令和　７年（ケ）第　　３７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　小　林　史　正

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）
1～5	1,570,000 1,256,000	一括	314,000	21,422	0
1	480,000				
2	90,000				
3	40,000				
4	850,000				
5	110,000				
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　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　氷見市上田子字東平

　　地　　番　　５４番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４５．２３平方メートル

２　所　　在　　氷見市上田子字前田

　　地　　番　　７４２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８４．８９平方メートル

３　所　　在　　氷見市上田子字前田

　　地　　番　　７４３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．３１平方メートル

４　所　　在　　氷見市上田子字東平　５４番地５

　　家屋　番号　　５４番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１６８．３６平方メートル
　　２階　　７３．３６平方メートル

５　所　　在　　氷見市上田子字前田　７４２番地１

　　家屋　番号　　７４２番１

令和　７年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　４１．８０平方メートル
　　２階　　２６．４６平方メートル

令和　7年（ケ）第　　37号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月10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1～5】
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1～5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
1階部分をBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
その余の部分を本件所有者が占有している。
【物件番号5】
Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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　　37号

物　件　目　録

1　所　　在　　氷見市上田子字東平

　　地　　番　　５４番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４５．２３平方メートル

2　所　　在　　氷見市上田子字前田

　　地　　番　　７４２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８４．８９平方メートル

3　所　　在　　氷見市上田子字前田

　　地　　番　　７４３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．３１平方メートル

4　所　　在　　氷見市上田子字東平　５４番地５

　　家屋　番号　　５４番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１６８．３６平方メートル
　　２階　　７３．３６平方メートル

5　所　　在　　氷見市上田子字前田　７４２番地１

　　家屋　番号　　７４２番１

令和　７年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　４１．８０平方メートル
　　２階　　２６．４６平方メートル

令和　７年(ケ)第　　３７号
令和　７年１１月２１日受理
令和　８年　１月　　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　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　氷見市上田子字東平
　　地　　番　　５４番５
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　４４５．２３平方メートル

２　所　　在　　氷見市上田子字前田
　　地　　番　　７４２番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　８４．８９平方メートル

３　所　　在　　氷見市上田子字前田
　　地　　番　　７４３番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３５．３１平方メートル

４　所　　在　　氷見市上田子字東平　５４番地５
　　家屋番号　　５４番５
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造瓦葺２階建
　　床　面　積　　１階　　１６８．３６平方メートル
　　２階　　７３．３６平方メートル

５　所　　在　　氷見市上田子字前田　７４２番地１
　　家屋番号　　７４２番１
　　種　　類　　物置
　　構　　造　　木造瓦葺２階建
　　床　面　積　　１階　　４１．８０平方メートル
　　２階　　２６．４６平方メートル

（　１　枚目）

（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. 北東及び東側において公道に接面している。 2. 北西及び北側隣地は広い用水（見た目は川）である。 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。 4. 傾斜地を削って宅地化したようであり，西側の竹藪は高くなっている。
建物	物件４
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	■建物所有者が本建物２階に目的外動産を残置している ■その他の者Ｂが本建物１階を「居宅」として使用している ■関係人の陳述により，占有権原は平成26年11月11日からの使用借権である
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. 公簿によれば，昭和29年築となっている。 2. １階西側和室・居間と２階南東側洋室の内装クロスが煙草で汚れている。 3. 損傷等は関係人の陳述のとおりである。 4. 屋根瓦が整っていない箇所が見られる。
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２，３
現況地目	■宅地（物件２，３）　□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（物件３） □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. 西側において公道に接面している。 2. 物件２の土地は物件５の建物の敷地である。 3. 物件３の土地は更地でコンクリート敷になっている。
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　□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	■その他の者Ｂが本建物を「物置」として使用している ■関係人の陳述により，占有権原は平成26年11月11日からの使用借権である
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. 資料によれば，遅くとも昭和33年から建っており，全体的に老朽化して傷んでいる。 2. 内側は土壁で，外壁のトタン板は斑でかなり傷んでいる。 3. 西側のシャッターは錆び付いている。
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

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）	（書面による回答の要旨） 1. 私は，物件１～３の土地(以下，「本件土地」という。)，物件４の建物(以下，「本件建物」という。)及び物件５の建物(以下，「本件物置」という。)の所有者です。 2. 私は，令和２年４月15日頃，本件建物から転居して，県外在住です。 3. 現在，本件建物には，私の母親の弟である叔父Ｂが住んでいます。 4. 叔父Ｂが本件建物や本件物置を使用することについて，私と叔父Ｂとの間で，契約(約束)や賃料の授受等は全くありません。 5. 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でした。 6. 井戸も竹藪も本件土地内です。 7. 本件所在地には，私自身の物も残っています。 8. 本件建物と本件物置には，能登半島地震による屋根の損傷がありました。 9. 本件建物の天井(ダイニング等)にはハクビシンにより被害があります。 10. 本件建物は寒い家です。
■B （占有者）	1. 現在，本件建物で私１人が居住しています。 2. 本件建物は居住使用のみで，主に１階部分を使用しています。 3. 本件物置はドラム缶や除雪道具の物置として，物件３の土地は駐車場として使用しています。本件物置に階段はなく，２階には梯子でないと上がれません。 4. 本件土地建物等は，私が甥Ａから無償で借りているという形になると思います。契約(約束)や賃料の授受等も全くありません。 5. 本件土地の境界について，隣地所有者らとトラブルはありません。 6. ちなみに，物件１の南西側隣地(地番54番2)は私名義の土地です。 7. 本件土地建物等は私の実家で，私が亡父から相続したのですが，色々あって，平成26年10月頃，私が居住したまま，私から姉の息子Ａに名義を移すことになり，Ａが担保権を設定してローンを組み，私は売却代金をもらっています。 8. 当初，Ａは夫婦で本件建物２階を主として暮らしていました。Ａらは小型犬を飼っていたので，２階内壁クロスに引っかき傷があると思います。 9. Ａがローンを滞納していることを初めて知ったので，驚いています。Ａから私に未だに一言もありません。 10. 本件建物は，約30年前にオダケホームさんで2,500万円位かけて改築しました。 11. 能登半島地震で，本件建物の大屋根の瓦が飛んで，応急処置をしていたのですが今年(令和7年)の夏にようやく直ったところです。 12. 天井裏にハクビシンが侵入して，１階ダイニング及び北西側和室の天井が破れてしまっています。脱衣場の天井には怪しい小さな染みがあります。 13. 本件建物内で，場所は限定的ですが，喫煙しています。 14. 私も年で，こんな広い建物は必要ないので，断捨離も考えています。持ち出せな物は買受人(新所有者)の方に処分をお願いするかも知れません。

（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7年11月28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
令和7年11月28日　(金)	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)
令和7年11月28日　(金) 13:30 － 13:50	物件所在地	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7年11月29日　(土)	執行官室(郵便)	所有者に対し照会書送付(郵券180円，返信用郵券110円) →12月11日受理
令和7年12月5日　(金) 10:55 － 11:00	物件所在地	不在，占有調査，占有者に対し照会書差置(返信用郵券110円) →12月23日現場受理
令和7年12月16日　(火)	執行官室(郵便)	立会人候補者に立会依頼書送付(郵券55円，別件と按分)
令和7年12月18日　(木)	物件所在地	占有者に対し期日通知書差置
令和7年12月19日　(金)	電話	占有者から電話連絡 →立会人・解錠技術者キャンセル
令和7年12月23日　(火) 13:00 － 15:05	物件所在地	占有者と面談，占有調査，立入調査，聞取調査，土地調査， 簡易計測，工作物等調査，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

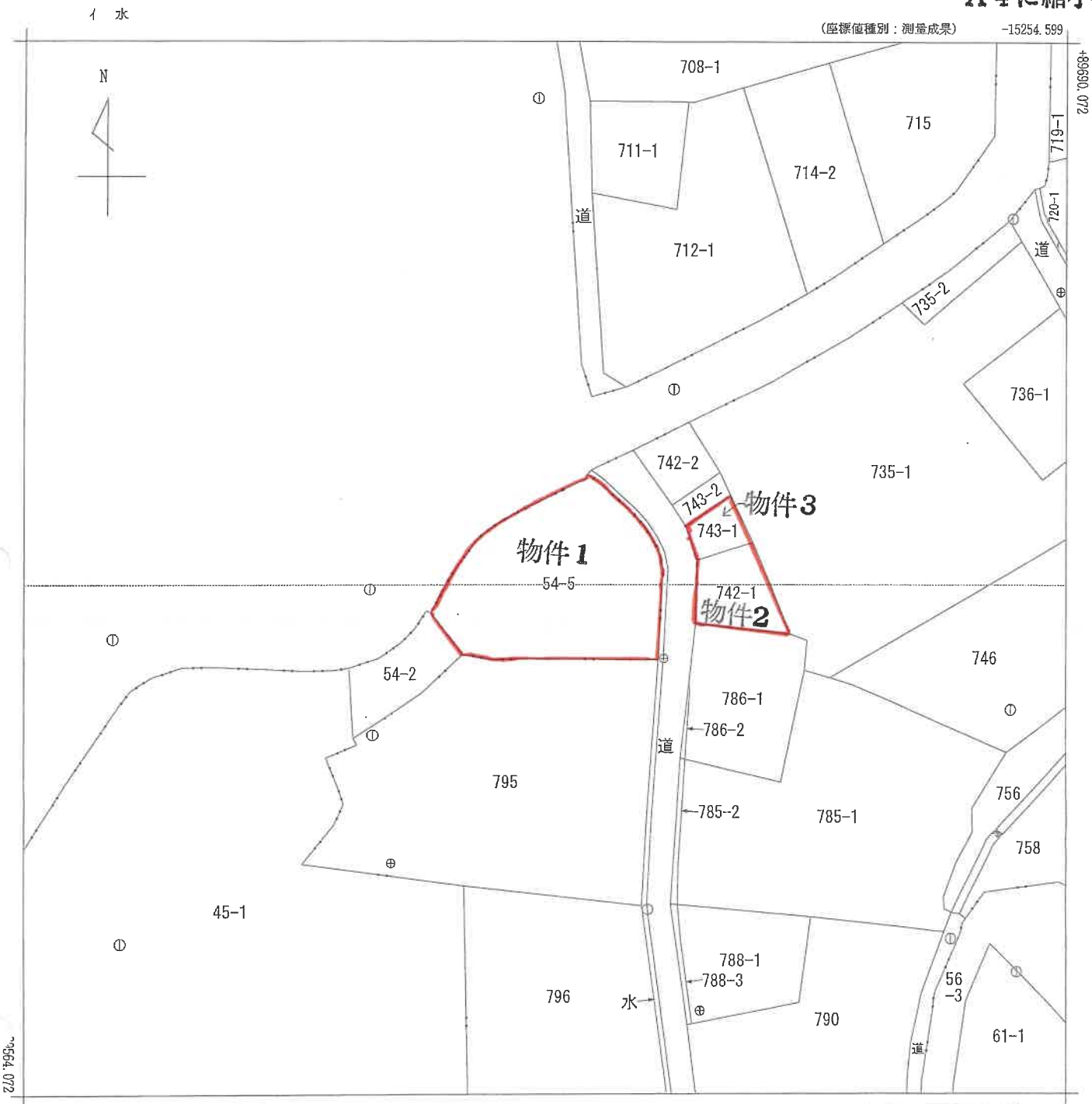
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に入った。

□　令和　　年　　月　　日

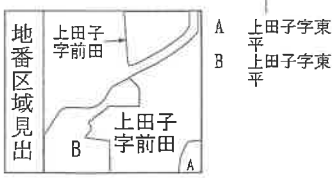
休日・夜間執行許可の提示をした。

（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



(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	氷見市上田子字東平				地番	54番5				
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19年3月			備付年月日(原図)	平成20年10月			補記事項			

(6 枚目)

公用

請求番号：3-32
(1/1)

登記年月日：平成24年8月9日

地番	743-1,-2
土地の所在	氷見市上田子字前田

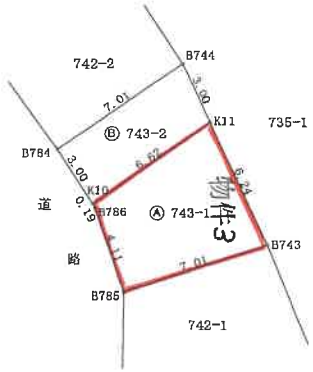
地積測量図

座標求積表

地番 Ⓐ 743-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離
K11	89635.749	−15295.486	29459.106036	6.24
B743	89630.086	−15292.855	119131.340450	7.01
B785	89627.959	−15299.530	−26988.370920	4.11
B786	89631.850	−15300.844	−62014.320732	0.19
K10	89632.012	−15300.947	−59658.392353	6.62
		倍面積	−70.637519	
		面積	35.3187595	
		地積	35.31 ㎡	

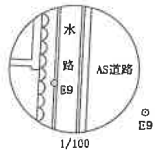
地番 Ⓑ 743-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離
K10	89632.012	−15300.947	18437.641135	3.00
B784	89634.544	−15302.556	−98823.906648	7.01
B744	89638.470	−15296.750	−18432.583750	3.00
K11	89635.749	−15295.486	98778.248588	6.62
		倍面積	−40.600675	
		面積	20.3003375	
		地積	20.30 ㎡	





恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	標識
S201	89641.433	−15307.641	金属鋲
E9	89616.008	−15304.218	金属鋲



境界標の種類

合成樹脂杭（永久標） B743 B744 K11

金属鋲 B784 B785 B786 K10

測量年月日	平成24年7月31日

作成者 [redacted] （平成 24 年 7 月 31 日作成）

（富山県土地家屋調査士会用紙）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（7枚目）

A4に縮小

請求番号：3-35

登記年月日：平成26年10月14日

各階平面図

家屋番号	742番1
建物の所在	氷見市上田子字前田　７４２番地１

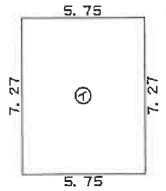
建物図面
~~各階平面図~~

1階

求積表

① 5.75 × 7.27 ＝ 41.8025

床面積 41.80 ㎡

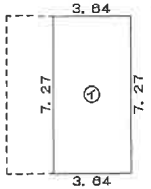


2階

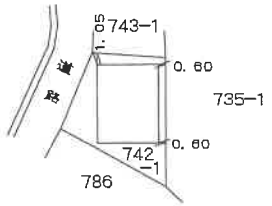
求積表

① 3.64 × 7.27 ＝ 26.4628

床面積 26.46 ㎡







1401094

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（富山県土地家屋調査士会用紙）

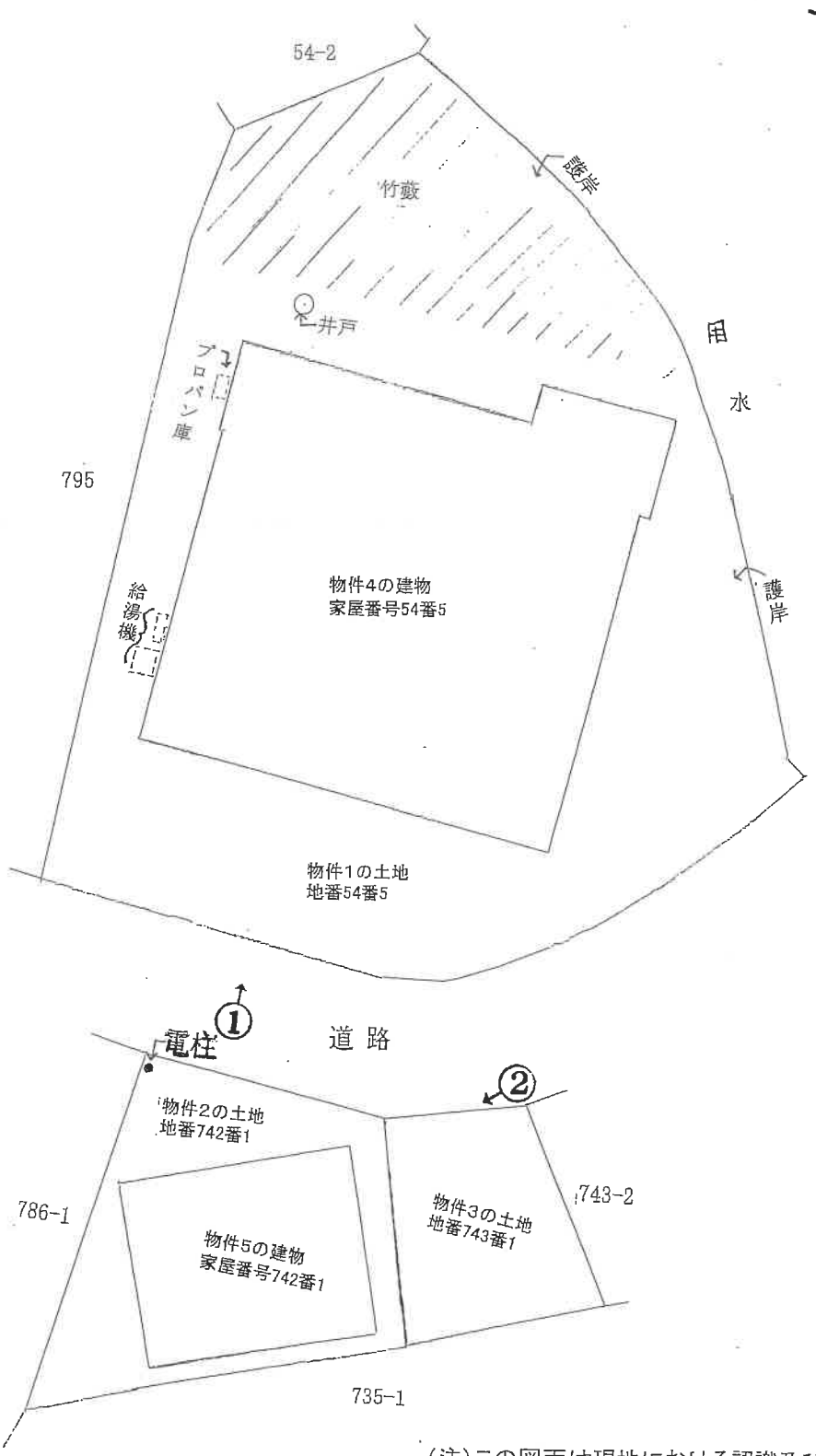
A4に縮小

（ 8 枚目）

請求番号：3-34

令和　7　年（ケ）第　37　号事件

土地建物位置関係図



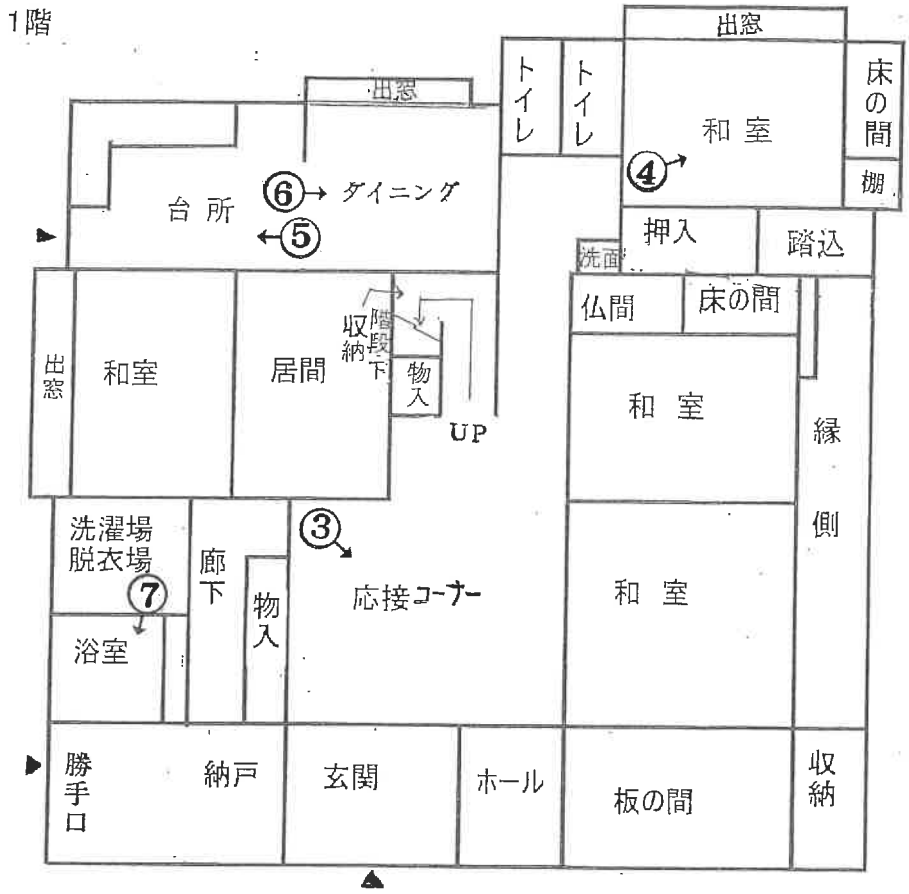
（注）この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり，必ずしも正確なものではありません。

←◯　写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

（　9　枚目）

間　取　図

家屋番号54番5
(物件4)

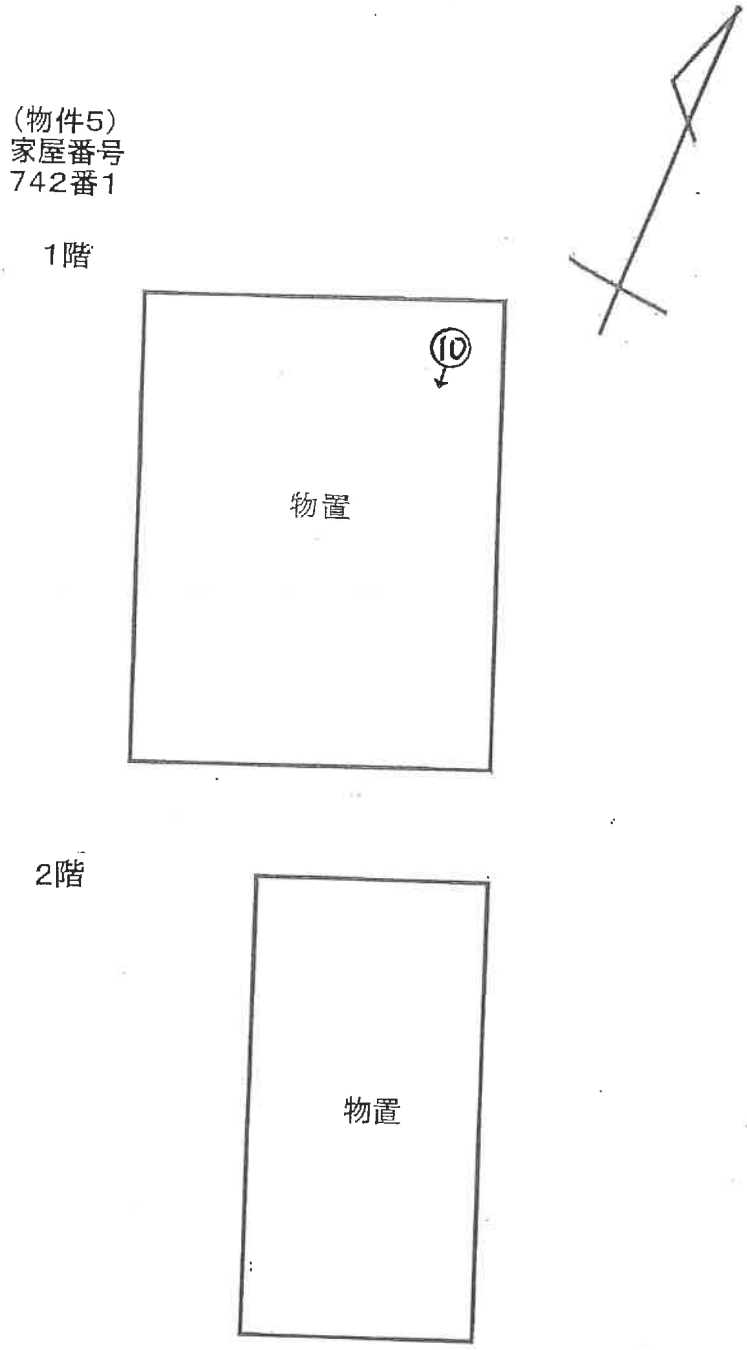


(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり，必ずしも正確なものではありません。

←◯　写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

令和　7　年(ケ)第　37　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



天井破れ

写真④



写真⑤



天井破れ

写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



副　本

富山地方裁判所高岡支部 御中

物件1、4

令和7年（ケ）第37号
令和7年12月23日　現地調査
令和8年2月16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1,900,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金680,000円
物件4（建物）	金1,220,000円

1　一括価格は、物件1、4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	氷見市上田子字東平 54番5 宅地 445.23㎡	同左
4	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	氷見市上田子字東平54番地5 54番5 居宅 木造瓦葺２階建 1階　：168.36㎡ 2階　：73.36㎡ 延床面積：241.72㎡	同左
	特　記　事　項		
	特にない		

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 ）

位置・交通	ＪＲ氷見線「島尾」駅の南西方約3300m（道路距離）	
付近の状況	農家住宅が建ち並ぶ地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途地域の指定はない
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件等	面積	445.23㎡
	形状	間口約27m、奥行23～25mの不整形地
	地勢	道路面よりやや高く、南東方向へ小高くなっている。
接面道路の状況	北東及び東側幅員約3.9～4.1m舗装市道、北側幅員約3.3～3.5m舗装市道	
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、山林である。	
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の届出はない。	
特記事項	東側道路のうち幅員が4m以上の部分は建築基準法第42条第1項道路、幅員が4m未満の部分については建築基準法第42条第2項道路である。北側道路は建築基準法上の道路ではない。北側道路との間に幅約3.6mの水路が介在している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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（登記記載） 昭和29年4月10日 新築 平成7年頃改修工事 経過年数： 約72年 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	サイディング
	内壁	クロス貼、砂壁
	天井	クロス貼、化粧合板
	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 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	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	本件建物のうちダイニング付近の天井にハクビシンによる被害が見られる。過去に改修工事がなされているため経年より建物減価は緩和されているが、通常利用のために必要な改修箇所が見られる。	

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	7,500	0.90	445.23	0.9	2,700,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

価格水準が類似した公示地等はなく、取引事例価格を基に上記のとおり査定した。

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　−10　その他　0

個別格差計　0.90　(相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	東	0%
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	90%

ウ 地 積 ：登記面積による

エ 建付減価: 中古住宅の敷地であり−10%の建付減価補正を要すると判定

②物件4(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	151,000	241.72	0.05	1,820,000

ウ　現価率

経過年数: 約72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	2,700,000	0.4	法定地上権	1,080,000

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	2,700,000	−1,080,000		0.7	0.6	680,000
4	1,820,000	1,080,000	1.0	0.7	0.6	1,220,000
一括価格（合計）						1,900,000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、郊外の農家住宅が建ち並ぶ地域で新規の需要が乏しいことを考量し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. 附属資料

位置図

住宅地図

第14条地図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真

副　本

富山地方裁判所高岡支部 御中

物件2、3、5

令和7年（ケ）第37号
令和7年12月23日　現地調査
令和8年2月16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340,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件２（土地）	金130,000円
物件３（土地）	金50,000円
物件５（建物）	金160,000円

1　一括価格は、物件2、3、5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2、3の内訳価格は物件5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
2	所　在 地　番 地　目 地　積	氷見市上田子字前田 742番1 宅地 84.89㎡	同左
3	所　在 地　番 地　目 地　積	氷見市上田子字前田 743番1 宅地 35.31㎡	同左
5	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	氷見市上田子字前田742番地1 742番1 物置 木造瓦葺２階建 1階　：41.80㎡ 2階　：26.46㎡ 延床面積：68.26㎡	同左
	特　記　事　項		
	特にない。		

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2、3 ）

位置・交通	ＪＲ氷見線「島尾」駅の南西方約3300m（道路距離）	
付近の状況	農家住宅が建ち並ぶ地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途地域の指定はない
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件等	面積	120.20㎡
	形状	間口約12m、奥行6～12mの略台形地
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約3.9m～4.1m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、農地、道路である。	
供給処理施設	上水道： なし 下水道： なし ガス配管： なし 上水道、下水道ともに前面道路に本管はあるが接続されていない。	
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	西側道路のうち幅員が4m以上の部分は建築基準法第42条第1項道路、幅員が4m未満の部分については建築基準法第42条第2項道路である。	

2　建物の概況及び利用状況（物件5）

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33年新築（公課証明書の建築年を採用） 経過年数：　約68年 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
	内壁	現し
	天井	現し
	床	モルタル
	設備	ない
	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：　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	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	特にない。	

第５．評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①物件2、3（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
2、3	7,500	0.9	120.20	0.9	730,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

価格水準が類似した公示地等はなく、取引事例価格を基に上記のとおり査定した。

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　−10　その他　0

個別格差計　0.90　（相乗積）

（画地条件内訳：相乗積）

接面方位	西	0%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	略台形地	−5%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件１	上水道、公共下水道がない	−5%
その他の画地条件２	ない	0%
	画地条件内訳計	90%

ウ 地 積 ：登記面積による

エ 建付減価：中古住宅の敷地であり-10%の建付減価補正を要すると判定

②物件5(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	建物の価格（円）ア×イ×ウ＝エ
5	30,000	68.26	0.05	100,000

ウ　現価率

経過年数: 約68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
2	516,000	0.4	法定地上権	206,000
3	214,000	0.4	法定地上権	86,000

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
2	516,000	-206,000		0.7	0.6	130,000
3	214,000	-86,000		0.7	0.6	50,000
5	100,000	292,000	1.0	0.7	0.6	160,000
一括価格（合計）						340,000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、郊外の農家住宅が建ち並ぶ地域で新規の需要が乏しいことを考量し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. 附属資料

位置図

住宅地図

第14条地図写

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

間取図

現況写真