令和　８年（ケ）第　　１２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　９日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１６日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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	日　時 場　所	令和　９年　１月１２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１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４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１１月１９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）
1～3	5,960,000 4,768,000	一括	1,192,000	100,690	0
1	2,670,000				
2	1,190,000				
3	2,100,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　　氷見市阿尾字島尾

　　地　　番　　４９２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５８．７４平方メートル

2　所　　在　　氷見市阿尾字島尾

　　地　　番　　４９２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６３１．６６平方メートル

3　所　　在　　氷見市阿尾　４９２番地

　　家屋　番号　　４９２番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　1階　　１７７．５５平方メートル
　　2階　　１８．１８平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・物置

　　構　　造　　木・土蔵造瓦葺２階建

　　床　面　積　　1階　　約３０９平方メートル
　　2階　　約９４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　1

　　種　　類　　倉庫

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

構　　造　　土蔵造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１９．８３平方メートル
　　２階　　１９．８３平方メートル

(現況)

主である建物と合体

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　木造板葺平家建

床　面　積　　２４．７９平方メートル

(現況)

不存在

符　　号　　３

種　　類　　井戸鞘

構　　造　　木造板葺平家建

床　面　積　　１６．５２平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種　　類　　車庫・物置

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　約３２平方メートル
　　２階　　約２９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　1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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
Eが売却対象外建物（家屋番号492番の1、登記記録上の所有者F（Eの亡父））の敷地として占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有する可能性がある。
【物件番号3】
本件共有者らが占有している。

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。

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　氷見市阿尾字島尾

　　地　　番　　４９２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５８．７４平方メートル

２　所　　在　　氷見市阿尾字島尾

　　地　　番　　４９２番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６３１．６６平方メートル

３　所　　在　　氷見市阿尾　４９２番地

　　家屋　番号　　４９２番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１７７．５５平方メートル
　　２階　　１８．１８平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・物置

　　構　　造　　木・土蔵造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　約３０９平方メートル
　　２階　　約９４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

構　　造　　土蔵造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１９．８３平方メートル
　　２階　　１９．８３平方メートル

(現況)

主である建物と合体

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　木造板葺平家建

床　面　積　　２４．７９平方メートル

(現況)

不存在

符　　号　　３

種　　類　　井戸鞘

構　　造　　木造板葺平家建

床　面　積　　１６．５２平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種　　類　　車庫・物置

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　約３２平方メートル
　　２階　　約２９平方メートル

令和　８年(ケ)第　　１２号
令和　８年　３月１８日受理
令和　８年　7月 15 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

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　氷見市阿尾字島尾
　　地　　番　　４９２番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１６５８．７４平方メートル

２　所　　在　　氷見市阿尾字島尾
　　地　　番　　４９２番４
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　６３１．６６平方メートル

３　所　　在　　氷見市阿尾　４９２番地
　　家屋番号　　４９２番の２
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造瓦葺２階建
　　床　面　積　　１階　　１７７．５５平方メートル
　　２階　　１８．１８平方メートル

（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　１９．８３平方メートル
			２階　１９．８３平方メートル
２	物　置	木造板葺平家建	２４．７９平方メートル
３	井戸鞘	木造板葺平家建	１６．５２平方メートル

以上　　共有者　Ａ　持分４分の２
　　共有者　Ｂ　持分４分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の１

（土地・建物用）

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）
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	■土地共有者　　□その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し，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	■３枚目のとおり
建物	物件３
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　■附属建物） ■３枚目のとおり
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：車庫・物置 構　造：木造瓦葺２階建 床面積：１階　約３２㎡ ２階　約２９㎡
占有者及び占有状況	■建物共有者　　□その他の者 上記の者らが本建物を「居宅・物置」として占有している □「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	■３枚目のとおり
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
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. 南東側において，県道373号線（公図上「道」）に接面している。
2. 工作物等については，別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。
3. 東角にある道路標識について，評価人の氷見警察署における調査によれば，設置の経緯は不明であり（過去に当時の地主の承諾があったのであろうと推測），買受人は氷見警察署に道路標識の設置等について連絡されたいとのことであった。
4. 地積は五百坪を超えているが，車が乗り入れられるスペースは非常に少ない。
5. 緩やかな斜面を削って宅地化しているようであり，接面道路に傾斜が，南西側隣地との間に高低差がある。
6. 南西側は広い庭園になっており，松，もみじ等の庭木，灯籠及び庭石等があるが，雑草が繁茂しており，管理不全状態である。
7. 海岸に近く，阿尾城跡が近くにある。

■物件３の建物について

1. 公簿上の記載と次の点が異なる。

■主である建物　　■附属建物　符号１：主である建物と合棟
■種　類：居宅・物置　　■同　　符号２：不存在
■構　造：木・土蔵造瓦葺２階建　　■同　　符号３：不存在
■床面積：１階　約３０９㎡
　　２階　　約９４㎡

2. 附属建物符号１（倉庫）は未登記増築部分によって，主である建物と合棟しており，内部で行き来することができる。なお，隔壁や扉は残っている。
3. 附属建物符号２（物置）及び同符号３（井戸鞘）は現地において存在が確認できなかった（不存在）。
4. 未登記附属建物（車庫・物置）は，市役所の資料によれば，昭和57年８月新築のようである。
5. 主である建物北側部分の床や天井は経年劣化及び管理不全により，あちらこちら傷んでいたり汚れていたりしている。同１階10畳和室の天井と浴室の天井板の一部が欠落している。
6. 別添写真のとおり，各所に比較的太い梁が使われている。
7. 建物の外壁に蔓草が絡み付いている箇所がある。
8. １階北西角にある物置の外壁は簡素な造りのため，あちらこちら傷んでいる。
9. 建物内には多くの目的外動産が置いてあるため，買受希望者は注意されたい。
10. 建物内にある目的外動産には，共有者各人固有の物及び亡Ｄの相続財産が含まれると思料されたので，２枚目のとおり共有者３名の占有を認めた。
11. 主な工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおりである。
12. 法務局に建物図面・各階平面図が備え付けてられていない上，増改築して公簿と現況が異なっており，調査に時間と労力を要した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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）
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E ■上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，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	■1.　南西側において水路に架橋して主要地方道18号線に至っている。 2.　公簿によれば，平成13年４月27日に物件１の土地から分筆されている。 3.　コンクリート敷等になっており，物件１の土地との境界は明確である。
執行官保管の仮処分	■ない □ある［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　　平成　　年　　月　　日
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）
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

（目的外建物用<単独>）

目的外建物の概況（物件２　関係）	
所　　在	氷見市阿尾字島尾　４９２番地
家屋番号	４９２番の１
種　　類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構　　造	木造瓦葺２階建
床面積（概略）	１階　約１９４㎡ ２階　　約６６㎡
所　有　者	□土地所有者　■その他の者Ｅ（亡Ｆ相続人）　□不明
建築時期	■不明（遅くとも昭和32年４月28日（役所の調査日）以前）
建　築　者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	■1.　次の附属建物があり，公簿上の記載と異なる。 符　号　１ 種　類　物置・車庫 構　造　木造瓦葺２階建 床面積　１階　約１０８㎡ ２階　　約７４㎡ 2.　主である建物及び附属建物は，法務局に建物図面・各階平面図が備え付けてられておらず，増改築して公簿と現況が異なり，時間と労力を要した。 3.　床面積は外観による調査のみのため，およその数値であることに注意されたい。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件２　関係）

占有範囲		■全部　□
占有者		□債務者　■E
占有状況		■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■E（占有者）　■C（土地共有者））の陳述／
■提示文書（振込受付書写し，通帳写し）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		■不明
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■亡D　□その他の者（　　）
	借主	■占有者E　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎年　金１１７，８００円（毎年１回，当年分振込支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		■1.　最近，物件２の土地共有者Ａの口座に振込支払を求められた。 2.　直近は令和８年２月３日に１年分の地代を支払った。

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見のとおり」

（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
■C （共有者）	1. 私は，物件１，２の土地(以下，「本件土地」という。)及び物件３の建物(以下，「本件建物」という。)の各持分４分の１の共有者です。 2. 本件土地建物は代々，我が家が所有する不動産でしたが，父Ｄが約３年前に亡くなり，担保権者によって，母Ａ，兄Ｂと私の相続人３人に代位登記されました。 3. 現在，本件建物には私１人が住んでいます。家族なので，もちろん無償です。 4. 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。 5. 物件２の土地は６枚目のとおり，Ｅさんに敷地として貸しています。 6. 本件建物内には損傷や不具合がたくさんあります。補修しようとした足場がまだ残っていると思います。 7. 本件建物の設備に不具合もたくさんあります。 8. 能登半島地震が原因で，天井板が剥がれたり，塀にひびが入ったり，改装したトイレと母屋との間に隙間ができていたりしています。 9. 浴室がありますが，全く使っていません。台所もほぼ使っていません。 10. ご覧のとおり，本件建物内には我が家の歴代の物がたくさん残っています。 11. 未登記附属建物２階で，かつて母が塾をしていましたが，現在は物置状態で，全く使っていません。２階に水回り等はないはずです。 12. 登記されている附属建物のうち，土蔵は主である建物とくっついて存在していますが，井戸鞘や平家の物置についての存在や経緯は，私にはわかりません。 13. 亡父の負債が原因とはいえ，本件土地建物が売却されるのは耐え難いです。
■E （占有者）	1. 私は，物件２の土地を目的外建物(家屋番号492番の1)の敷地として６枚目のとおり借地しています。 2. 目的外建物の登記名義は亡父Ｆのままです。 3. お金の関係は妻に任せているので，追って回答書を郵送します。 4. 我が家は，数世代前から借地しているので，目的外建物をいつ誰が建てたのかは正確にはわかりません。 5. 地主さんの家はこの辺では名家で，物件２の土地も物件１の土地の一部でした。 6. 二十年程前，亡Ｄさんが物件２の土地を分筆して，購入するよう話を持ち掛けられたことがありましたが，購入しませんでした。 7. 私達夫婦は高齢ですので，今更，敷地(物件２)を買うことも考えていません。 8. 西側の県道に出るために水路に架かっている橋を使っていますが，昔からある橋なので，市役所等に許可を取っているのかどうかはわかりません。
■占有者の妻	1. 夫が何を話したか知りませんが，私達が目的外建物を収去して，物件２の土地を明け渡すことは全く考えられません。 2. どこにも行く宛などありません。

（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3月24日　(火) 14:35 － 14:45	物件所在地	全戸不在，物件確認，占有調査，外観調査，写真撮影
令和8年3月24日　(火)	氷見市役所税務課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券110円) →3月26日受理
令和8年3月24日　(火)	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， 本件土地建物等登記事項証明書受領
令和8年4月14日　(火) 10:30 － 10:55	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・動産等確認，写真撮影
令和8年4月21日　(火)	氷見市役所税務課	目的外建物の家屋平面図写し等交付申請書提出(返信用郵券110円) →4月23日受理
令和8年4月21日　(火) 9:40 － 10:50	物件所在地	物件確認，占有調査，建物調査，土地調査，簡易計測，写真撮影， 全戸不在，共有者らに期日通知書兼照会書を差置 物件２の土地占有者と面談，照会書交付(返信用郵券110円) →4月27日受理
令和8年4月21日　(火)	執行官室(郵便)	目的外建物所有者に対し期日通知書送付(郵券110円)
令和8年4月30日　(木) 9:25 － 10:50	物件所在地	共有者Ｃと面談，占有調査，立入調査，聞取確認，土地調査， 工作物等調査，写真撮影，評価人同行 物件２の土地占有者の妻と面談

(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

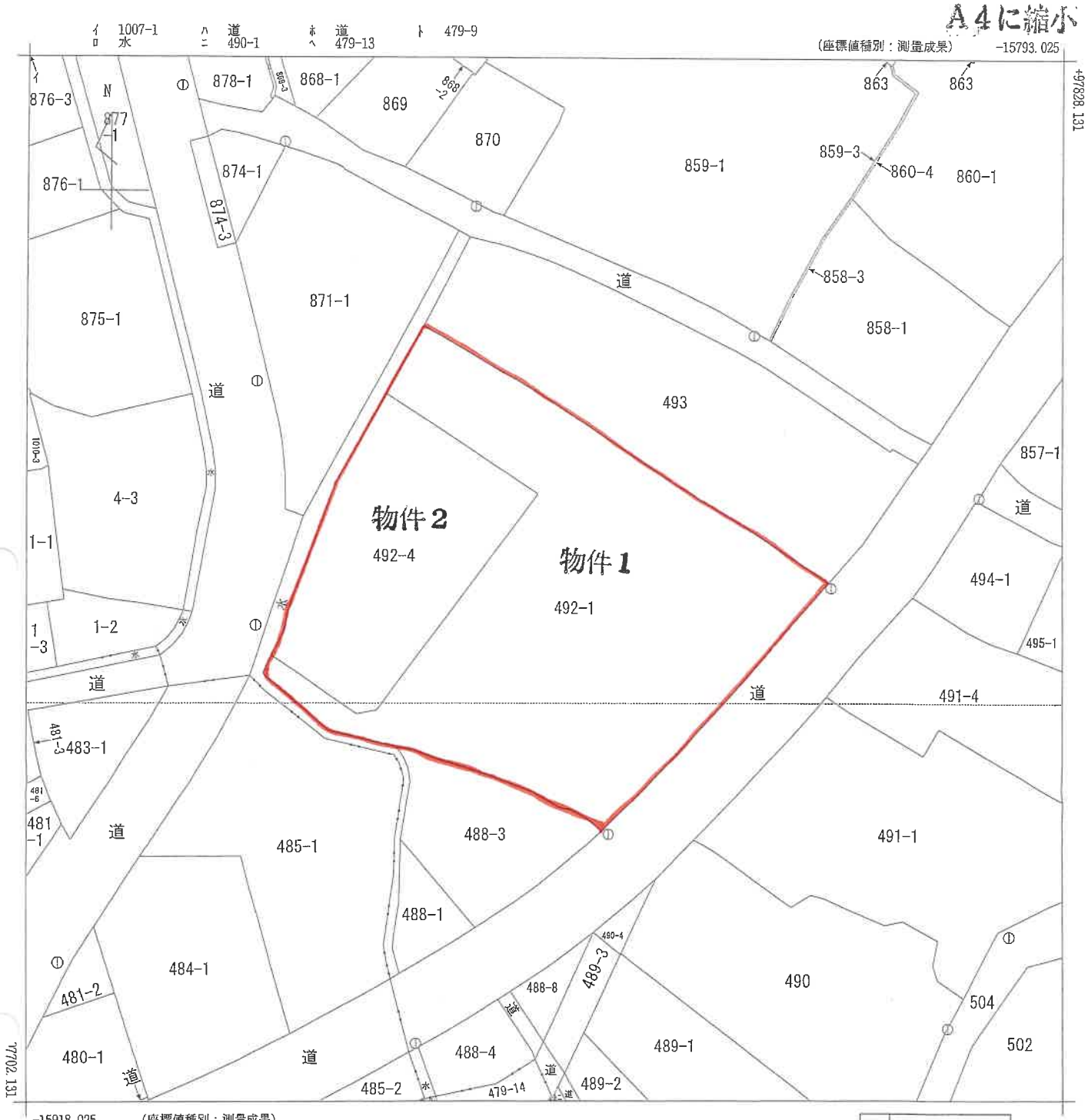
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に入った。

□　令和　　年　　月　　日

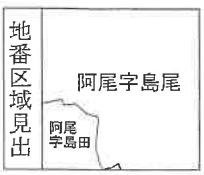
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A4に縮小



(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_02BL.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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



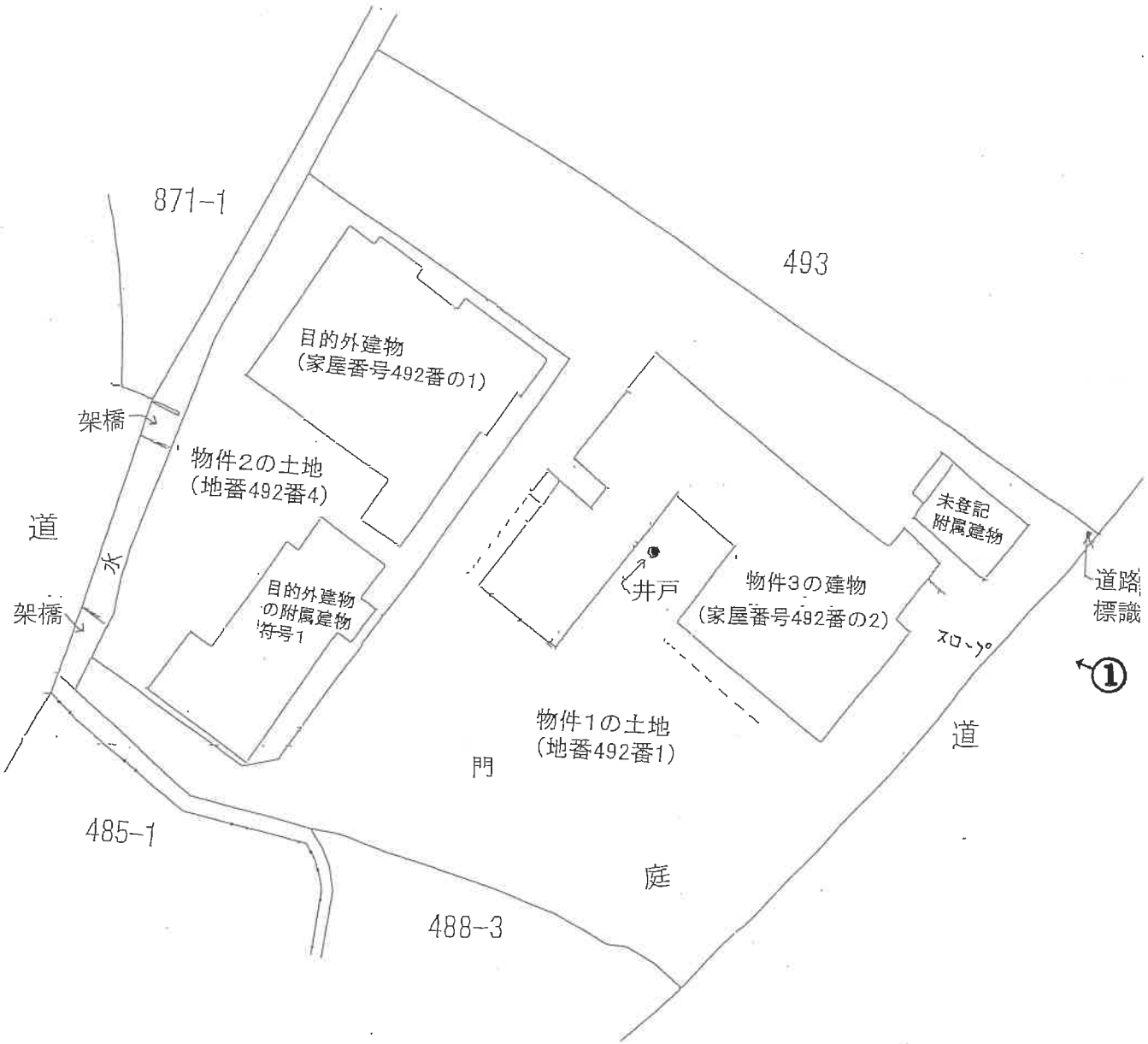
請求部分	所在	氷見市阿尾字島尾				地番	492番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図	
作成年月日	平成23年12月			備付年月日(原図)	平成24年10月25日	補記事項				

(9 枚目)

請求番号：6-7
(1/1)

土地建物位置関係図

4

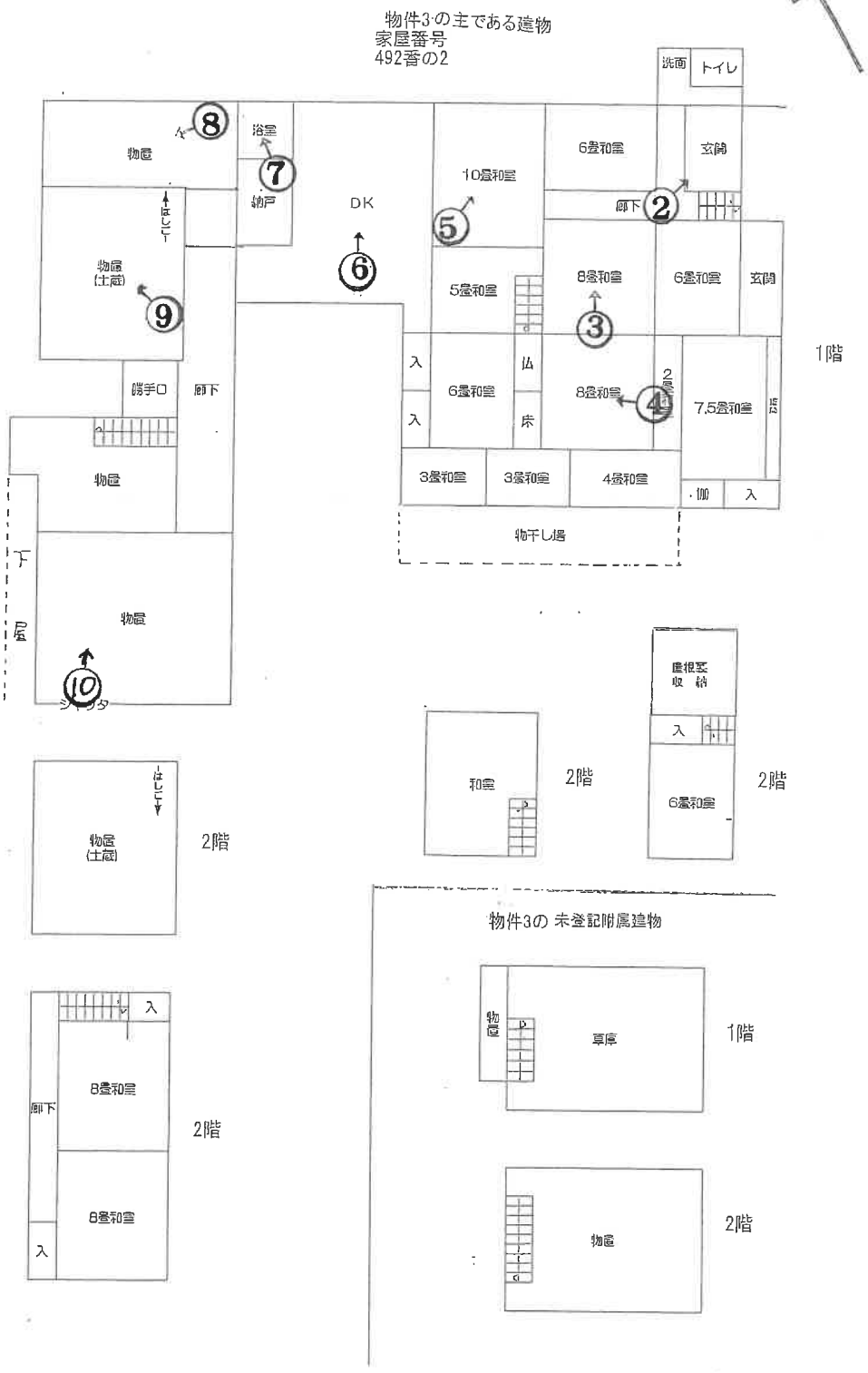


(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり，必ずしも正確なものではありません。

←○ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

令和　8　年(ケ)第　12　号事件

間　取　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

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



令和　8　年（ケ）第12号
令和　8　年　4　月　30　日　現　地　調　査
令和　8　年　7　月　22　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
広瀬　信之

第1　評価額

一　括　価　格	
金 5,960,000円	
内　訳　価　格	
物件 1（土地）	金 2,670,000円
物件 2（土地）	金 1,190,000円
物件 3（建物）	金 2,100,000円

1　一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	氷見市阿尾字島尾	同左
	地番	492番1	〃
	地目	宅地	〃
	地積	1,658.74㎡	〃
2	所在	氷見市阿尾字島尾	同左
	地番	492番4	〃
	地目	宅地	〃
	地積	631.66㎡	〃
3	所在	氷見市阿尾492番地	同左
	家屋番号	492番の2	物件3と附属建物符号1が合体した建物
	種類	居宅	居宅・物置
	構造	木造瓦葺2階建	木・土蔵造瓦葺2階建
	床面積	1　階　177.55㎡	1　階　約309.00㎡
		2　階　18.18㎡	2　階　約94.00㎡
附属建物	符号	1	
	種類	倉庫	
	構造	土蔵造瓦葺2階建	
	床面積	1　階　19.83㎡	
		2　階　19.83㎡	
	符号	2	不存在
	種類	物置	
	構造	木造板葺平家建	
	床面積	1　階　24.79㎡	
	符号	3	不存在
	種類	井戸鞘	
	構造	木造板葺平家建	
	床面積	1　階　16.52㎡	
未登記附属建物	符号	―	―
	種類	―	車庫・物置
	構造	―	木造瓦葺2階建
	床面積	―	1　階　約32.00㎡
		―	2　階　約29.00㎡

番号	特記事項
2	借地に供されており、2棟の目的外建物が建っている。
3	○物件3と附属建物符号1は、増築や一部取毀し等により合体しており、1棟の建物となっている。 ○附属建物符号2及び3は滅失により現存しない。

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・2）

位置・交通	JR氷見線「氷見」駅の北方約3.9km（道路距離）	
付近の状況	県道沿いに戸建住宅を中心にして民宿・事務所等が介在する住宅地域	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積	2,290.40㎡
	形状	間口約41m・奥行約44mの不整形地
	地勢	南東側に緩傾斜する土地で宅盤は概ね平坦
接面道路の状況	○南東側が幅員約8.5m舗装県道に0～1m程度高く接面 ○西側が幅員約8.5m舗装県道に水路を介して概ね等高に接面	
土地の利用状況等	○物件1・2は物件3等の敷地である。 ○周囲には住宅・民宿等がある。	
供給処理施設	上水道　あり 下水道　あり ガス配管　なし	
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及び有害物質貯蔵指定施設の届出はなく、また地図等より周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○物件1 ・井戸があるが使用の可否は不明。 ・南西側の庭に松やもみじ等の庭木、灯籠等がある。 ・敷地全体に雑草が繁茂している。 ・東側に道路標識が設置されている。氷見警察署（地域交通課）によると、道路標識は通常、民有地内に無断で設置されることはなく、本件においても設置当時に所有者の承諾があったものと推測されるが、設置に至った経緯は不明とのことである。なお、当該標識は移設の検討余地があるため、買受人は当署に連絡して欲しいとのことである。 ○物件2 借地に供されており、次の2棟の目的外建物（家屋番号492番の1）が建っている（現況調査報告書参照のこと）。 ・木造瓦葺2階建居宅、床面積約260.00㎡ ・木造瓦葺2階建物置・車庫、床面積約182.00㎡	

2　建物の概況及び利用状況

（物件3）

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（固定資産公課証明書記載）：昭和32年頃新築 経過年数：　新築後約70年 経済的残存耐用年数：　0年	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木・土蔵造2階建 瓦葺 リシン吹付、角波鋼板等 繊維壁、プリントボード等 杉板、化粧ボード等 たたみ、縁甲板等 電気、給排水 特にない
床面積（現況）	延 約403.00㎡	
現況用途等	現況用途：居宅・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	○天井板の落下や床板の抜け等が一部で見られる。台所や風呂は物置替わりとなっており使用不能である。 ○全体的に摩滅・老朽化が進んでおり、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特記事項	○物件3と附属建物符号1は、増築や取毀し等により、構造的・機能的に合体（一体化）しており、1棟の建物となっている。 ○附属建物符号2及び3は滅失しており現存しない。 ○1階の南西側に物干し場がある。	
未登記附属建物	● 建築年月日：市役所図面によれば昭和57年8月頃新築 ● 構造等：木造瓦葺2階建　延約61.00㎡ ● 用途：車庫・物置　● 外壁：角波鋼板 ● 内壁：ボード等　● 天井：ボード等 ● 床：土間コン ● 保守管理の状態：劣る	

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

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	13,500	0.69	1,658.74	0.80	12,360,000
2	13,500	0.69	631.66	0.80	4,710,000

庭木等については価値はないと判定した。

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

地価調査　氷見(県)－4

地価調査標準価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

$$21,100\text{ 円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{152} \fallingdotseq 13,500\text{ 円/㎡(端数整理)}$$

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：　接面方位 +2%　　補正率 1.02

地域格差：　街路条件 -1%　　交通･接近条件 +10%

環境条件 +40%　　行政的条件 +0%　　補正率 1.52 （相乗積）

イ　個別格差：　接面方位 +4%　　二方路地 +2%

大規模な不整形地 -35%　　補正率 0.69 （相乗積）

ウ　地積：　登記数量による。

エ　建付減価：　中古建物の敷地であることを考量して建付減価を判定

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
3	202,000	403.00	0.01	810,000
未登記附属建物	113,000	61.00	0.01	70,000
合計				880,000

ウ　現価率

○物件3

経過年数：新築後約70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 ／ 70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-80%と判定

現価率：　0.05 ×（ 1 － 0.80 ）＝ 0.01

○未登記附属建物

経過年数： 新築後約44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 ／ 44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-80%と判定

現　　価　　率 ： 0.05 ×(1 － 0.80) ＝ 0.01

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	12,360,000	0.40	法定地上権	4,940,000
2	4,710,000	0.30	賃借権	1,410,000
合計				6,350,000

イ　土地利用権等割合 ： 上記の権利と判定し割合を査定した。

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	12,360,000	-4,940,000		0.60	0.60	2,670,000
2	4,710,000	-1,410,000		0.60	0.60	1,190,000
3	880,000	4,940,000	1.0	0.60	0.60	2,100,000
一括価格（合計）						5,960,000

ウ　占有減価修正 ： 特にない。

エ　市場性修正 ： 建物の老朽化等から取壊しを考慮して取得の検討が行われることや、自用地と底地からなる特殊な物件であること等から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

地価調査標準価格 ：氷見(県)－4
所　　在 ：氷見市栄町3241番2
価　　格 ：21,100円/㎡
位　　置 ：JR氷見線「氷見」駅の北方約2.8km（道路距離）
価 格 時 点 ：令和7年7月1日
地　　積 ：203㎡
供給処理施設 ：水道、下水
接 面 道 路 ：東側6.7m市道
用途地域等 ：非線引き都市計画区域、第1種住居地域（60、200）
地域の概要 ：市営住宅や一般住宅が建っている住宅地域

第7　附属資料

位置図
付近案内図
法第14条地図写
地積測量図写
土地建物位置関係図
間取図
現況写真

以　上