

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 21 日 午前 10 時 00 分 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 11 月 4 日 午前 10 時 30 分 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 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 9 月 17 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 170, 000 4, 136, 000	一括	1, 034, 000	71, 051	0
1	2, 810, 000				
2	2, 360, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 砺波市中村
 地 番 306 番
 地 目 宅地
 地 積 415.40 平方メートル

- 2 所 在 砺波市中村 306 番地
 家屋 番号 306 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 130.15 平方メートル
 2 階 95.67 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 137.15 平方メートル
 2 階 95.67 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 18.53 平方メートル
 2 階 18.53 平方メートル
 (現況)
 種 類 車庫・物置

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9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】

- ・ 本件共有者らが占有している。
- ・ 2階西側洋室部分を本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番304番1及び304番2）を通行のため無償で利用している。

《 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 砺波市中村
 地 番 306番
 地 目 宅地
 地 積 415.40平方メートル

- 2 所 在 砺波市中村 306番地
 家屋 番号 306番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 130.15平方メートル
 2階 95.67平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約137.15平方メートル
 2階 95.67平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 18.53平方メートル
 2階 18.53平方メートル
 (現況)
 種 類 車庫・物置

令和 7 年(ケ)第 40 号
令和 7 年 12 月 22 日受理
令和 8 年 2 月 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 砺波市中村
 地 番 306 番
 地 目 宅地
 地 積 415.40 平方メートル
 所有者 B

2 所 在 砺波市中村 306 番地
 家屋番号 306 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 130.15 平方メートル
 2 階 95.67 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 18.53 平方メートル
 2 階 18.53 平方メートル

共有者 A 持分 11 分の 2

共有者 B 持分 11 分の 9

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	☒ 宅地 (物件1) ☐ 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B及びその他の者Aらが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 ☒ その他の者Aの占有権原は、関係人の陳述のとおり使用借権であると認定した。 ☒ 土地所有者Bが本土地の一部を駐車場として使用している。		
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	☒ 3枚目のとおり		
建物	物件2		
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が異なる ☒ 主である建物 ☒ 床面積：1階 約137.15㎡ 2階 95.67㎡ (公簿のとおり) ☒ 附属建物 ☒ 種類：車庫・物置		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 本件債務者が主である建物2階西側洋室部分に目的外動産を残置して占有している。その占有権原は関係人の陳述のとおり、使用借権である。 ☒ 建物共有者Aが本建物を「居宅」として、使用している。 ☒ 建物共有者Bが主である建物1階東側洋室を「事務所」として使用し、その余の部分に物を残置して占有している。		
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	☒ 3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

そ の 他 の 事 項

■物件1の土地について

1. 西側において公衆用道路に接面している。評価人によれば、市道である。
2. 生垣用の庭木の枝が、南側私道(地番304番1)に大きくはみ出している。
3. 南側部分には灯籠や庭石等が置いてあるが、手入れされていない状態である。
4. 西側駐車場を使用するためには、現状では、売却対象外の土地(地番304番1, 同304番2)を利用する必要がある。
5. 近くに高圧線の鉄塔があるが、上空は送電線路になっていないようである。

■物件2の建物(附属建物を含む)について

1. 全体的に経年劣化している。
2. 経年劣化とペット飼育による損傷と汚れが散見される。
3. 主である建物と附属建物は隔壁が取り除かれ、内部で行き来ができ、一体として利用されている。
4. 主である建物1階和室を中心として、大量のペットシートが置いたままになっている。
5. 1階中央付近にある工作物(収納スペース)の上、屋根の軒裏が雨水で損傷している。
6. 2階東側洋室の内装クロスにペットによる大きな損傷がある。
7. 工作物等は別紙「間取図」のとおりである。

■執行官の意見について

1. 物件2の主である建物2階西側洋室部分の占有状況は、亡Cが生前、法人及び個人として活動していた名残(物や書類)が置いてある状態であり、本件債務者有限会社砺波システム開発は市内に営業所を開設していたこともあって、当該部分における占有度合は弱く(専用使用を否定)、結局、本件債務者と亡Cの相続人達である建物共有者らの共同占有と認定した。
2. よって、2枚目のとおり、物件2の建物(附属建物を含む)は建物共有者A Bが全体を共同占有し、主である建物2階西側洋室部分については、本件債務者も共同占有しているものと認定した。
3. 現況調査時点において、物件2の建物(附属建物を含む)内に大量の物が置いてあり、建物占有者らが処分し切れずに、物を残置する場合があるので、買受希望者は注意されたい。
4. 物件の2建物を再利用するには大規模な改装や補修が必要であるものと思料する。
5. 関係人の陳述によれば、浄化槽の排水管が東側隣地(地番305番)にある浄化槽と繋がっているとのことであるので、注意されたい。
6. 浄化槽を廃止する場合は、東側隣家住人への配慮が必要となると思われる。
7. 関係人の陳述によれば、物件1, 2の土地建物周辺には建物共有者をはじめとする親族関係者が居住していることにも注意されたい。
8. 本件債務者に対し、提出期限を定めて、占有等に関する事項を照会したが、期限経過後も全く回答がなかった。なお、登記事項によれば、建物共有者Bは本件債務者の取締役でもある。

■最先の担保権設定時の所有者について

1. 最先の担保権設定時(平成28年10月7日)、物件1, 2の土地建物の所有者は亡CとAであった。
2. 関係人の陳述のとおり、当時の敷地関係も親族間の使用借権であると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物共有者)	- 私は、物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の持分11分の2の共有者です。相共有者Bは私の長男です。 - 元々は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)は亡夫Cの単独所有で、本件建物は私とCとの共有でしたが、夫が亡くなり、その分を長男Bが相続しました。 - 敷地関係について、かつて私と亡夫との間で地代の授受等はありませんでしたし現在も長男との間で地代の授受等は、全くありません。 - 現在、本件建物に私1人が住んでいます。 - 実際使用しているのは、本件建物1階東側洋室を中心として、台所、トイレ、洗濯室、そして、附属建物の車庫等です。浴室は灯油ボイラーが故障してしまって、使用していません。床暖房も故障しています。他はほぼ物置状態です。 - かつては本件建物内で犬と猫を複数匹飼育していましたが、現在はいません。 - 本件債務者である有限会社砺波システム開発は、亡夫が創業した会社で、夫亡き後、次男Dが後を継ぎました。かつては、私も経理事務等に従事していました。 - 本件所在地は債務者の本店所在地で、かつては亡夫の個人事業、現在は長男Bの事務所登録地になっています。親族なので、誰とも賃料の授受等はありません。 - 本件建物2階西側洋室に債務者や亡夫が使っていた古いPC等が置いてあります。 - 登記簿のとおり、本件建物は昭和52年12月に西側を新築し、昭和54年8月に附属建物を追加、昭和57年9月に東側を増築しています。昭和60年頃に主である建物と附属建物を繋いで、内部で行き来ができるように接続部分を増築しました。 - 亡夫の介護のため、平成28年頃に本件建物1階東側部分を改装しました。翌年頃にトイレもきれいにしました。 - 現在、長男Bが軽バンを駐車しているカーポートは、亡夫がいざという時に救急車に乗せられるようにしました。西側の正面玄関までが長すぎるのです。 - 本件土地の庭木の枝が南側私道(地番304番1)に、大きくはみ出していますが、親族(義兄)所有の道路なので、トラブルにはなっていません。 - 本件建物の西側部分は老朽化しており、1階にある和室や広縁の床板がかなり経たっています。1階台所と廊下の床がきしみます。 - 本件建物1階西側廊下の天井に水染み跡があります。数年前の台風の吹き込みが原因だと思います。 - ご覧のとおり、本件建物には置いてある物が大量にあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

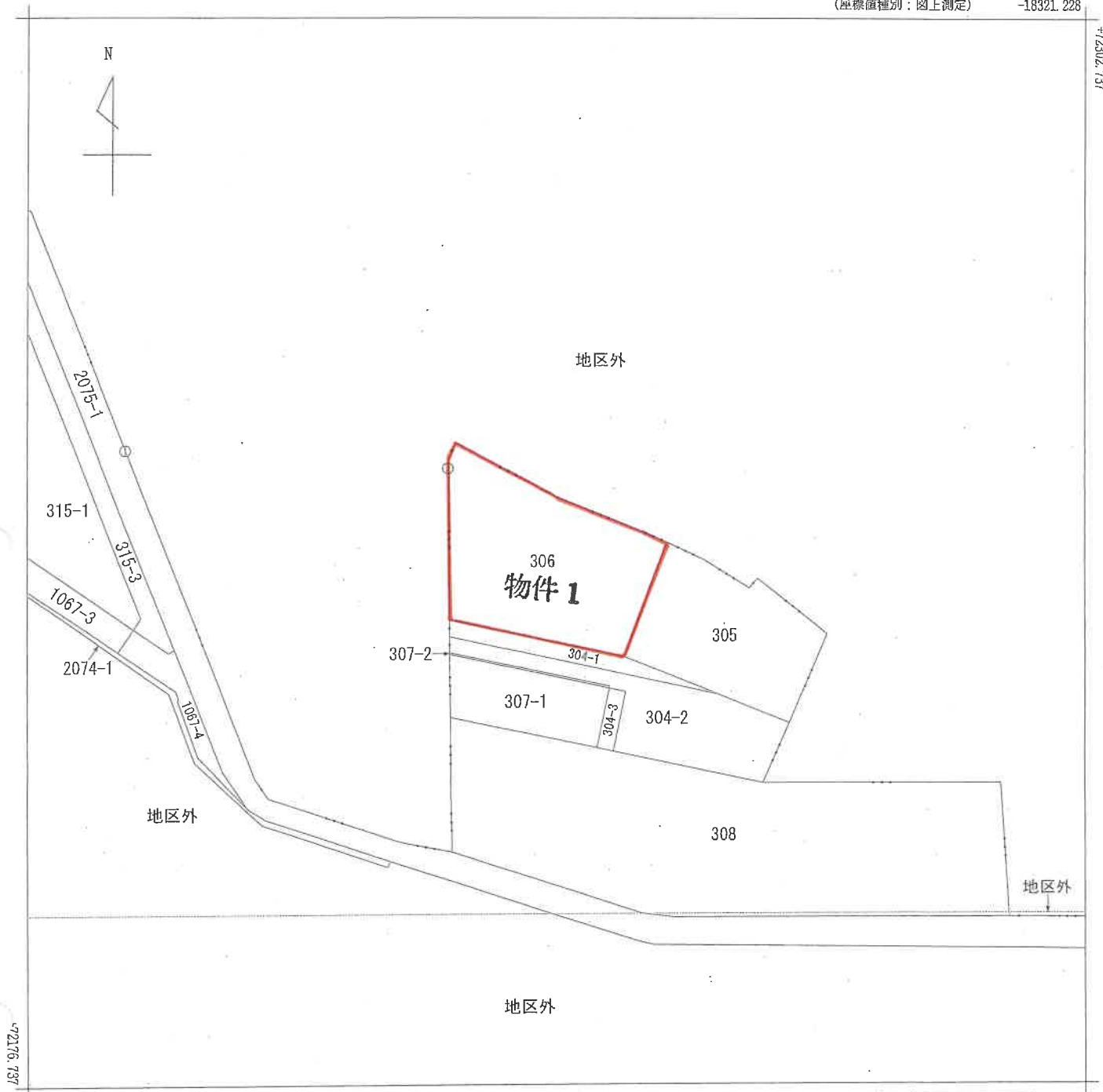
関 係 人 の 陳 述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (建物共有者)	1. 自分は、本件土地の所有者で、本件建物の持分11分の9の共有者です。 2. 自分は、近所の家に住んでおり、本件土地に軽自動車を駐車しています。 3. 本件土地を含む周辺の土地は、元々、本家が所有していた田んぼで、新家する兄弟達に分け与えた土地です。 4. 本件土地の東側隣地(地番305番)と南側私道の一部(地番304番1)は伯父Eの所有名義であり、さらに南側の私道を含む旗竿地(地番304番2)は自分と妻の共有名義になっています。 5. 自分が本件土地に駐車している軽自動車を、西側にある公衆用道路に出すためには、伯父と自分達夫婦が所有する土地の一部を通行することになりますが、伯父も自分達夫婦が所有する土地の一部を通行しており、親族同士なので互いに無償です。 6. 本件土地の境界について、親族同士であり、争いはありません。 7. 自分は、本件建物1階東側洋室を形式上、個人事業の事務所に使っています。本件建物は自分達兄弟の実家ですし、物も残っています。 8. 自分は専門業者なのですが、本件建物の浄化槽と東側隣家(伯父)の浄化槽の排水管は繋がっている状態です。 9. 本件債務者である有限会社砺波システム開発の代表取締役は自分の弟Dですが、現在、県外に出張して仕事をしていると思います。仕事は会社としてなのか、個人としてなのかは分かりません。住所はこっちにあると思います。 10. 近くに団地も出来て、周辺土地は段々宅地化されてきましたが、本件土地建物を競売で買う人がいるのでしょうか。本件建物を壊したりするにしても、かなりの金額がかかると思います。
■ E (隣地所有者)	1. 私は、本件土地の東側隣地(地番305番)と南側隣地(地番304番1)を所有する者です。 2. 本件土地と東側隣地との境界は、境界鋳とコンクリート杭があるので明確です。 3. 西側の公衆用道路への通行は親族同士なので、無償です。

(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12月24日 (水)	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12月24日 (水) 14:50 - 15:05	物件所在地	全戸不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 工作物・動産等調査, 写真撮影
令和7年12月24日 (水)	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110円) →令和8年1月5日受理
令和7年12月26日 (金) 10:40 - 10:42 10:42 - 10:45	物件所在地 建物共有者B宅前	全戸不在, 建物共有者Aに対し期日通知書兼照会書差置 建物共有者Bと面談, 期日通知書兼照会書手渡し
令和7年12月26日 (金)	債務者代表者D宅	全戸不在, 債務者代表者Dに対し照会書差置(返信用郵券110円) →回答なし
令和8年1月7日 (水) 11:20 - 12:30	物件所在地	建物共有者らと面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地確認, 工作物・動産等確認, 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, 立会人を立ち会わせ, 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。		

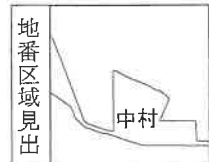
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-18446.228

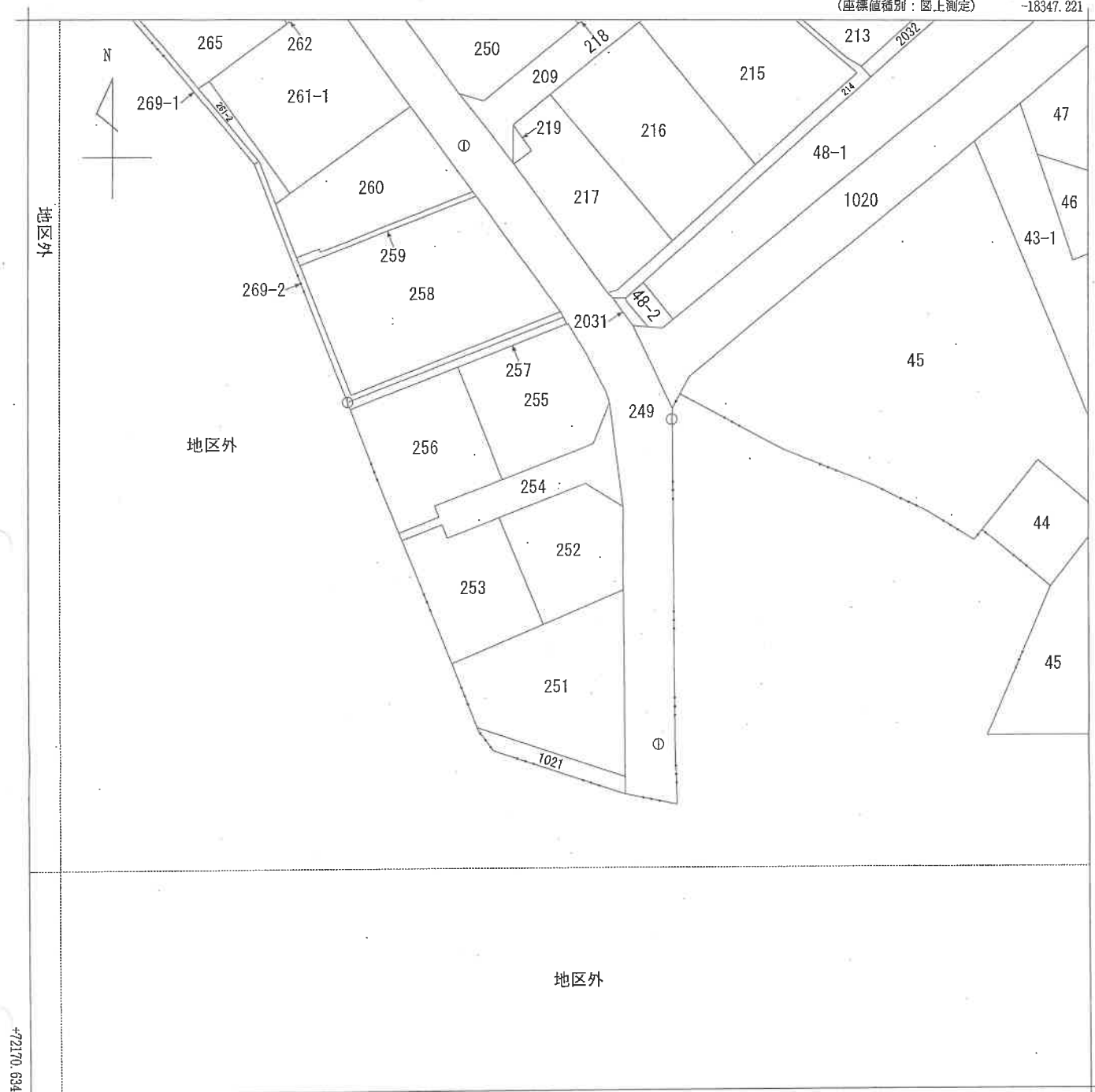
(座標値種別：図上測定)

(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(noto2024.BL.par)による修正がされています。
(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	砺波市中村				地番	306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					備付年月日(原図)			補記事項	

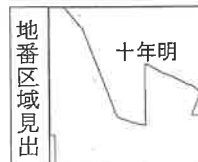
(7 枚目)



-18472. 221

(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(noto2024_BL.par)による修正がされています。
(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	砺波市十年明				地番	252番			
出力尺	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					備付年月日(原図)					補記事項

登記年月日：昭和57年9月28日

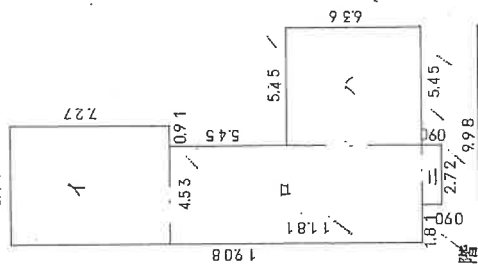
309987 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 306 番地 144-2

建物の所在 砺波市中村等八島144番地-2

⑤ 1階

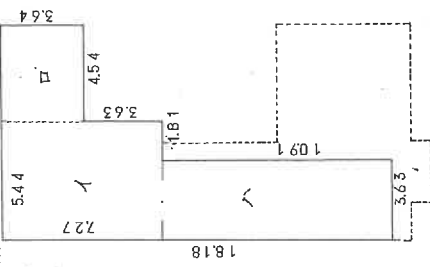


求積計算

1階
イ $5.44 \times 7.27 = 39.5488$
ロ $11.81 \times 4.53 = 53.4993$
ハ $6.36 \times 5.45 = 34.6620$
ニ $0.90 \times 2.72 = 2.4480$
130.1581

床面積 130.15 m^2

2階



求積計算

2階
イ $7.27 \times 5.44 = 39.5488$
ロ $3.64 \times 4.54 = 16.5256$
ハ $10.91 \times 3.63 = 39.6033$
95.6777

床面積 95.67 m^2

付 1

各階同型 (1階 2階)

求積計算
 $5.45 \times 3.40 = 18.5300$

床面積 18.53 m^2

作製者

9月24日(作製)

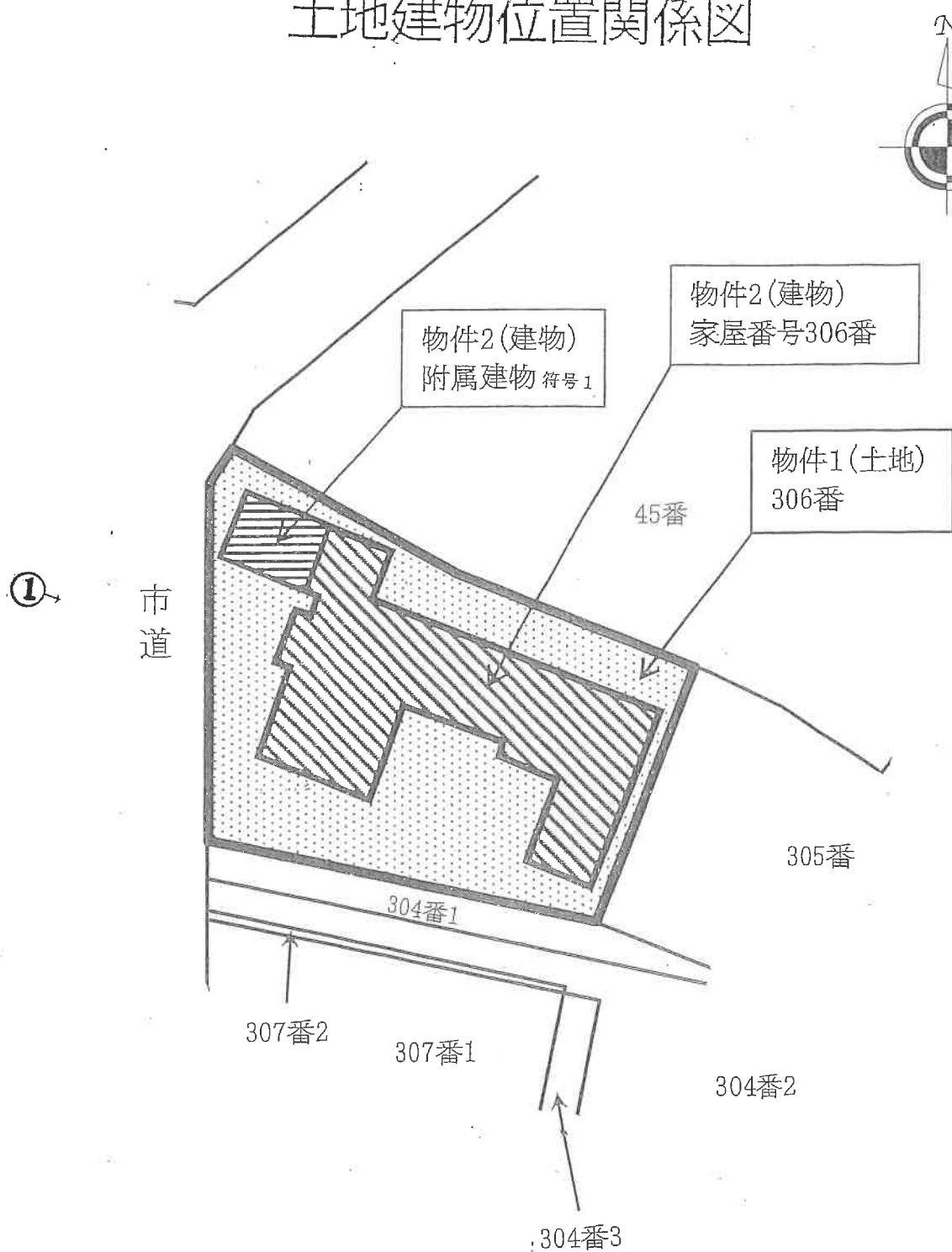
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和五十七年九月二十八日 A4に縮小

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。

←○
(10 枚目)

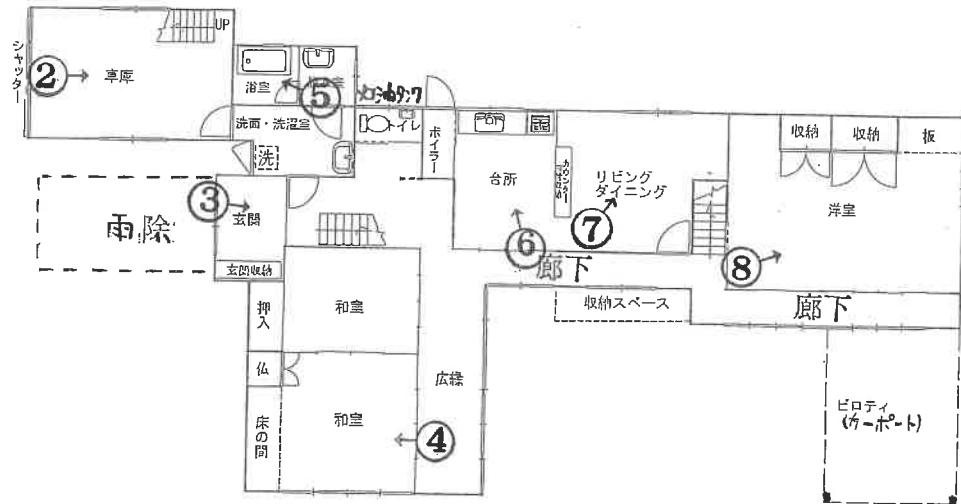
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

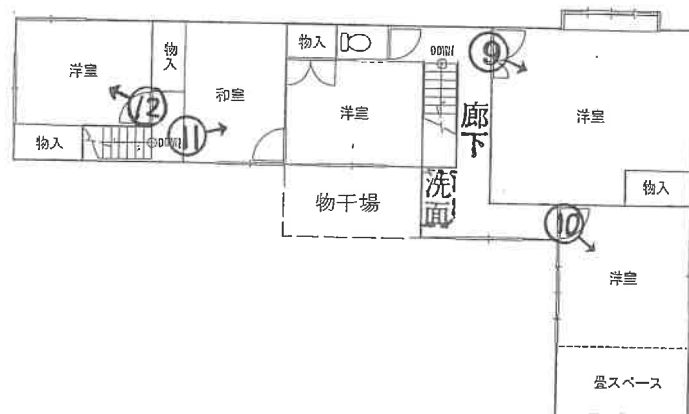
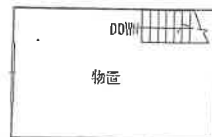
物件 2



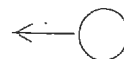
【1階】



【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



写真⑪



写真⑫



令和7年（ケ）第40号
令和8年1月7日 現地調査
令和8年2月12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 5,170,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	2,810,000 円
物件2（建物）	金	2,360,000 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 番 地 目 地 積	砺波市中村 306番 宅地 415.40m ²	同左 〃 〃 〃
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	砺波市中村 306番地 306番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 130.15m ² 2階 95.67m ² 1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 18.53m ² 2階 18.53m ²	同左 〃 〃 〃 1階 約137.15m ² 同左 同左 車庫・物置 同左 〃 〃
番 号	特 記 事 項		
	物件2の主たる建物1階の北西側と附属建物との間に未登記増築部分あり。		

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「油田」駅の南西方約1.2km（道路距離）	
付 近 の 状 況	周辺に農地がみられる中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	
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	非線引都市計画区域 － 60% 200% － 砺波市景観まちづくり条例：散居景観調和区域 屋外広告物地区区分：第1種許可地域
画 地 条 件	面積 形状 地勢	415.40㎡ 間口約21m、奥行約25mのほぼ整形地 平坦地
接面道路の状況	西側 幅員約6.0m市道（建築基準法第42条1項1号） 西側通路と概ね等高な中間画地	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は一般住宅、市道、通路、農地である。 境界付近は境界杭、コンクリート塀等により、概ね明確である。	
供 給 処 理 施 設	上水道 ：あり 下水道 ：あり（現在は浄化槽を使用） ガス配管：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	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	○対象地上の樹木等が西側市道、南側の通路に越境している。 ○敷地の南東側は、調査時点現在、駐車スペースとして利用されているが、西側市道から出入りするために南側の通路部分(304番1、304番2)を無償で利用している状況である。 ○近隣者によると、東側隣接地(305番)に存する住宅のための浄化槽の排水管が対象地に埋設されている可能性がある。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

2-1 建物の概況及び利用状況（物件2の主たる建物）

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12月5日新築 ：昭和57年9月24日増築 未登記増築年：昭和60年頃 リフォーム工事：平成28年7月頃、平成29年頃 経過年数（新築後）：48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：リシン吹付 等 内 壁：クロス、京壁 等 天 井：クロス 等 床：フローリング、畳 等 設 備：電気、給排水 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延約 232.82㎡
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	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	○新築以降、昭和57年9月に東側を増築し、昭和60年頃に北西側の浴室等を増築し、附属建物符号1（車庫・物置）と建物内部から行き来できるようにしている。平成28年7月頃には東側洋室を改装、平成29年頃に1階北西側のトイレがリフォームされている。 ○リフォームされていない部分は全体的に老朽化により、床板の凹み、内壁クロス等の亀裂、汚損等が多くみられ、特に令和4年夏頃まで犬と猫を数匹飼っており、南西側の和室は飼育による床、内壁等の汚損等が目立つ状況である。 ○1階東側の廊下には雨漏り跡はみられるが補修されており、現在雨漏りは発生していない。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件2の附属建物）

区 分	附属建物・符号1
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54年8月10日新築 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：角波鋼板 内 壁：あらわし 天 井：荒板 床：土間コンクリート 設 備：電気 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 37.06㎡
現 況 用 途 等	現況用途：車庫・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	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	昭和60年頃の主たる建物の北西側浴室等の増築により、東側で主たる建物と行き来できるようになっている。

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/㎡) 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	26,700	0.88	415.40	0.80	7,810,000

(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 砺波-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{104} & \div & 26,700\text{円/㎡} \end{array}$$

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+2%

地 域 格 差 : 交通接近条件(駅接近性)-1%、環境条件(周辺環境等)+5%
補正率(相乗積) 1.04

イ 個 別 格 差 : 方位+1%、規模-10%、隣接埋設管の状況等-3%
補正率(相乗積) 0.88

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 新築後約48年の中古住宅の敷地であること、リフォーム状況等を考慮の上、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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2 主たる建物	165,000	232.82	0.02	770,000
2 附属建物	60,000	37.06	0.02	40,000
合計				810,000

(端数処理)

ウ 現価率

【物件2の主たる建物】

経過年数：新築後約48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%×15年／(0年+48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-60%と判定

現 価 率 : 0.05 × (1 - 60%) ÷ 0.02

【物件2の未登記附属建物】

経過年数：新築後約47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 / (0年 + 47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-60%と判定

現 価 率：0.05 × (1 - 60%) ≒ 0.02

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	7,810,000	0.4	法定地上権	3,124,000

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	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,810,000	-3,124,000		1.00	0.60	2,810,000
2	810,000	3,124,000	1.00	1.00	0.60	2,360,000
一括価格 (合計)						5,170,000

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る。本件においては、市場性修正は特段必要はない。

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

地価公示価格：砺波-3

所 在： 砺波市新栄町字狐川原5番34

価 格： 28,300円/㎡

位 置： JR城端線「油田」駅の南西方・道路距離1.6km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 240㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 道 路： 東6.5m市道

用 途 地 域 等： 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

現況写真

以 上