令和　７年（ケ）第　　３９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）
1～7	2,950,000 2,360,000	一括	590,000	16,580	0
1	260,000				
2	300,000				
3	280,000				
4	100,000				
5	570,000				
6	680,000				
7	760,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　高岡市鴨島町字御坊下

　　地　　番　　１３３番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．５７平方メートル

２　所　　在　　高岡市鴨島町字御坊下

　　地　　番　　１３５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９．４２平方メートル

３　所　　在　　高岡市鴨島町字御坊下

　　地　　番　　１３５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６４．３９平方メートル

４　所　　在　　高岡市鴨島町字御坊下

　　地　　番　　１３６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２．４８平方メートル

５　所　　在　　高岡市鴨島町　１３３番地２

　　家屋　番号　　１１２番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

物　件　目　録

床　面　積　　1階　　２４．７９平方メートル
　　2階　　１６．５２平方メートル

(現況)

床　面　積　　1階　　約４５．９平方メートル
　　2階　　約４６．１平方メートル

6　所　　在　　高岡市鴨島町　１３３番地、１３５番地

家屋　番号　　１１８番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　1階　　５２．８９平方メートル
　　2階　　１９．８３平方メートル

(現況)

床　面　積　　1階　　約６５．４平方メートル
　　2階　　約４５．９平方メートル

7　所　　在　　高岡市鴨島町　１３３番地１

家屋　番号　　１１９番

種　　類　　工場

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　５４．５４平方メートル

(現況)

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　1階　　約６４．９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　39号

物　件　目　録

2階　　約58．5平方メートル

(附属建物)

符　　号　1

種　　類　物置

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　8．26平方メートル

(現況)

不存在

令和　7年（ケ）第　　39号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8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1～7】
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1～7】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5～7】
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　7年（ケ）第　　39号

物　件　目　録

1　所　　在　高岡市鴨島町字御坊下

　　地　　番　１３３番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５９．５７平方メートル

2　所　　在　高岡市鴨島町字御坊下

　　地　　番　１３５番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６９．４２平方メートル

3　所　　在　高岡市鴨島町字御坊下

　　地　　番　１３５番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６４．３９平方メートル

4　所　　在　高岡市鴨島町字御坊下

　　地　　番　１３６番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２．４８平方メートル

5　所　　在　高岡市鴨島町　１３３番地２

　　家屋　番号　１１２番

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

物　件　目　録

床　面　積　　1階　　２４．７９平方メートル
　　2階　　１６．５２平方メートル

(現況)

床　面　積　　1階　　約４５．９平方メートル
　　2階　　約４６．１平方メートル

6　所　　在　　高岡市鴨島町　１３３番地、１３５番地

家屋　番号　　１１８番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　1階　　５２．８９平方メートル
　　2階　　１９．８３平方メートル

(現況)

床　面　積　　1階　　約６５．４平方メートル
　　2階　　約４５．９平方メートル

7　所　　在　　高岡市鴨島町　１３３番地1

家屋　番号　　１１９番

種　　類　　工場

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　５４．５４平方メートル

(現況)

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　1階　　約６４．９平方メートル

令和　７年（ケ）第　　３９号

物　件　目　録

２階　　約５８．５平方メートル

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　物置

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　８．２６平方メートル

（現況）

不存在

令和　７年(ケ)第　　３９号
(　物件番号　１　～　７　)
令和　８年　１月　９日受理
令和　８年　６月　12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　７年（ケ）第　　３９号

物　件　目　録

	所　在	地　番	地　目	地　積
１	高岡市鴨島町字御坊下	１３３番９	宅　地	５９．５７平方メートル
２	高岡市鴨島町字御坊下	１３５番１	宅　地	６９．４２平方メートル
３	高岡市鴨島町字御坊下	１３５番２	宅　地	６４．３９平方メートル
４	高岡市鴨島町字御坊下	１３６番２	宅　地	２２．４８平方メートル

５　所　　在　　高岡市鴨島町　１３３番地２
　　家屋番号　　１１２番
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造瓦葺２階建
　　床 面 積　　１階　　２４．７９平方メートル
　　　　２階　　１６．５２平方メートル

６　所　　在　　高岡市鴨島町　１３３番地，１３５番地
　　家屋番号　　１１８番
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造瓦葺２階建
　　床 面 積　　１階　　５２．８９平方メートル
　　　　２階　　１９．８３平方メートル

７　所　　在　　高岡市鴨島町　１３３番地１
　　家屋番号　　１１９番
　　種　　類　　工場
　　構　　造　　木造瓦葺平家建
　　床 面 積　　５４．５４平方メートル
　（附属建物）
　　符　　号　　１
　　種　　類　　物置
　　構　　造　　木造瓦葺平家建
　　床 面 積　　８．２６平方メートル

以上　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

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.　５枚目のとおり 2.　工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり
建物	物件５
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） ■所　　在：高岡市鴨島町　１３３番９ ■家屋番号：１３３番９（推定） ■床面積：１階　約４５．９㎡ ２階　約４６．１㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種類： 構造： 床面積：
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(空き家)」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	■５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

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）　□　　（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	■５枚目のとおり
建物	物件６
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） ■所　　在：高岡市鴨島町　１３５番１ ■家屋番号：１３５番１（推定） ■床面積：１階　約６５．４㎡ ２階　約４５．９㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種類： 構造： 床面積：
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(空き家)」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.　５枚目のとおり 2.　設備等は別紙「間取図」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

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３，４
現況地目	■宅地（物件３，４）　□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.　５枚目のとおり 2.　工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。
建物	物件７
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　不存在） ■所　　在：高岡市鴨島町　１３５番２，１３６番２ ■家屋番号：１３５番２（推定） ■種　　類：居宅 ■構　　造：木造瓦葺２階建 ■床面積：１階　約６４．９㎡ ２階　約５８．５㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種類： 構造： 床面積：
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(空き家)」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.　５枚目のとおり 2.　工作物等は別紙「間取図」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. 物件２～４の土地と一体となっている。
2. 公図上，公道に面していない。
3. 地籍調査の境界標を基にすると，西角付近に細い通路がある。
4. 車の乗り入れは全くできない。

■物件２～４の土地について

1. 物件１の土地と一体となっている。
2. 公図上「水」に接面しているが，現況では一方通行の公衆用道路に接面している。
3. 駐車スペースは全くない。

■物件５の建物について

1. 固定資産公課証明書によれば，昭和10年築である。全体的に老朽化して傷んでいる。
2. 物件７の建物とは，同建物の渡り廊下を通じて内部（１，２階共）で行き来ができる。
3. 北西側隣家（家屋番号不明）とくっついているように見える。
4. １階に台所とトイレはあるが，浴室と玄関がない。いわゆる「はなれ（離れ）」である。
5. 南西側の下屋の瓦が複数落下している。

■物件６の建物について

1. 固定資産公課証明書によれば，大正２年築である。全体的に老朽化して酷く傷んでいる。
2. 大きな雨漏りが複数箇所あり，獣害による天井板落下等もある。
3. 物件６の建物とは，一部の壁が取り除かれて，内部（１階のみ）で行き来ができる。
4. 北東側隣家（家屋番号134番3）とくっついているように見える。
5. ２階吹抜にある廊下の南西側の壁が落ちている。吹抜の北東側の壁にひびが入っている。
6. 内部から見ると，（大）屋根板が多数ずれている。
7. １階車庫に亡Ｃ所有名義の軽自動車（車検切れ，初度検査年：平成19年）が置いてある。
8. １階に台所もあるが，３棟の建物で唯一，浴室がある。

■建物７の建物について

1. 固定資産公課証明書によれば，明治33年築で，昭和41年と44年には２階建の表記になっている。
2. 上記のとおり，物件５，６の建物とは内部で行き来ができるようになっている。
3. 渡り廊下の下を雨水溝が通っており，１階床の一部が抜け落ちかかっている。
4. 全体的に老朽化して傷んでいる。１階北東側縁の上にある下屋が朽ちている。
5. 水回りは給湯のみであるが，３棟の建物で唯一，玄関がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■D （共有者Aの親族）	1. 私は，物件１～４の土地(以下，「本件土地」という。)及び物件５～７の建物(以下，「本件建物」という。)の各持分２分の１の共有者とされているAの妹です。 2. 本件土地建物の前所有者である亡Cは私達の叔父にあたります。 3. 母の実家のことかも知れませんが，世代が違うので，私達は本件土地建物の権利関係や現在の状況について全く知りません。 4. 現在，兄は海外で病の療養中であり，一時帰国もままなりません。 5. そもそも兄は本件はおろか，自分に相続財産があることすら知らないと思います。 6. 共有者とされているBさんのことも全く知りません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執　行　官　の　意　見

■1.　本件対象物件の状況は，公図，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.　物件所在地と思われる場所は公図混乱地であり，周辺土地は地籍調査が進められているようであったが，物件所在地は調査未了のようであった。

3.　物件１の土地について，周辺土地の境界標，公図，地番図及び現地における簡易計測等を基に，形状を把握し，土地建物位置関係図に表したが，関係人から情報を得ることもできず，困難を要した。また，積雪時期と重なったので時間も要した。

4.　現地では，物件１の土地の南東側，南側及び南西側に，屋根や樋から流れる雨水を排水する「雨水溝」があるところ，公図上にある「水」かどうかは不明である。

5.　物件２～４の土地は一体となっており，物件１の土地との間に「雨水溝」が介在しており，これがいずれの土地にどれだけ含まれているのか，などは不明である。

6.　物件４の土地について，地積測量図があったが，現況とかなり合致しない点が多く，採用しなかった。

7.　物件５～７の建物について，登記の記載と現況が大きく異なるため，物件の同一性に疑義があった。

8.　物件１～４の土地に建っている建物であること，占有状況が登記の所有者履歴と合致していたこと，家屋平面図及び家屋評価戸別調査表の記載から，物件５～７の建物と認定した。

9.　物件５～７の建物の占有状況について，現場の状況から，亡Ｃが単身で住んでいたところ，亡くなり，先祖を含めた同人の遺品が残ったまま放置されている。

10.　よって，法律上，相続放棄していない亡Ｃの相続人であるＡＢが，２～４枚目のとおり，不使用のまま(概念上)管理していものと認定した。

11.　物件６，７の建物は，Ｃが亡くなる前から各所に雨漏りが発生しており，瓦が落ちいる箇所もあるので，再利用には多額の費用がかかるものと思料する。

12.　物件所在地は高岡駅から遠くないが，住宅密集地で，物件１～４の土地の合計地積は215.86㎡と少し大きく，やや不整形である上，前面道路は一方通行で狭い。

13.　物件５～７の建物について，建物図面がなく，隣家とくっついていて外側からの概測ができない箇所がある上，物件５の建物が斜めに建っているので，現況を間取図に表すのに困難と時間を要した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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1月16日　(金)	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， 本件土地登記事項証明書受領
令和8年1月16日　(金)	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45円(別件と平分)) →1月22日受理
令和8年1月16日　(金) 12:20 － 12:30	物件所在地	物件確認，占有確認，写真撮影
令和8年1月28日　(水)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧(隣地隣家関係)
令和8年1月28日　(水)	執行官室(郵便)	軽自動車検査協会に対し援助請求書送付 (郵券180円，返信用赤レターパック600円)→回答2月6日受理
令和8年1月28日　(水) 13:56 － 14:02	物件所在地	物件確認，写真撮影，近隣調査
令和8年2月6日　(金)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧(隣地隣家関係)
令和8年2月6日　(金)	Ａ住所地	共有者Ａに対する照会書持参(返信用郵券96円(別単位と按分)) →4月28日回答書受領
令和8年3月3日　(火) 13:00 － 14:30	物件所在地	占有調査，立入調査，聞取調査，土地調査， 損傷等確認，写真撮影，評価人同行
令和8年4月20日　(月) 10:56 － 11:01	執行官室(電話)	共有者Ａの親族Ｄから電話聴取
令和8年4月21日　(火) 11:50 － 12:15	物件所在地	土地調査，簡易計測，工作物等調査，写真撮影

（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

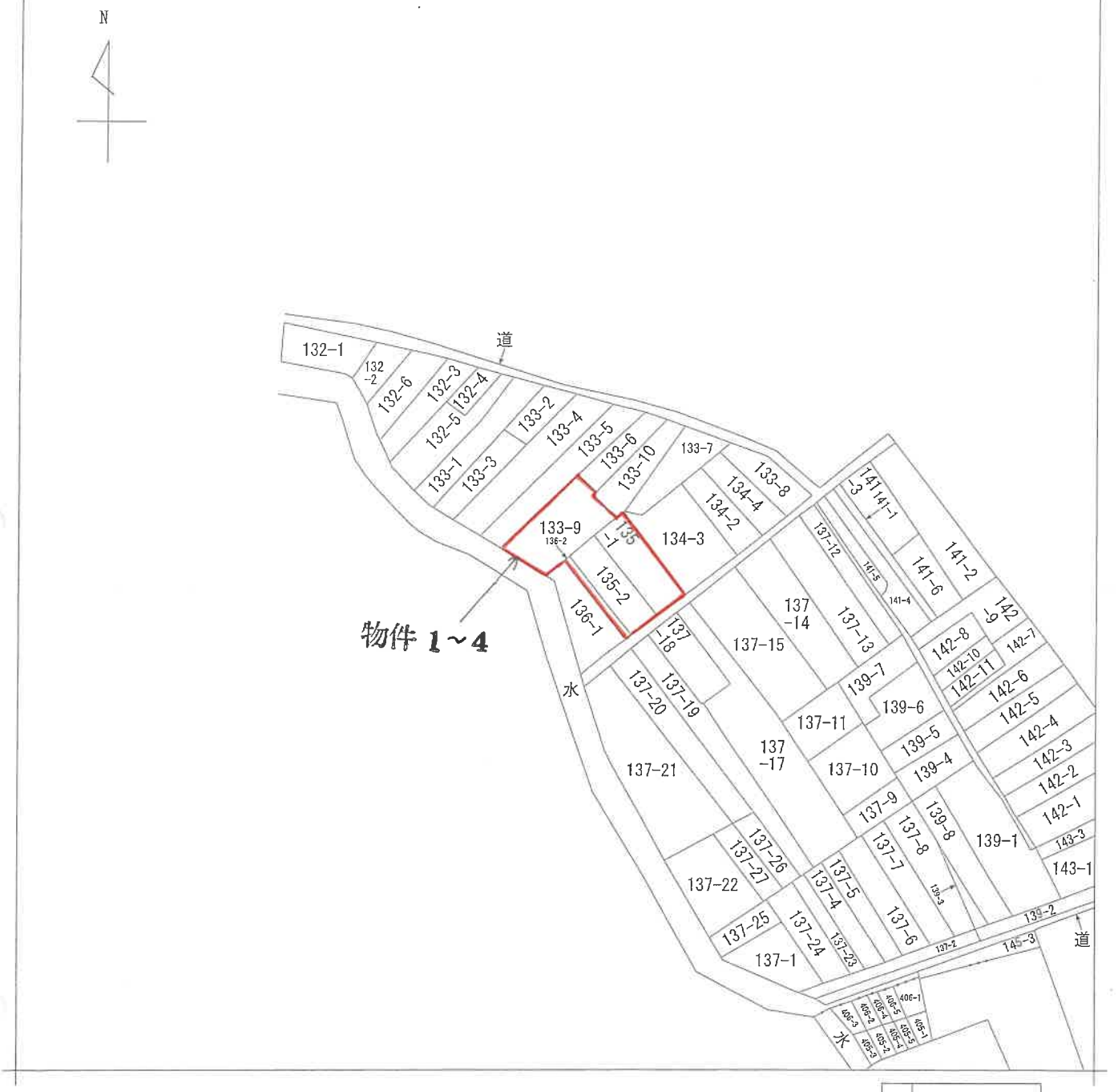
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に入った。

□　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

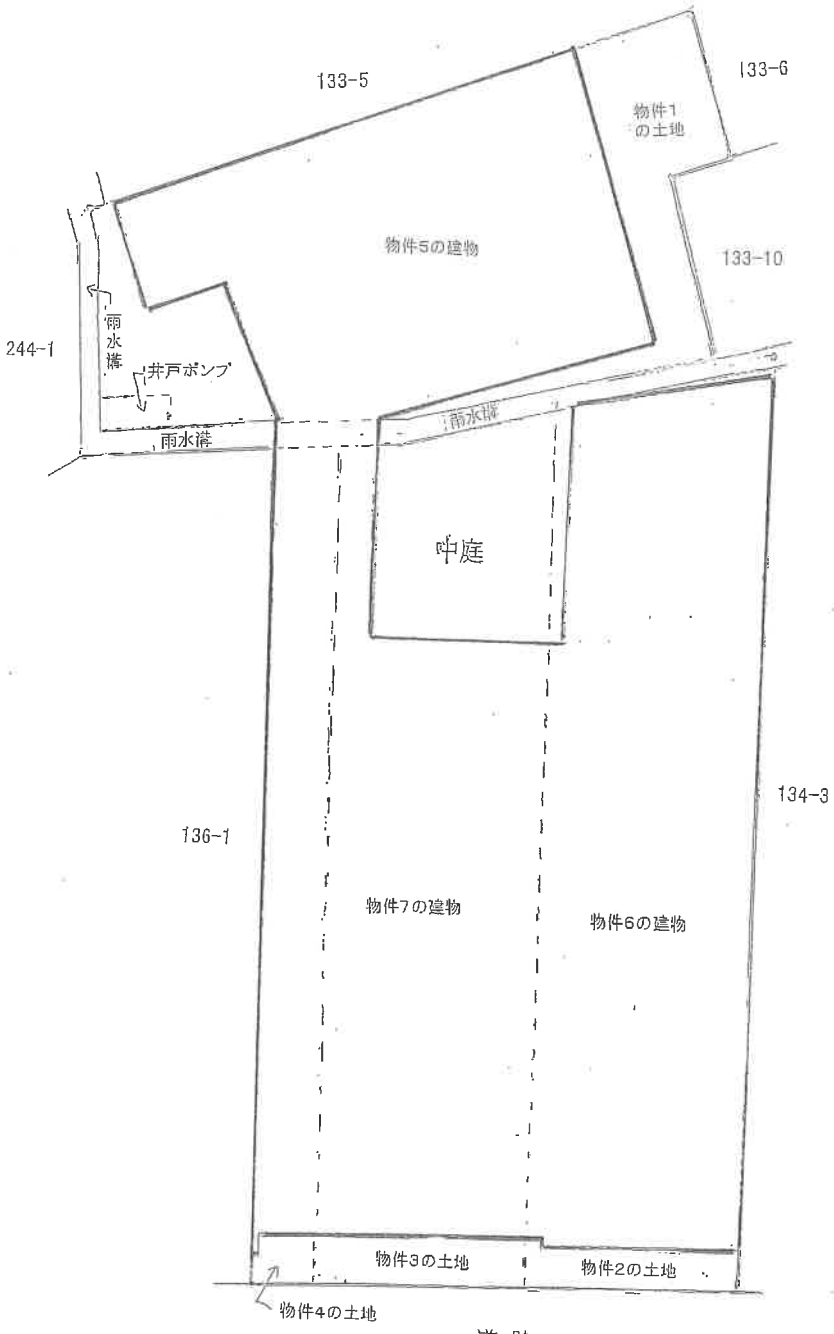


請求部分	所在	高岡市鴨島町字御坊下				地番	133番9	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項		

(9 枚目)

請求番号：2-14
(1/1)

土地建物位置関係図



①

（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。

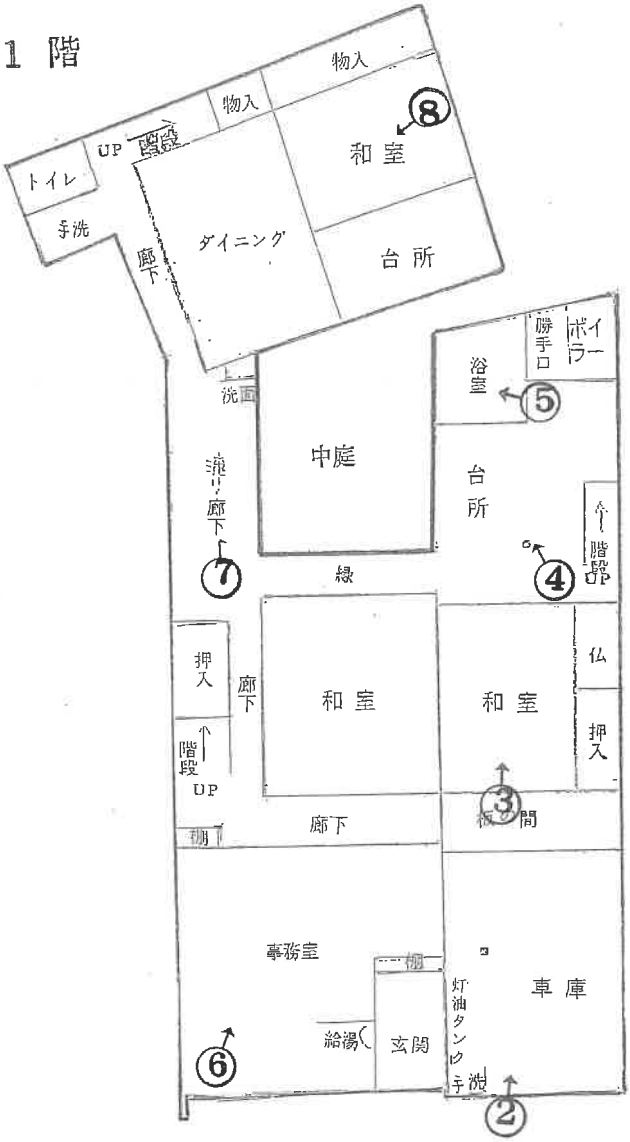
←○　写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

（　10　枚目）

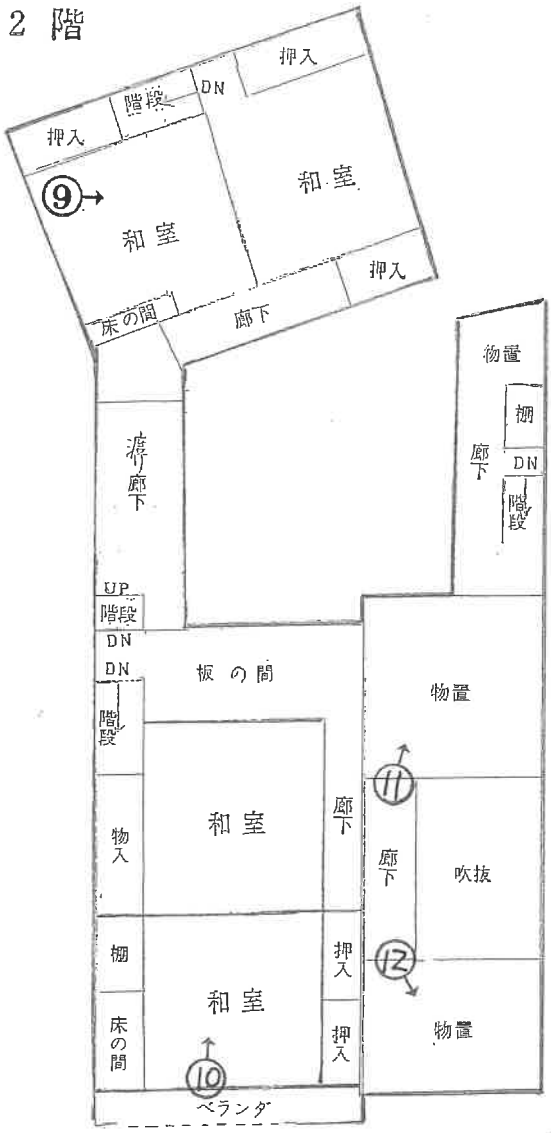
間取図

物件5，6，7の建物

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



床が抜け落ちかかっている

写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



副　本

富山地方裁判所高岡支部 御中

物件1～7

令和7年（ケ）第39号
令和8年3月3日　現地調査
令和8年7月17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2,950,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金260,000円
物件２（土地）	金300,000円
物件３（土地）	金280,000円
物件４（土地）	金100,000円
物件５、６、７（建物）	金2,010,000円

1　一括価格は、物件1～7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1～4の内訳価格は物件5～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5～7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	高岡市鴨島町字御坊下 133番9 宅地 59.57㎡	同左
2	所　在 地　番 地　目 地　積	高岡市鴨島町字御坊下 135番1 宅地 69.42㎡	同左
3	所　在 地　番 地　目 地　積	高岡市鴨島町字御坊下 135番2 宅地 64.39㎡	同左
4	所　在 地　番 地　目 地　積	高岡市鴨島町字御坊下 136番2 宅地 22.48㎡	同左
5	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	高岡市鴨島町133番地2 112番 居宅 木造瓦葺２階建 1階　：24.79㎡ 2階　：16.52㎡ 延床面積：41.31㎡	高岡市鴨島町133番9 1階　：約45.9㎡ 2階　：約46.1㎡ 延床面積：約92㎡
6	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	高岡市鴨島町133番地、135番地 118番 居宅 木造瓦葺２階建 1階　：52.89㎡ 2階　：19.83㎡ 延床面積：72.72㎡	高岡市鴨島町135番1 1階　：約65.4㎡ 2階　：約45.9㎡ 延床面積：約111.3㎡
7	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	高岡市鴨島町133番地1 119番 工場 木造瓦葺平家建 1階　：54.54㎡ 延床面積：54.54㎡	高岡市鴨島町135番2、136番2 居宅 木造瓦葺２階建 1階　：約64.9㎡ 2階　：約58.5㎡ 延床面積：約123.4㎡
附属建物	符　号 種　類 構　造 床面積	1 物置 木造瓦葺平屋建 1階　：8.26㎡	不存在
番号	特　記　事　項		
	本件は土地4筆と建物図面がない築年が異なる建物数棟が一体となっている建物である。 現況建物は地番133番9、135番1、135番2、136番2の4筆上に存する1階部分176㎡(概測)、2階部分151㎡(概測)、延床面積327㎡(概測)の木造瓦葺2階建の建物である。		

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1～4 ）

位置・交通	ＪＲ城端線「高岡」駅の西方約1200m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	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	準防火地域
	その他の規制	なし
画地条件等	面積	215.86㎡
	形状	間口約9.5m、奥行19～24mの不整形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側幅員約4m舗装市道 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	本件建物は指定建ぺい率を超えている。	

2　建物の概況及び利用状況（物件5、6、7）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	昭和10年新築、大正2年新築、明治33年新築 建築年月日：　（公課証明書の建築年を採用） 経過年数：　約91年　　昭和10年新築時からの経過年数を採用 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	亜鉛メッキ鋼板、タイル貼り
	内壁	ビニールクロス、砂壁
	天井	化粧ﾎﾞｰﾄﾞ、木板現し
	床	フローリング、畳
	設備	電気、トイレ
	その他	―
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、事務所、車庫、倉庫 間取り：　附属資料間取図のとおり	
品　等	劣る	
保守管理の状態	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	本件建物の南東側の１階の車庫に軽自動車がある。建物内部に大量の動産が残置されている。本件建物は現況のままで通常の利用はできない。	

第５．評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件1～4(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
1～4	25,900	0.94	215.86	0.5	2,630,000

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		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
27,700円／㎡	×	99 ／	100	× 100 ／	104	× 100 ／	102	＝ 25,900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　+2　交通接近条件　0　環境条件　0

行政的条件　0

地域格差計　102　(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

行政的条件　0　画地条件　-6　その他　0

個別格差計　0.94　(相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	南東	4%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	不整形地	-10%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件１	ない	0%
その他の画地条件２	ない	0%
	画地条件内訳計	94%

ウ 地 積 ：登記面積による

エ 建付減価:　築年が古い建物の敷地であり-50%の建付減価補正を要すると判定

②物件5、6、7(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。再調達原価は全体建物の平均的な再調達原価を採用し、現況床面積は全体建物の概測面積を採用した。

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
5、6、7	140,000	327	0.05	2,290,000

ウ　現価率

(物件5、6、7)

経過年数: 約91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 -50%と判定

現価率: 0.1×(1-0.5)＝0.05

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	726,000	0.4	法定地上権	290,000
2	846,000	0.4	法定地上権	338,000
3	785,000	0.4	法定地上権	314,000
4	274,000	0.4	法定地上権	110,000

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	726,000	−290,000		1.0	0.6	260,000
2	846,000	−338,000		1.0	0.6	300,000
3	785,000	−314,000		1.0	0.6	280,000
4	274,000	−110,000		1.0	0.6	100,000
5、6、7	2,290,000	1,052,000	1.0	1.0	0.6	2,010,000
一括価格（合計）						2,950,000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充分に考慮したが、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	27,700円／㎡
位置	高岡駅から道路距離約1.1km
価格時点	令和7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

土地建物位置関係図

間取図

現況写真