

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月22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11月11日 午前 8時30分から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月25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12月 8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11月26日 午前 9時00分から 令和 8年11月26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10月22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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 210, 000 2, 568, 000	一括	642, 000	51, 840	0
1	1, 140, 000				
2	2, 070, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 射水市海老江七軒字東官 | |
| | 地 番 | 1 3 5 7 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 6 5. 8 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 射水市海老江七軒字東官 1 3 5 7 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 7 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 8. 8 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 8. 7 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 射水市海老江七軒字東官 | |
| | 地 番 | 1 3 5 7 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 6 5 . 8 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 射水市海老江七軒字東官 1 3 5 7 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 7 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 8 . 8 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 8 . 7 9 平方メートル |

令和 8 年 (ケ) 第 17 号

令和 8 年 5 月 20 日受理

令和 8 年 6 月 18 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 | 射水市海老江七軒字東官 | |
| | 地 番 | 1 3 5 7 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 6 5 . 8 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 射水市海老江七軒字東官 1 3 5 7 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 7 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 8 . 8 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 . 8 . 7 9 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建物を所有し、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	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 居宅(空き家) 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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
上記建物の位置関係	☒ 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
A (所有者)	1 本件物件の前所有者であるBは私の父です。 2 Bが死亡したことにより、私が相続しました。 3 本件建物は、平成9年10月頃に新築された建物ですが、その後、私たち家族が居住していました。子どもたちの独立や、父母の離婚に伴い母が家を出て行ったことから、父がなくなる令和5年6月段階では、父が一人で住んでいました。 4 父が亡くなってからは、本件建物には誰も居住しておらず、令和5年中には、本件建物内の家財道具一切を運び出し、現在は空き家の状態です。 5 本件建物の鍵は私が所持しています。必要であれば、鍵をお貸しすることは可能です。 (以上、令和8年5月28日、電話聴取要旨)
北陸電力送配電株式会社	電柱敷地利用契約に関する照会についての回答は次のとおり 1476ネ0916の電柱及び支線はNTTの設置であり、北陸電力送配電での敷地料の支払はありません。 (以上、令和8年5月28日付け回答書要旨)
株式会社NTTフィールドテクノ	電柱敷地利用契約に関する照会についての回答は次のとおり 電柱番号 浜開幹 43直3右2左1(電柱・支線) 1 電柱敷地契約の有無 有 2 契約名義人 (1) B 射水市海老江七軒1357-1 (電柱・支線) (2) C 射水市海老江七軒1357-20(電柱) 3 設置場所 電柱 射水市海老江七軒1357-1と1357-20の境界 支線 射水市海老江七軒1357-1 4 契約年月日 1999(平成11)年10月16日 5 年間使用料及び支払方法 Bについて 2250円/年 3年分をまとめて最初の年に支払 ただし、口座エラーのため、2023(令和5)年度の支払はなし 6 今後の継続使用の有無 有 (以上、令和8年6月5日付け回答書要旨) 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 本件物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図、間取図及び写真のとおりである。
- 2 本件土地は、北西角に位置する概ね長方形の整形地である。北西角部分に隅切りが施されている。北側及び西側の2方向で道路と接している。本件土地の形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地は、北側で幅員約6メートルの市道と、西側で幅員約14.5メートルの市道と接している。
- 4 その他、本件土地の南側及び東側は、隣接する宅地と接している。
- 5 本件土地の北東角付近に境界標を確認した。それ以外の境界標を確認することはできなかった。しかしながら、それぞれの隣地との境界は、道路脇の側溝・ブロック塀・コンクリート基礎等の構造物で区切られており、境界は概ね明確であると思われる。
- 6 本件土地には本件建物が建築されており、本件建物の敷地として利用されている。北側接道部分の北東角及び北西角付近一画は駐車スペースとして利用されている。
- 7 本件土地の北東角付近には、電柱(本柱及び支柱)が存在し、電力柱及び電信柱として利用されている。電力会社及び電話会社に対する照会結果は、関係人の陳述欄等に記載のとおりである。
- 8 本件土地の電柱は、電信柱として契約されており、所有者の変更にかかわらず、今後も継続使用が見込まれるものである。
- 9 なお、本件土地の電柱の本柱は、東側隣接地である射水市海老江1357番20の宅地との境界付近に立っており、両土地にまたがって存在している。そのため、この電柱に関しては、上記隣接地所有者と本件土地所有者2名との間で、電柱敷地契約がなされているとのことである。
- 10 本件建物には、表札の跡あるも、表札は外されていた。家具及び電化製品等は搬出済みであり、本件建物内には動産類は一切存在していなかった。電気・ガス・水道も止まった状態であり、居住実態は認められない状況であった。また、第三者の占有をうかがわせる状況も確認できなかった。
- 11 上記の本件建物内の状況及び所有者から聴取した状況に鑑み、本件建物占有者及び占有関係は、本報告書2枚目記載のとおりとするものである。
- 12 本件建物は、不動産登記記録によれば、平成9年10月に新築された建物であり、建築後相応の年数を経過している建物である。所有者の陳述によれば、平成9年の新築後、Bの家族らが居住する居宅として利用されていたとのことである。現在は、ほぼ動産類は撤去され(一部、エアコン等は残置している)、空き家の状態となっている。
- 13 本件建物は、前述のとおり、建築後相応の年数を経過するものであるが、目視による調査の範囲において、構造上の重大な損傷や雨漏りをうかがわせる状況は確認されなかった。また、建物の維持管理状態は概ね良好であると認められる。
- 14 その他、当職が立入調査時に、目視した限りでは、2階洋室③の北側壁面に3つの穴状の破損が見受けられたが、その他、特に大きな破損は見受けられなかった。

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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所	調 査 の 方 法
令和8年5月22日(金) 13:00 ～ 13:10	富山地方法務局高岡支局	公図、地積測量図、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8年5月22日(金) 13:30 ～ 13:40	射水市役所	家屋見取図の取得
令和8年5月22日(金) 14:00 ～ 14:30	物件所在地(1回目)	物件確認、外観調査、外観写真撮影、所有者(占有者)宛通知書投函
令和8年5月22日(金) : ～ :	当庁執行官室	所有者(占有者)宛通知書送付(郵送110円)
令和8年5月26日(火) ～	当庁執行官室	北陸電力送配電㈱宛照会書送付(郵送110円、返送用110円)
令和8年5月26日(火) ～	当庁執行官室	西日本電信電話㈱宛照会書送付(郵送110円、返送用110円)
令和8年5月28日(木) 12:30 ～ 12:40	当庁執行官室	関係人(所有者)聴取(電話)
令和8年5月28日(木) : ～ :	当庁執行官室	所有者宛、鍵の借用依頼書兼立会調査期日通知書送付(郵送180円、返信用レターパック600円添付)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の掲示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

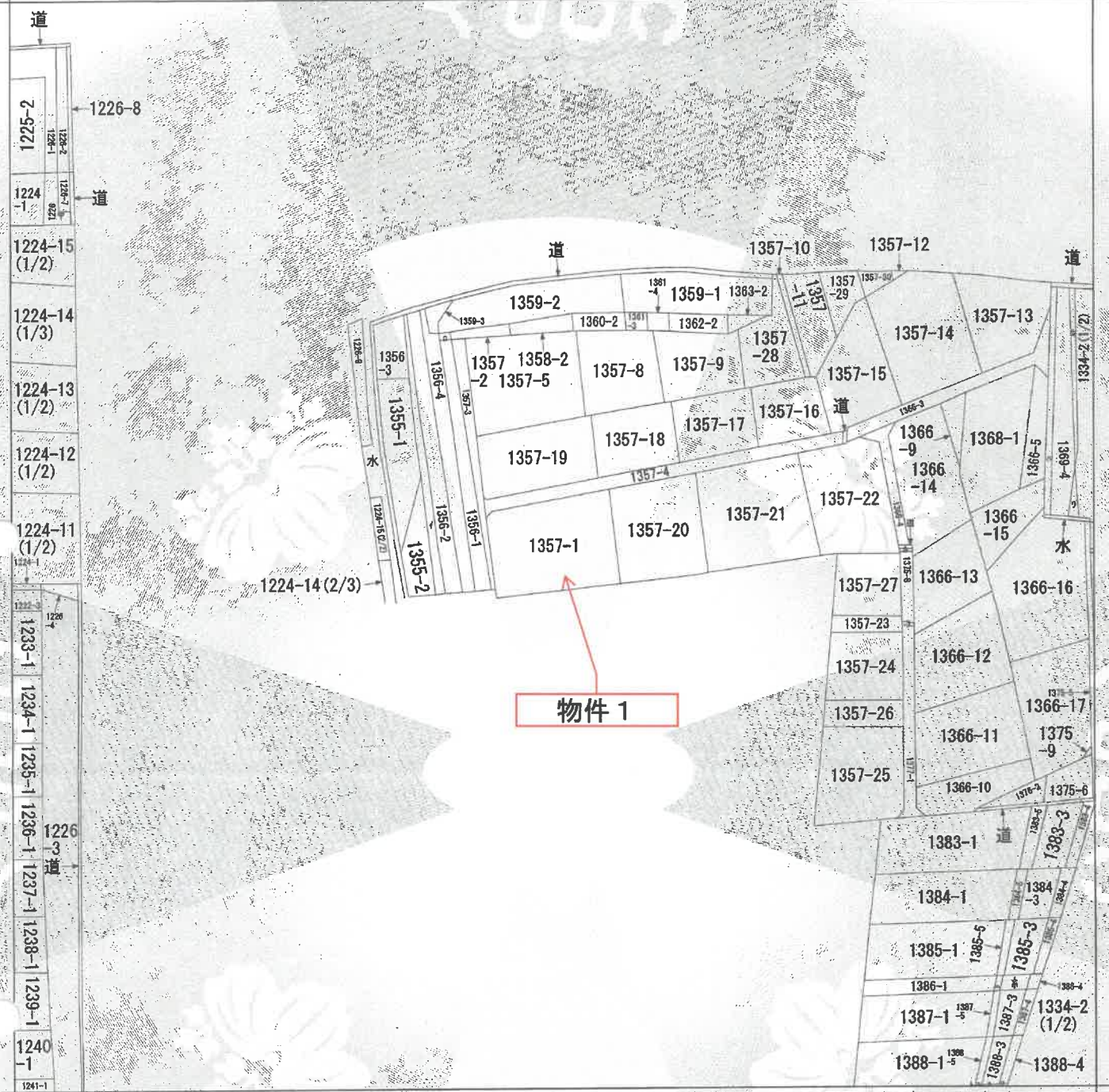
(注)チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

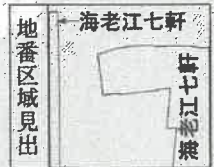
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所	調 査 の 方 法
令和8年5月28日(木) : ~ :	当庁執行官室	立会依頼書送付(郵送110円)
令和8年6月2日(火) : ~ :	当庁執行官室	所有者から鍵を受領
令和8年6月3日(水) ~	当庁執行官室	北陸電力送配電(株)から照会回答書到着
令和8年6月9日(火) ~	当庁執行官室	(株)NTTフィールドテクノから照会回答書到着
令和8年6月11日(木) 9:50 ~ 10:30	物件所在地(2回目)	立入調査、評価人同行、写真撮影
令和8年6月11日(木) : ~ :	当庁執行官室	所有者へ鍵を返送(レターパック600円)
令和 年 月 日 : ~ :		
令和 年 月 日 : ~ :		
(特記事項)		
☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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立ち入った。		
☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の掲示をした。		
☒ 令和8年6月11日(木) 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、所有者から借用した鍵を利用して建物内に立ち入った。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

イ 1356-5 ハ 1369-5 ホ 1386-3 ト 1389-1 リ 1389-4 ル 水
ロ 1356-6 ニ 1375-3 ヘ 1386-5 チ 1389-3 レ 1389-5 ヲ つづく



(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所定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	射水市海老江七軒字東官					地番	1357番1		
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	明治33年				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

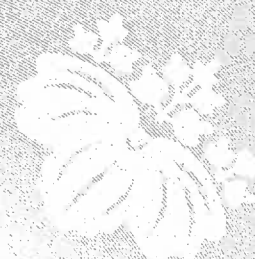
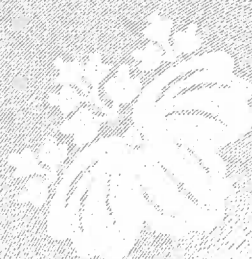
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月22日
富山地方方法務局高岡支局
登記官

請求番号：9-7
(1/2)

道
1370-2
1369-3

くさくさ



COPY

COPY



くさくさ

令和8年5月22日 富山地方建設局 測量課 測量士 富山県土地家屋調査士会 測量士

測量士

0000712

地積測量図 1/2

地番 1357-1, -20~25

土地の所在 新湊市海老江七軒子東宮

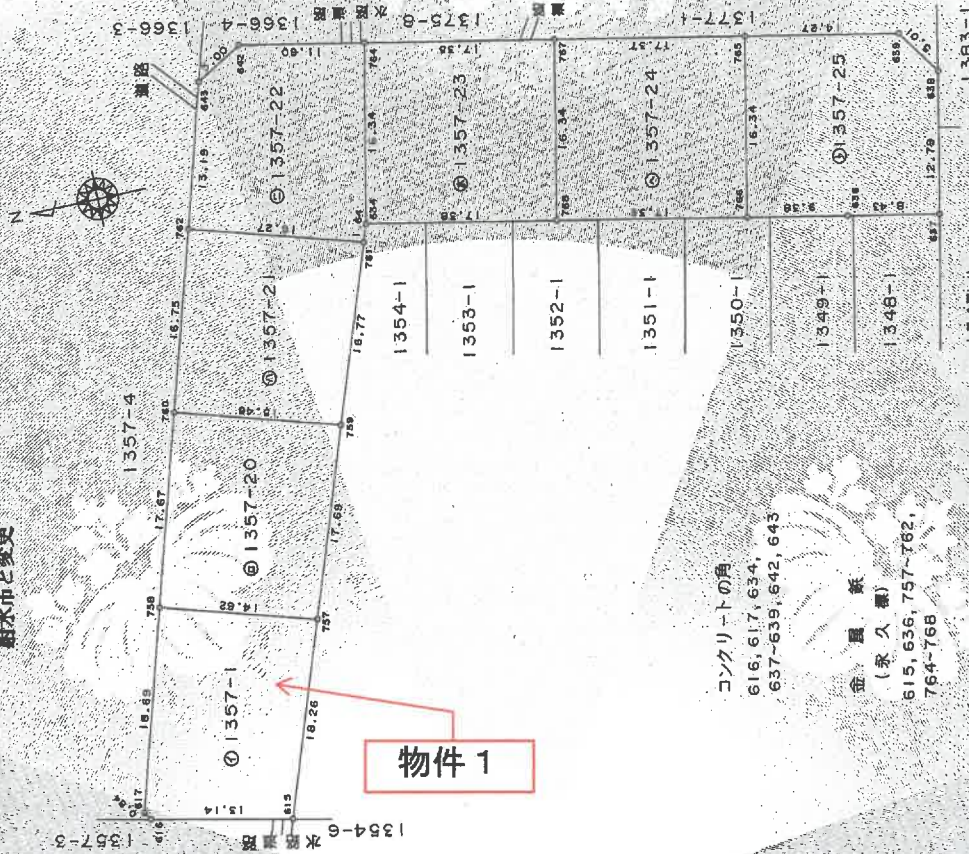
針水市と変更

面積表

地番	① 1357-1	② 1357-20
NO.	1	20
X _n	953.927	1008.685
Y _n	941.079	1005.907
X _{n+1}	935.084	1023.160
Y _{n+1}	949.115	1027.295
X _{n+2}	954.403	1009.368
Y _{n+2}	941.079	1005.907
合計		
面積	265.87	265.92
地積	80.42	80.44

地番	③ 1357-21	④ 1357-22
NO.	21	22
X _n	929.278	1039.871
Y _n	939.385	1055.714
X _{n+1}	944.116	1044.245
Y _{n+1}	929.278	1039.871
合計		
面積	265.92	265.92
地積	80.44	80.44

地番	⑤ 1357-23	⑥ 1357-24
NO.	23	24
X _n	929.278	1039.871
Y _n	939.385	1055.714
X _{n+1}	944.116	1044.245
Y _{n+1}	929.278	1039.871
合計		
面積	265.92	265.92
地積	80.44	80.44



コンクリートの角
616, 617, 634,
637-639, 642, 643

金 属 板
(永久 鋼)
615, 636, 757-762,
764-768

作製者

(富山県土地家屋調査士会)

(平成9年 5月 15日作成)

申請人

縮尺 1/500

0000713

地積測量図 2/2

地番 1357-1, -20~-25

土地の所在 新潟市海老江七軒字東宮

地番	地積
① 1357-1	265.87 m ²
② 1357-20	265.92 m ²
③ 1357-21	265.90 m ²
④ 1357-22	265.91 m ²
⑤ 1357-23	265.94 m ²
⑥ 1357-24	265.93 m ²
⑦ 1357-25	264.95 m ²

地番	① 1357-22	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.					
634	923.232	1057.271	17.575	17.575	16225.802400
764	919.994	1073.289	18.299	18.299	16834.970206
642	931.374	1075.970	-0.315	-0.315	-295.262810
643	935.658	1072.974	-15.255	-15.255	-14273.462790
762	939.385	1060.315	-17.260	-17.260	-16213.785100
761	923.773	1055.714	-3.044	-3.044	-2811.965012
	合計			合計	-531.923106
	面積			面積	265.9115530
	地積			地積	265.91 m ²
	地積			地積	260.43 m ²

地番	⑥ 1357-23	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.					
768		906.184	1053.848	12.607	1424.261698
767		902.976	1069.878	19.441	17554.756416
764		919.994	1073.289	-12.607	-11598.384368
634		923.232	1057.271	-19.441	-17946.593312
			合計		-567.899568
			面積		283.9487830
			地積		283.94 m ²
			地積		85.69 m ²

地番	① 1357-24	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.					
766		889.153	1050.436	12.616	11217.554248
765		885.945	1066.464	19.442	17224.542690
767		902.976	1069.878	-12.616	-11391.945216
768		906.184	1053.848	-19.442	-17618.029328
				合計	-567.877606
				面積	283.9386030
				地積	283.93 m ²
				地積	85.68 m ²

地番	① 1357-25	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.					
638		869.165	1053.492	16.707	14521.139655
639		871.950	1063.656	6.972	6079.235400
765		885.945	1066.464	-13.222	-11713.964790
766		889.153	1050.436	-17.872	-15890.942416
636		879.950	1048.592	-3.485	-3066.625750
637		871.675	1046.951	-10.900	-9501.257300
				合計	-569.900401
				面積	284.9502005
				地積	284.95
				地積	86.19

作製者

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成9年10月13日

0144932

各階平面図

建物図面

家屋番号 1357番1

建物の所在 新潟市東区江七軒字東宮1357番地1

1階

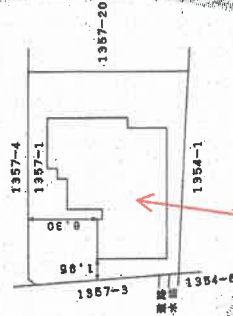
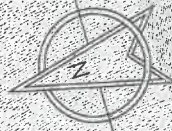
①	3.64 x 0.45	=	1.6380
②	4.55 x 5.92	=	26.9380
③	7.28 x 9.10	=	66.2480
④	5.48 x 0.91	=	4.9888
⑤	4.55 x 0.91	=	4.1405
⑥	0.91 x 5.48	=	4.9888
計			108.897

床面積 108.89 m²

2階

①	4.55 x 1.82	=	8.2810
②	7.28 x 7.28	=	52.9984
③	0.91 x 2.73	=	-2.4843
計			58.7951

床面積 58.79 m²



物件 2

作製者

9年10月9日(作成)

縮尺 1/250

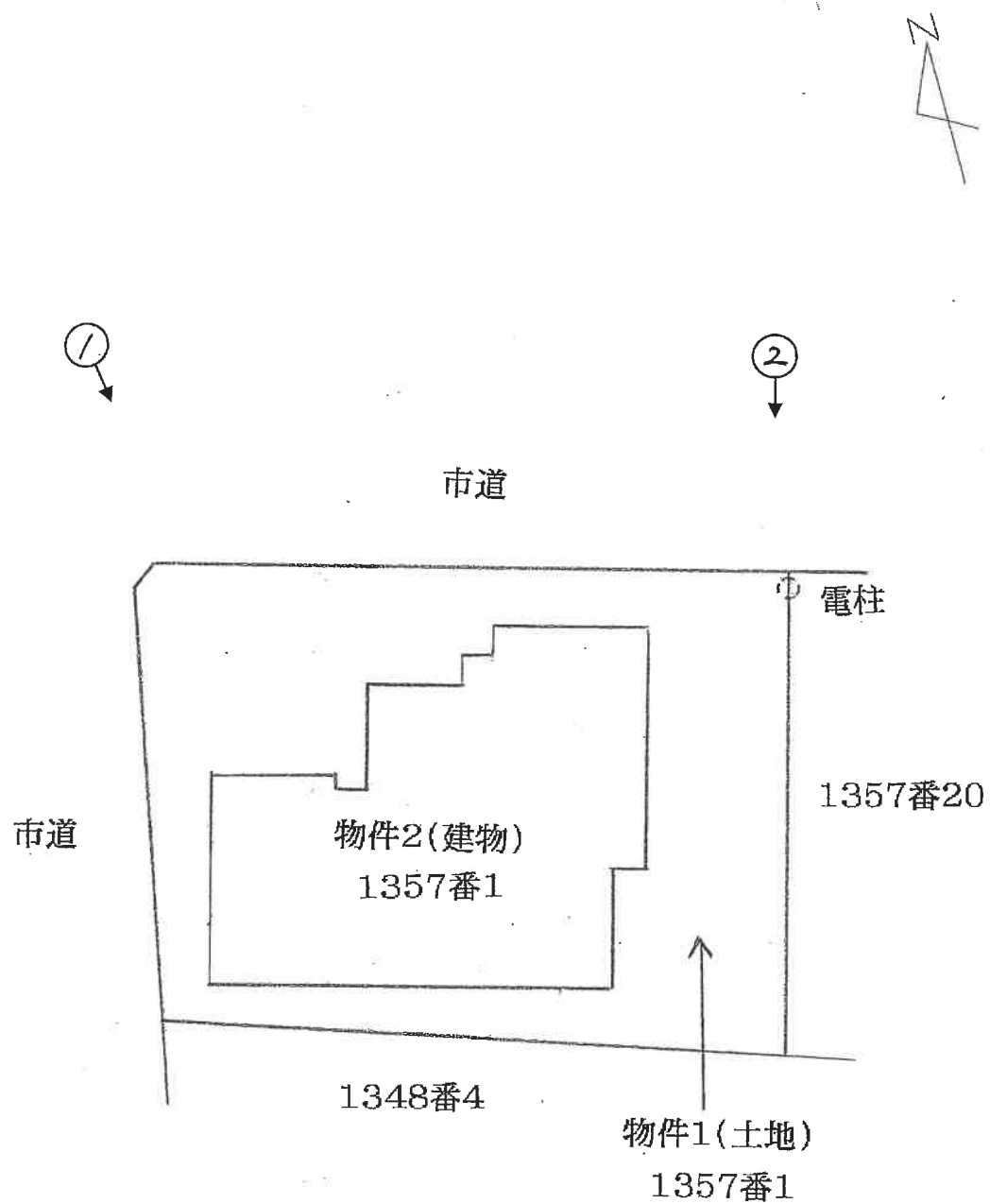
申請人

縮尺

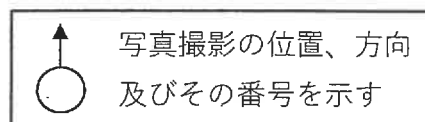
1/500

(新潟市) 社会用紙

土地建物位置関係図

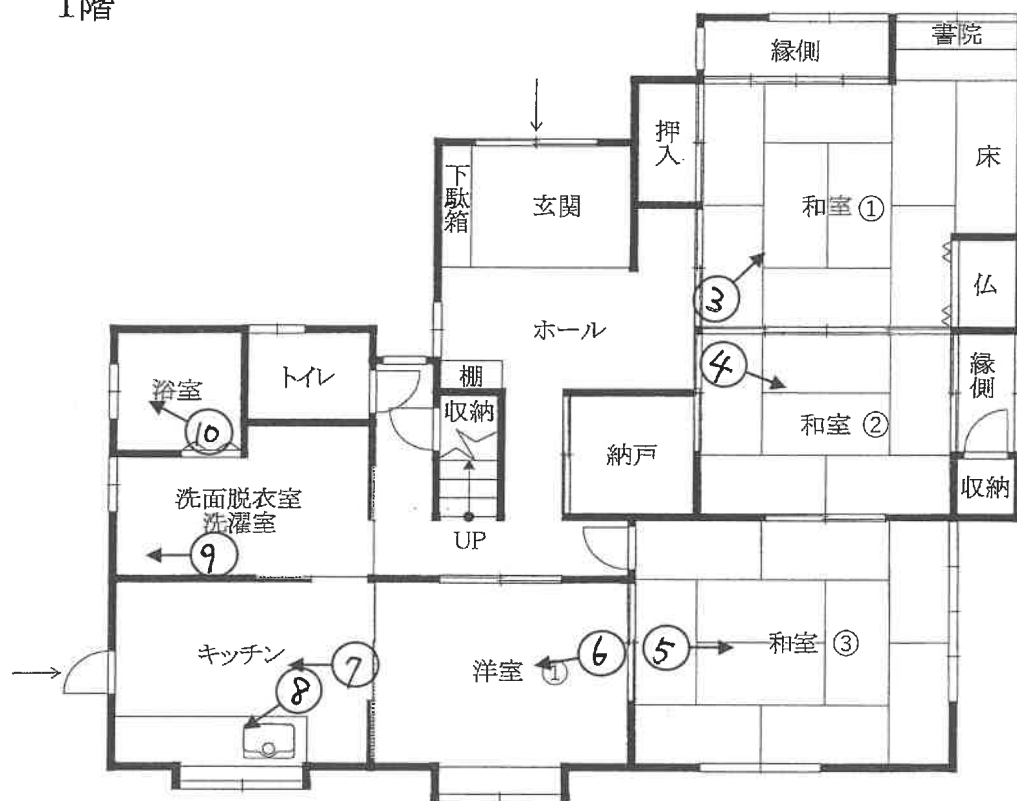


*本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

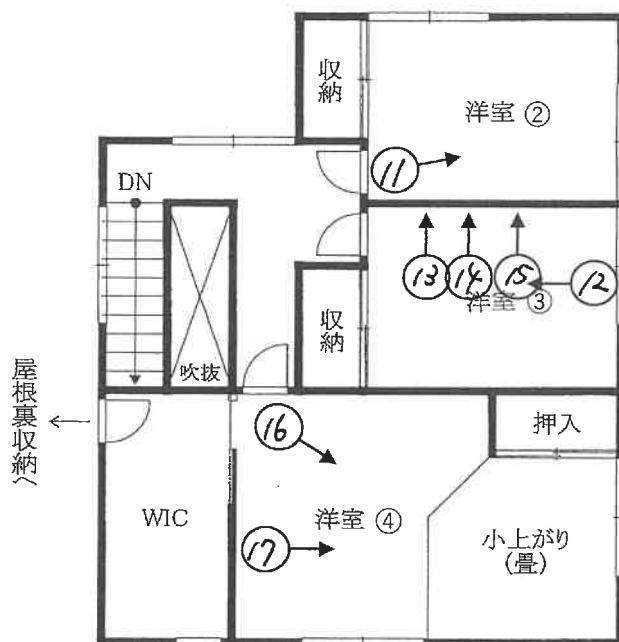


建物間取図

1階



2階



↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



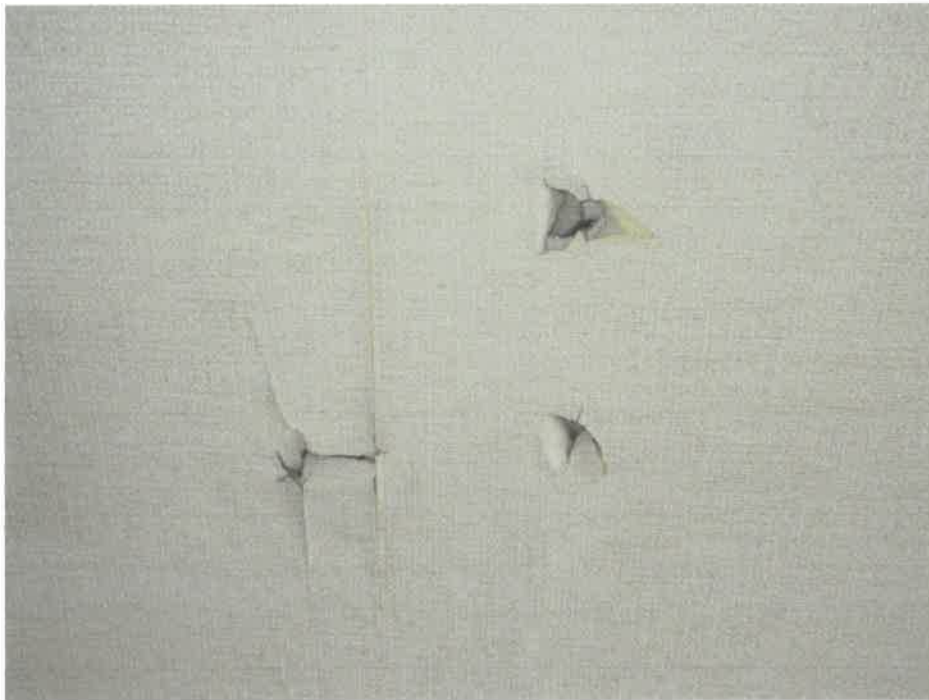
11



12



13



14



15



16





副本

令和8年（ケ）第17号

令和8年6月11日 現地調査

令和8年6月26日 評価

富山地方裁判所高岡支部 御中

評価書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

宮川 裕 司

第1. 評価額

一括価格	
金3,210,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,140,000円
物件2（建物）	金2,070,000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	射水市海老江七軒字東官 1357番1 宅地 265.87m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	射水市海老江七軒字東官1357番地1 1357番1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 108.89m ² 2 階 58.79m ²	同左
番号	特 記 事 項		

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「呉羽」駅の北方・道路距離約5.6km	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地（あかつき台）	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	265.87㎡
	形状	北側間口約19.5m、奥行約13.1～14.6mのほぼ整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 西側幅員約14.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件2の建物（配置は、「土地建物位置関係図」参照）の敷地として利用されており、目的外建物はない。 隣接地は戸建住宅、道路である。また、境界については、北東端にのみ境界標が確認されたものの、地積測量図があることから、概ね土地建物位置関係図のとおりである。	
供給処理施設	上水道：	あり（実査日時時点で閉栓中）
	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い。 また、対象地においては、周知の埋蔵文化財包蔵地に掛かっていない。	
特記事項	敷地内の庭木については手入れが悪いうえに、雑草がやや繁茂している状況である。 目的土地には、執行官作成の「現況調査報告書」記載のとおり、西日本電信電話株式会社の電柱（本柱）1本及び支線1本が設置されている。 なお、電柱は、東側隣接地に跨って設置されている。	

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	建築年月日	平成9年10月8日 新築 （登記記載）	
残存耐用年数	経過年数	29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	モルタルリシン吹付	
	内壁	じゅらく、クロス等	
	天井	竿縁天井、目透かし天井、クロス等	
	床	たたみ、フローリング等	
	設備	給排水、電気、ガス、石油給湯機等	
	その他	なし	
床面積(現況)	延 167.68㎡		
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	中品等の上		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」のとおりである。		
特記事項	○ 本件建物は、空家の状態であるが、室内に動産類、ゴミ、不用品等はほとんど見られない状況である。 ○ 本件建物の和室部分は比較的品等のある設計、造りとなっている。一方、洋室部分及び水廻りは概ね標準的な品等のものとなっている。 ○ 室内は、軽微な損傷、汚損等は見られるものの、目視可能な範囲において、重大な損傷は見られないものと思われる。なお、2階東側洋室の内壁は、他の居室に比べて損傷がやや大きい状態である。		

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/㎡) 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	14,400	1.05	265.87	0.90	3,620,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 射水(県)－3

地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
14,700円/㎡	× 98.2 / 100	× 100 / 100	× 100 / 100	= 14,400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： 方位±0

地域格差：	街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	0
	行政的条件	0	その他の条件	0		
地域格差計	100 (相乗積)					

イ 個別格差：	街路条件	+5	交通接近条件	0	環境条件	-3
	行政的条件	0	画地条件	+3		
個別格差計	105 (相乗積)					

(街路条件内訳：相和)

幅員+5

(環境条件内訳：相和)

居住環境－3

(画地条件内訳：相乗積)

方位+1、角地+2

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 中古の建物の敷地であり、－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。

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	195,000	167.68㎡	0.045	1,470,000

ウ 現価率

経過年数： 29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 / (29年 + 0年) } = 0.050

観察減価率： 維持管理の状態、機能性を観察し、清掃費用及び補修費用、対象建物の個別性等を考慮して減価率を－10%と判定した。

現価率： 0.050 × (1 - 0.1) = 0.045

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	3,620,000	0.5	法定地上権	1,810,000

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) (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	3,620,000	-1,810,000		0.9	0.7	1,140,000
2	1,470,000	1,810,000	1.0	0.9	0.7	2,070,000
一括価格 (合計)						3,210,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、住宅団地内ではあるものの海岸に近い不人気地区に存すること等による需要の減退を考慮して、市場性減価－10%を計上した。

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)－3)
所在 : 射水市海老江七軒字東宮1300番24
価格 : 14,700円／㎡
位置 : あいの風とやま鉄道線「呉羽」の北方・道路距離約5.5km
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 170㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 北側6m市道
用途地域等 : 第1種住居地域(60, 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 (刊広社 電子地図標)
付近案内図 (刊広社 電子地図標)
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