

富山地方裁判所高岡支部では、次の売却スケジュールの入札から新しい制度が適用されます。

非農地：令和2年 6月17日入札開始分から

農地：令和2年12月 2日入札開始分から

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

非農地は令和2年 6月17日入札開始分から
農地は令和2年12月 2日入札開始分から
入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要なになります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

富山地方裁判所高岡支部執行官室 ☎0766-23-8338

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月11日
 富山地方裁判所高岡支部執行係
 裁判所書記官 谷 口 莉衣子

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前10時00分 場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 4日 午前10時30分 場 所 富山地方裁判所高岡支部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市羽広二丁目 |
| | 地 番 | 272番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市羽広二丁目 272番地6 |
| | 家屋 番号 | 272番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.97平方メートル
2階 33.41平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 3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

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2】

本件共有者A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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市羽広二丁目 |
| | 地 番 | 272番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市羽広二丁目 272番地6 |
| | 家屋 番号 | 272番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.97平方メートル
2階 33.41平方メートル |

令和5年(ケ)第32号
令和5年11月24日受理
令和6年 1月23日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 大塚 与士幸 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市羽広二丁目 |
| | 地 番 | 272番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市羽広二丁目 272番地6 |
| | 家屋 番号 | 272番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.97平方メートル
2階 33.41平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	富山県高岡市羽広2丁目8番10号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (共有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、現在、私が一人で住まいしています。建物共有者Bは亡妻Cの姉で、私と共にCの相続人です。Bは、現在、別の場所に居住しています。 2 本件建物は、カーポート付きの建売り住宅として取得したものであり、その後の増改築等はありません。 3 本件建物について、約20年前にユニットバスに入れ替えていますが、その他、リフォームはありません。 4 本件建物について、約20年前に雨漏りが生じたため修繕しています。また、時期は覚えていませんが、シロアリを駆除したこともあります。 5 本件建物について、南西側和室の天井に水シミ跡が見られますが、雨漏りはなく、その他、雨漏り等の不具合は特にありません。なお、ボイラーが故障しており、浴室はお湯が出ないので使用していません。 6 本件建物内での動物飼育はありません。 7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図(残地)、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本件土地は、本件建物の敷地として利用されているほか、北側付近にカーポートが設置されている。
本件土地と本件建物の位置関係について、本件土地の南端付近に境界鋸が存在するところ、公図、地積測量図及び評価人による高岡市管財契約課に対する調査結果からすると、本件建物は、南東側道路(法定外公共物)に越境して建築されているものと思われる。
- 2 本件土地の範囲について、北東側は側溝、市道、南東側は道路(法定外公共物)であり、南端付近に境界鋸が存在し、北東側を除く各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が設置されるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
なお、前記のとおり、本件建物の一部及び南東側コンクリート境界壁は、南東側道路(法定外公共物)に越境していると思われる。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、共有者 A の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階の南西側和室の天井板及び内壁に水シミ跡が認められたほか、玄関付近の庇材の剥がれ、台所の床板の一部に剥がれ、階段の踏み板の一部に剥がれ、内壁クロスに亀裂、汚損等が確認された。
なお、本立入調査は、本年1月1日に発生した能登半島地震前に行ったものである。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月28日(火) 9:10-9:20	高岡市役所	家屋見取図の取寄せ
5年11月28日(火) 9:30-9:35	富山地方法務局高岡支局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書の取寄せ
5年11月28日(火) 12:20-12:25	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、共有者 <input type="text" value="A"/> 宛て連絡依頼文書投函
5年12月4日(月) : -: :	当庁執行官室	共有者 <input type="text" value="A"/> 宛て連絡依頼文書送付
5年12月20日(水) 14:00-14:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、共有者 <input type="text" value="A"/> と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1

イ 214-1 ハ 210-2 ホ 221-1 ト 280-3 リ 235-2 № 602
 ロ 214-2 ニ 216-2 ヘ 216-3 テ 234-1 ス 24



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	高岡市羽広二丁目		地番	272番6	
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年11月28日
 富山地方務局高岡支局
 登記官

請求番号：2-2
 (1/2)

(6 枚目)

A4判に縮小

ヲ	603	ワ	289-17
ワ	281-4	ワノ	290-4
カ	238-2	ワ	291-2
ヨ	272-8	ワ	292-2
ク	273-4	ワ	293-2
レ	275-2	ワ	293-4
ソ	275-5	ワ	293-5
ツ	277-10	ワ	408-3
ネ	277-15	ワ	水
ナ	277-16	ワ	405-5
ラ	277-19	ワ	405-2
ム	277-2	ワ	405-4
ウ	277-5	ワ	294-2
ノ	285-10	ワ	295-2
ネ	231-23	ワ	296-2
カ	289-27	ワ	水
ヤ	598	ワ	水
マ	220-10	ワ	408-10
ケ	220-11	ワ	405-3
フ	220-12	ワ	291-3
コ	220-5	ワ	291-4
エ	220-6	ワ	道
テ	220-7	ワ	道
ア	221-7	ワ	道
サ	221-8	ワ	道
キ	222-108	ワ	道
ユ	222-112	ワ	道
メ	222-54	ワ	道
ミ	222-63	ワ	道
ツ	222-68	ワ	道
ヒ	222-79	ワ	道
モ	600	ワ	道
セ	道	ワ	水
ス	水	ワ	水
ソ	水	ワ	水
ノ	水	ワ	水
ハ	231-19	ワ	231-19
ハ	221-6	ワ	221-6
仁	220-8	ワ	220-8
仁	220-1	ワ	220-1
仁	219-10	ワ	219-10
仁	218-3	ワ	218-3
仁	238-3	ワ	238-3
仁	237-3	ワ	237-3
仁	道	ワ	道
仁	272-1	ワ	272-1
仁	273-1	ワ	273-1
仁	275-1	ワ	275-1
仁	289-6	ワ	289-6
仁	289-7	ワ	289-7
仁	水	ワ	水
仁	284-16	ワ	284-16
仁	285-1	ワ	285-1
仁	268-19	ワ	268-19
仁	268-20	ワ	268-20
仁	293-1	ワ	293-1
仁	222-105	ワ	222-105
仁	222-110	ワ	222-110
仁	222-15	ワ	222-15
仁	222-59	ワ	222-59
仁	222-62	ワ	222-62
仁	222-64	ワ	222-64
仁	222-82	ワ	222-82
仁	222-83	ワ	222-83
仁	222-84	ワ	222-84
仁	222-85	ワ	222-85
仁	222-86	ワ	222-86
仁	222-87	ワ	222-87
仁	222-89	ワ	222-89
仁	222-90	ワ	222-90
仁	222-91	ワ	222-91
仁	222-92	ワ	222-92
仁	222-96	ワ	222-96
仁	264-1	ワ	264-1
仁	水	ワ	水
仁	294-3	ワ	294-3
仁	道	ワ	道
仁	水	ワ	水
仁	268-2	ワ	268-2
仁	269-2	ワ	269-2
仁	270-2	ワ	270-2
仁	水	ワ	水
仁	水	ワ	水
仁	284-1	ワ	284-1
仁	284-17	ワ	284-17
仁	284-18	ワ	284-18
仁	284-2	ワ	284-2
仁	284-4	ワ	284-4
仁	285-8	ワ	285-8
仁	408-5	ワ	408-5
仁	410-12	ワ	410-12
仁	410-3	ワ	410-3
仁	410-4	ワ	410-4
仁	599	ワ	599
仁	287-1	ワ	287-1
仁	408-6	ワ	408-6
仁	413-2	ワ	413-2
仁	285-11	ワ	285-11
仁	289-4	ワ	289-4
仁	408-4	ワ	408-4
仁	410-1	ワ	410-1
仁	410-8	ワ	410-8
仁	411-2	ワ	411-2
仁	288-2	ワ	288-2

A4判に縮小

登記年月日：昭和52年5月10日

166269

地番	272番9 272-6
土地の所在	高岡市羽広二丁目

地積測量図

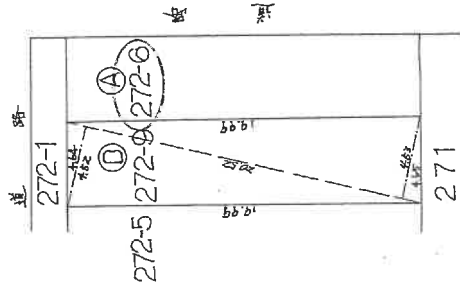
求積

① 272-9 $20.52 \times (4.52 + 4.63) \times \frac{1}{2} = 92.8650$

地積 92.86 m^2

○ ② 272-6 $185.83905 - 92.8650 = 92.97405$

地積 92.98 m^2



昭和52年5月6日	製作年月日
日	日
土地家屋調査士	製作者
申請人	申請人

1 物件

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月28日 富山地方支務局高岡支局

登記官

(8 枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

A4判に縮小

請求番号：2-3

登記年月日：平成1年1月19日

447323

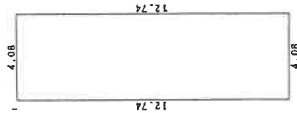
各階平面図

建物図面 名簿平面図

家屋番号 272番6

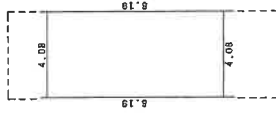
建物の所在 高岡市羽広二丁目272番地6

1階

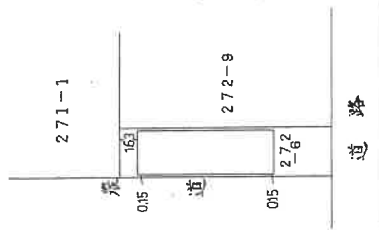
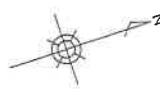


求積表
 $12.74 \times 4.08 = 51.9792$
 床面積 51.97 m^2

2階



求積表
 $8.19 \times 4.08 = 33.4152$
 床面積 33.41 m^2



物件 2

平成元年正月九日

作製者

平成
(昭和) 1年1月17日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

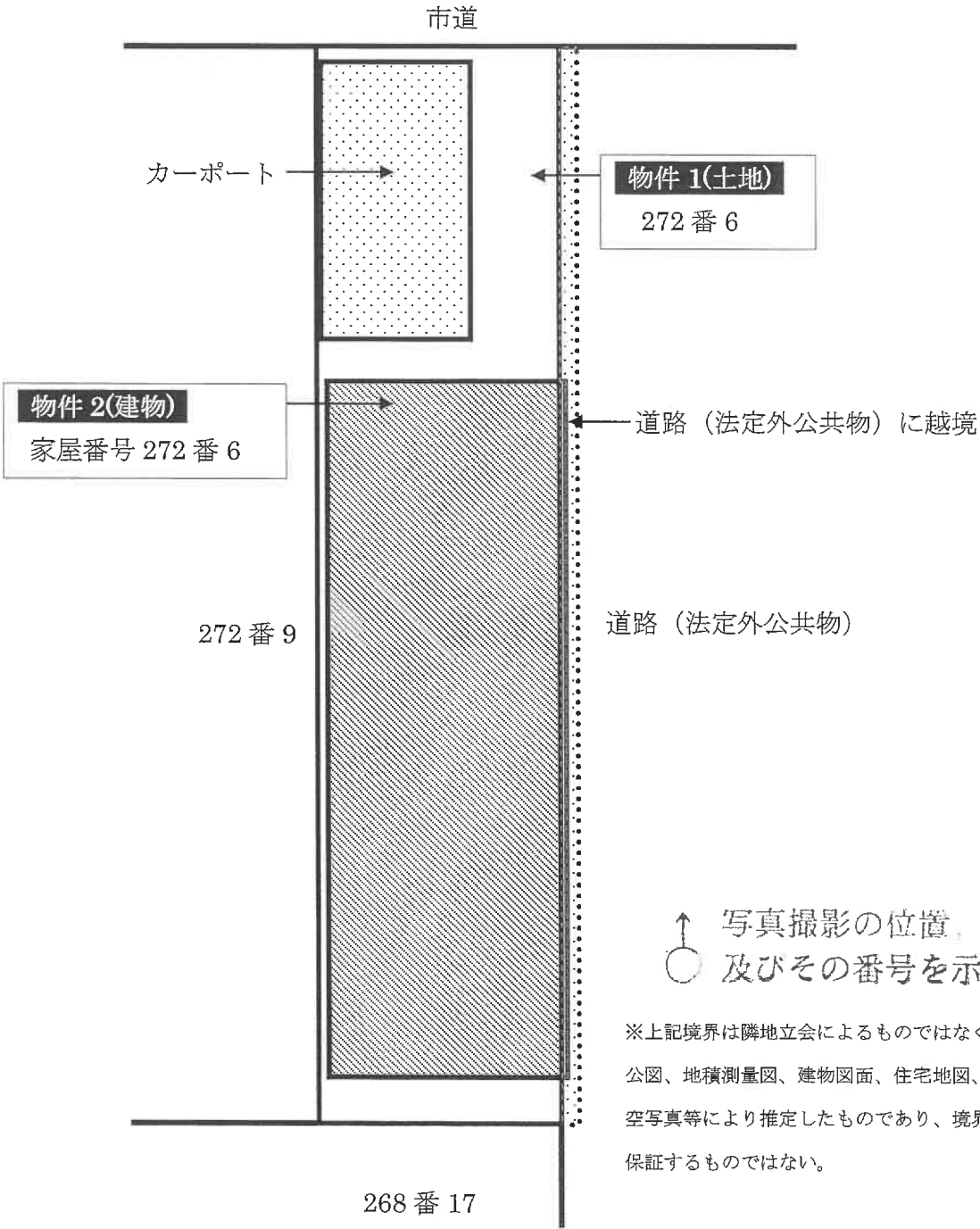
A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年11月28日 富山地方方法務局高岡支局

登記官

請求番号：4-1

土地建物位置関係図

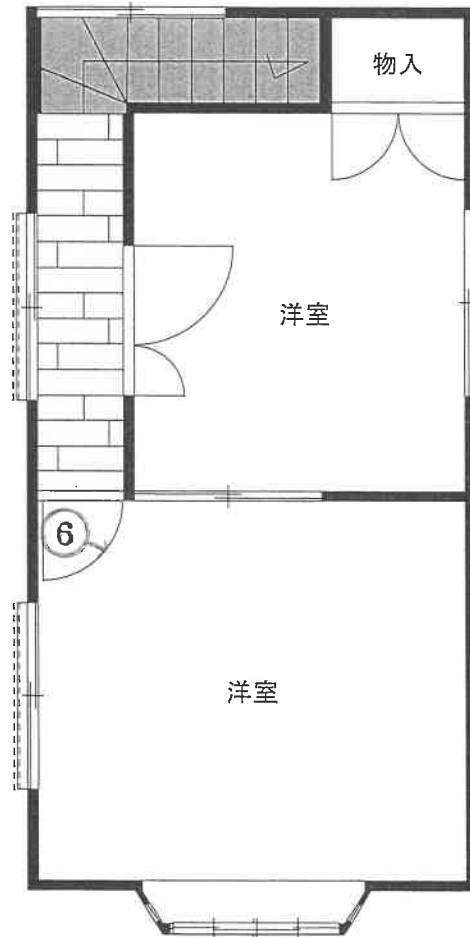
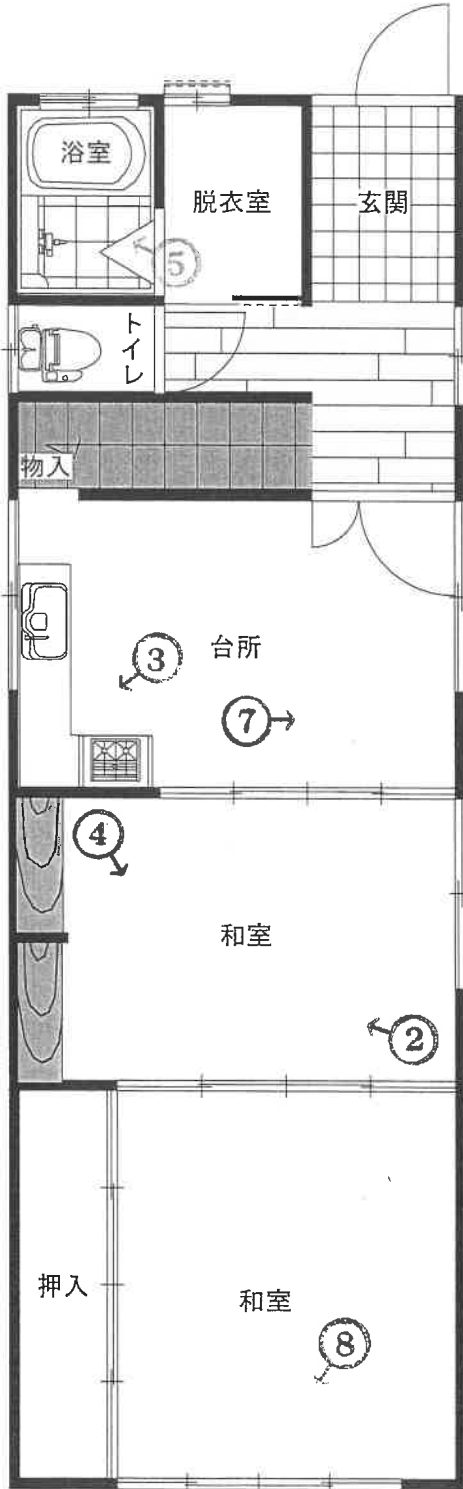


建物間取図



1階

2階



↑ 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



令和5年(ケ)第32号
令和5年12月20日 現地調査
令和6年1月30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
小林正伸

第1 評価額

一括価格	
金	1,530,000 円
内訳価格	
物件1 (土地)	金 580,000 円
物件2 (建物)	金 950,000 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	所在地 地目 地積	高岡市羽広二丁目 272番6 宅地 92.98m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高岡市羽広二丁目272番地6 272番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 51.97m ² 2階 33.41m ²	同左
番号	特記事項		
	<p>・物件1の北東側に近接してカーポートが設置されている。 ・南東側道路（法定外公共物）との境界付近に境界鋸が設置されており、公図及び地積測量図との照合結果及び高岡市管財契約課への確認を踏まえ、南東側道路（法定外公共物）に約25cm越境して利用されているものと判断され、物件2の南東側一部は当該越境部分に跨って建築されているものと判断される。</p>		

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	あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の西方約2.2km（道路距離）	
付近の状況	小規模な一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	居住誘導区域（立地適正化計画）
画地条件	面積	92.98㎡
	形状	間口約4.6m、奥行約20mの長形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	北東側 幅員約5m市道（建築基準法第42条1項1号） 南東側 幅員約1.9m道路（建築基準法上の道路でない） 接面道路と概ね等高な角地	
土地の利用状況等	物件2の敷地であり、目的外建物はない。 北東側は側溝及び市道であり、南東側は道路（法定外公共物）であり、南端付近に境界鋸が存し、北東側を除く各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が設置されるなどしており、境界については概ね明確である。なお、物件2の一部及び南東側コンクリート境界壁は、南東側道路（法定外公共物）に越境しているものと判断される。	
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	有害物質使用特定施設の届出等はなく、周辺に土壌汚染が懸念される施設がないことから土壌汚染が存する可能性は低いと判断される。	
特記事項	・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2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	新築年月日（登記記載） : 平成1年1月15日新築 経過年数 : 35年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス、ジュラク壁等 天 井：クロス、板張り等 床 : フローリング、畳、板張り等 設 備：給排水衛生設備、電気設備等 その他：ウォシュレット等
床面積（現況）	延 85.38㎡
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	やや劣る
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	・1階南西側和室の天井及び内壁に水シミ跡が確認されたほか、玄関付近の庇の剥離、台所の床板の一部の剥離、階段の踏板の一部に剥離、内壁クロスに亀裂・汚損等が確認された。

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	34,400	1.01	92.98	0.60	1,940,000

(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)-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,100\text{円/㎡} & \times & \frac{99.4}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{103} & \div & 34,400\text{円/㎡} \end{array}$$

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+4%

地 域 格 差 : 街路条件 (幅員、系統連続性等) +3%
環境条件 (周辺環境等) ±0%
補正率 (相乗積) 1.03

イ 個 別 格 差 : 方位+1% 補正率 1.01

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築後約35年を経過した中古住宅の敷地であり、法定外公共物に越境している建付減価を上記のとおりと判断した。

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
2	180,000	85.38	0.04	610,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数 : 新築後35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 0.05 + (0.95×0年/35年+0年) = 0.05

観 察 減 価 法 : 維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率を20%と判定

現 価 率 : 0.05 × (1 - 20%) = 0.04

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	1,940,000	50%	法定地上権	970,000

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	1,940,000	-970,000	/	1.00	0.60	580,000
2	610,000	970,000	1.00	1.00	0.60	950,000
一括価格 (合計)						1,530,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 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、越境に関する減価は建付減価において考慮していることから、市場性修正は不要と判断した。

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

地価調査価格：高岡(県)-5
所 在：高岡市羽広二丁目222番36外「羽広2-2-57」
価 格：37,100円/m²
位 置：あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の西方・道路距離2.2km
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：264m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南東側8m市道
用 途 地 域 等：市街化区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
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
写真撮影位置図
現況写真

以 上