

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 13 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

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 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 17 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 8 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	990,000 792,000		198,000	27,986	0

物 件 目 録

2	所	在	小矢部市西中
	地	番	383番
	地	目	宅地
	地	積	1298.41平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 18 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 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

【物件番号 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 141 番、同 141 番の 2）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 5251 番）の登記が存在する。

《 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

2	所	在	小矢部市西中
	地	番	383番
	地	目	宅地
	地	積	1298.41平方メートル

令和6年（ヌ）第19号

令和 6年12月 3日受理

令和 7年 9月 22日提出

現況調査報告書

(物件2)

富山地方裁判所高岡支部

執行官 平 塚 正 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 | 小矢部市西中 |
| | 地 | 番 | 382番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3790平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小矢部市西中 |
| | 地 | 番 | 383番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1298.41平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 小矢部市西中 |
| | 地 | 番 | 384番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 340平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 小矢部市西中 |
| | 地 | 番 | 385番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1967平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 小矢部市西中 |
| | 地 | 番 | 386番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 284.6平方メートル |
- (枚目)

(土地用)

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)		付近
土 地	物件 2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 土地概略図のとおり ☐		
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目的外物件を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建 物	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地概略図のとおり		

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 （物件2関係）		
1	所 在	小矢部市西中5251番地（昭和57年6月13日土地改良法による換地処分実施後の現在の土地：小矢部市西中383番）
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■141番（主である建物）
	種 類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺平家建（現況 木造瓦葺2階建）
	床面積（概略）	105.78平方メートル （現況） 1階 約190.34平方メートル（課税台帳上。外測上もほぼ一致） 2階 不明（課税台帳上は22.19平方メートル）
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明
その他の事項		建築時期及び建築者は、登記記録及び所有者の陳述によっても不明。なお、課税台帳上の建築年は大正15年となっている。
2	所 在	小矢部市西中5251番地（昭和57年6月13日土地改良法による換地処分実施後の現在の土地：小矢部市西中383番）
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■141番（附属建物 符号1）
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ■倉庫 ☐
	構 造	土蔵造瓦葺2階建
	床面積（概略）	1階 26.44平方メートル 2階 19.83平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明
その他の事項		建築時期及び建築者は、登記記録及び所有者の陳述によっても不明。なお、課税台帳上の建築年は大正15年となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件2関係)		
3	所 在	小矢部市西中5251番地(昭和57年6月13日土地改良法による換地処分実施後の現在の土地:小矢部市西中383番)
	家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ■141番(附属建物 符号2)
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ■物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積(概略)	39.66平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ■不明
	そ の 他 の 事 項	建築時期及び建築者は、登記記録及び所有者の陳述によっても不明。なお、課税台帳上の建築年は昭和31年となっている。
4	所 在	小矢部市西中字大島5251番地(昭和57年6月13日土地改良法による換地処分実施後の現在の土地:383番)
	家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ■141番の2
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ■作業場 現況;作業場、車庫
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積(概略)	1階 66.11平方メートル 2階 41.32平方メートル (現況) 1階 約115平方メートル(外測上) 2階 不明(登記と同様と思われる。)
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ■不明
	そ の 他 の 事 項	登記記録上の所有者は、Bとなっている。同人は、現土地所有者Aの母であり、既に死亡している。本件土地及び目的外建物1ないし3について、すべて、BからAへ相続登記されていることを踏まえると、目的外建物4については、相続登記の欠缺があった可能性が高いものと思われる、所有者はAと認定した。 本物件は、元々の登記上の建物に東側部分の建物(旧鶏舎・物置)が付合したものである。 建築時期及び建築者は、登記記録及び所有者の陳述によっても不明。課税台帳上も不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■富山地方法務局砺波支局職員	1 物件2土地（小矢部市西中383番）の登記記録上、383番の土地上に登記された建物の登記記録はありませんが、383番の土地の換地処分前の従前地である小矢部市西中5251番の土地の登記記録上、5251番の土地には、家屋番号141番、141番の2、5251番として、登記された建物の登記記録が存します。 2 物件2土地に関する地積測量図の備付けはありません。 3 小矢部市西中5251番地所在の家屋番号141番の建物、小矢部市西中字大島5251番地所在の家屋番号141番の2の建物及び小矢部市西中字大島5251番地所在の家屋番号5251番の建物について、建物図面（各階平面図）の備付けはありません。 (令和6年12月5日、登記事項証明書等交付申請時の回答要旨) (令和6年12月9日、建物図面（各階平面図）交付申請時の回答要旨)
■<u>A</u> (所有者)	1 物件2土地には、目的外建物1ないし4が存在します。これら建物の敷地として物件2土地を利用しています。 2 目的外建物1は、居宅として使用しています。いつ頃建てられたのかはよくわかりません。祖父の代からある建物なので、遅くとも昭和初期にはあった建物と思われます。 3 目的外建物2は土蔵、目的外建物3は物置です。これも、いつ頃建てられたのかはよくわかりません。 4 目的外建物4は、西側部分にある作業所のことだと思いますが、農作業の作業所として使用されていた場所です。 5 目的外建物4の登記上の所有者が<u>B</u>となっているとのことですが、<u>B</u>は、私の母です。<u>B</u>は既に死亡しています。物件2土地及び同土地の建物すべてと物件2土地近隣のすべての土地について、相続登記は、すべて、司法書士に任せていました。すべて、私への相続登記が完了していると思っていましたので、相続登記に漏れがあったのかもしれませんが。目的外建物4のみ相続登記をしない理由はありません。現実としても、目的外建物4については、私の所有物として利用しており、これについて異議を唱える者もいません。 6 目的外建物4に接着する形で東側へ延びる方向に長細い建物がありますが、かつて、鶏舎や物置として利用されていた建物です。この部分について、登記がどうなっていたかは、よくわかりません。 (令和6年12月26日、現地調査時の回答要旨) 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

執 行 官 の 意 見

- 1 物件2土地の状況は、公図、土地概略図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2土地の占有者及び占有関係については、本報告書2枚目のとおりである。
- 3 物件2土地は、東側の一部と西側の一部で接道する不整形地である。ただし、西側接道部分には、幅2.3メートルの水路が介在しており、同水路上を通行する必要がある。物件2土地の形状については、概ね土地概略図のとおりと思われる。
- 4 物件2土地は、同土地所有者自身が所有する土地(田)に四方を囲まれている。北側は、水路を介して報告外物件1土地(田)、南側は報告外物件5土地(田)、東側は報告外物件4土地(田)、西側は報告外物件3土地(田)とそれぞれ接している。なお、東側及び西側の一部が道路と接している。
物件2土地を取り囲む形で堀、水路、道路といった構造物が存しており、境界を識別することは可能と思われ、物件2土地の範囲については、概ね土地概略図のとおりと思われる。
- 5 物件2土地上には、その中央に目的外建物1の居宅、北西部分に目的外建物2の土蔵、北東部分に目的外建物3の物置、南側部分一体に目的外建物4の作業所が存し、これら建物の敷地として、物件2土地は利用されている。
- 6 目的外建物4については、西側部分が登記された家屋番号141番の2の建物となっており、それに接着する形で東側へ細長く連なる未登記建物(旧鶏舎・物置)が存する建物となっている。
- 7 物件2土地上には、登記記録上、昭和57年6月13日土地改良法による換地処分実施前の従前地上に、下記の建物登記が存在するが、現況、同建物と推定される建物の存在はなかった。所有権保存登記は明治40年になされたものであり、既に滅失しているものと思われる。滅失登記未了のため、登記記録のみが残っているものと思われる。

所 在	小矢部市西中字大島5251番地
家屋番号	5251番
種 類	居宅
種 類	木造藁葺平家建
床面積	53.71平方メートル
所有者	□
- 8 目的外建物1ないし4の所有者は、いずれも物件2土地所有者の□である。目的外建物1ないし3については、登記記録上明らかである。目的外建物4については、登記記録上、所有者は□とされている。同人は□の母であり、既に死亡している。□の相続登記に関し、その他物件すべてについてしている一方で、目的外建物4についてのみ相続登記を除外すべき特段の合理的理由は見いだしがたいことから、相続登記の欠缺によるものと推定される。目的外建物4についても、相続により□が取得しているものと判断した。
- 9 物件2土地上には、上記の目的外建物の他、多数の庭石、石灯籠が点在している。

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

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年 12 月 5 日(木) 13:40-13:50	富山地方法務局砺波支局	【全物件共通】公図、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和 6 年 12 月 5 日(木) 14:30-14:40	小矢部市役所	【全物件共通】登記地番入り航空写真の取得
令和 6 年 12 月 5 日(木) 15:00-15:20	物件所在地	【全物件共通】物件確認、写真撮影、関係人(所有者)聴取
令和 6 年 12 月 6 日(金) 10:00-10:10	小矢部市役所	【全物件共通】固定資産税課税台帳(名寄帳)の取得
令和 6 年 12 月 9 日(月) 9:00-9:10	富山地方法務局高岡支局	【全物件共通】建物図面(各階平面図)交付申請(備付けなし)
令和 6 年 12 月 9 日(月) 11:00-11:10	小矢部市役所	【物件 2 関係】家屋見取図の取得
令和 6 年 12 月 26 日(木)	物件所在地	【全物件共通】立入調査、写真撮影、関係人(所有者)聴取、評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

物件 2

A 4 版に縮小

(座標値種別：図上測定)

-22995.706

472861.015

N

381

382

420

385

2082

1076

419

384

383

1077

386

418

2081

417

387

416-2

388

-23120.706

(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(touhokataiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

西中

請求部	所 在	小矢部市西中				地 番	383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)		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月5日

富山地方方法務局砺波支局

登記官

請求番号：8-6

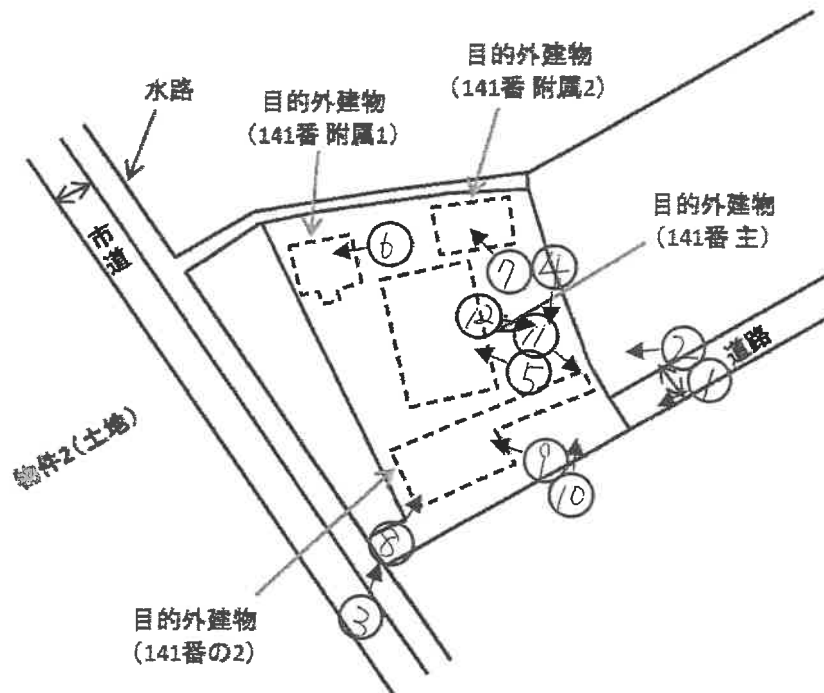
(1/1)

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。

公用

(6枚目)

土地概略図



境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界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

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



目的外建物 1



写真 5

目的外建物 2



写真 6

写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



令和6年(又)第19号
令和6年12月26日現地調査
令和7年2月6日評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評 価 書
【物件2】

評価人

不動産鑑定士

服部 恵子

第1 評価額

評 価 額	
物件 2 (土地)	金2,020,000円

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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県小矢部市西中 383番 宅地 1,298.41㎡	同左
目的外建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県小矢部市西中 5251番地 141番 居宅 木造瓦葺平家建 105.78㎡	1階 190.34 ㎡(課税上) 2階 不明(課税上 22.19㎡)
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 26.44㎡ 2階 19.83㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 物置 木造瓦葺平家建 39.66㎡	
目的外建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県小矢部市西中字大島 5251番地 141番の2 作業場 木造瓦葺2階建 1階 66.11㎡ 2階 41.32㎡	作業場・車庫 1階 115㎡ 2階 不明
目的外建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県小矢部市西中字大島 5251番地 5251番 居宅 木造瓦葺平家建 53.71㎡	現存しない
番号	特 記 事 項		
	・その他、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。		

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2)

位置・交通		JR城端線「砺波」駅の北西方道路距離約5100m												
付 近 の 状 況		農地が広がる中に農家住宅が点在する住宅地域であり、ICが近接する。												
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)		<table><tr><td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr><tr><td>用途地域</td><td>指定なし</td></tr><tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率(指定)</td><td>200%</td></tr><tr><td>防火規制</td><td>なし</td></tr><tr><td>その他の規制</td><td>なし</td></tr></table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	指定なし	建ぺい率	60%	容積率(指定)	200%	防火規制	なし	その他の規制	なし
都市計画区分	非線引都市計画区域													
用途地域	指定なし													
建ぺい率	60%													
容積率(指定)	200%													
防火規制	なし													
その他の規制	なし													
画地条件	面積 形状 地勢	1,298.41㎡ (公簿数量を採用) 間口約3.5m、奥行約35mの不整形 ほぼ平坦地												
接面道路の状況		東側有効幅員約2.8～3m道路(舗装有) 南西側有効幅員約3.4m道路(幅約2.3m水路介在、舗装有) 道路面とはほぼ等高で接面												
土地の利用状況等		・ 現況宅地で、目的外建物の敷地となっている。 ・ 周辺の土地利用は田、水路、道路である。境界を指標するものは一部にピンが確認された。 その他、現況調査報告書を参照されたい。												
供給処理施設		上水道：なし(井戸使用) 下水道：なし(浄化槽使用) 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、土地登記簿等により、大正時代から現存する住宅の敷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		・ 庭に石灯籠が複数存する。 ・ 接面する道路はいずれも建築基準法の道路ではなく、建替を検討の際は事前協議が必要となる。												

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件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
2	8,990	0.90	1298.41	0.80	8,400,000

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(県)-5

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
9,400円/㎡	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{102}$	8,990円/㎡ (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: 方位 北東 1.0 ... 1.01

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.02

街路	0.0	環境	0.0	その他	0.0
接近	0.0	行政	2.0		

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.90

街路	-10.0	地目等	0.0	地勢	0.0
形状	0.0	規模	0.0	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▲20%の建付減価補正を要すると判定

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、あれば土地利用権等価格を控除し、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
2	8,400,000	0.50	法定地上権	4,200,000

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) (1オ) 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
2	8,400,000	-4,200,000		0.8	0.6	2,020,000
一括価格(合計)						2,020,000

ウ 占有減価修正: 特にない。

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、市場性の劣る物件であり更なる市場性修正が必要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

地価調査価格 砺波(県)-5
 所 在: 砺波市庄川町金屋字了安1315番1
 価 格: 9,400円/㎡
 位 置: JR城端線「砺波」駅より8800m
 価格時点: 令和6年7月1日
 地 積: 297㎡
 供給処理施設: 水道 下水
 接面道路: 北東側4m市道
 用途地域等: 第一種中高層住居専用地域(60, 200)
 現 況: 木造2階建住宅
 地域の概要: 一般住宅のほかに農地の多い住宅地域

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)
 土地概略図
 現況写真

以上