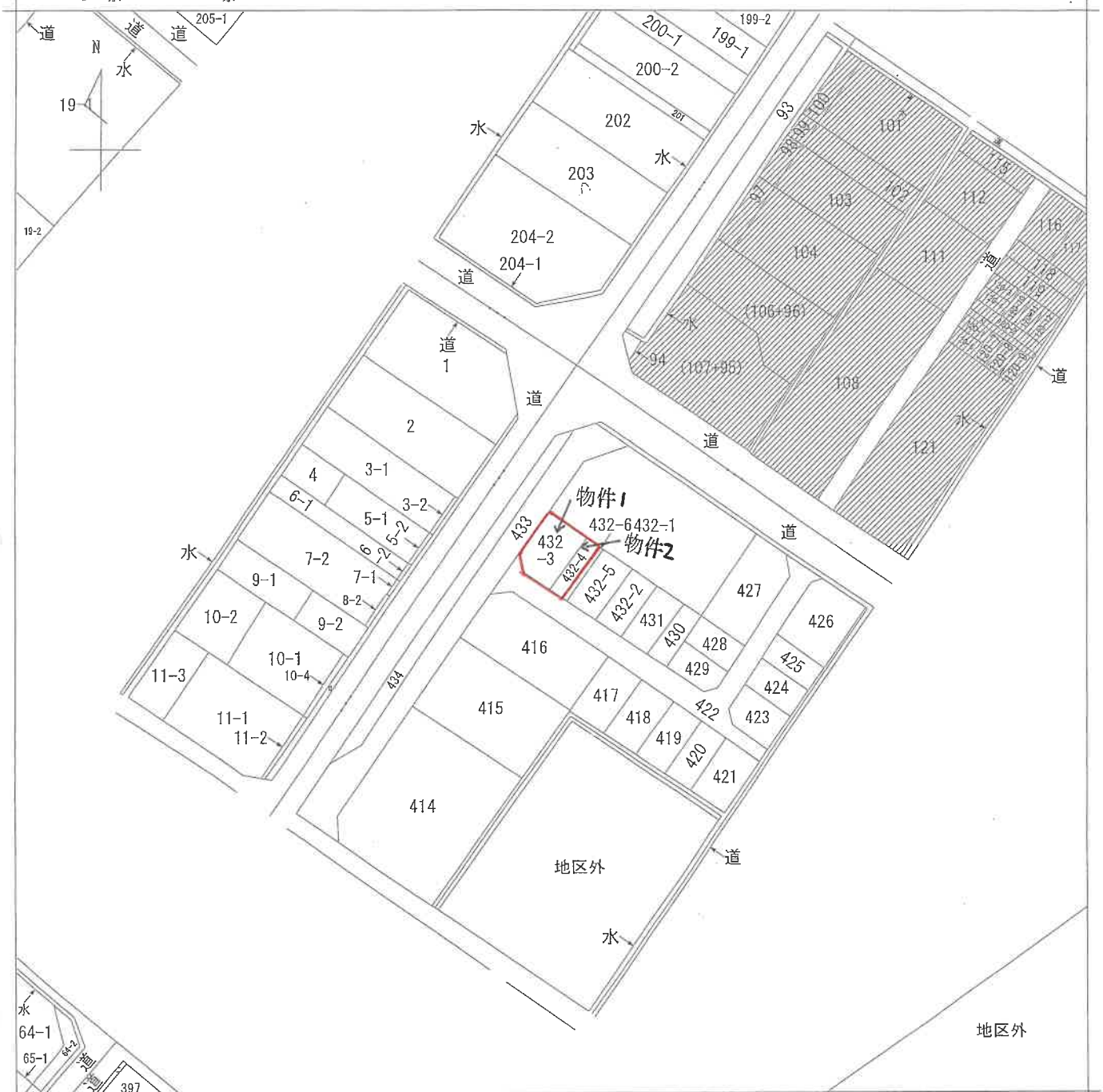
## 関係人の陳述

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有会社代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自分は、物件1, 2の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件3の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者である株式会社高岡地所(以下, 所有会社」という。)の代表取締役である。当社は不動産を取り扱う会社である。</li> <li>2. 本件土地建物は当社が新築後間もない昭和54年に競落した商業ビルである。</li> <li>3. 現在の賃借人は、本件建物1階で、とり家を経営している株式会社遊屋(以下, 「占有会社」という。)だけである。</li> <li>4. 占有会社から、賃貸借契約時、敷金205万円を受け取っているが、その分は買受人(新所有者)が負担するべきなので、入札する時は注意すべきである。</li> <li>5. 占有会社以外の1階は空き室だから、合い鍵を貸すので、存分に調査してくれたまえ。</li> <li>6. 本件土地の境界について、隣の銀行や駐車場とのトラブル等はない。</li> <li>7. 本件建物に有害なアスベストはないはずである。</li> </ol>
<p>■ 所有会社担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件建物1階は、2区画を占有会社が賃借しているので、契約書は2通存在します。コピーを用意しておきます。</li> <li>2. 2階部分に看板がありますが、かつての賃借人らで、現在、廃業していると思いますが、詳細は不明です。看板代はもらっていません。無償です。</li> <li>3. 外すのもお金がかかるので、看板はそのままの状態になっています。</li> </ol>
<p>■ B (占有会社代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自分は占有会社の代表取締役です。</li> <li>2. 当社は、本件建物1階2区画を、本格炭火焼地鶏「とり家」高岡店として賃借しており、賃料は当初の22万円から減額されて12万円になっています。</li> <li>3. 契約時の敷金は、税理士に確認したところ、205万円で間違いありませんでした。</li> <li>4. 内装に随分、資金を投入しています。</li> <li>5. 最近、業務用エアコンを新調したばかりです。</li> <li>6. このお店は当社の繁盛店で、やっとV字回復して軌道に乗ってきたところで、更新後も同じ賃料で借りられることを願います。</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



イ 120-5  
水  
ハ 65-16  
水



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	高岡市本丸町			地番	432番3		
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)			補記事項				

( 7 枚目)

登記年月日：昭和52年1月12日

457028

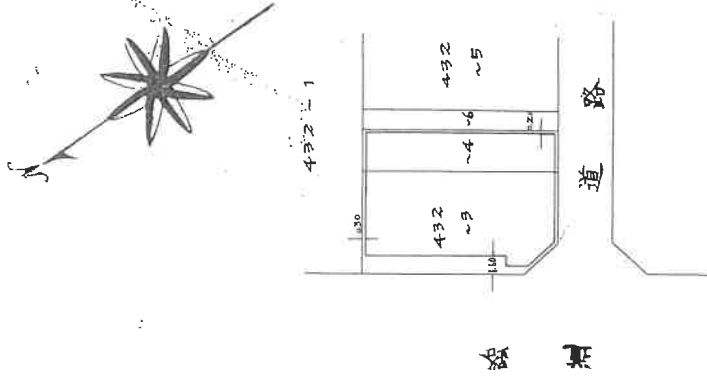
家屋番号

432~3

建物の所在

高岡市本丸田432番地3, 432番地4,

建築物各階平面図



昭和52年 / 月 / 日  
 作製年月日

作製者  
 申

A4に縮小

縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙) 昭和52年1月12日登記

縮尺 1/

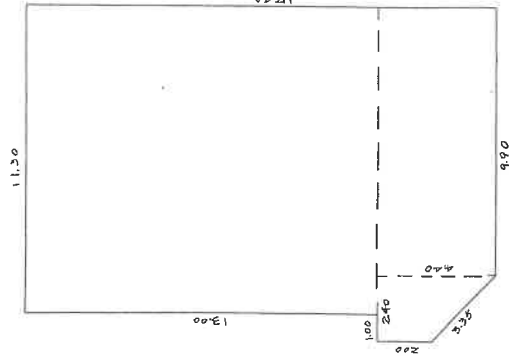
457029

建築物各階平面図

家屋番号 432-3

建物の所在 高岡市本丸町432番地3, 432番地4,

1階平面図

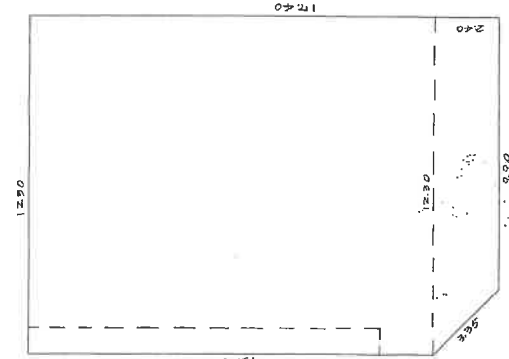


求積

$$\begin{aligned} 13.00 \times 11.30 &= 146.9000 \\ 9.90 \times 4.40 &= 43.5600 \\ (4.40 + 2.00) \times \frac{1}{2} \times 2.40 &= 7.6800 \\ \hline &198.1400 \end{aligned}$$

床面積 198.14<sup>m</sup><sup>2</sup>

2階平面図

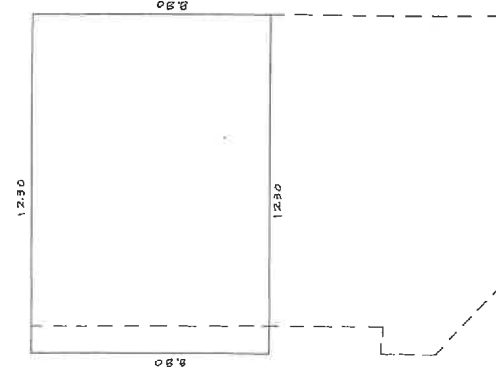


求積

$$\begin{aligned} 15.00 \times 12.30 &= 184.5000 \\ (12.30 + 2.90) \times \frac{1}{2} \times 2.40 &= 26.6400 \\ \hline &211.1400 \end{aligned}$$

床面積 211.14<sup>m</sup><sup>2</sup>

3階平面図



求積

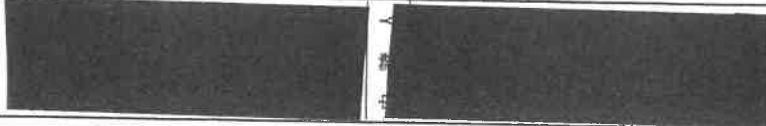
$$12.30 \times 8.80 = 108.2400$$

床面積 108.24<sup>m</sup><sup>2</sup>

昭和52年 / 月 / 日

製作年月日

製作者



縮尺 1 / 200

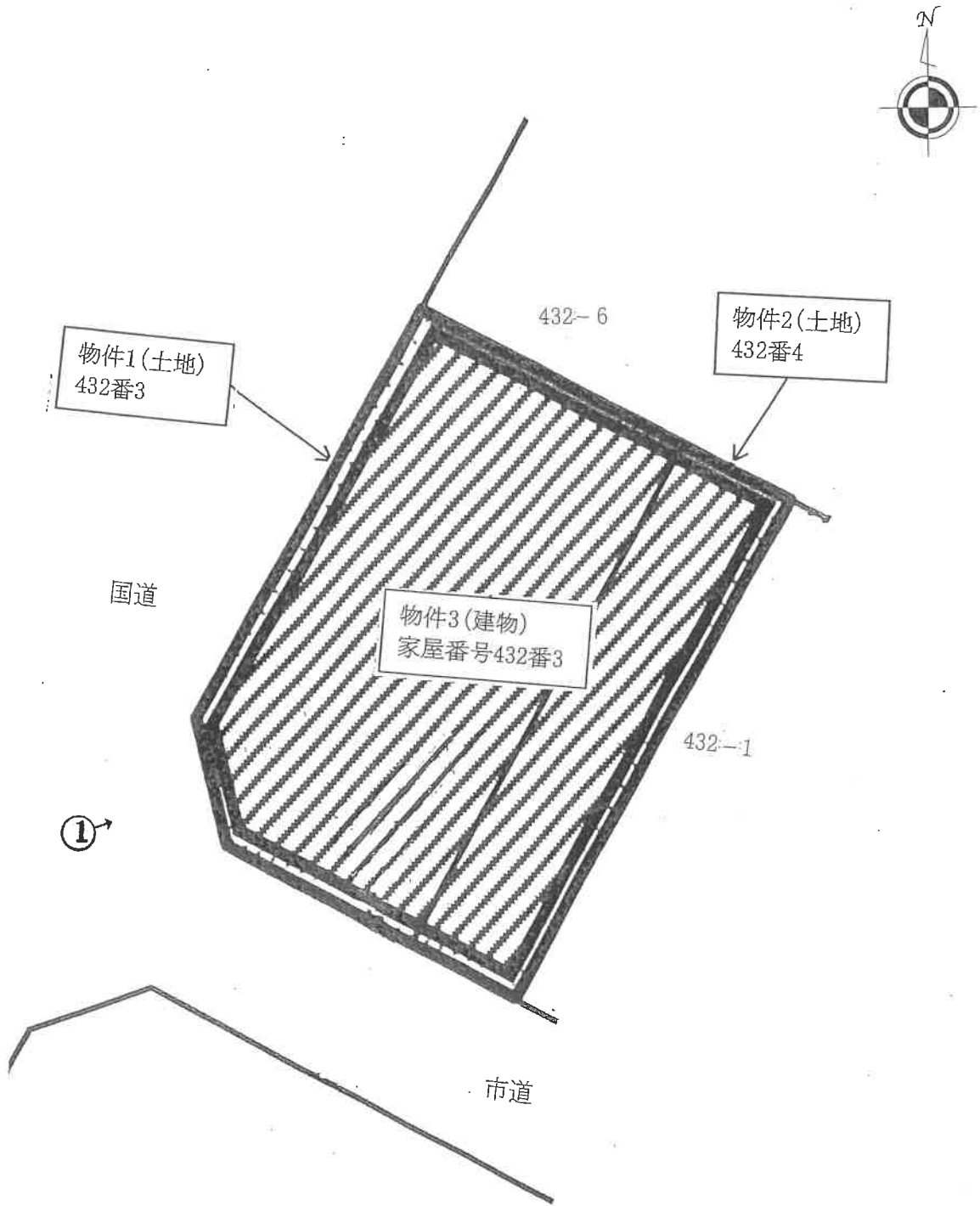
縮尺 1 /

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)  
昭和52年 1月 12日 登記

A4に縮小

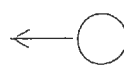
昭和52.1.12

# 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。

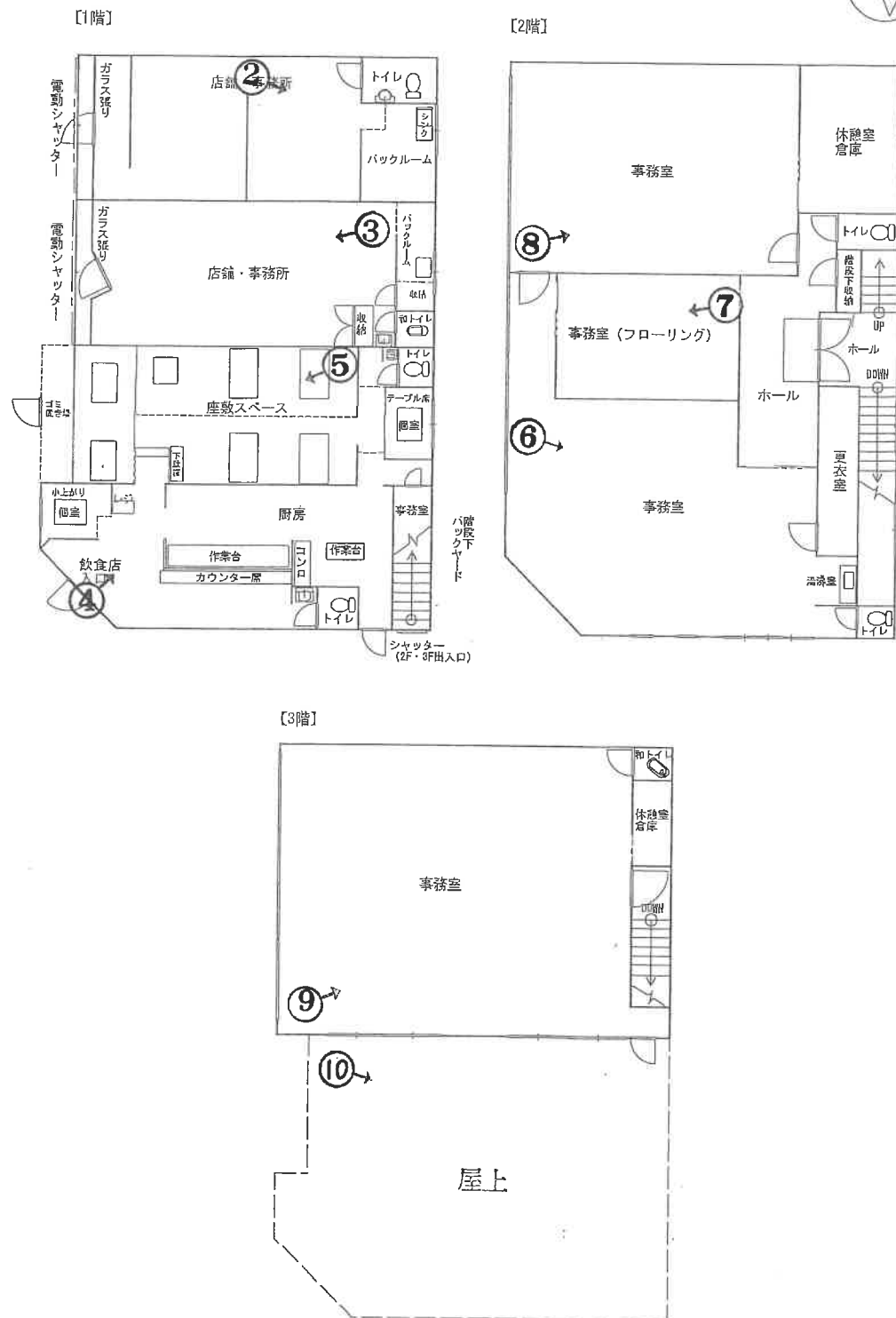
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す



( 10 枚目 )

# 間取図

## 物件 3



(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①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧

模様



写真⑨



写真⑩



令和7年（ケ）第14号  
令和7年10月6日 現地調査  
令和7年12月26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  
伊 東 良 浩

## 第1 評価額

一括価格	
	金 7,730,000 円
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,540,000 円
物件2 (土地)	金 1,000,000 円
物件3 (建物)	金 4,190,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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	高岡市本丸町 432番3 宅地 167.94㎡	同左
2	所在地 地目 地積	高岡市本丸町 432番4 宅地 66.10㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高岡市本丸町 432番地3、432番地4 432番3 事務所・店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1階 198.14㎡ 2階 211.14㎡ 3階 108.24㎡	同左
番号	特記事項		
	<p>○物件3について石綿分析(石綿含有定性分析)調査を行っており(令和7年10月)、アスベスト使用は「無し」の結果であった。</p> <p>○物件3の1階南西側に賃借人が入居している。特段の事情がない限り、買受人は賃貸人の地位の移転に伴い、当該賃貸借契約に付随する敷金返還義務を承継する可能性が高いことに注意が必要である。</p>		

#### 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、2)

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北方約1.8km (道路距離)	
付近の状況	店舗、事務所等の建ち並ぶ国道沿いの商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 立地適正化計画：都市機能誘導区域、居住誘導区域 屋外広告物地区区分：第2種許可地域
画地条件	面積 形状 地勢	234.04㎡ 間口約15.0m、奥行約15.5mのほぼ長方形状地 平坦地
接面道路の状況	北西側 幅員約25.0m国道 (建築基準法第42条1項1号) 南西側 幅員約5.8m市道 (建築基準法第42条1項1号) 接面道路と概ね等高な角画地	
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は店舗、駐車場、道路である。 境界付近はコンクリートブロック等により概ね明確である。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管 : あり  (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	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、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特記事項	○登記建物(物件3)の建築面積(211.14㎡)、登記地積(物件1、2合計)で試算すると、使用建蔽率は約90.2%となり、基準容積率90%(準防火地域内の耐火建築物による緩和考慮)を若干超過している。 ○敷地内に駐車スペースはない。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

## 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52年1月10日新築 経過年数：49年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート打放し、サイディング等 内 壁：クロス、コンクリート打放し等 天 井：クロス、コンクリート打放し等 床：フローリング、塩ビシート等 設 備：電気、給排水等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 517.52㎡
現況用途等	現況用途：店舗・事務所 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	標準
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<p>○建物について石綿分析（石綿含有定性分析）調査を行っており（令和7年10月）、アスベスト使用は「無し」の結果であった。</p> <p>○築49年経過しており、外観上も老朽化が著しい。特に外壁はクラック、剥がれ等の破損個所がみられる。また建物南東側の2階へ上がる内階段の内壁のクラック、破損が目立つ状況である。屋上には水溜りが確認され、屋上表面の劣化が著しく、防水機能、排水機能が低下している。継続的な使用にあたっては、緊急的に全面的な修繕が必要と思料される。</p> <p>○現況調査報告書のとおり、本件建物の1階南西側は、現在賃借されているが、当該賃借人は平成9年ごろから継続的に入居しており、現在も有効な賃貸借契約が存する。したがって、賃貸人の地位の移転に伴い、当該賃貸借契約に付随する敷金返還義務は、特段の事情がない限り、買受人に承継される可能性が高いことに注意が必要である。</p> <p>○建物南西側（国道側）に1階賃借人によりゴミ、室外機置場が設置されている。</p>

## 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	77,400	1.03	167.94	0.80	10,710,000
2	77,400	1.03	66.10	0.80	4,220,000

(端数処理)

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高岡5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & \div & 77,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

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 : なし

地 域 格 差 : 交通接近条件（駅接近性）+1%  
環境条件（繁华性等）-5%  
補正率（相乗積）0.96

イ 個 別 格 差 : 角地+3%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築49年の中古ビルの敷地であること等を考慮の上、建付減価補正を上記のとおり判定した。

#### ② 物件3（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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	265,000	517.52	0.01	1,370,000

(端数処理)

#### ウ 現価率

経過年数：49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%×0年 / (49年+0年)} = 0.05

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を-80%と判定

現 価 率 : 0.05 × ( 1 - 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	10,710,000	0.5	法定地上権	5,355,000
2	4,220,000	0.5	法定地上権	2,110,000

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) (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	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	10,710,000	-5,355,000	/	1.00	0.60	0.79	2,540,000
2	4,220,000	-2,110,000	1.00	1.00	0.60	0.79	1,000,000
3	1,370,000	7,465,000	1.00	1.00	0.60	0.79	4,190,000
一括価格 (合計)							7,730,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 本件においては、買受人が将来負担する可能性のある敷金返還義務を考慮し、当該敷金相当額について控除として、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。

カ その他の控除減価(敷金等) : 買受人の引き受けとなるべき敷金等の預り金を考慮して上記のとおり査定した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格：高岡5-2  
所 在：高岡市丸の内65番1「丸の内2-5」  
価 格：74,900円/㎡  
位 置：あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北方・道路距離1.6km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：953㎡  
供給処理施設：水道、下水、ガス  
接 面 道 路：南東25m国道  
用途地域等：市街化区域、商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域  
地域の概要：事務所、銀行等の建ち並ぶ国道沿いの商業地域

## 第7 附属資料

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

以 上