令和　7年（ケ）第　　45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）
1～4	32,610,000 26,088,000	一括	6,522,000	1,440,263	0
1	3,840,000				
2	3,810,000				
3	3,840,000				
4	21,120,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　45号

物　件　目　録

1　所　　在　　高岡市野村

　　地　　番　　1125番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　764．00平方メートル

2　所　　在　　高岡市野村

　　地　　番　　1125番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　359．40平方メートル

3　所　　在　　高岡市野村

　　地　　番　　1126番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　764．00平方メートル

4　所　　在　　高岡市野村　1126番地1

　　家屋　番号　　1126番1

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・ルーフィング葺4階建

　　床　面　積　　1階　　408．12平方メートル
　　2階　　408．12平方メートル
　　3階　　408．12平方メートル
　　4階　　167．40平方メートル

令和　7年（ケ）第　　45号

物　件　明　細　書

令和　8年10月28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1～4】

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4】

・賃借権

範　囲　　1－B
賃借人　　B
期　限　　令和10年4月17日
賃　料　　月6万5000円
敷　金　　21万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・賃借権

範　囲　　3－E
賃借人　　高岡市民病院
期　限　　令和10年3月13日
賃　料　　月5万9000円
敷　金　　11万8000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1，2】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号４】

１－ＤをＣが、１－ＥをＤが、１－ＦをＥが、２－Ｄを医療法人社団紫蘭会が、２－ＥをＧが、３－ＡをＨが、３－Ｂを三協立山株式会社が、３－ＤをＪがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

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　　45号

物　件　目　録

1　所　　在　　高岡市野村

　　地　　番　　1125番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　764．00平方メートル

2　所　　在　　高岡市野村

　　地　　番　　1125番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　359．40平方メートル

3　所　　在　　高岡市野村

　　地　　番　　1126番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　764．00平方メートル

4　所　　在　　高岡市野村　1126番地1

　　家屋　番号　　1126番1

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・ルーフィング葺4階建

　　床　面　積　　1階　　408．12平方メートル
　　2階　　408．12平方メートル
　　3階　　408．12平方メートル
　　4階　　167．40平方メートル

令和　７年(ケ)第　　４５号
令和　８年　１月１４日受理
令和　８年　7 月 24 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　　45号

物　件　目　録

1　所　　在　　高岡市野村

　　地　　番　　1125番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　764．00平方メートル

2　所　　在　　高岡市野村

　　地　　番　　1125番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　359．40平方メートル

3　所　　在　　高岡市野村

　　地　　番　　1126番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　764．00平方メートル

4　所　　在　　高岡市野村　1126番地1

　　家屋　番号　　1126番1

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・ルーフィング葺4階建

　　床　面　積　　1階　　408．12平方メートル
　　2階　　408．12平方メートル
　　3階　　408．12平方メートル
　　4階　　167．40平方メートル

（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１，２
現況地目	■宅地（物件１，２）　□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（物件１残地，物件２） □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（物件４の建物入居者） □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 ■上記の者ら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. 物件１の土地は東側において架橋により，公衆用道路に至っている。 2. 物件２の土地は西側においてグレーチング（溝蓋）により，公衆用道路に至っており，接面しているといえる。 3. 物件１～３の土地は一体となっている。 4. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。 5. 物件２の土地は分筆されて物件１の土地とは南北の幅が異なることに注意されたい。 6. アスファルト表面に陥没穴がある。 7. 融雪装置が設置されているが，動作は未確認である。
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

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
現況地目	■宅地（物件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残地） □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. 物件１～３の土地は一体となって，下記建物（共同住宅）の敷地及び駐車場となっている。 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	■建物所有者が本件建物のうち，８室を空き室として不使用管理している ■その他の者（入居者）らが本建物（共同住宅）を「居室」として各使用している ■「占有者及び占有権原」（４～６枚目）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. 経年（平成7年4月26日新築）劣化及び管理不足により，外壁が傷んでいたり，汚れていたりしている。 2. 屋上やベランダの防排水機能も劣化していると思われる。 3. メゾネット型で部屋数は多いが（家族向け），段差が複数ある。 4. 窓はアルミ製サッシで１枚ガラスである。 5. その他の事項は関係人の陳述のとおり。 6. エアコン等の設備も老朽化しているようである。
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

（占有関係用<多占>）

占　有　者　及　び　占　有　権　原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等等 執行官の意見
4	■１－Ａ （１階） （空き室）	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
4	■１－Ｂ （１階） Ｂ	■居 □事 □店 □倉 □他	H16・４月頃 自R8・4・18 至R10・４・17	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月　□年 65,000円 ■敷　□保 210,000円	■町費600円 ■口座振替手数料220円 ■駐車区画6・7番 ■関係人の陳述のとおり
4	■１－Ｃ （１階） （空き室）	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
4	■１－Ｄ （１階） Ｃ	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・1・27 自R8・1・27 至R10・1・26	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月　□年 45,000円 □敷　□保 円	■共益費3,000円 ■町費600円 ■安心入居S 1,100円 ■月額保証料216円 ■駐車区画5番 ■浴室の扉に不具合あり
4	■１－Ｅ （１階） Ｄ	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・5・1 自R7・5・1 至R9・4・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月　□年 50,000円 □敷　□保 円	■共益費3,000円 ■駐車料金6,000円(2台分) ■町費600円 ■安心入居S 1,100円 ■月額保証料550円 ■駐車区画23・24番 ■関係人の陳述のとおり
4	■１－Ｆ （１階） Ｅ	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・2月頃 自R7・2・9 至R9・2・8	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	■月　□年 60,000円 □敷　□保 円	■共益費3,000円 ■町費600円 ■安心入居S 1,100円 ■月額保証料2,000円 ■壁紙の一部が，経年により剥がれてきている部分あり

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の状況
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	
賃料	月：毎月	年：毎年		
敷金等	敷：敷金	保：保証金		

（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<多占>）

占 有 者 及 び 占 有 権 原

物件番号	占有範囲／占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等 占有開始／現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料／敷金等	特約等／その他の陳述等等／執行官の意見
4	■２－Ａ （２階） （空き室）	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
4	■２－Ｂ （２階） （空き室）	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
4	■２－Ｃ （２階） （空き室）	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	■回答書の提出はあったが，立入調査前に退去
4	■２－Ｄ （２階） 医療法人 社団紫蘭会	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・4月頃 自R7・4・1 至R9・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 66,000円 □敷 □保 円	■共益費3,000円 ■駐車料金3,300円 ■町費600円 ■駐車区画20番 ■入居者Ｆ ■玄関ドアが閉まりづらい
4	■２－Ｅ （２階） Ｇ	■居 □事 □店 □倉 □他	H31・2・15 自R7・2・15 至R9・2・14	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 48,000円 □敷 □保 円	■共益費3,000円 ■町費600円 ■安心入居Ｓ 1,100円 ■月額保証料1,100円 ■駐車区画Ｊ番
4	■２－Ｆ （２階） （空き室）	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の状況	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等等 執行官の意見
4	■３－Ａ （３階） Ｈ	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・2月頃 自R7・2・2 至R9・2・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	■月　□年 52,000円 □敷　□保 円	■共益費3,000円 ■駐車料金3,300円 ■町費600円 ■安心入居S 1,100円 ■月額保証料2,000円 ■駐車区画13番 ■関係人の陳述のとおり
4	■３－Ｂ （３階） 三協立山 株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・9・1 自R7・9・1 至R9・8・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月　□年 50,000円 □敷　□保 円	■共益費3,000円 ■町費600円 ■安心入居S 1,100円 ■駐車区画17番 ■入居者Ｉ ■関係人の陳述のとおり
4	■３－Ｃ （３階） （空き室）	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
4	■３－Ｄ （３階） Ｊ	■居 □事 □店 □倉 □他	H27・12・17 自R7・12・17 至R9・12・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月　□年 50,000円 □敷　□保 円	■共益費3,000円 ■駐車料金3,300円 ■町費600円 ■安心入居S 1,100円 ■駐車区画21番 ■関係人の陳述のとおり
4	■３－Ｅ （３階） 高岡市民病院	■居 □事 □店 □倉 □他	H24・3・14 自R8・3・14 至R10・3・13	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月　□年 59,000円 ■敷　□保 118,000円	■共益費3,000円 ■駐車料金3,300円 ■町費600円 ■駐車区画2・3番 ■入居者Ｋ
4	■３－Ｆ （３階） （空き室）	■居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の状況
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	
賃料	月：毎月	年：毎年		
敷金等	敷：敷金	保：保証金		

（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
■管理会社本店 担当者	（書面の回答による要旨） 1.　管理会社（朝日不動産株式会社）の関連会社であるアサヒ保証サービス有限会社（以下，アサヒ保証」という。）は，借主（管理受託者）という立場で，貸主（建物所有者）Ａ様との間で滞納保証付管理契約（転貸借方式）を締結しています。 2.　物件４の建物（以下，「本件建物」という。）入居者様に関する契約書類等を次のとおり提出します。現時点での賃貸人はすべて，アサヒ保証になっています。 1-B：平成16年4月19日付け住宅賃貸借契約書（貸主:前建物所有者），更新合意書 1-D：[定期]建物賃貸借契約書（住居用） 1-E：[定期]建物賃貸借契約書（住居用） 1-F：[定期]建物賃貸借契約書（住居用） 2-D：2017（平成29）年2月10日付け建物賃貸借契約書（住居用），更新合意書 2-E：[定期]建物賃貸借契約書（住居用） 3-A：[定期]建物賃貸借契約書（住居用） 3-B：2017（平成29）年8月23日付け建物賃貸借契約書（住居用），更新合意書 3-D：[定期]建物賃貸借契約書（住居用） 3-E：2012（平成24）年3月14日を契約期間始期とする居住用建物賃貸借契約書，更新合意書
■B （1-B入居者）	1.　本件建物はかなり老朽化しており，内部はバタバタです。 2.　居室内に壁穴があり，建付が悪く戸がはまらないなどの不具合があります。 3.　共用部分のメンテナンスもなく，柵が壊れたままで，何年も前から管理会社に伝えていますが未だに何もしてくれません。
■D （1-E入居者）	1.　エアコンが古いので交換して欲しい。 2.　浴室のシャワーフックを交換して欲しい。壊れて使えない。 3.　駐車場に穴が２つ開いており，修理して欲しい。 4.　家賃を上げるようならば，退去するつもりである。
■H （3-A入居者）	1.　エアコンが古い（2013年製）ので交換して欲しい。 2.　エアコンの不具合で効きが悪く，冬はとても寒く，夏はとても暑いです。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述・内　容　等
■Ｉ （3-Ｂ入居者）	1.　リビングのシーリングランプが破損しています。 2.　和室にあるエアコンの送風部が異常で，閉まりません。 3.　浴室の蛇口の締まりが悪いです。 4.　トイレの便座が割れています。 5.　エアコンのドレン部分の樹脂が劣化で割れています。 6.　玄関ドアが熱膨張で開け閉めしにくくなります。
■Ｊ （3-Ｄ入居者）	1.　何回も水道が止まった事があります。 2.　ガス給湯器が故障したことがあります。 3.　２階部分の天井クロスが剥がれたことがあり，修理してもらいましたが，その際に修理業者の方が建物の構造がおかしいと言っておられました。なんでも通常，天井裏には通気口用の隙間があるはずであるが，本件建物にはそれがないとのことでした。 4.　２階居室の湿気が酷いです。
■調査中に出会った水道業者	1.　受水槽下にあるポンプから水漏れしているようなので，気になって立ち寄ってみました。市企業局からの業務委託業者です。 2.　原因はよくわかりませんが，メーターで水量を確認する方法もあります。 3.　鉄板の下にあるのが，井戸ポンプだと思われます。
■評価人	1.　物件１，３の土地の東側について，市道との間に法定外公共物（赤道と水路）が介在しています。 2.　物件１の土地の南東側にある架橋について，高岡市役所農地林務課で調査したところ，占用使用許可等は確認できませんでした。 3.　当該水路は能町用水で，管理は地元であり，具体的には東部用排水地区（能町）の用排水管理者が担当とのことでした。

（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)	高岡市役所 税務課	家屋平面図写し交付申請書提出 (返信用郵券45円，別件と平分)→受理1月22日
令和8年1月16日　(金) 13:10 － 13:45	物件所在地	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， 本件土地建物登記事項証明書受領
令和8年1月28日　(木)	執行官室(郵便)	管理会社に依頼書送付 (郵券430円，返信用レターパック600円)→受理2月5日
令和8年3月12日　(木) 9:35 － 10:16	物件所在地	占有調査，空き室立入調査，聞取確認，写真撮影
令和8年4月13日　(月)	法務局(高岡支局)	履歴事項証明書(法人関係)受領
令和8年4月21日　(火) 12:30 － 12:45	物件所在地	占有調査，入居者らに対し照会書差置(返信用郵券110円×11枚) →回答書受理4月24日～5月20日
令和8年6月9日　(火) 9:00 － 9:10	物件所在地	占有調査，入居者らに対し立入調査期日通知書差置
令和8年6月19日　(金) 7:00 － 8:05 8:45 － 9:55	物件所在地	入居者らと面談，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・管理会社担当者同行

(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 公図合成図

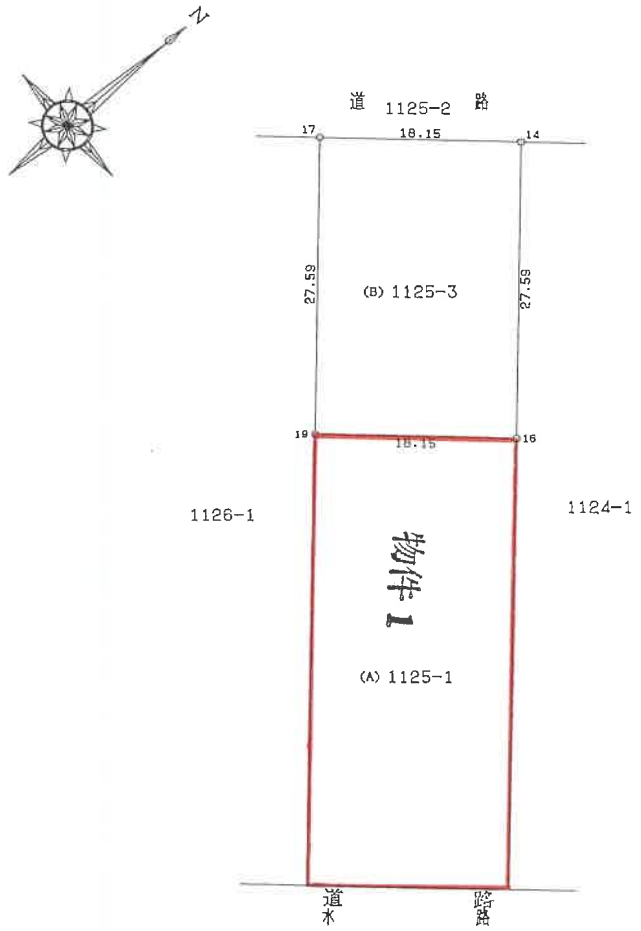

物件1
物件2
物件3
1125-1
1124-1
1126-1
1126-3
1125-2
1125-3
1125-4
1124-2
1124-3
1123-1
1123-2
1123-3
1123-4
1122-1
1122-2
1122-3
1122-4
1121-1
1121-2
1120-3
1119-1
1119-2
1119-3
1119-4
1119-5
1119-6
1119-7
1119-8
1119-9
1119-10
1119-11
1118-1
1118-2
1117-1
1117-2
1116-1
1115-1
1115-2
1114-1
1114-2
1113-1
1113-2
1113-3
1113-4
1112-1
1112-2
1112-3
1111-1
1111-2
1111-3
1111-4
1111-5
1111-6
1111-7
1111-8
1110-1
1110-2
1109-1
1109-2
1109-3
1109-4
1109-5
1109-6
1109-7
1109-8
1108-1
1107-1
1107-2
1107-3
1107-4
1107-5
1107-6
1107-7
1107-8
1107-9
1107-10
1107-11
1106-1
1106-2
1106-3
1105-1
1105-2
1105-3
1105-4
1105-5
1105-6
1105-7
1105-8
1105-9
1105-10
1105-11
1105-12
1104-1
1104-2
1104-3
1104-4
1104-5
1104-6
1104-7
1104-8
1104-9
1104-10
1104-11
1104-12
1103-1
1103-2
1103-3
1103-4
1103-5
1103-6
1103-7
1102-1
1102-2
1102-3
1102-4
1102-5
1102-6
1101-1
1101-2
1101-3
1101-4
1101-5
1101-6
1100-1
1100-2
1100-3
1100-4
1099-1
1099-2
1099-3
1099-4
1099-5
1099-6
1099-7
1098-1
1097-1
1097-2
1097-3
1097-4
1097-5
1097-8
1097-10
1097-11
1097-12
1097-13
1097-14
1097-15
1096-10
1090-1
1081
1082
1080-1
1080-2
1080-3
1070-1
1070-2
1070-3
1070-4
1070-5
1070-6
1070-7
1070-8
1070-9
1070-10
1070-11
1070-12
1070-13
1070-14
1070-15
1070-16
1070-17
1066
1066-2
1051-2
1129-1
1129-2
1129-3
1129-4
1129-5
1129-6
1129-7
1129-8
1129-9
1129-10
1129-11
1129-12
1128-1
1128-2
1128-3
1128-4
1128-5
1128-6
1128-7
1127-1
1127-2
1127-3
1127-4
1127-5
1127-6
1127-7
1126-2
1126-3
1125-1
1125-2
1125-3
1125-4
1124-1

登記年月日：平成6年5月20日

163632

地番	1125-3
土地の所在	高岡市野村

地積測量図



座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線	
(B) 1125 -3	19	( )	129.407	106.265			
	16	( )	130.237	88.127	18.15	19- 16	
	14	( )	102.673	86.876	27.59	16- 14	
	17	( )	101.843	105.014	18.15	14- 17	
	19	( )	129.407	106.265	27.59	17- 19	
		倍面積	1001.988324				
		面積	500.9941620 ㎡		地積		500.99 ㎡
(A) 1125 -1		公簿	1265.1848000 ／㎡				
		総計	500.9941620 ㎡				
		残地	764.1906380 ㎡				764.19 ㎡

*公式 A＝1／2Σ (X2－X1) (Y1＋Y2)

境界標の種類	境界点
コンクリート杭	
プラスチック杭	19
鉄鋲	14.16.17
金属標	
コンクリート角	
※永久標	14.17

作製者 [redacted] (平成 6 年 5 月 17 日作製)

(富山県土地家屋調査士会用紙)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

平成六年五月弐拾日

A4に縮小

(11 枚目)

請求番号：2-10

登記年月日：平成27年8月20日

地番	1125-3, -4
土地の所在	高岡市野村

地積測量図

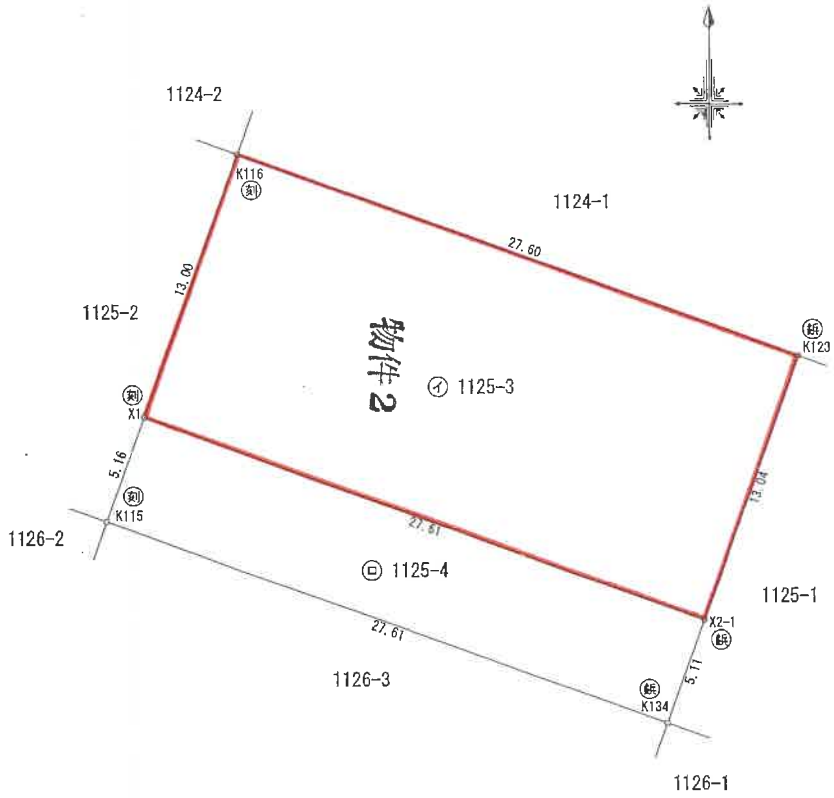
求積表

地番	㋑ 1125－3			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
K123	83690.997	−11675.575	−21.500	−1799355.435500
K116	83700.413	−11701.517	−30.382	−2542985.947786
X1	83688.193	−11705.957	21.500	1799296.149500
X2−1	83678.738	−11680.017	30.382	2542327.417916
			合計	−718.815850
		合計面積		359.4079250
			地積	359.40 ㎡

地番	㋺ 1125－4			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
X2−1	83678.738	−11680.017	−24.199	−2024941.780862
X1	83688.193	−11705.957	−27.703	−2318414.010679
K115	83663.342	−11707.720	24.199	2025053.193058
K134	83673.932	−11681.758	27.703	2318018.938196
			合計	−283.660287
		合計面積		141.8301435
			地積	141.83 ㎡

総合計面積	501.23 80686 ㎡

測量年月日	平成27年 8月 5日
座標系	Ⅶ系



筆界点	境界標の種類
㊇	金属標
㋑	プラスチック杭
㊍	刻印
㊎	金属鋲
㋺	コンクリート杭
㊏	木杭

測量年月日：平成２７年８月５日
電子基準点の名称及び公共座標値（世界測地系２０１１）

既知点の名称	X	Y
高岡	82189.029	−15229.874
新湊	84098.478	−1088.434
氷見	102034.570	−12494.187

作成者	[redacted] 平成 27 年 8 月 11 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／250

A4に縮小

（ 12 枚目）

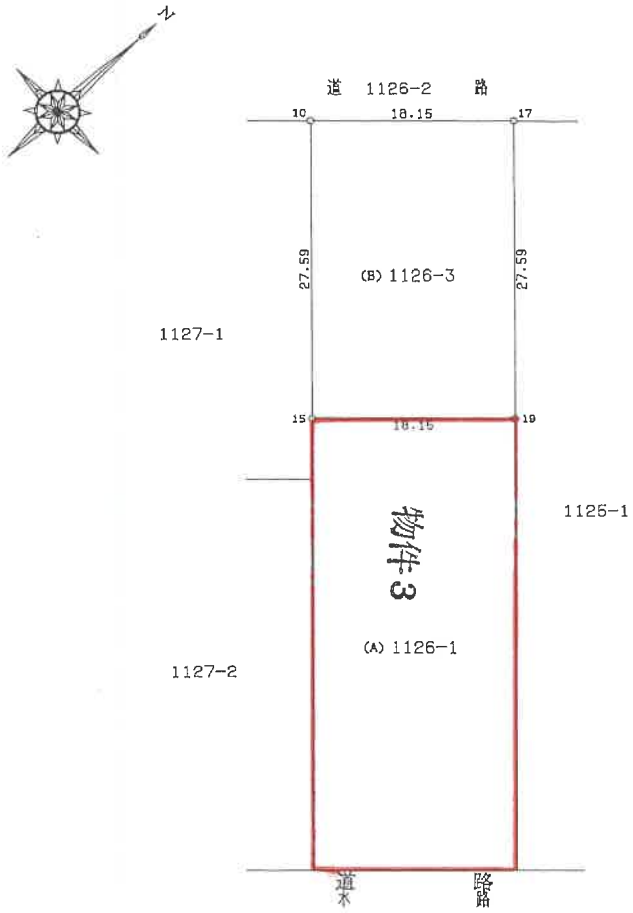
請求番号：2-11

登記年月日：平成6年5月20日

163634

地積測量図

地番	1120-1 1126-3
土地の所在	高岡市野村



座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B) 1126 -3	15	( )	128.576	124.404		
	19	( )	129.407	106.265	18.15	15- 19
	17	( )	101.843	105.014	27.59	19- 17
	10	( )	101.012	123.152	18.15	17- 10
	15	( )	128.576	124.404	27.59	10- 15
		倍面積	1002.019221			
		面積	501.0096105 ㎡	地積		501.00 ㎡
(A) 1126 -1		公簿	1265.1848000 ㎡			
		総計	501.0096105 ㎡			
		残地	764.1751895 ㎡			764.17 ㎡

*公式 A＝1／2Σ (X2－X1) (Y1＋Y2)

境界標の種類	境界点
コンクリート杭	
プラスチック杭	19
鉄鋲	15.17
金属標	
コンクリート角	10
※永久標	15.17

作製者	[redacted]	(平成 5 年 5 月 17 日作製)
申請人	[redacted]	縮尺 1／500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

平成六年五月弐拾日

A4に縮小

(13枚目)

請求番号：2-12

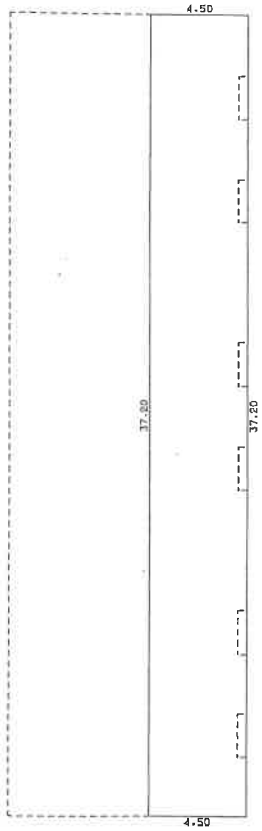
登記年月日：平成7年4月28日

444852

各階平面図

家屋番号	1126番1
建物の所在	高岡市野村1126番地1

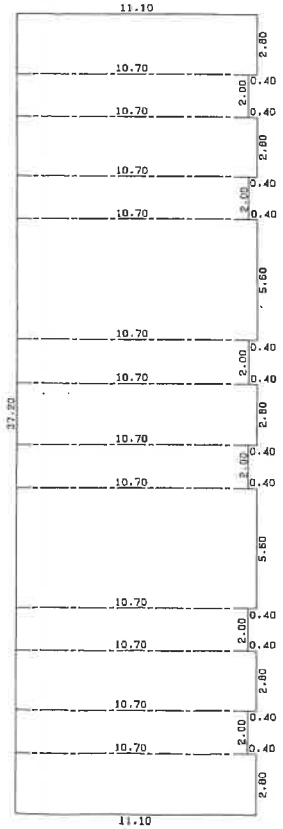
~~建物図面~~
各階平面図



4階

求積表

37.20	×	4.50	= 167.4000
		合計	167.4000
		床面積	167.40 ㎡



1・2階

求積表

2.80	×	11.10	= 31.0800
2.00	×	10.70	= 21.4000
2.80	×	11.10	= 31.0800
2.00	×	10.70	= 21.4000
5.60	×	11.10	= 62.1600
2.00	×	10.70	= 21.4000
2.80	×	11.10	= 31.0800
2.00	×	10.70	= 21.4000
5.60	×	11.10	= 62.1600
2.00	×	10.70	= 21.4000
2.80	×	11.10	= 31.0800
2.00	×	10.70	= 21.4000
2.80	×	11.10	= 31.0800
		合計	408.1200
		床面積	408.12 ㎡

作製者	[redacted]	年4月24日作製)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(富山県土地家屋調査士会用紙)

平成七年四月弐八日

A4に縮小

(14枚目)

請求番号：2-13 (2/2)

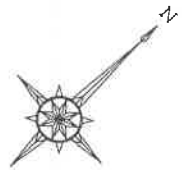
登記年月日：平成7年4月28日

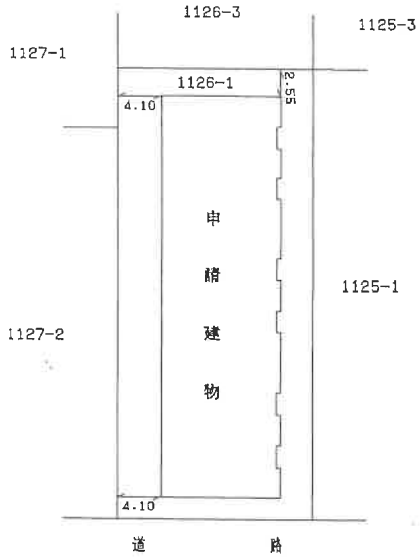
444851

各階平面図

家屋番号	1126番1
建物の所在	高岡市野村1126番地1

建物図面
~~各階平面図~~





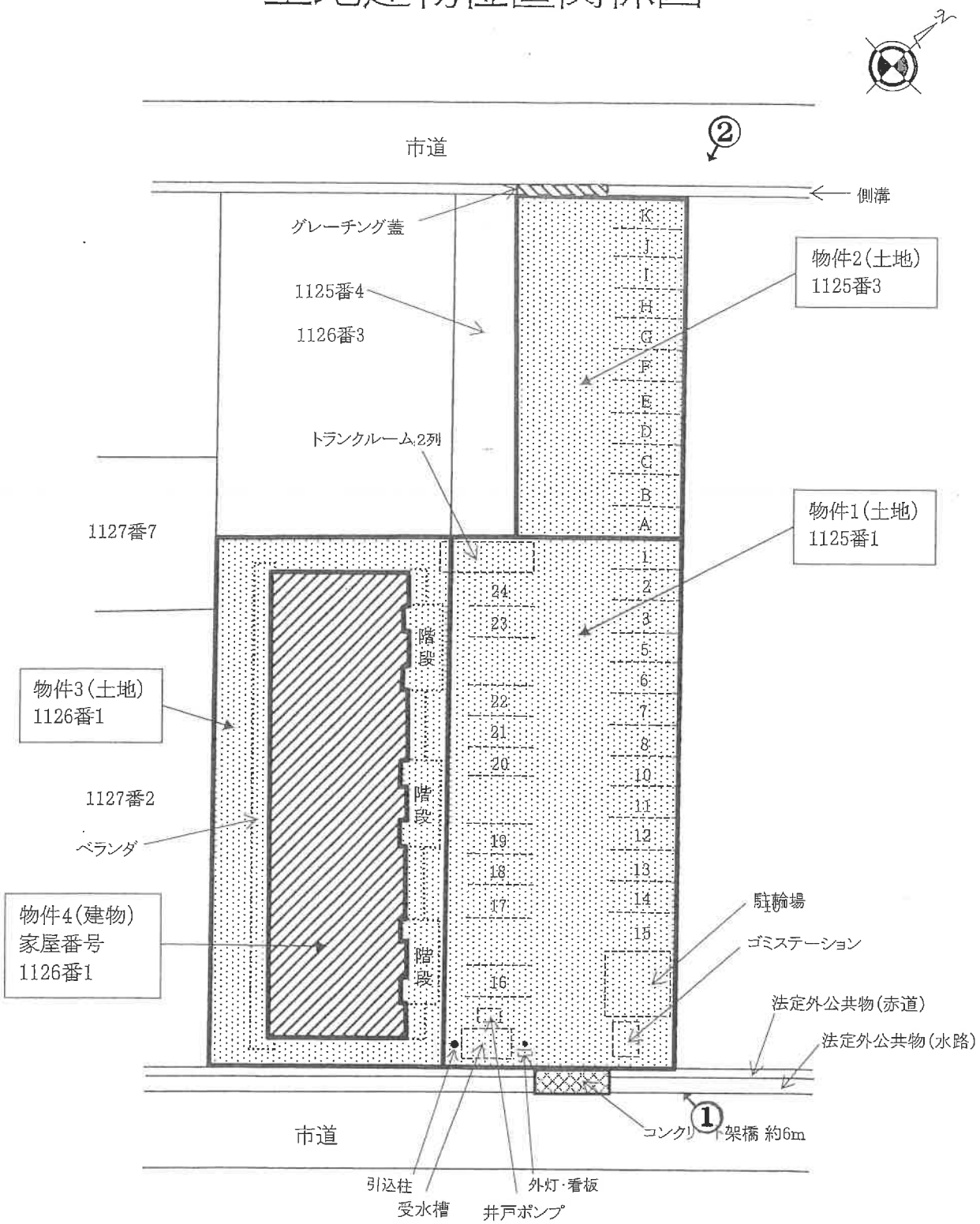
作製者	[redacted] 年4月24日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

A4に縮小
平成七年四月廿八日

(15枚目)

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4

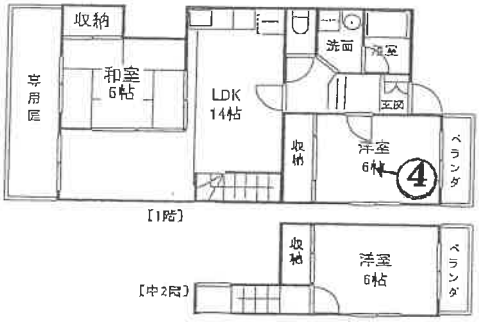
【1-A】



【1-B】



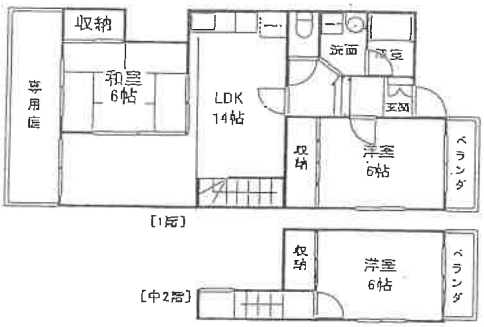
【1-C】



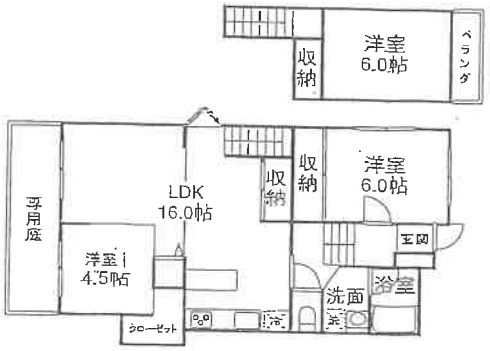
【1-D】



【1-E】



【1-F】



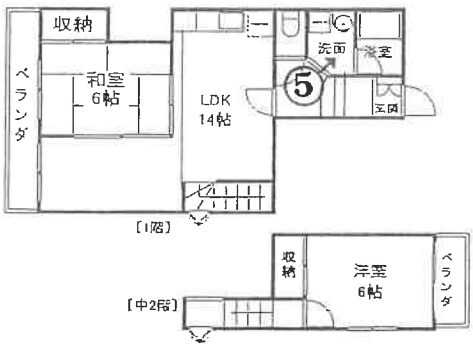
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり，必ずしも正確なものではありません。

←○ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

令和 7 年(ケ)第 45 号事件

間 取 図

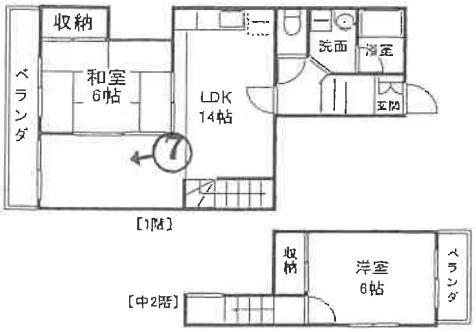
【2-A】



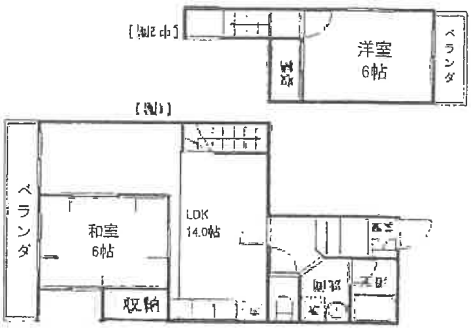
【2-B】



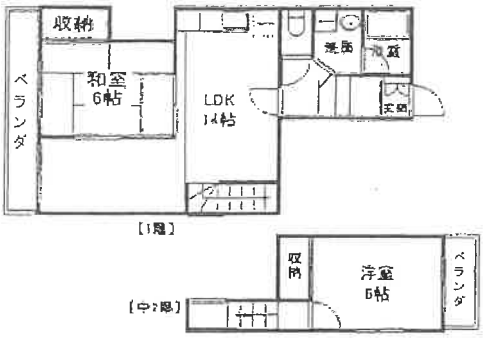
【2-C】



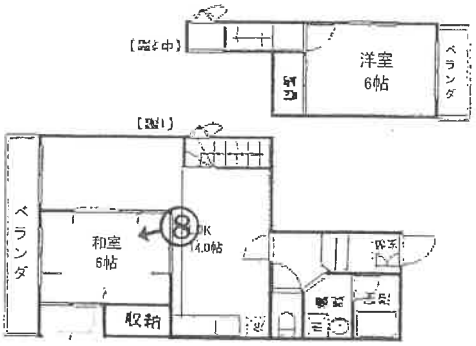
【2-D】



【2-E】



【2-F】



(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。

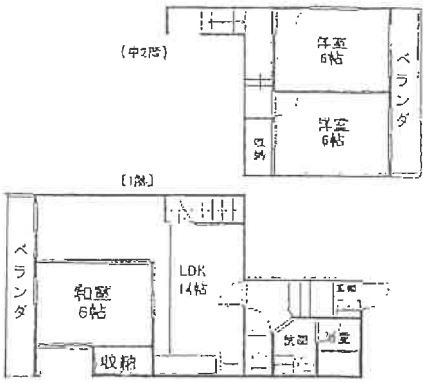
←○ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

間取図

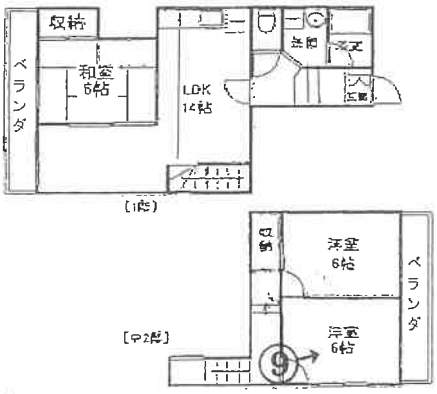
【3-A】



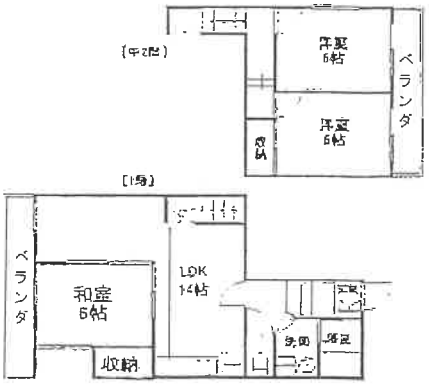
【3-B】



【3-C】



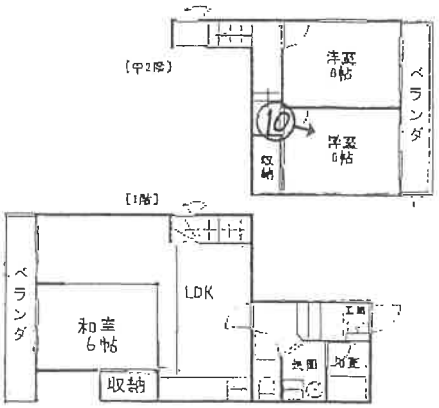
【3-D】



【3-E】



【3-F】



(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　１－Ａ



写真④　１－Ｃ



写真⑤　２－Ａ



写真⑥　２－Ｂ



写真⑦　２－Ｃ



写真⑧　２－Ｆ



写真⑨　３－Ｃ



写真⑩　３－Ｆ



令和７年（ケ）第 45 号
令和８年６月９日　現地調査
令和８年７月24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
伊東良浩

第１　評価額

一　括　価　格	
金　32,610,000　円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　3,840,000　円
物件2（土地）	金　3,810,000　円
物件3（土地）	金　3,840,000　円
物件4（建物）	金　21,120,000　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1，3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 地　　番 地　　目 地　　積	高岡市野村 1125番1 宅地 764.00㎡	
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	高岡市野村 1125番3 宅地 359.40㎡	
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	高岡市野村 1126番1 宅地 764.00㎡	
4	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	高岡市野村 1126番地1 1126番1 共同住宅 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・ルーフィング葺4階建 1階 408.12㎡ 2階 408.12㎡ 3階 408.12㎡ 4階 167.40㎡	
番　号	特　　記　　事　　項		
	稼働中の賃貸物件（メゾネットタイプ）であり、調査時点現在全18戸中、10戸が賃貸中、8戸が空室である。		

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1～3）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北東方約2.9km（道路距離）	
付近の状況	県道背後の一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	
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	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他規制	立地適正化計画：居住誘導区域 屋外広告物：第3種禁止地域
画地条件	面積	1887.40㎡（物件1～3合計）
	形状	間口約36.3m（南東側）、奥行約69.6mのやや不整形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	南東側 幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項1号）※ 北西側 幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項1号） ※南東側市道と物件1、3との間には法定外公共物（赤道）約0.9m、法定外公共物（能町用水）約2.0mが介在し、コンクリート架橋（幅約6m）より出入りしている。当該架橋について、高岡市担当課では占用許可等は確認できなかった。	
土地の利用状況等	物件1の敷地は物件4の建物居住者のための駐車場、駐輪場、ゴミステーション等敷地として利用、物件2は物件4の建物居住者のための駐車場されている。物件3は物件4の敷地として利用されている。 隣接地はアパート敷地、田、市道、法定外公共物（赤道）である。 境界付近は、コンクリート擁壁、境界鋲等により概ね明確である。	
供給処理施設	上水道　あり 下水道　あり ガス配管　なし （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く、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。	
特記事項	○駐車場部分には融雪装置が設置されている（動作は未確認）。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

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）　：平成7年4月26日新築 経過年数（新築後）　：31年 経済的残存耐用年数　：4年
仕　　様	構　造：鉄筋コンクリート造 屋　根：コンクリート屋根・ルーフィング葺 外　壁：タイル張等 内　壁：クロス等 天　井：クロス等 床　　：畳、フローリング等 設　備：給排水、トイレ、電気等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延　1391.76㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅（調査時点現在、10戸入居中） 間取り：附属資料間取図のとおり
品　　等	標準的
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	○築31年経過しており、経年劣化及び管理不足により外壁、共用階段及び各戸のベランダ等は破損等が確認される。 ○全18戸の全室ファミリー向けのメゾネット型(調査時点で8戸空室)であるが、各戸共通して、設備及び仕様の老朽化、機能的な陳腐化が目立つ状況にある。特に各戸の北側部屋は湿気によるカビ等が確認される。また各戸エアコン等の設備は旧式のまま利用されている。 ○駐車場のアスファルトの状態(アスファルト亀裂、陥没あり)、前庭(柵の破損)、1階専用庭(雑草等の管理不全)が確認され、維持管理状態に劣る。 ○物件1の北側にトランクルームあり。 ○賃貸物件として今後継続して利用するにあたっては、緊急的な修繕や通常使用に伴うリフォーム等が必要である。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格（積算価格）

①　物件1～3（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
1	36,400	0.74	764.00	0.95	19,550,000
2	36,400	0.74	359.40	1.00	9,680,000
3	36,400	0.74	764.00	0.95	19,550,000

（端数処理）

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高岡（県）-17

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$36,800円/m^2 \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{100} \fallingdotseq 36,400円/m^2$$

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+1%

地 域 格 差 ： なし

イ　個　別　格　差 ： 方位+4%、規模-30%、形状等±0%、二方路地+2%
接道状況（法定外公共物介在）-1%
補正率（相乗積）0.74

ウ　地　　積 ： 登記数量による。

エ　建　付　減　価 ： 築31年経過したの共同住宅の敷地であり、建物老朽化が目立つ状況であるが、今後も通常の修繕を前提に継続的に賃貸使用されるものであることを考慮の上、建付減価補正を上記のとおり判定した。

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	建物価格（円） ア×イ×ウ＝エ
4	260,000	1391.76	0.096	34,740,000

（端数処理）

ウ　現価率

経過年数：31年、経済的残存耐用年数：4年、残価率：5%

定額法による現価率 ： 残価率5% ＋（95%×4年／4年＋31年）≒ 0.16

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40%と判定

現　　価　　率 ： 0.16 × （ 1 － 40% ） ＝ 0.096

2 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	19,550,000	0.5	法定地上権	9,775,000
2	9,680,000		－	0
3	19,550,000	0.5	法定地上権	9,775,000

イ 土地利用権等割合： 物件1、3の土地利用権等は法定地上権と判定した。物件1については、駐車場のほか建物設備、建物への進入路として利用され、建物利用上必要な範囲と判断した。

② 積算価格

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	積算価格（円）ア+イ＝ウ	構成比
1	19,550,000	-9,775,000	9,775,000	11.7%
2	9,680,000	0	9,680,000	11.6%
3	19,550,000	-9,775,000	9,775,000	11.7%
4	34,740,000	19,550,000	54,290,000	65.0%
積算価格（合計）			83,520,000	100.0%

3 収益価格の試算

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、以下のとおりＤＣＦ法による価格を以下のとおり査定した。

なお、現況空室部分における想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸借条件に付合する内容が実現するものとは限らない。

■ＤＣＦ法による価格査定表

A	正味復帰価値の現価					ＤＣＦ法による価格
	B	C	D	E	F	
3年間の有効純収益現価の合計	4年目の正味純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 (B÷C)×(1－0.03)	複利現価率 (8.6%)	正味復帰価値現価 D×E	(収益価格) A+F
7,349千円 (15.5%)	4,713千円	8.9%	51,366千円	0.78075	40,104千円 (84.4%)	47,500千円 (100%)

(端数処理)

C 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性、社会・経済情勢等を考慮して決定した。

D 3年目期末復帰価格： 4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元し、販売手数料等（3.0%）を控除して査定した。

E 複利現価率： 複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

■キャッシュフロー

[単位：千円]

項目		計算式		1年目	2年目	3年目	4年目
①総収益	支払賃料	a		11,796	11,796	11,796	11,796
	共益費収入	b		612	612	612	612
	駐車場収入	c		1,188	1,188	1,188	1,188
	その他収入	d	(a+b+c)× 0.0%	0	0	0	0
	潜在総収益	e	a+b+c+d	13,596	13,596	13,596	13,596
	空室損失※1	f	e× 25.0%	5,438	3,399	3,399	3,399
	貸倒損失	g	e× 0.0%	0	0	0	0
	有効総収益	h	e-f-g	8,158	10,197	10,197	10,197
②総費用	維持管理費等	i		816	816	816	816
	修繕費	j		1,086	1,086	1,086	1,086
	長期計画修繕費	k		1,809	1,809	1,809	1,809
	公租公課	l		1,440	1,411	1,411	1,411
	損害保険料	m		362	362	362	362
	その他費用※2 (金利を含む)	n		3,000	0	0	0
	総費用合計	o		8,513	5,484	5,484	5,484
③経費率 (%)		p	o÷e	62.6	40.3	40.3	40.3
④有効純収益		q	h-o	-355	4,713	4,713	4,713
⑤複利現価率（割引率）		r	8.6%	0.92081	0.84789	0.78075	
⑥有効純収益の現価		s		-327	3,996	3,680	

※1 初年度の空室損失は40%、2年目以降は25%として査定

※2 その他費用には、初年度のみ緊急的な修繕費用等を加算

4　評価額の判定

① 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり求められた。目的不動産は築31年経過したメゾネットタイプの共同住宅であるが、現在の入居状況、築31年経過しており設備更新、修繕費用が嵩むこと、及び将来的な大規模修繕費等を考慮して、積算価格を20%、収益価格を80%のウエイトで価格調整を行い、下記のとおり調整後の価格を決定した。

	占有減価前の試算価格(円) ア	占有減価補正 イ	試算価格(円) ア×イ＝ウ
積算価格	83,520,000	1.0	83,520,000
収益価格			47,500,000
調整後の価格			54,700,000

(端数処理)

イ　　占有減価補正：必要ないものと判断。

② 評価額の決定

調整後の価格に各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、当該価格に市場性修正及び競売市場修正、及びその他の控除減価(敷金等)を施して、評価額を下記のとおり求めた。

物件番号	調整後の価格(円) ア	構成比 イ	市場性修正率 ウ	競売市場修正率 エ	その他の控除減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	54,700,000	11.7%	1.0	0.6	－	3,840,000
2		11.6%	1.0	0.6	－	3,810,000
3		11.7%	1.0	0.6	－	3,840,000
4		65.0%	1.0	0.6	0.99	21,120,000
						32,610,000

(端数処理)

ウ 市場性修正　　：現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、特段の市場性修正は必要ないものと判断した。

エ 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。

オ その他の控除減額(敷金等)　　：買受人の引き受けとなるべき敷金等の預り金を考慮して上記のとおり査定した。

第６　参考価格資料

地価調査価格：高岡（県）-17
所在：高岡市野村1439番10
価格：36,800円/㎡
位置：あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北東方・道路距離3km
価格時点：令和7年7月1日
地積：167㎡
供給処理施設：水道、下水
接面道路：北東側6m市道
用途地域等：市街化区域、第１種中高層住居専用地域（60,200）
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第７　附属資料

位置図
付近案内図
公図写
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

以　上