

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 120, 000 2, 496, 000	一括	624, 000	37, 414	0
1	1, 200, 000				
2	1, 920, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 高岡市上黒田
 地 番 381 番 98
 地 目 宅地
 地 積 207.65 平方メートル

- 2 所 在 高岡市上黒田 381 番地 98
 家屋 番号 381 番 98
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.21 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 105 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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 高岡市上黒田
 地 番 381 番 98
 地 目 宅地
 地 積 207.65 平方メートル

- 2 所 在 高岡市上黒田 381 番地 98
 家屋 番号 381 番 98
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.21 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 105 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

令和 8年(ケ)第 13号
令和 8年 4月 9日受理
令和 8年 **7**月 10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 | 高岡市上黒田 |
| | 地 番 | 381 番 98 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.65 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市上黒田 381 番地 98 |
| | 家屋 番号 | 381 番 98 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 71.21 平方メートル
2 階 33.12 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（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	☒ 1. 南角地で、二方向において公衆用道路に接面している。 2. 公園、スポーツ施設や商業施設等が割と近くにある。 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・車庫 ☒ 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☒ 床面積：1 階 約 1 0 5 m ² 2 階 3 3 . 1 2 m ² （公簿のとおり）	
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）・車庫」として不使用管理している ☐ 「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	☒ 1. 外装及び 1 階部分（車庫を除く）の内装は改装しているようであるが、元々は昭和 45 年 2 月 20 日新築の建物であり、構造的には経年相応に劣化しているものと思料する。 2. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(書面による回答書の要旨) 1. 自分は物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者です。 2. 中古住宅である本件建物を令和元年11月1日に購入し、自分が現在の状態に増改築しました。 3. 今から約2, 3年前に、リビングを改装しています。 4. 現在、本件建物には誰も住んでいない状態(空き家)です。 5. 自分の認識としては、本件建物に人が住んでいないのは、令和5年の10月か11月頃からです。 6. かつては自分も本件建物に住んでいたことがありますが、過去には、本件建物全部を第三者にメンズ脱毛サロンとして賃貸していました。 7. インターネットに残っているとおり、本件建物をメンズ脱毛ゼロ高岡店やメンズ脱毛サロンValen(代表者B氏)に、過去、貸していました。 8. C氏とは特に関係ありません。 9. 自分は、本件建物内で犬2匹を飼っていました。 10. 本件土地の境界について、隣地所有者らとトラブル等はありません。 11. 能登半島地震の影響で屋根の瓦がずれているかも知れません。 12. 本件建物(車庫を含む)内に残っている不要品は競売の買受人の方に処分をお願いします。 13. 調査には立ち会えないし、本件建物の鍵も見当たらないので、勝手に調査してもらって結構です。 14. 駐車スペースが狭めなのが気になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1. 本件対象物件の状況は、公図、地積測量図、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
2. 建物図面が現況と異なる。基礎の位置が異なるため、同一性に疑義が生じた。
3. 各階平面図のうち1階部分が増改築のためなのか、現況と異なる。
4. 物件1の土地の南角付近に未登記附属建物(車庫)があったものが、物件2の主である建物に合棟されているようであり、内部で行き来することができる。
5. 同部分(車庫)の内部は老朽化し、西側の窓が1枚外れて落ちている(ガラス破損)。
6. なお、固定資産公課証明書によれば、同部分(車庫)は昭和49年築となっている。
7. 物件2の建物を占有調査したところ、次の状況であった。
- ① 上下水道の契約名義は所有者である。
 - ② 令和7年12月18日付けでガス止になっているプロパンガス(ボンベ使用)の契約名義はCであったようである。
 - ③ 所有者及びBの郵便物等が残っている。他にC及びDの郵便物もある。
 - ④ 窓にカーテンはなく、主な電化製品(冷蔵庫やテレビ等)や寝具類は見当たらなかった(古い洗濯機は車庫内)。
 - ⑤ 鏡台や座椅子の他、雑多な物やゴミ類等が残っているだけである。
 - ⑥ メンズ脱毛関係の物はあまり見当たらなかった。
 - ⑦ LDKに貼られていたカレンダーは2025(令和7)年9月になっていた。
8. 物件2の建物の占有状況について、上記の現場の状況及び関係人の陳述を総合して、2枚目のとおり認定した。
9. 物件2の建物を店舗として、かつては使用していたようであるが、建物種類を変更する程の改装もしていないと認められたので、2枚目のとおりとした。
10. 物件2の建物2階は改装された様子がなく、天井板に模様が浮かんでいる等、昭和45年2月築からの経年により劣化している。2階へと上がる階段が急傾斜である。
11. カーポートの屋根の内側表面が経年で剥がれている。
12. プロパンガス(ボンベ使用)の他に、高岡ガスグループのガス管もある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年4月13日 (月)	高岡市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券110円) →4月15日受理
令和8年4月13日 (月) 11:25 - 11:40	物件所在地	空き家、物件確認、占有調査、外観調査、土地調査、 工作物等確認、写真撮影
令和8年4月13日 (月)	法務局(高岡支局)	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8年4月14日 (火) 13:30 - 13:50	物件所在地	空き家、占有調査、建物簡易計測、未登記附属建物調査、 工作物等調査
令和8年4月20日 (月)	執行官室(郵便)	所有者に照会書送付(郵券180円、返信用郵券110円) →5月11日受理
令和8年5月15日 (金) 12:40 - 13:10	物件所在地	空き家、占有調査、立入調査、間取調査、土地調査、 工作物等確認、写真撮影、立会人・解錠技術者・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 8 年 5 月 1 5 日

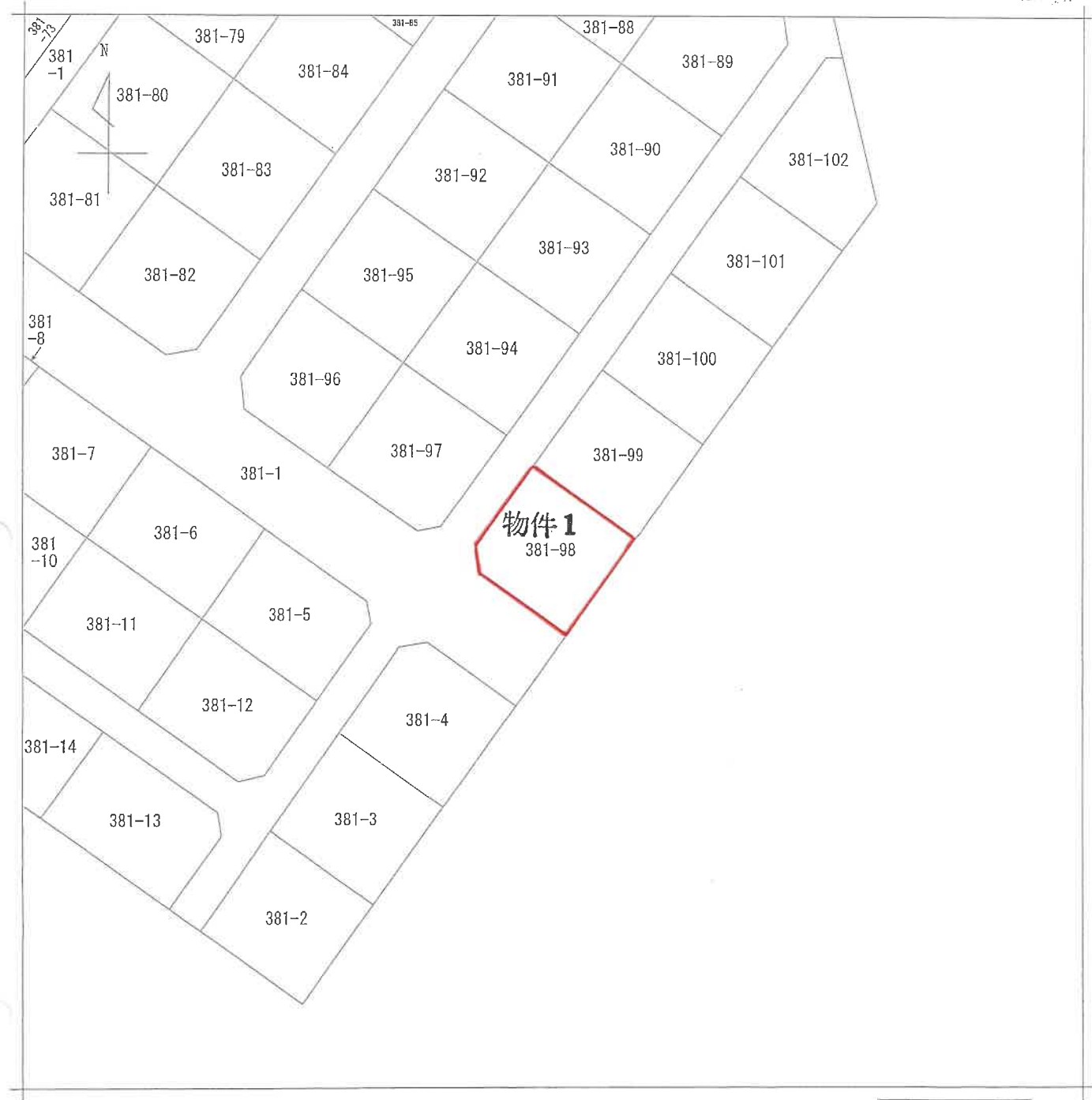
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に入った。

☐ 令和 年 月 日

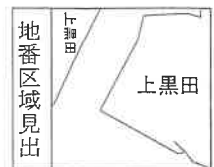
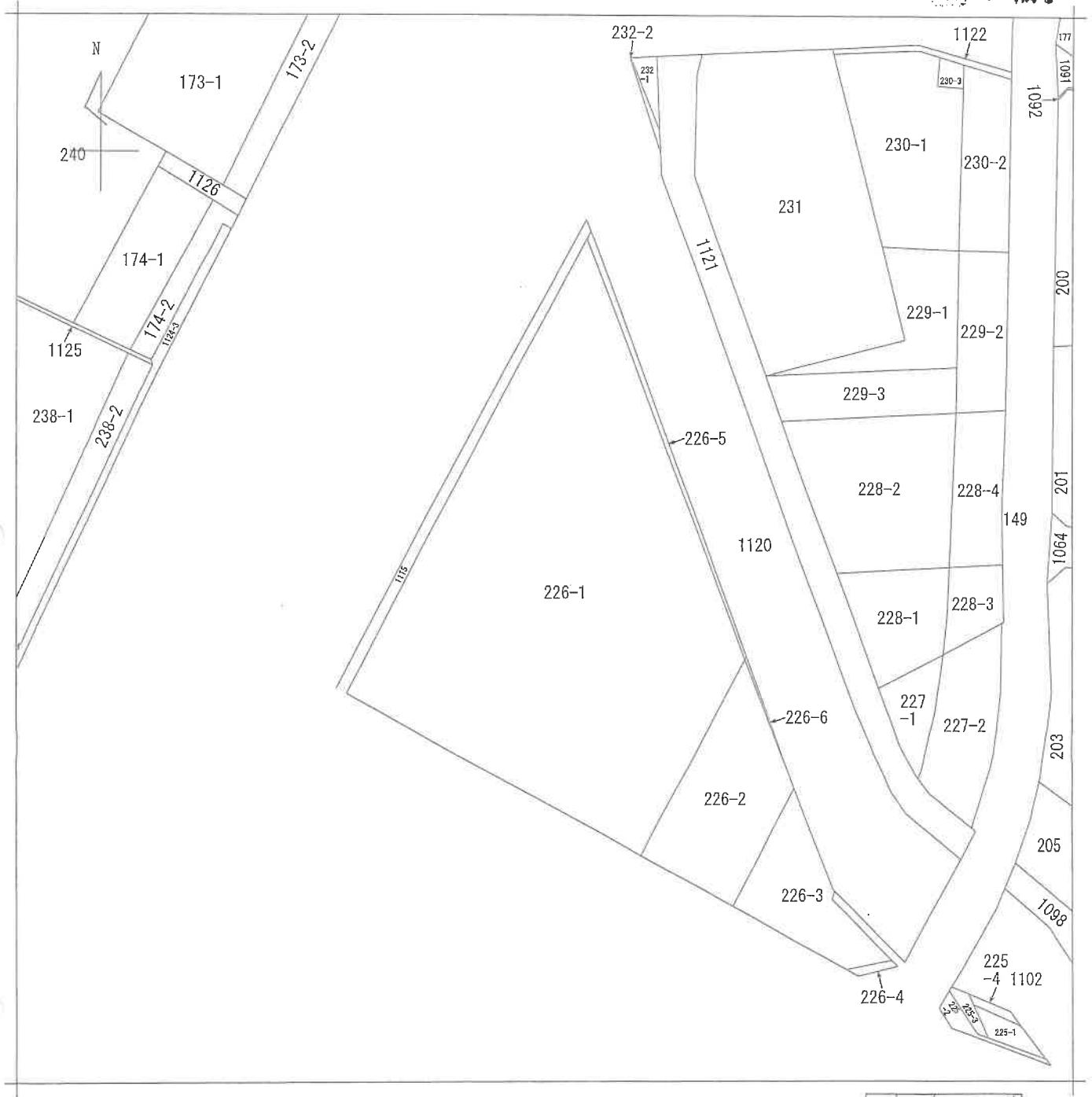
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



請 求 部 分	所 在	高岡市上黒田					地 番	381番98		
出 力 縮 尺	1/500	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和47年5月16日		補 記 事 項		



請求部	所在	高岡市上黒田				地番	226番1		
出力縮尺	1/500	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 土地改良所在図
作成年月日	昭和47年1月20日				備付年月日(原図)		補記事項		

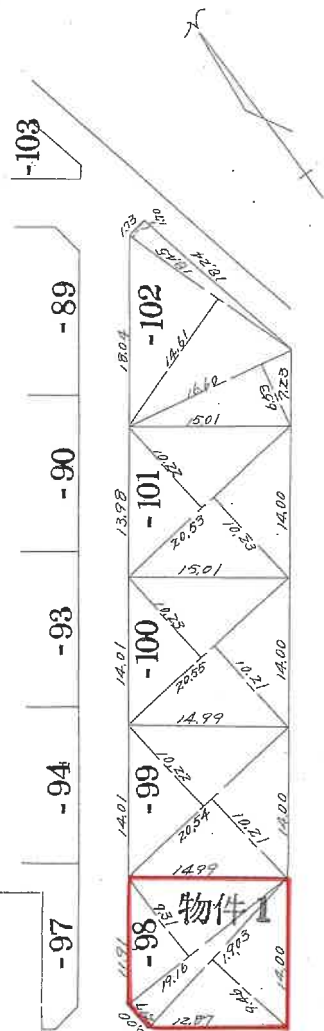
(7 枚目)

381 116909-38/-

地番 381-98 -99 -100 -101 -102

土地の所在 高岡市上黒田

地積測量図



-98
14.16 x 9.31 = 132.3996
14.16 x 4.97 = 70.3852
14.16 x 8.46 = 119.9856
2) 132.3996 + 70.3852 + 119.9856 = 322.7704
207.6545
207.65

-100
20.55 x 10.23 = 210.2265
20.55 x 10.21 = 210.2155
2) 210.2265 + 210.2155 = 420.4420
210.0210
210.02

-102
10.45 x 14.61 = 152.6745
10.45 x 1.70 = 17.7650
10.45 x 6.53 = 68.2435
2) 152.6745 + 17.7650 + 68.2435 = 238.6830
204.8525
204.65

-99
20.54 x 10.22 = 210.1988
20.54 x 10.21 = 210.1754
2) 210.1988 + 210.1754 = 420.3742
209.8161
209.81

-101
20.53 x 10.22 = 210.1666
20.53 x 10.23 = 210.2219
2) 210.1666 + 210.2219 = 420.3885
209.8125
209.91

9/10

昭和四十四年十二月十五日
作製年 月 日

作製者

嘱託人

A4に縮小

縮尺 1/500米

412535 各階平面図

建物図面

各階平面図

家屋番号

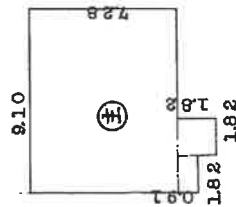
建物の所在

38/第98
茨城県上野市38/第98

1階 床面積計算

$9.10 \times 7.28 = 66.2480$
 $0.91 \times 1.82 = 1.6562$
 $1.82 \times 1.82 = 3.3124$
 合計 71.2166

床面積 71.21 平方メートル

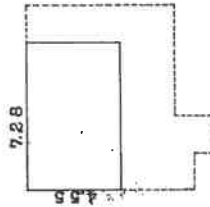


1階

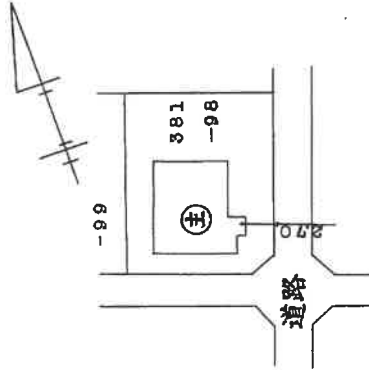
2階 床面積計算

$7.28 \times 4.55 = 33.1240$

床面積 33.12 平方メートル



2階



作製者

昭和53年5月8日作成

縮尺

1/250

申請人

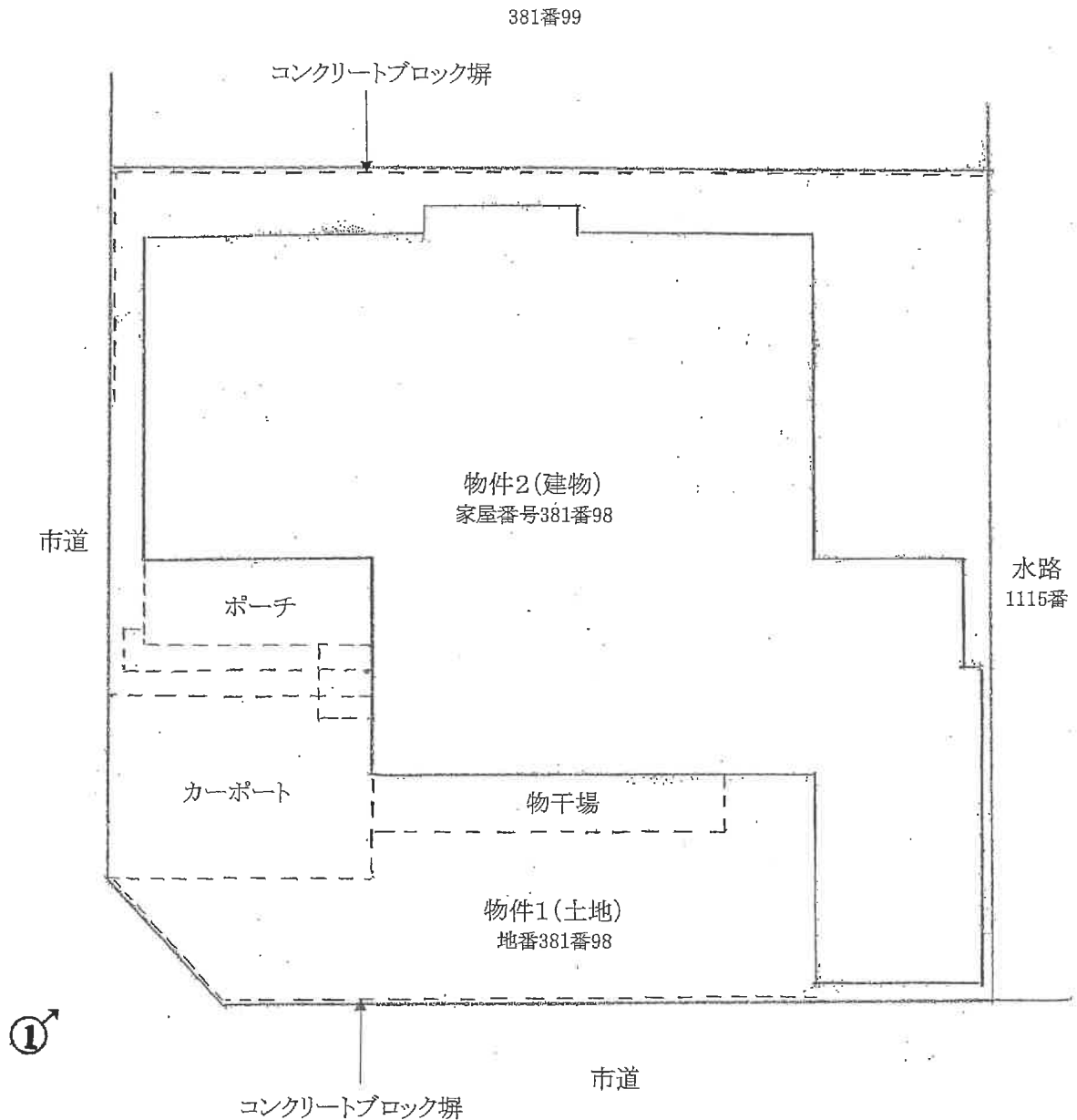
縮尺

1/500

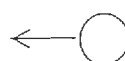
地家屋調査士会用品紙

縮尺 1/500

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。

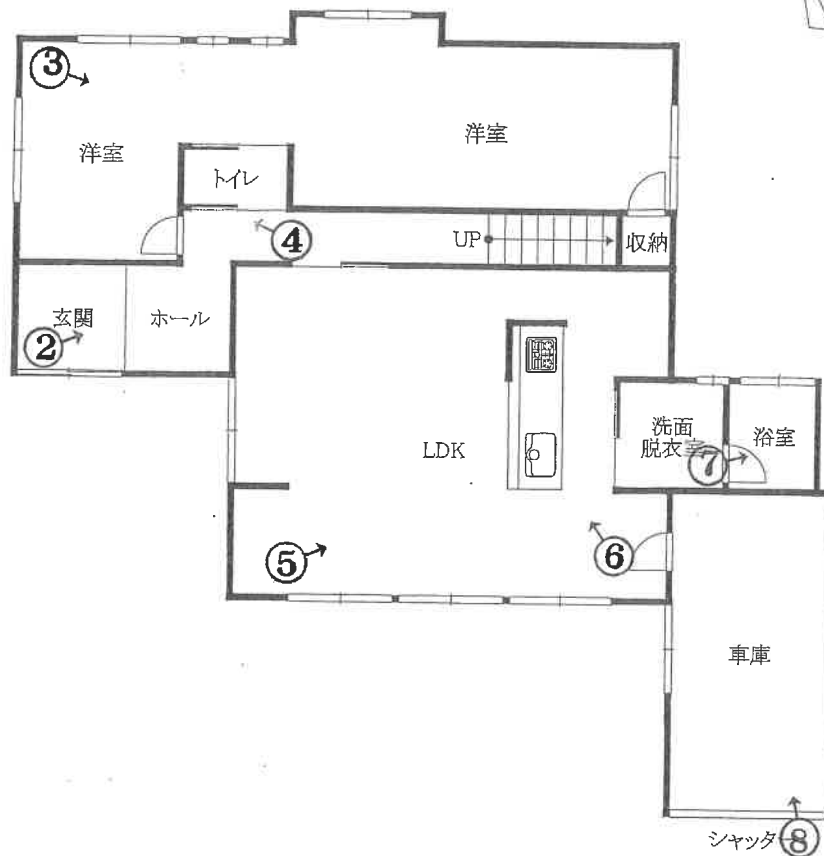


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

物件 2

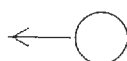
1階



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



副本

令和8年（ケ）第13号

令和8年5月15日 現地調査

令和8年7月6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3,120,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,200,000円
物件2（建物）	金1,920,000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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市上黒田 381番98 宅地 207.65m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	高岡市上黒田381番地98 381番98 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 71.21m ² 2 階 33.12m ²	居宅・車庫 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 約105m ² 2 階 33.12m ²
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	J R城端線「新高岡」駅の南西方・道路距離約970m	
付近の状況	一般住宅のほかに、店舗、併用住宅等も見られる住宅地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	70%
	容積率	400%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	面積	207.65㎡
	形状	南西側間口約15m、奥行約11.9～14mのほぼ整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側幅員約10m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 北西側幅員約4.5m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、水路である。また、境界については、地積測量図があり、外周部にコンクリートブロック塀等が存することから、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（実査日時点で閉栓中）	
	下水道： あり	
	ガス配管： あり（集中プロパンガス）	
	(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	敷地内においては、境界部の一部にコンクリートブロック塀が見られるほかに、建物に附属したポーチ及び物干場、カーポートなどの工作物が存している。これらについては、仮に目的土地の定着物だとしても、建物の附属的性格が強いことから、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。	

特記事項	目的物件は市街化調整区域内に存するが、高岡市役所建築政策課での聴取によると、対象地における建築規制は次のとおりである。 対象地は、旧既存宅地の要件があるうえに、都市計画法第34条11号の指定区域内の土地であることから、一般住宅の再建築等が可能となる。 また、都市計画法第34条1号基準の公益上必要な施設又は日常生活に必要な物品の販売店等に係る開発行為についても許可されるものと思われる。 しかしながら、対象地においては、過去に都市計画法上の許可履歴がない。また、直近においても、都市計画法上の用途変更の手続きをとらずに、メンズエステ店として利用していたものである。 したがって、対象建物を一般住宅として利用するに当たっては、手続き上、都市計画法第43条の許可を取得しなければならない可能性があることには注意を要する。 詳細は、当該関連部署に照会願いたい。
-------------	---

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	昭和45年2月20日新築（登記記載） 昭和49年増築（公課証明書記載） 昭和53年5月6日変更、増築（登記記載） 平成6年増築（公課証明書記載）	
	経過年数	56年、53年、48年、33年	
	経済的残存耐用年数	5～8年程度（1階部分）、0年（2階部分）	
仕 様	構造	木造 2 階建	
	屋根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺	
	外壁	金属サイディング	
	内壁	クロス、壁紙、繊維壁、合板、化粧ボード等	
	天井	クロス、壁紙、目透かし天井等	
	床	フローリング、たたみ等	
	設備	給排水、電気等	
	その他	プロパンガス設備を使用していたものと思われるが、現況においては、ガス設備の使用がない。	
床面積(現況)	延 約 138.12㎡		
現況用途等	現況用途	居宅・車庫	
	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	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	○ 本件建物については、詳細不詳であるが、令和 2 年以降に外壁、1 階居宅部分の内装及び水廻りをリフォームしたものであると思われ、当該部分については、概ね良好な状態となっている。 ○ 2 階部分及び 1 階車庫部分については、リフォームの形跡がなく、相当に老朽化・陳腐化した状態となっていることから、継続利用に当たっては、相応のリフォームまたは補修が必要になるものと思われる。 ○ 本件建物の 1 階居宅部分は、従来の旧式の居宅をリフォームしたものであるが、1 階の北側洋室において間仕切りが少ない構造となっているほか、全体的に居宅としての動線が変則的なものとなっている。 ○ 本件建物は、昭和45年の新築以降、増築がなされた建物であるが、耐震補強工事が実施されているかどうか不明である。 ○ 実査日時点において、現況建物は空家の状態であり、多数の動産類、ゴミ、不用品等が残置されている。		

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	29,000	1.04	207.65	0.80	5,010,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高岡-23

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
25,200円/㎡	× 98.3 / 100	× 100 / 104	× 100 / 82	= 29,000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+4

地域格差：	街路条件	-4	交通接近条件	-8	環境条件	-7
	行政的條件	0	その他の条件	0		
地域格差計	82 (相乗積)					

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	+4		
個別格差計	104 (相乗積)					

(画地条件内訳：相乗積)

方位+2、角地+2

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 相当に老朽化した部分を含む中古の建物の敷地であり、-20%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（※1）	160,000	約 91㎡	0.102	1,490,000
2（※2）	135,000	47.12㎡	0.002	10,000
合計				1,500,000

（※1）車庫を除く1階部分

ウ 現価率

経過年数： 56年、48年、33年 経済的残存耐用年数： 5年

残価率： 5%

定額法による現価率： 残価率5% + { 95% × 5年 / (56年 + 5年) } = 0.128

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－20%と判定した。

現価率： 0.128 × (1 - 0.2) = 0.102

（※2）1階車庫部分及び2階部分

ウ 現価率

経過年数： 48年、53年 経済的残存耐用年数： 0年

残価率： 2%

定額法による現価率： 残価率2% + { 98% × 0年 / (48年 + 0年) } = 0.020

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－90%と判定した。

現価率： 0.020 × (1 - 0.9) = 0.002

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	5,010,000	0.5	法定地上権	2,510,000

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 ①オ、 1 ②エ) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) (2 ①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	5,010,000	-2,510,000		0.8	0.6	1,200,000
2	1,500,000	2,510,000	1.0	0.8	0.6	1,920,000
一括価格 (合計)						3,120,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、①リフォーム済みの1階住宅部分と老朽化・陳腐化した1階車庫部分及び2階部分が混在する変則的な物件であること、②2階部分等の相応のリフォーム費用が掛かるうえに、耐震性能が不明であることによるリスクがあること、③相応の額のゴミ、不用品及び動産類の撤去費用が発生すること等による需要の減退を考慮して、市場性減価－20%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

地価公示価格（高岡－23）
所在：高岡市佐野276番25
価格：25,200円／㎡
位置：JR城端線「高岡」の南西方・道路距離約3.8km
価格時点：令和8年1月1日
地積：219㎡
供給処理施設：水道、下水
接面道路：南側6m市道
用途地域等：市街化調整区域（70，400）
地域の概要：中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

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