令和　７年（ケ）第　　３１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, 2	780, 000 624, 000	一括	156, 000	25, 831	0
1	330, 000				
2	450, 000				
備考	上記売却基準価額は、民事執行規則３０条の３第１項の規定により変更したものである。				

令和　7年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

1　所　　在　　高岡市鷲北新字村上

　　地　　番　　144番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　230．87平方メートル

2　所　　在　　高岡市鷲北新字村上　144番地3、143番地

　　家屋　番号　　144番3

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　　110．54平方メートル
　　2階　　29．35平方メートル

令和　7年（ケ）第　　31号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月　12日
富山地方裁判所高岡支部執行係
裁判所書記官　入　江　真依子

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1】
本件所有者が占有している。
【物件番号2】
Bが占有している。同人は所有権を主張している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
売却対象外の土地（地番143）と一体として使用されている。

《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。

令和　7年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

1　所　　在　　高岡市鷲北新字村上

　　地　　番　　１４４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．８７平方メートル

2　所　　在　　高岡市鷲北新字村上　１４４番地３、１４３番地

　　家屋　番号　　１４４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１１０．５４平方メートル
　　２階　　２９．３５平方メートル

令和　７年(ケ)第　　３１号
令和　７年１０月　２日受理
令和　７年１１月２５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　　31号

物　件　目　録

1　所　　在　　高岡市鷲北新字村上

　　地　　番　　１４４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．８７平方メートル

2　所　　在　　高岡市鷲北新字村上　１４４番地３、１４３番地

　　家屋　番号　　１４４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１１０．５４平方メートル
　　２階　　２９．３５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	■３枚目のとおり
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が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 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」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	■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，公道（無番地）に接面している。
2. 目的外土地（地番143番）と一体化している。単体としては不整形（靴型）である。
3. 関係資料によれば，過去に同目的外土地に未登記附属建物車庫（昭和56年築）が建っていたが，平成23年に取り壊されたようである。現地において，コンクリートブロック基礎の跡がある。
4. 東西に鉄道の駅があり，北の方に鷲北用水がある。

■物件２の建物について

1. 昭和40年２月10日新築であり，構造体である柱や板は経年劣化している。
2. 南側隣地（地番144番4）との境界近くに建っている。
3. 屋根瓦があちらこちらずれており，ガタガタになっている。
4. 雨樋の一部が外れている箇所がある。
5. 南西側の外壁塗装が途中になっている。
6. 建物内の床が経たって，傾きがある所が複数ある。
7. 玄関，台所及び北西側廊下（縁側）の天井に雨漏り跡がある。
8. 北西角付近に簡易な仮設物置（工作物）がある。
9. ２階北側和室の内装は，途中になっている（写真⑧参照）。
10. 一部壁紙等をきれいにしていたりしている箇所もあるが，再利用するには，全体的な改装を行う必要があるものと思料する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（物件２　関係）

所在	高岡市鷲北新字村上
地番	１４３番
地目	□宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　■池沼（現況：宅地）
地積	４２平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（D外14名）
その他の事項	■1.　かつての地域の入会地であったものと推測される。 2.　登記上の所有者名から推測するに，生存している者はいないと思われる。 3.　いわゆる所有者不明土地である。

■関係人（A（建物所有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■無権原
占有開始時期		昭和40年２月10日（物件２の建物新築時）
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	□土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物占有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎　金　　円（毎　限り　分支払）
地代前払		□前払（　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　□
地代滞納		□ない　□ある（平成　年　月　日現在　金　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		□ない　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　□係属中　□終局（　　）
その他		■現所有者に平成24年11月1日所有権移転登記

執行官の意見	■1.　現時点において，使用を許諾している者が認定できないので無権原と認定した。 2.　物件２の建物新築時，同建物図面の申請人と目的外土地の共有者15名のうち同姓の者がいるが，現時点において，当時の権原は不明であり，所有者は何回か変わっているようであって，現所有者が同建物購入時に新たに権利設定をしていない状態である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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　■B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■C（占有者の妻）　■A（所有者））の陳述／
■提示文書（賃貸借契約書写し，令和３年(ノ)第１号高岡簡易裁判所調停調書正本）の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■条件付所有権
占有開始時期		平成２９年　４月頃
最初の契約等	契約日	平成２９年　３月２１日
	期間	平成２９年　５月　１日から　４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	■所有者　□その他の者（　）
	借主	■占有者　□その他の者（　）
賃料・支払時期等		毎月　金６万円（毎月１日限り翌月分支払） ■前払（礼金６万円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金４４万円　□保証金　円）
特約等		■賃料及び一時預かり金の合計が400万円に到達した時点で協議の上，売買契約書を作成し，所有権移転を行うこととする。
その他		■1.　令和２年８月17日で賃料及び一時預かり金の合計が400万円に到達した。 2.　調停条項により，抵当権設定登記が抹消されたときは，無償譲渡される。 3.　それまでの間，固定資産税等の公租公課及び物件２の建物修繕費用は，Aが負担とすることになっている。

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」

■1.　抵当権設定登記の抹消という条件が成就していないので，形式的には，使用借権と同じ状態である。
2.　実質，占有者が所有権を有しているように見えるが，調停条項によれば，条件付所有権である。

（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
■A （所有者）	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。）の所有者だ。本件債務者光陽創商株式会社の代表取締役でもある。 2. 齢90超で耳が遠いが，退院したら，すぐにでも再び海外で商売するつもりだ。 3. 本件建物は数年前に，外国人に400万円で売る契約をした。契約書も交わしたはずだが，向こうでもらってくれ。同居人に日本人女性もいたはずである。 4. 確か賃貸借契約の形にしたが，現在，家賃は一切もらっていない。 5. 目的外土地について，初めから地代なんか誰にも支払ったことがない。 6. 本件土地の境界について，近所から文句を言われたことはない。 7. 本件土地建物は，別に自分が住んでいるわけでもなく，売却されようが，自分には然したる問題ではない。
■C （占有者の妻）	1. 私と夫Ｂは，本件建物において，家族合計３人で住んでいます。 2. 外で柴犬１匹飼っています。とても大人しい犬です。 3. 夫は日本語を話せないので，私がお話しします。 4. 私達は安い中古物件を探していたら，本件土地建物を見つけました。 5. 所有者Ａ氏と400万円で購入することとし，分割払いを賃貸借契約にしました。 6. Ａ氏はビジネスをしているのか，資金が足りなくなると，毎月の６万円の外に一時金を無心してきて，私達は金策に追われましたが，400万円に早く到達すればよいかと考えて，支払ってきました。 7. ついに令和２年８月に目標の400万円に達しましたが，Ａ氏がなんやかんやと言い訳をして一向に動かないので，夫は裁判所に調停を申し立てました。 8. 成立した調停調書正本を提示し，コピーを提出します。 9. 調停条項記載のとおり，現在，私達は無償でここに住み，固定資産税等はＡ氏負担です。 10. しかし，本件建物の修繕について，Ａ氏は全くしてれないので，私達がハンドメイドでちょこちょこ直しています。 11. 現時点で，本件建物には複数の雨漏りがありますが，放置してしまっています。 12. 本件土地の境界について，隣地所有者らとのトラブル等はありません。 13. 敷地の一部に目的外土地があることも分かっています。 14. 当初の思いはともかく，無償期間を考慮すると，金銭的損害は割と少ないのではないかという執行官の言葉を本人Ｂに通訳すると，納得できないと怒っています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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7年10月3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55円(別件と平分))
令和7年10月3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， 本件土地建物登記事項証明書受領， 目的外土地登記事項証明書受領
令和7年10月6日　(月) 10:35 － 10:55	物件所在地	全戸不在，物件確認，占有調査，外観調査， 土地確認，工作物・動産等確認，写真撮影
令和7年10月6日　(月) 11:25 － 11:35	所有者宅経由 所有者の入院先	所有者と面談
令和7年10月10日　(金) 9:05 － 9:15	物件所在地	全戸不在，占有調査，土地調査， 工作物・動産等調査，簡易計測，写真撮影
令和7年10月10日　(金)	執行官室(郵便)	軽自動車検査協会に援助請求書送付 (郵券180円＋返信用レターパック600円) →10月20日回答到着
令和7年10月21日　(火)	執行官室(郵便)	占有者の妻に対し期日通知書兼照会書送付(郵券110円) →10月28日回答書到着
令和7年10月31日　(金) 13:15 － 14:00	物件所在地	占有者夫婦と面談，占有調査，建物立入調査， 聞取調査，写真撮影，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　　年　　月　　日

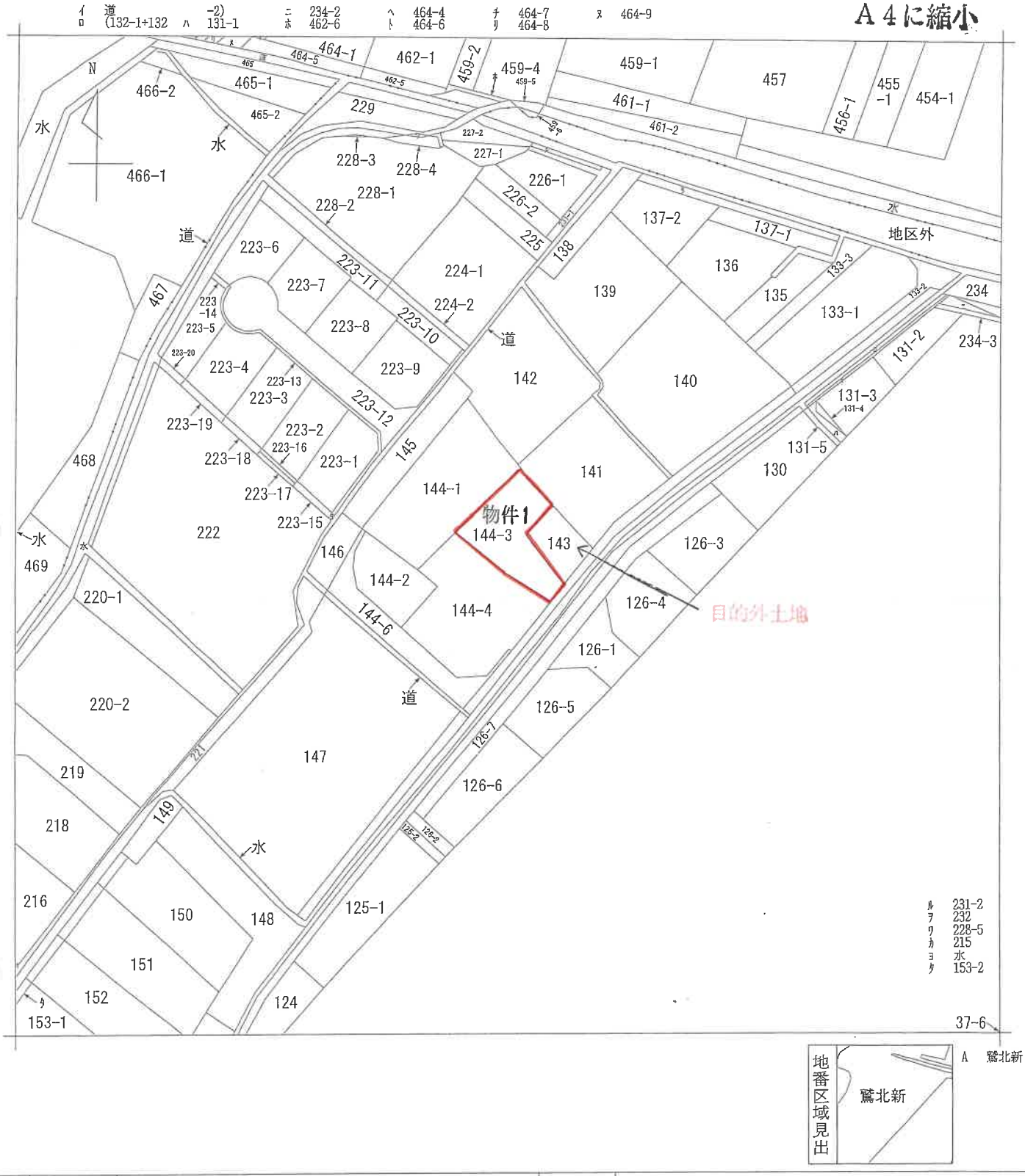
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に入った。

□　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	高岡市鷲北新字村上				地番	144番3		
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	

(8 枚目)

公開

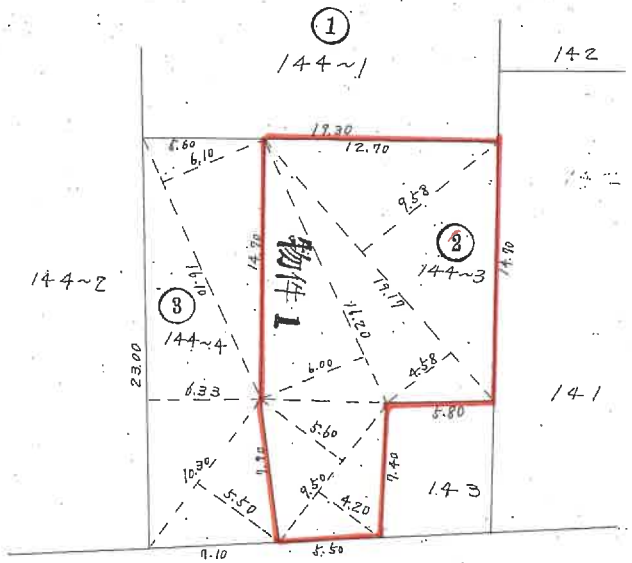
請求番号：3-10
(1/2)

登記年月日：昭和43年2月23日

185215　平成21.8.18 144-2を144-7を合筆

地積測量図

地番	144-1. 144-3. 144-4
土地の所在	高岡市鷲北新字村上144番地3. 144番地4



③

求積　16.10 × 6.10 = 98.2100
23.00 × 6.33 = 145.5900
10.30 × 5.50 = 56.6500
2)300.4500
150.2250

②

19.17 × 9.58 = 183.6486
19.17 × 4.58 = 87.7986
16.20 × 6.00 = 97.2000
9.50 × 5.60 = 53.2000
7.50 × 4.20 = 39.9000
2)461.7472
230.8736

地積 150.22㎡

地積 230.87㎡

縮尺	1/300	単位	m

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和43年2月20日　作製年月日

作製者　[redacted]

申請人　[redacted]

A4に縮小

昭和43年2月23日登記

（枚目）（9）

請求番号：3-14

登記年月日：昭和48年1月24日

463316

家屋番号	144～3
建物の所在	高岡市鷲北新字村上144番地 143番地3

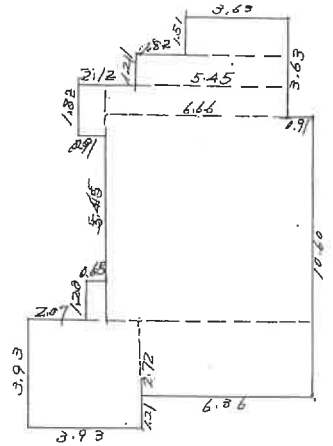
建物図面

昭和48年1月20日 作製年月日

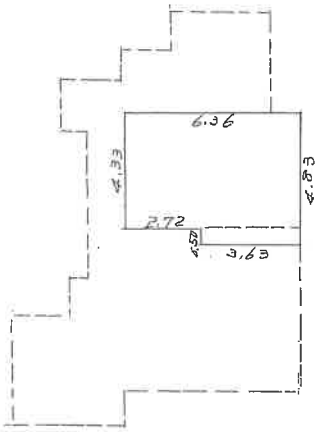
作製者 [redacted]

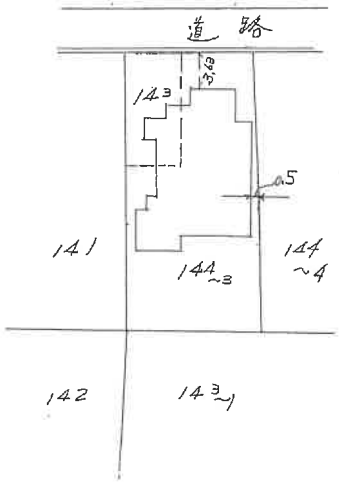
申請人 [redacted]

1階



2階





床面積計算 1階

3.63	×	1.51	=	5.4813
1.21	×	5.45	=	6.5945
0.91	×	1.82	=	1.6562
6.66	×	0.91	=	6.0606
7.57	×	7.56	=	57.2292
0.65	×	1.20	=	0.780
3.93	×	3.93	=	15.4449
2.72	×	6.36	=	17.2992
				110.5459

1階面積 110.54㎡

床面積計算 2階

6.36	×	4.33	=	27.5388
3.63	×	0.50	=	1.8150
				29.3538

2階面積 29.35㎡

縮尺	1/200	単位	m

（富山県土地家屋調査士会用紙）

昭和48年1月24日登記

A4に縮小

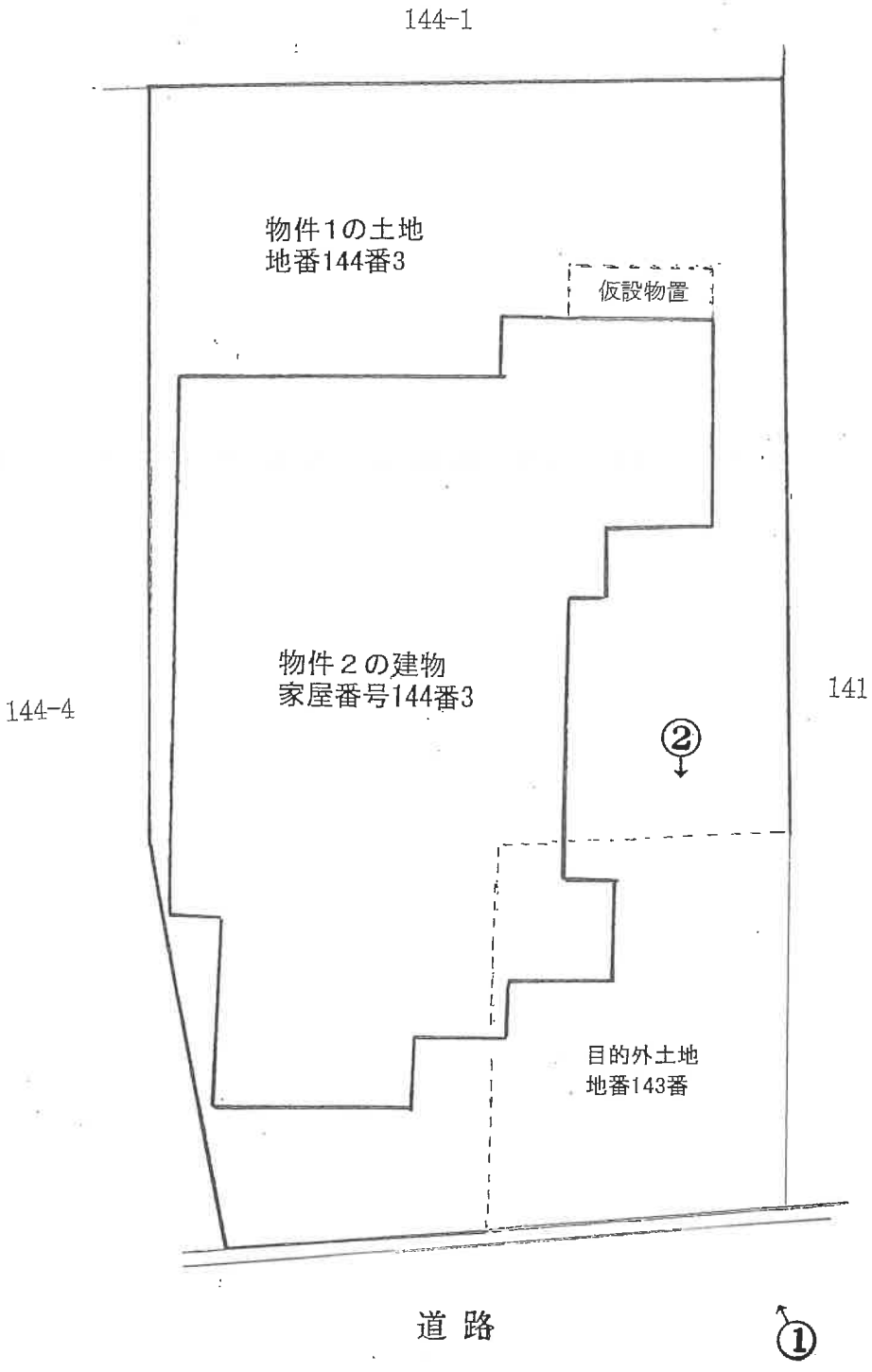
昭和48.1.24

（10枚目）

請求番号：3-13

令和　7　年（ケ）第　31　号事件

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

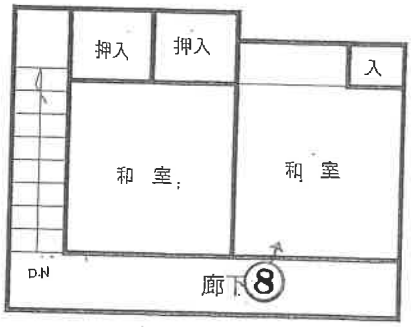
（　11　枚目）

令和 7 年(ケ)第 31 号事件

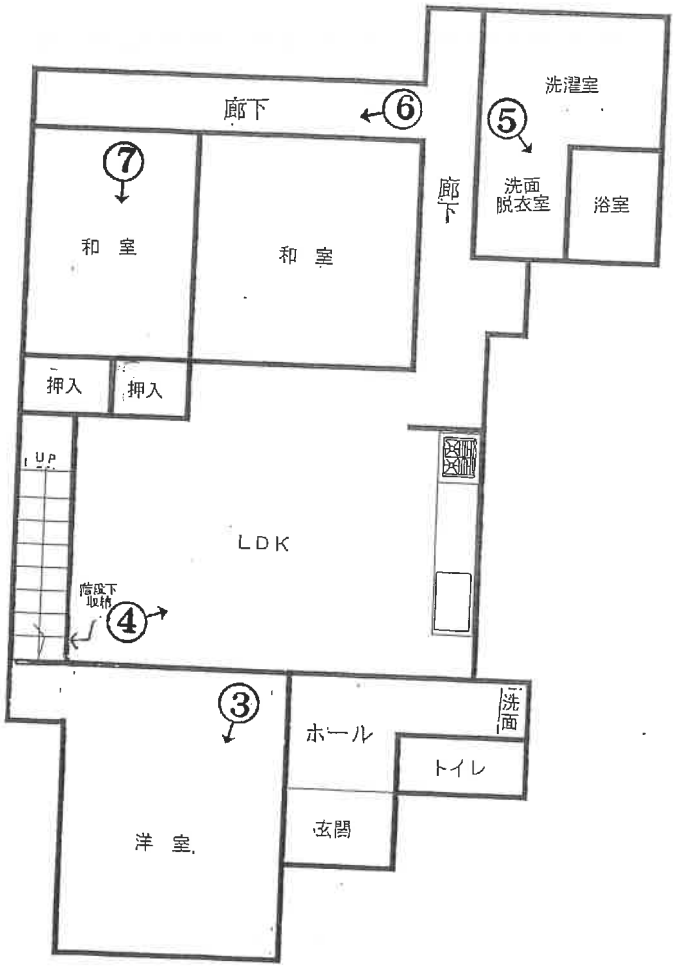
間取図

物件2

2階



1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　目的外土地



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



副本

令和７年（ケ）第31号
令 和 7 年 10 月 31 日 現地調査
令 和 7 年 11 月 15 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
藤岡　隆徳

第１．評価額

一　　括　　価　　格	
金1,590,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金670,000円
物件２（建物）	金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	高岡市鷲北新字村上	同左
	地　番	144番3	〃
	地　目	宅地	〃
	地　積	230.87平方メートル	〃
2	所　在	高岡市鷲北新字村上144番地3、143番地	同左
	家屋番号	144番3	〃
	種　類	居宅	〃
	構　造	木造瓦葺2階建	〃
	床面積	1階 110.54㎡	〃
		2階 29.35㎡	〃
番号	特　記　事　項		
	特になし		

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	ＪＲ氷見線「能町駅」の北西方・道路距離約350m	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	なし
画地条件	面積	230.87㎡
	形状	間口約5.5m、奥行約23mの不整形地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	南東側幅員約5.0m舗装市道に等高に接面 （建築基準法上42条1項1号道路である）	
土地の利用状況等	○物件1は物件2の敷地（配置は、『土地建物位置関係図』参照）として利用されており、目的外建物はない。 ○隣接地は戸建住宅である。 ○境界については、概ね執行官作成の『現況調査報告書』及び地積測量図のとおりと思われる。	
供給処理施設	上水道：　あり	
	下水道：　あり	
	ガス配管：なし	
	(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等の届出はなく、また地図等に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。 ○対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○本件土地と外観上、一体として使用されている目的外土地である高岡市鷲北新字村上143番は、隣接地である。 ○敷地内南東側の雑木については、建物の附属的性格が強いうえに、保守状況も悪いことから、仮に目的土地の定着物だとしても、単独での市場価値は乏しいものと考えられる。	

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	昭和40年2月10日新築（登記記録）
	経過年数	61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	トタン等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	畳、合板等
	設備	給排水、電気、プロパンガス等
	その他	特になし
床面積(現況)	延 約139.89㎡	
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	○本件建物は、執行官作成の『現況調査報告書』記載のとおり、構造体、外壁及び屋根等に劣化等が見られ、内壁クロス等の破損等が見られ、リフォーム費用が発生するものと思われる。 ○本件建物北西側に仮設物置あり。 ○保守管理の状態はやや劣る。	
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	○現在、居住中であり、屋内、屋外に居住者動産が存在しており、屋外において犬1匹が現在居住者により飼われている。 ○『現況調査報告書』記載のとおり、占有者が条件付所有権を有しているが、抵当権設定登記の抹消という条件が成就していないので、形式的には使用借権と同じ状態で、占有者が占有している。	

第５．評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件１

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	23,380	0.83	230.87	0.50	2,240,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　　高岡-24

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
37,400円／㎡	×	100 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 160	＝	23,380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: なし（接面方位 0、形状 0）

地域格差 ：

街路条件	0	交通接近条件	0	環境条件	+60
行政的条件	0	その他の条件	0		

地域格差計　　160　（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
行政的条件	0	画地条件	-17		

個別格差計　　83　（相乗積）

（画地条件内訳：相乗積）

画地条件 -20、接面方位 +4

ウ 地　積： 登記数量による。

エ 建付減価：相当程度経過した中古建物の敷地であることを考慮して建付減価を判定した。

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
1（＊1）	140,000	139.89	0.021	410,000
合計				410,000

（＊1）物件２・主である建物

ウ　現価率

経過年数：　61年　　経済的残存耐用年数：　0年

残価率：　3%

定額法による現価率：残価率3%と判定した。

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－30%と判定した。

現価率：　0.030　×　（　1　－　0.3　）＝　0.021

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	2,240,000	0.5	法定地上権	1,120,000

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	2,240,000	-1,120,000		1.0	0.6	670,000
2	410,000	1,120,000	1.0	1.0	0.6	920,000
一括価格（合計）						1,590,000

ウ　占有減価修正　：形式的には使用借権と同じ状態で占有されているため、買受人に対抗出来ないことから、占有減価は僅少と判断した。

エ　市場性修正：　この種の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、市場性修正の必要はないと判断した。

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

地価公示価格（　　高岡-24　　）
所　　在：高岡市能町南1丁目109番1
価　　格：37,400円／㎡
位　　置：ＪＲ氷見線「能町」駅の南東方・道路距離750m
価格時点：令和7年1月1日
地　　積：265 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接面道路：北西側6m市道
用途地域等：第一種中高層住居専用地域（６０，２００）
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

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