

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月13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 7年 4月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17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 7年 3月13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	小矢部市清沢字表川原 958番地3, 958番地2		
家屋 番号	958番3		
種 類	居宅・車庫		
構 造	木造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	57.55平方メートル	
	2階	57.83平方メートル	

## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月16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】

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】

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。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番958番3、同958番2、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

### 《 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。

## 物 件 目 録

1 所 在	小矢部市清沢字表川原 958番地3, 958番地2		
家屋 番号	958番3		
種 類	居宅・車庫		
構 造	木造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	57.55平方メートル	
	2階	57.83平方メートル	

令和6年（ケ）第17号

令和6年9月20日受理

令和6年11月6日提出

# 現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 平塚正樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 小矢部市清沢字表川原 958番地3, 958番地2  
家屋 番号 958番3  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 57.55平方メートル  
2階 57.83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)
建 物	物件1
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"/> 主たる建物 <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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を物置 (1階の一部 (車庫部分)) 及び住居 (空き家) (1階の一部 (車庫部分以外) 及び2階の全部) として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権限」のとおり <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) 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

目的外土地の概況 (その1) (物件1関係)		
1	所在地	富山県小矢部市清沢字表川原
	地番	958番3
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	66平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有権	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
	その他の事項	
2	所在地	富山県小矢部市清沢字表川原
	地番	958番2
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	152平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有権	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
	その他の事項	
3	所在地	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有権	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	その他の事項	
4	所在地	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有権	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	その他の事項	

(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 (その2) (物件1関係)		
■関係人 ( <input type="checkbox"/> (建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> B (目的外土地所有者) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨		
占有権限	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 宅地	
占有開始時期	平成12年6月27日 (建物新築時期) 頃	
最初の契約等	契約日	平成12年6月27日 (建物新築時期) 頃
	期間	平成12年6月27日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和3年10月3日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 □係属中 □終局 ( ) ]	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ■「執行官の意見」とおり 現在の契約等は、前建物所有者の死亡による相続を原因とする現建物所有者への所有権移転に伴うものである。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">A</span> (所有者)</p>	<p>1 私は本件建物の所有者ですが、本件建物についての詳細はよくわかりません。夫である<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">B</span>の方が詳細を承知していますので、<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">B</span>から説明を受けてください。</p>
<p>■ <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">B</span> (目的外土地所有者)</p>	<p>1 私は、本件建物の現所有者<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">A</span>の夫であり、前所有者<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">C</span>の父です。</p> <p>2 本件建物は、<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">C</span>が平成12年6月頃に建てました。その後は、<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">C</span>夫婦と子ども二人の家族が、本件建物を住居として使用していました。</p> <p>3 本件建物の敷地である目的外土地2筆は、いずれも私が所有する土地です。親子ですので、土地利用にあたり、<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">C</span>から対価は一切もっていません。</p> <p>4 令和3年7月頃以降は、本件建物には、誰も住んでおらず、空き家の状態となっています。<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">C</span>は、令和3年10月に死亡しました。</p> <p>5 亡<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">C</span>の相続に伴い、母である<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">A</span>が本件建物を承継しました。</p> <p>6 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">C</span>の時と同様、本件建物の土地利用にあたり、<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">A</span>から対価は一切もっていません。</p> <p>7 本件建物は、1階のほとんどが車庫スペースとなっています。居室スペースのほとんどが2階にあります。居室スペースは、前述したとおり、現在空き家で誰も使用していませんが、1階の車庫スペースは、私の自動車のタイヤや農作業用具などを置いて使用しています。</p> <p>8 本件建物には上水道設備はありません。下水道のみです。本件建物には、隣接地にある私の家の井戸の水を供給しています。</p> <p>9 本件建物には独立した電気供給設備はなく、隣接地である私の住宅と共用になっています。</p> <p>10 本件建物にはガス配管はありません。オール電化の仕様となっています。</p> <p>11 本件建物の屋根には太陽光発電システムのパネルが設置されています。現在も発電可能です。蓄電機能はありません。私が10年ほど前にローンを設定して設置したものです。ローンは完済しています。私の所有物です。</p> <p>12 本件建物建築後、改築・修繕・リフォーム等は一切していません。建築当時の状況のままです。</p> <p>13 電気温水器の貯水タンクからの水漏れがありました。点検の結果、買い換えが必要と言われています。現在、温水は出ません。</p> <p>14 令和6年能登半島地震による建物被害はありません。本件建物に関し、大きな不具合はないと思います。</p> <p>15 本件建物内での動物飼育歴はないと思います。</p> <p>16 目的外土地と隣接地との間で、境界に関するトラブルはないと思います。</p> <p>17 本件建物の鍵は私が所持しています。</p> <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 本件建物及び目的外土地の状況は、公図、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。
- 2 本件建物は、目的外土地を敷地として建てられている。目的外土地及び同土地に隣接する一体の土地（小矢部市清沢字川原958番1、961番1、961番2、961番3、961番4）は、**B**の所有となっている。隣接地に居住する父**B**から目的外土地の提供を受けて、子**C**が**B**の居宅の隣地の目的外土地に本件建物を建築した。
- 3 目的外土地のうち小矢部市清沢字川原958番2の土地は、隣接する**B**の居宅の敷地ともなっている。
- 4 本件建物新築時、目的外土地所有者**B**と当時の本件建物所有者**C**は、父子関係にあり、両者の中で土地利用に関する金銭対価のやりとりはない。当時の本件建物の敷地利用権は、使用貸借と認定した。
- 5 **C**の死亡、相続に伴い本件建物の所有権は**C**の母である**A**が承継することとなるが、**A**の本件建物の敷地利用権についても、**A**と**B**が夫婦であり、土地利用に関する金銭対価のやりとりがないことから、上記と同様、使用貸借と認定した。
- 6 本件建物は、建物間取図のとおり、1階のほとんどが車庫スペースであり、住居スペースのほとんどが2階に配置されている。車庫スペース内の玄関から住居スペースへ入るといった構造となっている。住居スペースは、現在空き家となっているが、1階車庫スペースは、**B**の農耕器具等の物置として利用されている状況を確認した。
- 7 占有者、占有関係については、目的外土地所有者の陳述及び本件建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおりと認められた。なお、**B**の1階車庫スペースの利用については、**B**と**A**が夫婦であることから、**B**の独立した占有ではなく、占有補助者によるものと認定した。
- 8 現在の本件建物の敷地利用権は使用貸借であり、今後本件建物所有権を取得した者は、目的外土地所有者との間で、敷地利用権に関する協議が必要になるものと思われる。
- 9 目的外土地は、公道と接していない。本件建物を利用するためには、隣接する他人の土地を通行しなければならない。今後本件建物所有権を取得した者は、隣接土地所有者との間で、隣接地通行に関する協議が必要となるものと思われる。
- 10 本件建物には、下水道設備はあるが、上水道、電気、ガス設備は直接外部の供給者とつながっていない。上水道、電気、ガス設備を設置する場合は、隣接地土地所有者との間で、これら設備設置の土地利用に関する協議が必要となるものと思われる。
- 11 本件建物に設置されている太陽光発電については、**B**による所有権主張がされている。
- 12 本件建物は、登記記録及び目的外土地所有者の陳述によれば、平成12年に建築された建物であり、全体として、経年相応の劣化、損傷及び汚れなどが認められる。  
その他、当職が立入調査時に目視した限りでは、次の状況を確認した。
  - (1) 1階玄関内部の天井と壁の間の隙間の存在（左右2箇所）
  - (2) 2階南東側和室の畳の汚れ、同室内の壁クロスのひび割れ（複数箇所）
  - (3) 2階サンルームの窓枠部分の浸水による水しみ
- 13 本件建物の住居スペースは、空き家の状態であり、主な家具及び家電等の動産類は撤去されているものの、テレビ、テレビ台、テーブル、椅子、ベッド及び2段ベッド等が残置されているほか、若干の動産類が残置されている。

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
令和6年10月8日(火) 11:10-11:30	物件所在地	物件確認、写真撮影、関係人聴取（建物所有者、目的外土地所有者）
令和6年10月8日(火) 14:00-14:15	小矢部市役所	家屋見取図の取得
令和6年10月8日(火) 14:50-15:05	富山地方法務局 砺波支局	公図、建物図面・各階平面図、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和6年10月30日(水) 13:30-14:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人聴取（目的外土地所有者）、評価人同行
令和6年11月1日(金) 12:45-13:00	富山地方法務局 砺波支局	登記事項証明書の取得
令和 年 月 日 ( ) : - :		
令和 年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日：平成12年7月6日

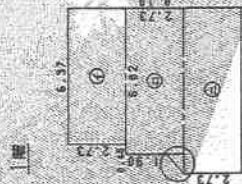
402775

各階平面図

家屋番号 958番3

建物図面  
各階平面図

建物の所在 小矢部市清沢字表川原958番地3・958番地2

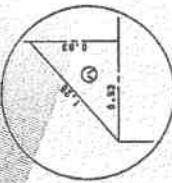


1階

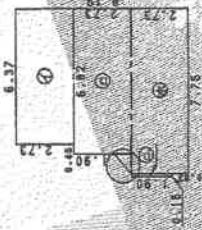
①	6.37 x 2.73	=	17.3901
②	6.82 x 2.73	=	18.6186
③	0.93 x 0.83 / 2	=	0.38595
④	7.75 x 2.73	=	21.1575
計			57.55215

床面積 57.55㎡

縮尺 1/100



2階

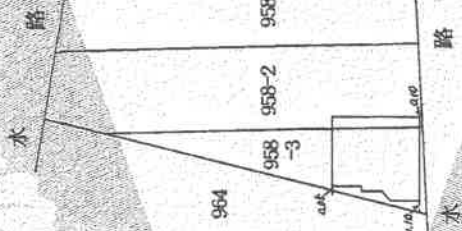
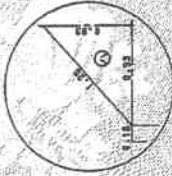


2階

①	6.37 x 2.73	=	17.3901
②	6.82 x 2.73	=	18.6186
③	0.93 x 0.83 / 2	=	0.38595
④	7.75 x 1.90	=	14.725
⑤	7.75 x 2.73	=	21.1575
計			57.83715

床面積 57.83㎡

縮尺 1/100



平成12年七月五日 登記

物件1

A4版縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

2年 6月 29日(作製)

作製者

(富山県土地家屋調査士会印紙)

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。

(富山地方支務局 新井支局管轄)

令和6年10月8日

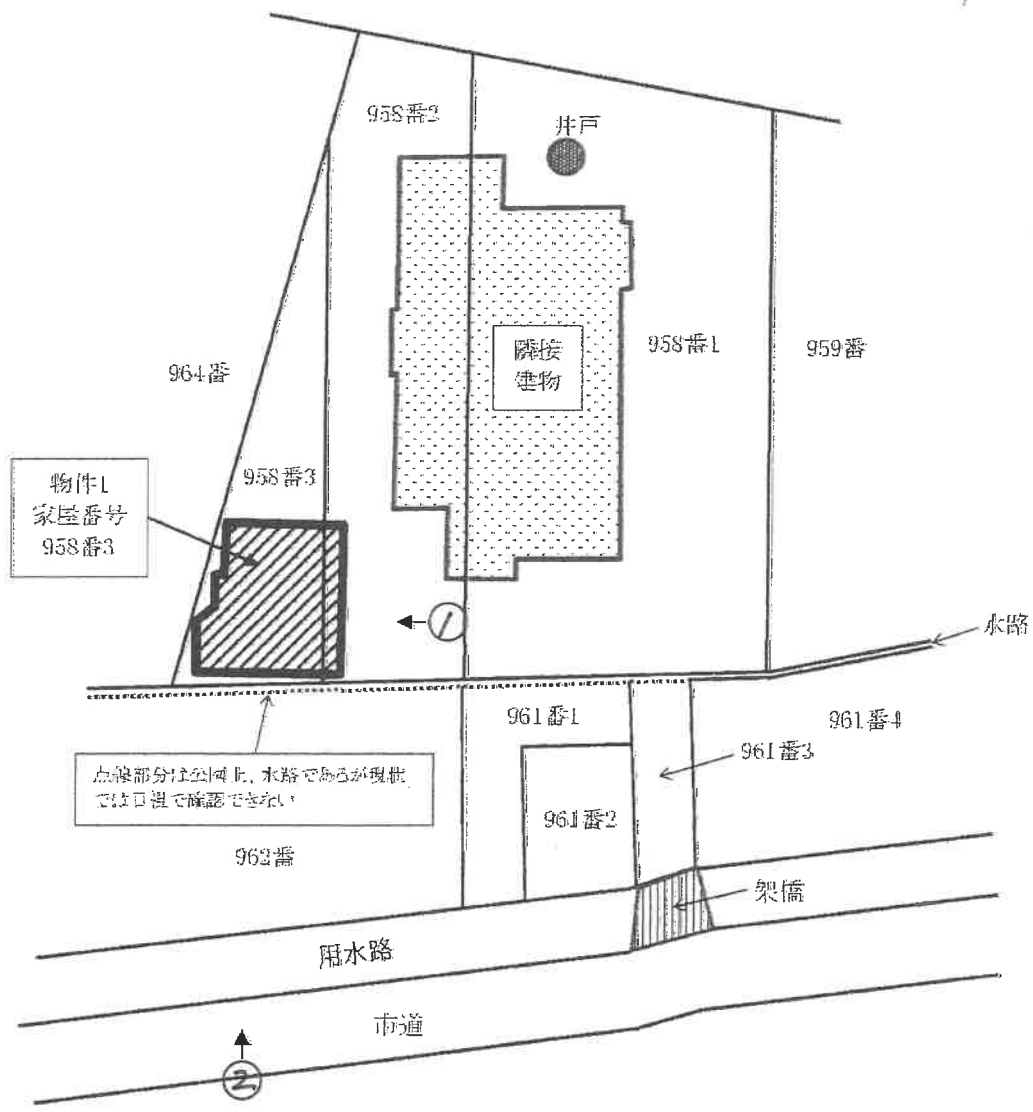
富山地方支務局 富岡支局

登記官  
(9枚目)

請求番号：7-4



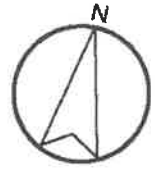
# 土地建物位置関係図



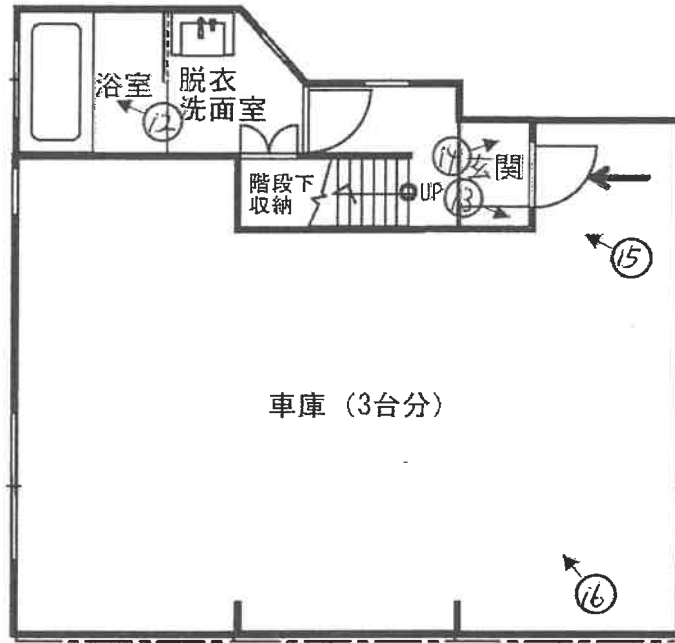
※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

↑ 写真撮影の位置、方向  
○ 及びその番号を示す

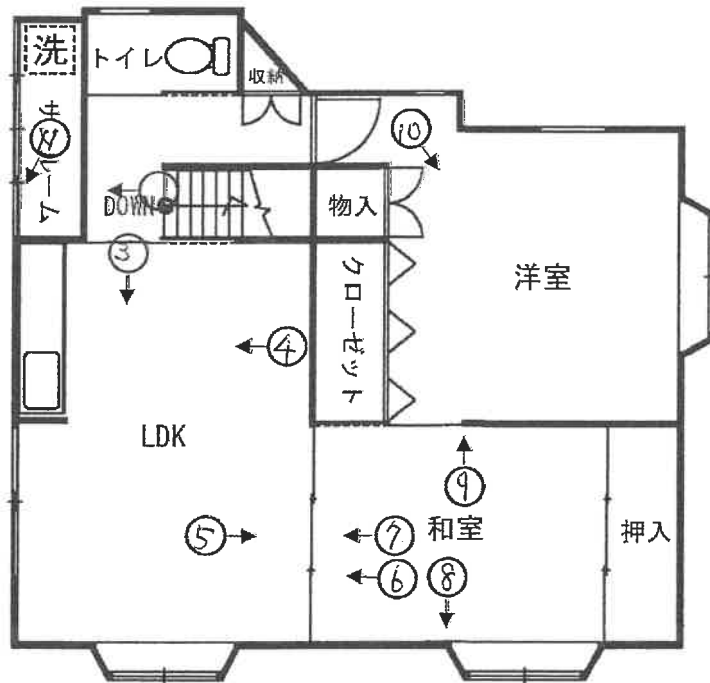
建物間取図



【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



写真9



写真10



写真 1 1



写真 1 2





写真 1 3

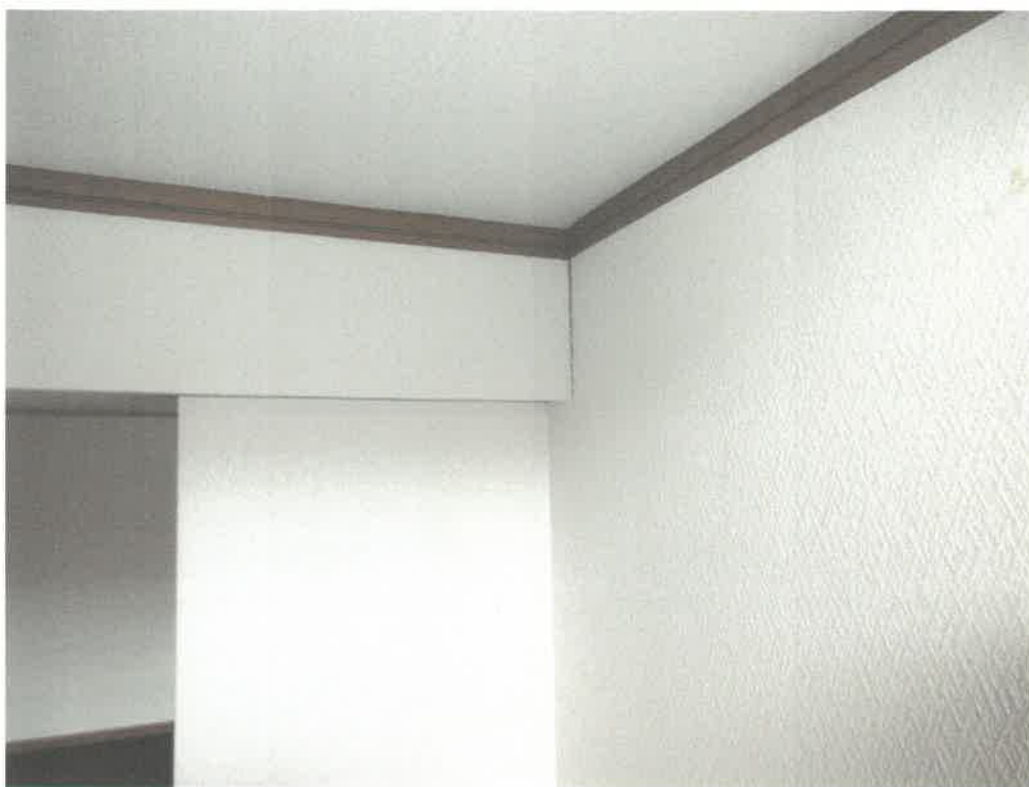


写真 1 4



写真15



写真16



令和6年(ケ)17号  
令和6年10月30日 現地調査  
令和6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

伊 東 良 浩

## 第1 評価額

評 価 額	
物件1 (建物)	金 640,000 円

件外土地上に存する敷地利用権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  家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小矢部市清沢字表川原 958番地3、 958番地2  958番3  居宅・車庫  木造瓦葺2階建  1階 57.55㎡ 2階 57.83㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
	本件建物は下記の目的外土地に存する。 ①所在：小矢部市清沢字表川原 地番：958番2 地目：宅地 地積：152.00㎡  ①所在：小矢部市清沢字表川原 地番：958番3 地目：宅地 地積：66.00㎡		

#### 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（目的外土地：958番2、958番3）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「石動」駅の南東方約7.1km(道路距離)	
付近の状況	小矢部市津沢地区の一般住宅、農家住宅等が点在する住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし -
画地条件	面積 形状 地勢	218.00㎡（目的外土地2筆合計） 東西約34.5m、南北約6m～16mの台形状地 平坦地
接面道路の状況	西方 幅員約4.5市道(建築基準法第42条1項1号) 西方市道とほぼ等高な無道路地	
土地の利用状況等	<p>○本件建物は、建物敷地である958番2、958番3と958番1の3筆から構成される住宅用地の北西端に位置しており、本件建物以外に目的外建物が存する。当該3筆の住宅用地は961番3(通路部分)を介して西側市道に接続している。</p> <p>○西側市道と961番3との間には架橋(約3.5m×3.1m～4.8m)が設置されている。当該架橋の使用者が変更になる場合には、小矢部市土地改良区へ多目的使用について申請する必要がある。</p> <p>○隣地境界付近はコンクリート擁壁等が設置されており、境界については概ね明確である。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり※(井戸を使用)</p> <p>下水道 あり※(私設管は隣接建物と共用)</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>(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。</p>	
土壌汚染等	居住建物の敷地であり、周辺に土壌汚染が懸念される施設等がないことから、土壌汚染の可能性は低いと判断される。	
特記事項	<p>○目的外土地の敷地利用権は使用貸借であるため、本件建物の買い手は、目的外土地所有者との間で、敷地利用権に関する協議が必要である。</p> <p>○本件建物から西側市道へ出入りするためには、建物敷地(目的外土地)である2筆の南側隣接地958番1、961番3(通路部分)及び架橋を利用することになるため、隣接土地所有者等と通行に関する協議が必要であると判断される。</p> <p>○上水道については、西側市道沿いに本管は存するが、現状は958番1に存する井戸を利用している。下水道については、敷地内の配管状況について詳細は不明であるが、私設管は隣接建物と共用になっており本件建物の南西側で接続している。</p> <p>○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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12年6月27日新築 経過年数（新築後）：24年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳、土間コンクリート 設 備：給排水、IHキッチンヒーター(オール電化) その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 115.38㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・車庫 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	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<p>○1階は車庫(3台分)、物置、2階は住居スペースとして利用されている。1階車庫内の玄関から2階へ出入りする構造となっており、外部からは玄関位置はみえない。</p> <p>○電気設備は南東側に存する目的外建物と共用である。</p> <p>○屋根には太陽光発電システムのパネルが設置されているが、当該パネルの設置、所有者は目的外土地、目的外建物の所有者である。</p> <p>○電気温水器の貯水タンクの故障により、現在温水は出ない。</p> <p>○2階住居スペースは、内壁クロスの汚損、ひび割れ、サンルームでは西側窓枠の部分の水シミが確認されたが、雨漏り等の不具合は確認されなかった。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

件外土地	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
958番2	12,000	0.46	152.00	0.90	760,000
958番3	12,000	0.46	66.00	0.90	330,000

(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 小矢部(県)-2

$$18,600\text{円/㎡} \times \frac{99.2}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{151} \div 12,000\text{円/㎡}$$

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 : 方位+2%

地 域 格 差 : 街路条件 (幅員、系統連続性) +8%  
環境条件 (周辺環境等) +40%  
補正率 1.51 (相乗積)

イ 個 別 格 差 : 接道状況-40%、形状-5%、供給処理施設の状況-20%  
補正率 0.46 (相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築24年を経過した中古建物の敷地であり、建付減価補正を上記のとおり判定

#### ② 物件1 (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	175,000	115.38	0.07	1,410,000

(端数処理)

#### ウ 現価率

経過年数 : 24年、経済的残存耐用年数 : 1年、残価率 : 5%

定額法による現価率 : 残価率5% + {95%×1年 / (1年+24年)} = 0.088

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20%と判定

現 価 率 : 0.088 × ( 1 - 20% ) ≐ 0.07



## 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 目的外土地の利用権等価格

目的外土地	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
958番2	760,000	10%	使用借権	76,000
958番3	330,000	10%	使用借権	33,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判断し、その割合を場所的利益として上記のとおり判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円)
	(1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,410,000	109,000	1.00	0.70	0.60	640,000

ウ 占有減価修正： 特になし。

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、本件では、目的物件が建物のみであることによる市場性の減退、接道状況及び供給処理施設の状況等を考慮して、上記のとおり判断した。

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：小矢部（県）-2  
所 在：小矢部市清水字古村島2990番4外  
価 格：18,600円/m<sup>2</sup>  
位 置：あいの風とやま鉄道線「石動」駅の南東方・道路距離6.9km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：202m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 道 路：東側12m市道  
用 途 地 域 等：第1種住居地域（建蔽率60%・容積率200%）  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 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