

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 810, 000 1, 448, 000	一括	362, 000	92, 234	0
1	960, 000				
2	850, 000				
					</

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 高岡市関町 |
| | 地 | 番 | 6 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市関町 6 8 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 6 8 番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 1 4 4 . 0 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 8 8 . 6 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月21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】

本件所有者（登記記録上の所有者Aの相続人）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】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 高岡市関町 |
| | 地 番 | 68番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市関町 68番地 |
| | 家屋 番号 | 68番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 144.04平方メートル
2階 88.65平方メートル |

令和6年（ヌ）第17号

令和6年11月15日受理

令和6年12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 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 高岡市関町
 地 番 68番
 地 目 宅地
 地 積 239.43平方メートル

- 2 所 在 高岡市関町 68番地
 家屋 番号 68番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 144.04平方メートル
 2階 88.65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	☒ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記物件を所有し、占有している。 ☐ 「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)	☒ 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			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☐ 「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)	☒ 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			
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 (各階平面図) 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■富山地方法務局高岡支局職員	1 本件土地について地積測量図の備付けはありません。 (令和6年11月22日、登記事項証明書等交付申請時の回答要旨)
■ <u>A</u> (所有者)	1 本件土地は、平成15年に父から相続により取得しました。本件建物は、平成13年から順次、父から持分の贈与を受け、最終的に、平成15年に全部を相続により取得しました。 2 本件土地北側隣接地との境界は、玄関前スロープの北側縁部分とその北側のコンクリート基礎の南側縁部分が接する直線だと思います。かつては、この部分には水路があったと思います。北側隣接地の建物の一部が、上記スロープ部分で、本件土地上にはみ出ている可能性があります。 3 本件土地南側隣接地との境界は、西寄りの部分では、カーポートの南側縁部分及び本件建物の西側増築建物の南側縁部分を結んだ直線だと思います。東寄りの部分では、本件建物の東側旧建物の南側縁部分に沿って凹んでいる各線を結んだ部分だと思います。さらにその東方では、コンクリート基礎のひび割れのような境目がありますが、この線に沿った部分が南側隣接地との境界だと思います。このひび割れのような境目があるコンクリート基礎は、昔あった隣家の基礎部分です。本件建物の西側増設建物の基礎コンクリート(又はモルタル)部分は、南側隣接地に一部はみ出している可能性があります。 4 本件建物は、東側にある昭和50年頃に改築した旧建物部分と西側にある平成14年頃に増築した増築建物部分が合体した建物となっています。 5 平成15年に父が亡くなってからは、本件建物には、私と母の二人で居住していました。1年前くらいから、母が介護施設に入所し、現在は、私一人が居住しています。 6 現在は、東側旧建物部分は使用しておらず、主として、西側増設建物部分に居住して生活しています。 7 東側旧建物部分の風呂場は、壊れており、使えません。 8 本件建物内にガス設備はありません。調理設備はIHコンロです。 9 平成14年に増築して以降、増築及び修繕はしていません。三、四年前位に、西側増築建物の外壁の塗り直し工事を実施しました。 10 令和6年能登半島地震の影響により、玄関及び居室の引戸の開閉がしにくい状況になっています。玄関は力を加えて閉めないと、数センチ程度開いたままの状態になってしまいます。 11 その他、本件建物について、雨漏り等を含め、不具合は特にないと思います。
■ <u>B</u> (北側隣接地居住者)	1 私の居住する建物の一部が、隣接地の本件土地に越境していることはありません。私達の敷地の範囲内に建てられているものと認識しています。 2 もともと、本件土地と私達の土地の境界付近には水路がありました。現在、水路は存在していませんが、私達の家は、その水路を超えない形状で建てられていました。平成14年頃に、その水路上を含めた土地上に、本件建物の西側増築建物部分が建てられたのではないかと考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (南側隣接地居住者)	3 境界の件で、☐A側に苦情を言ったり、☐A側から苦情を言われたりしたことはありませんが、今回の件で、私達に不利益がかかるようになるのだけは避けてほしいです。 1 本件土地の南側境界については、概ね☐Aの述べるとおりでと思いますが、正確には、東側旧建物部分の縁を西方道路側に向かって延長した直線が本来の境界ではないかと思っています。本来の本件土地の範囲を超えて西側増設建物が建てられている可能性があるのではないかとと思っています。 2 西側増設建物が建築される前は、もともと、本件土地の南側境界付近には、2軒の家がありました。いずれの敷地も、南北に一間ちょっと（2メートル程度）と短く、東西に長い長方形の形状の敷地でした。これら2軒の家を挟んで、私の家と本件土地との間は、二間弱、四メートル程度の距離があったと思います。当時の本件土地と隣家との境界は、本件建物の東側旧建物の縁を直線に伸ばした形状だったと記憶しています。その後、これら二軒の建物は取り壊され、本件建物西側増築部分が建築されたのですが、本件建物西側増築部分の基礎部分は、当時の境界より、80センチメートルから1メートルほど出っ張っている可能性があるのではないかとと思っています。 3 当時あった二軒の建物は取り壊され、その敷地は、一、二年前に私が購入しましたので、現在の本件土地の南側隣接地所有者は、私になります。現在は、この場所を、駐車場、庭、家庭菜園等に利用しています。 4 もともと、このあたりの土地は、細長く細分化され、所有者が不明な土地が多数あり、私の家の土地と本件土地との間の土地も、上記のような土地の中の一つとなっています。 5 境界の件については、上記のとおりですが、☐A側に苦情を言ったり、☐A側から苦情を言われたりしたことはありません。 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 本件物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図のとおりである。
- 2 本件土地は、いわゆるうなぎの寝床の形状をした土地である。南北に短く、東西に長い。その形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- 3 本件土地は、西側が市道と、東側が水路を隔てて宅地と、北側及び南側が宅地と接している。
 本件土地と各隣接地との境界付近に、境界標等を確認することはできなかった。
 西側境界付近には側溝があり、この側溝の東側縁部分が概ね境界に沿っているものと思われる。
 東側境界付近には、水路があり、この水路のコンクリート構造物の西側縁部分が概ね境界に沿っているものと思われる。
 北側宅地との境界付近には、かつて水路があったと思われるが、現在は暗渠又は埋め戻された状態となっており、水路の存在は確認できなかった。西寄りの部分にはコンクリート基礎が存在し、東より部分には北側宅地のコンクリートブロック塀が存在する。西側の市道側から一見すると、北側宅地の一部が、南北に80センチメートル程度の幅、東西に2.5メートル程度の奥行きで、本件土地に越境しているような見え方をしている。本件土地所有者と北側宅地居住者の境界についての認識には相違があり、現状において、境界は不明確である。
 南側宅地との境界付近には、かつて存在した隣地建物のコンクリート基礎や本件建物西側増設建物のコンクリート（又はモルタル）基礎が存するものの、これらが、境界を識別するための構造物とはなっておらず、本件土地所有者と南側宅地居住者の境界についての認識には相違が見られる。現状において、境界は不明確である。本件土地所有者と南側宅地居住者の境界についての見解の相違はあるものの、本件建物西側増設建物のコンクリート（又はモルタル）基礎部分が、本件土地の範囲を超えて南側に越境して敷設されている可能性は高いものと思われる。
 なお、南側宅地居住者[C]の陳述によれば、本件土地の南側境界付近の土地を取得したとのことであり、登記記録上においても、その一部について、[C]への所有権移転登記がなされている事実が確認できるが、本件土地の南側境界付近は、公図上、細長い、小面積の土地にいくつも細分化された土地が多数存在しており、そのすべてが、[C]の所有となったものではなく、明治・大正時に所有権移転され、当時の登記名義人となったままの土地が多数存在している。
 上記のとおりであり、本件土地の北側及び南側の境界は不明確であるものの、公図及び現地での概測の結果によれば、本件土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
 本件土地の北側及び南側との境界については、正式測量の上、多数の関係人との間で、境界に関する協議を必要とする可能性があるものと思われる。
- 4 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。その他、本件土地の西側部分にはカーポートが設置されており、駐車場として利用されている。
- 5 本件建物は、登記記録及び所有者の陳述によれば、昭和50年頃に改築された東側の旧建物部分と平成14年頃に増築された西側の増築建物部分で構成されており、これらが合棟され、一体の建物として利用されている。
- 6 本件建物の占有者及び占有関係については、所有者の陳述及び本件建物内の状況から本報告書2枚目のとおり認められた。
- 7 本件建物の東側旧建物部分は、上記のとおり、昭和50年頃に改築されたものであり、築後50年近く経過している。全体として、劣化、損傷及び汚れなどが相応に認められる。外壁も劣化が激しい。当職立入調査時において、廊下（東側及び北側のいずれも）の沈み込み、1階和室③、同和室④のふすまの開閉ができない、階段の踏み板のぐらつき等の状況を確認した。なお、東側旧建物部分の東側に風呂場があるが、壊れており、使用はできない。
- 8 本件建物の西側増築建物部分は、上記のとおり、平成14年頃に増築されたものである。程度としては経年に伴う通常損耗程度と思われる。当職立入調査時において、玄関の開閉が不完全（隙間が生ずる）、脱衣室の黒カビの汚れ、1階和室①の壁紙の傷・汚れ、1階和室②の壁紙の傷等の状況を確認

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

した。

9 本件建物にはガス設備はない。

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)

(調査経過用)

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 11 月 22 日 (金) 10:00-10:10	高岡市役所	家屋見取図の取得
令和 6 年 11 月 22 日 (金) 10:30-10:40	富山地方法務局高岡支局	公図、建物図面 (各階平面図)、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和 6 年 11 月 22 日 (金) 11:15-11:45	物件所在地	物件確認、関係人 (所有者 A) 聴取、写真撮影 (外観)、立入調査日指定・告知
令和 6 年 12 月 4 日 (水) 13:30-15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人 (所有者 A、隣接地居住者 B、隣接地居住者 C) 聴取、評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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

(7枚目)

物件 1

A 4 版に縮小

イ 66-2-1
67-1

ハ 67-11
67-12

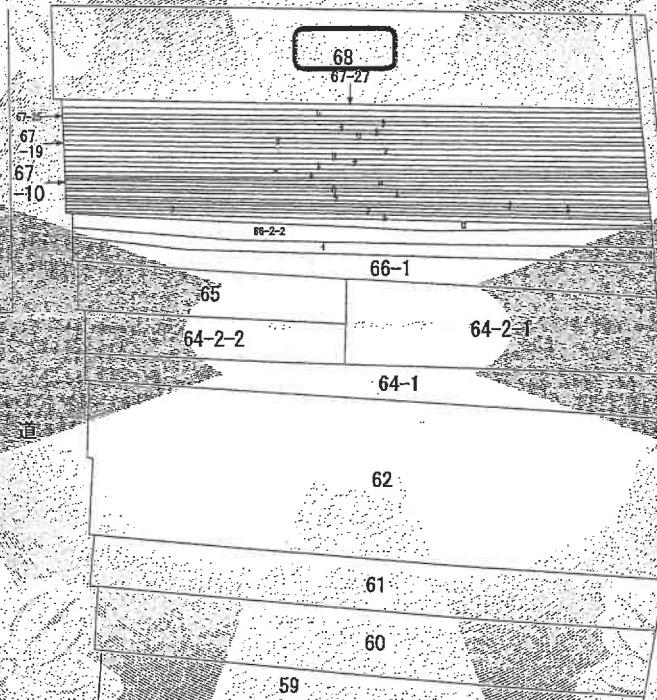
ホ 67-13
67-14

ヘ 67-15
67-16

ニ 67-17
67-18

フ 67-2
67-2

N



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	高岡市関町				地番	68番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		登録番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地区
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月22日

富山地方税務局高岡支局

登記官

請求番号：2-8

(1/2)

(8枚目)

67-20
67-21
67-22
67-23
67-24
67-26
67-3
67-4
67-5
67-6
67-7
67-8
67-9

COPY

COPY

COPY

登記年月日：平成14年2月12日

426760

各階平面図

建物図面
各階平面図 NO. 1

家屋番号	68番
建物の所在	高岡市関町 68番地



床面積 144.04㎡

物件 2

A 4版に縮小

平成14年2月12日登記

縮尺 500

縮尺 250

作製者

(富山県土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

これは図面に記載されている内容を正確に示した図面である。
令和 6 年 11 月 22 日 富山地方建設局 富岡支局

登記官

請求番号：2-9

(10枚目)

登記年月日：平成14年2月12日

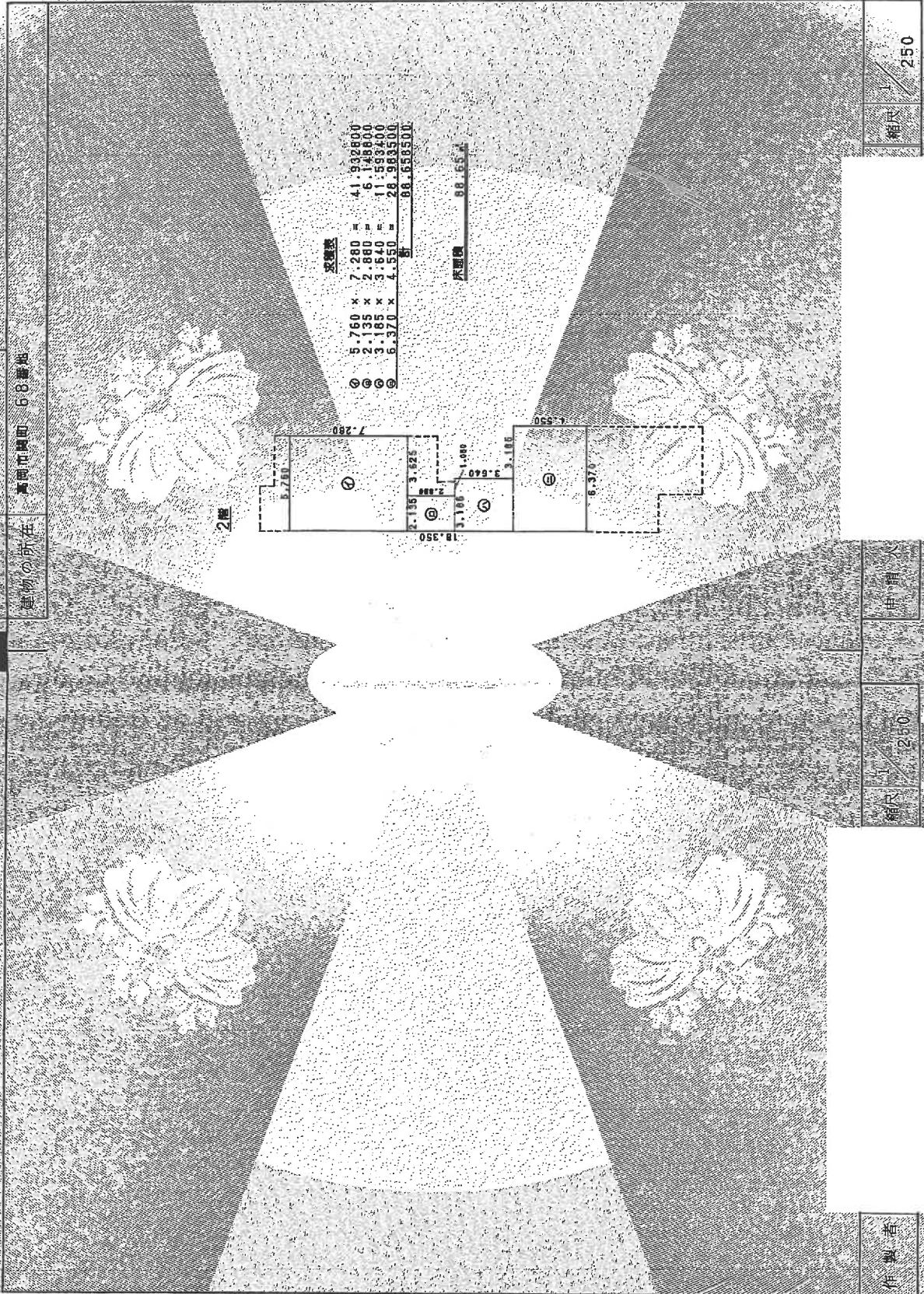
426761

各階平面図

68畳

建物図面図 No. 2

建物の所在 高岡市奥町 68番地



物件 2

A 4 版に縮小

平成 14 年 2 月 12 日 登記

縮尺 1/250

縮尺 1/250

作製者

申請人

(富山県土地家屋調査士会利用)

(2/2)

請求番号：2-9

これは図面に記載されている内容と記述した書面である
令和 6 年 11 月 22 日 富山地方広域局富岡支局

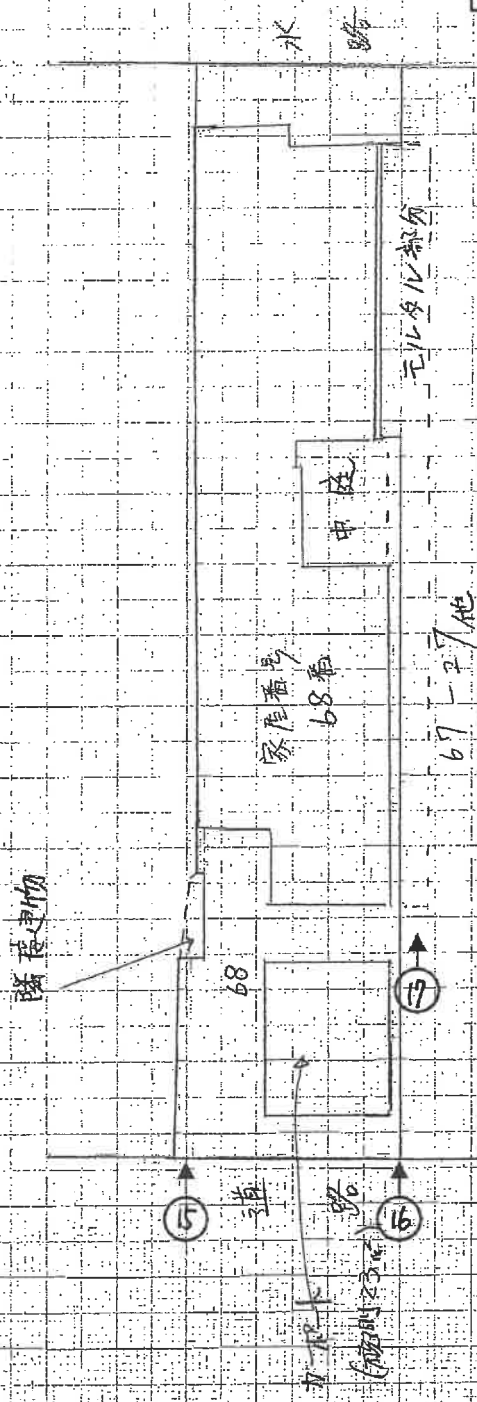
登記官

(1枚目)

土地建物位置関係図



写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

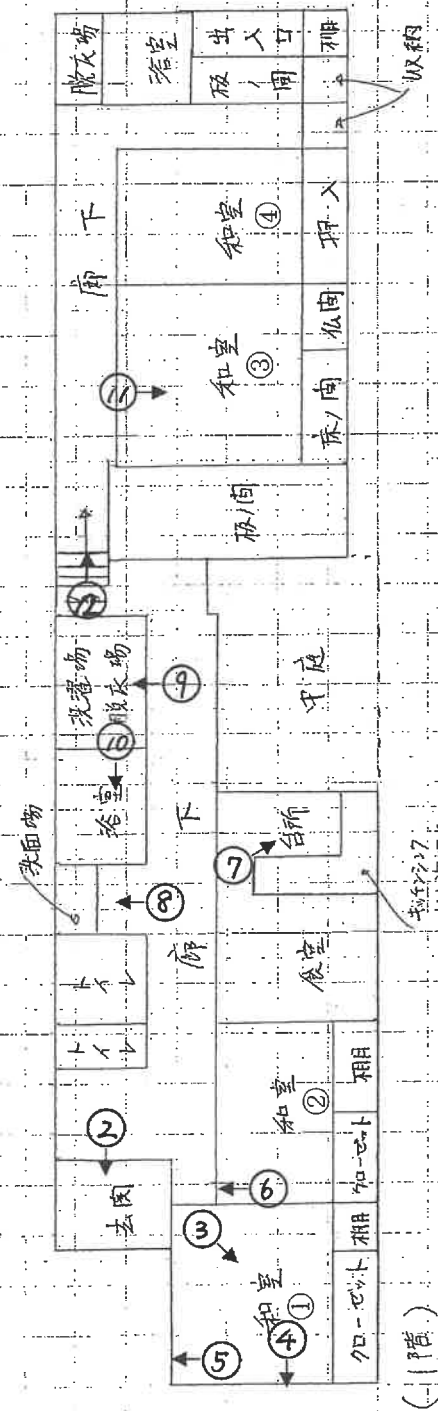
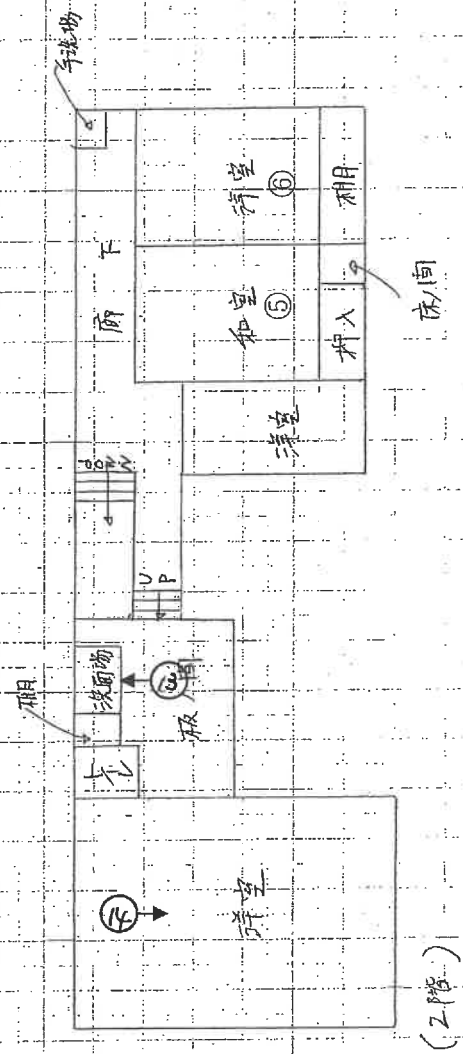


当図面は、土地建物等のおおよその位置
関係を示したものである。

1

土地建物位置関係図

間取図



写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

間取図

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 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5

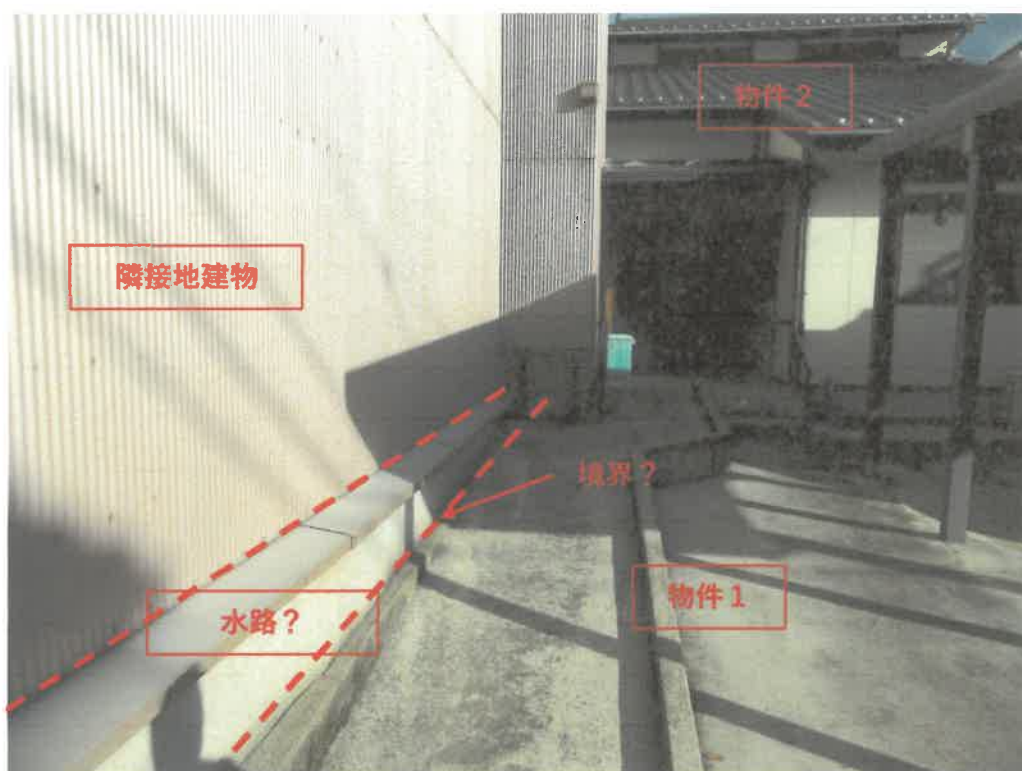
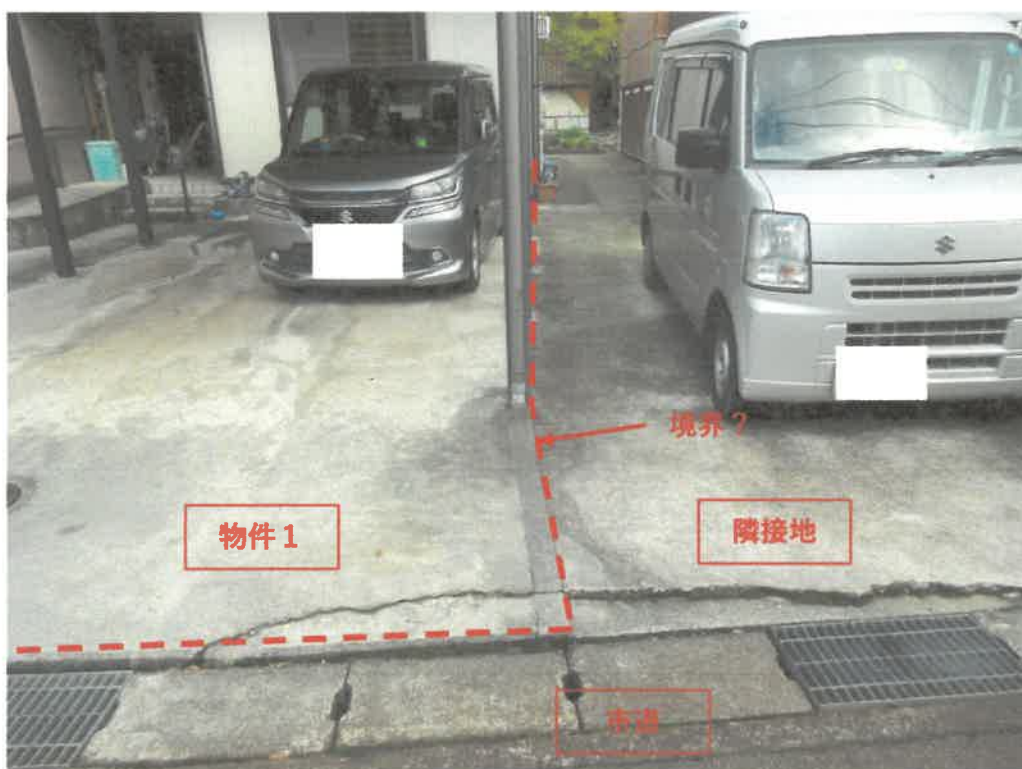
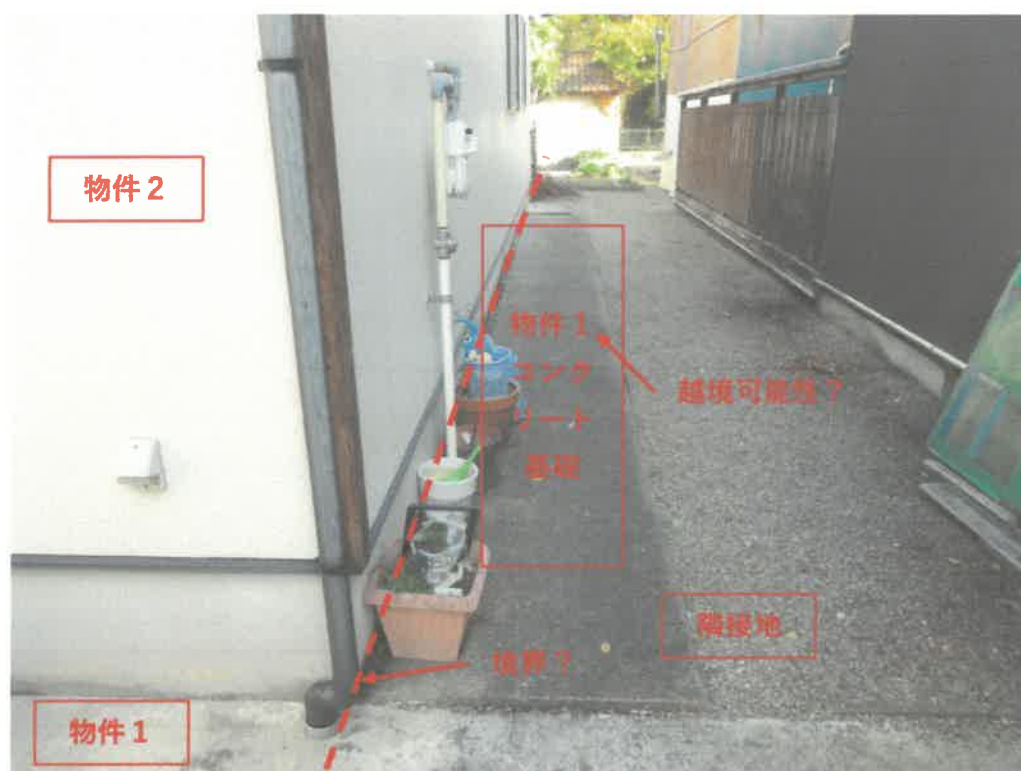


写真 1 6





副 本

富山地方裁判所高岡支部 御中

令和6年（又）第17号

令和6年12月4日 現地調査

令和6年12月27日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第 1． 評価額

一 括 価 格	
金3,690,000円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金1,960,000円
物件 2（建物）	金1,730,000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の内訳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、民事執行法第58条第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	高岡市関町 68番 宅地 239.43m ²	下記参照
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	高岡市関町68番地 68番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 : 144.04m ² 2階 : 88.65m ² 延床面積 : 232.69m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	上記地積については縄伸びがある。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況（ 物件1 ）

位置・交通	J R城端線「高岡」駅の南西方約800m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅と低層店舗等が混在している地域	
主要な公法上の規制等（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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 なし
画地条件等	面積 形状 地勢	239.43㎡ 間口約7m、奥行約38mの長方形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約5.5m舗装県道 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況及び隣接地との境界については現況調査報告書参照。隣接地は宅地、道路、水路である。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：あり	
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い。	
特記事項	都市ガスについては現在閉栓中。本件土地と隣接地との境界は不明確である。境界確定には多数の関係人との協議が必要となる可能性が高い（現況調査報告書参照）。建物の位置等から土地を概測したところ、1～2割程度の縄伸びがある。	

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	建築年月日（登記記載） 昭和50年新築（公課証明書の建築年を採用） 建物の東側が昭和50年頃に改築された部分で、西側が平成14年頃に増築された部分で、両部分から一体の建物が構成されている。 経過年数： 約50年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	木造瓦葺 2 階建
	屋根	瓦葺
	外壁	吹付
	内壁	ビニールクロス、塗壁
	天井	化粧ボード
	床	フローリング、畳
	設備	トイレ、電気
	その他	ー
床面積（現況）	第 3 目的物件記載のとおり	
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	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	本件建物の西方にカーポート（概測23㎡）が存する。	

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	28,400	0.89	239.43	0.9	5,450,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 高岡(県) -12

基準地価格 28,000円/㎡ × 時点修正 99 / 100 × 標準化補正 100 / 104 × 地域格差 100 / 94 = 標準画地価格 28,400円/㎡

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: 接面方位 +4

地域格差: 街路条件 0 交通接近条件 -3 環境条件 -3

行政的條件 0

地域格差計 94 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

イ 個別格差: 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 0

行政的條件 0 画地条件 -11 その他 0

個別格差計 0.89 (相乗積)

(画地条件内訳: 相乗積)

接面方位	西	1%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	長方形地	0%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件1	隣接地との境界不明確	-20%
その他の画地条件2	縄伸びがある	10%
	画地条件内訳計	89%

ウ 地積: 登記面積による

エ 建付減価: 中古住宅の敷地であり-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。カーポートについては単独の市場価値はないものと判断した。建物は経過年数が異なる部分から構成されているが、現況及び経済的残存耐用年数から判断して古い部分の経過年数を採用した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	150,000	232.69	0.02	700,000

ウ 現価率

経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：0年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×0年/25年)=10%

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： $0.1 \times (1 - 0.8) = 0.02$

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	5,450,000	0.4	法定地上権	2,180,000

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40%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 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,450,000	-2,180,000		1.0	0.6	1,960,000
2	700,000	2,180,000	1.0	1.0	0.6	1,730,000
一括価格（合計）						3,690,000円

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：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、本件に修正要因はないと判断した。

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6．参考価格資料

地価調査基準地	高岡(県)-12
所 在	高岡市博労町34番外
価 格	28,000円／㎡
位 置	高岡駅から道路距離約1.1km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	252㎡
供給処理施設	水道、下水道、ガス
接 面 道 路	南東側 6.5m 市道
用 途 地 域 等	第1種住居地域 (60,200) 準防火地域
地 域 の 概 況	中小規模の住宅のほかに店舗兼住宅が混在して密集する住宅地域

第7．附属資料

位置図

住宅地図

公図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真